

〔問 1〕 建築物の敷地及び構造に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 建築物の敷地は、原則としてこれに接する道路の境より高くなければならない。
- 2 湿潤な土地、出水のおそれの多い土地に建築物を建築する場合は、盛土、地盤の改良などの措置を講じなければならない。
- 3 高さ15mの建築物は、原則としてその主要構造部をコンクリートブロック造としてよい。
- 4 延べ面積5,000㎡の建築物は、主要構造部のうち床を木造としてよい。

〔問 2〕 債務不履行による損害賠償に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 金銭債務の不履行については、債権者は、損害の証明をすることなく、損害賠償の請求をすることができる。
- 2 損害賠償額の前定は、契約と同時にしなければならない。
- 3 損害賠償額の前定は、金銭以外のものをもってすることができる。
- 4 損害賠償額の前定をした場合、債権者は、実際の損害額が前定額より大きいことを証明しても、前定額を超えて請求することはできない。

〔問 3〕 AのBに対する貸金（返済の時期は定めていない。）に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 AがBに対する貸金債権をCに譲渡した場合、Cは、その旨をBに確定日付のある証書で通知しなければ、第三者に対抗することができない。
- 2 Aの貸金債権の消滅時効は、Aの催告の有無にかかわらず、貸し付けたときから起算される。
- 3 返済の場所を定めていない場合において、Aが住所を移転したときは、Bは、Aの新たな住所で返済しなければならない。
- 4 Bは、Aにいつでも返済することができるが、Aが返済を請求するには、相当の期間を定めて催告しなければならない。

〔問 4〕 A所有の土地が、AからB、Bから善意無過失のCへと売り渡され、移転登記もなされている。この場合、民法の規定によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。

- 1 Aが禁治産者の場合、Aは、契約の際完全な意思能力を有していても、AB間の契約を取り消し、Cに対して所有権を主張することができる。
- 2 Aが未成年者の場合、Aは、法定代理人の同意を得ずに契約をしていても、成年に達すれば、AB間の契約を取り消すことができなくなる。
- 3 Aが要素の錯誤により契約をした場合、Aは、重大な過失がないときは、AB間の契約の無効を主張し、Cに対して所有権を主張することができる。
- 4 Aが差押えを免れるため、Bと通謀して登記名義をBに移した場合、Aは、AB間の契約の無効を主張することはできるが、Cに対して所有権を主張することはできない。

〔問 5〕 Aは、Bの代理人として、C所有の土地についてCと売買契約を締結したが、その際に次に掲げるような事情があった場合、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 BがAに代理権を与えていなかった場合は、Cは、そのことについて善意無過失であり、かつ、Bの追認がないとき、Aに対して契約の履行の請求又は損害賠償の請求をすることができる。
- 2 AがBに隠れて当該土地の売買についてCからも代理権を与えられていた場合は、当該契約は効力を生じない。
- 3 CがAをだまして売買契約を締結させた場合は、Aは当該売買契約を取り消すことができるが、Bは取り消すことができない。
- 4 BがAに代理権を与えていなかった場合は、Cは、そのことについて善意であり、かつ、Bの追認がないとき、当該売買契約を取り消すことができる。

〔問 6〕 Aは、BからBの所有地を2,000万円で買い受けたが、当該土地には、CのDに対する1,000万円の債権を担保するため、Cの抵当権が設定され、その登記もされていた。この場合、民法の規定によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。

- 1 Aは、契約の際Cの抵当権のあることを知らなくても、その理由だけでは、A B間の売買契約を解除することはできない。
- 2 Aは、抵当権を<sup>てきじょ</sup>滌除することができ、その手続きが終わるまで、Bに対し、代金の支払いを拒むことができる。
- 3 Cは、BのAに対する代金債権について、差押えをしなくても、他の債権者に優先して、1,000万円の弁済を受けることができる。
- 4 Aは、抵当権の実行を免れるため、DのCに対する1,000万円の債務を弁済した場合、B及びDに対し、当該1,000万円の支払いを請求することができる。

〔問 7〕 AのBに対する債権（Cも、Aに債務を負い、又はBの債務を保証している。）についてのAの履行請求に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 BとCが分割債務を負う場合、AのBに対する履行の請求は、Cに対しては効力を生じない。
- 2 CがBの保証人の場合、AのBに対する履行の請求は、Cに対しては効力を生じない。
- 3 CがBの連帯保証人の場合、AのCに対する履行の請求は、Bに対しても効力を生じる。
- 4 BとCが連帯債務を負う場合、AのBに対する履行の請求は、Cに対しても効力を生じる。

〔問 8〕 契約の解除に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 不動産の売主は、売買契約と同時にした買戻しの特約によって、買主が支払った代金及び契約の費用を返還して、その売買契約を解除することができる。
- 2 売主が契約の当時その売却した権利が自己に属しないことを知らない場合において、その権利を取得して買主に移転することができないときは、売主は、損害を賠償して契約を解除することができる。
- 3 無償の委任契約においては、各当事者は、いつでも契約を解除することができる。その解除が相手方のために不利な時期でなければ、その損害を賠償する必要はない。
- 4 請負契約において請負人が仕事を完成しない間は、請負人は、損害を賠償して契約を解除することができる。

