

【問 26】宅地建物取引業者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、正しいものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者は、その媒介により建物の売買の契約を成立させた場合において、当該建物の引渡しの時期又は移転登記の申請の時期のいずれかを 37 条書面に記載し、当該契約の各当事者に交付しなければならない。
- 2 宅地建物取引業者は、その媒介により建物の貸借の契約を成立させた場合において、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、当該契約の各当事者に交付しなければならない。
- 3 宅地建物取引業者は、その媒介により建物の貸借の契約を成立させた場合において、借賃以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額や当該金銭の授受の時期だけでなく、当該金銭の授受の目的についても 37 条書面に記載し、当該契約の各当事者に交付しなければならない。
- 4 宅地建物取引業者は、37 条書面を交付するに当たり、宅地建物取引士をして、その書面に記名の上、その内容を説明させなければならない。

【問 27】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 B との間で建物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、正しいものはどれか。

- 1 A B 間で建物の売買契約を締結する場合において、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についての特約を、代金の額の 10 分の 2 を超えて定めた場合、当該特約は全体として無効となる。
- 2 A B 間で建築工事完了前の建物の売買契約を締結する場合において、A が B から保全措置が必要となる額の手付金を受領する場合、A は、事前に、国土交通大臣が指定する指定保管機関と手付金等寄託契約を締結し、かつ、当該契約を証する書面を買主に交付した後でなければ、B からその手付金を受領することができない。
- 3 A B 間で建物の売買契約を締結する場合において、A は、あらかじめ B の承諾を書面で得た場合に限り、売買代金の額の 10 分の 2 を超える額の手付を受領することができる。
- 4 A B 間で建築工事完了前の建物の売買契約を締結する場合において、売買代金の 10 分の 2 の額を手付金として定めた場合、A が手付金の保全措置を講じていないときは、B は手付金の支払を拒否することができる。

【問 28】宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）に関する監督処分及び刑罰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、正しいものはいくつあるか。

- ア A が、不正に手段により甲県知事から免許を受けたとき、甲県知事は A に対して当該免許を取り消さなければならない。
- イ A が、法第 3 条の 2 第 1 項の規定により付された条件に違反したときは、甲県知事は A の免許を取り消さなければならない。
- ウ A が、事務所の講習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かった場合、A は甲県知事から指示処分を受けることはあるが、罰則の適用を受けることはない。
- エ A の従業者名簿の作成に当たり、法第 48 条第 3 項の規定により記載しなければならない事項について A の従業者 B が虚偽の記載をした場合、B は罰則の適用を受けることはあるが、A は罰則の適用を受けることはない。

- 1 1 つ 2 2 つ 3 3 つ 4 4 つ

【問 29】次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 宅地建物取引業の免許の有効期間は5年であり、免許の更新の申請は、有効期間満了の日の90日前から30日前までの間に行わなければならない。
- 2 宅地建物取引業者から免許の更新の申請があった場合において、有効期間満了の日までにその申請について処分がなされないときは、従前の免許は、有効期間の満了後もその処分がなされるまでの間は、なお効力を有する。
- 3 個人である宅地建物取引業者A（甲県知事免許）が死亡した場合、Aの相続人は、Aの死亡の日から30日以内に、その旨を甲県知事に届け出なければならない。
- 4 法人である宅地建物取引業者B（乙県知事免許）が合併により消滅した場合、Bを代表する役員であった者は、その日から30日以内に、その旨を乙県知事に届け出なければならない。

【問 30】宅地建物取引業者Aがその業務に関して行う広告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 Aは、中古の建物の売買において、当該建物の所有者から媒介の依頼を受け、取引態様の別を明示せずに広告を掲載したものの、広告を見た者からの問合せはなく、契約成立には至らなかった場合には、当該広告は法第34条の規定に違反するものではない。
- 2 Aは、自ら売主として、建築基準法第6条第1項の確認の申請中である新築の分譲マンションについて「建築確認申請済」と明示した上で広告を行った。当該広告は、建築確認を終えたものと誤認させるものではないため、法第33条の規定に違反するものではない。
- 3 Aは、顧客を集めるために売る意思のない条件の良い物件を広告し、実際は他の物件を販売しようとしたが注文がなく、売買が成立しなかった場合であっても、監督処分の対象となる。
- 4 Aは、免許を受けた都道府県知事から宅地建物取引業の免許の取消しを受けたものの、当該免許の取消し前に建物の売買の広告をしていた場合、当該建物の売買契約を締結する目的の範囲内においては、なお宅地建物取引業者とみなされる。

