

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7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。

資格★合格クレール

(250801)

〔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、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。
- 2 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、Bはこの契約を取り消すことはできない。
- 3 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。
- 4 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。

〔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 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

〔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、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。
- 2 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。
- 3 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AB間に売買契約が成立する。
- 4 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。

〔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 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

〔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 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

〔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 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

〔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及び判例によれば誤っているものはどれか。

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

〔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 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

〔問 10〕 遺産1,000万円残して死亡した甲には、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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 A、B、Cは、甲の死亡の時から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。

〔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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 期間を定めない借地権の存続期間は、20年となる。

〔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 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

〔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 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ある。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

〔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 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

〔問 15〕 都市計画の決定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 準都市計画区域には、地区計画を定めることはできないが、高度利用地区を定めることはできる。
- 2 都道府県は、国の利害に重大な関係がある一定の都市計画の決定をしようとするときは、あらかじめ、国土交通大臣に協議しなければならないが、その同意を得る必要はない。
- 3 都道府県により決定された都市計画は、告示の日から効力を生ずるが、国土交通大臣の同意が必要な都市計画についても、告示の日から効力を生じる。
- 4 都道府県又は市町村は、都市計画の案を作成しようとする場合においては、必ず、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講じなければならない。

〔問 16〕 開発行為の許可に関する次の記述のうち、都市計画法の規定によれば、誤っているのはどれか。

- 1 市街化調整区域内で行う開発行為で、非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築を目的とするものについては、開発許可を受ける必要はない。
- 2 市街化調整区域内で行う開発行為で、その開発区域の周辺の地域において居住している者の日常生活のために必要な物品の販売業を営む店舗の建築の用に供する目的で行うものについては、開発許可を受ける必要はない。
- 3 市街化区域内で、農業者が自ら居住する住宅および農産物生産のための温室を建築する目的で行う造成行為で、その規模が1,000㎡以上のものについては、開発許可が必要である。
- 4 準都市計画区域内で、都道府県が公営住宅を建設する目的で行う3,000㎡の造成行為は、都道府県と都道府県知事との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなす。

〔問 17〕 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 文化財保護法の規定によって国宝に指定された五重塔にも、建築基準法が適用される。
- 2 建築主事等は、確認申請を受理したときは、大規模建築物については35日以内に、延べ面積が100㎡で木造1階建ての住宅については7日以内に確認を行わなければならない。
- 3 都市計画区域の内外を問わず、木造1階建の延べ面積が300㎡の建築物を新築する場合には、建築主事等の建築確認を受けなければならない。
- 4 建築主は、建築主事等の建築確認を受けた建築工事を完了したときは、工事が完了した日から4日以内に到達するように、建築主事等に検査の申請をしなければならない。

〔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10分の8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〕 農地法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 市街化区域内の農地を耕作目的で売買する場合には、農業委員会にあらかじめ届出をしなければならない。
- 2 農地の所有者が死亡し、相続人が農地を取得する場合には、農地法3条1項の許可を受けなければならない。
- 3 5haの農地の所有者が、その農地を宅地に転用して住宅を建築する場合は、農地法第4条1項に基づき、農林水産大臣の許可を受けなければならない。
- 4 都道府県知事等が農地法第4条1項の許可を与えるにあたり、条件を付して許可を与えることができる。

〔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及び中核市にあってはその長をいうものとする。

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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㎡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、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。
- 4 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。

〔問 21〕 土地区画整理法の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 換地計画において定められた保留地は、換地処分の公告があつた日の翌日において、施行者が取得する。
- 2 換地処分の公告があつた日の翌日から、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つ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つた日の翌日において、原則として都道府県の管理に属する。

〔問 22〕 市街化区域内の3,000㎡の甲土地の売買契約等をした場合における、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、国土利用計画法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 甲土地の売買契約に関する当事者の一方が、都道府県であっても、届出は必要である。
- 2 甲土地の売買の予約又は抵当権設定契約を締結した場合には、事後届出は不要である。
- 3 甲土地の売買の届出後、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、当該売買契約は有効であり、罰則も受けない。
- 4 都道府県知事は、原則として、事後届出があつた日から起算して、2週間以内に勧告をしなければならない。

〔問 23〕 印紙税に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 「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。
- 2 建物賃貸借契約書には、印紙税は課税されない。
- 3 「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
- 4 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。

〔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 令和7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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

〔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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

〔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 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。
- 2 A県知事は、A県の区域内において事務を行うC県知事の登録を受けた宅地建物取引士に対して、登録消除処分をすることができる。
- 3 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。
- 4 A県知事は、A県の区域内において業務を行うC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。

