

〔問 1〕 Aが、Bの代理人としてB所有の土地をCに売却する契約を締結した場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。なお、Bは、Aに代理権を与えたことはなく、かつ、代理権を与えた旨の表示をしたこともないものとする。

- 1 契約は、B又はCのいずれかが追認したときは、有効となる。
- 2 Aは、Bの追認のない間は、契約を取り消すことができる。
- 3 AがBに対し追認をするかどうか確答すべき旨催告し、Bが確答をしないときは、Bは追認を拒絶したものとみなされる。
- 4 Bが追認を拒絶したときは、Aは自ら契約を履行する責任を負うことがある。

〔問 2〕 A及びBは、共有名義で宅地を購入し、共有持分の割合を、Aが $\frac{1}{3}$ 、Bが $\frac{2}{3}$ と定めたが、持分割合以外には特約をしなかった。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 Bは、Aの同意を得なければ、自己の持分を他に譲渡することはできない。
- 2 Bが自己の持分を放棄したときは、Aが単独所有者となる。
- 3 Bは、その宅地の全部について、 $\frac{2}{3}$ の割合で使用する権利を有する。
- 4 Bだけでなく、Aもその宅地の分割請求ができる。

〔問 3〕 建物の賃貸借契約における賃借人A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、建物賃借中に建物の修繕のため必要費を支出した場合、Aは、その必要費の償還を受けるまで、留置権に基づき当該建物の返還を拒否できる。
- 2 Aの債務不履行により建物の賃貸借契約が解除された後に、Aが建物の修繕のため必要費を支出した場合、Aは、その必要費の償還を受けるまで、留置権に基づき当該建物の返還を拒否できる。
- 3 Aは、留置権に基づき建物の返還を拒否している場合に、当該建物に引き続き居住したとき、それによる利益（賃料相当額）は返還しなければならない。
- 4 Aは、留置権に基づき建物の返還を拒否している場合に、さらに当該建物の修繕のため必要費を支出したとき、その必要費のためにも留置権を行使できる。

〔問 4〕 AがBに対して有する100万円の貸金債権の消滅時効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が弁済期を定めずに貸し付けた場合、Aの債権は、いつまでも時効によって消滅することはない。
- 2 AB間に裁判上の和解が成立し、Bが1年後に100万円を支払うことになった場合、Aの債権の消滅時効期間は、和解成立の時から10年となる。
- 3 Cが自己所有の不動産にAの債権の担保として抵当権を設定（物上保証）している場合、Cは、Aの債権の消滅時効を援用してAに抵当権の抹消を求めることができる。
- 4 AがBの不動産に抵当権を有している場合に、Dがこの不動産に対して強制執行の手続を行ったときは、Aがその手続に債権の届出をただけで、Aの債権の時効は中断する。

〔問 5〕 Aが、AのBに対する金銭債権をCに譲渡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は、Cへの譲渡について、Bに対しては、Aの口頭による通知で対抗することができるが、第三者Dに対しては、Bの口頭による承諾では対抗することができない。
- 2 Bは、譲渡の当時Aに対し相殺適状にある反対債権を有するのに、異議を留めずに譲渡を承諾したときは、善意のCに対しこれをもって相殺をすることはできないが、Aが譲渡の通知をしたに止まるときは、相殺をすることができる。
- 3 Aが、Cに対する債務の担保として債権を譲渡し、Aの債務不履行があったとき、CからBに対して譲渡の通知をすることとすれば、Cは、Aに代位して自己の名義で有効な譲渡の通知をすることができる。
- 4 Cへの譲渡についてのAの確定日付証書による通知と、第三者Eの同一債権に対する差押命令とが、同時にBに到達したとき、Bは、Eへの支払、供託等によりこの債権が消滅していない以上、Cからの請求を拒むことはできない。

〔問 6〕 物権変動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、Bに土地を譲渡して登記を移転した後、詐欺を理由に売買契約を取り消した場合で、Aの取消し後に、BがCにその土地を譲渡して登記を移転したとき、Aは、登記なしにCに対して土地の所有権を主張できる。
- 2 DとEが土地を共同相続した場合で、遺産分割前にDがその土地を自己の単独所有であるとしてD単独名義で登記し、Fに譲渡して登記を移転したとき、Eは、登記なしにFに対して自己の相続分を主張できる。
- 3 GがHに土地を譲渡した場合で、Hに登記を移転する前に、Gが死亡し、Iがその土地の特定遺贈を受け、登記の移転も受けたとき、Hは、登記なしにIに対して土地の所有権を主張できる。
- 4 Jが、K所有の土地を占有し取得時効期間を経過した場合で、時効の完成後に、Kがその土地をLに譲渡して登記を移転したとき、Jは、登記なしにLに対して当該時効による土地の取得を主張できる。

