

2011

宅建模試（基本編）

問題

改訂版
6月16日

駿台法律經濟専門学校

SUNDAI

問1 Aが、自己の所有する土地について、B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、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 Bが18歳であるが、婚姻をしていた場合には、Bの親権者は、売買契約を取り消すことはできない。
- 2 Bが後見開始の審判を受けていたが、成年後見人の同意を得て当該売買契約を締結していた場合、成年後見人は、当該売買契約を取り消すことはできない。
- 3 Bが未成年者であり、法定代理人の同意を得ないで当該売買契約を締結していた場合には、B自身が、当該売買契約を取り消すことができる。
- 4 Bが保佐開始の審判を受けていたが、保佐人の同意を得て当該売買契約を締結していた場合には、保佐人は、当該売買契約を取り消すことはできない。

問2 意思表示に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 表意者が真意でないことを知りながら行った意思表示は、相手方が表意者の真意を知っていたときは無効である。
- 2 相手方と通じて行った虚偽の意思表示は、その当事者間においては有効である。
- 3 錯誤による意思表示をした者について、重大な過失がある場合であっても、意思表示した者がみずから無効を主張することができる。
- 4 詐欺による意思表示の取消しは、詐欺の事実を知らない第三者に対抗することができる。

問3 民法の代理に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- ア 任意代理人は、いつでも復代理人を選任できる。
- イ 任意代理人が本人の許諾を得て復代理人を選任した場合には、任意代理人は復代理人の選任および監督について責任を負わない。
- ウ 任意代理人が本人の指名に従って復代理人を選任した場合、本人の同意がなければ任意代理人は、復代理人を解任することができない。
- エ 復代理人は、代理人によって選任されるが、直接本人を代理する。
- 1 1つ
 - 2 2つ
 - 3 3つ
 - 4 4つ

問4 Bが共同相続人の1人として、被相続人Aの財産を相続する場合の以下の記述のうち、Bの法定相続分の割合について正しいものはどれか。

- 1 BはAの夫であるが、Bのほかに、BとAとの間の子であるC、Dも相続人である場合に、Bの相続分の割合は3分の1である。
- 2 BはAの非嫡出子であるが、Bのほかに、Aの嫡出子であるC、Dも相続人である場合、Bの相続分の割合は5分の1である。
- 3 Aと父母を同じくするAの弟Bのほかに、Aの妻であるCおよびAと父母を同じくするAの兄弟D、Eも相続人である場合に、Bの相続分は9分の1である。
- 4 Aには嫡出子C、D、Eがあり、Cには嫡出子B、Eがいるが、Aについての相続開始以前にCは死亡している。この場合、Bの相続分は8分の1である。

問5 Aは、自己の所有する甲地について、B及びCと二重に売買契約を締結した。この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 Bが、Cより先にAと売買契約を締結し、引渡しを受けたのであれば、Bは甲地の所有権の取得をCに主張することができる。
- 2 Cが、甲地について既にBがAと売買契約を締結していることを知っていた場合、CとAとの売買契約は無効となり、Bが所有権を主張することができる。
- 3 Cが、Aとの売買契約の締結に際して手付金を交付していた場合には、Cは甲地の所有権取得をBに主張することができる。
- 4 Cが、甲地の引渡しを受け、代金の全額を支払った場合でも、Bが先に甲地についての所有権移転登記を受ければ、Bは甲地の所有権取得をCに主張することができる。

問6 建物の表示に関する登記についての次の記述のうち、誤っているのはどれか。

- 1 所有権の登記がない建物と所有権の登記がある建物の合併の登記は、申請することができる。
- 2 建物の合併の登記を申請するときは、合併後の建物図面及び各階平面図を提供しなければならない。
- 3 建物が滅失したときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人は、その滅失した日から1月以内に、当該建物の滅失の登記を申請しなければならない。
- 4 新築した建物の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から1月以内に、建物の表題登記を申請しなければならない。

問7 Yが、Xに対する1,000万円の貸金債務を担保するために、自己所有の建物に抵当権を設定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。

