YouTube

【宅建動画の渋谷会】佐伯竜

R05 宅建
改正点対策
≪出題予想 12+α≫

謝恩

渋谷会

R05 改正点≪出題予想 11＋α≫　≪#946≫

【問 1】 正誤を付けよ。

　土地の所有者は、境界標の調査又は境界に関する測量のため必要な範囲内で、隣地の所有者の承諾を得ることなくその隣地を使用することができる。

【答え】 正しい

≪ポイント≫民法　相隣関係　隣地の使用

　土地の所有者は、次に掲げる目的のため必要な範囲内で、**隣地を使用することができる**。

一　**境界又はその付近における障壁、建物その他の工作物の築造、収去又は修繕**

二　**境界標の調査又は境界に関する測量**

三　第二百三十三条第三項の規定による**枝の切取り**

⇒ **隣地の所有者等の承諾は必要ない**

複製・頒布を禁じます

【問 2】 正誤を付けよ。

土地の所有者は、他人が所有する設備を使用しなければ水道水の供給を継続的に受けることができないときは、その継続的給付を受けるため必要な範囲内で、その設備を所有する者の承諾を得ることなく使用することができる。

【答え】 正しい

≪ポイント≫民法　相隣関係　継続的給付を受けるための設備（インフラ設備）の設置権等

土地の所有者は、**他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用しなければ**電気、ガス又は水道水の供給その他これらに類する**継続的給付**を受けることができないときは、継続的給付を受けるため必要な範囲内で、**他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用することができる**。

⇒ **設備の所有者等の承諾は必要ない**

複製・頒布を禁じます

【問 3】 正誤を付けよ。

土地の所有者が、隣地の竹木の枝が境界線を越えていたので、竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないときであっても、土地の所有者は、その枝を切り取ることはできない。

【答え】 誤り

≪ポイント≫民法　相隣関係　竹木の枝の切除

1　**土地の所有者**は、隣地の竹木の**枝**が境界線を越えるときは、その竹木の**所有者に、その枝を切除させることができる。**

3　第一項の場合において、次に掲げるときは、**土地の所有者は、その枝を切り取ることができる。**

一　竹木の所有者に枝を切除するよう**催告したにもかかわらず、竹木の所有者**が相当の期間内に**切除しないとき。**

二　**竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない**とき。

三　**急迫の事情**があるとき。

複製・頒布を禁じます

【問 4】 正誤を付けよ。

　Aは、B、Cと平等の割合で建物を共有している。Aの同意がない場合でも、B・Cの二人で、その建物の形状又は効用の著しい変更を伴わない変更をすることができる。

【答え】 正しい

≪ポイント≫民法　共有　共有物の変更

　各共有者は、**他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）を加えることができない。**

⇒　重大変更：全員の同意

※　共有物の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）

≪ポイント≫民法　共有　共有物の管理

　共有物の管理に関する事項（共有物に上記に規定する変更を加えるものを除く。）は、各共有者の持分の価格に従い、**その過半数で決する。**

⇒　管理行為・軽微な変更（重大でない変更）：過半数

※　共有物の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの。）

複製・頒布を禁じます

【問 5】 正誤を付けよ。

裁判所は、所有者不明土地管理命令をする場合、利害関係人の請求により、所有者不明土地管理人を選任しなければならない。

【答え】 正しい

≪ポイント≫民法　所有者不明土地管理命令

裁判所は、**所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地**について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、その請求に係る土地を対象として、**所有者不明土地管理人による管理を命ずる処分（「所有者不明土地管理命令」）**をすることができる。

⇒ 所有者不明土地の管理・処分をさせるために、所有者不明土地管理人を選任する

※　処分行為等をするためには、裁判所の許可を要する

複製・頒布を禁じます

【問 6】 正誤を付けよ。

　存続期間を 50 年以上として借地権を設定する場合においては、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がなく、建物の買取りの請求をしないこととする旨を定めることができる。この特約が、その内容を記録した電磁的記録によってなされた場合、その特約は無効であり、存続期間を 30 年とする普通借地権の設定の契約となる。

【答え】 誤り

≪ポイント≫借地借家法 定期借地権

1　存続期間を 50 年以上として借地権を設定する場合においては、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がなく、建物の買取りの請求をしないこととする旨を定めることができる。この場合においては、その特約は、公正証書による等**書面によってしなければならない。**

2　前項前段の特約がその内容を記録した**電磁的記録**によってされたときは、その特約は、**書面によってされたものとみなし**て、前項後段の規定を適用する。

※　電磁的記録とは、電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう

注意：事業用定期借地権の契約は、「公正証書」によってしなければならない

複製・頒布を禁じます　

【問 7】 正誤を付けよ。

定期建物賃貸借契約を締結しようとするときは、賃貸人は、あらかじめ賃借人に対し、契約の更新がなく、期間満了により賃貸借が終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならないが、当該書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、建物の賃借人の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。

