

# 2016

## 宅建士模試

### 問題

駿台法律経済 & ビジネス専門学校

【問 1】 抵当権（根抵当権を除く。）についての記述のうち、民法の条文に規定されているものはどれか。

- 1 不動産賃借権は、抵当権の目的とすることができない旨
- 2 抵当権の効力は、抵当地の上に存する建物には及ばない旨
- 3 被担保債権を譲り受けた者は、原則として抵当権も取得する旨
- 4 被担保債権の消滅により抵当権も消滅する旨

【問 2】 民法第 915 条第 1 項本文は「相続人は、自己のために相続の開始があったことを知った時から 3 箇月以内に、相続について、単純若しくは限定の承認又は放棄をしなければならない。」と規定し、同法第 921 条第 2 号は「相続人が第 915 条第 1 項の期間内に限定承認又は相続の放棄をしなかったときは、相続人は、単純承認をしたものとみなす」旨を規定している。これらの規定及び下記判決文によれば、アからエの記述のうち、誤っているものはいくつあるか。

（判決文）

相続人において相続開始の原因となる事実及びこれにより自己が法律上相続人となった事実を知った時から 3 カ月以内に限定承認又は相続放棄をしなかったのが、相続財産が全く存在しないと信じたためであり、かつ、このように信ずるについて相当な理由がある場合には、民法 915 条 1 項所定の期間は、相続人が相続財産の全部若しくは一部の存在を認識した時又は通常これを認識しうべかりし時から起算するのが相当である。

ア 相続人は、相続開始日より 3 カ月を経過した後でも、単純承認の効果を拒否することができる場合がある。

イ 相続人において自己が相続人となったことを知った日から 3 カ月を経過した後でも、限定承認をすることができる場合がある。

ウ 相続人において相続財産が全く存在しないと思っていたのであれば、単純承認したとみなされることはない。

エ 相続人が相続財産の全部又は一部の存在を認識していない場合であっても、相続の放棄ができなくなる場合がある。

- 1 1 つ
- 2 2 つ
- 3 3 つ
- 4 4 つ

【問 3】Aは未成年者B及び成年被後見人Cの法定代理人である。B及びCの行為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Aの同意を得ずに、CがAの同意を得て、それぞれ土地の売買契約を締結したとき、どちらの売買契約も取り消すことができる。
- 2 BもCもAの同意を得ずに、それぞれ単に権利を得る契約を締結したとき、どちらの契約も取り消すことはできない。
- 3 BもCもAの同意を得ずに、それぞれ日用品を購入する契約を締結したとき、Cの契約は取り消すことができず、Bの契約も取り消すことができないことがある。
- 4 AがB及びCに宅建業を営む許可を与えており、この宅建業に関する土地売買契約をそれぞれ締結したとき、Bの契約は取り消すことができないが、Cの契約は取り消すことができる。

【問 4】次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 自動車の所有者は、当該自動車を盗んで使用している者に対し、所有権に基づき当該自動車の返還を請求することができる。
- 2 土地の所有者は、隣地の竹木が倒れて当該土地の一部を覆っているときは、隣地所有者に対し当該倒れた竹木の除去を請求することができ、倒れそうな竹木については、倒れて土地の一部をふさがないようにする措置を講ずることを請求することができる。
- 3 土地の所有者は、境界又はその付近において障壁又は建物を築造し又は修繕するため必要な範囲内で、隣地の使用を請求することができる。
- 4 隣地の竹木の枝が境界線を越えるときはその枝を切り取ることができ、隣地の竹木の根が境界線を越えるときはその所有者にその根を切除させることができる。

【問 5】抵当権に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 抵当権は、先取特権とともに約定担保物権であり、債権者と不動産の所有者との間の抵当権設定契約によって成立する。
- 2 売主の買主に対する売買代金債権を担保するための抵当権が、売主と買主以外の者との抵当権設定契約によって成立することはない。
- 3 抵当権が有効に成立するためには、意思表示により抵当権設定契約を締結し、契約書を作成することが必要であるが、目的不動産の引渡しは不要である。
- 4 不動産のほか地上権又は永小作権について抵当権を設定することはできるが、不動産賃借権に抵当権を設定することはできない。

【問 6】 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 債権の準占有者に対してした弁済は、弁済者が善意であり、かつ、過失がなかったときに限り、その効力を有する。
- 2 弁済受領権限のない受取証書持参人に対し善意無過失の債務者が弁済したとき、当該弁済は有効となり、債権者は弁済受領者に対し受領した物の返還を請求することができない。
- 3 代物弁済により債務が消滅するためには、債務者が、債権者の承諾を得て、その負担した給付に代えて他の給付をしたことを要し、他の給付をすることを約しただけでは足りない。
- 4 当事者が新しい債務を負担し、従前の債務を消滅させる旨の契約をすれば、更改により従前の債務は消滅する。

