平成22年度宅地建物取引主任者資格試験の結果について

試験部

はじめに

本稿においては、平成22年度に実施した宅地建物取引主任者資格試験（以下、「宅建試験」という。）の結果について、申込者、受験者及び合格者ごとに、最近10年間の年度・ブロック別・男女別・年代別・職業別の内訳、職業別・男女別平均年齢について、それぞれデータに基づき説明しています。

続いて、登録講習修了者、18歳未満、60歳以上、世代別、団塊の世代及び受付区分別の状況について、それぞれ記述しています。

なお、稿の末尾に、平成22年度宅建試験実施結果の概要・総括表・内訳の表及び問題と解答を付しています。

Ⅰ　申込者

1　概　要

平成22年度は、郵送受付を７月１日（木）から８月２日（月）まで、インターネット受付については７月１日（木）から７月15日（木）までの間に行いました。

申込者は、228,214人（一般190,476人、登録講習修了者37,738人）で、21年度比では13,730人（5.7%）減少しました。これを一般と登録講習修了者別にみると、一般は10,709人、登録講習修了者は3,021人のそれぞれ減少となっています。

登録講習修了者は、指定講習から登録講習へ移行した17年度以降増加傾向を示していましたが、21 年度には減少に転じ、22年度も37,738 人（前年度比3,021人減）と２年連続の減少となっています（１－①表）。

なお、受付区分ごとの申込者数は、郵送受付182,713人（同13,518人減）、インターネット受付45,501人（同212人減）となっています。このうち、インターネット受付については、導入年度の平成17年度（利用率10.2%）以来、利用率が毎年増加しており、22年度は19.9%となっています。

１－①表　申込者年度別推移

年　度	人　数	対前年度比		一　般	登録講習修了者
平成13年度	204,629	▲5,836	▲2.8%	199,934	4,695
平成14年度	209,672	5,043	2.5%	204,915	4,757
平成15年度	210,182	510	0.2%	205,705	4,477
平成16年度	216,830	6,648	3.2%	212,524	4,306
平成17年度	226,665	9,835	4.5%	206,097	20,568
平成18年度	240,278	13,613	6.0%	209,870	30,408
平成19年度	260,633	20,355	8.5%	222,894	37,739
平成20年度	260,591	▲42	▲0.02%	217,750	42,841
平成21年度	241,944	▲18,647	▲7.2%	201,185	40,759
平成22年度	228,214	▲13,730	▲5.7%	190,476	37,738

2　申込者の状況

⑴　ブロック別

申込者について、ブロック別＜ブロックの内訳は、別紙の平成22年度宅建試験実施結果【総括表】（以下「総括表」という。）参照＞にみると、全てのブロックで減少しました。

なお、ブロック別の割合は、例年どおり一

都三県が最も多く、全体の41.8%を占めています（１－②表）。

１－②表　申込者ブロック別内訳

地　域	人　数	対前年度比		構成比
北海道・東北	16,339	▲1,358	▲7.7%	7.2%
北関東・甲信越	14,248	▲945	▲6.2%	6.2%
一都三県	95,451	▲5,587	▲5.5%	41.8%
北陸・東海	26,179	▲927	▲3.4%	11.5%
近畿	39,489	▲2,874	▲6.8%	17.3%
中国・四国	14,030	▲1,080	▲7.1%	6.1%
九州・沖縄	22,478	▲959	▲4.1%	9.8%
【計】	228,214	▲13,730	▲5.7%	—

次に、都道府県別にみると、絶対数ではやはり都市部の申込者が多く、最も多い東京が４万人台、次いで神奈川が２万人台、続いて、大阪、埼玉、千葉、愛知、福岡が１万人台となっています。

増減の状況をみると、全都道府県が前年度比で減少となっており、減少順では、東京2,443人、神奈川1,220人、埼玉1,142人、大阪930人、兵庫866人、千葉782人、北海道719人、以下40府県となっています（総括表）。

⑵　男女別

男女別では、男性が169,672人で前年度比9,724人（5.4%）の減少、女性が58,542人で前年度比4,006人（6.4%）の減少となっています（１－③表）。

１－③表　申込者男女別内訳

性　別	人　数	対前年度比		構成比
男	169,672	▲9,724	▲5.4%	74.3%
女	58,542	▲4,006	▲6.4%	25.7%
【計】	228,214	▲13,730	▲5.7%	—

⑶　年代別

年代別にみると、20代が75,046人（前年度比6,363人減）、30代が75,028人（同6,353人減）、50代が22,255人（同972人減）、40代が45,268人（同804人減）とそれぞれ減少しました。

一方、20歳未満の3,622人（同589人増）と60歳以上の6,995人（同173人増）は増加しています。全体の申込者が、前年度から14,000人弱減る中で、20歳未満と60歳以上が増加したことが22年度の特徴となっています。

なお、全体に占める割合は、従前は全体の70%強を占めていた20代・30代が、20年度から70%を割り込むようになり、22年度も65.8%（20代32.9%、30代32.9%）と、３年連続の70%割れとなっています（１－④表）。

１－④表　申込者年代別内訳

年　代	人　数	対前年度比		構成比
20歳未満	3,622	589	19.4%	1.6%
20代	75,046	▲6,363	▲7.8%	32.9%
30代	75,028	▲6,353	▲7.8%	32.9%
40代	45,268	▲804	▲1.7%	19.8%
50代	22,255	▲972	▲4.2%	9.8%
60歳以上	6,995	173	2.5%	3.1%
【計】	228,214	▲13,730	▲5.7%	—

⑷　職業別

職業別の申込者数は、最も多いのが不動産業の66,793人（前年度比7,206人減）、次いで他業種52,014人（同2,527人減）、建設業37,158人（同4,166人減）、その他22,568人（同472人増）、金融業21,671人（同677人減）、学生20,556人（同897人増）、主婦7,454人（同523人減）の順で続いています。

増減の状況をみると、学生（897人、同4.6%増）とその他（472人、同2.1%増）が増加しましたが、他の職種は減少しています。

平成22年度は、20年度に減少に転じた不動産業が前年度比9.7%減と３年連続で減少した一方、同じく20年度から減少に転じた学生については、同4.6%増と増加に転じたことが特徴となっています（１－⑤表）。

職業別の平均年齢は、最も高いのが主婦の40.3歳、次いで他業種及びその他の38.6歳、建設業37.8歳、金融業36.7歳、不動産業34.8

歳、学生21.5歳となっており、ほぼ例年どおりの順となっています（１－⑥表）。

また、申込者全体の平均年齢は35.7歳（前年度35.5歳）で、男性は36.3歳（同36.1歳）、女性は34.0歳（同33.7歳）となり、いずれも過去最も高くなっています（１－⑦表）。

１－⑤表　申込者職業別内訳

職　業	人　数	対前年度比		構成比
不動産業	66,793	▲7,206	▲9.7%	29.3%
金 融 業	21,671	▲677	▲3.0%	9.5%
建 設 業	37,158	▲4,166	▲10.1%	16.3%
他 業 種	52,014	▲2,527	▲4.6%	22.8%
学　　生	20,556	897	4.6%	9.0%
主　　婦	7,454	▲523	▲6.6%	3.3%
そ の 他	22,568	472	2.1%	9.9%
【計】	228,214	▲13,730	▲5.7%	—

１－⑥表　申込者職業別平均年齢

職　業	年　齢	対前年度比
不 動 産 業	34.8	0.3
金　融　業	36.7	0.2
建　設　業	37.8	0.4
他　業　種	38.6	0.2
学　　生	21.5	0.0
主　　婦	40.3	0.5
そ　の　他	38.6	0.5
【全業種平均】	35.7	0.2

１－⑦表　申込者男女別平均年齢

性　別	年　齢
男	36.3
女	34.0
全　体	35.7

Ⅱ　受験者

1　概　要

平成22年度の宅建試験は、10月17日（日）、全国211会場、3,803試験室で実施しました。申込者228,214人のうち、41,672人が欠席し、受験者は186,542人で前年度比8,973人（4.6%）の減となっています（２－①表）。

受験率は81.7%で、21年度の80.8%に比べ、22年度は0.9ポイント上昇しました。なお、受験率が81%台となったのは、平成９年度の81.2%以来13年ぶりとなります。

２－①表　受験者年度別推移

年　度	人　数	対前年度比		一　般	登録講習修了者
平成13年度	165,104	▲2,990	▲1.8	160,790	4,314
平成14年度	169,657	4,553	2.8	165,267	4,390
平成15年度	169,625	▲32	▲0.02	165,586	4,039
平成16年度	173,457	3,832	2.3	169,513	3,944
平成17年度	181,880	8,423	4.9	162,771	19,109
平成18年度	193,573	11,693	6.4	165,831	27,742
平成19年度	209,684	16,111	8.3	175,541	34,143
平成20年度	209,415	▲269	▲0.1	170,955	38,460
平成21年度	195,515	▲13,900	▲6.6	158,909	36,606
平成22年度	186,542	▲8,973	▲4.6	152,585	33,957

2　受験者の状況

(1)　ブロック別

ブロック別の受験率をみると、22年度はすべてのブロックで80%を超えており、その中でも北陸・東海ブロックが83.2%と最も高くなっています。

２－②表　受験者ブロック別内訳

地　域	人　数	対前年度比		構成比	受験率
北海道・東北	13,487	▲803	▲5.6%	7.2%	82.5%
北関東・甲信越	11,517	▲623	▲5.1%	6.2%	80.8%
一 都 三 県	77,219	▲4,030	▲5.0%	41.4%	80.9%
北陸・東海	21,772	▲311	▲1.4%	11.7%	83.2%
近　　畿	32,517	▲2,004	▲5.8%	17.4%	82.3%
中国・四国	11,619	▲604	▲4.9%	6.2%	82.8%
九州・沖縄	18,411	▲598	▲3.1%	9.9%	81.9%
【計】	186,542	▲8,973	▲4.6%	—	81.7%

なお、都道府県別の受験率をみると、上位は、青森84.2%、岡山・広島84.0%、奈良

83.7％、静岡・愛知83.6％、長崎・宮崎83.6％、下位は、徳島77.5％、長野79.4％、京都79.8％、東京80.2％、茨城・大分・鹿児島80.3％の順となっています（総括表）。

⑵　男女別

男性の受験者は138,046人で、前年度比では6,363人（4.4％）減少し、一方、女性の受験者は48,496人で、同2,610人（5.1％）の減少となっています。

