

【問 26】 正解 2

- 1 誤り 宅建業者は、宅建士をして重要事項の説明をさせなければならない。ただ、宅建士であれば足り、専任の宅建士をして説明をさせなければならないというものではない。
- 2 正しい 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であり、Aは、Bに対し、代金以外に授受される金銭の額だけでなく、当該金銭の授受の目的についても説明しなければならない。
- 3 誤り 当該建物の上に存する登記された権利の種類及び内容は説明すべき重要事項である。しかし、移転登記の申請の時期は説明すべき重要事項にあらず、説明を要しない。
- 4 誤り 建物の引渡しの時期は、説明すべき重要事項にあらず、説明を要しない。

【問 27】 正解 4

- 1 誤り 不正の手段により免許を受けたとして免許を取り消され、その取消しの日から5年を経過しない者は免許を受けることができない。しかし、取消しの日から5年を経過すれば、他の免許欠格要件に該当しない限り、Aは再び免許を受けることができる。
- 2 誤り 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者は免許を受けることができない。しかし、復権を得れば、他の免許欠格要件に該当しない限り、免許を受けることができる。よって、復権を得た場合においても、Bは免許を受けることができないとはいえない。
- 3 誤り その刑の執行を終わり、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、免許を受けることができない。法人の役員がこの免許の基準に該当するときは、当該法人は免許を受けることができない。ただ、上訴中で判決が確定していなければ、禁錮以上の刑に処せられたとはいえず、免許欠格に至っていない。よって、C社の役員Dが懲役1年の判決を言い渡され、高等裁判所に控訴し裁判が係属中であれば、Dは免許欠格者に該当せず、Dが役員であることを理由にC社は免許を受けることができないというものではない。
- 4 正しい 法人でその役員のうち宅建業法に違反して罰金刑に処せられ、その刑の執行を終わった日から5年を経過しない者のあるときは、当該法人は免許を受けることができない。ここから、E社の役員に、宅建業法の規定に違反したことにより罰金の刑に処せられた者がいる場合、その刑の執行が終わって5年を経過しなければ、E社は免許を受けることができない。

【問 28】 正解 4

- 1 誤り 登録を受けている者は、当該登録をしている都道府県知事の管轄する都道府県以外の都道府県に所在する宅建業者の事務所の業務に従事し、又は従事しようとするときは、当該事務所の所在地を管轄する都道府県知事に対し、当該登録をしている都道府県知事を経由して、登録の移転の申請をすることができる。ここから、Aは、甲県知事を経由して、乙県知事に対して登録の移転を申請することになる。
- 2 誤り 都道府県知事は、登録を受けている者で宅建士証の交付を受けていないものが宅建士としてすべき事務を行い、情状が特に重いときは、登録を削除しなければならない。ここから、甲県知事は、情状のいかんを問わず、Bの登録を削除するのではなく、情状が特に重いときに限り登録を削除しなければならない。
- 3 誤り 勤務先は、宅建士資格登録簿の登録事項である。登録を受けている者は、登録を受けている事項に変更があつたときは、遅滞なく、変更の登録を申請しなければならない。Cは専任の宅建士ではないとしても、登録を受けている者であり、勤務先の変更の登録を申請しなければならない。
- 4 正しい 試験に合格した者は、当該試験を行った都道府県知事の登録を受けることができる。よって、甲県で試験を受け、合格したFは、乙県に転勤することとなったとしても、登録は甲県知事に申請しなければならない。

【問 29】正解4

- 1 誤り 宅建業者は、従業者名簿を最終の記載をした日から5年間ではなく、10年間保存しなければならない。事務所ごとに従業者の氏名、番号その他国土交通省令で定める事項を記載した従業者名簿を備えなければならない点は、正しい。
- 2 誤り 宅建業者は、一団の宅地の分譲を案内所を設置して行う場合にあっては、その案内所に標識を掲示しなければならない。このとき、当該案内所において宅地の売買の契約の締結を行わない場合であっても、標識を掲示する必要がある。
- 3 誤り 宅建業者は、その事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通大臣が定めた報酬の額を掲示しなければならない。案内所であれば、そこで宅地の売買の契約の締結を行う場合であっても、報酬の額を掲示する必要はない。
- 4 正しい 宅建業者は、継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で事務所以外のもので、宅地若しくは建物の売買若しくは交換の契約（予約を含む。）若しくは宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介の契約を締結し、又はこれらの契約の申込みを受けるものには、専任の宅建士を置かなければならない。よって、事務所以外の継続的に業務を行うことができる施設を有する場所であっても、契約（予約を含む。）を締結せず、かつ、その申込みを受けない場合には、当該場所に専任の宅建士を置く必要はない。

