

〔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 扇状地は、砂礫層からなるので、構造物の基礎について十分な支持力を得にくい。
- 2 地すべり地は、安定していても、盛土をすると、バランスをくずし、再びすべることがある。
- 3 軟弱地盤は、盛土をすると、隣接する既設構造物に影響を及ぼすことがある。
- 4 崖錐堆積物におおわれた地域は、一般的に、切土をすると、崩壊や地すべりを起こしやすい。

〔問 2〕 Aが未成年者Bに土地売却に関する代理権を与えたところ、Bは、Cにだまされて、善意のDと売買契約を締結したが、Aは、Bがだまされたことを知らなかった。この場合、民法の規定によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

- 1 Aは、Bが未成年者で、法定代理人の同意を得ないで契約を締結したことを理由に、当該契約を取り消すことができる。
- 2 Aは、自らがだまされたのではないから、契約を取り消すことができない。
- 3 Aは、BがCにだまされたことを知らなかったのであるから、契約を取り消すことができる。
- 4 CがBをだましたことをDが知らなかったのであるから、Aは、契約を取り消すことができない。

〔問 3〕 Aの所有する不動産について、Bが無断でAの委任状を作成して、Aの代理人と称して、善意無過失の第三者Cに売却し、所有権移転登記を終えた。この場合、民法の規定によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

- 1 Cが善意無過失であるから、AC間の契約は、有効である。
- 2 AC間の契約は有効であるが、Bが無断で行った契約であるから、Aは、取り消すことができる。
- 3 Cは、AC間の契約を、Aが追認するまでは、取り消すことができる。
- 4 AC間の契約は無効であるが、Aが追認をすれば、新たにAC間の契約がなされたものとみなされる。

〔問 4〕 AがBの所有地を長期間占有している場合の時効取得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が善意無過失で占有を開始し、所有の意思をもって、平穩かつ公然に7年間占有を続けた後、Cに3年間賃貸した場合、Aは、その土地の所有権を時効取得することはできない。
- 2 Aが善意無過失で占有を開始し、所有の意思をもって、平穩かつ公然に7年間占有を続けた後、その土地がB所有のものであることを知った場合、Aは、その後3年間占有を続ければ、その土地の所有権を時効取得することができる。
- 3 Aが善意無過失で占有を開始し、所有の意思をもって、平穩かつ公然に7年間占有を続けた後、BがDにその土地を売却し、所有権移転登記を完了しても、Aは、その後3年間占有を続ければ、その土地の所有権を時効取得し、Dに対抗することができる。
- 4 Aが20年間平穩かつ公然に占有を続けた場合においても、その占有が賃借権に基づくもので所有の意思がないときは、Bが賃料を請求せず、Aが支払っていないとしても、Aは、その土地の所有権を時効取得することができない。

〔問 5〕 Aは、B所有の土地建物をBから買い受け、その際「Bは瑕疵担保責任を負わない」旨の特約を結んだが、その土地建物に隠れた瑕疵が存在して、契約をした目的を達成することができなくなった。なお、Bは、その瑕疵の存在を知っていた。この場合、民法の規定によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

- 1 特約を結んだ以上、Aは、Bに対し、契約の解除をすることができない。
- 2 特約があっても、Aは、瑕疵の存在を知ったときから1年間は、Bに対し、契約の解除をすることができる。
- 3 特約があっても、Aは、瑕疵の存在を知ったときから2年間は、Bに対し、契約の解除をすることができる。
- 4 特約があっても、Aは、土地建物の引渡しを受けたときから2年間は、Bに対し、契約の解除をすることができる。

〔問 6〕 Aは、BのCに対する債務を担保するため、Aの所有地にCの抵当権を設定し、その旨の登記も完了した後、建物を新築して、Dに対し当該土地建物を譲渡した。この場合、民法の規定によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

- 1 Cは、Bが債務を返済しないときは、Dに通知するまでもなく、抵当権を実行することができる。
- 2 Cは、抵当権を実行して、土地及び建物をともに競売し、建物の売却代金からも優先して弁済を受けることができる。
- 3 Dは、Cの抵当権が設定されていることを知らなかったときは、Cが抵当権を実行する前においても、Aに対し、売買契約を解除することができる。
- 4 Dは、B及びCの反対の意思表示のないときは、Bの債務を弁済して、抵当権を消滅させることができる。

〔問 7〕 不動産の売買契約における手付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 当該契約が宅地建物取引業者の媒介によるものであるときは、契約に別段の定めがあっても、手付は解約手付となる。
- 2 解約手付の契約は、売買契約と同時に締結しなければ、効力を生じない。
- 3 買主が手付を交付した後、契約に基づいて中間金の支払いを済ませた場合でも、契約に別段の定めがなく、売主が履行に着手していなければ、買主は、手付を放棄して、当該契約を解除することができる。
- 4 買主が手付を交付した後、売主の責めに帰すべき事由により売主の債務が履行不能となった場合において、損害賠償額について契約に別段の定めがないときは、その額は手付の倍額とされる。

〔問 8〕 居住用不動産の売買契約の解除又は取消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、正しいものはどれか。

