

平成 16 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 解答は、別の解答用紙に記入してください。
- 4 正解は、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、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 16 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所有の土地につき、AとBとの間で売買契約を締結し、Bが当該土地につき第三者との間で売買契約を締結し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、正しいものはどれか。

- 1 Aの売渡し申込みの意思は真意ではなく、BもAの意思が真意ではないことを知っていた場合、AとBとの意思は合致しているので、売買契約は有効である。
- 2 Aが、強制執行を逃れるために、実際には売り渡す意思はないのにBと通謀して売買契約の締結をしたかのように装った場合、売買契約は無効である。
- 3 Aが、Cの詐欺によってBとの間で売買契約を締結した場合、Cの詐欺をBが知っているか否かにかかわらず、Aは売買契約を取り消すことはできない。
- 4 Aが、Cの強迫によってBとの間で売買契約を締結した場合、Cの強迫をBが知らなければ、Aは売買契約を取り消すことができない。

〔問 2〕 B所有の土地をAがBの代理人として、Cとの間で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とBとが夫婦であり契約に関して何ら取り決めのない場合には、不動産売買はA B夫婦の日常の家事に関する法律行為の範囲内ないとCが考えていた場合も、本件売買契約は有効である。
- 2 Aが無権代理人である場合、CはBに対して相当の期間を定めて、その期間内に追認するか否かを催告することができ、Bが期間内に確答をしない場合には、追認とみなされ本件売買契約は有効となる。
- 3 Aが無権代理人であっても、Bの死亡によりAがDとともにBを共同相続した場合には、Dが追認を拒絶していても、Aの相続分に相当する部分についての売買契約は、相続開始と同時に有効となる。
- 4 Aが無権代理人であって、Aの死亡によりBが単独でAを相続した場合には、Bは追認を拒絶できるが、CがAの無権代理につき善意無過失であれば、CはBに対して損害賠償を請求することができる。

〔問 3〕 Aは、自己所有の建物をBに売却したが、Bはまだ所有権移転登記を行っていない。この場合、民法の規定及び判例によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。

- 1 Cが何らの権原なくこの建物を不法占有している場合、Bは、Cに対し、この建物の所有権を対抗でき、明渡しを請求できる。
- 2 DがAからこの建物を賃借し、引渡しを受けて適法に占有している場合、Bは、Dに対し、この建物の所有権を対抗でき、賃貸人たる地位を主張できる。
- 3 この建物がAとEとの持分 $\frac{1}{2}$ ずつの共有であり、Aが自己の持分をBに売却した場合、Bは、Eに対し、この建物の持分の取得を対抗できない。
- 4 Aはこの建物をFから買い受け、FからAに対する所有権移転登記がまだ行われていない場合、Bは、Fに対し、この建物の所有権を対抗できる。

〔問 4〕 共に宅地建物取引業者であるA B間でA所有の土地について、平成16年9月1日に売買代金3,000万円（うち、手付金200万円は同年9月1日に、残代金は同年10月31日に支払う。）とする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 本件売買契約に利害関係を有しないCは、同年10月31日を経過すれば、Bの意思に反しても残代金をAに対して支払うことができる。
- 2 同年10月31日までにAが契約の履行に着手した場合には、手付が解約手付の性格を有していても、Bが履行に着手したかどうかにかかわらず、Aは、売買契約を解除できなくなる。
- 3 Bの債務不履行によりAが売買契約を解除する場合、手付金相当額を損害賠償の予定とする旨を売買契約で定めていた場合には、特約がない限り、Aの損害が200万円を超えていても、Aは手付金相当額以上に損害賠償請求はできない。
- 4 Aが残代金の受領を拒絶することを明確にしている場合であっても、Bは同年10月31日には2,800万円をAに対して現実に提供しなければ、Bも履行遅滞の責任を負わなければならない。

〔問 5〕 A所有の土地の占有者がAからB、BからCと移った場合のCの取得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 Bが平穩・公然・善意・無過失に所有の意思をもって8年間占有し、CがBから土地の譲渡を受けて2年間占有した場合、当該土地の真の所有者はBではなかったとCが知っていたとしても、Cは10年の取得時効を主張できる。
- 2 Bが所有の意思をもって5年間占有し、CがBから土地の譲渡を受けて平穩・公然に5年間占有した場合、Cが占有の開始時に善意・無過失であれば、Bの占有に瑕疵があるかどうかにかかわらず、Cは10年の取得時効を主張できる。
- 3 Aから土地を借りていたBが死亡し、借地であることを知らない相続人Cがその土地を相続により取得したと考えて利用していたとしても、CはBの借地人の地位を相続するだけなので、土地の所有権を時効で取得することはない。
- 4 Cが期間を定めずBから土地を借りて利用していた場合、Cの占有が20年を超えれば、Cは20年の取得時効を主張することができる。

