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18年度

合格基準点：34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25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】　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　契約締結交渉中の一方の当事者が契約交渉を打ち切ったとしても、契約締結に至っていない契約準備段階である以上、損害賠償責任が発生することはない。

2　民法第１条第２項が規定する信義誠実の原則は、契約解釈の際の基準であり、信義誠実の原則に反しても、権利の行使や義務の履行そのものは制約を受けない。

3　時効は、一定時間の経過という客観的事実によって発生するので、消滅時効の援用が権利の濫用となることはない。

4　所有権に基づく妨害排除請求が権利の濫用となる場合には、妨害排除請求が認められることはない。

【問　2】　ＡはＢの代理人として、Ｂ所有の甲土地をＣに売り渡す売買契約をＣと締結した。しかし、Ａは甲土地を売り渡す代理権は有していなかった。この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Ｃに対し、Ａは甲土地の売却に関する代理人であると表示していた場合、Ａに甲土地を売り渡す具体的な代理権はないことをＣが過失により知らなかったときは、ＢＣ間の本件売買契約は有効となる。

2　ＢがＡに対し、甲土地に抵当権を設定する代理権を与えているが、Ａの売買契約締結行為は権限外の行為となる場合、甲土地を売り渡す具体的な代理権がＡにあるとＣが信ずべき正当な理由があるときは、ＢＣ間の本件売買契約は有効となる。

3　Ｂが本件売買契約を追認しない間は、Ｃはこの契約を取り消すことができる。ただし、Ｃが契約の時において、Ａに甲土地を売り渡す具体的な代理権がないことを知っていた場合は取り消せない。

4　Ｂが本件売買契約を追認しない場合、Ａは、Ｃの選択に従い、Ｃに対して契約履行又は損害賠償の責任を負う。ただし、Ｃが契約の時において、Ａに甲土地を売り渡す具体的な代理権はないことを知っていた場合は責任を負わない。

【問　3】　Aは、Bとの間で、A所有の山林の売却について買主のあっせんを依頼し、その売買契約が締結され履行に至ったとき、売買代金の２％の報酬を支払う旨の停止条件付きの報酬契約を締結した。この契約において他に特段の合意はない。この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　あっせん期間が長期間に及んだことを理由として、Bが報酬の一部前払を要求してきても、Aには報酬を支払う義務はない。

2　Bがあっせんした買主Cとの間でAが当該山林の売買契約を締結しても、売買代金が支払われる前にAが第三者Dとの間で当該山林の売買契約を締結して履行してしまえば、Bの報酬請求権は効力を生ずることはない。

3　停止条件付きの報酬契約締結の時点で、既にAが第三者Eとの間で当該山林の売買契約を締結して履行も完了していた場合には、Bの報酬請求権が効力を生ずることはない。

4　当該山林の売買契約が締結されていない時点であっても、Bは停止条件付きの報酬請求権を第三者Fに譲渡することができる。

【問　4】　A、B及びCが、持分を各３分の１として甲土地を共有してい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　甲土地全体がDによって不法に占有されている場合、Aは単独でDに対して、甲土地の明渡しを請求できる。

2　甲土地全体がEによって不法に占有されている場合、Aは単独でEに対して、Eの不法占有によってA、B及びCに生じた損害全額の賠償を請求できる。

3　共有物たる甲土地の分割について共有者間に協議が調わず、裁判所に分割請求がなされた場合、裁判所は、特段の事情があれば、甲土地全体をAの所有とし、AからB及びCに対し持分の価格を賠償させる方法により分割することができる。

4　Aが死亡し、相続人の不存在が確定した場合、Aの持分は、民法第958条の３の特別縁故者に対する財産分与の対象となるが、当該財産分与がなされない場合はB及びCに帰属する。

【問　5】　Aは、Bから借り入れた2,400万円の担保として第一順位の抵当権が設定されている甲土地を所有している。Aは、さらにCから1,600万円の金銭を借り入れ、その借入金全額の担保として甲土地に第二順位の抵当権を設定した。この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　抵当権の実行により甲土地が競売され3,000万円の配当がなされる場合、BがCに抵当権の順位を譲渡していたときは、Bに1,400万円、Cに1,600万円が配当され、BがCに抵当権の順位を放棄していたときは、Bに1,800万円、Cに1,200万円が配当される。

2　Aが抵当権によって担保されている2,400万円の借入金全額をBに返済しても、第一順位の抵当権を抹消する前であれば、Cの同意の有無にかかわらず、AはBから新たに2,400万円を借り入れて、第一順位の抵当権を設定することができる。

3　Bの抵当権設定後、Cの抵当権設定前に甲土地上に乙建物が建築され、Cが抵当権を実行した場合には、乙建物について法定地上権が成立する。

4　Bの抵当権設定後、Cの抵当権設定前にAとの間で期間を２年とする甲土地の賃貸借契約を締結した借主Dは、Bの同意の有無にかかわらず、２年間の範囲で、Bに対しても賃借権を対抗することができる。

【問　6】　AがBに対して建物の建築工事を代金3,000万円で注文し、Bがこれを完成させた。この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　請負契約の目的物たる建物に契約不適合がある場合、目的物の修補が可能であれば、AはBに対して損害賠償請求を行う前に、目的物の追完請求を請求しなければならない。

