

## 平成 19 年度 宅地建物取引主任者試験 解答解説

### 【問 1】 正解 3

- 1 誤り。表意者はその真意ではないことを知っていた意思表示（心裡留保）は、原則として有効であるが、相手方がその真意を知り、又は知ることができたときは無効となる（民法 93 条ただし書）。本選択肢では、A の意思表示は心裡留保であり、相手方 B が A の真意を知っていたので、A の意思表示は無効である。したがって、B が購入の意思表示をしても A B 間に売買契約は成立しない。
- 2 誤り。相手方と通じてした虚偽の意思表示は、無効である（民法 94 条 1 項）。したがって、B が A の動機を知っていたか否かにかかわらず、A B 間の売買契約は無効となる。
- 3 正しい。強迫による意思表示は取り消すことができ（民法 96 条 1 項）詐欺の場合と異なり、第三者による強迫であっても相手方の善意・悪意を問わず取り消すことができる（同条 2 項反対解釈）。したがって、B が強迫の事実を知っていたか否かにかかわらず、A は、その意思表示を取り消すことができる。
- 4 誤り。意思無能力状態で行われた意思表示は、取り消すまでもなく無効である（判例）。したがって、A の意思表示は、取消しや追認拒絶を問題とすることなく、はじめから無効である。

### 【問 2】 正解 1

- 1 正しい。任意代理人は、本人の許諾又はやむを得ない事由がある場合、復代理人を選任することができる（民法 104 条）。したがって、B は、A の許諾がなくても、やむを得ない事由があれば復代理人を選任することができる。
- 2 誤り。任意代理人は、本人の許諾又はやむを得ない事由により復代理人を選任した場合、その選任・監督について本人に対して責任を負う（民法 105 条 1 項）。したがって、復代理人 C の選任につき過失のある B は A に対して責任を負う。
- 3 誤り。任意代理人は、本人の指名に基づいて復代理人を選任した場合、復代理人が不適任・不誠実であることを知りながら通知・解任を怠ったときは本人に対して責任を負う（民法 105

条 2 項）。しかし、本選択肢では、B は D の不誠実さを知っていたわけではなく、見抜けなかったことに過失があるに過ぎないので、A に対して責任を負わない。

- 4 誤り。復代理人を選任しても、代理人は代理権を失うものではなく、代理人・復代理人はともに本人を代理する（民法 107 条）。したがって、B が復代理人 E を選任したときでも、B の代理権は消滅しない。

### 【問 3】 正解 3

- 1 誤り。目的物が不動産である場合、動産におけるような即時取得の制度はない（民法 192 条参照）。また、売買における買主が、その目的物を時効取得することは可能であるが、その場合でも時効期間の経過が必要である。したがって、B は即時に所有権を取得することはできない。
- 2 誤り。甲土地は第三者 D の土地であり、登記に公信力はないから、原則として C は甲土地の所有権を取得することができない。もっとも、虚偽の登記がなされたことについて、真の所有者に帰責性（過失）がある場合は、登記を正当に信頼した者が保護される余地もある（民法 94 条 2 項類推適用、判例）。しかし、C が登記を正当に信頼したとしても、D に過失がないときには、C は所有権を取得することはできない。
- 3 正しい。不動産に関する物権変動は、登記がなければ第三者に対抗することができない（民法 177 条）。ここにいう第三者とは「当事者・その包括承継人以外の者で登記の欠缺を主張することに正当な利益を有する者」をいい、権限なく土地を占有する不法占拠者は含まれない。したがって、E は登記がなくとも不法占拠者 F に対しては所有権を主張し、甲土地の明渡しを請求することができる（判例）。
- 4 誤り。不動産が二重譲渡されたときは、先に登記を得た者が優先する（民法 177 条）。この場合、売買契約締結の先後はその優劣に影響しない。したがって、G・H のうち先に登記を得た者が所有権を主張することができる。

### 【問 4】 正解 4

- 1 正しい。共有者の一部の者から共有物の占有使用を承認された第三者は、たとえその承認が他の共有者との協議に基づかない場合であっても、承認をした共有者の持分に基づくものと認められる限度で共有物を占有使用する権限を有する(判例)。したがって、Dは、Aの持分権の限度で甲土地を使用することができる。
- 2 正しい。共有物の管理に関する事項(管理行為)は共有者の持分価格の過半数で決する(民法 252 条本文)。そして、共有物に関する賃貸借契約の解除はこの管理行為にあたる(判例)。本問の場合、AとBの持分をあわせると過半数を超えるので、Cの合意がなくともABの合意のみで賃貸借契約を解除することができる。
- 3 正しい。共有者は5年を超えない範囲で共有物の分割をしない旨の契約をすることができる(民法 256 条 1 項ただし書)。
- 4 誤り。共有者の1人が、その持分を放棄した場合、その持分は他の共有者に帰属する(民法 255 条)。国庫に帰属するわけではない。

【問 5】 正解 4

- 1 正しい。不法行為に基づく損害賠償債務は、損害発生と同時に遅滞に陥る(判例)。そのため、その時点から遅延損害金が発生する。
- 2 正しい。慰謝料請求権も相続が可能であり、この場合、被害者が生前に請求の意思表示をしたか否かを問わない(判例)。
- 3 正しい。共同不法行為者が「連帯して」負担する損害賠償債務(民法 719 条 1 項)は、通常の連帯債務とは異なり、弁済等債権者の債権を満足させる事由を除いて債務者間に効力を及ぼさない、いわゆる不真正連帯債務である(判例)。したがって、共同不法行為を行った加害者の1人に対する履行の請求は、他の加害者に対してはその効力(時効中断等)を生じない。
- 4 誤り。不法行為による損害賠償請求権の消滅時効の期間は、被害者又は法定代理人が損害及び加害者を知った時から3年である(民法 724 条)。本選択肢の記述は、通常の債権の消滅時効に関するものである。

【問 6】 正解 3

- 1 正しい。詐欺取消後の第三者と取り消した者との優劣は、対抗問題として登記の先後で決する(民法 177 条、判例)。したがって、詐欺を理由に取消しをした売主は、先に登記を復帰させなければ、取消後に買主から不動産を取得して登記を経た第三者に対して所有権を対抗することができない。
- 2 正しい。解除後の第三者と解除者との優劣は、対抗問題として登記の先後で決する(民法 177 条、判例)。したがって、解除した売主は、先に登記を復帰させなければ、解除後に買主から不動産を取得して登記を経た第三者に対して所有権を対抗することができない。
- 3 誤り。共同相続人は、相続不動産につき、他の共同相続人が単独で所有権を相続取得した旨の登記を経由し、さらに第三者に所有権移転登記をした場合、自己の持分について登記なくして対抗することができる(民法 177 条、判例)。したがって、弟は、兄から当該不動産の譲渡を受け登記を経た第三者に対しても、登記なくして自己の持分権を対抗することができる。
- 4 正しい。時効完成後の第三者と時効取得者との優劣は、対抗問題として登記の先後で決する(民法 177 条、判例)。したがって、時効取得者は、先に登記を経なければ、時効完成後に旧所有者から不動産を取得して登記を経た第三者に対して所有権を対抗することができない。

