

〔問 1〕 土地に関する次の記述のうち、適当でないものはどれか。

- 1 段丘は、水はけが良く、地盤が安定していることが多い。
- 2 台地の縁辺部は、集中豪雨の際、がけ崩れによる被害を受けることが多い。
- 3 自然堤防に囲まれた低地は、地盤が安定していることが多い。
- 4 旧河道は、地盤が軟弱、低湿で、地震や洪水による被害を受けることが多い。

〔問 2〕 Aの所有する土地をBが取得した後、Bが移転登記をする前に、CがAから登記を移転した場合に関する次の記述のうち、民法及び不動産登記法の規定並びに判例によれば、BがCに対して登記がなければ土地の所有権を主張できないものはどれか。

- 1 BがAから購入した後、AがCに仮装譲渡し、登記をC名義に移転した場合
- 2 BがAから購入した後、CがBを強迫して登記の申請を妨げ、CがAから購入して登記をC名義に移転した場合
- 3 BがAから購入し、登記手続きをCに委任したところ、Cが登記をC名義に移転した場合
- 4 Bの取得時効が完成した後、AがCに売却し、登記をC名義に移転した場合

〔問 3〕 AのBに対する債権（連帯保証人C）の時効の中断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Cに対して訴訟により弁済を求めた場合、Bの債務については、時効中断の効力は生じない。
- 2 AがBに対して訴訟により弁済を求めても、その訴えが却下された場合は、時効中断の効力は生じない。
- 3 AがBに対して訴訟により弁済を求めた場合、Cの債務についても、時効中断の効力を生じる。
- 4 BがAに対して債務の承認をした場合、Bが準禁治産者であって、保佐人の同意を得ていなくても、時効中断の効力を生じる。

〔問 4〕 AとBは、A所有の土地について、所有権を移転する意思がないのに通謀して売買契約を締結し、Bの名義に移転登記をした。この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 Bがこの土地にCに対する抵当権を設定し、その登記をした場合で、CがA B間の契約の事情を知っていたときは、Aは、Cに対して抵当権設定行為の無効を主張することができる。
- 2 Bがこの土地をDに売却し、所有権移転登記をした場合で、DがA B間の契約の事情を知らなかったことについて過失があるときは、Aは、Dに対してこの土地の所有権を主張することができる。
- 3 Aの債権者Eは、自己の債権を保全するため、Bに対して、A B間の契約の無効を主張して、Aの所有権移転登記抹消請求権を代位行使することができる。
- 4 BがFに、さらにFがGに、それぞれこの土地を売却し、所有権移転登記をした場合で、A B間の契約の事情について、Fは知っていたが、Gが知らなかったとき、Gは、Aに対しこの土地の取得を主張することができる。

〔問 5〕 債権者代位権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が妻Bに不動産を贈与した場合、Aの債権者Cは、Aの夫婦間の契約取消権を代位行使することができる。
- 2 DのEに対する債権の弁済期が到来していない場合、自己の債権を保全するため、Dは、裁判上の代位によりEのFに対する債権を行使することができる。
- 3 土地がGからH、HからIへと譲渡された場合において、登記がなおGにあるときは、Iは、HのGに対する登記請求権を代位行使することができる。
- 4 Jの所有地をKが賃借している場合において、Lが不法占拠したときは、Kは、Jの所有権に基づく妨害排除請求権を代位行使することができる。

〔問 6〕 AがBに対する債務の担保のためにA所有建物に抵当権を設定し、登記をした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、正しいものはどれか。

- 1 Aが通常の利用方法を逸脱して、建物の毀損行為を行う場合、Aの債務の弁済期が到来していないときでも、Bは、抵当権に基づく妨害排除請求をすることができる。
- 2 抵当権の登記に債務の利息に関する定めがあり、他に後順位抵当権者その他の利害関係者がいない場合でも、Bは、Aに対し、満期のきた最後の2年分を超える利息については抵当権を行うことはできない。
- 3 第三者の不法行為により建物が焼失したのでAがその損害賠償金を受領した場合、Bは、Aの受領した損害賠償金に対して物上代位をすることができる。
- 4 抵当権の消滅時効の期間は20年であるから、AのBに対する債務の弁済期から10年が経過し、その債務が消滅しても、Aは、Bに対し抵当権の消滅を主張することができない。

〔問 7〕 AがBの所有地を賃借して、建物を建てその登記をしてい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、正しいものはどれか。

- 1 Bがその土地をCに譲渡する場合、賃貸人の義務の移転を伴うから、Bは、その譲渡についてAの承諾を必要とする。
- 2 Aがその建物をDに譲渡する場合、特別の事情のない限り、Aは、Dに対する敷地の賃借権譲渡についてBの承諾を得る必要がある。
- 3 EがBからその土地の譲渡を受けた場合、Eは、登記を移転していなくても賃貸人たる地位の取得をAに対抗することができる。
- 4 FがAからその建物を賃借する場合、特別の事情がない限り、Fは、その賃借についてBの承諾を得なければならない。

