

〔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 地山を切土して宅地を造成する場合、風化による強度の低下と流水による浸蝕のおそれがあるので、擁壁で覆うか、又は速やかに植生等をして、そのがけ面を保護しなければならない。
- 2 著しく傾斜している谷に盛土して宅地を造成する場合、盛土前の地盤と盛土が接する面がすべり面となって崩壊するおそれがあるので、原地盤に繁茂している樹木を残したまま盛土を行って、その安定を図らなければならない。
- 3 高含水性の粘性土等が堆積している軟弱地盤は、盛土や建物の荷重によって大きな沈下を生じたり、側方に滑動したりすることがあるので、開発事業に当たっては、十分注意しなければならない。
- 4 産業廃棄物の処分場跡地を宅地に利用する場合は、あらかじめ、長時間をかけて、ガス抜き、浸出水の浄化、地盤沈下等の観測等を行わなければならない。

〔問 2〕 Aの子BがAの代理人と偽って、Aの所有地についてCと売買契約を締結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が売買契約を追認するまでの間は、Cは、Bの無権代理について悪意であっても、当該契約を取り消すことができる。
- 2 Aが売買契約を追認しないときは、Cは、Bの無権代理について善意であれば、過失の有無に関係なく、Bに対し履行の請求をすることができる。
- 3 Cは、Bの無権代理について善意無過失であれば、Aが売買契約を追認しても、当該契約を取り消すことができる。
- 4 Aが死亡してBがAを単独で相続した場合、Bは、Aが売買契約を追認していなくても、Cに対して当該土地を引き渡さなければならない。

〔問 3〕 Aが、その所有地について、債権者Bの差押えを免れるため、Cと通謀して、登記名義をCに移転したところ、Cは、その土地をDに譲渡した。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 AC間の契約は無効であるから、Aは、Dが善意であっても、Dに対し所有権を主張することができる。
- 2 Dが善意であっても、Bが善意であれば、Bは、Dに対し売買契約の無効を主張することができる。
- 3 Dが善意であっても、Dが所有権移転の登記をしていないときは、Aは、Dに対し所有権を主張することができる。
- 4 Dがその土地をEに譲渡した場合、Eは、Dの善意悪意にかかわらず、Eが善意であれば、Aに対し所有権を主張することができる。

〔問 4〕 AがBに対して負う1,000万円の債務について、C及びDが連帯保証人となった場合(CD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、正しいものはどれか。

- 1 Bは、1,000万円の請求を、A・C・Dの3人のうちのいずれに対しても、その全額について行うことができる。
- 2 CがBから1,000万円の請求を受けた場合、Cは、Bに対し、Dに500万円を請求するよう求めることができる。
- 3 CがBから請求を受けた場合、CがAに執行の容易な財産があることを証明すれば、Bは、まずAに請求しなければならない。
- 4 Cが1,000万円をBに弁済した場合、Cは、Aに対して求償することができるが、Dに対して求償することはできない。

〔問 5〕 AがBからBのCに対する貸金債権の譲渡を受け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 その債権の譲渡についてCの承諾がないときは、BからCに債権譲渡の通知をしなないと、Aは、Cから債権の取立てをすることができない。
- 2 CがBから債権譲渡の通知を受け、かつ、Aから支払いの請求を受けた場合においても、Cがその債権譲渡の通知を受けた時点においてBに対して既に弁済期の到来した債権を有しているときは、Cは、Aに対し相殺をもって対抗することができる。
- 3 CがBの債権者Dの申立てによる差押命令の送達を受けたときは、その送達前にBから確定日付のある債権譲渡通知が届いていても、Cは、Dの取立てに応じなければならない。
- 4 CがB名義の債権譲渡通知を受領し、かつ、Aから支払いの請求を受けた場合において、Bが譲渡の事実を否認するときは、Cは、供託により、免責を受けることができる。

〔問 6〕 AのBからの借入金100万円の弁済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の兄Cは、Aが反対しても、Bの承諾があれば、Bに弁済することができる。
- 2 Aの保証人DがBに弁済した場合、Dは、Bの承諾がなくても、Bに代位することができる。
- 3 B名義の領収証をEが持参したので、AがEに弁済した場合において、Eに受領権限がなくても、Aが過失無くしてその事情を知らなかったときは、Aは、免責される。
- 4 Aは、弁済に当たり、Bに対して領収証を請求し、Bがこれを交付しないときは、その交付がなされるまで弁済を拒むことができる。

〔問 7〕 Aがその所有する土地建物をBに売却する契約をBと締結したが、その後Bが資金計画に支障を来し、Aが履行の提供をしても、Bが残代金の支払いをしないため、Aが契約を解除しようとす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、誤っているものはどれか。

