

平成 11 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、平成 11 年 4 月 1 日現在施行中の規定に基づいて出題されています。

〔問 1〕 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 満20歳に達した者は、成年とされる。
- 2 満15歳に達した者は、父母の同意を得て、婚姻をすることができる。
- 3 未成年者が婚姻をしたときは、成年に達したものとみなされる。
- 4 満15歳に達した者は、父母の同意を得なくても、遺言をすることができる。

〔問 2〕 土地の相隣関係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。ただし、民法の規定と異なる慣習については考慮しないものとする。

- 1 土地の所有者は、隣地との境界近くで建物を築造し、又は修繕する場合でも、隣人自身の承諾を得たときを除き、隣地に立ち入ることはできない。
- 2 土地の所有者は隣地の所有者と共同の費用で界標（境界を標示する物）を設置することができるが、その設置工事の費用は、両地の広さに応じて分担しなければならない。
- 3 隣地の竹木の根が境界線を越えて侵入している場合は、これを竹木の所有者に切り取るように請求することができるが、自分で切り取ることはできない。
- 4 他人の宅地を眺望できる窓又は縁側を境界線から1m未満の距離に設ける場合は、目隠しを付けなければならない。

〔問 3〕 相続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 相続開始の時に於いて相続人が数人あるとき、遺産としての不動産は、相続人全員の共有に属する。
- 2 被相続人は、遺言で、遺産の分割の方法を定めることができ、また相続開始の時から5年を超えない期間内で遺産の分割を禁ずることもできる。
- 3 遺産の分割について共同相続人間に協議が調わないとき、各共同相続人は、その分割を、相続開始地の地方裁判所に請求することができる。
- 4 相続開始の時から3年以上経過した後には遺産の分割をしたときでも、その効力は、第三者の権利を害しない範囲で、相続開始の時にさかのぼって生ずる。

〔問 4〕 Aは、Bからの借入金で建物を建築し、その借入金の担保として当該建物の第一順位の抵当権を設定し、その登記を行った。この登記の後、Aが、Cとの間で本件建物の賃貸借契約を締結した場合、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Cに対して賃貸借契約に基づき賃料債権を有している場合、Bは、建物に対する抵当権に基づく差押えの前であっても、当該賃料債権を抵当権に基づき差し押えることができる。
- 2 AC間の賃貸借契約の契約期間が2年であり、その契約期間の満了に当たりAC間の合意でさらに2年間契約を更新した場合でも、当初の契約締結時から3年を経過した時点で、その賃貸借契約は終了する。
- 3 AC間の賃貸借契約の契約期間が4年であった場合でも、契約締結時から3年間は、Cは、Bに対して賃借権を対抗することができる。
- 4 AC間で契約期間を3年とする賃貸借契約を締結したため、建物の担保価値が下落し、Bの被担保債権全額の弁済を受けられなくなった場合でも、Bは、契約締結時から3年間は、Cの賃借権を認めるほかはない。

〔問 5〕 Aが、Bに対して不動産を売却し、所有権移転登記及び引渡しをした場合のBの代金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 Bの親友Cが、Aに直接代金の支払いを済ませても、それがBの意思に反する弁済である場合には、Bの代金債務は消滅しない。
- 2 Aが、Bに対し代金債権より先に弁済期の到来した別口の貸金債権を有する場合に、Bから代金債権の弁済として代金額の支払いを受けたとき、Aは、Bの意思に反しても、代金債権より先にその貸金債権に充当することができる。
- 3 Bが、「AからDに対して代金債権を譲渡した」旨記載された偽造の文書を持参した代金債権の準占有者Dに弁済した場合で、Bが善意無過失であるとき、Bは、代金債務を免れる。
- 4 Bの友人Eが、代金債務を連帯保証していたためAに全額弁済した場合、Eは、Aの承諾がないときでも、Aに代位する。

〔問 6〕 AとBは、A所有の土地をBに売却する契約を締結し、その契約に「AがCからマンションを購入する契約を締結すること」を停止条件として付けた（仮登記の手続は行っていない。）場合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 停止条件の成否未定の間は、AB間の契約の効力は生じていない。
- 2 AB間の契約締結後に土地の時価が下落したため、停止条件の成就により不利益を受けることとなったBが、AC間の契約の締結を故意に妨害した場合、Aは、当該停止条件が成就したものとみなすことができる。
- 3 停止条件の成否未定の間は、Aが当該A所有の土地をDに売却して所有権移転登記をしたとしても、Aは、Bに対して損害賠償義務を負うことはない。
- 4 停止条件の成否未定の間、Bが死亡した場合、Bの相続人は、AB間の契約における買主としての地位を承継することができる。

〔問 7〕 Aが、A所有の1棟の賃貸マンションについてBに賃料の徴収と小修繕の契約の代理をさせていたところ、Bが、そのマンションの1戸をAに無断で、Aの代理人として賃借人Cに売却した。この場合、民法の規定及び判例によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。

