

令和元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、令和元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きます。

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きます。

なお、本稿の末尾に、令和元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

令和元年度は、郵送受付を7月1日（月）から7月31日（水）まで、インターネット受付については7月1日（月）から7月16日（火）までの間に行いました。

申込者は、276,019人（一般受験者217,914人、登録講習修了者58,105人）で、平成30年度比では10,575人（4.0%）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8,785人、登録講習修了者は1,790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199,251人（前年度比1,594人減）インターネット受付76,768人（同12,169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、元年度は27.8%となり、前年度の24.3%に比べ3.5ポイント増加しました。（32頁令和元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
令和元年度	276,019	265,444	10,575	4.0%	217,914	58,105

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43.2%を占めています（表1 - ）。

表 1 - 申込者ブロック別内訳

地域	令和元年度	30年度	30年度比		構成比
北海道・東北	19,961	19,129	832	4.3%	7.2%
北関東・甲信越	15,615	15,230	385	2.5%	5.7%
一都三県	119,145	115,788	3,357	2.9%	43.2%
北陸・東海	29,525	28,231	1,294	4.6%	10.7%
近畿	47,013	44,364	2,649	6.0%	17.0%
中国・四国	16,100	15,268	832	5.4%	5.8%
九州・沖縄	28,660	27,434	1,226	4.5%	10.4%
【計】	276,019	265,444	10,575	4.0%	

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、東京1,848人、大阪1,643人、愛知787人、千葉749人、福岡643人、兵庫620人、神奈川438人、北海道423人、京都405人、以下29県の38都道府県となっており、一方、減少したのは、宮崎91人、山梨51人、和歌山50人、長崎40人、熊本35人、秋田29人、以下3県の9県となっています（33頁令和元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187,164人で前年度比5,665人（3.1%）の増加、女性が88,855人で前年度比4,910人（5.8%）の増加となっています（表1 - ）。

表 1 - 申込者男女別内訳

性別	令和元年度	30年度	30年度比		構成比
男	187,164	181,499	5,665	3.1%	67.8%
女	88,855	83,945	4,910	5.8%	32.2%
【計】	276,019	265,444	10,575	4.0%	

年代別

年代別にみると、20代が92,690人（前年度比3,018人増）、30代が71,362人（同1,245人増）、40代が59,082人（同1,907人増）、50代が35,119人（前年度比3,080人増）、60歳以上が12,052人（同919人増）、20歳未満が5,714人（同406人増）と、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1万人強増える中、申込者数の最も多い20代が4年連続増加し、前年度減少した20歳未満が増加に転じたことが令和元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、令和元年度は59.4%（20代33.6%、30代25.9%）と、初めて60%割れとなっています（表1 - ）。

表 1 - 申込者年代別内訳

年代	令和元年度	30年度	30年度比		構成比
20歳未満	5,714	5,308	406	7.6%	2.1%
20代	92,690	89,672	3,018	3.4%	33.6%
30代	71,362	70,117	1,245	1.8%	25.9%
40代	59,082	57,175	1,907	3.3%	21.4%
50代	35,119	32,039	3,080	9.6%	12.7%
60歳以上	12,052	11,133	919	8.3%	4.4%
【計】	276,019	265,444	10,575	4.0%	

職業別

職業別の申込者数は、最も多いのが不動産業の91,926人（前年度比1,680人増）、次いで他業種60,639人（同2,645人増）、建設業40,470人（同1,293人増）、金融業30,026人（同3,590人増）、学生27,636人（同1,129人増）、その他16,888人（同37人増）、主婦8,434人（同201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9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3年連続して増加するとともに、すべての職業で増加する中、金融業の増加率が特に大きいことが特徴

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43.5歳、次いでその他の43.1歳、以下、他業種41.1歳、建設業39.4歳、金融業37.8歳、不動産業35.0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36.6歳(前年度36.4歳)で、男性は37.2歳(同37.0歳)、女性は35.5歳(同35.3歳)となり、男女ともに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	令和元年度	30年度	30年度比		構成比
不動産業	91,926	90,246	1,680	1.9%	33.3%
金融業	30,026	26,436	3,590	13.6%	10.9%
建設業	40,470	39,177	1,293	3.3%	14.7%
他業種	60,639	57,994	2,645	4.6%	22.0%
学生	27,636	26,507	1,129	4.3%	10.0%
主婦	8,434	8,233	201	2.4%	3.1%
その他	16,888	16,851	37	0.2%	6.1%
【計】	276,019	265,444	10,575	4.0%	

表1 - 申込者職業別平均年齢

職業	令和元年度	30年度	30年度比
不動産業	35.0	34.7	0.3
金融業	37.8	37.5	0.3
建設業	39.4	39.3	0.1
他業種	41.1	41.0	0.1
学生	21.1	21.1	0.0
主婦	43.5	43.3	0.2
その他	43.1	42.6	0.5
【全業種平均】	36.6	36.4	0.2

表1 - 申込者男女別平均年齢

性別	平均年齢
男	37.2
女	35.5
全体	36.6

受験者

1 概要

令和元年度の宅建試験は、10月20日(日)全国232会場、4,498試験室で実施しました。

申込者276,019人のうち、55,222人が欠席し、受験者は220,797人で30年度比6,804人(3.2%)の増となっています(表2 -)。

受験率は80.0%で、30年度の80.6%に比べ、令和元年度は0.6ポイント低下したものの、6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
令和元年度	220,797	213,993	6,804	3.2%	169,126	51,671

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、近畿ブロックが81.1%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	令和元年度	30年度	30年度比	構成比	受験率	
北海道・東北	16,094	15,587	507	3.3%	7.3%	80.6%
北関東・甲信越	12,518	12,341	177	1.4%	5.7%	80.2%
一都三県	94,075	92,474	1,601	1.7%	42.6%	79.0%
北陸・東海	23,876	22,945	931	4.1%	10.8%	80.9%
近畿	38,128	35,953	2,175	6.0%	17.3%	81.1%
中国・四国	12,963	12,315	648	5.3%	5.9%	80.5%
九州・沖縄	23,143	22,378	765	3.4%	10.5%	80.8%
【計】	220,797	213,993	6,804	3.2%		80.0%

なお、都道府県別の受験率をみると、上位は、和歌山83.7%、青森83.2%、島根83.1%、長崎82.8%、鹿児島82.3%、山口82.1%、下位は、岩手78.5%、富山78.6%、岡山78.9%、東京78.1%、宮城79.1%、佐賀79.1%の順となっています（総括表）。

男女別

男性の受験者は148,765人で、前年度比では3,520人（2.4%）増加し、一方、女性の受験者は72,032人で、同3,284人（4.8%）の増加となっています。

受験率をみると、男性79.5%、女性81.1%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	令和元年度	30年度	30年度比	構成比	受験率	
男	148,765	145,245	3,520	2.4%	67.4%	79.5%
女	72,032	68,748	3,284	4.8%	32.6%	81.1%
【計】	220,797	213,993	6,804	3.2%		80.0%

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59.6%（20代が75,182人・34.1%、30代が56,503人・25.6%）と、例年どおり大勢を占めているものの、申込者と同様に、初めて60%割れとなっています。前年度比で見ると、50代（9.1%増）60歳以上（5.9%増）及びウエイトは小さいものの20歳未満（7.9%増）が大きく増加する他、すべての年代で増加しています。

受験率については、30代、40代及び50代が80.0%を下回った一方で、20歳未満が87.2%、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	令和元年度	30年度	30年度比	構成比	受験率	
20歳未満	4,985	4,619	366	7.9%	2.3%	87.2%
20代	75,182	73,196	1,986	2.7%	34.1%	81.1%
30代	56,503	55,941	562	1.0%	25.6%	79.2%
40代	46,261	45,256	1,005	2.2%	21.0%	78.3%
50代	28,043	25,708	2,335	9.1%	12.7%	79.9%
60歳以上	9,823	9,273	550	5.9%	4.4%	81.5%
【計】	220,797	213,993	6,804	3.2%		80.0%

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77,472人、次いで他業種46,525人、建設業30,597人、学生23,346人、金融業22,888人、その他13,164人、主婦6,805人の順となっています。

増減の状況を見ると、不動産業（前年度比747人、1.0%増）が23年度から9年連続して増加し、また、その他を除いてすべての職業で増加しています。

職業別の構成比をみると、不動産業は35.1%と前年度比0.8ポイント減となり、金融業は10.4%と同1.0ポイント増加し、平成12年度以来、19年ぶりに10%を超えました。

