

〔問 1〕 次の記述のうち、宅地を選定するに当たって最も適当なものは、どれか。

- 1 なだらかな丘陵地
- 2 扇状地
- 3 干拓地
- 4 旧河道

〔問 2〕 Aは、「近く新幹線が開通し、別荘地として最適である」旨のBの虚偽の説明を信じて、Bの所有する原野（時価 20 万円）を、別荘地として 2,000 万円で購入する契約を締結した。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 Aは、当該契約は公序良俗に反するとして、その取消しを主張するとともに、Bの不法行為責任を追及することができる。
- 2 Aは、無過失のときに限り、法律行為の要素に錯誤があるとして、その無効を主張することができる。
- 3 Aは、当該契約の締結は詐欺に基づくものであるとして、その取消しを主張することができるが、締結後20年を経過したときは、取り消すことができない。
- 4 Aが準禁治産者であり、保佐人Cの同意を得ずに当該契約を締結した場合、Cは、当該契約の締結にはCの同意がないとして、その無効を主張することができる。

〔問 3〕 A・B・Cが別荘を持分均一で共有し、特約がない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 管理費は、A・B・Cがその利用の程度に応じて負担しなければならない。
- 2 別荘の改築は、A・B・C全員の合意で行うことを要し、Aが単独で行うことはできない。
- 3 Aは、不法占拠者Dに対して単独で明渡請求を行うことができるが、損害賠償の請求については、持分の割合を超えて請求することはできない。
- 4 分割の請求については、Aは、いつでもすることができ、B・Cとの協議がととのわなときは、裁判所に請求することができる。

〔問 4〕 Aは、Bの代理人として、Bの所有地をCに売却した。この場合、民法の規定及び判例によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

- 1 Aが未成年者であって、法定代理人の同意を得ないで売買契約を締結した場合、Bは、Aに代理権を与えていても、その売買契約を取り消すことができる。
- 2 BがAに抵当権設定の代理権しか与えていなかったにもかかわらず、Aが売買契約を締結した場合、Bは、Cが善意無過失であっても、その売買契約を取り消すことができる。
- 3 Aに代理権がないにもかかわらず、AがBの代理人と偽って売買契約を締結した場合、Bの追認により契約は有効となるが、その追認はCに対して直接行うことを要し、Aに対して行ったときは、Cがその事実を知ったとしても、契約の効力を生じない。
- 4 Aが代理権を与えられた後売買契約締結前に破産すると、Aの代理権は消滅するが、Aの代理権が消滅しても、Cが善意無過失であれば、その売買契約は有効である。

〔問 5〕 AのBに対する債務について、CがAの連帯保証人となるとともに、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Aは、その土地をDに譲渡し、登記も移転した。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 Aは、その土地をDに譲渡する際、B及びCに通知する必要はない。
- 2 Bは、抵当権を実行する際、あらかじめDに通知しなければならない。
- 3 CがDの取得前にBに弁済した場合、Cは、Aに対してBに代位することができるが、Dに対しては、代位の付記登記をしておかなければ、Bに代位することができない。
- 4 DがBに弁済した場合、Dは、A及びCに対してBに代位することができる。

〔問 6〕 Aは、Bから土地建物を購入する契約（代金5,000万円、手付300万円、違約金1,000万円）を、Bと締結し、手付を支払ったが、その後資金計画に支障を来し、残代金を支払うことができなくなった。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 「Aのローンが某日までに成立しないとき、契約は解除される」旨の条項がその契約にあり、ローンがその日までに成立しない場合は、Aが解除の意思表示をしなくても、契約は効力を失う。
- 2 Aは、Bが履行に着手する前であれば、中間金を支払っていても、手付を放棄して契約を解除し、中間金の返還を求めることができる。
- 3 Aの債務不履行を理由に契約が解除された場合、Aは、Bに対し違約金を支払わなければならないが、手付の返還を求めることはできる。
- 4 Aの債務不履行を理由に契約が解除された場合、Aは、実際の損害額が違約金よりも少なければ、これを立証して、違約金の減額を求めることができる。

〔問 7〕 Aは、宅地建物取引業者Bに媒介を依頼して、土地を買ったが、Bの社員Cの虚偽の説明によって、損害を受けた。この場合の不法行為責任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は、Cの不法行為責任が成立しなければ、Bに対して損害の賠償を求めることはできない。
- 2 Aは、Bに対して不法行為に基づく損害の賠償を請求した場合、Cに対して請求することはできない。
- 3 Aは、Cの虚偽の説明がBの指示によるものでないときは、Cに対して損害の賠償を求めることができるが、Bに対しては求めることができない。
- 4 Bは、Aに対して損害の賠償をした場合、Cに求償することはできない。

