

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 商業地域を除く用途地域については、都市計画に、建蔽率(建築面積の敷地面積に対する割合)が定められ、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域には、建築物の高さの限度が定められる。
- 2 商業地域は、主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域であり、当該地域の一部に特別用途地区を定めることができる。
- 3 地区計画を都市計画に定める際、当該地区計画の区域の一部について地区整備計画を定めることができない特別の事情があるときは、当該区域の一部について地区整備計画を定めることを要しない。
- 4 再開発等促進区は、地区計画について土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図るため、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を実施すべき区域をいい、用途地域が定められている土地の区域には定めることができない。

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。

- 1 市街化調整区域内において庭球場の建設の用に供する目的で行う9,000㎡の土地の区画形質の変更については、開発許可が必要である。
- 2 準都市計画区域内において農業者の居住用住宅の建築の用に供する目的で行う9,000㎡の土地の区画形質の変更については、開発許可が必要である。
- 3 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において建築物の建築の用に供する目的で行う1ヘクタールの土地の区画形質の変更については、開発許可は不要である。
- 4 市街化調整区域内において土地区画整理事業の施行として行う1ヘクタールの土地の区画形質の変更については、開発許可は不要である。

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。ただし、都道府県知事が都道府県都市計画審議会の意見を聴いて指定する区域については、考慮しないものとする。

1 現に存する建築物が建築基準法の想定の改正により、改正後の規定に適合しなくなった場合において、その後当該建築物を移転する場合を除き、増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替を行う場合は、改正後の規定が適用される。

2 指定確認検査機関は、確認済証の交付をしたときは、一定の期間内に、確認審査報告書を作成し、当該確認済証の交付に係る建築物の計画に関する一定の書類を添えて、これを特定行政庁に提出しなければならない。

3 都道府県知事は、建築主事から構造計算適合性判定を求められた場合においては、原則として、当該構造計算適合性判定を求められた日から14日以内にその結果を記載した通知書を建築主事に交付しなければならない。

4 都市計画区域内において、階数が2で延べ面積200㎡の木造住宅の大規模の模様替をしようとする場合には、建築確認を受ける必要がある。

問題19 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、誤っているものはどれか。

1 地盤面下に設ける建築物は、特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可したときは、道路内に又は道路に突き出して建築することができる。

2 田園住居地域内では、特定行政庁の許可がなくても、当該地域で生産された農産物を材料とする料理の提供を主たる目的とする飲食店で、当該用途に供する部分の床面積の合計が500㎡で2階建てのものを建築することができる。

3 用途地域の指定のない都市計画区域内においては、日影による中高層建築物の高さの制限が適用されることがある。

4 建築物の敷地が法第42条に規定する道路に2m以上接道していなくても、敷地の周囲に広い空地を有する建築物で特定行政庁が、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可した場合には、建築物を建築することができる。

問20 宅地造成等規制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、中核市及び施工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の指定の際、既に当該区域内で行われている宅地造成に関する工事については、造成主は、その指定の日から14日以内に都道府県知事に届け出なければならない。

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、その宅地の所有者、管理者、占有者に対してのみならず、造成主又は工事施行者に対しても、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。

3 宅地造成工事規制区域内において、都市計画法における開発許可を受けた土地に関する工事であっても、その工事が宅地造成に該当する場合には、造成主は、宅地造成等規制法に基づく許可を得る必要がある。

4 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内の宅地造成工事で都道府県知事の許可が必要であるものについて、当該許可を受けずに当該工事を行っている造成主に対し、監督処分をすることはできるが、罰則を科すことはできない。

問21 土地区画整理法における整理組合に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1 土地区画整理組合の設立に当たって事業計画を定めようとする場合で、公共施設の用に供されている国又は地方公共団体の所有する土地を施行地区に編入しようとするときは、当該土地を管理する者の承認を得なければならない。

2 換地処分の公告があった場合において、土地区画整理事業の施行地区内の土地について土地区画整理事業の施行により変動があったときは、土地区画整理組合は、遅滞なく、変動に係る登記を申請しなければならない。

3 土地区画整理組合は、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は換地処分をすることができない。

4 土地区画整理組合は、換地処分をした場合においては、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。