〔問 7〕 不当利得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所有の不動産の登記がB所有名義となっているため固定資産税がBに課税され、Bが自己に納税義務がないことを知らずに税金を納付した場合、Bは、Aに対し不当利得としてその金額を請求することはできない。
- 2 建物の所有者Cが、公序良俗に反する目的でその建物をDに贈与し、その引渡し及び登記の移転が不法原因給付である場合、CがDに対しその返還を求めることはできないが、その建物の所有権自体は引き続きCに帰属する。
- 3 Eは、F所有のブルドーザーを賃借中のGから依頼されて、それを修理したが、Gが倒産したため修理代10万円の取立てができない場合、ブルドーザーの返還を受けたFに対し不当利得として10万円の請求をすることができる。
- 4 土地を購入したHが、その購入資金の出所を税務署から追求されることをおそれて、Iの所有名義に登記し土地を引き渡した場合は不法原因給付であるから、Hは、Iに対しその登記の抹消と土地の返還を求めることはできない。

〔問 8〕 Aが、親友であるBから、B所有の建物を「2年後に返還する」旨の約定のもとに、無償で借り受けた。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 Bが、Aの借受け後に当該建物をCに譲渡し登記を移転した場合、Cは、Aの借受け時から2年間は、Aに対し当該建物の返還を請求することはできない。
- 2 2年の期間満了時において、Bの返還請求に正当事由がない場合には、Aは、従前と同一の条件で、さらに2年間当該建物を無償で借り受けることができる。
- 3 2年の期間満了前にAが死亡した場合には、Aの相続人は、残りの期間についても、当該建物を無償で借り受ける権利を主張することはできない。
- 4 Aは、当該建物につき通常の必要費を支出した場合には、Bに対し、直ちにそれを償還するよう請求することができる。

〔問 9〕 Aは、その所有する土地について、第三者の立入り防止等の土地の管理を、当該管理を業としていないBに対して委託した。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 Bが無償で本件管理を受託している場合は、「善良なる管理者の注意」ではなく、「自己の財産におけると同一の注意」をもって事務を処理すれば足りる。
- 2 Bが無償で本件管理を受託している場合は、Bだけでなく、Aも、いつでも本件管理委託契約を解除することができる。
- 3 Bが有償で本件管理を受託している場合で、Bの責に帰すべからざる事由により本件管理委託契約が履行の途中で終了したときは、Bは、既にした履行の割合に応じて報酬を請求することができる。
- 4 Bが有償で本件管理を受託している場合で、Bが死亡したときは、本件管理委託契約は終了し、Bの相続人は、当該契約の受託者たる地位を承継しない。

〔問 10〕 遺留分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 被相続人Aの配偶者BとAの弟Cのみが相続人であり、Aが他人Dに遺産全部を遺贈したとき、Bの遺留分は遺産の $\frac{3}{8}$ 、Cの遺留分は遺産の $\frac{1}{8}$ である。
- 2 遺留分の減殺請求は、訴えを提起しなくても、内容証明郵便による意思表示だけでもすることができる。
- 3 相続が開始して9年6箇月経過する日に、はじめて相続の開始と遺留分を害する遺贈のあったことを知った遺留分権利者は、6箇月以内であれば、遺留分の減殺請求をすることができる。
- 4 被相続人Eの生前に、Eの子Fが家庭裁判所の許可を得て遺留分の放棄をした場合でも、Fは、Eが死亡したとき、その遺産を相続する権利を失わない。

〔問 11〕 Aが、Bの所有地を賃借して木造の家屋を所有し、これに居住している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、正しいものはどれか。

- 1 「土地の使用は木造3階建の家屋に限る」旨の借地条件があるとき、借地借家法に定める要件に該当すれば、Aは裁判所に対して借地条件の変更の申立てができるが、Bは申立てができない。
- 2 増改築禁止の借地条件がある場合に、土地の通常の利用上相当とすべき改築についてBの承諾に代わる許可の裁判をするときでも、裁判所は、借地権の存続期間の延長まですることはできない。
- 3 Aに対する競売事件でAの家屋を競落したCは、Bが土地の賃借権の譲渡により不利となるおそれがないにもかかわらず譲渡を承諾しないとき、家屋代金支払後借地借家法に定める期間内に限り、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。
- 4 Aが家屋をDに譲渡してもBに不利となるおそれがないときには、Dは、Aから家屋を譲り受ける契約をした後、裁判所に対して、土地の賃借権の譲渡についてのBの承諾に代わる許可を申し立てることができる。

〔問 12〕 家屋の賃貸人Aと賃借人Bの間の家賃に関する次の記述のうち、借地借家法及び民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 家賃の増減について特約のない場合で、建物の価格の低下その他の経済事情の変動により家賃が不相当に高額となったとき、Bは、Aに対し将来に向かって家賃の減額を請求できる。
- 2 一定期間家賃を増額しない旨の特約がある場合でも、その期間内に、建物の価格の上昇その他の経済事情の変動により家賃が不相当に低額となったときは、Aは、Bに対し将来に向かって家賃の増額を請求することができる。
- 3 Aの家賃の増額請求について、増額を正当とする裁判が確定した場合で、Bが既に支払った額に不足があるとき、Bは、その不足額に年1割の割合による支払期後の利息を付してこれをAに支払わなければならない。
- 4 Aの家賃の増額請求に対し、Bが相当と認める額の家賃を提供したが、Aがその受領を拒んでいる場合に、Bが相当と認める額の家賃を供託したとき、Aは、家賃不払いを理由に家屋の賃貸借契約を解除することはできない。

