

平成29年度 練習問題 その1

次の注意事項をよく読んでから、始めてください。

(注意事項)

1 問題

問題は2ページから25ページまでの50問です。

試験開始の合図と同時に、ページ数を確認してください。

乱丁や落丁があった場合は、直ちに試験監督員に申し出てください。

2 解答

解答は、解答用紙の「記入上の注意」にしたがって記入してください。

正解は、各問題とも一つだけです。

二つ以上の解答をしたもの及び判読が困難なものは、正解としません。

3 適用法令

問題の中の法令に関する部分は、平成29年4月1日現在施行されている規定に基づいて出題されています。

<問1>

次の記述のうち、民法の条文に規定されていないものはどれか。

- 1 意思表示に法律行為の要素の錯誤があった場合、その意思表示は無効となる旨
- 2 贈与者は、贈与の目的である物又は権利の瑕疵又は不存在を知らずながら受贈者に告げなかった場合は、その物又は権利の瑕疵又は不存在の責任を負う旨
- 3 売買契約の目的物に隠れた瑕疵がある場合には、買主は、その程度に応じて損害賠償請求もしくは契約の解除ができる旨
- 4 賃借人の債務不履行を理由に、賃貸人が不動産の賃貸者契約を解除するには、信頼関係が破壊されていなければならない旨

<問2>

代理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 未成年が代理人となって締結した契約の効果は、当該行為を行うにつき当該未成年者の法定代理人による同意がなくても、有効に本人に帰属する。
- 2 法人について即時取得の成否が問題となる場合、当該法人の代表機関が代理人によって取引を行ったのであれば、即時取得の要件である善意・無過失の有無は、当該代理人を基準にして判断される。
- 3 不動産の売買契約に関して、同一人物が売主及び買主の双方の代理人となった場合には、売主及び買主の双方があらかじめ承諾をしても、当該売買契約の効果は生じない。
- 4 法定代理人は、やむを得ない事由がなくとも、復代理人を選任することができる。

<問3>

共有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 各共有者は、いつでも共有物の分割を請求することができるが、3年を超えない期間内であれば、分割をしない旨の契約をすることができる。
- 2 共有物である現物の分割請求が裁判所になされた場合において、分割によってその価格を著しく減少させるおそれがあるときは、裁判所は共有物の競売を命じることができる。
- 3 各共有者は、共有物の不法占拠者に対し、妨害排除の請求を単独で行うことができる。
- 4 他の共有者との協議に基づかないで、自己の持分に基づいて1人で現に共有物全部を占有する共有者に対しても、他の共有者は単独で自己に対する共有物の明渡しを請求することは、当然にはできない。

<問 4>

AがBから甲土地を購入したところ、甲土地の所有者を名乗るCがAに対して連絡してきた。この場合における次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 Cは債権者の追及を逃れるために売買契約の実態はないのに登記だけBに移し、Bがそれに乗じてAとの間で売買契約を締結した場合には、C B間の売買契約が存在しない以上、Aは所有権を主張することができない。
- 2 Cが時効により甲土地の所有権を取得した旨主張している場合、取得時効の進行中にB A間で売買契約及び所有権移転登記がなされ、その後に時効が完成しているときには、Cは登記がなくてもAに対して所有権を主張することができる。
- 3 甲土地はCからB、BからAと売却されており、C B間の売買契約がBの強迫により締結されたことを理由として取り消された場合には、B A間の売買契約締結の時期にかかわらず、Cは登記がなくてもAに対して所有権を主張することができる。
- 4 CもBから甲土地を購入しており、その売買契約書の日付とB A間の売買契約書の日付が同じである場合、登記がなくても、契約締結の時刻が早い方が所有権を主張することができる。

<問 5>

担保物権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 抵当権者は、その目的物が火災により焼失して債務者が火災保険請求権を取得した場合には、その火災保険金請求権に物上代位することができるが、先取特権者は物上代位できない。
- 2 先取特権も質権も、債権者と債務者との間の契約により成立する。
- 3 留置権は動産についても不動産についても成立するのに対し、先取特権は動産については成立するが不動産については成立しない。
- 4 留置権者も質権者も、善良な管理者の注意をもって、留置物を占有する必要がある。

<問6>

AからBとCが負担部分2分の1として連帯して1,000万円を借り入れる場合と、DからEが1,000万円を借り入れ、Fがその借入金返済債務についてEと連帯して保証する場合と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 Aが、Bに対して債務を免除した場合にはCが、Cに対して債務を免除した場合にはBがそれぞれ500万円分の債務を免れる。Dが、Eに対して債務を免除した場合にはFが、Fに対して債務を免除した場合にはEが、それぞれ全額の債務を免れる。
- 2 Aが、Bに対して履行を請求した効果はCに及び、Cに対して履行を請求した効果はBに及ぶ。Dが、Eに対して履行を請求した効果はFに及び、Fに対して履行を請求した効果はEに及ぶ。
- 3 Bについて時効が完成した場合にはCが、Cについて時効が完成した場合にはBが、それぞれ500万円分の債務を免れる。Eについて時効が完成した場合にはFが全額の債務を免れるが、Fについて時効が完成した場合でもEの債務には影響しない。
- 4 AB間の契約が無効であった場合にはCが、AC間の契約が無効であった場合にはBがそれぞれ1,000万円の債務を負う。DF間の契約が無効であった場合はEが1,000万円の債務を負うが、DE間の契約が無効であったときは、Fの連帯保証債務は成立しない。

