

平成26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26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26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26年度は、郵送受付を7月1日（火）から7月31日（木）まで、インターネット受付については7月1日（火）から7月15日（火）までの間に行いました。

申込者は、238,343人（一般受験者193,508人、登録講習修了者44,835人）で、25年度比では3,757人（1.6%）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804人の増加、登録講習修了者は2,953人の増加となっています（表1-①）。

なお、受付区分ごとの申込者数は、郵送受

付182,899人（前年度比1,089人増）インターネット受付55,444人（同2,668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、26年度は23.3%となっています。

表1-① 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
平成26年度	238,343	3,757	1.6%	193,508	44,835

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、北関東・甲信越ブロックを除き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42.2%を占めています（表1-②）。

表1ー② 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	17,879	150	0.8%	7.5%
北関東・甲信越	14,488	▲139	▲1.0%	6.1%
一 都 三 県	100,650	2,375	2.4%	42.2%
北 陸・東 海	26,910	526	2.0%	11.3%
近 畿	39,688	271	0.7%	16.7%
中 国・四 国	14,425	350	2.5%	6.1%
九 州・沖 縄	24,303	224	0.9%	10.2%
【計】	238,343	3,757	1.6%	—

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、次いで神奈川が2万人台、続いて、大阪、埼玉、千葉、愛知、福岡が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、東京1,941人、愛知382人、大阪375人、静岡237人、神奈川236人、宮城187人、福岡184人、以下29県となっており、一方、減少したのは、鹿児島220人、兵庫186人、群馬102人、以下18県となっています（平成26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172,047人で前年度比1,371人（0.8％）の増加、女性が66,296人で前年度比2,386人（3.7％）の増加となっています（表1ー③）。

表1ー③ 申込者男女別内訳

性 別	人 数	対前年度比		構成比
男	172,047	1,371	0.8%	72.2%
女	66,296	2,386	3.7%	27.8%
【計】	238,343	3,757	1.6%	—

(3) 年代別

年代別にみると、40代が52,578人（前年度比1,942人増）、20代が78,042人（同1,424人増）、50代が24,527人（同685人増）、及び60歳以上が8,647人（同453人増）、とそれぞれ増加し

ましたが、一方、30代が70,582人（同710人減）、20歳未満が3,967人（同37人減）、と減少しました。

全体の申込者が、前年度から4,000人弱増える中、40代及び50代が4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26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、26年度も62.3％（20代32.7％、30代29.6％）と、7年連続して70％割れとなっています（表1ー④）。

表1ー④ 申込者年代別内訳

年 代	人 数	対前年度比		構成比
20歳未満	3,967	▲37	▲0.9%	1.7%
20代	78,042	1,424	1.9%	32.7%
30代	70,582	▲710	▲1.0%	29.6%
40代	52,578	1,942	3.8%	22.1%
50代	24,527	685	2.9%	10.3%
60歳以上	8,647	453	5.5%	3.6%
【計】	238,343	3,757	1.6%	—

(4) 職業別

職業別の申込者数は、最も多いのが不動産業の75,978人（前年度比3,976人増）、次いで他業種53,192人（同607人減）、建設業38,216人（同1,206増）、学生22,154人（同128人増）、金融業21,988人（同476人増）、その他19,432人（同1,387人減）、主婦7,383人（同35人減）の順で続いています。

増減の状況をみると、不動産業が23年度から4年連続して増加し、また、構成比の大きい建設業と金融業が増加に転じたことが特徴となっています（表1ー⑤）。

職業別の平均年齢は、最も高いのが主婦の41.6歳、次いでその他の40.2歳、以下、他業種39.8歳、建設業38.5歳、金融業37.0歳、不

動産業34.7歳、学生21.4歳となっており、例年どおりの順となっています（表1－⑥）。

また、申込者全体の平均年齢は36.1歳（前年度36.0歳）で0.1歳高くなっています。一方、性別では、男性は36.7歳（同36.6歳）で過去最も高く、女性も34.4歳（同34.4歳）で昨年度に続き過去最も高くなっています（表1－⑦）。

表1－⑤ 申込者職業別内訳

職 業	人 数	対前年度比		構成比
不動産業	75,978	3,976	5.5%	31.9%
金融業	21,988	476	2.2%	9.2%
建設業	38,216	1,206	3.3%	16.0%
他業種	53,192	▲607	▲1.1%	22.3%
学 生	22,154	128	0.6%	9.3%
主婦	7,383	▲35	▲0.5%	3.1%
そ の 他	19,432	▲1,387	▲6.7%	8.2%
【計】	238,343	3,757	1.6%	—

表1－⑥ 申込者職業別平均年齢

職 業	年 齢	対前年度比
不動産業	34.7	▲0.1
金融業	37.0	0.0
建設業	38.5	0.1
他業種	39.8	0.3
学 生	21.4	0.0
主婦	41.6	0.5
そ の 他	40.2	0.5
【全業種平均】	36.1	0.1

表1－⑦ 申込者男女別平均年齢

性 別	年 齢
男	36.7
女	34.4
全 体	36.1

Ⅱ 受験者

1 概 要

平成26年度の宅建試験は、10月19日（日）、全国222会場、3,992試験室で実施しました。

申込者238,343人のうち、46,314人が欠席し、受験者は192,029人で前年度比5,725人（3.1%）の増となっています（表2－①）。

受験率は80.6%で、25年度の79.4%に比べ、26年度は1.2ポイント上昇し、2年振りに80%台となりました。

表2－① 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
平成26年度	192,029	5,725	3.1%	151,802	40,227

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、一都三県ブロックが2年連続して80%を下回った他は、すべてのブロックで80.0%を超えており、その中でも、九州・沖縄ブロックが82.3%と最も高くなっています（表2－②）。

表2-② 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	14,418	272	1.9%	7.5%	80.6%
北関東・甲信越	11,720	51	0.4%	6.1%	80.9%
一 都 三 県	80,180	3,478	4.5%	41.8%	79.7%
北陸・東海	22,028	624	2.9%	11.5%	81.9%
近 畿	32,053	479	1.5%	16.7%	80.8%
中国・四国	11,636	267	2.3%	6.1%	80.7%
九州・沖縄	19,994	554	2.8%	10.4%	82.3%
【計】	192,029	5,725	3.1%	—	80.6%

なお、都道府県別の受験率をみると、上位は、山形83.7%、長崎83.1%、佐賀83.1%、沖縄83.0%、宮崎82.6%、下位は、京都78.6%、徳島78.7%、東京79.1%、鳥取79.2%、宮城79.4%の順となっています（総括表）。

(2) 男女別

男性の受験者は137,739人で、前年度比では2,970人（2.2%）増加し、一方、女性の受験者は54,290人で、同2,755人（5.3%）の増加となっています。

受験率をみると、男性80.1%、女性81.9%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 受験者男女別内訳

性 別	人 数	対前年度比		構成比	受験率
男	137,739	2,970	2.2%	71.7%	80.1%
女	54,290	2,755	5.3%	28.3%	81.9%
【計】	192,029	5,725	3.1%	—	80.6%

(3) 年代別

受験者を年代別にみると、20代・30代の割合が全体の62.4%（20代が63,830人・33.2%、30代が56,028人・29.2%）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、7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（0.8%減）が減少した他は、すべての年代で増加していますが、30代（0.7%増）が7年振りに増加に転じた

ことが、26年度の特徴となっています。

受験率については、30代、40代が80.0%を下回った一方で、20歳未満が88.1%、60歳以上が84.1%と高い受験率となっています（表2-④）。

表2-④ 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	3,493	▲28	▲0.8%	1.8%	88.1%
20代	63,830	2,053	3.3%	33.2%	81.8%
30代	56,028	368	0.7%	29.2%	79.4%
40代	41,620	2,065	5.2%	21.7%	79.2%
50代	19,788	849	4.5%	10.3%	80.7%
60歳以上	7,270	418	6.1%	3.8%	84.1%
【計】	192,029	5,725	3.1%	—	80.6%

(4) 職業別

受験者を職業別にみると、最も多いのが不動産業の64,218人、次いで他業種41,271人、建設業29,488人、学生18,747人、金融業16,851人、その他15,468人、主婦5,986人の順となっています。

増減の状況をみると、不動産業（前年度比4,212人、7.0%増）、建設業（同1,383人、4.9%増）、金融業（同807人、5.0%増）、学生（同259人、1.4%増）、他業種（同8人、0.0%増）が増加がしましたが、その他（同916人、5.6%減）、主婦（同28人、0.5%減）は減少しています。

職業別の構成比をみると、不動産業は33.4%と前年度比1.2ポイント増となり、6年振りに受験者の3分の1を超えました。

受験率は、学生（84.6%）、不動産業（84.5%）、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（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39.8歳、他業種39.4歳、その他39.2歳、建設業38.1歳、金融業36.0歳、不動産業34.1歳、学生21.5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。