〔問 9〕 Aは、その所有する建物を明らかな一時使用（期間2年）のためBに賃貸したが、Bは期間満了後も居住を続け、Aも、その事実を知りながら異議を述べなかった。この場合、民法及び借家法の規定によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

- 1 Aは、期間満了を理由に、Bに対し、直ちに明渡請求をすることができる。
- 2 Aは、正当事由のある場合に限り解約し、Bに対し、直ちに明渡請求をすることができる。
- 3 Aは、正当事由のない場合でも解約の申入れをし、Bに対し、その3ヵ月後に明渡請求をすることができる。
- 4 Aは、正当事由のある場合に限り解約の申入れをし、Bに対し、その6ヵ月後に明渡請求をすることができる。

〔問 10〕 Aは、BのCに対する金銭債権(利息付き)を担保するため、Aの所有地にBの抵当権を設定し、その登記をしたが、その後その土地をDに売却し、登記も移転した。この場合、民法の規定によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。

- 1 Bが抵当権を実行した場合、A、C及びDは、競買人になることができない。
- 2 Bは、抵当権を実行しようとする場合、Dにその旨を通知し、<sup>てきじよ</sup>滌除の機会を与えなければならない。
- 3 Bは、抵当権の実行により、元本と最後の2年分の利息について、他の債権者に優先して弁済を受けることができる。
- 4 Bの抵当権が消滅した場合、後順位の抵当権者の順位が繰り上がる。

〔問 11〕 Aが死亡し、相続人として、妻Bと嫡出子C・D・Eがいる。この場合、民法の規定によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。

- 1 Cが相続を放棄した場合、DとEの相続分は増えるが、Bの相続分については変わらない。
- 2 Aが遺産をCに遺贈していた場合、その遺贈は、B、D及びEの遺留分を侵害した部分について、効力を生じない。
- 3 Eの遺留分は、被相続人Aの財産の $\frac{1}{12}$ の額である。
- 4 Aの生前Dが遺留分の放棄について家庭裁判所の許可を受けていた場合においても、Dは、相続人となることができる。

〔問 12〕 不動産の賃貸借に関する次の記述のうち、民法、借地法及び借家法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 建物の賃貸借において、期間満了前に当該建物が第三者の放火により全部滅失したときは、当該賃貸借は終了する。
- 2 建物の賃貸借においては、その存続期間は、20年を超えることができない。
- 3 建物の所有を目的とする土地の賃貸借において、当該建物が借地人の失火により滅失したときは、賃貸人は、解約の申入れをすることができる。
- 4 建物の所有を目的とする土地の賃貸借において、その存続期間の定めがなく、建物が朽廃したときは、当該賃貸借は終了する。

〔問 13〕 Aは、BからB所有の建物を賃借して、居住しているが、Bがその建物をCに売却し、登記も移転した。この場合、民法及び借家法の規定並びに判例によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

- 1 Aは、建物の引渡しを受けているから、Cに借家権を対抗することができるが、建物の引渡しを受けていないときは、常にCに対抗することができない。
- 2 AがBに敷金を差し入れていた場合、Cは、Bからその敷金を受領しない限り、Aに対する敷金返還債務を引き継がない。
- 3 CがAに賃料の増額を請求した場合、Aは、その増額を相当でないと考えたときは、相当と認める賃料を、直ちに供託すればよい。
- 4 Aが相続人なくして死亡した場合、Aと事実上夫婦と同様の関係にあった同居者Dは、その事実を知った後1月内にCに対し特段の意思表示をしないときは、AのCに対する権利義務を承継する。

〔問 14〕 建物の区分所有等に関する法律（以下この問において「区分所有法」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 区分所有法第3条に規定する団体（管理組合）は、区分所有者が30人以上であるとき、所定の手続きを経て法人となることができるが、その際監事を置かなければならない。
- 2 規約は、区分所有者及び議決権の各 $\frac{3}{4}$ 以上の多数による集会の決議でのみ設定することができ、最初に建物の専有部分の全部を所有する分譲業者は、規約を設定することはできない。
- 3 区分所有法は、建物の区分所有者相互間の関係について規定しており、区分所有者から専有部分を賃借している者等の占有者の権利及び義務については、規定していない。
- 4 共用部分の変更（改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く。）は、区分所有者及び議決権の各 $\frac{3}{4}$ 以上の多数による集会の決議で決められるが、この区分所有者の定数は、規約の定めによっても減じることはできない。

〔問 15〕 不動産登記に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 一筆の土地の一部について地目の変更があったときは、表題部に記載された所有者又は所有権の登記名義人は、土地の分筆の登記及び表示の変更の登記を申請しなければならない。
- 2 所有権の登記のある二筆の土地の合筆の登記の申請書には、合併前の双方の土地の所有権の登記の登記済証を添付しなければならない。
- 3 抵当権の登記のある土地の分筆の登記を申請する場合において、分割後の数筆の土地にその権利が存続するときは、申請書に共同担保目録を添付しなければならない。
- 4 所有権の登記のない土地と所有権の登記のある土地との合筆の登記は、申請することができない。