【問 30】正解2

正しいものは、アとエの2つである。

- ア 正しい 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の将来の利用の制限について、著しく事実と相違する表示をしてはならない。
- イ 誤り 宅建業者は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関し、国土交通大臣が定めた額を超えて、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。ここより、宅建業者は、依頼者の依頼によって行う広告の料金に限り報酬の限度額を超えて受領することができる。依頼者の依頼の有無にかかわらず、報酬の限度額を超えて、当該広告の料金に相当する額を受領することができるものではない。
- ウ 誤り 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。複数の区画がある宅地の売買について、数回に分けて広告するときであっても、広告の都度、取引態様の別を明示すべきであり、最初に行う広告に明示すれば足りるというものではない。
- エ 正しい 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。ここより、賃貸マンションの貸借に係る媒介の媒介契約を締結した宅建業者は、当該賃貸マンションが建築確認申請中であるときは、貸借の媒介の広告をすることができない。

【問 31】正解3

- 1 正しい 保証協会は、社員が社員となる前に当該社員と宅建業に関し取引をした者の有するその取引により生じた債権に関し弁済業務保証金による弁済（還付）が行なわれることにより弁済業務の円滑な運営に支障を生ずるおそれがあると認めるときは、当該社員に対し、担保の提供を求めることができる。
- 2 正しい 保証協会は、社員である宅建業者の取引の相手方から宅建業に係る取引に関する苦情について解決の申出に係る苦情の解決について必要があると認めるときは、当該社員に対し、文書若しくは口頭による説明を求め、又は資料の提出を求めることができる。この保証協会の求めがあったときは、社員は、正当な理由がある場合でなければ、これを拒んではならない。
- 3 誤り 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保証協会に納付しなければならない。還付充当金を納付する期間は、通知を受けた日から2週間以内であり、還付がなされた日から2週間以内ではない。

- 4 正しい 保証協会は、社員がその地位を失ったときは、直ちに、その旨を当該社員である宅建業者が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。

【問 32】正解1

- 1 正しい 宅建業を営もうとする者は、免許が必要になる。宅地の売買の媒介を業として行うことは宅建業に該当する。ここに宅地とは、建物の敷地に供せられる土地をいう。また、建物といえるためには、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するものでなければならない。ここから、ソーラーパネルは、工作物ではあるが、建物には当たらない。よって、用途地域外の土地であって、ソーラーパネルを設置するための土地は宅地にあらず、当該土地の売買の媒介は宅建業を営もうとするものではなく、免許は必要ない。
- 2 誤り 宅建業を営もうとする者は、免許が必要になる。住宅用地の分譲を業として行うことは宅建業に該当する。このとき、住宅用地が土地区画整理事業の換地処分により取得した換地であっても、宅地であることに変わりはない。よって、B社は、取得した換地を住宅用地として業として分譲しようとする場合、宅建業を営もうとするものとして免許が必要となる。
- 3 誤り 宅建業を営もうとする者は、免許が必要になる。宅地の売却の代理を業として行うことは宅建業に該当する。国及び地方公共団体には宅建業法が適用されないが、農業協同組合には宅建業法が適用される。よって、農業協同組合Cが、組合員が所有する宅地の売却の代理をする場合、宅建業を営もうとするものとして免許が必要になる。
- 4 誤り 宅建業を営もうとする者は、免許が必要になる。宅地の売却の媒介を業として行うことは宅建業に該当する。地方公共団体は宅建業法の適用が除外されるが、この地方公共団体が媒介の依頼者であっても、媒介を行う者には、なお宅建業法の適用がある。よって、D社が、地方公共団体が個人に宅地を売却する取引の媒介をしようとする場合、宅建業を営もうとするものとして免許が必要になる。

