

# 平成30年度宅地建物取引士資格試験の結果 について

試験部

## はじめに

本稿においては、平成30年度に実施した宅地建物取引士資格試験（以下「宅建試験」という。）について、申込者、受験者及び合格者ごとに、最近10年間の年度別・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、65歳以上、世代別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、本稿の末尾に、平成30年度宅地建物取引士資格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。

## 申込者

### 1 概要

平成30年度は、郵送受付を7月2日（月）から7月31日（火）まで、インターネット受付については7月2日（月）から7月17日（火）までの間に行いました。

申込者は、265,444人（一般受験者209,129人、登録講習修了者56,315人）で、29年度比では6,933人（2.7%）増加しました。これを一般受験者と登録講習修了者別にみると、一般受験者は3,645人、登録講習修了者は3,288人の増加となっています（表1 - ）。

なお、受付区分ごとの申込者数は、郵送受

付200,845人（前年度比1,012人増）インターネット受付64,599人（同5,921人増）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、導入年度である17年度（利用率10.2%）以来、その利用率は28年度を除き毎年増加しており、30年度は24.3%となり、29年度の22.7%に比べ1.6ポイント増加しました。（26頁平成30年度宅地建物取引士資格試験実施結果概要）

表1 - 申込者年度別推移

年度	当該年度(前年度)		前年度比		一般	登録講習
平成21年度	241,944	260,591	18,647	7.2%	201,185	40,759
平成22年度	228,214	241,944	13,730	5.7%	190,476	37,738
平成23年度	231,596	228,214	3,382	1.5%	192,996	38,600
平成24年度	236,350	231,596	4,754	2.1%	196,206	40,144
平成25年度	234,586	236,350	1,764	0.7%	192,704	41,882
平成26年度	238,343	234,586	3,757	1.6%	193,508	44,835
平成27年度	243,199	238,343	4,856	2.0%	196,732	46,467
平成28年度	245,742	243,199	2,543	1.0%	196,358	49,384
平成29年度	258,511	245,742	12,769	5.2%	205,484	53,027
平成30年度	265,444	258,511	6,933	2.7%	209,129	56,315

### 2 申込者の状況

#### ブロック別

申込者について、ブロック別にみると、すべてのブロックで増加しました。

なお、ブロック別の構成比は、例年どおり一都三県が最も多く、全体の43.6%を占めています（表1 - ）。

表1 - 申込者ブロック別内訳

地域	30年度	29年度	29年度比		構成比
北海道・東北	19,129	18,510	619	3.3%	7.2%
北関東・甲信越	15,230	15,052	178	1.2%	5.7%
一都三県	115,788	112,670	3,118	2.8%	43.6%
北陸・東海	28,231	27,703	528	1.9%	10.6%
近畿	44,364	43,185	1,179	2.7%	16.7%
中国・四国	15,268	14,861	407	2.7%	5.8%
九州・沖縄	27,434	26,530	904	3.4%	10.3%
【計】	265,444	258,511	6,933	2.7%	

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5万人台、次いで神奈川、大阪が2万人台、続いて、埼玉、千葉、愛知、福岡、兵庫が1万人台となっています。

増減の状況を見ると、増加したのは、東京2,005人、大阪824人、神奈川742人、兵庫357人、沖縄340人、北海道339人、愛知331人、以下27県の34都道府県となっており、一方、減少したのは、新潟60人、長崎55人、京都51人、三重42人、鹿児島25人、以下7県の12府県となっており、青森が前年度と同数となっています(27頁平成30年度宅地建物取引士資格試験実施結果【総括表】(以下「総括表」という。))

男女別

男女別では、男性が181,499人で前年度比2,470人(1.4%)の増加、女性が83,945人で前年度比4,463人(5.6%)の増加となっています(表1 - )。

表1 - 申込者男女別内訳

性別	30年度	29年度	29年度比		構成比
男	181,499	179,029	2,470	1.4%	68.4%
女	83,945	79,482	4,463	5.6%	31.6%
【計】	265,444	258,511	6,933	2.7%	

年代別

年代別にみると、20代が89,672人(前年度比2,510人増)、30代が70,117人(同558人増)、40代が57,175人(同905人増)、50代が32,039人(前年度比2,459人増)、60歳以上が11,133人(同666人増)、20歳未満が5,308人(同165人減)と20歳未満を除くすべての年代で増加しました。

全体の申込者が、前年度から7,000人弱増える中、申込者数の最も多い20代が3年連続増加し、20歳未満が4年ぶりに減少に転じたことが30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、30年度は60.2%(20代33.8%、30代26.4%)と、20年度から11年連続して70%割れとなっています(表1 - )。

表1 - 申込者年代別内訳

年代	30年度	29年度	29年度比		構成比
20歳未満	5,308	5,473	165	3.0%	2.0%
20代	89,672	87,162	2,510	2.9%	33.8%
30代	70,117	69,559	558	0.8%	26.4%
40代	57,175	56,270	905	1.6%	21.5%
50代	32,039	29,580	2,459	8.3%	12.1%
60歳以上	11,133	10,467	666	6.4%	4.2%
【計】	265,444	258,511	6,933	2.7%	

職業別

職業別の申込者数は、最も多いのが不動産業の90,246人(前年度比4,290人増)、次いで他業種57,994人(同1,737人増)、建設業39,117人(同146増)、学生26,507人(同147人減)、金融業26,436人(同1,163人増)、その他16,851人(同368人減)、主婦8,233人(同112人増)の順で続いています。

増減の状況を見ると、不動産業が23年度から8年連続して増加し、また、構成比の大きい他業種、建設業及び金融業が2年連続して増加する一方、学生が3年ぶりに減少に転じ

たことが特徴となっています（表1 - ）。

職業別の平均年齢は、最も高いのが主婦の43.3歳、次いでその他の42.6歳、以下、他業種41.0歳、建設業39.3歳、金融業37.5歳、不動産業34.7歳、学生21.1歳となっており、例年どおりの順となっています（表1 - ）。

また、申込者全体の平均年齢は36.4歳（前年度36.3歳）で、男性は37.0歳（同36.8歳）、女性は35.3歳（同35.0歳）となり、女性は過去最も高くなっています（表1 - ）。

表1 - 申込者職業別内訳

職業	30年度	29年度	29年度比	構成比	
不動産業	90,246	85,956	4,290	5.0%	34.0%
金融業	26,436	25,273	1,163	4.6%	10.0%
建設業	39,177	39,031	146	0.4%	14.8%
他業種	57,994	56,257	1,737	3.1%	21.8%
学生	26,507	26,654	147	0.6%	10.0%
主婦	8,233	8,121	112	1.4%	3.1%
その他	16,851	17,219	368	2.1%	6.3%
【計】	265,444	258,511	6,933	2.7%	

表1 - 申込者職業別平均年齢

職業	30年度	29年度	29年度比
不動産業	34.7	34.8	0.1
金融業	37.5	37.2	0.3
建設業	39.3	39.2	0.1
他業種	41.0	40.6	0.4
学生	21.1	21.1	0.0
主婦	43.3	42.8	0.5
その他	42.6	41.9	0.7
【全業種平均】	36.4	36.3	0.1

表1 - 申込者男女別平均年齢

性別	平均年齢
男	37.0
女	35.3
全体	36.4

## 受験者

### 1 概要

平成30年度の宅建試験は、10月21日（日）全国219会場、4,193試験室で実施しました。

申込者265,444人のうち、51,451人が欠席し、受験者は213,993人で29年度比4,639人（2.2%）の増となっています（表2 - ）。

受験率は80.6%で、29年度の81.0%に比べ、30年度は0.4ポイント低下したものの、5年連続して80%台となりました。

表2 - 受験者年度別推移

年度	当該年度(前年度)	前年度比	一般	登録講習		
平成21年度	195,515	209,415	13,900	6.6%	158,909	36,606
平成22年度	186,542	195,515	8,973	4.6%	152,585	33,957
平成23年度	188,572	186,542	2,030	1.1%	153,906	34,666
平成24年度	191,169	188,572	2,597	1.4%	155,393	35,776
平成25年度	186,304	191,169	4,865	2.5%	149,239	37,065
平成26年度	192,029	186,304	5,725	3.1%	151,802	40,227
平成27年度	194,926	192,029	2,897	1.5%	153,210	41,716
平成28年度	198,463	194,926	3,537	1.8%	154,340	44,123
平成29年度	209,354	198,463	10,891	5.5%	161,867	47,487
平成30年度	213,993	209,354	4,639	2.2%	163,578	50,415

### 2 受験者の状況

#### ブロック別

ブロック別の受験率をみると、一都三県を除きすべてのブロックで80%を上回ったが、その中でも、九州・沖縄ブロックが81.6%と最も高くなっています（表2 - ）。

表2 - 受験者ブロック別内訳

地域	30年度	29年度	29年度比	構成比	受験率	
北海道・東北	15,587	15,196	391	2.6%	7.3%	81.5%
北関東・甲信越	12,341	12,161	180	1.5%	5.8%	81.0%
一都三県	92,474	90,478	1,996	2.2%	43.2%	79.9%
北陸・東海	22,945	22,749	196	0.9%	10.7%	81.3%
近畿	35,953	35,079	874	2.5%	16.8%	81.0%
中国・四国	12,315	12,027	288	2.4%	5.8%	80.7%
九州・沖縄	22,378	21,664	714	3.3%	10.5%	81.6%
【計】	213,993	209,354	4,639	2.2%		80.6%

なお、都道府県別の受験率をみると、上位は、和歌山83.4%、秋田83.1%、宮崎83.1%、島根83.0%、富山82.8%、高知82.8%、下位は、徳島77.0%、東京78.6%、鳥取79.4%、石川79.5%、群馬79.6%、広島79.7%の順となっています（総括表）。

男女別

男性の受験者は145,245人で、前年度比では1,274人（0.9%）増加し、一方、女性の受験者は68,748人で、同3,365人（5.1%）の増加となっています。

受験率をみると、男性80.0%、女性81.9%と、例年どおり女性の方が高くなっています（表2 - ）。

表2 - 受験者男女別内訳

性別	30年度	29年度	29年度比	構成比	受験率
男	145,245	143,971	1,274	0.9%	67.9%
女	68,748	65,383	3,365	5.1%	81.9%
【計】	213,993	209,354	4,639	2.2%	80.6%