〔問 6〕 AとBが1,000万円の連帯債務をCに対して負っている（負担部分は $\frac{1}{2}$ ずつ）場合と、Dが主債務者として、Eに1,000万円の債務を負い、FはDから委託を受けてその債務の連帯保証人となっている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 1,000万円の返済期限が到来した場合、CはA又はBにそれぞれ500万円までしか請求できないが、EはDにもFにも1,000万円を請求することができる。
- 2 CがBに対して債務の全額を免除しても、AはCに対してなお500万円の債務を負担しているが、EがFに対して連帯保証債務の全額を免除すれば、Dも債務の全額を免れる。
- 3 Aが1,000万円を弁済した場合には、Aは500万円についてのみBに対して求償することができ、Fが1,000万円を弁済した場合にも、Fは500万円についてのみDに対して求償することができる。
- 4 Aが債務を承認して時効が中断してもBの連帯債務の時効の進行には影響しないが、Dが債務を承認して時効が中断した場合にはFの連帯保証債務に対しても時効中断の効力を生ずる。

〔問 7〕 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 土地の所有者は、隣地から雨水が自然に流れてくることを阻止するような工作物を設置することはできない。
- 2 土地の所有者は、隣地の所有者と共同の費用をもって、境界を表示すべき物を設置することができる。
- 3 土地の所有者は、隣地から木の枝が境界線を越えて伸びてきたときは、自らこれを切断できる。
- 4 土地の所有者は、隣地から木の根が境界線を越えて伸びてきたときは、自らこれを切断できる。

〔問 8〕 Aは、B所有の建物を賃借し、毎月末日までに翌月分の賃料50万円を支払う約定をした。またAは敷金300万円をBに預託し、敷金は賃貸借終了後明渡し完了後にBがAに支払うと約定された。AのBに対するこの賃料債務に関する相殺についての次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 Aは、Bが支払不能に陥った場合は、特段の合意がなくても、Bに対する敷金返還請求権を自働債権として、弁済期が到来した賃料債務と対当額で相殺することができる。
- 2 AがBに対し不法行為に基づく損害賠償請求権を有した場合、Aは、このBに対する損害賠償請求権を自働債権として、弁済期が到来した賃料債務と対当額で相殺することはできない。
- 3 AがBに対して商品の売買代金請求権を有しており、それが平成16年9月1日をもって時効により消滅した場合、Aは、同年9月2日に、このBに対する代金請求権を自働債権として、同年8月31日に弁済期が到来した賃料債務と対当額で相殺することはできない。
- 4 AがBに対してこの賃貸借契約締結以前から貸付金債権を有しており、その弁済期が平成16年8月31日に到来する場合、同年8月20日にBのAに対するこの賃料債権に対する差押があったとしても、Aは、同年8月31日に、このBに対する貸付金債権を自働債権として、弁済期が到来した賃料債務と対当額で相殺することができる。

〔問 9〕 AはBに甲建物を売却し、AからBに対する所有権移転登記がなされた。A B間の売買契約の解除と第三者との関係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がBの債権者Cとの間で甲建物につき抵当権設定契約を締結し、その設定登記をした後、AがA B間の売買契約を適法に解除した場合、Aはその抵当権の消滅をCに主張できない。
- 2 Bが甲建物をDに賃貸し引渡しも終えた後、AがA B間の売買契約を適法に解除した場合、Aはこの賃借権の消滅をDに主張できる。
- 3 BがBの債権者Eとの間で甲建物につき抵当権設定契約を締結したが、その設定登記をする前に、AがA B間の売買契約を適法に解除し、その旨をEに通知した場合、B E間の抵当権設定契約は無効となり、Eの抵当権は消滅する。
- 4 AがA B間の売買契約を適法に解除したが、AからBに対する甲建物の所有権移転登記を抹消する前に、Bが甲建物をFに賃貸し引渡しも終えた場合、Aは、適法な解除後に設定されたこの賃借権の消滅をFに主張できる。

〔問 10〕 宅地建物取引業者ではないA B間の売買契約における売主Aの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は住宅建設用に土地を購入したが、都市計画法上の制約により当該土地に住宅を建築することができない場合には、そのことを知っていたBは、Aに対し土地売主の瑕疵担保責任を追及することができない。
- 2 Aは、C所有の土地を自ら取得するとしてBに売却したが、Aの責に帰すべき事由によってCから所有権を取得できず、Bに所有権を移転できない場合、他人物売買であることを知っていたBはAに対して損害賠償を請求できない。
- 3 Bが購入した土地の一部を第三者Dが所有していた場合、Bがそのことを知っていたとしても、BはAに対して代金減額請求をすることができる。
- 4 Bが敷地賃借権付建物をAから購入したところ、敷地の欠陥により擁壁に亀裂が生じて建物に危険が生じた場合、Bは敷地の欠陥を知らなかったとしても、Aに対し建物売主の瑕疵担保責任を追及することはできない。

〔問 11〕 AはBと、それぞれ1,000万円ずつ出資して、共同で事業を営むことを目的として民法上の組合契約を締結した。この場合、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 AとBは、出資の価額が均等なので、損益分配の割合も均等に定めなければならない。
- 2 組合への出資金で不動産を購入し組合財産とした場合、この組合財産は総組合員の共有に属する。
- 3 組合財産たる建物の賃借人は、組合に対する賃料支払債務と、組合員たるAに対する債権とを相殺することができる。
- 4 組合に対し貸付金債権を取得した債権者は、組合財産につき権利行使できるが、組合員個人の財産に対しては権利行使できない。

