

宅地建物取引士資格試験

総合模擬試験（第1回）

正解と解説

資格★合格クレアル

(250801)

問1 正解 3

- 1 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。
- 2 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授与することはできない。したがって、未成年者であるBが法定代理人の同意を得ずにAに土地売買の代理権を与えてCと売買契約を締結した場合、代理人であるAが成年者であるか否かにかかわらず、Bは、当該契約を取り消すことができる。
- 3 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。
- 4 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。

問2 正解 4

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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、一応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、取り消しできる行為であって、何らの意思表示をすることなく無効になるのではない。
- 4 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。

問3 正解 2

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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。

- 4 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。

問4 正解 1

- 1 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。と定めている。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

問5 正解 4

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

問6 正解 4

- 1 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。
- 2 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、原則として、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、例外として、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。
- 3 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。
- 4 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。

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。法改正により、当然減額されることになった。
- 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（判例）。
- 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 1

- 1 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。
- 2 正しい。賃貸人は、賃借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。
- 3 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。
- 4 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。

問9 正解 2

- 1 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。
- 2 誤り。近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。
- 3 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。

- 4 正しい。借主は、自己の財産におけるのと同じの注意では足りず、「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。

問10 正解 1

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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か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か月ではない。

問11 正解 1

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

問12 正解 1

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

問13 正解 3

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

問14 正解 3

- 1 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か月以内に、当該建物の滅失の登記を申請しなければならない。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

問15 正解 3

- 1 誤り。準都市計画区域に定めることができる都市計画は、地域地区のうちの「用途地域・特別用途地区・特定用途制限地域・高度地区・景観地区・風致地区・緑地保全地域・伝統的建造物群保存地区」の8種類である。他に、都市施設も定めることができる。なお、地区計画や高度利用地区を定めることはできない。
- 2 誤り。都道府県は、国の利害に重大な関係がある政令で定める都市計画（一団地の官公庁施設、都市高速鉄道等）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、その同意を得なければならない。
- 3 正しい。都道府県又は市町村が決定した都市計画は、告示することを要し、この告示の日から効力を生ずる。国土交通大臣の同意が必要な都市計画も例外ではなく、告

示の日から効力を生じる。

- 4 誤り。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必要があると認めるときは、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ずるものとする。公聴会の開催は、必ずしなければならないものではない。

問16 正解 2

- 1 正しい。市街化区域または市街化調整区域を問わず、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開発行為については、開発許可を受ける必要はない。
- 2 誤り。本肢の場合においても開発許可を受ける必要がある。本肢の開発行為は、市街化調整区域における34条の開発許可基準に合致する場合なので許可を受けることができる。
- 3 正しい。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は、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。市街化区域以外の場所であれば、開発許可は不要である。
- 4 正しい。準都市計画区域内で3,000㎡以上の開発行為を行うには開発許可を受けなければならない。なお、国又は都道府県、指定都市(以下「都道府県等」という。)が行う開発行為については、当該国の機関又は都道府県等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される。

問17 正解 1

- 1 誤り。文化財保護法の規定によって国宝や重要有形民俗文化財に指定された建築物には、建築基準法は適用されない。
- 2 正しい。建築主事等は、確認申請を受けたときは、特殊建築物(床面積の総計200㎡超)・大規模建築物については35日以内、その他の場合は7日以内に確認を行わなければならない。
- 3 正しい。本肢の建築物は、階数が2以上または延べ面積が200㎡である「大規模建築物」に該当する。都市計画区域の内外を問わず、大規模建築物を新築する場合には、建築確認を受けなければならない。
- 4 正しい。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、建築主事に検査の申請をしなければならない。

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 誤り。農地を耕作目的で権利移動する場合には、農地法3条1項の許可を受けなければならない。農地法3条1項の許可権者は、農業委員会である。たとえ市街化区域内の農地であっても「農業委員会の許可」である。届出でよいという例外はない。
- 2 誤り。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条の許可を受ける必要がない。この場合、相続により農地を取得した旨を「農業委員会に届出」が必要である。
- 3 誤り。農地の権利者が、その農地の転用をする場合は、原則として農地法第4条1項に基づき、「都道府県知事等（指定市町村の場合は、指定市町村長）の許可」を受けなければならない。
- 4 正しい。農地法第4条1項の許可をするにあたり、許可権者は、条件をつけて許可することができる。

問20 正解 2

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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㎡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㎡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。

- 4 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。

問21 正解 4

- 1 正しい。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った日の翌日において、施行者が取得する。
- 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。都道府県の管理に属するのではない。

問22 正解 3

- 1 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であるときは、届出は不要である。
- 2 誤り。市街化区域の2,000㎡以上の甲土地は、届出必要面積である。甲土地の売買の予約をした場合には、届出が必要であるが、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 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23 正解 3

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

問24 正解 2

- 1 正しい。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。
- 2 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」。
- 3 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。
- 4 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。

問25 正解 2

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

問26 正解 2

- 1 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。
- 2 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は、「登録消除処分をすることができない」。
- 3 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。
- 4 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。

