
■□■ 宅建士メールマガジン 盛夏・秋収穫号 ■□■

受験生様各位

メルマガ登録ありがとうございます。

Kenビジネススクールです。

宅建士試験受験に役立つ情報を毎号お届けさせていただきます。どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

■□■ 宅建学習 問題演習の進め方 ■□■

■宅建士受験を志された皆様、Kenビジネススクールの宅建メールマガジンのお申込みをいただきまして、誠にありがとうございます。

暑かった夏も、もう少しの辛抱といったところですが。涼しくなると、一気に宅建試験の本番が近づいてまいります。がんばっていきましょう。

さて、前回のメルマガでは、問題演習を行う目安としまして、「8月の中旬くらいまでに主要な3科目(権利関係&宅建業法&法令上の制限)について、一通り内容確認と○×問題演習を網羅できるようにすることが目標になります」という基準を設けました。この基準に照らし合わせて、ご自身の問題演習の達成度を確認するようにしてください。問題演習量が足りなかったかな? と思った場合は、毎日の空き時間を解答時間に充てて、演習を重ねていく訓練を早急に行うようにしましょう。

9月に入りますと、ただ問題を解くという練習だけでなく、「2時間の制限時間内に、50問を解き終わる」という訓練が加わってきます。いわゆる予想模擬試験の演習です。模擬試験は、「何点取れたか」だけを見るものではありません。2時間の制限時間というものを、感覚として体に覚えさせるという効用があります。こっちの方が重要かもしれません。たとえ満点取れるとしても、時間内に解けなければ、合格になりません。「2時間で50問(登録講習を修了した方は、1時間50分で45問)」の練習を、4肢択一問題で練習していくことも、徐々に学習に入れていきましょう。その上で、分からなかった問題の箇所は、基本テキストに戻って確認したり、一問一答問題で補完していきましょう。

■Kenビジネススクールのお薦め講座は...

・宅建士秋収穫講座

宅建士秋収穫講座は、宅建試験で約 8 問出題される法令上の制限(都市計画法・建築基準法・土地区画整理法・国土利用計画法・宅地造成等規制法・農地法)、約 1 問出題される土地等評価(地価公示法・不動産鑑定評価基準)、約 2 問出題される税法(国税・地方税)をマスターし、11 問中 8 問以上得点できる実力を身に付けることを目標とした講座です。

⇒<https://www.ken-bs.co.jp/kojin-takkenkouza-annai-akisyuukaku.html>

・宅建士予想模試

宅建本試験と同様に 50 問四肢択一式の予想模試の受験と講師による解説講義です。予想模試終了後すぐに重要な問題および肢について解説講義を行います。解説講義は、解けなければならない問題、合格者なら必ず正解を導いていたであろう問題、解けなくてもよい問題を示しながら、聴講するだけでも覚えられるように工夫されております。

⇒<https://www.ken-bs.co.jp/kojin-takkenkouza-annai-mogisiken.html>

・宅建 TheOpenMOGI

5 社合同！全国一斉開催！本試験の予行演習！ 2018 年度申込者数 8,304 名！

不動産法務のスペシャリストである Ken ビジネススクール、通学の日建学院、通信教育のユーキャン、業界情報が集結する住宅新報、資格の大原。この強力タッグで、今年もまた、全国最大の「宅建士」模擬試験を実施いたします。

⇒<https://www.ken-bs.co.jp/theopenmogi.html>

■□■ 宅建過去問題のご紹介 ■□■

【問題】都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、この問における都道府県知事とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市及び特例市にあってはその長をいうものとする。

また、各選択肢に掲げる行為は、都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業の施行として行うもの、公有水面埋立法第 2 条第 1 項の免許を受けた埋立地で行うもの並

びに非常災害のため必要な応急措置として行うものを含まない。

1 区域区分が定められていない都市計画区域内において、20戸の分譲住宅の新築を目的として5,000㎡の土地の区画形質の変更を行おうとする場合は、都道府県知事の許可を受けなければならない。

2 市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内において、土地の区画形質の変更を伴わずに、床面積が150㎡の住宅の全部を改築し、飲食店としようとする場合には、都道府県知事の許可を受けなければならない。

3 開発許可を受けた開発区域内において、当該区域内の土地の所有権を有し、かつ、都市計画法第33条第1項第14号に規定する同意を得ていない者は、開発行為に関する工事が完了した旨の公告があるまでの間は、その権利の行使として建築物を新築することができる。

4 開発許可申請者以外の者は、開発許可を受けた開発区域のうち、用途地域等の定められていない土地の区域においては、開発行為に関する工事が完了した旨の公告があった後は、都道府県知事の許可を受けなくても、当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物を新築することができる。

～平成22年間17～

【解答】

1 ○ 区域区分が定められていない区域では、3,000㎡未満の開発行為を行う場合には、都道府県知事の許可は必要ありません。本問は、5,000㎡の土地の区画形質の変更なので、都道府県知事の許可が必要となります。

2 ○ 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、原則として、都道府県知事の許可を受けなければ、建築物等を建築・改築・用途変更することができません。本問は、住宅の全部を改築し、飲食店としようとしており、建築物の改築にあたります。したがって、都道府県知事の許可が必要となります。

3 ○ 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事完了の公告があるまでの間は、建築物を建築し、または特定工作物を建設してはなりません。ただし、①その開発行為に関する工事用の仮設建築物や特定工作物を建築・建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき、または、②その開発行為に関して同意をしていない者がその権利の行使として建築物を建築し、または特定工作物を建設するときは例外です。

4 × 工事完了公告があった後は、用途地域が定められていない開発区域

内で、予定建築物以外の建築物の新築、特定工作物の新設は、都道府県知事が、当該開発区域の利便の増進上または開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可した場合を除き、禁止されています。開発許可申請者以外の者であっても同様に禁止されています。

よって正解は、4 です。

■株式会社Kenビジネススクール■

〒160-0023

東京都新宿区西新宿 6-12-7 ストック新宿1F

TEL:03-5326-9294/FAX:03-5326-9291

Email:info@ken-bs.co.jp (受付)

<https://www.ken-bs.co.jp/>

Kenビジネススクールは、不動産取引を専門とする教育機関です。

Kenビジネススクールでは、

・宅建登録講習(5問免除講習)の実施(国土交通省指定)

⇒https://www.ken-bs.co.jp/index_touroku-kousyu.html

・宅建登録実務講習(合格後の実務研修)の実施(国土交通省指定)

⇒<https://www.ken-bs.co.jp/index-kikin.html>

・宅建試験の受験指導

⇒https://www.ken-bs.co.jp/takkenn_kouza.html

・賃貸不動産経営管理士試験の受験指導

⇒<https://www.ken-bs.co.jp/chintaikanri.html>

・企業研修プロデュース

⇒<https://www.ken-bs.co.jp/houjin.html>

・書籍の研究開発・出版

⇒<https://www.ken-bs.co.jp/syoseki-annai.html>

を中心に運営しております。
