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14年度

合格基準点：36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の詐欺によって、A所有の建物をCに売却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　Aは、Bが詐欺をしたことを、Cが知り又は知ることができたときでないと、売買契約の取消しをすることができない。

2　AがCに所有権移転登記を済ませ、CがAに代金を完済した後、詐欺による有効な取消しがなされたときには、登記の抹消と代金の返還は同時履行の関係になる。

3　Aは、詐欺に気が付いていたが、契約に基づき、異議を留めることなく所有権移転登記手続をし、代金を請求していた場合、詐欺による取消しをすることはできない。

4　Cが当該建物を、詐欺について善意無過失のDに転売して所有権移転登記を済ませても、Aは詐欺による取消しをして、Dから建物の返還を求めることができる。

【問　2】　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する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　Bは、Aに対してCとの間の売買契約を委任したが、Aが、DをCと勘違いした要素の錯誤によってDとの間で契約した場合、Aに重大な過失がなければ、この契約は取り消すことができる。

2　Bが、AにB所有土地を担保として、借金をすることしか頼んでいない場合、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、BC間に売買契約は成立しない。

3　Bは未成年者であっても、Aが成年に達した者であれば、Bの法定代理人の同意又は許可を得ることなく、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することができ、この契約を取り消すことはできない。

4　AがBに無断でCと売買契約をしたが、Bがそれを知らないでDに売却して移転登記をした後でも、BがAの行為を追認すれば、DはCに所有権取得を対抗できなくなる。

【問　3】　売主A・買主B間の建物売買契約（所有権移転登記は行っていない。）が解除され、建物の所有者Aが、B居住の建物をCに売却して所有権移転登記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、正しいものはどれか。

1　Aが、Bに対して建物をCのために占有することを指示し、Cがそれを承諾しただけでは、AがCに建物を引き渡したことにはならない。

2　Bが建物占有中に、地震によって玄関のドアが大破したので修繕し、その費用を負担した場合でも、BはCに対してその負担額の償還を請求することはできない。

3　Bは、占有中の建物の一部をDに使用させ賃料を受領した場合、その受領額をCに償還しなければならない。

4　Cが暴力によって、Bから建物の占有を奪った場合、BはCに占有回収の訴えを提起できるが、CはBに対抗できる所有権があるので占有回収の訴えについては敗訴することはない。

【問　4】　Aは、自己所有の甲土地の一部につき、通行目的で、隣地乙土地の便益に供する通行地役権設定契約（地役権の付従性について別段の定めはない。）を、乙土地所有者Bと締結した。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　この通行地役権の設定登記をしないまま、Aが、甲土地をCに譲渡し、所有権移転登記を経由した場合、Cは、通路として継続的に使用されていることが客観的に明らかであり、かつ、通行地役権があることを知っていたときでも、Bに対して、常にこの通行地役権を否定することができる。

2　この通行地役権の設定登記を行った後、Bが、乙土地をDに譲渡し、乙土地の所有権移転登記を経由した場合、Dは、この通行地役権が自己に移転したことをAに対して主張できる。

3　Bは、この通行地役権を、乙土地と分離して、単独で第三者に売却することができる。

4　Bが、契約で認められた部分ではない甲土地の部分を、継続かつ表現の形で、乙土地の通行の便益のために利用していた場合でも、契約で認められていない部分については、通行地役権を時効取得することはできない。

【問　5】　Aは、Bから建物を賃借し、Bに3,000万円の敷金を預託した。その後、Aは、Bの承諾を得て、この敷金返還請求権につき、Cからの借入金債務を担保するために、Cのために適法に質権を設定した。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　Cは、Bの承諾が書面によるものであれば、確定日付を得ていなくても、この質権設定を、B以外の第三者に対しても対抗することができる。

2　CのAに対する利息請求権は、常に満期となった最後の２年分についてのみ、この質権の被担保債権となる。

3　CのAに対する債権の弁済期の前に、この敷金返還請求権の弁済期が到来した場合は、Cは、Bに対し、当該敷金を供託するよう請求できる。

4　CのAに対する債権の弁済期が到来した場合、Cは、Bに対し、Bがこの質権設定を承諾したことを根拠に、この敷金返還請求権の弁済期の前に、当該敷金を直ちにCに交付するよう請求できる。

【問　6】　Aは、Bに対する貸付金債権の担保のために、当該貸付金債権額にほぼ見合う評価額を有するB所有の更地である甲土地に抵当権を設定し、その旨の登記をした。その後、Bはこの土地上に乙建物を築造し、自己所有とした。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　Aは、Bに対し、乙建物の築造行為は、甲土地に対するAの抵当権を侵害する行為であるとして、乙建物の収去を求めることができる。

