

2013 年度宅建試験

合格のツボ講座

TAC 宅建講座 主任講師
木曾 計行



TAC 宅建講座

合格のツボ **必 勝 !!**レジュメ

宅建本試験まで残りあとわずかとなりました。これから、最後の直前総整理に向け、どのように学習していけばよいのでしょうか。

I 残された時間で最低限やるべきこと

合格するためには、何を学習すればよいのでしょうか。出題傾向に沿って、合格に必要な情報を効果的にマスターしておく必要があります。

【合格のツボ 1】 まず、基本をしっかり確実に

よく出るところ、頻出基本分野に重点を置いて、確実にマスターして下さい。最近の傾向にあった的確な絞り込みが出発点です。合否の分かれ目となる、絶対落とせない部分です。

特に、宅建業法が全問題数の4割を占める科目となっており、そして、もともと宅建業法は頻出基本分野の集合といえる科目ですから、この科目を徹底的に準備しておくのが合格戦略の要です。

以上を前提とした上で、今年のヤマもおさえておきましょう。

【合格のツボ 2】 過去問のマスターは不可欠

宅建試験では、過去に出題されたものと同じ知識が何度も出題されます。また、本試験対策としての学習範囲、深さがわかります。本試験の出題傾向に沿った効果的なインプットの仕方が身に付くと同時に、本試験独特の問題の問われ方を体得することもできます。過去問は合格情報の宝庫です。過去問の攻略なくして、合格はあり得ないと言えます。

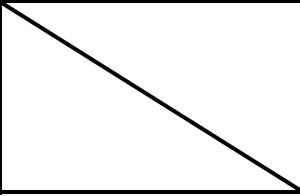
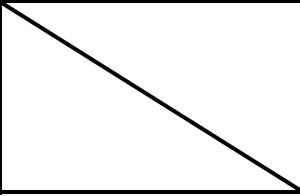
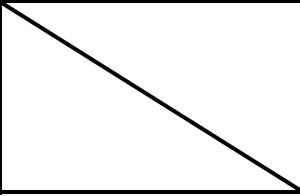
II 最終整理の方法

では、どのように整理をすれば、短期間で合格水準までもっていけるのでしょうか。宅建試験の大半は法律からの出題です。法律には法律なりの特性にあった効果的なアプローチがあります。間違ったアプローチは時間のムダになるだけでなく、有害でさえあります。最大限の効果をあげるために、法律の特性を知って整理を進めていって下さい。そうすれば理解も進み、応用力もついていくはずです。あまり時間はありません。効果的な整理が必要です。

【合格のツボ 3】 法律の目的や理由を確認し整理する

まず第1に、その法律が作られた“わけ”に遡って、そこから考え、整理して下さい。この“わけ”のことを、立法理由とか立法趣旨と呼びます。何のために、何を目的としてつくられたのかということです。なるべく具体的に考え、理解・整理して下さい。その上で結論を記憶してください。時間がないからこそ、急がば回れということです。

[重要ポイント1] 借地借家法－借地権のポイント

基本的な考え方	借り手の保護が目的。したがって、借り手に不利な特約は、原則として、無効。 また、一時使用のために借地権を設定したことが明らかな場合には、 存続期間・更新・再築・建物買取請求権等の規定は適用されない。								
存続期間	・期間を定めるとき 30年以上（30年未満なら30年） ・期間の定めがないとき 30年								
更新	・請求による更新（建物ある限り） ・使用継続による更新（建物ある限り） ・ただし、 正当事由ある遅滞なき異議があれば →更新されない。 ・更新後の借地期間は、1回目 20年（以上） 、 2回目以降 10年（以上）								
建物の再築による期間の延長	<table border="1"> <thead> <tr> <th>最初の契約期間中の再築</th><th>更新後に再築</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物滅失→少なくとも残存期間は借地権存続。 しかし、地主の承諾のもと再築→期間延長（原則20年）。</td><td></td></tr> <tr> <td>通知による承諾擬制あり （通知受領後2ヵ月経過）</td><td>承諾擬制なし</td></tr> <tr> <td></td><td> ・無断再築→地主は終わらせることができる（ex. 賃貸借の解約申入れ）。 - ただし、やむを得ない事情あれば、承諾に代わる裁判所の許可あり。 ・借地権者から、終わらせることもできる（ex. 賃貸借の解約申入れ）。 </td></tr> </tbody> </table>	最初の契約期間中の再築	更新後に再築	建物滅失→少なくとも 残存期間 は借地権存続。 しかし、 地主の承諾のもと再築 →期間延長（原則 20年 ）。		通知による 承諾擬制あり （通知受領後 2ヵ月経過 ）	承諾擬制なし		・無断再築→地主は終わらせることができる（ex. 賃貸借の解約申入れ）。 - ただし、やむを得ない事情あれば、承諾に代わる裁判所の許可あり。 ・借地権者から、終わらせることもできる（ex. 賃貸借の解約申入れ）。
最初の契約期間中の再築	更新後に再築								
建物滅失→少なくとも 残存期間 は借地権存続。 しかし、 地主の承諾のもと再築 →期間延長（原則 20年 ）。									
通知による 承諾擬制あり （通知受領後 2ヵ月経過 ）	承諾擬制なし								
	・無断再築→地主は終わらせることができる（ex. 賃貸借の解約申入れ）。 - ただし、やむを得ない事情あれば、承諾に代わる裁判所の許可あり。 ・借地権者から、終わらせることもできる（ex. 賃貸借の解約申入れ）。								
賃借権の譲渡・転貸	・借地権者が借地上の建物を第三者に譲渡するに伴う賃借権の譲渡・転貸のとき、 借地権者（競売等によるときは、取得した者）は、賃貸人の承諾に代わる裁判所の許可を求めることができる。								
建物買取請求権	・ 期間満了で終了 のとき、 借地権者は、建物買取請求できる（債務不履行で終了する場合はダメ）。 ・借地権者が借地上の建物を第三者に譲渡するに伴う賃借権の譲渡・転貸の承諾を得られないとき、 第三者は建物買取請求できる。								
対抗要件	賃借権・地上権の登記の他、借地上の 建物の登記 があればよい（表示に関する登記はOK、他人名義はダメ）。かつて登記があれば、滅失のとき、 掲示で2年間対抗できる。								