受験率をみると、男性81.4％、女性82.8％と、例年どおり女性の方が高くなっています（２－③表）。

２－③表　受験者男女別内訳

性　別	人　数	対前年度比		構成比	受験率
男	138,046	▲6,363	▲4.4%	74.0%	81.4%
女	48,496	▲2,610	▲5.1%	26.0%	82.8%
【計】	186,542	▲8,973	▲4.6%	―	81.7%

⑶　年代別

受験者を年代別にみると、20代・30代の割合が全体の65.6％（20代が61,980人・33.2％、30代が60,511人・32.4％）と、例年どおり大勢を占めてはいるものの、申込者と同様に、３年連続で70％を割り込んでいます。前年度比でみると、30代（6.9％）20代（6.7％）、50代（3.3％）、40代（0.3％）が減少する中、20歳未満（21.3％）と60歳以上（2.6％）が増加したことが申込者同様、22年度の特徴となっています。

２－④表　受験者年代別内訳

年　代	人　数	対前年度比		構成比	受験率
20歳未満	3,253	572	21.3%	1.7%	89.8%
20代	61,980	▲4,483	▲6.7%	33.2%	82.6%
30代	60,511	▲4,473	▲6.9%	32.4%	80.7%
40代	36,559	▲106	▲0.3%	19.6%	80.8%
50代	18,290	▲633	▲3.3%	9.8%	82.2%
60歳以上	5,949	150	2.6%	3.2%	85.0%
【計】	186,542	▲8,973	▲4.6%	―	81.7%

受験率については、各年代で80％台となっていますが、その中でも20歳未満が89.8％と最も高い受験率となっています（２－④表）。

⑷　職業別

受験者を職業別にみると、最も多いのが不動産業の56,806人、次いで他業種41,464人、建設業29,149人、その他18,413人、学生17,660人、金融業16,848人、主婦6,202人の順となっています。

増減の状況をみると、申込者同様、学生が1,095人（前年度比6.6％増）、その他が737人（同4.2％増）と増加しましたが、他の職種は減少しています。

職業別の構成比をみると、不動産業は、20年度から減少傾向にあり、22年度は30.5％と２年連続して３分の１を切っています。

受験率は、学生（85.9％）、不動産業（85.0％）、主婦（83.2％）、その他（81.6％）が80％台を確保し、他の３職種は80％を切っています（２－⑤表）。

受験者の職業別の平均年齢をみると、高い順に、主婦40.4歳、他業種及びその他38.8歳、建設業37.8歳、金融業37.0歳、不動産業34.7歳、学生21.4歳となっており、主婦と他業種が高いのは申込者と同様に例年と変わりはありません（２－⑥表）。

また、受験者全体の平均年齢は35.6歳で、男性は36.2歳、女性は34.0歳となっており、

２－⑤表　受験者職業別内訳

職　業	人　数	対前年度比		構成比	受験率
不動産業	56,806	▲5,672	▲9.1%	30.5%	85.0%
金融業	16,848	▲597	▲3.4%	9.0%	77.7%
建設業	29,149	▲2,963	▲9.2%	15.6%	78.4%
他業種	41,464	▲1,369	▲3.2%	22.2%	79.7%
学　生	17,660	1,095	6.6%	9.5%	85.9%
主　婦	6,202	▲204	▲3.2%	3.3%	83.2%
その他	18,413	737	4.2%	9.9%	81.6%
【計】	186,542	▲8,973	▲4.6%	―	81.7%

申込者同様、いずれも過去最も高くなっています（２－⑦表）。

２－⑥表　受験者職業別平均年齢

職　業	年　齢	対前年度比
不動産業	34.7	0.3
金融業	37.0	0.3
建設業	37.8	0.4
他業種	38.8	0.2
学生	21.4	0.0
主婦	40.4	0.4
その他	38.8	0.6
【全業種平均】	35.6	0.2

２－⑦表　受験者男女別平均年齢

性　別	年　齢
男	36.2
女	34.0
全　体	35.6

Ⅲ　合格者

１　概　要

平成22年度の合格発表は、12月１日（水）に行いました。合格発表に当たっては、都道府県ごとの掲示及び機構ホームページへの掲載に加えて、平成17年度から開始した携帯電話を利用して合否確認ができるシステムを引き続き設定しました。

22年度の合格者総数は28,311人（一般21,614人、登録講習修了者6,697人）で、前年度に比べて6,607人（18.9%）の減となっています（３－①表）。

合格者数は、合格率が15.2%と前年度の17.9%から2.7ポイント低下したことから、２年ぶりに減少しました。

なお、今年度の試験においては、平成18年度以来４年ぶりに全問正解者（２人）が出ています。

３－①表　合格者年度別推移

年　度	人　数	対前年度比		一　般	登録講習修了者
平成13年度	25,203	▲725	▲2.8%	24,184	1,019
平成14年度	29,423	4,220	16.7%	28,455	968
平成15年度	25,942	▲3,481	▲11.8%	24,951	991
平成16年度	27,639	1,697	6.5%	26,735	904
平成17年度	31,520	3,881	14.0%	25,971	5,549
平成18年度	33,191	1,671	5.3%	26,158	7,033
平成19年度	36,203	3,012	9.1%	26,694	9,509
平成20年度	33,946	▲2,257	▲6.2%	25,256	8,690
平成21年度	34,918	972	2.9%	25,192	9,726
平成22年度	28,311	▲6,607	▲18.9%	21,614	6,697

２　合格者の状況

⑴　ブロック別

ブロック別の合格者をみると、例年どおり一都三県が12,503人（合格率16.2%）と、人数・合格率共にトップの位置を堅持しており、この状況は例年と変わりはありません（３－②表）。

３－②表　合格者ブロック別内訳

地　域	人　数	対前年度比		構成比	合格率
北海道・東北	1,835	▲471	▲20.4%	6.5%	13.6%
北関東・甲信越	1,514	▲375	▲19.9%	5.3%	13.1%
一都三県	12,503	▲3,123	▲20.0%	44.2%	16.2%
北陸・東海	3,516	▲536	▲13.2%	12.4%	16.1%
近畿	4,729	▲1,390	▲22.7%	16.7%	14.5%
中国・四国	1,770	▲237	▲11.8%	6.3%	15.2%
九州・沖縄	2,444	▲475	▲16.3%	8.6%	13.3%
【計】	28,311	▲6,607	▲18.9%	—	15.2%

なお、都道府県別の合格率をみると、上位は、福井17.7%、愛知17.3%、東京16.9%、山口16.4%、広島16.2%、下位は、秋田・山梨11.1%、沖縄11.2%、滋賀11.8%、群馬11.9%となっています（総括表）。

⑵　男女別

男女別の合格者をみると、男性が20,634人

で前年度比4,675人（18.5％）減、女性が7,677人で同1,932人（20.1％）減となっています。

一方、男性の合格率は14.9％、女性の合格率は15.8％と、前年度に比べ、男性は2.6ポイント、女性は3.0ポイント減少しました。従前は女性の合格率が男性の合格率を２～３ポイント上回っていましたが、19年度にその差が0.7ポイントに縮小した後、20年度は1.9ポイント、21年度は1.3ポイントとなり、22年度はその差が0.9ポイントまで縮小しています。

また、その構成比も男性72.9％、女性27.1％となり、男性が前年度に比べ0.4ポイント増加しています（３－③表）。

３－③表　合格者男女別内訳

性　別	人　数	対前年度比		構成比	合格率
男	20,634	▲4,675	▲18.5%	72.9%	14.9%
女	7,677	▲1,932	▲20.1%	27.1%	15.8%
【計】	28,311	▲6,607	▲18.9%	―	15.2%

⑶　年代別

合格者を年代別にみると、合格者数は30代の10,028人（構成比35.4％）、20代9,555人（構成比33.8％）、40代5,260人（同18.6％）の順となっています。20年度までトップを維持してきた20代は、21年度にその座を30代に譲ったところですが、22年度も20代は引き続き第２順位となりました。

また、年代別の合格率をみると、30代（16.6％）、20代（15.4％）及び20歳未満（15.1％）が高く、他の世代は14％台以下となっています（３－④表）。

⑷　職業別

職業別の合格者数は、最も多いのが不動産業の8,067人（構成比28.5％）、次いで他業種6,738人（同23.8％）、その他3,820人（同13.5％）、建設業2,956人（同10.4％）、金融業

３－④表　合格者年代別内訳

年　代	人　数	対前年度比		構成比	合格率
20歳未満	490	125	34.2%	1.7%	15.1%
20代	9,555	▲2,334	▲19.6%	33.8%	15.4%
30代	10,028	▲2,563	▲20.4%	35.4%	16.6%
40代	5,260	▲883	▲14.4%	18.6%	14.4%
50代	2,304	▲691	▲23.1%	8.1%	12.6%
60歳以上	674	▲261	▲27.9%	2.4%	11.3%
【計】	28,311	▲6,607	▲18.9%	―	15.2%

2,838人（同10.0％）、学生2,775人（同9.8％）、主婦1,117人（同3.9％）の順で、学生は、18年度から２年連続で３位となりましたが、20年度は４位に、21年度には６位まで順位が後退し、22年度も、引き続き６位に止まっています。

構成比をみると、その他、学生、金融業が増加し、不動産業、建設業、他業種は減少しました。また、不動産業と建設業は、合格者の減少率が20％台と高くなっています。

職業別の合格率は、その他の20.7％が最も高く、次いで主婦の18.0％、金融業16.8％、他業種16.3％、学生15.7％、不動産業14.2％、建設業10.1％の順となっています。

22年度は、21年度に５位であった金融業と６位であった学生が、それぞれ３位と５位に順位を上げたことが特徴となっています（３－⑤表）。

３－⑤表　合格者職業別内訳

職　業	人　数	対前年度比		構成比	合格率
不動産業	8,067	▲3,344	▲29.3%	28.5%	14.2%
金融業	2,838	▲332	▲10.5%	10.0%	16.8%
建設業	2,956	▲991	▲25.1%	10.4%	10.1%
他業種	6,738	▲1,346	▲16.7%	23.8%	16.3%
学　生	2,775	▲125	▲4.3%	9.8%	15.7%
主　婦	1,117	▲254	▲18.5%	3.9%	18.0%
その他	3,820	▲215	▲5.3%	13.5%	20.7%
【計】	28,311	▲6,607	▲18.9%	―	15.2%