〔問 12〕 自己所有の建物に妻Bと同居していたAが、遺言を残さないまま死亡した。Aには先妻との間に子C及びDがいる。この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の死後、遺産分割前にBがAの遺産である建物に引き続き居住している場合、C及びDは、Bに対して建物の明渡しを請求することができる。
- 2 Aの死後、遺産分割前にBがAの遺産である建物に引き続き居住している場合、C及びDは、それぞれBに対して建物の賃料相当額の $\frac{1}{4}$ ずつの支払いを請求することができる。
- 3 A死亡の時点でBがAの子Eを懐妊していた場合、Eは相続人とみなされ、法定相続分は、Bが $\frac{1}{2}$ 、C・D・Eは各 $\frac{1}{6}$ ずつとなる。
- 4 Cの子FがAの遺言書を偽造した場合には、CはAを相続することができない。

〔問 13〕 AはBに対し甲建物を月20万円で賃貸し、Bは、Aの承諾を得たうえで、甲建物の一部をCに対し月10万円で転貸している。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、誤っているものはどれか。

- 1 転借人Cは、賃貸人Aに対しても、月10万円の範囲で、賃料支払債務を直接に負担する。
- 2 賃貸人Aは、AB間の賃貸借契約が期間の満了によって終了するときは、転借人Cに対しその旨の通知をしなければ、賃貸借契約の終了をCに対し対抗することができない。
- 3 AB間で賃貸借契約を合意解除しても、転借人Cに不信な行為があるなどの特段の事情がない限り、賃貸人Aは、転借人Cに対し明渡しを請求することはできない。
- 4 賃貸人AがAB間の賃貸借契約を賃料不払いを理由に解除する場合は、転借人Cに通知等をして賃料をBに代わって支払う機会を与えなければならない。

〔問 14〕 貸主A及び借主B間の建物賃貸借契約に関する次の記述のうち、賃料増減請求権に関する借地借家法第32条の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 建物が完成した時を始期とする賃貸借契約において、建物建築中に経済事情の変動によってAB間で定めた賃料が不相当になっても、建物の使用収益開始前にBから賃料減額請求を行うことはできない。
- 2 AB間の建物賃貸借契約が、Bが当該建物をさらに第三者に転貸する事業を行ういわゆるサブリース契約である場合、使用収益開始後、経済事情の変動によってAB間で定めた賃料が不相当となっても、Bから賃料減額請求を行うことはできない。
- 3 Bが賃料減額請求権を行使してAB間に協議が調わない場合、賃料減額の裁判の確定時点から将来に向かって賃料が減額されることになる。
- 4 Aが賃料増額請求権を行使してAB間に協議が調わない場合、BはAの請求額を支払わなければならないが、賃料増額の裁判で正当とされた賃料額を既払額が超えるときは、Aは超過額に年1割の利息を付してBに返還しなければならない。

〔問 15〕 不動産の仮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 仮登記の申請は、申請書に仮登記義務者の承諾書を添付して、仮登記権利者が単独であることができる。
- 2 仮登記の申請は、申請書に仮処分命令の正本を添付して、仮登記権利者が単独であることができる。
- 3 仮登記の抹消の申請は、申請書にその仮登記の登記済証を添付して、登記上の利害関係人が単独であることができる。
- 4 仮登記の抹消の申請は、申請書に仮登記名義人の承諾書を添付して、登記上の利害関係人が単独であることができる。

〔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。）及び同法第27条の7の届出（以下この問において「事前届出」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 監視区域内の市街化調整区域に所在する面積6,000㎡の一団の土地について、所有者Aが当該土地を分割し、4,000㎡をBに、2,000㎡をCに売却する契約をB、Cと締結した場合、当該土地の売買契約についてA、B及びCは事前届出をする必要はない。
- 2 事後届出においては、土地の所有権移転後における土地利用目的について届け出ることとされているが、土地の売買価額については届け出る必要はない。
- 3 Dが所有する都市計画法第5条の2に規定する準都市計画区域内に所在する面積7,000㎡の土地について、Eに売却する契約を締結した場合、Eは事後届出をする必要がある。
- 4 Fが所有する市街化区域内に所在する面積4,500㎡の甲地とGが所有する市街化調整区域内に所在する面積5,500㎡の乙地を金銭の授受を伴わずに交換する契約を締結した場合、F、Gともに事後届出をする必要がある。

〔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 都市計画の決定又は変更の提案は、当該提案に係る都市計画の素案の対象となる土地の区域内の土地所有者の全員の同意を得て行うこととされている。
- 2 都市計画事業の認可等の告示があった後においては、事業地内において、都市計画事業の施行の障害となるおそれがある建築物の建築等を行おうとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- 3 土地区画整理事業等の市街地開発事業だけではなく、道路、公園等の都市計画施設の整備に関する事業についても、都市計画事業として施行することができる。
- 4 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。

〔問 18〕 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。なお、この問における都道府県知事とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市、特別市にあってはその長をいうものとする。

- 1 都道府県知事は、開発許可の申請があったときは、申請があった日から21日以内に、許可又は不許可の処分をしなければならない。
- 2 開発行為とは、主として建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいい、建築物以外の工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更は開発行為には該当しない。
- 3 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- 4 開発行為を行おうとする者は、開発許可を受けてから開発行為に着手するまでの間に、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。