【問 7】 正解 4

- 1 誤り。先取特権は法律上当然に発生する法定担保物権である。したがって、不動産工事先取特権を行使するために、当事者間で合意をする必要はない(民法 325 条 2 号、327 条参照)。
- 2 誤り。借地借家法 33 条の造作買取代金債権は、造作に関して生じた債権であり、建物に関して生じた債権ではない(判例)。したがって、建物について留置権は成立せず、賃借人は建物を留置することはできない。
- 3 誤り。不動産についても質権設定が可能である(民法 356 条以下)。そして、不動産質権においては、その登記が質権の対抗要件となる(同

法 177 条、不登法 3 条 6 号)。

- 4 正しい。抵当権の効力は、抵当権設定当時存在した抵当目的物の従物に対しても及ぶ(判例)。したがって、ガソリンスタンド用店舗建物につき設定した抵当権の効力は、その設定当時存在していた従物である地下タンク等の諸設備にも及ぶ。

【問 8】 正解 4

- 1 誤り。元本確定前においては、根抵当権の被担保債権の範囲を変更することができ、この変更をする場合、後順位抵当権者等の第三者の承諾は必要ない(民法 398 条の 4 第 1 項・2 項)。
- 2 誤り。元本確定前に、根抵当権者から被担保債権の一部を譲り受けても、譲受人は根抵当権を行使することはできない(民法 398 条の 7 第 1 項)。元本確定前においては、随伴性が否定されている。
- 3 誤り。根抵当権者は、確定した元本・利息・損害賠償について、極度額を限度として優先弁済権を有する(民法 398 条の 3 第 1 項)。したがって、極度額を超えて根抵当権を行使することはできない。
- 4 正しい。根抵当権の被担保債権の範囲について、「信用金庫取引による債権」と定めた場合には、この債権には信用金庫の根抵当権設定者に対する保証債権も含まれ、根抵当権によって担保される(判例)。

【問 9】 正解 3

- 1 誤り。指名債権が二重譲渡された場合、各譲受人の優劣は確定日付のある通知又は承諾の到達の先後で決するので(民法 467 条、判例)、確定日付のある各譲渡通知が同時に到達したときは同順位となるといわざるを得ない。このような場合であっても、債務者は単に他に同順位の譲受人が存在することを理由に弁済の責任を免れることはできず、各債権譲受人は債権金額全額の弁済を請求することができる(判例)。
- 2 誤り。預託金会員制ゴルフクラブの会員権譲渡の第三者対抗要件は、会員名義の書換え等ではなく、指名債権の譲渡に準じて、確定日付の

ある通知・承諾である(判例)。したがって、確定日付のある通知又は承諾がなければ、ゴルフ場経営会社以外の第三者に対抗することができない。

- 3 正しい。譲渡時に存在せず将来において発生すべき債権であっても、その目的債権が具体的に特定されていれば、譲渡することが可能である。債権譲渡時点でこの将来債権の発生可能性が低かったとしても、債権譲渡契約の効力を当然に左右するものではなく、この可能性が低いことのみを理由として直ちに将来債権譲渡が無効となるわけではない(判例)。
- 4 誤り。指名債権譲渡の予約について確定日付のある通知・承諾がなされても、その予約の完結による債権譲渡の効力を第三者に対抗することはできない(判例)。予約が完結され債権が譲渡されたときに、あらたに対抗要件を備える必要がある。

【問 10】 正解 4

- 1 誤り。売買契約の目的物がその契約成立前に滅失していた場合、契約内容の実現可能性が全くないので、売買契約は無効となる(原始的全部不能)。
- 2 誤り。売買契約成立後、債務者(本問では引渡債務を負う A)の責めに帰すべき事由により目的物が滅失した場合は、債権者(本問では引渡請求権者 B)は債務者に対して債務不履行責任を追及することができるのであって(民法 415 条、543 条)、売買契約が無効となるわけではない。
- 3 誤り。売買契約成立後、不可抗力や債務者(本問では引渡債務を負う A)以外の者の責めに帰すべき事由により目的物が滅失した場合は、債務者に過失はないので目的物引渡債務は損害賠償債務に転化することなく消滅し、危険負担の問題となる(民法 534 条以下)。本問のように特定物に関する物権の移転を目的とした双務契約(建物の売買契約)の場合、債権者(本問では引渡請求権者 B)の過失によって目的物が滅失したときは、その目的物の滅失の危険は債権者が負う(債権者主義、同法 534 条 1 項)。すなわ

ち、Aの目的物引渡債務は消滅するが、Bの代金支払債務は消滅せず存続し、結局、損害はBが引き受けることになる。

- 4 正しい。民法 534 条以下の危険負担の規定は任意規定であり、当事者間でこれと異なる内容の特約を締結することができる。本選択肢の場合、A B 間に「売主が危険を負担する」旨の特約があるので、Aの目的物引渡債務・Bの代金支払債務はともに消滅し、結局、建物を失いながら代金をもらえない売主Aが損害を引き受けることになる。

【問 11】 正解 2

- 1 正しい。売主が瑕疵担保責任を負わないとする特約も有効であるが、その場合でも、売主が知りながら買主に告げなかった事実については責任を負わなければならない（民法 572 条）。
- 2 誤り。民法 570 条にいう「瑕疵」とは通常取引通念からみて目的物の品質等に何らかの欠陥があることをいい、その欠陥は必ずしも契約の目的を達成することができないほど重大なものである必要はない。本選択肢のように「目的を達成することができないとまではいえない」場合、買主は瑕疵担保責任の追及として、解除をすることは認められないが、損害賠償を請求することはできる（民法 570 条、566 条 1 項）。
- 3 正しい。民法 570 条にいう「隠れた」瑕疵とは、取引上通常の注意を払っても発見することができない場合をいい、買主が契約時にすでに瑕疵の存在を知っていたり、通常の注意を払えば発見することができた場合は、瑕疵担保責任は生じない。つまり、買主が瑕疵担保責任を追及するには善意無過失でなければならない（判例）。
- 4 正しい。売主が瑕疵担保責任を負う期間について特約がなければ、買主は瑕疵を知った時から 1 年以内に瑕疵担保責任を追及しなければならない（民法 570 条、566 条 3 項）。

