

平成 10 年 度
宅 地 建 物 取 引 主 任 者 資 格 試 験

問 題

次の注意事項をよく読んでから、始めてください。

(注意)

- 1 これは試験問題です。問題は、1 ページから 24 ページまで 50 問です。
- 2 試験開始の合図と同時に、問題のページ数を確認してください。もし落丁や乱丁があった場合は、ただちに試験監督員に申し出てください。
- 3 答は、別の答案用紙に記入してください。
- 4 答は、各問題とも 1 つだけです。2 つ以上の解答をしたもの、判読が困難なものは、正解としません。

解答は、答案用紙の注意事項をよく読み、所定の要領で記入してください。

- 5 問題中法令に関する部分は、平成 10 年 4 月 1 日現在施行中の規定に基づいて出題されています。

〔問 1〕 Aの所有する土地をBが取得したが、Bはまだ所有権移転登記を受けていない。この場合、民法の規定及び判例によれば、Bが当該土地の所有権を主張できない相手は、次の記述のうちどれか。

- 1 Aから当該土地を賃借し、その上に自己名義で保存登記をした建物を所有している者
- 2 Bが移転登記を受けていないことに乗じ、Bに高値で売りつけ不当な利益を得る目的でAをそそのかし、Aから当該土地を購入して移転登記を受けた者
- 3 当該土地の不法占拠者
- 4 Bが当該土地を取得した後で、移転登記を受ける前に、Aが死亡した場合におけるAの相続人

〔問 2〕 所有の意思をもって、平穩かつ公然にA所有の甲土地を占有しているBの取得時効に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 Bの父が15年間所有の意思をもって平穩かつ公然に甲土地を占有し、Bが相続によりその占有を承継した場合でも、B自身がその後5年間占有しただけでは、Bは、時効によって甲土地の所有権を取得することができない。
- 2 Bが2年間自己占有し、引き続き18年間Cに賃貸していた場合には、Bに所有の意思があっても、Bは、時効によって甲土地の所有権を取得することができない。
- 3 DがBの取得時効完成前にAから甲土地を買い受けた場合には、Dの登記がBの取得時効完成の前であると後であるとを問わず、Bは、登記がなくても、時効による甲土地の所有権の取得をDに対抗することができる。
- 4 取得時効による所有権の取得は、原始取得であるが、甲土地が農地である場合には、Bは、農地法に基づく許可を受けたときに限り、時効によって甲土地の所有権を取得することができる。

〔問 3〕 建物の賃借人Aは、賃貸人Bに対して有している建物賃貸借契約上の敷金返還請求権につき、Cに対するAの金銭債務の担保として質権を設定することとし、Bの同意を得た。この場合、民法の規定及び判例によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

- 1 Aは、建物賃貸借契約が終了し、AからBに対する建物の明渡しが完了した後でなければ、敷金返還請求権について質権を設定することはできない。
- 2 Cが質権の設定を受けた場合、確定日付のある証書によるAからBへの通知又はBの承諾がないときでも、Cは、A B間の建物賃貸借契約証書及びAのBに対する敷金預託を証する書面の交付を受けている限り、その質権の設定をAの他の債権者に対抗することができる。
- 3 Cが質権の設定を受けた後、質権の実行かつ敷金の返還請求ができることとなった場合、Cは、Aの承諾を得ることなく、敷金返還請求権に基づきBから直接取立てを行うことができる。
- 4 Cが、質権設定を受けた後その実行ができることとなった場合で、Bに対し質権を実行する旨の通知をしたとき、Bは、その通知受領後Aの明渡し完了前に発生する賃料相当損害金については敷金から充当することができなくなる。

〔問 4〕 AがBに1,000万円を貸し付け、Cが連帯保証人となった場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 Aは、自己の選択により、B及びCに対して、各別に又は同時に、1,000万円の請求をすることができる。
- 2 Cは、Aからの請求に対して、自分は保証人だから、まず主たる債務者であるBに対して請求するよう主張することができる。
- 3 AがCに対して請求の訴えを提起することにより、Bに対する関係で消滅時効の中断の効力が生ずることはない。
- 4 CがAに対して全額弁済した場合に、Bに対してAが有する抵当権を代位行使するためには、Cは、Aの承諾を得る必要がある。

〔問 5〕 Aは、Bから借金をし、Bの債権を担保するためにA所有の土地及びその上の建物に抵当権を設定した。この場合、民法の規定及び判例によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。

- 1 Bの抵当権の実行により、Cが建物、Dが土地を競落した場合、Dは、Cに対して土地の明渡しを請求することはできない。
- 2 Aは、抵当権設定の登記をした後も建物をEに賃貸することができ、Bに損害を及ぼすことなく期間3年以内の賃貸借でその登記があるとき、Eは、建物の競落人に対して賃借権を対抗しうる。
- 3 Bは、第三者Fから借金をした場合、Aに対する抵当権をもって、さらにFの債権のための担保とすることができる。
- 4 Aから抵当権付きの土地及び建物を買取ったGは、Bの抵当権の実行に対しては、自ら競落する以外にそれらの所有権を保持する方法はない。

〔問 6〕 AはBから建物を賃借し、Bの承諾を得て、当該建物をCに転貸している。この場合、民法の規定及び判例によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。なお、Aの支払うべき賃料の額は、Cの支払うべき転借料の額より小さいものとする。

