1 意思表示

Q

詐欺による意思表示の取消しは、取消前の悪意の第三者に対抗することができる。

解答 1

意思表示

A

詐欺による意思表示の取消しは、取消前の善意無過失の第三者に対抗できないが、悪意の第三者には対抗できます。

答え ○

○×チャレンジ

2 意思表示

Q

強迫による意思表示の取消しは、取消前の善意無過失の第三者に対抗することができる。

○×チャレンジ

解答 2

意思表示

A

強迫による意思表示の取消しは、取消前の第三者が悪意の場合はもちろん、善意無過失の場合にも対抗できます。

答え ○

○×チャレンジ

3 意思表示

Q

錯誤が表意者の重大な過失によるものであった場合、表意者に錯誤があることを相手方が知っていたときでも、表意者は、意思表示を取り消すことができない。

○×チャレンジ

解答 3

意思表示

A

錯誤の意思表示をした表意者に重大な過失がある場合、原則として、表意者は意思表示を取り消すことができません。ただし、表意者に重大な過失がある場合でも、相手方が表意者に錯誤があることを知り、または重大な過失によって知らなかったときは、表意者は、意思表示を取り消すことができます。

答え ×

○×チャレンジ

4 制限行為能力者

Q

成年被後見人が成年後見人の事前の同意を得て土地を売却する意思表示を行った場合、成年後見人は、当該意思表示を取り消すことができる。

解答 4

制限行為能力者

A

成年被後見人は同意の意味が分からないので、成年後見人から事前に同意を得ていても成年被後見人が行った行為は取消しの対象となります。

答え ○

○×チャレンジ

5 代理

Q

A が所有する甲地を売却する代理権をAから与えられたBが、Cの代理人にもなり、売買契約を締結することは、C の許諾があればできる。

○×チャレンジ

解答 5

代理

A

双方代理の例外になる「本人」の許諾は、各代理の本人です。本問では、AとCの2人が「本人」になります。したがって、Aの許諾も必要です。

答え ×

○×チャレンジ

6 代理

Q

本人から与えられた代理権の範囲を越えて、代理人が行為をした場合、相手方が代理人の権限があると信ずべき正当な理由があるときは、表見代理が成立する。

○×チャレンジ

代理

A

本人から与えられた代理権の範囲を越えて、代理人が行為をした場合（権限外の行為をした場合）、相手方が代理人の権限があると信ずべき正当な理由があるとき（善意無過失であるとき）は、表見代理が成立します。

答え ○

○×チャレンジ

7 時効

Q

占有者が占有開始時に善意無過失でも、その後 10 年間が経過する前に悪意になったときは、占有開始時から 20 年間経過しなければ、取得時効は完成しない。

○×チャレンジ

解答 7

時効

A

善意無過失か否かは、占有開始時を基準に判断します。したがって、占有開始時に善意無過失であれば、その後悪意になったとしても 10 年間で取得時効が完成します。

答え ×

8 条件

Q

A 所有の甲土地について、A と B が停止条件付きで売買契約を締結した場合で、条件の成否が未定の間に B が死亡したときは、B の相続人 C は、B の権利義務を相続することはできない。

○×チャレンジ

解答 8

条件

A

条件の成否が未定である間における当事者の権利義務は、相続することができます。したがって、条件の成否が未定の間に当事者であるBが死亡した場合、Bの相続人Cは、Bの権利義務を相続することができます。

答え ×

○×チャレンジ

9 弁済

Q

債務者が、債権者の代理人と称した者に、善意で弁済した場合、その弁済は有効となる。

解答 9

弁済

A

債務者が受領権者以外の者に弁済した場合、原則、その弁済は無効となる。ただし、債務者が善意「無過失」で債権者の代理人と詐称した者に弁済した場合は、有効な弁済になる。したがって、債務者が「善意」であっただけでは、弁済は有効にならない。

答え ×

10 債権譲渡

Q

Aの Bに対する債権が、Cに譲渡された後に Dにも譲渡された場合で、Dに対する通知にのみ確定日付があるときには、先に債権の譲渡を受けた Cが Dに優先する。

○×チャレンジ

解答 10

債権譲渡

A

債権が二重譲渡された場合、確定日付のある通知（または承諾）がある者が優先します。譲渡の先後ではありません。

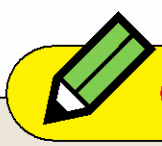
答え ×

○×チャレンジ

11 債務不履行

Q

当事者は、債務の不履行について損害賠償の額を予定した場合には、解除権を行使することはできなくなる。



○×チャレンジ

解答 11

債務不履行

A

賠償額の予定をしても、履行の請求または解除権を行使することはできます。

答え ×

○×チャレンジ

12 債務不履行

Q

Aが自己所有の甲土地についてBと売買契約を締結し、Bが甲土地をCに転売しC名義の所有権移転登記をした。その後、AがBの債務不履行を理由にAB間の契約を解除した場合、Aは、Cに甲土地の所有権を主張することができる。

○×チャレンジ

解答 12

債務不履行

A

Aが解除する前にCが登場しているので、Cは「解除前の第三者」にあたります。この場合、解除前の第三者が登記をしていれば、第三者が勝ちます。したがって、Aは、Cに甲土地の所有権を主張することができません。

答え ×

○×チャレンジ

13 手付解除

Q

Aが自己所有の甲土地についてBと売買契約を締結し、Bが手付をAに交付した。その後、Aが履行に着手した場合、Bは、手付による解除をすることができない。

○×チャレンジ

解答 13

手付解除

A

相手方が履行に着手した後は、手付による解除はできません。したがって、A が履行に着手した場合、B は手付解除できません。

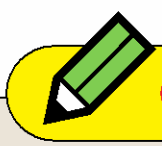
答え ○

○×チャレンジ

14 売主の担保責任

Q

A を売主、B を買主とする甲建物の売買契約が成立し、A は甲建物を B に引き渡したが、甲建物は品質に関して契約の内容に適合しないものであった。この場合、契約不適合が B の責めに帰すべき事由によるものであるときは、B は、A に対して履行の追完を請求することができない。



解答 14

売主の担保責任

A

買主に帰責事由がある場合、担保責任を追及することはできません。

答え ○

○×チャレンジ

15 委任

Q

受任者は、報酬の特約がある場合のみ、善良な管理者の注意をもって、委任事務を処理する義務を負う。

○×チャレンジ

解答 15

委任

A

受任者は、報酬の特約の有無にかかわらず、善良な管理者の注意をもって、委任事務を処理する義務を負います。

答え ×

○×チャレンジ

16 物権変動

Q

Aが、自己が所有する甲土地をB（第一の買主）に譲渡した後、C（第二の買主）にも二重に譲渡し、その旨の登記を行った場合、先に甲土地を譲り受けたBは、甲土地の所有権の取得をC に対抗することができる。

○×チャレンジ

物権変動

A

不動産の二重譲渡があった場合、原則として、登記をしなければ、所有権の取得を第三者に対抗（主張）できません。したがって、第一の買主Ｂは、甲土地の所有権の取得を第二の買主Ｃに対抗できません。