【問 12】 正解 1

- 1 誤り。相続人が数人あるときは、限定承認は、共同相続人全員が共同してしなければならない

（民法 923 条）共同相続人の一部が単純承認をすると、他の共同相続人は限定承認をすることができない。本選択肢ではCが単純承認を希望しているので、Dは、単独で、限定承認をすることはできない。

- 2 正しい。相続人が自己のために相続が開始したことを知りながら、相続財産の全部又は一部を処分したときは、単純承認をしたものとみなされる（民法 921 条 1 号）。
- 3 正しい。各共同相続人は、その相続分に応じて被相続人の権利義務を承継する（民法 899 条）そして、被相続人が負担していた金銭債務は当然に分割され、各共同相続人はその相続分に応じて債務を承継する（判例）。
- 4 正しい。相続人のあることが明らかでないとき（すべての相続人が相続放棄をした場合を含む）は、利害関係人等の請求により家庭裁判所が相続財産管理人を選任し（民法 951 条、952 条）この相続財産管理人が、被相続人の債務の支払い等、相続財産の管理・清算を行う（同法 957 条）したがって、B に対して債権を有していたAは、相続財産管理人の選任を請求し、相続財産管理人から弁済を受けることによって、貸金債権を回収することが可能である。

【問 13】 正解 4

- 1 正しい。B には甲土地の占有権限はなく、原則としてCの明渡請求は認められる。しかし、Bが甲土地を時効取得しこれをCに対抗することができる場合（民法 162 条）等においては、Cは明渡しを請求することができない。また、Cが不当な利得を企図し、別段の必要がないのに甲土地を取得した等の特別の事情がある場合にも、権利濫用として所有権に基づく明渡請求が許されないことがある（判例）。
- 2 正しい。使用貸借契約（民法 593 条以下）には借地借家法の適用はなく、また、そもそも使用貸借は債権関係に過ぎないので、当事者以外の第三者に対抗することができない。したがって、Bは使用貸借をCに主張することはできず、CはBに対して建物収去・土地明渡しを請求することができる。

## 平成 19 年度 宅地建物取引主任者試験 解答解説

- 3 正しい。借地権の存続期間が満了しても、借地権者からの更新請求等により借地権が更新される余地がある（借地借家法 5 条）。また、建物買取請求権（同法 13 条）が行使されたときは、建物収去を求めることはできない。したがって、存続期間が満了しても C は B に対して建物収去・土地明渡しを請求することができない場合がある。
- 4 誤り。借地契約において、存続期間を定めなかった場合、その存続期間は 30 年となる（借地借家法 3 条）。したがって、C は、いつでも解約申入れをすることができるわけではない。

### 【問 14】 正解 1

- 1 正しい。定期建物賃貸借契約は、書面によって契約をしなければならない（借地借家法 38 条 1 項）。これに対して、一時使用賃貸借契約に借地借家法 3 章の適用はなく（同法 40 条）、民法の原則どおり、書面ではなく口頭で契約をすることもできる。
- 2 誤り。定期建物賃貸借契約は、最短・最長期間とも制限がなく、契約期間を 1 年以上とすることができる（借地借家法 38 条）。また、一時使用賃貸借契約は、民法の原則どおり、20 年の範囲内であれば自由に定めることができ（民法 604 条）、1 年以上の期間を定めることもできる。
- 3 誤り。定期建物賃貸借契約が一定の居住用建物を目的とし、賃借人に転勤等やむを得ない事情があるときには、賃借人から中途解約を申し入れることができる場合がある（借地借家法 38 条 5 項）。これに対して、一時使用賃貸借契約にはこの規定は適用されない（同法 40 条）。
- 4 誤り。定期建物賃貸借における建物の賃借人は、賃借権の登記（民法 605 条）又は建物の引渡しを受けなければ（借地借家法 31 条 1 項）、建物の新所有者等の第三者に対抗することができない。また、一時使用賃貸借における建物の賃借人は、民法の原則どおり、賃借権の登記がなければ建物の新所有者等の第三者に対抗することができない。

### 【問 15】 正解 4

- 1 正しい。記述のとおり、規約は管理者、建物を使用している区分所有者又はその代理人で規約又は集会の決議で定める者が保管する（区分法 33 条 1 項）。
- 2 正しい。記述のとおり、最初に建物の専有部分の全部を所有する者は、公正証書により、共用部分や建物の敷地等に関する規約を設定することができる（区分法 32 条）。
- 3 正しい。記述のとおり、規約保管者は利害関係人に対して、正当な理由がある場合を除き、規約を閲覧させなければならない（区分法 33 条 2 項）。
- 4 誤り。規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならないが（区分法 33 条 3 項）、各区分所有者に通知する必要はない。

### 【問 16】 正解 1

- 1 誤り。表題部所有者である A から土地を買い受けた B は、A と共同であっても、自己を登記名義人とする所有権保存登記を申請することはできない（不登法 74 条 1 項）。この場合、いったん A 名義で所有権保存登記をしたうえで、A と B が共同して、B 名義への所有権移転登記を申請することになる。
- 2 正しい。共有物分割禁止の定めに係る権利の変更の登記の申請は、当該権利の共有者であるすべての登記名義人が共同してしなければならない（不登法 65 条）。
- 3 正しい。権利が人の死亡又は法人の解散によって消滅する旨が登記されている場合において、当該権利がその死亡又は解散によって消滅したときは、登記権利者は、単独で当該権利に係る権利に関する登記の抹消を申請することができる（不登法 69 条）。
- 4 正しい。遺贈を登記原因とする所有権の移転の登記は、登記権利者及び登記義務者が共同してしなければならない（不登法 60 条）。この場合の登記義務者は、遺言執行者が定められていれば遺言執行者であり、その定めがないときは遺言者の相続人全員である（通達）。

### 【問 17】 正解 2

## 平成 19 年度 宅地建物取引主任者試験 解答解説

- 1 誤り。市街化調整区域内の土地における事後届出の届出対象面積は 5,000 m<sup>2</sup>以上なので、権利取得者 B による事後届出が必要である(国土法 23 条 1 項・2 項 1 号口)。この場合、宅建業者であるか否かは関係がない。
- 2 正しい。都市計画区域外の土地における事後届出の届出対象面積は 1 ha (10,000 m<sup>2</sup>) 以上なので、権利取得者 D による事後届出が必要である(国土法 23 条 1 項・2 項 1 号ハ)。この場合、宅建業者であるか否かは関係がない。
- 3 誤り。事後届出が必要な場合に、権利取得者が事後届出を行わなかった場合においては、勧告を受けるのではなく、罰則として 6 か月以下の懲役又は 100 万円以下の罰金に処せられる(国土法 47 条 1 号)。
- 4 誤り。事後届出は、契約締結後 2 週間以内に当該土地が所在する市町村の長を経由して、都道府県知事に行わなければならない(国土法 23 条 1 項)。