〔問 8〕 Aが建設業者Bに請け負わせて木造住宅を建築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、誤っているものはどれか。

- 1 Aの報酬支払義務とBの住宅引渡義務は、同時履行の関係に立つ。
- 2 Aは、住宅の引渡しを受けた場合において、その住宅に瑕疵があり、契約をした目的を達成することができないときは、引渡しを受けた後1年内であれば、その契約を解除することができる。
- 3 Bは、引き渡した住宅に瑕疵があるときは、原則として引渡し後5年間瑕疵担保責任を負うが、この期間は、A B間の特約で10年にまで伸ばすことができる。
- 4 Bは、瑕疵担保責任を負わないとする特約をAと結ぶこともできるが、その場合でも、Bが瑕疵の存在を知っていて、Aに告げなかったときは、免責されない。

〔問 9〕 Aは、BのCに対する1,000万円の債務について、保証人となる契約を、Cと締結した。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 CがAを保証人として指名したため、Aが保証人となった場合、Aが破産しても、Cは、Bに対して保証人の変更を求めることはできない。
- 2 BのCに対する債務が条件不成就のため成立しなかった場合、Aは、Cに対して保証債務を負わない。
- 3 A C間の保証契約締結後、B C間の合意で債務が増額された場合、Aは、その増額部分についても、保証債務を負う。
- 4 CがAに対して直接1,000万円の支払いを求めて来ても、BがCに600万円の債権を有しているときは、Aは、Bの債権による相殺を主張して、400万円を支払えばよい。

〔問 10〕 Aは、A所有の建物を、Bから敷金を受領して、Bに賃貸したが、Bは賃料の支払いを遅滞している。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、Bの未払賃料の額は、敷金の額の範囲内である。

- 1 Bは、Aに対し、未払賃料について敷金からの充当を主張することができる。
- 2 Bの債権者Cが敷金返還請求権を差し押さえたときは、Aは、その範囲で、Bの未払賃料の弁済を敷金から受けることができなくなる。
- 3 AがDに建物を譲渡し、Dが賃貸人となった場合、Aに差し入れていた敷金は、Bの未払賃料を控除した残額について、権利義務関係がDに承継される。
- 4 Bが未払賃料を支払って、Aの承諾を得て賃借権をEに譲渡した場合、BがEに敷金返還請求権を譲渡する等しなくても、敷金に関する権利義務関係は、Eに承継される。

〔問 11〕 AがBの土地を賃借して建てた建物の所有権が、Cに移転した。Bは、Cが使用しても何ら支障がないにかかわらず、賃借権の譲渡を承諾しない。この場合、借地借家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 Cの建物の取得が売買によるものであるときは、Cは、当該建物の所有権移転登記をすれば、裁判所に対して、Bの承諾に代わる許可の申立てをすることができる。
- 2 Cの建物の取得が競売によるものであるときは、Cは、競売代金支払い後2月以内に限り、裁判所に対して、Bの承諾に代わる許可の申立てをすることができる。
- 3 Bが賃借権の譲渡を承諾しないときは、Cは、Bに対して、借地権の価額に建物の価額を加算した金額で、建物の買取りを請求することができる。
- 4 CがBに対して買取請求権を行使した場合、Cは、その建物を使用しているも、Bが買取代金を支払うまで建物の引渡しを拒むことができ、その間の地代相当額を不当利得として返還する必要はない。

[問 12] AがBから賃借している建物をCに転貸した場合に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定並びに判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 AC間の転賃借がBの承諾を得ていない場合でも、その転賃借がBに対する背信的行為と認めるに足りない特段の事情があるときは、Bの解除権は発生しない。
- 2 AB間の賃貸借が合意解除によって終了すれば、CがBの承諾を得て転借していても、特段の事由のない限り、AC間の転賃借は終了し、Cの権利は、消滅する。
- 3 AB間の賃貸借がBの解約の申入れによって終了した場合において、Bの承諾を得て転借しているCが建物の使用を継続するときは、Bが遅滞なく異議を述べないと、AB間の賃貸借が更新される。
- 4 AB間の賃貸借の期間が満了する場合においても、Bは、Bの承諾を得て転借しているCに対しその旨の通知をしなければ、その終了をCに対抗することができない。

