

【問 26】正解2

- 1 誤り 宅建業者は、その業務に関して、相手方等に対し、手付について貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為をしてはならない。しかし、建物の売買に際し、買主に対して売買代金の貸借のあっせんをすることにより、契約の締結を誘引することは禁止されていない。
- 2 正しい 法人の宅建業者が宅建業に関し不正な行為をし、情状が特に重いことにより免許を取り消された場合、当該取消しに係る聴聞の期日及び場所の公示の日前 60 日以内にその法人の役員であった宅建士で当該取消しの日から 5 年を経過しないものに該当するに至ったときは、その登録を消除される。ここより、宅建士は、自ら役員を務める宅建業者が宅建業に関し不正な行為をし、情状が特に重いことにより免許を取り消された場合、宅建士の登録を消除されることとなる。
- 3 誤り 宅建業者は、自己の所有に属しない建物について、自ら売主となる売買契約を締結してはならないが、貸借の契約を締結することは禁止されていない。よって、宅建業者は、建築工事完了前の賃貸住宅について、借主として貸借の契約を締結することができる。
- 4 誤り 宅建業者は、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、案内所には備付義務はない。よって、宅建業者は、案内所を設置し、当該案内所において売買契約の締結等の行う場合であっても、当該案内所にその業務に関する帳簿を備え付ける必要はない。

【問 27】正解3

- 1 誤り 宅建業者は、その業務に関して広告をするときは、当該広告に係る宅地又は建物の所在等一定事項について、実際のものよりも著しく優良であり、又は有利であると人を誤認させるような表示をしてはならない。よって、広告の表示が実際のものよりも著しく優良又は有利であると人を誤認させるようなものであれば、誤認による損害が実際に発生していなくても、監督処分の対象となる。
- 2 誤り 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。よって、建築確認申請中の建物について、建築確認申請中である旨を表示しても、自ら売主として当該建物を販売する旨の広告をすることはできない。
- 3 正しい 宅建業者は、宅地の造成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開発許可等の許可があった後でなければ、当該工事に係る宅地の売買その他の業務に関する広告をしてはならない。よって、宅地の造成工事の完了前であっても、当該造成工事に必要とされる許可等の処分があった後であれば、当該宅地の販売に関する広告をすることができる。
- 4 誤り 宅建業法は、広告の方法を問わず、広告を規制する。よって、テレビやインターネットを利用して行う広告であっても、新聞の折込チラシや配布用のチラシと同様に、規制の対象となる。

【問 28】正解1

正しいものは、ウの1つである。

- ア 誤り 宅建業者は、専任媒介契約を締結したときは、契約の相手方を探索するため、当該契約締結日から 7 日以内（休業日を含まない。）に、当該専任媒介契約の目的物である宅地につき、当該宅地の所在等を、指定流通機構に登録しなければならない。これに反する特約は、無効である。よって、Bの要望により当該宅地を指定流通機構に登録しない旨の特約をしているときであっても、当該特約は無効であり、Aは、専任媒介契約締結日から 7 日以内（Aの休業日を含まない。）に、当該宅地の所在等を指定流通機構に登録しなければならない。
- イ 誤り 専属専任媒介契約ではない専任媒介契約を締結した宅建業者は、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 2 週間に 1 回以上報告しなければならない。よって、AはBに対して、当該契約に係る業務の処理状況を 1 週間に 1 回以上報告する必要はなく、2 週間に 1 回以上報告すれば足る。

- ウ 正しい 依頼者が他の宅建業者に重ねて売買又は交換の媒介又は代理を依頼することを許し、かつ、他の宅建業者を明示する義務がある媒介契約にあっては、依頼者が明示していない他の宅建業者の媒介又は代理によって売買又は交換の契約を成立させたときの措置は、宅建業法 34 条の 2. 1 項の規定に基づき交付すべき書面の記載事項である。よって、Aは、この措置について宅建業法 34 条の 2. 1 項の規定に基づき交付すべき書面に記載しなければならない。
- エ 誤り 宅建業者は、宅地を売買すべき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。このとき、価格査定マニュアル等によって根拠を明らかにすれば足り、不動産鑑定士に評価を依頼することまでは求められていない。よって、Aは、宅地の価額について意見を述べるときに、不動産鑑定士に評価を依頼して、その根拠を明らかにする必要はない。

