

本書の使い方

本書は、過去の本試験問題をテキストに出てくる順に掲載してありますので、テキストを前から読みながら、問題演習することができます。

章がまたがる問題については、原則として、後ろの章に掲載しました。
すべての問題について、

難易度を表示しました。

- A…… やさしい問題でとりこぼしのできない問題
- B…… ややむずかしいがとらなければならない問題
- C…… かなりむずかしいが50%ぐらいの確率で解ける問題
- D…… 超難問で誰も解けないので演習不要の問題

解答時間の目安を表示しました。

出題年次を明示しました。

Q1-1

難易度 A 時間の目安 1分30秒 出題 H19-32

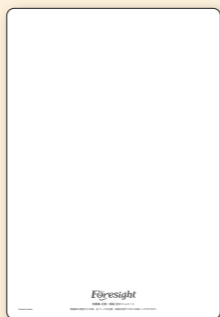
宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」という。）に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

この問題は、やさしい問題で、解答時間の目安は1分30秒、平成19年に実施された、第32問であることを示します。

正解は、解答解説ページの下側に配置し、文字の濃度を薄くして、演習中に見えにくいようにしました。同様の配慮により、解説文の中でも、○×など一瞬にして正誤がわかる文字は、使用しないようにしました。

正解 A1-1 3

解答解説ページを見ないようにするためには、受講ガイドにはさんであります「目隠しシート」をお使いください。



問題演習の取り組み方

問題演習はあくまでも実力アップのために取り組むものです。単に答えがあっているかどうかだけでなく、答えを導くまでの過程が大切です。ですから、以下のよう実践してみてください。

- ① フォーサイト演習ノートをご活用ください。1つの選択肢ごとにそれぞれ理由を書きながら解いてください。時間がかかりますが確実に実力がアップします。特に誤りだと思った選択肢については、ただ漠然と誤りだと判断するのではなく、「どの部分が誤りで、そこをどのように訂正すると正しい内容になるのか」を書き出すようにしましょう。
- ② 問題集は何回も繰り返し学習するため絶対にボールペン等で書き込みをしないようにしてください。また、鉛筆を使用する場合でも強く書くと跡が残りますので、注意しましょう。
- ③ 最初のうちは時間がかかると思いますが、徐々に解くスピードが速くなりますので、時間を気にしないようにしてください。
- ④ 終了後解説を確認して答えあわせをしてください。この際、以下のことを守ってください。
 - 重要だと思うことはテキストの余白に書き込んでください。
 - 答えあわせにおいて重要なことは答えが正しいかどうかではなく、自分の考えたプロセスが正しいかどうかです。自分のノートと解説をよく見比べてください。
 - 答えあわせの後、次回演習の目安とするため問題に○・△・×のいずれかを記入してください。

- …… 正解し、理解しているので再学習不要
- △…… 正解だが考え方が不安なので再度学習
- ×…… 不正解、理解していない

1	X 10月1日	2	△ 10月2日	3	O 10月4日	4	月 日	5	月 日
	Time 2分45秒		Time 2分10秒		Time 1分30秒		Time 分 秒		Time 分 秒

以上の方法により、過去問を3回以上繰り返してください。なお、2回目以降は前述の△・×の記載のある問題を中心に演習しましょう。

なお、 という印が解説にある選択肢は、受験対策上、学習不要です。

最後に、受講生から、よく「私は同じ問題を何度も同じ箇所で間違えるのですが」と相談を受けます。人間誰しも同じ過ちを繰り返すものです。間違えた問題には正確に内容を理解できるまで何度も挑戦してみてください。