問 22 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 土砂災害警戒区域内における土砂債が防止対策の推進に関する法律によれば、土砂災害特別警戒区域内において、都市計画法上の開発行為で、当該開発行為における予定建築物が高齢者等特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設等の用途であるものをしようとする者は、原則として市町村長の許可を受けなければならない。

2 生産緑地法によれば、生産緑地地区内において宅地の造成を行おうとする者は、原則として、市町村長の許可を受けなければならない。

3 特定都市河川浸水被害対策法によれば、特定都市河川流域内の宅地等以外の土地において、宅地等にするために行う土地の形質の変更であって、雨水の浸透を著しく妨げるおそれのあるものとして政令で定める規模以上の行為をした者は、遅滞なく、都道府県知事に届け出なければならない。

4 都市再生特別措置法によれば、立地適正化計画の区域のうち当該立地適正化計画に記載された居住誘導区域外の区域内において、都市計画法上の一定の開発行為を行おうとする者は、当該行為に着手する日の30日前までに、都道府県知事に届け出なければならない。

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 行政庁の公益認定を受けた公益社団法人又は公益財団法人であっても、収益事業に関して作成する受取書については、その記載された金額が5万円以上であれば印紙税が課される。

2 事業用建物の賃貸借契約書において、「後日返還されることのない権利金として50万円を受領した」旨が記載されていても、印紙税が課されることはない。

3 課税文書に貼り付けた印紙を消印しなかった場合の過怠税の額は、消印しなかった印紙税の額と当該印紙に100分の10の割合を乗じて計算した金額との合計額に相当する金額となる。

4 貸金債権を担保するため、債務者所有の土地に債権者名義の抵当権を設定することを約した抵当権設定契約書には、印紙税は課されない。

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 新築された日から6月を経過して、なお、売れ残っている販売用の建売住宅の取得に係る不動産取得税については、当該住宅が新築された日から6月を経過した日に当該住宅の取得があったものとみなして、当該住宅を新築して販売することを業とする宅地建物取引業者が納税義務を負う。
- 2 既存家屋を現状有姿で取得した場合の当該家屋の取得に係る不動産取得税の課税標準となるべき額が、23万円に満たない場合、不動産取得税が課されることはない。
- 3 宅地を取得し、同年9月に当該宅地上に床面積200㎡の住宅を新築した場合、当該住宅の取得に係る不動産取得税の課税標準が、当該土地の価格の2分の1の額となるとともに、当該宅地の取得に係る不動産取得税の税額から一定額が減額される。
- 4 平成20年4月に建築された床面積200㎡の耐震基準適合既存住宅を法人が取得した場合の当該取得に係る不動産取得税の課税標準の算定については、当該住宅が新築された当時において控除されることとされていた額が控除される。

問25 不動産の鑑定評価に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 不動産の価格を求める鑑定評価の手法は、原価法、取引事例比較法及び収益還元法に大別され、鑑定評価に当たっては、原則として案件に応じてこれらの手法のうち、いずれか一つを選択して適用すべきこととされている。
- 2 収益還元法は、文化財の指定を受けた建造物等の一般的に市場性を有しない不動産も含めすべての不動産に適用すべきものであり、自用の不動産といえども賃貸を想定することにより適用されるものである。
- 3 不動産の鑑定評価によって求める価格は、基本的には正常価格であるが、鑑定評価の依頼目的に対応した条件により限定価格、特定価格又は特殊価格を求める場合があるので、依頼目的に対応した条件を踏まえて価格の種類を適切に判断し、明確にすべきである。
- 4 鑑定評価の各手法の適用に当たって必要とされる取引事例等については、取引等の事情が正常なものと認められるものから選択すべきであり、売り急ぎ、買い進み等の特殊な事情が存在する事例を補正して用いることはできない。

問 26 次のア～ウの事例について、宅地建物取引業者 A、C、E が受領することのできる報酬の最高限度額を少ない順に並べたものはどれか。

ア 消費税の課税事業者である A は、B から代理依頼を受けて、B が所有する宅地を代金 6,000 万円で売却する契約を成立させ、B から報酬を受領した。

イ 消費税の課税事業者である C は、消費税の課税事業者である D から媒介依頼を受けて、D が所有する土地付建物を代金 1 億 1,860 円(うち、土地代金は 7,000 万円。消費税等相当額を含む。)で売却する契約を成立させ、D から報酬を受領した。

