

# 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2025年の合格を勝ちとられることを願っています。

2024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	52
chapter 7	業務上の規制 1 (案内所等)	62
chapter 8	業務上の規制 2 (広告に関する規制等)	74
chapter 9	業務上の規制 3 (重要事項の説明など)	88
chapter 10	業務上の規制 4 (37条書面など)	128
chapter 11	業務上の規制 5 (媒介・代理の規制)	166
chapter 12	業務上の規制 6 (業者が自ら売主となる8つの制限)	198
chapter 13	監督処分・罰則	234
chapter 14	住宅瑕疵担保履行法	252

## 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。

	27年	28年	29年	30年	元年	2年	3年	4年	5年	6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

&lt;3分&gt;

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

&lt;3分&gt;

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

&lt;3分&gt;

CHECK!   

平成26年 問26

重要度 A

宅地建物取引業の免許（以下この間において「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 ×は取引にあたらぬ

# 宅建業の免許に必要な取引等

&lt;3分&gt;

CHECK!   

平成30年 問41

重要度 A

次の記述のうち、宅地建物取引業の免許を要する業務が含まれるものはどれか。

- 1 A社は、所有する土地を10区画にほぼ均等に区分けしたうえで、それぞれの区画に戸建住宅を建築し、複数の者に貸し付けた。
- 2 B社は、所有するビルの一部にコンビニエンスストアや食堂など複数のテナントの出店を募集し、その募集広告を自社のホームページに掲載したほか、多数の事業者以案内を行った結果、出店事業者が決まった。
- 3 C社は賃貸マンションの管理業者であるが、複数の貸主から管理を委託されている物件について、入居者の募集、貸主を代理して行う賃貸借契約の締結、入居者からの苦情・要望の受付、入居者が退去した後の清掃などを行っている。
- 4 D社は、多数の顧客から、顧客が所有している土地に住宅や商業用ビルなどの建物を建設することを請け負って、その対価を得ている。

## 解説

### 1 「宅建業」の意味

含まれない。自ら貸借を行うことは「取引」に該当しないので、免許を要する業務は含まれません。

### 2 「宅建業」の意味

含まれない。自ら所有するビルにテナントを募集する行為は、自ら貸借を行うことであり、テナントを募集する行為及びその広告は「取引」に該当しないので、免許を要する業務は含まれません。

### 3 「宅建業」の意味

含まれる。貸主を代理して賃貸借契約の締結をすることは、「取引」に該当します。本肢の場合、不特定多数を相手に「取引」を業として（反復継続して）行うことになるので、免許を要する業務が含まれます。

### 4 「宅建業」の意味

含まれない。建物建設の請負を対価を得て反復継続して行っても宅建業に該当しません。したがって、免許を要する業務は含まれません。

正解

3

### 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

&lt;3分&gt;

CHECK!   

令和3年(10月試験) 問32

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、正しいものはどれか。なお、いずれの場合も、その行為を業として営むものとする。

- 1 A社が、都市計画法に規定する用途地域外の土地であって、ソーラーパネルを設置するための土地の売買を媒介しようとする場合、免許は必要ない。
- 2 B社が、土地区画整理事業の換地処分により取得した換地を住宅用地として分譲しようとする場合、免許は必要ない。
- 3 農業協同組合Cが、組合員が所有する宅地の売却の代理をする場合、免許は必要ない。
- 4 D社が、地方公共団体が定住促進策としてその所有する土地について住宅を建築しようとする個人に売却する取引の媒介をしようとする場合、免許は必要ない。

## 解説

### 1 「宅建業」の意味

**正しい。** 用途地域内の土地は、現に道路、公園、河川、広場、水路の用に供されている土地を除き、建物の敷地に供せられる土地でなくても宅地に該当しますが、用途地域外の土地は、建物の敷地に供せられる土地でなければ宅地に該当しません。用途地域外の土地で、ソーラーパネルを設置するための土地は宅地に該当しないので、当該土地の売買の媒介をする場合、免許は必要ありません。

### 2 「宅建業」の意味

**誤り。** 土地の取得が土地区画整理事業の換地処分による場合でも、建物を建てる目的で取引される土地は宅地に該当します。B社は、住宅用地として分譲しようとする場合、宅地建物取引を業として（反復継続して）行うことになるので、免許が必要です。

### 3 「宅建業」の意味

**誤り。** 農業協同組合は、都市再生機構や信託会社等の免許が不要な者に該当しないので、宅地の売買の代理を反復継続して行えば宅地建物取引業を行うことになるので免許が必要です。農業協同組合Cは、複数存在する組合員の所有する宅地の売却の代理を反復継続して行うことになるので免許が必要となります。

### 4 「宅建業」の意味

**誤り。** 地方公共団体は宅地の売買を反復継続して行う場合でも免許が不要ですが、地方公共団体が行う宅地の売買の媒介を反復継続して行う者（D社）は、免許が必要です。

正解

1

### ポイント 「宅地」の意味

- 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
- ③ 用途地域内の土地（ただし、現に道路、公園、河川、広場、水路の用に供されている土地を除く）