1-1 専門用語の意味

Q1-1 難易度 B 時間の目安 1分30秒 出題 H22-26

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、正しいものはどれか。

- 1 農地所有者が、その所有する農地を宅地に転用して売却しようとするときに、その販売代理の依頼を受ける農業協同組合は、これを業として営む場合であっても、免許を必要としない。
- 2 他人の所有する複数の建物を借り上げ、その建物を自ら貸主として不特定多数の者に反復継続して転貸する場合は、免許が必要となるが、自ら所有する建物を貸借する場合は、免許を必要としない。
- 3 破産管財人が、破産財団の換価のために自ら売主となり、宅地又は建物の売却を反復継続して行う場合において、その媒介を業として営む者は、免許を必要としない。
- 4 信託業法第3条の免許を受けた信託会社が宅地建物取引業を営もうとする場合、免許を取得する必要はないが、その旨を国土交通大臣に届け出ることが必要である。

Q1-2 難易度 A 時間の目安 1分30秒 出題 H23-26

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、正しいものはどれか。

- 1 宅地建物取引業を営もうとする者は、同一県内に2以上の事務所を設置してその事業を営もうとする場合にあっては、国土交通大臣の免許を受けなければならない。
- 2 Aが、B社が甲県に所有する1棟のマンション（20戸）を、貸主として不特定多数の者に反復継続して転貸する場合、Aは甲県知事の免許を受けなければならない。
- 3 C社が乙県にのみ事務所を設置し、Dが丙県に所有する1棟のマンション（10戸）について、不特定多数の者に反復継続して貸借の代理を行う場合、C社は乙県知事の免許を受けなければならない。
- 4 宅地建物取引業を営もうとする者が、国土交通大臣又は都道府県知事から免許を受けた場合、その有効期間は、国土交通大臣から免許を受けたときは5年、都道府県知事から免許を受けたときは3年である。

A1-1 1 月日 2 月日 3 月日 4 月日 5 月日
Time 分 秒 Time 分 秒 Time 分 秒 Time 分 秒 Time 分 秒

- 1 農業協同組合は、**国や地方公共団体等には該当しません**ので、農地の所有者から農地を転用した宅地の売却の代理を依頼された場合、これを業として営む場合であれば、免許が必要です（宅建業法第2条第2号、第3条第1項）。 テキスト P18
- 2 自ら行う貸借は宅建業の**取引**に該当しません。よって、他人の所有する複数の建物を借り上げ、その建物を自ら貸主として不特定多数の者に反復継続して転貸する場合も、自ら所有する建物を貸借する場合も、免許は必要ありません（同法第2条第2号）。 テキスト P17
- 3 破産管財人が、破産財団の換価のために自ら売主となり、宅地または建物の売却を反復継続して行う場合、その媒介を業として営む者は、宅建業の取引に該当し免許が必要です（同法第2条第2号）。 テキスト P18
- 4 信託業法第3条の免許を受けた信託会社が宅地建物取引業を営もうとする場合、免許を取得する必要はありませんが、その旨を国土交通大臣に届け出ることが必要です（同法第77条）。 テキスト P20

A1-2 1 月日 2 月日 3 月日 4 月日 5 月日
Time 分 秒 Time 分 秒 Time 分 秒 Time 分 秒 Time 分 秒

- 1 宅建業を営もうとする者は、一の都道府県の区域内にのみ事務所を設置してその事業を営もうとする場合にあっては、事務所がいくつあっても、当該事務所の所在地を管轄する都道府県知事の免許を受けなければならない（宅建業法第3条第1項）。 テキスト P96
- 2 転貸は、自ら貸借を行う行為ですので、**取引**にはあたらないので、Aは、宅建業の免許を受ける必要はありません（同法第2条第2号、第3条第1項）。 テキスト P17
- 3 Cが乙県にのみ事務所を設置し、1棟のマンションの貸借の代理を業として行う場合、その行為は宅建業にあたり、Cは、乙県知事の免許を受けなければならない（同法第2条第2号、第3条第1項）。 テキスト P17、96
- 4 宅建業を営もうとする者が、国土交通大臣または都道府県知事から免許を受けた場合、いずれの免許もその有効期間は、免許を受けたときから**5年**です（同法第3条第2項）。 テキスト P106