受験率は、学生（84.5%）、不動産業（84.3%）、主婦（80.7%）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43.6歳、その他43.5歳、他業種41.4歳、建設業39.4歳、金融業38.1歳、不動産業34.8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36.5歳（前年度36.4歳）で、前年度より0.1歳高くなっています。一方、性別では、男性は37.1歳（同36.9歳）、女性は35.4歳（同35.1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	令和元年度	30年度	30年度比	構成比	受験率	
不動産業	77,472	76,725	747	1.0%	35.1%	84.3%
金融業	22,888	20,126	2,762	13.7%	10.4%	76.2%
建設業	30,597	29,781	816	2.7%	13.9%	75.6%
他業種	46,525	44,995	1,530	3.4%	21.1%	76.7%
学生	23,346	22,302	1,044	4.7%	10.6%	84.5%
主婦	6,805	6,745	60	0.9%	3.1%	80.7%
その他	13,164	13,319	155	1.2%	6.0%	77.9%
【計】	220,797	213,993	6,804	3.2%		80.0%

表 2 - 受験者職業別平均年齢

職業	令和元年度	30年度	30年度比
不動産業	34.8	34.6	0.2
金融業	38.1	37.8	0.3
建設業	39.4	39.3	0.1
他業種	41.4	41.3	0.1
学生	21.0	21.0	0.0
主婦	43.6	43.4	0.2
その他	43.5	42.9	0.6
【全業種平均】	36.5	36.4	0.1

表 2 - 受験者男女別平均年齢

性別	平均年齢
男	37.1
女	35.4
全体	36.5

合格者

1 概要

令和元年度の合格発表は、12月4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。

令和元年度の合格者総数は37,481人（一般受験者25,643人、登録講習修了者11,838人）で、前年度に比べて4,121人（12.4%）の増と

なっています（表3 - ）。

なお、今年度の試験においては、前年度に続き全問正解者（2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
令和元年度	37,481	33,360	4,121	12.4%	25,643	11,838

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、一都三県が17,182人（合格率18.3%）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	令和元年度	30年度	30年度比	構成比	合格率	
北海道・東北	2,299	2,156	143	6.6%	6.1%	14.3%
北関東・甲信越	1,908	1,680	228	13.6%	5.1%	15.2%
一都三県	17,182	15,475	1,707	11.0%	45.8%	18.3%
北陸・東海	4,237	3,549	688	19.4%	11.3%	17.7%
近畿	6,430	5,664	766	13.5%	17.2%	16.9%
中国・四国	2,080	1,824	256	14.0%	5.5%	16.0%
九州・沖縄	3,345	3,012	333	11.1%	8.9%	14.5%
【計】	37,481	33,360	4,121	12.4%		17.0%

なお、都道府県別の合格率をみると、高いのは、東京19.1%、愛知18.8%、山口18.1%、埼玉17.9%、岐阜17.6%、神奈川17.4%、島根17.4%、低いのは、福島12.6%、鹿児島12.7%、愛媛13.0%、岩手13.3%、徳島13.5%、沖縄13.6%、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24,188人で前年度比2,350人（10.8%）増、女性が13,293人で同1,771人（15.4%）増となっています。

一方、男性の合格率は16.3%、女性の合格率は18.5%と、30年度に比べ、男性は1.3ポイント上昇し、女性は1.7ポイント上昇しました。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64.5%、女性35.5%となり、女性が30%を超えるのは7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	令和元年度	30年度	30年度比	構成比	合格率
男	24,188	21,838	2,350 10.8%	64.5%	16.3%
女	13,293	11,522	1,771 15.4%	35.5%	18.5%
【計】	37,481	33,360	4,121 12.4%		17.0%

年代別

合格者を年代別にみると、合格者数は20代13,728人（構成比36.6%）、30代10,249人（同27.3%）、40代7,495人（同20.0%）の順となっています。25年度から7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（18.3%）、30代（18.1%）が高く、他の世代は17%未満となっています（表3- ）。

表3 - 合格者年代別内訳

年代	令和元年度	30年度	30年度比	構成比	合格率
20歳未満	744	543	201 37.0%	2.0%	14.9%
20代	13,728	12,568	1,160 9.2%	36.6%	18.3%
30代	10,249	9,438	811 8.6%	27.3%	18.1%
40代	7,495	6,738	757 11.2%	20.0%	16.2%
50代	4,078	3,118	960 30.8%	10.9%	14.5%
60歳以上	1,187	955	232 24.3%	3.2%	12.1%
【計】	37,481	33,360	4,121 12.4%		17.0%

職業別

職業別の合格者数は、最も多いのが不動産

業の13,784人（構成比36.8%）、次いで他業種7,993人（同21.3%）、学生4,280人（同11.4%）、金融業3,786人（同10.1%）、建設業3,722人（同9.9%）、その他2,468人（同6.6%）、主婦1,448人（同3.9%）の順となっています。

増減の状況をみると、30年度は、他業種、学生、金融業及びその他で前年度を下回っていましたが、令和元年度は、すべての職種で前年度を上回っています。

また、金融業は、合格者の増加率が最も高くなっています。

構成比を見ると、学生、金融業、建設業が増加し、不動産業、他業種、その他、主婦は減少しました。30年度に9.5%と一桁台となった金融業が令和元年度は10.1%と二桁台に転じました。

職業別の合格率は、主婦の21.3%が最も高く、次いでその他の18.7%、学生18.3%、不動産業17.8%、他業種17.2%、金融業16.5%、建設業12.2%の順となっています。

令和元年度は、主婦の合格率が9年連続して最も高かったことと、学生が30年度に引き続いて3番目の合格率になったこと及び不動産業が21年度以来10年振りに4番目の合格率に順位を上げ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	令和元年度	30年度	30年度比	構成比	合格率
不動産業	13,784	12,292	1,492 12.1%	36.8%	17.8%
金融業	3,786	3,169	617 19.5%	10.1%	16.5%
建設業	3,722	3,278	444 13.5%	9.9%	12.2%
他業種	7,993	7,355	638 8.7%	21.3%	17.2%
学生	4,280	3,677	603 16.4%	11.4%	18.3%
主婦	1,448	1,350	98 7.3%	3.9%	21.3%
その他	2,468	2,239	229 10.2%	6.6%	18.7%
【計】	37,481	33,360	4,121 12.4%		17.0%

合格者の職業別の平均年齢は、その他が41.6歳と最も高く、次いで主婦が41.4歳、他

業種40.4歳、建設業38.3歳、金融業37.4歳、不動産業33.8歳、学生21.2歳の順で、その他、主婦、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35.4歳と、申込者の36.6歳及び受験者の36.5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35.9歳、女性34.5歳となっており、男性は前年度より0.4歳、女性は前年度より0.5歳それぞれ上昇し、どちらも過去最も高くなっています(表3 -)。

表3 - 合格者職業別平均年齢

職業	令和元年度	30年度	30年度比
不動産業	33.8	33.3	0.5
金融業	37.4	36.6	0.8
建設業	38.3	37.9	0.4
他業種	40.4	39.7	0.7
学生	21.2	21.3	0.1
主婦	41.4	40.7	0.7
その他	41.6	40.5	1.1
【全業種平均】	35.4	34.9	0.5

表3 - 合格者男女別平均年齢

性別	平均年齢
男	35.9
女	34.5
全体	35.4

登録講習修了者の状況

令和元年度の登録講習修了者の状況をみると、申込者58,105人(前年度56,315人)、受験者51,671人(同50,415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、30年度の21.2%から令和元年度は21.1%と0.1ポイント減少しています。

登録講習修了者の受験率をみると、88.9%(前年度89.5%)と30年度から0.6ポイント減少しています。

一方、合格者については、11,838人(全体の合格者37,481人、構成比31.6%)と、30年度の10,364人(全体の合格者33,360人、構成比31.1%)から1,474人の増加となっています。

また、合格率は30年度の20.6%に比べ、令和元年度は22.9%と2.3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	(30年度)	受験者	受験率	合格者	合格率
男	38,116	37,401	33,727	88.5%	7,179	21.3%
女	19,989	18,914	17,944	89.8%	4,659	26.0%
【計】	58,105	56,315	51,671	88.9%	11,838	22.9%
全体に占める割合	21.1%	21.2%	23.4%		31.6%	

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350人(前年度333人)、受験者319人(同277人)、合格者16人(同15人)、合格率5.0%(同5.4%)となっており、申込者及び受験者は過去最多となっています。(表4 -)。

男性の最年少の合格者は14歳(茨城)でした。女性は14歳(千葉)で、これまでの最年少合格記録(12年度・神奈川)に並びました。

なお、男性のこれまでの最年少合格記録は、12歳(26年度・愛知)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	(30年度)	受験者	受験率	合格者	合格率
18歳未満	350	333	319	91.1%	16	5.0%