ウ 消費税の課税事業者である E は、F 及び G 双方の媒介依頼を受けて、F が所有する宅地を代金 6,300 万円で G に売却する契約を成立させ、F 及び G から報酬を受領した。

1. ア・イ・ウ
2. イ・ア・ウ
3. ウ・ア・イ
4. ウ・イ・ア

問 27 A は B が所有する A は、B が所有する建物を B から取得する契約を締結した。その契約には、「B が代替の建物を 6 月以内の建物を取得できた場合、本契約はその効力を生じるものとする。」旨の停止条件が付されていた。B が代替の建物を探している間に、A は、自ら売主として、C との間に当該建物の売買契約を締結した。この場合において、宅地建物取引業法の規定に違反するものは、次のうちどれか。

- 1 A 及び B が宅地建物取引業者で、C が宅地建物取引業者でない場合
- 2 B が宅地建物取引業者で、A 及び C が宅地建物取引業者でない場合
- 3 C が宅地建物取引業者で、A 及び B が宅地建物取引業者でない場合
- 4 A 及び C が宅地建物取引業者で、B が宅地建物取引業者でない場合

問28 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 宅地建物取引業者でない者は、宅地建物取引業の免許を受けずに宅地建物取引業を営んだ場合はもとより、その旨の表示をした場合も罰則の適用を受けることがある。

2 宅地建物取引業者は、その相手方等に対して契約の目的物である宅地又は建物の将来の環境等について誤解させるべき断定的判断を提供することは禁止されているが、過失によって当該断定的判断を提供してしまった場合でも免責されない。

3 宅地建物取引業者は、その相手方等に対して契約に係る重要な事項について故意に事実を告げない行為は禁止されているが、法人である宅地建物取引業者の代表者が当該禁止行為を行った場合、当該代表者については懲役刑が科されることがあり、また当該法人である宅地建物取引業者に対しても罰金刑が科されることがある。

4 建物の売買契約の契約日当日、宅地建物取引業者である買主が手付金を一部しか用意できなかったため、残りの手付金を宅地建物取引業者である売主が貸し付ける旨を申し出て、契約の締結を誘引しても、宅地建物取引業法に違反しない。

問 29 甲県知事の免許を受けた宅地建物取引業者 A 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、正しいものはどれか。なお、A は個人とする。

1 A が免許を受けてから1年以内に事業を開始しない場合において、事業を開始しなかったことについて正当な理由があるときは、甲県知事は、A の免許を取り消すことができない。

2 甲県知事は、A の事務所の所在地を確知できない場合、甲県の公報でその事実を公告し、その公告の日から2週間を経過しても当該宅地建物取引業者から申出がないときは、当該宅地建物取引業者の免許を取り消すことができる。

3 A が宅地建物取引業の業務に関するものではないが、所得税法に違反し、懲役の刑に処せられた場合、甲県知事は、A の免許を取り消さなければならない。

4 甲県知事から宅地建物取引業法第 69 条第 2 項の規定による聴聞の通知を受けた A が、聴聞の期日に出頭しないときは、甲県知事は、その理由を問わず聴聞を行わないで処分をすることができる。

問30 次の記述のうち宅地建物業法(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 Aは、甲県で行われた宅地建物取引士資格試験に合格した後、乙県に転居したが、その後、登録実務講習を修了したので、乙県知事に対し法第18条第1項の登録を申請することができる。

2 Bは、宅地建物取引士証を亡失した場合、速やかにその再交付を申請しなければならないが、再交付を受けるまでの間、法第35条に規定する重要事項の説明をすることはできない。

3 Cが、甲県知事の宅地建物取引士資格登録を受けている場合、乙県に自宅を購入し、甲県から住所を移転した場合、Cは、30日以内に、甲県知事に変更の登録を申請しなければならない。

4 Dが、宅地建物取引士証の交付を受けようとする場合(宅地建物取引士資格試験合格日から1年以内の者又は登録の移転に伴う者を除く。)、交付の申請前6か月以内に行われる都道府県知事が指定した講習を受講しなければならない。

問31 宅地建物取引業者Aは、自ら売主として工事完了前のマンションをBに4,000万円で売却する契約を締結した。この場合において、次の記述のうち、宅地建物取引業法に違反するものはいくつあるか。

