令和８年（2026 年）宅建無料模擬試験

令和８年度

問　　題

（無料版）

次の注意事項をよく読んでから、始めてください。

（注意事項）

１　問　　題

問題は、１（２）ページから 26 ページまでの 50 問です。
試験開始の合図と同時に、ページ数を確認してください。
乱丁や落丁があった場合は、直ちに試験監督員に申し出てください。

２　解　　答

解答は、解答用紙の「記入上の注意」に従って記入してください。
正解は、各問題とも一つだけです。
二つ以上の解答をしたもの及び判読が困難なものは、正解としません。

３　適用法令

問題の中の法令に関する部分は、令和８年度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。

問題番号	解答番号			
問 1	①	②	③	④
問 2	①	②	③	④
問 3	①	②	③	④
問 4	①	②	③	④
問 5	①	②	③	④
問 6	①	②	③	④
問 7	①	②	③	④
問 8	①	②	③	④
問 9	①	②	③	④
問 10	①	②	③	④
問 11	①	②	③	④
問 12	①	②	③	④
問 13	①	②	③	④
問 14	①	②	③	④
問 15	①	②	③	④
問 16	①	②	③	④
問 17	①	②	③	④
問 18	①	②	③	④
問 19	①	②	③	④
問 20	①	②	③	④
問 21	①	②	③	④
問 22	①	②	③	④
問 23	①	②	③	④
問 24	①	②	③	④
問 25	①	②	③	④

問題番号	解答番号			
問 26	①	②	③	④
問 27	①	②	③	④
問 28	①	②	③	④
問 29	①	②	③	④
問 30	①	②	③	④
問 31	①	②	③	④
問 32	①	②	③	④
問 33	①	②	③	④
問 34	①	②	③	④
問 35	①	②	③	④
問 36	①	②	③	④
問 37	①	②	③	④
問 38	①	②	③	④
問 39	①	②	③	④
問 40	①	②	③	④
問 41	①	②	③	④
問 42	①	②	③	④
問 43	①	②	③	④
問 44	①	②	③	④
問 45	①	②	③	④
問 46	①	②	③	④
問 47	①	②	③	④
問 48	①	②	③	④
問 49	①	②	③	④
問 50	①	②	③	④

↑ 必要に応じ、印刷してご活用ください ↑

実際に出題された過去問を組み替えた**無料版**となります。できるだけ皆さんが見たことのない問題になるよう過去 15 年よりも前、平成 22 年以前の問題を今の問題に合うよう改編し、難易度のバランスを考慮して「良い問題」を集めています（難問は省き、本試験よりやや易しめ）。

本番のつもりで、焦らず、いつも通り、時間を計り解いてみてください。最後の１問まで諦めず、今まで積み上げてきたものを出し切ってください。

試験時間は 120 分、目標ラインは【 36 点以上 】となります。

【問　１】意思無能力者又は制限行為能力者に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

１　意思能力を欠いている者が土地を売却する意思表示を行った場合、その親族が当該意思表示を取り消せば、取消しの時点から将来に向かって無効となる。

２　未成年者が土地を売却する意思表示を行った場合、親権者が当該意思表示を取り消せば、取消しの時点から将来に向かって無効となる。

３　成年被後見人が成年後見人の事前の同意を得て土地を売却する意思表示を行った場合、成年後見人は、当該意思表示を取り消すことができる。

４　被保佐人が保佐人の事前の同意を得て土地を売却する意思表示を行った場合、保佐人は、当該意思表示を取り消すことができる。

【問　２】Ａ、Ｂ及びＣが、持分を各３分の１とする甲土地を共有している場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

１　共有者の協議に基づかないでＡから甲土地の占有使用を承認されたＤは、Ａの持分に基づくものと認められる限度で甲土地を占有使用することができる。

２　Ａ、Ｂ及びＣが甲土地について、Ｅと賃貸借契約を締結している場合、ＡとＢが合意すれば、Ｃの合意はなくとも、賃貸借契約を解除することができる。

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

４　Ａ、Ｂ及びＣは、５年を超えない期間内は甲土地を分割しない旨の契約を締結することができる。

【問　３】ＡがＡ所有の甲土地の売却に関する代理権をＢに与えた場合における次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。なお、表見代理は成立しないものとする。

１　Ｂが死亡しても、Ｂの相続人はＡの代理人として有効に甲土地を売却することができる。

２　Ｂは、自らが選任及び監督するのであれば、Ａの意向にかかわらず、いつでもＣを復代理人として選任して売買契約を締結させることができる。

３　17 歳であるＢがＡの代理人として甲土地をＤに売却した後で、Ｂが 17 歳であることをＤが知った場合には、ＤはＢが未成年者であることを理由に売買契約を取り消すことができる。

４　Ｂが売主Ａの代理人であると同時に買主Ｅの代理人としてＡＥ間で売買契約を締結しても、あらかじめ、Ａ及びＥの承諾を受けていれば、この売買契約は有効である。

【問　４】ＡＢ間の不動産売買契約における売主Ａの責任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、Ａは宅地建物取引業者ではないものとする。

１　売買契約に、不動産が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合であってもＡがその不適合を担保すべき責任を全部免責する旨の特約が規定されていても、Ａがその不適合を知りながらＢに告げなかったときは、Ａは担保責任を負わなければならない。

２　Ｂが不動産が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないことを知った場合でも、その不適合により売買契約をした目的を達成することができないとまではいえないときは、Ａはその不適合を担保すべき責任を負わない。

３　Ｂが契約時に不動産に欠陥があることを知っていた場合には、Ａはその欠陥を担保すべき責任を負わない。

４　売買契約に、不動産が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任を追及できる期間について特約を設けていない場合、ＢがＡの担保責任を追及するときは、その不適合を知った時から１年以内に当該不適合についてＡに通知しなければならない。

【問　５】相隣関係に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

１　土地の所有者は、境界において障壁を修繕するために必要であれば、必要な範囲内で隣地の使用を請求することができる。

２　複数の筆の他の土地に囲まれて公道に通じない土地の所有者は、公道に至るため、その土地を囲んでいる他の土地を自由に選んで通行することができる。

３　土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越えても原則として竹木所有者の承諾なくその枝を切ることはできないが、隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、自らその根を切り取ることができる。

４　土地の所有者は、隣地の所有者と共同の費用で境界標を設置することができるが、その設置工事の費用は、両地の広さに関係なく等しい割合となる。

【問　６】Ａは、Ｂに対する貸付金債権の担保のために、当該貸付金債権額にほぼ見合う評価額を有するＢ所有の更地である甲土地に抵当権を設定し、その旨の登記をした。その後、Ｂはこの土地上に乙建物を築造し、自己所有とした。この場合、民法の規定及び判例によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

１　Ａは、Ｂに対し、乙建物の築造行為は、甲土地に対するＡの抵当権を侵害する行為であるとして、乙建物の収去を求めることができる。

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

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

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

【問　７】売買契約の解除に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

１　買主が、売主以外の第三者の所有物であることを知りつつ売買契約を締結し、売主が売却した当該目的物の所有権を取得して買主に移転することができない場合には、買主は売買契約の解除に加えて、損害賠償請求もできる。

２　売主が、買主の代金不払を理由として売買契約を解除した場合には、売買契約はさかのぼって消滅するので、売主は買主に対して損害賠償請求はできない。

３　買主が、抵当権が存在していることを知りつつ不動産の売買契約を締結し、当該抵当権の行使によって買主が所有権を失った場合には、買主は、売買契約の解除はできるが、売主に対して損害賠償請求はできない。

４　買主が、売主に対して手付金を支払っていた場合には、売主は、自らが売買契約の履行に着手するまでは、買主が履行に着手していても、手付金の倍額を買主に支払うことによって、売買契約を解除することができる。

【問　８】Ａは、土地所有者Ｂから土地を賃借し、その土地上に建物を所有してＣに賃貸している。ＡのＢに対する借賃の支払債務に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

１　Ｃは、借賃の支払債務に関して正当な利益を有しないので、Ａの意思に反して、債務を弁済することはできない。

２　Ａが、Ｂの代理人と称して借賃の請求をしてきた無権限者に対し債務を弁済した場合、その者に弁済受領権限があるかのような外観があり、Ａがその権限があることについて善意、かつ、無過失であるときは、その弁済は有効である。

３　Ａが、当該借賃を額面とするＡ振出しに係る小切手（銀行振出しではないもの）をＢに提供した場合、債務の本旨に従った適法な弁済の提供となる。

４　Ａは、特段の理由がなくとも、借賃の支払債務の弁済に代えて、Ｂのために弁済の目的物を供託し、その債務を免れることができる。

【問　9】Aは、自己所有の甲建物（居住用）をBに賃貸し、引渡しも終わり、敷金50万円を受領した。この場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

1　賃貸借が終了した場合、AがBに対し、社会通念上通常の使用をした場合に生じる通常損耗について原状回復義務を負わせることは、補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているなど、その旨の特約が明確に合意されたときでもすることができない。

2　Aが甲建物をCに譲渡し、所有権移転登記を経た場合、Bの承諾がなくとも、敷金が存在する限度において、敷金返還債務はAからCに承継される。

3　BがAの承諾を得て賃借権をDに移転する場合、賃借権の移転合意だけでは、敷金返還請求権（敷金が存在する限度に限る。）はBからDに承継されない。

4　甲建物の抵当権者がAのBに対する賃料債権につき物上代位権を行使してこれを差し押さえた場合においても、その賃料が支払われないまま賃貸借契約が終了し、甲建物がBからAに明け渡されたときは、その未払賃料債権は敷金の充当により、その限度で消滅する。

【問　10】遺言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　自筆証書遺言は、その内容をワープロ等で印字していても、日付と氏名を自署し、押印すれば、有効な遺言となる。

2　疾病によって死亡の危急に迫った者が遺言する場合には、代理人が2名以上の証人と一緒に公証人役場に行けば、公正証書遺言を有効に作成することができる。

3　未成年であっても、15歳に達した者は、有効に遺言をすることができる。

4　夫婦又は血縁関係がある者は、同一の証書で有効に遺言をすることができる。

【問　11】借地権に関する次の記述のうち、借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。

１　借地権の当初の存続期間中に借地上の建物の滅失があった場合で、借地権者が借地権設定者の承諾を得ないで残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときは、借地権設定者は地上権の消滅の請求又は土地の賃貸借の解約の申入れをすることができる。

２　借地権の当初の存続期間が満了する場合において、借地権者が借地契約の更新を請求したときに、建物がある場合は、借地権設定者が遅滞なく異議を述べたときでも、その異議の理由にかかわりなく、従前の借地契約と同一の条件で借地契約を更新したものとみなされる。