合格者の職業別の平均年齢は、他業種38.1

歳が最も高く、次いで主婦37.8歳、その他37.3歳、建設業37.0歳、金融業36.2歳、不動産業34.2歳の順で、他業種と主婦が例年どおり高くなっています（３－⑥表）。

合格者の平均年齢は34.9歳と、申込者の35.7歳及び受験者の35.6歳より低くなっており、この傾向も例年と違いはありません。

なお、男女別の平均年齢は、男性35.6歳、女性33.1歳となっており、過去最も高くなった前年度よりどちらも低くなっています（３－⑦表）。

３－⑥表　合格者職業別平均年齢

職　業	年　齢	対前年度比
不動産業	34.2	0.1
金融業	36.2	▲0.2
建設業	37.0	▲0.1
他業種	38.1	0.0
学生	21.5	0.0
主婦	37.8	▲0.5
その他	37.3	▲0.1
【全業種平均】	34.9	▲0.2

３－⑦表　合格者男女別平均年齢

性　別	年　齢
男	35.6
女	33.1
全　体	34.9

Ⅳ　登録講習修了者の状況

平成22年度の登録講習修了者の状況をみると、申込者37,738人（前年度40,759人）、受験者33,957人（同36,606人）となっており、申込者・受験者は、17年度から20年度までは増加傾向でしたが、21年度には減少に転じ、22年度も引き続き減少となっています。

申込者が全体に占める割合は、前年度の16.8%から22年度は16.5%と微減となり、17年度からの増加傾向から減少に転じています。

登録講習修了者の受験率をみると、90.0%（前年度89.8%）と３年ぶりに90%台となりました。

一方、合格者については、6,697人（全体の合格者28,311人、構成比23.7%）と、前年度の9,726人（全体の合格者34,918人、構成比27.9%）から3,029人の減少となっています。

また、合格率も21年度の26.6%に比べ、22年度は19.7%と6.9ポイント低下しています（４－①表）。

４－①表　登録講習修了者受験状況

性 別	申込者	受験者	受験率	合格者	合格率
男	27,862	25,031	89.8	4,783	19.1
女	9,876	8,926	90.4	1,914	21.4
【計】	37,738	33,957	90.0%	6,697	19.7%
全体に占める割合	16.5%	18.2%	—	23.7%	—

Ⅴ　18歳未満、60歳以上及び世代別等の状況

１　18歳未満

申込者155人（前年度155人）、受験者138人（同135人）、合格者６人（同２人）、合格率4.3%（同1.5%）となっています。（４－②表）。

男性の最年少の合格者は16歳（岡山）で、女性は15歳（大阪）となっています。

なお、これまでの最年少合格記録は、男性は12歳（18年度・大阪）で、女性は14歳（12年度・神奈川）となっています（４－③表）。

４－②表　18歳未満受験状況

年　齢	申込者	受験者	受験率	合格者	合格率
18歳未満	155	138	89.0%	6	4.3%

4－③表　最年少合格者

性　別	年齢（都道府県）	従来の記録（年度・都道府県）
男	16歳（岡　山）	12歳（18・大　阪）
女	15歳（大　阪）	14歳（12・神奈川）

2　60歳以上

申込者6,995人（前年度6,822人）、受験者5,949人（同5,799人）、合格者674人（同935人）と、申込者と受験者は引き続き増加傾向を持続していますが、合格者は減少に転じました。

合格率は11.3%（同16.1%）と、4.8ポイント低下しています（4－④表）。

男性の最年長の合格者は、81歳（神奈川）で、女性は73歳（福井）となっています。

なお、これまでの最年長合格記録は、男性は90歳（17年度・東京）で、女性は80歳（5年度・東京）となっています（4－⑤表）。

4－④表　60歳以上の受験状況

区　分	申込者	受験者	受験率	合格者	合格率
60歳以上	6,995	5,949	85.0%	674	11.3%

4－⑤表　最年長合格者

性　別	年齢（都道府県）	従来の記録（年度・都道府県）
男	81歳（神奈川）	90歳（17・東　京）
女	73歳（福　井）	80歳（5・東　京）

3　世代別

申込者、受験者及び合格者とも例年どおり、昭和生まれが大多数（93%以上）を占めている状況に変わりはありません。大正生まれは、20年度から3年連続で合格者がゼロ（申込者5人、受験者3人）となっている一方、平成生まれの合格者は、21年度の869人から1,581人と四桁に増えています（4－⑥表）。

4－⑥表　世代別の受験状況

区　分	申込者	受験者	受験率	合格者	合格率
大正生まれ	5	3	60.0%	0	0.0%
	0	0	－	0	－
	5	3	60.0%	0	0.0%
昭和生まれ	160,436	129,995	81.0%	19,481	15.0%
	54,854	45,236	82.5%	7,249	16.0%
	215,290	175,231	81.4%	26,730	15.3%
平成生まれ	9,231	8,048	87.2%	1,153	14.3%
	3,688	3,260	88.4%	428	13.1%
	12,919	11,308	87.5%	1,581	14.0%
【計】	169,672	138,046	81.4%	20,634	14.9%
	58,542	48,496	82.8%	7,677	15.8%
	228,214	186,542	81.7%	28,311	15.2%

※注：各世代の上段は男性、下段は女性の数値である。

4　団塊の世代

申込者は3,577人（前年度656人減）、受験者は3,034人（前年度538人減）、合格者は346人（前年度246人減）と、それぞれ減少しています（4－⑦表）。

4－⑦表　団塊の世代の受験状況

生年月日	申込者	受験者	受験率	合格者	合格率
22.4.2～23.4.1	1,019	873	85.7%	87	10.0%
23.4.2～24.4.1	1,183	1,010	85.4%	114	11.3%
24.4.2～25.4.1	1,375	1,151	83.7%	145	12.6%
【計】	3,577	3,034	84.8%	346	11.4%

5　受付区分別

インターネット受付の申込者は、平成17年度の導入以来、毎年郵送受付の申込者より4～5%程度合格率が高くなっています（4－⑧表）

4－⑧表　受付区分別の受験状況

区　分	申込者	受験者	受験率	合格者	合格率
郵　送	182,713	148,926	81.5	21,048	14.1
ｲﾝﾀｰﾈｯﾄ	45,501	37,616	82.7	7,263	19.3
【計】	228,214	186,542	81.7%	28,311	15.2%

Ⅵ　正解番号及び合否判定基準

1　正解番号

正解番号は、都道府県ごとに合格発表日以降、原則として3日間、合格者名簿・合否の判定基準と共に掲示しています。

なお、機構のホームページ（http://www.retio.or.jp）には、合格者受験番号・正解番号・合否の判定基準を合格発表日以降2か月間掲載しています。

2　合否判定基準

平成22年度の合否判定基準は、50問中「36問以上」としています。ただし、登録講習修了者（宅地建物取引業法第16条第3項の規定により試験の一部を免除された者）については、45問中「31問以上」としています。

おわりに

インターネット受付を導入して以来6年目となる今年度の宅建試験においては、インターネット受付数は、21年度（45,713人、構成比18.9%）から212人減の45,501人（同19.9%）と、当面の目標である利用率20%に概ね到達したと考えてよい結果ではありますが、引き続き、その利用拡大に向けた周知・広報に積極的に取り組んでいく必要があると考えています。

今後とも適正かつ確実な試験の実施とともに、良好な受験環境の整備・確保につき、関係各位の御協力をお願いする次第です。

なお、当機構では、宅建試験合格者への情報提供の一環として、不動産に関する行政やマーケットの最新の動き等を定期的に無料でお届けする“メールマガジン”を昨年6月から配信しています。ご利用を希望される方は、機構ホームページにアクセスいただき、メールマガジン登録サイトをご覧下さい。

平成22年度宅地建物取引主任者資格試験実施結果【概要】

1　受付総数

（単位：人）

22年度	21年度	増（▲）減	増減率（%）	備　　考
228,214	241,944	▲13,730	▲5.7	21年度→▲18,647人、7.2%減

2　各種区分別

（単位：人、歳）

区分		申込者	受験者	合格者	合格率（%）	備　考
全体		228,214	186,542	28,311	15.2	
	男性	169,672	138,046	20,634	14.9	
	女性	58,542	48,496	7,677	15.8	
一般受験者		190,476	152,585	21,614	14.2	
	男性	141,810	113,015	15,851	14.0	
	女性	48,666	39,570	5,763	14.6	
登録講習修了者		37,738	33,957	6,697	19.7	
	男性	27,862	25,031	4,783	19.1	
	女性	9,876	8,926	1,914	21.4	
平均年齢		35.7	35.6	34.9	—	
	男性	36.3	36.2	35.6	—	
	女性	34.0	34.0	33.1	—	
年代別	20歳未満	3,622	3,253	490	15.1	※最年少合格者：15歳・女
	20代	75,046	61,980	9,555	15.4	
	30代	75,028	60,511	10,028	16.6	
	40代	45,268	36,559	5,260	14.4	
	50代	22,255	18,290	2,304	12.6	
	60歳以上	6,995	5,949	674	11.3	※最年長合格者：81歳・男
	［計］	228,214	186,542	28,311	15.2	
職業別	不動産業	66,793	56,806	8,067	14.2	
	金融業	21,671	16,848	2,838	16.8	
	建設業	37,158	29,149	2,956	10.1	
	他業種	52,014	41,464	6,738	16.3	
	学生	20,556	17,660	2,775	15.7	
	主婦	7,454	6,202	1,117	18.0	
	その他	22,568	18,413	3,820	20.7	
	［計］	228,214	186,542	28,311	15.2	
世代別	大正生まれ	5	3	0	0.0	
	昭和生まれ	215,290	175,231	26,730	15.3	
	平成生まれ	12,919	11,308	1,581	14.0	
	［計］	228,214	186,542	28,311	15.2	
受付別	郵送	182,713	148,926	21,048	14.1	
	インターネット	45,501	37,616	7,263	19.3	※インターネット利用率：19.9%
	［計］	228,214	186,542	28,311	15.2	
参考	18歳未満	155	138	6	4.3	
	団塊の世代	3,577	3,034	346	11.4	

