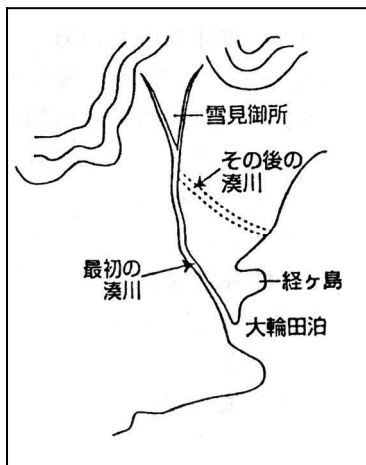


5 清盛さまの土木工事

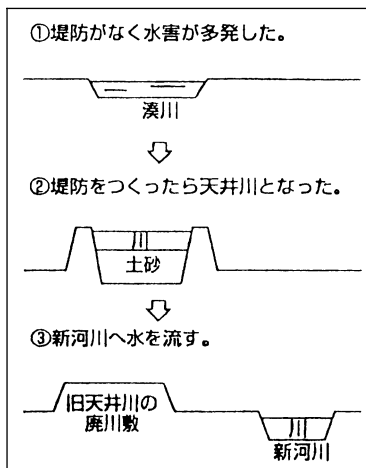
湊山から舞いおりた水の精たちは、扇状地の少し川下で合流し、**湊川**となりました。しかし、当時**堤防がなく**、大雨によって洪水がたびたび発生したのです。そこで清盛さまは、1161年に堤防の基礎をつくったそう。ところが、そのため川上から流されてきた土砂が川床に堆積し、**川床が上昇**してしまったのです。これを**天井川**といいます。結局、水害が再発したため、清盛さまは（図1）の点線のように新しい川をつくり、そちらに水を流し、**旧天井川の廃川敷**を整備したのです（**住宅地にまずまず向いている**）。また、清盛さまは、風に弱い**大輪田泊**の東方を埋め立て、**経ヶ島**という**人工島**をつくり、防風対策をしました。清盛さまは日宋貿易でたくさんの富を得ましたが、その私財の多くを土木工事に投入し、大輪田泊を国際港にし外国のハイカラで新しい文化を都に運ぼうとしたのです。1180年、清盛さまは京から都を神戸の**福原**へ移したのです。

T「ミッキーくんのおかげで、豊かな宅地ができたんだね」
M「いや、いや、いや、われわれがおちつくことができたのもタッキーくんのおかげだよ」

たった6ヶ月間ですが、福原は、日本の首都だったのです。



（図1）



（図2）

9 清盛さまの足跡を辿る

経ヶ島埋立の構想を練ったと伝わる**祇園神社**へ行くと、なるほど神戸市街地、そして神戸港が一望できます。

また、**コンチェルト**という船に乗り、平清盛がよくクルージングをしたと伝わる大輪田泊があったと推定される場所に行くと、六甲山系の山々やなんと私のマンションまでもがよく見えます。

1118年誕生・1181年死去の清盛

さま。まさに、「イチかバチか」の人生だったのかもかもしれません。ただ、国際港を開港し、新しいことに挑戦する気概をひしひしと感じました。そして、「800年後、神戸はこんなに素敵な街になりましたよ」と伝えたいです。次は、広島に行ってみたいです。

1118年	誕生
1156年	保元の乱勝利。播磨守となる
1159年	平治の乱勝利
1167年	太政大臣となる
1168年	神戸・福原に移住
1173年	大輪田泊修築、経ヶ島築造
1180年	福原遷都
1181年	死去

●平清盛関連年表



●大輪田泊があったと推定される場所から撮った写真

テーマ6：速攻でわかる2013年度法律改正点

<相川真一の法律改正点レジュメ>

B 1 都市計画法

災害関連の改正がなされた。

- (1) 一団地の**津波防災拠点市街地形成施設**が、都市施設に追加された。
- (2) 33条の許可基準に、下記が追加された。

開発区域内の土地の全部又は一部が④内の土地なら、⑤の計画が、⑥の基準に適合していること。

④	⑤	⑥
宅地造成工事 規制区域	開発行為に関する 工事	宅造法第9条に適合 すること
津波災害特別 警戒区域	津波防災地域づくり に関する法律第73条 に規定する 特定開発 行為 （除：一定行 為）に関する 工事	津防法第75条の措置 を一定の 基準的基準 に従い講じるもので あること

- (3) 開発行為の工事完了公告の際、工事が**津波災害特別警戒区域**内における**特定開発行為**（除：一定行為）に係るもので、かつ、工事完了後において工事の係る開発区域（津波災害特別警戒区域内のみ）に、地盤面の**高さが一定の基準水位以上である土地**の区域があるときは、その区域を併せて公告する必要がある。

B 2 建築基準法

専ら**防災**のために設ける①**備蓄倉庫部分**②**蓄電池設置部分**③**自家発電設備設置部分**④**貯水槽設置部分**の床面積は、一定割合を限度として**容積率に算入しない**ことになった。

A 3 農地法

相続人に対する特定遺贈により3条の許可が取得される場合、3条許可は不要となった。

A 4 宅地建物取引業法

(1) 建物の貸借を除く取引について、重要事項の説明事項に、下記
のものが追加された。

- ① 都市の低炭素化の促進に関する法律第43条の樹木等管理協
定について
- ② 都市再生特別措置法に基づく退避経路協定・退避施設協
定・管理協定について
- ③ 津波災害特別警戒区域内の一定の開発行為・建築行為に対
する制限

