

平成 13 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、別の解答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、解答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 13 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〕 A・B・Cが、持分を6・2・2の割合とする建物の共有をしてい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、正しいものはどれか。

- 1 Aが、B・Cに無断で、この建物を自己の所有としてDに売却した場合は、その売買契約は有効であるが、B・Cの持分については、他人の権利の売買となる。
- 2 Bが、その持分に基づいて単独でこの建物全部を使用している場合は、A・Cは、Bに対して、理由を明らかにすることなく当然に、その明渡しを求めることができる。
- 3 この建物をEが不法占有している場合には、B・Cは単独でEに明渡しを求めることはできないが、Aなら明渡しを求めることができる。
- 4 裁判による共有物の分割では、Aに建物を取得させ、AからB・Cに対して適正価格で賠償させる方法によることは許されない。

〔問 2〕 Aが、Bに住宅用地を売却した場合の錯誤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が、Aや媒介業者の説明をよく聞き、自分でもよく調べて、これなら住宅が建てられると信じて買ったが、地下に予見できない空洞（古い防空壕）があり、建築するためには著しく巨額の費用が必要であることが判明した場合、Bは、売買契約は錯誤によって無効であると主張できる。
- 2 売買契約に要素の錯誤があった場合は、Bに代金を貸し付けたCは、Bがその錯誤を認めず、無効を主張する意思がないときでも、Aに対し、Bに代位して、無効を主張することができる。
- 3 Aが、今なら課税されないと信じていたが、これをBに話さずに売却した場合、後に課税されたとしても、Aは、この売買契約が錯誤によって無効であるとはいえない。
- 4 Bは、代金をローンで支払うと定めて契約したが、Bの重大な過失によりローン融資を受けることができない場合、Bは、錯誤による売買契約の無効を主張することはできない。

〔問 3〕 A所有の甲地は袋地で、Aが所有していない回りの土地（^{によう}圍繞地）を通る通路を開設しなければ公道に出ることができない。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 Aは、^{によう}圍繞地の所有者に代償を支払えば、自己の意思のみによって通行の場所及び方法を定め、^{によう}圍繞地に通路を開設することができる。
- 2 Bが、Aから甲地を譲り受けた場合には、Bは、所有権移転の登記を完了しないと、^{によう}圍繞地に通路を開設することができない。
- 3 甲地が、A及びCの共有地の分割によって袋地となったときには、Aは、Cが所有する分割後の残余地にしか通路を開設することができない。
- 4 甲地が、D所有の土地を分筆してAに売却した結果、袋地になった場合で、Dが、甲地の譲渡後、その残余地である乙地をEに売却したときには、Aは乙地に通路を開設することができない。

〔問 4〕 AとBとが共同で、Cから、C所有の土地を2,000万円で購入し、代金を連帯して負担する（連帯債務）と定め、CはA・Bに登記、引渡しをしたのに、A・Bが支払をしない場合の次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 Cは、Aに対して2,000万円の請求をすると、それと同時に、Bに対しては、全く請求をすることができない。
- 2 AとBとが、代金の負担部分を1,000万円ずつと定めていた場合、AはCから2,000万円請求されても、1,000万円を支払えばよい。
- 3 BがCに2,000万円支払った場合、Bは、Aの負担部分と定めていた1,000万円及びその支払った日以後の法定利息をAに求償することができる。
- 4 Cから請求を受けたBは、Aが、Cに対して有する1,000万円の債権をもって相殺しない以上、Aの負担部分についても、Bからこれをもって相殺することはできない。

〔問 5〕 AからB、BからCに、甲地が順次売却され、AからBに対する所有権移転登記がなされた。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が甲地につき全く無権利の登記名義人であった場合、真の所有者Dが所有権登記をBから遅滞なく回復する前に、Aが無権利であることにつき善意のCがBから所有権移転登記を受けたとき、Cは甲地の所有権をDに対抗できる。
- 2 BからCへの売却後、AがA B間の契約を適法に解除して所有権を取り戻した場合、Aが解除を理由にして所有権登記をBから回復する前に、その解除につき善意のCがBから所有権移転登記を受けたときは、Cは甲地の所有権をAに対抗できる。
- 3 BからCへの売却前に、AがA B間の契約を適法に解除して所有権を取り戻した場合、Aが解除を理由にして所有権登記をBから回復する前に、その解除につき善意のCがBから甲地を購入し、かつ、所有権移転登記を受けたときは、Cは甲地の所有権をAに対抗できる。
- 4 BからCへの売却前に、取得時効の完成により甲地の所有権を取得したEがいる場合、Eがそれを理由にして所有権登記をBから取得する前に、Eの取得時効につき善意のCがBから甲地を購入し、かつ、所有権移転登記を受けたときは、Cは甲地の所有権をEに対抗できる。