〔問 8〕 AがBに対して100万円の金銭債権、BがAに対して100万円の同種の債権を有する場合の相殺（AB間に特約はないものとする。）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 Aの債権が時効によって消滅した後でも、時効完成前にBの債権と相殺適状にあれば、Aは、Bに対して相殺をすることができる。
- 2 Aの債権について弁済期の定めがなく、Aから履行の請求がないときは、Bは、Bの債権の弁済期が到来しても、相殺をすることができない。
- 3 Aの債権が、Bの不法行為によって発生したものであるときには、Bは、Bの債権をもって相殺をすることができない。
- 4 CがAの債権を差し押えた後、BがAに対する債権を取得したときは、Bは、Aに対して相殺をすることができるが、それをもってCに対抗することはできない。

〔問 9〕 Aは、Bにマンションの一室を賃貸するに当たり、管理を業としないCとの間で管理委託契約を締結して、Cに賃料取立て等の代理権を与えた。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 Cは、Aとの間で特約がなくても、Aに対して報酬の請求をすることができる。
- 2 Aは、CがBから取り立てた賃料を自己の生活費に消費したときは、Cに対して、その賃料額に、消費した日以後の利息を付した金額を支払うよう請求することができる。
- 3 Aが死亡したとき、委託契約は終了するが、急迫の事情がある場合においては、Cは、その管理業務を行う必要がある。
- 4 Cは、地震のため重傷を負った場合、Aの承諾を得ることなく、Dに委託して賃料の取立てをさせることができる。

〔問 10〕 請負契約により注文者Aが請負人Bに建物（木造一戸建て）を建築させた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、正しいものはどれか。ただし、担保責任に関する特約はないものとする。

- 1 建物の完成後その引渡しを受けたAは、引渡しの中から2年以内に限り、その建物の瑕疵^{かし}について、修補又は損害賠償の請求をすることができる。
- 2 Bが建物の材料の主要部分を自ら提供した場合は、Aが請負代金の全額を建物の完成前に支払ったときでも、特別の事情のない限り、Bは、自己の名義で所有権の保存登記をすることができる。
- 3 AがBから完成した建物の引渡しを受けた後、Cに対して建物を譲渡したときは、Cは、その建物の瑕疵^{かし}について、Bに対し修補又は損害賠償の請求をすることができる。
- 4 Aは、Bが建物の建築を完了していない間にBに代えてDに請け負わせ当該建物を完成させることとする場合、損害を賠償してBとの請負契約を解除することができる。

〔問 11〕 Aには、妻B、子C・Dがあり、A及びBは、CにA所有の資産全部を相続させAの事業も承継させたいと考えているが、Cは賛成し、Dは反対している。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、Dが反対していることを理由として、遺言で、Dを相続人から廃除することができる。
- 2 Aが遺産の全部をCに遺贈した場合も、DからCに対して遺留分の減殺をすれば、Cは、その部分を除外した部分を承継するほかない。
- 3 Dは、Aの死亡後で遺産分割前であっても、B及びCの同意を得なければ、自己の相続分を第三者に譲渡することはできない。
- 4 Aの死亡後、遺産分割協議をし、改めて相続人の多数決で、遺産の全部をCに承継させるしかない。

〔問 12〕 次の記述のうち、借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 平成7年4月に設定された借地権の存続期間は、当事者間に定めがない場合には、堅固な建物については30年、非堅固な建物については20年であり、建物の構造及び種類の定めのないときは、20年となる。
- 2 借地人が定期借地権に基づき建てた家屋を賃貸する場合は、借家人との間で「賃貸借は、定期借地権の期間満了に伴い家屋を取り壊すこととなる時に終了し、更新はしない」とする契約を締結することができる。
- 3 事業用借地権は、専ら事業の用に利用される建物の所有を目的としているので、住宅を建てるために設定することはできないが、住宅賃貸の事業者が賃貸マンションを建てる場合には、設定することができる。
- 4 平成7年4月において、30年前に締結した借地契約を当事者の合意により更新する際、「次の契約の更新については、借地借家法本則の定めるところに従って行う」旨の特約をしたが、この特約は有効である。

〔問 13〕 Aを賃貸人、Bを賃借人とするA所有の居住用建物の賃貸借に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 AB間で「Bが自己の費用で造作することは自由であるが、賃貸借が終了する場合、Bはその造作の買取請求をすることはできない」と定める特約は、有効である。
- 2 Aが3年間の転勤による不在の後生活の本拠として使用することが明らかな場合、AB間で「賃貸借期間の3年が満了しても更新しない」旨の特約をするには、公正証書でなければ効力がない。
- 3 AとBとC（Bと同居する内縁の妻）の三者で「Bが相続人なくして死亡したときでも、Cは借家権を承継することができない」と定めた場合、その特約は、無効である。
- 4 AB間で「建物についている抵当権は、Aが責任を持って解決する」と特約して入居しても、期間2年の賃貸借では、Bは、その後の競落人に対して、賃借権を対抗することができない。