(2) 未完成物件の広告開始や契約締結に必要な許可等の処分に、
(1)③の行為に対する知事等の許可が追加された。

B 5 税 法（単なる延長は省略しています）

(1) 贈与税

直系尊属から住宅取得等資金の贈与税の非課税措置が改正さ
れた。

- ① 一定の中古住宅も適用対象とされた。
- ② 非課税限度額（平成25年）

一般の住宅用家屋	700万円
省エネルギー性・耐震性を備えた良 質な住宅用家屋	1,200万円

(2) 所得税

平成25年中に居住の用に供したときの住宅ローン控除は、下記のようになる。

	年末借入金 残高限度額	控除率	最大控除額
一般住宅	2,000万円	1 %	200万円
認定長期優良 住宅 認定低炭素住宅	3,000万円	1 %	300万円

A **6** 不動産の表示に関する公正競争規約

- (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、その旨及び契約に係る金額を追加することとなった。
- (2) 物件の環境条件に影響を及ぼす**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くなった。
- (3) 中古住宅でも、畳1枚当たりの広さが**1.62平方メートル**以上なければ、**1畳**として表示できなくなった。
- (4) 従来、二重価格表示が認められていなかった**土地・中古住宅**についても、**二重価格表示が可能**となった。

7 統 計 (▲印はマイナス)

AA (1) 地価公示価格対前年変更率

	(1) 住宅地		(2) 商業地		(%)
	24年	25年	24年	25年	
東 京 圏	▲ 1.6	▲ 0.7	▲ 1.9	▲ 0.5	
大 阪 圏	▲ 1.3	▲ 0.9	▲ 1.7	▲ 0.5	
名古屋圏	▲ 0.4	0.0	▲ 0.8	▲ 0.3	
地方平均	▲ 3.3	▲ 2.5	▲ 4.3	▲ 3.3	
全国平均	▲ 2.3	▲ 1.6	▲ 3.1	▲ 2.1	

AA (2) 新設住宅着工戸数

平成24年	882,797戸	対前年比 5.8%増
-------	----------	------------

平成23年度は841,246戸（2.7%増）である。

A (3) 指定流通機構登録件数

	新規登録件数	年度末総登録件数
平成23年度	約489万件	約89万件

宅地建物取引主任者講座

2013 TACKKEN

宅建検定（初級編）



問 題

次の注意事項をよく読んでから、始めてください。試験時間は、35分です。
(注意事項)

- 1 これは試験問題です。問題は、60ページから65ページまで30問です。なお、問1から問17までは民法（判例を含む）の問題です。
- 2 試験開始の合図と同時に、問題のページ数を確認してください。もし落丁や乱丁があった場合は、直ちに試験監督員に申し出てください。
- 3 正解は、各問題とも1つだけです。2つ以上の解答をしたもの及び判読が困難なものは、正解としません。なお、問25～26は、登録講習修了者の免除問題です。該当者はこれらの問題を解答する必要はありません。
- 4 問題の中の法令に関する部分は、平成25年4月1日現在施行中の規定に基づいて出題されています。

TAC

- [1] 委任に関する記述につき、正しいものはどれか。
1. 委任者の後見開始の審判により、委任契約は終了する。
 2. 受任者は、無償なら、善管注意義務を負わない。
 3. 契約当事者は、相手に不利な時期に契約を解除できる。
 4. 法律行為以外の事務委託契約は、委任の規定は準用されない。
- [2] 請負に関する記述につき、正しいものはどれか。
1. 請負人は仕事完成前なら損害賠償をして契約の解除ができる。
 2. 報酬は、前払いが原則である。
 3. 瑕疵担保責任を負わないとする特約は、有効である。
 4. 建物その他の土地の工作物の請負につき、契約の目的を達成できなければ、注文者は、完成後でも契約の解除ができる。
- [3] 各種契約に関する記述につき、正しいものはどれか。
1. 使用貸借契約は、借主の死亡により、効力を失う。
 2. 書面によらない贈与は、所有権移転登記後も撤回できる。
 3. 寄託契約の受託者は、無償でも、善管注意義務を負う。
 4. 契約費用は、特約がなければ、双方いずれかが負担する。
- [4] 制限行為能力者の記述につき、正しいものはどれか。
1. 成年被後見人は、成年後見人の同意を得た行為は取消不可。
 2. 制限行為能力者がした行為は、無効である。
 3. 被保佐人が保佐人の同意を得ずに3年間のアパートの賃貸借契約をした場合には、取消可能。
 4. 法人や複数の人を未成年後見人に選任することは可能。
- [5] $A \rightarrow B \rightarrow C$ と土地転売後、 A B 間の何らかの理由により A が C に土地返還請求の訴をした場合で正しい記述はどれか。
1. A が未成年者で親の同意を得ずに B に売却した場合、 C が善意なら C が勝つ。
 2. 詐欺による取消の場合、 C が悪意でも C が勝つ。
 3. 心裡留保や虚偽表示の無効は、善意の C に主張できる。
 4. 強迫による取消の場合、 C の善悪を問わず A が勝つ。

[6] 代理に関する記述につき、正しいものはどれか。

1. 無権代理人（19歳）は、契約履行又は損害賠償責任を負う。
2. 復代理人とは、本人から選任される本人の代理人である。
3. 権限のない代理人は、性質の変えない改良行為ができる。
4. 自己契約・双方代理の行為は、無効ではない。

[7] 時効に関する記述につき、正しいものはどれか。

1. 時効の利益は、時効完成後は放棄できない。
2. 請求書送付による請求や承認により、時効は中断する。
3. 不確定期限ある債権は、期限到来時から消滅時効が開始する。
4. 判決で確定した権利は、飲み屋のツケでも20年間は消えない。

