

〔問 1〕 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 液状化現象は、比較的粒径のそろった砂地盤で、地下水位の高い、地表から浅い地域で発生しやすい。
- 2 切土したかけ面に湧水がみられる場合には、一般にその湧水地点から下の部分の方が、それより上の部分よりも、がけくずれを起こしやすいので、特に注意が必要である。
- 3 旧河道は軟弱地盤となっている所が多いが、自然堤防は、砂質や砂礫質の土からなり、比較的宅地に適している。
- 4 建物や構造物の不等沈下は、一般に切土部よりも盛土部で起こりやすい。

〔問 2〕 Aがその所有地をBに譲渡し、移転登記を完了した後、Cが、Bからその土地を賃借して、建物を建て、保存登記を完了した。その後、AがBの強迫を理由としてAB間の売買契約を取り消し、Cに対して土地の明渡し及び建物の収去を請求した場合、民法及び借地法の規定によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

- 1 Cは、借地権に基づき、Aの請求を拒むことができる。
- 2 Cは、Bの登記名義を善意無過失に信じたとして、Aの請求を拒むことができる。
- 3 Cは、AがBから強迫を受けたことを知らないことについて善意無過失であるとして、Aの請求を拒むことができる。
- 4 Cは、Aの請求を拒むことができない。

〔問 3〕 AがBから代理権を与えられて、契約を締結し、又は締結しようとする場合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が未成年者である場合、Bは、親権者の同意がないことを理由として、Aが締結した契約を取り消すことができる。
- 2 AがCにだまされて契約を締結した場合においても、Bは、Cの詐欺を知っていたときは、その契約を取り消すことができない。
- 3 AがBからB所有地の売却の代理権を与えられている場合、Aは、Bの同意がなければ、自ら買主となることができない。
- 4 AがBからB所有建物の賃貸の代理権を与えられている場合、Aは、B及び賃借人Dの同意があれば、Dの代理人にもなることができる。

〔問 4〕 Aが所有する土地について次に掲げる事実が生じた場合、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 AがBから土地を譲り受けたが、その未登記の間に、Cがその事情を知りつつ、Bからその土地を譲り受けて、C名義の所有権移転登記をした場合、Aは、その所有権をCに対抗することができない。
- 2 Aの所有地がAからD、DからEへと売り渡され、E名義の所有権移転登記がなされた後でも、AがDの債務不履行に基づきAD間の売買契約を解除した場合、Aは、その所有権をEに対抗することができる。
- 3 Aの所有地にFがAに無断でF名義の所有権移転登記をし、Aがこれを知りながら放置していたところ、FがF所有地として善意無過失のGに売り渡し、GがG名義の所有権移転登記をした場合、Aは、その所有権をGに対抗することができない。
- 4 AがHから土地を譲り受けたが、その未登記の間に、Iが権原のないJからその土地を賃借して、建物を建築し、建物保存登記を行った場合、Aは、Iにその土地の明渡し及び建物の取去を請求することができる。

〔問 5〕 A・B・C 3人の建物の共有（持分均一）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 その建物の増築は、A・B・C 3人の持分価格の過半数の同意があれば、することができる。
- 2 その建物をDに賃貸している場合において、Dに賃貸借契約解除の事由があるときは、Aは、B及びCの同意を得ることなく、Dとの契約を解除することができる。
- 3 A・B・Cは、その合意により建物の分割をしない契約をすることができるが、その期間は5年を超えることができず、また、更新することができない。
- 4 その建物の管理に関してAがB及びCに債務を負っている場合、B及びCは、Aがその債務を支払わずに持分をEに譲渡しても、Eに対し、その債務の支払いを請求することができる。

〔問 6〕 A及びBは、Cの所有地を買い受ける契約をCと締結し、連帯して代金を支払う債務を負担している。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の債務が時効により消滅したときは、Bは、Aの負担部分について支払いを免れる。
- 2 CがAに対して期限の猶予をしたときは、Bの債務についても、期限が猶予される。
- 3 CがBに対して支払いを請求して、Cの代金債権の消滅時効が中断されたときは、Aの債務についても、中断される。
- 4 Aが債務を承認して、Cの代金債権の消滅時効が中断されたときでも、Bの債務については、中断されない。