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	14歳	茨城	12歳	（26・愛知）
女	14歳	千葉	14歳	（12・神奈川）

2 65 歳以上

申込者5,293人（前年度4,914人）、受験者4,370人（同4,162人）、合格者467人（同338）となっています。

合格率は10.7%（同8.1%）と、2.6ポイント上昇しています（表4 - ）。

男性の最年長の合格者は、89歳（茨城）で、女性は77歳（香川）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	(30年度)	受験者	受験率	合格者	合格率
65歳以上	5,293	4,914	4,370	82.6%	467	10.7%

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	89歳	茨城	90歳	（17・東京）
女	77歳	香川	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。29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、3年連続して同様となりました。大正生まれは、4年連続して受験者が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、30年度の12,896人から15,390人に増えて、合格者全体の41.1%を占めています（表4 - ）。

表 4 - 世代別の受験状況

区分	申込者	(30年度)	受験者	受験率	合格者	合格率
大正生まれ	1	0	0	0.0%	0	0.0%
	0	0	0	0.0%	0	0.0%
	1	0	0	0.0%	0	0.0%
昭和生まれ	119,035	120,445	93,660	78.7%	14,514	15.5%
	52,391	51,579	42,048	80.3%	7,577	18.0%
	171,426	172,024	135,708	79.2%	22,091	16.3%
平成生まれ	68,128	61,054	55,105	80.9%	9,674	17.6%
	36,464	32,366	29,984	82.2%	5,716	19.1%
	104,592	93,420	85,089	81.4%	15,390	18.1%
【計】	187,164	181,499	148,765	79.5%	24,188	16.3%
	88,855	83,945	72,032	81.1%	13,293	18.5%
	276,019	265,444	220,797	80.0%	37,481	17.0%

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（令和元年度は5.8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	199,251	158,015	79.3%	24,206	15.3%
インターネット	76,768	62,782	81.8%	13,275	21.1%
【計】	276,019	220,797	80.0%	37,481	17.0%

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8か月（次年度の受験申込郵送締切日まで）掲載しています。

2 合否判定基準

令和元年度の合否判定基準は、50問中「35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「30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27.8%と、前年度に比べ3.5ポイント増加し、利用者(76,768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。

令和元年度宅地建物取引士資格試験実施結果【概要】

1 受付総数

令和元年度	30年度	増()減	増減率(%)	備考
276,019	265,444	10,575	4.0	30年度：6,933人、2.7%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	276,019	220,797	37,481	17.0		
男 性	187,164	148,765	24,188	16.3		
女 性	88,855	72,032	13,293	18.5		
一般受験者	217,914	169,126	25,643	15.2		
男 性	149,048	115,038	17,009	14.8		
女 性	68,866	54,088	8,634	16.0		
登録講習修了者	58,105	51,671	11,838	22.9		
男 性	38,116	33,727	7,179	21.3		
女 性	19,989	17,944	4,659	26.0		
平均年齢	36.6	36.5	35.4	-		
男 性	37.2	37.1	35.9	-		
女 性	35.5	35.4	34.5	-		
年 代 別	20歳未満	5,714	4,985	744	14.9	最年少合格者：14歳・男、女
	20代	92,690	75,182	13,728	18.3	
	30代	71,362	56,503	10,249	18.1	
	40代	59,082	46,261	7,495	16.2	
	50代	35,119	28,043	4,078	14.5	
	60歳以上	12,052	9,823	1,187	12.1	最年長合格者：89歳・男
[計]	276,019	220,797	37,481	17.0		
職 業 別	不動産業	91,926	77,472	13,784	17.8	
	金融業	30,026	22,888	3,786	16.5	
	建設業	40,470	30,597	3,722	12.2	
	他業種	60,639	46,525	7,993	17.2	
	学 生	27,636	23,346	4,280	18.3	
	主 婦	8,434	6,805	1,448	21.3	
	そ の 他	16,888	13,164	2,468	18.7	
[計]	276,019	220,797	37,481	17.0		
世 代 別	大正生まれ	1	0	0	-	
	昭和生まれ	171,426	135,708	22,091	16.3	
	平成生まれ	104,592	85,089	15,390	18.1	
	[計]	276,019	220,797	37,481	17.0	
受 付 別	郵 送	199,251	158,015	24,206	15.3	
	インターネット	76,768	62,782	13,275	21.1	インターネット利用率：27.8%
	[計]	276,019	220,797	37,481	17.0	
参 考	18歳未満	350	319	16	5.0	
	65歳以上	5,293	4,370	467	10.7	0

令和元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
		令和元年度	30年度	増(減)	増(減)率				
北海道・東北	北海道	7,640	7,217	423	5.9	6,261	82.0	908	14.5
	青森	1,085	1,054	31	2.9	903	83.2	131	14.5
	岩手	1,433	1,364	69	5.1	1,125	78.5	150	13.3
	宮城	5,200	5,024	176	3.5	4,111	79.1	599	14.6
	秋田	772	801	29	3.6	633	82.0	92	14.5
	山形	1,094	1,075	19	1.8	876	80.1	143	16.3
	福島	2,737	2,594	143	5.5	2,185	79.8	276	12.6
北関東・甲信越	茨城	3,938	3,859	79	2.0	3,117	79.2	501	16.1
	栃木	2,664	2,628	36	1.4	2,131	80.0	304	14.3
	群馬	2,701	2,670	31	1.2	2,183	80.8	334	15.3
	新潟	2,573	2,376	197	8.3	2,083	81.0	342	16.4
	山梨	1,098	1,149	51	4.4	877	79.9	129	14.7
	長野	2,641	2,548	93	3.6	2,127	80.5	298	14.0
一都三県	埼玉	19,326	19,004	322	1.7	15,468	80.0	2,773	17.9
	千葉	15,714	14,965	749	5.0	12,572	80.0	2,154	17.1
	東京都	58,580	56,732	1,848	3.3	45,739	78.1	8,716	19.1
	神奈川	25,525	25,087	438	1.7	20,296	79.5	3,539	17.4
北陸・東海	富山	1,263	1,238	25	2.0	993	78.6	170	17.1
	石川	1,725	1,671	54	3.2	1,388	80.5	233	16.8
	福井	827	741	86	11.6	669	80.9	116	17.3
	岐阜	2,618	2,555	63	2.5	2,137	81.6	377	17.6
	静岡	5,914	5,724	190	3.3	4,774	80.7	767	16.1
	愛知	14,986	14,199	787	5.5	12,180	81.3	2,285	18.8
近畿	三重	2,192	2,103	89	4.2	1,735	79.2	289	16.7
	滋賀	2,290	2,249	41	1.8	1,870	81.7	292	15.6
	京都	5,725	5,320	405	7.6	4,625	80.8	788	17.0
	大阪	24,090	22,447	1,643	7.3	19,482	80.9	3,302	16.9
	兵庫	11,509	10,889	620	5.7	9,392	81.6	1,599	17.0
	奈良	2,414	2,424	10	0.4	1,935	80.2	321	16.6
中国・四国	和歌山	985	1,035	50	4.8	824	83.7	128	15.5
	鳥取	505	452	53	11.7	404	80.0	64	15.8
	島根	767	698	69	9.9	637	83.1	111	17.4
	岡山	2,912	2,792	120	4.3	2,297	78.9	376	16.4
	広島	5,080	4,715	365	7.7	4,112	80.9	664	16.1
	山口	1,800	1,648	152	9.2	1,478	82.1	268	18.1
	徳島	919	925	6	0.6	739	80.4	100	13.5
	香川	1,491	1,415	76	5.4	1,183	79.3	198	16.7
	愛媛	1,847	1,862	15	0.8	1,479	80.1	192	13.0
高知	779	761	18	2.4	634	81.4	107	16.9	
九州・沖縄	福岡	13,235	12,592	643	5.1	10,689	80.8	1,575	14.7
	佐賀	1,147	1,051	96	9.1	907	79.1	135	14.9
	長崎	1,574	1,614	40	2.5	1,303	82.8	206	15.8
	熊本	2,904	2,939	35	1.2	2,327	80.1	328	14.1
	大分	1,787	1,604	183	11.4	1,418	79.4	230	16.2
	宮崎	1,258	1,349	91	6.7	1,032	82.0	147	14.2
	鹿児島	2,397	2,265	132	5.8	1,973	82.3	250	12.7
	沖縄	4,358	4,020	338	8.4	3,494	80.2	474	13.6
【合計】		276,019	265,444	10,575	4.0	220,797	80.0	37,481	17.0

