



問 建築基準法第53条の規定による建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の制限（以下この問において「建蔽率制限」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 防火地域内で、かつ、都市計画で定める建蔽率が6/10の準工業地域内にある耐火建築物については、建蔽率制限は適用されない。
- (2) 公園内にある建築物で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて、あらかじめ建築審査会の同意を得て許可したものについては、建蔽率制限は適用されない。
- (3) 用途地域の指定のない区域内にある建築物で、安全上、防火上及び衛生上支障のないものについては、建蔽率制限は適用されない。
- (4) 街区の角にある敷地で特定行政庁が指定するものの内にある耐火建築物については、建蔽率制限は適用されない。



解答のポイント

数字が登場する建蔽率だが比較的攻略しやすい。建蔽率が緩和されるケースと率をセットで覚えよう。緩和＝アップ。



解答解説

- (1) × 建蔽率8/10以外・防火地域・耐火建築物ときたら建蔽率が1/10アップする。『建蔽率が6/10』ではなく8/10ならば建蔽率は10/10となるが「8/10以外」なので1/10アップするのみ。

→ 建蔽率の緩和【制6-4】

- (2) ○ 安全上、防火上及び衛生上支障のないものについては本肢の通りの取扱いとなる。よって、公園・広場・道路・川等で特定行政庁の許可ありときたら建蔽率10/10。つまり制限はなくなるということ。

→ 建蔽率の緩和【制6-4】

- (3) × 用途地域の定められていない区域内でも建蔽率が定められる。用途地域の未指定区域の建蔽率ときたら下限3/10・上限7/10。ただし用途地域が定められている区域は都市計画で建蔽率が定められるのに対し、用途地域の定めのない区域の建蔽率は特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て定める。

→ 建蔽率【制6-3】

- (4) × 角地ときたら建蔽率が1/10アップする。たとえ耐火建築物でも制限は適用される。

→ 建蔽率の緩和【制6-4】

チェック!

過去問データ



正解	2	読解問題	事例問題	判例問題	○
頻出度	★★	重要度	★★★★	難易度	★★★



問 建築物の高さの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。

- (1) 道路斜線制限（建築基準法第56条第1項第1号の制限をいう。）は、用途地域の指定のない区域内については、適用されない。
- (2) 隣地斜線制限（建築基準法第56条第1項第2号の制限をいう。）は、第一種住居地域及び第二種住居地域内については、適用されない。
- (3) 北側斜線制限（建築基準法第56条第1項第3号の制限をいう。）は、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域内において、適用される。
- (4) 日影制限（建築基準法第56条の2の制限をいう。）は、商業地域内においても、適用される。



解答のポイント

日照に支障が生じて怒るのはどんな用途地域に住む人か？生活や仕事の特性を連想すること。要は常識的に考えること。



解答 解説

- (1) × 道路斜線ときたら都市計画区域 and 準都市計画区域。用途地域の指定がなくても都市計画区域内や準都市計画区域内であれば、道路がある限り必ず道路斜線の制限を受ける。

→ 斜線制限【制 6-8】

- (2) × 隣地斜線ときたら低層を除く地域。低層住居専用地域は、もともと建築物の高さを厳しく制限した地域。建築物の中高層化による日照問題を解決するためにある隣地斜線制限はそぐわない。

→ 斜線制限【制 6-8】

- (3) ○ 北側斜線ときたら低層 and 中高層。建築物の北側は常に影を落としている。それで多大な迷惑を被るのは住居中心の地域。つまり第一種・第二種低層住居専用地域と第一種・第二種中高層住居専用地域。

→ 斜線制限【制 6-8】

- (4) × 日影規制ときたら商業・工業・工専を除く地域。陽があたらなくてもさして困らない地域には日影規制も必要ない。その地域が商業地域・工業地域・工業専用地域の3つ。

→ 日影規制【制 6-9】

チェック!

過去問データ



正 解	3	読解問題		事例問題		判例問題	○
頻 出 度	★★	重 要 度	★★★	難 易 度	★★★		



問 第一種低層住居専用地域内の建築物の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。

- (1) 3階建の住宅（高さ10 m）は、特定行政庁の許可を得なければ、建てることができない。
- (2) 建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を都市計画で定める場合、200㎡を超えない範囲で、定めなければならない。
- (3) 隣地斜線制限（建築基準法第56条第1項第2号の制限をいう。）は、適用される。
- (4) 都市計画において外壁の後退距離の限度を定める場合においては、2 mを超えない範囲で、定めなければならない。



解答のポイント

第一種・第二種低層住居専用地域の高さ制限は3～4年おきに出題されているが、斜線制限と絡めての出題がほとんどなのであわせて整理しておくこと。



解答解説

- (1) × 都市計画で定められる低層の建築物の高さときたら 10 m or 12 m。
いずれが定められたとしても建築物が 10 m 以下なら許可不要。

→ **㉔** 低住専の制限 [制 6-10]

- (2) ○ 都市計画で定められる用途地域の敷地の最低限度ときたら 200㎡以下。狭い敷地は敬遠したいが、敷地の最低限度を広く定め過ぎて購入できなくては意味がない。そのために超えてはならない最低限度がある。

→ **㉔** 敷地面積の制限 [制 6-7]

- (3) × 隣地斜線ときたら低層を除く地域。第一種でも第二種でも低層住居専用地域はもともと高い建築物が建てられないので、隣地斜線制限はそぐわない。

→ **㉔** 斜線制限 [制 6-8]

- (4) × 都市計画で定められる低層の外壁の後退距離ときたら 1.5 m or 1 m。
2 m を超えない範囲内ならいくつでもよいというわけではない。
定めるのであれば 1.5 m or 1 m のどちらか。

→ **㉔** 低住専の制限 [制 6-10]

チェック!

過去問データ



正解	2	読解問題		事例問題		判例問題	○
頻出度	★★	重要度	★★★	難易度	★★		

**問**

防火地域及び準防火地域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。

- (1) 延べ面積が150㎡で、かつ、地上2階建ての住宅を、防火地域内に建築する場合には、準耐火建築物とすればよい。
- (2) 延べ面積が300㎡で、かつ、地上3階建ての住宅を、準防火地域内に建築する場合には、必ず耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。
- (3) 高さが2mの門については、防火地域内に建築する場合であっても、木造としてもよい。
- (4) 防火地域内においては、建築物の屋根は、必ず耐火構造としなければならない。

**解答のポイント**

防火・準防火地域の総合問題。肢(2)がひっかけで肢(3)が例外規定。この2つをしっかりとマスターしよう。

A29



解答解説

(1) × 防火地域で3階以上 or 延べ面積 100㎡超ときたら耐火建築物。本肢は「延べ面積 100㎡超」に該当する。

→ ㉔ 防火地域【制 6-11】

(2) × 準防火地域で地上3階以下 and 延べ面積 500㎡以下ときたら木造にできる。本肢は『3階』なので耐火建築物か準耐火建築物にしなければならないところだが、「延べ面積 500㎡以下」に該当するので、たとえ3階建てでも政令で定める技術的基準に適合していれば木造も可。

→ ㉔ 準耐火建築物【制 6-12】

(3) ○ 防火地域で2m超の門・塀ときたら耐火建築物 or 準耐火建築物。防火地域内では、耐火建築物・準耐火建築物以外は建築できないが、高さ2m以下の門や塀はその制限を受けない。

→ ㉔ 防火地域【制 6-11】

(4) × 間違いやすいが『必ず』ではない。耐火構造でない屋根は不燃材料で造るか、葺けばよい。

→ ㉔ 防火地域【制 6-11】

チェック!

過去問データ



正解	3	読解問題		事例問題		判例問題	○
頻出度	★★★	重要度	★★★★	難易度	★★★		

**問**

防火地域又は準防火地域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。

- (1) 防火地域内において、延べ面積が 50m^2 の平屋建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のものは、必ず耐火建築物としなければならない。
- (2) 準防火地域内にある木造建築物の外壁及びその軒裏で延焼のおそれのある部分は、防火構造としなければならない。
- (3) 建築物が防火地域及び準防火地域にわたる場合においては、その全部について準防火地域内の建築物に関する規定が適用される。
- (4) 防火地域又は準防火地域以外においても、建築物の高さが 15m を超える建築物は、必ず耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。

**解答のポイント**

防火・準防火地域とは、延焼のおそれがあるほど建築物が密集している地域。延焼はどうすれば防止できるかを考えよう。数字だけ追ってもダメ。

A30



解答解説

(1) × 防火地域で3階以上 or 延べ面積 100㎡超ときたら耐火建築物。本肢は3階建て以上でもなければ延べ面積 100㎡超でもない。したがって耐火建築物である必要はない。

→ **防火地域** [制 6-11]

(2) ○ 大きさによっては木造も建築できるが、準防火地域は延焼を防止する地域なので延焼のおそれがない構造にしなければダメ。

→ **準防火地域** [制 6-12]

(3) × 防火地域にまたがる建築物ときたら防火地域の規制を受ける。規制の厳しい方の地域の規制が適用される。つまり、防火地域にまたがるときには防火地域の規制を受けるということ。

→ **防火・準防火地域** [制 6-13]

(4) × 防火・準防火地域外ということは、少なくとも密集による延焼のおそれがない地域であり、高さの点では建築物の耐火性について規制されていない。

→ **建築基準法第 21 条第 1 項**

チェック!

過去問データ



正解	2	読解問題		事例問題		判例問題	○
頻出度	★★	重要度	★★★★	難易度	★★★★		



問 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) 建築物の敷地には、雨水及び汚水を排出し、又は処理するための適当な下水管、下水溝又はためますその他これらに類する施設をしなければならない。
- (2) 鉄筋造の建築物でも、延べ面積が300㎡のものであれば、その設計図書の作成にあたって、構造計算により構造の安全性を確かめる必要はない。
- (3) 住宅は、敷地の周囲が状況によってやむを得ない場合を除くほか、その2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。
- (4) 住宅の居室、学校の教室又は病院の病室は、防火上支障のない場合を除き、地階に設けることができない。



解答のポイント

一般規制のなかでも比較的出題されやすい項目が並ぶ1問。常識的に考えれば解けるものもある。

A31



解答解説

- (1) ○ 本肢の通り。建築物の敷地の安全のため排水の施設が必要となる。本肢及び肢 (3) (4) とともに『教科書』には掲載されていないのでここで覚えてしまおう。

→ **建築基準法第 19 条第 3 項**

- (2) × 木造以外の建築物で延べ面積が 200㎡超なので大規模建築物に該当する。大規模建築物ときたら構造計算が必要。

→ **☑️ 一般規制 [制 6-14]**

- (3) × 居室には採光や換気のために窓等の開口部を設けなければならないが、日照に関する規定はない。

→ **建築基準法第 28 条**

- (4) × 居室の前面に空堀（ドライエリア）がある等、衛生上支障がない場合には地階に居室を設けることができる。防火上の問題ではない。

→ **建築基準法第 29 条**

チェック!

過去問データ



正 解	1	読解問題		事例問題		判例問題	○
頻 出 度	★★	重要度	★★	難 易 度	★★★★★		

**問**

建築基準法の確認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3階建て、延べ面積が300㎡の建築物の建築をしようとする場合は、建築主事の確認を受ける必要がある。
- (2) 鉄筋コンクリート造平屋建て、延べ面積が300㎡の建築物の建築をしようとする場合は、建築主事の確認を受ける必要がある。
- (3) 自己の居住の用に供している建築物の用途を変更して共同住宅（その床面積の合計300㎡）にしようとする場合は、建築主事の確認を受ける必要がない。
- (4) 文化財保護法の規定によって重要文化財として仮指定された建築物の大規模の修繕をしようとする場合は、建築主事の確認を受ける必要がない。

**解答のポイント**

建築確認の総合問題。まずは木造か木造以外かをチェックすること。階数や面積の要件を加えて分類し解き進むべし。



解答解説

- (1) ○ 新築・木造で3階以上 or 延べ面積 500㎡超 or 高さ 13 m超 or 軒高 9 m超ときたら建築確認が必要。本肢は「木造・3階以上」に該当する。

→ **建築確認の要件 [制 6-15]**

- (2) ○ 新築・木造以外で2階以上 or 延べ面積 200㎡超ときたら建築確認が必要。本肢は「木造以外・延べ面積 200㎡超」に該当する。

→ **建築確認の要件 [制 6-15]**

- (3) × 用途変更・特殊建築物で延べ面積 100㎡超ときたら建築確認が必要。本肢は「特殊建築物への用途変更・延べ面積 100㎡超」に該当する。

→ **建築確認の要件 [制 6-15]**

- (4) ○ 別の法律（本肢では文化財保護法）で制限されている場合は、その法律で厳しくチェックが入るので建築確認不要。『教科書』には記載がないのでこの場で頭に入れておこう。

→ **建築基準法第 3 条第 1 項**

チェック!

過去問データ



正解	3	読解問題		事例問題		判例問題	○
頻出度	★★★	重要度	★★★★	難易度	★★★★		



問 建築基準法の確認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3階建てで、高さ13mの住宅を新築する場合には、建築主事の確認を受けなければならない。
- (2) 建築物の改築で、その改築に係る部分の床面積の合計が10㎡以内のものであれば、建築主事の確認の申請が必要となることはない。
- (3) 建築物については、建築する場合のほか、修繕をする場合にも建築主事の確認を受けなければならないことがある。
- (4) 建築主事は、事務所である建築物について確認をする場合、建築物の工事施工地又は所在地を管轄する消防長又は消防署長の同意を得なければならない。



解答のポイント

建築確認の総合問題。肢(4)は珍問だが消去法で正解に至れる。とにかく臆さないことが肝心。

A33



解答 解説

- (1) ○ 新築・木造で3階以上 or 延べ面積 500㎡超 or 高さ 13 m超 or 軒高 9 m超ときたら建築確認が必要。本肢は「木造・3階以上」に該当する。

→ **建築確認の要件 [制 6-15]**

- (2) × 増改築や移転部分の床面積 10㎡以下ときたら防火・準防火地域以外は建築確認不要。一般例ばかりでなく考えを色々巡らすこと。防火・準防火地域については 10㎡以内の改築であっても建築確認が必要。

→ **建築確認の要件 [制 6-15]**

- (3) ○ 大規模修繕ときたら特殊建築物・大規模建築物以外は建築確認不要。大規模な修繕については新築同様建築確認が必要な場合が多い。

→ **建築確認の要件 [制 6-15]**

- (4) ○ 火災防止等の観点から、防火・準防火地域以外に建築しようとする住宅（共同住宅等は含まれない）を除いて消防長等の同意が必要となる。

→ **建築確認の要件 [制 6-16]**

チェック!

過去問データ



正 解	2	読解問題		事例問題		判例問題	○
頻 出 度	★★★	重要度	★★★★	難 易 度	★★★★		

**問**

建築基準法の確認に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 都市計画区域外においては、建築物を新築する際、建築士の設計及び工事監理に委ねれば、建築主事等の確認を要しない。
- (2) 建築主は、建築主事等に対し確認の申請をするときは、あらかじめ周辺住民の同意を得なければならない。
- (3) 鉄骨2階建て、高さ8 m、延べ面積150㎡の住宅の新築については、建築主事等の確認を受けなければならない。
- (4) 建築主は、建築主事等が確認の申請について不適合の処分をした場合、当該建築主事等を置く都道府県又は市区町村の長に対し、審査請求をすることができる。

**解答のポイント**

建築確認の総合問題。「建築士の設計…」といったフレーズに“いかにもありそう”と反応してはダメ。“ありそう”は“見た記憶がある”とは大きく違う妄想の産物。あくまでも自分の知識を信じること。

A34



解答 解説

- (1) × 延べ面積 100㎡超の特殊建築物ときたら新築・大規模修繕・模様替え・用途変更・床面積 10㎡超の増改築や移転について建築確認が必要。大規模建築物ときたら新築・大規模修繕・模様替え・用途変更・床面積 10㎡超の増改築や移転について建築確認が必要。設計や管理が建築士の手によるか否かに関係なく、都市計画区域外でも特殊建築物や大規模建築物の新築においては建築確認を受けなければならない。

→ **建築確認の要件 [制 6-15]**

- (2) × 住宅が1戸建つごとに住民集会が必要なため新興住宅地では連夜に渡り集会が催される…なんてありえる？ 想像力を駆使すべし。

→ **建築確認の要件 [制 6-15]**

- (3) ○ 新築・木造以外で2階以上 or 延べ面積 200㎡超ときたら建築確認が必要。本肢は「木造以外・2階以上」に該当する。

→ **建築確認の要件 [制 6-15]**

- (4) × 建築主事もそれを指揮監督する人も立場的には大差はないはず。よって、建築確認の処分の不服ときたら建築審査会へ申し立てる。

→ **建築確認の手続き [制 6-16]**

チェック!

過去問データ



正 解	3	読解問題		事例問題		判例問題	○
頻 出 度	★★	重 要 度	★★★	難 易 度	★★★★		

**問**

農地法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 現況は農地であるが、土地登記簿上の地目が「山林」である土地を住宅建設の目的で取得する場合には、農地法第5条の許可を要しない。
- (2) 農地法第3条又は第5条の許可を要する農地の権利移転について、これらの許可を受けないでした行為は、その効力を生じない。
- (3) 市街化区域内の農地を耕作目的で取得する場合には、あらかじめ農業委員会に届け出れば、農地法第3条の許可を要しない。
- (4) 農地法第4条の許可を受けた農地について、転用工事に着手する前に同一の転用目的で第三者にその所有権を移転する場合には、改めて農地法第5条の許可を要しない。

**解答のポイント**

基本中の基本。タグをしっかりと見極め、誰の許可もしくは届出が必要なのか整理することが大切。



解答 解説

(2) × 農地→農地以外で権利移動ときたら許可 or 農業委員会への届出。
現在において、事実上耕作されている土地であればすべて農地とされる。そして農地の転用には許可が必要。

→ **㊦ 農地の定義 [制 7- 最初に知っておこう], 第 5 条 [制 7-3]**

(2) ○ 3 条の未許可ときたら権利移動は無効。5 条の未許可ときたら権利移動は無効。権利移動を伴う場合で許可を得なかったときにはその権利移動は無効となる。

→ **㊦ 第 3 条 [制 7-1], 第 5 条 [制 7-3]**

(3) × 農地→農地で権利移動ときたら農業委員会の許可。第 3 条は農業委員会の許可。

→ **㊦ 第 3 条 [制 7-1]**

(4) × 農地→農地以外で権利移動ときたら許可 or 農業委員会への届出。『4 条許可…や同一目的…』はひっかけ。4 条許可を受けていても農地が農地でなくなり、さらには所有権を移転する以上、第 5 条の許可は当然必要となる。

→ **㊦ 第 5 条 [制 7-3]**

チェック!

過去問データ



正 解	2	読解問題		事例問題		判例問題	○
頻 出 度	★★★★★	重 要 度	★★★★★	難 易 度	★★		



問 農地に関する次の記述のうち、農地法（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) 農業者が自己所有の市街化区域外の農地に賃貸住宅を建設するため転用する場合は、法第4条第1項の許可を受ける必要はない。
- (2) 市街化調整区域内の4ヘクタールを超える農地について、これを転用するために所有権を取得する場合、農林水産大臣の許可を受ける必要がある。
- (3) 雑種地を開墾し、現に畑として耕作されている土地であっても、土地登記簿上の地目が雑種地である限り、法の適用を受ける農地にはあたらない。
- (4) 農業者が相続により取得した市街化調整区域内の農地を自己の住宅用地として転用する場合でも、法第4条第1項の許可を受ける必要がある。



解答のポイント

選択肢1の市街化区域外の「外」を見逃さないように。基本事項が主だが、ひっかけもあるので注意深く解くこと。

A36



解答解説

- (1) × 市街化区域外の農地を農地以外に自己転用するので農地法第4条の許可が必要。

市街化区域内だと農業委員会の届出でOK。

→ **☑** 第4条 [制7-2]

- (2) × 市街化調整区域の農地を転用目的で取得。農地法第5条の許可。平成28年の法改正により、農地法4条、5条の許可権者は都道府県知事、指定市町村の区域内にあっては市町村長となりました。よって農地の面積が4ヘクタールを超える場合、農林水産大臣の許可を受けなければならないとする規定はなくなりました。

→ **☑** 第5条 [制7-3]

- (3) × 現に畑として耕作されているのであれば、土地登記簿上の地目に関係なく農地法上の「農地」となる。

→ **☑** 農地の定義 [制7-最初に知っておこう]

- (4) ○ 相続による農地の取得は農地法3条の許可は不要。しかしその後、農地を自己の住宅用地として転用するのであれば農地法第4条の許可が必要。

→ **☑** 第3条 [制7-1] 第4条 [制7-2]

チェック!

過去問データ



正解	4	読解問題		事例問題		判例問題	○
頻出度	★★★★★	重要度	★★★★★	難易度	★★★		

**問**

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。

**解答のポイント**

3, 4, 5条のいずれに該当するのかをまずはチェック。次に4, 5条であれば面積&市街化区域であるか否かをチェックすること。

A37



解答解説

(1) × 『許可』ではなく、市街化区域・農地→農地以外きたら農業委員会への届出。

→ ㉔ 第4条 [制7-2]

(2) × 採草放牧地なので許可不要。

→ ㉔ 農地の定義 [制7-最初に知っておこう]

(3) × 農地→農地以外で権利移動きたら許可or農業委員会への届出。『復元して返還…』にだまされないこと。一時的であっても、きちんと手続きをしなければダメ。

→ ㉔ 第5条 [制7-3]

(4) ○ 5条の未届or未許可きたら罰則規定あり。一般常識で答えられる肢。許可を受けていなければ当然元に戻すよう命令できるうえ罰則もある。

→ ㉔ 第5条 [制7-3]

チェック!