[8] A Bは互いに10万円の貸金債権がある。正しい記述はどれか。

1. Aは、相殺に関し、Bに、条件や期限を付すことができる。
2. 返済場所がAは神戸でBは横浜の場合、相殺はできない。
3. 両債権が相殺適状になった後、Aの債権につき消滅時効が完成した。この場合、Aの側から相殺を主張できない。
4. 相殺の効果は、相殺適状の最初に遡及する。

[9] 債務不履行に関する記述につき、正しいものはどれか。

1. 不確定期限がある債務は、期限到来時に履行遅滞に陥る。
2. 損害賠償は、金銭以外ではすることができない。
3. 金銭債務は、履行不能にはならない。
4. 裁判所は、原則として損害賠償額の予定の増減ができる。

[10] 建物の危険負担等に関する記述につき、正しいものはどれか。

1. 第三者の放火で建物が滅失したら、買主に代金支払義務ナシ。
2. 引渡期日の翌日に引渡をしようとしたら、建物が地震で全壊した。買主は契約を解除できる。
3. 契約前日に建物が全焼していれば、買主は契約を解除できる。
4. 契約締結後引渡前に落雷で焼失した場合、契約は無効である。

[11] 瑕疵でビルの壁が落ち、人がケガをした際の責任者はどれか。

1. 占有者（無過失）
2. 所有者（無過失）
3. 請負人（無過失）
4. 市町村（無過失）

[12] 契約の解除に関する記述につき、正しいものはどれか。

1. 解除の意思表示の効果は、相手方の承諾を必要とする。
2. 履行遅滞の場合には、直ちに解除ができる。
3. 解除の意思表示は、全員で又は全員に対して行う必要がある。
4. 契約の解除と損害賠償とは、あわせて請求できない。

[13] 保証に関する記述につき、正しいものはどれか。

1. 保証契約は、意思の合致だけでは効力を生じない。
2. 保証契約は、主たる債務者と保証人との契約である。
3. 主たる債務者に生じた事由は、連帯保証人に効力が及ばない。
4. 主たる債務者のした時効利益の放棄は、保証人に効力が及ぶ。

[14] 所有権及び共有に関する記述につき、正しいものはどれか。

1. 原則として、登記により所有権は移転する。
2. 共有物の増改築・処分は、共有者全員の同意で行う。
3. 共有者A（相続人ナシ）が死ねばAの持分は国庫に帰属する。
4. 不法占拠者に対する明渡請求は、過半数の同意で行う。

[15] 抵当権に関する記述につき、正しいものはどれか。

1. 抵当権者は、抵当不動産を使用収益できる。
2. 抵当権者は、抵当権実行時に第三取得者に通知義務がない。
3. 永小作権又は地上権は、抵当権の目的とすることができない。
4. 弁済と抵当権設定登記の抹消手続は、同時履行の関係に立つ。

[16] 相続に関する記述につき、正しいものはどれか。

1. 相続欠格者は相続人になれないが、代襲相続はある。
2. 相続の放棄は、相続開始前でもでき、代襲相続はない。
3. 相続の放棄は、相続開始日から3ヵ月以内にする必要がある。
4. 単純承認・限定承認は、相続人全員が共同で行う。

- [17] 民法上の賃貸借に関する記述につき、正しいものはどれか。
1. 存続期間は、1年以上20年以内である。
 2. 賃貸人は賃借人が支出した必要費を契約終了時に償還する。
 3. 承諾のある転貸借の場合、転借人は賃借人に直接義務を負う。
 4. 賃貸人変更の場合、敷金の権利義務は新賃貸人に承継される。
- [18] 借地借家法上の借地権の記述につき、正しいものはどれか。
1. 事業用定期借地権は、公正証書等書面でしなければならず、期間は10年以上30年未満と30年以上50年未満の2種類である。
 2. 40年と定めた場合、存続期間は30年となる。
 3. 請求による更新・法定更新は、建物がない場合になされる。
 4. 対抗要件は、借地権の登記又は借地上の建物の登記である。
- [19] 建物区分所有法に関する記述につき、正しいものはどれか。
1. 管理組合の法人化には、30人以上の区分所有者が必要である。
 2. 集会の決議において、電磁的方法によるものは認められない。
 3. 大規模修繕は、区分所有者及び議決権の過半数賛成で決する。
 4. 規約は、書面で作成しなければならない。
- [20] 不動産登記に関する記述につき、正しいものはどれか。
1. 登記事項証明書交付請求の手数料は、収入印紙で納付する。
 2. 登記の申請は、物権変動時から1ヵ月以内にする義務がある。
 3. 所有権の登記と抵当権の登記との優劣は、順位番号による。
 4. オンライン・郵送では、権利に関する登記の申請ができない。
- [21] 都市計画法に関する記述につき、正しいものはどれか。
1. 市町村が都市計画を決定する際、知事との協議は必要だが、同意は不要である。
 2. 国が行う開発行為は、知事の許可が必要である。
 3. 学校・医療施設建築用の開発行為は、許可が不要である。
 4. 準都市計画区域は、市町村が指定する。

[22] 建築基準法に関する記述につき、正しいものはどれか。

1. 床面積200㎡の映画館は、近隣商業地域で建築できる。
2. 床面積1 ha超の店舗は、原則として、工業地域で建築できる。
3. 石綿の飛散防止の規制対象は居室のある建築物に限定される。
4. 専ら防災目的の備蓄倉庫の床面積は、全て容積率に算入しない。

[23] 農地法に関する記述につき、正しいものはどれか。

1. ブドウ園の賃貸借期間は、40年以内である。
2. 国が4 haの農地を道路へ転用する際、知事の許可は必要。
3. 相続で農地を取得した者は、農業委員会への届出が必要。
4. 横浜市在住者の藤沢市の田取得には、知事の許可が必要。