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60.3%（20代が73,196人・34.2%、30代が55,941人・26.1%）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、11年連続で70%を割り込んでいます。前年度比でみると、50代（7.6%増）と60歳以上（6.4%増）が大きく増加する等、20歳未満を除くすべての年代で増加しています。

受験率については、30代と40代が80.0%を下回った一方で、20歳未満が87.0%、60歳以上が83.3%と高い受験率となっています（表2 - ）。

表2 - 受験者年代別内訳

年代	30年度	29年度	29年度比	構成比	受験率
20歳未満	4,619	4,821	202	4.2%	2.2%
20代	73,196	71,590	1,606	2.2%	34.2%
30代	55,941	55,647	294	0.5%	26.1%
40代	45,256	44,693	563	1.3%	21.1%
50代	25,708	23,886	1,822	7.6%	12.0%
60歳以上	9,273	8,717	556	6.4%	4.3%
【計】	213,993	209,354	4,639	2.2%	80.6%

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76,725人、次いで他業種44,995人、建設業29,781人、学生22,302人、金融業20,126人、その他13,319人、主婦6,745人の順となっています。

増減の状況をみると、不動産業（前年度比3,640人、5.0%増）が23年度から8年連続して増加し、また、構成比の大きい他業種及び金融業が増加する一方、建設業及び学生が減少しています。

職業別の構成比をみると、不動産業は35.9%と前年度比1.0ポイント増となり、学生は10.4%と同0.4ポイント減少したものの3年連続して10%を超えました。

受験率は、不動産業（85.0%）、学生（84.1%）、主婦（81.9%）が80%台を確保し、他の4職種は80%を切っています（表2 - ）。

受験者の職業別の平均年齢をみると、高い順に、主婦43.4歳、その他42.9歳、他業種41.3歳、建設業39.3歳、金融業37.8歳、不動産業34.6歳、学生21.0歳となっており、主婦が高いのは申込者と同様に例年と変わりはありません（表2 - ）。

また、受験者全体の平均年齢は36.4歳（前年度36.2歳）で、前年度より0.2歳高くなっています。一方、性別では、男性は36.9歳（同36.7歳）、女性は35.1歳（同34.8歳）となっており、どちらも過去最も高くなっています（表2 - ）。

表2 - 受験者職業別内訳

職業	30年度	29年度	29年度比	構成比	受験率	
不動産業	76,725	73,085	3,640	5.0%	35.9%	85.0%
金融業	20,126	19,463	663	3.4%	9.4%	76.1%
建設業	29,781	30,131	350	1.2%	13.9%	76.0%
他業種	44,995	43,846	1,149	2.6%	21.0%	77.6%
学生	22,302	22,535	233	1.0%	10.4%	84.1%
主婦	6,745	6,678	67	1.0%	3.2%	81.9%
その他	13,319	13,616	297	2.2%	6.2%	79.0%
【計】	213,993	209,354	4,639	2.2%		80.6%

表2 - 受験者職業別平均年齢

職業	30年度	29年度	29年度比
不動産業	34.6	34.6	0.0
金融業	37.8	37.5	0.3
建設業	39.3	39.1	0.2
他業種	41.3	40.9	0.4
学生	21.0	21.0	0.0
主婦	43.4	42.9	0.5
その他	42.9	42.2	0.7
【全業種平均】	36.4	36.2	0.2

表2 - 受験者男女別平均年齢

性別	平均年齢
男	36.9
女	35.1
全体	36.4

## 合格者

### 1 概要

平成30年度の合格発表は、12月5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、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。

30年度の合格者総数は33,360人（一般受験者22,996人、登録講習修了者10,364人）で、前年度に比べて716人（2.2%）の増となつて

います（表3 - ）。

なお、今年度の試験においては、28年度以来2年ぶりに全問正解者（1人）が出ています。

表3 - 合格者年度別推移

年度	当該年度	前年度	前年度比	一般	登録講習	
平成21年度	34,918	33,946	972	2.9%	25,192	9,726
平成22年度	28,311	34,918	6,607	18.9%	21,614	6,697
平成23年度	30,391	28,311	2,080	7.3%	23,717	6,674
平成24年度	32,000	30,391	1,609	5.3%	23,900	8,100
平成25年度	28,470	32,000	3,530	11.0%	20,674	7,796
平成26年度	33,670	28,470	5,200	18.3%	23,660	10,010
平成27年度	30,028	33,670	3,642	10.8%	21,590	8,438
平成28年度	30,589	30,028	561	1.9%	21,768	8,821
平成29年度	32,644	30,589	2,055	6.7%	23,180	9,464
平成30年度	33,360	32,644	716	2.2%	22,996	10,364

## 2 合格者の状況

### 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15,475人（合格率16.7%）と、人数・合格率共に最も多く、この状況は例年と変わりはありません（表3 - ）。

表3 - 合格者ブロック別内訳

地域	30年度	29年度	29年度比	構成比	合格率	
北海道・東北	2,156	2,036	120	5.9%	6.5%	13.8%
北関東・甲信越	1,680	1,630	50	3.1%	5.0%	13.6%
一都三県	15,475	15,509	34	0.2%	46.4%	16.7%
北陸・東海	3,549	3,574	25	0.7%	10.6%	15.5%
近畿	5,664	5,445	219	4.0%	17.0%	15.8%
中国・四国	1,824	1,694	130	7.7%	5.5%	14.8%
九州・沖縄	3,012	2,756	256	9.3%	9.0%	13.5%
【計】	33,360	32,644	716	2.2%		15.6%

なお、都道府県別の合格率をみると、高いのは、東京17.6%、長崎17.0%、福井17.3%、兵庫16.7%、京都16.7%、神奈川16.5%、富山16.5%、低いのは、沖縄11.3%、群馬12.0%、佐賀12.4%、福島12.5%、熊本12.7%、鹿児島12.7%となっています（総括表）。

男女別

男女別の合格者をみると、男性が21,838人で前年度比161人（0.7%）増、女性が11,522人で同555人（5.1%）増となっています。

一方、男性の合格率は15.0%、女性の合格率は16.8%と、29年度に比べ、男性は0.1ポイント低下し、女性は前年度と同様となりました。女性の合格率が男性を上回るのは例年どおりです。

また、合格者の構成比は男性65.5%、女性34.5%となり、女性が30%を超えるのは6年連続で、過去最高の高さとなっています（表3 - ）。

表3 - 合格者男女別内訳

性別	30年度	29年度	29年度比	構成比	合格率	
男	21,838	21,677	161	0.7%	65.5%	15.0%
女	11,522	10,967	555	5.1%	34.5%	16.8%
【計】	33,360	32,644	716	2.2%		15.6%

年代別

合格者を年代別にみると、合格者数は20代12,568人（構成比37.7%）、30代9,438人（同28.3%）、40代6,738人（同20.2%）の順となっています。25年度から6年連続して20代の合格者数が最も多い結果となっています。

また、年代別の合格率をみると、20代（17.2%）、30代（16.9%）が高く、他の世代は15%未満となっています（表3 - ）。

表3 - 合格者年代別内訳

年代	30年度	29年度	29年度比	構成比	合格率	
20歳未満	543	623	80	12.8%	1.6%	11.8%
20代	12,568	12,010	558	4.6%	37.7%	17.2%
30代	9,438	8,994	444	4.9%	28.3%	16.9%
40代	6,738	6,637	101	1.5%	20.2%	14.9%
50代	3,118	3,327	209	6.3%	9.3%	12.1%
60歳以上	955	1,053	98	9.3%	2.9%	10.3%
【計】	33,360	32,644	716	2.2%		15.6%

職業別

職業別の合格者数は、最も多いのが不動産業の12,292人（構成比36.8%）、次いで他業種

7,355人（同22.0%）、学生3,677人（同11.0%）、建設業3,278人（同9.8%）、金融業3,169人（同9.5%）、その他2,239人（同6.7%）、主婦1,350人（同4.0%）の順となっています。

増減の状況を見ると、29年度は、主婦とその他で前年度を下回っていましたが、30年度は、金融業（前年度比80人、2.5%減）他業種（同177人、2.3%減）学生（同70人、1.9%減）その他（同206人、8.4%減）が減少し、不動産業（同1,057人、9.4%増）、建設業（同130人、4.1%増）、主婦（同62人、4.8%増）が増加しています。

構成比を見ると、不動産業、建設業、主婦が増加し、他業種、学生、金融業、その他は減少しました。金融業の構成率が、29年度は平成22年度以来7年振りまで10.0%となりましたが、平成30年度は9.5%と一桁台になりました。

職業別の合格率は、主婦の20.0%が最も高く、次いでその他の16.8%、学生16.5%、他業種16.3%、不動産業16.0%、金融業15.7%、建設業11.0%の順となっています。

30年度は、主婦の合格率が8年連続して最も高かったことと、学生が他業種、金融業を抜いて3番目の合格率になったことが特徴となっています（表3 - ）。

表3 - 合格者職業別内訳

職業	30年度	29年度	29年度比	構成比	合格率	
不動産業	12,292	11,235	1,057	9.4%	36.8%	16.0%
金融業	3,169	3,249	80	2.5%	9.5%	15.7%
建設業	3,278	3,148	130	4.1%	9.8%	11.0%
他業種	7,355	7,532	177	2.3%	22.0%	16.3%
学生	3,677	3,747	70	1.9%	11.0%	16.5%
主婦	1,350	1,288	62	4.8%	4.0%	20.0%
その他	2,239	2,445	206	8.4%	6.7%	16.8%
【計】	33,360	32,644	716	2.2%		15.6%

合格者の職業別の平均年齢は、主婦が40.7歳と最も高く、次いでその他40.5歳、他業種

39.7歳、建設業37.9歳、金融業36.6歳、不動産業33.3歳、学生21.3歳の順で、主婦、その他、他業種が例年どおり高くなっています（表3 - ）。

合格者の平均年齢は34.9歳と、申込者の36.4歳及び受験者の36.4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35.5歳、女性34.0歳となっており、男性は前年度より0.3歳、女性は前年度より0.2歳それぞれ低下しています（表3 - ）。