令和元年度宅地建物取引士資格試験実施結果【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	6,029	4,809	79.8	641	13.3	1,611	1,452	90.1	267	18.4
	青森	959	785	81.9	103	13.1	126	118	93.7	28	23.7
	岩手	1,199	909	75.8	111	12.2	234	216	92.3	39	18.1
	宮城	4,195	3,200	76.3	400	12.5	1,005	911	90.6	199	21.8
	秋田	649	514	79.2	67	13.0	123	119	96.7	25	21.0
	山形	929	725	78.0	108	14.9	165	151	91.5	35	23.2
北関東・甲信越	福島	2,272	1,760	77.5	196	11.1	465	425	91.4	80	18.8
	茨城	3,149	2,405	76.4	354	14.7	789	712	90.2	147	20.6
	栃木	2,123	1,642	77.3	215	13.1	541	489	90.4	89	18.2
	群馬	2,224	1,746	78.5	236	13.5	477	437	91.6	98	22.4
	新潟	2,167	1,704	78.6	262	15.4	406	379	93.3	80	21.1
	山梨	971	761	78.4	95	12.5	127	116	91.3	34	29.3
一都三県	長野	2,246	1,766	78.6	225	12.7	395	361	91.4	73	20.2
	埼玉	14,671	11,417	77.8	1,759	15.4	4,655	4,051	87.0	1,014	25.0
	千葉	12,210	9,477	77.6	1,430	15.1	3,504	3,095	88.3	724	23.4
	東京	43,811	32,794	74.9	5,521	16.8	14,769	12,945	87.6	3,195	24.7
	神奈川	19,270	14,828	76.9	2,279	15.4	6,255	5,468	87.4	1,260	23.0
	北陸・東海	富山	1,089	835	76.7	137	16.4	174	158	90.8	33
石川		1,424	1,115	78.3	158	14.2	301	273	90.7	75	27.5
福井		707	560	79.2	97	17.3	120	109	90.8	19	17.4
岐阜		2,224	1,784	80.2	296	16.6	394	353	89.6	81	22.9
静岡		5,006	3,966	79.2	561	14.1	908	808	89.0	206	25.5
愛知		11,962	9,451	79.0	1,678	17.8	3,024	2,729	90.2	607	22.2
近畿	三重	1,873	1,443	77.0	221	15.3	319	292	91.5	68	23.3
	滋賀	1,889	1,514	80.1	214	14.1	401	356	88.8	78	21.9
	京都	4,737	3,755	79.3	587	15.6	988	870	88.1	201	23.1
	大阪	18,797	14,743	78.4	2,258	15.3	5,293	4,739	89.5	1,044	22.0
	兵庫	9,550	7,652	80.1	1,189	15.5	1,959	1,740	88.8	410	23.6
	奈良	2,080	1,635	78.6	251	15.4	334	300	89.8	70	23.3
中国・四国	和歌山	842	699	83.0	104	14.9	143	125	87.4	24	19.2
	鳥取	445	351	78.9	51	14.5	60	53	88.3	13	24.5
	島根	668	542	81.1	90	16.6	99	95	96.0	21	22.1
	岡山	2,375	1,814	76.4	277	15.3	537	483	89.9	99	20.5
	広島	4,148	3,263	78.7	499	15.3	932	849	91.1	165	19.4
	山口	1,473	1,169	79.4	189	16.2	327	309	94.5	79	25.6
	徳島	781	616	78.9	73	11.9	138	123	89.1	27	22.0
	香川	1,264	968	76.6	146	15.1	227	215	94.7	52	24.2
九州・沖縄	愛媛	1,555	1,212	77.9	149	12.3	292	267	91.4	43	16.1
	高知	646	510	78.9	76	14.9	133	124	93.2	31	25.0
	福岡	10,428	8,187	78.5	1,039	12.7	2,807	2,502	89.1	536	21.4
	佐賀	967	747	77.2	108	14.5	180	160	88.9	27	16.9
	長崎	1,320	1,063	80.5	154	14.5	254	240	94.5	52	21.7
	熊本	2,377	1,835	77.2	230	12.5	527	492	93.4	98	19.9
	大分	1,524	1,183	77.6	175	14.8	263	235	89.4	55	23.4
	宮崎	1,012	810	80.0	105	13.0	246	222	90.2	42	18.9
鹿児島	2,050	1,645	80.2	180	10.9	347	328	94.5	70	21.3	
沖縄	3,627	2,817	77.7	349	12.4	731	677	92.6	125	18.5	
【合計】		217,914	169,126	77.6	25,643	15.2	58,105	51,671	88.9	11,838	22.9

令和元年度 宅地建物取引士資格試験 問題と正解番号

問題

【問 1】 Aは、Aが所有している甲土地をBに売却した。この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 甲土地を何らの権原なく不法占有しているCがいる場合、BがCに対して甲土地の所有権を主張して明渡請求をするには、甲土地の所有権移転登記を備えなければならない。
- 2 Bが甲土地の所有権移転登記を備えていない場合には、Aから建物所有目的で甲土地を賃借して甲土地上にD名義の登記ある建物を有するDに対して、Bは自らが甲土地の所有者であることを主張することができない。
- 3 Bが甲土地の所有権移転登記を備えないまま甲土地をEに売却した場合、Eは、甲土地の所有権移転登記なくして、Aに対して甲土地の所有権を主張することができる。
- 4 Bが甲土地の所有権移転登記を備え

た後に甲土地につき取得時効が完成したFは、甲土地の所有権移転登記を備えていなくても、Bに対して甲土地の所有権を主張することができる。

【問 2】 AがBに甲土地を売却し、Bが所有権移転登記を備え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 AがBとの売買契約をBの詐欺を理由に取り消した後、CがBから甲土地を買い受けて所有権移転登記を備えた場合、AC間の関係は対抗問題となり、Aは、いわゆる背信的悪意者ではないCに対して、登記なくして甲土地の返還を請求することができない。
- 2 AがBとの売買契約をBの詐欺を理由に取り消す前に、Bの詐欺について悪意のCが、Bから甲土地を買い受けて所有権移転登記を備えていた場合、AはCに対して、甲土地の返還を請求することができる。
- 3 Aの売却の意思表示に要素の錯誤がある場合、Aに重大な過失がなければ、Aは、Bから甲土地を買い受けたCに対して、錯誤による当該意思表示の無

効を主張して、甲土地の返還を請求することができる。

- 4 Aの売却の意思表示に要素の錯誤がある場合、Aに重大な過失があったとしても、AはBに対して、錯誤による当該意思表示の無効を主張して、甲土地の返還を請求することができる。

【問 3】 事業者ではないAが所有し居住している建物につきAB間で売買契約を締結するに当たり、Aは建物引渡しから3か月に限り瑕疵担保責任を負う旨の特約を付けたが、売買契約締結時点において当該建物の構造耐力上主要な部分に瑕疵が存在しており、Aはそのことを知っていたがBに告げず、Bはそのことを知らなかった。この場合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 Bが当該瑕疵の存在を建物引渡しから1年が経過した時に知ったとしても、当該瑕疵の存在を知った時から1年以内であれば、BはAに対して瑕疵担保責任を追及することができる。
- 2 建物の構造耐力上主要な部分の瑕疵については、契約の目的を達成できるか否かにかかわらず、Bは瑕疵を理由に売買契約を解除することができる。
- 3 Bが瑕疵を理由にAに対して損害賠償請求をすることができるのは、瑕疵を理由に売買契約を解除できない場合に限られる。
- 4 AB間の売買をBと媒介契約を締結した宅地建物取引業者Cが媒介していた場合には、BはCに対して瑕疵担保責任を追及することができる。

【問 4】 不法行為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 放火によって家屋が滅失し、火災保険契約の被保険者である家屋所有者が当該保険契約に基づく保険金請求権を取得した場合、当該家屋所有者は、加害者に対する損害賠償請求金額からこの保険金額を、いわゆる損益相殺として控除しなければならない。
- 2 被害者は、不法行為によって損害を受けると同時に、同一の原因によって損害と同質性のある利益を既に受けた場合でも、その額を加害者の賠償すべき損害額から控除されることはない。
- 3 第三者が債務者を教唆して、その債務の全部又は一部の履行を不能にさせたとしても、当該第三者が当該債務の債権者に対して、不法行為責任を負うことはない。
- 4 名誉を違法に侵害された者は、損害賠償又は名誉回復のための処分を求めることができるほか、人格権としての名誉権に基づき、加害者に対し侵害行為の差止めを求めることができる。

【問 5】 次の1から4までの記述のうち、民法の規定及び判例並びに下記判決文によれば、誤っているものはどれか。

(判決文)