- 1 Aは、意外に高価に売れたのでCから代金を貰いたいという場合、直接Cに対して追認することができる。
- 2 Cは、直接Aに対して追認するかどうか相当の期間内に返事をくれるよう催告をすることができるが、Cがこの催告をするには、代金を用意しておく必要がある。
- 3 Aが追認しない場合でも、CがBに代理権があると信じ、そう信じることにして正当な理由があるとき、Cは、直接Aに対して所有権移転登記の請求をすることができる。
- 4 Cは、Bの行為が表見代理に該当する場合であっても、Aに対し所有権移転登記の請求をしないで、Bに対しCの受けた損害の賠償を請求できる場合がある。

〔問 8〕 同時履行の抗弁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 宅地の売買契約における買主が、代金支払債務の弁済期の到来後も、その履行の提供をしない場合、売主は、当該宅地の引渡しと登記を拒むことができる。
- 2 宅地の売買契約が解除された場合で、当事者の一方がその原状回復義務の履行を提供しないとき、その相手方は、自らの原状回復義務の履行を拒むことができる。
- 3 建物の建築請負契約の請負人が、<sup>かし</sup>瑕疵修補義務に代わる損害賠償義務について、その履行の提供をしない場合、注文者は、当該請負契約に係る報酬の支払いを拒むことができる。
- 4 金銭の消費貸借契約の貸主が、借主の借金に係る抵当権設定登記について、その抹消登記手続の履行を提供しない場合、借主は、当該借金の弁済を拒むことができる。

〔問 9〕 Aの被用者Bが、Aの事業の執行につきCとの間の取引において不法行為をし、CからAに対し損害賠償の請求がされた場合のAの使用者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、誤っているものはどれか。

- 1 Bの行為が、Bの職務行為そのものには属しない場合でも、その行為の外形から判断して、Bの職務の範囲内に属すると認められるとき、Aは、Cに対して使用者責任を負うことがある。
- 2 Bが職務権限なくその行為を行っていることをCが知らなかった場合で、そのことにつきCに重大な過失があるとき、Aは、Cに対して使用者責任を負わない。
- 3 Aが、Bの行為につきCに使用者責任を負う場合は、CのBに対する損害賠償請求権が消滅時効にかかったときでも、そのことによってAのCに対する損害賠償の義務が消滅することはない。
- 4 AがBの行為につきCに対して使用者責任を負う場合で、AがCに損害賠償金を支払ったときでも、Bに故意又は重大な過失があったときでなければ、Aは、Bに対して求償権を行使することができない。

〔問 10〕 AからBが建物を買い受ける契約を締結した場合（売主の担保責任についての特約はない。）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 この建物がCの所有で、CにはA B間の契約締結時からこれを他に売却する意思がなく、AがBにその所有権を移転することができない場合でも、A B間の契約は有効に成立する。
- 2 Aが、この建物がAの所有に属しないことを知らず、それを取得してBに移転できない場合は、BがAの所有に属しないことを知っていたときでも、Aは、Bの受けた損害を賠償しなければ、A B間の契約を解除することができない。
- 3 AがDに設定していた抵当権の実行を免れるため、BがDに対しAの抵当債務を弁済した場合で、BがA B間の契約締結時に抵当権の存在を知っていたとき、Bは、Aに対し、損害の賠償請求はできないが、弁済額の償還請求はすることができる。
- 4 Bが、この建物の引渡し後、建物の柱の数本に、しろりによる被害があることを発見した場合は、AがA B間の契約締結時にこのことを知っていたときでないと、Bは、Aに損害賠償の請求をすることはできない。

〔問 11〕 土地の合筆の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 所有権の登記がある土地と所有権の登記がない土地を合併する合筆の登記をすることはできない。
- 2 地目が田である土地と地目が宅地である土地を合併する合筆の登記をすることはできない。
- 3 所有権の登記名義人が異なる土地を合併して共有地とする合筆の登記をすることはできない。
- 4 承役地である地役権の登記がある土地と地役権の登記がない土地を合併する合筆の登記をすることはできない。

〔問 12〕 不動産登記の対象に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 地表面が水で覆われている土地であっても、私権の客体となり得る池沼・ため池は、土地の表示の登記をすることができる。
- 2 海面下に没する土地であっても、干潮時に陸地になる土地であれば、すべて土地の表示の登記をすることができる。
- 3 建物は、必ずしも土地に定着していることを要しないので、容易に運搬することができる切符売場・入場券売場も、建物の表示の登記をすることができる。
- 4 建築工事中の建物については、切組みを済ませ、降雨をしのぐことができる程度の屋根をふいたものであれば、周壁を有しなくても、建物の表示の登記をすることができる。

〔問 13〕 Aは、建物所有の目的でBから1筆の土地を賃借し（借地権の登記はしていない。）、その土地の上にA単独所有の建物を建築していたが、Bは、その土地をCに売却し、所有権移転登記をした。この場合、借地借家法の規定及び判例によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。