過去問データ



正解	4	読解問題		事例問題		判例問題	○
頻出度	★★★★★	重要度	★★★★	難易度	★★		



問 宅地造成等規制法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等の特例については考慮しないものとする。

- (1) 都道府県知事が、宅地造成工事規制区域（以下この間において「規制区域」という。）として指定できるのは、都市計画区域内の土地の区域に限られる。
- (2) 規制区域内の宅地において、500㎡を超える面積について盛土に関する工事をする場合で、当該宅地を引き続き宅地として利用するときは、都道府県知事の許可を受ける必要はない。
- (3) 規制区域内において、森林を公園にするため土地の形質の変更を行う場合でも、都道府県知事から宅地造成に関する工事の許可を受けなければならない。
- (4) 規制区域内において宅地以外の土地を宅地に転用した者は、その転用のための宅地造成に関する工事をしなかった場合でも、転用をした日から14日以内に都道府県知事に届け出なければならない。



解答のポイント

条件と規定の両方をセットにして覚えてしまえば機械的に解ける。条件探しはキーワード探し、キーワードを見つけたら正解したも同然。



解答解説

- (1) × 宅造規制区域ときたら宅地造成によって災害が生じるおそれ大きい市街地や市街地予定地。宅造工事に伴い災害が生ずるおそれ大きい市街地や市街地になろうとする土地であれば、都市計画区域の内外を問わず、規制区域に指定できる。

→ **宅地造成工事規制区域【制 8-3】**

- (2) × 盛土・1 m超の崖が生じる or 面積 500㎡超ときたら宅地造成。本肢は「500㎡超の盛土」に該当するので知事の許可が必要となる。

→ **宅地造成【制 8-2】**

- (3) × 宅造法の宅地ときたら農地・採草放牧地・森林・公共施設用地以外の土地。宅地への形質変更ときたら宅地造成。森林も公園も宅地以外。宅地以外に造成するための工事は許可不要。

→ **宅造法でいう宅地【制 8-1】**, **宅地造成【制 8-2】**

- (4) ○ 知事は宅地を保全するための監督等を行う立場。宅造工事を行わなくても宅地に転用するとなればその監督下に入る必要がある。よって、宅地以外を宅地に転用ときたら転用後 14 日以内に届け出る。

→ **要届出の宅地造成工事【制 8-7】**

チェック!

過去問データ



正 解	4	読解問題		事例問題		判例問題	○
頻 出 度	★★★	重要度		★★★		難 易 度	★★



問 宅地造成等規制法に規定する宅地造成工事規制区域（以下この問において「規制区域」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、この問における都道府県知事とは、地方自治法の指定都市等にあつては、それぞれの指定都市等の長をいうものとする。

- (1) 規制区域内で過去に宅地造成に関する工事が行われ、現在は造成主とは異なる者がその工事が行われた宅地を所有している場合、当該宅地の所有者は災害が生じないようその宅地を常時安全な状態に維持するよう努める必要はない。
- (2) 規制区域内の宅地において行われる切土による土地の形質の変更に関する工事で、当該宅地に高さ1.5mの崖が生じ、かつ、その面積が600㎡のときには、造成主は、あらかじめ都道府県知事の許可を受けなければならない。
- (3) 新たに指定された規制区域内において、指定の前にすでに着手されていた宅地造成に関する工事については、その造成主はその指定があった日から21日以内に、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- (4) 規制区域内の宅地造成に関する工事の検査済証が交付された後、宅地造成に伴う災害防止上の必要性が認められるときは、都道府県知事は宅地の所有者に対して、当該宅地の使用を禁止又は制限をすることができる。



解答のポイント

頻出事項中心の基本問題。宅地造成によって工事中や工事後に誰が危険な状態にさらされるのかに注意。

A39



解答解説

- (1) × 宅地の保全の勧告・改善命令ときたら所有者・管理者・占有者が受ける。常に安全な状態を維持するよう努めることが、規制区域内の宅地の所有者・占有者等に課せられた義務。

→ 宅地の保全【制 8-8】

- (2) ○ 切土・2m超の崖が生じる or 面積500㎡超ときたら宅地造成。本肢は「面積500㎡超」に該当。規制区域の工事ときたら造成主は知事の許可が必要。

→ 宅地造成【制 8-4】，許可【制 8-8】

- (3) × 宅造規制区域指定の際に工事中ときたら指定後21日以内に届け出る。規制区域外での宅地造成工事のはずが規制区域に指定されてしまった。あわてず騒がず届け出ればOK。

→ 届出工事【制 8-7】

- (4) × 問題がないから検査済証を交付する。使用の禁止や制限といった監督処分を下すならば検査済証を交付してはダメ。

→ 宅地造成等規制法第14条第3項

チェック!

過去問データ



正解	2	読解問題		事例問題		判例問題	○
頻出度	★★	重要度	★★★	難易度	★★		



問 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、一定の公示区域内の標準地について、毎年1月1日における単位面積当たりの正常な価格を判定し、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。



解答のポイント

地価公示法の総合問題。地価公示法は出題者にとって作題しやすい法律のひとつなので不意に出題されたりする。

A40



解答 解説

- (1) ○ 本肢の通り、正常な価格の基準日ときたら毎年1月1日。そして、地価公示は標準地について1月1日における正常な価格を判定し公示する。

→ 正常な価格【制9-3】

- (2) ○ 本肢の通り、標準地は自然的・社会的条件からみて類似の利用価値があると認められる地域で、かつ、土地の利用状況・環境等が通常と認められる土地について選定される。

→ 標準地【制9-2】

- (3) ○ 本肢の通り、近傍類地の取引価格から算定される推定の価格等を勘案して鑑定評価を行う。

→ 正常な価格【制9-3】

- (4) × 閲覧に供するのは『都道府県知事』ではなく市町村の長。

→ 正常な価格【制9-3】

チェック!

過去問データ



正解	4	読解問題		事例問題		判例問題	○
頻出度	★★	重要度	★★	難易度	★★★		



問 不動産の鑑定評価に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 鑑定評価の手法は、不動産の再調達に要する原価に着目する原価法、不動産の取引事例に着目する取引事例比較法及び不動産から生み出される収益に着目する収益還元法があり、原則として、この三手法を併用すべきである。
- (2) 原価法において、土地の再調達原価は、建設請負により、請負者が発注者に対して直ちに使用可能な状態で引き渡す通常の場合を想定し、その土地の標準的な取得原価に当該土地の標準的な造成費と発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算して求める。
- (3) 取引事例比較法の適用に当たっては、取引事例を豊富に秩序正しく収集すべきであり、投機的取引であると認められる事例は用いてはならない。
- (4) 収益還元法は、賃貸用不動産又は一般企業用不動産の価格を求める場合に適用されるものであり、自用の住宅地の価格を求める場合には適用しない。



解答のポイント

不動産は単に土地と建物というだけでなく、状態によって様々な種類があることを認識しよう。そのうえで問題演習というよりもテキストとして取り組もう。

A41



解答解説

- (1) ○ 不動産の鑑定評価の方法ときたら原価法・取引事例比較法・収益還元法。鑑定評価の対象不動産によっては適さない方式があるとしても，原則として3方式を全部使って評価する。1～2方式だけでは偏った評価額になる可能性があるため。

→ 不動産の鑑定評価 [制 9-4]

- (2) ○ 本肢の通り。そのまま覚えてしまおう。

→ 原価法 [制 9-5]

- (3) ○ 取引事例は取引等の事情が正常なものと認められているものや，正常なものに補正できないものである必要があり，投機的取引はどちらにも該当しない。

→ 取引事例比較法 [制 9-6]

- (4) × 収益還元法ときたら賃貸用・企業用不動産の鑑定評価に有効。自家用の住宅地ならば，近隣の借地やアパートを参考に「もし貸すとしたら〇〇円の利益があがるので，この不動産の評価はこれだけになる」と考えられる。

→ 収益還元法 [制 9-7]

チェック!

過去問データ



正解	4	読解問題	○	事例問題	○	判例問題	○
頻出度	★★	重要度	★★	難易度	★★★		



問 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で、まだ人の居住の用に供されたことのないものを、平成29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) 宅地を平成29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。



解答のポイント

不動産取得税の納付額を安くするには、計算段階で課税標準を安くする方法と計算後に控除する方法がある。違いをしっかりと把握すること。

A42



解答 解説

- (1) × 不動産取得の控除が受けられるためには、住宅の控除の要件ときたら床面積 50㎡以上 240㎡以下。『33㎡』ではダメ。
 → **㊸ 不動産取得税 [制 10-1]**
- (2) × 解体肢その材料で再築した場合は、改築に準じ、移築により価値が増加した価格については不動産取得税の対象となる。
 → **㊸ 不動産取得税 [制 10-1]**
- (3) ○ 宅地の課税標準ときたら宅地価格の 1/2。
 → **㊸ 不動産取得税 [制 10-1]**
- (4) × 不動産取得税は信託財産を移転するようなどときには課税しない。
 → **㊸ 不動産取得税 [制 10-1]**

権利関係 一問一答

権利関係 四肢択一

制限法令 一問一答

制限法令 四肢択一

宅建業法 一問一答

宅建業法 四肢択一

チェック!

過去問データ



正解	3	読解問題	○	事例問題	○	判例問題	
頻出度	★★★★	重要度	★★★	難易度	★★★		



問 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) 年度の途中において土地の売買があった場合の当該年度の固定資産税は、売主と買主がそれぞれその所有していた日数に応じて納付しなければならない。
- (2) 固定資産税における土地の価格は、地目の変換がない限り、必ず基準年度の価格を3年間据え置くこととされている。
- (3) 固定資産税の納税義務者は、常に固定資産課税台帳に記載されている当該納税義務者の固定資産に係る事項の証明を求めることができる。
- (4) 固定資産税の徴収方法は、申告納付によるので、納税義務者は、固定資産を登記した際に、その事実を市町村長に申告又は報告しなければならない。



解答のポイント

控除以外の内容でまとめた問題。知っているか否かが正解へのカギ。一般常識に近い内容なので深入りせず「こんなものか」程度で済ませておくのも得策。

A43



解答 解説

- (1) × 固定資産税はその年の1月1日において固定資産税台帳に所有者として登録されている者に全税額を課税する。日(月)割り計算するか否かは売主買主の話し合いによる。

→ **固定資産税【制 10-2】**

- (2) × 固定資産税の評価は3年ごとに見直しが行われるが、地目の変換、家屋の改築等特別の事情があった場合には、3年経過しなくても見直される。

→ **固定資産税【制 10-2】**

- (3) ○ 市町村長は、請求があったときは、固定資産基本台帳に記載されている事項の証明書を交付する。

→ **固定資産税【制 10-2】**

- (4) × 固定資産税は普通徴収。住宅を新築・増築・建替え等の理由が生じた場合に、納税義務者は市役所や町村役場へ固定資産税の住宅用地等申告書を提出すると、申告書等から納税通知書が作成され、その市町村から送られてくる納税通知書によって納税する。

→ **固定資産税【制 10-2】**

チェック!

過去問データ



正 解	3	読解問題	○	事例問題	○	判例問題	
頻 出 度	★★	重 要 度	★★	難 易 度	★★★★		



問 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。



解答のポイント

地方税はとにかく減免措置の内容を覚えること。
課税標準、税率、税額をキーワードに宅地と住宅の減免措置の違いを把握しよう。

A44



解答解説

(1) ○ 本肢の通り。難しいので他肢で正解を求めるのがベスト。ただし肢 (3) (4) も少し難しめ。

→ 固定資産税 [制 10-2]

(2) × 『1/2』ではなく、宅地の課税標準ときたら200㎡以下は1/6・200㎡超は1/3。

→ 固定資産税 [制 10-2]

(3) × 『すべて』は間違い。価格については不服の申立てを行える。

→ 固定資産税 [制 10-2]

(4) × 原則があれば例外もある。事情があれば別途市町村が納期を定めることも可能。

→ 固定資産税 [制 10-2]

チェック!



過去問データ

正解	1	読解問題		事例問題		判例問題	○
頻出度	★★★★	重要度	★★★	難易度	★★★★		



問 個人が、令和3年中に、令和3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。



解答のポイント

税金攻略のポイントは控除の方法をマスターすること。所得税の控除の方法を理解してから、控除の要件を覚えよう。

A45



解答 解説

- (1) × 所有期間10年超・居住用の長期譲渡所得税の軽減税率ときたら6,000万円以下の税率10%・6,000万円超の税率15%。譲渡した年の1月1日に所有期間が10年を超える居住用財産であれば軽減税率の特例を受けられる。直前まで居住している必要なし。

→ ㉔ 居住用財産の長期譲渡所得【制 10-5】

- (2) × 居住用の長期譲渡所得税の軽減税率・特別控除ときたら併用できる。軽減税率の適用は、3,000万円控除を差し引いた後の長期譲渡所得に適用される。

→ ㉔ 居住用財産の長期譲渡所得【制 10-5】

- (3) ○ 居住用財産の買換え特例・居住用の長期譲渡所得税の軽減税率ときたら併用できない。

→ ㉔ 居住用財産の買換え特例【制 10-6】

- (4) × 所有期間10年超・居住用の長期譲渡所得税の軽減税率ときたら6,000万円以下の税率10%・6,000万円超の税率15%。居住の用に供している家屋を2以上持っているときには、主として居住の用に供している家屋ひとつについて軽減税率の特例を受けられる。

→ ㉔ 居住用財産の長期譲渡所得【制 10-5】

チェック!

過去問データ



正 解	3	読解問題	○	事例問題	○	判例問題	
頻 出 度	★★★	重 要 度	★★★	難 易 度	★★★		



問 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「借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。



解答のポイント

印紙税の総合問題。過去問題をチェックすることが攻略方法のひとつであり、その際には土地の売買契約書、建物の工事請負契約書等の文書の種類をしっかりとチェックすること。

A46



解答 解説

(1) ○ 『建物の賃貸借契約』にだまされないこと。課税されるかが問われているのは金銭（敷金）の領収書であり、金銭に関する受取書には印紙税が課される。

→ **印紙税**【制 10-10】

(2) × 契約金額がそれぞれ区分できるときには、いずれかの大きい方の契約金額をもって記載金額とする。

→ **印紙税**【制 10-10】

(3) × 不動産売買契約の仲介人は文書作成者ではなく納税義務はないが、仲介人に交付される契約書には印紙税が課される。

→ **印紙税**【制 10-10】

(4) × 売買額を増額する変更契約書はその増加額が記載金額となる。よって『1億1,000万円』ではなく、1,000万円が記載金額となる。

→ **印紙税**【制 10-10】

チェック!

過去問データ



正 解	1	読解問題		事例問題	○	判例問題	
頻 出 度	★★	重 要 度	★★	難 易 度	★★★★		



問 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。



解答のポイント

自分自身顧客になったつもりで「知りたいな」と思う情報を広告に載せなさいというのが不当表示法。難しく考えるな。

A47



解答 解説

(1) × 不当表示ときたら不当に誘引・誤認させる表示はできない。価格を2つ載せることは二重価格表示。顧客を混乱させるだけなので不当表示に該当する。

→ 不当表示【制 11-2】

(2) ○ 不当表示ときたら不当に誘引・誤認させる表示はできない。鉄道業者が発表しているので駅設置は決まったも同然。広告しても不当表示にならない。

→ 不当表示【制 11-2】

(3) × 不当表示ときたら不当に誘引・誤認させる表示はできない。マンション分譲では管理費についても広告が必要。

→ 不当表示【制 11-2】

(4) × 不当表示ときたら不当に誘引・誤認させる表示はできない。不当表示は広告を行うこと自体が違反行為。故意過失は関係なし。

→ 不当表示【制 11-2】

チェック!

過去問データ



正解	2	読解問題	○	事例問題		判例問題	
頻出度	★★★★	重要度	★★★	難易度	★★		



問 不当景品類及び不当表示防止法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 宅地建物取引業者が、居住の用に供されることがない建物について、新聞折込ビラで「新築」と表示する場合、建築後1年6カ月のものであれば、不当表示となるおそれはない。
- (2) 宅地建物取引業者が、不動産取引について、自ら広告した物件の案内を拒否し、難点をことさらに指摘する等して、その物件の取引に応じることなく、顧客に他の物件を勧めた場合、不当表示となるおそれがある。
- (3) 宅地建物取引業者が、不動産の販売広告において、割賦による支払条件についての金利を表示する場合、アドオン方式による利率を記載しても、実質年率を記載しないときは、不当表示となるおそれがある。
- (4) 宅地建物取引業者が、不動産の購入者に対してもれなく景品類を提供する場合、その景品類の価額が取引価格の1/10又は100万円以下のいずれか低い価額の範囲内であれば、景品類の提供に関する制限に該当するおそれはない。



解答のポイント

時には業者の立場で考えてみよう。宅建業法の内容と似通っていると感じられるのは、まさしく宅建業法の学習成果である。



解答解説

- (1) × 不当表示ときたら不当に誘引・誤認させる表示はできない。『新築』とは、建築後1年未満、かつ未使用のものに限られる。

→ 不当表示【制 11-2】

- (2) ○ 不当表示ときたら不当に誘引・誤認させる表示はできない。いわゆる「おとり広告」。業法でも景品表示法でも禁じられている。

→ 不当表示【制 11-2】

- (3) ○ 不当表示ときたら不当に誘引・誤認させる表示はできない。アドオン方式は、最初から利息を加えて融資する仕組みで、比較的大規模な住宅の割賦（ローン）販売で使われる。実質年利（率）が表示利率より高くなるので、実質年利も表示しないとダメ。

→ 不当表示【制 11-2】

- (4) ○ 不当景品ときたら取引価格の10%超 or 100万円超の景品は提供できない。高額すぎる景品類の提供は禁じられているが、本枝のいずれか低い方の価額の範囲内であればOK。

→ 不当景品【制 11-1】

チェック!

過去問データ



正解	1	読解問題		事例問題		判例問題	○
頻出度	★★★	重要度		★★		難易度	★★★

**問**

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。

**解答のポイント**

一般常識問題は知っているものが出題されたらラッキーという程度の捉え方で十分。テキストに掲載されていないものはここで覚えてしまおう。

A49



解答 解説

- (1) ○ 旧河道で、堆積物の上部が厚い粘土質である場合、軟弱地盤となって地盤の支持力が小さい。
 → ㊸ 土地の一般常識 [制 13-1]
- (2) ○ 地面や崖のひび、建物の壁や基礎のひび、沢や井戸水の濁り等が地すべりの予兆といわれている。
 → ㊸ 土地の一般常識 [制 13-1]
- (3) ○ 治水技術の発達していなかった時代、河川近傍の低平地では、盛土をしたり石垣を組む等の方法で建物全体を高くして洪水対策をしてきた。
 → ㊸ 土地の一般常識 [制 13-1]
- (4) × 液状化は、埋立地や河口等の水を十分に含んだ緩い砂質土の地盤で起こりやすい。
 → ㊸ 土地の一般常識 [制 13-1]

権利関係
一問一答

権利関係
四肢択一

制限法令
一問一答

制限法令
四肢択一

宅建業法
一問一答

宅建業法
四肢択一

チェック!

過去問データ



正 解	4	読解問題	○	事例問題	○	判例問題	
頻 出 度	★★★	重要度	★	難 易 度	★★★★		



問

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。



解答のポイント

一般常識といわれる項目だが、実は建築基準法施行令に該当する。事前対策は過去問を中心に行うこと。テキストに掲載されていないものはここで覚えてしまおう。解くよりも勉強の場と心得よ。

A50



解答 解説

- (1) ○ 組積造とはレンガ、コンクリートブロック等を組み積んでいく造りをいい、はね出し窓（窓下部を前方に押し出して上へ開ける形状の窓）やはね出し縁は押す力がかかるため、本肢の通り補強しなければダメ。

→ **建物の一般常識 [制 13-2]**

- (2) × 『一切』とあったら疑ってかかれ。鑄鉄（加工した鉄）は圧縮応力や接触応力以外の応力が存在する部分には使用してはならない。

→ **建物の一般常識 [制 13-2]**

- (3) × 継手や仕口は木材の接合方法であり、『意匠』よりも強度が重視される。

→ **建物の一般常識 [制 13-2]**

- (4) × 木造建築物の柱の小径（矩形断面の一辺の長さの小さいほうの寸法）は、建築物の構造により一定の数値が定められている。『どちらか大きな方の値』ではない。

→ **建物の一般常識 [制 13-2]**

チェック!