平成22年度宅地建物取引主任者資格試験実施結果【総括表】

		申込者		前年度比		受験者	受験率	合格者	合格率
		22年度	21年度	増(▲)減	増(▲)減率				
北海道・東北	北海道	6,245	6,964	▲719	▲10.3	5,170	82.8	709	13.7
	青森	1,052	1,203	▲151	▲12.6	886	84.2	137	15.5
	岩手	1,245	1,370	▲125	▲9.1	1,016	81.6	132	13.0
	宮城	3,904	4,059	▲155	▲3.8	3,201	82.0	420	13.1
	秋田	823	872	▲49	▲5.6	678	82.4	75	11.1
	山形	1,080	1,117	▲37	▲3.3	901	83.4	141	15.6
	福島	1,990	2,112	▲122	▲5.8	1,635	82.2	221	13.5
北関東・甲信越	茨城	3,496	3,610	▲114	▲3.2	2,807	80.3	376	13.4
	栃木	2,447	2,449	▲2	▲0.1	1,971	80.5	261	13.2
	群馬	2,637	2,856	▲219	▲7.7	2,166	82.1	257	11.9
	新潟	2,349	2,600	▲251	▲9.7	1,919	81.7	286	14.9
	山梨	1,031	1,205	▲174	▲14.4	838	81.3	93	11.1
	長野	2,288	2,473	▲185	▲7.5	1,816	79.4	241	13.3
一都三県	埼玉	16,184	17,326	▲1,142	▲6.6	13,203	81.6	2,046	15.5
	千葉	13,321	14,103	▲782	▲5.5	10,819	81.2	1,731	16.0
	東京	43,822	46,265	▲2,443	▲5.3	35,150	80.2	5,957	16.9
	神奈川	22,124	23,344	▲1,220	▲5.2	18,047	81.6	2,769	15.3
北陸・東海	富山	1,067	1,121	▲54	▲4.8	868	81.3	115	13.2
	石川	1,604	1,619	▲15	▲0.9	1,295	80.7	170	13.1
	福井	716	803	▲87	▲10.8	586	81.8	104	17.7
	岐阜	2,604	2,652	▲48	▲1.8	2,157	82.8	335	15.5
	静岡	5,329	5,653	▲324	▲5.7	4,454	83.6	685	15.4
	愛知	12,677	12,951	▲274	▲2.1	10,597	83.6	1,835	17.3
	三重	2,182	2,307	▲125	▲5.4	1,815	83.2	272	15.0
近畿	滋賀	2,132	2,400	▲268	▲11.2	1,738	81.5	205	11.8
	京都	4,923	5,390	▲467	▲8.7	3,931	79.8	570	14.5
	大阪	19,094	20,024	▲930	▲4.6	15,825	82.9	2,354	14.9
	兵庫	9,916	10,782	▲866	▲8.0	8,172	82.4	1,209	14.8
	奈良	2,493	2,703	▲210	▲7.8	2,087	83.7	284	13.6
	和歌山	931	1,064	▲133	▲12.5	764	82.1	107	14.0
中国・四国	鳥取	445	467	▲22	▲4.7	359	80.7	55	15.3
	島根	678	746	▲68	▲9.1	558	82.3	86	15.4
	岡山	2,651	2,716	▲65	▲2.4	2,227	84.0	338	15.2
	広島	4,355	4,711	▲356	▲7.6	3,659	84.0	593	16.2
	山口	1,438	1,525	▲87	▲5.7	1,166	81.1	191	16.4
	徳島	813	921	▲108	▲11.7	630	77.5	85	13.5
	香川	1,253	1,404	▲151	▲10.8	1,025	81.8	134	13.1
	愛媛	1,769	1,885	▲116	▲6.2	1,471	83.2	212	14.4
	高知	628	735	▲107	▲14.6	524	83.4	76	14.5
九州・沖縄	福岡	10,274	10,802	▲528	▲4.9	8,416	81.9	1,144	13.6
	佐賀	811	873	▲62	▲7.1	670	82.6	85	12.7
	長崎	1,473	1,483	▲10	▲0.7	1,232	83.6	186	15.1
	熊本	2,376	2,462	▲86	▲3.5	1,944	81.8	233	12.0
	大分	1,302	1,350	▲48	▲3.6	1,045	80.3	156	14.9
	宮崎	1,173	1,268	▲95	▲7.5	981	83.6	134	13.7
	鹿児島	2,180	2,271	▲91	▲4.0	1,751	80.3	240	13.7
	沖縄	2,889	2,928	▲39	▲1.3	2,372	82.1	266	11.2
【合計】		228,214	241,944	▲13,730	▲5.7	186,542	81.7	28,311	15.2

平成22年度宅地建物取引主任者資格試験実施結果【内訳】

		一般受験者					登録講習修了者				
		申込者	受験者	受験率	合格者	合格率	申込者	受験者	受験率	合格者	合格率
北海道・東北	北海道	5,158	4,203	81.5	531	12.6	1,087	967	89.0	178	18.4
	青森	947	789	83.3	120	15.2	105	97	92.4	17	17.5
	岩手	1,112	897	80.7	112	12.5	133	119	89.5	20	16.8
	宮城	3,236	2,601	80.4	325	12.5	668	600	89.8	95	15.8
	秋田	715	586	82.0	59	10.1	108	92	85.2	16	17.4
	山形	932	763	81.9	115	15.1	148	138	93.2	26	18.8
	福島	1,715	1,388	80.9	158	11.4	275	247	89.8	63	25.5
北関東・甲信越	茨城	2,952	2,309	78.2	285	12.3	544	498	91.5	91	18.3
	栃木	2,079	1,627	78.3	202	12.4	368	344	93.5	59	17.2
	群馬	2,263	1,828	80.8	201	11.0	374	338	90.4	56	16.6
	新潟	2,055	1,657	80.6	235	14.2	294	262	89.1	51	19.5
	山梨	943	757	80.3	73	9.6	88	81	92.0	20	24.7
	長野	1,965	1,533	78.0	186	12.1	323	283	87.6	55	19.4
一都三県	埼玉	13,261	10,599	79.9	1,547	14.6	2,923	2,604	89.1	499	19.2
	千葉	10,930	8,703	79.6	1,273	14.6	2,391	2,116	88.5	458	21.6
	東京	35,637	27,832	78.1	4,376	15.7	8,185	7,318	89.4	1,581	21.6
	神奈川	17,828	14,154	79.4	1,992	14.1	4,296	3,893	90.6	777	20.0
北陸・東海	富山	913	733	80.3	92	12.6	154	135	87.7	23	17.0
	石川	1,370	1,086	79.3	130	12.0	234	209	89.3	40	19.1
	福井	626	506	80.8	83	16.4	90	80	88.9	21	26.3
	岐阜	2,295	1,878	81.8	291	15.5	309	279	90.3	44	15.8
	静岡	4,540	3,723	82.0	536	14.4	789	731	92.6	149	20.4
	愛知	10,650	8,757	82.2	1,487	17.0	2,027	1,840	90.8	348	18.9
	三重	1,862	1,520	81.6	215	14.1	320	295	92.2	57	19.3
近畿	滋賀	1,768	1,411	79.8	149	10.6	364	327	89.8	56	17.1
	京都	4,206	3,291	78.2	442	13.4	717	640	89.3	128	20.0
	大阪	15,834	12,909	81.5	1,802	14.0	3,260	2,916	89.4	552	18.9
	兵庫	8,413	6,825	81.1	943	13.8	1,503	1,347	89.6	266	19.7
	奈良	2,138	1,770	82.8	213	12.0	355	317	89.3	71	22.4
	和歌山	823	668	81.2	88	13.2	108	96	88.9	19	19.8
中国・四国	鳥取	402	323	80.3	51	15.8	43	36	83.7	4	11.1
	島根	602	486	80.7	70	14.4	76	72	94.7	16	22.2
	岡山	2,278	1,878	82.4	256	13.6	373	349	93.6	82	23.5
	広島	3,754	3,100	82.6	483	15.6	601	559	93.0	110	19.7
	山口	1,210	951	78.6	153	16.1	228	215	94.3	38	17.7
	徳島	723	549	75.9	71	12.9	90	81	90.0	14	17.3
	香川	1,059	845	79.8	97	11.5	194	180	92.8	37	20.6
	愛媛	1,540	1,254	81.4	171	13.6	229	217	94.8	41	18.9
	高知	551	454	82.4	59	13.0	77	70	90.9	17	24.3
九州・沖縄	福岡	8,509	6,828	80.2	879	12.9	1,765	1,588	90.0	265	16.7
	佐賀	715	581	81.3	66	11.4	96	89	92.7	19	21.3
	長崎	1,300	1,069	82.2	156	14.6	173	163	94.2	30	18.4
	熊本	2,056	1,650	80.3	197	11.9	320	294	91.9	36	12.2
	大分	1,121	886	79.0	128	14.4	181	159	87.8	28	17.6
	宮崎	1,025	851	83.0	110	12.9	148	130	87.8	24	18.5
	鹿児島	1,947	1,540	79.1	196	12.7	233	211	90.6	44	20.9
	沖縄	2,518	2,037	80.9	210	10.3	371	335	90.3	56	16.7
【合計】		190,476	152,585	80.1	21,614	14.2	37,738	33,957	90.0	6,697	19.7

平成22年度
宅地建物取引主任者資格試験
問題と正解番号

(1) 問　題

【問　1】　制限行為能力者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　土地を売却すると、土地の管理義務を免れることになるので、婚姻していない未成年者が土地を売却するに当たっては、その法定代理人の同意は必要ない。
2　成年後見人が、成年被後見人に代わって、成年被後見人が居住している建物を売却するためには、家庭裁判所の許可が必要である。
3　被保佐人については、不動産を売却する場合だけではなく、日用品を購入する場合も、保佐人の同意が必要である。
4　被補助人が法律行為を行うためには、常に補助人の同意が必要である。

【問　2】　ＡがＡ所有の甲土地の売却に関する代理権をＢに与えた場合における次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。なお、表見代理は成立しないものとする。

1　Ａが死亡した後であっても、ＢがＡの死亡の事実を知らず、かつ、知らないことにつき過失がない場合には、ＢはＡの代理人として有効に甲土地を売却することができる。
2　Ｂが死亡しても、Ｂの相続人はＡの代理人として有効に甲土地を売却することができる。
3　18歳であるＢがＡの代理人として甲土地をＣに売却した後で、Ｂが18歳であることをＣが知った場合には、ＣはＢが未成年者であることを理由に売買契約を取り消すことができる。
4　Ｂが売主Ａの代理人であると同時に買主Ｄの代理人としてＡＤ間で売買契約を締結しても、あらかじめ、Ａ及びＤの承諾を受けていれば、この売買契約は有効である。

