

令和 **7** 年度
**本試験
問題**

付録



合格基準点 33点



制限時間 2時間

①問題は、2ページから35ページまでの50問です。

②問題の中の法令に関する部分は、2026年4月1日現在施行されている規定に基づいて出題されています。

問 1 所有者 A が B に甲土地を売却し、その後に B が C に甲土地を売却した場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。
なお、この問において、C は背信的悪意者ではないものとする。

- ① 甲土地の所有権登記が A の名義のままであったとしても、B は、C に甲土地を売却した後は、A に対して自己に甲土地の所有権移転登記をするよう請求することはできない。
- ② C は、甲土地の所有権移転登記を備えなければ、A に対して自己が所有者であることを主張することができない。
- ③ A B 間の売買契約が、B C 間の売買契約締結よりも前に A により解除されていた場合、又は、B C 間の売買契約締結後に A により解除された場合のいずれの場合であっても、C は、甲土地の所有権移転登記を備えれば、A に対して自己の所有権を主張することができる。
- ④ A B 間の売買契約が、B C 間の売買契約よりも前に B の強迫を理由として取り消されていた場合、又は、B C 間の売買契約締結後に B の強迫を理由として取り消された場合のいずれの場合であっても、C は、B の強迫につき善意でかつ過失がなければ、A に対して自己の所有権を主張することができる。

(本試験 2025 年 問 1 出題)

問 2 個人であるAが、①賃貸人Bと賃借人Cとの間の期間を2年とする居住用甲建物の賃貸借契約に基づくCの一切の債務の連帯保証契約をBと締結した場合、②売主Dと買主Eとの間の居住用乙建物の売買契約に基づく代金支払債務の保証契約をDと締結した場合、に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- ① ①の連帯保証契約は書面によってしなければ無効であるのに対し、②の保証契約は書面によらず、口頭で契約を締結しても有効である。
- ② ①のBがAに対して連帯保証債務の履行を請求してきた場合には、AはまずCに請求するように主張できるのに対し、②のDがAに対して保証債務の履行を請求してきた場合には、AはまずEに請求するように主張することはできない。
- ③ ①の連帯保証契約は保証の限度額である極度額を定めなければ無効であるのに対し、②の保証契約は極度額を定める必要はない。
- ④ ①も②もAが主たる債務者C及びEの委託を受けて保証した場合において、Aが債権者B及びDに対して主たる債務の履行状況に関する情報を提供するように請求したときは、①のBは、これらの情報を、遅滞なく、Aに提供しなければならないのに対し、②のDは、守秘義務を理由にこれらの情報の提供を拒否することができる。

(本試験 2025年 問2 出題)

問 3 意思表示に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはいくつあるか。

ア 表意者が真意でないことを知ってした意思表示は無効であるが、相手方がその意思表示が表意者の真意ではないことを知らなければ、知らないことにつき過失があっても、当該意思表示は有効となる。

イ 相手方と通じてした虚偽の意思表示は無効であり、第三者がその虚偽表示につき善意であっても、過失があれば、当該第三者にその無効を対抗することができる。

ウ 意思表示は、当該意思表示に対応する意思を欠く錯誤に基づくものであって、その錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものであるときは、無効であるが、その錯誤につき善意でかつ過失がない第三者には、その無効を対抗することができない。

エ 詐欺による意思表示は取り消すことができるが、その詐欺につき善意でかつ過失がない取消し前の第三者には、その取消しを対抗することができない。

① 一つ ② 二つ ③ 三つ ④ 四つ

(本試験 2025年 問 3 出題)

問 4 A が B から弁済の期限の定めなく金 1,000 万円を借り入れる金銭消費貸借契約（以下この問において「本件契約」という。）における次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

① A は、本件契約における A の債務を担保するために、A が所有する不動産に対し、B のために、抵当権を設定することはできるが、質権を設定することはできない。

② A が本件契約に基づく債務の弁済を怠ったときに、B が A から預かっている動産を占有している場合には、B は当該動産の返還時期が到来しても弁済を受けるまでその動産に関して留置権を行使することができる。

③ A が本件契約に基づく債務の弁済を怠った場合には、B は A の総財産に対して先取特権を行使することができる。

④ A が、期限が到来している B の悪意による不法行為に基づく金 1,000 万円の損害賠償請求債権を B に対して有している場合、A は本件契約に基づく返還債務を B に対する当該損害賠償請求債権で相殺することができる。

(本試験 2025年 問 4 出題)

問 5 Aの子がBであり、Bの子がCであり、CがAの直系卑属である場合において、民法の規定によれば、次のアからエまでの記述のうち、Aが死亡した際にCがBを代襲してAの相続人となるときを全て掲げたものはどれか。

- ア Aが死亡する以前にBが死亡したとき
イ Bが相続に関するAの遺言書を偽造して相続権を失ったとき
ウ BがAによって相続人から廃除されて相続権を失ったとき
エ Bが相続放棄をしたとき
- ① ア、エ
② イ、ウ
③ ア、ウ、エ
④ ア、イ、ウ

(本試験 2025年 問5 出題)

問 6 Aが所有している甲土地についての物権変動に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- ① Bが甲土地をAに無断でCに売却し、その後、BがAから甲土地を購入した場合、Cは、Bから甲土地を購入した時点に遡って甲土地の所有権を取得する。
② Dが甲土地につき、Aに無断でDへの虚偽の所有権の移転の登記をした上で、甲土地をEに売却してその旨の登記をした場合において、その後、AがFに甲土地を売却したときは、Fは、Eに対し、甲土地の所有権を主張することができる。
③ Gが甲土地の所有権を時効取得した場合、Gはその後にAを単独相続したHに対して、登記を備えていなくても、甲土地の所有権を主張することができる。
④ Aが甲土地上の立木の所有権を留保して甲土地をJに売却し、その後、JがKに甲土地及びその上の立木を売却した場合には、Aは、Kに対し、立木の所有権の留保につき登記又は明認方法を備えない限り、立木の所有権を主張することができない。

(本試験 2025年 問6 出題)