【答え】 正しい

≪ポイント≫借地借家法 定期建物賃貸借

1 期間の定めがある建物の賃貸借をする場合においては、公正証書による等**書面によって契約**をするときに限り、契約の更新がないこととする旨を定めることができる。

2 前項の規定による建物の賃貸借の契約がその内容を記録した**電磁的記録**によってされたときは、その**契約**は、**書面によってされたものとみなし**て、同項の規定を適用する。

3 第一項の規定による建物の賃貸借をしようとするときは、建物の賃貸人は、**あらかじめ**、建物の賃借人に対し、同項の規定による建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を記載した**書面を交付して説明しなければならない**。

4 建物の賃貸人は、前項の規定による**書面の交付に代えて**、政令で定めるところにより、**建物の賃借人の承諾を得て**、当該書面に記載すべき事項を**電磁的方法により提供することができる**。この場合において、当該建物の賃貸人は、**当該書面を交付したものとみなす。**

5 建物の賃貸人が第三項の規定による**説明をしなかったとき**は、契約の更新がないこととする旨の定めは、**無効**とする。

※ 電磁的方法とは、電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって法務省令で定めるものをいう

複製・頒布を禁じます

【問 8】 正誤を付けよ。

　宅建業者は、指定流通機構が発行する登録を証する書面の引渡しに代えて、政令で定めるところにより、依頼者の承諾を得て、当該書面において証されるべき事項を電磁的方法であつて国土交通省令で定めるものにより提供することができるが、媒介契約書面については宅建業者の記名押印が必要であることから、電磁的方法によって提供することはできない。

【答え】 誤り

≪ポイント≫宅建業法　媒介契約

1　宅建業者は、**「媒介契約書面」の交付に代えて**、政令で定めるところにより、**依頼者の承諾を得て**、当該書面に記載すべき事項を**電磁的方法**であつて同項の規定による記名押印に代わる措置を講ずるものとして国土交通省令で定めるものにより**提供することができる。**この場合において、当該宅建業者は、当該書面に記名押印し、これを交付したものとみなす。

2　宅建業者は、**「指定流通機構が発行する登録を証する書面」の引渡しに代えて**、政令で定めるところにより、**依頼者の承諾を得て**、当該書面において証されるべき事項を**電磁的方法**であつて国土交通省令で定めるものにより**提供することができる。**この場合において、当該宅建業者は、当該書面を引き渡したものとみなす。

⇒ いずれの場合も、依頼者の承諾が必要

※　電磁的方法とは、電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法をいう

複製・頒布を禁じます　

【問 9】 正誤を付けよ。

宅建業者は、常に、重要事項説明書面の交付に代えて、電磁的方法であつて宅建士の記名に代わる措置を講ずるものとして国土交通省令で定めるものにより提供させることができる。

【答え】 誤り

≪ポイント≫宅建業法　重要事項の説明

1　宅建業者は、「宅建業者の相手方等」に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の**契約が成立するまでの間**に、**宅建士**をして、**重要事項説明書面を交付して説明をさせなければならない。**

2　書面の交付に当たつては、**宅建士は、当該書面に記名しなければならない。**

3　宅建業者は、**重要事項説明書面の交付に代えて**、政令で定めるところにより、**「宅建業者の相手方等」の承諾を得て**、宅建士に、当該書面に記載すべき事項を**電磁的方法**であつて「宅建士の記名」に代わる措置を講ずるものとして国土交通省令で定めるものにより**提供**させることができる。この場合において、当該宅地建物取引業者は、当該宅地建物取引士に当該書面を交付させたものとみなし、同項の規定は、適用しない。

⇒ **宅建士の押印は不要となった**

複製・頒布を禁じます

【問 10】 正誤を付けよ。

宅建業者は、37 条書面を作成したときは、宅建士をして、当該書面に記名押印させなければならないが、当該書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、相手方等の承諾を得て、電磁的方法により提供することができる。

【答え】 誤り

≪ポイント≫宅建業法 37 条書面の交付

1 宅建業者は、**契約が成立したときは**当該**契約の各当事者**に、**遅滞なく、**所定の事項を記載した**書面を交付しなければならない。**

2 宅建業者は、上記の規定により交付すべき書面を作成したときは、**宅建士をして、当該書面に記名させなければならない。**

3 宅建業者は、上記の**書面の交付に代えて**、政令で定めるところにより、**相手方等の承諾を得て**、当該書面に記載すべき事項を**電磁的方法**であつて上記の「宅建士の記名」に代わる措置を講ずるものとして国土交通省令で定めるものにより**提供することができる。**この場合において、当該宅建業者は、当該書面を交付したものとみなし、同項の規定は、適用しない。