【問 29】正解 3

- 1 誤り 免許換えにより受けた免許の有効期間は、一般の免許の有効期間同様、5年間である。よって、免許換え前の免許（甲県知事）の有効期間が経過するまでの期間を有効期間とする免許証の交付を受けることとなるものではない。
- 2 誤り 登録の移転があった場合において、登録の移転の申請とともに宅建士証の交付の申請があったときは、移転後の都道府県知事は、登録の移転前の宅建士証の有効期間が経過するまでの期間を有効期間とする宅建士証を交付しなければならない。よって、宅建士（甲県知事登録）が、乙県知事に登録の移転の申請とともに宅建士証の交付の申請をしたときは、乙県知事から、有効期間を5年とする宅建士証ではなく、甲県知事から交付を受けていた宅建士証の有効期間が経過するまでの期間を有効期間とする宅建士証の交付を受けることとなる。
- 3 正しい 宅建士は、登録を受けている都道府県知事又はそれ以外の都道府県知事から事務禁止の処分を受けたときは、速やかに、宅建士証をその交付を受けた都道府県知事に提出しなければならない。よって、宅建士（甲県知事登録）が乙県知事により事務禁止処分を受けたときであっても、宅建士証を甲県知事に提出しなければならない。
- 4 誤り 都道府県知事の免許を受けた者が2以上の都道府県の区域内に事務所を有することとなったときに、国土交通大臣に免許換えの申請が必要となる。宅建業者（甲県知事免許）は、乙県内に事務所ではなく案内所を設置するのであれば、2以上の都道府県の区域内に事務所を有することにはならないので、国土交通大臣に免許換えの申請を行う必要はない。

【問 30】正解 2

- 1 誤り 保証協会に納付すべき弁済業務保証金分担金の額は、主たる事務所につき60万円、その他の事務所につき事務所ごとに30万円の割合による金額の合計額である。ここから、本店と3つの支店を有する宅建業者は、 $60 \text{万円} + 30 \text{万円} \times 3 = 150 \text{万円}$ の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。
- 2 正しい 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保証協会に納付すべきことを通知しなければならない。この通知を受けた社員又は社員であった者は、その通知を受けた日から2週間以内に、その通知された額の還付充当金を当該宅地建物取引業保証協会に納付しなければならない。
- 3 誤り 1の保証協会の社員である者は、他の保証協会の社員となることができない。
- 4 誤り 保証協会の社員と宅建業に関し取引をした者がその取引により生じた債権に関し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行使しようとするときは、弁済を受けることができる額について当該保証協会の認証を受けなければならない。よって、保証協会の社員（甲県知事免許）と宅建業に関し取引をした者が弁済業務保証金について弁済を受ける権利を行使しようとするときは、弁済を受けることができる額について甲県知事ではなく、保証協会の認証を受ける必

要がある。

【問 31】 正解 3

- 1 誤り 一定の免許取消事由に該当することにより免許を取り消され、その取消の日から5年を経過しない者は、免許を受けることができない。免許を受けてから1年以内に事業を開始しなかったという免許取消事由は、ここにいう一定の免許取消事由に該当しない。よって、免許を受けてから1年以内に事業を開始せず免許が取り消された後5年を経過していないことを理由に免許を拒否されることはない。
- 2 誤り 法人でその政令で定める使用人のうちに破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者のあるものは、免許を受けることができない。ただ、破産手続開始の決定を受けて復権を得た者は、復権を得たときから5年を経過していなくても、復権を得ない者にあたらない。よって、法人は、その政令で定める使用人が復権を得たときから5年を経過していないことを理由に免許を拒否されることはない。
- 3 正しい 国土交通大臣又は都道府県知事は、免許（免許の更新を含む。）に条件を付し、及びこれを変更することができる。
- 4 誤り 宅建業者は、役員の氏名ついて変更があった場合においては、30日以内に、その旨を記載した届出書をその免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に提出しなければならない。しかし、役員の住所に変更があっても、その旨を記載した届出書を提出する必要はない。

【問 32】 正解 4

4つすべて正しい。

- ア 正しい 宅地の売買の媒介を行う場合、当該宅地が急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律3条1項により指定された急傾斜地崩壊危険区域にあるときは、同法7条1項に基づく制限の概要を説明しなければならない。
- イ 正しい 建物の貸借の媒介を行う場合、当該建物が土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律7条1項により指定された土砂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。
- ウ 正しい 文化財保護法46条1項及び5項の規定による重要文化財の譲渡に関する制限は、宅地又は建物の貸借の契約以外の契約における説明事項であり、宅地の貸借の媒介を行う場合にはその概要を説明する必要はない。
- エ 正しい 宅地の売買の媒介を行う場合、当該宅地が津波防災地域づくりに関する法律21条1項により指定された津波防護施設区域内にあるときは、同法23条1項に基づく制限の概要を説明しなければならない。