2　請負契約の目的物たる建物に重大な契約不適合があるためにこれを建て替えざるを得ない場合には、Aは当該建物の建替えに要する費用相当額の損害賠償を請求することができる。

3　請負契約の目的物たる建物に契約不適合があり、目的物の修補に要する費用が契約代金を超える場合でも、Aは原則として請負契約を解除することができない。

4　請負契約の目的物たる建物の契約不適合について、Bが担保責任を負わない旨の特約をした場合には、Aは当該建物の契約不適合についてBの責任を一切追及することができなくなる。

【問　7】　Ａ銀行のＢ社に対する貸付債権につき、Ｃは、Ｂ社の委託を受けその全額につき連帯保証するとともに、物上保証人として自己の所有する土地に担保設定している。ＤもＢ社の委託を受け全額につき連帯保証している。保証人各自の負担部分は平等である。Ａ銀行とＢ、Ｃ及びＤとの間にその他特段の約定はない。この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　Ｃが、Ａ銀行に対して債権全額につき保証債務を履行した場合、その全額につきＢ社に対する求償権を取得する。

2　Ｃが、Ａ銀行に対して債権全額につき保証債務を履行した場合、その半額につきＤに対する求償権を取得する。

3　Ｃが、担保物の処分代金により、Ａ銀行に対して債権の３分の２につき物上保証に基づく弁済をした場合、Ｃが取得するＢ社に対する求償権は、Ａ銀行のＢ社に対する貸付債権に劣後する。

4　Ｄが、Ａに対して債権全額につき保証債務を履行した場合、Ｃの物上保証の担保物件の価額相当額につきＣに対する求償権を取得する。

【問　8】　ＡはＢとの間で、土地の売買契約を締結し、Ａの所有権移転登記手続とＢの代金の支払を同時に履行することとした。決済約定日に、Ａは所有権移転登記手続を行う債務の履行の提供をしたが、Ｂが代金債務につき弁済の提供をしなかったので、Ａは履行を拒否した。この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は、履行遅滞に陥り、遅延損害金支払債務を負う。

2　Ａは、一旦履行の提供をしているので、これを継続しなくても、相当の期間を定めて履行を催告し、その期間内にＢが履行しないときは土地の売買契約を解除できる。

3　Ａは、一旦履行の提供をしているので、Ｂに対して代金の支払を求める訴えを提起した場合、引換給付判決ではなく、無条件の給付判決がなされる。

4　Ｂが、改めて代金債務を履行するとして、自分振出しの小切手をＡの所に持参しても、債務の本旨に従った弁済の提供とはならない。

【問　9】　民法上の委任契約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　委任契約は、委任者又は受任者のいずれからも、いつでもその解除をすることができる。ただし、相手方に不利な時期に委任契約の解除をしたときは、相手方に対して損害賠償責任を負う場合がある。

2　委任者が破産手続開始決定を受けた場合、委任契約は終了する。

3　委任契約が委任者の死亡により終了した場合、受任者は、委任者の相続人から終了についての承諾を得るときまで委任事務を処理する義務を負う。

4　委任契約の終了事由は、これを相手方に通知したとき、又は相手方がこれを知っていたときでなければ、相手方に対抗することができず、そのときまで当事者は委任契約上の義務を負う。

【問　10】　AがB所有の建物について賃貸借契約を締結し、引渡しを受け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がBの承諾なく当該建物をCに転貸しても、この転貸がBに対する背信的行為と認めるに足りない特段の事情があるときは、BはAの無断転貸を理由に賃貸借契約を解除することはできない。

2　AがBの承諾を受けてDに対して当該建物を転貸している場合には、AB間の賃貸借契約がAの債務不履行を理由に解除され、BがDに対して目的物の返還を請求しても、AD間の転貸借契約は原則として終了しない。

3　AがEに対して賃借権の譲渡を行う場合のBの承諾は、Aに対するものでも、Eに対するものでも有効である。

4　AがBの承諾なく当該建物をFに転貸し、無断転貸を理由にFがBから明渡請求を受けた場合には、Fは明渡請求以後のAに対する賃料の全部又は一部の支払を拒むことができる。

【問　11】　事業者Ａが雇用している従業員Ｂが行った不法行為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の不法行為がＡの事業の執行につき行われたものであり、Ａに使用者としての損害賠償責任が発生する場合、Ｂには被害者に対する不法行為に基づく損害賠償責任は発生しない。

2　Ｂが営業時間中にＡ所有の自動車を運転して取引先に行く途中に前方不注意で人身事故を発生させても、Ａに無断で自動車を運転していた場合、Ａに使用者としての損害賠償責任は発生しない。

