

【宅地建物取引主任者 本試験問題】

第1問 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. 契約締結交渉中の一方の当事者が契約交渉を打ち切ったとしても、契約締結に至っていない契約準備段である以上、損害賠償責任が発生することはない。
2. 民法第1条第2項が規定する信義誠実の原則は、契約解釈の際の基準であり、信義誠実の原則に反しても、権利の行使や義務の履行そのものは制約を受けない。
3. 時効は、一定時間の経過という客観的事実によって発生するので、消滅時効の援用が権利の濫用となることはない。
4. 所有権に基づく妨害排除請求が権利の濫用となる場合には、妨害排除請求が認められることはない。

第2問 AはBの代理人として、B所有の甲土地をCに売り渡す売買契約をCと締結した。しかし、Aは甲土地を売り渡す代理権は有していなかった。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、誤っているものはどれか。

1. BがCに対し、Aは甲土地の売却に関する代理人であると表示していた場合、Aに甲土地を売り渡す具体的な代理権はないことを過失により知らなかったときは、BC間の本件売買契約は有効となる。
2. BがAに対し、甲土地に抵当権を設定する代理権を与えているが、Aの売買契約締結行為は権限外の行為となる場合、甲土地を売り渡す具体的な代理権がAにあるとCが信ずべき正当な理由があるときは、BC間の本件売買契約は有効となる。
3. Bが本件売買契約を追認しない間は、Cはこの契約を取り消すことができる。ただし、Cが契約の時ににおいて、Aに甲土地を売り渡す具体的な代理権がないことを知っていた場合は取り消せない。
4. Bが本件売買契約を追認しない場合、Aは、Cの選択に従い、Cに対して契約履行又は損害賠償の責任を負う。ただし、Cが契約の時ににおいて、Aに甲土地を売り渡す具体的な代理権はないことを知っていた場合は責任を問われない。

第3問 Aは、Bとの間で、A所有の山林の売却について買主のあっせんを依頼し、その売買契約が締結され履行に至ったとき、売買代金の2%の報酬を支払う旨の停止条件付きの報酬契約を締結した。この契約において他に特段の合意はない。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、誤っているものはどれか。

1. あっせん期間が長期間に及んだことを理由として、Bが報酬の一部前払を要求してきても、Aには報酬を支払う義務はない。
2. Bがあっせんした買主Cとの間でAが当該山林の売買契約を締結しても、売買代金が支払われる前にAが第三者Dとの間で当該山林の売買契約を締結して履行してしまえば、Bの報酬請求権は効力を生ずることはない。
3. 停止条件付きの報酬契約締結の時点で、既にAが第三者Eとの間で当該山林の売買契約を締結して履行も完了していた場合には、Bの報酬請求権が効力を生ずることはない。
4. 当該山林の売買契約が締結されていない時点であっても、Bは停止条件付きの報酬請求権を第三者Fに譲渡することができる。

第4問 A、B及びCが、持分を各3分の1として甲土地を共有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、誤っているものはどれか。

1. 甲土地全体がDによって不法に占有されている場合、Aは単独でDに対して、甲土地の明渡しを請求できる。
2. 甲土地全体がEによって不法に占有されている場合、Aは単独でEに対して、Eの不法占有によってA、B及びCに生じた損害全額の賠償を請求できる。
3. 共有物たる甲土地の分割について共有者間に協議が調わず、裁判所に分割請求がなされた場合、裁判所は、特段の事情があれば、甲土地全体をAの所有とし、AからB及びCに対し持分の価格を賠償させる方法により分割することができる。
4. Aが死亡し、相続人の不存在が確定した場合、Aの持分は、民法958条の3の特別縁故者に対する財産分与の対象となるが、当該財産分与がなされない場合はB及びCに帰属する。

第5問 Aは、Bから借り入れた2,400万円の担保として第一順位の抵当権が設定されている甲土地を所有している。Aは、さらにCから1,600万円の金銭を借り入れ、その借入金全額の担保として甲土地に第二順位の抵当権を設定した。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. 抵当権の実行により甲土地が競売され3,000万円の配当がなされる場合、BがCに抵当権の順位を譲渡していたときは、Bに1,400万円、Cに1,600万円が配当され、BがCに抵当権の順位を放棄していたときは、Bに1,800万円、Cに1,200万円が配当される。
2. Aが抵当権によって担保されている2,400万円の借入金全額をBに返済しても、第一順位の抵当権を抹消する前であれば、Cの同意の有無にかかわらず、AはBから新たに2,400万円を借り入れて、第一順位の抵当権を設定することができる。
3. Bの抵当権設定後、Cの抵当権設定前に甲土地上に乙建物が建築され、Cが抵当権を実行した場合には、乙建物について法定地上権が成立する。
4. Bの抵当権設定後、Cの抵当権設定前にAとの間で期間を2年とする甲土地の賃貸借契約を締結した借主Dは、Bの同意の有無にかかわらず、2年間の範囲で、Bに対しても賃借権を対抗することができる。