<問7>

担保物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 建物の建築工事の費用について、当該工事の施工を行った者が先取特権を行使するためには、あらかじめ、債務者である建築主との間で、先取特権の行使について合意しておく必要がある。
- 2 建物の賃借人が賃貸人に対して造作買取代金債権を有している場合には、造作買取代金債権は建物に関して生じた債権ではないので、賃借人はその債権の弁済を受けていないからと言って、建物を留置することはできない。
- 3 質権は、占有の継続が第三者に対する対抗要件と定められているため、動産を目的として質権を設定することはできるが、登記を対抗要件とする不動産を目的として質権を設定することはできない。
- 4 借地人が所有するガソリンスタンド用店舗建物に抵当権を設定した場合、当該建物の従物である地下のタンクや洗車機が抵当権設定当時に存在していても、抵当権の効力はこれらの従物には及ばない。

<問 8>

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ので、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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 Bは、履行遅滞に陥り、遅延損害金支払債務を負う。

<問 9>

A B間で、Aを貸主、Bを借主として、A所有の甲建物につき、①賃貸借契約を締結した場合と、②使用貸借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、正しいものはどれか。

- 1 Bが死亡した場合、①では契約は終了しないが、②では契約が終了する。
- 2 Bは、①、②とも甲建物のAの負担に属する必要費を支出したときは、Aに対しその償還を請求することが出来る。
- 3 A B間の契約は、①、②とも要物契約である。
- 4 AはBに対して、甲建物の瑕疵^{かじ}について、①では担保責任を負う場合があるが、②ではいかなる場合も担保責任を負わない。

<問 10>

Aには、父のみを同じくする兄Bと、両親を同じくする弟C及び弟Dがいたが、C及びDは、Aより先に死亡した。Aの両親は既に死亡しており、Aには内縁の妻Eがいるが、子はいない。Cには子F及び子Gが、Dには子Hがいる。Aが、平成26年8月1日に遺言を残さずに死亡した場合の相続財産の法定相続分として、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 Bが5分の1、Fが15分の4、Gが15分の4、Hが15分の4である。
- 2 Bが5分の1、Fが5分の1、Gが5分の1、Hが5分の2である。
- 3 Bが3分の1、Fが9分の2、Gが9分の2、Hが9分の2である。
- 4 Eが2分の1、Bが6分の1、Fが9分の1、Gが9分の1、Hが9分の1である。

<問 11>

賃貸借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並びに判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 ゴルフ場経営を目的とする土地賃貸借契約については、対象となる全ての土地について地代等の増減額請求に関する借地借家法第11条の規定が適用される。
- 2 借地権の存続期間が満了する際、借地権者の契約の更新請求に対し、借地権設定者が遅滞なく異議を述べた場合でも、借地契約は当然に終了するわけではない。
- 3 二筆以上ある土地の借地権者が、そのうちの一筆の土地に登記ある建物を所有し、登記ある建物がない他方の土地も、庭として一体の敷地として使用している以上、登記ある建物がない土地にも、借地借家法第10条第1項による対抗力が及ぶ。
- 4 借地権の存続期間が満了する前に建物が滅失し、借地権者が残存期間を超えて存続すべき建物を建築した場合、借地権設定者が異議を述べない限り、借地権は建物が築造された日から当然に20年間存続する。

<問 12>

A所有の居住用建物（床面積 50 平方メートル）につき、Bが賃料月額 10 万円、期間を 2 年として、賃貸借契約（借地借家法第 38 条に規定する定期建物賃貸借、同法第 39 条に規定する取壊し予定の建物の賃貸借及び同法第 40 条に規定する一時使用目的の建物の賃貸借を除く。以下この問において「本件普通建物賃貸借契約」という。）を締結する場合と、同法第 38 条の定期建物賃貸借契約（以下この問において「本件定期建物賃貸借契約」という。）を締結する場合とにおける次の記述のうち、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 本件普通建物賃貸借契約でも、本件定期建物賃貸借契約でも、賃借人が造作買取請求権を行使できない旨の特約は、賃借人に不利な特約となるため無効である。
- 2 本件普通建物賃貸借契約でも、本件定期建物賃貸借契約でも、賃料の改定についての特約が定められていない場合であって経済事情の変動により賃料が不相当になったときには、当事者は将来に向かって賃料の増減を請求することができる。
- 3 本件普通建物賃貸借契約では、更新がない旨の特約を記載した書面を契約に先立って賃借人に交付しても当該特約は無効であるのに対し、本件定期建物賃貸借契約では、更新がない旨の特約を記載した書面を契約に先立って賃借人に交付して説明しておけば当該特約は有効となる。
- 4 本件普通建物賃貸借契約では、中途解約できる旨の留保がなければ賃借人は 2 年間は当該建物を借りる義務があるのに対し、本件定期建物賃貸借契約では、一定の要件を満たすのであれば、中途解約できる旨の留保がなくても賃借人は期間の途中で解約を申し入れることができる。

