

【問 26】正解3

正しいものは、アウエの3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場合、当該契約の相手方の承諾で宅建業法施行令3条の4.1項に規定するものを得て、37条書面の交付に代えて、37条書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。つまり、契約の相手方から宅建業法施行令3条の4.1項に規定する承諾を得なければ、37条書面の電磁的方法による提供をすることができない。
- イ 誤り 37条書面の電磁的方法による提供にあつては、当該電磁的方法に書面の交付に係る宅建士が明示されるものであることを要する。よって、宅建業法施行令3条の4.1項に規定する承諾を取得するための通知の中に宅建士を明示しておけば、37条書面の電磁的方法による提供において提供に係る宅建士を明示する必要はないというものではない。
- ウ 正しい 37条書面の電磁的方法による提供を行う場合、当該電磁的方法は、相手方が相手方ファイルへの記録を出力することにより書面を作成することができるものであることを要する。
- エ 正しい 37条書面の電磁的方法による提供を行う場合、当該電磁的方法は、ファイルに記録された記載事項について、改変が行われていないかどうかを確認することができる措置を講じていることを要する。

【問 27】正解4

- 1 正しい 建物状況調査とは、建物の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国土交通省令で定めるものの状況の調査であつて、経年変化その他の建物に生じる事象に関する知識及び能力を有する者として国土交通省令で定める者が実施するものをいう。
- 2 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なければならない。
- 3 正しい 建物状況調査を実施する者のあっせんは媒介業務の一環として行うものといえ、媒介報酬とは別にあっせんに係る料金を受領することはできない。
- 4 誤り 当該建物が既存の建物である場合における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、売買又は交換における37条書面の記載事項であり、貸借の媒介において37条書面に記載する必要はない。

【問 28】正解3

宅建業法の規定に違反するものは、アイウの3つである。

- ア 違反する 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、宅建業者の相手方等に対し、当該相手方等が当該契約を締結しない旨の意思(当該勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思を含む。)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。Aの従業員BがCから「契約の意思がないので今後勧誘に来ないでほしい」と言われたにもかかわらず、後日、Aが別の従業員Dに同じ目的で訪問勧誘を行わせて、当該勧誘を継続したき、宅建業者Aは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、当該勧誘を継続したものとえ、宅建業法の規定に違反する。
- イ 違反する 宅建業者は、建物の売買の契約の締結について勧誘をするに際し、建物の将来の利用の制限であつて、相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるものについて、故意に不実のことを告げる行為をしてはならない。Aの従業員Eが戸建住宅の買取りを目的とした電話勧誘を行った際に、不実のことと認識しながら「今後5年以内にこの一帯は再開発されるので、急いで売却した方がよい。」と説明したことは、宅建業者Aが売買契約の勧誘をするに際し、建物の将来の利用の制限であつて、相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるものについて、故意に不実のことを告げる行為をしたものとえ、Aは宅建業法の規定に違反する。

- ウ 違反する 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、宅地建物取引業者の相手方等に対し、迷惑を覚えさせるような時間に電話してはならず、また深夜の勧誘その他の私生活の平穩を害するような方法によりその者を困惑させてはならない。Aの従業員Gが戸建住宅の買取りを目的とした電話勧誘をHに対して行おうと考え、23 時頃にHの自宅に電話をかけ、勧誘を行い、Hの私生活の平穩を害し、Hを困惑させたことは、宅建業者AがHに迷惑を覚えさせるような時間に電話し、また深夜の勧誘その他の私生活の平穩を害するような方法によりHを困惑させたものといえ、Aは宅建業法の規定に違反する。
- エ 違反しない 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。しかし、押印させる必要はない。よって、Aが 37 条書面をJに交付したとき、Aの宅建士に、当該書面に記名のみさせ、押印させることを省略しても、Aは宅建業法の規定に違反しない。