〔問 7〕 不動産を目的とする担保物権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 不動産を目的とする担保物権の中には、登記なくして第三者に対抗することができるものもある。
- 2 不動産を目的とする担保物権の中には、被担保債権が将来のものであっても、存在するものがある。
- 3 不動産を目的とする担保物権の順位は、すべて登記の先後による。
- 4 不動産を目的とする担保物権は、被担保債権の全部が弁済されるまでは、目的物の全部の上にその効力を及ぼす。

〔問 8〕 不動産の買戻し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 買戻しをするには、買主の支払った代金及び契約費用を返還すればよく、必要費及び有益費を支払わなければ買戻しをなし得ない旨の特約は、無効となる。
- 2 買戻しの期間は、10年を超えることができない。
- 3 買戻しの期間は、後日これを伸長することができない。
- 4 買戻しの特約は、売買の登記後においても登記することができ、登記をすれば第三者に対しても効力を生ずる。

〔問 9〕 AのBに対する貸金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 AB間で利息について別段の定めがないときは、Aは、利息を請求することができない。
- 2 AB間で返済時期について別段の定めがないときは、Aは、相当の期間を定めて、返済を催告することができる。
- 3 AB間で返済場所について別段の定めがないときは、Bは、Aの住所で返済しなければならない。
- 4 Bが返済をしようとしても、Aが受取証書を交付しないときは、Bは、その交付がなされるまで、返済を拒むことができる。

〔問 10〕 AのBに対する土地の贈与(何らの負担もないものとする。)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 その贈与が書面によらないものであっても、Bにその土地の所有権移転登記がなされたときは、Aは、その贈与を取り消すことができない。
- 2 その贈与が書面によるか否かを問わず、その土地に瑕疵があっても、Aは、そのことを知らなかったときは、Bに対して瑕疵の責任を負わない。
- 3 その贈与が書面による死因贈与であっても、Aは、後にその土地を第三者に遺贈することができる。
- 4 その贈与が書面による死因贈与であったときは、Aは、後に遺言によりその贈与を取り消すことができない。

〔問 11〕 AがBからBの所有地を買い受け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、Aがその善意悪意に関係なく契約を解除することができるものは、どれか。

- 1 その土地の一部が他人のものであって、BがAに権利を移転することができず、残りの土地だけではAが買うことができないとき。
- 2 その土地の全部が他人のものであって、BがAに権利を移転することができないとき。
- 3 その土地に隠れた瑕疵があり、契約の目的を達成することができないとき。
- 4 その売買が実測面積を表示し、単価を乗じて価格が定められている場合において、その面積が著しく不足していたとき。

[問 12] AがBの所有地を賃借して木造家屋を所有している場合に関する次の記述のうち、民法及び借地法の規定並びに判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 Aは、家屋が火災により滅失したときは、新築することができ、その建物が借地権の残存期間を超えて存続するものであっても、Bは異議を述べることができない。
- 2 Aは、家屋と借地権を他に譲渡しようとするときは、Bの承諾又はこれに代わる裁判所の許可を得なければならない。
- 3 Aは、借地権が消滅した場合において、家屋があるときは、自らが債務不履行のときでも、Bに対し家屋の買取りを請求することができる。
- 4 Bは、弁済期が到来した借賃のうち最後の1年分についてのみ、Aの家屋の上に先取特権を有する。

[問 13] AがBからBの所有する建物を賃借している場合に関する次の記述のうち、民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 賃貸借契約の締結に関する費用は、A Bが平分して負担する。
- 2 Aは、Bの負担すべき必要費を支出したときは、直ちに、Bに対しその償還を請求することができる。
- 3 Aは、有益費を支出したときは、賃貸借終了の際、その価格の増加が現存する場合に限り、自らの選択によりその費した金額又は増加額の償還を請求することができる。
- 4 Aは、Bの同意を得て建物に造作を付加したときは、賃貸借終了の際、Bに対し時価でその造作を買い取るべきことを請求することができる。

〔問 14〕 区分所有者の共同の利益に反する行為をした者に対する措置に関する次の記述のうち、建物の区分所有等に関する法律（以下この間において「区分所有法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 区分所有者が区分所有法第6条第1項に規定する共同の利益に反する行為をした場合、管理組合法人は、同法第57条の当該行為の停止等を請求する訴訟及び第58条の使用禁止を請求する訴訟を提起できるが、当該区分所有者の区分所有権の競売を請求する訴訟は提起できない。
- 2 占有者が区分所有法第6条第1項に規定する共同の利益に反する行為をした場合、管理組合法人は、当該占有者の専有部分の引渡しを請求する訴訟を提起することはできない。
- 3 区分所有法第57条の行為の停止等を請求する訴訟は、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によらなければ、提起できない。
- 4 区分所有法第58条の使用禁止を請求する訴訟は、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によらなければ、提起できない。