### 【問 18】 正解 1

- 1 正しい。高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区である(都計法 9 条 17 項)。
- 2 誤り。市街化区域と市街化調整区域との区分は、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときに定めることができるものであり、必ず定めなければならないわけではない(都計法 7 条 1 項)。
- 3 誤り。地区計画の区域(地区整備計画が定められている区域等に限る)内で、土地の区画形質の変更又は建築物の建築等を行おうとする者は、その行為に着手する日の 30 日前までに、一定の事項を市町村長へ届け出なければならない(都計法 58 条の 2 第 1 項)。着手後遅滞なくではない。
- 4 誤り。都市計画の決定等の提案は、本選択肢にある当該土地の所有者等の他、一定の法人や団体も行うことができる(都計法 21 条の 2 第 2 項)。

### 【問 19】 正解 4

- 1 誤り。工事完了公告があった後は、用途地域等が定められているときには、予定建築物以外の建築物でも建築することができるが、用途地域等が定められていないときには、都道府県知事が開発区域における利便の増進上、又は開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可した場合でないと、予定建築物以外の建築物を建築することはできない(都計法 42 条 1 項)。
- 2 誤り。本選択肢のような行為を国が行う場合には、国の機関と都道府県知事との協議が成立することで都道府県知事の許可があったものとみなされるが、地方公共団体が行う場合においてはこのような扱いはなされていない(都計法 42 条 2 項参照)。
- 3 誤り。用途地域が定められていない土地の区域においては、建ぺい率等の制限を開発許可の際に定めることができるが、市街化区域には用途地域が定められることになっているので、当該区域内においては、このような制限付きの許可をすることはできない(都計法 41 条 1 項、13 条 1 項 7 号)。
- 4 正しい。公民館は公益上必要な建築物に該当し、開発許可を受ける必要はない(都計法 29 条 1 項 3 号)。

### 【問 20】 正解 1

- ア 開発許可を受ける必要はない。庭球場は、1 ha (10,000 m<sup>2</sup>) 以上のときには第 2 種特定工作物に該当し、開発許可を受ける必要があるが、本選択肢の場合、5,000 m<sup>2</sup>であるので開発許可を受ける必要はない(都計法 4 条 11 項、施行令 1 条 2 項 1 号)。
- イ 開発許可を受ける必要はない。図書館は公益上必要な建築物に該当し、開発許可を受ける必要はない(都計法 29 条 1 項 3 号、施行令 21 条 17 号)。
- ウ 開発許可を受ける必要がある。農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更は、市街化区域外では開発許可を受ける必要はないが、市街

## 平成 19 年度 宅地建物取引主任者試験 解答解説

化区域内においてはこの例外は適用されず、1,000 m<sup>2</sup>以上の場合には、開発許可を必要とする（都計法 29 条 1 項 2 号）。

以上より、都市計画法による開発許可を受ける必要のないものは、アとイであり、正解は 1 となる。

### 【問 21】 正解 1

- 1 正しい。一定の用途に供する部分の床面積の合計が 100 m<sup>2</sup>を超える特殊建築物について大規模修繕を行おうとする者は、建築確認を受けなければならない（建基法 6 条 1 項 1 号）。共同住宅は特殊建築物に該当する（別表 1）。
- 2 誤り。飛散又は発散のおそれがある石綿を添加した建築材料は使用してはならない（建基法 28 条の 2 第 2 号）。
- 3 誤り。準防火地域においては、延べ面積 1,500 m<sup>2</sup>以下で地階を除く階数が 3 以下であれば耐火建築物以外でも建築することができる（建基法 62 条 1 項）。
- 4 誤り。延べ面積が 1,000 m<sup>2</sup>を超える建築物は、防火上有効な構造の防火壁によって有効に区画し、かつ、各区画の床面積の合計をそれぞれ 1,000 m<sup>2</sup>以内としなければならないのが原則であるが、耐火建築物又は準耐火建築物については、この限りでない（建基法 26 条 1 号）。

### 【問 22】 正解 4

- 1 誤り。第二種低層住居専用地域内においては、床面積の合計が 150 m<sup>2</sup>以内の店舗は、3 階以上の部分をその用途に供する場合を除き、建築可能である（建基法 48 条 2 項、別表 2(ろ)）。
- 2 誤り。第一種・第二種低層住居専用地域に関する都市計画には、1.5m 又は 1 m を限度として、外壁の後退距離の限度を定めることができる（建基法 54 条）。2 m 又は 1.5m ではない。
- 3 誤り。第一種・第二種低層住居専用地域内では、原則として建築物の高さは 10m 又は 12m のうち当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さを超えてはならない（建基法 55 条 1 項）。したがって、高さが 9 m を超える建築物でも、10m 又は 12m 以下であれば、建築

可能である。

- 4 正しい。第一種・第二種低層住居専用地域においては隣地斜線制限は適用されない（建基法 56 条 1 項）。選択肢 3 の絶対高さ制限のほうが厳しい制限であるため、隣地斜線制限は必要ないからである。

### 【問 23】 正解 1

- 1 誤り。宅地造成工事規制区域内の土地は、造成宅地防災区域の指定対象区域から除かれている（宅造法 20 条 1 項かつこ書）。
- 2 正しい。都道府県知事は、造成宅地防災区域について、当該区域の指定の事由がなくなったと認めるときは、その指定を解除することができる（宅造法 20 条 2 項）。
- 3 正しい。造成宅地防災区域内の造成宅地の所有者等には本選択肢のような努力義務が課されている（宅造法 21 条 1 項）。
- 4 正しい。本選択肢のような場合には、都道府県知事は、造成宅地防災区域内の造成宅地の所有者等に対し、一定の措置をとることを勧告することができる（宅造法 21 条 2 項）。

### 【問 24】 正解 3

- 1 誤り。本選択肢のような場合、土地区画整理組合を設立しようとする者は、7 人以上共同して、定款及び事業基本方針を定めなければならない（区画法 14 条 2 項）。5 人以上ではない。
- 2 誤り。本選択肢のような賦課金を賦課徴収する場合、都道府県知事の認可を受ける必要はない（区画法 40 条参照）。
- 3 正しい。宅地について所有権又は借地権を有する者が設立する土地区画整理組合は、当該権利の目的である宅地を含む一定の区域の土地について土地区画整理事業を施行することができる（区画法 3 条 2 項）。
- 4 誤り。本選択肢のような場合には、都道府県知事の許可を受けなければならない（区画法 76 条 1 項）。土地区画整理組合の許可ではない。