- 1 Aは、Bに対し相当の期間を定めて履行を催告し、その期間内にBの履行がないときは、その契約を解除し、あわせて損害賠償の請求をすることができる。
- 2 AがBに対し履行を催告した場合において、その催告期間が不相当に短いときでも、催告の時より起算して客観的に相当の期間を経過して、Bの履行がないときは、Aは、改めて催告しなくても、その契約を解除することができる。
- 3 Aは、Bに対して契約を解除したときは、その後これを撤回することはできない。
- 4 AがBに対し相当の期間を定めて履行を催告した際、あわせて「催告期間内に履行がないときは、改めて解除の意思表示をしなくても、契約を解除する」との意思表示をし、かつ、その期間内にBの履行がない場合でも、Aがその契約を解除するには、改めて解除の意思表示をする必要がある。

〔問 8〕 Aが1,000㎡の土地について数量を指示してBに売却する契約をBと締結した場合の、売主Aの担保責任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 その土地を実測したところ700㎡しかなかった場合、Bは、善意悪意に関係なく、代金の減額を請求することができる。
- 2 その土地のうち300㎡がCの所有地で、AがBに移転することができなかった場合、Bは、善意悪意に関係なく、代金の減額を請求することができる。
- 3 その土地のすべてがDの所有地で、AがBに移転することができなかった場合、Bは、善意悪意に関係なく、契約を解除することができる。
- 4 その土地にEが登記済みの地上権を有していて、Bが利用目的を達成することができなかった場合、Bは、善意のときに限り、契約を解除することができる。

〔問 9〕 Aがその所有する建物を担保としてBから金銭を借り入れ、Bの抵当権設定の登記をした後、Cにその建物を期間3年で賃貸する契約をCと締結した。この場合、民法及び借地借家法の規定並びに判例によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

- 1 Aは、Cへの賃貸について、あらかじめBの同意を得なければならない。
- 2 Cは、賃借権の登記をしているときは、Bに対抗することができるが、その登記をしていないときは、建物の引渡しを受けていても、Bに対抗することができない。
- 3 Bは、その賃貸借により損害を受けるときは、裁判所に対し、その賃貸借契約の解除を求める訴えを提起することができる。
- 4 Cは、その賃貸借を更新することができ、Bが抵当権を実行して差押えの効力が生じた後に賃貸借の期間が満了しても、法定更新をもって、Bに対抗することができる。

〔問 10〕 AがBから土地を賃借して、建物を建て、その登記をした後、その建物にCの抵当権を設定して、登記をしたが、Aが弁済期に履行しなかったので、Cが抵当権を実行して、Dがその建物を競落した。この場合、民法及び借地借家法の規定によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

- 1 Cは、抵当権を実行する際、A及びBに通知しなければならない。
- 2 Dは、競落により建物を取得したのであるから、土地の賃借権も当然に取得し、Bに対抗することができる。
- 3 Dは、土地の賃借権の譲渡についてBの承諾を得なければならず、Bが承諾しないときは、Bに対抗する手段がない。
- 4 BがDの土地の賃借権の譲渡を承諾しないときは、Dは、Bに対しその建物を時価で買い取るよう請求することができる。

〔問 11〕平成5年10月AがBのために新たに借地権を設定した場合に関する次の記述のうち、借地借家法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 借地権の存続期間は、契約で25年と定めようと、35年と定めようと、いずれの場合も30年となる。
- 2 「期間満了の際、AがBに対し相当の一定額の交付さえ行えば、Aは更新を拒絶できる」と特約しても、その特約は、無効である。
- 3 「地代の増減は、A・Bの協議によって定める」と約定した場合、Aは、協議を尽くさなければ、地代の増減を請求することはできない。
- 4 「借地権の設定から30年経過後に、AがBの建物を時価で買い取り、契約は更新しない」と特約しても、その特約は、無効である。

〔問 12〕平成5年10月Aがその所有する住宅をBに新たに賃貸した場合に関する次の記述のうち、借地借家法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 賃貸借の期間を10月と定めた場合において、その賃貸借が一時使用によるものでないときは、Aが解約の申入れをしても、その申入れの日から6月を経過しないと、契約は終了しない。
- 2 「賃料は2年の契約期間中増額しない」と特約した場合、Aは、当該期間中増額請求をすることができない。
- 3 その賃貸借がAの2年間の転勤による不在期間に限って行われ、2年経過後はAが生活の本拠として使用することとなることが明らかな場合、「2年経過後契約の更新はしない」と特約することができる。
- 4 「Bが大型エアコンを設置することは認めるが、Aは契約終了のときその買い取りをしない」と特約しても、その特約は、無効である。