【問 7】 消滅時効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 一般に債権は10年間行使しないことで時効消滅し、所有権は20年間行使しないことで時効消滅する。
- 2 消滅時効は権利を行使することができるときから進行するが、裁判を経て確定判決により確定した債権が消滅時効により消滅することはない。
- 3 確定期限付き債権又は不確定期限付き債権は、期限が到来し、それを債権者が知ったときから消滅時効が進行する。
- 4 期限の定めのない債権は、原則として債権者が催告したときに期限が到来し、それ以後履行遅滞となるが、期限の定めのない債権の消滅時効は、原則として債権成立の時点から進行する。

【問 8】 時計の修理を目的とする請負契約に関するアからオまでの記述のうち、民法の規定によれば誤っているものは、いくつあるか。

ア 注文者は、報酬を、仕事の着手と同時に、支払わなければならない。

イ 注文者は、瑕疵があっても、そのために契約をした目的を達することができないといえないときは、契約の解除をすることができない。

ウ 注文者は、契約の解除と損害賠償の請求を一緒にすることができる。

エ 注文者は、瑕疵の修補請求と契約の解除又は損害賠償の請求を一緒にすることはできない。

オ 注文者が瑕疵の修補を請求することができるのは、瑕疵を発見した時から1年以内である。

- 1 1つ      2 2つ      3 3つ      4 4つ

【問 9】 条件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 停止条件付法律行為は、停止条件が成就した時からその効力を生ずるが、条件成就前であっても条件付権利が発生している。

- 2 解除条件付契約では、その解除条件が成就することで契約解除権が発生し、この解除権を行使することで契約を失効させることができる。
- 3 条件付権利は、条件成就前であっても、これを譲渡することができ、相続の対象となる。
- 4 条件が成就することによって不利益を受ける当事者が故意にその条件の成就を妨げたときは、相手方は、その条件が成就したものとみなすことができる。

【問 10】相続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 非嫡出子であっても相続人となることができ、養子も非嫡出子として相続人になることができる。
- 2 離婚したかつての配偶者や内縁の配偶者が、配偶者として相続人となることはない。
- 3 胎児は原則として権利能力を有しないが、相続開始時の胎児は相続人となることができる。
- 4 被相続人の祖父母が直系尊属として相続人となることもあるが、父母と祖父母が共同相続人となることはない。

【問 11】賃貸借契約に基づく借地権の場合における建物買取請求権に関する次の記述のうち、借地借家法及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 借地権者が建物買取請求権を行使すれば、借地権設定者の承諾がなくても、借地権者を売主とし、借地権設定者を買主とする売買契約で、代金を当該建物の時価相当額とするものが成立する。
- 2 借地権者が建物買取請求権を行使したとき、借地権者は買取代金が支払われるまでは、土地の明渡しを拒むことができるが、その間の賃料相当額を借地権設定者に支払う必要がある。
- 3 借地権の存続期間が満了した場合において、契約の更新がないときに建物買取請求権は認められるが、借地権者の債務不履行を理由に借地契約の解除がなされたときは、建物買取請求権は認められない。
- 4 借地権者が借地権の目的である土地の上の建物を第三者に譲渡した場合において、借地権設定者が賃借権の譲渡又は転貸を承諾しないときは、借地権者は、建物買取請求権を行使することができる。

【問 12】借地借家法第 38 条第 5 項が規定する契約の更新がない旨を定めた建物賃貸借（定期建物賃貸借）の中途解約に関するアからオの記述のうち、誤っているものはいくつあるか。

- ア 中途解約は、居住用建物に限らず、事業用建物についても認められる。
- イ 中途解約が認められるのは、建物の床面積が 200 m<sup>2</sup>未満であることが必要である。
- ウ 中途解約は、転勤、療養、親族の介護等のやむを得ない事情がある場合に限られる。
- エ 中途解約は、賃借人が賃借建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となった場合に限られる。
- オ 中途解約の申入れをすると、申入れの日から 1 月を経過することによって賃貸借は終了する。

1 1つ      2 2つ      3 3つ      4 4つ

【問 13】集会の決議に関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 建替えを会議の目的とする集会を招集するときは、規約による別段の定めがない限り、当該集会の会日より少なくとも 2 月前に招集通知を発し、かつ、当該集会の会日より少なくとも 1 月前までに説明会を開催しなければならない。
- 2 集会における議決権の行使は、集会に出席せず、書面によることができ、また電磁的方法によることもできる場合がある。
- 3 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合には、集会に出席し、意見を述べ、決議することができる。
- 4 集会の決議は、区分所有者の特定承継人に対してもその効力を生じ、占有者は、建物又は敷地等の使用方法につき、区分所有者が集会の決議に基づいて負う義務を同一の義務を負う。

