

【問 26】正解 4

- 1 誤り 宅建業者は、自己の名義をもって、他人に、宅建業を営む旨の表示をさせてはならないだけでなく、宅建業を営む目的をもってする広告もさせてはならない。
- 2 誤り 宅地又は建物の売買の代理を業として行うことは宅建業に当たる。このとき建物の一部、たとえば区分建物の売買の代理を業として行う行為であっても、宅建業に当たる。
- 3 誤り 宅建業の免許を受けていない者が宅建業の取引を行えば無免許事業に当たる。このとき宅建業者が代理又は媒介として関与していても、無免許事業に当たる。
- 4 正しい 宅建業の免許を受けていない者が宅建業を営むことは、無免許事業に当たる。よって、宅建業者の従業者であっても、自己のために免許なく宅建業を営むことは、無免許事業に当たる。

【問 27】正解 1

正しいものは、エの一つである。

- ア 誤り 宅建業者は、自己の所有に属しない宅地又は建物についての自ら売主となる売買契約のほか、その予約も締結することはできない。
- イ 誤り 宅建業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、その目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任に関し、民法 566 条に規定する期間についてその目的物の引渡しの日から 2 年以上となる特約をする場合を除き、同条に規定するものより買主に不利となる特約をしてはならない。これに違反する特約は、無効である。民法 566 条は、買主は、不適合を知った時から 1 年以内に通知しないときは、担保すべき責任を追及することができなくなる旨を規定する。ここより、引渡しの日から 1 年以内に不適合を売主である宅建業者に通知しないときは、買主は損害賠償の請求ができなくなる特約は、民法 566 条に規定する期間についてその目的物の引渡しの日から 2 年以上となる特約にあたらぬ。そして、民法 566 条に規定するものより買主に不利となる特約といえる。よって、買主が同意した場合であっても、有効に定めることはできない。
- ウ 誤り 宅建業者は、正当な理由がある場合であれば、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らすことができる。よって、いかなる理由があっても、他に漏らしてはならないというものではない。
- エ 正しい 宅建業者は、宅建業に係る契約の締結の勧誘をするに際し、その相手方に対し、利益を生ずることが確実であると誤解させるべき断定的判断を提供する行為をしてはならない。

【問 28】正解 4

- 1 誤り 当該建物が住宅性能評価を受けた新築住宅であるときのその旨は、建物の売買又は交換における説明すべき重要事項であり、貸借においては説明を要しない。
- 2 誤り 建設住宅性能評価書をはじめ建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況は、当該書類が売買又は交換の契約に係る住宅に関するものであるところから、住宅の売買・交換において説明を要し、貸借では説明を要しない。
- 3 誤り 石綿使用の有無の調査結果が記録されているときのその内容は、35 条書面の記載事項である。しかし、調査結果の記録がないときは、説明は不要である。宅建業者が調査を実施し、その内容を説明しなければならないというものではない。
- 4 正しい 専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定めがあるときのその内容は、区分建物の売買又は交換に限らず貸借においても説明すべき重要事項に該当する。

【問 29】正解3

正しいものは、イウエの三つである。

- ア 誤り 国土交通大臣がその免許を受けた宅建業者に一定の事由により監督処分を行うにあたり内閣総理大臣と協議するという取扱いはあるが、都道府県知事が国土交通大臣の免許を受けた宅建業者に對し監督処分を行うにあたり内閣総理大臣と協議するという取扱いはない。
- イ 正しい 都道府県知事は、指示、業務停止又は免許取消しの処分をしようとするときは、聴聞を行わなければならない、その聴聞の期日における審理は、公開により行わなければならない。
- ウ 正しい 都道府県知事は、その免許を受けた宅建業者が免許を受けてから年以内に事業を開始しないときは、免許を取り消さなければならない。
- エ 正しい 都道府県知事は、当該都道府県の区域内で宅建業を営む者に対して、宅建業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、その業務について必要な報告を求めることができる。この報告を求められたにもかかわらず報告をしなかった宅建業者は、50万円以下の罰金に処する。