〔問 13〕 Aが、5,000万円相当の土地と5,500万円の負債を残して死亡した。Aには、弟B、母C、配偶者D及びDとの間の子E・F・G並びにEの子Hがいる。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 限定承認をするときは、D・E・F及びGが、共同してしなければならない。
- 2 Eが相続放棄をしたときは、Hが、代襲して相続人となる。
- 3 E・F及びGが相続放棄をしたときは、B及びCが、Dとともに相続人となる。
- 4 E・F及びGが相続放棄をしたときは、Cは、相続開始のときから3ヵ月以内に単純若しくは限定の承認又は放棄をしなければならない。

〔問 14〕 区分所有者から専有部分を賃借している者Aに関する次の記述のうち、建物の区分所有等に関する法律の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 Aは、建物の使用方法について、区分所有者が規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。
- 2 Aは、集会の会議の目的である事項について利害関係を有するときは、集会に出席することができるが、議決権を行使することはできない。
- 3 Aは、その専有部分を保存するため必要な範囲内であっても、他の区分所有者の専有部分の使用を請求することはできない。
- 4 Aが区分所有者の共同の利益に反する行為を行った場合において、区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によってはその障害を除去することが困難であるときは、管理組合法人は、集会の決議をもって、その賃貸借契約を解除することができる。

〔問 15〕 不動産登記に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 登記は、当事者の申請又は官公署の囑託がある場合でなければ、することができない。
- 2 氏名の変更による登記名義人の表示の変更の登記の申請は、登記名義人が単独であることができる。
- 3 申請書に仮登記義務者の承諾書を添付してする所有権移転請求権の仮登記の申請は、仮登記権利者及び仮登記義務者が共同してすることを要する。
- 4 登記権利者は、その者の所有権を確認する確定判決に基づき、売買による所有権移転の登記の申請を単独であることができる。

〔問 16〕 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 建物の新築による建物の表示の登記は、管轄を誤って登記されたものであっても、登記が完了すれば、職権によって抹消されることはない。
- 2 建物の表示に関する登記において、建物の種類は、建物の主たる用途により、居宅、店舗、事務所等に区分して定められる。
- 3 甲地を甲地及び乙地に分筆の登記をする場合は、甲地に登記されている抹消された登記も、乙地に転写される。
- 4 所有権の登記の抹消を申請する場合において、その抹消につき登記上利害関係を有する抵当権者がいるときは、申請書に抵当権者の承諾書及び抵当権者に対抗することができる裁判の謄本を添付することを要する。

〔問 17〕 Aが所有する600㎡の土地（以下この間において「甲地」という。）とBが甲地に隣接して所有する400㎡の土地（以下この間において「乙地」という。）に係る土地取引についての、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、誤っているものはどれか。なお、甲地及び乙地は監視区域内にあり、届出対象面積は500㎡である。

- 1 AとBが甲地と乙地を交換しようとする場合、届出が必要である。
- 2 Aが甲地で代々店舗を営んでおり、その駐車場用地として乙地をBから買い受けようとする場合、届出の必要はない。
- 3 Aの子Cが相続により甲地を取得し、甲地及び乙地にマンションの建設を計画して、乙地をBから買い受けようとする場合、届出が必要である。
- 4 Dが甲地及び乙地にビルの建設を計画して、1年目に甲地、2年目に乙地を買い受けようとする場合、それぞれの売買契約の締結について、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 市街化調整区域内で行われる開発区域の面積が1ヘクタール未満のミニゴルフコースの建設のための開発行為は、開発許可が不要である。
- 2 市街化調整区域内で行われる開発区域の面積が1ヘクタール以上の私立大学の野球場の建設のための開発行為は、開発許可が不要である。
- 3 市街化区域内で行われる開発区域の面積が1,100㎡の畜舎の建設のための開発行為は、開発許可が必要である。
- 4 市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない都市計画区域（「未線引都市計画区域」）200㎡と都市計画区域外2,800㎡にまたがる、開発区域の面積が3,000㎡の住宅団地建設のための開発行為は、開発許可が必要である。

〔問 19〕 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 市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域である。
- 2 都市計画には、道路、公園等の都市施設のうち当該都市計画区域において必要なものを定め、当該都市計画区域外の都市施設を定めることはできない。
- 3 市町村が定める都市計画は、都道府県知事が定めた都市計画に適合することを要し、市町村が定めた都市計画が都道府県知事が定めた都市計画に抵触するときは、その限りにおいて、都道府県知事が定めた都市計画が優先する。
- 4 都道府県知事は、都市計画の案を都市計画地方審議会に付議しようとするときは、関係市町村の住民及び利害関係人から提出された意見書の要旨を都市計画地方審議会に提出しなければならない。