過去問データ



正 解	1	読解問題	○	事例問題	○	判例問題	
頻 出 度	★	重 要 度	★	難 易 度	★★★★		

受験の心得②

▶ 勉強方法は

一言でいうと【くりかえし】です。テキストを読んで、問題集を解く。わからない、間違えたら解説を読む。それでもわからなければテキストに戻る。そのくりかえしです。

宅建士試験は書かせる試験ではないので、書いておぼえる必要はないと思っています。何十回と書いておぼえるのは効率もよくありません。それよりも読んでおぼえる。おぼえたと思ったら、問題演習をする。

自分自身の経験からも、合格者の多くから聞いてみても、やはりテキストと過去問をくりかえし併読学習することが一番の効率化だと感じます。回数の違いやテキストの違いはあってもくりかえすことに違いはありません

▶ 勉強時間の目安は

知識ゼロからなら 300 時間で、3 ヶ月から半年の勉強期間が必要でしょう。中には1 ヶ月で合格する方や数年かけて合格した方もいらっしゃるので、一応の目安です。ただ、合格者にインタビューすると多くの人が、3 ヶ月、4 ヶ月の期間ほぼ毎日勉強して試験に臨んでいることがわかりました。

▶ どうしてもやる気がおきないときは

1 つは、休むこと。どうしても今日はできないと思えば、しょうがないので休みましょう。

もう1 つは『負の感情』を使うこと。1 度不合格になった人に特に有効なのですが、負の感情、つまり、悲しみ、うらみ、嫉妬、ねたみ、くやしさを持つことです。

あと1点足らずに不合格だった悲しみやくやしさを、宅建を受けたこともない友人からの『宅建って簡単な試験でしょ?』『また受けるの?』『もうあきらめれば?』などといわれたときの怒りや、くやしさを、たいして勉強しなかったはずの友人が自分より先に合格したときの嫉妬などです。負の感情を利用すると意外とがんばれます。合格してからの良いイメージよりもモチベーションを維持するためには有効であると思います。

宅建業法

一問一答



70 問

『時短宅建士インプットテキスト 2022 年度版』に完全準拠した一問一答形式の問題です。ちょっと考えてみてわからなければスグ解答解説を読んでもらってかまいません。くりかえしくりかえし読んで学習することで合格に必要な知識を身につけていきましょう。



問 1 (宅地建物取引業)

E社が従業員の福利厚生事業の一環として自社の工場跡地を区画割りし、宅地としてその従業員のみを対象に反復継続して売却する場合、E社は宅地建物取引業の免許を必要とする。

解答・解説

- × E社は自ら売主として売買だが、不特定多数ではなく、社員に限定しているので免許不要。

問 2 (宅地建物取引業)

Aの所有する商業ビルを賃借しているBが、フロアごとに不特定多数の者に反復継続して転貸する場合、AとBは免許を必要とする。

解答・解説

- × Aは自己所有している商業ビルをBに賃貸。Bはそのビルを転貸。いずれも宅建業に該当しないので免許は不要。

問 3 (宅地建物取引業)

宅地建物取引業者Cが、Dを代理して、Dの所有するマンション(30戸)を不特定多数の者に反復継続して分譲する場合、Dは免許を受ける必要はない。

解答・解説

- × 宅建業のキーワードは自ら売買・不特定多数・反復継続。宅建業者Cが代理として間に入ったとしてもDは、自ら売主にかわりなく、宅建業に該当。免許が必要。

問 4 (宅地建物取引業)

農地所有者が、その所有する農地を宅地に転用して売却しようとするときに、その販売代理の依頼を受ける農業協同組合は、これを業として営む場合であっても免許を必要としない。

解答・解説

- × 農協といえども宅地の販売代理を業として行うのであれば、免許が必要。国や都道府県、市町村、信託会社などは免許不要。

問 5 (宅地建物取引業)

信託業法第3条の免許を受けた信託会社が宅地建物取引業を営もうとする場合、免許は必要ないが、その旨を国土交通大臣に届け出ることが必要である。

解答・解説

- 信託会社が宅建業を営もうとする場合、免許は必要ありませんが、その旨を国土交通大臣に届け出なければいけません。

問 6 (免許)

宅地建物取引業を営もうとする者は、同一県内に2以上の事務所を設置してその事業を営もうとする場合においては、国土交通大臣の免許を受けなければいけない。

解答・解説

- × 2以上の都道府県にまたがって事務所を設置する場合は国土交通大臣免許。同一県内にのみ事務所を設置する場合は2以上であっても都道府県知事免許を受けなければいけない。

問 7 (免許)

本店および支店1ヵ所を有する法人Aが、甲県内の本店では建設業のみを営み、乙県内の支店では宅地建物取引業のみを営む場合、Aは乙県知事の免許を受けなければいけない。

解答・解説

- × 宅建業を営まないとしても本店は事務所。支店は宅建業を営む場合は事務所となる。甲県と乙県に事務所を出すことになるので、国土交通大臣の免許を受けなければいけない。

問 8 (免許の有効期限)

宅地建物取引業を営もうとする者が、国土交通大臣または都道府県知事から免許を受けた場合、その有効期限は、国土交通大臣から免許を受けたときは5年、都道府県知事から免許を受けたときは3年である。

解答・解説

- × 免許の有効期限は国土交通大臣免許であっても都道府県知事免許であっても同じ5年。

**問 9** (免許の更新)

宅地建物取引業の免許の有効期間は5年であり、免許の更新の申請は、有効期間満了の日の90日前から30日前までに行わなければならない。

- 解答・解説 ○ 免許の更新の申請は有効期間満了の90日前から30日前までに行う。

問 10 (廃業等の届出)

宅地建物取引業者個人A(甲県知事免許)が死亡した場合、Aの相続人は、Aの死亡の日から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。

- 解答・解説 × 個人の業者が死亡した場合、相続人は本人の死亡を知った日から30日以内に届け出る。死亡の日からではない。

問 11 (廃業等の届出)

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日以内にその旨を届けでなければならない。

- 解答・解説 × 合併により法人業者が消滅した場合は消滅した法人を代表する役員であった者が届け出る。本問ではA社の役員。

問 12 (免許の欠格要件)

免許を受けようとするA社に、刑法第204条(傷害)の罪により懲役1年(執行猶予2年)の刑に処せられ、その刑の執行猶予期間を満了した者が役員として在籍している場合、その満了の日から5年を経過しなくても、A社は免許を受けることができる。

- 解答・解説 ○ 傷害の罪で懲役刑は免許の欠格要件だが、執行猶予期間が満了しているため、A社は免許を受けることができる。

問 13 (免許の欠格要件)

免許を受けようとする B 社に、刑法第 206 条（現場助勢）の罪により罰金の刑に処せられた者が非常勤役員として在籍している場合、その刑の執行が終わってから 5 年経過していなくても、B 社は免許を受けることができる。

解答・解説

- × 現場助勢の罪で罰金刑は免許の欠格要件。その者が役員であった場合、B 社は免許を受けられない。非常勤役員であっても役員は役員。

問 14 (免許の欠格要件)

免許を受けようとする D 社に刑法第 209 条（過失傷害）の罪により科料の刑に処せられた者が非常勤役員として在籍している場合、その刑の執行が終わってから 5 年を経過していなければ、D 社は免許を受けることができない。

解答・解説

- × 免許の欠格要件は罰金刑以上。科料の刑は欠格要件とはならない。

問 15 (免許の欠格要件)

法人 A の役員のうちに、破産手続開始の決定がなされた後、復権を得てから 5 年を経過しない者がいる場合、A は、免許を受けることができない。

解答・解説

- × 破産者は免許の欠格要件だが、復権を得ていれば免許を受けられます。

問 16 (取引士制度・登録)

宅地建物取引士試験に合格した者で、宅地建物の取引に関し 2 年以上の実務経験を有するもの、または都道府県知事がその実務経験を有するものと同様以上の能力を有すると認めたものは宅地建物取引業法第 18 条 1 項の登録を受けることができる。

解答・解説

- × 都道府県知事が認めたものではなく、国土交通大臣です。



問 17 (登録の欠格要件)

禁錮以上の刑に処せられた宅地建物取引士は、登録をうけている都道府県知事から登録の消除の処分を受け、その処分の日から5年を経過するまで、宅地建物取引士の登録をすることができない。

解答・解説

- × 禁錮以上の刑なので登録の欠格要件だが、しかし、「登録の消除の処分を受けた日」から5年ではなく、「刑の執行が終わり、または執行を受けることがなくなった日」から5年を経過しないものは登録を受けることができない。

問 18 (登録の欠格要件)

不正の手段により免許を受けたとしてその免許の取消しを受けた法人において役員ではない従業者であった者は、当該免許取消しの日から5年を経過しなければ、登録を受けることができない。

解答・解説

- × 免許取消しの処分を受けた法人で役員であった者は5年間の登録の欠格要件。役員ではない従業者は5年を経過していなくても登録を受けることができる。

問 19 (登録の移転)

甲県知事の宅地建物取引士の登録を受けている者が、その住所を乙県に変更した場合、甲県知事を経由して乙県知事に対し登録の移転を申請することができる。

解答・解説

- × 登録をしている都道府県以外の都道府県にある宅建業者の事務所に勤務先が変更になった場合などは登録の移転を申請できる。単に住所を変更しただけでは登録の移転は申請できない。

問 20 (死亡等の届出)

□□□

宅地建物取引士が成年被後見人に該当することになったときは、その日から 30 日以内にその旨を登録している都道府県知事に本人が届け出なければならない。

- 解答・解説
- × 本人ではなく、成年後見人が 30 日以内に届け出なければならない。

問 21 (取引士の事務)

□□□

宅地建物取引士は、宅地建物取引業法第 35 条の規定により重要事項説明を行うにあたり、相手から請求があった場合にのみ、宅地建物取引士証を提示すればよい。

- 解答・解説
- × 宅地建物取引士は重要事項説明を行うときは、相手方から請求がなくとも宅地建物取引士証を提示しなければならない。

問 22 (取引士証の交付)

□□□

宅地建物取引士資格試験に合格した日から 1 年以内に宅地建物取引士証の交付を受けようとする者は登録をしている都道府県知事の指定する講習を受講する必要はない。

- 解答・解説
- 試験合格の日から 1 年以内に取り士証の交付を受けようとする者は法定講習を受けることなく交付を受けられる。

問 23 (取引士証の返納)

□□□

甲県知事の宅地建物取引士資格登録を受けた 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。

- 解答・解説
- 登録が消除された場合、速やかに交付を受けた都道府県知事に宅地建物取引士証を返納しなければならない。



問 24 (営業保証金の供託)

宅地建物取引業者 A 社は営業保証金を本店および支店ごとにそれぞれ最寄りの供託所に供託しなければならない。

- 解答・解説** × 営業保証金は本店および支店ごとにそれぞれではなく、主たる事務所の最寄りの供託所にまとめて供託する。

問 25 (営業保証金の供託額)

A 社が本店のほかに 5 つの支店を設置して宅地建物取引業を営もうとする場合、供託すべき営業保証金の合計額は 210 万円である。

- 解答・解説** × 営業保証金の額は主たる事務所 1,000 万円、支店が事務所ごとに 500 万円。本問の場合は本店 1,000 万円、支店 500 万円 × 5 で合計 3,500 万円。

問 26 (有価証券の評価額)

A 社が地方債証券を営業保証金にあてる場合、その価格は額面金額の 100 分の 90 である。

- 解答・解説** ○ 有価証券の評価額は国債証券は額面の 100%、地方債証券は 90%、その他は 80% です。

問 27 (保証協会)

保証協会は、その社員であ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、その納付を受けた日から 2 週間以内にその納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。

- 解答・解説** × 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、その納付を受けた日から 1 週間以内に、その納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。2 週間以内ではない。

問28 (保証金分担金)

甲県知事免許を受けている宅地建物取引業者 A は、甲県内に新たに支店を 2 ヶ所設置した場合、その日から 2 週間以内に弁済業務保証金分担金 120 万円を保証協会に納付しなければならない。

解答・解説

- × 弁済業務保証金分担金の納付は 2 週間以内。従たる事務所の納付額は各 30 万円。本問の場合は 60 万円を納付する。

問29 (弁済業務保証金の還付請求)

宅地建物取引業者が保証協会の社員となる前に、当該宅地建物取引業者に建物の貸借の媒介を依頼した者は、その取引により生じた債権に関し、当該保証協会が供託した弁済業務保証金について弁済を受ける権利を有しない。

解答・解説

- × 業者が保証協会加入前と加入中に宅建業に関して取引し、被害を受けた者は弁済業務保証金の還付請求ができます。

問30 (弁済業務保証金の還付請求)

保証協会の社員との宅地建物取引業に関する取引により生じた債権を有する者は、弁済を受ける権利を実行しようとする場合、弁済を受けることができる額について保証協会の認証を受けなければならない。

解答・解説

- 還付請求者が還付を受けるためには保証協会の認証が必要です。

問31 (帳簿の備付け)

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なければならない。帳簿の閉鎖後 5 年間（当該宅地建物取引業者が自ら売主となる新築住宅に係るものにあつては 10 年間）当該帳簿を保存しなければならない。

解答・解説

- 帳簿は各事業年度の末日をもって閉鎖し、その後 5 年間保存しなければならない。



問 32 (標識の掲示)

複数の宅地建物取引業者が、業務に関し展示会を共同で実施する場合、その実施の場所に、すべての宅地建物取引業者が自己の標識を掲示しなければならない。

- 解答・解説 ▶ ○ 業者は業務を行う場所ごとに標識を掲示しなければいけません。

問 33 (案内所)

宅地建物取引業者は契約の申込みを受ける、または契約を締結する目的で設置する案内所には業務に従事する者の数5人に対して1人以上の割合となる数の専任の宅地建物取引士を当該案内所に置かなければいけない。

- 解答・解説 ▶ × 案内所の専任の取引士の数は5人に1人の割合ではなく、案内所の業務に従事する者の数にかかわらず、1人以上を置かなければいけない。

問 34 (悪質な営業)

宅地建物取引業者Aの分譲する宅地が、10年後開通予定の地下鉄の複数の駅候補地の1つから徒歩5分の場所にある場合、Aは、「地下鉄の新駅まで徒歩5分」と記載したパンフレットにより契約締結の勧誘を行う。

- 解答・解説 ▶ × 本問は確定していない事項を断定して営業を行っている。将来の利益、環境、交通その他の利便の状況について有利であると告げることによって、相手方に誤解させて勧誘することは禁止されています。

問 35 (重要事項説明書・35条書面)

自ら売主となって建物の売買契約を締結する場合、買主が宅地建物取引業者でないときは、重要事項の説明において、当該建物の引渡時期を説明する必要がある。

解答・解説

- × 「建物の引渡時期」は重要事項として説明する内容ではなく、契約書面(37条書面)の記載事項になります。

問36 (重要事項説明書・35条書面)

宅地建物取引業者は、買主の自宅で35条書面を交付して説明を行うことができる。

解答・解説

- 書面の交付、説明する場所については宅建業法上、特に規定はありません。勤務先、自宅、ファミレスなどで行える。

問37 (重要事項説明書・35条書面)

建物の貸借の媒介を行う場合、借賃以外に授受される金銭の額については説明しなければならないが、当該金銭の授受の目的については説明する必要はない。

解答・解説

- × 借主にとっては借賃以外に支払わなければならない敷金、礼金など額はもちろん、授受の目的も重要。賃借終了後、返還されるか等を含め、権利金、保証金など受領する金銭の性質や額等を説明する。

問38 (35条書面の交付時期)

宅地建物取引業者Aは、賃貸人Bと賃借人Cの間の建物賃貸借契約を媒介した際に、Cが他の物件を探索していたので、重要事項を口頭で説明したが、その数日後、Cから電話で「早急に契約を締結したい」旨の申出があったので、その日のうちにBおよびCの合意を得て契約を成立させ、契約成立の日の翌日、Cに重要事項を記載した文書を郵送した。この場合、宅地建物取引業法の規定に違反しない。

解答・解説

- × 35条書面の交付時期は契約締結前。契約→重要事項の説明 & 交付では順番が逆。必ず契約締結前に重要事項を説明しさらに交付しないとだめ。



問 39 (35 条書面の交付相手)

宅地建物取引業者は、宅地または建物の売買の媒介を行う場合には、取引士をして、買主に対してのみ重要事項の説明をさせれば足りる。

解答・解説

- 重要事項の説明は売買・交換ならば買主に対して、貸借ならば借主に対してそれぞれ行われます。本問では買主にさえ説明すれば OK。

問 40 (35 条書面の説明交付)

35 条書面の交付および 37 条書面の交付とともにその交付をする前に、その内容を取引士をして説明させなければならない。

解答・解説

- × 35条書面は取引士に説明義務。37条書面は取引士の記名・押印が必要だが説明義務なし。

問 41 (35 条・37 条書面)

宅地建物取引業者 A は、自ら売主として工事完了前のマンションを B に 4,000 万円で売却する契約を締結した。A は、宅地建物取引業者でない B に、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の概要について、同法第 35 条に規定する重要事項として説明したが、同法 37 条に規定する書面には記載しなかった。この場合、A は宅地建物取引業法に違反する。

解答・解説

- × 手付金等の保全措置については買主が業者であろうとなかろうと 35 条書面に記載して説明しなければならないが、37 条書面に記載義務はない。

問42 (37条書面)

宅地建物取引業者 A 社は、建物の売買に関し、その媒介により契約が成立した場合に、当該売買契約の各当事者のいずれに対しても、37条書面を交付しなければならない。

解答・解説

- 各当事者、売主、買主それぞれに遅滞なく37条書面を交付しなければならない。

問43 (37条書面)

宅地建物取引業者 A 社は、建物の売買に関し、自ら売主として契約を締結した場合に、その相手方が宅地建物取引業者であれば、37条書面を交付する必要はない。

解答・解説

- 相手方が宅建業者であっても37条書面の交付は省略できない。

問44 (37条書面)

宅地建物取引業者は、その媒介により建物の貸借の契約が成立した場合、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には、その内容を37条書面に記載しなければならない。

解答・解説

- 「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場合は37条書面に記載しなければならない。ちなみに危険負担は契約が決まってからではじめて決定できるので35条書面では記載されません。

問45 (37条書面)

宅地建物取引業者は、自ら売主として宅地の売買契約を締結した場合、買主が宅地建物取引業者であれば、37条書面において引渡しの時期の記載を省略することができる。

解答・解説

- 宅建業者間の取引であっても引渡しの時期は37条書面へ記載しなければいけない。



問46 (クーリング・オフ)

宅地建物取引業者 A は、宅地建物取引業者ではない B から喫茶店で買受けの申込みを受け、その際にクーリング・オフについて書面で告げた上で契約を締結した。その7日後に B から契約の解除の書面を受けた場合、A は、代金全部の支払を受け、当該宅地を B に引き渡しているにもかかわらず、契約の解除を拒むことができない。

- 解答・解説 × 代金全額の支払を受け、宅地を引渡しているためクーリング・オフできない。A は契約の解除を拒むことができる。

問47 (クーリング・オフ)

宅地建物取引業者 A は、宅地建物取引業者ではない B が指定した喫茶店で B から買受けの申込みを受け、B にクーリング・オフについて何も告げずに契約を締結し、7日が経過した。この場合、B が指定した場所で契約を締結しているため、A は、契約の解除を拒むことができる。

- 解答・解説 × B からの指定があったとしても喫茶店での買受けの申込みはクーリング・オフ可能。また、書面でクーリング・オフについて告げられていない。

問48 (クーリング・オフ)

宅地建物取引業者ではない B は、宅地建物取引業者 A 社の事務所において買受けの申込みをし、後日、レストランにおいて A 社からクーリング・オフについて何も告げられずに売買契約を締結した。この場合、B は、当該契約締結日から起算して10日目において、契約の解除をすることができる。

- 解答・解説 × A社の事務所で買受けの申込みをしているためクーリング・オフによる契約の解除はできない。

問49 (クーリング・オフ)



宅地建物取引業者 A 社は、契約解除に伴う違約金の定めがある場合、クーリング・オフによる契約の解除が行われたときであっても違約金の支払を請求することができる。

解答・解説

- × クーリング・オフによる契約の解除は無条件白紙撤回。違約金の定めをしていたとしても業者は買主に対して請求することはできない。

問50 (クーリング・オフ)



買主 B は、宅建業者 A の仮設テント張りの案内所で買受けの申込みをし、A の事務所でクーリング・オフについて書面で告げられた上で契約を締結した。この書面の中で、クーリング・オフによる契約の解除ができる期間を 14 日間としていた場合、B は、契約締結の日から 10 日後であっても契約の解除をすることができる。

解答・解説

- テント張りの案内所での買受けの申込み、クーリング・オフ可能。また、クーリング・オフによる契約の解除ができる期間を 8 日間から 14 日間に延ばすことも可能。よって 10 日後であっても契約の解除をすることができる。

問51 (クーリング・オフ)



宅地建物取引業者 A 社は、クーリング・オフによる契約の解除が行われた場合、買受けの申込みまたは売買契約の締結に際し受領した手付金その他の金銭の倍額を買主に償還しなければならない。

解答・解説

- × クーリング・オフによる解除が行われた場合、宅建業者は速やかに受領した手付金その他の金銭を返還しなければなりません。倍額までは義務付けされていません。



問 52 (手付金等の保全措置)

宅地建物取引業者 A は自ら売主として宅地建物取引業者ではない B との間で建築工事完了前の建物を 5,000 万円で販売する契約を締結した場合、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を講じずに、200 万円を手付金として受領することができる。

解答・解説

- 未完成物件で、手付金等の額が代金の 5% 以下で 1000 万円以下なので保全措置を講じずに受領できる。上限は 250 万円まで。 $5,000 \text{万円} \times 5\% = 250 \text{万円}$

問 53 (手付金等の保全措置)

宅地建物取引業者 A は、宅地建物取引業者でない B との間で建築工事が完了した建物を 5,000 万円で販売する契約を締結した場合、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ずに、当該建物の引渡し前に 700 万円を手付金として受領することができる。

解答・解説

- × 完成後の物件なので、保全措置が不要な手付金等の額は代金の 10% 以下で 1,000 万円以下。 $5,000 \text{万円} \times 10\% = 500 \text{万円}$ 上限は 500 万円まで。700 万円はだめ。

問 54 (手付金等の保全措置)

宅地建物取引業者 A は、宅地建物取引業者である B との間で建築工事が完了した建物を 1 億円で販売する契約を締結した場合、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ずに、当該建物の引渡し前に 2,500 万円を手付金として受領することができる。

解答・解説

- 相手方が宅建業者なので、保全措置を講じずに手付金等をいくらでも受領できる。

問 55 (手付金等の保全措置)

宅地建物取引業者 A は、自ら売主として、宅地建物取引業者ではない B との間で工事完了前の建物に係る売買契約（代金 5,000 万円）を締結した。A は、宅地建物取引業法第 41 条に定める手付金等の保全措置を講じた場合、B から 2,000 万円を手付金として受領できる。

解答・解説

- × 手付金等の保全措置を講じたとしても、受領できる手付金は代金の 20% 以下。本問では 1,000 万円まで。

問 56 (違約金、損害賠償の予定額)

自ら売主の宅地建物取引業者 A は、宅地建物取引業者でない買主 B に宅地を代金 6,000 万円で売却する契約を締結した。A が、B と当事者の債務不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の額を 2,000 万円とする特約をした場合、その特約は無効であり、損害賠償の額は予定しなかったことになる。

解答・解説

- × 違約金＋損害賠償の予定額は代金の 20% 以下。本問では $6,000 \text{ 万円} \times 20\% = 1,200 \text{ 万円}$ 、1,200 万円まで。2,000 万円は代金の 20% (1,200 万円) を超えるので、1,200 万円を超える部分、つまり 800 万円については無効となる。全部が無効になるのではないので注意。

問 57 (契約不適合責任の特約制限)

宅地建物取引業者 A 社は、宅地建物取引業者である B 社との間で売買契約を締結したが、契約不適合責任について、「契約不適合による契約の解除または損害賠償の請求は、契約対象物件である宅地の引渡しの日から 1 年を経過したときはできない」とする旨の特約をすることができる。

解答・解説

- 業者が自ら売主となる売買契約において、引渡しの日から 2 年以上の期間を定めて、契約不適合責任を負う旨の特約をつけられますが、本問のように相手方が業者の場合は契約不適合責任の特約は自由です。2 年未満でも、契約不適合責任を負わないなども可能です。



問 58 (媒介契約)

宅地建物取引業者 A 社は、B から自己所有の宅地の売買の媒介を依頼された場合、B との間で締結した媒介契約が専任媒介契約であるか否かにかかわらず、所定の事項を指定流通機構に登録しなければならない。

- 解答・解説
- × 指定流通機構への登録は専属専任媒介は 5 日以内、専任媒介は 7 日以内に登録しなければならない。一般媒介の場合は登録は任意。

問 59 (媒介契約)

A は、B との間で一般媒介契約を締結する際、B から媒介契約の有効期間を 6 月とする旨の申出があったとしても、当該契約において 3 月を超える有効期間を定めてはならない。

- 解答・解説
- × 3 月を超える有効期間を定めてはならないのは専任媒介・専属専任媒介。一般媒介の場合は規定なし。

問 60 (媒介契約)

A は B との間で有効期間 3 月とする専任媒介契約を締結した場合、期間満了前に B から当該契約の更新しない旨の申出がないかぎり、当該契約は自動更新される。

- 解答・解説
- × 媒介契約の更新は依頼者からの申出がなければ更新されない。自動更新はしない。

問 61 (媒介契約)