- 1 AとBとが賃貸借契約を合意解除した場合、AC間の転貸借契約は、その前提を失うため、特別の事情のある場合を除き、当然に終了する。
- 2 Cは、Bから請求があれば、CがAに支払うべき転借料全額を直接Bに支払うべき義務を負う。
- 3 Bは、Aの債務不履行によりAB間の賃貸借契約を解除しようとする場合、Cに対して、3ヵ月以前に通知し、Aに代わって賃料を支払う機会を与えなければならない。
- 4 Bが、Aの債務不履行によりAB間の賃貸借契約を適法に解除した場合、Cは、AC間の転貸借契約に基づく転借権をBに対抗することができない。

〔問 7〕 Aが、A所有の土地をBに売却する契約を締結した場合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のBに対する売却の意思表示がCの詐欺によって行われた場合で、BがそのCによる詐欺の事実を知っていたとき、Aは、売却の意思表示を取り消すことができる。
- 2 AのBに対する売却の意思表示がBの強迫によって行われた場合、Aは、売却の意思表示を取り消すことができるが、その取消しをもって、Bからその取消し前に当該土地を買い受けた善意のDには対抗できない。
- 3 Aが、自分の真意ではないと認識しながらBに対する売却の意思表示を行った場合で、BがそのAの真意を知っていたとき、Aは、売却の意思表示の無効を主張できる。
- 4 AのBに対する売却の意思表示につき法律行為の要素に錯誤があった場合、Aは、売却の意思表示の無効を主張できるが、Aに重大な過失があったときは、無効を主張できない。

〔問 8〕 Aが、Bに建物を3,000万円で売却した場合の契約の解除に関する次の記述のうち、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 Aが定められた履行期に引渡しをしない場合、Bは、3,000万円の提供をしないで、Aに対して履行の催告をしたうえ契約を解除できる。
- 2 Bが建物の引渡しを受けて入居したが、2ヵ月経過後契約が解除された場合、Bは、Aに建物の返還とともに、2ヵ月分の使用料相当額を支払う必要がある。
- 3 Bが代金を支払った後Aが引渡しをしないうちに、Aの過失で建物が焼失した場合、Bは、Aに対し契約を解除して、代金の返還、その利息の支払い、引渡し不能による損害賠償の各請求をすることができる。
- 4 特約でBに留保された解除権の行使に期間の定めのない場合、Aが、Bに対し相当の期間内に解除するかどうか確答すべき旨を催告し、その期間内に解除の通知を受けなかったとき、Bは、契約を解除できなくなる。

〔問 9〕 Aは、Bから建物を贈与（負担なし）する旨の意思表示を受け、これを承諾したが、まだBからAに対する建物の引渡し及び所有権移転登記はされていない。この場合、民法の規定及び判例によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。

- 1 贈与が書面によらない場合であっても、Aが第三者Cに対して本件建物を売却する契約を締結した後は、Bは、本件贈与を取り消すことができない。
- 2 贈与が書面によるものである場合で、Bが建物の所有権移転登記に応じないとき、Aは、Bに対して当該登記を求める訴えを裁判所に提起することができる。
- 3 贈与契約締結後に、本件建物にしろありの被害のあることが判明したが、Bがその被害の存在を知らなかった場合、Bは、しろありの被害による建物の減価分についてAに対し担保責任を負わない。
- 4 贈与が死因贈与であった場合、それが書面によるものであっても、特別の事情がない限り、Bは、後にいつでも贈与を取り消すことができる。

〔問 10〕 相続人が、被相続人の妻Aと子Bのみである場合（被相続人の遺言はないものとする。）の相続の承認又は放棄に関する次の記述のうち、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 相続の承認又は放棄をすべき3ヵ月の期間の始期は、AとBとで異なることがある。
- 2 Aが単純承認をすると、Bは、限定承認をすることができない。
- 3 A及びBは限定承認をしたが、Bが相続財産を隠匿していたとき、相続債権者は、相続財産をもって弁済を受けられなかった債権額の $\frac{1}{2}$ について、Bに請求できる。
- 4 Aは、Bの詐欺によって相続の放棄をしたとき、Bに対して取消しの意思表示をして、遺産の分割を請求することができる。

〔問 11〕 Aは、平成4年8月、その所有地について、Bに対し、建物の所有を目的とし存続期間30年の約定で賃借権（その他の特約はないものとする。）を設定した。この場合、借地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 Bが、当初の存続期間満了前に、現存する建物を取り壊し、残存期間を超えて存続すべき建物を新たに築造した場合で、Aにその旨を事前に通知しなかったとき、Aは、無断築造を理由として、契約を解除することができる。
- 2 当初の存続期間満了時に建物が存在しており、Bが契約の更新を請求した場合で、Aがこれに対し遅滞なく異議を述べたが、その異議に正当の事由がないとき、契約は更新したものとみなされ、更新後の存続期間は30年となる。
- 3 Bが、契約の更新後に、現存する建物を取り壊し、残存期間を超えて存続すべき建物を新たに築造した場合で、Aの承諾もそれに代わる裁判所の許可もないとき、Aは、土地の賃貸借の解約の申入れをすることができる。
- 4 存続期間が満了し、契約の更新がない場合で、Bの建物が存続期間満了前にAの承諾を得ないで残存期間を超えて存続すべきものとして新たに築造されたものであるとき、Bは、Aに対し当該建物を買取るべきことを請求することはできない。

〔問 12〕 Aが、Bに対し期間2年と定めて賃貸した建物を、BはCに対し期間を定めずに転貸し、Aはこれを承諾した。この場合、借地借家法の規定によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。

