

平成24年度宅地建物取引主任者資格試験の結果について

試験部

はじめに

本稿においては、平成24年度に実施した宅地建物取引主任者資格試験(以下、「宅建試験」という。)の結果について、申込者、受験者及び合格者ごとに、最近10年間の年度別・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、60歳以上、世代別及び受付区分別の状況について、それぞれ記述しています。

なお、本稿の末尾に、平成24年度宅建試験実施結果の概要・総括表・内訳の表及び問題と解答を付しています。

I 申込者

1 概要

平成24年度は、郵送受付を7月2日(月)から7月31日(火)まで、インターネット受付については7月2日(月)から7月17日(火)までの間に行いました。

申込者は、236,350人(一般受験者196,206人、登録講習修了者40,144人)で、23年度比では4,754人(2.1%)増加しました。これを一般受験者と登録講習修了者別にみると、一般受験者は3,210人、登録講習修了者は1,544人のそれぞれ増加となっています(1-①表)。

なお、受付区分ごとの申込者数は、郵送受

付185,297人(前年度比743人増)インターネット受付51,053人(同4,011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、その利用率は毎年増加しており、24年度は21.6%となっています。

1-①表 申込者年度別推移

年 度	人 数	対前年度比		一般受験者	登録講習修了者
平成15年度	210,182	510	0.2%	205,705	4,477
平成16年度	216,830	6,648	3.2%	212,524	4,306
平成17年度	226,665	9,835	4.5%	206,097	20,568
平成18年度	240,278	13,613	6.0%	209,870	30,408
平成19年度	260,633	20,355	8.5%	222,894	37,739
平成20年度	260,591	▲42	▲0.02%	217,750	42,841
平成21年度	241,944	▲18,647	▲7.2%	201,185	40,759
平成22年度	228,214	▲13,730	▲5.7%	190,476	37,738
平成23年度	231,596	3,382	1.5%	192,996	38,600
平成24年度	236,350	4,754	2.1%	196,206	40,144

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<各ブロックの内訳は、別紙の平成24年度宅建試験実施結果【総括表】(以下「総括表」という。)参照>にみると、すべてのブロックで増加しました。

なお、ブロック別の割合は、例年どおり一都三県が最も多く、全体の41.6%を占めています(1-②表)。

1-②表 申込者ブロック別内訳

地域	人数	対前年度比	構成比	
北海道・東北	17,317	770	4.7%	7.3%
北関東・甲信越	14,678	362	2.5%	6.2%
一都三県	98,433	1,875	1.9%	41.6%
北陸・東海	26,743	128	0.5%	11.3%
近畿	40,752	724	1.8%	17.2%
中国・四国	14,562	573	4.1%	6.2%
九州・沖縄	23,865	322	1.4%	10.1%
【計】	236,350	4,754	2.1%	—

次に、都道府県別にみると、絶対数ではやはり都市部の申込者が多く、最も多い東京が4万人台、次いで神奈川県が2万人台、続いて、大阪、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、増加数の多いのは、東京1,161人、宮城414人、埼玉397人、大阪314人、千葉248人、愛知228人、広島204人、福島184人、兵庫181人、茨城158人、となっており、一方、減少したのは、静岡143人、青森56人、山形56人、福井29人、以下10県となっています（総括表）。

(2) 男女別

男女別では、男性が173,703人で前年度比2,007人（1.2%）の増加、女性が62,647人で前年度比2,747人（4.6%）の増加となっています（1-③表）。

1-③表 申込者男女別内訳

性別	人数	対前年度比	構成比	
男	173,703	2,007	1.2%	73.5%
女	62,647	2,747	4.6%	26.5%
【計】	236,350	4,754	2.1%	—

(3) 年代別

年代別にみると、20代が77,039人（前年度比2,342人増）、40代が50,185人（同2,133人増）、50代が23,647人（同788人増）、60歳以上が8,086人（同424人増）、及び20歳未満が3,744人（同

182人増）、とそれぞれ増加しましたが、一方、30代は73,649人（同1,115人減）と減少しました。

全体の申込者が、前年度から5,000人弱増える中、20代が5年ぶりに前年度比が増加となったことと、30代は平成20年度以来の減少が続いていることが24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、24年度も63.8%（20代32.6%、30代31.2%）と、5年連続して70%割れとなっています（1-④表）。

1-④表 申込者年代別内訳

年代	人数	対前年度比	構成比	
20歳未満	3,744	182	5.1%	1.6%
20代	77,039	2,342	3.1%	32.6%
30代	73,649	▲1,115	▲1.5%	31.2%
40代	50,185	2,133	4.4%	21.2%
50代	23,647	788	3.4%	10.0%
60歳以上	8,086	424	5.5%	3.4%
【計】	236,350	4,754	2.1%	—

(4) 職業別

職業別の申込者数は、最も多いのが不動産業の70,240人（前年度比1,865人増）、次いで他業種53,963人（同1,309人増）、建設業38,236人（同142人増）、金融業22,904人（同843人増）、その他21,804人（同898人減）、学生21,684人（同1,501人増）、主婦7,519人（同8人減）の順で続いています。

増減の状況をみると、その他（同898人、4.0%減）と主婦（同8人、0.1%減）が減少しましたが、他の職種はいずれも増加しています。

平成24年度は、20年度から3年連続して前年度比が減少となった不動産業が、23年度に引き続き増加し、また、学生は20年度から減少傾向を見せ、22年度に一度は増加に転じた

ものの、23年度には再び減少となったところですが、前年度比7.4%増と他の業種と比較して大きく増加したことが特徴となっています（1-⑤表）。

職業別の平均年齢は、最も高いのが主婦の40.9歳、次いでその他の39.5歳、以下、他業種39.2歳、建設業38.3歳、金融業36.7歳、不動産業34.9歳、学生21.4歳となっており、ほぼ例年どおりの順となっています（1-⑥表）。

また、申込者全体の平均年齢は36.0歳（前年度36.0歳）で23年度と同様の結果となっています。一方、性別では、男性は36.6歳（同36.5歳）となり過去最も高く、女性は34.3歳（同34.3歳）で前年度と同様となっています（1-⑦表）。

1-⑤表 申込者職業別内訳

職業	人数	対前年度比		構成比
不動産業	70,240	1,865	2.7%	29.7%
金融業	22,904	843	3.8%	9.7%
建設業	38,236	142	0.4%	16.2%
他業種	53,963	1,309	2.5%	22.8%
学生	21,684	1,501	7.4%	9.2%
主婦	7,519	▲8	▲0.1%	3.2%
その他	21,804	▲898	▲4.0%	9.2%
【計】	236,350	4,754	2.1%	—

1-⑥表 申込者職業別平均年齢

職業	年齢	対前年度比
不動産業	34.9	0.0
金融業	36.7	▲0.2
建設業	38.3	0.2
他業種	39.2	0.3
学生	21.4	▲0.1
主婦	40.9	0.2
その他	39.5	0.4
【全業種平均】	36.0	0.0

1-⑦表 申込者男女別平均年齢

性別	年齢
男	36.6
女	34.3
全体	236,350

Ⅱ 受験者

1 概要

平成24年度の宅建試験は、10月21日（日）、47都道府県207会場、3,927試験室で実施しました。

申込者236,350人のうち、45,181人が欠席し、受験者は191,169人で前年度比2,597人（1.4%）の増となっています（2-①表）。

受験率は80.9%で、23年度の81.4%に比べ、24年度は0.5ポイント下降しました。なお、受験率については、平成10年度から21年までは80%前後で推移していましたが、22年度・23年度は81%台になったところですが、24年度は80.9%と再び81%を切っています。

2-①表 受験者年度別推移

年度	人数	対前年度比		一般受験者	登録講習修了者
平成15年度	169,625	▲32	▲0.02%	165,586	4,039
平成16年度	173,457	3,832	2.3%	169,513	3,944
平成17年度	181,880	8,423	4.9%	162,771	19,109
平成18年度	193,573	11,693	6.4%	165,831	27,742
平成19年度	209,684	16,111	8.3%	175,541	34,143
平成20年度	209,415	▲269	▲0.1%	170,955	38,460
平成21年度	195,515	▲13,900	▲6.6%	158,909	36,606
平成22年度	186,542	▲8,973	▲4.6%	152,585	33,957
平成23年度	188,572	2,030	1.1%	153,906	34,666
平成24年度	191,169	2,597	1.4%	155,393	35,776

2 受験者の状況

(1) ブロック別

ブロック別の受験率をみると、22年度から

3年連続してすべてのブロックで80%を超えており、その中でも、北陸・東海ブロックが82.0%と最も高くなっています。

2-②表 受験者ブロック別内訳

地域	人数	対前年度比	構成比	受験率	
北海道・東北	14,003	452	3.3%	7.3%	80.9%
北関東・甲信越	11,878	205	1.8%	6.2%	80.9%
一都・三県	79,021	1,233	1.6%	41.3%	80.3%
北陸・東海	21,930	74	0.3%	11.5%	82.0%
近畿	33,062	242	0.7%	17.3%	81.1%
中国・四国	11,799	286	2.5%	6.2%	81.0%
九州・沖縄	19,476	105	0.5%	10.2%	81.6%
【計】	191,169	2,597	1.4%	—	80.9%

なお、都道府県別の受験率をみると、上位は、高知・宮崎84.0%、徳島・長崎82.8%、岐阜82.7%、北海道・群馬82.4%、愛知・広島82.3%、下位は、山形・香川77.3%、鳥取78.3%、宮城・島根79.2%、東京・富山79.3%、大分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139,770人で、前年度比では622人（0.4%）増加し、一方、女性の受験者は51,399人で、同1,975人（4.0%）の増加となっています。

受験率をみると、男性80.5%、女性82.0%と、例年どおり女性の方が高くなっています（2-③表）。

2-③表 受験者男女別内訳

性別	人数	対前年度比	構成比	受験率	
男	139,770	622	0.4%	73.1%	80.5%
女	51,399	1,975	4.0%	26.9%	82.0%
【計】	191,169	2,597	1.4%	—	80.9%