〔問 13〕 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、正しいものはどれか。

- 1 共用部分の保存行為については、各区分所有者は、いかなる場合でも自ら単独で行うことができる。
- 2 建物の価格の $\frac{1}{3}$ に相当する部分が滅失したときは、規約に別段の定め又は集会の決議がない限り、各区分所有者は、自ら単独で滅失した共用部分の復旧を行うことはできない。
- 3 建物の価格の $\frac{2}{3}$ に相当する部分が滅失したときは、集会において、区分所有者及び議決権の各 $\frac{3}{4}$ 以上の多数で、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができる。
- 4 区分所有法第62条第1項に規定する建替え決議は、規約で別段の定めをすれば、区分所有者及び議決権の各 $\frac{3}{4}$ 以上の多数により行うことができる。

〔問 14〕 不動産登記の申請義務に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 建物を新築した場合、当該建物の所有者は、新築工事が完了した時から1ヵ月以内に、建物の所有権の保存の登記の申請をしなければならない。
- 2 所有権の登記名義人が住所を移転した場合、所有権の登記名義人は、住所を移転した時から1ヵ月以内に、登記名義人の表示の変更の登記の申請をしなければならない。
- 3 所有権の登記名義人に相続が開始した場合、当該不動産を相続により取得した者は、相続の開始を知った時から1年以内に、所有権の移転の登記の申請をしなければならない。
- 4 建物が取壊しにより滅失した場合、表題部に記載された所有者又は所有権の登記名義人は、当該建物が滅失した時から1ヵ月以内に、建物の滅失の登記の申請をしなければならない。

〔問 15〕 不動産登記の申請に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 買戻しの特約の登記の申請は、売買による所有権移転の登記がされた後でなければ、することができない。
- 2 地役権設定の登記の申請は、要役地及び承役地の双方に所有権の登記がされている場合でなければ、することができない。
- 3 合体による登記の申請は、既に登記された建物とまだ登記されていない建物とが合体する場合には、することができない。
- 4 遺産分割協議書に基づく相続を原因とする所有権移転の登記の申請は、共同相続の登記がされていない場合には、することができない。

〔問 16〕 国土利用計画法第 23 条の届出（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 金銭消費貸借契約の締結に伴い、債務者の所有する土地に債権者のために抵当権を設定しようとする場合、届出が必要である。
- 2 信託契約によって土地の所有権の移転を受けた受託者（信託銀行）が、信託財産である当該土地を売却する場合、届出をする必要はない。
- 3 市街化区域（監視区域外）に所在する 3,000 ㎡の土地を、A 及び B が共有（持分均一）する場合に、A のみがある持分を売却するとき、届出が必要である。
- 4 届出をして勧告を受けなかった場合に、予定対価の額を減額するだけの変更をして、当該届出に係る契約を締結するとき、改めて届出をする必要はない。

〔問 17〕 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 都道府県知事が都市計画区域を指定する場合には、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を市町村の行政区域に沿って指定しなければならない。
- 2 公衆の縦覧に供された都市計画の案について、関係市町村の住民及び利害関係人は、都市計画の案の公告の日から 2 週間の縦覧期間の満了の日までに、意見書を提出することができる。
- 3 都市計画施設の区域内において建築物の新築をしようとする者は、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が、階数が 2 以下の木造建築物で、容易に移転し、又は除却することができるものの新築であれば、許可が必要となることはない。
- 4 地区整備計画が定められている地区計画の区域内において建築物の建築を行う場合には、市町村長の許可が必要であり、市町村長は、地区計画の内容と建築行為の内容とが適合するとき許可をすることができる。

〔問 18〕 次に掲げる開発行為を行う場合に、都市計画法に基づく開発許可が常に不要なものはどれか。なお、開発行為の規模は1,000㎡以上であるものとする。

- 1 市街化区域内において行う開発行為で、社会福祉施設の建築の用に供する目的で行うもの
- 2 市街化区域内において行う開発行為で、農業者の居住用住宅の建築の用に供する目的で行うもの
- 3 市街化調整区域内において行う開発行為で、周辺地域における日常生活に必要な物品の販売を営む店舗の建築の用に供する目的で行うもの
- 4 市街化調整区域内において行う開発行為で、私立大学である建築物の建築の用に供する目的で行うもの

〔問 19〕 市街化調整区域における開発行為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。ただし、地方自治法に基づく指定都市又は中核市の特例については、考慮しないものとする。

- 1 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く、かつ、市街化区域内において行うことが著しく困難と認められる開発行為について開発許可をした場合は、すみやかに開発審査会の議を経なければならない。
- 2 都道府県知事は、開発許可をする場合に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たときは、その制限の内容を開発登録簿に登録しなければならない。
- 3 一定の規模以上の開発行為にあつては、環境を保全するため、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていなければ、開発許可を受けることができない。
- 4 開発許可を受けた者が、当該開発行為に関する工事完了の公告前に予定建築物等の用途を変更しようとする場合においては、一定の開発行為に該当するときを除き、都道府県知事の変更の許可を受けなければならない。

〔問 20〕 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。ただし、地方自治法に基づく指定都市又は中核市の特例については考慮しないものとする。