【問 33】正解1

- 1 正しい 重要事項として、水害ハザードマップに当該宅地又は建物の位置が表示されているときは、当該図面における当該宅地又は建物の所在地を説明する必要がある。市町村に照会し、当該市町村が、取引の対象となる宅地又は建物の位置を含む水害ハザードマップを作成せず、又は印刷物の配布若しくはホームページ等への掲載等をしていないことが確認された場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになる。この場合、重要事項説明書にその旨記載し、重要事項説明の際に提示すべき水害ハザードマップが存在しない旨を説明すればよい。
- 2 誤り 重要事項として、水害ハザードマップに当該宅地又は建物の位置が表示されているときは、当該図面における当該宅地又は建物の所在地を説明する必要がある。このとき、取引の対象となる宅地又は建物の位置を含む水害ハザードマップを、洪水・雨水出水（内水）・高潮のそれぞれについて提示する必要がある。いずれか1種類の水害ハザードマップを提示すればよいというものではない。
- 3 誤り 重要事項として、水害ハザードマップに当該宅地又は建物の位置が表示されているときは、当該図面における当該宅地又は建物の所在地を説明する必要がある。この説明は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介に限らず、貸借の媒介のときも必要である。
- 4 誤り 重要事項として、水害ハザードマップに当該宅地又は建物の位置が表示されているときは、当該

図面における当該宅地又は建物の所在地を説明する必要がある。この説明は、取引の対象となる宅地又は建物の位置を含む水害ハザードマップを提示し、当該宅地又は建物の概ねの位置を示すことにより行う。重要事項説明書に水害ハザードマップを添付すれば足りるというものではない。

【問 34】正解2

- 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。そして、営業保証金を供託したときは、その供託物受入れの記載のある供託書の写しを添付して、その旨をその免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。よって、国土交通大臣から免許を受けた宅建業者が、営業保証金を主たる事務所のもよりの供託所に供託した場合、当該宅建業者は国土交通大臣にその旨を届け出る必要がある。
- 2 正しい 宅建業者と宅建業に関し取引をした者は、その取引により生じた債権に関し、宅建業者が供託した営業保証金について、その債権の弁済を受ける権利を有する。ただ、宅建業者と宅建業に関し取引をした者が宅建業者であるときは、営業保証金から弁済を受けることができない。
- 3 誤り 営業保証金は、国債証券、地方債証券その他の国土交通省令で定める有価証券をもって、これに充てることができる。このとき、金銭と有価証券とを併用して供託することができる。
- 4 誤り 有価証券を営業保証金に充てる場合における当該有価証券の価額は、国債証券についてはその額面金額、地方債証券についてはその額面金額の100分の90である。

【問 35】正解3

正しいものは、アイエの3つである。

- ア 正しい 宅建士は、事務禁止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。これに違反したときは、10万円以下の過料に処せられる。よって、甲県知事の登録を受けている宅建士が事務禁止処分を受けたときは、宅建士証を甲県知事に速やかに提出しなければならないが、速やかに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。
- イ 正しい 事務禁止の処分を受け、その禁止の期間中に本人の申請によりその登録が消除され、まだその期間が満了しない者は、登録を受けることができない。よって、甲県知事の登録を受けている宅建士が事務禁止処分を受け、その禁止の期間中に本人の申請により登録が消除された場合は、その者が乙県で宅建士資格試験に合格したとしても、当該期間が満了していないときは、乙県知事の登録を受けることができない。
- ウ 誤り 登録を受けている者は、当該登録をしている都道府県知事の管轄する都道府県以外の都道府県に所在する宅建業者の事務所の業務に従事し、又は従事しようとするときは、登録の移転の申請をすることができる。よって、甲県から乙県に住所を変更したときは、乙県知事に対し、登録の移転の申請をすることはできない。
- エ 正しい 本籍は、宅建士資格登録簿の登載事項である。よって、甲県知事の登録を受けている宅建士が本籍を変更した場合、遅滞なく、甲県知事に変更の登録を申請しなければならない。

【問 36】正解1

- 1 説明不要 「都市計画法第29条第1項の規定に基づく制限」は、宅地・建物の売買・交換の媒介及び宅地の貸借における説明事項であり、建物の貸借の媒介における説明事項ではない。
- 2 説明必要 「当該建物について、石綿の使用の有無の調査の結果が記録されているときは、その内容」は、建物の貸借の媒介においても説明事項である。