答え ×

○×チャレンジ

17 物権変動

Q

A 所有の甲土地に関する AB 間の売買契約が解除された後、B が C に甲土地を譲渡した場合、A は、登記をしなければ、解除後の第三者である C に、所有権を対抗することができない。

○×チャレンジ

解答 17

物権変動

A

解除権者と解除後の第三者では、登記を先にした者が勝ちます。したがって、A は、登記をしなければ、解除後の第三者 C に所有権を対抗することができません。

答え ○

○×チャレンジ

18 不動産登記法

Q

表題部所有者の相続人は、所有権の保存の登記を申請することができる。

○×チャレンジ

解答 18

不動産登記法

A

表題部所有者の相続人は、所有権の保存の登記を申請することができる者にあたります。

答え ○

○×チャレンジ

19 抵当権

Q

土地に抵当権を設定した当時、土地と建物の所有者が異なる場合、その後、土地と建物の所有者が同一になったとしても、法定地上権は成立しない。

○×チャレンジ

解答 19

抵当権

A

法定地上権が成立するためには、抵当権設定当時、土地と建物の所有者が同一であることが必要です。したがって、土地に抵当権を設定した当時、土地と建物の所有者が異なる場合、その後、土地と建物の所有者が同一になったとしても、法定地上権は成立しません。

答え ○

○×チャレンジ

20 保証・連帯債務

Q

主たる債務者が履行を請求された場合であっても、保証債務の時効の完成は猶予されない。

解答

20 保証・連帯債務

A

主たる債務者に生じた事由は、原則として、保証人に影響します。主たる債務者が請求を受けた場合、主たる債務の時効の完成が猶予されます。この場合、付従性により、保証債務の時効も完成が猶予されます。

答え ×

○×チャレンジ

21 保証・連帯債務

Q

債権者が、連帯保証人に請求した場合、連帯保証債務及び主たる債務も時効の完成が猶予される。なお、債権者と主たる債務者間の特約はないものとする。

○×チャレンジ

解答 21

保証・連帯債務

A

連帯保証人に対する「請求」による時効の完成猶予の効力は、原則として、主たる債務者には及びません。

答え ×

○×チャレンジ

22 賃貸借

Q

Aが Bに甲建物を賃貸し、Bが Aの承諾を得て甲建物を Cに適法に転貸している。A は、B の賃料の不払いを理由に甲建物の賃貸借契約を解除するには、C に対して、賃料支払の催告をして甲建物の賃料を支払う機会を与えなければならない。

○×チャレンジ

解答 22

賃貸借

A

賃貸人は、賃借人の債務不履行を理由に賃貸借契約を解除する場合、転借人に賃料を支払う機会を与える必要はありません。

答え ×

○×チャレンジ

23 借地借家法

Q

建物賃貸借契約の賃借人が、その期間が満了する１年前から６カ月前までの間に賃貸人に対して更新する旨の通知をしなかった場合、賃貸借は更新しない。



解答 23

借地借家法

A

期間満了の１年前から６カ月前までの間に、当事者が相手方に対して、更新拒絶の通知をしなければ、建物賃貸借は更新したものとみなされます。この問題では、当事者が更新拒絶の通知をしていないので、更新したものとみなされます。

答え ×

○×チャレンジ

24 借地借家法

Q

A は、B 所有の甲建物について賃貸借契約（以下「本件契約」という。）を B と締結して建物の引渡しを受けた。本件契約期間中に B が甲建物を C に売却した場合、A は甲建物に賃借権の登記をしていなくても、C に対して甲建物の賃借権があることを主張することができる。

○×チャレンジ

解答 24

借地借家法

A

建物賃借権は、①賃借権の登記か、②建物の引渡しを受けていれば、第三者に主張することができます。Aは、建物の引渡しを受けているので、C に対して賃借権を主張することができます。

答え ○

○×チャレンジ

25 借地借家法

Q

定期建物賃貸借契約は、契約期間中は賃借人から中途解約を申し入れることはできない。

解答 25

借地借家法

A

定期建物賃貸借契約には、やむを得ない事情がある場合に、所定の要件を満たせば賃借人からの解約の申入れが認められる場合があります。

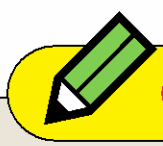
答え ×

○×チャレンジ

26 借地借家法

Q

借地権の当初の存続期間が満了する場合において、借地権者が借地契約の更新を請求したときに、建物がある場合は、借地権設定者が遅滞なく異議を述べたときでも、その異議の理由にかかわりなく、従前の借地契約と同一の条件で借地契約を更新したものとみなされる。



解答 26

借地借家法

A

借地権の存続期間が満了する場合において、借地権者が契約の更新を請求したときは、建物がある場合に限り、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなされます（請求による更新）。ただし、借地権設定者が遅滞なく「正当事由」のある異議を述べたときは、更新されません。したがって異議の理由にかかわりなく更新されるわけではありません。

答え ×

○×チャレンジ

27 借地借家法

Q

借地権の当初の存続期間満了前に建物が滅失し、借地権者が残存期間を超えて存続すべき建物を築造した場合、借地権設定者の承諾がなくても、借地権は建物が築造された日から当然に20年間存続する。



解答 27

借地借家法

A

借地権の存続期間が満了する前に建物の滅失があった場合、借地権者が残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときは、その築造について借地権設定者の承諾がある場合に限り、借地権は、承諾があった日または建物が築造された日のいずれか早い日から 20 年間存続します。当然に 20 年延長するわけではありません。

答え ×

○×チャレンジ

28 借地借家法

Q

借地権は、借地権の登記がなくても、土地の上に借地権者名義の登記がなされている建物を所有するときは、これをもって第三者に対抗することができる。

○×チャレンジ

解答 28

借地借家法

A

借地権者が借地権の登記をしていなくても、借地上の建物について借地権者名義の登記があれば、借地権者は借地権を第三者に対抗することができます。

答え ○

○×チャレンジ

29 不法行為

Q

被害者が即死した場合、被害者に死亡による損害の賠償請求権が発生しえないので、それを相続人が相続することもない。

解答 29

不法行為

A

被害者が死亡（即死）した場合、被害者には死亡による損害の賠償請求権が発生し、それを相続人が相続します。

答え ×

○×チャレンジ

30 所有権・地役権

Q

分割によって公道に通じない土地が生じたときは、その土地の所有者は、他の分割者の所有地のみを通行することができるが、その通行する他の土地の損害に対して償金を支払わなければならない。

○×チャレンジ

解答 30

所有権・地役権

A

分割によって公道に通じない土地が生じたときは、その土地の所有者は、他の分割者の所有地のみを通行することができます。この場合は、償金を支払う必要はありません。

答え ×

○×チャレンジ

31 区分所有法

Q

管理者は、集会において、毎年２回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならない。

○×チャレンジ

解答 31

区分所有法

A

管理者は、集会において、毎年１回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければなりません。

答え ×

○×チャレンジ

32 相続

Q

被相続人Aの子Bが相続を放棄した場合、Bの子Cは、Bを代襲して相続することができる。

解答 32

相続

A

相続放棄の場合、代襲相続はできません。したがって、Bの子Cは、Bを代襲して相続することができません。

答え ×

○×チャレンジ

1 宅建業・宅建業者とは

Q

A がアパートを建築し、自ら賃借人を募集して賃貸し、B にそのアパートの管理を委託した場合、A の行為は宅地建物取引業に該当しないが、B の行為は宅地建物取引業に該当する。