- 1 AがBに対する更新拒絶の通知をしたときでも、期間満了後Cが建物の使用を継続し、Aがこれに対して遅滞なく異議を述べないと、A B間の契約は更新される。
- 2 AがBに対し更新拒絶の通知をするための正当の事由の有無は、A及びBについての事情によって決せられ、Cについての事情は考慮されない。
- 3 CがAの同意を得て建物に付加した造作は、期間の満了によって建物の賃貸借が終了するとき、CからAに対し買取りを請求することができる。
- 4 A B間の賃貸借が期間の満了によって終了するときも、AがCに対してその旨の通知をした日から6月を経過しないと、建物の転貸借は終了しない。

〔問 13〕 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、誤っているものはどれか。

- 1 区分所有者の $\frac{1}{5}$ 以上で議決権の $\frac{1}{5}$ 以上を有するものは、管理者に対し、会議の目的たる事項を示して、集会の招集を請求することができるが、この定数は、規約によって減することができる。
- 2 改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しない共用部分の変更については、規約に別段の定めがない場合は、区分所有者及び議決権の各過半数による集会の決議で決することができる。
- 3 占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、区分所有者が規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。
- 4 区分所有法第62条第1項に規定する建替え決議が集会においてなされた場合、決議に反対した区分所有者は、決議に賛成した区分所有者に対し、建物及びその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができる。

〔問 14〕 不動産登記の登記済証の添付に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。ただし、登記済証の滅失については考慮しないものとする。

- 1 相続による所有権移転登記を申請する場合には、申請書に被相続人の所有権の登記の登記済証を添付しなければならない。
- 2 所有権保存登記の抹消をその所有権の登記名義人が申請する場合には、申請書にその登記の登記済証を添付しなければならない。
- 3 所有権の登記がある二筆の土地の合筆登記を申請する場合には、申請書に合併前のいずれか一筆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。
- 4 抵当権の順位変更の登記を申請する場合には、申請書に順位を変更する各抵当権の登記の登記済証を添付しなければならない。

〔問 15〕 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 仮登記は、登記の申請に必要な手続上の条件が具備しない場合に限り、仮登記権利者が単独で申請することができる。
- 2 仮登記の申請に仮登記義務者が協力しない場合には、仮登記権利者は、仮登記手続を求める訴えを提起し、勝訴判決を得たときでなければ、単独で仮登記の申請をすることができない。
- 3 抵当権設定の仮登記に基づき本登記を申請する場合に、その本登記について登記上利害関係を有する第三者があるときは、申請書にその者の承諾書を添付しなければ、当該本登記を申請することができない。
- 4 仮登記の抹消は、申請書に仮登記名義人の承諾書を添付した場合には、仮登記義務者が単独で申請することができる。

〔問 16〕 国土利用計画法第 23 条の届出（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 土地に関する賃借権の移転又は設定をする契約については、対価として権利金その他の一時金の授受がある場合以外は、届出をする必要はない。
- 2 停止条件付きの土地売買等の契約については、その締結に当たり届出をするとともに、停止条件の成就後改めて届出をする必要がある。
- 3 土地売買等の契約の当事者の一方が国又は地方公共団体である場合は、その契約について届出をしなければならないが、勧告されることはない。
- 4 届出をして国土利用計画法第 24 条第 1 項の規定による勧告を受けた者が、その勧告に従わない場合は、罰金に処せられることがある。

〔問 17〕 都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 地区計画は、良好な環境の街区の整備等を図るための都市計画であるが、市街化調整区域内における相当規模の建築物又はその敷地の整備に関する事業が行われた土地の区域についても定めることができる。
- 2 特別用途地区は、土地の利用の増進、環境の保護等を図るため定める地区であることから、その区域内においては、用途地域で定める建築物の用途に関する制限を強化することができるが、制限を緩和することはできない。
- 3 市町村は、市町村における都市計画の総合的なマスタープランとして、都道府県知事の承認を得て、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針を定めることができる。
- 4 都市計画事業の認可の告示後、事業地内において行われる建築物の建築については、都市計画事業の施行の障害となるおそれがあるものであっても、非常災害の応急措置として行うものであれば、都道府県知事の許可を受ける必要はない。

〔問 18〕 都市計画法の開発許可に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 市街化区域内の既に造成された宅地において、敷地面積が1,500㎡の共同住宅を建築する場合は、当該宅地の区画形質の変更を行わないときでも、原則として開発許可を受けなければならない。
- 2 市街化区域内の山林において、土地区画整理事業（規模5ヘクタール）の施行として開発行為を行う場合は、原則として開発許可を受けなければならない。
- 3 市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない都市計画区域内の農地において、野球場を建設するため2ヘクタールの規模の開発行為を行う場合は、原則として開発許可を受けなければならない。
- 4 市街化調整区域内の農地において、農業を営む者がその居住用の住宅を建築するため開発行為を行う場合は、原則として開発許可を受けなければならない。

〔問 19〕 都市計画法の開発許可に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得なければならない。
- 2 開発許可を申請した場合、開発行為をしようとする土地等について開発行為の施行又は開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていなければ許可を受けることができない。
- 3 自己居住用の住宅を建築するために行う開発行為について開発許可を受ける場合は、道路の整備についての設計に係る開発許可の基準は適用されない。
- 4 開発許可を受けた者は、開発区域の区域を変更した場合においては、都道府県知事に届出をしなければならない。