- 1 当該不動産に隠れた瑕疵がある場合、居住の用に支障がなくても、買主は、当該契約を解除することができる。
- 2 買主が支払期日に代金を支払わない場合、売主は、不動産の引渡しについて履行の提供をしなくても、催告をすれば、当該契約を解除することができる。
- 3 買主のローン不成立のときは契約を解除することができる旨の定めが当該契約にある場合において、ローンが不成立となったときは、売主がその事実を知っていても、買主が解除の意思表示をしない限り、契約は解除されない。
- 4 当該契約の締結は第三者の詐欺によるものであったとして、買主が契約を取り消した場合、買主は、まず登記の抹消手続を終えなければ、代金返還を請求することができない。

〔問 9〕 不法行為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 不法行為の被害者は、損害賠償債権を自働債権として、加害者に対する金銭返還債務と相殺することができない。
- 2 不法行為に基づく損害賠償債務は、被害者が催告をするまでもなく、その損害の発生のおきから遅滞に陥る。
- 3 売主及び買主がそれぞれ別の宅地建物取引業者に媒介を依頼し、両業者が共同して媒介を行った場合において、両業者の共同不法行為により買主が損害を受けたときは、買主は、買主が依頼した業者に損害賠償を請求することはできるが、売主が依頼した業者に損害賠償を請求することはできない。
- 4 従業員Aが宅地建物取引業者Bの業務を遂行中に第三者Cに不法行為による損害を与えた場合、Bは、その損害を賠償しなければならないが、Aに対してその求償をすることはできない。

〔問 10〕 Aは、木造の建物の所有を目的として、Bが所有する土地を期間20年の約定で賃借している。この場合、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 期間満了前にAが鉄筋コンクリート造りの建物を無断で増築した場合、Bが遅滞なく異議を述べなければ、借地権の存続期間は、増築のときから30年となる。
- 2 期間満了前に建物が滅失し、Aが再築をしない場合、期間満了の際にAが契約の更新の請求をしても、Bが異議を述べたときは、当該契約は更新されない。
- 3 期間満了後Aが土地の使用を継続している場合、Bが遅滞なく異議を述べなければ、期間の定めのない借地権が設定されたものとみなされる。
- 4 期間満了前に建物が火災により滅失し、Aが木造の建物を再築した場合、Bが遅滞なく異議を述べなければ、借地権の存続期間は、建物滅失の日から30年となる。

〔問 11〕 建物の賃貸借に関する次の記述のうち、民法及び借家法の規定並びに判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 賃借人が家賃を支払おうとしても、賃貸人がこれを受領せず、以後の家賃の受領を明確に拒んだ場合においても、賃借人は、家賃を供託しないと、履行遅滞になる。
- 2 賃貸借契約の更新の際、家賃の増額について賃貸人の請求があったときは、賃借人は、これを拒むことはできない。
- 3 賃貸借契約の期間が満了した場合において、賃貸人が自ら使用することを必要とする等正当の事由があるときは、賃貸人は、あらかじめ更新拒絶の通知をしなくても、賃貸借契約の更新を拒むことができる。
- 4 賃貸人の承諾を得て、賃借人から建物を転借している場合、賃貸借契約が合意解除されても、転借人の権利は、特段の事由がある場合を除き、消滅しない。

〔問 12〕 A・B・C 3人の土地の共有（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、誤っているものはどれか。

- 1 Aの反対にかかわらず、B及びCが同意して管理行為を行った場合、Aは、その費用の分担を拒むことができる。
- 2 Dが不法に土地を占拠した場合、Bは、Dに対し、単独で土地の明渡請求をすることができる。
- 3 Cが相続人なくして死亡し、特別縁故者に対する財産分与もなされない場合、Cの持分は、A及びBに帰属する。
- 4 Aは、特約がなければ、いつでも土地の分割を請求することができる。

〔問 13〕 遺言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 遺言は、満15歳に達すればすることができ、法定代理人の同意は必要でない。
- 2 遺産の全部を相続人の一人に贈与する旨の遺言があっても、被相続人の兄弟姉妹は、遺留分の保全に必要な限度で、遺贈の減殺を請求することができる。
- 3 遺産の全部を相続人の一人に贈与する旨の遺言があっても、遺言者が死亡する前に受遺者が死亡したときは、その遺贈は効力を生じない。
- 4 遺言者が遺贈をしても、受遺者が遺贈の放棄をしたときは、遺言に別段の意思表示がない限り、受遺者が受けるべきであったものは、相続人に帰属する。

〔問 14〕 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 登記済証が滅失した場合には、当該登記をした登記所から登記済証の再発行を受けることができる。
- 2 登記を申請するには、申請書に登記原因を証する書面（登記原因を証する書面が初めから存在せず、又は提出することができないときは、申請書の副本）を添付することが必要である。
- 3 抵当権の設定の登記の申請は、被担保債権の債権者が登記権利者、債務者が登記義務者となって行わなければならない。
- 4 所有権の移転の登記の申請は、郵送によりすることができる。

