

令和5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5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5年度は、郵送受付を7月3日（月）から7月31日（月）まで、インターネット受付については7月3日（月）から7月19日（水）までの間に行いました。

申込者は、289,096人（一般受験者233,867人、登録講習修了者55,229人）で、令和4年度比では5,240人増（1.8%増）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2,862人増、登録講習修了者は2,378人増といずれも増加しています。

受付区分ごとの申込者数は、郵送受付122,411人（前年度比19,325人減）、インターネット受付166,685人（同24,565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、その利用率の対前年度との増減をみると、平成28年度を除き毎年増加しており、令和5年度は前年度の50.1%に比べ7.6ポイント増加して57.7%となり、利用率、利用者数ともに過去最高となりました。（表1-①、60頁令和5年度宅建試験実施結果概要）

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	インターネット 構成比
平成26年度	238,343	234,586	3,757	1.6%	193,508	44,835	23.3%
平成27年度	243,199	238,343	4,856	2.0%	196,732	46,467	23.9%
平成28年度	245,742	243,199	2,543	1.0%	196,358	49,384	22.3%
平成29年度	258,511	245,742	12,769	5.2%	205,484	53,027	22.7%
平成30年度	265,444	258,511	6,933	2.7%	209,129	56,315	24.3%
令和元年度	276,019	265,444	10,575	4.0%	217,914	58,105	27.8%
令和2年度	259,284	276,019	▲16,735	▲6.1%	207,343	51,941	32.6%
令和3年度	296,518	259,284	37,234	14.4%	241,502	55,016	40.8%
令和4年度	283,856	296,518	▲12,662	▲4.3%	231,005	52,851	50.1%
令和5年度	289,096	283,856	5,240	1.8%	233,867	55,229	57.7%

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、全てのブロックで増加となりました。

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42.7%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5年度	令和4年度	令和4年度比		構成比
北海道・東北	20,415	20,160	255	1.3%	7.1%
北関東・甲信越	16,329	16,087	242	1.5%	5.6%
一都三県	123,389	120,497	2,892	2.4%	42.7%
北陸・東海	30,956	30,099	857	2.8%	10.7%
近畿	50,824	50,082	742	1.5%	17.6%
中国・四国	17,146	17,113	33	0.2%	5.9%
九州・沖縄	30,037	29,818	219	0.7%	10.4%
【計】	289,096	283,856	5,240	1.8%	—

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6万人強、次いで神奈川、大阪がおよそ26万人、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、青森、岩手、秋田、福島、山梨、富山、石川、滋賀、奈良、徳島、香川、愛媛、高知、福岡、宮崎、沖縄の16県で減少となったほかは、他の都道府県では増加となりました。

増加率が5%以上となったのは、鳥取7.9%、山形7.7%、大分及び福井7.6%、岐阜6.4%、佐賀5.6%の6県となっています（61頁令和5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189,302人で前年度比2,229人（1.2%）の増加、女性が99,794人で前年度比3,011人（3.1%）の増加となっています（表1－③）。構成比については、前年度と比べて0.4%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5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5年度	令和4年度	令和4年度比		構成比
男	189,302	187,073	2,229	1.2%	65.5%
女	99,794	96,783	3,011	3.1%	34.5%
【計】	289,096	283,856	5,240	1.8%	—

(3) 年代別

申込者全体の平均年齢は37.2歳（前年度37.0歳）で、男性は37.8歳（同37.5歳）、女性は36.2歳（同35.8歳）となり、男女ともに過去最も高くなっています。（表1－④）。

年代別にみると、20歳未満が6,391人（前年度比401人増）、20代が96,808人（同449人増）、30代が69,722人（同39人減）、40代が57,809人（同583人増）、50代が43,373人（同2,620人増）、60歳以上が14,993人（同1,226人増）と、30代がわずかに減少となり、その他の年代は増加しました。

全体の申込者について、前年度から5千人を超えて増加している中、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5年度も57.6%（20代33.5%、30代24.1%）と、令和に入ってから、5年度連続で60%割れとなっています（表1－⑤）。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きています。

表 1－④ 申込者・平均年齢

性別	平均年齢
男	37.8
女	36.2
全体	37.2

表 1－⑤ 申込者・年代別

年代	令和5年度	令和4年度	令和4年度比	構成比
20歳未満	6,391	5,990	401	6.7%
20代	96,808	96,359	449	0.5%
30代	69,722	69,761	▲39	▲0.1%
40代	57,809	57,226	583	1.0%
50代	43,373	40,753	2,620	6.4%
60歳以上	14,993	13,767	1,226	8.9%
【計】	289,096	283,856	5,240	1.8%

(4) 職業別

職業別の申込者数は、最も多いのが不動産業の91,892人（前年度比3,154人増）、次いで他業種69,991人（同3,155人増）、建設業40,578人（同402人減）、学生30,214人（同19人増）、金融業26,402人（同2,099人減）、その他20,780人（同913人増）、主婦9,239人（同500人増）の順で続いています。

増減の状況を見ると、昨年度に続き金融業の減少率が比較的大きいことが特徴となっています。また、学生は、微増ではありますが申込者数は3年続けて金融業の人数を上回りました（表1－⑥）。

職業別の平均年齢は、最も高いのが主婦の44.5歳、次いでその他の42.8歳、以下、他業種41.5歳、建設業40.2歳、金融業39.4歳、不動産業35.3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1－⑦）。

表 1－⑥ 申込者・職業別

職業	令和5年度	令和4年度	令和4年度比	構成比
不動産業	91,892	88,738	3,154	3.6%
金融業	26,402	28,501	▲2,099	▲7.4%
建設業	40,578	40,980	▲402	▲1.0%
他業種	69,991	66,836	3,155	4.7%
学生	30,214	30,195	19	0.1%
主婦	9,239	8,739	500	5.7%
その他	20,780	19,867	913	4.6%
【計】	289,096	283,856	5,240	1.8%

表 1－⑦ 申込者・職業別平均年齢

職業	令和5年度	令和4年度	4年度比
不動産業	35.3	35.2	0.1
金融業	39.4	39.1	0.3
建設業	40.2	40.0	0.2
他業種	41.5	41.1	0.4
学生	21.1	21.1	0.0
主婦	44.5	44.0	0.5
その他	42.8	42.5	0.3
【全業種平均】	37.2	37.0	0.2

Ⅱ 受験者

1 概 要

令和5年度の宅建試験は、10月15日（日）に全国47都道府県の247会場で実施しました。令和元年度以前と同様に、全ての都道府県で10月の1回で実施されました。

申込者289,096人のうち、58,820人が欠席し、受験者は233,276人で令和4年度比7,228人（3.2%）の増加となりました（表2－①）。

受験率は80.7%で、4年ぶりに80%を上回り、令和4年度の79.6%に比べ、令和5年度は1.1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26年度	192,029	186,304	5,725	3.1%	151,802
平成27年度	194,926	192,029	2,897	1.5%	153,210
平成28年度	198,463	194,926	3,537	1.8%	154,340
平成29年度	209,354	198,463	10,891	5.5%	161,867
平成30年度	213,993	209,354	4,639	2.2%	163,578
令和元年度	220,797	213,993	6,804	3.2%	169,126
令和2年度	204,250	220,797	▲16,547	▲7.5%	153,123
令和3年度	234,714	204,250	30,464	14.9%	185,833
令和4年度	226,048	234,714	▲8,666	▲3.7%	179,048
令和5年度	233,276	226,048	7,228	3.2%	183,869

2 受験者の状況

(1) ブロック別

ブロック別の受験率をみると、一都三県では80%を下回り79.7%となりましたが、令和4年度の78.6%に比べ、令和5年度は1.1ポイント上昇しています。中国・四国では80.3%と、令和4年度の79.5%から0.8ポイント上昇し、80%を超えています（表2-②）。

表2-② 受験者・ブロック別

地 域	令和5年度	令和4年度	令和4年度比	構成比	受験率
北海道・東北	16,588	16,253	335	2.1%	81.3%
北関東・甲信越	13,177	12,937	240	1.9%	80.7%
一都三県	98,354	94,717	3,637	3.8%	79.7%
北陸・東海	25,354	24,283	1,071	4.4%	81.9%
近 畿	41,581	40,262	1,319	3.3%	81.8%
中国・四国	13,762	13,606	156	1.1%	80.3%
九州・沖縄	24,460	23,990	470	2.0%	81.4%
【計】	233,276	226,048	7,228	3.2%	80.7%

なお、都道府県別の受験率をみると、上位は、長崎84.1%、和歌山及び島根83.7%、石川83.0%、長野82.9%、下位は、東京78.4%、広島79.1%、山梨79.4%、愛媛及び茨城79.7%の順となっています（総括表）。

(2) 男女別

男性の受験者は151,848人で、前年度比では3,946人増（2.7%増）となり、女性の受験者は81,428人で、同3,282人増（4.2%増）となっています。

受験率をみると、男性80.2%、女性81.6%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5年度	令和4年度	令和4年度比	構成比	受験率
男	151,848	147,902	3,946	2.7%	80.2%
女	81,428	78,146	3,282	4.2%	81.6%
【計】	233,276	226,048	7,228	3.2%	80.7%