せん（表2－⑥）。

また、受験者全体の平均年齢は36.0歳（前年度35.9歳）で、0.1歳高くなっています。一方、性別では、男性は36.7歳（同36.6歳）で過去最も高く、女性は34.3歳（同34.3歳）で昨年度に続き過去最も高くなっています（表2－⑦）。

表2－⑤ 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	64,218	4,212	7.0%	33.4%	84.5%
金融業	16,851	807	5.0%	8.8%	76.6%
建設業	29,488	1,383	4.9%	15.4%	77.2%
他業種	41,271	8	0.0%	21.5%	77.6%
学 生	18,747	259	1.4%	9.8%	84.6%
主 婦	5,986	▲28	▲0.5%	3.1%	81.1%
そ の 他	15,468	▲916	▲5.6%	8.1%	79.6%
【計】	192,029	5,725	3.1%	—	80.6%

表2－⑥ 受験者職業別平均年齢

職 業	年 齢	対前年度比
不 動 産 業	34.1	▲0.5
金 融 業	36.0	▲1.3
建 設 業	38.1	▲0.4
他 業 種	39.4	▲0.7
学 生	21.5	0.2
主 婦	39.8	▲2.0
そ の 他	39.2	▲1.3
【全業種平均】	36.0	0.1

表2－⑦ 受験者男女別平均年齢

性 別	年 齢
男	36.7
女	34.3
全 体	36.0

Ⅲ 合格者

1 概 要

平成26年度の合格発表は、12月3（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。

26年度の合格者総数は33,670人（一般受験者23,660人、登録講習修了者10,010人）で、前年度に比べて5,200人（18.3%）の増となっています（表3－①）。

合格者数は、合格率が17.5%と前年度の15.3%から2.2ポイント上昇したことから、2年ぶりに増加しました。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。

表3－① 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
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
平成26年度	33,670	5,200	18.3%	23,660	10,010

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15,202人（合格率19.0%）と、人数・合格率共に最も多く、この状況は例年と変わりはありません（表3－②）。

表3-② 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	2,241	302	15.6%	6.7%	15.5%
北関東・甲信越	1,801	221	14.0%	5.3%	15.4%
一 都 三 県	15,202	2,723	21.8%	45.1%	19.0%
北陸・東海	3,840	620	19.3%	11.4%	17.4%
近 畿	5,579	594	11.9%	16.6%	17.4%
中国・四国	1,954	396	25.4%	5.8%	16.8%
九州・沖縄	3,053	344	12.7%	9.1%	15.3%
【計】	33,670	5,200	18.3%	—	17.5%

なお、都道府県別の合格率をみると、高いのは、高知20.8%、福井20.4%、東京19.9%、香川19.6%、愛知18.4%、兵庫18.4%、低いのは、佐賀10.9%、山梨12.6%、宮崎13.5%、福島13.7%、秋田13.9%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23,358人で前年度比3,904人（20.1%）増、女性が10,312人で同1,296人（14.4%）増となっています。

一方、男性の合格率は17.0%、女性の合格率は19.0%と、前年度に比べ、男性は2.6ポイント、女性は1.5ポイント上昇しました。女性の合格率が男性を上回るのは例年どおりですが、その差は、25年度の3.1ポイントの差から26年度は2.0ポイントの差となっています。

また、その構成比も男性69.4%、女性30.6%となり、女性が30%を超えるのは2年連続となり、過去4番目の高さとなっています（表3-③）。

表3-③ 合格者男女別内訳

性 別	人 数	対前年度比		構成比	合格率
男	23,358	3,904	20.1%	69.4%	17.0%
女	10,312	1,296	14.4%	30.6%	19.0%
【計】	33,670	5,200	18.3%	—	17.5%

(3) 年代別

合格者を年代別にみると、合格者数は20代11,724人（構成比34.8%）、30代10,368人（同30.8%）、40代7,007（同20.8%）の順となっています。2年連続して20代の合格者数が最も多い結果となっています。

また、年代別の合格率をみると、30代（18.5%）及び20代（18.4%）が高く、他の世代は17%以下となっています（表3-④）。

表3-④ 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	546	42	8.3%	1.6%	15.6%
20代	11,724	1,756	17.6%	34.8%	18.4%
30代	10,368	841	8.8%	30.8%	18.5%
40代	7,007	1,456	26.2%	20.8%	16.8%
50代	3,002	775	34.8%	8.9%	15.2%
60歳以上	1,023	330	47.6%	3.0%	14.1%
【計】	33,670	5,200	18.3%	—	17.5%

(4) 職業別

職業別の合格者数は、最も多いのが不動産業の11,484人（構成比34.1%）、次いで他業種7,549人（同22.4%）、建設業3,604人（同10.7%）、学生3,543人（同10.5%）、その他3,240人（同9.6%）、金融業2,914人（同8.7%）、主婦1,336人（同4.0%）の順となっています。

増減の状況をみると、25年度は、すべての職種で前年度を下回っていましたが、26年度はすべての職種で前年度を上回っています。

また、金融業は、合格者の増加率が最も高くなっています。

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20.9%、学生18.9%、他業種18.3%、不動産業17.9%、金融業17.3%、建設業12.2%の順となっています。

26年度は、主婦の合格率が4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、2年連続して3番目の合格率になったことが特徴となっています（表3-⑤）。

表3-⑤ 合格者職業別内訳

職 業	人 数	対前年度比		構成比	受験率
不動産業	11,484	2,064	21.9%	34.1%	17.9%
金融業	2,914	737	33.9%	8.7%	17.3%
建設業	3,604	684	23.4%	10.7%	12.2%
他業種	7,549	933	14.1%	22.4%	18.3%
学 生	3,543	538	17.9%	10.5%	18.9%
主 婦	1,336	109	8.9%	4.0%	22.3%
そ の 他	3,240	135	4.3%	9.6%	20.9%
【計】	33,670	5,200	18.3%	—	17.5%

合格者の職業別の平均年齢は、主婦が39.8歳と最も高く、次いで他業種39.4歳、その他39.2歳、建設業38.1歳、金融業36.0歳、不動産業34.1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（表3-⑥）。

合格者の平均年齢は35.3歳と、申込者の36.1歳及び受験者の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35.9歳、女性33.9歳となっており、前年度よりどちらも高くなっています（表3-⑦）。

表3-⑥ 合格者職業別平均年齢

職 業	年 齢	対前年度比
不 動 産 業	34.1	0.4
金 融 業	36.0	0.3
建 設 業	38.1	0.7
他 業 種	39.4	1.1
学 生	21.5	0.0
主 婦	39.8	0.6
そ の 他	39.2	1.3
【全業種平均】	35.3	0.6

表3-⑦ 合格者男女別平均年齢

性 別	年 齢
男	35.9
女	33.9
全 体	35.3

Ⅳ 登録講習修了者の状況

平成26年度の登録講習修了者の状況をみると、申込者44,835人（前年度41,882人）、受験者40,227人（同37,065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、25年度の17.9%から26年度は18.8%と0.9ポイント増加し、過去最も高くなっています。

登録講習修了者の受験率をみると、89.7%（前年度88.5%）と25年度から1.2ポイント上昇しています。

一方、合格者については、10,010人（全体の合格者33,670人、構成比29.7%）と、25年度の7,796人（全体の合格者28,470人、構成比27.4%）から2,214人の増加となっています。

また、合格率も25年度の21.0%に比べ、26年度は24.9%と3.9ポイント増加しています（表4-①）。

表4-① 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	31,968	28,554	89.3%	6,739	23.6%
女	12,867	11,673	90.7%	3,271	28.0%
【計】	44,835	40,227	89.7%	10,010	24.9%
全体に占める割合	18.8%	20.9%	—	29.7%	—

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230人（前年度217人）、受験者202人（同199人）、合格者14人（同13人）、合格率6.9%（同6.5%）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。

(表4-②)。

男性の最年少の合格者は12歳(愛知)で、これまでの最年少合格記録(18年度・大阪)に並びました。女性は16歳(岡山)となっています。

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

表4-② 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	230	202	87.8%	14	6.9%

表4-③ 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	12歳 (愛 知)	12歳 (18・大 阪)
女	16歳 (岡 山)	14歳 (12・神奈川)

2 60歳以上

申込者8,647人(前年度8,194人)、受験者7,270人(同6,852人)、合格者1,023人(同693人)となっており、申込者数、受験者数、合格者数ともに、過去最も多いものとなっています。

合格率は14.1%(同10.1%)と、4.0ポイント上昇しています(表4-④)。

男性の最年長の合格者は、77歳(大阪)で、女性は76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(17年度・東京)で、女性は80歳(5年度・東京)となっています(表4-⑤)。

表4-④ 60歳以上の受験状況

年 齢	申込者	受験者	受験率	合格者	合格率
60歳以上	8,647	7,270	84.1%	1,023	14.1%

表4-⑤ 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	77歳 (大 阪)	90歳 (17・東 京)
女	76歳 (東 京)	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(8割弱)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7年連続で合格者がゼロ(申込者3人、受験者2人)となっている一方、平成生まれの合格者は、25年度の5,216人から7,459人に増えており、合格者全体の22.2%を占めています(表4-⑥)。