〔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 予告登記は、登記原因の無効又は取消しによる登記の抹消又は回復の訴えが提起された場合に、訴えの提起があった事実を公示することによって、第三者に不測の損害を与えないようにすることを目的とする登記である。
- 2 仮登記は、本登記をするのに必要な手続上の要件又は実体法上の要件が完備しない場合に、将来その要件が備わったときになすべき本登記の登記簿上の順位を確保しておくために、あらかじめなされる予備的な登記である。
- 3 権利の更正の登記は、既存の登記について、当初から錯誤若しくは遺漏があり、又は後発的に実体関係に変化があったため、登記されている事項の一部が実体関係と一致しない場合に、これを訂正するためになされる登記である。
- 4 附記登記は、主登記との同一性を保持しようとする場合又は附記登記によって表示される権利が主登記と同一の順位を有することを明らかにしようとする場合になされる登記である。

〔問 16〕 建物の区分所有等に関する法律に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 共用部分に関する各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合によることとされており、規約で別段の定めをすることはできない。
- 2 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合、区分所有者はその有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができないこととされており、規約で別段の定めをすることはできない。
- 3 管理者がその職務の範囲内において第三者との間にした行為につき区分所有者がその責めに任ずべき割合は、規約の定めのかんにかかわらず、各区分所有者の共用部分の持分割合によることとされている。
- 4 建物の区分所有等に関する法律第 62 条の老朽による建替えは、集会において区分所有者及び議決権の各  $\frac{4}{5}$  以上の多数による決議で行うことができることとされており、規約で別段の定めをすることはできない。

〔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 監視区域に所在する土地の売買の届出については、価額及び取引後の利用目的の審査とあわせて、その取引が投機的取引に該当するか否かの観点からも、審査される。
- 2 市街化区域（監視区域外）に所在する5,000㎡の土地をA・B・Cの3人が共有（持分均一）し、Aのみがその持分を売却する場合、届出が必要である。
- 3 停止条件付売買契約については、その締結前にあらかじめ届出をするとともに、条件成就後あらためて届出をする必要がある。
- 4 土地の売買について届出をした者は、都道府県知事から勧告しない旨の通知を受けた場合であっても、届出をした日から起算して6週間経過するまでは、その売買契約を締結してはならない。

〔問 18〕 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 都市計画は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画で、都道府県知事が決定するときは、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なければならない。
- 2 都市計画区域は、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域等を指定するもので、一の市町村及び都府県の区域を超えて指定されることがある。
- 3 市街化区域においては、少なくとも用途地域並びに道路、公園及び下水道を定めるほか、住居系の用途地域については、社会福祉施設をも定めなければならない。
- 4 第二種住居専用地域は、中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域で、その都市計画には、種類、位置等のほか、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）及び建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）を定めることとされている。



〔問 19〕 開発許可に関する次の記述のうち、都市計画法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 開発許可の申請は、自己が所有していない土地については、することができない。
- 2 開発許可の申請に当たっては、あらかじめ当該開発行為に係りのある公共施設の管理者と協議をし、その協議の経過を示す書面を申請書に添付しなければならない。
- 3 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、当該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、建築物を建築し、又は土地を分譲してはならない。
- 4 開発許可を受けた者は、当該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だけでなく、開発行為に関する工事を廃止したときも、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

〔問 20〕 市街化調整区域における開発行為の規制に関する次の記述のうち、都市計画法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 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行う建築物の新築については、非常災害のため必要な応急措置として行うものであっても、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- 2 市街化調整区域内で都道府県知事が開発許可をするに当たって建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めた土地の区域内においても、都道府県知事の許可を受ければ、これらの制限を超える建築物を建築することができる。
- 3 市街化調整区域におけるゴルフコース等の第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為については、都道府県知事は、開発許可の際、あらかじめ開発審査会の議を経なければならない。
- 4 市街化調整区域内で農業を営む者が建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為については、その建築物がその者の居住の用に供するものであっても、都道府県知事の許可を受けなければならない。