(3) 年代別

受験者全体の平均年齢は37.2歳（前年度

37.0歳）で、前年度より上昇しています。男女別では、男性は37.7歳（同37.6歳）、女性は36.2歳（同35.8歳）となっており、男女とも昨年度より上昇し、過去最も高くなっています（表2-④）。

受験者を年代別にみると、20代・30代の割合が全体の57.5%（20代が78,607人・構成比33.7%、30代が55,472人・同23.8%）と、例年どおり大勢を占めておりますが、令和3年度（同59.3%）、昨年度（同58.3%）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（7.8%増）と、60歳以上（10.2%増）が比較的大きく増加しています。

受験率については、30代が80.0%を下回った一方で、20歳未満が85.7%、60歳以上が82.5%と高くなっています（表2-⑤）。

表2-④ 受験者・平均年齢

性別	平均年齢
男	37.7
女	36.2
全体	37.2

表2-⑤ 受験者・年代別

年代	令和5年度	令和4年度	令和4年度比	構成比	受験率
20歳未満	5,476	5,078	398	7.8%	85.7%
20代	78,607	76,745	1,862	2.4%	81.2%
30代	55,472	54,956	516	0.9%	79.6%
40代	46,279	45,304	975	2.2%	80.1%
50代	35,067	32,731	2,336	7.1%	80.8%
60歳以上	12,375	11,234	1,141	10.2%	82.5%
【計】	233,276	226,048	7,228	3.2%	80.7%

(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77,570人、次いで他業種55,247人、建設業30,985人、学生25,281人、金融業20,172人、その他16,381人、主婦7,640人の順となっています。

増減の状況をみると、金融業（前年度比1,530人減、7.1%減）を除くほぼ全ての職業

で増加となっています。

職業別の構成比をみると、不動産業は33.3%と前年度比0.4ポイント増、金融業は同1.0ポイント減の8.6%となりました。

受験率は、不動産業(84.4%)、学生(83.7%)、主婦(82.7%)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44.8歳、その他43.2歳、他業種41.8歳、建設業40.3歳、金融業39.9歳、不動産業35.2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わずかに上昇又は横ばいとなっています(表2-⑥)。

表2-⑥ 受験者・職業別

職業	令和5年度	令和4年度	令和4年度		構成比	受験率
不動産業	77,570	74,336	3,234	4.4%	33.3%	84.4%
金融業	20,172	21,702	▲1,530	▲7.1%	8.6%	76.4%
建設業	30,985	30,648	337	1.1%	13.3%	76.4%
他業種	55,247	51,791	3,456	6.7%	23.7%	78.9%
学生	25,281	24,917	364	1.5%	10.8%	83.7%
主婦	7,640	7,201	439	6.1%	3.3%	82.7%
その他	16,381	15,453	928	6.0%	7.0%	78.8%
【計】	233,276	226,048	7,228	3.2%	—	80.7%

表2-⑦ 受験者・職業別平均年齢

職業	令和5年度	令和4年度	4年度比
不動産業	35.2	35.1	0.1
金融業	39.9	39.7	0.2
建設業	40.3	40.1	0.2
他業種	41.8	41.6	0.2
学生	21.0	21.0	0.0
主婦	44.8	44.1	0.7
その他	43.2	42.9	0.3
【全業種平均】	37.2	37.0	0.2

Ⅲ 合格者

1 概要

令和5年度の合格発表は、11月21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5年度の合格者総数は40,025人(一般受験者28,098人、登録講習修了者11,927人)で、前年度に比べて1,500人(3.9%)の増加となりました(表3-①)。

なお、今年度の試験における全問正解者は、一般受験者が9人であり、登録講習修了者ではありませんでした。

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
令和5年度	40,025	38,525	1,500	3.9%	28,098	11,927

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17,820人(合格率18.1%)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5年度	令和4年度	令和4年度比		構成比	合格率
北海道・東北	2,458	2,529	▲71	▲2.8%	6.1%	14.8%
北関東・甲信越	2,197	2,215	▲18	▲0.8%	5.5%	16.7%
一都三県	17,820	16,820	1,000	5.9%	44.5%	18.1%
北陸・東海	4,407	4,260	147	3.5%	11.0%	17.4%
近畿	7,196	6,762	434	6.4%	18.0%	17.3%
中国・四国	2,225	2,288	▲63	▲2.8%	5.6%	16.2%
九州・沖縄	3,722	3,651	71	1.9%	9.3%	15.2%
【計】	40,025	38,525	1,500	3.9%	—	17.2%

なお、都道府県別の合格率をみると、高いのは、東京18.9%、愛知18.8%、高知18.3%、福井18.2%、神奈川18.0%、低いのは、山形

12.9%、鹿児島13.0%、沖縄及び秋田13.1%、鳥取13.5%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25,105人で前年度比570人増（2.3%増）、女性が14,920人で同930人増（6.6%増）となっています。

男性の合格率は16.5%で、前年度に比べ0.1ポイント下がり、女性の合格率は18.3%と0.4ポイント上がりました。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62.7%、女性37.3%となり、女性が30%を超えるのは11年連続で、過去最高の高さとなった昨年度より1.0ポイント上がりました（表3-③）。

表3-③ 合格者・男女別

性別	令和5年度	令和4年度	令和4年度比	構成比	合格率
男	25,105	24,535	570 2.3%	62.7%	16.5%
女	14,920	13,990	930 6.6%	37.3%	18.3%
【計】	40,025	38,525	1,500 3.9%	—	17.2%

(3) 年代別

男女別の平均年齢は、男性36.0歳、女性35.0歳となっており、男性は前年度より1.3歳、女性は前年度より0.2歳それぞれ下がりました（表3-④）。

合格者を年代別にみると、合格者数は20代15,091人（構成比37.7%）、30代10,428人（同26.1%）、40代7,478人（同18.7%）の順となっています。平成25年度から11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（19.2%）、30代（18.8%）が高く、他の世代は17%未満となっています（表3-⑤）。

表3-④ 合格者・平均年齢

性別	平均年齢
男	36.0
女	35.0
全体	35.6

表3-⑤ 合格者・年代別

年代	令和5年度	令和4年度	令和4年度比	構成比	合格率
20歳未満	688	475	213 44.8%	1.7%	12.6%
20代	15,091	13,411	1,680 12.5%	37.7%	19.2%
30代	10,428	10,245	183 1.8%	26.1%	18.8%
40代	7,478	7,648	▲170 ▲2.2%	18.7%	16.2%
50代	4,862	5,140	▲278 ▲5.4%	12.1%	13.9%
60歳以上	1,478	1,606	▲128 ▲8.0%	3.7%	11.9%
【計】	40,025	38,525	1,500 3.9%	—	17.2%

(4) 職業別

職業別の合格者数は、最も多いのが不動産業の14,107人（構成比35.2%）、次いで他業種9,989人（同25.0%）、学生4,345人（同10.9%）、建設業3,542人（同8.8%）、金融業3,294人（同8.2%）、その他3,158人（同7.9%）、主婦1,590人（同4.0%）の順となっています。

増減の状況を見ると、金融業、他業種、建設業が減少となり、特に、金融業が30.8%減と大きく減少しています。

構成比を見ると、昨年度に比して、金融業の構成比が学生、建設業を下回る結果となっています。

職業別の合格率は、主婦の20.8%が最も高く、次いでその他19.3%、不動産業18.2%、他業種18.1%、学生17.2%、金融業16.3%、建設業11.4%の順となっています。

令和5年度は、主婦の合格率が13年連続して最も高かったこと、金融業が昨年度（21.9%：主婦と並び1番目）から下降し、6番目の合格率になったことが特徴となっています（表3-⑥）。

表3-⑥ 合格者・職業別

職業	令和5年度	令和4年度	令和4年度比	構成比	合格率
不動産業	14,107	10,656	3,451 32.4%	35.2%	18.2%
金融業	3,294	4,762	▲1,468 ▲30.8%	8.2%	16.3%
建設業	3,542	3,712	▲170 ▲4.6%	8.8%	11.4%
他業種	9,989	10,632	▲643 ▲6.0%	25.0%	18.1%
学生	4,345	4,155	190 4.6%	10.9%	17.2%
主婦	1,590	1,575	15 1.0%	4.0%	20.8%
その他	3,158	3,033	125 4.1%	7.9%	19.3%
【計】	40,025	38,525	1,500 3.9%	—	17.2%

合格者の職業別の平均年齢は、主婦が42.5歳と最も高く、次いでその他が41.1歳、他業種40.2歳、金融業38.5歳、建設業38.2歳、不動産業33.5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3-⑦）。

合格者の平均年齢は35.6歳と、前年度より0.9歳下がりました。申込者及び受験者の37.2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。

表3-⑦ 合格者・職業別平均年齢

職業	令和5年度	令和4年度	4年度比
不動産業	33.5	34.3	▲0.8
金融業	38.5	38.8	▲0.3
建設業	38.2	38.7	▲0.5
他業種	40.2	40.5	▲0.3
学生	21.3	21.5	▲0.2
主婦	42.5	42.4	0.1
その他	41.1	41.5	▲0.4
【全業種平均】	35.6	36.5	▲0.9