- 1 Aは、建物について自己名義の所有権保存登記をしていますが、そこに住んでいなければ、Cに対して借地権を対抗することができない。
- 2 Aは、建物についてAの配偶者名義で所有権保存登記をしていますが、Cに対して借地権を対抗することができない。
- 3 Aがその土地の上に甲及び乙の2棟の建物を所有する場合、甲建物にのみA名義の所有権保存登記があれば、乙建物が未登記であっても、Aは、Cに対して借地権を対抗することができる。
- 4 Aの建物の登記上の所在の地番が、その土地の地番の表示と多少相違していても、建物の同一性が種類、構造、床面積等によって認識できる程度の軽微な相違であれば、Aは、Cに対して借地権を対抗することができる。

〔問 14〕 賃貸人Aと賃借人Bとの間の居住用建物の賃貸借契約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 「Aは、Bが建物に造作を付加することに同意するが、Bは、賃貸借の終了時に、Aに対してその造作の買取りを請求しない」旨の特約は有効である。
- 2 Bが死亡した場合で、その当時Bの相続人でない事実上の配偶者Cがこの建物で同居していたとき、Cは、当該建物の賃借権に限っては、相続人に優先してBの賃借人としての地位を承継する。
- 3 この建物が、その敷地の売却に伴い2年後に取り壊されることが明らかな場合に、「建物を取り壊すこととなる時に賃貸借が終了する」旨の特約をA B間の賃貸借契約に定めるときは、公正証書によってしなければならない。
- 4 BがAに敷金を交付していた場合に、Aがこの建物をDに売却し、賃貸人としての地位をDに承継したときでも、Dの承諾がない限りAの敷金返還債務は承継されず、Bは、Aに対してのみ敷金の返還請求をすることができる。

〔問 15〕 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、誤っているものはどれか。

- 1 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建物の部分は、区分所有権の目的とならない。
- 2 区分所有者は、建物並びにその敷地及び付属施設の管理を行うための団体である管理組合を構成することができるが、管理組合の構成員となるか否かは各区分所有者の意思にゆだねられる。
- 3 建物の専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、議決権を行使すべき者1人を定めなければならない。
- 4 区分所有者は、規約に別段の定めがない限り、集会の決議によって、管理者を選任することができるが、この管理者は、区分所有者以外の者から選任することができる。

〔問 16〕 国土利用計画法第 23 条の届出（以下この問において「事後届出」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 土地売買等の契約を締結した場合には、当事者双方は、その契約を締結した日から起算して 2 週間以内に、事後届出を行わなければならない。
- 2 一団の造成宅地を数期に分けて不特定多数の者に分譲する場合において、それぞれの分譲面積は事後届出の対象面積に達しないが、その合計面積が事後届出の対象面積に達するときは、事後届出が必要である。
- 3 事後届出においては、土地に関する権利の移転等の対価の額を届出書に記載しなければならないが、当該対価の額が土地に関する権利の相当な価額に照らし著しく適正を欠くときでも、そのことをもって勧告されることはない。
- 4 事後届出に係る土地の利用目的について勧告を受けた場合において、その勧告を受けた者がその勧告に従わなかったときは、その旨及びその勧告の内容を公表されるとともに、罰金に処せられることがある。

〔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 都市施設は、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するように都市計画に定めることとされており、市街化区域については、少なくとも道路、公園及び下水道を定めなければならない。
- 2 第一種中高層住居専用地域は、中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために定める地域であり、その都市計画には、建築物の高さの最低限度又は最高限度を定めなければならない。
- 3 特別用途地区は、当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るために定める地区であり、用途地域内においてのみ定めることができる。
- 4 市街化調整区域内の土地の区域について定められる地区計画の地区整備計画においては、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度、建築物の建築面積の最低限度及び建築物等の高さの最低限度を定めることはできない。

〔問 18〕 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。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 市街化区域内における開発行為であっても、その開発区域が市街化調整区域に隣接しているため、市街化調整区域の市街化を促進するおそれがあるものについては、そのことをもって開発許可を受けられないことがある。
- 2 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、開発行為の工事完了の公告前であっても、当該開発行為に同意していない土地の所有者は、その権利の行使として自己の土地において建築物を建築することができる。
- 3 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、開発行為の工事完了の公告後であっても、都道府県知事が当該開発区域の利便の増進上支障がないと認めて許可をしたときは、予定建築物以外の建築物を建築することができる。
- 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において、農業を営む者がその居住用の住宅を建築するために行う開発行為については、開発許可を受ける必要はない。

〔問 19〕 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 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、当該開発区域に隣接する土地について権利を有する者の相当数の同意を得なければならない。
- 2 開発許可を申請しようとする者は、開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得たことを証する書面を、申請書に添付しなければならない。
- 3 開発許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、都道府県知事の承認を受けて、被承継人が有していた開発許可に基づく地位を承継することができる。
- 4 開発行為の許可又は不許可の処分に関して不服のある者は、都道府県知事に対して異議申立てをすることができる。

