

【問 26】 正解 2

- 1 誤り 継続的に業務を行なうことができる施設を有する場所で、宅建業に係る契約を締結する権限を有する使用人を置くものは、商業登記簿に登載されていなくても、事務所に当たる。ここより、商業登記簿に登載されていない営業所又は支店は事務所には該当しないとはいえない。
- 2 正しい 宅建業を営まない支店は、事務所には該当しない。
- 3 誤り 主たる事務所に免許証を掲示する義務はない。主たる事務所に、標識及び国土交通大臣が定めた報酬の額を掲げ、従業者名簿及び帳簿を備え付ける義務を負う点は、正しい。
- 4 誤り 宅建業者は、その事務所ごとに一定の数の成年者である専任の宅建士を置かなければならないが、既存の事務所がこれを満たさなくなった場合は、30 日ではなく、2 週間以内に必要な措置を執らなければならない。

【問 27】 正解 1

- 1 正しい 宅建業者は、報酬限度額のほか依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額を除き報酬を受けることはできないが、これは宅建業者が依頼者の特別の依頼により行う遠隔地における現地調査に要する実費の費用に相当する額の金銭を依頼者から提供された場合にこれを受領すること等依頼者の特別の依頼により支出を要する特別の費用に相当する額の金額で、その負担について事前に依頼者の承諾があるものを別途受領することまでも禁止する趣旨は含まれていない。ここから、Aが、Bから特別の依頼に基づき、実施した遠隔地への現地調査に要する特別の費用について、Bが負担することを事前に承諾していたのであれば、Aは媒介報酬とは別に、当該調査に要した特別の費用相当額を受領することができる。
- 2 誤り 使用貸借に係る媒介報酬の限度額は、当該建物の通常の借賃をもとに算定する。ここに通常の借賃とは、賃貸借される場合に通常定められる適正かつ客観的な賃料を指すものであり、その算定に当たっては、必要に応じて不動産鑑定業者の鑑定評価を求めることとする。ここより、不動産鑑定業者の鑑定評価を求めなければならないというものではない。
- 3 誤り 居住用建物の貸借の媒介で、依頼者の一方から受けることのできる報酬の額は、借賃の1か月分の0.55倍に相当する金額以内であるが、媒介の依頼を受けるに当たって、依頼者から承諾を得ている場合はこの限りではなく、借賃の1か月分の1.1倍に相当する金額以内となる。ただ、この依頼者から承諾を得ている場合でも、依頼者の双方から受けることのできる報酬の額の合計額は、借賃の1か月分の1.1倍に相当する金額以内でなければならない。1か月分の1.1倍に相当する金額を超えてはならない。
- 4 誤り 消費税を含まない代金の額が800万円以下の土地付建物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、750万円の土地付建物の売買において、Aが報酬額について現地調査等の費用4万3,000円（消費税相当額を含む。）を含めて34万円となることをBに説明し、AB間で合意していても、AがBから受領できる報酬の限度額は33万円である。

【問 28】 正解 1

- 1 正しい 重要事項説明書は、権利を取得する者、売買でいえば買主に交付し、売主には交付しない。よって、買主である宅建業者は、重要事項説明書を作成しなくても宅建業法違反とならない。
- 2 誤り 宅建業者は、事実と異なる内容を重要事項説明書に記載してはならず、重要事項説明書に記載された内容が事実と異なるものであるときは、意図的に事実と異なる内容を記載したものでも、宅建業法違反となる。
- 3 誤り 重要事項の説明は、権利を取得する者、売買でいえば買主に説明すれば足り、売主に説明する必