【問 14】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 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、表題登記を申請しなければならない。
- 2 所有権の登記のある建物が滅失した場合には、当該所有権の登記名義人は、その滅失の日から1カ月以内に、当該建物の滅失の登記を申請しなければならない。
- 3 建物の表題登記をした者は、当該表題登記をした日から1月以内に所有権保存登記を申請しなければならないが、所有権の登記がなされている建物を取得した者は、所有権移転登記を申請する義務はない。
- 4 Aが建物甲に抵当権の設定を受ける一方、Bが建物甲の所有権を取得したとき、Aの抵当権の設定登記より先にBへの所有権移転登記がなされたときは、Bによる所有権取得の時期を問わず、原則としてAはBに抵当権を対抗することができない。

【問 15】次の記述のうち、都市計画法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 市街地開発事業は、区域区分の定められていない都市計画区域においては定めることができるが、市街化調整区域においては定めることができない。
- 2 区域区分の定められている都市計画区域においては、都市施設のうち少なくとも道路、公園及び下水道を定める。
- 3 用途地域の定められている区域においては、都市施設のうち義務教育施設を定める。
- 4 都市計画施設の区域内において建築物の建築又は土地の区画形質の変更を行おうとする者は、市の区域内にあつては当該市の長、市以外の区域にあつては都道府県知事の許可を受けなければ名らない。

【問 16】次のアからエの土地の区画形質の変更を市街化調整区域内において行うとき、開発許可を要するものはいくつあるか。

- ア 規模が1ha未満のコンクリートプラントの建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更
- イ 規模が1ha未満のゴルフコースの建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更
- ウ 規模が1ha未満である野球場の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更
- エ 規模が1ha未満である工場の建築の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更

- 1 1つ      2 2つ      3 3つ      4 4つ

【問 17】 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。なお、単体規定とは建築基準法第二章の規定をいい、集団規定とは建築基準法第三章（第八節を除く。）の規定をいうものとする。

- 1 都市計画区域又は準都市計画区域内においては単体規定の適用はないものの、集団規定が適用され、都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域内においては単体規定が適用され、集団規定の適用はない。
- 2 新たに制定又は改正された建築基準法の規定に適っていない建築物であっても、当該建築物が従前の建築基準法の規定に適合していたものであれば、当該建築物に対しては、この制定又は改正された規定は適用されない。
- 3 文化財保護法の規定により国宝、重要文化財又は重要有形民俗文化財に指定されている建築物については、集団規定の適用はないが、単体規定の適用はある。
- 4 人口 25 万人以上の市には必ず公務員である建築主事が置かれ、人口 25 万人未満の市町村では必ず公的機関である指定確認検査機関が設置され、建築物の建築にあたっては、一定の場合を除き、工事に着手する前にこの建築主事又は指定確認検査機関の建築確認を受けなければならない。

【問 18】 建築基準法上の道路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 都市計画区域に指定され、建築基準法の道路の規定が適用されるに至った際に現に存在する道であれば、そのとき現に建築物が立ち並んでいなかったとしても、特定行政庁の指定を受けることなく建築基準法上の道路に該当することがある。
- 2 都市計画法に基づき築造の計画はあるが、未だ築造されていない計画上の道路が建築基準法上の道路に該当することはないが、当該計画に基づき 2 年以内に事業が執行され一定の幅員を有する道路としての実体を備えるに至れば、その時から当然に建築基準法上の道路とみなされる。
- 3 道路法又は都市計画法等によらないで築造した道で、一定の基準に適合し、特定行政庁からその位置の指定を受けて築造したものであれば、幅員が 3 m であっても、建築基準法上の道路に該当する。
- 4 幅員が 4 m 未満の道であっても建築基準法上の道路とみなされることがあるが、このとき道の中心線から 2 m 以内にはみ出している建築物については、一定期間内に、はみ出さないよう中心線から 2 m を超える位置に移転するか、または建て替えなければならない。

【問 19】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。

- 1 準都市計画区域内においても宅地造成工事規制区域を指定することができるが、この場合、市町村長が指定する。
- 2 農地を道路の用地にするために行う土地の形質の変更であれば、宅地造成に関する工事の許可が必要となることはない。
- 3 私立学校の用地において行う土地の形質の変更は、宅地造成に関する工事の許可が必要となることがある。
- 4 私営の墓地の用地をゴルフ場の用地にするために行う土地の形質の変更は、宅地造成に関する工事の許可が必要となることがある。