### 【問 25】 正解 2

- 1 誤り。相続により取得した農地であっても、

## 平成 19 年度 宅地建物取引主任者試験 解答解説

- 農地を宅地に転用する場合には、農地法 4 条 1 項の許可を受ける必要がある(農地法 4 条 1 項)。
- 2 正しい。市街化区域内の農地又は採草放牧地につき、あらかじめ農業委員会へ届け出たうえで、農地及び採草放牧地以外のものにするために、これらを取得する場合には、農地法 5 条 1 項の許可を受ける必要はない(農地法 5 条 1 項 3 号)。
  - 3 誤り。採草放牧地を農地に転用する目的で取得する場合には、農地法 3 条 1 項の許可が必要であるが、原野を農地に転用する目的で取得する場合には農地法の許可は不要である(農地法 3 条 1 項参照)。
  - 4 誤り。現在は遊休化している場合であっても、正常な状態なら耕作されていると考えられる土地は農地にあたるので、本選択肢の場合、農地法 4 条 1 項の許可を受けなければならない(農地法 4 条 1 項)。

### 【問 26】 正解 4

- 1 誤り。特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例において、譲渡資産については、本選択肢のような対価額の要件はない(租特法 36 条の 2)。
- 2 誤り。特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例において、買換資産については、譲渡年の前年の 1 月 1 日から譲渡年の翌年の 12 月 31 日までに取得したものであることが適用要件とされている(租特法 36 条の 2 第 1 項・2 項)。
- 3 誤り。特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例において、譲渡資産については、その譲渡した日の属する年の 1 月 1 日において所有期間が 10 年を超えることが適用要件とされている(租特法 36 条の 2 第 1 項)。
- 4 正しい。記述のとおり、特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例において、買換資産の床面積については、50 m<sup>2</sup>以上であることが適用要件とされている(租特法 36 条の 2 第 1 項、施行令 24 条の 2 第 3 項 1 号イ)。

### 【問 27】 正解 1

- 1 正しい。自己の配偶者その他特別の関係がある者として政令で定める者から、住宅用の資産を取得した場合には、本特例の適用はない(租特法 70 条の 3 第 3 項 5 号)。
- 2 誤り。住宅用の家屋の新築又は取得に要した費用の額について、本選択肢のような要件はない(租特法 70 条の 3 参照)。
- 3 誤り。その家屋の床面積のうち居住の用に供される部分が 2 分の 1 以上であるものに適用されるので、本選択肢の場合には、床面積が 50 m<sup>2</sup>以上であれば、適用を受けることができる(租特法 70 条の 3 第 3 項 2 号、施行令 40 条の 5 第 1 項)。
- 4 誤り。住宅取得のための資金の贈与を受けた日の属する年の翌年 3 月 15 日までに住宅用の家屋を新築等を行うことが要件であり、贈与を受けた年の 12 月 31 日までではない(租特法 70 条の 3 第 1 項)。

### 【問 28】 正解 3

- 1 誤り。土地の取得の場合には、課税標準となるべき額が 10 万円に満たないときは不動産取得税は課税されない(地方税法 73 条の 15 の 2 第 1 項)。
- 2 誤り。既存住宅の取得における課税標準の特例は、個人の取得のみに適用され、法人の取得には適用されない(地方税法 73 条の 14 第 3 項)。
- 3 正しい。平成 18 年 4 月 1 日から平成 21 年 3 月 31 日までに取得した住宅又は土地に対する不動産取得税の税率は 3 % とされる(地方税法附則 11 条の 2 第 1 項)。
- 4 誤り。相続により不動産を取得した場合には、不動産取得税は課税されない(地方税法 73 条の 7 第 1 号)。

### 【問 29】 正解 4

- 1 正しい。不動産の価格を求める鑑定評価の 3 手法についての正しい記述である(鑑定評価基準 7 章 1 節)。
- 2 正しい。取引事例比較法において必要な取引事例についての正しい記述である(鑑定評価基準 7 章 1 節)。

- 3 正しい。再調達原価の定義として正しい記述である（鑑定評価基準 7 章 1 節）。
- 4 誤り。DCF 法とは、連続した複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて、現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法である。一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法は、直接還元法という（鑑定評価基準 7 章 1 節）。

【問 30】 正解 2

- 1 誤り。宅建業者は、10 戸以上の一団の建物を分譲するために案内所を設置し、当該案内所で売買契約の申込みを受ける場合には、成年者である専任の取引主任者を 1 名以上置かなければならない（業法 15 条 1 項、施行規則 6 条の 2 第 2 号、6 条の 3）。
- 2 正しい。宅建業者は、事務所ごとに置かれる成年者である専任の取引主任者の氏名に変更があった場合には、30 日以内にその旨を免許権者に届け出なければならない（業法 8 条 2 項 6 号、9 条）。
- 3 誤り。宅建業者が専任の取引主任者の設置義務に違反した場合には、指示処分のみならず、業務停止処分の対象にもなる（業法 65 条 1 項・2 項 2 号、15 条 3 項）。
- 4 誤り。法人である宅建業者の役員（本選取肢では取締役）が取引主任者である場合には、その者が主として業務に従事する事務所等において、その者は、その事務所等に置かれる成年者である専任の取引主任者とみなされる（業法 15 条 2 項）。

【問 31】 正解 2

- 1 誤り。登録の移転の申請は、義務ではないので、必ず申請しなければならないということはない（業法 19 条の 2）。
- 2 正しい。取引主任者資格者が、取引主任者としてすべき事務を行い、情状が特に重いときは、登録消除の処分を受け、その処分の日から 5 年を経過するまでは、再び登録を受けることができない（業法 68 条の 2 第 2 項 3 号、18 条 1 項 6 号）。

- 3 誤り。取引主任者が取引主任者証の有効期間の更新を受けようとする場合には、「登録をしている知事」の指定する講習を受講しなければならない（業法 22 条の 2 第 1 項・2 項、施行規則 14 条の 16 第 1 項）。
- 4 誤り。取引主任者証を亡失して、その再交付を受けた後に、亡くした取引主任者証を発見した場合には、速やかに、発見した取引主任者証をその交付を受けた知事に返納しなければならない（施行規則 14 条の 15 第 4 項）。再交付された取引主任者証ではない。