要はない。よって、土地売買の媒介を行う宅建業者は、売主に対して、宅建士をして重要事項説明書を交付して説明をさせる必要はない。

- 4 誤り 重要事項の説明は、宅建士をして行わせる必要があるが、重要事項説明書の作成は、宅建士が作成しなければならないというものではない。

【問 29】正解3

- 1 正しい 宅建士が禁錮以上の刑に処せられた場合、本人である宅建士が、刑に処せられた日から30日以内に、その旨を登録を受けた都道府県知事に届け出なければならない。
- 2 正しい 宅建士は、業務に関して事務禁止処分を受けた場合、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。これを怠った場合には、10万円以下の過料の罰則の適用を受けることがある。
- 3 誤り 宅建士証の有効期間の更新を受けようとする宅建士は、都道府県知事が指定する講習を受講しなければならない。国土交通大臣が指定する講習を受講するのではない。更新後の宅建士証の有効期間は5年である点は、正しい。
- 4 正しい 宅建士は、宅建士の信用又は品位を害するような行為をしてはならない。信用を害するような行為とは、宅地建物取引士の職責に反し、または職責の遂行に著しく悪影響を及ぼすような行為で、宅建士としての職業倫理に反するような行為であり、職務として行われるものに限らず、職務に必ずしも直接関係しない行為や私的な行為も含まれる。

【問 30】正解3

正しいものは、イウエの3つである。

- ア 誤り 割賦販売とは、代金の全部又は一部について、目的物の引渡し後1年以上の期間にわたり、かつ、2回以上に分割して受領することを条件として販売することをいう。
- イ 正しい 犯罪による収益の移転防止に関する法律において、宅建業者は同法にいう特定事業者該当し、宅建業のうち、宅地若しくは建物（建物の一部を含む。）の売買又はその代理若しくは媒介に係るものは、同法にいう特定取引に当たる。同法により、宅建業者は、特定取引に際し、本人確認等の義務を負い、当該取引において收受した財産が犯罪による収益である疑いがあるかどうか等について判断し、その疑いがあると認められる場合においては、速やかに、一定事項を行政庁に届け出なければならないとされている。
- ウ 正しい 宅建業法31条の2は、「宅建業者は、その従業者に対し、その業務を適正に実施させるため、必要な教育を行うよう努めなければならない」と規定している。
- エ 正しい 宅建業法75条の3は、「宅建業者の使用人その他の従業者は、正当な理由がある場合でなければ、宅建業の業務を補助し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」と規定している。

【問 31】正解1

- 1 正しい 根拠の明示は、法律上の義務であるので、そのために行った価額の査定等に要した費用は、依頼者に請求できない。よって、Aは、価額について意見を述べるために行った価額の査定に要した費用をBに請求することはできない。
- 2 誤り 一般媒介契約か専任媒介契約かを問わず、宅建業者は媒介契約に係る書面を作成し、当該書面に売買すべき価額を記載しなければならない。よって、Aは、売買すべき価額を記載する必要がある。
- 3 誤り 専任媒介契約の有効期間は、依頼者の申出により、更新することができる。ただし、更新の時は

ら3月を超えることができない。よって、Bからの申出により更新することができるが、その後の有効期間については、更新の時から3か月を超える内容を定めることはできない。

- 4 誤り 一般媒介契約であっても、また媒介の依頼者が買主であっても、宅建業者は媒介契約に係る書面を作成し、これを依頼者に交付する必要がある。よって、Aは、購入の媒介を依頼された買主であるCに対し、必ず媒介契約に係る書面を交付しなければならない。

【問 32】正解1

- 1 誤り 一つの取引に複数の宅建業者が関与した場合にも、各宅建業者が37条書面の交付義務を負うところから、37条書面を共同で作成した場合、当該書面には各宅建業者の宅建士が記名する必要がある。よって、AとBが共同で作成した37条書面にBの宅建士の記名がなされていても、Aは37条書面にAの宅建士をして記名をさせる必要がある。
- 2 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。よって、宅建士は、37条書面を交付する際、買主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。
- 3 正しい 手付金の保全措置の概要は、重要事項説明書に記載し説明する必要があるが、37条書面には記載する必要はない。
- 4 正しい 当該宅地若しくは建物が種類若しく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ついての定めがあるときは、その内容を37条書面に記載しなければならない。

