

# 宅地建物取引士資格試験

## 総合模擬試験（第1回）

### 正解・解説

### 問1 正解 1

- 1 正しい。代理人が破産手続開始の決定を受けると、その代理権は消滅する。そして、代理権が消滅した後の代理人の行為は、無権代理行為となる。また、CはAが破産手続開始の決定を受けたことを知っていた（悪意）のであるから、表見代理は成立しない。したがって、Cは、当該契約が有効なものとして、Bに対して土地の引渡しを請求することはできない。
- 2 誤り。代理人が与えられた代理権の範囲を越えて行為をしても、相手方が代理人に代理権があると信じそれについて正当の事由があれば、表見代理が成立する。したがって、CはBに対して当該土地の引渡しを請求することができる。
- 3 誤り。代理人が本人のためにすることを示さないで代理行為をした場合でも、相手方が、代理人が本人のためにすることを知り、または知ることができたときは、本人に対して直接にその効力を生ずる。したがって、売買契約はBC間で成立しているから、CはBに対して当該土地の引渡しを請求することができる。
- 4 誤り。未成年者は、原則として法定代理人の同意を得なければ、不動産の売買の代理権を有効に授与することはできない。したがって、Bが代理権を授与したことを取り消した場合、代理人であるAが成年者であるか否かにかかわらず、当該契約は無権代理となり、効力を生じない。

### 問2 正解 2

- 1 誤り。未成年者が、法定代理人（通常は親権者、親権者がいない場合には、未成年後見人）の同意を得ないで契約をしたときは、後から、その契約を取り消すことができる。取り消せば無効となるが、取り消さなければ有効のままである。取消しとは、有効な契約を無効にするための意思表示である。Aの行為は、取り消し得べき行為であって、何らの意思表示をすることなく無効になるのではない。
- 2 正しい。Aの行為は詐術に該当するので、Aは、取り消すことができない。
- 3 誤り。Aが成年に達した後、5年間は取り消すことができる。成年に達したとたんに取り消すことができなくなるわけではない。
- 4 誤り。未成年者は単独で追認することはできないが、法定代理人の同意を得れば未成年者も追認することができる。なお、法定代理人Cは、単独で追認することができる。

### 問3 正解 4

- 1 正しい。AB間の売買契約は心裡留保に基づく売買契約である。Bが善意無過失であれば、有効に売買契約が成立する。Bが悪意又は善意有過失である場合には、無効となる。
- 2 正しい。詐欺を理由とする意思表示の取消しは、善意無過失の第三者に対抗できない。
- 3 正しい。AB間の売買契約は虚偽表示であり無効である。しかし、虚偽表示に基づく無効は善意の第三者Cに対抗することができない。
- 4 誤り。強迫を理由とする意思表示の取消しは、第三者の善意・悪意を問わず、第三者に

対抗することができる。

#### 問4 正解 3

- 1 正しい。1番抵当権が弁済によって消滅すると、2番抵当権は1番抵当権に順位が上昇する。これを「順位上昇の原則」という。
- 2 正しい。土地と建物は、それぞれ別個独立の不動産である。したがって、土地に抵当権を設定しても、その土地上の建物には抵当権の効力は及ばない。
- 3 誤り。民法上、抵当権は、不動産である土地と建物、地上権及び永小作権に限り設定することができるように定めている。
- 4 正しい。抵当権者が、利息その他の定期金を請求する権利を有するときは、原則として、満期となった最後の2年分についてのみ、その抵当権を行使することができる。

#### 問5 正解 2

- 1 正しい。債権譲渡の対象となる債権は、現に発生していない将来発生する債権であっても、譲渡することができる。
- 2 誤り。債権譲渡の対抗要件は、通知又は承諾である。AからBへの通知があれば、Bの承諾がなくても、CはBに権利を主張することができる。
- 3 正しい。債権譲渡の対抗要件である承諾は、譲渡人又は譲受人のいずれかにすれば足りる。
- 4 正しい。債務者は、対抗要件具備時（通知又は承諾）までに譲渡人に対して生じた事由をもって譲受人に対抗することができる。AがBに適法な債権譲渡の通知をした場合、Bがその以前に相殺適状にあったAに対する反対債権を有していれば、Bは相殺をもってCに対抗することができる。

#### 問6 正解 2

- 1 誤り。AB間の他人物売買契約は有効であり、売主は、その権利を取得して買主に移転する義務を負う。
- 2 正しい。売主が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない目的物を買主に引き渡した場合において、買主がその不適合を知った時から1年以内にその旨を売主に通知しないときは、買主は、その不適合を理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。ただし、売主が引渡しの際にその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときは、この限りでない。
- 3 誤り。売買目的物の一部が他人に属することによって、これを買主に移転することができないときは、買主は追完請求、代金減額請求、損害賠償請求、解除することができる。
- 4 誤り。売主は、引き渡された目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないものであっても、売主は修補等の追完義務を負わない旨の免責特約は原則として有効であるが、知りながら告げなかった事実については、その責任を免れることができない。