〔問 16〕 不動産の仮登記に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 所有権移転の仮登記は、実体上すでに所有権が移転している場合には、することができない。
- 2 仮登記に基づく本登記は、登記用紙中あらかじめ設けられている仮登記の左側の余白に記載される。
- 3 賃借権設定の仮登記は、登記用紙中甲区事項欄に記載される。
- 4 所有権に関する仮登記をした後、本登記を申請する場合においては、その仮登記後第三者に所有権移転の登記がされているときでも、申請書に、その者の承諾書又はこれに対抗することのできる裁判の謄本の添付を要しない。

〔問 17〕 国土利用計画法による土地に関する権利の移転等の届出（以下この問において「届出」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 土地所有者Aの業務に関し、BがAの代理人として、国土利用計画法の規定に違反して、届出をしないで土地の売買契約を締結した場合、Bが6月以下の懲役又は30万円以下の罰金に処せられることがあるほか、Aも30万円以下の罰金に処せられることがある。
- 2 CとDが届出をし、勧告をしない旨の通知を受けたが、事情により契約を締結できなくなった後、その届出に係る土地について、同一の対価及び利用目的で、CがEと権利移転の契約を締結する場合、改めて届出を行う必要はない。
- 3 土地所有権移転の予約をした後、その予約完結権を行使して所有権を移転する場合、予約完結権を行使する旨の届出が必要である。
- 4 届出は、監視区域に所在する一定面積以上の土地について必要であり、監視区域外に所在する土地については、その必要はない。

〔問 18〕 国土利用計画法による土地に関する権利の移転等の届出（以下この問において「届出」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 AがBから金銭を借り入れ、Aの所有する土地にBの抵当権を設定する場合、届出を行う必要がある。
- 2 いずれも監視区域外の、市街化区域内の土地2,800㎡と市街化調整区域内の土地9,000㎡を交換する場合、それぞれの土地について、届出を行う必要がある。
- 3 農地法第5条第1項の許可を受け、土地に関する権利を売り払う場合、届出を行う必要はない。
- 4 届出を要する面積の土地の所有権を2年後に移転する旨の契約を行い、所有権移転請求権を取得した者が、当該請求権を売却する場合、届出を行う必要はない。

〔問 19〕 都市計画法に規定する都市計画の策定手続等に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 都道府県知事又は市町村は、都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ当該都市計画の案を公衆の縦覧に供しなければならないが、その案に係る区域内の土地の所有者は、縦覧期間満了後1週間以内の間、都道府県知事又は市町村に対して異議を申し立てることができる。
- 2 都市計画は都市の健全な発展と秩序ある整備を図るために必要なものを定め、都市の将来の動向を左右するものであるので、市町村は、都市計画を決定するとき、議会の議決を経なければならない。
- 3 都道府県知事は、関係市町村の意見をきき、かつ、都市計画地方審議会の議を経るとともに、一定の場合建設大臣の認可を受けて、都市計画を定めるが、建設大臣の認可を要する都市計画については、その認可があった日から、その効力を生ずる。
- 4 都市計画は、総括図、計画図及び計画書によって表示され、土地に関し権利を有する者は、当該都市計画が定められている土地の存する都道府県又は市町村の事務所においてこれらの図書又はその写しを縦覧することができる。

〔問 20〕 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。

- 1 都道府県知事は、開発登録簿を常に公衆の閲覧に供するように保管し、請求があったときは、その写しを交付しなければならない。
- 2 都道府県知事が行った開発許可の処分について不服がある者は、当該都道府県の開発審査会に対して、審査請求を行うことができる。
- 3 都道府県知事は、市街化調整区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の高さ及び壁面の位置を定めることができる。
- 4 開発許可を受けようとする者は、開発区域内において予定される建築物の用途、高さ及び階数を記載した申請書を、都道府県知事に提出しなければならない。

〔問 21〕 建築基準法の確認に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 高さが14 mの木造の建築物を改築する場合、改築に係る部分の床面積が100 m<sup>2</sup>のときでも、建築主事の確認を受けなければならない。
- 2 延べ面積が200 m<sup>2</sup>の下宿の用途に供する建築物を寄宿舍に用途変更する場合、建築主事の確認を受ける必要はない。
- 3 都市計画区域内（都道府県知事が都市計画地方審議会の意見を聴いて指定する区域を除く。）において、延べ面積が10 m<sup>2</sup>の倉庫を新築する場合、建築主事の確認を受けなければならない。
- 4 延べ面積が150 m<sup>2</sup>の自動車車庫について大規模の修繕をする場合、鉄筋コンクリート造1階建てであれば、建築主事の確認を受ける必要はない。

〔問 22〕 防火地域及び準防火地域に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 延べ面積が150 m<sup>2</sup>で、かつ、地上2階建ての住宅を、防火地域内に建築する場合には、簡易耐火建築物とすればよい。
- 2 延べ面積が300 m<sup>2</sup>で、かつ、地上3階建ての住宅を、準防火地域内に建築する場合には、必ず耐火建築物又は簡易耐火建築物としなければならない。
- 3 高さが2 mの門については、防火地域内に建築する場合であっても、木造としてもよい。
- 4 防火地域内においては、建築物の屋根は、必ず耐火構造としなければならない。