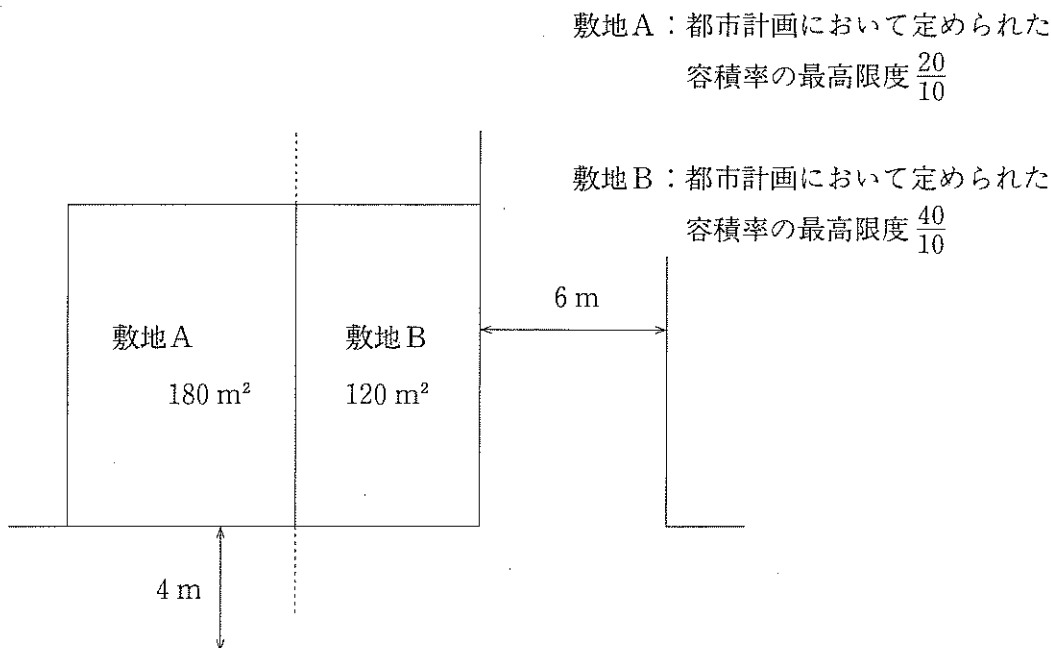
〔問 20〕 建築基準法の確認に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 木造3階建てで、高さ13mの住宅を新築する場合には、建築主事の確認を受けなければならない。
- 2 建築物の改築で、その改築に係る部分の床面積の合計が10㎡以内のものであれば、建築主事の確認の申請が必要となることはない。
- 3 建築物については、建築する場合のほか、修繕をする場合にも建築主事の確認を受けなければならないことがある。
- 4 建築主事は、事務所である建築物について確認をする場合、建築物の工事施工地又は所在地を管轄する消防長又は消防署長の同意を得なければならない。

〔問 21〕 建築物の用途制限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。ただし、特定行政庁の許可については考慮しないものとする。

- 1 第一種低層住居専用地域内においては、小学校を建築することはできない。
- 2 第一種住居地域内においては、床面積の合計が1,000㎡の物品販売業を営む店舗を建築することはできない。
- 3 近隣商業地域内においては、料理店を建築することはできない。
- 4 工業地域内においては、共同住宅を建築することはできない。

〔問 22〕 下図のような敷地A（第一種住居地域内）及び敷地B（準工業地域内）に住居の用に供する建築物を建築する場合における当該建築物の容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合）及び建ぺい率（建築面積の敷地面積に対する割合）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。ただし、他の地域地区等の指定、特定道路及び特定行政庁の許可は考慮しないものとする。



- 1 敷地Aのみを敷地として建築物を建築する場合、容積率の最高限度は200パーセント、建ぺい率の最高限度は60パーセントとなる。
- 2 敷地Bのみを敷地として建築物を建築する場合、敷地Bが街区の角にある敷地として特定行政庁の指定を受けているとき、建ぺい率の最高限度は20パーセント増加して80パーセントとなる。
- 3 敷地Aと敷地Bをあわせて一の敷地として建築物を建築する場合、容積率の最高限度は264パーセントとなる。
- 4 敷地Aと敷地Bをあわせて一の敷地として建築物を建築する場合、建ぺい率の最高限度は74パーセントとなる。

〔問 23〕 土地区画整理事業における換地処分に関する次の記述のうち、土地区画整理法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 換地処分は、換地計画に係る区域の全部について土地区画整理事業の工事がすべて完了した場合でなければ、することができない。
- 2 土地区画整理組合が施行する土地区画整理事業の換地計画において保留地が定められた場合、当該保留地は、換地処分の公告のあった日の翌日においてすべて土地区画整理組合が取得する。
- 3 換地処分の公告があった日後においては、施行地区内の土地及び建物に関して、土地区画整理事業の施行による変動に係る登記が行われるまで、他の登記をすることは一切できない。
- 4 土地区画整理事業の施行により公共施設が設置された場合、施行者は、換地処分の公告のあった日の翌日以降に限り、公共施設を管理する者となるべき者にその管理を引き継ぐことができる。

〔問 24〕 市街化区域外の農地に関する次の記述のうち、農地法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 農地を転用するため買い受ける場合は、農地法第3条の権利移動許可と同法第4条の農地転用許可の両方の許可を受ける必要がある。
- 2 農地を一時的に資材置場に転用する場合は、あらかじめ農業委員会に届出をすれば、農地法第4条又は同法第5条の許可を受ける必要がない。
- 3 自己所有の農地5ヘクタールを豚舎用地に転用する場合は、農地法第4条により都道府県知事の許可を受ける必要がある。
- 4 相続した農地を遺産分割する場合は、農地法第3条の許可を受ける必要がない。

〔問 25〕 次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 宅地造成等規制法によれば、宅地造成工事規制区域は、宅地造成に伴い災害が生ずるおそれの著しい市街地又は市街地となろうとする土地の区域について指定される。
- 2 建築基準法によれば、災害危険区域内における建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、市町村の規則で定めなければならない。
- 3 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律によれば、急傾斜地とは、傾斜度が30度以上である土地をいい、急傾斜地崩壊危険区域は、崩壊するおそれのある急傾斜地を含む土地で所定の要件に該当するものの区域について指定される。
- 4 河川法によれば、河川保全区域内において土地の形状を変更する行為（政令で定める行為を除く。）をしようとする者は、河川管理者の許可を受けなければならない。