- 1 Yが、当該建物の敷地も所有していた場合には、当該抵当権の効力は当然に敷地にも及ぶ。
- 2 抵当権を設定したときに、Yが、当該建物の敷地も所有していた場合、抵当権が実行されれば、当該建物のために地上権が成立する。
- 3 XがYに対する貸金債権をZに譲渡した場合、Zは、Yの承諾を得なければ、当該抵当権を取得することはできない。
- 4 Yが、1,000万円の貸金債務のうち500万円をXに返済した場合には、YはXに対し、抵当権の半分の抹消を請求することができる。

問8 XのYに対する金銭債務について、ZがXから委託を受けて連帯保証をした。この場合に関する以下の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 YのXに対する請求による時効中断の効力は、Zにも及ぶ。
- 2 YのZに対する請求による時効中断の効力は、Xには及ばない。
- 3 Xがした債務承認による時効中断の効力は、Zにも及ぶ。
- 4 Zがした債務承認による時効中断の効力は、Xには及ばない。

問9 不動産の売主の担保責任に関する以下の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 Xは、甲土地に抵当権が設定されていることを知りながら所有者Yからこれを買受けた場合、抵当権が実行されて甲土地の所有権を失ったとしても、XY間の売買契約を解除することができない。
- 2 Xが、甲土地をZの所有地であると知りながらYから買受けていた場合、その甲土地の所有権を取得できなかったときは、Xは、Yとの契約を解除することができる。
- 3 XがYから買受けたYの所有地に隠れた瑕疵があった場合には、Xは、その引渡しから1年間に限って、Yに対して担保責任を追及することができる。
- 4 Xは、Yの所有する甲土地をYから買受けた。売買契約締結時に、Xは、甲土地上にZ名義で登記された乙建物が存在し、Zが借地人であることを知っていたが、Zの借地権が対抗力を有することは知らなかった。この場合、Xは、Yの担保責任を追及することができる。

問10 借地借家法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 定期借地権を設定する契約を締結する場合、必ず公正証書により契約を締結しなければならない。
- 2 存続期間を10年以上30年未満とする事業用借地権を設定する契約を締結する場合、必ず公正証書により契約を締結しなければならない。
- 3 存続期間を30年以上50年未満とする事業用借地権を設定する契約を締結する場合、存続期間満了による建物買取請求権を排除する特約を付けることはできない。
- 4 建物譲渡特約付き借地権を設定する契約を締結する場合、必ず公正証書により契約を締結しなければならない。

問11 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 加害者は、被害者から損害賠償の請求を受けた時点で、直ちに遅滞の責めを負わなければならない。
- 2 加害者が、被害者に対して債権を有していたとしても、当該債権を自動債権として相殺することはできない。
- 3 不法行為に基づく損害賠償の額を定めるに際して、裁判所は、被害者にも過失があった場合、それを考慮して損害賠償の額を定めることができる。
- 4 被害者の有する損害賠償請求権は、被害者が損害及び加害者を知ったときから3年間で時効により消滅する。

問12 債権譲渡に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 譲受人が、譲渡人に代位して確定日付ある証書をもってする通知をすれば、第三者に対抗できる。
- 2 債権が二重に譲渡され、先の譲渡については確定日付のない通知を受け、後の譲渡については確定日付のある通知を受けた場合でも、債務者に対する関係では、先の譲受人が優先する。
- 3 債権が譲渡された場合において、債務者が通知を受けたとしても、通知が到達する前に弁済なされていれば、譲渡後の弁済でも譲受人に対抗することができる。
- 4 債権が譲渡され、債務者がこれを承諾した場合には、その承諾は、確定日付による証書によらなくても、第三者に対抗することができる。

問13 相殺に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 相殺は当事者の一方から相手方に対してする意思表示によって効力を生じ、相手方の承諾を必要としない。
- 2 相殺禁止の特約が付いているときは、そのことを知らずにその債権を譲り受けた場合でも、その債権をもって相殺することはできない。
- 3 相殺の意思表示は、相殺できる状態に達した時にさかのぼって効力を生じる。
- 4 相殺の意思表示には、条件又は期限を付けることができない。