(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63.7%（20代が62,834人・32.9%、30代が58,888人・30.8%）と、例年どおり大

勢を占めてはいるものの、申込者と同様に、5年連続で70%を割り込んでいます。前年度比でみると、60歳以上（5.5%）、40代（4.0%）、20歳未満（3.0%）、50代（2.6%）及び20代（2.4%）が増加する中、30代（2.2%減）が5年連続して減少したことが申込者同様、24年度の特徴となっています。

受験率については、40代が79.9%となったほかは各年代で80%台となっていますが、その中でも、20歳未満が87.2%、60歳以上が84.8%と高い受験率となっています（2-④表）。

2-④表 受験者年代別内訳

年代	人数	対前年度比	構成比	受験率	
20歳未満	3,263	96	3.0%	1.7%	87.2%
20代	62,834	1,452	2.4%	32.9%	81.6%
30代	58,888	▲1,332	▲2.2%	30.8%	80.0%
40代	40,097	1,541	4.0%	21.0%	79.9%
50代	19,233	484	2.6%	10.1%	81.3%
60歳以上	6,854	356	5.5%	3.6%	84.8%
【計】	191,169	2,597	1.4%	—	80.9%

(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59,323人、次いで他業種42,524人、建設業29,584人、学生18,353人、金融業17,694人、その他17,441人、主婦6,250人の順となっています。

増減の状況を見ると、申込者と同様、その他（同1,093人、5.9%減）と主婦（同23人、0.4%減）が減少したほか、建設業（同117人、0.4%減）も減少しましたが、他の職種はいずれも増加しています。

職業別の構成比をみると、不動産業は31.0%と前年度比0.2%増となりましたが、21年度から4年連続して3分の1を切っています。

受験率は、学生（84.6%）、不動産業（84.5%）、主婦（83.1%）、その他（80.0%）が80%台を確保し、他の3職種は80%を切っています（2

－⑤表)。

受験者の職業別の平均年齢をみると、高い順に、主婦41.1歳、その他39.7、他業種39.5歳、建設業38.3歳、金融業37.0歳、不動産業34.8歳、学生21.3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（2－⑥表）。

また、受験者全体の平均年齢は36.0歳で、男性は36.6歳、女性は34.3歳となっており、申込者同様、女性は前年度と同様となりましたが、受験者全体と男性は過去最も高くなっています（2－⑦表）。

2－⑤表 受験者職業別内訳

職業	人数	対前年度比	構成比	受験率	
不動産業	59,323	1,299	2.2%	31.0%	84.5%
金融業	17,694	656	3.9%	9.3%	77.3%
建設業	29,584	▲117	▲0.4%	15.5%	77.4%
他業種	42,524	732	1.8%	22.2%	78.8%
学生	18,353	1,143	6.6%	9.6%	84.6%
主婦	6,250	▲23	▲0.4%	3.3%	83.1%
その他	17,441	▲1,093	▲5.9%	9.1%	80.0%
【計】	191,169	2,597	1.4%	—	80.9%

2－⑥表 受験者職業別平均年齢

職業	年齢	対前年度比
不動産業	34.8	0.0
金融業	37.0	▲0.2
建設業	38.3	0.3
他業種	39.5	0.3
学生	21.3	▲0.1
主婦	41.1	0.2
その他	39.7	0.4
【全業種平均】	36.0	0.1

2－⑦表 受験者男女別平均年齢

性別	年齢
男	36.6
女	34.3
全体	36.0

Ⅲ 合格者

1 概要

平成24年度の合格発表は、12月5日（水）に行いました。合格発表に当たっては、都道府県ごとの掲示及び機構ホームページへの掲載に加えて、平成17年度から開始した携帯電話を利用して可否確認ができるシステムを引き続き設定しました。

24年度の合格者総数は32,000人（一般受験者23,900人、登録講習修了者8,100人）で、前年度に比べて1,609人（5.3%）の増となっています（3－①表）。

合格者数は、合格率が16.7%と前年度の16.1%から0.6ポイント上昇したことから、2年連続の増加となりました。なお、今年度の試験においては、全問正解者は出ていません。

3－①表 合格者年度別推移

年度	人数	対前年度比		一般受験者	登録講習修了者
		人数	割合		
平成15年度	25,942	▲3,481	▲11.8%	24,951	991
平成16年度	27,639	1,697	6.5%	26,735	904
平成17年度	31,520	3,881	14.0%	25,971	5,549
平成18年度	33,191	1,671	5.3%	26,158	7,033
平成19年度	36,203	3,012	9.1%	26,694	9,509
平成20年度	33,946	▲2,257	▲6.2%	25,256	8,690
平成21年度	34,918	972	2.9%	25,192	9,726
平成22年度	28,311	▲6,607	▲18.9%	21,614	6,697
平成23年度	30,391	2,080	7.3%	23,717	6,674
平成24年度	32,000	1,609	5.3%	23,900	8,100

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、例年どおり一都三県が14,112人(合格率17.9%)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(3-②表)。

3-②表 合格者ブロック別内訳

地域	人数	対前年度比	構成比	合格率	
北海道・東北	2,148	205	10.6%	6.7%	15.3%
北関東・甲信越	1,770	158	9.8%	5.5%	14.9%
一都三県	14,112	541	4.0%	44.1%	17.9%
北陸・東海	3,726	185	5.2%	11.6%	17.0%
近畿	5,482	349	6.8%	17.1%	16.6%
中国・四国	1,885	43	2.3%	5.9%	16.0%
九州・沖縄	2,877	128	4.7%	9.0%	14.8%
【計】	32,000	1,609	5.3%	—	16.7%

なお、都道府県別の合格率をみると、高いのは、高知18.5%、東京18.4%、愛知18.1%、千葉18.0%、埼玉17.4%、低いのは、福島12.7%、沖縄12.8%、佐賀13.1%、岩手13.3%、群馬13.6%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23,018人で前年度比1,231人(5.7%)増、女性が8,982人で同378人(4.4%)増となっています。

一方、男性の合格率は16.5%、女性の合格率は17.5%と、前年度に比べ、男性は0.8ポイント、女性は0.1ポイント増加しました。女性の合格率が男性を上回るのは例年どおりですが、その差は、18年度までは毎年2~3ポイントの開きがあったものが、19年度に0.7ポイントに縮小した以降、その後は、その差が1ポイント前後まで縮小してきており、24年度も1.0ポイントの差となっています。

また、その構成比も男性71.9%、女性28.1%となり、男性が前年度に比べ0.2ポイント増加しています(3-③表)。

3-③表 合格者男女別内訳

性別	人数	対前年度比	構成比	合格率	
男	23,018	1,231	5.7%	71.9%	16.5%
女	8,982	378	4.4%	28.1%	17.5%
【計】	32,000	1,609	5.3%	—	16.7%

(3) 年代別

合格者を年代別にみると、合格者数は30代の10,739人(構成比33.6%)、20代10,530人(同32.9%)、40代6,407(同20.0%)の順となっています。20年度までは20代の合格者数が最も多かったのに対して、21年度以降は4年連続で30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(18.2%)、20代(16.8%)及び40代(16.0%)が高く、他の世代は15%以下となっています(3-④表)。

3-④表 合格者年代別内訳

年代	人数	対前年度比	構成比	受験率	
20歳未満	449	21	4.9%	1.4%	13.8%
20代	10,530	581	5.8%	32.9%	16.8%
30代	10,739	244	2.3%	33.6%	18.2%
40代	6,407	435	7.3%	20.0%	16.0%
50代	2,887	200	7.4%	9.0%	15.0%
60歳以上	988	128	14.9%	3.1%	14.4%
【計】	32,000	1,609	5.3%	—	16.7%

(4) 職業別

職業別の合格者数は、最も多いのが不動産業の9,688人(構成比30.3%)、次いで他業種7,563人(同23.6%)、その他3,691人(同11.5%)、建設業3,414人(同10.7%)、学生3,153人(同9.9%)、金融業3,095人(同9.7%)、主婦1,396人(同4.4%)の順となっています。

増減の状況をみると、23年度はすべての職種で前年度を上回っていましたが、24年度は、その他(前年度比321人、8.0%減)、主婦(同25人、1.8%減)、他業種(同10人、0.1%減)

については、前年度を下回っています。

構成比をみると、不動産業、学生、金融業が増加し、その他、他業種、主婦は減少しました。また、不動産業は、合格者の増加率が最も高くなっています。

職業別の合格率は、主婦の22.3%が最も高く、次いでその他の21.2%、他業種17.8%、金融業17.5%、学生17.2%、不動産業16.3%、建設業11.5%の順となっています。

24年度は、主婦の合格率が2年連続して最も高かったことと、23年度に4番目であった学生が、5番目の合格率になったことが特徴となっています(3-⑤表)。

3-⑤表 合格者職業別内訳

職業	人数	対前年度比	構成比	受験率	
不動産業	9,688	1,269	15.1%	30.3%	16.3%
金融業	3,095	244	8.6%	9.7%	17.5%
建設業	3,414	172	5.3%	10.7%	11.5%
他業種	7,563	▲10	▲0.1%	23.6%	17.8%
学生	3,153	280	9.7%	9.9%	17.2%
主婦	1,396	▲25	▲1.8%	4.4%	22.3%
その他	3,691	▲321	▲8.0%	11.5%	21.2%
【計】	32,000	1,609	5.3%	-	16.7%

合格者の職業別の平均年齢は、主婦が39.9歳と最も高く、次いで他業種38.9歳、その他38.5歳、建設業37.9歳、金融業36.8歳、不動産業34.5歳、学生21.5歳の順で、主婦と他業種が例年どおり高くなっています(3-⑥表)。