○×チャレンジ

解答 1

宅建業・宅建業者とは

A

管理を行うことは「取引」にあたらないので、B の行為は宅建業に該当しません。この点で本問は誤りです。なお、自ら貸借を行うことも「取引」にあたらないので、A の行為も宅建業に該当しません。この点は正しいです。

答え ×

○×チャレンジ

2 宅建業・宅建業者とは

Q

A が、宅地建物取引業者 B に代理を依頼して、10 区画の宅地の売買を不特定多数の者に対して反復継続して行う場合、A は免許を受ける必要がない。

○×チャレンジ

解答 2

宅建業・宅建業者とは

A

代理人の行為の効果は本人に生じます。したがって、B に代理を依頼しても、A は自ら宅地の売買を不特定多数の者に対して反復継続して行うことになります。したがって、A は免許を受ける必要があります。

答え ×

○×チャレンジ

3 免許

Q

甲県内に本店、乙県内に支店を設置し、本店では宅地建物取引業を営み、支店では建設業のみを営む場合、国土交通大臣の免許を受けなければならない。

解答 3

免許

A

宅建業を営まない支店は事務所にあたらないので、甲県知事の免許です。

答え ×

○×チャレンジ

4 免許

Q

法人Aの役員が道路交通法違反により執行猶予付きの拘禁刑に処せられ、執行猶予期間が満了したが、その日から5年を経過していない場合、Aは、免許を受けることができない。

○×チャレンジ

解答 4

免許

A

執行猶予期間が満了すれば、すぐに欠格要件に該当しなくなります。したがって、A の役員は欠格要件に該当せず、A は免許を受けることができます。

答え ×

○×チャレンジ

5 免許

Q

法人である宅地建物取引業者は、その役員の住所に変更があったときは、その日から30日以内に、その免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に変更の届出をしなければならない。

○×チャレンジ

解答 5

免許

A

役員の「住所」は、宅建業者名簿の登載事項ではないので、変更の届出の対象ではありません。

答え ×

○×チャレンジ

6 免許

Q

個人である宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）が死亡した場合、A の相続人は、A の死亡の日から 30 日以内に、その旨を甲県知事に届け出なければならない。

○×チャレンジ

解答 6

免許

A

死亡の事実を知った日から 30 日以内であり、「死亡の日から」ではありません。

答え ×

○×チャレンジ

7 宅建士

Q

甲県知事登録を受けた宅地建物取引士Aは、その住所に変更があったときは、その日から30日以内に、甲県知事に対し変更の登録の申請をしなければならない。

○×チャレンジ

解答 7

宅建士

A

「30 日以内」ではなく、「遅滞なく」です。

答え ×

○×チャレンジ

8 宅建士

Q

甲県知事の登録を受けた宅地建物取引士Aが、乙県内にある宅地建物取引業者の事務所の業務に従事することとなった場合、Aは、乙県知事への登録の移転を申請しなければならない。

解答 8

宅建士

A

登録の移転は「することができる」という任意的なものです。

答え ×

○×チャレンジ

9 宅建士

Q

新たに宅地建物取引士証の交付を受けようとする者は、宅地建物取引士試験に合格した日から１年以内の者を除き、国土交通大臣が指定する講習で交付の申請前６月以内に行われるものを受講しなければならない。

○×チャレンジ

解答 9

宅建士

A

「国土交通大臣」ではなく、都道府県知事が指定する講習です。

答え ×

10 宅建士

Q

宅地建物取引士が登録の移転の申請とともに新たな宅地建物取引士証の交付を申請した場合、新たに有効期間を５年とする宅地建物取引士証が交付される。

○×チャレンジ

解答 10 宅建士

A

この場合、交付される宅建士証の有効期間は、前の宅建士証の有効期間の残りの期間です。

答え ×

○×チャレンジ

11 保証金制度

Q

営業保証金の額は、主たる事務所につき 1,000 万円、その他の事務所につき事務所 1 カ所ごとに 500 万円であり、これらの額をそれぞれの事務所の最寄りの供託所に供託しなければならない。

○×チャレンジ

解答 11

保証金制度

A

上記の額の合計額を、主たる事務所の最寄りの供託所にまとめて供託します。

答え ×

○×チャレンジ

12 保証金制度

Q

宅地建物取引業者は、還付により営業保証金の額に不足が生じたときは、不足が生じた日から2週間以内に、不足額を供託しなければならない。

○×チャレンジ

解答

12 保証金制度

A

不足が生じた日からではなく、通知を受けた日から２週間以内です。

答え ×

○×チャレンジ

13 弁済業務保証金

Q

保証協会に加入した宅地建物取引業者は、加入した日から2週間以内に、弁済業務保証金分担金を当該保証協会に納付しなければならない。

解答

13 弁済業務保証金

A

保証協会に加入しようとする場合には、加入しようとする日までに納付しなければなりません。

答え ×

○×チャレンジ

14 弁済業務保証金

Q

弁済業務保証金から還付を受けようとする者は、弁済を受けることができる額について、国土交通大臣の認証を受けなければならない。

○×チャレンジ

解答

14 弁済業務保証金

A

国土交通大臣ではなく、保証協会の認証です。

答え ×

○×チャレンジ

15 媒介契約

Q

宅地建物取引業者は、専属専任媒介契約を締結した場合、依頼者に対し、業務の処理状況を 2 週間に 1 回以上報告しなければならない。

解答

15 媒介契約

A

専属専任媒介契約の場合、1 週間に 1 回以上です。

答え ×

○×チャレンジ

16 媒介契約

Q

宅地建物取引業者は、媒介契約書面に記載した宅地を売買すべき価額について意見を述べるときは、書面でその根拠を明らかにしなければならない。

○×チャレンジ

解答

16 媒介契約

A

根拠は口頭で示してもかまいません。

答え ×

○×チャレンジ

17 広告に関する規制

Q

宅地建物取引業者は、建築工事完了前のマンションの賃貸の媒介の依頼を受けた場合、当該工事に必要とされる建築確認の処分がある前でも、入居者募集の広告をすることができる。

○×チャレンジ

解答 17

広告に関する規制

A

広告開始時期制限は、賃貸の媒介・代理の場合にも適用されます。

答え ×

○×チャレンジ

18 広告に関する規制

Q

宅地建物取引業は、同一の物件について複数回の広告を行う場合、1 回目の広告で取引態様の別を明示すれば、2 回目以降の広告では取引態様の別を明示する必要がない。

解答 18

広告に関する規制

A

取引態様の明示は、広告をする都度、行わなければなりません。

答え ×

○×チャレンジ

19 重要事項の説明等

Q

宅地建物取引業者Aは、どちらも宅地建物取引業者ではない売主Bと買主Cとの間の宅地の売買を媒介している。この場合、Aは、Cに対しては重要事項の説明をしなければならないが、Bに対しては重要事項の説明をする必要がない。