問27 正解 1

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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。」
- 4 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。

問28 正解 3

- 1 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。
- 2 誤り。売主が種類・品質に関して契約内容に適合しない中古住宅を買主に引き渡した場合、売主が負う契約不適合責任に関し、民法に規定する通知期間（不適合を知ったときより1年）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より特に認められており、有効である。
- 3 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。
- 4 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。

問29 正解 2

- 1 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。
- 2 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。
- 3 誤り。帳簿は「事務所ごと」に備えなければならない。
- 4 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ないが、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。

問30 正解 1

- 1 **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。
- 2 **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。
- 3 **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（法人にあつては、その名称）は重要事項である。

- 4 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ての特別の負担）は重要事項である。

問31 正解 3

- 1 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。
- 2 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。」
- 3 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、 $60万円 + (30万円 \times 3) = 150万円$ である。
- 4 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。

問32 正解 2

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

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、6,000万円である（ $6600万円 \div 1.1 = 6,000万円$ ）。したがって、報酬額は、 $6,000万円 \times 3\% + 6万円 = 186万円$ 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、 $186万円 \times 1.1 = 2,046,000円$ となる。したがって、3が正解である。

問34 正解 1

- 1 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。

- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

問35 正解 3

- 1 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。」
- 2 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。」
- 3 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。
- 4 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。

問36 正解 1

- 1 正しい。宅地または建物の引渡しの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。
- 2 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。」
- 3 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。
- 4 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。

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。国土交通大臣許可でも、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 4

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

問39 正解 4

- 1 違反する。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。
- 2 違反する。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。
- 3 違反する。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。
- 4 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。

問40 正解 2

- 1 誤り。国債の評価額は額面の100%、地方債の評価額は額面の90%であるので、合計の評価額は、「2,800万円」となる。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

問41 正解 1

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 誤り。宅建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。

問42 正解 4

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

問43 正解 2

- 1 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。
- 2 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、5%を又は1000万円を超える手付金等を支払わないことができる。
- 3 誤り。5%又は1000万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。
- 4 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。」

問44 正解 2

- 1 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。
- 2 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

金を、遅滞なく返還しなければならない。

- 3 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。「口頭」ではすることができない。
- 4 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）。

問45 正解 3

- 1 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。
- 2 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。「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。」
- 3 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。
- 4 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。

問46 正解 1

- 1 誤り。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、償還期間の延長等の貸付条件の変更を行うことができる。
- 2 正しい。「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 正しい。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 正しい。住宅の建設、購入、改良若しくは移転（建設等）をしようとする者又は住宅の建設等に関する事業を行う者に対し、必要な資金の調達又は良質な住宅の設計若しくは建設等に関する情報の提供、相談その他の援助を行う。

問47 正解 2

- 1 正しい。新聞広告や新聞折込チラシにおいては、物件の面積や価格等の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 誤り。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、その販売広告には「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しなければ、不当表示となるおそれがある。

- 3 正しい。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 正しい。新築とは、「建築工事完了後1年未満であって、居住の用に供されたことがないもの」をいう。したがって、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 正解 3

- 1 誤り。令和6年の新設住宅着工戸数は、792,195戸（前年比3.3%減）で、2年連続の減少となった。このうち、「貸家」の着工戸数は約34.2万戸となっており、「2年連続の減少」となった。
- 2 誤り。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、昨年の「減少から再びの増加」となった。
- 3 正しい。令和7年地価公示（令和7年3月公表）における令和6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4年連続で上昇した。
- 4 誤り。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、「ほぼ横ばい」で推移している。

問49 正解 3

- 1 正しい。まさ土（真砂土）とは、花崗岩が風化してできた砂である。まさ土地帯で大規模な土石流災害が発生することは、近年発生している土砂災害により改めて認識された。
- 2 正しい。地すべり地については、上部は切土のように急斜面となり、中部は土砂が流れる部分で緩やかな斜面となり、下部には土砂が堆積し末端部に相当する急斜面がある。等高線は乱れて表れることが多い。
- 3 誤り。崖錐は、傾斜の緩い扁平な円錐形状の地形を形成しているとの部分は正しいが、谷出口を頂点とする同心円状の傾斜がある部分を「扇状地」という。
- 4 正しい。断層地形とは、地表面が断層面を境にして水平方向または垂直方向にずれ動いたものをいう。

問50 正解 1

- 1 不適當。鉄骨造はS造ともいうが、自重が軽く、靱性が大きい。そのため大空間を有する建築や高層建築の骨組に採用される。
- 2 適當。鉄筋コンクリート構造は、耐火性があり、耐久性があり、形態も自由に形成できる。
- 3 適當。鉄骨鉄筋コンクリート構造は、鉄骨構造に鉄筋コンクリートで被覆したものであり、鉄筋コンクリートよりも強度が強く、靱性もある。ただし、建築費用は高く

なる傾向がある。

- 4 適当。集成木材を使用して建築された構造を集成木材構造という。近年の集成木材は、強度が大きく体育館にも用いられる。