〔問 23〕 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下この間において「容積率」という。）及び建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（以下この間において「建ぺい率」という。）に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 建ぺい率は、前面道路の幅員に応じて、制限されることはない。
- 2 建築物の敷地が第二種住居専用地域と住居地域にわたり、かつ、当該敷地の過半が第二種住居専用地域内にある場合は、当該敷地が第二種住居専用地域内にあるものとみなして、容積率に係る制限及び建ぺい率に係る制限が適用される。
- 3 近隣商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物の建ぺい率は、 $\frac{8}{10}$ を超えてはならない。
- 4 用途地域の指定のない区域内の建築物については、容積率に係る制限は、適用されない。

〔問 24〕 第一種住居専用地域内の建築物に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 第一種住居専用地域内においては、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）として都市計画で定められる値は、 $\frac{10}{10}$ 以下である。
- 2 第一種住居専用地域内においては、建築物の高さは、すべて10 mを超えてはならない。
- 3 第一種住居専用地域内の建築物については、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）に係る制限は、適用されない。
- 4 第一種住居専用地域内の建築物のうち、地階を除く階数が2以下で、かつ、軒の高さが7 m以下のものは、日影による中高層の建築物の高さの制限を受けない。

〔問 25〕 宅地造成等規制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、本法における都道府県知事とは、指定都市にあっては、指定都市の長をいうものとする。

- 1 本法にいう宅地には、工場用地が含まれる。
- 2 本法にいう宅地造成には、宅地において行う盛土で、盛土をする土地の面積が500㎡を超えるものが含まれる。
- 3 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内において、許可を受けずに宅地造成工事が行われているときは、いつでも直ちに、当該造成主に対して、工事の施行の停止を命ずることができる。
- 4 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内の宅地について、宅地造成に伴う災害の防止のため必要があると認めるときは、その宅地の占有者に対し、災害防止のため必要な措置をとることを勧告することができる。

〔問 26〕 農地法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 土地収用法第3条に規定する事業（土地を収用し、又は使用することができる事業）である場合、その事業の用に供するための農地の取得については、農地法第5条第1項の許可を要しない。
- 2 農地法上必要な許可を受けずに農地の賃貸借をした場合は、その賃貸借の効力が生じないから、賃借人は、その農地を利用する権利を有することにならない。
- 3 市街化区域（都市計画法第7条第1項の市街化区域と定められた区域で、農林水産大臣との協議が調ったものをいう。）内にある農地の所有権を取得しようとする場合、取得後、農地として耕作する目的であるか、農地を農地以外に転用する目的であるかにかかわらず、あらかじめ農業委員会に届け出れば足り、農地法の許可を受ける必要はない。
- 4 住宅建築のために農地を購入する場合は、原則として農地法第5条第1項の許可が必要であるが、その取得した農地に住宅を建築するときは、農地を農地以外のものにする事となるため、さらに農地法第4条第1項の許可が必要となる。

〔問 27〕 土地区画整理事業に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 土地区画整理事業の施行者は、土地区画整理事業の施行のため必要がある場合においては、土地の所有者及び借地権者の同意を得たときに限り、土地の分割又は合併の手続きを行うことができる。
- 2 仮換地の指定があった場合、従前の宅地について権原に基づき使用し、又は収益することができる者は、仮換地の指定の効力発生の日から換地処分の公告がある日まで、従前の宅地の使用又は収益を行うことができない。
- 3 保留地を購入した者は、土地区画整理事業の施行者の承諾を得ることなく、当該保留地において建築物の新築を行うことができる。
- 4 換地処分の公告があった日後においては、土地区画整理事業の施行による変動に係る登記がされるまでは、施行地区内の土地について他の登記をすることは、原則としてできない。

〔問 28〕 Aは、甲県内（指定都市の区域外）に2,000㎡の土地を有し、当該土地に住宅を建築し、又は当該土地を売却しようとしている。この場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 当該土地が都市計画区域外の農地で、当該土地に住宅を建築するときは、Aは、農地法の規定に基づき甲県知事の許可を、また、都市計画法の規定に基づき甲県知事の許可を、それぞれ受けなければならない。
- 2 当該土地が市街化調整区域内の土地で、当該土地を乙市に売却するときは、Aは、公有地の拡大の推進に関する法律の規定に基づき、甲県知事に届出をしなければならないが、都市計画法の規定に基づき、甲県知事に届け出る必要はない。
- 3 当該土地が土地収用法による事業認定の告示において起業地とされている土地で、当該土地に住宅を建築するときは、Aは、同法の規定に基づき、甲県知事に届出をしなければならない。
- 4 当該土地が国立公園の特別保護地区内の土地で、当該土地をBに売却するときは、Aは、自然公園法の規定に基づき、甲県知事に届け出る必要はない。