2　Bが、甲土地及び乙建物の双方につき、Cのために抵当権を設定して、その旨の登記をした後（甲土地についてはAの後順位）、Aの抵当権が実行されるとき、乙建物のために法定地上権が成立する。

3　Bが、乙建物築造後、甲土地についてのみ、Dのために抵当権を設定して、その旨の登記をした場合（甲土地についてはAの後順位）、Aの抵当権及び被担保債権が存続している状態で、Dの抵当権が実行されるとき、乙建物のために法定地上権が成立する。

4　Aは、乙建物に抵当権を設定していなくても、甲土地とともに乙建物を競売することができるが、優先弁済権は甲土地の代金についてのみ行使できる。

【問　7】　ＡＢ間の土地売買契約中の履行遅滞の賠償額の予定の条項によって、ＡがＢに対して、損害賠償請求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、誤っているものはどれか。

1　賠償請求を受けたＢは、自己の履行遅滞について、帰責事由のないことを主張・立証すれば、免責される。

2　Ｂが、Ａの過失を立証して、過失相殺の主張をしたとき、裁判所は損害額の算定にその過失を考慮することができる。

3　裁判所は、賠償額の予定の合意が、暴利行為として公序良俗違反となる場合でも、賠償額の減額をすることができない。

4　Ａは、賠償請求に際して、Ｂの履行遅滞があったことを主張・立証すれば足り、損害の発生や損害額の主張・立証をする必要はない。

【問　8】　Ａは、Ａ所有の土地を、Ｂに対し、１億円で売却する契約を締結し、手付金として1,000万円を受領した。Ａは、決済日において、登記及び引渡し等の自己の債務の履行を提供したが、Ｂが、土地の値下がりを理由に残代金を支払わなかったので、登記及び引渡しはしなかった。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、この売買契約を解除せず、Ｂに対し、残代金の支払を請求し続けることができる。

2　Ａは、この売買契約を解除するとともに、Ｂに対し、売買契約締結後解除されるまでの土地の値下がりによる損害を理由として、賠償請求できる。

3　Ｂが、ＡＢ間の売買契約締結後、この土地をＣに転売する契約を締結していた場合で、Ｃがやはり土地の値下がりを理由としてＢに代金の支払をしないとき、Ｂはこれを理由として、ＡＢ間の売買契約を解除することはできない。

4　Ｂが、ＡＢ間の売買契約締結後、この土地をＣに転売する契約を締結していた場合、Ａは、ＡＢ間の売買契約を解除しても、Ｃのこの土地を取得する権利を害することはできない。

【問　9】　Aが、Bに建物を売却し、代金受領と引換えに建物を引き渡した後に、Bがこの建物に契約不適合があることを発見したが、売主の担保責任についての特約はない。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　Bは、この不適合がAの責めに帰すべき事由により生じたものであることを証明した場合に限り、この不適合に基づき行使できる権利を主張できる。

2　Bは、この売買契約を解除できない場合でも、この不適合により受けた損害につき、Aに対し賠償請求できる。

3　Bが、Aに対し、この不適合に基づく権利を行使するには、Bが不適合を知った時から1年以内にAに通知しなければならない。

4　Bは、この不適合が売買契約及び社会通念に照らして軽微でない場合に限り、この売買契約を解除できる。

【問　10】　Aが、A所有の不動産の売買をBに対して委任する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。なお、A及びBは宅地建物取引業者ではないものとする。

1　不動産のような高価な財産の売買を委任する場合には、AはBに対して委任状を交付しないと、委任契約は成立しない。

2　Bは、委任契約をする際、有償の合意をしない限り、報酬の請求をすることができないが、委任事務のために使った費用とその利息は、Aに請求することができる。

3　Bが当該物件の価格の調査など善良なる管理者の注意義務を怠ったため、不動産売買についてAに損害が生じたとしても、報酬の合意をしていない以上、AはBに対して賠償の請求をすることができない。

4　委任はいつでも解除することができるから、有償の合意があり、売買契約成立寸前にAが理由なく解除してBに不利益を与えたときでも、BはAに対して損害賠償を請求することはできない。

【問　11】　Aの被用者Bと、Cの被用者Dが、A及びCの事業の執行につき、共同してEに対し不法行為をし、A、B、C及びDが、Eに対し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、誤っているものはどれか。

1　Aは、Eに対するBとDの加害割合が6対4である場合は、Eの損害全額の賠償請求に対して、損害の6割に相当する金額について賠償の支払をする責任を負う。

2　Aが、自己の負担部分を超えて、Eに対し損害を賠償したときは、その超える部分につき、Cに対し、Cの負担部分の限度で求償することができる。

3　Aは、Eに対し損害賠償債務を負担したことに基づき損害を被った場合は、損害の公平な分担という見地から信義則上相当と認められる限度において、Bに対し、損害の賠償又は求償の請求をすることができる。

4　Dが、自己の負担部分を超えて、Eに対し損害を賠償したときは、その超える部分につき、Aに対し、Aの負担部分の限度で求償することができる。

【問　12】　相続の承認及び放棄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　相続の放棄をする場合、その旨を家庭裁判所に申述しなければならない。