- 3 説明必要 「台所、浴室、便所その他の当該建物の設備の整備の状況」は、建物の売買又は交換の媒介においては説明事項にあたらぬが、貸借の媒介においては説明事項である。
- 4 説明必要 「敷金その他いかなる名義をもって授受されるかを問わず、契約終了時において精算することとされている金銭の精算に関する事項」は、宅地及び建物の貸借における説明事項である。

【問 37】正解3

- 1 誤り 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、区分所有建物の売買又は貸借における重要事項説明書の記載事項であるが、37条書面の記載事項ではない。よって、区分所有建物の貸借の媒介において、重要事項説明書に記載して説明する必要があるが、37条書面に記載する必要はない。
- 2 誤り 手付金等を受領しようとする場合における講ずべきとされる保全措置の概要は説明すべき重要事項である。したがって、保全措置を講ずべきとされる金額の手付金を受領するときの話であり、保全措置を講ずる必要のない金額の手付金を受領するときの話ではない。また、保全措置を講じることがどうかは、説明事項とされていない。よって、受領する手付金が保全措置を講ずる必要のない金額であり、保全措置を講じないときは、保全措置を講じないことを、重要事項説明書に記載して説明する必要はない。また、手付金等の保全措置に関する事項は37条書面の記載事項ではなく、保全措置を講じないことを37条書面に記載する必要はない。
- 3 正しい 代金及び交換差金以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額並びに当該金銭の授受の時期及び目的は、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 宅建業者が自ら貸主となり土地付建物の賃貸借契約を締結することは、宅建業法に於ては、宅建業法の適用はない。よって、宅建業者は、自ら貸主となる土地付建物の賃貸借契約に於ては、37条書面を作成し、その取引の相手方に交付する必要はない。自ら売主となる土地付建物の売買契約に於ては、37条書面を作成し、その取引の相手方に交付しなければならない点は、正しい。

【問 38】正解4

4つすべて宅建業法に違反しない。

- ア 違反しない 一般媒介契約については、有効期間の規制はなく、当事者が自由に定めることができる。よって、AとBが協議して、有効期間を3か月としたことは、宅建業法に違反しない。
- イ 違反しない 一般媒介契約に於ては、宅建業者に定期的な業務処理状況の報告義務はない。よって、AがBに対し業務の処理状況の報告を口頭により14日に1回以上の頻度で行ったことは、宅建業法に違反しない。
- ウ 違反しない 一般媒介契約に於ては、宅建業者が物件を指定流通機構に登録しても、その登録を証する書面を依頼者に引き渡す義務はない。よって、指定流通機構に物件を登録したAが登録を証する書面を登録してから14日後にBに交付したことは、宅建業法に違反しない。
- エ 違反しない 貸借の媒介契約においては、有効期間等の一定事項を記載した書面(媒介契約書面)を作成・交付する義務はない。媒介契約に係る書面を作成するにあつても、記載事項等の規制はない。よって、貸借の媒介契約を締結した宅建業者が作成した媒介契約に係る書面に有効期間を定めなかったとしても、宅建業法に違反しない。

【問 39】正解1

- 1 正しい 告知書面には、クーリング・オフによる買受けの申込みの撤回又は売買契約の解除があつたときは、宅建業者は、その買受けの申込みの撤回又は売買契約の解除に伴う損害賠償又は違約金の支払

を請求することができないことを記載しなければならない。

- 2 誤り クーリング・オフについて告げられた日から起算して8日を経過する日までの間に、撤回等ができなくなるのは、引渡しを受け又は代金の全部を支払った場合ではなく、引渡しを受け、かつ、その代金の全部を支払った場合である。よって、告知書面には、クーリング・オフについて告げられた日から起算して8日を経過する日までの間は、宅地又は建物の引渡しを受け、かつ、その代金の全部を支払った場合を除き、書面により買受けの申込みの撤回又は売買契約の解除を行うことができることを記載しなければならない。
- 3 誤り クーリング・オフによる売買契約の解除は、その旨を記載した書面が売主である宅建業者に到達した時ではなく、書面を発した時に、その効力が生じる。よって、告知書面には、Cがクーリング・オフによる売買契約の解除をするときは、その旨を記載した書面を発した時に、その効力を生ずることを記載しなければならない。
- 4 誤り 告知書面には、売主である宅建業者の商号又は名称及び住所並びに免許証番号を記載しなければならない。よって、媒介を行う宅建業者であるBの商号又は名称及び住所並びに免許証番号を記載する必要はない。