[問 13] 遺言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 遺言に停止条件が付けられた場合、その条件が遺言者の死亡後成就しても、遺言の効力は生じない。
- 2 遺言は、家庭裁判所の検認の手続を経なければ、効力を生じない。
- 3 遺言の証人には、遺言者の長女の夫も、なることができる。
- 4 Aが公正証書で土地をBに遺贈すると遺言した場合でも、後に自筆証書でこれをCに遺贈すると遺言したときは、Bは、Aが死亡しても、当該土地の所有権を取得しない。

〔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 共有部分は、区分所有者全員の共有の登記を行わなければ、第三者に対抗することができない。
- 2 敷地利用権が数人で有する所有権の場合、区分所有者は、規約に別段の定めがない限り、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る。
- 3 建物の管理に要する経費の負担については、規約で定めることができ、規約の設定は、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ってなされる。
- 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の決議が集会においてなされた場合、当該決議に賛成しなかった区分所有者も、建替えに参加しなければならない。

〔問 15〕 不動産の登記に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 所有権の登記のある土地について合筆の登記を申請する場合、申請書に添付すべき登記済証は、合筆前の土地のいずれか1筆のもので足りる。
- 2 抵当権設定の登記のある土地の分筆の登記を申請する場合、抵当権者の分筆に関する承諾書又はその者に対抗することができる裁判の謄本を、申請書に添付しなければならない。
- 3 抵当権設定の登記のある2個の建物については、その抵当権設定登記の登記原因、その日付、登記の目的及び受付番号が同じであっても、合併の登記をすることができない。
- 4 建物の分割の登記は、表題部に記載した所有者又は所有権の登記名義人の申請によるほか、登記官が職権ですることでもある。

〔問 16〕 不動産の登記に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 A名義の所有権の登記がある土地をBに売り渡す契約が締結された後、所有権移転の登記がされないうちにAが死亡し、Cが相続をした場合には、C名義への相続による所有権移転の登記がされなくても、B名義への所有権移転の登記をすることができる。
- 2 土地の表題部にAが所有者として記載されている場合に、Bがその土地を買い受けたときは、Bは、売買契約書を申請書に添付すれば、直接B名義の所有権保存の登記を申請することができる。
- 3 A名義の所有権の登記がされている土地について、B名義への所有権移転の仮登記がされた後、A名義からC名義への売買による所有権移転登記がされている場合には、Bは、Cの登記が抹消されるまでは、仮登記に基づく本登記をすることはできない。
- 4 A名義の所有権の登記に関し、Bによる抹消登記手続請求訴訟が提起されたことにより、抹消予告登記がされている土地について、C名義への所有権移転登記がされた場合において、Bの勝訴判決が確定し、A名義の登記が抹消されるときは、Cの登記は、職権で抹消される。

〔問 17〕 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 市街化区域及び市街化調整区域については、その区分及び各区域の整備、開発又は保全の方針を都市計画に定めるものとされている。
- 2 市街地開発事業は、市街化区域内において、一体的に開発し、又は整備する必要がある土地の区域について定めるものであるが、必要に応じて市街化調整区域内においても定めることができる。
- 3 用途地域に関する都市計画には、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を定めなければならない。
- 4 地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、及び保全するための計画である。

〔問 18〕 市街化区域内（監視区域外）の甲地（A所有1,000㎡）、乙地（B所有1,500㎡）、丙地（C所有2,000㎡）についての国土利用計画法第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。なお、甲地と乙地は、隣地である。

- 1 Cが甲地及び乙地にまたがってビルの建設を計画して、甲地については丙地との交換契約をAと締結し、乙地についてはBと地上権設定契約（設定の対価1億円）を締結しようとする場合、それぞれの契約の締結について、届出が必要である。
- 2 Cが丙地を分割して、1,000㎡をDと、残りの1,000㎡をEと、それぞれ売買契約を締結しようとする場合、届出をする必要はない。
- 3 Fが甲地及び乙地にまたがってビルの建設を計画して、甲地についてはAと売買契約を締結し、乙地についてはBと賃借権設定契約（設定の対価なし）を締結しようとする場合、それぞれの契約の締結について、届出が必要である。
- 4 GがCに対して有する金銭債権の担保として、丙地の所有権をGに移転する契約を締結しようとする場合（いわゆる譲渡担保の場合）、届出をする必要はない。

〔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 都市計画区域以外の区域内で行う開発行為で、開発区域の面積が1,000㎡以上のものについては、あらかじめ、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行う開発行為で、農業を営む者の住宅の建築のために行うものについては、都道府県知事の許可を要しない。
- 3 開発許可の申請書には、当該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たことを証する書面を、添付しなければならない。
- 4 開発許可を申請しようとする者は、当該開発行為をしようとする土地の相当部分について、所有権を取得していなければならない。

