

〔問 1〕 地形に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 地表がほとんど平坦で、近くの河、湖、海などの水面との高低差がきわめて小さく、古い集落や街道がないような地形は、軟弱地盤であることが多い。
- 2 断層とは、地層がある面を境として互いに上下・左右にずれているものであり、断層面周辺の部分の地層強度は著しく低下している。
- 3 崩壊跡地は、周辺と異なる植生を示し、微地形的には馬蹄形状<sup>てい</sup>の凹地形を示すことが多く、一度崩壊しているので安定した土地である。
- 4 地図の上で等高線が密な所は、その地形の傾斜が急であり、疎の所は、その地形の傾斜が緩やかである。

〔問 2〕 Aは、Bに対し金銭債権を有しているが、支払期日を過ぎてもBが支払いをしないので、消滅時効が完成する前に、Bに対して、支払いを求める訴えを提起した。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。

なお、この金銭債権の消滅時効期間は、5年とする。

- 1 AのBに対する勝訴判決が確定した場合、時効は新たに進行を開始し、その時効期間は10年となる。
- 2 訴えの提起前6月以内に、AがBに債務の履行の催告をしても、時効が中断されるのは、訴えを提起したときである。
- 3 Aが訴えを取り下げた場合、Aの金銭債権は、Aがその取下げをした日から5年間権利を行使しないとき、消滅する。
- 4 BがAに対する債権を有する場合において、その債権が既に時効により消滅しているときは、その時効完成前にAの金銭債権と相殺し得る状態にあったとしても、Bは、相殺することはできない。

〔問 3〕 A所有の土地が、AからB、BからCへと売り渡され、移転登記も完了している。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、Bにだまされて土地を売ったので、その売買契約を取り消した場合、そのことを善意のCに対し対抗することができる。
- 2 Aは、Bに土地を売ったとき未成年者で、かつ、法定代理人の同意を得ていなかったのに、その売買契約を取り消した場合、そのことを善意のCに対し対抗することができない。
- 3 Aは、Bが売買代金を支払わないので、その売買契約を解除した場合、そのことを悪意のCに対し対抗することができる。
- 4 Aは、Bに強迫されて土地を売ったので、その売買契約を取り消した場合、そのことを善意のCに対し対抗することができる。

〔問 4〕 土地の売買契約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 その土地が第三者の所有であって、当該第三者に譲渡の意思がないときは、契約は無効となる。
- 2 その土地に隠れた<sup>かし</sup>瑕疵があって、買主がそのことを知らなかったときは、買主は、その事実を知ったとき、<sup>かし</sup>瑕疵の程度に関係なく、契約を解除することができる。
- 3 その土地に権利を主張する者がいて、買主が買い受けた土地の所有権の一部を失うおそれがあるときは、買主は、売主が相当の担保を提供しない限り、その危険の限度に応じて代金の一部の支払いを拒むことができる。
- 4 その土地に抵当権が設定されていて、買主がそのことを知らなかったときは、買主は、その事実を知ったとき、抵当権行使の有無に関係なく、契約を解除することができる。

〔問 5〕 根抵当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 根抵当権者は、元本の確定前において、同一の債務者に対する他の債権者の利益のために、その順位を譲渡することができる。
- 2 根抵当権者は、元本の確定前において、後順位の抵当権者の承諾を得ることなく、根抵当権の担保すべき債権の範囲を変更することができる。
- 3 根抵当権者は、元本の確定前において、根抵当権設定者の承諾を得て、その根抵当権の一部を譲渡することができる。
- 4 根抵当権者は、元本の確定後においても、利害関係を有する者の承諾を得て、根抵当権の極度額の変更をすることができる。

〔問 6〕 Aは、自己所有の建物をBに賃貸した。この場合、民法及び借家法の規定によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。

- 1 建物が老朽化してきたため、Aが建物の保存のために必要な修繕をする場合、Bは、Aの修繕行為を拒むことはできない。
- 2 建物が老朽化してきたため、BがAの負担すべき必要費を支出して建物の修繕をした場合、Bは、Aに対して、直ちに修繕に要した費用全額の償還を請求することができる。
- 3 BがAの承諾を得て第三者Cに建物を転貸した場合、AB間の賃貸借契約が期間の満了により終了すれば、当然にBC間の転貸借契約も終了する。
- 4 BがAの承諾を得て第三者Cに建物を転貸した場合、Aは、Cに対して直接賃料を請求することができる。