【問　3】　所有権及びそれ以外の財産権の取得時効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　土地の賃借権は、物権ではなく、契約に基づく債権であるので、土地の継続的な用益という外形的かつ客観的事実が存在したとしても、時効によって取得することはできない。
2　自己の所有と信じて占有している土地の一部に、隣接する他人の土地の筆の一部が含まれていても、他の要件を満たせば、当該他人の土地の一部の所有権を時効によって取得することができる。
3　時効期間は、時効の基礎たる事実が開始された時を起算点としなければならず、時効援用者において起算点を選択し、時効完成の時期を早めたり遅らせたりすることはできない。
4　通行地役権は、継続的に行使され、かつ、外形上認識することができるものに限り、時効によって取得することができる。

【問　4】　ＡがＢから甲土地を購入したところ、甲土地の所有者を名のるＣがＡに

対して連絡してきた。この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。

1　ＣもＢから甲土地を購入しており、その売買契約書の日付とＢＡ間の売買契約書の日付が同じである場合、登記がなくても、契約締結の時刻が早い方が所有権を主張することができる。
2　甲土地はＣからＢ、ＢからＡと売却されており、ＣＢ間の売買契約がＢの強迫により締結されたことを理由として取り消された場合には、ＢＡ間の売買契約締結の時期にかかわらず、Ｃは登記がなくてもＡに対して所有権を主張することができる。
3　Ｃが時効により甲土地の所有権を取得した旨主張している場合、取得時効の進行中にＢＡ間で売買契約及び所有権移転登記がなされ、その後に時効が完成しているときには、Ｃは登記がなくてもＡに対して所有権を主張することができる。
4　Ｃは債権者の追及を逃れるために売買契約の実態はないのに登記だけＢに移し、Ｂがそれに乗じてＡとの間で売買契約を締結した場合には、ＣＢ間の売買契約が存在しない以上、Ａは所有権を主張することができない。

【問　5】　ＡはＢから2,000万円を借り入れて土地とその上の建物を購入し、Ｂを抵当権者として当該土地及び建物に2,000万円を被担保債権とする抵当権を設定し、登記した。この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、誤っているものはどれか。

1　ＡがＢとは別にＣから500万円を借り入れていた場合、Ｂとの抵当権設定契約がＣとの抵当権設定契約より先であっても、Ｃを抵当権者とする抵当権設定登記の方がＢを抵当権者とする抵当権設定登記より先であるときには、Ｃを抵当権者とする抵当権が第１順位となる。
2　当該建物に火災保険が付されていて、当該建物が火災によって焼失してしまった場合、Ｂの抵当権は、その火災保険契約に基づく損害保険金請求権に対しても行使することができる。
3　Ｂの抵当権設定登記後にＡがＤに対して当該建物を賃貸し、当該建物をＤが使用している状態で抵当権が実行され当該建物が競売された場合、Ｄは競落人に対して直ちに当該建物を明け渡す必要はない。
4　ＡがＢとは別に事業資金としてＥから500万円を借り入れる場合、当該土地及び建物の購入代金が2,000万円であったときには、Ｂに対して500万円以上の返済をした後でなければ、当該土地及び建物にＥのために２番抵当権を設定することはできない。

【問　6】　両当事者が損害の賠償につき特段の合意をしていない場合において、債務の不履行によって生ずる損害賠償請求権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　債権者は、債務の不履行によって通常生ずべき損害のうち、契約締結当時、両当事者がその損害発生を予見していたものに限り、賠償請求できる。
2　債権者は、特別の事情によって生じ

た損害のうち、契約締結当時、両当事者がその事情を予見していたものに限り、賠償請求できる。

3　債務者の責めに帰すべき債務の履行不能によって生ずる損害賠償請求権の消滅時効は、本来の債務の履行を請求し得る時からその進行を開始する。

4　債務の不履行に関して債権者に過失があったときでも、債務者から過失相殺する旨の主張がなければ、裁判所は、損害賠償の責任及びその額を定めるに当たり、債権者の過失を考慮することはできない。

【問　7】　民法第423条第１項は、「債権者は、自己の債権を保全するため、債務者に属する権利を行使することができる。ただし、債務者の一身に専属する権利は、この限りでない。」と定めている。これ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　債務者が既に自ら権利を行使しているときでも、債権者は、自己の債権を保全するため、民法第423条に基づく債権者代位権を行使することができる場合がある。

2　未登記建物の買主は、売主に対する建物の移転登記請求権を保全するため、売主に代位して、当該建物の所有権保存登記手続を行うことができる場合がある。

3　建物の賃借人は、賃貸人（建物所有者）に対し使用収益を求める債権を保全するため、賃貸人に代位して、当該建物の不法占有者に対し当該建物を直接自己に明け渡すよう請求できる場合がある。

4　抵当権者は、抵当不動産の所有者に対し当該不動産を適切に維持又は保存することを求める請求権を保全するため、その所有者の妨害排除請求権を代位行使して、当該不動産の不法占有者に対しその不動産を直接自己に明け渡すよう請求できる場合がある。

【問　8】　保証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　保証人となるべき者が、主たる債務者と連絡を取らず、同人からの委託を受けないまま債権者に対して保証したとしても、その保証契約は有効に成立する。

2　保証人となるべき者が、口頭で明確に特定の債務につき保証する旨の意思表示を債権者に対してすれば、その保証契約は有効に成立する。

3　連帯保証ではない場合の保証人は、債権者から債務の履行を請求されても、まず主たる債務者に催告すべき旨を債権者に請求できる。ただし、主たる債務者が破産手続開始の決定を受けたとき、又は行方不明であるときは、この限りでない。

4　連帯保証人が２人いる場合、連帯保証人間に連帯の特約がなくとも、連帯保証人は各自全額につき保証責任を負う。

【問　9】　契約の解除に関する次の１から４までの記述のうち、民法の規定及び下記判決文によれば、誤っているものはどれか。

（判決文）

同一当事者間の債権債務関係がその形式は甲契約及び乙契約といった2個以上の契約から成る場合であっても、それらの目的とするところが相互に密接に関連付けられていて、社会通念上、甲契約又は乙契約のいずれかが履行されるだけでは契約を締結した目的が全体としては達成されないと認められる場合には、甲契約上の債務の不履行を理由に、その債権者が法定解除権の行使として甲契約と併せて乙契約をも解除することができる。

1　同一当事者間で甲契約と乙契約がなされても、それらの契約の目的が相互に密接に関連付けられていないのであれば、甲契約上の債務の不履行を理由に甲契約と併せて乙契約をも解除できるわけではない。

2　同一当事者間で甲契約と乙契約がなされた場合、甲契約の債務が履行されることが乙契約の目的の達成に必須であると乙契約の契約書に表示されていたときに限り、甲契約上の債務の不履行を理由に甲契約と併せて乙契約をも解除することができる。

3　同一当事者間で甲契約と乙契約がなされ、それらの契約の目的が相互に密接に関連付けられていても、そもそも甲契約を解除することができないような付随的義務の不履行があるだけでは、乙契約も解除することはできない。

4　同一当事者間で甲契約（スポーツクラブ会員権契約）と同時に乙契約（リゾートマンションの区分所有権の売買契約）が締結された場合に、甲契約の内容たる屋内プールの完成及び供用に遅延があると、この履行遅延を理由として乙契約を民法第541条により解除できる場合がある。

【問　10】　遺言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　自筆証書遺言は、その内容をワープロ等で印字していても、日付と氏名を自書し、押印すれば、有効な遺言となる。

2　疾病によって死亡の危急に迫った者が遺言する場合には、代理人が2名以上の証人と一緒に公証人役場に行けば、公正証書遺言を有効に作成することができる。

3　未成年であっても、15歳に達した者は、有効に遺言をすることができる。

4　夫婦又は血縁関係がある者は、同一の証書で有効に遺言をすることができる。

【問　11】　借地借家法第23条の借地権（以下この問において「事業用定期借地権」という。）に関する次の記述のうち、借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。

1　事業の用に供する建物の所有を目的とする場合であれば、従業員の社宅として従業員の居住の用に供するときであっても、事業用定期借地権を設定することができる。

2　存続期間を10年以上20年未満とする短期の事業用定期借地権の設定を目的とする契約は、公正証書によらなくとも、書面又は電磁的記録によって適法に締結することができる。

3　事業用定期借地権が設定された借地上にある建物につき賃貸借契約を締結する場合、建物を取り壊すこととなるときに建物賃貸借契約が終了する旨を定めることができるが、その特約は公正証書によってしなければならない。

4　事業用定期借地権の存続期間の満了によって、その借地上の建物の賃借人が土地を明け渡さなければならないときでも、建物の賃借人がその満了をその１年前までに知らなかったときは、建物の賃借人は土地の明渡しにつき相当の期限を裁判所から許与される場合がある。

【問　12】　Ａは、Ｂ所有の甲建物につき、居住を目的として、期間２年、賃料月額10万円と定めた賃貸借契約（以下この問において「本件契約」という。）をＢと締結して建物の引渡しを受けた。この場合における次の記述のうち、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　本件契約期間中にＢが甲建物をＣに売却した場合、Ａは甲建物に賃借権の登記をしていなくても、Ｃに対して甲建物の賃借権があることを主張することができる。

2　ＡがＢとの間の信頼関係を破壊し、本件契約の継続を著しく困難にした場合であっても、Ｂが本件契約を解除するためには、民法第541条所定の催告が必要である。

3　本件契約が借地借家法第38条の定期建物賃貸借契約であって、造作買取請求権を排除する特約がない場合、Ｂの同意を得てＡが甲建物に付加した造作については、期間満了で本件契約が終了するときに、Ａは造作買取請求権を行使できる。

4　本件契約が借地借家法第38条の定期建物賃貸借契約であって、賃料の改定に関する特約がない場合、契約期間中に賃料が不相当になったと考えたＡ又はＢは、賃料の増減額請求権を行使できる。

【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　専有部分が数人の共有に属するときは、規約で別段の定めをすることにより、共有者は、議決権を行使すべき者を２人まで定めることができる。

2　規約及び集会の決議は、区分所有者の特定承継人に対しては、その効力を生じない。

3　敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、区分所有者は、規約で別段の定めがあるときを除き、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができる。

4　集会において、管理者の選任を行う場合、規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決する。

【問　14】　不動産の登記事項証明書の交付の請求に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　登記事項証明書の交付を請求する場合は、書面をもって作成された登記事