A が B との間で媒介契約を締結した場合、A は、B に対して遅滞なく宅地建物取引業法第 34 条の 2 第 1 項の規定に基づく書面を交付しなければならないが、B が宅地建物取引業者であるときは、当該書面を省略することができる。

- 解答・解説
- × 相手方が宅建業者であったとしても、遅滞なく媒介契約書は交付しなければならない。省略できない。

問62 (報酬)



宅地建物取引業者 A が居住用建物の貸借の媒介をするにあたり、依頼者からの依頼に基づくことなく広告をした場合でも、その広告が貸借の契約の成立に寄与したとき、A は、報酬と別に、その広告料に相当する額を請求できる。

解答・解説

- × 広告料金は依頼者の特別の依頼に基づくものでなければ、請求できない。

問63 (報酬)



宅建業者 A は貸主から、宅建業者 B は借主から、それぞれ媒介の依頼を受けて、共同して居住用建物の賃貸借契約を成立させた場合、貸主および借主の承諾を得ていれば、A は貸主から B は借主からそれぞれ借賃の 1.08 ヶ月の報酬を受けることができる。(A、B ともに消費税課税事業者)

解答・解説

- × 貸借の媒介は貸主および借主からあわせて 1 ヶ月分(税込 1.08 ヶ月分)が限度。貸主、借主それぞれから 1.08 ヶ月分はだめ。

問64 (報酬)



宅建業者 A (消費税課税事業者) は、B から代理の依頼を受け、代金 4,000 万円の宅地の売買契約を成立させた場合、B から 272 万 1,600 円を報酬として受領できる。

解答・解説

- 本問は 4000 万の宅地の売買の代理なので計算式は $4,000 \text{ 万} \times 3\% + 6 \text{ 万円} = 126 \text{ 万円}$ $126 \text{ 万円} \times 2 \times 1.08 = 272 \text{ 万 } 1,600 \text{ 円}$ 。報酬額の上限は 272 万 1,600 円なので受領できる。



問 65 (報酬)



宅地建物取引業者（消費税課税事業者）が居住用建物以外の建物の貸借の媒介を行う場合において、権利金の授受があるときは、当該宅地建物取引業者が受領できる報酬額は、借賃の1.08月分または権利金の額を売買代金の額とみなして算出した金額のいずれか低い方の額を上限としなければならない。

解答・解説

- × 居住用建物以外の建物の貸借の媒介なので、権利金の額を売買代金とみなして報酬額を計算することができます。しかし、いずれか低い方の額ではなく、いずれか高い方の額を上限とする。

問 66 (監督処分)



甲県知事は、宅地建物取引業者 B（国土交通大臣免許）に対し、甲県区域内における業務に関し取引の関係者に損害を与えたことを理由として指示処分をしたときは、その旨を甲県の公報により公告しなければならない。

解答・解説

- × 国土交通大臣または都道府県知事は、宅地建物取引業者に対して業務停止処分をしたときまたは免許取消処分をしたときは、その旨を公告しなければならない。指示処分の場合は公告されない。

問 67 (監督処分)



宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）の事務所の所在地を確知できないときは、直ちに A の免許を取り消すことができる。

解答・解説

- × 直ちに取消ではなく、まずは事務所の所在地が確知できない旨を公告する。公告後 30 日を経過しても当該宅建業者から申出がないときは取り消すことができる。

問 68 (監督処分)

宅地建物取引業者 A (甲県知事免許) が、宅地建物取引業法の規定に違反したとして甲県知事から指示処分を受け、その指示に従わなかった場合、甲県知事は、A の免許を取り消さなければならない。

解答・解説

- × 指示処分の後、その指示に従わない場合は次に業務の停止処分。指示処分の後いきなり取消とはならない。

問 69 (住宅瑕疵担保履行法)

宅地建物取引業者 A は、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする場合、宅地建物取引業者ではない B に対する供託所の所在地等について記載した書面の交付および説明を、B に新築住宅を引き渡すまでに行えばよい。

解答・解説

- × 住宅瑕疵担保保証金に関する説明は、契約を締結する前。新築住宅を引き渡すまでだと遅い。

問 70 (住宅瑕疵担保履行法)

宅地建物取引業者は、基準日に係る住宅販売瑕疵担保保証金の供託および住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結の状況について届出をしなければ、当該基準日から 3 週間を経過した日以後、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結してはならない。

解答・解説

- × 宅建業者は、基準日に係る資力確保措置の状況の届出をしなければ、当該基準日の翌日から起算して 50 日を経過した日以後においては、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結してはならない。「基準日から 3 週間」ではなく、「基準日の翌日から起算して 50 日」。



受験の心得③

▶ 宅建合格後の自分をイメージする

負の感情を使ってモチベーションを維持しながら勉強していく中でもやはり、合格後の自分をイメージすることがあると思います。そんなときはより具体的にイメージしてみましょう。

そうすることで、より合格したい気持ちが高まるので、学習がはかどるでしょう。

▶ 宅建に合格するとこんないいことがある

★ 宅建に合格すると自信が持てます。

申込者数は毎年 20 万人前後。合格者数は 3 万人で上位 15%。そんな試験に合格できたことは単純にうれしい。自信になります。

★ 努力が報われる

いろいろ我慢して勉強してきたが、合格したことで報われた気がする。

★ 資格手当がもらえる

会社によっては資格手当として月に 1～2 万円もらえる。多いところだと 3 万円以上という会社もあるほど。

★ 周りの自分に対する評価が変わる

たかが宅建、されど宅建。目標に向かって努力ができること、自己管理できること、そして合格したことによって目的を達成した成功者として周りの自分を見る目が変わります。

★ 他の資格取得などステップアップできる

宅建の勉強を続けたことで勉強の習慣が身につく、他の資格取得ができる。人それぞれもっとこれ以上に宅建合格のメリットは思い浮かぶでしょう。そのよいイメージを持ち続けながら学習していくのも大事だと思います。

宅建業法

四肢択一



50 問

『時短宅建士インプットテキスト2022年度版』に完全準拠した四肢択一形式の問題です。過去問の中からくりかえし出題されている最重要項目を厳選して収録しました。わからない問題は教科書に戻ってしっかり復習しましょう。



問

宅地建物取引業の免許に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) AがB所有の宅地を賃借してマンション（区分所有建物）を建築し、定期借地権付きマンションとして不特定多数の相手方に分譲しようとする場合、Bは、宅地建物取引業の免許を受ける必要はない。
- (2) 地方住宅供給公社が行う住宅分譲については宅地建物取引業法の適用はないので、同公社の委託を受けて住宅分譲の代理を事業として行おうとするCは、宅地建物取引業の免許を受ける必要はない。
- (3) Dが反覆継続して自己所有の宅地を売却する場合で、売却の相手方が国その他宅地建物取引業法の適用がない者に限られているときは、Dは、宅地建物取引業の免許を受ける必要はない。
- (4) E（甲県知事免許）が親会社F（国土交通大臣免許）に吸収合併された場合において、Eの事務所をそのままFの事務所として使用するときは、Fが事務所新設の変更の届出をすれば、Eは、甲県知事に廃業の届出をする必要はない。



解答のポイント

宅建業にあたる行為はなにかをまず知ること。また届出については業者名簿の登載事項であるか否かがポイント。

A 1



解答解説

- (1) ○ 宅建業ときたら自ら売主・代理・媒介。Bの土地を貸す行為は「自ら貸主」であり宅建業ではない。Aの行為と混同しないよう気を付けよう。

→ 宅建業 [業 1-1]

- (2) × 売買の代理ときたら宅建業。よって免許が必要。公社は免許を必要としない団体だがCはタダの人、つまり単に売主が免許不要というだけであり、Cは「売買の代理」を行っている。だまされないように。

→ 宅建業 [業 1-1]

- (3) × 自ら売主ときたら宅建業。国は免許を必要としない団体だがDはタダの人、つまり単に買主が免許不要というだけであり、Dは「自ら売主」として免許が必要。だまされないように。

→ 宅建業 [業 1-1]

- (4) × 事務所の名称や所在地ときたら業者名簿の登載事項。業者名簿の変更ときたら30日以内に届け出る。消滅等で事務所がなくなればおのずと免許も不要になり廃業等の届出が必要となる。合併で消滅による廃業等の届出者ときたら消滅した会社の代表取締役。Fの変更の届出と混同しないように。

→ 業者名簿 [業 1-11], 廃業等の届出 [業 1-12]

チェック!

過去問データ



正解	1	読解問題	○	事例問題	○	判例問題	
頻出度	★★★★	重要度	★★★★★	難易度	★★★		



問 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が、用途地域内の自己所有の宅地を駐車場として整備し、その賃貸を業として行おうとする場合で、当該賃貸の契約を宅地建物取引業者の媒介により締結するとき、Aは免許を受ける必要はない。
- (2) Bが、用途地域内の自己所有の農地について、道路を設けて区画割をし、その売却を業として行おうとする場合、Bは免許を受ける必要はない。
- (3) Cが、甲県住宅供給公社が行う一団の建物の分譲について、その媒介を業として行おうとする場合、Cは免許を受ける必要はない。
- (4) Dが、宅地建物取引業を営もうとする場合において、Dが信託会社であるときは免許を受ける必要があるが、Dが信託業務を兼営する銀行であるときは免許を受ける必要はない。



解答のポイント

免許なしで営業できるのが公社・国・信託会社等。
例外事項として出題されることがある。

A 2



解答 解説

(1) ○ 宅建業ときたら自ら売主・代理・媒介。Aの自分の駐車場を貸す行為は「自ら貸主」であり宅建業ではない。

→ 宅建業 [業 1-1]

(2) × 用途地域内の宅地ときたら公共施設用地以外の土地。さらに宅地を売却する行為は「自ら売主」。自ら売主ときたら宅建業であり、免許が必要。

→ 宅建業 [業 1-1], 宅地 [業 1-2]

(3) × 単に住宅供給公社の物件を取り扱うだけのこと。Cの行為は「売買の媒介」。売買の媒介ときたら宅建業であり、免許が必要。

→ 宅建業 [業 1-1]

(4) × 免許不要の例。免許不要者ときたら信託会社 and 信託業務を行う金融機関。これらは、国土交通大臣へ届け出るだけで大臣免許を受けた業者とみなされる。

→ 免許不要者 [業 1-4]

チェック!

過去問データ



正 解	1	読解問題		事例問題	○	判例問題	
頻 出 度	★★★★	重 要 度	★★★★★	難 易 度	★★★		



問 宅地建物取引業者Aが事務所の廃止、新設等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よれば、誤っているものはどれか。

- (1) 甲県知事の免許を受けているA（事務所数1）が、甲県の事務所を廃止し、乙県に事務所を新設して、引き続き宅地建物取引業を営もうとする場合、Aは、甲県知事を経由して、乙県知事に免許換えの申請をしなければならない。
- (2) 甲県知事の免許を受けているA（事務所数1）が、事務所を廃止し、又は甲県内で増設した場合、Aは、甲県知事に、それぞれ、廃業の届出又は変更の届出をしなければならない。
- (3) 国土交通大臣の免許を受けているA（事務所数2）が、甲県の従たる事務所を廃止し、乙県の主たる事務所だけにした場合、Aは、乙県知事に、直接免許換えの申請をしなければならない。
- (4) 国土交通大臣の免許を受けているA（事務所数2）が、甲県の主たる事務所を従たる事務所に、乙県の従たる事務所を主たる事務所に、変更した場合、Aは、国土交通大臣に変更の届出をしなければならない。



解答のポイント

ちょっとややこしいのが免許換えの出題。事務所の種類と事務所のある場所（県）の関係を整理することがポイント。

A 3



解答 解説

(1) × 免許換えときたら新免許権者に直接申請。事務所のある県が甲県から乙県へ変わる以上免許換えが必要。

→ ㉔ 免許換え【業 1-9】

(2) ○ 事務所の名称や所在地ときたら業者名簿の登載事項。同県内での事務所の数が変われば、伴って名称や所在地にも当然変更が生じるため、業者名簿の登載事項である「事務所の所在地」についての変更の届出が必要となる。業者名簿の変更ときたら30日以内に届け出る。逆に、事務所すべてを廃止すれば廃業等の届出となる。

→ ㉔ 業者名簿【業 1-11】、廃業等の届出【業 1-12】

(3) ○ 免許換えときたら新免許権者に直接申請。事務所のある県が複数の県から乙県のみになる以上免許換えが必要。

→ ㉔ 免許換え【業 1-9】

(4) ○ 事務所の名称や所在地ときたら業者名簿の登載事項。事務所の所在地が変わらなくとも、業者名簿の登載事項である「事務所の名前」が変わるため変更の届出が必要。業者名簿の変更ときたら30日以内に届け出る。

→ ㉔ 業者名簿【業 1-11】

チェック!

過去問データ



正 解	1	読解問題	○	事例問題	○	判例問題	
頻 出 度	★★★	重 要 度	★★★★★	難 易 度	★★★		



問 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) 取引士Aが取引士証の有効期間満了前に都道府県知事の指定する講習を受けることができなくて、取引士証の有効期間を更新することができなかった場合、Aは、その受講できなかったことに特別の事情があるとしても、当該有効期間満了後は、取引士の業務を行うことはできない。
- (2) 取引士Bが不正の手段により宅地建物取引士資格試験を受験したとして、その合格を取り消され、登録を削除されたときは、Bは、その翌日重要事項説明をする約束があっても、その業務を行うことはできない。
- (3) 宅地建物取引業者Cの免許の有効期間が満了した場合、Cが当該有効期間満了前に所定の免許の更新の申請をしても、その申請についての処分がなされるまでの間、Cは、宅地建物取引業の業務を行うことはできない。
- (4) 宅地建物取引業者Dが不正の手段により免許を取得したとして、その免許を取り消された場合でも、Dがその取消し前に締結した宅地の売買契約に基づき行う債務の履行については、宅地建物取引業法第12条の無免許事業の禁止規定に違反しない。



解答のポイント

免許と取引士の複合問題。複合問題は肢ごとに落ちていき、自信のある肢から消していくしかない。

A 4



解答 解説

- (1) ○ 取引士証の有効期間ときたら5年間。取引士は取引士証があつてはじめて取引士としての事務が行える。どんな理由があつても効力がなくなった取引士証では事務は行えない。

→ **取引士証の有効期間**【業 2-10】

- (2) ○ 取引士証ときたら取引士の事務に必要。登録が消除されれば取引士証は取りあげられてしまう。そうすると取引士としての事務は行えない。約束だってキャンセルだ。

→ **取引士の事務**【業 2-8】

- (3) × 免許更新ときたら有効期間満了日90日前から30日前までに行う。所定期間内に申請書を提出していれば、申請に対する処分が行われるまでの間に限り、従前の免許は満了後でもその効力を失わない。

→ **免許の更新**【業 1-10】

- (4) ○ 単なる債務の履行は事務処理に過ぎない。免許失効後ときたら事務処理ならば免許不要。

→ **廃業等の届出**【業 1-12】

チェック!

過去問データ



正 解	3	読解問題	○	事例問題	○	判例問題	
頻 出 度	★★★	重 要 度	★★★★	難 易 度	★★★★		



問

宅地建物取引業者 A（法人）が甲県知事から免許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、乙県内で建設業を営んでいる法人 B（事務所数 1）を吸収合併して、B の事務所を A の支店とし、そこで建設業のみを営む場合、A は、国土交通大臣へ免許換えの申請をする必要はない。
- (2) A が合併により消滅した場合、A の代表役員であった者は甲県知事にその旨の届出をしなければならないが、A の免許は、当該届出のときにその効力を失う。
- (3) A が、乙県内で一団の宅地建物の分譲を行うため案内所を設置した場合、A は、国土交通大臣へ免許換えの申請をする必要がある。
- (4) A の役員の 1 人が、刑法第 209 条（過失傷害）の罪により 3 年前に罰金の刑に処せられ、罰金を納付していることが判明した場合、甲県知事は、A の免許を取り消さなければならない。



解答のポイント

免許制度全般からの総合問題。あやふやな知識は危険。宅建業法ではやはりムラのない学習が要求されているということでもある。

A5



解答解説

- (1) ○ 事務所ときたら支店・本店・営業所。支店においては宅建業を営んで初めて事務所という。つまり他県に支店が増えても宅建業を営まなければ事務所とはならず免許換え不要。

→ 事務所 [業 1-5]

- (2) × 合併で消滅による廃業等の届出者ときたら消滅した会社の代表取締役。そして『届出』ではなく、合併により消滅したときから免許の効力はなくなる。

→ 廃業等の届出 [業 1-12]

- (3) × 事務所ときたら支店・本店・営業所。案内所は事務所ではないので注意。よって免許換え不要。

→ 事務所 [業 1-5]

- (4) × 刑法の暴力関係法ときたら傷害罪・傷害現場助勢罪・暴行罪・凶器準備集合罪・脅迫罪・背任罪。過失傷害は「暴力関係」の法律ではないので罰金刑の場合はセーフ。つまり免許欠格要件に該当しない。

→ 免許欠格要件 [業 1-15]

チェック!

過去問データ



正解	1	読解問題		事例問題	○	判例問題	
頻出度	★★★★	重要度	★★★★★	難易度	★★★		

**問**

宅地建物取引業者A（法人）が甲県知事から免許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、甲県の区域内の事務所を廃止し、乙県の区域内のみに事務所を設置して引き続き事業を営もうとする場合、Aは、乙県知事に対し免許換えの申請をし、乙県知事の免許を受けた後、甲県知事に廃業の届出をしなければならない。
- (2) Aの役員aが退職し、後任にbを充てた場合、当該役員の仕事が非常勤のものであっても、Aは、甲県知事に変更の届出をしなければならない。
- (3) Aが甲県知事から業務の全部の停止を命じられた場合、Aは、免許の更新の申請を行っても、その停止の期間内には免許の更新を受けることはできない。
- (4) AがB法人に吸収合併され消滅した場合、Bを代表する役員は、30日以内に、甲県知事にその旨の届出をしなければならない。

**解答のポイント**

出題範囲が免許制度全般にわたっており「業法はくまなく覚える必要あり」を立証している。

A 6



解答 解説

- (1) × 事務所のある県が変わるので免許換え。免許換えときたら新免許権者に直接申請。また宅建業を辞めるわけではないので廃業等の届出は必要なし。

→ **免許換え**【業 1-9】

- (2) ○ 役員の氏名ときたら業者名簿の登載事項。業者名簿の変更ときたら30日以内に届け出る。『非常勤…』にだまされるな。

→ **業者名簿**【業 1-11】

- (3) × 免許の申請を行うときには停止期間中か否かが重要でも、更新時はOK。

→ **免許の更新**【業 1-10】

- (4) × 合併で消滅による廃業等の届出者ときたら消滅した会社の代表取締役。吸収したほうでなく吸収され消滅したほうの代表者が届け出る。

→ **廃業等の届出**【業 1-12】

チェック!

過去問データ



正解	2	読解問題		事例問題	○	判例問題	
頻出度	★★★	重要度	★★★★	難易度	★★★		



問

次に掲げる法人のうち、宅地建物取引業の免許を受けることができるものはどれか。

- (1) A社 — その支店の代表者が、刑法の傷害罪で懲役1年執行猶予2年の刑に処せられ、刑の執行猶予の言渡しを取り消されることなく猶予期間を満了したが、その満了の日から5年を経過していない。
- (2) B社 — その代表取締役が、刑法の暴行罪で罰金の略式命令を受け罰金を納付したが、その刑の執行を終わった日から5年を経過していない。
- (3) C社 — 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免許の取消処分 of 聴聞を受けた後で、処分に係る決定前に、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が、その届出の日から5年を経過していない。
- (4) D社 — その取締役の1人で非常勤である者が、宅地建物取引業以外の業務に関し刑法の脅迫罪で罰金の判決を受け罰金を納付したが、その刑の執行を終わった日から5年を経過していない。



解答のポイント

やはりひっかけ目的で付け加えられた細かい設定に注意。まどわされないのであれば知識の整理が不可欠。



解答 解説

(1) ○ 刑法の暴力関係法ときたら傷害罪・傷害現場助勢罪・暴行罪・凶器準備集合罪・脅迫罪・背任罪。役員が暴力関係法で罰金刑以上ときたら免許欠格要件。ただし懲役刑でも執行猶予付きならば執行猶予期間が満了した翌日から免許を受けられる。

→ **㊸** 免許欠格要件【業 1-15】

(2) × 刑法の暴力関係法ときたら傷害罪・傷害現場助勢罪・暴行罪・凶器準備集合罪・脅迫罪・背任罪。役員が暴力関係法で罰金刑以上ときたら免許欠格要件。『略式命令』といった言葉にだまされるな。

→ **㊸** 免許欠格要件【業 1-15】

(3) × 悪事で廃業ときたら免許欠格要件。聴聞を受けた後に理由もなく廃業を届け出るとは、自らうしろ暗いところありと認めているように解釈できる。5年間は免許を受けられない。

→ **㊸** 免許欠格要件【業 1-15】

(4) × 常勤・非常勤に関係なく取締役であれば審査の対象。刑法の暴力関係法ときたら傷害罪・傷害現場助勢罪・暴行罪・凶器準備集合罪・脅迫罪・背任罪。役員が暴力関係法で罰金刑以上ときたら免許欠格要件。

→ **㊸** 免許欠格要件【業 1-15】

チェック!

