宅地建物取引士資格試験
過去問題（令和６年度法改正対応版）

平成12年度

合格基準点：30点

実施日①	：	年	月	日
実施日②	：	年	月	日
実施日③	：	年	月	日
試験時間	： 120分			

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

問題は、１ページから23ページまでの50問です。
試験開始の合図と同時に、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、直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、各問題とも一つだけです。
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　適用法令

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。

宅建試験ドットコム

【問　1】　Aが、Bに代理権を授与してA所有の土地を売却する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、正しいものはどれか。

1　Bが未成年者であるとき、Bは、Aの代理人になることができない。

2　Bは、自己の責任により、自由に復代理人を選任することができる。

3　Bは、Aの同意がなければ、この土地の買主になることができない。

4　Bは、Aが死亡した後でも、Aの代理人としてこの土地を売却できる。

【問　2】　Aは、BのCに対する金銭債務を担保するため、A所有の土地に抵当権を設定し、物上保証人となった。この場合、民法の規定及び判例によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。

1　Aは、この金銭債務の消滅時効を援用することができる。

2　Aが、Cに対し、この金銭債務が存在することを時効期間の経過前に承認した場合、当該債務の消滅時効の更新の効力が生じる。

3　Bが、Cに対し、この金銭債務が存在することを時効期間の経過前に承認した場合、Aは、当該債務の消滅時効の更新の効力を否定することができない。

4　CからAに対する不動産競売の申立てがされた場合、競売開始決定の正本がBに送達された時に、この金銭債務の消滅時効の完成猶予の効力が生じる。

【問　3】　Aが、Bに賃貸している建物の賃料債権の先取特権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は、賃貸した建物内にあるB所有の家具類だけでなく、Bが自己使用のため建物内に持ち込んだB所有の時計や宝石類に対しても、先取特権を有する。

2　Bが、建物をCに転貸したときには、Aは、Cが建物内に所有する動産に対しても、先取特権を有する。

3　Bがその建物内のB所有の動産をDに売却したときは、Aは、その代金債権に対して、払渡し前に差押えをしないで、先取特権を行使することができる。

4　AがBから敷金を預かっている場合には、Aは、賃料債権の額から敷金を差し引いた残額の部分についてのみ先取特権を有する。

【問　4】　Aが、債権者の差押えを免れるため、Bと通謀して、A所有地をBに仮装譲渡する契約を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Aから所有権移転登記を受けていた場合でも、Aは、Bに対して、ＡＢ間の契約の無効を主張することができる。

2　Cが、ＡＢ間の契約の事情につき善意無過失で、Bからこの土地の譲渡を受けた場合は、所有権移転登記を受けていないときでも、Cは、Aに対して、その所有権を主張することができる。

3　DがAからこの土地の譲渡を受けた場合には、所有権移転登記を受けていないときでも、Dは、Bに対して、その所有権を主張することができる。

4　Eが、ＡＢ間の契約の事情につき善意無過失で、Bからこの土地の譲渡を受け、所有権移転登記を受けていない場合で、Aがこの土地をFに譲渡したとき、Eは、Fに対して、その所有権を主張することができる。

【問　5】　根抵当権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　根抵当権は、根抵当権者が債務者に対して有する現在及び将来の債権をすべて担保するという内容で、設定することができる。

2　根抵当権の極度額は、いったん登記がされた後は、後順位担保権者その他の利害関係者の承諾を得た場合でも、増額することはできない。

3　登記された極度額が１億円の場合、根抵当権者は、元本１億円とそれに対する最後の２年分の利息及び損害金の合計額につき、優先弁済を主張できる。

4　根抵当権の被担保債権に属する個別の債権が、元本の確定前に、根抵当権者から第三者に譲渡された場合、その第三者は、当該根抵当権に基づく優先弁済を主張できない。

【問　6】　Aが、Bに対して有する金銭債権を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　譲渡通知は、AがBに対してしなければならないが、CがAの代理人としてBに対して通知しても差し支えない。

2　Bが譲渡を承諾する相手方は、A又はCのいずれでも差し支えない。

3　Aが、CとDとに二重譲渡し、それぞれについて譲渡通知をした場合で、Cに係る通知の確定日付はDに係るものより早いが、Bに対しては、Dに係る通知がCに係る通知より先に到達したとき、Dへの債権譲渡が優先する。

4　Bが、既にAに弁済していたのに、AのCに対する譲渡を異議を留めないで承諾した場合、Bは、弁済したことをCにもAにも主張することができない。

【問　7】　買主Aと売主Bとの間で建物の売買契約を締結し、AはBに手付を交付したが、その手付は解約手付である旨約定した。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　手付の額が売買代金の額に比べて僅（きん）少である場合には、本件約定は、効力を有しない。