〔問 14〕 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。）を行うためには、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が必要であるが、議決権については規約で過半数まで減ずることができる。
- 2 区分所有建物の一部が滅失し、その滅失した部分が建物の価格の $\frac{1}{2}$ を超える場合、滅失した共用部分の復旧を集会で決議するためには、区分所有者及び議決権の各 $\frac{3}{4}$ 以上の多数が必要であり、規約で別段の定めをすることはできない。
- 3 共用部分の保存行為を行うためには、規約で別段の定めのない場合は、区分所有者及び議決権の各過半数による集会の決議が必要である。
- 4 規約の変更が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼす場合で、その区分所有者の承諾を得られないときは、区分所有者及び議決権の各 $\frac{3}{4}$ 以上の多数による決議を行うことにより、規約の変更ができる。

〔問 15〕 登記義務者の権利に関する登記済証が滅失したときに不動産の登記の申請書に添付すべき保証書又は保証書に署名捺印すべき保証人に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 登記義務者の配偶者又は四親等内の親族は、保証人になることができない。
- 2 保証人は、当該登記の申請をする登記所において登記を受けたことがある成年者でなければならない。
- 3 所有権以外の権利に関する登記の申請については保証人は1名で足りるが、所有権移転に関する登記の申請については保証人は2名以上でなければならない。
- 4 保証書を申請書に添付して所有権移転の登記の申請があったときは、申請を却下すべき場合を除き、登記前に、登記官から登記義務者に対してその旨の通知がされる。

〔問 16〕 Aが一戸建ての建物を新築して建物の表示の登記をし、これをBに売却したが、その後にAが死亡し、Cが相続した。この場合の登記に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 Cは、相続を証する書面を申請書に添付して、建物の表題部の所有者をCとする建物の表示の変更の登記を申請することができる。
- 2 Bは、Cの承諾書を申請書に添付して、建物の表題部の所有者をBとする建物の表示の変更の登記を申請することができる。
- 3 Cは、相続を証する書面を申請書に添付して、C名義の所有権の保存の登記を申請することができる。
- 4 Bは、Cの承諾書を申請書に添付して、B名義の所有権の保存の登記を申請することができる。

〔問 17〕 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。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 監視区域外に所在する土地の売買について届出をし、勧告しない旨の通知を受けた後、利用目的のみを変更して契約を締結しようとする場合、改めて届出をする必要はない。
- 2 監視区域内において、都道府県の規則で定める面積以上の土地の所有権の移転を都道府県の住宅供給公社から受けようとする場合、届出が必要である。
- 3 1ヘクタールの農地について、農地法第3条第1項の許可又は同法第5条第1項の許可を受けて売買を行おうとする場合、いずれの場合も届出をする必要はない。
- 4 届出をして土地の所有権を1年後に移転する旨の契約を締結し、所有権移転請求権を取得した者が、その後当該請求権を第三者に売却しようとする場合、改めて届出が必要である。

〔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 特別用途地区とは、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定める地区であり、用途地域が定められていない区域において定められるものである。
- 2 都市施設は、適切な規模で必要な位置に配置することにより、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するよう定めることとされており、市街化調整区域には定めることができない。
- 3 市街地開発事業の施行区域又は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、非常災害のため必要な応急措置として行う行為についても、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- 4 地区計画等とは、一定のまとまりのある地区を対象にその地区の実情にあったきめ細かい規制等を行うことを内容とするもので、地区計画、住宅地高度利用地区計画、再開発地区計画、沿道整備計画及び集落地区計画をいう。

〔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。

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又は中核市にあっては、指定都市又は中核市の長をいうものとする。

- 1 開発許可を受けた開発区域内の土地において、都道府県知事が支障がないと認めるときは、開発行為に関する工事完了の公告があるまでの間であっても、建築物を建築することができる。
- 2 開発許可を受けた開発区域内で用途地域が定められている土地において、工事完了の公告後に、当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物を新築しようとするときは、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、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可に基づく地位を承継することができる。
- 4 開発許可の取消しの訴え（公害等調整委員会に裁定の申請をすることができる事項に関する訴えを除く。）は、当該開発許可についての審査請求に対する開発審査会の裁決を経た後でなければ、提起することができない。

〔問 20〕 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 開発許可を受けようとする者は、予定建築物の用途、構造及び設備を記載した申請書を提出しなければならない。
- 2 土地区画整理事業の施行として行う開発行為については、開発許可を受ける必要はない。
- 3 開発許可の申請書には、開発区域内の土地又は建築物の権利者全員の同意を得たことを証する書面を添付する必要はない。
- 4 開発許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた開発許可に基づく地位を承継する。

〔問 21〕 建築物の構造に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。ただし、建築基準法第 38 条（特殊の材料又は構法）の規定は、考慮に入れないものとする。

- 1 高さ 13 m 又は軒の高さ 9 m を超える建築物は、常に主要構造部である壁を木造としてはならない。
- 2 建築物には、常に異なる構造方法による基礎を併用してはならない。
- 3 高さ 13 m を超える建築物で、その最下階の床面積 1 m²につき 10 トンを超える荷重がかかるものの基礎ぐいの先端は、必ず良好な地盤に達していなければならない。
- 4 木造の建築物で階数が 3 であるものは、必ず構造計算によって、その構造が安全であることを確かめなければならない。