【問 33】正解2

正しいものは、ウとエの2つである。

- ア 誤り 未成年者であっても、宅建業に係る営業に関し成年者と同一の行為能力を有する場合、すなわち法定代理人から宅建業に関する営業を行うことの許可を受けている場合であれば、未成年者であることを理由に登録を拒否されない。よって、未成年者は、成年に達するまで登録を受けることができないというものではない。未成年者でも、宅建試験を受験することができる点は、正しい。
- イ 誤り 宅建士は、登録を受けた都道府県知事が管轄する都道府県以外の地域でその事務を行うことができる。ここから、甲県知事登録の宅建士が、宅建業者（乙県知事免許）の専任の宅建士に就任するためには、登録を乙県に移転しなければならないということはない。
- ウ 正しい 事務禁止の処分を受け、その禁止の期間が満了していないときは、登録の移転を申請することができない。丙県知事登録の宅建士が、事務の禁止の処分を受けた場合、その禁止の期間が満了するまで、登録の移転を丁県知事に申請することはできない。
- エ 正しい 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、移転前の都道府県知事が交付し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を交付しなければならない。ここより、戊県知事登録の宅建士が、己県へ登録の移転の申請とともに宅建士証の交付を申請した場合、己県知事は、戊県で交付され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を交付しなければならない。

【問 34】正解4

- 1 正しい 建物の売買において当該建物が既存の建物であるときは、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説明しな

なければならない。よって、既存の戸建ての住宅であるときは、建物状況調査を過去1年以内に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重要事項として説明しなければならない。

- 2 正しい 建物の売買において当該建物が宅地造成及び特定盛土等規制法の規定により指定された造成宅地防災区域内にあるときは、その旨を説明しなければならない。
- 3 正しい 建物の売買において当該建物について、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、その内容を説明しなければならない。
- 4 誤り 建物の売買において当該建物（昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手したもの）が指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関又は地方公共団体による耐震診断を受けたものであるときは、その内容を説明しなければならない。耐震診断を受けた旨を説明したのでは足りない。

【問 35】正解4

- 1 誤り 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。この証明書を代えて従業者名簿又は宅地建物取引士証を提示することはできない。
- 2 誤り 宅建業者である買主に対しては、重要事項説明書を交付すれば足り、説明は不要である。よって、Bが宅建業者であるか否かにかかわらず、AはBに対し、宅建士をして、重要事項の説明をさせなければならないというものではない。
- 3 誤り 媒介における重要事項の説明は、媒介に係る契約が成立するまでの間にしなければならない。よって、賃貸を媒介するEは、当該賃貸借契約が成立したときではなく、成立するまでの間に宅建士をして重要事項説明書を交付し説明をさせなければならない。
- 4 正しい 宅建業者は、宅地の売買に関し、自ら当事者として契約を締結したときはその相手方に、遅滞なく、37条書面を交付しなければならない。このとき、相手方が宅建業者であっても、37条書面の交付を要する。よって、Gが宅建業者であるか否かにかかわらず、FはGに対し、37条書面を交付しなければならない。

【問 36】正解1

- 1 正しい 当該建物が既存の住宅であるときは、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類で国土交通省令で定めるものの保存の状況について重要事項の説明をしなければならない。ここにいう国土交通省令で定めるものに、検査済証は含まれる。よって、検査済証の保存の状況について説明しなければならず、当該検査済証が存在しない場合はその旨を説明しなければならない。
- 2 誤り 売買代金の額並びにその支払時期及び方法は説明すべき重要事項に該当せず、説明を要しない。
- 3 誤り 水防法施行規則の規定により当該宅地又は建物が所在する市町村の長が提供する図面（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重要事項として説明しなければならない。当該図面が存在していることを説明しただけでは足りない。
- 4 誤り 建物の引渡しは説明すべき重要事項に該当せず、説明を要しない。

【問 37】正解2

正しいものは、アとウの2つである。

- ア 正しい 当初の確認を受けた後、変更の確認の申請を建築主事に提出している期間、又は提出を予定している場合においては、変更の確認を受ける予定である旨を表示し、かつ、当初の確認の内容も当該

広告にあわせて表示すれば、変更の確認の内容を広告しても差し支えない。ここより、未完成の建売住宅を販売する場合、建築確認を受けた後、変更の確認の申請書を提出している期間においては、変更の確認を受ける予定であることを表示し、かつ、当初の確認内容を合わせて表示すれば、変更の確認の内容を広告することができる。

- イ 誤り 住宅の売買に関する広告において、インターネットによるものであっても、実際のものよりも著しく優良であり、若しく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。このとき、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表示を行えば、当該広告について問合せや申込みがなかったとしても、誇大広告等の禁止の規定に違反する。
- ウ 正しい 宅建業者は、宅地の売買に関する広告をするときは、取引態様の別を明示しなければならない。ここから、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であっても、そのたびごとに広告へ取引態様の別を明示しなければならない。また、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。広告において取引態様の別を明示していた場合でも、注文を受けたときは、改めて取引態様の別を明示しなければならない。

