

宅地建物取引士資格試験
過去問題 完全解説

令和7年試験

© takken-siken.com 2025 〈無断転載を禁じます〉
メンバーシップ特典



- 1 誤り。不動産がA→B→Cと順次譲渡された場合でも、BがAに対し、所有権移転登記を請求する権利は失われません。これは、ABCの三者間で、AからCに直接移転登記をする合意があった場合でも変わりません（最判昭46.11.30）。したがって、Bは、Aに対して所有権移転登記をするよう請求することができます。
- 2 誤り。本問では、AからB、BからCへと所有者が移っていますが、当事者間であれば登記がなくても所有権を主張することができます。転々譲渡がされたとき、前々主(A)は民法177条の第三者に当たらないためです（最判昭39.2.13）。
- 3 [正しい]。AB間の契約解除とBC間の契約締結の先後関係を分けて考えます。

AB間の契約解除→BC間の契約締結の場合

CはABの契約解除後に登場したので「解除後の第三者」に当たります。解除後の第三者Cと解除権者Aの関係では先に登記をした方が勝つとされています（最判昭35.11.29）。よって、Cが登記を備えた場合は、甲土地の所有権をAに主張できます。

BC間の契約締結→AB間の契約解除の場合

契約解除すると原状回復が行われますが、その原状回復で第三者の権利を害することはできません（民法545条）。Cはこの「解除前の第三者」に当たります。このとき、第三者Cが保護されるには、売主Aより先に対抗要件（登記）を備える必要があるとされています（大判大10.5.17）。よって、Cが登記を備えた場合は、甲土地の所有権をAに主張できます。

したがって、どちらの場合でも、Cが登記を備えれば甲土地の所有権をAに対して主張することができます。

- 4 誤り。強迫による取消しは善意無過失の第三者にも対抗できます。この際、BC間の契約とAの取消しの先後関係によって結論が異なります。

BC間の契約締結→Aの取消しの場合

元の所有者Aが権利を主張できる

Aの取消し→BC間の契約締結の場合

先に登記した方が他方に権利を主張できる

したがって、Cが、Aに対して甲土地の所有権を主張できるのは、BC間の契約締結がAの取消し後に行われ、かつ、CがAより先に登記を備えたときに限られます（大判昭17.9.30）。

	時効の完成・取消し・契約解除の 前に第三者が登場	時効の完成・取消し・契約解除の 後に第三者が登場
時効の完成	時効取得者が権利を主張できる	先に登記した方が権利を主張できる
取消し	取消権者が権利を主張できる ※詐欺・錯誤による取消しは 善意無過失の第三者に対抗できない	
契約解除	先に登記した方が権利を主張できる	

したがって正しい記述は[3]です。

問2

正解 3 

[債権総則（保証・連帯債務など）]

①は根保証契約、②は一般の保証契約となります。一般の保証契約は、特定の債務とその利息や損害賠償金を保証するものです（例：住宅ローンの保証人）。一方、根保証契約は、一定範囲の取引で生じる不特定多数の債務とその利息や損害賠償金等を保証するものです（例：賃貸借契約の保証人）。

1 誤り。保証契約は書面（又は電磁的記録）でなければ効力を生じません（民法446条2項）。これは①でも②でも同じです。したがって、②を口頭による合意で有効としている点が誤りです。

2 誤り。連帯保証の保証人は「催告の抗弁権」及び「検索の抗弁権」を有しません（民法454条）。①は連帯保証ですから、Aは催告の抗弁権を主張することができません。これに対し、連帯保証ではない②では、まずは主たる債務者に請求するよう求めることができます。

催告の抗弁権

保証人は、債権者から弁済を請求されたとき、まずは主たる債務者に請求するよう求めることができる権利

検索の抗弁権

保証人は、主たる債務者に弁済能力があり、かつ執行が容易な財産があることを示して、先に債務者の財産から執行するよう求めることができる権利

3 [正しい]。極度額とは、保証人が支払責任を負う上限額のことです。個人が保証人となる根保証契約においては常に極度額の定めが必要です（民法465条の2第2項）。①では「保証人が個人かつ根保証」のため極度額の定めが必要です。一方、②は根保証ではないため極度額の定めは不要です。

極度額	元本確定期日	元本確定事由
定めが必要	制限なし	- 主たる債務者・保証人の死亡 - 保証人の破産手続開始の決定 - 保証人の財産に強制執行 または担保権の実行手続開始

図 個人根保証契約（賃借人の債務保証など）

- 4 誤り。委託を受けた保証人は、債権者に対し、主たる債務の履行状況を提供するよう請求できます。請求を受けた債権者は、元本・利息・違約金・損害賠償などの不履行の有無、残額、弁済期の到来した額に関する情報を提供しなければなりません（民法458条の2）。これは①でも②でも同じです。したがって、②でも守秘義務を理由に情報提供を拒むことはできません。

したがって正しい記述は[3]です。

問3

正解 3  難しい

[意思表示]

- ア 誤り。心裡留保は原則として**有効**です。相手方が、表意者の真意でないことを知り、知ることができたときは無効となります。本肢のように知ることができた＝善意有過失の場合、無効となります（民法93条）。



- イ 誤り。通謀虚偽表示は、**善意**の第三者には対抗できません。善意であればよく無過失までは要求されていないため、善意有過失の相手方にも対抗できません（民法94条）。

- ウ 誤り。錯誤の効果は、無効ではなく取消しです。錯誤に基づく意思表示であって、その錯誤が重要なものであるときは意思表示を**取り消すことができます**。ただし、善意無過失の第三者には対抗できません（民法95条）。

- エ 正しい。詐欺による意思表示は取り消すことができます。ただし、善意無過失の第三者には対抗できません（民法96条）。

したがって誤っているものは「三つ」です。

	効果	善意		悪意
		無過失	有過失	
心裡留保・通謀虚偽表示 重過失相当	無効	×	×	○
錯誤・詐欺 無過失とは言えない	取消し	×	○	○
強迫 過失なし		○	○	○

※自分より悪い人には対抗できる！

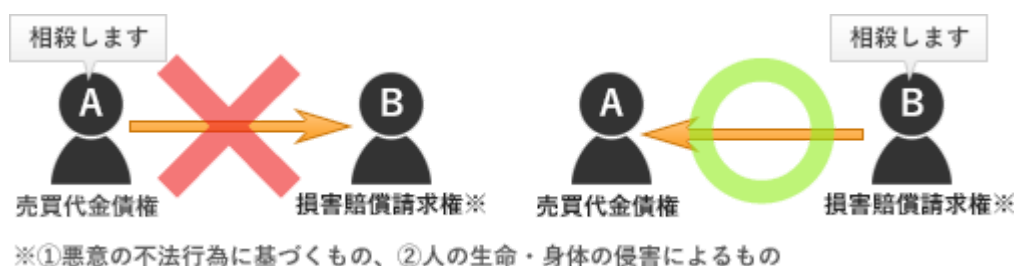
図 瑕疵ある意思表示のまとめ

問4

正解 4  やや難

[担保物権（抵当権など）]

- 1 誤り。質権は、動産・不動産などの物、債権を含む財産権について設定することができます（民法342条、民法362条）。不動産に設定された質権は「不動産質」と呼ばれますが、実務ではあまり使われていません。抵当権と異なるのは、質権では目的物の占有権が移転されるため、留置的効力があることです。
- 2 誤り。留置権は、他人の物を占有している者が、その物に関して生じた債権を有するときに、その債権の弁済を受けるまでその物を一定の場所に留めて置ける権利です（民法295条）。本問の金銭消費貸借契約と預かっている動産には関係（牽連性）がないため、動産に関して留置権を主張することはできません。
- 3 誤り。先取特権は、債務者の財産から他の債権者よりも優先して弁済を受けることのできる法定担保物権です。保護すべき一定の債権について成立しますが、金銭消費貸借契約（お金の貸し借り）の債権には先取特権は発生せず、行使することもできません。
- 4 [正しい]。悪意による不法行為に基づく損害賠償請求権を**受働**債権とする相殺は禁止されます（民法509条1号）。支払いをしない相手に腹いせとして不法行為を行い、その賠償請求権と自分が持っている債権を相殺しようとする行為を防ぐためです。しかし、悪意による不法行為に基づく損害賠償請求権が**自働**債権である場合にはこの限りではありません。したがって、Aは自身をもつ損害賠償請求債権と金銭返還債務を相殺することができます（下図の右）。

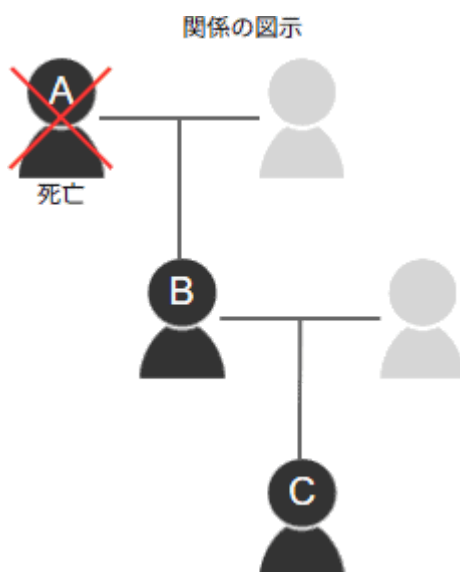


したがって正しい記述は[4]です。

問5

正解 4  普通

[家族法（親族・相続）]



法定相続人となる人が、死亡・欠格・廃除により相続できない場合、本来の相続人に代わり、その直系卑属（子や孫）が相続人となります。これを「代襲相続」と言います（民法887条）。相続放棄は対象外とされています。

ることがポイントです。

- **欠格**：相続人が被相続人を殺そうとしたり、遺言を偽造・破棄したりした場合に、法律上当然に相続権を失うこと
- **廃除**：被相続人に対して著しい非行や虐待をした相続人について、被相続人の意思により家庭裁判所の審判で相続権を奪うこと

前述のとおり、代襲相続が生じるのは本来の相続人（本問ではB）が死亡・欠格・廃除となったときです。「ア」は死亡、「イ」が欠格、「ウ」は廃除に該当し、Cへの代襲相続が発生します。しかし、「エ」の放棄は対象外です。相続放棄をした場合、最初から相続人とならなかったとみなされるためです（民法939条）。

したがって、Cが代襲相続人となるものは「ア、イ、ウ」です。

問6

正解 1 
難しい

[所有権・共有・占有権・用益物権]

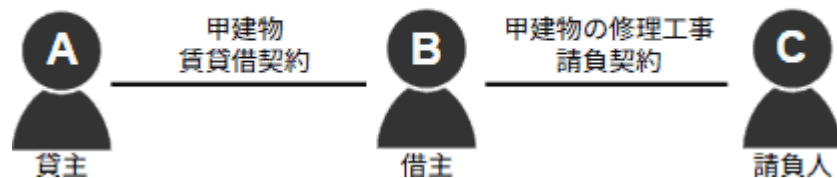
- 1 **[誤り]**。他人物売買を行った売主が、その後、本当の所有者から所有権を取得した場合、特段の約定がない限り、売主の所有権取得と同時にその所有権は買主に移転します（最判昭40.11.19）。本肢のBはAに無断で売却しているため、特約はありません。したがって、Cが甲土地の所有権を取得するのは、BがAから甲土地を購入した時点となります。
- 2 **正しい**。Dは無権利者であり、実体法上の物権変動がないため移転登記は無効となります。登記には公信力がないので、無権利者Dから甲土地を買ったEもやはり無権利者となり、DからEへの移転登記も無効です。正当の権原によらずに権利を主張する者は民法177条の第三者に該当しないので、真の所有者であるFは、Eに対し登記なくして所有権を対抗できます（最判昭34.2.12）。
- 3 **正しい**。時効で不動産を取得した場合、時効完成時に所有者であった者（権利を失う人）には登記がなくても所有権を対抗できます（大判大7.3.2）。このため、GはAに対して登記なしで所有権を主張できます。また、Aを単独相続してその地位を包括的に承継したHに対しても、同様に登記なしで所有権を主張できます。
- 4 **正しい**。立木（りゅうぼく）とは、土地に付着した樹木の集団です。立木は土地と一緒に売買することもできますが、立木だけを売買の対象とすることもあります。木は動かせず、動産のような引渡しができないため、所有権をどう公示するかが問題となります。立木の所有権を公示するためには、立木法に基づく登記又は明認方法（木を削って名前を書く、札を立てるなど）を施す必要があります。立木の所有権を留保した場合、その所有権を公示しなければ、その後に土地を取得した第三者に対抗できません（最判昭34.8.7）。