３　借地権の当初の存続期間中に借地上の建物の滅失があった場合、借地権者は地上権の放棄又は土地の賃貸借の解約の申入れをすることができる。

４　借地権の当初の存続期間が満了し借地契約を更新する場合において、当事者間でその期間を更新の日から10年と定めたときは、その定めは効力を生じず、更新後の存続期間は更新の日から20年となる。

【問　12】建物賃貸借契約（以下この問において「契約」という。）の終了に関する次の記述のうち、借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。なお、以下「正当事由」とは借地借家法第28条に定める正当事由をいう。

１　期間の定めのある建物賃貸借において、賃貸人が、期間満了の１年前から６月前までの間に、更新しない旨の通知を出すのを失念したときは、賃貸人に正当事由がある場合でも、契約は期間満了により終了しない。

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

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

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

【問　13】建物の区分所有等に関する法律（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

１　集会の招集の通知は、会日より少なくとも１週間前に発しなければならないが、この期間は規約で伸縮することができる。

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

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

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

【問　14】不動産の表示に関する登記についての次の記述のうち、誤っているものはどれか。

１　土地の地目について変更があったときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人は、その変更があった日から１月以内に、当該地目に関する変更の登記を申請しなければならない。

２　表題部所有者について住所の変更があったときは、当該表題部所有者は、その変更があった日から１月以内に、当該住所についての変更の登記を申請しなければならない。

３　表題登記がない建物（区分建物を除く。）の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から１月以内に、表題登記を申請しなければならない。

４　建物が滅失したときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人は、その滅失の日から１月以内に、当該建物の滅失の登記を申請しなければならない。

【問　15】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、正しいのはどれか。

１　Ａが所有する都市計画区域に所在する面積 6,000 ㎡の土地をＢに売却する契約を、Ａと、Ｂの売買契約の代理人であるＣが締結した場合、ＣはＣ名義により、事後届出を行う必要がある。

２　Ｄが所有する市街化調整区域に所在する面積 4,000 ㎡の農地をＥに売却する契約を、農地法第５条の許可を停止条件としてＤとＥが締結した場合、Ｅは事後届出を行う必要がある。

３　Ｆが所有する市街化区域に所在する面積 5,000 ㎡の一団の土地を分割して、1,500 ㎡をＧに、3,500 ㎡をＨに売却する契約をＦがそれぞれＧ及びＨと締結した場合、Ｇは事後届出を行う必要はないが、Ｈは事後届出を行う必要がある。

４　甲市が所有する市街化区域に所在する面積 3,000 ㎡の土地をＩに売却する契約を甲市とＩが締結した場合、Ｉは事後届出を行う必要がある。

【問　16】都市計画法の開発許可に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

１　市街化区域内の既に造成された宅地において、敷地面積が 1,500 ㎡の共同住宅を建築する場合は、当該宅地の区画形質の変更を行わないときでも、原則として開発許可を受けなければならない。

２　市街化区域内の山林において、土地区画整理事業（規模５ヘクタール）の施行として開発行為を行う場合は、原則として開発許可を受けなければならない。

３　区域区分が定められていない都市計画区域内の農地において、野球場を建設するため２ヘクタールの規模の開発行為を行う場合は、原則として開発許可を受けなければならない。

４　市街化調整区域内の農地において、農業を営む者がその居住用の住宅を建築するため開発行為を行う場合は、原則として開発許可を受けなければならない。

【問　17】都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

１　都道府県が都市計画区域を指定する場合には、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を市町村の行政区域に沿って指定しなければならない。

２　公衆の縦覧に供された都市計画の案について、関係市町村の住民及び利害関係人は、都市計画の案の公告の日から２週間の縦覧期間の満了の日までに、意見書を提出することができる。

３　都市計画施設の区域内において建築物の新築をしようとする者は、原則として都道府県知事の許可を受けなければならないが、階数が２以下の木造建築物で、容易に移転し、又は除却することができるものの新築であれば、許可が必要となることはない。

４　地区整備計画が定められている地区計画の区域内において建築物の建築を行う場合には、市町村長の許可が必要であり、市町村長は、地区計画の内容と建築行為の内容とが適合するとき許可をすることができる。

【問　18】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　防火地域内にある延べ面積が 150 ㎡の事務所の用に供する建築物は、準耐火建築物等としなければならない。

２　防火地域又は準防火地域内においては、建築物の屋根はすべて耐火構造又は準耐火構造としなければならない。

３　防火地域又は準防火地域内にある建築物で、外壁が耐火構造のものについては、その外壁を隣地境界線に接して設けることができる。

４　準防火地域内にある看板、広告塔で、建築物の屋上に設けるものは、その主要な部分を不燃材料でつくり、又はおおわなければならない。

【問　19】建築基準法（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

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

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

３　第二種中高層住居専用地域内における建築物については、北側斜線制限は適用されない。

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

【問　20】土地区画整理法における仮換地指定に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

１　土地区画整理事業の施行者である土地区画整理組合が、施行地区内の宅地について仮換地を指定する場合、あらかじめ、土地区画整理審議会の意見を聴かなければならない。

２　土地区画整理事業の施行者は、仮換地を指定した場合において、必要があると認めるときは、仮清算金を徴収し、又は交付することができる。

３　仮換地が指定された場合においては、従前の宅地について権原に基づき使用し、又は収益することができる者は、仮換地の指定の効力発生の日から換地処分の公告がある日まで、仮換地について、従前の宅地について有する権利の内容である使用又は収益と同じ使用又は収益をすることができる。

４　仮換地の指定を受けた場合、その処分により使用し、又は収益することができる者のなくなった従前の宅地は、当該処分により当該宅地を使用し、又は収益することができる者のなくなった時から、換地処分の公告がある日までは、施行者が管理するものとされている。

【問　21】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、この問における都道府県知事とは、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する。

１　宅地を宅地以外の土地にするために行う土地の形質の変更は、宅地造成に該当しない。

２　都道府県知事は、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についての許可に、当該工事の施行に伴う災害の防止その他良好な都市環境の形成のために必要と認める場合にあっては、条件を付することができる。

３　宅地以外の土地を宅地にするための切土であって、当該切土を行う土地の面積が 400 ㎡であり、かつ、高さが１ｍの崖を生ずることとなる土地の形質の変更は、宅地造成に該当しない。

４　宅地以外の土地を宅地にするための盛土であって、当該盛土を行う土地の面積が 1,000 ㎡であり、かつ、高さが 80cm の崖を生ずることとなる土地の形質の変更は、宅地造成に該当する。

【問　22】農地法（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

１　農地を相続した場合、その相続人は、法第３条第１項の許可を受ける必要はないが、遅滞なく、農業委員会にその旨を届け出なければならない。

２　宅地に転用する目的で市街化区域外の農地を購入する場合は、農地の権利移動に係る法第３条第１項の許可のほか、農地転用に係る法第４条第１項の都道府県知事等の許可を受ける必要がある。

３　会社の代表者が、その会社の業務に関し、法の規定に違反して転用行為をした場合は、その代表者が罰せられるのみならず、その会社も１億円以下の罰金刑が科せられる。

４　賃貸借の存続期間については、民法上は 50 年を超えることができないこととされているが、農地の賃貸借についても、50 年までの存続期間が認められる。

【問　23】印紙税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、以下の契約書又は領収書はいずれも書面により作成されたものとする。

１　「建設工事請負契約書の契約金額 3,000 万円を 5,000 万円に増額する」旨を記載した変更契約書は、記載金額 2,000 万円の建設工事の請負に関する契約書として印紙税が課される

２　「時価 3,000 万円の土地を無償で譲渡する」旨を記載した贈与契約書は、記載金額 3,000 万円の不動産の譲渡に関する契約書として印紙税が課される。

３　土地の売却の代理を行ったＡ社が「Ａ社は、売主Ｂの代理人として、土地代金 5,000 万円を受領した」旨を記載した領収書を作成した場合、当該領収書は、売主Ｂを納税義務者として印紙税が課される。

４　印紙をはり付けることにより印紙税を納付すべき契約書について、印紙税を納付せず、その事実が税務調査により判明した場合には、納付しなかった印紙税額と同額に相当する過怠税が徴収される。

【問　24】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　土地を取得した場合に、不動産取得税の課税標準となるべき額が 16 万円に満たないときには不動産取得税は課税されない。

２　令和８年４月１日に建築された床面積 200 ㎡の中古住宅を法人が取得した場合の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。

３　商業ビルの敷地を取得した場合の不動産取得税の標準税率は、100 分の４である。

４　不動産取得税は、不動産の取得に対して課される税であるので、相続により不動産を取得した場合にも課税される。

【問　25】地価公示法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。
１　標準地の正常な価格は、土地鑑定委員会が毎年１回、２人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って判定し公示される。
２　標準地の正常な価格とは、土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格をいう。
３　標準地の鑑定評価は、近傍類地の取引価格から算定される推定の価格、近傍類地の地代等から算定される推定の価格及び同等の効用を有する土地の造成に要する推定の費用の額を勘案して行わなければならない。
４　土地の取引を行う者は、取引の対象土地に類似する利用価値を有すると認められる標準地について公示された価格を指標として、取引を行わなければならない。

【問　26】宅地建物取引業者Ａ（消費税課税事業者）が、宅地建物取引業に関して報酬を受領した場合に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものの組合せとして、正しいものはどれか。
ア　Ａは、ＢからＢ所有の宅地の売却について代理の依頼を受け、Ｃを買主として代金 3,000 万円で売買契約を成立させた。その際、Ｂから報酬として、126 万円を受領した。
イ　Ａは、ＢからＢ所有の宅地の売却について媒介の依頼を受け、Ｃを買主として代金 1,000 万円で売買契約を成立させた。その際、Ｂから報酬 30 万円のほかに、Ｂの特別の依頼による広告に要した実費 10 万円を受領した。
ウ　Ａは、貸主Ｂ及び借主Ｃとの間で建物の貸借の媒介契約を締結し、その１か月後にＢＣ間の建物の貸借契約を成立させたことの報酬として、Ｂ及びＣそれぞれから建物の借賃の１月分ずつを受領した。

１　ア、イ
２　ア、ウ
３　イ、ウ
４　ア、イ、ウ

【問　27】宅地建物取引業法第 35 条に規定する重要事項の説明を宅地建物取引士が行う場合における次の記述のうち、同条の規定に違反しないものはどれか。なお、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　中古マンションの売買の媒介において、当該マンションに係る維持修繕積立金については説明したが、管理組合が保管している維持修繕の実施状況についての記録の内容については説明しなかった。

２　自ら売主となる新築住宅の売買において、重要事項の説明の時点で当該住宅が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任の履行に関する責任保険の契約を締結する予定であることは説明したが、当該責任保険の概要については説明しなかった。