〔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 都道府県知事が行った開発許可に不服がある者は、都市計画地方審議会に対して審査請求をすることができる。
- 2 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、建築物の高さに関する制限を定めることができるが、壁面の位置に関する制限を定めることはできない。
- 3 都道府県知事は、開発行為に関する工事の完了の届出があった場合において、当該工事が開発許可の内容に適合していると認めたときは、検査済証を交付しなければならない。
- 4 開発登録簿の写しの交付請求は、当該開発登録簿に登録された開発区域内の土地について相当の利害関係を有する者でなければ、行うことはできない。

〔問 21〕 第一種低層住居専用地域内の建築物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。

- 1 3階建ての住宅(高さ10m)は、特定行政庁の許可を得なければ、建てることできない。
- 2 建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を都市計画で定める場合、200㎡を超えない範囲で、定めなければならない。
- 3 隣地斜線制限(建築基準法第56条第1項第2号の制限をいう。)は、適用される。
- 4 都市計画において外壁の後退距離の限度を定める場合においては、2mを超えない範囲で、定めなければならない。

〔問 22〕 建築物の敷地又は建築物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 建築物の敷地は、原則として幅員4m以上の道路に接しなければならないが、この幅員については、地方の特殊性等により加重されることはない。
- 2 建築物は、地下に設けるものであっても、道路に突き出して建築してはならない。
- 3 私道の所有者が私道を廃止し、又は変更する場合、その私道に接する敷地に与える影響のいかんによっては、特定行政庁から、その廃止又は変更を禁止し、又は制限されることがある。
- 4 建築基準法の規定が適用された際現に建築物が立ち並んでいる幅員4m未満の道で、特定行政庁が指定したものについては、同法の規定が適用された際の道路の境界線が、その道路の境界線とみなされる。

〔問 23〕 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 第一種住居地域内においては、騒音の小さいカラオケボックスであれば、建築することができる。
- 2 火葬場は、公益上必要な施設であるので、第一種低層住居専用地域を除く全ての用途地域で、建築することができる。
- 3 近隣商業地域内においては、床面積の合計が200㎡以下の個室付浴場であれば、建築することができる。
- 4 第一種中高層住居専用地域内においては、5階建ての大学を、建築することができる。

〔問 24〕 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 防火地域内において、階数が2で延べ面積が200㎡の住宅は、必ず耐火建築物としなければならない。
- 2 準防火地域内において、地階を除く階数が3で延べ面積が1,000㎡の事務所は、必ず耐火建築物としなければならない。
- 3 準防火地域内において、地階を除く階数が3で延べ面積が500㎡の事務所を耐火建築物以外のものとする場合は、必ず準耐火建築物としなければならない。
- 4 準防火地域内にある看板、広告塔で、建築物の屋上に設けるものは、必ずその主要な部分を不燃材料でつくり、又はおおわなければならない。

〔問 25〕 宅地造成等規制法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、この問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 宅地造成工事規制区域内の農地に盛土をして高さ2mのがけを生じる場合、引き続き農地として利用するときは、都道府県知事の許可を受ける必要はないが、宅地に転用するときは、その旨届け出なければならない。
- 2 宅地造成工事規制区域内で宅地造成を行う場合において、高さ3mの擁壁の設置をするときは、一定の資格を有する者の設計によらなければならない。
- 3 宅地造成工事規制区域内の宅地を購入した者は、都道府県知事の検査を受けなければならない。
- 4 宅地造成工事規制区域内の宅地を購入した者は、宅地造成に伴う災害の防止のため、都道府県知事から、必要な措置をとるよう勧告を受けることがあるほか、擁壁の改善等の工事を行うことを命ぜられることがある。

〔問 26〕 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 換地処分に伴う登記は、換地を取得した者が行う。
- 2 土地区画整理事業の施行により設置された公共施設は、換地処分の公告があった日の翌日において、原則として施行者の管理に属する。
- 3 施行地区内の宅地について存する地役権は、換地処分により、換地に移行する。
- 4 施行地区内の宅地についての未登記の借地権で施行者に対する申告のないものについては、個人施行者以外の施行者は、これを存しないものとみなして、換地処分をすることができる。

〔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 農地法第5条の許可を要する農地の権利移転について、当該許可を受けなかった行為は、その効力を生じない。
- 2 農業者が山林原野を取得して、農地として造成する場合でも、農地法第3条の許可が必要である。
- 3 建設業者が農地を工事期間中資材置場として借り受け、工事終了後速やかに農地に復元して返還する場合、農地法第5条の許可を要しない。
- 4 市町村が転用目的で農地を取得する場合、国、都道府県と同様、その農地の所在及び転用目的のいかんにかかわらず、農地法の許可を要しない。