表3 - 合格者職業別平均年齢

職業	30年度	29年度	29年度比
不動産業	33.3	33.7	0.4
金融業	36.6	36.5	0.1
建設業	37.9	38.2	0.3
他業種	39.7	40.2	0.5
学生	21.3	21.2	0.1
主婦	40.7	40.8	0.1
その他	40.5	40.6	0.1
【全業種平均】	34.9	35.3	0.4

表3 - 合格者男女別平均年齢

性別	平均年齢
男	35.5
女	34.0
全体	34.9

### 登録講習修了者の状況

平成30年度の登録講習修了者の状況をみると、申込者56,315人（前年度53,027人）、受験者50,415人（同47,487人）となっています。申込者・受験者は、指定講習制度から登録講習制度へ移行した17年度から20年度までは増加傾向にあったものの、21年度・22年度は連続して減少し、23年度からは再び増加に転じ、今年度は過去最も多い人数となっています。

また、申込者が全体に占める割合は、29年

度の20.5%から30年度は21.2%と0.7ポイント増加し、過去最も高くなっています。

登録講習修了者の受験率をみると、89.5%（前年度89.6%）と29年度から0.1ポイント減少しています。

一方、合格者については、10,364人（全体の合格者33,360人、構成比31.1%）と、29年度の9,464人（全体の合格者32,644人、構成比29.0%）から900人の増加となっています。

また、合格率は29年度の19.9%に比べ、30年度は20.6%と0.7ポイント上昇しています（表4 - ）。

表4 - 登録講習修了者の受験状況

性別	申込者	(29年度)	受験者	受験率	合格者	合格率
男	37,401	35,586	33,321	89.1%	6,526	19.6%
女	18,914	17,441	17,094	90.4%	3,838	22.5%
【計】	56,315	53,027	50,415	89.5%	10,364	20.6%
全体に占める割合	21.2%	20.5%	23.6%		31.1%	

### 18歳未満、65歳以上及び世代別等の状況

#### 1 18歳未満

申込者333人（前年度307人）、受験者277人（同264人）、合格者15人（同14人）、合格率5.4%（同5.3%）となっています。

（表4 - ）。

男性の最年少の合格者は16歳（福岡）で、女性は17歳（長崎）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（26年度・愛知）で、女性は14歳（12年度・神奈川）となっています（表4 - ）。

表4 - 18歳未満の受験状況

年齢	申込者	(29年度)	受験者	受験率	合格者	合格率
18歳未満	333	307	277	83.2%	15	5.4%

表4 - 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	福岡	12歳	（26・愛知）
女	17歳	長崎	14歳	（12・神奈川）

## 2 65歳以上

申込者4,914人（前年度4,490人）、受験者4,162人（同3,823人）、合格者338人（同397）となっています。

合格率は8.1%（同10.4%）と、2.3ポイント低下しています（表4 - ）。

男性の最年長の合格者は、80歳（京都）で、女性は77歳（東京）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（表4 - ）。

表4 - 65歳以上の受験状況

区分	申込者	(29年度)	受験者	受験率	合格者	合格率
65歳以上	4,914	4,490	4,162	84.7%	338	8.1%

表4 - 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	80歳	京都	90歳	（17・東京）
女	77歳	東京	80歳	（5・東京）

## 3 世代別

申込者、受験者及び合格者とも、昭和生まれが6割以上を占めています。昨年度、初めて昭和生まれの申込者、受験者、合格者の構成比が70%を割り込み、2年連続して同様となりました。大正生まれは、3年連続して申込者が0人となっている一方、平成生まれの合格者は、一貫して増加しており、29年度の11,334人から12,896人に増えて、合格者全体の38.7%を占めています（表4 - ）。

表4 - 世代別の受験状況

区分	申込者	(29年度)	受験者	受験率	合格者	合格率
大正生まれ	0	0	0	0.0%	0	0.0%
	0	0	0	0.0%	0	0.0%
	0	0	0	0.0%	0	0.0%
昭和生まれ	120,445	124,408	95,659	79.4%	13,610	14.2%
	51,579	50,914	41,781	81.0%	6,854	16.4%
	172,024	175,322	137,440	79.9%	20,464	14.9%
平成生まれ	61,054	54,621	49,586	81.2%	8,228	16.6%
	32,366	28,568	26,967	83.3%	4,668	17.3%
	93,420	83,189	76,553	81.9%	12,896	16.8%
【計】	181,499	179,029	145,245	80.0%	21,838	15.0%
	83,945	79,482	68,748	81.9%	11,522	16.8%
	265,444	258,511	213,993	80.6%	33,360	15.6%

注:各世代の上段は男性、下段は女性の数値である。

## 4 受付区分別

インターネット受付の申込者は、17年度の導入以来、毎年郵送受付の申込者より5ポイント前後（30年度は6.4ポイント）合格率が高くなっています（表4 - ）。

表4 - 郵送・インターネット申込の受験状況

区分	申込者	受験者	受験率	合格者	合格率
郵送	200,845	160,763	80.0%	22,495	14.0%
インターネット	64,599	53,230	82.4%	10,865	20.4%

## 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、合格者受験番号・合否の判定基準と共に掲示しています。

また、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約6か月（次年度の試験実施計画の公告の前日まで）掲載しています。



## 2 合否判定基準

平成30年度の合否判定基準は、50問中「37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「32問以上」としています。

### おわりに

インターネット受付利用率については、23年度に20.3%と当初の目標としていた20%を達成し、以後、28年度を除き一貫して向上してきたところですが、今年度は24.3%と、前年度に比べ1.6ポイント増加に転じ、利用者（64,599人）利用率ともに過去最高となりました。

今後とも適正かつ確実な試験実施と、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。

## 平成30年度宅地建物取引士資格試験実施結果概要

### 1 受付総数

30年度	29年度	増( )減	増減率(%)	備 考
265,444	258,511	6,933	2.7	29年度：12,769人、5.2%増

### 2 各区分別

(単位：人、歳)

区 分	申込者	受験者	合格者	合格率(%)	備 考	
全 体	265,444	213,993	33,360	15.6		
男 性	181,499	145,245	21,838	15.0		
女 性	83,945	68,748	11,522	16.8		
一般受験者	209,129	163,578	22,996	14.1		
男 性	144,098	111,924	15,312	13.7		
女 性	65,031	51,654	7,684	14.9		
登録講習修了者	56,315	50,415	10,364	20.6		
男 性	37,401	33,321	6,526	19.6		
女 性	18,914	17,094	3,838	22.5		
平均年齢	36.4	36.4	34.9	-		
男 性	37.0	36.9	35.5	-		
女 性	35.3	35.1	34.0	-		
年 代 別	20歳未満	5,308	4,619	543	11.8	最年少合格者：16歳・男
	20代	89,672	73,196	12,568	17.2	
	30代	70,117	55,941	9,438	16.9	
	40代	57,175	45,256	6,738	14.9	
	50代	32,039	25,708	3,118	12.1	
	60歳以上	11,133	9,273	955	10.3	最年長合格者：80歳・男
[計]	265,444	213,993	33,360	15.6		
職 業 別	不動産業	90,246	76,725	12,292	16.0	
	金融業	26,436	20,126	3,169	15.7	
	建設業	39,177	29,781	3,278	11.0	
	他業種	57,994	44,995	7,355	16.3	
	学 生	26,507	22,302	3,677	16.5	
	主 婦	8,233	6,745	1,350	20.0	
	そ の 他	16,851	13,319	2,239	16.8	
[計]	265,444	213,993	33,360	15.6		
世 代 別	大正生まれ	0	0	0	-	
	昭和生まれ	172,024	137,440	20,464	14.9	
	平成生まれ	93,420	76,553	12,896	16.8	
	[計]	265,444	213,993	33,360	15.6	
受 付 別	郵 送	200,845	160,763	22,495	14.0	
	インターネット	64,599	53,230	10,865	20.4	インターネット利用率：24.3%
	[計]	265,444	213,993	33,360	15.6	
参 考	18歳未満	333	277	15	5.4	
	65歳以上	4,914	4,162	338	8.1	0