表4-⑥ 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	3	2	66.7%	0	0.0%
	0	0	0.0%	0	0.0%
	3	2	66.7%	0	0.0%
昭 和 生まれ	139,053	110,411	79.4%	18,314	16.6%
	49,804	40,207	80.7%	7,897	19.6%
	188,857	150,618	79.8%	26,211	17.4%
平 成 生まれ	32,991	27,326	82.8%	5,044	18.5%
	16,492	14,083	85.4%	2,415	17.1%
	49,483	41,409	83.7%	7,459	18.0%
【計】	172,047	137,739	80.1%	23,358	17.0%
	66,296	54,290	81.9%	10,312	19.0%
	238,343	192,029	80.6%	33,670	17.5%

※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4～6ポイント程度(26年度は6.0ポイント)合格率が高くなっています(表4-⑦)

表4ー⑦ 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	182,899	146,483	80.1%	23,609	16.1%
インターネット	55,444	45,546	82.1%	10,061	22.1%
【計】	238,343	192,029	80.6%	33,670	17.5%

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26年度の合否判定基準は、50問中「32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「27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年度は22.5%、26年度も23.3%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26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)

26年度	25年度	増(▲)減	増減率(%)	備 考
238,343	234,586	3,757	1.60	25年度→▲1,764人、0.7%減

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	238,343	192,029	33,670	17.5	
男 性	172,047	137,739	23,358	17.0	
女 性	66,296	54,290	10,312	19.0	
一般受験者	193,508	151,802	23,660	15.6	
男 性	140,079	109,185	16,619	15.2	
女 性	53,429	42,617	7,041	16.5	
登録講習修了者	44,835	40,227	10,010	24.9	
男 性	31,968	28,554	6,739	23.6	
女 性	12,867	11,673	3,271	28.0	
平均年齢	36.1	36.0	35.3	—	
男 性	36.7	36.7	35.9	—	
女 性	34.4	34.3	33.9	—	
年 代 別	20歳未満	3,967	3,493	546	15.6 ※最年少合格者：12歳・男
	20代	78,042	63,830	11,724	18.4
	30代	70,582	56,028	10,368	18.5
	40代	52,578	41,620	7,007	16.8
	50代	24,527	19,788	3,002	15.2
	60歳以上	8,647	7,270	1,023	14.1 ※最年長合格者：77歳・男
	[計]	238,343	192,029	33,670	17.5
職 業 別	不動産業	75,978	64,218	11,484	17.9
	金 融 業	21,988	16,851	2,914	17.3
	建 設 業	38,216	29,488	3,604	12.2
	他 業 種	53,192	41,271	7,549	18.3
	学 生	22,154	18,747	3,543	18.9
	主 婦	7,383	5,986	1,336	22.3
	そ の 他	19,432	15,468	3,240	20.9
	[計]	238,343	192,029	33,670	17.5
世 代 別	大正生まれ	3	2	0	0.0
	昭和生まれ	188,857	150,618	26,211	17.4
	平成生まれ	49,483	41,409	7,459	18.0
	[計]	238,343	192,029	33,670	17.5
受 付 別	郵 送	182,899	146,483	23,609	16.1
	インターネット	55,444	45,546	10,061	22.1 ※インターネット利用率：23.3%
	[計]	238,343	192,029	33,670	17.5
参 考	18歳未満	230	202	14	6.9
	60歳以上	2,096	1,782	263	14.8

平成26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
		26年度	25年度	増(▲)減	増(▲)減率				
北海道・東北	北海道	6,551	6,558	▲7	▲0.1	5,302	80.9	861	16.2
	青森	1,073	1,118	▲45	▲4.0	859	80.1	133	15.5
	岩手	1,449	1,496	▲47	▲3.1	1,166	80.5	171	14.7
	宮城	4,728	4,541	187	4.1	3,755	79.4	598	15.9
	秋田	802	827	▲25	▲3.0	648	80.8	90	13.9
	山形	993	979	14	1.4	831	83.7	134	16.1
	福島	2,283	2,210	73	3.3	1,857	81.3	254	13.7
北関東・甲信越	茨城	3,594	3,618	▲24	▲0.7	2,921	81.3	471	16.1
	栃木	2,460	2,501	▲41	▲1.6	1,999	81.3	288	14.4
	群馬	2,551	2,653	▲102	▲3.8	2,043	80.1	323	15.8
	新潟	2,498	2,467	31	1.3	2,001	80.1	339	16.9
	山梨	1,003	989	14	1.4	800	79.8	101	12.6
	長野	2,382	2,399	▲17	▲0.7	1,956	82.1	279	14.3
一都三県	埼玉県	16,663	16,622	41	0.2	13,449	80.7	2,413	17.9
	千葉県	13,563	13,406	157	1.2	10,834	79.9	1,946	18.0
	東京都	48,107	46,166	1,941	4.2	38,032	79.1	7,562	19.9
	神奈川県	22,317	22,081	236	1.1	17,865	80.1	3,281	18.4
北陸・東海	富山県	1,058	1,085	▲27	▲2.5	842	79.6	146	17.3
	石川県	1,456	1,488	▲32	▲2.2	1,169	80.3	214	18.3
	福井県	699	729	▲30	▲4.1	569	81.4	116	20.4
	岐阜県	2,586	2,528	58	2.3	2,107	81.5	354	16.8
	静岡県	5,640	5,403	237	4.4	4,646	82.4	714	15.4
	愛知県	13,338	12,956	382	2.9	10,975	82.3	2,016	18.4
	三重県	2,133	2,195	▲62	▲2.8	1,720	80.6	280	16.3
近畿	滋賀県	2,217	2,184	33	1.5	1,795	81.0	268	14.9
	京都府	4,922	4,782	140	2.9	3,870	78.6	711	18.4
	大阪府	19,274	18,899	375	2.0	15,596	80.9	2,697	17.3
	兵庫県	9,968	10,154	▲186	▲1.8	8,106	81.3	1,489	18.4
	奈良県	2,370	2,410	▲40	▲1.7	1,927	81.3	308	16.0
	和歌山県	937	988	▲51	▲5.2	759	81.0	106	14.0
中国・四国	鳥取県	433	384	49	12.8	343	79.2	48	14.0
	島根県	614	628	▲14	▲2.2	489	79.6	72	14.7
	岡山県	2,653	2,648	5	0.2	2,173	81.9	364	16.8
	広島県	4,547	4,423	124	2.8	3,645	80.2	596	16.4
	山口県	1,603	1,515	88	5.8	1,315	82.0	204	15.5
	徳島県	845	834	11	1.3	665	78.7	97	14.6
	香川県	1,401	1,351	50	3.7	1,118	79.8	219	19.6
	愛媛県	1,715	1,682	33	2.0	1,384	80.7	249	18.0
	高知県	614	610	4	0.7	504	82.1	105	20.8
九州・沖縄	福岡県	11,029	10,845	184	1.7	9,090	82.4	1,455	16.0
	佐賀県	898	884	14	1.6	746	83.1	81	10.9
	長崎県	1,496	1,399	97	6.9	1,243	83.1	186	15.0
	熊本県	2,572	2,565	7	0.3	2,119	82.4	313	14.8
	大分県	1,441	1,354	87	6.4	1,156	80.2	198	17.1
	宮崎県	1,251	1,252	▲1	▲0.1	1,033	82.6	139	13.5
	鹿児島県	2,215	2,435	▲220	▲9.0	1,785	80.6	287	16.1
	沖縄県	3,401	3,345	56	1.7	2,822	83.0	394	14.0
【合計】		238,343	234,586	3,757	1.6	192,029	80.6	33,670	17.5