問 7 Aは自己の所有する甲建物を事務所としてBに賃貸し（以下この問において「本件契約」という。）、その後、本件契約の期間中に甲建物の屋根に雨漏りが生じたため、CがBから甲建物の屋根の修理を請け負い、Cによる修理が完了した。この場合における次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- ① BがCに修理代金を支払わないまま無資力となり、賃料を滞納して本件契約が解除されたことにより甲建物はAに明け渡された。この場合、CはAに対して、事務管理に基づいて修理費用相当額の支払を求めることはできない。
- ② BがCに修理代金を支払ったとしても、本件契約において、Aの負担に属するとされる甲建物の屋根の修理費用について直ちに償還請求することができる旨の特約がない限り、契約終了時でなければ、BはAに対して償還を求めることはできない。
- ③ BがCに修理代金を支払わない場合、Cは、Bが占有する甲建物につき、当然に不動産工事の先取特権を行使することができる。
- ④ BがCに修理代金を支払わないまま無資力となり、賃料を滞納して本件契約が解除されたことにより甲建物はAに明け渡された。本件契約において、BがAに権利金を支払わないことの代償として、甲建物の修理費用をBの負担とする旨の特約が存し、当該屋根の修理費用と権利金が相応していたときであっても、CはAに対して、不当利得に基づいて修理費用相当額の支払を求めることができる。

（本試験 2025年 問7 出題）

問 8 A、B及びCがそれぞれ3分の1の持分の割合で甲土地を共有している場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。なお、甲土地を分割しない旨の契約は存在しないものとする。

- ① 甲土地につき無権限のDが、自己への虚偽の所有権移転登記をした場合には、Aは、単独で、Dに対し、その所有権移転登記の抹消を求めることができる。
- ② Aが甲土地についての自己の持分を放棄した場合には、その持分は国庫に帰属する。
- ③ Aが死亡し、E及びFが相続した場合には、B及びCは、Aの遺産についての遺産分割がされる前であっても、E及びFに対して共有物分割の訴えを提起することができる。
- ④ AがB及びCに無断で甲土地を占有している場合であっても、Bは、Aに対し、当然には自己に甲土地を明け渡すように求めることができない。

(本試験 2025年 問8 出題)

問 9 連帯債務者の一人について生じた次の事由のうち、民法の規定によれば、他の連帯債務者に対して効力が生じないものとして正しいものはどれか。なお、この問において、連帯債務者の一人について生じた事由が他の連帯債務者に対して効力が生じる旨の別段の意思表示はないものとする。

- ① 債権者がした連帯債務者の一人に対する履行の請求
- ② 連帯債務者の一人と債権者との間の混同
- ③ 連帯債務者の一人が債権者に対して債権を有する場合において、その連帯債務者がした相殺の援用
- ④ 連帯債務者の一人と債権者との間の更改

(本試験 2025年 問9 出題)

問10 Aを売主、Bを買主とする甲土地の売買契約による甲土地の引渡し後に、目的物の品質に関して契約の内容に適合しない土壤汚染が見つかった場合の売主の担保の責任（以下この問において「契約不適合責任」という。）に基づく損害賠償に関する次の記述のうち、民法の規定、宅地建物取引業法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- ① Bは、甲土地の引渡しの日から11年が経過した時点で甲土地の土壤汚染を発見し、発見した時点から1年以内にAに通知した。Aが当該土壤汚染があることを重大な過失なく知らなかった場合、Aが宅地建物取引業者であるか否かにかかわらず、Bは損害賠償を請求することはできない。
- ② 甲土地の引渡しの日から3年以内に契約不適合の通知をしなければ売主は契約不適合責任を負わない旨の特約があり、Bが引渡しの日から4年が経過した時点で土壤汚染を発見して直ちにAに通知した。Aが当該土壤汚染があることを重大な過失なく知らなかった場合、Aが宅地建物取引業者であるか否かにかかわらず、Bは損害賠償を請求することはできない。
- ③ 甲土地の引渡しの日から1年以内に契約不適合の通知をしなければ売主は契約不適合責任を負わない旨の特約があり、Aは甲土地に土壤汚染があることを売買契約締結時点で知っていて告げていなかった。Bが引渡しの日から3年が経過した時点で当該土壤汚染を発見して直ちにAに通知した場合、Aが宅地建物取引業者であるか否かによって、Bが損害賠償を請求できるか否かの結論が異なる。
- ④ 売主は契約不適合責任を一切負わない旨の特約があり、Bは引渡しの日から1年が経過した時点で土壤汚染を発見して直ちにAに通知した。Aが当該土壤汚染があることを重大な過失なく知らなかった場合、Aが宅地建物取引業者であるか否かによって、Bが損害賠償を請求できるか否かの結論が異なる。

（本試験 2025年 問10 出題）

問11 AがBとの間で、A所有の甲土地につき建物の所有を目的として一時使用目的ではない賃貸借契約（以下この問において「本件契約」という。）を締結する場合に関する次の記述のうち、借地借家法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- ① 甲土地にBが賃借権の登記をしなくても、Bの配偶者であるCを所有者として登記されている建物が甲土地上に存在する場合には、甲土地がAからDに売却されても、BはDに対して甲土地に賃借権を有していることを主張できる。
- ② 本件契約の存続期間が50年であり、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がない旨を定める場合、一定期間地代を減額せず、その期間は地代の減額請求ができない旨の特約を有効に定めることができる。
- ③ 本件契約が専らBの事業の用に供する建物の所有を目的とし、存続期間が50年である場合、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がない旨、並びにBが借地借家法第13条の規定による建物の買取りの請求をしない旨の特約を書面で有効に定めることができる。
- ④ 本件契約が公正証書によって行われていれば、専らBの居住の用に供する建物の所有を目的とし、存続期間を20年と定めていても、Aは正当事由があれば、20年が経過した時点で遅滞なく異議を述べて更新を拒絶することができる。

（本試験 2025年 問11 出題）

問12 Aを賃貸人、Bを賃借人とする甲建物の賃貸借契約（定期建物賃貸借契約及び一時使用目的の建物の賃貸借契約を除く。以下この問において「本件契約」という。）に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。

- ① 本件契約が期間の定めがないものである場合において、A又はBから相手方に対して解約の申入れをしたときは、当該申入れの日から6か月を経過することによって、本件契約は終了する。
- ② 本件契約が期間を2年とするものである場合において、A及びBのいずれも期間の満了の1年前から6か月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知をしなかったときは、本件契約は、期間を2年として、従前の契約と同一の条件で更新されたものとみなされる。
- ③ A B間において、造作買取請求権は行使しない旨の特約があった場合、この特約は有効である。
- ④ 本件契約が借地借家法第39条に規定する取壊し予定の建物の賃貸借であり、甲建物を取り壊すこととなる時に本件契約が終了する旨の特約を定める場合、本件契約は、公正証書によってしなければならない。