第6問 AがBに対して建物の建築工事を代金3,000万円で注文し、Bがこれを完成させた。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. 請負契約の目的物たる建物が瑕疵がある場合、瑕疵の修補が可能であれば、AはBに対して損害賠償請求を行う前に、瑕疵の修補を請求しなければならない。
2. 請負契約の目的物たる建物が重大な瑕疵があるためにこれを建て替えざるを得ない場合には、Aは当該建物の建替えに要する費用相当額の損害賠償を請求することができる。
3. 請負契約の目的物たる建物が瑕疵があり、瑕疵の修補に要する費用が契約代金を超える場合には、Aは原則として請負契約を解除することができる。
4. 請負契約の目的物たる建物の瑕疵について、Bが瑕疵担保責任を負わない旨の特約をした場合には、Aは当該建物の瑕疵についてBの責任を一切追及することができなくなる。

第7問 A銀行のB社に対する貸付債権につき、Cは、B社の委託を受けその全額につき連帯保証するとともに、物上保証人として自己の所有する土地に担保設定している。DもB社の委託を受け全額につき連帯保証している。保証人各自の負担部分は平等である。A銀行とB、C及びDとの間にその他特段の約定はない。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、誤っているものはどれか。

1. Cが、A銀行に対して債権全額につき保証債務を履行した場合、その全額につきB社に対する求償権を取得する。
2. Cが、A銀行に対して債権全額につき保証債務を履行した場合、その半額につきDに対する求償権を取得する。
3. Cが、担保物の処分代金により、A銀行に対して債権の3分の2につき物上保証に基づく弁済をした場合、Cが取得するB社に対する求償権は、A銀行のB社に対する貸付債権に劣後する。
4. Dが、Aに対して債権全額につき保証債務を履行した場合、Cの物上保証の担保物件の価額相当額につきCに対する求償権を取得する。

第8問 AはBとの間で、土地の売買契約を締結し、Aの所有権移転登記手続とBの代金の支払を同時に履行させることとした。決済約定日に、Aは所有権移転登記手続を行う債務の履行の提供をしたが、Bが代金債務につき弁済の提供をしなかったため、Aは履行を拒否した。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、誤っているものはどれか。

1. Bは、履行遅滞に陥り、遅延損害金支払債務を負う。
2. Aは、一旦履行の提供をしているので、これを継続しなくても、相当の期間を定めて履行を催告し、その期間内にBが履行しないときは土地の売買契約を解除できる。
3. Aは、一旦履行の提供をしているので、Bに対して代金の支払を求める訴えを提起した場合、引換給付判決ではなく、無条件の給付判決がなされる。
4. Bが、改めて代金債務を履行するとして、自分振出しの小切手をAの所に持参しても、債務の本旨に従った弁済の提供とはならない。

第9問 民法上の委任契約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. 委任契約は、委任者又は受任者のいずれからでも、いつでもその解除をすることができる。ただし、相手方に不利な時期に委任契約の解除をしたときは、相手方に対して損害賠償責任を負う場合がある。
2. 委任者が破産手続開始決定を受けた場合、委任契約は終了する。
3. 委任契約が委任者の死亡により終了した場合、受任者は、委任者の相続人から終了についての承諾を得るときまで、委任事務を処理する義務を負う。
4. 委任契約の終了事由は、これを相手方に通知したとき、又は相手方がこれを知ったときでなければ、相手方に対抗することができず、そのときまで当事者は委任契約上の義務を負う。

第10問 AがB所有の建物について賃貸借契約を締結し、引渡し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. AがBの承諾なく当該建物をCに転貸しても、この転貸がBに対する背信的行為と認めるに足りない特段の事情があるときは、BはAの無断転貸を理由に賃貸借契約を解除することはできない。
2. AがBの承諾を受けてDに対して当該建物を転貸している場合には、A B間の賃貸借契約がAの債務不履行を理由に解除され、BがDに対して目的物の返還を請求しても、A D間の転貸借契約は原則として終了しない。
3. AがEに対して賃借権の譲渡を行う場合のBの承諾は、Aに対するものでも、Eに対するものでも有効である。
4. AがBの承諾なく当該建物をFに転貸し、無断転貸を理由にFがBから明渡請求を受けた場合には、Fは明渡請求以後のAに対する賃料の一部又は一部の支払を拒むことができる。

第 11 問 事業者Aが雇用している従業員Bが行った不法行為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の不法行為がAの事業の執行につき行われたものであり、Aに使用者としての損害賠償責任が発生する場合、Bには被害者に対する不法行為に基づく損害賠償責任は発生しない。
2. Bが営業時間中にA所有の自動車を運転して取引先に行く途中に前方不注意で人身事故を生かしても、Aに無断で自動車を運転していた場合、Aに使用者としての損害賠償責任は発生しない。
3. Bの不法行為がAの事業の執行につき行われたものであり、Aに使用者としての損害賠償責任が発生する場合、Aが被害者に対して売買代金債権を有していれば、被害者は不法行為に基づく損害賠償債権で売買代金債務を相殺することができる。
4. Bの不法行為がAの事業の執行につき行われたものであり、Aが使用者としての損害倍し様責任を負担した場合、A自身は不法行為を行っていない以上、Aは負担した損害額の2分の1をBに対して求償できる。

