

宅地建物取引士資格試験

総合模擬試験（第1回）

問題

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

これは模擬試験問題です。問題は50問です。

試験開始の合図と同時に問題の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、ただ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」に従って記入してください。

正解は各問題とも1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 法令適用

問題の中の法令に関する部分は、令和6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〕 Aが、Bの代理人としてCとの間で、B所有の土地の売買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 Aが代理権を与えられた後、売買契約締結前に破産手続開始の決定を受けた場合において、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ときは、Bに対して土地の引渡しを求めることができない。
- 2 BがAに抵当権設定の代理権しか与えていなかったにもかかわらず、Aが売買契約を締結した場合、CがAに土地売却の代理権があると信じ、それに正当の事由があっても、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ない。
- 3 Aが、B所有の土地をCに売却するに際して、Bの代理人であることをCに告げなかった場合、Cは、AがBの代理人であることを知ることができたときでも、Bに対して土地の引渡しを求めることができない。
- 4 Bが未成年者であって、Bの法定代理人の同意を得ることなく、Aに売買の代理権を与えて、Cとの間で土地の売買契約を締結した場合であっても、Aが成年に達した者であれば、当該契約は有効に成立する。

〔問 2〕 未成年者Aは、法定代理人Cの同意を得ないで、自己所有の不動産をBに売却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 Cの同意を得ていないAの売買契約は、取消しの意思表示をしなくても無効である。
- 2 Aが戸籍抄本を偽造して「自分は成年者である」と偽ってBとの契約を締結した場合には、Aは、これを取り消すことができない。
- 3 AB間の契約締結後、A又はCによる取消の意思表示がないまま、Aが成年に達した場合は、この契約は、取り消すことができなくなる。
- 4 Aは、未成年者であってもCの同意を得ることなく、当該売買契約を追認することができる。

〔問 3〕 意思表示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は、自己所有の土地をBに売却する意思がないのに、Bに売却する旨の意思表示をし、Bが善意無過失であればA B間に売買契約が成立する。
- 2 Aは、Bから詐欺されて、自己所有の土地をBに売却し、さらにBは、善意無過失のCに転売した。その後Aが、契約を取り消しても、その取消しをCに対抗することができない。
- 3 Aは、Bと通謀して自己所有の建物をBに仮装譲渡した。その後Bは善意のCに当該建物を売却した。Aは、Cに当該建物の所有権は自己に帰属することを主張することができない。
- 4 Aは、Bから強迫されて、自己所有の建物をBに売却し、さらにBは、善意無過失のCに転売した。その後Aが、契約を取り消しても、その取消しをCに対抗することができない。

〔問 4〕 抵当権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 1番抵当権の被担保債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。
- 2 土地の上に建物がある場合、土地に抵当権を設定しても、その建物には抵当権の効力は及ばない。
- 3 抵当権は、土地及び建物にのみ設定することができ、それ以外のものには設定することができない。
- 4 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〕 AがBに対する債権をCに譲渡した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 AのBに対する債権が、現に発生していない将来発生する債権であっても、当該債権を特定できるのであれば、AはCに譲渡することができる。
- 2 AがBに譲渡の通知をしても、Bの承諾がなければ、Cは、Bに対し権利を主張することができない。
- 3 Bが対抗要件である承諾をする場合には、A又はCの一人にすれば足りる。
- 4 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〕 土地についてAを売主、Bを買主とする売買契約が成立した。この場合、民法の規定及び判例によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

- 1 C所有の土地の権利を売買の目的とするA B間売買契約は無効なので、Aは、その権利を取得してBに移転する義務を負わない。
- 2 A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Bに引き渡した場合において、B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、Bは、原則として、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。
- 3 当該土地の所有権の一部がDに属するため、Aがその部分をBに移転できないときは、Bは、損害賠償請求や解除することはできるが、代金減額請求をすることはできない。
- 4 A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、A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無効である。なお、AもBも宅地建物取引業者ではないものとする。

〔問 7〕 AがBから賃借する甲建物に、運送会社Cに雇用されているDが居眠り運転するトラックが突っ込んで甲建物の一部が損壊した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。なお、DはCの業務として運転をしていたものとする。