【問 40】正解3

- 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。案内所は事務所にあたらないが、宅建業を営む支店は事務所にあたる。よって、業務に関する帳簿を、宅建業を営まない支店には備え付ける必要はないが、宅建業営む支店には備え付ける必要がある。ここより、支店には備え付ける必要はないとはいえない。業務に関する帳簿には、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点は、正しい。
- 2 誤り 宅建業者は、(個人に限り、未成年者を除く)が宅建業の業務に関し行った行為は、行為能力の制限によっては取り消すことができない。よって、成年である宅建業者は、宅建業の業務に関し行った行為について、行為能力の制限を理由に取り消すことはできない。
- 3 正しい 宅建業者は、一団の宅地建物の分譲をする場合における当該宅地又は建物の所在する場所に国土交通省令で定める標識を掲示しなければならない。
- 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。ただ、税務署の職員から質問検査権の規定に基づき質問を受けたときは、正当な理由がある場合として、業務上取り扱ったことについて知り得た秘密に関し、回答することができる。

【問 41】正解1

正しいものは、アの1つである。

- ア 正しい 宅建業者は、自ら当事者として契約を締結したときはその相手方に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に37条書面を交付しなければならない。そして、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。ここより、BもAも、宅建士をして37条書面に記名させなければならない。
- イ 誤り 代金及び交換差金以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額並びに当該金銭の授受の時期及び目的を37条書面に記載しなければならない。手付金の額が売買代金の5%未満であるときは、当該手付金の額の記載があれば、授受の時期については37条書面に記載しなくてもよいといった取扱いはない。
- ウ 誤り 宅建業者は、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に37条書面を交付する必要がある。このとき、相手方、つまり買主が宅建業者であっても、37条書面を交

付する必要がある。

- エ 誤り 抵当権が設定されている建物の売却において、当該抵当権の内容は 37 条書面の記載事項にあらず、記載する必要はない。

【問 42】正解 2

- 1 誤り 宅建業者は、みずから売主として宅地又は建物の割賦販売を行なった場合には、当該宅地又は建物を引き渡すまでに代金の額の 10 分の 3 をこえる額の金銭の支払を受けていない場合にあっては、代金の額の 10 分の 3 をこえる額の金銭の支払を受けるまでに、登記その他引渡し以外の売主の義務を履行しなければならない。代金 3,200 万円の 10 分の 3 は、960 万円である。よって、A は、B から 800 万円ではなく、960 万円の賦払金の支払を受けるまでに、当該土地付建物に係る所有権の移転登記をしなければならない。
- 2 正しい 宅建業者は、宅地の造成又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宅地又は建物の売買で自ら売主となるものに関しては、保全措置を講じた後でなければ、買主から手付金等を受領してはならない。ただし、当該宅建業者が受領しようとする手付金等の額（既に受領した手付金等があるときは、その額を加えた額）が代金の額の 100 分の 5 以下であり、かつ、1,000 万円以下であるときは、この限りでない。代金 3,200 万円の 100 分の 5 は、160 万円である。よって、A は、保全措置を講じなくても手付金 100 万円、中間金 60 万円を受領することができる。
- 3 誤り 宅建業者がみずから売主となる宅地又は建物の売買契約において、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額を予定し、又は違約金を定めるときは、これらを合算した額が代金の額の 10 分の 2 をこえることとなる定めをしてはならない。代金 3,200 万円の 10 分の 2 は、650 万円である。よって、損害賠償の予定額を 400 万円とし、かつ、違約金の額を 240 万円とする特約を定めた場合、当該特約は有効である。
- 4 誤り 宅建業法は、損害賠償の予定額を定めていない場合に債務の不履行による損害賠償の請求額についての制限を定めていない。よって、実際に生じた損害につき賠償請求することができ、売買代金の額の 10 分の 2 を超えてはならないということはない。