したがって誤っている記述は[1]です。

問7

正解 1 
やや難

[賃貸借契約]



- 1 [正しい]。事務管理による費用償還は、義務なく他人のために事務を管理した管理者が、本人のために有益な費用を支出したときに成立します（民法697条1項）。Cの行った工事はBとの請負契約に基づくもので、Aのために事務管理を行ったとは言えません。したがって、事務管理を根拠にAに修理費用を請求することはできません。この場合、CはAに対し、不当利得に基づいて代金の返還を請求することができます（最判昭45.7.16）。
- 2 誤り。賃貸物の使用収益に必要な修繕義務を負うのは賃貸人ですが、急迫な事情があるときは、賃借人が賃借物を自ら修繕することが認められています。賃借人が賃貸人の負担すべき「必要費」を支出したときは、**直ちに**償還を請求できます（民法608条1項）。契約終了時の償還となるのは「有益費」です。
- 3 誤り。不動産の先取特権には、不動産保存、不動産工事、不動産売買の3種類があります。本肢のような修理工事は不動産の「保存」に当たるため、不動産工事（設計、施工又は監理）の先取特権は成立しません（民法326条、民法327条1項）。また、不動産の先取特権は、債務者の不動産に関する費用についてその不動産に存在します。Cの債務者はBですが、甲建物はA所有なので債務者の不動産には当たりません。最後に、不動産の先取特権はいずれも登記が必要です。以上の3点より、当然に行使することはできません。
- 4 誤り。不当利得は、法律上の原因なく、他人の財産・労務によって利益を受けた場合に返還義務が生じます（民法703条）。上記の「法律上の原因なく利益を受けた」といえるのは、契約全体を見たときに、その者が対価関係なしに利益を受けた場合に限られます。本件でAが得た「建物の修繕・労務の提供」という利益は、Bが権利金を払わない代わりに修繕するという対価関係に基づくものです。そのため、その対価の限度において不当利得は成立しません（最判平7.9.19）。

したがって正しい記述は[1]です。

問8

正解 2  やや簡単

[所有権・共有・占有権・用益物権]

- 1 正しい。無権利者が共有不動産について虚偽の所有権移転登記をした場合に、その登記の抹消を求めることは保存行為とされています（最判昭31.5.10）。保存行為は各共有者が行うことができるため、Aは単独で、所有権移転登記の抹消を求めることができます（民法252条5項）。
- 2 [誤り]。国庫に帰属ではありません。共有者の1人が死亡して相続人がないときは、その持分は**他の共有者**に帰属します（民法255条）。
- 3 正しい。E及びFはAの共有持分を共同相続しています。相続財産に属する共有持分について、共有相続人間で遺産の分割をすべきときは、裁判による共有物分割を請求することはできません。ただし、相続

開始から**10**年が経過すれば、他の共有持分と合わせて、共有物分割の裁判をすることができます（民法258条の2第1項・2項）。

相続財産に属する共有持分はまず遺産分割（調停や審判含む）で解決すべきものとされ、遺産分割ができない場合に遺産共有関係を解消する手段として裁判手続きが用意されている形です。

- 4 **正しい**。各共有者は、共有物の全部についてその持分に応じた使用をすることができます（民法249条1項）。そのため、共有者の1人が自己の持分に基づいて占有しているのであれば、無断であっても、他の共有者は（持分の過半数を有していても）は当然には明渡しを請求することはできません（最判昭41.5.19）。

したがって誤っている記述は[2]です。

問9

正解 1 

[債権総則（保証・連帯債務など）]

連帯債務者の1人に対して生じた事由は、別段の定めがない限り、**更改・相殺・混同**を除いて他の債務者に対して効力を生じません（相対効の原則）。上記3つの絶対効に対して、相対効の事由としては、履行の請求、債務の承認、免除、時効の完成、無効・取消しなどがあります。

民法441条

第四百三十八条、第四百三十九条第一項及び前条に規定する場合を除き、連帯債務者の一人について生じた事由は、他の連帯債務者に対してその効力を生じない。ただし、債権者及び他の連帯債務者の一人が別段の意思を表示したときは、当該他の連帯債務者に対する効力は、その意思に従う。

- 1 **[正しい]**。履行の請求は、他の連帯債務者に対して効力を生じません（相対効）。
- 2 **誤り**。混同は、他の連帯債務者に対して効力が及びます（絶対効）。
- 3 **誤り**。相殺は、他の連帯債務者に対して効力が及びます（絶対効）。
- 4 **誤り**。更改は、他の連帯債務者に対して効力が及びます（絶対効）。

したがって効力が生じないものは[1]です。

【参考】

連帯債権では、更改・相殺・混同に加え、履行の請求と免除が絶対効となります。

問10

正解 3 

[売買契約]

- 1 **正しい**。契約不適合責任の追及権にも消滅時効の適用があります（最判平13.11.27）。このため、引渡しから10年の経過で「権利を行使することができる時から10年」を満たし、請求権が消滅時効にかかりま

す。本肢は引渡しから11年を経過しているため、不適合の発見から1年以内に売主に通知しても、もはや契約不適合責任を追及することはできません。

2 正しい。売主が宅地建物取引業者でない場合には、担保期間の通知期間を制限する特約は有効です。また、売主が宅地建物取引業者である場合にも、本肢の3年のように、通知期間を引渡しから2年以上とするものは有効となります（宅建業法40条）。両者とも有効な特約であるため、4年後に発見された不適合について、Bは契約不適合責任を追及することはできません。

3 [誤り]。売主が引渡し時に知っていたのに買主に告げなかった不適合に関しては、通知期間の制限がなく、契約不適合責任の追及権が消滅時効にかかるまでは請求できます。これは強行規定と解されているため、特約で除外することはできません（民法566条）。
本肢では「契約時点で知っていて告げていなかった」とあるため、当該不適合については担保責任の特約は適用されません。このため、契約不適合責任を負わない旨の特約があっても、引渡しから3年後に発見した不適合について、Bは契約不適合責任を追及することができます。したがって、Aが宅地建物取引業者であるかどうかに関係なく、結論は同じです。

4 正しい。売主が宅地建物取引業者でない場合には、担保責任を一切負わない特約は有効です。このため、Aが宅地建物取引業者でない場合には、特約のとおり、1年後に発見された不適合について、契約不適合責任を追及することはできません。一方、売主が宅地建物取引業者の場合には、特約は無効となり、民法の「不適合を知ってから1年以内に通知すればよい」というルールが適用されます。Bは引渡しから1年後に不適合を発見し、直ちに通知しているため、Bは契約不適合責任を追及できます（宅建業法40条、民法566条）。したがって、Aが宅地建物取引業者であるかどうかで、結論が異なります。

したがって誤っている記述は[3]です。

問11

正解 3  [借地借家法（土地）]

- 1 誤り。借地権は登記がなくても、その土地に借地権者名義の建物を所有していれば、第三者に対抗することができます（借地借家法10条1項）しかし本肢では、借地権者がB、建物所有者がCと異なるため、新所有者Dに借地権を対抗することはできません。
- 2 誤り。定期借地権は、①契約の更新、②築造による存続期間の延長、③建物買取請求権の3つを特約で排除するものです（借地借家法22条1項）。地代の減額請求をしない特約は上記3つに含まれないので、普通借地権と同様の取扱いとなります。普通借地権において地代の減額請求をしない特約は無効となるため、定期借地権でも定めることはできません（借地借家法11条1項）。

	土地		建物	
	普通借地権	定期借地権	普通建物賃貸借	定期建物賃貸借
一定期間増額しない特約	有効	有効	有効	有効
減額しない特約	無効	無効	無効	有効

図 賃料増減額の特約

- 3 [正しい]。期間50年のため事業用定期借地権等（10年以上50年未満）は使えませんが、一般定期借地権（50年以上）として契約することが可能です。事業用定期借地権等の設定契約は公正証書でなければなりません、一般定期借地権は用途にかかわらず書面で契約すれば有効です。このため、書面により①契約の更新、②築造による存続期間の延長、③建物買取請求権がない特約を定めることができます。

- 4 誤り。普通借地権の存続期間は30年以上です。本肢の20年のように30年より短い期間の定めは無効となり、期間30年となります（借地借家法3条）。公正証書で契約しても同様です。そのため、たとえ正当事由があっても、20年経過時点で更新を拒絶をすることはできません。

したがって正しい記述は[3]です。

問12

正解 3 

[借地借家法（建物）]

- 1 誤り。期間の定めのない建物賃貸借では、当事者双方がいつでも解約の申入れができます。この場合、貸主からの解約申入れ（正当事由が必要）ではその日から6か月、借主からの解約申入れではその日から3か月で終了します（借地借家法第27条1項、民法616条の2第1項2号）。解約の申入れは、貸主Aが行った場合には申入れから6か月後、借主Bが行った場合には申入れから3か月後に終了となるため、区別せずに6か月とする説明は誤りです。

	契約終了時期	正当事由
貸主から	解約申入れから 6 か月後	必要
借主から	解約申入れから 3 か月後	不要

図 期間の定めがない普通借家契約の解約申入れ

- 2 誤り。期間の定めがある普通建物賃貸借では、当事者が期間満了の1年前から6月前までの間に相手方に対し更新拒絶の通知をしなかった場合は、従前の契約と同一の条件（期間は定めがないもの）で契約を更新したものみなされます（借地借家法26条1項）。したがって更新後の期間は、2年ではなく「定めがないもの」となります。
- 3 [正しい]。造作買取請求権（借地借家法33条1項）は、借地借家法37条で定める強行規定には含まれないため、普通建物賃貸借・定期建物賃貸借のどちらでも造作買取請求権不行使の特約を有効に定めることが可能です（借地借家法37条）。
- 4 誤り。法令や契約で取り壊すことが決まっている建物の賃貸借は、その取り壊すべき事由を記載した書面で特約することで、その取壊し時に賃貸借が終了する旨を定めることができます。公正証書である必要はなく、書面又は電磁的記録であれば足り（借地借家法39条）。

したがって正しい記述は[3]です。

問13

正解 3 

[区分所有法]

- 1 **正しい**。共用部分は区分所有者全員の共有に属しますが、規約に定めることによって、区分所有法上の管理者を共用部分の所有者とすることができます。これを「管理所有」といいます（区分所有法27条1項）。管理者は保存行為、集会の決議を実行すること、規約で定めた行為をすることができますが、その他の行為を行うには集会の決議によらなければなりません。管理者を所有者として定めておけば、その共用部分については所有権に基づき管理者が単独で管理行為を行うことができるため円滑です。なお、実際に所有権の移転登記が行われるわけではありません。
- 2 **正しい**。共用部分の持分割合は、原則として、各共有者が有する専有部分の床面積の割合によります。この床面積は、壁その他の区画の**内側線**で囲まれた部分の水平投影面積（内法面積）を基準とします（区分所有法14条1項・3項）。
- 3 **[誤り]**。全員の署名は不要です。集会が実施された場合、議長は、議事の経過の要領とその結果を記載した議事録を書面又は電磁的記録で作成します。議事録には、記載内容の正確性を担保するため、議長及び集会に出席した区分所有者の**2人**（合計3人）が署名する必要があります（区分所有法42条1～3項）。なお、電磁的記録の場合は電子署名となります。
- 4 **正しい**。区分所有建物は1棟の建物を複数の人で共同利用するという性質があるため、各区分所有者は建物の保存・管理・使用に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはいけません（区分所有法6条1項）。共同の利益に違反した者に対しては、行為の停止、結果の除去、行為の予防を求めることができます（区分所有法57条1項）。さらに、行為停止等の請求だけでは解決が困難であるときは、使用禁止の請求、区分所有権の競売、占有者に対する引渡しの手続きが用意されています。

