

YouTube

【宅建動画の渋谷会】佐伯竜

R06 宅建 改正点对策

追加

《 出題予想 $4 + \alpha$ 》



謝
恩

渋谷会

R06 改正点《出題予想7》 《#989》

問1～問7は《#989》で配信済み
《#990》追加講義は問8から

【問1】 正誤を付けよ。

宅建業者は、媒介契約の目的物件が既存の住宅である場合において、「建物状況調査を実施する者のあつせんの有無」についてあつせん「無」とするときは、その理由を記入する必要はない。

【答え】 誤り

《ポイント》媒介契約 建物状況調査を実施する者のあつせんについて

（既存の建物の売買又は交換の場合）宅建業者は、媒介契約を締結するときは、媒介契約書に「建物状況調査を実施する者のあつせんの有無」について記載することとする。

標準媒介契約約款では、媒介契約の目的物件が既存の住宅である場合において、あつせん「無」とするときは、その理由を記入することとしているが、例えば次のような理由を記入することが考えられる。

- ・甲が、建物状況調査を実施する者のあつせんを希望しないため
- ・目的物件の所有者から、建物状況調査の実施の同意が得られないため
- ・既に建物状況調査が実施されているため

（宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方 第34条の2関係 7）

【問 2】 正誤を付けよ。

宅建業者が建物の売買の媒介の際に行う重要事項の説明に関し、当該建物が鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅であるときは、建物状況調査を過去1年以内に実施しているかどうか、及びこれを実施している場合におけるその結果の概要を説明しなければならない。

【答え】 誤り

≪ポイント≫重要事項の説明 建物状況調査

当該建物が**既存の建物**であるときは、次に掲げる事項

- イ **建物状況調査**(実施後国土交通省令で定める期間を経過していないものに限る。)を**実施しているかどうか**、及びこれを**実施している場合におけるその結果の概要**
- ロ 設計図書、点検記録その他の建物の建築及び維持保全の状況に関する書類で国土交通省令で定めるものの**保存の状況**

国土交通省令で定める期間

(原則)	1年
(例外) 鉄筋コンクリート造 又は 鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等	2年

国土交通省令で定める期間は、**1年**(鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等にあつては、**2年**)とする。

(宅建業法施行規則第16条の2の2)

【問 3】 正誤を付けよ。

大規模建築物以外の建築物については、建築副主事の建築確認を受けることができるが、大規模建築物については、建築副主事の建築確認を受けることはできない。

【答え】 正しい

≪ポイント≫ 建築基準法 建築副主事

建築主事を置いた市町村又は都道府県は、必要があると認めるときは、建築主事のほか、確認等事務のうち「大規模建築物」に係るもの以外のものをつかさどらせるために、建築副主事を置くことができる。

(建基法4条7項)

≪ポイント≫ 建築基準法 建築確認

建築主は、一定の建築物を建築しようとする場合においては、当該工事に着手する前に、確認の申請書を提出して建築主事又は建築副主事(「建築主事等」)の確認(建築副主事の確認にあつては、大規模建築物以外の建築物に係るものに限る。)を受け、確認済証の交付を受けなければならない。

(建基法6条1項)

≪ポイント≫ 建築基準法 建築物に関する完了検査

建築主は、工事を完了したときは、建築主事等の検査(建築副主事の検査にあつては、大規模建築物以外の建築物に係るものに限る。)を申請しなければならない。

(建基法7条)

【問 4】 正誤を付けよ。

特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等又は土石の堆積に関する工事については、大規模な崖崩れ又は土砂の流出を生じさせるおそれ大きいとはいえない場合でも、工事主は、当該工事に着手する前に、主務省令で定めるところにより、当該工事の計画について、都道府県知事の許可を受けなければならない。

【答え】 誤り

《ポイント》盛土規制法 特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の届出

特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等又は土石の堆積に関する工事については、工事主は、当該工事に着手する日の30日前までに、主務省令で定めるところにより、当該工事の計画を都道府県知事に届け出なければならない。（例外あり）