本人が無権代理行為の追認を拒絶した場合には、その後に無権代理人が本人を相続したとしても、無権代理行為が有効になるものではないと解するのが相当である。けだし、無権代理人がした行為は、本人がその追認をしなければ本人に対してその効力を生ぜず(民法113条1項)

本人が追認を拒絶すれば無権代理行為の効力が本人に及ばないことが確定し、追認拒絶の後には本人であっても追認によって無権代理行為を有効とすることができず、右追認拒絶の後に無権代理人が本人を相続したとしても、右追認拒絶の効果に何ら影響を及ぼすものではないからである。

- 1 本人が無権代理行為の追認を拒絶した場合、その後は本人であっても無権代理行為を追認して有効な行為とすることはできない。
- 2 本人が追認拒絶をした後に無権代理人が本人を相続した場合と、本人が追認拒絶をする前に無権代理人が本人を相続した場合とで、法律効果は同じである。
- 3 無権代理行為の追認は、別段の意思表示がないときは、契約の時にさかのぼってその効力を生ずる。ただし、第三者の権利を害することはできない。
- 4 本人が無権代理人を相続した場合、当該無権代理行為は、その相続により当然には有効とならない。

【問 6】 遺産分割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 被相続人は、遺言によって遺産分割を禁止することはできず、共同相続人は、遺産分割協議によって遺産の全部又は一部の分割をすることができる。
- 2 共同相続人は、既に成立している遺産分割協議につき、その全部又は一部を全員の合意により解除した上、改めて遺産分割協議を成立させることがで

きる。

- 3 遺産に属する預貯金債権は、相続開始と同時に当然に相続分に応じて分割され、共同相続人は、その持分に応じて、単独で預貯金債権に関する権利を行使することができる。
- 4 遺産の分割は、共同相続人の遺産分割協議が成立した時から効力を生ずるが、第三者の権利を害することはできない。

【問 7】 Aを売主、Bを買主として甲建物の売買契約が締結された場合におけるBのAに対する代金債務（以下「本件代金債務」という。）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 Bが、本件代金債務につき受領権限のないCに対して弁済した場合、Cに受領権限がないことを知らないことにつきBに過失があれば、Cが受領した代金をAに引き渡したとしても、Bの弁済は有効にならない。
- 2 Bが、Aの代理人と称するDに対して本件代金債務を弁済した場合、Dに受領権限がないことにつきBが善意かつ無過失であれば、Bの弁済は有効となる。
- 3 Bが、Aの相続人と称するEに対して本件代金債務を弁済した場合、Eに受領権限がないことにつきBが善意かつ無過失であれば、Bの弁済は有効となる。
- 4 Bは、本件代金債務の履行期が過ぎた場合であっても、特段の事情がない限り、甲建物の引渡しに係る履行の提供を受けていないことを理由として、

A に対して代金の支払を拒むことができる。

【問 8】 A を注文者、B を請負人とする請負契約（以下「本件契約」という。）が締結され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、誤っているものはどれか。

- 1 本件契約の目的物たる建物に重大な瑕疵があるためこれを建て替えざるを得ない場合には、A は B に対して当該建物の建替えに要する費用相当額の損害賠償を請求することができる。
- 2 本件契約が、事務所の用に供するコンクリート造の建物の建築を目的とする場合、B の瑕疵担保責任の存続期間を20年と定めることができる。
- 3 本件契約の目的が建物の増築である場合、A の失火により当該建物が焼失し増築できなくなったときは、B は本件契約に基づく未履行部分の仕事完成債務を免れる。
- 4 B が仕事を完成しない間は、A はいつでも B に対して損害を賠償して本件契約を解除することができる。

【問 9】 A が B に対して金銭の支払を求めて訴えを提起した場合の時効の中断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 訴えの提起後に当該訴えが取り下げられた場合には、特段の事情がない限り、時効中断の効力は生じない。
- 2 訴えの提起後に当該訴えの却下の判決が確定した場合には、時効中断の効力は生じない。

3 訴えの提起後に請求棄却の判決が確定した場合には、時効中断の効力は生じない。

4 訴えの提起後に裁判上の和解が成立した場合には、時効中断の効力は生じない。

【問 10】 債務者 A が所有する甲土地には、債権者 B が一番抵当権（債権額2,000万円）、債権者 C が二番抵当権（債権額2,400万円）、債権者 D が三番抵当権（債権額3,000万円）をそれぞれ有しているが、B は D の利益のために抵当権の順位を譲渡した。甲土地の競売に基づく売却代金が6,000万円であった場合、B の受ける配当額として、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 600万円
- 2 1,000万円
- 3 1,440万円
- 4 1,600万円

【問 11】 甲土地につき、期間を50年と定めて賃貸借契約を締結しようとする場合（以下「ケース 1」という。）と、期間を15年と定めて賃貸借契約を締結しようとする場合（以下「ケース 2」という。）に関する次の記述のうち、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。

- 1 賃貸借契約が建物を所有する目的ではなく、資材置場とする目的である場合、ケース 1 は期間の定めのない契約になり、ケース 2 では期間は15年となる。
- 2 賃貸借契約が建物の所有を目的とする場合、公正証書で契約を締結しなければ、ケース 1 の期間は30年となり、

ケース の期間は15年となる。

- 3 賃貸借契約が居住の用に供する建物の所有を目的とする場合、ケース では契約の更新がないことを書面で定めればその特約は有効であるが、ケース では契約の更新がないことを書面で定めても無効であり、期間は30年となる。
- 4 賃貸借契約が専ら工場の用に供する建物の所有を目的とする場合、ケース では契約の更新がないことを公正証書で定めた場合に限りその特約は有効であるが、ケース では契約の更新がないことを公正証書で定めても無効である。

【問 12】 AがBに対し、A所有の甲建物を3年間賃貸する旨の契約を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間の賃貸借契約について、契約の更新がない旨を定めるには、公正証書による等書面によって契約すれば足りる。
- 2 甲建物が居住の用に供する建物である場合には、契約の更新がない旨を定めることはできない。
- 3 AがBに対して、期間満了の3月前までに更新しない旨の通知をしなければ、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなされるが、その期間は定めがないものとなる。
- 4 Bが適法に甲建物をCに転貸していた場合、Aは、Bとの賃貸借契約が解

約の申入れによって終了するときは、特段の事情がない限り、Cにその旨の通知をしなければ、賃貸借契約の終了をCに対抗することができない。

【問 13】 建物の区分所有等に関する法律（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 専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、集会においてそれぞれ議決権を行使することができる。
- 2 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合には、集会に出席して議決権を行使することができる。
- 3 集会においては、規約に別段の定めがある場合及び別段の決議をした場合を除いて、管理者又は集会を招集した区分所有者の1人が議長となる。
- 4 集会の議事は、法又は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4分の3以上の多数で決する。

【問 14】 不動産の登記に関する次の記述のうち、不動産登記法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 登記の申請に係る不動産の所在地が当該申請を受けた登記所の管轄に属しないときは、登記官は、理由を付した決定で、当該申請を却下しなければならない。
- 2 所有権の登記名義人が相互に異なる土地の合筆の登記は、することができない。

- 3 登記官は、一筆の土地の一部が別の地目となったときであっても、職権で当該土地の分筆の登記をすることはできない。
- 4 登記の申請をする者の委任による代理人の権限は、本人の死亡によっては、消滅しない。

【問 15】 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 高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区とされている。
- 2 特定街区については、都市計画に、建築物の容積率並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定めるものとされている。
- 3 準住居地域は、道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域とされている。
- 4 特別用途地区は、用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地区とされている。

【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。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 準都市計画区域において、店舗の建築を目的とした4,000㎡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。
- 2 市街化区域において、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1,500㎡の土地の区画形質の変更を行おうとする者は、都道府県知事の許可を受けなくてよい。
- 3 市街化調整区域において、野球場の建設を目的とした8,000㎡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。
- 4 市街化調整区域において、医療法に規定する病院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、都道府県知事の許可を受けなくてよい。

【問 17】 建築基準法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 特定行政庁は、緊急の必要がある場合においては、建築基準法の規定に違反した建築物の所有者等に対して、仮に、当該建築物の使用禁止又は使用制限の命令をすることができる。
- 2 地方公共団体は、条例で、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定することができ、当該区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建

