

まるかじり 宅建士

最短合格テキスト

—TAC宅建士講座講師 相川眞一—

2015
年度版

TAC出版

はじめに

本書は、**初心者を対象に**、最小の努力で宅建士試験を突破するために書かれたものである。本書の執筆の際には、常に次の精神を貫いた。

- (1) 過去の**出題傾向を徹底的に**データ分析すること。
- (2) 膨大な出題範囲のうち**押さえるべき点と捨てるべき点**を峻別すること。
- (3) 楽しく勉強できるように配慮すること。

以上のアプローチにより作成した原稿に加えて、筆者が、TAC宅建士講座および不動産鑑定士講座での講義を通して得た合格ノウハウをふんだんに盛り込んだ。それをまとめたのが「**合格のための100論点**」である。

入	門	⇒	10 論点
民	法	⇒	28 論点
宅	建	⇒	31 論点
業	法	⇒	26 論点
不動産に関する行政法規		⇒	5 論点
免	除	⇒	
科	目	⇒	
計			100 論点

これらの100論点をマスターし、本書の姉妹書「**2015年度版まるかじり宅建士最短合格トレーニング**」および「**逆転合格ゼミテキスト**」をこなすことによって、本試験で「**合格ライン**」を確実にクリアできる!!と断言する。どうか本書を活用されて、一気に合格確実圏に突入していただきたい。

TAC宅建士講座講師
相 川 眞 一

本書の使用法

1 まず各科目の体系&合格のツボを把握する

どの科目のどの項目から勉強を始めてもかまわない。しかし、やみくもにやっても効果は上がりにくい。そこで、各科目の一番最初のページにある「体系&合格のツボ」を見てほしい。まず、科目の全体像を把握し、その後に個別の項目がどういう位置づけであるのかを頭にたたき込んでほしい。

2 次に各論点のコンセプトを理解する

各論点の最初にコンセプトを記してある。コンセプト (concept) とは、概念という意味であり、それぞれの論点のもつ概念を頭に入れてほしい。

3 出題されやすい箇所を重点的に熟読する

各項目の左に出題頻度マークが付いているが、それは次のことを示している。

- | | |
|--------------|-------------------------|
| (AA) (AAランク) | ⇒ 出題率5割以上の最重要項目 |
| (A) (Aランク) | ⇒ 出題率3割以上またはそれに準ずる重要項目 |
| (B) (Bランク) | ⇒ 出題率1~2割またはそれに準ずる一般的項目 |
| (C) (Cランク) | ⇒ 出題頻度の低い項目 |

たとえば、AAランクの項目を4回、Aランクの項目を3回、Bランクの項目を2回、Cランクの項目を1回読むというように、出題頻度に従って差別化して学習することが短期合格のコツである。

また、理解しづらい論点は、 まるかじり講義 (実況! まるかじり講義) で、かみくだいて説明し、理解の便宜を図っている。

4 科目間の相互関連を把握する

宅建士試験は大きく分けて、(1) 民法等、(2) 宅建業法、(3) 不動産に関する行政法規および (4) 免除科目に区分されるが、これらの科目は決して独立したものではない。相互にひもときながら学習されたい。異なる科目間または異なる論点間で深く関連している部分は ⇒  で示した。

5 幅広い学習をする

各項目の補充として、

比較せよ

設例

研究

ちょっと一言

COLUMN

注意

印刷の説明

判例

等を入れてある。これらの箇所が「合格のツボ」となることが多い。また、**過去問CHECK** (過去問CHECK) を理解度チェックとして設けた。過去問題は、基礎学力を身につけるため、20世紀の問題を中心として掲載している。本書マスター後に21世紀の比較的難しい問題も解いていただきたい。

6 重要な数値・キーワードは暗記する

本書では暗記すべき語句等についてはゴシック (太字) で記載しているが、それらの中でも特に重要なものについては赤字で示している。

7 本書の姉妹書をマスターする

宅建士試験を突破するためには、問題を解くことが重要である。本書で知識をインプットした後は、本書に完全準拠した『まるかじり宅建士最短合格トレーニング』で問題をこなし実戦力を身につけていただきたい。さらに、『逆転合格ゼミテキスト』で知識の総まとめとハイレベル論点を身につけることが重要である。

8 アフターサービスを利用する

本書の記述事項に関して、どうしてもわからないという点がでてきたら巻末の「質問カード」を送付していただきたい。TAC宅建士講座専任講師が回答する。また、本書作成後にあった重要な法律改正点については、宅建士Vクラブ会員特典として情報を発信している。また、8月に実施するまるかじりセミナーで、改正点を解説する。なお、宅建士Vクラブの詳細については本書投げ込みハガキを参照していただきたい。

合格するための鉄則

鉄則1 細かい箇所まで気にする人は合格が難しい

「私は自信がないから、100点満点を取るつもりで全科目をすみからすみまで勉強しようと思います。そうすれば、ちょうど70点ぐらい取れることでしょう。だから、出題科目の全範囲をすべて勉強しようと思います」という人が多い。

しかし、このような気持ちで勉強に臨んだ人はほとんど不合格となっている。なぜか。それは勉強できる時間には限度があるから、すべてをマスターするに至らず、ただ広く浅く勉強していたに過ぎなかったからである。

鉄則2 たくさんの参考書を読まない

主たるテキストを1冊と決めたとうえで、数冊の参考書を文字どおりあくまで“参考”としてだけ利用するのならよいが、何冊もマスターしようとするのは効率的とはいえない。得点はある程度までは知識量とともに上昇するが、過剰に知識を頭に入れると、うまく整理できずに逆に得点力が下降してしまう。

鉄則3 過去問を重視せよ

勉強とは、本来基礎的事項を確立することであり、それによって応用力が生まれる。このことをわかっていない専門学校が一部に存在するため、受験生までが誤まった勉強法をしてしまう。過去問をろくに解きもしないで、予想問題集の類いばかりやって「ヤマが当たらなかった！」などとぼやく人がいるが、それはそもそも勉強法がおかしいのだ。何も予想問題の存在自体を否定しているのではない。ただ、過去問をマスターすれば、宅建士試験は難しくない、ということである。

鉄則4 一発合格を目指せ

「今年は腕だめしで、来年に必勝を期そう」という方がたまにいるが、それは難関国家資格についての方策である。宅建士まるかじり講座の受講生の方々の約70%が全く初心者で初受験であるが、再受験者の方々のほうが合格率は低い。

鉄則5 直前1カ月に集中せよ

宅建士の学習期間は、長い人で10カ月、短い人で2カ月くらいであろう。ただ、長い間コツコツ勉強したからといって合格するとは限らない。試験の6カ月前に勉強したことなんてほとんど忘れていて使えないからである。

試験直前にいかに集中できるかが勝負となる。

本試験全2,550問を完全分析

1 本書作成の契機

私は、昭和62年の夏に、事情により宅建資格を取る必要が出てきた。9月に、宅建の通信講座を申し込み、10月第1週に開催された公開模試にチャレンジした。結果25点。ショック！「このままでは合格できない」と思った。

模試の帰り道、失意の中、定食屋へ入った。テレビでは野村克也さんが出ていた。そして、「私は、打率2割5分レベルの選手だった。しかし、相手投手の配球のデータ分析をすることで、5分プラスの3割打者になることができた」という主旨のお話をされていた。私は、思わず「コレだ!」と直感した。

恩師の猿渡千秋先生に相談すると、データ分析したノートを貸して下さった。「このノートはまだ未完成なので、君が完成させなさい」と言いながら…。

私は、ノートを完成しつつ、データによるインプットをした。1週間後の模試で40点、本試験で43点と伸びていった。

2 過去の出題データを分析

宅建士試験は、昭和33年からスタートし平成26年で57回目が終了した。最近の出題を分析して驚いたことに、昭和30年代に出題された項目が多く出ていた。宅建士試験はブレていないと確信した。

私は、本書を使用して22年間講義をしてきたが、あらためて過去57年間の出題内容を俯瞰し、「どうすれば初心者が最短で力をつけることができるか」を念頭に、もう一度本書を見直した。

出題論点ランキングは右ページのとおりである。これに、最近の出題傾向および限界得点力（1単位の勉強時間に対する得点の伸び）を加味し、出題可能性の低い部分を削ぎ、作成した。

3 過去57年間の出題論点ランキング

順位	出題論点	論点No.	科目	出題回数	最近10年間の難易度	重要度
1	営業保証金	36	宅建業法	55	易	◎
1	農地法	77	行政法規	55	易	◎
3	地方税法	79	行政法規	54	ふつう	◎
4	借地借家法(借地)	25	民法等	53	ふつう	◎
4	住宅金融公庫・機構	86	免除科目	53	ふつう	◎
6	不動産登記法	28	民法等	52	難	○
7	宅地建物取引士	34	宅建業法	49	易	◎
8	用途制限	67	行政法規	48	易	◎
9	所得税法	81	行政法規	46	ふつう	◎
10	宅地造成等規制法	76	行政法規	46	ふつう	◎
11	代理	6	民法等	44	ふつう	◎
11	借地借家法(借家)	26	民法等	44	ふつう	◎
11	建物	89	免除科目	44	難	○
14	抵当権	22	民法等	43	ふつう	○
14	建ぺい率・容積率	68	行政法規	43	ふつう	◎
16	重要事項の説明事項	43	宅建業法	41	易	◎
16	その他の業法上の制限	56	宅建業法	41	易	◎

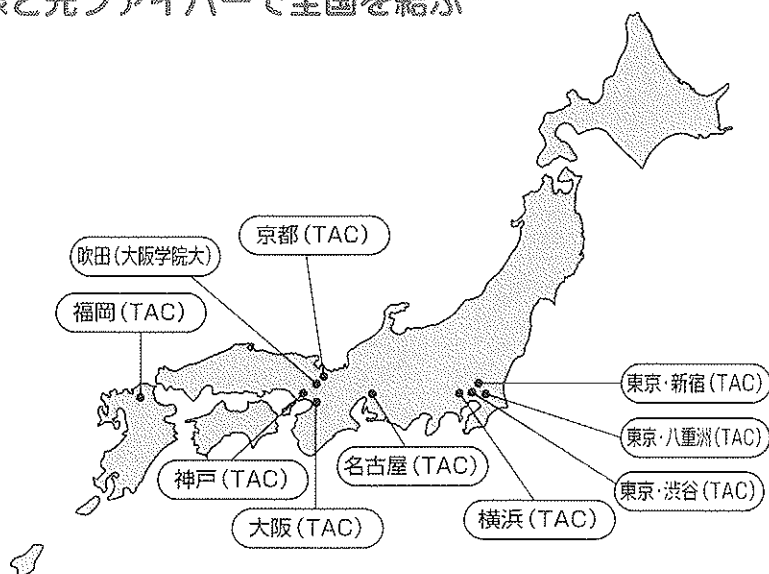
100	住宅瑕疵担保履行法	59	宅建業法	5	ふつう	○
-----	-----------	----	------	---	-----	---

←ここまでマスターすることで出題論点の95%カバー

たとえば、ランキング第6位の不動産登記法。たしかに、出題回数は多いが、難易度が高いため深入りすることは得策とは言えない。本書は、そのさじ加減の調整もして、読者の方々の負担を少しでも軽くするように配慮している。ぜひ、本書を使用し、短期間で合格圏内へ入っていただきたい。

独学の方々への無料セミナー

●新幹線と光ファイバーで全国を結ぶ



●まるかじりセミナーのご案内

「直接会って受験相談をしたいのに、相川先生はどこにいるのかわからない」というご意見をよく耳にします。上記の都市へ私は、①宅建士の講義、②鑑定士の講義、③マンション管理士の講義または④セミナーで行きます。講義を終了した後、時間の許すかぎり、お話をさせていただきます。なお、まるかじりセミナーの日程は、下記のとおりです。

場 所	日 時	テ ー マ
大阪TAC(なんば)	7/26(日) 10:30~12:30	①楽しく学ぶ、不動産学 ②東京五輪・宅建・地価 の三位一体研究
東京TAC(新宿)	7/27(月) 19:00~21:00	
横浜TAC	7/28(火) 19:00~21:00	
東京TAC(新宿)~夜クラス~	8/10(月) 19:00~21:30	①速攻でわかる2015年度法改正点 ②試験に役立つ防災知識 ③2015宅建検定(初級編)
東京TAC(新宿)~昼クラス~	8/11(火) 13:00~15:30	
横浜TAC	8/11(火) 19:00~21:30	
神戸TAC	8/15(土) 14:00~16:30	
大阪TAC(なんば)	8/16(日) 10:30~13:00	

(注) 地震・水害等で日時が変更される場合があります。あらかじめご了承ください。

●各都市での講座・用件（予定）!!