【問 20】土地区画整理事業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、正しいものはどれか。

- 1 宅地について所有権を有する者は、一人で、又は数人共同して、都市計画区域以外の区域内において土地区画整理事業を施行することができる。
- 2 土地区画整理組合は、都市計画事業として土地区画整理事業を施行することはない。
- 3 宅地について所有権又は借地権を有する者を株主とする株式会社は、土地区画整理事業の都市計画の定められている区域内においてのみ土地区画整理事業を施行することができる。
- 4 都道府県又は市町村は、施行区域の土地についてのみ土地区画整理事業を施行することができる。

【問 21】国土利用計画法第 23 条が規定する土地に関する権利の移転又は設定後における利用目的等の届出（この問において「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 届出が必要となるのはいわゆる物権を設定又は移転する契約であり、債権を設定又は移転する契約について届出が必要となることはない。
- 2 本来の債務の履行に代えて土地所有権を移転する代物弁済は、契約による土地所有権の移転として届出を要するが、土地所有権の時効取得は契約による土地所有権の取得ではなく、届出を要しない。
- 3 相続による土地所有権の移転は契約による所有権の移転ではないので届出を要しないが、贈与契約による土地所有権の移転は契約による所有権の移転であるところから届出が必要となる。

4 土地売買の予約があり、予約完結権を行使したとき、売買の予約が売買契約となり所有権の移転が発生するので、届出が必要である。

【問 22】農地法3条の許可（この問において「3条許可」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 登記簿に田と登記されていない土地であっても実際に田として耕作されていれば農地にあたり、実際に田として耕作されていない土地であっても田と登記されていれば農地にあたる。
- 2 採草放牧地又は森林を農地に転用するために買い受けるときは、3条許可を要する。
- 3 農地について、権利金の授受を伴わない賃貸借契約により賃借権を設定する場合又は無償契約である使用貸借により使用借権を設定する場合であっても、3条許可が必要となる。
- 4 農地の所有権を時効により取得する場合であっても、3条許可を要する。

【問 23】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 平成28年2月1日に土地の売買があったとき、当該土地に係る平成28年4月1日から平成29年3月31日までの平成28年度の固定資産税の納税義務者は、買主である。
- 2 平成28年2月1日に新築工事が完了した住宅については、平成28年4月1日から平成29年3月31日までの平成28年度の固定資産税の課税対象となる。
- 3 平成27年の固定資産の評価替えに基づく固定資産の評価額は、平成27年度のみならず、原則として平成28年度及び平成29年度の固定資産税の固定資産課税台帳の登録価格となる。
- 4 固定資産税の標準税率は1.4%であるが、市町村は条例により、制限税率2.1%の範囲内で標準税率と異なる税率を定めることができる。

【問 24】居住用財産を譲渡した場合における所得税の課税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例とは、その年の1月1日における所有期間が10年を超える居住用財産の譲渡したときに、課税譲渡所得の6,000万円以下の部分は10%、6,000万円を超える部分は15%の税率によるというものである。
- 2 居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除の特例とは、課税標準につき3,000万円を控除するというものであるが、居住用財産であっても、現に居住していないものを譲渡した場合であれば、この特別控除の適用はない。
- 3 居住用財産について配偶者間や親子間の譲渡であれば3,000万円の特別控除の適用はないが、親子以外の親族や内縁関係にある者への譲渡であれば、3,000万円の特別控除の適用

がある。

- 4 居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例は、収用交換の場合の5,000万円の特別控除とは重複適用の関係にあるが、居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除の特例とは選択適用の関係にある。

【問 25】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 標準地は公示区域内の土地が選定されるが、公示区域は必ず都市計画区域内の一定の区域が指定される。
- 2 標準地は更地をもって選定しなければならず、借地権等が存する土地を選定することはできない。
- 3 公示する価格はその年の4月1日現在の価格であり、官報により公示する。
- 4 標準地の選定、標準地の価格の判定及び標準地の正常な価格の公示は、すべて土地鑑定委員会が行う。

【問 26】次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 倉庫等の非居住用建物又は一棟の建物の一部であれば、これを自ら売買する場合は宅地建物取引業に該当することはない。
- 2 代理人として宅地の売買を行うことは宅地建物取引業に該当することがあるが、代理人として宅地の交換を行うことが宅地建物取引業に該当することはない。
- 3 宅地の売買の媒介を行うことは宅地建物取引業に該当することがあるが、宅地の貸借の媒介を行うことが宅地建物取引業に該当することはない。
- 4 宅地の売買を自ら当事者として行うことは宅地建物取引業に該当することがあるが、宅地の貸借を自ら当事者として行うことが宅地建物取引業に該当することはない。

