

令和7年度 宅地建物取引士 法定講習 確認テスト（問題A）

次の問題の内容について、適切なものには「○」、不適切なものには「×」を、解答欄に記入しなさい。

第1単元 宅地建物取引士の使命と役割

	問 題	解答欄
1	宅地建物取引士にはコンプライアンスを重視し実践することが社会的にも期待されているが、コンプライアンスとは「法令遵守」という意味であることから、判断に迷う事態に遭遇した場合には、法律に照らして決断を導き出すことが第一義であり、社会倫理としての判断については基準がいまいであることから考慮は避けるべきである。	
2	売却価格 3,500 万円でマンションの専属専任媒介契約を締結して販売活動を行っていたところ、自社の顧客から 3,400 万円で購入申込みが入った。売主には「この機会を逃すと長い期間売れないかもしれない」と伝え 100 万円の減額を了解してもらったが、会社に戻ったところ他業者を通じて 3,450 万円で購入の申込みが書面であった。しかしながら、わずか 50 万円の差であることや、他社が入ると媒介報酬は半額になってしまうことなどを考え、当該他業者に対しては「たった今売買契約が成立した」と断り、自社で両手成約にすることにした。	
3	近年ではインターネットの検索サイトや自社のホームページなどに不動産情報を掲載することが主流になっているが、掲載後に媒介契約が期限切れにより失効したり成約済みとなったにもかかわらず、故意に掲載し続け集客する行為は「おとり広告」となる。	
4	宅地建物取引士として重要な責務の一つは、宅地建物取引業法第 35 条による重要事項説明書の説明である。購入者の希望や個別事情に基づく調査依頼についても、しっかりと調査して重要事項説明書に記載する必要がある。	
5	現在勤務している不動産媒介業者よりも雇用条件の良い建売業者に転職することが決まったが、入社後なるべく早い時期に販売実績を上げることを強く期待されていたため、これまでにリスト化していた自分の購入希望顧客に向けて新たな勤務先から転職の挨拶状を送り、引き続き自分が担当すれば何名かはすぐに成約に持ち込めると考え、退職時にUSBメモリー（記憶媒体）に個人データを記憶させて持ち出すことにした。	
6	新築戸建の販売代理を委託された際に売主宅建業者から渡された販売用パンフレットには、南側は畑で「生産緑地」と書かれており、売主からは「日照をぜひセールスポイントにしてもらいたい。」との説明があったことから、購入希望者には「生産緑地なので建物が建たず、将来的にもこの環境と陽当たりの良さは変わりません。」と説明することとした。	

第2単元 改正法令の主要な改正点と実務上の留意事項

	問 題	解答欄
1	不動産が管理不全空家等である場合、市区町村長の指導や勧告を受けることがあることに留意し、かつ、勧告された管理不全空家等の土地は、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例を解除される等に留意する必要があるが、重要な事項として説明する必要はない。	
2	投資用マンションの売買の勧誘をすることを告げずに、消費者が投資セ	

令和7年度 宅地建物取引士 法定講習 確認テスト（問題A）

	<p>セミナーに参加すれば任意に退去することが困難であることを知りながら、セミナー会場に同行し、セミナー会場においてマンションの契約締結について勧誘を行い、消費者が困惑したとしても、その場で自らマンション購入の契約をした場合には、契約取消事由に当たらない。</p>	
3	<p>盛土規制法による規制区域は、宅地だけでなく森林や農地も広く対象とすることとなり、土砂流出、盛土等により人家等に被害を及ぼしうるエリアでは、市街地や集落等から離れているエリアも指定することができることとしたが、一時的な堆積については規制の対象外となった。</p>	
4	<p>民法の改正により、他の土地に設備を設置しなければガスの供給を受けることができない土地の所有者は、必要な範囲で、他の土地に設備を設置することができることとなった。</p>	
5	<p>重要事項説明書への宅地建物取引士の押印は必ずしも必要ではなくなり、説明書の交付についても、顧客に承諾を得ることを前提に、電磁的方法での提供が可能となった。</p>	