- 1 都道府県知事が、宅地造成工事規制区域（以下この問において「規制区域」という。）として指定できるのは、都市計画区域内の土地の区域に限られる。
- 2 規制区域内の宅地において、500㎡を超える面積について盛土に関する工事をする場合でも、当該宅地を引き続き宅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。
- 3 規制区域内において、森林を公園にするため土地の形質の変更を行う場合でも、都道府県知事から宅地造成に関する工事の許可を受けなければならない。
- 4 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、その転用のための宅地造成に関する工事をしなかった場合でも、転用をした日から14日以内に都道府県知事に届け出なければならない。

〔問 21〕 市街化区域外にある農地に関する次の記述のうち、農地法の規定によれば正しいものはどれか。

- 1 農家が住宅の改築に必要な資金を銀行から借りるため、自己所有の農地に抵当権を設定する場合は、農地法第3条の許可を受ける必要はない。
- 2 農家が自己所有の農地に賃貸住宅を建設するため転用する場合は、農地法第4条の許可を受ける必要はない。
- 3 農家が自己所有の農地にその居住用の住宅を建設するため転用する場合は、農地法第4条の許可を受ける必要はない。
- 4 山林を開墾して造成した農地について、それを宅地に転用する目的で取得する場合は、農地法第5条の許可を受ける必要はない。

〔問 22〕 土地区画整理事業（建設大臣が施行するものを除く。）の施行地区内における建築行為等の制限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。ただし、地方自治法に基づく指定都市又は中核市の特例については考慮しないものとする。

- 1 土地区画整理組合が施行する土地区画整理事業にあつては、事業の完成による解散についての認可の公告の日までは、施行地区内における建築物の新築について都道府県知事の許可を受けなければならない。
- 2 都道府県知事は、建築行為等の許可をしようとするときに、土地区画整理審議会の意見を聞かなければならないことがある。
- 3 階数が2以下で、かつ、地階を有しない木造建築物の改築については、都道府県知事は、必ず建築行為等の許可をしなければならない。
- 4 建築行為等の制限に違反して都道府県知事の許可を受けずに建築物を新築した者から当該建築物を購入した者は、都道府県知事から当該建築物の除却を命じられることがある。

〔問 23〕 防火地域又は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 防火地域内にある延べ面積が150㎡の事務所の用に供する建築物は、準耐火建築物としなければならない。
- 2 防火地域又は準防火地域内においては、建築物の屋根はすべて耐火構造又は準耐火構造としなければならない。
- 3 防火地域又は準防火地域内にある建築物で、外壁が耐火構造のものについては、その外壁を隣地境界線に接して設けることができる。
- 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、その全部について準防火地域内の建築物に関する規定が適用される。

〔問 24〕 建築確認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 人口 10 万人以上の市は、その長の指揮監督の下に、建築確認に関する事務をつかさどらせるために、建築主事を置かなければならない。
- 2 建築主は、木造以外の建築物（延べ面積 200 ㎡）について、新たに増築して延べ面積を 250 ㎡とする場合は、建築主事の建築確認を受けなければならない。
- 3 建築主は、建築主事に対し建築確認の申請をする場合は、あらかじめ周辺住民の同意を得なければならない。
- 4 建築主は、建築主事が建築確認の申請について不適合の処分をした場合は、建設大臣に対し、審査請求を行うことができる。

〔問 25〕 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 建築物の敷地には、雨水及び汚水を排出し、又は処理するための適当な下水管、下水溝又はためますその他これらに類する施設をしなければならない。
- 2 鉄筋造の建築物でも、延べ面積が 300 ㎡のものであれば、その設計図書の作成にあたって、構造計算により構造の安全性を確かめる必要はない。
- 3 住宅は、敷地の周囲の状況によってやむを得ない場合を除くほか、その 2 以上の居室の開口部が日照を受けることができるものでなければならない。
- 4 住宅の居室、学校の教室又は病院の病室は、防火上支障のない場合を除き、地階に設けることができない。

〔問 26〕 固定資産税に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 固定資産税の課税客体は、土地、家屋及び償却資産である。
- 2 固定資産税の標準税率は、 $\frac{0.3}{100}$ である。
- 3 固定資産税と都市計画税とは、あわせて賦課徴収することができる。
- 4 固定資産課税台帳に登録された事項に関する審査の申出は、固定資産評価審査委員会に対して行うことができる。

〔問 27〕 住宅取得促進税制に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、この間において「住宅取得促進税制」とは住宅の取得等をした場合の所得税額の特例控除を、「居住年」とは住宅取得促進税制の対象となる家屋をその居住の用に供した日の属する年をいうものとする。

- 1 居住年又は当該居住年の前年若しくは前々年に取用交換等の場合の5,000万円特別控除の適用を受けている場合であっても、当該居住年以後6年間の各年分については、住宅取得促進税制の適用を受けることができる。
- 2 居住年又は当該居住年の前年若しくは前々年に居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除の適用を受けている場合であっても、当該居住年以後6年間の各年分については、住宅取得促進税制の適用を受けることができる。
- 3 居住年又は当該居住年の前年若しくは前々年に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ている場合であっても、当該居住年以後6年間の各年分については、住宅取得促進税制の適用を受けることができる。
- 4 居住年又は当該居住年の前年若しくは前々年に既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換えの場合の譲渡所得の課税の特例の適用を受けている場合であっても、当該居住年以後6年間の各年分については、住宅取得促進税制の適用を受けることができる。