平成26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	5,281	4,170	79.0	584	14.0	1,270	1,132	89.1	277	24.5
	青森	965	758	78.5	105	13.9	108	101	93.5	28	27.7
	岩手	1,269	997	78.6	135	13.5	180	169	93.9	36	21.3
	宮城	3,902	3,027	77.6	428	14.1	826	728	88.1	170	23.4
	秋田	710	560	78.9	74	13.2	92	88	95.7	16	18.2
	山形	837	683	81.6	93	13.6	156	148	94.9	41	27.7
	福島	1,974	1,569	79.5	189	12.0	309	288	93.2	65	22.6
北関東・甲信越	茨城	2,951	2,341	79.3	338	14.4	643	580	90.2	133	22.9
	栃木	2,042	1,615	79.1	216	13.4	418	384	91.9	72	18.8
	群馬	2,126	1,668	78.5	233	14.0	425	375	88.2	90	24.0
	新潟	2,141	1,670	78.0	238	14.3	357	331	92.7	101	30.5
	山梨	907	714	78.7	89	12.5	96	86	89.6	12	14.0
	長野	2,048	1,641	80.1	211	12.9	334	315	94.3	68	21.6
一都三県	埼玉県	13,206	10,410	78.8	1,694	16.3	3,457	3,039	87.9	719	23.7
	千葉県	10,858	8,445	77.8	1,362	16.1	2,705	2,389	88.3	584	24.4
	東京都	37,706	28,710	76.1	5,027	17.5	10,401	9,322	89.6	2,535	27.2
	神奈川県	17,611	13,728	78.0	2,203	16.0	4,706	4,137	87.9	1,078	26.1
北陸・東海	富山県	853	653	76.6	97	14.9	205	189	92.2	49	25.9
	石川県	1,185	911	76.9	144	15.8	271	258	95.2	70	27.1
	福井県	562	437	77.8	76	17.4	137	132	96.4	40	30.3
	岐阜県	2,211	1,771	80.1	282	15.9	375	336	89.6	72	21.4
	静岡県	4,768	3,846	80.7	521	13.5	872	800	91.7	193	24.1
	愛知県	10,883	8,762	80.5	1,511	17.2	2,455	2,213	90.1	505	22.8
	三重県	1,825	1,447	79.3	218	15.1	308	273	88.6	62	22.7
近畿	滋賀県	1,839	1,449	78.8	191	13.2	378	346	91.5	77	22.3
	京都府	4,087	3,130	76.6	507	16.2	835	740	88.6	204	27.6
	大阪府	15,574	12,285	78.9	1,884	15.3	3,700	3,311	89.5	813	24.6
	兵庫県	8,287	6,597	79.6	1,073	16.3	1,681	1,509	89.8	416	27.6
	奈良県	2,003	1,601	79.9	218	13.6	367	326	88.8	90	27.6
	和歌山県	837	670	80.0	93	13.9	100	89	89.0	13	14.6
中国・四国	鳥取県	386	303	78.5	43	14.2	47	40	85.1	5	12.5
	島根県	526	409	77.8	52	12.7	88	80	90.9	20	25.0
	岡山県	2,208	1,767	80.0	268	15.2	445	406	91.2	96	23.6
	広島県	3,746	2,913	77.8	424	14.6	801	732	91.4	172	23.5
	山口県	1,322	1,057	80.0	148	14.0	281	258	91.8	56	21.7
	徳島県	733	564	76.9	69	12.2	112	101	90.2	28	27.7
	香川県	1,179	912	77.4	146	16.0	222	206	92.8	73	35.4
	愛媛県	1,444	1,126	78.0	185	16.4	271	258	95.2	64	24.8
	高知県	528	423	80.1	81	19.1	86	81	94.2	24	29.6
	福岡県	8,733	7,005	80.2	969	13.8	2,296	2,085	90.8	486	23.3
九州・沖縄	佐賀県	768	631	82.2	62	9.8	130	115	88.5	19	16.5
	長崎県	1,284	1,047	81.5	141	13.5	212	196	92.5	45	23.0
	熊本県	2,162	1,745	80.7	237	13.6	410	374	91.2	76	20.3
	大分県	1,219	950	77.9	148	15.6	222	206	92.8	50	24.3
	宮崎県	1,062	856	80.6	108	12.6	189	177	93.7	31	17.5
	鹿児島県	1,903	1,513	79.5	229	15.1	312	272	87.2	58	21.3
	沖縄県	2,857	2,316	81.1	316	13.6	544	506	93.0	78	15.4
【合計】		193,508	151,802	78.4	23,660	15.6	44,835	40,227	89.7	10,010	24.9

平成 26 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 賃借人の債務不履行を理由に、賃貸人が不動産の賃貸借契約を解除するには、信頼関係が破壊されていなければならない旨
- 2 当事者は、債務の不履行について損害賠償の額を予定することができる旨
- 3 債務の履行のために債務者が使用する者の故意又は過失は、債務者の責めに帰すべき事由に含まれる旨
- 4 債務不履行によって生じた特別の損害のうち、債務者が、債務不履行時に予見し、又は予見することができた損害のみが賠償範囲に含まれる旨

【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、誤っているものはいくつあるか。

- ア 代理権を有しない者がした契約を本人が追認する場合、その契約の効力は、別段の意思表示がない限り、追認をした時から将来に向かって生ずる。
- イ 不動産を担保に金員を借り入れる代理権を与えられた代理人が、本人の名において当該不動産を売却した場合、相手方において本人自身の行為であると信じたことについて正当な理由があるときは、表見代理の規定を類推適用することができる。
- ウ 代理人は、行為能力者であることを要しないが、代理人が後見開始の審判を受けたときは、代理権が消滅する。

エ 代理人の意思表示の効力が意思の不存在、詐欺、強迫又はある事情を知っていたこと若しくは知らなかったことにつき過失があったことによって影響を受けるべき場合には、その事実の有無は、本人の選択に従い、本人又は代理人のいずれかについて決する。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 3】 権利の取得や消滅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 売買契約に基づいて土地の引渡しを受け、平穩に、かつ、公然と当該土地の占有を始めた買主は、当該土地が売主の所有物でなくても、売主が無権利者であることにつき善意で無過失であれば、即時に当該不動産の所有権を取得する。
- 2 所有権は、権利を行使することができる時から20年間行使しないときは消滅し、その目的物は国庫に帰属する。
- 3 買主の売主に対する瑕疵担保による損害賠償請求権には消滅時効の規定の適用があり、この消滅時効は、買主が売買の目的物の引渡しを受けた時から進行する。
- 4 20年間、平穩に、かつ、公然と他人が所有する土地を占有した者は、占有取得の原因たる事実のいかんにかかわらず、当該土地の所有権を取得する。

【問 4】 AがBとの間で、CのBに対する

債務を担保するためにA所有の甲土地に
 抵当権を設定する場合と根抵当権を設定
 する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。

- 1 抵当権を設定する場合には、被担保
 債権を特定しなければならないが、根
 抵当権を設定する場合には、BC間のあ
 らゆる範囲の不特定の債権を極度額の
 限度で被担保債権とすることができる。
- 2 抵当権を設定した旨を第三者に対抗
 する場合には登記が必要であるが、根
 抵当権を設定した旨を第三者に対抗す
 る場合には、登記に加えて、債務者C
 の異議を留めない承諾が必要である。
- 3 Bが抵当権を実行する場合には、A
 はまずCに催告するように請求するこ
 とができるが、Bが根抵当権を実行す
 る場合には、AはまずCに催告するよ
 うに請求することはできない。
- 4 抵当権の場合には、BはCに対する
 他の債権者の利益のために抵当権の順
 位を譲渡することができるが、元本の
 確定前の根抵当権の場合には、Bは根
 抵当権の順位を譲渡することができな
 い。

【問 5】 債権譲渡に関する次の1から4ま
 での記述のうち、下記判決文によれば、
 正しいものはどれか。

(判決文)

民法は、原則として債権の譲渡性を
 認め（民法第466条第1項）、当事者が
 反対の意思を表示した場合にはこれを
 認めない旨定めている（同条第2項本
 文）ところ、債権の譲渡性を否定する
 意思を表示した譲渡禁止の特約は、債

務者の利益を保護するために付される
 ものと解される。そうすると、譲渡禁
 止の特約に反して債権を譲渡した債権
 者は、同特約の存在を理由に譲渡の無
 効を主張する独自の利益を有しないの
 であって、債務者に譲渡の無効を主張
 する意思があることが明らかであるな
 どの特段の事情がない限り、その無効
 を主張することは許されないと解する
 のが相当である。

- 1 債権譲渡禁止特約が付されている債
 権が債権者から第三者に対して譲渡さ
 れた場合、債権者に譲渡の無効を主張
 する意思があることが明らかである
 ときに限り、債務者が当該譲渡は無効
 である旨の主張をすることは許される。
- 2 債権譲渡禁止特約が付されている債
 権が債権者から第三者に対して譲渡さ
 れた場合、債権者に譲渡の無効を主張
 する意思があることが明らかであれば、
 譲渡した債権者が当該譲渡は無効で
 ある旨の主張をすることは許される。
- 3 債権譲渡禁止特約が付されている債
 権が債権者から第三者に対して譲渡さ
 れた場合、債務者に譲渡の無効を主張
 する意思があることが明らかであれば、
 譲渡した債権者が当該譲渡は無効で
 ある旨の主張をすることは許される。
- 4 債権譲渡禁止特約が付されている債
 権が債権者から第三者に対して譲渡さ
 れた場合、債権譲渡禁止の特約は債務
 者の利益を保護するために付されるも
 のであるので、債権者はいかなるとき
 も当該譲渡が無効であることを主張す
 ることは許されない。