築に関する制限で災害防止上必要なものは当該条例で定めることとされている。

- 3 防火地域内にある看板で建築物の屋上に設けるものは、その主要な部分を不燃材料で造り、又はおおわなければならない。
- 4 共同住宅の住戸には、非常用の照明装置を設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 第一種低層住居専用地域内においては、延べ面積の合計が60㎡であって、居住の用に供する延べ面積が40㎡、クリーニング取次店の用に供する延べ面積が20㎡である兼用住宅は、建築してはならない。
- 2 工業地域内においては、幼保連携型認定こども園を建築することができる。
- 3 都市計画において定められた建蔽率の限度が10分の8とされている地域外で、かつ、防火地域内にある準耐火建築物の建蔽率については、都市計画において定められた建蔽率の数値に10分の1を加えた数値が限度となる。
- 4 地方公共団体は、その敷地が袋路状道路にのみ接する一戸建ての住宅について、条例で、その敷地が接しなければならない道路の幅員に関して必要な制限を付加することができる。

【問 19】 宅地造成等規制法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。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外において行われる宅地造成に関する工事については、造成主は、工事に着手する日の14日前までに都道府県知事に届け出なければならない。
- 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の許可を受けた者は、国土交通省令で定める軽微な変更を除き、当該許可に係る工事の計画の変更をしようとするときは、遅滞なくその旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- 3 宅地造成工事規制区域の指定の際に、当該宅地造成工事規制区域内において宅地造成工事を行っている者は、当該工事について都道府県知事の許可を受ける必要はない。
- 4 都道府県知事は、宅地造成に伴い災害が生ずるおそれ大きい市街地又は市街地となろうとする土地の区域であって、宅地造成に関する工事について規制を行う必要があるものを、造成宅地防災区域として指定することができる。

【問 20】 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 仮換地の指定があった日後、土地区画整理事業の施行による施行地区内の土地及び建物の変動に係る登記がされるまでの間は、登記の申請人が確定日付のある書類によりその指定前に登記原因が生じたことを証明した場合を除き、施行地区内の土地及び建物に関しては他の登記をすることができない。

- 2 施行者が個人施行者、土地区画整理組合、区画整理会社、市町村、独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社であるときは、その換地計画について都道府県知事の認可を受けなければならない。
- 3 個人施行者以外の施行者は、換地計画を定めようとする場合においては、その換地計画を2週間公衆の縦覧に供しなければならない。
- 4 換地処分公告があった場合においては、換地計画において定められた換地は、その公告があった日の翌日から従前の宅地とみなされ、換地計画において換地を定めなかった従前の宅地について存する権利は、その公告があった日が終了した時において消滅する。

【問 21】 農地に関する次の記述のうち、農地法（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 耕作目的で原野を農地に転用しようとする場合、法第4条第1項の許可は不要である。
- 2 金融機関からの資金借入れのために農地に抵当権を設定する場合、法第3条第1項の許可が必要である。
- 3 市街化区域内の農地を自家用駐車場に転用する場合、法第4条第1項の許可が必要である。
- 4 砂利採取法による認可を受けた採取計画に従って砂利採取のために農地を一時的に貸し付ける場合、法第5条第1項の許可は不要である。

【問 22】 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 宅地建物取引業者Aが、自己の所有する市街化区域内の2,000㎡の土地を、個人B、個人Cに1,000㎡ずつに分割して売却した場合、B、Cは事後届出を行わなければならない。
- 2 個人Dが所有する市街化区域内の3,000㎡の土地を、個人Eが相続により取得した場合、Eは事後届出を行わなければならない。
- 3 宅地建物取引業者Fが所有する市街化調整区域内の6,000㎡の一団の土地を、宅地建物取引業者Gが一定の計画に従って、3,000㎡ずつに分割して購入した場合、Gは事後届出を行わなければならない。
- 4 甲市が所有する市街化調整区域内の12,000㎡の土地を、宅地建物取引業者Hが購入した場合、Hは事後届出を行わなければならない。

【問 23】 個人が令和元年（平成31年）中に平成31年1月1日において所有期間が10年を超える居住用財産を譲渡した場合のその譲渡に係る譲渡所得の課税に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 その譲渡について収用交換等の場合の譲渡所得等の5,000万円特別控除の適用を受ける場合であっても、その特別控除後の譲渡益について、居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例の適用を受けることができる。
- 2 居住用財産を譲渡した場合の軽減税

率の特例は、その個人が平成29年において既にその特例の適用を受けている場合であっても、令和元年（平成31年）中の譲渡による譲渡益について適用を受けることができる。

- 3 居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除は、その個人がその個人と生計を一にしている孫に譲渡した場合には、適用を受けることができない。
- 4 その譲渡について収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例の適用を受ける場合には、その譲渡があったものとされる部分の譲渡益について、居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例の適用を受けることができない。

【問 24】 固定資産税に関する次の記述のうち、地方税法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 居住用超高層建築物(いわゆるタワーマンション)に対して課する固定資産税は、当該居住用超高層建築物に係る固定資産税額を、各専有部分の取引価格の当該居住用超高層建築物の全ての専有部分の取引価格の合計額に対する割合により按分した額を、各専有部分の所有者に対して課する。
- 2 住宅用地のうち、小規模住宅用地に対して課する固定資産税の課税標準は、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の3分の1の額とされている。
- 3 固定資産税の納期は、他の税目の納期と重複しないようにとの配慮から、4月、7月、12月、2月と定められており、市町村はこれと異なる納期を定めることはできない。

- 4 固定資産税は、固定資産の所有者に対して課されるが、質権又は100年より長い存続期間の定めのある地上権が設定されている土地については、所有者ではなくその質権者又は地上権者が固定資産税の納税義務者となる。

【問 25】 地価公示法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 都市及びその周辺の地域等において、土地の取引を行う者は、取引の対象土地から最も近傍の標準地について公示された価格を指標として取引を行うよう努めなければならない。
- 2 標準地は、都市計画区域外や国土利用計画法の規定により指定された規制区域内からは選定されない。
- 3 標準地の正常な価格とは、土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引（一定の場合を除く。）において通常成立すると認められる価格をいい、当該土地に関して地上権が存する場合は、この権利が存しないものとして通常成立すると認められる価格となる。
- 4 土地鑑定委員会は、自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が特に良好と認められる一団の土地について標準地を選定する。

【問 26】 宅地建物取引業法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、自己の名義をもって、他人に、宅地建物取引業を営

む旨の表示をさせてはならないが、宅地建物取引業を営む目的をもってする広告をさせることはできる。

- 2 宅地建物取引業とは、宅地又は建物の売買等をする行為で業として行うものをいうが、建物の一部の売買の代理を業として行う行為は、宅地建物取引業に当たらない。
- 3 宅地建物取引業の免許を受けていない者が営む宅地建物取引業の取引に、宅地建物取引業者が代理又は媒介として関与していれば、当該取引は無免許事業に当たらない。
- 4 宅地建物取引業者の従業者が、当該宅地建物取引業者とは別に自己のために免許なく宅地建物取引業を営むことは、無免許事業に当たる。

【問 27】 宅地建物取引業法に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。なお、取引の相手方は宅地建物取引業者ではないものとする。

- ア 宅地建物取引業者は、自己の所有に属しない宅地又は建物についての自ら売主となる売買契約を締結してはならないが、当該売買契約の予約を行うことはできる。
- イ 宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、その目的物の瑕疵^{かし}を担保すべき責任に関し、取引の相手方が同意した場合に限り、損害賠償の請求期間を当該宅地又は建物の引渡しの日から1年とする特約を有効に定めることができる。
- ウ 宅地建物取引業者は、いかなる理由があっても、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らし

てはならない。

- エ 宅地建物取引業者は、宅地建物取引業に係る契約の締結の勧誘をするに際し、その相手方に対し、利益を生ずることが確実であると誤解させるべき断定的判断を提供する行為をしてはならない。
- 1 一つ
 - 2 二つ
 - 3 三つ
 - 4 なし

【問 28】 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法第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、正しいものはどれか。なお、説明の相手方は宅地建物取引業者ではないものとする。

- 1 当該建物が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。
- 2 当該建物が既存の建物であるときは、既存住宅に係る住宅の品質確保の促進等に関する法律第6条第3項に規定する建設住宅性能評価書の保存の状況について説明しなければならない。
- 3 当該建物が既存の建物である場合、石綿使用の有無の調査結果の記録がないときは、石綿使用の有無の調査を自ら実施し、その結果について説明しなければならない。
- 4 当該建物が建物の区分所有等に関する法律第2条第1項に規定する区分所有権の目的であるものであって、同条第3項に規定する専有部分の用途その

他の利用の制限に関する規約の定めがあるときは、その内容を説明しなければならない。

【問 29】 宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定に基づく監督処分及び罰則に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

ア 宅地建物取引業者 A（国土交通大臣免許）が甲県内における業務に関し、法第37条に規定する書面を交付していなかったことを理由に、甲県知事が A に対して業務停止処分をしようとするときは、あらかじめ、内閣総理大臣に協議しなければならない。