項証明書の交付のほか、電磁的記録をもって作成された登記事項証明書の交付を請求することもできる。

2　登記事項証明書の交付を請求するに当たり、請求人は、利害関係を有することを明らかにする必要はない。

3　登記事項証明書の交付を請求する場合は、登記記録に記録されている事項の全部が記載されたもののほか、登記記録に記録されている事項のうち、現に効力を有するもののみが記載されたものを請求することもできる。

4　送付の方法による登記事項証明書の交付を請求する場合は、電子情報処理組織を使用して請求することができる。

【問　15】　国土利用計画法第23条の都道府県知事への届出（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、正しいものはどれか。

1　宅地建物取引業者Ａが、自ら所有する市街化区域内の5,000㎡の土地について、宅地建物取引業者Ｂに売却する契約を締結した場合、Ｂが契約締結日から起算して２週間以内に事後届出を行わなかったときは、Ａ及びＢは６月以下の懲役又は100万円以下の罰金に処せられる場合がある。

2　事後届出に係る土地の利用目的について、甲県知事から勧告を受けた宅地建物取引業者Ｃは、甲県知事に対し、当該土地に関する権利を買い取るべきことを請求することができる。

3　乙市が所有する市街化調整区域内の10,000㎡の土地と丙市が所有する市街化区域内の2,500㎡の土地について、宅地建物取引業者Ｄが購入する契約を締結した場合、Ｄは事後届出を行う必要はない。

4　事後届出に係る土地の利用目的について、丁県知事から勧告を受けた宅地建物取引業者Ｅが勧告に従わなかった場合、丁県知事は、その旨及びその勧告の内容を公表しなければならない。

【問　16】　都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　市街化区域については、少なくとも用途地域を定めるものとし、市街化調整区域については、原則として用途地域を定めないものとされている。

2　準都市計画区域は、都市計画区域外の区域のうち、新たに住居都市、工業都市その他の都市として開発し、及び保全する必要がある区域に指定するものとされている。

3　区域区分は、指定都市、中核市及び特例市の区域の全部又は一部を含む都市計画区域には必ず定めるものとされている。

4　特定用途制限地域は、用途地域内の一定の区域における当該区域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ものとされている。

【問　17】　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。なお、この問における都道府県知事とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市及び特例市にあってはその長をいうものとする。また、各選択肢に掲げる行為は、都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開

発事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業の施行として行うもの、公有水面埋立法第２条第１項の免許を受けた埋立地で行うもの並びに非常災害のため必要な応急措置として行うものを含まない。

1　区域区分が定められていない都市計画区域内において、20戸の分譲住宅の新築を目的として5,000㎡の土地の区画形質の変更を行おうとする場合は、都道府県知事の許可を受けなければならない。
2　市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内において、土地の区画形質の変更を伴わずに、床面積が150㎡の住宅の全部を改築し、飲食店としようとする場合には、都道府県知事の許可を受けなければならない。
3　開発許可を受けた開発区域内において、当該区域内の土地の所有権を有し、かつ、都市計画法第33条第１項第14号に規定する同意をしていない者は、開発行為に関する工事が完了した旨の公告があるまでの間は、その権利の行使として建築物を新築することができる。
4　開発許可申請者以外の者は、開発許可を受けた開発区域内のうち、用途地域等の定められていない土地の区域においては、開発行為に関する工事が完了した旨の公告があった後は、都道府県知事の許可を受けなくとも、当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物を新築することができる。

【問　18】　３階建て、延べ面積600㎡、高さ10mの建築物に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、正しいものはどれか。

1　当該建築物が木造であり、都市計画区域外に建築する場合は、確認済証の交付を受けなくとも、その建築工事に着手することができる。
2　用途が事務所である当該建築物の用途を変更して共同住宅にする場合は、確認を受ける必要はない。
3　当該建築物には、有効に避雷設備を設けなければならない。
4　用途が共同住宅である当該建築物の工事を行う場合において、２階の床及びこれを支持するはりに鉄筋を配置する工事を終えたときは、中間検査を受ける必要がある。

【問　19】　建築物の用途規制に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、誤っているものはどれか。ただし、用途地域以外の地域地区等の指定及び特定行政庁の許可は考慮しないものとする。

1　建築物の敷地が工業地域と工業専用地域にわたる場合において、当該敷地の過半が工業地域内であるときは、共同住宅を建築することができる。
2　準住居地域内においては、原動機を使用する自動車修理工場で作業場の床面積の合計が150㎡を超えないものを建築することができる。
3　近隣商業地域内において映画館を建築する場合は、客席の部分の床面積の合計が200㎡未満となるようにしなければならない。
4　第一種低層住居専用地域内においては、高等学校を建築することはできるが、高等専門学校を建築することはできない。

【問　20】　宅地造成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、この問における都道府県知事とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市及び特例市にあってはその長をいうものとする。

1　宅地を宅地以外の土地にするために行う土地の形質の変更は、宅地造成に該当しない。
2　宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事は、擁壁、排水施設の設置など、宅地造成に伴う災害を防止するため必要な措置が講ぜられたものでなければならない。
3　宅地造成工事規制区域内の宅地において、地表水等を排除するための排水施設の除却の工事を行おうとする者は、宅地造成に関する工事の許可を受けた場合を除き、工事に着手する日までに、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
4　宅地造成工事規制区域内の宅地の所有者、管理者又は占有者は、宅地造成に伴う災害が生じないよう、その宅地を常時安全な状態に維持するように努めなければならない。

【問　21】　土地区画整理法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　施行地区の土地についての土地区画整理事業は、都市計画事業として施行されることから、これを土地収用法第３条各号の一に規定する事業に該当するものとみなし、同法の規定を適用する。
2　宅地について所有権を有する者は、１人で、又は数人共同して、当該権利の目的である宅地及び一定の区域の宅地以外の土地について土地区画整理事業を施行することができる。
3　宅地について所有権を有する者が設立する土地区画整理組合は、当該権利の目的である宅地を含む一定の区域の土地について土地区画整理事業を施行することができる。
4　国土交通大臣は、施行区域の土地について、国の利害に重大な関係がある土地区画整理事業で特別の事情により急施を要すると認められるもののうち、国土交通大臣が施行する公共施設に関する工事と併せて施行することが必要であると認められるものについては自ら施行することができる。

【問　22】　農地法（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　農地を相続した場合、その相続人は、法第３条第１項の許可を受ける必要はないが、遅滞なく、農業委員会にその旨を届け出なければならない。
2　宅地に転用する目的で市街化区域外の農地を購入する場合は、農地の権利移動に係る法第３条第１項の許可のほか、農地転用に係る法第４条第１項の都道府県知事の許可を受ける必要がある。
3　会社の代表者が、その会社の業務に関し、法の規定に違反して転用行為をした場合は、その代表者が罰せられるのみならず、その会社も１億円以下の罰金刑が科せられる。
4　賃貸借の存続期間については、民法

上は20年を超えることができないこととされているが、農地の賃貸借については、50年までの存続期間が認められる。

【問 23】 特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例（65歳未満の親からの贈与についても相続時精算課税の選択を可能とする措置）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1 65歳未満の親から住宅用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。
2 父母双方から住宅取得のための資金の贈与を受けた場合において、父母のいずれかが65歳以上であるときには、双方の贈与ともこの特例の適用を受けることはできない。
3 住宅取得のための資金の贈与を受けた者について、その年の所得税法に定める合計所得金額が2,000万円を超えている場合でも、この特例の適用を受けることができる。
4 相続時精算課税の適用を受けた贈与財産の合計額が2,500万円以内であれば、贈与時には贈与税は課されないが、相続時には一律20%の税率で相続税が課される。

【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 生計を一にする親族から不動産を取得した場合、不動産取得税は課されない。
2 交換により不動産を取得した場合、不動産取得税は課されない。
3 法人が合併により不動産を取得した場合、不動産取得税は課されない。
4 販売用に中古住宅を取得した場合、不動産取得税は課されない。

【問 25】 不動産の鑑定評価に関する次の記述のうち、不動産鑑定評価基準によれば、誤っているものはどれか。

1 原価法は、求めた再調達原価について減価修正を行って対象物件の価格を求める手法であるが、建設費の把握が可能な建物のみに適用でき、土地には適用できない。
2 不動産の効用及び相対的希（き）少性並びに不動産に対する有効需要の三者に影響を与える要因を価格形成要因といい、一般的要因、地域要因及び個別的要因に分けられる。
3 正常価格とは、市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格をいう。
4 取引事例に係る取引が特殊な事情を含み、これが当該取引事例に係る価格等に影響を及ぼしているときは、適切に補正しなければならない。

【問 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。

【問　27】　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　法人Ａの役員のうちに、破産手続開始の決定がなされた後、復権を得てから５年を経過しない者がいる場合、Ａは、免許を受けることができない。

2　法人Ｂの役員のうちに、宅地建物取引業法の規定に違反したことにより、罰金の刑に処せられ、その刑の執行が終わった日から５年を経過しない者がいる場合、Ｂは、免許を受けることができない。

3　法人Ｃの役員のうちに、刑法第204条（傷害）の罪を犯し懲役１年の刑に処せられ、その刑の執行猶予期間を経過したが、その経過した日から５年を経過しない者がいる場合、Ｃは、免許を受けることができない。

4　法人Ｄの役員のうちに、道路交通法の規定に違反したことにより、科料に処せられ、その刑の執行が終わった日から５年を経過しない者がいる場合、Ｄは、免許を受けることができない。

【問　28】　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　免許を受けている個人Ａが死亡した場合、相続人にＡの免許は承継されないが、相続人は、Ａが生前に締結した契約に基づく取引を結了するための業務を行うことができるので、当該業務が終了した後に廃業届を提出すればよい。

2　免許を受けている法人Ｂが免許を受けていない法人Ｃとの合併により消滅した場合、Ｃは、Ｂが消滅した日から30日以内に、Ｂを合併した旨の届出を行えば、Ｂが受けていた免許を承継することができる。

3　免許を受けている個人Ｄが、自己の名義をもって個人Ｅに宅地建物取引業を営ませる行為は、Ｅが免許を受けているとしても、法第13条で禁止する名義貸しに該当する。

4　免許を受けている法人Ｆが、宅地建物取引業保証協会の社員でない場合は、営業保証金を供託し、その旨を免許権者に届け出た後でなければ事業を開始してはならないので、当該届出前に宅地建物取引業を営む目的で広告をした行為は、法第12条で禁止する無免許事業に該当する。