〔問 29〕平成2年中に土地又は建物を譲渡した場合の譲渡所得の課税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 相続税を納付するために、相続により取得した土地を税務署長の許可を受けて物納した場合には、その物納価額を譲渡による収入金額として課税される。
- 2 保証債務を履行するために土地を譲渡した場合において、その履行に伴う求償権の一部を行使することができないこととなったときは、その行使することができないこととなった金額は、なかったものとされる。
- 3 離婚に伴う財産分与として自己が所有する土地・家屋を妻の名義に変更した場合には、その土地・家屋は、慰謝料の代わりに無償で妻に与えているので、譲渡所得の金額はないものとして、課税されない。
- 4 建物の所有期間が4年、土地の所有期間が6年である居住用財産を譲渡した場合には、居住用財産の譲渡所得の3,000万円の特別控除は、譲渡所得が最も多額な資産の方から順次控除する。

〔問 30〕印紙税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 「月額家賃10万円、契約期間2年間、権利金60万円、敷金30万円とする」旨を記載した建物の賃貸借契約書については、印紙税は課税されない。
- 2 6万円の印紙税が課税される契約書に、誤って10万円の収入印紙をはり付け、消印した場合、過大に納付した4万円の印紙税については、還付を受けることができない。
- 3 当初作成の「土地を6億円で譲渡する」旨を記載した売買契約書の契約金額を変更するために作成する契約書で、「当初の契約書の契約金額を1億円減額し、5億円とする」旨を記載した変更契約書は、記載金額5億円の不動産の譲渡に関する契約書として、印紙税が課税される。
- 4 「月額賃料20万円、契約期間2年間、権利金100万円、保証金100万円とする」旨を記載した土地の賃貸借契約書については、記載金額680万円の土地の賃借権の設定に関する契約書として、印紙税が課税される。

〔問 31〕 不動産取得税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 海外の不動産の取得に対しても、不動産取得税が課税される場合がある。
- 2 包括遺贈による不動産の取得に対しても、不動産取得税が課税される。
- 3 新築住宅に対する1,000万円の特別控除の適用要件には、価格要件と面積要件があり、面積要件については、上限は定められているが、下限は定められていない。
- 4 不動産取得税の免税点は、土地の取得にあつては10万円、家屋の取得のうち建築に係るものにあつては1戸につき23万円、その他の家屋の取得にあつては1戸につき12万円である。

〔問 32〕 地価公示法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 標準地の単位面積当たりの正常な価格が判定されたときは、国土庁長官は、その価格、所在地等について官報で公示し、関係市町村長に所要の図書を送付しなければならない。
- 2 地価公示は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、及び公共の利益となる事業の用に供する土地に対する適正な補償金の額の算定等に資することを目的とするものである。
- 3 標準地の鑑定評価を行うに当たっては、近傍類地の取引価格から算定される推定の価格、近傍類地の地代等から算定される推定の価格及び同等の効用を有する土地の造成に要する推定の費用の額を勘案して、行わなければならない。
- 4 標準地の正常な価格とは、土地に建物がある場合は、当該建物が存しないものとして、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格をいう。

〔問 33〕 住宅金融公庫の業務に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 住宅金融公庫は、貸付けを受ける者から、貸付手数料を徴収することができる。
- 2 住宅金融公庫は、貸付けを受けた者が3月以上割賦金の償還をしなかったとき、又は正当な理由なくして割賦金の償還を怠ったと認められるとき、貸付けを受けた者に対し、貸付金の償還を請求することができる。
- 3 住宅金融公庫は、土地区画整理法による土地区画整理事業を行う者に対し、住宅の用に供する土地の造成に必要な資金の貸付けを行う。
- 4 住宅金融公庫の貸付けを受けて建設した賃貸住宅の家賃については、上限額の制限がある。

〔問 34〕 不当景品類及び不当表示防止法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者が、徒歩による所要時間について、信号待ち時間、歩道橋の昇降時間を考慮しないで、道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出し、新聞折込ビラに表示しても、不当表示となるおそれはない。
- 2 宅地建物取引業者が、朽廃した建物が存在する土地について、新聞折込ビラに「売地」とのみ表示し、朽廃した建物の存在を表示しなくても、不当表示となるおそれはない。
- 3 宅地建物取引業者が、急傾斜地にある分譲地について、新聞折込ビラに急傾斜地である旨を表示しなくても、不当表示となるおそれはない。
- 4 宅地建物取引業者が、中古住宅について、新聞折込ビラに隣接した同じ間取りの新築分譲住宅の外観写真を掲載しても、不当表示となるおそれはない。

〔問 35〕 宅地建物取引主任者（以下「取引主任者」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者は、他の宅地建物取引業者に勤務していた取引主任者を採用したときは、その取引主任者が登録を受けている都道府県知事に変更の登録を申請しなければならない。
- 2 宅地建物取引業を営む株式会社にあつては、当該会社の監査役を専任の取引主任者として置くことができる。
- 3 宅地建物取引業者は、20歳未満の者であっても、婚姻をした者については、その者を専任の取引主任者として置くことができる。
- 4 宅地建物取引業者は、事務所以外で専任の取引主任者を置かなければならないとされている場所においても、業務に従事する者の数に対する割合が $\frac{1}{5}$ となるように、専任の取引主任者を置かなければならない。