したがって誤っている記述は[3]です。

問14

正解 1  普通

[不動産登記法]

- 1 **[誤り]**。1つの土地に対して複数の地目を割り当てることはできませんから、一筆の土地の一部が別の地目となった場合、分筆登記の対象となります。登記官は、所有者から分筆の登記の申請がなかった場合でも、不動産の現状を公示するという不動産登記制度の目的を果たすため、職権で当該土地の分筆の登記をしなければなりません（不動産登記法39条2項）。
- 2 **正しい**。登記事項証明書は、登記所に対し書面で交付請求するほか、電子情報処理組織（インターネット）を使用してオンラインで交付の請求をすることができます。具体的には、法務省の「登記・供託オンライン申請システム」が受付窓口になっています。受取り方法は、郵送か登記所の窓口のどちらかを選べます（不動産登記規則194条3項）。
- 3 **正しい**。権利に関する登記は、登記権利者（権利を得る者）及び登記義務者（権利を失う者・権利を制限される者）が共同して申請することが原則です（不動産登記法60条）。例外として単独申請できるのは、登記を命じる確定判決、相続その他一般承継、信託の登記、登記義務者の承諾がある場合の仮登記などです。

- 4 正しい。合併の登記とは、別々の登記記録である数個の建物を、物理的な変更なしに登記上1個の建物とするための登記です。建物の分割・区分・**合併**の登記は、登記上の所有者でなければ申請することができません。官庁・公署の嘱託又は登記官が職権でこれを行うことも禁止されます（区分所有法54条1項）。

したがって誤っている記述は[1]です。

問15

正解 4 

[都市計画法]

- 1 正しい。風致地区は、都市の風致（自然的な景観）を維持するために、建築物の建築や色彩の変更、宅地造成等、埋立て、木竹の伐採等について規制をする地区です。風致地区内における建築物の建築について、地方公共団体は条例で必要な規制をすることができます（都市計画法58条1項）。
京都の「嵐山」や「鎌倉地域」、都内では「明治神宮内外苑」などが典型例です。
- 2 正しい。特定街区は、市街地の整備改善を図るために街区単位で整備や造成を行う地区です。特定街区内の建築物については、建蔽率、容積率、斜線制限が適用除外となり、都市計画で定めた①容積率、②高さの最高限度、③壁面の位置の制限内で建築物が建築されます（都市計画法9条20項）。
主に都市の中心部で超高層ビル群が建てられる地区であり、代表的な例としては、霞が関ビルを中心とする霞が関地区、西新宿二丁目、池袋サンシャインシティ周辺などがあります。
- 3 正しい。近隣商業地域は、近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域です（都市計画法9条9項）。住宅地の周辺に設定される小規模な商業活動が中心となる地域で、地方都市の商店街、郊外の駅前通りといったイメージです。
- 4 [誤り]。記述は「田園住居地域」の定義です（都市計画法9条8項）。
生産緑地地区は、市街化区域の農地であって、良好な生活環境の確保に効用があり、かつ、公共施設等の敷地の用に供する土地として適した土地（500㎡以上）を都市計画に定めたものです（生産緑地法3条1項）。生産緑地地区では建築等の行為が市町村長の許可制となり、農地としての管理が義務付けられます。

したがって誤っている記述は[4]です。

問16

正解 4 

[都市計画法]

- 1 誤り。市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、建物の新築・改築・用途変更において都道府県知事の許可が必要となります（都市計画法43条1項）。下表のとおり一部例外となる建物もありますが、学校を建築するには原則として許可が必要です。

市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内における許可不要の例外

- ・ 農林漁業者の住居・農林漁業用の一定の建築物
- ・ 公益上必要な建築物
- ・ 都市計画事業等の行政事業の施行として行う建築等
- ・ 非常災害のため必要な応急措置として行う建築等
- ・ 通常の実管理行為・軽微な行為

以上は開発許可が不要の例外と共通と覚えればOK、以下1つだけが固有事項

- ・ 仮設建築物の新築

- 2 誤り。開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいいます（都市計画法4条12項）。ゴルフコースは面積を問わず特定工作物に該当するので、その建設は開発行為にあたります（都市計画法4条11項）。
- 3 誤り。区域区分が定められていない都市計画区域（非線引き区域）では、開発規模が**3,000**m²以上であるときに開発許可が必要となります。本肢は面積4,000m²の開発行為ですから、都道府県知事の許可が必要です。
- 4 [正しい]。開発区域内に災害危険区域等と呼ばれる以下の区域を含んでいるときには、自己の居住用建築物を建築する目的で行う開発行為を除いて、原則として開発許可を受けることはできません（都市計画法33条1項8号）。
- **災害危険区域**
 - 地すべり防止区域
 - 土砂災害**特別**警戒区域
 - 急傾斜地崩壊危険区域
 - 浸水被害防止区域

したがって正しい記述は[4]です。

問17

正解 2 

[建築基準法]

- 1 正しい。建築確認では、建築基準法令の規定（建築基準法とこれに基づく命令・条例の規定）だけでなく、敷地、構造、設備その他法令（建築基準関係規定）への適合も確認対象となります（建築基準法6条1項）。
- 2 [誤り]。階数が**2**以上又は延べ面積が**200**m²超の建築物は、その構造や所在する地域を問わず建築確認が必要です（建築基準法6条1項2号）。また、建築確認となる工事には建築（新築・増築・改築・移転）のほか、大規模の修繕・大規模の模様替が含まれます（建築基準法6条1項）。本肢の住宅は階数が2のため、大規模修繕をしようとするときは建築主事等に建築確認を申請する必要があります。

特殊建築物	建物の規模	修繕・模様替は不要 一定の区域内
その用途に供する部分の 床面積が200㎡超	階数が2以上、または 延べ面積200㎡超	・都市計画区域 ・準都市計画区域 ・準景観地区 ・知事指定区域

※防火地域及び準防火地域外における増改築・移転で床面積10㎡以内を除く

図 建築確認が必要となる建築物

- 3 正しい。延べ面積1,000㎡を超える木造建築物等は、その外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造とし、屋根の構造を一定の技術的基準に適合させなければなりません（建築基準法25条）。
- 4 正しい。階段には手すりを設けることが原則です。ただし、高さ1m以下の階段の部分には手すりは不要とされています（建築基準法令25条1項・4項）。

したがって誤っている記述は[2]です。

問18

正解 2  難しい

[建築基準法]

- 1 誤り。都市再生特別地区内では、建築基準法の高さの制限も適用除外となります。
都市再生特別地区は、都市再生緊急整備地域内において、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る特別の用途、容積、高さ、配列等の建築物の建築を誘導するために指定される区域です（都市再生法36条1項）。都市再生特別地区内の建築物は、既存の用途地域による用途・容積率・各種斜線制限の規制を適用除外としたうえで、都市計画で定められた内容への適合が求められます（建築基準法60条の2）。
大阪の「あべのハルカス」や「グランフロント大阪」、東京の「東京ポートシティ竹芝」、そして現在建設中の「TOKYO TORCH」は、都市再生特別地区を活用した代表的な開発プロジェクトとして知られています。
【補足】
都市再生緊急整備地域内は、都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として、都市再生特別措置法に基づき指定される地域です。
- 2 [正しい]。飲食店を含む店舗の用途制限は下表のとおりです。2階建て・床面積1,000㎡の飲食店は、低層3地域（一低・二低・田園）と一種中高層、工業専用地域には建築することはできません。ただし、特定行政庁の許可があれば別です。

店 舗 等	第一種低層	第二種低層	田園住居	第一種中高層	第二種中高層	第一種住居	第二種住居	準住居	近隣商業	商業	準工業	工業	工業専用
床面積150㎡以下	×	①	①	②	③	●	●	●	●	●	●	●	④
床面積150㎡超500㎡以下	×	×	⑤	②	③	●	●	●	●	●	●	●	④
床面積500㎡超1,500㎡以下	×	×	×	×	③	●	●	●	●	●	●	●	④
床面積1,500㎡超3,000㎡以下	×	×	×	×	×	●	●	●	●	●	●	●	④
床面積3,000㎡超10,000㎡以下	×	×	×	×	×	×	●	●	●	●	●	●	④
床面積10,000㎡超	×	×	×	×	×	×	×	×	●	●	●	×	×

①②③⑤ … いずれも **2 階以下**に限る

① … 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋等のサービス業用店舗のみ

② … ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅建業者等のサービス業用店舗のみ

④ … 物品販売店舗及び飲食店を除く

⑤ … 農産物直売所、農家レストラン等のみ

3 誤り。建築協定は、認可を受けて公告されると、その区域内で後から土地を取得した人にも効力が及びます（建築基準法75条）。認可申請の段階では全員の合意が必要ですが、その後に土地所有者の合意は必要ありません。

4 誤り。建築物のエネルギー消費性能の向上のため必要な外壁等に関する工事を行う場合には、**特定行政庁の許可を受けること**で、その許可の範囲内において容積率の制限を超えて建築することができます。次の3つが対象工事とされています（建築基準法52条14項3号）。

- ① 外断熱のための外壁設置
- ② 日射遮蔽のための軒やひさしの設置
- ③ 太陽光パネルなど再生可能エネルギー源の利用に資する設備の外壁への設置

したがって正しい記述は[2]です。

問19

正解 2 

[盛土規制法]

1 正しい。特定盛土等規制区域内で行われる特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の許可を申請しようとする工事主は、**あらかじめ**、土地の周辺住民に対し、説明会の開催等を実施して工事の内容を周知させなければなりません（盛土規制法29条）。周知させる方法としては、①説明会の開催、②書面の配布、③掲示＋インターネット上での情報提供、④都道府県が定める方法の4つが認められています（盛土規制法規則6条）。

2 [誤り]。工事主又は工事施行者ではありません。宅地造成等工事規制区域内の土地の**所有者等**は、宅地造成等に伴う災害が生じないように、その土地を常時安全な状態に維持する努力義務があります（保全義務）。所有者等には管理者と占有者が含まれます（盛土規制法22条1項）。

- 3 **正しい。**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場合は、その土地の所有者・管理者・占有者・工事主又は工事施行者に対し、擁壁の設置や改造を勧告することができます（盛土規制法22条2項）。
- 4 **正しい。**宅地造成等工事規制区域内で行われる宅地造成等に関する工事の許可を受けた工事主、特定盛土規制区域内で行われる特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の届出をした又は許可を受けた工事主は、許可又は届出に係る土地の見やすい場所に所定の標識（見本㍑）を掲げる必要があります（盛土規制法49条）。

したがって誤っている記述は[2]です。

	宅地造成等工事規制区域	特定盛土等規制区域	造成宅地防災区域
土地保全の努力義務 報告の聴取	所有者・管理者・占有者		
災害防止措置の勧告 擁壁等の設置・改造	所有者・管理者・占有者 工事主・工事施行者		
災害防止措置の命令 擁壁等の設置・改造、 土地の改良、土砂の除却			

問20

正解 4  [土地区画整理法]

- 1 **正しい。**個人施行は、1人又は複数人の土地所有者・借地権者が自らの宅地について区画整理を行うものです。一般的に、少人数の土地所有者が協力して進める小規模な形態であるため、事業計画や換地計画の認可を申請するときに、関係権利者の全員同意が必要とされています（土地区画整理法8条1項、土地区画整理法88条1項）。
- 2 **正しい。**公共施設の用に供している宅地（国又は地方公共団体の所有する土地以外の道路・公園・水路など）については、事業の実施により同じ機能をもつ代替施設が設置されて廃止される場合等には、換地計画に換地を定めないことができます（土地区画整理法95条6項）。具体的には、私道や私設の水路などがこれに該当します。
- 3 **正しい。**仮換地の指定の際、効力発生日と使用収益の開始日を別に定めることができます（土地区画整理法99条2項）。仮換地の指定がされると従前の土地の使用収益が禁止されるため、仮換地の指定日から使用収益の開始日までどの土地も使えない状況となります。この期間中には、仮住まいの賃貸や引越しに要する費用、営業停止による逸失利益など使用収益できないことによる損害が発生しますが、これら通常生じる損失については施行者が補償します（土地区画整理法101条1項）。
- 4 **[誤り]**。仮換地の指定日ではありません。換地処分公告があると、施行者は変動があった土地・建物について登記の申請を行います。この変動に係る登記の完了までには一定の作業期間を要しますが、そ