[24] 各種の税に関する記述につき、正しいものはどれか。

1. 平成25年8月に親から700万円の住宅取得資金贈与を受けたら、全額贈与税が非課税となる。
2. 所得税の居住用財産の買換特例の譲渡資産の対価要件は、2億円以下。
3. 固定資産税の標準税率は $\frac{1.4}{100}$ ，制限税率は $\frac{2.1}{100}$ である。
4. 平成25年8月に居住開始した場合の所得税の住宅ローン減税の10年間の最大控除額は、300万円である。

[25] 宅地建物の統計に関する記述につき、正しいものはどれか。

1. 平成24年の新設住宅着工戸数は、約88万戸で、3年連続の増加である。
2. 平成25年3月の地価公示によれば、地価は上昇に転じた。
3. 平成24年3月末時点の宅建業者数は、約15万である。
4. 平成23年度指定流通機構新規登録件数は、約443万件である。

[26] 景表法及び公正競争規約に関し、正しいものはどれか。

1. 誇大広告をしても、買主がそれを知っていれば問題はない。
2. 二重価格表示は、原則としてすることができない。
3. 「東京駅から徒歩10分」とは、東京駅から約800m。
4. 畳1枚当たり1.6㎡なら、1畳と表示できる。

[27] 宅地建物取引業法第35条の記載事項はいくつあるか。

- ① 石綿使用有無の調査結果が未記録のときは、その内容
 - ② 一定の耐震診断を受けたものでないときは、その内容
 - ③ 住宅瑕疵担保履行法上の住宅販売瑕疵担保保証金（売買）
 - ④ 津波防護施設区域内の一定行為の許可について（貸借）
 - ⑤ 建物が津波災害警戒区域内にあるときはその旨（貸借）
 - ⑥ 津波災害特別警戒区域内の一定の開発行為（売買）
1. 1つ 2. 2つ 3. 3つ 4. 4つ

[28] 土地建物（消費税込価額が土地1,000万円、建物840万円）の売買の媒介の一方からもらえる国土交通大臣が定める報酬限度額はいくらか。ただし、宅建業者は消費税課税事業者である。

1. 60万円 2. 61.2万円 3. 61.5万円 4. 63万円

[29] 宅地建物取引業者等が禁止されていない行為はどれか。

1. 営業保証金を株式で供託する行為
2. 相手方の好意で、大臣が定める限度を超える報酬の受領
3. 自ら売主の新築住宅に係る帳簿の保存期間を5年とする行為
4. マルサの女（税務職員）の要求で、客の秘密をバラす行為

[30] 住宅瑕疵担保履行法につき正しいものはどれか。

1. 平成21年10月1日以降に引き渡される新築住宅が対象である。
2. 資力確保措置には、保証金の供託又は保証協会へ加入がある。
3. 請負契約は、資力確保措置の対象には含まれない。
4. 特定住宅瑕疵担保責任には、修補請求はない。

防災と不動産に関する一考察

T A C 専任講師

大阪学院大学法学部非常勤講師
(法学特別講義Ⅱ・不動産取引法 担当)

相川 眞一

〔1〕 災害と私

私は、和歌山県の海岸近くで生まれ育った。2歳の時に津波で母とともに流された。幼ない頃が一番最初の鮮明な記憶が津波である。30cm前後の津波であったと思うが、私にとっては忘れることのできない幼児体験である。その後も台風等の災害を経験し、将来は災害を受ける可能性の少ない地で暮そうと考えた。

母からは、1946年12月21日に発生した昭和南海地震について、何度もその恐さを聞かされた。私の実家は、1854年の安政南海地震で倒壊したらしい。その経験から1900年頃に柱を太くした平屋建てを建築したという。その実家が今も現存している。ということは、昭和南海地震では倒壊せず津波にも何とかもちこたえたことになる。その原因を今後の研究課題としている。

小学校に入学後、過去の災害歴を検証すると、兵庫県から岡山県にかけての地域が比較的少ないことが判明した。そこで、私は、大人になったら神戸に住もうと考えたのである。そして、1995年1月17日の兵庫県南部地震（以下、阪神大震災という）^(注1)で被災してしまうのである。

それから16年後の2011年3月11日、私は、東京は新宿のKホテルでホワイトデーのチョコレートを買った。その後、東京都庁の展望台に上り、月1で行っている東京スカイツリーの建設

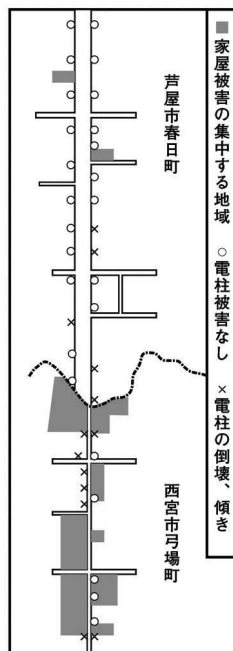
〔3〕区画整理の防災効果

阪神大震災で震度7の激震に襲われた西宮、芦屋両市の境界で隣接する2つの地区の被害に格差が出た。

西宮市弓場町では**道路の幅員6m**で、その上、古い木造家屋が多く、将棋倒しで全半壊した家屋が狭い道路をさらに狭くし、大変な被害が出た。一方、芦屋市春日町では既に**土地区画整理事業**が行われており、**道路の幅員は15m**で**両側に歩道**もある。また、事業の際に建て替えた家屋も多く、倒壊も少なかったのである。また、たとえ、倒壊したとしても道路が広いため避難に支障はなかったのである（図表2を参照）。

次に、火災の被害の大きかった神戸市兵庫区の例であるが、松本通と上沢通でも明暗を分けた。出火したのは上沢通3丁目であった。火は道路を隔てた北側の松本通に飛び火し、軒を連ねる木造の文化住宅は炎に包まれたのである。炎は東風に乗って松本通3丁目から7丁目まで西に駆け抜け、1月18日午前3時ごろ鎮火した時には、下町の風情が残る町は焼け野原に一変していた。