2　相続人が数人あるときは、限定承認は、共同相続人の全員が共同してのみこれをすることができる。

3　相続人が、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（家庭裁判所が期間の伸長をした場合は当該期間）以内に、限定承認又は放棄をしなかったときは、単純承認をしたものとみなされる。

4　被相続人の子が、相続の開始後に相続放棄をした場合、その者の子がこれを代襲して相続人となる。

【問　13】　Aが、平成23年８月、Bに土地を賃貸し、Bがその土地上に建物を所有している場合の契約終了に伴う建物買取請求権に関する次の記述のうち、借地借家法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

1　ＡＢ間の借地契約が、公正証書により10年の事業専用の目的で締結された場合には、Bは建物買取請求権を有しない。

2　建物買取請求権は、契約終了の理由を問わず、Bの債務不履行を原因とする契約終了の場合にも、BはAに対して建物の買取りを請求することができる。

3　BがAの承諾を得て土地をCに転貸し、建物を譲渡した場合、ＡＢ間、ＢＣ間の契約が、ともに期間満了し更新がなければ、CはAに対し直接建物買取請求権を有する。

4　Bが適法にAに建物買取請求権を行使すると、その所有権は直ちにBからAに移転するが、BはAが代金を支払うまで、建物の引渡しを拒むことができる。

【問　14】　建物賃貸借契約（以下この問において「契約」という。）の終了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　期間の定めのある建物賃貸借において、賃貸人が、期間満了の１年前から６月前までの間に、更新しない旨の通知を出すのを失念したときは、賃貸人に借地借家法第28条に定める正当事由がある場合でも、契約は期間満了により終了しない。

2　期間の定めのある建物賃貸借において、賃貸人が、期間満了の10月前に更新しない旨の通知を出したときで、その通知に借地借家法第28条に定める正当事由がある場合は、期間満了後、賃借人が使用を継続していることについて、賃貸人が異議を述べなくても、契約は期間満了により終了する。

3　期間の定めのある契約が法定更新された場合、その後の契約は従前と同一条件となり、従前と同一の期間の定めのある賃貸借契約となる。

4　期間の定めのない契約において、賃貸人が、解約の申入れをしたときで、その通知に借地借家法第28条に定める正当事由がある場合は、解約の申入れの日から３月を経過した日に、契約は終了する。

【問　15】　不動産登記の申請に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　権利に関する登記の申請をするときは、申請情報を記載した書面を登記所に提出する方法のほか、書面の郵送による申請やオンラインによる申請ができる。

2　委任による登記申請の代理権は、本人の死亡によって消滅する。

3　登記の申請は、登記権利者及び登記義務者が共同してするのが原則であるが、相続による登記は、登記権利者のみで申請することができる。

4　登記権利者及び登記義務者が共同して申請することを要する登記について、登記義務者が申請に協力しない場合には、登記権利者が登記義務者に対し登記手続を求める旨の判決を得れば、その登記義務者の申請は要しない。

【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。）及び同法第27条の７の届出（以下この問において「事前届出」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。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　Ａが所有する市街化区域内の面積3,000㎡の土地をＢに売却する契約を締結するため事後届出を行う場合で、Ｂが契約締結日から起算して２週間以内に事後届出を行わなかったとき、Ｂは６月以下の懲役又は100万円以下の罰金に処せられる。

2　Ｃが所有する監視区域内の面積10ｈａの土地をＤに売却する契約を締結しようとして事前届出を行った場合で、届出の日から起算して２週間後に都道府県知事より勧告をしない旨の通知を受けたとき、Ｃ及びＤはその届出に係る契約を締結することができる。

3　Ｅが所有する都市計画区域外の面積5,000㎡の土地をＦが賃借し、その対価として権利金を支払う契約がＥＦ間で締結された場合、Ｆは契約締結日から起算して２週間以内に事後届出を行う必要がある。

4　Ｇが行った事後届出に係る土地の利用目的について、都道府県知事が必要な変更をすべきことを勧告した場合で、Ｇがその勧告に従わなかったときは、その旨及びその勧告の内容を公表されることがある。

【問　17】　都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　都市計画区域は、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全される必要がある区域であり、２以上の都府県にまたがって指定されてもよい。

2　都市計画は、都市計画区域内において定められるものであるが、道路や公園などの都市施設については、特に必要があるときは当該都市計画区域外においても定めることができる。

3　市街化区域は、既に市街地を形成している区域であり、市街化調整区域は、おおむね10年以内に市街化を図る予定の区域及び市街化を抑制すべき区域である。

4　無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を進めるため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分することができるが、すべての都市計画区域において区分する必要はない。

【問　18】　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。

1　用途地域のうち、第一種低層住居専用地域については、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため、都市計画に少なくとも建築物の容積率、建ぺい率及び高さの限度を定めなければならない。

2　高度地区は、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、少なくとも建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度を定めなければならない。