【問 27】宅地建物取引業の免許（以下、本問において「免許」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 甲県内に本店、乙県内に支店を設置するものの、宅地建物取引業は支店においてのみ営むときは、乙県知事の免許を受ける必要がある。
- 2 本店一つで宅地建物取引業を営もうとするときは、当該本店をどこに設置しようと、国土交通大臣の免許が必要となることはない。
- 3 甲県内に本店、乙県内に支店を設置するものの、宅地建物取引業は本店においてのみ営む

ときは、甲県知事の免許を受ける必要がある。

- 4 事務所は甲県内にのみ設置し、取引としては乙県内の宅地の分譲を行おうとする場合であっても、甲県知事の免許を受ける必要がある。

【問 28】宅地建物取引士（本問において「宅建士」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 宅建士になるには、宅建士資格試験に合格し、宅建士証の交付を受けた後、宅建士資格登録簿に宅建士資格を登録しなければならない。
- 2 専任の宅建士というためには、宅建士資格登録簿に専任の宅建士と登録された者で、宅地建物取引業者の事務所等において、常勤である必要はないが、宅地建物取引業の業務に従事していなければならない。
- 3 専任の宅建士は成年者であることを要し、20歳未満の者が専任の宅建士になることはない。
- 4 甲が本店（業務従事者11名）と支店1つ（業務従事者6名）を設け、宅地建物取引業の免許を申請するとき、合計5名の専任の宅建士を設置しても、専任の宅建士の設置義務をみたしていないものとして免許を拒否されることがある。

【問 29】宅地建物取引業法第18条が規定する登録を拒否される事由（以下、本問において「登録欠格事由」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 法人が業務停止処分事由に該当し情状が特に重いとして免許取消処分の聴聞の期日及び場所が公示された日から当該処分をする日又は当該処分をしないことを決定する日までの間に相当の理由なく宅地建物取引業の廃止の届出をしたとき、当該公示の日前60日以内に当該法人の役員であった者で当該届出の日から5年を経過しないものは、他の登録欠格事由に該当しなくても登録を拒否される。
- 2 法人が不正の手段により免許を取得したとして免許を取り消されたとき、当該取消しに係る聴聞の期日及び場所の公示の日前60日以内に当該法人の政令で定める使用人であった者で当該取消しの日から5年を経過しないものは、他の登録欠格事由に該当しなくても登録を拒否される。
- 3 業務妨害罪により懲役刑又は罰金刑に処せられ、その刑の執行を終わった日から5年を経過していない者は、他の登録欠格事由に該当しなくても登録を拒否される。
- 4 成年被後見人、被保佐人又は破産者で復権を得た日から5年を経過していないものは、他の登録欠格事由に該当しなくても登録を拒否される。



【問 30】 営業保証金の供託に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 営業保証金を供託することなく、宅地建物取引業を営むことができる場合はない。
- 2 営業保証金を供託した日から1カ月以内に供託した旨の届出をしないと、宅地建物取引業の免許を受けることができない。
- 3 主たる事務所と従たる事務所1つを有する者は、額面金額1,000万円の国債証券と金銭500万円を所定の供託所に供託すれば、営業保証金の供託義務に違反しない。
- 4 営業保証金を供託すべき供託所は、国土交通大臣又は都道府県知事により指定された供託所である。

【問 31】 宅地建物取引業者Aは、主たる事務所一つのみを設置しているだけで、従たる事務所を設置していない。このAと宅地建物取引業保証協会（以下、本問において「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 Aが保証協会に加入したときは、当該加入した日から2週間以内に、弁済業務保証金分担金として60万円を金銭又は有価証券により保証協会に納付しなければならない。
- 2 Aが保証協会の社員となった後、従たる事務所2つを増設しようとするときは、当該増設しようとする日の2週間前までに、60万円の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 Aより60万円の弁済業務保証金分担金の納付を受けた保証協会は、当該納付を受けたときから1週間以内に、Aに係る弁済業務保証金として1,000万円を供託しなければならない。
- 4 保証協会は、Aに係る弁済業務保証金を、金銭又は有価証券により、Aの主たる事務所の最寄りの供託所ではなく、法務大臣及び国土交通大臣が指定する供託所に供託しなければならない。

【問 32】 次のアからエの記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- ア 宅地の売買の媒介の依頼を受けた宅地建物取引業者は、依頼者からの申出があっても、標準媒介契約約款に基づかないで媒介契約を締結することはできない。
- イ 建物の貸借の媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、依頼者からの申出があっても、宅地建物取引業法第34条の2が規定する媒介契約書面の交付を省略することはできない。
- ウ 建物の売買の媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、売買の価額について意見を述べるときに、依頼者からの明示すべき請求がないときは、その根拠を明示する必要はない。
- エ 宅地の売買の専任媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、依頼者からの申出がないときは、当該専任媒介契約を更新することができない。