3　Ｂの不法行為がＡの事業の執行につき行われたものであり、Ａに使用者としての損害賠償責任が発生する場合、Ａが被害者に対して売買代金債権を有していれば、被害者は不法行為に基づく損害賠償債権で売買代金債務を相殺することができる。

4　Ｂの不法行為がＡの事業の執行につき行われたものであり、Ａが使用者としての損害賠償責任を負担した場合、Ａ自身は不法行為を行っていない以上、Ａは負担した損害額の２分の１をＢに対して求償できる。

【問　12】　成年Ａには将来相続人となるＢ及びＣ（いずれも法定相続分は２分の１）がいる。Ａが所有している甲土地の処分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が精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況になった場合、Ｂ及びＣはＡの法定代理人となり甲土地を第三者に売却することができる。

2　Ａが「相続財産全部をＢに相続させる」旨の有効な遺言をして死亡した場合、ＢがＡの配偶者でＣがＡの子であるときはＣには相続財産の４分の１の遺留分があるのに対し、Ｂ及びＣがＡの兄弟であるときはＣには遺留分がない。

3　Ａが「甲土地全部をＢに相続させる」旨の有効な遺言をして死亡し、甲土地以外の相続財産についての遺産分割協議の成立前にＢがＣの同意なく甲土地を第三者Ｄに売却した場合、特設の事情がない限り、ＣはＢＤ間の売買契約を無権代理行為に準じて取り消すことができる。

4　Ａが遺言なく死亡し、Ｂ及びＣの協議により甲土地をＢが取得する旨の遺産分割協議を有効に成立させた場合には、後になってＢ及びＣの合意があっても、甲土地をＣが取得する旨の遺産分割協議を成立させることはできない。

【問　13】　自らが所有している甲土地を有効利用したいＡと、同土地上で事業を行いたいＢとの間の契約に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定によれば、誤っているものはどれか。

1　甲土地につき、Ｂが建物を所有して小売業を行う目的で公正証書によらずに存続期間を35年とする土地の賃貸借契約を締結する場合、約定の期間、当該契約は存続する。しかし、Ｂが建物を建築せず駐車場用地として利用する目的で存続期間を35年として土地の賃貸借契約を締結する場合には、期間は定めなかったものとみなされる。

2　甲土地につき、Ｂが１年間の期間限定の催し物会場としての建物を建築して一時使用する目的で土地の賃貸借契約を締結する場合には、当該契約の更新をしない特約は有効である。しかし、Ｂが居住用賃貸マンションを所有して全室を賃貸事業に供する目的で土地の賃貸借契約を締結する場合には、公正証書により存続期間を15年としても、更新しない特約は無効である。

3　甲土地につき、小売業を行うというＢの計画に対し、借地借家法が定める要件に従えば、甲土地の賃貸借契約締結によっても、又は、甲土地上にＡが建物を建築しその建物についてＡＢ間で賃貸借契約を締結することによっても、Ａは20年後に賃貸借契約を更新させずに終了させることができる。

4　甲土地につき、Ｂが建物を所有して小売業を行う目的で存続期間を30年とする土地の賃貸借契約を締結している期間の途中で、Ａが甲土地をＣに売却してＣが所有権移転登記を備えた場合、当該契約が公正証書でなされていても、ＢはＣに対して賃借権を対抗することができない場合がある。

【問　14】　ＡはＢとの間で、令和４年4月に、ＢがＣから借りている土地上のＢ所有の建物について賃貸借契約（期間２年）を締結し引渡しを受け、債務不履行をすることなく占有使用を継続している。この場合に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定並びに判例によれば、誤っているものはどれか。

1　Ｂが、Ｃの承諾を得ることなくＡに対して借地上の建物を賃貸し、それに伴い敷地であるその借地の利用を許容している場合でも、Ｃとの関係において、借地の無断転貸借とはならない。

2　借地権の期間満了に伴い、Ｂが建物買取請求権を適法に行使した場合、Ａは、建物の賃貸借契約を建物の新たな所有者Ｃに対抗できる。

3　令和６年3月に、借地権がＢの債務不履行により解除され、Ａが建物を退去し土地を明け渡さなければならなくなったときは、Ａが解除されることをその１年前までに知らなかった場合に限り、裁判所は、Ａの請求により、Ａがそれを知った日から１年を超えない範囲内において土地の明渡しにつき相当の期限を許与することができる。

4　令和６年3月に、借地権が存続期間の満了により終了し、Ａが建物を退去し土地を明け渡さなければならなくなったときは、Ａが借地権の存続期間が満了することをその１年前までに知らなかった場合に限り、裁判所は、Ａの請求により、Ａがそれを知った日から１年を超えない範囲内において、土地の明渡しにつき相当の期限を許与することができる。