〔問 19〕 都市計画法の開発許可に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。
なお、この問における都道府県知事とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市、
特例市にあつてはその長をいうものとする。

- 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で賃貸住宅を
新築する場合、当該賃貸住宅の敷地に4 m以上の幅員の道路が接していなければ
ならない。
- 2 開発許可を受けた開発区域内の土地に用途地域が定められている場合には、
開発行為が完了した旨の公告があつた後、当該開発許可に係る予定建築物以外
の建築物を都道府県知事の許可を受けずに建築することができる。
- 3 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では、農業に
従事する者の居住の用に供する建築物を新築する場合、都道府県知事の許可は
不要である。
- 4 都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為
について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区
域内の土地について、建築物の敷地に関する制限を定めることができる。

〔問 20〕 建築基準法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 建築物の敷地が第一種住居地域と近隣商業地域にわたる場合、当該敷地の過
半が近隣商業地域であるときは、その用途について特定行政庁の許可を受けな
くとも、カラオケボックスを建築することができる。
- 2 建築物が第二種低層住居専用地域と第一種住居地域にわたる場合、当該建築
物の敷地の過半が第一種住居地域であるときは、北側斜線制限が適用されるこ
とはない。
- 3 建築物の敷地が、都市計画により定められた建築物の容積率の限度が異なる
地域にまたがる場合、建築物が一方の地域内のみ建築される場合であっても、
その容積率の限度は、それぞれの地域に属する敷地の部分の割合に応じて按分
計算により算出された数値となる。
- 4 建築物が防火地域及び準防火地域にわたる場合、建築物が防火地域外で防火
壁により区画されているときは、その防火壁外の部分については、準防火地域
の規制に適合させればよい。

〔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 準防火地域内においては、延べ面積が1,200㎡の建築物は耐火建築物としなければならない。
- 2 木造3階建て、延べ面積500㎡、高さ15mの一戸建て住宅について大規模の修繕をする場合は、建築確認を受ける必要はない。
- 3 特定行政庁は、仮設店舗について安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合には、一定の場合を除き、1年以内の期間を定めてその建築を許可することができる。
- 4 居室を有する建築物は、住宅等の特定の用途に供する場合に限って、その居室においてホルムアルデヒド及びクロロピリホスの発散による衛生上の支障がないよう、建築材料及び換気設備について一定の技術的基準に適合するものとしなければならない。

〔問 22〕 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 土地区画整理事業の施行地区内においては、土地区画整理法第76条の規定により、一定の建築行為等について、国土交通大臣又は都道府県知事の許可を必要とする規制がなされるが、仮換地における当該建築行為等については、仮換地の換地予定地的な性格にかんがみ、当該規制の対象外となっている。
- 2 土地区画整理法による建築行為等の規制に違反して建築された建築物等については、施行者は、事業の施行のため必要となったときは、いつでも移転又は除却をすることができる。
- 3 仮換地指定の結果、使用し、又は収益する者のなくなった従前の宅地についても、従前の宅地に関する所有権は残るので、施行者は、土地区画整理事業の工事を行うためには、当該従前の宅地の所有者の同意を得なければならない。
- 4 組合施行の土地区画整理事業において、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、すべてその組合の組合員となるので、当該宅地について事業施行中に組合員から所有権を取得した者は、当該組合の組合員となる。

〔問 23〕 宅地造成等規制法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、この問における都道府県知事とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市、特例市にあってはその長をいうものとする。

- 1 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は、宅地造成に該当しない。
- 2 都道府県知事は、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に、当該工事の施行に伴う災害の防止その他良好な都市環境の形成のために必要と認める場合にあっては、条件を付することができる。
- 3 宅地以外の土地を宅地にするための切土であって、当該切土を行う土地の面積が400㎡であり、かつ、高さが1mのがけを生ずることとなる土地の形質の変更は、宅地造成に該当しない。
- 4 宅地以外の土地を宅地にするための盛土であって、当該盛土を行う土地の面積が1,000㎡であり、かつ、高さが80cmのがけを生ずることとなる土地の形質の変更は、宅地造成に該当する。

〔問 24〕 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 市街化区域内の農地に住宅を建設する目的で所有権を取得する場合には、必ず農業委員会の許可を受けなければならない。
- 2 市街化調整区域内の山林の所有者が、その土地を開墾し果樹園として利用した後、その果樹園を山林に戻す目的で、杉の苗を植える場合には、農地法第4条の許可を受ける必要がある。
- 3 競売により市街化区域外の農地の買受人となり所有権を取得しようとする場合には、農地法第3条又は第5条の許可を受ける必要がある。
- 4 民事調停法による農事調停により農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。