2　Aが、売買代金の一部を支払う等売買契約の履行に着手した場合は、Bが履行に着手していないときでも、Aは、本件約定に基づき手付を放棄して売買契約を解除することができない。

3　Aが本件約定に基づき売買契約を解除した場合で、Aに債務不履行はなかったが、Bが手付の額を超える額の損害を受けたことを立証できるとき、Bは、その損害全部の賠償を請求することができる。

4　Bが本件約定に基づき売買契約を解除する場合は、Bは、Aに対して、単に口頭で手付の額の倍額を提供することを告げて受領を催告するだけでは足りず、これを現実に提供しなければならない。

【問　8】　Aが、その過失によってB所有の建物を取り壊し、Bに対して不法行為による損害賠償債務を負担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、正しいものはどれか。

1　Aの不法行為に関し、Bにも過失があった場合でもAから過失相殺の主張がなければ、裁判所は、賠償額の算定に当たって、賠償金額を減額することができない。

2　不法行為がAの過失とCの過失による共同不法行為であった場合、Aの過失がCより軽微なときでも、Bは、Aに対して損害の全額について賠償を請求することができる。

3　Bが、不法行為による損害と加害者を知った時から１年間、損害賠償請求権を行使しなければ、当該請求権は消滅時効により消滅する。

4　Aの損害賠償債務は、BからAへ履行の請求があった時から履行遅滞となり、Bは、その時以後の遅延損害金を請求することができる。

【問　9】　Aが、Bに対する金銭債務について、代物弁済をする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、正しいものはどれか。

1　Aが、不動産の所有権をもって代物弁済の目的とする場合、Bへの所有権移転登記その他第三者に対する対抗要件を具備するため必要な行為を完了しなければ、弁済としての効力は生じない。

2　Aの提供する不動産の価格が1,000万円で、Bに対する金銭債務が950万円である場合、ＡＢ間で清算の取決めをしなければ、代物弁済はできない。

3　Aが、Bに対する金銭債務の弁済に代えて、Cに対するAの金銭債権を譲渡する場合に、その金銭債権の弁済期が未到来のものであるときは、弁済としての効力は生じない。

4　Bは、Aから代物弁済として不動産の所有権の移転を受けた後は、その不動産に契約不適合があっても、Aの責任を追求することはできない。

【問　10】　被相続人Ａ、相続人Ｂ及びＣ（いずれもＡの子）として、Ａが遺言をし、又はしようとする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は、遺言をもって、第三者Ｄに遺言執行者の指定を委託することができる。

2　Ａは、「Ａの財産をすべてＢに遺贈する。ＣはＢに対して遺留分の侵害額請求をしてはならない」旨の遺言をして、ＣをＡの相続から排除することができる。

3　Ａが、「Ａの甲土地をＢに相続させる」旨の遺言をした場合で、その後甲土地を第三者Ｅに売却し、登記を移転したとき、その遺言は取り消されたものとみなされる。

4　Ａは、「Ａの乙建物をＣに相続させる」旨の遺言をした場合で、Ｂの遺留分を害しないとき、これをＣ単独の所有に帰属させることができる。

【問　11】　Ａを賃借人、Ｂを賃貸人としてＢ所有の土地に建物譲渡特約付借地権を設定する契約（その設定後30年を経過した日に借地上の建物の所有権がＡからＢに移転する旨の特約が付いているものとする。）を締結した場合に関する次の記述のうち、借地借家法の規定によれば、誤っているものはどれか。

1　本件契約における建物譲渡の特約は、必ずしも公正証書によって締結する必要はない。

2　Ａの借地権は、その設定後30年を経過した日における建物譲渡とともに消滅し、本件契約がＡＢの合意によらずに法定更新されることはない。

3　建物譲渡によりＡの借地権が消滅した場合で、Ａがその建物に居住しているときは、Ａは、直ちに、Ｂに対して建物を明け渡さなければならず、賃借の継続を請求することはできない。

4　Ｃが、建物をＡから賃借し、Ａの借地権消滅後もそこに居住している場合で、Ｂに対して賃借の継続を請求したときは、一定の場合を除き、ＢＣ間に期間の定めのない建物賃貸借がされたものとみなされる。

【問　12】　Aが、B所有の建物を賃借している場合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　Aが、建物に自ら居住せず、Bの承諾を得て第三者に転貸し、居住させているときは、Aは、Bからその建物を買い受けた者に対し、賃借権を対抗することができない。

2　Aが建物を第三者に転貸しようとする場合に、その転貸によりBに不利となるおそれがないにもかかわらず、Bが承諾を与えないときは、裁判所は、Aの申立てにより、Bの承諾に代わる許可を与えることができる。

3　建物の転貸借がされている場合（転借人C）において、AB間の賃貸借が正当の事由があり期間の満了によって終了するときは、Bは、Cにその旨通知しないと、Aに対しても、契約の終了を主張することができない。

4　Bの建物がDからの借地上にあり、Bの借地権の存続期間の満了によりAが土地を明け渡すべきときは、Aが期間満了をその１年前までに知らなかった場合に限り、Aは、裁判所に対し土地の明渡しの猶予を請求することができる。

【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　区分所有者が管理者を選任する場合は、集会の決議の方法で決することが必要で、規約によっても、それ以外の方法による旨定めることはできない。