〔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 所有権移転の登記の抹消は、甲区事項欄に記載される。
- 2 抵当権の順位の変更の登記は、乙区事項欄に記載される。
- 3 根抵当権の登記名義人の表示の変更の登記は、甲区事項欄に記載される。
- 4 買戻しの特約の登記は、買主の権利取得の登記の付記登記として甲区事項欄に記載される。

〔問 16〕 不動産登記に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 不動産登記法の規定により登記所に備える地図は、すべて一筆の土地ごとに作製され、土地の区画及び地番が明確にされている。
- 2 一棟の建物を区分した建物以外の建物の床面積は、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積により算出される。
- 3 二つの登記所の管轄区域にまたがって建っている建物の表示の登記の申請は、双方の登記所にそれぞれ申請しなければならない。
- 4 建物の滅失の登記は、登記官の職権によってすることができる。

〔問 17〕 国土利用計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 信託契約によって土地の所有権の移転を受けた受託者（信託銀行）が、信託財産である当該土地を売却する場合、国土利用計画法第 23 条の届出（以下この間において「届出」という。）をする必要はない。
- 2 土地の売買を行おうとする者は、届出の日以後は契約を締結してもよく、当該届出の内容について勧告された場合は、勧告にしたがって契約を変更すれば足りる。
- 3 監視区域に所在する土地について売買契約を締結した者は、その土地が届出対象面積未満のものであっても、当該契約の対価、利用目的等について、都道府県知事から報告を求められることがある。
- 4 規制区域に所在する土地について、都道府県知事の許可を受けずに売買契約を締結した場合、刑罰を課されることはあるが、当該契約は効力を有する。



〔問 18〕 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 高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、容積率の最高限度又は最低限度を定める地区である。
- 2 特別用途地区は、特別の目的からする土地利用の増進、環境の保護等を図るために定める地区で、用途地域外であっても、定めることができる。
- 3 地区計画は、市街化区域内において、当該区域の各街区における防災、安全、衛生等に関する機能が確保され、かつ、その良好な環境の形成又は保持のためその区域の特性に応じて合理的な土地利用が行われることを目途として、定める。
- 4 第一種住居専用地域は、主として住居の環境を保護するため定める地域である。

〔問 19〕 土地の形質の変更又は建築物の建築に関する次の記述のうち、都市計画法上正しいものはどれか。

- 1 市街地開発事業等予定区域に関する都市計画において定められた区域内において、土地の形質の変更を行おうとする者は、原則として市町村長の許可を受けなければならない。
- 2 都市計画施設の区域内において建築物の建築をしようとする者は、原則として都道府県知事の許可を受けなければならない。
- 3 都道府県知事は、市街地開発事業の施行区域内において、木造2階建ての建築物を建築しようとする者から許可申請があった場合には、必ず許可しなければならない。
- 4 地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、建築物の建築をしようとする者は、原則として都道府県知事の許可を受けなければならない。

〔問 20〕 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 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為により設置される公共施設を管理することとなる者の同意を得なければならない。
- 2 開発許可を受けた者は、開発区域の全部について開発行為に関する工事を完了したときは、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- 3 開発許可を受けた開発行為により設置された公共施設については、開発許可を受けた者が自ら管理しなければならない。
- 4 開発許可を受けた者から開発区域内の土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、一般承継人を除き、その旨を都道府県知事に届け出て、開発許可に基づく地位を承継することができる。

〔問 21〕 次の記述のうち、建築基準法の確認を要しないものはどれか。ただし、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については、考慮しないものとする。

- 1 都市計画区域内における、木造2階建て、延べ面積90㎡の共同住宅の新築
- 2 木造1階建て、床面積150㎡のバーの改築
- 3 都市計画区域内における、鉄筋コンクリート造1階建て、床面積50㎡の自動車庫の大規模な修繕
- 4 鉄骨造2階建て、床面積100㎡の1戸建ての住宅の大規模な模様替