【問 32】 正解 2

- 1 誤り。物件の取得方法のいかんにかかわらず、自己所有の宅地を不特定多数の者に分譲する行為は、宅地建物取引業に該当し、免許が必要である（業法 2 条 2 号）。
- 2 正しい。他人から委託を受けて貸借を行う行為は、宅地建物取引業に該当するので、C は免許が必要である（業法 2 条 2 号）。一方、自ら貸借を行う行為は、宅地建物取引業に該当しないので、B は免許が不要であり、管理業務のみを行う D も免許が不要である。
- 3 誤り。売買の目的が何であれ、媒介の依頼を受けて、宅地又は建物の売却を反復継続して行うのであれば、宅地建物取引業に該当し、免許が必要である（業法 2 条 2 号）。
- 4 誤り。不特定多数の者に対し反復継続して、建物の敷地に供せられる土地の売買のあっせんを行う行為は、宅地建物取引業に該当し、免許が必要である（業法 2 条 2 号）。

【問 33】 正解 3

- 1 誤り。本店で宅地建物取引業を営んでいなくても、支店で宅地建物取引業を営んでいる場合には、本店は宅地建物取引業の事務所としての扱いを受けるので、A 社は、国土交通大臣の免許を受けなければならない（業法 3 条 1 項、施行令 1 条の 2 第 1 号）。
- 2 誤り。刑法 209 条（過失傷害）の罪により罰金の刑に処せられた場合は、欠格事由には該当せず、免許取消処分を受けない（業法 66 条 1 項）。

- 1号、5条1項3号の2参照)。
- 3 正しい。業務停止処分に違反して免許取消処分を受けた者は、その取消の日から5年間は免許を受けることができない(業法5条1項2号、66条1項9号)。
- 4 誤り。復権を得た破産者は、欠格事由に該当しない(業法5条1項1号)。したがって、その者を役員とする法人は、その者の復権後5年を待たずに免許を受けることができる(同項7号)。

【問 34】 正解 1

- 1 誤り。8種制限の適用がある場合に、宅建業者の側から手付による契約の解除をしようとするときは、受け取った手付金の倍額を償還しなければならない(業法39条2項)。したがって、本選択肢の場合、Aは1,000万円を償還しなければ契約を解除することができない。
- 2 正しい。宅建業者は、手付金を受領するにあたって、手付金等の保全措置を講ずる場合には、重要説明事項として、当該保全措置の概要を説明しなければならない(業法35条1項10号)。
- 3 正しい。売買される物件について買主へ所有権移転の登記がなされた場合には、売主である宅建業者は、手付金等の保全措置を講ずる必要がない(業法41条1項)。
- 4 正しい。宅建業者が銀行との間に講じた保証委託契約による保全措置は、当該宅建業者が受け取った手付金等の返還債務を負う場合に、銀行がその債務を連帯して保証するものである(業法41条1項1号)。したがって、宅建業者が返還できない場合、買主は、当該銀行に手付金の全額の返還を請求することができる。

【問 35】 正解 2

- 1 誤り。建物の貸借の場合、石綿の使用の有無の調査結果が記録されているときは、その内容を説明しなければならない(業法35条1項14号、施行規則16条の4の3第3号)。したがって、石綿が使用されていないときでも調査結果が記録されている限り、説明は必要である。
- 2 正しい。建物の貸借の場合、当該建物が造成宅地防災区域内にあるときは、その旨を説明し

なければならない(業法35条1項14号、施行規則16条の4の3第1号)。

- 3 誤り。昭和56年6月1日以降に新築の工事に着手した建物については、耐震診断を受けたものであってもその内容を説明する必要はない(業法35条1項14号、施行規則16条の4の3第4号)。
- 4 誤り。宅地の売買の場合、当該宅地の瑕疵担保責任の履行に関する保証保険契約の締結等の措置については、講ずるか否か及び講じたときはその概要を説明しなければならない(業法35条1項13号)。したがって、措置を講じないときでも、その旨を説明する必要がある。

【問 36】 正解 2

- 1 正しい。著しく事実と異なる内容の広告は誇大広告等にあたり、禁止されている(業法32条)。この規定に違反した宅建業者は、免許権者から指示処分を受けることがあり、さらに、その指示に従わなかった場合には、業務停止処分を受けることもある(同法65条1項・2項3号)。
- 2 誤り。宅建業者が業務に関し取引の関係者に損害を与えるおそれが大きいときは、免許権者のみならず、当該宅建業者が業務を行っている都道府県の知事からも指示処分を受けることがある(業法65条1項1号・3項)。
- 3 正しい。宅建業者が守秘義務に違反した場合には、免許権者から業務停止処分を受けることがあるほか、罰則として50万円以下の罰金刑が科せられることがある(業法65条2項2号、83条1項3号、45条)。
- 4 正しい。法人業者の従業者が事実不告知等の禁止規定に違反した場合には、従業者本人に2年以下の懲役若しくは300万円以下の罰金又はこれらが併科されるほか、雇主である当該法人業者にも1億円以下の罰金刑が科せられることがある(両罰規定、業法84条1号、79条の2、47条1号二)。

【問 37】 正解 3

- 1 正しい。広告代金債権は宅地建物取引業に関する取引により生じた債権ではないので、営業

## 平成 19 年度 宅地建物取引主任者試験 解答解説

保証金からその債権の弁済を受けることはできない(業法 27 条 1 項参照)。

- 2 正しい。営業保証金の取戻しをしようとする宅建業者は、取戻しのための公告をしたときは、遅滞なく、その旨を免許権者に届け出なければならない(業法 30 条 3 項、営業保証金規則 8 条 3 項)。
- 3 誤り。営業保証金は、事務所を新設した場合には追加供託をしなければならない(業法 26 条)が、出張所を設置した場合には供託する必要がない。
- 4 正しい。本問の A が設置している事務所は、本店と 1 つの支店であるから、営業保証金の供託額は 1,500 万円であり、A と宅地建物取引業に関する取引をした者は、1,500 万円を限度として、営業保証金から弁済を受けることができる(業法 27 条 1 項、25 条 2 項、施行令 2 条の 4)。

### 【問 38】 正解 2

- 1 誤り。実在しない物件や実在はしているが実際に販売する意思のない物件について広告を行うことは、いわゆる「おとり広告」にあたり、禁止されている(業法 32 条)。
- 2 正しい。未完成の建物の売買については、建築確認を受ける前に広告をすることも契約を締結することも、いずれも禁止されている(業法 33 条、36 条)。
- 3 誤り。都市計画法の開発許可を受けていない未造成の宅地については、当該許可を受けるまでは貸主から依頼を受けて貸借の広告をすることはできないが、賃借の媒介をして契約を締結することはできる(業法 33 条、36 条)。
- 4 誤り。都市計画法の開発許可を受けていない未造成の宅地については、当該許可を受けるまでは予約も含めて売買契約を締結することができない(業法 36 条)。この規定は宅建業者間の取引においても適用される(同法 78 条 2 項参照)。