2　建物の価格の1／2以下に相当する部分が滅失した場合において、滅失した共用部分を復旧するときは、集会の決議の方法で決することが必要で、規約によっても、それ以外の方法による旨定めることはできない。

3　共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）は、集会の決議の方法で決することが必要で、規約によっても、それ以外の方法による旨定めることはできない。

4　管理者をその職務に関し区分所有者のために原告又は被告とする場合は、集会の決議の方法で決することが必要で、規約によっても、それ以外の方法による旨定めることはできない。

【問　14】　所有権保存の登記に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　所有権の登記がされていない建物について、その所有権が自己にあることを確定判決によって証明できる者は、当該建物の所有権保存の登記を申請することができる。

2　土地の登記簿の表題部に被相続人が所有者として記載されている場合において、その相続人が複数あるときは、共同相続人の１人は、自己の持分についてのみ所有権保存の登記を申請することができる。

3　土地収用法による収用によって土地の所有権を取得した者は、直接自己名義に当該土地の所有権保存の登記を申請することができる。

4　１棟の建物を区分した建物の登記簿の表題部に記載された所有者から所有権を取得したことを証明できる者は、直接自己名義に当該建物の所有権保存の登記を申請することができる。

【問　15】　土地の分筆の登記に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　土地の分筆の登記の申請人は、登記簿の甲区事項欄に記載された所有権の登記名義人でなければならない。

2　土地の分筆の登記の申請書に記載する分割前の土地の地積は、登記記録上の地積と一致していなければならない。

3　抵当権の登記がある土地の分筆の登記を申請する場合において、分割後の数筆の土地にその抵当権が存続するときは、登記官は、その抵当権についての共同担保目録が作成されているときを除き、共同担保目録を作成しなければならない。

4　承役地についてする地役権の登記がある土地の分筆の登記を申請する場合において、分割後の土地の一部に地役権が存続するときは、申請情報にこれを証する地役権者の書面及びその部分を示した図面を添付しなければならない。

【問　16】　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。ただし、地方自治法に基づく指定都市の特例については考慮しないものとする。

1　土地を交換する契約を締結した場合、金銭の授受がなければ、事後届出が必要となることはない。

2　事後届出に係る土地の利用目的について、都道府県知事が当該土地を含む周辺の地域の適正かつ合理的な土地利用を図るために必要な助言をした場合において、届出をした者がその助言に従わなかったときは、その旨を公表される。

3　停止条件付きの土地売買等の契約を締結した場合には、停止条件が成就した日から起算して２週間以内に事後届出をしなければならない。

4　都道府県知事は、事後届出があった日から起算して３週間以内に勧告をすることができない合理的な理由があるときは、３週間の範囲内において、当該期間を延長することができる。

【問　17】　次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　都市計画法によれば、再開発等促進区が定められている地区計画の区域内において、建築物の新築を行おうとする者は、市町村長の許可を受けなければならない。

2　道路法によれば、道路の区域が決定された後道路の供用が開始されるまでの間に、当該区域内において、工作物の新築を行おうとする者は、道路管理者の許可を受けなければならない。

3　都市緑地法によれば、特別緑地保全地区内において、土地の形質の変更を行おうとする者は、公園管理者の許可を受けなければならない。

4　地すべり等防止法によれば、地すべり防止区域内において、地下水を誘致し、又は停滞させる行為で地下水を増加させるものを行おうとする者は、河川管理者の許可を受けなければならない。

【問　18】　建築物の建築の制限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。

1　都市計画施設の区域内において建築物の建築を行おうとする者は、一定の場合を除き、都道府県知事等の許可を受けなければならない。

2　市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築を行おうとする者は、一定の場合を除き、都道府県知事等の許可を受けなければならない。

3　地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められている区域内において、建築物の建築を行おうとする者は、一定の場合を除き、都道府県知事等の許可を受けなければならない。

4　都市計画事業の認可等の告示があった後に、当該事業地内において都市計画事業の施行の障害となるおそれがある建築物の建築を行おうとする者は、一定の場合を除き、都道府県知事等の許可を受けなければならない。

【問　19】　開発行為で、主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行うものについて、開発許可を受けようとする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、正しいものはどれか。

1　給水施設が、開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていないときは、開発許可を受けることができない。

2　申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用がないときは、開発許可を受けることができない。

3　開発区域内の土地について、用途地域が定められている場合で、予定建築物の用途がこれに適合していないときは、開発許可を受けることができない。

4　開発区域内に建築基準法第39条第１項に規定する災害危険区域が含まれているときは、開発許可を受けることができない。

【問　20】　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。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、中核市及び施行時特例市にあってはその長をいうものとする。

1　図書館の建築の用に供する目的で行う開発行為は、市街化調整区域内におけるものであっても、その規模の大小を問わず、開発許可を受けることなく、行うことができる。

2　市街化調整区域内における開発行為であっても、その区域内で生産される農産物の加工に必要な建築物の建築の用に供する目的で行うものについては、開発許可を受けることなく、行うことができる。