3　特別用途地区は、文教地区、観光地区などの11類型の総称であり、主として用途地域による用途規制を強化したり、緩和することにより当該地区の特性にふさわしい特別の目的の実現を図るものである。

4　風致地区は、市街地の美観を維持するため定める地区であり、地区内における建築物の建築や宅地の造成、木竹の伐採などの行為については地方公共団体の規則で規制することができる。

【問　19】　都市計画法の開発許可に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　市街化区域内において、農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為であれば、常に開発許可は不要である。

2　市街化区域内において、農業の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為であれば、常に開発許可は不要である。

3　準都市計画区域内において、都市計画事業に当たる民間事業者が行う3,000㎡の住宅団地建設のための開発行為であれば、常に開発許可は不要である。

4　都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、都市計画事業に当たらない民間事業者が行う5,000㎡の住宅団地建設のための開発行為であれば、開発許可は必要である。

【問　20】　建築基準法第48条に規定する用途規制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、特定行政庁の許可は考慮しないものとする。

1　第一種低層住居専用地域内では、小学校は建築できるが、中学校は建築できない。

2　第一種住居地域内では、ホテル（床面積計3,000㎡以下）は建築できるが、映画館は建築できない。

3　近隣商業地域内では、カラオケボックスは建築できるが、キャバレーは建築できない。

4　工業地域内では、住宅は建築できるが、病院は建築できない。

【問　21】　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　建築確認を申請しようとする建築主は、あらかじめ、当該確認に係る建築物の所在地を管轄する消防長又は消防署長の同意を得ておかなければならない。

2　建築主は、工事を完了した場合においては、工事が完了した日から３日以内に到達するように、建築主事に文書をもって届け出なければならない。

3　文化財保護法の規定によって重要文化財に指定された建築物であっても、建築基準法は適用される。

4　建築物の建築、修繕、模様替又は除却のための工事の施工者は、当該工事の施工に伴う地盤の崩落、建築物又は工事用の工作物の倒壊等による危害を防止するために必要な措置を講じなければならない。

【問　22】　土地区画整理事業の仮換地の指定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、正しいものはどれか。

1　施行者は、仮換地を指定した場合において、特別の事情があるときは、その仮換地について使用又は収益を開始することができる日を仮換地の指定の効力発生日と別に定めることができる。

2　仮換地となるべき土地について質権や抵当権を有する者があるときは、これらの者に仮換地の位置及び地積並びに仮換地の指定の効力発生の日を通知しなければならない。

3　土地区画整理組合が仮換地を指定した場合において、当該処分によって使用し又は収益することができる者のなくなった従前の宅地については、換地処分の公告がある日までは、当該宅地の存する市町村がこれを管理する。

4　土地区画整理組合は、仮換地を指定しようとする場合においては、あらかじめ、その指定について、土地区画整理審議会の意見を聴かなければならない。

【問　23】　農地法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　農地の所有者がその土地に住宅を建設する場合で、その土地が市街化区域内にあるとき、必ず農地法第４条の許可を受けなければならない。

2　採草放牧地の所有者がその土地に500㎡の農業用施設を建設する場合、農地法第４条の許可を受けなければならない。

3　建設業者が、工事終了後農地に復元して返還する条件で、市街化調整区域内の農地を６カ月間資材置場として借り受けた場合、農地法第５条の許可を受ける必要はない。

4　都道府県知事は、農地法第５条の許可を要する転用について、その許可を受けずに転用を行った者に対して、原状回復を命ずることができる。

【問　24】　次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　道路法によれば、道路に水管、下水道管、ガス管を設置し、継続して道路を使用する者は、原則として道路管理者の許可を受けなければならない。

2　宅地造成及び特定盛土等規制法によれば、宅地造成等工事規制区域内において、公共施設用地を宅地に転用する者は、宅地造成に関する工事を行わない場合でも、原則として都道府県知事の許可を受けなければならない。

3　都市計画法によれば、都市計画事業の事業地内において、都市計画事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更を行う者は、原則として都道府県知事の許可を受けなければならない。

4　河川法によれば、河川保全区域内において、土地の堀さく、盛土又は切土を行う者は、原則として河川管理者の許可を受けなければならない。

【問　25】　次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律によれば、土砂災害特別警戒区域内において都市計画法上の一定の開発行為をしようとする者は、原則として市町村長の許可を受けなければならない。

2　海岸法によれば、海岸保全区域内において土石の採取等の行為をしようとする者は、原則として海岸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で建築物の新築、改築等の行為をしようとする者は、原則として都道府県知事の許可を受けなければならない。

4　急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律によれば、急傾斜地崩壊危険区域内において水を放流し、又は停滞させる等の行為をしようとする者は、原則として都道府県知事の許可を受けなければならない。

【問　26】　租税特別措置法第36条の２の特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　譲渡資産とされる家屋については、居住の用に供しているもの、又は居住の用に供されなくなった日から同日以後５年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡されるものであることが、適用要件とされている。

