

昭和63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、昭和63年4月1日現在施行中の規定に基づいて出題されております。

〔問 1〕 建築物の構造方法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 鉄筋コンクリート造の建築物に使用するコンクリートの材料は、鉄筋をさびさせ、又はコンクリートの凝結及び硬化を妨げるような酸、塩、有機物又は泥土を含んではならない。
- 2 階数が2である木造の建築物に関する設計図書の作成にあたっては、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。
- 3 コンクリートブロック造(補強コンクリートブロック造を除く。)の塀の高度は、1.8 m以下としなければならない。
- 4 高さ1 m以上の階段にあつては、必ず手すりを設けなければならない。

〔問 2〕 代理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 法定代理人は、本人の許可や特別の理由がなくても、自らの責任をもって、復代理人を選任することができる。
- 2 権限の定めのない代理人は、保存行為に限り行うことができる。
- 3 代理権は、本人又は代理人の死亡のときにのみ消滅する。
- 4 代理権が消滅した後の代理人のした行為は、すべて無効である。

〔問 3〕 時効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 時効により取得することのできる権利は、所有権のみである。
- 2 時効が完成したときは、その効力は、起算日^{さかのぼ}に遡る。
- 3 時効は、当事者の請求によってのみ中断する。
- 4 確定判決で確定した権利は、時効で消滅することはない。

〔問 4〕 委任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 受任者は、原則として委任者に対し定期的に委任事務処理の状況を報告しなければならない。
- 2 受任者は、報酬を受ける特約のないときは、自己の事務処理におけると同程度の注意義務で足り、善良な管理者としての注意義務までは負わない。
- 3 委任は、原則として各当事者がいつでもこれを解除することができる。
- 4 委任は、当事者の死亡又は破産による場合に限り当然に終了する。

〔問 5〕 地上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 地上権は、不動産に関する物権の一つであるから、その設定及び移転は、登記をしなければ、効力を生じない。
- 2 地上権者は、土地の所有者の承諾がなくても、その土地を他に転貸することができる。
- 3 地上権は、抵当権の目的とすることができる。
- 4 土地及びその上に存する建物が同一の所有者に属する場合において、その土地のみを抵当としたときは、抵当権設定者は、競売の場合に地上権を設定したものとみなされる。

〔問 6〕 買主Aは、売主Bと土地の売買契約を締結し、手付を交付したが、手付について、AB間で別段の定めをしていない。この場合、民法の規定及び判例によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

- 1 Bは、手付の倍額を償還すれば、いつでも契約を解除することができる。
- 2 Aは、Bの債務不履行を理由に契約を解除したときは、損害賠償を請求することができるが、その額は手付の倍額である。
- 3 Aは、Bが契約の履行に着手するまでは、手付を放棄して契約を解除することができる。
- 4 Aは、自ら契約の履行に着手しているときは、手付を放棄して契約を解除することはできない。

〔問 7〕 共有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 各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、自己の持分を処分することができない。
- 2 各共有者は、他の共有者の同意を得ないで、共有物に関する保存行為をすることができる。
- 3 共有物の分割の請求は、原則としていつでもすることができるが、3年を超えない範囲内に限り、その分割をしない契約をすることができる。
- 4 共有者の一人が持分を放棄したときは、その持分は、放棄した人の相続人のものとなる。

〔問 8〕 相続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 被相続人の甥は、常に相続人となることはない。
- 2 遺留分は、すべて被相続人の財産の $\frac{1}{2}$ である。
- 3 遺留分を侵害した遺言は、すべて無効である。
- 4 相続の開始前においては、遺留分の放棄はできる場合があるが、相続の放棄は常にできない。

〔問 9〕 保証債務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 主たる債務が無効であるときは、保証債務も無効である。
- 2 主たる債務者の債務承認による時効中断の効力は、保証人には及ぶが、連帯保証人には及ばない。
- 3 債務者が保証人を立てる義務を負うときは、その保証人は、能力者であり、かつ、弁済の資力のある者でなければならない。
- 4 保証人(ただし、連帯保証人ではない。)は、債権者から債務の履行の請求を受けたときは、原則として、まず主たる債務者に催告をするよう請求することができる。

〔問 10〕 土地及び建物について、Aを売主、Bを買主とする売買契約が成立した。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 その土地の所有者が第三者Cであった場合、この契約は無効の契約となるので、Aは、Cの所有であると分かったとき、直ちに受領した手付等をBに返還しなければならない。
- 2 その土地が第三者Cの所有のためAが契約を履行することができない場合であっても、Bがその事実を契約の時点において知っていたときは、Aは、Bに対して売主の担保責任としての損害賠償義務を負わない。
- 3 Aは、^か瑕疵担保責任を負わない旨の特約をしていた場合は、どのような^か瑕疵についても責任を負うことはない。
- 4 その土地に抵当権の登記がなされている場合は、Aから代金の支払い又は供託の請求があっても、Bは、その登記が抹消されるまで請求に応じる義務はない。