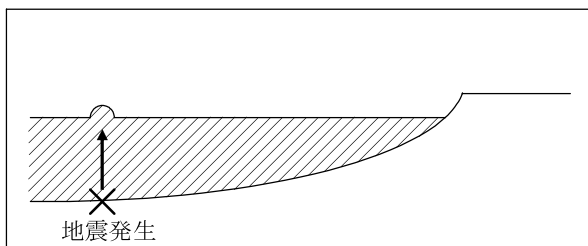
しかし、上沢通は違ったのである。火は東側へは3丁目から50mほど進んだだけで、2丁目には及ばなかった。食い止めたのは幅員18mの市道。4、5丁目も4～6階建ての鉄筋コンクリートのビルに守られるようにほとんど無事であった。上沢地区の土地区画整理事業は阪神大震災の15年前から行われ、7割がた終了していた。「防火帯」となった2、3丁目の**18m道路**も「**防火壁**」となった4、5丁目の**ビル**もこの事業によってつくられたものである。道幅が狭いと、路上に崩れた住宅が炎の橋渡し役となって燃え広がり、道が広ければふく射熱による飛び火も少なくなる。そういう意味で、**土地区画整理事業の防災面での効果が証明されたわけである**（図表3を参照）。



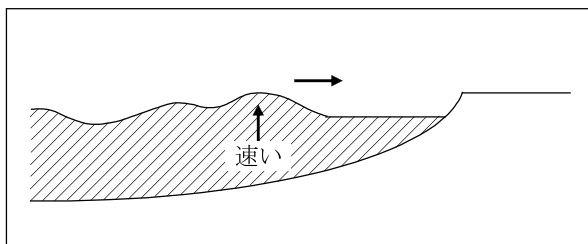
（図表2）

[7] 津波のシステム

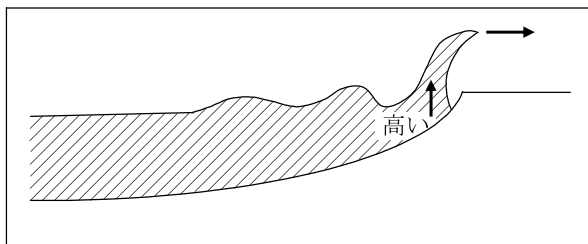
津波とは、海底で大きな地震が発生し、その断層運動による海底の動きが波として伝わるものである。水深の深い所では、波の高さは小さいが、津波の速度は速い。逆に、水深が浅い所では、速度は遅くなるが、波の高さが大きくなる（図表 9～11 参照）^{（注 5）}。陸地に接近するにつれ、巨大化するのである。



（図表 9）



（図表 10）



（図表 11）

（注 5） 津波の速度は、 $\sqrt{9.8 \times \text{水深(m)}}$ （毎秒）で算出できる

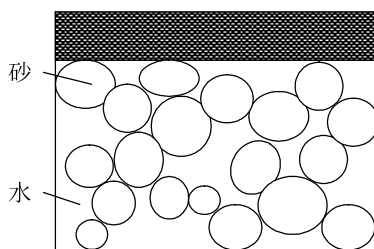
〔 8 〕 液状化現象について

液状化現象とは、地震の揺れによって、それまで固まっていた地盤が一時的に液体のようにドロドロになるもので、1964年の**新潟地震**で大きな注目を集め、以後**阪神大震災**（1995年）、**鳥取県西部地震**（2000年）、**芸予地震**（2001年）でも発生した。東日本大震災では、東北地方はもちろん、市域の70%以上が埋立地である**浦安市**でも大きな被害があった。

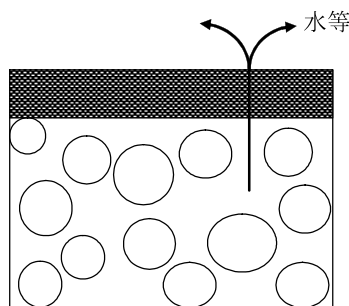
ゆるくつまっていて隙間が多く、隙間に地下水がある砂層（図表12）が、強い揺れで砂粒子間の支え合いがはずれ砂は水中に浮いた状態になる（図表13）。そして、水や細かい砂が地上に噴出して、**地盤沈下**が発生する。その結果、**重い建築物は沈下し、軽いマンホール等は地表に浮き上がる**のである（図表14）。

液状化しやすい場所は、埋立地、川や湖の近くであるが、埼玉県久喜市のような**内陸部**でも、**水田・沼地・谷を埋め立てた場所**で発生している。

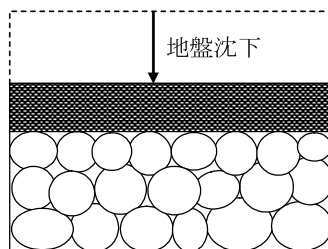
一度液状化した地盤では、地震のたびに繰り返し発生する**再液状化**も心配である。



（図表12）通常時



（図表13）地震時

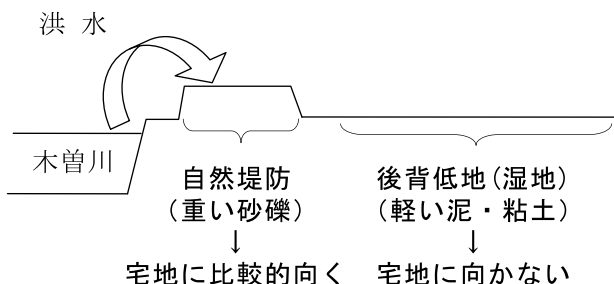


（図表14）地震後

安政南海地震での尾張国全域の寺院の被害状況^(注9)をチェックすると、興味深いことがわかる。木曽川のすぐ近くの寺院では、大きな被害を受けたところが少なく、少し離れた木曽川の**後背低地（湿地）**にある寺院で大きな被害がでているのである。