2　譲渡資産とされる家屋については、その譲渡をした日の属する年の１月1日における所有期間が10年を超えるもののうち国内にあるものであることが、適用要件とされている。

3　買換資産とされる家屋については、譲渡資産の譲渡をした日からその譲渡をした日の属する年の翌年12月31日までの間に取得することが、適用要件とされている。

4　買換資産とされる家屋については、その床面積のうち自己が居住の用に供する部分の床面積が50㎡以上500㎡以下のものであることが、適用要件とされている。

【問　27】　不動産登記に係る登録免許税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　土地の所有権の移転登記に係る登録免許税の税率は、移転の原因にかかわらず一律である。

2　土地の売買に係る登録免許税の課税標準は、売買契約書に記載されたその土地の実際の取引価格である。

3　土地の所有権の移転登記に係る登録免許税の納期限は、登記を受ける時である。

4　土地の売買に係る登録免許税の納税義務は、土地を取得した者にはなく、土地を譲渡した者にある。

【問　28】　固定資産税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続（固定資産評価基準）は、総務大臣が定めることとされている。

2　200㎡以下の住宅用地に対して課する固定資産税の課税標準は、価格の1／2の額とする特例措置が講じられている。

3　固定資産税の納税者は、固定資産課税台帳に登録された事項に不服がある場合には、固定資産評価審査委員会に対し登録事項のすべてについて審査の申出をすることができる。

4　固定資産税の納期は、４月、７月、12月及び２月のそれぞれ末日であり、市町村がこれと異なる納期を定めることはできない。

【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　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。

2　地価公示は、土地鑑定委員会が、毎年１回、２人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って、標準地の正常な価格を判定し、これを公示するものである。

3　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、当該土地に地上権がある場合には、その地上権が存するものとして通常成立すると認められる価格をいう。

4　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。

【問　30】　A（個人）の宅地建物取引業法の免許（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、正しいものはどれか。

1　Aが、競売により取得した複数の宅地を、宅地建物取引業者に媒介を依頼し売却する行為を繰り返し行う場合、Aは免許を必要としない。

2　Aが、土地区画整理事業により造成された甲市所有の宅地を甲市の代理として売却する行為を繰り返し行う場合、Aは免許を必要としない。

3　Aが、組合方式による住宅の建築という名目で組合参加者を募り、A自らは組合員となることなく、当該組合員による住宅の建築のため、宅地の購入の媒介を繰り返し行う場合、Aは免許を必要としない。

4　Aが、賃貸物件の複数の所有者から一括して借上げ、賃借人に自ら又は宅地建物取引業者に媒介を依頼し賃貸する行為を繰り返し行う場合、Aは免許を必要としない。

【問　31】　宅地建物取引士と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（以下この問において「法」という。）の規定に違反しないものはどれか。

1　Aは、専任の宅地建物取引士として従事していた宅地建物取引業者B社を退職し、宅地建物取引業者C社に専任の宅地建物取引士として従事することとなり、B社は宅地建物取引業者名簿登載事項の変更の届出をAの退職から半年後に、C社はAの就任から10日後に当該届出を行った。

2　Dは、宅地建物取引業者が業務に関し展示会を実施する場所であって、宅地又は建物の売買の契約を締結する国土交通省令で定める場所（業務に従事する者11名）における唯一の専任の宅地建物取引士である。

3　Eは、自らが有する宅地建物取引士証の有効期間が満了して半年になるが、宅地建物取引士資格登録をしている都道府県知事が指定する講習を受講したので、当該宅地建物取引士証の更新の申請をせず、宅地建物取引士としてすべき事務を行っている。

4　Fは、宅地建物取引士として宅地の売買に係る法第37条の書面の交付を買主に対して行い、その際、買主から宅地建物取引士証の提示を求められたが、法第35条の重要事項の説明を行う際に提示していたので、これを拒んだ。

【問　32】　宅地建物取引業者Aが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が宅地又は建物の売買に関する広告をする場合、自己所有の物件で自ら契約の当事者となる場合においては、取引態様の別を記載する必要はない。

2　Aが県知事からその業務の全部の停止を命ぜられた期間中であっても、当該停止処分が行われる前に印刷した広告の配布活動のみは認められている。

3　Aは、土地付建物の売買に係る広告に際し、建築基準法第６条第１項の建築確認の申請中であれば、「建築確認申請中のため、建築確認を受けるまでは、売買契約はできません」と表示すれば広告をすることができる。

4　Aは、その業務に関する広告について著しく事実に相違する表示を行った場合、取引の成立に至らなくても、懲役又は罰金に処せられることがある。

【問　33】　Aは、宅地の売買契約の解除に伴い、売主である宅地建物取引業者B（国土交通大臣免許）に対して手付金の返還請求権を有し、媒介業者C（甲県知事免許）に対しては媒介報酬の返還請求権を有する。しかし、B、Cいずれも請求に応じない。Bは営業保証金を供託所に供託しており、Cは宅地建物取引業保証協会に加入していた。この場合、宅地建物取引業法の規定によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。

