

平成 29 年度

宅地建物取引士資格試験

オリジナル予想問題

【問 題】

この予想問題は、本試験レベルとするために、あえてテキストに記載のない知識を出題しています。そのため、既存の知識の応用で解ける問題、常識的な判断で解ける問題、まったく歯が立たない問題などが入っています。

近年の本試験では 50 問のうち 15 問程度、過去の本試験で出題されていない知識を問う問題が出題されています。「学習した知識で解ける問題で確実に得点する」「既存の知識の応用で得点する」「常識をフルに発揮して得点する」これらのことを心がけて本問題にチャレンジしてください。

(注意事項)

1 問 題

問題は、1 ページから 26 ページまでの 50 問です。

2 解 答

解答する際は、ご自身の解答の履歴を問題文の各選択肢番号の左に必ず記入しながら解くようにしましょう。その際、選択肢の内容が正しければ○、誤っていれば×、曖昧な場合は△を記入するとよいでしょう。

解答時間は、2 時間です。登録講習修了者は、問 1 から問 45 までを 1 時間 50 分で解いてください。

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るものはどれか。

- 1 人の生命又は身体を害する不法行為による損害賠償請求権は、被害者又はその法定代理人
が損害及び加害者を知った時から5年間行使しないときは、時効によって消滅する旨
- 2 当事者が債権の譲渡を禁止する旨の意思表示をしたときであっても、債権の譲渡は、その
効力を妨げられない旨
- 3 各連帯債権者は、全ての債権者のために全部又は一部の履行を請求できる旨
- 4 債務が不法行為によって生じたときは、その債務者は、相殺をもって債権者に対抗するこ
とができない旨

【問 2】 Aは、Bの代理人としてB所有の甲土地についてCとの間で売買契約を締結した
が、Aには甲土地売却の代理権が与えられていなかった。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、正しいものはどれか。

- 1 Aの無権代理行為について善意のCは、BがAに対して当該売買契約を追認した場合には、
その事実を知らない間であっても、当該売買契約を取り消すことができない。
- 2 Bが当該売買契約を追認していない場合、Aの無権代理行為について善意無過失のCは、
未成年者であるAに対して契約の履行又は損害賠償の請求をすることができる。
- 3 Aが死亡し、BがDとともにAを相続したときは、BもDも、AがCに対して負っていた
無権代理人としての責任を免れることはできない。
- 4 Aが死亡し、EがBとともにAを相続し、その後更にBが死亡しEがBを単独相続した場
合、Eは、Bの追認拒絶権を相続するので、無権代理行為の追認を拒絶することができる。

【問 3】 消滅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 債権者が債務者に債権を譲渡した旨の通知をしたときは、当該債権について消滅時効が中断する。
- 2 売主の債務不履行を理由として買主が売買契約を有効に解除した場合、支払い済み代金の返還請求権の消滅時効は、本来の債務の履行を請求できる時から進行する。
- 3 双務契約において双方の債務が弁済期にあったとしても、相手方である債務者に同時履行の抗弁権があるときは、当該相手方である債務者の債務の消滅時効は進行しない。
- 4 時効の期間の満了前6か月以内の間に成年被後見人に法定代理人がないときは、その成年被後見人が行為能力者となった時又は法定代理人が就職した時から6か月を経過するまでの間は、その成年被後見人に対して、時効は、完成しない。

【問 4】 A所有の甲土地についての権利の主張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所有の甲土地をBが時効取得した後、CがAから甲土地を譲り受け所有権移転登記を備えた場合、Cが、甲土地を譲り受けた時点において、Bが多年にわたり甲土地を占有している事実を認識しており、Bの登記の欠缺を主張することが信義に反するものと認められる事情が存在するときでも、登記を備えていないBは、Cに対して甲土地の所有権を対抗できない。
- 2 A所有の甲土地をBが時効取得した後、所有権移転登記がされることのないまま、DがAから抵当権の設定を受けて抵当権設定登記を備えた場合、Bが、その後引き続き時効取得に必要な期間占有を継続したときは、特段の事情がない限り、Bは、甲土地を時効により取得し、Dの抵当権は消滅する。
- 3 A所有の甲土地について賃借権を有するEがその対抗要件を具備しない間に、甲土地にFの抵当権が設定されてその旨の登記がされた場合、Eは、当該抵当権の設定登記後、賃借権の時効取得に必要とされる期間、甲土地を継続的に用益したときは、競売により甲土地を買い受けたGに対し、時効により賃借権を取得したと主張することができる。
- 4 Bは、平成19年4月1日、A所有の甲土地について、平穩かつ公然と、所有の意思をもって善意無過失で占有を開始し、平成29年4月1日まで時効が中断することなく占有を継続したが、Bが登記を備える前の平成29年6月1日に、Aが甲土地をHに譲渡し、Hが所有権移転登記を備えた場合、Bは、占有開始時点を任意に選択して遅らせ平成19年7月1日とすることができるので、AからHへの甲土地の譲渡後の平成29年7月1日に取得時効が完成したと主張し、Hに対し甲土地の所有権を対抗することができる。

【問 5】 甲土地を所有しているAの公道に至るための他の土地の通行権（以下この問において「隣地通行権」という。）及び通行地役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。なお、地役権の付従性について別段の定めはないものとする。

- 1 甲土地が袋地である場合、法律上当然に隣地通行権が発生するため、Aは、甲土地を囲んでいる土地の一つである乙土地に通行地役権の設定を受けることはできない。
- 2 Aは甲土地に隣接する丙土地も所有し、Bに対する債務を担保するため、丙土地に抵当権を設定したが、その後、抵当権が実行され、甲土地が袋地となったときは、Aは、丙土地以外の土地に通路を開設することができる。
- 3 甲土地が袋地の場合は、甲土地をAから取得したCは、甲土地の所有権移転登記を経由していなくても、甲土地を囲んでいる土地の所有者に対して、隣地通行権を主張できる。
- 4 甲土地のために丁土地に通行地役権が設定され当該設定登記がされた場合は、甲土地をAから譲り受けたDは、甲土地の所有権移転登記を経由していても、地役権の移転登記を経由していなければ、この通行地役権が自己に移転したことを丁土地の所有者に対して主張することができない。