第 12 問 成年Aには将来相続人となるB及びC（いずれも法定相続分は2分の1）がいる。Aが所有している甲土地の処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、正しいものはどれか。

1. Aが精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く状況になった場合、B及びCはAの法定代理人となり甲土地を第三者に売却することができる。
2. Aが「相続財産全部をBに相続させる」旨の有効な遺言をして死亡した場合、BがAの配偶者でCがAの子であるときはCには相続財産の4分の1の慰留分があるのに対し、B及びCがAの兄弟であるときはCには遺留分がない。
3. Aが「甲土地全部をBに相続させる」旨の有効な遺言をして死亡し、甲土地以外の相続財産についての胃酸分割協議の成立前にBがCの同意なく甲土地を第三者Dに売却した場合、特段の事情がない限り、CはBD間の売買契約を無権代理行為に準じて取り消すことができる。
4. Aが遺言なく死亡し、B及びCの協議により甲土地をBが取得する旨の遺産分割協議を有効に成立させた場合には、後になってB及びCの合意があっても、甲土地をCが取得する旨の遺産分割協議を成立させることはできない。

第 13 問 自らが所有している甲土地を有効利用したいAと、同土地上で事業を行いたいBとの間の契約に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定によれば、誤っているものはどれか。

1. 甲土地につき、Bが建物を所有して小売業を行う目的で公正証書によらずに存続期間を35年とする土地の賃貸借契約を締結する場合、約定の期間、当該契約は存続する。しかし、Bが建物を建築せず駐車場用地として利用する目的で存続期間を35年として土地の賃貸借契約を締結する場合には、期間は定めなかったものとみなされる。
2. 甲土地につき、Bが1年間の期間限定の催し物会場としての建物を建築して一時使用する目的で土地の賃貸借契約を締結する場合には、当該契約の更新をしない特約は有効である。しかし、Bが居住用賃貸マンションを所有して全室を賃貸事業に供する目的で土地の賃貸借契約を締結する場合には、公正証書により存続期間を15年としても、更新しない特約は無効である。
3. 甲土地につき、小売業を行うというBの計画に対し、借地借家法が定める要件に従えば、甲土地の賃貸借契約締結によっても、又は、甲土地上にAが建物を建築しその建物についてAB間で賃貸借契約を締結することによっても、Aは20年後に賃貸借契約を更新させずに終了させることができる。
4. 甲土地につき、Bが建物を所有して小売業を行う目的で存続期間を30年とする土地の賃貸借契約を締結している期間の途中で、Aが甲土地をCに売却してCが所有権移転登記を備えた場合、当該契約が公正証

書でなされていても、BはCに対して賃借権を対抗することができない場合がある。

第 14 問 AとBとの間で、平成 16 年 4 月に、BがCから借りている土地上のB所有の建物について賃貸借契約（期間 2 年）を締結し引渡しを受け、債務不履行をすることなく占有使用を継続している。この場合に関する次の記述のうち、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. Bが、Cの承諾を得ることなくAに対して借地上の建物を賃貸し、それに伴い敷地であるその借地の利用を許容している場合でも、Cとの関係において、借地の無断転貸借とはならない。
2. 借地権の期間満了に伴い、Bが建物買取請求権を適法に行使した場合、Aは、建物の賃貸借契約を建物の新たな所有者Cに対抗できる。
3. 平成 18 年 3 月に、借地権がBの債務不履行により解除され、Aが建物を退去し土地を明け渡さなければならなくなったときは、Aが解除されることをその 1 年前までに知らなかった場合に限り、裁判所は、Aの請求により、Aがそれを知った日から 1 年を超えない範囲内において、土地の明渡しにつき相当の期限を許与することができる。
4. 平成 18 年 3 月に、借地権が存続期間の満了により終了し、Aが建物を退去し土地を明け渡さなければならなくなったときは、Aが借地権の存続期間が満了することをその 1 年前までに知らなかった場合に限り、裁判所は、Aの請求により、Aがそれを知った日から 1 年を超えない範囲内において、土地の明渡しにつき相当の期限を許与することができる。

第 15 問 不動産登記の申請に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. 権利に関する登記の申請は、法令に別段の定めがある場合を除き、登記権利者及び登記義務者が共同してしなければならない。
2. 信託の登記の申請は、当該信託による権利の移転又は保存若しくは設定の登記の申請と同時にしなければならない。
3. 表題部に所有者として記録されている者の相続人は、所有権の保存の登記を申請することができる。
4. 同一の登記所の管轄区域内にある二以上の不動産について申請する登記原因及びその日付が同一である場合には、登記の目的が異なるときであっても、一つの申請情報で申請することができる。