〔問 11〕 Aは、Bに2,000万円を貸し付け、その担保のため、B所有の2,500万円の土地に売買予約による所有権移転登記請求権保全の仮登記をしたが、返済期日になってもBが返済しないので、売買予約を完結する意思を表示した。この場合、仮登記担保契約に関する法律の規定によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

- 1 所有権の移転は、Aが売買予約を完結する意思を表示したときに、その効力を生じる。
- 2 所有権の移転の効力が生じると、Bは、Aが清算金を支払わなくても、移転の登記及び土地の引渡しをしなければならない。
- 3 所有権の移転は、Aの清算金の見積額の通知がBに到達した日から2月を経過しなければ、その効力を生じない。
- 4 所有権の移転は、AがBに清算金の見積額を通知したときに、その効力を生じる。

〔問 12〕 居住の用に供する建物の賃貸借に関する次の記述のうち、借家法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 賃貸借期間が1年未満の契約は、常に無効である。
- 2 期間の定めのない賃貸借契約を解約する場合には、賃貸人は、3月前に解約の申入れをすればよい。
- 3 賃借人が死亡した場合において、その相続人が存在しないときは、常に賃借人の権利義務は消滅する。
- 4 建物の賃貸借は、建物の引渡しを受ければ、第三者に対抗することができる。

〔問 13〕 借地権に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 借地法にいう借地権とは、建物の所有を目的とする土地賃借権をいう。
- 2 期間を定めない借地権の存続期間は、20年である。
- 3 借地権は登記することができるが、借地上の建物を登記することによっても、第三者に対抗することができる。
- 4 借地権者は、借地権が消滅した後において、その土地の使用を継続するには、土地所有者の明示の承諾を得なければならない。

〔問 14〕 建物の区分所有等に関する法律の集会の決議に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 集会の議決権の行使は、集会に出席して行うことを要し、書面で、又は代理人によって行うことはできない。
- 2 集会の決議は、区分所有者の特定承継人に対しては、効力を生じない。
- 3 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的たる事項について利害関係を有する場合には、集会に出席して意見を述べることができる。
- 4 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。）は、区分所有者及び議決権の各 $\frac{1}{2}$ 以上の多数による集会の決議で決することができる。

〔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 登記用紙は、表題部、甲区及び乙区に分けられ、表題部には不動産の表示に関する事項、甲区事項欄には所有権に関する事項、乙区事項欄には所有権以外の権利に関する事項が、記載される。
- 2 誰でも、手数料のほか郵送料を納付して、登記簿の謄本の送付を請求することができる。
- 3 二つの登記所の管轄区域にまたがっている一個の不動産の登記簿は、どちらの登記所においても備えられている。
- 4 一棟の[※]区分所有建物の登記簿は、その一棟の建物に属するものの全部について一登記用紙が備えられるが、その登記用紙については、各専有部分ごとに表題部、甲区及び乙区の用紙が設けられている。

※ 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 16〕 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 不動産の表示に関する登記は、申請人が登記所に出頭する必要はない。
- 2 登記原因について第三者の許可を要するときは、原則として登記申請書に当該第三者の許可を証する書面を添付する必要がある。
- 3 建物を新築したときは、所有者は1カ月以内に建物の表示の登記を申請しなければならないが、物権の変動が生じたときの登記の申請期間については、特段の定めはない。
- 4 土地の所有者は、いったん所有権移転の仮登記をした後は、他の者に対する所有権移転の登記をすることはできない。

〔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 監視区域は、都市計画法に規定する都市計画区域において、土地の投機的取引が相当範囲にわたり集中して行われ、又は行われるおそれがあり、及び地価が急激に上昇し、又は上昇するおそれがあると認められる区域について、指定する。
- 2 監視区域の指定要件に該当することが明らかであるにもかかわらず、都道府県知事が監視区域を指定しないときは、内閣総理大臣は、都道府県知事に代わって監視区域の指定を行うことができる。
- 3 監視区域が指定され、届出対象面積が500㎡以上に引き下げられた場合、当該区域内においては、遊休土地である旨の通知の対象となる土地の面積の要件も、500㎡以上に引き下げられることとなる。
- 4 国土利用計画法第23条第1項の規定に違反して、届出をしないで土地売買等の契約を締結したときは、監視区域外の場合であっても、6月以下の懲役に処せられることがある。