**問7 正解 4**

- 1 正しい。賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される。
- 2 正しい。賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、残存する部分のみでは賃借人が賃借をした目的を達することができないときは、賃借人は、契約の解除をすることができる。
- 3 正しい。使用者責任に基づき、使用者が被害者に対して損害賠償した場合、使用者は被用者に対して求償権を行使することができる。使用者が、求償できる範囲は、損害を公平に分担させようという見地から信義則上制限される。
- 4 誤り。Bは、Cに対してもDに対しても損害賠償請求することができる。BがDに対して損害賠償請求をした場合でも、Cに対して使用者責任に基づき損害賠償請求をすることができる。

**問8 正解 3**

- 1 正しい。賃借人は、賃貸人の承諾がなければ、賃借権を譲渡し又は賃借物を転貸することはできない。
- 2 正しい。建物賃貸借において、賃貸借契約の目的物が消滅したときは、当該賃貸借契約は、消滅する。目的物が消滅したのに契約を存続させても意味がないので、終了する。
- 3 誤り。賃借物が修繕を要し、又は賃借物について権利を主張する者があるときは、賃借人は、遅滞なくその旨を賃貸人に通知しなければならない。ただし、賃貸人が既にこれを知っているときは、この限りでない。
- 4 正しい。賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。ただし、賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要となったときは、修繕義務を負わない。

**問9 正解 4**

- 1 正しい。使用貸借契約は、貸主の死亡によって終了しないが、借主の死亡によって終了する。
- 2 正しい。借主は、自己の財産におけるのと同様の注意では足りず、善良な管理者の注意をもって目的物を保存しなければならない。
- 3 正しい。借主は、貸主の承諾がなければ、第三者に借用物の使用又は収益をさせることはできない。これに違反して使用又は収益をさせたときは、貸主は直ちに契約を解除することができる。
- 4 誤り。使用貸借契約は、諾成契約である。法改正前は、使用貸借契約は要物契約であったが、平成29年の法改正により目的物の引渡しをしなくても効力を生じる諾

成契約となった。

**問 10 正解 3**

- 1 誤り。配偶者 A が相続を放棄した場合、第一順位の子のみが相続人となる。本問は、子として実子 B と養子 C がおり、実子と養子の相続分は平等である。したがって、B の相続分は 500 万円に、C の相続分は 500 万円になる。
- 2 誤り。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 カ月以内に単純若しくは限定の承認又は相続の放棄をしなければならない。この期間に限定承認又は放棄をしなかった場合は、単純承認をしたものとみなされる。死亡のときから 3 箇月ではない。
- 3 正しい。単純承認及び放棄は各相続人が個別に行うことができるが、限定承認は共同相続人の全員が共同してのみすることができる。B が単純承認をしている以上、A は、たとえ、C と共同しても限定承認をすることができない。
- 4 誤り。兄弟姉妹は相続人になることはあるが、遺留分は認められていない。D は、B 及び C が相続を放棄したとき相続人となるが、遺留分はない。

**問 11 正解 3**

- 1 誤り。請求による法定更新は、借地契約の期間満了時に建物が存在していることが必要である。
- 2 誤り。借地権を設定したが、期間を定めなかった時は 30 年となる。
- 3 正しい。借地権は、借地権の登記がなくても、土地の上に借地権者の名義が登記されている建物を所有するときは、これをもって第三者に対抗することができる。
- 4 誤り。当事者が借地契約を更新する場合において、借地権の設定後の最初の更新の期間は、更新の日から 20 年以上と定めなければならない。これより短い期間を定めた場合には、20 年となる。

**問 12 正解 3**

- 1 誤り。借家権は、賃借権の登記がなくても、建物の引渡しを受けていれば、第三者に対抗することができる。
- 2 誤り。借家権の譲渡、借家の転貸をするには、賃貸人の承諾が必要である。
- 3 正しい。賃借人は、賃貸人の同意を得て建物に付加した畳・建具その他の造作について、賃貸人に対して、契約終了時に時価で買い取るよう請求することができる。同意を得ないで造作を付加した場合には、造作買取請求はできない。
- 4 誤り。居住用建物の借家人が相続人なくして死亡した場合、婚姻または縁組の届出はしていなくても、事実上、借家人と夫婦または養親子と同様の関係にあった同居者は、借家人の権利義務を承継することができる。