過去問データ



正 解	1	読解問題		事例問題	○	判例問題	
頻 出 度	★★★	重 要 度	★★★★	難 易 度	★★		



問 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）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Aは、甲県知事に対して宅地建物取引士証の交付を申請することができるが、Aの登録及び宅地建物取引士証の有効期間は、5年である。
- (2) 取引士Bが、取引士として行う事務に関し不正な行為をし、平成29年5月1日から6月間の事務の禁止の処分を受け、同年6月1日に登録の消除の申請をして消除された場合、Bは、同年12月1日以降でなければ登録を受けることができない。
- (3) 宅地建物取引業者C（法人）が、不正の手段により免許を受けたとして免許を取り消された場合、当該取消しに係る聴聞の期日及び場所の公示の前日にCの役員であったDは、取消しの日から5年を経過しなければ、登録を受けることができない。
- (4) 甲県知事の登録を受けているEが、不正の手段により登録を受けたことにより登録の消除の処分を受けた場合でも、当該処分の1年後、転居先の乙県で宅地建物取引士資格試験に合格したときは、Eは、いつでも乙県知事の登録を受けることができる。



解答のポイント

長文は苦手意識を持ちやすいが、たくさんのひっかけがありそうで実は少ない場合が多い。要は余計な言葉や文節を排除して考えること。



解答解説

- (1) × 取引士証の交付ときたら登録を受けた知事へ申請する。取引士証の有効期間ときたら5年間。しかし登録は消除されない限り一生有効。

→ 取引士証の交付【業 2-9】、取引士証の有効期間【業 2-10】

- (2) × 悪事で事務禁止処分中ときたら登録欠格要件。事務の禁止期間は処分の日から6ヶ月間。つまり禁止期間を過ぎる29年11月1日以降ならば登録を受けられる。

→ 登録欠格要件【業 2-4】

- (3) ○ 悪事で免許取消し当時役員ときたら登録欠格要件。経営者の意向が会社の意向である以上、会社の悪事は経営者の悪事。取引士としても悪事を働きかねず5年間は登録できない。

→ 登録欠格要件【業 2-4】

- (4) × 悪事で登録消除ときたら登録欠格要件。登録欠格要件に該当する者が他県といえども登録できるわけがない。

→ 登録欠格要件【業 2-4】

チェック!

過去問データ



正解	3	読解問題	○	事例問題	○	判例問題	
頻出度	★★★	重要度	★★★★	難易度	★★★		



問 宅地建物取引士（以下「取引士」という。）である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。なお、Aは、甲県知事の登録及び宅地建物取引士証の交付を受けているものとする。

- (1) Aが甲県知事の免許を受けた宅地建物取引業者Bに専任の取引士として就職した場合、Aは、甲県知事に変更の登録を申請する必要があるが、Bは、甲県知事に変更の届出をする必要はない。
- (2) Aが勤務している甲県知事の免許を受けた宅地建物取引業者Cが商号を変更した場合、Cが甲県知事に変更の届出をすれば、Aは、甲県知事に変更の登録を申請する必要はない。
- (3) Aが甲県から乙県に住所を変更し、丙県知事の免許を受けた宅地建物取引業者Dに勤務先を変更した場合、Aは、甲県知事を経由して、乙県知事に登録の移転を申請することができる。
- (4) Aが丁県知事の免許を受けた宅地建物取引業者Eから戊県知事の免許を受けた宅地建物取引業者Fへ勤務先を変更した場合、Aは、甲県知事に遅滞なく変更の登録を申請しなければならない。



解答のポイント

業者の変更の届出と取引士登録の変更の申請を絡ませたよくあるパターンの1問。業者名簿と登録簿の登載事項を押さえること。



解答解説

- (1) × 専任の取引士の氏名ときたら業者名簿の登載事項。業者名簿の変更ときたら30日以内に届け出る。登載事項に変更がある以上、業者は届出が必要。

→ 業者名簿【業 1-11】，登録簿【業 2-5】

- (2) × 業者の商号や名称や免許証番号ときたら登録簿の登載事項。登録簿の変更ときたら遅滞なく申請する。

→ 業者名簿【業 1-11】，登録簿【業 2-5】

- (3) × 登録の移転ときたら現知事を経由して新知事へ申請する。つまり登録の移転の申請は、引っ越し先の知事ではなく、転勤先である業者の事務所がある知事（本肢では丙県知事）に対して行う。

→ 登録の移転【業 2-6】

- (4) ○ 業者の商号や名称や免許証番号ときたら登録簿の登載事項。登録簿の変更ときたら遅滞なく申請する。

→ 登録簿【業 2-5】

チェック!

過去問データ



正解	4	読解問題	○	事例問題	○	判例問題	
頻出度	★★★	重要度	★★★★	難易度	★★★		



問 宅地建物取引業者Aの取引士Bが、甲県知事の宅地建物取引士資格試験に合格し、同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) Bが甲県から乙県に転居しようとする場合、Bは、転居を理由として乙県知事に登録の移転を申請することができる。
- (2) Bが、事務禁止の処分を受けている間は、Aの商号に変更があった場合でも、Bは、変更の登録の申請を行うことはできない。
- (3) Bは、乙県知事への登録の移転を受けなくても、乙県に所在するAの事務所において専任の取引士となることができる。
- (4) Bが乙県知事への登録の移転を受けた後、乙県知事に登録を消除され、再度登録を受けようとする場合、Bは、乙県知事に登録の申請をすることができる。



解答のポイント

登録は試験を受けた県を中心に解き進めること。常にそこから考えれば難しい問題にも対応できる。

A10



解答解説

- (1) × 勤務地の変更ときたら登録を移転できる。住所が変更しただけでは登録の移転は不可。転勤等，勤務先の所在地の変更を伴わなければダメ。

→ 登録の移転 [業 2-6]

- (2) × 業者の商号や名称や免許証番号ときたら登録簿の登載事項。登録簿の変更ときたら遅滞なく申請する。事務禁止処分期間中でも登録の変更は遅滞なく申請する。事務禁止処分期間中に申請できないのは登録の移転。間違えるな。

→ 登録簿 [業 2-5]

- (3) ○ 専任の取引士の要件ときたら成年者。事務所の所在地の知事から登録を受けていなくても，成年者であれば専任の取引士になれる。

→ 専任の取引士の数[業1-13]

- (4) × 登録先ときたら取引士資格試験受験地の知事に申請。Bの受験地は甲県であり，甲県知事のみが受験の合否を知る立場にある。したがって再度の登録は甲県知事に対して行う。

→ 登録先 [業 2-3]

チェック!

過去問データ



正解	3	読解問題		事例問題	○	判例問題	
頻出度	★★★	重要度	★★★★	難易度	★★★★		



問 宅地建物取引士Aが死亡等一定の事由に該当するに至った場合の届出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が死亡したときはその相続人が、破産したときはA自らが、届出をしなければならない。
- (2) Aが成年被後見人となったときはその保佐人が、被保佐人となったときはその後見人が、届出をしなければならない。
- (3) Aが公職選挙法に違反して禁刑に処せられた場合、Aは、届出をしなければならないが、刑法第247条の罪（背任罪）を犯して罰金刑に処せられた場合は、その必要はない。
- (4) Aが不正の手段により宅地建物取引業の免許を取得したとして、その免許を取り消されたときは、Aは、届出の必要はない。



解答のポイント

死亡等の届出については、登録欠格要件が大きくかかわってくるのでしっかり覚えておくこと。

A11



解答解説

- (1) ○ 「被産トリオ」の破産ときたら登録欠格要件。登録欠格・死亡等の届出者ときたら本人。取引士死亡・死亡等の届出者ときたら相続人。つまり本人が届け出るのは死亡，成年被後見人，被保佐人以外のすべての事由。
 → **㊦ 登録欠格要件 [業 2-4]，死亡等の届出 [業 2-7]**
- (2) × 取引士が成年被後見人・死亡等の届出者ときたら成年後見人。取引士が被保佐人・死亡等の届出者ときたら保佐人。本肢は逆。間違えるな。
 → **㊦ 死亡等の届出 [業 2-7]**
- (3) × 刑法の暴力関係法ときたら傷害罪・傷害現場助勢罪・暴行罪・凶器準備集合罪・脅迫罪・背任罪。よって背任罪は「暴力関係の法律」。暴力関係法で罰金刑以上ときたら登録欠格要件。登録欠格・死亡等の届出者ときたら本人。
 → **㊦ 登録欠格要件 [業 2-4]，死亡等の届出 [業 2-7]**
- (4) × 悪事で免許取消しときたら登録欠格要件。欠格要件に至ったときは届け出なくてはならない。登録欠格・死亡等の届出者ときたら本人。
 → **㊦ 登録欠格要件 [業 2-4]，死亡等の届出 [業 2-7]**

チェック!

過去問データ



正解	1	読解問題		事例問題	○	判例問題	
頻出度	★★	重要度	★★★★	難易度	★★		



問 宅地建物取引士（以下「取引士」という。）Aが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、乙県に所在する宅地建物取引業者の事務所の業務に従事するため、登録の移転とともに宅地建物取引士証の交付を受けたとき、登録移転後の新たな宅地建物取引士証の有効期間は、その交付の日から5年となる。
- (2) Aが、取引士として行う事務に関し不正な行為をしたとして、乙県知事から事務禁止処分を受けたときは、Aは、速やかに、宅地建物取引士証を乙県知事に提出しなければならない。
- (3) Aは、氏名を変更したときは、遅滞なく変更の登録を申請するとともに、当該申請とあわせて、宅地建物取引士証の書換え交付を申請しなければならない。
- (4) 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、甲県知事に申請し、その申請前6月以内に行われる国土交通大臣の指定する講習を受講しなければならない。



解答のポイント

最も注意すべき肢は(4)。大臣主催の講習か知事主催の講習かを見極め、2種類ある講習の違いをしっかりと整理すること。

A12



解答 解説

- (1) × 書換え後の取引士証の有効期間ときたら残存期間。取引士証を書き換えても新証の有効期間は旧証の有効期間と変わらない。
 → ㉔ 取引士証の書換え交付 [業 2-11]
- (2) × 取引士証の提出先ときたら交付を受けている知事。取引士証を交付したのは甲県知事。したがって提出先も甲県知事。
 → ㉔ 取引士証の提出 [業 2-12]
- (3) ○ 取引士証の書換えときたら登録の移転時 or 住所や氏名の変更時。取引士証には氏名が掲載されているため、変更があれば書換え申請が必要。
 → ㉔ 取引士証の書換え交付 [業 2-11]
- (4) × 取引士証の交付の要件ときたら交付申請前6ヶ月以内に行われる講習の受講が必要。取引士証交付のための講習は知事が指定する。国土交通大臣ではない。
 → ㉔ 取引士証の交付 [業 2-9]

チェック!

過去問データ



正 解	3	読解問題	○	事例問題	○	判例問題	
頻 出 度	★★★	重要度	★★★★	難 易 度	★★★		



問 宅地建物取引士（以下「取引士」という。）と宅地建物取引士証（以下「取引士証」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) 取引士は、常時取引士証を携帯して、取引の関係者から請求があったとき提示することを要し、これに違反したときは、10万円以下の過料に処せられることがある。
- (2) 取引士は、取引士証を紛失した場合、その再交付がなされるまでの間であっても、取引士証を提示することなく、重要事項説明を行ったときは、取引士としてすべき事務を行うことを禁止されることがある。
- (3) 取引士は、取引士証を他人に貸与してはならず、これに違反したときは、事務の禁止の処分を受けることがあるが、情状が特に重くても、登録を消除されることはない。
- (4) 取引士は、勤務先を変更したとき、取引士証の書換え交付の申請を行わなければならない。



解答のポイント

取引士証の書換えが必要な計3パターンがすぐに思い浮かばなくてはだめ。日頃の学習がこういうときものをいう。

A13



解答 解説

- (1) × 取引士証ときたら取引士の事務に必要。取引関係者から請求された場合は提示が義務だが、取引士証を常時携帯する必要はない。10万円以下の過料は、処分等で取引士証を返納・提出しなかったときや、提示せずに重要事項の説明を行ったとき。

→ ㉔ 取引士の事務 [業 2-8]

- (2) ○ 取引士証ときたら取引士の事務に必要。取引士証を提示せずに重要事項の説明を行うのは業法違反。取引士の事務違反で指示処分不足ときたら事務禁止処分。

→ ㉔ 取引士の事務 [業 2-8], 登録消除処分 [業 11-8]

- (3) × 後半が間違い。情状が特に重い、つまり業法違反で悪質ときたら登録消除処分。

→ ㉔ 登録消除処分 [業 11-8]

- (4) × 取引士証の書換えときたら登録の移転時 or 住所や氏名の変更時。取引士証に勤務先は記載されていないので取引士証を書き換える必要はない。本肢の場合、登録の変更を届け出れば済む。

→ ㉔ 取引士証の書換え交付 [業 2-11]

チェック!

過去問データ



正解	2	読解問題		事例問題		判例問題	○
頻出度	★★★	重要度	★★★★★	難易度	★★★★★		



問 宅地建物取引士（以下「取引士」という。）Aが、甲県知事から宅地建物取引士証（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、乙県知事に対し宅地建物取引士資格登録の移転の申請とともに取引士証の交付を申請したとき、Aは、乙県知事から新たな取引士証の交付を受けた後、1週間以内に甲県知事に従前の取引士証を返納しなければならない。
- (2) Aが、乙県の区域内における業務に関して乙県知事から事務禁止の処分を受けたとき、Aは、1週間以内に乙県知事に取引士証を提出しなければならない。
- (3) Aが、取引士証の有効期間の更新を受けようとするとき、Aは、甲県知事が指定する講習で有効期間満了の日前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が、甲県の区域内における業務に関して事務禁止の処分を受け、甲県知事に取引士証を提出した場合で、その処分の期間の満了後返還を請求したとき、甲県知事は、直ちに、取引士証をAに返還しなければならない。



解答のポイント

取引士証の総合問題。かつ基本事項ばかり。かつ定番。つまりは似たような問題が今後も出題されると予測できる。

A14



解答解説

- (1) × 書換え後の取引士証の交付ときたら旧取引士証と引換え。新しい取引士証の交付と引き換えに旧取引士証を返納することで取引士証が二重に交付されないよう防いでいる。

→ ㉔ 取引士証の書換え交付 [業 2-11]

- (2) × 『1週間以内』ではなく、取引士証の提出時期ときたら速やかに。取引士証の提出先ときたら交付を受けている知事。つまり甲県知事。

→ ㉔ 取引士証の提出 [業 2-12]

- (3) × 『有効期間満了の日前1年以内』ではなく、取引士証の交付の要件ときたら交付申請前6ヶ月以内に行われる講習の受講が必要。

→ ㉔ 取引士証の交付 [業 2-9]

- (4) ○ 取引士証の返還ときたら請求を受けたとき。取引士から返還の請求があれば返還する。つまり請求があるまでは返還の必要なし。

→ ㉔ 取引士証の提出 [業 2-12]

チェック!

過去問データ



正解	4	読解問題	○	事例問題	○	判例問題	
頻出度	★★	重要度	★★★★	難易度	★★★		

Q15



問 次の者のうち、宅地建物取引士資格登録（以下「登録」という。）を受けることができないものはどれか。

- (1) A — 宅地建物取引業に係る営業に関し、成年者と同一の行為能力を有しない未成年者で、その法定代理人甲が3年前に建設業法違反で過料に処せられている。
- (2) B — 3年前に乙社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たとき、乙社の政令で定める使用人であった。
- (3) C — 6月前に丙社が宅地建物取引業法に違反したとして1年間の業務停止処分を受けたが、その丙社の取締役であった。
- (4) D — 3年前に丁社が引き続き1年以上宅地建物取引業を休止したとしてその免許を取り消されたとき、その聴聞の期日及び場所の公示の日の30日前に、丁社の取締役を退任した。



解答のポイント

登録の欠格要件と免許の欠格要件はよく似ている。相違点と共通点を整理して効率よく覚えることが解法。

A15



解答解説

(1) × 未成年者ときたら登録欠格要件。『法定代理人…』の記述にだまされるな。

→ 登録欠格要件 [業 2-4]

(2) ○ 免許を取り消された会社の役員は5年経過しなければ登録できないが、政令使用人ならばセーフ。

→ 登録欠格要件 [業 2-4]

(3) ○ 処分が免許取消ではなく、『業務停止』なのでセーフ。

→ 登録欠格要件 [業 2-4]

(4) ○ 悪事をはたらいての免許取消ではないのでセーフ。

→ 登録欠格要件 [業 2-4]

チェック!

過去問データ



正解	1	読解問題		事例問題	○	判例問題	
頻出度	★★★	重要度	★★★★	難易度	★★		



問 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) 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、当該取引士はその登録を消除される。
- (3) 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) 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。



解答のポイント

登録消除を中心とした出題。登録欠格要件と併せて覚えることで暗記事項を少なくできる。受験も工夫が大切。

A 16



解答 解説

(1) × 勤務地の変更ときたら登録を移転できる。つまり新しい仕事場がある県に登録移転できるということ。

→ 登録の移転 [業 2-6]

(2) ○ 悪事で免許取消しときたら登録欠格要件，登録欠格ときたら登録消除処分。会社の悪事＝役員の悪事であり，悪事で免許取消処分を受けた会社の役員は登録欠格要件に該当する。登録は消除される。

→ 登録欠格要件 [業 2-4]，登録消除処分 [業 11-8]

(3) × 取引士証を提出ときたら事務禁止処分を受けたとき。業者の業務停止処分とは関係なし。

→ 取引士証の提出 [業 2-12]

(4) × 「被産トリオ」の破産ときたら登録欠格要件。破産から復権を得れば即登録できる。5年待たなくてもOK。

→ 登録欠格要件 [業 2-4]

チェック!

過去問データ



正解	2	読解問題	○	事例問題		判例問題	
頻出度	★★★★	重要度	★★★	難易度	★		

Q17



問 宅地建物取引業者である法人A（甲県知事免許）の事務所において、専任の取引士で成年者であるもの（以下この問において「専任の取引士」という。）に1名の不足が生じ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。

- (1) Aは、取引士Bを新たに専任の取引士とした場合は、30日以内に、Bの氏名及び住所を甲県知事に届け出なければならない。
- (2) Aが、甲県知事から宅地建物取引士証の交付を受けているCを専任の取引士とした場合、Cは、同知事にその書換え交付を申請しなければならない。
- (3) Aの役員であり、かつ、当該事務所で宅地建物取引業以外の業務に従事していた取引士Dを主として宅地建物取引業の業務に従事させることとした場合、Aは、専任の取引士の変更について甲県知事に届出をする必要はない。
- (4) 宅地建物取引業に係る営業に関し成年者と同一の行為能力を有する18才未満の者である取引士Eは、Aの役員であるときを除き、専任の取引士となることができない。



解答のポイント

見ての通り、専任の取引士の要件を整理し覚えておくことが解法。覚えてしまえば正解しやすい問題。

A17



解答 解説

- (1) × 専任の取引士の氏名ときたら業者名簿の登載事項。業者名簿の変更ときたら30日以内に届け出る。専任の取引士の住所は業者名簿の登載事項ではない。氏名だけでOK。

→ **業者名簿**【業 1-11】

- (2) × 取引士証の書換えときたら登録の移転時 or 住所や氏名の変更時。つまりこれらはすべて取引士証に記載されているからこそ書換の必要があるということ。

→ **取引士証の書換え交付**【業 2-11】

- (3) × 役員・取引士・事務所で業務に従事ときたら専任の取引士になれる。専任の取引士の氏名ときたら業者名簿の登載事項。業者名簿の変更ときたら30日以内に届け出る。誰が専任になるかに関係なく、専任の取引士の変更については無条件で届出が必要。

→ **業者名簿**【業 1-11】、**専任の取引士の数**【業 1-13】

- (4) ○ 専任の取引士の要件ときたら成年者。営業能力があっても、原則として未成年者は専任の取引士になれないが、役員、取引士、宅建業に従事している、という3条件が揃えばなる。

→ **専任の取引士の数**【業 1-13】

チェック!

過去問データ



正解	4	読解問題		事例問題	○	判例問題	○
頻出度	★★★★	重要度	★★★★	難易度	★★★		

**問**

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) 新たに宅地建物取引業を営もうとする者は、営業保証金を金銭又は国土交通省令で定める有価証券により、主たる事務所のもよりの供託所に供託した後に、国土交通大臣又は都道府県知事の免許を受けなければならない。
- (2) 宅地建物取引業者は、その主たる事務所を移転したためそのもよりの供託所が変更した場合において、金銭と有価証券をもって営業保証金を供託しているときは、遅滞なく、費用を予納して、営業保証金を供託している供託所に対し、移転後の主たる事務所のもよ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。
- (3) 宅地建物取引業者との取引により生じた債権であっても、広告業者の広告代金債権については、当該広告業者は、宅地建物取引業者が供託した営業保証金について、その債権の弁済を受ける権利を有しない。
- (4) 宅地建物取引業者は、営業保証金の還付が行われ、営業保証金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週間以内にその不足額を供託しなければ、30万円以下の罰金に処せられることがある。

**解答のポイント**

途中で手詰まりになったら、営業保証金はなんのために、誰のために存在するのか考えてみよう。

A18



解答解説

(1) × 営業の開始時期ときたら免許→供託→届出の後。免許なしで供託するのも変な話。

→ ㉔ 営業保証金の供託時期 [業 3-1]

(2) × 有価証券を含む営業保証金・供託所の変更ときたら二重供託。保管替えは金銭のみで供託しているときのみ。本肢の場合有価証券が含まれているのでダメ。

→ ㉔ 営業保証金の供託所の変更 [業 3-6]

(3) ○ 営業保証金の還付請求者ときたら宅建業取引における業者の被害者。広告業者の広告代金債権は不動産取引で生じた債権ではない。

→ ㉔ 営業保証金の還付請求 [業 3-7]

(4) × 還付後の不足額の供託ときたら通知を受けてから2週間以内。よって『2週間以内』は正しいが『30万円以下の罰金』が間違い。免許を取り消されることはあっても罰則は受けない。

→ ㉔ 営業保証金の不足額の供託 [業 3-8]

チェック!

過去問データ



正解	3	読解問題	○	事例問題		判例問題	
頻出度	★★★	重要度	★★★★	難易度	★★★		

Q19



問 宅地建物取引業者Aは、甲県に本店aと支店bを設けて、額面金額1,000万円の国債証券と500万円の金銭を供託して営業している。この場合、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、誤っているものはどれか。なお、本店aと支店bとは、もよりの供託所を異にするものとする。

- (1) Aは、額面金額1,000万円の国債証券を取り戻すため、額面金額が同額である地方債証券及び100万円の金銭を新たに供託したときは、遅滞なく、甲県知事に営業保証金の変換の届出をしなければならない。
- (2) Aは、bを本店とし、aを支店としたときは、aのもよりの供託所に費用を予納して、bのもよりの供託所への営業保証金の保管替えを請求することができる。
- (3) Aは、営業保証金が還付されたため甲県知事から不足額を供託すべき旨の通知書の送付を受けたときは、その日から14日以内に不足額を供託しなければならない。
- (4) Aは、宅地建物取引業保証協会の社員となったときは、還付請求権者に対する公告をせず、直ちに営業保証金を取り戻すことができる。



解答のポイント

肢(1)の有価証券の評価額がポイント。覚えやすいので絶対に押さえておくこと。

A 19



解答 解説

- (1) ○ 有価証券の評価額ときたら国債証券は額面 100%・地方債証券や政府保証証券は額面 90%・その他は額面 80%。国債証券から地方債券へ切り替えるのだから 10%分は別なもの（現金）で供託しなければ同額にはならない。また供託内容が変わるのでその旨の届出も必要。

→ ㊦ 営業保証金の評価額 [業 3-4]

- (2) × 有価証券を含む営業保証金・供託所の変更ときたら二重供託。有価証券を含んでいるので、新本店の最寄りの供託所に二重供託してから営業保証金を取り戻す。

→ ㊦ 営業保証金の供託所の変更 [業 3-6]

- (3) ○ 還付後の不足額の供託ときたら通知を受けてから 2 週間以内。14 日以内 = 2 週間以内。くれぐれもひっかかるな。

→ ㊦ 営業保証金の不足額の供託 [業 3-8]

- (4) ○ 公告不要の営業保証金の取戻しときたら時効完成・二重供託・保証協会加入。保証協会へ加入すれば、結果的には保証金分担金と営業保証金の二重供託となるので、直ちに営業保証金を取り戻せる。

→ ㊦ 公告不要の営業保証金の取戻し [業 3-10]

チェック!