<問 13>

建物の区分所有者等に関する法律（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 管理者は、利害関係人の請求があったときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧を拒んではならない。
- 2 規約に別段の定めがある場合を除いて、各共有者の共用部分の持分は、その有する専有部分の壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積の割合による。
- 3 法又は規約により集会において決議すべきとされた事項であっても、区分所有者全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなされる。
- 4 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は、区分所有者全員の規約に定めることができない。

<問 14>

不動産の登記事項証明書の交付の請求に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 登記事項証明書の交付を請求する場合は、書面をもって作成された登記事項証明書の交付のほか、電磁的記録をもって作成された登記事項証明書の交付を請求することもできる。
- 2 登記事項証明書の交付を請求するに当たり、請求人は、利害関係を有することを明らかにする必要がある。
- 3 登記事項証明書の交付を請求する場合は、登記記録に記録されている事項の全部が記載されたもののほか、登記記録に記録されている事項のうち、現に効力を有するもののみが記載されたものを請求することもできる。
- 4 送付の方法による登記事項証明書の交付を請求する場合は、電子情報処理組織を使用して請求することはできず、返信用封筒の同封など郵送で申請する必要がある。

<問 15>

国土利用計画法第 23 条の都道府県知事への届出(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 宅地建物取引業者 A が都市計画区域外の 10,000 平方メートルの土地を時効取得した場合、A は、その日から起算して 2 週間以内に事後届出を行わなければならない。
- 2 宅地建物取引業者 B が行った事後届出に係る土地の利用目的について、都道府県知事が適正かつ合理的な土地利用を図るために必要な助言をした場合、B がその助言に従わないときは、当該知事は、その旨及び助言の内容を公表しなければならない。
- 3 宅地建物取引業者 C が所有する市街化調整区域内の 6,000 平方メートルの土地について、宅地建物取引業者 D が購入する旨の予約をした場合、D は当該予約を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。
- 4 宅地建物取引業者 E が所有する都市計画区域外の 13,000 平方メートルの土地について、4,000 平方メートルを宅地建物取引業者 F に、9,000 平方メートルを宅地建物取引業者 G に売却する契約を締結した場合、F 及び G はそれぞれ、その契約を締結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。

<問 16>

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 都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築をしようとする者は、行為の種類、場所及び設計又は施行方法を都道府県知事（市の区域内にあっては当該市の長）に届け出なければならない。
- 2 都市計画事業の認可の告示があった後、当該認可に係る事業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、建築物の建築、工作物の建設を行おうとする者は、又は政令で定められた移動の容易でない物件の設置・堆積には、都道府県知事（市の区域内にあっては当該市の長）の許可を得なければならない。
- 3 都市計画事業の認可の告示があった後、当該認可に係る事業地内の土地建物等を有償で譲り渡した者は、当該譲渡の後速やかに、譲渡価格、譲渡の相手方その他の事項を当該事業の施行者に届け出なければならない。
- 4 都道府県知事は、地区整備計画が定められた地区計画の区域内において、地区計画に適合しない行為の届出があった場合には、届出をした者に対して、届出に係る行為に関し設計の変更その他の必要な措置をとることを勧告することができる。

<問 17>

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。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、中核市にあってはその長をいうものとする。

- 1 開発許可を受けた開発区域内において、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められていないとき、都道府県知事に届け出れば、開発行為に関する工事完了の公告があった後、当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物を建築することができる。
- 2 開発許可を受けた土地において、地方公共団体は、開発行為に関する工事完了の公告があった後、都道府県知事との協議が成立すれば、当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物を建築することができる。
- 3 都道府県知事は、市街化区域内における開発行為について開発許可をする場合、当該開発区域内の土地について、建築物の建ぺい率に関する制限を定めることはできない。
- 4 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内において、公民館を建築する場合は、都道府県知事の許可を受けなければならない。

<問 18>

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。なお、この問において「都道府県知事」とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市及び施行時特例市にあってはその長をいうものとする。

- 1 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時は遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- 2 二以上の都府県にまたがる開発行為は、それぞれの都府県知事の許可を受けなければならない。
- 3 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権を取得した者は、都道府県知事の承認を受けることなく、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。
- 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、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