〔問 25〕 次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 道路法によれば、道路の区域が決定された後、道路の供用が開始されるまでの間であって、道路管理者が当該区域についての権原を取得する前であれば、当該区域内において工作物の新築を行おうとする者は、道路管理者の許可を受けなくてもよい。
- 2 土壌汚染対策法によれば、指定区域に指定された際、現に当該指定区域内で既に土地の形質の変更を行っている者は、その指定の日から起算して14日以内に都道府県知事の許可を受けなければ土地の形質の変更を続けてはならない。
- 3 都市再開発法によれば、市街地再開発促進区域内において、鉄骨造2階建てで地階を有しない移転の容易な建築物の建築を行おうとする者は、一定の場合を除き、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- 4 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律によれば、防災街区整備事業に係る公告があった後においては、当該事業の施行地区内において防災街区整備事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更を行おうとする者は、国土交通大臣の許可を受けなければならない。

〔問 26〕 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、当該不動産の所在する市町村において、当該不動産の取得者に課される。
- 2 宅地の取得に係る不動産取得税の課税標準は、当該取得が平成15年1月1日から平成17年12月31日までの間に行われた場合に限り、当該宅地の価格の $\frac{1}{3}$ の額とされる。
- 3 不動産取得税の課税標準となるべき額が9万円である土地を取得した者が当該土地を取得した日から6カ月後に隣接する土地で、その課税標準となるべき額が5万円であるものを取得した場合においては、それぞれの土地の取得について不動産取得税を課されない。
- 4 床面積が240㎡で、床面積1㎡当たりの価格が20万円である住宅を平成16年5月1日に建築した場合、当該住宅の建築に係る不動産取得税の課税標準の算定については、当該住宅の価格から1,200万円が控除される。

〔問 27〕 住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例（「65歳未満の親からの贈与についても相続時精算課税の選択を可能とする措置」及び「住宅取得等資金の贈与に限り相続時精算課税の特別控除（2,500万円）に加え、1,000万円の住宅資金特別控除が認められる措置」）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 増改築のために金銭の贈与を受けた場合には、増築による床面積の増加が50㎡以上であるか、その工事に要した費用の額が1,000万円以上でなければこの特例の対象とはならない。
- 2 住宅取得等資金の贈与を受けた者が、その贈与を受けた日前5年以内に、その者又はその者の配偶者の所有する住宅用家屋に居住したことがある場合には、この特例の適用を受けることはできない。
- 3 住宅取得等資金の贈与を受けた者について、その贈与を受けた年の所得税法に定める合計所得金額が1,200万円を超えている場合でも、この特例の適用を受けることができる。
- 4 この特例の対象となる既存住宅用家屋は、マンション等の耐火建築物である場合には築後30年以内、耐火建築物以外の建物である場合には築後25年以内のものに限られる。

〔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 後日、本契約書を作成することを文書上で明らかにした、土地を1億円で譲渡することを証した仮契約書には、印紙税は課されない。
- 2 宅地建物取引業を営むA社が、「A社は、売主Bの代理人として、土地代金5,000万円を受領した」旨を記載した領収書を作成した場合、当該領収書の納税義務者はA社である。
- 3 建物の賃貸借契約に際して貸主であるC社が作成した、「敷金として30万円を受領した。当該敷金は賃借人が退去する際に全額返還する」旨を明らかにした敷金の領収書には、印紙税は課されない。
- 4 「甲土地を5,000万円、乙土地を4,000万円、丙建物を3,000万円で譲渡する」旨を記載した契約書を作成した場合、印紙税の課税標準となる当該契約書の記載金額は、9,000万円である。

〔問 29〕 不動産の鑑定評価に関する次の記述のうち、不動産鑑定評価基準によれば、正しいものはどれか。

- 1 不動産鑑定評価基準にいう「特定価格」とは、市場性を有する不動産について、法令等による社会的要請を背景とする評価目的の下、正常価格の前提となる諸条件を満たさない場合における不動産の経済価値を適正に表示する価格をいう。
- 2 鑑定評価は、対象不動産の現況を所与の条件としなければならないが、依頼目的に応じて想定上の条件を付すことはできない。
- 3 鑑定評価に当たって必要とされる取引事例は、当該事例に係る取引の事情が正常なものでなければならないが、特殊な事情の事例を補正して用いることはできない。
- 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純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法であるため、自用の住宅地には適用することはできない。

〔問 30〕 宅地建物取引業の免許（以下この問において「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、その所有する農地を区画割りして宅地に転用したうえで、一括して宅地建物取引業者Bに媒介を依頼して、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 Cが、その所有地にマンションを建築したうえで、自ら賃借人を募集して賃貸し、その管理のみをDに委託する場合、C及びDは、免許を必要としない。
- 3 Eが、その所有する都市計画法の用途地域内の農地を区画割りして、公益法人のみに対して反復継続して売却する場合、Eは、免許を必要としない。
- 4 Fが、甲県からその所有する宅地の販売の代理を依頼され、不特定多数の者に対して売却する場合、Fは、免許を必要としない。

〔問 31〕 宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」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 A社の政令で定める使用人は、刑法第247条（背任）の罪を犯し、罰金の刑に処せられたが、その執行を終えてから3年を経過しているので、A社は免許を受けることができる。
- 2 B社の取締役が、刑法第204条（傷害）の罪で懲役1年執行猶予2年の刑に処せられ、猶予期間を満了したが、その満了の日から5年を経過していないので、B社は免許を受けることができない。
- 3 個人Cは、かつて免許を受けていたとき、自己の名義をもって他人に宅地建物取引業を営ませ、その情状が特に重いとして免許を取り消されたが、免許取消の日から5年を経過していないので、Cは免許を受けることができない。
- 4 個人Dは、かつて破産宣告を受け、現在は復権を得ているが、復権を得た日から5年を経過していないので、Dは免許を受けることができない。