合格者の平均年齢は35.5歳と、申込者及び受験者の36.0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36.0歳、女性34.3歳となっており、男性は前年度と同様となりましたが、女性は過去最も高くなっています(3-⑦表)。

3-⑥表 合格者職業別平均年齢

職業	年齢	対前年度比
不動産業	34.5	▲0.1
金融業	36.8	0.0
建設業	37.9	0.3
他業種	38.9	0.6
学生	21.5	▲0.1
主婦	39.9	1.0
その他	38.5	0.6
【全業種平均】	35.5	0.1

3-⑦表 合格者男女別平均年齢

性別	年齢
男	36.0
女	34.3
全体	35.5

Ⅳ 登録講習修了者の状況

平成24年度の登録講習修了者の状況を見ると、申込者40,144人(前年度38,600人)、受験者35,776人(同34,666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ています。

また、申込者が全体に占める割合は、23年度の16.7%から24年度は17.0%と微増になりました。

登録講習修了者の受験率をみると、89.1%(前年度89.8%)と23年度から0.7ポイント減少しています。

一方、合格者については、8,100人(全体の合格者32,000人、構成比25.3%)と、23年度の6,674人(全体の合格者30,391人、構成比22.0%)から1,426人の増加となっています。

また、合格率も23年度の19.3%に比べ、24年度は22.6%と3.3ポイント上昇しています

(4-①表)。

4-①表 登録講習修了者の受験状況

性別	申込者	受験者	受験率	合格者	合格率
男	29,241	26,003	88.9%	5,673	21.8%
女	10,903	9,773	89.6%	2,427	24.8%
【計】	40,144	35,776	89.1%	8,100	22.6%
全体に占める割合	17.0%	18.7%	-	25.3%	-

V 18歳未満、60歳以上及び世代別等の状況

1 18歳未満

申込者179人(前年度197人)、受験者160人(同175人)、合格者7人(同9人)、合格率4.4%(同5.1%)となっています。(4-②表)。

男性の最年少の合格者は16歳(奈良)で、女性も同じく16歳(大阪)となっています。

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

4-②表 18歳未満の受験状況

年齢	申込者	受験者	受験率	合格者	合格率
18歳未満	179	160	89.4%	7	4.4%

4-③表 最年少合格者

性別	年齢(都道府県)	従来の記録(年度・都道府県)
男	16歳(奈良)	12歳(18・大阪)
女	16歳(大阪)	14歳(12・神奈川)

2 60歳以上

申込者8,086人(前年度7,662人)、受験者6,854人(同6,498人)、合格者988人(同860人)とも、それぞれ増加しています。

合格率は14.4%(同13.2%)と、1.2ポイント上昇しています(4-④表)。

男性の最年長の合格者は、83歳(東京)で、

女性は71歳(神奈川)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(4-⑤表)。

4-④表 60歳以上の受験状況

区分	申込者	受験者	受験率	合格者	合格率
60歳以上	8,086	6,854	84.8%	988	14.4%

4-⑤表 最年長合格者

性別	年齢(都道府県)	従来の記録(年度・都道府県)
男	83歳(東京)	90歳(17・東京)
女	71歳(神奈川)	80歳(5・東京)

3 世代別

申込者、受験者及び合格者とも例年どおり、昭和生まれが大多数(86%以上)を占めている状況に変わりはありません。大正生まれは、20年度から5年連続で合格者がゼロ(申込者4人、受験者4人)となっている一方、平成生まれの合格者は、23年度の2,576人から4,096人に増えており、合格者全体の12.8%を占めています(4-⑥表)。

4-⑥表 世代別の受験状況

区分	申込者	受験者	受験率	合格者	合格率
大正生まれ	4	4	100.0%	0	0.0%
	0	0	—	0	—
	4	4	100.0%	0	0.0%
昭和生まれ	153,307	122,581	80.0%	20,081	16.4%
	52,951	43,092	81.4%	7,823	18.2%
	206,258	165,673	80.3%	27,904	16.8%
平成生まれ	20,392	17,185	84.3%	2,937	17.1%
	9,696	8,307	85.7%	1,159	14.0%
	30,088	25,492	84.7%	4,096	16.1%
【計】	173,703	139,770	80.5%	23,018	16.5%
	62,647	51,399	82.0%	8,982	17.5%
	236,350	191,169	80.9%	32,000	16.7%

※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、平成17年度の導入以来、毎年郵送受付の申込者より4～5%程度（24年度は5.3%）合格率が高くなっています（4-⑦表）

4-⑦表 受付区分別の受験状況

性 別	申込者	受験者	受験率	合格者	合格率
郵 送	185,297	148,882	80.3%	23,172	15.6%
インターネット	51,053	42,287	82.8%	8,828	20.9%
【計】	236,350	191,169	80.9%	32,000	16.7%

Ⅵ 正解番号及び合否判定基準

1 正解番号

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

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2か月

間掲載しています。

2 合否判定基準

平成24年度の合否判定基準は、50問中「33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「28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%を達成したところですが、24年度も21.6%と利用率は向上しています。関係者のご尽力に感謝を申し上げますとともに、引き続き利用促進を図っていきたいと考えております。

なお、平成24年度の試験問題において、問5については、選択肢の3又は4を正解としています。

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

平成24年度宅地建物取引主任者資格試験実施結果【概要】

1 受付総数

(単位：人、歳)

24年度	23年度	増(▲)減	増減率(%)	備 考
236,350	231,596	4,754	2.1	23年度→3,382人、1.5%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	236,350	191,169	32,000	16.7		
男 性	173,703	139,770	23,018	16.5		
女 性	62,647	51,399	8,982	17.5		
一般受験者	196,206	155,393	23,900	15.4		
男 性	144,462	113,767	17,345	15.2		
女 性	51,744	41,626	6,555	15.7		
登録講習修了者	40,144	35,776	8,100	22.6		
男 性	29,241	26,003	5,673	21.8		
女 性	10,903	9,773	2,427	24.8		
平均年齢	36.0	36.0	35.5	—		
男 性	36.6	36.6	36.0	—		
女 性	34.3	34.3	34.3	—		
年 代 別	20歳未満	3,744	3,263	449	13.8	※最年少合格者：16歳・男女
	20代	77,039	62,834	10,530	16.8	
	30代	73,649	58,888	10,739	18.2	
	40代	50,185	40,097	6,407	16.0	
	50代	23,647	19,233	2,887	15.0	
	60歳以上	8,086	6,854	988	14.4	※最年長合格者：83歳・男
[計]	236,350	191,169	32,000	16.7		
職 業 別	不動産業	70,240	59,323	9,688	16.3	
	金融業	22,904	17,694	3,095	17.5	
	建設業	38,236	29,584	3,414	11.5	
	他業種	53,963	42,524	7,563	17.8	
	学 生	21,684	18,353	3,153	17.2	
	主 婦	7,519	6,250	1,396	22.3	
	そ の 他	21,804	17,441	3,691	21.2	
[計]	236,350	191,169	32,000	16.7		
世 代 別	大正生まれ	4	4	0	0.0	
	昭和生まれ	206,258	165,673	27,904	16.8	
	平成生まれ	30,088	25,492	4,096	16.1	
	[計]	236,350	191,169	32,000	16.7	
受 付 別	郵 送	185,297	148,882	23,172	15.6	
	インターネット	51,053	42,287	8,828	20.9	※インターネット利用率：21.6%
	[計]	236,350	191,169	32,000	16.7	
参 考	18歳未満	179	160	7	4.4	
	60歳以上	8,086	6,854	988	14.4	

平成24年度宅地建物取引主任者資格試験実施結果【総括表】

		申込者		前年度比		受験者	受験率	合格者	合格率
		24年度	23年度	増(▲)減	増(▲)減率				
北海道・東北	北海道	6,628	6,493	135	2.1	5,461	82.4	873	16.0
	青森	1,104	1,160	▲56	▲4.8	891	80.7	144	16.2
	岩手	1,307	1,265	42	3.3	1,049	80.3	139	13.3
	宮城	4,257	3,843	414	10.8	3,370	79.2	535	15.9
	秋田	969	862	107	12.4	780	80.5	116	14.9
	山形	964	1,020	▲56	▲5.5	745	77.3	125	16.8
	福島	2,088	1,904	184	9.7	1,707	81.8	216	12.7
北関東・甲信越	茨城	3,599	3,441	158	4.6	2,902	80.6	447	15.4
	栃木	2,529	2,526	3	0.1	2,026	80.1	286	14.1
	群馬	2,709	2,641	68	2.6	2,233	82.4	303	13.6
	新潟	2,376	2,317	59	2.5	1,908	80.3	326	17.1
	山梨	1,025	1,032	▲7	▲0.7	835	81.5	116	13.9
	長野	2,440	2,359	81	3.4	1,974	80.9	292	14.8
一都三県	埼玉	16,949	16,552	397	2.4	13,776	81.3	2,393	17.4
	千葉	13,536	13,288	248	1.9	10,883	80.4	1,960	18.0
	東京都	45,585	44,424	1,161	2.6	36,148	79.3	6,656	18.4
	神奈川	22,363	22,294	69	0.3	18,214	81.4	3,103	17.0
北陸・東海	富山	1,133	1,099	34	3.1	899	79.3	153	17.0
	石川	1,530	1,557	▲27	▲1.7	1,237	80.8	199	16.1
	福井	690	719	▲29	▲4.0	553	80.1	95	17.2
	岐阜	2,745	2,697	48	1.8	2,269	82.7	374	16.5
	静岡	5,451	5,594	▲143	▲2.6	4,482	82.2	698	15.6
	愛知	12,939	12,711	228	1.8	10,653	82.3	1,928	18.1
	三重	2,255	2,238	17	0.8	1,837	81.5	279	15.2
近畿	滋賀	2,180	2,144	36	1.7	1,775	81.4	259	14.6
	京都	5,041	4,996	45	0.9	4,046	80.3	674	16.7
	大阪	19,519	19,205	314	1.6	15,849	81.2	2,650	16.7
	兵庫	10,356	10,175	181	1.8	8,425	81.4	1,454	17.3
	奈良	2,600	2,562	38	1.5	2,122	81.6	301	14.2
	和歌山	1,056	946	110	11.6	845	80.0	144	17.0
中国・四国	鳥取	434	414	20	4.8	340	78.3	48	14.1
	島根	689	696	▲7	▲1.0	546	79.2	85	15.6
	岡山	2,806	2,662	144	5.4	2,255	80.4	362	16.1
	広島	4,524	4,320	204	4.7	3,724	82.3	588	15.8
	山口	1,521	1,506	15	1.0	1,238	81.4	211	17.0
	徳島	818	807	11	1.4	677	82.8	93	13.7
	香川	1,326	1,252	74	5.9	1,025	77.3	165	16.1
	愛媛	1,814	1,726	88	5.1	1,465	80.8	235	16.0
	高知	630	606	24	4.0	529	84.0	98	18.5
	福岡	10,814	10,701	113	1.1	8,863	82.0	1,383	15.6
九州・沖縄	佐賀	852	863	▲11	▲1.3	680	79.8	89	13.1
	長崎	1,526	1,531	▲5	▲0.3	1,263	82.8	187	14.8
	熊本	2,466	2,363	103	4.4	2,014	81.7	275	13.7
	大分	1,372	1,297	75	5.8	1,093	79.7	164	15.0
	宮崎	1,247	1,270	▲23	▲1.8	1,048	84.0	161	15.4
	鹿児島	2,298	2,271	27	1.2	1,835	79.9	275	15.0
	沖縄	3,290	3,247	43	1.3	2,680	81.5	343	12.8
	【合計】	236,350	231,596	4,754	2.1	191,169	80.9	32,000	16.7