Ⅳ 登録講習修了者の状況

令和5年度の登録講習修了者の状況をみると、申込者55,229人（前年度52,851人）、受験者49,407人（同47,000人）となっています。申込者・受験者ともに、前年度に比して、今年度は増加となりました。

申込者が全体に占める割合は、令和5年度

は19.1%であり、前年度18.6%と比べ0.5ポイントの増加となっています。

受験率をみると、89.5%（前年度88.9%）と前年度より0.6ポイント上昇しています。

合格者については、11,927人（全体の合格者40,025人、構成比29.8%）と、前年度の8,151人（全体の合格者38,525人、構成比21.2%）から3,776人の増加となっています。

また、合格率は前年度の17.3%に比べ、令和5年度は24.1%となり、6.8ポイント上昇しており（表4）、一般受験者の合格率15.3%との差は、8.8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	(4年度)	受験者	受験率	合格者	合格率
男	34,947	33,575	31,219	89.3%	7,101	22.7%
女	20,282	19,276	18,188	89.7%	4,826	26.5%
【計】	55,229	52,851	49,407	89.5%	11,927	24.1%
全体に占める割合	19.1%	18.6%	21.2%	—	29.8%	—

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564人（前年度529人）、受験者497人（同473人）、合格者36人（同30人）、合格率7.2%（同6.3%）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10歳（大阪）であり、これまでの最年少合格記録12歳（平成26年度・愛知）を更新しました。女性は14歳（東京）でした。

なお、これまでの女性の最年少合格記録は、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	(4年度)	受験者	受験率	合格者	合格率
18歳未満	564	529	497	88.1%	36	7.2%

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	10	大阪	12 (平成26・愛知)
女	14	東京	12 (令和3・愛知)

2 65歳以上

申込者6,323人（前年度5,814人）、受験者5,234人（同4,760人）、合格者517人（同569人）となっています。

合格率は9.9％（同12.0％）と、2.1ポイント下がりました（表 5－③）。

男性の最年長の合格者は、82歳（茨城）で、女性は78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）となっています（表 5－④）。

表 5－③ 65歳以上

区分	申込者	(4年度)	受験者	受験率	合格者	合格率
65歳以上	6,323	5,814	5,234	82.8%	517	9.9%

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	82	茨城	90 (平成17・東京)
女	78	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％を割り込んでおり、令和5年度の合格者の構

成比は50％を割り込み46.8％となっています（表 5－⑤）。

表 5－⑤ 世代別

区分		申込者	(4年度)	受験者	受験率	合格者	合格率
大正生まれ	男	0	0	0	0.0%	0	0.0%
	女	0	0	0	0.0%	0	0.0%
	全体	0	0	0	0.0%	0	0.0%
昭和生まれ	男	100,969	103,716	80,689	79.9%	11,962	14.8%
	女	49,382	49,306	40,270	81.5%	6,788	16.9%
	全体	150,351	153,022	120,959	80.5%	18,750	15.5%
平成生まれ	男	88,333	83,357	71,159	80.6%	13,143	18.5%
	女	50,412	47,477	41,158	81.6%	8,132	19.8%
	全体	138,745	130,834	112,317	81.0%	21,275	18.9%
【計】	男	189,302	187,073	151,848	80.2%	25,105	16.5%
	女	99,794	96,783	81,428	81.6%	14,920	18.3%
	全体	289,096	283,856	233,276	80.7%	40,025	17.2%

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5年度は6.0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	122,411	97,547	79.7%	13,323	13.7%
インターネット	166,685	135,729	81.4%	26,702	19.7%

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締切日まで掲載しています。

2 合否判定基準

令和5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

前述のとおり、インターネット申込受付の利用率について、昨年度の50.1%からさらに伸び、今年度は57.7%となりました。今後も、インターネット申込みの利便性向上を図り、利用の促進を図ってまいります。

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5年度宅建試験実施結果概要

1 受付総数

5 年度	4 年度	増 (▲) 減	増減率 (%)	備 考
289,096	283,856	5,240	1.8	

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	289,096	233,276	40,025	17.2	
男 性	189,302	151,848	25,105	16.5	
女 性	99,794	81,428	14,920	18.3	
一般受験者	233,867	183,869	28,098	15.3	
男 性	154,355	120,629	18,004	14.9	
女 性	79,512	63,240	10,094	16.0	
登録講習修了者	55,229	49,407	11,927	24.1	
男 性	34,947	31,219	7,101	22.7	
女 性	20,282	18,188	4,826	26.5	
平均年齢	37.2	37.2	35.6	—	
男 性	37.8	37.7	36.0	—	
女 性	36.2	36.2	35.0	—	
年 代 別	20歳未満	6,391	5,476	688	12.6 ※最年少合格者：10歳・男
	20代	96,808	78,607	15,091	19.2
	30代	69,722	55,472	10,428	18.8
	40代	57,809	46,279	7,478	16.2
	50代	43,373	35,067	4,862	13.9
	60歳以上	14,993	12,375	1,478	11.9 ※最年長合格者：82歳・男
	[計]	289,096	233,276	40,025	17.2
職 業 別	不動産業	91,892	77,570	14,107	18.2
	金 融 業	26,402	20,172	3,294	16.3
	建 設 業	40,578	30,985	3,542	11.4
	他 業 種	69,991	55,247	9,989	18.1
	学 生	30,214	25,281	4,345	17.2
	主 婦	9,239	7,640	1,590	20.8
	そ の 他	20,780	16,381	3,158	19.3
	[計]	289,096	233,276	40,025	17.2
世 代 別	大正生まれ	0	0	0	0.0
	昭和生まれ	150,351	120,959	18,750	15.5
	平成生まれ	138,745	112,317	21,275	18.9
	[計]	289,096	233,276	40,025	17.2
受 付 別	郵 送 受 付	122,411	97,547	13,323	13.7
	ネ ッ ト 受 付	166,685	135,729	26,702	19.7 ※インターネット利用率：57.7%
	[計]	289,096	233,276	40,025	17.2
参 考	18歳未満	564	497	36	7.2
	団塊の世代	720	595	45	7.6

令和5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5年度	令和4年度	増(▲) 減(人)	増(▲) 減率(%)				
北海道・東北	北海道	8,269	8,130	139	1.7	6,795	82.2	1,044	15.4
	青森	1,150	1,179	▲29	▲2.5	927	80.6	152	16.4
	岩手	1,375	1,399	▲24	▲1.7	1,118	81.3	166	14.8
	宮城	5,107	4,989	118	2.4	4,095	80.2	608	14.8
	秋田	863	871	▲8	▲0.9	695	80.5	91	13.1
	山形	1,141	1,059	82	7.7	924	81.0	119	12.9
	福島	2,510	2,533	▲23	▲0.9	2,034	81.0	278	13.7
北関東・甲信越	茨城	4,018	3,975	43	1.1	3,201	79.7	541	16.9
	栃木	2,826	2,702	124	4.6	2,257	79.9	366	16.2
	群馬	2,871	2,745	126	4.6	2,356	82.1	397	16.9
	新潟	2,628	2,626	2	0.1	2,098	79.8	354	16.9
	山梨	1,110	1,197	▲87	▲7.3	881	79.4	146	16.6
	長野	2,876	2,842	34	1.2	2,384	82.9	393	16.5
一都三県	埼玉県	19,749	19,450	299	1.5	15,919	80.6	2,696	16.9
	千葉県	16,235	16,115	120	0.7	13,096	80.7	2,201	16.8
	東京都	60,840	58,900	1,940	3.3	47,693	78.4	9,031	18.9
	神奈川県	26,565	26,032	533	2.0	21,646	81.5	3,892	18.0
北陸・東海	富山県	1,312	1,336	▲24	▲1.8	1,082	82.5	176	16.3
	石川県	1,886	1,904	▲18	▲0.9	1,566	83.0	245	15.6
	福井県	940	874	66	7.6	760	80.9	138	18.2
	岐阜県	2,885	2,711	174	6.4	2,362	81.9	374	15.8
	静岡県	5,963	5,861	102	1.7	4,867	81.6	777	16.0
	愛知県	15,683	15,227	456	3.0	12,832	81.8	2,413	18.8
	三重県	2,287	2,186	101	4.6	1,885	82.4	284	15.1
近畿	滋賀県	2,457	2,496	▲39	▲1.6	1,993	81.1	345	17.3
	京都府	6,136	6,043	93	1.5	4,930	80.3	868	17.6
	大阪府	26,489	25,760	729	2.8	21,646	81.7	3,738	17.3
	兵庫県	11,998	11,987	11	0.1	9,922	82.7	1,743	17.6
	奈良県	2,596	2,685	▲89	▲3.3	2,129	82.0	337	15.8
	和歌山県	1,148	1,111	37	3.3	961	83.7	165	17.2
中国・四国	鳥取県	629	583	46	7.9	519	82.5	70	13.5
	島根県	796	768	28	3.6	666	83.7	98	14.7
	岡山県	3,218	3,156	62	2.0	2,567	79.8	386	15.0
	広島県	5,457	5,410	47	0.9	4,318	79.1	694	16.1
	山口県	1,921	1,884	37	2.0	1,559	81.2	271	17.4
	徳島県	869	941	▲72	▲7.7	699	80.4	98	14.0
	香川県	1,569	1,584	▲15	▲0.9	1,277	81.4	228	17.9
	愛媛県	1,887	1,949	▲62	▲3.2	1,503	79.7	260	17.3
	高知県	800	838	▲38	▲4.5	654	81.8	120	18.3
	福岡県	13,613	13,632	▲19	▲0.1	11,058	81.2	1,825	16.5
九州・沖縄	佐賀県	1,239	1,173	66	5.6	1,017	82.1	162	15.9
	長崎県	1,787	1,720	67	3.9	1,503	84.1	236	15.7
	熊本県	3,255	3,182	73	2.3	2,643	81.2	374	14.2
	大分県	1,845	1,714	131	7.6	1,505	81.6	238	15.8
	宮崎県	1,396	1,419	▲23	▲1.6	1,125	80.6	155	13.8
	鹿児島県	2,352	2,318	34	1.5	1,917	81.5	249	13.0
	沖縄県	4,550	4,660	▲110	▲2.4	3,692	81.1	483	13.1
【合計】		289,096	283,856	5,240	1.8	233,276	80.7	40,025	17.2

