

平成25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25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25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25年度は、郵送受付を7月1日(月)から7月31日(水)まで、インターネット受付については7月1日(月)から7月16日(火)までの間に行いました。

申込者は、234,586人(一般受験者192,704人、登録講習修了者41,882人)で、24年度比では1,764人(0.7%)減少しました。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3,502人の減少、登録講習修了者は1,738人の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181,810人(前年度比3,487人減)インターネット受付52,776人(同1,723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、25年度は22.5%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
		人数	割合		
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	▲0.0%	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
平成25年度	234,586	▲1,764	▲0.7%	192,704	41,882

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、北海道・東北ブロック及び九州・沖縄ブロックを除きすべてのブロックで減少しました。

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41.2%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	17,729	412	2.4%	7.6%
北関東・甲信越	14,627	▲51	▲0.3%	6.2%
一都三県	98,275	▲158	▲0.2%	41.9%
北陸・東海	26,384	▲359	▲1.3%	11.2%
近畿	39,417	▲1,335	▲3.3%	16.8%
中国・四国	14,075	▲487	▲3.3%	6.0%
九州・沖縄	24,079	214	0.9%	10.3%
【計】	234,586	▲1,764	▲0.7%	—

次に、都道府県別にみると、絶対数ではやはり都市部の申込者が多く、最も多い東京が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。

増減の状況を見ると、増加数の多いのは、東京581人、宮城284人、岩手189人、鹿児島137人、福島122人、熊本99人、新潟91人となっており、一方、減少したのは、大阪620人、埼玉327人、神奈川県282人、京都259人、岐阜217人、兵庫202人以下28県となっています(平成25年度宅建試験実施結果【総括表】(以下「総括表」という。))。

(2) 男女別

男女別では、男性が170,676人で前年度比3,027人(1.7%)の減少、女性が63,910人で前年度比1,263人(2.0%)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	170,676	▲3,027	▲1.7%	72.8%
女	63,910	1,263	2.0%	27.2%
【計】	234,586	▲1,764	▲0.7%	—

(3) 年代別

年代別にみると、40代が50,636人(前年度比451人増)、50代が23,842人(同195人増)、60歳以上が8,194人(同108人増)、及び20歳

未満が4,004人(同260人増)、とそれぞれ増加しましたが、一方、20代が76,618人(同421人減)、30代が71,292人(同2,357人減)と減少しました。

全体の申込者が、前年度から2,000人弱減る中、40代及び50代が3年連続して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25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、25年度も63.1%(20代32.7%、30代30.4%)と、6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	4,004	260	6.9%	1.7%
20代	76,618	▲421	▲0.5%	32.7%
30代	71,292	▲2,357	▲3.2%	30.4%
40代	50,636	451	0.9%	21.6%
50代	23,842	195	0.8%	10.2%
60歳以上	8,194	108	1.3%	3.5%
【計】	234,586	▲1,764	▲0.7%	—

(4) 職業別

職業別の申込者数は、最も多いのが不動産業の72,002人(前年度比1,761人増)、次いで他業種53,799人(同164人減)、建設業37,010人(同1,225人減)、学生22,026人(同342人増)、金融業21,152人(同1,392人減)、その他20,819人(同985人減)、主婦7,418人(同101人減)の順で続いています。

増減の状況を見ると、不動産業(同1,761人増)と学生(同342人増)が増加しましたが、他の職種はいずれも減少しています。

平成25年度は、不動産業が23年度から3年連続して増加し、また、学生が2年連続増加したものの、構成比の大きい建設業と金融業

が減少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41.1歳、次いでその他の39.7歳、以下、他業種39.5歳、建設業38.4歳、金融業37.0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3年連続して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36.6歳）で24年度に続き過去最も高く、女性も34.4歳（同34.3歳）で過去最も高くなっています（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	72,002	1,761	2.5%	30.7%
金融業	21,512	▲1,392	▲6.1%	9.2%
建設業	37,010	▲1,225	▲3.2%	15.8%
他業種	53,799	▲164	▲0.3%	22.9%
学生	22,026	342	1.6%	9.4%
主婦	7,418	▲101	▲1.3%	3.2%
その他	20,819	▲985	▲4.5%	8.9%
【計】	234,586	▲1,764	▲0.7%	—

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	34.8	▲0.1
金融業	37.0	0.3
建設業	38.4	0.1
他業種	39.5	0.3
学生	21.4	0.0
主婦	41.1	0.2
その他	39.7	0.2
【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	34.4
全体	36.0

Ⅱ 受験者

1 概要

平成25年度の宅建試験は、10月20日（日）、47都道府県216会場、3,953試験室で実施しました。

申込者234,586人のうち、48,282人が欠席し、受験者は186,304人で前年度比4,865人（2.5%）の減となっています（2-①表）。

受験率は79.4%で、24年度の80.9%に比べ、25年度は1.5ポイント下降しました。受験率が80%を下回るのは、16年度（79.99%）以来9年振りとなります。

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16年度	173,457	3,832	2.26%	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
平成25年度	186,304	▲4,865	▲2.5%	149,239	37,065

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・三県ブロックから東で80%を下回り、北陸・東海ブロックから西で80.0%を超えており、その

中でも、北陸・東海ブロックが81.1%と2年連続して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	14,146	▲143	1.0%	7.6%	79.8%
北関東・甲信越	11,669	▲209	▲1.8%	6.3%	79.8%
一都・三県	76,702	▲2,319	▲2.9%	41.2%	78.0%
北陸・東海	21,404	▲526	▲2.4%	11.5%	81.1%
近畿	31,574	▲1,488	▲4.5%	16.9%	80.1%
中国・四国	11,369	▲430	▲3.6%	6.1%	80.8%
九州・沖縄	19,440	▲36	▲0.2%	10.4%	80.7%
【計】	186,304	▲4,865	▲2.5%	—	79.4%

なお、都道府県別の受験率をみると、上位は、山口83.6%、長崎83.2%、静岡82.3%、愛媛82.0%、沖縄81.9%、下位は、徳島77.2%、宮城77.3%、東京77.4%、岩手77.5%、栃木77.8%の順となっています（総括表）。

(2) 男女別

男性の受験者は134,769人で、前年度比では5,001人（3.6%）減少し、一方、女性の受験者は51,535人で、同136人（0.3%）の増加となっています。

受験率をみると、男性79.0%、女性80.6%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	134,769	▲5,001	▲3.6%	72.3%	79.0%
女	51,535	136	0.3%	27.7%	80.6%
【計】	186,304	▲4,865	▲2.5%	—	79.4%

(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63.0%（20代が61,777人・33.2%、30代が55,660人・29.9%）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、6年連続で70%を割り込んでいます。前年度比でみると、20歳未満（7.9%）が増加した

他は、すべての年代で減少していますが、30代（5.5%減）が6年連続して減少したことが申込者同様、25年度の特徴となっています。

受験率については、30代、40代、50代が80.0%を下回った一方で、20歳未満が87.9%、60歳以上が83.6%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	3,521	258	7.9%	1.9%	87.9%
20代	61,777	▲1,057	▲1.7%	33.2%	80.6%
30代	55,660	▲3,228	▲5.5%	29.9%	78.1%
40代	39,555	▲542	▲1.4%	21.2%	78.1%
50代	18,939	▲294	▲1.5%	10.2%	79.4%
60歳以上	6,852	▲2	▲0.0%	3.7%	83.6%
【計】	186,304	▲4,865	▲2.5%	—	79.4%

(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60,006人、次いで他業種41,263人、建設業28,105人、学生18,488人、その他16,384人、金融業16,044人、主婦6,014人の順となっています。

増減の状況をみると、申込者と同様、不動産業（前年度比682人、1.1%増）と学生（同135人、0.7%増）が増加しましたが、他の職種はいずれも減少しています。

職業別の構成比をみると、不動産業は32.2%と前年度比1.2ポイント増となりましたが、21年度から5年連続して3分の1を切っています。

受験率は、学生（83.9%）、不動産業（83.3%）、主婦（81.1%）が80%台を確保し、他の4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41.3歳、その他39.9歳、他業種39.8歳、建設業38.4歳、金融業37.3歳、不動産業34.7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35.9歳で、男性は36.6歳、女性は34.3歳となっており、男性は昨年度に続いて、女性は3年続いて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	60,006	682	1.1%	32.2%	83.3%
金融業	16,044	▲1,650	▲9.3%	8.6%	74.6%
建設業	28,105	▲1,478	▲5.0%	15.1%	75.9%
他業種	41,263	▲1,261	▲3.0%	22.1%	76.7%
学生	18,488	135	0.7%	9.9%	83.9%
主婦	6,014	▲236	▲3.8%	3.2%	81.1%
その他	16,384	▲1,057	▲6.1%	8.8%	78.7%
【計】	186,304	▲4,865	▲2.5%	—	79.4%