〔問 18〕 次の記述のうち、都市計画法上正しいものはどれか。

- 1 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- 2 開発許可を受けた開発行為により設置された公共施設は、市町村等の管理に属することとなるが、公共施設の用に供する土地は、当該市町村等には帰属しない。
- 3 開発許可に基づく地位の承継を受けることができる者は、相続人その他の一般承継人に限られる。
- 4 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許可を得なければならない。

〔問 19〕 市街化調整区域に関する次の記述のうち、都市計画法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 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、建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。
- 2 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は、原則として、都道府県知事の許可を受けなければ、建築物を新築し、又は改築してはならない。
- 3 都道府県知事は、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為の開発許可をしようとするときは、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行う開発行為については、農業、林業又は漁業を営む者の居住の用に供する建築物の建築を目的とするものも、都道府県知事の開発許可を受けなければならない。

〔問 20〕 都市計画法に規定する用途地域に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 第一種住居専用地域、第二種住居専用地域及び住居地域については、都市施設のうち少なくとも道路、公園、下水道及び義務教育施設を定める。
- 2 第二種住居専用地域は、低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ある。
- 3 工業専用地域は、主として工業の利便を増進するため定める地域である。
- 4 市街化区域については、少なくとも用途地域を定めるものとされているが、市街化調整区域では、用途地域を定めることはできない。

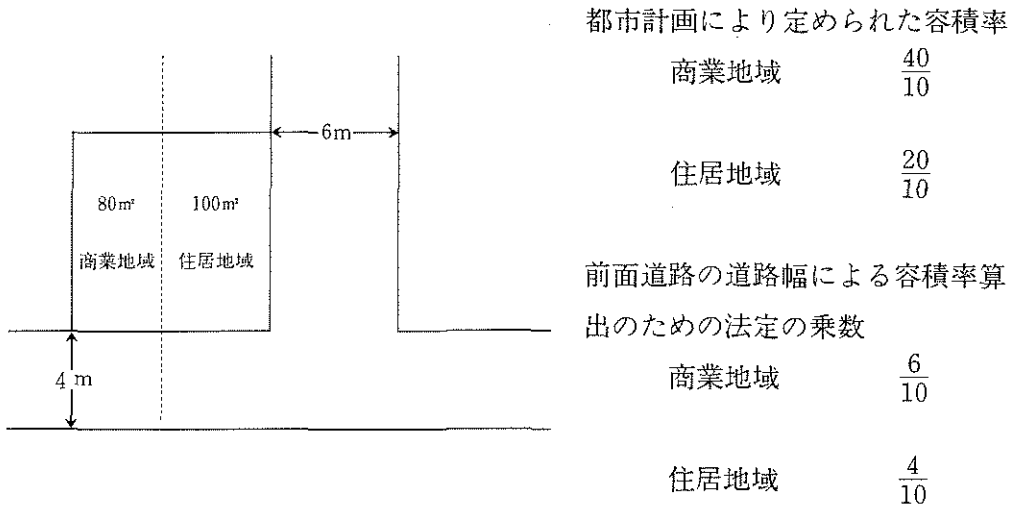
〔問 21〕 建築物の用途制限に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、正しいものはどれか。ただし、特定行政庁の許可については、考慮しないものとする。

- 1 キャバレーは、商業地域と近隣商業地域内において建築できる。
- 2 ぱちんこ屋の建築が禁止されている用途地域においては、すべてスケート場の建築も禁止されている。
- 3 第二種住居専用地域内で、床面積の合計が50㎡を超えるレストランを含む建築物を建築しようとする場合には、レストランの部分を3階以上にしなければならない。
- 4 すべての用途地域内において建築できる建築物としては、公衆浴場、教会、図書館などがある。

〔問 22〕 都市計画区域内における建築基準法の確認（以下この問において「確認」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 高さが12mで階数が3である木造の建築物について、大規模の修繕をする場合には、確認を受ける必要はない。
- 2 準防火地域内の階数が3である木造の建築物について、増築をする場合には、増築に係る床面積が8㎡であれば、確認を受ける必要はない。
- 3 延べ面積が150㎡で階数が1である鉄筋コンクリート造の建築物について、大規模の模様替をする場合には、確認を受ける必要はない。
- 4 延べ面積が100㎡で階数が2である鉄筋コンクリート造の建築物について、改築をする場合には、確認を受ける必要はない。