【問 33】 正解 4

- 1 誤り 宅建業者は、営業保証金を主たる事務所のもよりの供託所に供託しなければならない。事業の開始後、新たに従たる事務所を設置したときも、その従たる事務所の最寄りの供託所ではなく、主たる事務所のもよりの供託所に政令で定める額の営業保証金を供託し、その旨を免許権者に届け出なければならない。
- 2 誤り 宅建業者は、その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場合において、金銭のみをもって営業保証金を供託しているときは、遅滞なく、営業保証金を供託している供託所に対し、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しなければならない。

い。国債証券をもって営業保証金を供託しているときは、この営業保証金の保管替えの請求はできず、営業保証金を移転後の主たる事務所の最寄りの供託所に新たに供託しなければならない。

- 3 誤り 免許の有効期間が満了したときは、宅建業者であった者は、供託した営業保証金を取り戻すことができるが、このとき、当該営業保証金の還付請求権者に対し、6月を下らない一定期間内に申し出るべき旨を公告しなければならない、公告をすることなく、営業保証金を取り戻すことはできない。
- 4 正しい 国土交通大臣又は都道府県知事は、免許をした日から3月以内に宅建業者が営業保証金を供託した旨の届出をしないときは、その届出をすべき旨の催告をしなければならない。この催告が到達した日から1月以内に宅建業者が営業保証金を供託した旨の届出をしないときは、国土交通大臣又は都道府県知事は、その免許を取り消すことができる。

【問 34】 正解 4

- 1 正しい 宅建業者が業務に関して受けることのできる報酬の額は、国土交通大臣の定めるところにより、宅建業者は、この額をこえて報酬を受けてはならない。よって、宅建業者が受けることのできる報酬は、依頼者が承諾していたとしても、国土交通大臣の定める報酬額の上限を超えてはならない。
- 2 正しい 宅建業者は、不当に高額な報酬を要求する行為をしてはならない。よって、相手方に不当に高額な報酬を要求すれば、たとえ受領していなくても宅建業法違反となる。
- 3 正しい 宅建業者は、権利金の授受がない建物の貸借の媒介に関する報酬について、依頼者の双方から受けることのできる報酬の合計額は、借賃（消費税等相当額を含まない。）1か月分の1.1倍に相当する金額が上限である。このとき、宅建業法、貸主と借主の負担の割合については特段の規制をしていない。
- 4 誤り 宅建業者は、国土交通大臣の定める報酬額の上限を超えて報酬を受けることができない。ただし、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、この限りでない。よって、依頼者の依頼によらない広告の料金に相当する額を報酬額に合算する場合でも、代理又は媒介に係る報酬の限度額を超える額の報酬を依頼者から受けることはできない。

【問 35】 正解 3

正しいのは、アウエの3つである。

- ア 正しい 37条書面に記名するのは宅建士でなければならないが、37条書面の交付は宅建士以外の者が行うこともできる。よって、37条書面に記名した宅建士ではないAの従業員が37条書面を交付することができる。
- イ 誤り 建物の貸借における37条書面記載事項に、建物の引渡しの時期は該当するが、賃借権設定登記の申請の時期は該当しない。よって、37条書面に賃借権設定登記の申請の時期を記載する必要はない。
- ウ 正しい 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のその内容は、重要事項説明書の記載事項ではないが、37条書面の記載事項である。よって、仮に重要事項説明書に記載していたとしても、その内容を37条書面に記載しなければならない。
- エ 正しい 37条書面には、宅建士の記名が必要である。交付の相手が宅建業者であっても、この宅建士の記名を省略することはできない。

【問 36】 正解 3

- 1 誤り 宅建業者は、正当な理由がある場合でなければ、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してはならない。依頼者本人の承諾があった場合は、正当な理由がある場合といえる。