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	34.7	▲0.1
金融業	37.3	0.3
建設業	38.4	0.1
他業種	39.8	0.3
学生	21.3	0.0
主婦	41.3	0.2
その他	39.9	0.2
【全業種平均】	35.9	▲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	35.9

Ⅲ 合格者

1 概要

平成25年度の合格発表は、12月4(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合否確認ができるシステムを引き続き設定しました。

25年度の合格者総数は28,470人(一般受験者20,674人、登録講習修了者7,796人)で、前年度に比べて3,530人(11.0%)の減となっています(3-①表)。

合格者数は、合格率が15.3%と前年度の16.7%から1.4ポイント低下したことから、3年ぶりに減少しました。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
平成25年度	28,470	▲3,530	▲11.0%	20,674	7,796

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12,479人(合格率16.3%)と、人数・合格率共に最も多く、この状況は例年と変わりはありません(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	1,939	▲209 ▲9.7%	6.8%	13.7%
北関東・甲信越	1,580	▲190 ▲10.7%	5.5%	13.5%
一都三県	12,479	▲1,633 ▲11.6%	43.8%	16.3%
北陸・東海	3,220	▲506 ▲13.6%	11.3%	15.0%
近畿	4,985	▲497 ▲9.1%	17.5%	15.8%
中国・四国	1,558	▲327 ▲17.3%	5.5%	13.7%
九州・沖縄	2,709	▲168 ▲5.8%	9.5%	13.9%
【計】	28,470	▲3,530 ▲11.0%	—	15.3%

なお、都道府県別の合格率をみると、高いのは、福井20.0%、山形17.7%、東京17.2%、兵庫17.1%、石川16.1%、低いのは、山梨11.8%、香川12.0%、佐賀12.2%、岩手、富山、鹿児島12.3%、宮城12.4%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19,154人で前年度比3,564人(15.5%)減、女性が9,016人で同34人(0.4%)増となっています。

一方、男性の合格率は14.4%、女性の合格率は17.5%と、前年度に比べ、男性は2.1ポイント減少、女性は前年度と同様で増減なしでした。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いましたが、25年度は3.1ポイントの差となっています。これは、12年度の3.6ポイントの差以来の開きとなっています。

また、その構成比も男性68.3%、女性31.7%となり、女性が30%を越えるのは平成8年以来となり、過去2番目の高さとなっています(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	19,454	▲3,564 ▲15.5%	68.3%	14.4%
女	9,016	34 0.4%	31.7%	17.5%
【計】	28,470	▲3,530 ▲11.0%	—	15.3%

(3) 年代別

合格者を年代別にみると、合格者数は20代9,968人(構成比35.0%)、30代9,527人(同33.5%)、40代5,551(同19.5%)の順となっています。20年度以来となる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(17.1%)及び20代(16.1%)が高く、他の世代は14%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	504	55 12.2%	1.8%	14.3%
20代	9,968	▲562 ▲5.3%	35.0%	16.1%
30代	9,527	▲1,212 ▲11.3%	33.5%	17.1%
40代	5,551	▲856 ▲13.4%	19.5%	14.0%
50代	2,227	▲660 ▲22.9%	7.8%	11.8%
60歳以上	693	▲295 ▲29.9%	2.4%	10.1%
【計】	28,470	▲3,530 ▲11.0%	—	15.3%

(4) 職業別

職業別の合格者数は、最も多いのが不動産業の9,420人(構成比33.1%)、次いで他業種6,616人(同23.2%)、その他3,105人(同10.9%)、学生3,005人(同10.6%)、建設業2,920人(同10.3%)、金融業2,177人(同7.6%)、主婦1,227人(同4.3%)の順となっています。

増減の状況をみると、24年度は、その他、主婦、他業種については前年度を下回っていましたが、25年度はすべての職種で前年度を

下回っています。

また、金融業は、合格者の減少率が最も高くなっています。

職業別の合格率は、主婦の20.4%が最も高く、次いでその他の19.0%、学生16.3%、他業種16.0%、不動産業15.7%、金融業13.6%、建設業10.4%の順となっています。

25年度は、主婦の合格率が3年連続して最も高かったことと、24年度に5番目であった学生が、3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	9,420	▲268 ▲2.8%	33.1%	15.7%
金融業	2,177	▲918 ▲29.7%	7.6%	13.6%
建設業	2,920	▲494 ▲14.5%	10.3%	10.4%
他業種	6,616	▲947 ▲12.5%	23.2%	16.0%
学生	3,005	▲148 ▲4.7%	10.6%	16.3%
主婦	1,227	▲169 ▲12.1%	4.3%	20.4%
その他	3,105	▲586 ▲15.9%	10.9%	19.0%
【計】	28,470	▲3,530 ▲11.0%	-	15.3%

合格者の職業別の平均年齢は、主婦が39.2歳と最も高く、次いで他業種38.3歳、その他37.9歳、建設業37.4歳、金融業35.7歳、不動産業33.7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34.7歳と、申込者の36.0歳及び受験者の35.9歳より低くなっており、この傾向も例年と違いはありません。

なお、男女別の平均年齢は、男性35.2歳、女性33.7歳となっており、過去最も高くなった前年度よりどちらも低くなっています。（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	33.7	▲0.8
金融業	35.7	▲1.1
建設業	37.4	▲0.5
他業種	38.3	▲0.6
学生	21.5	0.0
主婦	39.2	▲0.7
その他	37.9	▲0.6
【全業種平均】	34.7	▲0.8

3-⑦表 合格者男女別平均年齢

性別	年齢
男	35.2
女	33.7
全体	34.7

Ⅳ 登録講習修了者の状況

平成25年度の登録講習修了者の状況をみると、申込者41,882人（前年度40,144人）、受験者37,065人（同35,776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、24年度の17.0%から25年度は17.9%と微増になりました。

登録講習修了者の受験率をみると、88.5%（前年度89.1%）と24年度から0.6ポイント減少しています。

一方、合格者については、7,796人（全体の合格者28,470人、構成比27.4%）と、24年度の8,100人（全体の合格者32,000人、構成比25.3%）から304人の減少となっています。

また、合格率も24年度の22.6%に比べ、25年度は21.0%と1.6ポイント減少しています

(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	29,912	26,411	88.3%	5,142	19.5%
女	11,970	10,654	89.0%	2,654	24.9%
【計】	41,882	37,065	88.5%	7,796	21.0%
全体に占める割合	17.9%	19.9%	-	27.4%	-

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217人(前年度179人)、受験者199人(同160人)、合格者13人(同7人)、合格率6.5%(同4.4%)となっており、合格者数は、過去最も多いものとなっています。

(4-②表)。

男性の最年少の合格者は15歳(東京)で、女性は17歳(東京)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	217	199	91.7%	13	6.5%

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	15歳(東京)	12歳(18・大阪)
女	17歳(東京)	14歳(12・神奈川)

2 60歳以上

申込者8,194人(前年度8,086人)、受験者6,852人(同6,854人)、合格者693人(同988人)となっています。

合格率は10.1%(同14.4%)と、4.3ポイン

ト減少しています(4-④表)。

男性の最年長の合格者は、78歳(長野)で、女性は73歳(兵庫)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	8,194	6,852	83.6%	693	10.1%

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	78歳(長野)	90歳(17・東京)
女	73歳(兵庫)	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(81%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6年連続で合格者がゼロ(申込者1人、受験者1人)となっている一方、平成生まれの合格者は、24年度の4,096人から5,216人に増えており、合格者全体の18.3%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	1	1	100.0%	0	0.0%
	0	0	—	0	—
	1	1	100.0%	0	0.0%
昭和生まれ	143,977	112,686	78.3%	15,887	14.1%
	51,019	40,583	79.5%	7,367	18.2%
	194,996	153,269	78.6%	23,254	15.2%
平成生まれ	26,698	22,082	82.7%	3,567	16.2%
	12,891	10,952	85.0%	1,649	15.1%
	39,589	33,034	83.4%	5,216	15.8%
【計】	170,676	134,769	79.0%	19,454	14.4%
	63,910	51,535	80.6%	9,016	17.5%
	234,586	186,304	79.4%	28,470	15.3%

※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ポイント程度（25年度は4.7ポイント）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

区 分	申込者	受験者	受験率	合格者	合格率
郵 送	181,810	143,420	78.9%	20,345	14.2%
インターネット	52,776	42,884	81.3%	8,125	18.9%
【計】	234,586	186,304	79.4%	28,470	15.3%

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、合格者受験番号・合否の判定基準と共に掲示しています。

また、機構のホームページ（<http://www.retio.or.jp>）には、合格者受験番号・正解番

号・合否の判定基準を合格発表日以降2か月間掲載しています。

2 合否判定基準

平成25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、24年度は21.6%、25年度も22.5%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。

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25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)

25年度	24年度	増(▲)減	増減率(%)	備考
234,586	236,350	▲1,764	▲0.7	24年度→4,754人、2.1%増

2 各区分別

(単位：人、歳)