（本試験 2025年 問12 出題）

問13 建物の区分所有等に関する法律に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- ① 共用部分は、原則として区分所有者全員の共有に属するが、規約で別段の定めをすることを妨げず、管理者であっても、規約に特別の定めがあるときは、共用部分を所有することができる。
- ② 共用部分の持分の割合について、各共有者の共用部分の持分は、規約で別段の定めをしない限り、その有する専有部分の床面積の割合による。
- ③ 集会の議事については、議長は、書面又は電磁的記録により、議事録を作成しなければならないが、当該議事録には議事の経過の要領及びその結果を記載し、又は記録しなければならないとされているが、当該議事録が書面で作成されているときは、議長及び集会に出席した区分所有者全員がこれに署名しなければならない。
- ④ 区分所有者が、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、区分所有者の共同の利益のため、その行為を停止し、その行為の結果を除去し、又はその行為を予防するため必要な措置を執ることを請求することができる。

(本試験 2025年 問 13 出題)

問14 不動産の登記に関する次の記述のうち、不動産登記法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- ① 登記官は、一筆の土地の一部が別の地目となったときであっても、職権でその土地の分筆の登記をすることができない。
- ② 登記事項証明書の交付の請求は、請求情報を電子情報処理組織を使用して登記所に提供する方法によりすることができる。
- ③ 権利に関する登記の申請は、法令に別段の定めがある場合を除き、登記権利者及び登記義務者が共同してしなければならない。
- ④ 建物の合併の登記は、表題部所有者又は所有権の登記名義人以外の者は、申請することができない。

(本試験 2025年 問 14 出題)

問15 都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- ❶ 風致地区は、都市の風致を維持するため定める地区であり、当該地区内における建築物の建築について、政令の定める基準に従い、地方公共団体の条例で、都市の風致を維持するため必要な規制をすることができる。
- ❷ 特定街区は、市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区について、その街区内における建築物の容積率並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定める街区である。
- ❸ 近隣商業地域は、近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域である。
- ❹ 生産緑地地区は、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地区である。

(本試験 2025年 問 15 出題)

問16 都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。ただし、この問において条例による特別の定めはないものとし、「都道府県知事」とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市及び施行時特例市にあってはその長をいうものとする。

- ❶ 市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域において行う、学校教育法に規定する学校の新築については、都道府県知事の許可が不要である。
- ❷ 開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいい、ゴルフコースの建設は開発行為にはあたらない。
- ❸ 区域区分が定められていない都市計画区域において、商業施設の建築の用に供する目的で行う 4,000㎡の開発行為は都道府県知事の許可が不要である。
- ❹ 自己の居住の用に供する住宅の建築を目的として行う開発行為以外の開発行為にあっては、原則として開発区域内に建築基準法に規定する災害危険区域内の土地を含んではならない。

(本試験 2025年 問 16 出題)

問17 建築基準法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- ① 建築主は、建築確認が必要な建築物を建築しようとする場合は、当該建築物の計画を建築基準法令の規定に適合させるだけでなく、建築基準法令の規定以外の宅地造成及び特定盛土等規制法などの建築基準関係規定にも適合するものであることについて確認を受ける必要がある。
- ② 建築主は、2階建ての木造住宅を新築しようとする場合は、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定に適合するものであることについて、確認を受け、確認済証の交付を受ける措置が必要となるが、当該住宅の大規模の修繕をしようとする場合には、当該措置は不要である。
- ③ 延べ面積が1,000㎡を超える木造建築物は、その外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造としなければならない。
- ④ 高さ1 m以下の階段の部分には、手すりを設けなくてもよい。

(本試験 2025年 問17 出題)

問18 次の記述のうち、建築基準法（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 都市再生特別地区内においては、建築物の容積率、建蔽率及び建築面積は当該地区に関する都市計画において定められた内容に適合するものでなければならないが、その高さは法第56条の高さの制限に関する規定に適合させる必要がある。
- ② 2階建てかつ床面積1,000㎡の飲食店は、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、工業専用地域及び田園住居地域に建築することができない。
- ③ 特定行政庁による認可を受けて公告された建築協定は、その後、当該協定の土地の所有者等の全員で合意したときに限り、その公告のあった日以後において当該建築協定区域内の土地の所有者等となった者に対しても効力が及ぶこととなる。
- ④ 建築物のエネルギー消費性能の向上のため必要な外壁等に関する工事を行う場合、公益性が高いことから特定行政庁の許可を受けることなく、法第52条の規定による容積率の限度を超えることができる。

(本試験 2025年 問18 出題)

問19 宅地造成及び特定盛土等規制法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、この問において「都道府県知事」とは、地方自治法に基づく指定都市及び中核市にあってはその長をいうものとし、地方自治法に基づく施行時特例市に係る経過措置については考慮しないものとする。

- ① 工事主は、特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等又は土石の堆積に関する政令で定める規模の工事の許可の申請をするときは、あらかじめ、主務省令で定めるところにより、特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の施行に係る土地の周辺地域の住民に対し、説明会の開催その他の当該特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の内容を周知させるため必要な措置を講じなければならない。
- ② 宅地造成等工事規制区域内の土地の工事主又は工事施行者は、宅地造成等に伴う災害が生じないように、その土地を常時安全な状態に維持するように努めなければならない。
- ③ 都道府県知事は、宅地造成等工事規制区域内の土地について、宅地造成等に伴う災害の防止のために必要があると認める場合においては、その土地の所有者、管理者、占有者、工事主又は工事施行者に対して、擁壁等の設置等の必要な措置をとることを勧告することができる。
- ④ 宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成等に関する工事の許可を受けた工事主は、当該許可に係る土地の見やすい場所に、主務省令で定めるところにより、氏名又は名称その他の主務省令で定める事項を記載した標識を掲げなければならない。

(本試験 2025年 問 19 出題)

問20 土地区画整理法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- ① 個人施行者は、その者以外に換地計画に係る区域内の宅地を所有する者（当該宅地の所有権について施行者に対抗することができない者を除く。）がある場合においては、換地計画について認可を申請しようとするときは、これらの者の同意を得なければならない。
- ② 国又は地方公共団体の所有する土地以外であって道路の用に供している土地については、土地区画整理事業の施行により当該道路に代わるべき道路が設置され、その結果、当該道路が廃止される場合等においては、換地計画において、当該土地について換地を定めないのである。
- ③ 従前の宅地の所有者及びその宅地について使用収益権を有する者が、仮換地について使用又は収益を開始することができる日を別に定められたため、従前の宅地について使用し、又は収益することができなくなったことにより損失を受けた場合においては、施行者は、その損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならない。
- ④ 仮換地の指定があった日後、土地区画整理事業の施行による施行地区内の土地及び建物の変動に係る登記がされるまでの間は、登記の申請人が確定日付のある書類によりその指定前に登記原因が生じたことを証明した場合を除き、施行地区内の土地及び建物に関しては他の登記をすることができない。