第 16 問 建物の区分所有法等に関する法律（以下この問において「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. 集会の招集の通知は、会日より少なくとも 2 週間前に発しなければならないが、この期間は規約で伸縮することができる。
2. 集会においては、法で集会の決議につき特別の定数が定められている事項を除き、規約で別段の定めをすれば、あらかじめ通知した事項以外についても決議することができる。
3. 集会の議事録が書面で作成されているときは、議長及び集会に出席した区分所有者の 2 人がこれに署名しなければならないが、押印は要しない。
4. 規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならないが、集会の議事録の保管場所については掲示を要しない。

第 17 問 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、当事者のうち当該契約による権利取得者は、その契約に係る土地の登記を完了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. 注視区域又は監視区域に所在する土地について、土地売買等の契約を締結しようとする場合には、国土利用計画法第27条の4又は同法27の7の事前届出が必要であるが、当該契約が一定の要件を満たすときは事後届出も必要である。
3. 都道府県知事は、事後届出があった場合において、その届出書に記載された土地に関する権利の移転等の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は、当該対価の額について必要な変更をすべきことを勧告することができる。
4. 事後届出が必要な土地売買等の契約を締結したにもかかわらず、所定の期間内にこの届出をしなかった者は、6月以下の懲役又は100万円以下の罰金に処せられる。

第18問 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. 地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい施設を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全をするための計画であり、用途地域が定められている土地の区域においてのみ定められる。
2. 都市計画事業の認可の告示があった後においては、当該都市計画事業を施行する土地内において、当該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、都道府県知事及び当該事業の施行者の許可を受けなければならない。
3. 都市計画事業については、土地収用法の規定による事業の認定及び当該認定の告示をもって、都市計画法の規定による事業の認可又は承認及び当該認可又は承認の告示とみなすことができる。
4. 特別用途地区は、用途地域内の一定の地区における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当該用途地域の指定を補完して定める地区である。

第19問 次に掲げる開発行為のうち、都市計画法による開発許可を受けなければならないものはどれか。なお、開発行為の規模は、すべて1,000平方メートルであるものとする。

1. 市街化区域内において、農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
2. 市街化調整区域内において、図書館法に規定する図書館の建築の用に供する目的で行う開発行為
3. 準都市計画区域内において、専修学校の建築の用に供する目的で行う開発行為
4. 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、店舗の建築の用に供する目的で行う開発行為

第20問 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. 開発行為に関する設計に係る設計図書は、開発許可を受けようとする者が作成したものでなければならない。
2. 開発許可を受けようとする者が都道府県知事に提出する申請書には、開発区域内において予定される建築物の用途を記載しなければならない。
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、その旨を都道府県知事に報告し、その同意を得なければならない。
4. 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、開発行為に関する工事完了の公告があるまでの間であっても、都道府県知事の承認を受けて、工事用の仮設建築物を建築することができる。

第21問 建築基準法（以下この問において「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. 法第3章の規定が適用されるに至った際、現に建築物が立ち並んでいる幅員4m未満の道路法による道路は、特定行政庁の指定がなくても法上の道路とみなされる。
2. 法第42条第2項の規定により道路の境界線とみなされる線と道との間の部分の敷地が私有地である場合は、敷地面積に算入される。
3. 法第42条第2項の規定により道路とみなされた道は、実際は幅員が4m未満であるが、建築物が当該道路に接道している場合には、法52条第2項の規定による前面道路の幅員による容積率の制限を受ける。
4. 敷地が法第42条に規定する道路に2m以上接道していなくても、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて利害関係者の同意を得て許可した場合には、建築物を建築してもよい。

第22問 建築基準法（以下この問において「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. 第二種中高層住居専用地域内における建築物については、法第56条第1項第3号の規定による北側斜線制限は適用されない。
2. 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内における建築物については、法第56条第1項第2号の規定による隣地斜線制限が適用される。
3. 隣地境界線上で確保される採光、通風等と同程度以上の採光、通風等が当該位置において確保されるものとして一定の基準に適合する建築物については、法第56条第1項第2号の規定による隣地斜線制限は適用されない。
4. 法第56条の2第1項の規定による日影規制の対象区域は地方公共団体が条例で指定することとされているが、商業地域、工業地域及び工業専用地域においては、日影規制の対象区域として指定することができない。

第23問 宅地造成等規制法（以下この問において「法」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。

1. 宅地造成工事規制区域内の宅地において、擁壁に関する工事を行おうとする者は、法第8条第1項の工事の許可を受けている場合等を除き、工事に着手する日までに、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
2. 宅地造成工事規制区域内において行われる法第8条第1項の工事が完了した場合、造成主は、都道府県知事の検査を受けなければならない。
3. 都道府県知事は、法第8条第1項の工事の許可の申請があった場合においては、遅滞なく、文書をもって許可又は不許可の処分を申請者に通知しなければならない。
4. 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内の宅地について、宅地造成に伴う災害の防止のため必要があると認める場合においては、宅地の所有者に対し、擁壁の設置等の措置をとることを勧告することができる。