〔問 26〕 住宅用家屋の所有権の保存登記に係る登録免許税の税率の軽減措置の適用に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 この税率の軽減措置は、従業員の社宅として新築した住宅用家屋について法人が受ける登記には適用されない。
- 2 この税率の軽減措置は、既にこの税率の軽減措置の適用を受けたことのある者が受ける登記には適用されない。
- 3 この税率の軽減措置は、鉄筋コンクリート造の住宅用家屋の登記にのみ適用があり、木造の住宅用家屋の登記には適用されない。
- 4 この税率の軽減措置は、その登記を受ける年分の合計所得金額が3,000万円超である個人が受ける登記には適用されない。

〔問 27〕 個人が平成 10 年中に平成 10 年 1 月 1 日において所有期間が 11 年である土地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 土地が収用事業のために買い取られた場合において、収用交換等の場合の 5,000 万円特別控除の適用を受けるときは、特別控除後の譲渡益について優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の軽減税率の特例の適用を受けることはできない。
- 2 土地が収用事業のために買い取られた場合において、収用交換等の場合の 5,000 万円特別控除の適用を受けるときでも、その土地が居住用財産に該当するなど所定の要件を満たせば、特別控除後の譲渡益について居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例の適用を受けることができる。
- 3 その土地が居住用財産に該当するなど所定の要件を満たせば、平成 8 年に特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の課税の特例の適用を受けているときでも、居住用財産を譲渡した場合の 3,000 万円特別控除の適用を受けることができる。
- 4 その土地が居住用財産に該当する場合であっても、居住用財産を譲渡した場合の 3,000 万円特別控除の適用を受けるときは、特別控除後の譲渡益について居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例の適用を受けることができない。

〔問 28〕 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 不動産取得税は、不動産の取得に対し、当該不動産の所在する市町村において、当該不動産の取得者に課せられる。
- 2 宅地の取得に係る不動産取得税の課税標準は、当該取得が平成 9 年 1 月 1 日から平成 11 年 12 月 31 日までに行われた場合には、当該宅地の価格の $\frac{2}{3}$ の額とされる。
- 3 不動産取得税の標準税率は $\frac{4}{100}$ であるが、平成 13 年 6 月 30 日までに住宅を取得した場合の不動産取得税の標準税率は $\frac{1.4}{100}$ である。
- 4 平成 10 年 4 月以降に取得された床面積 240 m^2 で、1 m^2 当たりの価格が 17 万円の新築住宅に係る不動産取得税の課税標準の算定については、当該新築住宅の価格から 1,200 万円が控除される。

〔問 29〕 不動産の鑑定評価に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 取引事例比較法における取引事例としては、特殊事情のある事例でもその具体的な状況が判明しており、補正できるものであれば採用することができるが、投機的取引であると認められる事例は採用できない。
- 2 土地についての原価法の適用において、宅地造成直後と価格時点とを比較し公共施設の整備等による環境の変化が価格水準に影響を与えていると認められる場合は、熟成度として地域要因の変化の程度に応じた増加額を加算できる。
- 3 原価法では価格時点における対象不動産の再調達原価を求める必要があるため、建設資材、工法等の変遷により対象不動産の再調達原価を求めることが困難な場合には、鑑定評価に当たって原価法を適用することはできない。
- 4 収益還元法は、学校、公園等公共又は公益の目的に供されている不動産でその収益の把握が困難なものについては適用すべきではないが、自用の住宅地については賃貸を想定することにより適用できる。

〔問 30〕 宅地建物取引主任者（以下「取引主任者」という。）Aが甲県知事の宅地建物取引主任者資格登録（以下この間において「登録」という。）を受けている場合に關する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 Aが、乙県に所在する宅地建物取引業者の事務所の業務に従事するため、登録の移転とともに宅地建物取引主任者証の交付を受けたとき、登録移転後の新たな宅地建物取引主任者証の有効期間は、その交付の日から5年となる。
- 2 Aが、取引主任者として行う事務に関し不正な行為をしたとして、乙県知事から事務禁止処分を受けたときは、Aは、速やかに、宅地建物取引主任者証を乙県知事に提出しなければならない。
- 3 Aは、氏名を変更したときは、遅滞なく変更の登録を申請するとともに、当該申請とあわせて、宅地建物取引主任者証の書換え交付を申請しなければならない。
- 4 Aは、宅地建物取引主任者証の有効期間の更新を受けようとするときは、甲県知事に申請し、その申請前6月以内に行われる建設大臣の指定する講習を受講しなければならない。

〔問 31〕 宅地建物取引業者A（法人）が受けている宅地建物取引業の免許（以下「免許」という。）の取消しに関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 Aの取締役Bが、道路交通法に違反し懲役の刑に処せられたものの、刑の執行猶予の言渡しを受け、猶予期間中であるとき、このことを理由としてAの免許が取り消されることはない。
- 2 Aの非常勤の顧問であり、Aに対し取締役と同等の支配力を有するものと認められるCが、刑法第247条（背任）の罪により罰金の刑に処せられたとき、このことを理由としてAの免許が取り消されることはない。
- 3 Aの従業者で、役員又は政令で定める使用人ではないが、専任の取引主任者であるDが、刑法第246条（詐欺）の罪により懲役の刑に処せられたとき、このことを理由としてAの免許が取り消されることはない。
- 4 Aの取締役かつ取引主任者であるEが、取引主任者の事務に関し1年間の事務禁止の処分を受けた場合で、Aの責めに帰すべき理由があるとき、情状のいかんにかかわらず、このことを理由としてAの免許が取り消されることはない。