３　マンションの管理の委託を受けている法人について、その商号又は名称は説明したが、その主たる事務所の所在地については説明しなかった。

４　建物の売買の媒介において、登記された権利の種類及び内容については説明したが、移転登記の申請の時期については説明しなかった。

【問　28】宅地建物取引業者 A は、主たる事務所 a とその他の事務所 b 及び c の 3 事務所を設けて、B 県知事から、宅地建物取引業の免許を受けた。この場合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違反しないものはどれか。

１　A は、先ず 1,500 万円を供託して届け出た後、a 及び b で業務を開始し、その後 500 万円を供託して届け出た後、 c でも業務を開始した。

２　A は、2,000 万円を供託して届け出た後、 a 、 b 及び c で業務を開始し、更にその後新事務所 d を設置して業務を開始した後、500 万円を供託した。

３　A は、2,000 万円を供託して届け出た後、 a 、 b 及び c で業務を開始したところ、A と宅地建物取引業に関し取引をした C が、その取引により生じた 1,000 万円の債権に関し、A の供託した営業保証金から弁済を受けたので、A は、営業保証金の不足額を供託する代わりに、 b 及び c の業務を停止した。

４　A は、2,000 万円を供託して届け出た後、a 、b 及び c で業務を開始したが、その後宅地建物取引業保証協会の社員となったので、直ちに、営業保証金として供託していた 2,000 万円を取り戻した。

【問　29】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、正しいものはいくつあるか。
ア　破産者であった個人Ａは、復権を得てから５年を経過しなければ、免許を受けることができない。
イ　宅地建物取引業法の規定に違反したことにより罰金の刑に処せられた取締役がいる法人Ｂは、その刑の執行が終わった日から５年を経過しなければ、免許を受けることができない。
ウ　宅地建物取引業者Ｃは、業務停止処分の聴聞の期日及び場所が公示された日から当該処分をする日又は当該処分をしないことを決定する日までの間に、相当の理由なく廃業の届出を行った場合、当該届出の日から５年を経過しなければ、免許を受けることができない。
エ　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未成年者Ｄは、その法定代理人が拘禁刑以上の刑に処せられ、その刑の執行が終わった日から５年を経過しなければ、免許を受けることができない。

１　一つ
２　二つ
３　三つ
４　四つ

【問　30】宅地建物取引業者の従業者名簿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　従業者名簿に、従業者の氏名及び主たる職務内容を記載したが、宅地建物取引士であるか否かの別は記載しなかった。
２　従業者名簿を、最終の記載をした日から５年間保存し、その後直ちに廃棄した。
３　従業者名簿を、それぞれの事務所ごとに作成して備え付け、主たる事務所に一括して備え付けることはしなかった。
４　取引の関係者から従業者名簿の閲覧を求められたが、宅地建物取引業法第45条に規定する秘密を守る義務を理由に、この申出を断った。

【問　31】宅地建物取引業者Ａが行う建物の売買又は売買の媒介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、建物の売買の媒介に際し、買主に対して手付の貸付けを行う旨を告げて契約の締結を勧誘したが、売買契約は成立しなかった。
２　Ａは、建物の貸借の媒介をするに当たり、当該建物の近隣にゴミの集積場所を設置する計画がある場合で、それを借主が知らないと重大な不利益を被るおそれがあるにもかかわらず、その計画について故意に借主に対し告げなかった。
３　Ａは、自ら売主となる建物（代金 5,000 万円）の売買に際し、あらかじめ買主の承諾を得た上で、代金の 30％に当たる 1,500 万円の手付金を受領した。
４　Ａは、自ら売主として行う中古建物の売買に際し、当該建物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任について、ＢがＡに通知すべき期間を引渡しの日から２年間とする特約をした。

【問　32】宅地建物取引業者が宅地の売買の注文を受けたときの取引態様の明示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　宅地建物取引業者は、顧客から宅地の売買の注文を受けたときは、その売買契約成立後遅滞なく、取引態様の明示をする必要がある。
イ　宅地建物取引業者は、他の宅地建物取引業者から宅地の売買の注文を受けたときは、取引態様の明示をする必要はない。
ウ　宅地建物取引業者は、取引態様の明示がある広告を見た顧客から宅地の売買の注文を受けたときは、取引態様の問合せがあれば、取引態様の明示をする必要がある。
エ　宅地建物取引業者は、顧客から宅地の購入の注文を受けた場合において、自己所有の物件を提供しようとするときは、取引態様の明示をする必要はない。

１　一つ
２　二つ
３　三つ
４　四つ

【問　33】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、正しいものはいくつあるか。

ア　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 条に規定する標識を掲げなければならない。

イ　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宅地建物取引士の数は、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。

ウ　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。

エ　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。

１　一つ
２　二つ
３　三つ
４　四つ

【問　34】宅地建物取引業者が自ら売主として宅地建物取引業法第 37 条に規定する書面を交付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　売買の対象が工事完了前の物件で、完成の時期が未定であったので、引渡しの時期について、これを定めず、その記載をしなかった。

２　天災その他不可抗力による損害の負担について、不確定な要素であったので、これを定めず、その記載をしなかった。

３　固定資産税について、負担額が不明であったので、日割計算によって負担割合を定めたが、買主の承諾を得て、その記載を省略した。

４　金銭の貸借のあっせんの定めをしたが、その履行が確実であったので、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、これを定めず、その記載をしなかった。

【問　35】宅地建物取引業者Ａが、自ら売主となり、宅地建物取引業者でない買主Ｂとの間で締結した宅地の売買契約について、Ｂが宅地建物取引業法第 37 条の２の規定に基づき、いわゆるクーリング・オフによる契約の解除をする場合における次の記述のうち、正しいものはどれか。

１　Ｂが、自ら指定したホテルのロビーで買受けの申込みをし、その際にＡからクーリング・オフについて何も告げられず、その３日後、Ａのモデルルームで契約を締結した場合、売買契約を解除することができる。

２　Ｂは、テント張りの案内所で買受けの申込みをし、その際にＡからクーリング・オフについて書面で告げられ、契約を締結した５日後、代金の全部を支払い、翌日に宅地の引渡しを受けた場合、売買契約を解除することができる。

３　Ｂは、喫茶店で買受けの申込みをし、その際にＡからクーリング・オフについて書面で告げられ、喫茶店で契約を締結した６日後、契約解除の書面をＡに発送し、その３日後に到達した場合、売買契約を解除することができない。

４　Ｂは、自ら指定した知人の宅地建物取引業者Ｃ（ＣはＡから当該宅地の売却について代理又は媒介の依頼を受けていない。）の事務所で買受けの申込みをし、その際にＡからクーリング・オフについて何も告げられず、翌日、Ｃの事務所で契約を締結した場合、売買契約を解除することができない。

【問　36】宅地建物取引業者Ａが売主Ｂと買主Ｃの間の建物の売買について媒介を行う場合に交付する「35 条書面」又は「37 条書面」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、35 条書面及び 37 条書面のいずれの交付に際しても、宅地建物取引士をして、当該書面への記名及びその内容の説明をさせなければならない。

２　Ａは、Ｂが宅地建物取引業者である場合でも、Ｂに対し、35 条書面及び 37 条書面のいずれの交付も省略することはできない。

３　Ｃが宅地建物取引業者でその承諾がある場合、Ａは、Ｃに対し、35 条書面の交付を省略することができるが、37 条書面の交付を省略することはできない。

４　Ａが、宅地建物取引業者Ｄと共同で媒介を行う場合、35 条書面にＡが調査して記入した内容に誤りがあったときは、Ａだけでなく、Ｄも業務停止処分を受けることがある。

【問　37】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　新たに宅地建物取引業の免許を受けようとする者は、当該免許の取得に係る申請をしてから当該免許を受けるまでの間においても、免許申請中である旨を表示すれば、免許取得後の営業に備えて広告をすることができる。
２　宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に必要な都市計画法に基づく開発許可、建築基準法に基づく建築確認その他法令に基づく許可等の申請をした後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物の売買その他の業務に関する広告をしてはならない。
３　宅地建物取引業者が誇大広告等の禁止の規定に違反した場合、免許権者は、当該宅地建物取引業者の業務の停止を命ずるとともに、実際に広告に関する事務を行った宅地建物取引士に対して必要な指示をすることができる。
４　宅地建物取引業者は、販売する宅地又は建物の広告に著しく事実に相違する表示をした場合、監督処分の対象となるほか、６月以下の拘禁刑又は 100 万円以下の罰金に処せられることがある。

【問　38】宅地建物取引業の免許に関する次の記述のうち、誤っているものはいくつあるか。
ア　建設業の許可を受けているＡが、建築請負契約に付帯して、土地のあっせんを反覆継続して行う場合、Ａは、免許を必要としない。
イ　農家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、免許を必要としない。
ウ　Ｃが、甲県からその所有する宅地の販売の代理を依頼され、不特定多数の者に対して売却する場合、Ｃは、免許を必要としない。
エ　Ｄが、１棟のマンション（10 戸）を競売により取得し、自ら借主を募集し、不特定多数の者に対して賃貸する場合、Ｄは、免許を必要とする。

１　一つ
２　二つ
３　三つ
４　四つ

【問　39】宅地建物取引業者Ａが、Ｂ所有の宅地の売却の媒介依頼を受け、Ｂと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、正しいものはいくつあるか。
ア　ＡがＢに交付した媒介契約書が国土交通大臣が定めた標準媒介契約約款に基づかない書面である場合、その旨の表示をしなければ、Ａは業務停止処分を受けることがある。
イ　媒介契約の有効期間の満了に際し、ＢからＡに更新の申出があった場合、Ａは更新を拒むことはできない。
ウ　ＡがＢに宅地の価額について意見を述べる際に、Ｂからその根拠を明らかにする旨の請求がなければ、Ａはその根拠を明らかにする必要はない。
エ　媒介契約の締結にあたって、業務処理状況を５日に１回報告するという特約は有効である。

１　一つ
２　二つ
３　三つ
４　四つ

【問　40】宅地建物取引業者Ａ（事務所数１）が、宅地建物取引業保証協会（以下この問において「保証協会」という。）に加入しようとし、又は加入した場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。
１　Ａは、保証協会に加入するため弁済業務保証金分担金を納付する場合、国債証券、地方債証券その他一定の有価証券をもってこれに充てることができ、国債証券を充てるときは、その額面金額は60万円である。
２　Ａは、保証協会に加入した後、新たに支店を設置した場合、その日から２週間以内に、弁済業務保証金分担金 30 万円を供託所に供託しなければならない。
３　Ａは、保証協会から還付充当金を納付すべき旨の通知を受けた場合、その日から２週間以内に、当該還付充当金を納付しなければ社員の地位を失う。
４　Ａは、保証協会の社員の地位を失い、弁済業務保証金分担金の返還を受けようとする場合、一定期間以内に保証協会の認証を受けるため申し出るべき旨の公告をしなければならない。

【問　41】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買主Ｂと建物（価格 5,000 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。）及び民法の規定によれば、正しいものはどれか。