〔問 20〕 建築基準法の確認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3階建て、延べ面積が300㎡の建築物の建築をしようとする場合は、建築主事の確認を受ける必要がある。
- 2 鉄筋コンクリート造平屋建て、延べ面積が300㎡の建築物の建築をしようとする場合は、建築主事の確認を受ける必要がある。
- 3 自己の居住の用に供している建築物の用途を変更して共同住宅（その床面積の合計300㎡）にしようとする場合は、建築主事の確認を受ける必要がない。
- 4 文化財保護法の規定によって重要文化財として仮指定された建築物の大規模の修繕をしようとする場合は、建築主事の確認を受ける必要がない。

〔問 21〕 建築物の容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合）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 容積率の算定に当たり、建築物の延べ面積の $\frac{1}{3}$ を限度として、地下室の床面積を建築物の延べ面積に算入しないとする特例は、住宅以外の用途に供する部分を有する建築物には適用されない。
- 2 容積率の算定に当たっては、共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積は、その建築物の延べ面積には算入しない。
- 3 高度地区内においては、容積率は、高度地区に関する都市計画で定められた内容に適合しなければならない。
- 4 近隣商業地域及び商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物については、容積率制限は適用されない。

〔問 22〕 準防火地域内において、地階を除く階数が3（高さ12m）、延べ面積が1,200㎡で事務所の用途に供する建築物を建築しようとする場合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 この建築物は、耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。
- 2 この建築物の屋上に看板を設ける場合においては、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。
- 3 この建築物は、防火上有効な構造の防火壁によって有効に区画しなければならない。
- 4 この建築物には、非常用の昇降機を設けなければならない。

〔問 23〕 土地区画整理事業の事業計画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、誤っているものはどれか。

- 1 事業計画には、施行地区（施行地区を工区に分ける場合においては、施行地区及び工区）、設計の概要、事業施行期間及び資金計画を定めなければならない。
- 2 個人施行者が換地計画を定めようとする場合において、その内容が事業計画の内容と抵触するときは、当該個人施行者は、換地計画の認可を受けることができない。
- 3 土地区画整理組合の設立に当たって事業計画を定めようとする場合で、公共施設の用に供されている国又は地方公共団体の所有する土地を施行地区に編入しようとするときは、当該土地を管理する者の承認を得なければならない。
- 4 市町村が施行する土地区画整理事業について定めるべき事業計画については、施行地区となるべき区域内の宅地の所有者及び借地権者のそれぞれ $\frac{2}{3}$ 以上の同意を得なければならない。

〔問 24〕 農地法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 耕作する目的で農地の所有権を取得する場合で、取得する農地の面積が4ヘクタールを超えるときは、農林水産大臣の農地法第3条の許可を受ける必要がある。
- 2 農家が、その農業用倉庫として利用する目的で自己の所有する農地を転用する場合は、転用する農地の面積の如何にかかわらず、農地法第4条の許可を受ける必要がある。
- 3 市街化区域内にある農地について、農地以外のものに転用するため所有権を取得する場合で、転用する農地の面積が4ヘクタールを超えるときは、都道府県知事に農地法第5条の届出をする必要がある。
- 4 土地登記簿上の地目が山林や原野であっても、現況が農地であれば、その所有権を取得する場合は、原則として農地法第3条又は第5条の許可を受ける必要がある。

〔問 25〕 次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 生産緑地法によれば、生産緑地内において土地の形質の変更を行おうとする者は、原則として市町村長の許可を受けなければならない。
- 2 宅地造成等規制法によれば、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おうとする造成主は、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。
- 3 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律によれば、急傾斜地崩壊危険区域内において、工作物の設置を行おうとする者は、原則として市町村長の許可を受けなければならない。
- 4 自然公園法によれば、国定公園の特別地域内において工作物の新築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 26〕 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除（以下この問において「住宅ローン控除」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 居住用家屋の敷地の用に供する予定の土地を銀行からの住宅借入金等で平成11年中に取得し、平成12年中に同じ銀行からの住宅借入金等で居住用家屋を建築し居住の用に供する予定でいる場合には、平成11年分から住宅ローン控除の適用を受けることができる。
- 2 平成11年中に居住用家屋を売却し、新たに居住用家屋を取得した場合には、その売却した居住用家屋に係る譲渡損失につき特定の居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除の適用を受けるときであっても、その新たに取得した居住用家屋につき住宅ローン控除の適用を受けることができる。
- 3 銀行からの住宅借入金等で取得した居住用家屋を平成11年又は平成12年中に居住の用に供した場合には、その住宅借入金等の償還期間が15年以上でなければ住宅ローン控除の適用を受けることができない。
- 4 銀行からの住宅借入金等で取得した居住用家屋を平成11年又は平成12年中に居住の用に供した場合には、その居住の用に供した年以後15年間にわたって、その住宅借入金等の年末残高の1パーセント相当額の税額控除の適用を受けることができる。