○×チャレンジ

解答 19

重要事項の説明等

A

売買の場合、重要事項の説明は、買主に対して行えばよく、売主に対して行う必要はありません。

答え ○

○×チャレンジ

20 重要事項の説明等

Q

建物の売買を媒介する場合、私道に関する負担に関する事項は重要事項説明書の記載事項にあたる。



○×チャレンジ

解答 20

重要事項の説明等

A

建物の貸借以外の場合は記載事項なので、売買の場合は記載事項です。

答え ○

○×チャレンジ

21 重要事項の説明等

Q

建物の売買を媒介する場合、代金の額は重要事項説明書の記載事項にあたる。

解答 21

重要事項の説明等

A

代金以外に授受される金銭の額は記載事項ですが、代金の額は記載事項ではありません。

答え ×

○×チャレンジ

22 重要事項の説明等

Q

建物の売買を媒介する場合、台所、浴室、便所その他の当該建物の設備の整備の状況は重要事項説明書の記載事項にあたる。

○×チャレンジ

解答 22

重要事項の説明等

A

建物の貸借の場合の記載事項なので、売買の場合は記載事項ではありません。

答え ×

○×チャレンジ

23 37条書面等

Q

宅地建物取引業者は、建築工事完了前の建物について媒介の依頼を受けた場合、当該工事に必要な建築確認の処分がある前でも、貸借に関する広告をすることはできるが、媒介により貸借の契約を成立させることはできない。

解答

23 37条書面等

A

貸借の場合、広告はできませんが、契約を成立させることはできます。

本問は逆の記述です。

答え ×

○×チャレンジ

24 37条書面等

Q

宅地建物取引業者が自ら売主として宅地の売買契約を締結した場合、契約の解除に関する事項を37条書面に必ず記載しなければならない。

○×チャレンジ

解答 24

37条書面等

A

契約の解除に関する定めがあるときは、その内容を記載しなければならないとされています。定めがあるときに記載すべき事項であり、「必ず」ではありません。

答え ×

○×チャレンジ

25 その他の業務上の規制

Q

宅地建物取引業者は、いかなる場合も、業務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。

○×チャレンジ

解答 25

その他の業務上の規制

A

正当な理由があれば、他に漏らしてかまいません。

答え ×

○×チャレンジ

26 その他の業務上の規制

Q

宅地建物取引業者は、一団の建物を分譲するための案内所を設置し、そこで売買契約の締結をする場合、当該案内所に、そこで業務に従事する者5人に1人以上の割合で専任の宅地建物取引士を置かなければならない。

○×チャレンジ

解答 26

その他の業務上の規制

A

案内所等の専任の宅建士は、従業者の数に関係なく１人で足ります。

答え ×

○×チャレンジ

27 自ら売主制限

Q

売主である宅地建物取引業者の事務所で買受けの申込みをし、喫茶店で売買契約の締結をした場合、宅建業者ではない買主は、クーリング・オフをすることができない。



○×チャレンジ

解答

27 自ら売主制限

A

買受けの申込みと契約締結の場所が異なる場合、クーリング・オフ制度の適用の有無は、申込みの場所で判断します。本問では、売主である宅建業者の事務所で買受けの申込みがされているので、クーリング・オフできません。

答え ○

○×チャレンジ

28 自ら売主制限

Q

クーリング・オフの効力は、クーリング・オフする旨の書面が売主である宅地建物取引業者に到達した時に効力を生じる。



○×チャレンジ

解答

28 自ら売主制限

A

クーリング・オフの効力は、書面を発した時に生じます。

答え ×

○×チャレンジ

29 自ら売主制限

Q

宅地建物取引業者Aは、建物について所有者Bと売買契約を締結したが、代金の支払が済まないうちに、宅地建物取引業者でない買主Cと当該建物の売買契約を締結した。Aの行為は、宅地建物取引業法の規定に違反する。

○×チャレンジ

解答

29 自ら売主制限

A

Aは所有者Bと売買契約を締結しているので、Aが買主Cと売買契約を締結しても、宅建業法に違反しません。代金の支払が済んでいないことは関係ありません。

答え ×

○×チャレンジ

30 自ら売主制限

Q

宅地建物取引業者が自ら売主として宅地建物取引業者でない買主と宅地の売買契約を締結する際、債務不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償額の予定として代金額の2/10 を超える額を定めた場合、その定めはすべて無効となる。

○×チャレンジ

解答

30 自ら売主制限

A

2/10 を超える部分について無効となります。

答え ×

○×チャレンジ

31 自ら売主制限

Q

宅地建物取引業者が自ら売主として宅地建物取引業者でない買主と宅地の売買契約を締結した場合において、買主は手付の半額を放棄すれば売買契約を解除することができる旨の特約をしたときは、その特約は有効である。

○×チャレンジ

解答 31

自ら売主制限

A

手付の半額の放棄で解除できる旨の特約は、買主に有利なので、有効です。

答え ○

○×チャレンジ

32 自ら売主制限

Q

宅地建物取引業者Aは自ら売主として宅地建物取引業者でない買主Bと工事完了前の宅地の売買契約（代金3,000万円、手付金100万円、中間金1,400万円、残代金1,500万円）を締結した。宅地の引渡しを中間金の支払と同時とした場合、Aは、保全措置を講じずに、手付金及び中間金を受領することができる。

○×チャレンジ

解答

32 自ら売主制限

A

代金額 3,000 万円の 5%である 150 万円以下かつ 1,000 万円以下（つまり、150 万円以下）であれば保全措置は不要なので、手付金を受領する際には保全措置は不要です。引渡しと同時または引渡し後に支払う金銭は手付金等にあたらないので、中間金を受領する際にも保全措置は不要です。

答え ○

○×チャレンジ

33 報酬に関する制限

Q

宅地建物取引業者Aは売主甲から代理の依頼を受け、宅地建物取引業者Bは買主乙から媒介の依頼を受け、AB共同して甲乙間に宅地の売買契約（代金1,000万円）を成立させ、Aは甲から72万円、Bは乙から36万円の報酬をそれぞれ受領した場合、宅地建物取引業法の規定に違反しない。

○×チャレンジ

解答 33

報酬に関する制限

A

1件当たりの合計限度額は、1,000万円×3%＋6万円＝36万円の2倍である72万円です。したがって、合計で108万円を受領することは宅建業法に違反します。

答え ×

○×チャレンジ

34 報酬に関する制限

Q

消費税の課税事業者である宅地建物取引業者Aが売主甲から建物の売買の媒介の依頼を受け、代金2,200万円（消費税等込み）の売買契約を成立させた場合、Aが甲から受領することができる報酬の限度額は、72万6,000円である。なお、相手方から受領する報酬は考慮しないものとする。

解答 34

報酬に関する制限

A

税込価格 2,200 万円なので、1.1 で割って税抜価格 2,000 万円。3％＋6 万円は 66 万円で、消費税 10％を上乗せ（×1.1）して 72 万 6,000 円です。