１　売買契約の締結に際し、ＡがＢから 1,500 万円の金銭を手付として受領した場合で、その後、Ｂが手付を放棄して契約を解除したときは、Ａは、受領した金銭を返還する必要はない。

２　売買契約が「建物の引渡しまでに代金の一部として 1,000 万円支払う」条件の割賦販売であった場合で、Ｂが 1,000 万円を支払い、Ａが宅地を引き渡すときは、Ａは、登記その他引渡し以外の売主の義務も履行しなければならない。

３　Ａは、Ｂとの間で建築工事が完了した建物について、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。

４　「債務不履行による契約解除に伴う損害賠償の予定額と違約金の額をそれぞれ 1,000 万円とする」旨の特約をした場合でも、損害賠償と違約金を合計した額は、1,000 万円となる。

【問　42】宅地建物取引業者が行う宅地建物取引業法第 35 条に規定する説明に関する次の記述のうち、同条の規定に違反しないものはどれか。

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

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

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

４　建物の貸借の媒介において、当該建物について石綿は使用されていない旨の調査結果が記録されていたので、借主に対してその旨を説明しなかった。

【問　43】宅地建物取引士Ａに関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。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に専任の宅地建物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は、事務禁止の処分を受けている間でも、勤務している宅地建物取引業者Ｅの商号に変更があった場合は、変更の登録を申請することができる。

【問　44】甲県に本店（従業者 13 人）、乙県に支店（従業者５人）を有する個人である宅地建物取引業者Ａに対する監督処分に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

１　Ａは、本店の専任の宅地建物取引士が２人となったときは直ちに宅地建物取引業法違反となり、甲県知事は、Ａに対して業務停止処分をすることができる。

２　Ａが引き続いて１年以上宅地建物取引業に係る事業を休止したときは、甲県知事はＡの免許を取り消さなければならない。

３　Ａが支店において宅地の売買契約を締結する際、宅地建物取引業法第 35 条の規定に基づく重要事項の説明をさせなかったときは、乙県知事は、Ａ及び支店の専任の宅地建物取引士に対して、必要な指示をすることができる。

４　Ａが支店において宅地の売買契約を締結した場合で、宅地建物取引業法第 37 条の規定に基づく書面を交付しなかったときは、乙県知事は、１年以内の期間を定めて、支店だけでなく、本店における業務の停止を命ずることができる。

【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の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結（以下この問において「資力確保措置」という。）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、自ら売主として宅地建物取引業者である買主との間で新築住宅の売買契約を締結し、当該住宅を引き渡す場合、資力確保措置を講ずる義務を負う。

２　自ら売主として新築住宅を販売する宅地建物取引業者は、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ない買主に対して供託所の所在地等について記載した書面の交付及び説明を、新築住宅を引き渡すまでに行えばよい。

３　宅地建物取引業者は、自ら売主として新築住宅を販売し、又は新築住宅の売買の媒介をする場合においても、資力確保措置を講ずる義務を負う。

４　自ら売主として新築住宅を宅地建物取引業者でない買主に引き渡した宅地建物取引業者は、基準日ごとに、当該基準日に係る資力確保措置の状況について、その免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。

【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、民間金融機関が貸し付けた住宅ローンについて、住宅融資保険を引き受けることにより、民間金融機関による住宅資金の供給を支援している。

２　機構は、民間金融機関が貸し付けた長期・固定金利の住宅ローンについて、民間保証会社の保証を付すことを条件に、その住宅ローンを担保として発行された債券等の元利払いを保証する証券化支援事業（保証型）を行っている。

３　機構は、貸付けを受けた者が経済事情の著しい変動に伴い、元利金の支払が著しく困難となった場合には、一定の貸付条件の変更又は元利金の支払方法の変更をすることができる。

４　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又は耐震改修工事に係る貸付けについて、毎月の返済を利息のみの支払とし、借入金の元金は債務者本人の死亡時に一括して返済する制度を設けている。

【問　47】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、正しいものはどれか。

１　未完成である建物を販売する際、新聞折込ビラに当該物件と規模、形質が同一の建物の内部写真を用いても、当該写真が他の建物のものである旨を写真に接する位置に明示していれば、不当表示となるおそれはない。

２　建築後１年経過している建物を販売する際、未使用であれば、新聞折込ビラで「新築」と表示しても、不当表示となるおそれはない。

３　最寄りの駅から特定の勤務地までの電車による通勤時間を表示する場合は、通勤時に乗車している時間の合計を表示し、乗換えを要することや乗換えに要する時間を含んでいないことを表示する必要はない。

４　不動産の販売広告において販売する物件の最寄駅の表示を行う場合で、新設予定駅の方が現に利用できる最寄駅より近いときは、鉄道会社が駅の新設を公表したものであれば、現に利用できる駅に代えて新設予定駅を表示することができる。

【問　48】宅地建物の統計等に関する次の記述のうち、正しいのはどれか。

１　令和６年度法人企業統計調査（財務省、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経常利益は約 7.9 兆円となっており、２年連続の減少となった。

２　住宅着工統計（国土交通省、令和８年１月公表）によれば、令和７年の分譲住宅の新設住宅着工戸数は、前年比 7.6％減で、そのうち、マンション及び一戸建住宅はともに前年に比べ減少した。

３　令和８年版土地白書（令和８年７月公表）によれば、令和７年中の全国の土地取引件数は、売買による所有権の移転登記の件数で見ると、129.5 万件となっており、前年に比べ増加した。

４　令和８年地価公示（令和８年３月公表）によれば、令和７年の１年間の地価の上昇率は、三大都市圏の方が地方圏よりも小さく、かつ、全圏域において商業地の方が住宅地よりも小さい。

【問　49】土地に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。
１　地表面の傾斜は、等高線の密度で読み取ることができ、等高線の密度が高い所は傾斜が急である。
２　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。
３　土石流は、急勾配の渓流に多量の不安定な砂礫の堆積がある所や、流域内で、豪雨に伴う斜面崩壊の危険性の大きい場合に起こりやすい。
４　がけ崩れは、梅雨の時期や台風時の豪雨によって発生することが多く、がけに近接する住宅では日頃から降雨に対する注意が必要である。

【問　50】建築材料に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。
１　常温常圧において、鉄筋と普通コンクリートを比較すると、温度上昇に伴う体積の膨張の程度（熱膨張率）は、ほぼ等しい。
２　コンクリートの引張強度は、一般に圧縮強度の 1 /10 程度である。
３　木材に一定の力をかけたときの圧縮に対する強度は、繊維方向に比べて繊維に直角方向のほうが大きい。
４　木材の辺材は、心材より腐朽しやすい。

令和８年（2026 年）０円模擬試験解答

- 合格ライン：36 点 -

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

問１　制限行為能力者（正解３）

１　誤：意思能力を欠いている状態で行った土地売却の意思表示は、そもそも無効となります。取消しも何もありません。

２　誤：取り消された行為は、初めから無効であったものとみなされます。

３　正：成年後見人に同意権はありません。成年被後見人が成年後見人の同意を得て土地を売却する意思表示を行った場合であっても、成年後見人は、その意思表示を取り消すことができます。

４　誤：土地の売却は保佐人の同意が必要であり、被保佐人が保佐人の同意を得て土地を売却する意思表示を行った場合、その意思表示は有効となります（＝保佐人はその意思表示を取り消すことができません）。

	保護する者	同意権	代理権	取消権	追認権
法定代理人	未成年者	○	○	○	○
成年後見人	成年被後見人	×	○	○	○
保佐人	被保佐人	○	家裁の審判	○	○
補助人	補補助人	家裁の審判	家裁の審判	家裁の審判	家裁の審判

問２　共有（正解３）

１　正：各共有者は、共有物の全部について、その持分に応じた使用をすることができ、その際に他の共有者との協議は不要です。

２　正：共有目的物である土地の賃貸借契約（またはその解除）は「管理行為」にあたり、各共有者の持分価格の過半数で決します。

３　誤：各共有者が不法占有者に対して損害賠償請求できるのは、自己の持分割合額に限られます（全体の明渡し請求は単独で可能な点と比較）。

４　正：各共有者は、原則としていつでも共有物の分割を請求することができ、５年を超えない期間内であれば不分割の特約も可能です。

共有物の使用	持分割合に応じて全体を使用可

保存行為	単独で可
管理行為	持分価格の過半数で決定（特別の影響を及ぼす共有者の承諾必要）
変更行為	他の共有者全員の同意が必要（軽微変更は過半数の同意で OK）
明渡し請求	単独で可
損害賠償請求	持分に関しては単独で可（全体は単独で不可）

問３　代理（正解４）

１　誤：代理権は代理人の死亡により消滅します。相続人が代理人の地位を引き継ぐことはありません。

２　誤：任意代理人は、①本人の許諾を得たとき、または②やむを得ない事由があるときに限り復代理人を選任することができます。

３　誤：代理人となるに当たり行為能力は要求されません（＝代理人が未成年者であることを理由に、本人が契約を取り消すことも不可）。行為能力者を代理人に選任した後に、その代理人が制限行為能力者となった場合は代理権が消滅する点と比較しておいてください。

４　正：双方代理は原則として無権代理とみなされますが、①本人があらかじめ許諾した行為、②単なる債務の履行であれば有効に成立します。

	死亡	**破産**	**後見開始**
本人	代理権消滅	任意代理：消滅 法定代理：継続	継続
代理人	代理権消滅	代理権消滅	代理権消滅

問４　契約不適合責任（正解２）

１　正：売主が宅建業者である場合と異なり、民法上は「売主の担保責任を全部免責する」といった特約も有効となります。しかし売主が知りながら告げなかった事実については話が別で、担保責任を免れることはできません。

2　誤：改正民法により目的を達成することができない場合に限らず、売主は、目的物に契約不適合があれば、担保責任を負う必要があります。

3　正：担保責任を追及することができるのは、引き渡された目的物が種類・品質・数量に関して契約の内容に適合しない場合に限られます。欠陥を知っていたのであれば「契約内容に適合しない」とは言えず、責任追及は不可となります。

4　正：契約不適合担保責任を追及する場合、買主は、売主に対して不適合を知ったときから１年以内に通知する必要があります。ここは宅建業法の特約とも関連し、改正民法での最重要出題ポイントと言えます。

問５　相隣関係（正解２）

1　正：土地の所有者は、境界付近で建物や障壁を築造、または修繕する場合、必要な範囲内で隣地の使用を請求することができます。

2　誤：袋地所有者は、公道に至るために必要であり、他の土地のために損害が最も少ないものを選んで無償で通行することができます。

3　正：枝が境界線を越えてきたときは、竹木の所有者にその枝を切除させることができ、根が境界線を越えてきたときは、自らがその根を切除することができます。ただし近年の法改正で、①竹木所有者に催告したのに相当期間内に切除しない場合、②竹木所有者を知ることができず、またはその所在を知ることができない場合、③急迫の事情がある場合は、枝も自ら切除可能となっている点に注意しておいてください。