私は、「**大きな川に近いほど地盤が軟弱で、遠いほど地盤が強固で被害が少ない**」と考えていた。しかし、そうではないことが多いのである。

木曽川は、長野県木祖村を水源とし、大雨のたび御嶽山や木曽駒ヶ岳から砂礫・泥・粘土を運んできた。そして、しばしば洪水を起こした。重い砂礫は、本流近くに堆積して、**自然堤防**という小高い土地を形成した。軽い泥・粘土は、さらに遠くへ運ばれ、**自然堤防の背後**に堆積して、**後背低地（湿地）**を形成した。前者は、重みで押し固められ、水はけもよく、比較的強固で宅地に向くことが多い。後者は、軽くふわふわ堆積し、地盤が軟弱で地震に弱いのである。

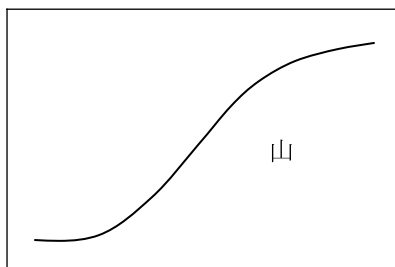


(図表16)

(注9) 幕末の「青窓紀聞」に掲載されている。

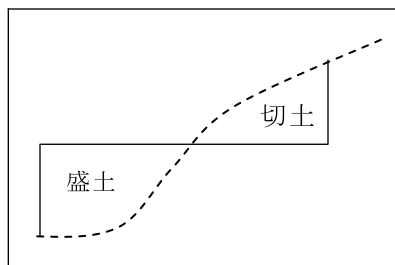
[13] 宅地造成

宅地造成の代表例は、(図表19)のような山の斜面を切土によって削り、盛土によって平らな面を広くしてなされる。仙台市の南光台団地と鶴ヶ谷団地の調査^(注12)によると、**盛土上の家屋の全壊割合は、切土上の家屋の約26倍だったという。**



(図表19)

これは何を意味するかというと、**切土は地盤がかたく、盛土は軟らかい**、ということである。したがって、造成された土地上の住宅を買う際には、その土地が切土なのか、盛土なのかを十分にチェックすべきである。それには、宅地造成の前と後の2種類の地図で等高線の変化を考察するのがよいと思われる。



(図表20)

また、**切土と盛土とにまたがる土地**に建てられた住宅はやっかいである。盛土部分だけ地盤沈下するため、傾く可能性がある。

(注12) 東北大学・森友宏助教等の調査による。

13. 宅建検定 (初級編)・解答

[1] 委任に関する記述につき、正しいものはどれか。

- × 1. 委任者の後見開始の審判により、委任契約は終了する。
- × 2. 受任者は、無償なら、善管注意義務を負わない。
- 3. 契約当事者は、相手に不利な時期に契約を解除できる。
- × 4. 法律行為以外の事務委託契約は、委任の規定は準用されない。

[2] 請負に関する記述につき、正しいものはどれか。

- × 1. 請負人は仕事完成前なら損害賠償をして契約の解除ができる。
- × 2. 報酬は、前払いが原則である。
- 3. 瑕疵担保責任を負わないとする特約は、有効である。
- × 4. 建物その他の土地の工作物の請負につき、契約の目的を達成できなければ、注文者は、完成後でも契約の解除ができる。

[3] 各種契約に関する記述につき、正しいものはどれか。

- 1. 使用貸借契約は、借主の死亡により、効力を失う。
- × 2. 書面によらない贈与は、所有権移転登記後も撤回できる。
- × 3. 寄託契約の受託者は、無償でも、善管注意義務を負う。
- × 4. 契約費用は、特約がなければ、双方いずれかが負担する。

[4] 制限行為能力者の記述につき、正しいものはどれか。

- × 1. 成年被後見人は、成年後見人の同意を得た行為は取消不可。
- × 2. 制限行為能力者がした行為は、無効である。
- × 3. 被保佐人が保佐人の同意を得ずに3年間のアパートの賃貸借契約をした場合には、取消可能。
- 4. 法人や複数の人を未成年後見人に選任することは可能。

[5] A→B→Cと土地転売後、AB間の何らかの理由によりAがCに土地返還請求の訴をした場合で正しい記述はどれか。

- × 1. Aが未成年者で親の同意を得ずにBに売却した場合、Cが善意ならCが勝つ。
- × 2. 詐欺による取消の場合、Cが悪意でもCが勝つ。
- × 3. 心裡留保や虚偽表示の無効は、善意のCに主張できる。
- 4. 強迫による取消の場合、Cの善悪を問わずAが勝つ。

[6] 代理に関する記述につき、正しいものはどれか。

- × 1. 無権代理人(19歳)は、契約履行又は損害賠償責任を負う。
- × 2. 復代理人とは、本人から選任される本人の代理人である。
- × 3. 権限のない代理人は、性質の変えない改良行為ができる。
- 4. 自己契約・双方代理の行為は、無効ではない。

[7] 時効に関する記述につき、正しいものはどれか。

- × 1. 時効の利益は、時効完成後は放棄できない。
- × 2. 請求書送付による請求や承認により、時効は中断する。
- 3. 不確定期限ある債権は、期限到来時から消滅時効が開始する。
- × 4. 判決で確定した権利は、飲み屋のツケでも10年間は消えない。