【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。

2　信託の登記の申請は、当該信託による権利の移転又は保存若しくは設定の登記の申請と同時にしなければならない。

3　表題部に所有者として記録されている者の相続人は、所有権の保存の登記を申請することができる。

4　同一の登記所の管轄区域内にある二以上の不動産について申請する登記原因及びその日付が同一である場合には、登記の目的が異なるときであっても、一つの申請情報で申請することができる。

【問　16】　建物の区分所有等に関する法律（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　集会の招集の通知は、会日より少なくとも２週間前に発しなければならないが、この期間は規約で伸縮することができる。

2　集会においては、法で集会の決議につき特別の定数が定められている事項を除き、規約で別段の定めをすれば、あらかじめ通知した事項以外についても決議することができる。

3　集会の議事録が書面で作成されているときは、議長及び集会に出席した区分所有者の２人がこれに署名押印しなければならない。

4　規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならないが、集会の議事録の保管場所については掲示を要しない。

【問　17】　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　土地売買等の契約を締結した場合には、当事者のうち当該契約による権利取得者は、その契約に係る土地の登記を完了した日から起算して２週間以内に、事後届出を行わなければならない。

2　注視区域又は監視区域に所在する土地について、土地売買等の契約を締結しようとする場合には、国土利用計画法第27条の４又は同法第27条の７の事前届出が必要であるが、当該契約が一定の要件を満たすときは事後届出も必要である。

3　都道府県知事は、事後届出があった場合において、その届出書に記載された土地に関する権利の移転等の対価の額が土地に関する権利の相当な価額に照らし著しく適正を欠くときは、当該対価の額について必要な変更をすべきことを勧告することができる。

4　事後届出が必要な土地売買等の契約を締結したにもかかわらず、所定の期間内にこの届出をしなかった者は、６月以下の懲役又は100万円以下の罰金に処せられる。

【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　地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画であり、用途地域が定められている土地の区域においてのみ定められる。

2　都市計画事業の認可の告示があった後においては、当該都市計画事業を施行する土地内において、当該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おうとする者は、都道府県知事及び当該事業の施行者の許可を受けなければならない。

3　都市計画事業については、土地収用法の規定による事業の認定及び当該認定の告示をもって、都市計画法の規定による事業の認可又は承認及び当該認可又は承認の告示とみなすことができる。

4　特別用途地区は、用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区である。

【問　19】　次に掲げる開発行為のうち、都市計画法による開発許可を受けなければならないものはどれか。なお、開発行為の規模は、すべて1,000㎡であるものとする。

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

2　市街化調整区域内において、図書館法に規定する図書館の建築の用に供する目的で行う開発行為

3　準都市計画区域内において、専修学校の建築の用に供する目的で行う開発行為

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、店舗の建築の用に供する目的で行う開発行為

【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　開発行為に関する設計に係る設計図書は、開発許可を受けようとする者が作成したものでなければならない。

2　開発許可を受けようとする者が都道府県知事に提出する申請書には、開発区域内において予定される建築物の用途を記載しなければならない。

3　開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、その旨を都道府県知事に報告し、その同意を得なければならない。

4　開発許可を受けた開発区域内の土地においては、開発行為に関する工事完了の公告があるまでの間であっても、都道府県知事の承認を受けて、工事用の仮設建築物を建築することができる。

【問　21】　建築基準法（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　法第３章の規定が適用されるに至った際、現に建築物が立ち並んでいる幅員４m未満の道路法による道路は、特定行政庁の指定がなくとも法上の道路とみなされる。

2　法第42条第２項の規定により道路の境界線とみなされる線と道との間の部分の敷地が私有地である場合は、敷地面積に算入される。

3　法第42条第２項の規定により道路とみなされた道は、実際は幅員が４m未満であるが、建築物が当該道路に接道している場合には、法第52条第２項の規定による前面道路の幅員による容積率の制限を受ける。

4　敷地が法第42条に規定する道路に２m以上接道していなくても、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて利害関係者の同意を得て許可した場合には、建築物を建築してもよい。

【問　22】　建築基準法（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　第二種中高層住居専用地域内における建築物については、法第56条第１項第３号の規定による北側斜線制限は適用されない。

2　第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内における建築物については、法第56条第１項第２号の規定による隣地斜線制限が適用される。

3　隣地境界線上で確保される採光、通風等と同程度以上の採光、通風等が当該位置において確保されるものとして一定の基準に適合する建築物については、法第56条第１項第２号の規定による隣地斜線制限は適用されない。

4　法第56条の２第1項の規定による日影規制の対象区域は地方公共団体が条例で指定することとされているが、商業地域、工業地域及び工業専用地域においては、日影規制の対象区域として指定することができない。

【問　23】　宅地造成及び特定盛土等規制法（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、この問における都道府県知事とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市及び特例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の公共施設用地を除く土地において、擁壁に関する工事を行おうとする者は、法第12条第１項の工事の許可を受けなければならない場合を除き、工事に着手する日までに、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