問14 同時履行の抗弁権に関する以下の記述のうち、正しいものを1つ選びなさい。

- 1 売買契約に基づく目的物引渡債務と代金支払債務とが同時履行の関係にある場合、売主が債務の履行を提供しないまま買主に代金支払いを催告し、買主がこれに応じないため契約解除の意思表示をしても、解除の効果は生じない。
- 2 家屋の賃貸借終了にともなう貸借人の家屋明渡義務と賃貸人の敷金返還義務とは、特約のない限り同時履行の関係に立つ。
- 3 契約解除にともなって両当事者間に生じる原状回復義務と損害賠償義務とは、同時履行の関係に立たない。
- 4 不動産売買における代金支払義務と登記協力義務とは、同時履行の関係に立たない。

問15 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 市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画は、市町村が定めることとされている。
- 2 都道府県又は市町村は、都市計画の案を作成する場合、公聴会等を開催して、住民の意見を反映させるために必要な措置を、必ず講じなければならない。
- 3 都道府県又は市町村は、都市計画を決定しようとするときは、あらかじめその旨を公告し、都市計画を決定しようとする理由を記載した書面を添えて、都市計画の案を、当該公告の日から2週間公衆の縦覧に供しなければならない。
- 4 都道府県が都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ関係市町村の意見を聴き、都道府県都市計画審議会の議を経るとともに、必ず国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。

問16 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 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、開発行為を行う場合には、開発許可を受ける必要はない。
- 2 市街化区域内において行う開発行為で、規模が1,000平方メートル以上のものを行う場合、原則として開発許可を受けなければならない。
- 3 土地区画整理事業の施行として行う開発行為を行う場合には、開発許可を受ける必要はない。
- 4 市街化区域内において、図書館を建築するための開発行為を行う場合には、常に開発許可を受ける必要はない。

問17 建築基準法による建築物の用途規制に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。ただし、特定行政庁の許可については考慮しないものとする。

- 1 住宅は、すべての用途地域で建築することができる。
- 2 準住居地域においては、その規模にかかわらず映画館を建築することができない。
- 3 第一種中高層住居専用地域内においては、大学を建築することができる。
- 4 病院は、工業地域及び工業専用地域以外のすべての用途地域で建築することができる。

問18 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 高さ25メートルの建築物には、安全上支障がない場合を除き、非常用の昇降機を設けなければならない。
- 2 高さ25メートルの建築物には、安全上支障がない場合を除き、有効に避雷設備を設けなければならない。
- 3 延べ面積が1,000平方メートルを超える準耐火建築物は、防火上有効な構造の防火壁によって有効に区画し、かつ、各区画の床面積の合計をそれぞれ1,000平方メートル以内としなければならない。
- 4 準防火地域内にある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。

問19 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 国土利用計画法第23条の事後届出の対象となる土地売買等の契約を締結した場合、契約した日から1週間以内に当該届出をしなければならない。
- 2 注視区域内において、土地売買等の契約を締結した場合には、権利取得者は、契約した日から2週間以内に届出をしなければならない。
- 3 注視区域内において、私人と地方公共団体との間で土地売買等の契約がなされる場合には、届出は不要である。
- 4 国土利用計画法第23条の事後届出の対象となる土地売買等の契約を締結した場合には、契約当事者の双方が届出をしなければならない。

問20 農地法(以下この問において「法」という。)による農地の転用の制限に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 農家が自己所有の農地に、自らの住宅を建設する場合、法に基づく許可は不要である。
- 2 都道府県が自ら農地を転用して公道を建設する場合、法に基づく許可は不要である。
- 3 市町村が自ら農地を転用する場合は、法に基づく許可は不要である。
- 4 現況が農地であっても、登記簿上宅地である土地に住宅を建設する場合は、法に基づく許可は不要である。

