令和８年度

問　　題

この冊子は、試験開始の合図があるまで、開いてはいけません。

次の注意事項をよく読んでから、始めてください。

（注意事項）

1　問　　題

問題は、１ページから 25 ページまでの 50 問です。

登録講習修了者としての受験申込みを受理された方は、24 ページと 25 ページの問 46 から問 50 は解答しないでください。

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】　所有者の所在を知ることができない土地及び所有者による管理が不適当である土地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　所有者の所在を知ることができない土地が存在する場合、公益性の観点から、誰であっても、裁判所に対して、所有者不明土地管理命令を請求することができる。

2　相続によって共有となった土地の共有者の中に、他の共有者が所在を知ることができない共有者がいる場合、相続開始の時から10年を経過していなければ、所有者不明土地管理命令の請求がなされても、裁判所は所有者不明土地管理命令を発することはできない。

3　所有者の所在を知ることができない土地について、裁判所が所有者不明土地管理命令によって選任した所有者不明土地管理人は、裁判所の許可を得なくても、保存行為や、当該土地の性質を変えない範囲内においてその利用又は改良を目的とする行為を行うことができる。

4　所有者による管理が不適当である土地について、裁判所が管理不全土地管理命令によって選任した管理不全土地管理人は、所有者の同意がなくても、裁判所の許可を得て、当該土地を処分することができる。

【問　2】　Ａ所有の甲建物をＢがＡから賃借して引渡しを受けている。その後に生じた状況についての以下の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

1　ＣがＡから甲建物を買い受けた場合、ＢはＣに対して、Ｃが所有権移転登記を備えていないことを理由に甲建物の賃料の支払を拒むことはできない。

2　ＡがＤとの間で、Ｂに対する賃貸人たる地位をＡが留保し甲建物をＤがＡに賃貸するとの合意をしつつＤに甲建物を売却した場合、甲建物のＢに対する賃貸人たる地位は、Ｄに移転しない。

3　ＡがＥと、夫婦財産契約を締結せずに婚姻した場合、甲建物は、夫婦の共有財産となる。

4　Ｂの責めに帰すべき事由によって甲建物の修繕が必要となった場合であっても、Ａは甲建物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。

【問　3】　Ａ、Ｂ及びＣが別荘として甲建物を共同購入した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。なお、Ａ、Ｂ及びＣの持分はそれぞれ３分の１ずつであり、甲建物の使用について別段の合意はないものとする。

1　Ａは、甲建物の３分の１の面積に相当する部分を排他的に使用することができる。

2　Ａは、自己の持分に抵当権を設定する場合、Ｂ及びＣの同意を得る必要がある。

3　Ａは、自己の持分を超えて甲建物を使用した場合、自己の持分を超える使用の対価を、Ｂ及びＣに償還する義務を負う。

4　Ａは、甲建物の購入から５年を経過しなければ、自己の持分を譲渡することができない。

【問　4】　ＡとＢが再婚した後、Ａが7,200万円の財産を残して死亡した。Ａには再婚前の子Ｃ及びＤがいたが、いずれもＡより先に死亡しており、Ｃには子ＥとＦが、Ｄには子Ｇがそれぞれおり、Ｂには再婚前の子であるＨがいる。この場合の相続財産の法定相続分としての金額につき、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

1　Ｂ 3,600万円、Ｅ 1,200万円、Ｆ 1,200万円、Ｇ 1,200万円

2　Ｂ 3,600万円、Ｅ 800万円、Ｆ 800万円、Ｇ 800万円、Ｈ 1,200万円

3　Ｂ 3,600万円、Ｅ 900万円、Ｆ 900万円、Ｇ 1,800万円

4　Ｂ 3,600万円、Ｅ 900万円、Ｆ 900万円、Ｇ 900万円、Ｈ 900万円

【問　5】　契約の終了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　書面によらない贈与は、未履行部分について、各当事者が契約の解除をすることができる。

2　書面でする消費貸借の借主は、貸主から金銭その他の物を受け取るまで、契約の解除をすることができる。

3　書面によらない使用貸借の貸主は、借主が借用物を受け取るまで、契約の解除をすることができる。

4　書面でする使用貸借は、貸主の死亡によって契約が終了する。

【問　6】　売買契約と賃貸借契約に関する次の記述について、民法の規定及び判例によれば、正しいものの組合せは1から4のうちどれか。

ア　売買契約も賃貸借契約もそれぞれ他人が所有する動産を目的とすることができる。

イ　引き渡された目的物が品質について契約の内容に適合しない場合、売買契約の買主は売主に対し、賃貸借契約の借主は貸主に対し、それぞれ目的物の修補等履行の追完を請求することができる。なお、契約の内容の不適合については、買主や借主の責めに帰すべき事由によらないものとする。

ウ　売買契約の売主が売主の地位を他に譲渡する場合も、賃貸借の目的となっている土地の所有者がその所有権とともに賃貸人の地位を他に譲渡する場合も、譲渡人と譲受人の合意があれば地位は移転し、買主や賃借人の承諾は必要ない。

エ　売買契約の場合も賃貸借契約の場合も、一方当事者に債務不履行があることによって他方の当事者が契約を解除した場合、契約は契約締結時に遡って効力を失い、買主も賃借人もそれぞれ原状回復義務を負う。

1　ア、イ　　2　ア、ウ　　3　イ、エ　　4　ア、ウ、エ

【問　7】　代理に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはいくつあるか。

ア　代理人が相手方に対してした意思表示の効力が詐欺によって影響を受けるべきものである場合、その詐欺の事実の有無は、代理人についてではなく本人について決する。

イ　代理権を有しない者がAの代理人として契約をした場合、相手方は、Aに対し、相当の期間を定めてその期間内に追認をするかどうかを確答すべき旨の催告をすることができ、Aがその期間内に確答をしないときは、追認をしたものとみなされる。

