

宅建直前対策 その他 第 23 回 解答解説

拓明館

【問 1】正解—3 住宅金融支援機構

1 正しい。機構が証券化支援事業(買取型)により譲り受ける貸付債権は、自ら居住する住宅または自ら居住する住宅以外の親族の居住の用に供する住宅を建設し、または購入する者に対する貸付けに係るものである必要があります。賃貸住宅の建設または購入に必要な資金の貸付けに係る金融機関の貸付債権は、譲受けの対象としていません(住宅金融支援機構法 13 条 1 項 1 号、業務法書 3 条)。

2. 正しい。証券化支援事業(買取型)において、機構による譲受けの対象となる住宅の購入に必要な資金の貸付けに係る金融機関の貸付債権には、当該住宅の購入に付随する当該住宅の改良に必要な資金の貸付けに係る貸付債権も含まれます(13 条 1 項 1 号、施行令 5 条)。

3. 誤り。証券化支援事業(買取型)に係る貸付金の利率は、各金融機関が決定するので、金融機関によって異なることがあります(業務方法書 3 条参照)。

4. 正しい。災害復興建築物(災害により、住宅または主として住宅部分からなる建築物が滅失した場合におけるこれらの建築物または建築物の部分に代わるべき建築物または建築物の部分)の建設または購入に係る貸付金については、機構が主務大臣と協議して定めるところにより、一定の金返済の据置期間を設けることができます(住宅金融支援機構法 13 条 1 項 5 号、2 条 2 項、業務方法書 24 条)。

【問 2】正解—2 景品表示法

1. 誤り。販売区画数・販売戸数が 2 以上の分譲宅地・新築分譲住宅・新築分譲マンション・一棟リノベーションマンション、または、賃貸戸数が 2 以上の新築賃貸マンション・新築賃貸アパートであって、価格等が確定していないため、直ちに取引することができない物件について、規則に規定する表示媒体を用いて、その本広告に先立ち、その取引開始時期をあらかじめ告知する広告表示を「予告広告」といいます。予告広告については、販売価格等の表示を省略することができます(表示規約 4 条 6 項 3 号、9 条、施行規則 5 条)。

2. 正しい。新築とは、建築工事完了後 1 年未満であって、居住の用に供されたことがないものをいいます。したがって、住宅の購入者から買い取って再度販売する場合でも、建築工事完了後 1 年未満であって、居住の用に供されたことがないものであれば、「新築」と表示することができます(表示規約 18 条 1 項 1 号)。

3. 誤り。物件が公園、庭園、旧跡その他の施設または海(海岸)、湖沼もしくは河川の岸も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ます(19 条 1 項 3 号)。

4. 誤り。管理費については、1 戸当たりの月額(予定額であるときは、その旨)を表示し

宅建直前対策 その他 第 23 回 解答解説

拓明館

なければなりません。ただし、住戸により管理費の額が異なる場合において、その全ての住宅の管理費を示すことが困難であるときは、最低額および最高額のみで表示することができます。平均額ではなく、最任額と最高額を表示します(施行規則 9 条 41 号)。

【問 3】正解-2 景品表示法

1. **誤り**。徒歩による所要時間は、道路距離 80m につき 1 分間を要するものとして算出した数値を表示しなければなりません。この場合において、1 分未満の端数が生じたときは、1 分として算出しなければなりません。したがって、本肢の場合は、「甲駅から徒歩 6 分」と表示しなければなりません(表示規約 15 条 4 号、施行規則 9 条 9 号)。
2. **正しい**。傾斜地を含む土地であって、傾斜地の割合が当該土地面積のおおむね 30 パーセント以上を占める場合(マンションおよび別荘地等を除く)は、傾斜地を含む旨および傾斜地の割合または面積を明示しなければなりません。マンションや別荘地は除かれます(7 条 9 号)。
3. **誤り**。建築条件付土地とは、自己の所有する土地を取引するに当たり、自己と土地購入者との間において、自己または自己の指定する建設業を営む者(建設業者)との間に、当該土地に建築する建物について一定期間内に建築請負契約が成立することを条件として取引される土地をいい、建築請負契約の相手方となる者を制限しない場合を含みます。よって、建物建築の発注先を購入者が自由に選定できることとなっても、「建築条件付土地」と表示する必要があります(表示規約 4 条 6 項 1 号)。
4. **誤り**。過去の販売価格を比較対照価格とする二重価格表示は、一定の要件に適合し、かつ、実際に、当該期間、当該価格で販売していたことを資料により客観的に明らかにすることができる場合を除き、不当な二重価格表示に該当し、禁止されます。一定の要件の中には、値下げの時期から「6 か月以内」に表示するものであることが含まれます。したがって、1 年間表示することはできません(施行規則 12 条)。

【問 4】正解-4 土地

1. **適当**。扇状地は、土砂などが山側を頂点として扇状に堆積した地形です。河川が山地から平野や盆地に移行する場所によく見られ、河川によって運ばれてきた砂礫等が堆積して形成されます。
2. **適当**。台地を刻む谷や台地上の池沼を埋め立てた所は、地表近くに地下水があり、地盤の液状化の危険性があります。
3. **適当**。旧河道とは、かつて河川が通っていた跡のことをいいます。浸水しやすく、排水も悪い軟弱な土地のため、地震や洪水などによる災害を受ける危険度が高い場所で

宅建直前対策 その他 第 23 回 解答解説

拓明館

す。

4. **最も不適当。**埋立地は、大量の土砂を積み上げて造られた陸地です。一方、干拓地は、水面や湿地を堤防などで仕切り、内側の水を抜いて造られた陸地です。埋立地は、一般に海面に対して数メートルの比高を持つので、海面より低いことも多い干拓地に比べると、水害に対して安全です。

【問 5】正解－1 建物

1. **最も不適当。**木造建物を耐震、耐風的な構造にするためには、できるだけ建物の形態を単純にすることが適切です。

2. **適当。**鉄骨構造は、自重が軽く、靱性が大きいという特徴があります。そのため、鉄骨構造は、大空間の建築や高層建築に使用されます。

3. **適当。**鉄筋コンクリート構造における、中性化やコンクリートのひび割れは、鉄筋の腐食を助長させます。したがって、鉄筋コンクリート構造において、その耐久性を高めるためには、中性化の防止やコンクリートのひび割れ防止に注意をする必要があります。

4. **適当。**鉄骨鉄筋コンクリート構造においては、鉄骨で柱や梁等の骨組を組み、その周りに鉄筋を配置してコンクリートを打ち込みます。鉄骨鉄筋コンクリート構造は、鉄筋コンクリート構造と鉄骨構造の長所を兼ね備えており、鉄筋コンクリート構造よりも強度と靱性がさらに高まります。