答え ○

○×チャレンジ

35 報酬に関する制限

Q

課税事業者である宅地建物取引業者A は、貸主甲と借主乙から賃貸借の媒介の依頼を受け、甲乙間に借賃月額 10 万円の宅地（長期の空家等に該当しないものとする。）の賃貸借契約を成立させ、甲と乙からそれぞれ 11 万円の報酬を受領した。この場合、A の行為は宅地建物取引業法の規定に違反する。



解答 35

報酬に関する制限

A

借賃を基準にする場合は、貸主・借主から合計して借賃１カ月分以内です。それぞれ１カ月分を受領することは、宅建業法に違反します。

答え ○

○×チャレンジ

36 監督・罰則

Q

宅地建物取引業者A（甲県知事免許）が業務停止処分に違反した場合、甲県知事は、期間を2年と定めて、業務の全部の停止を命ずることができる。

○×チャレンジ

解答

36 監督・罰則

A

業務停止処分の期間は、１年以内です。

答え ×

○×チャレンジ

37 監督・罰則

Q

宅地建物取引士は、重要事項の説明以外の場面において、取引の関係者から宅地建物取引士証の提示を求められたにもかかわらず、その提示を行わなかった場合、10 万円以下の過料に処せられる。

○×チャレンジ

解答

37 監督・罰則

A

重要事項の説明の際に提示しなかった場合は、10 万円以下の過料ですが、それ以外の場合に提示しなくても、過料には処されません。

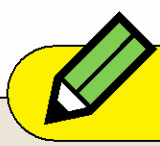
答え ×

○×チャレンジ

38 住宅瑕疵担保履行法

Q

宅地建物取引業者は、資力確保措置の状況についての届出を怠った場合、基準日から起算して3週間を経過した日以後、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結してはならない。



○×チャレンジ

解答 38

住宅瑕疵担保履行法

A

基準日の「翌日」から起算して「50日」を経過した日以後です。

答え ×

○×チャレンジ

39 住宅瑕疵担保履行法

Q

住宅販売瑕疵担保保証金を供託している宅地建物取引業者は、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主との間で新築住宅の売買契約を締結する場合、当該売買契約を締結するまでに、宅地建物取引士をして、供託所の所在地等の説明をさせなければならない。

○×チャレンジ

解答 39

住宅瑕疵担保履行法

A

説明担当者について特に規定はないので、宅建士をして説明させなくてもかまいません。

答え ×

○×チャレンジ

1 都市計画法

Q

都市計画区域は、市町村が指定する。

解答 1

都市計画法

A

都市計画区域は、原則として都道府県（2 つ以上の都府県にまたがって指定される場合には国土交通大臣）が指定します。「市町村」ではありません。

答え ×

○×チャレンジ

2 都市計画法

Q

準都市計画区域は、市町村が指定する。

○×チャレンジ

解答 2

都市計画法

A

準都市計画区域は、都道府県が指定します。「市町村」ではありません。

答え ×

○×チャレンジ

3 都市計画法

Q

都市計画区域については、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画に必ず市街化区域と市街化調整区域との区分を定めなければならない。

○×チャレンジ

解答 3

都市計画法

A

区域区分は、一定の都市計画区域を除き、必ず定めなければならないものではありません。

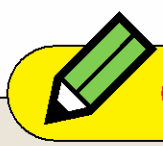
答え ×

○×チャレンジ

4 都市計画法

Q

市街化区域については、少なくとも用途地域を定めるものとし、市街化調整区域については、原則として用途地域を定めないものとする。



解答 4

都市計画法

A

市街化区域については、少なくとも（＝必ず）用途地域を定めます。これに対して、市街化調整区域については、原則として用途地域を定めません。

答え ○

○×チャレンジ

5 都市計画法

Q

特別用途地区は、用途地域が定められていない土地の区域内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地区とされている。

解答 5

都市計画法

A

特別用途地区は、用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区です。「用途地域が定められていない土地の区域」に定めることはできませんし、「制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地区」でもありません。

答え ×

○×チャレンジ

6 都市計画法

Q

高度利用地区は、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。

○×チャレンジ

解答 6

都市計画法

A

高度利用地区は、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、容積率の最高限度および最低限度などを定める地区です。本問は、高度地区とのひっかけです。

答え ×

○×チャレンジ

7 都市計画法

Q

特定用途制限地域は、用途地域内の一定の区域における当該区域の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定めるものとされている。

○×チャレンジ

解答 7

都市計画法

A

特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く）内において、その良好な環境の形成または保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域です。本問は、特別用途地区とのひっかけです。

答え ×

○×チャレンジ

8 都市計画法

Q

都市施設は、都市計画区域外においては、定めることができない。

○×チャレンジ

解答 8

都市計画法

A

道路・公園などの都市施設は、特に必要があるときは都市計画区域外においても定めることができます。

答え ×

○×チャレンジ

9 都市計画法

Q

市街化調整区域内においては、都市計画に、市街地開発事業を定めることができないこととされている。

○×チャレンジ

解答 9

都市計画法

A

市街地開発事業は、市街化区域または非線引区域内において、定めることとされています。したがって、「市街化調整区域内」においては、定めることはできません。

答え ○

○×チャレンジ

10 都市計画法

Q

都市計画区域については、用途地域が定められていない土地の区域であっても、一定の場合には、都市計画に、地区計画を定めることができる。

○×チャレンジ

解答

10 都市計画法

A

用途地域が定められていない一定の土地の区域にも、都市計画に、地区計画を定めることができます。

答え ○

○×チャレンジ

11 都市計画法

Q

準都市計画区域について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は、都市計画に、区域区分を定めることができる。

○×チャレンジ

解答 11

都市計画法

A

準都市計画区域については、都市計画区域と異なり、都市計画に、区域区分を定めることはできません。

答え ×

○×チャレンジ

12 都市計画法

Q

市街化調整区域において、野球場の建設を目的とした8,000㎡の土地の区画形質の変更を行おうとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。

○×チャレンジ

解答

12 都市計画法

A

野球場は、1ヘクタール（10,000 ㎡）以上であれば、第二種特定工作物にあたります。本問の 8,000 ㎡の野球場は第二種特定工作物にあたらず、その建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更は、そもそも「開発行為」ではありません。

したがって、開発許可を受ける必要はありません。

答え ×

○×チャレンジ

13 都市計画法

Q

準都市計画区域内において、工場の建築の用に供する目的で1,000㎡の土地の区画形質の変更を行おうとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。

○×チャレンジ

解答

13 都市計画法

A

準都市計画区域内では、原則として3,000 ㎡未満の開発行為を行う者は、開発許可を受ける必要はありません（小規模な開発行為の例外）。本問の開発行為の規模は1,000 ㎡ですから、開発許可を受ける必要はありません。

答え ×

○×チャレンジ

14 都市計画法

Q

準都市計画区域内において、農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築を目的とした 3,000 ㎡ の土地の区画形質の変更を行おうとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。

解答

14 都市計画法

A

準都市計画区域など「市街化区域外」で、農業を営む者の居住用の建築物などの「農林漁業用建築物」の建築を目的とした開発行為を行う者は、開発許可を受ける必要はありません。