【問 6】 Aは、Bに対する債権を担保するために、極度額1,000万円の根抵当権をB所有の甲土地上に有している。この場合の根抵当権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 元本の確定前においては、Aは、Bの承諾を得て、当該根抵当権をCに対する債務の担保とすることができる。
- 2 元本の確定前においては、Aは、当該根抵当権の全部をDに譲渡することができるが、この場合、Bの承諾は不要である。
- 3 元本の確定前においては、Aは、Bの承諾を得て、根抵当権を、極度額700万円と300万円のものに分割し、そのうちの一方をEに譲渡することができる。
- 4 元本の確定前においては、Aは、Bの承諾を得て、その根抵当権の一部譲渡（譲渡人が譲受人と根抵当権を共有するため、これを分割しないで譲り渡すことをいう。）をすることができる。

【問 7】 Aを売主、Bを買主として甲土地又は甲土地の賃借権の売買契約を締結した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。なお、瑕疵担保責任について、特約はないものとする。

- 1 Bが甲土地に隠れた瑕疵があることを発見しても、当該瑕疵が売買契約をした目的を達成することができないとまではいえないような瑕疵である場合には、BはAに対して瑕疵担保責任を追及することはできない。
- 2 Bは、住宅建築を目的として甲土地を買い受けたが、法令上の制約により甲土地に住宅を建築することができない場合でも、当該制約が容易に分からない状況にあったため、そのことを知らなかったときは、Aに対して瑕疵担保責任を追及することができない。
- 3 建物とその敷地である甲土地の賃借権とが売買の目的とされた場合において、甲土地に欠陥があるときは、Bは、Aに対して瑕疵担保責任を追及することができる。
- 4 甲土地が土地区画整理事業の施行地区内の仮換地である場合で、売買契約締結後、Bが当該事業の施行者から賦課金の支払請求を受けたときは、当該契約締結当時、賦課金を課される可能性が一般的、抽象的なものにとどまっていたことが明らかであるならば、甲土地に瑕疵があるということとはできない。

【問 8】 A所有の甲建物につき、AB間で使用貸借契約を締結する場合と、C所有の乙建物につき、一時使用を目的としてCD間で賃貸借契約を締結す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 AB間で使用貸借の期間及び使用収益の目的を定めなかったときは、Aは、一定の予告期間がなくても、Bに対して甲建物の返還を請求することができるが、CD間で賃貸借の期間を定めなかったときは、Cは、一定の予告期間がなければ、Dに対して乙建物の返還を請求できない。
- 2 Bが死亡しても、Bの相続人はその使用借権を相続することはないが、Dが死亡したときは、Dの相続人がその賃借権を相続する。
- 3 日常的な修繕費に関して、甲建物についてはAが負担し、乙建物についてはCが負担する。
- 4 Aが甲建物をEに売却し、Cが乙建物をFに売却した場合、Bは、Eに対して甲建物の使用借権を主張できる場合はないが、Dは、Fに対して乙建物の賃借権を主張できる場合がある。

【問 9】 次の1から4までの記述のうち、民法の規定、判例及び下記判決文によれば、誤っているものはどれか。

(判決文)

相続開始後、遺産分割が実施されるまでの間は、共同相続された不動産は共同相続人全員の共有に属し、各相続人は当該不動産につき共有持分を持つことになる。(中略) また、相続財産中に可分債権があるときは、その債権は、相続開始と同時に当然に相続分に応じて分割されて各共同相続人の分割単独債権となり、共有関係に立つものではないと解される。

- 1 共同相続された不動産について共有者の1人が単独所有の登記名義を有しているときは、他の共同相続人は、その者に対し、共有持分権に基づく妨害排除請求として、自己の持分についての一部抹消等の登記手続を求めることができる。
- 2 共同相続人の1人が、相続財産中の可分債権につき、法律上の権限なく自己の債権となった分以外の債権を行使した場合には、当該権利行使は、当該債権を取得した他の共同相続人の財産に対する侵害となる。
- 3 共同相続された普通預金債権は、相続開始と同時に当然に相続分に応じて分割され、遺産分割の対象とはならない。
- 4 相続人は、遺産分割までの間は、相続開始時に存した金銭を相続財産として保管する他の相続人に対して、自己の相続分に相当する金銭の支払を求めることはできない。

【問 10】 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、誤っているものはどれか。

- 1 加害者数人が、共同不法行為者として民法第719条により各自連帯して損害賠償の責任を負う場合、その一人に対する履行の請求は、他の加害者に対してもその効力を有する。
- 2 工作物の設置又は保存による瑕疵が前所有者の所有していた際に生じた場合であっても、現所有者は、土地工作物責任を負う。
- 3 被害者に配偶者と子がいた場合は、その配偶者と子は、被害者の死亡による自己の精神上的苦痛に関し、自己の権利として損害賠償請求権を有する。
- 4 不法行為によって名誉を毀損された者の慰謝料請求権は、被害者が生前に請求の意思を表明しなかった場合でも、相続の対象となる。

【問 11】 甲土地の所有者が甲土地につき、建物の所有を目的とせず資材置場として賃貸する場合（以下「ケース①」という。）と、建物の所有を目的として賃貸する場合（以下「ケース②」という。）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、正しいものはどれか。