1　Aは、その権利を実行するため、Bに関しては営業保証金の還付を、Cに関しては弁済業務保証金の還付を、同時に供託所に申し立てることができる。

2　Aは、営業保証金についてBに関する権利を実行する場合は、債権額、債権発生の原因たる事実等を記載した一定の様式による書面の提出が必要である。

3　Aは、弁済業務保証金についてCに関する権利を実行する場合は、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。

4　Aの権利実行により、還付がなされた場合は、Bは国土交通大臣から通知を受けてから、Cは甲県知事から通知を受けてから、それぞれ２週間以内に不足額を供託しなければならない。

【問　34】　宅地建物取引業者Aが行う宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約（以下この問において「媒介契約」という。）に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）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　法第34条の２に規定する依頼者（以下この問において「依頼者」という。）とは、宅地建物取引業者でない者をいい、同条の規定は、宅地建物取引業者相互間の媒介契約については適用されない。

2　Aが依頼者と専任媒介契約を締結したときは、Aは法第34条の２に規定する契約内容を記載した書面を依頼者に交付しなければならないが、一般媒介契約を締結したときは、当該書面の交付をしなくてもよい。

3　専任媒介契約の有効期間は３月を超えることができず、３月より長い期間を定めたときは、その期間は３月とされるが、当該有効期間は、依頼者の申出があれば、更新の時から３月を超えない範囲で更新してもよい。

4　Aが依頼者に対して業務の処理状況を20日に１回以上報告することを定めた専任媒介契約が締結された場合であっても、依頼者の同意が得られているのであるから、当該特約は無効とはならない。

【問　35】　宅地建物取引士資格登録（以下この問において「登録」という。）又は宅地建物取引士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　甲県知事の登録を受けている宅地建物取引士が、乙県に住所を移転し、丙県知事免許を受けている宅地建物取引業者に勤務先を変更した場合、甲県知事を経由して乙県知事に対し、登録の移転の申請をすることができる。

2　宅地建物取引士が取締役をしている宅地建物取引業者が、不正の手段により宅地建物取引業の免許を受けたとして、その免許を取り消されるに至った場合、当該宅地建物取引士はその登録を消除される。

3　宅地建物取引士が勤務している宅地建物取引業者が、宅地建物取引業に関し不正な行為をして業務停止処分を受けた場合、当該宅地建物取引士は速やかに、宅地建物取引士証をその交付を受けた都道府県知事に提出しなければならない。

4　宅地建物取引士が破産者となり、自ら登録の消除を申請した場合、復権を得てから５年を経過しなければ、新たに登録をすることはできない。

【問　36】　宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）に規定する「事務所」に関する次の記述のうち、法の規定によれば、誤っているものはどれか。

1　「事務所」とは、本店又は支店やその他の政令で定めるものを指すものであるが、宅地建物取引業を行わず他の兼業業務のみを行っている支店は「事務所」に含まれない。

2　新たに宅地建物取引業の免許を受けようとする者は、免許を受ける前に営業保証金を主たる「事務所」のもよりの供託所に供託しなければならない。

3　宅地建物取引業者は、その「事務所」だけでなく国土交通省令で定める場所ごとに一定の専任の宅地建物取引士を置かなければならないが、これに抵触することとなった場合は、２週間以内に必要な措置を執らなければならない。

4　宅地建物取引業者が自ら売主となる宅地の売買契約について、当該宅地建物取引業者の「事務所」において契約の申込み及び締結をした買主は、法第37条の２の規定による売買契約の解除をすることはできない。

【問　37】　宅地建物取引業者Aが行う宅地建物取引業法第35条の重要事項の説明に関する次の記述のうち、同条の規定に違反しないものはどれか。

1　Aは、建物（建築工事完了前）の売買の契約を行うに際し、建物の完成時における主要構造部、内装及び外装の構造又は仕上げ並びに設備の設置及び構造についての図面を渡したのみで、当該図面の説明はしなかった。

2　Aは、マンションの分譲を行うに際し、当該マンションの管理規約案に「分譲業者であるAは当該マンションの未販売住戸の修繕積立金を負担しなくてもよい」とする規定があったが、これについては説明しなかった。

3　Aは、中古マンションの売買の媒介を行うに際し、当該マンション修繕の実施状況について、当該マンションの管理組合及び管理業者に確認したところ、修繕の実施状況の記録が保存されていなかったため、購入者にこの旨説明し、実施状況については説明しなかった。

4　Aは、建物の売買の契約を行うに際し、当該建物は住宅の品質確保の促進等に関する法律の住宅性能評価を受けた新築住宅であったが、その旨説明しなかった。

【問　38】　次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）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、宅地建物取引業者の相手方等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　法第35条に規定する重要事項を記載した書面には、説明した宅地建物取引士Aが記名をしたが、法第37条に規定する書面には、Aが不在であったため、宅地建物取引士でない従事者Bが、Aの記名を行った。

