

◆◆ 合格 EXPRESS ◆◆  
vol. 2 2010/11/25

---

こんにちは！宅建通勤講座の山口です。

お元気でいらっしゃいますか？

気がつけば、もうあと1ヶ月と少しで今年も終わりですね。

ここから先、だんだん忘年会シーズンとなってきますが  
飲み過ぎて身体を壊したりして、宅建の学習に支障をきたさないよう  
ご注意くださいね。

宅建通勤講座も、オープンして1ヶ月が経とうとしていますが、  
おかげさまで大変ご好評頂いております。

さらに、不動産業界で有名な「週刊全国賃貸住宅新聞」にも記事が掲載  
されるなど、各方面で予想を上回る反響があり、感謝しております。

今後も、宅建通勤講座を選んで頂いた方に、ぜひ合格して頂けるような  
講座を提供していきたいと思っております。今後ともよろしくお願い致します。

では、今回の「合格 EXPRESS」、さっそくいってみましょう！

---

M E N U

---

- ◆ 過去問ピックアップ解説：「出題のクセを知る その2」
  - ◆ モニター募集キャンペーンのお知らせ
  - ◆ 2011年度版 宅建通勤講座リリースのご案内
- 

◆過去問ピックアップ解説

前回に引き続き、  
初めて宅建試験を受験するという方のために、  
過去問を通して

「宅建試験の問題はこういう“出題のクセ”がある問題だ」

ということをお伝えしていきます。

前回の内容を簡単におさらいすると、

- 「ややこしい表現をすることで、  
シンプルなことをシンプルに見えないようにしている」

これが、宅建試験の出題のクセの一つである。

- したがって、問題を解く側としては、  
そうした出題者の策略にはまらないように

「シンプルに見えるようにフィルターにかける」。

ということでした。

そして今回は、もう一つ、こんな「出題のクセ」があることを  
次のピックアップ問題を通じてご紹介します。

…… 問題 ……………

(平成 22 年・問 38 の改題)

宅地建物取引業者 A が、自ら売主となり、宅地建物取引業者でない  
買主 B との間で締結した宅地の売買契約について、B が宅地建物取引業法  
第 37 条の 2 の規定に基づき、いわゆるクーリング・オフによる契約の解除を  
する場合における次の記述は正しいか、誤りか。

- ・ B は、自ら指定した知人の宅地建物取引業者 C (C は A から当該宅地の  
売却について代理又は媒介の依頼を受けていない) の事務所で買受けの  
申込みをし、その際に A からクーリング・オフについて何も告げられず、  
翌日、C の事務所で契約を締結した場合、B は売買契約を解除するこ  
とができない。

◇解答：誤り

◇解説

これは「宅建業法」における「『自ら売主』の8つの制限」の一つ

「クーリング・オフ」

についての問題です。

※「宅建 通勤講座」では、科目「宅建業法」の第7回目の講座  
「『自ら売主』の8つの制限」の最初で学習する部分です。

まだ学習を始めていない方のためにお話ししますと、  
宅建業者が自ら売主となり、宅建業者でない買主との間で締結した  
宅地建物の売買契約では

- 買主が買い受けの申し込みをした場所が宅建業者の事務所など、  
または買主が指定した買主の自宅や勤務先であれば、  
契約をどの場所で行なったとしても、買主はクーリング・オフを  
行なうことができない

となっています。

そうしますと、さきほどの問題の答えは「正しい」と思うかもしれませんが。

しかし、ここが落とし穴なのです。

ここで言う「宅建業者の事務所」とは、「取引に関する宅建業者の事務所」  
という意味です。

「取引に関する宅建業者の事務所」とは、

- ・売主である宅建業者の事務所
- ・売主である宅建業者から代理または媒介の依頼を受けた宅建業者の事務所

のことを言います。

しかし、問題文では

- ・ Bは、自ら指定した知人の宅地建物取引業者 C（CはAから当該宅地の売却について代理又は媒介の依頼を受けていない）の事務所で買受けの申込みをし、

となっています。

「CはAから当該宅地の売却について代理又は媒介の依頼を受けていない」ということは、つまり

「取引に係る宅建業者の事務所」ではない  
~~~~~

ということです。

したがって、この「宅建業者Cの事務所」は

「買主が指定した買主の自宅や勤務先以外の場所」  
~~~~~