〔問 32〕 宅地建物取引業者A（甲県知事免許）が、その業務に関して広告をし、宅地建物取引業法第32条（誇大広告等の禁止）の規定に違反し、又は違反している疑いがある場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 Aが同条の規定に違反した場合、甲県知事は、Aに対して業務の停止を命ずるとともに、実際に広告に関する事務を行った取引主任者に対して必要な指示をすることができる。
- 2 乙県知事は、Aが乙県の区域内における業務に関し同条の規定に違反している疑いがある場合、2週間以内にその旨を甲県知事に通知しなければならない。
- 3 Aが同条の規定に違反した場合、甲県知事は、Aに対し、行政手続法の規定による意見陳述のための手続の区分に従い、弁明の機会を付与して、業務の停止を命ずることができる。
- 4 Aが乙県の区域内における業務に関し同条の規定に違反し、乙県知事から業務停止処分を受けた場合で、Aがその処分に違反したとき、甲県知事は、Aの免許を取り消さなければならない。

〔問 33〕 宅地建物取引業者A（法人）が甲県知事から免許を受けている場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 Aが、甲県の区域内の事務所を廃止し、乙県の区域内のみに事務所を設置して引き続き事業を営もうとする場合、Aは、乙県知事に対し免許換えの申請をし、乙県知事の免許を受けた後、甲県知事に廃業の届出をしなければならない。
- 2 Aの役員aが退職し、後任にbを充てた場合、当該役員の職が非常勤のものであっても、Aは、甲県知事に変更の届出をしなければならない。
- 3 Aが甲県知事から業務の全部の停止を命じられた場合、Aは、免許の更新の申請を行っても、その停止の期間内には免許の更新を受けることはできない。
- 4 AがB法人に吸収合併され消滅した場合、Bを代表する役員は、30日以内に、甲県知事にその旨の届出をしなければならない。

〔問 34〕 宅地建物取引業者Aが、建物の売買に関し広告をし、又は注文を受けた場合の取引態様の明示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、取引態様の別を明示すべき義務に違反する広告をした場合、業務停止処分の対象になることがあり、情状が特に重いと、免許を取り消される。
- 2 Aは、取引態様の別を明示した広告を見た者から建物の売買に関する注文を受けた場合、注文を受けた際に改めて取引態様の別を明示する必要はない。
- 3 Aは、建物の売買に関する注文を受けた場合、注文者に対して、必ず文書により取引態様の別を明示しなければならない。
- 4 Aは、他の宅地建物取引業者から建物の売買に関する注文を受けた場合、取引態様の別を明示する必要はない。

〔問 35〕 次の事項のうち、指定流通機構への登録事項に該当しないものはどれか。

- 1 登録に係る宅地の所在、規模及び形質
- 2 登録に係る宅地の所有者の氏名及び住所
- 3 登録に係る宅地を売買すべき価額
- 4 登録に係る宅地の都市計画法その他の法令に基づく制限で主要なもの

〔問 36〕 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として、宅地建物取引業者でないBと宅地の売買契約を締結しようとし、又は締結した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よれば、正しいものはどれか。

- 1 売買契約の締結に際し、AがBから預り金の名義をもって50万円を受領しようとする場合で、当該預り金が売買代金に充当されないものであるとき、Aは、建設省令で定める保全措置を講じなければならない。
- 2 売買契約において、当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の額を売買代金の額の2割と予定した場合には、違約金を定めることはできない。
- 3 BがAの事務所で買受けの申込みをし、1週間後にBの自宅の近所の喫茶店で売買契約を締結した場合、Bは、当該契約を締結した日から8日以内であれば、宅地建物取引業法第37条の2の規定により契約を解除することができる。
- 4 売買契約でAの債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の額を予定した場合は、Aの宅地の^{かど}瑕疵を担保すべき責任に関し、その宅地の引渡しの日から1年となる特約をすることができる。

〔問 37〕 宅地建物取引業者A（甲県知事免許）の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 Aは、本店について1,000万円、支店1ヵ所について500万円の営業保証金を、それぞれの事務所のもよりの供託所に供託しなければならない。
- 2 Aが免許を受けてから1月以内に営業保証金を供託した旨の届出をしない場合は、甲県知事から届出をすべき旨の催告を受け、さらに催告が到達した日から1月以内に届出をしないと免許を取り消されることがある。
- 3 Aは、事業の開始後新たに1の支店を設置したときは、500万円の営業保証金を供託しなければならないが、この供託をした後であれば、その旨の届出をする前においても、当該支店における事業を行うことができる。
- 4 Aは、免許失効に伴う営業保証金の取戻しのため、Aとの宅地建物取引業に関する取引により生じた債権を有する者に対し所定の期間内に申し出るべき旨の公告をしたときは、遅滞なく、その旨を甲県知事に届け出なければならない。