		宅 建 士 講 座			マンション管理士・ 管理業務主任者講座	
		まるかじり 講 座	逆転合格 ゼ ミ	まるかじり セミナー	まるかじり 講 座	逆転合格 ゼ ミ
東 京	渋谷校	—	—	—	—	○
	八重洲校	—	—	—	—	○
	新宿校	○	○	○	—	—
横 浜 校		○	○	○	—	—
吹田(大阪学院大)		○	—	—	○	—
大阪(なんば校)		○	○	○	—	—
大阪(梅田校)		—	—	—	—	○
神 戸 校		—	○	○	—	—

(注) 今年度は、名古屋校、京都校および福岡校での開講はありません。

宅建士試験とは

① 宅建士試験は不動産の専門家のための試験である。

宅地建物取引士資格試験（以下、宅建士試験と略します）は、土地・建物についての専門家を養成する試験で、宅地建物取引士の独占業務（事務）を行うに足る知識と能力を有するか否かを判断するものです。以下の科目につき4肢択一式で50問出題され、10月第3日曜日のPM1:00～3:00に行われます。

科 目 \ 年 度	出 題 数									
	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年
(1) 土地と建物	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
(2) 民法等	16	16	16	16	14	14	14	14	14	14
(3) 法令上の制限	10	9	9	9	9	8	8	8	8	8
(4) 税 金	3	3	3	3	3	2	2	2	2	2
(5) 需給と実務	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
(6) 価格の評定	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
(7) 宅建業法	16	16	16	16	20	20	20	20	20	20

本書では、「民法等(2)」、「宅建業法(7)」、「不動産に関する行政法規(3)・(4)・(6)」および「免除科目(1)・(5)」の4科目に分けて解説します。

② 年々難化する宅建士試験！

宅建士試験は、昭和48年度までは、法規集の持込が可能な易しい試験でした。当初90%以上あった合格率も最近では15%前後です。

年 度	申込者数(名)	受験者数(名)	合格者数(名)	合格率(%)
昭和33	—	36,646	34,065	93.0
34	—	12,876	12,649	98.2
35	15,909	15,051	12,502	83.1
36	18,953	17,935	11,662	65.0
37	—	20,004	12,339	61.7
38	36,704	33,189	14,059	42.9
39	43,281	39,825	9,040	22.7
40	25,382	23,678	10,177	43.0
41	26,260	24,528	8,995	36.7
42	35,893	32,936	9,239	28.1
43	46,194	42,960	10,392	24.2
44	65,395	60,965	31,398	51.5
45	98,049	88,514	23,063	26.1
46	122,569	109,732	20,547	18.7
47	174,306	156,949	33,867	21.6

48	193,810	173,152	57,140	33.0	
49	121,740	102,849	17,821	17.3	
50	92,050	76,128	15,012	19.7	
51	93,747	79,300	21,561	27.2	
52	99,016	83,011	20,648	24.9	
53	103,914	88,861	20,112	22.6	
54	135,931	116,927	17,655	15.1	
55	152,315	130,761	26,153	20.0	合格ライン
56	137,864	119,091	22,660	19.0	35問
57	124,239	109,061	22,355	20.5	35問
58	119,919	103,953	13,761	13.2	30問
59	119,703	102,233	16,325	16.0	31問
60	120,943	104,566	16,170	15.5	32問
61	150,432	131,073	21,786	16.6	33問
62	219,089	192,785	36,665	19.0	35問
63	280,660	235,803	39,537	16.8	35問
平成元	339,282	281,701	41,978	14.9	33問
2	422,904	342,111	44,149	12.9	26問
3	348,008	280,779	39,181	14.0	34問
4	282,806	223,700	35,733	16.0	32問
5	242,212	195,577	28,138	14.4	33問
6	248,076	201,542	30,500	15.1	33問
7	249,678	202,589	28,124	13.9	28問
8	244,915	197,168	29,065	14.7	32問
9	234,175	190,131	26,835	14.1(13.9)	34問
10	224,822	179,713	24,930	13.9(13.6)	30問
11	222,912	178,384	28,277	15.9(15.0)	30問
12	210,465	168,094	25,928	15.4(15.1)	30問
13	204,629	165,104	25,203	15.3(15.0)	34問
14	209,672	169,657	29,423	17.3(17.2)	36問
15	210,182	169,625	25,942	15.3(15.0)	35問
16	216,830	173,457	27,639	15.9(15.8)	32問
17	226,665	181,880	31,520	17.3(15.9)	33問
18	240,278	193,573	33,191	17.1(15.8)	34問
19	260,633	209,684	36,203	17.3(15.2)	35問
20	260,591	209,415	33,946	16.2(14.8)	33問
21	241,944	195,515	34,918	17.9(15.9)	33問
22	228,214	186,542	28,311	15.2(14.2)	36問
23	231,596	188,572	30,391	16.1(15.4)	36問
24	236,350	191,169	32,000	16.7(15.4)	33問
25	234,586	186,304	28,470	15.3(13.9)	33問
26	238,343	192,029	33,670	17.5(15.6)	32問

(注) ()内は、一般受験者のみの合格率

プロローグ

(入門)

1 古代の夢

浜清み 浦うるわしみ 神代より

千船の泊つる 大輪田の浜

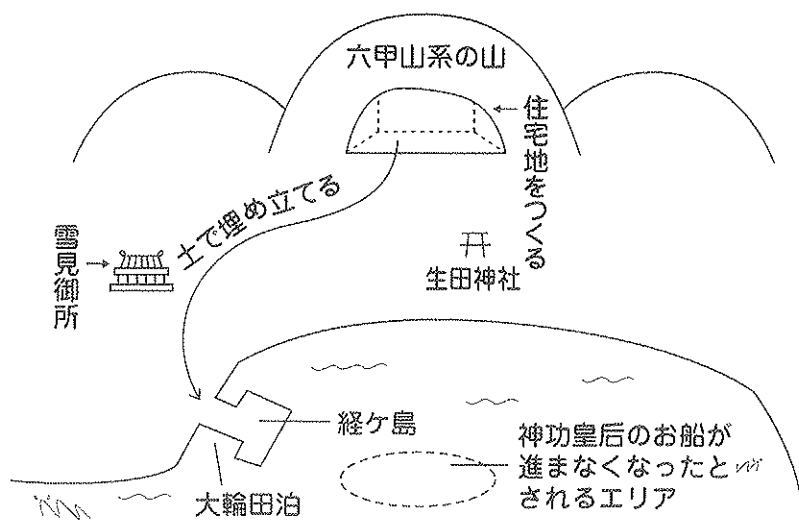
大輪田の泊（以下、泊という）は万葉集でもうたわれた天然の良港でした。

201年、神功皇后が三韓外征の帰途、泊周辺にてお船が進まなくなった際神占を行ったところ、稚日女尊（天照皇大神のご幼名）わかひるめのみことが現れられ「生田の地に祭らしめ」と言われ、生田神社ができたと伝えられています。

その後、泊の周辺は港町として都市計画され、生田神社とともに、この地域のシンボルでした。820年頃、朝廷より生田神社に神戸かんべが贈与されました。神戸とは、神社に対して租・庸・調を納めたり、行事の際に手伝いをする家のことです。これが、神戸の地名の由来です。

887年、淡路島の野島断層が動き大地震が発生しました。これにより、断層周辺の土地は非常に地層強度が低いことがわかったのです。

1170年宋船が泊に来港しました。平清盛は泊を拠点とする日宋貿易を奨励しましたが、泊は東や南東からの風に弱いという欠点がありました。そこで清盛は貿易で得た私財を投じて港の大改修工事を施行したのです。防風のために、海を埋め立てて人工島（経ヶ島）をつくりました。この手法は、六甲山の斜面を削りその土で海を埋め立て、削った斜面を住宅地にするという画期的なものでした。



12世紀の神戸

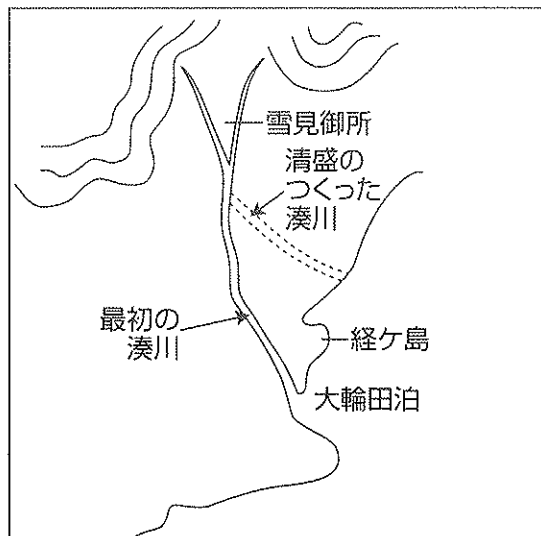
2 清盛の土木工事

日宋貿易前の1160年頃、清盛は神戸の福原に雪見御所を建築しました。その敷地は湊川の扇状地で、比較的地盤が安定していることや川に囲まれ敵からの防衛が容易であるとの理由で、この場所が選定されたのです。

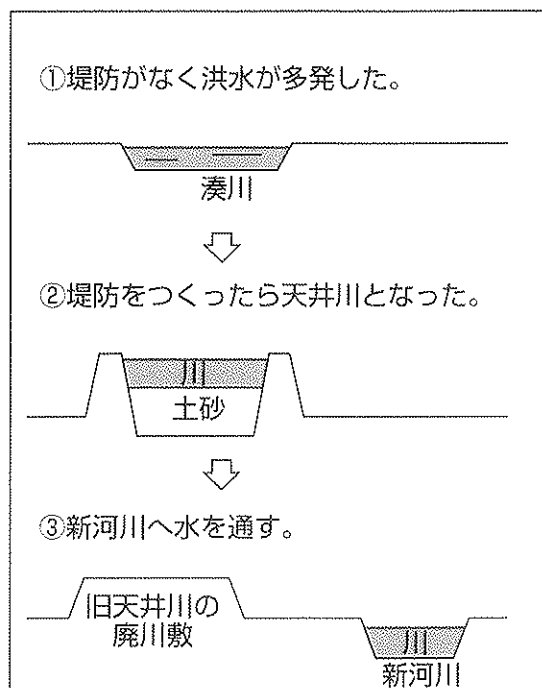
当時湊川には堤防がなく大雨が降ると洪水が発生しました。そこで清盛は、1161年頃堤防をつくったといわれています。ところが、川上から流されてきた土砂が川床に堆積し川床が上昇し、天井川になってしまった。結局、洪水が再発したため、清盛は図1のように新しい川をつくり、そちらに水を通し、旧天井川の廃川敷は住宅地となりました（図2）。

また、新河川により、最初の湊川が川上から運んでくる土砂で泊の水深が浅くなるのを防止する効果もありました。そして、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6月、清盛は都を京から神戸の福原に遷都しました。たった5カ月ですが、神戸は日本の首都でした。翌年、清盛は一生を終えます。日本で最初のすぐれた都市計画家でした。



(図1)



(図2)

3 神戸・湊川の戦い

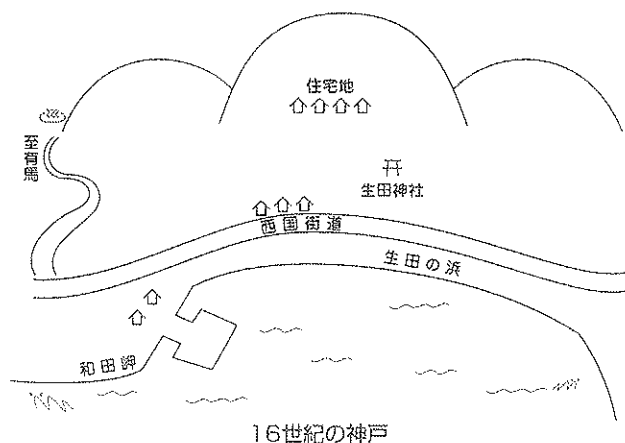
1333年、後醍醐天皇の倒幕行動に賛同した楠正成・足利尊氏・新田義貞の活躍で鎌倉幕府が滅亡しました。1334年、後醍醐天皇による建武の新政が開始されましたが、この政治は公家重視・武家軽視で武士層に不満が高まり、1335年、足利尊氏は、それに乗じて後醍醐天皇に反旗をひるがえしたのです。後醍醐天皇はただちに、北畠顕家に尊氏を殺すよう命じました。1336年春先、尊氏は顕家と京で戦って敗れました。尊氏はまず神戸に行き、宝満寺で願をかけ、そこから九州の太宰府へ逃れました。

4月、尊氏は捲土重来を期し太宰府を出発しました。足利軍は水陸両面から神戸に到来しました。水軍の大將は尊氏、陸軍の大將は弟の直義でした。尊氏の動向を事前に察知した正成と義貞の2人の名將は、尊氏の神戸入りを阻むため厳戒態勢に入りました。水軍に対しては義貞が和田岬で、陸軍に対しては正成が湊川で迎え撃つこととなりました。しかし、水軍は、義貞の不意をつくかのように、生田の浜から上陸し、生田神社へと向かったのです。和田岬から急きょ移動してきた義貞は生田の森で尊氏との戦いの火ぶたを切りました。同じ清和源氏同士の戦い。さすがの義貞も尊氏の勢いにはかなわず、京へ逃げ延びました。他方、足利陸軍に追い詰められた正成は民家の軒下で自刃しました。

4 桃山文化と秀吉の都市計画

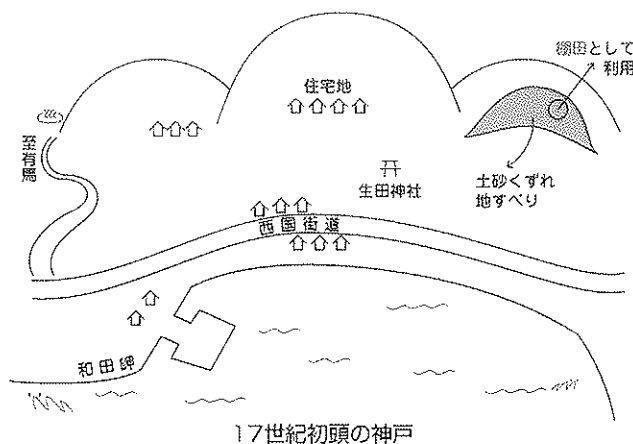
その後、豊臣秀吉が天下統一を達成しました。その頃の住宅は、粗末な茅葺き屋根の平屋が主流でしたが、わが国は台風が多いため、不便でした。強風で吹き飛ばされるからです。そこで、淡路島では重い瓦屋根が生産されました。都市部では、2階建ての建物も建築され、瓦屋根も少し増えました。