【問 38】 正解 4

- 1 誤り 宅建業者が自ら売主となる宅地の売買契約について、当該宅建業者の事務所等以外の場所において、当該宅地の買受けの申込みをし、売買契約を締結した者は、当該売買契約の解除を行うことができる。ただし、買主が、当該宅地の引渡しを受け、かつ、その代金の全部を支払ったときは、解除を行うことができなくなる。ここから、買受けの申込みをした者が、売買契約締結後、当該宅地の引渡しを受けただけでは、クーリング・オフによる当該売買契約の解除を行うことができなくなるものではない。
- 2 誤り 宅建業者である買受けの申込者又は買主については、クーリング・オフの規定の適用はなく、申込みの撤回等を行うことはできない。よって、買受けの申込みをした者が宅建業者であった場合、クーリング・オフについて告げられていなくても、申込みを行った日から起算して8日を経過するまでは、書面により買受けの申込みの撤回を行うことができるというものではない。
- 3 誤り 宅建業者が自ら売主となる宅地の売買契約について、当該宅建業者の事務所等以外の場所において、当該宅地の買受けの申込みをし、売買契約を締結した者は、当該売買契約の解除を行うことができる。当該買主の自宅又は勤務する場所は、そこで売買契約に関する説明を受ける旨を買主が申し出た場合は事務所等に該当するが、その申出を売主である宅建業者が行った場合は事務所等に該当しない。ここより、売主業者の申出により、買受けの申込みをした者の勤務先で売買契約を行った場合、クーリング・オフによる当該売買契約の解除を行うことはできないというものではない。
- 4 正しい 申込みの撤回等が行われた場合においては、宅建業者は、申込者等に対し、速やかに、買受けの申込み又は売買契約の締結に際し受領した手付金その他の金銭を返還しなければならない。

【問 39】 正解 4

- 1 誤り 保証協会は、認証に係る事務を処理する場合には、認証申出書の受理の順序に従ってしなければならない。各月ごとに、認証申出書に記載された取引が成立した時期の順序に従って処理しなければならないというものではない。
- 2 誤り 保証協会による弁済業務保証金の供託は、法務大臣及び国土交通大臣の定める供託所にしなければならない。ここに法務大臣及び国土交通大臣の定める供託所とは、東京法務局である。よって、保証協会は、弁済業務保証金分担金を納付した社員の主たる事務所の最寄りの供託所に供託しなければならないというものではない。
- 3 誤り 保証協会の社員は、保証協会に加入した後に、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。弁済業務保証金分担金の納付は、有価証券によることはできない。よって、新たに事務所を設置したことに伴う弁済業務保証金分担金の納付を国債証券をもって充てることはできない。

- 4 正しい 保証協会の社員と宅建業に関し取引をした者（社員とその者が社員となる前に宅建業に関し取引をした者を含み、宅建業者に該当する者を除く。）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する。ここより、宅建業者と宅地の売買契約を締結した買主（宅建業者ではない。）は、当該宅建業者が保証協会の社員となる前に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する。