【問 29】正解2

- 1 誤り 法人である宅建業者において、その政令で定める使用人が禁錮以上の刑に処せられ、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年を経過しない者に該当するに至ったときは、当該法人の免許は取り消される。支店の代表者は、ここにいう政令で定める使用人にあたる。よって、A社の使用人であって、A社の宅建業を行う支店の代表者であるものが、道路交通法の規定に違反したことにより懲役の刑に処せられたときは、A社の免許は取り消される。
- 2 正しい 法人である宅建業者において、その役員が一定の犯罪により罰金刑に処せられ、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年を経過しない者に該当するに至ったときは、当該法人の免許は取り消される。取締役は、ここにいう役員にあたる。ただ、ここにいう一定の犯罪に所得税法違反は含まれない。よって、B社の取締役が、所得税法の規定に違反したことにより罰金の刑に処せられたとしても、B社の免許は取り消されることはない。
- 3 誤り 個人である宅建業者が一定の犯罪により罰金刑に処せられ、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年を経過しない者に該当するに至ったときは、当該個人の免許は取り消される。ここにいう一定の犯罪に宅建業法違反は含まれる。よって、個人Cが、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れば、Cの免許は取り消される。
- 4 誤り 法人である宅建業者において、その役員が一定の犯罪により罰金刑に処せられ、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年を経過しない者に該当するに至ったときは、当該法人の免許は取り消される。非常勤の取締役は、ここにいう役員にあたる。そして、ここにいう一定の犯罪に刑法第222条（脅迫）の罪は含まれる。よって、D社の非常勤の取締役が、刑法第222条（脅迫）の罪を犯したことにより罰金の刑に処せられれば、D社の免許は取り消される。

【問 30】正解1

正しいものは、イのみである。

- ア 誤り 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ず、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、その免許を取り消すことができる。ここより、甲県知事がAに対し営業保証金を供託した旨の届出をすべき旨の催告をするのは、Aが免許を受けた日から6か月以内ではなく、3か月以内に甲県知事に営業保証金を供託した旨の届出を行わないときである。
- イ 正しい 宅建業者は、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附して、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ず、この届出をした後でなければ、その事業を開始してはならない。よって、Aは、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所の写しを添付して、その旨を甲県知事に届け出なければならない。当該届出をした後でなければ、その事業を開始することができない。

ウ 誤り 宅建業者は、還付により法定額に不足するに至った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、2週間以内に、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、Aは、営業保証金の不足額を供託したときは、30日以内ではなく、2週間以内に甲県知事にその旨を届け出なければならない。

エ 誤り 宅建業者は、その免許が失効すれば営業保証金を取り戻すことができるが、この場合、当該営業保証金につき還付を受ける権利を有する者に対し、6月を下らない一定期間内に申し出るべき旨を公告し、その期間内にその申出がなかった場合でなければ、取り戻すことができない。よって、Aは、供託した営業保証金につき還付を受ける権利を有する者に対し、3か月ではなく、6か月を下らない一定期間内に申し出るべき旨を公告し、期間内にその申出がなかった場合でなければ、取り戻すことができない。

【問 31】 正解 4

- 1 誤り 宅建業者は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借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。注文者が事前取引態様の別を明示した広告を見てから注文してきた場合においても、取引態様の別を遅滞なく明らかにする必要がある。
- 2 誤り 既存の住宅に関する広告を行うにあたり、建物状況調査を実施しているかどうかを明示する義務はない。
- 3 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。貸借の媒介に関する広告は、ここにいう売買その他の業務に関する広告に該当する。よって、建築確認申請中の建物については、当該建物の貸借の媒介に関する広告であってもすることができない。
- 4 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又は建物の所在、規模、形質等について、著しく事実と相違する表示をしてはならない。これに違反すれば、監督処分の対象となるだけでなく、6月以下の懲役若しくは100万円以下の罰金に処せられ、またはこれを併科されることもある。

【問 32】 正解 4

- 1 正しい 宅建業者は、事務所の名称及び所在地に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。新たに宅建業を営む支店を設置は、ここにいう事務所の名称及び所在地の変更にあたる。よって、A（甲県知事免許）が、新たに宅建業を営む支店を甲県内に設置した場合、Aはその日から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。
- 2 正しい 法人である宅建業者が合併により消滅した場合、その法人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、B（乙県知事免許）が、Cとの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。
- 3 正しい 宅建業者は、事務所ごとに置かれる専任の宅建士の氏名について変更があった場合においては、30日以内に、その旨を記載した書面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。よって、D（丙県知事免許）が、本店における専任の宅建士Eの退職に伴い、新たに専任の宅建士Fを本店に置いた場合、Dはその日から30日以内にその旨を記載した書面を

丙県知事に提出しなければならない。

- 4 誤り 宅建業者は、事務所以外で専任の宅建士を設置すべき場所について、そこでその業務を開始する日の10日前までに、所在地等一定事項を免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事及びその所在地を管轄する都道府県知事に届け出なければならない。展示会において売買契約の締結（予約を含む。）又は売買契約の申込みの受付を行う場合の当該展示会を実施する場所は、ここにいう事務所以外で専任の宅建士を設置すべき場所にあたる。よって、G（丁県知事免許）が、その業務に関し展示会を丁県内で実施する場合、展示会を実施する場所において売買契約の締結（予約を含む。）又は売買契約の申込みの受付を行うときは、Gは展示会での業務を開始する日の5日前ではなく10日前までに展示会を実施する場所について丁県知事に届け出なければならない。