[8] ABは互いに10万円の貸金債権がある。正しい記述はどれか。

- × 1. Aは、相殺に関し、Bに、条件や期限を付すことができる。
- × 2. 返済場所がAは神戸でBは横浜の場合、相殺はできない。
- × 3. 両債権が相殺適状になった後、Aの債権につき消滅時効が完成した。この場合、Aの側から相殺を主張できない。
- 4. 相殺の効果は、相殺適状の最初に遡及する。

[9] 債務不履行に関する記述につき、正しいものはどれか。

- × 1. 不確定期限がある債務は、期限到来時に履行遅滞に陥る。
- × 2. 損害賠償は、金銭以外ではすることができない。
- 3. 金銭債務は、履行不能にはならない。
- × 4. 裁判所は、原則として損害賠償額の予定の増減ができる。

[10] 建物の危険負担等に関する記述につき、正しいものはどれか。

- × 1. 第三者の放火で建物が滅失したら、買主に代金支払義務が生じる。
- 2. 引渡期日の翌日に引渡をしようとしたら、建物が地震で全壊した。買主は契約を解除できる。
- × 3. 契約前日に建物が全焼していれば、買主は契約を解除できる。
- × 4. 契約締結後引渡前に落雷で焼失した場合、契約は無効である。

契約が無効

有

[11] 瑕疵でビルの壁が落ち、人がケガをした際の責任者はどれか。

- 1. 占有者 (無過失)
- 2. ☒ 所有者 (無過失)
- 3. 請負人 (無過失)
- 4. 市町村 (無過失)

[12] 契約の解除に関する記述につき、正しいものはどれか。

- × 1. 解除の意思表示の効果は、相手方の承諾を必要とする。→ しない
- × 2. 履行遅滞の場合には、直ちに解除ができる。→ 木目当期間の催告後
- 3. 解除の意思表示は、全員で又は全員に対して行う必要がある。
- × 4. 契約の解除と損害賠償とは、あわせて請求できない。→ する

[13] 保証に関する記述につき、正しいものはどれか。

- 1. 保証契約は、意思の合致だけでは効力を生じない。→ 書面又は電磁的記録
- × 2. 保証契約は、主たる債務者と保証人との契約である。
- × 3. 主たる債務者に生じた事由は、連帯保証人に効力が及ばない。→ ない
- × 4. 主たる債務者のした時効利益の放棄は、保証人に効力が及ぶ。→ ない

[14] 所有権及び共有に関する記述につき、正しいものはどれか。

- × 1. 原則として、登記により所有権は移転する。
- 2. 共有物の増改築・処分は、共有者全員の同意で行う。→ 他の共有者
- × 3. 共有者A (相続人ナシ) が死ねばAの持分は国庫に帰属する。
- × 4. 不法占拠者に対する明渡請求は、過半数の同意で行う。→ 単独でできる

[15] 抵当権に関する記述につき、正しいものはどれか。

- × 1. 抵当権者は、抵当不動産を使用収益できる。→ ない
- 2. 抵当権者は、抵当権実行時に第三取得者に通知義務がない。
- × 3. 永小作権又は地上権は、抵当権の目的とすることができない。→ する
- × 4. 弁済と抵当権設定登記の抹消手続は、同時履行の關係に立っている。→ ない

[16] 相続に関する記述につき、正しいものはどれか。

- 1. 相続欠格者は相続人にならないが、代襲相続はある。
- × 2. 相続の放棄は、相続開始前でもでき、代襲相続はない。
- × 3. 相続の放棄は、相続開始日から3ヵ月以内にする必要がある。
- × 4. ☒ 単純承認・限定承認は、相続人全員が共同で行う。

→ これは、共同ではない

[17] 民法上の賃貸借に関する記述につき、正しいものはどれか。

- × 1. 存続期間は、1年以上20年以内である。→ 下限は1年
- × 2. 賃貸人は賃借人が支出した必要費を契約終了時に償還する。→ 賃主
- × 3. 承諾のある転賃借の場合、転賃借人は賃借人に直接義務を負う。
- 4. 賃貸人変更の場合、敷金の権利義務は新賃貸人に承継される。

[18] 借地借家法上の借地権の記述につき、正しいものはどれか。

- × 1. 事業用定期借地権は、公正証書等書面でなければならず、期間は10年以上30年未満と30年以上50年未満の2種類である。
- × 2. 40年と定めた場合、存続期間は30年となる。→ 40
- × 3. 請求による更新・法定更新は、建物がない場合になされる。
- 4. 対抗要件は、借地権の登記又は借地上の建物の登記である。

[19] 建物区分所有法に関する記述につき、正しいものはどれか。

- × 1. 管理組合の法人化には、30人以上の区分所有者が必要である。
- × 2. 集会の決議において、電磁的方法によるものは認められない。→ することかある
- 3. 大規模修繕は、区分所有者及び議決権の過半数賛成で決する。
- × 4. 規約は、書面で作成しなければならない。→ 又は、電磁的記録

[20] 不動産登記に関する記述につき、正しいものはどれか。

- 1. 登記事項証明書交付請求の手数料は、収入印紙で納付する。
- × 2. 登記の申請は、物権変動時から1ヵ月以内にする義務がある。→ はない
- × 3. 所有権の登記と抵当権の登記との優劣は、順位番号による。
- × 4. オンライン・郵送では、権利に関する登記の申請が受け付けられない。→ 表示に肉お登記がけ!