2　宅地造成等工事規制区域内において行われる法第12条第１項の工事が完了した場合、工事主は、都道府県知事の検査を申請しなければならない。

3　都道府県知事は、法第12条第１項の工事の許可の申請があった場合においては、遅滞なく、文書をもって許可又は不許可の処分を申請者に通知しなければならない。

4　都道府県知事は、宅地造成等工事規制区域内の土地について、宅地造成等に伴う災害の防止のため必要があると認める場合においては、土地の所有者に対し、擁壁の設置等の措置をとることを勧告することができる。

【問　24】　土地区画整理法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　組合施行の土地区画整理事業において、施行地区内の宅地について所有権を有する組合員から当該所有権の一部のみを承継した者は、当該組合の組合員とはならない。

2　組合施行の土地区画整理事業において、換地処分前に、施行地区内の宅地について所有権を有する組合員から当該所有権を譲り受けた者は、当該組合の総会において賦課金徴収の議決があったときは、賦課金の納付義務を負う。

3　換地処分は、換地計画に係る区域の全部について土地区画整理事業の工事がすべて完了した後でなければすることができない。

4　組合施行の土地区画整理事業において、定款に特別の定めがある場合には、換地計画において、保留地の取得を希望する宅地建物取引業者に当該保留地に係る所有権が帰属するよう定めることができる。

【問　25】　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　山林を開墾し現に水田として耕作している土地であっても、土地登記簿上の地目が山林である限り、法の適用を受ける農地には当たらない。

2　農業者が、住宅を建設するために法第４条第１項の許可を受けた農地をその後住宅建設の工事着工前に宅地として売却する場合、改めて法第５条第１項の許可を受ける必要はない。

3　耕作目的で農地の売買契約を締結し、代金の支払をした場合でも、法第３条第１項の許可を受けていなければその所有権の移転の効力は生じない。

4　農業者が、自ら農業用倉庫として利用する目的で自己の所有する農地を転用する場合には、転用する農地の面積の規模にかかわらず、法第４条第１項の許可を受ける必要がある。

【問　26】　住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除（以下この問において「住宅ローン控除」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　令和６年中に居住用家屋を居住の用に供した場合において、その前年において居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算の適用を受けているときであっても、令和６年分以後の所得税について住宅ローン控除の適用を受けることができる。

2　令和６年中に居住用家屋を居住の用に供した場合において、その前年にお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ているときであっても、令和６年分以後の所得税について住宅ローン控除の適用を受けることができる。

3　令和６年中に居住用家屋の敷地の用に供するための土地を取得し、居住用家屋を建築した場合において、同年中に居住の用に供しなかったときは、令和６年分の所得税から住宅ローン控除の適用を受けることができない。

4　令和６年中に居住用家屋の取得契約をし居住の用に供した場合において、住宅ローン控除の適用を受けようとする者のその年分の合計所得金額が2,000万円を超えるときは、その超える年分の所得税について住宅ローン控除の適用を受けることはできない。

【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　「Ａの所有する土地（価額１億7,000万円）とＢの所有する土地（価額２億円）とを交換し、ＡはＢに差額3,000万円支払う」旨を記載した土地交換契約書を作成した場合、印紙税の課税標準となる当該契約書の記載金額は、２億円である。

2　建物の建築工事請負契約に際して、請負人Ｃ社が「請負金額2,100万円（うち消費税及び地方消費税の金額100万円）を受領した」旨を記載した領収書を作成した場合、印紙税の課税標準となる当該領収書の記載金額は、2,100万円である。

3　土地の売買契約書（記載金額5,000万円）を３通作成し、売主Ｄ社、買主Ｅ社及び媒介した宅地建物取引業者Ｆ社がそれぞれ１通ずつ保存する場合、Ｆ社が保存する契約書には、印紙税は課されない。

4　給与所得者Ｇが自宅の土地建物を譲渡し、代金8,000万円を受け取った際に作成した領収書には、金銭の受取書として印紙税が課される。

【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　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３である。

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

3　不動産取得税は、不動産の取得に対して、当該不動産の所在する都道府県が課する税であるが、その徴収は特別徴収の方法がとられている。

4　令和６年4月に床面積250㎡である新築住宅に係る不動産取得税の課税標準の算定については、当該新築住宅の価格から1,200万円が控除される。

【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　標準地の正常な価格は、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判定し公示される。

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おけるその取引において通常成立すると認められる価格をいう。

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なければならない。

4　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、取引を行わなければならない。

【問　30】　宅地建物取引業の免許（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社の取締役が、刑法第211条（業務上過失致死傷等）の罪を犯し、懲役１年執行猶予２年の刑に処せられ、執行猶予期間は満了した。その満了の日から５年を経過していない場合、Ａ社は免許を受けることができない。

2　Ｂ社は不正の手段により免許を取得したとして甲県知事から免許を取り消されたが、Ｂ社の取締役Ｃは、当該取消に係る聴聞の期日及び場所の公示の日の30日前にＢ社の取締役を退任した。Ｂ社の免許取消の日から５年を経過していない場合、Ｃは免許を受けることができない。