3　都道府県知事は、市街化調整区域内の土地について開発許可をするときは、建築物の敷地面積に対する建築面積の割合に関する制限を定めることができるが、建築物の高さに関する制限を定めることはできない。

4　都道府県知事は、市街化区域内の土地について開発許可をしたときは、当該許可に係る開発区域内において予定される建築物の用途、構造及び設備を開発登録簿に登録しなければならない。

【問　21】　土地区画整理事業に関する次の記述のうち、土地区画整理法の規定によれば、誤っているものはどれか。

1　個人施行者について、施行者以外の者への相続、合併その他の一般承継があった場合においては、その一般承継者は、施行者となる。

2　土地区画整理組合が施行する土地区画整理事業は、市街化調整区域内において施行されることはない。

3　市町村が施行する土地区画整理事業については、事業ごとに土地区画整理審議会が置かれる。

4　都道府県が施行する土地区画整理事業は、すべて都市計画事業として施行される。

【問　22】　次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、正しいものはどれか。

1　住宅は、敷地の周囲の状況によってやむを得ない場合を除き、その１以上の居室の開口部が日照を受けることができるものでなければならない。

2　高さ25mの建築物には、周囲の状況によって安全上支障がない場合を除き、有効に避雷設備を設けなければならない。

3　高さ25mの建築物には、安全上支障がない場合を除き、非常用の昇降機を設けなければならない。

4　延べ面積が2,000㎡の準耐火建築物は、防火上有効な構造の防火壁又は防火床によって有効に区画し、かつ、各区画の床面積の合計をそれぞれ500㎡以内としなければならない。

【問　23】　建築物の用途制限に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、正しいものはどれか。ただし、特定行政庁の許可については考慮しないものとする。

1　病院は、工業地域、工業専用地域以外のすべての用途地域内において建築することができる。

2　老人ホームは、工業専用地域以外のすべての用途地域内において建築することができる。

3　図書館は、すべての用途地域内において建築することができる。

4　大学は、工業地域、工業専用地域以外のすべての用途地域内において建築することができる。

【問　24】　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。

1　道路法による道路は、すべて建築基準法上の道路に該当する。

2　建築物の敷地は、必ず幅員４m以上の道路に２m以上接しなければならない。

3　地方公共団体は、土地の状況等により必要な場合は、建築物の敷地と道路との関係について建築基準法に規定された制限を、条例で緩和することができる。

4　地盤面下に設ける建築物については、道路内に建築することができる。

【問　25】　農地法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　市街化区域内において４ヘクタールを超える農地を住宅建設のために取得する場合には、農林水産大臣へ農地法第５条の届出をする必要がある。

2　農家が自己所有する市街化調整区域内の農地を転用して、そこに自ら居住する住宅を建設する場合には、農地法第４条の許可を受ける必要がある。

3　都道府県が、農林水産省令で定める農業振興上の必要性が高いと認められる施設の用に供するために農地を取得する場合には、農地法の許可を受ける必要はない。

4　農家が農業用施設に転用する目的で１アールの農地を取得する場合には、農地法第５条の許可を受ける必要がある。

【問　26】　個人が、令和６年中に、令和６年1月１日において所有期間が10年を超える家屋を譲渡した場合において、居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例（以下この問において「軽減税率の特例」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　その家屋を火災により滅失した場合を除き、その家屋を譲渡する直前まで自己の居住の用に供していなければ、軽減税率の特例の適用を受けることができない。

2　その家屋の譲渡について居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除の適用を受けるときは、3,000万円特別控除後の譲渡益について軽減税率の特例の適用を受けることができない。

3　その家屋の譲渡について特定の居住用財産の買換えの特例の適用を受ける場合は、譲渡があったものとされる部分の譲渡益があるときであっても、その譲渡益について軽減税率の特例の適用を受けることができない。

4　その家屋以外に自己の居住の用に供している家屋（所有期間10年超）を有しており、これらの家屋を同一年中に譲渡した場合には、いずれの家屋の譲渡についても軽減税率の特例の適用を受けることができる。

【問　27】　印紙税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　建物の賃貸借契約に際して敷金を受け取り、敷金の領収書（記載金額100万円）を作成した場合、その領収書に「賃借人が退去する際に返還する」旨が記載されているときでも、印紙税は課税される。

2　土地の譲渡契約（記載金額5,000万円）と建物の建築工事請負契約（記載金額3,000万円）を１通の契約書にそれぞれ区分して記載した場合、その契約書の記載金額は8,000万円である。

3　Ａ社を売主、Ｂ社を買主、Ｃ社を仲介人とする土地の譲渡契約書（記載金額5,000万円）を３通作成し、それぞれが１通ずつ保存することとした場合、仲介人であるＣ社が保存する契約書には印紙税は課税されない。

4　土地の譲渡金額の変更契約書で、「既作成の譲渡契約書に記載の譲渡金額１億円を１億1,000万円に変更する」旨が記載されている場合、その契約書の記載金額は１億1,000万円である。

【問　28】　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　床面積が33㎡である新築された住宅（認定長期優良住宅ではない）で、まだ人の居住の用に供されたことのないものを、令和６年4月に取得した場合、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、当該住宅の価格から1,200万円が控除される。