[重要ポイント2] 媒介（代理）契約書面・35条書面・37条書面

	媒介書面（売買・交換）	35条書面	37条書面
交付の目的	媒介契約後のトラブル防止	物件の取得を考えている者に対し、 判断資料を与える	契約締結後のトラブル防止
誰が	宅建業者	宅建業者	宅建業者
誰に対して交付するか	売買・交換の媒介の 依頼者	買主・借主・交換の両当事者	契約の 当事者
いつまでに	媒介契約の締結後遅滞なく	契約が成立するまでに	契約締結後遅滞なく
方法	主任者の説明	主任者が説明 →必ず 主任者証を提示	不要
	記名押印	取引主任者	取引主任者

[重要ポイント3] 建築基準法－形態規制

	容積率 ※1・3		建ぺい率 ※1				斜線制限			日影規制		
	ABを比較 (小さい方)		原 則		緩和措置 ※4							
	A	B			C	D	道路	隣地	北側	適用区域(地方公共団体の条例指定)と建築物 ※5		
一低住専	20/10 以下	都市計画で指定	前面道路の幅員による制限 ※2	6/10 以下	都市計画で指定	+ 1/10	+ 1/10	○	×	○	○ ※6	
二低住専												
一中高住専	50/10 以下			8/10 以下	都市計画で指定	+ 1/10 (原則が 8/10のときは 制限なし)			+	○	×	○ ※7
二中高住専												
一住居												
二住居												
準住居	130/10 以下			8/10	都市計画で指定	+			○	×	×	
近隣商業												
商 業	50/10 以下			8/10 以下	都市計画で指定	+			○	×	×	
準工業	40/10 以下			6/10 以下	都市計画で指定	+			○	×	×	
工 業	40/10 以下			7/10以下の数値から特定行政庁が定める								×
工業専用												
用途地域 無指定区域	40/10以下の数値から特定行政庁が定める			7/10以下の数値から特定行政庁が定める						地方公共団体が 条例で指定		

※1 【敷地が容積率・建ぺい率の異なる2以上の地域にまたがる場合のマニュアル】

- (1) それぞれの地域に属する敷地の容積率・建ぺい率を確定する。
- (2) 次に、敷地が**規制の異なる複数地域にまたがる場合**の計算をする。
 - ① それぞれの地域に属する敷地の容積率・建ぺい率にその地域の敷地面積の敷地全体の面積に対する割合を乗じる。
 - ② ①で出た数字を合計する。

※2 前面道路の幅員による容積率の制限

前面道路（2つ以上に面するとき、広いほう）が12m未満のときの乗数
住居系 4/10、その他の地域 6/10

※3 容積率の特例（延べ面積に参入しない）

- ①天井が地盤面から1m以下の地階の住宅用の部分の床面積は、不参入（その床面積が建物の住宅部分の床面積合計の3分の1を超える場合は、不参入の面積は3分の1が限度）。
- ②共同住宅の共用の廊下・階段・エレベーターホール等の部分の床面積は、不参入。

※4 建ぺい率の緩和措置（C・D重ねて適用可）

C 防火地域内にある耐火建築物

（注）建築物の敷地が**防火地域の内外にわたる場合**において、その敷地内の**建築物の全部が耐火建築物**であるときは、その敷地は、**すべて防火地域内にあるものとみなす**。

D 街区の角にある敷地で特定行政庁が指定したもの

※5 **対象区域外**（ex. 商業地域）にある**高さ10mを超える建築物**で、**冬至日**において、対象区域内の土地に一定時間以上日影を生じさせるものは、**対象区域内にある建築物とみなして**、日影規制が適用される。

※6 **軒高7m超か3F以上**

※7 **高さ10m超**

【合格のツボ 4】 原則を理解して、例外を知る

法律は人間社会のことを定めています。気まぐれな人間のことですから、世の中には原則だけでなく、例外がいっぱいあることはご承知の通りです。そこで、法律も原則と例外で成り立っているのです。原則を理解した上で、例外を理解して下さい。例外をきっちりと詰めているかどうか、ここが試験で問われ、ここで差がつくのです。

〔重要ポイント4〕 売主の担保責任

原則・・・善意の買主のみ ○

例外・・・悪意の買主でも可 ◎

	解除 ※1	損害賠償請求	代金減額請求	行使期間制限 ※2
全部他人物売買 (所有権を移転できないとき)	◎	○	×	なし
一部他人物売買 (他人部分の所有権を移転できないとき)	○	○	◎	1年
数量指示売買 (数量不足のとき)	○	○	○	1年
地上権等 による制限	○	○	×	1年
抵当権等 による制限 (抵当権実行により所有権を失ったとき)	◎	◎	×	なし
瑕疵担保責任 ※3	○	○	×	1年