- 1 存続期間の定めがある場合で、当事者が期間内に中途解約できる旨の特約を定めていないときは、ケース①では、当事者はいつでも一方的に中途解約をすることができるのに対し、ケース②では、当事者は一定の予告期間がなければ、中途解約をすることができない。
- 2 ケース①でも、ケース②でも、甲土地の賃借権の登記がなければ、第三者に甲土地の賃借権を対抗できない。
- 3 存続期間の定めがない場合、ケース①では、当事者の合意がなくても、各当事者はいつでも解約の申入れをすることができるのに対し、ケース②では、当事者の合意がない限り契約は終了しない。
- 4 存続期間の定めがある場合で、期間満了後も賃借人が甲土地の使用を継続するときは、ケース①では、更新が推定されることはないのに対し、ケース②では、更新したものとみなされることがある。

【問 12】 居住用建物（床面積 100 m²）につき、期間を 2 年として、普通建物賃貸借契約（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 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「ケース①」という。）を締結する場合と、借地借家法第 38 条に規定する定期建物賃貸借契約を締結する場合（以下「ケース②」という。）における次の記述のうち、借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 ケース①でもケース②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、有効である。
- 2 ケース①でも、ケース②でも、書面による契約が必要である。
- 3 ケース①でも、ケース②でも、借賃の改定に係る特約があるときは、賃借人は、借賃減額請求をすることができない。
- 4 ケース①でも、ケース②でも、中途解約できる旨の留保がない場合には、当事者間で合意がない限り、契約期間の途中で契約が終了することはない。

【問 13】 建物の区分所有等に関する法律に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 区分所有者は、規約に別段の定めがない限り、集会の決議によって、管理者を選任することができるが、この管理者は、区分所有者以外の者から選任することはできない。
- 2 最初に建物の専有部分の全部を所有する者は、公正証書により、共用部分の全部について持分割合を定める規約を設定することができる。
- 3 管理者は、その職務に関し区分所有者を代理するが、この代理権に規約又は集会の決議により制限を加えたときは、これをもって善意の第三者に対抗することができる。
- 4 管理者は、集会において、毎年一回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならないが、管理者が、報告をしなかった場合や、虚偽の報告をした場合は、20万円以下の過料に処せられる。

【問 14】 不動産の登記に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 委任による登記申請の代理権は、本人の死亡によって消滅する。
- 2 建物を新築した場合、当該建物の所有者は、新築工事が完了した時から1か月以内に、建物の所有権の保存の登記の申請をしなければならない。
- 3 登記は、当事者の申請又は官公署の嘱託がある場合でなければ、することができない。
- 4 仮登記は、仮登記の登記義務者の承諾があるときは、当該仮登記の登記権利者が単独で申請することができる。

【問 15】 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 甲県が所有する市街化区域内に所在する面積2,000㎡の土地について、甲県と売買契約を締結したAは、事後届出をする必要がある。
- 2 都市計画区域内に所在するB所有の面積6,000㎡の土地をCに売却する契約をBとCの売買契約の代理人であるDが締結した場合、DはD名義により、事後届出を行う必要がある。
- 3 都道府県知事は、事後届出に係る土地の利用目的が、土地利用基本計画その他の公表されている土地利用に関する計画に適合せず、当該土地を含む周辺の地域の適正かつ合理的な土地利用を図るために著しい支障があると認めるときは、土地利用審査会の意見を聴いて、その届出に係る土地の利用目的を変更すべきことを勧告することができる。
- 4 Eが、市街化区域に所在する一団の土地である乙土地（面積1,500㎡）と丙土地（面積1,500㎡）について、乙土地については売買によって所有権を取得し、丙土地については贈与によって所有権を取得した場合、事後届出を行う必要がある。

【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 都市計画には、都市再生特別措置法による居住調整地域又は特定用途誘導地区を定めることができるが、いずれの都市計画も都道府県が決定する。
- 2 区域区分は、指定都市の区域の全部又は一部を含む都市計画区域には、必ず定めるものとされている。
- 3 準都市計画区域については、都市計画に、用途地域や特別用途地区を定めることはできるが、高層住居誘導地区を定めることはできないものとされている。
- 4 都道府県は、都市計画を決定したときは、その旨を告示し、かつ、国土交通大臣及び関係市町村長に、都市計画の図書の写しを送付しなければならない。

【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 開発許可の申請について許可又は不許可の処分があった場合、その処分の取消しの訴えの提起は、当該処分について開発審査会に対して審査請求をして、当該審査請求に対する開発審査会の裁決を経る必要はない。
- 2 開発許可を受けた者から開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、その旨を都道府県知事に届け出て、開発許可に基づく地位を承継することができる。
- 3 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、開発区域の位置、区域及び規模、開発区域内において予定される建築物又は特定工作物の用途及び構造、開発行為に関する設計、工事施行者等を記載しなければならない。
- 4 市街化調整区域内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は、建築物の用途変更をする場合は都道府県知事への届出が必要である。

【問 18】 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 第二種住居地域内には、ナイトクラブでその用途に供する部分の床面積の合計が 150 m²であるものは建築することができるが、ダンスホールは建築することができない。
- 2 建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ 1 m 以下にあるものの老人ホーム等の用途に供する部分の床面積は、容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない。
- 3 既存不適格建築物の移転については、同一敷地内におけるものに限り、新たな建築基準法の規定は適用されない。
- 4 建築主は、確認申請に係る建築物の計画が、一定の構造計算基準に適合するかどうかの確認審査を要するものであるときは、構造計算適合性判定の申請書を提出して都道府県知事又は法第 18 条の 2 第 1 項の規定による指定を受けた者による構造計算適合性判定を受けなければならない。