さて、この頃、秀吉はねねを連れて有馬温泉へよく出かけ、その途中、神戸の西国街道沿いの茶店でよくお茶をしていたそうです。秀吉は、京都で土地区画整理事業を行いました。



1596年、約700年ぶりに京都から神戸にかけて大地震（慶長伏見地震）が襲いました。茅葺き屋根の住

宅より、瓦屋根の住宅で大きな被害が出たといえます。重い屋根の建物は地震に弱いことが実証されたのです。この地震では、液状化現象が発生しました。また、地震により、六甲山では、土砂くずれや地すべりが発生しましたが、その跡地には、棚田がつくられお米が生産されたそうです。



COLUMN

神戸を舞台にした歴史上の伝説をお話ししてきました。宅建士試験と何の関係があるのか、と疑問に思われた方も多いでしょう。

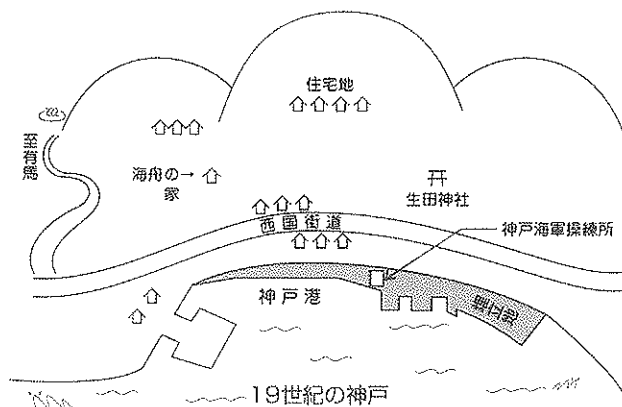
以下に、宅建士試験に出るポイントを列挙しましょう。

- ①断層周辺の土地は、強度が低い。
- ②扇状地は、地盤が比較的強く安定している。
- ③旧天井川の廃川敷は、比較的住宅地に向いている。
- ④軽い屋根の建物は、台風に弱い。
- ⑤重い屋根の建物は、地震に弱い。
- ⑥地すべりの跡地は、棚田として利用できる。

5 海舟・龍馬登場

19世紀に入ると、港が整備され、神戸海軍操練所が勝海舟によって創設されました。

1863年の新年を坂本龍馬とともに迎えたという海舟の住居跡も残されています。



5年後の1868年1月1日、神戸港が開港されました。

1 (旧) 住宅金融公庫ができたのはなぜ？

20世紀に入りました。この頃、日本は不況でしたが、第一次世界大戦（1914～18年）はこれを一挙に吹き飛ばしました。神戸製鋼・日商岩井・帝人等の母体となった神戸の商社である鈴木商店が急成長し、三井・三菱とともに御三家と呼ばれました。地価も株価も上昇し、すさまじい大戦景気となりました。しかし、大戦終結により日本経済は急降下し、さらに、1923年9月1日、関東大震災が起きました。地価は14年間も下落を続けたといいます。関東大震災から4年後の1927年、国際貿易港・神戸のシンボルとして、神戸税関が建築されました。この国際貿易は、平清盛の精神を受け継いでいるのです。

20世紀前半は、異人館や米国出身の建築士ヴォーリズ氏が設計した異国情緒あふれる素敵な建築物（神戸女学院や関西学院大学の校舎等）が増え、今でも現代建築物の基礎となっています。

また、第二次世界大戦では、1945年の3月と6月に神戸大空襲があり、神戸は壊滅しました。全国ベースでも、空襲等で約400万の住宅が不足しました。

「MOUNTAIN GOES TO SEA」

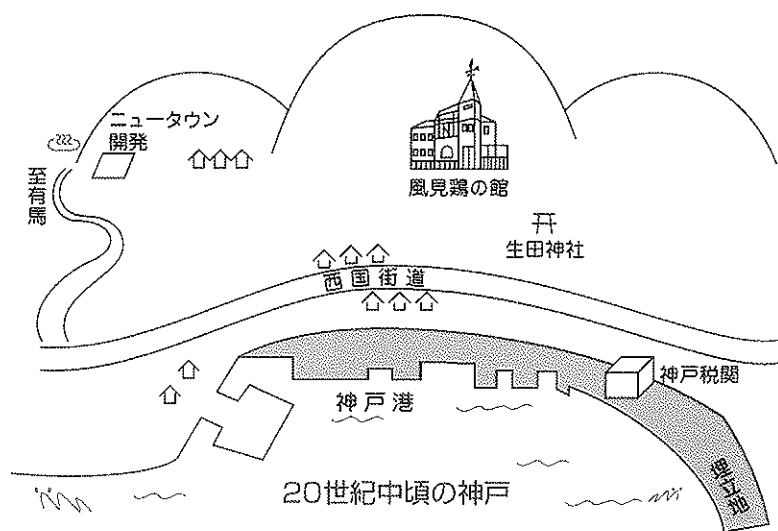
神戸の開発を端的に表す言葉です。六甲山を切り崩して海岸沿いを埋め立て工業地帯等をつくと同時に六甲山に宅地をつくるという800年前の平清盛の方法により、神戸市は産業を復興させました。また、1950年、政府は重い腰を上げ住宅金融公庫法を成立させました。住宅金融公庫（以下、公庫という）とは、住宅の建設・購入・改良等の際に低金利でお金を貸し、住宅に困っている人を助ける場所です。



★不動産図鑑①・住宅金融公庫融資住宅

公庫の融資を受けて建設された住宅は、一般の相場より安く販売されるのが通常でした。だって、住宅に困っている人を助けるのが公庫の役目でしたから（大阪市東淀川区）。

公庫の融資を受け、神戸では、1950年代より六甲山系の山々を造成し、ニュータウン開発がなされました。



(B) ① 都市計画とはまちづくりのこと

日本列島全域でまちづくりをする必要があるでしょうか。答えはNO！

まちづくりには土木・建築工事が伴い、多かれ少なかれ自然破壊が生じます。人がほとんど通行しない山奥でのまちづくりは、自然破壊の原因となり慎むべきです。都市計画は、人がある程度住んでいるまちづくりの必要がある場所です。この場所を都市計画区域といい、原則として都道府県が指定します。

原 則	都市計画区域の指定	具体的な都市計画の決定
	都 道 府 県	都道府県と市町村が分担
例 外 (2都府県にまたがる場合)	国 土 交 通 大 臣	国土交通大臣と 市町村が分担

(注) 都市計画区域は、市町村の行政区域にとらわれず指定ができる。

わが国は、昭和30年代から高度経済成長期に入りました。この頃中学や高校を卒業したばかりの若者は「金の卵」と呼ばれ、地方から3大都市圏への集団就職がブームとなりました。そして、人口が都市に集中し、住宅がたたくさん建築され、都市が過密化しました。建築用地の不足で、都市郊外への無秩序な開発がなされ、道路・公園・下水道といった最低限の公共施設でさえ満足に備えない劣悪な住宅街ができ、また、山を切り崩したり池を埋め立てる等の自然破壊も発生しました。

1968年に都市計画法が施行されました。住みよいまちづくりをするために、都市計画区域のなかで、市街地として積極的に整備する区域(市街化区域)と市街化を抑制すべき区域(市街化調整区域)とに区域区分する考え方ができました。

前者ではバンバン開発し、後者ではなるべく開発をせず自然を残します。そうすれば都市全体としてバランスがとれますよね。

(AA) ② 市街化区域、市街化調整区域および非線引都市計画区域

	市 街 化 区 域	市街化調整区域	非線引都市計画区域
(1) 定 義	①すでに市街地となっている区域 ②おおむね10年以内に優先的計画的に市街化を図るべき区域	市街化を抑制すべき区域	市街化区域と市街化調整区域の区域区分が定められていない区域
(2) 用途地域	少なくとも定める	原則として定めない	必要に応じ定める



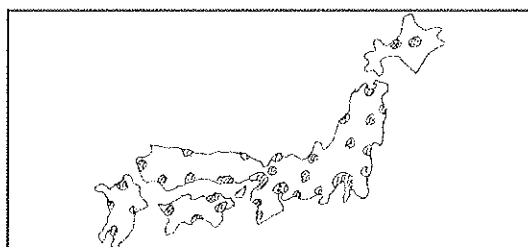
★不動産図鑑②・調整区域の標識

調整区域では、家を建てたり、宅地を造成することは、原則としてできません（大阪府枚方市）。

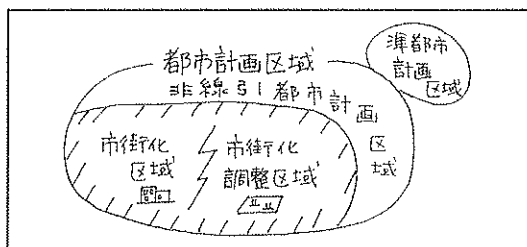
実況！ まるかじり講義 1

- ① まず、わが国の国土のうち、一定の区域を都市計画区域に指定します。

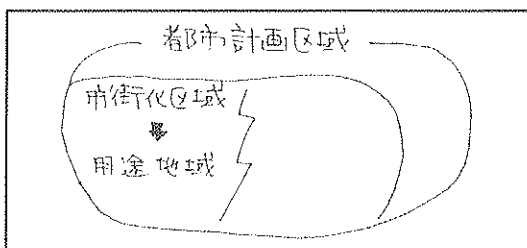
（日本の国土—
—山地—約75%
—平地—約25%）



- ② 必要があるときに、都市計画区域のうち一定の区域を区域区分できます。区域区分した区域は、必ず市街化区域か市街化調整区域のいずれかとなります。



- ③ さらに、市街化区域では用途地域を定めます。



③ 用途地域

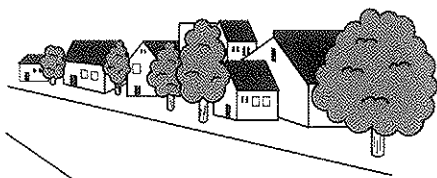
しかし、区域区分だけでは無秩序な市街化を防止できませんでした。資本主義社会の発展により工場、店舗等が住宅街に建設されるという事態が発生しました。

この状況を打破するために、フランクフルトやニューヨークで行われていた用途地域制 (zoning) が導入されました。そして、用途地域ごとに、建築できる建物・建築できない建物を決めたのです (P.252参照)。

★ 住居系

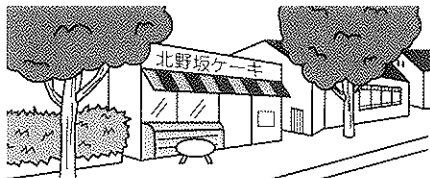
① 第一種低層住居専用地域

低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するための地域です。



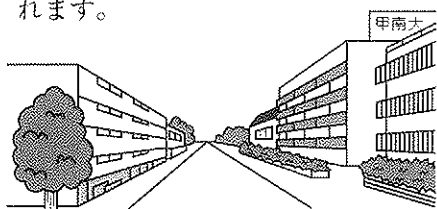
② 第二種低層住居専用地域

主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するための地域です。



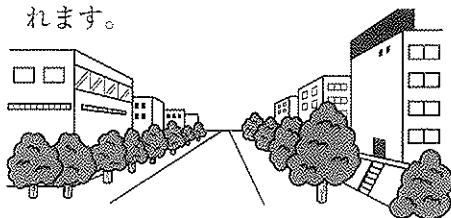
③ 第一種中高層住居専用地域

中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するための地域です。500㎡までの一定の店舗や病院、大学等が建てられます。



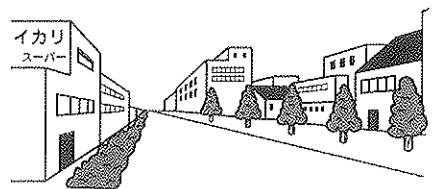
④ 第二種中高層住居専用地域

主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するための地域です。1,500㎡までの一定の店舗等が建てられます。



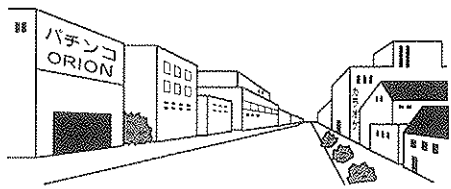
⑤ 第一種住居地域

住居の環境を保護するための地域です。3,000㎡までの店舗やホテル等が建てられます。



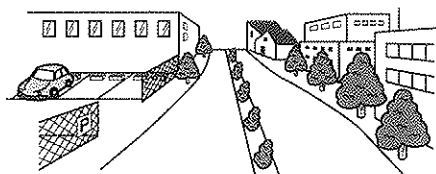
⑥ 第二種住居地域

主として住居の環境を保護するための地域です。パチンコ屋やカラオケボックス等が建てられます。



⑦ 準住居地域

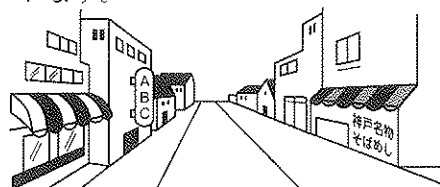
道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務（ex. 駐車場）の利便の増進を図りつつこれと調和した住居の環境を保護するための地域です。