【問 6】 Aは、Bに建物の建築を注文し、

完成して引渡しを受けた建物をCに対して売却した。本件建物に瑕疵があっ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 Cは、売買契約の締結の当時、本件建物に瑕疵があることを知っていた場合であっても、瑕疵の存在を知ってから1年以内であれば、Aに対して売買契約に基づく瑕疵担保責任を追及することができる。
- 2 Bが建物としての基本的な安全性が欠けることがないように配慮すべき義務を怠ったために本件建物に基本的な安全性を損なう瑕疵がある場合には、当該瑕疵によって損害を被ったCは、特段の事情がない限り、Bに対して不法行為責任に基づく損害賠償を請求できる。
- 3 CがBに対して本件建物の瑕疵に関して不法行為責任に基づく損害賠償を請求する場合、当該請求ができる期間は、Cが瑕疵の存在に気付いてから1年以内である。
- 4 本件建物に存在している瑕疵のために請負契約を締結した目的を達成することができない場合、AはBとの契約を一方的に解除することができる。

【問 7】 賃貸人Aから賃借人Bが借りたA所有の甲土地の上に、Bが乙建物を所有す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。なお、Bは、自己名義で乙建物の保存登記をしているものとする。

- 1 BがAに無断で乙建物をCに月額10万円の賃料で貸した場合、Aは、借地

の無断転貸を理由に、甲土地の賃貸借契約を解除することができる。

- 2 Cが甲土地を不法占拠してBの土地利用を妨害している場合、Bは、Aの有する甲土地の所有権に基づく妨害排除請求権を代位行使してCの妨害の排除を求めることができるほか、自己の有する甲土地の賃借権に基づいてCの妨害の排除を求めることができる。
- 3 BがAの承諾を得て甲土地を月額15万円の賃料でCに転貸した場合、AB間の賃貸借契約がBの債務不履行で解除されても、AはCに解除を対抗することができない。
- 4 AB間で賃料の支払時期について特約がない場合、Bは、当月末日までに、翌月分の賃料を支払わなければならない。

【問 8】 不法行為に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 不法行為による損害賠償請求権の期間の制限を定める民法第724条における、被害者が損害を知った時とは、被害者が損害の発生を現実に認識した時をいう。
- 2 不法行為による損害賠償債務の不履行に基づく遅延損害金債権は、当該債権が発生した時から10年間行使しないことにより、時効によって消滅する。
- 3 不法占拠により日々発生する損害については、加害行為が終わった時から一括して消滅時効が進行し、日々発生する損害を知った時から別個に消滅時効が進行することはない。
- 4 不法行為の加害者が海外に在住して

いる間は、民法第724条後段の20年の時効期間は進行しない。

【問 9】 後見人制度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 成年被後見人が第三者との間で建物の贈与を受ける契約をした場合には、成年後見人は、当該法律行為を取り消すことができない。
- 2 成年後見人が、成年被後見人に代わって、成年被後見人が居住している建物を売却する場合には、家庭裁判所の許可を要しない。
- 3 未成年後見人は、自ら後見する未成年者について、後見開始の審判を請求することはできない。
- 4 成年後見人は家庭裁判所が選任する者であるが、未成年後見人は必ずしも家庭裁判所が選任する者とは限らない。

【問 10】 Aには、父のみを同じくする兄Bと、両親を同じくする弟C及び弟Dがいたが、C及びDは、Aより先に死亡した。Aの両親は既に死亡しており、Aには内縁の妻Eがいるが、子はいない。Cには子F及び子Gが、Dには子Hがいる。Aが、平成26年8月1日に遺言を残さずに死亡した場合の相続財産の法定相続分として、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 Eが2分の1、Bが6分の1、Fが9分の1、Gが9分の1、Hが9分の1である。
- 2 Bが3分の1、Fが9分の2、Gが9分の2、Hが9分の2である。
- 3 Bが5分の1、Fが5分の1、Gが5分の1、Hが5分の1である。

の1、Hが5分の2である。

- 4 Bが5分の1、Fが15分の4、Gが15分の4、Hが15分の4である。

【問 11】 甲土地の所有者が甲土地につき、建物の所有を目的として賃貸する場合（以下「ケース①」という。）と、建物の所有を目的とせずに資材置場として賃貸する場合（以下「ケース②」という。）に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 賃貸借の存続期間を40年と定めた場合には、ケース①では書面で契約を締結しなければ期間が30年となってしまうのに対し、ケース②では口頭による合意であっても期間は40年となる。
- 2 ケース①では、賃借人は、甲土地の上に登記されている建物を所有している場合には、甲土地が第三者に売却されても賃借人であることを当該第三者に対抗できるが、ケース②では、甲土地が第三者に売却された場合に賃借人であることを当該第三者に対抗する方法はない。
- 3 期間を定めない契約を締結した後に賃貸人が甲土地を使用する事情が生じた場合において、ケース①では賃貸人が解約の申入れをしても合意がなければ契約は終了しないのに対し、ケース②では賃貸人が解約の申入れをすれば契約は申入れの日から1年を経過することによって終了する。
- 4 賃貸借の期間を定めた場合であって当事者が期間内に解約する権利を留保していないとき、ケース①では賃借人側は期間内であっても1年前に予告することによって中途解約することがで

きるのに対し、ケース②では賃貸人も賃借人もいつでも一方的に中途解約することができる。

【問 12】 借地借家法第38条の定期建物賃貸借（以下この問において「定期建物賃貸借」という。）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、誤っているものはどれか。

- 1 定期建物賃貸借契約を締結するには、公正証書による等書面によらなければならない。
- 2 定期建物賃貸借契約を締結するときは、期間を1年未満としても、期間の定めがない建物の賃貸借契約とはみなされない。
- 3 定期建物賃貸借契約を締結するには、当該契約に係る賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了によって終了することを、当該契約書と同じ書面内に記載して説明すれば足りる。
- 4 定期建物賃貸借契約を締結しようとする場合、賃貸人が、当該契約に係る賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了によって終了することを説明しなかったときは、契約の更新がない旨の定めは無効となる。

【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 区分所有者の団体は、区分所有建物が存在すれば、区分所有者を構成員として当然に成立する団体であるが、管理組合法人になることができるものは、

区分所有者の数が30人以上のものに限られる。

- 2 専有部分が数人の共有に属するときの集会の招集の通知は、法第40条の規定に基づく議決権を行使すべき者にすればよく、共有者間で議決権を行使すべき者が定められていない場合は、共有者のいずれか一人にすればよい。
- 3 建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失した場合、規約で別段の定めがない限り、各区分所有者は、滅失した共用部分について、復旧の工事に着手するまでに復旧決議、建替え決議又は一括建替え決議があったときは、復旧することができない。
- 4 管理者が、規約の保管を怠った場合や、利害関係人からの請求に対して正当な理由がないのに規約の閲覧を拒んだ場合は、20万円以下の過料に処せられる。

【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 表示に関する登記を申請する場合には、申請人は、その申請情報と併せて登記原因を証する情報を提供しなければならない。
- 2 新たに生じた土地又は表題登記がない土地の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から1月以内に、表題登記を申請しなければならない。
- 3 信託の登記の申請は、当該信託に係る権利の保存、設定、移転又は変更の登記の申請と同時にしなければならない。
- 4 仮登記は、仮登記の登記義務者の承諾があるときは、当該仮登記の登記権利者が単独で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 都市計画区域については、用途地域が定められていない土地の区域であっても、一定の場合には、都市計画に、地区計画を定めることができる。
- 2 高度利用地区は、市街地における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定められる地区であり、用途地域内において定めることができる。
- 3 準都市計画区域においても、用途地域が定められている土地の区域については、市街地開発事業を定めることができる。
- 4 高層住居誘導地区は、住居と住居以外の用途とを適正に配分し、利便性の高い高層住宅の建設を誘導するために定められる地区であり、近隣商業地域及び準工業地域においても定めることができる。

【問 16】 次のアからウまでの記述のうち、都市計画法による開発許可を受ける必要のある、又は同法第34条の2の規定に基づき協議す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、開発許可を受ける必要のある、又は協議する必要のあ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、国が設置する医療法に規定する病院の用に供する施設であ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
- イ 市街化区域において、農林漁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1,200㎡の開発行為

- ウ 区域区分が定められていない都市計画区域において、社会教育法に規定する公民館の用に供する施設である建築物の建築の用に供する目的で行われる4,000㎡の開発行為

- 1 ア、イ
- 2 ア、ウ
- 3 イ、ウ
- 4 ア、イ、ウ

【問 17】 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 住宅の地上階における居住のための居室には、採光のための窓その他の開口部を設け、その採光に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して7分の1以上としなければならない。
- 2 建築確認の対象となり得る工事は、建築物の建築、大規模の修繕及び大規模の模様替であり、建築物の移転は対象外である。
- 3 高さ15mの建築物には、周囲の状況によって安全上支障がない場合を除き、有効に避雷設備を設けなければならない。
- 4 準防火地域内において建築物の屋上に看板を設ける場合は、その主要な部分を不燃材料で造り、又は覆わなければならない。

【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 店舗の用途に供する建築物で当該用

途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるものは、原則として工業地域内では建築することができない。