答え ×

○×チャレンジ

15 都市計画法

Q

市街化調整区域において、図書館法に規定する図書館の建築の用に供する目的で行われる 3,000 ㎡ の開発行為については、常に開発許可が不要である。

○×チャレンジ

解答

15 都市計画法

A

図書館など公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行われる開発行為については、例外として、常に開発許可を受ける必要がありません。

答え ○

○×チャレンジ

16 都市計画法

Q

都道府県知事は、市街化区域内における開発行為について開発許可をする場合、当該開発区域内の土地について、建築物の建蔽率に関する制限を定めることができる。

○×チャレンジ

解答

16 都市計画法

A

都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、その開発区域内の土地について、建築物の建蔽率など、建築物の敷地、構造および設備に関する制限を定めることができます。しかし、市街化区域内には、必ず用途地域が定められます。したがって、この規定の適用はなく、開発許可をする際に建築物の建蔽率に関する制限を定めることはできません。

答え ×

○×チャレンジ

17 都市計画法

Q

地区整備計画が定められている地区計画の区域内において、建築物の建築を行おうとする者は、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長）の許可を受けなければならない。

○×チャレンジ

解答

17 都市計画法

A

地区整備計画が定められている地区計画の区域内において、土地の区画形質の変更、建築物の建築、工作物の建設などを行おうとする者は、原則として、その行為に着手する日の30日前までに、行為の種類、場所などを市町村長に届け出なければなりません。「都道府県知事」等の「許可」を受けなければならないのではありません。

答え ×

○×チャレンジ

18 都市計画法

Q

市街地開発事業の施行区域内においては、非常災害のために必要な応急措置として行う建築物の建築であっても、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長）の許可を受けなければならない。

○×チャレンジ

解答

18 都市計画法

A

市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築をしようとする者は、原則として、都道府県知事等の許可を受けなければなりません。ただし、非常災害のため必要な応急措置として行う行為については、例外として、許可を受ける必要はありません。

答え ×

○×チャレンジ

19 建築基準法

Q

建築基準法の改正により、現に存する建築物が改正後の規定に適合しなくなった場合、当該建築物の所有者又は管理者は速やかに当該建築物を改正後の建築基準法の規定に適合させなければならない。

○×チャレンジ

解答

19 建築基準法

A

既存不適格建築物の所有者または管理者は、原則として、改正後の建築基準法の規定に適合させる必要はありません。

答え ×

○×チャレンジ

20 建築基準法

Q

ホテルの用途に供する建築物を共同住宅（その用途に供する部分の床面積の合計が 300 ㎡）に用途変更する場合、建築確認は不要である。

○×チャレンジ

解答

21 建築基準法

A

建築物の用途を変更して規模の大きい特殊建築物（その用途に供する部分の床面積の合計が200㎡を超える特殊建築物）とする場合、原則として、建築確認が必要です。したがって、本問の300㎡の建築物の用途を変更して特殊建築物である共同住宅にする場合、建築確認が必要です。

答え ×

○×チャレンジ

22 建築基準法

Q

都市計画区域の変更等によって建築基準法第３章の規定が適用されるに至った際、現に建築物が立ち並んでいる幅員 4m 未満の道は、特定行政庁の指定がなくとも、同章の規定における道路とみなされる。

○×チャレンジ

解答

22 建築基準法

A

建築基準法３章の規定（集団規定）上の道路とみなされるためには、特定行政庁の指定が必要です。

答え ×

○×チャレンジ

23 建築基準法

Q

近隣商業地域内では、カラオケボックスは建築できるが、料理店は建築できない。ただし、特定行政庁の許可は考慮しないものとする。

解答

23 建築基準法

A

カラオケボックスは近隣商業地域内に建築できますが、料理店を建築できるのは商業地域と準工業地域内のみです。したがって、料理店を近隣商業地域内に建築することはできません。

答え ○

○×チャレンジ

24 建築基準法

Q

一の敷地で、その敷地面積の 40％が第二種低層住居専用地域に、60％が第一種中高層住居専用地域にある場合は、原則として、当該敷地内には大学を建築することができない。

○×チャレンジ

解答

24 建築基準法

A

建築物の敷地が 2 以上の用途地域にまたがる場合、敷地の全部について敷地の過半の属する用途地域の制限が適用されます。本問では、敷地の過半にあたる 60％が第一種中高層住居専用地域にあるので、敷地の全部について第一種中高層住居専用地域の用途制限が適用されます。大学は「第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域、工業地域および工業専用地域」以外の用途地域で建築できます。

答え ×

○×チャレンジ

25 建築基準法

Q

建蔽率の限度が 10 分の 8 とされている地域内で、かつ防火地域内にある耐火建築物については建蔽率の限度が 10 分の 9 に緩和される。

○×チャレンジ

解答

25 建築基準法

A

建蔽率の限度が 8/10 とされている地域内で、かつ、防火地域内にある「耐火建築物等」(＝耐火建築物または耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物）については、建蔽率の制限は適用されず、制限がなくなります。「9/10 に緩和される」わけではありません。

答え ×

○×チャレンジ

26 建築基準法

Q

前面道路の幅員が 12m 未満である場合、建築物の容積率は、都市計画において定められた数値以下であり、かつ、建築物の前面道路の幅員に一定の数値を乗じて得た数値以下でなければならない。

○×チャレンジ

解答

26 建築基準法

A

前面道路の幅員が 12m 未満である場合には、容積率は、都市計画において定められた数値（指定容積率）以下であり、かつ、前面道路の幅員に一定の数値を乗じて得た数値以下でなければなりません。

答え ○

○×チャレンジ

27 建築基準法

Q

容積率を算定する上では、共同住宅の共用の廊下及び階段部分は、当該共同住宅の延べ面積の 3 分の 1 を限度として、当該共同住宅の延べ面積に算入しない。

○×チャレンジ

解答

27 建築基準法

A

エレベーターの昇降路の部分または共同住宅・老人ホーム等の共用の廊下・階段の用に供する部分の床面積についての容積率制限の特例は、単にこれらの部分の床面積を「延べ面積に算入しない」というものです。地階の住宅・老人ホーム等の部分の例外と異なり、「3分の1を限度」という限定はありません。

答え ×

○×チャレンジ

28 建築基準法

Q

建築物が第二種中高層住居専用地域及び近隣商業地域にわたって存する場合で、当該建築物の過半が近隣商業地域に存する場合には、当該建築物に対して建築基準法第 56 条第 1 項第 3 号の規定（北側斜線制限）は適用されない。

○×チャレンジ

解答

28 建築基準法

A

建築物が斜線制限の異なる２以上の区域にまたがる場合、区域ごとに適用の有無を決めます（属地主義）。したがって、建築物のうち、近隣商業地域に存する部分については北側斜線制限が適用されませんが、第二種中高層住居専用地域に存する部分については北側斜線制限が原則として適用されます。

答え ×

○×チャレンジ

29 建築基準法

Q

建築基準法第 56 条の 2 第 1 項の規定による日影規制の対象区域は地方公共団体が条例で指定することとされているが、商業地域、工業地域及び工業専用地域においては、日影規制の対象区域として指定することができない。