[問 23] 次の図のような住居地域と商業地域にまたがる敷地に建築物を建築する場合、当該建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合(以下この問において「容積率」という。)の最高限度の数値の計算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 前面道路の幅員最大のものに、住居地域に係る法定の乗数を乗じた $6 \times \frac{4}{10}$ である。
- 2 都市計画により定められた容積率を、それぞれの用途地域に属している敷地の部分の面積で按分した $\frac{40}{10} \times \frac{80}{180} + \frac{20}{10} \times \frac{100}{180}$ である。
- 3 都市計画により定められた容積率と前面道路の幅員により求められた容積率とのうち厳しいものを、それぞれの用途地域に属している敷地の面積で按分した $\frac{36}{10} \times \frac{80}{180} + \frac{20}{10} \times \frac{100}{180}$ である。
- 4 建築物が商業地域内の敷地の部分に建築されるか、住居地域内の敷地の部分に建築されるかにより異なるので、一概には決まらない。

〔問 24〕 建築物の各部分の高さ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 第一種住居専用地域内においては、建築物の高さはすべて10 m又は12 m以内に制限されているため、当該地域内の建築物については、^{※1}道路斜線制限の適用はない。
- 2 第二種住居専用地域内において、条例により日影による中高層の建築物の高さの制限が行われている区域内の建築物については、^{※2}隣地斜線制限の適用はない。
- 3 住居地域内の建築物についても、^{※3}北側斜線制限の適用がある。
- 4 特定街区内の建築物については、道路斜線制限、隣地斜線制限及び北側斜線制限はすべて適用されない。

※1 道路斜線制限とは、建築基準法第56条第1項第1号の制限をいう。

※2 隣地斜線制限とは、同条同項第2号の制限をいう。

※3 北側斜線制限とは、同条同項第3号の制限をいう。

〔問 25〕 土地区画整理事業の施行地区内では、その施行の障害となるおそれがある一定の行為について、土地区画整理法により制限が定められている。この制限に関し、建設大臣が施行する土地区画整理事業以外のものについての次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 建築物の新築又は増築については、都道府県知事の許可が必要であるが、建築物の改築については、都道府県知事の許可は必要でない。
- 2 仮換地指定の効力発生の日以後においても、仮換地上で行う建築行為については、都道府県知事の許可が必要である。
- 3 階数が2以下で、かつ、地階を有しない木造住宅の建築については、都道府県知事の許可は必要でない。
- 4 建築物の建築を行わない宅地の造成については、都道府県知事への届出が必要である。

〔問 26〕 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。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において行われる宅地造成に関する工事については、当該宅地の所有者、管理者又は占有者は、当該工事に着手する前に、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- 2 宅地造成工事規制区域内の宅地の所有者、管理者又は占有者は、宅地造成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 宅地造成工事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については、造成主は、その指定の日から21日以内に、当該工事について都道府県知事に届け出なければならない。
- 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、宅地造成に関する工事の許可を受けなければならない場合を除き、その転用した日から14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 27〕 農地法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 土地登記簿の地目が山林で、現況が農地である土地は、農地法第3条の権利移動制限の対象となる。
- 2 農地又は採草放牧地について、地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利又は賃借権を設定する場合にも、原則として農地法第3条の許可が必要である。
- 3 土地収用法に基づいて農地又は採草放牧地の権利が収用される場合には、農地法第3条の許可を要しない。
- 4 農家が市街化区域(都市計画法第7条第1項の市街化区域と定められた区域で、農林水産大臣との協議が整ったものをいう。)外にある自己所有の畑を転用して自己の住宅を建築する場合においては、農地法第4条の許可を受ける必要はない。

〔問 28〕 宅地及び建物の需給についての基本的な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 昭和 63 年 4 月に公表された地価公示(国土庁)によれば、住宅地の地価上昇率(対前年比)は、東京圏で約 69 パーセントとなっているなど、大阪圏、名古屋圏などの大都市圏では、高い上昇率となっている。
- 2 建築着工統計(建設省)によれば、昭和 62 年度の新設住宅着工戸数は約 155 万戸と、前年度に比べ約 40 万戸の減少となった。これは、借家系住宅着工戸数が増加しているものの、地価の高騰に伴い大都市圏での持家系住宅着工戸数が大幅に減少したことによるものである。
- 3 昭和 58 年住宅統計調査(総務庁)によれば、最低居住水準未満の住宅の割合は、全国の住宅の約 11 パーセントを占めている。この内訳をみると、持家における最低居住水準未満の住宅の割合が約 5 パーセントであるのに対し、借家におけるその割合は約 23 パーセントと高い比率になっている。
- 4 住宅着工統計(建設省)によれば、新設住宅 1 戸当たり平均床面積は、昭和 55 年度の約 94 m²をピークに年々低下傾向にあり、62 年度は約 79 m²となっている。これは、持家や分譲住宅に比べ 1 戸当たり平均床面積が小さい貸家の着工戸数が増加したためである。