4　正：境界標の設置・保存費用は、相隣者が等しい割合で負担するのが原則です（測量費用は土地の広さに応じて分担する点と比較）。

問６　抵当権（正解４）

1　誤：そもそも抵当権とは、そのまま設定者に占有を残し自由に使用収益させるものです。建物の築造も抵当権の侵害には当たりません。

2　誤：抵当権設定当時に更地であった場合、その後に建物が築造されても法定地上権は成立しません。

3　誤：先順位抵当権の設定時に更地であり、後順位抵当権の設定時に建物が建築されていた場合、後順位抵当権者の申立てにより競売がなされたとしても法

定地上権は成立しません。

４　正：土地への抵当権設定後に建物が築造された場合、抵当権者は土地とともにその建物を競売することができます（＝一括競売）が、優先弁済権は土地の代価のみとなります。

法定地上権の成立要件
① 抵当権設定時に、建物が存在していたこと
② 抵当権設定時に、土地と建物が同一所有者に帰属していたこと
③ 土地と建物の一方または双方に抵当権が設定されたこと
④ 抵当権の実行により、土地と建物の所有者が別々となったこと

問７　契約の解除（正解１）

１　正：他人物売買も有効に成立し、買主に移転することができなければ債務不履行となります。買主は善意悪意に関わらず契約解除や損害賠償請求が可能となります。

２　誤：売買契約がさかのぼって消滅する点は正しい記述ですが、売主は買主に対して損害賠償請求が可能です。

３　誤：抵当権が実行され所有権を失った…上記１番の他人物売買と同様です。債務不履行として、買主は善意悪意に関わらず契約解除や損害賠償請求が可能となります。

４　誤：自らが履行に着手していても、相手方が履行に着手していなければ、解約手付による解除をすることができます。

問８　弁済（正解２）

１　誤：Ａが賃料を支払わないと土地賃貸借が解除される恐れのあるＣは正当な利益を有する第三者に該当し、正当利益を有する第三者は、債務者の意思に反しても第三者弁済が可能です。

２　正：代理人と称する者＝受領権者としての外観を有する者に該当し、善意無

過失で行った自称代理人に対する弁済は有効となります。

3　誤：銀行の自己宛小切手または銀行の支払保証がある小切手であれば有効な弁済となりますが、個人振り出しの小切手は債務の本旨に従った適法な弁済の提供となりません。

4　誤：供託により弁済に替えることができるのは、①債権者が受取りを拒んでいる場合、②債権者が受け取らないことが明白である場合、③誰に弁済するか不明な場合など、一定の理由が必要です。

問９　賃貸借契約の敷金（正解１）

1　誤：経年劣化による通常損耗は、原則として原状回復義務を負いません。しかしあくまでも「原則として」です。特約に合意していれば、通常損耗について賃借人に原状回復義務を負わせることも可能となります。

2　正：賃貸人の地位が譲受人に移転したときは、敷金の返還債務も譲受人が承継します（賃借人Ｂの承諾不要）。

3　正：ＢＤ間の合意で賃借権を移転することはできます（賃貸人Ａの承諾必要）が、敷金返還請求権が当然に新賃借人に承継されることはありません。この「賃借権の譲渡」と上記２番「賃貸人の地位の移転」はしっかり区別！

4　正：敷金＝賃貸人による、賃借人が明渡義務を履行するまでの全ての債権を担保するものであり、権利を行使できるのは、敷金が残存している範囲に限られます。

問 10　遺言（正解３）

1　誤：自筆証書遺言は、全文・日付・氏名を自筆（手書き）し、印を押す必要があります。近年の法改正によりパソコン等を使用することができるようになったのは、自筆証書遺言に添付する財産目録の作成に限ります（各ページに署名と捺印が必要）。

2　誤：死亡の危急に迫った者は、証人３人以上の立会いのもと１人に遺言の趣旨を口授するという緊急時遺言も有効となります。令和８年法改正により、公正証書遺言の作成がオンラインで可能となった点にも注意。

3　正：法定代理人の同意不要で、15 歳に達した者は、有効に遺言をすること

ができます。

4　誤：いかなる理由があっても、2 人以上の者が同一証書で遺言をすることはできません。

問 11　借地借家法（正解 4）

1　誤：借地権の当初の存続期間中に建物が滅失した場合、借地権は存続し、借地権者は、借地権設定者の承諾の有無にかかわらず建物を再築することができます（建物の再築について借地権設定者の承諾があった場合、借地権は、承諾日または築造日のいずれか早い日から 20 年存続）。

2　誤：借地権設定者が契約更新を拒むためには、正当事由がある場合に限り、遅滞なく異議を述べることが必要となります。つまり正当事由ある異議を述べれば、契約が更新したとみなされることはありません。

3　誤：上記 1 番の通り、借地権の「当初の」存続期間中に建物が滅失しても借地権は存続しますので、借地権者から地上権放棄や賃貸借の解約の申入れをすることはできません。

4　正：借地権の存続期間は最短 30 年、最初の更新は最短 20 年、２回目以降の更新は最短 10 年となります。これに反する借地権者に不利な特約は無効となり、本肢は原則通り 20 年となります。

問 12　借地借家法（正解 1）

1　正：賃貸人が、期間の定めある建物賃貸借において更新を拒絶するには、期間満了の 1 年前から 6 ヶ月前までの間に更新しない旨の通知をする必要があります（正当事由必要）。

2　誤：賃貸人は、契約期間満了後も賃借人が使用を継続している場合、遅滞なく異議を述べなければ契約は更新したものとみなされます。

3　誤：期間の定めのある賃貸借契約が法定更新された場合、期間の定めがない契約となります。

4　誤：賃貸人が、期間の定めのない建物賃貸借において解約の申入れをした場合、申入日から 6 ヶ月を経過したときに契約は終了します（正当事由必要。賃借人からの解約申入れは 3 ヶ月後に終了し正当事由不要である点と比較）。

問 13　区分所有法（正解２）

１　誤：集会招集の通知は、会日より少なくとも１週間前に、会議の目的事項を示して、各区分所有者に発する必要があり、この期間は規約で「伸長」することができます。従来は伸「縮」可能でしたが、令和８年法改正により短縮は不可となりましたので注意してください。また同じく令和８年法改正により、招集内容に関わらず「議案の要領の通知」が必要となっている点にも注意が必要です（規約で別段の定め不可）。

２　正：決議をすることができるのは、原則としてあらかじめ通知した事項についてのみですが、区分所有法に集会の決議について特別の定数が定められている事項を除き、規約で別段の定めをすることも可能です。

３　誤：集会議事録（書面で作成されているとき）には、議長＋集会に出席した区分所有者２人の署名が必要となります（押印不要）。

４　誤：規約の保管場所も集会議事録の保管場所も、建物内の見やすい場所に掲示する必要があります。

問 14　不動産登記法（正解２）

１　正：地目・地積について変更があった場合、表題部所有者または所有権登記名義人は、変更日から１ヶ月以内に変更登記を申請する必要があります

２　誤：令和８年法改正により「所有権の登記名義人」の氏名や住所について変更があった場合は２年以内の変更登記が義務付けられましたが、表題部所有者の変更について変更登記は不要となります。これは 20 年近く前の問題ですが、最新法改正に合わせてひっかけ問題で出題可能性ありです。注意！（ちなみに表題部所有者とは、所有権の登記がない不動産の登記記録の表題部に所有者として記録され、所有権保存登記により抹消される者となります）

３　正：新築建物または区分建物以外の表題登記がない建物の所有権を取得した者は、所有権取得日から１ヶ月以内に表題登記を申請する必要があります

４　正：建物が滅失した場合、表題部所有者または所有権の登記名義人は、滅失日から１ヶ月以内に滅失登記を申請する必要があります。以上、表題部の表示に関する登記は１ヶ月以内の登記申請義務があり（職権登記も可）、権利部の権利に関する登記に申請義務はなく（近年の法改正により相続による所有権移転登記は３年以内）、職権登記も不可と覚えておいてください。

問 15　事後届出（正解３）

１　誤：事後届出を行う必要があるのは土地の権利を取得した者（Ｂ）で、代理人Ｃは届出を行う必要はありません。

２　誤：市街化区域以外の都市計画区域における届出対象面積は 5,000 ㎡以上で、4,000 ㎡ の土地取引で事後届出は不要となります。ちなみに事後届出が不要となるのは農地法３条の許可を受けた場合で、農地法５条の許可が云々は無意味な記述です。

３　正：市街化区域における届出対象面積は 2,000 ㎡以上となり、事後届出を要するのは 3,500 ㎡の土地を取得したＨのみで足ります。

４　誤：当事者の一方または双方が国や地方公共団体、その他政令で定める法人である場合、事後届出は不要となります。

届出義務者	権利取得者のみ
届出時期	契約締結後２週間以内
届出対象面積	市街化区域：2000 ㎡以上 市街化調整区域、区域区分のない都市計画区域：5000 ㎡以上 都市計画区域外（準都市計画区域を含む）：10000 ㎡以上

問 16　開発許可（正解３）

１　誤：開発行為＝「主として建築物の建築また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」。宅地の区画形質の変更を行わないのであれば「開発行為」に該当せず、開発許可は不要となります。

２　誤：都市計画事業や土地区画整理事業、市街地再開発事業など、公共的な事業の施行として行う開発行為について開発許可は不要となります。

３　正：１ha 以上の運動レジャー施設や墓苑等は第二種特定工作物に該当し（ゴルフコースは面積不問）、そして区域区分が定められていない都市計画区域内において 3,000 ㎡以上なので開発許可が必要となります。

４　誤：市街化調整区域・区域区分が定められていない都市計画区域・準都市計画区域内で、農林漁業の用に供する政令で定める建築物（＋これらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの）の建築を目

的とした開発行為を行う場合、開発許可は不要となります。

都市計画区域	市街化区域＝1,000 ㎡未満は許可不要 市街化調整区域＝小規模開発の例外なし 区域区分の定めなし＝3,000 ㎡未満は許可不要
準都市計画区域	3,000 ㎡未満は許可不要
上記以外の区域	1 ha（10,000 ㎡）未満は許可不要

問 17　都市計画法（正解２）

1　誤：都市計画区域は、一つの市町村内にとどまらず、区域外にまたがって指定することも可能です。

2　正：都道府県や市町村が都市計画を決定しようとする場合、その旨を公告し、公告の日から２週間公衆の縦覧に供する必要があり、関係市町村の住民及び利害関係人は、縦覧期間内であれば意見書を提出することができます。