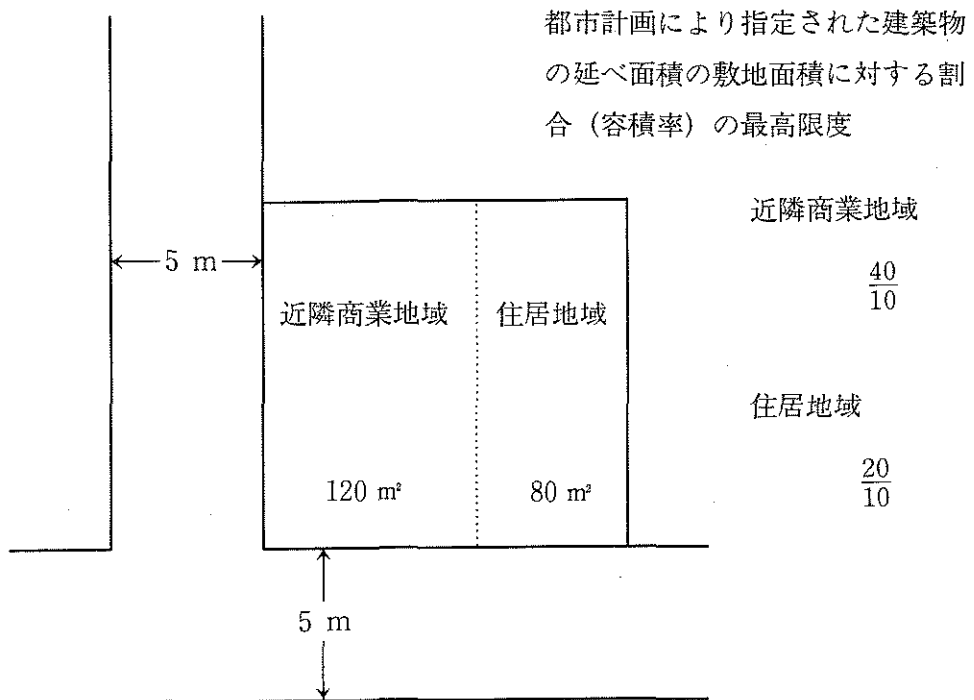
〔問 21〕 木造3階建て、延べ面積400㎡、高さ12mの一戸建て住宅の建築等に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 この建物を新築する場合は、建築主事の確認を受ける必要があるが、大規模の修繕をする場合は、建築主事の確認を受ける必要はない。
- 2 この建物の新築工事の施工者は、工事現場の見やすい場所に、建築主事の確認を受けた旨の表示をしなければならない。
- 3 この建物の建築主は、新築工事を完了したときは、その旨を工事が完了した日から4日以内に到達するように、建築主事に文書をもって届け出なければならない。
- 4 この建物の1階部分（床面積150㎡）をコンビニエンスストアに用途変更する場合、建築主事の確認を受ける必要がある。

〔問 22〕 都市計画区域内において中古住宅を建て替える場合の建築物の敷地と道路との関係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 現存の住宅を取り壊して、同一敷地に従前と同一規模の住宅を建てるのであれば、前面道路の幅員がいかほどであっても、建築基準法に違反することはない。
- 2 その敷地が幅員4m以上の道路に2m以上面していれば、その道路が自動車専用道路であっても、その建築に制限を受けることはない。
- 3 前面道路が幅員4m未満の道で、特定行政庁が指定したものであるときは、原則として道路の中心線から水平距離2mの線が道路と敷地の境界線とみなされて、建築基準法の規定が適用される。
- 4 地方公共団体は、道路と敷地との関係について必要があると認めるときは、条例でその制限を緩和することができる。

〔問 23〕 下図のような近隣商業地域と住居地域にまたがる敷地に建築物を建築する場合の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、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ものとし、他の地域地区等の指定及び特定道路による影響はないものとする。



- 1 適用される建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）の最高限度は、260パーセントである。
- 2 適用される建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）の最高限度は、72パーセントである。
- 3 地方公共団体の条例により、建築基準法第56条の2の日影による中高層の建築物の高さの制限が適用されることはない。
- 4 倉庫業を営む倉庫は、特定行政庁の許可を受けなければ、建築することはできない。

〔問 24〕 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 第一種住居専用地域内においては、病院は建築してはならないが、診療所は建築することができる。
- 2 商業地域内においては、原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるものは、建築してはならない。
- 3 映画館は、住居地域、近隣商業地域、商業地域及び準工業地域内において、建築することができる。
- 4 住宅は、すべての用途地域内において、建築することができる。

〔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。

- 1 本法にいう宅地は、建物の敷地に供せられる土地に限らない。
- 2 宅地において行う土地の形質の変更で、高さが2mをこえるがけを生ずる切土は、その造成の目的のいかんを問わず、本法にいう宅地造成である。
- 3 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になろうとする土地の区域について、都道府県知事（指定都市の区域内の土地については、指定都市の長）が指定する。
- 4 宅地造成に関する工事の許可は、当該工事が請負契約の場合にあっては、当該請負契約の注文者が、受けなければならない。

〔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 土地区画整理事業の施行地区内にある農地で、耕作の目的に供されているものは、仮換地の指定処分があっても、農地法上の農地である。
- 2 市街化区域内の農地を耕作の目的に供するために取得する場合は、あらかじめ農業委員会に届け出れば、農地法第3条第1項の許可を受ける必要はない。
- 3 農家がその所有する農地に分家住宅を建てる場合は、農地法第4条第1項の許可を受ける必要はない。
- 4 非農家であるサラリーマンが退職後農地を耕作の目的で取得する場合は、農地法第3条第1項の許可を受けることができない。

〔問 27〕 土地区画整理組合が施行する土地区画整理事業（以下この問において「組合施行事業」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 組合施行事業にあつては、施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、すべてその土地区画整理組合の組合員とされるが、未登記の借地権については、申告又は届出が必要である。
- 2 組合施行事業の施行地区内において、当該事業の施行の障害となるおそれのある建築物の新築を行おうとする者は、土地区画整理組合の許可を受けなければ、行うことができない。
- 3 組合施行事業の施行地区内の宅地については、換地処分の公告のある日までの間、売買をすることができるが、その登記をすることはできない。
- 4 組合施行事業における保留地は、換地処分の公告のあった日の翌日に、各組合員が、従前の宅地に係る権利の価額に応じて取得する。