〔問 7〕 抵当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 抵当権は、不動産だけでなく、地上権及び永小作権にも設定することができる。
- 2 抵当権の効力は、抵当不動産の差押えがあったとき等を除き、天然果実には及ばない。
- 3 抵当権の効力は、抵当権設定行為に別段の定めがあるとき等を除き、不動産に附合した物だけでなく、抵当権設定当時の抵当不動産の従物にも及ぶ。
- 4 土地に抵当権を設定した後、抵当権設定者がその抵当地に建物を築造した場合、抵当権者は、建物を土地とともに競売して、建物の競売代金からも優先弁済を受けることができる。

〔問 8〕 請負契約における請負人の担保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 完成した目的物に瑕疵があり、請負人が修補義務を負う場合において、その修補が可能なものであっても、注文者は、瑕疵の修補に代えて、直ちに損害賠償の請求をすることができる。
- 2 完成した目的物に契約をした目的を達することができない重大な瑕疵があるときは、注文者は、瑕疵の修補又は損害賠償の請求をすることはできないが、契約を解除することができる。
- 3 完成した目的物が建物その他土地の工作物である場合において、その物が引渡しを受けてから3年目に瑕疵により毀損したときは、注文者は、その時から2年以内に修補又は損害賠償の請求をすることができる。
- 4 完成した目的物が建物その他土地の工作物である場合において、その物に契約をした目的を達することができない重大な瑕疵があるときは、注文者は、契約の解除をすることができる。

〔問 9〕 A所有の家屋につき、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 家屋の所有権移転登記後、引渡し前に、その家屋が天災によって滅失した場合、Aは、Bに対し代金を請求することができない。
- 2 家屋の所有権移転登記後、引渡し前に、その家屋が放火によって半焼した場合、Bは、Aに対し代金の減額を請求することができる。
- 3 家屋の所有権移転登記後、引渡し前に、その家屋がAの失火によって焼失した場合、その契約は失効する。
- 4 家屋の所有権移転登記が完了し、引渡し期日が過ぎたのに、Aがその引渡しをしないでいたところ、その家屋が類焼によって滅失した場合、Bは、契約を解除することができる。

〔問 10〕 A及びBは、Cと売買契約を締結し、連帯してその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、次の記述のうち正しいものはどれか。

- 1 CがAに対して代金支払いの請求をしても、Cの代金債権の消滅時効は、Bについては中断されない。
- 2 売買契約を締結する際、Aに錯誤があって、AC間の売買契約が無効であったとしても、BC間の売買契約は、無効とはならない。
- 3 AがCに対して債務を承認すると、Cの代金債権の消滅時効は、Bについても中断される。
- 4 Cが死亡し、Aがその相続人としてその代金債権を承継しても、Bの代金支払債務は、消滅しない。

〔問 11〕 Xは、9,000万円の遺産を残して死亡した。Xには、配偶者YとYとの間の子Aがいる。XとYとの間には、Aのほかに子Bもいたが、BはX死亡の前に既に死亡しており、その子bが残されている。さらに、Xには、非嫡出子Cもいる。また、Aには子aがおり、AはX死亡後直ちに相続を放棄した。この場合の民法の規定に基づく法定相続分に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 Yが6,000万円、Cが3,000万円の相続分を取得する。
- 2 Yが4,500万円、bが4,500万円の相続分を取得する。
- 3 Yが4,500万円、bが3,000万円、Cが1,500万円の相続分を取得する。
- 4 Yが4,500万円、aが1,800万円、bが1,800万円、Cが900万円の相続分を取得する。

〔問 12〕 Aは、Bの所有する土地を賃借し、その上に木造の建物を所有している。この場合、借地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とBの借地契約において借地権の存続期間を10年と定めた場合、その約定はなかったものとみなされ、借地権は、契約の時から20年存続することになる。
- 2 借地権の存続期間満了の際、Aが契約の更新を請求した場合において、建物が存在し、Bが異議を述べなかったときは、前の契約と同一の条件をもって、更に借地権を設定したものとみなされる。
- 3 借地権の存続期間満了後、Aが土地の使用を継続している場合において、Bが異議を述べなかったときは、前の契約と同一の条件をもって、更に借地権を設定したものとみなされる。
- 4 AB間で借賃の増額について協議が調わない場合、Aは、増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める借賃を支払えばよい。

〔問 13〕 Aは、その所有する建物をBに賃貸した。この場合、借家法の規定によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。