ウ　同一の法律行為について、当事者双方の代理人としてした行為は無権代理行為とみなされるため、登記申請について、同一人が登記権利者及び登記義務者双方の代理人となることはできない。

エ　復代理人は、その権限の範囲内において代理人と同一の権利を有し、義務を負うため、特別の事情がない限り、その権限の範囲内で相手方から受領した物を本人に対して引き渡す義務を負うだけであり、代理人に対しては引き渡す義務を負わない。

1　一つ　　2　二つ　　3　三つ　　4　四つ

【問　8】　Aを売主、Bを買主とする甲建物の売買契約（以下この問において「本件売買契約」という。）に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

1　BがAに甲建物の売買代金を支払った後に、Aの債務の不履行により本件売買契約が解除された場合において、AからBに売買代金を返還するときは、その解除の時から利息を付さなければならない。

2　BがCに対して甲建物を転売した後に、AとBとの間で本件売買契約が契約時点に遡って合意解除された場合、Cは、甲建物の所有権登記を備えていなくても当該合意解除がされることにつき善意かつ無過失であれば、Aに甲建物の所有権を対抗することができる。

3　本件売買契約において、債務の不履行につき損害賠償の額が予定されていたときは、A及びBは、相手方に債務の不履行があっても、本件売買契約を解除することはできない。

4　Aは本件売買契約の解除権を有していたが、これを行使する前に死亡してその相続人であるD、E及びFが売主としての地位を承継した場合、本件売買契約の解除は、D、E及びFの全員からでなければ、することができない。

【問　9】　Ａ所有の甲土地上の乙建物のための法定地上権の成否に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

1　甲土地に順位１番の抵当権が設定された後にＡ所有の乙建物が建築され、その後甲土地に順位２番の抵当権が設定されて、順位２番の抵当権者の申立てにより甲土地の競売がなされて甲土地の所有者がＢとなった。この場合、乙建物のために法定地上権が成立する。

2　Ｃ所有の乙建物がある甲土地に順位１番の抵当権が設定された後にＡが乙建物の所有権を取得し、その後甲土地にＤのために順位２番の抵当権が設定された。甲土地の順位１番の抵当権が設定契約の解除により消滅した後に甲土地のＤの抵当権が実行されて甲土地の所有者がＥとなった場合、乙建物のために法定地上権が成立する。

3　Ｆ所有の乙建物がある甲土地に抵当権が設定された。甲土地の抵当権が実行されて競落に至る直前に乙建物の所有者がＡとなった場合、乙建物のために法定地上権は成立しない。

4　甲土地に抵当権が設定された後に、Ａ所有の乙建物が建築され、甲土地の抵当権が実行されて甲土地の所有者がＧとなった。この場合、原則として乙建物のために法定地上権は成立しない。

【問　10】　契約に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

1　使用貸借契約においては、期間や使用収益の目的を定めているか否かにかかわらず、借主は、いつでも契約の解除をすることができる。

2　賃貸借契約は、期間の定めがある場合であっても、賃借物の全部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなったときには、終了する。

3　請負契約においては、請負人が仕事を完成しているか否かにかかわらず、注文者は、いつでも損害を賠償して契約の解除をすることができる。

4　委任契約において、相手方に不利な時期に解除したときは、相手方の損害を賠償しなければならない。ただし、やむを得ない事由があったときは、この限りでない。

【問　11】　ＡがＢとの間で、Ａ所有の甲土地につき、期間60年とする賃貸借契約（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、民法及び借地借家法の規定並びに判例によれば、誤っているものはどれか。

1　本件契約において、専ら事業の用に供する建物（居住の用に供するものを除く。）の所有を目的とする旨を定め、かつ、契約の更新がないことを定める場合には、公正証書によって契約しなければならない。

2　本件契約が甲土地を資材置場とすることを目的とし、建物を所有することを目的としない場合には、存続期間を60年と定めても、期間は50年となる。

3　本件契約が建物の所有を目的とし、書面で締結する場合、更新がない旨及び本件契約が期間満了した場合にＢはＡに対して甲土地上の建物の買取りを請求しない旨を定めることはできるが、ＢがＡに対して地代減額を請求しない旨を定めても、地代が不相当となったときは、Ｂは地代減額請求をすることができる。

4　本件契約が建物の所有を目的とする場合、甲土地上にＢが所有する建物について、Ｂと氏を同じくし、かつ、未成年の長男名義で保存登記をしても、甲土地が第三者であるＣに売却された場合には、Ｂは借地権をＣに対抗することができない。

【問　12】　居住の用に供する建物の賃貸借契約（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。）に関する次の記述のうち、借地借家法の規定によれば、誤っているものはどれか。

1　「建物の引渡しがあっても、建物の賃貸借の登記がなければ、賃借人はその後その建物について物権を取得した者に賃借権を対抗することができない」旨の特約がある場合、この特約は無効である。

2　建物の転貸借がされている場合において、「建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了するときは、賃貸人は転借人にその旨の通知をしなくてもその終了を転借人に対抗することができる」旨の特約がある場合、この特約は無効である。

3　借地権の目的である土地の上の建物につき賃貸借がされている場合において、「借地権の存続期間の満了によって建物の賃借人が土地を明け渡すべきときは、建物の賃借人が借地権の存続期間が満了することをその１年前までに知らなかったとしても建物の賃借人は裁判所に土地の明渡しにつき相当の期限の許与を求めることはできない」旨の特約がある場合、この特約は無効である。

4　「賃借人が相続人なしに死亡した場合において、死亡の当時婚姻の届出をしていないが、賃借人と事実上夫婦と同様の関係にあった同居者があるときであっても、その同居者は賃借人の権利義務を承継しない」旨の特約がある場合、この特約は無効である。