- 1 AはBに対し、甲建物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、賃料は減額される。
- 2 Aは、甲建物の残りの部分だけでは賃借した目的を達することができない場合、Bとの賃貸借契約を解除することができる。
- 3 Cは、使用者責任に基づき、Bに対して甲建物への衝突事故から生じた損害を賠償した場合、Dに対して求償することができるが、その範囲が信義則上相当と認められる限度に制限される場合がある。
- 4 BがDに対して損害賠償請求をした場合には、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はできない。

〔問 8〕 Aは自己所有の建物をBに賃貸した場合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が当該建物を転貸するには、Aの承諾を得なければならない。
- 2 Aの建物が火災により全部消滅した場合は、AB間の賃貸借契約は終了する。
- 3 建物について権利を主張するCがあるときでも、Bは、遅滞なくその旨をAに通知する必要は一切ない。
- 4 Bの責めに帰すべき事由によって建物の修繕が必要となったときは、Aは、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負わない。

〔問 9〕 Bは、地震により自己所有の居住用建物を失った。Aが、自己所有の甲建物について、友人Bと、適当な家屋が見つかるまで一時的に居住させるとの約定のもとに、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、誤っているものはどれか。

- 1 Aが死亡した場合、使用貸借契約は当然に終了しないが、Bが死亡した場合、使用貸借契約は当然に終了する。
- 2 Bは、甲建物を善良な管理者の注意をもって保存しなければならない。
- 3 BがAの承諾を得ることなく、無断で甲建物をCに賃貸した場合、Aは、Bに催告することなく直ちにBとの契約を解除することができる。
- 4 使用貸借契約は要物契約であり、目的物の引渡しをするまでは使用貸借契約の効力は生じない。

〔問 10〕 遺産 1,000 万円残して死亡したXには、配偶者A、Aとの間の実子B、養子C、弟Dがいる。この場合、民法の規定によれば、次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 Aが相続を放棄した場合、Cは、遺産のうち 250 万円を相続する。
- 2 A、B、Cは、Xの死亡の時から3箇月以内に相続の放棄又は限定承認をしなければ、単純承認をしたものとみなされる。
- 3 Aは、Bが相続の単純承認をした場合、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 Dは、B及びCが相続を放棄した場合には相続人となることができ、相続財産のうち 125 万円分の遺留分を有する。

〔問 11〕 借地権に関する次の記述のうち、借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 借地契約の期間満了時に借地上に建物が存在していなくても、借地権者が契約の更新の請求をすれば法定更新される。
- 2 期間を定めない借地権の存続期間は、20年となる。
- 3 借地権は登記することができるが、借地上の建物を登記することによっても、第三者に対抗することができる。
- 4 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期間は、更新の日から5年以上と定めなければならない。

〔問 12〕 建物賃貸借について、借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 借家権は、賃借権の登記がない場合は、建物の引渡しを受けていても、第三者に対抗することができない。
- 2 借家が借家人に引き渡された場合には、借家権の譲渡又は借家の転貸をする場合、賃貸人の承諾は不要である。
- 3 賃借人は、賃貸人の同意を得ないで建物に付加した畳・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権利はない。
- 4 居住用建物の借家人が相続人なくして死亡した場合、事実上、その同居者が借家人と夫婦または養親子と同様の関係にあったとしても、借家人の権利義務を承継することができない。

〔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 規約の設定・変更または廃止は、区分所有者および議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で決する。
- 2 形状又は効用の著しい変更を伴わない共用部分の変更をするには、区分所有者および議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で決する。
- 3 建替え決議は、区分所有者および議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議でする。
- 4 区分所有者の3分の1以上で議決権の3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。

〔問 14〕 不動産の登記に関する次の記述のうち、不動産登記法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 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及び配偶者居住権に関する事項が、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。
- 2 登記の申請を委任された代理人の権限は、本人の死亡によっては消滅しない。
- 3 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 権利の登記の申請は、原則として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。

〔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 交換差金を交付しない土地の交換契約を締結した場合には、金銭の授受がないので、届出必要面積であっても、事後届出は不要である。
- 2 土地の売買契約に関する当事者の一方または双方が、国または都道府県であっても、届出は必要である。
- 3 届出後、都道府県知事から勧告を受けたが、勧告に従わなかった場合でも、罰則を受けることはない。
- 4 都道府県知事は、原則として、事後届出があった日から起算して、6週間以内に勧告をしなければならない。