〔問 36〕 宅地建物取引業法に規定する営業保証金に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 新たに宅地建物取引業を営もうとする者は、営業保証金を金銭又は建設省令で定める有価証券により、主たる事務所のもよりの供託所に供託した後に、建設大臣又は都道府県知事の免許を受けなければならない。
- 2 宅地建物取引業者は、その主たる事務所を移転したためそのもよりの供託所が変更した場合において、金銭と有価証券をもって営業保証金を供託しているときは、遅滞なく、費用を予納して、営業保証金を供託している供託所に対し、移転後の主たる事務所のもよりの供託所への営業保証金の保管替えを請求しなければならない。
- 3 宅地建物取引業者との取引により生じた債権であっても、広告業者の広告代金債権については、当該広告業者は、宅地建物取引業者が供託した営業保証金について、その債権の弁済を受ける権利を有しない。
- 4 宅地建物取引業者は、営業保証金の還付が行われ、営業保証金が政令で定める額に不足することとなったときは、通知書の送付を受けた日から2週間以内にその不足額を供託しなければ、10万円以下の罰金に処せられることがある。

〔問 37〕 宅地建物取引主任者資格登録（以下「登録」という。）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 取引主任者Aが、その事務に関し不正な行為をしたため、登録を受けている甲県知事から平成元年7月1日以後3ヵ月間取引主任者としてすべき事務の禁止の処分を受け、同年8月1日以後乙県内の事務所勤務となった場合、Aは、同年10月に乙県知事に登録の移転を申請することができる。
- 2 宅地建物取引業者B社が、不正の手段により免許を受けたとして、平成元年7月1日甲県知事から免許の取消処分の聴聞の期日及び場所を公示され、聴聞の期日前に相当の理由なく合併により消滅した場合、同年6月1日まで同社の取締役であったCは、同年10月に登録を受けることができない。
- 3 取引主任者Dが、その事務に関し不正な行為をしたため、甲県知事から平成元年7月1日以後6ヵ月間取引主任者としてすべき事務の禁止の処分を受け、同年10月1日その処分に違反したとして登録を消除された場合、Dは、同年12月に登録を受けることはできない。
- 4 取引主任者Eが、その事務に関し不正な行為をしたため、甲県知事から平成元年7月1日以後6ヵ月間取引主任者としてすべき事務の禁止の処分を受け、同年8月1日Eの申請に基づく登録の消除が行われた場合、Eは、同年12月に登録を受けることができる。

〔問 38〕 次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者は、従業者名簿を、最終の記載をした日から10年間保存しなければならない。
- 2 宅地建物取引業者は、その業務に関する帳簿を、取引の終了後5年間保存しなければならない。
- 3 宅地建物取引業者は、従業者名簿に、その者が取引主任者であるか否かの別を記載する必要はないが、主たる職務内容を記載しなければならない。
- 4 宅地建物取引業者は、その業務に関する帳簿を事務所ごとに備え付けておかなかったときは、5万円以下の過料に処せられることがある。

〔問 39〕 宅地建物取引主任者証（以下この問において「取引主任者証」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 取引主任者証の交付を受けようとする者は、建設大臣が指定する宅地又は建物の取引に関する実務についての講習で、交付の申請前6月以内に行われるものを、受講しなければならない。
- 2 取引主任者は、取引主任者としてすべき事務の禁止の処分を受けたときは、速やかに、取引主任者証をその処分をした都道府県知事に提出しなければならない。
- 3 登録の移転を受けた者は、移転後の都道府県知事から取引主任者証の交付を受けなければ、取引主任者の業務を行うことができない。
- 4 登録の移転を受けた者は、移転後の都道府県知事から取引主任者証の交付を受けたときは、2週間以内に、既に交付を受けていた取引主任者証を移転後の都道府県知事に返納しなければならない。

〔問 40〕 宅地建物取引業者Aは、自ら売主として工事完了前のマンションをBに4,000万円で購入する契約を締結した。この場合において、次の記述のうち、宅地建物取引業法に違反するものはどれか。

- 1 Aは、宅地建物取引業者であるBと、<sup>かし</sup>瑕疵担保責任について、当該マンションの引渡しの日から1年とする特約を結んだ。
- 2 Aは、宅地建物取引業者でないBに、宅地建物取引業法第41条に規定する手付金等の保全措置の概要について、同法第35条に規定する重要事項として説明したが、同法第37条に規定する書面には記載しなかった。
- 3 Aは、宅地建物取引業者であるBと、売買契約において損害賠償額の予定の定めをしなかったが、Bが債務を履行しなかったので、3,000万円を損害賠償金として受領した。
- 4 Aは、宅地建物取引業者でないBから、手付金として1,000万円を受領し、その際保険事業者と保証保険契約を締結して、当該保険証券をBに交付した。

〔問 41〕 次の事項のうち、その事項について変更があった場合、法人である宅地建物取引業者が免許を受けた建設大臣又は都道府県知事に変更の届出をしなければならないものは、どれか。