〔問 28〕 平成4年中に居住用財産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 平成4年1月1日における所有期間が10年以下の居住用財産の譲渡については、居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除を控除した後の金額に、20パーセントの税率により、所得税が課税される。
- 2 平成4年1月1日における所有期間が10年を超える居住用財産の譲渡については、前年に既に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ているときであっても、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 平成4年1月1日における所有期間が10年を超える居住用財産の収用事業等のための譲渡については、収用交換等の場合の5,000万円特別控除と居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除の両方の適用を受けることができる。
- 4 平成4年1月1日における所有期間が10年を超える居住用財産の譲渡については、居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除を控除した後の金額のうち4,000万円以下の部分は10パーセント、4,000万円を超える部分は15パーセントの税率により、所得税が課税される。

〔問 29〕 印紙税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 不動産の売買契約書を2通作成し、1通には正本、他の1通には副本と表示した場合、副本には、印紙税は課税されない。
- 2 「契約金額は別途不動産鑑定士の評価額とすることとし、手付金額として200万円を受領した」旨を記載した不動産売買契約書は、記載金額200万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。
- 3 「地上権存続期間50年、地上権設定の対価1億円、地代年2,000万円とする」旨の地上権設定契約書は、記載金額1億円の地上権の設定に関する契約書として、印紙税が課税される。
- 4 不動産の売買契約書に印紙をはり付ける場合には、その文書と印紙の彩紋とにかけて判明に消印しなければならないが、その消印は必ず文書の作成者の印章又は署名により行わなければならない。

〔問 30〕 地方税に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 不動産取得税の課税対象である家屋には、住宅のほか工場も含まれる。
- 2 不動産取得税は、一定の面積以下の不動産の取得には、課税されない。
- 3 固定資産税は、特別の場合を除き、その課税標準となるべき額が土地にあっては30万円、家屋にあっては20万円に満たない場合は、課することができない。
- 4 面積が200㎡以下の住宅用地に対して課する固定資産税の課税標準は、当該住宅用地の課税標準となるべき価格の $\frac{1}{4}$ の額である。

〔問 31〕 個人が新たに住宅を建設する場合の住宅金融公庫の貸付けに関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 貸付額については、当該住宅の建設費の全額の貸付けを受けることができる。
- 2 貸付金利は、改良に係る貸付金利と、同一である。
- 3 貸付金利は、全償還期間を通じて、同一である。
- 4 貸付けを受けた者は、貸付金の弁済期日が到来する前に、貸付金の全部又は一部を償還することができる。

〔問 32〕 不当景品類及び不当表示防止法（以下この問において「景表法」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 公正取引委員会は、宅地建物取引業者に対し景表法第6条の規定に基づく排除命令をした場合、当該業者に係る宅地建物取引業の免許をした建設大臣又は都道府県知事に対し、その免許を取り消すよう通知しなければならない。
- 2 宅地建物取引業者は、土地及び建物の売買に際し、購入者に景品類を提供するときは、その旨をあらかじめ公正取引委員会に届け出なければならない。
- 3 宅地建物取引業者が広告等において表示している物件が、その内容について実際のものよりも著しく優良であると消費者に誤認させたとしても、当該物件に瑕疵<sup>かし</sup>がなければ、不当表示となるおそれはない。
- 4 公正取引委員会は、宅地建物取引業者の行為が景表法の規定に違反すると認めるときは、当該業者に対し、その行為の差止め等の必要な事項を命ずることができるが、その命令は、当該違反行為が既になくなっている場合においても、することができる。

〔問 33〕 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 鑑定評価の手法は、不動産の再調達に要する原価に着目する原価法、不動産の取引事例に着目する取引事例比較法及び不動産から生み出される収益に着目する収益還元法があり、原則として、この三手法を併用すべきである。
- 2 原価法において、土地の再調達原価は、建設請負により、請負者が発注者に対して直ちに使用可能な状態で引き渡す通常の場合を想定し、その土地の標準的な取得原価に当該土地の標準的な造成費と発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算して求める。
- 3 取引事例比較法の適用に当たっては、取引事例を豊富に秩序正しく収集すべきであり、投機的取引であると認められる事例は用いてはならない。
- 4 収益還元法は、賃貸用不動産又は一般企業用不動産の価格を求める場合に適用されるものであり、自用の住宅地の価格を求める場合には適用しない。

〔問 34〕 公示価格に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 公示価格は、標準地の単位面積当たりの正常な価格、すなわち、土地について、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示すものであり、公共事業の用に供する土地の取得価格の算定の規準ともなるものである。
- 2 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、国又は地方公共団体がその所有する土地の取引を行う場合においても、公示価格を指標として取引を行うよう努めなければならない。
- 3 国土利用計画法に基づき都道府県知事に土地の所有権の移転の届出があった場合において、当該知事が勧告をする判断の基準となる当該土地の所有権の相当な価額は、公示価格を規準として算定した当該土地の価額に、その価額に一定の割合を乗じて得た価額を増額した価額とされている。
- 4 公示価格のほかに、公的土地評価には、相続税評価及び固定資産税評価があり、国は、これらの評価について相互の均衡と適正化が図られるように努めなければならない。