〔問 28〕 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 不動産取得税における「住宅」には、別荘は、含まれない。
- 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6年中に行われた場合に限り、当該宅地の価格の $\frac{2}{3}$ の額とされる。
- 3 固定資産税の標準税率は、 $\frac{1.4}{100}$ であるが、標準税率を超える税率で課税する場合でも、 $\frac{2.1}{100}$ を超えることはできない。
- 4 都市計画税の税率は、 $\frac{0.3}{100}$ を超えることができない。

〔問 29〕 居住用財産を譲渡した場合における譲渡所得の所得税の課税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 居住の用に供している家屋をその者の長男に譲渡した場合には、その長男がその者と生計を一にしているか否かに関係なく、その譲渡について、居住用財産の譲渡所得の特別控除の適用を受けることができない。
- 2 居住の用に供していた家屋をその者が居住の用に供さなくなった日から2年を経過する日の翌日に譲渡した場合には、その譲渡について、居住用財産の譲渡所得の特別控除の適用を受けることができない。
- 3 譲渡した年の1月1日における所有期間が7年である居住用財産を国に譲渡した場合には、その譲渡について、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。
- 4 譲渡した年の1月1日における居住期間が11年である居住用財産を譲渡した場合には、所有期間に関係なく、その譲渡について、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。

〔問 30〕 住宅取得資金の贈与を受けた場合の贈与税額の計算の特例に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 父母又は祖父母のほか、配偶者の父母からの住宅取得資金の贈与についても、この特例の適用を受けることができる。
- 2 住宅取得資金の贈与により取得した日前5年以内に、配偶者所有の住宅用家屋に居住していても、この特例の適用を受けることができる。
- 3 1度この特例の適用を受けていても、その後5年を経過すれば、再度この特例の適用を受けることができる。
- 4 取得した家屋が中古住宅であっても、一定の要件に該当するものであれば、この特例の適用を受けることができる。

〔問 31〕 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 住宅金融公庫から業務委託を受けた金融機関は、貸付けに関する申込みの受理、審査及び貸付けの決定をすることができる。
- 2 住宅金融公庫の住宅宅地債券を引き受けた自ら居住するため住宅を必要とする者は、通常の貸付限度額を超える額の貸付けを受けることができる。
- 3 貸付金利は、貸付けを受ける者の所得又は住宅の規模によって、通常の貸付金利よりも高くなることがある。
- 4 貸付けを受けた者が貸付金を貸付けの目的以外に使用したときは、住宅金融公庫は、いつでも貸付金の繰上償還を請求することができる。

〔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 不動産関係団体は、不動産の表示に関する事項について公正競争規約を設定することができるが、この公正競争規約に違反した者に対しては、景品表示法上の課徴金の納付が命じられる。
- 2 公正取引委員会は、景品表示法第4条（不当な表示の禁止）の規定に違反する行為があるときは、当該事業者に対して排除命令をすることができるが、当該違反行為が既になくなっているときは、することができない。
- 3 宅地建物取引業者は、不動産の購入者に対して景品を提供する場合、抽選により提供するものであれば、景品の最高額について制限を受けることはない。
- 4 宅地建物取引業者は、中古住宅の販売広告において建築経過年数を表示する場合、当該住宅の一部増築を行った年から起算して表示することはできない。

〔問 33〕 不動産及び不動産業についての統計に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 平成6年3月の地価公示（国土庁）によれば、平成5年1年間の大都市圏における地価下落率（対前年比）は、商業地は前回に比べ縮小したが、住宅地は年間2桁の顕著な下落を示した。
- 2 住宅着工統計（建設省）によれば、平成5年度の新設住宅着工戸数は、貸家が対前年比でマイナスとなったが、分譲住宅は対前年比で大幅に伸びている。
- 3 平成5年度の土地白書によれば、国土のほぼ9割を占める宅地・農用地及び森林・原野3,243万ヘクタールのうち、国公有地は約34パーセント、私有地は約66パーセントである。
- 4 平成5年度の建設白書によれば、平成5年3月末の宅地建物取引業者数は、約14万業者であり、その約 $\frac{3}{4}$ が法人である。