【問 33】正解1

- 1 正しい 宅建業者は、宅地の交換の相手方に対して、その者が取得しようとしている宅地に関し重要事項の説明を行う義務がある。宅建業者Aが所有する甲宅地とBが所有する乙宅地の交換にあつて、Bが取得しようとしている宅地は、甲宅地である。よって、Aは、Bに対して、甲宅地に関する重要事項の説明を行う義務がある。しかし、乙宅地に関する重要事項の説明を行う義務はない。
- 2 誤り 宅地の売買における当該宅地の引渡しの時期は、説明すべき重要事項にあらず、重要事項として説明する必要はない。
- 3 誤り 売主である宅建業者が相手方から受領する支払金又は預り金について、一部の例外を除き、保全措置を講ずるかどうかが、及びその措置を講ずる場合におけるその措置の概要は、説明すべき重要事項にあたる。買主への所有権移転の登記以後に受領するものは、ここにいう一部の例外にあたる。よって、売主である宅建業者が買主から受領しようとする金銭のうち、買主への所有権移転の登記以後に受領するものについては、保全措置を講ずるかどうかについて、重要事項説明書に記載する必要はない。
- 4 誤り 宅建業者は、相手方等の承諾を得て、宅建士に、重要事項説明書に記載すべき事項を電磁的方法により提供させることができる。ここに承諾は、電磁的方法による提供に用いる電磁的方法の種類及び内容を示した上で、当該相手方等から書面又は一定の電子情報処理組織を使用する方法によって得る必要がある。よって、重要事項説明を受ける者から電磁的方法でよいと口頭で依頼があった場合であっても、改めて書面又は一定の電子情報処理組織を使用する方法によって電磁的方法で提供することについての承諾を得る必要がある。

【問 34】正解3

アウエの3つが、宅建業法の規定に違反する。

- ア 違反する 居住の用に供する建物の賃貸借の媒介に関して依頼者の一方から受けることのできる報酬の額は、当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合を除き、借賃の1月分の0.55倍に相当する金額以内とする。ここから、媒介の依頼を受けるに当たってDから承諾を得ていないCが受領できる媒介報酬額は、1か月分の借賃12万円の0.55倍に相当する66,000円以内でなければならない。132,000円の報酬を受領したことは宅建業法に違反する。
- イ 違反しない 宅建業者は、法定の限度額を超える額の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の相当する額については、この限りでない。ここからAは、Bから事前に特別な広告の依頼があった依頼に基づく大手新聞掲載広告料金の相当する額をBに請求し、受領しても、宅建業法に違反しない。
- ウ 違反する 宅建業者は、法定の限度額を超える額の報酬を受けることができない。ここから、Cは、賃貸借契約書の作成費を、Dから受領限度額まで受領した媒介報酬の他に請求して受領したこと

は、宅建業法に違反する。

- エ 違反する 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額は、当該建物の借賃の1月分の1.1倍に相当する金額以内とする。ここから、AがBから借賃の1月分の1.1倍に相当する13,200円を、CがDから借賃の1月分の1.1倍に相当する132,000をそれぞれ受領したことは、合計で借賃の1月分の2.2倍に相当する金額の報酬を受領したものであり、宅建業法に違反する。

【問 35】正解4

- 1 誤り 仮設テント張りの案内所は、事務所等以外の場所にあたる。この事務所等以外の場所において、宅地の買受けの申込みをした者は、当該買受けの申込みの撤回を行うことができるが、売主である宅建業者から書面により申込みの撤回を行うことができる旨等について告げられた場合において、その告げられた日から起算して8日を経過したときは申込みの撤回を行うことができなくなる。この書面による告知について電磁的方法による提供は認められておらず、Bから承諾を得たとしても、クーリング・オフについて電磁的方法で告げることはできない。
- 2 誤り 仮設テント張りの案内所は、事務所等以外の場所にあたる。この事務所等以外の場所において、宅地の買受けの申込みをした者は、書面により、当該買受けの申込みの撤回を行うことができる。この買受けの申込みの撤回の書面について電磁的方法による提供は認められていない。
- 3 誤り 事務所等以外の場所において、宅地の買受けの申込みをした者は、書面により、当該買受けの申込みの撤回を行うことができるが、事務所において買受けの申込みをした場合は、買受けの申込みの撤回を行うことはできない。よって、Aの事務所で買受けの申込みをしたBは、申込みの日から8日以内に電磁的方法により当該申込みの撤回を申し出れば、申込みの撤回を行うことができるというものではない。
- 4 正しい 事務所等以外の場所において、宅地の買受けの申込みをした者は、書面により、当該買受けの申込みの撤回を行うことができるが、事務所等において買受けの申込みをした場合は、買受けの申込みの撤回を行うことはできない。売主である宅建業者から売却の媒介を依頼を受けた宅建業者の事務所は、ここにいう事務所等にあたる。よって、Aが売却の媒介を依頼している宅建業者Cの事務所でBから買受けの申込みを受けた場合、Bは、申込みの撤回を行うことはできない。