〔問 28〕 印紙税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 建物の売買契約書（記載金額2,000万円）を3通作成し、売主A、買主B及び仲介業者C社が各1通を保存する場合、契約当事者以外のC社が保存するものには、印紙税は課税されない。
- 2 国とD社とが共同で土地の売買契約書（記載金額5,000万円）を2通作成し、双方で各1通保存する場合、D社が保存するものには、印紙税は課税されない。
- 3 マンションの賃貸借契約に係る手付金10万円を受領した旨を記載した領収書には、印紙税は課税されない。
- 4 印紙をはり付けた不動産売買契約書（記載金額1億円）を取り交わした後、売買代金の変更があったために再度取り交わすこととした不動産売買契約書（記載金額9,000万円）には、印紙税は課税されない。

〔問 29〕 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 不動産の価格を求める鑑定評価の基本的手法には、不動産の再調達に要する原価に着目する原価法、不動産の取引事例に着目する取引事例比較法及び不動産から生み出される収益に着目する収益還元法があり、原則としてこれらの三手法を併用すべきである。
- 2 原価法において、対象不動産の再調達原価から控除すべき減価額を求める方法には、耐用年数に基づく方法と観察減価法があり、原則としてこれらを併用するものとする。
- 3 取引事例比較法は、まず多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって不動産の試算価格を求める手法である。
- 4 市場における土地の取引価格の上昇が著しいときは、その価格と収益価格の乖離^{かい}が増大するものであるので、土地の鑑定評価に収益還元法が適用できなくなることに留意すべきである。

〔問 30〕 宅地建物取引業者の従業者名簿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 従業者名簿に、従業者の氏名、住所、生年月日及び主たる職務内容を記載したが、宅地建物取引主任者（以下「取引主任者」という。）であるか否かの別は記載しなかった。
- 2 従業者名簿を、最終の記載をした日から5年間保存し、その後直ちに廃棄した。
- 3 従業者名簿を、それぞれの事務所ごとに作成して備え付け、主たる事務所に一括して備え付けることはしなかった。
- 4 取引の関係者から従業者名簿の閲覧を求められたが、宅地建物取引業法第45条に規定する秘密を守る義務を理由に、この申出を断った。

〔問 31〕 宅地建物取引業の免許（以下「免許」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 Aが、土地区画整理事業により換地として取得した宅地を10区画に区画割りして、不特定多数の者に対して売却する場合、Aは、免許を必要としない。
- 2 Bが、借金の返済に充てるため自己所有の宅地を10区画に区画割りして、多数のBの知人又は友人に対して売却する場合、Bは、免許を必要とする。
- 3 Cが、甲県の所有する宅地の売却の代理を甲県から依頼され、当該宅地を10区画に区画割りして、多数の公益法人に対して売却する場合、Cは、免許を必要としない。
- 4 Dが、1棟のマンション（10戸）を競売により取得し、自ら借主を募集し、多数の学生に対して賃貸する場合、Dは、免許を必要とする。

〔問 32〕 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。）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いるAは、甲県知事に対して宅地建物取引主任者証の交付を申請することができるが、Aの登録及び宅地建物取引主任者証の有効期間は、3年である。
- 2 取引主任者Bが、取引主任者として行う事務に関し不正な行為をし、平成8年5月1日から6月間の事務の禁止の処分を受け、同年6月1日に登録の消除の申請をして消除された場合、Bは、同年12月1日以降でなければ登録を受けることができない。
- 3 宅地建物取引業者C（法人）が、不正の手段により免許を受けたとして免許を取り消された場合、当該取消しに係る聴聞の期日及び場所の公示の前日にCの役員であったDは、取消しの日から5年を経過しなければ、登録を受けることができない。
- 4 甲県知事の登録を受けているEが、不正の手段により登録を受けたことにより登録の消除の処分を受けた場合でも、当該処分の1年後、転居先の乙県で宅地建物取引主任者資格試験に合格したときは、Eは、いつでも乙県知事の登録を受けることができる。

〔問 33〕 宅地建物取引業者A（法人）が甲県知事から免許を受けている場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 Aが、乙県内で建設業を営んでいる法人B（事務所数1）を吸収合併して、Bの事務所をAの支店とし、そこで建設業のみを営む場合、Aは、建設大臣へ免許換えの申請をする必要はない。
- 2 Aが合併により消滅した場合、Aの代表役員であった者は甲県知事にその旨の届出をしなければならないが、Aの免許は、当該届出の時にその効力を失う。
- 3 Aが、乙県内で一団の宅地建物の分譲を行うため案内所を設置した場合、Aは、建設大臣へ免許換えの申請をする必要がある。
- 4 Aの役員の人1人が、刑法第209条（過失傷害）の罪により3年前に罰金の刑に処せられ、罰金を納付していることが判明した場合、甲県知事は、Aの免許を取り消さなければならない。

〔問 34〕 宅地建物取引業者A（甲県知事免許）が、甲県内に本店と支店aを設置して営業しようとし、又は営業している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よれば、誤っているものはどれか。