**問13 正解 1**

- 1 正しい。区分所有者は、全員でマンションの管理を行うための団体（管理組合）を当然に構成し、区分所有法の定めに従って集会を開き、規約を定めることができる。その設定・変更・廃止は区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による決議によって行う。
- 2 誤り。共用部分を変更するためには区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による決議によるが、軽微変更（形状又は効用の著しい変更を伴わない共用部分の変更）は通常の管理と同様に考えられ、区分所有者及び議決権の各過半数の多数による決議で足りる。
- 3 誤り。建替え決議は、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数による決議で行う。
- 4 誤り。区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものは、管理者に対し、会議の目的たる事項を示して、集会の招集を請求することができる。ただし、この定数は、規約で減ずることができるが、増加させることはできない。

**問14 正解 1**

- 1 誤り。登記記録は、表題部及び権利部に区分して作成され、権利部は、甲区及び乙区に区分される。権利部甲区には所有権に関する事項が、乙区にはそれ以外の権利に関する事項が、それぞれ記録される。配偶者居住権は乙区に記録される。
- 2 正しい。登記の申請をする者の委任による代理人の権限は、本人の死亡によっては消滅しない。民法上、委任による代理人の権限は、本人の死亡により消滅するが、登記の申請の場合には、代理権は消滅しないとの例外を設けた。
- 3 正しい。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。
- 4 正しい。権利に関する登記の申請は、法令に別段の定めがある場合を除き、登記権利者及び登記義務者が共同してしなければならない。これを共同申請主義という。

**問15 正解 3**

- 1 誤り。交換契約の場合にも、対価性はあるので、届出必要面積であれば金銭の授受がなくても、事後届出が必要である。
- 2 誤り。契約当事者の一方または双方が、国または地方公共団体（都道府県・市町村）であるときは、届出は不要である。
- 3 正しい。勧告には、強制力がなく、勧告に従わなかったときでも、契約の効力に影響がなく、罰則の適用もない。
- 4 誤り。勧告は、原則として事後届出があった日から起算して、3週間以内に勧告しなければならない。ただし、やむを得ない場合は、6週間以内に勧告することになる。

**問 16 正解 4**

- 1 誤り。容積率の最高限度及び最低限度を定めるのは高度利用地区である。高度地区は、用途地域内において土地利用の増進等を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区である。
- 2 誤り。特別用途地区は、用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区である。
- 3 誤り。市街化区域については、少なくとも用途地域を定めるものとし、市街化調整区域については、原則として用途地域を定めないものとする。
- 4 正しい。区域区分とは無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、指定した都市計画区域を区分し市街化区域及び市街化調整区域を定めることをいう。

**問 17 正解 3**

- 1 正しい。市街化区域内で行われる開発行為の規模が1,000㎡以上であれば、都道府県知事の許可（開発許可）を受けなければならない。
- 2 正しい。区域区分が定められていない都市計画区域内で行われる開発行為の規模が3,000㎡以上であれば、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- 3 誤り。準都市計画区域内で行われる開発行為の規模が3,000㎡未満であれば、都道府県知事の許可を受ける必要はない。
- 4 正しい。都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内で行われる開発行為の規模が1ha以上であれば、都道府県知事の許可を受けなければならない。

**問 18 正解 2**

- 1 正しい。第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内においては、建築物の高さは、10m又は12mのうち当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を超えてはならない。
- 2 誤り。建築協定区域内の土地の所有者等は、特定行政庁から認可を受けた建築協定を変更しようとする場合は土地の所有者等の全員の合意が必要であり、廃止しようとする場合においては土地の所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、特定行政庁の認可を受けなければならない。
- 3 正しい。防火地域又は準防火地域内にある建築物で、外壁が耐火構造のものについては、その外壁を隣地境界線に接して設けることができる。
- 4 正しい。建蔽率の制限が10分の8とされている地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物又は延焼防止建築物については建蔽率の制限がなくなる。すなわち、10分の10となる。

問 19 正解 4

- 1 正しい。延べ面積が 510 m<sup>2</sup>の木造 3 階建ての高さ 14mの事務所は、木造の大規模建築物である。大規模建築物を大規模修繕を行う場合には、建築確認を受ける必要がある。
- 2 正しい。都市計画区域及び準都市計画区域外でも、知事が関係市町村の意見を聞いて指定する区域内で一般建築物を新築しようとする場合は、建築確認を受けなければならない。
- 3 正しい。延面積が 200 m<sup>2</sup>を超える特殊建築物である倉庫を新築する場合には、建築確認が必要である。
- 4 誤り。共同住宅は特殊建築物であり、延面積が 200 m<sup>2</sup>を超えているので木造であっても、階数に関係なく新築する場合には、建築確認が必要である。