【問 19】 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 鉄骨造で階数が 2 で延べ面積 150 m²の事務所を新築する場合、指定確認検査機関が、安全上、防火上及び避難上支障がないものとして国土交通大臣が定める基準に適合していることを認めるときは、検査済証の交付を受ける前においても、仮に、当該建築物を使用し、又は使用させることができる。
- 2 準防火地域内にある看板、広告塔、装飾塔その他これらに類する工作物で、建築物の屋上に設けるもの又は高さ 3 m を超えるものは、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。
- 3 建築協定区域内における土地の所有者等は、その過半数の合意により、認可を受けた建築協定に係る建築協定区域、建築物に関する基準、有効期間、協定違反があった場合の措置又は建築協定区域隣接地を変更することができる。
- 4 建築物又は敷地を造成するための擁壁は、道路内に、又は道路に突き出して建築し、又は築造してはならないが、地盤面下に設ける建築物で、特定行政庁が通行上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものはこの限りではない。

【問 20】 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。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 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、国土交通大臣の検査を受けなければならない。
- 2 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内の宅地で、宅地造成に伴う災害の防止のため必要な擁壁が設置されていないため、これを放置すると宅地造成に伴う災害の発生のおそれ大きいと認められるものがある場合、一定の限度において、当該宅地の所有者以外の者に対しても擁壁の設置のための工事を行うことを命ずることができる。
- 3 宅地造成工事規制区域内において、農地を公園にするために行う盛土であって、盛土をする土地の面積が600㎡で、かつ、高さが2m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が必要である。
- 4 国土交通大臣は、都道府県知事の申出に基づき、宅地造成に伴い災害が生ずるおそれの大きい市街地又は市街地となろうとする土地の区域を宅地造成工事規制区域として指定することができる。

【問 21】 土地区画整理組合が施行する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 土地区画整理組合は、当該組合が行う土地区画整理事業に要する経費に充てるため、都道府県知事の認可を受けて、賦課金として参加組合員以外の組合員に対して金銭を賦課徴収することができる。
- 2 施行者は、土地区画整理事業の施行のために必要がある場合においては、所有者の同意が得られないときでも、所有者に代わって土地の分割又は合併の手続をすることができる。
- 3 都道府県が施行する土地区画整理事業の施行地区内において、当該事業の施行の障害となるおそれのある建築物の改築を行おうとする者は、原則として、国土交通大臣の許可を受けなければならない。
- 4 仮換地が指定された場合において、それらの処分により使用収益をする者のなくなった従前の宅地は、換地処分の公告がある日までは、従前の宅地の所有者が管理しなければならない。

【問 22】 農地法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 借賃の額が生産費の上昇その他の経済事情の変動により不相当となった場合でも、一定期間借賃の額を減額しない旨の特約があるときは、当該農地の賃借人は、借賃の額の減額を請求することができない。
- 2 農家が、金銭消費貸借契約に基づく貸金返還請求権を担保するために、自己の所有する農地に抵当権を設定する場合には、農地法第3条第1項の許可を受けなければならない。
- 3 農地を宅地に転用する目的で、「農地の所有権を契約締結時から6か月以内に移転する」旨の売買契約を行おうとするときは、あらかじめ農地法第5条1項の許可を受けなければならない。
- 4 農家が、農業用施設を建設する目的で180㎡の農地を取得するときは、あらかじめ農地法第5条1項の許可を受けなければならない。

【問 23】 租税特別措置法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 金融機関から資金を借り入れ、新築住宅を取得しても、日本国内に住所を有し、又は現在まで引き続いて1年以上居所を有する者でなければ、住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除（租税特別措置法第41条）の適用を受けることはできない。
- 2 個人が居住の用に供している家屋が取得後10年を経過する前に災害により滅失した場合において、その後当該家屋の敷地の用に供されていた土地を譲渡するときは、居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例（租税特別措置法31条の3）の適用を受けることはできない。
- 3 相続により空き家となった被相続人居住用家屋及びその敷地を取得した個人が、当該家屋を取り壊し、その敷地を更地として譲渡するときは、空き家に係る居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除（租税特別措置法35条3項）の適用を受けることはできない。
- 4 居住用家屋を居住の用に供した場合において、その前々年において特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例（租税特別措置法36条の2）の適用を受けているときは、住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除（租税特別措置法第41条）の適用を受けることはできない。

【問 24】 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 賃貸住宅の用に供されている土地については住宅用地に対する課税標準の特例の適用がない。
- 2 土地について使用又は収益を目的とする権利を有する者は誰でも、固定資産課税台帳のうち当該権利の目的である土地について記載された部分を閲覧することができる。
- 3 建物の賃借人は、当該建物の敷地となっている土地の固定資産課税台帳の記載事項の証明書の交付を受けることができない。
- 4 空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第2項により所有者等に対して勧告がされた同法第2条第2項に規定する特定空き家等の敷地の用に供されている土地については、住宅用地に対する課税標準の特例の適用がない。

【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 公示価格は、毎年1月1日時点の標準地の単位面積当たりの正常な価格を公示するものであり、この公示価格は、官報で公示されるほか、関係市町村の事務所において一般の閲覧に供される。
- 2 土地鑑定委員会が単位面積当たりの正常な価格を判定したときは、当該価格のほか、標準地及びその周辺の土地の地積及び形状についても官報で公示する必要がある。
- 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又は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これを行わなければならない。
- 4 地価公示の対象となる標準地は、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、環境等が通常と認められる一団の土地について選定されるが、都市計画区域外から選定されることはない。

【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、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 宗教法人Aは、都市計画法第9条第15項に規定する特例容積率適用地区内の雑木林を10区画に区画割りして、周辺住民に反復継続して売却するときは、免許を受ける必要はない。

イ Bは、宅地として区画整備された保留地について、土地区画整理組合から分譲の代理を依頼され、不特定多数人に対して反復継続して売却するときは、免許を受ける必要はない。

