

令和4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4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、宅建試験実施結果の概要・総括表・内訳の表及び問題と正解番号表を付しています。

I 申込者

1 概要

令和4年度は、郵送受付を7月1日（金）から7月29日（金）まで、インターネット受付については7月1日（金）から7月19日（火）までの間に行いました。

申込者は、283,856人（一般受験者231,005人、登録講習修了者52,851人）で、令和3年度比では12,662人減（4.3%減）となりました。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10,497人減、登録講習修了者は2,165人減といずれも減少しています（表1-①）。

なお、受付区分ごとの申込者数は、郵送受

付141,736人（前年度比33,844人減）、インターネット受付142,120人（同21,182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、導入年度である平成17年度（利用率10.2%）以来、その利用率は平成28年度を除き毎年増加しており、令和4年度は前年度の40.8%に比べ9.3ポイント増加して50.1%となり、初めて半数を超え、利用率、利用者数（142,120人）ともに過去最高となりました。（79頁令和4年度宅地建物取引士資格試験実施結果概要）

表1-① 申込者・年度別

年度	当該年度	前年度	前年度比		一般	登録講習
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
令和2年度	259,284	276,019	▲16,735	▲6.1%	207,343	51,941
令和3年度	296,518	259,284	37,234	14.4%	241,502	55,016
令和4年度	283,856	296,518	▲12,662	▲4.3%	231,005	52,851

2 申込者の状況

（1）ブロック別

申込者について、ブロック別にみると、全てのブロックで減少となりました。

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42.5%を占めています（表1-②）。

表 1-② 申込者・ブロック別

地域	令和4年度	令和3年度	令和3年度比	構成比
北海道・東北	20,160	21,073	▲913 ▲4.3%	7.1%
北関東・甲信越	16,087	16,451	▲364 ▲2.2%	5.7%
一都三県	120,497	126,558	▲6,061 ▲4.8%	42.5%
北陸・東海	30,099	31,778	▲1,679 ▲5.3%	10.6%
近畿	50,082	52,360	▲2,278 ▲4.4%	17.6%
中国・四国	17,113	17,491	▲378 ▲2.2%	6.0%
九州・沖縄	29,818	30,807	▲989 ▲3.2%	10.5%
【計】	283,856	296,518	▲12,662 ▲4.3%	—

次に、都道府県別にみると、人数としてはやはり都市部の申込者が多く、最も多い東京が5.9万人弱、次いで神奈川、大阪がおよそ2.6万人、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。

増減の状況をみると、群馬、山梨、富山、福井、滋賀、鳥取、島根、徳島、高知、熊本、宮崎の11県で増加となったほかは、他の都道府県では減少となりました。

減少率が5%以上となったのは、秋田9.6%、栃木9.1%、和歌山8.9%、京都8.2%、鹿児島8.1%、愛媛7.8%、岩手7.5%、愛知6.8%、岐阜6.7%、山口6.5%、東京6.2%、宮城6.0%、香川5.7%、佐賀5.3%、三重及び兵庫5.0%の16都府県となっています（80頁令和4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。））。

(2) 男女別

男女別では、男性が187,073人で前年度比9,218人（4.7%）の減少、女性が96,783人で前年度比3,444人（3.4%）の減少となっています（表1-③）。構成比については、前年度と比べて0.3%とわずかながら女性の比率が高まっており、令和に入ってから4年間で最も高くなっています。

表 1-③ 申込者・男女別

性別	令和4年度	令和3年度	令和3年度比	構成比
男	187,073	196,291	▲9,218 ▲4.7%	65.9%
女	96,783	100,227	▲3,444 ▲3.4%	34.1%
【計】	283,856	296,518	▲12,662 ▲4.3%	—

(3) 年代別

年代別にみると、20歳未満が5,990人（前年度比465人減）、20代が96,359人（同5,327人減）、30代が69,761人（同4,159人減）、40代が57,226人（同3,043人減）、50代が40,753人（同52人減）、60歳以上が13,767人（同384人増）と、60歳以上を除くほぼ全ての年代で減少しました。

全体の申込者について、前年度から1万2千人を超えて減少している中、申込者数の年代別構成比は、前年度と大きく異なっていないところです。

なお、全体に占める割合をみると、従前は全体の70%強を占めていた20代・30代が、平成20年度から70%を割り込むようになり、令和4年度も58.5%（20代33.9%、30代24.6%）と、令和に入ってから、4年度連続で60%割れとなっています（表1-④）。一方、令和に入ってからをみても、60歳以上の割合が徐々に高まっています。

表 1-④ 申込者・年代別

年代	令和4年度	令和3年度	令和3年度比	構成比
20歳未満	5,990	6,455	▲465 ▲7.2%	2.1%
20代	96,359	101,686	▲5,327 ▲5.2%	33.9%
30代	69,761	73,920	▲4,159 ▲5.6%	24.6%
40代	57,226	60,269	▲3,043 ▲5.0%	20.2%
50代	40,753	40,805	▲52 ▲0.1%	14.4%
60歳以上	13,767	13,383	384 2.9%	4.8%
【計】	283,856	296,518	▲12,662 ▲4.3%	—

(4) 職業別

職業別の申込者数は、最も多いのが不動産業の88,738人（前年度比3,201人減）、次いで他業種66,836人（同1,846人減）、建設業40,980

人（同1,596人減）、学生30,195人（同2,271人減）、金融業28,501人（同3,443人減）、その他19,867人（同119人増）、主婦8,739人（同424人減）の順で続いています。

増減の状況を見ると、その他を除くほぼ全ての職業で減少する中、金融業の減少率が大きいことが特徴となっています。また、学生は、減少率は大きいものの申込者数は昨年度に続いて金融業の人数を上回りました（表1-⑤）。

職業別の平均年齢は、最も高いのが主婦の44.0歳、次いでその他の42.5歳、以下、他業種41.1歳、建設業40.0歳、金融業39.1歳、不動産業35.2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1-⑥）。

また、申込者全体の平均年齢は37.0歳（前年度36.6歳）で、男性は37.5歳（同37.3歳）、女性は35.8歳（同35.5歳）となり、男女ともに過去最も高くなっています。（表1-⑦）。

表1-⑤ 申込者・職業別

職業	令和4年度	令和3年度	令和3年度比		構成比
不動産業	88,738	91,939	▲ 3,201	▲3.5%	31.3%
金融業	28,501	31,944	▲ 3,443	▲10.8%	10.0%
建設業	40,980	42,576	▲ 1,596	▲3.7%	14.4%
他業種	66,836	68,682	▲ 1,846	▲2.7%	23.5%
学生	30,195	32,466	▲ 2,271	▲7.0%	10.6%
主婦	8,739	9,163	▲ 424	▲4.6%	3.1%
その他	19,867	19,748	119	0.6%	7.0%
【計】	283,856	296,518	▲ 12,662	▲4.3%	—

表1-⑥ 申込者・職業別平均年齢

職業	令和4年度	令和3年度	令和3年度比
不動産業	35.2	35.2	0.0
金融業	39.1	38.7	0.4
建設業	40.0	39.9	0.1
他業種	41.1	40.8	0.3
学生	21.1	21.0	0.1
主婦	44.0	43.5	0.5
その他	42.5	42.1	0.4
【全業種平均】	37.0	36.6	0.4

表1-⑦ 男女別平均年齢

性別	平均年齢
男	37.5
女	35.8
全体	37.0

Ⅱ 受験者

1 概 要

令和4年度の宅建試験は、10月16日（日）に全国47都道府県の251会場で実施しました。令和元年度以来3年ぶりに、全ての都道府県で10月の1回で実施されました。

申込者283,856人のうち、57,808人が欠席し、受験者は226,048人で令和3年度比8,666人減（3.7%減）となりました（表2-①）。

受験率は79.6%で、3年連続で80%を割り込むこととなりましたが、令和3年度の79.2%に比べ、令和4年度は0.4ポイント上昇となりました。

表2-① 受験者・年度別

年度	当該年度	(前年度)	前年度比		一般	登録講習
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
令和2年度	204,250	220,797	▲16,547	▲7.5%	158,123	46,127
令和3年度	234,714	204,250	30,464	14.9%	185,833	48,881
令和4年度	226,048	234,714	▲8,666	▲3.7%	179,048	47,000

2 受験者の状況

(1) ブロック別

ブロック別の受験率を見ると、一都三県では80%を下回り、78.6%となりましたが、令和3年度の77.3%に比べ、令和4年度は1.3ポイント上昇しています。中国・四国では

79.5%と、令和3年度の80.2%から0.7ポイント下がり、80%を下回りました（表2-②）。

表2-② 受験者・ブロック別

地 域	令和4年度	令和3年度	令和3年度比		構成比	受験率
北海道・東北	16,253	17,027	▲774	▲4.5%	7.2%	80.6%
北関東・甲信越	12,937	13,325	▲388	▲2.9%	5.7%	80.4%
一都三県	94,717	97,775	▲3,058	▲3.1%	41.9%	78.6%
北陸・東海	24,283	25,586	▲1,303	▲5.1%	10.7%	80.7%
近 畿	40,262	42,016	▲1,754	▲4.2%	17.8%	80.4%
中国・四国	13,606	14,022	▲416	▲3.0%	6.0%	79.5%
九州・沖縄	23,990	24,963	▲973	▲3.9%	10.6%	80.5%
【計】	226,048	234,714	▲8,666	▲3.7%	—	79.6%

なお、都道府県別の受験率をみると、上位は、長崎85.3%、福島82.5%、静岡82.1%、兵庫81.8%、長野81.6%、下位は、東京77.3%、岡山77.9%、香川78.3%、佐賀及び高知78.5%、鳥取78.6%の順となっています（総括表）。

(2) 男女別

男性の受験者は147,902人で、前年度比では6,797人減（4.4%減）となり、一方、女性の受験者は78,146人で、同1,869人減（2.3%減）となっています。