平成24年度宅地建物取引主任者資格試験実施結果【内訳】

		一般受験者					登録講習修了者				
		申込者	受験者	受験率	合格者	合格率	申込者	受験者	受験率	合格者	合格率
北海道・東北	北海道	5,424	4,380	80.8	632	14.4	1,204	1,081	89.8	241	22.3
	青森	1,022	819	80.1	132	16.1	82	72	87.8	12	16.7
	岩手	1,163	920	79.1	114	12.4	144	129	89.6	25	19.4
	宮城	3,518	2,709	77.0	399	14.7	739	661	89.4	136	20.6
	秋田	859	683	79.5	100	14.6	110	97	88.2	16	16.5
	山形	829	631	76.1	93	14.7	135	114	84.4	32	28.1
北関東・甲信越	福島	1,845	1,495	81.0	163	10.9	243	212	87.2	53	25.0
	茨城	3,045	2,395	78.7	339	14.2	554	507	91.5	108	21.3
	栃木	2,176	1,708	78.5	226	13.2	353	318	90.1	60	18.9
	群馬	2,325	1,882	80.9	231	12.3	384	351	91.4	72	20.5
	新潟	2,081	1,636	78.6	252	15.4	295	272	92.2	74	27.2
	山梨	932	751	80.6	105	14.0	93	84	90.3	11	13.1
一都三県	長野	2,131	1,700	79.8	238	14.0	309	274	88.7	54	19.7
	埼玉	13,790	10,972	79.6	1,767	16.1	3,159	2,804	88.8	626	22.3
	千葉	11,095	8,717	78.6	1,445	16.6	2,441	2,166	88.7	515	23.8
	東京都	36,509	28,146	77.1	4,771	17.0	9,076	8,002	88.2	1,885	23.6
北陸・東海	神奈川	17,942	14,318	79.8	2,199	15.4	4,421	3,896	88.1	904	23.2
	富山	918	717	78.1	109	15.2	215	182	84.7	44	24.2
	石川	1,278	1,008	78.9	145	14.4	252	229	90.9	54	23.6
	福井	616	486	78.9	81	16.7	74	67	90.5	14	20.9
	岐阜	2,409	1,964	81.5	294	15.0	336	305	90.8	80	26.2
	静岡	4,706	3,809	80.9	552	14.5	745	673	90.3	146	21.7
近畿	愛知	10,903	8,834	81.0	1,522	17.2	2,036	1,819	89.3	406	22.3
	三重	1,966	1,573	80.0	218	13.9	289	264	91.3	61	23.1
	滋賀	1,836	1,468	80.0	198	13.5	344	307	89.2	61	19.9
	京都	4,299	3,383	78.7	532	15.7	742	663	89.4	142	21.4
	大阪	16,057	12,734	79.3	1,932	15.2	3,462	3,115	90.0	718	23.0
	兵庫	8,769	7,019	80.0	1,095	15.6	1,587	1,406	88.6	359	25.5
中国・四国	奈良	2,273	1,832	80.6	238	13.0	327	290	88.7	63	21.7
	和歌山	949	750	79.0	117	15.6	107	95	88.8	27	28.4
	鳥取	388	298	76.8	42	14.1	46	42	91.3	6	14.3
	島根	615	477	77.6	68	14.3	74	69	93.2	17	24.6
	岡山	2,392	1,892	79.1	278	14.7	414	363	87.7	84	23.1
	広島	3,855	3,104	80.5	439	14.1	669	620	92.7	149	24.0
	山口	1,269	1,010	79.6	157	15.5	252	228	90.5	54	23.7
	徳島	715	582	81.4	76	13.1	103	95	92.2	17	17.9
九州・沖縄	香川	1,169	888	76.0	139	15.7	157	137	87.3	26	19.0
	愛媛	1,572	1,251	79.6	183	14.6	242	214	88.4	52	24.3
	高知	543	453	83.4	77	17.0	87	76	87.4	21	27.6
	福岡	8,735	6,994	80.1	1,015	14.5	2,079	1,869	89.9	368	19.7
	佐賀	755	596	78.9	66	11.1	97	84	86.6	23	27.4
	長崎	1,319	1,069	81.0	150	14.0	207	194	93.7	37	19.1
九州・沖縄	熊本	2,120	1,701	80.2	215	12.6	346	313	90.5	60	19.2
	大分	1,185	928	78.3	132	14.2	187	165	88.2	32	19.4
	宮崎	1,060	869	82.0	122	14.0	187	179	95.7	39	21.8
	鹿児島	2,019	1,584	78.5	231	14.6	279	251	90.0	44	17.5
沖縄	2,830	2,258	79.8	271	12.0	460	422	91.7	72	17.1	
【合計】		196,206	155,393	79.2	23,900	15.4	40,144	35,776	89.1	8,100	22.6

平成 24 年度
宅地建物取引主任者資格試験
問題と正解番号

(1) 問題

【問 1】 民法第94条第2項は、相手方と通じてした虚偽の意思表示の無効は「善意の第三者に対抗することができない。」と定めている。次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、同項の「第三者」に該当しないものはどれか。

- 1 Aが所有する甲土地につき、AとBが通謀の上で売買契約を仮装し、AからBに所有権移転登記がなされた場合に、B名義の甲土地を差し押さえたBの債権者C
- 2 Aが所有する甲土地につき、AとBの間には債権債務関係がないにもかかわらず、両者が通謀の上でBのために抵当権を設定し、その旨の登記がなされた場合に、Bに対する貸付債権を担保するためにBから転抵当権の設定を受けた債権者C
- 3 Aが所有する甲土地につき、AとBが通謀の上で売買契約を仮装し、AからBに所有権移転登記がなされた場合に、Bが甲土地の所有権を有しているものと信じてBに対して金銭を貸し付けたC
- 4 AとBが通謀の上で、Aを貸主、Bを借主とする金銭消費貸借契約を仮装した場合に、当該仮装債権をAから譲り受けたC

【問 2】 代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、誤っているものはどれか。

- 1 未成年者が代理人となって締結した

契約の効果は、当該行為を行うにつき当該未成年者の法定代理人による同意がなければ、有効に本人に帰属しない。

- 2 法人について即時取得の成否が問題となる場合、当該法人の代表機関が代理人によって取引を行ったのであれば、即時取得の要件である善意・無過失の有無は、当該代理人を基準にして判断される。
- 3 不動産の売買契約に関して、同一人物が売主及び買主の双方の代理人となった場合であっても、売主及び買主の双方があらかじめ承諾をしているときには、当該売買契約の効果は両当事者に有効に帰属する。
- 4 法定代理人は、やむを得ない事由がなくとも、復代理人を選任することができる。

【問 3】 次の記述のうち、民法の条文に規定されているものはどれか。

- 1 意思能力を欠く状態でなされた意思表示が無効である旨
- 2 契約締結に当たって当事者が基礎とした事情に変更が生じた場合に、当事者は契約の再交渉を求めることができる旨
- 3 保証契約は、書面でしなければその効力を生じない旨
- 4 物の瑕疵とは、目的物が備えるべき性質、品質を備えていないことである旨

【問 4】 A所有の甲土地につき、Aから売却に関する代理権を与えられていないBが、Aの代理人として、Cとの間で売買契約を締結した場合における次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っ

ているものはどれか。なお、表見代理は成立しないものとする。

- 1 Bの無権代理行為をAが追認した場合には、AC間の売買契約は有効となる。
- 2 Aの死亡により、BがAの唯一の相続人として相続した場合、Bは、Aの追認拒絶権を相続するので、自らの無権代理行為の追認を拒絶することができる。
- 3 Bの死亡により、AがBの唯一の相続人として相続した場合、AがBの無権代理行為の追認を拒絶しても信義則には反せず、AC間の売買契約が当然に有効になるわけではない。
- 4 Aの死亡により、BがDとともにAを相続した場合、DがBの無権代理行為を追認しない限り、Bの相続分に相当する部分においても、AC間の売買契約が当然に有効になるわけではない。

【問 5】 次の1から4までの記述のうち、民法の規定及び下記判決文によれば、明らかに誤っているものはどれか。

(判決文)