問 20 正解 4

- 1 正しい。宅地を宅地以外の土地にするために行う土地の形質の変更で、一定規模のものは、「特定盛土等」に該当する。後は規模の問題である。都道府県知事の許可を要する「特定盛土等」は、以下の規模のものに限られる。
  - ① 盛土で、盛土部分に高さ 1mを超える崖を生ずるもの
  - ② 切土で、切土部分に高さ 2mを超える崖を生ずるもの
  - ③ 盛土と切土を同時にする場合、盛土及び切土部分に高さ 2mを超える崖を生ずるもの (①②を除く)
  - ④ 盛土で、高さ 2mを超えるもの (①③を除く)
  - ⑤ 盛土又は切土で、盛土又は切土の面積が 500 m<sup>2</sup>を超えるもの (①～④を除く)本肢の工事では、「切土であって、当該切土をする土地の面積が 600 m<sup>2</sup>で、かつ、高さ 3mの崖を生ずる」というのであるから、該当する。したがって、工事主は、工事に着手する前に、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- 2 正しい。都道府県知事は、宅地造成等に関する工事に関する許可に、工事の施行に伴う災害を防止するため必要な条件を付することができる。その条件に違反した場合、都道府県知事は、許可を取り消すことが可能である。
- 3 正しい。都道府県知事（知事の命じた者や委任した者も含む。）は、基礎調査のため、測量又は調査の必要がある場合は、他人の占有する土地に立ち入る権限を持っている。土地の占有者は、正当な理由がない限り、この立ち入りを拒んだり、妨げることができない。
- 4 誤り。工事の計画を変更しようとするときは、原則として、都道府県知事の許可を受ける必要がある。ただし、例外的に、軽微な変更にとどまる場合は、都道府県知事に届出するだけで足りる。本肢は、「軽微な変更を除き、～届け出なければならない」となっており、原則と例外が逆になっている。

**問 21 正解 4**

- 1 正しい。土地区画整理事業は、都市計画区域内で施行される。都市計画区域外では、施行されない。
- 2 正しい。換地処分の公告があった日の翌日から、換地計画で定められた換地は、従前の宅地とみなされる。
- 3 正しい。換地計画において定められた清算金は、換地処分の公告があった日の翌日において確定する。
- 4 誤り。土地区画整理事業の施行によって公共施設が設置された場合には、換地処分の公告があった日の翌日において、原則として、公共施設の所在する市町村の管理に属することとなる。国の管理に属するのではない。

**問 22 正解 1**

- 1 正しい。自己の居住用であっても市街化区域外にある農地を転用する場合には、法第 4 条 1 項の許可が必要である。
- 2 誤り。農地に抵当権を設定する場合には、法第 3 条 1 項又は第 5 条 1 項の許可は不要である。ただし、抵当権が実行される段階になると法第 3 条 1 項又は第 5 条 1 項の許可が必要となる。
- 3 誤り。相続により農地を取得する場合又は遺産の分割により農地を取得する場合は、法第 3 条 1 項の許可を得る必要はない。ただし、権利取得者は、遅滞なく、農業委員会に届け出なければならない。
- 4 誤り。市街化区域外の農地を転用目的で取得する場合には、その面積を問わず、法第 5 条 1 項の許可を受けなければならない。許可権者は、都道府県知事等の許可であり、農林水産大臣ではない。

**問 23 正解 1**

- 1 誤り。交換金額が記載されている場合には、高い方の金額が記載金額となるので、記載金額 8,000 万円の交換契約書として印紙税が課税される。
- 2 正しい。課税文書となる受取書は、営業に関するものでなければならないが、記載金額が 5 万円未満の場合には非課税文書となる。
- 3 正しい。不動産の贈与契約書は、無償譲渡であるため、記載金額のない不動産の譲渡契約書として一律 200 円が課税される。
- 4 正しい。建物賃貸借契約書など、土地以外のものの賃貸借契約書は不課税文書であり、印紙税は課税されない。

**問 24 正解 4**

- 1 正しい。不動産取得税を課税するのは、当該不動産の所在する都道府県であり、普通徴収の方法によらなければならない。

- 2 正しい。不動産取得税は相続・合併・包括遺贈により所有権が移転する場合には課税されないが、贈与により取得した場合は課税される。
- 3 正しい。令和6年4月に住宅以外の家屋を取得した場合、不動産取得税の標準税率は、100分の4である。なお、住宅又は土地を取得した場合の標準税率は、特別措置で100分の3に軽減される。
- 4 誤り。海外の不動産を取得しても不動産取得税は課税されない。