【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、正しいものはどれか。

1　集会の招集については、会議の日時、会議の場所、会議の目的たる事項及び議案の要領を示したうえで、少なくとも集会開催日の１週間前までに、各区分所有者に通知する必要がある。また、当該通知の期間については規約により伸長又は短縮が可能である。

2　共用部分の変更は集会において、出席しない区分所有者を含めたすべての区分所有者及びその議決権総数の各４分の３以上の多数による決議で決しなければならない。

3　建替え決議など区分所有権の処分を伴う集会の決議について、所在等不明区分所有者を裁判により母数から除外することが可能であり、当該決議に無関心で集会に出席しない区分所有者も決議の母数から除外することができる。

4　区分所有者が、国内に住所又は居所を有せず、又は有しないこととなる場合には、その専有部分及び共用部分の管理に関する事務を行わせるため、国内に住所又は居所を有する者のうちから国内管理人を選任することができるが、この国内管理人は保存行為のみでなく、専有部分の性質を変えない範囲内であれば、その利用又は改良を目的とする行為もすることができる。

【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　所有権の登記名義人が国内に住所を有しない場合であっても、その国内における連絡先となる者の氏名又は名称及び住所を登記することはできない。

2　建物の名称があるときは、その名称は当該建物の表示に関する登記の登記事項である。

3　配偶者居住権は、登記することができる。

4　賃料は、賃借権の登記の登記事項である。

【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。

1　準工業地域は、主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域とする。

2　都市再生特別措置法の規定による特定用途誘導地区は、用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区とする。

3　区域区分が定められていない都市計画区域内においては、地域地区、促進区域、都市施設、市街地開発事業を定めることができる。

4　地区計画は、建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがある土地の区域について定めることができる。

【問　16】　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。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。

1　開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

2　開発許可を受けた開発行為により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されることとなる場合においては、従前の公共施設の用に供していた土地で国又は地方公共団体が所有するものは、工事完了の公告の日の翌日において当該開発許可を受けた者に帰属するものとする。

3　開発許可を受けた開発区域内においては、工事完了の公告があった後は、原則として、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。

4　開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権を取得した者は、都道府県知事の承認の有無にかかわらず、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

【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　地方公共団体は、その地方の気候の特殊性により、建築基準法の規定又はこれに基づく命令の規定のみによっては建築物の安全、防火又は衛生の目的を充分に達し難いと認める場合においては、条例で、建築物の敷地、構造又は建築設備に関して安全上、防火上又は衛生上必要な制限を付加することができる。

2　建築主は、5階建ての共同住宅を新築する場合において、特定行政庁が、安全上、防火上及び避難上支障がないと認めたときは、検査済証の交付を受ける前においても、仮に、当該共同住宅を使用させることができる。

3　共同住宅の住戸には、非常用の照明装置を設けなくてもよい。

4　特定行政庁は、2階建ての住宅の所有者に対して、当該住宅が建築基準法令の規定に違反していない場合であっても、老朽化により、そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれがあると認める場合においては、相当の猶予期限を付けて、当該住宅を除却するよう勧告することができる。

【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　法第55条第1項の規定により、第一種住居地域内においては、建築物の高さは、10ｍ又は12ｍのうち当該地域に関する都市計画に定められた建築物の高さの限度を超えてはならない。

2　特別用途地区内においては、地方公共団体は、その地区の指定の目的のために必要と認める場合においては、都道府県知事の承認を得て、条例で、法第48条第1項から第13項までの規定による用途の制限を緩和することができる。

3　住宅、老人ホーム、図書館は工業専用地域内には建築することができないが、診療所、寺院は工業専用地域内を含めたすべての用途地域内において建築することができる。

4　高度利用地区内において、建築物の敷地面積は、用途地域に関する都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められたときは、当該最低限度以上でなければならない。公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なものの敷地についても同様である。

【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　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の許可をするときは、あらかじめ、宅地造成等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宅地造成等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において、森林を宅地にするために行う切土であって、高さ3mのがけを生ずることとなるものに関する工事を行う場合には、工事主は、都市計画法第29条第1項又は第2項の許可を受けて行われる当該許可の内容に適合した工事を除き、工事に着手する前に、都道府県知事の許可を受けなければならない。

3　宅地造成等工事規制区域内において、雨水その他の地表水又は地下水を排除するための排水施設の除却工事を行おうとする場合は、一定の場合を除き、都道府県知事への届出が必要となる。

4　都道府県知事は、緊急に災害防止措置を講ずる必要がある場合において、その土地の所有者、管理者、占有者、工事主、工事施行者又は現場管理者に対して、災害防止措置を講ずべきことを命ずるいとまがないときに該当すると認めるときは、自ら災害防止措置の全部又は一部を講ずることができる。

【問　20】　土地区画整理法（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　公立の小学校の用に供される土地は、法における宅地に該当する。

2　土地区画整理組合が施行する土地区画整理事業に係る施行地区内の宅地について所有権若しくは借地権を有し、又は当該宅地に存する建築物について賃借権を有する者は、全てその土地区画整理組合の組合員となる。

3　市が法第3条第4項の規定により施行する土地区画整理事業について、事業計画の決定の公告があった日以後、換地処分の公告がある日までは、施行地区内において、土地区画整理事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更を行おうとする者は、当該市の長の許可を受けなければならない。

4　都道府県が法第3条第4項の規定により施行する土地区画整理事業において、当該土地区画整理事業に関係のある土地に定着する物件について権利を有する者は、縦覧に供された換地計画について意見がある場合においては、2週間の縦覧期間内に、当該都道府県に意見書を提出することができる。

【問　21】　個人が所有する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　市街化区域外にある農地について、個人が金融機関から融資を受けるために抵当権を設定する場合、法第５条第１項の許可を受ける必要がある。