※1 契約の目的を達成できないとき。 ※2 善意なら知ったときから、悪意なら契約のときから。

※3 但し、この場合の善意は、善意無過失。

〔重要ポイント5〕 自ら売主の8つの制限－クーリング・オフ

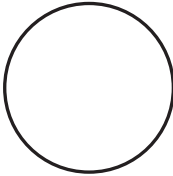
原 則	例 外
書面によりできる（発信主義） [効果] ① 業者による 損害賠償請求・違約金請求 はダメ ② 手付金等の 金銭 を速やかに返還 [特約] 申込者等に 不利な特約は無効	できない (1) 冷静な判断可能な場所 で契約等 ⇨「 事務所等 」 ① 事務所 ② 案内所(土地に定着・専任主任者設置義務ある) ③ 買主が申し出た買主の自宅・勤務場所 等 ※ ・ テント張り なら、土地に定着していない。 ・買受けの申込みと契約締結の場所が 異なる ときは、 申込み場所が基準 。 (2) 履行関係の終了 (引渡しを受け、かつ、代金全部を支払った場合) (3) 猶予期間経過 (書面で告げられた日から 8日経過)

[重要ポイント6] 都市計画法－開発許可の原則と例外

1. 原則

開発行為をしようとする者は、
原則として、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。

2. 例外 ○・・・・・・・・例外にあたる（許可不要）

	市街化区域	市街化調整区域	非線引区域・ 準都市計画区域	都市計画区域・ 準都市計画区域 以外の区域
ミニ開発	1,000 ㎡未満	×	3,000 ㎡未満	10,000 ㎡未満
農林漁業用建築物（農 林漁業を営む者の居住 用建物を含む）のため の開発	×	（調整区域等の方針にマッチ） ○		
公益的建築物のための 開発 ex. 駅舎等の鉄道施 設、図書館、公民館、変 電所 等 その他 ex. 都市計画事業・土 地区画整理事業・防災 街区整備事業等の施行 として、非常災害のため の必要な応急処置とし て行う開発 等	（みんなの役に立つ開発だから） 			

【合格のツボ 5】 似たもの同士には要注意

似ているけど、やっぱり違う。そんなとき、受験生の知識はごちゃごちゃになります。そこで、出題者は“違い”をついてきます。出題する立場から見れば、まさに狙い目です。そこで、双方を比較して整理しておきましょう。これが出来ているかどうかで合否が分かれるはずですよ。

[重要ポイント7] 保証と連帯保証との違い



	保 証	連 帯 保 証
付 従 性	あ り	あ り
随 伴 性	あ り	あ り
補 充 性	あ り	な し
保証人に生じた事由	弁済等債務消滅事由のみ	弁済等債務消滅事由の他、請求・混同 (ex. XがB'に請求すればAにも請求したことになる)
分 別 の 利 益	あ り	な し

[重要ポイント8] 免許の基準と登録の基準との違い

免 許 (業者の基準)	登 録 (主任者の前提基準)
実務経験 不要	2年以上の実務経験 必要(大臣指定の登録実務講習でOK)
成年者と同一の行為能力を有しない未成年者 免許 可(但、法定代理人と共同審査)	成年者と同一の行為能力を有しない未成年者 登録 不可
登録の消除－無関係	登録を消除※された－5年間再登録はダメ (但、事務禁止期間中消除申請の場合、 禁止期間中は再登録ダメ)
宅建業に関して不正・不当等	なし
法人の役員等関係者が欠格	なし(そもそも法人が登録することはあり得ない)

※ 消除事由－不正登録、事務禁止処分違反、事務禁止処分該当事由で情状が重いなど

[重要ポイント9] 国土法－事後届出制と事前届出制の比較 ※1

	事後届出制	事前届出制（注視区域、監視区域 ※2）
主たる目的	適正な土地利用	適正な土地利用と地価の抑制
届出者	取得者	両当事者
面積の判断 ※3	取得者を基準	両当事者を基準
審査事項 （勧告の対象）	利用目的 （但し、取引対価も届出）	利用目的・予定対価 （監視区域では、投機的取引か否かも）
手続き	契約後2週間以内に届出 勧告は届出後3週間以内（但し、3 週間の範囲内で延長可）	・届出後6週間以内に勧告・不勧告 この間、契約締結不可（違反しても有効） （但し、不勧告等の通知あれば、契約可） ・変更 原則 再度届出要 例外 減額のみ のとき不要
届出義務違反	契 約 は 有 効（罰則あり）	

※1 届出が必要な「土地売買等の契約」

・・・①土地に関する権利を、②対価を得て、③移転・設定する契約

※2 注視区域・・・地価が相当程度を超えて上昇し、上昇するおそれがあり、利用確保に支障のおそれ
監視区域・・・地価が急激に上昇し、上昇するおそれがあり、利用確保が困難のおそれ

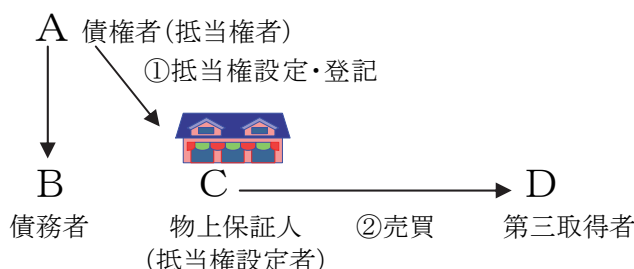
※3 事後届出制、注視区域内での事前届出制（監視区域の場合は、知事が規則で決める面積）

- ① 市街化区域内・・・・・・・・・・2,000㎡以上
- ② 市街化区域以外の都市計画区域内・・・5,000㎡以上
- ③ 都市計画区域外・・・・・・・・・・10,000㎡以上

【合格のツボ 6】 横断的に整理する

学習を進めていくと、1つの事例・知識には様々な事柄がからんでいることに気づくはずですが、**関連する事項は横断的にまとめてしまいましょう**。そうしておけば、正解肢が的確に絞れ、最近の複合的な問題にも対処できるようになります。