〔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 第一種低層住居専用地域内においては、保育所を建築することができない。
- 2 第二種中高層住居専用地域内においては、水泳場を建築することができる。
- 3 第一種住居地域内においては、原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が 100 m²であるものを建築することができない。
- 4 近隣商業地域内においては、床面積の合計が 100 m²の料理店を建築することができる。

〔問 23〕 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。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、考慮に入れないものとする。

- 1 地上2階地下1階建てで、延べ面積が200㎡の木造住宅を改築しようとする場合において、その改築に係る部分の床面積の合計が20㎡であるときは、建築主事の確認を受ける必要がある。
- 2 共同住宅の用途に供する部分の床面積が200㎡の建築物を増築しようとする場合において、その増築に係る部分の床面積の合計が20㎡であるときは、建築主事の確認を受ける必要がある。
- 3 鉄骨平家建てで、延べ面積が200㎡の事務所の大規模の修繕をしようとする場合には、建築主事の確認を受ける必要がある。
- 4 都市計画区域内において建築物を新築する場合には、当該建築物の用途、構造又は規模にかかわらず、建築主事の確認を受ける必要がある。

〔問 24〕 日影による中高層の建築物の高さの制限（以下この問において「日影規制」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 日影規制の対象となる区域については、その区域の存する地方の気候及び風土、土地利用の状況等を勘案して、都市計画で定められる。
- 2 第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域において、日影規制の対象となるのは、軒の高さが7m又は高さが10mを超える建築物である。
- 3 同一の敷地内に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなして、日影規制が適用される。
- 4 建築物の敷地が道路、水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合であっても、日影規制の緩和に関する措置はない。

〔問 25〕 宅地造成等規制法に規定する宅地造成工事規制区域（以下この間において「規制区域」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。なお、この間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又は中核市にあっては、指定都市又は中核市の長をいうものとする。

- 1 規制区域の指定の際、当該区域内において行われている宅地造成に関する工事の造成主は、その指定があった日以降の工事については、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- 2 規制区域の宅地の所有者等は、当該区域の指定前に行われた宅地造成についても、それに伴う災害が生じないように、その宅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。
- 3 都道府県知事は、規制区域内の宅地の所有者等に対して、当該宅地又は当該宅地において行われている工事の状況について報告を求めることができる。
- 4 造成主は、都道府県知事の許可を受けた規制区域内の宅地造成に関する工事を完了した場合においては、一定の技術的基準に従い必要な措置が講じられているかどうかについて、都道府県知事の検査を受けなければならない。

〔問 26〕 個人が市街化区域外の農地等を売買により取得しようとする場合に関する次の記述のうち、農地法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 現在耕作されている農地を取得して宅地に転用しようとする場合は、登記簿上の地目が「原野」であっても、農地法第5条の許可を受ける必要がある。
- 2 ゴルフ練習場の建設の用に供するために2ヘクタール以下の農地と併せて採草放牧地を取得しようとする場合は、当該採草放牧地の面積の広さに関係なく、都道府県知事の許可を受ける必要がある。
- 3 宅地に転用するため農地を取得しようとする場合において、「農地の所有権を契約締結時から1年以内に移転する」旨の契約を行おうとするときは、その契約の締結について、あらかじめ農地法第5条の許可を受ける必要がある。
- 4 農業者が耕作目的で農地を取得しようとする場合において、当該農地がその取得しようとする者の住所のある市町村の区域外にあるときは、都道府県知事の許可を受ける必要がある。

〔問 27〕 土地区画整理法による土地区画整理事業に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 個人施行の場合、施行地区となるべき区域内の宅地について借地権を有する者の同意を得られないときは、その旨の理由を記載した書面を添えて土地区画整理事業の施行の認可を申請することができる。
- 2 土地区画整理組合施行の場合、施行者が公共施設の変更に係る工事のため仮換地を指定しようとするときは、あらかじめ総会の意見を聴かなければならない。
- 3 地方公共団体施行の場合、施行者が仮換地を指定して、従前地に存する建築物等に移転し、又は除却するときは、土地区画整理審議会の意見を聴かなければならない。
- 4 地方公共団体施行の場合、施行者は、縦覧に供すべき換地計画を作成しようとするとき及び縦覧に供した換地計画に対する意見書の内容を審査するときは、土地区画整理審議会の意見を聴かなければならない。

〔問 28〕 地価税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 地価税の納税義務者は、土地等を有する個人及び法人であり、国内に有する土地等のほか国外に有する土地等を含め、その有する土地等のすべてに課税される。
- 2 地価税の額は、課税価格から基礎控除の額を控除した残額に税率を乗じた金額であり、この基礎控除の額は、定額として定められている金額と所有している土地等の面積に応じて計算した金額とのいずれか多い金額である。
- 3 公益法人等の場合、定款又は寄付行為などに定められた目的を達成するための業務の用であっても、それが法人税法上の収益事業であれば、その業務の用に供されている土地等について、地価税が課税される。
- 4 地価税の申告書は、毎年10月1日から10月31日までに提出しなければならないこととされており、この間に、この申告書に記載した地価税の額に相当する地価税を国に納付しなければならない。