【問 30】正解4

- ア 違反する 宅建業者は、建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に関し必要とされる建築基準法6条1項の確認（建築確認）があった後でなければ、当該工事に係る建物の売買その他の業務に関する広告をしてはならない。貸借の媒介を行う宅建業者が募集広告を行うことは、業務に関する広告にあたる。よって、貸借の媒介を依頼された宅建業者が工事完了前の建物の貸借の募集広告を建築確認前に行ったことは、宅建業法に違反する。
- イ 違反する 宅建業者は、宅地の売買の広告をするときは、取引態様の別を明示しなければならない。よって、一団の宅地の売買を数回に分けて広告するときであっても、その都度、取引態様の別を明示する必要がある。よって、最初に行った広告以外には取引態様の別を明示しなかったことは、宅建業法に違反する。
- ウ 違反する 宅建業者は、国土交通大臣が定める限度額を超える報酬を受けることができないが、依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額については、この限度額に加えて受領することができる。しかし、依頼者の依頼によらない広告の料金に相当する額については、それが通常の広告の料金に相当する額であっても、国土交通大臣が定める限度額に加えて受領することはできず、受領したときは宅建業法に違反する。
- エ 違反する 宅建業者は、建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に関し必要とされる建築基準法6条1項の確認（建築確認）があった後でなければ、当該工事に係る建物の売買その他の業務に関する広告をしてはならない。売主としての販売広告も、業務に関する広告にあたる。よって、建築工事着手前の分譲住宅の販売において、建築確認を受ける前に売主と明示した当該住宅の広告を行ったことは、宅建業法に違反する。

【問 31】正解1

正しいものは、エの一つである。

- ア 誤り 宅建業者は、専任媒介契約（専属専任媒介契約ではない）を締結したときは、当該専任媒介契約締結の日から7日以内に目的物に係る所定の事項を指定流通機構に登録しなければならない。この7日の期間の計算については、休業日数は算入しない。
- イ 誤り 専任媒介契約の有効期間は、3月を超えることができない。これより長い期間を定めたときは、その期間は、3月とする。よって、有効期間を6月とする専任媒介契約を締結した場合、その媒介契約は有効期間3月の専任媒介契約として有効であり、無効となるものではない。
- ウ 誤り 専任媒介契約を締結した宅建業者は、依頼者が宅建業者であっても、依頼者に対し、当該専任媒介契約に係る業務の処理状況を報告しなければならない。

- エ 正しい 建物状況調査を実施する者は、建築士法 2 条 1 項に規定する建築士であり、かつ、国土交通大臣が定める講習を修了した者であることを要する。

【問 32】正解 4

- 1 正しい 消費税を含まない代金の額が 800 万円以下の宅地の売買の代理については、低廉な空家等の売買に関する特例により、あらかじめ報酬額について依頼者に対して説明し、両者間で合意をすることで、費用を勘案して 66 万円まで報酬として受領することができる。よって、A は、あらかじめ報酬額について B に対して説明し、A B 間で合意をしていれば、A は B から 66 万円を上限として報酬を受領することができる。
- 2 正しい 消費税課税事業者である宅建業者が建物の貸借の媒介に関して依頼者の双方から受けることのできる報酬の額の合計は、当該建物の借賃(当該貸借に係る消費税等相当額を含まないものとする)の 1 月分の 1.1 倍に相当する金額以内とする。よって、消費税課税事業者である A は、消費税を含まない借賃 100 万円の 1.1 倍に相当する 110 万円を上限として報酬を受領することができる。
- 3 正しい 建物状況調査を実施する者のあつせんは、媒介業務の一環であるため、宅建業者は、依頼者に対し建物状況調査を実施する者をあつせんした場合において、報酬とは別にあつせんに係る料金を受領することはできない。
- 4 誤り 代金が 800 万円以下の土地であるところから、低廉な空家等の売買に関する特例として、あらかじめ報酬額について依頼者に対して説明し、両者間で合意をすることで費用を勘案して 33 万円を限度に報酬を受領することができる。この特例は、現地調査等の費用が通常の売買の媒介に比べ多く要する場合に適用されるというものではない。よって、A は、あらかじめ報酬額について D に対して説明し、A D 間で合意をすることで、A は、通常の売買の媒介と比較して現地調査等の費用を多く要する場合でなくても、D から 33 万円を報酬として受領することができる。