〔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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

〔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（代金に充当するもの）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 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。
- 2 Aが種類・品質に関して契約内容に適合しない中古住宅をBに引き渡した場合、Aが負う契約不適合責任に関し、民法に規定する通知期間を「引渡しの日から2年」とする特約は宅地建物取引業法に違反し無効である。
- 3 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。
- 4 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。

〔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、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。
- 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。
- 3 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。
- 4 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。

〔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 代金額、代金の支払い時期及び支払い方法。
- 2 代金以外に授受される金銭の授受の目的。
- 3 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。
- 4 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。

〔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 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

〔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、建築基準法第6条第1項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。
- 2 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。
- 3 建築工事着手前の建物について、建築基準法第6条第1項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。
- 4 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。

〔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 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 A が、故意に重要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。

〔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 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

〔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ぬ。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

〔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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

〔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 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

〔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 額面1,000万円の国債と額面2,000万円の地方債を合わせると、営業保証金としての評価額は、2,500万円となる。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

〔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、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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

〔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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

〔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 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

〔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（以下この問において、「解除」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 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。
- 2 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。
- 3 解除の方法は、「書面」によってしなければならない、「口頭」ですることはできない。
- 4 解除の効果は、「書面」を発信したときに生ずる。

〔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 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

〔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、誤っているものはどれか。

- 1 機構は、経済情勢の著しい変動に伴い、住宅ローンの元利金の支払いが著しく困難となった場合でも、償還期間の延長等の貸付条件の変更を行わない。
- 2 「住宅」とは、人の居住の用に供する建築物又は建築物の人の居住の用に供する部分（住宅部分）をいう。
- 3 機構は、一般の金融機関による住宅の建設等に必要な資金の融通を支援するための貸付債権の譲受け業務を行う。
- 4 機構は、国民の住生活を取り巻く環境の変化に対応した良質な住宅の建設等に必要な資金の調達等に関する情報の提供を行う。

〔問 47〕 不当景品類および不当表示防止法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 新聞広告や新聞折込チラシにおいては、物件の面積や価格といった、物件の内容等を消費者に知ってもらうための事項を表示するのに併せて、媒介、売主等の取引態様も表示しなければならない。
- 2 宅地建物取引業者が、市街化調整区域に所在する土地を販売しようとする場合、「宅地の造成や建物の建築はできません。」等の注意を促す表示を販売広告に記載しなくても、不当表示となるおそれはない。
- 3 宅地建物取引業者が不動産販売の広告で、物件から最寄駅等までの徒歩による所要時間を、道路距離80mにつき1分間として計算して記載しても、不当表示となるおそれはない。
- 4 宅地建物取引業者が販売しようとする建物が、建築工事完了後1年未満であって、居住の用に供されることがないものである場合には、販売広告で新築と記載しても、不当表示となるおそれはない。

〔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7年1月公表）によれば、令和6年の貸家の新設住宅着工戸数は約34.2万戸となっており、2年連続の増加となった。
- 2 年次別法人企業統計調査（令和6年9月公表）によると、令和5年度の不動産業の経常利益は、約7兆3,416億円、前年度比23.6%増、昨年増加から再びの減少となった。
- 3 令和7年地価公示（令和7年3月公表）によれば、令和6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4年連続の上昇となった。
- 4 土地白書（令和7年6月公表）によれば、令和6年の土地の売買による所有権の移転登記の件数全国で約132万件、増加で推移している。

〔問 49〕 土地の地形に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 花崗岩が風化してできた、まさ土地帯においては、近年発生している土石流災害によりその危険性が再認識された。
- 2 地すべり地については、上部は急斜面、中部は緩やかな斜面、下部には末端部に相当する急斜面があり、等高線は乱れて表れることが多い。
- 3 崖錐は、谷の出口付近において傾斜の緩い扁平な円錐形状の地形を形成しており、谷出口を頂点とする同心円状の等高線で表されることが多い。
- 4 断層地形は、直線状の谷、滝その他の地形の急変する地点が連続して存在するといった特徴が見られることが多い。

〔問 50〕 建物の構造に関する次の記述のうち、不適当なものはどれか。

- 1 鉄骨造は、自重が大きく、靱性が小さいことから、大空間の建築や高層建築にはあまり使用されない。
- 2 鉄筋コンクリート構造は、耐火、耐久性が大きく骨組形態を自由にできる。
- 3 鉄骨鉄筋コンクリート構造は、鉄筋コンクリート構造よりさらに優れた強度、じん性があり高層建築物に用いられる。
- 4 集成木材構造は、集成木材で骨組を構成した構造で体育館等に用いられる。