請負人が建築した建物に重大な^{かし}瑕疵があつて建て替えるほかはない場合に、当該建物を取去することは社会経済的に大きな損失をもたらすものではなく、また、そのような建物を建て替えてこれに要する費用を請負人に負担させることは、契約の履行責任に応じた損害賠償責任を負担させるものであつて、請負人にとって過酷であるともいえないのであるから、建て替えに要する費用相当額の損害賠償請求をすることを認めても、民法第635条ただし書の規定

の趣旨に反するものとはいえない。

- 1 請負の目的物である建物の^{かし}瑕疵が重要でない場合であつて、その修補に過分の費用を要するときは、注文者は^か瑕疵の修補を請求することはできない。
- 2 請負の目的物である建物に重大な^{かし}瑕疵があるためにこれを建て替えざるを得ない場合には、注文者は、請負人に対し、建物の建て替えに要する費用相当額の損害賠償請求をすることができる。
- 3 請負の目的物が建物であつて、民法第635条ただし書によって注文者が請負契約の解除をすることができない場合には、その規定の趣旨に照らし、注文者は建て替えに要する費用相当額の損害賠償請求をすることは認められない。
- 4 請負の目的物である建物に重大な^{かし}瑕疵があるためにこれを建て替えざるを得ない場合であつても、^{かし}瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求は、請負人が当該建物を引き渡した時から1年以内にしなければならない。

【問 6】 A所有の甲土地についての所有権移転登記と権利の主張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 甲土地につき、時効により所有権を取得したBは、時効完成前にAから甲土地を購入して所有権移転登記を備えたCに対して、時効による所有権の取得を主張することができない。
- 2 甲土地の賃借人であるDが、甲土地上に登記ある建物を有する場合に、Aから甲土地を購入したEは、所有権移転登記を備えていないときであつても、

Dに対して、自らが賃貸人であることを主張することができる。

3 Aが甲土地をFとGとに対して二重に譲渡してFが所有権移転登記を備えた場合に、A G間の売買契約の方がA F間の売買契約よりも先になされたことをGが立証できれば、Gは、登記がなくても、Fに対して自らが所有者であることを主張することができる。

4 Aが甲土地をHとIとに対して二重に譲渡した場合において、Hが所有権移転登記を備えない間にIが甲土地を善意のJに譲渡してJが所有権移転登記を備えたときは、Iがいわゆる背信的悪意者であっても、Hは、Jに対して自らが所有者であることを主張することができない。

【問 7】 物上代位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、物上代位を行う担保権者は、物上代位の対象とする目的物について、その払渡し又は引渡しの前に差し押さえるものとする。

1 Aの抵当権設定登記があるB所有の建物の賃料債権について、Bの一般債権者が差し押えをした場合には、Aは当該賃料債権に物上代位することができない。

2 Aの抵当権設定登記があるB所有の建物の賃料債権について、Aが当該建物に抵当権を実行していても、当該抵当権が消滅するまでは、Aは当該賃料債権に物上代位することができる。

3 Aの抵当権設定登記があるB所有の建物が火災によって焼失してしまった場合、Aは、当該建物に掛けられた火

災保険契約に基づく損害保険金請求権に物上代位することができる。

4 Aの抵当権設定登記があるB所有の建物について、CがBと賃貸借契約を締結した上でDに転貸していた場合、Aは、CのDに対する転貸賃料債権に当然に物上代位することはできない。

【問 8】 債務不履行に基づく損害賠償請求権に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

1 AがBと契約を締結する前に、信義則上の説明義務に違反して契約締結の判断に重要な影響を与える情報をBに提供しなかった場合、Bが契約を締結したことにより被った損害につき、Aは、不法行為による賠償責任を負うことはあっても、債務不履行による賠償責任を負うことはない。

2 A B間の利息付金銭消費貸借契約において、利率に関する定めがない場合、借主Bが債務不履行に陥ったことによりAがBに対して請求することができる遅延損害金は、年5分の利率により算出する。

3 A B間でB所有の甲不動産の売買契約を締結した後、Bが甲不動産をCに二重譲渡してCが登記を具備した場合、AはBに対して債務不履行に基づく損害賠償請求をすることができる。

4 A B間の金銭消費貸借契約において、借主Bは当該契約に基づく金銭の返済をCからBに支払われる売掛代金で予定していたが、その入金なかった（Bの責めに帰すべき事由はない。）ため、返済期限が経過してしまった場合、B

は債務不履行には陥らず、Aに対して遅延損害金の支払義務を負わない。

【問 9】 Aに雇用されているBが、勤務中にA所有の乗用車を運転し、営業活動のため得意先に向かっている途中で交通事故を起こし、歩いていたCに危害を加えた場合における次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 BのCに対する損害賠償義務が消滅時効にかかったとしても、AのCに対する損害賠償義務が当然に消滅するものではない。
- 2 Cが即死であった場合には、Cには事故による精神的な損害が発生する余地がないので、AはCの相続人に対して慰謝料についての損害賠償責任を負わない。
- 3 Aの使用者責任が認められてCに対して損害を賠償した場合には、AはBに対して求償することができるので、Bに資力があれば、最終的にはAはCに対して賠償した損害額の全額を常にBから回収することができる。
- 4 Cが幼児である場合には、被害者側に過失があるときでも過失相殺が考慮されないので、AはCに発生した損害の全額を賠償しなければならない。

【問 10】 Aは未婚で子供がなく、父親Bが所有する甲建物にBと同居している。Aの母親Cは平成23年3月末日に死亡している。AにはBとCの実子である兄Dがいて、DはEと婚姻して実子Fがいたが、Dは平成24年3月末日に死亡している。この場合における次の記述のうち、民法

の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 Bが死亡した場合の法定相続分は、Aが2分の1、Eが4分の1、Fが4分の1である。
- 2 Bが死亡した場合、甲建物につき法定相続分を有するFは、甲建物を1人で占有しているAに対して、当然に甲建物の明渡しを請求することができる。
- 3 Aが死亡した場合の法定相続分は、Bが4分の3、Fが4分の1である。
- 4 Bが死亡した後、Aがすべての財産を第三者Gに遺贈する旨の遺言を残して死亡した場合、FはGに対して遺留分を主張することができない。

【問 11】 賃貸借契約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、誤っているものはどれか。

- 1 建物の所有を目的とする土地の賃貸借契約において、借地権の登記がなくても、その土地上の建物に借地人が自己を所有者と記載した表示の登記をしていれば、借地権を第三者に対抗することができる。
- 2 建物の所有を目的とする土地の賃貸借契約において、建物が全焼した場合でも、借地権者は、その土地上に滅失建物を特定するために必要な事項等を掲示すれば、借地権を第三者に対抗することができる場合がある。
- 3 建物の所有を目的とする土地の適法な転借人は、自ら対抗力を備えていなくても、賃借人が対抗力のある建物を所有しているときは、転借人たる賃借人の賃借権を援用して転借権を第三者

に対抗することができる。

- 4 仮設建物を建築するために土地を一時使用として1年間賃借し、借地権の存続期間が満了した場合には、借地権者は、借地権設定者に対し、建物を時価で買い取るように請求することができる。

【問 12】 A所有の居住用建物(床面積50㎡)につき、Bが賃料月額10万円、期間を2年として、賃貸借契約(借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借、同法第39条に規定する取壊し予定の建物の賃貸借及び同法第40条に規定する一時使用目的の建物の賃貸借を除く。以下この問において「本件普通建物賃貸借契約」という。)を締結する場合と、同法第38条の定期建物賃貸借契約(以下この問において「本件定期建物賃貸借契約」という。)を締結する場合と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、誤っているものはどれか。

- 1 本件普通建物賃貸借契約でも、本件定期建物賃貸借契約でも、賃借人が造作買取請求権を行使できない旨の特約は、有効である。
- 2 本件普通建物賃貸借契約でも、本件定期建物賃貸借契約でも、賃料の改定についての特約が定められていない場合であって経済事情の変動により賃料が不相当になったときには、当事者は将来に向かって賃料の増減を請求することができる。
- 3 本件普通建物賃貸借契約では、更新がない旨の特約を記載した書面を契約に先立って賃借人に交付しても当該特約は無効であるのに対し、本件定期建

物賃貸借契約では、更新がない旨の特約を記載した書面を契約に先立って賃借人に交付さえしておけば当該特約は有効となる。

- 4 本件普通建物賃貸借契約では、中途解約できる旨の留保がなければ賃借人は2年間は当該建物を借りる義務があるのに対し、本件定期建物賃貸借契約では、一定の要件を満たすのであれば、中途解約できる旨の留保がなくても賃借人は期間の途中で解約を申し入れることができる。

【問 13】 建物の区分所有等に関する法律に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 共用部分の保存行為は、規約に別段の定めがない限り、集会の決議を経ずに各区分所有者が単独ですることができる。
- 2 共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)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決するが、規約でこの区分所有者の定数及び議決権を各過半数まで減ずることができる。
- 3 管理者は、その職務に関して区分所有者を代理するため、その行為の効果は、規約に別段の定めがない限り、本人である各区分所有者に共用部分の持分の割合に応じて帰属する。
- 4 共用部分の管理に要した各区分所有者の費用の負担については、規約に別段の定めがない限り、共用部分の持分に依りて決まる。

【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 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。
- 2 承役地についてする地役権の設定の登記は、要役地に所有権の登記がない場合においても、することができる。
- 3 区分建物である建物を新築した場合において、その所有者について相続その他の一般承継があったときは、相続人その他の一般承継人も、被承継人を表題部所有者とする当該建物についての表題登記を申請することができる。
- 4 不動産の収用による所有権の移転の登記は、起業者が単独で申請することができる。