★ 商業系

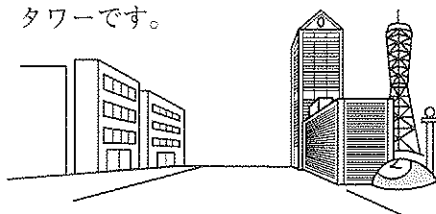
⑧ 近隣商業地域

近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行う商業等のための地域です。住宅・店舗・小規模の工場等が建てられます。



⑨ 商業地域

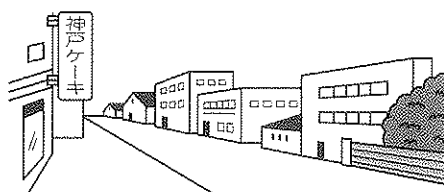
主として商業の利便を増進させる地域です。商業施設・娯楽施設等が建てられます。右手に見えますのが、ポートタワーです。



★ 工業系

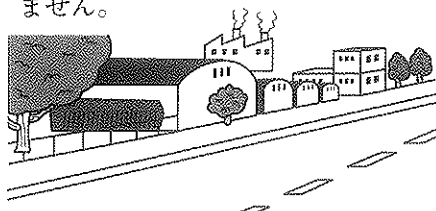
⑩ 準工業地域

主として、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進させる地域です。



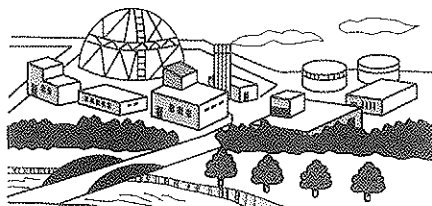
⑪ 工業地域

主として工業の利便を増進するために定める地域です。住宅や店舗は建てられますが、学校やホテル等は建てられません。



⑫ 工業専用地域

工業の利便を増進させる地域です。住宅は建てられません。だって、環境が悪いからです。



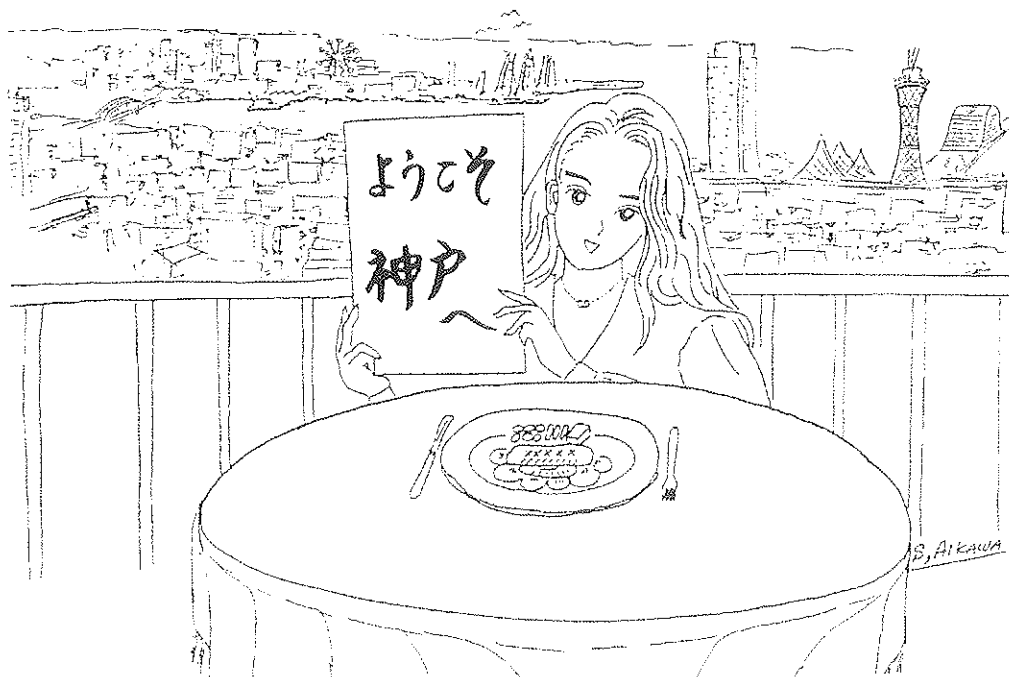
4 神戸の復活

高度経済成長の後、神戸は徐々に活力を失っていきました。従来神戸にあった企業の本社も次々と大阪へ移転し始めました。人口・市場規模・平野面積どれをとっても、神戸は大阪にかないません。神戸市は、都市計画に関し路線変更を余儀なくされました。

「ハイカラ」という言葉があります。あか抜けていてお洒落という意味ですが、実は、神戸で最初に使われた言葉だといわれています。神戸市はこのハイカラを、本格的に都市計画に組み込み、産業化していったのです。

神戸市が目をつけたのは北野町でした。1881年大阪造船所（現日立造船）を創業したアイルランド人のエドワード・ハンターがまず北野町に住み始めてから、居留地に住むエトランゼたちも北野町に移り住みだしました。最盛期には200軒の異人館が存在し、その後戦争を経て現在約30軒が残っています。神戸市はこの北野町一帯を文化財保護法上の伝統的建造物群保存地区に指定し、建物や街並みを保護しつつ、洒落た案内所・市民便所・土産物店・レストランを建築しました。

さらに、神戸市とNHKが提携し、「風見鶏」が1977年秋から放映されました。「ミーハー的な観光化だけで市の活力を戻せるわけがない」等の批判のなか、風見鶏がブレイクしました。それまで月間約4万人だった異人館通りへの観光客が、ドラマ放映開始3カ月後には12万人へと伸びたのです。

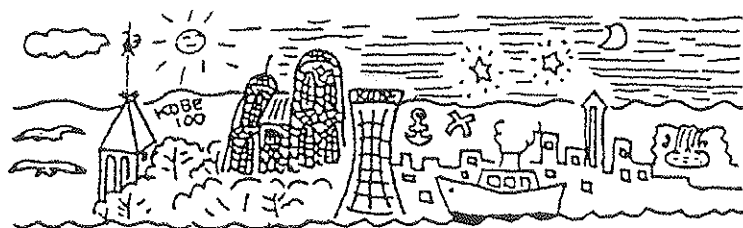


実況! まるかじり講義 2

入門論点
3

都市計画

私はリンゴが大好きです。思えば、小学校6年の時、親戚のヒロエさんに「王林」という青いリンゴを送ってもらって以来やみつきになりました。私は、晴れた休日の昼下がり、神戸元町の果物屋さんで王林を買い、メリケン波止場で王林をまるかじりしながら、この原稿を書いています。



①申 込 ②承 諾 ③権利義務の発生



意思表示の合致

王林の売買契約成立

ここで、皆さんに聞きたいことがあります。皆さんはリンゴを買うときに契約書を作成しますか？ しないですね。民法上は、契約書を作成しなくたって、申込と承諾という意味が合致すれば、契約は成立するんです。

➡ **13** と関連

フロー

民法

民法

不動産
法

民法

1 赤い満月の夜

1月16日、夜、神戸の空には、「赤い満月」が上っていて、浜からはゴォ…という地鳴りが聞こえてきました。翌17日は休日で、私は三宮劇場に『ゴジラVS. スペースゴジラ』を観に行く予定でした。地鳴りを聞きながら、私は、ふと、「ゴジラが襲ってくるんじゃないか?」と思ったものです。

それから、数時間後の5時46分、激しい縦ゆれで私は天井近くまで舞い上がった時点で目がさめました。縦ゆれがおさまった途端、ゴォーという音とともに窓の外に青白い光が走り、今度は激しい横ゆれが始まりました。「ゴジラだ。ゴジラが来た…」と私は思いながら、意識が薄れていったのです。

「早く避難しなきゃあ! 死んでしまうよ!!」という声に意識が回復しました。私はマンションの1階下の中国人女性の曹さんに助けられ、部屋から出ました。三宮方面を見ると火柱がいくつも上っていて、避難所へ行く途中見た光景はまさに地獄でした。鉄筋コンクリート造の建物の約30%、木造の建物にいたっては80%以上が大きな被害を受けていました。

2 鉄は火に強くない

1月17日の夜がふけてきました。私は、小学校の校庭で夜を明かそうと考えましたが、あまりの寒さ（零下3℃位だったと思う）に耐えきれず、教室に入れてもらおうと各室を回ったのですがどこも満杯でした。途方にくれていたところ、石原さんご夫婦のご好意により部屋に入れていただき、藤田さん、和田さんには毛布等も貸していただきました。かくして、私の避難所生活が始まったのです。

30分ぐらい寝たでしょうか。学校の非常サイレンの音で目がさめました。

「皆さん、近くの工場が爆発し火がこちらに向かっています。すぐに神戸高校まで避難してください」。突然の校内放送で、緊張は頂点に達しました。

近くの生田消防署も葺合消防署も倒壊しており、消防車が出動できない状況でしたが、たまたま、現地を通りかかった伊賀上野市の消防車によって火は消され、私たちは何とか助かったのです。

目がさえてしまったので、校舎の最上階に行きました。西の方を見ると、真っ暗闇の中で赤々と街が燃えていました。新長田駅の周辺で大規模な火災が発生しているという情報を得ました。私の古い友達の住む街が燃えていたのです。

1月18日16時40分、給水車第1号が到着しました。新潟市の車でした。

「30年前の新潟地震のとき、真っ先に水を届けてくれたのは神戸市だった。あの時の恩は今でも忘れないよ。みんながんばってくれ」

新潟の人は涙をポロポロこぼしながら話して励ましてくださったのです。

その後、マンションの様子を見に帰りました。縦ゆれのため、天井にはステレオやストーブが衝突した跡が残っていました。テレビでは、評論家が「災害に備えて、懐中電灯やペットボトルを常備しなさい」とよく言っていますが、あれは素人の甘い考えです。私も、日頃から用意していました。でも、懐中電灯は地震の衝撃で粉々になっていましたし、ペットボトルや缶ビールの多くは破裂していました。震度7とはそういうレベルです。また自衛隊の人の話では、湿気の多い部屋の家が倒壊率が高かったそうです。火事の現場では鉄骨造の建物の鉄骨がグニャグニャに曲がっていました。

⇒ #89 と関連

ショックだったのは三宮のフラワーロードにある神戸国際会館ビルが全壊したことです。「ああ…。せっかく、サザンオールスターズのチケットがとれたのに…」フラワーロード、それは尊氏が正成を討つために攻め上った道です。

過去問
CHECK

1

昭和51年

鉄骨構造に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. 粘り強いから耐震性が高い。
2. 講堂、工場等大張り間構造の建築物に適した構造である。
3. 不燃構造であり、耐火性が高い。
4. 骨組の形成としては、おもにトラス、ラーメン、アーチの形式が用いられる。

解答への道

トラス、ラーメン、アーチに関しては、P.254を参照して下さい。

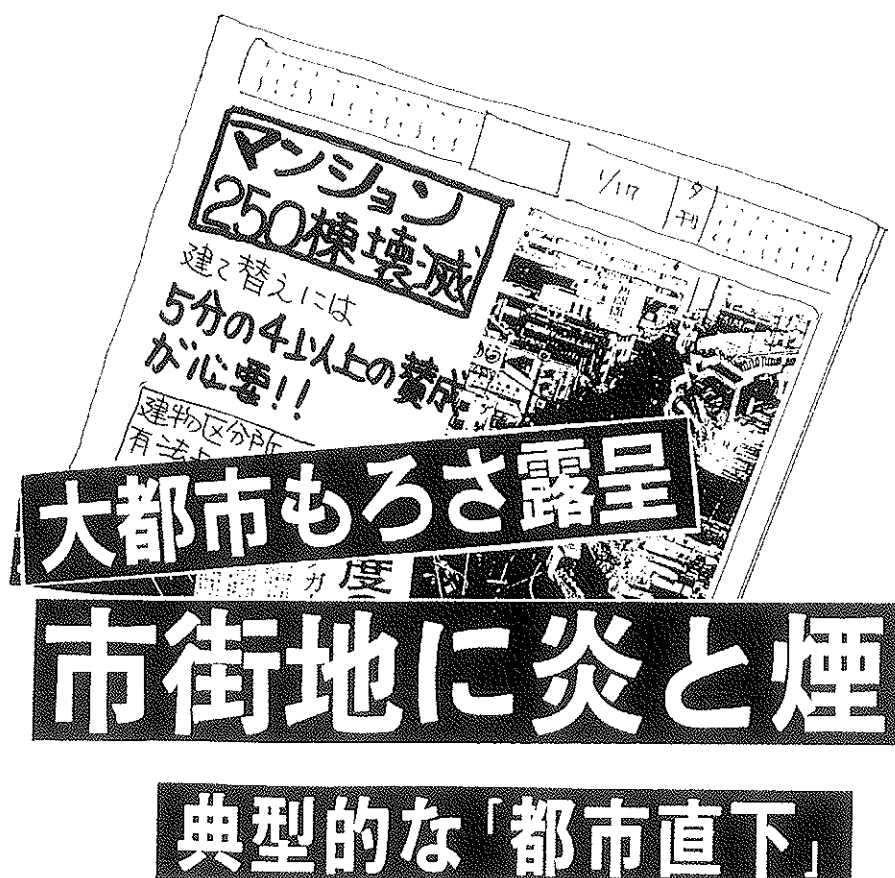
●●●●●●●●●● 解答は巻末

1 マンションとは何?