〔問 16〕 都市計画に関する次の記述のうち、都市計画法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、容積率の最高限度及び最低限度を定める地区である。
- 2 特別用途地区は、特別の目的からする土地利用の増進、環境の保護等を図るために定める地区で、用途地域外であっても、定めることができる。
- 3 市街化区域については、原則として用途地域を定めないものとし、市街化調整区域については、少なくとも用途地域を定めるものとされている。
- 4 都市計画における区域区分とは、都市計画区域について市街化区域と市街化調整区域とに区分することをいう。

〔問 17〕 マンションを建築するための開発行為を行う場合に関する次の記述のうち、都市計画法の規定によれば、誤っているものはどれか。ただし、許可を要する開発行為の面積について、条例による定めはないものとし、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 市街化区域内で行われる開発行為の規模が 1,000 m²であれば、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- 2 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 m²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 準都市計画区域内で行われる開発行為の規模が 1,000 m²であれば、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- 4 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 1 ha 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〕 次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 第一種低層住居専用地域内においては、建築物の高さは原則として 10m 又は 12m 以内に制限されている。
- 2 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又は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 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 建蔽率の限度が 80% とされている防火地域内にある耐火建築物については、建蔽率による制限は適用されない。

〔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。ただし、この問において、建築副主事、指定確認検査機関及び建築士法 3 条第 1 項各号については、考慮しないものとする。

- 1 延べ面積が 510 m² の木造 3 階建ての高さ 14m の事務所について、大規模の修繕を行う場合は、建築確認を受ける必要がある。
- 2 都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域であっても、都道府県知事が指定する区域においては、一般建築物の新築する場合は、建築確認を受けなければならない。
- 3 延べ面積が 250 m² の倉庫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。
- 4 延べ面積が 300 m² の共同住宅の新築を行う場合でも、木造 2 階建てのものであれば、建築確認を受ける必要はない。

〔問 20〕 宅地造成及び特定盛土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及び中核市にあってはその長をいうものとする。

- 1 宅地造成等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 3 m の崖を生ずることとなるものに関する工事については、工事主は、工事着手前に、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- 2 都道府県知事は、宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成等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、基礎調査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、正当な理由がない限り、立入りを拒み、又は妨げてはならない。
- 4 宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成等に関する工事の許可を受けた者は、主務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、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 21〕 土地区画整理事業における土地区画整理事業及び換地処分に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 土地区画整理事業は、都市計画区域内で施行することができ、都市計画区域外では施行されない。
- 2 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 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 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、原則として国の管理に属する。

〔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 農家が市街化区域外にある自己所有の農地をその居住用の住宅を建設するため転用する場合、法第4条第1項の許可を受けなければならない。
- 2 農地に抵当権を設定する場合には、法第3条1項または法第5条1項の許可が必要である。
- 3 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条第1項の許可を受けなければならない。
- 4 市街化区域外の4ヘクタールを超える農地を転用目的で取得する場合には、法5条1項の許可が必要であり、許可権者は、農林水産大臣である。

〔問 23〕 印紙税法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 「評価額8,000万円の土地と評価額5,000万円の土地を交換し、差額3,000万円を現金で支払う」旨を記載した土地交換契約書は、記載金額3,000万円の不動産の譲渡に関する契約書として、印紙税が課せられる
- 2 記載金額が5万円未満の売上代金に係る金銭の受取書は、非課税文書であり、印紙税が課税されない。
- 3 「時価1億円の土地を贈与する」旨を記載した契約書は、記載金額のない不動産の譲渡に関する契約書として、印紙税が課せられる。
- 4 建物賃貸借契約書には、印紙税は課税されない。

〔問 24〕 不動産取得税に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 不動産取得税は、不動産の取得に対し、当該不動産の所在する都道府県において課する税であり、その徴収は普通徴収の方法によらなければならない。
- 2 贈与による不動産の取得については、不動産取得税が課される。
- 3 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。
- 4 海外の不動産を東京都に居住する者が購入した場合には、東京都が不動産取得税を課税する。

〔問 25〕 地価公示法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 土地鑑定委員会は、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 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、建物が無いものとして判定される。
- 3 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 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規準として取引を行うよう努めなければならない。