〔問 29〕 昭和 63 年中に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 その年 1 月 1 日における所有期間が 7 年 6 カ月の土地を譲渡した場合の譲渡所得は、短期譲渡所得となる。
- 2 その譲渡の相手方が国や市町村である場合には、その年 1 月 1 日における所有期間が何年であるかを問わず、その譲渡所得は、長期譲渡所得に該当する。
- 3 その譲渡が土地収用法の収用事業の認定を受けた公共事業のために行われたものである場合には、無条件で 3,000 万円の特別控除が適用される。
- 4 その譲渡をした土地が昭和 25 年から所有していたものである場合には、譲渡所得金額の計算上収入金額から控除する取得費は、その譲渡による収入金額の $\frac{5}{100}$ に相当する金額によることができる。

〔問 30〕 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 登録免許税の納税義務者は、登記等を受ける者であり、当該登記等を受ける者が2人以上あるときは、これらの者は連帯して納付する義務を負う。
- 2 土地の所有権の移転登記を受ける場合の登録免許税の納税地は、納税義務者の住所地である。
- 3 土地の所有権の移転登記に係る登録免許税の最低税額は、1,000円である。
- 4 土地の所有権の移転登記に係る登録免許税の納期限は、登記を受ける時である。

〔問 31〕 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 固定資産税の標準税率は、 $\frac{1.4}{100}$ である。
- 2 住宅用地のうち小規模住宅用地に該当するものに係る固定資産税の課税標準は、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の $\frac{1}{4}$ の額となる。
- 3 宅地建物取引業者が建売住宅を新築した場合、当該業者に対して不動産取得税が課税されることはない。
- 4 既存住宅のうち一定の要件を満たしているものを取得した場合には、不動産取得税の課税標準の特例措置が適用される。

〔問 32〕 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 住宅金融公庫は、新築住宅の購入資金の貸付けのほか、既存住宅の購入資金の貸付けもできる。
- 2 住宅金融公庫は、宅地造成資金の貸付けはできないが、土地の購入資金の貸付けはできる。
- 3 住宅金融公庫は、貸付金に係る住宅が貸付けの際定められた用途以外の用途に供せられたときは、貸付金についていつでも償還を請求することができる。
- 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、譲渡価額について一定の基準により規制を受ける。

〔問 33〕 次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法によれば、住宅街区整備事業の施行についての認可等の公告があった日後、換地処分があった旨の公告がある日までは、施行地区内において、住宅街区整備事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更を行おうとする者は、都府県知事の許可を受けなければならない。
- 2 都市再開発法によれば、第一種市街地再開発事業の施行についての認可等の公告があった後は、施行地区内において、第一種市街地再開発事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更を行おうとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- 3 自然公園法によれば、国定公園の区域内に特別地域を指定する旨の公示があった後は、当該特別地域内において、土地の形状を変更しようとする者は、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。
- 4 河川法によれば、河川保全区域を指定する旨の公示があった後は、河川保全区域内において、土地の掘さくを行おうとする者は、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 34〕 地価公示法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、宅地の価額が同一と認められる一連の宅地が面している路線ごとの単位面積当たりの価格で公示される。
- 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 不動産鑑定士又は不動産鑑定士補は、地価公示が行われている区域内の土地について鑑定評価を行う場合において、当該土地の正常な価格を求めるときは、公示価格を規準としなければならない。
- 4 土地鑑定委員会は、標準地の価格等の公示をしたときは、すみやかに関係市町村長に関係図書を送付し、関係市町村長は、一般の閲覧に供しなければならない。

〔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、その所有する原野を宅地予定地として区画割りした後、宅地建物取引業者Bに代理権を授与して、その土地の売却を一括して依頼し、BがAの代理人として不特定多数の者に反覆継続して売却する場合、Aは、宅地建物取引業の免許を必要とする。
- 2 甲県に本店を置き、乙県に支店を有する運送会社Cが、乙県にある駐車場跡地を区画割りし、宅地として不特定多数の者に反覆継続して売却するため、乙県においてのみ宅地建物取引業を営もうとする場合、Cは、乙県知事の免許を必要とする。
- 3 宗教法人Dが、寺院の移転改築費に充てるため、寺院跡地を区画割りし、宅地として不特定多数の者に反覆継続して売却する場合、Dは、宅地建物取引業の免許を必要としない。
- 4 E社が従業員の福利厚生事業の一環として自社の工場跡地を区画割りし、宅地としてその従業員のみを対象に反覆継続して売却する場合、E社は、宅地建物取引業の免許を必要とする。