- 1 定款
- 2 資本金の額
- 3 宅地建物取引業以外に行っている事業の種類
- 4 非常勤役員の住所

〔問 42〕 宅地建物取引業者Aは、自ら売主となって、宅地建物取引業者でないBと1億円の宅地の売買契約(手付金900万円、中間金4,100万円、残代金5,000万円)を締結した。この場合、宅地建物取引業法第41条及び第41条の2に規定する手付金等の保全措置(以下この問において「保全措置」という。)に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 当該契約が宅地造成工事完了前に宅地建物取引業者Cの媒介により締結され、宅地の引渡し及び登記の移転を残代金の支払いと同時とした場合、Aは、保全措置を講じることなく、手付金及び中間金を受領することができる。
- 2 当該契約が宅地造成工事完了前に締結され、宅地の引渡し及び登記の移転を中間金の支払いと同時とした場合、Aは、指定保管機関Dと宅地建物取引業法第41条の2第1項第1号に規定する手付金等寄託契約を締結し、その契約を証する書面をBに交付すれば、手付金を受領することができる。
- 3 当該契約が宅地造成工事完了後に締結され、宅地の引渡し及び登記の移転を残代金の支払いと同時とした場合、Aは、信用金庫Eとの間で、Aが受領した手付金及び中間金の返還債務を負うこととなった場合にはEがその債務を連帯して保証することを委託する契約を締結し、その契約に基づくEの連帯保証書をBに交付すれば、手付金及び中間金を受領することができる。
- 4 当該契約が宅地造成工事完了後に締結され、宅地の引渡し及び登記の移転を中間金の支払いと同時とした場合、Aは、保全措置を講じなければ、手付金を受領することができない。

〔問 43〕 宅地建物取引業法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 甲県知事の免許を受けている宅地建物取引業者Aが死亡した場合、Aの一般承継人は、Aが締結した契約に基づく取引を結了する目的の範囲内において、なお宅地建物取引業者とみなされる。
- 2 建設大臣の免許を受けている宅地建物取引業者B社と乙県知事の免許を受けている宅地建物取引業者C社が合併し、C社が消滅した場合、C社を代表する役員であった者は、その旨を建設大臣に届け出なければならない。
- 3 建設大臣の免許を受けている宅地建物取引業者D法人が設立許可の取消により解散した場合、D法人の清算人は、当該解散の日から60日以内に、その旨を建設大臣に届け出なければならない。
- 4 丙県知事の免許を受けている宅地建物取引業者Eが破産した場合、Eの免許は、当該破産の宣告のときから、その効力を失う。

〔問 44〕 次に掲げる宅地建物取引業者のうち、宅地建物取引業法に基づく監督処分の対象となることがないものは、いくつあるか。

- ア その取締役甲が、団地造成の用地交渉で土地所有者に傷害を与え、刑法第204条の罪（傷害罪）を犯したとして、罰金の刑に処せられた、宅地建物取引業者A社
- イ その取締役乙が、乙の所有地の売却に伴う譲渡所得について脱税し、所得税法に違反したとして、罰金の刑に処せられた、宅地建物取引業者B社
- ウ 分譲マンションの建築確認を受けず、かつ、再三特定行政庁の工事施工停止命令に従わず、建築基準法に違反したとして、罰金の刑に処せられた宅地建物取引業者C
- エ 団地造成の許認可の便宜を図ってもらうため、賄賂を供与し、刑法第198条の罪（贈賄罪）を犯したとして、罰金の刑に処せられた宅地建物取引業者D

- 1 なし
- 2 一つ
- 3 二つ
- 4 三つ

〔問 45〕 区分所有建物（建物の区分所有等に関する法律第2条第1項に規定する区分所有権の目的である建物をいう。）についての宅地建物取引業法第35条の規定に基づく重要事項の説明に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 当該建物の管理が委託されているときは、その委託されている管理の内容を説明すれば足り、受託者の氏名及び住所を説明する必要はない。
- 2 通常の管理費用の額については、区分所有者が月々負担する経常的経費を説明すれば足り、計画的修繕積立金等については、規約等に定めがなく、その案も定まっていないときは、その説明の必要はない。
- 3 共用部分に関する規約の定めについては、その定めがまだ案であるときは、その案を説明すれば足り、規約の定めを待つ必要はない。
- 4 建物の一部を特定の者にのみ使用を許す旨の規約の定めがあるときは、その規約の内容を説明すれば足り、使用者の氏名及び住所を説明する必要はない。

〔問 46〕 甲県知事の免許を受けている宅地建物取引業者Aが、乙県内において20区画の宅地の分譲をすることとし、その販売の代理を乙県知事の免許を受けている宅地建物取引業者Bに依頼して、Bが乙県内に案内所を設置して業務を行うこととした。この場合、宅地建物取引業法第50条第2項の規定による当該分譲に係る一団の宅地の所在する場所の届出（以下この問において「所在場所の届出」という。）及び当該分譲に係る代理をする者の案内所の届出（以下この問において「案内所の届出」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 所在場所の届出はAが甲県知事に、案内所の届出はBが乙県知事に、それぞれしなければならない。
- 2 所在場所の届出はBが甲県知事に、案内所の届出はBが乙県知事に、それぞれしなければならない。
- 3 所在場所の届出はAが甲県知事及び乙県知事に、案内所の届出はBが甲県知事及び乙県知事に、それぞれしなければならない。
- 4 所在場所の届出はAが甲県知事及び乙県知事に、案内所の届出はBが乙県知事に、それぞれしなければならない。