〔問 22〕 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 住居地域及び工業地域においては、ポーリング場を建築することができる。
- 2 工業地域及び工業専用地域においては、住宅を建築することはできない。
- 3 近隣商業地域及び工業地域においては、ホテルを建築することができる。
- 4 すべての用途地域において、診療所及び病院を建築することができる。

〔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 住居地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物についても、建ぺい率の制限は、適用される。
- 2 建築物の敷地が近隣商業地域と商業地域にわたる場合においては、容積率は、商業地域の容積率による。
- 3 第一種住居専用地域内の建築物については、建ぺい率は、 $\frac{2}{10}$ 以下としなければならない。
- 4 工業地域又は工業専用地域内にある建築物であれば、容積率は、前面道路の幅員による制限を受けない。

〔問 24〕 第二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 第二種住居専用地域内においては、耐火建築物であっても、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）は、 $\frac{4}{10}$ を超えることはできない。
- 2 第二種住居専用地域内において、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、 $\frac{20}{10}$ 以下である。
- 3 第二種住居専用地域内にある建築物については、道路斜線制限（建築基準法第56条第1項第1号の制限をいう。）の適用はない。
- 4 第二種住居専用地域内においても、高さが9mの建築物であれば、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〕 次の記述のうち、宅地造成等規制法の規定によれば、正しいものはどれか。  
なお、この間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 宅地造成とは、宅地以外の土地を宅地にするため又は宅地において行う土地の形質の変更をいい、宅地を宅地以外の土地にするために行う土地の形質の変更は、一定規模以上のものであっても含まれない。
- 2 宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事については、工事施行者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- 3 宅地造成工事規制区域内においては、宅地以外の土地の所有者、管理者又は占有者も、造成工事に伴う災害が生じないように、その土地を常時安全な状態に維持するように努めなければならない。
- 4 宅地造成工事規制区域内において、宅地以外の土地を宅地に転用した者は、その転用した日から21日以内に、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

〔問 26〕 土地区画整理事業の換地処分に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 換地処分は、換地計画において定められた関係事項を公告することにより行われる。
- 2 換地処分は、原則として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完了した後において行わなければならない。
- 3 土地区画整理事業の施行により行使する利益がなくなった地役権は、換地処分に係る公告があった日が終了した時において消滅する。
- 4 換地計画において定められた清算金は、換地処分に係る公告があった日の翌日において確定する。

〔問 27〕 農地法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 山林を開墾した場合、農地として耕作していても、土地登記簿の地目が「山林」から「田」又は「畑」に変更されるまでは、農地法上の農地ではない。
- 2 農地を取得して転用する場合、取得者が農家であれば農地法第4条第1項の許可を、農家以外の者であれば第5条第1項の許可を、受けなければならない。
- 3 遺産分割により農地の所有権を取得する場合、農地法第3条第1項の許可を要しない。
- 4 農地を耕作の目的に供するため取得する場合、当該農地が取得者の住所のある市町村内のものであれば、農業委員会への届出で足り、農地法第3条第1項の許可を要しない。

〔問 28〕 登録免許税に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 登録免許税の課税標準の金額を計算する場合において、その金額が1千円に満たないときは、その課税標準は1千円とされる。
- 2 納付した登録免許税に不足額があっても、その判明が登記の後である場合においては、その不足額の追徴はない。
- 3 建物の新築をした所有者が行う建物の表示の登記については、登録免許税は課税されない。
- 4 登録免許税の納付は、納付すべき税額が3万円以下の場合においても、現金による納付が認められる。

〔問 29〕 平成3年中に土地等又は建物等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 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場合であっても、その譲渡した居住用財産の平成3年1月1日における所有期間が10年を超えるときは、3,000万円の特別控除を控除した後の長期譲渡所得については、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。
- 2 居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例の適用を受ける場合において、その譲渡資産の譲渡による収入金額がその買換え資産の取得価額を超えるときは、その超える金額に相当する部分については、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 収用交換等の場合の5,000万円特別控除の適用を受ける場合には、その譲渡した土地等の平成3年1月1日における所有期間が5年を超えるときであっても、5,000万円の特別控除を控除した後の長期譲渡所得については、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ができない。
- 4 収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例の適用を受ける場合において、その対価の額がその代替資産の取得価額を超えるときは、その超える部分については、その資産（土地等）の所有期間が何年であるかを問わず、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ができる。