また、承諾があった事項は、そもそも秘密ではなくなるともいえる。よって、依頼者本人の承諾があった場合は、漏らしても守秘義務に違反することはない。

- 2 誤り 宅建業者は、正当な理由がある場合でなければ、宅建業を営まなくなった後であっても、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してはならない。よって、漏らせば、宅建業法に違反する。
- 3 正しい 宅建業者は、正当な理由がある場合でなければ、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してはならない。裁判の証人として、その取り扱った宅地建物取引に関して証言を求められた場合は、正当な理由がある場合に当たり、秘密に係る事項を証言することができる。
- 4 誤り 宅建業者は、正当な理由がある場合でなければ、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してはならない。一方、宅建業法 35 条 1 項各号に掲げる事項、すなわち重要事項については、宅建業法上説明すべき義務がある。よって、宅建業法 35 条 1 項各号に掲げる事項であれば、それにつき売主が秘密にすることを希望し、秘密にあたるとしても、これを重要事項として買主に説明しなければならず、説明しても正当な理由がある場合として守秘義務に違反するものではない。

【問 37】正解 1

- 1 正しい 当該建物が既存の建物であるときは、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項を 37 条書面に記載しなければならないが、当事者の双方が確認した事項がない場合には確認した事項がない旨を 37 条書面に記載しなければならない。
- 2 誤り 代金又は交換差金についての金銭の貸借のあっせんに関する定めがある場合においては、当該あっせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置を 37 条書面に記載しなければならないが、定めがない場合に定めがない旨を記載する必要はない。
- 3 誤り 損害賠償額の予定又は違約金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が、定めがない場合に定めがない旨を 37 条書面に記載する必要はない。
- 4 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は、その内容を 37 条書面に記載しなければならないが、定めがない場合に定めがない旨を記載する必要はない。

【問 38】正解 1

正しいのは、ウの 1 つである。

- ア 誤り 宅建業者は、事務所に置く唯一の専任の宅建士が退任した場合は、その日から 30 日以内ではなく、2 週間以内に、新たな専任の宅建士を設置しなければならない。そして、事務所ごとに置かれる専任の宅建士の氏名に変更があったときは、30 日以内に、その旨を記載した届出書を免許権者に提出しなければならない。
- イ 誤り 事務所における専任の宅建士は、成年者である宅建士でなければならない。未成年者は、法定代理人の同意を得ても、事務所における専任の宅建士となることはできない。
- ウ 正しい 宅建士は、取引の関係者から請求があったときは、宅建士証を提示しなければならない。相手方が宅建業者であっても重要事項説明書を交付しなければならないが、この交付に当たり相手方から提示を求められれば宅建士証を提示する必要があるが、提示を求められない限り、宅建士証を提示する必要はない。
- エ 誤り 心身の故障により宅建士の事務を適正に行うことができない者、つまり精神の機能の障害により宅建士の事務を適正に行うに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者は、登録を受けることができない。成年被後見人又は被保佐人であるということだけで、登録を受けることができないというものではない。