- 1 Aがその建物を第三者Cに譲渡し、所有権の移転登記がされた場合でも、その登記前にBがAから建物の引渡しを受けていれば、Bは、Cに対して賃借権を対抗することができる。
- 2 Bが建物を第三者Cに転貸する場合、Aの承諾を得る必要があるが、Aが承諾を与えないときは、Bは、Aの承諾に代わる許可の裁判を裁判所に対して申し立てることができる。
- 3 Aは、賃貸借契約の更新について、自ら使用する必要がある等正当の事由がなければ、これを拒むことはできない。
- 4 Aが賃貸借期間満了の前6月乃至1年内にBに対して更新拒絶の通知をしないときは、前の契約と同一の条件をもって、更に賃貸借をなしたものとみなされる。

〔問 14〕 建物の区分所有等に関する法律（以下この問において「区分所有法」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 共用部分の持分の割合は、規約で別段の定めをしない限り、その有する専有部分の床面積の割合により、かつ、各専有部分の床面積は、壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。
- 2 区分所有者は、共用部分について他の区分所有者に対して債権を有する場合は、その債権について、債務者の区分所有権及び建物に備え付けた動産の上に先取特権を有する。
- 3 建物の設置又は保存に瑕疵があることにより他人に損害を生じたときは、その瑕疵は、共用部分の設置又は保存にあるものと推定される。
- 4 区分所有法第62条第1項に規定する建替え決議は、集会において、区分所有者及び議決権の各 $\frac{4}{5}$ 以上の多数により行うことができる。

〔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 同一の登記所の管轄に属する数個の不動産に関する登記を申請する場合、登記原因及び登記の目的が同一であるときに限り、同一の申請書で登記を申請することができる。
- 2 建物が滅失したときは、表題部に記載された所有者又は所有権の登記名義人は、1ヵ月以内に建物の滅失の登記を申請しなければならない。
- 3 所有権の登記名義人が登記義務者として登記を申請する場合に提出する印鑑証明書は、その作成後6ヵ月以内のものでなければならない。
- 4 不動産の権利に関する登記の申請は、登記権利者及び登記義務者又はその代理人が登記所に出頭してしなければならないが、不動産の表示に関する登記の申請は、登記所に出頭しなくてもすることができる。

〔問 16〕 <sup>※</sup> 区分所有建物に係る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 敷地権たる旨の登記のある土地の登記用紙には、敷地権を目的とする一般の先取特権の保存の登記及び質権又は抵当権の設定の登記は、その土地が敷地権の目的となる前にその登記原因が生じたものであっても、することができない。
- 2 建物について敷地権の表示を登記したときは、敷地権の目的である土地の登記用紙中相当区事項欄に、敷地権たる旨の登記をしなければならない。
- 3 <sup>※</sup> 区分所有建物の所有権保存の登記は、表題部に記載された所有者の証明書によって、その者から所有権を取得したことを証する者も、申請することができる。
- 4 数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき共用部分は、区分所有建物として登記をすることができない。

※ 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 17〕 国土利用計画法に規定す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 届出をして勧告を受けなかった場合において、予定対価の額を減額して土地売買等の契約を締結しようとするときは、その届出に係る土地の利用目的を変更しない限り、再度の届出をする必要はない。
- 2 一団の造成宅地を第一期、第二期に分けて分譲する場合において、それぞれの分譲面積が届出対象面積に達しないときは、常に届出をする必要はない。
- 3 届出は、原則として契約の当事者が行うべきであるが、譲受人が定まっていない場合は、譲渡人が単独で行うことができる。
- 4 監視区域に所在する土地について土地に関する権利を有している者は、届出をした場合において、契約の中止の勧告を受けたときは、都道府県知事に対し、当該土地に関する権利を買い取るべきことを請求することができる。

〔問 18〕 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 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ける社会福祉施設の新築については、都道府県知事の許可を受ける必要はない。
- 2 市街化調整区域内で行う開発行為で、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ものについては、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- 3 市街化調整区域内で行う開発行為で、その開発区域の周辺の地域において居住している者の日常生活のために必要な物品の販売業を営む店舗の建築の用に供する目的で行うものについては、都道府県知事の許可を受ける必要はない。
- 4 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ける非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築については、都道府県知事の許可を受ける必要はない。

〔問 19〕 都市計画法に規定する地区計画に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 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。
- 2 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、土地の区画形質の変更、建築物の建築等を行った者は、当該行為の後 30 日以内に、行為の種類、場所等一定の事項を市町村長に届け出なければならない。
- 3 地区計画に関する都市計画は、市街化調整区域内においては定めることができない。
- 4 地区計画については、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度又は最低限度を都市計画に定めることができる。