〔問 30〕 地方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、その不動産の所在する市町村において課する税である。
- 2 固定資産税の徴収は、申告納付の方法による。
- 3 市町村長は、原則として毎年1月から3月までの間、固定資産課税台帳をその指定する場所において関係者の縦覧に供しなければならない。
- 4 家屋を改築した場合においても、不動産取得税が課税されることがある。

〔問 31〕 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、賃貸住宅又は分譲住宅の建設資金と併せて、道路等の関連公共施設の整備に必要な資金を貸し付けることはできない。
- 2 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、簡易耐火構造又は木造等のいずれであっても、すべて同一である。
- 3 住宅金融公庫の貸付けを受けてマンションを購入する場合の貸付金利は、新築マンションと中古マンションとでは、異なる場合がある。
- 4 住宅金融公庫から貸付けを受けて建設した分譲住宅の譲渡を行う事業者は、譲受人の資格及び選定方法は任意に設定できるが、譲渡価額については制約を受ける。

〔問 32〕 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、30区画の一団の分譲宅地を販売する際、広告のスペースの関係からそのすべての宅地の価格を表示することが困難なときは、新聞折込ビラに最高価格、最低価格、最多価格帯及びそれぞれの区画数を表示すれば、すべての価格を表示しなくても、不当表示となるおそれはない。
- 2 宅地建物取引業者が、高圧線下にある土地を販売する際、新聞折込ビラに高圧線下にある旨を表示しなくても、不当表示となるおそれはない。
- 3 宅地建物取引業者が、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土地に建てられている中古住宅を販売する際、新聞折込ビラに「道路位置指定無」と表示すれば、「再建築不可」と表示しなくても、不当表示となるおそれはない。
- 4 宅地建物取引業者が、私道負担部分が含まれている分譲宅地を販売する際、新聞折込ビラに私道負担部分がある旨を表示すれば、私道負担部分の面積を表示しなくても、不当表示となるおそれはない。

〔問 33〕 宅地建物取引業に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者は、近年の不動産ブームにより急速に増加しており、現在の業者数は建設業とほぼ同じの約 50 万に達している。
- 2 宅地建物取引業者についても、法人化が進み、個人業者は、現在では約 3 割弱である。
- 3 宅地建物取引業者は、都道府県知事免許に係るものが圧倒的に多く、建設大臣免許に係るものは、1～2 パーセントに過ぎない。
- 4 宅地建物取引業者は、他産業に比べて、零細なものが多い。

〔問 34〕 地価公示法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 地価公示の対象となる標準地は、都市計画区域の内外を問わず、自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地について選定される。
- 2 公示価格は、都道府県知事が、各標準地について 2 人以上の不動産鑑定士又は不動産鑑定士補の鑑定評価を求め、その平均価格を公示するものである。
- 3 公示価格は、一般の土地の取引価格に対する指標となるものであり、標準地の鑑定評価を行うに当たっては、近傍類地の地代等から算定される推定の価格、いわゆる収益価格を勘案する必要はない。
- 4 地価公示は、毎年 1 月 1 日時点の標準地の単位面積当たりの正常な価格を公示するものであり、この公示価格は官報で公示されるほか、関係市町村の一定の事務所において閲覧できる。



〔問 35〕 甲県知事から宅地建物取引主任者資格登録（以下「登録」という。）を受けている者に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 その者が破産者となった場合、本人が、その日から30日以内に、甲県知事にその旨を届け出なければならない。
- 2 その者が氏名を変更した場合、本人が、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。
- 3 その者が宅地建物取引主任者であって、乙県知事から事務の禁止の処分を受けた場合、その者は、速やかに乙県知事に宅地建物取引主任者証を提出しなければならない。
- 4 その者が宅地建物取引主任者であって、甲県知事から事務の禁止の処分を受け、当該事務の禁止の期間中に登録の消除の申請をして消除された場合、その者は、当該事務の禁止の期間が満了すれば、再度登録を受けることができる。

〔問 36〕 宅地建物取引主任者（以下「取引主任者」という。）であるA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、Aは、甲県知事の登録及び宅地建物取引主任者証の交付を受けているものとする。