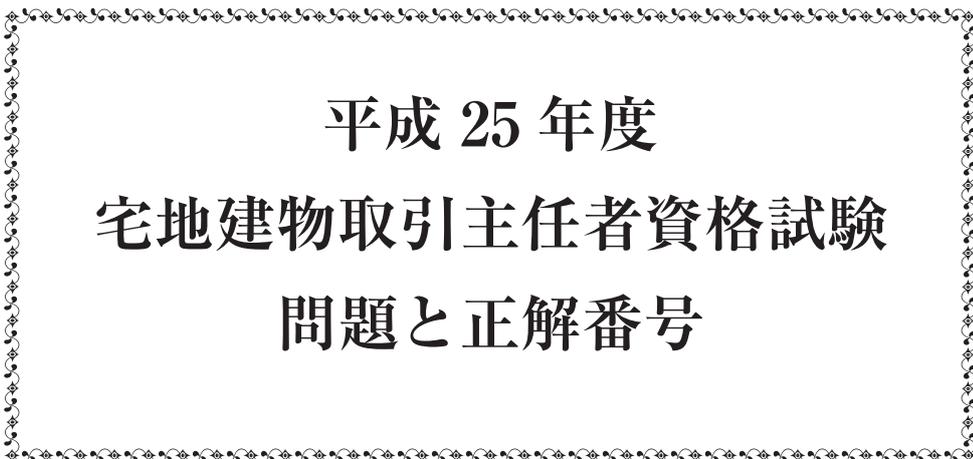
区 分	申込者	受験者	合格者	合格率(%)	備考	
全 体	234,586	186,304	28,470	15.3		
男 性	170,676	134,769	19,454	14.4		
女 性	63,910	51,535	9,016	17.5		
一般受験者	192,704	149,239	20,674	13.9		
男 性	140,764	108,358	14,312	13.2		
女 性	51,940	40,881	6,362	15.6		
登録講習修了者	41,882	37,065	7,796	21.0		
男 性	29,912	26,411	5,142	19.5		
女 性	11,970	10,654	2,654	24.9		
平均年齢	36.0	35.9	34.7	—		
男 性	36.6	36.6	35.2	—		
女 性	34.4	34.3	33.7	—		
年 代 別	20歳未満	4,004	3,521	504	14.3	※最年少合格者：15歳・男
	20代	76,618	61,777	9,968	16.1	
	30代	71,292	55,660	9,527	17.1	
	40代	50,636	39,555	5,551	14.0	
	50代	23,842	18,939	2,227	11.8	
	60歳以上	8,194	6,852	693	10.1	※最年長合格者：78歳・男
[計]	234,586	186,304	28,470	15.3		
職 業 別	不動産業	72,002	60,006	9,420	15.7	
	金融業	21,512	16,044	2,177	13.6	
	建設業	37,010	28,105	2,920	10.4	
	他業種	53,799	41,263	6,616	16.0	
	学 生	22,026	18,488	3,005	16.3	
	主 婦	7,418	6,014	1,227	20.4	
	そ の 他	20,819	16,384	3,105	19.0	
[計]	234,586	186,304	28,470	15.3		
世 代 別	大正生まれ	1	1	0	0.0	
	昭和生まれ	194,996	153,269	23,254	15.2	
	平成生まれ	39,589	33,034	5,216	15.8	
	[計]	234,586	186,304	28,470	15.3	
受 付 別	郵 送	181,810	143,420	20,345	14.2	
	インターネット	52,776	42,884	8,125	18.9	※インターネット利用率：22.5%
	[計]	234,586	186,304	28,470	15.3	
参 考	18歳未満	217	199	13	6.5	
	60歳以上	8,194	6,852	693	10.1	

平成25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
		25年度	24年度	増(▲)減	増(▲)減率				
北海道・東北	北海道	6,558	6,628	▲70	▲1.1	5,338	81.4	758	14.2
	青森	1,118	1,104	14	1.3	894	80.0	141	15.8
	岩手	1,496	1,307	189	14.5	1,160	77.5	143	12.3
	宮城	4,541	4,257	284	6.7	3,508	77.3	434	12.4
	秋田	827	969	▲142	▲14.7	676	81.7	89	13.2
	山形	979	964	15	1.6	768	78.4	136	17.7
北関東・甲信越	福島	2,210	2,088	122	5.8	1,802	81.5	238	13.2
	茨城	3,618	3,599	19	0.5	2,890	79.9	420	14.5
	栃木	2,501	2,529	▲28	▲1.1	1,946	77.8	257	13.2
	群馬	2,653	2,709	▲56	▲2.1	2,153	81.2	273	12.7
	新潟	2,467	2,376	91	3.8	1,945	78.8	288	14.8
	山梨	989	1,025	▲36	▲3.5	789	79.8	93	11.8
一都三県	長野	2,399	2,440	▲41	▲1.7	1,946	81.1	249	12.8
	埼玉	16,622	16,949	▲327	▲1.9	13,067	78.6	2,004	15.3
	千葉	13,406	13,536	▲130	▲1.0	10,455	78.0	1,622	15.5
	東京都	46,166	45,585	581	1.3	35,738	77.4	6,151	17.2
北陸・東海	神奈川	22,081	22,363	▲282	▲1.3	17,442	79.0	2,702	15.5
	富山	1,085	1,133	▲48	▲4.2	861	79.4	106	12.3
	石川	1,488	1,530	▲42	▲2.7	1,199	80.6	193	16.1
	福井	729	690	39	5.7	589	80.8	118	20.0
	岐阜	2,528	2,745	▲217	▲7.9	2,015	79.7	263	13.1
	静岡	5,403	5,451	▲48	▲0.9	4,446	82.3	617	13.9
近畿	愛知	12,956	12,939	17	0.1	10,520	81.2	1,661	15.8
	三重	2,195	2,255	▲60	▲2.7	1,774	80.8	262	14.8
	滋賀	2,184	2,180	4	0.2	1,735	79.4	247	14.2
	京都	4,782	5,041	▲259	▲5.1	3,763	78.7	550	14.6
	大阪	18,899	19,519	▲620	▲3.2	15,117	80.0	2,395	15.8
	兵庫	10,154	10,356	▲202	▲2.0	8,252	81.3	1,414	17.1
中国・四国	奈良	2,410	2,600	▲190	▲7.3	1,935	80.3	271	14.0
	和歌山	988	1,056	▲68	▲6.4	772	78.1	108	14.0
	鳥取	384	434	▲50	▲11.5	302	78.6	44	14.6
	島根	628	689	▲61	▲8.9	494	78.7	78	15.8
	岡山	2,648	2,806	▲158	▲5.6	2,125	80.2	288	13.6
	広島	4,423	4,524	▲101	▲2.2	3,588	81.1	480	13.4
	山口	1,515	1,521	▲6	▲0.4	1,267	83.6	180	14.2
	徳島	834	818	16	2.0	644	77.2	81	12.6
九州・沖縄	香川	1,351	1,326	25	1.9	1,073	79.4	129	12.0
	愛媛	1,682	1,814	▲132	▲7.3	1,380	82.0	199	14.4
	高知	610	630	▲20	▲3.2	496	81.3	79	15.9
	福岡	10,845	10,814	31	0.3	8,690	80.1	1,291	14.9
	佐賀	884	852	32	3.8	723	81.8	88	12.2
	長崎	1,399	1,526	▲127	▲8.3	1,164	83.2	154	13.2
	熊本	2,565	2,466	99	4.0	2,070	80.7	261	12.6
	大宮	1,354	1,372	▲18	▲1.3	1,097	81.0	173	15.8
沖縄	分岐	1,252	1,247	5	0.4	1,016	81.2	155	15.3
	鹿兒島	2,435	2,298	137	6.0	1,940	79.7	239	12.3
【合計】		234,586	236,350	▲1,764	▲0.7	186,304	79.4	28,470	15.3