マンションには、分譲マンションと賃貸マンションがありますが、宅建士試験に出る建物区分所有法では、分譲マンションのことを、通常さします。

2 地震による被害

阪神大震災により兵庫県下では、200棟以上のマンションが壊滅し、大きな社会問題となったのです。大震災から15年後に、ようやく建替えが終了しました。



明石海峡付近

私の住んでいたマンションは傾き、家具はほとんど壊れてしまいました。さらに、頭部にケガをしたため、まさに、人生のドン底に落とされてしまいました。

私は、阪神大震災の後、避難所で暮らしたり、ポートタワー横の客船待合室で野宿しました。そして、「住む家が見つかるのかなあ」という不安が増してきま

した。

でも、すぐに不安が解消しました。それは、公庫が被災地神戸のマンション業者等にたくさんの資金を貸し付けたからです。それらの資金のおかげで、賃貸マンション・分譲マンションがどんどん増えました。

つまり、「マンション等の住宅が増えれば増えるほど住宅に困っている人が減る」のです。住宅に困っている人を減少させることが公庫の本質ですから、業者にもお金を貸したのです。

COLUMN

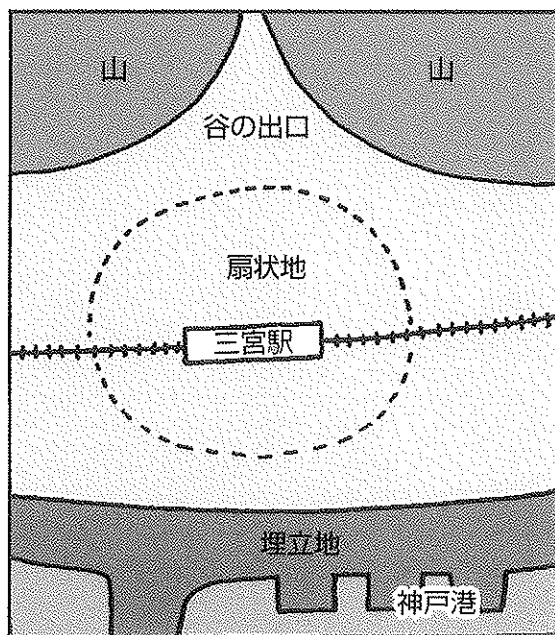
地名の中に地盤を判断するヒントが隠されている場合があります。たとえば、〇〇池、〇〇沼、〇〇窪、あるいは〇〇谷という文字が地名の中にある地域は、軟弱地盤である可能性があります。

阪神大震災で、比較的新しいマンションが倒壊した事例を調べた結果、上記のような地名の所が数カ所あったのです。

こんな例もありました。阪神大震災のときに、神戸港周辺では、地下から水が吹き上げてきて、ドロドロになりました（液状化現象）。ところが三宮駅周辺では、液状化現象が起きませんでした。地質を調べてみると、三宮駅周辺は、生田川の扇状地でした。神戸港周辺は埋立地だったので、被害の程度に大きな差が出てしまったのです。

私はマンションを購入する際、その敷地が昔どういう土地であったかを古文書や古い地図で調査しました。また、昔からその土地に住んでいる家系の方々にヒアリング調査をしました。それをデータ化し、書いたのが入門論点1の内容です。すなわち、昔の地図を見ると、その土地が埋立地かどうかなんてすぐにわかるのです。そういう意味で、不動産の勉強に歴史は欠かせません。

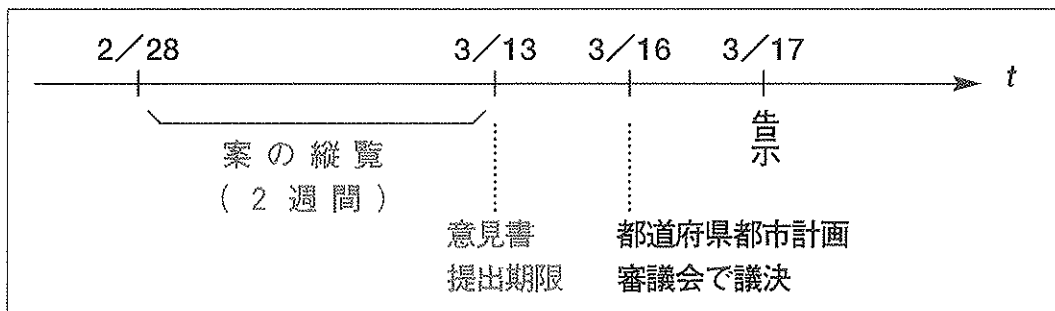
➡ 90 と関連



1 復興事業のはじまり

地震による混乱がようやくおさまってきた1995年2月初旬、神戸市から「震災復興まちづくりニュース」が避難所に送られてきました。ガレキと化した神戸を、「土地区画整理事業」「市街地再開発事業」そして「地区計画」の手法で復興させるのだということです。

⇒ 475 と関連



ただ、都市計画の決定があまりにも早急すぎるということで反対の意見書が3,000通余り出されました。

⇒ 461 と関連

2 市街地再開発事業

3月末、私は友人が住んでいる新長田駅周辺にある避難所を訪ねました。その周辺は、市街地再開発事業の施行区域に指定されていました。市街地再開発事業とは、低層住宅を除却して高層建築物を建て土地の有効利用により余った土地に道路や公園等の公共施設をつくる事業です。日本にはゴミゴミとした低層住宅街が多く、住環境・防災という観点から望ましくありません。すなわち、日当たりが悪い。火災が発生すると隣接地に燃え移る。道路が狭いために避難や消火・救助が困難となる。再開発はこのような問題点を一挙に解決してくれるのです。



★不動産図鑑④・市街地再開発事業

その日、避難所には、西城秀樹さんが来て天井をつくってくれました。
避難所からの帰り道、宝満寺という禅寺の前を通りました。境内にいたおじいさんがこう言ったのです。

「今から650年ほど前、足利尊氏は京でのいくさに敗れ九州に逃げた。その途中、この寺に立ち寄り、捲土重来の願をかけたのじゃ。数カ月後、尊氏は神戸に再来し正成を討ち、そして天下を取った。あんたも何か願をかけてみてはどうか。この街は大規模な再開発をするという。しかし、再開発によって街が必要以上に洗練されて住みづらくなるんじゃ。事業が行われてもこの街から人情味ある下町の風情を消さないこと、それがわしの願いじゃな」

3 不動産とは

書籍の執筆作業が終了したとき、長い出張生活が終了したときに、私がよく訪れるスポットがあります。私のマンションから六甲山側へ数百メートル登った「ビーナス・ブリッジ」という所です。そこからは、神戸の市街地が望めます（下の写真の左下部分がビーナスブリッジ）。阪神大震災の後に行った時は、神戸の市街地は空地だらけでした。それが、先日行った時は、震災前より素敵な市街地が広がっていました。

ビーナス・ブリッジより望む神戸、宝石箱の中のようなきれいな街並み、それらが、すべて**不動産**なのだと、そして、まちづくりによって生き物のように進化していくのだと思うと、胸が熱くなりました。

民法第86条によると、「土地及びその定着物、は、不動産とする」とあります。すなわち、不動産とは、土地とその定着物で、定着物の代表例は、建物であり、石垣、橋、トンネル等も含むと解されています。

➡ 418 と関連

私たちは、これから、土地や建物といった不動産を勉強していくのです。

〈不動産とは〉



★不動産図鑑⑤・ビーナスブリッジ

1 都市に住む

阪神大震災から20年、神戸の街にもたくさんのマンションや一戸建住宅が建築されています。土日ともなると、たくさんの不動産広告が新聞紙の中を彩ります。しかし、それに惑わされて住宅を購入して後悔する人もいます。

2 不動産広告はすばらしい学習材料

右ページの広告を見てください。不動産広告には、必ず書かれている内容があるし、書き方のルールがあるのです。たとえば、〇〇駅から徒歩3分とは、80mにつき1分とされていますので、 $80\text{m} \times 3\text{分} = 240\text{m}$ となります。

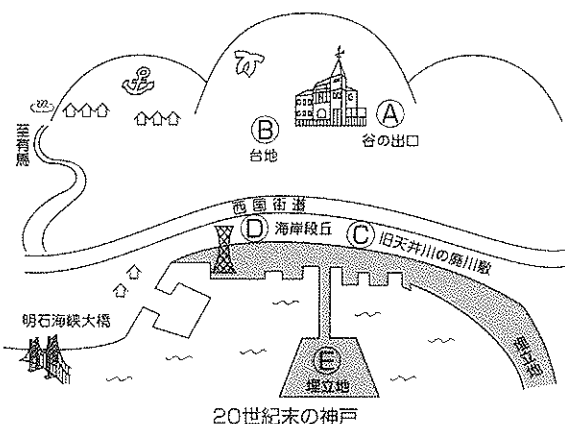
3 マンションを買う土地を選ぶ

大震災で全財産を失った私ですが、その後10数年間働いて貯めたお金で、マンションを買うことにしました。まず、どの都市にするか、です。私は海が好きなので海沿いの地域から右記のように候補を絞りました。いろいろ考慮して、神戸で買うことになりましたが、神戸元町周辺といっても、どの地区にするか、です。

- (1) 東京・東銀座（築地の近く）
- (2) 横浜・元町中華街
- (3) 神戸・元町周辺

右図のように、5つに絞りました。まず、(A)は谷の出口なので、ゲリラ豪雨の後鉄砲水が発生する可能性が高い。(E)は埋立地のため、地震の際液状化現象が発生する可能性が高い。ということで、落選。(B)は台地で、これら5つのうちで一番地盤がかたく、地震・水害に

対して安心なのですが、坂の上なので、出張帰りがつらいということでやめました。また、(C)の旧天井川の廃川敷は、まずまずよいのですが、三宮のビルの谷間で落ちつかず景観もあまりよくないので、海岸段丘（周辺は扇状地）の(D)に決定しました。



20世紀末の神戸

4 マンションを選ぶ

マンション広告は、図1のようにイラストを交えたおしゃれなものが多く、見ていて楽しくなりますよね。

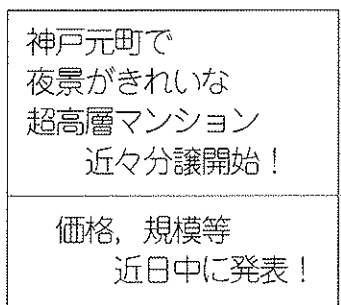
また、最近は、図2のように、予告広告→本広告という2段階でなされるものが主流です。

まず、予告広告で概略を示し、本広告で具体的な内容を明示します。⇒86と関連

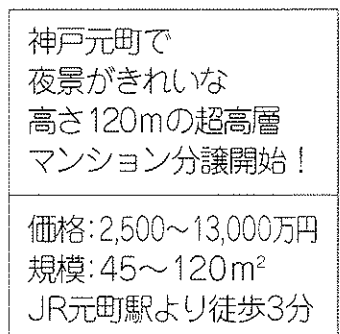


(図1)

〈予告広告〉



〈本広告〉



(図2)

5 超高層マンションって何m?

法律上明確な定義はありませんが、一般的に、「60m超」のことをいいます。60mといってもピンときませんが、ウルトラマンが40mだからそれより20m高い。えっ? よくわからないって? じゃあ、太陽の塔が約60mといえればわかりただけですか? この60mという数字は、実は宅建士試験でよく出ていまして、高さ60m超の建築物は、必ずその構造方法について、国土交通大臣の認定を受けなければなりません。つまり、超高層マンションは、大臣のキビシイチェックを受けているので、耐震偽装がしにくく、安心なのです。

私は、2008年3月、海に見える夜景のきれいな神戸元町の超高層マンションを買う売買契約を締結しました(ただし、完成・引渡は2009年9月)。そして、手付(⇒89)として、1,000万円払いました。

1 不動産の専門家はいろいろある

大型の分譲マンションの建設・販売を例にとって考えていきましょう。

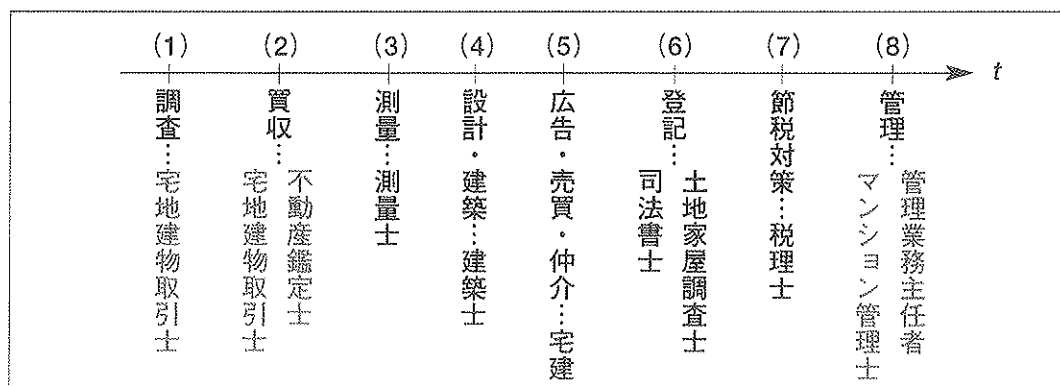
マンションを建てるためにはまず、広大な敷地が必要であり、土地の買収等が必要です。その際、補償金を支払って土地の所有者に立ち退いてもらうことがあります。ただ、補償金の算定は難しいので、不動産鑑定士に依頼することが多いのです（不動産鑑定士の仕事はこれ以外に、地価公示等の公的土地評価があります）。また、測量は測量士が行います。用地を取得できたら、建築士が設計をして建物を建築します。