**問25 正解 4**

- 1 正しい。土地鑑定委員会が一定の公示区域内の標準地について、毎年1月1日における単位面積当たりの正常な価格を判定し、これを公示する。
- 2 正しい。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通常成立すると認められる価格をいい、当該土地に建物があるときは、建物がないものとして判定される。すなわち更地価格である。
- 3 正しい。土地鑑定委員会は標準地の価格等を公示したときは、速やかに、関係市町村の長に対して、公示した事項のうち、当該市町村が属する都道府県に存する標準地に係る部分を記載した書面及び当該標準地の所在を表示する図書を送付しなければならない。
- 4 誤り。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指標として取引を行うよう努めなければならない旨の努力義務を規定している。公示価格を規準としなければならないわけではない。

**問26 正解 4**

- 1 正しい。都道府県知事は、その都道府県の区域内において業務を行う他の都道府県知事の免許を受けた宅地建物取引業者に対しても、指示処分を行うことができる。
- 2 正しい。都道府県知事は、その都道府県の区域内において業務を行う他の都道府県知事の免許を受けた宅地建物取引業者に対しても、業務停止処分を行うことができる。
- 3 正しい。国土交通大臣は、すべての宅地建物取引業者に対して、業務上必要な指導・助言・勧告をすることができる。
- 4 誤り。都道府県知事はその都道府県の区域内において事務を行う他の都道府県知事の登録を受けた宅地建物取引士に対しても、指示処分をすることができる。

**問27 正解 3**

- 1 誤り。宅地建物取引業者が、依頼者に、媒介契約の書面を交付しなければならないのは、宅地または建物の売買・交換の媒介の契約を締結したときである。貸借の媒介については、書面の交付を省略してよい。
- 2 誤り。宅地建物取引業者が依頼者に交付すべき媒介契約の書面への記名押印は、宅地建

物取引業者がしなければならない。宅地建物取引士の記名押印ではない。

- 3 正しい。宅地建物取引業者が依頼者に交付すべき媒介契約の書面には、「媒介契約の有効期間および契約の解除」に関する事項について、記載しなければならない。
- 4 誤り。媒介契約を締結する場所については、特別に定められていない。

#### 問 28 正解 1

- 1 正しい。売主が宅地建物取引業者で、買主が宅地建物取引業者でない場合、手付の交付があったら、その手付は解約手付とみなされる。相手方が履行に着手するまでは、売主は、手付金の倍額を現実に提供して解除を行うことができ、買主は、手付金の額 500 万円を放棄して解除することができる。
- 2 誤り。損害賠償額の予定をする場合には、売買代金額の 2 割（700 万円）を超えてはならない。
- 3 誤り。完成物件の売買であるから、代金額の 10 分の 1 を超える手付を受け取る場合には、事前に手付金等保全措置をとらないと受け取ることができない。
- 4 誤り。契約不適合責任の特約については、民法の規定より買主に不利となる特約は無効であるが、例外的に、民法に規定する通知期間（不適合を知った時から 1 年以内）について、「目的物の引渡しの日から 2 年以上」となる特約は有効とされている。民法の規定によれば、買主は、不適合を知った時から 1 年以内に通知すれば、消滅時効にかからない限り（民法は、消滅時効の期間について、不適合を知ったときから 5 年、引渡しの日から 10 年と定めている。）契約不適合責任を追及することができるが、本肢の特約によれば、買主が上記通知をしたとしても不適合を知った時から 2 年を経過すれば、契約不適合責任を負わないことになり、民法の規定より買主に不利な特約として無効となる。

#### 問 29 正解 4

- 1 誤り。帳簿は「事務所ごと」に備えなければならない。
- 2 誤り。従業者証明書の提示を求められた場合には、従業者証明書を提示しなければならず、宅地建物取引士証での代用はできない。宅地建物取引士証には勤務先の記載はないので、従業者証明書を見ることにより勤務先を知ることができる。
- 3 誤り。従業者名簿は、最終記載から「10 年間」保存しなければならない。
- 4 正しい。主たる事務所には、標識を掲示すれば足り、免許証を掲示する必要はない。

#### 問 30 正解 3

- 1 重要事項に該当する。宅地又は建物の上に存する登記された権利の種類及び内容並びに登記名義人又は登記簿の表題部に記載された所有者の氏名（法人にあっては、その名称）は重要事項である。
- 2 重要事項に該当する。飲用水、電気及びガスの供給並びに排水のための施設の整備の状況（これらの施設が整備されていない場合においては、その整備の見通し及びその整備に

ついでの特別の負担)は重要事項である。

- 3 重要事項に該当しない。代金額、支払の時期、支払方法は、37 条書面に記載すべき事項であり、重要事項にあたらぬ。
- 4 重要事項に該当する。代金、交換差金及び借賃以外に授受される金銭の額及び当該金銭の授受の目的は重要事項である。