〔問 38〕 宅地建物取引業者A（甲県知事免許）が宅地建物取引業保証協会（以下この間において「保証協会」という。）に加入しようとし、又は加入した場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 Aは、弁済業務保証金分担金を金銭をもって保証協会に納付しなければならないが、保証協会は、弁済業務保証金を国債証券その他一定の有価証券をもって供託所に供託することができる。
- 2 Aと取引した者が複数ある場合で、これらの者からそれぞれ保証協会に対し認証の申出があったとき、保証協会は、これらの者の有する債権の発生の時期の順序に従って認証に係る事務を処理しなければならない。
- 3 Aが保証協会に対して有する弁済業務保証金分担金の返還請求権を第三者Bが差し押さえ、転付命令を受けた場合で、その差押えの後に保証協会がAに対して還付充当金の支払請求権を取得したとき、保証協会は、弁済を受けるべき還付充当金相当額についても、Bに対して支払いを拒否できない。
- 4 Aが、保証協会の社員の地位を失ったため、その地位を失った日から1週間以内に営業保証金を供託した場合、Aは、その旨を甲県知事に届け出なければ、指示処分を受けることなく、直ちに業務停止処分を受けることがある。

〔問 39〕 宅地建物取引業者であるA及びBが、共同で宅地の売買の媒介をするため、協力して一の重要事項説明書（宅地建物取引業法第35条の規定に基づく重要事項を記載した書面）を作成した場合に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、Aの取引主任者をa、Bの取引主任者をbとする。

- 1 AとBは、a一人を代表として、宅地の買主に対し重要事項説明書を交付して重要事項について説明させることができる。
- 2 AとBは、重要事項についてaとbに分担して説明させるときでも、aが単独で記名押印した重要事項説明書を交付させれば足りる。
- 3 a及びbは、重要事項説明書を交付して説明する際に宅地建物取引主任者証を提示するとき、胸に着用する方法で行うことができる。
- 4 重要事項説明書に記載された事項のうち、Aが調査及び記入を担当した事項の内容に誤りがあったとき、Aとともに、Bも指示処分を受けることがある。

〔問 40〕 A, B及びCが, 宅地建物取引業に関して報酬を受領した場合に関する次の三つの記述のうち, 宅地建物取引業法の規定に違反しないものは, いくつあるか。なお, A, B及びCは, いずれも宅地建物取引業者である。

ア 消費税の課税業者であるAが, 甲及び乙から依頼を受け, 甲所有の価額2,400万円の宅地と乙所有の価額2,000万円の宅地を交換する契約を媒介して成立させ, 甲及び乙からそれぞれ80万円の報酬を受領した。

イ 消費税の免税業者であるBが, 消費税の免税業者である丙から依頼を受け, 借賃月額10万円, 権利金(権利設定の対価として支払われる金銭で返還されないもの)200万円で丙所有の店舗用建物の貸借契約を媒介して成立させ, 丙から12万円の報酬を受領した。

ウ 消費税の免税業者であるCが, 消費税の課税業者である丁から依頼を受け, 丁所有の価額2,000万円の宅地と価額1,680万円(消費税・地方消費税込み)の建物の売買契約を媒介して成立させ, 丁から116万円の報酬を受領した。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

〔問 41〕 宅地建物取引業者が建物の貸借の媒介を行う場合の宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明に関する次の記述のうち, 正しいものはどれか。

- 1 当該建物について建築基準法に基づき容積率又は建ぺい率に関する制限があるときは, その概要について説明しなければならない。
- 2 敷金の授受の定めがあるときは, 当該建物の借賃の額のほか, 敷金の額及び授受の目的についても説明しなければならない。
- 3 当該建物の貸借について, 契約期間及び契約の更新に関する事項の定めがないときは, その旨説明しなければならない。
- 4 当該建物が, 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場合で, 同条第4項に規定する共用部分に関する規約の定め(その案を含む。)があるときは, その内容を説明しなければならない。

〔問 42〕 宅地の売買に関して宅地建物取引業者A（甲県知事免許）が行う広告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、誤っているものはどれか。

- 1 Aは、実在しない宅地について広告をすることができず、また、宅地が実在しても実際に取引する意思がない宅地について広告をすることができない。
- 2 AがBから宅地を購入するため交渉中であり、Aが購入後売主として売買するか、又は媒介してBの宅地を売買するか未定であるとき、Aは、取引態様の別を明示することなく、当該宅地の売買に関する広告をすることができる。
- 3 Aは、広告中の購入代金に関する融資のあっせんに関し、その融資の利息の利率についてアド・オン方式で表示したとき、その旨を明示したとしても、年利建ての実質金利を付記しなければ、広告をすることができない。
- 4 Aが、宅地建物取引業法第33条に規定する広告の開始時期の制限に違反した場合、甲県知事は、Aに対して必要な指示をすることができ、Aがその指示に従わないとき業務停止処分をすることができる。

〔問 43〕 宅地建物取引業者Aが、宅地の所有者Bから定期借地権（借地借家法第22条）の設定を受けてその宅地に建物を建築し、Bの承諾を得て定期借地権付きで建物をCに売却する契約を締結した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よれば、正しいものはどれか。なお、この間において、「37条書面」とは、同法第37条の規定に基づく契約の内容を記載した書面をいうものとする。

- 1 Aは、Cに対し、取引主任者をして、建物の敷地に関する権利が定期借地権である旨を記載した37条書面を交付して説明をさせなければならない。
- 2 Aは、当該契約を締結する時に建物の完成時期が確定していない場合でCの了解を得たとき、37条書面に建物の引渡しの時期を記載する必要はない。
- 3 Aは、37条書面に、定期借地権の存続期間終了時における建物の取壊しに関する事項の内容を記載しなければならない。
- 4 Aは、取引主任者をして37条書面に記名押印させなければならないが、これに違反したときは、指示処分を受けるほか、罰金に処せられることがある。

〔問 44〕 Aが、甲県知事の宅地建物取引主任者資格登録（以下この間において「登録」という。）を受けている場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