の間に他の登記がされると権利関係が複雑になってしまうため、**換地処分の公告日**から変動の登記がされるまでの間は、原則として他の登記をすることはできません（土地区画整理法107条3項）。

したがって誤っている記述は[4]です。

問21

正解 4  難しい

[農地法]

- 1 正しい。市街化区域外の農地の転用に当たり、転用事業のために必要な資金力や信用が不足していたり、転用の妨げとなる権利者の同意を得ていないなどで、申請された農地全ての転用が確実と認められないときは、4条/5条許可を受けることはできません（農地法4条6項3号）。
- 2 正しい。農地を仮設工作物の設置その他の一時的な利用に供するために取得する場合には、5条許可を受けることはできません（農地法5条2項6号・7号）。制限される取得は次の2つです。
 - 所有権を取得する場合
 - 所有権以外の使用収益権を設定する場合において、その利用後に農地に供されることが確実でないとき
- 3 正しい。農地の賃貸借については、登記がなくても農地の引渡しがあれば、その後、その農地について所有権を取得した第三者に対抗することが可能です（農地法16条）。
- 4 [誤り]。300万円ではありません。法人の代表者が、その法人の業務に関し、農地法の3条/4条/5条許可に違反して農地の取得・転用をした場合は、その行為者が3年以下の懲役又は300万円以下の罰金に処されるほか、その法人にも**1億円**以下の罰金が科されます（農地法67条）。

したがって誤っている記述は[4]です。

問22

正解 4  難しい

[国土利用計画法]

- 1 誤り。一団の土地を別々の人が取得した場合、それぞれの取得面積を基準に届出対象となるかを判定します。市街化区域では**2,000㎡**以上の土地が事後届出の対象ですから、2,000㎡のBは届出が必要ですが、1,500㎡のCは不要です。
- 2 誤り。調停・和解・強制執行・担保権実行としての競売で土地を取得等した場合は、事後届出は不要です（国土法令17条1項1号、同6条7号）。これらは裁判所等が関与した公的な手続きの結果であり、契約性がないためです。
- 3 誤り。1か月ではありません。事後届出は土地売買等の契約を締結した日から起算して**2週間**以内に行います（国土法23条1項）。市街化調整区域内では**5,000㎡**以上の土地取得が届出対象ですから、Gは契約締結日から2週間以内に事後届出をする必要があります。

4 [正しい]。一団の土地を同時期に取得等した場合には、その土地の合計面積を基準に届出対象となるかを判定します。しかしながら、本肢では売買契約については事後届出の対象となる一方で、対価（＝権利金）の授受を伴わない賃借権の設定は「対価性」がないため、土地売買等の契約に該当しません（国土法14条1項）。

市街化区域では2,000㎡以上の土地が事後届出の対象であり、基準となる土地面積は売買の1,200㎡に留まるため、Aは事後届出を行う必要ありません。

したがって正しい記述は[4]です。

都市計画区域			準都市計画区域	左記以外の区域
市街化区域	市街化調整区域	非線引き区域		
2,000㎡未満	5,000㎡未満		10,000㎡未満	
・権利性がない場合 抵当権、永小作権、地役権等の設定			所有権の移転、地上権・賃借権の設定は要届出	
・対価性がない場合 贈与、信託の引受け等、下記の相続等も対価性がない			交換は対価性がある	
・契約性がない場合 相続・遺産分割、法人の合併、時効取得、土地収用等			予約・停止条件付契約も契約日から2週間以内に届出が必要	
・当事者の少なくとも一方が国や地方公共団体である場合				
・その他 法律に基づく調停・和解、農地法の3条許可を受ける場合、注視区域・監視区域内の場合等				

図 事後届出が不要となる場合

問23

正解 1  [登録免許税]

これまで登録免許税に関しては、住宅用家屋の所有権の移転登記に係る税率の軽減措置が頻出論点でしたが、本問で問われているのは「土地」に関する軽減措置です（措置法72条）。概要をまとめておきます。

- 1 土地の所有権移転登記に係る登録免許税について、次の2つを登記事由とする場合に税率が軽減される
売買：2% ⇒ 1.5%
信託：0.4% ⇒ 0.3%
- 2 取得者（個人・法人）や土地に関する条件はなく、無条件に適用される

		本則税率	軽減税率
所有権移転	売買	2.0%	1.5%
	相続・合併・共有物の分割	0.4%	—
	贈与・交換・競落・収用等	2.0%	—

図 土地の登録免許税の税率

- 1 [正しい]。取得した土地の地目その他の状態は問われません。どの土地でも適用されます。
- 2 誤り。取得した土地の価格は問われません。どの土地でも適用されます。
- 3 誤り。取得者の条件はありません。法人による取得でも適用されます。一方、住宅用家屋の所有権の移

転登記では、個人による住宅用家屋の取得に限定されています。

4 誤り。取得した土地の面積は問われません。どの土地でも適用されます。

したがって正しい記述は[1]です。

問24

正解 2  [固定資産税]

1 誤り。3分の1ではありません。住宅用地については固定資産税を軽減する措置があり、小規模住宅用地（1戸当たり200㎡以下の部分）は、課税標準が本来の価格の**6分の1**となります。「3分の1」は、小規模住宅用地以外の住宅用地（1戸当たり200㎡超の部分）の軽減割合なので誤りです（地方税法349条の3の2）。

小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	課税標準（固定資産税評価額）の 6分の1
一般住宅用地 (200㎡超の部分)	課税標準（固定資産税評価額）の 3分の1

図 住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例

2 [正しい]。固定資産税の納税義務者や土地・家屋の賃借人等は、固定資産課税台帳の閲覧を請求することができます。この際、DVやストーカー行為の被害者など、固定資産所有者の住所が明らかにされることにより人の生命又は身体に危害を及ぼすおそれがあると認められる場合には、住所の削除等の措置を講じたものやその写しを閲覧させることができます（地方税法382条の2、地方税法規則15条の5の7）。

3 誤り。税額ではありません。固定資産税は、同一市町村内に所有する固定資産の**課税標準額**が、土地30万円未満、家屋20万円未満、償却資産150万円未満であるときは、原則として課税されません（地方税法351条）。なお、上記の額に満たない場合でも、市町村が条例で定めれば課税することが可能です。

土地	30万円
家屋	20万円
償却資産	150万円

図 固定資産税の免税点

4 誤り。固定資産税の納税義務者は、毎年1月1日（賦課期日）において登記簿や固定資産課税台帳に所有者として記録されている人です。賦課期日前にその個人が死亡していたり、法人が消滅したりしている場合は、賦課期日に土地や家屋を現に所有している者が納税義務者となります（地方税法343条2項）。つまり、固定資産課税台帳の登録者がいなくても、現に所有している人がいれば課税することができます。

したがって正しい記述は[2]です。

問25

正解 1  [不動産鑑定評価基準]

- 1 **[誤り]**。記述は一般的要因の説明です。個別的要因とは、不動産に個別性を生じさせ、その価格を個別的に形成する要因をいいます。個々の物件ごとの特色のことです（鑑定評価基準3章3節）。
- 2 **正しい**。収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法で、直接還元法とDCF法の2つがあります。
収益還元法は、賃貸不動産の価格を求める場合に特に有効な方法ですが、自用の不動産であっても賃貸を想定することにより適用することが可能です（鑑定評価基準7章1節IV）。
- 3 **正しい**。原価法は、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法です。
原価法において再調達価格から控除する減価額を求める方法には、①耐用年数に基づく方法と②観察減価法の二つがあり、この2つを必ず併用しなければいけません（鑑定評価基準7章1節）。
- ①**耐用年数に基づく方法**
対象不動産の価格時点における経過年数及び経済的残存耐用年数の和として把握される耐用年数を基礎として減価額を把握する方法
- ②**観察減価法**
対象不動産について、設計、設備等の機能性、維持管理の状態、補修の状況、付近の環境との適合の状態等各減価の要因の実態を調査することにより、減価額を直接求める方法
- 4 **正しい**。不動産の鑑定評価は、今現在の時点の価格だけではなく、過去や将来の時点を基準に行うこともあります。工事が完了していない宅地建物について、設計図書等をもとに完成を前提として鑑定評価の対象とすることもあり、未竣工建物等鑑定評価と呼ばれます（鑑定評価基準5章1節I）。

したがって誤っている記述は[1]です。

問26

正解 4  難しい

[報酬関連]

ア **誤り**。居住用建物以外の貸借の媒介・代理で権利金の授受がある場合、①借賃1月分＋消費税、②権利金を売買代金としてみなして計算した報酬額、のいずれか**高い**ほうが報酬の限度額となります。

①**借賃の1か月分＋消費税**

$$24\text{万円} \times 1.1 = 26\text{万}4,000\text{円}$$

②**権利金を売買代金としてみなして計算した報酬額**

$$(1,400\text{万円} \times 3\% + 6\text{万円}) \times 1.1 = 52\text{万}8,000\text{円} \quad \text{※依頼者1人につき}$$

Aは貸主・借主双方から依頼を受けているため、それぞれから52万8,000円（合計105万6,000円）を受領しても違反ではありません。

イ **誤り**。本肢の物件は「長期の空家等」に該当します。長期の空家等の媒介・代理では、依頼者から事前に承諾を得たうえで、合計で借賃の**2.2**か月分まで受け取れる特例があります。ただし、借主から受領する報酬は通常の上限額（借賃1.1月分、居住用の媒介で借主の承諾がない場合は0.55月分）以内であ

る必要があるため、不足する分は**貸主**からの受取りとなります。

本肢は借賃5万円／月の貸借の代理なので、Bが借主から受領できる上限は「5万円×1.1＝5万5,000円」、特例適用によりAが貸主から受領できる上限は「借賃2.2月分－借主報酬分」となります。したがって、借主から7万円の報酬を受領したBが違反しています。

長期の空家等

媒介の依頼を受ける時点において、次のいずれかに該当する宅地建物（入居者募集を行っている賃貸集合住宅の空き室を除く）

- 現に長期間にわたって居住の用、事業の用その他の用途に供されていないこと（1年超の居住者不在）
- 将来にわたり居住の用、事業の用その他の用途に供される見込みがないこと（相続した空家など）

ウ 誤り。物件価格上は「低廉な空家等」に該当しますが、報酬額について依頼者の合意を得ていないので、通常の報酬計算となります。

- 税抜き建物価格 $(200 - 90) \text{万円} \div 1.1 = 100 \text{万円}$
- 税抜き物件価格 $90 \text{万円} + 100 \text{万円} = 190 \text{万円}$
- 報酬の上限額 $(190 \text{万円} \times 5\%) \times 1.1 = 10 \text{万} 4,500 \text{円}$

この金額はあくまでも報酬の上限額であり、具体的な報酬額は業者と依頼者との合意で決まるもので、上限額を必ず支払う義務はありません。

したがって誤っているものは「ア、イ、ウ」です。

問27

正解 1 

[35条書面]

1 [正しい]。区分所有建物の売買・貸借において、1棟の建物と敷地の管理が委託されている場合、その管理業者の氏名・住所（法人は**商号**又は名称・**主たる事務所の所在地**）が重要事項説明の内容となります（宅建業法規則16条の2第8号）。なお、管理業者が登録を受けたマンション管理業者である場合にはその登録番号を記載することとされています。