平成25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	5,343	4,254	79.6	536	12.6	1,215	1,084	89.2	222	20.5
	青森	1,013	800	79.0	121	15.1	105	94	89.5	20	21.3
	岩手	1,332	1,004	75.4	112	11.2	164	156	95.1	31	19.9
	宮城	3,811	2,866	75.2	321	11.2	730	642	87.9	113	17.6
	秋田	729	588	80.7	74	12.6	98	88	89.8	15	17.0
	山形	831	637	76.7	111	17.4	148	131	88.5	25	19.1
	福島	1,921	1,533	79.8	178	11.6	289	269	93.1	60	22.3
北関東・甲信越	茨城	3,015	2,334	77.4	315	13.5	603	556	92.2	105	18.9
	栃木	2,124	1,613	75.9	183	11.3	377	333	88.3	74	22.2
	群馬	2,204	1,740	78.9	192	11.0	449	413	92.0	81	19.6
	新潟	2,148	1,656	77.1	227	13.7	319	289	90.6	61	21.1
	山梨	893	702	78.6	75	10.7	96	87	90.6	18	20.7
長野	2,084	1,661	79.7	190	11.4	315	285	90.5	59	20.7	
一都三県	埼玉	13,311	10,190	76.6	1,428	14.0	3,311	2,877	86.9	576	20.0
	千葉	10,881	8,259	75.9	1,158	14.0	2,525	2,196	87.0	464	21.1
	東京	36,331	27,144	74.7	4,257	15.7	9,835	8,594	87.4	1,894	22.0
	神奈川	17,643	13,558	76.8	1,914	14.1	4,438	3,884	87.5	788	20.3
北陸・東海	富山	904	696	77.0	80	11.5	181	165	91.2	26	15.8
	石川	1,233	967	78.4	136	14.1	255	232	91.0	57	24.6
	福井	595	464	78.0	82	17.7	134	125	93.3	36	28.8
	岐阜	2,176	1,701	78.2	209	12.3	352	314	89.2	54	17.2
	静岡	4,644	3,760	81.0	466	12.4	759	686	90.4	151	22.0
	愛知	10,830	8,619	79.6	1,265	14.7	2,126	1,901	89.4	396	20.8
近畿	三重	1,906	1,522	79.9	197	12.9	289	252	87.2	65	25.8
	滋賀	1,836	1,436	78.2	185	12.9	348	299	85.9	62	20.7
	京都	4,014	3,097	77.2	404	13.0	768	666	86.7	146	21.9
	大阪	15,373	11,979	77.9	1,679	14.0	3,526	3,138	89.0	716	22.8
	兵庫	8,593	6,876	80.0	1,086	15.8	1,561	1,376	88.1	328	23.8
	奈良	2,084	1,642	78.8	200	12.2	326	293	89.9	71	24.2
中国・四国	和歌山	887	685	77.2	88	12.8	101	87	86.1	20	23.0
	鳥取	341	266	78.0	34	12.8	43	36	83.7	10	27.8
	島根	542	413	76.2	58	14.0	86	81	94.2	20	24.7
	岡山	2,273	1,786	78.6	217	12.2	375	339	90.4	71	20.9
	広島	3,691	2,906	78.7	356	12.3	732	682	93.2	124	18.2
	山口	1,266	1,035	81.8	149	14.4	249	232	93.2	31	13.4
	徳島	717	537	74.9	57	10.6	117	107	91.5	24	22.4
	香川	1,183	921	77.9	99	10.7	168	152	90.5	30	19.7
九州・沖縄	愛媛	1,416	1,135	80.2	159	14.0	266	245	92.1	40	16.3
	高知	532	423	79.5	65	15.4	78	73	93.6	14	19.2
	福岡	8,704	6,792	78.0	922	13.6	2,141	1,898	88.7	369	19.4
	佐賀	775	627	80.9	72	11.5	109	96	88.1	16	16.7
	長崎	1,209	986	81.6	118	12.0	190	178	93.7	36	20.2
	熊本	2,154	1,685	78.2	195	11.6	411	385	93.7	66	17.1
	大分	1,151	909	79.0	131	14.4	203	188	92.6	42	22.3
	宮崎	1,068	850	79.6	119	14.0	184	166	90.2	36	21.7
鹿児島	2,106	1,662	78.9	182	11.0	329	278	84.5	57	20.5	
沖縄	2,887	2,323	80.5	272	11.7	458	417	91.0	76	18.2	
【合計】		192,704	149,239	77.4	20,674	13.9	41,882	37,065	88.5	7,796	21.0

A decorative border with a repeating floral or scrollwork pattern surrounds the central text.

平成 25 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】 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 意思表示に法律行為の要素の錯誤があった場合は、表意者は、その意思表示を取り消すことができる旨
- 2 贈与者は、贈与の目的である物又は権利の瑕疵又は不存在を知らずながら受贈者に告げなかった場合は、その物又は権利の瑕疵又は不存在の責任を負う旨
- 3 売買契約の目的物に隠れた瑕疵がある場合には、買主は、その程度に応じて代金の減額を請求することができる旨
- 4 多数の相手方との契約の締結を予定してあらかじめ準備される契約条項の総体であって、それらの契約の内容を画一的に定めることを目的とするものを約款と定義する旨

【問 2】 未成年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 父母とまだ意思疎通することができない乳児は、不動産を所有することができない。
- 2 営業を許可された未成年者が、その営業のための商品を仕入れる売買契約を有効に締結するには、父母双方がいる場合、父母のどちらか一方の同意が必要である。
- 3 男は18歳に、女は16歳になれば婚姻することができるが、父母双方がいる

場合には、必ず父母双方の同意が必要である。

- 4 Aが死亡し、Aの妻Bと嫡出でない未成年の子CとDが相続人となった場合に、CとDの親権者である母EがCとDを代理してBとの間で遺産分割協議を行っても、有効な追認がない限り無効である。

【問 3】 甲土地の所有者Aが、他人が所有している土地を通行することに関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 甲土地が他の土地に囲まれて公道に通じない場合、Aは、公道に出るために甲土地を囲んでいる他の土地を自由に選んで通行できるわけではない。
- 2 甲土地が共有物分割によって公道に通じなくなった場合、Aは、公道に出るために、通行のための償金を支払うことなく、他の分割者の土地を通行することができる。
- 3 甲土地が公道に通じているか否かにかかわらず、他人が所有している土地を通行するために当該土地の所有者と賃貸借契約を締結した場合、Aは当該土地を通行することができる。
- 4 甲土地の隣接地の所有者が自らが使用するために当該隣接地内に通路を開設し、Aもその通路を利用し続けると、甲土地が公道に通じていない場合には、Aは隣接地に関して時効によって通行地役権を取得することがある。

【問 4】 留置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、正しいものはどれか。

- 1 建物の賃借人が賃貸人の承諾を得て建物に付加した造作の買取請求をした場合、賃借人は、造作買取代金の支払を受けるまで、当該建物を留置することができる。
- 2 不動産が二重に売買され、第2の買主が先に所有権移転登記を備えたため、第1の買主が所有権を取得できなくなった場合、第1の買主は、損害賠償を受けるまで当該不動産を留置することができる。
- 3 建物の賃貸借契約が賃借人の債務不履行により解除された後に、賃借人が建物に関して有益費を支出した場合、賃借人は、有益費の償還を受けるまで当該建物を留置することができる。
- 4 建物の賃借人が建物に関して必要費を支出した場合、賃借人は、建物所有者ではない第三者が所有する敷地を留置することはできない。

【問 5】 抵当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、正しいものはどれか。

- 1 債権者が抵当権の実行として担保不動産の競売手続をする場合には、被担保債権の弁済期が到来している必要があるが、対象不動産に関して発生した賃料債権に対して物上代位をしようとする場合には、被担保債権の弁済期が到来している必要はない。
- 2 抵当権の対象不動産が借地上の建物であった場合、特段の事情がない限り、抵当権の効力は当該建物のみならず借地権についても及ぶ。
- 3 対象不動産について第三者が不法に占有している場合、抵当権は、抵当権

設定者から抵当権者に対して占有を移転させるものではないので、事情にかかわらず抵当権者が当該占有者に対して妨害排除請求をすることはできない。

- 4 抵当権について登記がされた後は、抵当権の順位を変更することはできない。

【問 6】 A銀行のBに対する貸付債権1,500万円につき、CがBの委託を受けて全額について連帯保証をし、D及びEは物上保証人として自己の所有する不動産にそれぞれ抵当権を設定していた場合、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 CがA銀行に対して債権全額について保証債務を履行した場合、Cは、D及びEの各不動産に対する抵当権を実行して1,500万円を回収することができる。
- 2 A銀行がDの不動産の抵当権を実行して債権全額を回収した場合、DはCに対して、1,000万円を限度として求償することができる。
- 3 第三者がDの所有する担保不動産を買い受けた後、CがA銀行に対して債権全額を弁済した場合、Cは代位の付記登記をしなければ、当該第三者に対してA銀行に代位することができない。
- 4 Eの担保不動産を買い受けた第三者がA銀行に対して債権全額を弁済した場合、当該第三者は、Cに対して、弁済した額の一部を求償することができる。

【問 7】 次の1から4までの記述のうち、民法の規定及び下記判決文によれば、誤つ

ているものはどれか。

(判決文)

期間の定めのある建物の賃貸借において、賃借人のために保証人が賃貸人との間で保証契約を締結した場合には、反対の趣旨をうかがわせるような特段の事情のない限り、保証人が更新後の賃貸借から生ずる賃借人の債務についても保証の責めを負う趣旨で合意がされたものと解するのが相当であり、保証人は、賃貸人において保証債務の履行を請求することが信義則に反すると認められる場合を除き、更新後の賃貸借から生ずる賃借人の債務についても保証の責めを免れないというべきである。