第24問 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. 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を有する組合員から当該所有権の一部のみを承継した者は、当該組合員とはならない。
2. 組合施行の土地区画整理事業において、換地処分前に、施行地区内の宅地について所有権を有する組合員から当該所有権を譲り受けた者は、当該組合の総会において賦課金徴収の議決があったときは、賦課金の納付義務を負う。
3. 換地処分は、換地計画に係る区域の全部について土地区画整理事業の工事がすべて完了した後でなければできない。

4. 組合施行の土地区画整理事業において、定款に特別の定めがある場合には、換地計画において、保留地の取得を希望する宅地建物取引業者に当該保留地に係る所有権が帰属するよう定めることができる。

第 25 問 農地法（以下この問において「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. 山林を開墾し現に水田として耕作している土地であっても、土地登記簿上の地目が山林である限り、法の適用を受ける農地には当たらない。
2. 農業者が、住宅を建設するために法第 4 条第 1 項の許可を受けた農地をその後住宅建設の工事着工前に宅地として売却する場合、改めて法第 5 条第 1 項の許可を受ける必要はない。
3. 耕作目的で農地の売買契約を締結し、代金の支払をした場合でも、法第 3 条第 1 項の許可を受けていなければその所有権の移転の効力は生じない。
4. 農業者が、自ら農業用倉庫として使用する目的で自己の所有する農地を転用する場合には、転用する農地の面積の規模にかかわらず、法第 4 条第 1 項の許可を受ける必要がある。

第 26 問 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、誤っているものはどれか。

1. 平成 18 年中に居住用家屋を居住の用に供した場合において、その前年において居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算の適用を受けているときであっても、平成 18 年分以降の所得税について住宅ローン控除の適用を受けることができる。
2. 平成 18 年中に居住用家屋を居住の用に供した場合において、その前年において居住用財産を譲渡した場合の 3,000 万円特別控除の適用を受けているときであっても、平成 18 年分以後の所得税について住宅ローン控除の適用を受けることができる。
3. 平成 18 年中に居住用家屋の敷地の用に供するための土地を取得し、居住用家屋を建築した場合において、同年中に居住の用に供しなかったときは、平成 18 年分の所得税から住宅ローン控除の適用を受けることができない。
4. 平成 18 年中に居住用家屋を居住の用に供した場合において、住宅ローン控除の適用を受けようとする者のその年分の合計所得金額が 3,000 万円を超えるときは、その超える年分の所得税について住宅ローン控除の適用を受けることはできない。

第 27 問 印紙税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 「Aの所有する土地（価額 1億 7,000 万円）とBの所有する土地（価額 2億円）とを交換し、AはBに差額 3,000 万円を支払う旨」を記載した土地交換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、2億円である。
2. 建物の建築工事請負契約に際して、請負人C社が「請負金額 2,100 万円（うち消費税及び地方消費税の金額 100 万円）を受領した」旨を記載した領収書を作成した場合、印紙税の課税標準となる当該領収書の記載金額は、2,100 万円である。
3. 土地の売買契約書（記載金額 5,000 万円）を 3 通作成し、売主D社、買主E社及び媒介した宅地建物取引業者F社がそれぞれ 1 通ずつ保存する場合、F社が保存する契約書には、印紙税は課されない。
4. 給与所得者Gが自宅の土地建物を譲渡し、代金 8,000 万円を受け取った際に作成した領収書には、金銭の受取書として印紙税が課される。

第 28 問 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. 平成 18 年 4 月に住宅以外の家屋を取得した場合、不動産取得税の標準税率は、100 分の 4 である。
2. 平成 18 年 4 月に宅地を取得した場合、当該取得に係る不動産取得税の課税標準は、当該宅地の価格の 2 分の 1 の額とされる。
3. 不動産取得税は、不動産の取得に対して、当該不動産の所在する都道府県が課する税であるが、その徴収は特別徴収の方法がとられている。
4. 平成 18 年 4 月に床面積 250 平方メートルである新築住宅の価格から 1,200 万円が控除される。

第 29 問 地価公示法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. 標準地の正常な価格は、土地鑑定委員会が毎年 1 回、2 人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その果を審査し、必要な調整を行って判定し公示される。
2. 標準地の正常な価格とは、土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格をいう。
3. 標準地の鑑定評価は、近傍類地の取引価格から算定される推定の価格、近傍類地の地代等から算定される推定の価格及び同等の効用を有する土地の造成に要する推定の費用の額を勘案して行わなければならない。
4. 土地の取引を行う者は、取引の対象土地に類似する利用価値を有すると認められる標準地について公示された価格を指標として、行わなければならない。