[重要ポイント 10] 抵当権－抵当権が設定されている物件が売却された場合の法律関係



- 1 抵当権者Aの同意なしに、Cは売却できる。
- 2 売却されても、抵当権には**追及力**がある。
- 3 抵当権の登記があれば、抵当権者Aは第三取得者Dに**対抗**できる。
- 4 Aは売却代金に対して**物上代位**できる。ただし、**払渡し前に差押え**が必要。
※物上代位の対象→売買代金請求権、賃料請求権、損害賠償請求権、保険金請求権など
- 5 物上保証人Cや第三取得者Dは、債務者であるBの意思に反して、**第三者の弁済**ができる。
※第三者の弁済（原則）可（例外）不可
 - ① 反対の特約があるとき
 - ② 法律上利害関係のない者の債務者の意思に反する弁済
- 6 物上保証人Cや第三取得者Dは、弁済したときは、債務者Bに対して**求償**できる。
- 7 物上保証人Cや第三取得者Dは、弁済したときは、**債権者の承諾なくして、当然に代位する（弁済による代位、法定代位）**。
- 8 物上保証人Cや第三取得者Dは、Bの債務の**消滅時効を援用**することができる（時効の**援用権者**）。
- 9 第三取得者Dは**抵当権消滅請求**や**代価弁済**（所有権・地上権を**買った者**）をすることができる。
- 10 抵当権者は、抵当権を実行するときは**第三取得者であるDに通知**しなくともよい。
- 11 物上保証人Cや第三取得者Dは、**競買人（買受人）**となることができる。
- 12 抵当権の実行の結果、Dが**所有権を失った**ときは、D（**善意・悪意を問わない**）は、売主Cに対して売主の**担保責任**を問える。
- 13 Dが抵当権消滅請求等によって、目的物の**所有権を保存した**ときは、D（**善意・悪意を問わない**）は、売主Cに対して**費用の償還請求**ができる。損害があれば損害賠償請求もできる。
- 14 Dは、抵当権消滅請求の手続きが終わるまで、Cに対して**代金の支払いを拒む**ことができる。

[重要ポイント 11] 事務所・案内所等における規制のまとめ

業務を行う場所		設置者が備えるべきもの	設置の手続き	クーリング・オフの可否
事務所	① 本店 ② 宅建業を営む支店 ③ 継続的施設で、契約締結権限ある使用人を置くもの	① 標識 ② 報酬額 ③ 従業者名簿(10年保存) ④ 帳簿(原則 5年保存) ⑤ 成年者である専任の取引主任者(5人に1人以上)	・免許換え ⇨ 知事 → 直接 大臣 → 本店管轄知事経由 ・変更の届出 ⇨ 30日以内	できない
	《以下の場所で、契約行為を する ところ》 ① 継続的施設で事務所以外 ② 一団の宅地建物の分譲を行う際の案内所 ③ 一団の宅地建物の分譲の代理・媒介を行う際の案内所 ④ 展示会等の実施場所	① 標識 ⑤ 成年者である専任の取引主任者(1人以上)	・案内所等の届出必要 ① 時期: 業務開始の10日前まで ② 届出先: a.b.両方へ a. 免許権者 大臣 → 現地管轄知事経由 b. 現地管轄知事 ③ 届出内容 a. 所在地 b. 業務内容 c. 業務期間 d. 専任の主任者の氏名	できない ↓ 但し、土地に定着のとき
案内所等		標識のみ	届出不要	できる

[重要ポイント 12] 用途地域と各種地域地区との関係

高度地区、高度利用地区、特別用途地区、高層住居誘導地区	用途地域内にのみ定めることができる(高層住居誘導地区は、住居地域3つと近商、準工業のみ)
風致地区、特定街区	用途地域外にも定めることができる
特定用途制限地域	用途地域外にしか定めることができない

【合格のツボ 7】 情報を収集しよう

宅建試験では改正点からよく出題されます。平成になってからの借地借家法・都市計画法・建築基準法改正のときも、やはり多くの問題が改正点からでした。また、昨年も、宅建業法・都市計画法・税法等の改正関係の事項から出題されました。したがって、最新の改正情報は必ず把握しておく必要があります。