〔問 20〕 都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 都道府県知事は、市街化区域における開発許可の申請があった場合において、当該開発行為が都市計画法第33条の開発許可の基準に適合し、かつ、その申請手続が法令に違反していなくても、公益上支障があると認めるときは、その開発許可を拒むことができる。
- 2 開発許可を受けた開発区域内において、当該開発行為に関する工事の完了公告があった後に当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物を建築しようとする場合、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められていないときは、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- 3 開発許可を受けた開発区域内において、国が行う開発行為については、当該国の機関と都道府県知事との協議が成立すれば、都道府県知事の許可があったものとみなされる。
- 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で建築物の改築を行う場合において、その改築が土地区画整理事業が施行された土地の区域内で行われるときは、都道府県知事の許可を要しない。

〔問 21〕 建築基準法の確認に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 都市計画区域外においては、建築物を新築する際、建築士の設計及び工事監理に委ねれば、建築主事の確認を要しない。
- 2 建築主は、建築主事に対し確認の申請をするときは、あらかじめ周辺住民の同意を得なければならない。
- 3 鉄骨2階建て、高さ8m、延べ面積150㎡の住宅の新築については、建築主事の確認を受けなければならない。
- 4 建築主は、建築主事が確認の申請について不適合の処分をした場合、当該建築主事を置く都道府県又は市区町村の長に対し、審査請求をすることができる。

〔問 22〕 第一種住居専用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 建築物の高さの最高限度は、15mである。
- 2 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、250パーセントである。
- 3 建築主は、床面積の合計が50㎡以下の工場を建てることことができる。
- 4 特定行政庁は、壁面線を指定して、建築を制限することができる。

〔問 23〕 建築物の高さ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 道路斜線制限（建築基準法第56条第1項第1号の制限をいう。）は、用途地域の指定のない区域内については、適用されない。
- 2 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、第一種住居専用地域及び第二種住居専用地域内については、適用されない。
- 3 北側斜線制限（建築基準法第56条第1項第3号の制限をいう。）は、第一種住居専用地域及び第二種住居専用地域内に限り、適用される。
- 4 日影制限（建築基準法第56条の2の制限をいう。）は、商業地域内においても、適用される。

〔問 24〕 建築基準法の建築協定に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 建築協定を締結するには、当該建築協定区域内の土地（借地権の目的となっている土地はないものとする。）の所有者の、全員の合意が必要である。
- 2 建築協定は、当該建築協定区域内の土地の所有者が1人の場合でも、定めることができる。
- 3 建築協定は、建築物の敷地、位置及び構造に関して定めることができるが、用途に関しては定めることができない。
- 4 建築協定は、特定行政庁の認可を受ければ、その認可の公告の日以後新たに当該建築協定区域内の土地の所有者となった者に対しても、その効力が及ぶ。

〔問 25〕 土地区画整理法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 換地計画において定められた換地は、換地処分公告があった日の翌日から、従前の宅地とみなされる。
- 2 仮換地の指定に伴い、従前の宅地に存する建築物を移転する必要がある場合、当該建築物の所有者が、自らこれを移転しなければならない。
- 3 仮換地が指定されても、土地区画整理事業の施行地区内の宅地を売買により取得した者は、その仮換地を使用することができない。
- 4 仮換地が指定されても、従前の宅地を権原に基づき使用することができる者は、換地処分公告のある日までの間、従前の宅地を使用することができる。

〔問 26〕 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 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調ったものをいう。）内の農地に住宅を建てようとする場合、事前に農業委員会へ届出を行えば、農地法の許可を受ける必要はない。
- 2 農作物を収穫した後の数ヶ月だけ資材置場として賃貸する場合、営農に支障がなければ、農地法の許可を受ける必要はない。
- 3 競売により農地の所有権を取得する場合、農地法の許可を受ける必要がある。
- 4 賃貸住宅を建てるため一度農地法の許可を受けた農地を、その後工事着工前に賃貸住宅用地として売却する場合、改めて農地法の許可を受ける必要がある。

〔問 27〕 宅地造成工事規制区域内において、次に掲げる施設用地の造成のため 10 万 m^2 の土地について切土又は盛土を行う場合、宅地造成等規制法の許可を要しないものはどれか。

- 1 ゴルフ場
- 2 宗教法人が建設する墓地
- 3 私立高校
- 4 果樹園

〔問 28〕 租税特別措置法第 36 条の 6 の特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 譲渡資産とされる家屋については、その譲渡をした年の 1 月 1 日における所有期間が 10 年を超えるものであり、かつ、その居住の用に供していた期間が 10 年以上であることが、適用要件とされている。
- 2 譲渡資産の譲渡に係る対価の額及び買換資産の取得に係る対価の額については、それぞれ 1 億円以下であることが、適用要件とされている。
- 3 買換資産とされる家屋については、その床面積が 50 m^2 以上 250 m^2 以下のものであること、また、買換資産とされる土地については、その面積が 50 m^2 以上 500 m^2 以下のものであることが、適用要件とされている。
- 4 買換資産については、譲渡資産の譲渡をした年に取得をし、かつ、その年中に居住の用に供することが、適用要件とされている。