受験率をみると、男性79.1%、女性80.7%と、例年どおり女性の方が高くなっています（表2-③）。

表2-③ 受験者・男女別

性別	令和4年度	令和3年度	令和3年度比		構成比	受験率
男	147,902	154,699	▲6,797	▲4.4%	65.4%	79.1%
女	78,146	80,015	▲1,869	▲2.3%	34.6%	80.7%
【計】	226,048	234,714	▲8,666	▲3.7%	－	79.6%

(3) 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58.3%（20代が76,745人・34.0%、30代が54,956人・24.3%）と、例年どおり大勢を占めておりますが、昨年度（59.3%）に続き、60%を割り込みました。前年度比でみると、構成比は小さいものの20歳未満（7.3%減）が大きく減少し、50代（1.8%増）、60歳以上（4.0%増）では増加となっています。

受験率については、20代、30代及び40代が80.0%を下回った一方で、20歳未満が84.8%、60歳以上（81.6%）と高くなっています（表2-④）。

表2-④ 受験者・年代別

年代	令和4年度	令和3年度	令和3年度比	構成比	受験率	
20歳未満	5,078	5,475	▲397	▲7.3%	2.2%	84.8%
20代	76,745	81,463	▲4,718	▲5.8%	34.0%	79.6%
30代	54,956	57,836	▲2,880	▲5.0%	24.3%	78.8%
40代	45,304	46,993	▲1,689	▲3.6%	20.0%	79.2%
50代	32,731	32,144	587	1.8%	14.5%	80.3%
60歳以上	11,234	10,803	431	4.0%	5.0%	81.6%
【計】	226,048	234,714	▲8,666	▲3.7%	—	79.6%

(4) 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74,336人、次いで他業種51,791人、建設業30,648人、学生24,917人、金融業21,702人、その他15,453人、主婦7,201人の順となっています。

増減の状況をみると、その他を除くほぼ全ての職業で減少しており、特に、金融業（前年度比2,581人減、10.6%減）が大きく減少しています。

職業別の構成比をみると、不動産業は32.9%と前年度比0.3ポイント増、金融業は同0.7ポイント減の9.6%となり、4年ぶりに10%を下回りました。

受験率は、不動産業（83.8%）、学生（82.5%）、主婦（82.4%）が80%台となり、他の4職種は80%を下回っています（表2-⑤）。

受験者の職業別の平均年齢をみると、高い順に、主婦44.1歳、その他42.9歳、他業種41.6歳、建設業40.1歳、金融業39.7歳、不動産業35.1歳、学生21.0歳となっており、順位は例年と変わりはありません。平均年齢は各区分とも上昇又は横ばいです。（表2-⑥）。

また、受験者全体の平均年齢は37.0歳（前年度36.5歳）で、前年度より上昇しています。男女別では、男性は37.6歳（同37.2歳）、女性

は35.8歳（同35.3歳）となっており、男女とも昨年度より上昇し、過去最も高い水準となっています（表2-⑦）。

表2-⑤ 受験者・職業別

職業	令和4年度	令和3年度	令和3年度比		構成比	受験率
不動産業	74,336	76,492	▲2,156	▲2.8%	32.9%	83.8%
金融業	21,702	24,283	▲2,581	▲10.6%	9.6%	76.1%
建設業	30,648	31,764	▲1,116	▲3.5%	13.6%	74.8%
他業種	51,791	52,600	▲809	▲1.5%	22.9%	77.5%
学生	24,917	27,088	▲2,171	▲8.0%	11.0%	82.5%
主婦	7,201	7,323	▲122	▲1.7%	3.2%	82.4%
その他	15,453	15,164	289	1.9%	6.8%	77.8%
【計】	226,048	234,714	▲8,666	▲3.7%	－	79.6%

表2-⑥ 受験者・職業別平均年齢

職業	令和4年度	令和3年度	令和3年度比
不動産業	35.1	35.0	0.1
金融業	39.7	39.0	0.7
建設業	40.1	39.9	0.2
他業種	41.6	41.1	0.5
学生	21.0	21.0	0.0
主婦	44.1	43.5	0.6
その他	42.9	42.3	0.6
【全業種平均】	37.0	36.5	0.5

表2-⑦ 男女別平均年齢

性別	平均年齢
男	37.6
女	35.8
全体	37.0

Ⅲ 合格者

1 概要

令和4年度の合格発表は、11月22日（火）に行いました。合格発表に当たっては、機構ホームページへの掲載を行いました。

令和4年度の合格者総数は38,525人（一般受験者30,374人、登録講習修了者8,151人）で、前年度に比べて2,946人減（7.1%減）となり

ました（表3-①）。

なお、今年度の試験における全問正解者は一般受験者、登録講習修了者ともにいませんでした。

表3-① 合格者・年度別

年度	当該年度	(前年度)	前年度比		一般	登録講習
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
令和2年度	34,338	37,481	▲ 3,143	▲8.4%	25,368	8,970
令和3年度	41,471	34,338	7,133	20.8%	31,044	10,427
令和4年度	38,525	41,471	▲ 2,946	▲7.1%	30,374	8,151

2 合格者の状況

(1) ブロック別

ブロック別の合格者をみると、一都三県が16,820人（合格率17.8%）と、人数・合格率ともに最も多く、この状況は例年と変わりありません（表3-②）。

表3-② 合格者・ブロック別

地域	令和4年度	令和3年度	令和3年度比		構成比	合格率
北海道・東北	2,529	2,532	▲ 3	▲0.1%	6.6%	15.6%
北関東・甲信越	2,215	2,008	207	10.3%	5.7%	17.1%
一都三県	16,820	19,209	▲ 2,389	▲12.4%	43.7%	17.8%
北陸・東海	4,260	4,427	▲ 167	▲3.8%	11.1%	17.5%
近畿	6,762	7,325	▲ 563	▲7.7%	17.6%	16.8%
中国・四国	2,288	2,320	▲ 32	▲1.4%	5.9%	16.8%
九州・沖縄	3,651	3,650	1	0.0%	9.5%	15.2%
【計】	38,525	41,471	▲ 2,946	▲7.1%	—	17.0%

なお、都道府県別の合格率をみると、高いのは、高知20.4%、福井20.3%、富山19.2%、香川18.7%、山口18.5%、低いのは、秋田12.9%、沖縄13.4%、福島13.8%、島根14.0%、徳島及び長崎14.6%、となっています（総括表）。

(2) 男女別

男女別の合格者をみると、男性が24,535人

で前年度比1,834人減（7.0％減）、女性が13,990人で同1,122人減（7.4％減）となっています。

一方、男性の合格率は16.6％、女性の合格率は17.9％と、前年度に比べ、男性は0.4ポイント下がり、女性は1.0ポイント下がりました。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63.7％、女性36.3％となり、女性が30％を超えるのは10年連続で、過去最高の高さとなった昨年度とほぼ同じです（表3－③）。

表3－③ 合格者・男女別

性別	令和4年度	令和3年度	令和3年度比	構成比	合格率
男	24,535	26,369	▲1,834	▲7.0%	63.7%
女	13,990	15,102	▲1,112	▲7.4%	36.3%
【計】	38,525	41,471	▲2,946	▲7.1%	—

(3) 年代別

合格者を年代別にみると、合格者数は20代13,411人（構成比34.8％）、30代10,245人（同26.6％）、40代7,648人（同19.9％）の順となっています。平成25年度から10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、30代（18.6％）、20代（17.5％）が高く、他の世代は17％未満となっています（表3－④）。

表3－④ 合格者・年代別

年代	令和4年度	令和3年度	令和3年度比	構成比	合格率
20歳未満	475	681	▲206	▲30.2%	1.2%
20代	13,411	16,194	▲2,783	▲17.2%	34.8%
30代	10,245	10,996	▲751	▲6.8%	26.6%
40代	7,648	7,838	▲190	▲2.4%	19.9%
50代	5,140	4,524	616	13.6%	13.3%
60歳以上	1,606	1,238	368	29.7%	4.2%
【計】	38,525	41,471	▲2,946	▲7.1%	—

(4) 職業別

職業別の合格者数は、最も多いのが不動産業の10,656人（構成比27.7％）、次いで他業種10,632人（同27.6％）、金融業4,762人（同12.4％）、学生4,155人（同10.8％）、建設業3,712

人（同9.6％）、その他3,033人（同7.9％）、主婦1,575人（同4.1％）の順となっています。

増減の状況を見ると、不動産業、学生、建設業が減少となり、特に、学生が23.6％減、不動産業が17.7％減と大きく減少しています。

構成比を見ると、細かい変動はあるものの、大きな変動はありません。

職業別の合格率は、金融業及び主婦の21.9％が最も高く、次いで他業種20.5％、その他19.6％、学生16.7％、不動産業14.3％、建設業12.1％の順となっています。

令和4年度は、主婦の合格率が12年連続して最も高かったこと、学生が昨年度の20.1％（2番目）から下降し、5番目の合格率になったことが特徴となっています（表3－⑤）。

表3－⑤ 合格者・職業別

職業	令和4年度	令和3年度	令和3年度比	構成比	合格率
不動産業	10,656	12,953	▲2,297	▲17.7%	27.7%
金融業	4,762	4,742	20	0.4%	12.4%
建設業	3,712	3,808	▲96	▲2.5%	9.6%
他業種	10,632	10,088	544	5.4%	27.6%
学生	4,155	5,439	▲1,284	▲23.6%	10.8%
主婦	1,575	1,549	26	1.7%	4.1%
その他	3,033	2,892	141	4.9%	7.9%
【計】	38,525	41,471	▲2,946	▲7.1%	—

合格者の職業別の平均年齢は、主婦が42.4歳と最も高く、次いでその他が41.5歳、他業種40.5歳、金融業38.8歳、建設業38.7歳、不動産業34.3歳、学生21.5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3－⑥）。

合格者の平均年齢は36.5歳と、前年度より1.5歳上昇しました。申込者及び受験者の37.0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37.3歳、女性35.2歳となっており、男性は前年度より1.8歳、女性は前年度より1.1歳それぞれ上昇