令和5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 青森 岩手 宮城 秋田 山形 福島	北海	6,625	5,320	80.3	759	14.3	1,644	1,475	89.7	285	19.3
		森	1,006	794	78.9	121	15.2	144	133	92.4	31	23.3
		手	1,131	890	78.7	128	14.4	244	228	93.4	38	16.7
		城	4,188	3,267	78.0	412	12.6	919	828	90.1	196	23.7
		田	719	566	78.7	67	11.8	144	129	89.6	24	18.6
		形	975	772	79.2	93	12.0	166	152	91.6	26	17.1
		島	2,122	1,686	79.5	210	12.5	388	348	89.7	68	19.5
北関東・甲信越	茨城 栃木 群馬 新潟 山梨 長野	茨城	3,327	2,586	77.7	400	15.5	691	615	89.0	141	22.9
		栃木	2,349	1,828	77.8	255	13.9	477	429	89.9	111	25.9
		群馬	2,417	1,959	81.1	299	15.3	454	397	87.4	98	24.7
		新潟	2,292	1,794	78.3	284	15.8	336	304	90.5	70	23.0
		山梨	957	741	77.4	119	16.1	153	140	91.5	27	19.3
		長野	2,447	1,995	81.5	311	15.6	429	389	90.7	82	21.1
一都三県	埼玉 千葉 東京 神奈川	埼玉	15,520	12,170	78.4	1,814	14.9	4,229	3,749	88.6	882	23.5
		千葉	13,077	10,273	78.6	1,556	15.1	3,158	2,823	89.4	645	22.8
		東京	46,867	35,371	75.5	5,815	16.4	13,973	12,322	88.2	3,216	26.1
		神奈川	20,511	16,206	79.0	2,522	15.6	6,054	5,440	89.9	1,370	25.2
北陸・東海	富山 石川 福井 岐阜 静岡 愛知 三重	富山	1,131	914	80.8	137	15.0	181	168	92.8	39	23.2
		石川	1,589	1,290	81.2	188	14.6	297	276	92.9	57	20.7
		福井	778	614	78.9	100	16.3	162	146	90.1	38	26.0
		岐阜	2,492	2,008	80.6	308	15.3	393	354	90.1	66	18.6
		静岡	5,168	4,147	80.2	608	14.7	795	720	90.6	169	23.5
		愛知	12,971	10,387	80.1	1,821	17.5	2,712	2,445	90.2	592	24.2
		三重	2,027	1,644	81.1	225	13.7	260	241	92.7	59	24.5
近畿	滋賀 京都 大阪 兵庫 奈良 和歌山	滋賀	2,097	1,669	79.6	260	15.6	360	324	90.0	85	26.2
		京都	5,173	4,063	78.5	635	15.6	963	867	90.0	233	26.9
		大阪	21,097	16,765	79.5	2,528	15.1	5,392	4,881	90.5	1,210	24.8
		兵庫	10,097	8,190	81.1	1,290	15.8	1,901	1,732	91.1	453	26.2
		奈良	2,224	1,806	81.2	260	14.4	372	323	86.8	77	23.8
		和歌山	985	815	82.7	126	15.5	163	146	89.6	39	26.7
中国・四国	鳥取 島根 岡山 広島 山口 徳島 香川 愛媛 高知	鳥取	576	474	82.3	63	13.3	53	45	84.9	7	15.6
		島根	722	597	82.7	78	13.1	74	69	93.2	20	29.0
		岡山	2,692	2,090	77.6	293	14.0	526	477	90.7	93	19.5
		広島	4,609	3,582	77.7	517	14.4	848	736	86.8	177	24.0
		山口	1,659	1,321	79.6	223	16.9	262	238	90.8	48	20.2
		徳島	758	598	78.9	79	13.2	111	101	91.0	19	18.8
		香川	1,348	1,073	79.6	175	16.3	221	204	92.3	53	26.0
		愛媛	1,600	1,256	78.5	183	14.6	287	247	86.1	77	31.2
		高知	680	547	80.4	99	18.1	120	107	89.2	21	19.6
九州・沖縄	福岡 佐賀 長崎 熊本 大分 宮崎 鹿児島 沖縄	福岡	10,920	8,631	79.0	1,268	14.7	2,693	2,427	90.1	557	23.0
		佐賀	1,070	872	81.5	133	15.3	169	145	85.8	29	20.0
		長崎	1,552	1,288	83.0	191	14.8	235	215	91.5	45	20.9
		熊本	2,693	2,141	79.5	263	12.3	562	502	89.3	111	22.1
		大分	1,555	1,247	80.2	192	15.4	290	258	89.0	46	17.8
		宮崎	1,200	946	78.8	115	12.2	196	179	91.3	40	22.3
		鹿児島	2,012	1,608	79.9	194	12.1	340	309	90.9	55	17.8
		沖縄	3,862	3,068	79.4	381	12.4	688	624	90.7	102	16.3
【合計】			233,867	183,869	78.6	28,098	15.3	55,229	49,407	89.5	11,927	24.1

令和 5 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、誤っているものはどれか。

(判決文)

遺産は、相続人が数人あるときは、相続開始から遺産分割までの間、共同相続人の共有に属するものであるから、この間に遺産である賃貸不動産を使用管理した結果生ずる金銭債権たる賃料債権は、遺産とは別個の財産というべきであって、各共同相続人がその相続分に応じて分割単独債権として確定的に取得するものと解するのが相当である。

- 1 遺産である不動産から、相続開始から遺産分割までの間に生じた賃料債権は、遺産である不動産が遺産分割によって複数の相続人のうちの一人に帰属することとなった場合、当該不動産が帰属することになった相続人が相続開始時にさかのぼって取得する。
- 2 相続人が数人あるときは、相続財産

は、その共有に属し、各共同相続人は、その相続分に応じて被相続人の権利義務を承継する。

- 3 遺産分割の効力は、相続開始の時にさかのぼって生ずる。ただし、第三者の権利を害することはできない。
- 4 遺産である不動産が遺産分割によって複数の相続人のうちの一人に帰属することとなった場合、当該不動産から遺産分割後に生じた賃料債権は、遺産分割によって当該不動産が帰属した相続人が取得する。

【問 2】 相隣関係に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 土地の所有者は、境界標の調査又は境界に関する測量等の一定の目的のために必要な範囲内で隣地を使用することができる場合であっても、住家については、その家の居住者の承諾がなければ、当該住家に立ち入ることはできない。
- 2 土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越える場合、その竹木の所有者にその枝を切除させることができる

が、その枝を切除するよう催告したにもかかわらず相当の期間内に切除しなかったときであっても、自らその枝を切り取ることはできない。

- 3 相隣者の一人は、相隣者間で共有する障壁の高さを増すときは、他方の相隣者の承諾を得なければならない。
- 4 他の土地に囲まれて公道に通じない土地の所有者は、公道に出るためにその土地を囲んでいる他の土地を自由に選んで通行することができる。

【問 3】 Aを注文者、Bを請負人として、A所有の建物に対して独立性を有さずその構成部分となる増築部分の工事請負契約を締結し、Bは3か月間で増築工事を終了させた。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。なお、この問において「契約不適合」とは品質に関して契約の内容に適合しないことをいい、当該請負契約には契約不適合責任に関する特約は定められていなかったものとする。

- 1 AがBに請負代金を支払っていなくても、Aは増築部分の所有権を取得する。
- 2 Bが材料を提供して増築した部分に契約不適合がある場合、Aは工事が終了した日から1年以内にその旨をBに通知しなければ、契約不適合を理由とした修補をBに対して請求することはできない。
- 3 Bが材料を提供して増築した部分に契約不適合があり、Bは不適合があることを知りながらそのことをAに告げずに工事を終了し、Aが工事終了日か

ら3年後に契約不適合を知った場合、AはBに対して、消滅時効が完成するまでは契約不適合を理由とした修補を請求することができる。

- 4 増築した部分にAが提供した材料の性質によって契約不適合が生じ、Bが材料が不相当であることを知らずに工事を終了した場合、AはBに対して、Aが提供した材料によって生じた契約不適合を理由とした修補を請求することはできない。