3　Ｄ社の取締役が、刑法第159条（私文書偽造）の罪を犯し、地方裁判所で懲役２年の判決を言い渡されたが、この判決に対して高等裁判所に控訴して現在裁判が係属中である。この場合、Ｄ社は免許を受けることができない。

4　Ｅ社は乙県知事から業務停止処分についての聴聞の期日及び場所を公示されたが、その公示後聴聞が行われる前に、相当の理由なく宅地建物取引業を廃止した旨の届出をした。その届出の日から５年を経過していない場合、Ｅ社は免許を受けることができない。

【問　31】　宅地建物取引業者Ａ社（甲県知事免許）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　Ａ社の唯一の専任の宅地建物取引士であるＢが退職したとき、Ａ社は２週間以内に新たな成年者である専任の宅地建物取引士を設置し、設置後30日以内にその旨を甲県知事に届け出なければならない。

2　宅地建物取引士ではないＣがＡ社の非常勤の取締役に就任したとき、Ａ社はその旨を甲県知事に届け出る必要はない。

3　Ａ社がＤ社に吸収合併され消滅したとき、Ｄ社を代表する役員Ｅは、合併の日から30日以内にその旨を甲県知事に届け出なげればならない。

4　Ａ社について、破産手続開始の決定があったとき、Ａ社の免許は当然にその効力を失うため、Ａ社の破産管財人Ｆは、その旨を甲県知事に届け出る必要はない。

【問　32】　甲県知事の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。）を受け、乙県内の宅地建物取引業者の事務所に勤務している宅地建物取引士Ａ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、不正の手段により登録を受けたとして、登録の消除の処分の聴聞の期日及び場所が公示された後、自らの申請によりその登録が消除された場合、当該申請に相当の理由がなくとも、登録が消除された日から５年を経ずに新たに登録を受けることができる。

2　Ａが甲県知事から事務の禁止の処分を受け、その禁止の期間が満了していないときは、Ａは宅地建物取引士としてすべき事務を行うことはできないが、Ａは乙県知事に対して、甲県知事を経由して登録の移転の申請をすることができる。

3　Ａは、宅地建物取引士証の有効期間の更新を受けようとするときは、必ず甲県知事が指定する講習で交付の申請前１年以内に行われるものを受講しなければならない。

4　Ａは、禁錮以上の刑に処せられ登録が消除された場合は、速やかに、宅地建物取引士証を甲県知事に返納しなければならない。

【問　33】　宅地建物取引業者が建物の貸借の媒介を行う場合、次の記述のうち、宅地建物取引業法第35条の規定により重要事項としての説明が義務付けられていないものはどれか。

1　当該建物が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第６条第１項により指定された土砂災害警戒区域内にあるときは、その旨

2　当該建物が住宅の品質確保の促進等に関する法律第５条第１項に規定する住宅性能評価を受けた新築住宅であるときは、その旨

3　台所、浴室、便所その他の当該建物の設備の整備の状況

4　敷金その他いかなる名義をもって授受されるかを問わず、契約終了時において精算することとされている金銭の精算に関する事項

【問　34】　宅地建物取引業法に規定する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　宅地建物取引業の免許を受けた者は、事業を開始した日から３月以内に営業保証金を供託し、その旨を免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。

2　宅地建物取引業者は、事業の開始後新たに支店を設置したときは、その支店の最寄りの供託所に政令で定める額を供託し、その旨を免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。

3　金銭のみをもって営業保証金を供託している宅地建物取引業者は、その本店を移転したためその最寄りの供託所が変更した場合、遅滞なく、供託している供託所に対し、移転後の本店の最寄り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。

4　宅地建物取引業者は、取引の相手方の権利の実行により営業保証金の額が政令で定める額に不足することとなったときは、通知書の送付を受けた日から２週間以内に不足額を金銭で供託しなければならない。

【問　35】　宅地建物取引業者が行う宅地建物取引業法第35条に規定する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。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　自ら売主として宅地の売買をする場合において、買主が宅地建物取引業者であるため、重要事項を記載した書面を交付しなかった。

2　建物の貸借の媒介において、水道、電気及び下水道は完備、都市ガスは未整備である旨説明したが、その整備の見通しまでは説明しなかった。

3　宅地の売買の媒介において、当該宅地の一部が私道の敷地となっていたが、買主に対して私道の負担に関する事項を説明しなかった。

4　建物の貸借の媒介において、建物の区分所有等に関する法律に規定する専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定め（その案を含む。）がなかったので、そのことについては説明しなかった。

【問　36】　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、宅地建物取引士に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、取引の相手方は宅地建物取引業者ではないものとする。

1　宅地建物取引業者は、既存の事務所に置かれている成年者である専任の宅地建物取引士の数が国土交通省令に規定する数を下回ったときは、直ちに、当該事務所を閉鎖しなければならない。