- 2 学校を新築しようとする場合には、法第48条の規定による用途制限に適合するとともに、都市計画により敷地の位置が決定されていなければ新築することができない。
- 3 特別用途地区内においては、地方公共団体は、国土交通大臣の承認を得て、条例で、法第48条の規定による建築物の用途制限を緩和することができる。
- 4 都市計画において定められた建ぺい率の限度が10分の8とされている地域外で、かつ、防火地域内にある耐火建築物の建ぺい率については、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。

【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、宅地を宅地以外の土地にするために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3mの崖を生ずることとなるものに関する工事については、都道府県知事の許可は必要ない。
- 2 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事の許可に付した条件に違反した者に対して、その許可を取り消すこ

とができる。

- 3 土地の占有者又は所有者は、都道府県知事又はその命じた者若しくは委任した者が、宅地造成工事規制区域の指定のために当該土地に立ち入って測量又は調査を行う場合、正当な理由がない限り、立入りを拒み、又は妨げてはならない。
- 4 宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事の許可を受けた者は、国土交通省令で定める軽微な変更を除き、当該工事の計画を変更しようとするときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

【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 施行者は、宅地の所有者の申出又は同意があった場合においては、その宅地を使用し、又は収益することができる権利を有する者に補償をすれば、換地計画において、その宅地の全部又は一部について換地を定めないのである。
- 2 施行者は、施行地区内の宅地について換地処分を行うため、換地計画を定めなければならない。この場合において、当該施行者が土地区画整理組合であるときは、その換地計画について市町村長の認可を受けなければならない。
- 3 関係権利者は、換地処分があった旨の公告があった日以降いつでも、施行地区内の土地及び建物に関する登記を行うことができる。
- 4 土地区画整理事業の施行により公共施設が設置された場合においては、そ

の公共施設は、換地処分があった旨の公告があった日の翌日において、原則としてその公共施設の所在する市町村の管理に属することになる。

【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 農地について法第3条第1項の許可があったときは所有権が移転する旨の停止条件付売買契約を締結し、それを登記原因とする所有権移転の仮登記を申請する場合には、その買受人は農業委員会に届出をしなければならない。
- 2 市街化区域内の農地について、耕作の目的に供するために競売により所有権を取得しようとする場合には、その買受人は法第3条第1項の許可を受ける必要はない。
- 3 農業者が住宅の改築に必要な資金を銀行から借りるために、自己所有の農地に抵当権を設定する場合には、法第3条第1項の許可を受ける必要はない。
- 4 山林を開墾し現に農地として耕作している土地であっても、土地登記簿上の地目が山林であれば、法の適用を受ける農地とはならない。

【問 22】 次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 国土利用計画法によれば、同法第23条の届出に当たっては、土地売買等の対価の額についても都道府県知事（地方自治法に基づく指定都市にあっては、当該指定都市の長）に届け出なければならない。

2 森林法によれば、保安林において立木を伐採しようとする者は、一定の場合を除き、都道府県知事の許可を受けなければならない。

3 海岸法によれば、海岸保全区域内において土地の掘削、盛土又は切土を行おうとする者は、一定の場合を除き、海岸管理者の許可を受けなければならない。

4 都市緑地法によれば、特別緑地保全地区内において建築物の新築、改築又は増築を行おうとする者は、一定の場合を除き、公園管理者の許可を受けなければならない。

【問 23】 住宅用家屋の所有権の移転登記に係る登録免許税の税率の軽減措置に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 この税率の軽減措置は、一定の要件を満たせばその住宅用家屋の敷地の用に供されている土地に係る所有権の移転の登記にも適用される。
- 2 この税率の軽減措置は、個人が自己の経営する会社の従業員の社宅として取得した住宅用家屋に係る所有権の移転の登記にも適用される。
- 3 この税率の軽減措置は、以前にこの措置の適用を受けたことがある者が新たに取得した住宅用家屋に係る所有権の移転の登記には適用されない。
- 4 この税率の軽減措置は、所有権の移転の登記に係る住宅用家屋が、築年数が25年以内の耐火建築物に該当していても、床面積が50㎡未満の場合には適用されない。

【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 不動産取得税は、不動産の取得に対して、当該不動産の所在する市町村において課する税であり、その徴収は普通徴収の方法によらなければならない。
- 2 共有物の分割による不動産の取得については、当該不動産の取得者の分割前の当該共有物に係る持分の割合を超えなければ不動産取得税が課されない。
- 3 不動産取得税は、独立行政法人及び地方独立行政法人に対しては、課することができない。
- 4 相続による不動産の取得については、不動産取得税が課される。

【問 25】 地価公示法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 土地鑑定委員会は、標準地の価格の総額を官報で公示する必要はない。
- 2 土地の使用収益を制限する権利が存する土地を標準地として選定することはできない。
- 3 不動産鑑定士が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、標準地の鑑定評価額が前年の鑑定評価額と変わらない場合は、その旨を土地鑑定委員会に申告することにより、鑑定評価書の提出に代えることができる。
- 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を基本とし、必要に応じて、近傍類地の地代等から算定される推定の価格及び同等の効用を有する土地の造成に要する推定の費

用の額を勘案しなければならない。

【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、正しいものはいくつあるか。

- ア Aの所有する商業ビルを賃借しているBが、フロアごとに不特定多数の者に反復継続して転貸する場合、AとBは免許を受ける必要はない。
 - イ 宅地建物取引業者Cが、Dを代理して、Dの所有するマンション（30戸）を不特定多数の者に反復継続して分譲する場合、Dは免許を受ける必要はない。
 - ウ Eが転売目的で反復継続して宅地を購入する場合でも、売主が国その他宅地建物取引業法の適用がない者に限られているときは、Eは免許を受ける必要はない。
 - エ Fが借金の返済に充てるため、自己所有の宅地を10区画に区画割りして、不特定多数の者に反復継続して売却する場合、Fは免許を受ける必要はない。
- 1 一つ
 - 2 二つ
 - 3 三つ
 - 4 なし

【問 27】 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 契約締結権限を有する者を置き、継続的に業務を行う場所であっても、商業登記簿に登録されていない事務所は、法第3条第1項に規定する事務所には

該当しない。

- 2 国土交通大臣又は都道府県知事は、免許に条件を付することができるが、免許の更新に当たっても条件を付することができる。
- 3 法人である宅地建物取引業者が株主総会の決議により解散することとなった場合、その法人を代表する役員であった者は、その旨を当該解散の日から30日以内に免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。
- 4 免許申請中である者が、宅地建物取引業を営む目的をもって宅地の売買に関する新聞広告を行った場合であっても、当該宅地の売買契約の締結を免許を受けた後に行うのであれば、法第12条に違反しない。

【問 28】 宅地建物取引業者A（甲県知事免許）が乙県内に建設したマンション（100戸）の販売について、宅地建物取引業者B（国土交通大臣免許）及び宅地建物取引業者C（甲県知事免許）に媒介を依頼し、Bが当該マンションの所在する場所の隣接地（乙県内）に、Cが甲県内にそれぞれ案内所を設置し、売買契約の申込みを受ける業務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。）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 Bは国土交通大臣及び乙県知事に、Cは甲県知事に、業務を開始する日の10日前までに法第50条第2項に定める届出をしなければならない。
- 2 Aは、法第50条第2項に定める届出を甲県知事及び乙県知事へ届け出る必

要はないが、当該マンションの所在する場所に法第50条第1項で定める標識を掲示しなければならない。

- 3 Bは、その設置した案内所の業務に従事する者の数5人に対して1人以上の割合となる数の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。
- 4 Aは、Cが設置した案内所においてCと共同して契約を締結する業務を行うこととなった。この場合、Aが当該案内所に専任の取引主任者を設置すれば、Cは専任の取引主任者を設置する必要はない。

【問 29】 宅地建物取引業法に規定する営業保証金に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 新たに宅地建物取引業を営もうとする者は、営業保証金を金銭又は国土交通省令で定める有価証券により、主たる事務所の最寄りの供託所に供託した後に、国土交通大臣又は都道府県知事の免許を受けなければならない。
- 2 宅地建物取引業者は、既に供託した額面金額1,000万円の国債証券と変換するため1,000万円の金銭を新たに供託した場合、遅滞なく、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届け出なければならない。
- 3 宅地建物取引業者は、事業の開始後新たに従たる事務所を設置したときは、その従たる事務所の最寄りの供託所に政令で定める額を供託し、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届け出なければならない。
- 4 宅地建物取引業者が、営業保証金を金銭及び有価証券をもって供託してい

る場合で、主たる事務所を移転したためその最寄りの供託所が変更したときは、金銭の部分に限り、移転後の主たる事務所の最寄りの供託所への営業保証金の保管替えを請求することができる。