問21 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、正しいものはどれか。

- 1 都道府県知事(指定都市、中核市、特例市においては市長。以下この問において同じ。)は宅地造成に伴い災害が生ずるおそれの著しい市街地又は市街地になろうとする土地の区域を宅地造成工事規制区域に必ず指定しなければならない。
- 2 宅地造成工事規制区域内において都道府県知事の法による許可を受けて行った宅地造成に関する工事が完了した場合は、都道府県知事の検査を受けなくともよいこととされている。
- 3 既に着工し、施工中である宅地造成に関する工事の区域が宅地造成工事規制区域に指定された場合、当該工事の造成主は、その指定があった日から21日以内に当該工事について都道府県知事に届け出なければならない。
- 4 宅地造成工事規制区域内において、宅地以外の土地を宅地の転用しようとする者は、宅地造成工事に関する工事の許可を受けなくともよい場合であっても、その旨をあらかじめ都道府県知事に届け出なければならない。

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者は、仮換地の指定をされた宅地について所有権の移転があった場合に、新たな所有者に対し改めて仮換地の指定の通知をしなければならない。
- 2 仮換地を指定した場合において、従前の宅地に存する建築物を移転することが必要となったときは、建築物の所有者は、自ら建築物の移転することができない正当な理由がある場合を除き、これを移転しなければならない。
- 3 土地区画整理審議会の委員には、施行地区内の宅地の所有者又は借地権者以外の者からは選任することができない。
- 4 土地区画整理事業の施行者は、換地処分を行う前であっても、仮換地を指定した場合において、必要があると認めるときは、仮に算出した仮清算金を、清算金の徴収又は交付の方法に準じる方法により徴収し、又は交付することができる。

問23 平成23年中に、個人が居住用財産を譲渡した場合の租税特別措置法の適用に関する次の記述のうち、正しいものはどれか、

- 1 国に対して居住用の家屋とともにその敷地の用に供している土地を譲渡した場合において、居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除の特例の適用を受けるときは、優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の軽減税率の特例の適用を受けることができない。
- 2 平成23年1月1日において所有期間が10年を超える居住用財産が取用のために買い取られた場合において、取用交換等の場合の5,000万円の特別控除の特例の適用を受けるときは、特別控除後の譲渡益について、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ることができない。
- 3 居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例は、その譲渡した居住用財産の所有期間が、平成23年1月1日において5年を超える居住用財産に限り適用を受けることができる。
- 4 平成23年1月1日において所有期間が10年を超える居住用財産を譲渡した場合、特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例の適用を受けるときであっても、その譲渡資産の譲渡による収入金額が、その買換え資産の取得価額を超えるときは、その超える部分について居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除の特例の適用を受けることができる。

問24 印紙税に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 土地の売買契約書の売買代金を変更する変更契約書には、印紙税は課税される。
- 2 国と私人との間で締結した土地の売買に関する売買契約書には、常に印紙税は課税されない。
- 3 営業に関しない金銭の領収書には、印紙税は課税されない。
- 4 営業に関する金銭の領収書には、金額が3万円未満の場合は、印紙税は課税されない。

問25 相続税及び贈与税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 父親からの贈与に係る贈与税について既に相続時精算課税制度を選択している場合、母親からの贈与については、新たに相続時精算課税選択届出書を提出しなくても、相続時精算課税制度を選択できる。
- 2 相続人が被相続人の配偶者と実子2人の場合には、相続税の総額を計算する際の遺産に係る基礎控除額は、8,000万円である。
- 3 日本国内に住所を有する者が、日本国内に住所を有しない被相続人から相続により日本国外にある財産を取得した場合には、当該財産について相続税は課税されない。
- 4 配偶者から居住用不動産の贈与を受けた場合に、贈与税の配偶者控除の適用を受けるためには、贈与の年の1月1日において婚姻期間が20年以上であることを要する。