〔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 土地鑑定委員会は、都市計画区域内及び都市計画区域外の標準地について、単位面積当たりの正常な価格を判定し、これを公示する。
- 2 標準地は、土地鑑定委員会が、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、選定する。
- 3 標準地の正常な価格は、当該土地に建物があるときは、建物があるものとして、判定される。
- 4 土地鑑定委員会は、標準地の価格を公示したときは、すみやかに都道府県知事に対し、公示した事項のうち当該都道府県に存する標準地に係る部分を記載した書面を、送付しなければならない。

〔問 35〕 A社（主たる事務所を甲県に、従たる事務所を乙県に設けて、甲県及び乙県で宅地建物取引業を行うために、新設された会社である。）の宅地建物取引業の免許の申請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社は、建設大臣の免許を受けなければならないが、その申請の際、登録免許税9万円を納めなければならない。
- 2 A社が免許の申請書を提出するにあたって、重要な事項について虚偽の記載をしたときは、A社は、免許を受けることができない。
- 3 A社の主たる事務所に従事する者が16名（営業14名、一般管理部門2名）、従たる事務所に従事する者が5名である場合、A社は、専任の宅地建物取引主任者を、少なくとも、主たる事務所にあつては4名、従たる事務所にあつては1名置かなければ、免許を受けることができない。
- 4 A社の免許申請の直前に、A社の代表取締役が道路交通法に違反して罰金の刑に処せられた場合、A社は、免許を受けることができない。

〔問 36〕 宅地建物取引主任者Aが死亡等一定の事由に該当するに至った場合の届出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が死亡したときはその相続人が、破産したときはA自らが、届出をしなければならない。
- 2 Aが禁治産者となったときはその保佐人が、準禁治産者となったときはその後見人が、届出をしなければならない。
- 3 Aが公職選挙法に違反して禁錮刑に処せられた場合、Aは、届出をしなければならないが、刑法第247条の罪（背任罪）を犯して罰金刑に処せられた場合は、その必要はない。
- 4 Aが不正の手段により宅地建物取引業の免許を取得したとして、その免許を取り消されたときは、Aは、届出の必要はない。

〔問 37〕 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、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 取引主任者は、常時取引主任者証を携帯して、取引の関係者から請求があったとき提示することを要し、これに違反したときは、5万円以下の過料に処せられることがある。
- 2 取引主任者は、取引主任者証を紛失した場合、その再交付がなされるまでの間であっても、取引主任者証を提示することなく、重要事項説明を行ったときは、取引主任者としてすべき事務を行うことを禁止されることがある。
- 3 取引主任者は、取引主任者証を他人に貸与してはならず、これに違反したときは、事務の禁止の処分を受けることがあるが、情状が特に重くても、登録を消除されることはない。
- 4 取引主任者は、勤務先を変更したとき、取引主任者証の書換え交付の申請を行わなければならない。

〔問 38〕 宅地建物取引業者Aが事務所の廃止、新設等を行う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 甲県知事の免許を受けているA（事務所数1）が、甲県の事務所を廃止し、乙県に事務所を新設して、引き続き宅地建物取引業を営もうとする場合、Aは、甲県知事を経由して、乙県知事に免許換えの申請をしなければならない。
- 2 甲県知事の免許を受けているA（事務所数1）が、事務所を廃止し、又は甲県内で増設した場合、Aは、甲県知事に、それぞれ、廃業の届出又は変更の届出をしなければならない。
- 3 建設大臣の免許を受けているA（事務所数2）が、甲県の従たる事務所を廃止し、乙県の主たる事務所だけにした場合、Aは、乙県知事に、直接免許換えの申請をしなければならない。
- 4 建設大臣の免許を受けているA（事務所数2）が、甲県の主たる事務所を従たる事務所に、乙県の従たる事務所を主たる事務所に、変更した場合、Aは、建設大臣に変更の届出をしなければならない。

〔問 39〕 宅地建物取引業者A（甲県知事免許）は、乙県でも新たに宅地分譲と建築請負を行うこととして、宅地分譲については宅地建物取引業者B（乙県知事免許）と販売代理契約を締結した上、Bが分譲地（50区画）に案内所を設けて行うこととし、建築請負についてはAが乙県に出張所を設けて行うこととした。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。

- 1 Aは、建設大臣に免許換えの申請をする必要はない。
- 2 Bは、案内所の届出を、乙県知事にのみ行えばよい。
- 3 Bは、案内所で宅地の売買契約の申込みを受けるときでも、契約の締結を事務所で行うこととすれば、案内所に専任の取引主任者を設置する必要はない。
- 4 Bは、案内所に標識を設置し、売主がAであることを明示しなければならない。

〔問 40〕 宅地建物取引業者Aの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、正しいものはどれか。