ア Aは、宅地建物取引業者であるBと、瑕疵担保責任について、当該マンションの引渡しの日から1年とする特約を結んだ。

イ Aは、近くのレストランにおいて、宅地建物取引業者でないBと売買契約を締結した。Bは、締結日から4日後、Aに対し書面により宅地建物取引業法第37条の2の規定に基づく契約解除(いわゆるクーリングオフ)を行ったので、Aは、契約の解除に伴い、Bに対し損害賠償を請求した。

ウ Aは、宅地建物取引業者であるBと、売買契約において損害賠償額の予定をしなかったが、Bが債務を履行しなかったので、実際に生じた損害額である3,000万円を損害賠償金として受領した。

エ Aは、宅地建物取引業者でないBから、手付金として1,000万円を受領し、その際、保険事業者と保証保険契約を締結して、当該保険証券をBに交付した。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

問32 宅地建物取引業者の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。なお、この問において、「還付請求権者」とは、同法第27条第1項の規定に基づき、営業保証金の還付を請求する権利を有する者(宅地建物取引業者を除く。)をいう。

1 宅地建物取引業者 A 社は、一団の宅地を分譲するため、専任の宅地建物取引士を設置すべき案内所を設けた場合、その業務を開始するまでに、営業保証金を供託し、その旨を届け出る必要がある。

2 宅地建物取引業者 B 社との取引により生じた電気工事業者の工事請負代金債権について、当該電気工事業者は、営業継続中の B 社が供託している営業保証金から、その弁済を受ける権利を有する。

3 宅地建物取引業者 C 社は、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、金銭のみ又は金銭と国債証券をもって営業保証金を供託しているときは、遅滞なく、従前の本店の最寄りの供託所に対し、営業保証金の保管替えを請求しなければならない。

4 宅地建物取引業者 D 社は、営業保証金が還付され、営業保証金の不足額を供託したときは、供託書の写しを添附して、2週間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。

問33 宅地建物取引業者 A が B の代理人として、宅地建物取引業者 C が買主 D の代理人として、BD 間の売買契約を共同で成立させた場合の重要事項説明及び重要事項説明書(宅地建物取引業法第35条の規定に基づく重要事項を記載した書面)に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、A の宅地建物取引士を a、C の宅地建物取引士を c とし、A 及び C 以外は宅地建物取引業者でないものとする。

- 1 AとCは、共同して一の重要事項説明書を作成することができるが、この場合にはa及びcの両者がその重要事項説明書に記名押印しなければならない。
- 2 AとCのいずれも、それぞれaとcに記名押印させて、重要事項説明書を各自別々に作成することができるが、この場合でも重要事項説明はaかcのいずれかが代表して行わなければならない。
- 3 重要事項説明書に記載された事項のうち、Aが調査及び記入を担当した事項の内容に誤りがあったとき、AだけでなくCも指示処分を受けることがある。
- 4 a及びcは、重要事項説明書を交付して説明する際に宅地建物取引士証を提示するときは、それぞれ異なる方法で宅地建物取引士証を提示することができる。

問34 宅地建物取引業者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、誤っているものはどれか。

- 1 Aが自ら売主となって、宅地建物取引業者でないBと宅地の売買契約を締結するに際して手付金を受領する場合において、その手付金が解約手付である旨の定めがないときは、Aが契約の履行に着手していなくても、Bは手付金を放棄して契約の解除をすることができない。
- 2 Aは、その事務所に従業者名簿を備えることとされているが、取引の関係者から請求があった場合、当該名簿をその者に閲覧させなければならない。
- 3 Aは、宅地の売買の専任媒介契約を締結し、指定流通機構に登録を行った物件について売買契約が成立した場合は、遅滞なくその旨を指定流通機構に通知しなければならず、当該通知を怠ったときは指示処分を受けることがある。
- 4 Aは、業務上知り得た秘密について、正当な理由がある場合でなければ他にこれを漏らしてはならないが、Aの従業者についても、当該従業者が専任の宅地建物取引士であるか否かにかかわらず同様に秘密を守る義務を負う。

問35 宅地建物取引業法に規定する「事務所」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 「事務所」とは、本店又は支店を指すものであり、継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で、宅地建物取引業に係る契約を締結する権限を有する使用人を置くものは「事務所」に含まれない。