3　誤：許可が不要となる例外は、①軽易な行為、②非常災害のため必要な応急措置として行う行為、③都市計画事業の施行として行う行為に限られます。

4　誤：地区整備計画が定められている地区計画の区域内において、①土地の区画形質の変更、②建築物の建築、③工作物の建設を行う場合、行為着手の 30 日前までに市町村長に「届け出る」必要があります。

問 18　防火・準防火地域（正解３）

1　誤：防火地域内において、階数が３以上または延べ面積 100 ㎡超の建築物は、耐火建築物等とする必要があります。

2　誤：防火地域・準防火地域内の建築物の屋根の構造は、「市街地における火災を想定した火の粉による建築物の火災の発生を防止するために屋根に必要とされる性能に関して建築物の構造及び用途の区分に応じて政令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるものまたは国土交通大臣の認定を受けたもの」としなければなりません。やたら長いですが、「耐火構造または準耐火構造ではない」と覚えておきましょう。これがそのまま

何度も出題されています。

3　正：防火地域または準防火地域内にある建築物で、外壁が耐火構造のものは、その外壁を隣地境界線に接して設けることができます。

4　誤：防火地域内であれば、看板等の工作物で、建築物の屋上に設けるものまたは高さ３ｍを超えるものは、その主要な部分を不燃材料で造り、または覆わなければなりませんが、これは「防火地域のみ」の規定です。よく出るひっかけ！

問 19　建築基準法（正解４）

1　誤：２項道路とみなされるのは、「建築基準法の規定が適用されるに至った際、現に建築物が立ち並んでいる幅員４メートル未満の道で、特定行政庁が指定したもの」をいい、特定行政庁の指定なしに道路とみなされることはありません。

2　誤：建築物の敷地は、原則として道路に２ｍ以上接していなければなりませんが、①幅員４ｍ以上の道（道路に該当しないもの）に２ｍ以上接する延べ面積200 ㎡以内の戸建て住宅、②建築物の敷地の周囲に広い空地を有し、交通上・安全上・防火上・衛生上支障がない建築物は接道義務の制限を受けません。そして利害関係人ではなく、②は建築審査会の同意が必要となります（①は同意不要）。

3　誤：北側斜線制限が適用されるのは、第一種・第二種低層住居専用地域、田園住居地域、第一種・二種中高層住居専用地域となります。第一種・第二種中高層住居専用地域においては、日影規制が適用される場合に北側斜線制限の適用がない点も注意が必要です。

4　正：日影規制が適用されるのは、商業地域・工業地域・工業専用地域以外となります。少し細かい知識となりますが「対象区域外でも高さが 10ｍを超え、冬至日において対象区域内の土地に日影を生じさせる建築物には日影規制が適用される」という点は頭の片隅に入れておくと良いことがあるかもしれません。

問 20　土地区画整理法（正解１）

1　誤：土地区画整理組合が仮換地の指定を行う場合、総会の同意が必要となります。個人＝従前の宅地所有者と仮換地となる宅地所有者の同意、組合＝総会の同意、区画整理会社＝地権者の 2/3 以上の同意、公的施行＝土地区画整理審議会の意見聴取。

2　正：土地区画整理事業の施行者は、仮換地を指定した場合、必要があると認めるときは、仮清算金を徴収し、または交付することができます

3　正：従前の宅地を使用収益していた者は、仮換地が指定された場合、仮換地指定の効力発生日から換地処分の公告日まで、仮換地を仮に使用収益することができます。

4　正：仮換地の指定により使用収益する者のなくなった従前の宅地は、換地処分の公告がある日まで施行者が管理します。

問 21　盛土規制法（正解２）

1　正：知事の許可を要する「宅地造成等」は宅地造成、特定盛土等、土石の堆積に分けられ、盛土規制法に規定する宅地造成＝宅地以外の土地を宅地にするために行う土地の形質の変更で、一定規模のものをいいます。

2　誤：知事は、宅地造成等工事に関する許可に、工事の施行に伴う災害を防止するため必要な条件を付することができます。良好な都市環境の形成のために条件を付すことはできません。

3　正：知事の許可を要する宅地造成とは、①高さ２ｍを超える崖を生じる切土、②高さ１ｍを超える崖を生じる盛土、③切土と盛土を同時に行い、全体で高さ２ｍを超える崖を生じる場合（①②を除く）、④崖を生じなくても高さ２ｍを超える盛土（②③を除く）、⑤上記①～④に該当しなくても、切土または盛土をする土地面積が 500 ㎡を超える場合に限られます。①にも⑤にも該当していないため、盛土規制法に規定する宅地造成には該当しません。

4　正：「盛土であって、当該盛土を行う土地の面積が 1,000 ㎡」ということは上記の⑤に該当し、盛土規制法に規定する宅地造成に該当します。

問 22　農地法（正解２）

1　正：相続・遺産分割・包括遺贈・相続人に対する特定遺贈による農地の取得は３条許可不要で、農業委員会への届出で足ります。相続人ではない者への特定遺贈は原則通り３条許可が必要となりますのでひっかけ注意。

2　誤：転用目的の権利移動は３条＋４条許可ではなく、５条許可のみで足ります。

3　正：許可が必要なケースで許可を得ないまま農地の権利移動や転用をした場合、3 年以下の拘禁または 300 万円以下の罰金の対象となり、これらの違反をした者が法人である場合は、1 億円以下の罰金が科される可能性があります。
4　正：農地の賃貸借について、農地法に特別の規定はありません。農地の賃貸借期間の上限も、民法の原則通り 50 年となります。

問 23　印紙税（正解 1）

1　正：契約金額を増額する契約書は、増加金額が記載金額となります（＝本肢は 2,000 万円）。
2　誤：贈与契約の契約書は、記載金額のない契約書として扱われます（＝200 円）。
3　誤：印紙税の納税義務を負うのは課税文書の作成者であり、代理人が作成したのであれば代理人が納税義務者となります。
4　誤：印紙税を納付しなかった場合の過怠税は、印紙税の額＋その 2 倍に相当する額（＝印紙税額の 3 倍）となります。尚、税務調査による判明ではなく、自主的に申告した場合は 1.1 倍となります。

売買契約書	売買代金
交換契約書	双方の額記載あり＝高い方の額 交換差金のみ記載＝差額
贈与契約書	記載金額なし（＝200 円）
変更契約書	増額＝増加金額 減額＝記載金額なし（＝200 円）

問 24　不動産取得税（正解 1）

1　正：令和 8 年法改正により、不動産取得税の免税点は土地 16 万円、建築による家屋取得 66 万円、その他の家屋取得は 34 万円未満となっています。
2　誤：既存住宅について課税標準の特例が適用されるのは、個人が取得する自己居住用に限られます。新築住宅であれば法人でも適用される点に注意し、令和

８年法改正により対象となる床面積が 40 ㎡（原則）以上 240 ㎡以下となった点にも少し注意。

３　誤：不動産取得税の税率は４％ですが、土地や住宅用建物には３％の軽減措置がとられています。住宅以外の建物取得で軽減措置は適用されない点に注意。

４　誤：相続や包括遺贈、法人の合併、持分割合を超えない共有物の分割等による不動産の取得に不動産取得税は課されません。

問 25　地価公示法（正解４）

１　正：条文そのままの地価公示の流れ。土地鑑定委員会は、標準地について、毎年１回、２人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って、一定の基準日における当該標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定し、これを公示します。

２　正：正常価格＝土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格。

３　正：標準地の鑑定評価は、①近傍類地の取引価格から算定される推定価格、②近傍類地の地代等から算定される推定価格、③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います。

４　誤：土地の取引を行う者は、取引の対象土地に類似する利用価値を有すると認められる標準地について公示価格を指標として取引を行うよう努める必要があります。尚、①不動産鑑定士が公示区域内の土地について鑑定評価を行う場合、②公共事業の用に供する土地の取得価格を算定する場合、③土地収用に対する補償金の額を算定する場合は、公示価格を規準とする必要があります。

問 26　報酬制限（正解１）

ア　違反しない：3,000 万×３％＋６万＝96 万円＋消費税に、代理なので２倍で 211 万 2,000 円まで受領することができます。

イ　違反しない：1,000 万×３％＋６万＝36 万円＋消費税で 39 万 6,000 円まで受領することができ、依頼者の依頼による広告料金 10 万円も報酬とは別途受領することができます。報酬とは別途受領できるもの＝①依頼者の依頼による広告費、②遠隔地の現地調査費、③空き家の特別調査費など。

ウ　違反する　：どういった建物なのか記載がありませんが、居住用であっても居住用以外であっても媒介でも代理でも、貸主と借主から「合わせて１ヶ月分」＋消費税が上限であることは変わりません。居住用建物の媒介において、承諾を得れば配分変更が可能となる点（代理は当然に配分自由）、居住用以外建物ならばみなし計算が可能となる例外はしっかりチェックしておきましょう。

問 27　35 条書面（正解４）

１　違反する　：区分所有建物の売買交換において、計画的な維持修繕のための費用の積立てを行う旨の規約の定め（案でも）があるときは、その内容及び既に積み立てられている額、滞納があるときはその額は重要説明事項となり、維持修繕の実施状況が記録されているときは、その内容も重要説明事項となります。

２　違反する　：宅地建物の売買交換において、契約不適合担保責任の履行確保措置を講ずるか、講ずる場合は措置の概要は重要説明事項となります。

３　違反する　：区分所有建物の全契約において、マンション管理が委託されている場合の、委託を受けている者の氏名・住所（法人であれば商号名称・主たる事務所の所在地）は重要説明事項となります。令和８年法改正で新たに追加された「管理組合から委託を受けて管理事務を行う管理業者管理方式であるか否か」は売買交換での重要説明事項となり、貸借では説明不要な点に注意。

４　違反しない：宅地建物の全契約において、登記された権利の種類及び内容は重要説明事項となりますが、移転登記の申請の時期は、売買交換における 37 条書面の必要的記載事項となります。

問 28　営業保証金（正解４）

１　違反する　：支店の追加ではなく、３つの事務所を有する宅建業者として免許を受けた以上、2,000 万円（本店 1,000 万円＋支店 500 万円×２）の営業保証金を供託し、その旨を届け出た後でなければ、全ての事務所において業務を開始することはできません。

２　違反する　：支店を追加した場合は、①営業保証金（500 万円）を主たる事務所の最寄りの供託所に供託し、②供託した旨を免許権者に届け出て、③事業を開始することができます。

３　違反する　：還付により営業保証金の額が政令で定める額に不足することとなった場合、免許権者から不足額を供託すべき旨の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する必要があります（供託をしたら２週間以内に届出、供託を怠ると業務停止処分）。

４　違反しない：①主たる事務所の移転により最寄りの供託所が変わった場合、②保証協会の社員となった場合、③営業保証金を取り戻すことができる事由発生から 10 年経過した場合は、公告不要で直ちに営業保証金を取り戻すことができます。