【問 15】 国土利用計画法第23条の届出（以下この問において「事後届出」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 土地売買等の契約による権利取得者が事後届出を行う場合において、当該土地に関する権利の移転の対価が金銭以外のものであるときは、当該権利取得者は、当該対価を時価を基準として金銭に見積った額に換算して、届出書に記載しなければならない。
- 2 市街化調整区域においてAが所有する面積4,000㎡の土地について、Bが一定の計画に従って、2,000㎡ずつに分割して順次購入した場合、Bは事後届出を行わなければならない。
- 3 C及びDが、E市が所有する都市計画区域外の24,000㎡の土地について共

有持分50%ずつと定めて共同で購入した場合、C及びDは、それぞれ事後届出を行わなければならない。

- 4 Fが市街化区域内に所有する2,500㎡の土地について、Gが銀行から購入資金を借り入れることができることを停止条件とした売買契約を、FとGとの間で締結した場合、Gが銀行から購入資金を借り入れることができることに確定した日から起算して2週間以内に、Gは事後届出を行わなければならない。

【問 16】 都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 市街地開発事業等予定区域に関する都市計画において定められた区域内において、非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の建築であれば、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長）の許可を受ける必要はない。
- 2 都市計画の決定又は変更の提案は、当該提案に係る都市計画の素案の対象となる土地について所有権又は借地権を有している者以外は行うことができない。
- 3 市町村は、都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、都道府県知事に協議し、その同意を得なければならない。
- 4 地区計画の区域のうち地区整備計画が定められている区域内において、建築物の建築等の行為を行った者は、一定の行為を除き、当該行為の完了した日から30日以内に、行為の種類、場所等を市町村長に届け出なければならない。

【問 17】 次の記述のうち、都市計画法によ

る許可を受ける必要のある開発行為の組合せとして、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する。

ア 市街化調整区域において、図書館法に規定する図書館の建築の用に供する目的で行われる3,000㎡の開発行為

イ 準都市計画区域において、医療法に規定する病院の建築の用に供する目的で行われる4,000㎡の開発行為

ウ 市街化区域内において、農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行われる1,500㎡の開発行為

- 1 ア、イ
- 2 ア、ウ
- 3 イ、ウ
- 4 ア、イ、ウ

【問 18】 建築基準法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 建築基準法の改正により、現に存する建築物が改正後の建築基準法の規定に適合しなくなった場合、当該建築物は違反建築物となり、速やかに改正後の建築基準法の規定に適合させなければならない。
- 2 事務所の用途に供する建築物を、飲食店（その床面積の合計150㎡）に用途変更する場合、建築主事又は指定確認検査機関の確認を受けなければならない。
- 3 住宅の居室には、原則として、換気のための窓その他の開口部を設け、その換気に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して、25分の1以上としなければならない。

4 建築主事は、建築主から建築物の確認の申請を受けた場合において、申請に係る建築物の計画が建築基準法令の規定に適合しているかを審査すれば足り、都市計画法等の建築基準法以外の法律の規定に適合しているかは審査の対象外である。

【問 19】 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 街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地内にある建築物の建ぺい率については、特定行政庁の指定がなくとも都市計画において定められた建ぺい率の数値に10分の1を加えた数値が限度となる。
- 2 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内においては、建築物の高さは、12m又は15m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。
- 3 用途地域に関する都市計画において建築物の敷地面積の最低限度を定める場合においては、その最低限度は200㎡を超えてはならない。
- 4 建築協定区域内の土地の所有者等は、特定行政庁から認可を受けた建築協定を変更又は廃止しようとする場合においては、土地所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、特定行政庁の認可を受けなければならない。

【問 20】 宅地造成等規制法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、この問において「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行われる宅地造成に関する工事が完了した場合、造成主は、都道府県知事の検査を受けなければならない。
- 2 宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事について許可をする都道府県知事は、当該許可に、工事の施行に伴う災害を防止するために必要な条件を付することができる。
- 3 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内における宅地の所有者、管理者又は占有者に対して、当該宅地又は当該宅地において行われている工事の状況について報告を求めることができる。
- 4 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。

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

- 1 土地区画整理組合は、総会の議決により解散しようとする場合において、その解散について、認可権者の認可を受けなければならない。
- 2 土地区画整理組合は、土地区画整理事業について都市計画に定められた施行区域外において、土地区画整理事業を施行することはできない。

- 3 土地区画整理組合が施行する土地区画整理事業の換地計画においては、土地区画整理事業の施行の費用に充てるため、一定の土地を換地として定めないうで、その土地を保留地として定めることができる。
- 4 土地区画整理組合が施行する土地区画整理事業に係る施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、すべてその組合の組合員とする。

【問 22】 農地法（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 登記簿上の地目が山林となっている土地であっても、現に耕作の目的に供されている場合には、法に規定する農地に該当する。
- 2 法第3条第1項又は第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、その所有権は移転しない。
- 3 市街化区域内の農地について、あらかじめ農業委員会に届け出てその所有者が自ら駐車場に転用する場合には、法第4条第1項の許可を受ける必要はない。
- 4 砂利採取法による認可を受けた砂利採取計画に従って砂利を採取するために農地を一時的に貸し付ける場合には、法第5条第1項の許可を受ける必要はない。

【問 23】 平成24年中に、個人が居住用財産を譲渡した場合における譲渡所得の課税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 平成24年1月1日において所有期間が10年以下の居住用財産については、居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除（租税特別措置法第35条第1項）を適用することができない。
- 2 平成24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（租税特別措置法第33条の4第1項）の適用を受ける場合であっても、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（同法第31条の3第1項）を適用することができる。
- 3 平成24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について、その譲渡した時にその居住用財産を自己の居住の用に供していなければ、居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例を適用することができない。
- 4 平成24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について、その者と生計を一にしている孫に譲渡した場合には、居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除を適用することができる。

【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 不動産取得税の課税標準となるべき額が、土地の取得にあっては10万円、家屋の取得のうち建築に係るものにあっては1戸につき23万円、その他のものにあっては1戸につき12万円に満たない場合においては、不動産取得税が課されない。

- 2 平成24年4月に取得した床面積250㎡である新築住宅に係る不動産取得税の課税標準の算定については、当該新築住宅の価格から1,200万円が控除される。
- 3 宅地の取得に係る不動産取得税の課税標準は、当該取得が平成27年3月31日までに行われた場合、当該宅地の価格の4分の1の額とされる。
- 4 家屋が新築された日から2年を経過して、なお、当該家屋について最初の使用又は譲渡が行われない場合においては、当該家屋が新築された日から2年を経過した日において家屋の取得がなされたものとみなし、当該家屋の所有者を取得者とみなして、これに対して不動産取得税を課する。

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

- 1 不動産の価格を形成する要因とは、不動産の効用及び相対的稀少性並びに不動産に対する有効需要の三者に影響を与える要因をいう。不動産の鑑定評価を行うに当たっては、不動産の価格を形成する要因を明確に把握し、かつ、その推移及び動向並びに諸要因間の相互関係を十分に分析すること等が必要である。
- 2 不動産の鑑定評価における各手法の適用に当たって必要とされる事例は、鑑定評価の各手法に即応し、適切にして合理的な計画に基づき、豊富に秩序正しく収集、選択されるべきであり、例えば、投機的取引と認められる事例は用いることができない。
- 3 取引事例比較法においては、時点修

正が可能である等の要件をすべて満たした取引事例について、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域に存する不動産に係るもののうちから選択するものとするが、必要やむを得ない場合においては、近隣地域の周辺地域に存する不動産に係るもののうちから選択することができる。

- 4 原価法における減価修正の方法としては、耐用年数に基づく方法と、観察減価法の二つの方法があるが、これらを併用することはできない。

【問 26】 宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 免許を受けようとするA社に、刑法第204条（傷害）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た者が役員として在籍している場合、その満了の日から5年を経過していなくとも、A社は免許を受けることができる。
- 2 免許を受けようとするB社に、刑法第206条（現場助勢）の罪により罰金の刑に処せられた者が非常勤役員として在籍している場合、その刑の執行が終わってから5年を経過していなくとも、B社は免許を受けることができる。
- 3 免許を受けようとするC社に、刑法第208条（暴行）の罪により拘留の刑に処せられた者が役員として在籍している場合、その刑の執行が終わってから5年を経過していなければ、C社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D社に、刑法第209条（過失傷害）の罪により科料の

刑に処せられた者が非常勤役員として在籍している場合、その刑の執行が終わってから5年を経過していなければ、D社は免許を受けることができない。

【問 27】 宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 免許を受けていた個人Aが死亡した場合、その相続人Bは、死亡を知った日から30日以内にその旨をAが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。
- 2 Cが自己の所有する宅地を駐車場として整備し、賃貸を業として行う場合、当該賃貸の媒介を、免許を受けているD社に依頼するとしても、Cは免許を受けなければならない。
- 3 Eが所有するビルを賃借しているFが、不特定多数の者に反復継続して転貸する場合、Eは免許を受ける必要はないが、Fは免許を受けなければならない。
- 4 G社（甲県知事免許）は、H社（国土交通大臣免許）に吸収合併され、消滅した。この場合、H社を代表する役員Iは、当該合併の日から30日以内にG社が消滅したことを国土交通大臣に届け出なければならない。

【問 28】 宅地建物取引業者が行う広告に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

- ア 建物の所有者と賃貸借契約を締結し、当該建物を転貸するための広告をする

際は、当該広告に自らが契約の当事者となって貸借を成立させる旨を明示しなければ、法第34条に規定する取引態様の明示義務に違反する。

イ 居住用賃貸マンションとする予定の建築確認申請中の建物については、当該建物の貸借に係る媒介の依頼を受け、媒介契約を締結した場合であっても、広告をすることができない。

ウ 宅地の売買に関する広告をインターネットで行った場合において、当該宅地の売買契約成立後に継続して広告を掲載していたとしても、最初の広告掲載時点で当該宅地に関する売買契約が成立していなければ、法第32条に規定する誇大広告等の禁止に違反することはない。