過去問データ



正 解	2	読解問題		事例問題	○	判例問題	
頻 出 度	★★★★	重 要 度	★★★★★	難 易 度	★★		

**問**

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) 国土交通大臣又は都道府県知事は、免許をした日から1月以内に営業保証金を供託した旨の届出がない場合、当該免許を受けた宅地建物取引業者に対して届出をすべき旨の催告をしなければならない。
- (2) 宅地建物取引業者（事務所数1）がその事業を開始するため営業保証金として金銭及び地方債証券を供託する場合で、地方債証券の額面金額が1,000万円であるときは、金銭の額は100万円でなければならない。
- (3) 宅地建物取引業者は、事業開始後支店を1つ新設した場合には、当該支店のもよりの供託所に営業保証金500万円を供託しなければならない。
- (4) 宅地建物取引業者は、営業保証金が還付されたためその額に不足を生じた場合、不足が生じた日から2週間以内に、その不足額を供託しなければならない。

**解答のポイント**

営業保証金の総合問題。本問のポイントは「催告までの期間」。「催告してから免許取消しまでの期間」と混同しないこと。

A20



解答解説

- (1) × 『1月以内』ではなく、免許後未届ときたら免許後3ヶ月で催告。
 → 営業保証金の供託の届出【業 3-5】
- (2) ○ 地方債証券や政府保証証券の評価額ときたら額面90%。地方債証券で額面1,000万円ならば10%について、つまり100万円について金銭で補充する必要あり。
 → 営業保証金の評価額【業 3-4】
- (3) × 『支店のもよりの供託所』ではなく、営業保証金の供託所ときたら主たる事務所の最寄りの供託所。そして、従たる事務所・営業保証金の供託額ときたら各500万円。
 → 営業保証金の供託所【業 3-2】, 営業保証金の供託額【業 3-3】
- (4) × 『不足が生じた日』ではなく、還付後の不足額の供託ときたら通知を受けてから2週間以内。
 → 営業保証金の不足額の供託【業 3-8】

権利関係 一問一答

権利関係 四股択一

制限法令 一問一答

制限法令 四股択一

宅建業法 一問一答

宅建業法 四股択一

チェック!

過去問データ



正解	2	読解問題		事例問題		判例問題	○
頻出度	★★★★	重要度	★★★★★	難易度	★★		



問 宅地建物取引業者A（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違反しないものはどれか。なお、本店と支店とは、もよりの供託所を異にする。

- (1) Aは、1棟50戸のマンションの分譲を行う案内所を甲県内に設置し、その旨を甲県知事に届け出た後、営業保証金を追加して供託せずに当該案内所において分譲を開始した。
- (2) Aは、甲県内に1つの支店を新設したので、1週間後に営業保証金として500万円を当該支店のもよりの供託所に供託した。
- (3) Aは、甲県内に2つの支店を新設し、本店のもよりの供託所に1,000万円を供託し、営業を開始した後、営業保証金を供託した旨を甲県知事に届け出た。
- (4) Aは、支店を廃止したため、Aの営業保証金につき、Aとの宅地建物取引業に関する取引により生じた債権を有する者は3カ月以内に申し出るべき旨の公告をしたが、申出がなかったので、営業保証金を取り戻した。



解答のポイント

設問の『本店と支店とは、もよりの供託所を異にする』はそれぞれがその供託所へ供託しているという意味ではないので注意すること。あとは「1週間」「2週間」「1ヶ月」「3ヶ月」の期日をしっかり整理すること。

A21



解答解説

- (1) ○ 営業保証金は事務所について供託すればよく、案内所を設置する場合は不要。したがって本肢は違反しない。
 → **㊦ 営業保証金の供託時期 [業 3-1]**
- (2) × 営業保証金の供託所ときたら主たる事務所の最寄りの供託所。支店の最寄りの供託所へ供託してもダメ。
 → **㊦ 営業保証金の供託所 [業 3-2]**
- (3) × 営業の開始時期ときたら免許→供託→届出の後。営業開始はいちばん最後。つまり届出を行ってからでなければ営業できない。
 → **㊦ 営業保証金の供託時期 [業 3-1]**
- (4) × 申出の期間は『3ヶ月』ではなく6ヶ月以上。
 → **㊦ 公告不要の営業保証金の取戻し [業 3-10]**

チェック!

過去問データ



正解	1	読解問題		事例問題	○	判例問題	
頻出度	★★★★	重要度	★★★★	難易度	★★		



問 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。



解答のポイント

.....

営業保証金と保証協会のミックス問。難しさがミックスされたわけではないので焦らないこと。それぞれで考えれば迷うことはない。



解答解説

- (1) ○ 業者に対して宅建業に関する債権を有した者は、供託金や弁済業務保証金から還付を受けられる。還付を受けようとするときには供託金や保証金が供託されている供託所へ請求する。請求までの手続きについてはそれぞれ異なるが、本肢では触れていないのでそこまで考える必要なし。

→ ㉔ 営業保証金の還付請求【業 3-7】、弁済業務保証金の還付額【業 4-3】

- (2) ○ 供託所も勝手に債権者（本肢ではA）へは支払えない。それなりの書類に基づいて債権者へ営業保証金を支払う。それなりの書類とは債権額、債権発生の原因たる事実等を記載した書面のこと。

→ ㉔ 営業保証金の還付請求【業 3-7】

- (3) ○ 債権額等を決めるのは保証協会。したがって債権者（本肢ではA）が供託所から還付を受けるには、弁済業務保証金の還付ときたら保証協会の認証が必要。

→ ㉔ 弁済業務保証金の還付額【業 4-6】

- (4) × 還付後の不足額の供託ときたら通知を受けてから2週間以内。営業保証金の不足額の供託は、免許権者の通知から2週間以内。還付後の不足額の納付ときたら保証協会の通知を受けてから2週間以内。後者が間違い。

→ ㉔ 営業保証金の不足額の供託【業3-8】、弁済業務保証金の不足額の供託【業4-7】

チェック!

過去問データ



正解	4	読解問題	○	事例問題	○	判例問題	
頻出度	★★★	重要度	★★★	難易度	★★		



問 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。）及び弁済業務保証金分担金（以下この問において「分担金」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 120万円の分担金を納付して保証協会の社員となった者が、新たに一事務所を設置したときは、その日から2週間以内に、60万円の分担金を当該保証協会に納付しなければならない。
- (2) 390万円の分担金を納付して保証協会の社員となった者との宅地建物の取引に関し債権を有する者は、5,500万円を限度として、当該保証協会が供託している弁済業務保証金から弁済を受ける権利を有する。
- (3) 270万円の分担金を納付して保証協会の社員となった者が、当該保証協会の社員の地位を失ったときは、その地位を失った日から1週間以内に、4,500万円の営業保証金を供託しなければならない。
- (4) 120万円の分担金を納付して保証協会の社員となった者が、30万円の特別弁済業務保証金分担金を納付すべき通知を受けたときは、その通知を受けた日から3月以内に、30万円を当該保証協会に納付しなければならない。



解答のポイント

営業保証金の総合問題。計算を含むが簡単なものなので、仕組みさえ理解していれば大丈夫。肢(2)(3)が重要。



解答解説

- (1) × 事務所増設時の分担金の納付ときたら2週間以内。主たる事務所・分担金の納付額ときたら60万円。増設する事務所とは従たる事務所。したがって『60万円』ではなく30万円納付すればOK。

→ ㉔ 保証金分担金の納付時期 [業 4-2], 保証金分担金の納付額 [業 4-3]

- (2) × 分担金の納付額ときたら主たる事務所60万円・従たる事務所各30万円。弁済業務保証金の還付額ときたら営業保証金の供託相当額。390万円納付した場合の従たる事務所の数は11{(390万円 - 60万円) ÷ 30万円}。弁済業務保証金の還付額の限度は供託すべき営業保証金に該当する額, つまり6,500万円(1,000万円 + 500万円 × 11)。

→ ㉔ 保証金分担金の納付額 [業 4-3], 弁済業務保証金の還付額 [業

4-6]

- (3) ○ 営業保証金の供託額ときたら主たる事務所1,000万円・従たる事務所各500万円。分担金の納付額ときたら主たる事務所60万円・従たる事務所各30万円。保証協会の社員の地位を失うときたら営業保証金の供託は1週間以内。270万円納付した場合の従たる事務所の数は7{(270万円 - 60万円) ÷ 30万円}。よって供託する営業保証金の額は4,500万円(1,000万円 + 500万円 × 7)。

→ ㉔ 営業保証金の供託額 [業 3-3], 保証金分担金の納付額 [業 4-3], 弁済業務保証金の不足額の供託 [業 4-7]

- (4) × 『3月』ではなく1月(1ヶ月)。ちょっと覚えておこう。

→ 宅建業法第64条の12第4項

チェック!

過去問データ



正解	3	読解問題	○	事例問題	○	判例問題	
頻出度	★★★	重要度	★★★★	難易度	★★★		



問 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。）甲の社員A（国土交通大臣免許）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は、甲保証協会の社員となることによって営業保証金の供託義務を免除されるが、弁済業務保証金の還付可能額を増額するため、さらに乙保証協会の社員になることもできる。
- (2) Aが新たに従たる事務所を設置した場合、Aは、その日から2週間以内に、弁済業務保証金分担金を納付しないと、甲保証協会の社員たる地位を失うのみならず、国土交通大臣から業務停止処分を命ぜられることがある。
- (3) Aが従たる事務所を廃止した場合、Aは、当該弁済業務保証金の還付請求権者に対する公告を行えば、その事務所に係る政令で定める額の弁済業務保証金分担金の返還を、甲保証協会に対し請求することができる。
- (4) 甲保証協会がAの取引に関し弁済業務保証金の還付を行った場合、Aは、甲保証協会の社員たる地位を失うとともに、その還付充当金の納付をしなければならない。



解答のポイント

本問で覚えるべき肢は(1)。保証協会と業者の関係は会社と社員の関係と同じであることを念頭に保証協会の役割を整理しよう。



解答 解説

- (1) × 保証協会の掛けもちは不可。
 → **㊦ 保証金分担金の納付時期 [業 4-2]**
- (2) ○ 事務所増設時の分担金の納付ときたら2週間以内。
 → **㊦ 保証金分担金の納付時期 [業 4-2]**
- (3) × 公告不要の弁済業務保証金の取戻しときたら事務所の一部を廃止したとき。本肢の『従たる事務所を廃止』も事務所の一部の廃止に該当するので、公告は不要。また弁済業務保証金の公告と取戻しは『業者』ではなく保証協会が行う。
 → **㊦ 公告不要の弁済業務保証金の取戻し [業4-9]**
- (4) × 還付後の不足額の納付ときたら保証協会の通知を受けてから2週間以内。還付→即クビではない。その旨の通知を受けた日から2週間以内に納付すれば首はつながる。
 → **㊦ 弁済業務保証金の不足額の供託 [業 4-7]。**

チェック!

過去問データ



正 解	2	読解問題	○	事例問題	○	判例問題	
頻 出 度	★★★	重要度	★★★★	難 易 度	★★		



問 甲県内の一団の宅地 30 区画の分譲について、売主である宅地建物取引業者 A（乙県知事免許）が宅地建物取引業者 B（国土交通大臣免許）に販売代理を依頼して、B が案内所を設けて、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、次の記述のうち正しいものはどれか。

- (1) B は、その案内所の設置について国土交通大臣及び甲県知事に届け出る必要があり、A もその分譲について届け出なければならない。
- (2) B は、その案内所の従業員数に対して 5 人に 1 人以上の割合で、専任の取引士を置かなければならない。
- (3) B は、その案内所に置く専任の取引士について、B の事務所の専任の取引士を派遣しなければならない。
- (4) B は、その案内所の見やすい場所に、専任の取引士の氏名を表示した標識を掲げなければならない。



解答のポイント

肢 (4) の標識の表示内容についてはときどき出題されているが、難しい内容ではないので過去問を押さえておけば万全。



解答 解説

- (1) × 案内所の届出先ときたら免許権者 and 案内所のある場所を管轄する知事。届出は、申込み等を受ける案内所を設置した業者が行う、つまりBのみが届け出る。

→ 案内所の届出【業 5-7】

- (2) × 申込み等を受けるということは、そこで取引が行われることを指し、トラブルが起こりやすい。その対処のため申込み等を受ける案内所には専任の取引士が必要。案内所の専任の取引士ときたら1人以上。事務所の設置人数と間違えないように。

→ 案内所【業 5-6】

- (3) × 専任の取引士であればA Bいずれが派遣してもよい。

→ 案内所【業 5-6】

- (4) ○ 標識の掲示ときたら業務を行う場所ごと。案内所は業務を行う場所であり、案内所を設置したBが標識を掲げなければならない。そして、標識には売主に関する表示に加えて専任の取引士名も表示する。

→ 標識の掲示【業 5-5】

チェック!

過去問データ



正解	4	読解問題		事例問題	○	判例問題	
頻出度	★★★	重要度	★★★★	難易度	★★★		



問 宅地建物取引業者 A が一団の宅地建物の分譲を行う案内所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、この問において、「契約行為等」とは、宅地建物の売買若しくはその代理・媒介の契約（予約を含む。）を締結し、又はこれらの申込みを受けることをいう。

- (1) A は、契約行為等を行わない案内所についても、宅地建物取引業法第 50 条に規定する標識（以下この問において「標識」という。）を掲げなければならない。
- (2) A が、契約行為等を行わない案内所に置かなければならない成年者である専任の取引士の数は、当該案内所において業務に従事する者の数にかかわらず、1 名である。
- (3) 他の宅地建物取引業者 B が、A に対し一団の宅地建物の分譲の販売代理を一括して依頼した場合、A が契約行為等を行う案内所に、A の標識とともに、B も、自己の標識を掲げなければならない。
- (4) A は、その事務所及び契約行為等を行う案内所ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通大臣が定めた報酬の額を掲示しなければならない。



解答のポイント

従業者名簿、帳簿、標識等はそれぞれ備えるべき場所が決まっているので、混同しないように整理しておくこと。

A26



解答 解説

- (1) ○ 標識の掲示ときたら業務を行う場所ごと。
 → **標識の掲示**【業 5-5】
- (2) × 専任の取引士者を要する案内所ときたら申込み等を受ける案内所。契約行為等を行わない案内所には専任の取引士を設置する義務なし。
 → **案内所**【業 5-6】
- (3) × 標識の掲示ときたら業務を行う場所ごと。案内所はAが業務を行うために設けたのであり、案内所にBの標識を掲げる必要なし。Bが標識を掲げるとすれば現地。
 → **標識の掲示**【業 5-5】
- (4) × 報酬額の掲示ときたら事務所ごと。案内所に掲示する必要なし。
 → **報酬額の掲示**【業 5-1】

権利関係 一問一答

権利関係 四股択一

制限法令 一問一答

制限法令 四股択一

宅建業法 一問一答

宅建業法 四股択一

チェック!

過去問データ



正解	1	読解問題	○	事例問題	○	判例問題	
頻出度	★★★	重要度	★★★★	難易度	★★★		



問 宅地建物取引業者Aは、Bから住宅用地の購入について依頼を受け媒介契約を締結していたところ、古い空き家が建った土地（甲地）を見つけ、甲地の所有者とBとの売買契約を締結させ、又はさせようとしている。この場合、宅地建物取引業法の規定によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

- (1) Aは、Bが住宅の建設を急いでおり更地の取得を希望していることを知っていた場合でも、空き家について登記がされていないときは、Bに対して空き家が存する事実を告げる必要はない。
- (2) 甲地が都市計画法による第二種低層住居専用地域に指定されている場合で、その制限について宅地建物取引業法第35条の規定による重要事項の説明をするとき、Aは、Bに対して低層の住宅が建築できることを告げれば足りる。
- (3) AがBに対して、甲地の現況を説明しようとする場合、Aが甲地の地中の埋設管の有無について土地利用状況の経歴、関係者への照会等の調査を実施したが判明せず、埋設管の無いことを断定するためには掘削その他の特別の調査が必要であるときは、Aは、その旨を告げれば足りる。
- (4) Bが甲地を取得し、自ら古い空き家を除去するつもりである場合で、媒介契約に特別の定めがないとき、Aは、Bが甲地を取得した後も、その空き家の除去が完成するまでは、媒介報酬の支払いを請求することはできない。



解答のポイント

実務的な問題は装飾語がやたらと難しい。したがってどこが業法に関係しているのか探し出せばすんなり解ける。

A27



解答 解説

- (1) × 重要な事項の告知義務ときたら故意に事実を告げない行為は業法違反。「空き家があるのにそれを告げない」のは故意に事実を告げない行為であり違反。更地だと思って買ったのに建物があつたら大変。

→ **告知義務** [業 6-3]

- (2) × 法令の制限ときたら 35 条書面。用途制限も法令の制限としてその概要までも説明しなければダメ。

→ **35 条書面** [業 7-1]

- (3) ○ 重要な事項の告知義務ときたら故意に事実を告げない行為は業法違反。調査が必要なのにそれを故意に告げなければ違反。本肢は告げているのでOK。告げないことでその後問題が起きたら大変。

→ **告知義務** [業 6-3]

- (4) × 媒介契約はその内容を成立させた時点で終了する。したがって、Bが土地を取得すれば報酬を請求できる。

→ **媒介契約の種類** [業 9- 最初に知っておこう]

チェック!

過去問データ



正 解	3	読解問題	○	事例問題	○	判例問題	
頻 出 度	★★★	重 要 度	★★★★	難 易 度	★★★		



問

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は、別荘地に住宅を建設して分譲する場合、契約の締結を建築確認後に行うこととすれば、広告については、建築確認前であっても、建築確認申請中である旨を表示して行うことができる。
- (2) Aは、取引態様の別について、広告の際省略しても、顧客から注文を受けた際に明示すれば、差し支えない。
- (3) Aは、実在しない物件を広告し、又は虚偽の表示を行ってはならないが、物件が実在し、その表示に誤りがなければ、実際に取引する意思のない物件を、広告しても差し支えない。
- (4) Aは、媒介物件の売却の依頼を直接受けた宅地建物取引業者が作成した広告を、そのまま掲載して、A名義のチラシを作成し、配布した場合でも、その広告内容によっては、責任を問われることがある。



解答のポイント

広告の総合問題。様々な制限も顧客の安全性を守るためと理解すればはやすい。肢(4)が重要で共同不法行為の典型といえる。



解答解説

- (1) × 自ら売主ときたら宅建業。宅建業・未完成物件の広告ときたら許可等後。建築確認申請中ということは許可等を受けていないということ。したがって広告できない。
 → **宅建業 [業 1-1]**, **広告の開始時期 [業 6-5]**
- (2) × 取引態様の明示ときたら広告するとき and 注文を受けたとき。広告でも注文を受けるときでも取引態様の明示を省略できない。
 → **取引態様の明示 [業 6-6]**
- (3) × 誇大広告ときたら優良・有利と誤認させる表示。“おとり広告”はまさしく著しく事実と相違する表示であり誇大広告。表示に間違いがないの問題ではなく許されない。
 → **誇大広告 [業 6-4]**
- (4) ○ 広告に問題があれば、作成した業者はもちろん流用したAも責任を負う。
 → **誇大広告 [業 6-4]**

チェック!

過去問データ



正解	4	読解問題		事例問題	○	判例問題	
頻出度	★★	重要度	★★★★	難易度	★★★		



問 宅地建物取引業者Aがその業務に関して広告を行った。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が宅地の売買の媒介をするに当たり、特に依頼者から依頼されて特別の広告を行った場合には、当該売買が不成立に終わったときでも、Aは、その広告の料金に相当する額を依頼者から受けることができる。
- (2) Aがマンションを分譲するに当たり、建築確認を申請していたが、建築確認を受ける前であったので、「売買契約は、建築確認を受けた後に締結する」旨を明記して広告を行ったときも、Aは、宅地建物取引業法に違反する。
- (3) その広告により、販売する建物の形質について、実際のものより著しく優良又は有利であると現実に人を誤認させなくても、通常誤認させるような表示であれば、当該広告は、誇大広告に該当する。
- (4) Aが販売する意思のない物件について行った「販売する」旨の広告は、著しく事実と相違する広告に該当し、このためAは監督処分の対象となるが、罰則の適用を受けることはない。



解答のポイント

どんな広告が顧客に被害を与えるか、自らに置き換えて考えよう。そのうえで解法ナビのキーワードを本文中から探し出し正解を導いてみよう。

A29



解答解説

- (1) ○ 普段は白黒広告のところをカラー広告にした等、頼まれて特別なことをしたならば、特別なことをした分だけはお金を取れる。
- (2) ○ 自ら売主ときたら宅建業。宅建業・未完成物件の広告ときたら許可等後。許可等が下りなければ計画が変更することもある。よって計画の変更がない時期より広告可能。

→ **宅建業【業 1-1】、広告の開始時期【業 6-5】**

- (3) ○ 規模・形質ときたら誇大広告は業法違反。誇大広告ときたら優良・有利と誤認させる表示。形質を優良と広告すれば、それを見た顧客は価値のある物件と誤認する。“物件の価値を見誤る＝顧客の被害大”であり、そのような事項について誤認させるような表示は誇大広告。

→ **誇大広告【業 6-4】**

- (4) × 本肢はおとり広告であり誇大広告。誇大広告違反ときたら6ヶ月以下の懲役 or 100万円以下の罰金 or 併科。誇大広告は監督処分ばかりか罰則を受けることもある。

→ **誇大広告【業 6-4】**

チェック!