問26 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 建設会社Aが、登記記録上の地目が山林である所有地を、建物を建てる目的で不特定多数に反復継続して売却する場合
- 2 地主Bが、その所有地に自らアパートを建設した後、それを入居者に賃貸し、そのアパートの管理をCが行う場合のB
- 3 地主Dが、都市計画法の用途地域内の自己所有地を、駐車場用敷地4区画、資材置場用敷地3区画に分割したうえで、これらを別々に売却する場合
- 4 農家Eが、その所有する農地を宅地に転用し、10区画に造成した後、宅地建物取引業者Fに販売の媒介を依頼して分譲する場合のE

問27 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県知事から免許を受けている宅地建物取引業者が、A県内における事務所を廃止し、B県内に新たに事務所を設置して、引き続き宅地建物取引業を営もうとする場合には、A県知事とB県知事に直接、免許換えの申請をしなければならない。
- 2 A県知事から免許を受けている宅地建物取引業者が、新たにB県内にも事務所を有することとなった場合には、当該事務所において事業を開始後ただちに国土交通大臣に免許換えの申請をしなければならない。
- 3 国土交通大臣の免許を受けている宅地建物取引業者が、宅地建物取引業法第50条第2項の規定により同法第15条第1項の国土交通省令で定める場所について届け出をする場合には、国土交通大臣及び当該場所の所在地を管轄する都道府県知事に対してそれぞれ直接届け出を行わなければならない。
- 4 国土交通大臣の免許を受けている法人である宅地建物取引業者が合併により消滅した場合には、その法人を代表する役員であった者は、事務所の所在地を管轄するすべての都道府県知事に、その旨を届け出なければならない。

問28 宅地建物取引業に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 甲県知事の免許を受けている宅地建物取引業者Aが死亡した場合、Aの一般承継人は、Aの死亡したときから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が廃業届を提出し、免許が効力を失った場合、その者は廃業前に締結した契約に基づく取引を結了する目的の範囲内において、免許の再取得を申請しなければならない。
- 3 甲県知事の免許を受けている宅地建物取引業者C法人が設立許可の取り消しにより解散した場合、C法人の清算人は、当該解散の日から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 丙県知事の免許を受けている宅地建物取引業者Dについて破産手続開始の決定があった場合、Dの免許は、当該破産手続開始の決定のときから直ちにその効力を失う。

問29 次の者のうち、宅地建物取引業の免許を受けることができるものはどれか。

- 1 破産者A……破産手続の開始決定を受け、復権を得たが、復権後5年を経過していない。
- 2 宅地建物取引業者であったB……業務停止処分事由に該当し、情状が特に重いことを理由に免許取消し処分がなされ、その処分があったときから5年を経過していない。
- 3 Cを取締役とする宅地建物取引業者D……Cが宅建業法違反で、罰金刑を受け、その執行から5年を経過していない。
- 4 E社の元相談役F……かつて勤務していたE社が、不正の手段により宅地建物取引業の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、その聴聞の期日及び場所の公示の日の60日前に同社の相談役を退任し、同社の免許の取り消しの日から5年を経過していない。

問30 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「事務所」に関する次の記述のうち、法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 「事務所」とは、本店又は支店やその他の政令で定めるものを指すものであるが、宅地建物取引業を行わず他の兼業業務のみを行っている本店は、支店で宅地建物取引業を行っていても「事務所」に含まれない。
- 2 宅地建物取引業者は、その「事務所」だけでなく国土交通省令で定める場所ごとに一定の専任の取引主任者を置かなければならないが、これに抵触することとなった場合は、直ちに必要な措置を執らなければならない。
- 3 新たに宅地建物取引業の免許を受けようとする者は、主たる事務所について1,000万円、その他の事務所1カ所について500万円の営業保証金を、業務を開始する前に、その他の事務所分も含めて、主たる「事務所」の最寄りの供託所に供託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ついて、当該宅地建物取引業者の「事務所」において契約の申込みをした宅地建物取引業者でない買主は、書面で告げられた日から8日以内であれば、法37条の2の規定による売買契約の解除をすることができる。