〔問 29〕 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、1.4 パーセントである。
- 2 平成 5 年度に新築された 2 階建ての住宅については、新築後 3 年度間に限り、固定資産税の $\frac{1}{3}$ が減額される。
- 3 不動産取得税は、不動産を取得すれば、登記をしていなくても、課税される。
- 4 不動産取得税の標準税率は $\frac{4}{100}$ であるが、平成 5 年度に住宅を取得した場合の不動産取得税の標準税率は $\frac{3}{100}$ である。

〔問 30〕 印紙税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 印紙により印紙税を納付すべき文書について印紙税を納付しなかった課税文書の作成者が、自主的に所轄税務署長に対し、印紙税を納付していない旨の申出をした場合、過怠税は、納付しなかった印紙税額の3倍の金額である。
- 2 「時価1億円の土地を贈与する」旨を記載した契約書は、記載金額のない不動産の譲渡に関する契約書として、印紙税が課せられる。
- 3 「評価額1億円の土地と評価額1億5,000万円の土地を交換し、差額5,000万円を現金で支払う」旨を記載した土地交換契約書は、記載金額5,000万円の不動産の譲渡に関する契約書として、印紙税が課せられる。
- 4 不動産の売買当事者と仲介業者との間で、仲介業者に対する手数料の金額及び支払方法を定める旨を記載した契約書を作成する場合、この契約書は、記載金額のない不動産の譲渡に関する契約書として、印紙税が課せられる。

〔問 31〕 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、誤っているものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者が、未使用の建物について、新聞折込ビラで「新築」と表示する場合、建築後1年6ヵ月のものであれば、不当表示となるおそれはない。
- 2 宅地建物取引業者が、不動産取引について、自ら広告した物件の案内を拒否し、難点をことさらに指摘する等して、その物件の取引に応じることなく、顧客に他の物件を勧めた場合、不当表示となるおそれがある。
- 3 宅地建物取引業者が、不動産の販売広告において、割賦による支払条件についての金利を表示する場合、アドオン方式による利率を記載しても、実質年率を記載しないときは、不当表示となるおそれがある。
- 4 宅地建物取引業者が、不動産の購入者に対してもれなく景品類を提供する場合、その景品類の価額が5万円以下であれば、景品類の提供に関する制限に該当するおそれはない。

〔問 32〕 住宅金融公庫の貸付け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、自ら居住するために住宅を必要とする者だけでなく、親族の居住のために住宅を必要とする者に対しても、貸付けをすることができる。
- 2 住宅金融公庫は、貸付けを受ける者が店舗付住宅を建設する場合、住宅部分だけでなく、店舗部分に対しても、貸付けをすることができる。
- 3 住宅金融公庫は、貸付けを受けた者が災害に被災し、償還が困難になった場合、主務大臣の認可を受けて、貸付条件の変更をすることができる。
- 4 住宅金融公庫の貸付けを受けて建設した賃貸住宅については、家賃の3月分を超えない額の敷金の他、権利金、謝金等についても、その地方の慣習に従い受領することができる。

〔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 不動産の価格を形成する要因（以下この問において「価格形成要因」という。）とは、不動産の効用及び相対的希少性並びに不動産に対する有効需要の三者に影響を与える要因をいい、不動産の鑑定評価を行うに当たっては、明確に把握し、十分に分析することが必要である。
- 2 価格形成要因のうち一般的要因とは、一般経済社会における不動産のあり方及びその価格の水準に影響を与える要因をいい、自然的要因、人為的要因及び経済的要因に大別される。
- 3 価格形成要因のうち地域要因とは、一般的要因の相関結合によって規模、構成の内容、機能等にわたる各地域の特性を形成し、その地域に属する不動産の価格の形成に全般的な影響を与える要因をいう。
- 4 価格形成要因のうち個別的要因とは、不動産に個別性を生じさせ、その価格を個別的に形成する要因をいい、土地、建物等の区分に応じて分析する必要がある。

〔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5年3月の地価公示によれば、東京圏の住宅地の地価は大幅な下落を示し、昭和58年を100とする指数で、名目GNPを下回った。
- 2 建築着工統計によれば、平成4年度の新設住宅着工戸数は、分譲住宅が増えたものの、全体としては平成3年度を若干下回った。
- 3 法人企業統計によれば、平成4年度の不動産業は、売上高経常利益率で引き続きマイナスとなるとともに、借入金負担率でも引き続き高水準となった。
- 4 第六期住宅建設五箇年計画では、730万戸の住宅建設を見込むとともに、普通所帯数の増加による住宅建設戸数の比率が高まると見込んでいる。