しました（表3－⑦）。

表3－⑥ 合格者・職業別平均年齢

職業	令和4年度	令和3年度	令和3年度比
不動産業	34.3	33.8	0.5
金融業	38.8	37.4	1.4
建設業	38.7	37.8	0.9
他業種	40.5	39.4	1.1
学生	21.5	21.3	0.2
主婦	42.4	41.0	1.4
その他	41.5	40.0	1.5
【全業種平均】	36.5	35.0	1.5

表3－⑦ 男女別平均年齢

性別	平均年齢
男	37.3
女	35.2
全体	36.5

Ⅳ 登録講習修了者の状況

令和4年度の登録講習修了者の状況をみると、申込者52,851人（前年度55,016人）、受験者47,000人（同48,881人）となっています。申込者・受験者ともに、前年度に比して、今年度は減少となりました。

また、申込者が全体に占める割合は、令和4年度は18.6%であり、前年度と横ばいとなっています。

受験率をみると、88.9%（前年度88.8%）と前年度より0.1ポイント上昇しています。

一方、合格者については、8,151人（全体の合格者38,525人、構成比21.2%）と、前年度の10,427人（全体の合格者41,471人、構成比25.1%）から2,276人の減少となっています。

また、合格率は前年度の21.3%に比べ、令和4年度は17.3%となり、4.0ポイント下がっており（表4）、一般受験者の合格率17.0%との差は、わずか0.3ポイントとなっています（総括表）。

表4 登録講習修了者

性別	申込者	（令和3年度）	受験者	受験率	合格者	合格率
男	33,575	35,261	29,760	88.6%	4,787	16.1%
女	19,276	19,755	17,240	89.4%	3,364	19.5%
【計】	52,851	55,016	47,000	88.9%	8,151	17.3%
全体に占める割合	18.6%	18.6%	20.8%	—	21.2%	—

V 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529人（前年度466人）、受験者473人（同392人）、合格者30人（同20人）、合格率6.3%（同5.1%）となっており、申込者及び受験者は過去最も多い人数となっています。（表5－①）。

男性の最年少の合格者は14歳（新潟）であり、女性は13歳（埼玉）となりました。

なお、これまでの最年少合格記録は、男性は12歳（平成26年度・愛知）で、女性も12歳（令和3年度・愛知）となっています（表5－②）。

表5－① 18歳未満

	申込者	（令和3年度）	受験者	受験率	合格者	合格率
18歳未満	529	466	473	89.4%	30	6.3%

表5－② 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 新潟	12 （平成26・愛知）
女	13 埼玉	12 （令和3・愛知）

2 65歳以上

申込者5,814人（前年度5,688人）、受験者4,760人（同4,584人）、合格者569人（同450人）となっています。

合格率は12.0%（同9.8%）と、2.2ポイント上昇しています（表5－③）。

男性の最年長の合格者は、84歳（東京）で、女性は80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（平成17年度・東京）で、女性は80歳（平成5年度・東京）となっており、女性はタイ記録となりました（表5-④）。

表5-③ 65歳以上

区分	申込者	(令和3年度)	受験者	受験率	合格者	合格率
65歳以上	5,814	5,688	4,760	81.9%	569	12.0%

表5-④ 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	84	東京	90 (平成17・東京)
女	80	東京	80 (平成5・東京)

3 世代別

申込者、受験者及び合格者とも、平成29年度以降3年連続で昭和生まれが6割以上を占めていましたが、令和2年度からは昭和生まれの申込者、受験者、合格者の構成比が60%を割り込みました（表5-⑤）。

表5-⑤ 世代別

区分	申込者	(令和3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	103,716	113,091	81,963	79.0%	13,436	16.4%
	49,306	52,714	39,826	80.8%	6,875	17.3%
	153,022	165,805	121,789	79.6%	20,311	16.7%
平成生まれ	83,357	83,200	65,939	79.1%	11,099	16.8%
	47,477	47,513	38,320	80.7%	7,115	18.6%
	130,834	130,713	104,259	79.7%	18,214	17.5%
【計】	187,073	196,291	147,902	79.1%	24,535	16.6%
	96,783	100,227	78,146	80.7%	13,990	17.9%
	283,856	296,518	226,048	79.6%	38,525	17.0%

※注:各世代の上段は男性、中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、平成17年度の導入以来、毎年郵送受付の申込者より合格率が高い傾向がありますが、令和4年度は8.1ポイント高くなりました（表5-⑥）。

表5-⑥ 受付区分別

区分	申込者	受験者	受験率	合格者	合格率
郵送	141,736	110,597	78.0%	14,305	12.9%
インターネット	142,120	115,451	81.2%	24,220	21.0%

Ⅵ 正解番号及び合否判定基準

1 正解番号

正解番号は、機構のホームページ（<https://www.retio.or.jp>）に、合格者受験番号・合否の判定基準と合わせて、合格発表日以降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4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

今年度から受験手数料は8,200円となりましたが、前述のとおり、申込者数は大きく増加した前年度に比べて減少したものの、トレンドとしては増加傾向が続いております。

合格発表は、従前の例によれば11月30日（水）となるところ、資格試験の合格発表を前倒しするという国の方針に沿い、今年度から5営業日前倒ししています。このことに伴い、事務の見直しを行い、都道府県ごとの合格者番号の掲示を廃止しました。また、合格証書送付時に同封する書類も簡素化いたしております。

また、試験問題の間48について、正解なしとしておりますこと、お詫び申し上げますとともに、再発防止に努めてまいります。

そして、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4年度宅地建物取引士試験実施結果概要

1 受付総数

令和4年度	令和3年度	増(▲)減	増減率(%)	備 考
283,856	296,518	▲ 12,662	▲ 4.3	

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	283,856	226,048	38,525	17.0	
男 性	187,073	147,902	24,535	16.6	
女 性	96,783	78,146	13,990	17.9	
一般受験者	231,005	179,048	30,374	17.0	
男 性	153,498	118,142	19,748	16.7	
女 性	77,507	60,906	10,626	17.4	
登録講習修了者	52,851	47,000	8,151	17.3	
男 性	33,575	29,760	4,787	16.1	
女 性	19,276	17,240	3,364	19.5	
平均年齢	37.0	37.0	36.5	—	
男 性	37.5	37.6	37.3	—	
女 性	35.8	35.8	35.2	—	
年 代 別	20歳未満	5,990	5,078	475	9.4 ※最年少合格者：13歳・女
	20代	96,359	76,745	13,411	17.5
	30代	69,761	54,956	10,245	18.6
	40代	57,226	45,304	7,648	16.9
	50代	40,753	32,731	5,140	15.7
	60歳以上	13,767	11,234	1,606	14.3 ※最年長合格者：84歳・男
	[計]	283,856	226,048	38,525	17.0
職 業 別	不動産業	88,738	74,336	10,656	14.3
	金 融 業	28,501	21,702	4,762	21.9
	建 設 業	40,980	30,648	3,712	12.1
	他 業 種	66,836	51,791	10,632	20.5
	学 生	30,195	24,917	4,155	16.7
	主 婦	8,739	7,201	1,575	21.9
	そ の 他	19,867	15,453	3,033	19.6
	[計]	283,856	226,048	38,525	17.0
世 代 別	大正生まれ	0	0	0	0.0
	昭和生まれ	153,022	121,789	20,311	16.7
	平成生まれ	130,834	104,259	18,214	17.5
	[計]	283,856	226,048	38,525	17.0
受 付 別	郵 送 受 付	141,736	110,597	14,305	12.9
	ネ ッ ト 受 付	142,120	115,451	24,220	21.0 ※インターネット利用率：50.1%
	[計]	283,856	226,048	38,525	17.0
参 考	18歳未満	529	473	30	6.3
	団塊の世代	823	676	61	9.0