〔問 27〕 固定資産税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 家屋に係る固定資産税は、建物登記簿に登録されている所有者に対して課税されるので、家屋を建築したとしても、登記をするまでの間は課税されない。
- 2 固定資産税の納税通知書は、遅くとも、納期限前10日までに納税者に交付しなければならない。
- 3 新築住宅に対しては、その課税標準を、中高層耐火住宅にあつては5年間、その他の住宅にあつては3年間その価格の $\frac{1}{3}$ の額とする特例が講じられている。
- 4 年の途中において、土地の売買があつた場合には、当該土地に対して課税される固定資産税は、売主と買主でその所有の月数に応じて月割りで納付しなければならない。

〔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 個人が生活の用に供している自宅の土地建物を譲渡し、代金1億円を受け取った際に作成する領収証には、印紙税は課税されない。
- 2 「平成11年4月1日付けの土地譲渡契約書の契約金額2億円を1億8,000万円に減額する」旨を記載した変更契約書は、記載金額1億8,000万円の不動産の譲渡に関する契約書として印紙税が課税される。
- 3 土地売買の仲介を行ったA社が「A社は、売主B社の代理人として土地代金1億円を受領した」という旨を記載のうえ、買主に交付した領収証に課税される印紙税の納税義務者は、B社である。
- 4 土地譲渡契約書に課税される印紙税を納付するには、契約書に印紙をはり付け、消印をしなければならないが、契約当事者の代理人又は従業者の印章又は署名で消印しても、消印をしたことにはならない。

〔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手法は、不動産の再調達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に大別される。
- 2 原価法における再調達原価とは、対象不動産を価格時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいうので、積算価格を求めるには、再調達原価について減価修正を行う必要がある。
- 3 取引事例比較法における取引事例は、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域に存する不動産に係るものでなければならないが、必要やむを得ない場合には、近隣地域の周辺地域に係るものからも選択できる。
- 4 収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される収益の現価の総和を求める手法であるので、対象不動産の収益価格は、総費用を控除する前の総収益を還元利回りで還元して求められる。

〔問 30〕 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、用途地域内の自己所有の宅地を駐車場として整備し、その賃貸を業として行おうとする場合で、当該賃貸の契約を宅地建物取引業者の媒介により締結するとき、Aは免許を受ける必要はない。
- 2 Bが、用途地域内の自己所有の農地について、道路を設けて区画割をし、その売却を業として行おうとする場合、Bは免許を受ける必要はない。
- 3 Cが、甲県住宅供給公社が行う一団の建物の分譲について、その媒介を業として行おうとする場合、Cは免許を受ける必要はない。
- 4 Dが、宅地建物取引業を営もうとする場合において、Dが信託会社であるときは免許を受ける必要があるが、Dが信託業務を兼営する銀行であるときは免許を受ける必要はない。

〔問 31〕 宅地建物取引主任者（以下「取引主任者」という。）Aが、甲県知事から宅地建物取引主任者証（以下「取引主任者証」という。）の交付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、乙県知事に対し宅地建物取引主任者資格登録の移転の申請とともに取引主任者証の交付を申請したとき、Aは、乙県知事から新たな取引主任者証の交付を受けた後、1週間以内に甲県知事に従前の取引主任者証を返納しなければならない。
- 2 Aが、乙県の区域内における業務に関して乙県知事から事務禁止の処分を受けたとき、Aは、1週間以内に乙県知事に取引主任者証を提出しなければならない。
- 3 Aが、取引主任者証の有効期間の更新を受けようとするとき、Aは、甲県知事が指定する講習で有効期間満了の日前1年以内に行われるものを受講しなければならない。
- 4 Aが、甲県の区域内における業務に関して事務禁止の処分を受け、甲県知事に取引主任者証を提出した場合で、その処分の期間の満了後返還を請求したとき、甲県知事は、直ちに、取引主任者証をAに返還しなければならない。

〔問 32〕 宅地建物取引業者A（甲県知事免許）に対する監督処分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、乙県の区域内の業務に関し乙県知事から指示を受け、その指示に従わなかった場合、甲県知事は、Aに対し業務停止の処分をすることができる。
- 2 Aが、乙県の区域内の業務に関し甲県知事から指示を受け、その指示に従わなかった場合、乙県知事は、Aに対し業務停止の処分をすることができる。
- 3 Aが、乙県の区域内の業務に関し乙県知事から指示を受け、その指示に従わなかった場合で、情状が特に重いときには、建設大臣は、Aの免許を取り消すことができる。
- 4 Aが、乙県の区域内の業務に関し乙県知事から指示を受けた場合、甲県に備えられる宅地建物取引業者名簿には、その指示の年月日及び内容が記載される。

〔問 33〕 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と締結した宅地の売買契約（代金4,000万円、手付金400万円）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。