また、統計データは、出題の定番になっています。少なくとも頻出データは整理しておきましょう。

[重要ポイント13] 今年出題が予想される最新・最近の主要な改正点

民法等
法人又は複数の未成年後見人の選任が認められるようになった。
宅建業法等
「営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者」が免許申請をした場合、その未成年後見人が法人のときは、法人の役員についても免許欠格要件該当性の判断を行う等の改正がなされた（業務停止処分や免許取消処分についても同様の改正）。 - 未完成物件の広告開始時期の制限等の「処分」に、「津波防災地域づくりに関する法律」による、津波防護施設管理者の許可や、津波災害特別警戒区域内における一定の開発行為や建築行為に対する知事等の許可が追加された。 - 建物貸借を除く、重要事項の説明対象である「法令に基づく制限」として、「東日本大震災復興特別区域法」や「津波防災地域づくりに関する法律」（津波災害特別警戒区域内における一定の開発行為・建築行為に対する知事等の許可）に基づく規制や、「都市の低炭素化の促進に関する法律」や「都市再生特別措置法」の各種協定の承継効が追加された。 - 宅地・建物、また、売買・交換・貸借であるとを問わず、重要事項の説明対象として、「津波災害警戒区域内にあるときは、その旨」が追加された。 - 宅建業に係る契約締結の勧誘に際し、 ①宅地建物取引業者の相手方等が当該契約を締結しない旨の意思（当該勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思を含む）を表示したにもかかわらず、当該勧誘を継続すること、 ②深夜又は長時間の勧誘その他の私生活又は業務の平穩を害するような方法によりその者を困惑させること等、が禁じられた。
都市計画法
- 都道府県が、大都市・その周辺の都市等の都市計画区域に係る都市計画を決定しようとするときは、国土交通大臣との協議・同意が不要となった。国の利害に重大な関係がある一定の都市計画を決定しようとするときは、従来どおり国土交通大臣の協議・同意を得る必要がある。 - 都市計画法 33 条の許可基準として、開発区域内の土地が、津波災害特別警戒区域内の土地であるときは、そこにおける一定の特定開発行為に関する工事の計画が、安全上必要な措置に関して要求される基準に従って講じられるものであることが追加された。
農地法
3 条許可権者は、すべて農業委員会となった。 3 条の許可不要のケースに、相続人に対する特定遺贈により権利が取得される場合が追加された。
土地区画整理法
建築行為等の許可権者は、原則として知事（市の区域内で個人施行者・組合・区画整理会社が施行、又は市が施行する事業では、市長）となった。
税法
- 以下の特例の適用期限が延長された。 (1) 住宅及び土地の取得に係る標準税率（本則4%）を3%とする特例（不動産取得税）

(2) 新築住宅及び新築中高層耐火建築住宅に係る固定資産税の減額(固定資産税) (3) 住宅用家屋の所有権保存登記・移転登記等の登録免許税の軽減税率(登録免許税) (4) 土地の売買による所有権の移転登記等に対する登録免許税の税率の軽減税率(登録免許税) (5) 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税(贈与税) (6) 住宅取得等資金の贈与に係る相続時精算課税の特例(「親の年齢が 65 歳未満でも適用可」との年齢要件も含めて延長。贈与税) (7) 特定の居住用財産の買換え等の長期譲渡所得の課税の特例(所得税) 2. 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税(贈与税) 適用対象として、一定の中古住宅が追加された。 3. 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税及び住宅取得等資金の贈与に係る相続時精算課税の特例 (贈与税) 住宅取得等資金の範囲に、住宅の新築に先行してその敷地の用に供される土地等を取得する場合における当該土地等の取得のための資金が追加された。 4. 特定の居住用財産の買換え等の長期譲渡所得の課税の特例(所得税) 譲渡資産の譲渡に係る対価の額の要件が1 億 5,000 万円以下に変更された。 5. 住宅ローン控除 平成 25 年居住の場合、年末残高限度額 2,000 万円・控除率 1 %・最大控除額 200 万円となる。	
住宅金融支援機構法・フラット 35	
「 フラット 35 」と「フラット 35Sベーシック」(耐震性・バリアフリー性などに優れた住宅を取得する場合に「フラット 35」の借入金利を一定期間引き下げる)の 融資金額の上限 が建設費等の 9 割 となった。	
景表法・公正競争規約	
1. 賃貸マンション及び賃貸アパートの必要な表示事項に、家賃保証会社等と契約することを賃貸条件としているときは、その旨及び契約にかかる金額が追加された。 2. 物件の環境条件に影響を及ぼすおそれのある他社の建物の建築計画等を知り得た場合も、パンフレット等に記載しなければならないことが明記された。 3. 中古住宅でも、畳 1 枚当たりの広さが 1.62 ㎡以上なければ、1 畳として表示できなくなった。 4. 土地・中古住宅についても、一定の要件を満たせば、過去の販売価格を比較対象価格とする二重価格表示が可能となった。	

[重要ポイント14] 必ずおさえておくべき超重要統計データ

1. 公示地価の動向			
		住 宅 地	商 業 地
	全国	下落率縮小	下落率縮小
	三大都市圏	下落率縮小	下落率縮小
	地方圏	下落率縮小	下落率縮小
	平成 24 年 1 月以降の 1 年間の地価動向は、 全国平均では、住宅地・商業地ともに5年連続で下落。下落率は3年連続の縮小。 なお、上昇のところがあるなど、一部回復傾向が見られる。		
2. 売買による土地所有権移転登記（取引）件数	平成24年(24年 1 月～24年12月)は、約 120.4万件 （前年比 6.0 %増 ）と、 9年ぶりに増加 に転じた。		
3. 新設住宅着工戸数の動向	平成24年の新設住宅着工戸数は、 持家、貸家、分譲住宅ともに増加したため、総戸数では、88.3万戸弱 （対前年比 5.8%増 ）で、 3年連続の増加 となった。また、新設住宅着工床面積も、3 年連続の増加となった。		
4. 法人企業統計	平成 23 年度の不動産業の 売上高 は約 35.7 兆円 （対前年度比 2.5%の 減収 ）、 経常利益 は、約 3.3 兆円 （対前年度比 0.5% 減益 ）。		
5. 宅地建物取引業者数	平成 24 年 3 月末現在の 宅建業者数 は、約 12.4 万 、 大臣免許 が約 2千 、 知事免許 が約 12.2 万 となっている。		