（本試験 2025年 問 20 出題）

問21 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、誤っているものはどれか。

- ① 市街化区域外にある農地の転用の申請に係る事業が住宅の用に供される土地の造成だけを目的としている場合、申請に係る農地の全てを住宅の用に供することが確実に認められないときには、法第4条第1項又は法第5条第1項の許可を受けることができない。
- ② 仮設工作物を設置するため、市街化区域外にある農地の所有権を取得しようとする場合には、法第5条第1項の許可を受けることができない。
- ③ 農地の賃貸借は、その登記がなくても、農地の引渡しがあったときは、これをもってその後その農地について所有権を取得した第三者に対抗することができる。
- ④ 法人の代表者が、その法人の業務に関し、法第4条第1項又は法第5条第1項の規定に違反して農地の転用をした場合には、その代表者が罰せられるほか、その法人も300万円以下の罰金刑が科せられる。

（本試験 2025年 問 21 出題）

問22 国土利用計画法第23条の届出（以下この問において「事後届出」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- ① 市街化区域内においてAが所有する面積3,500㎡の土地について、Bが2,000㎡、Cが1,500㎡とそれぞれ分割して購入した場合、B及びCはともに事後届出を行わなければならない。
- ② 都市計画区域外においてDが所有する面積12,000㎡の土地について、Eが担保権の実行による競売を通じて所有権を取得した場合、Eは事後届出を行わなければならない。
- ③ Fが、自ら所有する市街化調整区域内の7,000㎡の土地について、宅地建物取引業者Gと売買契約を締結した場合には、Gは契約を締結した日から1か月以内に事後届出を行う必要がある。
- ④ 市街化区域内に所在する一団の土地である甲土地（面積1,200㎡）と乙土地（面積1,300㎡）について、甲土地については売買によって所有権を取得し、乙土地については対価の授受を伴わず賃借権の設定を受けたHは、事後届出を行う必要はない。

（本試験 2025年 問 22 出題）

問23 土地の売買による所有権の移転登記等に係る登録免許税の税率の軽減措置に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- ① この税率の軽減措置は、地目が雑種地となっている土地の売買による所有権の移転登記についても適用される。
- ② この税率の軽減措置の適用対象となる土地は、その価額が1,000万円未満のものに限られる。
- ③ この税率の軽減措置は、法人が土地の売買による所有権の移転登記を受ける場合には適用されない。
- ④ この税率の軽減措置の適用対象となる土地は、その面積が1,000㎡未満のものに限られる。

(本試験 2025年 問 23 出題)

問24 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 住宅用地のうち小規模住宅用地（200㎡以下）に対して課する固定資産税の課税標準は、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の3分の1の額である。
- ② 市町村長は、納税義務者等の求めに応じ、法令で定めるところにより固定資産課税台帳を閲覧に供しなければならない。ただし、当該部分に記載されている住所が明らかにされることにより人の生命又は身体に危害を及ぼすおそれがある場合、当該住所を削除する等の措置を講じたもの又はその写しを閲覧に供することができる。
- ③ 市町村は、土地、家屋又は償却資産に対して課する固定資産税額が、土地にあっては30万円、家屋にあっては20万円、償却資産にあっては150万円に満たない場合においては、原則として固定資産税を課することができない。
- ④ 固定資産税は、固定資産の所有者として、登記簿又は土地補充課税台帳若しくは家屋補充課税台帳に所有者として登記又は登録されている者に対して課されるため、所有者として登記又は登録されている個人が賦課期日前に死亡している場合、固定資産課税台帳に新たな所有者が登録されていなければ何人に対しても固定資産税を課することはできない。

(本試験 2025年 問 24 出題)

問25 不動産の鑑定評価に関する次の記述のうち、不動産鑑定評価基準によれば、誤っているものはどれか。

- ① 価格形成要因のうち個別的要因とは、一般経済社会における不動産のあり方及びその価格の水準に影響を与える要因をいい、自然的要因、社会的要因、経済的要因及び行政的要因に大別される。
- ② 収益還元法は、賃貸用不動産又は賃貸以外の事業の用に供する不動産の価格を求める場合に特に有効な手段であり、自用の不動産であっても賃貸を想定することにより適用される。
- ③ 原価法における減価修正の方法としては、耐用年数に基づく方法と、観察減価法の2つの方法があり、これらは併用するものとする。
- ④ 対象建築物に関する工事が完了していない場合でも、当該工事の完了を前提として鑑定評価を行うことがある。

(本試験 2025年 問 25 出題)

問26 宅地建物取引業者 A（消費税課税事業者）及び宅地建物取引業者 B（消費税課税事業者）が受領した報酬に関するアからウの記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、誤っているものを全て掲げたものは 1 から 4 のうちどれか。なお、代理、媒介に当たり、広告の依頼は行われていないものとする。

ア A が単独で貸主と借主の双方から店舗用建物の貸借の媒介の依頼を受け、1 か月の借賃 24 万円（消費税等相当額を含まない。）、権利金 1,400 万円（権利設定の対価として支払われるもので、返還されないものをいい、消費税等相当額を含まない。）の賃貸借契約を成立させ、依頼者の双方からそれぞれ 52 万 8,000 円を報酬として受領したことは、宅地建物取引業法に違反する。

イ 現に長期間にわたって居住の用、事業の用その他の用途に供されておらず、かつ将来にわたり居住の用、事業の用その他の用途に供される見込みがない宅地（1 か月の借賃 5 万円。消費税等相当額を含まない。）について、A は貸主から代理を依頼され、B は借主から代理を依頼され、賃貸借契約が成立したので、A は貸主から 4 万円を、B は、代理の依頼を受けるに当たって、報酬が借賃の 1.1 か月分を超えることについて借主から承諾を得たうえで、借主から 7 万円を報酬として受領したことは、宅地建物取引業法に違反しない。

ウ A は売主から媒介の依頼を、B は買主から媒介の依頼を、それぞれ受けて、代金 200 万円（消費税等相当額を含み、土地代金は 90 万円である。）の土地付建物の売買契約を成立させた場合に、依頼者と宅地建物取引業者との間であらかじめ報酬の額を定めていなかったときは、売主は A に対して少なくとも 10 万 4,500 円、買主は B に対して少なくとも 10 万 4,500 円を支払わなければならない。