なお、B社及びC社は、いずれも宅地建物取引業者である。

- 1 Aが、乙県に自宅を購入し、甲県から住所を移転した場合、Aは、遅滞なく、甲県知事を経由して乙県知事に登録の移転を申請しなければならない。
- 2 Aが、乙県に自宅を購入し、甲県から住所を移転した場合、Aは、30日以内に、甲県知事に変更の登録を申請しなければならない。
- 3 Aが、甲県に所在するB社の事務所に従事していたが、転職して乙県に所在するC社の事務所で業務に従事した場合、Aは、30日以内に、甲県知事を経由して乙県知事に登録の移転を申請しなければならない。
- 4 Aが、甲県に所在するB社の事務所に従事していたが、転職して乙県に所在するC社の事務所で業務に従事した場合、Aは、遅滞なく、甲県知事に変更の登録を申請しなければならない。

〔問 45〕 宅地建物取引業者Aが、Bの所有する宅地の売却の依頼を受け、Bと媒介契約を締結した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よれば、正しいものはどれか。

- 1 媒介契約が専任媒介契約以外の一般媒介契約である場合、Aは、媒介契約を締結したときにBに対し交付すべき書面に、当該宅地の指定流通機構への登録に関する事項を記載する必要はない。
- 2 媒介契約が専任媒介契約（専属専任媒介契約を除く。）である場合、Aは、契約の相手方を探索するため、契約締結の日から5日（休業日を除く。）以内に、当該宅地につき所定の事項を指定流通機構に登録しなければならない。
- 3 媒介契約が専任媒介契約である場合で、指定流通機構への登録後当該宅地の売買の契約が成立したとき、Aは、遅滞なく、登録番号、宅地の取引価格及び売買の契約の成立した年月日を当該指定流通機構に通知しなければならない。
- 4 媒介契約が専属専任媒介契約である場合で、当該契約に「Aは、Bに対し業務の処理状況を10日ごとに報告しなければならない」旨の特約を定めたとき、その特約は有効である。

〔問 46〕 宅地建物の統計等に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 平成10年3月に公表された地価公示(国土庁)によれば、平成9年1年間の地価の概況は、商業地については、一部の高度商業地で上昇に転じる地点が現れたものの、大都市圏、地方圏とも、わずかながら下落幅が拡大した。
- 2 土地白書(平成9年6月公表)によれば、全国の売買による土地の所有権移転登記の件数は、平成2年から平成8年まで毎年、前年比で減少を続けている。
- 3 住宅着工統計(建設省)によれば、平成9年度の新設住宅着工戸数は、130万戸台で前年度比約7.7パーセントの減少となっている。
- 4 建設白書(平成9年7月公表)によれば、平成9年3月末現在で指定流通機構に登録されている物件情報の総数は、約21万件となっている。

〔問 47〕 住宅金融公庫の業務に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 住宅金融公庫は、大部分が住宅部分であるマンションの共用部分の改良を行う管理組合に対して、その改良に必要な資金の貸付けを行うことができる。
- 2 住宅金融公庫は、年間の所得金額が1,200万円を超える者に対しては、住宅の建設に必要な資金の貸付けを行うことはない。
- 3 住宅金融公庫は、貸付けを受けた者が貸付金を貸付けの目的以外の目的に使用した場合に限り、いつでも貸付金の償還を請求することができる。
- 4 住宅金融公庫の住宅の建設に係る貸付金の最長償還期間は、耐火構造、準耐火構造又は木造のいずれであっても、同一である。

〔問 48〕 木造建築物に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 枠組壁工法は、木材で組まれた枠組みに構造用合板等を釘打ちした壁及び床により構造体が形成される。
- 2 建築物の設計においては、クリープ(一定過重のもとで時間の経過とともに歪みが増大する現象)を考慮する必要がある。
- 3 建築物に用いる木材は、気乾状態に比べて湿潤状態の方が強度が大きくなるが、湿潤状態では、しろあり等の虫害や腐朽菌の害を受けやすい。
- 4 鉄筋コンクリート造の布基礎とすれば、耐震性を向上させることができる。

〔問 49〕 宅地建物取引業者が行う広告に関する次の記述のうち、不当景品類及び不当表示防止法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 分譲共同住宅の広告について、広告スペースの関係からすべての住宅の価格を表示することが困難であるときは、最低価格、最高価格、最多価格帯及びそれらの戸数が表示してあれば、不当表示となることはない。
- 2 建築基準法第 42 条に規定する道路に適法に接していない宅地を販売するときは、「道路位置指定無」と表示していれば、「再建築不可」又は「建築不可」の表示をしていなくても、不当表示となることはない。
- 3 売約済みの物件の広告を行い、顧客に対しては別の物件を勧めたとしても、売約済みの物件が実際に存在するのであれば、不当表示となることはない。
- 4 窓その他の開口部が建築基準法第 28 条（居室の採光及び換気）の規定に適合しない納戸について、その床面積が一定規模以上であるときは、居室として表示しても、不当表示となることはない。

〔問 50〕 土地に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 近年、洪水氾濫危険区域図、土砂災害危険区域図等災害時に危険性があると予想される区域を表示した図書が一般に公表されており、これらは安全な宅地を選定するための資料として有益である。
- 2 自然斜面は、地層分布、土質等が複雑かつ不均一で地盤の強さが場所により異なることが多いので、特にのり高の大きい切土を行う際は、のり面の安定性の検討をする必要がある。
- 3 都市内の中小河川の氾濫被害が多発している原因としては、急速な都市化・宅地化に伴う流出形態の変化によって、降雨時に雨水が時間をかけて河川に流れ込むことがあげられる。
- 4 崩壊跡地は、微地形的には馬蹄形状の凹地形を示すことが多く、また地下水位が高いため竹などの好湿性の植物が繁茂することが多い。