〔問 6〕 契約当事者が死亡した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 委任契約において、委任者又は受任者が死亡した場合、委任契約は終了する。
- 2 使用貸借契約において、貸主又は借主が死亡した場合、使用貸借契約は効力を失う。
- 3 組合契約において、組合員が死亡した場合、当該組合員は組合契約から脱退する。
- 4 定期贈与契約（定期的給付を目的とする贈与契約）において、贈与者又は受贈者が死亡した場合、定期贈与契約は効力を失う。

〔問 7〕 Aは、Bから3,000万円の借金をし、その借入金債務を担保するために、A所有の甲地と、乙地と、乙地上の丙建物の上に、いずれも第1順位の普通抵当権（共同抵当）を設定し、その登記を経た。その後甲地については、第三者に対して第2順位の抵当権が設定され、その登記がされたが、第3順位以下の担保権者はいない。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 甲地が1,500万円、乙地が2,000万円、丙建物が500万円で競売され、同時に代価を配当するとき、Bはその選択により、甲地及び乙地の代金のみから優先的に配当を受けることができる。
- 2 甲地のみが1,500万円で競売され、この代価のみがまず配当されるとき、Bは、甲地にかかる後順位抵当権者が存在しても、1,500万円全額（競売費用等は控除）につき配当を受けることができる。
- 3 Bは、Aの本件借入金債務の不履行による遅延損害金については、一定の場合を除き、利息その他の定期金と通算し、最大限、最後の2年分しか、本件登記にかかる抵当権の優先弁済権を主張することができない。
- 4 Bと、甲地に関する第2順位の抵当権者は、合意をして、甲地上の抵当権の順位を変更することができるが、この順位の変更は、その登記をしなければ効力が生じない。

〔問 8〕 Aが、B所有の建物の売却（それに伴う保存行為を含む。）についてBから代理権を授与されてい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、正しいものはどれか。

- 1 Aが、Bの名を示さずCと売買契約を締結した場合には、Cが、売主はBであることを知っていても、売買契約はAC間で成立する。
- 2 Aが、買主Dから虚偽の事実を告げられて売買契約をした場合でも、Bがその事情を知りつつAに対してDとの契約を指図したものであるときには、BからDに対する詐欺による取消はできない。
- 3 Aが、買主を探索中、台風によって破損した建物の一部を、Bに無断で第三者に修繕させた場合、Bには、修繕代金を負担する義務はない。
- 4 Aは、急病のためやむを得ない事情があっても、Bの承諾がなければ、さらにEを代理人として選任しBの代理をさせることはできない。

〔問 9〕 Aは、BからB所有の建物を賃借し、特段の定めをすることなく、敷金として50万円をBに交付した。この場合のAのBに対する敷金返還請求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、正しいものはどれか。

- 1 賃貸借契約期間中でも、Bの返済能力に客観的な不安が生じた場合は、Aは、賃料支払債務と敷金返還請求権とを対当額にて相殺することができる。
- 2 敷金返還請求権は、賃貸借契約と不可分であり、Aは、Bの承諾があったとしても、これをAの債権者に対して担保提供することができない。
- 3 賃貸借契約が終了した場合、建物明渡債務と敷金返還債務とは常に同時履行の関係にあり、Aは、敷金の支払と引換えにのみ建物を明け渡すと主張できる。
- 4 Bは、Aの、賃貸借契約終了時までの未払賃料については、敷金から控除できるが、契約終了後明渡しまでの期間の賃料相当損害額についても、敷金から控除できる。

〔問 10〕 甲建物の占有者である（所有者ではない。）Aは、甲建物の壁が今にも剥離しそうであると分かっていたのに、甲建物の所有者に通知せず、そのまま放置するなど、損害発生防止のため法律上要求される注意を行わなかった。そのために、壁が剥離して通行人Bが死亡した。この場合、Bの相続人からの不法行為に基づく損害賠償請求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が即死した場合、B本人の損害賠償請求権は観念できず、その請求権の相続による相続人への承継はない。
- 2 Bに配偶者と子がいた場合は、その配偶者と子は、Bの死亡による自己の精神上の苦痛に関し、自己の権利として損害賠償請求権を有する。
- 3 Bの相続人は、Aに対しては損害賠償請求ができるが、甲建物の所有者に対しては、損害賠償請求ができない。
- 4 壁の剥離につき、壁の施工業者にも一部責任がある場合には、Aは、その施工業者に対して求償権を行使することができる。

〔問 11〕 被相続人Aの相続人の法定相続分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 AとBが婚姻中に生まれたAの子Cは、AとBの離婚の際、親権者をBと定められたが、Aがその後再婚して、再婚にかかる配偶者がいる状態で死亡したときは、Cには法定相続分はない。
- 2 Aに実子がなく、3人の養子がいる場合、法定相続分を有する養子は2人に限られる。
- 3 Aが死亡し、配偶者D及びその2人の子供E、Fで遺産分割及びそれに伴う処分を終えた後、認知の訴えの確定により、さらに嫡出でない子Gが1人いることが判明した。Gの法定相続分は $\frac{1}{6}$ である。
- 4 Aに子が3人あり、Aの死亡の際、2人は存命であったが、1人は既に死亡していた。その死亡した子には2人の嫡出子H、Iがいた。A死亡の際、配偶者もいなかった場合、Hの法定相続分は $\frac{1}{6}$ である。