### 【問 39】 正解 4

- 1 正しい。媒介契約を締結した宅建業者は、当

該媒介契約が国土交通大臣が定める標準媒介契約約款に基づくものであるか否かの別を、媒介契約書面に記載しなければならない(業法 34 条の 2 第 1 項 7 号、施行規則 15 条の 7 第 4 号)。

- 2 正しい。宅建業者は、宅地の価額又は評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければならない(業法 34 条の 2 第 2 項)。
- 3 正しい。専属専任媒介契約を締結した宅建業者は、当該契約を締結した日から 5 日以内(休業日を除く。)に所定の事項を指定流通機構に登録しなければならない(業法 34 条の 2 第 5 項、施行規則 15 条の 8、15 条の 10)。
- 4 誤り。専任媒介契約の有効期間を更新する場合には、依頼者からの申出が必要である(業法 34 条の 2 第 4 項)。自動更新する旨の特約は認められない。

### 【問 40】 正解 4

- 1 誤り。35 条書面は、取引主任者が記名押印し、その内容を説明することが義務づけられているが、37 条書面は、取引主任者が記名押印することのみが義務づけられており、取引主任者が内容を説明する必要はない(業法 35 条 1 項・4 項、37 条 3 項)。
- 2 誤り。35 条書面は買主にのみ交付すればよいが、37 条書面は、売主が宅建業者でその承諾がある場合でも、売主及び買主の双方に交付しなければならない(業法 35 条 1 項、37 条 1 項)。
- 3 誤り。買主(取引の相手方)が宅建業者でその承諾がある場合でも、買主に対しては、35 条書面及び 37 条書面のいずれの交付も省略することができない(業法 35 条 1 項、37 条 1 項)。
- 4 正しい。複数の宅建業者が共同で媒介を行う場合、共同するすべての宅建業者に重要事項の説明義務があり、35 条書面の記載内容についても連帯責任を負う。したがって、35 条書面の記載内容に誤りがあったときは、当該宅建業者のみならず、共同した他の宅建業者も、業務停止処分を受けることがある(業法 65 条 2 項 2 号、35 条 1 項)。

## 平成 19 年度 宅地建物取引主任者試験 解答解説

### 【問 41】 正解 1

- 1 正しい。宅建業者は、自己の所有に属しない建物について、当該建物を取得する契約を締結していても、それが停止条件付きの売買契約であれば、自ら売主として当該建物の売買契約を締結することができない（業法 33 条の 2 第 1 号）。
- 2 誤り。損害賠償の予定額と違約金を定める場合には、両者を合算した額が売買代金の 2 割を超えてはならないが、2 割を超える特約をしたときであっても、その特約すべてが無効になるわけではなく、2 割を超える部分のみが無効となる（業法 38 条）。
- 3 誤り。瑕疵担保責任は、売主に過失がなくても負わなければならない無過失責任であり（民法 570 条）売主は過失がない限り瑕疵担保責任を負わないとする特約は、民法の規定よりも買主にとって不利になるので無効である（業法 40 条 2 項）。
- 4 誤り。契約の申込みが事務所等以外の場所でなされた場合にはクーリング・オフの適用があるが、買主が建物の引渡しを受け、かつ、その代金の全部を支払ったときは、買主は当該契約を解除することができない（業法 37 条の 2 第 1 項 2 号）。

### 【問 42】 正解 3

- 1 誤り。本問の保証金 300 万円は、借主の退去時に全額返還されるものであるから、非居住用建物の貸借の媒介をした場合の報酬額の算定に用いられる「権利金」には該当しない。したがって、依頼者の一方から受け取ることができる報酬の限度額は、借賃の 1.05 か月分に相当する 136,500 円である（報酬額告示 4、6）。
- 2 誤り。宅建業者は、依頼者の依頼を得たときに限り、広告の料金に相当する額を報酬に合算して受け取ることができる（報酬額告示 7 第 1 項）。
- 3 正しい。居住用建物の貸借の媒介をした場合、依頼者の承諾を得ていないときは、各々の依頼者から受け取ることができる報酬の限度額は、それぞれにつき借賃の 0.525 か月分に相当する

68,250 円である（報酬額告示 4）。

- 4 誤り。定期借家契約の再契約の場合であっても、新規に契約する場合と同様に報酬の限度額に関する宅建業法の規定が適用される（通知）。

### 【問 43】 正解 2

- 1 誤り。宅建業者は、都市計画法の開発許可を必要とする未完成物件については、当該許可を受けた後でなければ、売買契約を締結することはできない（業法 36 条）。たとえ、当該許可を受けることを停止条件とする特約が付いていても同じである。
- 2 正しい。本選択肢のマンションは未完成物件であり、手付金 1,500 万円を受領する時点で代金の 5 % も 1,000 万円も超えているので、B は、手付金について保全措置を講じなければならず、また、物件の引渡し前に受領する中間金は「手付金等」に該当するので、中間金についても保全措置を講じなければならない（業法 41 条 1 項、施行令 3 条の 2）。
- 3 誤り。宅建業者は、宅地建物の売買・交換・貸借に関する注文を受けたときは、注文者からの問い合わせの有無にかかわらず、遅滞なく、注文者に対し、取引態様を明示しなければならない（業法 34 条 2 項）。
- 4 誤り。宅建業者が自ら売主となり、宅建業者でない買主と売買契約を締結する際に、手付金を受領する場合には、特段の定めがなくてもその手付金は解約手付の性質を有するものとされる（業法 39 条 2 項）。したがって、売主 F が契約の履行に着手していなければ、買主 G は手付金を放棄して契約を解除することができる。

### 【問 44】 正解 1

- 1 正しい。保証協会への加入は任意であるが、1 つの保証協会の社員となった者は、重ねて他の保証協会の社員となることができない（業法 64 条の 4 第 1 項）。
- 2 誤り。保証協会に加入しようとする宅建業者は、加入しようとする日までに、弁済業務保証金分担金を保証協会に納付しなければならない（業法 64 条の 9 第 1 項 1 号）。

- 3 誤り。宅建業者が保証協会に加入するに際して、加入前の宅地建物取引業に関する取引により生じた債務の弁済が行われることによって弁済業務の円滑な運営に支障を生ずるおそれがあると認められるときは、当該宅建業者は、保証協会から担保の提供を求められることがある（業法 64 条の 4 第 3 項）。
- 4 誤り。保証協会に新たに社員が加入したときは、保証協会が直ちに、その旨を当該社員の免許権者に報告しなければならない（業法 64 条の 4 第 2 項）。加入した宅建業者ではない。