2　宅地建物取引士は、法第35条に規定する重要事項の説明を行う際、取引の相手方から請求がない場合でも必ず宅地建物取引士証を提示しなければならない。

3　宅地建物取引業者は、自ら売主として締結した建物の売買契約の相手方が宅地建物取引業者であっても、法第37条の規定に基づき交付すべき書面に宅地建物取引士をして記名させなければならない。

4　宅地建物取引士は、法第35条に規定する重要事項を記載した書面に記名することが必要とされており、建物の貸借の媒介であってもこれを省略することはできない。

【問　37】　宅地建物取引業者が建物の貸借の媒介を行う場合、宅地建物取引業法第37条に規定する書面に必ず記載しなければならないとされている事項の組合せとして、正しいものはどれか。

ア　当該建物が種類若しく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ついての定めがあるときは、その内容

イ　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

ウ　天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときは、その内容

1　ア、イ

2　ア、ウ

3　イ、ウ

4　ア、イ、ウ

【問　38】　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ある買主Bと建物の売買契約を締結する場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反するものはどれか。

1　AはBと売買契約を締結し、代金の額の10分の３の金額を手付として受領した。

2　Aは、新築分譲マンションについて、建築基準法第６条第１項の建築確認を受ける前にBと売買契約を締結した。

3　Aは自己の所有に属しない建物について、Bと売買契約を締結した。

4　AはBと売買契約を締結する際、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一切負わないとする特約をした。

【問　39】　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との間で土地付建物の売買契約を締結した場合、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、誤っているものはどれか。

1　Bは、Aが設置したテント張りの案内所で買受けの申込みをし、翌日Aの事務所で契約を締結した場合には、それ以降は一切法第37条の２による当該契約の解除を行うことはできない。

2　当該契約において、当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、又は違約金を定めるときは、これらを合算した額が代金の額の10分の２を超える定めをしてはならない。

3　当該契約に「当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、Aは受領した手付を返還して、契約を解徐することができる」旨の特約を定めた場合、その特約は無効である。

4　Aは、当該建物が未完成であった場合でも、Bへの所有権移転の登記をすれば、Bから受け取った手付金等について、その金額を問わず法第41条に定める手付金等の保全措置を講じる必要はない。

【問　40】　宅地建物取引業者が行う業務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　建物の販売に際して、利益を生ずることが確実であると誤解させる断定的判断を提供する行為をしたが、実際に売買契約の成立には至らなかった。

2　建物の販売に際して、不当に高額の報酬を要求したが、実際には国土交通大臣が定める額を超えない報酬を受け取った。

3　建物の販売に際して、手付について貸付けをすることにより売買契約の締結の誘引を行ったが、契約の成立には至らなかった。

4　建物の販売に際して、当該建物の売買契約の締結後、既に購入者に対する建物引渡債務の履行に着手していたため、当該売買契約の手付放棄による解除を拒んだ。

【問　41】　宅地建物取引業者Ａが行う業務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は、自ら売主として売買契約を締結したが、履行の着手前に買主から手付放棄による契約解除の申出を受けた際、違約金の支払を要求した。

2　Ａは、建物の貸借の媒介において、契約の申込時に預り金を受領していたが、契約の成立前に申込みの撤回がなされたときに、既に貸主に預り金を手渡していることから、返金を断った。

3　Ａは、自ら売主として行う造成済みの宅地の売買において、買主である宅地建物取引業者と、「Ａは当該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一切負わない」旨の特約を記載した売買契約を締結した。

4　Ａは、自ら売主として工事完了前の土地付建物の売買契約を締結するとき、契約書の記載事項のうち、当該物件の引渡時期が確定しないので、その記載を省略した。

【問　42】　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。

1　宅地建物取引業者は、その事務所ごとに従業者名簿を備えなければならず、当該名簿を最終の記載をした日から５年間保存しなければならない。

2　宅地建物取引業者は、従業者を業務に従事させる際に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければならないが、当該証明書を携帯させなかった場合でも、業務停止処分を受けることはない。

3　宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備え、宅地建物取引業に関し取引のあったつどその年月日、その取引に係る宅地又は建物の所在及び面積その他の事項を記載しなければならない。

4　宅地建物取引業者は、一団の宅地の分譲を行う案内所において宅地の売買の契約の締結を行わない場合には、その案内所に国土交通省令で定める標識を掲示しなくてもよい。

【問　43】　宅地建物取引業者Ａ（消費税課税事業者）が、宅地建物取引業に関して報酬を受領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違反しないものの組合せとして、正しいものはどれか。なお、この場合の取引の関係者は、Ａ、Ｂ及びＣのみとする。

ア　Ａは、ＢからＢ所有の宅地の売却について代理の依頼を受け、Ｃを買主として代金3,000万円で売買契約を成立させた。その際、Ｂから報酬として、132万円を受領した。