イ 乙県知事は、宅地建物取引業者 B（乙県知事免許）に対して指示処分をしようとするときは、聴聞を行わなければならない。聴聞の期日における審理は、公開により行わなければならない。

ウ 丙県知事は、宅地建物取引業者 C（丙県知事免許）が免許を受けてから 1 年以内に事業を開始しないときは、免許を取り消さなければならない。

エ 宅地建物取引業者 D（丁県知事免許）は、法第72条第 1 項の規定に基づき、丁県知事から業務について必要な報告を求められたが、これを怠った。この場合、D は50万円以下の罰金に処せられることがある。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 30】 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

法の規定に違反するものはいくつあるか。

ア 建築基準法第 6 条第 1 項に基づき必要とされる確認を受ける前において、建築工事着手前の賃貸住宅の貸主から当該住宅の貸借の媒介を依頼され、取引態様を媒介と明示して募集広告を行った。

イ 一団の宅地の売買について、数回に分けて広告する際に、最初に行った広告以外には取引態様の別を明示しなかった。

ウ 建物の貸借の媒介において、依頼者の依頼によらない通常の広告を行い、国土交通大臣の定める報酬限度額の媒介報酬のほか、当該広告の料金に相当する額を受領した。

エ 建築工事着手前の分譲住宅の販売において、建築基準法第 6 条第 1 項に基づき必要とされる確認を受ける前に、取引態様を売主と明示して当該住宅の広告を行った。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 31】 宅地建物取引業者 A が、B から B 所有の既存のマンションの売却に係る媒介を依頼され、B と専任媒介契約（専属専任媒介契約ではないものとする。）を締結した。この場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

ア A は、専任媒介契約の締結の日から 7 日以内に所定の事項を指定流通機構に登録しなければならないが、その期

間の計算については、休業日数を算入しなければならない。

イ AがBとの間で有効期間を6月とする専任媒介契約を締結した場合、その媒介契約は無効となる。

ウ Bが宅地建物取引業者である場合、Aは、当該専任媒介契約に係る業務の処理状況の報告をする必要はない。

エ AがBに対して建物状況調査を実施する者のあつせんを行う場合、建物状況調査を実施する者は建築士法第2条第1項に規定する建築士であって国土交通大臣が定める講習を修了した者でなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 32】 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、誤っているものはどれか。なお、この問において報酬額に含まれる消費税等相当額は税率8%で計算するものとする。

- 1 宅地（代金200万円。消費税等相当額を含まない。）の売買の代理について、通常の売買の代理と比較して現地調査等の費用が8万円（消費税等相当額を含まない。）多く要した場合、売主Bと合意していた場合には、AはBから302,400円を上限として報酬を受領することができる。
- 2 事務所（1か月の借賃108万円。消費税等相当額を含む。）の貸借の媒介について、Aは依頼者の双方から合計で108

万円を上限として報酬を受領することができる。

3 既存住宅の売買の媒介について、Aが売主Cに対して建物状況調査を実施する者をあつせんした場合、AはCから報酬とは別にあつせんに係る料金を受領することはできない。

4 宅地（代金200万円。消費税等相当額を含まない。）の売買の媒介について、通常の売買の媒介と比較して現地調査等の費用を多く要しない場合でも、売主Dと合意していた場合には、AはDから194,400円を報酬として受領することができる。

【問 33】 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、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 宅地建物取引業者で保証協会に加入した者は、その加入の日から2週間以内に、弁済業務保証金分担金を保証協会に納付しなければならない。
- 2 保証協会の社員となった宅地建物取引業者が、保証協会に加入する前に供託していた営業保証金を取り戻すときは、還付請求権者に対する公告をしなければならない。
- 3 保証協会の社員は、新たに事務所を設置したにもかかわらずその日から2週間以内に弁済業務保証金分担金を納付しなかったときは、保証協会の社員の地位を失う。
- 4 還付充当金の未納により保証協会の社員の地位を失った宅地建物取引業者は、その地位を失った日から2週間以内に弁済業務保証金を供託すれば、そ

の地位を回復する。

【問 34】 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 宅地建物取引業者が自ら売主として建物の売買を行う場合、当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の額として売買代金の額の10分の2を超えない額を予定するときは、37条書面にその内容を記載しなくてよい。
- 2 宅地建物取引業者が既存住宅の売買の媒介を行う場合、37条書面に当該建物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を記載しなければならない。
- 3 宅地建物取引業者は、その媒介により売買契約を成立させた場合、当該宅地又は建物に係る租税その他の公課の負担に関する定めについて、37条書面にその内容を記載する必要はない。
- 4 宅地建物取引業者は、その媒介により契約を成立させ、37条書面を作成したときは、法第35条に規定する書面に記名押印した宅地建物取引士をして、37条書面に記名押印させなければならない。

【問 35】 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しないものはどれか。

- 1 Aは、宅地建物取引業者ではないB

が所有する宅地について、Bとの間で確定測量図の交付を停止条件とする売買契約を締結した。その後、停止条件が成就する前に、Aは自ら売主として、宅地建物取引業者ではないCとの間で当該宅地の売買契約を締結した。

- 2 Aは、その主たる事務所に従事する唯一の専任の宅地建物取引士Dが令和元年5月15日に退職したため、同年6月10日に新たな専任の宅地建物取引士Eを置いた。
- 3 Aは、宅地建物取引業者Fから宅地の売買に関する注文を受けた際、Fに対して取引態様の別を明示しなかった。
- 4 Aは、宅地の貸借の媒介に際し、当該宅地が都市計画法第29条の許可の申請中であることを知りつつ、賃貸借契約を成立させた。

【問 36】 宅地建物取引業者Aが宅地建物取引業法（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、正しいものはいくつあるか。

- ア Aは、その媒介により建築工事完了前の建物の売買契約を成立させ、当該建物を特定するために必要な表示について37条書面で交付する際、法第35条の規定に基づく重要事項の説明において使用した図書の交付により行った。
- イ Aが自ら貸主として宅地の定期賃貸借契約を締結した場合において、借賃の支払方法についての定めがあるときは、Aは、その内容を37条書面に記載しなければならないが、借主が宅地建物取引業者であっても、当該書面を交付し

なければならない。

ウ 土地付建物の売主 A は、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決めをしたが、自ら住宅ローンのあっせんをする予定がなかったので、37条書面にその取決めの内容を記載しなかった。

エ A がその媒介により契約を成立させた場合において、契約の解除に関する定めがあるときは、当該契約が売買、貸借のいずれに係るものであるかを問わず、37条書面にその内容を記載しなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 37】 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はない B との間で締結する建築工事完了前のマンション（代金3,000万円）の売買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 が手付金として200万円を受領しようとする場合、A は、B に対して書面で法第41条に定める手付金等の保全措置を講じないことを告げれば、当該手付金について保全措置を講じる必要はない。
- 2 A が手付金を受領している場合、B が契約の履行に着手する前であっても、A は、契約を解除することについて正当な理由がなければ、手付金の倍額を償還して契約を解除することができな

い。

3 A が150万円を手付金として受領し、さらに建築工事完了前に中間金として50万円を受領しようとする場合、A は、手付金と中間金の合計額200万円について法第41条に定める手付金等の保全措置を講じれば、当該中間金を受領することができる。

4 A が150万円を手付金として受領し、さらに建築工事完了前に中間金として500万円を受領しようとする場合、A は、手付金と中間金の合計額650万円について法第41条に定める手付金等の保全措置を講じたとしても、当該中間金を受領することができない。

【問 38】 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はない B との間で宅地の売買契約を締結した場合における、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、誤っているものはいくつあるか。

ア B がクーリング・オフにより売買契約を解除した場合、当該契約の解除に伴う違約金について定めがあるときは、A は、B に対して違約金の支払を請求することができる。

イ A は、B の指定した喫茶店で買受けの申込みを受けたが、その際クーリング・オフについて何も告げず、その3日後に、クーリング・オフについて書面で告げたうえで売買契約を締結した。この契約において、クーリング・オフにより契約を解除できる期間について買受けの申込みをした日から起算して10日間とする旨の特約を定めた場合、

当該特約は無効となる。

ウ Aが媒介を依頼した宅地建物取引業者Cの事務所でBが買受けの申込みをし、売買契約を締結した場合、Aからクーリング・オフについて何も告げられていなければ、当該契約を締結した日から起算して8日経過していてもクーリング・オフにより契約を解除することができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

【問 39】 宅地建物取引業者が行う宅地建物取引業法第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、正しいものはどれか。なお、説明の相手方は宅地建物取引業者ではないものとする。