第 30 問 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 社の取締役が、刑法第 211 条（業務上過失致死傷等）の罪を犯し、懲役 1 年執行猶予 2 年の刑に処せられ、執行猶予期間は満了した。その満了の日から 5 年を経過していない場合、A 社は免許を受けることができない。
2. B 社は不正の手段により免許を取得したとして甲県知事から免許を取り消されたが、B 社の取締役 C は、当該取消に係る聴聞の期日及び公示の日の 30 日前に B 社の取締役を退任した。B 社の免許取消の日から 5 年を経過していない場合、C は免許を受けることができない。
3. D 社の取締役が、刑法第 159 条（私文書偽造）の罪を犯し、地方裁判所で懲役 2 年の判決を言い渡されたが、この判決に対して高等裁判所に控訴して現在裁判が係属中である。この場合、D 社は免許を受けることができない。
4. E 社は乙県知事から業務停止処分についての聴聞の期日及び場所を公示されたが、その公示後聴聞が行われる前に、相当の理由なくして宅地建物取引業を廃止した旨の届出をした。その届出の日から 5 年を経過していない場合、E 社は免許を受けることができない。

第 31 問 宅地建物取引業者 A 社（甲県知事免許）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 社の唯一の専任の取引主任者である B が退職したとき、A 社は 2 週間以内に新たな成年者である専任の取引主任者を設置し、設置後 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. 取引主任者ではない C が A 社の非常勤の取締役に就任したとき、A 社はその旨を甲県知事に届け出る必要はない。
3. A 社が D 社に吸収合併され消滅したとき、D 社を代表する役員 E は、合併の日から 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。

4. A社について、破産手続開始の決定があったとき、A社の免許は当然にその効力を失うため、A社の破産管財人Fは、その旨を甲県知事に届け出る必要はない。

第 32 問 甲県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、乙県内の宅地建物取引業者の事務所に勤務している取引主任者A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、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際の聴聞の期日及び場所が公示された後、自らの申請によりその登録が消除された場合、当該申請に相当の理由がなくても、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。
2. Aが甲県知事から事務の禁止の処分を受け、その禁止の期間が満了していないときは、Aは取引主任者としてすべき事務を行うことはできないが、Aは乙県知事に対して、甲県知事を経由して登録の移転の申請をすることができる。
3. Aは、宅地建物取引主任者証の有効期間の更新を受けようとするときは、必ず甲県知事が指定する講習で交付の申請前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は、禁錮以上の刑に処せられ登録が消除された場合は、速やかに、宅地建物取引主任者証を甲県知事に返納しなければならない。

第 33 問 宅地建物取引業者が建物の貸借の媒介を行う場合、次の記述のうち、宅地建物取引業法第35条の規定により重要事項としての説明が義務付けられていないものはどれか。

1. 当該建物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第6条第1項により指定された土砂災害警戒区域内にあるときは、その旨
2. 当該建物が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新築住宅であるときは、その旨
3. 台所、浴室、便所その他の当該建物の設備の整備の状況
4. 敷金その他いかなる名義をもつて授受されるかを問わず、契約終了時において精算することとされている金銭の精算に関する事項

第 34 問 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. 宅地建物取引業の免許を受けた者は、事業を開始した日から3ヶ月以内に営業保証金を供託し、その旨を免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。
2. 宅地建物取引業者は、事業の開始後新たに支店を設置したときは、その支店の最寄りの供託所に政令で定める額を供託し、その旨を免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。
3. 金銭のみをもって営業保証金を供託している宅地建物取引業者は、その本店を移転したためその最寄りの供託所が変更した場合、遅滞なく、供託している供託所に対し、移転後の本店の最寄りの供託所への営業保証金の保管換えを請求しなければならない。
4. 宅地建物取引業者は、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、通知書の送付を受けた日から2週間以内に不足額を金銭で供託しなければならない。

第 35 問 宅地建物取引業者が行う宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明に関する次の記述のうち、同条の規定に違反しないものはどれか。

1. 自ら売主として宅地の売買をする場合において、買主が宅地建物取引業者であるため、重要事項を記載し

た書面を交付しなかった。

2. 建物の貸借の媒介において、水道、電気及び下水道は完備、都市ガスは未整備である旨説明したが、その整備の見通しまでは説明しなかった。
3. 宅地の売買の媒介において、当該宅地の一部が私道の敷地となっていたが、買主に対して私道の負担に関する事項を説明しなかった。
4. 建物の貸借の媒介において、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。

第 36 問 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、取引主任者に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. 宅地建物取引業者は、既存の事務所に置かれている成年者である専任の取引主任者の数が国土交通省令に規定する数を下回ったときは、直ちに、当該事務所を閉鎖しなければならない。
2. 取引主任者は、法第 35 条に規定する重要事項の説明を行う際、取引の相手方から請求がない場合でも必ず宅地建物取引主任者証を提示しなければならない。
3. 宅地建物取引業者は、自ら売主として締結した建物の売買契約の相手方が宅地建物取引業者であっても、法第 37 条の規定に基づき交付すべき書面に取引主任者をして記名押印させなければならない。
4. 取引主任者は、法第 35 条に規定する重要事項を記載した書面に記名押印することが必要とされており、建物の貸借の媒介であってもこれを省略することはできない。