【問 43】正解 4

4 つすべて宅建業法に違反する。

- ア 違反する 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。手付を分割受領することは、手付についての信用の供与にあたる。よって、宅建業者がマンションの販売に際して、手付を分割受領することにより、契約の締結を誘引すれば、宅建業法に違反する。
- イ 違反する 宅建業者は、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。宅建業者が「契約の締結をするかどうか明日まで考えさせてほしい」と申出に対し、事実を歪めて「明日では契約締結できなくなるので、今日しか待てない」と告げたことは、正当な理由なく、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だものといえ、宅建業法に違反する。
- ウ 違反する 宅建業者は、契約締結の勧誘に先立って宅建業者の商号又は名称及び当該勧誘を行う者の氏名並びに当該契約の締結について勧誘をする目的である旨を告げずに、勧誘を行ってはならない。よって、宅建業者がマンション販売の勧誘に先立って宅建業者の商号又は名称を名乗らずに勧誘を行えば、宅建業法に違反する。
- エ 違反する 宅建業者は、相手方等が契約の申込みの撤回を行うに際し、既に受領した預り金を返還することを拒んではならない。よって、宅建業者が賃貸借契約の申込みをした者がその撤回を申し出たとき、物件案内等に経費がかかったとして預り金を返還しなかったことは、宅建業法に違反する。

【問 44】正解2

- 1 誤り 居住用建物の貸借において、当事者双方から受領することができる合計の媒介報酬限度額は、借賃の1カ月分である。よって、1カ月の借賃が20万円の場合、当事者双方から受領することができる合計の媒介報酬限度額は、20万円に消費税を加えた22万円である。
- 2 正しい 宅地の売買において、代金1,000万円の宅地売買において、一方当事者から受領することができる媒介報酬限度額は、 $1,000 \text{万円} \times 3\% + 6 \text{万円} = 36 \text{万円}$ に消費税を加えた396,000円である。そして、この媒介報酬限度額2倍に相当する792,000円が一方の当事者から受領することができる代理報酬の限度額となり、また、当事者双方から受領することができる合計の媒介報酬の限度額も媒介報酬限度額2倍に相当する792,000円となる。ここより、売主から受領する代理報酬の限度額は792,000円、買主から受領する媒介報酬の限度額は396,000円、売主と買主の双方から受領する報酬の合計限度額は792,000円となる。よって、買主から媒介報酬として303,000円を受領することができ、このとき売主からは $792,000 \text{円} - 303,000 \text{円} = 489,000 \text{円}$ を受領することができることになる。
- 3 誤り 代金の額が800万円以下の土地の売買の媒介については、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33万円まで報酬として受領することができる。よって、Aは、報酬額についてB及びCに説明し、A B及びA C間で合意していれば、B及びCのそれぞれから受領できる報酬の限度額は33万円であり、B C双方から合計で受領できる報酬の限度額は66万円となる。
- 4 誤り 店舗兼住宅は、報酬額の計算においては、居住用建物ではなく、非居住用建物として扱う。非居住用建物の貸借において、依頼者の一方から受領する媒介報酬限度額は借賃の1カ月分である。よって、1カ月の借賃が20万円の場合、依頼者の一方から受領する報酬は20万円に消費税を加えた22万円を超えてはならないことになる。

【問 45】正解3

- 1 誤り 宅建業者は、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う。このとき、引き渡した相手が宅建業者であれば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が、相手が建設業者であれば、かかる資力確保措置を講ずる義務を負う。
- 2 誤り 住宅販売瑕疵担保責任保険契約は、新築住宅の買主が当該新築住宅の売主である宅建業者から当該新築住宅の引渡しを受けた時から10年以上の期間にわたって有効であることを要する。
- 3 正しい 指定住宅紛争処理機関は、住宅瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅の売買契約に関する紛争（特別住宅紛争）の当事者の双方又は一方からの申請により、当該紛争のあっせん、調停及び仲裁の業務（特別紛争処理の業務）を行うことができる。よって、A及びBは、指定住宅紛争処理機関に特別住宅紛争処理の申請をすることにより、当該新築住宅の瑕疵に関するAとBとの間の紛争について、あっせん、調停又は仲裁を受けることができる。
- 4 誤り 住宅品質確保法によれば、同法が規定する担保責任に反する特約で買主に不利なものは無効である。また、宅建業法は、宅建業者は、自ら売主となる建物の売買契約において、その目的物が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ず、これに違反する特約は、無効とする。ここより、新築住宅の構造耐力上主要な部分に瑕疵があってもAが瑕疵担保責任を負わない旨の特約は無効である。よって、Aは、瑕疵担保責任を負わない旨の特約があったとしても、契約内容不適合責任として瑕疵担保責任を負うものであり、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があることになる。