【問 4】 AがBに対して貸金債権である甲債権を、BがAに対して貸金債権である乙債権をそれぞれ有している場合において、民法の規定及び判例によれば、次のアからエまでの記述のうち、Aが一方的な意思表示により甲債権と乙債権とを対当額にて相殺できないものを全て掲げたものは、次の1から4のうちどれか。なお、いずれの債権も相殺を禁止し又は制限する旨の意思表示はされていないものとする。

- ア 弁済期の定めのない甲債権と、弁済期到来前に、AがBに対して期限の利益を放棄する旨の意思表示をした乙債権
- イ 弁済期が到来している甲債権と、弁済期の定めのない乙債権
- ウ 弁済期の定めのない甲債権と、弁済期が到来している乙債権
- エ 弁済期が到来していない甲債権と、弁済期が到来している乙債権

- 1 ア、イ、ウ
- 2 イ、ウ
- 3 ウ、エ
- 4 エ

【問 5】 従来の住所又は居所を去った者（以下この問において「不在者」という。）の財産の管理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、この問において「管理人」とは、不在者の財産の管理人をいうものとする。

- 1 不在者が管理人を置かなかったときは、当該不在者の生死が7年間明らかでない場合に限り、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、その財産の管理について必要な処分を命ずることができる。
- 2 不在者が管理人を置いた場合において、その不在者の生死が明らかでないときは、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官から請求があったとしても管理人を改任することはできない。
- 3 家庭裁判所により選任された管理人は、不在者を被告とする建物収去土地明渡請求を認容した第一審判決に対して控訴を提起するには、家庭裁判所の許可が必要である。
- 4 家庭裁判所により選任された管理人は、保存行為として不在者の自宅を修理することができるほか、家庭裁判所の許可を得てこれを売却することができる。

【問 6】 A所有の甲土地について、Bが所有の意思をもって平穩にかつ公然と時効取得に必要な期間占有を継続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、正しいものはいくつあるか。

ア AがCに対して甲土地を売却し、C

が所有権移転登記を備えた後にBの取得時効が完成した場合には、Bは登記を備えていなくても、甲土地の所有権の時効取得をCに対抗することができる。

イ Bの取得時効が完成した後に、AがDに対して甲土地を売却しDが所有権移転登記を備え、Bが、Dの登記の日から所有の意思をもって平穩にかつ公然と時効取得に必要な期間占有を継続した場合、所有権移転登記を備えていなくても、甲土地の所有権の時効取得をDに対抗することができる。

ウ Bの取得時効完成後、Bへの所有権移転登記がなされないままEがAを債務者として甲土地にAから抵当権の設定を受けて抵当権設定登記をした場合において、Bがその後引き続き所有の意思をもって平穩にかつ公然と時効取得に必要な期間占有を継続した場合、特段の事情がない限り、再度の時効取得により、Bは甲土地の所有権を取得し、Eの抵当権は消滅する。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

【問 7】 甲建物を所有するAが死亡し、Aの配偶者Bが甲建物の配偶者居住権を、Aの子Cが甲建物の所有権をそれぞれ取得する旨の遺産分割協議が成立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 遺産分割協議において、Bの配偶者居住権の存続期間が定められなかった場合、配偶者居住権の存続期間は20年

となる。

- 2 Bが高齢となり、バリアフリーのマンションに転居するための資金が必要になった場合、Bは、Cの承諾を得ずに甲建物を第三者Dに賃貸することができる。
- 3 Cには、Bに対し、配偶者居住権の設定の登記を備えさせる義務がある。
- 4 Cは、甲建物の通常の必要費を負担しなければならない。

【問 8】 未成年者Aが、法定代理人Bの同意を得ずに、Cから甲建物を買い受ける契約（以下この問において「本件売買契約」という。）を締結した場合における次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。なお、Aに処分を許された財産はなく、Aは、営業を許されていないものとする。

- 1 AがBの同意を得ずに制限行為能力を理由として本件売買契約を取り消した場合、Bは、自己が本件売買契約の取消しに同意していないことを理由に、Aの当該取消しの意思表示を取り消すことができる。
- 2 本件売買契約締結時にAが未成年者であることにつきCが善意無過失であった場合、Bは、Aの制限行為能力を理由として、本件売買契約を取り消すことはできない。
- 3 本件売買契約につき、取消しがなされないままAが成年に達した場合、本件売買契約についてBが反対していたとしても、自らが取消権を有すると知ったAは、本件売買契約を追認することができ、追認後は本件売買契約を取り消すことはできなくなる。

- 4 本件売買契約につき、Bが追認しないまま、Aが成年に達する前にBの同意を得ずに甲建物をDに売却した場合、BがDへの売却について追認していないときでも、Aは制限行為能力を理由として、本件売買契約を取り消すことはできなくなる。

【問 9】 Aを貸主、Bを借主として甲建物の賃貸借契約が令和5年7月1日に締結された場合の甲建物の修繕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 甲建物の修繕が必要であることを、Aが知ったにもかかわらず、Aが相当の期間内に必要な修繕をしないときは、Bは甲建物の修繕をすることができる。
- 2 甲建物の修繕が必要である場合において、BがAに修繕が必要である旨を通知したにもかかわらず、Aが必要な修繕を直ちにしないときは、Bは甲建物の修繕をすることができる。
- 3 Bの責めに帰すべき事由によって甲建物の修繕が必要となった場合は、Aは甲建物を修繕する義務を負わない。
- 4 甲建物の修繕が必要である場合において、急迫の事情があるときは、Bは甲建物の修繕をすることができる。

【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1,000万円）、債権者Cが二番抵当権（債権額1,200万円）、債権者Dが三番抵当権（債権額2,000万円）をそれぞれ有しているが、BがDの利益のため、Aの承諾を得て抵当権の順位を放棄した。甲土地の競売に基づく売却代金が2,400万円であった場合、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 0円
- 2 200万円
- 3 400万円
- 4 800万円

【問11】 AがBとの間で、A所有の甲土地につき建物所有目的で期間を50年とする賃貸借契約（以下この間において「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、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 本件契約に、当初の10年間は地代を減額しない旨の特約を定めた場合、その期間内は、BはAに対して地代の減額請求をすることはできない。
- 2 本件契約が甲土地上で専ら賃貸アパート事業用の建物を所有する目的である場合、契約の更新や建物の築造による存続期間の延長がない旨を定めるためには、公正証書で合意しなければならない。
- 3 本件契約に建物買取請求権を排除する旨の特約が定められていない場合、本件契約が終了したときは、その終了事由のいかんにかかわらず、BはAに対してBが甲土地上に所有している建物を時価で買い取るべきことを請求することができる。
- 4 本件契約がBの居住のための建物を所有する目的であり契約の更新がない旨を定めていない契約であって、期間満了する場合において甲土地上に建物があり、Bが契約の更新を請求したとしても、Aが遅滞なく異議を述べ、そ

の異議に更新を拒絶する正当な理由があると認められる場合は、本件契約は更新されない。

【問12】 令和5年7月1日に締結された建物の賃貸借契約（定期建物賃貸借契約及び一時使用目的の建物の賃貸借契約を除く。）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 期間を1年未満とする建物の賃貸借契約は、期間を1年とするものとみなされる。
- 2 当事者間において、一定の期間は建物の賃料を減額しない旨の特約がある場合、現行賃料が不相当になったなどの事情が生じたとしても、この特約は有効である。
- 3 賃借人が建物の引渡しを受けている場合において、当該建物の賃貸人が当該建物を譲渡するに当たり、当該建物の譲渡人及び譲受人が、賃貸人たる地位を譲渡人に留保する旨及び当該建物の譲受人が譲渡人に賃貸する旨の合意をしたときは、賃貸人たる地位は譲受人に移転しない。
- 4 現行賃料が定められた時から一定の期間が経過していなければ、賃料増額請求は、認められない。

【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 集会においては、法で集会の決議につき特別の定数が定められている事項

を除き、規約で別段の定めをすれば、あらかじめ通知した事項以外についても決議することができる。

- 2 集会は、区分所有者の4分の3以上の同意があるときは、招集の手続を経ないで開くことができる。
- 3 共用部分の保存行為は、規約に別段の定めがある場合を除いて、各共有者がすることができるため集会の決議を必要としない。
- 4 一部共用部分に関する事項で区分所有者全員の利害に関係しないものについての区分所有者全員の規約は、当該一部共用部分を共用すべき区分所有者が8人である場合、3人が反対したときは変更することができない。

【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 建物が滅失したときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人は、その滅失の日から1か月以内に、当該建物の滅失の登記を申請しなければならない。
- 2 何人も、理由の有無にかかわらず、登記官に対し、手数料を納付して、登記簿の附属書類である申請書を閲覧することができる。
- 3 共有物分割禁止の定めに係る権利の変更の登記の申請は、当該権利の共有者である全ての登記名義人が共同してしなければならない。
- 4 区分建物の所有権の保存の登記は、表題部所有者から所有権を取得した者も、申請することができる。

【問15】 都市計画法に関する次の記述のう

ち、正しいものはどれか。

- 1 市街化調整区域は、土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備に支障が生じるおそれがある区域とされている。
- 2 高度利用地区は、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、都市計画に、建築物の高さの最低限度を定める地区とされている。
- 3 特定用途制限地域は、用途地域が定められている土地の区域内において、都市計画に、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域とされている。
- 4 地区計画は、用途地域が定められている土地の区域のほか、一定の場合には、用途地域が定められていない土地の区域にも定めることができる。