〔問 35〕 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 Aがその所有地にマンションを建築して、一括してBに売却し、Bが新聞広告により各戸の入居者を募集して賃貸する場合、A及びBは、ともに宅地建物取引業の免許を必要とする。
- 2 Cがその所有地をDに請け負わせて一団の宅地に造成して、宅地建物取引業者Eに販売代理を依頼して分譲する場合、Cは、宅地建物取引業の免許を必要とするが、Dは、宅地建物取引業の免許を必要としない。
- 3 Fが一団の土地付住宅を分譲する場合、Fは、宅地建物取引業の免許を必要とするが、その分譲が公益法人のみを対象として行うものであるときは、相手方が多数の公益法人であっても、Fは、宅地建物取引業の免許を必要としない。
- 4 学校法人Gがその所有地を一団の宅地に造成して分譲する場合、Gは、宅地建物取引業の免許を必要とするが、宗教法人Hがその所有地を一団の宅地に造成して分譲する場合、Hは、宅地建物取引業の免許を必要としない。



〔問 36〕 次の者のうち、宅地建物取引主任者資格登録（以下「登録」という。）を受けることができないものはどれか。

- 1 A——宅地建物取引業に係る営業に関し、成年者と同一の能力を有しない未成年者で、その法定代理人甲が3年前に建設業法違反で過料に処せられている。
- 2 B——3年前に乙社が不正の手段により宅地建物取引業の免許を受けたとしてその免許を取り消されたとき、乙社の政令で定める使用人であった。
- 3 C——6月前に丙社が宅地建物取引業法に違反したとして1年間の業務停止処分を受けたが、その丙社の取締役であった。
- 4 D——3年前に丁社が引き続き1年以上宅地建物取引業を休止したとしてその免許を取り消されたとき、その聴聞の期日及び場所の公示の日の30日前に、丁社の取締役を退任した。

〔問 37〕 宅地建物取引業者Aは、建売住宅の分譲を行うこととし、平成3年10月1日開発許可を受けて、同年12月1日宅地造成工事を完了し、平成4年2月1日建築確認を受けたが、同年4月1日現在工事は完了していない。この場合において、次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 Aが、宅地建物取引業者Bの強い希望に基づき、開発許可が下りた後の平成3年11月1日、建築確認の取得を条件として土地付住宅の売買契約をBと締結した場合、宅地建物取引業法に違反する。
- 2 Aが、平成4年1月1日、「宅地造成完了、建築確認申請済」と表示した広告を出して、その広告を見た宅地建物取引業者でないCと、建築確認後の同年3月1日土地付住宅の売買契約を締結した場合、宅地建物取引業法に違反しない。
- 3 Aが、平成4年2月15日「建物の形状・構造については、工事が完了した後に説明する」と重要事項説明を行って、同年3月1日土地付住宅の売買契約を宅地建物取引業者でないDと締結した場合、宅地建物取引業法に違反する。
- 4 その土地がEの所有地であったので、Aが、Eと平成3年9月1日停止条件付き売買契約を結び、条件未成就のまま平成4年3月1日土地付住宅の売買契約を宅地建物取引業者Fと締結した場合、宅地建物取引業法に違反しない。

〔問 38〕 宅地建物取引主任者（以下「取引主任者」という。）と宅地建物取引主任者証（以下「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 取引主任者の業務を行うため、取引主任者証の交付の申請をしようとする者は、その交付の申請前に宅地建物の取引に関する実務経験が2年以上あれば、都道府県知事の指定する講習を受講する必要はない。
- 2 取引主任者が転勤して、登録の移転の申請をした場合、その移転後の取引主任者証の有効期間は、登録の移転の申請の日から3年となる。
- 3 取引主任者が宅地建物取引業者である場合において、宅地建物取引業を廃止したときは、取引主任者は、速やかに、その登録をしている都道府県知事に取引主任者証を返納しなければならない。
- 4 取引主任者が氏名を変更して、変更の登録の申請をする場合、取引主任者は、常にその申請とあわせて取引主任者証の書換え交付の申請をしなければならない。

〔問 39〕 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 Aは、媒介契約を締結したときは、遅滞なく、媒介契約の内容を記載した書面を作成して、Bに交付しなければならないが、この書面には、取引主任者Cの記名押印が必要である。
- 2 BがAに支払う報酬については、売買契約が成立しないと確定しないから、媒介契約を締結する際には、報酬に関する事項を定めなくてもよい。
- 3 この媒介契約が専任媒介契約であるときは、その有効期間は3月を超えることができないが、有効期間が満了して、Bの更新拒絶の申出がないときは、媒介契約は更新されたものとみなされる。
- 4 この媒介契約が専属専任媒介契約であるときは、Aは、契約の相手方の探索については、建設大臣の指定する流通機構に当該宅地を登録することにより、行わなければならない。

〔問 40〕 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、宅地建物取引業法の規定に違反しないものは、どれか。

- 1 取引物件が工事完了前の土地付建物であったので、完了時の形状・構造については説明したが、当該物件に接する道路の幅員については説明しなかった。
- 2 水道、電気及び都市ガスは完備、下水道は未整備と説明したが、その整備の見通しまでは説明しなかった。
- 3 取引物件が区分所有建物（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。）であったので、その建物の一部を特定の者にのみ使用を許す旨の規約が定められていることは説明したが、その内容は説明しなかった。
- 4 取引物件の登記簿の表題部に記載されている所有者の氏名については説明したが、移転登記の申請の時期については説明しなかった。