- ① ア、イ
- ② イ、ウ
- ③ ア、ウ
- ④ ア、イ、ウ

（本試験 2025 年 問 26 出題）

問27 宅地建物取引業者が行う宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明及び重要事項説明書の交付に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。
ただし、説明の相手方は宅地建物取引業者ではないものとする。

- ① 宅地建物取引業者は、区分所有建物の売買の媒介を行う場合に、当該一棟の建物及びその敷地の管理が法人に委託されているときは、その委託を受けている法人の商号又は名称及び主たる事務所の所在地を説明しなければならない。
- ② 宅地建物取引業者は、自身が売主となる場合に、重要事項説明書の交付に当たり、専任の宅地建物取引士をして当該書面に記名させなければならないが、また、買主にも当該書面に記名させなければならない。
- ③ 宅地建物取引業者は、重要事項を説明する際には、宅地建物取引業者の事務所において行わなければならない。
- ④ 宅地建物取引業者は、自身が売主となる場合であっても、買主に対して、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、その内容を説明しなければならない。

(本試験 2025年 問 27 出題)

問28 宅地建物取引業者の業務に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

ア 自ら売主として販売する宅地又は建物の広告に取引態様の別を明示しなかった場合は、罰則の対象とはならないが監督処分の対象となり、宅地又は建物の規模について著しく事実と相違する表示をした場合は、罰則の対象にも監督処分の対象にもなる。

イ 自ら売主として土地付建物の売買契約を締結しようとする場合、当該土地の上に建てようとする建物が建築確認申請前であっても、広告することはできるが、建築確認を受けるまで、契約を締結することはできない。

ウ 宅地建物取引業者は、自ら売主として、宅地建物取引業者である買主との間で、自ら所有しない造成前の宅地の売買契約を締結するためには、法第41条の規定による手付金等の保全措置を講じ、かつ、売主である宅地建物取引業者が当該宅地を取得する契約を締結しなければならない。

エ 宅地建物取引業者は、宅地の売買の専属専任媒介契約を締結した場合、当該媒介契約締結の日から5日以内（休業日を除く。）に、当該宅地について指定流通機構に所定の事項を登録しなければならない。

- ① 一つ
- ② 二つ
- ③ 三つ
- ④ なし

（本試験 2025年 問 28 出題）

問29 宅地建物取引業者 A が宅地建物取引業法第 37 条の規定により交付すべき書面（以下この問において「37 条書面」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 が媒介により事業用宅地の賃貸借契約を成立させた場合、37 条書面を交付しなければならないが、契約の当事者 B が宅地建物取引業者であるときは、交付する必要はない。
- ② A が自ら売主として C と既存の建物の売買契約を締結した場合、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項を 37 条書面に記載しなければならない。
- ③ A が D を売主とし E を買主とする宅地の売買契約を媒介した場合、天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがないときは、定めがない旨を 37 条書面に記載しなければならない。
- ④ A が自ら売主として F と建物の売買契約を締結した場合、代金についての金銭の貸借のあっせんに関する定めがある場合における当該あっせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置については、37 条書面に記載する必要はない。

（本試験 2025 年 問 29 出題）

問30 いずれも宅地建物取引業者であるA社、B社及びC社（以下この問において「売主ら」という。）が、分譲マンションを共同で建築、販売することとなり、建築確認を受けた後、工事完了前にその一室を5,000万円宅地建物取引業者ではない個人である買主に売却しようとする場合に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）に違反するものはいくつあるか。

ア 売主らは、共同する全社が各個に重要事項説明を実施すると、かえって買主を混乱させると考え、買主の了解を得た上で、A社1社を幹事社とし、A社の宅地建物取引士が単独で重要事項説明書に記名のうえ、買主に交付し説明を行った。

イ 売主らは、A社の事務所において買主から買受けの申込みを受け、売買契約を締結したが、売主らは当該売買契約には法第37条の2の規定に基づくいわゆるクーリング・オフの適用はないと判断し、クーリング・オフについて買主に告げる書面の交付は行わなかった。

ウ 売主らは、当該物件については、重要事項説明の時点では共用部分に関する規約が案であるので、買主の了解を得た上で、契約締結後に決定した規約を交付することとし、重要事項説明書への記載は省略した。

エ 売主らは買主から手付金500万円を受領することとしたが、手付金の保全措置を講じる必要はないと判断し、手付金保全措置の概要について重要事項説明書への記載は省略した。

- ① 一つ
- ② 二つ
- ③ 三つ
- ④ 四つ

（本試験 2025年 問30 出題）

問31 次の記述のうち、宅地建物取引業法により禁止されている行為が含まれているものはいくつあるか。

ア 宅地建物取引士が、マンション販売の勧誘を電話で行うにあたり、まず、契約締結について勧誘する目的である旨を告げ、自分の名前は名乗らず、自身の勤務する宅地建物取引業者の名称及び免許番号を伝え、勧誘を行った。

イ 宅地建物取引業者が、賃貸マンションの媒介で入居申込者から申込みを受け付けたところ、当該マンションのオーナーからの審査回答待ちとなった。その後、入居申込者が、申込みを撤回したい旨電話で伝え、当該宅地建物取引業者の従業員から声を荒げ「撤回をするなら、とりあえず事務所まで来てくれないと困る」と怒鳴られ、面会を強要された。申込者はその言動に不安を覚えたため、事務所に赴いて、申込みの撤回を申し出たところ、申込みの撤回が了承された。

ウ 宅地建物取引業者が、一時的にアルバイトを雇って、マンション販売の広告チラシの配布を行わせることとしたほか、契約書の作成業務も補助的に行わせるため、従業者証明書をその者に発行し、それらの業務を行わせた。ただし、そのアルバイトはマンション販売の広告チラシの配布の際には、従業者証明書を携帯していなかった。

エ マンションの販売の勧誘における説明において、宅地建物取引士は、日当たりのよいマンションの購入希望者に対して、「マンション南側の月極駐車場は出来たばかりであり、将来にわたりそこにマンションなどの高層の建物が建つ予定は全くない」と説明し、購入希望者から購入申込みを受け付けた。

- ① 一つ
- ② 二つ
- ③ 三つ
- ④ 四つ

(本試験 2025年 問 31 出題)