2　市街化区域外にある農地について、宅地にするために個人に売り渡す場合、法第５条第１項の許可を受ける必要はない。

3　市街化調整区域内にある農地について、宅地にするために個人に売り渡す場合、あらかじめ農業委員会に届出を行えば、法第５条第１項の許可を受ける必要はない。

4　市街化区域外にある農地について、住宅の建設等を行うために個人に売り渡す場合、買主に住宅の建設等を行うために必要な資力がなければ、法第５条第１項の許可を受けることはできない。

【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、誤っているものはどれか。

1　市街化区域内においてＡ県が所有する3,700 m^2 の土地について、個人Ｂを買主とする売買契約を締結した場合、Ｂは事後届出を行う必要はない。

2　市街化調整区域内に所在し、個人Ｃが所有する一団の土地である甲土地（4,300 m^2）と乙土地（2,800 m^2）を購入する契約を締結した個人Ｄは、事後届出を行う必要はない。

3　都市計画区域外において個人Ｅが所有する15,000 m^2 の土地について、個人Ｆが抵当権の設定を受ける契約を締結した場合、Ｆは事後届出を行う必要はない。

4　都市計画区域外に所在する農地法第３条第１項の許可を受けた面積12,000 m^2 の農地を購入した個人Ｇは、事後届出を行う必要はない。

【問　23】　直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税の特例の適用に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　受贈者について、住宅取得等資金の贈与を受けた年の所得税法に定める合計所得金額が3,000万円を超える場合でも、この特例の適用を受けることができる。

2　受贈者が住宅取得等資金の贈与を受けた年の１月１日において18歳以上でなければ、この特例の適用を受けることができない。

3　日本国外に住宅用の家屋を新築した場合でも、この特例の適用を受けることができる。

4　直系尊属から住宅用の家屋の贈与を受けた場合でも、この特例の適用を受けることができる。

【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　家屋が新築された日から２年を経過して、なお、当該家屋について最初の使用又は譲渡が行われない場合には、当該家屋が新築された日から２年を経過した日において家屋の取得があったものとみなし、当該家屋の所有者を取得者とみなして、これに対して不動産取得税を課する。

2　不動産取得税は、目的税である。

3　相続による不動産の取得については、不動産取得税は課されない。

4　不動産取得税の納期は、４月、７月、12月及び２月中において、当該市町村の条例で定めることとされているが、特別の事情がある場合においては、これと異なる納期を定めることもできる。

【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　地価公示法は、都市及びその周辺の地域等において、標準地を選定し、その正常な価格を公示することにより、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、及び公共の利益となる事業の用に供する土地に対する適正な補償金の額の算定等に資し、もって適正な地価の形成に寄与することを目的としている。

2　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いて通常成立すると認められる価格をいい、当該土地に地上権その他当該土地の使用又は収益を制限する権利が存する場合には、これらの権利が存するものとして通常成立すると認められる価格をいう。

3　都市及びその周辺の地域等において、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うよう努めなければならない。

4　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するものとする。

【問　26】　宅地建物取引業者が行う広告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、正しいものはどれか。

1　既に売却済みの物件を、インターネットで広告掲載を続けて顧客を集め、来店した顧客に他の物件を案内して勧めた場合、実際には取引が成立しなかった場合でも監督処分の対象となる。

2　駅まで実際の道のりで4 km ある宅地を販売するに当たり、「駅まで1 km の好立地」と広告に表示したとしても、実際に駅まで直線距離で1 km であれば、法第32条に規定する誇大広告等の禁止に違反するとはいえない。

3　工事完了前の建物について、建築基準法第6条第1項前段の規定に基づく確認を受ける前は、当該確認を申請中であることを広告中に明示しない限り、貸借の媒介に関する広告をすることができない。

4　宅地又は建物に係る広告の表示項目の中に、取引物件に係る現在又は将来の利用の制限があるが、この制限には、都市計画法に基づく利用制限等の公法上の制限は含まれるが、借地権の有無等の私法上の制限は含まれない。

【問　27】　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　宅地建物取引業者A（甲県知事免許）は、自ら売主となる乙県内に所在する中古住宅の売買の業務に関し、乙県内で売買契約を締結し、手付金等の保全措置を講ずることなく、代金の10分の1を超える額の手付金を受領した。この場合、乙県知事は、Aに対し法に基づき、1年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。

イ　宅地建物取引業者B（甲県知事免許）は、法第72条第1項の規定に基づき、甲県知事から業務について、必要な報告を求められたが、これに応じなかった。この場合、Bは50万円以下の罰金に処せられることがある。

ウ　甲県知事の宅地建物取引士資格登録を受けている宅地建物取引士Cは、乙県内の業務に関し、他人に自己の名義の使用を許し、当該他人がその名義を使用して宅地建物取引士である旨の表示をした場合、乙県知事はCに対し法に基づき必要な指示や宅地建物取引士として行う事務の禁止の処分をすることができる。

1　一つ　　2　二つ　　3　三つ　　4　なし

【問　28】　宅地建物取引士に関する次の記述について、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、誤っているものの組合せは1から4のうちどれか。

ア　宅地建物取引士は、重要事項の説明をするときは説明の相手方からの請求の有無にかかわらず宅地建物取引士証を提示しなければならず、また、取引の関係者から請求があったときにも宅地建物取引士証を提示しなければならない。

イ　宅地建物取引士の登録を受けるには、宅地建物取引士資格試験に合格した者で、5年以上の実務の経験を有するもの又は国土交通大臣がその実務の経験を有するものと同等以上の能力を有すると認めたものであり、法第18条第1項各号に掲げる事由に該当しないことが必要である。