2 誤り。専任の宅地建物取引士しかできない業務は存在しません。35条書面の記名と説明、37条書面の記名のいずれも、その事務を行うべき宅地建物取引業者に勤務する宅地建物取引士であれば、非常勤（パートやアルバイトなど）を含めて誰でも行えます。このため「専任の」が誤りです。また、売主・買主が重要事項説明書に記名する義務は法律上ありません。

3 誤り。重要事項の説明と書面の交付を行う場所には、特に指定や制限はありません。したがって、相手方の自宅や喫茶店など、宅地建物取引業者の事務所以外の場所で行っても問題ありません。

4 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37条書面の記載事項です。重要事項説

明の内容ではありません。

したがって正しい記述は[1]です。

問28

正解 2  [業務上の規制]

ア 正しい。宅建業法違反については全て監督処分の対象となる可能性がある一方で、罰則の対象となる規定は限られています（下表参照）。誇大広告等は6月以下の拘禁刑（令和7年5月までは懲役）もしくは100万円以下の罰金、又は両方の併科ですが、取引態様の別の明示には罰則規定は設けられていません。

併科あり	拘禁刑 3年	罰金 300万円	免許の不正取得 / 無免許営業 / 業務停止命令違反 / 名義貸し
	拘禁刑 2年	罰金 300万円	重要事項の不告知・不実告知
	拘禁刑 1年	罰金 100万円	不当に高額報酬を要求する行為
	拘禁刑 6か月	罰金 100万円	営業保証金の供託の無届出 / 誇大広告 / 不当な履行遅延 / 手付貸与等による契約誘引
		罰金 100万円	免許申請書の虚偽記載 / 無免許・免許借りでの宅建業表示 / 専任の宅建士の設置義務 / 報酬限度額を超える受領
		罰金 50万円	業者名簿の変更の無届出 / 業務場所の無届出 / 37条書面 / 標識・報酬額表の不掲示 / 従業者証明書の不携帯 / 秘密保持義務違反 / 帳簿・従業者名簿の備付け・記載不備 / 報告・検査拒否
		過料 10万円	取引士証の返納・提出義務違反 / 取引士証の掲示違反

図 罰則規定のうち宅地建物取引業者に係るもの（表中の数字は●以下という意味）

イ 誤り。工事完了前の物件については、開発許可・建築確認・宅地造成等工事の許可等の必要な処分を受ける前は、その物件の広告と売買契約の締結をすることができません（宅建業法33条、宅建業法36条）。このため、建築確認を受ける前の段階では、売買契約だけでなく広告もすることができません。

	売買・交換	貸借
広告	×	×
契約	×	○

図 開発許可・建築確認前の業務制限

ウ 誤り。他人物売買の制限はいわゆる「8種制限」の一つであり、買主が宅地建物取引業者である場合は適用されません。本肢は、買主が宅地建物取引業者のため、保全措置や取得契約をする必要はありません（宅建業法78条2項）。

宅地建物取引業者間の取引で適用除外となる規定	
他人物売買	33条の2
クーリング・オフ	37条の2
損害賠償額・違約金の予定の制限	38条
手付額の制限	39条
売主の担保責任の制限	40条
手付金等の保全措置	41条、41条の2
割賦販売の契約の解除等の制限	42条
所有権留保等の禁止	43条

- エ 正しい。専任媒介契約では契約日から7日以内、専属専任媒介契約では契約日から5日以内に所定の事項を指定流通機構に登録しなければなりません。この期間は休業日を除いた日数で数えます（宅建業法規則15条の10）。

したがって正しいものは「二つ」です。

問29

正解 2 

[37条書面]

- 誤り。37条書面に関しては、契約当事者が宅地建物取引業者であっても省略できることはありません。よって、媒介をしたAは、Bが宅地建物取引業者であっても37条書面を交付する必要があります。
- [正しい]。既存建物の売買であるときは、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項について記載しなければなりません（宅建業法37条1項2号の2）。当事者の双方が確認した事項がない場合は「無」と記載します（解釈運用-当事者の双方が確認した事項について）。
- 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があるときは、その内容が37条書面の記載事項となります（宅建業法37条2項1号）。任意的記載事項のため、定めがない場合は不要です。「無」と記載する義務也没有ありません。
- 誤り。"あっせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置"とは、宅地建物取引業者が紹介したローンが不成立だった際の措置です。この措置は、"代金についての金銭の貸借のあっせんに関する定め"がある場合に限り、37条書面の記載事項となります（宅建業法37条1項9号）。宅地建物取引業者がローンをあっせんする場合は、35条書面にその内容と不成立のときの措置を記載し、さらに不成立だったときの措置については37条書面にも記載するという関係になっています。

したがって正しい記述は[2]です。

		売買・交換	貸借
必ず記載	当事者の氏名・住所	●	●
	物件の所在、地番、種類、構造等	●	●
	代金・借賃の額、支払時期、支払方法	●	●
	引渡し時期	●	●
	移転登記の申請時期	●	
	建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項	● 既存建物のみ	
定めがあるときは内容を記載	代金・借賃以外の金銭の額、授受の時期、目的	●	●
	契約の解除	●	●
	損害賠償額の予定、違約金	●	●
	天災その他不可抗力の危険負担	●	●
	代金について金銭貸借のあつせん	●	
	契約不適合責任	●	
	租税公課の負担	●	

図 37条書面の記載事項

問30

正解 3 

[35条書面]

- ア 違反する。宅地建物取引業者が自ら売主となる場合、その業者は、買主に対し、宅地建物取引士が記名した重要事項説明書を交付しなければなりません（宅建業法35条1項）。本問では宅地建物取引業者3社が共同売主ですから、3社ともこの義務を負います。したがって、重要事項説明書の作成や説明をA社が代表して行う場合でも、取引に関与したA・B・Cそれぞれの宅地建物取引士が（連名で）記名する必要があります。本肢ではA社の宅地建物取引士だけが単独で記名しているため、違反となります。

	売買・交換	貸借
自ら売主・貸主	●	
自ら買主・借主		
代理	●	●
媒介	●	●

図 35条書面の作成・交付義務

- イ 違反しない。売主である宅地建物取引業者の事務所で買受けの申込みをした場合、クーリング・オフの適用がありません（宅建業法37条の2第1項）。クーリング・オフについて買主に告げる書面は、クーリング・オフの適用がある際に交付するものですから、事務所で買受けの申込みを受けた場合には交付不要です。よって、違反ではありません。

買受けの場所	売買契約の場所	クーリング・オフの適用可否
事務所等	事務所等	クーリング・オフできない
事務所等	事務所等以外	
－	事務所等	
事務所等以外	事務所等	クーリング・オフできる
事務所等以外	事務所等以外	
－	事務所等以外	

- ウ 違反する。共用部分に関する規約の定めは、区分所有建物に係る重要事項説明の内容です（宅建業法規則16条の2第2号）。規約の定めが重要事項説明の内容となる場合、まだ正式な規約として成立しなくても、案の段階のものがあればその内容が記載・説明の対象となります。よって、規約の案があるのに記載しない場合は違反となります。

		売買・交換	貸借
必ず記載する	建物の敷地に関する権利の種類及び内容	●	
	所有者が負担しなければならない通常の管理費用の額	●	
規約は案を含む 定めがあるときは記載する	共用部分に関する規約の内容	●	
	利用の制限に関する規約の内容	●	●
	専用使用権に関する内容	●	
	特定の者にだけ維持修繕費用を減免する規約の内容	●	
	修繕積立金に関する規約の内容	●	
	管理委託先の氏名・住所	●	●
	維持修繕の実施状況	●	

図 区分所有建物（マンション等）に固有の重要事項説明

- エ 違反する。自ら売主となる工事完了前の物件では、代金の5%以下かつ1,000万円以下であるときを除き、手付金等の受領前に保全措置が必要です。（宅建業法41条1項）。本肢の手付金500万円は代金の5%（5,000万円×5%＝250万円）を超えるため保全措置を講じなければなりません。まず、保全措置の要否判断が誤っています。

保全措置が必要な額の手付金等を受領しようとする場合には、重要事項説明書に保全措置の内容を記載する必要があります（宅建業法35条1項10号）。よって、記載を省略した場合は違反となります。

したがって違反しているものは「三つ」です。

問31

正解 4 

[業務上の規制]

- ア 禁止されている。契約の勧誘を行う際は、勧誘に先だって、①宅地建物取引業者の商号又は名称、②勧誘者の氏名、③勧誘の目的を相手方に告げる義務があります。上記3つを伝えずに勧誘を行うことは、不正な勧誘行為として禁止されます（宅建業法規則16条の11第1号ハ）。本肢は「勧誘者の氏名」を伝えていないため違反となります。
- イ 禁止されている。契約を締結させるため、又は契約の申込みを撤回・解除を妨げるために、相手方を威迫する行為は禁止されています（宅建業法47条の2第2項）。「威迫」とは、言葉や行動で強い態度を示し、相手方に不安の念を抱かせることを意味します。
本肢では、申込みの撤回に際し、声を荒げて面会を強要され、その言動に不安を覚えたとあります。これは「威迫」に当たります。たとえその後撤回が了承されても、威迫があった時点で違反となります。
- ウ 禁止されている。従業者証明書は、その宅地建物取引業者に従事する全ての役員・従業員等が携帯しなければなりません（宅建業法48条1項）。アルバイトなどの臨時従業員も対象となるため、携帯させない場合は違反になります。
- エ 禁止されている。宅地建物取引業者やその従業者等は、物件の契約の勧誘をする際に、相手方に利益を生ずることが確実であると誤解される断定的判断を提供してはいけません（宅建業法47条の2第1項）。
例えば、「2～3年後には、物件価格の上昇が確実である」、「この物件を購入したら、一定期間、確実に収入が得られる。損はしない」など利益が確実であるように告げること、本肢のように「将来南側に●階建て以上の建物が建つ予定は全くない」など環境や交通の利便に関して確実であるように告げることが禁止される行為に該当します。

したがって禁止されているものは「四つ」です。

問32

正解 2  やや難

[8種制限]

- 1 違反する。自ら売主となる工事完了前の物件では、代金の5%以下かつ1,000万円以下であるときを除き、手付金等の受領前に保全措置が必要です（宅建業法41条1項）。手付金200万円は代金のちょうど5%（4,000万円×5%=200万円）なので、この段階では保全措置は不要です。しかし次の中間金200万円を受領すると基準額を超えますから、中間金を受領する前に、手付金と中間金を合わせた400万円について保全措置を講じる必要があります。
- 2 [違反しない]。自ら売主となる完成済物件では、代金の10%以下かつ1,000万円以下であるときを除き、手付金等の受領前に保全措置が必要です（宅建業法41条の2第1項）。手付金400万円は代金のちょうど10%（4,000万円×10%=400万円）なので、保全措置を講じずに受領しても違反ではありません。

保全措置が不要となる手付金等の総額	
未完成物件	完成済物件
売買代金の5%以下 かつ 1,000万円以下	売買代金の10%以下 かつ 1,000万円以下

- 3 **違反する。** 宅地建物取引業者が自ら売主となる売買契約で手付を受領したときは、相手方が契約の履行に着手するまでは、買主は手付を放棄して、売主は手付の**倍額**を現実に提供して、契約を解除することができます（宅建業法39条2項）。本肢では契約の履行状況が不明ですが、少なくとも売主業者が手付解除するためには、手付の倍額（本肢では1,000万円）の提供が必要です。したがって、500万円の提供で手付解除をした行為は違反します。
- 4 **違反する。** 宅地建物取引業者が自ら売主となる宅地建物の売買契約では、損害賠償額の予定や違約金の合計額が代金の**2割**を超えてはいけません（宅建業法38条1項）。本肢で約定した1,000万円は代金の2割（4,000万円×20%＝800万円）を超えているため違反となります。この場合、全体として無効とはならず、超過した200万円部分のみが無効となります。

したがって違反しないものは[2]です。

問33

正解 3  難しい

[37条書面]