〔問 20〕 建築基準法第 53 条の規定による建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の制限（以下この問において「建ぺい率制限」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 防火地域内で、かつ、準工業地域内にある耐火建築物については、建ぺい率制限は適用されない。
- 2 公園内にある建築物で、安全上、防火上及び衛生上支障のないものについては、建ぺい率制限は適用されない。
- 3 用途地域の指定のない区域内にある建築物で、安全上、防火上及び衛生上支障のないものについては、建ぺい率制限は適用されない。
- 4 街区の角にある敷地で特定行政庁が指定するもの内にある耐火建築物については、建ぺい率制限は適用されない。

〔問 21〕 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 開発許可を受けた開発区域内においては、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、建築物の建築は、一切行ってはならない。
- 2 開発許可を受けた開発区域内においては、開発行為に関する工事が完了した旨の公告があった後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物の新築又は新設は、一切行ってはならない。
- 3 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許可をしようとするときは、必ず許可をする前に開発審査会の議を経ておかななければならない。
- 4 都道府県知事は、開発許可をしたときは、必ず当該許可に係る土地について、開発許可の年月日等一定の事項を開発登録簿に登録しなければならない。

〔問 22〕 防火地域又は準防火地域内における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、誤っているものはどれか。

- 1 防火地域内においては、階数が2で、延べ面積が500㎡の建築物は、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は、地階を除く階数が3で、延べ面積が1,000㎡の建築物は、耐火建築物又は簡易耐火建築物としなければならない。
- 3 防火地域内にある広告塔で、高さが3mをこえるものは、その主要な部分を不燃材料で造り、又はおおわなければならない。
- 4 建築物が防火地域及び準防火地域にわたる場合においては、その面積の大きい地域内の建築物に関する規定を適用する。

〔問 23〕 都市計画区域内の木造2階建て、延べ面積200㎡、高さ6mの一戸建ての住宅の建築等に関する次の記述のうち、建築基準法上誤っているものはどれか。

- 1 大規模の模様替をしようとする場合、建築主事の確認を受ける必要はない。
- 2 新築をする場合、検査済証の交付を受けた後でなければ使用してはならない。
- 3 防火地域内においては、建築することはできない。
- 4 共同住宅に用途変更をする場合、建築主事の確認を受ける必要がある。

〔問 24〕 建築基準法第 48 条の規定による用途地域内の建築物の制限に関する次の記述のうち、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、中学校は建築することができるが、大学は建築することができない。
- 2 第二種住居専用地域内においては、自動車教習所は建築することができるが、自動車修理工場は建築することができない。
- 3 近隣商業地域内においては、映画館は建築することができるが、まあじゃん屋は建築することができない。
- 4 工業専用地域内においては、ホテルは建築することができるが、共同住宅は建築することができない。

〔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 宅地造成工事規制区域は、宅地造成に伴い、がけくずれ又は土砂の流出による災害が生ずるおそれの著しい市街地又は市街地となろうとする土地の区域について、都道府県知事が指定する。
- 2 造成主は、宅地造成工事規制区域内において宅地造成に関する工事を完了したときは、その工事が技術的基準に適合しているかどうかについて、市町村長の検査を受けなければならない。
- 3 宅地造成工事規制区域内の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を伴う工事は、都道府県知事の許可を受ける必要はない。
- 4 宅地造成工事規制区域内において宅地造成に関する工事を行う場合において、当該土地が宅地造成工事規制区域の指定が行われる以前からの宅地であるときは、都道府県知事の許可を受ける必要はない。

〔問 26〕 土地区画整理事業（以下この問において「事業」という。）の換地処分に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 土地区画整理組合が施行する事業における保留地は、換地処分の公告があった日の翌日に、都道府県が取得する。
- 2 換地処分の公告があった場合において、施行地区内の土地について事業の施行により変動があったときは、当該土地の所有者は、遅滞なく、当該変動に係る登記を申請しなければならない。
- 3 換地処分は、換地計画に係る区域の全部についてしなければならない。
- 4 施行者は、清算金の徴収及び交付の完了後、遅滞なく、換地処分を行わなければならない。

〔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 耕作の目的に供するため、農地又は採草放牧地<sup>※</sup>について賃借権を設定する場合には、その土地が市街化区域内にあるか否かを問わず、原則として農地法第3条の許可が必要である。
- 2 国又は都道府県が農地又は採草放牧地の所有権を取得する場合には、農地法第3条の許可を受ける必要はない。
- 3 農地を農地以外のものにするため、農地について所有権を移転し、又は賃借権を設定する場合には、原則として都道府県知事の許可（同一の事業の目的に供し、2ヘクタールをこえる農地である場合には、農林水産大臣の許可）を受けなければならない。
- 4<sup>※</sup> 市街化区域内にある農地又は採草放牧地について、農地及び採草放牧地以外のものにするため賃借権を設定しようとする場合には、原則として市町村長に届け出れば足り、農地法第5条の許可を受ける必要はない。