[21] 都市計画法に関する記述につき、正しいものはどれか。

- × 1. 市町村が都市計画を決定する際、知事との協議は必要だが、同意は不要である。→ 昨年の改正点
- 2. 国が行う開発行為は、知事の許可が必要である。
- × 3. 学校・医療施設建築用の開発行為は、許可が必要である。
- × 4. 準都市計画区域は、市町村が指定する。

→ 都道府県

近隣商業・商業・準工業

[22] 建築基準法に関する記述につき、正しいものはどれか。

- 1. 床面積200㎡の映画館は、近隣商業地域で建築できる。
 × 2. 床面積1ha超の店舗は、原則として、工業地域で建築できる。
 × 3. 石綿の飛散防止の規制対象は居室のある建築物に限定される。
 × 4. 専ら防災目的の備蓄倉庫の床面積は、全て容積率に算入しない。 → (今年の改正点)
 → 建築物面積の1/5が限度

[23] 農地法に関する記述につき、正しいものはどれか。

- × 1. ブドウ園の賃貸借期間は、40年以内である。 → 30
 × 2. 国が4haの農地を道路へ転用する際、知事の許可は必要。
 ○ 3. 相続で農地を取得した者は、農業委員会への届出が必要。
 × 4. 横浜市在住者の藤沢市の田取得には、知事の許可が必要。 → 昨年の改正点
 → 農業委員会

[24] 各種の税に関する記述につき、正しいものはどれか。

- 1. 平成25年8月に親から700万円の住宅取得資金贈与を受けたら、
 全額贈与税が非課税となる。
 × 2. 所得税の居住用財産の買換特例の譲渡資産の対価要件は、2億1千万円以下。 → 1.5
 → 廃止された
 × 3. 固定資産税の標準税率は $\frac{1.4}{100}$ 、制限税率は $\frac{2.1}{100}$ である。
 × 4. 平成25年8月に居住開始した場合の所得税の住宅ローン減税
 の10年間の最大控除額は、300万円である。
 → 一般住宅の場合なら、200万円まで
 正しいとは言いがたい

[25] 宅地建物の統計に関する記述につき、正しいものはどれか。

- 1. 平成24年の新設住宅着工戸数は、約88万戸で、3年連続の増加である。
 × 2. 平成25年3月の地価公示によれば、地価は上昇に転じた。 → 下落幅が小さい
 × 3. 平成24年3月末時点の宅建業者数は、約12万5千人である。 → 12
 × 4. 平成23年度指定流通機構新規登録件数は、約44万9千件である。 → 44.9

[26] 景表法及び公正競争規約に関し、正しいものはどれか。

- × 1. 誇大広告をしても、買主がそれを知っていれば問題はない。 → ある
 × 2. 二重価格表示は、原則としてすることができない。 → 今年の改正点
 ○ 3. 「東京駅から徒歩10分」とは、東京駅から約800m。
 × 4. 畳1枚当り1.6㎡なら、1畳と表示できる。
 → (今年の改正点)
 → 1.62㎡以上

[27] 宅地建物取引業法第35条の記載事項はいくつあるか。

- × ① 石綿使用有無の調査結果が未記録のときは、その内容、記載事項ではない
 × ② 一定の耐震診断を受けたものでないときは、その内容
 ○ ③ 住宅瑕疵担保履行法上の住宅販売瑕疵担保保証金（売買）
 × ④ 津波防護施設区域内の一定行為の許可について（貸借） → 不要
 ○ ⑤ 建物が津波災害警戒区域内にあるときはその旨（貸借） → 必要
 ○ ⑥ 津波災害特別警戒区域内の一定の開発行為（売買）
 1. 1つ 2. 2つ (3) 3つ 4. 4つ

[28] 土地建物（消費税込価額が土地1,000万円、建物840万円）の
 売上の媒介の一方からもらえる国土交通大臣が定める報酬限度
 額はいくらか。ただし、宅建業者は消費税課税事業者である。
 1. 60万円 2. 61.2万円 3. 61.5万円 (4) 63万円
 (1,000万円 + 800万円) × 3% + 6万円 = 60万円, 60万円 × 1.05
 = 63万円

[29] 宅地建物取引業者等が禁止されていない行為はどれか。

- × 1. 営業保証金を株式で供託する行為
 × 2. 相手方の好意で、大臣が定める限度を超える報酬の受領 → 10
 × 3. 自ら売主の新築住宅に係る帳簿の保存期間を5年とする行為
 ○ 4. マルサの女（税務職員）の要求で、客の秘密をバラす行為

[30] 住宅瑕疵担保履行法につき正しいものはどれか。

- 1. 平成21年10月1日以降に引き渡される新築住宅が対象である。
 × 2. 資力確保措置には、保証金の供託又は保証協会へ加入がある。
 × 3. 請負契約は、資力確保措置の対象には含まれない。 → 保険
 × 4. 特定住宅瑕疵担保責任には、修補請求はない。 → ある

宅 建 講義録

科目

コース

まるなびリセミナ

回数

/

配布物

★ミニテスト：あり []

なし

★答 練：問題用紙・解答用紙・解答解説

★実力テスト：あり []

なし

★その他のレジュメ [あり]

◇配布物なし

講師

相川 先生

テキスト
ページ

黒 板 内 容

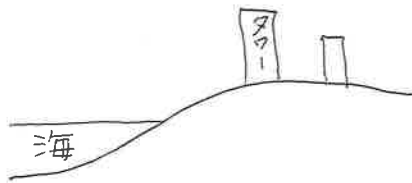
P.54

開発行為

① (2) (d)

^x基準的基準
↓
技術


P.56



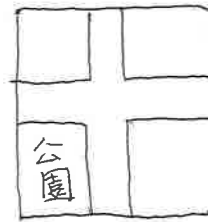
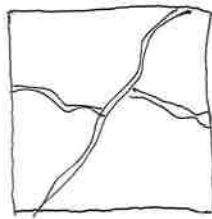
P.57

88

3年連続増加

P.128

区画整理



① 形をきれいに

② 道を広く

③ 公園

P.142