### 問31 正解 1

- 1 正しい。弁済業務保証金分担金の額は、主たる事務所は 60 万円、従たる事務所 1 につき 30 万円であるので、納付すべき弁済業務保証金分担金の額は、 $60 \text{万円} + (30 \text{万円} \times 3) = 150 \text{万円}$ である。
- 2 誤り。宅地建物取引業保証協会は、弁済業務保証金を「法務大臣および国土交通大臣の定める供託所」(東京法務局)に供託しなければならない。
- 3 誤り。保証協会の社員と宅地建物取引業に関し取引をした者は原則としてその取引により生じた債権に関し、当該社員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範囲内において弁済を受ける権利を有する。
- 4 誤り。宅地建物取引業保証協会の社員に対して債権を有する相手方が弁済業務保証金から弁済を受けるには、宅地建物取引業保証協会の認証を受けなければならない。

### 問32 正解 4

- 1 誤り。「建築確認申請中」と記載したとしても、建築確認を受けていない場合には、未完成の建物の売買広告をすることはできない。
- 2 誤り。販売に関する広告も業務に当たるので、業務停止処分を受けている期間中は、契約だけでなく、広告も行うことができない。
- 3 誤り。建築確認を受けた後でなければ未完成の建物の貸借の代理広告又は媒介広告をすることができない。
- 4 正しい。誇大広告は、実際に損害を受けた者がいなくても、誇大広告をすること自体が宅地建物取引業法違反である。

### 問33 正解 3

建物代金 6,600 万円には消費税額及び地方消費税額(計 10%)が含まれているので、税抜き価格は、 $6,600 \text{万円} \div 1.1 = 6,000 \text{万円}$ である。したがって、報酬額は、 $6,000 \text{万円} \times 3\% + 6 \text{万円} = 186 \text{万円}$ となる。さらに、A 業者は、課税業者であるから 186 万円に 10% 上乗せできるので、 $186 \text{万円} \times 1.1 = 2,046,000 \text{円}$ となる。したがって、3 が正解である。

### 問34 正解 3

- 1 正しい。宅地建物取引業者等は、宅地建物取引業に係る契約を締結させ、又は宅

地建物取引業に係る契約の申込みの撤回若しくは解除を妨げるため、宅地建物取引業者の相手方等を威迫してはならない。

- 2 正しい。故意に重要事項の説明事項について事実を告げなかった場合は、業務停止処分や免許の取消処分を受けるとともに、罰則の適用もある。
- 3 誤り。相手方等を威迫する行為をした場合、業務停止処分又は情状が特に重いときは免許取消処分の監督処分を受けることがあるが、宅地建物取引業法により罰則を受けることはない。
- 4 正しい。手付の分割払いによって契約の締結を誘引することは手付の貸与の禁止に該当し、業法違反となるが、手付金に関し銀行との間の金銭の貸借のあっせん又は手付の減額は手付貸与の禁止に違反しない。

### 問 35 正解 2

- 1 誤り。Aは宅地を区画割りした後、不特定多数の者に反復継続して売却する場合は宅地建物取引業に該当し、Aは免許を必要とする。
- 2 正しい。国や地方公共団体等に対しては、宅建業法の規定が適用されない。したがって、B県は免許を必要としない。
- 3 誤り。宅地の分譲を、自ら、あるいは代理して不特定多数の者に対して反復継続して行うことは、宅地建物取引業に該当する。DはCに販売の代理を依頼しているが、D自身が宅地を分譲することには変わりはない。CもDも免許が必要である。
- 4 誤り。宅地の売買の媒介を業として行うことは宅地建物取引業に該当するが、信託会社が宅地建物取引業を行うには、国土交通大臣に届出をすれば足り、国土交通大臣免許を受ける必要はない。

### 問 36 正解 3

- 1 誤り。宅地建物取引士が重要事項を説明する場合は、相手方の請求の有無を問わず、宅地建物取引士証を提示しなければならない。
- 2 誤り。私道の負担に関しては、重要事項に該当し、説明しなければならない。ただし、建物の貸借の場合は説明しなくてもよい。
- 3 正しい。宅地または建物の引渡し時期は重要事項説明の内容ではない。37条書面の記載事項である。
- 4 誤り。天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めは、その定めがある場合、37条書面の記載事項であるが、重要事項説明の内容ではない。

### 問 37 正解 4

- 1 誤り。道路交通法違反の罪により罰金の刑に処せられた者は、免許欠格要件には該当せず、免許を受けることができる。
- 2 誤り。国土交通大臣免許でも、都道府県知事免許でも、その効力に差はなく、どちらの

免許でも全国どこでも営業できる。

- 3 誤り。この場合には、都道府県知事免許に免許換えをしなければならない。
- 4 正しい。2以上の都道府県に事務所を有することになったときは、国土交通大臣免許への免許換えが必要である。