〔問 32〕 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 宅地建物取引業者個人A（甲県知事免許）が死亡した場合、Aの相続人は、Aの死亡の日から30日以内に、その旨を甲県知事に届け出なければならない。
- 2 宅地建物取引業者B社（乙県知事免許）の政令で定める使用人Cが本籍地を変更した場合、B社は、その旨を乙県知事に届け出る必要はない。
- 3 宅地建物取引業の免許の有効期間は5年であり、免許の更新の申請は、有効期間満了の日の90日前から30日前までに行わなければならない。
- 4 宅地建物取引業者D社（丙県知事免許）の監査役の氏名について変更があった場合、D社は、30日以内にその旨を丙県知事に届け出なければならない。

〔問 33〕 宅地建物取引業者A社（甲県知事免許）の取引主任者は、専任の取引主任者であるBのみである。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社が有限会社から株式会社に組織変更を行った場合、A社は甲県知事に対して宅地建物取引業者名簿の変更の届出が必要であるが、Bは宅地建物取引主任者資格登録簿の変更の登録を申請しなくてもよい。
- 2 A社が事務所を乙県に移転したため、乙県知事の免許を取得した場合、Bは宅地建物取引主任者資格登録簿の変更の登録を申請しなければならない。
- 3 A社の専任の取引主任者がBからCに交代した場合、A社は2週間以内に甲県知事に対して、宅地建物取引業者名簿の変更の届出を行わなければならない。
- 4 A社には専任の取引主任者がBしかいないため、別の宅地建物取引業者D社が売主となる50戸のマンション分譲の代理に係る業務を、A社とD社が共同で設置する案内所で行うことはできない。

〔問 34〕 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。）及び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、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 取引主任者A（甲県知事登録）が、宅地建物取引業者B社（乙県知事免許）に従事した場合、Aは乙県知事に対し、甲県知事を経由して登録の移転を申請しなければならない。
- 2 取引主任者Cが、宅地建物取引業者D社を退職し、宅地建物取引業者E社に就職したが、CはD社及びE社においても専任の取引主任者ではないので、宅地建物取引主任者資格登録簿の変更の登録は申請しなくてもよい。
- 3 Fは、不正の手段により登録を受けたとして、登録の消除の処分の聴聞の期日及び場所が公示された後、自らの申請により、登録が消除された。Fは、登録が消除された日から5年を経過せずに新たに登録を受けることができる。
- 4 取引主任者Gは、取引主任者証の有効期間内に更新をせず、有効期間の満了日から2週間後に取引主任者証の交付を受けた。その2週間間にGに重要事項説明を行わせた宅地建物取引業者H社は業務停止処分を受けることがある。

〔問 35〕 宅地建物取引業者A（甲県知事免許）が本店と2つの支店を有する場合、A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、正しいものはどれか。

- 1 Aは新たに2つの支店を設置し、同時に1つの支店を廃止したときは、500万円の営業保証金を本店のもよりの供託所に供託し、業務を開始した後、遅滞なくその旨を甲県知事に届け出なければならない。
- 2 Aが2つの支店を廃止し、その旨の届出をしたときは、営業保証金の額が政令で定める額を超えることとなるので、その超過額1,000万円について公告をせずに直ちに取り戻すことができる。
- 3 Aが営業保証金を取り戻すために公告をしたときは、2週間以内にその旨を甲県知事に届け出なければならない、所定の期間内に債権の申出がなければその旨の証明書の交付を甲県知事に請求できる。
- 4 Aは営業保証金の還付がなされ、甲県知事から政令で定める額に不足が生じた旨の通知を受け、その不足額を供託したときは、2週間以内にその旨を甲県知事に届け出なければならない。

〔問 36〕 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、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は、宅地の売買に係る広告において、当該宅地に関する都市計画法第29条の許可を受けていれば、当該造成工事に係る検査済証の交付を受けていなくても、当該広告を行うことができる。
- 2 Aは、未完成の土地付建物の販売依頼を受け、その広告を行うにあたり、当該広告印刷時には取引態様の別が未定であるが、配布時には決定している場合、取引態様の別を明示しない広告を行うことができる。
- 3 Aは、土地付建物の売買価格について、建物売買に係る消費税額（地方消費税額を含む。）を含む土地付建物売買価格のみを表示し、消費税額を明示しない広告を行うことができる。
- 4 Aは、賃貸物件の媒介の広告を行うにあたり、実在しない低家賃の物件の広告を出した。Aは業務停止処分を受けることがある。

〔問 37〕 宅地建物取引業者が行う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よれば、正しいものはどれか。