問32 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はないBとの間でマンション（代金4,000万円）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（以下この問において「法」という。）の規定に違反しないものはどれか。

- ① Aは、建築工事完了前のマンションの売買契約を締結する際にBから手付金200万円を受領し、さらに建築工事中に200万円を中間金として受領した後、当該手付金と中間金について法第41条に定める保全措置を講じた。
- ② Aは、建築工事完了後のマンションの売買契約を締結する際に、法第41条の2に定める保全措置を講じることなくBから手付金400万円を受領した。
- ③ Aは、建築工事完了前のマンションの売買契約を締結する際にBから手付金500万円を受領したが、Bに債務不履行がないにもかかわらず当該手付金500万円を返還して、契約を一方的に解除した。
- ④ Aは、建築工事完了後のマンションの売買契約を締結する際に、当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の予定額を1,000万円とする特約を定めた。

（本試験 2025年 問 32 出題）

問33 宅地建物取引業者Aが行う業務に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、誤っているものはいくつあるか。なお、この問において「37条書面」とは、同法第37条の規定により交付すべき書面をいうものとする。

- ア** 建物の賃貸借の媒介をするAは、当該建物の引渡しの時期について、重要事項説明書に記載して説明する必要はないが、37条書面には記載しなければならない。
- イ** Aは、自ら売主として建物を売却する場合、重要事項説明書に記載しなければならない契約の解除に関する事項については、契約に定めがなくても37条書面に全て記載しなければならない。
- ウ** Aは、売主を代理して、抵当権が登記されている建物を売却する場合、買主に交付する37条書面だけでなく、売主に交付する37条書面についても、当該抵当権の内容を記載しなければならない。
- エ** 建物の賃貸借の媒介をするAは、37条書面を交付するに当たり、宅地建物取引士をして、その内容を説明させなければならない。

- ① 一つ ② 二つ ③ 三つ ④ 四つ

（本試験 2025年 問 33 出題）

問34 宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」という。）に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

ア A社の政令で定める使用人Bは、刑法第234条（威力業務妨害）の罪により、拘禁刑2年、執行猶予2年の刑に処せられた後、A社を退任し、新たにC社の政令で定める使用人に就任した。Bの執行猶予期間が満了していない場合に、C社が免許を申請しても、免許を受けることができない。

イ D社は、不正の手段により免許を取得したことによる免許の取消処分に係る聴聞の期日及び場所が公示された日から当該処分がなされるまでの間に、宅地建物取引業法第11条の規定による廃業の届出をした。その廃業に相当の理由がなかった場合、当該公示の日の40日前にD社の取締役を退任したEは、当該届出から5年経過しなければ、免許を申請しても免許を受けることができない。

ウ 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あるFの法定代理人であるGが、刑法第206条（現場助勢）の罪により罰金の刑に処せられている場合、その刑の執行が終わった日から5年を経過していなくても、Fは免許を申請すれば免許を受けることができる。

エ H社の政令で定める使用人Jは、裁判所へJ自身の破産申し立てを行った後、H社を退任し、裁判所から破産手続の開始決定を受けるまでの間に、新たにK社の政令で定める使用人に就任した。その後、Jが復権を得た場合、その日から5年を経過しなくても、K社が免許を申請すれば、免許を受けることができる。

- ① 一つ
- ② 二つ
- ③ 三つ
- ④ 四つ

（本試験 2025年 問34 改題）

問35 宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）の営業保証金に関する次の記述のうち、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 は宅地建物取引業保証協会の社員ではないものとする。

- ① 免許の有効期間満了の際、A が営業保証金を取り戻そうとする場合には、供託した営業保証金につき還付を受ける権利を有する者に対し、6 か月を下らない一定期間内に申し出るべき旨を官報に公告しなければならない。
- ② A が営業保証金を供託する場合において、金銭と有価証券を併用して供託することができるが、従たる事務所を設置したときの営業保証金については、金銭のみをもって供託しなければならない。
- ③ A は、事業の開始後新たに乙県に従たる事務所を設置したときは、従たる事務所の最寄りの供託所に営業保証金を供託し、その供託物受入の記載のある供託書の写しを添付して、その旨を甲県知事に届け出なければならない。
- ④ A の設置した支店において A と宅地建物取引業に関する取引をした者は、その取引により生じた債権に関し、500 万円を限度としてその債権の弁済を受ける権利を有する。

（本試験 2025年 問 35 出題）

問36 宅地建物取引業者 A の業務に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、禁止されているものはいくつあるか。

- ア** A の従業者は、電話により B に投資用マンションの購入の勧誘を行った際、B から「A から購入する意思は一切無いので、今後電話を含め勧誘はしないでほしい。」と告げられたが、その翌日、B に対し、再度の勧誘を行った。
- イ** 建物の購入希望者から「契約の締結についてしばらく考えさせてほしい。」という申し出があったので、A の従業者は、他に買い手がいないにもかかわらず、「他に買い手がいるので、今日中しか契約の締結はできない。」と当該購入希望者に告げた。
- ウ** A の従業者は、建物の購入希望者に対して、長時間にわたり契約の締結をするための勧誘を行い、当該購入希望者を困惑させた。
- エ** 建物の売買を媒介している A の従業者は、手持ち資金がない購入希望者に対して「手付金は当社が貸し付けるので後から返してくれば構わない。」と告げて、契約の締結を誘引したが、契約には至らなかった。

- ① 一つ ② 二つ ③ 三つ ④ 四つ

（本試験 2025年 問 36 出題）

問37 宅地建物取引業者が行う宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、説明の相手方は宅地建物取引業者ではないものとする。

- ① 建物の貸借の媒介を行う場合、当該建物が都市計画法の準防火地域内にあり、建築基準法第61条第1項に基づく建物の構造に係る制限があるときは、その概要を説明しなければならない。
- ② マンションの分譲を行う場合、建物の区分所有等に関する法律第2条第3項に規定する専用部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定めが案の段階であるときは、説明する必要はない。
- ③ 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、授受の目的及び保管方法を説明しなければならない。
- ④ 鉄筋コンクリート造の既存の共同住宅の販売を行う場合、宅地建物取引業法第34条の2第1項第4号に規定する建物状況調査を1年6か月前に実施したときは、建物状況調査を実施したこと、その結果の概要について説明しなくてはならない。

(本試験 2025年 問 37 出題)

問38 宅地建物取引業者Aが行う業務に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、誤っているものはいくつあるか。