エ 新築分譲住宅としての販売を予定している建築確認申請中の物件については、建築確認申請中である旨を表示すれば、広告をすることができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 29】 宅地建物取引業者A社が、宅地建物取引業者でないBから自己所有の土地付建物の売却の媒介を依頼され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、誤っているものはどれか。

1 A社がBと専任媒介契約を締結した場合、当該土地付建物の売買契約が成立したときは、A社は、遅滞なく、登録番号、取引価格及び売買契約の成立

した年月日を指定流通機構に通知しなければならない。

2 A社がBと専属専任媒介契約を締結した場合、A社は、Bに当該媒介業務の処理状況の報告を電子メールで行うことはできない。

3 A社が宅地建物取引業者C社から当該土地付建物の購入の媒介を依頼され、C社との間で一般媒介契約（専任媒介契約でない媒介契約）を締結した場合、A社は、C社に法第34条の2の規定に基づく書面を交付しなければならない。

4 A社がBと一般媒介契約（専任媒介契約でない媒介契約）を締結した場合、A社がBに対し当該土地付建物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。

【問 30】 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 建物の貸借の媒介を行う場合、当該建物が住宅の品質確保の促進等に関する法律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、その旨について説明しなければならないが、当該評価の内容までを説明する必要はない。

2 建物の売買の媒介を行う場合、飲用水、電気及びガスの供給並びに排水のための施設が整備されていないときは、その整備の見通し及びその整備についての特別の負担に関する事項を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、その旨について説明しなければならないが、当該記録の内容までを説明する必要はない。

- 4 昭和55年に竣工した建物の売買の媒介を行う場合、当該建物について耐震診断を実施した上で、その内容を説明しなければならない。

【問 31】 宅地建物取引業者A社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、法の規定に違反するものはどれか。

- 1 A社は、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主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B社が関与していたことから、37条書面を買主に加えてB社へも交付した。
- 2 A社は、宅地建物取引業者C社が所有する建物について、宅地建物取引業者でない買主から購入の媒介の依頼を受け、当該建物の売買契約を成立させた。この際、C社と当該買主との間では、C社が法第41条の2に規定する手付金等の保全措置を講じており、A社もそのことを知っていたが、37条書面には当該措置の内容を記載しなかった。
- 3 A社は、建築工事完了前の建物の売買を媒介し、当該売買契約を成立させた。この際、37条書面に記載する当該建物を特定するために必要な表示については、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があったため、当該図書の交付により行った。

- 4 A社は、居住用建物の貸借を媒介し、当該賃貸借契約を成立させた。この際、当該建物の引渡しの時期に関する定めがあったが、法第35条の規定に基づく重要事項の説明において、既に借主へ伝達していたことから、37条書面にはその内容を記載しなかった。

【問 32】 宅地建物取引業者A社が、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主Bと宅地の売買について交渉を行う場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定に違反しないものはどれか。なお、この問において、「重要事項説明」とは、法第35条の規定に基づく重要事項の説明を、「37条書面」とは、法第37条の規定により交付すべき書面をいうものとする。

- 1 Bは、買受けの申込みを行い、既に申込証拠金を払い込んでいたが、申込みを撤回することとした。A社は、既にBに重要事項説明を行っていたため、受領済みの申込証拠金については、解約手数料に充当するとして返還しないこととしたが、申込みの撤回には応じた。
- 2 Bは、事業用地として当該宅地を購入する資金を金融機関から早急に調達する必要があったため、重要事項説明に先立って37条書面の交付を行うようA社に依頼した。これを受け、A社は、重要事項説明に先立って契約を締結し、37条書面を交付した。
- 3 Bは、当該宅地を購入するに当たり、A社のあっせんを受けて金融機関から融資を受けることとした。この際、A社は、重要事項説明において当該あっせんが不調に終わるなどして融資が受

けられなくなった場合の措置について説明をし、37条書面へも当該措置について記載することとしたが、融資額や返済方法等のあっせんの内容については、37条書面に記載するので、重要事項説明に係る書面への記載は省略することとした。

- 4 Bは、契約するかどうかの重要な判断要素の1つとして、当該宅地周辺の将来における交通整備の見通し等についてA社に確認した。A社は、将来の交通整備について新聞記事を示しながら、「確定はしていないが、当該宅地から徒歩2分のところにバスが運行するという報道がある」旨を説明した。

【問 33】 宅地建物取引業者A社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、正しいものはどれか。

- 1 A社が地方債証券を営業保証金に充てる場合、その価額は額面金額の100分の90である。
- 2 A社は、営業保証金を本店及び支店ごとにそれぞれ最寄りの供託所に供託しなければならない。
- 3 A社が本店のほかに5つの支店を設置して宅地建物取引業を営もうとする場合、供託すべき営業保証金の合計額は210万円である。
- 4 A社は、自ら所有する宅地を売却するに当たっては、当該売却に係る売買契約が成立するまでの間に、その買主に対して、供託している営業保証金の額を説明しなければならない。

【問 34】 宅地建物取引業者A社は、自ら売

主として宅地建物取引業者でない買主Bとの間で、中古マンション（代金2,000万円）の売買契約（以下「本件売買契約」という。）を締結し、その際、代金に充当される解約手付金200万円（以下「本件手付金」という。）を受領した。この場合におけるA社の行為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 引渡前に、A社は、代金に充当される中間金として100万円をBから受領し、その後、本件手付金と当該中間金について法第41条の2に定める保全措置を講じた。

イ 本件売買契約締結前に、A社は、Bから申込証拠金として10万円を受領した。本件売買契約締結時に、当該申込証拠金を代金の一部とした上で、A社は、法第41条の2に定める保全措置を講じた後、Bから本件手付金を受領した。

ウ A社は、本件手付金の一部について、Bに貸付けを行い、本件売買契約の締結を誘引した。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

【問 35】 宅地建物取引業者A社（消費税課税事業者）は売主Bから土地付中古別荘の売却の代理の依頼を受け、宅地建物取引業者C社（消費税課税事業者）は買主Dから別荘用物件の購入に係る媒介の依頼を受け、BとDの間で当該土地付中古別荘の売買契約を成立させた。この場合における次の記述のうち、宅地建物取

引業法の規定によれば、正しいものの組合せはどれか。なお、当該土地付中古別荘の売買代金は310万円（うち、土地代金は100万円）で、消費税額及び地方消費税額を含むものとする。

- ア A社がBから受領する報酬の額によっては、C社はDから報酬を受領することができない場合がある。
- イ A社はBから、少なくとも147,000円を上限とする報酬を受領することができる。
- ウ A社がBから100,000円の報酬を受領した場合、C社がDから受領できる報酬の上限額は194,000円である。
- エ A社は、代理報酬のほかに、Bからの依頼の有無にかかわらず、通常の広告の料金に相当する額についても、Bから受け取ることができる。

- 1 ア、イ
- 2 イ、ウ
- 3 ウ、エ
- 4 ア、イ、ウ

【問 36】 取引主任者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社は、その主たる事務所に従事する唯一の専任の取引主任者が退職したときは、30日以内に、新たな専任の取引主任者を設置しなければならない。
- 2 宅地建物取引業者B社は、10戸の一団の建物の分譲の代理を案内所を設置して行う場合、当該案内所に従事する者が6名であるときは、当該案内所に少なくとも2名の専任の取引主任者を設

置しなければならない。

- 3 宅地建物取引業者C社（甲県知事免許）の主たる事務所の専任の取引主任者Dが死亡した場合、当該事務所に従事する者17名に対し、専任の取引主任者4名が設置されていれば、C社が甲県知事に届出をする事項はない。
- 4 宅地建物取引業者E社（甲県知事免許）の専任の取引主任者であるF（乙県知事登録）は、E社が媒介した丙県に所在する建物の売買に関する取引において取引主任者として行う事務に関して著しく不当な行為をした場合、丙県知事による事務禁止処分の対象となる。

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

- 1 Bは、モデルルームにおいて買受けの申込みをし、後日、A社の事務所に於いて売買契約を締結した。この場合、Bは、既に当該建物の引渡しを受け、かつ、その代金の全部を支払ったときであっても、A社からクーリング・オフについて何も告げられていなければ、契約の解除をすることができる。
- 2 Bは、自らの希望により自宅近くの喫茶店において買受けの申込みをし、売買契約を締結した。その3日後にA社から当該契約に係るクーリング・オフについて書面で告げられた。この場合、Bは、当該契約締結日から起算して10日目において、契約の解除をする

ことができる。

- 3 Bは、ホテルのロビーにおいて買受けの申込みをし、その際にA社との間でクーリング・オフによる契約の解除をしない旨の合意をした上で、後日、売買契約を締結した。この場合、仮にBがクーリング・オフによる当該契約の解除を申し入れたとしても、A社は、当該合意に基づき、Bからの契約の解除を拒むことができる。
- 4 Bは、A社の事務所において買受けの申込みをし、後日、レストランにおいてA社からクーリング・オフについて何も告げられずに売買契約を締結した。この場合、Bは、当該契約締結日から起算して10日目において、契約の解除をすることができる。

【問 38】 宅地建物取引業者A社が、自ら売主として締結する建築工事完了後の新築分譲マンション（代金3,000万円）の売買契約に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、誤っているものはいくつあるか。

- ア A社は、宅地建物取引業者である買主Bとの当該売買契約の締結に際して、当事者の債務不履行を理由とする契約解除に伴う損害賠償の予定額を1,000万円とする特約を定めることができない。
- イ A社は、宅地建物取引業者でない買主Cとの当該売買契約の締結に際して、当事者の債務不履行を理由とする契約解除に伴う損害賠償の予定額300万円に加え、違約金を600万円とする特約を定めたが、違約金についてはすべて無効である。
- ウ A社は、宅地建物取引業者でない買