## 平成30年度宅地建物取引士資格試験実施結果【総括表】

		申込者		前年度比		受験者	受験率	合格者	合格率
		30年度	29年度	増( )減	増( )減率				
北海道・東北	北海道	7,217	6,878	339	4.9	5,930	82.2	811	13.7
	青森	1,054	1,054	0	0.0	858	81.4	112	13.1
	岩手	1,364	1,376	12	0.9	1,104	80.9	141	12.8
	宮城	5,024	4,858	166	3.4	4,028	80.2	596	14.8
	秋田	801	766	35	4.6	666	83.1	102	15.3
	山形	1,075	1,010	65	6.4	864	80.4	126	14.6
	福島	2,594	2,568	26	1.0	2,137	82.4	268	12.5
北関東・甲信越	茨城	3,859	3,741	118	3.2	3,151	81.7	461	14.6
	栃木	2,628	2,646	18	0.7	2,154	82.0	290	13.5
	群馬	2,670	2,572	98	3.8	2,125	79.6	256	12.0
	新潟	2,376	2,436	60	2.5	1,903	80.1	271	14.2
	山梨	1,149	1,105	44	4.0	934	81.3	121	13.0
	長野	2,548	2,552	4	0.2	2,074	81.4	281	13.5
一都三県	埼玉	19,004	18,871	133	0.7	15,444	81.3	2,350	15.2
	千葉	14,965	14,727	238	1.6	12,073	80.7	1,930	16.0
	東京都	56,732	54,727	2,005	3.7	44,603	78.6	7,829	17.6
	神奈川	25,087	24,345	742	3.0	20,354	81.1	3,366	16.5
北陸・東海	富山	1,238	1,206	32	2.7	1,025	82.8	169	16.5
	石川	1,671	1,628	43	2.6	1,329	79.5	200	15.0
	福井	741	734	7	1.0	600	81.0	104	17.3
	岐阜	2,555	2,484	71	2.9	2,087	81.7	323	15.5
	静岡	5,724	5,638	86	1.5	4,627	80.8	651	14.1
	愛知	14,199	13,868	331	2.4	11,561	81.4	1,872	16.2
近畿	三重	2,103	2,145	42	2.0	1,716	81.6	230	13.4
	滋賀	2,249	2,186	63	2.9	1,826	81.2	272	14.9
	京都	5,320	5,371	51	0.9	4,249	79.9	710	16.7
	大阪	22,447	21,623	824	3.8	18,205	81.1	2,764	15.2
	兵庫	10,889	10,532	357	3.4	8,858	81.3	1,481	16.7
	奈良	2,424	2,426	2	0.1	1,952	80.5	312	16.0
中国・四国	和歌山	1,035	1,047	12	1.1	863	83.4	125	14.5
	鳥取	452	457	5	1.1	359	79.4	56	15.6
	島根	698	666	32	4.8	579	83.0	93	16.1
	岡山	2,792	2,766	26	0.9	2,253	80.7	322	14.3
	広島	4,715	4,642	73	1.6	3,758	79.7	558	14.8
	山口	1,648	1,637	11	0.7	1,361	82.6	186	13.7
	徳島	925	862	63	7.3	712	77.0	108	15.2
	香川	1,415	1,373	42	3.1	1,157	81.8	185	16.0
	愛媛	1,862	1,788	74	4.1	1,506	80.9	215	14.3
九州・沖縄	高知	761	670	91	13.6	630	82.8	101	16.0
	福岡	12,592	12,306	286	2.3	10,275	81.6	1,448	14.1
	佐賀	1,051	994	57	5.7	856	81.4	106	12.4
	長崎	1,614	1,669	55	3.3	1,329	82.3	226	17.0
	熊本	2,939	2,724	215	7.9	2,411	82.0	305	12.7
	大分	1,604	1,515	89	5.9	1,315	82.0	171	13.0
	宮崎	1,349	1,352	3	0.2	1,121	83.1	156	13.9
	鹿児島	2,265	2,290	25	1.1	1,809	79.9	230	12.7
	沖縄	4,020	3,680	340	9.2	3,262	81.1	370	11.3
【合計】		265,444	258,511	6,933	2.7	213,993	80.6	33,360	15.6

平成30年度宅地建物取引士資格試験実施結果【内訳】

区分		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	5,709	4,546	79.6	541	11.9	1,508	1,384	91.8	270	19.5
	青森	919	729	79.3	88	12.1	135	129	95.6	24	18.6
	岩手	1,136	896	78.9	113	12.6	228	208	91.2	28	13.5
	宮城	4,023	3,111	77.3	389	12.5	1,001	917	91.6	207	22.6
	秋田	674	547	81.2	71	13.0	127	119	93.7	31	26.1
	山形	920	717	77.9	98	13.7	155	147	94.8	28	19.0
	福島	2,162	1,742	80.6	212	12.2	432	395	91.4	56	14.2
北関東・甲信越	茨城	3,096	2,458	79.4	338	13.8	763	693	90.8	123	17.7
	栃木	2,081	1,667	80.1	199	11.9	547	487	89.0	91	18.7
	群馬	2,226	1,728	77.6	190	11.0	444	397	89.4	66	16.6
	新潟	2,047	1,603	78.3	205	12.8	329	300	91.2	66	22.0
	山梨	1,021	815	79.8	89	10.9	128	119	93.0	32	26.9
	長野	2,186	1,738	79.5	213	12.3	362	336	92.8	68	20.2
一都三県	埼玉	14,501	11,473	79.1	1,533	13.4	4,503	3,971	88.2	817	20.6
	千葉	11,620	9,100	78.3	1,292	14.2	3,345	2,973	88.9	638	21.5
	東京都	42,416	31,907	75.2	5,087	15.9	14,316	12,696	88.7	2,742	21.6
	神奈川	18,944	14,894	78.6	2,191	14.7	6,143	5,460	88.9	1,175	21.5
北陸・東海	富山	1,046	847	81.0	136	16.1	192	178	92.7	33	18.5
	石川	1,349	1,037	76.9	149	14.4	322	292	90.7	51	17.5
	福井	641	504	78.6	82	16.3	100	96	96.0	22	22.9
	岐阜	2,159	1,733	80.3	243	14.0	396	354	89.4	80	22.6
	静岡	4,796	3,796	79.1	494	13.0	928	831	89.5	157	18.9
	愛知	11,231	8,879	79.1	1,333	15.0	2,968	2,682	90.4	539	20.1
近畿	三重	1,792	1,442	80.5	180	12.5	311	274	88.1	50	18.2
	滋賀	1,830	1,448	79.1	200	13.8	419	378	90.2	72	19.0
	京都	4,297	3,353	78.0	502	15.0	1,023	896	87.6	208	23.2
	大阪	17,436	13,723	78.7	1,867	13.6	5,011	4,482	89.4	897	20.0
	兵庫	8,968	7,178	80.0	1,110	15.5	1,921	1,680	87.5	371	22.1
	奈良	2,055	1,632	79.4	243	14.9	369	320	86.7	69	21.6
中国・四国	和歌山	885	727	82.1	100	13.8	150	136	90.7	25	18.4
	鳥取	394	309	78.4	44	14.2	58	50	86.2	12	24.0
	島根	582	469	80.6	66	14.1	116	110	94.8	27	24.5
	岡山	2,269	1,781	78.5	238	13.4	523	472	90.2	84	17.8
	広島	3,849	2,957	76.8	404	13.7	866	801	92.5	154	19.2
	山口	1,311	1,057	80.6	135	12.8	337	304	90.2	51	16.8
	徳島	791	593	75.0	86	14.5	134	119	88.8	22	18.5
	香川	1,190	945	79.4	129	13.7	225	212	94.2	56	26.4
	愛媛	1,567	1,232	78.6	174	14.1	295	274	92.9	41	15.0
九州・沖縄	高知	643	523	81.3	81	15.5	118	107	90.7	20	18.7
	福岡	9,890	7,824	79.1	984	12.6	2,702	2,451	90.7	464	18.9
	佐賀	881	702	79.7	78	11.1	170	154	90.6	28	18.2
	長崎	1,366	1,098	80.4	175	15.9	248	231	93.1	51	22.1
	熊本	2,427	1,941	80.0	210	10.8	512	470	91.8	95	20.2
	大分	1,351	1,087	80.5	131	12.1	253	228	90.1	40	17.5
	宮崎	1,092	880	80.6	108	12.3	257	241	93.8	48	19.9
	鹿児島	1,962	1,537	78.3	179	11.6	303	272	89.8	51	18.8
	沖縄	3,398	2,673	78.7	286	10.7	622	589	94.7	84	14.3
【合計】		209,129	163,578	78.2	22,996	14.1	56,315	50,415	89.5	10,364	20.6

# 平成 30 年度 宅地建物取引士資格試験 問題と正解番号

## 問 題

【問 1】 A が B に甲土地を売却した場合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 甲土地につき売買代金の支払と登記の移転がなされた後、第三者の詐欺を理由に売買契約が取り消された場合、原状回復のため、B は A に登記を移転する義務を、A は B に代金を返還する義務を負い、各義務は同時履行の関係となる。
- 2 A が甲土地を売却した意思表示に錯誤があったとしても、A に重大な過失があつて無効を主張することができない場合は、B も A の錯誤を理由として無効を主張することはできない。
- 3 AB間の売買契約が仮装譲渡であり、その後 B が C に甲土地を転売した場合、C が仮装譲渡の事実を知らなければ、A は、C に虚偽表示による無効を対抗することができない。
- 4 A が第三者の詐欺によって B に甲土

地を売却し、その後 B が D に甲土地を転売した場合、B が第三者の詐欺の事実を知らなかったとしても、D が第三者の詐欺の事実を知っていれば、A は詐欺を理由に AB間の売買契約を取り消すことができる。

【問 2】 A が、所有する甲土地の売却に関する代理権を B に授与し、B が C との間で、A を売主、C を買主とする甲土地の売買契約(以下この問において「本件契約」という。)を締結した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 B が売買代金を着服する意図で本件契約を締結し、C が本件契約の締結時点でこのことを知っていた場合であっても、本件契約の効果は A に帰属する。
- 2 A が B に代理権を授与するより前に B が補助開始の審判を受けていた場合、B は有効に代理権を取得することができない。
- 3 B が C の代理人にもなって本件契約を成立させた場合、A の許諾の有無にかかわらず、本件契約は無効となる。
- 4 A が B に代理権を授与した後に B が

後見開始の審判を受け、その後に本件契約が締結された場合、Bによる本件契約の締結は無権代理行為となる。

【問 3】 AとBとの間で、5か月後に実施される試験（以下この問において「本件試験」という。）にBが合格したときにはA所有の甲建物をBに贈与する旨を書面で約した（以下この問において「本件約定」という。）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 本件約定は、停止条件付贈与契約である。
- 2 本件約定の後、Aの放火により甲建物が滅失し、その後にBが本件試験に合格した場合、AはBに対して損害賠償責任を負う。
- 3 Bは、本件試験に合格したときは、本件約定の時点にさかのぼって甲建物の所有権を取得する。
- 4 本件約定の時点でAに意思能力がなかった場合、Bは、本件試験に合格しても、本件約定に基づき甲建物の所有権を取得することはできない。

【問 4】 時効の援用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 消滅時効完成後に主たる債務者が時効の利益を放棄した場合であっても、保証人は時効を援用することができる。
- 2 後順位抵当権者は、先順位抵当権の被担保債権の消滅時効を援用することができる。
- 3 詐害行為の受益者は、債権者から詐

害行為取消権を行使されている場合、当該債権者の有する被保全債権について、消滅時効を援用することができる。

- 4 債務者が時効の完成の事実を知らずに債務の承認をした場合、その後、債務者はその完成した消滅時効を援用することはできない。

【問 5】 Aは、隣人Bの留守中に台風が接近して、屋根の一部が壊れていたB宅に甚大な被害が生じる差し迫ったおそれがあったため、Bからの依頼なくB宅の屋根を修理した。この場合における次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 Aは、Bに対して、特段の事情がない限り、B宅の屋根を修理したことについて報酬を請求することができない。
- 2 Aは、Bからの請求があったときには、いつでも、本件事務処理の状況をBに報告しなければならない。
- 3 Aは、B宅の屋根を善良な管理者の注意をもって修理しなければならない。
- 4 AによるB宅の屋根の修理が、Bの意思に反することなく行われた場合、AはBに対し、Aが支出した有益な費用全額の償還を請求することができる。