- ア** Aは、宅地又は建物の売買に関する広告をする際に取引態様の別を明示した場合、当該広告を見た者から売買に関する注文を受けたときは、改めて取引態様の別を明示する必要はない。
- イ** Aは、宅地の売買に関する広告をするに当たり、当該宅地の形質について、実際のものよりも著しく優良であると人を誤認させる表示をした場合、当該宅地に関する注文がなく、売買が成立しなかったときであっても、監督処分及び罰則の対象となる。
- ウ** Aは、複数の区画がある宅地の売買について、数回に分けて広告をする予定でいる場合、最初に行う広告に取引態様の別を明示すれば足り、それ以降は明示する必要はない。
- エ** Aは、建物の貸借の媒介において、依頼者の依頼によらない広告をした場合、国土交通大臣の定める報酬限度額となる媒介報酬のほか、当該広告の料金に相当する額を受領できる。

- ① 一つ ② 二つ ③ 三つ ④ 四つ

(本試験 2025年 問 38 出題)

問39 宅地建物取引業者Aが、BからB所有の中古住宅の売却について媒介の依頼を受けた場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

- ① AがBとの間で専属専任媒介契約を締結し、Bから「売り出し中であることを秘密にしておきたいので指定流通機構への登録はしないでほしい」旨の申出があった場合、Aは、そのことを理由に登録をしなかったとしても法に違反しない。
- ② Aは、Bとの間で有効期間を1か月とする専属専任媒介契約を締結する際、「Bが媒介契約を更新する旨を申し出ない場合は、有効期間満了により自動更新するものとする」旨の特約は有効である。
- ③ AがBと一般媒介契約を締結したときは、法第34条の2第1項の規定に基づき交付すべき書面に、宅地建物取引士をして記名させなければならない。
- ④ AがBとの間で専属専任媒介契約を締結した場合、Aは、当該中古住宅の取引の申込みの受付に関する状況を指定流通機構に登録しなければならない。

（本試験 2025年 問 39 出題）

問40 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として、宅地建物取引業者Bの媒介により、宅地建物取引業者ではない買主Cとの間で宅地の売買契約を締結した場合、宅地建物取引業法第37条の2の規定に基づくいわゆるクーリング・オフに関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- ア** Cは、Bの事務所で買受けの申込みを行い、その3日後に、Cの自宅近くの喫茶店で売買契約を締結した場合、クーリング・オフによる契約の解除はできない。
- イ** AとCの間で、クーリング・オフによる契約の解除に関し、Cは契約の解除の書面をクーリング・オフの告知の日から起算して8日以内にAに到達させなければ契約を解除することができない旨の特約を定めた場合、当該特約は無効である。
- ウ** Cは、Bからの提案によりCの自宅で買受けの申込みを行ったが、クーリング・オフについては告げられず、その10日後に、Aの事務所で売買契約を締結した場合、クーリング・オフによる契約の解除はできない。
- エ** クーリング・オフについてCに告げる書面には、Aの商号又は名称及び住所並びに免許証番号を記載しなければならないが、Bの商号又は名称及び住所並びに免許証番号の記載は必要ない。

- ① 一つ ② 二つ ③ 三つ ④ なし

（本試験 2025年 問 40 出題）

問41 宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」という。）に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

- ① 宅地建物取引業者A（甲県知事免許）が免許を受けてから1年以内に事業を開始しないときは、甲県知事は免許を取り消さなければならない。
- ② 宅地建物取引業者B（甲県知事免許）が株主総会の決議により解散した場合、Bを代表する役員であった者は、その旨を当該解散の日から60日以内に甲県知事に届け出なければならない。
- ③ 宅地建物取引業者ではないCが甲県に本店を、乙県に支店をそれぞれ有する場合で、乙県の支店のみで新たに宅地建物取引業を営もうとするときは、Cは乙県知事の免許を受けなければならない。
- ④ 宅地建物取引業者D（甲県知事免許）は、甲県の事務所を廃止し、乙県内で新たに事務所を設置して宅地建物取引業を営もうとする場合、甲県知事へ廃業の届出を行うとともに、乙県知事への免許換えの申請を行わなければならない。

（本試験 2025年 問 41 出題）

問42 宅地建物取引士に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。なお、この問において、宅地建物取引士は、事務の禁止の処分を受けていないものとする。

- ア** 二つ以上の都道府県において宅地建物取引士資格試験に合格した者は、当該試験を行った都道府県のうち試験日が遅い都道府県知事の登録以外を受けることができない。
- イ** 宅地建物取引士は、その登録している勤務先の名称に変更があった場合、登録を受けている都道府県知事に、変更の登録の申請とあわせて、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。
- ウ** 宅地建物取引士は、宅地建物取引士証が効力を失ったときは、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返納しなければならない。
- エ** 宅地建物取引士は、登録を受けている都道府県知事の管轄する都道府県以外の都道府県に所在する宅地建物取引業者の事務所の業務に従事しているときは、登録の移転の申請をすることができる。

- ① 一つ ② 二つ ③ 三つ ④ 四つ

（本試験 2025年 問 42 出題）

問43 宅地建物取引業者が行う宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。なお、説明の相手方は宅地建物取引業者ではないものとする。

ア 自らを委託者とする宅地又は建物に係る信託の受益権の売主となる場合、相手方に金融商品取引法第2条第10項に規定する目論見書を交付し、宅地建物取引業法第35条第3項の規定に基づき説明すべき事項のすべてが当該目論見書に記載されているときは、重要事項説明書の交付及び説明を省略することができる。

イ 建物の貸借の媒介を行う場合、当該建物が建築工事の完了前のものであるときは、その完了時における当該建物の主要構造部、内装及び外装の構造又は仕上げ並びに設備の設置及び構造について説明しなければならない。

ウ 建物の貸借の媒介を行う場合、敷金その他いかなる名義をもって授受されるかを問わず、契約終了時において精算することとされている金銭の精算に関する事項を説明しなければならない。

エ 宅地の売買の媒介を行う場合、当該宅地が津波防災地域づくりに関する法律第21条第1項により指定された津波防護施設区域内にあるときは、同法第23条第1項の規定による制限の概要について説明しなければならない。

- ① 一つ
- ② 二つ
- ③ 三つ
- ④ 四つ

(本試験 2025年 問 43 出題)

問44 宅地建物取引業者は、犯罪による収益の移転防止に関する法律第2条第2項の特定事業者に該当するが、宅地建物取引業者Aの行為に関する次の記述のうち、同法に違反するものはどれか。

