

過去問題集の利用方法

- 1 この過去問題集は、近年の宅地建物取引士資格試験を中心として、テキストのchapterに対応して項目別に編集しています。
- 2 テキストで学習後、該当のchapterで過去問を解くことでchapterの内容が理解できているのかの確認が可能です。
- 3 各問に重要度をA～Cの3段階で表示していますので、学習や復習する際の目安にしてください。

本書を効果的に活用して2023年の合格を勝ちとられることを願っています。

2022年12月

学習アイコンの説明

解答時間の目安

本試験では、2時間で50問の問題を解く必要があります。

各問題を解く時間の目安を表示しています。時間を計って解くようにして下さい。

重要度

重要度をA～Cで表しています。

- A 優先的に確実に押さえておきたい問題
- B 学習が進んだ段階で押さえておきたい問題
- C 時間的余裕があれば押さえておきたい問題

各選択肢の解説に出題項目を表記

各選択肢の解説の最初に出題項目を表記しています。

テキストの該当箇所に戻って確認することが容易です。

ポイント

各問題の最後に、この問題を解くための重要な知識を掲載しています。知識の整理にも利用できます。

contents

目次

chapter 1	宅建業の免許に必要な取引等	2
chapter 2	免許制度 1	12
chapter 3	免許制度 2	20
chapter 4	宅地建物取引士制度	30
chapter 5	営業保証金制度	44
chapter 6	宅地建物取引業保証協会・弁済業務保証金制度	54
chapter 7	業務上の規制 1 (案内所等)	64
chapter 8	業務上の規制 2 (広告に関する規制等)	76
chapter 9	業務上の規制 3 (重要事項の説明など)	90
chapter 10	業務上の規制 4 (37条書面など)	126
chapter 11	業務上の規制 5 (媒介・代理の規制)	164
chapter 12	業務上の規制 6 (業者が自ら売主となる8つの制限)	196
chapter 13	監督処分・罰則	230
chapter 14	住宅瑕疵担保履行法	248

宅地建物取引業法の勉強のコツ

- ①chapter1「宅建業の免許に必要な取引等」がこの分野の基本なので、しっかり意味を理解すること
- ②chapter9「業務上の規制3（重要事項の説明など）」とchapter12「業務上の規制6（業者が自ら売主となる8つの制限）」は、毎年3～4問と、最も多く出題されるので、得点源です。chapter9「業務上の規制3（重要事項の説明など）」とchapter10「業務上の規制4（37条書面の交付など）」の同じ部分と違う部分も重要！両者を比較しながら勉強しましょう。
- ③個数問題（「正しいものはいくつあるか」等）が最も多いのもこの宅地建物取引業法です。ヤマ勘では対処できないので、問題を解きながら正確な知識の習得をめざしましょう。

	25年	26年	27年	28年	29年	30年	元年	2年	3年	4年
chapter1 宅建業の免許に必要な取引等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
chapter2 免許制度1	○	○	○	○		○	○	○	○	○
chapter3 免許制度2	○	○		○	○	○	○	○	○	○
chapter4 宅地建物取引士制度	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
chapter5 営業保証金制度	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
chapter6 宅地建物取引業保証協会・弁済業務保証金分担金	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
chapter7 業務上の規制1 (業務全般の規制)	○	○	○	○	○		○	○	○	○

chapter8	業務上の規制 2 (広告等に関する規制)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
chapter9	業務上の規制 3 (重要事項の説明など)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
chapter10	業務上の規制 4 (37条書面の交付など)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
chapter11	業務上の規制 5 (媒介・代理の規制)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
chapter12	業務上の規制 6 (業者が自ら売主となる 8つの制限)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
chapter13	監督処分・罰則	○	○	○	○	○	○		○	○	○
chapter14	住宅瑕疵担保履行法	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

第 1 編

宅建業法

宅建業の免許に必要な取引等

<3分>

CHECK!