※ 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、同法第23条第1項の規定による協議が調ったものをいう。

〔問 28〕 次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 都市再開発法によれば、再開発地区計画の区域内において土地の区画形質の変更を行おうとする者は、原則として都道府県知事に届け出なければならない。
- 2 集落地域整備法によれば、集落地区計画の区域（集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において土地の区画形質の変更を行おうとする者は、原則として市町村長に届け出なければならない。
- 3 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、土地区画整理促進区域内において土地の形質の変更を行おうとする者は、原則として都府県知事の許可を受けなければならない。
- 4 都市緑地保全法によれば、緑地保全地区内において土地の形質の変更を行おうとする者は、原則として都道府県知事の許可を受けなければならない。

〔問 29〕 平成元年中に土地又は建物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 父又は母から相続により取得した居住用家屋で居住期間が30年以上のものを譲渡した場合には、その家屋の所有期間が10年以下であっても、居住用財産の買替えの場合の課税の特例の適用が受けられる。
- 2 個人からの贈与により取得した土地を譲渡した場合のその譲渡所得の金額の計算上控除される土地に係る取得費は、その贈与を受けたときの時価とされる。
- 3 所有期間が10年を超える居住用財産である建物とその敷地の譲渡による譲渡所得については、他の所得と分離して、10パーセントと15パーセントの二段階の税率で、所得税が課税される。
- 4 複数の土地の譲渡につき二種類以上の特別控除の適用がある場合の特別控除の総額は、収用等の場合の特別控除の適用の有無にかかわらず、5,000万円までとされる。

〔問 30〕 住宅用家屋の所有権移転登記に係る登録免許税の税率の軽減措置の適用に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 合計所得金額が3,000万円を超える者が受ける登記に対しては、適用されない。
- 2 床面積が200㎡を超える住宅用家屋の登記に対しては、適用されない。
- 3 住宅用家屋の取得後6月を経過した後に受ける登記に対しては、適用されない。
- 4 住宅金融公庫の融資対象住宅の登記に対しては、適用されない。

〔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 土地又は家屋に対して課する固定資産税の課税標準は、地目の変換、家屋の改築等特別の事情がない限り、基準年度以後3年度間据え置かれる。
- 2 土地又は家屋に対して課する固定資産税の免税点は、特別の場合を除いて、それぞれ15万円、8万円である。
- 3 特別土地保有税の税率は、土地の保有に対しては $\frac{1.4}{100}$ 、土地の取得に対しては $\frac{4}{100}$ である。
- 4 一定の要件を満たす新築住宅を取得した場合、不動産取得税の課税標準の算定について、一戸につき1,000万円を価格から控除する特例措置が適用される。

〔問 32〕 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 地価公示は、国土利用計画法による規制区域を除いた都市計画区域内の土地について、行われる。
- 2 公示価格は、公共の利益となる事業の用に供する土地に対する適正な補償金の額を確定することを目的とするものである。
- 3 地価公示の標準地は、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、国土庁長官が選定する。
- 4 都市及びその周辺の地域等で土地の取引を行う者は、公示価格を規準として取引を行うよう努めなければならない。

〔問 33〕 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、実際には販売する意思のない建物について、新聞折込ビラで広告しても、不当表示となるおそれはない。
- 2 宅地建物取引業者が、間取りが和室4.5畳、同6畳、納戸及びダイニングキッチンの建物について、新聞折込ビラで「3DK」と表示しても、不当表示となるおそれはない。
- 3 宅地建物取引業者が、建築後1年3ヵ月で未使用の建物について、新聞折込ビラで「新築」と表示しても、不当表示となるおそれはない。
- 4 宅地建物取引業者が、鉄道会社（JR東日本）が来年9月末に開業予定である旨を公表した新設駅について、新聞折込ビラで「新設予定駅（JR東日本発表来年9月末開業予定）徒歩5分」と表示しても、不当表示となるおそれはない。

〔問 34〕 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 住宅着工統計（建設省）によれば、着工新設住宅の平均床面積は、昭和56年度から昭和62年度までは連続して減少したが、昭和63年度は前年度よりわずかに増加した。
- 2 昭和62年度の法人企業統計（大蔵省）によれば、不動産業は、他産業と比較して、自己資本比率が高い、中小零細性が高い、売上高経常利益率が低い等の特性を有している。
- 3 住宅着工統計（建設省）によれば、新設住宅着工戸数は、昭和59年度から昭和62年度までは連続して増加したが、昭和63年度は前年度よりわずかに減少した。
- 4 平成元年4月に公表された地価公示（国土庁）によれば、昭和63年1月1日からの1年間に、東京圏の一部において地価の下落がみられたが、全国的には商業地及び住宅地の地価は引き続き上昇した。