問31 宅地建物取引主任者(以下「取引主任者」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 被補助人は、取引主任者になることができない。
- 2 宅地建物取引業法第37条の書面については、取引主任者が記名押印することを要し、契約当事者の同意があってもこれを省略することはできない。
- 3 取引主任者は、宅地建物取引業法第35条の重要事項の説明を行う場合、相手方の求めがあるまでは宅地建物取引主任者証を提示する必要はない。
- 4 非常勤の従業員が取引主任者となったときは、その者は、その事務所に置かれる専任の取引主任者とみなされる。

問32 宅地建物取引主任者(以下「取引主任者」という。)Aが甲県知事の宅地建物取引主任者資格登録(以下「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 Aが、乙県に所在する宅地建物取引業者Bの事務所の業務に従事する場合、乙県知事に直接登録の移転の申請をしなければならない。
- 2 Aが、Bを辞め乙県に所在する宅地建物取引業者Cの事務所の業務に従事することとなった場合、30日以内に変更の登録の申請をしなければならない。
- 3 Aは、住所を変更したときは、変更の登録を申請する必要はないが、宅地建物取引主任者証の書換え交付を申請しなければならない。
- 4 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には、甲県知事に申請して、その申請前6月以内に行われる甲県知事の指定する講習を受講しなければならない。

問33 取引主任者Aが宅地建物取引業者Bに勤務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 専任の取引主任者Aが氏名を変更したときは、Aは変更の登録の申請を、また、Bは変更の届出をしなければならない。
- 2 Bが廃業した場合、Aは登録の消除の申請を、また、Bは廃業の届出をしなければならない。
- 3 Bの事務所の所在地が変更になった場合、Aは変更の登録の申請を、また、Bは変更の届出をしなければならない。
- 4 AがBの専任の取引主任者となった場合、Aは変更の登録の申請をする必要はないが、また、Bは変更の届出を遅滞なく行わなければならない。

問34 甲は、今年4月1日に本店及び1カ所の支店を設置して宅地建物取引業の免許を取得し、営業保証金を供託のうえ業務を行っていた。同年5月1日に甲は自己所有宅地についてAと売買契約を締結した。そして、甲は同年6月1日に宅地建物取引業保証協会(以下「保証協会」という)の社員となって弁済業務保証金分担金を納付し、さらに同年7月1日に1カ所の事務所を増設し、弁済業務保証金分担金を追加納付した。その後、同年8月1日に、Aが、その取引により生じた債権について認証を申し出てきた。この場合、Aの認証に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 Aは、甲に対し、認証の申出を行わなければならない。
- 2 Aは、2,000万円を限度として、認証を受けられる。
- 3 甲は、保証協会から還付充当金の納付の通知を受けた場合、直ちに還付充当金を保証協会に納付しなければならない。
- 4 甲が、保証協会から通知を受けた還付充当金を期限までに納付しなかった場合には、社員としての地位を失い、社員の地位を失った日から2週間以内に営業保証金の供託をしなければ廃業となる。

問35 宅地建物取引業者Aが、Bの所有する宅地の売却の依頼を受け、Bと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 媒介契約が専任媒介契約以外の一般媒介契約である場合、Aは、2週間に1回以上業務の処理状況をBに報告しなければならない。
- 2 媒介契約が専任媒介契約以外の一般媒介契約である場合、媒介契約の有効期間は3ヶ月を超えることはできない。
- 3 媒介契約が専任媒介契約である場合、Bは、Aが探索した相手方以外のものと売買契約を締結することができる。
- 4 媒介契約が専属専任媒介契約である場合で、当該契約に「Aは、Bに対し業務の処理状況を2週間ごとに報告しなければならない」旨の特約を定めたとき、その特約は有効である。

問36 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 建物の賃借の媒介の場合において、契約の更新について定めがされていなくても、定めがない旨を説明しなければならない。
- 2 建物の賃借の媒介の場合において、私道に関する負担について説明しなければならない。
- 3 建物の売買の媒介の場合において、契約の解除に関する規定がない場合は、説明する必要はない。
- 4 区分所有建物の賃借の媒介の場合において、管理費用の額について説明しなければならない。

問37 宅地建物取引業者が、その媒介により宅地の賃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おいて必ず記載すべき事項以外のものは、次のうちどれか。