【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 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。
- 2 開発許可を受けた者は、当該許可を受ける際に申請書に記載した事項を変更しようとする場合においては、都道府県知事に届け出なければならないが、当該変更が国土交通省令で定める軽微

な変更にあたる時は、届け出なくてよい。

- 3 開発許可を受けた者は、当該開発行為に関する工事が完了し、都道府県知事から検査済証を交付されたときは、遅滞なく、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。
- 4 市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内において、自己の居住用の住宅を新築しようとする全ての者は、当該建築が開発行為を伴わない場合であれば、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 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し、当該区域内における住居の用に供する建築物の建築を禁止することができる。
- 2 3階建て以上の建築物の避難階以外の階を、床面積の合計が1,500㎡を超える物品販売業の店舗の売場とする場合には、当該階から避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段を設けなければならない。
- 3 建築物が防火地域及び準防火地域にわたる場合、その全部について準防火地域内の建築物に関する規定を適用する。
- 4 石綿等をあらかじめ添加した建築材料は、石綿等を飛散又は発散させるおそれがないものとして国土交通大臣が定めたもの又は国土交通大臣の認定を受けたものを除き、使用してはならない。

【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 法第53条第1項及び第2項の建蔽率制限に係る規定の適用については、準防火地域内にある準耐火建築物であり、かつ、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するものの内にある建築物にあつては同条第1項各号に定める数値に10分の2を加えたものをもって当該各号に定める数値とする。
- 2 建築物又は敷地を造成するための擁壁は、道路内に、又は道路に突き出して建築し、又は築造してはならず、地盤面下に設ける建築物においても同様である。
- 3 地方公共団体は、その敷地が袋路状道路にのみ接する建築物であつて、延べ面積が150㎡を超えるものについては、一戸建ての住宅であっても、条例で、その敷地が接しなければならない道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さその他その敷地又は建築物と道路との関係に関して必要な制限を付加することができる。
- 4 冬至日において、法第56条の2第1項の規定による日影規制の対象区域内の土地に日影を生じさせるものであつても、対象区域外にある建築物であれば一律に、同項の規定は適用されない。

【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つてはその長をいう

ものとする。

- 1 都道府県知事は、関係市町村長の意見を聴いて、宅地造成工事規制区域内で、宅地造成に伴う災害で相当数の居住者その他の者に危害を生ずるものの発生のおそれ大きい一団の造成宅地の区域であって、一定の基準に該当するものを、造成宅地防災区域として指定することができる。
- 2 都道府県知事は、その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により、宅地造成等規制法の規定のみによっては宅地造成に伴うがけ崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達し難いと認める場合は、都道府県（地方自治法に基づく指定都市、中核市及び施行時特例市の区域にあっては、それぞれ指定都市、中核市及び施行時特例市）の規則で、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技術的基準を強化し、又は付加することができる。
- 3 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内の宅地について、宅地造成に伴う災害を防止するために必要があると認める場合には、その宅地の所有者に対して、擁壁等の設置等の措置をとることを勧告することができる。
- 4 宅地造成工事規制区域内の宅地において、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。

【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 換地計画において定められた清算金は、換地処分の公告があった日の翌日において確定する。
- 2 現に施行されている土地区画整理事業の施行地区となっている区域については、その施行者の同意を得なければ、その施行者以外の者は、土地区画整理事業を施行することができない。
- 3 施行者は、換地処分の公告があった場合において、施行地区内の土地及び建物について土地区画整理事業の施行により変動があったときは、遅滞なく、その変動に係る登記を申請し、又は囑託しなければならない。
- 4 土地区画整理組合は、仮換地を指定しようとする場合においては、あらかじめ、その指定について、土地区画整理審議会の同意を得なければならない。

【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、誤っているものはどれか。

- 1 相続により農地を取得する場合は、法第3条第1項の許可を要しないが、相続人に該当しない者が特定遺贈により農地を取得する場合は、同項の許可を受ける必要がある。
- 2 自己の所有する面積4アールの農地を農作物の育成又は養畜の事業のための農業用施設に転用する場合は、法第4条第1項の許可を受ける必要はない。
- 3 法第3条第1項又は法第5条第1項の許可が必要な農地の売買について、これらの許可を受けずに売買契約を締結しても、その所有権の移転の効力は生じない。

- 4 社会福祉事業を行うことを目的として設立された法人（社会福祉法人）が、農地をその目的に係る業務の運営に必要な施設の用に供すると認められる場合、農地所有適格法人でなくても、農業委員会の許可を得て、農地の所有権を取得することができる。

【問22】 土地を取得する場合における届出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「事後届出」とは、国土利用計画法第23条の届出をいい、「重要土地等調査法」とは、重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律をいうものとする。

- 1 都市計画区域外において、国から一団の土地である6,000㎡と5,000㎡の土地を購入した者は、事後届出を行う必要はない。
- 2 市街化区域を除く都市計画区域内において、Aが所有する7,000㎡の土地をBが相続により取得した場合、Bは事後届出を行う必要がある。
- 3 市街化区域において、Cが所有する3,000㎡の土地をDが購入する契約を締結した場合、C及びDは事後届出を行わなければならない。
- 4 重要土地等調査法の規定による特別注視区域内にある100㎡の規模の土地に関する所有権又はその取得を目的とする権利の移転をする契約を締結する場合には、当事者は、一定の事項を、あらかじめ、内閣総理大臣に届け出なければならない。

【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、以下の契約書はいずれも書面により作成されたものとする。

- 1 売主Aと買主Bが土地の譲渡契約書を3通作成し、A、B及び仲介人Cがそれぞれ1通ずつ保存する場合、当該契約書3通には印紙税が課される。
- 2 一の契約書に土地の譲渡契約（譲渡金額5,000万円）と建物の建築請負契約（請負金額6,000万円）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1億1,000万円である。
- 3 「Dの所有する甲土地（時価2,000万円）をEに贈与する」旨を記載した贈与契約書を作成した場合、印紙税の課税標準となる当該契約書の記載金額は、2,000万円である。
- 4 当初作成の「土地を1億円で譲渡する」旨を記載した土地譲渡契約書の契約金額を変更するために作成する契約書で、「当初の契約書の契約金額を1,000万円減額し、9,000万円とする」旨を記載した変更契約書について、印紙税の課税標準となる当該変更契約書の記載金額は、1,000万円である。

【問24】 不動産取得税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 不動産取得税の徴収については、特別徴収の方法によることができる。
- 2 不動産取得税は、目的税である。
- 3 不動産取得税は、不動産の取得に対し、当該不動産所在の市町村及び特別区において、当該不動産の取得者に課する。

- 4 不動産取得税は、市町村及び特別区
に対して、課することができない。

【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 原価法は、価格時点における対象不動産の収益価格を求め、この収益価格について減価修正を行って対象不動産の比準価格を求める手法である。
- 2 原価法は、対象不動産が建物又は建物及びその敷地である場合には適用することができるが、対象不動産が土地のみである場合においては、いかなる場合も適用することができない。
- 3 取引事例比較法における取引事例が、特殊事情のある事例である場合、その具体的な状況が判明し、事情補正できるものであっても採用することは許されない。
- 4 取引事例比較法は、近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等において対象不動産と類似の不動産の取引が行われている場合又は同一需給圏内の代替競争不動産の取引が行われている場合に有効である。

【問26】 宅地建物取引業法第37条の規定により交付すべき書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供すること（以下この問において「37条書面の電磁的方法による提供」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- ア 宅地建物取引業者が自ら売主として締結する売買契約において、当該契約の相手方から宅地建物取引業法施行令

第3条の4第1項に規定する承諾を得なければ、37条書面の電磁的方法による提供をすることができない。

イ 宅地建物取引業者が媒介業者として関与する売買契約について、宅地建物取引業法施行令第3条の4第1項に規定する承諾を取得するための通知の中に宅地建物取引士を明示しておけば、37条書面の電磁的方法による提供において提供に係る宅地建物取引士を明示する必要はない。

ウ 宅地建物取引業者が自ら売主として締結する売買契約において、37条書面の電磁的方法による提供を行う場合、当該提供されたファイルへの記録を取引の相手方が出力することにより書面を作成できるものでなければならない。

エ 宅地建物取引業者が媒介業者として関与する建物賃貸借契約について、37条書面の電磁的方法による提供を行う場合、当該提供するファイルに記録された記載事項について、改変が行われていないかどうかを確認することができる措置を講じなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問27】 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（以下この問において「建物状況調査」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 建物状況調査とは、建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として国土交通省令で定めるも

のの状況の調査であって、経年変化その他の建物に生じる事象に関する知識及び能力を有する者として国土交通省令で定める者が実施するものをいう。

- 2 宅地建物取引業者が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。
- 3 既存住宅の売買の媒介を行う宅地建物取引業者が売主に対して建物状況調査を実施する者のあつせんを行った場合、宅地建物取引業者は売主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 既存住宅の貸借の媒介を行う宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法第37条の規定により交付すべき書面に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。

【問28】 宅地建物取引業者Aの業務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。）の規定に違反するものはいくつあるか。