〔問 12〕 Aは、昭和46年（西暦1971年）8月、Bから、その所有地を、建物の所有を目的として存続期間30年の約定で賃借し、その後A所有の建物を同土地上に建築し、A名義の所有権保存登記をしてきた。この場合、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 平成13年（西暦2001年）8月の契約更新時に、AB間の合意により、更新後の存続期間を10年と定めることができる。
- 2 平成13年8月の契約更新時に、AB間の合意により、今回の更新は旧借地法によるものとするが、次回以降の更新は借地借家法本則によるものとする旨定めることができる。
- 3 Aは平成12年7月に再築のため建物を取り壊し、土地の上の見やすい場所に「旧建物を特定するために必要な事項、取り壊した日、建物を新たに築造する旨」を掲示した。この掲示が存続していれば、建物が未完成でも、平成13年8月時点で、Aは本件借地権を第三者に対抗できる。
- 4 平成13年8月の契約更新後、更新期間満了前に、本件借地上のA所有建物が朽廃した場合、本件借地権は消滅しない。

〔問 13〕 賃貸人A（個人）と賃借人B（個人）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、誤っているものはどれか。

- 1 Bが家賃減額の請求をしたが、家賃の減額幅についてA B間に協議が調わず裁判になったときは、Aは、その裁判が確定するまでの期間は、Aが相当と認める金額の家賃を支払うようにBに請求できる。
- 2 Bが家賃減額の請求をしたが、家賃の減額幅についてA B間に協議が調わず裁判になったときは、その請求にかかる一定額の減額を正当とする裁判が確定した時点以降の家賃が減額される。
- 3 家賃が、近傍同種の建物の家賃に比較して不相当に高額になったときは、契約の条件にかかわらず、Bは、将来に向かって家賃の減額を請求することができる。
- 4 A B間で、3年間は家賃を減額しない旨特に書面で合意した場合、その特約は効力を有しない。

〔問 14〕 1棟の建物を区分した建物（以下この問において「区分建物」という。）について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 表示の登記がされていない区分建物を建築者から取得した者は、当該区分建物の表示の登記を申請する義務はない。
- 2 区分建物の床面積は、壁その他の内側線で囲まれた部分の水平投影面積により算出される。
- 3 区分建物が規約による共用部分である旨の登記は、当該区分建物の登記用紙の表題部にされる。
- 4 区分建物について敷地権の表示が登記されたときは、敷地権の目的たる土地の登記用紙の表題部に敷地権である旨の登記がされる。

〔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、正しいものはどれか。

- 1 最初に建物の専有部分の全部を所有する者は、公正証書により、共用部分の全部について持分割合を定める規約を設定することができる。
- 2 一部共用部分に関する事項で区分所有者全員の利害に関係しないものについての区分所有者全員の規約の設定、変更、又は廃止は、当該一部共用部分を共用すべき区分所有者全員の承諾を得なければならない。
- 3 管理者は、規約の定め又は集会の決議があっても、その職務に関し区分所有者のために、原告又は被告となることができない。
- 4 管理者は、少なくとも毎年1回集会を招集しなければならないが、集会は、区分所有者全員の同意があるときは、招集の手続を経ないで開くことができる。

〔問 16〕 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 監視区域内において一定規模以上の面積の土地売買等の契約を締結した場合には、契約締結後2週間以内に届出をしなければならない。
- 2 市町村長は、当該市町村の区域のうち、国土交通大臣が定める基準に該当し、地価の上昇によって適正かつ合理的な土地利用の確保に支障を生ずるおそれがあると認められる区域を、期間を定めて、注視区域として指定することができる。
- 3 監視区域内において国土利用計画法の規定に違反して必要な届出をせず、土地売買等の契約を締結した場合には、6月以下の懲役又は100万円以下の罰金に処せられる。
- 4 注視区域内においては、都道府県の規則で定める面積以上の土地売買等の契約を締結する場合に届出が必要である。

〔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 用途地域に関する都市計画には、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を定めることとされている。
- 2 第一種低層住居専用地域に関する都市計画には、建築物の高さの限度を定めることとされている。
- 3 第二種中高層住居専用地域に関する都市計画には、建築物の高さの最高限度及び最低限度を定めることとされている。
- 4 特定街区に関する都市計画には、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定めることとされている。

〔問 18〕 次に掲げる開発行為（都市計画法第4条第12項に定める行為をいう。以下この問において同じ。）のうち、同法による開発許可を常に受ける必要がないものはどれか。

- 1 医療施設の建築を目的として行う開発行為
- 2 農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築を目的として行う開発行為
- 3 土地区画整理事業が行われている区域内において行う開発行為
- 4 学校教育法による大学の建築を目的として行う開発行為