2　現在保有している家屋を解体し、これを材料として他の場所に同一の構造で再建した場合は、常に不動産の取得はなかったものとみなされる。

3　宅地を令和６年4月に取得した場合、当該取得に係る不動産取得税の課税標準は、当該宅地価格の1／2の額とされる。

4　委託者のみが信託財産の元本の受益者である信託において、受託者から委託者に信託財産を移す場合の不動産の取得については、不動産取得税が課税される。

【問　29】　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　地価公示は、土地鑑定委員会が、一定の都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める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、公示することにより行われる。

2　地価公示の標準地は、自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地について選定される。

3　標準地の鑑定評価は、近傍類地の取引価格から算定される推定の価格、近傍類地の地代等から算定される推定の価格及び同等の効用を有する土地の造成に要する推定の費用の額を勘案して行われる。

4　都道府県知事は、土地鑑定委員会が公示した事項のうち、当該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面を、当該都道府県の事務所において一般の閲覧に供しなければならない。

【問　30】　宅地建物取引業の免許（以下「免許」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社が、甲県に本店を、乙県に支店をそれぞれ有する場合で、乙県の支店のみで宅地建物取引業を営もうとするとき、Ａ社は、乙県知事の免許を受けなければならない。

2　Ｂ社の政令で定める使用人が、かつて不正の手段により免許を受けたとして当該免許を取り消された場合で、その取消しの日から５年を経過していないとき、Ｂ社は、免許を受けることができない。

3　Ｃ社の取締役が、かつて破産手続開始の決定を受けたことがある場合で、復権を得てから５年を経過していないとき、Ｃ社は、免許を受けることができない。

4　Ｄ社が、免許の更新の申請を怠り、その有効期間が満了した場合は、Ｄ社は、遅滞なく、免許証を返納しなければならない。

【問　31】　宅地建物取引士に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　宅地建物取引業者が、宅地建物取引業法第35条の規定に基づき重要事項の説明をさせる場合の宅地建物取引士は、必ずしも成年者である専任の宅地建物取引士である必要はない。

2　宅地建物取引業者が、自ら売主として建物を販売した場合に、その相手方が宅地建物取引業者であれば、宅地建物取引業法第37条の規定に基づき交付すべき書面には、宅地建物取引士をして記名させる必要はない。

3　宅地建物取引業者の従業者である宅地建物取引士は、正当な理由がある場合又はその従業者でなくなった場合を除き、宅地建物取引業の業務を補助したことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない。

4　宅地建物取引業者は、その事務所に備える従業者名簿に、従業者が宅地建物取引士であるか否かの別を記載しなかった場合、業務停止の処分を受けることがあるが、罰金の刑に処せられることはない。

【問　32】　宅地建物取引士Aが、甲県知事の宅地建物取引士資格登録（以下「登録」という。）及び宅地建物取引士証（以下「取引士証」という。）の交付を受けている場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　Aが、甲県知事から取引士証の交付を受けた際に付された条件に違反したときは、甲県知事は、Aの登録を消除しなければならない。

2　Aは、取引士証の有効期間の更新を受けなかったときは、取引士証を甲県知事に返納しなければならず、甲県知事は、Aの登録を消除しなければならない。

3　Aは、その住所を変更したときは、遅滞なく、変更の登録の申請とあわせて、取引士証の書換え交付を甲県知事に申請しなければならない。

4　Aが、乙県知事に登録の移転の申請とともに、取引士証の交付の申請をした場合における取引士証の交付は、Aが現に有する取引士証に、新たな登録番号その他必要な記載事項を記入する方法で行わなければならない。

【問　33】　宅地建物取引士の登録に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　宅地建物取引士Ａが、不正の手段により登録を受けたとして登録の消除の処分に係る聴聞の期日及び場所が公示された日から当該処分についての決定がされる日までの間に、相当の理由なく登録の消除を申請した場合、Ａは、当該登録が消除された日から５年を経過しなければ、新たな登録を受けることができない。

2　宅地建物取引士Ｂは、刑法第209条（過失傷害）の罪により罰金の刑に処せられた場合は、30日以内に登録の消除を申請しなければならず、当該登録が消除された日から５年を経過しなければ、新たな登録を受けることができない。

3　宅地建物取引士Ｃが、登録を受けている都道府県知事から事務禁止の処分を受け、その禁止の期間中にＣからの申請に基づくことなく登録を消除された場合は、事務禁止の期間が満了するまでの間は、Ｃは、新たな登録を受けることができない。

4　未成年であるＤは、法定代理人から宅地建物取引業の営業に関し許可を得て登録を受けることができるが、宅地建物取引業者がその事務所等に置かなければならない成年者である専任の宅地建物取引士とみなされることはない。

【問　34】　宅地建物取引業者が、その媒介により宅地の貸借の契約を成立させた場合に、宅地建物取引業法第37条の規定に基づく契約内容を記載した書面において必ず記載すべき事項以外のものは、次のうちどれか。