（盛土規制法27条1項）

《ポイント》盛土規制法 特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の許可

特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等又は土石の堆積（大規模な崖崩れ又は土砂の流出を生じさせるおそれ大きいものとして政令で定める規模のものに限る。）に関する工事については、工事主は、当該工事に着手する前に、主務省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。

（盛土規制法30条1項）

【問 5】 正誤を付けよ。

都道府県知事は、宅地造成等工事規制区域以外の土地の区域であつて、土地の傾斜度、溪流の位置その他の自然的条件及び周辺地域における土地利用の状況その他の社会的条件からみて、当該区域内の土地において宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積が行われた場合には、これに伴う災害により市街地等区域その他の区域の居住者等の生命又は身体に危害を生ずるおそれが特に大きいと認められる区域を、特定盛土等規制区域として指定することができる。

【答え】 誤り

≪ポイント≫盛土規制法 特定盛土等規制区域

都道府県知事は、基本方針に基づき、かつ、基礎調査の結果を踏まえ、宅地造成等工事規制区域以外の土地の区域であつて、土地の傾斜度、溪流の位置その他の自然的条件及び周辺地域における土地利用の状況その他の社会的条件からみて、当該区域内の土地において特定盛土等又は土石の堆積が行われた場合には、これに伴う災害により市街地等区域その他の区域の居住者等の生命又は身体に危害を生ずるおそれが特に大きいと認められる区域を、特定盛土等規制区域として指定することができる。

(盛土規制法26条1項)

「特定盛土等」と「土石の堆積」だけが対象である。

「宅地造成工事」は規制の対象に含まれていない。

【問 6】 正誤を付けよ。

宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地以外の土地を宅地にするために行う崖を生じない盛土であって高さ 1.5m、面積 500 m²のものについては、工事主は、当該工事に着手する前に、都道府県知事の許可を受ける必要はない。

【答え】 正しい

≪ポイント≫盛土規制法 宅地造成等に関する工事の許可

宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成等に関する工事については、工事主は、当該工事に着手する前に、主務省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。

(盛土規制法12条1項)

宅地造成…宅地以外の土地を宅地にするために行う

1	盛土	高さが1mを超える崖を生ずる
2	切土	高さが2mを超える崖を生ずる
3	盛土及び切土	高さが2mを超える崖を生ずる
4	盛土	高さが2mを超える ※崖を生じない
5	面積	500m ² を超える

【問 7】 正誤を付けよ。

独立行政法人住宅金融支援機構は、市町村又は空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

【答え】 正しい

《ポイント》独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助

機構は、市町村又は空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、**空家等及び空家等の跡地**の活用の促進に必要な**資金の融通**に関する**情報の提供その他の援助**を行うことができる。

(空家等対策の推進に関する特別措置法21条)

【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6年版 宅建直前総まとめ講座

～テーマ50個を最終確認～ (全7回 約14時間)

https://shibuyakai.com/takken/2024_soumatome.html

直前期に合否を分ける知識を一気に仕上げる

【問 8】 正誤を付けよ。

所有権の登記名義人について相続の開始があった場合において、当該相続により所有権を取得した者には、所有権の移転の登記を申請すべき義務はない。

【答え】 誤り

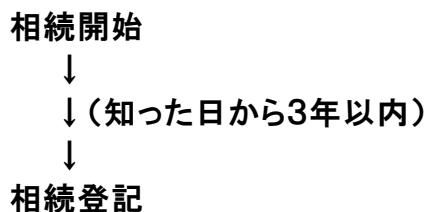
《ポイント》相続等による所有権の移転の登記の申請（相続登記の申請義務化）

所有権の登記名義人について**相続**の開始があったときは、当該**相続**により**所有権**を取得した者は、自己のために相続の開始があったことを**知り**、かつ、当該**所有権**を取得したことを**知った日から3年以内**に、**所有権の移転の登記**を申請しなければならない。遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により所有権を取得した者も、同様とする。

（不登法76条の2第1項） 令和 6 年 4 月 1 日施行

なお、正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、10 万円以下の**過料**に処する。

（不登法164条）



【問 9】 正誤を付けよ。

所有権の登記名義人が死亡しその相続人に対し遺贈があった場合、当該遺贈により所有権を取得した者は、所有権の移転の登記を申請しなければならないが、登記権利者が単独で申請することができる。

