【問 26】正解 3

正しいものは、アウエの3つである。

- ア 正しい 建物の売買における重要事項として、飲用水、電気及びガスの供給並びに排水のための施設の整備の状況（これらの施設が整備されていない場合においては、その整備の見通し及びその整備についての特別の負担に関する事項）を説明する。このとき、ガス配管設備等に関して、住宅の売買後においても宅地内のガスの配管設備等の所有権が家庭用プロパンガス販売業者にあるものとする場合には、その旨の説明をすることとする。
- イ 誤り 宅建士は、重要事項説明書に記名しなければならない。ただ、この記名する宅建士は、専任の宅建士である必要はない。重要事項の説明を行う宅建士は専任の宅建士でなくてもよいという点は、正しい。
- ウ 正しい 区分所有建物の売買に関しては、重要事項として、当該一棟の建物及びその敷地の管理が委託されているときは、その委託を受けている者の氏名（法人にあっては、その商号又は名称）及び住所（法人にあっては、その主たる事務所の所在地）を説明しなければならない。
- エ 正しい 区分所有建物の売買に関しては、重要事項として、当該一棟の建物の計画的な維持修繕のための費用の積立てを行う旨の規約の定めがあるときは、その内容及び既に積み立てられている額について説明しなければならない。

【問 27】正解 4

- 1 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、費用を予納して、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。よって、金銭のみをもって営業保証金を供託しているAは、遅滞なく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するのではなく、現に営業保証金を供託している供託所に保管替えを請求しなければならない。
- 2 誤り 宅建業者と宅建業に関し取引をした者（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、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。ここに宅建業の取引により生じた債権には不法行為債権も含むが、あくまで宅地建物取引に関連する宅建業者の不法行為による債権でなければならない。従業員が運転する車両で現場案内を受けた者が、当該従業員の過失による交通事故でけがをした場合の不法行為損害賠償請求権は、宅地建物取引に関連する不法行為債権にあたらぬ。よって、Aが供託した営業保証金の還付の対象債権とならない。
- 3 誤り 有価証券の価額は、国債証券はその額面金額の100分の100、地方債証券の場合はその額面金額の100分の90である。金銭と有価証券を併用して供託することができる点は、正しい。
- 4 正しい 宅建業者は、事業の開始後新たに事務所を設置したときは、当該事務所に係る営業保証金を供託しなければならない。このとき、供託する供託所は、主たる事務所の最寄りの供託所である。

【問 28】正解 2

イとウが宅建業法に違反しない。

- ア 違反する 居住用建物の貸借の媒介の依頼者からの消費税免税宅建業者の媒介報酬の受領限度額は、依頼者の承諾を得ていないときは借賃の0.52カ月分に相当する額である。ここから、Bの借主からの媒介報酬の受領限度額は、12万円×0.52＝62,400円である。よって、6.5万円を報酬として受領したことは、宅建業法に違反する。
- イ 違反しない 居住用建物以外の建物の貸借で権利金の授受がある場合の媒介報酬の限度額については、権利金を基礎に計算する方法と借賃を基礎に計算する方法があるが、どちらか一方をみませ

ば、宅建業法に違反することはない。いま、借賃を基礎に計算する方法によれば、消費税免税宅建業者が貸主及び借主から受領する媒介報酬の合計の限度額が借賃の 1.04 カ月分に相当する額である 10 万 4,000 円でなければならない。ただ、合計額が 10 万 4,000 円であれば、依頼者のそれぞれ一方から受ける報酬の額、割合等については特段の規制はない。ここより、B が貸主と借主からそれぞれ 5 万円を報酬として受領したことは、その合計額は 10 万円と当事者双方からの合計の限度額 10 万 4,000 円の範囲内であり、宅建業法に違反しない。

ウ 違反しない 報酬限度額は、本体価額により計算する。土地代金に消費税が含まれるところから、代金 3,500 万円のうち消費税を含む建物代金は $3,500 \text{ 万円} - 2,400 \text{ 万円} = 1,100 \text{ 万円}$ であり、建物の本体価格は $1,100 \text{ 万円} \div 1.1 = 1,000 \text{ 万円}$ となり、土地と建物の合計の本体価格は、3,400 万円となる。本体価格 400 万円を超えるときの一方の当事者からの消費税を含む媒介報酬限度額は、 $(\text{本体価格} \times 3\% + 6 \text{ 万円}) \times 1.1$ であるところから、A が売主又は買主からの媒介報酬限度額は、 $(3,400 \text{ 万円} \times 3\% + 6 \text{ 万円}) \times 1.1 = 118 \text{ 万} 8000 \text{ 円}$ となる。よって、A が売主と買主の双方からそれぞれ 10 万円を報酬として受領したことは、宅建業法に違反しない。また、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銭で、その負担について事前に依頼者の承諾があるものについては、報酬とは別にこれを受領することができる。よって、A が遠隔地への現地調査に要した実費の費用として売主から 9 万円を受領したことも、宅建業法に違反しない。