1　借賃の額並びにその支払の時期及び方法

2　契約の解除に関する定めがあるときは、その内容

3　契約の更新に関する事項

4　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、その内容

【問　35】　宅地建物取引業者Ａが、その業務を行う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　Ａが、建物の貸借の媒介をするに当たり、当該建物の近隣にゴミの集積場所を設置する計画がある場合で、それを借主が知らないと重大な不利益を被るおそれがあるときに、Ａは、その計画について故意に借主に対し告げなかった。

2　Ａは、建物の売買の媒介をするに当たり、建物の売主から特別の依頼を受けて広告をし、当該建物の売買契約が成立したので、国土交通大臣が定めた報酬限度額の報酬のほかに、その広告に要した実費を超える料金を受領した。

3　Ａが、建物の貸借の媒介をするに当たり、借受けの申込みをした者から預り金の名義で金銭を授受した場合で、後日その申込みが撤回されたときに、Ａは、「預り金は、手付金として既に家主に交付した」といって返還を拒んだ。

4　Ａは、建物の売買の媒介をするに当たり、買主が手付金を支払えなかったので、手付金に関し銀行との間の金銭の貸借のあっせんをして、当該建物の売買契約を締結させた。

【問　36】　宅地建物取引業者Ａが、Ｂ所有建物の売買の媒介の依頼を受け、Ｂと一般媒介契約（専任媒介契約でない媒介契約）を締結した場合に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。なお、書面の交付には、依頼者の承諾を得て行う電磁的方法による提供を含むものとする。

1　Ａは、遅滞なく、宅地建物取引業法第34条の２の規定により依頼者に交付すべき書面を作成し、宅地建物取引士をして記名押印させ、Ｂに交付しなければならない。

2　「Ｂが、Ａ以外の宅地建物取引業者に重ねて売買の媒介の依頼をする際は、Ａに通知しなければならない」旨の定めをしたときは、その定めは無効である。

3　Ａが、建物を売買すべき価額について意見を述べる場合に、その根拠を明らかにしなかったとき、Ａは、そのことを理由に業務停止の処分を受けることがある。

4　ＢがＡに対して支払う報酬に関する事項については、必ずしも宅地建物取引業法第34条の２の規定により依頼者に交付すべき書面に記載する必要はない。

【問　37】　宅地建物取引業者Ａが、Ｂ所有地の売買の媒介の依頼を受け、Ｂと専任媒介契約を締結した場合に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、誤っているものはどれか。

1　当該契約には、Ｂが、他の宅地建物取引業者の媒介又は代理によって売買又は交換の契約を成立させたときの措置を定めなければならない。

2　Ａは、Ｂの申出に基づき、「契約の有効期間を６月とする」旨の特約をしたときでも、その期間は３月（専属専任媒介契約にあっては、１月）となる。

3　「当該Ｂ所有地についての売買すべき価額は指定流通機構への登録事項とはしない」旨の特約をしたときは、その特約は無効である。

4　Ａは、Ｂに対し、当該契約に係る業務の処理状況を２週間に１回以上（専属専任媒介契約にあっては、１週間に１回以上）報告しなければならない。

【問　38】　宅地建物取引業者Ａの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　Ａが、都市計画法第29条の許可を必要とする宅地の分譲をする場合、Ａは、その許可を受ける前であっても、許可申請中である旨表示して、その宅地の分譲の広告をすることができる。

2　Ａが、宅地建物取引業法第65条第２項の規定により業務の全部の停止を命じられた場合でも、Ａは、停止期間経過後に契約を締結する宅地については、停止期間中に、その販売の広告をすることができる。

3　Ａが、建物の貸借の媒介をするに当たり、依頼者からの依頼に基づくことなく広告した場合でも、その広告が貸借の契約の成立に寄与したとき、Ａは、報酬とは別に、その広告料金を請求できる。

4　Ａが、建物を分譲するに当たり宅地建物取引業法第32条の規定に違反して誇大広告をした場合は、その広告をインターネットを利用する方法で行ったときでも、国土交通大臣又は都道府県知事は、Ａに対して監督処分をすることができる。

【問　39】　宅地建物取引業者が、宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項について説明をする場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　建物の貸借の媒介において、当該貸借が借地借家法第38条第１項の定期建物賃貸借である場合は、貸主がその内容を書面で説明したときでも、定期建物賃貸借である旨を借主に説明しなければならない。

2　建物の売買の媒介において、売主が当該建物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わない旨の定めをする場合は、その内容について買主に説明しなければならない。

3　建物の貸借の媒介において、借賃以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額及びその目的のほか、当該金銭の授受の時期についても借主に説明しなければならない。

4　建物の売買の媒介において、買主が天災その他不可抗力による損害を負担する旨の定めをする場合は、その内容について買主に説明しなければならない。

【問　40】　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と中古の土地付建物の売買契約（代金5,000万円、手付金1,000万円）を締結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が、売買目的物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に関し、買主がその不適合を売主に通知すべき期間について、その土地付建物の引渡しの時から１年間とする旨の特約をした場合は、その期間は、Ｂが契約不適合を知った時から１年間となる。