【問 45】 正解 1

- 1 誤り。宅建業者の従業者は、従業者証明書をその業務に従事する間、常に携帯し、取引の関係者から請求があったときは、従業者証明書を提示しなければならない（業法 48 条 1 項・2 項）。当該従業者が取引主任者であっても、取引主任者証を従業者証明書の代わりとして提示することはできない。
- 2 正しい。宅建業者は、事務所ごとに従業者名簿を備え、取引の関係者から請求があったときは、当該名簿をその者の閲覧に供しなければならないが、当該名簿を磁気ディスクに記録し、ディスプレイ画面に表示する方法で閲覧に供することもできる（業法 48 条 3 項・4 項、施行規則 17 条の 2 第 3 項）。
- 3 正しい。宅建業者は、事務所ごとにその業務に関する帳簿を備え、取引のあったつど、所定の事項を記載しなければならないが、記載事項を磁気ディスクに記録し、必要に応じて当該事務所においてパソコンやプリンタ等の機器を用いて明確に紙面に表示することが可能であれば、当該帳簿への記載に代えることができる（業法 49 条、施行規則 18 条 2 項）。
- 4 正しい。宅建業者は、売主として一団の宅地建物の分譲を物件から離れた場所に案内所を設置して行う場合、当該物件の所在する場所及び案内所のそれぞれに、所定の事項を記載した標識を掲示しなければならない（業法 50 条 1 項、施行規則 19 条 1 項 2 号・3 号）。

【問 46】 正解 4

- 1 正しい。住宅の建設等をしようとする者又は住宅の建設等に関する事業を行う者に対し、必要な資金の調達又は良質な住宅の設計若しくは建設等に関する情報の提供、相談その他の援助を行うことは、機構の業務の範囲である（機構法 13 条 1 項 4 号）。
- 2 正しい。子どもを育成する家庭又は高齢者の家庭に適した良好な居住性能及び居住環境を有する賃貸住宅の建設に必要な資金の貸付けを行うことは、機構の業務の範囲である（機構法 13 条 1 項 8 号）。
- 3 正しい。事業主又は事業主団体から独立行政法人雇用・能力開発機構の行う転貸貸付に係る住宅資金の貸付けを受けることができない勤労者に対し、財形住宅貸付業務を行うことは、機構の業務の範囲である（機構法 13 条 2 項 2 号、勤労者財産形成促進法 10 条 1 項）。
- 4 誤り。機構は、当分の間、公庫が機構の設立前に受理した申込みに係る資金の貸付けについて業務として行うことができる（機構法附則 7 条 2 項 1 号）が、機構の設立から半年以内に実行するものに限りという制限はつけられていない。

【問 47】 正解 4

- 1 誤り。住宅ローンについて記載する場合には、返済例（又は利率、利息徴収方式）を表示するのみならず、当該住宅ローンを扱っている金融機関の名称や融資限度額等についても表示する必要がある（表示規約 15 条 12 号、施行規則 11 条 44 号）。
- 2 誤り。「新築」という用語は、建築後 1 年未満であって、居住の用に供されたことのないものについて使用することができる（表示規約 18 条 1 項 1 号）。したがって、建築後 2 年経過している場合には、「新築分譲マンション」と表示することはできない。
- 3 誤り。新築分譲住宅の広告を新聞折込みチラシに掲載する場合には、物件の所在地のみならず、交通の利便についても表示する必要がある（表示規約 8 条、施行規則 4 条 1 項、別表 4）。

## 平成 19 年度 宅地建物取引主任者試験 解答解説

4 正しい。建物の面積は、延べ面積を表示し、これに車庫、地下室等の面積を含むときは、その旨及びその面積を表示する必要がある（表示規約 15 条 6 号、施行規則 11 条 15 号）。

### 【問 48】 正解 4

- 1 誤り。平成 18 年の 1 年間の地価変動率は、全国平均で、住宅地についてはプラス 0.1%、商業地についてはプラス 2.3% となり、住宅地、商業地ともに、平成 3 年以來 16 年ぶりにわずかながら上昇となった。
- 2 誤り。平成 17 年度の新設住宅着工戸数は、約 125 万戸で、対前年度比では、約 4.7% 増であり、3 年連続の増加となった。
- 3 誤り。平成 17 年の売買による土地所有権移転登記の件数(土地取引件数)は、全国では約 158 万件であり、2 年連続の減少となった。
- 4 正しい。平成 17 年度における不動産業の売上高は約 34 兆 5,000 億円で、全産業の売上高の約 2.3% を占めている。

### 【問 49】 正解 1

- 1 誤り。谷底平野は、山の谷間の河川沿いに細砂やシルト等の粘性土により形成された軟弱な地盤であり、地下水位が高く、宅地には適していない。
- 2 正しい。後背湿地は、自然堤防や砂丘の背後に形成された軟弱な地盤であり、水田として利用されることが多いが、地盤が安定していないため、宅地として利用されることは少ない。
- 3 正しい。三角州は、河川の上流から運ばれてきた土砂が河口付近で堆積して形成された軟弱な地盤であり、地下水位が高く、液状化現象が発生しやすい。
- 4 正しい。旧河道は、沖積平野を流れる河川が大きく蛇行したことによって形成された軟弱な地盤であり、建物の不同沈下が発生しやすい。

### 【問 50】 正解 4

- 1 正しい。建築物の基礎に木ぐいを用いる場合には、その木ぐいは、平家建ての木造の建築物に使用する場合を除き、常水面下にあるように

- 2 正しい。建築物に近接してその建築物を風の方角に対して有効にさえぎる他の建築物、防風林その他これらに類するものがある場合には、その方向における速度圧は、規定の数値の 2 分の 1 まで減らすことができる（建基法施行令 87 条 3 項）。
- 3 正しい。積雪荷重の計算に当たっては、雪下ろしを行う慣習のある地方においては、その地方における垂直積雪量が 1 m を超える場合においても、積雪荷重は、雪下ろしの実況に応じて垂直積雪量を 1 m まで減らして計算することができる（建基法施行令 86 条 6 項）。
- 4 誤り。高さ 60m を超える建築物（超高層建築物）を建築する場合、その構造方法は、国土交通大臣が定める基準に従った構造計算によって安全性が確かめられたものとして国土交通大臣の認定を受けたものであり、かつ、耐久性等関係規定にも適合したものでなければならない（建基法施行令 36 条 4 項）。