ウ C社は、マンション一棟をすべて一括して借りあげ、各部屋の賃借人を探索し賃貸借契約を締結しようとするときは、宅地建物取引業の免許を受ける必要はない。

エ 宅地建物取引業者であるD社は、株主総会の決議により解散し、その旨を免許権者に届け出たときは、その届出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、なお宅地建物取引業者とみなされる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 27】 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と建物の売買契約を締結しようとし、又は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 Aは、建築確認はすでに受けているが、建物が未完成のため自己の所有に属していない場合であっても、手付金等の保全措置を講じていれば、Bと当該建物の売買契約を締結することができる。
- 2 当該建物の引渡日を契約締結日の2か月後とした場合、「Aが担保責任を負う期間は契約締結の日から2年間とし、Bは、その期間内に契約解除権及び損害賠償請求権の他、瑕疵修補請求権も行使できる」旨の特約は有効である。
- 3 「建物に隠れた瑕疵があった場合でも、その瑕疵がAの責めに帰することのできるものではないときは、Aは担保責任を負わない」旨の特約は無効である。
- 4 Aは、当該建物が自己の所有に属していない場合において、当該建物の現在の所有者と「代替地の提供があれば、Aに当該建物を譲渡する」旨の契約を締結しているときは、Bと当該建物の売買契約を締結することができない。

【問 28】 A社の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、誤っているものはどれか。

- 1 A社の政令で定める使用人Bは、かつて宅地建物取引業者C社の政令で定める使用人として在籍していたが、その当時、C社が業務停止処分に該当し情状が特に重いとして免許を取り消されている。この場合、A社は、C社が免許を取り消されてから5年を経過していなくても、免許を受けることができる。
- 2 A社の政令で定める使用人Dは、かつて宅地建物取引業者E社の役員として在籍していたが、その当時、E社の役員Fがかつて刑法第204条（傷害）の罪で懲役1年の刑に処せられ、その刑の執行が終わった日から5年を経過していないとしてE社は免許を取り消されている。この場合、A社は、E社が免許を取り消されてから5年を経過していなくても、免許を受けることができる。
- 3 A社の役員Gは、かつて個人で宅地建物取引業を営んでいたが、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第12条第1項の規定による命令に違反したとして、懲役1年執行猶予3年及び罰金250万円の刑に処せられ、免許を取り消されている。なお、Gは、宅地建物取引業法第5条第1項第3号の3に規定する暴力団員等ではない。この場合、A社は、Gの執行猶予期間が満了すれば、その翌日から免許を受けることができる。
- 4 A社の役員Hが、かつて宅地建物取引業者I社の役員として在籍していた当時、I社が引き続き1年以上事業を休止したという理由で免許を取り消されている。この場合、A社は、I社が免許を取り消されてから5年を経過していなくても、免許を受けることができる。

【問 29】 宅地建物取引業者Aの行う広告その他の業務処理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、宅地の売買に関する注文を宅地建物取引業者から受けたときは、取引態様の別を明示する必要はない。
- 2 Aは、建築基準法第6条第1項の確認を受ける前には、工事完了前の賃貸アパートについて、広告をすることはできないが、賃貸の媒介をすることはできる。
- 3 Aは、分譲する宅地が、10年後開通予定の地下鉄の複数の新設予定駅候補地の1つから徒歩10分の場所にあるときは、「地下鉄の新駅まで徒歩10分」と記載したパンフレットにより契約締結の勧誘をすることができる。
- 4 Aは、宅地建物取引業法第65条第2項の規定により業務の全部の停止を命じられた場合でも、停止期間経過後に契約を締結する宅地については、当該期間中に、その販売の広告をすることができる。

【問 30】 宅地建物取引業者Aが、BからB所有の甲宅地の売却又は貸借の媒介を依頼された場合における当該媒介に係る契約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、誤っているものはいくつあるか。

ア Aは、Bから貸借の媒介を依頼されたが、過去数次にわたって甲宅地について貸借の媒介をしていたときでも、Cに対し、媒介契約書面の交付を省略することはできない。

イ AB間の媒介契約が一般媒介契約である場合には、甲宅地について買受けの申込みがあったときでも、Aは、Bに対してその旨を報告する必要はない。

ウ AB間の媒介契約が一般媒介契約である場合において、「Bが、A以外の宅地建物取引業者に重ねて売買の媒介を依頼する際は、Aに通知しなければならない」旨を定めたときは、その定めは無効となる。

エ ABの媒介契約が専任媒介契約である場合において、Bから「自分で指定流通機構のホームページにおいて甲宅地の登録内容及び取引状況を確認するから、甲宅地について所定の事項を指定流通期間に登録したことを証する書面の引渡しは不要である。」旨の申出があったときは、Aは、当該書面をBに引き渡すことを省略することができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 31】 次に記述する宅地建物取引業者Aが行う業務に関する行為のうち、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がその事務所ごとに備える従業者名簿には、従業者の氏名、住所、従業者証明書の番号、生年月日、主たる職務内容、宅地建物取引士であるか否かの別、その他当該事務所の従業者となった年月日及び当該事務所の従業者でなくなった年月日を記載しなければならない。
- 2 Aは、自己の名義をもって、他の宅地建物取引業者に、宅地建物取引業を営む旨の表示をさせることはできないが、宅地建物取引業を営む目的をもってする広告をさせることはできる。
- 3 Aは、正当な理由がなければ、その業務上知り得た秘密を宅地建物取引業を営まなくなった後も他に漏らしてはならない。
- 4 Aは、自ら売主となる宅地の売買契約成立後、媒介を依頼した他の宅地建物取引業者への報酬の支払いを拒むときは、不当な履行遅延に該当する。

【問 32】 宅地建物取引業者Aが、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、同法の規定によれば誤っているものはいくつあるか。

ア Aが自ら売主として、宅地建物取引業者でない買主と建築工事完了前の建物の売買契約を締結した場合、Aが宅地建物取引業法第 41 条に規定する手付金等の保全措置を講ずる必要があるときは、当該保全措置の概要について、37 条書面に記載しなければならない。

イ Aは、その媒介により建物の貸借の契約を成立させた場合、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、その内容を 37 条書面に記載しなければならない。