〔問 29〕 個人が平成7年中に平成7年1月1日における所有期間が11年の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 道路用地として土地を都道府県に譲渡した場合において、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には、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。
- 2 道路用地として土地を都道府県に譲渡した場合において、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には、その土地が居住用財産に該当しても、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ない。
- 3 道路用地として土地を都道府県に譲渡した場合には、収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例（課税の繰延べ）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ときは、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。
- 4 道路用地として土地を都道府県に譲渡した場合には、収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例（課税の繰延べ）の適用を受けるときでも、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〕 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 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7年中に行われた場合には、当該宅地の価格の $\frac{3}{4}$ の額とされる。
- 2 新築住宅に対する1,000万円の特別控除の対象となる住宅の床面積要件の上限は、240㎡である。
- 3 家屋を改築したことにより、当該家屋の価格が増加した場合には、当該改築により増加した価格を課税標準として課税される。
- 4 不動産取得税の徴収は申告納付の方法によることとされているので、都道府県の条例の定めるところによって不動産の取得の事実を申告又は報告しなければならない。

〔問 31〕 災害により家屋が滅失した場合において、当該家屋に代わるべき家屋を建設し、又は購入するための住宅金融公庫の災害復興住宅貸付に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 再建家屋の床面積（一戸当たりの住宅部分の床面積）が125㎡を超えている場合も、被災家屋と同等以下の規模であれば、貸付けの対象となる。
- 2 被災者向けの分譲住宅又は賃貸住宅を建設し、又は購入する場合は、被災家屋を所有し、賃借し、又は当該家屋に居住していた者以外の者であっても貸付けを受けられる。
- 3 被災家屋には、主として人の居住の用に供する家屋が含まれるため、一定以上の住宅部分を有する店舗付住宅も貸付けの対象となる。
- 4 償還期間を通じて金利は固定されており、激甚な災害を受けた一定の地域においては、据置期間中の金利が3パーセントに引き下げられる。

〔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「景品表示法」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者が、不動産の販売広告において最寄駅から物件までの徒歩所要時間を記載する場合、徒歩所要時間の表示は、価格に関する表示ではないので、景品表示法の規制を受けることはない。
- 2 宅地建物取引業者が、不動産の販売広告において最寄駅を記載する場合、鉄道会社が新設予定の駅について、開設時期を明らかにして公表していたとしても、開業後でなければ新設予定駅を最寄駅として表示することはできない。
- 3 宅地建物取引業者が、広告代理業者に委託して作成した新聞折込みピラにより不動産の販売広告を行った場合であっても、その内容が景品表示法に違反するものであれば、当該宅地建物取引業者が同法の規制を受けることになる。
- 4 宅地建物取引業者が、高圧線下にある宅地の販売を広告するに当たり、土地の利用に制限があっても、建物の建築に支障がなければ、高圧線下である旨を表示しなくてもよい。

〔問 33〕 不動産の鑑定評価に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 不動産の価格は、その不動産の効用が最高度に発揮される可能性に最も富む使用を前提として把握される価格を標準として形成されるが、これを最有効使用の原則という。
- 2 不動産の性格により一般的に取引の対象とならない不動産又は依頼目的及び条件により一般的な市場性を考慮することが適当でない不動産の経済価値を適正に表示した価格を限定価格という。
- 3 対象不動産の属する地域であって、居住、商業活動等人の生活と活動とに関し、ある特定の用途に供されることを中心として地域的にまとまりを示している地域を同一需給圏という。
- 4 取引事例等にかかる取引の時点が不動産の鑑定評価を行う時点と異なり、その間に価格水準に変動があると認められる場合に、当該取引事例等の価格を鑑定評価を行う時点の価格に修正することを事情補正という。

〔問 34〕 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7年3月に公表された地価公示（国土庁）によれば、平成6年1年間の地価の概況は、大都市圏、地方圏ともに、住宅地はわずかな上昇、商業地は横ばいとなっている。
- 2 住宅統計調査（総務庁）によれば、総住宅数に占める持家数の割合は、ほぼ7割前後で推移しており、近年はゆるやかな上昇傾向にある。
- 3 住宅着工統計（建設省）によれば、分譲住宅の着工戸数については、分譲マンションの戸数が一戸建ての戸数を昭和56年度以降平成5年度まで一貫して上回っている。
- 4 平成6年度の建設白書によれば、平成5年度において指定流通機構（建設大臣が指定する流通機構）に新規登録された物件情報の総数は、約68万件であり、そのうち賃貸物件は約7割を占めている。