〔問 41〕 宅地建物取引業者 A が自ら売主となって宅地建物取引業者でない B とマンション（工事完了済）の売買契約（価格 4,500 万円）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しないものは、どれか。

- 1 A は、B から手付金 400 万円及び中間金 2,000 万円を受領し、中間金については、銀行と保証委託契約を締結して、その契約を証する書面を B に交付したが、手付金については、何らの保全措置を講じていない。
- 2 A は、B から手付金 600 万円を受領するに当たって、半額については銀行と保証委託契約を締結し、また、残りの半額については友人を連帯保証人として、それぞれの契約を証する書面を B に交付した。
- 3 A は、B から手付金 900 万円を受領するに当たって、銀行と保証委託契約を締結し、その契約を証する書面を B に交付したが、その後 B への所有権移転登記を行ったので、当該保証委託契約を解約した。
- 4 A は、B から手付金 1,000 万円を受領するに当たって、銀行と保証委託契約を締結し、その契約を証する書面を B に交付したが、その後当該マンションを 6,000 万円で買いたいという C が現れたので、2,000 万円を B に支払って、B との売買契約を解除した。

〔問 42〕 宅地及び建物の売買の媒介における、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（以下この問において「35 条書面」という。）及び第 37 条の規定に基づく契約の内容を記載した書面（以下この問において「37 条書面」という。）の交付に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 買主が宅地建物取引業者である場合、35 条書面の交付は省略することができるが、37 条書面の交付は省略することができない。
- 2 35 条書面の交付は契約締結前に、37 条書面の交付は契約締結後に、いずれも売主買主双方に対して、行わなければならない。
- 3 35 条書面の交付及び 37 条書面の交付ともに、その交付をする前に、その内容を取引主任者をして説明させなければならない。
- 4 買主が宅地建物取引業者でない場合、35 条書面の交付及び 37 条書面の交付は、ともに、事務所以外の場所で行ってもよいが、当事者の承諾があっても、省略することはできない。

〔問 43〕 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 宅地建物取引業者は、主たる事務所と従たる事務所を設けて営業を行うことについて免許を受けた場合、主たる事務所について営業保証金を供託し、その旨を届け出ても、従たる事務所の営業保証金を供託し、その旨を届け出ない限り、主たる事務所で営業を開始してはならない。
- 2 宅地建物取引業者は、一団の宅地を分譲するため、専任の取引主任者を設置すべき案内所を設けた場合、その業務を開始するまでに、その案内所に係る営業保証金を供託し、その旨を届け出なければならない。
- 3 宅地建物取引業者は、宅地建物取引業に関し不正な行為をしたため、免許を取り消されたときは、その営業保証金を取り戻すことができない。
- 4 宅地建物取引業者が免許を受けた日から 3 月以内に営業保証金を供託した旨の届出をしない場合において、その情状が重いときは、その免許をした建設大臣又は都道府県知事は、届出をすべき旨の催告をすることなく、その免許を取り消すことができる。

〔問 44〕 宅地建物取引業者Aが自ら売主としてマンション（価格1億7,000万円）の売買契約を宅地建物取引業者でない買主Bと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違反しないものは、どれか。

- 1 手付は、1,500万円としたが、Bが一括しては払えないというので、500万円ずつ3回に分割して支払うこととした。
- 2 手付は、契約の成立を証するものとして30万円とし、Bの契約の解除については、この他に1,000万円を支払わなければ、することができないこととした。
- 3 手付は、解約手付として3,000万円とし、Aが契約の履行を完了するまでは、Bは、手付を放棄して契約の解除をすることができることとした。
- 4 A B双方の債務不履行による契約解除に関し、違約金については2,500万円とし、別に損害賠償額の予定として1,000万円とすることとした。

〔問 45〕 宅地建物取引業者Aが自ら売主として買主Bと事務所等以外の場所で売買契約を締結した場合における、宅地建物取引業法第37条の2の規定による売買契約の解除に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 Aが宅地建物取引業者でないBとマンションの売買契約を喫茶店で締結した場合、Bは、「事務所等以外の場所で契約をしても、解除できない」旨の特約をすることを承諾していても、当該契約を解除することができる。
- 2 Aが宅地建物取引業者でないBとマンションの売買契約を知人宅で締結した場合、翌日Bが解約通知を契約書記載のAの住所に配達証明付内容証明郵便で発送すれば、転居先不明で戻ってきても、当該契約は、解除されたことになる。
- 3 Aが宅地建物取引業者でないBと別荘地の売買契約をテント張りの現地案内所で締結した場合、Aが土地の引渡しと移転登記を完了すれば、Bは、代金の一部が未済でも、当該契約を解除することができない。
- 4 Aが宅地建物取引業者Bを現地に案内したところ、Bが即座に購入を決め、近くの料理屋で土地の売買契約を締結した場合、翌日Bの意思が変わっても、Bは、当該契約を解除することができない。