〔問 19〕 都市計画法の開発許可に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 開発許可申請書には、予定建築物の用途のほか、その構造、設備及び予定建築価額を記載しなければならない。
- 2 開発許可の申請は、自己が所有している土地についてのみ行うことができる。
- 3 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、開発工事完了の公告があるまでの間は、原則として、建築物を建築することができない。
- 4 開発許可処分については、開発審査会の裁決を経ることなく、常に直接その取消しの訴えを提起することができる。

〔問 20〕 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 防火地域内において、延べ面積が50㎡の平屋建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のものは、必ず耐火建築物としなければならない。
- 2 準防火地域内にある木造建築物の外壁及びその軒裏で延焼のおそれのある部分は、防火構造としなければならない。
- 3 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。
- 4 防火地域又は準防火地域以外においても、建築物の高さが15 mを超える建築物は、必ず耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。

〔問 21〕 建築基準法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 幅員4 m未満の道路は、建築物の敷地と道路との関係において、道路とみなされることはない。
- 2 第一種低層住居専用地域内においては、高さが10 mを超える建築物を建築できる場合はない。
- 3 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合は、都市計画において定められた数値以下でありさえすればよい。
- 4 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、建築面積の敷地面積に対する割合の制限を受けない。

〔問 22〕 土地区画整理法における土地区画整理事業に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 施行者が、道路法にいう道路の用に供する土地を、道路管理者の了解を得ることなく造成した場合でも、当該道路管理者は、施行者に対して、その造成費用の全部を支払わなければならない。
- 2 施行者は、仮換地の指定を行うに当たっては、従前の宅地について抵当権を有する者に対して、仮換地について仮にその目的となるべき宅地又はその部分を指定しなければならない。
- 3 換地処分があった場合、従前の宅地に存した未登記及び未申告の借地権は、その公告があった日が終了した時において消滅し、従前の宅地とみなされる換地について存続することはない。
- 4 土地区画整理組合が成立した場合において、施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者はすべて組合員となるが、施行地区内の借家人は組合員とはならない。

〔問 23〕 農地法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 現況は農地であるが、土地登記簿上の地目が「山林」である土地を住宅建設の目的で取得する場合には、農地法第5条の許可を要しない。
- 2 農地法第3条又は第5条の許可を要する農地の権利移転について、これらの許可を受けないでした行為は、その効力を生じない。
- 3 市街化区域内の農地を耕作目的で取得する場合には、あらかじめ農業委員会に届け出れば、農地法第3条の許可を要しない。
- 4 農地法第4条の許可を受けた農地について、転用工事に着手する前に同一の転用目的で第三者にその所有権を移転する場合には、改めて農地法第5条の許可を要しない。

〔問 24〕 次の記述のうち誤っているものはどれか。

- 1 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行われる宅地造成に関する工事の請負人は、工事に着手する前に、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。
- 2 生産緑地法によれば、生産緑地地区内において建築物の新築、改築又は増築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。
- 3 河川法によれば、河川保全区域内において工作物の新築又は改築をしようとする者は、原則として河川管理者の許可を受けなければならない。
- 4 流通業務市街地の整備に関する法律によれば、流通業務地区において住宅を建設しようとする者は、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。

〔問 25〕 A所有の都市計画法による市街化区域内の宅地甲地（面積 250 m²）を、Bが取得した場合における次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 Bが甲地を盛土したうえで住宅を建築しようとするときには、都市計画法第29条の許可（開発許可）を受けなければならない。
- 2 甲地が都市計画法による第一種住居地域に指定されているときは、建築基準法の規定によると、Bは、甲地に住宅の一部を喫茶店（店舗面積 150 m²）として使用する建築物を建築することができる。
- 3 甲地にA所有の住宅が建っているとき、BがAに対してこれを除却するよう求めるためには、民法の規定によると、Bは、甲地の所有権移転登記を完了していなければならない。
- 4 甲地と公道との間が建築基準法第42条第2項の規定により道路とみなされる私道（敷地はA所有）のみにより接続しているときには、Bは、甲地に住宅を建築する目的で同法第6条第1項の確認を受けるためには、当該私道の通行についてのAの承諾を必要とする。

〔問 26〕 租税特別措置法第 41 条の 5 の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、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 買換資産とされる家屋については、租税特別措置法第 41 条の住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の適用を受けない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、譲渡をした日から同日以後 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに取得するものであることが適用要件とされている。
- 4 譲渡資産とされる家屋については、居住の用に供しているもの、又は居住の用に供されなくなった日から同日以後 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに譲渡されるものであることが適用要件とされている。