2　法第37条に規定する書面は、宅地又は建物の取引に係る契約書とは本来別個のものであるので、必ず取引の契約書とは別に当該書面を作成し、交付しなければならない。

3　法第35条の重要事項の説明のうち、宅地建物取引業者の相手方等の保護の必要性及び契約内容の別を勘案して国土交通省令で定められている事項は、宅地又は建物の貸借に係る事項であり、売買に係るものは含まれていない。

4　法第35条に規定する重要事項を記載した書面には、説明した宅地建物取引士Cが記名をしたが、法第37条に規定する書面には、Cが急病で入院したため、専任の宅地建物取引士Dが自ら記名した。

【問　39】　宅地建物取引業者A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、正しいものはどれか。

1　Aが、宅地建物取引業の業務に関して、建築基準法の規定に違反して罰金に処せられた場合、これをもって業務停止処分を受けることはない。

2　Aは、自ら貸主となり、借主との間でオフィスビルの一室の賃貸借契約を締結した業務において、賃貸借契約書は当該借主に対して交付したが、重要事項の説明を行わなかった場合、これをもって指示処分を受けることはない。

3　都道府県知事は、Aに対し、業務停止処分をしようとするときは、聴聞を行わなければならないが、指示処分をするときは、聴聞を行う必要はない。

4　Aの取締役が宅地建物取引業の業務に関するものではないが、脱税し、所得税法に違反したとして罰金刑に処せられた場合、Aは指示処分を受けることがある。

【問　40】　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買主Bと建物（完成物件）を売買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、正しいものはどれか。

1　Aは、Bの承諾を得ている場合は、契約自由の原則に則り、購入代金の額の2／10を超える額の手付を受領できる。

2　Bが手付を支払った後、代金の一部を支払った場合は、Aは、手付の倍額を現実に提供することによる契約解除はできない。

3　AがBから受領した手付が代金の額の1／10を超え、かつ、1,000万円を超える場合、Aは、いかなる場合も手付金等の保全措置を行わなければならない。

4　Aは、Bの債務不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償額の予定や違約金を契約条項に定めることができるが、これらの合計額が代金の額の2／10を超える場合は、Bに不利になるので全額無効である。

【問　41】　宅地建物取引業者Aが、自ら売主となり、宅地又は建物を売買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、正しいものはどれか。なお、買主B、C、D及びEは、いずれも宅地建物取引業者でないものとする。

1　買主Bとの売買契約において、物件が競売で取得した中古住宅であるため、現状有姿とし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に関し、買主がその不適合を売主に通知すべき期間を「引渡しから半年まで」と定めた契約書の条項は有効である。

2　買主Cとの未完成物件の売買契約において、手付金等を受領する場合、保証委託契約による保全措置の対象は、代金の額の5／100を超え、かつ、この金額が1,000万円を超える部分である。

3　買主Dとの未完成物件の売買において、宅地建物取引業法第41条に規定する手付金等の保全措置が必要であるにもかかわらず、Aが当該措置を講じない場合は、Dは、手付金等を支払わないことができる。

4　買主Eとの割賦販売契約において、「Eが割賦金の支払を40日以上遅延した場合は、催告なしに契約の解除又は支払時期の到来していない割賦金の支払を請求することができる」と定めた契約書の条項は有効である。

【問　42】　宅地建物取引業者A（甲県知事免許）が、売主である宅地建物取引業者B（甲県知事免許）から、120戸の分譲マンションの販売代理を一括して受け、当該マンションの所在する場所以外の場所にモデルルームを設けて、売買契約の申込みを受ける場合、宅地建物取引業法の規定によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。なお、当該マンション及びモデルルームは甲県内に所在するものとする。

1　Aは、モデルルームに自己の標識を掲示する必要があるが、Bは、その必要はない。

2　Aは、マンションの所在する場所に自己の標識を掲示する必要があるが、Bは、その必要はない。

3　Aは、モデルルームの場所について、甲県知事に届け出る必要があるが、Bは、その必要はない。

4　Aは、モデルルームに成年者である専任の宅地建物取引士を置く必要があるが、Bは、その必要はない。

【問　43】　宅地建物取引業保証協会（以下「保証協会」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　保証協会の社員は、宅地建物取引業者に限られる。

2　保証協会は、一般財団法人でなければならない。

3　一の保証協会の社員が、同時に他の保証協会の社員となっても差し支えない。

4　保証協会は、弁済業務保証金分担金の納付を受けたときは、その日から２週間以内に弁済業務保証金を供託しなければならない。

【問　44】　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　営業保証金の供託は、金銭のみならず、一定の有価証券をもって行うこともできるが、営業保証金の不足額の供託は、金銭により行わなければならない。