- ア **正しい。** 物件の引渡し時期は、37条書面の記載事項となってはいませんが、重要事項説明の対象にはなっていません。代金等の支払時期、引渡し時期、登記の時期などの「時期」は、契約者ごとに異なるので重説の対象外と考えましょう（宅建業法37条1項4号）。
- イ **誤り。** 重要事項説明書では「契約の解除に関する事項」が必要的説明事項です。一方、37条書面では「契約の解除に関する定めがあるときは、その内容」となっています。契約の解除について定めがない場合は、37条書面への記載義務はありません（宅建業法35条1項8号、宅建業法37条1項7号）。
- ウ **誤り。** 物件に関して登記されている権利の種類・内容、登記上の所有者は、重要事項説明の対象です。しかし、37条書面にはこれらを記載する義務はありません（宅建業法35条1項1号）。
- エ **誤り。** 宅地建物取引業者の義務は、契約を締結したときに、宅地建物取引士が記名した37条書面を**交付**することです。その内容の説明は義務ではありません。

したがって誤っているものは「三つ」です。

		売買・交換	貸借
必ず記載	当事者の氏名・住所	●	●
	物件の所在、地番、種類、構造等	●	●
	代金・借賃の額、支払時期、支払方法	●	●
	引渡し時期	●	●
	移転登記の申請時期	●	
	建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項	● 既存建物のみ	
定めがあるときは内容を記載	代金・借賃以外の金銭の額、授受の時期、目的	●	●
	契約の解除	●	●
	損害賠償額の予定、違約金	●	●
	天災その他不可抗力の危険負担	●	●
	代金について金銭貸借のあつせん	●	
	契約不適合責任	●	
	租税公課の負担	●	

図 37条書面の記載事項

問34

正解 3  難しい

[宅地建物取引業・免許]

ア 正しい。禁錮以上の刑に処され、刑の執行を終えてから5年経過していない場合、免許の欠格事由となります（宅建業法5条1項5号）。政令使用人が欠格事由に該当するときは、その法人は免許を受けることができません（宅建業法5条1項13号）。

Bは欠格事由に該当しているため、Bが政令使用人を務める法人Cは免許を受けることができません。

イ 正しい。①不正手段による免許取得、②業務停止処分に違反、③業務停止処分に該当し情状が特に重い、という3つの事由（三大悪事）によって免許取消処分に係る聴聞が公示された際、その公示日から処分が決まる日までの間に、相当の理由なく廃業や法人の解散をした者は、その届出日から5年を経過するまでは免許を受けることができません。聴聞の公示日前60日以内に当該法人の役員であった者も、同様の扱いを受けます（宅建業法5条1項4号）。

Eは聴聞の公示日40日前にD社の役員だったことから、廃業届出の日から5年を経過しなければ免許を受けることができません。

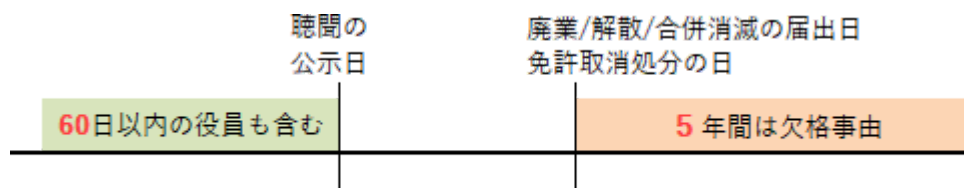


図 三大悪事に関する欠格事由

ウ 誤り。行為能力を有しない未成年者が免許を取得しようとする場合、その法定代理人も欠格事由に該当していないことが必要です。（宅建業法5条1項11号）。現場助勢罪により罰金刑を受けた者は、刑の執行を終えてから5年間は免許を受けることができません。（宅建業法5条1項6号）。したがって、法定代理人Gが欠格事由に該当する間は、Fは免許を受けることができません。

	死刑	懲役	禁錮	罰金	拘留	科料	没収
宅建業法、暴力団対策法、刑法の暴力的な罪・背任罪	●	●	●	●			
上記以外	●	●	●				

暴力的な罪 … 傷害罪・現場助勢罪・暴行罪・凶器準備集合及び結集罪・脅迫罪

図 宅建業免許、宅建士登録の欠格事由となる刑罰

- 【正解】正しい。破産手続開始の決定を受けた者であっても、復権を得れば直ちに欠格事由ではなくなります（宅建業法5条1項1号）。政令使用人Jはすでに復権を得ているので、K社は免許を受けることができます。

したがって正しいものは「三つ」です。

問35

正解 1 

[営業保証金]

- 1 [正しい]。営業保証金を取り戻す際には、下記の3つの場合を除き、還付請求権者に対し、6か月以上の一定期間内に申し出るべき旨を公告をしなければなりません（宅建業法30条2項）。

- ① 保証協会の社員となった
- ② 本店の移転により、最寄りの供託所が変更になった
- ③ 営業保証金を取りもどすことができる事由発生から10年経過した

免許の有効期間が満了した場合は、所定の取戻し公告をした後でなければ営業保証金を取り戻すことはできません。

	営業保証金	弁済業務保証金分担金
公告が必要	・免許の満了・失効・取消し ・事務所の一部廃止	・社員の地位を失った
公告が不要	・最寄りの供託所の移転 ・保証協会の社員となった	・事務所の一部廃止

図 営業保証金・分担金の取り戻しに係る公告の要否

- 2 誤り。営業保証金の供託は、①金銭のみ、②金銭と有価証券とを併用、③有価証券のみ、のいずれの方法でも行うことができます（宅建業法25条3項）。これは、新たに事業を開始するときだけではなく、事務所を新設するときも同様です（宅建業法26条2項）。
- 3 誤り。営業保証金の供託先は、常に主たる事務所の最寄りの供託所となります（宅建業法25条1項）。本肢は「従たる事務所の」としているため誤りです。
- 4 誤り。還付請求権者は、取引を行ったのがどの事務所であっても、その宅地建物取引業者が供託している営業保証金の全額を限度に弁済を受ける権利があります（宅建業法27条1項）。支店がある場合、少なくとも1,500万円（本店1,000万円、支店500万円）が供託されているはずですが、500万円が限度という記述は明らかに誤りです。

したがって正しい記述は[1]です。

問36

正解 4  簡単

[業務上の規制]

- ア** 禁止されている。相手方が、契約をしない意思、又はこれ以上勧誘を受けたくない意思を表示したにもかかわらず勧誘を継続する行為（再勧誘）は、宅建業法で禁止されています（宅建業法規則16条の11第1号ニ）。本肢のように契約の意思のない相手方に対し、再勧誘を行うと違反となります。
- イ** 禁止されている。正当な理由なく、契約を締結するかどうかを判断するために必要な時間を与えることを拒むことは、宅建業法で禁止されています（宅建業法規則16条の11第1号ロ）。本肢のように契約を締結するかどうか判断するための十分な時間を与えず、契約を急がせる行為がこれに該当します。虚偽の理由は、正当な理由として到底認められません。
- ウ** 禁止されている。深夜の勧誘や長時間の勧誘など、相手方の私生活や業務の平穩を害する方法で勧誘を行うことは、宅建業法で禁止されています。また、相手方が迷惑と感じる時間に電話や訪問で勧誘することも禁止事項です（宅建業法規則16条の11第1号ホ・ヘ）。
- エ** 禁止されている。手付の貸付け・立替え・猶予・分割払いなどの手段を用いて、契約締結を誘引する行為は禁止されています（宅建業法47条3号）。契約時点での経済的負担がないという安心感や希薄な責任意識に乗じて取引に結び付けるのは、公平さを欠く行為だからです。

したがって誤っているものは「四つ」です。

問37

正解 4  やや難

[35条書面]

- 1 誤り。**建物の貸借では、次の3つの規定に基づく制限を除き、法令上の制限に関する重要事項説明は不要です（宅建業法令3条3項）。したがって、建築基準法に基づく準防火地域内の建築物の制限を説明する必要はありません。
- 新住宅市街地開発法32条
 - 新都市基盤整備法51条
 - 流通業務市街地の整備に関する法律38条
- 2 誤り。**専有部分の利用制限に関する規約の定めは、区分所有建物に係る重要事項説明の内容です（宅建業法規則16条の2第3号）。規約の定めが重要事項説明の内容となる場合、まだ正式な規約として成立しなくても、案の段階のものがあればその内容が記載・説明の対象となります。

【補足】

新規分譲マンションでは、契約時に購入者それぞれから規約案に対する同意書を個別に提出してもらい、全員分がそろった段階で規約が成立する方式がよく採用されています。案を含むのは、このような場面を想定しています。

- 3 誤り。重要事項説明の対象となるのは、代金や借賃以外に授受される金銭の額とその授受の目的です。保管方法については説明不要です（宅建業法35条1項7号）。

	代金等以外の金銭			代金等		
	金額	授受の目的	授受の時期	金額	支払時期	支払方法
35条書面	●	●				
37条書面	●	●	●	●	●	●

※代金等 … 売買代金、交換差金、借賃

※代金等以外の金銭 … 手付金、権利金、敷金、礼金、保証金、更新料など

 趣旨不明の金銭の要求による紛争防止のため重説の対象

- 4 [正しい]。既存建物の取引では、その建物が過去1年（鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等は2年）以内に建物状況調査を実施しているかどうか、実施している場合にはその結果の概要（劣化事象等の有無）を説明しなければなりません（宅建業法35条1項6号の2イ）。本肢は鉄筋コンクリート造の既存の共同住宅ですから、1年6个月前（2年以内）に実施した建物状況調査があるときは、説明の対象となります。

したがって正しい記述は[4]です。

問38

正解 3  やや簡単

[業務上の規制]

- ア 誤り。取引態様の別（売主・貸主・代理・媒介[仲介]）のどの立場で取引に関わるかの明示は、広告の都度行うだけでなく、注文を受けた時にその注文者に対しても行う必要があります（宅建業法34条2項）。
- イ 正しい。著しく事実と異なる広告表示をすることは、誇大広告として宅建業法で禁止されています（宅建業法32条）。宅建業法の規定に違反して程度が重たい場合、例外なく監督処分の対象となります（宅建業法65条）。さらに誇大広告は罰則の対象とされており、6月以下の懲役もしくは100万円以下の罰金、またはこれを併科されます（宅建業法81条）。

併科あり

拘禁刑 3年	罰金 300万円	免許の不正取得 / 無免許営業 / 業務停止命令違反 / 名義貸し
拘禁刑 2年	罰金 300万円	重要事項の不告知・不実告知
拘禁刑 1年	罰金 100万円	不当に高額報酬を要求する行為
拘禁刑 6か月	罰金 100万円	営業保証金の供託の無届出 / 誇大広告 / 不当な履行遅延 / 手付貸与等による契約誘引
	罰金 100万円	免許申請書の虚偽記載 / 無免許・免許借りでの宅建業表示 / 専任の宅建士の設置義務 / 報酬限度額を超える受領
	罰金 50万円	業者名簿の変更の無届出 / 業務場所の無届出 / 37条書面 / 標識・報酬額表の不掲示 / 従業者証明書の不携帯 / 秘密保持義務違反 / 帳簿・従業者名簿の備付け・記載不備 / 報告・検査拒否
	過料 10万円	取引士証の返納・提出義務違反 / 取引士証の掲示違反

図 罰則規定のうち宅地建物取引業者に係るもの（表中の数字は●以下という意味）

- ウ 誤り。取引態様の別の明示は、広告の都度行わなければなりません。1つの広告しか見ない人もいるため、どの広告にも明示する必要があります。取引態様の明示に関しては「例外なし」と覚えておきましょう（宅建業法34条1項）。
- エ 誤り。代理や媒介において報酬とは別に広告料金を依頼主に請求できるのは、**依頼主の依頼によって行う**特別の広告に関する料金に限られます。よって、依頼者からの依頼がなければ、その広告料金相当額を受領することはできません（報酬告示第11）。

したがって誤っているものは「三つ」です。

問39

正解 4 

[媒介契約]