〔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B所有の宅地を賃借してマンション（区分所有建物）を建築し、定期借地権付きマンションとして不特定多数の相手方に分譲しようとする場合、Bは、宅地建物取引業の免許を受ける必要はない。
- 2 住宅・都市整備公団が行う住宅分譲については宅地建物取引業法の適用はないので、同公団の委託を受けて住宅分譲の代理を事業として行おうとするCは、宅地建物取引業の免許を受ける必要はない。
- 3 Dが反覆継続して自己所有の宅地を売却する場合で、売却の相手方が国その他宅地建物取引業法の適用がない者に限られているときは、Dは、宅地建物取引業の免許を受ける必要はない。
- 4 E（甲県知事免許）が親会社F（建設大臣免許）に吸収合併された場合において、Eの事務所をそのままFの事務所として使用するときは、Fが事務所新設の変更の届出をすれば、Eは、甲県知事に廃業の届出をする必要はない。

〔問 36〕 宅地建物取引業者Aは、甲県に本店aと支店bを設けて、額面金額1,000万円の国債証券と500万円の金銭を供託して営業している。この場合、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、誤っているものはどれか。なお、本店aと支店bとは、もよりの供託所を異にするものとする。

- 1 Aは、額面金額1,000万円の国債証券を取り戻すため、額面金額が同額である地方債証券及び100万円の金銭を新たに供託したときは、遅滞なく、甲県知事に営業保証金の交換の届出をしなければならない。
- 2 Aは、bを本店とし、aを支店としたときは、aのもよりの供託所に費用を予納して、bのもよりの供託所への営業保証金の保管替えを請求することができる。
- 3 Aは、営業保証金が還付されたため甲県知事から不足額を供託すべき旨の通知書の送付を受けたときは、その日から14日以内に不足額を供託しなければならない。
- 4 Aは、宅地建物取引業保証協会の社員となったときは、還付請求権者に対する公告をせず、直ちに営業保証金を取り戻すことができる。

〔問 37〕 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、自己の名義をもって、他の宅地建物取引業者に、宅地建物取引業を営む旨の表示をさせ、又は宅地建物取引業を営む目的をもってする広告をさせてはならない。
- 2 宅地建物取引業の免許を受けようとして免許申請中の者は、免許を受けた場合の準備のためであれば、宅地建物取引業を営む予定である旨の表示をし、又は営む目的をもって広告をすることができる。
- 3 宅地建物取引業者は、宅地建物取引業を営まなくなった後においても、本人の承諾のある場合でなければ、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない。
- 4 宅地建物取引業者が宅地建物取引業以外の事業を併せて営もうとする場合は、その事業の種類について免許を受けた建設大臣又は都道府県知事に届け出た後でなければ、当該事業を開始してはならない。

〔問 38〕 宅地建物取引主任者資格登録（以下この問において「登録」という。）又は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、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 甲県知事の登録を受けて、甲県に所在する本店に従事する者が、乙県に所在する支店に従事することとなったときは、2週間以内に甲県知事を経由して、乙県知事に対し、登録の移転の申請をしなければならない。
- 2 宅地建物取引主任者資格試験に合格した者で、宅地建物の取引に関し2年以上の実務の経験を有しないものは、合格した日から5年を経過する日までに建設大臣が指定する実務の講習を修了しなければ、登録を受けることができない。
- 3 取引主任者が、取引主任者として行う事務に関し不正又は著しく不当な行為をした場合で、情状が特に重いときは、その登録を消除されるとともに、消除処分があった旨の公告がなされる。
- 4 登録を受けている者で、宅地建物取引主任者証の交付を受けていないものが、宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項説明を行い、書面に記名押印した場合で、情状が特に重いときは、登録を消除される。

〔問 39〕 個人である宅地建物取引業者Aは、甲県に従業者（一時的な事務補助者を除く。以下同じ。）14人の本店、乙県に従業者7人の支店を有するが、支店を廃止してその従業者全員を、本店で従事させようとしている。この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、誤っているものはどれか。

- 1 免許換えにより甲県知事の免許を受けようとするときは、甲県の事務所に成年者である専任の取引主任者を5人以上置く必要がある。
- 2 甲県知事への免許換え申請をした場合で、建設大臣免許の有効期間の満了後に甲県知事の免許がなされたときは、甲県知事の免許の有効期間は、従前の免許の有効期間の満了の日の翌日から起算される。
- 3 甲県知事から免許換えにより免許を受けた後において、乙県の区域内に15区画の一団の宅地分譲の申込みを受けるため案内所を設置しようとするときは、一定の事項を乙県知事及び同知事を経由して甲県知事に届け出る必要がある。
- 4 甲県の事務所に移転する取引主任者で、乙県知事に宅地建物取引主任者資格登録をしているものは、事務所移転に伴い自己の住所を甲県に移転したときには、遅滞なく、乙県知事に変更の登録申請をする必要がある。