〔問 36〕 都道府県知事の免許を受けた宅地建物取引業者に係る宅地建物取引業法第11条に規定する廃業等の届出に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 宅地建物取引業を廃止した場合は、その日から2週間以内に、その清算人が、その旨をその免許を受けた都道府県知事に届け出なければならない。
- 2 宅地建物取引業者が破産した場合は、その日から30日以内に、宅地建物取引業者であった個人又は宅地建物取引業者であった法人を代表する役員が、その旨をその免許を受けた都道府県知事に届け出なければならない。
- 3 法人が合併により消滅した場合は、その日から2週間以内に、合併後の法人を代表する役員である者が、その旨をその免許を受けた都道府県知事に届け出なければならない。
- 4 法人が合併及び破産以外の理由により解散した場合は、その日から30日以内に、その清算人が、その旨をその免許を受けた都道府県知事に届け出なければならない。

〔問 37〕 宅地建物取引主任者資格登録（以下「登録」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 登録の申請は、宅地建物取引主任者資格試験を行った都道府県知事（指定試験機関に試験事務を行わせたときは、その試験事務を行わせた都道府県知事）に対して、行わなければならない。
- 2 登録を受けている者は、現在居住する都道府県以外の都道府県に住所を移転したときは、当該登録をしている都道府県知事に対し、変更の登録を申請しなければならない。
- 3 登録を受けている者は、当該登録をしている都道府県知事の管轄する都道府県以外の都道府県に所在する宅地建物取引業者の事務所の業務に従事し、又は従事しようとするときは、当該事務所の所在地を管轄する都道府県知事に対し、登録の移転の申請をしなければならない。
- 4 登録を受けている者が破産者になったときは、本人が、その旨を当該登録をしている都道府県知事に届け出なければならない。

〔問 38〕 宅地建物取引業法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、A社は、建設大臣の免許を受けた株式会社である。

- 1 A社は、宅地建物取引業を開始する場合、建設大臣が指定する供託所に営業保証金を供託し、その供託物受入れの記載のある供託書の写しを添付して、その旨を建設大臣に届け出なければならない。
- 2 A社の監査役の住所について変更があった場合、A社は、2週間以内にその旨を建設大臣に届け出なければならない。
- 3 新たにA社の取締役になったBについて、3年前不正の手段により免許を受けたことを理由に、甲県知事に免許を取り消されたことが判明した場合、建設大臣は、A社に対し1年以内の期間を定めて業務停止を命じなければならない。
- 4 A社が乙県以外の都道府県の区域内の事務所を廃止し、乙県の区域内にのみ事務所を有することとなった場合には、乙県知事の免許を受けなければならない。この場合において、乙県知事がA社の免許申請書を受理したときは、建設大臣の免許は、その効力を失う。

〔問 39〕 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 宅地建物取引業者が締結した宅地の売却に関する専任媒介契約において、「有効期間は4月」との特約をした場合であっても、その有効期間は3月となる。
- 2 宅地建物取引業者が締結した宅地の売却に関する専任媒介契約において、「有効期間内に売却できなかった場合、依頼者の希望があれば媒介価格で媒介業者が買い取る」との特約をした場合には、その特約は無効となる。
- 3 宅地建物取引業者が自ら売主となり宅地建物取引業者でない者と締結した宅地の売買契約において、「予定する損害賠償の額と違約金の額をそれぞれ代金の額の $\frac{2}{10}$ とする」との特約をした場合であっても、予定する損害賠償の額と違約金の額を合算した額は、代金の額の $\frac{2}{10}$ となる。
- 4 宅地建物取引業者が自ら売主となり宅地建物取引業者でない者と締結した宅地の売買契約において、「目的物の^{かし}瑕疵を担保すべき責任に関し、損害賠償を請求することができる期間は、目的物の引渡しの日から1年」との特約をした場合には、その特約は無効とされ、買主は、^{かし}瑕疵があることを知った時から1年以内であれば、損害賠償を請求することができる。

〔問 40〕 宅地建物取引業者Aが自ら売主となって行う工事完了前の建売別荘の分譲に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法違反とならないものはどれか。