第 37 問 宅地建物取引業者が建物の貸借の媒介を行う場合、宅地建物取引業法第 37 条に規定する書面に必ず記載しなければならないとされている事項の組合せとして、正しいものはどれか。

- ア 当該建物の瑕疵を担保すべき責任についての定めがあるときは、その内容
- イ 損害賠償額の予定又は違約金に関する定めがあるときは、その内容
- ウ 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

1. ア、イ
2. ア、ウ
3. イ、ウ
4. ア、イ、ウ

第 38 問 宅地建物取引業者 A が、自ら売主となり、宅地建物取引業者である買主 B と建物の売買契約を締結する場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反するものはどれか。

1. A は B と売買契約を締結し、代金の額の 10 分の 3 の金額を手付として受領した。
2. A は、新築分譲マンションについて、建築基準法第 6 条第 1 項の建築確認を受ける前に B と売買契約を締結した。
3. A は自己の所有に属しない建物について、B と売買契約を締結した。
4. A は B と売買契約を締結する際、瑕疵担保責任を負わない旨の特約をした。

第 39 問 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 との間で土地付建物の売買契約を締結した場合、次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問いにおいて「法」という。）の規定によれば、誤っているものはどれか。

1. B は、A が設置したテント張りの案内所で買受けの申込みをし、翌日 A の事務所で契約を締結した場合に

は、それ以後は一切法第37条の2による当該契約の解除を行うことはできない。

2. 当該契約において、当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、又は違約金を定めるときは、これらを合算した額が代金の額の10分の2を超える定めをしてはならない。
3. 当該契約に「当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、Aは受領した手付を返還して、契約を解除することができる」旨の特約を定めた場合、その特約は無効である。
4. Aは、当該建物が未完成であった場合でも、Bへの所有権移転の登記をすれば、Bから受け取った手付金等について、その金額を問わず法第41条に定める手付金等の保全措置を講じる必要はない。

第40問 宅地建物取引業者が行う業務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. 建物の販売に際して、利益を生ずることが確実であると誤解させる断定的判断を提供する行為をしたが、実際に売買契約の成立には至らなかった。
2. 建物の販売に際して、不当に高額報酬を要求したが、実際には国土交通大臣が定める額を超えない報酬を受け取った。
3. 建物の販売に際して、手付について貸付けをすることにより売買契約の締結の誘引を行ったが、契約の成立には至らなかった。
4. 建物の販売に際して、当該建物の売買契約の締結後、既に購入者に対する建物引渡債務の履行に着手していたため、当該売買契約の手付放棄による解除を拒んだ。

第41問 宅地建物取引業者Aが行う業務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、自ら売主として売買契約を締結したが、履行の着手前に買主から手付放棄による契約解除の申出を受けた際、違約金の支払を要求した。
2. Aは、建物の貸借の媒介において、契約の申込時に預り金を受領していたが、契約の成立前に申込みの撤回がなされたときに、既に貸主に預り金を手渡していることから、返金を断った。
3. Aは、自ら売主として行う造成済みの宅地の売買において、買主である宅地建物取引業者と、「Aは瑕疵を担保する責任を一切負わない」旨の特約を記載した売買契約を締結した。
4. Aは、自ら売主として工事完了前の土地付建物の売買契約を締結するとき、契約書の記載事項のうち、当該物件の引渡時期が確定していないので、その記載を省略した。

第42問 次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問いにおいて「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

1. 宅地建物取引業者は、その事務所ごとに従業者名簿を備えなければならないが、当該名簿を最終の記載をした日から5年間保存しなければならない。
2. 宅地建物取引業者は、従業者を業務に従事させる際に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければならないが、当該証明書を携帯させなかった場合でも、業務停止処分を受けることはない。
3. 宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備え、宅地建物取引業に関し取引があったつど、その年月日、その取引に係る宅地又は建物の所在及び面積その他の事項を記載しなければならない。
4. 宅地建物取引業者は、一団の宅地の分譲を行う案内所において宅地の売買の契約の締結を行わない場合には、その案内所に国土交通省令で定める標識を掲示しなくてもよい。

第 43 問 宅地建物取引業者（消費税課税事業者）が、宅地建物取引業に関して報酬を受領した場合に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものの組合せとして、正しいものはどれか。なお、この場合の取引の関係者は、A、B及びCのみとする。

ア．Aは、BからB所有の宅地の売却について代理の依頼を受け、Cを買主として代金3,000万円で売買契約を成立させた。その際、Bから報酬として、126万円を受領した。

イ．Aは、BからB所有の宅地の売却について代理の依頼を受け、Cを買主として代金1,000万円で売買契約を成立させた。その際、Bから報酬30万円のほかに、Bの特別の依頼による広告に要した実費10万円を受領した。