令和4年度宅地建物取引士資格試験結果【総括表】

		申込者（人）		前年度比		受験者 （人）	受験率 （%）	合格者 （人）	合格率 （%）
		令和4年度	令和3年度	増(▲) 減(人)	増(▲) 減率(%)				
北海道・東北	北海道	8,130	8,424	▲294	▲3.5	6,584	81.0	1,006	15.3
	青森	1,179	1,212	▲33	▲2.7	956	81.1	155	16.2
	岩手	1,399	1,513	▲114	▲7.5	1,140	81.5	198	17.4
	宮城	4,989	5,309	▲320	▲6.0	3,950	79.2	660	16.7
	秋田	871	963	▲92	▲9.6	691	79.3	89	12.9
	山形	1,059	1,103	▲44	▲4.0	842	79.5	133	15.8
	福島	2,533	2,549	▲16	▲0.6	2,090	82.5	288	13.8
北関東・甲信越	茨城	3,975	4,178	▲203	▲4.9	3,197	80.4	538	16.8
	栃木	2,702	2,971	▲269	▲9.1	2,197	81.3	395	18.0
	群馬	2,745	2,576	169	6.6	2,198	80.1	348	15.8
	新潟	2,626	2,678	▲52	▲1.9	2,070	78.8	376	18.2
	山梨	1,197	1,174	23	2.0	957	79.9	163	17.0
	長野	2,842	2,874	▲32	▲1.1	2,318	81.6	395	17.0
一都三県	埼玉県	19,450	19,989	▲539	▲2.7	15,396	79.2	2,664	17.3
	千葉県	16,115	16,886	▲771	▲4.6	12,791	79.4	2,172	17.0
	東京都	58,900	62,792	▲3,892	▲6.2	45,528	77.3	8,298	18.2
	神奈川県	26,032	26,891	▲859	▲3.2	21,002	80.7	3,686	17.6
北陸・東海	富山県	1,336	1,274	62	4.9	1,062	79.5	204	19.2
	石川県	1,904	1,932	▲28	▲1.4	1,527	80.2	261	17.1
	福井県	874	873	1	0.1	701	80.2	142	20.3
	岐阜県	2,711	2,905	▲194	▲6.7	2,203	81.3	392	17.8
	静岡県	5,861	6,159	▲298	▲4.8	4,813	82.1	814	16.9
	愛知県	15,227	16,333	▲1,106	▲6.8	12,200	80.1	2,162	17.7
	三重県	2,186	2,302	▲116	▲5.0	1,777	81.3	285	16.0
近畿	滋賀県	2,496	2,492	4	0.2	2,008	80.4	312	15.5
	京都府	6,043	6,582	▲539	▲8.2	4,833	80.0	825	17.1
	大阪府	25,760	26,630	▲870	▲3.3	20,558	79.8	3,336	16.2
	兵庫県	11,987	12,620	▲633	▲5.0	9,809	81.8	1,749	17.8
	奈良県	2,685	2,817	▲132	▲4.7	2,150	80.1	376	17.5
	和歌山県	1,111	1,219	▲108	▲8.9	904	81.4	164	18.1
中国・四国	鳥取県	583	555	28	5.0	458	78.6	81	17.7
	島根県	768	732	36	4.9	615	80.1	86	14.0
	岡山県	3,156	3,167	▲11	▲0.3	2,457	77.9	420	17.1
	広島県	5,410	5,512	▲102	▲1.9	4,322	79.9	681	15.8
	山口県	1,884	2,015	▲131	▲6.5	1,535	81.5	284	18.5
	徳島県	941	920	21	2.3	755	80.2	110	14.6
	香川県	1,584	1,680	▲96	▲5.7	1,241	78.3	232	18.7
	愛媛県	1,949	2,115	▲166	▲7.8	1,565	80.3	260	16.6
	高知県	838	795	43	5.4	658	78.5	134	20.4
九州・沖縄	福岡県	13,632	14,141	▲509	▲3.6	10,891	79.9	1,727	15.9
	佐賀県	1,173	1,239	▲66	▲5.3	921	78.5	145	15.7
	長崎県	1,720	1,740	▲20	▲1.1	1,467	85.3	214	14.6
	熊本県	3,182	3,148	34	1.1	2,560	80.5	380	14.8
	大分県	1,714	1,794	▲80	▲4.5	1,382	80.6	210	15.2
	宮崎県	1,419	1,343	76	5.7	1,139	80.3	189	16.6
	鹿児島県	2,318	2,522	▲204	▲8.1	1,865	80.5	281	15.1
	沖縄県	4,660	4,880	▲220	▲4.5	3,765	80.8	505	13.4
【合計】		283,856	296,518	▲12,662	▲4.3	226,048	79.6	38,525	17.0

令和4年度宅地建物取引士資格試験結果【内訳】

		一般受験者					登録講習修了者				
		申込者(人)	受験者(人)	受験率(%)	合格者(人)	合格率(%)	申込者(人)	受験者(人)	受験率(%)	合格者(人)	合格率(%)
北海道・東北	北海道	6,554	5,155	78.7	813	15.8	1,576	1,429	90.7	193	13.5
	青森	1,020	814	79.8	133	16.3	159	142	89.3	22	15.5
	岩手	1,139	908	79.7	152	16.7	260	232	89.2	46	19.8
	宮城	4,078	3,144	77.1	511	16.3	911	806	88.5	149	18.5
	秋田	730	561	76.8	80	14.3	141	130	92.2	9	6.9
	山形	910	709	77.9	111	15.7	149	133	89.3	22	16.5
	福島	2,159	1,748	81.0	242	13.8	374	342	91.4	46	13.5
北関東・甲信越	茨城	3,321	2,633	79.3	429	16.3	654	564	86.2	109	19.3
	栃木	2,258	1,798	79.6	319	17.7	444	399	89.9	76	19.0
	群馬	2,318	1,814	78.3	282	15.5	427	384	89.9	66	17.2
	新潟	2,305	1,780	77.2	326	18.3	321	290	90.3	50	17.2
	山梨	1,040	820	78.8	145	17.7	157	137	87.3	18	13.1
	長野	2,450	1,962	80.1	333	17.0	392	356	90.8	62	17.4
一都三県	埼玉県	15,506	11,891	76.7	2,054	17.3	3,944	3,505	88.9	610	17.4
	千葉県	12,995	10,023	77.1	1,697	16.9	3,120	2,768	88.7	475	17.2
	東京都	45,847	34,076	74.3	6,163	18.1	13,053	11,452	87.7	2,135	18.6
	神奈川県	20,262	15,894	78.4	2,811	17.7	5,770	5,108	88.5	875	17.1
北陸・東海	富山	1,126	871	77.4	164	18.8	210	191	91.0	40	20.9
	石川	1,588	1,239	78.0	224	18.1	316	288	91.1	37	12.8
	福井	723	566	78.3	117	20.7	151	135	89.4	25	18.5
	岐阜	2,330	1,865	80.0	332	17.8	381	338	88.7	60	17.8
	静岡	5,068	4,093	80.8	699	17.1	793	720	90.8	115	16.0
	愛知	12,633	9,878	78.2	1,786	18.1	2,594	2,322	89.5	376	16.2
	三重	1,933	1,549	80.1	245	15.8	253	228	90.1	40	17.5
近畿	滋賀	2,129	1,682	79.0	260	15.5	367	326	88.8	52	16.0
	京都	5,094	3,970	77.9	669	16.9	949	863	90.9	156	18.1
	大阪	20,616	15,988	77.6	2,537	15.9	5,144	4,570	88.8	799	17.5
	兵庫	10,180	8,191	80.5	1,444	17.6	1,807	1,618	89.5	305	18.9
	奈良	2,309	1,817	78.7	306	16.8	376	333	88.6	70	21.0
	和歌山	976	780	79.9	143	18.3	135	124	91.9	21	16.9
中国・四国	鳥取	527	406	77.0	70	17.2	56	52	92.9	11	21.2
	島根	700	553	79.0	78	14.1	68	62	91.2	8	12.9
	岡山	2,643	1,992	75.4	346	17.4	513	465	90.6	74	15.9
	広島	4,572	3,594	78.6	543	15.1	838	728	86.9	138	19.0
	山口	1,575	1,257	79.8	221	17.6	309	278	90.0	63	22.7
	徳島	823	646	78.5	96	14.9	118	109	92.4	14	12.8
	香川	1,368	1,044	76.3	195	18.7	216	197	91.2	37	18.8
	愛媛	1,687	1,330	78.8	223	16.8	262	235	89.7	37	15.7
	高知	725	556	76.7	118	21.2	113	102	90.3	16	15.7
九州・沖縄	福岡	11,001	8,529	77.5	1,364	16.0	2,631	2,362	89.8	363	15.4
	佐賀	988	752	76.1	113	15.0	185	169	91.4	32	18.9
	長崎	1,512	1,271	84.1	191	15.0	208	196	94.2	23	11.7
	熊本	2,673	2,103	78.7	319	15.2	509	457	89.8	61	13.3
	大分	1,451	1,132	78.0	160	14.1	263	250	95.1	50	20.0
	宮崎	1,219	964	79.1	160	16.6	200	175	87.5	29	16.6
	鹿児島	1,982	1,567	79.1	239	15.3	336	298	88.7	42	14.1
	沖縄	3,962	3,133	79.1	411	13.1	698	632	90.5	94	14.9
【合計】		231,005	179,048	77.5	30,374	17.0	52,851	47,000	88.9	8,151	17.3

令和 4 年度 宅地建物取引士資格試験 問題と正解番号

(1) 問 題

【問 1】 次の 1 から 4 までの記述のうち、民法の規定、判例及び下記判決文によれば、正しいものはどれか。

(判決文)

所有者甲から乙が不動産を買い受け、その登記が未了の間に、丙が当該不動産を甲から二重に買い受け、更に丙から転得者丁が買い受けて登記を完了した場合に、たとえ丙が背信的悪意者に当たるとしても、丁は、乙に対する関係で丁自身が背信的悪意者と評価されるのでない限り、当該不動産の所有権取得をもって乙に対抗することができるものと解するのが相当である。

1 所有者 A から B が不動産を買い受け、その登記が未了の間に、C が当該不動産を A から二重に買い受けて登記を完了した場合、C は、自らが背信的悪意者に該当するときであっても、当該不動産の所有権取得をもって B に対抗することができる。

2 所有者 A から B が不動産を買い受け、その登記が未了の間に、背信的悪意者ではない C が当該不動産を A から二重に買い受けた場合、先に買い受けた B は登記が未了であっても当該不動産の所有権取得をもって C に対抗することができる。

3 所有者 A から B が不動産を買い受け、その登記が未了の間に、背信的悪意者である C が当該不動産を A から二重に買い受け、更に C から転得者 D が買い受けて登記を完了した場合、D も B に対する関係で背信的悪意者に該当するときには、D は当該不動産の所有権取得をもって B に対抗することができない。

4 所有者 A から B が不動産を買い受け、その登記が未了の間に、C が当該不動産を A から二重に買い受け登記を完了した場合、C が背信的悪意者に該当しなくても B が登記未了であることにつき悪意であるときには、C は当該不動産の所有権取得をもって B に対抗することができない。

【問 2】 相続に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはど

れか。

- 1 被相続人の生前においては、相続人は、家庭裁判所の許可を受けることにより、遺留分を放棄することができる。
- 2 家庭裁判所への相続放棄の申述は、被相続人の生前には行うことができない。
- 3 相続人が遺留分の放棄について家庭裁判所の許可を受けると、当該相続人は、被相続人の遺産を相続する権利を失う。
- 4 相続人が被相続人の兄弟姉妹である場合、当該相続人には遺留分がない。

【問 3】 制限行為能力者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 成年後見人は、後見監督人がいる場合には、後見監督人の同意を得なければ、成年被後見人の法律行為を取り消すことができない。
- 2 相続の放棄は相手方のない単独行為であるから、成年後見人が成年被後見人に代わってこれを行っても、利益相反行為となることはない。
- 3 成年後見人は成年被後見人の法定代理人である一方、保佐人は被保佐人の行為に対する同意権と取消権を有するが、代理権が付与されることはない。
- 4 令和4年4月1日からは、成年年齢が18歳となったため、18歳の者は、年齢を理由とする後見人の欠格事由に該当しない。