〔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 建設業の許可を受けているAが、建築請負契約に付帯して、土地のあっせんを反覆継続して行う場合、Aは、宅地建物取引業の免許を必要としない。
- 2 農家Bが、その所有する農地を宅地に転用し、全体を50区画に造成した後、宅地建物取引業者Cに販売代理を依頼して、分譲する場合、Bは、宅地建物取引業の免許を必要としない。
- 3 地主Dが、用途地域内の所有地を駐車場用地として、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 地主Eが、その所有地にオフィスビル10棟を建築して、自ら新聞広告で入居者を募集したうえ、それぞれ入居希望者に賃貸し、そのビルの管理をFに委託する場合、E及びFは、ともに宅地建物取引業の免許を必要としない。

〔問 36〕 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県知事から免許を受けている宅地建物取引業者が、A県内における事務所を廃止し、B県内に新たに事務所を設置して、引き続き宅地建物取引業を営もうとする場合には、B県知事に直接免許申請書を提出して、その免許を受けなければならない。
- 2 A県知事から免許を受けている宅地建物取引業者が、新たにB県内にも事務所を有することとなった場合には、当該事務所において事業を開始してから2週間以内に、A県知事を経由して、建設大臣に免許申請書を提出しなければならない。
- 3 建設大臣の免許を受けている宅地建物取引業者が、宅地建物取引業法第50条第2項の規定により同法第15条第1項の建設省令で定める場所について届出をする場合には、建設大臣及び当該場所の所在地を管轄する都道府県知事に対して行わなければならない。
- 4 建設大臣の免許を受けている法人である宅地建物取引業者が合併により消滅した場合には、その法人を代表する役員であった者は、建設大臣及び事務所の所在地を管轄するすべての都道府県知事に、その旨を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 登録を受けている者がその本籍（その者が日本の国籍を有しない場合にあっては、その国籍）を変更した場合、本人が、遅滞なく、当該登録をしている都道府県知事に、変更の登録を申請しなければならない。
- 2 登録を受けている者が刑法第208条の罪（暴行罪）を犯し、科料に処せられた場合、当該登録をしている都道府県知事は、当該登録を削除しなければならない。
- 3 登録を受けている者が禁錮刑に処せられた場合、本人が、その刑に処せられた日から30日以内に、当該登録をしている都道府県知事に、その旨を届け出なければならない。
- 4 登録を受けている者が死亡した場合、当該登録をしている都道府県知事は、相続人からの届出がなくても、その事実が判明したとき、当該登録を削除しなければならない。

〔問 38〕 宅地建物取引業法第37条の2に規定する宅地又は建物の買受けの申込みの撤回又は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 買受けの申込みをした者が、申込みの撤回を行うことができる旨及びその申込みの撤回を行う場合の方法について、所定の事項を記載した書面を交付して告げられた場合において、その告げられた日から起算して8日を経過したときは、申込みの撤回を行うことができない。
- 2 買受けの申込みの撤回は、申込みをした者が当該申込みの撤回を行う旨の書面を発した時に、その効力を生ずる。
- 3 宅地建物取引業者の媒介により成立した宅地建物取引業者でない者の間の宅地の売買契約には、宅地建物取引業法第37条の2の規定の適用はないが、宅地建物取引業者でない者が売主で宅地建物取引業者が買主である売買契約には、同条の規定の適用がある。
- 4 買受けの申込みの撤回が行われた場合、宅地建物取引業者は、申込みを行った者に対し、速やかに、申込みに関し受領した金銭を返還しなければならない。

〔問 39〕 次の者のうち、宅地建物取引業の免許を受けることができるものはどれか。

- 1 未成年者A——営業に関し、成年者と同一の能力がなく、かつ、その法定代理人Bが、刑法第247条の罪（背任罪）を犯し、罰金の刑に処せられ、その刑の執行を終わった日から5年を経過していない。
- 2 宅地建物取引業者であったC——宅地建物取引業者であったとき、業務停止処分事由に該当するとして、甲県知事から業務停止処分についての聴聞の期日及び場所を公示されたが、その公示後聴聞が行われる前に相当の理由なく宅地建物取引業の廃止の届出をし、その届出の日から5年を経過していない。
- 3 取締役Dが有罪となったE社——Dが刑法第198条の罪（贈賄罪）を犯し、懲役1年、執行猶予3年の刑に処せられ、その執行猶予期間が満了していない。
- 4 F社の取締役を退任したG——かつて勤務していたF社が、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、乙県知事から免許を取り消されたが、その聴聞の期日及び場所の公示の日の30日前に同社の取締役を退任し、同社の免許の取消しの日から5年を経過していない。