【問　29】　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、この問において、「事務所」とは、同法第15条に規定する事務所等をいう。

1　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、免許証及び国土交通省令で定める標識を掲げなければならない。
2　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る義務を怠った場合、監督処分を受けることはあっても罰則の適用を受けることはない。
3　宅地建物取引業者は、各事務所の業務に関する帳簿を主たる事務所に備え、取引のあったつど、その年月日、その取引に係る宅地又は建物の所在及び面積等の事項を記載しなければならない。
4　宅地建物取引業者は、その事務所ごとに一定の数の成年者である専任の取引主任者を置かなければならないが、既存の事務所がこれを満たさなくなった場合は、2週間以内に必要な措置を執らなければならない。

【問　30】　宅地建物取引主任者の登録（以下この問において「登録」という。）及び宅地建物取引主任者証（以下この問において「取引主任者証」という。）に関する次の記述のうち、民法及び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　婚姻している未成年者は、登録実務講習を修了しても、法定代理人から宅地建物取引業を営むことについての許可を受けなければ登録を受けることができない。
2　登録を受けている者は、取引主任者証の交付を受けていない場合は、その住所に変更があっても、登録を受けている都道府県知事に変更の登録を申請する必要はない。
3　取引主任者証を亡失し、その再交付を申請している者は、再交付を受けるまでの間、宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明をする時は、取引主任者証に代えて、再交付申請書の写しを提示すればよい。
4　甲県知事から取引主任者証の交付を受けている者が、取引主任者としての事務を禁止する処分を受け、その禁止の期間中に本人の申請により登録が消除された場合は、その者が乙県で宅地建物取引主任者資格試験に合格したとしても、当該期間が満了しないときは、乙県知事の登録を受けることができない。

【問　31】　宅地建物取引業者の営業保証金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、誤っているものはどれか。なお、この問において「還付請求権者」とは、同法第27条第1項の規定に基づき、営業保証金の還付を請求する権利を有する者をいう。

1　宅地建物取引業者は、宅地建物取引業に関し不正な行為をし、情状が特に重いとして免許を取り消されたときであっても、営業保証金を取り戻すことができる場合がある。
2　宅地建物取引業者は、免許の有効期間満了に伴い営業保証金を取り戻す場合は、還付請求権者に対する公告をすることなく、営業保証金を取り戻すこ

とができる。

3　宅地建物取引業者は、一部の支店を廃止したことにより、営業保証金の額が政令で定める額を超えた場合は、還付請求権者に対し所定の期間内に申し出るべき旨を公告し、その期間内にその申出がなかったときに、その超過額を取り戻すことができる。

4　宅地建物取引業者は、宅地建物取引業保証協会の社員となった後において、社員となる前に供託していた営業保証金を取り戻す場合は、還付請求権者に対する公告をすることなく、営業保証金を取り戻すことができる。

【問　32】　宅地建物取引業者Ａがその業務に関して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、正しいものはいくつあるか。

ア　Ａが行う広告については、実際のものよりも著しく優良又は有利であると人を誤認させるような表示をしてはならないが、誤認させる方法には限定がなく、宅地又は建物に係る現在又は将来の利用の制限の一部を表示しないことにより誤認させることも禁止されている。

イ　Ａがテレビやインターネットを利用して行う広告は、新聞の折込チラシや配布用のチラシと異なり法の規制の対象とならない。

ウ　Ａが行う広告については、実際のものよりも著しく優良又は有利であると人を誤認させるような表示であっても、誤認による損害が実際に発生しなければ、監督処分の対象とならない。

1　一つ
2　二つ
3　三つ
4　なし

【問　33】　宅地建物取引業者Ａが、Ｂから自己所有の宅地の売買の媒介を依頼された場合における当該媒介に係る契約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　Ａは、Ｂとの間で専任媒介契約を締結したときは、取引主任者に法第34条の２第１項の規定に基づき交付すべき書面の記載内容を確認させた上で、当該取引主任者をして記名押印させなければならない。

2　Ａは、Ｂとの間で有効期間を２月とする専任媒介契約を締結した場合、Ｂの申出により契約を更新するときは、更新する媒介契約の有効期間は当初の有効期間を超えてはならない。

3　Ａは、Ｂとの間で一般媒介契約（専任媒介契約でない媒介契約）を締結する際、Ｂから媒介契約の有効期間を６月とする旨の申出があったとしても、当該媒介契約において３月を超える有効期間を定めてはならない。

4　Ａは、Ｂとの間で締結した媒介契約が一般媒介契約であるか、専任媒介契約であるかにかかわらず、宅地を売買すべき価額をＢに口頭で述べたとしても、法第34条の２第１項の規定に基づき交付すべき書面に当該価額を記載しなければならない。

【問　34】　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　宅地建物取引業者が建物の貸借の媒介を行う場合、借賃以外に金銭の授受があるときは、その額及び授受の目的について、法第35条に規定する重要事項を記載した書面に記載しているのであれば、法第37条の規定により交付すべき書面（以下この問において「37条書面」という。）に記載する必要はない。

2　宅地建物取引業者が区分所有建物の貸借の媒介を行う場合、損害賠償額の予定又は違約金に関する特約の内容について、37条書面に記載する必要はないが、売買の媒介を行う場合は、当該内容について37条書面に記載する必要がある。

3　土地付建物の売買契約において、買主が金融機関から住宅ローンの承認を得られなかったときは契約を無条件で解除できるという取り決めがある場合、当該売買の媒介を行う宅地建物取引業者は、自ら住宅ローンのあっせんをする予定がなくても、37条書面にその取り決めの内容を記載する必要がある。

4　宅地建物取引業者Ａが、宅地建物取引業者でないＢから建物の売却の依頼を受け、ＡとＢとの間で専属専任媒介契約を締結した場合、Ａが探索した相手方以外の者とＢとの間で売買契約を締結したときの措置について、ＡとＢとの間で取り決めがなければ、Ａは法第34条の２第１項の規定に基づき交付すべき書面に記載する必要はない。

【問　35】　宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明を取引主任者が行う場合における次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　建物の売買の媒介の場合は、建築基準法に規定する建ぺい率及び容積率に関する制限があるときはその概要を説明しなければならないが、建物の貸借の媒介の場合は説明する必要はない。

2　宅地の売買の媒介の場合は、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第６条第１項により指定された土砂災害警戒区域内にあるときはその旨を説明しなければならないが、建物の貸借の媒介の場合は説明する必要はない。

3　建物の売買の媒介の場合は、住宅の品質確保の促進等に関する法律第５条第１項に規定する住宅性能評価を受けた新築住宅であるときはその旨を説明しなければならないが、建物の貸借の媒介の場合は説明する必要はない。

4　宅地の売買の媒介の場合は、私道に関する負担について説明しなければならないが、建物の貸借の媒介の場合は説明する必要はない。

【問　36】　宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明を取引主任者が行う場合における次の記述のうち、同条の規定に違反しないものはどれか。

1　中古マンションの売買の媒介において、当該マンションに係る維持修繕積立金については説明したが、管理組合が保管している維持修繕の実施状況についての記録の内容については説明しなかった。

2　自ら売主となる新築住宅の売買にお

いて、重要事項の説明の時点で瑕疵(かし)担保責任の履行に関する責任保険の契約を締結する予定であることは説明したが、当該責任保険の概要については説明しなかった。

3　宅地の売買の媒介において、当該宅地が急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第３条の規定に基づく急傾斜地崩壊危険区域内にあることは説明したが、立木竹の伐採には都道府県知事の許可を受けなければならないことについては説明しなかった。

4　建物の売買の媒介において、登記された権利の種類及び内容については説明したが、移転登記の申請の時期については説明しなかった。

【問　37】　宅地建物取引業者Ａが、売主Ｂと買主Ｃとの間の宅地の売買について媒介を行う場合において、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）第37条の規定により交付すべき書面（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、法の規定によれば、正しいものはどれか。

1　Ａが、取引主任者をして、37条書面に記名押印させた場合には、37条書面の交付を、取引主任者でないＡの代表者や従業員が行ってもよい。

2　公正証書によってなされる売買契約の場合には、当該公正証書に取引主任者の記名押印がなくても、法第35条に規定する書面に取引主任者の記名押印があれば、当該公正証書をもって37条書面に代えることができる。

3　Ｂ及びＣが宅地建物取引業者である場合には、37条書面において、引渡しの時期の記載を省略することができる。

4　37条書面に記名押印する取引主任者は、法第35条に規定する書面に記名押印した取引主任者と同一の者でなければならない。

【問　38】　宅地建物取引業者Ａが、自ら売主となり、宅地建物取引業者でない買主Ｂとの間で締結した宅地の売買契約について、Ｂが宅地建物取引業法第37条の２の規定に基づき、いわゆるクーリング・オフによる契約の解除をする場合における次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　Ｂが、自ら指定したホテルのロビーで買受けの申込みをし、その際にＡからクーリング・オフについて何も告げられず、その３日後、Ａのモデルルームで契約を締結した場合、Ｂは売買契約を解除することができる。

2　Ｂは、テント張りの案内所で買受けの申込みをし、その際にＡからクーリング・オフについて書面で告げられ、契約を締結した。その５日後、代金の全部を支払い、翌日に宅地の引渡しを受けた。この場合、Ｂは売買契約を解除することができる。

3　Ｂは、喫茶店で買受けの申込みをし、その際にＡからクーリング・オフについて書面で告げられ、翌日、喫茶店で契約を締結した。その５日後、契約解除の書面をＡに発送し、その３日後に到達した。この場合、Ｂは売買契約を解除することができない。

4　Ｂは、自ら指定した知人の宅地建物取引業者Ｃ（ＣはＡから当該宅地の売却について代理又は媒介の依頼を受けていない。）の事務所で買受けの申込み

をし、その際にAからクーリング・オフについて何も告げられず、翌日、Cの事務所で契約を締結した場合、Bは売買契約を解除することができない。

【問 39】 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主Bとの間で宅地の売買契約を締結した場合における次の記述のうち、民法及び宅地建物取引業法の規定並びに判例によれば、正しいものはどれか。

1 当事者の債務不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の予定額を定めていない場合、損害賠償の請求額は売買代金の額を超えてはならない。
2 当事者の債務不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の予定額を売買代金の2割とし、違約金の額を売買代金の1割とする定めは、これらを合算した額が売買代金の3割を超えていないことから有効である。
3 Aが、当該売買契約の解除を行う場合は、Bに対して「手付の倍額を償還して、契約を解除する。」という意思表示を書面で行うことのみをもって、契約を解除することができる。
4 Aは、当該売買契約の締結日にBから手付金を受領し、翌日、Bから内金を受領した。その2日後、AがBに対して、手付の倍額を償還することにより契約解除の申出を行った場合、Bは、契約の履行に着手しているとしてこれを拒むことができる。