2　Ａは、手付金のうち代金の1／10を超える部分について宅地建物取引業法第41条の２に規定する手付金等の保全措置を講じた場合は、手付金全額を受領することができる。

3　Ａは、Ｂの要求があった場合は、契約の締結を誘引するためＢの手付金の支払いについて分割払とすることができる。

4　ＡＢ間で、手付金を違約手付とする旨の特約を定めた場合においても、別途Ｂの債務不履行による契約解除に伴う損害賠償の予定額を定めることができる。

【問　41】　売主を宅地建物取引業者であるＡ、買主を宅地建物取引業者でないＢとする宅地の売買契約について、Ｂが、宅地建物取引業法第37条の２（事務所等以外の場所においてした買受けの申込みの撤回等）の規定に基づき売買契約の解除を行う場合に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　Ａが、売買契約を締結した際に、売買契約の解除ができる旨及びその方法について口頭のみで告知した場合は、その告知した日から起算して10日後で、かつ、代金の一部を支払った後であっても、Ｂは、当該売買契約を解除することができる。

2　Ａが、電話によりＢの勤務先で売買契約に関する説明をする旨を申し出て、Ｂの勤務先を訪問し、そこで売買契約を締結した場合は、Ｂは、当該売買契約を解除することができない。

3　Ａが、一団の宅地の分譲について宣伝のみを行う現地案内所でＢに契約に関する説明を行い、翌日Ａの事務所等の近くのホテルのロビーで売買契約を締結した場合は、Ｂは、当該売買契約を解除することができる。

4　Ｂが、売買契約を締結した後、Ａから宅地の引渡しを受け、かつ、その代金の全部を支払った場合は、売買契約の解除ができる旨及びその方法について告知を受けていないときでも、Ｂは、当該売買契約を解除することができない。

【問　42】　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、その業務に関する各事務所の帳簿を一括して主たる事務所に、従業者名簿を各事務所ごとに備えなければならない。

2　宅地建物取引業者は、その業務に関する帳簿を、各事業年度の末日をもって閉鎖し、閉鎖後５年間（自ら売主となる新築住宅の売買については10年間）当該帳簿を保存しなければならない。

3　宅地建物取引業者は、その業務に従事する者であっても、アルバイトとして一時的に事務の補助をする者については、従業者名簿に記載する必要はない。

4　宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法第49条の規定に違反して業務に関する帳簿を備え付けなかったときでも、罰金の刑に処せられることはない。

【問　43】　宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）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、誤っているものはどれか。

1　Ａが、乙県の区域内におけるＡの業務に関し乙県知事から受けた業務停止の処分に違反した場合、乙県知事は、Ａの免許を取り消すことができる。

2　国土交通大臣は、Ａに対し宅地建物取引業の適正な運営を確保し、又は健全な発達を図るため必要な指導、助言及び勧告をすることはあっても、Ａの免許を取り消すことはできない。

3　Ａの宅地建物取引士が、乙県の区域内におけるＡの業務を行う場合に、宅地建物取引士としての事務に関し著しく不当な行為をして乙県知事から指示の処分を受けたとき、乙県知事は、Ａに対しても指示の処分をすることがある。

4　乙県知事は、乙県の区域内におけるＡの業務に関しＡに対し指示の処分をした場合は、遅滞なく、その旨を甲県知事に通知しなければならない。

【問　44】　宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）の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　Ａは、甲県知事の免許を受けた日から１月以内に、政令で定める額の営業保証金を主たる事務所のもよりの供託所に供託し、かつ、その旨を甲県知事に届け出なければ、事業を開始することができない。

2　Ａは、事業の開始後新たに事務所を設置したときは、２週間以内に政令で定める額の営業保証金を主たる事務所のもよりの供託所に供託し、かつ、その旨を甲県知事に届け出なければならない。

3　Ａは、宅地又は建物の売買契約を締結しようとするときは、当該契約が成立するまでの間に、宅地建物取引業者ではない相手方に対して、営業保証金を供託した供託所及びその所在地並びに供託金の額について説明しなければならない。

4　Ａが、営業保証金を金銭のみで供託している場合で、免許換えにより主たる事務所のもよりの供託所が変更したとき、Ａは、遅滞なく、変更前の供託所に対し、変更後の供託所への営業保証金の保管替えを請求しなければならない。

【問　45】　宅地建物取引業者Ａが宅地建物取引業保証協会（以下この問において「保証協会」という。）に加入している場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　Ａは、宅地建物取引業を行うに当たり保証協会へ加入することが義務付けられているが、一の保証協会の社員となった後に、重ねて他の保証協会の社員となることはできない。

2　Ａは、保証協会から弁済業務保証金の還付に係る還付充当金を納付すべき旨の通知を受けたときは、その通知を受けた日から２週間以内に、通知された額の還付充当金を保証協会に納付しなければならない。

3　Ａが、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で、その通知を受けた日から２週間以内に、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、Ａは、社員の地位を失う。