R3b-31

【問 31】宅地建物取引業者A（消費税課税事業者）が貸主Bから建物の貸借の代理の依頼を受け、宅地建物取引業者C（消費税課税事業者）が借主Dから媒介の依頼を受け、BとDとの間で賃貸借契約を成立させ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、誤っているものはいくつあるか。なお、1か月分の借賃は8万円とし、借賃及び権利金（権利設定の対価として支払われる金銭であって返還されないものをいう。）には、消費税等相当額を含まないものとする。

- ア 建物を住居として貸借する場合、Cは、媒介の依頼を受けるに当たってDから承諾を得ているときを除き、44,000円を超える報酬をDから受領することはできない。
- イ 建物を店舗として貸借する場合、AがBから受領する報酬とCがDから受領する報酬の合計額は88,000円を超えてはならない。
- ウ 建物を店舗として貸借する場合、200万円の権利金の授受があるときは、A及びCが受領できる報酬の額の合計は、110,000円を超えてはならない。
- エ Aは、Bから媒介報酬の限度額まで受領する他に、Bの依頼によらない通常の広告の料金に相当する額を別途受領することができる。

【問 32】宅地建物取引業法第 35 条の 2 に規定する供託所等に関する説明についての次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、特に断りのない限り、宅地建物取引業者の相手方は宅地建物取引業者ではないものとする。

- 1 宅地建物取引業者は、宅地建物取引業者の相手方に対して供託所等の説明を行う際に書面を交付することは要求されていないが、重要事項説明書に記載して説明することが望ましい。
- 2 宅地建物取引業者は、宅地建物取引業者が取引の相手方の場合においても、供託所等に係る説明をしなければならない。
- 3 宅地建物取引業者は、売買、交換又は貸借の契約に際し、契約成立後、速やかに供託所等に係る説明をしなければならない。
- 4 宅地建物取引業者は、自ら宅地建物取引業保証協会の社員である場合、営業保証金を供託した主たる事務所の最寄りの供託所及び所在地の説明をしなければならない。

【問 33】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「専任媒介契約」とは、専属専任媒介契約ではない専任媒介契約をいう。

- ア A が B との間で専任媒介契約を締結した場合、A は B に対して、当該専任媒介契約に係る業務の処理状況を 1 週間に 1 回以上報告しなければならない。
- イ A が B との間で専任媒介契約を締結した場合、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を除き、A は、当該専任媒介契約締結日から 7 日以内（休業日を含まない。）に、指定流通機構に当該宅地の所在等を登録しなければならない。
- ウ A が B との間で一般媒介契約を締結した場合、A は B に対して、遅滞なく、宅地建物取引業法第 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。
- エ A が B との間で一般媒介契約を締結した場合、A が B に対し当該宅地の価額又は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が、根拠の明示は口頭でも書面を用いてもよい。

- 1 1 つ 2 2 つ 3 3 つ 4 4 つ

【問 34】宅地、建物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 宅地とは、建物の敷地に供せられる土地をいい、道路、公園、河川、広場及び水路に供せられているものは宅地には当たらない。
- 2 建物の一部の売買の代理を業として行う行為は、宅地建物取引業に当たらない。
- 3 建物とは、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をいうが、学校、病院、官公庁施設等の公共的な施設は建物には当たらない。
- 4 宅地とは、現に建物の敷地に供せられている土地をいい、その地目、現況によって宅地に当たるか否かを判断する。

【問 35】宅地建物取引業者が宅地及び建物の売買の媒介を行う場合における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重要事項説明書の交付に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 宅地建物取引士は、テレビ会議等の IT を活用して重要事項の説明を行うときは、相手方の承諾があれば宅地建物取引士証の提示を省略することができる。
- 2 宅地建物取引業者は、その媒介により売買契約が成立したときは、当該契約の各当事者に、遅滞なく、重要事項説明書を交付しなければならない。
- 3 宅地建物取引業者は、重要事項説明書の交付に当たり、専任の宅地建物取引士をして当該書面に記名させるとともに、売買契約の各当事者にも当該書面に記名させなければならない。
- 4 宅地建物取引業者は、買主が宅地建物取引業者であっても、重要事項説明書を交付しなければならない。