令和元年 問42

重要度 A

宅地建物取引業法第2条第1号に規定する宅地に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 建物の敷地に供せられる土地は、都市計画法に規定する用途地域の内外を問わず宅地であるが、道路、公園、河川等の公共施設の用に供せられている土地は、用途地域内であれば宅地とされる。
- 2 宅地とは、現に建物の敷地に供せら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。
- 3 都市計画法に規定する市街化調整区域内において、建物の敷地に供せられる土地は宅地である。
- 4 都市計画法に規定する準工業地域内において、建築資材置場の用に供せられている土地は宅地である。

解説

1 「宅地」の意味

誤り。後半の記述が誤りです。用途地域内の土地は、原則として「宅地」ですが、道路、公園、河川、広場、水路の用に供せられている土地は、「宅地」ではありません。

2 「宅地」の意味

正しい。①現に建物が建てられている土地や②建物を建てる目的で取引される土地は、「宅地」であり、地目、現況の如何を問いません。

3 「宅地」の意味

正しい。建物の敷地に供せられる土地は、区域を問わず「宅地」です。

4 「宅地」の意味

正しい。準工業地域は用途地域であるので、原則として、「宅地」です。

正解

1

ポイント 「宅地」の意味

宅地に該当する土地	内容
建物の敷地に供せられる土地（地目を問わない）	①現に建物が建てられている土地 ②建物を建てる目的で取引される土地
用途地域内の土地	上記①②を問わないが、道路、公園、河川、広場、水路の用に供せられている土地は宅地でない。

宅建業の免許に必要な取引等

<3分>

CHECK!

平成27年 問26

重要度 **A**

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 都市計画法に規定する工業専用地域内の土地で、建築資材置き場の用に供されているものは、法第2条第1号に規定する宅地に該当する。
- イ 社会福祉法人が、高齢者の居住の安定確保に関する法律に規定するサービス付き高齢者向け住宅の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。
- ウ 都市計画法に規定する用途地域外の土地で、倉庫の用に供されているものは、法第2条第1号に規定する宅地に該当しない。
- エ 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。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

解説

ア 「宅地」の意味

正しい。用途地域内の土地で、現に、道路、公園、河川、広場、水路の用に供する施設の用に供せられているもの以外は、宅地です。

イ 「宅建業」の意味

誤り。社会福祉法人は民間の非営利法人ですが、非営利法人であっても貸借の媒介を反復継続して営む行為は宅建業に該当するので、免許が必要です。宅建業に該当するかどうかは、営利を目的とするかどうかを問いません。

ウ 「建物」の意味

誤り。倉庫は建物であり、倉庫の用に供されている土地は、宅地に該当します。宅建業法上の建物に該当するかどうかは、建物の用途を問いません。

エ 「宅建業」の意味

誤り。管理業務自体は宅建業に該当しませんが、貸借の媒介を反復継続して営む行為は宅建業に該当します。したがって、免許が必要です。

以上により、正しいものはアの一つであるので、1が正解となります。

正解

1

ポイント 「取引」の意味

	当事者になる	媒介する	代理する
売買	○	○	○
交換	○	○	○
貸借	×	○	○

○は取引にあたる ×は取引にあたらない

宅建業の免許に必要な取引等

<3分>

CHECK!

平成26年 問26

重要度 A

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は免許を受ける必要はない。
- イ 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。
- ウ Eが転売目的で反復継続して宅地を購入する場合でも、売主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、Eは免許を受ける必要はない。
- エ Fが借金の返済に充てるため、自己所有の宅地を10区画に区画割りして、不特定多数の者に反復継続して売却する場合、Fは免許を受ける必要はない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

解説

ア 「取引」の意味

正しい。Aが自ら貸主としてBにビルを賃貸する行為は、取引に該当しません。また、Bが不特定多数の者に反復継続して転貸する行為は、Bが自ら貸借の当事者となることから宅建業に該当しません。したがって、AとBは免許を受ける必要はありません。

イ 「宅建業」の意味

誤り。代理の効果は本人に帰属するので、宅建業者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は宅建業を行うこととなります。したがって、Dは免許を受ける必要があります。

ウ 「宅建業」の意味

誤り。転売目的で反復継続して宅地を購入する行為は、売主がだれであるかを問わず宅建業に該当します。したがって、Eは免許を受ける必要があります。

エ 「宅建業」の意味

誤り。宅地を不特定多数の者に反復継続して売却する行為は、その目的を問わず宅建業に該当します。したがって、Fは免許を受ける必要があります。

以上により、正しいものはアのみであり、1が正解となります。

正解

1

ポイント 「取引」の意味

	当事者になる	媒介する	代理する
売買	○	○	○
交換	○	○	○
貸借	×	○	○

○は取引にあたる ×は取引にあたらない