- 1 Aが、甲県知事から営業保証金の供託の届出をすべき旨の催告を受けたにもかかわらず、その催告が到達した日から1月以内に届出をしない場合、Aは、実際に供託をしても、免許の取消処分を受けることがある。
- 2 Aと支店aで宅地建物取引業に関する取引をした者は、その支店aにおける取引により生じた債権に関して、500万円を限度として、Aの供託した営業保証金の還付を請求することができる。
- 3 Aが、新たに甲県内に支店bを設置したが、同時に従来支店aを廃止したため、事務所数に変更を生じない場合、Aは、新たに営業保証金を供託する必要はない。
- 4 Aが支店aを廃止し、営業保証金の額が政令で定める額を超えた場合において、Aは、その超過額について、還付請求権者に対し所定の期間内に申し出るべき旨の公告をし、その期間内に申出がないとき、当該超過額を取り戻すことができる。

〔問 35〕 宅地建物取引業者A（甲県知事免許、事務所数1）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。）に加入してい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は、甲県内に新たに支店を2ヵ所設置した場合、その日から2週間以内に弁済業務保証金分担金120万円を保証協会に納付しなければならない。
- 2 Aは、保証協会加入前に供託していた営業保証金を取り戻す場合、還付請求権者に対する公告をした旨を甲県知事に届け出なければならない。
- 3 Aは、宅地建物取引業に関する取引の相手方に対し、取引が成立するまでの間に、取引主任者をして保証協会の社員である旨及び当該保証協会の名称を説明させなければならない。
- 4 保証協会の供託した弁済業務保証金について弁済を受ける権利を有する者が、その還付請求をしようとする場合は、当該保証協会の認証を受けた後、法務大臣及び建設大臣の定める供託所に請求しなければならない。

〔問 36〕 宅地建物取引業者Aは、売主Bとの間で、宅地の売買の専任媒介契約を締結し、宅地建物取引業法第34条の2の規定に基づく媒介契約の内容を記載した書面（以下この間において「34条の2書面」という。）を交付した。この場合、同法の規定によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

- 1 Aが、34条の2書面に記載した宅地を売買すべき価額について意見を述べる場合は、その根拠を書面により明らかにしなければならない。
- 2 Bが宅地建物取引業者である場合でも、Aは、34条の2書面に、Bが他の宅地建物取引業者の媒介又は代理によって売買又は交換の契約を成立させたときの措置を記載しなければならない。
- 3 Bが宅地建物取引業者である場合は、専任媒介契約締結時にあらかじめBの申出があれば、「契約の有効期間は3月を超えない範囲内で自動更新する」旨約定し、それを34条の2書面に記載することができる。
- 4 Aが、取引主任者でない従業者をして、Aの名で34条の2書面に記名押印させた場合、Aは、業務の停止などの監督処分を受けることがある。

〔問 37〕 宅地建物取引業者が宅地（代金1,000万円）を販売する場合に、宅地建物取引業法第35条の規定に基づく書面に必ず記載しなければならない重要事項は、次のうちどれか。

- 1 代金の支払の方法
- 2 50万円未満の額の手付金を授受する場合の当該手付金の額
- 3 50万円未満の額の預り金を授受する場合の当該預り金の保全措置の概要
- 4 50万円未満の租税その他の公課の負担に関する事項

〔問 38〕 宅地建物取引業者Aが、貸主Bと借主Cの間の建物貸借契約（以下この問において単に「契約」という。）の締結を媒介し、又は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違反しないものはどれか。

- 1 契約成立前に、Bが、Aを通してCから、貸借希望の真摯なことの証明の目的で申込証拠金を受領した場合において、Aは、Cに対し「契約が成立したとき、申込証拠金を手付金の一部に充当し、Cは手付金の不足分を契約成立後7日以内に支払わなければならない」旨説明して、契約を締結させた。
- 2 建物の上の抵当権の登記に関し、「建物の引渡しの時期までには必ず抵当権を抹消できるから、Cには内密にしておいてほしい」旨のBの依頼にかかわらず、Aは、Cに対して宅地建物取引業法第35条の規定に基づく重要事項（以下この問において「重要事項」という。）として、当該登記について説明した。
- 3 AがCに対して重要事項の説明を行う場合に、契約終了時における敷金の精算に関する事項についてのBの意思が明確でなかったため、Aは、止むを得ず代替の措置として、当該建物の近隣にある類似建物についての精算の例をCに説明するにとどめた。
- 4 Aは、Cが他の物件をも探索していたので、重要事項を口頭で説明したが、その数日後、CからAに対し電話で「早急に契約を締結したい」旨の申出があったので、その日のうちにB及びCの合意を得て契約を成立させ、契約成立の日の翌日、Cに重要事項を記載した文書を郵送した。

〔問 39〕 宅地建物取引業者Aは、自ら売主として、宅地建物取引業者でないBと建築工事完了前の分譲住宅の売買契約（代金5,000万円、手付金200万円、中間金200万円）を締結した。この場合に、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、手付金を受け取る時点では、宅地建物取引業法第41条に規定する手付金等の保全措置（以下この間において「保全措置」という。）を講じる必要はない。
- 2 売買契約で手付金が解約手付であることを定めておかなかった場合でも、Aが契約の履行に着手していなければ、Bは、手付を放棄して契約の解除をすることができる。
- 3 売買契約で「手付放棄による契約の解除は、契約締結後30日以内に限る」旨の特約をしていた場合でも、契約締結から45日経過後にAが契約の履行に着手していなければ、Bは、手付を放棄して契約の解除をすることができる。
- 4 契約締結時の2月後で分譲住宅の引渡し及び登記前に、Aが中間金を受け取る場合で、中間金を受け取る時点では当該分譲住宅の建築工事が完了していたとき、Aは、手付金及び中間金について保全措置を講じる必要はない。