となりますので、この場合は買主はクーリング・オフができることになり、問題文の記述は誤りとなります。

このような問題が、俗に言われる「引っ掛け問題」です。

つまり、短絡的に考えてしまうと間違ってしまうように仕組まれた、意地悪な問題だということですね。

上記の問題の場合には「買主が申し込んだ場所が事務所だからクーリング・オフはできない」と短絡的に考えてしまったら間違ってしまうわけです。

このような「引っ掛け問題」は宅建試験の出題のクセの最たるものとなっています。

◇詳しく学習するには

- ・「宅建業法」
  - 1－7 宅建業法 － 「自ら売主」の8つの制限

↓ ↓ ↓

<http://manabiz.jp/takken/course1101g.html>

※「宅建業法」セットは

<http://manabiz.jp/takken/course1101-a1.html>

※全科目セットは

<http://manabiz.jp/takken/course1100.html>

ではもう一つ、「引っ掛け問題」を例示してみます。

…… 問題 ……………

(平成 22 年・問 19 の改題)

建築物の用途規制に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、次の記述は正しいか、誤りか。ただし、用途地域以外の地域地区等の指定及び特定行政庁の許可は考慮しないものとする。

- ・ 第一種低層住居専用地域内においては、高等学校を建築することができるが、高等専門学校を建築することはできない。

…… 解答&解説 ……………

◇解答：正しい

◇解説

これは、「建築基準法」の「用途制限」からの出題です。

※「宅建 通勤講座」では、科目「法令上の制限」の第 3 回目の講座「建築基準法①総論と用途制限」の後半で学習する部分です。  
(科目「法令上の制限」は来年 1 月配信予定です)

高等学校と高等専門学校。

文字も似ていますし、同じ「学校」ですから、  
なんとなく、両方とも同じ用途地域で建築することができると  
思いませんか？

しかし、上記の問題文の記述は正しい。つまり、実態は違うのです。

「用途制限」の講座はまだ配信前ですが、  
ここでは「引っ掛け問題」の典型的な例としてご紹介していますので

「似たような建物だからと言って、建てられる地域も同じというわけではない」  
~~~~~  
ということを覚えておいてください。

上記の問題文のほかにも、

●老人ホームと老人福祉センター

●幼稚園と保育所

●病院と診療所

などの

「似たような建物だからと言って、建てられる地域も同じというわけではない」  
という組み合わせがあります。

まさに「引っ掛け問題」を作成するにはうってつけのポイントです（笑）。

このような「引っ掛け問題」。

そして前回ご紹介した

「ややこしい表現をすることで、  
シンプルなことをシンプルに見えないようにしている」問題。

宅建試験は、そんな問題のオンパレードなんです。

したがって、こうした出題のクセを攻略することが  
合格への道であることをしっかり認識しながら学習することが大切です。

では、宅建試験は「出題のクセ」がある試験だと認識していただいたところで次回からは、そのクセを具体的にどう攻略していくかということに焦点を絞った過去問ピックアップ解説をしていこうと思います。

どうぞお楽しみに。

---

#### ◆ モニター募集キャンペーンのお知らせ

宅建通勤講座は2010年11月からオープンしました。これを記念致しまして「モニター募集キャンペーン」を実施いたします。

「モニター募集キャンペーン」は、宅建通勤講座について、モニターになって頂く事で通常の半額（1万9千円）で講座を受講できるという制度です。

このキャンペーンは、モニターの方に低価格で講座をご利用いただくとともに、モニターの方からのご意見を元に、よりよい講座を開発していくことを目的としています。

モニターは先着5名様とさせていただきます。条件に合致し、モニターの趣旨にご賛同頂ける方で、「絶対合格するぞ!」というやる気のある方は、是非ご応募ください。

モニターの詳細や、お申込は以下のページでどうぞ。

<http://manabiz.jp/takken/campaign20101101.html>

---

#### ◆ 2011年度版 宅建通勤講座リリースのご案内

2011年度版の宅建通勤講座を配信開始しました!

今月は、科目「宅建業法」から配信し、順次その他の科目をリリースしていく予定です。

また、全科目を一括して購入頂ける、「2011年度一括購入版」もご用意しております。

<http://manabiz.jp/takken/course.html>

---

この一括購入版では、各講座を個別に買うよりも割安でご購入いただけます。各講座がリリースされ次第、順次ダウンロード可能となります。リリーススケジュールは以下のように予定しております。

<http://manabiz.jp/takken/schedule2011.html>

---

最後までお読みいただき、ありがとうございました。

合格をお祈りしています。  
これからもどうぞよろしく願いいたします。 山口

---

#### ◆◆ 合格 EXPRESS ◆◆

「合格 EXPRESS」では、講座をご購入頂いた方や、サンプル講座をお申込み頂いた方に、宅建の合格に役立つ情報をご提供してまいります。

- 【 発行 】 宅建 通勤講座 by KIYO ラーニング株式会社
  - 【 主任講師 】 山口 高志
  - 【 代表取締役 】 綾部 貴淑
  - 【 通勤講座 】 <http://manabiz.jp/takken/>
  - 【 お問い合わせは 】 [info@manabiz.jp](mailto:info@manabiz.jp)
  - 【 配信停止は 】 <http://manabiz.jp/takken/change-cancel.html>
-