- 1 保証人が期間の定めのある建物の賃貸借の賃借人のために保証契約を締結した場合は、賃貸借契約の更新の際に賃貸人から保証意思の確認がなされていなくても、反対の趣旨をうかがわせるような特段の事情がない限り、更新後の賃借人の債務について保証する旨を合意したものと解される。
- 2 期間の定めのある建物の賃貸借の賃借人のための保証人が更新後の賃借人の債務についても保証の責任を負う趣旨で合意した場合には、賃借人の未払賃料が1年分に及んだとしても、賃貸人が保証債務の履行を請求することが信義則に反すると認められる事情がなければ、保証人は当該金額の支払義務を負う。
- 3 期間の定めのある建物の賃貸借の賃借人のための保証人が更新後の賃借人の債務についても保証の責任を負う場

合、更新後の未払賃料について保証人の責任は及ぶものの、更新後に賃借人が賃借している建物を故意又は過失によって損傷させた場合の損害賠償債務には保証人の責任は及ばない。

- 4 期間の定めのある建物の賃貸借の賃借人のための保証人が更新後の賃借人の債務についても保証の責任を負う旨の合意をしたものと解される場合であって、賃貸人において保証債務の履行を請求することが信義則に反すると認められるときには、保証人は更新後の賃借人の債務について保証の責任を負わない。

【問 8】 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 倒壊しそうなA所有の建物や工作物について、Aが倒壊防止の措置をとらないため、Aの隣に住むBがAのために最小限度の緊急措置をとったとしても、Aの承諾がなければ、Bはその費用をAに請求することはできない。
- 2 建物所有を目的とする借地人は、特段の事情がない限り、建物建築時に土地に石垣や擁壁の設置、盛土や杭打ち等の変形加工をするには、必ず賃貸人の承諾を得なければならない。
- 3 建物の賃貸人が必要な修繕義務を履行しない場合、賃借人は目的物の使用収益に関係なく賃料全額の支払を拒絶することができる。
- 4 建物の賃貸人が賃貸物の保存に必要な修繕をする場合、賃借人は修繕工事のため使用収益に支障が生じても、これを拒むことはできない。

【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、営業活動のため顧客Cを同乗させている途中で、Dが運転していたD所有の乗用車と正面衝突した（なお、事故についてはBとDに過失がある。）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 Aは、Cに対して事故によって受けたCの損害の全額を賠償した。この場合、Aは、BとDの過失割合に従って、Dに対して求償権を行使することができる。
- 2 Aは、Dに対して事故によって受けたDの損害の全額を賠償した。この場合、Aは、被用者であるBに対して求償権を行使することはできない。
- 3 事故によって損害を受けたCは、AとBに対して損害賠償を請求することはできるが、Dに対して損害賠償を請求することはできない。
- 4 事故によって損害を受けたDは、Aに対して損害賠償を請求することはできるが、Bに対して損害賠償を請求することはできない。

【問 10】 婚姻中の夫婦AB間には嫡出子CとDがいて、Dは既に婚姻しており嫡出子Eがいたところ、Dは平成25年10月1日に死亡した。他方、Aには離婚歴があり、前の配偶者との間の嫡出子Fがいる。Aが平成25年10月2日に死亡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、正しいものはどれか。

- 1 Aが死亡した場合の法定相続分は、Bが2分の1、Cが5分の1、Eが5

分の1、Fが10分の1である。

- 2 Aが生前、A所有の全財産のうち甲土地についてCに相続させる旨の遺言をしていた場合には、特段の事情がない限り、遺産分割の方法が指定されたものとして、Cは甲土地の所有権を取得するのが原則である。
- 3 Aが生前、A所有の全財産についてDに相続させる旨の遺言をしていた場合には、特段の事情がない限り、Eは代襲相続により、Aの全財産について相続するのが原則である。
- 4 Aが生前、A所有の全財産のうち甲土地についてFに遺贈する旨の意思表示をしていたとしても、Fは相続人であるので、当該遺贈は無効である。

【問 11】 Aは、A所有の甲建物につき、Bとの間で期間を10年とする借地借家法第38条第1項の定期建物賃貸借契約を締結し、Bは甲建物をさらにCに賃貸（転貸）した。この場合に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定並びに判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 BがAに無断で甲建物をCに転貸した場合には、転貸の事情のいかんにかかわらず、AはAB間の賃貸借契約を解除することができる。
- 2 Bの債務不履行を理由にAが賃貸借契約を解除したために当該賃貸借契約が終了した場合であっても、BがAの承諾を得て甲建物をCに転貸していたときには、AはCに対して甲建物の明渡しを請求することができない。
- 3 AB間の賃貸借契約が期間満了で終了する場合であっても、BがAの承諾を

得て甲建物をCに転貸しているときには、BのCに対する解約の申入れについて正当な事由がない限り、AはCに対して甲建物の明渡しを請求することができない。

- 4 AB間の賃貸借契約に賃料の改定について特約がある場合には、経済事情の変動によってBのAに対する賃料が不相当となっても、BはAに対して借地借家法第32条第1項に基づく賃料の減額請求をすることはできない。

【問 12】 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、正しいものはどれか。

- 1 ゴルフ場経営を目的とする土地賃貸借契約については、対象となる全ての土地について地代等の増減額請求に関する借地借家法第11条の規定が適用される。
- 2 借地権の存続期間が満了する際、借地権者の契約の更新請求に対し、借地権設定者が遅滞なく異議を述べた場合には、借地契約は当然に終了する。
- 3 二筆以上ある土地の借地権者が、そのうちの二筆の土地に登記ある建物を所有し、登記ある建物がない他方の土地は庭として使用するために賃借しているにすぎない場合、登記ある建物がない土地には、借地借家法第10条第1項による対抗力は及ばない。
- 4 借地権の存続期間が満了する前に建物が滅失し、借地権者が残存期間を超えて存続すべき建物を建築した場合、借地権設定者が異議を述べない限り、借地権は建物が築造された日から当然に20年間存続する。

【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 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合には、集会に出席して議決権を行使することができる。
- 2 区分所有者の請求によって管理者が集会を招集した際、規約に別段の定めがある場合及び別段の決議をした場合を除いて、管理者が集会の議長となる。
- 3 管理者は、集会において、毎年一回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならない。
- 4 一部共用部分は、区分所有者全員の共有に属するのではなく、これを共用すべき区分所有者の共有に属する。

【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 所有権の登記名義人が表示に関する登記の申請人となることができる場合において、当該登記名義人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は、当該表示に関する登記を申請することができる。
- 2 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。
- 3 敷地権付き区分建物の表題部所有者から所有権を取得した者は、当該敷地権の登記名義人の承諾を得ることなく、当該区分建物に係る所有権の保存の登

記を申請することができる。

- 4 所有権に関する仮登記に基づく本登記は、登記上の利害関係を有する第三者がある場合には、当該第三者の承諾があるときに限り、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、誤っているものはどれか。

- 1 都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築をしようとする者であっても、当該建築行為が都市計画事業の施行として行う行為である場合には都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長）の許可は不要である。
- 2 用途地域の一つである特定用途制限地域は、良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域とする。
- 3 都市計画事業の認可の告示があった後においては、当該事業地内において、当該都市計画事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更又は建築物の建築その他工作物の建設を行おうとする者は、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長）の許可を受けなければならない。
- 4 一定の条件に該当する土地の区域における地区計画については、劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する大規模な建築物の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を実施すべき区域である開発整備促進

区を都市計画に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。

- 1 開発行為とは、主として建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更を指し、特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更は開発行為には該当しない。
- 2 市街化調整区域において行う開発行為で、その規模が300㎡であるものについては、常に開発許可は不要である。
- 3 市街化区域において行う開発行為で、市町村が設置する医療法に規定する診療所の建築の用に供する目的で行うものであって、当該開発行為の規模が1,500㎡であるものについては、開発許可は必要である。
- 4 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為であっても、当該開発行為が市街化調整区域において行われるものであって、当該開発行為の規模が3,000㎡以上である場合には、開発許可が必要である。

【問 17】 建築基準法に関する次の記述のうち、誤っているものはいくつあるか。

- ア 一室の居室で天井の高さが異なる部分がある場合、室の床面から天井の一番低い部分までの高さが2.1m以上でなければならない。
- イ 3階建ての共同住宅の各階のバルコニーには、安全上必要な高さが1.1m以上の手すり壁、さく又は金網を設けなければならない。
- ウ 石綿以外の物質で居室内において衛