【問 36】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 法人である宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）について破産手続開始の決定があった場合、その日から 30 日以内に、A を代表する役員 B は、その旨を、甲県知事に届け出なければならない。
- 2 宅地建物取引業者 C（乙県知事免許）が国土交通大臣に免許換えの申請を行っているときは、C は、取引の相手方に対し、重要事項説明書及び宅地建物取引業第 37 条の規定により交付すべき書面を交付することができない。
- 3 宅地建物取引業者 D（丙県知事免許）が、免許の更新を怠り、その有効期間が満了した場合、D は、遅滞なく、丙県知事に免許証を返納しなければならない。
- 4 宅地建物取引業者 E（丁県知事免許）が引き続いて 1 年以上事業を休止したときは、丁県知事は免許を取り消さなければならない。

【問 37】宅地建物取引士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。
なお、この問において「登録」とは、宅地建物取引士の登録をいうものとする。

- 1 甲県知事の登録を受けている宅地建物取引士は、乙県に主たる事務所を置く宅地建物取引業者の専任の宅地建物取引士となる場合、乙県知事に登録の移転を申請しなければならない。
- 2 宅地建物取引士の氏名等が登録されている宅地建物取引士資格登録簿は一般の閲覧に供されることとはされていない。一方、宅地建物取引業者名簿は一般の閲覧に供されるものの、そこに専任の宅地建物取引士は登載されない。
- 3 宅地建物取引士が刑法第 204 条（傷害）の罪により罰金刑に処せられ、登録が消除された場合、当該登録が消除された日から 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。
- 4 未成年者は、宅地建物取引業に係る営業に関し成年者と同一の行為能力を有していたとしても、成年に達するまでは登録を受けることができない。

【問 38】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、この問において「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から当該住宅の賃貸の媒介を依頼され、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から当該住宅の賃貸の代理を依頼され、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は、自己の所有に属しない宅地について、自ら売主として、宅地建物取引業者Gと売買契約の予約を締結した。
- エ 宅地建物取引業者Hは、農地の所有者Iと建物の敷地に供するため農地法第5条の許可を条件とする売買契約を締結したので、自ら売主として宅地建物取引業者ではない個人JとI所有の農地の売買契約を締結した。

- 1 ア、イ 2 ア、エ 3 イ、ウ 4 ウ、エ

【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、誤っているものはどれか。

- 1 保証協会は、その名称、住所又は事務所の所在地を変更しようとするときは、あらかじめ、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。
- 2 保証協会は、新たに社員が加入したときは、直ちに、その旨を当該社員である宅地建物取引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。
- 3 宅地建物取引業者で保証協会に加入しようとする者は、その加入した日から1週間以内に、政令で定める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。
- 4 保証協会の社員は、自らが取り扱った宅地建物取引業に係る取引の相手方から当該取引に関する苦情について解決の申出が保証協会にあり、保証協会から説明を求められたときは、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。

【問 40】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。）についての宅地建物取引業者Aの義務に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 Aは、自ら売主として、宅地建物取引業者Bの媒介により、Cと宅地の売買契約を締結した。Bが宅地建物取引士をして37条書面に記名させている場合、Aは宅地建物取引士をして当該書面に記名させる必要はない。
- 2 Aは、Dを売主としEを買主とする宅地の売買契約を媒介した。当該売買契約に、当該宅地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いてその不適合を担保すべき責任に関する特約があるときは、Aは、当該特約について記載した37条書面をD及びEに交付しなければならない。
- 3 Aは、自ら買主として、Fと宅地の売買契約を締結した。この場合、Fに対して37条書面を交付する必要はない。
- 4 Aは、自ら貸主として、Gと事業用建物の定期賃貸借契約を締結した。この場合において、借賃の支払方法についての定めがあるときは、Aはその内容を37条書面に記載しなければならない、Gに対して当該書面を交付しなければならない。