イ　Ａは、ＢからＢ所有の宅地の売却について媒介の依頼を受け、Ｃを買主として代金1,000万円で売買契約を成立させた。その際、Ｂから報酬30万円のほかに、Ｂの特別の依頼による広告に要した実費10万円を受領した。

ウ　Ａは、貸主Ｂ及び借主Ｃとの間で建物の貸借の媒介契約を締結し、その１か月後にＢＣ間の建物の貸借契約を成立させたことの報酬として、Ｂ及びＣそれぞれから建物の借賃の１月分ずつを受領した。

1　ア、イ
2　ア、ウ
3　イ、ウ
4　ア、イ、ウ

【問　44】　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　保証協会は、民法第34条の規定により設立された財団法人でなければならない。

2　保証協会は、当該保証協会に加入しようとする宅地建物取引業者から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、その約付を受けた額に相当する額の弁済業務保証金を供託しなければならない。

3　保証協会から還付充当金の納付の通知を受けた社員は、その通知を受けた日から２週間以内に、その通知された額の還付充当金を当該保証協会に納付しなければならない。

4　還付充当金の未納により保証協会の社員の地位を失った宅地建物取引業者は、その地位を失った日から１週間以内に弁済業務保証金分担金を納付すれば、その地位を回復する。

【問　45】　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でも、乙県知事は、Ａの免許を取り消すことはできない。

2　Ａが、乙県の区域内の業務に関し乙県知事から指示を受け、その指示に従わなかった場合でも、甲県知事は、Ａに対し業務停止の処分をすることはできない。

3　Ａが、甲県の区域内の業務に関し甲県知事から指示を受け、その指示に従わなかった場合で、情状が特に重いときであっても、国土交通大臣は、Ａの免許を取り消すことはできない。

4　Ａの取締役が宅地建物取引業の業務に関し、建築基準法の規定に違反したとして罰金刑に処せられた場合、甲県知事は、Ａに対して必要な指示をすることができる。

【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　新築分譲マンションの名称に公園、庭園、旧跡その他の施設の名称を使用する場合には、当該物件がこれらの施設から最短の道路距離で300m以内に所在していなければならない。

2　市街化調整区域内に所在する土地を販売する際の新聞折込広告においては、市街化調整区域に所在する旨を16ポイント以上の大きさの文字で表示すれば、宅地の造成や建物の建築ができない旨を表示する必要はない。

3　新築分譲住宅の広告において物件及びその周辺を写した写真を掲載する際に、当該物件の至近に所在する高圧電線の鉄塔を消去する加工を施した場合には、不当表示に該当する。

4　分譲マンションを販売するに当たり、当該マンションが、何らかの事情により数年間工事が中断された経緯があったとしても、住居として未使用の状態で販売する場合は、着工時期及び中断していた期間を明示することなく、新築分譲マンションとして広告することができる。

【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】　木造の建築物に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　木造の外壁のうち、鉄網モルタル塗その他軸組が腐りやすい構造である部分の下地には、防水紙その他これに類するものを使用しなければならない。

2　構造耐力上主要な部分に使用する木材の品質は、節、腐れ、繊維の傾斜、丸身等による耐力上の欠点がないものでなければならない。

3　２階建ての木造建築物の土台は、例外なく、基礎に緊結しなければならない。

4　はり、けたその他の横架材の中央部附近の下側に耐力上支障のある欠込みをする場合は、その部分を補強しなければならない。

【問　50】　次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　山地とは、傾斜が急で、表土の下に岩盤又はその風化土が現れる地盤である。

2　丘陵・段丘とは、地表面は比較的平坦であり、よく締まった砂礫・硬粘土からなり、地下水位は比較的深い地盤である。

3　扇状地とは、山地から河川により運ばれてきた砂礫等が堆積し、平坦地になった地盤である。

4　自然堤防とは、河川からの砂や小礫の供給が少ない場所に形成され、細かい粘性土や泥炭などが堆積した地盤である。

《模範解答》

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

番号	正解	難易度	出典
(26)	2	E	平成18年 問26(改)
(27)	1	C	平成18年 問27
(28)	2	C	平成18年 問28(改)
(29)	4	B	平成18年 問29
(30)	2	C	平成18年 問30
(31)	1	B	平成18年 問31
(32)	4	B	平成18年 問32
(33)	2	B	平成18年 問33
(34)	3	C	平成18年 問34
(35)	4	C	平成18年 問35(改)
(36)	1	B	平成18年 問36(改)
(37)	3	E	平成18年 問37(改)
(38)	2	C	平成18年 問38(改)
(39)	1	C	平成18年 問39
(40)	4	B	平成18年 問40
(41)	3	B	平成18年 問41(改)
(42)	3	B	平成18年 問42
(43)	1	B	平成18年 問43(改)
(44)	3	B	平成18年 問44
(45)	2	C	平成18年 問45
(46)	ー	C	平成18年 問46
(47)	3	B	平成18年 問47
(48)	ー	E	平成18年 問48
(49)	3	C	平成18年 問49
(50)	4	D	平成18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