生上の支障を生ずるおそれがあるものとして政令で定める物質は、ホルムアルデヒドのみである。

エ 高さが20mを超える建築物には原則として非常用の昇降機を設けなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 18】 建築基準法（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 地方公共団体は、延べ面積が1,000㎡を超える建築物の敷地が接しなければならない道路の幅員について、条例で、避難又は通行の安全の目的を達するために必要な制限を付加することができる。
- 2 建ぺい率の限度が10分の8とされている地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物については、建ぺい率の制限は適用されない。
- 3 建築物が第二種中高層住居専用地域及び近隣商業地域にわたって存する場合で、当該建築物の過半が近隣商業地域に存する場合には、当該建築物に対して法第56条第1項第3号の規定（北側斜線制限）は適用されない。
- 4 建築物の敷地が第一種低層住居専用地域及び準住居地域にわたる場合で、当該敷地の過半が準住居地域に存する場合には、作業場の床面積の合計が100㎡の自動車修理工場は建築可能である。

【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宅地造成に関する工事を行う場合、宅地造成に伴う災害を防止するために行う高さ4mの擁壁の設置に係る工事については、政令で定める資格を有する者の設計によらなければならない。
- 2 宅地造成工事規制区域内において行われる切土であって、当該切土をする土地の面積が600㎡で、かつ、高さ1.5mの崖を生ずることとなるものに関する工事については、都道府県知事の許可が必要である。
- 3 宅地造成工事規制区域内において行われる盛土であって、当該盛土をする土地の面積が300㎡で、かつ、高さ1.5mの崖を生ずることとなるものに関する工事については、都道府県知事の許可が必要である。
- 4 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の防止のため必要があると認める場合においては、その宅地の所有者、管理者、占有者、造成主又は工事施行者に対し、擁壁の設置等の措置をとることを勧告することができる。

【問 20】 土地区画整理法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 個人施行者は、規準又は規約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土地区画

整理事業の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。

- 2 換地処分は、施行者が換地計画において定められた関係事項を公告して行うものとする。
- 3 個人施行者は、換地計画において、保留地を定めようとする場合においては、土地区画整理審議会の同意を得なければならない。
- 4 個人施行者は、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、従前の宅地の所有者の同意を得なければならないが、仮換地となるべき宅地の所有者の同意を得る必要はない。

【問 21】 農地法（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 農地の賃貸借について法第3条第1項の許可を得て農地の引渡しを受けても、土地登記簿に登記をしなかった場合、その後、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ない。
- 2 雑種地を開墾し、現に畑として耕作されている土地であっても、土地登記簿上の地目が雑種地である限り、法の適用を受ける農地には当たらない。
- 3 国又は都道府県が市街化調整区域内の農地（1ヘクタール）を取得して学校を建設する場合、都道府県知事との協議が成立しても法第5条第1項の許可を受ける必要がある。
- 4 農業者が相続により取得した市街化調整区域内の農地を自己の住宅用地として転用する場合でも、法第4条第1

項の許可を受ける必要がある。

【問 22】 次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 地すべり等防止法によれば、地すべり防止区域内において、地表水を放流し、又は停滞させる行為をしようとする者は、一定の場合を除き、市町村長の許可を受けなければならない。
- 2 国土利用計画法によれば、甲県が所有する都市計画区域内の7,000㎡の土地を甲県から買い受けた者は、事後届出を行う必要はない。
- 3 土壤汚染対策法によれば、形質変更時要届出区域内において土地の形質の変更をしようとする者は、非常災害のために必要な応急措置として行う行為であっても、都道府県知事に届け出なければならない。
- 4 河川法によれば、河川区域内の土地において工作物を新築し、改築し、又は除却しようとする者は、河川管理者と協議をしなければならない。

【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。

- 1 土地譲渡契約書に課税される印紙税を納付するため当該契約書に印紙をはり付けた場合には、課税文書と印紙の彩紋とにかけて判明に消印しなければならないが、契約当事者の従業員の印章又は署名で消印しても、消印したことにはならない。
- 2 土地の売買契約書（記載金額2,000万円）を3通作成し、売主A、買主B及び媒介した宅地建物取引業者Cがそれ

ぞれ1通ずつ保存する場合、Cが保存する契約書には、印紙税は課されない。

- 3 一の契約書に土地の譲渡契約（譲渡金額4,000万円）と建物の建築請負契約（請負金額5,000万円）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、5,000万円である。
- 4 「建物の電気工事に係る請負金額は2,100万円（うち消費税額及び地方消費税額が100万円）とする」旨を記載した工事請負契約書について、印紙税の課税標準となる当該契約書の記載金額は、2,100万円である。

【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 国会議員及び地方団体の議会の議員は、固定資産評価員を兼ねることができる。
- 2 登記所は、土地又は建物の表示に関する登記をしたときは、30日以内に、その旨を当該土地又は家屋の所在地の市町村長に通知しなければならない。
- 3 住宅用地のうち小規模住宅用地に対して課する固定資産税の課税標準は、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の3分の1の額である。
- 4 固定資産税に係る徴収金について滞納者が督促を受け、その督促状を発した日から起算して10日を経過した日までに、その督促に係る固定資産税の徴収金について完納しないときは、市町村の徴税吏員は、滞納者の財産を差し押さえなければならない。

【問 25】 地価公示法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 地価公示法の目的は、都市及びその周辺の地域等において、標準地を選定し、その周辺の土地の取引価格に関する情報を公示することにより、適正な地価の形成に寄与することである。
- 2 標準地は、土地鑑定委員会が、自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められ、かつ、当該土地の使用又は収益を制限する権利が存しない一団の土地について選定する。
- 3 公示価格を規準とするとは、対象土地の価格を求めるに際して、当該対象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対象土地の価格との間に均衡を保たせることをいう。
- 4 不動産鑑定士は、土地鑑定委員会の求めに応じて標準地の鑑定評価を行うに当たっては、近傍類地の取引価格から算定される推定の価格、近傍類地の地代等から算定される推定の価格又は同等の効用を有する土地の造成に要する推定の費用の額のいずれかを勘案してこれを行わなければならない。

【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、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社の代表取締役が、道路交通法違反により罰金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社の使用人であって、B社の宅地建物取引業を行う支店の代表者が、刑法第222条（脅迫）の罪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C社の非常勤役員が、刑法第208条の3（凶器準備集合及び結集）の罪により罰金の刑に処せられたとしても、C社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社の代表取締役が、法人税法違反により懲役の刑に処せられたとしても、執行猶予が付されれば、D社の免許は取り消されることはない。

【問 27】 宅地建物取引業者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（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 宅地建物取引業者は、不正の手段により法第3条第1項の免許を受けたことを理由に免許を取り消された場合であっても、営業保証金を取り戻すことができる。
- 2 信託業法第3条の免許を受けた信託会社で宅地建物取引業を営むものは、国土交通大臣の免許を受けた宅地建物取引業者とみなされるため、営業保証金を供託した旨の届出を国土交通大臣に行わない場合は、国土交通大臣から免許を取り消されることがある。

- 3 宅地建物取引業者は、本店を移転したためその最寄りの供託所が変更した場合、国債証券をもって営業保証金を供託しているときは、遅滞なく、従前の本店の最寄りの供託所に対し、営業保証金の保管換えを請求しなければならない。
- 4 宅地建物取引業者は、その免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事から、営業保証金の額が政令で定める額に不足することとなった旨の通知を受けたときは、供託額に不足を生じた日から2週間以内に、その不足額を供託しなければならない。

【問 28】 宅地建物取引業者A社が、Bから自己所有の甲宅地の売却の媒介を依頼され、Bと媒介契約を締結し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よれば、正しいものはいくつあるか。

- ア A社が、Bとの間に専任媒介契約を締結し、甲宅地の売買契約を成立させたときは、A社は、遅滞なく、登録番号、取引価格、売買契約の成立した年月日、売主及び買主の氏名を指定流通機構に通知しなければならない。
- イ A社は、Bとの間に媒介契約を締結し、Bに対して甲宅地を売買すべき価額又はその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。
- ウ A社がBとの間に締結した専任媒介契約の有効期間は、Bからの申出により更新することができるが、更新の時から3月を超えることができない。

- 1 一つ

- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

【問 29】 宅地建物取引業法（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 宅地建物取引業者でない売主と宅地建物取引業者である買主が、媒介業者を介さず宅地の売買契約を締結する場合、法第35条の規定に基づく重要事項の説明義務を負うのは買主の宅地建物取引業者である。
- 2 建物の管理が管理会社に委託されている当該建物の賃貸借契約の媒介をする宅地建物取引業者は、当該建物が区分所有建物であるか否かにかかわらず、その管理会社の商号又は名称及びその主たる事務所の所在地を、借主に説明しなければならない。
- 3 区分所有建物の売買において、売主及び買主が宅地建物取引業者である場合、当該売主は当該買主に対し、当該一棟の建物に係る計画的な維持修繕のための修繕積立金積立総額及び売買の対象となる専有部分に係る修繕積立金額の説明をすれば、滞納があることについては説明をしなくてもよい。
- 4 区分所有建物の売買において、売主及び買主が宅地建物取引業者である場合、当該売主は当該買主に対し、法第35条の2に規定する供託所等の説明をする必要はない。