【合格のツボ 8】 最後に数字をチェックしておこう

宅建試験に合格するためには、たくさんの数字を覚えなければならないことはご存じの通りです。そこで、重要数字を**集中的に**覚えてしまうのが効果的です。

[重要ポイント15] 重要数字の確認

民法等	取消し(5年、20年)、被保佐人(5年、3年)、共有(5年)、 不法行為(3年、20年)、相続(2分の1、3分の1、4分の1、3ヵ月)、 借地借家法(30年、20年、10年、50年)、 区分所有法(単独、5分の1、過半数、4分の3、5分の4)
宅建業法	免許・主任者(5年、30日以内、5名に1名、10日)、 保証金(1,000万円、500万円、60万円、30万円、100分の90、100分の80、 2週間、1週間、3ヵ月、1ヵ月)、 帳簿等の保存(5年、10年)、 媒介(3ヵ月、2週間、1週間、7日、5日)、 自ら売主(10分の2、5%、10%、1,000万円、8日、30日、10分の3)、 報酬(5%、4%、3%、2万、6万、1ヵ月)
法令上の制限	都市計画法(30日、1ha、1,000㎡、3,000㎡)、 建築基準法(2m、4m、7m、9m、10m、12m、13m、10分の6、 10分の8、10分の4、2F、3F、4F、100㎡、200㎡、500㎡、 1,500㎡、3年、4日、7日、35日)、 農地法(4ha)、 国土法(2,000㎡、5,000㎡、10,000㎡、2週間、3週間、6週間)、 宅地造成等規制法(1m、2m、500㎡、14日、21日)
その他	税金(特例の数字、免税点等)、 景表法(1分、80m、10未満、10万、100万、10分の1、20倍)

【資料 I】今年出題が予想される基本重要分野の学習ポイント

1. 民法等

①能力・意思表示	制限行為能力者は全般にわたって確認。意思表示に関しては、心裡留保と錯誤（動機の錯誤、相手方・第三者の錯誤無効主張）に注意。
②債務不履行 ・解除・危険負担	解除については、解除の効果（当事者間と対第三者）がポイント。手付は、宅建業法の基礎として重要。地震との関係から、危険負担も基本（買主負担）だけは頭に入れておく。
③売主の担保責任	売主の担保責任は、頻出事項であるが昨年は1肢だけゆえ要注意。ポイントは次の2点。①悪意でも追及できるケース3つ、②行使期間の制限のないケース2つ。原則と例外の視点でメリハリをつけて。
④代 理	無権代理の法律関係では、表見代理が重要。その他、自己契約と双方代理、代理行為の瑕疵、復代理に注意。原則・例外パターンで整理。
⑤債権の消滅	弁済はヤマ。第三者の弁済、準占有者等への弁済、弁済による代位、弁済の提供（同時履行の抗弁権も）を押さえる。相殺は、時効完成後・不法行為債権の相殺だけ確認。代物弁済と供託もそろそろ。
⑥連帯債務と 連帯保証	連帯債務（意義・絶対的効力事由）と連帯保証（付従性・連帯保証人に生じた事由の効力）を比較しておく。
⑦不法行為	頻出事項。使用者責任、共同不法行為、工作物責任、期間制限は完璧に。損害賠償請求権が遅滞となる時期も確認（発生と同時）。
⑧対抗問題・物権	対抗問題は、頻出事項。「第三者の範囲」、「登記が必要な物権変動」共に確認しておこう。解除後の第三者、そろそろ共同相続と登記・遺産分割と登記が出てよい。相隣関係にも注意しよう。
⑨抵当権等	目的物が売却された場合（売主の担保責任、費用償還請求権、第三者弁済、消滅時効の援用等）、賃貸された場合（対抗問題、抵当権者の同意のある賃貸借等）について、横断的に整理。その他、物上代位、被担保債権の範囲、法定地上権、一括競売、抵当権侵害にも注意。抵当権以外の担保物権（質権と留置権）も可能性あり。
⑩相 続	遺言がヤマ。相続の承認・放棄、遺留分にも注意。
⑪不動産登記法	登記手続きの原則と例外は頻出である。保存登記と仮登記は確認しておこう。
⑫賃貸借等 ・借地借家法	民法では、敷金が重要。賃貸人の地位の移転と主張も確認しておこう。借地借家法に関しては、存続期間・更新・対抗要件等について民法との比較をしておくこと。借地借家法の目的は、弱者である借り手の保護を図ることにある。ここから整理しておこう。定期借地権・定期借家権にも注意。使用貸借は、無償契約であることから整理。
⑬区分所有法	管理者・集会・議事録など比較的細かいことが出題される傾向にある。最近の過去問を検討すれば、ある程度は絞ることができる。
⑭その他の重要な 事項	基本とはいえないが、時効・委任・債権者代位権も改正動向との関係で要注意。委任に関しては、委任者・受任者の権利義務が中心だが、委任契約の終了事由にも注意。債権者代位権に関しては、転用事例を確認。