〔問 40〕 宅地建物取引業者Aが、売主B、買主Cとする建物の売買の媒介を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。

- 1 Aは、建物の売買契約の成立時において、Cに手付金全額の用意ができていなかったため、不足分を立て替えて、当該売買契約を成立させた。
- 2 Aは、売買契約が成立するまでの間に、代金に関する融資のあっせんについて融資条件を説明したが、その融資が成立しないときの措置についてはCに説明しなかった。
- 3 Aは、建物の引渡しの時期についてBとCの合意が不確定であったため、売買契約が成立するまでの間に、当該事項をCに説明しなかった。
- 4 Aは、契約の解除に関する事項について売買契約が成立するまでの間にCに説明しなかったが、そのことについて過失はあったものの故意はなかった。

〔問 41〕 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と建物の売買契約を締結した場合の^{かし}瑕疵担保責任（以下この問において単に「担保責任」という。）に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法及び民法の規定によれば、正しいものはどれか。なお、建物の引渡しの日は、契約締結の日の1月後とする。

- 1 「Aが担保責任を負う期間は建物の引渡しの日から2年間とし、Bは、その期間内に、契約を解除することはできないが、損害賠償を請求することができる」旨の特約は無効である。
- 2 「建物に隠れた^{かし}瑕疵があった場合でも、その^{かし}瑕疵がAの責めに帰すものでないとき、Aは担保責任を負わない」旨の特約は有効である。
- 3 「Aが担保責任を負う期間は契約締結の日から2年間とし、Bは、その期間内に^{かし}瑕疵修補請求権も行使できる」旨の特約は有効である。
- 4 「Aが担保責任を負う期間は建物の引渡しの日から1年間とする」旨の特約は無効であり、Aは、引渡しの日から2年間担保責任を負う。

〔問 42〕 宅地建物取引業者Aが一団の宅地建物の分譲を行う案内所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、この問において、「契約行為等」とは、宅地建物の売買若しくはその代理・媒介の契約（予約を含む。）を締結し、又はこれらの申込みを受けることをいう。

- 1 Aは、契約行為等を行わない案内所についても、宅地建物取引業法第50条に規定する標識（以下この問において「標識」という。）を掲げなければならない。
- 2 Aが、契約行為等を行わない案内所に置かなければならない成年者である専任の取引主任者の数は、当該案内所において業務に従事する者の数にかかわらず、1名である。
- 3 他の宅地建物取引業者Bが、Aに対し一団の宅地建物の分譲の販売代理を一括して依頼した場合、Aが契約行為等を行う案内所に、Aの標識とともに、Bも、自己の標識を掲げなければならない。
- 4 Aは、その事務所及び契約行為等を行う案内所ごとに、公衆の見やすい場所に、建設大臣が定めた報酬の額を掲示しなければならない。

〔問 43〕 宅地建物取引業者Aがその業務に関して広告を行った。この場合、宅地建物取引業法の規定によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。

- 1 Aが宅地の売買の媒介をするに当たり、特に依頼者から依頼されて特別の広告を行った場合には、当該売買が不成立に終わったときでも、Aは、その広告の料金に相当する額を依頼者から受け取ることができる。
- 2 Aがマンションを分譲するに当たり、建築確認を申請していたが、建築確認を受ける前であったので、「売買契約は、建築確認を受けた後に締結する」旨を明記して広告を行ったときも、Aは、宅地建物取引業法に違反する。
- 3 その広告により、販売する建物の形質について、実際のものより著しく優良又は有利であると現実に人を誤認させなくても、通常誤認させるような表示であれば、当該広告は、誇大広告に該当する。
- 4 Aが販売する意思のない物件について行った「販売する」旨の広告は、著しく事実と相違する広告に該当し、このためAは監督処分の対象になるが、罰則の適用を受けることはない。

〔問 44〕 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と建築工事完了後の分譲住宅についての売買契約（手付金500万円）を締結した。この場合、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（以下この間において「保全措置」という。）に関する次の記述のうち、同法の規定によれば正しいものはどれか。

- 1 手付金の額が売買代金の額の10パーセントを超える場合でも、営業保証金の額の範囲内であるので、Aは、保全措置を講じる必要はない。
- 2 手付金の額が売買代金の額の10パーセントを超える場合には、Aは、手付金の受領後すみやかに保全措置を講じなければならない。
- 3 手付金の額が売買代金の額の20パーセントを超える場合でも、Aは、手付金全額について保全措置を講ずれば、手付金を受領することができる。
- 4 手付金の額が分譲住宅の本体価額（売買代金の額から消費税及び地方消費税に相当する額を控除した額）の10パーセントを超えていても、売買代金の額の10パーセント以下である場合には、Aは、保全措置を講じる必要はない。