○×チャレンジ

解答

29 建築基準法

A

日影規制の対象区域は地方公共団体が条例で指定しますが、商業地域、工業地域、工業専用地域においては、日影規制の対象区域を指定することはできません。

答え ○

○×チャレンジ

30 建築基準法

Q

準防火地域内にある建築物は、その外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸その他の政令で定める防火設備を設けなければならない。

○×チャレンジ

解答 30

建築基準法

A

防火地域・準防火地域内にある建築物は、その外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸その他の政令で定める防火設備を設けなければなりません。

答え ○

○×チャレンジ

31 建築基準法

Q

防火地域内にある建築物は、外壁が耐火構造であっても、その外壁を隣地境界線に接して設けることはできない。

○×チャレンジ

解答

31 建築基準法

A

防火地域・準防火地域内にある建築物は、外壁が耐火構造であれば、その外壁を隣地境界線に接して設けることができます。

答え ×

○×チャレンジ

32 建築基準法

Q

準防火地域内にある看板で、建築物の屋上に設けるものは、その主要な部分を不燃材料で造り、又は覆わなければならない。

○×チャレンジ

解答

32 建築基準法

A

看板等の防火措置の規定は、防火地域だけで適用され、準防火地域では適用されません。

答え ×

○×チャレンジ

33 建築基準法

Q

建築物が防火地域及び準防火地域にわたる場合においては、その建築物の全部について準防火地域内の建築物に関する規定が適用される。

解答

33 建築基準法

A

建築物が防火地域および準防火地域にまたがる場合、原則として、その建築物の全部について防火地域内の規定が適用されます。

答え ×

○×チャレンジ

34 建築基準法

Q

高さ 30m の建築物には、非常用の昇降機を設けなければならない。

解答

34 建築基準法

A

高さ 31m を超える建築物には、原則として、非常用の昇降機を設けなければなりません。「高さ 30m」であれば、その必要はありません。

答え ×

○×チャレンジ

35 建築基準法

Q

認可の公告のあった建築協定は、その公告のあった日以後に協定の目的となっている土地の所有権を取得した者に対しても、効力がある。

○×チャレンジ

解答

35 建築基準法

A

建築協定の認可等の公告のあった建築協定は、原則として、その公告のあった日以後において当該建築協定区域内の土地の所有者等（土地の所有者および借地権を有する者）となった者に対しても、その効力があります。

答え ○

○×チャレンジ

36 盛土規制法

Q

宅地造成等工事規制区域内において、宅地以外の土地を宅地にするために行われる盛土であって、当該盛土をする土地の面積が 600 ㎡で、かつ、高さ１ｍの崖を生ずることとなるものに関する工事を行う場合には、都道府県知事の許可を受ける必要はない。

○×チャレンジ

解答

36 盛土規制法

A

宅地造成等工事規制区域内で宅地以外の土地を宅地にするために行われる盛土については、盛土をする土地の面積が500㎡を超える場合や盛土部分に生じる崖の高さが１ｍを超える場合には、原則として、都道府県知事の許可（宅地造成等に関する工事の許可）が必要です。本問の場合、盛土をする土地の面積が500㎡を超えています。

答え ×

○×チャレンジ

37 盛土規制法

Q

宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成等に関する工事の許可を受けた者は、主務省令で定める軽微な変更を除き、当該許可に係る工事の計画の変更をしようとするときは、遅滞なくその旨を都道府県知事に届け出なければならない。

○×チャレンジ

解答

37 盛土規制法

A

宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成等に関する工事の許可を受けた者は、一定の軽微な変更を除き、その工事の計画を変更しようとするときは、原則として、都道府県知事の「許可」を受けなければなりません。「届け出」なければならないのではありません。

なお、宅地造成等に関する工事の許可を受けた者が工事施行者の氏名・名称など一定の軽微な変更をしたときについては、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければなりません。

答え ×

○×チャレンジ

38 盛土規制法

Q

宅地造成等工事規制区域の指定の際に、当該宅地造成等工事規制区域内において宅地造成等に関する工事を行っている者は、当該工事について都道府県知事の許可を受けなければならない。

○×チャレンジ

解答

38 盛土規制法

A

宅地造成等工事規制区域の指定の際、当該宅地造成等工事規制区域内において行われている宅地造成等に関する工事の工事主は、その指定があった日から 21 日以内に、当該工事について都道府県知事に「届け出」なければなりません。しかし、「許可」を受ける必要はありません。

答え ×

○×チャレンジ

39 土地区画整理法

Q

土地区画整理事業の施行者が土地区画整理組合であるときは、その換地計画について都道府県知事及び市町村長の認可を受けなければならない。

解答

39 土地区画整理法

A

施行者（都道府県・国土交通大臣施行を除く）は、換地計画について都道府県知事の認可を受けなければなりません。しかし、市町村長の認可は不要です。

答え ×

○×チャレンジ

40 土地区画整理法

Q

換地処分の公告があった場合においては、換地計画において定められた換地は、その公告があった日の翌日から従前の宅地とみなされ、換地計画において換地を定めなかった従前の宅地について存する権利は、その公告があった日が終了した時において消滅する。

○×チャレンジ

解答

40 土地区画整理法

A

換地処分の公告があった場合、換地計画において定められた換地は、その公告があった日の翌日から従前の宅地とみなされ、換地計画において換地を定めなかった従前の宅地について存する権利は、その公告があった日が終了した時に消滅します。

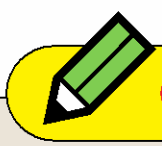
答え ○

○×チャレンジ

41 農地法

Q

農業者が住宅の改築に必要な資金を銀行から借りるため、市街化区域外の農地に抵当権の設定が行われ、その後、返済が滞ったため当該抵当権に基づき競売が行われ第三者が当該農地を取得する場合であっても、農地法第３条第１項又は同法第５条第１項の許可を受ける必要がある。



○×チャレンジ

解答

41 農地法

A

市街化区域外の農地を取得する場合、競売による取得であっても、原則として、耕作目的であれば3 条許可、転用目的であれば5 条許可を受ける必要があります。

答え ○

○×チャレンジ

42 農地法

Q

市街化区域内の農地を宅地とする目的で権利を取得する場合は、あらかじめ農業委員会に届出をすれば農地法第 5 条第 1 項の許可は不要である。

○×チャレンジ

解答

42 農地法

A

農地を農地以外に転用する目的で取得する場合、原則として、5 条許可が必要です。

しかし、市街化区域内にある農地について、あらかじめ農業委員会に届け出て取得する場合、例外的に 5 条許可は不要です。

答え ○

○×チャレンジ

43 農地法

Q

農地法第 3 条第 1 項又は同法第 5 条第 1 項の許可が必要な農地の売買について、これらの許可を受けずに売買契約を締結しても、その所有権の移転の効力は生じない。

○×チャレンジ

解答

43 農地法

A

3条許可・5条許可を受けないでした行為はその効力を生じないので、これらの許可が必要な農地の売買について許可を受けずに売買契約を締結しても、その所有権の移転の効力は生じません。