- 1 Aが甲県知事の免許を受けた宅地建物取引業者Bに専任の取引主任者として就職した場合、Aは、甲県知事に変更の登録を申請する必要があるが、Bは、甲県知事に変更の届出をする必要はない。
- 2 Aが勤務している甲県知事の免許を受けた宅地建物取引業者Cが商号を変更した場合、Cが甲県知事に変更の届出をすれば、Aは、甲県知事に変更の登録を申請する必要はない。
- 3 Aが甲県から乙県に住所を変更し、丙県知事の免許を受けた宅地建物取引業者Dに勤務先を変更した場合、Aは、甲県知事を経由して、乙県知事に登録の移転を申請することができる。
- 4 Aが丁県知事の免許を受けた宅地建物取引業者Eから<sup>は</sup>戊県知事の免許を受けた宅地建物取引業者Fへ勤務先を変更した場合、Aは、甲県知事に遅滞なく変更の登録を申請しなければならない。

〔問 37〕 宅地建物取引業の免許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、乙県内に事務所を設置することなく、乙県の区域内で業務を行おうとする場合、建設大臣の免許を受けなければならない。
- 2 宅地建物取引業者である個人Bが宅地建物取引業を営む目的で株式会社Cを設立し、Bがその代表取締役となって業務を行う場合、株式会社Cは、宅地建物取引業の免許を受ける必要はない。
- 3 宅地建物取引業者である個人Dが死亡し、その相続人EがDの所有していた土地を20区画に区分し、宅地として分譲する場合、相続人Eは、宅地建物取引業の免許を受けなければならない。
- 4 宅地建物取引業者である法人Fと宅地建物取引業者でない法人Gが合併し、法人Fが消滅した場合において、法人Gが法人Fの締結していた売買契約に基づくマンションの引渡しをしようとするときは、法人Gは、宅地建物取引業の免許を受けなければならない。

〔問 38〕 宅地建物取引業法上の届出に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 建設大臣の免許を受けている宅地建物取引業者A社が新たに政令で定める使用人を設置した場合、A社は、その日から2週間以内に、本店の所在地を管轄する都道府県知事を経由してその旨を建設大臣に届け出なければならない。
- 2 甲県知事の免許を受けている宅地建物取引業者B社が建設業の許可を取得して建設業を営むこととなった場合、B社は、その日から2週間以内にその旨を甲県知事に届け出なければならない。
- 3 乙県知事の登録を受けている取引主任者Cが禁治産者となった場合、その後見人Dは、その日から30日以内にその旨を乙県知事に届け出なければならない。
- 4 丙県知事の登録を受けている取引主任者Eが死亡した場合、その相続人Fは、その事実を知った日から30日以内にその旨を丙県知事に届け出なければならない。

〔問 39〕 次に掲げる会社のうち、宅地建物取引業の免許を受けることができるものは、いくつあるか。

- ア A社——その政令で定める使用人Bが、2年前にC社が破産を理由に宅地建物取引業の免許を取り消された当時、C社の取締役であった。
  - イ D社——その代表取締役Eが、1年前に業務上過失致傷の罪により罰金10万円の刑に処せられた。
  - ウ F社——その取締役Gが、3年前に詐欺の罪により懲役1年の刑に処せられた。
  - エ H社——その取締役Iが、横領の罪により懲役1年、執行猶予2年の刑に処せられ、執行猶予期間が満了してから1年を経過した。
- 1 なし
  - 2 一つ
  - 3 二つ
  - 4 三つ

〔問 40〕 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 都道府県知事は、事務の禁止の処分をした取引主任者から取引主任者証の提出を受けた場合において、当該事務の禁止の期間が満了したときは、直ちに当該取引主任者証を当該取引主任者に返還しなければならない。
- 2 取引主任者は、取引主任者証を亡失してその再交付を受けた場合において、亡失した取引主任者証を発見したときは、速やかに、発見した取引主任者証をその交付を受けた都道府県知事に返納しなければならない。
- 3 取引主任者は、登録の移転の申請とともに取引主任者証の交付の申請をしたときは、速やかに、取引主任者証をその交付を受けた都道府県知事に返納しなければならない。
- 4 取引主任者は、その住所を変更したときは、遅滞なく、変更の登録の申請をするとともに、取引主任者証の書換え交付を申請しなければならない。

〔問 41〕 宅地建物取引業者Aが甲の依頼を受け、宅地建物取引業者Bが乙の依頼を受け、AB共同して甲乙間の契約を成立させ、報酬を受領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違反しないものは、どれか。なお、Aと乙は消費税の課税事業者、Bと甲は消費税の免税事業者とする。