【問 4】 A所有の甲土地にBのCに対する債務を担保するためにCの抵当権（以下

この間において「本件抵当権」という。）が設定され、その旨の登記がなされた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 Aから甲土地を買い受けたDが、Cの請求に応じてその代価を弁済したときは、本件抵当権はDのために消滅する。
- 2 Cに対抗することができない賃貸借により甲土地を競売手続の開始前から使用するEは、甲土地の競売における買受人Fの買受けの時から6か月を経過するまでは、甲土地をFに引き渡すことを要しない。
- 3 本件抵当権設定登記後に、甲土地上に乙建物が築造された場合、Cが本件抵当権の実行として競売を申し立てるときには、甲土地とともに乙建物の競売も申し立てなければならない。
- 4 BがAから甲土地を買い受けた場合、Bは抵当不動産の第三取得者として、本件抵当権について、Cに対して抵当権消滅請求をすることができる。

【問 5】 期間の計算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。なお、明記された日付は、日曜日、国民の祝日に関する法律に規定する休日その他の休日には当たらないものとする。

- 1 令和4年10月17日午前10時に、引渡日を契約締結日から1年後とする不動産の売買契約を締結した場合、令和5年10月16日が引渡日である。
- 2 令和4年8月31日午前10時に、弁済期限を契約締結日から1か月後とする金銭消費貸借契約を締結した場合、令

和4年9月30日の終了をもって弁済期限となる。

3 期間の末日が日曜日、国民の祝日に関する法律に規定する休日その他の休日に当たるときは、その日取引をしない慣習がある場合に限り、期間はその前日に満了する。

4 令和4年5月30日午前10時に、代金の支払期限を契約締結日から1か月後とする動産の売買契約を締結した場合、令和4年7月1日の終了をもって支払期限となる。

【問 6】 Aを貸主、Bを借主として、A所有の甲土地につき、資材置場とする目的で期間を2年として、AB間で、①賃貸借契約を締結した場合と、②使用貸借契約を締結した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 Aは、甲土地をBに引き渡す前であれば、①では口頭での契約の場合に限り自由に解除できるのに対し、②では書面で契約を締結している場合も自由に解除できる。

2 Bは、①ではAの承諾がなければ甲土地を適法に転貸することはできないが、②ではAの承諾がなくても甲土地を適法に転貸することができる。

3 Bは、①では期間内に解約する権利を留保しているときには期間内に解約の申入れをし解約することができ、②では期間内に解除する権利を留保していなくてもいつでも解除することができる。

4 甲土地について契約の本旨に反するBの使用によって生じた損害がある場

合に、Aが損害賠償を請求するときは、①では甲土地の返還を受けた時から5年以内に請求しなければならないのに対し、②では甲土地の返還を受けた時から1年以内に請求しなければならない。

【問 7】 不在者Aが、家庭裁判所から失踪宣告を受けた。Aを単独相続したBは相続財産である甲土地をCに売却（以下この間において「本件売買契約」という。）して登記も移転したが、その後、生存していたAの請求によって当該失踪宣告が取り消された。本件売買契約当時に、Aの生存について、(ア)Bが善意でCが善意、(イ)Bが悪意でCが善意、(ウ)Bが善意でCが悪意、(エ)Bが悪意でCが悪意、の4つの場合があり得るが、これらのうち、民法の規定及び判例によれば、Cが本件売買契約に基づき取得した甲土地の所有権をAに対抗できる場合を全て掲げたものとして正しいものはどれか。

1 (ア)、(イ)、(ウ)

2 (ア)、(イ)

3 (ア)、(ウ)

4 (ア)

【問 8】 AがB所有の甲土地を建物所有目的でなく利用するための権原が、①地上権である場合と②賃借権である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、正しいものはどれか。なお、AもBも対抗要件を備えているものとする。

1 ①でも②でも、特約がなくても、BはAに対して、甲土地の使用及び収益

に必要な修繕をする義務を負う。

- 2 CがBに無断でAから当該権原を譲り受け、甲土地を使用しているときは、①でも②でも、BはCに対して、甲土地の明渡しを請求することができる。
- 3 ①では、Aは当該権原を目的とする抵当権を設定することができるが、②では、Aは当該権原を目的とする抵当権を設定することはできない。
- 4 Dが甲土地を不法占拠してAの土地利用を妨害している場合、①では、Aは当該権原に基づく妨害排除請求権を行使してDの妨害の排除を求めることができるが、②では、AはDの妨害の排除を求めることはできない。

【問 9】 辞任に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

- ア 委任によって代理権を授与された者は、報酬を受ける約束をしている場合であっても、いつでも委任契約を解除して代理権を消滅させて、代理人を辞することができる。
- イ 親権者は、やむを得ない事由があるときは、法務局に届出を行うことによって、親権を辞することができる。
- ウ 後見人は、正当な事由があるときは、後見監督人の許可を得て、その任務を辞することができる。
- エ 遺言執行者は、正当な事由があるときは、相続人の許可を得て、その任務を辞することができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 10】 AはBに対し、自己所有の甲土地を売却し、代金と引換えにBに甲土地を引き渡したが、その後にCに対しても甲土地を売却し、代金と引換えにCに甲土地の所有権登記を移転した。この場合におけるBによる甲土地の所有権の時効取得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が甲土地をDに賃貸し、引き渡したときは、Bは甲土地の占有を失うので、甲土地の所有権を時効取得することはできない。
- 2 Bが、時効の完成前に甲土地の占有をEに奪われたとしても、Eに対して占有回収の訴えを提起して占有を回復した場合には、Eに占有を奪われていた期間も時効期間に算入される。
- 3 Bが、甲土地の引渡しを受けた時点で所有の意思を有していたとしても、AC間の売買及びCに対する登記の移転を知ったときは、その時点で所有の意思が認められなくなるので、Bは甲土地を時効により取得することはできない。
- 4 Bが甲土地の所有権を時効取得した場合、Bは登記を備えなければ、その所有権を時効完成時において所有者であったCに対抗することはできない。

【問 11】 建物の所有を目的とする土地の賃貸借契約（定期借地権及び一時使用目的の借地権となる契約を除く。）に関する次の記述のうち、借地借家法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 借地権の存続期間が満了する前に建

物の滅失があった場合において、借地権者が借地権の残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときは、その建物を築造することにつき借地権設定者の承諾がない場合でも、借地権の期間の延長の効果が生ずる。

- 2 転借地権が設定されている場合において、転借地上の建物が滅失したときは、転借地権は消滅し、転借地権者（転借人）は建物を再築することができない。
- 3 借地上の建物が滅失し、借地権設定者の承諾を得て借地権者が新たに建物を築造するに当たり、借地権設定者が存続期間満了の際における借地の返還確保の目的で、残存期間を超えて存続する建物を築造しない旨の特約を借地権者と結んだとしても、この特約は無効である。
- 4 借地上の建物所有者が借地権設定者に建物買取請求権を適法に行使した場合、買取代金の支払があるまでは建物の引渡しを拒み得るとともに、これに基づく敷地の占有についても、賃料相当額を支払う必要はない。

【問 12】 Aは、B所有の甲建物（床面積100㎡）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と締結してその日に引渡しを受けた。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 BはAに対して、本件契約締結前に、契約の更新がなく、期間の満了により賃貸借が終了する旨を記載した賃貸借

契約書を交付して説明すれば、本件契約を借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約として締結することができる。

- 2 本件契約が借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるか否かにかかわらず、Aは、甲建物の引渡しを受けてから1年後に甲建物をBから購入したCに対して、賃借人であることを主張できる。
- 3 本件契約が借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約である場合、Aの中途解約を禁止する特約があっても、やむを得ない事情によって甲建物を自己の生活の本拠として使用することが困難になったときは、Aは本件契約の解約の申入れをすることができる。
- 4 AがBに対して敷金を差し入れている場合、本件契約が期間満了で終了するに当たり、Bは甲建物の返還を受けるまでは、Aに対して敷金を返還する必要はない。

【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、誤っているものはどれか。

- 1 管理者は、規約により、その職務に関し、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、その旨を各区分所有者に通知しなくてよい。
- 2 管理者がないときは、区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものは、集会を招集することができる。ただし、この定数は、規約で減ずることができる。
- 3 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。

- 4 管理組合（法第3条に規定する区分所有者の団体をいう。）は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で法人となる旨並びにその名称及び事務所を定め、かつ、その主たる事務所の所在地において登記をすることによって法人となる。

【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 所有権の移転の登記の申請をする場合には、申請人は、法令に別段の定めがある場合を除き、その申請情報と併せて登記原因を証する情報を提供しなければならない。
- 2 所有権の移転の登記の申請をする場合において、当該申請を登記の申請の代理を業とすることができる代理人によってするとき、登記識別情報を提供することができないことにつき正当な理由があるとみなされるため、登記義務者の登記識別情報を提供することを要しない。
- 3 所有権の移転の登記の申請をする場合において、登記権利者が登記識別情報の通知を希望しない旨の申出をしたときは、当該登記に係る登記識別情報は通知されない。
- 4 所有権の移転の登記の申請をする場合において、その登記が完了した際に交付される登記完了証を送付の方法により交付することを求めるときは、その旨及び送付先の住所を申請情報の内容としなければならない。

【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 市街化区域については、都市計画に、少なくとも用途地域を定めるものとされている。
- 2 準都市計画区域については、都市計画に、特別用途地区を定めることができる。
- 3 高度地区については、都市計画に、建築物の容積率の最高限度又は最低限度を定めるものとされている。
- 4 工業地域は、主として工業の利便を増進するため定める地域とされている。