- 1 Aは、別荘地に住宅を建設して分譲する場合、契約の締結を建築確認後に行うこととすれば、広告については、建築確認前であっても、建築確認申請中である旨を表示して行うことができる。
- 2 Aは、取引態様の別について、広告の際省略しても、顧客から注文を受けた際に明示すれば、さしつかえない。
- 3 Aは、実在しない物件を広告し、又は虚偽の表示を行ってはならないが、物件が実在し、その表示に誤りがなければ、実際に取引する意思のない物件を、広告してもさしつかえない。
- 4 Aは、媒介物件の売却の依頼を直接受けた宅地建物取引業者が作成した広告を、そのまま掲載して、A名義のチラシを作成し、配布した場合でも、その広告内容によっては、責任を問われることがある。

〔問 41〕 宅地建物取引業者がマンション（区分所有建物）の一室の賃貸借契約を媒介するに際し、重要事項の説明を行った。この場合、次の記述のうち、宅地建物取引業法第 35 条の規定に違反しないものはどれか。

- 1 マンションの所有者については、登記名義人を説明したが、マンションの抵当権については、借主に関係がないので、説明しなかった。
- 2 敷金の額については、説明したが、その保管方法については、借主に関係がないので、説明しなかった。
- 3 マンションの管理費のうち、所有者が負担しなければならない費用の額については、借主が負担するわけではないので、説明しなかった。
- 4 マンションの管理の委託を受けている者について、その氏名は説明したが、住所については、必要がないので、説明しなかった。

※ 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。

〔問 42〕 宅地建物取引業者でない買主 A が宅地建物取引業者である売主 B と宅地の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、正しいものはどれか。

- 1 A は、A の申出により、A の取引銀行の店舗内で売買契約を締結したときは、その契約を解除することができない。
- 2 A は、B の営業マンの申出により、A の勤務先で売買契約を締結したときは、その契約を解除することができない。
- 3 A は、B から媒介の依頼を受けた宅地建物取引業者 C の申出により、C の事務所で売買契約を締結したときは、その契約を解除することができない。
- 4 A は、B の現地案内所（テント張り）で買受けの申込みをし、その翌日 B の申出により A の自宅で売買契約を締結したときは、その契約を解除することができない。

〔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買主Bとマンション（価額5,000万円）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よれば、誤っているものはどれか。

- 1 A B間の合意で、Aが瑕疵担保責任を負う期間について、Bが瑕疵の事実を知ったときから1年間と定めても、Aは、当該物件の引渡し後2年間は瑕疵担保責任を負わなければならない。
- 2 A B間の合意で、違約金を2,000万円と定めても、Aは、1,000万円をこえる部分については、Bに対し請求することができない。
- 3 A B間の合意で、当事者の一方が契約の履行に着手するまでの間の契約の解除について、Bは手付の半額を放棄し、Aは手付の全額を償還して解除することができる定めても、Aは、手付の倍額を償還しなければ、解除することができない。
- 4 A B間の合意で、Bが契約の履行に着手するまでの間の契約の解除について、Aは手付の3倍額を償還して解除することができる定めた場合、Aは、手付の倍額の償還だけでは、解除することはできない。

〔問 44〕 宅地建物取引業者Aが自ら売主となって造成工事完了前の宅地を買主Bに分譲する契約（価額5,000万円、手付金1,000万円）を平成6年10月1日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 Aが当該宅地の所有権を所有者Cから停止条件付きで取得する契約を同年5月1日締結したが、同年10月1日現在その条件が未だ成就されていない場合において、Bが宅地建物取引業者であるとき。
- 2 Aが当該宅地の開発許可を同年9月1日取得し、同年9月10日その分譲のパンフレットをBに郵送した場合において、Bが宅地建物取引業者でないとき。
- 3 Aが同年9月25日重要事項説明を行った際、造成工事完了時の当該宅地の形状・構造を説明したが、当該宅地に接する道路の構造・幅員を説明しなかった場合において、Bが宅地建物取引業者であるとき。
- 4 Aが同年10月1日手付金を受領する際、手付金等の保全措置を講じなかった場合において、Bが宅地建物取引業者であるとき。

〔問 45〕 宅地建物取引業者Aが甲県知事の免許を受けて営業保証金を供託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、営業保証金の供託を地方債証券によって行うことができるが、その際の当該証券の価額は、額面金額の100分の80である。
- 2 Aは、営業保証金を供託しても、その旨を甲県知事に届け出た後でなければ、事業を開始することができず、これに違反したときは、6月以下の懲役に処せられることがある。
- 3 Aは、営業保証金の供託を現金と国債証券によって行った後、主たる事務所を移転して供託所が変更になったときは、営業保証金の保管替えを請求することができる。
- 4 Aは、Aの営業保証金の還付がなされたときは、その不足額を供託しなければならないが、その供託は、還付がなされれば、その旨の通知がなくても、行わなければならない。