- 1 貸主甲の居住用建物を権利金（権利設定の対価として支払われる金銭で、返還されないものをいう。）300万円、1月当たりの借賃30万円で乙が借りるとの賃貸借の媒介の場合、Aが甲より24万7,200円、Bが乙より24万円受領した。
- 2 貸主甲の居住用建物を1月当たりの借賃30万円で乙が借りるとの賃貸借の媒介の場合、Aが甲より16万4,800円、Bが乙より15万円受領した。
- 3 甲所有の宅地及び建物を代金それぞれ4,000万円及び1,000万円（消費税込み）で乙が買うとの売買の媒介の場合、Aが甲より160万6,800円、Bが乙より156万円受領した。
- 4 甲所有の宅地を代金4,000万円で乙が買うとの売買の媒介の場合、Aが甲より129万7,800円、Bが乙より120万円受領した。

〔問 42〕 宅地建物取引業者Aが自ら売主となって宅地の売買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違反するものは、どれか。

- 1 Bの所有地について、Aが、Bの代替地取得を停止条件としてBと売買契約を締結して、自ら売主となって宅地建物取引業者でないCと売買契約を締結した場合
- 2 Dの所有地について、Aが、Dと売買契約を締結し、その売買代金完済の前に、自ら売主となって宅地建物取引業者でないEと売買契約を締結した場合
- 3 Fの所有地について、Aが、Fと売買契約又は予約契約を締結しないで、自ら売主となって宅地建物取引業者Gと売買契約を締結した場合
- 4 Hの所有地について、IがHと売買契約を締結したので、Iの売買代金完済の前に、Aが、Iとその宅地の売買の予約契約を締結し、自ら売主となって宅地建物取引業者でないJと売買契約を締結した場合

[問 43] Aは、平成3年1月8日に宅地建物取引業の免許を受け、同年2月8日にBに宅地を売却し、同年3月8日に営業保証金を供託した旨の届出をし、同年4月8日にCに宅地を売却し、同年5月8日に宅地建物取引業保証協会の社員となり、同年6月8日にDに宅地を売却し、同年7月8日に営業保証金供託済の届出前に事業を開始し、その情状が特に重いとして宅地建物取引業の免許を取り消された。この場合において、Aとの取引により生じた債権について、宅地建物取引業保証協会が供託した弁済業務保証金から弁済を受ける権利を有する者をすべて掲げているものは、次の記述のうちどれか。

- 1 B・C・D
- 2 C・D
- 3 D
- 4 なし

[問 44] 宅地建物取引業者AがB所有地の売却の依頼を受け、Bと媒介契約を締結した場合の特約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 当該媒介契約が専任媒介契約又は専属専任媒介契約でない場合において、A B間の合意により、BがA以外の宅地建物取引業者に媒介を依頼する際は必ずAに通知する旨の特約をしたときは、その特約は、無効となる。
- 2 当該媒介契約が専任媒介契約である場合において、A B間の合意により、契約の有効期間を6月とする旨の特約をしても、当該媒介契約の有効期間は、3月とされる。
- 3 当該媒介契約が専任媒介契約である場合において、A B間の合意により、当該媒介契約に係る業務の処理状況をAは10日ごとにBに報告する旨の特約をしたときは、その特約は、有効である。
- 4 当該媒介契約が専属専任媒介契約である場合において、A B間の合意により、建設大臣が指定する流通機構に当該宅地を登録しなくてもよい旨の特約をしたときは、その特約は、無効となる。

〔問 45〕 次の事項のうち、宅地建物取引業法第 35 条の規定による重要事項の説明を義務付けられているものは、どれか。

- 1 当該取引の対象となる宅地又は建物に関し 50 万円の預り金を受領しようとする場合において、宅地建物取引業法第 64 条の 3 第 2 項の規定による保証の措置等を講ずるかどうか。
- 2 当該宅地又は建物の瑕疵<sup>かじ</sup>を担保すべき責任についての定めがある場合において、その内容
- 3 移転登記の申請の時期
- 4 天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがある場合において、その内容