【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、この問において条例による特別の定めはないものとし、「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 市街化区域内において、市街地再開発事業の施行として行う1haの開発行為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 区域区分が定められていない都市計画区域内において、博物館法に規定する博物館の建築を目的とした8,000㎡の開発行為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 自己の業務の用に供する施設の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては、開発区域内に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に規定する土砂災害警

戒区域内の土地を含んではならない。

- 4 市街化調整区域内における開発行為について、当該開発行為が開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがあるかどうかにかかわらず、都道府県知事は、開発審査会の議を経て開発許可をすることができる。

【問 17】 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、正しいものはどれか。

- 1 法の改正により、現に存する建築物が改正後の法の規定に適合しなくなった場合には、当該建築物は違反建築物となり、速やかに改正後の法の規定に適合させなければならない。
- 2 延べ面積が500㎡を超える建築物について、大規模な修繕をしようとする場合、都市計画区域外であれば建築確認を受ける必要はない。
- 3 地方公共団体は、条例で、建築物の敷地、構造又は建築設備に関して安全上、防火上又は衛生上必要な制限を附加することができる。
- 4 地方公共団体が、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した場合には、災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築は一律に禁止されることとなる。

【問 18】 次の記述のうち、建築基準法（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 第一種低層住居専用地域内においては、神社、寺院、教会を建築すること

はできない。

- 2 その敷地内に一定の空地を有し、かつ、その敷地面積が一定規模以上である建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの建蔽率、容積率又は各部分の高さは、その許可の範囲内において、関係規定による限度を超えるものとすることができる。
- 3 法第3章の規定が適用されるに至った際、現に建築物が立ち並んでいる幅員1.8m未満の道で、あらかじめ、建築審査会の同意を得て特定行政庁が指定したものは、同章の規定における道路とみなされる。
- 4 第一種住居地域内においては、建築物の高さは、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。

【問 19】 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、雨水その他の地表水又は地下水を排除するための排水施設の除却工事を行おうとする場合は、一定の場合を除き、都道府県知事への届出が必要となる。
- 2 宅地造成工事規制区域内において、

森林を宅地にするために行う切土であって、高さ3mの崖を生ずることとなるものに関する工事については、造成主は、都市計画法第29条第1項又は第2項の許可を受けて行われる当該許可の内容に適合した工事を除き、工事に着手する前に、都道府県知事の許可を受けなければならない。

- 3 宅地造成工事規制区域内で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において、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、その宅地を常時安全な状態に維持するよう努めなければならない。
- 4 宅地造成工事規制区域外に盛土によって造成された一団の造成宅地の区域において、造成された盛土の高さが5m未満の場合は、都道府県知事は、当該区域を造成宅地防災区域として指定することができない。

【問 20】 次の記述のうち、土地区画整理法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 土地区画整理組合の設立の認可の公告があった日以後、換地処分のある日までは、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の新築を行おうとする者は、土地区画整理組合の許可を受けなければならない。
- 2 土地区画整理組合は、定款に別段の定めがある場合においては、換地計画に係る区域の全部について工事が完了する以前においても換地処分をするこ

とができる。

- 3 仮換地を指定したことにより、使用し、又は収益することができる者のなくなった従前の宅地については、当該宅地を使用し、又は収益することができる者のなくなった時から換地処分の公告がある日までは、施行者が当該宅地を管理する。
- 4 清算金の徴収又は交付に関する権利義務は、換地処分の公告によって換地についての所有権が確定することと併せて、施行者と換地処分時点の換地所有者との間に確定的に発生するものであり、換地処分後に行われた当該換地の所有権の移転に伴い当然に移転する性質を有するものではない。

【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 農地の賃貸借及び使用貸借は、その登記がなくても農地の引渡しがあったときは、これをもってその後にその農地について所有権を取得した第三者に対抗することができる。
- 2 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。
- 3 法第4条第1項、第5条第1項の違反について原状回復等の措置に係る命令の対象となる者（違反転用者等）には、当該規定に違反した者又はその一般承継人は含まれるが、当該違反に係る土地について工事を請け負った者は含まれない。

- 4 法の適用については、土地の面積は、登記簿の地積によることとしているが、登記簿の地積が著しく事実と相違する場合及び登記簿の地積がない場合には、実測に基づき農業委員会が認定したところによる。

【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。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にあってはその長をいうものとする。

- 1 都市計画区域外において、A市が所有する面積15,000㎡の土地を宅地建物取引業者Bが購入した場合、Bは事後届出を行わなければならない。
- 2 事後届出において、土地売買等の契約に係る土地の土地に関する権利の移転又は設定の対価の額については届出事項ではない。
- 3 市街化区域を除く都市計画区域内において、一団の土地である甲土地（C所有、面積3,500㎡）と乙土地（D所有、面積2,500㎡）を宅地建物取引業者Eが購入した場合、Eは事後届出を行わなければならない。
- 4 都道府県知事は、土地利用審査会の意見を聴いて、事後届出をした者に対し、当該事後届出に係る土地の利用目的について必要な変更をすべきことを勧告することができ、勧告を受けた者がその勧告に従わない場合、その勧告に反する土地売買等の契約を取り消すことができる。

【問 23】 印紙税に関する次の記述のうち、

正しいものはどれか。なお、以下の覚書又は契約書はいずれも書面により作成されたものとする。

- 1 土地を8,000万円で譲渡することを証した覚書を売主Aと買主Bが作成した場合、本契約書を後日作成することを文書上で明らかにしていれば、当該覚書には印紙税が課されない。
- 2 一の契約書に甲土地の譲渡契約（譲渡金額6,000万円）と、乙建物の譲渡契約（譲渡金額3,000万円）をそれぞれ区分して記載した場合、印紙税の課税標準となる当該契約書の記載金額は、6,000万円である。
- 3 当初作成した土地の賃貸借契約書において「契約期間は5年とする」旨の記載がされていた契約期間を変更するために、「契約期間は10年とする」旨を記載した覚書を貸主Cと借主Dが作成した場合、当該覚書には印紙税が課される。
- 4 駐車場経営者Eと車両所有者Fが、Fの所有する車両を駐車場としての設備のある土地の特定の区画に駐車させる旨の賃貸借契約書を作成した場合、土地の賃借権の設定に関する契約書として印紙税が課される。

【問 24】 固定資産税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 固定資産税の徴収については、特別徴収の方法によらなければならない。
- 2 土地価格等縦覧帳簿及び家屋価格等縦覧帳簿の縦覧期間は、毎年4月1日から、4月20日又は当該年度の最初の納期限の日のいずれか遅い日以後の日

までの間である。

- 3 固定資産税の賦課期日は、市町村の条例で定めることとされている。
- 4 固定資産税は、固定資産の所有者に課するのが原則であるが、固定資産が賃借されている場合は、当該固定資産の賃借権者に対して課される。

【問 25】 地価公示法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 土地鑑定委員会は、標準地の正常な価格を判定したときは、標準地の単位面積当たりの価格のほか、当該標準地の地積及び形状についても官報で公示しなければならない。
- 2 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、当該土地に建物がある場合には、当該建物が存するものとして通常成立すると認められる価格をいう。
- 3 公示区域内の土地について鑑定評価を行う場合において、当該土地の正常な価格を求めるときは、公示価格を規準とする必要があり、その際には、当該土地とこれに類似する利用価値を有すると認められる1又は2以上の標準地との位置、地積、環境等の土地の客観的価値に作用する諸要因についての比較を行い、その結果に基づき、当該標準地の公示価格と当該土地の価格との間に均衡を保たせる必要がある。
- 4 公示区域とは、都市計画法第4条第2項に規定する都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域のうち、

国土利用計画法第12条第1項の規定により指定された規制区域を除いた区域をいう。

【問 26】 宅地建物取引業法第3条第1項に規定する事務所（以下この間において「事務所」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 事務所とは、契約締結権限を有する者を置き、継続的に業務を行うことができる施設を有する場所を指すものであるが、商業登記簿に登録されていない営業所又は支店は事務所には該当しない。
- 2 宅地建物取引業を営まず他の兼業業務のみを営んでいる支店は、事務所には該当しない。
- 3 宅地建物取引業者は、主たる事務所については、免許証、標識及び国土交通大臣が定めた報酬の額を掲げ、従業者名簿及び帳簿を備え付ける義務を負う。
- 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宅地建物取引士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、30日以内に必要な措置を執らなければならない。

【問 27】 宅地建物取引業者A（消費税課税事業者）が受け取ることができる報酬についての次の記述のうち、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が、Bから売買の媒介を依頼され、Bからの特別の依頼に基づき、遠隔地

への現地調査を実施した。その際、当該調査に要する特別の費用について、Bが負担することを事前に承諾していたので、Aは媒介報酬とは別に、当該調査に要した特別の費用相当額を受領することができる。

2 Aが、居住用建物について、貸主Bから貸借の媒介を依頼され、この媒介が使用貸借に係るものである場合は、当該建物の通常の借賃をもとに報酬の限度額が定まるが、その算定に当たっては、不動産鑑定業者の鑑定評価を求めなければならない。

3 Aが居住用建物の貸主B及び借主Cの双方から媒介の依頼を受けるに当たって、依頼者の一方から受けることのできる報酬の額は、借賃の1か月分の0.55倍に相当する金額以内である。ただし、媒介の依頼を受けるに当たって、依頼者から承諾を得ている場合はこの限りではなく、双方から受けることのできる報酬の合計額は借賃の1か月分の1.1倍に相当する金額を超えてもよい。

4 Aは、土地付建物について、売主Bから媒介を依頼され、代金300万円（消費税等相当額を含み、土地代金は80万円である。）で契約を成立させた。現地調査等の費用については、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。）多く要する旨、Bに対して説明し、合意の上、媒介契約を締結した。この場合、AがBから受領できる報酬の限度額は20万200円である。

【問 28】 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。

1 宅地建物取引業者が、宅地建物取引業者ではない個人から媒介業者の仲介なしに土地付建物を購入する場合、買主である宅地建物取引業者は重要事項説明書を作成しなくても宅地建物取引業法違反とはならない。