- 1 契約に「当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、Bは手付金400万円を放棄して、Aは1,000万円を償還して、契約を解除することができる」旨定めた場合、その定めは無効である。
- 2 契約に「Aが<sup>かし</sup>瑕疵担保責任を負う場合、Bは、損害賠償の請求をすることができるが、契約の解除ができるのは<sup>かし</sup>瑕疵により契約をした目的を達成できないときに限る」旨定めた場合、その定めは無効である。
- 3 契約に「Aは、宅地の引渡しの日から2年間<sup>かし</sup>瑕疵担保責任を負うが、Bが知っていた<sup>かし</sup>瑕疵についてはその責任を負わない」旨定めた場合、その定めは無効である。
- 4 契約に「債務不履行による契約の解除に伴う損害賠償額の予定及び違約金の合計額を代金の額の3割とする」旨定めた場合、その定めは、当該合計額につき800万円を超える部分については、無効である。

〔問 34〕 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と土地付建物の売買契約を締結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よれば、正しいものはどれか。なお、この問において「重要事項説明書」とは、同法第35条の規定に基づく重要事項を記載した書面をいうものとする。

- 1 当該建物の敷地の一部に甲市所有の旧道路敷が含まれていることが判明したため、甲市に払下げを申請中である場合、Aは、重要事項説明書に払下申請書の写しを添付し、その旨をBに説明すれば、売買契約を締結することができる。
- 2 Bが、当該建物の近所に長年住んでおり、その建物に関する事項を熟知していると言っている場合、Aは、Bに対して重要事項説明書を交付すれば、重要事項の説明を行うことなく、売買契約を締結することができる。
- 3 損害賠償額の予定及び違約金について、Bから提示された内容のとおりとする場合、Aは、重要事項説明書に記載してその内容を説明することなく、売買契約を締結することができる。
- 4 Aが、遠隔地に住んでいるBの了承を得て、「Bが希望する時期に説明をする」旨の条件付きで重要事項説明書を郵送した場合で、Bから希望する時期を明示されないときでも、Aは、重要事項の説明を行った後に限り、売買契約を締結することができる。

〔問 35〕 宅地建物取引業者が、その媒介により建物の貸借の契約を成立させた場合に、宅地建物取引業法第37条の規定に基づく契約内容を記載した書面に必ず記載しなければならない事項は、次のうちどれか。

- 1 借賃についての融資のあっせんに関する定めがあるときは、当該融資が成立しないときの措置
- 2 天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときは、その内容
- 3 当該建物の瑕疵<sup>かし</sup>を担保する責任についての定めがあるときは、その内容
- 4 当該建物に係る租税等の公課の負担に関する定めがあるときは、その内容

〔問 36〕 宅地建物取引業者A及びその従業者である取引主任者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 宅地建物取引業法第34条の2の規定に基づきAが媒介契約の依頼者に交付すべき書面には、取引主任者の記名押印が必要である。
- 2 Aが、取引主任者をして宅地建物取引業法第37条に規定する契約内容を記載した書面を相手方に交付させる場合には、取引主任者は、当該相手方から請求があったときに取引主任者証を提示すれば足りる。
- 3 Aが、建物の売買の媒介についてその依頼者から建設大臣が定めた報酬の限度額の報酬を受けた場合でも、取引主任者は、別途当該依頼者から媒介の報酬を受けることができる。
- 4 Aは、一団の建物の分譲をするため案内所を設置した場合は、その案内所で契約を締結することなく、及び契約の申込みを受けることがないときでも、1名以上の専任の取引主任者を置かなければならない。

〔問 37〕 宅地建物取引業者Aが、Bから宅地の売却の依頼を受け、Bと専属専任媒介契約（以下この問において「媒介契約」という。）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、正しいものはどれか。

- 1 「媒介契約の有効期間内に宅地の売買契約が成立しないときは、同一の期間で契約を自動更新する」旨の特約を定めた場合、媒介契約全体が無効となる。
- 2 宅地の買主の探索が容易で、指定流通機構への登録期間経過後短期間で売買契約を成立させることができると認められる場合には、Aは、契約の相手方を探索するため、当該宅地について指定流通機構に登録する必要はない。
- 3 Bが宅地建物取引業者である場合でも、Aが媒介契約を締結したときにBに交付すべき書面には、BがAの探索した相手方以外の者と宅地の売買又は交換の契約を締結したときの措置を記載しなければならない。
- 4 媒介契約において、「Bが他の宅地建物取引業者の媒介によって宅地の売買契約を成立させた場合、宅地の売買価額の3パーセントの額を違約金としてAに支払う」旨の特約は、無効である。

〔問 38〕 宅地建物取引業者A（甲県知事免許）の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 Aが有価証券を営業保証金に充てるときは、国債証券についてはその額面金額を、地方債証券又はそれら以外の債券についてはその額面金額の百分の九十を有価証券の価額としなければならない。
- 2 Aは、取引の相手方の権利の実行により営業保証金の額が政令で定める額に不足することとなったときは、甲県知事から不足額を供託すべき旨の通知書の送付を受けた日から2週間以内にその不足額を供託しなければならない。
- 3 Aが販売する宅地建物についての販売広告を受託した者は、その広告代金債権に関し、Aが供託した営業保証金について弁済を受ける権利を有する。
- 4 Aが、営業保証金を金銭と有価証券で供託している場合で、本店を移転したためもよりの供託所が変更したとき、Aは、金銭の部分に限り、移転後の本店のもよりの供託所への営業保証金の保管替えを請求することができる。