〔問 46〕 宅地建物取引業法第 37 条の 2 に規定する事務所等以外の場所においてした買受けの申込みの撤回等に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 売買契約が、売主である宅地建物取引業者の事務所以外の場所で継続的に業務を行うことができる施設を有するものにおいて締結された場合、専任の取引主任者がそのとき不在であっても、買主は、当該売買契約を解除することができない。
- 2 売買契約が、売主である宅地建物取引業者が行う一団の建物の分譲のためのモデルルームで締結された場合、当該モデルルームについて宅地建物取引業法第 50 条第 2 項の届出がされていないときでも、買主は、当該売買契約を解除することができない。
- 3 買受けの申込みが、売主である宅地建物取引業者が行う一団の宅地の分譲のためのテント張りの案内所で行われ、売買契約が、その 2 日後に当該宅地建物取引業者の事務所で締結された場合、買主は、当該申込みの撤回等を行うことができない。
- 4 買受けの申込みが、売主である宅地建物取引業者から媒介の依頼を受けた他の宅地建物取引業者の事務所で行われた場合、買主は、当該申込みの撤回を行うことができない。

〔問 47〕 宅地建物取引業者が宅地の売買の注文を受けたとき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 宅地建物取引業者は、顧客から宅地の売買の注文を受けたときは、その売買契約成立後遅滞なく、取引態様の明示をする必要がある。
- 2 宅地建物取引業者は、他の宅地建物取引業者から宅地の売買の注文を受けたときは、取引態様の明示をする必要はない。
- 3 宅地建物取引業者は、取引態様の明示がある広告を見た顧客から宅地の売買の注文を受けたときは、取引態様の問合せがなくても、取引態様の明示をする必要がある。
- 4 宅地建物取引業者は、顧客から宅地の購入の注文を受けた場合において、自己所有の物件を提供しようとするときは、取引態様の明示をする必要はない。

〔問 48〕 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。）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、保証協会の社員の地位を失ったときは、当該地位を失った日から2週間以内に営業保証金を供託しなければならない。
- 2 保証協会は、その社員が社員となる前に宅地建物取引業に関し取引をした者から、当該取引により生じた債権に関して弁済を受けることができる額について認証の申出があった場合において、当該弁済が行われることにより弁済業務の円滑な運営に支障があると認めるときは、当該社員に対し、担保の提供を求めることができる。
- 3 弁済業務保証金の還付がなされた場合において、保証協会からその通知を受けた社員は、その通知を受けた日から2週間以内に、当該還付額の $\frac{60}{1,000}$ に相当する額の還付充当金を保証協会に納付しなければならない。
- 4 宅地建物取引業者は、保証協会の社員になったことにより営業保証金を供託することを要しなくなった場合において、当該営業保証金の取戻しをしようとするときは、6月を下らない一定の期間内に債権の申出をすべき旨の公告をしなければならない。

〔問 49〕 宅地建物取引業者Aは、土地付建物（価格1億5,000万円）を、建築工事の完了前に自ら売主として宅地建物取引業者でない買主Bに販売し、申込証拠金30万円を受領した後、売買契約を締結し、その際手付金として申込証拠金を充当するほか別に2,000万円を受領した。契約によれば、中間金6,000万円を1月後に、残代金6,970万円を所有権移転登記完了後にそれぞれ支払うこととされている。この場合、宅地建物取引業法の規定によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

- 1 Aは、手付金の受領後1週間以内に、宅地建物取引業法に定める手付金等保全措置（以下この問において「手付金等保全措置」という。）を講じなければならない。
- 2 Aが契約締結時に手付金等保全措置を講じなければならない金額は、2,000万円である。
- 3 Bは、Aが手付金等保全措置を講じた後は、手付金を放棄して契約を解除することができない。
- 4 Aは、残代金の受領については、手付金等保全措置を講じる必要はない。

〔問 50〕 甲県知事の登録を受けて、宅地建物取引業者Aの事務所aで専任の取引主任者として従事しているBが違法行為を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 BがAに事務所a以外の事務所の専任の取引主任者である旨の表示をすることを許し、Aがその旨の表示をしたときは、甲県知事は、Bに対し、2年間取引主任者としてすべき事務を行うことを禁止することができる。
- 2 BがCにBの名義の使用を許し、CがBの名義を使用して取引主任者である旨の表示をした場合において、その情状が特に重いときは、甲県知事は、Bの登録を削除しなければならない。
- 3 Bが甲県知事から事務の禁止の処分を受けたにもかかわらず、その期間内に取引主任者として事務を行ったときは、甲県知事は、聴聞の手続きをとることなく、Bの登録を削除することができる。
- 4 Bが不正の手段により甲県知事の登録を受けたときは、宅地建物取引業法に違反し、罰金の刑に処せられることがある。