〔問 40〕 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 宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買又は交換の媒介契約を締結したときに依頼者に交付すべき書面には、その媒介契約が建設大臣の定める標準媒介契約約款に基づくものであるか否かの別を記載しなければならない。
- 2 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介契約を締結するときは、依頼者に対し、当該宅地又は建物に関する都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限の概要を記載した書面を交付しなければならない。
- 3 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介に関する広告をするときは、当該宅地又は建物について、依頼者が他の宅地建物取引業者に重ねて売買又は交換の媒介を依頼することの許否を明示しなければならない。
- 4 宅地建物取引業者は、専属専任媒介契約を締結したときは、売買又は交換の媒介の依頼の目的である宅地又は建物を、建設大臣が指定する者に当該契約の締結の日から7日以内（休業日を除く。）に登録しなければならない。

〔問 41〕 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、宅地の売買契約において、当該宅地の上に存する登記された抵当権が宅地の引渡し時までには抹消される予定である場合には、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際し当該抵当権の説明を省略することができる。
- 2 宅地建物取引業者が 15 戸の一団の建物の分譲をするに当たって、当該建物の一棟に専任の取引主任者を置いた案内所を設置した場合、その案内所でなされた買受けの申込みについては、宅地建物取引業法第 37 条の 2 の規定により撤回されることがある。
- 3 宅地建物取引業者は、建物の建築工事着手前において、建築基準法第 6 条第 1 項の確認を受けていない場合であっても、当該確認を受けることを停止条件とする特約付きで建物の売買契約を締結することができる。
- 4 法人である宅地建物取引業者の代表者が宅地又は建物の売買に関し誇大広告を行った場合、実際にその広告により被害を受けた人がいないときであっても、その代表者だけでなく、当該法人が罰金の刑に処せられることがある。

〔問 42〕 宅地建物取引業者 A は、造成工事完了前の宅地を自ら売主として売却するため、他の宅地建物取引業者 B（消費税免税業者）にその代理を依頼し、宅地建物取引業者 C に 1 億円で売却する契約を締結した。この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、取引主任者をして、C に対し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をさせる義務はなく、B がその義務を負う。
- 2 B が C から契約の締結に関し 300 万円の報酬を受け取ったときでも、B は、A から 600 万円の代理の報酬を受け取ることができる。
- 3 C は、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当該契約を締結したときは、同条の規定により契約を解除できる。
- 4 A は、C から手付金 3,000 万円を受け取るときは、宅地建物取引業法第 41 条の規定に基づく手付金等の保全のための措置を講ずる必要はない。

〔問 43〕 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に対し宅地（造成工事完了済み）を分譲しようと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よれば、正しいものはどれか。なお、当該宅地の分譲価格は5,000万円とする。

- 1 「Aが瑕疵担保責任を負うべき期間を当該宅地の引渡しの日から2年間とする」旨の特約をしたときでも、Aは、Bが瑕疵を発見した時から1年間は瑕疵担保責任を負わなければならない。
- 2 Aは、「債務の不履行による契約の解除に伴う損害賠償の予定額を1,000万円とし、別に違約金を500万円とする」旨の特約をすることはできない。
- 3 「Bは、Aが契約の履行に着手するまでは、手付金の半額を放棄すれば契約を解除できる」旨の特約をしても、Bは全額を放棄しなければ解除できない。
- 4 「宅地建物取引業法第41条の2に規定する手付金等の保全措置を講ずるので手付金を1,500万円とする」旨の特約があれば、Aは、その額の手付金を受領できる。

〔問 44〕 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 甲県知事の免許を受けている宅地建物取引業者Aが、自己の所有する建物を不特定多数の者に賃貸するため、新たに乙県内に事務所を設けることとなった場合、Aは、建設大臣の免許を申請しなければならない。
- 2 甲県知事の免許を受けている宅地建物取引業者Bが、区分所有建物一棟（20戸）を分譲するために、案内のみを行う現地案内所を開設した場合、Bは、当該案内所に宅地建物取引業者の標識を掲げる必要はない。
- 3 宅地建物取引業者Cが本店及び支店の全ての従業者に従業者証明書を携帯させている場合、Cは、本店以外の事務所に従業者名簿を備え、取引の関係者に閲覧させる必要はない。
- 4 甲県に本店、乙県に支店を有して宅地建物取引業を営むDが、甲県の本店のみで宅地建物取引業を営むこととなった場合、Dは、建設大臣を経由して甲県知事に免許換えの申請をする必要があるが、乙県知事に廃業の届出をする必要はない。

〔問 45〕 宅地建物取引業者Aは、宅地の分譲を行っているテント張りの現地案内所において、宅地建物取引業者でないBから宅地の購入の申込みを受け、自ら売主として、売買代金を4,000万円とする売買契約を締結した。この場合に関する次の特約のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、有効なものはどれか。

- 1 「AがBに引き渡した宅地に隠れた^{かし}瑕疵があったときは、Bが^{かし}瑕疵を発見した時から1年半後まで、Aが担保責任を負担する」旨を特約した。
- 2 「Aが契約の履行に着手するまでは、Bは支払い済みの手付金及び中間金を放棄して、Aはその倍額を償還して、契約を解除することができる」旨を特約した。
- 3 「Aから契約の解除ができる旨及びその方法について告げられた日から8日以内に、Bが契約の解除を申し入れても、既にAが宅地造成の工事を完了しているときは、手付金を返還しない」旨を特約した。
- 4 「Bが売買代金の支払いを履行できなかったときは、Bは、Aに対する損害賠償金として、既に支払い済の手付金200万円を充当するほか、800万円を支払う」旨を特約した。