1 1つ      2 2つ      3 3つ      4 なし

【問 33】 AとBが、それぞれ売主若しくは買主になろうとする者又は当事者になろうとする者から代理若しくは媒介の依頼を受けた者のいずれかの立場で宅地の売買に関与している。Aが宅地建物取引業者であるとして、次のアからカの記述のうち、AがBに対しおよそ宅地建物取引業法第35条が規定する重要事項の説明を要しない場合は、いくつあるか。

- ア Aが買主になろうとする者の場合
- イ Bが宅地建物取引業者である場合
- ウ Aが買主になろうとする者から媒介の依頼を受けている場合
- エ Bが売主になろうとする者から媒介の依頼を受けている場合
- オ Aが売主になろうとする者で、宅地建物取引業者Cに媒介を依頼している場合
- カ Bが買主になろうとする者で、宅地建物取引業者Dに媒介を依頼している場合

1 1つ      2 2つ      3 3つ      4 4つ

【問 34】 宅地建物取引業法第 35 条が規定する重要事項の説明（この問において「説明」という。）に関するアからエの記述のうち、正しいものはいくつあるか。

ア 建物が住宅の品質確保の促進等に関する法律 5 条 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、建物の売買においてはその旨の説明を要するが、建物の貸借では説明を要しない。

イ 台所、浴室、便所その他の当該建物の設備の整備の状況は、建物の貸借では説明を要するが、建物の売買では説明を要しない。

ウ 当該宅地の都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限以外の用途その他の利用に係る制限に関する事項は、宅地の貸借では説明を要するが、宅地の売買では説明を要しない。

エ 契約終了時における当該宅地の上の建物の取壊しに関する事項を定めようとするときの、その内容は、宅地の貸借では説明を要するが、宅地の売買では説明を要しない。

1 1つ      2 2つ      3 3つ      4 4つ

【問 35】 宅地建物取引業法第 37 条が規定する書面（この問において「37 条書面」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、A B C D E F は、宅地建物取引業者であるものとする。

1 売主である A は代金の額を、貸主である B は借賃の額を、必ず 37 条書面に記載し、契約の相手方に交付しなければならない。

2 売買の媒介を行った C は移転登記の申請時期を、貸借の媒介を行った D は賃借権設定登記の申請時期を、37 条書面に必ず記載しなければならない。

3 売主の代理人である E は手付金等の保全措置について、貸主の代理人である F は瑕疵担保責任の履行に関して講ずべき措置について、37 条書面に記載する必要はない。

4 租税その他の公課の負担の 37 条書面への記載については、売買では必ず記載する必要があるが、貸借では記載を要する場合はない。

【問 36】宅地建物取引業者Aを売主とし、宅地建物取引業者でないBを買主とする宅地の売買契約における宅地建物取引業法第37条の2が規定するクーリング・オフに関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 Bがクーリング・オフとしての解除をすることができなくなれば、BはAの債務不履行を理由とする解除をすることもできなくなる。
- 2 Bがクーリング・オフとしての解除をしていないときであっても、Aの方からクーリング・オフとしての解除をすることはできない。
- 3 Bがクーリング・オフとしての解除をしたとき、Aは、損害賠償額の予定をしている場合を除き、損害賠償の請求をすることができない。
- 4 Bがクーリング・オフとしての解除をしたとき、その日から1週間以内に、Aは、Bから受領した手付金をBに返還しなければならない。

【問 37】宅地建物取引業者Aが所有しない宅地甲がある。Aに関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 Aは、宅地甲について、原則として宅地建物取引業者でない者と停止条件付きで売買することも、売買の予約をすることもできない。
- 2 Aは、他の宅地建物取引業者の媒介による場合であっても、原則として売主として宅地甲の売買契約を宅地建物取引業者でない者と締結してはならない。
- 3 Aは、宅地甲について、宅地甲の所有者が宅地建物取引業者であっても、原則として売主として宅地甲の売買契約を宅地建物取引業者でない者と締結してはならない。
- 4 Aは、宅地甲について、停止条件付売買契約又は売買の予約を締結していても、宅地甲を売主として宅地建物取引業者でない者に売買することはできない。