<問 19>

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 建築物の容積率の制限は、都市計画において定められた数値によるものと、建築物の前面道路の幅員に一定の数値を乗じて得た数値によるものがあるが、前面道路の幅員が 12m 以上である場合には、当該建築物の容積率は、都市計画において定められた容積率以下でなければならない。
- 2 建築物の前面道路の幅員に一定の数値を乗じて得た数値による容積率の制限について、前面道路が二つ以上ある場合には、それぞれの前面道路の幅員に応じて容積率を算定し、そのうち最も低い数値となる。
- 3 建築物の敷地が都市計画に定められた計画道路（建築基準法第 42 条 1 項第 4 号に該当するものを除く。）に接する場合において、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許可した建築物については、当該計画道路を前面道路とみなして容積率を算定する。
- 4 建築主が構造計算適合性判定機関へ直接申請し、当該判定を終了した後、適合判定通知書を建築主事等に提出しなければ、確認済証は交付されない。

<問 20>

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、この間において「都道府県知事」とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市にあってはその長をいうものとする。

- 1 宅地造成工事規制区域内において、宅地を宅地以外の土地にするために行われる切土であって、当該切土をする土地の面積が 600 m²で、かつ、高さ 3m の崖を生ずることとなるものに関する工事については、都道府県知事の許可は必要ない。
- 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の許可に付した条件に違反した者に対して、その許可を取り消すことができる。
- 3 土地の占有者又は所有者は、都道府県知事又はその命じた者若しくは委任した者が、宅地造成工事規制区域の指定のために当該土地に立ち入って測量又は調査を行う場合、いかなる場合においても、立入りを拒み、又は妨げてはならない。
- 4 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許可を受けた者は、国土交通省令で定める軽微な変更を除き、当該工事の計画を変更しようとするときは、都道府県知事の許可を受けなおさなければならない。

<問 21>

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 個人施行者は、規準又は規約に別段の定めがある場合においては、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完了する以前においても換地処分をすることができる。
- 2 換地処分は、施行者が換地計画において定められた関係事項を公告して行うものとする。
- 3 個人施行者は、換地計画において、保留地を定めようとする場合においては、土地区画整理審議会の同意を得なければならない。
- 4 個人施行者は、仮換地を指定しようとする場合においては、あらかじめ、その指定について、従前の宅地の所有者の同意を得なければならないが、仮換地となるべき宅地の所有者の同意を得る必要はない。

<問 22>

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 登記簿上の地目が山林となっている土地であれば、現に耕作の目的に供されている場合でも、法に規定する農地には該当しない。
- 2 法第3条第1項又は第5条第1項の許可が必要な農地の売買について、これらの許可を受けずに売買契約を締結しても、その所有権は移転するが、勧告を受けることがある。
- 3 市街化区域内の農地について、あらかじめ農業委員会に届け出てその所有者が自ら駐車場に転用する場合には、法第4条第1項の許可を受ける必要はない。
- 4 市街化調整区域内において5ha（ヘクタール）の農地を住宅建設のために取得する者は、農地法第5条第1項の農林水産大臣の許可を受けなければならない。

<問 23>

印紙税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 「甲土地を6,000万円、乙建物を3,500万円、丙建物を1,500万円で譲渡する」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、6,000万円である。
- 2 本契約書を後日作成することを文書上で明らかにした、土地を8,000万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。
- 3 当初作成した土地の賃貸借契約書において記載がされていなかった「契約期間」を補充するために「契約期間は10年とする」旨が記載された覚書を作成したが、当該覚書にも印紙税が課される。
- 4 「Aの所有する土地（価額7,000万円）とBの所有する土地（価額1億円）とを交換し、AはBに差額3,000万円支払う」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、3,000万円である。

<問 24>

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 交換により不動産を取得した場合、不動産取得税は課されない。
- 2 販売用に中古住宅を取得した場合、不動産取得税は課されない。
- 3 法人が合併により不動産を取得した場合、不動産取得税は課されない。
- 4 生計を一にする親族から不動産を取得した場合、不動産取得税は課されない。

<問 25>

地価公示法及び不動産の鑑定評価基準に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 地価公示の標準値は、自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が最も優れていると認められる一団の土地について選定するものとする。
- 2 地価公示において判定を行う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いて通常成立すると認められる価格をいい、当該土地に、当該土地の使用収益を制限する権利が存する場合には、これらの権利が存するものとし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れる。
- 4 不動産の鑑定評価に当たっては、不動産鑑定評価基準により、原則として三方式を併用する旨が規定されており、また原価法の減価修正の方法では耐用年数に基づく方法と観察原価法の双方を必ず併用するものとされている。

<問 26>

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 宅地建物取引業者A社に、道路交通法違反により懲役1年執行猶予2年の刑に処せられた者が役員として就任する場合、就任時において執行猶予期間中であれば、その就任をもって、A社の免許が取り消されることはない。
- 2 宅地建物取引業者B社に、かつて破産宣告を受け、既に復権を得ている者が役員として就任する場合、その就任をもって、B社の免許が取り消されることがある。
- 3 免許を受けようとするC社に、刑法第206条（現場助勢）の罪により科料に処せられた役員がいても、C社は免許を受けることができる。
- 4 免許を受けようとするD社に、刑法第204条（傷害）の罪により懲役1年執行猶予2年の刑に処せられ、その猶予期間が満了している役員がいる場合、その満了の日から5年を経過しなければ、D社は免許を受けることができない。