4　保証協会は、Ａがその一部の事務所を廃止したため弁済業務保証金分担金をＡに返還しようとするときは、弁済業務保証金の還付請求権者に対し、一定期間内に保証協会の認証を受けるため申し出るべき旨を公告しなければならない。

【問　46】　需給統計問題につき省略

（最新の統計データで学習してください。）

【問　47】　不当景品類及び不当表示防止法（以下この問において「景品表示法」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　宅地建物取引業者が、不動産の販売広告において販売する物件の最寄駅の表示を行う場合で、新設予定駅の方が現に利用できる最寄駅より近いときは、鉄道会社が駅の新設を公表したものであれば、現に利用できる駅に代えて新設予定駅を表示することができる。

2　懸賞によらないで提供する景品類の最高額は、景品表示法に基づき、一般的には、取引価額の1／10の範囲内と定められているが、不動産業においては、取引価額の1／10又は50万円のいずれか低い金額の範囲内と定められている。

3　宅地建物取引業者は、宅地の造成工事の完了前において宅地の販売広告を行う場合で、宅地建物取引業法第33条に規定する許可等の処分のほか、地方公共団体の条例に規定する確認等の処分が必要なときは、これを受けた後でなければ広告することはできない。

4　宅地建物取引業者が、不動産の販売広告において販売済みの物件を掲載した場合で、そのことにつき故意や過失がないときは、景品表示法上の不当表示になるおそれはない。

【問　48】　住宅金融公庫は2007年（平成19年）に廃止されたため省略
（後継である住宅金融支援機構の問題で学習してください。）

【問　49】　土地に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　地すべり地の多くは、過去に地すべり活動を起こした経歴があって、地すべり地形と呼ばれる独特の地形を呈し、棚田等の水田として利用されることがある。

2　樹木が生育する斜面地では、その根が土層と堅く結合しても、根より深い位置の斜面崩壊に対しては、樹木による安定効果を期待することはできない。

3　谷出口に広がる扇状地は、土砂・礫（れき）が堆積してできたものであるため、地盤は堅固でないが、土石流災害に対しては安全であることが多い。

4　自然堤防の背後に広がる低平地は、軟弱な地盤であることが多く、盛土の沈下が問題になりやすい。

【問　50】　建築物に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　組積造の建築物のはね出し窓又は はね出し縁は、鉄骨又は鉄筋コンクリートで補強しなければならない。

2　鋳鉄は、曲げ、引張り等の強度が低いため、建築物の材料としては一切使用してはならない。

3　木造建築物の継手及び仕口は、外部に露出しているため意匠の面を最も重視しなければならない。

4　木造建築物の柱は、張り間方向及びけた行方向それぞれについて小径を独立に算出したうえで、どちらか大きな方の値の正方形としなければならない。

《模範解答》

番号	正解	難易度	出典
(1)	3	B	平成12年 問1
(2)	2	E	平成12年 問2(改)
(3)	3	E	平成12年 問3
(4)	4	D	平成12年 問4
(5)	4	D	平成12年 問5
(6)	4	D	平成12年 問6
(7)	4	B	平成12年 問7(改)
(8)	2	D	平成12年 問8
(9)	1	E	平成12年 問9(改)
(10)	2	B	平成12年 問10(改)
(11)	3	D	平成12年 問11
(12)	4	E	平成12年 問12
(13)	3	E	平成12年 問13(改)
(14)	2	D	平成12年 問14
(15)	1	E	平成12年 問15(改)
(16)	4	D	平成12年 問16
(17)	2	D	平成12年 問17(改)
(18)	3	C	平成12年 問18(改)
(19)	3	D	平成12年 問19
(20)	1	B	平成12年 問20(改)
(21)	2	D	平成12年 問21
(22)	2	C	平成12年 問22(改)
(23)	2	D	平成12年 問23
(24)	4	B	平成12年 問24
(25)	1	D	平成12年 問25(改)

番号	正解	難易度	出典
(26)	3	D	平成12年 問26
(27)	1	C	平成12年 問27
(28)	3	C	平成12年 問28(改)
(29)	4	D	平成12年 問29(改)
(30)	2	B	平成12年 問30(改)
(31)	1	B	平成12年 問31(改)
(32)	3	C	平成12年 問32
(33)	1	D	平成12年 問33(改)
(34)	3	E	平成12年 問34
(35)	4	C	平成12年 問35(改)
(36)	3	C	平成12年 問36(改)
(37)	2	D	平成12年 問37
(38)	4	A	平成12年 問38(改)
(39)	1	D	平成12年 問39(改)
(40)	1	D	平成12年 問40(改)
(41)	2	C	平成12年 問41
(42)	2	B	平成12年 問42(改)
(43)	1	B	平成12年 問43(改)
(44)	4	D	平成12年 問44(改)
(45)	2	D	平成12年 問45
(46)	―	E	平成12年 問46
(47)	3	D	平成12年 問47
(48)	―	E	平成12年 問48
(49)	3	A	平成12年 問49
(50)	1	E	平成12年 問50

※難易度表示　A：簡単、B：やや簡単、C：普通、D：やや難、E：難しい