2 宅地建物取引業者が、重要事項説明書を作成する際、調査不足のため、重要事項説明書に記載された内容が事実と異なるものとなったが、意図的に事実と異なる内容を記載したものではないため、宅地建物取引業法違反とはならない。

3 宅地建物取引業者は、土地売買の媒介を行う場合、宅地建物取引業者ではない売主に対して契約が成立する前までの間に、宅地建物取引士をして重要事項説明書を交付して説明をさせなければならない。

4 宅地又は建物の取引は権利関係や法令上の制限など取引条件に関する事項が複雑で多岐にわたるため、重要事項説明書は、宅地又は建物の取引の専門的知識を有する宅地建物取引士が作成しなければならない。

【問 29】 宅地建物取引士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。

1 宅地建物取引士は、禁錮以上の刑に処せられた場合、刑に処せられた日から30日以内に、その旨を宅地建物取引士の登録を受けた都道府県知事に届け出なければならない。

2 宅地建物取引士は、業務に関して事

務禁止の処分を受けた場合、速やかに、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ければならない、これを怠った場合には罰則の適用を受けることがある。

3 宅地建物取引士は、有効期間の満了日が到来する宅地建物取引士証を更新する場合、国土交通大臣が指定する講習を受講しなければならない、また、当該宅地建物取引士証の有効期間は5年である。

4 宅地建物取引士は、宅地建物取引士の信用を害するような行為をしてはならず、信用を害するような行為には、宅地建物取引士の職務に必ずしも直接関係しない行為や私的な行為も含まれる。

【問 30】 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。）及び犯罪による収益の移転防止に関する法律の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

ア 法第35条第2項の規定による割賦販売とは、代金の全部又は一部について、目的物の引渡し後6か月以上の期間にわたり、かつ、2回以上に分割して受領することを条件として販売することをいう。

イ 犯罪による収益の移転防止に関する法律において、宅地建物取引業のうち、宅地若しくは建物の売買契約の締結又はその代理若しくは媒介が特定取引として規定されている。

ウ 宅地建物取引業者は、その従業者に対し、その業務を適正に実施させるため、必要な教育を行うよう努めなければ

ならないと法に定められている。

エ 宅地建物取引業者の使用人その他の従業者は、正当な理由がある場合でなければ、宅地建物取引業の業務を補助し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と法に定められている。

1 一つ

2 二つ

3 三つ

4 なし

【問 31】 宅地建物取引業者Aが、BからB所有の土地付建物の売却について媒介の依頼を受けた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、Bと一般媒介契約を締結した場合、AがBに対し当該土地付建物の価額について意見を述べるために行った価額の査定に要した費用をBに請求することはできない。

2 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場合には、専任媒介契約の場合とは異なり、法第34条の2第1項の規定に基づく書面に、売買すべき価額を記載する必要はない。

3 Aが、Bとの間で締結した専任媒介契約については、Bからの申出により更新することができ、その後の有効期間については、更新の時から3か月を超える内容に定めることができる。

4 Aが、当該土地付建物の購入の媒介をCから依頼され、Cとの間で一般媒介契約を締結した場合、Aは、買主であるCに対しては、必ずしも法第34条

の2第1項の規定に基づく書面を交付しなくともよい。

【問 32】 宅地建物取引業法第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 宅地建物取引業者である売主Aは、宅地建物取引業者であるBの媒介により、宅地建物取引業者ではないCと宅地の売買契約を令和4年4月1日に締結した。AとBが共同で作成した37条書面にBの宅地建物取引士の記名押印がなされていれば、Aは37条書面にAの宅地建物取引士をして記名押印をさせる必要はない。
- 2 宅地建物取引士は、37条書面を交付する際、買主から請求があったときは、宅地建物取引士証を提示しなければならない。
- 3 宅地建物取引業者である売主Dと宅地建物取引業者ではないEとの建物の売買契約において、手付金の保全措置を講ずる場合、Dはその保全措置の概要を、重要事項説明書に記載し説明する必要があるが、37条書面には記載する必要はない。
- 4 宅地建物取引業者である売主と宅地建物取引業者ではない個人との建物の売買において、建物の品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任について特約を定めたときは、37条書面にその内容を記載しなければならない。

【問 33】 宅地建物取引士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、正しいものはいくつあるか。

- ア 宅地建物取引士資格試験は未成年者でも受験することができるが、宅地建物取引士の登録は成年に達するまでいかなる場合にも受けることができない。
 - イ 甲県知事登録の宅地建物取引士が、宅地建物取引業者（乙県知事免許）の専任の宅地建物取引士に就任するためには、宅地建物取引士の登録を乙県に移転しなければならない。
 - ウ 丙県知事登録の宅地建物取引士が、事務の禁止の処分を受けた場合、丁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でも、その禁止の期間が満了するまで、宅地建物取引士の登録の移転を丁県知事に申請することができない。
 - エ 戊県知事登録の宅地建物取引士が、己県へ登録の移転の申請とともに宅地建物取引士証の交付を申請した場合、己県知事が宅地建物取引士証を交付するときは、戊県で交付された宅地建物取引士証の有効期間が経過するまでの期間を有効期間とする宅地建物取引士証を交付しなければならない。
- 1 一つ
 - 2 二つ
 - 3 三つ
 - 4 四つ

【問 34】 宅地建物取引業者が建物の売買の媒介の際に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、誤っているものはどれか。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 当該建物が既存の建物であるときは、宅地建物取引業法第34条の2第1項第4号に規定する建物状況調査を過去1年以内に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。
- 2 当該建物が宅地造成等規制法の規定により指定された造成宅地防災区域内にあるときは、その旨を説明しなければならない。
- 3 当該建物について、石綿の使用の有無の調査の結果が記録されているときは、その内容を説明しなければならない。
- 4 当該建物（昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手したもの）が指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関又は地方公共団体による耐震診断を受けたものであるときは、その旨を説明しなければならない。

【問 35】 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 宅地建物取引業者の従業者である宅地建物取引士は、取引の関係者から事務所で従業者証明書の提示を求められたときは、この証明書に代えて従業者名簿又は宅地建物取引士証を提示することで足りる。
- 2 宅地建物取引業者Aが所有する甲建物を法人Bに売却するに当たり、Bが宅地建物取引業者であるか否かにかかわらず、AはBに対し、宅地建物取引士をして、法第35条の規定に基づく書面を交付し説明をさせなければならない。

- 3 法人Cが所有する乙建物の個人Dへの賃貸を宅地建物取引業者Eが媒介し、当該賃貸借契約が成立したときは、EはDに対し、宅地建物取引士をして、法第35条の規定に基づく書面を交付し説明をさせなければならない。
- 4 宅地建物取引業者Fが所有する丙宅地を法人Gに売却する契約を締結したとき、Gが宅地建物取引業者であるか否かにかかわらず、FはGに対し、法第37条の規定に基づく書面を交付しなければならない。

【問 36】 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 建物の売買の媒介を行う場合、当該建物が既存の住宅であるときは当該建物の検査済証（宅地建物取引業法施行規則第16条の2の3第2号に定めるもの）の保存の状況について説明しなければならない。当該検査済証が存在しない場合はその旨を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、売買代金の額並びにその支払の時期及び方法について説明しなければならない。
- 3 建物の貸借の媒介を行う場合、当該建物が、水防法施行規則第11条第1号の規定により市町村（特別区を含む。）の長が提供する図面にその位置が表示されている場合には、当該図面が存在していることを説明すれば足りる。
- 4 自ら売主となって建物の売買契約を締結する場合、当該建物の引渡しの時

期について説明しなければならない。

【問 37】 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 が未完成の建売住宅を販売する場合、建築基準法第 6 条第 1 項に基づく確認を受けた後、同項の変更の確認の申請書を提出している期間においては、変更の確認を受ける予定であることを表示し、かつ、当初の確認内容を合わせて表示すれば、変更の確認の内容を広告することができる。

イ A が新築住宅の売買に関する広告をインターネットで行った場合、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行ったが、当該広告について問合せや申込みがなかったときは、法第 32 条に定める誇大広告等の禁止の規定に違反しない。

ウ A が一団の宅地の販売について、数回に分けて広告をするときは、そのたびごとに広告へ取引態様の別を明示しなければならない。当該広告を見た者から売買に関する注文を受けたときも、改めて取引態様の別を明示しなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

【問 38】 宅地建物取引業者が自ら売主となる宅地の売買契約について、買受の申込みを喫茶店で行った場合における宅

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、正しいものはどれか。

- 1 買受の申込みをした者が、売買契約締結後、当該宅地の引渡しを受けた場合、クーリング・オフによる当該売買契約の解除を行うことができない。
- 2 買受の申込みをした者が宅地建物取引業者であった場合、クーリング・オフについて告げられていなくても、申込みを行った日から起算して 8 日を経過するまでは、書面により買受の申込みの撤回をすることができる。
- 3 売主業者の申出により、買受の申込みをした者の勤務先で売買契約を行った場合、クーリング・オフによる当該売買契約の解除を行うことはできない。
- 4 クーリング・オフによる売買契約の解除がなされた場合において、宅地建物取引業者は、買受の申込みをした者に対し、速やかに、当該売買契約の締結に際し受領した手付金その他の金銭を返還しなければならない。

【問 39】 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 保証協会は、弁済業務保証金について弁済を受ける権利を有する者から認証申出書の提出があり、認証に係る事務を処理する場合には、各月ごとに、認証申出書に記載された取引が成立した時期の順序に従ってしなければならない。

- 2 保証協会は、当該保証協会の社員から弁済業務保証金分担金の納付を受けたときは、その納付を受けた額に相当する額の弁済業務保証金を当該社員の主たる事務所の最寄りの供託所に供託しなければならない。
- 3 保証協会の社員が弁済業務保証金分担金を納付した後に、新たに事務所を設置したときは、その日から2週間以内に保証協会に納付すべき弁済業務保証金分担金について、国債証券をもって充てることができる。
- 4 宅地建物取引業者と宅地の売買契約を締結した買主（宅地建物取引業者ではない。）は、当該宅地建物取引業者が保証協会の社員となる前にその取引により生じた債権に関し、当該保証協会が供託した弁済業務保証金について弁済を受ける権利を有する。