マンションが完成したらいよいよ分譲開始（実際には、完成前に売りに出すことが多い）。宅地建物取引士は、(1) お客さんに対して重要事項説明書（35条書面）を交付し、物件に関する重要事項の説明をします。(2) お客さんは気に入ったら売買契約をします。宅地建物取引士は、(3) 契約が成立したら遅滞なく契約書（37条書面）に記名押印します。

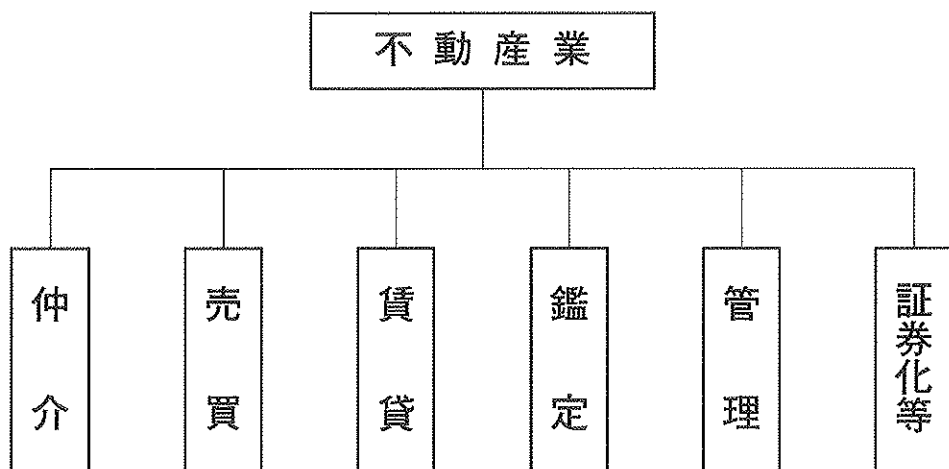
お客さんは購入をすると通常登記をしますが、登記には表示に関する登記および権利に関する登記があります。前者の専門家が土地家屋調査士、後者の専門家が司法書士です。また、不動産を購入・保有すると不動産取得税等さまざまな税金がかかりますが、税金対策は税理士にまかせます（ただし、宅建士の勉強をした方は、税理士に頼まず、自分で処理することも可能です）。

また、完成後の管理は、一定数の管理業務主任者を設置した管理会社が行い、トラブルが生じた際には、マンション管理士が助言等をし、解決にあたるのです。

〈不動産ビジネスと専門家の関係の一例〉



読者の皆さんは、今、宅建士の勉強をされているわけですが、この際、マンション管理士や管理業務主任者の資格も取られたらいかがでしょうか。就職がより有利になるし、いろんな仕事も経験できます。



過去問
CHECK

2

昭和56年

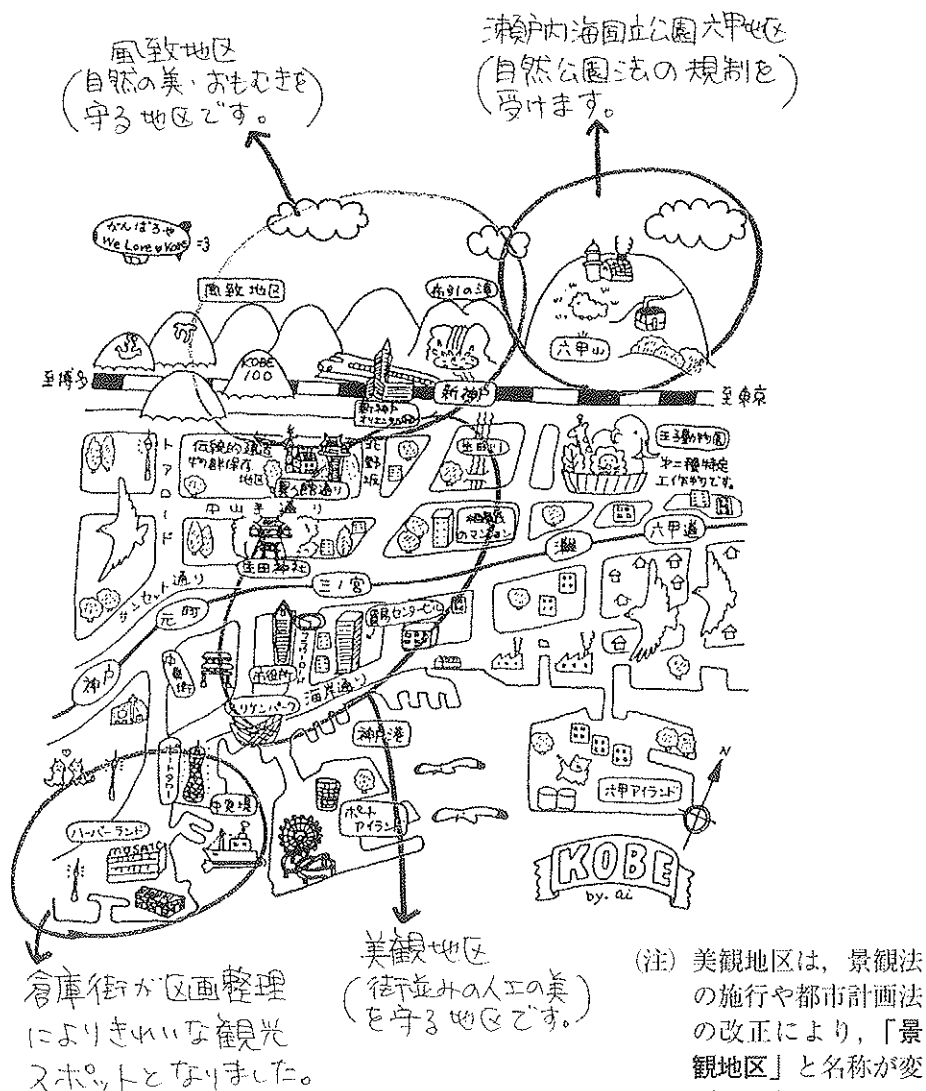
宅地建物取引業に関する実務についての記述で、最も不適切なものはどれか。

1. 土地の取引に当たっては、その土地に水路、公道などが存する場合があるので、調査を十分行う必要がある。
2. 登記簿に記載されている宅地建物の所有者は、真実の所有者と異なる場合があるので、真実の所有者であるかどうかをよく調査する必要がある。
3. 宅地建物の取引に伴う税金の種類や額の計算は複雑な場合が多いので、土地家屋調査士に相談するようすすめるのがよい。
4. 宅地建物取引業者は、信義を旨とし、誠実にその業を行うことを常に念頭におき、取引に関して後日、紛争が発生しないよう心がけなければならない。

●●●●●●●● 解答は巻末

1 住みよいまち、災害に強いまち

1995年1月17日、阪神大震災により、神戸は大きな被害を受けましたが、現在は下記のように整備されてきました。



2 TAC神戸校開校

神戸国際会館ビルは、震災後4年余りたった1999年春に完成しました。オープニング・セレモニーに藤原紀香さん呼び、盛大な復活を果たしたのです。その日、国際会館のあるフラワーロードには、20万人もの神戸市民が足を運びました。その神戸国際会館の最上階に、TAC神戸校がオープンしたのです。

入門編
9

建築構造等

次の夢は神戸でかなえる



※上図は、神戸ゆかりのイラストレーター・コータロー氏のものです。

フロー

民法

労働法

不動産
行政法
法務

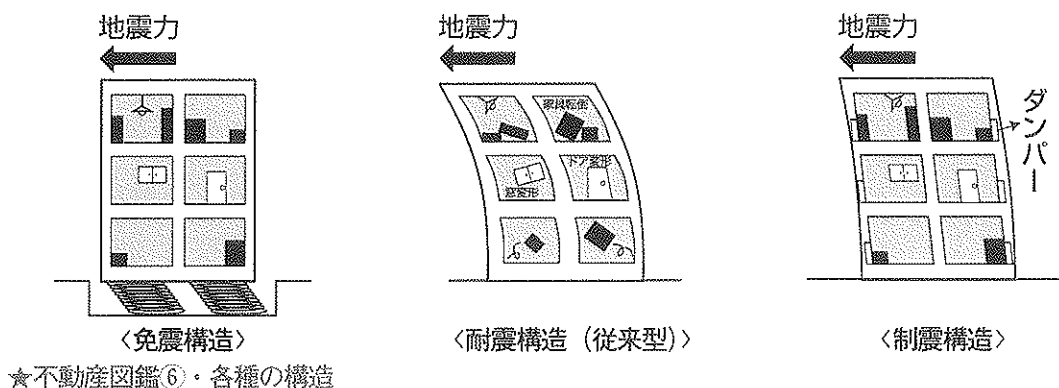
民法

3 神戸国際会館ビルと新構法の発達

神戸国際会館ビルは、世紀末の1999年当時の建築技術の粋を集めてつくられた建築物でした。しかし、21世紀になり、建築技術は大きく進歩しました。そのため、今となっては、前世紀の建築物ということで、不都合が生じてきました。このビルは、下図でいうと、耐震構造に該当し、地震が発生すると、揺れることにより地震エネルギーを吸収するため、とにかく揺れる揺れる。2000年10月6日の鳥取県西部地震の際、神戸市内は震度3または4であったのですが、神戸国際会館ビル22FのTAC事務局ではビデオ・テキストを入れていた棚が次々に倒れ大変危険な状態でした。大型台風でも揺れるので、講義を中断しなければならなくなる時もありました。そこで、免震構造が発明されました。これは、積層ゴム等の支承を設けて地震から建築物に伝わる地震の振動を軽減するものです。震度7の地震を震度4くらいにまで軽減できるといわれています。

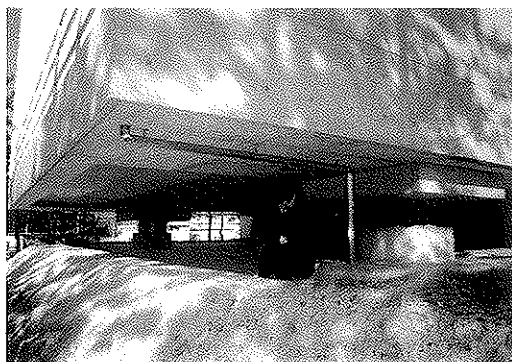
ただ、免震構造は、コストがかかるというデメリットがあります。マンションでは約3%アップ、一戸建住宅だと約10%アップ。そこで、建物の骨格に揺れを吸収するダンパーを取りつける制震構造が開発されました。免震構造ほどは揺れを吸収できませんが、コストは免震構造の約3分の1となります。

2008年6月14日の岩手・宮城内陸地震の際、免震構造で地震に強いはずの六本木ヒルズが、長周期の揺れによってエレベーターが壊れました。最近の調査では、免震構造の超高層建築物は、ユラリユラリとゆっくり揺れる長周期運動に弱い可能性があると言われています。他方、制震構造の横浜ランドマークタワーは、この地震では被害はなかったとされています。



なお、上記の免震構造・制震構造は、既存不適格建築物 (P.272) の耐震補強工事として採用されることが増加しています。

右の写真は、以前講師をさせていただいていた愛知工業大学の地域防災研究センターで、見事な免震構造です。また、愛工大（A I T）はロボットの研究でも有名です。「鉄人プロジェクト」は、鉄人28号の版權元である光プロダクションの許可を得て、工業大学の知識と技術を結集し、実物仕様の鉄人を愛工大の学生が自ら作るという計画だそうです。



★不動産図鑑⑦・愛工大地域防災研究センター

20世紀末頃より、郊外的高速道路のインターチェンジ周辺でホテル・飲食店等の違法建築物が増加しました。これらのエリアは都市計画区域外であり、厳格な規制ができていませんでした。そこで2002年度の法改正により、準都市計画区域に指定し、規制が強化されることになりました。

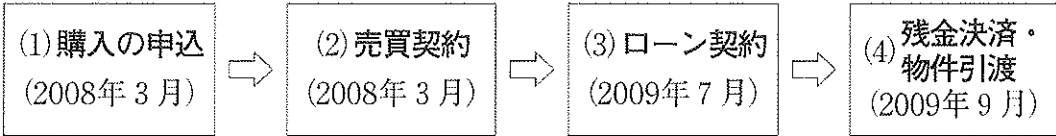
4 震災からの復興

大震災で壊滅した神戸。あれから20年を迎えます。地域住民と行政が一体となり、それに建築士・弁護士・不動産鑑定士・司法書士・宅地建物取引士等の専門家が加わり、時には励まし合いながら、また時には対立しながらまちづくりを進めてきました。神戸は震災前よりもはるかにグレードアップした形で復興しました。まさに「災い転じて福となす」です。

T A C神戸校は、2009年12月をもちまして、10周年を迎えました。ビルも新築されたばかりのオリックス神戸三宮ビルへ移転しました。

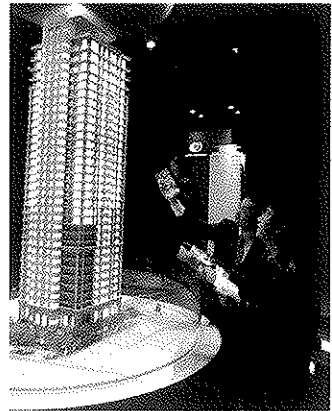
神戸は、函館・長崎と並び、「日本三大夜景」の1つに数えられています。また、日本夜景遺産事務局から選定されている160（2014年11月現在）の夜景遺産のなかでも、東京・神戸がトップ（12カ所）で、次に横浜（10カ所）です。

1 ついに新居へ



(1) 購入の申込

2007年10月に販売開始されたマンションでしたが、2008年3月29日にモデルルームへ行くと160戸のうちたった10戸しか売れ残っていませんでした。キャンセル待ちの後、納得できる部屋が出たので、担当の方の説明を受け（右の写真）、購入の申込をしました。