〔問 45〕 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として、B所有の宅地(造成工事完了後)をCに売却しようとしている。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 Cが宅地建物取引業者である場合で、B所有の当該宅地はBがDから売買により取得したものであるが、BがDにまだその売買代金を完済していないとき、Aは、Cと売買契約を締結できる。
- 2 Cが宅地建物取引業者でない場合で、AがBから当該宅地を取得する契約の予約を締結しているときは、Aが予約完結権を行使するまでの間であっても、Aは、Cと売買契約を締結できる。
- 3 Cが宅地建物取引業者である場合で、AがBと「代替地の提供があれば、Bは、Aに当該宅地を譲渡する」旨の契約を締結しているとき、Aは、Cと売買契約を締結できる。
- 4 Cが宅地建物取引業者でない場合で、AがCから受け取る手付金について宅地建物取引業法第41条の2の規定による手付金等の保全措置を講じたときは、A・B間の宅地の譲渡に関する契約の有無にかかわらず、Aは、Cと売買契約を締結できる。

〔問 46〕 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9年3月に公表された地価公示(国土庁)によれば、平成8年1年間の地価の概況は、大都市圏、地方圏ともに、住宅地はほぼ横ばい、商業地は1割以上の下落となっている。
- 2 住宅着工統計(建設省)によれば、年間の新設住宅着工戸数は、平成4年以降平成8年まで毎年、対前年比で増加が続いている。
- 3 平成8年6月に公表された土地白書によれば、平成6年の全国の土地取引(区分所有に係るものを除く。)の面積規模別の割合では、300㎡未満のものが全体の9割を占めている。
- 4 平成8年7月に公表された建設白書によれば、平成7年度における指定流通機構の新規登録件数は、売り物件及び賃貸物件の合計で80万件を超えている。

〔問 47〕 宅地建物取引業者が行う広告に関する次の記述のうち、不当景品類及び不当表示防止法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 総面積 10 ヘクタールの一団の団地を一括して分譲する際、当該団地ともよりの鉄道駅との間の距離として、その鉄道駅から最も近い当該団地内の地点までの距離の数値を表示するときは、不当表示となるおそれはない。
- 2 省エネルギー型のエアコンが 2 部屋に設置されている 3 LDK の住宅については、当該住宅のキャッチフレーズに「省エネ住宅」と表示しても、不当表示となるおそれはない。
- 3 私道負担部分が含まれている分譲宅地を販売する際、私道負担の面積が全体の面積の 5 パーセント以下であれば、私道負担部分がある旨及びその面積を表示しなくても、不当表示となるおそれはない。
- 4 新築の建売住宅を販売する際、当該建売住宅の周辺地域で実際に販売された同規模の物件の販売価格を比較対照として用いて、それより若干安い当該建売住宅の販売価格を並列して表示しても、不当表示となるおそれはない。

〔問 48〕 住宅金融公庫の業務に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 住宅金融公庫は、貸付を受けた者が元利金の支払方法の変更を行う場合、その変更が元利金の償還期間を延長するものであるときを除き、手数料を徴収することはできない。
- 2 住宅金融公庫は、新築住宅以外の住宅を購入する者に対し、住宅の購入に必要な資金を貸し付けることはできない。
- 3 住宅金融公庫から融資を受けて建設した賃貸住宅の賃貸を行う者は、賃借人の資格を任意に定めることはできない。
- 4 住宅金融公庫は、自ら居住しない住宅で親族の居住の用に供するものを必要とする者に対し、住宅の建設に必要な資金を貸し付けることはできない。

〔問 49〕 建築物の構造に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 木造2階建の建築物で、隅柱を通し柱としない場合、柱とけた等との接合部を金物で補強することにより、通し柱と同等以上の耐力をもつようにすることができる。
- 2 平面形状が長方形の木造建築物の壁は、多くの場合張り間方向とけた行方向とで風圧力を受ける面積が異なるので、それぞれ所定の計算方式により算出して耐力壁の長さを決める必要がある。
- 3 鉄骨造は、自重が重く、靱性（粘り強さ）が大きいことから大空間を有する建築や高層建築の骨組に適しており、かつ、火熱による耐力の低下が比較的小さいので、鋼材を不燃材料等で被覆しなくても耐火構造とすることができる。
- 4 鉄筋コンクリート造における柱の帯筋やはりのあばら筋は、地震力に対するせん断補強のほか、内部のコンクリートを拘束したり、柱主筋の座屈を防止する効果がある。

〔問 50〕 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 丘陵地や台地内の小さな谷間は、軟弱地盤であることが多く、これを埋土して造成された宅地では、地盤沈下や排水不良を生じることが多い。
- 2 宅地周りの既存の擁壁の上に、ブロックを積み増し、盛土して造成することにより、宅地面積を広げつつ、安全な宅地として利用できることが多い。
- 3 丘陵地を切り盛りして平坦化した宅地において、切土部と盛土部にまたがる区域では、沈下量の違いにより不同沈下を生じやすい。
- 4 宅地の安定に排水処理は重要であり、擁壁の水抜き穴、盛土のり面の小段の排水溝等による排水処理の行われていない宅地は、不適當であることが多い。