答え ○

○×チャレンジ

44 国土利用計画法・その他の法令

Q

宅地建物取引業者Aが所有する市街化調整区域内の6,000㎡の一団の土地を、宅地建物取引業者Bが一定の計画に従って、3,000㎡ずつに分割して購入した場合、Bは事後届出を行わなければならない。

○×チャレンジ

解答 44

国土利用計画法・その他の法令

A

面積要件を満たす一団の土地について複数回に分割して土地売買等の契約を締結した場合には、各契約が面積要件を満たさなかったとしても、契約ごとに事後届出が必要となるのが原則です。市街化調整区域内で事後届出が必要とされる面積は 5,000 ㎡以上ですから、6,000 ㎡の一団の土地を一定の計画に従って分割して購入した B は、事後届出を行わなければなりません。

答え ○

○×チャレンジ

45 国土利用計画法・その他の法令

Q

A が所有する市街化区域内の 2,000㎡の土地を B が購入した場合、B は当該土地の所有権移転登記を完了した日から起算して 2 週間以内に事後届出を行う必要がある。

○×チャレンジ

解答 45

国土利用計画法・その他の法令

A

市街化区域内の 2,000 ㎡以上の土地について土地売買等の契約を締結した場合、権利取得者は、その契約を締結した日から起算して２週間以内に、事後届出を行わなければなりません。したがって、B は、「当該土地の所有権移転登記を完了した日」から起算して２週間以内ではなく、売買契約を締結した日から起算して２週間以内に、事後届出を行う必要があります。

答え ×

○×チャレンジ

1 不動産取得税

Q

床面積 260 ㎡ である新築住宅に係る不動産取得税の課税標準の算定については、当該新築住宅の価格から 1,200 万円が控除される

解答 1

不動産取得税

A

床面積 40 ㎡以上 240 ㎡以下が要件なので、260 ㎡の場合は控除されません。

答え ×

○×チャレンジ

2 固定資産税

Q

200 ㎡以下の住宅用地に対して課する固定資産税の課税標準は、課税標準となるべき価格の 2 分の 1 の額とされている。

○×チャレンジ

解答 2

固定資産税

A

「2分の1」ではなく「6分の1」です。

答え ×

○×チャレンジ

3 印紙税

Q

「時価 1,000 万円の土地を贈与する」旨を記載した贈与契約書は、記載金額 1,000 万円の不動産の譲渡に関する契約書として印紙税が課される。

○×チャレンジ

解答 3

印紙税

A

贈与契約書は、記載金額のない文書になります。

答え ×

○×チャレンジ

4 所得税

Q

譲渡した年の１月１日における所有期間が 10 年以下である場合、居住用財産を譲渡した場合の 3,000 万円特別控除の適用を受けることはできない。

○×チャレンジ

解答 4

所得税

A

3,000 万円特別控除には、所有期間の要件はありません。

答え ×

○×チャレンジ

5 所得税

Q

3,000 万円特別控除の適用を受ける場合、特別控除後の譲渡益について、居住用財産の軽減税率の適用を受けることはできない。

○×チャレンジ

解答 5

所得税

A

3,000 万円特別控除と居住用財産の軽減税率は、重ねて適用を受けることができます。

答え ×

6 登録免許税

Q

住宅用家屋の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減措置は、贈与を原因として取得した住宅用家屋について受ける所有権の移転登記には適用されない。

○×チャレンジ

解答 6

登録免許税

A

この軽減措置は、売買または競落による取得に限り適用されます。

答え ○

○×チャレンジ

7 贈与税

Q

床面積の 1/3 を店舗として使用し、残りの部分は資金の贈与を受けた者の住宅として使用する家屋を新築した場合には、特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例の適用を受けることができない。

解答 7

贈与税

A

床面積の 1/2 以上を専ら居住の用に供することが要件とされているので、他の要件も満たせば、適用を受けることができます。

答え ×

○×チャレンジ

8 地価公示法

Q

標準地の正常な価格とは、土地に関して地上権が存する場合は、この権利が存しないものとして通常成立すると認められる価格をいう。

○×チャレンジ

解答 8

地価公示法

A

正常価格とは、地上権等の権利が存する場合には、その権利が存しないものとして通常成立すると認められる価格をいいます。

答え ○

○×チャレンジ

9 不動産鑑定評価基準

Q

特定価格とは、文化財等の一般的に市場性を有しない不動産について、その利用現況等を前提とした不動産の経済価値を適正に表示する価格をいう。

○×チャレンジ

解答 9

不動産鑑定評価基準

A

特定価格ではなく、特殊価格です。

答え ×

○×チャレンジ

10 不動産鑑定評価基準

Q

収益還元法は、自用の不動産の鑑定評価には適用すべきではない。

解答 10

不動産鑑定評価基準

A

賃貸を想定することにより適用されます。

答え ×

○×チャレンジ

11 住宅金融支援機構

Q

証券化支援事業（買取型）において、住宅ローンの金利は、どの金融機関においても同一の利率が適用される。

解答 11

住宅金融支援機構

A

金利は、金融機関によって異なる場合があります。

答え ×

○×チャレンジ

12 住宅金融支援機構

Q

住宅金融支援機構は、マンション管理組合や区分所有者に対するマンション共用部分の改良に必要な資金の貸付けを業務として行っている。

解答 12

住宅金融支援機構

A

機構は、管理組合や区分所有者に対する共用部分の改良資金の貸付けを業務として行っています。

答え ○

○×チャレンジ

13 不当景品類及び不当表示防止法

Q

分譲宅地の販売広告において、すべての価格を表示することが困難であるときは、宅地の平均価格を表示すればよい。

○×チャレンジ

解答 13

不当景品類及び不当表示防止法

A

最低価格、最高価格、（10 区画未満の場合を除き）最多価格帯とその価格帯に属する販売区画数を表示しなければなりません。

答え ×

○×チャレンジ

14 土地

Q

昔の天井川の跡や旧河道は、宅地としての利用に適している。

解答

14 土地

A

旧河道は、宅地に適していません。

答え ×

○×チャレンジ

15 土地

Q

地すべり地は、水はけもよく、住宅地として好適であり、すでに地すべりを起こしているので、斜面崩壊の危険度も低い。

○×チャレンジ

解答

15 土地

A

住宅地として好適に「見える」だけであり、斜面崩壊の危険度は高いです。

答え ×

○×チャレンジ

16 建物

Q

鉄は、炭素含有量が多いほど、引張強さ及び硬さが増大するので、鉄骨造には、一般に炭素含有量が多い鋼が用いられる。

○×チャレンジ

解答

16 建物

A

炭素含有量が多いほど、もろくなるので、鉄骨造には炭素含有量が少ない鋼が用いられます。

答え ×

○×チャレンジ

17 建物

Q

制震構造とは、建物の下部構造と上部構造との間に積層ゴムなどを設置して振動を吸収し、上部構造の揺れを大幅に減らす構造をいう。

○×チャレンジ

解答

17 建物

A

制震構造とは、制震ダンパーなどを設置し、揺れを制御する構造のことです。本問は、免震構造の内容です。

答え ×

○×チャレンジ