【問 40】正解2

宅建業法に違反しないものは、ウとエの2つである。

- ア 違反する 重要事項の説明は、重要事項説明書を交付して説明することになっており、宅建士が説明の相手方と直接面会し、相手方の手許にある重要事項説明書の内容を順次説明するという対面方法で行うことが予定されているといえる。よって、電話による説明は、宅建業法に違反する。
- イ 違反する 宅建業者が貸借の媒介を行う場合、当該宅建業者が自ら作成した重要事項説明書により、当該宅建業者の宅建士をして重要事項を説明させる必要がある。ここより、「貸主が宅地建物取引業者で、代表者が宅地建物取引士であり建物の事情に詳しいことから、その代表者が作成し、記名した重要事項説明書がこちらになります。当社の宅地建物取引士は同席しますが、説明は貸主の代表者が担当します」との発言は、宅建業法に違反する。
- ウ 違反しない 重要事項の説明は、宅建士であれば、宅建士証を提示して、だれが行ってもよい。また、重要事項説明書には、宅建士をして記名させる必要があるが、これは、説明に係る事務を行った宅建士を特定し、その職務責任を明確にするとともに、当該取引の重要事項説明書として交付した事実を確認、証するためであるところから、実際に重要事項の説明を行う宅建士が、重要事項説明書の宅建士欄を訂正し、記名することができる。以上より、「重要事項説明書にある宅地建物取引士欄を訂正の上、宅地建物取引士である私が記名をし、代わりに説明をいたします。私の宅地建物取引士証をお見せします」との発言は、宅建業法に違反しない。
- エ 違反しない 重要事項の説明にテレビ会議等のITを活用するに当たっては、次に掲げるすべての事項を満たしている場合に限り、対面による重要事項の説明と同様に取り扱うこととする。①宅建士及び重要事項の説明を受けようとする者が、図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること。②宅建士により記名された重要事項説明書及び添付書類を、重要事項の説明を受けようとする者にあらかじめ交付していること。③重要事項の説明を受けようとする者が、重要事項説明書及び添付書類を確認しながら説明を受けることができる状態にあること並びに映像及び音声の状況について、宅建士が重要事項の説明を開始する前に確認していること。④宅建士が、宅建士証を提示し、重要事項の説明を受けようとする者が、当該宅建士証を画面上で視認できたことを確認していること。「当社の側の音声は聞こえていますでしょうか。十分に聞き取れたとのお返事、こちらにも聞こえました。では、説明を担当する私の宅地建物取引士証をお示ししますので、画面上でご確認をいただき、私の名前を読み上げていただけますでしょうか。そうです。読み方も間違いありません。それでは、双方音声・映像ともやりとりできる状況ですので、説明を始めます。事前にお送りした私が記名した重要事項説明書をお手元にご用意ください。」との発言は、上記①から④の事項をみたしており、宅建業法に違反しない。

【問 41】正解2

誤っているものは、アとエの2つである。

- ア 誤り 免許を取り消されたときは、宅建業者であった者は、当該宅建業者であった者が供託した営業保証金を取り戻すことができる。このとき、免許取消事由を問わない。よって、宅建業者の代表者が、その業務に関し脅迫の罪により懲役刑に処せられたことを理由に免許を取り消された場合、当該宅建業者であった者は、当該刑の執行を終わった日から5年間は供託した営業保証金を取り戻すことができないというものではない。
- イ 正しい 宅建業者は、営業保証金の還付により、営業保証金が政令で定める額に不足することとなったため、国土交通大臣又は都道府県知事から不足額を供託すべき旨の通知書の送付を受けたときは、その送付を受けた日から2週間以内にその不足額を供託しなければならない。
- ウ 正しい 保証協会は、宅建業者の相手方等から社員の取り扱った宅建業に係る取引に関する苦情について解決の申出があったとき、その解決について必要があれば、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。この説明又は資料の提出を求められた社員は、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。
- エ 誤り 保証協会の社員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、当該社員が社員でないとしたならばその者が供託すべき営業保証金の額に相当する額の範囲内において、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する。当該社員が納付した弁済業務保証金の額に相当する額の範囲内において弁済を受ける権利を有するものではない。

【問 42】正解2

- 1 誤り 専属専任媒介契約を締結した宅建業者は、依頼者に対し、当該専属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。2週間に1回以上報告しなければならないというものではない。
- 2 正しい 宅建業者は、売買の媒介に係る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。ただ、書面による明示までは求められていない。よって、Aが宅地の価額又は評価額について意見を述べるときの根拠の明示は、口頭でも書面を用いてもどちらでもよい。
- 3 誤り 専属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、あらかじめBからの書面による申出があるときは、3か月を超える期間を定めることができるというものではない。
- 4 誤り 指定流通機構に所定の事項の登録をした宅建業者は、登録を証する書面を遅滞なく依頼者に引き渡さなければならない。これに反する特約は、無効である。よって、Aは、Bから引渡しの依頼がなければ、その登録を証する書面をBに引き渡さなくてもよいというものではない。

【問 43】正解2

- 1 正しい 宅建業者が、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約の締結に際して手付を受領したときは、その手付がいかなる性質のものであっても、買主はその手付を放棄して、契約の解除をすることができる。ただし、その相手方が契約の履行に着手した後は、この限りでない。ここより、Aが手付を受領した場合、その手付がいかなる性質のものであっても、Aが契約の履行に着手するまでの間、買主はその手付を放棄して契約の解除をすることができる。
- 2 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。これに反する特約は、無効とする。民法