【問 40】 建物の貸借の媒介を行う宅地建物取引業者が、その取引の相手方（宅地建物取引業者を除く。）に対して、次のアからエの発言に続けて宅地建物取引業法第35条の規定に基づく重要事項の説明を行った場合のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものはいくつあるか。

- ア 本日は重要事項の説明を行うためにお電話しました。お客様はIT環境をお持ちでなく映像を見ることができないとのことですので、宅地建物取引士である私が記名押印した重要事項説明書は現在お住まいの住所に郵送いたしました。このお電話にて重要事項の説明をさせていただきますので、お手元でご覧いただきながらお聞きます。
- イ 建物の貸主が宅地建物取引業者で、

代表者が宅地建物取引士であり建物の事情に詳しいことから、その代表者が作成し、記名押印した重要事項説明書がこちらになります。当社の宅地建物取引士は同席しますが、説明は貸主の代表者が担当します。

ウ この物件の担当である弊社の宅地建物取引士が本日急用のため対応できなくなりましたが、せっかくお越しいただきましたので、重要事項説明書にある宅地建物取引士欄を訂正の上、宅地建物取引士である私が記名押印をし、代わりに説明をいたします。私の宅地建物取引士証をお見せします。

エ 本日はお客様のご希望ですので、テレビ会議を用いて重要事項の説明を行います。当社の側の音声は聞こえていますでしょうか。十分に聞き取れたとのことのお返事、こちらにも聞こえました。では、説明を担当する私の宅地建物取引士証をお示ししますので、画面上でご確認をいただき、私の名前を読み上げていただけますでしょうか。そうです、読み方も間違いありません。それでは、双方音声・映像ともやりとりできる状況ですので、説明を始めます。事前にお送りした私が記名押印した重要事項説明書をお手元にご用意ください。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 41】 営業保証金及び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、誤ってい

るものはいくつあるか。

ア 宅地建物取引業者の代表者が、その業務に関し刑法第222条（脅迫）の罪により懲役の刑に処せられたことを理由に宅地建物取引業の免許を取り消された場合、当該宅地建物取引業者であった者は、当該刑の執行を終わった日から5年間は供託した営業保証金を取り戻すことができない。

イ 営業保証金の還付により、営業保証金が政令で定める額に不足することとなったため、国土交通大臣又は都道府県知事から不足額を供託すべき旨の通知書の送付を受けた宅地建物取引業者は、その送付を受けた日から2週間以内にその不足額を供託しなければならない。

ウ 保証協会の社員は、自らが取り扱った宅地建物取引業に係る取引の相手方から当該取引に関する苦情について解決の申出が保証協会にあり、保証協会から関係する資料の提出を求められたときは、正当な理由がある場合でなければ、これを拒んではならない。

エ 保証協会の社員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、当該社員が納付した弁済業務保証金の額に相当する額の範囲内において弁済を受ける権利を有する。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 42】 宅地建物取引業者Aが、BからB所有の宅地の売却を依頼され、Bと専

属専任媒介契約（以下この問において「本件媒介契約」という。）を締結した場合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Bに対して、契約の相手方を探索するために行った措置など本件媒介契約に係る業務の処理状況を2週間に1回以上報告しなければならない。
- 2 AがBに対し当該宅地の価額又は評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければならないが、根拠の明示は口頭でも書面を用いてもどちらでもよい。
- 3 本件媒介契約の有効期間について、あらかじめBからの書面による申出があるときは、3か月を超える期間を定めることができる。
- 4 Aは所定の事項を指定流通機構に登録した場合、Bから引渡し依頼があれば、その登録を証する書面をBに引き渡さなくてもよい。

【問 43】 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として行う売買契約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、買主は宅地建物取引業者ではないものとする。

- 1 Aが、宅地又は建物の売買契約に際して手付を受領した場合、その手付がいかなる性質のものであっても、Aが契約の履行に着手するまでの間、買主はその手付を放棄して契約の解除をすることができる。
- 2 Aが、土地付建物の売買契約を締結する場合において、買主との間で、「売

主は、売買物件の引渡しの日から1年間に限り当該物件の種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保する責任を負う」とする旨の特約を設けることができる。

- 3 販売代金2,500万円の宅地について、Aが売買契約の締結を行い、損害賠償額の予定及び違約金の定めをする場合、その合計額を500万円と設定することができる。
- 4 Aが建物の割賦販売を行った場合、当該建物を買主に引き渡し、かつ、代金の額の10分の3を超える額の支払を受けた後は、担保の目的で当該建物を譲り受けてはならない。

【問 44】 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、宅地建物取引業者Aが法の規定に違反するものはどれか。

- 1 Aは、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。この際、当該買主の代理として宅地建物取引業者Cが関与していたことから、37条書面をBに加え、Cにも交付した。
- 2 Aは、その媒介により建物の貸借の契約を成立させ、37条書面を借主に交付するに当たり、37条書面に記名した宅地建物取引士が不在であったことから、宅地建物取引士ではないAの従業員に書面を交付させた。
- 3 Aは、その媒介により借主Dと建物の貸借の契約を成立させた。この際、借賃以外の金銭の授受に関する定めが

あるので、その額や当該金銭の授受の時期だけでなく、当該金銭の授受の目的についても37条書面に記載し、Dに交付した。

- 4 Aは、自ら売主として宅地建物取引業者Eの媒介により、宅地建物取引業者Fと宅地の売買契約を締結した。37条書面については、A、E、Fの三者で内容を確認した上で各自作成し、交付せずにそれぞれ自ら作成した書類を保管した。

【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、その住宅を引き渡す場合、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 住宅販売瑕疵担保責任保険契約は、新築住宅の引渡し時から10年以上有効でなければならないが、当該新築住宅の買主の承諾があれば、当該保険契約に係る保険期間を5年間に短縮することができる。
- 3 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、基準日から3週間を経過する日までの間において、当該基準日前10年間に自ら売主となる売買契約に基づき宅地建物取引業者ではない買主に引き渡した新築住宅（住宅販売瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅を除く。）について、住宅販売瑕疵

担保保証金の供託をしていなければならない。

- 4 宅地建物取引業者が住宅販売瑕疵担保保証金の供託をし、その額が、基準日において、販売新築住宅の合計戸数を基礎として算定する基準額を超えることとなった場合、宅地建物取引業法の免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事の承認がなくても、その超過額を取り戻すことができる。

【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については、譲受けの対象としていない。
- 2 機構は、団体信用生命保険業務において、貸付けを受けた者が死亡した場合のみならず、重度障害となった場合においても、支払われる生命保険の保険金を当該貸付けに係る債務の弁済に充当することができる。
- 3 証券化支援事業（買取型）において、機構による譲受けの対象となる貸付債権の償還方法には、元利均等の方法であるものに加え、元金均等の方法であるものもある。
- 4 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。

【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 物件からスーパーマーケット等の商業施設までの徒歩所要時間は、道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出し、1分未満の端数が生じたときは、端数を切り捨てて表示しなければならない。
- 2 インターネット上に掲載した賃貸物件の広告について、掲載直前に契約済みとなっていたとしても、消費者からの問合せに対して既に契約済みであり取引できない旨を説明すれば、不当表示に問われることはない。
- 3 マンションの管理費について、住戸により管理費の額が異なる場合において、その全ての住宅の管理費を示すことが困難であるときは、最高額のみを表示すればよい。
- 4 建築条件付土地の取引の広告においては、当該条件の内容、当該条件が成就しなかったときの措置の内容だけでなく、そもそも当該取引の対象が土地であることも明らかにして表示しなければならない。

【問 48】 次の記述のうち、正しいものはどれか。＜正解なし＞

- 1 建築着工統計調査報告（令和3年計。令和4年1月公表）によれば、令和3年の新設住宅の着工戸数のうち、持家は前年比で増加したが、貸家及び分譲住宅は前年比で減少した。

- 2 令和4年地価公示（令和4年3月公表）によれば、令和3年1月以降の1年間の住宅地の地価は、三大都市圏平均では下落したものの、それ以外の地方圏平均では上昇した。
- 3 令和4年版土地白書（令和4年6月公表）によれば、令和3年の全国の土地取引件数は約133万件となり、土地取引件数の対前年比は令和元年以降減少が続いている。
- 4 国土交通省の公表する不動産価格指数のうち、全国の商業用不動産総合の季節調整値は、2021年（令和3年）においては第1四半期から第4四半期まで連続で対前期比増となった。

【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、注意を要する。
- 2 低地は、一般に洪水や地震などに対して強く、防災的見地から住宅地として好ましい。
- 3 埋立地は、平均海面に対し4～5mの比高があり護岸が強固であれば、住宅地としても利用が可能である。
- 4 国土交通省が運営するハザードマップポータルサイトでは、洪水、土砂災害、高潮、津波のリスク情報などを地図や写真に重ねて表示できる。

【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 木構造は、主要構造を木質系材料で構成するものであり、在来軸組構法で

の主要構造は、一般に軸組、小屋組、床組からなる。

- 2 在来軸組構法の軸組は、通常、水平材である土台、桁、胴差と、垂直材の柱及び耐力壁からなる。
- 3 小屋組は、屋根の骨組であり、小屋^{ばり}梁、小屋束、母屋、垂木^{づか}等の部材を組み合わせた和小屋と、陸梁^{もや}、束^{たるき}、方杖^{ろくばり}等の部材で形成するトラス構造の洋小屋がある。
- 4 軸組に仕上げを施した壁には、真壁と大壁があり、真壁のみで構成する洋風構造と、大壁のみで構成する和風構造があるが、これらを併用する場合はない。

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

※ 問48については、全ての解答を正解として取り扱うことといたしました。

このような事態が生じたこととお詫び申し上げますとともに、再発防止に努めてまいります。