

鶴田不動産 コラム

VOL.18 「宅建士試験2回目」

第18回目の今回のテーマは、ずばり 「宅建士試験」についてです。（2回目です）

- ▶ ここでは、問題中心に説明します。
- ▶ 頭の体操も兼ねてご覧いただければと思います。
- ▶ ◎ 実際の問題は、4肢択一です。（記述は、ありません）
- ▶ ◎ ちなみに試験は、10月ごろに行われます。（1年に1回です）
- ▶ ◎ 50問出題されて、37点以上取れば、だいたい合格圏内です。
- ▶ ◎ 合格率は、例年15～17%ぐらいです。

▶ 1. 宅建士試験の出題範囲

▶ (1) **出題科目の主だったもの**は下記のとおりです。

- ▶ ・都市計画法 ～ 用途地域、市街化調整地域とかです。
- ▶ ・建築基準法 ～ 建ぺい率、容積率とかです。
- ▶ ・民法 ～ 契約とかです。
- ▶ ・不動産に係る税法 ～ 譲渡所得税、固定資産税とかです。
- ▶ ・宅建業者取引について～ 業者が守るべきルールとかです。

▶ (2) 受験者の中心は

- ▶ ・**合格者の半数以上**の人が、**不動産業に関係していません**。
- ▶ ・宅建士試験は、国民的試験?
- ▶ ・将来何かのため、法律を勉強したい人、動機や目標も様々です。
- ▶ ・**多少の法律知識を身につける国家資格試験**としては、うってつけです。

▶ **※ぜひ、チャレンジしてみたいかがですか。**



- ▶ 2. 実際に問題を解いていきましょう（過去の試験問題です）
- ▶ 【問1】土地に関する次の記述のうち、最も**不適當**なものはどれか。
- ▶ 1 **台地、段丘**は、農地として利用され、また都市的な土地利用も多く、**地盤も安定**している。
- ▶ 2 台地を刻む谷や台地上の**池沼を埋め立てた所**では、**地盤の液状化**が発生し得る。
- ▶ 3 **台地、段丘**は、水はけも良く、宅地として積極的に利用されているが、**自然災害に対して安全度の低い所**である。
- ▶ 4 旧河道や**低湿地、海浜の埋め立て地**では、**地震の液状化**対策が必要である。

- ▶ 次ページに回答があります。
- ▶ さて、何番が正解でしょうか。

▶ 3 【問1】正解は、3でした。（この問題は、不適當なものが正解です）

▶ 1 適當

▶ 台地、段丘は、水はけが良く、地盤も安定しています。

▶ 商工業用地など都市的な土地利用も多いです。

▶ 2 適當

▶ 台地を刻む谷や台地上の池沼を埋め立てた所では、地盤の液状化が

▶ 発生する可能性があります。

▶ 3 不適當

▶ 台地、段丘は、水はけも良く、洪水や地震などの自然災害に対しても

▶ 比較的安全度が高い所です。

▶ 4 適當

▶ 地下水位の高い砂地盤である旧河道や低湿地、海浜の埋め立て地では、

▶ 地震による液状化が発生しやすいです。

▶

- ▶ 【問2】 AがBに対し、A所有の甲建物を3年間賃貸する旨の契約をした場合
- ▶ における次の記述のうち民法、借家法によれば、正しいものはどれか。
- ▶ 1 A B間の賃貸借契約について、契約の更新がない旨を定めるには、
- ▶ 公正証書による等書面によって契約すれば足りる。
- ▶ 2 甲建物が居住の用に供する建物である場合には、契約の更新がない旨を
- ▶ 定めることはできない。
- ▶ 3 AがBに対して、期間満了の3月前までに更新しない旨の通知をしなければ、
- ▶ 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るが、その期間は
- ▶ 定めがないものとなる。
- ▶ 4 Bが適法に甲建物をCに転貸していた場合、Aは、Bとの賃貸借契約が
- ▶ 解約の申し入れによって終了するときは、特段の事情がない限り、
- ▶ Cにその旨の通知をしなければ、賃貸借契約の終了をCに対抗することが
- ▶ できない。

▶ 次ページに回答があります。
▶ さて、何番が正解でしょうか。

- ▶ 【問2】正解は、4でした。（この問題は、正しいものが正解です）
- ▶ 1 誤り
- ▶ A B間の賃貸借契約について契約の更新がない旨を定めるには、定期建物賃貸借契約によります、この契約は、更新等がないことを記載した書面の交付が別途必要です。
- ▶ 2 誤り
- ▶ 定期建物賃貸借契約によれば、契約の更新がない旨を定めることができます。
- ▶ 3 誤り
- ▶ 建物の賃貸借においては、民法上は、期間の満了の1年前から6カ月前の間に相手に通知をしなければなりません。
- ▶ 4 正解
- ▶ 建物の賃貸借契約が解約によって終了する場合は、建物の賃貸人は、転借人に通知をしなければ、対抗することができません。

- ▶ 4. 【問2】の問題を解いてみてどうでしたか。
- ▶ ・ 宅建士試験の問題文は、すごく固いです。法律を基にした問題が主体となるからです。
- ▶ ・ 問題文に慣れてしまえば、あとは知っているか知らないかです。
- ▶ ・ 「台地」「段丘」が自然災害に強いことを覚えておけば、あとは、答えを見つけ出しやすいと思います。
- ▶ ・ 更新のない契約として「定期建物賃貸借契約」があること、この契約では、満期終了、契約の更新がないことを記載した書面の説明と交付が必要であることを覚えていれば大丈夫です。（契約書と書面はセットです）
- ▶ ・ 建物の賃貸借については、期間満了の終了は、原則として1年前から6カ月前までに通知が必要となることを覚えておけばOKです。
- ▶ ・ 転借人は、微妙です。主契約が解約によるとは、あいまいだからです。
- ▶ ・ 【問2】は、消去法によって答えを出すパターンです。1、2、3の設問があきらかに間違いです。

今回の格言

「地震は筋交い」

- ▶ ・筋交い（すじかい）とは、柱と柱の間に斜めに入れて建築物や足場の構造を補強する部材です。「筋交」「筋違」とも表記され、ブレース(brace)とも呼ばれます。
- ▶ ・構造体の耐震性を強める効果があり、建築基準法では一定の割合で筋交いを使用することが義務づけられています。
- ▶ ※宅建士試験では、地震には土台を重く、屋根を軽くするのが良いとかのひっかけがあります。ここでは、「地震はすじかい」と覚えておくと良いかもしれません。
- ▶ ※豆知識～江戸の長屋は壁が薄いのですが、きちんとした理由があります。
- ▶ 火事の際に建物を壊しやすくするためです。（破壊消防です）
- ▶ 当時の長屋は、粗末なのが当たり前でした。
- ▶ 自然災害が多い、日本ならではの知恵でした。