〔問 46〕 本店と3ヵ所の支店を有する宅地建物取引業者A（甲県知事免許、平成5年12月1日営業開始）が、平成6年4月1日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。）に加入し、弁済業務保証金分担金を納付したが、その後同年7月1日、Bから、同年3月1日のAとの不動産取引により債権が生じたとして、弁済業務保証金の還付請求があった。この場合、宅地建物取引業法の規定によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

- 1 Bの取引はAが保証協会の社員となる前のものであるから、Bの還付請求は、Aがそのとき営業保証金を供託していた供託所に対して、しなければならない。
- 2 Aの納付した弁済業務保証金分担金は150万円であるが、Bが保証協会から弁済を受けることができる額は、最高2,500万円である。
- 3 Bが還付を受けるには、その額について、甲県知事の認証を受けなければならない。
- 4 Aは、Bが還付を受け、当該還付額相当額の還付充当金を納付すべきことを保証協会から通知されたときは、2週間以内にこれを納付することを要し、その納付をしないときは、Aの免許は、効力を失う。

〔問 47〕 宅地建物取引業者Aが宅地建物取引業者でないBからその所有地の売却の依頼を受け、Bと専属専任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、誤っているものはどれか。

- 1 Aは、当該物件の情報を、必ず、建設大臣の指定する流通機構（指定流通機構）に登録しなければならない。
- 2 Aは、当該物件の評価額について意見を述べるときは、Bの請求がなくても、必ず、その根拠を明らかにしなければならない。
- 3 Aは、Bとの合意により、当該専属専任媒介契約の有効期間を、2月とすることはできるが、100日とすることはできない。
- 4 Bは、当該物件の媒介の依頼を宅地建物取引業者Cに重ねて依頼することはできないが、Bの親族Dと直接売買契約を締結することができる。

〔問 48〕 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が乙の依頼を受けて、A B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は消費税の免税事業者、Bは消費税の課税事業者とする。

- 1 貸主甲の業務用建物を1月当たりの借賃100万円で乙が借りるとの賃貸借の媒介の場合、Aが甲より100万円、Bが乙より103万円受領した。
- 2 貸主甲の店舗用建物を権利金（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。）500万円、1月当たりの借賃20万円で乙が借りるとの賃貸借の媒介の場合、Aが甲より21万円、Bが乙より20万6,000円受領した。
- 3 甲所有の宅地及び建物の代金をそれぞれ3,000万円及び2,000万円（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156万円、Bが乙より160万6,800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136万円、Bが乙より129万7,800円受領した。

〔問 49〕 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 取引主任者Aが取引主任者証の有効期間満了前に都道府県知事の指定する講習を受けることができなくて、取引主任者証の有効期間を更新することができなかった場合、Aは、その受講できなかったことに特別の事情があるとしても、当該有効期間満了後は、取引主任者の業務を行うことはできない。
- 2 取引主任者Bが不正の手段により宅地建物取引主任者資格試験を受験したとして、その合格を取り消され、登録を消除されたときは、Bは、その翌日重要事項説明をする約束があっても、その業務を行うことはできない。
- 3 宅地建物取引業者Cの免許の有効期間が満了した場合、Cが当該有効期間満了前に所定の免許の更新の申請をしても、その申請についての処分がなされるまでの間、Cは、宅地建物取引業の業務を行うことはできない。
- 4 宅地建物取引業者Dが不正の手段により免許を取得したとして、その免許を取り消された場合でも、Dがその取消し前に締結した宅地の売買契約に基づき行う債務の履行については、宅地建物取引業法第12条の無免許事業の禁止規定に違反しない。

〔問 50〕 甲県知事の免許を受けた宅地建物取引業者Aの免許の取消し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の役員が1人が宅地建物取引業法の規定に違反して罰金の刑に処せられたときは、甲県知事は、Aの免許を取り消さなければならない。
- 2 Aが乙県内で業務に関し不正又は著しく不当な行為をしても、乙県知事は、Aの免許を取り消すことができない。
- 3 Aが免許を受けてから1年以内に事業を開始しない場合において、Aに相当の理由があるときは、甲県知事は、Aの免許を取り消すことができない。
- 4 甲県知事は、Aが不正の手段により免許を取得したとして、その免許を取り消したときは、その旨を甲県公報に公告しなければならない。