イ 従業者名簿は、それぞれの「事務所」ごとに作成して備え付け、かつ、主たる「事務所」に一括して備え付けなければならない。

ウ 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数の成年者である専任の宅地建物取引士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、30日以内に必要な措置を執らなければならない。

エ 「事務所」ごとに備えることとされている帳簿の記載は、一定の期間ごとではなく、宅地建物取引業に関し取引のあったつど一定の事項を記載しなければならないこととされている。

1 一つ

2 二つ

3 三つ

4 四つ

問36 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、正しいものはいくつあるか。

ア 宅地建物取引業者 A 社が、宅地建物取引業者でない建設業者 B 社に吸収合併されたことにより消滅した場合、B 社は、A 社がそれ以前に締結した宅地又は建物の契約に基づく取引を結了する目的の範囲内であっても宅地建物取引業者とみなされることはない。

イ 宅地建物取引業者 C が、自己の名義をもって宅地建物取引業者 D に宅地建物取引業を営ませる行為は、法第 13 条で禁止する名義貸しに該当する。

ウ 宅地建物取引業者 E（甲県知事免許）は、乙県知事から指示処分を受けたときは、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。

エ 宅地建物取引業者 F(甲県知事免許)は、甲県の事務所を廃止して、乙県内で新たに事務所を設置して宅地建物取引業を営むためには、その日から30日以内に甲県知事へ廃業の届出をするとともに、乙県知事へ免許換えの申請をしなければならない。

1 一つ

2 二つ

3 三つ

4 四つ

問37 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 甲県知事の宅地建物取引士の登録を受けている A が、その住所を乙県に変更した場合、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を除き、甲県知事を経由して乙県知事に対し登録の移転を申請することができる。

2 都道府県知事は、不正の手段によって宅地建物取引士資格試験を受けようとした者に対してはその試験を受けることを禁止することができる。また、その禁止処分を受けた者に対し3年を上限とする期間を定めて受験を禁止することができる。

3 宅地建物取引士は、事務禁止処分を受けた場合、速やかに、宅地建物取引士証をその処分を行った都道府県知事に提出しなければならないが、提出しなかったときは10万円以下の過料に処せられることがある。

4 宅地建物取引士資格登録簿には、宅地建物取引業者の主たる事務所の業務に従事する専任の宅地建物取引士がその事務所の専任の宅地建物取引士となった年月日も記載される。

問38 宅地建物取引業者 A が、売主 B と買主 C との間の宅地の売買について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、正しいものはどれか。

1 Aは、当該宅地について重要事項の説明を行った宅地建物取引士に、37条書面への記名押印をさせなければならない。

2 Aは、Cが宅地建物取引業者であるときは、Cへの37条書面の交付を省略することができる。

3 Bが宅地建物取引業者であり、AとBが共同で作成した37条書面にBの宅地建物取引士の記名押印がなされているときは、Aは、その書面に、Aの宅地建物取引士をして記名押印させる必要はない。

4 Aは、37条書面の記名押印のみを宅地建物取引士にさせ、その作成及び交付は宅地建物取引士でない従業員に行わせることができる。

問39 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、正しいものはいくつあるか。

ア A(国土交通大臣免許)は、免許の有効期間の満了に伴い、営業保証金の取戻しをするための公告をしたときは、遅滞なく、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

イ 保証協会は、その社員であるB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1週間以内に、Bが社員でないとしたならばその者が供託すべき営業保証金の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。

ウ AとBで宅地の売買契約を締結する場合、Aは、Bに対して、営業保証金を供託している供託所及びその所在地を説明することなく、自らが所有する宅地の売買契約を成立させることができる。

エ Bは保証協会から特別弁済業務保証金分担金を納付すべき旨の通知を受けた場合において、その通知を受けた日から1か月以内にその通知された額の特別弁済業務保証金分担金を保証協会に納付しないときは、当該保証協会の社員の地位を失う。

1 一つ

2 二つ

3 三つ

4 四つ

問40 売主 A、買主 B の間の土地付建物の売買について宅地建物取引業者 C が媒介をした場合の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(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。なお、C 以外は宅地建物取引業者でないものとする。