【問 36】正解3

アイエの3つが、宅建業法の規定に違反する。

- ア 違反する 宅建業者の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。かかった諸費用を差し引いて預り金を返還することは、既に受領した預り金を返還することを拒むものといえ、宅建業法に違反する。
- イ 違反する 宅建業者は、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してはならない。売買契約を締結するに際して手付金の分割払いを買主に提案したことは、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したものといえ、宅建業法に違反する。
- ウ 違反しない 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、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等一定事項を記載しなければならない。この帳簿記載事項が、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。よって、Aは取引のあったつど、その年月日やその取引に係る宅地又は建物の所在及び面積その他必要な記載事項を帳簿に漏らさず記載し、必要に応じて紙面にその内容を表示できる状態で、電子媒体により帳簿の保

存を行っていることは、宅建業法に違反しない。

- エ 違反する 宅建業者は、勧誘に先立って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。ここより、Aがアンケート調査を装ってその目的がマンションの売上の勧誘であることを告げずにマンションの売上の勧誘をしたことは、宅建業法に違反する。

【問 37】正解3

- 1 誤り 宅建業者は、従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければ、その者をその業務に従事させてはならない。ここに従業者には、非常勤役員も含まれる。よって、非常勤役員にも従業者であることを証する証明書を携帯させる必要がある。
- 2 誤り 宅建業者は、その事務所ごとに、従業者名簿を備えなければならない。そして、取引の関係者から請求があったときは、従業者名簿をその者の閲覧に供しなければならない。よって、秘密を守る義務を理由に、閲覧を拒むことはできない。
- 3 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。このとき、請求をした者が宅建業者であっても、従業者証明書を提示する必要がある。
- 4 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。

【問 38】正解2

正しいものは、アとエの2つである。

- ア 正しい 宅建業とは、宅地若しくは建物の売買若しくは交換又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をする行為で業として行うものをいう。ここより、自ら所有する建物を賃貸する行為は、宅建業に該当しない。
- イ 誤り 宅建士とは、宅建士証の交付を受けた者をいう。よって、宅建士資格試験に合格し、都道府県知事の登録を受けただけでは、宅建士とはいえない。
- ウ 誤り 宅地の売買を業として行うことは、宅建業に該当する。ここより、建設業者が、建築請負工事の受注を目的として、業として宅地の売買の媒介を行う行為も、宅建業に該当する。
- エ 正しい 宅建士は、宅地又は建物の取引に係る事務に必要な知識及び能力の維持向上に努めなければならない。

【問 39】正解2

- 1 誤り 宅建業者は、宅地の売買で自ら売主となるものに関しては、手付金の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。よって、Aは、Bから手付金を受領した後に、速やかに手付金の保全措置を講じなければならないというものではない。
- 2 正しい 手付金等の保全措置の一つとして、保険事業者と保証保険契約を締結し、かつ、保険証券又はこれに代わるべき書面を買主に交付するというものがある。ここにいう保証保険契約は、その保険期間が、少なくとも保証保険契約が成立した時から宅建業者が受領した手付金等に係る宅地又は建物の引渡しまでの期間であることを要する。よって、Aは、手付金の保全措置を保証保険契約を締結することにより講ずる場合、保険期間は保証保険契約が成立した時から宅建業者が受領した手付金に係る宅地の引渡しまでの期間とすればよい。
- 3 誤り 手付金等の保全措置の一つとして、保険事業者と保証保険契約を締結し、かつ、保険証券又はこれに代わるべき書面を買主に交付するというものがある。よって、Aは、保険事業者との間において保証保険契約を締結しただけでは足りず、保険証券をBに交付する必要がある。