〔問 27〕 印紙税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 地方公共団体である A 市を売主、株式会社である B 社を買主とする土地の譲渡契約書 2 通に双方が署名押印のうえ、1 通ずつ保存することとした場合、B 社が保存する契約書には印紙税が課されない。
- 2 「平成 13 年 5 月 1 日作成の土地譲渡契約書の契約金額を 1 億円から 9,000 万円に変更する」旨を記載した変更契約書は、契約金額を減額するものであるから、印紙税は課されない。
- 3 土地の賃貸借契約書で「賃借料は月額 10 万円、契約期間は 10 年間とし、権利金の額は 100 万円とする」旨が記載された契約書は、記載金額 1,200 万円の土地の賃借権の設定に関する契約書として印紙税が課される。
- 4 給与所得者である個人 C が生活の用に供している土地建物を株式会社である D 社に譲渡し、代金 1 億円を受け取った際に作成する領収書は、金銭の受取書として印紙税が課される。

〔問 28〕 不動産取得税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 不動産取得税は、不動産の取得に対して、取得者の住所地の都道府県が課する税であるが、その徴収は普通徴収の方式がとられている。
- 2 平成13年7月に中古住宅とその敷地を取得した場合、当該敷地の取得に係る不動産取得税の税額から $\frac{1}{2}$ に相当する額が減額される。
- 3 土地に定着した工作物又は立木はそれ自体では不動産取得税の課税対象とはならないが、土地と同時に取引される場合には、不動産取得税の課税対象となる。
- 4 家屋の改築により家屋の取得とみなされた場合、当該改築により増加した価格を課税標準として不動産取得税が課税される。

〔問 29〕 不動産の鑑定評価に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 不動産の価格を求める鑑定評価の手法は、原価法、取引事例比較法及び収益還元法に大別されるが、鑑定評価に当たっては、案件に即してこれらの三手法のいずれか1つを適用することが原則である。
- 2 取引事例比較法とは、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、地域要因の比較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、これによって対象不動産の試算価格を求める手法である。
- 3 収益還元法は、学校、公園等公共又は公益の目的に供されている不動産も含めすべての不動産に適用すべきものであり、自用の住宅地といえども賃貸を想定することにより適用されるものである。
- 4 賃料の鑑定評価において、支払賃料とは、賃料の種類を問わず貸主に支払われる賃料の算定の期間に対応する適正なすべての経済的対価をいい、純賃料及び不動産の賃貸借等を継続するために通常必要とされる諸経費等から成り立つものである。

〔問 30〕 次の記述のうち、宅地建物取引業法の免許を受ける必要のないものはどれか。

- 1 建設業法による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取り決めた約束を履行するため、建築した共同住宅の売買のあっせんを反復継続して行う場合
- 2 地主Bが、都市計画法の用途地域内の所有地を、駐車場用地2区画、資材置場1区画、園芸用地3区画に分割したうえで、これらを別々に売却する場合
- 3 地主Cが、その所有地に自らマンションを建設した後、それを入居希望者に賃貸し、そのマンションの管理をCが行う場合
- 4 農家Dが、その所有する農地を宅地に転用し、全体を25区画に造成した後、宅地建物取引業者Eに販売代理を依頼して分譲する場合

〔問 31〕 宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）に規定する取引主任者に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 都道府県知事は、宅地建物取引主任者資格試験を不正の手段で受験したため合格決定が取り消された者について、同試験の受験を以後5年間禁止する措置をすることができる。
- 2 宅地建物取引主任者資格試験に合格した者でも、3年間以上の実務経験を有しなければ、法第18条第1項の登録を受けることができない。
- 3 甲県内に所在する事務所の専任の取引主任者は、甲県知事による法第18条第1項の登録を受けている者でなければならない。
- 4 宅地建物取引主任者証を滅失した取引主任者は、宅地建物取引主任者証の再交付を受けるまで、法第35条の規定による重要事項の説明をすることができない。

〔問 32〕 宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）に規定する取引主任者に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 取引主任者は、法第35条の規定による重要事項の説明をするときに、その相手方から要求がなければ、宅地建物取引主任者証の提示はしなくてもよい。
- 2 宅地建物取引業者は、10戸以上の一団の建物を分譲するために案内所を設置し、当該案内所において契約締結を行うときは、1名以上の成年者である専任の取引主任者を置かなければならない。
- 3 取引主任者は、取引主任者としてすべき事務の禁止の処分を受けたときは、2週間以内に、宅地建物取引主任者証をその処分を行った都道府県知事に提出しなければならない。
- 4 取引主任者は、法第18条第1項の登録を受けた後に他の都道府県知事にその登録を移転したときには、移転前の都道府県知事から交付を受けた宅地建物取引主任者証を用いて引き続き業務を行うことができる。

〔問 33〕 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 営業保証金の供託は、必ず、主たる事務所のもよりの供託所に金銭を供託する方法によらなければならない。
- 2 新たに宅地建物取引業を営もうとする者は、営業保証金を供託所に供託した後に、国土交通大臣又は都道府県知事の免許を受けなければならない。
- 3 宅地建物取引業者は、営業保証金の還付が行われ、営業保証金が政令で定める額に不足することになったときは、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、業務停止の処分を受けることがあるが、免許取消しの処分を受けることはない。
- 4 宅地建物取引業者との取引により生じた債権であっても、内装業者の内装工事代金債権については、当該内装業者は、営業継続中の宅地建物取引業者が供託している営業保証金について、その弁済を受ける権利を有しない。