ウ　都道府県知事は、不正の手段によって宅地建物取引士資格試験を受けようとした者に対して、その試験を受けることを禁止することができ、また、その禁止処分を受けた者に対し3年を上限とする期間を定めて受験を禁止することができる。

エ　宅地建物取引士資格試験に合格した者は、合格した日から10年以内に登録の申請をしなければ、その合格は無効となる。

1　ア、イ　　2　ア、ウ　　3　イ、エ　　4　ウ、エ

【問　29】　宅地建物取引業者Ａが個人ＢからＢ所有の土地付建物の売却の依頼を受け、Ｂと媒介契約を締結した。媒介契約締結後にＡがＢに対して行う必要がある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　ＡはＢとの間で締結した媒介契約について、法第34条の2第1項に規定する書面を作成し、Ｂから口頭による承諾を取得した上で電磁的方法による提供を行った。

イ　ＡはＢと専任媒介契約を締結することにした。媒介契約の締結後、売却に関する情報を指定流通機構に登録したＡは、Ｂからの要求の有無にかかわらず、指定流通機構から発行された登録を証する書面を遅滞なく引き渡す必要がある。

ウ　ＡはＢと一般媒介契約を締結することにした。媒介契約の締結後、Ｃから土地付建物の購入の申込みを受けたＡは、Ｂからの業務処理の状況報告の依頼の有無にかかわらず、Ｃから申込みを受けた旨を遅滞なく報告する必要がある。

1　一つ　　2　二つ　　3　三つ　　4　なし

【問　30】　宅地建物取引業法の規定に基づく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。

1　国土交通大臣又は都道府県知事は、免許をした日から3か月以内に宅地建物取引業者が営業保証金を供託した旨の届出を行わない場合には催告をしなければならず、当該催告が到達した日から1か月以内に届出がされなければ免許を取り消すことができる。

2　宅地建物取引業者は、本店の移転によるその最寄りの供託所の変更に伴い新たに営業保証金を供託した場合において、従前の営業保証金を取り戻すときは、営業保証金の還付を請求する権利を有する者に対し、6か月以上の期間を定めて申し出るべき旨の公告をしなければならない。

3　宅地建物取引業者は、本店を移転し最寄りの供託所が変更した場合において、金銭のみ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、従前の本店の最寄りの供託所に対し、営業保証金の保管替えを請求しなければならない。

4　新たに事務所を2か所増設するための営業保証金の供託を国債証券と地方債証券で充てる場合、地方債証券の額面が600万円のときは、国債証券の額面は460万円のものが必要となる。

【問　31】　次の記述について、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものの組合せは1から4のうちどれか。

ア　宅地とは、現に建物の敷地に供されている土地に限らず、広く建物の敷地に供する目的で取引の対象とされた土地をいうものであり、その地目、現況の如何を問わない。

イ　都市計画法に規定する工業専用地域内の道路、公園、河川、広場及び水路以外の土地で、建築資材置場の用に供されているものは、宅地に該当する。

ウ　賃貸住宅の管理業者が、貸主から管理業務とあわせて入居者募集の依頼を受けて、貸借の媒介を反復継続して営む場合は、宅地建物取引業の免許を必要としない。

エ　宅地建物取引士とは、宅地建物取引士資格試験に合格し、都道府県知事の登録を受けた者をいう。

1　ア、イ　　2　ア、ウ　　3　イ、エ　　4　ウ、エ

【問　32】　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、同法の規定によれば、正しいものはどれか。

１　Ａは、宅地の売買や貸借を行うに際して、顧客の属性、取引時の状況等の情報を総合的に勘案して、本人性の疑義や犯罪収益の移転等の疑いが生じた取引に関しては、速やかに、所定の事項を行政庁に届け出る義務が発生する。

２　Ａは、宅地の売買を行うに際して、相手方である買主が宅地を購入することを急ぎ、市場価格を大きく上回る価格でもいとわない姿勢を示したことにより、資金が犯罪による収益である疑いがあると判断し、速やかに、所定の事項を行政庁に届け出た。この場合、届け出後に当該契約を締結してはならない。

３　Ａは、宅地の売買契約の相手方である買主が、取引の関係書類に自己の名前を書くことを拒んだため、本人性が疑わしく、資金が犯罪による収益である疑いがあると判断し、速やかに、所定の事項を行政庁に届け出た。この場合、届出をしたことを相手方に伝えてもよい。

４　Ａは、宅地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、決済方法について現金での取引に執拗（しつよう）にこだわる姿勢を示していたことにより、資金が犯罪による収益である疑いがあると判断したときは、売買契約締結後であっても、速やかに、所定の事項を行政庁に届け出る義務が発生する。

【問　33】　専任の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（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。なお、この問において「宅地建物取引士」は成年者であるものとする。

ア　宅地建物取引士は、宅地建物取引業者の通常の勤務時間を勤務する状態でなくとも専任の宅地建物取引士となることができる。

イ　宅地建物取引士は、同一の宅地建物取引業者の複数の事務所において、専任の宅地建物取引士を務めることができる。

ウ　宅地建物取引業者は、宅地建物取引業を営む事務所ごとに、業務に従事する者５名につき１名以上、宅地建物取引士を配置しなければならないが、専任の宅地建物取引士である必要はない。

エ　重要事項説明書の記名及び法第37条の規定に基づく書面の記名については、専任の宅地建物取引士でなければ行ってはならない。

１　一つ　　２　二つ　　３　三つ　　４　なし

【問　34】　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に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。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　区分所有権の目的である建物の貸借の媒介を行う場合、その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の案があるときはその内容を説明する必要がある。

2　宅地建物取引士は、相手方の承諾を得て重要事項説明書を電磁的方法で提供し、テレビ会議等のＩＴを活用して重要事項の説明を行うときは、宅地建物取引士証の提示を省略することができる。