- 1 売買契約の対象となる区分所有建物に、計画的な維持修繕費用の積立てを行う旨の規約の定めがある場合は、その旨を説明すれば足り、既に積み立てられている額を説明する必要はない。
- 2 売買契約の対象となる宅地が土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律によって指定された土砂災害警戒区域内である場合は、当該区域内における制限を説明すれば足り、対象物件が土砂災害警戒区域内にある旨の説明をする必要はない。
- 3 売買契約の対象となる建物が新築住宅であって、住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する住宅性能評価を受けた住宅である場合は、その旨を説明しなければならない。
- 4 宅地建物取引業者が自ら売主となる宅地の売買契約において損害賠償の額を予定し、その予定額が代金の額の2割を超える場合、その旨の説明があれば、その2割を超える部分についても有効である。

〔問 38〕 宅地建物取引業者が、宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項について説明をする場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 自ら売主として、マンション（建築工事完了前）の分譲を行うに当たり、建物の完成時における当該マンションの外壁の塗装については説明しなくてもよいが、建物の形状や構造については平面図を交付して説明しなければならない。
- 2 事業用建物の賃貸借の媒介を行うに当たっても、居住用建物と同様に、台所、浴室等の設備の整備状況について説明しなければならない。
- 3 宅地建物取引業者ではない売主から依頼されて建物の売買の媒介を行うに当たり、損害賠償額の予定は説明しなくてもよいが、売主が瑕疵担保責任を負わないことについては説明しなければならない。
- 4 自ら売主として、マンションの分譲を行うに当たり、管理組合の総会の議決権に関する事項については、管理規約を添付して説明しなければならない。

〔問 39〕 宅地建物取引業者Aが、B所有の宅地の売却の媒介依頼を受け、Bと専任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、正しいものはどれか。

- 1 AがBに交付した媒介契約書が国土交通大臣が定めた標準媒介契約約款に基づかない書面である場合、その旨の表示をしなければ、Aは業務停止処分を受けることがある。
- 2 媒介契約の有効期間の満了に際し、BからAに更新の申出があった場合、Aは更新を拒むことはできない。
- 3 AがBに宅地の価額について意見を述べる際に、Bからその根拠を明らかにする旨の請求がなければ、Aはその根拠を明らかにする必要はない。
- 4 媒介契約の締結にあたって、業務処理状況を5日に1回報告するという特約は無効である。

〔問 40〕 宅地建物取引業法（以下この間において「法」という。）に関する次の規定のうち、宅地建物取引業者Aが自ら完成前の物件の売主となり、宅地建物取引業者Bに売却する場合に適用されるものはどれか。

- 1 法第35条に基づく重要事項の説明
- 2 法第38条に基づく損害賠償額の予定等の制限
- 3 法第39条に基づく手付の額の制限等
- 4 法第41条に基づく手付金等の保全措置

〔問 41〕 宅地建物取引業者A（消費税課税事業者）が売主B（消費税課税事業者）からB所有の土地付建物の媒介依頼を受け、買主Cとの間で売買契約を成立させた場合、AがBから受領できる報酬の限度額（消費税額及び地方消費税額を含む。）は、次のうちどれか。なお、土地付建物の代金は5,100万円（消費税額及び地方消費税額を合算した額100万円を含む。）とする。

- 1 1,560,000円
- 2 1,590,000円
- 3 1,638,000円
- 4 1,669,500円

〔問 42〕 売主を宅地建物取引業者であるA、買主を宅地建物取引業者でないBとの宅地の売買契約において、宅地建物取引業法第37条の2の規定に基づく売買契約の解除に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 Bが契約の解除ができる期間は、売買契約の解除ができる旨及びその方法について告げられた日から起算して8日間とされるが、特約で当該期間を10日間に延長したり、7日間に短縮した場合、これらの特約は有効である。
- 2 AがBに対し、売買契約の解除ができる旨及びその方法について口頭でのみ説明を行った場合、当該宅地の引渡しを受けていなければ、当該告知から何日を経過していても、Bは契約の解除が可能である。
- 3 Bが当該売買契約の解除を行う場合は、Aに対して国土交通大臣が定める書式の書面をもってその意思表示を行わなければならない。
- 4 Aが他の宅地建物取引業者Cに当該宅地の売却の媒介を依頼している場合、Cの事務所において当該売買契約の申込みを行った場合であっても、Bは当該売買契約の解除を行うことができる。

〔問 43〕 宅地建物取引業者A（甲県知事免許）が甲県に建築した一棟100戸建てのマンションを、宅地建物取引業者B（国土交通大臣免許）に販売代理を依頼し、Bが当該マンションの隣地（甲県内）に案内所を設置して契約を締結する場合、宅地建物取引業法（以下この問において「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及びBは当該マンションの所在する場所について、法第50条第1項に規定する標識をそれぞれ掲示しなければならない。
- 2 A及びBはその案内所について、それぞれの法第50条第1項に規定する標識に専任の取引主任者の氏名を記載しなければならない。
- 3 Bはその案内所に、業務に従事する者5人につき、専任の取引主任者を1人置かなければならない。
- 4 Bは法第50条第2項で定める届出を、その案内所の所在地を管轄する甲県知事及び甲県知事を経由して国土交通大臣に、業務を開始する10日前までにしなければならない。