〔問 26〕 宅地建物取引業法による監督処分に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 A県知事は、A県の区域内において業務を行うB県知事の免許を受けた宅地建物取引業者に対して、指示処分を行うことができる。
- 2 C県知事は、C県の区域内において業務を行うD県知事の免許を受けた宅地建物取引業者に対して、業務停止処分を行うことができる。
- 3 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 E県知事は、E県の区域内において事務を行うF県知事の登録を受けた宅地建物取引士に対して、指示処分をすることができない。

〔問 27〕 媒介契約に対する規制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、宅地または建物の貸借の媒介の契約を締結したときである。
- 2 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、宅地建物取引士が記名押印しなければならない。
- 3 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 媒介契約の締結する場所は、宅地建物取引業者の事務所において行わなければならない。

〔問 28〕 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との間で、中古住宅及びその敷地である土地を、代金3,500万円、うち手付金500万円で売買契約を締結しようとする場合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 相手方が契約の履行に着手するまでは、Bは手付金のうち500万円を放棄して、また、Aは1,000万円を現実に提供して、契約を解除することができる。
- 2 債務不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償額を予定するときは、その額は800万円と定めた場合には有効である。
- 3 Aは、契約締結日に手付金を受領する場合、手付金等の保全措置を講ずる必要はない。
- 4 当該物件が宅地の種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任を負う期間をBがその不適合を知った時から2年とする特約を定めた場合、この特約は有効である。

〔問 29〕 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、その業務に関して、国土交通省令に定める事項を記載した帳簿を一括して主たる事務所に備え付けなければならない。
- 2 宅地建物取引業者の従業者である宅地建物取引士は、取引の関係者から従業者証明書の提示を求められたときは、この証明書に代えて宅地建物取引士証を提示してもよい。
- 3 宅地建物取引業者は、国土交通省令に定める事項を記載した従業者名簿を、最終の記載をした日から5年間保存すればよい。
- 4 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る必要はなく、国土交通省令に定める標識を掲げればよい。

〔問 30〕 次に掲げる事項のうち、宅地建物取引業者が宅地建物取引業法第35条の規定により宅地または建物の売買の契約が成立するまでの間に相手方（宅地建物取引業者ではないものとする）に対し宅地建物取引士をして説明させることが義務づけられている重要事項に当たらないものはどれか。

- 1 当該宅地または建物の上に存する登記された権利の種類。
- 2 飲用水、電気およびガスの供給のための施設の整備の状況。
- 3 代金額、代金の支払い時期及び支払い方法。
- 4 代金以外に授受される金銭の授受の目的。

〔問 31〕 宅地建物取引業保証協会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 宅地建物取引業保証協会の社員である宅地建物取引業者は、主たる事務所の他に3つの従たる事務所を設置している。この場合の納付すべき弁済業務保証金分担金の額は、150万円である。
- 2 宅地建物取引業保証協会が弁済業務保証金分担金の納付を受けたときは、当該保証協会の最寄りの供託所に弁済業務保証金を供託しなければならない。
- 3 保証協会の社員と宅地建物取引業に関し取引をした者（非業者）は、常にその取引によって生じた債権の全額について弁済業務保証金から還付を受ける権利を有する。
- 4 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(非業者)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る必要はない。

〔問 32〕 宅地建物取引業者がその業務に関して行う広告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 建築工事着手前の建物について、建築基準法の確認を受けていない場合であっても、「建築確認申請中」との記載をすれば、当該建物の販売に関する広告を行うことができる。
- 2 宅地建物取引業者が、業務の停止処分を受けている期間中は、宅地又は建物の販売に関する広告を行うことができる。
- 3 建築工事着手前の建物について、建築基準法の確認を受けていない場合であっても、当該建物の貸借の代理や媒介であれば、広告を行うことができる。
- 4 将来の環境や制限に関する表示が、実際のものよりも著しく優良若しくは有利であると人を誤認させるようなものであれば、実際にその表示の誤認により損害を受けた人がいなくても誇大広告として宅地建物取引業法違反となる。

〔問 33〕 宅地建物取引業者 A (消費税課税事業者) が売主 B (消費税課税事業者) から B 所有の建物の媒介の依頼を受け、買主 C との間で売買契約を成立させた場合、A が B から受領できる報酬の上限額は、次のうちどれか。なお、建物の代金は 6,600 万円で、消費税及び地方消費税 (計 10%) を含むものとする。