【問 30】 宅地建物取引業者Aが行う業務に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 Aは、新築分譲マンションを建築工事の完了前に販売しようとする場合、建築基準法第6条第1項の確認を受ける前において、当該マンションの売買契約の締結をすることはできないが、当該販売に関する広告をすることはできる。
- 2 Aは、宅地の売買に関する広告をするに当たり、当該宅地の形質について、実際のものよりも著しく優良であると人を誤認させる表示をした場合、当該宅地に関する注文がなく、売買が成立しなかったときであっても、監督処分及び罰則の対象となる。
- 3 Aは、宅地又は建物の売買に関する広告をする際に取引態様の別を明示した場合、当該広告を見た者から売買に関する注文を受けたときは、改めて取引態様の別を明示する必要はない。
- 4 Aは、一団の宅地の販売について、数回に分けて広告をするときは、最初に行う広告以外は、取引態様の別を明示する必要はない。

【問 31】 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との間で宅地の売買契約を締結する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、誤っているものはいくつあるか。

- ア 瑕疵担保責任を負う期間を売買契約に係る宅地の引渡しの日から3年間とする特約は、無効である。
 - イ Aは、Bに売却予定の宅地の一部に甲市所有の旧道路敷が含まれていることが判明したため、甲市に払下げを申請中である。この場合、Aは、重要事項説明書に払下申請書の写しを添付し、その旨をBに説明すれば、売買契約を締結することができる。
 - ウ 「手付放棄による契約の解除は、契約締結後30日以内に限り」旨の特約を定めた場合、契約締結後30日を経過したときは、Aが契約の履行に着手していなかったとしても、Bは、手付を放棄して契約の解除をすることができない。
- 1 一つ
 - 2 二つ
 - 3 三つ
 - 4 なし

【問 32】 宅地建物取引業者Aは、BからB所有の宅地の売却について媒介の依頼を受けた。この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、誤っているものはいくつあるか。

- ア AがBとの間で専任媒介契約を締結し、Bから「売却を秘密にしておきたいので指定流通機構への登録をしないでほしい」旨の申出があった場合、Aは、そのことを理由に登録をしなかつ

たとしても法に違反しない。

イ AがBとの間で媒介契約を締結した場合、Aは、Bに対して遅滞なく法第34条の2第1項の規定に基づく書面を交付しなければならないが、Bが宅地建物取引業者であるときは、当該書面の交付を省略することができる。

ウ AがBとの間で有効期間を3月とする専任媒介契約を締結した場合、期間満了前にBから当該契約の更新をしない旨の申出がない限り、当該期間は自動的に更新される。

エ AがB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、当該媒介契約において、重ねて依頼する他の宅地建物取引業者を明示する義務がある場合、Aは、Bが明示していない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。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 33】 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として買主との間で建築工事完了前の建物を5,000万円で売買する契約をした場合において、宅地建物取引業法第41条第1項に規定する手付金等の保全措置（以下この問において「保全措置」という。）に関する次の記述のうち、同法に違反するものはどれか。

- 1 Aは、宅地建物取引業者であるBと契約を締結し、保全措置を講じずに、

Bから手付金として1,000万円を受領した。

- 2 Aは、宅地建物取引業者でないCと契約を締結し、保全措置を講じた上でCから1,000万円の手付金を受領した。

- 3 Aは、宅地建物取引業者でないDと契約を締結し、保全措置を講じることなくDから手付金100万円を受領した後、500万円の保全措置を講じた上で中間金500万円を受領した。

- 4 Aは、宅地建物取引業者でないEと契約を締結し、Eから手付金100万円と中間金500万円を受領したが、既に当該建物についてAからEへの所有権移転の登記を完了していたため、保全措置を講じなかった。

【問 34】 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 建物の売買の媒介を行う場合、当該建物の売主に耐震診断の記録の有無を照会したにもかかわらず、当該有無が判別しないときは、自ら耐震診断を実施し、その結果を説明する必要がある。
- 2 建物の貸借の媒介を行う場合、当該建物が津波防災地域づくりに関する法律第23条第1項の規定に基づく津波防護施設区域に位置しているときはその旨を説明する必要があるが、同法第53条第1項の規定に基づく津波災害警戒区域に位置しているときであってもその旨は説明する必要はない。
- 3 建物の売買の媒介を行う場合、売主が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

金の供託を行うときは、その措置の概要を説明する必要があるが、当該建物の、^{かし}瑕疵を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結を行うときは、その措置の概要を説明する必要はない。

- 4 区分所有権の目的である建物の貸借の媒介を行う場合、その専有部分の用途その他の利用制限に関する規約の定めがあるときはその内容を説明する必要があるが、1棟の建物又はその敷地の専用使用権に関する規約の定めについては説明する必要がない。

【問 35】 宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明及び同条の規定により交付すべき書面（以下この間において「35条書面」という。）に関する次の記述のうち、同法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者は、買主の自宅で35条書面を交付して説明を行うことができる。
- 2 宅地建物取引業者は、中古マンションの売買を行う場合、抵当権が設定されているときは、契約日までにその登記が抹消される予定であっても、当該抵当権の内容について説明しなければならない。
- 3 取引主任者は、宅地建物取引主任者証の有効期間が満了している場合、35条書面に記名押印することはできるが、取引の相手方に対し説明はできない。
- 4 宅地建物取引業者は、土地の割賦販売の媒介を行う場合、割賦販売価格のみならず、現金販売価格についても説明しなければならない。

【問 36】 建物の貸借の媒介を行う宅地建物取引業者が、その取引の相手方に対して行った次の発言内容のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものはどれか。なお、この間において「重要事項説明」とは同法第35条の規定に基づく重要事項の説明をいい、「重要事項説明書」とは同条の規定により交付すべき書面をいうものとする。

- 1 重要事項説明のため、明日お宅にお伺いする当社の者は、取引主任者ではありませんが、当社の最高責任者である代表取締役ですので、重要事項説明をする者として問題ございません。
- 2 この物件の契約条件につきましては、お手元のチラシに詳しく書いてありますので、重要事項説明は、内容が重複するため省略させていただきます。ただ、重要事項説明書の交付は、法律上の義務ですので、入居後、郵便受けに入れておきます。
- 3 この物件の担当である取引主任者が急用のため対応できなくなりましたが、せっかくお越しいただきましたので、重要事項説明書にある取引主任者欄を訂正の上、取引主任者である私が記名押印をし、代わりに重要事項説明をさせていただきます。私の宅地建物取引主任者証をお見せします。
- 4 この物件は人気物件ですので、申込みをいただいた時点で契約成立とさせていただきます。後日、重要事項説明書を兼ねた契約書を送付いたしますので、署名押印の上、返送していただければ、手続は全て完了いたします。

【問 37】 宅地建物取引業者A及び宅地建

物取引業者B（共に消費税課税事業者）が受け取る報酬に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- ア Aが居住用建物の貸借の媒介をするに当たり、依頼者からの依頼に基づくことなく広告をした場合でも、その広告が貸借の契約の成立に寄与したとき、Aは、報酬とは別に、その広告料金に相当する額を請求できる。
- イ Aは売主から代理の依頼を受け、Bは買主から媒介の依頼を受けて、代金4,000万円の宅地の売買契約を成立させた場合、Aは売主から272万1,600円、Bは買主から136万800円の報酬をそれぞれ受けることができる。
- ウ Aは貸主から、Bは借主から、それぞれ媒介の依頼を受けて、共同して居住用建物の賃貸借契約を成立させた場合、貸主及び借主の承諾を得ていれば、Aは貸主から、Bは借主からそれぞれ借賃の1.08か月分の報酬を受けることができる。
- 1 一つ
 - 2 二つ
 - 3 三つ
 - 4 なし

【問 38】 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主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 Aは、喫茶店でBから買受けの申込みを受け、その際にクーリング・オフ

について書面で告げた上で契約を締結した。その7日後にBから契約の解除の書面を受けた場合、Aは、代金全部の支払を受け、当該宅地をBに引き渡していても契約の解除を拒むことができない。

- 2 Aは、Bが指定した喫茶店でBから買受けの申込みを受け、Bにクーリング・オフについて何も告げずに契約を締結し、7日が経過した。この場合、Bが指定した場所で契約を締結しているので、Aは、契約の解除を拒むことができる。
- 3 Bは、Aの仮設テント張りの案内所で買受けの申込みをし、その3日後にAの事務所でクーリング・オフについて書面で告げられた上で契約を締結した。この場合、Aの事務所で契約を締結しているので、Bは、契約の解除をすることができない。
- 4 Bは、Aの仮設テント張りの案内所で買受けの申込みをし、Aの事務所でクーリング・オフについて書面で告げられた上で契約を締結した。この書面の中で、クーリング・オフによる契約の解除ができる期間を14日間としていた場合、Bは、契約の締結の日から10日後であっても契約の解除をすることができる。