【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（以下この問において「重要事項説明」

という。）及び同条の規定により交付すべき書面（以下この問において「35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 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買について売主となる場合、買主が宅地建物取引業者であっても、重要事項説明は行わなければならないが、35条書面の交付は省略してよい。
- 2 宅地建物取引業者が、取引主任者をして取引の相手方に対し重要事項説明をさせる場合、当該取引主任者は、取引の相手方から請求がなくても、宅地建物取引主任者証を相手方に提示しなければならないが、提示しなかったときは、20万円以下の罰金に処せられることがある。
- 3 宅地建物取引業者は、貸借の媒介の対象となる建物（昭和56年5月31日以前に新築）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っても、その内容を重要事項説明において説明しなくてもよい。
- 4 宅地建物取引業者は、重要事項説明において、取引の対象となる宅地又は建物が、津波防災地域づくりに関する法律の規定により指定された津波災害警戒区域内にあるときは、その旨を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、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものの組合せはどれか。

ア A社は、建物の貸借に関し、自ら貸主として契約を締結した場合に、その相手方に37条書面を交付しなければならない。

イ A社は、建物の売買に関し、その媒介により契約が成立した場合に、当該売買契約の各当事者のいずれに対しても、37条書面を交付しなければならない。

ウ A社は、建物の売買に関し、その媒介により契約が成立した場合に、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、その内容を記載した37条書面を交付しなければならない。

エ A社は、建物の売買に関し、自ら売主として契約を締結した場合に、その相手方が宅地建物取引業者であれば、37条書面を交付する必要はない。

- 1 ア、イ
- 2 イ、ウ
- 3 ウ、エ
- 4 ア、エ

【問 32】 次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものの組合せとして、正しいものはどれか。なお、この間において「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。

ア 宅地建物取引業者A社は、建築確認の済んでいない建築工事完了前の賃貸住宅の貸主Bから当該住宅の貸借の媒介を依頼され、取引態様を媒介と明示して募集広告を行った。

イ 宅地建物取引業者C社は、建築確認の済んでいない建築工事完了前の賃貸住宅の貸主Dから当該住宅の貸借の代

理を依頼され、代理人として借主Eとの間で当該住宅の賃貸借契約を締結した。

ウ 宅地建物取引業者F社は、建築確認の済んだ建築工事完了前の建売住宅の売主G社（宅地建物取引業者）との間で当該住宅の売却の専任媒介契約を締結し、媒介業務を行った。

エ 宅地建物取引業者H社は、建築確認の済んでいない建築工事完了前の建売住宅の売主I社（宅地建物取引業者）から当該住宅の売却の媒介を依頼され、取引態様を媒介と明示して当該住宅の販売広告を行った。

- 1 ア、イ
- 2 イ、ウ
- 3 ウ、エ
- 4 イ、ウ、エ

【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 宅地建物取引業者は、自ら売主として分譲マンションの売買を行う場合、管理組合の総会の議決権に関する事項について、管理規約を添付して説明しなければならない。

2 宅地建物取引業者は、分譲マンションの売買の媒介を行う場合、建物の区分所有等に関する法律第2条第4項に規定する共用部分に関する規約の定めが案の段階であっても、その案の内容を説明しなければならない。

3 宅地建物取引業者は、マンションの1戸の貸借の媒介を行う場合、建築基準法に規定する容積率及び建ぺい率に関する制限があるときは、その制限内

容を説明しなければならない。

- 4 宅地建物取引業者は、マンションの1戸の貸借の媒介を行う場合、借賃以外に授受される金銭の定めがあるときは、その金銭の額、授受の目的及び保管方法を説明しなければならない。

【問 34】 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との間で締結した宅地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、自ら指定した喫茶店において買受けの申込みをし、契約を締結した。Bが翌日に売買契約の解除を申し出た場合、A社は、既に支払われている手付金及び中間金の全額の返還を拒むことができる。
- 2 Bは、月曜日にホテルのロビーにおいて買受けの申込みをし、その際にクーリング・オフについて書面で告げられ、契約を締結した。Bは、翌週の火曜日までであれば、契約の解除をすることができる。
- 3 Bは、宅地の売買契約締結後に速やかに建物請負契約を締結したいと考え、自ら指定した宅地建物取引業者であるハウスメーカー（A社より当該宅地の売却について代理又は媒介の依頼は受けていない。）の事務所において買受けの申込みをし、A社と売買契約を締結した。その際、クーリング・オフについてBは書面で告げられた。その6日後、Bが契約の解除の書面をA社に発送した場合、Bは売買契約を解除する

ことができる。

- 4 Bは、10区画の宅地を販売するテナント張りの案内所において、買受けの申込みをし、2日後、A社の事務所で契約を締結した上で代金全額を支払った。その5日後、Bが、宅地の引渡しを受ける前に契約の解除の書面を送付した場合、A社は代金全額が支払われていることを理由に契約の解除を拒むことができる。

【問 35】 宅地建物取引業者が媒介により建物の貸借の契約を成立させた場合、宅地建物取引業法第37条の規定により当該貸借の契約当事者に対して交付すべき書面に必ず記載しなければならない事項の組合せとして、正しいものはどれか。

- ア 保証人の氏名及び住所
 イ 建物の引渡しの時期
 ウ 借賃の額並びにその支払の時期及び方法
 エ 媒介に関する報酬の額
 オ 借賃以外の金銭の授受の方法
- 1 ア、イ
 2 イ、ウ
 3 ウ、エ、オ
 4 ア、エ、オ

【問 36】 宅地建物取引業者A社が行う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。）の規定に違反しないものはどれか。なお、この問において「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 A社は、宅地の売買の媒介に際して、

売買契約締結の直前に、当該宅地の一部に私道に関する負担があることに気付いた。既に買主に重要事項説明を行った後だったので、A社は、私道の負担に関する追加の重要事項説明は行わず、37条書面にその旨記載し、売主及び買主の双方に交付した。

- 2 A社は、営業保証金を供託している供託所及びその所在地を説明しないままに、自らが所有する宅地の売買契約が成立したので、買主に対し、その供託所等を37条書面に記載の上、説明した。
- 3 A社は、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条書面に記名押印をした取引主任者が不在であったことから、取引主任者ではない従業員に37条書面を交付させた。
- 4 A社は、宅地建物取引業者間での宅地の売買の媒介に際し、当該売買契約に瑕疵担保に関する特約はあったが、宅地建物取引業者間の取引であったため、当該特約の内容について37条書面への記載を省略した。

【問 37】 宅地建物取引業者A社（消費税課税事業者）は売主Bから土地付建物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から戸建住宅の購入の媒介の依頼を受け、BとDの間で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違反しないものはいくつあるか。なお、土地付建物の代金は5,250万円（うち、土地代金は2,100万円）で、消費税額及び地方消費税額を含むものとする。

ア A社はBから3,340,000円の報酬を受領し、C社はDから1,670,000円の報酬を受領した。

イ A社はBから2,200,000円の報酬を受領し、C社はA社及びDの了承を得た上でDから1,239,000円の報酬を受領した。

ウ A社はBから1,660,000円の報酬を受領し、C社はDから1,669,500円を報酬として受領したほか、Dの特別の依頼に基づき行った遠隔地への現地調査に要した特別の費用について、Dが事前に負担を承諾していたので、50,000円を受領した。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

【問 38】 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、Bとの間で締結した中古住宅の売買契約において、引渡後2年以内に発見された雨漏り、シロアリの害、建物の構造耐力上主要な部分の瑕疵^{かし}についてのみ責任を負うとする特約を定めることができる。

イ A社は、Bとの間における新築分譲マンションの売買契約（代金3,500万円）の締結に際して、当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の予定額と違約金の合計額を700万円とする特約を定めることができる。

ウ A社は、Bとの間における土地付建物の売買契約の締結に当たり、手付金100万円及び中間金200万円を受領する旨の約定を設けた際、当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、売主は買主に受領済みの手付金及び中間金の倍額を支払い、また、買主は売主に支払済みの手付金及び中間金を放棄して、契約を解除できる旨の特約を定めた。この特約は有効である。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

【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、社員の取り扱った宅地建物取引業に係る取引に関する苦情について、宅地建物取引業者の相手方等からの解決の申出及びその解決の結果を社員に周知させなければならない。
- 2 保証協会に加入した宅地建物取引業者は、直ちに、その旨を免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に報告しなければならない。
- 3 保証協会は、弁済業務保証金の還付があったときは、当該還付に係る社員又は社員であった者に対し、当該還付額に相当する額の還付充当金をその主たる事務所の最寄りの供託所に供託すべきことを通知しなければならない。
- 4 宅地建物取引業者で保証協会に加入しようとする者は、その加入の日から2週間以内に、弁済業務保証金分担金

を保証協会に納付しなければならない。

【問 40】 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として買主との間で締結する売買契約に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。なお、この問において「保全措置」とは、法第41条に規定する手付金等の保全措置をいうものとする。