【問 40】 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として宅地建物取引業者でないBとの間で宅地（代金2,000万円）の売買契約を締結する場合における次の記述のうち、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は、当該宅地の瑕疵（かし）についてAが担保の責任を負うべき期間を当該宅地の引渡しの日から3年とする特約をすることができる。
2 Aは、当事者の債務不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の予定額を300万円とし、かつ、違約金を300万円とする特約をすることができる。
3 Aは、Bの承諾がある場合においても、「Aが契約の履行に着手した後であっても、Bは手付を放棄して、当該売買契約を解除することができる」旨の特約をすることができない。
4 当該宅地が、Aの所有に属しない場合、Aは、当該宅地を取得する契約を締結し、その効力が発生している場合においても、当該宅地の引渡しを受けるまでは、Bとの間で売買契約を締結することができない。

【問 41】 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主Bとの間で、建築工事完了前のマンションの売買契約を締結するに当たり、宅地建物取引業法第41条の規定に基づく手付金等の保全措置（以下この問において「保全措置」という。）が必要な場合における次の記述のうち、同法の規定によれば、誤っているものはいくつあるか。

ア 売買契約において、当該マンションの代金の額の10%に相当する額の中間金を支払う旨の定めをしたが、Aが保全措置を講じないことを理由に、Bが

当該中間金を支払わないときは、Aは、Bの当該行為が債務不履行に当たるとして契約を解除することができる。

イ　Aが受領した手付金の返還債務を連帯して保証することを委託する契約をAとAの代表取締役との間であらかじめ締結したときは、Aは、当該マンションの代金の額の20%に相当する額を手付金として受領することができる。

ウ　Aが受領した手付金の返還債務のうち、保全措置を講じる必要があるとされた額を超えた部分についてのみ保証することを内容とする保証委託契約をAと銀行との間であらかじめ締結したときは、Aは、この額を超える額の手付金を受領することができる。

エ　手付金の受領後遅滞なく保全措置を講じる予定である旨を、Aがあらかじめ Bに対して説明したときは、Aは、保全措置を講じることなく当該マンションの代金の額の10%に相当する額を手付金として受領することができる。

1　一つ
2　二つ
3　三つ
4　四つ

【問　42】　宅地建物取引業者（消費税課税事業者）の媒介により建物の賃貸借契約が成立した場合における次の記述のうち、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、借賃及び権利金（権利設定の対価として支払われる金銭であって返還されないものをいう。）には、消費税相当額を含まないものとする。

1　依頼者と宅地建物取引業者との間であらかじめ報酬の額を定めていなかったときは、当該依頼者は宅地建物取引業者に対して国土交通大臣が定めた報酬の限度額を報酬として支払わなければならない。

2　宅地建物取引業者は、国土交通大臣の定める限度額を超えて報酬を受領してはならないが、相手方が好意で支払う謝金は、この限度額とは別に受領することができる。

3　宅地建物取引業者が居住用建物の貸主及び借主の双方から媒介の依頼を受けるに当たって借主から承諾を得ていなければ、借主から借賃の1.05月分の報酬を受領することはできない。

4　宅地建物取引業者が居住用建物以外の建物の貸借の媒介を行う場合において、権利金の授受があるときは、当該宅地建物取引業者が受領できる報酬額は、借賃の1.05月分又は権利金の額を売買代金の額とみなして算出した金額のいずれか低い方の額を上限としなければならない。

【問　43】　宅地建物取引業保証協会（以下この問において「保証協会」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　宅地建物取引業者が保証協会の社員となる前に、当該宅地建物取引業者と宅地建物取引業に関し取引をした者は、その取引により生じた債権に関し、弁済業務保証金について弁済を受ける権利を有する。

2　保証協会の社員である宅地建物取引業者と宅地建物取引業に関し取引をした者が、その取引により生じた債権に関し、弁済業務保証金について弁済を

受ける権利を実行するときは、当該保証協会の認証を受けるとともに、当該保証協会に対し、還付請求をしなければならない。

3　保証協会から還付充当金を納付すべきことの通知を受けた社員は、その通知を受けた日から１月以内に、その通知された額の還付充当金を当該保証協会に納付しなければならない。

4　保証協会は、新たに宅地建物取引業者がその社員として加入しようとするときは、あらかじめ、その旨を当該宅地建物取引業者が免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に報告しなければならない。

【問　44】　宅地建物取引業法の規定に基づく監督処分に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　国土交通大臣は、宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）に対し、宅地建物取引業の適正な運営を確保するため必要な勧告をしたときは、遅滞なく、その旨を甲県知事に通知しなければならない。

2　甲県知事は、乙県知事の登録を受けている取引主任者に対し、甲県の区域内において取引主任者として行う事務に関し不正な行為をしたことを理由として指示処分をしようとするときは、あらかじめ、乙県知事に協議しなければならない。

3　宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）が、乙県の区域内における業務に関し乙県知事から指示処分を受けたときは、甲県に備えられる宅地建物取引業者名簿には、当該指示の年月日及び内容が記載される。

4　甲県知事は、宅地建物取引業者Ｂ（国土交通大臣免許）に対し、甲県の区域内における業務に関し取引の関係者に損害を与えたことを理由として指示処分をしたときは、その旨を甲県の公報により公告しなければならない。

【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（以下この問において「資力確保措置」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、当該住宅を引き渡す場合、資力確保措置を講ずる義務を負う。

2　自ら売主として新築住宅を販売する宅地建物取引業者は、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする場合、宅地建物取引業者でない買主に対して供託所の所在地等について記載した書面の交付及び説明を、新築住宅を引き渡すまでに行えばよい。

3　宅地建物取引業者は、自ら売主として新築住宅を販売する場合だけでなく、新築住宅の売買の媒介をする場合においても、資力確保措置を講ずる義務を負う。

4　自ら売主として新築住宅を宅地建物取引業者でない買主に引き渡した宅地建物取引業者は、基準日ごとに、当該基準日に係る資力確保措置の状況について、その免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければな

らない。

【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。）が行う証券化支援事業（買取型）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　証券化支援事業（買取型）において、機構による買取りの対象となる貸付債権には、中古住宅の購入のための貸付債権も含まれる。
2　証券化支援事業(買取型)において、銀行、保険会社、農業協同組合、信用金庫、信用組合などが貸し付けた住宅ローンの債権を買い取ることができる。
3　証券化支援事業（買取型）の住宅ローン金利は全期間固定金利が適用され、どの取扱金融機関に申し込んでも必ず同一の金利になる。
4　証券化支援事業（買取型）において、機構は買い取った住宅ローン債権を担保としてＭＢＳ（資産担保証券）を発行することにより、債券市場（投資家）から資金を調達している。

【問　47】　宅地建物取引業者が行う広告等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、正しいものはどれか。

1　路地状部分のみで道路に接する土地を取引する場合は、その路地状部分の面積が当該土地面積の50％以上を占めていなければ、路地状部分を含む旨及び路地状部分の割合又は面積を明示せずに表示してもよい。
2　不動産物件について表示する場合、当該物件の近隣に、現に利用できるデパートやスーパーマーケット等の商業施設が存在することを表示する場合は、当該施設までの徒歩所要時間を明示すれば足り、道路距離は明示せずに表示してもよい。
3　傾斜地を含むことにより当該土地の有効な利用が著しく阻害される場合は、原則として、傾斜地を含む旨及び傾斜地の割合又は面積を明示しなければならないが、マンションについては、これを明示せずに表示してもよい。
4　温泉法による温泉が付いたマンションであることを表示する場合、それが温泉に加温したものである場合であっても、その旨は明示せずに表示してもよい。

【問　48】　宅地建物の統計等に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　平成20年度法人企業統計年報（財務省、平成21年９月公表）によれば、平成20年度における不動産業の経常利益は約２兆9,200億円となっており、２年連続の増加となった。
2　住宅着工統計（国土交通省、平成22年１月公表）によれば、平成21年の分譲住宅の新設住宅着工戸数は、前年比43.7％減で、そのうち、マンション、一戸建住宅とも前年に比べ減少した。
3　平成22年版土地白書（平成22年６月公表）によれば、平成21年中の全国の土地取引件数は、売買による所有権の移転登記の件数で見ると、117.9万件となっており、前年に比べ増加した。
4　平成22年地価公示（平成22年３月公

表）によれば、平成21年の１年間の地価の下落率は、三大都市圏の方が地方圏よりも小さく、かつ、全圏域において商業地の方が住宅地よりも小さい。

【問　49】　土地に関する次の記述のうち、不適当なものはどれか。

1　地すべり地の多くは、地すべり地形と呼ばれる独特の地形を呈し、棚田などの水田として利用されることがある。
2　谷出口に広がる扇状地は、地盤は堅固でないが、土石流災害に対して安全であることが多い。
3　土石流は、流域内で豪雨に伴う斜面崩壊の危険性の大きい場所に起こりやすい。
4　断層地形は、直線状の谷など、地形の急変する地点が連続して存在するといった特徴が見られることが多い。

【問　50】　建築物の構造と材料に関する次の記述のうち、不適当なものはどれか。

1　常温において鉄筋と普通コンクリートの熱膨張率は、ほぼ等しい。
2　コンクリートの引張強度は、圧縮強度より大きい。
3　木材の強度は、含水率が大きい状態のほうが小さくなる。
4　集成材は、単板などを積層したもので、大規模な木造建築物に使用される。

平成22年度宅地建物取引主任者資格試験正解番号表

問 1	問 2	問 3	問 4	問 5	問 6	問 7	問 8	問 9	問10
2	4	1	3	4	3	1	2	2	3
問11	問12	問13	問14	問15	問16	問17	問18	問19	問20
4	2	4	1	3	1	4	4	3	3
問21	問22	問23	問24	問25	問26	問27	問28	問29	問30
1	2	3	3	1	4	2	3	4	4
問31	問32	問33	問34	問35	問36	問37	問38	問39	問40
2	1	4	3	2	4	1	1	4	1
問41	問42	問43	問44	問45	問46	問47	問48	問49	問50
4	3	1	3	4	3	3	2	2	2