問 29　免許基準（正解１）

ア　誤：破産者は、復権を得れば直ちに免許を受けることができます。５年の経過を待つ必要はありません。

イ　正：宅建業法違反で罰金に処せられた者を役員や政令で定める使用人とする法人は、免許を受けることができません。

ウ　誤：一定事由による「免許取消処分」を受けようとしている宅建業者が、聴聞の期日・場所の公示日から処分決定日までの間に宅建業の廃止の届出をした場合、届出の日から５年を経過しなければ免許を受けることができません。業務停止処分中に廃業をしても５年を待たず免許を受けることができます。このドサクサの「業務停止処分」はよく出題されますので注意してください。

エ　誤：営業に関し成年者と同一の行為能力を有する未成年者であれば、法定代理人の事情は無関係です（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れば、法定代理人が欠格要件に該当すれば免許不可となります）。

問 30　従業者名簿（正解３）

１　違反する　：従業者名簿の記載事項は、①従業者の氏名、②従業者証明書番号、③主たる職務内容、④宅建士であるか否かの別、⑤当該事務所の従業者となった年月日、⑥当該事務所の従業者でなくなった年月日となります。近年の法改正により、氏名が旧姓併記可能となった点、住所・生年月日・性別が記載事項ではなくなった点に注意。

２　違反する　：従業者名簿は、最終の記載日から 10 年間保存する必要があり

ます（５年は帳簿とのひっかけです）。

３　違反しない：従業者名簿は、事務所ごとに備えます。

４　違反する　：業業者名簿は、取引関係者から請求があったときは閲覧させなければならず、従業者名簿は「業務上知り得た秘密」に該当しません。

問 31　業務上の規制（正解４）

１　違反する　：手付について、貸付・分割払い・後日払い等の信用を供与することにより契約の締結を誘引する行為は禁止されています。実際に契約が成立したかどうかは無関係です。

２　違反する　：契約相手方の判断に重要な影響を及ぼす事項について、故意に事実を告げず、または不実のことを告げる行為は宅建業法に違反します。

３　違反する　：宅建業者が売主として、宅建業者でない者と宅地建物の売買を行う場合、買主の承諾があったとしても代金の 20％を超える手付を受領することができません。

４　違反しない：民法の原則より買主に不利かもしれませんが、唯一認められる例外として「不適合について買主が売主に通知する期間を引渡しから２年以上」とする特約は有効となります。

問 32　取引態様の明示（正解４）

ア　誤：売買契約成立後ではなく、注文を受けたときは遅滞なく、取引態様を明示します。

イ　誤：取引態様の明示義務は８種規制に含まれず、宅建業者間取引であっても省略することはできません。

ウ　誤：広告時＋注文時とその都度取引態様を明示し、顧客から問合せは関係ありません。

エ　誤：自己物件であれば「自ら売主」等の表示を要し、取引態様の明示を省略することはできません。

問 33　案内所（正解１）

ア　正：標識は、契約行為等を行わない案内所にも必要となります。近年の法改正により、標識記載事項から専任宅建士の氏名が削除され、「事務所の代表者氏名」「事務所に置かれている専任宅建士の数」「宅建業に従事する者の数」が追加された点に注意してください（R8 法改正でサイズも A3 可能となっています）。
イ　誤：宅建士の設置義務がある案内所は、「継続的に業務を行うことができる施設を有する場所」で「契約行為等を行うもの」に限られます。よく問題文を読みましょう。一見正しいっぽい「１名」に飛びつかないよう注意！
ウ　誤：A が設置して A が契約行為等を行う案内所において標識の掲示義務を負うのは A のみです（物件所在地には B の標識が必要です）。
エ　誤：報酬額の掲示は宅建業者の事務所に限られ、案内所には掲示不要です。また近年の法改正により、標識と報酬額はデジタルサイネージ（電光掲示板）を使用しての掲示も可能となっています。

問 34　37 条書面（正解２）

１　違反する　：「建物の引渡しの時期」は、全契約における 37 条書面の必要的記載事項です。完成時期が未定でも無関係です。
２　違反しない：「天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めの内容」は、全契約における 37 条書面の任意的記載事項です。定めがないのであれば記載は不要です。
３　違反する　：「租税その他の公課の負担に関する定め」は、売買交換における 37 条書面の任意的記載事項です。当定めに限らず、37 条書面の記載事項において承諾で記載が不要となることはありません。
４　違反する　：「金銭貸借のあっせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置」は、売買交換における 37 条書面の任意的記載事項です。履行が確実だからと記載が不要となることはありません。

問 35　クーリング・オフ（正解１）

１　正：買主が自ら指定した場合に事務所等として扱われるのは、買主の自宅または勤務先に限られます。モデルルーム（事務所等）で契約を締結したとしても、契約の申込場所が事務所等以外であればクーリング・オフは可能となります。

2　誤：土地に定着していないテント張りの案内所は事務所等に該当せずクーリング・オフの対象となりますが、物件の引渡しを受け、かつ、代金全額を支払ったときは、期間内であってもクーリング・オフは不可となります。

3　誤：喫茶店は事務所等に該当せずクーリング・オフの対象となり、クーリング・オフが可能な期間は、クーリング・オフができる旨を書面で告げられた日から起算して８日間となります。その期間内に契約解除の書面を発すれば、売主のもとに到達するのは何日後でも問題ありません。

4　誤：売主である宅建業者から代理または媒介の依頼を受けた他の宅建業者の事務所は事務所等に該当します。しかし本肢は依頼を受けていない宅建業者の事務所なのでクーリング・オフ可能となりますね。簡単な凡ミス注意！

問 36　35 条書面と 37 条書面（正解４）

1　誤：35 条書面＝宅建士による記名と説明が必要（相手方が宅建業者なら説明不要）、37 条書面＝宅建士による記名は必要だが説明不要。

2　誤：35 条書面＝相手方が宅建業者なら説明不要の交付のみで足りますが、35 条書面の交付先は買主や借主であり、本肢のＢは売主なので交付不要というひっかけ。37 条書面＝37 条書面の交付先は契約の両当事者であり、Ｂが売主であっても宅建業者であっても交付は必要です。基本の基本ですが、交付は宅建士が行う必要はない点にも注意。

3　誤：35 条書面＝上記の通り相手方が宅建業者なら説明は省略できますが、交付は必要となります。37 条書面＝上記の通り相手方が宅建業者でも交付を省略することはできません。「承諾」は無関係です。

4　正：複数の宅建業者が共同で媒介を行う場合、関連する全ての宅建業者が 35 条・37 条書面を作成交付する義務を負い、処分も共同して責任を負います。

問 37　広告の規制（正解４）

1　誤：無免許営業には広告も含まれます。免許申請中の明示は無関係です。

2　誤：宅地造成や建物建築に関する工事等の完了前においては、開発許可や建築確認等の後でなければ、宅地建物の売買その他の業務に関する広告をすることはできず「許可等の申請をした」だけでは足りません。広告は不可ですが、「貸

借の契約」は許可等の前でも可能な点は覚えておいてください。

3　誤：誇大広告等の禁止違反による監督処分の対象は宅建業者であり、宅建士が指示処分を受けることはありません（宅建士として行う事務に関し不正または著しく不当な行為に該当すれば別ですが）。

4　正：誇大広告等の禁止違反は指示処分や業務停止処分の対象となり、6ヶ月以下の拘禁または100万円以下の罰金に処されます（もしくは併科）。広告関連で罰則まで科されるのは誇大広告だけと覚えておいてください（広告開始時期制限や取引態様の明示義務違反などは監督処分のみ）。

問38　宅地建物取引業の定義（正解4）

ア　誤：土地のあっせんを反復継続して行うことは宅地建物取引業に該当し、宅建免許が必要となります。建設業の許可や建築請負契約に付帯は無関係です。

イ　誤：用途地域内であれば、農地であっても宅建業法上の「宅地」に該当します。それを区画割して売却を業として行うのであれば宅地建物取引業に該当し、宅建免許が必要となります。

ウ　誤：国や地方公共団体が宅建業を営む場合に宅建免許は不要ですが、それらから依頼を受けた者は話が別で、通常通り宅建免許が必要となります。

エ　誤：自ら貸主は宅地建物取引業に該当しません。大切なことなのでもう一度言います。自ら貸主は宅地建物取引業に該当しません。これは本当にあちこちにドサクサで出てきますので、絶対絶対に気をつけてください！

問39　媒介契約（正解2）

ア　正：媒介契約書面記載事項＝①宅地建物を特定するために必要な表示、②売買すべき価額または評価額、③一般・専任・専属専任媒介の区別、④報酬額、⑤媒介契約の有効期間、⑥解除に関する事項・契約違反の場合の措置・標準媒介契約約款に基づくか否かの別、⑦指定流通機構への登録に関する事項、⑧依頼者に対する建物状況調査（インスペクション）実施者のあっせんに関する事項。これらの表示を怠った場合は業務停止処分の対象となります。また35条書面・37条書面と異なり、媒介契約書面には記名＋「押印」が必要である点、記名押印は宅建士である必要はない点まで確実に覚えておきましょう。

イ　誤：専任媒介は依頼者からの依頼があるときに限り更新も可能となりますが、宅建業者が更新を拒むことも可能です（一般媒介は自動更新も可）。

ウ　誤：価額について意見を述べるときは、根拠を明らかにする必要があります（宅建士である必要はなく、口頭でも可）。

エ　正：専任媒介は２週間に１回以上の割合で依頼者に業務状況を報告しなければならず、依頼者に不利ではない５日に１回とする特約も有効です（専属専任媒介は１週間に１回以上）。

	専任	専属専任	一般
有効期間	３ヶ月以内（更新も）	３ヶ月以内（更新も）	自由（自動更新可）
登録期間	休業日を除き７日以内	休業日を除き５日以内	任意
報告期間	２週間に１回以上 ＋申込みで遅滞なく	１週間に１回以上 ＋申込みで遅滞なく	申込みで遅滞なく

問 40　弁済業務保証金と保証協会（正解３）

１　誤：宅建業者が保証協会に加入しようとする場合、加入しようとする日までに、金銭で、弁済業務保証金分担金を保証協会に納付しなければなりません。そして保証協会が、その日から１週間以内に、金銭または有価証券で、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所に供託する流れとなります。

２　誤：保証協会の社員である宅建業者が新たに支店を設置した場合、その日から２週間以内に、金銭で、弁済業務保証金分担金（１支店 30 万円）を保証協会に納付しなければなりません。営業保証金の供託と異なり、保証協会の社員である宅建業者が行うのは分担金の納付ですので注意。

３　正：保証協会は、弁済業務保証金が還付された場合、社員である宅建業者に対して還付充当金を保証協会に納付するように通知し、社員は、その日から２週間以内に、金銭で、保証協会に還付充当金を納付しなければなりません。