ウ Aは、その媒介により宅地の貸借の契約を成立させた場合、契約の更新に関する定めがあるときは、その内容を 37 条書面に記載しなければならない。

エ Aは、その媒介により宅地の売買契約を成立させた場合、手付金の授受に関する定めがあるときは、その額及び目的は 37 条書面に記載しなければならないが、その授受の時期は記載する必要はない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 33】 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。

- 1 180 万円の弁済業務保証金分担金を納付して保証協会の社員となった宅地建物取引業者に対して、宅地建物の取引に関する債権を有する者は、損害額 3,000 万円を限度として、保証協会が供託している弁済業務保証金から弁済を受ける権利を有する。
- 2 還付充当金を納付しないこと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。
- 3 保証協会は、全国の宅地建物取引業者を直接又は間接の社員とする一般社団法人に対して、宅地建物取引士その他宅地建物取引業の業務に従事し、又は従事しようとする者に対する研修の実施に要する費用の助成をしなければならない。
- 4 保証協会は、社員である宅地建物取引業者と宅地建物取引業に関し取引をした者につき、弁済業務保証金の還付があったときは、当該還付額に相当する額の弁済業務保証金を当該宅地建物取引業者の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。

【問 34】 宅地建物取引業者A及びB（ともに消費税課税事業者）が受領した報酬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、正しいものはいくつあるか。

ア 宅地の売買について、Aが売主から媒介を依頼されたが、その際、売主の申出により、契約が成立し場合には200万円（消費税及び地方消費税を含む。）の報酬の支払いを受けることを定め、代金5,000万円で契約を成立させた場合、Aは、実際の売却額に基づく報酬の限度額との差額についても受け取ることができる。

イ 店舗用建物の貸借について、Aが貸主から代理を依頼され、Bが借主から媒介を依頼され、1か月当たり借賃54万円（消費税額及び地方消費税額を含む。）で契約を共同で成立させた場合、Aが貸主より54万円、Bが借主より27万円受け取ることができる。

ウ 居住用建物の貸借について、Aが、単独で貸主と借主双方から媒介を依頼されたが、その際、報酬が借賃の0.54か月分を超えることについて貸主からのみ承諾を得て、1か月当たり借賃15万円で契約を成立させた場合、Aは、借主から16万2,000円を受け取ることができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

【問 35】 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買主Bと締結した宅地の売買契約（代金5,000万、手付金600万円）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 「当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、Bは手付金600万円を放棄して、Aは600万円を償還して、契約を解除することができる」旨定めた場合、その定めは有効である。
- 2 「Aが瑕疵担保責任を負う場合、Bは、損害賠償の請求をすることができるが、契約の解除は、ABの合意による」旨定めた場合、その定めは無効である。
- 3 「Aが担保責任を負う期間は建物の引渡しの日から1年間とする」旨の特約は無効であり、Aは、Bが瑕疵を発見した時から2年間担保責任を負う。
- 4 「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1,200万円とする」旨定めた場合、当該特約は無効であり、A及びBは損害額の証明をしなければ、損害賠償の請求をすることはできない。

【問 36】 宅地建物取引業者Aが宅地建物取引をする場合における宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）第35条の規定による重要事項の説明に関する記述のうち、正しいものはどれか。なお、A以外は宅地建物取引業者ではないものとする。

- 1 Aは、建物の貸借の媒介をする場合において、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、その旨を借主に説明しなければならない。
- 2 Aは、宅地の売買の媒介をする場合において、水道、電気、下水道は整備されているが、ガスの供給施設が整備されていないときは、その整備の見通しを説明すれば、整備について特別の負担に関する事項は説明する必要はない。
- 3 Aは、宅地の売買の媒介をする場合において、当該宅地の瑕疵を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結等の措置を講じないときでも、法第35条の規定による重要事項の説明として、その旨を買主に説明しなければならない。
- 4 Aは、建物の貸借の媒介をする場合において、当該建物が存在する土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第10条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域内に位置し、一定の開発行為に制限があるときはその旨を説明する必要があるが、同法第7条第1項により指定された土砂災害警戒区域内に位置しているときであってもその旨は説明する必要はない。

【問 37】 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 AB間の媒介契約が一般媒介契約である場合、売買価格の設定について検討中であれば、Bに交付すべき宅地建物取引業法第34条の2に規定する媒介契約書面に当該価額を記載する必要はない。
- 2 AB間の媒介契約が専任媒介契約である場合、宅地の所在、規模、形質、登記された権利の種類、売買価額、都市計画法等の法令に基づく制限で主要なもの、当該専任媒介契約が専属専任媒介契約である場合はその旨を、指定流通機構に登録しなければならない。
- 3 Aは、売買すべき価額について意見を述べる際にその根拠を明らかにしなかったことを理由に、業務停止の処分を受けることがある。
- 4 Aは、当該宅地の売買契約が成立したときは、遅滞なく、登録番号、宅地の所在及び取引価格を指定流通機構に通知しなければならない。

【問 38】 宅地建物取引業者Aが、宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明を行う場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、A以外は宅地建物取引業者ではないものとする。

- 1 建物の貸借の媒介を行う場合において、当該建物が新都市基盤整備法第2条第4項に規定する開発誘導地区内にあり、一定の期間内は当該建物の使用及び収益を目的とする権利の設定又は移転について都道府県知事の承認を要する旨の制限があるときは、Aは、その概要を説明しなければならない。
- 2 分譲マンションの売買の媒介を行う場合、専有部分以外の建物の部分について、規約で確定的に共用部分とする旨の定めがあるときは、Aは、その内容を説明する必要はない。
- 3 宅地建物取引業者は自己が所有する区分所有建物の貸借をする場合において、借主から100万円の権利金を受領するときは、Aは、当該金銭について保全措置を講ずるかどうか、及び講ずる場合の措置の概要を説明しなければならない。
- 4 事業用建物の貸借の媒介をする場合において、当該建物が昭和56年6月1日に新築工事に着工したものであって、建築物の耐震改修の促進に関する法律第4条第1項に基づく耐震診断を受けていないときは、Aは、自ら同法に規定する耐震診断を実施した上、その結果の内容を説明しなければならない。