- 1 引渡しの時期
- 2 税金の負担に関する事項
- 3 敷金に関する定めがある場合は、その内容
- 4 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

問38 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、次の記述のうち正しいものはどれか。

- 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、当該売買が不成立に終わったときは、Aは、その広告の料金の相当する額を依頼者から受け取ることができない。
- 2 Aがマンションの賃借の媒介をするに当たり、マンションの建築確認を受けていない場合は、広告も契約もすることができない。
- 3 Aが誇大広告を行ったが、取引が成立せず、損害が生じなかった場合は、Aは、業務停止処分を受けることはない。
- 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、著しく事実に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り、また、罰則の適用の対象となる。

問39 宅地建物取引業者の従業者名簿及び帳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いくつあるか。

- ア 従業者名簿について、取引関係者から閲覧の請求があったので、従業者の承諾をえることなく閲覧させた。
 - イ 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。
 - ウ 帳簿を、主たる事務所に一括して備え付けた。
 - エ 取引の関係者から帳簿の閲覧を求められたが、この申出を断った。
- 1 1つ
 - 2 2つ
 - 3 3つ
 - 4 4つ

問40 宅地建物取引業者が宅地の売買の注文を受けたときの取引態様の明示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 宅地建物取引業者は、他の宅地建物取引業者から宅地の売買の注文を受けたときでも、取引態様の明示をする必要がある。
- 2 宅地建物取引業者は、顧客から宅地の売買の注文を受けたときは、その売買契約成立するまでに、取引態様の明示をする必要がある。
- 3 宅地建物取引業者は、取引態様の明示がある広告を見た顧客から宅地の売買の注文を受けたときは、顧客から請求があるまでは、取引の態様を明示する必要はない。
- 4 宅地建物取引業者は、顧客から宅地の購入の注文を受けた場合において、自己所有の物件を提供しようとするときは、取引態様の明示をする必要はない。

問41 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とする宅地の売買契約について、Bが、宅地建物取引業法第37条の2(事務所等以外の場所においてした買受けの申込みの撤回等)の規定に基づき売買契約の解除を行う場合に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 Aが、Bの申出により、Bの勤務先を訪問し、そこで売買契約を締結した場合は、Bは、当該売買契約を解除することができない。
- 2 Aが、売買契約を締結した際に、売買契約の解除ができる旨及びその方法について口頭のみでBに告知した場合は、その告知した日から起算して10日後で、かつ、代金の全部を支払った後であっても、宅地の引渡し前であれば、Bは当該売買契約を解除することができる。
- 3 Aが、一団の宅地の分譲について現地案内所でBに契約に関する説明を行い、翌日Aの事務所等の近くのホテルのロビーで売買契約を締結した場合は、Bは、当該売買契約を解除することができる。
- 4 Bが、売買契約を締結した後、Aから宅地の引渡しを受け、かつ、その代金の全部を支払った場合であっても、売買契約の解除ができる旨及びその方法について告知を受けていないときは、Bは、当該売買契約を解除することができる。

問42 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）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、手付金保全措置を講じれば、手付金として、1,500万円を受け取ることができる。
- 2 売買契約で「手付金の額は、代金の30%とする。」旨の特約をしていた場合でも、Aは手付金として1,500万円を受け取ることができない。
- 3 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、手付を放棄して契約の解除をすることができる。
- 4 Aが契約締結時に手付金として250万円を受け取り、契約締結の3月後、Aが中間金として250万円を受け取った。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が、その引渡し及び登記はなされていなかった。この場合、合計額が500万円になるので、Aは手付金保全措置を講じなくてはならない。

問43 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と中古の土地付建物の売買契約を締結する場合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 Aが、瑕疵担保責任を負うべき期間について、その土地付建物の引渡しの時から3年間とする旨の特約をしても、その期間は、引渡しからから1年間となる。
- 2 AとBは、特約により、損害賠償額の予定を代金の30%と定めた場合、この特約全部が無効となる。
- 3 AとB間で、損害賠償額の予定と違約金の合計が代金の20%以下であれば双方の定めをすることができる。
- 4 Aは、Bの要求があった場合は、契約の締結を誘引するためBの手付金の支払いについて分割払とすることができる。