- 1 1,860,000 円
- 2 2,040,000 円
- 3 2,046,000 円
- 4 2,244,000 円

〔問 34〕 宅地建物取引業者 A が自ら売主となって、宅地建物取引業者でない B に宅地を販売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よれば、誤っているものはどれか。

- 1 A は、当該売買契約の申込みの撤回若しくは解除を妨げるため、B を威迫してはならない。
- 2 A が、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、監督処分を受けるだけでなく、罰則も適用される。
- 3 A が、当該契約を締結する際、B を威迫する行為をした場合、A は監督処分を受けることがあるほか、宅地建物取引業法により罰則の適用を受けることがある。
- 4 A は、契約の締結を誘引するため、B が支払う手付金を減額することができる。

〔問 35〕 宅地建物取引業法上の免許 (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、正しいものはどれか。

- 1 A が自己所有の宅地について 20 区画に区分し、不特定多数の者に反復継続して売却する場合、A は免許を必要としない。
- 2 B 県が、廃校になった県立小学校の敷地を分割して、住宅用地として不特定多数の者に反復継続して売却する場合、B 県は免許を必要としない。
- 3 C が、D を代理して D 所有の宅地を不特定多数の者に反復継続して売却する場合、C は免許を必要とするが、D は免許を必要としない。
- 4 信託会社が宅地の売買の媒介を業として行う場合には、国土交通大臣の免許を受けなければならない。

〔問 36〕 宅地建物取引業法第 35 条の規定に基づく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。説明の相手方は、宅地建物取引業者ではないものとする。

- 1 宅地建物取引士が重要事項を説明するときは、相手方から請求があった場合だけ、宅地建物取引士証を提示すればよい。
- 2 宅地の売買につき、私道に関する負担は重要事項ではなく、説明する必要がない。
- 3 宅地または建物の引渡し の 時期については、説明が義務づけられている重要事項にあたら ない。
- 4 天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めは、説明が義務づけられている重要事項である。

〔問 37〕 宅地建物取引業の免許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 道路交通法違反の罪により罰金の刑に処せられた者は、その刑の執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から 5 年を経過しなければ、免許を受けることができない。
- 2 国土交通大臣の免許を受けている者は、全国どこでも営業活動ができるが、都道府県知事の免許を受けている者は、その都道府県内においてしか営業活動ができない。
- 3 国土交通大臣の免許を受けている者が、1 の都道府県内にのみ事務所を有することになったときは、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。
- 4 都道府県知事の免許を受けている者が、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、国土交通大臣の免許に免許換えをしなければならない。

〔問 38〕 宅地建物取引士証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 宅地建物取引士資格登録を受けている者は、登録をしている都道府県知事に対してのみ宅地建物取引士証の交付を申請することができる。
- 2 宅地建物取引士資格登録を受けた後、宅地建物取引士証の交付を受けなかったときは、登録は失効する。
- 3 宅地建物取引士証の有効期間の更新の申請をする場合、登録をしている都道府県知事が指定する講習で申請前6月以内に行われるものを受講しなければならない。
- 4 宅地建物取引士は、現地を案内しているときに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。

〔問 39〕 宅地建物取引業者が自ら売主として宅地建物取引業法第37条に規定する書面を交付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。

- 1 売買の対象が工事完了前の物件で、完成の時期が未定であったので、引渡しの時期について記載しなかった。
- 2 天災その他不可抗力による損害の負担について、不確定な要素であったので、これを定めず、買主の承諾を得て、その記載をしなかった。
- 3 固定資産税について、負担額が不明であったので、日割計算によって負担割合を定めたが、その記載を省略した。
- 4 損害賠償額の予定又は違約金に関する定めがあったが、その内容を記載しなかった。

〔問 40〕 営業保証金に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者は、宅地建物取引業の免許を受けた後、営業保証金を供託すれば直ちに営業を開始することができる。
- 2 国土交通大臣または都道府県知事は、宅地建物取引業者が営業保証金を供託しないときには、直ちに免許を取り消すことができる。
- 3 額面 1,000 万円の国債証券と額面 2,000 万円の地方債証券を合わせると、営業保証金としての評価額は、2,500 万円となる。
- 4 宅地建物取引業者D社は、丙県内に主たる事務所の他に従たる事務所 2 つ、案内所 1 つを設置している。この場合の供託すべき営業保証金の額は、2,000 万円である。