【問 39】 宅地建物取引業法に規定する宅地建物取引士資格登録（以下この問において「登録」という。）、宅地建物取引士及び宅地建物取引士証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には、営業の許可を受けていない未成年者（未婚）Bが在籍している。Bは、宅地建物取引士資格試験に合格した場合、宅地建物取引士資格登録及び宅地建物取引士証の交付を受けることはできるが、専任の宅地建物取引士になることはできない。
- 2 甲県知事の登録を受けている宅地建物取引士Cは、登録の移転の申請とともに宅地建物取引士証の交付の申請をしたときは、当該宅地建物取引士証の交付を受けてから、遅滞なく、現に交付を受けている宅地建物取引士証を甲県知事に提出しなければならない。
- 3 甲県知事の登録を受け、宅地建物取引業者Aの事務所に勤務している宅地建物取引士Dは、Aの名称が変更になったときは、遅滞なく甲県知事に対して、変更の登録を申請しなければならない。
- 4 宅地建物取引業者Aは、一団の建物の分譲をするため案内所を設置したが、当該案内所では契約の締結も買受けの申込みも行わないときは、専任の宅地建物取引士を少なくとも1名設置すればよい。

【問 40】 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、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 宅地建物取引業の免許を受けた者は、事業を開始した日から3か月以内に営業保証金を供託し、供託した日から1か月以内に、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 宅地建物取引業者とマンションの賃貸の管理委託契約を締結したマンションの所有者は、当該宅地建物取引業者が収受した家賃を支払期日までに当該マンションの所有者に支払わなかったときは、当該宅地建物取引業者が供託した営業保証金から、その弁済を受ける権利を有する。
- 3 宅地建物取引業者は、供託している国債証券の償還期が到来したため、それに代わる供託をして当該国債証券を取り戻すときは、当該供託後遅滞なく、免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に対し、変換の届出をしなければならない。
- 4 宅地建物取引業者は、免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に宅地建物取引業を廃止した旨の届出を行ってその免許が失効したときは、当該届出前に締結した契約に基づく取引が終了する前でも、営業保証金を取り戻すことができる。

【問 41】 宅地建物取引業者Aが売主Bと買主Cの間の甲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 甲建物に抵当権の設定の登記が存するときは、当該抵当権についてその登記名義人を35条書面に記載する必要があるが、37条書面には記載する必要はない。
- 2 「本物件の引渡前に、天災地変その他売主又は買主のいずれの責にも帰すことのできない事由によって本物件が滅失したときは、買主は売買契約を解除することができる。」旨の定めがあるときは、当該事項について、35条書面には記載する必要はないが、37条書面には記載する必要がある。
- 3 Aのあっせんする金融機関による融資を利用して、Cが本件売買契約を締結するときは、あっせんの内容及び融資否認の際の措置を35条書面及び37条書面に記載しなければならない。
- 4 「売主は瑕疵担保責任を負わない。」旨の定めがあるときは、その旨を35条書面及び37条書面に記載しなければならない。

【問 42】 宅地建物取引業者が物件の購入希望者に対して行った次の行為のうち、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。なお、「重要事項説明」とは、同法第 35 条の規定に基づく重要事項の説明をいい、「重要事項説明書」とは同条の規定により交付すべき書面をいうものとする。

ア 宅地建物取引業者 A は、自ら売主として宅地の売買をする場合において、購入希望者が宅地建物取引業者であるため、重要事項説明書の交付はしたが、説明はしなかった。

イ 宅地建物取引業者 B は、宅地の売却について媒介をする場合において、購入希望者に対する重要事項説明を、従業員である宅地建物取引士を当該購入希望者の自宅に派遣して行わせた。

ウ 宅地建物取引業者 C は、宅地の売却について媒介をする場合において、従業員である宅地建物取引士に、住所欄をシールで隠した状態の宅地建物取引証を提示させ、重要事項の説明を行わせた。

エ 宅地建物取引業者 D は、宅地の売買の媒介をする場合において、ともに宅地建物取引業者である売却希望者と購入希望者に対して、宅地建物取引業法 35 条の 2 に規定する供託所等の説明をしないままに契約を成立させた。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 43】 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との間で締結した宅地の売買契約について、買主が宅地建物取引業法第37条の2の規定に基づき売買契約の解除（以下この問において「クーリング・オフ」という。）をする場合に関する次の記述のうち、誤っているものはいくつあるか。

ア Bがホテルのロビーで買受けの申込み及び契約を締結した場合において、Bが契約の解除をするときには、クーリング・オフの通知を書面でしなければならず、その通知がAに到着した時に解除の効力が生ずる。

イ Cは、ホテルのロビー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際に手付金を支払った。その3日後、Cから、クーリング・オフの書面が送付されてきた場合、Aは、クーリング・オフに伴う損害額と手付金を相殺することができる。

ウ Dは、自ら指定したレストラン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際に代金の全部を支払った。その3日後、Dは、宅地の引渡しを受ける前にクーリング・オフの書面を送付したが、Aは、代金の全部が支払われていることを理由にクーリング・オフを拒むことができる。

エ Eは、喫茶店で買受けの申込みをした際に、Aからクーリング・オフについて書面で告げられ、その2日後にAの事務所で契約を締結した場合、契約締結日から起算して8日が経過するまではクーリング・オフをすることができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 44】 宅地建物取引業者A（甲県知事免許）に関する監督処分及び罰則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、正しいものはいくつあるか。