- 1 誤り。専属専任媒介契約における指定流通機構への登録は、取引の相手方を探索するための措置であり宅地建物取引業者の義務です。これに反する特約は無効となるので、Aは**依頼者からの申出にかかわらず**、契約締結日から**5日以内**（休業日を除く）に指定流通機構に登録をしなければなりません（宅建業法34条の2第5項、宅建業法34条の2第10項）。登録しなかった場合は違反となります。
- 2 誤り。専任媒介契約の有効期間について「自動更新」を約定することは禁止されています（解釈運用-34条の2関係6⑧）。依頼者の同意があった場合でもダメです。専任媒介契約の最長期間は3カ月なので、継続が必要な場合は依頼者からの申出により改めて契約を更新する必要があります（宅建業法34条の2第4項）。
- 3 誤り。売買・交換に係る媒介契約書への記名押印は、宅地建物取引業者が行うことになっています。重要事項説明書や37条書面のように宅地建物取引士が記名する義務はありません（宅建業法34条の2第1項）。
- 4 [正しい]。専任媒介契約に関して指定流通機構への登録すべき事項は、①所在、②規模、③形質、④売買価額（交換では物件の評価額）、⑤法令上の制限で主要なもの、⑥**取引申込みの受付状況**、⑦専属専

任媒介契約である場合はその旨です（宅建業法34条の2第5項、宅建業法規則15条の11）。

【補足】

取引の申込みの受付に関する状況は令和7年度からの新設項目です。指定流通機構（レインズ）ではステータス機能があり、登録された物件の状況を「公開中」「書面による購入申込みあり」「売主都合で一時停止中」の3区分で確認できます。事実と反して「売主都合で一時紹介停止中」と虚偽登録するなど、他の業者への紹介を意図的に拒否する「囲い行為」への対策として、正しい情報を登録させるための義務化です。

したがって正しい記述は[4]です。

問40

正解 3  難しい

[8種制限]

ア 正しい。買受けの申込みから契約に進んだ場合、クーリング・オフの可否は買受けの申込みをした場所で決まります。クーリング・オフの適用除外となる「事務所等」は次のとおりで、売主業者の事務所は、クーリング・オフができなくなる典型的な場所です。

① 売主業者の事務所

② 売主業者から媒介・代理を受けた、宅地建物取引業者の事務所

③ 上記いずれかの業者が設置した一団の宅地建物の分譲を行う案内所（土地に定着する建物内にあるものに限る）

④ 上記いずれかの業者が宅地建物取引士を設置すべき場所（土地に定着する建物内にあるものに限る）で売買契約の説明をした後に実施する展示会等の催しの場所

⑤ 買主が自ら申し出た場合の自宅・勤務場所

【補足】

クーリング・オフは、強引な勧誘を断り切れず、又は軽率に買受けの申込等をした消費者を保護する制度です。宅地建物取引業者の事務所は宅建業法により適正な業務運営が確保されており、正常な意思のもとで購入判断ができる場所とされるため適用外とされています。

イ 正しい。クーリング・オフは、業者から書面でクーリング・オフの告知を受けた日から起算して8日以内に、書面で意思表示することによって行います。クーリング・オフの効力は、書面を**発したとき**に生じます（宅建業法37条の2第2項）。つまり、8日以内に書面を発送すれば足りるということです。上記に反する特約で申込者に不利なものは無効なので、「8日以内の到着」を定める特約は無効となります（宅建業法37条の2第4項）。

ウ 誤り。買主自ら申し出た場合の自宅はクーリング・オフが適用されない場所です。しかし本肢は、**業者Bの提案により**自宅で買受けの申込みを行っているため、上記には当たらず、クーリング・オフの適用があります。解約できるのは書面でクーリング・オフの告知を受けた日から起算して8日を経過するまでですが、本肢のように当該告知を受けていない場合、期間の起算が始まらないため、いつでもクーリング・オフできます（宅建業法37条の2第1項1号）。

エ 正しい。クーリング・オフについて告げる書面には、媒介業者Bの情報は記載されません。記載事項のうち当事者に係る事項は、買主については氏名（法人の場合には商号又は名称）・住所、売主業者につ

いては商号又は名称、住所、免許証番号です（宅建業法規則16条の6）。

クーリング・オフについて告げる書面の記載事項

- ・ 買主の氏名・住所
- ・ 売主である宅建業者の商号または名称・住所・免許証番号
- ・ クーリング・オフについて告げられた日から起算して8日を経過するまでの間は、書面により売買契約を解除できること※
- ・ クーリング・オフがあったとき、売主である宅建業者は契約解除に伴う損害賠償や違約金を請求できないこと
- ・ クーリング・オフは所定の事項を記載した書面を発した時に効力を生じること
- ・ 売主である宅建業者は受領済の手付金その他金銭の全額を返還すること

※代金全額を支払い、かつ、宅地建物の引渡しを受けた場合を除く

したがって正しいものは「三つ」です。

問41

正解 1 

[宅地建物取引業・免許]

- 1 [正しい]。宅地建物取引業者が免許を受けてから**1**年以内に事業を開始しない場合、又は**1**年以上継続して休業している場合、免許権者は免許を取り消さなければなりません（宅建業法66条1項6号）。取消しの理由は、宅地建物取引業を営む意思や能力がないと認められるためです。これは**必要的**免許取消です。よって、甲県知事はAの免許を取り消さなければなりません。

免許を取り消さねばならない（必要）	免許を取り消すことができる（任意）
・ 免許の欠格事由に至った ・ 免許を受けてから 1 年以内に事業を開始しない ・ 引き続いて 1 年以上事業を休止した ・ 免許換えが必要なのに免許を受けない ・ 破産、法人の解散、宅建業の廃業が判明 ・ 不正な手段で免許を受けた ・ 業務停止処分に違反 5 年間欠格事由 ・ 業務停止処分で情状が特に重い	・ 免許の条件に違反した ・ 所在を確知できない（公告の30日後） ・ 営業保証金供託の届出をしない（催告の1月後） 任意的是この3つだけ!!

- 2 **誤り**。代表する役員であった者・60日の2つが誤りです。法人の宅地建物取引業者が株主総会の決議で解散した場合、その法人は清算会社となり、清算のための事務を行う清算人が選任されます。この場合、**清算人**が解散の日から**30**日以内に、免許権者に廃業届をしなければなりません（宅建業法11条1項4号）。

		届け出る人	期限
死亡（個人）		相続人	その事実を知った日から 30日以内
法人の合併消滅		消滅した法人を代表する役員	その日から 30日以内
破産手続開始の決定		破産管財人	
法人の解散		清算人	
廃業	個人	本人	
	法人	その法人を代表する役員	

図 宅建業者に係る廃業等の届出

- 3 誤り。支店のみで宅地建物取引業を行う場合であっても、本店は常に宅建業法上の事務所とみなされます。2以上の都道府県に事務所を有することになるので、Cは国土交通大臣の免許を受ける必要があります（宅建業法3条1項）。
- 4 誤り。甲県知事免許の者が甲県の事務所を廃止し、乙県に宅地建物取引業の事務所を新設することとなった場合、乙県知事に免許換えの申請を行います。乙県知事免許を受けると、甲県知事免許は自動的に失効するため甲県知事への廃業届は不要です（宅建業法7条1項2号）。廃業届を行うのは、死亡、合併消滅、破産、解散、廃業のときで、免許換えは含まれていません。

したがって正しい記述は[1]です。

問42

正解 2 

[宅地建物取引士]

- ア 誤り。宅建士登録は、宅建試験に合格した都道府県で行います。もし複数の都道府県で試験に合格している場合は、その都道府県のうちいずれか一つに登録申請が可能です（宅建業法規則14条）。通常は1回の合格で十分ですが、たとえば東京で合格して未登録のまま大阪へ引っ越した場合、東京で登録するには費用や手間がかかります。そこで、大阪で再び試験を受けて合格し、大阪で登録するというケースが考えられます。
- イ 誤り。取引士証の書換え交付は必要ありません。"勤務する宅地建物取引業者の名称"は、宅建士登録簿の登載事項なので、遅滞なく変更の登録を申請する必要があります。しかし、勤務先の名称は取引士証の記載事項ではないため、書換え交付の申請は不要です。書換え交付が必要なのは、**氏名・住所**が変わった場合だけです（宅建業法規則14の13第1項）。

宅地建物取引士資格登録簿の記載事項	遅滞なく 変更の申請
氏名	●
生年月日	
住所・本籍（外国籍の者は国籍）	●
性別	
試験の合格年月日・合格証書番号	
・申請時の実務経験の期間・内容等 ・登録実務講習認定の内容・年月日	
業務に従事する宅地建物取引業者の 商号又は名称・免許証番号	●

図 宅地建物取引士資格登録簿の記載事項

- ウ 正しい。宅地建物取引士証の有効期間が満了して効力を失ったとき、又は宅建士登録が消除されたときは、速やかに、交付を受けた都道府県知事に取引士証を返納しなければなりません（宅建業法22条6項）。

宅地建物取引士証の提出・返納

登録が消除されたとき	速やかに 返納
取引士証が効力を失ったとき	
事務禁止処分を受けたとき	速やかに 提出

違反すると10万円以下の過料！

- エ 正しい。宅地建物取引士が、登録を受けている都道府県とは別の都道府県に所在する宅地建物取引業者の事務所に勤務することになった場合には、登録の移転を**することができます**（宅建業法19条の2）。登録の移転は義務ではなく「権利」です。したがって、必ず行わなければならないものではありません。

したがって正しいものは「二つ」です。

問43

正解 4 

[35条書面]

- ア 正しい。宅地建物取引業者が、自らを委託者とする宅地建物の信託に係る信託受益権を自ら売主として販売する場合には、買主（**宅建業者を含む**）に対し、その信託不動産についての重要事項説明書を交付し、説明をする必要があります（宅建業法35条3項）。ただし、信託受益権は金融商品であるため、金融商品取引法で契約前の説明が不要とされている3つの場合については、宅建業法でも重説が不要とされています（宅建業法規則16条の4の4第1項）。

- ① 相手方が特定投資家（金融商品取引業者、投資法人、銀行、保険会社、国など投資のプロ）である場合
- ② 相手方に対し、契約前**1**年以内に同一の内容の重要事項説明をしている場合
- ③ 相手方に目論見書（重説の記載事項を全て含む）を交付している場合

本肢は、信託受益権の販売に係る重要事項説明の内容が全て記載されている目論見書が交付されている（③に該当）ため、重要事項説明書の交付・説明の義務が免除されます。

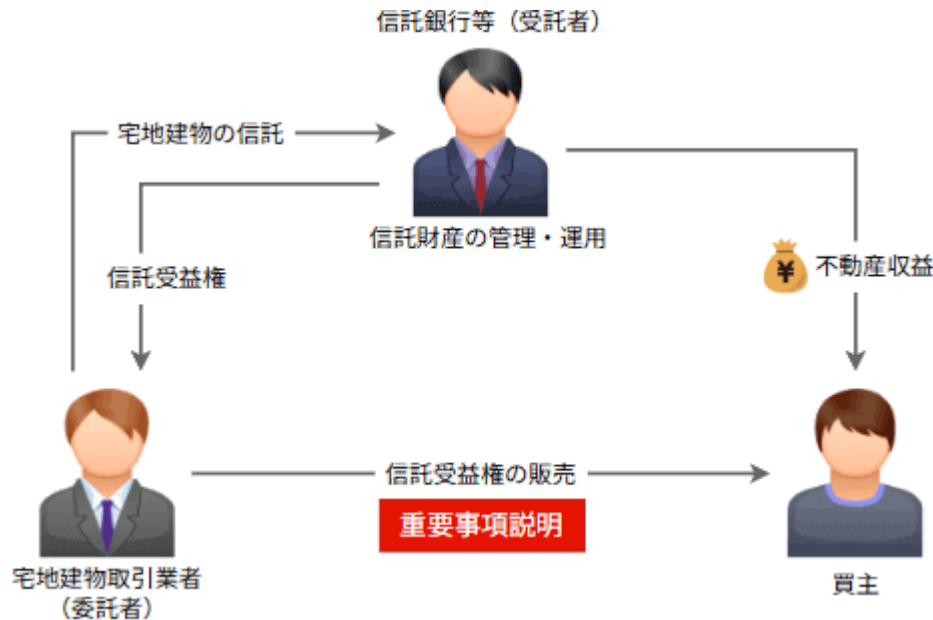


図 不動産信託受益権の仕組み

- イ 正しい。取引対象の物件が工事完了前であるときは、取引の種類を問わず、工事完了時の形状・構造等について必要に応じ図面を交付し、重要事項説明する必要があります（宅建業法35条1項5号）。建物の場合には形状・構造に加えて、①主要構造部、②内装・外装の構造又は仕上げ、③設備の設置・構造が説明対象です（宅建業法規則16条）。