〔問 46〕 次のア～ウの事例について、宅地建物取引業者Aが受領することのできる報酬の最高限度額を多い順に並べたものはどれか。

ア 消費税課税業者Aは、Bの代理依頼を受けて、Bが所有する宅地を代金5,000万円で売却する契約を成立させ、Bから報酬を受領した。

イ 消費税免税業者Aは、Cの媒介依頼を受けて、Cが所有する土地付建物を代金それぞれ宅地分7,000万円及び建物分3,200万円（消費税込み）で売却する契約を成立させ、Cから報酬を受領した。

ウ 消費税免税業者Aは、D及びE双方の媒介依頼を受けて、Dが所有する宅地を代金5,200万円でDE間で売買契約を成立させ、D及びEから報酬を受領した。

- 1 ア・イ・ウ
- 2 イ・ウ・ア
- 3 ウ・ア・イ
- 4 ア・ウ・イ

〔問 47〕 宅地建物取引業者Aは土地区画整理組合Bの施行する土地区画整理事業の施行地区内の宅地（造成工事完了済み）についてCに売買又は売買の媒介をすることとした。この場合、宅地建物取引業法の規定によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。なお、B及びCは、宅地建物取引業者ではないものとする。

- 1 Aが仮換地指定後の宅地の売買の媒介を行う場合でその宅地の仮換地が住宅先行建設区に指定されているときには、Aは、宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項説明において、Cに土地区画整理法第117条の2の規定に基づく住宅建設の時期の制限の概要を説明しなければならない。
- 2 Aは、自ら売主として、Bが換地処分後に取得する保留地予定地（以下この間において「保留地予定地」という。）をCに販売するときには、あらかじめ、Bからその保留地予定地を取得する契約を締結しておかなければならない。
- 3 Aが、施行地区内の土地を一時借り受け設置したテント張りの案内所において、BC間の保留地予定地の売買契約の締結を媒介した場合、Cは、当該売買契約を宅地建物取引業法第37条の2の規定により解除することができる。
- 4 Aが保留地予定地を取得する契約を締結し、自ら売主として販売する場合、その時期が換地処分の公告前であっても、宅地建物取引業法第41条の2の規定により手付金等の保全措置を講じて、Cから代金の20パーセントの手付金を受領することができる。

〔問 48〕 宅地建物取引業者Aがマンションの貸借の媒介を行っ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 Aは、貸主から媒介の依頼を受けて承諾したが、媒介契約書を作成せず、貸主に交付しなかった。
- 2 Aは、貸主が借賃の支払方法を定めていなかったため、宅地建物取引業法第37条の規定に基づく書面において借賃の支払方法を記載しなかった。
- 3 貸主から媒介の依頼を受けたAは、借主を見つけるために広告を行ったとき、媒介の表示はしたが、貸主の名称を表示しなかった。
- 4 Aは、貸主が権利金の授受について定めていなかったため、宅地建物取引業法第37条の規定に基づく書面において権利金に関する事項を記載しなかった。

〔問 49〕 甲県知事の免許を受けている宅地建物取引業者A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。）の社員となっ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、社員となった日から2週間以内に、保証協会に対して弁済業務保証金分担金を納付しなければならず、この期間内に納付しないときは社員としての地位を失う。
- 2 Aと宅地建物取引業に関し取引をした者は、Aが保証協会の社員になる前に取引をした者を除き、その取引により生じた債権について、保証協会に対し弁済業務保証金の還付を請求することができる。
- 3 Aが保証協会の社員としての地位を失ったときは、その地位を失った日から1週間以内に営業保証金を供託しなければならず、この期間内に供託しないときは甲県知事から業務停止処分を受けることがある。
- 4 Aが保証協会の社員としての地位を失ったため営業保証金を供託したときは、保証協会は、弁済業務保証金の還付請求権者に対する公告を行うことなく、Aに対し弁済業務保証金分担金を返還することができる。

〔問 50〕 甲県に本店（従業者13人）、乙県に支店（従業者5人）を有する個人である宅地建物取引業者Aに対する監督処分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、本店の専任の取引主任者が2人となったときは、直ちに宅地建物取引業法違反となり、甲県知事は、Aに対して業務停止処分をすることができる。
- 2 Aが引き続いて1年以上宅地建物取引業に係る事業を休止したときは、甲県知事は、Aの免許を取り消さなければならない。
- 3 Aが支店において宅地の売買契約を締結する際、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をさせなかったときは、乙県知事は、A及び支店の専任の取引主任者に対して、必要な指示をすることができる。
- 4 Aが支店において宅地の売買契約を締結した場合で、宅地建物取引業法第37条の規定に基づく書面を交付しなかったときは、乙県知事は、1年以内の期間を定めて、支店だけでなく、本店における業務の停止を命ずることができる。