【問 38】宅地建物取引業者Aを売主、宅地建物取引業者でないBを買主とする宅地の売買契約又は割賦販売契約に関するアからエの記述のうち、正しいものはいくつあるか。

ア Bが手付を交付しなかったときでも、Aは代金の4割に相当する額を買主に交付して契約の解除をすることができる。

イ 違約金について定めなかったときでも、代金の2割に相当する額が違約金とみなされる。

ウ 瑕疵担保責任を負う期間を定めなかったときでも、Bは、瑕疵を知った時から1年以内に契約の解除又は損害賠償の請求をしなければならない。

エ Aが割賦販売契約の解除にあたり30日以上期間を定めず賦払金の支払いを催告したときでも、催告の日から30日以内にBから賦払金の支払いがなければ、Aは契約を解除することができる。

1 1つ      2 2つ      3 3つ      4 4つ

【問 39】建築工事の完了前の建物甲又は建築工事の完了後の建物乙の売買における宅地建物取引業法第41条及び第41条の2が規定する手付金等の保全措置(この問において「保全措置」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 建物甲の売買において契約締結日に受領する手付金の金額が1,000万円以下であっても、保全措置を講じなければならない場合がある。

2 契約締結日に受領する手付金の金額が、建物甲の売買において保全措置を講ずることを要しない金額であれば、建物乙の売買においても保全措置を講ずる必要が生ずる場合はない。

3 買主が所有権の登記を取得した後に支払う代金の一部については、建物甲及び建物乙のどちらの売買においても、保全措置を講ずる必要が生ずる場合はない。

4 建物甲の売買において、建築の工事が完了した後に受領する代金の一部であっても、保全措置を講じなければならない場合がある。

【問 40】次のアからエの記述について、宅地建物取引業法の規定によれば、誤っているものはいくつあるか。

ア 宅地建物取引業者が売主から代理を依頼されたにもかかわらず、広告において自ら売主である旨を表示したときは、著しく事実と相違する表示として、宅地建物取引業法第 32 条が規定する誇大広告等の禁止に違反する。

イ 宅地建物取引業者は、建築に関する工事の完了前の建物について、建築確認の申請中に、貸借の媒介を行うことはできるが、媒介人として貸借の広告をすることはできない。

ウ 業務停止処分を受けた宅地建物取引業者は、当該処分の期間中、貸借の媒介を行うことはできないが、媒介人として貸借の広告をすることはできる。

エ 広告において取引態様の別を明示した宅地建物取引業者は、注文を受けたときに重ねて取引態様の別を明示する必要はない。

1 1つ      2 2つ      3 3つ      4 4つ

【問 41】次のアからエの記述のうち、宅地建物取引業法が宅地建物取引業者又はその従業者について禁止しているものは、いくつあるか。

ア 宅地建物取引業に係る契約の締結の勧誘をするに際し、正当な理由なく、当該契約を締結するかどうかを判断するために必要な時間を与えることを拒むこと。

イ 宅地建物取引業に係る契約の締結の勧誘をするに際し、深夜又は長時間の勧誘その他の私生活又は業務の平穩を害するような方法によりその者を困惑させること。

ウ 宅地建物取引業者の相手方が契約の申込みの撤回を行うに際し、既に受領した預り金を返還することを拒むこと。

エ 宅地建物取引業者の相手方が手付を放棄して契約の解除を行うに際し、正当な理由なく、当該契約の解除を拒み、又は妨げること。

1 1つ      2 2つ      3 3つ      4 4つ

【問 42】 宅地建物取引業者A（甲県知事免許）が乙県内に所在するマンションP（100戸）の分譲にあたり宅地建物取引業者B（乙県知事免許）に媒介を依頼し、Bが乙県内に案内所Qを設置しマンションPに係る媒介の契約の締結を行う場合に関するアからエの記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

ア Aは、マンションPの所在場所等の一定事項を甲県知事及び乙県知事に届け出なければならない。

イ Bは、案内所Qに係る一定事項を案内所Qでの業務を開始する10日前までに、乙県知事に届け出なければならない。

ウ マンションPが所在する場所において、Aは標識を掲示する必要があるが、Bは標識を掲示する必要はない。

エ 案内所Qにおいて、A及びBは標識を掲示しなければならない。

1 1つ      2 2つ      3 3つ      4 4つ

【問 43】 消費税の課税事業者である宅地建物取引業者Aが、BC間の宅地甲の取引（この問において「取引」という。）を媒介し、Cから媒介報酬を受領した場合のアからエの記述のうち、宅地建物取引業法に違反しているものは、いくつあるか。