〔問 44〕 宅地建物取引業者A社の行う業務について、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社は、自ら建築工事完了前のマンションの売主となるときは、代金の一部が当該物件の売買価格の $\frac{1}{10}$ 以下で、かつ、1,000万円以下であれば、保全措置をしなくてもよい。
- 2 A社は、その相手方等に対して契約の目的物である宅地又は建物の将来の環境等について誤解させるべき断定的判断を提供することは禁止されているが、過失によって当該断定的判断を提供してしまった場合でも免責されない。
- 3 A社は、その事務所に従業者名簿を備えることとされているが、取引の関係者から請求があった場合、当該名簿をその者に閲覧させなければならない。
- 4 A社は、その相手方等に対して契約に係る重要な事項について故意に事実を告げない行為は禁止されているが、法人たるA社の代表者が当該禁止行為を行った場合、当該代表者については懲役刑が科されることがあり、またA社に対しても罰金刑が科されることがある。

〔問 45〕 宅地建物取引業者A社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社は、宅地の売買の専任媒介契約を締結し、指定流通機構に登録を行った物件について売買契約が成立した場合は、遅滞なくその旨を指定流通機構に通知しなければならないが、当該通知を怠ったときは指示処分を受けることがある。
- 2 A社は、業務上知り得た秘密について、正当な理由がある場合でなければ他にこれを漏らしてはならないが、A社の従業者aについても、aが専任の取引主任者であるか否かにかかわらず同様に秘密を守る義務を負う。
- 3 A社が自ら3,000万円の宅地の売主となる場合、手付金の保全措置を講じれば、宅地の引渡し前に手付金として900万円を受領することができる。
- 4 A社がその事務所ごとに備えることとされている帳簿の記載は、一定の期間ごとではなく、宅地建物取引業に関し取引のあったつど一定の事項を記載しなければならないこととされている。

〔問 46〕 住宅金融公庫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、金融機関による住宅の建設又は購入に必要な資金の貸付けを支援するため、当該貸付けに係る貸付債権について、金融機関から買い取るることができる。
- 2 災害復興住宅を建設又は購入するための住宅金融公庫の貸付けを申し込むことができる期間は、災害発生の日から2年以内である。
- 3 住宅金融公庫の業務を受託している金融機関の職員は、当該受託業務について、刑法上の責任を問われることがある。
- 4 住宅金融公庫は、自ら居住するために住宅を建設しようとする者に対し、土地の取得に必要な資金のみの貸付けを行うことができる。

〔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（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 新聞で建売住宅の販売広告を行ったが、当該広告に関する一般消費者からの問合せが1件もなかった場合には、当該広告は、不当景品類及び不当表示防止法の規制対象となる「表示」には該当しない。
- 2 新聞で中古住宅の販売広告を行う場合、当該住宅から半径1 km以内に所在する小・中学校及び市役所については、当該住宅からの道路距離の表示を省略して、「小・中学校、市役所近し」と表示することができる。
- 3 土地の有効な利用が著しく阻害される傾斜地を含む宅地の販売広告を行う場合は、土地面積に占める傾斜地の割合にかかわらず、傾斜地を含む旨及びその面積を明瞭に表示しなければならない。
- 4 新築分譲マンションの完成予想図を販売広告に掲載するに当たり、実際には工場が所在する箇所に公園を記載するなど、周囲の状況について現況に反する表示を行う場合は、「周囲の状況はイメージであって、実際の状況とは異なる」旨を表示しなければならない。

〔問 48〕 宅地建物の統計に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 平成 15 年版土地白書（平成 15 年 7 月公表）によれば、平成 13 年の全国の土地取引の面積規模別件数の割合は、300 m²未満が全体の約 7 割を占めている。
- 2 平成 14 年度法人企業統計（財務省）によれば、平成 14 年度の不動産業の売上高は、約 33.5 兆円で、4 年連続で減少している。
- 3 住宅着工統計（国土交通省）によれば、平成 15 年の新設住宅の着工床面積は、前年比約 0.7 % 増で、3 年連続の増加となった。
- 4 平成 16 年地価公示（平成 16 年 3 月公表）によれば、東京都区部を中心として地価の下げ止まりの傾向がみられるものの、他の圏域に関しては、その傾向は全くみられない。

〔問 49〕 鉄筋コンクリート造の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 原則として、鉄筋の末端は、かぎ状に折り曲げて、コンクリートから抜け出ないように定着しなければならない。
- 2 構造耐力上主要な部分に係る型わく及び支柱は、コンクリートが自重及び工事の施工中の荷重によって著しい変形又はひび割れその他の損傷を受けない強度になるまでは、取り外してはならない。
- 3 原則として、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。
- 4 鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚さは、耐力壁にあっては 3 cm 以上としなければならないが、耐久性上必要な措置をした場合には、2 cm 以上とすることができる。

〔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 旧河道は軟弱で水はけの悪い土が堆積^{たい}していることが多く、宅地として選定する場合は注意を要する。
- 2 切土斜面は、掘削後時間とともに安定化が進むので、切土掘削直後の斜面安定が確認できれば以後は安心である。
- 3 建物の基礎の支持力は、粘土地盤よりも砂礫^{れき}地盤の方が発揮されやすい。
- 4 台地は、一般に水はけがよく地盤が安定しているので宅地に適する。