【問 41】宅地建物取引士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、誤っているものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者Aは、一団の宅地建物の分譲をするため設置した案内所には、契約を締結することなく、かつ、契約の申込みを受けることがないときでも、1名以上の専任の宅地建物取引士を置かなければならない。
- 2 宅地建物取引業者Bは、その主たる事務所に従事する唯一の専任の宅地建物取引士が退職したときは、2週間以内に、宅地建物取引業法第31条の3に適合させるため必要な措置を執らなければならない。
- 3 宅地建物取引業者Cが、20戸の一団の分譲住宅の売買契約の申込みを受ける案内所甲を設置した場合、売買契約の締結は事務所乙で行うとしても、甲にも専任の宅地建物取引士を置かなければならない。
- 4 法人である宅地建物取引業者D社の従業者であり、宅地建物取引業に係る営業に関し成年者と同一の行為能力を有する未成年者である宅地建物取引士Eは、D社の役員であるときを除き、D社の専任の宅地建物取引士となることができない。

【問 42】宅地建物取引業者が媒介により既存建物の貸借の契約を成立させた場合に関する次の記述のうち、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記載しなければならない事項はいくつあるか。

- ア 借賃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
- イ 設計図書、点検記録その他の建物の建築及び維持保全の状況に関する書面で、国土交通省令で定めるものの保存の状況
- ウ 契約の解除に関する定めがあるときは、その内容
- エ 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

- 1 1つ 2 2つ 3 3つ 4 4つ

【問 43】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法人B又は宅地建物取引業者ではない個人Cをそれぞれ買主とする土地付建物の売買契約を締結する場合において、宅地建物取引業法第37条の2の規定に基づくいわゆるクーリング・オフに関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、この間において、買主は本件売買契約に係る代金の全部を支払っておらず、かつ、土地付建物の引渡しを受けていないものとする。

- 1 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8日後にAの事務所で契約を締結したが、その際クーリング・オフについて書面の交付を受けずに告げられた。この場合、クーリング・オフについて告げられた日から8日後には、Bはクーリング・オフによる契約の解除をすることができない。
- 2 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・オフについて書面の交付を受け、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、その書面を交付された日から12日後であっても契約の解除をすることができる。
- 3 C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・オフについて書面の交付を受け、告げられた上で契約を締結した。Cは、その書面を受け取った日から起算して8日目に、Aに対しクーリング・オフによる契約の解除を行う旨を文書で送付し、その2日後にAに到着した。この場合、Aは契約の解除を拒むことができない。
- 4 Cは、Aの事務所で買受けの申込みをし、その翌日、喫茶店で契約を締結したが、Aはクーリング・オフについて告げる書面をCに交付しなかった。この場合、Cは、クーリング・オフによる契約の解除をすることができない。

【問 44】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ついての次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。なお、説明の相手方は宅地建物取引業者ではないものとする。

ア 賃貸借契約において、取引対象となる宅地又は建物が、水防法施行規則第 11 条第 1 項の規定により市町村（特別区を含む。）の長が提供する図面に当該宅地又は建物の位置が表示されている場合には、当該図面における当該宅地又は建物の所在地を説明しなければならない。

イ 賃貸借契約において、対象となる建物が既存の住宅であるときは、法第 34 条の 2 第 1 項第 4 号に規定する建物状況調査（実施後 1 年、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等にあつては、2 年を経過していないものに限る。）を実施しているかどうか、及びこれを実施している場合におけるその結果の概要を宅地建物取引業法第 35 条が規定する重要事項として説明しなければならない。

ウ 建物の売買において、その建物の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の履行に関し保証保険契約の締結などの措置を講ずるかどう、また、講ずる場合はその措置の概要を説明しなければならない。

1 1 つ 2 2 つ 3 3 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はない買主 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 A は、B の承諾を得た場合には、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わなくてもよい。

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、当該基準日の翌日から起算して 1 月を経過した日以後においては、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結することができない。

3 A が住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結する場合、保険金額は 2,000 万円以上でなければならないが、B の承諾を得た場合には、保険金額を 500 万円以上の任意の額とすることができる。

4 A が住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結した場合、住宅の構造耐力上主要な部分又は雨水の侵入を防止する部分の瑕疵があり、A が相当に期間を経過してもなお特定住宅販売瑕疵担保責任を履行しないときは、B は住宅販売瑕疵担保責任保険契約の有効期間内であれば、その瑕疵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。