3　宅地建物取引業者が自ら売主である宅地の売買契約締結の日よりも前に売買代金の一部として売主が50万円の預り金を受領しようとする場合、重要事項説明書に、保全措置を講ずるかどうか、及びその措置を講ずる場合はその概要を記載しなければならない。

4　宅地建物取引業者Ａが、自ら売主として買主Ｂに対し建物の売却を行う場合における重要事項の説明について、Ａは、Ｂに対し、代金以外に授受される金銭の額だけでなく、当該金銭の授受の目的についても説明しなければならない。

【問　35】　宅地建物取引業者Ａ（消費税課税事業者）は売主ＢからＢ所有の宅地の売却の依頼を受け、Ｂと媒介契約を締結した。Ａは媒介活動の結果、買主Ｃを見つけ、Ｃとの間でも媒介契約を締結の上でＢＣ間の売買契約を成約させた。Ａが受領する媒介報酬額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　宅地の代金が700万円であり、Ａは、売主Ｂとの媒介契約の締結に際しあらかじめＢに説明し合意した上で低廉な空家等の売買又は交換の媒介における特例に基づく媒介報酬額を、Ｂから受領できる。

イ　宅地の代金が400万円であり、Ａは売主Ｂ及び買主Ｃ双方との媒介契約の締結に際しあらかじめＢ及びＣに説明し合意した上で、低廉な空家等の売買又は交換の媒介における特例に基づく媒介報酬額を、売主Ｂ及び買主Ｃ双方から受領できる。

ウ　宅地の代金が200万円であり、低廉な空家等の売買又は交換の媒介における特例にあてはまると判断したＡは、売主Ｂとの媒介契約の締結に際しあらかじめＢに説明し合意した上で媒介報酬額としてＢから33万円を受領できる。

1　一つ　　2　二つ　　3　三つ　　4　なし

【問　36】　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について、正しいものの組合せは1から4のうちどれか。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。

ア　建物の売買の媒介を行う場合、当該建物が地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第12条第1項により指定された歴史的風致形成建造物であるときは、同法第15条第1項及び第2項に関する事項の概要を説明しなければならない。

イ　建物の売買の媒介を行う場合、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は、その内容について、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、当該建物が宅地造成及び特定盛土等規制法の規定により指定された造成宅地防災区域内にあるときは、その旨を借主に説明しなくてもよい。

エ　建物の貸借の媒介を行う場合、台所、浴室、便所その他の当該建物の設備の整備の状況について、借主に説明しなければならない。

1　ア、イ　　2　ア、エ　　3　イ、ウ　　4　ウ、エ

【問　37】　宅地建物取引業者A（消費税課税事業者）は貸主BからB所有の土地付建物（戸建住宅）の賃貸に係る媒介の依頼を受け、Bと媒介契約を締結した。Aは媒介活動の結果、借主Cを見つけ、Cとの間でも媒介契約を締結の上でBC間の賃貸借契約を成約させた。なお、1か月の借賃は15万円（消費税等相当額を含まない。）である。Aが収受する媒介報酬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、Cから媒介の依頼を受けるに当たり、Cの承諾を得ることなく、Cから媒介報酬として16万5,000円を受領できる。

イ　AはBから大手新聞社発行新聞への広告掲載を行ってほしいと依頼があり、その費用の負担につき事前にBの承諾があったため、Bから媒介報酬とは別に広告の料金に相当する額を受領できる。

ウ　B所有の土地付建物は少なくとも1年以上は居住者が不在であり、利用される見込みがない状況となっていたため、Aは、長期の空家等の貸借の媒介における特例に基づき、B及びCに説明及び承諾を取得した上で、Cから媒介報酬として33万円を受領できる。

1　一つ　　2　二つ　　3　三つ　　4　なし

【問　38】　建物の売主Ａと買主Ｂ（いずれも宅地建物取引業者ではない。）の媒介を行った宅地建物取引業者Ｃが、両当事者に交付した宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）第37条の規定に基づく書面（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、法に違反するものはどれか。

1　37条書面には、Ｃの従業者である宅地建物取引士の記名がされていたが、両当事者に対する交付及び内容説明は、宅地建物取引士の資格を有しない別の従業者が実施した。

2　当該契約の対象物件は中古住宅であるが、法第34条の2第1項第4号に規定する建物状況調査を実施しておらず、両当事者で確認した欠陥等もなかったため、Ｃは「建物の構造耐力上主要な部分の状況について売主及び買主の双方が確認をした事項」について、37条書面に何も記載しなかった。

3　Ｂは、契約締結後、売買代金の3割に相当する額の手付金をＡに支払い、残代金については金融機関の融資を受けることとしたが、契約中に融資が受けられなかった場合の解除に関する特約がなく、Ｃは37条書面にこの点について何も記載しなかった。

4　当該契約の対象物件は区分所有建物である中古マンションの一室であり、共有部分に関する規約が作成されていたが、Ｃはこの内容について37条書面に何も記載しなかった。

【問　39】　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　宅地建物取引業者は、法第37条に規定する書面を交付するに当たり、宅地建物取引士をして、その書面に記名の上、その内容を説明させなければならない。

イ　宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、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。

ウ　宅地建物取引業者は、その事務所ごとに従業者名簿を備えなければならないが、退職した従業者に関する事項は従業者名簿への記載の対象ではない。

エ　宅地建物取引業者は、建物の売買の媒介を行う場合において、代金に関する金銭の貸借のあっせんの内容及び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、重要事項説明書に記載し宅地建物取引士をして説明させる必要はない。

1　一つ　　2　二つ　　3　三つ　　4　四つ

【問　40】　宅地建物取引業者が行う業務に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、誤っているものはいくつあるか。なお、この問において「37 条書面」とは、法第 37 条の規定に基づく書面をいうものとする。