- 1 Aは、宅地建物取引業者でない買主Bとの間で建築工事完了前の建物を4,000万円で売却する契約を締結し300万円の手付金を受領する場合、銀行等による連帯保証、保険事業者による保証保険又は指定保管機関による保管により保全措置を講じなければならない。
- 2 Aは、宅地建物取引業者Cに販売代理の依頼をし、宅地建物取引業者でない買主Dと建築工事完了前のマンションを3,500万円で売却する契約を締結した。この場合、A又はCのいずれかが保全措置を講ずることにより、Aは、代金の額の5%を超える手付金を受領することができる。
- 3 Aは、宅地建物取引業者である買主Eとの間で建築工事完了前の建物を5,000万円で売却する契約を締結した場合、保全措置を講じずに、当該建物の引渡前に500万円を手付金として受領することができる。
- 4 Aは、宅地建物取引業者でない買主Fと建築工事完了前のマンションを4,000万円で売却する契約を締結する際、100万円の手付金を受領し、さらに200万円の中間金を受領する場合であっても、手付金が代金の5%以内であれ

ば保全措置を講ずる必要はない。

【問 41】 宅地建物取引業法の規定によれば、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、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ないが、当該帳簿の記載事項を事務所のパソコンのハードディスクに記録し、必要に応じ当該事務所においてパソコンやプリンターを用いて紙面に印刷することが可能な環境を整えていたとしても、当該帳簿への記載に代えることができない。
- 2 宅地建物取引業者は、その主たる事務所に、宅地建物取引業者免許証を掲げなくともよいが、国土交通省令で定める標識を掲げなければならない。
- 3 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、宅地建物取引業に関し取引のあった月の翌月1日までに、一定の事項を記載しなければならない。
- 4 宅地建物取引業者は、その業務に従事させる者に、従業者証明書を携帯させなければならないが、その者が取引主任者で宅地建物取引主任者証を携帯していれば、従業者証明書は携帯させなくてもよい。

【問 42】 甲県知事の宅地建物取引主任者資格登録（以下この問において「登録」という。）を受けている取引主任者Aへの監督処分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、乙県内の業務に関し、他人に

自己の名義の使用を許し、当該他人がその名義を使用して取引主任者である旨の表示をした場合、乙県知事から必要な指示を受けることはあるが、取引主任者として行う事務の禁止の処分を受けることはない。

- 2 Aは、乙県内において業務を行う際に提示した宅地建物取引主任者証が、不正の手段により交付を受けたものであるとしても、乙県知事から登録を消除されることはない。
- 3 Aは、乙県内の業務に関し、乙県知事から取引主任者として行う事務の禁止の処分を受け、当該処分に違反したとしても、甲県知事から登録を消除されることはない。
- 4 Aは、乙県内の業務に関し、甲県知事又は乙県知事から報告を求められることはあるが、乙県知事から必要な指示を受けることはない。

【問 43】 宅地建物取引業法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 甲県に事務所を設置する宅地建物取引業者（甲県知事免許）が、乙県所在の物件を取引する場合、国土交通大臣へ免許換えの申請をしなければならない。
- 2 宅地建物取引業者（甲県知事免許）は、乙県知事から指示処分を受けたときは、その旨を甲県知事に届け出なければならない。
- 3 免許を受けようとする法人の政令で定める使用人が、覚せい剤取締法違反により懲役刑に処せられ、その刑の執行を終わった日から5年を経過していない場合、当該使用人が取締役に就任

していなければ当該法人は免許を受けることができる。

- 4 宅地建物取引業に関し不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかな者は、宅地建物取引業法の規定に違反し罰金の刑に処せられていなくても、免許を受けることができない。

【問 44】 宅地建物取引業法に規定する宅地建物取引主任者資格登録（以下この問において「登録」という。）、取引主任者及び宅地建物取引主任者証に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- ア 登録を受けている者は、登録事項に変更があった場合は変更の登録申請を、また、破産者となった場合はその旨の届出を、遅滞なく、登録している都道府県知事に行わなければならない。
- イ 宅地建物取引主任者証の交付を受けようとする者（宅地建物取引主任者資格試験合格日から1年以内の者又は登録の移転に伴う者を除く。）は、都道府県知事が指定した講習を、交付の申請の90日前から30日前までに受講しなければならない。
- ウ 宅地建物取引業法第35条に規定する事項を記載した書面への記名押印及び同法第37条の規定により交付すべき書面への記名押印については、専任の取引主任者でなければ行ってはならない。
- エ 取引主任者は、事務禁止処分を受けた場合、宅地建物取引主任者証をその交付を受けた都道府県知事に速やかに提出しなければならないが、提出しなかったときは10万円以下の過料に処せられることがある。

1 一つ

2 二つ

3 三つ

4 なし

【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ない買主Bに新築住宅を販売する場合における次の記述のうち、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 Bが建設業者である場合、Aは、Bに引き渡した新築住宅について、住宅販売瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結を行う義務を負わない。
- 2 Aは、基準日に係る住宅販売瑕疵担保保証金の供託及び住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結の状況について届出をしなければ、当該基準日から3週間を経過した日以後、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 Aは、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする場合、Bに対す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を、Bに新築住宅を引き渡すまでに行えばよい。
- 4 Aが住宅販売瑕疵担保保証金を供託する場合、当該住宅の床面積が55㎡以下であるときは、新築住宅の合計戸数の算定に当たって、2戸をもって1戸と数えることになる。

【問 46】 独立行政法人住宅金融支援機構（以下この問において「機構」という。）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 機構は、住宅の建設又は購入に必要な資金の貸付けに係る金融機関の貸付債権の譲受けを業務として行っているが、当該住宅の建設又は購入に付随する土地又は借地権の取得に必要な資金の貸付けに係る貸付債権については、譲受けの対象としていない。
- 2 機構は、災害により、住宅が滅失した場合において、それに代わるべき建築物の建設又は購入に必要な資金の貸付けを業務として行っている。
- 3 機構は、貸付けを受けた者とあらかじめ契約を締結して、その者が死亡した場合に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団体信用生命保険に関する業務を行っている。
- 4 機構が証券化支援事業（買取型）により譲り受ける貸付債権は、自ら居住する住宅又は自ら居住する住宅以外の親族の居住の用に供する住宅を建設し、又は購入する者に対する貸付けに係るものでなければならない。

【問 47】 宅地建物取引業者が行う広告に関する次の記述のうち、不当景品類及び不当表示防止法（不動産の表示に関する公正競争規約を含む。）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 新築分譲マンションの販売広告で完成予想図により周囲の状況を表示する場合、完成予想図である旨及び周囲の状況はイメージであり実際とは異なる旨を表示すれば、実際に所在しない箇所に商業施設を表示するなど現況と異なる表示をしてもよい。
- 2 宅地の販売広告における地目の表示

は、登記簿に記載されている地目と現況の地目が異なる場合には、登記簿上の地目のみを表示すればよい。

- 3 住戸により管理費が異なる分譲マンションの販売広告を行う場合、全ての住戸の管理費を示すことが広告スペースの関係で困難なときには、1住戸当たりの月額最低額及び最高額を表示すればよい。
- 4 完成後8か月しか経過していない分譲住宅については、入居の有無にかかわらず新築分譲住宅と表示してもよい。

【問 48】 宅地建物の統計等に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 平成23年度法人企業統計年報（平成24年9月公表）によれば、平成23年度における不動産業の経常利益は約3兆3,000億円となっており、前年度比0.5%減となった。
- 2 平成25年地価公示（平成25年3月公表）によれば、平成24年の1年間の地価は、全国的に依然として下落を示したが、下落率は縮小し、上昇又は横ばいの地点が大幅に増加している。
- 3 建築着工統計（平成25年1月公表）によれば、平成24年の持家戸数は3年連続で増加しているものの、貸家戸数は3年ぶりに減少している。
- 4 平成25年版土地白書（平成25年6月公表）によれば、土地取引について、売買による所有権移転登記の件数でその動向を見ると、平成24年の全国の土地取引件数は120.4万件となり、9年ぶりに増加に転じた。

【問 49】 日本の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 国土を山地と平地に大別すると、山地の占める比率は、国土面積の約75%である。
- 2 火山地は、国土面積の約7%を占め、山林や原野のままの所も多く、水利に乏しい。
- 3 台地・段丘は、国土面積の約12%で、地盤も安定し、土地利用に適した土地である。
- 4 低地は、国土面積の約25%であり、洪水や地震による液状化などの災害危険度は低い。

【問 50】 建築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 耐震構造は、建物の柱、はり、耐震壁などで剛性を高め、地震に対して十分耐えられるようにした構造である。
- 2 免震構造は、建物の下部構造と上部構造との間に積層ゴムなどを設置し、揺れを減らす構造である。
- 3 制震構造は、制震ダンパーなどを設置し、揺れを制御する構造である。
- 4 既存不適格建築物の耐震補強として、制震構造や免震構造を用いることは適していない。

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