〔問 35〕 宅地建物取引業の免許に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 Aがマンションの分譲を反覆継続して行う場合、Aは宅地建物取引業の免許を要するが、Aの経営が悪化したのでBが売残りのマンション1棟を買い取り、販売の代理を他の宅地建物取引業者に依頼して不特定多数に売却する場合、Bは宅地建物取引業の免許を要しない。
- 2 Cが都市計画区域外において山林を山林として反覆継続して売却する場合、Cは宅地建物取引業の免許を要しないが、Dが原野を10区画に区画割して宅地として分譲する場合、Dは宅地建物取引業の免許を要する。
- 3 Eが土地を10区画に区画割して駐車場として賃貸する場合、Eは宅地建物取引業の免許を要しないが、Fが駐車場ビル10棟を建設し、Gが媒介して1棟ずつ売却する場合、F及びGは宅地建物取引業の免許を要する。
- 4 Hが競売物件である宅地を自己用として購入する場合、Hは宅地建物取引業の免許を要しないが、Iが営利を目的として競売物件である宅地を購入し、宅地建物取引業者を介して反覆継続して売却する場合、Iは宅地建物取引業の免許を要する。

〔問 36〕 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 A社——その取締役Bが、3年前に、刑法第233条（業務妨害）の罪を犯し、罰金の刑に処せられ、その執行を終えた。
- 2 C社——その政令で定める使用人Dが、3年前に、土地の投機的取引に関連して、国土利用計画法第23条の届出をせず、かつ、無免許で宅地の売買を数回行っていた。
- 3 E社——その相談役Fが、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律により都道府県公安委員会が指定した暴力団（以下この間において「指定暴力団」という。）の構成員であり、かつ、社長GよりもE社に対する支配力が大きい。
- 4 H社——その取締役Iが、J社の代表取締役であったとき宅地建物取引業に関し指定暴力団の構成員に暴力的要求行為をすることを依頼したため、業務停止処分に該当し、その情状が特に重いとして、J社が1年前に宅地建物取引業の免許を取り消された。

〔問 37〕 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 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は、専任の取引主任者となることはできないが、専任でない取引主任者となることができる。
- 2 取引主任者は、宅地建物取引業法第35条の重要事項の説明を行う場合、相手方に宅地建物取引主任者証を提示しなければならないが、その相手方と初めて会ったときに宅地建物取引主任者証を提示していれば、改めて提示する必要はない。
- 3 宅地建物取引業法第37条の書面については、取引主任者が記名押印することを要し、建物の賃貸借の媒介の場合でも、これを省略することはできない。
- 4 事務所に置かれる政令で定める使用人が取引主任者となったときは、その者は、その事務所に置かれる専任の取引主任者とみなされる。

〔問 38〕 宅地建物取引主任者資格登録（以下「登録」という。）の消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が役員をしている宅地建物取引業者B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ても、Aは、宅地建物取引主任者証の交付を受けていなければ、その登録を消除されることはない。
- 2 取引主任者Cが知人に頼まれて無免許で宅地の売買の媒介を数回行った場合、Cは、その登録を消除されることがある。
- 3 Dが宅地建物取引主任者資格試験に不正な手段で合格した場合、Dがその後取引主任者として業務に従事していても、その事実が発覚したときは、Dは、その登録を消除されることがある。
- 4 取引主任者Eが刑法第211条（業務上過失傷害）の罪を犯し、10万円の罰金の刑に処せられた場合、Eは、その登録を消除されることはない。

〔問 39〕 宅地建物取引業者AがBから土地を取得して、宅地に造成し、自ら売主となって、Cに分譲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。

- 1 AB間の契約が売買の予約である場合、Aは、予約完結権を行使するまでの間は、宅地建物取引業者でないCと、売買契約を締結してはならない。
- 2 AB間の売買契約において、開発許可を受けることを停止条件とする特約がある場合、Aは、その条件が成就するまでの間は、宅地建物取引業者であるCと、売買契約を締結してはならない。
- 3 AB間の売買契約が締結されても、土地の引渡しが終わるまでの間は、Aは、宅地建物取引業者でないCと、売買契約を締結してはならない。
- 4 AB間の売買契約において、その効力の発生がBの代替地取得を条件とする場合、Aは、その条件が成就するまでの間は、宅地建物取引業者でないCと、売買契約を締結してはならない。