【問 6】 Aが所有する甲土地にBが乙建物を建築して所有権を登記していたところ、AがBから乙建物を買い取り、その後、Aが甲土地にCのために抵当権を設定し登記した。この場合の法定地上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、誤っているものはどれか。

- 1 Aが乙建物の登記をA名義に移転す

る前に甲土地に抵当権を設定登記していた場合、甲土地の抵当権が実行されたとしても、乙建物のために法定地上権は成立しない。

- 2 Aが乙建物を取り壊して更地にしてから甲土地に抵当権を設定登記し、その後Aが甲土地上に丙建物を建築していた場合、甲土地の抵当権が実行されたとしても、丙建物のために法定地上権は成立しない。
- 3 Aが甲土地に抵当権を設定登記すると同時に乙建物にもCのために共同抵当権を設定登記した後、乙建物を取り壊して丙建物を建築し、丙建物にCのために抵当権を設定しないまま甲土地の抵当権が実行された場合、丙建物のために法定地上権は成立しない。
- 4 Aが甲土地に抵当権を設定登記した後、乙建物をDに譲渡した場合、甲土地の抵当権が実行されると、乙建物のために法定地上権が成立する。

【問 7】 債権譲渡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 譲渡禁止特約のある債権の譲渡を受けた第三者が、その特約の存在を知らなかったとしても、知らなかったことにつき重大な過失があれば、当該債権を取得することはできない。
- 2 債権の譲受人が譲渡禁止特約の存在を知っていれば、さらにその債権を譲り受けた転得者がその特約の存在を知らなかったことにつき重大な過失がなかったとしても、債務者はその転得者に対して、その特約の存在を対抗することができる。

3 譲渡禁止特約に反して債権を譲渡した債権者は、債務者に譲渡の無効を主張する意思があることが明らかである等の事情がない限り、その特約の存在を理由に、譲渡の無効を主張することができない。

4 譲渡禁止特約のある債権をもって質権の目的とした場合において、質権者がその特約の存在について悪意であるときは、当該質権設定は無効となる。

【問 8】 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)

賃借人は、賃貸借契約が終了した場合には、賃借物件を原状に回復して賃借人に返還する義務があるところ、賃貸借契約は、賃借人による賃借物件の使用とその対価としての賃料の支払を内容とするものであり、賃借物件の損耗の発生は、賃貸借という契約の本質上当然に予定されているものである。それゆえ、建物の賃貸借においては、賃借人が社会通念上通常の使用をした場合に生ずる賃借物件の劣化又は価値の減少を意味する通常損耗に係る投下資本の減価の回収は、通常、減価償却費や修繕費等の必要経費分を賃料の中に含ませてその支払を受けることにより行われている。そうすると、建物の賃借人にその賃貸借において生ずる通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別の負担を課すことになるから、賃借人に同義務が認められるためには、(中略)その旨の特約(以下「通常損耗補修特約」という。)が明確に合意されていることが必要であると解するのが相当である。

- 1 賃借物件を賃借人がどのように使用しても、賃借物件に発生する損耗による減価の回収は、賃貸人が全て賃料に含ませてその支払を受けることにより行っている。
- 2 通常損耗とは、賃借人が社会通念上通常の使用をした場合に生ずる賃借物件の劣化又は価値の減少を意味する。
- 3 賃借人が負担する通常損耗の範囲が賃貸借契約書に明記されておらず口頭での説明等もない場合に賃借人に通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別の負担を課すことになる。
- 4 賃貸借契約に賃借人が原状回復義務を負う旨が定められていても、それをもって、賃借人が賃料とは別に通常損耗の補修費を支払う義務があるとはいえない。

【問 9】 Aは、平成30年10月1日、A所有の甲土地につき、Bとの間で、代金1,000万円、支払期日を同年12月1日とする売買契約を締結した。この場合の相殺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 BがAに対して同年12月31日を支払期日とする貸金債権を有している場合には、Bは同年12月1日に売買代金債務と当該貸金債権を対当額で相殺することができる。
- 2 同年11月1日にAの売買代金債権がAの債権者Cにより差し押さえられても、Bは、同年11月2日から12月1日までの間にAに対する別の債権を取得した場合には、同年12月1日に売買代金債務と当該債権を対当額で相殺する

ことができる。

- 3 同年10月10日、BがAの自動車事故によって被害を受け、Aに対して不法行為に基づく損害賠償債権を取得した場合には、Bは売買代金債務と当該損害賠償債権を対当額で相殺することができる。
- 4 BがAに対し同年9月30日に消滅時効の期限が到来する貸金債権を有していた場合には、Aが当該消滅時効を援用したとしても、Bは売買代金債務と当該貸金債権を対当額で相殺することができる。

【問 10】 相続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 無権代理人が本人に無断で本人の不動産を売却した後に、単独で本人を相続した場合、本人が自ら当該不動産を売却したのと同様な法律上の効果が生じる。
- 2 相続財産に属する不動産について、遺産分割前に単独の所有権移転登記をした共同相続人から移転登記を受けた第三取得者に対し、他の共同相続人は、自己の持分を登記なくして対抗することができる。
- 3 連帯債務者の一人が死亡し、その相続人が数人ある場合、相続人らは被相続人の債務の分割されたものを承継し、各自その承継した範囲において、本来の債務者とともに連帯債務者となる。
- 4 共同相続に基づく共有物の持分価格が過半数を超える相続人は、協議なくして単独で共有物を占有する他の相続人に対して、当然にその共有物の明渡



しを請求することができる。

【問 11】 AとBとの間で、A所有の甲土地につき建物所有目的で賃貸借契約（以下この問において「本件契約」という。）を締結する場合に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定並びに判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 本件契約が専ら事業の用に供する建物の所有を目的とする場合には、公正証書によらなければ無効となる。
- 2 本件契約が居住用の建物の所有を目的とする場合には、借地権の存続期間を20年とし、かつ、契約の更新請求をしない旨を定めても、これらの規定は無効となる。
- 3 本件契約において借地権の存続期間を60年と定めても、公正証書によらなければ、その期間は30年となる。
- 4 Bは、甲土地につき借地権登記を備えなくても、Bと同姓でかつ同居している未成年の長男名義で保存登記をした建物を甲土地上に所有していれば、甲土地の所有者が替わっても、甲土地の新所有者に対し借地権を対抗することができる。

【問 12】 AとBとの間で、Aが所有する甲建物をBが5年間賃借する旨の契約を締結した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によれば、正しいものはどれか（借地借家法第39条に定める取壊し予定の建物の賃貸借及び同法第40条に定める一時使用目的の建物の賃貸借は考慮しないものとする。）

- 1 AB間の賃貸借契約が借地借家法第38

条の定期建物賃貸借で、契約の更新がない旨を定めた場合には、5年経過をもって当然に、AはBに対して、期間満了による終了を対抗することができる。

- 2 AB間の賃貸借契約が借地借家法第38条の定期建物賃貸借で、契約の更新がない旨を定めた場合には、当該契約の期間中、Bから中途解約を申し入れることはできない。
- 3 AB間の賃貸借契約が借地借家法第38条の定期建物賃貸借でない場合、A及びBのいずれからも期間内に更新しない旨の通知又は条件変更しなければ更新しない旨の通知がなかったときは、当該賃貸借契約が更新され、その契約は期間の定めがないものとなる。
- 4 CがBから甲建物を適法に賃貸された転借人で、期間満了によってAB間及びBC間の賃貸借契約が終了する場合、Aの同意を得て甲建物に付加した造作について、BはAに対する買取請求権を有するが、CはAに対する買取請求権を有しない。

【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、誤っているものはどれか。

- 1 規約の設定、変更又は廃止を行う場合は、区分所有者の過半数による集会の決議によってなされなければならない。
- 2 規約を保管する者は、利害関係人の請求があったときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧を拒んではならず、閲覧を拒絶した場合は20万円以下の過料に処される。
- 3 規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。

4 占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、区分所有者が規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

【問 14】 不動産の登記に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 登記は、法令に別段の定めがある場合を除き、当事者の申請又は官庁若しくは公署の嘱託がなければ、することができない。
- 2 表示に関する登記は、登記官が、職権であることができる。
- 3 所有権の登記名義人は、建物の床面積に変更があったときは、当該変更の日から1月以内に、変更の登記を申請しなければならない。
- 4 所有権の登記名義人は、その住所について変更があったときは、当該変更の日から1月以内に、変更の登記を申請しなければならない。

【問 15】 国土利用計画法第23条の届出(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 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Aがその勧告に従わないときは、甲県知事は、その旨及びその勧告の内容を公表することができる。
- 2 乙県が所有する都市計画区域内の土地(面積6,000㎡)を買い受けた者は、売買契約を締結した日から起算して2週間以内に、事後届出を行わなければならない。

3 指定都市(地方自治法に基づく指定都市をいう。)の区域以外に所在する土地について、事後届出を行うに当たっては、市町村の長を経由しないで、直接都道府県知事に届け出なければならない。

4 宅地建物取引業者Bが所有する市街化区域内の土地(面積2,500㎡)について、宅地建物取引業者Cが購入する契約を締結した場合、Cは事後届出を行う必要はない。

【問 16】 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。

- 1 田園住居地域内の農地の区域内において、土地の形質の変更を行おうとする者は、一定の場合を除き、市町村長の許可を受けなければならない。
- 2 風致地区内における建築物の建築については、一定の基準に従い、地方公共団体の条例で、都市の風致を維持するため必要な規制をすることができる。
- 3 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する。
- 4 準都市計画区域については、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画に市街化区域と市街化調整区域との区分を定めなければならない。

【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。ただし、許可を要する開発行為の面積については、条例による定めはないものとし、この問において「都道府県知事」とは、地方自治