#### 問 38 正解 2

- 1 正しい。宅地建物取引士証の交付の申請先は、登録している都道府県知事である。
- 2 誤り。「登録は失効する。」の部分が誤り。宅地建物取引士証の交付を受けないことにより宅地建物取引士資格登録の効力が失われることはない。なお、宅地建物取引士証の有効期間は5年であり、更新しないと宅地建物取引士証が失効する。
- 3 正しい。宅地建物取引士証の有効期間は5年であるが、更新することができる。更新の申請をする場合には、更新の申請前6月以内に行われる、登録知事の指定する講習（法定講習ともいう）を受けなければならない。
- 4 正しい。宅地建物取引士は、取引の関係者から請求があったときは、宅地建物取引士証を提示しなければならない。重要事項の説明をする場合には、請求の有無を問わず、宅地建物取引士証を提示しなければならない。

#### 問 39 正解 2

- 1 違反。完成・未完成を問わず、引渡し時期は37条書面に記載しなければならない。
- 2 違反しない。天災その他不可抗力による損害の負担についての定めがある時は、37条書面に記載しなければならないが、定めがない場合には記載不要である。
- 3 違反。固定資産税の負担に関する定めがある場合は、その内容を記載しなければならない。
- 4 違反。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、記載しなければならない。

#### 問 40 正解 4

- 1 誤り。営業保証金を供託しても直ちに営業を開始できるのではなく、供託書の写しを添えて、免許権者である国土交通大臣または都道府県知事に届出をした時点で、初めて営業することができる。
- 2 誤り。宅地建物取引業者が、免許を受けてから3月以内に営業保証金の供託をした旨の届出をしないときには、国土交通大臣または都道府県知事は届出をすべき旨の催告をし、催告が到達した日から1月以内に届出をしないときには、その免許を取り消すことができる。
- 3 誤り。国債証券の評価額は額面の100%、地方債証券の評価額は額面の90%であるので、合計の評価額は、2,800万円となる。
- 4 正しい。主たる事務所分が1,000万円、従たる事務所2つで500万円×2=1,000万円、合計2,000万円の営業保証金が必要となる。なお、案内所分については営業保証金

は不要である。

#### 問 41 正解 3

- 1 誤り。「売買契約成立後遅滞なく」の箇所が誤っている。宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借に関する注文を受けたときは、遅滞なく、その注文をした者に対し、取引態様の別を明らかにしなければならない。契約成立後は違反である。契約締結後に取引態様の明示をしても意味がない。
- 2 誤り。業者間の取引であっても取引態様の明示をしなければならない。
- 3 正しい。注文を受けたときは遅滞なく取引態様を明示しなければならない。相手方が広告を見て知っているか否か、問合せをしたか否かは関係がない。
- 4 誤り。注文を受けたときには、自己所有の宅地の売主である旨の明示をしなければならない。

#### 問 42 正解 2

- 1 正しい。宅地建物の代金の額並びにその支払の時期及び方法は、必要的記載事項の一つである。
- 2 誤り。37 条書面には宅地建物取引士が記名しなければならないが、重要事項の説明を行った宅地建物取引士が記名する必要はない。また、その交付は宅地建物取引士が行う必要はない。
- 3 正しい。宅地建物の引渡しの時期及び移転登記の申請の時期は、必要的記載事項の一つである。
- 4 正しい。違約金に関する定めがあるときは、その内容を書面に記載しなければならない。

#### 問 43 正解 4

- 1 誤り。5%又は1,000万円を超える場合には、超える部分だけでなく、全額につき手付金等保全措置をとらなければならない。
- 2 誤り。未完成物件の売買の場合に採用することができる手付金等保全措置は、銀行等による保証又は保険会社による保証保険であって、指定保管機関による保管の措置は採用できない。指定保管機関による保管は、完成物件の売買に採用できる手付金等保全措置である。
- 3 誤り。所有権移転登記がされれば、手付金等保全措置を講じる必要はない。
- 4 正しい。業者が手付金等保全措置を講じなければならないのに、講じていない場合には、買主は、代金の5%又は1,000万円を超える手付金等を支払わないことができる。

#### 問 44 正解 4

- 1 正しい。解除の方法は、「書面」によって行われなければならないが、「口頭」ではするこ

とができない。

- 2 正しい。解除の効果は、「書面」を発信したときに生ずる（発信主義）。
- 3 正しい。解除した者が、解除の方法について、一定事項を記載した書面を交付され告げられた場合は、その告げられた日から起算して8日を経過したときは、解除を行うことができない。
- 4 誤り。買主により解除が行われた場合、売主である宅地建物取引業者は、損害賠償を請求することはできない。また、宅地建物取引業者は、受領した手付金その他の金銭を、遅滞なく返還しなければならない。