- 1 既存住宅の貸借の媒介を行う場合、建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況について説明しなければならない。
- 2 宅地の売買の媒介を行う場合、登記された抵当権について、引渡しまでに抹消される場合は説明しなくてよい。
- 3 宅地の貸借の媒介を行う場合、借地権の存続期間を50年とする賃貸借契約において、契約終了時における当該宅地の上の建物の取壊しに関する事項を定めようとするときは、その内容を説明しなければならない。
- 4 建物の売買又は貸借の媒介を行う場合、当該建物が津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項により指定された津波災害警戒区域内にあるときは、その旨を、売買の場合は説明しなけれ

ばならないが、貸借の場合は説明しなくてよい。

【問 40】 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。

- 1 宅地建物取引業者の従業者は、取引の関係者の請求があったときは、従業者証明書を提示しなければならないが、宅地建物取引士は、重要事項の説明をするときは、請求がなくても説明の相手方に対し、宅地建物取引士証を提示しなければならない。
- 2 宅地建物取引業者は、その業務に関する帳簿を、各取引の終了後5年間、当該宅地建物取引業者が自ら売主となる新築住宅に係るものにあつては10年間、保存しなければならない。
- 3 宅地建物取引業者が、一団の宅地建物の分譲を案内所を設置して行う場合、その案内所が一時的かつ移動が容易な施設であるときは、当該案内所には、クーリング・オフ制度の適用がある旨等所定の事項を表示した標識を掲げなければならない。
- 4 宅地建物取引業者が、一団の宅地建物の分譲を案内所を設置して行う場合、その案内所が契約を締結し、又は契約の申込みを受ける場所であるときは、当該案内所には、専任の宅地建物取引士を置かなければならない。

【問 41】 宅地建物取引業者が行う宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明(以下この問において「重要事項説明」という。)に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、説明の相手方は

宅地建物取引業者ではないものとする。

- 1 建物管理が管理会社に委託されている建物の貸借の媒介をする宅地建物取引業者は、当該建物が区分所有建物であるか否かにかかわらず、その管理会社の商号及びその主たる事務所の所在地について、借主に説明しなければならない。
- 2 宅地建物取引業者である売主は、他の宅地建物取引業者に媒介を依頼して宅地の売買契約を締結する場合、重要事項説明の義務を負わない。
- 3 建物の貸借の媒介において、建築基準法に規定する建蔽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。
- 4 重要事項説明では、代金、交換差金又は借賃の額を説明しなければならないが、それ以外に授受される金銭の額については説明しなくてよい。

【問 42】 宅地建物取引業法第2条第1号に規定する宅地に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 建物の敷地に供せられる土地は、都市計画法に規定する用途地域の内外を問わず宅地であるが、道路、公園、河川等の公共施設の用に供せられている土地は、用途地域内であれば宅地とされる。
- 2 宅地とは、現に建物の敷地に供せられている土地に限らず、広く建物の敷地に供する目的で取引の対象とされた土地をいうものであり、その地目、現況の如何を問わない。
- 3 都市計画法に規定する市街化調整区

域内において、建物の敷地に供せられる土地は宅地である。

- 4 都市計画法に規定する準工業地域内において、建築資材置場の用に供せられている土地は宅地である。

【問 43】 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 免許を受けようとする法人の非常勤役員が、刑法第246条（詐欺）の罪により懲役1年の刑に処せられ、その刑の執行が終わった日から5年を経過していなくても、当該法人は免許を受けることができる。
- 2 免許を受けようとする法人の政令で定める使用人が、刑法第252条（横領）の罪により懲役1年執行猶予2年の刑に処せられ、その刑の執行猶予期間を満了している場合、その満了の日から5年を経過していなくても、当該法人は免許を受けることができる。
- 3 免許を受けようとする法人の事務所に置く専任の宅地建物取引士が、刑法第261条（器物損壊等）の罪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年を経過していない場合、当該法人は免許を受けることができない。
- 4 免許を受けようとする法人の代表取締役が、刑法第231条（侮辱）の罪により拘留の刑に処せられ、その刑の執行が終わった日から5年を経過していない場合、当該法人は免許を受けることができない。

【問 44】 宅地建物取引業法に規定する宅地建物取引士資格登録（以下この問において「登録」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 業務停止の処分に違反したとして宅地建物取引業の免許の取消しを受けた法人の政令で定める使用人であった者は、当該免許取消しの日から5年を経過しなければ、登録を受けることができない。
- 2 宅地建物取引業者A（甲県知事免許）に勤務する宅地建物取引士（甲県知事登録）が、宅地建物取引業者B（乙県知事免許）に勤務先を変更した場合は、乙県知事に対して、遅滞なく勤務先の変更の登録を申請しなければならない。
- 3 甲県知事登録を受けている者が、甲県から乙県に住所を変更した場合は、宅地建物取引士証の交付を受けていなくても、甲県知事に対して、遅滞なく住所の変更の登録を申請しなければならない。
- 4 宅地建物取引士資格試験に合格した者は、宅地建物取引に関する実務の経験を有しない場合でも、合格した日から1年以内に登録を受けようとするときは、登録実務講習を受講する必要はない。

【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、誤っているものはどれか。

- 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、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している場合、当該住宅の売買契約を締結するまでに、当該住宅の宅地建物取引業者ではない買主に対し、供託所の所在地等について、それらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならない。
- 3 自ら売主として新築住宅を宅地建物取引業者ではない買主に引き渡した宅地建物取引業者は、基準日ごとに基準日から3週間以内に、当該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、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。
- 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、当該保険に係る新築住宅に、構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分の隠れた瑕疵（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。）がある場合に、特定住宅販売瑕疵担保責任の履行によって生じた損害について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、証券化支援事業（買取型）

において、中古住宅を購入するための貸付債権を買取りの対象としていない。

- 2 機構は、証券化支援事業（買取型）において、バリアフリー性、省エネルギー性、耐震性又は耐久性・可変性に優れた住宅を取得する場合に、貸付金の利率を一定期間引き下げる制度を実施している。
- 3 機構は、マンション管理組合や区分所有者に対するマンション共用部分の改良に必要な資金の貸付けを業務として行っている。
- 4 機構は、災害により住宅が滅失した場合において、それに代わるべき建築物の建設又は購入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 土地を販売するに当たり、購入者に対し、購入後一定期間内に当該土地に建物を建築することを条件としていても、建物建築の発注先を購入者が自由に選定できることとなっていれば、当該土地の広告に「建築条件付土地」と表示する必要はない。
- 2 新聞折込チラシにおいて新築賃貸マンションの賃料を表示するに当たり、すべての住戸の賃料を表示することがスペース上困難な場合は、標準的な1住戸1か月当たりの賃料を表示すれば、不当表示に問われることはない。
- 3 リフォーム済みの中古住宅については、リフォーム済みである旨を必ず表

示しなければならない。

- 4 分譲住宅について、住宅の購入者から買い取って再度販売する場合、当該住宅が建築後1年未満で居住の用に供されたことがないものであるときは、広告に「新築」と表示しても、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 平成29年度法人企業統計年報（平成30年9月公表）によれば、平成29年度における全産業の経常利益は前年度に比べ11.4%増加となったが、不動産業の経常利益は13.8%減少した。
- 2 平成31年地価公示（平成31年3月公表）によれば、平成30年1月以降の1年間の地価変動率は、全国平均では住宅地、商業地、工業地のいずれについても上昇となった。
- 3 令和元年版国土交通白書（令和元年7月公表）によれば、平成30年3月末における宅地建物取引業者数は約20万に達している。
- 4 建築着工統計（平成31年1月公表）によれば、平成30年の貸家の新設着工戸数は約39.6万戸となっており、7年連続の増加となった。

【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 台地、段丘は、農地として利用され、また都市的な土地利用も多く、地盤も安定している。
- 2 台地を刻む谷や台地上の池沼を埋め立てた所では、地盤の液状化が発生し

得る。

- 3 台地、段丘は、水はけも良く、宅地として積極的に利用されているが、自然災害に対して安全度の低い所である。
- 4 旧河道や低湿地、海浜の埋立地では、地震による地盤の液状化対策が必要である。

【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 地震に対する建物の安全確保においては、耐震、制震、免震という考え方がある。
- 2 制震は制振ダンパーなどの制振装置を設置し、地震等の周期に建物が共振することで起きる大きな揺れを制御する技術である。
- 3 免震はゴムなどの免震装置を設置し、上部構造の揺れを減らす技術である。
- 4 耐震は、建物の強度や粘り強さで地震に耐える技術であるが、既存不適格建築物の地震に対する補強には利用されていない。

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