過去問データ



正解	4	読解問題	○	事例問題	○	判例問題	
頻出度	★★★★	重要度	★★★★	難易度	★★★		



問 宅地の売買に関して宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）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、誤っているものはどれか。

- (1) Aは、実在しない宅地について広告することができず、また、宅地が実在しても実際取引する意思がない宅地について広告をすることができない。
- (2) AがBから宅地を購入するため交渉中であり、Aが購入後売主として売買するか、又は媒介してBの宅地を売買するか未定であるとき、Aは、取引態様の別を明示することなく、当該宅地の売買に関する広告をすることができる。
- (3) Aは、広告中の購入代金に関する融資のあっせんに関し、その融資の利息の利率についてアド・オン方式で表示したとき、その旨を明示したとしても、年利建ての実質金利を付記しなければ広告することができない。
- (4) Aが、宅地建物取引業法第33条に規定する広告の開始時期の制限に違反した場合、甲県知事は、Aに対して必要な指示をすることができ、Aがその指示に従わないとき業務停止処分をすることができる。



解答のポイント

肢(3)に注目。取引態様の別は、広告のとき、注文を受けたとき、ともに明示義務がある。これさえ忘れなければひっかけがたくさんあってもまどわされる心配なし。

A30



解答 解説

- (1) ○ いわゆる“おとり広告”といわれるもので誇大広告に該当する。
 → **誇大広告** [業 6-4]
- (2) × 取引態様の明示ときたら広告するとき and 注文を受けたとき。広告には必ず取引態様の別を載せなければダメ。「取引態様の別が決まっていない」にひっかかるな。
 → **取引態様の明示** [業 6-1]
- (3) ○ 金銭のあっせんときたら誇大広告は業法違反。誇大広告ときたら優良・有利と誤認させる表示。アドオン方式とは金利の計算方法のひとつ。あらかじめ返済までの利息を算出し返済額を決めるもの。ただしこの方式は実際よりも低い金利が表示されることになるため、誤解によるトラブルのおそれがある。よって実質金利を必ず表示しなければならない。
 → **誇大広告** [業 6-4]
- (4) ○ 業務で法令違反ときたら指示処分。重大な業法違反ときたら業務停止処分。業法違反で悪質ときたら免許取消処分。まずは指示。指示の次は業務停止。処分も段階を踏んで行われる。
 → **業者への指示処分** [業 11-2], **業務停止処分** [業 11-3], **免許取消処分** [業 11-4]

チェック!

過去問データ



正 解	2	読解問題	○	事例問題	○	判例問題	
頻 出 度	★★★	重 要 度	★★★★	難 易 度	★★★		



問 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、売主が契約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。



解答のポイント

35条、37条書面ともそれぞれの存在意義を理解できれば記載事項を細かく暗記しなくても正解に至れる。

A31



解答 解説

(1) ○ 貸借・定期借家ときたら 35 条書面。定期建物賃貸借ならばその旨の説明が必要。

→ ㉔ 35 条書面 [業 7-1]

(2) × 契約不適合担保ときたら 37 条書面。買うと決めてから契約不適合担保責任について考える。つまり 37 条書面の記載事項。

→ ㉔ 37 条書面 [業 7-6]

(3) × 代金等以外の金銭と目的ときたら 35 条書面。借賃以外の金銭と目的と時期ときたら 37 条書面。時期という言葉があったら大抵は 37 条書面の記載事項。借賃以外の金銭についても時期は 37 条書面へ記載すれば OK。

→ ㉔ 35 条書面 [業 7-1], 37 条書面 [業 7-6]

(4) × 危険負担ときたら 37 条書面。買うと決めてから契約から履行（引渡し）までの期間に起こった危険負担について考える。つまり 37 条書面の記載事項。

→ ㉔ 37 条書面 [業 7-6]

チェック!

過去問データ



正 解	1	読解問題		事例問題		判例問題	○
頻 出 度	★★★★★	重要度	★★★★★	難 易 度	★★		

**問**

次の事項のうち、宅地建物取引業法第35条の規定による重要事項の説明を義務付けられているものは、どれか。

- (1) 当該取引の対象となる宅地又は建物に関し50万円の預り金を受領しようとする場合において、宅地建物取引業法第64条の3第2項の規定による保証の措置等を講ずるかどうか。
- (2) 当該宅地又は建物の契約不適合を担保すべき責任についての定めがある場合において、その内容
- (3) 移転登記の申請の時期
- (4) 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場合において、その内容

**解答のポイント**

35条書面の記載事項はとにかく暗記。自らが不動産購入の際に知っておきたいことは何かを念頭に「なぜ知りたいか」と考えながら暗記するのがコツ。



解答解説

- (1) ○ 50万円以上の預り金等の保全措置ときたら35条書面。保全措置の対象外である50万円以上の預り金、支払金を受け取る際に、保全措置とは別の保証を講じるか否か、また講じるときにはその概要を説明する。そもそも保全措置は一定額を超える手付金等を受け取る際に原状回復をスムーズに行えるようそれに備えた制度であり、一定額以下の受領については保全措置不要。しかし不動産は高価なので一定額以下とはいえ原状回復できない場合もありえる。そのため手付金等の保全措置とは別に、このような措置が認められている。

→ ㊦ 35条書面 [業 7-1]

- (2) × 契約不適合担保ときたら37条書面。

→ ㊦ 37条書面 [業 7-6]

- (3) × 登記申請時期ときたら37条書面。「時期」の2文字を見たら37条書面と覚えておこう。

→ ㊦ 37条書面 [業 7-6]

- (4) × 危険負担ときたら37条書面。契約から履行（引渡し）までの期間に起こった危険負担に関する事で、契約するかも決まっていないうちから説明する必要は当然なし。

→ ㊦ 37条書面 [業 7-6]

チェック!

過去問データ



正解	1	読解問題		事例問題		判例問題	○
頻出度	★★★★	重要度	★★★★★	難易度	★★		



問 マンション（区分所有建物）の賃借の媒介をする場合に、宅地建物取引業法第35条の規定に基づき重要事項として必ず説明しなければならない事項は、次のうちどれか。

- (1) 用途地域内における建築物の用途制限に関する事項の概要
- (2) 私道に関する負担に関する事項
- (3) 敷金その他契約終了時に精算することとされている金銭の精算に関する事項
- (4) マンションの敷地の一部を特定の者にのみ使用を許す旨の規定の定めの内容



解答のポイント

35条書面は物件の種類や取引でも異なる。まずはどんな物件なのかをチェックする習慣を身に付けよう。

A33



解答 解説

- (1) × すでに建っている建物を借りるのに「この土地にはこのような建物しか建てられません」と説明するのは変な話。建物の賃貸借では、本筋のような法令上の制限については説明不要（すべての法令について説明不要なわけではないので注意）

→ ㉔ 35条書面【業7-1】

- (2) × 建物賃貸借以外・私道負担ときたら35条書面。土地になんらかの権利があるから接道のための説明が必要なのであって、土地に何の権利もない建物賃貸借契約においては私道負担の説明は不要。

→ ㉔ 35条書面【業7-1】

- (3) ○ 貸借・精算金ときたら35条書面。具体的には「契約終了時に、明渡しの際に要する費用を差し引いて敷金を返還する」等と説明する。

→ ㉔ 35条書面【業7-1】

- (4) × 区分所有建物の売買・専用使用権ときたら35条書面。区分所有建物の売買・交換の場合には必要だが、賃貸借契約の場合には不要。

→ ㉔ 35条書面【業7-1】

チェック!

過去問データ



正解	3	読解問題	事例問題	判例問題	○
頻出度	★★★★	重要度	★★★★★	難易度	★★



問 宅地建物取引業者であるA及びBが、共同で宅地の売買の媒介をするため、協力して一の重要事項説明書（宅地建物取引業法第35条の規定に基づく重要事項を記載した書面）を作成した場合に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、Aの取引士をa、Bの取引士をbとする。

- (1) AとBは、a一人を代表として、宅地の買主に対し重要事項説明書を交付して重要事項について説明させることができる。
- (2) AとBは、重要事項についてaとbに分担して説明させるときでも、aが単独で記名押印した重要事項説明書を交付させれば足りる。
- (3) a及びbは、重要事項説明書を交付して説明する際に宅地建物取引士証を提示するとき、胸に着用する方法で行うことができる。
- (4) 重要事項説明書に記載された事項のうち、Aが調査及び記入を担当した事項の内容に誤りがあったとき、Aとともに、Bも指示処分を受けることがある。



解答のポイント

売主と顧客の間に複数の業者が介在した取引でも、すべての業者に重要事項の説明義務がある。ただし、便宜上代表1名が行うのが通例であり、これはそんな実状をモデルにした実務的な問題。

A34



解答解説

- (1) ○ 35条書面の交付相手ときたら買主 or 借主。同じ物件について同じ説明を何度もする必要なし。代表の取引士を立てて説明させればOK。ただし記名押印は連名。

→ **35条書面の交付相手** [業 7-2]

- (2) × 35条書面への記名押印ときたら取引士の事務。重要事項説明書の記名押印は責任の所在を明らかにするために行われる。責任を分担する以上はbの記名押印も不可欠。

→ **35条書面の交付相手** [業 7-2]

- (3) ○ 35条書面の説明時ときたら取引士証を提示する。取引士証は顧客に差し出し直接見せるのがベストだが胸に着用するのもOK。とにかくお客に見えるようにすれば良し。

→ **35条書面の交付時期** [業 7-3]

- (4) ○ 共同で重要事項の説明書を作成した以上、当然ミスについてもA Bが連帯で責任を負う。

→ **取引士への指示処分** [業 11-6]

チェック!

過去問データ



正解	2	読解問題		事例問題	○	判例問題	
頻出度	★★	重要度	★★★★	難易度	★★★★		



問 宅地及び建物の売買の媒介における、宅地建物取引業法第35条の規定に基づく重要事項を記載した書面（以下この問において「35条書面」という。）及び第37条の規定に基づく契約の内容を記載した書面（以下この問において「37条書面」という。）の交付に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 買主が宅地建物取引業者である場合、35条書面の交付は省略することができるが、37条書面の交付は省略することができない。
- (2) 35条書面の交付は契約締結前に、37条書面の交付は契約締結後に、いずれも売主買主双方に対して、行わなければならない。
- (3) 35条書面の交付及び37条書面の交付ともに、その交付をする前に、その内容を取引士をして説明させなければならない。
- (4) 買主が宅地建物取引業者でない場合、35条書面の交付及び37条書面の交付は、ともに、事務所以外の場所で行ってもよいが、当事者の承諾があっても、省略することはできない。



解答のポイント

35条書面の交付相手と37条書面の交付相手をミックスは頻出パターン。しっかり整理しておこう。

A35



解答 解説

(2) × 35 条書面の交付相手ときたら買主 or 借主。媒介・37 条書面の交付相手ときたら契約の各当事者。業者であっても買主に変わりなし。35 条書面，37 条書面ともに省略できない。

→ **35 条書面の交付相手** [業 7-2]，**37 条書面の交付相手** [業 7-7]

(2) × 35 条書面の交付相手ときたら買主 or 借主。35 条書面の交付時期ときたら契約締結前。媒介・37 条書面の交付相手ときたら契約の各当事者。37 条書面の交付時期ときたら契約締結後遅滞なく。35 条書面は買主にのみ交付すれば OK。

→ **35 条書面の交付相手** [業 7-2]，**35 条書面の交付時期** [業 7-3]，**37 条書面の交付相手** [業 7-7]，**37 条書面の交付時期** [業 7-8]

(3) × 35 条書面の説明時ときたら取引士証を提示する。37 条書面は取引士の記名押印で十分。説明義務はない。

→ **取引士の事務** [業 2-8]，**35 条書面の交付時期** [業 7-3]

(4) ○ 35 条書面の交付相手ときたら買主 or 借主。媒介・37 条書面の交付相手ときたら契約の各当事者。たとえ当事者が許しても 35 条書面，37 条書面を省略したら業法違反。ただし交付はどんな場所でもよい。

→ **35 条書面の交付相手** [業 7-2]，**37 条書面の交付相手** [業 7-7]

チェック!

過去問データ



正 解	4	読解問題		事例問題	○	判例問題	○
頻 出 度	★★	重 要 度	★★★★	難 易 度	★★★		



問 宅地建物取引業者が、その媒介により建物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必ず記載しなければならない事項は、次のうちどれか。

- (1) 借賃についての融資のあっせんに関する定めがあるときは、当該融資が成立しないときの措置
- (2) 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
- (3) 当該建物のを担保する責任についての定めがあるときには、その内容
- (4) 当該建物に係る租税等の公課の負担に関する定めがあるときは、その内容



解答のポイント

37条書面のみの総合問題。35条書面は万全でも
37条書面は手を抜きがちという受験生には喝！

A36



解答解説

- (1) × 借りた金で借賃を払うという危機的状況設定自体が妙。「代金・交換差金についての金銭貸借のあっ旋」と混同しないこと。
 → **37条書面** **【業7-6】**
- (2) ○ 危険負担ときたら37条書面。危険負担は契約の種類に関係なく定めたときには記載する。
 → **37条書面** **【業7-6】**
- (3) × 貸借の場合には不要。売買・交換の37条書面と間違えるな。
 → **37条書面** **【業7-6】**
- (4) × 貸借の場合には不要。売買・交換の37条書面と間違えるな。
 → **37条書面** **【業7-6】**

権利関係
一問一答

権利関係
四股択一

制限法令
一問一答

制限法令
四股択一

宅建業法
一問一答

宅建業法
四股択一

チェック!

過去問データ



正解	2	読解問題		事例問題	○	判例問題	○
頻出度	★★★	重要度	★★★	難易度	★★		



問 宅地建物取引業者でないAは、宅地建物取引業者Bに対し、Bが売主である宅地建物について、Aの自宅付近の喫茶店で、その買受けの申込みをした。この場合、宅地建物取引業法の規定によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

- (1) Bは、申込みの撤回ができる旨及び撤回の方法の告知は書面で行う必要があるが、口頭で告知した2日後に書面を交付した場合、申込みの撤回が可能な期間の起算日は、口頭での告知のあった日である。
- (2) Aは、申込みの撤回を書面により行う必要があり、その効力は、Aが申込みの撤回を行う旨の書面を発した時に生ずる。
- (3) 買受けの申込みに際して申込証拠金がAから支払われている場合で、Aが申込みの撤回を行ったとき、Bは、遅滞なくその全額をAに返還しなければならないが、申込みの撤回に伴う損害があった場合は、別途これをAに請求できる。
- (4) 申込みの撤回を行う前にAが売買代金の一部を支払い、かつ、引渡し日を決定した場合は、Aは申込みの撤回はできない。



解答のポイント

すでに条件として「喫茶店で申込みを受けた」とある。これを前提に考えること。

A37



解答 解説

- (1) × 『口頭での告知のあった日』ではなく、事務所等以外・書面で撤回等ができる旨を告げられてから8日以内ときたらクーリング・オフできる。

→ クーリング・オフ【業 8-1】

- (2) ○ クーリング・オフの内容を告げるのが書面ならば、クーリング・オフの意思表示をするのも書面。クーリング・オフの方法ときたら書面で発送。

→ クーリング・オフ【業 8-1】

- (3) × クーリング・オフとは白紙撤回、つまりは「契約なんて始めからなかったよ」ということ。クーリング・オフの効果ときたら原状回復。だから受領した金銭は全て返還。契約はなかったんだから損害もなし。

→ クーリング・オフ【業 8-1】

- (4) × 事務所等以外・物件の未引渡しときたらクーリング・オフできる。事務所等以外・代金未完済ときたらクーリング・オフできる。代金も完済していなければ引渡しもまだ。クーリング・オフできる。

→ クーリング・オフ【業 8-1】

チェック!

過去問データ



正 解	2	読解問題	<input type="radio"/>	事例問題	<input type="radio"/>	判例問題	
頻 出 度	★★★★★	重 要 度	★★★★★	難 易 度	★★		



問 宅地建物取引業者でない買主Aが宅地建物取引業者である売主Bと宅地の売買契約を締結した場合における、宅地建物取引業法第37条の2の規定による売買契約の解除に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) Aは、Aの申出により、Aの取引銀行の店舗内で売買契約を締結したときは、その契約を解除することができない。
- (2) Aは、Bの営業マンの申出により、Aの勤務先で売買契約を締結したときは、その契約を解除することができない。
- (3) Aは、Bから媒介の依頼を受けた宅地建物取引業者Cの申出により、Cの事務所で売買契約を締結したときは、その契約を解除することができない。
- (4) Aは、Bの現地案内所（テント張り）で買受けの申込みをし、その翌日Bの申出によりAの自宅で売買契約を締結したときは、その契約を解除することができない。



解答のポイント

クーリング・オフは頻出。どんなときにクーリング・オフできないのか、いったん理解すればあとは覚えるだけ。



解答解説

- (1) × 買主からの申し出とはいえ、買主の取引銀行が落ち着いて熟考できる場所とはいええない。つまり事務所等以外の場所に該当。事務所等以外での買受けの申込みときたらクーリング・オフできる。

→ **クーリング・オフ**【業8-1】

- (2) × たとえ買主の「自宅」または『勤務先』で契約しても、業者から押し掛けたときにはダメ。つまり事務所等以外の場所に該当。事務所等以外での買受けの申込みときたらクーリング・オフできる。

→ **クーリング・オフ**【業8-1】

- (3) ○ 事務所等以外での買受けの申込みときたらクーリング・オフできる。他の業者に代理または媒介を依頼した場合、依頼先の業者の事務所も事務所等に該当する。

→ **クーリング・オフ**【業8-1】

- (4) × 申込み→契約の順で契約が行われているときは、申込みを行った場所に注目せよ。申込みを行った場所はテント張りの案内所で、つまり事務所等以外の場所に該当。事務所等以外での買受けの申込みときたらクーリング・オフできる。たとえその後に事務所で契約したとしても、それは単に契約書を作成しただけのこと。

→ **クーリング・オフ**【業8-1】

チェック!

過去問データ



正解	3	読解問題		事例問題	○	判例問題	
頻出度	★★★★	重要度	★★★★★	難易度	★★★★★		



問 宅地建物取引業者Aが自ら売主となって宅地の売買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違反するものは、どれか。

- (1) Bの所有地について、Aが、Bの代替地取得を停止条件としてBと売買契約を締結して、自ら売主となって宅地建物取引業者でないCと売買契約を締結した場合
- (2) Dの所有地について、Aが、Dと売買契約を締結し、その売買代金完済の前に、自ら売主となって宅地建物取引業者でないEと売買契約を締結した場合
- (3) Fの所有地について、Aが、Fと売買契約又は予約契約を締結しないで、自ら売主となって宅地建物取引業者Gと売買契約を締結した場合
- (4) Hの所有地について、IがHと売買契約を締結したので、Iの売買代金完済の前に、Aが、Iとその宅地の売買の予約契約を締結し、自ら売主となって宅地建物取引業者でないJと売買契約を締結した場合



解答のポイント

他人物売買のキーワードは「買主が一般人」。買主が一般人の場合は他人物売買は不可。いかに速く的確にこのキーワードを探し出せるかがポイント。



解答解説

(1) ○ Cが一般人なのでA B間の契約が确实かを検証する。停止条件付きで将来業者によって入手ときたら条件成就後に他人物売買できる。つまり条件が成就するまでは契約できない。

→ ㊸ 他人物売買 [業 8-2]

(2) × Eが一般人なのでA D間の契約が确实かを検証する。代金が完済できていないだけで契約は成立している。将来業者によって入手确实ときたら他人物売買できる。

→ ㊸ 他人物売買 [業 8-2]

(3) × 業者が買主・他人物売買ときたら制限なし。よって、他人物を目的物として契約できる。

→ ㊸ 業者間取引では不要な8制限 [業 8- 最初に知っておこう],
他人物売買 [業 8-2]

(4) × Jが一般人なのでA I間の契約が确实かを検証する。まずIとHが契約を締結した時点で、代金が完済できていないだけで所有権はHからIに移転している。さらにA I間の契約も成立している。将来業者によって入手确实ときたら他人物売買できる。

→ ㊸ 他人物売買 [業 8-2]

チェック!

過去問データ



正解	1	読解問題		事例問題	○	判例問題	
頻出度	★★★★	重要度	★★★★	難易度	★★★★		



問 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として、建物を販売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違反しないものはどれか。

- (1) Aは、建物を新築するため建築確認の申請中であつたので、「建築確認申請済」と表示して、その建物の販売に関する広告を行い、販売の契約は建築確認を受けた後に締結した。
- (2) Aが、建物を新築するため建築確認の申請中であつたので、宅地建物取引業者Bに対し、その建物を販売する契約の予約を締結した。
- (3) Aは、中古の建物を、その所有者Cから停止条件付きで取得する契約を締結し、当該条件の未成就のまま、その建物を宅地建物取引業者Dに対し販売する契約を締結した。
- (4) Aは、都道府県知事から業務の全部の停止を命じられ、その停止の期間中に建物の販売に関する広告を行ったが、販売の契約は当該期間の経過後に締結した。



解答のポイント

広告の時期、契約の締結時期、他人物売買の3つのミックスは頻出。対策はキーワードを整理すること。キーワードはそれぞれ「未完成、宅建業、未確認」「未完成、売買あるいは交換、未確認」「買主が一般人」。

A40



解答 解説

(1) × 自ら売主ときたら宅建業。宅建業・未完成物件の広告ときたら許可等後。売買・未完成物件の契約締結ときたら許可等後。建築確認申請中ということは許可等を受けていないということ。したがって広告できない。

→ 宅建業【業 1-1】、広告の開始時期【業 6-5】、契約締結の時期【業 7-5】

(2) × 売買・未完成物件の契約締結ときたら許可等後。建築確認申請中ということは許可等を受けていないということ。したがって契約できない。たとえ買主が業者でも同じこと。

→ 契約締結の時期【業 7-5】

(3) ○ 他人物売買は本来、停止条件が成就してからでなければダメだが、業者が買主・他人物売買ときたら制限なし。よって、契約できる。

→ 業者間取引では不要な8制限【業 8- 最初に知っておこう】、
他人物売買【業 8-2】

(4) × 広告も立派な業務にあたる。業務停止処分期間中はできない。

→ 業務停止処分【業 11-3】

チェック!