2　宅地建物取引業者が廃業届を提出し、免許の効力を失った場合であっても、その者は、廃業前に締結した契約に基づく取引を結了する目的の範囲内においては、なお宅地建物取引業者とみなされる。

3　宅地建物取引業者（国土交通大臣免許）が、宅地建物取引業法第50条第２項の規定に基づき業務を行う場所の届出を行う場合、その所在地を管轄する都道府県知事を経由しなくても直接国土交通大臣に対して行うことができる。

4　宅地建物取引業者（甲県知事免許）が、乙県内で宅地建物取引業を営んでいる場合、乙県知事は、取引の業務について必要な報告を求めることができるが、当該宅地建物取引業者の事務所に立ち入り、帳簿の検査をすることはできない。

【問　45】　宅地建物取引業者Aが自ら売主として締結した建物の売買契約について、買主が宅地建物取引業法第37条の２の規定に基づき売買契約の解除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　宅地建物取引業者でない買主Bは、建物の物件の説明を自宅で受ける申し出を行い、自宅でこの説明を受け、即座に買受けを申し込んだ。後日、勤務先の近くのホテルのロビーで売買契約を締結した場合、Bは売買契約の解除はできない。

2　宅地建物取引業者でない買主Cは、建物の物件の説明をAの事務所で受け、翌日、出張先から電話で買受けを申し込んだ。後日、勤務先の近くの喫茶店で売買契約を締結した場合、Cは売買契約の解除はできない。

3　宅地建物取引業者である買主Dは、建物の物件の説明をAの事務所で受けた。後日、Aの事務所近くの喫茶店で買受けを申し込むとともに売買契約を締結した場合、Dは売買契約の解除はできる。

4　宅地建物取引業者でない買主Eから売買契約の解除があった場合で、この契約の解除が法的要件を満たし、かつ、Aが手付金を受領しているとき、Aは契約に要した費用を手付金から控除して返還することができる。

【問　46】　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　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、正しいものはどれか。

1　販売代理を受けた宅地及び建物の広告を行う場合、自らが調査した周辺地域における当該物件と同程度の物件の平均的な価格を「市価」として当該物件の販売価格に併記してもよい。

2　現在の最寄駅よりも近くに新駅の設置が予定されている分譲住宅の販売広告を行うに当たり、当該鉄道事業者が新駅設置及びその予定時期を公表している場合、広告の中に新駅設置の予定時期を明示して、新駅を表示してもよい。

3　新聞折り込み広告で分譲マンションの販売広告を行う場合、すべての住宅について１戸当たりの表示が困難なときは、価格については最低価格及び最高価格のみを表示し、管理費については契約時に説明を行えば、不当表示となるおそれはない。

4　高圧線下にある宅地を販売するための広告を行ったところ、当該宅地が高圧線下に所在する旨の表示がされていなかったが、意図的に表示しなかったものではないことが判明した場合には、不当表示となるおそれはない。

【問　48】　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　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　旧河道でそれを埋める堆積物の上部が厚い粘土質からなるときは、軟弱地盤である可能性が高い。
2　宅地予定地周辺の擁壁や側溝、道路等にひび割れが見られる場合、地すべりが活動している可能性が高い。
3　河川近傍の低平地で盛土を施した古い家屋が周辺に多いのは、洪水常習地帯である可能性が高い。
4　丘陵地帯で地下水位が深く、固結した砂質土で形成された地盤の場合、地震時は液状化する可能性が高い。

【問　50】　建築物の構造に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。
1　木造の建築物に、鉄筋の筋かいを使用してはならない。
2　鉄筋コンクリート造に使用される鉄筋は、コンクリートの表面にできる限り近づけて設けるのがよい。
3　免震建築物の免震層には、積層ゴムやオイルダンパー（油の粘性を利用して振動や衝撃を和らげる装置）が使用される。
4　鉄骨造では、必ず溶接によって接合しなければならない。

《模範解答》

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

番号	正解	難易度	出典
(26)	2	D	平成14年 問26(改)
(27)	3	C	平成14年 問27
(28)	1	D	平成14年 問28
(29)	3	B	平成14年 問29(改)
(30)	4	B	平成14年 問30
(31)	2	B	平成14年 問31
(32)	4	A	平成14年 問32
(33)	4	D	平成14年 問33
(34)	3	A	平成14年 問34(改)
(35)	2	E	平成14年 問35
(36)	2	D	平成14年 問36
(37)	3	C	平成14年 問37
(38)	4	B	平成14年 問38(改)
(39)	2	D	平成14年 問39
(40)	2	D	平成14年 問40(改)
(41)	3	B	平成14年 問41(改)
(42)	2	C	平成14年 問42
(43)	1	C	平成14年 問43(改)
(44)	2	B	平成14年 問44
(45)	1	C	平成14年 問45
(46)	ー	D	平成14年 問46
(47)	2	B	平成14年 問47
(48)	ー	E	平成14年 問48
(49)	4	B	平成14年 問49
(50)	3	C	平成14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