〔問 39〕 宅地建物取引業者Aが、宅地の所有者Bからその宅地の売買の媒介を依頼され、媒介契約を締結した場合の指定流通機構への登録に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 AB間の媒介契約が専任媒介契約でない場合、Aは、契約の相手方を探索するため、当該宅地について指定流通機構に登録することはできない。
- 2 AB間の媒介契約が専属専任媒介契約である場合、Aは、契約締結の日から3日（休業日を除く。）以内に、契約の相手方を探索するため、当該宅地について指定流通機構に登録しなければならない。
- 3 AB間の媒介契約が専任媒介契約である場合で、Aが、当該宅地について指定流通機構に登録をし、当該登録を証する書面の発行を受けたとき、Aは、その書面を遅滞なくBに引き渡さなければならない。
- 4 AB間の媒介契約が専属専任媒介契約である場合で、Aが所定の期間内に指定流通機構に登録をしなかったとき、Aは、そのことを理由として直ちに罰則の適用を受けることがある。

〔問 40〕 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として、建物を販売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 Aは、建物を新築するため建築確認の申請中であったので、「建築確認申請済」と表示して、その建物の販売に関する広告を行い、販売の契約は建築確認を受けた後に締結した。
- 2 Aが、建物を新築するため建築確認の申請中であったので、宅地建物取引業者Bに対し、その建物を販売する契約の予約を締結した。
- 3 Aは、中古の建物を、その所有者Cから停止条件付きで取得する契約を締結し、当該条件の未成就のまま、その建物を宅地建物取引業者Dに対し販売する契約を締結した。
- 4 Aは、都道府県知事から業務の全部の停止を命じられ、その停止の期間中に建物の販売に関する広告を行ったが、販売の契約は当該期間の経過後に締結した。

〔問 41〕 1棟の建物に属する区分所有建物の貸借の媒介を行う場合の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、誤っているものはどれか。

- 1 当該1棟の建物の敷地に関する権利の種類及び内容を説明しなければならない。
- 2 台所、浴室、便所その他の当該区分所有建物の設備の整備の状況について説明しなければならない。
- 3 当該1棟の建物及びその敷地の管理がA（個人）に委託されている場合には、Aの氏名及び住所を説明しなければならない。
- 4 貸借契約終了時における敷金その他の金銭の精算に関する事項が定まっていない場合には、その旨を説明しなければならない。

〔問 42〕 宅地建物取引業者Aが、宅地の所有者Bの依頼を受けてBC間の宅地の売買の媒介を行おうとし、又は行った場合に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法第47条（業務に関する禁止事項）の規定に違反しないものはどれか。

- 1 Aは、Bとの媒介契約の締結に当たり不当に高額報酬を要求したが、BC間の売買契約が成立した後に実際にAがBから受領した報酬額は、建設大臣が定めた報酬額の限度内であった。
- 2 Aは、Cに対し手付を貸し付けるという条件で、BC間の売買契約の締結を誘引したが、Cは、その契約の締結に応じなかった。
- 3 Aは、当該宅地に対抗力のある借地権を有する第三者が存在することを知っていたが、当該借地権は登記されていなかったため、Cに対して告げることなく、BC間の売買契約を締結させた。
- 4 Aは、B及びCに対し、手付金について当初Bが提示した金額より減額するという条件でBC間の売買契約の締結を誘引し、その契約を締結させた。

〔問 43〕 宅地建物取引業法に規定する標識に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 複数の宅地建物取引業者が、業務に関し展示会を共同で実施する場合、その実施の場所に、すべての宅地建物取引業者が自己の標識を掲示しなければならない。
- 2 宅地建物取引業者は、一団の宅地の分譲を行う案内所で契約の締結を行わない場合、その案内所には標識を掲示しなくてもよい。
- 3 宅地建物取引業者は、一団の建物の分譲を、当該建物の所在する場所から約800m離れた駅前に案内所を設置して行う場合で、当該建物の所在する場所に標識を掲示したとき、案内所には標識を掲示する必要はない。
- 4 宅地建物取引業者の標識の様式及び記載事項は、その掲示する場所が契約の締結を行う案内所であれば、事務所と同一でなければならない。