1 C は、37条書面に代金の額を記載しなければならないが、消費税等相当額については、記載する必要はない。

2 B が金融機関から住宅ローンの承認を得られなかったときは契約を無条件で解除できるという取り決めがある場合、C は、自ら住宅ローンのあっせんをする予定がなくても、37条書面にその取り決めの内容を記載する必要がある。

3 C は、AB 間において瑕疵担保責任に関する特約を自由に定めることができるため、AB 間において瑕疵担保責任に関する特約があるときでも、37条書面にその内容を記載する必要はない。

4 C は、建物が工事完了前であり、その引渡しの時期が未定であれば、37条書面に、その引渡しの時期の記載を省略することができる。

問41 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、誤っているものはどれか。なお、説明の相手方は宅地建物取引業者でないものとし、建物状況調査とは、既存住宅の構造耐力上主要な部分等の状況の調査(実施後1年を経過していないものに限る。)であって、国土交通省令で定める者が実施するものをいう。

1 昭和58年5月に新築の工事に着手した建物の貸借の媒介を行う場合、当該建物が、建築物の耐震改修の促進に関する法律第4条第1項に基づく一定の者による耐震診断を受けたものであるときは、その内容を説明する必要がある。

2 住宅の品質確保の促進策に関する法律に規定する住宅性能評価を受けた住宅の売買の媒介を行う場合、当該住宅が新築住宅であるときは、当該住宅性能評価を受けた新築住宅である

旨を、当該住宅が既存住宅であるときは、当該既存住宅に係る建設住宅性能評価書の保存状況を、説明する必要がある。

3 宅地建物取引業者は、建物状況調査が実施されている既存住宅の売買の媒介を行う場合、その結果の概要を重要事項として説明しなければならないが、原則として、その内容について責任を負う必要はない。

4 建物の売買の媒介を行う場合、当該建物について石綿が使用されていない旨の調査結果が記録されているときは、その内容を説明する必要がある。

問42 宅地建物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、顧客から宅地の売買の注文を受けたときは、その売買契約成立後遅滞なく、取引態様の別を明示する必要がある。

2 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は、取引態様の別を明示する必要はない。

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、取引態様の問合せがなくても、取引態様の明示をする必要がある。

4 宅地建物取引業者は、自己所有の物件を売却する場合は、顧客から宅地の購入の注文を受けたときでも、取引態様の別を明示する必要はない。

問43 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(以下この間において「法」という。)の規定によれば、正しいものはどれか。

1 A は、媒介契約を締結したときは、遅滞なく、法第34条の2第1項に規定する書面を作成して、B に交付しなければならないが、この書面には、宅地建物取引士の記名押印が必要である。

2 B が A に支払う報酬については、売買契約が成立しないと確定しないから、媒介契約を締結する際には、報酬に関する事項を法第34条の2第1項に規定する書面に記載する必要はない。

3 この媒介契約が専任媒介契約(専属専任媒介契約ではない媒介契約)であるとき、その有効期間は3月を超えることができないが、有効期間が満了して、Bの更新拒絶の申出がないときは、媒介契約は更新されたものとみなされる。

4 この媒介契約が専属専任媒介契約であるとき、Aは、契約の相手方を探索するため、当該契約を締結した日から5日(ただし、Aの休業日は含まない。)以内に、国土交通大臣の指定する流通機構に当該宅地を登録しなければならない。

問44 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。なお、この間において「免許」とは、宅地建物取引業の免許をいう。

ア 免許の有効期間満了後も引き続き宅地建物取引業を営もうとする者は、免許の更新を受けなければならないが、そのためには免許の有効期間満了日前6か月以内に免許申請書を提出しなければならない。

イ 不正手段により免許を受けたことによる免許取消処分の聴開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廃業の届出をした者で、当該届出の日から5年を経過しないものは、免許を受けることができない。

ウ 業務停止処分に違反したとして免許取消処分を受けた者が法人である場合、その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、その法人の政令で定める使用人であった者で、その取消しの日から5年を経過しないものは、たとえ法人に対し役員と同等以上の支配力を有していなくても、免許を受けることができない。

エ 国土交通大臣又は都道府県知事は、免許に条件を付することができるが、この条件は、宅地建物取引業の適正な運営並びに宅地及び建物の取引の公正を確保するため必要な最小限度のものに限り、かつ、当該免許を受ける者に不当な義務を課することとならないものでなければならない。

1 一つ

2 二つ

3 三つ

4 四つ

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契約の締結(以下この間において「資力確保措置」という。)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 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、資力確保措置を講ずる義務を負う。