【問 33】正解 3

- 1 誤り 宅建業者で保証協会に加入しようとする者は、その加入しようとする日までに、弁済業務保証金分担金を当該保証協会に納付しなければならない。加入後に納付するのではない。
- 2 誤り 営業保証金を供託していた宅建業者が保証協会の社員となったとき、供託していた営業保証金を取り戻すことができるが、この取戻しに当たっては、還付請求権者に対する公告を要しない。
- 3 正しい 保証協会の社員は、弁済業務保証金分担金を納付した後に、新たに事務所を設置したときは、その日から 2 週間以内に、所定の額の弁済業務保証金分担金を当該保証協会に納付しなければならない。これを納付しないときは、保証協会の社員の地位を失う。
- 4 誤り 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とき、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といった取扱いはない。

【問 34】正解 2

- 1 誤り 損害賠償額の予定に関する定めがあるときのその内容は、売買における 37 条書面の記載事項である。とって、その予定金額にかかわらず、つまり売買代金の額の 10 分の 2 を超えない額を予定するときであっても、37 条書面に損害賠償額の予定の内容を記載する必要がある。
- 2 正しい 当該建物が既存の建物であるときの建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項は、売買における 37 条書面の記載事項であり、37 条書面に記載しなければならない。
- 3 誤り 当該宅地又は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のその内容は、売買

における 37 条書面の記載事項であり、37 条書面に記載しなければならない。

- 4 誤り 宅建業者は、37 条書面を作成したときは、宅建士をして、当該書面に記名させなければならない。ただ、この 37 条書面に記名する宅建士と 35 条書面に記名する宅建士は、同一の宅建士であることを要しない。

【問 35】正解 4

- 1 違反する 宅建業者は、自己の所有に属しない宅地について、自ら売主となる売買契約を締結してはならないが、当該宅地を取得する契約を締結しているときは、この限りでない。ただ、この取得する契約が停止条件付契約であるときは、やはり自己の所有に属しない宅地について、自ら売主となる売買契約を締結することはできない。Aは、Bと停止条件付売買契約を締結し当該条件の成就前に、B所有の宅地について自ら売主としてCと売買契約を締結しており、宅建業法に違反する。
- 2 違反する 宅建業者は、既存の事務所等において設置すべき専任の宅建士の数が法定数に抵触するに至ったときは、2週間以内に、法定数に適合させるため必要な措置を執らなければならない。Aは、5月15日の時点でDの退職により専任の宅建士の数が法定数に抵触するに至っており、2週間以内、つまり5月29日までに新たな専任の宅建士を置くべきであるところ、6月10日に新たな専任の宅建士Eを置いており、宅建業法に違反する。
- 3 違反する 宅建業者は、宅地の売買に関する注文を受けたときは、遅滞なく、その注文をした者に対し、取引態様の別を明らかにしなければならない。このとき、注文をした者が宅建業者であっても、取引態様の別を明らかにする必要がある。よって、宅建業者Fから宅地の売買に関する注文を受けた際、Fに対して取引態様の別を明示しなかったAは、宅建業法に違反する。
- 4 違反しない 宅地の造成に関する工事の完了前において、宅建業者は、当該工事に関し必要とされる都市計画法の開発許可があった後でなければ、当該工事に係る宅地につき、自ら当事者として、若しくは当事者を代理してその売買若しくは交換の契約を締結し、又はその売買若しくは交換の媒介をしてはならないが、貸借の媒介又は代理であれば行うことができる。よって、Aは、開発許可の申請中であることを知りつつ、造成に関する工事の完了前の宅地の賃貸借契約を成立させたことは、宅建業法に違反しない。

【問 36】正解 2

正しいものは、アとエの二つである。

- ア 正しい 当該建物を特定するために必要な表示は、37 条書面の記載事項にあたる。工事完了前の建物を特定するために必要な表示については、重要事項の説明の時に使用した図書を交付することにより行う。
- イ 誤り 宅建業者が自ら貸借を行う場合は宅建業法の適用はなく、37 条書面の作成・交付の義務はない。借賃の支払方法の定めがあるときのその内容は 37 条書面の記載事項であるが、自ら貸主として貸借を行った宅建業者Aには、そもそも 37 条書面の交付義務はなく、借賃の支払方法の定めの内容を 37 条書面に記載し、これを借主に交付する必要はない。
- ウ 誤り 住宅ローンの承認を得られなかったときは契約を無条件で解除できるという取決めは、契約の解除に関する定めにあたる。契約の解除に関する定めがあるときのその内容は、37 条書面の記載事項である。よって、これを定めた以上、住宅ローンのあっせんをする予定がなかった場合であっても、これを 37 条書面に記載する必要があり、記載しなかったことは宅建業法に違反する。
- エ 正しい 契約の解除に関する定めがあるときのその内容は 37 条書面の記載事項であり、売買、交換、貸借のいずれを問わず、37 条書面に記載しなければならない。