ア Aは、宅地建物取引業法第 15 条に規定する専任の宅地建物取引士の設置要件を欠くこととなった場合、2週間以内に当該要件を満たす措置を執らなければ、業務停止処分を受けることがあるが、罰金刑に処されることはない。

イ Aの事務所に勤務する宅地建物取引士が指示処分を受けた場合、Aの責めに帰すべき理由があるときは、Aの免許が取り消されることがある。

ウ 甲県知事は、Aに対し、指示処分をしたときは、その旨を甲県の公報又はウェブサイトへの掲載その他の適切な方法により、公告しなければならない。

エ 乙県知事は、乙県の区域内におけるAの業務に関しAに対し業務停止の処分をした場合は、遅滞なく、その旨を甲県知事に通知しなければならず、甲県知事は、その旨を公告しなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

【問 45】 住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしている宅地建物取引業者A（甲県知事免許）が、自ら売主として、宅地建物取引業者でない買主Bに新築住宅を販売する場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法及び特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の規定によれば、正しいものはどれか。なお、本問において、資力確保措置とは、同法に基づく住宅販売瑕疵担保保証金の供託をいうものとする。

- 1 Aは、基準日に係る資力確保措置の状況の届出を当該基準日から3週間以内に行わなかったときは、業務停止を受けることはないが、50万円以下の罰金に処せられることがある。
- 2 Aは、国土交通大臣から還付があった旨の通知書の送付を受けた日から2週間以内に、その不足額を供託しないときは、業務停止を受けることはないが、50万円以下の罰金に処せられることがある。
- 3 Aは、Bに対して、自ら売主となる売買契約を締結するまでに、住宅販売瑕疵担保保証金を供託している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かったときは、指示処分を受けることはないが、50万円以下の罰金に処せられることがある。
- 4 Aは、基準日に係る資力確保措置の状況の届出をしなかったときは、当該基準日の翌日から起算して50日を経過した日以後において、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はできないが、当該禁止に違反したときは、業務停止を受けることはないが、100万円以下の罰金に処せられることがある。

【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。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 機構は、中古住宅の購入と併せて行うリフォーム工事のために必要な資金の貸付債権については、譲受けの対象としていない。
- 2 機構が行う財形住宅融資の融資金利は、全期間固定金利となっている。
- 3 機構は、貸付けを受けた者とあらかじめ契約を締結して、その者が重度障害になった場合に支払われる生命保険の保険金を当該貸付けに係る債務の弁済に充当する団体信用生命保険に関する業務を行っている。
- 4 機構は、マンションの共用部分の改良に必要な資金の貸付けを行っているが、災害復興建築物の購入に付随する災害復興建築物の改良に必要な資金の貸付けは行っていない。

【問 47】 宅地建物取引業者が、不当景品類及び不当表示防止法第5条1号又は2号の規定に違反する行為（以下この問において「課徴金対象行為」という。）を行った場合の課徴金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の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 内閣総理大臣は、宅地建物取引業者が課徴金対象行為をしたときは、一定の場合を除き、当該宅地建物取引業者に対し、課徴金対象期間に取引をした課徴金対象行為に係る商品又は役務の売上額の3%に相当する額の課徴金を国庫に納付することを命じることができる。
- 2 内閣総理大臣は、宅地建物取引業者が、課徴金対象期間を通じて課徴金対象行為に係る表示が優良誤認表示又は有利誤認表示に該当することを知らず、かつ、知らないことにつき相当の注意を怠った者でないと認められるときは、その納付を命じることができない。
- 3 宅地建物取引業者が課徴金対象行為に該当する事実を自主的に報告した場合、その報告が、当該課徴金納付命令があるべきことを予知してされたものでないときは、課徴金の額に100分の50を乗じて得た額が当該課徴金の額から減額される。
- 4 課徴金対象行為をした宅地建物取引業者は、課徴金対象行為に係る商品の引渡し又は役務の提供を受けた一般消費者に対して所定の手続きに沿って返金措置を講ずるときは、課徴金の額が免除されることがある。

【問 48】 次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 平成28年登記統計（法務省）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129.1万件となり、前年に比べ減少した。
- 2 建築着工統計（国土交通省、平成29年1月公表）によれば、平成28年の新設住宅着工は、持家及び貸家は増加したが、分譲住宅は減少した。
- 3 平成27年度法人企業統計年報（財務省、平成28年9月公表）によれば、平成27年度における不動産業の経常利益は約4兆3,000億円となっており、対前年度比7.5%の減益となった。
- 4 平成29年地価公示（平成29年3月公表）によれば、平成28年1月以降の1年間の地価は、全国平均では、住宅地はわずかに下落しているものの下落幅は縮小しており、全用途平均では2年連続の上昇となった。

【問 49】 土地と地震の揺れとの関係に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 活断層が地下に斜めに広がっている場合には、地表に表れている活断層から離れていても、強く揺れる場合がある。
- 2 地震の揺れ方には、短周期の揺れ方と長周期の揺れ方があり、短周期の揺れは、長周期の揺れに比べて遠方まで伝わりやすく、高層ビルや長い橋などを大きく揺らす性質がある。
- 3 地表面からは活断層が確認されていない場所でも、その地下には将来地震を発生させる活断層が存在している場合がある。
- 4 地震による揺れの大きさは、地盤によって大きく増幅される場合があり、一般に海や川沿いの平野部、埋立地などでは揺れが大きくなる。

【問 50】 鉄骨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 鋳鉄は、圧縮応力又は接触応力以外の応力が存在する部分には、使用してはならない。
- 2 鉄骨造では、構造耐力上主要な部分である鋼材の接合は、溶接によって行わなければならない。
- 3 構造耐力上主要な部分である柱の脚部は、国土交通大臣が定める基準に従ったアンカーボルトによる緊結その他の構造方法により基礎に緊結しなければならない。
- 4 鉄骨造の建築物の構造耐力上主要な部分の材料は、鋼材又は鋳鉄としなければならない。