★不動産図鑑⑧・模型

(2) 売買契約

それから2日後、重要事項の説明（⇒[87](#)）を受けた後、売買契約をしました。その際、印紙税（⇒[83](#)）も払いました。

(3) ローン契約

私は、自己資金〇千万円、住宅ローン4,000万円でマンションを買うことにしました。ローンを組む際、厳格な審査がありました。年収・会社の業績・健康状態…。実は、ある理由で、一度審査に落とされたのです。しかし、R銀行と住宅金融支援機構のフラット35を組み合わせての再挑戦で審査を突破しました。R銀行に関しては、変動金利で金利はかなりおマケしてもらいました。フラット35は固定金利ですが、保証料が不要というのがうれしいですね。

(4) 残金決済・物件引渡

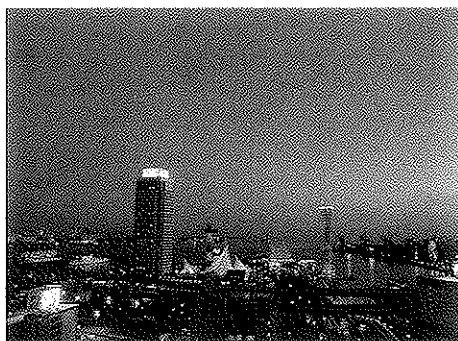
2009年9月18日に、残金を支払いカギをもらいました。この際、登録免許税（⇒[80](#)）や司法書士への報酬も支払いました。

宅建・マンション管理士試験の直前だったため、引越しは12月となりました。

2 景観は都市計画の産物

マンションのバルコニーに出ると、いろんなものが見えます。神功皇后が来られた神戸の港、清盛の手法をまねてつくられた人工島であるポートアイランド、そして遠く大阪湾全体も望むことができます。晴れた日には、朝日と夕日を拝め、

海には外国船や潜水艦が時には出現し、夜にはポートタワーや観覧車の夜景がきらめき、深夜にはオリオン座や金星がはっきりと見え、瀬戸の海にはイカ釣り舟の漁火、海上保安部の巡視船のパトロール風景が見えます。これらすべてが都市計画の産物です。



★不動産図鑑⑨・景観地区（神戸元町）

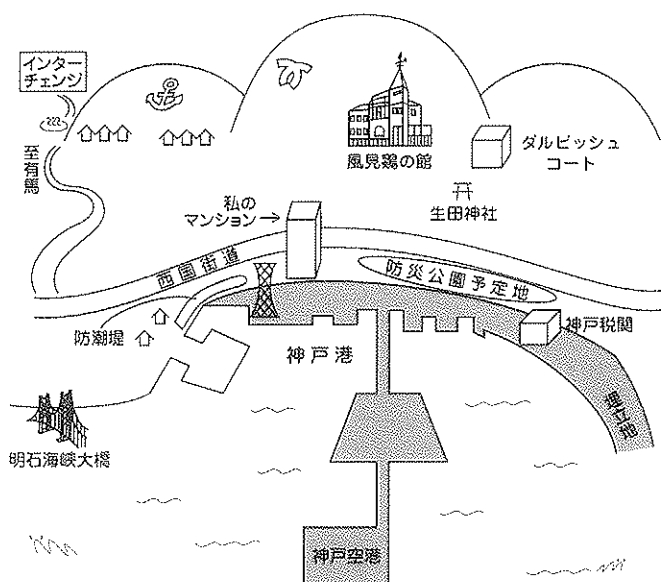
3 東日本大震災とその後

2011年3月11日に、東日本大震災が発生しました。東北沿岸部は災害危険区域（⇒)等に指定され、防潮堤が整備されていたのですが、想定外の津波で大変な事態となりました。全国の自治体では、この状況を受け、災害危険区域の強化をスタートさせました。神戸でも、南海地震による津波を想定し、防潮堤の建設（下の写真の左側）等をスタートさせていました。

2013年11月15日、一粒社ヴォーリズ建築事務所が手がけたダルビッシュコート竣工記念講演会に招待されました。建築物に関するすばらしい内容に感銘し、これからは、防災に注意をしつつ、国際交流を深め、各国のいいところを融合した都市計画を達成することの重要性を痛感しました。



★不動産図鑑⑩・防潮堤



21世紀前半の神戸

●報酬計算はまず税ぬきで

右記のような、「税込み金額土地3,000万円、建物2,160万円」の売買の媒介をした場合、報酬限度額はいくらか？



このような報酬限度額の問題が出た場合、まず税ぬき金額に直します。ここでの注意点は、いくら税込みと書いてあっても土地代金には消費税は含まれませんので、建物代金のみ税ぬきにします。

つまり、 $3,000万円 + 2,160万円 \div 1.08$ という計算をします。

このような計算式では、まず $2,160万円 \div 1.08 = 2,000万円$ という計算を先にしてから、 $3,000万円 + 2,000万円 = 5,000万円$ というように加算します。

「当たり前じゃないか！」とほとんどの読者の方々は思われたでしょう。しかし、私の講師経験から言わせていただくと、前から順番に計算して、 $5,160万円 \div 1.08$ と計算してしまう人が、年々増加しています。有名大学の学生さんでもこのような計算をする人が多いです（ゆとり教育の影響か？）。宅建士試験は、小学校時代の基礎学力（漢字・文章読解・算数・理科・社会等）が大切な国家試験なのです。

●1ヘクタールは何平方メートル？

都市計画法上の第二種特定工作物の定義のなかに、「1ヘクタール以上の運動・レジャー施設・墓園」というものがあります。それでは、問題です。

「9,000㎡のテニスコートは、1ヘクタール以上の運動・レジャー施設に該当するか？」

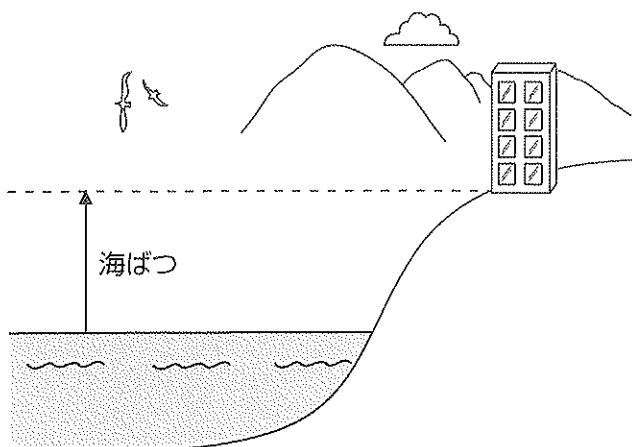
どうですか？ わかりますか？ これは、「1ヘクタールが何㎡か」がわからないと解けないのです。これは、小学校の勉強内容なので、もう忘れてしまっている方が多いのです。

「1ヘクタール=10,000㎡」です。よろしいですか？ すなわち、9,000㎡だと1ヘクタール以上ではないので、上記の定義には該当しません。1ヘクタールってどれくらいの大きさかという、たとえば、阪神甲子園球場のグラウンド部分で約1.4ヘクタールといわれていますから、プロ野球が開催される球場をイメージすればよいでしょう。

●海ばつとは

海ばつとは、海面からの高さであり、標高ともいわれます。

一般的に言って、海ばつの低い土地は水害に弱く、地盤が軟弱なことが多いので、住宅地に向いていないことが多いのです。



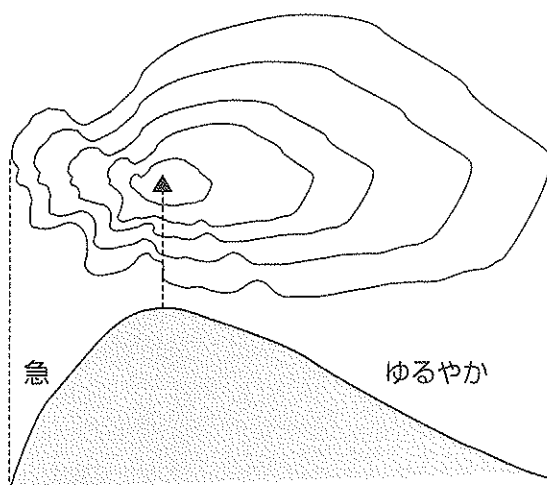
入試点
10

新しい生活の始まり

●等高線

小学校の頃、よく見た地図を思い出してください。等高線の密な部分は傾斜が急であり、等高線が粗の部分は傾斜がゆるやかである、ということは、宅建士試験でもよく出題されるのです。

右図の上半分が、地図の等高線で、▲部分が山頂です。下半分が横から見た図です。



以上、お話しした内容は、すべて宅建士試験で出た内容です。この際、小学校の勉強を復習してみませんか？

エッセンス

民法等

宅建業法

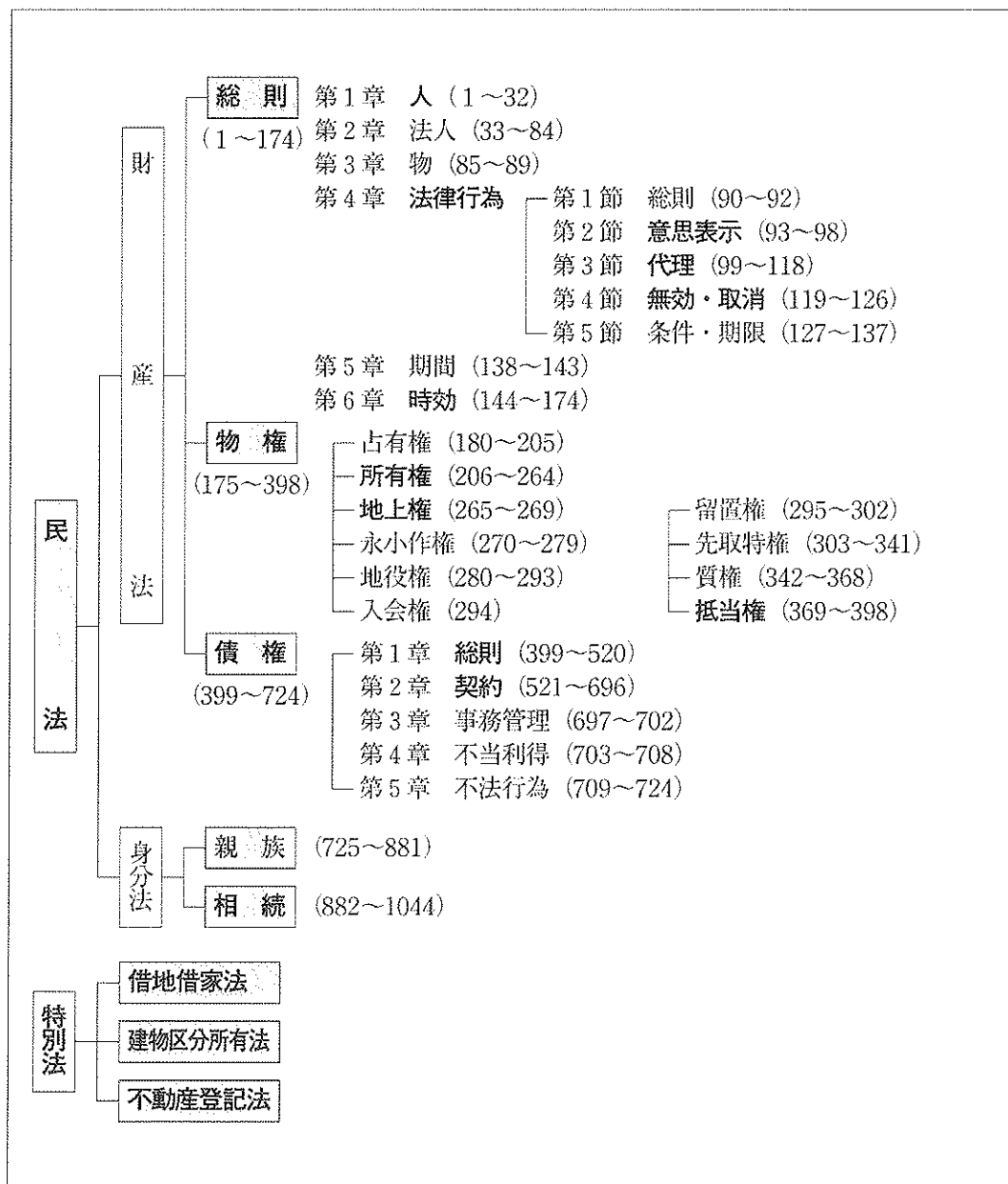
不動産に
関する
法律

先制科目

民法等

民法等の体系

※数字は条文番号



〈合格のツボ〉

民法等は出題範囲が広く、また、深入りしても満点を取るのは至難のワザである。したがって、この科目をいかに絞り込めるかが合否のポイントとなる。いたずらに時間ばかりかけるのは得策とはいえない。

そこで、まずは(AA)ランク・(A)ランクについて学習していただきたい。これだけで、5～6問程度クリアできる。そして、時間があるようならば(B)ランク・(C)ランクにも目を通すというやり方が効率的である。

——民法等の目標得点：8問以上の正解——

語句の説明 ①

●民法

……「人」と「人」との利害調整を規定した法律。数ある法律の中でも最も身近な法律の1つであり、宅建士試験はもちろんのこと、司法試験、公認会計士試験、不動産鑑定士試験等の試験科目になっている。