４　誤：保証協会は、社員がその地位を失った場合、公告を行い弁済業務保証金を取り戻すことができます。公告は保証協会が行います。

問 41　８種規制（正解４）

１　誤：手付金の額の上限は代金の 20％なので、本肢は 5000 万円×20％＝1,000 万円が受領できる手付金の上限額となり、500 万円を不当利得として買主に返還する必要があります。

２　誤：宅建業者は、自ら売主として宅建業者でない者と割賦販売の契約を締結した場合、代金の 30％を超える金銭を受領するまでに、登記その他売主の義務を履行しなければなりません。本肢は 5,000 万×30％＝1,500 万円に達していないので、まだ履行義務はありません。

３　誤：手付金の上限額は代金の 20％なので、手付金として 700 万円を受領することは可能ですが、工事完了後物件で代金の 10％（本肢は 5,000 万×10％＝500 万）を超えているので保全措置が必要となります。

４　正：損害賠償の予定額と違約金の額を合算した額が代金の 10 分の 2 を超えることは禁止され、これに違反した場合は 10 分の 2 を超える部分についてのみ無効となります。

	保全措置が不要となる少額ケース
完成物件	代金の 10％以下かつ 1,000 万円以下
未完成物件	代金の 5 ％以下かつ 1,000 万円以下

問 42　35 条書面（正解３）

１　違反する　：全契約において、飲用水・電気・ガスの供給状況、排水施設の整備状況（施設が整備されていない場合は整備の見通し）、整備についての特別の負担に関する事項は重要説明事項となります。

２　違反する　：建物貸借以外の全契約において、私道の負担に関する事項は重要説明事項となります。

３　違反しない：区分所有建物の全契約において、専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定め（案を含む）があれば重要説明事項となります。規約の定めがないのであれば説明は不要です。

４　違反する　：建物の全契約において、石綿の使用の有無の調査の結果が記録されているときは、その内容は重要説明事項となります。自ら調査する必要はあ

りませんが、記録がなくても使用されていなくても「調査結果の記録なし」など説明する必要があります。

問 43　宅地建物取引士（正解４）

１　誤：宅建士は、宅建士資格登録簿の登載事項＝①氏名、②住所、③本籍、④勤務先宅建業者の商号や名称・免許証番号に変更があった場合、遅滞なく変更の登録を行います。宅建業者は、宅建業者名簿の登載事項＝①免許証番号・免許の年月日、②商号や名称、③役員・政令で定める使用人の氏名、④事務所の名称・所在地、⑤監督処分の年月日・内容、⑥兼業の種類のうち、②③④＋令和７年法改正により宅建業者名簿の登載事項ではなくなりましたが「専任宅建士の氏名」に変更があった場合、30 日内に変更の届出を行います。ちなみに本肢の「宅地建物取引士として就職」＝宅建士にとっては「勤務先宅建業者の商号・名称や免許証番号の変更」に当たり、宅建業者にとっては「専任宅建士の氏名の変更」に当たります。直球ではなくこのような形で出題されますので頭を柔らかく！

２　誤：上記１番の通り、宅建業者の商号が変わったのであれば、そこに勤務する宅建士は変更の登録、その宅建業者は変更の届出が必要ですね。

３　誤：登録の移転が「できる」のは、引っ越した場合ではなく、別の都道府県に所在する宅建業者の事務所の業務に従事する場合です（よって本肢は丙県知事に登録の移転を申請することは可）。登録の移転は義務ではなく任意という点は頻出問題です。

４　正：変更の登録は事務禁止処分中でも可能です。登録の移転は事務禁止処分中には不可である点と比較。

問 44　監督処分（正解４）

１　誤：従業者が 13 人なので３人以上の専任宅建士が必要となり（1/5 以上）、そして専任宅建士の数が法定数に不足した場合は２週間以内に必要な措置をとればよく、直ちに宅建業法違反となるわけではありません。

２　誤：免許を受けてから１年以内に事業を開始せず、または引き続いて１年以上事業を休止したときは、免許の必要的取消事由となります。しかし免許取消処分ができるのは免許権者であり、甲県に本店、乙県に支店を有する本肢の免許権

者は国土交通大臣となります。特に宅建業法は一番目立つ正しい記述に飛びつかず、どこかに罠がないか問題文をよく読むようにしましょう！

3　誤：指示処分や業務停止処分は業務地の知事も行うことができますが、「宅建業者が宅建士に重要事項説明をさせなかった」という理由で「宅建士が」指示処分を受けることはありません。

4　正：宅建業者への監督処分は、違反を行った本店や支店ではなく「宅建業者」に対する処分であり、よってその支店だけでなく、本店に対し業務停止を命ずることもできます。

必要的取消事由
① 免許欠格事由に該当したとき ② 免許換えを怠ったとき ③ 宅建免許取得後１年以内に事業を開始しない or １年以上事業休止 ④ 不正手段による宅建免許取得（取消日から５年経過しないと再免許不可） ⑤ 情状が特に重い業務停止処分行為（取消日から５年経過しないと再免許不可） ⑥ 業務停止処分期間中に更に違反（取消日から５年経過しないと再免許不可）
任意的取消事由
① 営業保証金の供託と届出がないとき ② 免許条件に違反したとき ③ 宅建業者の事務所所在地や宅建業者の所在を確知できないとき

問 45　住宅瑕疵担保履行法（正解４）

1　誤：住宅瑕疵担保責任は、住宅事業者（宅建業者や建設業者等）が売主となり、新築住宅について、非宅建業者（建設業者を含まずまさに宅建業者）が買主となる取引で、構造耐力上主要な部分＋雨水の浸入を防止する部分を対象としています。買主が宅建業者ならば資力確保措置を講ずる必要はありません。

2　誤：売買契約を締結するまでに、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしている供託所の所在地等について記載した書面を交付（承諾を得て電子交付可）して説明する必要があります。尚、この説明は宅建士が行う必要はありません。

3　誤：上記１番の通り、資力確保措置が義務付けられるのは、宅建業者が自ら

新築住宅の売主となる場合に限られます。媒介で資力確保措置は不要です。

4　正：宅建業者は、基準日（毎年３月 31 日）ごとに、その日から３週間以内に、資力確保措置の状況について免許権者に届け出なければならず、この届出を怠った場合、基準日の翌日から起算して 50 日を経過した日以降、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結することが禁止されます。ここの赤文字は正確に覚えておいてください。ほぼ毎年のように出題されています。

問 46　住宅金融支援機構法（正解２）

1　正：機構は、民間金融機関が貸し付けた住宅ローンについて住宅融資保険を引き受ける業務を行っています（住宅融資保険業務）。

2　誤：証券化支援事業（保証型）とは、機構が金融機関と保険契約を締結し、債務者が返済を滞る事態に陥ったときに機構が金融機関に保険金を支払うシステムです。

3　正：機構は、経済事情の変動に伴い貸付けを受けた者の住宅ローンの元利金の支払が著しく困難になった場合、貸付条件の変更、支払方法の変更、償還期間の延長を行うことができます。免除はできない点に注意。

4　正：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は直接融資も可能で、毎月の返済は利息のみとし、元金は死亡時に一括返済することもできます。証券化支援事業は買取型が対象で保証型は不可。

直接融資ができるケース
① 災害復興 ② 災害予防 ③ マンションの共用部分の改良 ④ 子育て家庭・高齢者家庭向け賃貸住宅の建設・改良 ⑤ 高齢者家庭住宅のバリアフリー工事・耐震改修工事 ⑥ 住宅のエネルギー消費性能向上のための住宅の改良 ・・など

問 47　景品表示法（正解１）

1　正：工事完了前など、その建物の写真を用いることができない事情がある場合、他の建物の写真である旨を明示すれば不当表示となりません。
2　誤：新築＝建築後１年未満であって、かつ、居住の用に供されたことがないものをいいます。
3　誤：電車に乗っている合計時間・乗換えを要する旨・乗換えに要する時間を含んでいないことを表示する必要があります。
4　誤：交通機関は、現に利用できるものを表示します。運行主体が公表したものに限り、その新設予定時期を明示して新設予定駅を表示することもできますが、それとこれでは話が別です。現に利用できる駅に代えて新設予定駅を表示することはできません。

問 48　統計（正解２）
1　誤：不動産業の経常利益は、約 7.9 兆円で２年連続の増収。
2　正：分譲住宅の新設住宅着工戸数は、前年比 7.6％減で、マンションも一戸建住宅も３年連続の減少。
3　誤：売買による所有権移転登記の件数は、約 129.5 万件で横ばい（微減）。
4　誤：三大都市圏の方が地方圏よりも上昇率は大きく、かつ全圏において商業地の方が住宅地よりも上昇率が大きくなっています。

問 49　土地（正解２）
1　正：等高線の密度が高いほど傾斜は急で、等高線の密度が低いほど傾斜は緩やかとなります（等高線が山頂に向かって高い方に弧を描いている部分は谷で、山頂から見て等高線が張り出している部分は尾根）。等高線の間隔が不揃いで大きく乱れているような場所は、地すべり地帯である疑いがあり、注意を要すべきものとされています。
2　誤：液状化現象は、粒径の揃った砂地盤で、地下水位が高く地表から浅い地域で発生しやすくなります。
3　正：土石流とは、泥や岩屑が地表水や地下水を多量に含んだものであり、急勾配の渓流に多量の不安定な砂礫の堆積がある場所や、豪雨に伴い斜面崩壊の危険性の大きい場合などで起こりやすくなります。

4　正：がけ崩れは、梅雨の時期や台風時の豪雨によって発生することが多く、がけに近接する住宅では日頃から降雨に対して注意する必要があります。土地の問題は、３番４番のように最近起こっている出来事から出題される傾向もありますので、ニュースをしっかりチェックしておきましょう。

問 50　建物（正解３）

1　正：鉄筋と普通コンクリートの常温常圧における熱膨張率は、ほぼ等しくなります。

2　正：コンクリートの引張強度は、圧縮強度の１/10 程度です（＝引っ張りに弱い）。

3　誤：木材は、繊維方向への圧縮には強く、繊維方向と直交する方向からの圧縮には弱くなります。

4　正：木材の辺材（樹木の材の周辺部分）は、心材（樹木の幹の内層）よりも腐朽しやすいといえます。

模擬試験お疲れさまでした！

冒頭で「本番のつもりで解いてください」とお伝えしましたが、
40 点だった方も慢心しないでください。
30 点だった方もガッカリする必要はありません。

大切なのは、本番までに「あと何点伸ばせるか」です。
ここからの勉強次第で、まだまだ伸びます。最後まで伸ばせます。

より確実に合格を目指す方は『本番直前対策セット』をご検討ください。
模擬試験４回分＋ひっかけ問題集のセットが **500〜1500 円**となっています。
短期間で、一読だけでも、大幅な得点アップをお約束します。

10 月 18 日まで集中して、今年の宅建合格を掴み取りましょう！

by 宅建インプリ