法に基づく指定都市、中核市及び施行時特例市にあってはその長をいうものとする。

- 1 非常災害のため必要な応急措置として開発行為をしようとする者は、当該開発行為が市街化調整区域内において行われるものであっても都道府県知事の許可を受けなくてよい。
- 2 用途地域等の定めがない土地のうち開発許可を受けた開発区域内においては、開発行為に関する工事完了の公告があった後は、都道府県知事の許可を受けなければ、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ない。
- 3 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、8,000㎡の開発行為をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなくてよい。
- 4 準都市計画区域内において、農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築を目的とした1,000㎡の土地の区画形質の変更を行おうとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。

【問 18】 建築基準法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 建築物の高さ31m以下の部分にある全ての階には、非常用の進入口を設けなければならない。
- 2 防火地域内にある3階建ての木造の建築物を増築する場合、その増築に係る部分の床面積の合計が10㎡以内であれば、その工事が完了した際に、建築主事又は指定確認検査機関の完了検査を受ける必要はない。

- 3 4階建ての事務所の用途に供する建築物の2階以上の階にあるバルコニーその他これに類するものの周囲には、安全上必要な高さが1.1m以上の手すり壁、さく又は金網を設けなければならない。
- 4 建築基準法の改正により、現に存する建築物が改正後の規定に適合しなくなった場合、当該建築物の所有者又は管理者は速やかに当該建築物を改正後の建築基準法の規定に適合させなければならない。

【問 19】 建築基準法（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 田園住居地域内においては、建築物の高さは、一定の場合を除き、10m又は12mのうち当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を超えてはならない。
- 2 一の敷地で、その敷地面積の40%が第二種低層住居専用地域に、60%が第一種中高層住居専用地域にある場合は、原則として、当該敷地内には大学を建築することができない。
- 3 都市計画区域の変更等によって法第3章の規定が適用されるに至った際に現に建築物が立ち並んでいる幅員2mの道で、特定行政庁の指定したものは、同章の規定における道路とみなされる。
- 4 容積率規制を適用するに当たっては、前面道路の境界線又はその反対側の境界線からそれぞれ後退して壁面線の指定がある場合において、特定行政庁が一定の基準に適合すると認めて許可した建築物については、当該前面道路の境界線又はその反対側の境界線は、そ

れぞれ当該壁面線にあるものとみなす。

【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、この問において「都道府県知事」とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市及び施行時特例市にあってはその長をいうものとする。

- 1 宅地造成工事規制区域内において、過去に宅地造成に関する工事が行われ現在は造成主とは異なる者がその工事が行われた宅地を所有している場合、当該宅地の所有者は、宅地造成に伴う災害が生じないように、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。
- 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について許可をする都道府県知事は、当該許可に、工事の施行に伴う災害を防止するために必要な条件を付することができる。
- 3 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。
- 4 宅地造成工事規制区域内において、切土であって、当該切土をする土地の面積が400㎡で、かつ、高さ1mの崖を生ずることとなるものに関する工事を行う場合には、一定の場合を除き、都道府県知事の許可を受けなければならない。

【問 21】 土地区画整理事業に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 土地区画整理事業とは、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、土地区画整理事業法で定めるところ

に従って行われる、都市計画区域内及び都市計画区域外の土地の区画形質の変更に関する事業をいう。

- 2 土地区画整理事業の設立の認可の公告があった日以後、換地処分公告がある日までは、施行地区内において、土地区画整理事業の施行の障害となるおそれがある建築物その他の工作物の新築を行おうとする者は、都道府県知事及び市町村長の許可を受けなければならない。
- 3 土地区画整理事業の施行者は、仮換地を指定した場合において、従前の宅地に存する建築物を移転し、又は除却することが必要となったときは、当該建築物を移転し、又は除却することができる。
- 4 土地区画整理事業の施行者は、仮換地を指定した場合において、当該仮換地について使用又は収益を開始することができる日を当該仮換地の効力発生日と同一の日として定めなければならない。

【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、正しいものはどれか。

- 1 市街化区域内の農地を宅地とする目的で権利を取得する場合は、あらかじめ農業委員会に届出をすれば法第5条の許可は不要である。
- 2 遺産分割により農地を取得することとなった場合、法第3条第1項の許可を受ける必要がある。
- 3 法第2条第3項の農地所有適格法人の要件を満たしていない株式会社は、耕作目的で農地を借り入れることはで

きない。

- 4 雑種地を開墾し耕作している土地でも、登記簿上の地目が雑種地である場合は、法の適用を受ける農地に当たらない。

【問 23】 住宅用家屋の所有権の移転登記に係る登録免許税の税率の軽減措置に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 個人が他の個人と共有で住宅用の家屋を購入した場合、当該個人は、その住宅用の家屋の所有権の移転登記について、床面積に自己が有する共有持分の割合を乗じたものが50㎡以上でなければ、この税率の軽減措置の適用を受けることができない。
- 2 この税率の軽減措置は、登記の対象となる住宅用の家屋の取得原因を限定しており、交換を原因として取得した住宅用の家屋について受ける所有権の移転登記には適用されない。
- 3 所有権の移転登記に係る住宅用の家屋が耐火建築物の場合、築年数25年以内であっても、耐震基準適合証明書により一定の耐震基準を満たしていることが証明されないときは、この税率の軽減措置の適用を受けることができない。
- 4 この税率の軽減措置の適用を受けるためには、登記の申請書に、その家屋が一定の要件を満たす住宅用の家屋であることについての税務署長の証明書を添付しなければならない。

【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 不動産取得税は、不動産の取得があつ

た日の翌日から起算して3月以内に当該不動産が所在する都道府県に申告納付しなければならない。

- 2 不動産取得税は不動産の取得に対して課される税であるので、家屋を改築したことにより当該家屋の価格が増加したとしても、新たな不動産の取得とはみなされないため、不動産取得税は課されない。
- 3 相続による不動産の取得については、不動産取得税は課されない。
- 4 一定の面積に満たない土地の取得については、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、正しいものはどれか。

- 1 不動産の価格は、その不動産の効用が最高度に発揮される可能性に最も富む使用を前提として把握される価格を標準として形成されるが、これを最有効使用の原則という。
- 2 収益還元法は、賃貸用不動産又は賃貸以外の事業の用に供する不動産の価格を求める場合に特に有効な手法であるが、事業の用に供さない自用の不動産の鑑定評価には適用すべきではない。
- 3 鑑定評価の基本的な手法は、原価法、取引事例比較法及び収益還元法に大別され、実際の鑑定評価に際しては、地域分析及び個別分析により把握した対象不動産に係る市場の特性等を適切に反映した手法をいずれか1つ選択して、適用すべきである。
- 4 限定価格とは、市場性を有する不動産について、法令等による社会的要請を背景とする鑑定評価目的の下で、正

常価格の前提となる諸条件を満たさないことにより正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離することとなる場合における不動産の経済価値を適正に表示する価格のことをいい、民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、早期売却を前提として求められる価格が例としてあげられる。

【問 26】 宅地建物取引業者が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、正しいものはどれか。

- 1 宅地の売買に関する広告をインターネットで行った場合において、当該宅地の売買契約成立後に継続して広告を掲載していたとしても、当該広告の掲載を始めた時点で当該宅地に関する売買契約が成立していなかったときは、法第32条に規定する誇大広告等の禁止に違反しない。
- 2 販売する宅地又は建物の広告に著しく事実に相違する表示をした場合、監督処分の対象となるほか、6月以下の懲役及び100万円以下の罰金を併科されることがある。
- 3 建築基準法第6条第1項の確認を申請中の建物については、当該建物の売買の媒介に関する広告をしてはならないが、貸借の媒介に関する広告はすることができる。
- 4 宅地建物取引業者がその業務に関して広告をするときは、実際のものより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、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そのような誤認をさせる場合は、法第32条に規定する誇大広告等の禁止に違反しない。

【問 27】 宅地建物取引業者Aは、Bが所有し、居住している甲住宅の売却の媒介を、また、宅地建物取引業者Cは、Dから既存住宅の購入の媒介を依頼され、それぞれ媒介契約を締結した。その後、B及びDは、それぞれA及びCの媒介により、甲住宅の売買契約（以下この問において「本件契約」という。）を締結した。この場合における次の記述のうち、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。なお、この問において「建物状況調査」とは、法第34条の2第1項第4号に規定する調査をいうものとする。

- 1 Aは、甲住宅の売却の依頼を受けた媒介業者として、本件契約が成立するまでの間に、Dに対し、建物状況調査を実施する者のあつせんの有無について確認しなければならない。
- 2 A及びCは、本件契約が成立するまでの間に、Dに対し、甲住宅について、設計図書、点検記録その他の建物の建築及び維持保全の状況に関する書類で国土交通省令で定めるものの保存の状況及びそれぞれの書類に記載されている内容について説明しなければならない。
- 3 CがDとの間で媒介契約を締結する2年前に、甲住宅は既に建物状況調査を受けていた。この場合において、A及びCは、本件契約が成立するまでの間に、Dに対し、建物状況調査を実施している旨及びその結果の概要につい

て説明しなければならない。

- 4 A及びCは、Dが宅地建物取引業者である場合であっても、法第37条に基づき交付すべき書面において、甲住宅の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項があるときにその記載を省略することはできない。

【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、正しいものはいくつあるか。

- ア 宅地建物取引業者が、買主として、造成工事完了前の宅地の売買契約を締結しようとする場合、売主が当該造成工事に関し必要な都市計画法第29条第1項の許可を申請中であっても、当該売買契約を締結することができる。
- イ 宅地建物取引業者が、買主として、宅地建物取引業者との間で宅地の売買契約を締結した場合、法第37条の規定により交付すべき書面を交付しなくてよい。
- ウ 営業保証金を供託している宅地建物取引業者が、売主として、宅地建物取引業者との間で宅地の売買契約を締結しようとする場合、営業保証金を供託した供託所及びその所在地について、買主に対し説明をしなければならない。
- エ 宅地建物取引業者が、宅地の売却の依頼者と媒介契約を締結した場合、当該宅地の購入の申込みがあったときは、売却の依頼者が宅地建物取引業者であっても、遅滞なく、その旨を当該依頼者に報告しなければならない。