【答え】 正しい

≪ポイント≫ 相続等による所有権の移転の登記の申請

相続人に対する遺贈により所有権を取得した者も、同様。

(不登法76条の2第1項後段) 令和6年4月1日施行

≪ポイント≫ 相続人に対する遺贈による所有権の移転の登記

相続人に対する遺贈による所有権の移転の登記は、第60条(共同申請)の規定にかかわらず、登記権利者が単独で申請することができる。

(不登法63条3項)

なお、(問8)相続登記も単独申請。

(不登法63条2項)

【問 10】 正誤を付けよ。

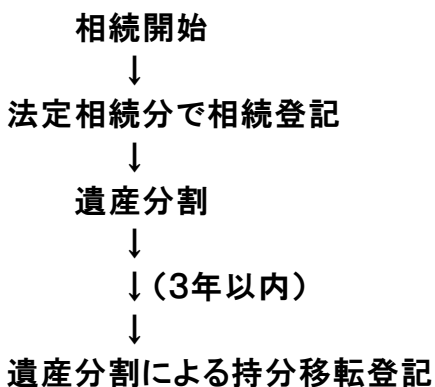
法定相続分の規定に従って相続による所有権の移転の登記がされた後に遺産の分割があったときは、当該遺産の分割によって当該相続分を超えて所有権を取得した者は、当該遺産の分割の日から3年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならない。

【答え】 正しい

≪ポイント≫相続等による所有権の移転の登記の申請

相続(法定相続分)による登記がされた後に**遺産の分割**があったときは、当該遺産の分割によって当該相続分を超えて所有権を取得した者は、当該**遺産の分割の日から3年以内に、所有権の移転の登記を申請**しなければならない。

(不登法76条の2第2項) 令和6年4月1日施行



【問 11】 正誤を付けよ。

所有権の登記名義人について相続の開始があったときは、当該相続により所有権を取得した者は、所有権の移転の登記を申請しなければならないが、登記官に対し、所有権の登記名義人について相続が開始した旨及び自らが当該所有権の登記名義人の相続人である旨を申し出ることができる。これにより、当該相続により所有権を取得した者が、当該所有権の取得に係る所有権の移転の登記を申請する義務を履行したものとみなされることはない。

【答え】 誤り

≪ポイント≫相続人である旨の申出(相続人申告制度)

1 前条第1項の規定(問 8)により**所有権の移転の登記を申請する義務を負う者**は、登記官に対し、所有権の登記名義人について**相続が開始した旨及び自らが当該所有権の登記名義人の相続人である旨**を申し出ることができる。

2 前条第1項に規定する期間内に前項の規定による申出をした者は、同条第1項に規定する所有権の取得に係る**所有権の移転の登記を申請する義務を履行したものとみなす**。

(不登法76条の3第1項、第2項) 令和6年4月1日施行

相続

↓(知った日から3年以内)

(相続登記をする代わりに) **相続人である旨の申出**

↓

罰則を免れる

【問 12】 正誤を付けよ。

買戻しの特約に関する登記がされている場合において、契約の日から 10 年を経過したときは、登記権利者は、単独で当該登記の抹消を申請することができる。

【答え】 正しい

《ポイント》買戻しの特約に関する登記の抹消

買戻しの特約に関する登記がされている場合において、契約の日から 10 年を経過したときは、共同申請(第 60 条)の規定にかかわらず、**登記権利者は、単独**で当該登記の**抹消**を申請することができる。

(不登法69条の2) 令和 5 年 4 月 1 日施行

買戻期間の上限は 10 年 ⇒ 売買契約の日から **10 年経過**している場合、**買戻権は消滅**しており、**登記だけ残っている**

- 買戻しの特約は、**売買契約と同時に**しなければならない
- 買戻し特約の登記は、**売買を原因とする所有権の移転の登記などと同時に**申請しなければならない

【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6年版 宅建直前総まとめ講座 ～テーマ50個を最終確認～ (全7回 約14時間)

https://shibuyakai.com/takken/2024_soumatome.html

直前期に合否を分ける知識を一気に仕上げる