過去問データ



正 解	3	読解問題		事例問題	○	判例問題	
頻 出 度	★★★★	重 要 度	★★★★★	難 易 度	★★★★		



問 宅地建物取引業者AがBから土地を取得して、宅地に造成し、自ら売主となって、Cに分譲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 B間の契約が売買の予約である場合、Aは、予約完結権を行使するまでの間は、宅地建物取引業者でないCと、売買契約を締結してはならない。
- (2) A B間の売買契約において、AがBに代替地を提供することを停止条件とする特約がある場合、Aは、その条件が成就するまでの間は、宅地建物取引業者であるCと、売買契約を締結してはならない。
- (3) A B間の売買契約が締結されても、土地の引渡しが終わるまでの間は、Aは、宅地建物取引業者でないCと、売買契約を締結してはならない。
- (4) A B間の売買契約において、その効力の発生がBの代替地取得を条件とする場合、Aは、その条件が成就するまでの間は、宅地建物取引業者でないCと、売買契約を締結してはならない。



解答のポイント

他人物売買のキーワードは「買主が一般人」。ただし、そのまま「買主が一般人」とは書いていないのでどの表現が該当するのか探そう。

A41



解答 解説

- (1) × Cが一般人なのでA B間の契約が確實かを検証する。予約完結権行使前というだけであって予約でも契約は成立している。将来業者によって入手確実ときたら他人物売買できる。

→ 他人物売買 [業 8-2]

- (2) × 業者が買主・他人物売買ときたら制限なし。よって、他人物を目的物として契約できる

→ 業者間取引では不要な8制限 [業 8- 最初に知っておこう],
他人物売買 [業 8-2]

- (3) × Cが一般人なのでA B間の契約が確實かを検証する。引渡しはまだというだけであって契約は成立している。将来業者によって入手確実ときたら他人物売買できる。

→ 他人物売買 [業 8-2]

- (4) ○ Cが一般人なのでA B間の契約が確實かを検証する。停止条件付きで将来業者によって入手ときたら条件成就後に他人物売買できる。つまり条件が成就するまでは契約できない。

→ 他人物売買 [業 8-2]

チェック!

過去問データ



正 解	4	読解問題	<input type="radio"/>	事例問題	<input type="radio"/>	判例問題	
頻 出 度	★★★★	重 要 度	★★★★	難 易 度	★★★★		



問 宅地建物取引業者Aは、自ら売主となって、買主Bと1億2,000万円のマンション（以下この問において「物件」という。）の売買契約（手付金1,500万円、中間金4,500万円、残代金6,000万円）を締結した。この場合、宅地建物取引業法第41条及び第41条の2に規定する手付金の保全措置に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) Bが宅地建物取引業者でない場合、物件の建築工事完了前に契約を締結し、その引渡し及び登記の移転を残代金の支払いと同時に行うときは、Aは、中間金を受け取る前に、手付金等の保全措置を講じなければならない。
- (2) Bが宅地建物取引業者でない場合、物件の建築工事完了後に契約を締結し、その引渡し及び登記の移転を中間金の支払いと同時に行うときは、Aは、手付金を受け取る前に、手付金等の保全措置を講じなければならない。
- (3) Bが宅地建物取引業者でない場合、宅地建物取引業者Cの媒介により、物件の建築工事完了後に契約を締結し、その引渡し及び登記の移転を残代金の支払いと同時に行うときは、Cは、Aが中間金を受け取る前に、手付金等の保全措置を講じなければならない。
- (4) Bが宅地建物取引業者である場合、物件の建築工事完了前に契約を締結し、その引渡し及び登記の移転を中間金の支払いと同時に行うときは、Aは、手付金を受け取る前に、手付金等の保全措置を講じなければならない。



解答のポイント

「売主が業者、買主が一般人、完成物件、10% or 1,000万円」か「売主が業者、買主が一般人、未完成、5% or 1,000万円」を探せ。



解答 解説

(1) × 工事完了前の保全措置ときたら代金の5%以下で1,000万円以下のとき不要。手付金1,500万円は「1,000万円超」だから受領前に保全措置が必要。さらに中間金受領前にも保全措置が必要。

→ ㊸ 手付金等の保全措置【業 8-3】

(2) ○ 工事完了後の保全措置等ときたら代金の10%以下で1,000万円以下のとき不要。手付金1,500万円は「1,000万円超」だから受領前に保全措置等が必要。

→ ㊸ 手付金等の保全措置【業 8-3】

(3) × Cの行為は「媒介」であり「自ら売主」ではない。つまり保全措置不要。

→ ㊸ 手付金等の保全措置【業 8-3】

(4) × 業者が買主・保全措置等ときたら不要。

→ ㊸ 業者間取引では不要な8制限【業 8- 最初に知っておこう】、手付金等の保全措置【業 8-3】

チェック!

過去問データ



正 解	2	読解問題	○	事例問題	○	判例問題	
頻 出 度	★★★★	重 要 度	★★★★★	難 易 度	★★★★★		



問 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、現状有姿とし瑕疵担保責任の期間を「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。



解答のポイント

買主が業者でなく一般人となる売買契約では、買主の被害を最小限に留める。さらに民法の知識も応用しよう。

A43



解答 解説

- (1) × 業者の瑕疵担保期間ときたら定めるときは引渡しから2年以上。競売で取得しようが業者が売主となって宅建業を行う以上、特約する際の「引渡しから2年以上」は守らなければダメ（特約を定めなければ瑕疵発見から1年となる）。

→ ㊸ 業者の瑕疵担保期間【業 8-6】

- (2) × 工事完了前の保全措置ときたら代金の5%以下で1,000万円以下のとき不要。逆にいうと代金5%超もしくは1,000万円超のときに保全措置を行う（つまりいずれかを満たせば保全措置）。両方の条件を満たさなければならない『かつ』ではないので注意。

→ ㊸ 手付金等の保全措置【業 8-3】

- (3) ○ 一定額を超えて手付金等を受け取るときにはその代わりに委託証書等の保全措置を証明する証書を交付する。つまり両者は同時履行の関係にある。

→ ㊸ 手付金等の保全措置【業 8-3】

- (4) × 履行遅滞の契約解除ときたら催告が必要。いきなり契約解除はできない。

→ ㊸ 割賦販売【権 8-7】

チェック!

過去問データ



正 解	3	読解問題	○	事例問題	○	判例問題	
頻 出 度	★★★★★	重 要 度	★★★★★	難 易 度	★★		



問 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と締結した宅地の売買契約（代金4,000万円、手付金400万円）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、誤っているものはどれか。

- (1) 契約に「当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、Bは手付金400万円を放棄して、Aは1,000万円を償還して、契約を解除することができる」旨定めた場合、その定めは無効である。
- (2) 契約に「Aが担保責任を負う場合、期間は引渡しの日から2年間、Bは、損害賠償を請求することはできるが、契約の解除をすることはできない」旨定めた場合、その定めは無効である。
- (3) 契約に「Aは、宅地の引渡しの日から1年間契約不適合責任を負うが、Bが知っていた契約不適合についてはその責任を負わない」旨定めた場合、その定めは無効である。
- (4) 契約に「債務不履行による契約の解除に伴う損害賠償額の予定及び違約金の合計額を代金の額の3割とする」旨定めた場合、その定めは、当該合計額につき800万円を超える部分については、無効である。



解答のポイント

民法の基本知識も活用したい1問。ただし、民法の規定と業法の規定の違いを明確にしておかないと混乱しかねない。

A44



解答 解説

- (1) × 手付による売主からの契約解除ときたら買主の履行着手までに手付金を倍額返還。売主である業者の『1,000万円を償還して、契約を解除することができる』は民法の「手付金倍返し（本肢の場合800万円）で解約できる」よりも買主にとって有利。

→ ㉔ 手付【権 8-21】、手付金の額【業 8-4】

- (2) ○ 業者の契約不適合担保期間ときたら定めるときは引渡しから2年以上。契約不適合担保責任について特約できるのは担保期間のみ。あとは民法が基準となる。買主の権利は、追完請求、代金減額、損害賠償、契約の解除。契約の解除ができないとする特約は買主に不利となるので無効。

→ ㉔ 物・権利に関する不適合【権 10-2】、業者の契約不適合担保期間【業 8-6】

- (3) ○ 担保期間を引渡しの日から2年より短い期間に定めた場合は、無効。民法の規定が適用されて担保期間は「契約不適合を知ったときから1年」となる。また、買主の善意・悪意は問わない。

→ ㉔ 物・権利に関する不適合【権 10-2】、業者の契約不適合担保期間【業 8-6】

- (4) ○ 違約金+損害賠償の予定額ときたら代金の20%以下。代金4,000万円の20%は800万円。つまり「違約金+損害賠償額の予定」は800万円以内となり、それを超える部分は無効となる。

→ ㉔ 違約金・損害賠償の予定額【業 8-5】

チェック!

過去問データ



正 解	1	読解問題	○	事例問題	○	判例問題	
頻 出 度	★★★	重 要 度	★★★★★	難 易 度	★★★		



問 宅地建物取引業者Aが、Bから宅地の売却の依頼を受け、Bと専属専任媒介契約（以下この問において「媒介契約」という。）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。

- (1) 「媒介契約の有効期間内に宅地の売買契約が成立しないときは、同一の期間で契約を自動更新する」旨の特約を定めた場合、媒介契約全体が無効となる。
- (2) 宅地の買主の探索が容易で、指定流通機構への登録期間経過後短期間で売買契約を成立させることができると認められる場合には、Aは、契約の相手方を探索するため、当該宅地について指定流通機構に登録する必要はない。
- (3) Bが宅地建物取引業者である場合でも、Aが媒介契約を締結したときにBに交付すべき書面には、BがAの探索した相手方以外の者と宅地の売買又は交換の契約を締結したときの措置を記載しなければならない。
- (4) 媒介契約において、「Bが他の宅地建物取引業者の媒介によって宅地の売買契約を成立させた場合、宅地の売買価額の3パーセントの額を違約金としてAに支払う」旨の特約は、無効である。



解答のポイント

媒介契約では契約書への記載事項と媒介契約の制限を混同しやすいので注意が必要。

A45



解答 解説

- (1) × 専属専任媒介の更新ときたら依頼者の申出が必要。自動更新は不可。しかし、無効となるのはその部分のみであり契約自体は有効。

→ 専属専任媒介【業 9-5】

- (2) × 専属専任媒介の流通機構への登録ときたら休日を除く5日以内。指定流通機構への登録は業者の義務。短期間で見つかるとしても見つかったときに削除すればいいだけの話。

→ 専属専任媒介【業 9-5】

- (3) ○ 依頼者の契約違反に対する措置ときたら媒介契約書の記載事項。記載事項は相手方が業者であるか否かにかかわらず決められているもの。

→ 媒介契約書【業 9-1】

- (4) × 肢(3)と同様に、依頼者の契約違反に対する措置ときたら媒介契約書の記載事項。約束を破れば当然違約金を請求できるので、違約金の記載は無効ではない。

→ 媒介契約書【業 9-1】

チェック!

過去問データ



正解	3	読解問題		事例問題	○	判例問題	
頻出度	★★★★	重要度	★★★★★	難易度	★★★		



問 宅地建物取引業 A が宅地建物取引業者でない B からその所有地の売却の依頼を受け、B と専属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) A は、当該物件の情報を、必ず、国土交通大臣の指定する流通機構（指定流通機構）に登録しなければならない。
- (2) A は、当該物件の評価額について意見を述べるときは、B の請求がなくても、必ず、その根拠を明らかにしなければならない。
- (3) A は、B との合意により、当該専属専任媒介契約の有効期間を、2 月とすることはできるが、100 日とすることはできない。
- (4) B は、当該物件の媒介の依頼を宅地建物取引業者 C に重ねて依頼することはできないが、B の親族 D と直接売買契約を締結することができる。



解答のポイント

専属専任媒介契約に絞った総合問題。重要なのは肢 (4)。専属専任の「専属」の意味を噛みしめつつ解くこと。

A46



解答 解説

- (1) ○ 専属専任媒介契約を締結したら指定流通機構へ登録する。専属専任媒介の流通機構への登録ときたら休日を除く5日以内。

→ ㉔ 専属専任媒介 [業 9-5]

- (2) ○ 業者が価額等の意見を述べるときたら根拠が必要。それも価格査定マニュアルや同種の取引事例比較等の合理的な根拠を添えなければならない。

→ ㉔ 評価額への意見 [業 9-3]

- (3) ○ 専属専任媒介の有効期間ときたら当初・更新ともに3ヶ月以内。『100日』は3ヶ月を超えるのでダメ。業者の販売努力増進のため、専属専任・専任媒介契約の契約期間は最長でも3ヶ月。

→ ㉔ 専属専任媒介 [業 9-5]

- (4) × 専属専任媒介契約では、依頼者の相手方は業者が紹介した者に限られ、たとえ依頼者の親族等であっても依頼者が探索した相手方と契約するのはダメ。これに対し専任媒介契約では、依頼者自身探索した相手方であれば契約できる。この違いに注意が必要。

→ ㉔ 専属専任媒介 [業 9-最初に知っておこう,5]

チェック!

過去問データ



正解	4	読解問題		事例問題	○	判例問題	
頻出度	★★★★	重要度	★★★★	難易度	★★		



問 宅地建物取引業者Aが、宅地の所有者Bからその宅地の売買の媒介を依頼され、媒介契約を締結した場合の指定流通機構への登録に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) AB間の媒介契約が専任媒介契約でない場合、Aは、契約の相手方を探索するため、当該宅地について指定流通機構に登録することはできない。
- (2) AB間の媒介契約が専属専任媒介契約である場合、Aは、契約締結の日から3日（休業日を除く。）以内に、契約の相手方を探索するため、当該宅地について指定流通機構に登録しなければならない。
- (3) AB間の媒介契約が専任媒介契約である場合で、Aが、当該宅地について指定流通機構に登録をし、当該登録を証する書面の発行を受けたとき、Aは、その書面を遅滞なくBに引き渡さなければならない。
- (4) AB間の媒介契約が専属専任媒介契約である場合で、Aが所定の期間内に指定流通機構に登録をしなかったときは、Aは、そのことを理由として直ちに罰則の適用を受けることがある。



解答のポイント

指定流通機構への登録に関する問題。指定流通機構の存在意義を考えれば、知識がなくても解答できる。

A47



解答 解説

(1) × 指定流通機構への登録の目的は、たくさんの物件や相手方から最良の条件を選び出すことにある。一般・専任・専属専任媒介契約にかかわらず登録できる。

→ 媒介契約書 [業 9-1]

(2) × 『3日』ではなく、専属専任媒介の流通機構への登録ときたら休日を除く5日以内。

→ 専属専任媒介 [業 9-5]

(3) ○ 何事も証拠が大事。指定流通機構に登録したらその証拠となる書面を依頼者に渡さなければならない。

→ 媒介契約書 [業 9-1]

(4) × 業務で法令違反ときたら指示処分。重大な業法違反ときたら業務停止処分。指示→指示で不足ならば業務停止。このような監督処分はあるが罰則はなし。

→ 業者への指示処分 [業 11-2], 業務停止処分 [業 11-3]

チェック!

過去問データ



正 解	3	読解問題	○	事例問題	○	判例問題	
頻 出 度	★★★★	重 要 度	★★★★★	難 易 度	★★		



問 甲県知事の免許を受けた宅地建物取引業者Aの免許の取消し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の役員のうち1人が宅地建物取引業法の規定に違反して罰金の刑に処せられたときは、甲県知事は、Aの免許を取り消さなければならない。
- (2) Aが乙県内で業務に関し不正又は著しく不当な行為をしても、乙県知事は、Aの免許を取り消すことができない。
- (3) Aが免許を受けてから1年以内に事業を開始しない場合において、Aに相当の理由があるときは、甲県知事は、Aの免許を取り消すことができない。
- (4) 甲県知事は、Aが不正の手段により免許を取得したとして、その免許を取り消したときは、その旨を甲県公報に公告しなければならない。



解答のポイント

免許取消処分と免許欠格要件は密接な関係にあり、免許欠格要件を覚えておけば免許取消処分に關するほとんどの問題に答えられる。



解答 解説

- (1) ○ 役員が業法で罰金刑以上ときたら免許欠格要件。免許欠格ときたら免許取消処分。よって、Aの免許は取り消される。

→ ㉔ 免許欠格要件【業 1-15】，免許取消処分【業 11-4】

- (2) ○ 他の免許を受けた業者への監督処分ときたら指示・業務停止。乙県知事ができるのは指示・業務停止処分。免許の取消権者は、あくまでもその免許を与えた都道府県知事または国土交通大臣。本肢では甲県知事。

→ ㉔ 業者への監督処分【業 11-1】

- (3) × 1年休止ときたら免許取消処分。せっかく免許を受けても1年以上事業を休止した（1年以内に事業を開始しなかった）場合は免許が不要とみなされる。ただし、取り消されてもすぐに免許を申請できる。

→ ㉔ 免許取消処分【業 11-4】

- (4) ○ 不正で免許ときたら免許取消処分。免許権者が業者に対し指示以外の処分を下したときは、その旨を公告し一般人が処分中取り引きしないよう注意を促している。

→ ㉔ 業者への監督処分【業 11-1】，免許取消処分【業 11-4】

チェック!

過去問データ



正 解	3	読解問題		事例問題	○	判例問題	
頻 出 度	★★★★	重 要 度	★★★★	難 易 度	★★★		



問 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。



解答のポイント

業法の総合問題。広範囲からの出題なので頭を切り換えつつ丁寧に考えていく必要あり。難しくないからこそイメージミスに気をつけよう。

A49



解答解説

(1) × 営業保証金は有価証券でも供託OK。不足額の充当も同様に当然有価証券でOK。

→ ㊦ 有価証券の評価額【業 3-4】

(2) ○ 免許失効後ときたら事務処理ならば免許不要。契約したのに履行なしでは顧客の損害大。免許の効力を失っても単なる契約の履行であれば滞りなく行わなければダメ。

→ ㊦ 廃業等の届出【業 1-12】

(3) × 知事への案内所の届出ときたら直接届け出る。大臣に対しては案内所のある知事を経由する。

→ ㊦ 案内所の届出【業 5-7】

(4) × 免許取消以外は他の知事も行える。処分を行うためには帳簿検査も当然あると推測できる。

→ ㊦ 業者への監督処分【業 11-1】

チェック!

過去問データ



正解	2	読解問題		事例問題	○	判例問題	
頻出度	★★★★	重要度	★★★★	難易度	★★		



問 宅地建物取引士資格登録（以下「登録」という。）の消除に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) Aが役員をしている宅地建物取引業者B社が、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ても、Aは、宅地建物取引士証の交付を受けていなければ、その登録を消除されることはない。
- (2) 取引士Cが知人に頼まれて無免許で宅地の売買の媒介を数回行った場合、Cは、その登録を消除されることがある。
- (3) Dが宅地建物取引士資格試験に不正な手段で合格した場合、Dがその後取引士として業務に従事していても、その事実が発覚したときは、Dは、その登録を消除されることがある。
- (4) 取引士Eが刑法第211条（業務上過失傷害）の罪を犯し、10万円の罰金の刑に処せられた場合、Eは、その登録を消除されることはない。



解答のポイント

免許欠格要件を覚えて免許取消処分の問題に答える。学習は無駄なく合理的にやること。

A50



解答 解説

(1) × 「会社の悪事＝役員の悪事」と考えよう。悪事で免許取消し当時役員ときたら登録欠格要件。登録欠格ときたら登録消除処分。

→ ㊦ 登録欠格要件 [業 2-4], 登録消除処分 [業 11-8]

(2) ○ 無免許営業ときたら3年以下の懲役 or 300万円以下の罰金 or 併科。無免許営業で処罰（3年以下の懲役・300万円以下の罰金）に処せられれば、登録の欠格要件に該当する。登録欠格ときたら登録消除処分。

→ ㊦ 免許権者 [業 1-3], 登録消除処分 [業 11-8]

(3) ○ 『不正な手段で合格』は不正に登録に該当する。不正に登録ときたら登録消除処分。

→ ㊦ 登録消除処分 [業 11-8]

(4) ○ 刑法の暴力関係法ときたら傷害罪・傷害現場助勢罪・暴行罪・凶器準備集合罪・脅迫罪・背任罪。業務上過失傷害罪では禁錮・懲役刑以上の場合に限り登録の欠格要件に該当する。罰金刑では登録は消除されない。

→ ㊦ 登録欠格要件 [業 2-4], 登録消除処分 [業 11-8]

チェック!

過去問データ



正 解	1	読解問題		事例問題	○	判例問題	
頻 出 度	★★★	重 要 度	★★★★	難 易 度	★★★★		

法律改正に対応するには



「え？ 法律改正って毎年あるの？」



「みなさん、法律改正を軽く考えてはいけません」

税金の数字等は毎年改正され、それ以外の新法や改正点もかつてのように1～2年後ではなく、その年に出題されるケースが目立っています。税金等の数字の改正の場合、新しい値を知らなければ、失点の確率が極めて高くなり合否にも影響します。



「え？ 本書には法律改正情報が載ってないの？」



「宅建試験は4月1日現在の法律より出題されるのですが…」

宅建試験は4月1日現在の法律より出題されます。本書を含め、ほとんどの宅建テキストは例年4月1日以前に出版される一方、改正の具体的内容には4月以降に入手できるものや4月以降に決定したにもかかわらず、遡って施行されるもの等もあります。



「え？ 本試験までずっと法律改正をチェックするの？」



「法律改正は、本試験までに1回まとめてチェックすればOKです」










何度もチェックする必要はありません。本試験前の適時に1回まとめてチェックすれば大丈夫です。適時とは入手すべき（合否を左右する可能性がある）情報がすべて出揃ったときですから、早過ぎず、かつ遅過ぎず確実に励行しましょう。

本試験形式練習用マークシート

★ コピーしてお使いください。

〔記入上の注意〕

1. 解答は1問について1つしかないのので、2つ以上マークしないこと。
2. 必ずBまたはHBの鉛筆（シャープペンの場合は、しんの太いもの）を使用すること。
3. マークを訂正する場合は、プラスチック消しゴムで完全に消してからマークし直すこと。
4. この解答用紙を汚したりしないこと。
5. マーク欄は、下の良い例のようにマークすること。

良い例	ぬりつぶし 
悪い例	ウスイ  ハミダシ  タテ棒  丸 
	小さい  レ点  横棒  パツ 

問1	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問26	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問2	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問27	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問3	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問28	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問4	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問29	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問5	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問30	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問6	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問31	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問7	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問32	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問8	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問33	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問9	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問34	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問10	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問35	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問11	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問36	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問12	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問37	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問13	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問38	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問14	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問39	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問15	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問40	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問16	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問41	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問17	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問42	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問18	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問43	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問19	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問44	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問20	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問45	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問21	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問46	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問22	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問47	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問23	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問48	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問24	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問49	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問25	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問50	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>