- 1 一つ  
2 二つ  
3 三つ

4 なし

【問 29】 Aは、Bとの間で、Aが所有する建物を代金2,000万円で売却する売買契約（以下この問において「本件契約」という。）を締結した。この場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定に違反しないものはどれか。

- 1 A及びBがともに宅地建物取引業者である場合において、Aは、本件契約の成立後、法第37条の規定により交付すべき書面を作成し、記名押印は宅地建物取引士ではない者が行い、これをBに交付した。
- 2 A及びBがともに宅地建物取引業者である場合において、当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除があったときの損害賠償の額を600万円とする特約を定めた。
- 3 Aは宅地建物取引業者であるが、Bは宅地建物取引業者ではない場合において、Aは、本件契約の締結に際して、500万円の手付を受領した。
- 4 Aは宅地建物取引業者であるが、Bは宅地建物取引業者ではない場合において、本件契約の目的物である建物の<sup>かし</sup>瑕疵を担保すべき責任に関し、契約の解除又は損害賠償の請求は目的物の引渡しの日から1年以内に行わなければならないものとする旨の特約を定めた。

【問 30】 宅地建物取引業者A（消費税課税事業者）は、Bが所有する建物について、B及びCから媒介の依頼を受け、Bを貸主、Cを借主とし、1か月分の借賃を10万円（消費税等相当額を含まない。）

CからBに支払われる権利金（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であり、消費税等相当額を含まない。）を150万円とする定期建物賃貸借契約を成立させた。この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 建物が店舗用である場合、Aは、B及びCの承諾を得たときは、B及びCの双方からそれぞれ10万8,000円の報酬を受けることができる。
- 2 建物が居住用である場合、Aが受け取ることができる報酬の額は、CからBに支払われる権利金の額を売買に係る代金の額とみなして算出される16万2,000円が上限となる。
- 3 建物が店舗用である場合、Aは、Bからの依頼に基づくことなく広告をした場合でも、その広告が賃貸借契約の成立に寄与したときは、報酬とは別に、その広告料に相当する額をBに請求することができる。
- 4 定期建物賃貸借契約の契約期間が終了した直後にAが依頼を受けてBC間の定期建物賃貸借契約の再契約を成立させた場合、Aが受け取る報酬については、宅地建物取引業法の規定が適用される。

【問 31】 宅地建物取引業者A（消費税課税事業者）が受け取ることのできる報酬の上限額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。

- 1 土地付中古住宅（代金500万円。消費税等相当額を含まない。）の売買につい

て、Aが売主Bから媒介を依頼され、現地調査等の費用が通常の売買の媒介に比べ5万円（消費税等相当額を含まない。）多く要する場合、その旨をBに対し説明した上で、AがBから受け取ることができる報酬の上限額は280,800円である。

- 2 土地付中古住宅（代金300万円。消費税等相当額を含まない。）の売買について、Aが買主Cから媒介を依頼され、現地調査等の費用が通常の売買の媒介に比べ4万円（消費税等相当額を含まない。）多く要する場合、その旨をCに対し説明した上で、AがCから受け取ることができる報酬の上限額は194,400円である。
- 3 土地（代金350万円。消費税等相当額を含まない。）の売買について、Aが売主Dから媒介を依頼され、現地調査等の費用が通常の売買の媒介に比べ2万円（消費税等相当額を含まない。）多く要する場合、その旨をDに対し説明した上で、AがDから受け取ることができる報酬の上限額は194,400円である。
- 4 中古住宅（1か月分の借賃15万円。消費税等相当額を含まない。）の貸借について、Aが貸主Eから媒介を依頼され、現地調査等の費用が通常の貸借の媒介に比べ3万円（消費税等相当額を含まない。）多く要する場合、その旨をEに対し説明した上で、AがEから受け取ることができる報酬の上限額は194,400円である。

【問 32】 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 宅地建物取引士が都道府県知事から



指示処分を受けた場合において、宅地建物取引業者（国土交通大臣免許）の責めに帰すべき理由があるときは、国土交通大臣は、当該宅地建物取引業者に対して指示処分をすることができる。

- 2 宅地建物取引士が不正の手段により宅地建物取引士の登録を受けた場合、その登録をした都道府県知事は、宅地建物取引士資格試験の合格の決定を取り消さなければならない。
- 3 国土交通大臣は、すべての宅地建物取引士に対して、購入者等の利益の保護を図るため必要な指導、助言及び勧告をすることができる。
- 4 甲県知事の登録を受けている宅地建物取引士が、乙県知事から事務の禁止の処分を受けた場合は、速やかに、宅地建物取引士証を乙県知事に提出しなければならない。

【問 33】 宅地建物取引業者 A は、B から、B が所有し居住している甲住宅の売却について媒介の依頼を受けた。この場合における次の記述のうち、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 が甲住宅について、法第34条の2第1項第4号に規定する建物状況調査の制度概要を紹介し、B が同調査を実施する者のあっせんを希望しなかった場合、A は、同項の規定に基づき交付すべき書面に同調査を実施する者のあっせんに関する事項を記載する必要はない。
- 2 A は、B との間で専属専任媒介契約を締結した場合、当該媒介契約締結日から7日以内（休業日を含まない。）に、指定流通機構に甲住宅の所在等を登録

しなければならない。

- 3 A は、甲住宅の評価額についての根拠を明らかにするため周辺の取引事例の調査をした場合、当該調査の実施についてBの承諾を得ていなくても、同調査に要した費用をBに請求することができる。
- 4 A とBの間で専任媒介契約を締結した場合、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、B がA以外の宅地建物取引業者の媒介又は代理によって売買又は交換の契約を成立させたときの措置について記載しなければならない。

【問 34】 宅地建物取引業者が媒介により既存建物の貸借の契約を成立させた場合、宅地建物取引業法第37条の規定により、当該貸借の契約当事者に対して交付すべき書面に必ず記載しなければならない事項の組合せはどれか。

- ア <sup>かし</sup> 瑕疵担保責任の内容
- イ 当事者の氏名（法人にあっては、その名称）及び住所
- ウ 建物の引渡しの時期
- エ 建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者双方が確認した事項
- 1 ア、イ
  - 2 イ、ウ
  - 3 イ、エ
  - 4 ウ、エ

【問 35】 宅地建物取引業者間の取引における宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明及び重要事項を記載した書面（以下この問において「重要事項説明書」という。）の交付に関する次の記述

のうち、正しいものはどれか。

- 1 建物の売買においては、売主は取引の対象となる建物（昭和56年6月1日以降に新築の工事に着手したものを除く。）について耐震診断を受けなければならない。また、その診断の結果を重要事項説明書に記載しなければならない。
- 2 建物の売買においては、その対象となる建物が未完成である場合は、重要事項説明書を交付した上で、宅地建物取引士をして説明させなければならない。
- 3 建物の売買においては、その建物の<sup>かし</sup>瑕疵を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結などの措置を講ずるかどうかが、また、講ずる場合はその概要を重要事項説明書に記載しなければならない。
- 4 宅地の交換において交換契約に先立って交換差金の一部として30万円の預り金の授受がある場合、その預り金を受領しようとする者は、保全措置を講ずるかどうかが、及びその措置を講ずる場合はその概要を重要事項説明書に記載しなければならない。

【問 36】 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。

- 1 宅地建物取引業者Aが免許の更新の申請を行った場合において、免許の有効期間の満了の日までにその申請について処分がなされないときは、Aの従前の免許は、有効期間の満了によりその効力を失う。
- 2 甲県に事務所を設置する宅地建物取

引業者B（甲県知事免許）が、乙県所在の宅地の売買の媒介をする場合、Bは国土交通大臣に免許換えの申請をしなければならない。

- 3 宅地建物取引業を営もうとする個人Cが、懲役の刑に処せられ、その刑の執行を終えた日から5年を経過しない場合、Cは免許を受けることができない。
- 4 いずれも宅地建物取引士ではないDとEが宅地建物取引業者F社の取締役<sup>に</sup>就任した。Dが常勤、Eが非常勤である場合、F社はDについてのみ役員の変更を免許権者に届け出る必要がある。

【問 37】 宅地建物取引業者である売主Aが、宅地建物取引業者Bの媒介により宅地建物取引業者ではない買主Cと新築マンションの売買契約を締結した場合において、宅地建物取引業法第37条の2の規定に基づくいわゆるクーリング・オフに関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

ア AとCの間で、クーリング・オフによる契約の解除に関し、Cは契約の解除の書面をクーリング・オフの告知の日から起算して8日以内にAに到達させなければ契約を解除することができない旨の特約を定めた場合、当該特約は無効である。

イ Cは、Bの事務所で買受けの申込みを行い、その3日後に、Cの自宅近くの喫茶店で売買契約を締結した場合、クーリング・オフによる契約の解除はできない。

ウ Cは、Bからの提案によりCの自宅で買受けの申込みを行ったが、クーリング・オフについては告げられず、そ

の10日後に、Aの事務所で売買契約を締結した場合、クーリング・オフによる契約の解除はできない。

エ クーリング・オフについて告げる書面には、Bの商号又は名称及び住所並びに免許証番号を記載しなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

【問 38】 宅地建物取引業者である売主は、宅地建物取引業者ではない買主との間で、戸建住宅の売買契約（所有権の登記は当該住宅の引渡し時に行うものとする。）を締結した。この場合における宅地建物取引業者法第41条又は第41条の2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。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 当該住宅が建築工事の完了後で、売買代金が3,000万円であった場合、売主は、買主から手付金200万円を受領した後、当該住宅を引き渡す前に中間金300万円を受領するためには、手付金200万円と合わせて保全措置を講じた後でなければ、その中間金を受領することができない。
- 2 当該住宅が建築工事の完了前で、売買代金が2,500万円であった場合、売主は、当該住宅を引き渡す前に買主から保全措置を講じないで手付金150万円を受領することができる。
- 3 当該住宅が建築工事の完了前で、売主が買主から保全措置が必要となる額の手付金を受領する場合、売主は、事前に、国土交通大臣が指定する指定保