【問 29】正解 4

- 1 誤り 宅建試験に合格した者で、宅地若しくは建物の取引に関し 2 年以上の実務の経験を有するもの又は国土交通大臣がその実務の経験を有するものと同等以上の能力を有すると認めたものは、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。これにつき、試験に合格した日から 1 年以内に登録を受けようとするときには、都道府県知事が指定する講習を受領することにより、宅建士の登録を受けることができるという取扱いはない。
- 2 誤り 宅建士証は、更新を受けることなくその有効期間が経過した場合、その効力を失う。宅建士は、登録が消除されたとき又は宅建士証が効力を失ったときは、速やかに、宅建士証をその交付を受けた都道府県知事に返納しなければならない。ここより、更新を受けることなくその有効期間が経過し失効した宅建士証は、都道府県知事に返納する必要がある。
- 3 誤り 宅建士は、他人に自己の名義の使用を許し、当該他人がその名義を使用して宅建士である旨の表示をしたときは、法第 68 条の規定に基づく処分、すなわち指示又は事務禁止の処分の対象となる。このとき、自己の名義の使用を許した他人が宅建士の登録を受けた者であるときであっても、処分を免れることはない。
- 4 正しい 宅建業者は、既存の事務所等が専任の宅建士の人数が法定数を欠くに至ったときは、2 週間以内に、専任の宅建士の人数を法定数に適合させるため必要な措置を執らなければならない。よって、宅建業者は、その事務所唯一の専任の宅建士が宅建士でなくなったときは、2 週間以内に法 31 条の 3 第 1 項の規定に適合させるため必要な措置、すなわち専任の宅建士の人数を法定数に適合させるため必要な措置を執らなければならない。

【問 30】正解 4

- 1 正しい 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は、クーリング・オフについて告げるときに交付すべき書面の記載事項である。しかし、宅建業者の宅建士の氏名は、記載事項に当たらない。
- 2 正しい 宅建業者が自ら売主となる宅地の売買契約について、事務所等において、当該宅地の買受けの申込みをした者又は売買契約を締結した買主は、申込みの撤回等を行うことができない。宅建業

者の相手方が宅地の売買契約に関する説明を受ける旨を申し出た相手方の勤務する場所は事務所等に該当する。よって、Bが、自らの申出により、Bの勤務する会社の事務所において、宅地の買受けの申込み及びAとの売買契約を締結した場合、Bは、事務所等において買受けの申込み及び売買契約を締結したのものとして、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い。

- 3 正しい 宅建業者が自ら売主となる宅地の売買契約について、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た者又は売買契約を締結した買主は、一定の場合を除き、申込みの撤回等を行うことができる。宅建業者の相手方が宅地又は建物の売買契約に関する説明を受ける旨を申し出た相手方の自宅又は勤務する場所は事務所等に該当する。しかし、申し出た場所が相手方の自宅又は勤務する場所以外の場所であれば、当該場所は事務所等に該当しない。ここより、Bが自らの申し出た場所が喫茶店であれば、Bは、事務所等以外の場所において宅地の買受けの申込み及びAとの売買契約を締結したものといえ、売買契約締結の日の翌日であれば、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る。
- 4 誤り 宅建業者が自ら売主となる宅地又は建物の売買契約について、事務所等以外の場所において、当該宅地又は建物の買受けの申込みをした者又は売買契約を締結した買主は、一定の場合を除き、申込みの撤回等を行うことができる。宅建業者の相手方が宅地又は建物の売買契約に関する説明を受ける旨を申し出た相手方の自宅又は勤務する場所は事務所等に該当する。しかし、申し出た場所が相手方の自宅又は勤務する場所以外の場所であれば、当該場所は事務所等に該当しない。ここより、Bが自らの申し出た場所がBが融資を受ける銀行であれば、Bは、事務所等以外の場所において宅地の買受けの申込み及びAとの売買契約を締結したものといえ、売買契約締結の日の翌日であれば、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る。