【問 37】正解3

- 1 誤り 宅建業者は、建築に関する工事の完了前において行う当該工事に係る建物の売買で自ら売主となるものに関しては、手付金等の保全措置を講じた後でなければ、買主から代金の5%を超える額の手付金等を受領してはならない。このとき、手付金等の保全措置を講じないことを告げたとしても、なお保全措置を講ずる必要がある。よって、Aは、手付金として200万円を受領しようとする場合、代金3,000万円の5%を超える手付金を受領しようとする者であり、手付金等の保全措置を講じないことを告げるとしても、当該手付金について保全措置を講じる必要がある。
- 2 誤り 手付金を受領した宅建業者は、相手が履行に着手する前にその倍額を償還することで、正当理由なしに契約の解除をすることができる。よって、Aは、Bが契約の履行に着手する前であれば、正当な理由がなくても、手付金の倍額を償還して契約を解除することができる。
- 3 正しい 宅建業者は、建築に関する工事の完了前において行う当該工事に係る建物の売買で自ら売主となるものに関して手付金等を受領するときは、既に受領した手付金等の額を加えた額が代金の5%又は1,000万円を超えることになれば、その合計額について手付金等の保全措置を講ずる必要がある。よって、Aは、中間金として50万円を受領しようとする場合、既に受領した手付金150万円を加えると合計200万円の手付金等を受領することになり、代金3,000万円の5%に相当する150万円を超えることになるところから、200万円につき手付金等の保全措置を講じることで、中間金50万円を受領することができる。
- 4 誤り 宅建業者は、建築に関する工事の完了前において行う当該工事に係る建物の売買で自ら売主となるものに関して手付金等を受領するときは、既に受領した手付金等の額を加えた額が代金の5%又は1,000万円を超えることになれば、その合計額について手付金等の保全措置を講ずる必要がある。よって、Aは、中間金として500万円を受領しようとする場合、既に受領した手付金150万円を加えると合計650万円の手付金等を受領することになり、代金3,000万円の5%に相当する150万円を超えることになるところから、650万円について手付金等の保全措置を講じることで、中間金500万円を受領することができる。

【問 38】正解2

誤っているものは、アウの二つである。

- ア 誤り 宅建業者は、クーリング・オフにより売買契約が解除された場合において、損害賠償又は違約金の支払いを請求することができない。よって、クーリング・オフにより解除した場合、違約金について定めがあるときでも、Aは、違約金の支払を請求することはできない。
- イ 正しい 喫茶店で買受けの申込みは、それを買主が指定した場合であっても、クーリング・オフの対象となる。このとき、クーリング・オフについて書面で告知された日から起算して8日以内であれば、クーリング・オフが可能であり、これに反する特約で買主に不利なものは無効である。本肢の「解除できる期間について買受けの申込みをした日から起算して10日間とする」特約は、クーリング・オフについて書面で告知された日から起算して7日以内であればクーリング・オフが可能とする特約であり、買主に不利な特約として無効となる。
- ウ 誤り 事務所等において買受けの申込みをした場合は、クーリング・オフによる契約の解除はできない。ここにいう事務所等に、売主である宅建業者から代理又は媒介を受けた他の宅建業者の事務所等は含まれる。よって、Aが媒介を依頼した宅建業者Cの事務所でBが買受けの申込みをし、売買契約を締結した場合、Bは、そもそもクーリング・オフによる契約の解除をすることはできず、A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、当該契約を締結した日から起算して8日経過していてもクーリング・オフにより契約を解除することができるというものではない。

【問 39】正解3

- 1 誤り 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況は、当該書類が売買又は交換の契約に係る住宅に関するものであるところから、住宅の売買・交換において説明を要し、貸借では説明を要しない。
- 2 誤り 当該宅地の上に存する登記された権利の種類及び内容等は、宅地の売買における説明すべき重要事項に該当する。よって、登記された抵当権について、引渡しまでに抹消される場合であっても、説明しなければならない。
- 3 正しい 契約終了時における当該宅地の上の建物の取壊しに関する事項を定めようとするときのその内容は、宅地の貸借における説明すべき重要事項に該当する。よって、借地権の存続期間を50年とする賃貸借契約において、契約終了時における当該宅地の上の建物の取壊しに関する事項を定めようとするときは、その内容を説明しなければならない。
- 4 誤り 当該建物が津波防災地域づくりに関する法律により指定された津波災害警戒区域内にあるときのその旨は、建物の売買に限らず建物の貸借においても説明すべき重要事項に該当する。よって、貸借の場合にも説明しなければならない。