●物 権

……「人」が「物」に対して持つ権利のこと。代表的なのが所有権である。民法では、法律で定められたもの以外は、物権と認めていない（物権法定主義）。⇒A/Bと関連

●債 権

……「人」が「人」に対して「これこれのことをしてくれ」という行為請求権のこと。たとえば、AさんがBさんにお金を貸している場合、AさんがBさんに対して、「金を返せ!」とか「利息を払え!」と言う権利のことである。

① コンセプト ～委任契約とは人にモノを頼むこと

委任契約とは、当事者の一方が法律行為を相手方に委託する契約である。たとえば、AがBに「築地へ行って、マグロを買ってきてくれ」と頼むことである。売買や賃貸借等の法律行為の委託のほか、不動産の管理等の法律行為以外の事務処理等事実行為を委託する契約を準委任といい、委任の規定が準用される。

② 委任事務の費用・報酬

- (1) 費用→請求できる。前払請求も可能。受任者が委任事務を処理するのに必要と認められる費用を支出したときは、委任者は受任者に対してその費用とそれを支出した日以後の利息を支払う必要があり（立替費用償還義務）、委任事務処理に必要な債務を負担したときは、委任者にその弁済をさせることができる。
- (2) 報酬→民法上は特約がなければ請求できず、請求できる場合も後払いとされる（前払いの特約も可能）。委任が受任者の責めに帰すことができない事由によって履行の途中で終了したときは、受任者は、既にした履行の割合に応じて報酬を請求できる。

COLUMN

「費用」と「報酬」とは異なります。前者が必要経費、後者がギャラというイメージですね。築地のマグロを例にとれば、築地へ行くための交通費やマグロの代金が費用にあたり、報酬というのは、たとえば買ってきてくれた人へのアルバイト代等と考えればよいでしょう。

語句の説明 2

●善管注意義務（ぜんかんちゅういぎむ）

……社会の一般人として取引上要求される程度の注意義務。これに対し、自己のためにすると同一の注意、自己の事務処理における同一の注意、自己の財産における同一の注意は、善管注意義務よりも注意の程度は軽い。

(B) 3 注意義務

受任者は報酬の有無にかかわらず、善良な管理者としての注意義務を負い、義務に違反すると、債務不履行（⇒ 117）による損害賠償責任を負う。

(B) 4 委任契約の消滅原因

契約当事者は特約がない限り、いつでも委任契約を解除できる。ただし、(1)相手方に不利な時期で、かつ、(2)やむを得ない事情がないときは損害賠償が必要。

当事者	消滅原因		
委任者	死亡	破産 手続開始 の決定	
受任者	死亡	破産 手続開始 の決定	後見 開始の 審判

(C) 5 報告義務

受任者は、委任者から①請求があるときは、いつでも委任事務処理の状況を報告し、②委任終了後は遅滞なくその経過及び結果を報告する義務がある。

過去問
CHECK 3

●●●●●●●●●● 平成9年・一部改題

Aは、その所有する土地について、第三者の立入り防止等の土地の管理を、当該管理を業としていないBに対して委託した。この場合、民法の規定によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。

1. Bが無償で本件管理を受託している場合は、「善良なる管理者の注意」ではなく、「自己の財産における同一の注意」をもって事務を処理すれば足りる。
2. Bが無償で本件管理を受託している場合は、Bだけでなく、Aも、いつでも本件管理委託契約を解除することができる。
3. Bが有償で本件管理を受託している場合で、Bの責めに帰することができない事由により本件管理委託契約が履行の途中で終了したときは、Bは、既にした履行の割合に応じて報酬を請求することができる。
4. Bが有償で本件管理を受託している場合で、Bが死亡したときは、管理委託契約は終了し、Bの相続人は、当該契約の受託者たる地位を承継しない。

●●●●●●●●●● 解答は巻末

⑧ ① コンセプト ～請負契約とは人にモノを作ってもらうこと

請負契約とは、請負人がある仕事を完成させることを約束し、注文者が、その仕事の結果に対して報酬（後払いが原則）を約束する契約である。仕事の完成は先履行義務であるが、引渡義務と報酬支払義務は同時履行の関係に立つ（判例）。

実況！

まるかじり講義

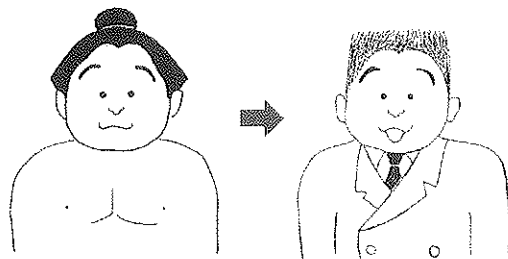
3

（1）一般的な請負契約

マサル君は、スーツのあつらえを服屋さんにオーダーした（服屋さんと請負契約を結んだ）。しかし、服屋さんのミスで、でき上がったスーツが小さすぎて着られなかった場合（つまり、契約の目的を達することができない）、請負契約の解除ができるんです。

（2）建物その他の土地の工作物の請負契約

マサル君は、可愛いお嫁さんと子供たちのために一戸建の家を建築する請負契約を大工さんと結んだ。しかし、完成した新居は、設計どおりのものではなく、不本意なものであった。そこで、「こんな家に住めるか！ キャンセルだ!!」と、完成してしまった家に関する請負契約の解除なんてできるのでしょうか？ 答えはNO！ できません。社会的損失が大きいですからねえ。この場合は、瑕疵修補請求や損害賠償請求をすることでガマンするしかないのです。



⑨ ② 担保責任

- （1）注文者は、仕事の完成前であれば、損害賠償して、契約を解除できる。
- （2）契約の目的を達成できない場合には、完成後であっても契約の解除はできるが、建物その他の土地の工作物の請負においては完成後の解除は許されない。

(3) 注文者の請求権

- ① 注文者は、完成された目的物に瑕疵があるときは、相当の期間を定めて、修補請求ができる。
- ② 注文者は瑕疵の修補に代えまたは修補とともに、損害賠償の請求ができる。

判例 1

仕事の目的物に瑕疵がある場合において、その瑕疵の修補が可能であっても、注文者は、瑕疵の修補に代えて、ただちに損害賠償の請求をすることができる（最判昭54・3・20）

- (4) 注文者の損害賠償請求権と請負人の報酬請求権は同時履行の関係に立つ（判例）。
- (5) 担保責任を負わないという特約は有効であるが、知っていて告げなかった事実等については責任を免れることはできない。

3 請負人の担保責任の存続期間

(C) (1) 原則

引渡の時、または仕事終了の時から1年である。

(B) (2) 例外

(1)にかかわらず、土地の工作物は、5年間（特約で10年まで伸長可）担保責任を負うことになるが、土地の工作物でも、石造、土造、れんが造、コンクリート造、金属造等の場合は、その期間は10年間である。

工作物が瑕疵によって滅失、損傷したときは、注文者は、その滅失、損傷の時から1年以内に瑕疵修補請求、損害賠償請求を行わなければならない。

過去問
CHECK

4

昭和52年

請負契約に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 目的物を第三者に譲渡した後は、注文者は、瑕疵の修補請求はできない。
2. 目的物に瑕疵がある場合、注文者は、その瑕疵の修補が可能であっても、修補を請求しないで、損害賠償を請求することができる。
3. 目的物が建物その他の土地の工作物である場合でも、重大な瑕疵があって契約をなした目的を達することができなければ、注文者は、契約を解除することができる。
4. 請負人が仕事に着手した後では、注文者は、契約を解除することができない。

(B) 1 コンセプト ～契約の多くは意思の合致で成立する

契約とは、約束である。まず、分類してみよう。

- (1) 商品の売買では、契約が結ばれると、売主は商品を引き渡す債務を負い、買主は代金を支払う債務を負う。このように、契約の当事者双方が互いに相対する債務を負う契約を双務契約という。双務契約は、常に有償契約である。

他方、贈与等は、当事者の一方だけが債務を負担し、片務契約とよばれる。双務契約では、同時履行の抗弁権が問題となる。 → 411 と関連

- (2) 商品の売買契約では、買主が商品の所有権を得、対価として売主に代金を支払う。このように、対価関係にある利益が授受される契約を有償契約という。

他方、贈与のように一方だけ利益を得、無対価の契約を無償契約という。

- (3) 当事者の意思表示の合致だけで成立する契約を諾成契約^{だくせい}という。売買はもちろん、賃貸借等、契約の多くは諾成契約である。

他方、意思表示が合致しただけでは成立せず、物の引渡があってはじめて成立するものとされている契約がある。これを要物契約という。

(AA) 2 売買契約

当事者の一方（売主）がある財産を相手方（買主）に移転することを約し、相手方がこれに対して代金の支払いを約することで成立する契約である。

(B) 3 寄託契約

当事者の一方（受寄者）が相手方（寄託者）のために物の保管をする契約である（要物契約）。保管の際の注意義務は、有償の場合は善良な管理者としての注意、無償の場合は自己の財産におけると同一の注意である。

(A) 4 使用貸借契約

- (1) 当事者の一方が無償で使用・収益した後に返還することを約して、相手方から目的物を受け取ることで成立する契約である（要物契約）。

- (2) 借主は、目的物の保管に関し、善良な管理者としての注意義務を負う。

- (3) 通常必要費は、借主が負担する。

- (4) 借主の死亡で契約は終了する。

- (5) 使用貸借権は、借地借家法の適用がなく、登記もできないので、対抗要件が存在しない。

5 消費貸借契約

金銭その他の物を借りて、後日それと種類、品、数量等、同じ物を返す契約である（要物契約）。利息の有無により、有償契約の場合と無償契約の場合がある。

過去問
CHECK 5

平成17年

Aは、自己所有の建物について、災害により居住建物を失った友人Bと、適当な家屋が見つかるまでの一時的住居とするとの約定のもとに、使用貸借契約を締結した。この場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

1. Bが死亡した場合、使用貸借契約は当然に終了する。
2. Aがこの建物をCに売却し、その旨の所有権移転登記を行った場合でも、Aによる売却の前にBがこの建物の引渡しを受けていたときは、Bは使用貸借契約をCに対抗できる。
3. Bは、Aの承諾がなければ、この建物の一部を、第三者に転貸して使用収益させることはできない。
4. 適当な家屋が現実に見つかる以前であっても、適当な家屋を見つけるのに必要と思われる客観的な期間を経過した場合は、AはBに対し、この建物の返還を請求することができる。

●●●●●●●●●● 解答は巻末

6 贈与契約

- (1) 当事者の一方が、自己の財産を無償で相手方と与える意思表示し、相手方が受諾することによって成立する契約である。
- (2) 書面によらない贈与は、履行の終わった部分を除き、撤回できる。

判例 2

不動産の贈与については、当該不動産の引渡がなくとも、当該不動産の所有権移転登記がなされたときは履行が終ったものと解すべきである（最判昭40・3・26）。

(3) 贈与者の担保責任

贈与者は、贈与の目的物または権利の瑕疵または不存在について責任を負わないが、贈与者がその瑕疵または不存在を知りながら受贈者に告げなかったときは、責任を負わなければならない。

(4) 特殊の贈与

① 定期贈与

一定の時期ごとに一定の給付をするという贈与契約で、人間関係が背景にあることが多く、通常は当事者の生存中に限られる。当事者の一方または双方が死亡したときは、その権利義務は相続人に承継されず、契約の効力が失われる。

② 負担付き贈与

受贈者に一定の負担を負わせる贈与契約で、受贈者の負担は対価ではないから、無償契約である。しかし、実質的には負担の限度で対価関係に立つので、贈与者は負担の限度で担保責任を負わねばならず、また双務契約に関する規定が準用される。

贈与者は瑕疵のあることを知っていて告げなかった場合を除き、担保責任を負わない。

③ 死因贈与

贈与者の死亡によって効力が生ずる贈与で、遺贈が、遺言という単独行為としてなされるのに対し、契約である点に違いがある。贈与者はいつでも撤回できる。

㉞ 7 組合契約

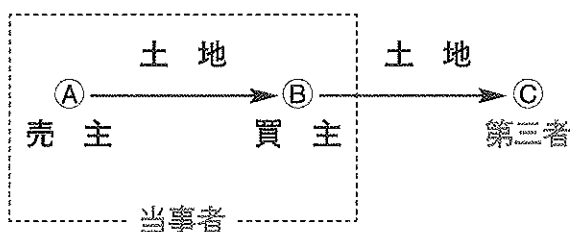
- (1) 組合契約とは、各当事者が出資をして、共同の事業を営むことを約することによって成立する契約で、各組合員の出資その他の組合財産は、総組合員の共有に属する。
- (2) 組合の事業により利益が発生したときは、全組合員に分配し、損失が発生したときは、通常、全組合員がこれを分担する。この損益分配の割合は、原則として、組合契約の定めによるが、定めがないときは、各組合員の出資の価額に応じて定める。

実況! まるかじり講義 4

ここで、法律の専門用語の勉強をしましょう。「第三者」・「善意・悪意」・「対抗できる」というものを勉強します。

第三者とは、当事者以外の利害関係者のことです。最初に法律という舞台に出てきた人が当事者で、遅れて舞台に登場してきた人が第三者ということです。

下の事例を見て下さい。AがBに土地を売却し、BはさらにCに転売したというものです。この場合、AからみてCは第三者です。



善意とは「事情を知らない」ことをいい、悪意とは「事情を知っている」ことをいいます。また、不注意があることを過失といい、ないことを無過失といいます。

よく、問題文に、「AはBに対抗できる」というフレーズがでてきます。これは、「主張できる」「裁判になれば勝てる」と考えればOKです。