イ 住宅瑕疵担保責任保険契約は、新築住宅を自ら売主として販売する宅地建物取引業者が住宅瑕疵担保責任保険法人と締結する保険契約であり、当該新築住宅の売買契約が締結された時から10年以上の期間にわたり、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。

ウ 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き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、当該基準日から起算して50日を経過した日以後においては、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結してはならない。

エ 宅地建物取引業者は、自ら売主として新築住宅を販売する場合だけでなく、新築住宅の売買の媒介をする場合においても、資力確保措置を講ずる義務を負う。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

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、証券化支援事業(買取型)における民間金融機関の住宅ローンについて、借入金の元金の返済を債務者本人の死亡時に一括して行う高齢者向け返済特例制度を設けている。

2 機構は、主務大臣から、経済事情の急激な変動による金融上の緊急支援を行うため、業務に関し必要な措置をとることを求められたときは、いかなる理由があっても、その求めを拒むことはできない。

3 機構は、民間金融機関により貸付けを受けた住宅ローン債務者の債務不履行により元利金を回収することができなかったことで生じる損害をてん補する住宅融資保険を引き受けている。

4 機構は、住宅確保用配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の規定による登録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、正しいものはどれか。

- 1 販売戸数が 8 戸である新築分譲マンションの広告について、広告スペースの関係からすべての住戸の価格を表示することが困難であるときは、1 戸あたりの最低価格、最高価格、最価格帯及びその価格帯に属する住戸の戸数を表示しなければならない。
- 2 一戸建ての中古住宅をリフォームしたことを表示する場合、そのリフォームの内容を明示すれば、リフォーム時期を明示する必要はない。
- 3 宅地の販売広告における地目の表示は、登記簿に記載されている地目と現況の地目が異なる場合には、登記簿上の地目のみを表示することができる。
- 4 遮音、断熱等を目的とした建築部材自体の性能を表示する場合において、実際の住宅内における遮音、断熱性能等がその構造等から当該部材自体の性能とは異なる可能性があるときには、その旨を表示しなければならない。

問 48 次の記述のうち、正しいものには○、誤っているものには×をつけなさい。

- 1 令和2年地価公示(令和2年3月公表)によれば、平成31年1月以降の1年間の地価変動は、全国平均では、住宅地については下落であったが、商業地については上昇であった。
- 2 令和2年版土地白書(令和2年6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みると、令和元年の全国の土地取引件数は約131万件となり、前年に比べて大きく増加した。
- 3 建築着工統計(令和2年1月公表)によれば、平成31年1月から令和元年12月までの持家及び分譲住宅の新設住宅着工戸数は前年に比べて増加したが、貸家の新設着工戸数は減少した。
- 4 平成30年度法人企業統計調査(令和元年9月公表)によれば、不動産業の売上高経常利益率は、平成26年度から平成30年度までの5年間は、いずれも5%以下となっている。×

問題 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 埋立地は、他から土を運び埋め立てて陸地にした地形であり、排水は非常に悪く、地盤は軟弱で、液状化現象が生じるおそれもある。
- 2 崖錐堆積物は、風化等により崩落した砂礫等が堆積したものであるため、堆積地盤に水が浸透しやすく、その地盤をすべり面とした地すべりが発生しやすい。
- 3 土石流は、流域内で豪雨に伴う斜面崩壊の危険性の大きい場所に起こりやすい。
- 4 深層崩壊とは、山崩れ・崖崩れ等の斜面崩壊のうち、厚さ 0.5~2.0m 程度の表層土が、表層土と基盤層の境界に沿って滑落する比較的規模の小さな崩壊現象をいう。

問 50 建築材料に関する次の記述のうち、最も不適当なものはどれか。

- 1 木材は、大気中では含水率が大きいと腐朽菌の害、虫害を受けやすい。
- 2 コンクリートの引張強度は、圧縮強度より大きく、鉄筋の引張強度は、圧縮強度より小さい。
- 3 鉄は、炭素含有量が多いほど、引張強さ及び硬さが増大し、伸びが減少するため、鉄骨造には、一般に炭素含有量が少ない鋼が用いられる。
- 4 常温常圧において、鉄筋と普通コンクリートを比較すると、温度上昇に伴う体積の膨張の程度(熱膨張率)は、ほぼ等しい。