- 1 Aは、別荘近くのレストランにおいて、宅地建物取引業者でないBと売買契約を締結した。Bは、契約締結4日後、Aに対し書面により宅地建物取引業法第37条の2の規定に基づく契約解除（いわゆるクーリング・オフ）を行ったので、Aは、契約の解除に伴い、Bに対し損害賠償を請求した。
- 2 Aは、宅地建物取引業者でないCと売買代金1,500万円で売買契約を締結した。その際、Aは、「手付金は300万円とするが、とりあえず契約時には100万円だけ払ってくればよい。」と言って、売買契約の締結を勧めた。
- 3 Aは、別荘地の開発について、森林法第10条の2の規定に基づく開発行為の許可を受ける必要があったが、許可を受けていなかったため、土地が未造成の状態であり許可を受けていない旨を表示して、広告を行った。
- 4 Aは、宅地建物取引業者Dと売買代金2,500万円で売買契約を締結した。その契約においては、契約時に125万円の手付金を、契約締結1月後に750万円の間金を支払う旨約定されていた。Aは、契約どおりDから125万円を手付金として受領したが、宅地建物取引業法第41条に規定する前金保全措置を講じていなかった。

〔問 41〕 Aは、その所有する土地の上にBが建てた建物をBから取得する契約を締結した。その契約には、「Bの移転先が3月以内に見つからない場合、本契約はその効力を発生しない。」との停止条件が付されていたが、Bの移転先が見つからない間に、Aは、自ら売主として、Cとの間に当該土地及び建物の売買契約を締結した。この場合において、宅地建物取引業法の規定に違反するものは、次のうちどれか。

- 1 Aが宅地建物取引業者で、B・Cが宅地建物取引業者でない場合
- 2 Bが宅地建物取引業者で、A・Cが宅地建物取引業者でない場合
- 3 Cが宅地建物取引業者で、A・Bが宅地建物取引業者でない場合
- 4 A・Cが宅地建物取引業者で、Bが宅地建物取引業者でない場合

〔問 42〕 宅地建物取引業者Aは、自ら保有する宅地を売却するため、宅地建物取引業者Bと媒介契約を締結した。この場合、宅地建物取引業法の規定によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

- 1 Bは、Aの宅地の売却に関して広告をするときは、媒介して当該売買を成立させることを明示しなければならない。
- 2 A B間の契約は宅地建物取引業者間の契約であるので、Bは、宅地建物取引業法第34条の2第1項に規定する書面を作成する必要はない。
- 3 売主であるAは、買主に対し、宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明を行う義務はないが、媒介業者であるBは、重要事項の説明を行わなければならない。
- 4 AがBに支払う報酬に関する事項は、買主が見つかった時点で決定することもあるので、宅地建物取引業法第34条の2第1項に規定する書面に必ずしも記載する必要はない。

〔問 43〕 宅地建物取引業者Aは、自ら売主として建築工事完了前のマンションを宅地建物取引業者でないBに売却する契約を締結した。売買代金について前金を受領しようとする場合における宅地建物取引業法第41条に規定する前金保全措置に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 Aは、Bが支払う前金について保全措置を講ずることとなるので、契約締結の際、売買代金の額の30パーセントの額の手付を受領することができる。
- 2 前金保全措置の概要は、宅地建物取引業法第37条に規定する書面に記載しなければならない事項ではないが、宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項として説明しなければならない。
- 3 前金として売買代金の額の20パーセントを受領した場合の前金保全措置は、売買代金の額の5パーセントを超える部分である15パーセントについてののみ行えばよい。
- 4 Aが銀行等との間において、保証委託契約を締結して前金保全措置を講じるときは、Aは、銀行等が前金の返還債務を連帯してBに対し保証することを約する書面に、宅地建物取引主任者をして記名押印させなければならない。

〔問 44〕 甲県知事の免許を受けた宅地建物取引業者Aに対する監督処分に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、Aは個人とする。

- 1 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、事業を開始しなかったことについて正当な理由があるときは、甲県知事は、Aの免許を取り消すことができない。
- 2 Aの免許を取り消すため宅地建物取引業法第69条第2項の規定による聴聞の通知をしようとしたが、Aの所在が不明のため通知をすることができず、かつ、聴聞の公示をした日から起算して30日を経過してもAの所在が判明しない場合には、甲県知事は、甲県の公報でその事実を公告し、その公告の日から30日を経過してもAから申出がないときに限り、Aの免許を取り消すことができる。
- 3 Aが宅地建物取引業の業務に関して国土利用計画法の規定に違反し、懲役の刑に処せられた場合には、甲県知事は、Aの免許を取り消さなければならない。
- 4 甲県知事から宅地建物取引業法第69条第2項の規定による聴聞の通知を受けたAが、聴聞の期日に出頭しないときは、甲県知事は、その理由のいかんを問わず聴聞を行わないで処分をすることができる。