〔問 41〕 宅地建物取引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、その売買契約の成立後遅滞なく、取引態様の明示をする必要がある。
- 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、取引態様の明示をする必要はない。
- 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でも、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、顧客から宅地の購入の注文を受けた場合において、自己所有の物件を提供しようとするときは、取引態様の明示をする必要はない。

〔問 42〕 宅地建物取引業者が媒介をして宅地の売買を成立させた場合に交付する書面（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よれば、誤っているものどれか。

- 1 当該宅地の代金の額並びにその支払の時期及び方法は、必ず 37 条書面に記載しなければならない。
- 2 37 条書面の交付は、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が書面に記名をし、売買契約が成立した後、遅滞なく、行わなければならない。
- 3 当該宅地の引渡しの時期及び移転登記の申請の時期は、必ず 37 条書面に記載しなければならない。
- 4 違約金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。

〔問 43〕 宅地建物取引業者が、未完成の宅地を宅地建物取引業者でないものに分譲した。この場合の手付金等の保全措置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 買主の損害に対しては、営業保証金によっても担保されているので、業者は代金の5%又は1,000万円を超える部分についてのみ手付金等の保全措置を講ずればよい。
- 2 宅地建物取引業者は、手付金等の保全措置として、指定保管機関による保管の手段を講ずることができる。
- 3 宅地について、買主への所有権移転登記がされたときでも、業者は代金の5%又は1,000万円を超える手付金等を受領するときは、手付金等の保全措置を講じなければならない。
- 4 買主は、手付金等の保全措置が講じられず、宅地について所有権の移転登記がされない限り、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〕 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、宅地建物取引業法第37条の2(宅地または建物の買受けの申込みの撤回または売買契約の解除)に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 解除の方法は、「書面」によってしなければならない、「口頭」ですることはいできない。
- 2 解除の効果は、「書面」を発信したときに生ずる。
- 3 買主が、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ることにより告げられた場合、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 買主が解除した場合、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ができる。

〔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に基づく住宅販売瑕疵担保保証金の供託等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、自ら売主として、宅地建物取引業者でないBに新築住宅を販売する場合において、住宅販売瑕疵担保保証金を供託する場合、当該住宅の床面積が55㎡以下であるときは、新築住宅の合計戸数の算定に当たって、2戸をもって1戸と数えることになる。
- 2 住宅販売瑕疵担保保証金を供託する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、免許権者からの不足した旨の通知書の送付を受けた日から1週間以内にその不足額を供託しなければならない。
- 3 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は含まれるが、屋根の隠れた瑕疵については含まれない。
- 4 住宅販売瑕疵担保責任保険契約の保険料は、買主が払うものでなければならない。

〔問 46〕 独立行政法人住宅金融支援機構（以下「機構」という。）に関する次の記述のうち、独立行政法人住宅金融支援機構法によれば、正しいものはどれか。

- 1 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、住宅部分を有しない建築物を移転する必要がある建築物をいう。
- 2 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は行うが、相談その他の援助は行わない。
- 3 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 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ことはできない。

〔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 徒歩による所要時間は、直線距離 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 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 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 1 戸建て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しなければならない。

〔問 48〕 次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 建築着工統計（令和 6 年 1 月公表）によれば、令和 5 年の貸家の新設住宅着工戸数は、約 22.4 万戸となっており、2 年連続の減少となった。
- 2 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 年連続して売り物件数が賃貸物件の件数を上回った。
- 3 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、住宅地について、3 年連続の上昇となった。
- 4 令和 6 年版国土交通白書（令和 6 年 6 月公表）によれば、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 500 件であり、免許取消処分の件数が一番多い。

〔問 49〕 木造建築物を耐震的にするための方法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 屋根のふき材は、軽量なものを使用する。
- 2 建物形態はできるだけ複雑なものにする。
- 3 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 仕口及び継手は金物で緊結する。

〔問 50〕 土地に関する次の記述のうち、不適當ものはどれか。

- 1 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ので宅地としては適切ではない。
- 2 切土斜面は、掘削後時間とともに安定化が進むので、切土掘削直後の斜面安定が確認できれば以後は安心できる。
- 3 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 河川より離れた場所で等高線の間隔の大きい河口付近では、河川の氾濫により浸水する可能性が高くなる。