2. 宅地建物取引業法

①宅地建物取引業の意義	頻出事項。「宅地」、「取引」、「業」のそれぞれのポイントをつかんでおく。「自ら貸借」が「取引」に含まれないことは、超重要。
②免許の申請と基準	免許の基準が最重要。まず申請者自身にふさわしくない理由のある場合、関係者（どんな人が含まれるか確認）にふさわしくない理由のある場合、手続上の問題のある場合の3つに区分する。
③業者の各種届出	免許換え・変更の届出・廃業等の届出等、どんな場合に、いつまでにその手続きが必要か。比較整理が必要である。
④取引主任者	主任者の職務、専任の主任者の設置義務も重要。登録の基準については免許の基準と対比して、営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者の扱いなど、両者の違いを頭に入れる。一方は業者の審査基準であり、他方は宅地建物に関する法律の専門家としてふさわしいかどうかの基準である点で異なる。変更の登録、登録の移転、死亡等の届出など、業者の各種届出と対比してしっかり区別してほしい。また、変更の登録と登録の移転の両者についても、比較の視点が重要である。 主任者証交付の際の講習については、原則として知事指定講習の受講が必要だが、例外が2つある。また、主任者証の提示、返納、提出、書換え交付など細かいようだが、重要である。
⑤営業保証金	必ず1問出る。供託、還付、取戻しの3つの段階に分けて整理する。数字がたくさんあるが、仕組みを理解した上で、その流れに沿って覚えていけば得点源になる。特に還付は重要。取戻しの際、原則として公告が必要、例外不要。保管替え等にも注意。
⑥弁済業務保証金	これも供託、還付、取戻しの3つの段階に分けて整理するのが良いが、保証協会の介在と分担金の存在が営業保証金との大きな違い。この2点を前提に営業保証金との違いをつかんでおくのがポイント。たとえば、分担金の金額、分担金の納付は金銭のみであること、還付の際の保証協会による認証の必要性など。
⑦媒介(代理)契約	たとえば媒介の場合に、一般、専任、専属専任の中で、依頼人にとって最も危険性が高いのは、専属専任媒介である。そこで、専属専任媒介の依頼人を最も保護している。どんな点で保護しているかが訊ねられる。3つを比較しておく。また、売買・交換の媒介契約書の記載事項についても整理が必要。
⑧広告	誇大広告の禁止、未完成物件の広告開始時期、取引態様の明示の3つのテーマがある。未完成物件の広告開始時期については、契約締結時期の制限と対比しておく。最新改正あり。
⑨重要事項の説明	昨年は、重説のみの出題が2問、37条書面との比較問題が1問。重要事項の説明の目的（物件を取得するかどうかの判断材料の提供）をつかんで、ここから理解していけばよい。説明事項は、ゴロ合わせを使って覚えることもできる。津波関連等最新改正あり。
⑩37条書面	アプローチの仕方は重説と同じ。37条書面を交際交付させる目的は、契約当事者間のトラブル防止である。必要的記載事項と任意的記載事項の区別、売買・交換と貸借の区別が重要。

⑪自ら売主の制限	昨年、4問出題。クーリング・オフと手付金等保全措置、瑕疵担保責任の特約の制限の3分野は完全に。また、2年連続して出題されていない自己所有でない物件の売買の制限もしっかり。手付金等保全措置における手付金等とは何か（引渡し以後に受け取るお金は含まれない）をつかむことがポイント。ただし、最近、複合問題として出題されることが多いので、8種規制全体にわたって準備しておくべきである。したがって、頻出事項とはいえない割賦販売における制限にも注意しておこう。8種規制は、取引の専門家である業者から素人である消費者を守ることを目的として民法の規定を修正したもの。したがって、業者間の取引には適用されない。また、原則と例外をしっかり区別することが重要。
⑫報酬	基本が問われる。まず、報酬計算の基本的なポイントを押さえる。今年、特に貸借の場合に注意。
⑬業務上の規制	守秘義務や重要な事実の告知義務、手付貸与等による契約締結誘引の禁止、断定的判断の提供禁止等。さらに、昨年の改正点である勧誘に際しての禁止事項にも注意。標識の掲示など横断的な整理もしておこう。
⑭住宅瑕疵担保履行法関連	関係法令として出題されている。3年分の過去問を見る限り、問われていることは限られている。過去問チェックは不可欠。

3. 法令上の制限

①都市計画法	2問出題。 まず、最も重要な開発行為であるが、いい加減な開発が行われると住みにくい街ができてしまう。そこで、開発行為には、原則として知事の許可が必要。ポイントは、開発行為の意義、許可不要の例外、手続きの流れ（今年は用途地域無指定区域での建ぺい率の制限等手続き関連が重要）、建築規制がある。あわせて市街化調整区域内での建築規制もしっかり準備しておこう。それぞれ完全にマスターしてほしい。 用途地域とその他の地域地区との関係にも注意（特別用途地区・高層住居誘導地区等）。 都市計画の決定に関しては、どんな利害関係者が、どんな形で参加しているかという観点から決定手続きの流れを見ていくのが理解しやすい（最近の改正点に注意）。 都市計画制限（都市計画施設の区域内での制限等、地区計画の区域内での制限）も最近の改正関連。
②建築基準法	やはり2問が出題される。複合問題（1問でいろいろ尋ねるタイプの問題）として全般にわたって出題されることも多い。 まず、建築確認。要否の問題は、3つのポイントとなることをきっちりと頭に入れておけば、確実に得点できる。用途制限・容積率等については、複数地域にまたがる敷地の取り扱いも知っておこう。容積率に関する地下やマンションの共用部分を延べ面積に参入しない特例や高さの制限（日影規制や斜線制限）は今年のヤマ。また、道路規制、防火地域等における制限にも注意。重要な単体規定も確認。法令上の制限の分野は数字がたくさん出てくるが、ゴロ合わせなどで覚えてしまえば、正解しやすい分野である。

③国土利用計画法	目的は、適正な土地利用と地価の抑制である。この目的達成のために、届出制などがとられている。どんな場合に届出が必要かを判別できるようにしなければならない。上記目的から、1つ1つ理解すればよい。最近では事後届出制が出題の中心であるが、事後届出制と事前届出制の違いもしっかり押さえておこう。その他、届出制の例外、手続きの流れも重要である。
④農地法	食糧が作られるように、農地等を維持・確保することを目的とした法律である。最新・最近の改正（3条の許可権者、許可不要の例外関係）がある。まず農地、採草放牧地、権利移動、転用、転用目的権利移動などの意味を知ることが前提である。そして、食糧事情への影響度が大きいのは、農地であり、転用を伴う場合だということを知ってほしい。3条、4条、5条規制の原則と例外が出題のメイン。3つをきっちり区別して、違いを比較しておく。市街化区域内の特例もよく出題される。
⑤土地区画整理法	道路や公園の調った、整備された町にするために土地区画整理事業を行うための法律。イメージをつかんだあとは、頻出事項であり、今年のヤマである仮換地指定・換地処分の確認ははずせない。また、昨年でも出されたが、土地区画整理組合はよく出題されるので要注意。建築行為等の制限には最近の改正がある。
⑥宅地造成等規制法	がけくずれの防止が目的。規制区域内で、宅地造成工事を行うときには知事の許可が必要としたもの。よく問われるのは、宅地や宅地造成の意味。宅地以外のものになる場合は宅地造成ではない。届出制、保全義務・保全勧告・改善命令、監督処分なども重要である。造成宅地防災区域も確認しておこう。「その他の法令制限」と合体して出題されることもあるが、1問の出題の可能性が高い。
⑦その他の法令制限	やるなら、原則と例外パターンでマスターするのが近道。