- 4 誤り 手付金等の保全措置の一つとして、銀行等との間において保証委託契約を締結し、かつ、当該保証委託契約に基づいて当該銀行等が手付金等の返還債務を連帯して保証することを約する書面を買主に交付するというものがある。ここにいう保証することを約する書面の交付する措置に代えて、買主の承諾を得て、一定の電磁的方法を講じることができる。ここより、Aは、Bの承諾を得ることなく、保証することを約する書類の交付に代えて電磁的方法により講ずることはできない。

【問 40】 正解 4

- 1 誤り 媒介契約を締結した宅建業者は、当該媒介契約の目的物である建物の売買の申込みがあったときは、遅滞なく、その旨を依頼者に報告しなければならない。ここより、Aは、購入の申込みがあれば、Bの希望条件を満たさない申込みだと判断した場合であっても、報告する必要がある。
- 2 誤り 当該建物が既存の建物であるときは、依頼者に対する建物状況調査を実施する者のあつせんに関する事項は、媒介契約書面の記載事項である。Aは、媒介契約書面に建物状況調査を実施する者のあつせんの有無を記載すれば足り、当該書面の交付後、速やかに、Bに対し、建物状況調査を実施する者のあつせんの有無について確認する必要はない。
- 3 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、当該専任媒介契約の締結の日から7日以内に、法定流通機構に登録しなければならない。ここにいう7日の期間の計算については、休業日数は算入しない。よって、Aは、約締結の日から休業日数を含め7日以内に指定流通機構へ登録する義務があるというものではない。
- 4 正しい 専任媒介契約とは、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禁ずる媒介契約をいう。この専任媒介契約を締結した宅建業者は、交付すべき媒介契約書面に依頼者が宅建業者が探索した相手方以外の者と売買又は交換の契約を締結したときの措置を記載しなければならない。よって、Aは、Bが他の宅建業者の媒介又は代理によって売買の契約を成立させたときの措置を媒介契約書面に記載しなければならない。

【問 41】 正解 2

- 1 誤り 都道府県知事は、その登録を受けている宅建士及び当該都道府県の区域内でその事務を行う宅建士に対して、宅建士の事務の適正な遂行を確保するため必要があると認めるときは、その事務について必要な報告を求めることができる。ここより、甲県知事は、宅建士の事務の適正な遂行を確保するため必要があるときに限り報告を求めることができるが、その対象は甲県知事登録の宅建士に限られるというものではない。
- 2 正しい 都道府県知事は、当該都道府県の区域内において、他の都道府県知事の登録を受けている宅建士が宅建業者に自己が専任の宅建士として従事している事務所以外の事務所の専任の宅建士である旨の表示をすることを許し、当該宅建業者がその旨の表示をしたときにおいては、当該宅建士に対し、必要な指示をすることができる。乙県知事免許を受けている宅建業者Cは、乙県内にのみ事務所を有しているはずである。そこで、宅建者Aで専任の宅建士として従事しているB（甲県知事登録）が、宅建業者Cにおいて、自らが専任の宅建士である旨の表示がされていることを許した場合、乙県知事は、乙県内の区域において他の都道府県知事である甲県知事の登録を受けている宅建士Bが宅建業者Cに自己が専任の宅建士として従事している事務所以外の事務所の専任の宅建士である旨の表示をすることを許したものとして、Bに対し、必要な指示をすることができる。
- 3 誤り 都道府県知事は、その登録を受けている宅建士が不正の手段により宅建士証の交付を受けた場合においては、当該登録を消除しなければならない。ここより、宅建士が不正の手段により宅建士証の交付を受けた場合においては、その登録をしている都道府県知事は、必ず当該宅建士の登録を消除しなければならないが、情状が特に重いときに登録を消除することができるというものではない。
- 4 誤り 都道府県知事は、宅建業者に対し業務停止又は免許取消の処分をしたときは、その旨を公告しな

なければならない。しかし、宅建士に対して登録消除処分を行ったときに公告しなければならないというものではない。

【問 42】正解 3

誤っているものは、アイエの3つである。

- ア 誤り 宅建士は、重要事項の説明するときは、説明の相手方に対し、宅建士証を提示しなければならない。ここより、宅建士は、重要事項説明をする場合、取引の相手方から請求されなければ、宅建士証を相手方に提示する必要はないというものではない。
- イ 誤り 売買の媒介を行う宅建業者は、媒介に係る売買の各当事者に対して、その者が取得しようとしている宅地又は建物に関し、重要事項説明書を交付し、説明を行わなければならない。売買において宅地又は建物を取得しようとしているものは買主であり、売主ではない。よって、媒介業者は、買主に重要事項の説明を行えば足り、売主及び買主に重要事項説明書を交付し、説明を行わなければならないというものではない。
- ウ 正しい 宅建業者は、重要事項を説明すべき相手が宅建業者であるときは、重要事項説明書を交付する必要があるが、説明を省略することができる。
- エ 誤り 代金並びにその支払時期及び方法は説明すべき重要事項にあらず、説明する必要はない。