第3単元 紛争事例と関係法令および実務上の留意事項

	問 題	解答欄
1	<p>建物売買の媒介を頼まれた宅建業者は、公簿売買で取引するのであれば、現地の境界を確認する必要はない。</p>	
2	<p>売買の買主から媒介を頼まれた宅建業者が、誤った重要事項説明を行いそれが違法性を帯びる場合、買主が誤った重要事項説明をされたことを知らなかったときは、最長 20 年買主から損害賠償請求をされる可能性がある。</p>	
3	<p>過去に建築確認が違法に取得された建物の場合、一度は建築確認を取得しているため、既存建物として売買の媒介をする場合、再度の建築確認を取得するには建築確認取得の要件を欠いていて、新たに建築確認を取得するのは難しいことを、重要事項として説明する必要はない。</p>	
4	<p>マンションの1階にある賃貸店舗の媒介で、借主希望者が焼肉店の営業を予定していた。この店舗の賃貸媒介業者は「マンション管理規約で店舗部分から臭気を発生する業種等の営業の用に供してはならないこと、同規約に抵触する恐れのある業種を営業しようとする場合は事前に管理組合に届け出て、承認を得る必要があること等の定めがあること」を重要事項として説明すれば足り、当該焼肉店の営業が認められるかどうか、管理組合に問い合わせる必要はない。</p>	
5	<p>居住用マンション（区分建物）の賃貸の媒介で、マンションの管理規約等で「ペット飼育不可」・「ピアノの持込・演奏禁止」の規定がある場合、媒介業者は借主が「ペット飼育」の予定がなくても、また、「ピアノ」を所有していなくても、「ペット飼育不可」・「ピアノの持込・演奏禁止」の管理規約等があることを説明する必要がある。</p>	
6	<p>宅建業の免許を持たないX社は、大手の開発業者が分譲した7区画を、1区画3,000万円で購入した。X社は、3年ほど何も利用しない状態で保有し、1区画約4,000万円で一般の客7名に転売した。このX社の行為は宅建業の無免許営業になる可能性が高く、この分譲地のX社の買取と転売を仲介したY社の代表者は仲介手数料の利益しか得ていない場合でも、X社の無免許営業の幫助犯に該当する可能性が高い。</p>	
7	<p>宅建業者X社は、原野商法の被害者に「他の土地を買ってくれば、今所有している原野を買い取る。」と持ちかけ、差額代金をだまし取るような営業を行っていた。宅建業者X社のその行為に宅地建物取引士の名義を貸したYは、だまされた客から差額代金について損害賠償を請求される可能性はない。</p>	

令和7年度 宅地建物取引士 法定講習 確認テスト（問題A）

8	宅建業法第 35 条第 1 項各号に定める重要事項は限定列举なので、宅建業法第 35 条第 1 項各号に掲げられていない事項については、いかに重要な事実であっても、宅建業者は重要事項説明義務を負わない。	
9	売買対象地の一部が、事業化が未定の都市計画道路にかかっている場合、事業化が未定であっても、一定の建築制限を受けたり、将来的にセットバックが必要となるため、宅建業者は当該事実を重要事項として買主に説明する義務がある。	
10	買主が隣地の自然環境を重視して、売買対象地の購入を決めた場合、売買対象地の隣地の自然環境は、隣地所有者の土地の使用状況によって変わるのであるから、売買契約時に隣地開発の計画があり隣地の自然が近い将来なくなることを調べればすぐ分かった場合であっても、媒介を行う宅建業者に重要事項説明義務が発生することはない。	
11	売買契約の媒介において、売買土地に引き込まれた水道管が隣地を経由しており、役所の水道管管理図で容易に当該事実が分かるのに、宅建業者が当該事実について調査を怠り、重要事項説明書にも記載しなかった場合は、媒介を行う宅建業者には調査・説明義務違反の責任が発生する。	
12	売買対象地の水害のリスクは、買主にとって土地を購入するか否かの判断に重要な影響を及ぼす事項ではあるが、実際に水害が発生するか否かは分からないため、媒介を行う宅建業者は、水害リスクに関し、ハザードマップにおける物件所在地について、重要事項として説明する義務はない。	
13	不動産賃貸等を業とする X 社は、Y 社に、1 棟のマンションを定期建物賃貸借で貸すことになった。両社の担当者が定期建物賃貸借であることを電話・メールで事前に打ち合わせており、また、定期建物賃貸借の契約書案が X 社から送られ、Y 社も十分に検討していた。しかし、定期建物賃貸借の事前説明書は作成されていなかった。この場合、賃貸人 X 社が借借人 Y 社に対して終了通知を送付した上で期間満了で建物の明渡しを請求したときは、Y 社は「普通建物賃貸借契約である。」旨を主張して明渡しを拒むことができる。	
14	定期建物賃貸借契約は、契約期間が 1 年以上の場合、賃貸人は期間満了の 1 年前から 6 か月前までに、「終了通知」を借借人にしなければならないが、賃貸人がこの終了通知を怠っても、期間満了までに終了通知をすれば、定期建物賃貸借としての効力は変更されない。	

第 4 単元 改正税制の主要な改正点と紛争事例および実務上の留意事項

	問 題	解答欄
1	非居住者が日本国内の不動産を売却した際には、買主の居住用等の一定の場合を除き、売価から源泉徴収をしなければならない。しかし、出国前に納税管理人の届出をしておけば源泉徴収義務は免除される。	
2	居住用財産の買換え特例を適用するには、売却する不動産の価格が 1 億円以下でなければならない。この 1 億円には契約上の売価だけでなく、固定資産税等精算金のような税務上売価と同一視される金額も含めなければならない。	
3	相続時精算課税制度の適用があった場合、基礎控除額は特定贈与者ごとに 110 万円が適用される。従って、特定贈与者が 2 人いた場合は、それぞれの特定贈与者の贈与財産価額から 110 万円ずつ控除することが出来る。	
4	居住用財産の 3,000 万円特別控除はセカンドハウスでも適用できるが、適用するには 1 ヶ月につき 1 日以上居住していることを証明する必要がある。	

令和7年度 宅地建物取引士 法定講習 確認テスト（問題A）

5	住宅ローン控除を適用するには床面積が 50 m ² 以上なければならない。しかし、認定長期優良住宅・認定低炭素住宅・ZEH 水準省エネ住宅・省エネ基準適合住宅で令和7年末までに建築確認を受けていれば 40 m ² 以上 50 m ² 未満でも適用できる。なお、合計所得金額が 1,000 万円以下の者に限る。	
---	---	--