⇒ **宅建士の押印は不要となった**

複製・頒布を禁じます

【問 11】 正誤を付けよ。

住宅のための居室には、採光のための窓その他の開口部を設け、その採光に有効な部分の面積は、常に、その居室の床面積に対して、7分の1以上としなければならない。

【答え】 誤り

≪ポイント≫建築基準法　居室の採光

1 **住宅の居住のための居室**には、**採光のための窓**その他の開口部を設け、その採光に有効な部分の面積は、その居室の**床面積**に対して、**7分の1以上**としなければならない。

※ ただし、地階若しくは地下工作物内に設ける居室その他これらに類する居室又は温湿度調整を必要とする作業を行う作業室その他用途上やむを得ない居室については、この限りでない

2 ただし、国土交通大臣が定める基準に従い、照明設備の設置、有効な採光方法の確保その他これらに準ずる措置が講じられているものにあつては、**10分の1以上**とする。

※ 床面において 50 ルクス以上の照度を確保することができるよう照明設備を設置すること

複製・頒布を禁じます

【問 12】 正誤を付けよ。

建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、住宅又は老人ホーム等に設ける給湯設備その他の国土交通省令で定める建築設備を設置するためのものであつて、市街地の環境を害するおそれがないものとして国土交通省令で定める基準に適合するもので、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものの床面積は、算入しない。

【答え】 正しい

≪ポイント≫建築基準法 容積率

建築物の**容積率の算定の基礎となる延べ面積**には、**住宅又は老人ホーム等に設ける機械室**その他これに類する建築物の部分（**給湯設備**その他の国土交通省令で定める建築設備を設置するためのものであつて、市街地の環境を害するおそれがないものとして国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。）で、**特定行政庁**が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと**認めるもの**の**床面積は、算入しない**ものとする。

複製・頒布を禁じます

【+α1】 正誤を付けよ。

電車、バス等の交通機関の所要時間を表示するときは、朝の通勤ラッシュ時の所要時間を明示することとされているが、平常時の所要時間をその旨を明示して併記することができる。

【答え】 正しい

≪ポイント≫表示規約 交通の利便性

電車、バス等の交通機関の所要時間は、次の基準により表示すること。

ア 起点及び着点とする鉄道、都市モノレールの駅等又はバスの停留所の名称を明示すること。この場合において、物件から最寄駅等までバスを利用する場合であって、物件の最寄りの停留所から最寄駅等までのバスの所要時間を表示するときは、停留所の名称を省略することができる。

イ 特急、急行等の種別を明示すること。

ウ **朝の通勤ラッシュ時の所要時間**を明示すること。この場合において、**平常時の所要時間をその旨を明示して併記**することができる。

エ **乗換え**を要するときは、その旨を明示し、ウの所要時間には**乗り換えにおおむね要する時間を含める**こと。

複製・頒布を禁じます

【+α2】 正誤を付けよ。

　マンションの名称として街道の名称を用いる場合、当該街道が当該物件から直線距離で300m 以内に所在していれば、使用することができる。

【答え】 誤り

≪ポイント≫表示規約　物件の名称の使用基準

　物件の名称として地名等を用いる場合において、当該物件が所在する市区町村内の町若しくは字の名称又は地理上の名称を用いる場合を除いては、次の各号に定めるところによるものとする。

1・2　略

3 当該物件が**公園、庭園、旧跡その他の施設又は海（海岸）、湖沼若しくは河川の岸若しくは堤防**から**直線距離で 300m 以内**に所在している場合は、これらの名称を用いることができる。

4 当該物件から**直線距離で 50m 以内**に所在する**街道**その他の道路の名称（坂名を含む。）を用いることができる。

複製・頒布を禁じます　https://shibuyakai.com/

【+α3】 正誤を付けよ。

　デパート、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、商店等の商業施設は、現に利用できるものの物件からの道路距離又は徒歩所要時間を明示して表示することとされている。

【答え】 正しい

≪ポイント≫表示規約　生活関連施設

　デパート、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、商店等の商業施設は、現に利用できるもの物件からの**道路距離又は徒歩所要時間を明示して表示**すること。

　ただし、工事中である等その施設が将来確実に利用できると認められるものにあっては、その整備予定時期を明示して表示することができる。

【宅建動画の渋谷会】

https://shibuyakai.com/

《WEB ストリーミング講座》★直前期おすすめ★

★令和 5 年版　宅建直前総まとめ講座

～30 点から合格ラインまでの重要項目 70 個を総まとめ～（全 3 回　5 時間）

https://shibuyakai.com/takken/2023_soumatome.html

直前期に合否を分ける知識を一気に仕上げる

複製・頒布を禁じます　https://shibuyakai.com/