ア 取引が賃料月5万円、権利金200万円の賃貸借であるときに、10万円を受領した。

イ 取引が代金300万円の売買であるときに、15万円に消費税を加えた金額を受領した。

ウ 取引が代金500万円の売買であるときに、消費税を加えた金額として21万円を受領した。

エ 取引が評価額1,000万円の宅地乙との交換で、宅地甲の評価額が700万円であるとき、30万円に消費税を加えた金額を受領した。

1 1つ      2 2つ      3 3つ      4 4つ

【問 44】国土交通大臣の免許を受けた宅地建物取引業者Aと甲県知事の登録を受けた宅地建物取引士Bがいる。Bは、Aの業務に従事している。A又はBに対する監督処分又は罰則に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 Aに対し免許取消処分を行うことができるのは国土交通大臣のみであり、Bに対し登録取消処分を行うことができるのは甲県知事のみである。
- 2 国土交通大臣又は甲県知事さらに乙県知事も、Aに対し指示又は業務停止処分を行うことができる場合がある。
- 3 甲県知事又は乙県知事も、Bに対し指示又は事務禁止処分を行うことができる場合があるが、国土交通大臣がBに対し指示又は事務禁止処分を行うことはない。
- 4 宅地建物取引業者又は宅地建物取引士に対し監督処分を行い、又は刑罰を科すにあたっては、聴聞の手続きを要する。

【問 45】特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(この問において「法」という。)が規定する特定住宅販売瑕疵担保責任に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 特定住宅販売瑕疵担保責任にいう瑕疵は、新築住宅における瑕疵に限られる。
- 2 特定住宅販売瑕疵担保責任にいう瑕疵は、住宅のすべての部位における瑕疵ではなく、住宅の構造耐力上主要な部分等の一定の部位に係る瑕疵に限られる。
- 3 特定住宅販売瑕疵担保責任として、売主は損害賠償の責任を負うが、買主は瑕疵の修補を請求することはできない。
- 4 宅地建物取引業者は、宅地建物取引業者である買主に対しては、特定住宅販売瑕疵担保責任に係る資力確保措置を講ずる義務を負わない。

【問 46】独立行政法人住宅金融支援機構（以下この間において「機構」という。）の融資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、災害により、住宅が滅失した場合において、それに代わるべき建築物の建設又は購入に必要な資金の貸付けを業務として行っている。
- 2 機構は、地震に対する安全性の向上を主たる目的とする住宅の改良に必要な資金の貸付けを業務として行っている。
- 3 機構は、市街地の土地の合理的な利用に寄与する一定の建築物の建設に必要な資金の貸付けを行っている。
- 4 機構は、高齢者が自ら居住する高齢者に適した良好な居住性能を有する住宅の建設に必要な資金の貸付けを行っている。

【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、誤っているものはどれか。

- 1 市街化調整区域内に所在する土地については、市街化調整区域に所在する旨を表示しただけでは足りず、宅地の造成及び建物の建築はできない旨を表示しなければならない。
- 2 傾斜地を含むことにより当該土地の有効な利用が著しく阻害される場合（マンションを含む。）は、その旨及び傾斜地の割合又はその面積を明示しなければならない。
- 3 販売する土地が有効な利用が阻害される著しい不整形画地であるときは、その旨を表示しなければならない。
- 4 建築工事に着手した後に、その工事を相当の期間にわたり中断していた新築分譲マンションについては、建築工事に着手した時期及び中断していた期間を明瞭に表示しなければならない。

【問 48】 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 27 年 1 月以降の 1 年間の住宅地の地価は、引き続き下落傾向にあり、下落幅の拡大が見られる。
- 2 平成 27 年における新設住宅の着工床面積は、前年より減少し、2 年連続の減少となった。
- 3 平成 26 年における我が国の国土面積は、約 3,780 万 ha であり、このうち森林が最も多く、森林と農地で国土面積の約 8 割を占めている。
- 4 平成 26 年度末の宅地建物取引業者数において、個人の宅地建物取引業者に対し法人の宅地建物取引業者が圧倒的に多く、国土交通大臣免許の宅地建物取引業者に対し都道府県知事免許の宅地建物取引業者が圧倒的に多い。

【問 49】 土地に関する次の記述のうち、最も不適当なものはどれか。

- 1 扇状地は山地から平野部の出口で、勾配が急に緩やかになる所に見られ、等高線が同心円状になるのが特徴的である。
- 2 旧河道は、地震や洪水などによる災害を受ける危険度が高い所である。
- 3 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。
- 4 自然堤防の背後に広がる低平地は、軟弱な地盤であることが多い。

【問 50】 建物に関する次の記述のうち、最も不適当なものはどれか。

- 1 鉄骨造は、自重が重く、靱性（粘り強さ）が小さいことから大空間を有する建築や高層建築の骨組には適さない。
- 2 鉄筋コンクリート造は、耐火、耐久性が大きく骨組形態を自由にできる。
- 3 ラーメン構造は、柱とはりを組み合わせた直方体で構成する骨組である。
- 4 壁式構造は、柱とはりではなく、壁板により構成する構造である。