〔問 34〕 宅地建物取引業者が、その業務に関して行う次の行為のうち、宅地建物取引業法の規定に違反するものはいくつあるか。

- ア 都市計画法による市街化調整区域内の土地について、「近々、市街化区域と市街化調整区域との区分（線引き）を定めることが都道府県の義務でなくなる。」と記載し、当該土地について、すぐにでも市街化区域に変更されるがごとく表示して広告すること
 - イ 定期建物賃貸借を媒介する場合に、宅地建物取引業法第 35 条に規定する重要事項の説明において、期間の定めがない旨の説明を行うこと
 - ウ 建築に関する工事の完了前において、建築基準法第 6 条第 1 項の確認を受ける必要のある建物について、その確認の申請後、確認を受ける前に、当該確認を受けることができるのは確実である旨表示して、当該建物の分譲の広告をすること
 - エ 競売開始決定がなされた自己の所有に属しない宅地について、裁判所による競売の公告がなされた後、入札前に、自ら売主として宅地建物取引業者でない者と当該宅地の売買契約を締結すること
- 1 一つ
 - 2 二つ
 - 3 三つ
 - 4 四つ

〔問 35〕 宅地建物取引業者 A は、宅地の売買を媒介し、契約が成立した場合、宅地建物取引業法第 37 条の規定により、その契約の各当事者に書面を交付しなければならないが、次の事項のうち、当該書面に記載しなくてもよいものはどれか。

- 1 代金以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額並びに当該金銭の授受の時期及び目的
- 2 当該宅地上に存する登記された権利の種類及び内容並びに登記名義人又は登記簿の表題部に記載された所有者の氏名（法人にあっては、その名称）
- 3 損害賠償額の子定又は違約金に関する定めがあるときは、その内容
- 4 当該宅地に係る租税その他の公課の負担に関する定めがあるときは、その内容

〔問 36〕 宅地建物取引業者が、マンションの1戸の賃貸借の媒介を行うに際し、宅地建物取引業法第35条の規定による重要事項の説明を行った。この場合、次の記述のうち、同条の規定に違反しないものはどれか。

- 1 マンションの所有者についての登記名義人は説明したが、当該マンションに係る登記されている抵当権については説明しなかった。
- 2 敷金の額については説明したが、その敷金をどのように精算するかについては説明しなかった。
- 3 建物の区分所有等に関する法律に規定する専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定め（その案を含む。）がなかったので、そのことについては説明しなかった。
- 4 マンションの管理の委託を受けている法人については、その商号又は名称は説明したが、その主たる事務所の所在地については説明しなかった。

〔問 37〕 宅地建物取引業者Aは、Bから住宅用地の購入について依頼を受け媒介契約を締結していたところ、古い空き家が建った土地（甲地）を見つけ、甲地の所有者とBとの売買契約を締結させ、又はさせようとしている。この場合、宅地建物取引業法の規定によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

- 1 Aは、Bが住宅の建設を急いでおり更地の取得を希望していることを知っていた場合でも、空き家について登記がされていないときは、Bに対して空き家が存する事実を告げる必要はない。
- 2 甲地が都市計画法による第二種低層住居専用地域に指定されている場合で、その制限について宅地建物取引業法第35条の規定による重要事項の説明をするとき、Aは、Bに対して、低層の住宅が建築できることを告げれば足りる。
- 3 AがBに対して、甲地の現況を説明しようとする場合、Aが甲地の地中の埋設管の有無について土地利用状況の経歴、関係者への照会等の調査を実施したが判明せず、埋設管の無いことを断定するためには掘削その他の特別の調査が必要であるときは、Aは、その旨を告げれば足りる。
- 4 Bが甲地を取得し、自ら古い空き家を除去するつもりである場合で、媒介契約に特別の定めがないとき、Aは、Bが甲地を取得した後も、その空家の除去が完成するまでは、媒介報酬の支払を請求することはできない。

〔問 38〕 宅地建物取引業者Aが、BからB所有の土地付建物の売却の媒介を依頼され、媒介契約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、誤っているものはどれか。

- 1 A B間で媒介契約が締結されたときは、Aは遅滞なく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を作成し、記名押印して、Bに交付しなければならない。
- 2 A B間の媒介契約が専任媒介契約である場合、Aは契約の相手方を探すため、当該物件につき必要な事項を、媒介契約締結の日から休業日数を除き7日以内（専属専任媒介契約の場合は5日以内）に指定流通機構に登録しなければならない。
- 3 Aが当該物件を売買すべき価額に対して意見を述べるときは、Bに対してその根拠を明らかにしなければならない。
- 4 A B間の媒介契約が専任媒介契約である場合、その有効期間の満了に際して、Bからの更新の申出がなくても、その有効期間を自動的に更新するためには、当該契約の締結時にあらかじめBの承諾を得ておかななければならない。