【問 39】 正解 1

- 1 誤り 仮設テント張りの案内所のような土地に定着した建物内に設けられたものではない案内所において買受けの申込みをした場合であれば、その後売買契約を締結した場所が事務所であっても、当該売買契約をクーリングオフにより解除をすることができる。ここより、Bの締結した売買契約は、クーリング・オフにより解除をすることができる契約に該当する。ただ、クーリング・オフにより解除をすることができる契約であっても、売主である宅建業者からクーリングオフについて告げられた日から起算して8日を経過したとき、又は宅地の引渡しを受け、かつ、代金の全部を支払ったときは、クーリングオフにより解除をすることができなくなる。Bは、買受けの申込みをした日から7日目に解除の書面を送付しているところから、仮にクーリングオフについて告げられていたとしても、その告げられた日から起算して8日を経過する前に解除をしていることになる。さらに、宅地の引渡しを受ける前に解除をしている。クーリング・オフによる解除の効果は、解除の書面を発したときに生じる。よって、Bは、クーリング・オフによる解除ができる場合にクーリングオフによる解除の書面を発しているのであり、解除の効果が生じており、A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はできない。
- 2 正しい 事務所等以外の場所で買受けの申込みをし、売買契約を締結しても、当該売買契約をクーリングオフにより解除をすることができる。喫茶店は、それが買主が希望した場所であっても、事務所等にあたらぬ。Bは、事務所等以外の場所で買受けの申込みをし、売買契約を締結していることになり、この売買契約はクーリング・オフによる解除をすることができる売買契約に該当する。ただ、その場合であっても、売主である宅建業者からクーリングオフについて告げられた日から起算して8日を経過したときは、解除をすることができなくなる。Aがクーリングオフについて告げたのは売買契約締結の日から3日後であるところから、売買契約を締結した日から10日後は、Aがクーリングオフについて告げた日から起算して7日目であり、8日を経過していない。よって、Bは、売買契約の締結日から10日後であっても契約の解除をすることができる。
- 3 正しい 仮設テント張りの案内所のような土地に定着した建物内に設けられたものではない案内所において買受けの申込みをした場合であれば、その後売買契約を締結した場所が事務所であっても、当該売買契約をクーリングオフにより解除をすることができる。ここより、Bの締結した売買契約は、クーリング・オフにより解除をすることができる契約に該当する。ただ、クーリング・オフにより解除をすることができる契約であっても、売主である宅建業者からクーリングオフについて告げられた日から起算して8日を経過したときは、クーリングオフにより解除をすることができなくなる。この8日については、これを短くする特約は宅建業法が規定するところより買主に不利な内容の特約として無効であるが、これを長くする特約は有効である。よって、解除ができる期間を14日間とする特約は有効である。そこで、クーリングオフについて告げられた日から起算して14日以内であれば、Bは解除をすることができることになる。Bは、売買契約の締結日にクーリングオフについて告げられている。よって、売買契約締結の日、つまりクーリングオフについて告げられた日から起算して10日後であっても契約の解除をすることができる。
- 4 正しい 事務所等以外の場所で買受けの申込みをし、締結した売買契約は、クーリングオフにより解除をすることができる契約に該当する。売主である宅建業者が代理又は媒介の依頼をしていない別の宅建業者の事務所は、そこを買主が指定した場合であっても、事務所等以外の場所にあたる。よって、Bが指定したハウスメーカーの事務所での買受けの申込み及び売買契約は、クーリング・オフによる解除をすることができる契約に該当する。ただ、クーリング・オフにより解除をすることができる契約であっても、売主である宅建業者からクーリングオフについて告げられた日から起算して8日を経過したときは、クーリングオフにより解除をすることができなくなる。クーリング・オフによる解除の効果は、解除の書面を発したときに生じる。Bは、クーリングオフについて告げられた日から6日後に解除の書面を送付しており、この時点で解除の効果は発生しており、Aは契約の解除を拒むことができない。

【問 40】 正解 4

- 1 誤り 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、相手方等が当該契約を締結しない旨の意思を表示したにもかかわらず、当該勧誘を継続してはならない。よって、相手方から購入を希望しない旨の返事があった後に、当該勧誘を継続することは宅建業法に違反する。
- 2 誤り 宅建業者は、その業務に関して、手付について貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為をしてはならない。よって、手付の貸付けを行えば、契約締結後償還された場合であっても宅建業法に違反する。
- 3 誤り 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、正当な理由なく、当該契約を締結するかどうかを判断するために必要な時間を与えることを拒んではならない。よって、理由の如何を問わず、相手方に対して当該契約を締結するかどうかを判断するために必要な時間を与えることを拒んではならないとはいえない。
- 4 正しい 宅建業に係る契約の締結の勧誘をするに際し、売買代金の額を引き下げることが禁止されていない。よって、売買代金の額を引き下げて、契約の締結を勧誘したとしても、宅建業法に違反しない。

【問 41】 正解 2

- 1 誤り 宅建業者は、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。よって、支店には帳簿を備え付けず、本店に支店の分もまとめて備え付けることは認められない。
- 2 正しい 宅建業者は、宅建業に関し取引のあったつど、その年月日、その取引に係る宅地又は建物の所在及び面積その他国土交通省令で定める事項を記載しなければならない。
- 3 誤り 宅建業者は、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つては、10年間）当該帳簿を保存しなければならない。よって、売買の媒介をする新築住宅に係るものにあつては10年間保存する必要はない。
- 4 誤り 宅建業者は、宅地建物取引のあった年月日、その取引に係る宅地又は建物の所在及び面積並びにその他の帳簿の記載事項が、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスクに記録され、必要に応じ当該事務所において電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該記録をもって帳簿への記載に代えることができる。