〔問 44〕 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は、加入しようとする日までに弁済業務保証金分担金を保証協会に納付しなければならないが、加入に際して、加入前の宅地建物取引業に関する取引により生じたその者の債務に関し、保証協会から担保の提供を求められることはない。
- 2 弁済業務保証金の還付を受けようとする者は、保証協会の認証を受けなければならないが、認証申出書の提出に当たっては、弁済を受ける権利を有することを証する確定判決の正本を必ず添付しなければならない。
- 3 保証協会は、弁済業務保証金の還付があった場合は、当該還付に係る社員又は社員であった者に対し、その還付額に相当する額の還付充当金を法務大臣及び建設大臣の定める供託所に納付すべきことを通知しなければならない。
- 4 保証協会は、社員に対して債権を有する場合は、当該社員が社員の地位を失ったときでも、その債権に関し弁済が完了するまで弁済業務保証金分担金をその者に返還する必要はない。

〔問 45〕 宅地建物取引業者Aの取引主任者Bが、甲県知事の宅地建物取引主任者資格試験に合格し、同知事の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。）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 Bが甲県から乙県に転居しようとする場合、Bは、転居を理由として乙県知事に登録の移転を申請することができる。
- 2 Bが、事務禁止の処分を受けている間は、Aの商号に変更があった場合でも、Bは、変更の登録の申請を行うことはできない。
- 3 Bは、乙県知事への登録の移転を受けなくても、乙県に所在するAの事務所において専任の取引主任者となることができる。
- 4 Bが乙県知事への登録の移転を受けた後、乙県知事に登録を消除され、再度登録を受けようとする場合、Bは、乙県知事に登録の申請をすることができる。

〔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 11 年 3 月に公表された地価公示（国土庁）によれば、平成 10 年 1 年間の全国の地価は、住宅地、商業地とも下落幅が縮小した。
- 2 建設白書（平成 10 年 7 月公表）によれば、全国の宅地供給量は、平成 2 年度以降毎年度、対前年度比で著しい減少が続いている。
- 3 住宅統計調査（総務庁）によれば、全国の住宅数は、平成 5 年に初めて 1 世帯当たり 1.05 戸となり、総世帯数を上回った。
- 4 住宅着工統計（建設省）によれば、平成 10 年 1 年間の新設住宅着工戸数は、120 万戸を下回り、対前年比で 2 年連続の下落となった。

〔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 不動産の販売広告において、自己の販売する物件の価格等の取引条件が競争事業者のものより有利である旨表示し、一般消費者を誘引して顧客を獲得しても、その取引条件の有利性についての具体的かつ客観的な根拠を広告に示していれば、不当表示となるおそれはない。
- 2 不動産の販売広告に係る甲物件の取引を顧客が申し出た場合に、甲物件に案内することを拒否したり、甲物件の難点を指摘して取引に応じることなく顧客に他の物件を勧めたときでも、甲物件が存在していれば、その広告は不当表示となるおそれはない。
- 3 新聞の折込広告において、分譲住宅 40 戸の販売を一斉に開始して 1 年経過後、売れ残った住宅 30 戸の販売を一時中止し、その 6 ヶ月後に一般日刊新聞紙の紙面広告で当該住宅を「新発売」と表示して販売したときでも、広告媒体が異なるので、不当表示となるおそれはない。
- 4 市街化調整区域内に所在する土地（開発許可を受けた開発区域内の土地その他の一定の土地を除く。）の販売広告においては、「市街化調整区域」と表示し、このほかに「現在は建築不可」と表示さえすれば、市街化区域への区分の変更が行われる予定がないとしても、不当表示となるおそれはない。

〔問 48〕 住宅金融公庫の貸付金に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 住宅の建設のための貸付金の利率は、当該貸付けに係る住宅の床面積によって異なることがある。
- 2 住宅の改良のための貸付金の1戸当たりの金額の限度は、改良後の住宅の構造又は設備によって異なることがある。
- 3 災害復興住宅の建設のための貸付金の据置期間は、当該災害復興住宅の償還期間によって異なることがある。
- 4 住宅を建設して賃貸する事業を行う者に係る貸付金の償還は、割賦償還の方法によらないことがある。

〔問 49〕 土地の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 地形図で見ると、急傾斜地では等高線の間隔は密になっているのに対し、傾斜が緩やかな土地では等高線の間隔は疎となっている。
- 2 地すべり地については、上部は急斜面、中部は緩やかな斜面、下部には末端部に相当する急斜面があり、等高線は乱れて表れることが多い。
- 3 崖<sup>が</sup>錐<sup>すい</sup>は、谷の出口付近において傾斜の緩い扁平な円<sup>すい</sup>錐形状の地形を形成しており、谷出口を頂点とする同心円状の等高線で表されることが多い。
- 4 断層地形は、直線状の谷、滝その他の地形の急変する地点が連続して存在するといった特徴が見られることが多い。

〔問 50〕 建築物に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 鉄筋コンクリート造の柱については、主筋は4本以上とし、主筋と帯筋は緊結しなければならない。
- 2 枠組壁工法は、主に柱の耐力によって地震などの外力に抵抗する方式であるため耐震性が高い。
- 3 自然換気設備を設ける場合においては、給気口をできるだけ低くし、排気口をできるだけ高くするのがよい。
- 4 杭基礎は、建築物自体の重量が大きく、浅い地盤の地耐力では建築物が支えられない場合に用いられる。