【問 40】正解2

- 1 正しい 宅建業者の従業者は、取引の関係者の請求があったときは、従業者証明書を提示しなければならない。これに対し、宅建士は、重要事項の説明をするときは、説明の相手方に対し、請求がなくても宅建士証を提示しなければならない。
- 2 誤り 宅建業者は、その業務に関する帳簿を各事業年度の末日をもって閉鎖するものとし、閉鎖後5年間、当該宅建業者が自ら売主となる新築住宅に係るものにあっては10年間、当該帳簿を保存しなければならない。保存期間の始期は、閉鎖後であり各取引の終了後ではない。
- 3 正しい 宅建業者は、宅建業者が一団の宅地建物の分譲を案内所を設置して行う場合の当該案内所に、公衆の見やすい場所に、標識を掲げなければならない。このとき、一団の宅地建物の分譲を行う案内所であれば、一時的かつ移動が容易な施設であっても、標識を掲げる必要がある。ただ、一時的かつ移動が容易な施設における買受けの申込等についてはクーリング・オフが認められているところから、この一団の宅地建物の分譲を行う案内所に掲げる標識には、クーリング・オフ制度の適用がある旨等所定の事項を表示しなければならない。
- 4 正しい 宅建業者が一団の宅地建物の分譲を案内所を設置して行う場合のその案内所で、建物の売買の契約又は契約の申込みを受ける場所であるときは、当該案内所に、専任の宅地建物取引士を置かななければならない。

【問 41】正解1

- 1 正しい 区分所有建物にあって当該一棟の建物の管理が管理会社に委託されているときは、その委託を受けている管理会社の商号及びその主たる事務所の所在地は、売買に限らず貸借においても説明すべき重要事項に該当する。また、建物（当該建物が区分所有建物を除く。）の管理が管理会社に委託されているときは、その委託を受けている管理会社の商号及びその主たる事務所の所在地は、売買に限らず貸借においても説明すべき重要事項に該当する。ここより、建物管理が管理会社に委託されているときは、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及びその主たる事務所の所在地について、借主に説明しなければならない。
- 2 誤り 宅建業者は、宅地の売買の相手方に対して、その者が取得しようとしている宅地に関し重要事項説明の義務を負う。このとき、他の宅建業者に媒介を依頼していたとしても、売主になろうとする宅建業者が相手方に対して重要事項説明の義務を負うことに変わりはない。
- 3 誤り 建蔽率及び容積率に関する制限があるときのその概要は、宅地又は建物の売買又は交換、宅地の

貸借における説明すべき重要事項であり、建物の貸借では説明を要しない。

- 4 誤り 代金、交換差金又は借賃の額は、説明すべき重要事項に該当せず、説明を要しない。一方、代金、交換差金及び借賃以外に授受される金銭の額及び当該金銭の授受の目的は、説明すべき重要事項に該当し、説明を要する。

【問 42】正解 1

- 1 誤り 宅地とは、建物の敷地に供せられる土地をいい、都市計画法の用途地域内のその他の土地で、道路、公園、河川その他政令で定める公共の用に供する施設の用に供せられているもの以外のものを含むものとする。ここから、道路、公園、河川等の公共施設の用に供せられている土地は、用途地域内であっても宅地に該当しない。
- 2 正しい 建物の敷地に供せられる土地は、宅地にあたる。ここに建物の敷地に供せられる土地とは、現に建物の敷地に供せられている土地に限らず、建物の敷地に供する目的で取引の対象とされた土地をいう。また、建物の敷地に供せられる土地であれば、その地目、現況の如何を問わず、宅地にあたる。
- 3 正しい 建物の敷地に供せられる土地は、その所在する区域を問わず、宅地にあたる。よって、市街化調整区域内において建物の敷地に供せられる土地であっても、宅地である。
- 4 正しい 都市計画法の用途地域内の土地であれば、道路、公園、河川等の公共の用に供する施設の用に供せられているものを除いて宅地にあたる。準工業地域は用途地域の一つであり、この準工業地域内の土地は用途地域内の土地として、建築資材置場の用に供せられている土地であっても、宅地である。