〔問 39〕 宅地建物取引業者が、宅地又は建物の売買の媒介に際して相手方に交付する必要がある書面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」又は「契約書面」とは、それぞれ同法第35条又は同法第37条の規定に基づく書面をいう。

- 1 契約の解除については、特に定めをしなかったため、重要事項説明書にはその旨記載し内容を説明したが、契約書面には記載しなかった。
- 2 代金の額及びその支払の時期については、重要事項説明書に記載し内容を説明したが、契約書面には記載しなかった。
- 3 宅地及び建物の引渡しの時期については、特に定めをしなかったため、重要事項説明書にはその旨記載し内容を説明したが、契約書面には記載しなかった。
- 4 移転登記の申請の時期については、特に定めをしなかったため、重要事項説明書にはその旨記載し内容を説明したが、契約書面には記載しなかった。

〔問 40〕 宅地建物取引業者Aが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。）に加入した場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 Aについて弁済業務保証金が還付された場合で、Aが、その還付された分に充当されるべき金額を、保証協会の通知を受けた日から2週間以内に保証協会に納付しないときは、保証協会の社員としての地位を失う。
- 2 Aは、保証協会に加入したときは、その加入の日から2週間以内に、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。
- 3 弁済業務保証金について弁済を受けることのできる権利を有する者には、Aがチラシの制作を依頼し、代金が未払である広告代理店も含まれる。
- 4 弁済業務保証金について弁済を受ける権利を有する者には、Aが保証協会の社員となる前にAと宅地建物の取引をした者は含まれない。

〔問 41〕 宅地建物取引業者Aは、自ら売主となって、宅地建物取引業者でない買主Bに、建築工事完了前のマンションを価格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、次の記述のうち誤っているものはどれか。なお、この問において「保全措置」とは、同法第41条第1項の規定による手付金等の保全措置をいう。

- 1 Bが契約前に申込証拠金10万円を支払っている場合で、契約締結後、当該申込証拠金を代金に充当するときは、Aは、その申込証拠金についても保全措置を講ずる必要がある。
- 2 Aが手付金について銀行との間に保全措置を講じている場合で、Aが資金繰りに困り工事の請負代金を支払うことができず、マンションの譲渡が不可能となったときには、Bは、手付金の全額の返還を当該銀行に請求できる。
- 3 AB間の契約においては、「Aがマンションの引渡しができない場合には、当該手付金の全額を返還するので、Bの履行着手前にAが契約を解除してもBは損害賠償その他の金銭を請求しない」旨の特約をすることができる。
- 4 Aは、手付金300万円を受け取ったのち、工事中にさらに中間金として100万円をBから受け取る場合は、当該中間金についても保全措置を講ずる必要がある。

〔問 42〕 宅地建物取引業者Aが、自ら売主となり、宅地建物取引業者Bと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。

- 1 AがBから受け取る手付金の額が売買代金の2割を超える場合には、その手付金について宅地建物取引業法第41条又は第41条の2の規定による手付金等の保全措置を講じなければならない。
- 2 買主Bも宅地建物取引業者であるので、AがBに対し手付金を貸し付けて契約の締結を誘引してもさしつかえない。
- 3 売買予定の建物が、建築工事完了前の建物である場合には、Aは、建築基準法第6条第1項の確認の申請をすれば、Bと売買契約を締結することができる。
- 4 AB間で、建物の譲渡価格について値引きをするかわりに、瑕疵担保責任の期間については、引渡しの日から6月間とする特約を結ぶ場合、この特約は有効である。

〔問 43〕 宅地建物取引業者Aが、自ら所有する土地を20区画の一団の宅地に造成し、これを分譲しようとしている。この場合、宅地建物取引業法（以下この間において「法」という。）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、現地案内所を設置して、そこで法第35条の規定による重要事項の説明をさせようとするときには、その業務を行うのは、専任の取引主任者でなければならない。
- 2 Aは、分譲の代理を、他の宅地建物取引業者Bに依頼した。Bは単独でその分譲のために現地案内所を設置したが、Aは、この案内所の場所について、法第50条第2項の規定による届出をしなければならない。
- 3 Aは、現地案内所を設置して、そこで分譲を行おうとしているが、当該案内所には、法第50条第1項による国土交通省令で定める標識（宅地建物取引業者票）を掲げなければならない。
- 4 Aが、法第15条第1項の規定により専任の取引主任者を置いて現地案内所を設置している場合に、当該案内所で買受けの申込みをした者は、申込みの日から起算して8日以内であれば、無条件で申込みの撤回をすることができる。