〔問 47〕 宅地建物取引業者Aが自ら売主となつて行う工事完了前の分譲住宅の販売に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 Aは、建築確認を受ける前においては、その旨を表示すれば、この分譲住宅の販売広告をすることができる。
- 2 Aがこの分譲住宅の販売広告をする場合、Aは、自己が売主である旨の表示を省略することができない。
- 3 Aが宅地建物取引業者Bにこの分譲住宅の売却の媒介を依頼した場合、Bは、Aに対して媒介契約の内容を書面化して交付する必要はない。
- 4 Aは、宅地建物取引業者でない買主Cとこの分譲住宅の売買契約を締結する場合、その受領する手付金等の額を代金の5パーセント以下とするか、又は代金の5パーセントを超える部分についてその保全措置を講じた後でなければ、手付金等を受領してはならない。

〔問 48〕 消費税の免税事業者である宅地建物取引業者Aは、消費税の課税事業者である法人甲から媒介の依頼を受け、また、消費税の課税事業者である宅地建物取引業者Bは、消費税の免税事業者である乙から媒介の依頼を受けて、AB共同して、甲乙間に、甲の所有する事業用の宅地及び建物の売買契約を成立させた。この場合、宅地建物取引業者が受領することのできる報酬の上限額に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 消費税込みの物件価額が宅地1,000万円、建物2,060万円の場合、Aの受領することのできる報酬の上限額は、96万円である。
- 2 消費税込みの物件価額が宅地1,000万円、建物2,000万円の場合、Aの受領することのできる報酬の上限額は、98万8,800円である。
- 3 消費税込みの物件価額が宅地1,000万円、建物2,060万円の場合、Bの受領することのできる報酬の上限額は、96万円である。
- 4 消費税込みの物件価額が宅地1,000万円、建物2,000万円の場合、Bの受領することのできる報酬の上限額は、98万8,800円である。

〔問 49〕 宅地建物取引業者が自ら売主として宅地建物取引業法第37条に規定する書面を交付する場合に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものはどれか。

- 1 売買の対象が工事完了前の物件で、完成の時期が未定であったので、引渡し  
の時期について、これを定めず、買主の承諾を得て、その記載をしなかった。
- 2 天災その他不可抗力による損害の負担について、不確定な要素であったので、  
これを定めず、買主の承諾を得て、その記載をしなかった。
- 3 固定資産税について、負担額が不明であったので、日割計算によって負担割  
合を定めたが、買主の承諾を得て、その記載を省略した。
- 4 金銭の貸借のあっせんの定めをしたが、その履行が確実であったので、当該  
あっせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置について、これを定めず、  
買主の承諾を得て、その記載をしなかった。

〔問 50〕 宅地建物取引業保証協会（以下この問において「保証協会」という。）及  
び弁済業務保証金分担金（以下この問において「分担金」という。）に関する次の  
記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 120万円の分担金を納付して保証協会の社員となった者が、新たに一事務所  
を設置したときは、その日から2週間以内に、60万円の分担金を当該保証協会  
に納付しなければならない。
- 2 390万円の分担金を納付して保証協会の社員となった者との宅地建物の取引  
に関し債権を有する者は、5,500万円を限度として、当該保証協会が供託して  
いる弁済業務保証金から弁済を受ける権利を有する。
- 3 270万円の分担金を納付して保証協会の社員となった者が、当該保証協会の  
社員の地位を失ったときは、その地位を失った日から1週間以内に、4,500万  
円の営業保証金を供託しなければならない。
- 4 120万円の分担金を納付して保証協会の社員となった者が、30万円の特別弁  
済業務保証金分担金を納付すべき通知を受けたときは、その通知を受けた日か  
ら3月以内に、30万円を当該保証協会に納付しなければならない。

平成 2 年度宅地建物取引主任者資格試験正解番号表

問 1	問 2	問 3	問 4	問 5	問 6	問 7	問 8	問 9	問 10
3	2	1	2	3	3	2	4	3	1
問 11	問 12	問 13	問 14	問 15	問 16	問 17	問 18	問 19	問 20
2	3	4	1	2	2	なし	2	4	4
問 21	問 22	問 23	問 24	問 25	問 26	問 27	問 28	問 29	問 30
4	3	1	4	3	2	1	4	2	1
問 31	問 32	問 33	問 34	問 35	問 36	問 37	問 38	問 39	問 40
4	1	2	1	3	3	4	1	3	4
問 41	問 42	問 43	問 44	問 45	問 46	問 47	問 48	問 49	問 50
4	3	1	2	1	4	2	1	2	3