【問 43】正解 2

- 1 誤り 法人で、常勤又は非常勤の役員が懲役刑に処せられ、その執行を終わって5年を経過していない免許欠格者であるとき、当該法人は免許を受けることができない。
- 2 正しい 法人で、政令で定める使用人が懲役刑に処せられ、その執行を終わって5年を経過していない免許欠格者であるとき、当該法人は免許を受けることができない。ただ、執行猶予が付いた懲役刑の判決を受けても、当該執行猶予期間が満了したときは、直ちに免許欠格者ではなくなる。よって、免許を受けようとする法人の政令で定める使用人が、執行猶予付き懲役刑の判決を受け、その執行猶予期間を満了している場合、その満了の日から5年を経過していなくても、当該法人は免許を受けることができる。
- 3 誤り 法人の事務所に設置されている専任の宅建士が免許欠格者であることを理由に当該法人の免許が拒否されることはない。よって、法人は、事務所に置く専任の宅建士が器物損壊等の罪により罰金の刑に処せられていることを理由に免許を拒否されることはない。もっとも、器物損壊等の罪により罰金の刑に処せられても、そもそも免許欠格とならない。
- 4 誤り 代表取締役は、法人の役員といえる。役員が懲役刑又は一定の犯罪により罰金刑に処せられ免許欠格者である法人は、免許を受けることができない。ただ、拘留の刑に処せられた者は、免許欠格者に当たらない。よって、代表取締役が拘留の刑に処せられ、その刑の執行が終わった日から5年を経過していないということで、当該法人が免許を受けることができないということはない。

【問 44】正解 3

- 1 誤り 業務停止処分違反を理由に免許を取り消された法人の役員が登録欠格となることはあるが、政令で定める使用人であった者が登録欠格となることはない。よって、業務停止処分違反を理由に免

許を取り消された法人の政令で定める使用人であったことで登録を受けることができないということはない。

- 2 誤り 勤務先、すなわち業務に従事する宅建業者の商号等は登録事項であり、これが変更すれば変更の登録を申請しなければならない。ただ、この変更の登録の申請は、登録を受けている都道府県知事に対して行なう。よって、甲県知事の登録を受けている宅建士は、乙県知事ではなく、甲県知事に変更の登録を申請しなければならない。
- 3 正しい 住所は登録事項であり、これが変更すれば遅滞なく変更の登録を申請しなければならない。この変更の登録は、宅建士証の交付を受けている宅建士だけでなく、登録を受けているが宅建士証の交付を受けていない者、いわゆる宅建士資格者も申請しなければならない。
- 4 誤り 宅建士試験に合格した者で、宅地建物取引に関する実務の経験を有しないものが登録をするために受講するのが登録実務講習である。よって、宅建士試験に合格した日から1年以内の者であっても宅地建物取引に関する実務の経験を有しないときは、登録を受けるにあたり登録実務講習を受講する必要がある。試験合格後1年以内であれば受講する必要がある講習は、宅建士証の交付を受けるにあたり受講義務がある法定講習である。

【問 45】正解1

- 1 誤り 住宅販売瑕疵担保保証金の供託等の資力確保措置を講ずる義務があるのは、新築住宅の売主となる宅建業者である。新築住宅の売買の媒介をする宅建業者は、資力確保措置を講ずる義務を負わない。
- 2 正しい 住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしている宅建業者は、自ら売主となる新築住宅の買主に対し、当該新築住宅の売買契約を締結するまでに、その住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしている供託所の所在地等について、これらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならない。
- 3 正しい 新築住宅を引き渡した宅建業者は、基準日ごとに基準日から3週間以内に、当該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、宅建業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。
- 4 正しい 住宅販売瑕疵担保責任保険契約は、宅建業者が新築住宅における構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分の隠れた瑕疵（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。）に係る担保責任、いわゆる特定住宅販売瑕疵担保責任を履行したときに、その履行によって生じた当該宅建業者の損害をてん補するものである。よって、宅建業者は、特定住宅販売瑕疵担保責任を履行によって生じた損害について保険金を請求することができる。