ウ．Aは、貸主B及び借主Cとの間で建物の貸借の媒介契約を締結し、その1か月後にBC間の建物の貸借契約を成立させたことの報酬として、B及びCそれぞれから建物の借賃の1月分ずつを受領した。

- 1 ア、イ
- 2 ア、ウ
- 3 イ、ウ
- 4 ア、イ、ウ

第 44 問 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、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. 保証協会は、民法第34条の規定により設立された財団法人でなければならない。
2. 保証協会は、当該保証協会に加入しようとする宅地建物業者から弁済業務保証金分担金の納付を受けたときは、その日から2週間以内に、その納付を受けた額に相当する額の弁済業務保証金を供託しなければならない。
3. 保証協会から還付充当金の納付の通知を受けた社員は、その通知を受けた日から2週間以内に、その通知された額の還付充当金を当該保証協会に納付しなければならない。
4. 還付充当金の未納により保証協会の社員の地位を失った宅地建物取引業者は、その地位を失った日から1週間以内に弁済業務保証金分担金を納付すれば、その地位を回復する。

第 45 問 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受けた業務停止の処分に違反した場合でも、乙県知事は、Aの免許を取り消すことはできない。
2. 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も、甲県知事は、Aに対し業務停止の処分をすることはできない。
3. Aが、甲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で、情状が特に重いときであっても、国土交通大臣は、Aの免許を取り消すことはできない。
4. Aの取締役が宅地建物取引業の業務に関し、建築基準法の規定に違反したとして罰金刑に処せられた場合、甲県知事は、Aに対して必要な指示をすることができる。

第 46 問 住宅金融公庫（以下この問において「公庫」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 平成19年4月に独立行政法人住宅金融支援機構が設立されるが、公庫が貸付けた住宅ローンの貸付金の

回収は、引き続き公庫が行う。

2. 証券化支援事業（買取型）の住宅ローン金利は、公庫が決定しているので、どの取扱金融機関に申し込んでも金利は同一である。
3. 証券化支援事業（買取型）の住宅ローン金利は、短期変動金利である。
4. 公庫の融資を受けている者は、貸付金の弁済期日が到来する前に、貸付金の全部又は一部を繰り上げて返済することができる。

第 47 問 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. 新築分譲マンションの名称に、公園、庭園、旧跡その他の施設の名称を使用する場合には、当該物件がこれらの施設から最短の道路距離で 300m 以内に所在していなければならない。
2. 市街化調整区域内に所在する土地を販売する際の新聞折込広告においては、市街化調整区域に所在する旨を 16 ポイント以上の大きさの文字で表示すれば、宅地の造成や建物の建築ができない旨を表示する必要はない。
3. 新築分譲住宅の広告において物件及びその周辺を写した写真を掲載する際に、当該物件の至近に所在する高压電線の鉄塔を消去する加工を施した場合には、不当表示に該当する。
4. 分譲マンションを販売するに当たり、当該マンションが、何らかの事情により数年間工事が中断された経緯があったとしても、住居として未使用の状態の販売する場合は、着工時期及び中断していた期間を明示することなく、新築分譲マンションとして広告することができる。

第 48 問 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 17 年度国土交通白書（平成 18 年 4 月公表）によれば、平成 17 年 3 月末現在の宅地建物取引業者数は約 11 万業者となっており、前年度に比べ減少した。
2. 平成 17 年版土地白書（平成 17 年 6 月公表）によれば、平成 14 年度の宅地供給量は、全国で約 8,500 ヘクタールとなっており、3 年連続で増加した。
3. 平成 18 年地価公示（平成 18 年 3 月公表）によれば、平成 17 年の 1 年間の地価は、全国平均で見ると引き続き下落しているが、商業地については上昇した。
4. 建築着工統計（国土交通省）によれば、平成 16 年度の新設住宅着工戸数は、約 119 万戸で、前年度比では約 1.7% 増となり、2 年連続の増加となった。

第 49 問 木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. 木造の外壁のうち、鉄網モルタル塗その他軸組が腐りやすい構造である部分の下地には防水紙その他これに類するものを使用しなければならない。
2. 構造耐力上主要な部分に使用する木材の品質は、節、腐れ、繊維の傾斜、丸身等による耐力上の欠点がないものでなければならない。
3. 2 階建ての木造建築物の土台は、例外なく、基礎に緊結しなければならない。
4. はり、けたその他の横架材の中央部附近の下側に耐力上支障のある欠込みをする場合は、その部分を補強しなければならない。

第 50 問 次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. 山地とは、傾斜が急で、表土の下に岩盤又はその風化土が現れる地盤である。

2. 丘陵・段丘とは、地表面は比較的平坦であり、よく締まった砂礫・硬粘土からなり、地下水位は比較的深い地盤である。
3. 扇状地とは、山地から河川により運ばれてきた砂礫等が堆積し、平坦地になった地盤である。
4. 自然堤防とは、河川からの砂や小礫の供給が少ない場所に形成され、細かい粘性土や泥炭などが堆積した地盤である。