ア　宅地建物取引業者Ａは、自ら売主となる宅地の売買契約において、手付金等を受領したにもかかわらず、37 条書面に手付金等の保全措置の内容を記載しなかったことは法に違反しない。

イ　区分所有建物の売主である宅地建物取引業者Ｂは、宅地建物取引業者Ｃが買主となる売買契約を締結したが、宅地建物取引業者間の取引であるため、37 条書面を交付しなくても、法第 78 条第 2 項の規定の適用があり法に違反しない。

ウ　宅地建物取引業者Ｄは、建物の賃貸借契約の媒介業務において、重要事項説明書について、当該契約の借主の承諾を得たうえで電磁的方法により提供した場合、37 条書面について、当該契約の借主の承諾を得ないで電磁的方法により提供しても、法に違反しない。

1　一つ　　2　二つ　　3　三つ　　4　なし

【問　41】　法人である宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）が行う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が株主総会の決議により解散することとなった場合、Ａを代表する役員であったＢは、その旨を当該解散の日から 2 週間以内に甲県知事に届け出なければならない。

2　Ａが乙県内に所在するマンション（100 戸）について甲県内に案内所を設置して、売買契約を締結し、又は売買契約の申込みを受ける場合、Ａは、業務を開始する日の 10 日前までに宅地建物取引業法第 50 条第 2 項の規定に基づく届出をしなければならないが、この届出は甲県知事にすれば足りる。

3　Ａは、法人である宅地建物取引業者Ｃ（国土交通大臣免許）に吸収合併され、消滅した。この場合、Ｃを代表する役員Ｄは、当該合併の日から 30 日以内にＡが消滅したことを国土交通大臣に届け出なければならない。

4　Ａの取締役にいずれも宅地建物取引士ではないＥとＦが新たに就任した。Ｅが常勤、Ｆが非常勤である場合、ＡはＥについてのみ役員の変更を甲県知事に届け出る必要がある。

【問　42】　宅地建物取引業者ではないＡが、宅地建物取引業者Ｂに対して、契約の解除の通知を発出したとき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、Ｂが法第37条の２の規定に基づくいわゆるクーリング・オフに応じなければならない場合はいくつあるか。

ア　Ａは、自宅を売却するため買主Ｂと売買契約を締結したが、代金の支払いを受ける前に、翻意し、契約締結日から８日目に、クーリング・オフにより解除する旨の書面を発出し、その翌日Ｂに到達した。

イ　Ａは、自らの申し出により勤務先近隣の喫茶店でＢ所有の建物の買受けを申し込み、翌日Ｂの事務所に赴いてＢが売主でＡが買主となる売買契約を締結するとともにクーリング・オフについて告げる書面を交付され告げられたが、Ａは代金の支払い前に、翻意し、契約締結日から８日目に、クーリング・オフにより解除する旨の書面を発出し、その翌日Ｂに到達した。

ウ　Ａは、訪問販売で来訪したＢの営業担当者を自宅に入れ、紹介された建物の買受けを申し込んだところ、「法第37条の規定に基づく書面及びクーリング・オフについて告げる書面は、電子データで提供したい。」旨のＢからの申し出を受け承諾し、Ｂが売主としてＡが買主となる売買契約を締結するとともに当該電子データを受領したが、Ａは代金の支払い前に、翻意し、契約締結日から10日目に、クーリング・オフにより解除する旨の書面を発出し、その翌日Ｂに到達した。

エ　Ａは、Ｂ所有の建物を内覧し、その場で買受けを申し込み、翌日Ｂの事務所に赴いてＢが売主でＡが買主となる売買契約を締結するとともにクーリング・オフについて告げる書面を交付され告げられた。また、同日中にＡからＢに代金が全額支払われたため、Ｂも直ちに所有権移転登記手続を行い、契約締結から５日目に登記完了証を受領した。しかし、Ａは建物の引渡しを受ける前に、翻意し、契約締結日から８日目に、クーリング・オフにより解除する旨の書面を発出し、その翌日Ｂに到達した。

１　一つ　　２　二つ　　３　三つ　　４　四つ

【問　43】　以下は、宅地建物取引業法違反についての通報を受けた行政庁が宅地建物取引業者から聴取した内容である。下線部ア）～エ）の宅地建物取引業者の主張について、宅地建物取引業法に違反するおそれのないものの組合せは１から４のうちどれか。

居住用物件の仲介を行い、売買契約は無事成立しております。買主は個人の方で、宅地建物取引業者ではありません。物件は築20年の中古物件で現状有姿取引です。また、買主から急ぐため内見は不要との要望があったため、内見は行いませんでした。

重要事項説明は、令和８年の５月、買主に弊社の事務所にお越しいただき、専任の宅地建物取引士が直接説明を行っています。ア）重要事項説明書は、宅地建物取引士の資格を持たない営業員が作成したものを専任の宅地建物取引士がチェックし、押印はせず記名のみ行い買主に交付しました。

まず、駐車場に関する説明を受けなかったとのことですが、イ）確かに買主からは事前に「通勤のために駐車場があることが契約の必須要件」との希望が出されていました。しかし、駐車場は重要事項説明義務の対象外であるため駐車場が無いことを重要事項説明書に記載せず、告知もしませんでした。

次に、都市ガスと聞いていたのにプロパンガスだったとのことですが、ウ）売主から「都市ガスが使用できている」とヒアリングしたので、重要事項説明書にはその売主からのヒアリング結果をそのまま記載しました。重要事項説明書の記載事項と実態が異なっていたかもしれませんが、ヒアリングを行っているので問題ありません。

なお、買主から建物の耐震診断を行っていないのはおかしいと言われていますが、エ）買主が耐震性能に関心を有していたこともあり、売主に診断の記録の有無を確認し、「無い」との回答が得られたためその旨を重要事項説明書に記載しました。弊社に耐震診断を実施する義務は無いと考えています。