- ① Aは、土地付建物の売買を行うに際して、当該売買契約の相手方である買主が自然人であったので、氏名、住居、生年月日、取引を行う目的及び職業について、確認した。
- ② Aは、価額が5,000万円の土地付建物の売買を行ったとき、直ちに、一定の方法により、当該売買契約の相手方である買主の確認記録を検索するための事項、当該取引の期日及び内容その他の事項に関する記録を作成して保存していたが、当該取引の行われた日から5年経過したので、当年度末に当該記録を廃棄した。
- ③ Aは、土地付建物の売買契約の相手方である買主から収受した代金について犯罪により得た収益であるとの疑いがあったので、速やかに、所定の事項を行政庁に届け出た。
- ④ Aは、取引時確認、取引記録等の保存、疑わしい取引の届出等の措置を的確に行うため、顧客と実際に接する営業担当者に対する教育訓練を実施した。

(本試験 2025年 問 44 出題)

問45 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく住宅販売瑕疵担保保証金（以下この問において「保証金」という。）の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約（以下この問において「保険契約」という。）の締結に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- ① 宅地建物取引業者は、基準日から3週間を経過する日までの間において、当該基準日前15年間に自ら売主となる売買契約に基づき宅地建物取引業者ではない買主に引き渡した新築住宅（保険契約に係る新築住宅を除く。）について、保証金の供託をしていなければならない。
- ② 宅地建物取引業者は、自ら売主となる売買契約に基づき新築住宅を引き渡す場合だけでなく、新築住宅の売買の媒介をする場合においても、保証金の供託又は保険契約の締結をしなければならない。
- ③ 保険契約を締結している宅地建物取引業者は、新築住宅を引き渡した時から10年間、構造耐力上主要な部分の瑕疵によって生じた損害についてのみ当該保険契約に係る保険金を請求することができる。
- ④ 保険契約を締結している宅地建物取引業者及び当該業者が売主となっている新築住宅の買主は、指定住宅紛争処理機関に特別住宅紛争処理の申請をすることにより、当該新築住宅の売買契約に関する宅地建物取引業者と買主との間の紛争について、あっせん、調停又は仲裁を受けることができる。

（本試験 2025年 問 45 出題）

問46 独立行政法人住宅金融支援機構（以下この問において「機構」という。）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- ① 機構は、災害により住宅が滅失した場合におけるその住宅に代わるべき住宅の建設又は購入に係る貸付金について、一定の元金返済の据置期間を設けることができる。
- ② 機構は、証券化支援事業（買取型）において、債務者又は債務者の親族が居住する住宅のみならず、賃貸住宅の建設又は購入に必要な資金の貸付けに係る金融機関の貸付債権についても譲受けの対象としている。
- ③ 機構は、高齢者が自ら居住する住宅に対して行うバリアフリー工事に係る貸付けについて、貸付金の償還を高齢者の死亡時に一括して行うという制度を設けている。
- ④ 機構は、市街地の土地の合理的な利用に寄与する一定の建築物の建設に必要な資金の貸付けを業務として行っている。

（本試験 2025年 問 46 出題）

問47 宅地建物取引業者が行う広告に関する次の記述のうち、不当景品類及び不当表示防止法（不動産の表示に関する公正競争規約を含む。）の規定によれば、正しいものはどれか。

- ① 団地（一団の宅地又は建物をいう。）と駅との間の道路距離は、取引する区画のうち駅から最も近い区画（マンション及びアパートにあっては、駅から最も近い建物の出入口）を起点として算出した数値又は駅から最も遠い区画（マンション及びアパートにあっては、駅から最も遠い建物の出入口）を起点として算出した数値のいずれかを表示しなければならない。
- ② 新築分譲マンションを販売するに当たり、住戸により管理費の額が異なる場合であって、その全ての住宅の管理費を表示することが困難であるときは、最高額のみで表示することができる。
- ③ 物件の近くに新設される予定の駅等又はバスの停留所については、当該路線の運行主体が公表していれば、現に利用できるものではなくても新設予定時期を明示して表示することができる。
- ④ 道路距離 80 mにつき 1 分間を要するものとして、賃貸物件から最寄りの駅までの徒歩による所要時間を算出したところ 15 分 50 秒であった。この場合、当該所要時間を 15 分と表示してよい。

（本試験 2025年 問 47 出題）

問48 次の記述のうち、正しいものはどれか。【参考問題】

- ① 年次別法人企業統計調査（令和6年度。令和7年9月公表）によれば、令和6年度における不動産業の営業利益は8兆円を超えているが、前年度に比べ減少した。
- ② 建築着工統計調査報告（令和7年計。令和8年1月公表）によれば、令和7年の新設住宅着工戸数は、持家、分譲住宅のいずれにおいても前年に比べ減少した。
- ③ 令和8年地価公示（令和8年3月公表）によれば、令和7年1月以降の1年間の地価変動率は、三大都市圏平均では住宅地、商業地ともに上昇となったものの、地方圏平均では住宅地、商業地ともに下落となった。
- ④ 令和7年版土地白書（令和7年5月公表）によれば、土地取引について、売買による所有権の移転登記の件数でその動向を見ると、令和6年の全国の土地取引件数は200万件を超えており、前年に比べ大きく増加した。

※肢4については出題当時の数値のまま掲載しています。

（本試験 2025年 問48 改題）

問49 土地に関する次の記述のうち、最も不適当なものはどれか。

- ① 川沿いの低地に堆積している川が運んだ土砂は、重い構造物を支持できる。
- ② 砂州や砂丘には、粒径のそろった砂が堆積しており、地下水位が浅い箇所では、液状化しやすくなる。
- ③ 丘陵地は、山地ほど斜面の勾配がきつくなき、山地に比べ斜面崩壊は生じ難いといえる。
- ④ 台地は低地より古い時代に形成された地盤であり、一般に構造物を支持できる強度を有している。

（本試験 2025年 問49 出題）

問50 建物の構造と材料に関する次の記述のうち、最も不適当なものはどれか。

- ① 鋼材の素材の鋼は、鉄や炭素などの成分を含んでおり、炭素量が多いものほど、軟質で強度が小さい。
- ② 鋼材は、熱に弱く、さびやすいので、耐火や防錆^{せい}の処理を施す必要がある。
- ③ 鋼材は、強度が高く、粘りがあり、比較的小さな断面部材で荷重に耐えることができる。
- ④ 鋼材の素材の鋼の密度は、木材やコンクリートに比べて大きい。

(本試験 2025年 問 50 出題)