〔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 宅地建物取引主任者は、登録が消除されたときは、速やかに、取引主任者証を廃棄しなければならない。
- 2 宅地建物取引主任者は、取引の関係者から従業者証明書の提示の請求があったときは、取引主任者証の提示をもってこれに代えることができる。
- 3 宅地建物取引主任者が、取引主任者証の交付を受けた後、6月以内に行われる建設省令で定める講習を受けなければ、当該交付を受けた取引主任者証は、その効力を失う。
- 4 宅地建物取引主任者が登録の移転をしたとき、当該登録移転前に交付を受けていた取引主任者証は、その効力を失う。

〔問 41〕 登録に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 破産者は、復権後5年を経過しないと、登録を受けることができない。
- 2 執行猶予付きの懲役の刑に処せられた者は、執行猶予期間満了の日から5年を経過しないと、登録を受けることができない。
- 3 未成年者は、成人に達しないと、登録を受けることができない。
- 4 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者は、当該免許取消の日から5年を経過しないと、登録を受けることができない。

〔問 42〕 宅地建物取引業者Aは、自ら売主となって、買主Bと1億2,000万円のマンション（以下この問において「物件」という。）の売買契約（手付金1,500万円、中間金4,500万円、残代金6,000万円）を締結した。この場合、宅地建物取引業法第41条及び第41条の2に規定する手付金等の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 Bが宅地建物取引業者でない場合、物件の建築工事完了前に契約を締結し、その引渡し及び登記の移転を残代金の支払いと同時にを行うときは、Aは、中間金を受け取る前に、手付金等の保全措置を講じなければならない。
- 2 Bが宅地建物取引業者でない場合、物件の建築工事完了後に契約を締結し、その引渡し及び登記の移転を中間金の支払いと同時にを行うときは、Aは、手付金を受け取る前に、手付金等の保全措置を講じなければならない。
- 3 Bが宅地建物取引業者でない場合、宅地建物取引業者Cの媒介により、物件の建築工事完了後に契約を締結し、その引渡し及び登記の移転を残代金の支払いと同時にを行うときは、Cは、Aが中間金を受け取る前に、手付金等の保全措置を講じなければならない。
- 4 Bが宅地建物取引業者である場合、物件の建築工事完了前に契約を締結し、その引渡し及び登記の移転を中間金の支払いと同時にを行うときは、Aは、手付金を受け取る前に、手付金等の保全措置を講じなければならない。

〔問 43〕 宅地建物取引業者Aは、主たる事務所aとその他の事務所b及びcの3事務所を設けて、B県知事から、平成元年4月1日宅地建物取引業の免許を受けた。この場合の営業保証金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、先ず1,500万円を供託して届け出た後、a及びbで業務を開始し、その後500万円を供託して届け出た後、cでも業務を開始した。
- 2 Aは、2,000万円を供託して届け出た後、a、b及びcで業務を開始し、更にその後新事務所dを設置して業務を開始した後、500万円を供託した。
- 3 Aは、2,000万円を供託して届け出た後、a、b及びcで業務を開始したところ、Aと宅地建物取引業に関し取引をしたCが、その取引により生じた1,000万円の債権に関し、Aの供託した営業保証金から弁済を受けたので、Aは、営業保証金の不足額を供託する代わりに、b及びcの業務を停止した。
- 4 Aは、2,000万円を供託して届け出た後、a、b及びcで業務を開始したが、その後宅地建物取引業保証協会の社員となったので、直ちに、営業保証金として供託していた2,000万円を取り戻した。

〔問 44〕 宅地建物取引業者相互間の宅地の売買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。

- 1 売主は、売買契約において、瑕疵担保責任は一切負わないとの特約をした。
- 2 売主は、宅地建物取引業法第37条第1項に規定する契約成立時に交付すべき書面の記載事項のうち、移転登記の申請の時期を省略した。
- 3 売主は、買主に対して、宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項を記載した書面を交付しなかった。
- 4 売主は、宅地の売買に関する注文を受けたとき、その注文をした者に対し、取引態様の別を明らかにしなかった。