<問 27>

宅地建物取引業の免許(以下「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 甲県に本店を、乙県に支店をそれぞれ有するA社が、乙県の支店でのみ宅地建物取引業を営もうとするときは、A社は、国土交通大臣の免許を受けなければならない。
- 2 宅地建物取引業者B社の取締役が、刑法第209条(過失傷害)の罪により罰金の刑に処せられた場合、B社の免許は取り消される。
- 3 宅地建物取引業者C社が業務停止処分に違反したとして、免許を取り消され、その取消の日から5年を経過していなくても、業務停止処分に起因する免許の取り消しなので、C社は免許を受けることができる。
- 4 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。

<問 28>

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との間でマンション(代金4,000万円)の売買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(以下この問いにおいて「法」という。)の規定に違反するものの組合せはどれか。

- ア Aは、建築工事完了前のマンションの売買契約を締結する際に、Bから手付金150万円を受領し、さらに建築工事中に100万円を中間金として受領した後、当該手付金と中間金について法第41条に定める保全措置を講じた。
- イ Aは、建築工事完了後のマンションの売買契約を締結する際に、法第41条の2に定める保全措置を講じることなくBから手付金600万円を受領した。
- ウ Aは、建築工事完了前のマンションの売買契約を締結する際に、Bから手付金500万円を保全措置を講じたのちに受領したが、Bに当該手付金1,000万円を償還して、契約を一方向的に解除した。
- エ Aは、建築工事完了後のマンションの売買契約を締結する際に、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予定額を1,000万円とする特約を定めた。

- 1 ア・ウ
- 2 イ・ウ
- 3 ア・イ・エ
- 4 ア・ウ・エ

<問 29>

営業保証金を供託している宅地建物取引業者Aと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。）の社員である宅地建物取引業者B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 宅地建物取引業に関する取引により生じた債権を有する者は、Aに関する債権にあつてはAが供託した営業保証金についてその額を上限として弁済を受ける権利を有し、Bに関する債権にあつてはBが納付した弁済業務保証金分担金についてその額を上限として弁済を受ける権利を有する。
- 2 AとBが、それぞれ主たる事務所の他に3か所の従たる事務所を有している場合、Aは営業保証金として2,500万円の供託を、Bは弁済業務保証金分担金として150万円の納付をしなければならない。
- 3 一部の事務所を廃止した場合において、営業保証金又は弁済業務保証金を取り戻すときは、A、Bはそれぞれ還付を請求する権利を有する者に対して6か月以内に申し出るべき旨を官報に公告しなければならない。
- 4 新たに事務所を設置する場合、Aは、主たる事務所の最寄りの供託所に供託すべき営業保証金に、Bは、保証協会に納付すべき弁済業務保証金分担金に、それぞれ金銭又は有価証券をもって充てることができる。

<問 30>

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、正しいものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者が保証協会の社員となる前に、当該宅地建物取引業者に建物の貸借の媒介を依頼した者は、その取引により生じた債権に関し、当該保証協会が供託した弁済業務保証金について弁済を受ける権利を有しない。
- 2 保証協会は、弁済業務保証金の還付があつたときは、当該還付に係る社員又は社員であつた者に対して、当該還付額に相当する額の還付充当金を保証協会に納付すべきことを通知しなければならない。
- 3 保証協会は、その社員である宅地建物取引業者から弁済業務保証金分担金の納付を受けたときは、その納付を受けた日から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。
- 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2週間以内に弁済業務保証金を供託すれば、その地位を回復する。

<問 31>

宅地建物取引業者A社が、Bから自己所有の甲宅地の売却の媒介を依頼され、Bと媒介契約を締結した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よれば、正しいものの組み合わせはどれか。

- ア A社が、Bとの間に専任媒介契約を締結し、甲宅地の売買契約を成立させたときは、A社は、遅滞なく、登録番号、取引価格、売買契約の成立した年月日を指定流通機構に通知しなければならないが、売主及び買主の氏名は通知する必要がない。
- イ A社は、Bとの間に媒介契約を締結し、Bに対して甲宅地を売買すべき価額又はその評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければならない。
- ウ A社がBとの間に締結した専任媒介契約の有効期間は、双方からの申出により更新することができるが、更新の時から3月を超えることができない。

- 1 ア・イ
- 2 ア・ウ
- 3 イ・ウ
- 4 ア・イ・ウ

<問 32>

宅地建物取引業者が行う広告に関する次の記述のうち、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、正しいものはどれか。