〔問 45〕 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、正しいものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買の媒介を行う場合には、宅地建物取引主任者をして、買主に対してのみ重要事項の説明をさせれば足りる。
- 2 売主・買主ともに宅地建物取引業者である場合は、売主は、買主に対して重要事項の説明を省略することができる。
- 3 重要事項の説明は、宅地建物取引業者の事務所において行わなければならない。
- 4 重要事項の説明は、専任でない宅地建物取引主任者が行うこともできるが、これらの事項を記載した書面に記名押印するのは専任の宅地建物取引主任者でなければならない。

〔問 46〕 宅地建物取引業者Aは、自ら所有する宅地を売却する契約を締結した。この場合において、次の三つの記述のうち、正しいものはいくつあるか。

ア 宅地建物取引業者ではない買主Bが、「現金の持合せがない。」と言ったので、Aは、「私が立て替えて手付を払ったことにしておく。」と言って契約の締結を勧めた。手付について信用を供与することをBが了承しているときは、宅地建物取引業法違反とはならない。

イ 宅地建物取引業者ではない買主Cが、「私は決して契約違反はしないから、損害賠償の額は売買代金の3割でよい。」と言ったので、その旨契約書に記載した。Cが了承しているときは、宅地建物取引業法違反とはならない。

ウ 宅地建物取引業者である買主Dが、「この宅地について熟知しているから、重要事項の説明はしなくてよい。」と言ったので、Aは、重要事項の説明をしなかった。Dが了承しているときは、必ずしも重要事項の説明をしなくても、宅地建物取引業法違反とはならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

〔問 47〕 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、誤っているものはどれか。

- 1 登録を受けている者は、登録をしている都道府県知事に対してのみ、取引主任者証の交付申請をすることができる。
- 2 宅地建物取引主任者が登録の移転を申請しようとするときは、登録移転申請書に、現に受けている取引主任者証を添付しなければならない。
- 3 宅地建物取引主任者資格試験に合格した日から1年以内に取引主任者証の交付を受けようとする者は、都道府県知事が指定する講習を受けなくてもよい。
- 4 宅地建物取引主任者は、取引の関係者から請求があったときは、取引主任者証を提示しなければならない。

〔問 48〕 次のア～エの事例において宅地建物取引業者Aが得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。なお、取引の相手方の宅地建物取引業者の報酬は、考えないものとする。

ア Aは、Bが所有する価額1,000万円の宅地とCが所有する価額1,500万円の宅地の交換の媒介について、B、C双方から依頼を受けて、これらの宅地を交換する契約を成立させ、B、Cから報酬を得た。

イ Aは、Dが所有する宅地の売買の代理について、Dの依頼を受けて、2,000万円で売却する契約を成立させ、Dから報酬を得た。

ウ Aは、Eが所有する宅地の売買の媒介について、Eの依頼を受けて、3,000万円で売却する契約を成立させ、Eから報酬を得た。

エ Aは、宅地建物取引業者Fとともに、Gが所有する宅地の売買の媒介について、Gの依頼を受けて、4,000万円で売却する契約を成立させ、Gから報酬を得て、Fと $\frac{1}{2}$ ずつ受領した。

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

〔問 49〕 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。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 保証協会に加入しようとする者が弁済業務保証金分担金を納付する場合、国債証券、地方債証券その他一定の有価証券をもってこれに充てることができる。
- 2 保証協会の社員が事業開始後新たに事務所を設置しようとする場合、その設置しようとする日までに、当該事務所につき政令で定める額の弁済業務保証金分担金を保証協会に納付しないときは、その社員の地位を失う。
- 3 保証協会の社員が社員の地位を失ったとき、当該社員であった者と宅地建物取引業に関し取引をした者は、その取引により生じた債権に関し、保証協会が公告で定めた6月を下らない一定期間内に、保証協会の認証を受けるための申出をすることができる。
- 4 保証協会は、社員と宅地建物取引業に関し取引をした者が有するその取引により生じた債権について弁済する義務を負うが、この義務は、当該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が有する債権には及ばない。

〔問 50〕 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 宅地建物取引業者と宅地建物取引業に関し取引をした者は、その取引により生じた債権に関し、建設大臣又は都道府県知事の認証を受けて、営業保証金の還付を受けることができる。
- 2 営業保証金の額は、主たる事務所及びその他の事務所ごとに、宅地建物取引業者の取引の実情及びその取引の相手方の保護を考慮して、政令で定める額とされている。
- 3 宅地建物取引業者は、営業保証金が還付されたため営業保証金の額に不足を生じたときは、その不足を生じた日から3月以内に不足額を供託しなければならない。
- 4 建設大臣又は都道府県知事が宅地建物取引業者の所在を確知できないためにその免許を取り消したときは、当該業者であった者は、営業保証金を取り戻すことができない。