管機関と手付金等寄託契約を締結し、かつ、当該契約を証する書面を買主に交付した後でなければ、買主からその手付金を受領することができない。

- 4 当該住宅が建築工事の完了前で、売主が買主から保全措置が必要となる額の手付金等を受領する場合において売主が銀行との間で締結する保証委託契約に基づく保証契約は、建築工事の完了までの間を保証期間とするものでなければならない。

【問 39】 宅地建物取引業者が建物の貸借の媒介を行う場合における宅地建物取引業者法（以下この問において「法」という。）第35条に規定する重要事項の説明に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、特に断りのない限り、当該建物を借りようとする者は宅地建物取引業者ではないものとする。

- 1 当該建物を借りようとする者が宅地建物取引業者であるときは、貸借の契約が成立するまでの間に重要事項を記載した書面を交付しなければならないが、その内容を宅地建物取引士に説明させる必要はない。
- 2 当該建物が既存の住宅であるときは、法第34条の2第1項第4号に規定する建物状況調査を実施しているかどうか、及びこれを実施している場合におけるその結果の概要を説明しなければならない。
- 3 台所、浴室、便所その他の当該建物の設備の整備の状況について説明しなければならない。
- 4 宅地建物取引士は、テレビ会議等のITを活用して重要事項の説明を行うと

きは、相手方の承諾があれば宅地建物取引士証の提示を省略することができる。

【問 40】 宅地建物取引業者Aが行う業務に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反するものはいくつあるか。

ア Aは、自ら売主として、建物の売買契約を締結するに際し、買主が手付金を持ち合わせていなかったため手付金の分割払いを提案し、買主はこれに応じた。

イ Aは、建物の販売に際し、勧誘の相手方から値引きの要求があったため、広告に表示した販売価格から100万円値引きすることを告げて勧誘し、売買契約を締結した。

ウ Aは、土地の売買の媒介に際し重要事項の説明の前に、宅地建物取引士ではないAの従業者をして媒介の相手方に対し、当該土地の交通等の利便の状況について説明させた。

エ Aは、投資用マンションの販売に際し、電話で勧誘を行ったところ、勧誘の相手方から「購入の意思がないので二度と電話をかけないように」と言われたことから、電話での勧誘を諦め、当該相手方の自宅を訪問して勧誘した。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 41】 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、多数の事業者に案内を行った結果、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。

【問 42】 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 宅地建物取引士が死亡した場合、その相続人は、死亡した日から30日以内に、その旨を当該宅地建物取引士の登録をしている都道府県知事に届け出なければならない。

2 甲県知事の登録を受けている宅地建物取引士は、乙県に所在する宅地建物取引業者の事務所の業務に従事しようとするときは、乙県知事に対し登録の移転の申請をし、乙県知事の登録を受けなければならない。

3 宅地建物取引士は、事務禁止の処分を受けたときは宅地建物取引士証をその交付を受けた都道府県知事に提出しなくてよいが、登録消除の処分を受けたときは返納しなければならない。

4 宅地建物取引士は、法第37条に規定する書面を交付する際、取引の関係者から請求があったときは、専任の宅地建物取引士であるか否かにかかわらず宅地建物取引士証を提示しなければならない。

【問 43】 宅地建物取引業法に規定する営業保証金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、免許を受けた日から3月以内に営業保証金を供託した旨の届出を行わなかったことにより国土交通大臣又は都道府県知事の催告を受けた場合、当該催告が到達した日から1月以内に届出をしないときは、免許を取り消されることがある。
- 2 宅地建物取引業者に委託している家賃収納代行業務により生じた債権を有する者は、宅地建物取引業者が供託した営業保証金について、その債権の弁済を受けることができる。
- 3 宅地建物取引業者は、宅地建物取引業の開始後1週間以内に、供託物受入れの記載のある供託書の写しを添附して、営業保証金を供託した旨を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。
- 4 宅地建物取引業者は、新たに事務所を2か所増設するための営業保証金の供託について国債証券と地方債証券を充てる場合、地方債証券の額面金額が800万円であるときは、額面金額が200万円の国債証券が必要となる。

【問 44】 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。）の

社員である宅地建物取引業者A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。

- 1 Aは、保証協会の社員の地位を失った場合、Aとの宅地建物取引業に関する取引により生じた債権に関し権利を有する者に対し、6月以内に申し出るべき旨の公告をしなければならない。
- 2 保証協会は、Aの取引の相手方から宅地建物取引業に係る取引に関する苦情を受けた場合は、Aに対し、文書又は口頭による説明を求めることができる。
- 3 Aは、保証協会の社員の地位を失った場合において、保証協会に弁済業務保証金分担金として150万円の納付をしていたときは、全ての事務所で営業を継続するためには、1週間以内に主たる事務所の最寄りの供託所に営業保証金として1,500万円を供託しなければならない。
- 4 Aは、その一部の事務所を廃止したときは、保証協会が弁済業務保証金の還付請求権者に対し、一定期間内に申し出るべき旨の公告をした後でなければ、弁済業務保証金分担金の返還を受けることができない。

【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、自ら売主として新築住宅を販売する場合及び新築住宅の売買の媒介をする場合において、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を行う義務を負う。

- 2 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、その住宅を引き渡した日から3週間以内に、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の状況について、宅地建物取引業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。
- 3 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、基準日に係る住宅販売瑕疵担保保証金の供託及び住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結の状況について届出をしなければ、当該基準日の翌日から起算して50日を経過した日以後においては、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結することができない。
- 4 住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結している宅地建物取引業者は、当該住宅を引き渡した時から10年間、住宅の構造耐力上主要な部分の瑕疵によって生じた損害についてのみ保険金を請求することができる。

【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。）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 機構は、住宅の建設又は購入に必要な資金の貸付けに係る金融機関の貸付債権の譲受けを業務として行っているが、当該住宅の建設又は購入に付随する土地又は借地権の取得に必要な資金

の貸付けに係る金融機関の貸付債権については、譲受けの対象としていない。

- 2 機構は、金融機関による住宅資金の供給を支援するため、金融機関が貸し付けた住宅ローンについて、住宅融資保険を引き受けている。
- 3 機構は、証券化支援事業（買取型）において、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。
- 4 機構は、高齢者の家庭に適した良好な居住性能及び居住環境を有する住宅とすることを主たる目的とする住宅の改良（高齢者が自ら居住する住宅について行うものに限る。）に必要な資金の貸付けを業務として行っている。

【問 47】 宅地建物取引業者が行う広告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 新築分譲住宅について、価格Aで販売を開始してから3か月以上経過したため、価格Aから価格Bに値下げをすることとし、価格Aと価格Bを併記して、値下げをした旨を表示する場合、値下げ金額が明確になっていれば、価格Aの公表時期や値下げの時期を表示する必要はない。
- 2 土地上に古家が存在する場合に、当該古家が、住宅として使用することが可能な状態と認められる場合であっても、古家がある旨を表示すれば、売地と表示して販売しても不当表示に問われることはない。
- 3 新築分譲マンションの広告において、

当該マンションの完成図を掲載する際に、敷地内にある電柱及び電線を消去する加工を施した場合であっても、当該マンションの外観を消費者に対し明確に示すためであれば、不当表示に問われることはない。

- 4 複数の売買物件を1枚の広告に掲載するに当たり、取引態様が複数混在している場合には、広告の下部にまとめて表示すれば、どの物件がどの取引態様かを明示していなくても不当表示に問われることはない。

【問 48】 次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 建築着工統計（平成30年1月公表）によれば、平成29年の新設住宅着工戸数は前年比0.3%の増加だったが、新設住宅のうち、分譲住宅の着工戸数は前年比1.9%の減少となった。
- 2 平成28年度法人企業統計年報（平成29年9月公表）によれば、平成28年度における全産業の売上高は前年度に比べ1.7%増加したが、不動産の売上高は9.1%減少した。
- 3 平成30年地価公示（平成30年3月公表）によれば、平成29年1月以降の1年間の地価変動率は、住宅地の全国平均では、昨年の横ばいから10年ぶりに上昇に転じた。
- 4 平成30年版土地白書（平成30年6月公表）によれば、土地取引について、売買による所有権移転登記の件数でその動向を見ると、平成29年の全国の土地取引件数は132万件となり、5年連続で減少した。

【問 49】 土地に関する次の記述のうち、

最も不適当なものはどれか。

- 1 山麓の地形の中で、地すべりによってできた地形は一見なだらかで、水はけもよく、住宅地として好適のように見えるが、末端の急斜面部等は斜面崩壊の危険度が高い。
- 2 台地の上の浅い谷は、豪雨時には一時的に浸水することがあり、現地に入っても気付かないことが多いが、住宅地としては注意を要する。
- 3 大都市の大部分は低地に立地しているが、この数千年の間に形成され、かつては湿地や旧河道であった地域が多く、地震災害に対して脆弱で、また洪水、高潮、津波等の災害の危険度も高い。
- 4 低地の中で特に災害の危険度の高い所は、扇状地の中の微高地、自然堤防、廃川敷となった旧天井川等であり、比較的危険度の低い所が沿岸部の標高の低いデルタ地域、旧河道等である。

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

- 1 木造建物を造る際には、強度や耐久性において、できるだけ乾燥している木材を使用するのが好ましい。
- 2 集成木材構造は、集成木材で骨組を構成したもので、大規模な建物にも使用されている。
- 3 鉄骨構造は、不燃構造であり、耐火材料による耐火被覆がなくても耐火構造にすることができる。
- 4 鉄筋コンクリート構造は、耐久性を高めるためには、中性化の防止やコンクリートのひび割れ防止の注意が必要である。

平成30年度宅地建物取引士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
4	4	3	2	3	1	2	1	3	4
問11	問12	問13	問14	問15	問16	問17	問18	問19	問20
2	3	1	4	1	4	4	3	2	4
問21	問22	問23	問24	問25	問26	問27	問28	問29	問30
3	1	2	3	1	2	4	1	2	4
問31	問32	問33	問34	問35	問36	問37	問38	問39	問40
3	1	4	2	3	3	2	1	4	2
問41	問42	問43	問44	問45	問46	問47	問48	問49	問50
3	4	1	2	3	1	2	3	4	3