〔問 40〕 取引主任者Aが宅地建物取引業者Bに勤務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。

- 1 Aが住所を変更したときは、Aは変更の登録の申請を、また、Bは変更の届出をしなければならない。
- 2 Bの事務所の所在地が変更になった場合、Aは変更の登録の申請を、また、Bは変更の届出をしなければならない。
- 3 Bが廃業した場合、Aは変更の登録の申請を、また、Bは廃業の届出をしなければならない。
- 4 AがBの専任の取引主任者となった場合、Aは変更の登録の申請を、また、Bは変更の届出をしなければならない。

〔問 41〕 宅地建物取引業者Aが自ら売主となって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、誤っているものはどれか。

- 1 買主Bが宅地建物取引業者である場合、売買契約の締結が現地近くの喫茶店で行われても、Bは、当該契約を解除することができない。
- 2 買主Cが宅地建物取引業者でない場合、売買契約の締結がCの自宅で行われても、その場所の指定がCの申出によるものであるときは、Cは、当該契約を解除することができない。
- 3 買主Dが宅地建物取引業者でない場合、売買契約の締結がAの事務所で行われ、Aが宅地建物取引業法第37条の2の規定の適用について書面で説明しないときは、Dは、当該宅地の引渡しを受け、かつ、代金の全額を支払うまでの間、当該契約を解除することができる。
- 4 買主Eが宅地建物取引業者でない場合、売買契約（当該宅地の引渡し及び代金の全額の支払いは1ヵ月後とする。）の締結が現地のテント張りの案内所で行われ、Aが宅地建物取引業法第37条の2の規定の適用について書面で説明したときは、Eは、その説明の日から起算して8日以内に限り、当該契約を解除することができる。

〔問 42〕 宅地建物取引業者の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 新聞折込広告で、実際取引する意思のない物件を分譲すると広告した場合、宅地建物取引業法に違反して、6月以下の懲役に処せられることがある。
- 2 一団地の住宅を数回に分けて販売する場合、最終回の分譲については、売主が明らかであるので、これを省略して広告してもさしつかえない。
- 3 宅地建物取引業者が宅地建物取引業法第65条第2項の規定による業務停止の処分を受けた場合、宅地建物の販売をすることはできないが、当該処分期間経過後の販売に関し、あらかじめ広告をすることはできる。
- 4 建売住宅の分譲について、建築確認が下りる前に「建築確認申請中」として新聞広告をした場合、宅地建物取引業法に違反して、20万円以下の罰金に処せられることがある。

〔問 43〕 宅地建物取引業者Aは、自ら売主となって、建築工事完了前の建物を、宅地建物取引業者でない買主Bに代金6,000万円で購入する契約を締結し、手付金として500万円を受け取った。この場合、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 契約締結の際、A Bの合意で、「当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、Bは手付を放棄して、また、Aは手付の3倍の額を償還して、契約を解除することができる」との特約を結んだ。
- 2 契約締結の際、A Bの合意で、「当事者の一方が契約の履行に着手した後契約を解除するには、1,200万円の違約金を支払わなければならない」との特約を結んだ。
- 3 契約締結の1週間後に中間金1,000万円を支払うこととされていたので、Aは、手付金500万円について、中間金受領の際に、まとめて手付金等の保全措置を講じた。
- 4 Aは、手付金等の保全措置について、C信用金庫と保証委託契約を締結し、その連帯保証書をBに交付した。

〔問 44〕 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 相手方が宅地建物取引業者であったので、重要事項の説明は、取引主任者でない代表者が行った。
- 2 当該物件の引渡時期については、未だ定まっていなかったため、何も説明しなかった。
- 3 当該物件には、私道の負担がなかったため、私道に関しては、何も説明しなかった。
- 4 当該建物は、表示登記はされていたが、所有権保存登記がされていなかったため、建物の登記簿上の所有者に関しては、何も説明しなかった。

〔問 45〕 宅地建物取引業者 A 社は、自ら売主となって、工事完了前のマンションを宅地建物取引業者でない買主 B に 4,000 万円で譲渡する契約を締結し、手付金 300 万円を受け取った。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 A B 間で、その譲渡価額について A 社が 1,000 万円値引きする代わりに、瑕疵担保責任については、A 社の責めに帰するものに限るとの特約をした場合、B は、この特約に拘束される。
- 2 A 社の資金事情が悪化して、A 社が債務を履行しない場合、B は、A 社が講じた手付金等の保全措置により連帯保証した C 信託会社に対し、契約を解除することなく、300 万円の返還を求めることができる。
- 3 A 社が倒産した場合、B は、A 社の講じた手付金等の保全措置により連帯保証した D 銀行に対し 300 万円の返還を求めることができるとともに、その取引により生じた損害があるときは、A 社が供託していた営業保証金から弁済をするよう求めることができる。
- 4 宅地建物取引業者 E 社が A 社を吸収合併した場合、E 社は、A 社の債権債務を承継するが、A 社の取引主任者が行った重要事項説明については、責任を負わない。