- ウ 正しい。宅地建物の貸借の取引では、敷金や保証金などの名目で賃貸人が金銭を預かることが多いので、敷金等の精算に関する事項が説明事項となっています（宅建業法規則16条の4の3第11号）

	売買・交換		貸借	
	宅地	建物	宅地	建物
敷金等の精算に関する事項	×	×	○	○

図 35条書面への記載事項

- エ 正しい。津波防護施設区域とは、盛土構造物等の津波防護施設の敷地とそれを保全するために必要な区域で、津波防護施設管理者が指定します。津波防護施設区域内で行う一定の行為は津波防護施設管理者の許可を受ける必要があります。売買対象となる宅地建物または貸借の対象となる宅地が「津波防護施設区域内」にあるときは、法令上の制限の一つとしてこの制限の概要を説明する必要があります（宅建業法3条1項20号の2）。

なお、重説で津波に関連するものとして「津波災害警戒区域」に位置している旨がありますが、こちらは防災上の説明なので取引の種類を問わず必要となります。

	売買・交換		貸借	
	宅地	建物	宅地	建物
津波防護施設区域 (法令上の制限)	○	○	○	×
津波災害警戒区域 (防災上の説明)	○	○	○	○

したがって正しいものは「四つ」です。

- 1 **違反しない**。犯罪収益移転防止法（以下、犯罪収益法という）では、宅地建物取引業者を含む特定事業者に対し、特定取引を行うに際して、新規顧客の本人確認等を義務付けています。宅地建物取引業者が行う宅地建物の売買契約の締結・代理・媒介が特定取引として指定されており、顧客が自然人のときは、氏名・住居・生年月日、取引目的、職業が確認事項となります（犯罪収益法4条1項）。確認した事項については記録（確認記録）を作成し、取引終了日から**7**年間保存しなければなりません。
※法人のときは、名称・主たる事務所の所在地、取引目的、事業内容、実質的支配者の本人特定事項
- 2 **[違反する]**。5年ではありません。宅地建物取引業者は、宅地建物の売買契約の締結・代理・媒介の取引を行った場合、直ちに、①確認記録を検索するための事項、②取引の日付、③取引の種類、④取引に係る財産の価額、⑤財産移転に係る移転元又は移転先の名義について記録（取引記録）を作成しなければなりません。この取引記録の保存期間は、取引日から**7**年間です（犯罪収益法7条1項・3項）。
- 3 **違反しない**。犯罪収益法における特定事業者は、特定業務に係る取引で收受した財産が犯罪収益・テロ資金である、又はその取引がマネーロンダリングであると疑われる場合には、速やかに、所定の事項を行政庁に届け出なければなりません（犯罪収益法8条1項）。宅地建物取引業者の届出先となる行政庁は免許権者です。
- 4 **違反しない**。犯罪収益法における特定事業者は、取引時確認、取引記録等の保存、疑わしい取引の届出等の措置を的確に行うため、当該情報を最新の内容に保つ措置を講じるほか、次の措置等を講じるように努めることとされています（犯罪収益法11条）。
- ① 使用人に対する教育訓練の実施
 - ② 取引時確認等の措置の実施に関する規程の作成
 - ③ 取引時確認等の措置の的確な実施等のため統括管理者の選任
- 顧客と接する従業者の教育訓練は、努力義務の一つであるため違反しません。

したがって違反するものは[2]です。

参考URL: 犯罪収益移転防止法の概要について（国土交通省PDF）
<https://www.mlit.go.jp/common/001147570.pdf>

- 1 **誤り**。15年間ではありません。住宅販売瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結（以下、資力確保措置という）の対象は、基準日（毎年3月31日）前**10**年間に自ら売主として引き渡した新築住宅です。このため、資力確保措置の状況の届出も過去10年間の物件がその対象となります（履行確保法11条1項）。

- 2 **誤り**。資力確保措置を講じる義務があるのは、自ら売主として新築住宅の販売をした宅地建物取引業者です。取引を媒介した宅建業者にはこの義務はありません（履行確保法11条1項）。
- 3 **誤り**。雨水の浸入を防止する部分（屋根、外壁、家の外にある排水管等）も対象です。
住宅販売瑕疵担保責任保険契約は、新築住宅の構造耐力上主要な部分又は**雨水の浸入を防止する部分**の瑕疵について、瑕疵担保責任を履行した宅地建物取引業者の請求に基づき、保険金が支払われるものです。もし宅地建物取引業者が責任を果たさないときは、買主も損害の補償を受けるために保険金を請求することができます（履行確保法2条7項2号、品確法94条1項）。
- 4 **[正しい]**。指定住宅紛争処理機関は、住宅品質確保法に基づき設置されているADR機関です。住宅瑕疵担保責任保険契約に係る売買契約に関する紛争の当事者双方または一方は、指定住宅紛争処理機関に対し、住宅紛争処理を申請することにより、裁判外で当該紛争のあっせん・調停・仲裁サービスを受けることができます（履行確保法33条1項）。

したがって正しい記述は[4]です。

問46

正解 2 

[住宅金融支援機構法]

- 1 **正しい**。機構は、災害により住宅が滅失した人に対して、代替となる住宅の建設、購入又は被災住宅の補修に必要な資金を貸し付ける業務を行っています。この貸付金について、主務大臣と協議の上、元金据置期間を設けることができます（機構業務方法書24条2項）。
- 2 **[誤り]**。証券化支援事業（買取型）において譲受けの対象となるには、次のいずれかを行う者に対する貸付債権です（機構法13条1項1号）。
- ① **自己又は親族が居住する住宅の建設・購入**（それに付随する土地・借地権の取得、住宅の改良を含む）
 - ② 高齢者が自ら所有する住宅の改良（居住性能又は居住環境の確保又は向上を主たる目的として行うものに限る）
 - ③ 登録を受けたサービス付き高齢者向け住宅への入居に係る家賃の全部又は一部の支払い（登録住宅前払金貸付け）

建設又は購入する住宅は、自己又は親族が居住するものでなければなりません。すなわち、賃貸住宅の建設・購入に係る貸付債権は、証券化支援事業（買取型）の対象外となります（機構業務方法書3条1項1号）。

- 3 **正しい**。機構は、高齢者に対する直接融資に関して「高齢者向け返済特例制度」を設けています。これは、亡くなるまでは月々の支払いは利息のみで、死亡時に融資住宅や敷地の売却等により借入金の元金を一括返済する制度です（機構業務方法書24条4項）。
- 4 **正しい**。機構は、合理的土地利用建築物（市街地の土地の合理的な利用に寄与する一定の建築物で相当の住宅部分を有するもの）の建設若しくは新築の合理的土地利用建築物の取得の購入に必要な資金の貸付けを行っています（機構法13条1項7号）。まちづくり融資がこれに該当します。

したがって誤っている記述は[2]です。

問47

正解 3 

[不当景品類及び不当表示防止法]

- 1 誤り。団地は通常の物件と比べて敷地が広いため、駅その他の施設との間の道路距離又は所要時間の表示に当たっては、次の2つを**併記**しなければなりません。いずれか一つの表示では足りません。
- その施設から団地内で最も**近い**地点（マンション・アパートなら出入口）を起点とした数値
 - その施設から団地内で最も**遠い**地点（マンション・アパートなら出入口）を起点とした数値
- 団地が複数の区画に分かれるときは、取引する区画ごとに距離を表示する必要があります（表示規約規則9条(8)）。
- 2 誤り。管理費については1戸当たりの月額を表示するのが原則です。ただし、住戸により管理費の額が異なる場合であって、全ての住戸の管理費を示すことが広告スペースの関係で困難なときは、**最低額及び最高額**のみで表示することができます（表示規約規則9条(41)）。最高額だけでは不当表示になります。
- 3 [正しい]。新設予定の鉄道の駅は、当該路線の運行主体が公表したものであれば、その新設予定時期を明示して広告に表示することができます（表示規約規則9条(6)）。
- 4 誤り。人によって歩く速度は異なるので、徒歩による所要時間については「道路距離**80m**につき1分」で換算して時間表示しなければなりません。このとき**1分未満の端数は切り上げて1分とします**（表示規約規則9条(9)）。15分50秒だった場合には16分と表示しなければなりません。

したがって正しい記述は[3]です。

問48

正解 2 

[不動産の需給・統計]

- 1 誤り。令和5年度における不動産業の営業利益は7.3兆円であり、対前年度比で+23.6%と2年ぶりの**増加**となっています。
- 2 [正しい]。令和6年の新設住宅着工戸数は、持家が－2.8%、分譲住宅が－8.5%といずれも前年から減少しています。貸家も同じく－0.5%の減少です。
- 3 誤り。令和6年の地価動向は、全国平均・三大都市圏平均・地方圏すべてにおいて、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも**4年連続の上昇**となっています。
- 4 誤り。令和6年における土地の売買による所有権の移転登記の件数は、全国で約**132**万件であり、ここ数年ほぼ**横ばい**で推移しています。

したがって正しい記述は[2]です。

参照URL: 令和7年試験需給統計対策

https://takken-siken.com/toukei_taisaku_2025.html

問49

正解 1 

[土地の形質・地積・地目及び種別]

- 1 [不適切]。川沿いの低地は川が運んできた土で新しく形成された土地です。細粒分や有機分を含む軟弱地盤になりやすく、地耐力が不足しています。圧密沈下や側方流動のリスクが高いため、重い構造物の直接基礎には適していません。
- 2 適切。砂州や砂丘の砂は、粒の大きさが揃っていてサラサラしています。粒度が均一だと「噛み合う力」が弱く、揺れで移動しやすい状態となります。地下水位が浅い場合、地震の揺れで粒の間に水が広がることで液状化が発生します。
- 3 適切。丘陵地は、平野と山地の間にある、なだらかな起伏が連続する地形を指します。斜面は急なほど滑り落ちる力が強くなりますが、丘陵は山ほど急ではないので、一般的には山地に比べ斜面崩壊しにくいと言えます。
- 4 適切。台地は、過去の地形変化によって形成された周囲より高い位置にある地形です。砂やれきが締まって堅固になっていることが多く、建物を支えやすい傾向があります。このため、低地の新しい土より建物を支えやすい傾向があります。

したがって不適切な記述は[1]です。

問50

正解 1 

[建物の形質・構造及び種別]

- 1 [不適切]。鋼（はがね）は鉄を主成分とし、炭素を少量含む金属材料です。炭素量が増えるほど鋼は一般に硬く・強くなる一方、粘り強さは低下します。
- 2 適切。鋼は鉄を主成分とするため、約400～600℃で強度・剛性が大きく低下します。火災時に部材のたわみ・屈曲が生じやすいため、耐火被覆や耐火塗料で昇温を抑える設計が必要です。また、雨や湿気、海風などにさらされた鋼はさびて劣化するので、防錆処理が必要です。
- 3 適切。鋼は強度と粘り強さ※のバランスがよく、同じ荷重条件でも比較的細い柱や梁で受け持つことができます。
※靱性ともいう。壊れるまでにエネルギーを多く吸収できる度合い
- 4 適切。1cm³当たりの密度は、鋼が約7.85g、コンクリートは約2.4g、木材は約0.4g程度で、鋼が最も重い素材です。

したがって不適切な記述は[1]です。