１　ア、イ　　２　ア、エ　　３　イ、ウ　　４　ウ、エ

【問　44】　宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）が、売主である宅地建物取引業者Ｂ（甲県知事免許）から、分譲マンション（150戸）の販売代理を一括して受けた。Ａが、当該マンションの所在する場所以外の場所にモデルルームを設置して、売買契約の申込みを受け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、正しいものはいくつあるか。なお、当該マンション及びモデルルームは、甲県内に所在するものとする。

ア　モデルルームについて、Ａは宅地建物取引業法第50条第2項の規定に基づく届出を行う必要はないが、売主であるＢは、Ａの商号及び名称も記載して、当該届出を行わなければならない。

イ　Ａは、モデルルームに自己の標識を掲示する必要はないが、Ｂは掲示しなければならない。

ウ　Ａは、成年者である専任の宅地建物取引士をモデルルームに置く必要はないが、Ｂは、モデルルームに成年者である専任の宅地建物取引士を置かなければならない。

エ　Ａは、マンションの所在する場所に自己の標識を掲示しなければならないが、Ｂはその必要はない。

1　一つ　　2　二つ　　3　三つ　　4　なし

【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、その住宅を引き渡した場合、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等の義務を負う。

2　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はない買主との間で新築住宅の売買契約を締結し、その住宅を引き渡した場合、基準日に係る住宅販売瑕疵担保保証金の供託及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。

3　宅地建物取引業者が住宅販売瑕疵担保保証金の供託をし、その額が、基準日において、販売新築住宅の合計戸数を基礎として算定する基準額を超えることとなった場合、当該宅地建物取引業者の事業所の所在地を管轄する市町村長の承認を受けた上で、その超過額を取り戻すことができる。

4　住宅販売瑕疵担保責任保険契約は、新築住宅の買主が保険料を支払うことを約し、住宅瑕疵担保責任保険法人と締結する保険契約である。

以下の【問 46】から【問 50】までについては、登録講習修了者としての受験申込みを受理された方は、免除となりますので、解答しないでください。

【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、高齢者の家庭に適した良好な居住性能及び居住環境を有する住宅とすることを主たる目的とする住宅の改良（高齢者が自ら居住する住宅について行うものに限る。）に必要な資金の貸付けを業務として行っている。

2　機構は、マンションの再生等の円滑化に関する法律の規定によるマンションの更新（一棟リノベーション）工事や取壊しに必要となる資金については貸付けの対象としていない。

3　証券化支援事業（買取型）において、機構による譲受けの対象となる貸付債権は、償還方法が毎月払いの元利均等の方法であるものに加え、毎月払いの元金均等の方法であるものもある。

4　機構が証券化支援事業（買取型）により譲り受ける貸付債権は、自ら居住する住宅又は自ら居住する住宅以外の親族の居住の用に供する住宅を建設し、又は購入する者に対する貸付けに係るものでなければならない。

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

1　建築基準法第 42 条第 2 項の規定により道路とみなされる部分（セットバックを要する部分）を含む土地について、その旨を表示し、併せてその面積を明示しなければならないのは、セットバックを要する部分の面積がおおむね 30 % 以上である場合である。

2　建築工事に着手した後に、同工事を相当の期間にわたり中断していた新築住宅又は新築分譲マンションについては、建築工事に着手した時期及び中断していた期間を明示しなければならない。

3　採光及び換気のための窓その他の開口部の面積の当該室の床面積に対する割合が建築基準法第 28 条の規定に適合していないため、同法において居室と認められない納戸その他の部分については、その旨を「納戸」等と表示しなければならない。

4　Ａ市に所在する新築分譲マンションＢの最寄りの駅はＣ駅である。Ｃ駅は、Ｄ市に所在しており、Ｂから直線距離で 1,500 m 離れている。この場合、Ｂの名称にＣ駅の名称を用いることができる。

【問　48】　次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　建築着工統計調査報告（令和８年１月公表）によれば、令和７年の分譲住宅の着工戸数はマンション、一戸建ともに３年連続で減少した。

2　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、工業地のいずれについても上昇したが、地方圏平均では商業地を除き下落した。

3　令和８年版土地白書（令和８年７月公表）によれば、土地取引について、売買による所有権移転登記の件数でその動向を見ると、令和７年の全国の土地取引件数は140万件に達した。

4　令和６年度宅地建物取引業法の施行状況調査（令和７年10月公表）によれば、宅地建物取引業者数は、令和６年度末において、15万業者に達した。

【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　砂州は、河川によって河口付近まで運ばれた土砂が、沿岸流によって細粒分が洗い流されて、海岸線に沿って砂を主体に堆積した地形である。

2　砂丘は、風によって吹き寄せられた砂が堆積した地形である。

3　砂州は、比較的良好な地盤であり、液状化の可能性がない。

4　液状化とは、地震の発生などで地盤が強い衝撃を受け、地盤全体が液体のような状態になる現象をいう。

【問　50】　建物の構造に関する次の記述のうち、最も不適当なものはどれか。

1　建物の基礎とは、建築物の荷重を支え、地盤に伝える部分をいい、基礎底面の深さは、建築物を支えるのに十分な地耐力が得られる深さにする。

2　独立基礎は、連続させない部分的な基礎をいい、木構造では、荷重が小さい箇所に通常設けられる。

3　べた基礎は、建築物の直下全面を板状の鉄筋コンクリートにした基礎をいい、建築物が重い場合や、地耐力が小さい場合には通常用いられない。

4　布基礎は、連続した基礎をいい、建築物の外周壁や主要な間仕切壁の骨組の下、便所及び浴室のまわりに通常設けられる。

受　験　番　号
—
受　験　者　氏　名

令 和 8 年 度 問 題