- 1 建物の所有者と賃貸借契約を締結し、当該建物を転貸するための広告をする際は、当該広告に自らが契約の当事者となって貸借を成立させる旨を明示しなければ、法第34条に規定する取引態様の明示義務に違反する。
- 2 居住用賃貸マンションとする予定の建築確認申請中の建物については、当該建物の貸借に係る媒介の依頼を受け、媒介契約を締結した場合であっても、広告をすることができない。
- 3 宅地の売買に関する広告をインターネットで行った場合において、当該宅地の売買契約成立後に継続して広告を掲載していたとしても、最初の広告掲載時点で当該宅地に関する売買契約が成立していなければ、法第32条に規定する誇大広告等の禁止に違反することはない。
- 4 新築分譲住宅としての販売を予定している建築確認申請中の物件については、建築確認申請中である旨を表示をすれば、広告をすることができる。

<問 33>

宅地建物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、正しいものはどれか。

- 1 建物の貸借の媒介を行う場合、借賃以外に授受される金銭の額については説明しなければならないが、当該金銭の授受の目的については説明する必要はない。
- 2 自ら売主となって建物の売買契約を締結する場合、買主が宅地建物取引業者でないときは、当該建物の引渡時期を説明する必要がある。
- 3 建物の売買の媒介を行う場合、当該建物が宅地造成等規制法の規定により指定された造成宅地防災区域内にあるときは、その旨を説明しなければならないが、当該建物の貸借の媒介を行う場合においては、説明する必要はない。
- 4 昭和 60 年 10 月 1 日に新築の工事に着手し、完成した建物の売買の媒介を行う場合、当該建物が指定確認検査機関による耐震診断を受けたものであっても、その内容は説明する必要はない。

<問 34>

宅地建物取引業法第 35 条に規定する重要事項の説明を取引士が行う場合における次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 建物の売買の媒介の場合は、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を説明しなければならないが、建物の貸借の媒介の場合は説明する必要はない。
- 2 宅地の売買の媒介の場合は、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を説明しなければならないが、建物の貸借の媒介の場合は説明する必要はない。
- 3 宅地の売買の媒介の場合は、私道に関する負担について説明しなければならないが、建物の貸借の媒介の場合は説明する必要はない。
- 4 建物の売買の媒介の場合は、建築基準法に規定する建ぺい率及び容積率に関する制限があるときはその概要を説明しなければならないが、建物の貸借の媒介の場合は説明する必要はない。

<問 35>

宅地建物取引業法第 35 条に規定する重要事項の説明を取引士が行う場合における次の記述のうち、同条の規定に違反しないものはどれか。

- 1 建物の売買の媒介において、登記された権利の種類及び内容については説明したが、移転登記の申請の時期については説明しなかった。
- 2 宅地の売買の媒介において、当該宅地が急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条の規定に基づく急傾斜地崩壊危険区域内にあることは説明したが、立木竹の伐採には都道府県知事の許可を受けなければならないことについては説明しなかった。
- 3 自ら売主となる新築住宅の売買において、重要事項の説明の時点で瑕疵担保責任の履行に関する責任保険の契約を締結する予定であることは説明したが、当該責任保険の概要については説明しなかった。
- 4 中古マンションの売買の媒介において、当該マンションに係る維持修繕積立金については説明したが、管理組合が保管している維持修繕の実施状況についての記録の内容については説明しなかった。

<問 36>

宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）第 37 条の規定により交付すべき書面（以下この問において「37 条書面」という。）に関する次の記述のうち、法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 法人である宅地建物取引業者が 37 条書面を作成したときは、必ずその代表者をして、当該書面に記名押印させなければならない。
- 2 建物の売買契約において、宅地建物取引業者が売主を代理して買主と契約を締結した場合、当該宅地建物取引業者は、買主にのみ 37 条書面を交付すれば足りる。
- 3 宅地建物取引業者は、自ら売主として宅地建物取引業者でない法人との間で建物の売買契約を締結した場合、当該法人において当該契約の任に当たっている者の氏名を、37 条書面に記載しなければならない。
- 4 宅地建物取引業者が、その媒介により契約を成立させた場合において、契約の解除に関する定めがあるときは、当該契約が売買、貸借のいずれに係るものであるかを問わず、37 条書面にその内容を記載しなければならない。

<問 37>

宅地建物取引業者Aが、甲建物の売買の媒介を行う場合において、宅地建物取引業法第37条の規定により交付すべき書面（以下この問において「37条書面」という。）に関する次の記述のうち、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、あらかじめ売主からの承諾を得ていたため、売買契約の成立後における売主への37条書面の交付を省略した。
- 2 甲建物の買主が宅地建物取引業者であったため、Aは売買契約の成立後における買主への37条書面の交付を省略した。
- 3 Aは、37条書面に甲建物の所在、代金の額及び引渡しの時期は記載したが、移転登記の申請の時期は記載しなかった。
- 4 Aは、宅地建物取引士をして、37条書面を作成させ、かつ当該書面に記名押印させたが、買主への37条書面の交付は、宅地建物取引士ではないAの従業者に行わせた。

<問 38>

宅地建物取引業者Aが売主Bと買主Cの間の建物の売買について媒介を行う場合に交付する「35条書面」又は「37条書面」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、35条書面とは、同法第35条の規定に基づく重要事項を記載した書面を、37条書面とは、同法第37条の規定に基づく契約の内容を記載した書面をいうものとする。