〔問 46〕 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、免許を受けた場合において、主たる事務所と2ヵ所の従たる事務所を開設するときは、営業保証金2,000万円を、いずれかの事務所のもよりの供託所に供託した上、その旨宅地建物取引業の免許を受けた建設大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。
- 2 営業保証金の供託は、株式で行ってもよい。
- 3 宅地建物取引業者は、取引の相手方に対し、取引が成立するまでの間に、取引主任者をして、営業保証金を供託した供託所及びその所在地を説明させなければならない。
- 4 宅地建物取引業者は、免許を受けても、営業保証金を供託し、その旨の届出をするまでは、宅地建物の売買契約をすることはもとより、広告をすることもできない。

〔問 47〕 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。）甲の社員A（建設大臣免許）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、甲保証協会の社員となることによって営業保証金の供託義務を免除されるが、弁済業務保証金の還付可能額を増額するため、さらに乙保証協会の社員になることもできる。
- 2 Aが新たに従たる事務所を設置した場合、Aは、その日から2週間以内に、弁済業務保証金分担金を納付しないと、甲保証協会の社員たる地位を失うのみならず、建設大臣から業務停止処分を命ぜられることがある。
- 3 Aが従たる事務所を廃止した場合、Aは、当該弁済業務保証金の還付請求権者に対する公告を行えば、その事務所に係る政令で定める額の弁済業務保証金分担金の返還を、甲保証協会に対し請求することができる。
- 4 甲保証協会がAの取引に関し弁済業務保証金の還付を行った場合、Aは、甲保証協会の社員たる地位を失うとともに、その還付充当金の納付をしなければならない。

〔問 48〕 甲県内の一団の宅地 30 区画の分譲について、売主である宅地建物取引業者 A（乙県知事免許）が宅地建物取引業者 B（建設大臣免許）に販売代理を依頼して、B が案内所を設けて、売買契約の申込みを受ける場合、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、その案内所の設置について建設大臣及び甲県知事に届け出る必要があるが、A は、その分譲について届け出る必要はない。
- 2 B は、その案内所の従業員数に対して 5 人に 1 人以上の割合で、専任の取引主任者を置かなければならない。
- 3 B は、その案内所に置く専任の取引主任者について、B の事務所の専任の取引主任者を派遣しなければならない。
- 4 B は、その案内所の見やすい場所に、専任の取引主任者の氏名を表示した標識を掲げなければならない。

〔問 49〕 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ついての次の記述のうち、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 がその業務に関し取引の関係者に損害を与えるおそれが大であるとして指示処分を受け、その指示に従わなかった場合、甲県知事は、その情状のいかんにかかわらず、その免許を取り消すことができる。
- 2 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、甲県知事は、A に対し、1 年以内の期間を定めて業務停止を命ずることができる。
- 3 A が乙県内において不正な行為をした場合、甲県知事は A に対し業務停止を命ずることができるが、乙県知事は業務停止を命ずることができない。
- 4 甲県知事が A の免許を取り消す場合、A の出頭を求めて公開による聴聞を行わなければならないが、A 又は A の代理人が正当な理由なく聴聞の期日に出頭しないときは、甲県知事は、聴聞を行わないで、取り消すことができる。

〔問 50〕 宅地建物取引業者A（消費税の免税業者）が甲の依頼を受け、宅地建物取引業者B（消費税の課税業者）が乙の依頼を受けて、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、宅地建物取引業法に違反しないものはどれか。

- 1 Aは、甲の媒介依頼を受けて、甲所有の宅地及び建物を代金それぞれ3,000万円及び1,545万円（消費税込み）で、売買契約を成立させ、甲から142万円の報酬を受領した。
- 2 Aは、甲の媒介依頼を受けて、甲所有の事務所ビルの1室を権利金（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。）300万円、借賃月額13万円で、賃貸借契約を成立させ、甲から14万円の報酬を受領した。
- 3 Aは甲から媒介依頼を、また、Bは乙から媒介依頼を受けて、共同して甲乙間に、甲所有の建物3,090万円（消費税込み）と乙所有の建物4,120万円（消費税込み）の交換契約を成立させ、Aは甲から98万円、Bは乙から130万円の報酬を受領した。
- 4 Aは甲から代理依頼を、また、Bは乙から媒介依頼を受けて、共同して甲乙間に、甲所有の居住用建物の賃貸借契約を借賃月額24万円で成立させ、Aは甲から24万円、Bは乙から12万円の報酬を受領した。