- ア Aの従業員Bが、Cが所有する戸建住宅の買取りを目的とした訪問勧誘をCに対して行ったところ、Cから「契約の意思がないので今後勧誘に来ないでほしい」と言われたことから、後日、Aは、別の従業員Dに同じ目的で訪問勧誘を行わせて、当該勧誘を継続した。
- イ Aの従業員Eは、Fが所有する戸建住宅の買取りを目的とした電話勧誘をFに対して行った際に、不実のことと

認識しながら「今後5年以内にこの一帯は再開発されるので、急いで売却した方がよい。」と説明した。

- ウ Aの従業員Gは、Hが所有する戸建住宅の買取りを目的とした電話勧誘をHに対して行おうと考え、23時頃にHの自宅に電話をかけ、勧誘を行い、Hの私生活の平穩を害し、Hを困惑させた。
 - エ Aは、Jとの間でJが所有する戸建住宅を買い取る売買契約を締結し、法第37条の規定に基づく書面をJに交付したが、Aの宅地建物取引士に、当該書面に記名のみさせ、押印させることを省略した。
- 1 一つ
 - 2 二つ
 - 3 三つ
 - 4 四つ

【問29】 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社の使用人であって、A社の宅地建物取引業を行う支店の代表者であるものが、道路交通法の規定に違反したことにより懲役の刑に処せられたとしても、A社の免許は取り消されることはない。
- 2 宅地建物取引業者B社の取締役が、所得税法の規定に違反したことにより罰金の刑に処せられたとしても、B社の免許は取り消されることはない。
- 3 宅地建物取引業者である個人Cが、宅地建物取引業法の規定に違反したことにより罰金の刑に処せられたとして

も、Cの免許は取り消されることはない。

- 4 宅地建物取引業者D社の非常勤の取締役が、刑法第222条（脅迫）の罪を犯したことにより罰金の刑に処せられたとしても、D社の免許は取り消されることはない。

【問30】 宅地建物取引業者A（甲県知事免許）の営業保証金に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。なお、Aは宅地建物取引業保証協会の社員ではないものとする。

- ア Aが免許を受けた日から6か月以内に甲県知事に営業保証金を供託した旨の届出を行わないとき、甲県知事はその届出をすべき旨の催告をしなければならず、当該催告が到達した日から1か月以内にAが届出を行わないときは、その免許を取り消すことができる。
- イ Aは、営業保証金を供託したときは、その供託物受入れの記載のある供託書の写しを添付して、その旨を甲県知事に届け出なければならず、当該届出をした後でなければ、その事業を開始することができない。
- ウ Aは、営業保証金が還付され、甲県知事から営業保証金が政令で定める額に不足が生じた旨の通知を受け、その不足額を供託したときは、30日以内に甲県知事にその旨を届け出なければならない。
- エ Aが免許失効に伴い営業保証金を取り戻す際、供託した営業保証金につき還付を受ける権利を有する者に対し、3か月を下らない一定期間内に申し出

るべき旨を公告し、期間内にその申出がなかった場合でなければ、取り戻すことができない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問31】 宅地建物取引業者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、正しいものはどれか。なお、この問において「建築確認」とは、建築基準法第6条第1項の確認をいうものとする。

- 1 宅地又は建物の売買に関する注文を受けたときは、遅滞なくその注文をした者に対して取引態様の別を明らかにしなければならないが、当該注文者が事前取引態様の別を明示した広告を見てから注文してきた場合においては、取引態様の別を遅滞なく明らかにする必要はない。
- 2 既存の住宅に関する広告を行うときは、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を明示しなければならない。
- 3 これから建築工事を行う予定である建築確認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 販売する宅地又は建物の広告に関し、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だけでなく、懲役若しくは罰金に処せられ、又はこれを併科されることもある。

【問32】 宅地建物取引業者が行う届出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 宅地建物取引業者A（甲県知事免許）が、新たに宅地建物取引業を営む支店を甲県内に設置した場合、Aはその日から30日以内にその旨を甲県知事に届け出なければならない。
- 2 宅地建物取引業者B（乙県知事免許）が、宅地建物取引業者ではないCとの合併により消滅した場合、Bを代表する役員であった者は、その日から30日以内にその旨を乙県知事に届け出なければならない。
- 3 宅地建物取引業者D（丙県知事免許）が、本店における専任の宅地建物取引士Eの退職に伴い、新たに専任の宅地建物取引士Fを本店に置いた場合、Dはその日から30日以内にその旨を丙県知事に届け出なければならない。
- 4 宅地建物取引業者G（丁県知事免許）が、その業務に関し展示会を丁県内で実施する場合、展示会を実施する場所において売買契約の締結（予約を含む。）又は売買契約の申込みの受付を行うときは、Gは展示会での業務を開始する日の5日前までに展示会を実施する場所について丁県知事に届け出なければならない。

【問33】 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 甲宅地を所有する宅地建物取引業者Aが、乙宅地を所有する宅地建物取引業者ではない個人Bと、甲宅地と乙宅

地の交換契約を締結するに当たって、Bに対して、甲宅地に関する重要事項の説明を行う義務はあるが、乙宅地に関する重要事項の説明を行う義務はない。

- 2 宅地の売買における当該宅地の引渡し の時期について、重要事項説明において説明しなければならない。
- 3 宅地建物取引業者が売主となる宅地の売買に関し、売主が買主から受領しようとする金銭のうち、買主への所有権移転の登記以後に受領するものに対して、宅地建物取引業法施行規則第16条の4に定める保全措置を講ずるかどう にかについて、重要事項説明書に記載する必要がある。
- 4 重要事項説明書の電磁的方法による提供については、重要事項説明を受ける者から電磁的方法でよいと口頭で依頼があった場合、改めて電磁的方法で提供することについて承諾を得る必要はない。

【問34】 宅地建物取引業者A（消費税課税事業者）は貸主Bから建物の貸借の媒介の依頼を受け、宅地建物取引業者C（消費税課税事業者）は借主Dから建物の貸借の媒介の依頼を受け、BとDとの間で、1か月分の借賃を12万円（消費税等相当額を含まない。）とする賃貸借契約（以下この問において「本件契約」という。）を成立させた場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反するものはいくつあるか。

- ア 本件契約が建物を住居として貸借する契約である場合に、Cは、媒介の依頼を受けるに当たってDから承諾を得

ないまま、132,000円の報酬を受領した。

イ AはBから事前に特別な広告の依頼があったので、依頼に基づく大手新聞掲載広告料金に相当する額をBに請求し、受領した。

ウ CはDに対し、賃貸借契約書の作成費を、Dから限度額まで受領した媒介報酬の他に請求して受領した。

エ 本件契約が建物を事務所として貸借する契約である場合に、報酬として、AはBから132,000円を、CはDから132,000円をそれぞれ受領した。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問35】 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買主Bから宅地の買受けの申込みを受け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 Aは、仮設テント張りの案内所でBから買受けの申込みを受けた際、以後の取引について、その取引に係る書類に関してBから電磁的方法で提供をすることについての承諾を得た場合、クーリング・オフについて電磁的方法で告げることができる。
- 2 Aが、仮設テント張りの案内所でBから買受けの申込みを受けた場合、Bは、クーリング・オフについて告げられた日から8日以内に電磁的方法により当該申込みの撤回を申し出れば、申込みの撤回を行うことができる。

3 Aが、Aの事務所でBから買受けの申込みを受けた場合、Bは、申込みの日から8日以内に電磁的方法により当該申込みの撤回を申し出れば、申込みの撤回を行うことができる。

4 Aが、売却の媒介を依頼している宅地建物取引業者Cの事務所でBから買受けの申込みを受けた場合、Bは、申込みの日から8日以内に書面により当該申込みの撤回を申し出ても、申込みの撤回を行うことができない。

【問36】 次の記述のうち、宅地建物取引業者Aが行う業務に関して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 建物の貸借の媒介に際して、賃借の申込みをした者がその撤回を申し出たので、Aはかかった諸費用を差し引いて預り金を返還した。

イ Aは、売主としてマンションの売買契約を締結するに際して、買主が手付として必要な額を今すぐには用意できないと申し出たので、手付金の分割払いを買主に提案した。

ウ Aは取引のあったつど、その年月日やその取引に係る宅地又は建物の所在及び面積その他必要な記載事項を帳簿に漏らさず記載し、必要に応じて紙面にその内容を表示できる状態で、電子媒体により帳簿の保存を行っている。

エ Aはアンケート調査を装ってその目的がマンションの売買の勧誘であることを告げずに個人宅を訪問し、マンションの売買の勧誘をした。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ

4 四つ

【問37】 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 宅地建物取引業者は、非常勤役員には従業者であることを証する証明書を携帯させる必要はない。
- 2 宅地建物取引業者は、その事務所ごとに従業者名簿を備えなければならないが、取引の関係者から閲覧の請求があった場合であっても、宅地建物取引業法第45条に規定する秘密を守る義務を理由に、閲覧を拒むことができる。
- 3 宅地建物取引業者の従業者は、宅地の買受けの申込みをした者から請求があった場合には、その者が宅地建物取引業者であっても、その者に従業者であることを証する証明書を提示する必要がある。
- 4 宅地建物取引業者は、従業者名簿を最終の記載をした日から5年間保存しなければならない。