【問 43】正解 4

- 1 誤り 宅建業者は、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。移転登記の申請時期は、37 条書面の記載事項である。よって、Aは、買主が宅建業者であるときであっても、37 条書面に移転登記の申請時期を記載しなければならない。
- 2 誤り 宅建業者は、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。ここより、Aは、37 条書面を各当事者に交付しなければならないが、交付すべき時期は、売買契約成立前ではない。
- 3 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。ここより、Aは、37 条書面を作成したときは、宅建士をして記名させれば足り、専任の宅建士をして記名させる必要があるというものではない。
- 4 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 37 条書面の記載事項であり、こ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。

【問 44】正解 1

- 1 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の申出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。この資料の提出を求められた保証協会の社員は、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。
- 2 誤り 保証協会は、社員が社員の地位を失ったときは当該社員が納付した弁済業務保証金分担金に相当する額の弁済業務保証金を、また社員がその一部の事務所を廃止したため当該社員につき納付した弁済業務保証金分担金の額が法定額を超えることになったときはその超過額に相当する額の弁済業務保証金を取り戻すことができ、その取り戻した額を当該社員であった者又は社員に返還する。この返還にあたっては、社員が社員の地位を失ったことによる返還については、弁済業務保証金の還付請求権者に対し、一定期間内に認証を受けるため申し出るべき旨の公告を行わなければならない。しかし、社員がその一部の事務所を廃止したことによる返還については、この還付請求権



者に対する認証を受けるため申し出るべき旨の公告は不要である。

- 3 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、保証協会が供託している弁済業務保証金から弁済を受けることができる。宅建業に係る取引により生じた損害の賠償請求権も、ここにいう宅建業に関する取引により生じた債権に該当し、弁済業務保証金から弁済を受けることができる。ただ、この弁済業務保証金からの弁済は、保証協会が弁済業務保証金を供託している供託所により還付という形で行われるものであり、保証協会による弁済業務保証金の返還という形で行われるものではない。よって、保証協会は、宅建業者の相手方から、損害の還付請求を受けたときは、直ちに弁済業務保証金から返還しなければならないというものではない。
- 4 誤り 宅建業者は、宅地又は建物の売買で自ら売主となるものに関しては、一定の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。指定保管機関による手付金等の保管は、この手付金等の保全措置の一つにあたる。保証協会は、あらかじめ国土交通大臣の承認を受けて手付金等保管事業を行うことができることから、手付金等の指定保管機関となることができる。ただ、この指定保管機関による手付金等の保管は、工事完了後の宅地又は建物の売買における保全措置であり、工事完了前の宅地又は建物の売買における保全措置にあたらない。よって、保証協会は、社員が売主となって行う宅地又は建物の売買で、宅地の造成又は建築に関する工事の完了前における買主からの手付金等の受領について、手付金等保管事業の対象とすることはできない。

【問 45】正解 4

- 1 誤り 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、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に引き渡した新築住宅について、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。宅建業を営む信託会社又は金融機関も、宅建業者とし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。
- 2 誤り 供託宅建業者は、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その他住宅販売瑕疵担保保証金に関し一定事項について、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。このとき、供託宅建業者は、書面の交付に代えて、発注者の承諾を得て、電磁的方法により提供することができる。
- 3 誤り 住宅販売瑕疵担保保証金の供託は、当該宅建業者の主たる事務所の最寄りの供託所にするものとする。ここより、Aは、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする場合、当該住宅の最寄りの供託所ではなく、Aの主たる事務所の最寄りの供託所に住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしなければならない。
- 4 正しい 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、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。ここに特定住宅販売瑕疵担保責任とは、住宅品質確保法にいう担保責任であり、新築住宅の構造耐力上主要な部分等の瑕疵についての担保責任である。そして、住宅品質確保法によれば、売主が特定住宅販売瑕疵担保責任を負わない旨の特約は、無効である。ここより、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り、Aはなお特定住宅販売瑕疵担保責任を負う。よって、Aは、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。