4. その他関連知識

①税 金	得点源にできる分野である。そのためには、学習の対象を絞り込む必要がある。税金の出題が2問となってから、3年連続して、地方税1問と国税1問が出題されている。今年は、昨年のパターンか国税2問。地方税に関しては、今年は固定資産税の出題可能性が高いが、頻出の特例と固定資産課税台帳関連（縦覧帳簿も含む）を中心に準備しておく。他方、国税に関しては、所得税の出題もありうるが、印紙税（国等と私人が契約書を取りかわす場合・変更契約書・非課税・消印）、さらに登録免許税（住宅用家屋の税率特例の適用要件）に関しても準備しておくのが賢明。さらに、贈与税がらみで、相続時精算課税の特例は要注意。税金については、特例と最近・最新の改正に注意してほしい。
②その他	住宅金融支援機構法、景表法（公正競争規約が出題の中心。今年は景品規約も要注意）は確実に得点したいところである。価格の評定では、地価公示法が濃厚だが、不動産鑑定評価基準についても、鑑定評価の手法（原価法、取引事例比較法、収益還元法）を中心におさえておこう。さらに、統計もしっかり準備しておこう。土地・建物も必ず出題されるが、準備が必ずしも点数に結びつかない分野である。過去問をやるのがベスト。

【資料Ⅱ】参考問題

【問 1】 H10 年－11

Aは、平成4年8月、その所有地について、Bに対し、建物の所有を目的とし存続期間30年の約定で賃借権（その他の特約はないものとする。）を設定した。この場合、借地借家法の規定によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

- 1 Bが、当初の存続期間満了前に、現存する建物を取り壊し、残存期間を超えて存続すべき建物を新たに築造した場合で、Aにその旨を事前に通知しなかったとき、Aは、無断築造を理由として、契約を解除することができる。
- 2 当初の存続期間満了時に建物が存在しており、Bが契約の更新を請求した場合で、Aがこれに対し遅滞なく異議を述べたが、その異議に正当の事由がないとき、契約は更新したものとみなされ、更新後の存続期間は30年となる。
- 3 Bが、契約の更新後に、現存する建物を取り壊し、残存期間を超えて存続すべき建物を新たに築造した場合で、Aの承諾もそれに代わる裁判所の許可もないとき、Aは、土地の賃貸借の解約の申入れをすることができる。
- 4 存続期間が満了し、契約の更新がない場合で、Bの建物が存続期間満了前にAの承諾を得ないで残存期間を超えて存続すべきものとして新たに築造されたものであるとき、Bは、Aに対し当該建物を買取るべきことを請求することはできない。

【問 2】 H18 年－19

次に掲げる開発行為のうち、都市計画法による開発許可を受けなければならないものはどれか。なお、開発行為の規模は、すべて1,000㎡であるものとする。

- 1 市街化区域内において、農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 2 市街化調整区域内において、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う開発行為
- 3 準都市計画区域内において、専修学校の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 4 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、店舗の建築の用に供する目的で行う開発行為

【問 3】 H4年－36

次の者のうち、宅地建物取引主任者資格登録（以下「登録」という。）を受けることができないものはどれか。

- 1 A——宅地建物取引業に係る営業に関し、成年者と同一の行為能力を有しない未成年者で、その法定代理人甲が3年前に建設業法違反で過料に処せられている。
- 2 B——3年前に乙社が不正の手段により宅地建物取引業の免許を受けたとしてその免許を取り消されたとき、乙社の政令で定める使用人であった。
- 3 C——6月前に丙社が宅地建物取引業法に違反したとして1年間の業務停止処分を受けたが、その丙社の取締役であった。
- 4 D——3年前に丁社が引き続き1年以上宅地建物取引業を休止したとしてその免許を取り消されたとき、その聴聞の期日及び場所の公示の日の 30 日前に丁社の取締役を退任した。

【問 4】 H9年－42 改題

宅地建物取引業者Aが一団の宅地建物の分譲を行う案内所に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。なお、この問において、「契約行為等」とは、宅地建物の売買若しくはその代理・媒介の契約（予約を含む。）を締結し、又はこれらの申込みを受けることをいう。

- 1 Aは、契約行為等を行わない案内所についても、宅地建物取引業法第 50 条に規定する標識（以下この問において「標識」という。）を掲げなければならない。
- 2 Aが、契約行為等を行わない案内所に置かなければならない成年者である専任の取引主任者の数は、当該案内所において業務に従事する者の数にかかわらず、1名である。
- 3 他の宅地建物取引業者Bが、Aに対し一団の宅地建物の分譲の販売代理を一括して依頼した場合、Aが契約行為等を行う案内所に、Aの標識とともに、Bも、自己の標識を掲げなければならない。
- 4 Aは、その事務所及び契約行為等を行う案内所ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通大臣が定めた報酬の額を掲示しなければならない。