566条は、買主がその不適合を知った時から1年以内にその旨を売主に通知しないときは、買主は、不適合を担保する責任を問うことができない旨を定める。「売主は、売買物件引渡しの日から1年間に限り当該物件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る責任を負う」特約は、買主が不適合を知った時から1年以内に通知しても、引渡しの日から1年を経過すれば担保責任を問うことができなくなるというものであり、民法566条が規定するものより買主に不利となる特約であり、設けることはできない。

- 3 正しい 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。ここより、宅地の売買に係る損害賠償額の予定及び違約金の合計額500万円は、販売代金2,500万円の10分の2であり、10分の2をこえていないところから、設定することができる。
- 4 正しい 宅建業者は、みずから売主として建物の割賦販売を行なった場合において、当該割賦販売に係る建物を買主に引き渡し、かつ、代金の額の10分の3をこえる額の金銭の支払を受けた後は、担保の目的で当該建物を譲り受けてはならない。

【問 44】正解4

- 1 違反しない 宅建業者は、宅地又は建物の売買又は交換に関し、自ら当事者として契約を締結したときはその相手方に、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、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、遅滞なく、37条書面を交付しなければならない。ただ、ここに交付すべき相手とされている者以外の者への37条書面の交付が禁止されるものではない。よって、Aが、買主Bに加え、Bから代理を依頼された宅建業者Cにも37条書面を交付したことは、宅建業法に違反するものではない。
- 2 違反しない 37条書面への記名は宅建士がしなければならないが、宅建士以外の者が37条書面の交付を行うことは禁止されていない。よって、宅建士ではないAの従業員に書面を交付させたことは、宅建業法に違反するものではない。
- 3 違反しない 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は37条書面の記載事項である。よって、Aが借賃以外の金銭の授受に関する定めがあるとき、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、Dに交付したことは、宅建業法に違反するものではない。
- 4 違反する 宅建業者は、宅地の売買に関し、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。ここより、AはFに、EはAとFに、FはAに37条書面を交付する必要がある。このとき、宅建業者はそれぞれ、37条書面に宅建士をして記名させなければならない。つまり、AがFに交付する37条書面にはAの宅建士の記名が、EがAとFに交付する37条書面にはEの宅建士の記名が、FがAに交付する37条書面にはFの宅建士による記名が必要となる。A、E、Fの三者で内容を確認した上で各自作成し、交付せずにそれぞれ自ら作成した書類を保管するとき、Aが保管する37条書面にはE及びFの宅建士の記名はなく、Fが保管する37条書面にはA及びEの宅建士の記名がない。よって、Aに対しE及びFは37条書面を交付しているとはいえ、Fに対してA及びEは37条書面を交付しているとはいえない。ここより、A、E、Fの三者で内容を確認した上で各自作成し、交付せずにそれぞれ自ら作成した書類を保管したことは、宅建業法に違反する。

【問 45】 正解 3

- 1 誤り 宅建業者は、自ら売主となる売買契約に基づき買主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しなければならない。ただ、ここにいう買主に宅建業者は含まれない。よって、宅建業者は、宅建業者である買主との間で新築住宅の売買契約を締結し、その住宅を引き渡す場合であれば、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。
- 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。新築住宅の買主の承諾があれば、当該保険契約に係る保険期間を 5 年に短縮することができるというものではない。
- 3 正しい 宅建業者は、毎年、基準日から 3 週間を経過する日までの間において、当該基準日前 10 年間に自ら売主となる売買契約に基づき買主（宅建業者を除く。）に引き渡した新築住宅（住宅販売瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅を除く。）について、当該買主に対する特定住宅販売瑕疵担保責任の履行を確保するため、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしていなければならない。
- 4 誤り 宅建業者で住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしているものは、基準日において当該住宅販売瑕疵担保保証金の額が当該基準日に係る販売新築住宅の合計戸数を基礎として算定する基準額を超えることとなったときは、その超過額を取り戻すことができる。この取戻しは、宅建業者の免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事の承認を受けなければ、することができない。