主Dとの当該売買契約の締結に際して、宅地建物取引業法第41条の2の規定による手付金等の保全措置を講じた後でなければ、Dから300万円の手付金を受領することができない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

【問 39】 宅地建物取引業者A社が、自ら売主として建物の売買契約を締結する際の特約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どれか。

- 1 当該建物が新築戸建住宅である場合、宅地建物取引業者でない買主Bの売買を代理する宅地建物取引業者C社との間で当該契約締結を行うに際して、A社が当該住宅の瑕疵担保責任を負う期間についての特約を定めないこと。
- 2 当該建物が中古建物である場合、宅地建物取引業者である買主Dとの間で、「中古建物であるため、A社は、瑕疵担保責任を負わない」旨の特約を定めること。
- 3 当該建物が中古建物である場合、宅地建物取引業者でない買主Eとの間で、「A社が瑕疵担保責任を負う期間は、売買契約締結の日にかかわらず引渡しの日から2年間とする」旨の特約を定めること。
- 4 当該建物が新築戸建住宅である場合、宅地建物取引業者でない買主Fとの間で、「Fは、A社が瑕疵担保責任を負う期間内であれば、損害賠償の請求をすることはできるが、契約の解除をすることはできない」旨の特約を定めること。

【問 40】 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 不当な履行遅延の禁止（法第44条）は、宅地若しくは建物の登記若しくは引渡し又は取引に係る対価の支払を対象とするのみである。

イ 宅地建物取引業者は、個人情報保護に関する法律第2条第3項に規定する個人情報取扱事業者該当しない場合、業務上取り扱った個人情報について、正当な理由なく他に漏らしても、秘密を守る義務（法第45条）に違反しない。

ウ 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ず、当該名簿については最終の記載をした日から10年間保存しなければならない。

エ 宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備えなければならず、帳簿の閉鎖後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）当該帳簿を保存しなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 41】 宅地建物取引業者A社による投資用マンションの販売の勧誘に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反するものはいくつあるか。

ア A社の従業員は、勧誘に先立ってA社の商号及び自らの氏名を告げてから

勧誘を行ったが、勧誘の目的が投資用マンションの売買契約の締結である旨を告げなかった。

イ A社の従業員は、「将来、南側に5階建て以上の建物が建つ予定は全くない。」と告げ、将来の環境について誤解させるべき断定的判断を提供したが、当該従業員には故意に誤解させるつもりはなかった。

ウ A社の従業員は、勧誘の相手方が金銭的に不安であることを述べたため、売買代金を引き下げ、契約の締結を誘引した。

エ A社の従業員は、勧誘の相手方から、「午後3時に訪問されるのは迷惑である。」と事前に聞いていたが、深夜でなければ迷惑にはならないだろうと判断し、午後3時に当該相手方を訪問して勧誘を行った。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 42】 宅地建物取引業者A社（国土交通大臣免許）が行う宅地建物取引業者B社（甲県知事免許）を売主とする分譲マンション（100戸）に係る販売代理について、A社が単独で当該マンションの所在する場所の隣地に案内所を設けて売買契約の締結をしようとする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、正しいものの組合せはどれか。なお、当該マンション及び案内所は甲県内に所在するものとする。

ア A社は、マンションの所在する場所

に法第50条第1項の規定に基づく標識を掲げなければならないが、B社は、その必要がない。

イ A社が設置した案内所について、売主であるB社が法第50条第2項の規定に基づく届出を行う場合、A社は当該届出をする必要がないが、B社による届出書については、A社の商号又は名称及び免許証番号も記載しなければならない。

ウ A社は、成年者である専任の取引主任者を当該案内所に置かなければならないが、B社は、当該案内所に成年者である専任の取引主任者を置く必要がない。

エ A社は、当該案内所に法第50条第1項の規定に基づく標識を掲げなければならないが、当該標識へは、B社の商号又は名称及び免許証番号も記載しなければならない。

- 1 ア、イ
- 2 イ、ウ
- 3 ウ、エ
- 4 ア、エ

【問 43】 宅地建物取引業保証協会（以下この問において「保証協会」という。）に関する次の記述のうち、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 保証協会は、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供託しなければならない。
- 2 保証協会は、弁済業務保証金の還付があったときは、当該還付額に相当する額の弁済業務保証金を供託しなければ

ならない。

3 保証協会の社員との宅地建物取引業に関する取引により生じた債権を有する者は、当該社員が納付した弁済業務保証金分担金の額に相当する額の範囲内で、弁済を受ける権利を有する。

4 保証協会の社員との宅地建物取引業に関する取引により生じた債権を有する者は、弁済を受ける権利を実行しようとする場合、弁済を受けることができる額について保証協会の認証を受けなければならない。

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

- 1 国土交通大臣又は都道府県知事は、宅地建物取引業者に対して必要な指示をしようとするときは、行政手続法に規定する弁明の機会を付与しなければならない。
- 2 甲県知事は、宅地建物取引業者A社（国土交通大臣免許）の甲県の区域内における業務に関し、A社に対して指示処分をした場合、遅滞なく、その旨を国土交通大臣に通知するとともに、甲県の公報により公告しなければならない。
- 3 乙県知事は、宅地建物取引業者B社（丙県知事免許）の乙県の区域内における業務に関し、B社に対して業務停止処分をした場合は、乙県に備えるB社に関する宅地建物取引業者名簿へ、その処分に係る年月日と内容を記載しなければならない。
- 4 国土交通大臣は、宅地建物取引業者C社（国土交通大臣免許）が宅地建物取引業法第37条に規定する書面の交付をしていなかったことを理由に、C社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。

【問 45】 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく住宅販売瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結（以下この間において「資力確保措置」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 自ら売主として新築住宅を宅地建物取引業者でない買主に引き渡した宅地建物取引業者は、当該住宅を引き渡した日から3週間以内に、その住宅に関する資力確保措置の状況について、その免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。
- 2 自ら売主として新築住宅を宅地建物取引業者でない買主に引き渡した宅地建物取引業者は、基準日に係る資力確保措置の状況の届出をしなければ、当該基準日の翌日から起算して50日を経過した日以後においては、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結してはならない。
- 3 住宅販売瑕疵担保責任保険契約は、新築住宅を自ら売主として販売する宅地建物取引業者が住宅瑕疵担保責任保険法人と締結する保険契約であり、当該住宅の売買契約を締結した日から5年間、当該住宅の瑕疵によって生じた損害について保険金が支払われる。
- 4 新築住宅を自ら売主として販売する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た場合、買主に対する当該保証金の供託をしている供託所の所在地等について記載した書面の交付及び説明は、当該住宅の売買契約

を締結した日から引渡しまでに行わなければならない。

【問 46】 独立行政法人住宅金融支援機構（以下この間において「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、民間金融機関から買い取った住宅ローン債権を担保としてMBS（資産担保証券）を発行している。
- 2 証券化支援事業（買取型）における民間金融機関の住宅ローン金利は、金融機関によって異なる場合がある。
- 3 機構は、証券化支援事業（買取型）における民間金融機関の住宅ローンについて、借入金の元金の返済を債務者本人の死亡時に一括して行う高齢者向け返済特例制度を設けている。
- 4 機構は、証券化支援事業（買取型）において、住宅の建設や新築住宅の購入に係る貸付債権のほか、中古住宅を購入するための貸付債権も買取りの対象としている。

【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 宅地建物取引業者が自ら所有する不動産を販売する場合の広告には、取引態様の別として「直販」と表示すればよい。
- 2 改装済みの中古住宅について、改装済みである旨を表示して販売する場合、

広告中には改装した時期及び改装の内容を明示しなければならない。

- 3 取引しようとする物件の周辺に存在するデパート、スーパーマーケット等の商業施設については、現に利用できるものでなければ広告に表示することはできない。
- 4 販売する土地が有効な利用が阻害される著しい不整形画地であっても、実際の土地を見れば不整形画地であることは認識できるため、当該土地の広告にはその旨を表示する必要はない。

【問 48】 宅地建物の統計等に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 平成24年地価公示（平成24年3月公表）によれば、平成23年の1年間の地価を前年1年間と比較すると、三大都市圏平均で住宅地・商業地ともに下落率が縮小したものの、地方平均は住宅地・商業地ともに引き続き下落率が拡大している。
- 2 平成23年度国土交通白書（平成24年7月公表）によれば、平成23年3月末現在の宅地建物取引業者数は約12.6万業者となっており、近年、微減傾向が続いている。
- 3 平成24年版土地白書（平成24年6月公表）によれば、平成22年末の住宅地、工業用地等の宅地は前年より減少して全国で約190万ヘクタールとなっている。
- 4 建築着工統計（平成24年1月公表）によれば、平成23年の新設住宅着工戸数のうち貸家は約28.6万戸で、2年ぶりに増加した。

【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 台地は、一般的に地盤が安定しており、低地に比べ自然災害に対して安全度は高い。
- 2 台地や段丘上の浅い谷に見られる小さな池沼を埋め立てた所では、地震の際に液状化が生じる可能性がある。
- 3 丘陵地帯で地下水位が深く、砂質土で形成された地盤では、地震の際に液状化する可能性が高い。
- 4 崖崩れは降雨や豪雨などで発生することが多いので、崖に近い住宅では梅雨や台風の時期には注意が必要である。

【問 50】 建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 鉄筋コンクリート構造の中性化は、構造体の耐久性や寿命に影響しない。
- 2 木造建物の寿命は、木材の乾燥状態や防虫対策などの影響を受ける。
- 3 鉄筋コンクリート構造のかぶり厚さとは、鉄筋の表面からこれを覆うコンクリート表面までの最短寸法をいう。
- 4 鉄骨構造は、不燃構造であるが、火熱に遭うと耐力が減少するので、耐火構造にするためには、耐火材料で被覆する必要がある。

平成24年度宅地建物取引主任者資格試験正解番号表

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

※ 問5については、3又は4のいずれも正解として取り扱うことといたします。