#### 問 45 正解 1

- 1 正しい。販売する新築住宅の合計戸数の算定に当たっては、販売する新築住宅のうち、その床面積が55㎡以下のものは、その2戸をもって1戸とする
- 2 誤り。供託宅地建物取引業者とは、住宅販売瑕疵担保保証金を供託している宅地建物取引業者のことをいう。供託宅地建物取引業者は、還付請求権の実行その他の理由により、住宅販売瑕疵担保保証金が基準額に不足することとなったときは、法務省令・国土交通省令で定める日（免許権者から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ければならない。
- 3 誤り。新築住宅を販売する宅地建物取引業者が負う特定住宅販売瑕疵担保責任には、新築住宅の構造耐力上主要な部分の隠れた瑕疵だけでなく、雨水の浸入を防止する部分で政令で定める部分の隠れた瑕疵も含まれる。屋根は、雨水の浸入を防止する部分で政令で定める部分に含まれる。
- 4 誤り。住宅販売瑕疵担保責任保険契約は、損害をてん補するための保険金額が2千万円以上でなければならない。また、保険料の支払は、「売主である宅地建物取引業者」が支払うものでなければならない。

#### 問 46 正解 3

- 1 誤り。「災害予防移転建築物」とは、災害を防止し又は軽減するため、住宅部分を有する建築物を移転する必要がある建築物をいう。
- 2 誤り。機構は、住宅の移転をしようとする者に対し、必要な資金の調達に関する情報の提供、相談その他の援助を行う。
- 3 正しい。機構は、一般の金融機関による融通を補完するための災害復興建築物の建設等に必要な資金の貸付けの業務を行う。
- 4 誤り。機構は、住宅の購入に付随する借地権取得に必要な資金の貸付けに係る金融機関の貸付債権の譲受けを行う。

**問 47 正解 1**

- 1 誤り。徒歩による所要時間は、道路距離 80mにつき 1 分間を要するものとして算出した数値を表示し、1 分未満の端数が生じたときは 1 分として計算しなければならない。
- 2 正しい。改装済みの中古住宅について、改装済みである旨を表示して販売する場合、広告中には改装した時期及び改装の内容を明示しなければならない。
- 3 正しい。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。
- 4 正しい。新築分譲住宅の広告を行う場合、建物の面積は延べ面積を表示し、これに車庫の面積を含むときは、車庫の面積を含む旨及びその面積を表示する必要がある。

**問 48 正解 3**

- 1 誤り。令和 5 年の貸家の新設住宅着工戸数は、819,623 戸（前年比 4.6%減）で、3 年ぶりの減少となった。このうち、「貸家」の着工戸数は「約 34.4 万戸」となっており、「3 年ぶりの減少」となった。
- 2 誤り。指定流通機構の活用状況について（令和 5 年 4 月公益財団法人不動産流通推進センター公表）によれば、2022 年度末現在の総登録件数は約 82 万件であり、3 年連続して「賃貸物件」（全体の 57.5%）が「売り物件」（全体の 42.5%）の件数を上回った。
- 3 正しい。令和 6 年地価公示（令和 6 年 3 月公表）によれば、令和 5 年 1 月以降の 1 年間の地価は、地方圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも 3 年連続で上昇（住宅地は前年と同じ上昇率）した。
- 4 誤り。令和 4 年度の宅地建物取引業者に対する監督処分件数は、「約 140 件（139 件）」である。「免許取消処分の件数（63 件）が一番多い」点は正しい（令和 6 年版国土交通白書）。なお、行政指導（文書により行った指導・助言・勧告）の件数（これは「監督処分ではない」）は、約 500 件（528 件）である。

**問 49 正解 2**

- 1 正しい。木造建築物を耐震的にするには、屋根のふき材は軽量のものを使用する。
- 2 誤り。木造建築物を耐震的にするには、建物形態は単純なものにする。
- 3 正しい。木造建築物を耐震的にするには、壁には筋かいを設け、2 階建ての場合の間仕切壁は上下とも同じ位置に作る。
- 4 正しい。木造建築物を耐震的にするには、仕口及び継手は金物で緊結する。

**問 50 正解 2**

- 1 相当。旧河道は、過去における河川流路の跡で周囲の土地よりも一段低い低地であり、地震や洪水などによる災害を受ける危険度が高い所なので、宅地としては適切ではない。
- 2 不相当。切土斜面について、切土掘削直後の斜面安定が確認できたとしても、その後の降雨などにより不安定となる恐れがある。
- 3 相当。住宅地としての立地条件として最も基本的な条件は、地形、地盤に関することである。
- 4 相当。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。