- 1 Aは、35条書面の交付に際して、取引士をして、当該書面への記名押印をさせなければならないが、37条書面には取引士の記名押印は不要である。
- 2 Cが宅地建物取引業者である場合、Aは、Cに対し、35条書面及び37条書面の交付のみで足り、重要事項の説明は不要となった。
- 3 Cが宅地建物取引業者でその承諾がある場合、Aは、Cに対し、35条書面の交付を省略することができるが、37条書面の交付を省略することはできない。
- 4 Aが、宅地建物取引業者Dと共同で媒介を行う場合、35条書面にAが調査して記入した内容に誤りがあったときは、Aのみが業務停止処分を受けることがある。

<問 39>

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ない買主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 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。
- 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 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。
- 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。

<問 40>

宅地建物取引業者Aが自ら売主となって宅地建物の売買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違反するものはどれか。

なお、この問において、AとC以外の者は宅地建物取引業者ではないものとする。

- 1 Bの所有する宅地について、BとCが売買契約を締結し、所有権の移転登記がなされる前に、CはAに転売し、Aは更にDに転売した。
- 2 Aの所有する土地付建物について、Eが賃借していたが、Aは当該土地付建物を停止条件付でFに売却した。
- 3 Gの所有する宅地について、AはGとの売買契約の予約をし、Aは当該宅地をHに転売した。
- 4 Iの所有する宅地について、AはIと停止条件付で取得する売買契約を締結し、その条件が成就する前に当該物件についてJと売買契約を締結した。

<問 41>

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に宅地（造成工事完了済み）を分譲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違反しないものはどれか。なお、当該宅地の分譲価額は4,000万円とする。

- 1 AとBは、「宅地に隠れた^か瑕疵があった場合でも、その瑕疵がAの責めに帰すものでないときは、Aは担保責任を負わない」旨の特約を定めた。
- 2 AとBは、「瑕疵担保責任を負うべき期間は、当該物件の売買契約を締結してから2年間とする」旨の特約を定めた。
- 3 Aは、手付金100万円をBから受領した後、中間金として600万円を受領したが、中間金600万円についてのみ保全措置を講じた。
- 4 Aは、手付金として400万円をBから受領したが、保全措置を講じなかった。

<問 42>

宅地建物取引業者A及び宅地建物取引業者B（共に消費税課税事業者）が受け取る報酬に関する次の記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

- ア Aが居住用建物の貸借の媒介をするに当たり、依頼者からの依頼に基づくことなく広告をした場合でも、その広告が貸借の契約の成立に寄与したとき、Aは、報酬とは別に、その広告料金に相当する額を請求できる。
- イ Aは売主から代理の依頼を受け、Bは買主から媒介の依頼を受けて、代金4,000万円の宅地の売買契約を成立させた場合、Aは売主から272万1,600円を限度とし、Bは買主から136万800円を限度として、かつ双方が受け取る金額の合計が272万1,600円を超えない範囲でそれぞれが報酬を受け取ることができる。
- ウ Aは貸主から、Bは借主から、それぞれ媒介の依頼を受けて、共同して居住用建物の賃貸借契約を成立させた場合、貸主及び借主の承諾を得ていれば、Aは貸主から、Bは借主からそれぞれ借賃の1.08か月分の報酬を受け取ることができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

<問 43>

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 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なければならないが、当該帳簿の記載事項を事務所のパソコンのハードディスクに記録し、必要に応じ当該事務所においてパソコンやプリンターを用いて紙面に印刷することが可能な環境を整えていたとしても、当該帳簿への記載に代えることができない。
- 2 宅地建物取引業者は、その主たる事務所に、宅地建物取引業者免許証を掲げなくともよいが、国土交通省令で定める標識を掲げなければならない。
- 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のあった月の翌月 1 日までに、一定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、その業務に従事させる者に、従業者証明書を携帯させなければならないが、その者が取引士で宅地建物取引士証を携帯していれば、従業者証明書は携帯させなくてもよい。

<問 44>

宅地建物取引業法の規定に基づく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 甲県知事は、宅地建物取引業者 A 社（国土交通大臣免許）の甲県の区域内における業務に関し、A 社に対して指示処分をした場合、遅滞なく、その旨を国土交通大臣に通知するとともに、甲県の公報により公告しなければならない。
- 2 国土交通大臣又は都道府県知事は、宅地建物取引業者に対して必要な指示、業務停止処分、免許取り消し処分などをしようとするときは、行政手続法に規定する弁明の機会を付与しなければならない。
- 3 乙県知事は、宅地建物取引業者 B 社（丙県知事免許）の乙県の区域内における業務に関し、B 社に対して業務停止処分をした場合は、乙県に備える B 社に関する宅地建物取引業者名簿へ、その処分に係る年月日と内容を記載しなければならない。
- 4 国土交通大臣は、宅地建物取引業者 C 社（国土交通大臣免許）が宅地建物取引業法第 37 条に規定する書面の交付をしていなかったことを理由に、C 社に対して業務停止処分をしようとするときは、あらかじめ、内閣総理大臣に協議しなければならない。