〔問 44〕 宅地建物取引業者でないAは、宅地建物取引業者Bに対し、Bが売主である宅地建物について、Aの自宅付近の喫茶店で、その買受けの申込みをした。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、申込みの撤回ができる旨及び撤回の方法の告知は書面で行う必要があるが、口頭で告知した2日後に書面を交付した場合、申込みの撤回が可能な期間の起算日は、口頭での告知のあった日である。
- 2 Aは、申込みの撤回を書面により行う必要があり、その効力は、Aが申込みの撤回を行う旨の書面を発した時に生ずる。
- 3 買受けの申込みに際して申込証拠金がAから支払われている場合で、Aが申込みの撤回を行ったとき、Bは、遅滞なくその全額をAに返還しなければならないが、申込みの撤回に伴う損害があった場合は、別途これをAに請求できる。
- 4 申込みの撤回を行う前にAが売買代金の一部を支払い、かつ、引渡し日を決定した場合は、Aは申込みの撤回はできない。

〔問 45〕 次の行為のうち、宅地建物取引業者がしてはならないこととして、宅地建物取引業法の規定により禁止されているものは、いくつあるか。

- ア 正当な理由なしに、業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らすこと
- イ 自己の所有に属しない宅地又は建物について、宅地建物取引業法で定める一定の場合を除いて、自ら売主となる売買の予約を締結すること
- ウ 宅地又は建物の貸借の媒介にあたって、その媒介に係る取引の当事者の双方と媒介契約を締結すること
- エ 宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関して、国土交通大臣の定める額をこえて報酬を受けること

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 46〕 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、自ら居住するため住宅を必要とする者のほか、親族の居住のために住宅を必要とする者に対して、融資を行うことができる。
- 2 住宅金融公庫の融資を受けて住宅を建設した賃貸業者は、当該住宅を一定の他の賃貸業者に賃貸することができる。
- 3 住宅金融公庫は、貸付金に係る貸付けの申込みの審査業務（貸付けの決定を除く。）について銀行に委託することができる。
- 4 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、賃借人の資格は一定の基準に従わなければならないが、選定方法は任意に定めることができる。

〔問 47〕 宅地建物取引業者A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（不動産の表示に関する公正競争規約を含む。）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 Aは、建物の売買の媒介を依頼されたところ、当該建物は工事完成後10カ月が経過しているものの未使用であったので、当該物件を新築物件として販売広告してもよい。
- 2 Aは、駅から160mの距離にある宅地を、代理により売却するに当たり、「駅より徒歩2分、立地条件は万全です。」と販売広告してもよい。
- 3 Aは、自社所有の10区画の宅地の販売に当たり、インターネットを利用する方法で1カ月を販売期間とする旨の広告をしたところ、販売開始1週間で8区画を売却したが、販売期間中の表示の一貫性を考慮し表示の更新は行わなくてもよい。
- 4 Aは、工事中の建物をインターネットを利用する方法で販売広告するに当たり、他の建物の写真であっても当該建物と外観が類似するものであれば、他の建物の写真である旨明示することなく使用してもよい。

〔問 48〕 不動産の需給に関する次の記述のうち、最近5年間（平成8年から平成12年まで）の動向を述べたものとして、正しいものはどれか。

- 1 地価公示（国土交通省）によると、全国平均の地価の毎年下落率は、商業地のほうが住宅地よりも大きい。
- 2 住宅着工統計（国土交通省）によると、全国の新設住宅の着工戸数は、持家系住宅（持家及び分譲住宅）より貸家系住宅（貸家及び給与住宅）のほうが多い。
- 3 住宅・土地統計調査（総務省）によると、全国の住宅戸数は、総世帯数よりも少ない。
- 4 地価公示（国土交通省）及び国民経済計算（内閣府）によると、全国平均の地価が下落した年には、実質国内総生産（GDP）も常に下落している。

〔問 49〕 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 地すべりは、特定の地質や地質構造を有する地域に集中して分布する傾向が強く、地すべり地形と呼ばれる特有の地形を形成することが多い。
- 2 土石流は、急勾配の溪流に多量の不安定な砂礫の堆積がある所や、流域内で豪雨に伴う斜面崩壊の危険性の大きい場合に起こりやすい。
- 3 まさ、しらす、山砂、段丘砂礫などの主として砂質土からなるのり面は、地表水による浸食には比較的強いため、簡易な排水施設の設置により安定を図ることが可能である。
- 4 丘陵地を切土と盛土により造成した地盤の場合は、その境目では地盤の強度が異なるため、不同沈下が起こりやすい。

〔問 50〕 建築材料に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 常温常圧において、鉄筋と普通コンクリートを比較すると、温度上昇に伴う体積の膨張の程度（熱膨張率）は、ほぼ等しい。
- 2 コンクリートの引張強度は、一般に圧縮強度の $\frac{1}{10}$ 程度である。
- 3 木材に一定の力をかけたときの圧縮に対する強度は、繊維方向に比べて繊維に直角方向のほうが大きい。
- 4 木材の辺材は、心材より腐朽しやすい。