問44 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40%の金額を手付として受領した。
- 2 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。
- 3 Aは、都市計画法第29条第1項の許可を必要とする宅地について、その開発許可を受ける前にBと売買契約を締結した。
- 4 AはBと建物について売買契約を締結する際、これを割賦販売契約とし、「Bが割賦金の支払いを40日以上遅延した場合は、無催告で契約の解除又は支払い期限の到来していない割賦金の残り全額の支払いを請求できる」とさだめた。

問45 取引主任者A(甲県知事から取引主任者証の交付を受けている。)に対する監督処分に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 Aに対し、指示処分を行う場合は、聴聞の機会を設ける必要はない。
- 2 Aが乙県で、事務禁止処分に該当する行為を行った場合、乙県知事は、事務禁止処分を行うことができる。
- 3 Aが乙県で、事務禁止処分に該当する行為を行った場合において、乙県知事から事務禁止処分を受けた場合、Aは、取引主任者証を乙県知事に返納しなければならない。
- 4 Aが乙県で、登録消除処分に該当する行為を行った場合、乙県知事は、登録消除処分を行うことができる。

問46 地価公示法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 都市及びその周辺の地域等において、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規準として取引を行わなければならない。
- 2 土地鑑定委員会(以下、この問において「委員会」という。)の委員は、不動産の鑑定評価に関する事項又は土地に関する制度について学識経験を有する者のうちから、内閣総理大臣の同意を得て、国土交通大臣が任命する。
- 3 委員会の委員又は委員会の命を受けた者若しくは委任を受けた者は、標準地の鑑定評価若しくは価格の判定又は標準地の選定を行うために他人の占有する土地に立ち入る必要があるときは、いつでも立ち入ることができる。
- 4 毎年1回公示される標準地の価格は、委員会が、2人以上の不動産鑑定士の評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って、一定の基準日における当該標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定したものである。

問47 住宅金融支援機構(以下、この問において「機構」という。)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 機構は、住宅ローンを組んだ金融機関から機構が債権を買い取り、これを証券にして投資家に売り出す、証券化支援業務をおこなっている。
- 2 機構は、住宅の建設や購入を予定する者に対し、資金調達や建設に関する情報提供、相談業務を行っている。
- 3 機構は、災害復興融資、子育て世帯向け、高齢者世帯向け賃貸住宅融資には、直接融資業務を行っている。
- 4 機構は、平成19年4月1日に廃止した、住宅金融公庫が融資した債権の管理、回収業務については、行っていない。

問48 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はない。
- 3 取引事例比較法における取引事例は、原則として近隣地域又は同一需給圏内の類似地域に存在する不動産に係るものから選択し、必要やむを得ない場合には、近隣地域の周辺の地域に存在する不動産に係るものから選択をすることができる。
- 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純収益の現在価値の総和を求める手法であり、直接還元法による対象不動産の収益価格は、純利益を還元利回りで還元して求められる。

(問48は、本来統計に関する問題ですが、最新データが出揃っていませんので、本年度出題の予測される不動産の鑑定評価の問題を出題します。今年度の法改正情報についてはテキスト表紙のホームページを御覧ください。)

問49 次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 自然堤防は、水はけがよく、地滑りに強いため、宅地に適している。
- 2 埋立地は、地盤が強く、宅地に適している。
- 3 自然堤防の後背低地は、地盤が弱く、宅地に適していない。
- 4 水面より低い土地である干拓地は、宅地としては適していない。

問50 建築物の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 木材は、含水率が低いほど強度が大きい。
- 2 木材の繊維方向のほうが、繊維と直角方向より、圧縮強度が大きい。
- 3 コンクリートは、水セメント比が高いほど、圧縮強度が大きい。
- 4 鉄骨は、酸や塩により、腐食が起きやすいので、防錆処理が必要である。