〔問 45〕 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 宅地建物取引業保証協会に加入しようとする宅地建物取引業者が同保証協会に納付すべき弁済業務保証金分担金の額は、主たる事務所につき60万円、その他の事務所につき事務所ごとに30万円の割合による金額の合計額である。
- 2 宅地建物取引業保証協会の社員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、当該社員が宅地建物取引業保証協会に弁済業務保証金分担金として納付している額の範囲内で還付を受ける権利を有する。
- 3 宅地建物取引業保証協会より還付充当金を納付すべき通知を受けた社員又は社員であった者は、その通知を受けた日から2週間以内に、その通知された額の還付充当金を当該宅地建物取引業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、宅地建物取引業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1週間以内に営業保証金を供託しなければならない。

〔問 46〕 宅地建物取引業者Aは、BからB所有の土地の売却を依頼され、これを承諾した。AB間の媒介契約が、Bが他の宅地建物取引業者に重ねて売却又は交換の媒介又は代理を依頼することを禁ずるものであった場合、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 この媒介契約がBの申し出により更新される場合、AB間の合意があれば、当該契約に係る業務の処理状況の報告日を毎月15日とする旨の特約をすることができる。
- 2 Aは、売買価額について、Bの希望価額とAの適正と評価する価額とが異なる場合には、同種の取引事例等その根拠を明らかにして、Bに対し意見を述べることができる。
- 3 この媒介契約の有効期間は、契約の締結時にAB間の合意があれば、契約の有効期間が終了したときにBの申し出がなくても、更新される。
- 4 Aの媒介行為によりBを売主とする売買契約が締結された場合、Aは、遅滞なくBに対して媒介契約の内容を記載した書面を交付しなければならない。

〔問 47〕 宅地建物取引業者が自ら売主となって工事完了前のマンションの売買契約を締結する場合、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 手付金等の保全措置について、保証委託契約によって保全措置を講ずることとし、その措置の概要は説明したが、保証保険契約については説明しなかった。
- 2 当該マンションの完成時の建物の説明として、建築確認通知書により、敷地面積、建築面積、延べ面積及び工事完成予定日を説明し、他の説明は省略した。
- 3 融資のあっせんについて、当該あっせんに係る金銭の貸借が成立しない場合の措置は説明したが、融資機関が複数あったため、融資条件の説明はしなかった。
- 4 損害賠償の予定額又は違約金については、契約締結時に宅地建物取引業法第 37 条に規定する書面において説明することとし、説明を省略した。

〔問 48〕 宅地建物取引業者 A は、自ら売主となって、宅地を買主 B に代金 6,000 万円で売却する契約を締結した。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 宅地建物取引業者である買主 B が手付金 1,200 万円を持ち合わせていなかったため、A が貸与して契約の締結を誘引したとしても、宅地建物取引業法違反とはならない。
- 2 宅地建物取引業者である買主 B が本件物件を掘出し物と考えて、契約の拘束力を高めるため、自ら手付金を 3,000 万円とする申し出を行った場合、A がこの手付金を受領しても、宅地建物取引業法違反とはならない。
- 3 A が宅地建物取引業者でない買主 B と、当事者の債務不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の額を 2,000 万円とする特約をした場合、その特約は無効であり、損害賠償の額は予定しなかったことになる。
- 4 その宅地が第三者 C の所有するものである場合、A が C と売買予約を結んでいるときでも、A は、常に宅地建物取引業者でない買主 B と売買契約を締結してはならない。

〔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 宅地建物取引主任者資格試験（以下「試験」という。）の受験者は、不正の手段によって試験を受け、合格の決定を取り消された場合、3年間試験の受験を禁止されることがある。
- 2 宅地建物取引主任者は、他人に自己の名義の使用を許し、当該他人がその名義を使用して宅地建物取引主任者である旨の表示をした場合、1年間宅地建物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 宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明を怠った場合、1年間の業務の停止を命ぜられることがある。
- 4 宅地建物取引業者の使用人は、正当な理由なくして、宅地建物取引業の業務を補助したことについて知り得た秘密を他に漏らした場合、5万円以下の過料に処せられることがある。

〔問 50〕 宅地建物取引業法第36条に規定する契約締結等の時期の制限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、都市計画法第58条第1項の規定に基づく風致地区内における建築等の規制についての条例の規定による処分がある前に、売買契約を締結することはできない。
- 2 宅地建物取引業者は、都市計画法第65条第1項に基づく都市計画事業地内における建築等の制限についての許可がある前に、売買契約を締結することはできない。
- 3 宅地建物取引業者は、建築基準法第73条第1項に基づく建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準についての協定の認可がある前に、売買契約を締結することはできない。
- 4 宅地建物取引業者は、宅地造成等規制法第8条第1項に基づく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の許可がある前に、売買契約を締結することはできない。