【問 42】 正解 1

- 1 誤り 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律12条1項により指定された歴史的風致形成建造物である建物の売買の媒介を行う場合、その増築をするときは市町村長への届出が必要である旨を説明しなければならない。
- 2 正しい 建物の売買の媒介を行う場合、当該建物が既存の建物であるときは、設計図書、点検記録や建築確認済証等の建物の建築及び維持保維持保全の状況に関する書類の保存の状況を説明しなければならない。したがって、当該建物の建築確認済証がなくなっているときは、その旨を説明すればよい。
- 3 正しい 区分所有建物の売買の媒介を行う場合、一棟の建物の維持修繕の実施状況が記録されているときは、その内容を説明しなければならない。
- 4 正しい 建物の貸借の媒介を行う場合、台所、浴室、便所その他の当該建物の設備の整備の状況について、説明しなければならない。

【問 43】正解 4

- 1 誤り 登録を受けている者が精神の機能の障害により宅建士の事務を適正に行うに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者となった場合、本人又はその法定代理人若しくは同居の親族がその旨を登録をしている都道府県知事に届け出る。よって、本人が届け出ることはできないとはいえない。
- 2 誤り 宅建士証の交付を受けようとする者は、登録をしている都道府県知事が指定した講習で交付の申請前6ヵ月以内に行われるものを受講しなければならないのが原則であるが、登録の移転の申請を行うとともに宅建士証の交付の申請を行う場合はこの限りでない。よって、乙県知事に登録の移転の申請を行うとともに宅建士証の交付の申請を行う場合、乙県知事が指定した講習を受講する必要はない。
- 3 誤り 宅建士が、事務禁止処分を受け、宅建士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かったときは、50万円以下の罰金ではなく、10万円以下の過料に処せられることがある。
- 4 正しい 刑法222条（脅迫）の罪により、罰金の刑に処せられ、刑の執行を終わり又は執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者は、登録を受けることができない。よって、宅建士が、刑法222条（脅迫）の罪により、罰金の刑に処せられ、登録が消除された場合、刑の執行を終わり又は執行を受けることがなくなった日から5年を経過するまでは、新たな登録を受けることができない。

【問 44】正解 2

正しいものは、アとウの2つである。

- ア 正しい 建物の敷地に供せられる土地が、宅地である。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されている土地に限らず、将来的に建物の敷地に供する目的で取引の対象とされる土地も含まれる。
- イ 誤り 都市計画区域内の土地であれば、建物の敷地に供せられる土地以外の土地であっても、道路、公園、河川等の公共施設の用に供せられている土地を除き、宅地にあたる。よって、都市計画区域内の農地は、宅地に該当する。
- ウ 正しい 建物の敷地に供せられる土地が、宅地である。よって、建物の敷地に供せられる土地であれば、用途地域外に存するものであっても、宅地に該当する。
- エ 誤り 宅地とは、建物の敷地に供せられる土地をいい、用途地域内のその他の土地で、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以外のものを含むものとする。よって、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、用途地域内に存するものであっても、宅地に該当しない。

【問 45】正解 4

- 1 誤り 住宅販売瑕疵担保保証金を供託する場合、販売新築住宅の合計戸数の算定に当たっては、販売新築住宅のうち、その床面積の合計が100㎡ではなく55㎡以下のものは、その2戸をもって1戸とする。
- 2 誤り 住宅販売瑕疵担保責任保険契約は、国土交通大臣の承認を受けた場合を除き、解除をすることができない。そして、元の売主は、目的物が転売された後も、なお元の買主に対して担保責任を負うものである。ここより、Aは、Bが住宅の引渡しを受けた時から10年以内に当該住宅を転売したときでも保険契約を存続させておく必要があり、当該保険契約の解除をしなければならないというものではない。
- 3 誤り 住宅販売瑕疵担保責任保険契約は、新築住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるもの（住宅の構造耐力上主要な部分等）の瑕疵（構造耐力又は雨水

の浸入に影響のないものを除く。) について、宅建業者が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填補するものである。よって、Aは、住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結をした場合、給水設備又はガス設備の隠れた瑕疵によって生じた損害については、保険金の支払を受けることはできない。

- 4 正しい 住宅販売瑕疵担保責任保険契約は、新築住宅を引き渡した宅建業者が住宅瑕疵担保責任保険法人と締結する保険契約であり、宅建業者が保険料を支払うものである。よって、住宅販売瑕疵担保責任保険契約は、Aが住宅瑕疵担保責任保険法人と締結する必要があり、保険料はAが支払い、Bが支払うものではない。