【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、正しいものはどれか。

- 1 還付充当金の未納により保証協会の社員の地位を失った宅地建物取引業者は、その地位を失った日から2週間以

内に弁済業務保証金を供託すれば、その地位を回復する。

- 2 保証協会は、その社員である宅地建物取引業者から弁済業務保証金分担金の納付を受けたときは、その納付を受けた日から2週間以内に、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。
- 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て、当該還付額に相当する額の還付充当金を保証協会に納付すべきことを通知しなければならない。
- 4 宅地建物取引業者が保証協会の社員となる前に、当該宅地建物取引業者に建物の貸借の媒介を依頼した者は、その取引により生じた債権に関し、当該保証協会が供託した弁済業務保証金について弁済を受ける権利を有しない。

【問 40】 宅地建物取引業者が行う業務に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。なお、この問において「37条書面」とは、同法第37条の規定により交付すべき書面をいうものとする。

- ア 宅地建物取引業者は、自ら売主として宅地建物取引業者ではない買主との間で新築分譲住宅の売買契約を締結した場合において、瑕疵担保責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置について定めがあるときは、当該措置についても37条書面に記載しなければならない。
- イ 宅地建物取引業者は、37条書面を交付するに当たり、取引主任者をして、

その書面に記名押印の上、その内容を説明させなければならない。

- ウ 宅地建物取引業者は、自ら売主として宅地の売買契約を締結した場合は、買主が宅地建物取引業者であっても、37条書面に当該宅地の引渡しの時期を記載しなければならない。
- エ 宅地建物取引業者は、建物の売買の媒介において、当該建物に係る租税その他の公課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。
- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 41】 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 宅地建物取引業者が、他の宅地建物取引業者が行う一団の宅地建物の分譲の代理又は媒介を、案内所を設置して行う場合で、その案内所が専任の取引主任者を置くべき場所に該当しない場合は、当該案内所には、クーリング・オフ制度の適用がある旨を表示した標識を掲げなければならない。
- 2 宅地建物取引業者が、その従業者をして宅地の売買の勧誘を行わせたが、相手方が明確に買う意思がない旨を表明した場合、別の従業者をして、再度同じ相手方に勧誘を行わせることは法に違反しない。
- 3 宅地建物取引業者が、自ら売主となる宅地建物売買契約成立後、媒介を依頼した他の宅地建物取引業者へ報酬を

支払うことを拒む行為は、不当な履行遅延（法第44条）に該当する。

- 4 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、退職した従業者に関する事項は従業者名簿への記載の対象ではない。

【問 42】 宅地建物取引業者A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（以下この間において「37条書面」という。）に関する次の記述のうち、同法の規定によれば、誤っているものの組合せはどれか。

- ア Aが売主として宅地建物取引業者Bの媒介により、土地付建物の売買契約を締結した場合、Bが37条書面を作成し、その取引主任者をして当該書面に記名押印させれば、Aは、取引主任者による37条書面への記名押印を省略することができる。
- イ Aがその媒介により、事業用宅地の定期賃貸借契約を公正証書によって成立させた場合、当該公正証書とは別に37条書面を作成して交付するに当たって、取引主任者をして記名押印させる必要はない。
- ウ Aが売主としてCとの間で売買契約を成立させた場合（Cは自宅を売却して購入代金に充てる予定である。）、AC間の売買契約に「Cは、自宅を一定の金額以上で売却できなかった場合、本件売買契約を無条件で解除できる」旨の定めがあるときは、Aは、37条書面にその内容を記載しなければならない。

- 1 ア、イ
2 ア、ウ
3 イ、ウ

- 4 ア、イ、ウ

【問 43】 宅地建物取引業者Aが行う業務に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものはどれか。

- 1 Aは、買主Bとの間で建物の売買契約を締結する当日、Bが手付金を一部しか用意できなかったため、やむを得ず、残りの手付金を複数回に分けてBから受領することとし、契約の締結を誘引した。
- 2 Aの従業者は、投資用マンションの販売において、相手方に事前の連絡をしないまま自宅を訪問し、その際、勧誘に先立って、業者名、自己の氏名、契約締結の勧誘が目的である旨を告げた上で勧誘を行った。
- 3 Aの従業者は、マンション建設に必要な甲土地の買受けに当たり、甲土地の所有者に対し、電話により売買の勧誘を行った。その際、売却の意思は一切ない旨を告げられたが、その翌日、再度の勧誘を行った。
- 4 Aの従業者は、宅地の売買を勧誘する際、相手方に対して「近所に幹線道路の建設計画があるため、この土地は将来的に確実に値上がりする」と説明したが、実際には当該建設計画は存在せず、当該従業者の思い込みであったことが判明した。

【問 44】 宅地建物取引業法（以下この間において「法」という。）の規定に基づく監督処分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 宅地建物取引業者A（甲県知事免許）

が乙県内において法第32条違反となる
 広告を行った。この場合、乙県知事から業務停止の処分を受けることがある。

イ 宅地建物取引業者B（甲県知事免許）は、法第50条第2項の届出をし、乙県内にマンション分譲の案内所を設置して業務を行っていたが、当該案内所について法第15条第3項に違反している事実が判明した。この場合、乙県知事から指示処分を受けることがある。

ウ 宅地建物取引業者C（甲県知事免許）の事務所の所在地を確知できないため、甲県知事は確知できない旨を公告した。この場合、その公告の日から30日以内にCから申出がなければ、甲県知事は法第67条第1項により免許を取り消すことができる。

エ 宅地建物取引業者D（国土交通大臣免許）は、甲県知事から業務停止の処分を受けた。この場合、Dが当該処分に違反したとしても、国土交通大臣から免許を取り消されることはない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

【問 45】 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく住宅販売瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1 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、当該基準日から起算して50日を経過した日以後、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。

2 宅地建物取引業者は、自ら売主として新築住宅を販売する場合だけでなく、新築住宅の売買の媒介をする場合においても、住宅販売瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結を行う義務を負う。

3 住宅販売瑕疵担保責任保険契約は、新築住宅の買主が保険料を支払うことを約し、住宅瑕疵担保責任保険法と締結する保険契約である。

4 自ら売主として新築住宅を販売する宅地建物取引業者は、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする場合、当該新築住宅の売買契約を締結するまでに、当該新築住宅の買主に対し、当該供託をしている供託所の所在地、供託所の表示等について記載した書面を交付して説明しなければならない。

【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、地震に対する安全性の向上を主たる目的とする住宅の改良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、住宅の改良に必要な資金の貸付けに係る貸付債権について譲受けの対象としている。

3 機構は、高齢者の家庭に適した良好な居住性能及び居住環境を有する住宅

とすることを主たる目的とする住宅の改良（高齢者が自ら居住する住宅について行うものに限る。）に必要な資金の貸付けを業務として行っている。

- 4 機構は、市街地の土地の合理的な利用に寄与する一定の建築物の建設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 建築基準法第28条（居室の採光及び換気）の規定に適合した採光及び換気のための窓等がなくとも、居室として利用できる程度の広さがあれば、広告において居室として表示できる。
- 2 新築分譲マンションの販売広告において、住戸により修繕積立金の額が異なる場合であって、全ての住戸の修繕積立金を示すことが困難であるときは、全住戸の平均額のみ表示すればよい。
- 3 私道負担部分が含まれている新築住宅を販売する際、私道負担の面積が全体の5%以下であれば、私道負担部分がある旨を表示すれば足り、その面積までは表示する必要はない。
- 4 建築工事に着手した後に、その工事を相当の期間にわたり中断していた新築分譲マンションについては、建築工事に着手した時期及び中断していた期間を明瞭に表示しなければならない。

【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年度法人企業統計年報（平成25年9月公表）によれば、平成24年度における不動産業の売上高は約32兆7,000億円と対前年度比で8.5%減少し、3年連続で減少した。
- 2 建築着工統計（平成26年1月公表）によれば、平成25年の新設住宅着工戸数は持家、分譲住宅ともに前年に比べ増加したが、貸家は3年ぶりに減少した。
- 3 平成26年版土地白書（平成26年6月公表）によれば、土地取引について、売買による所有権の移転登記の件数でその動向を見ると、平成25年の全国の土地取引件数は128.1万件となり、前年に比べ減少した。
- 4 平成26年地価公示（平成26年3月公表）によれば、平成25年の1年間の地価変動率は、全国平均で見ると全ての用途で前年に引き続き下落したが、地方平均で見ると商業地については上昇に転じた。

【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 旧河道は、地震や洪水などによる災害を受ける危険度が高い所である。
- 2 地盤の液状化は、地盤の条件と地震の揺れ方により、発生することがある。
- 3 沿岸地域は、津波や高潮などの被害を受けやすく、宅地の標高や避難経路を把握しておくことが必要である。
- 4 台地や丘陵の縁辺部は、豪雨などによる崖崩れに対しては、安全である。

【問 50】 建築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におけるコンクリートのひび割れは、鉄筋の腐食に関係する。
- 2 モルタルは、一般に水、セメント及び砂利を練り混ぜたものである。
- 3 骨材とは、砂と砂利をいい、砂を細骨材、砂利を粗骨材と呼んでいる。
- 4 コンクリートは、水、セメント、砂及び砂利を混練したものである。

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