【問38】 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 宅地建物取引業者Aが、自ら所有する複数の建物について、複数人に対し、反復継続して賃貸する行為は、宅地建物取引業に該当しない。
- イ 宅地建物取引士とは、宅地建物取引士資格試験に合格し、都道府県知事の登録を受けた者をいう。
- ウ 建設業者Bが、建築請負工事の受注を目的として、業として宅地の売買の媒介を行う行為は、宅地建物取引業に

該当しない。

エ 宅地建物取引士は、宅地又は建物の取引に係る事務に必要な知識及び能力の維持向上に努めなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問39】 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として、宅地建物取引業者ではない個人Bとの間で宅地の売買契約を締結する場合における手付金の保全措置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。なお、当該契約に係る手付金は保全措置が必要なものとする。

- 1 Aは、Bから手付金を受領した後に、速やかに手付金の保全措置を講じなければならない。
- 2 Aは、手付金の保全措置を保証保険契約を締結することにより講ずる場合、保険期間は保証保険契約が成立した時から宅地建物取引業者が受領した手付金に係る宅地の引渡しまでの期間とすればよい。
- 3 Aは、手付金の保全措置を保証保険契約を締結することにより講ずる場合、保険事業者との間において保証保険契約を締結すればよく、保険証券をBに交付する必要はない。
- 4 Aは、手付金の保全措置を保証委託契約を締結することにより講ずるときは、保証委託契約に基づいて銀行等が手付金の返還債務を連帯して保証することを約する書面のBへの交付に代えて、Bの承諾を得ることなく電磁的方

法により講ずることができる。

【問40】 宅地建物取引業者Aが、BからB所有の中古住宅の売却の依頼を受け、専任媒介契約（専属専任媒介契約ではないものとする。）を締結した場合に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 Aは、当該中古住宅について購入の申込みがあったときは、遅滞なく、その旨をBに報告しなければならないが、Bの希望条件を満たさない申込みだとAが判断した場合については報告する必要はない。
- 2 Aは、法第34条の2第1項の規定に基づく書面の交付後、速やかに、Bに対し、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する者のあっせんの有無について確認しなければならない。
- 3 Aは、当該中古住宅について法で規定されている事項を、契約締結の日から休業日数を含め7日以内に指定流通機構へ登録する義務がある。
- 4 Aは、Bが他の宅地建物取引業者の媒介又は代理によって売買の契約を成立させたときの措置を法第34条の2第1項の規定に基づく書面に記載しなければならない。

【問41】 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 甲県知事は、宅地建物取引士に対して必要な報告を求めることができるが、その対象は、甲県知事登録の宅地建物

取引士であって、適正な事務の遂行を確保するために必要な場合に限られる。

- 2 宅地建物取引業者A（甲県知事免許）で専任の宅地建物取引士として従事しているB（甲県知事登録）が、勤務実態のない宅地建物取引業者C（乙県知事免許）において、自らが専任の宅地建物取引士である旨の表示がされていることを許した場合には、乙県知事は、Bに対し、必要な指示をすることができる。
- 3 宅地建物取引士が不正の手段により宅地建物取引士証の交付を受けた場合においては、その登録をしている都道府県知事は、情状が特に重いときは、当該宅地建物取引士の登録を消除することができる。
- 4 都道府県知事は、宅地建物取引士に対して登録消除処分を行ったときは、適切な方法で公告しなければならない。

【問42】 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、誤っているものはいくつあるか。

- ア 宅地建物取引士は、重要事項説明をする場合、取引の相手方から請求されなければ、宅地建物取引士証を相手方に提示する必要はない。
- イ 売主及び買主が宅地建物取引業者ではない場合、当該取引の媒介業者は、売主及び買主に重要事項説明書を交付し、説明を行わなければならない。
- ウ 宅地の売買について売主となる宅地建物取引業者は、買主が宅地建物取引業者である場合、重要事項説明書を交付しなければならないが、説明を省略することはできる。

エ 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に対して、重要事項として代金並びにその支払時期及び方法を説明しなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問43】 宅地建物取引業者Aが媒介により宅地の売買契約を成立させた場合における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、正しいものはどれか。

- 1 Aは、買主が宅地建物取引業者であるときは、37条書面に移転登記の申請時期を記載しなくてもよい。
- 2 Aは、37条書面を売買契約成立前に、各当事者に交付しなければならない。
- 3 Aは、37条書面を作成したときは、専任の宅地建物取引士をして37条書面に記名させる必要がある。
- 4 Aは、天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときは、その内容を37条書面に記載しなければならない。

【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。）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。

- 2 保証協会は、社員がその一部の事務所を廃止したことに伴って弁済業務保証金分担金を当該社員に返還しようとするときは、弁済業務保証金の還付請求権者に対し、一定期間内に認証を受けるため申し出るべき旨の公告を行わなければならない。
- 3 保証協会は、宅地建物取引業者の相手方から、社員である宅地建物取引業者の取り扱った宅地建物取引業に係る取引に関する損害の還付請求を受けたときは、直ちに弁済業務保証金から返還しなければならない。
- 4 保証協会は、手付金等保管事業について国土交通大臣の承認を受けた場合、社員が自ら売主となって行う宅地又は建物の売買で、宅地の造成又は建築に関する工事の完了前における買主からの手付金等の受領について、当該事業の対象とすることができる。

【問45】 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買主Bに新築住宅を販売する場合に関する次の記述のうち、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 Aが信託会社又は金融機関の信託業務の兼営等に関する法律第1条第1項の認可を受けた金融機関であって、宅地建物取引業を営むものである場合、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わない。

2 Aは、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする場合、当該住宅の売買契約を締結するまでに、Bに対し供託所の所在地等について、必ず書面を交付して説明しなければならず、買主の承諾を得ても書面の交付に代えて電磁的方法により提供することはできない。

3 Aは、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする場合、当該住宅の最寄りの供託所へ住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしなければならない。

4 AB間の売買契約において、当該住宅の構造耐力上主要な部分に瑕疵があってもAが瑕疵担保責任を負わない旨の特約があった場合においても、Aは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。

【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、子どもを育成する家庭又は高齢者の家庭（単身の世帯を含む。）に適した良好な居住性能及び居住環境を有する賃貸住宅の建設に必要な資金の貸付けを業務として行っている。

2 機構は、証券化支援事業（買取型）において、新築住宅に対する貸付債権のみを買取りの対象としている。

3 機構は、証券化支援事業（買取型）において、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギーハウス）及び省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性、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。

4 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。

【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 実際には取引する意思がない物件であっても実在するものであれば、当該物件を広告に掲載しても不当表示に問われることはない。

2 直線距離で50m以内に街道が存在する場合、物件名に当該街道の名称を用いることができる。

3 物件の近隣に所在するスーパーマーケットを表示する場合は、物件からの自転車による所要時間を明示しておくことで、徒歩による所要時間を明示する必要がなくなる。

4 一棟リノベーションマンションについては、一般消費者に対し、初めて購入の申込みの勧誘を行う場合であっても、「新発売」との表示を行うことはできない。

【問48】 次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1 令和3年度宅地建物取引業法の施行状況調査（令和4年9月公表）によれば、令和4年3月末における宅地建物取引業者の全事業者数は14万業者を超え、8年連続で増加した。

- 2 令和5年地価公示（令和5年3月公表）によれば、令和4年1月以降の1年間の地価について、地方圏平均では、全用途平均、住宅地、商業地のいずれも2年連続で上昇し、工業地は6年連続で上昇した。
- 3 建築着工統計調査報告（令和4年計。令和5年1月公表）によれば、令和4年の民間非居住建築物の着工床面積は、前年と比較すると、工場及び倉庫は増加したが、事務所及び店舗が減少したため、全体で減少となった。
- 4 年次別法人企業統計調査（令和3年度。令和4年9月公表）によれば、令和3年度における不動産業の売上高営業利益率は11.1%と2年連続で前年度と比べ上昇し、売上高経常利益率も12.5%と2年連続で前年度と比べ上昇した。

【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 自然堤防の後背湿地側の縁は、砂が緩く堆積していて、地下水位も浅いため、地震時に液状化被害が生じやすい地盤である。
- 2 谷底低地に軟弱層が厚く堆積している所では、地震動が凝縮されて、震動が小さくなる。
- 3 1923年の関東地震の際には、東京の谷底低地で多くの水道管や建物が被害を受けた。
- 4 大都市の近郊の丘陵地では、丘を削り谷部に盛土し造成宅地が造られたが、盛土造成に際しては、地下水位を下げるため排水施設を設け、締め固める等の必要がある。

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

- 1 鉄筋コンクリート構造は、地震や風の力を受けても、躯体の変形は比較的小さく、耐火性にも富んでいる。
- 2 鉄筋コンクリート構造は、躯体の断面が大きく、材料の質量が大きいため、建物の自重が大きくなる。
- 3 鉄筋コンクリート構造では、鉄筋とコンクリートを一体化するには、断面が円形の棒鋼である丸鋼の方が表面に突起をつけた棒鋼である異形棒鋼より、優れている。
- 4 鉄筋コンクリート構造は、コンクリートが固まって所定の強度が得られるまでに日数がかかり、現場での施工も多いので、工事期間が長くなる。

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