〔問 46〕 Aがクレジットカードを使い過ぎて破産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 Aは、破産の復権を得ない限り、宅地建物取引主任者資格試験を受けることができない。
- 2 Aが甲県知事の登録を受けた取引主任者である場合、Aは、破産の日から30日以内にその旨を、また、復権したときは速やかにその旨を、甲県知事に届け出なければならない。
- 3 Aが乙県知事の登録を受けた取引主任者である場合において、Aが破産の届出をしないときは、乙県知事は、Aの破産の事実を知ったとき、聴聞をするまでもなく、Aの登録を削除しなければならない。
- 4 Aが破産の復権を得ない限り、Aは、宅地建物取引業の免許を受けることができず、また、Aが他の宅地建物取引業者B社の役員になったときは、B社は、免許を取り消される。

〔問 47〕 甲は、平成4年2月1日に本店及び2箇所の支店を設置して宅地建物取引業の免許を取得し、営業保証金を供託のうえ業務を行っていたが、同年3月1日に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。）の社員となって弁済業務保証金分担金を納付し、さらに同年4月1日に2箇所の事務所を増設し、弁済業務保証金分担金を追加納付した。その後、甲から同年2月15日に宅地の購入をしたAが、当該宅地の取引について3,500万円の損害賠償債権が発生した（債権発生の日は5月31日）として、6月1日に保証協会に認証を申し出てきた。この場合、Aの認証に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 甲が保証協会の社員となる前の取引であるから、認証額は0円である。
- 2 甲が納付した弁済業務保証金分担金相当額180万円を限度として、認証を受けられる。
- 3 甲が保証協会の社員でないとしたならば供託すべき営業保証金相当額3,000万円を限度として、認証を受けられる。
- 4 甲が保証協会の社員であるので、Aの損害賠償債権相当額3,500万円の認証を受けられる。

〔問 48〕 宅地建物取引業法に規定する名簿及び証明書に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 建設大臣及び都道府県知事は、宅地建物取引業者名簿をその閲覧所に備え、請求があったときは、一般の閲覧に供しなければならないが、この名簿には、宅地建物取引業者の業務停止処分の内容も記載される。
- 2 取引主任者は、重要事項の説明をするときは、相手方の請求がなくても、取引主任者証を提示しなければならないが、この取引主任者証の表面には、取引主任者の勤務先も記載される。
- 3 宅地建物取引業者は、その事務所に従業者名簿を備え、取引の関係者から請求があったときは、その閲覧に供しなければならないが、この名簿には、取引主任者の事務禁止処分の内容も記載される。
- 4 宅地建物取引業者の従業者は、宅地建物取引業者の発行する従業者証明書をその業務中携帯し、取引の関係者から請求がなくても、提示しなければならないが、この証明書には、従業者証明書番号も記載される。

〔問 49〕 監督処分及び罰則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 宅地建物取引業者は、国土利用計画法の規定に違反して刑罰に処せられた場合、これに伴い、宅地建物取引業法の罰則の適用を受けることはないが、業務停止処分を受けることはある。
- 2 宅地建物取引業者は、事務所に置かなければならない専任の取引主任者が退職して欠員を生じた場合、2週間以内には是正措置を講じないと、業務停止処分を受けることはあるが、罰則の適用を受けることはない。
- 3 宅地建物取引業者は、自己の名義をもって、他人に宅地建物取引業を営ませた場合、その他人が宅地建物取引業の免許を受けた者であっても、罰則の適用を受けることがある。
- 4 宅地建物取引業者でない者は、宅地建物取引業の免許を受けないで宅地建物取引業を営んだ場合はもとより、その旨の表示をした場合も、罰則の適用を受けることがある。

〔問 50〕 宅地建物取引業者Aが単独で又は宅地建物取引業者Bと共同して、甲乙間に契約を成立させて報酬を受領した場合に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法に違反しないものは、どれか。ただし、A・Bともに、消費税の免税業者であるものとする。

- 1 甲所有の宅地（3,000万円）の売買について、甲から代理の依頼を受けたAと、買主乙から媒介の依頼を受けたBとが共同して、売買契約を成立させ、Aが甲から192万円、Bが乙から96万円を受領した。
- 2 甲所有の宅地（1,800万円）と乙所有の宅地（2,000万円）の交換について、甲から媒介の依頼を受けたAと、乙から媒介の依頼を受けたBとが共同して、交換契約を成立させ、Aが甲から66万円、Bが乙から66万円を受領した。
- 3 甲所有の店舗用建物の賃貸借について、甲から媒介の依頼を受けたAが、甲と借主乙との間に、賃貸借契約（借賃月額40万円。保証金1,500万円、ただし、この保証金は、乙の退去時に乙に返還するものとする。）を成立させ、甲から51万円を受領した。
- 4 甲所有の居住用建物の賃貸借について、甲から媒介の依頼を受けたAと、借主乙から媒介の依頼を受けたBとが共同して、甲と乙との間に、賃貸借契約（借賃月額40万円）を成立させ、Aが甲から10万円、Bが乙から30万円を受領した。ただし、媒介の依頼を受けるに当たり、報酬額について別段の定めはないものとする。