<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に基づく住宅販売瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険の締結（以下この問いにおいて「資力確保措置」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 住宅販売瑕疵担保責任保険契約は、新築住宅の買主が保険料を支払うことを約し、住宅瑕疵担保責任保険法人と締結する保険契約であり、当該住宅の引渡しを受けた時から10年間、当該住宅の瑕疵によって生じた損害について保険金が支払われる。
- 2 自ら売主として新築住宅を販売する宅地取引業者は、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする場合、当該住宅の売買契約をするまでに、当該住宅の買主に対し、供託所の所在地等について記載した書面を交付して説明しなければならない。
- 3 自ら売主として新築住宅を宅地建物取引業者でない買主に引渡した宅地建物取引業者は、基準日に係る資力確保措置の状況の届出をしなければ、当該基準日以後、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結することができない。
- 4 宅地建物取引業者は、自ら売主として建設業者である買主との間で新築住宅の売買契約を締結し、当該住宅を引き渡す場合、資力確保措置を講じる必要はない。

<問 46>

独立行政法人 住宅金融支援機構（以下この問において「機構」という。）が行う証券化支援事業（買取型）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 証券化支援事業（買取型）において、機構による買取りの対象となる貸付債権には、中古住宅の購入のための貸付債権は含まれない。
- 2 証券化支援事業（買取型）において、銀行、保険会社、農業協同組合、信用金庫、信用組合などが貸し付けた住宅ローンの債権を買い取ることができる。
- 3 証券化支援事業（買取型）の住宅ローン金利は全期間固定金利が適用されるが、貸出金利は取扱金融機関によって異なるのが通常である。
- 4 証券化支援事業（買取型）において、機構は買い取った住宅ローン債権を担保としてMBS（資産担保証券）を発行することにより、債券市場（投資家）から資金を調達している。

<問 47>

宅地建物取引業者が行う広告等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の規定を含む。）によれば、正しいものはどれか。

- 1 消費者庁長官は、宅地建物取引業者が優良誤認表示又は有利誤認表示をする行為をしたときでも、当該業者に対し、課徴金の納付を命じる規定はない。
- 2 建築基準法で規定する道路に2m以上接していない土地に建築物を建築しようとしても、原則として建築基準法第6条第1項の確認を受けることはできないため、「建築不可」又は「再建築不可」と明示しなくてもよい。
- 3 新築賃貸マンションの賃料について、すべての住戸の賃料を表示することがスペース上困難な場合は、標準的な1住戸1か月当たりの賃料を表示すればよい。
- 4 宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前であっても、宅地建物取引業法第33条に規定する許可等の処分があった後であれば、当該工事に係る宅地又は建物の内容又は取引条件その他取引に関する表示をしてもよい。

<問 48>

宅建建物の統計等に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 国土交通省が毎月公表する不動産価格指数（住宅）のうち、全国のマンション指数は、リーマンショックが発生した年である2013年以降2017年3月まで、ほぼ4年間連続のプラス基調となっている。
- 2 建築着工統計（平成29年1月公表）によれば、平成28年の新設住宅着工戸数は、約96万7,000戸で、前年と比べると6.4%の増加となり、昨年の減少から増加に転じた。
- 3 平成27年度法人企業統計年報（平成28年9月公表）によれば、平成27年度の不動産業の売上高経常利益率は、10.9%で前年度比1.7%の減少となった。
- 4 平成29年版土地白書（平成29年5月公表）によれば、土地取引について、売買による所有権の移転登記の件数でその動向を見ると、平成28年の全国の土地取引件数は約129万件で、2年連続の増加となった。

<問 49>

土地の形質に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 地表面の傾斜は、等高線の密度で読み取ることができ、等高線の密度が高い所は傾斜が急である。
- 2 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。
- 3 等高線が山頂に向かって高い方に弧を描いている部分は尾根で、山頂から見て等高線が張り出している部分は谷である。
- 4 等高線の間隔の大きい河口付近では、河川の氾濫により河川より離れた場所でも浸水する可能性が高くなる。

<問 50>

建築物の構造に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 防火地域内に建築する仮設建築物の基礎に木ぐいを用いる場合、その木ぐいは、平家建ての木造の建築物に使用する場合を除き、常水面下にあるようにしなければならない。
- 2 建築物に近接してその建築物を風の方角に対して有効にさえぎる他の建築物、防風林その他これらに類するものがある場合においては、その方角における速度圧は、一定程度まで減らすことができる。
- 3 積雪荷重の計算に当たり、雪下ろしを行う慣習のある地方においては、その地方における垂直積雪量が1mを超える場合においても、積雪荷重は、雪下ろしの実況に応じて垂直積雪量を1mまで減らして計算することができる。
- 4 高さが60mを超える建築物を建築する場合、国土交通大臣の認定を受ければ、その構造方法を耐久性等関係規定に適合させる必要はない。