【問 31】 正解 1

- 1 正しい 国土交通大臣又は都道府県知事は、その免許を受けた宅建業者が法第 65 条第 1 項の規定による指示に従わない場合、1年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。国土交通大臣又は都道府県知事は、その免許を受けた宅建業者が業務の停止の処分に違反したときは、当該免許を取り消さなければならない。
- 2 誤り 国土交通大臣又は都道府県知事は、その免許を受けた宅建業者の事務所の所在地を確知できないときは、官報又は当該都道府県の公報でその事実を公告し、その公告の日から 30 日を経過しても当該宅建業者から申出がないときは、当該宅建業者の免許を取り消すことができる。公告の日から 2 週間を経過しても申出がないときに免許を取り消すことができるというものではない。
- 3 誤り 国土交通大臣又は都道府県知事は、法 66 条の規定による免許の取消しの処分をしようとするときは、聴聞を行わなければならない。そして、聴聞の期日における審理は、公開により行わなければならない。公開することが相当と認められる場合を除き、公開されないというものではない。
- 4 誤り 国土交通大臣又は都道府県知事は、宅建業法 66 条の規定による免許の取消しの処分をしたときに限らず、宅建業法 65 条 2 項の規定による業務の停止の処分をしたときも、その旨を公告しなければならない。

【問 32】 正解 3

- 1 誤り 専任媒介契約の目的物である建物について指定流通機構に登録をした宅建業者は、当該登録に係る建物の売買の契約が成立したときは、遅滞なく、その旨を当該登録に係る指定流通機構に通知しなければならない。売買契約が成立しても、当該中古住宅の引渡し完了していなければ、通知する必要はないというものではない。

- 2 誤り 当該媒介契約が国土交通大臣が定める標準媒介契約約款に基づくものであるか否かの別は、法第 34 条の 2 第 1 項に規定する書面（媒介契約書面）の記載事項であり、記載する必要がある。
- 3 正しい 専任媒介契約（専属専任媒介契約を除く。）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。この業務処理状況の報告は、必ずしも書面で行う必要はない。
- 4 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っせんに関する事項は、法第 34 条の 2 第 1 項に規定する書面（媒介契約書面）の記載事項である。よって、Bがあっせんを希望しなかった場合でも、記載する必要がある。

【問 33】正解 3

- 1 正しい 法 32 条は、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所在その他一定事項について、著しく事実に相違する表示をしてはならない旨を規定する。ここにいう広告には、インターネットによるものを含む。そして、売買契約が既に成立している宅地について売買の広告をすることは、著しく事実に相違する表示をするものといえる。よって、宅地の販売に関する広告をインターネットで行った場合において、当該宅地の売買契約が成立した後も継続して広告を掲載していた場合、当該広告を掲載し続けることは法第 32 条の規定に違反する。
- 2 正しい 法 34 条は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借に関する広告をするときは、自己が契約の当事者となって当該売買若しくは交換を成立させるか、代理人として当該売買、交換若しくは貸借を成立させるか、又は媒介して当該売買、交換若しくは貸借を成立させるかの別（取引態様の別）を明示しなければならない旨を規定する。ここに自ら当事者となって契約を成立させる旨は、売買又は交換に関する広告に限られ、貸借に関する広告を含まない。よって、宅建業者は、建物を自ら貸主となって貸借（転貸）するための広告をする場合において、自らが契約の当事者となって貸借を成立させる旨を当該広告に明示しなくても、法第 34 条の規定に違反しない。
- 3 誤り 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。造成工事完了前に当該宅地の販売に関する広告をするときは、法令に基づく許可等の処分があったことを明示すれば、取引態様の別について明示する必要はないというものではない。
- 4 正しい 宅地建物取引業者は、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。一団の宅地を数回に分けて広告・販売するとき、毎回の広告につき取引態様を明示する必要があり、最初に行う広告だけではなく、次回以降の広告の都度取引態様の別を明示しなければならない。

【問 34】正解 1・3

- 1 誤り 手付金等を受領しようとする場合における宅建業法 41 条又は 41 条の 2 の規定による手付金等保全措置の概要を重要事項説明書に記載する必要がある。ただ、手付金等保全措置を講ずる必要のない金額の手付金等を受領するときは、手付金等保全措置の概要はもとより、手付金等保全措置を講じない旨を重要事項説明書に記載する必要はない。手付金の額が 1,000 万円以下で、かつ、未完成物件売買においては代金の額の 100 分の 5 以下に相当する額、完成物件売買においては代金の額の 100 分の 10 以下に相当する額であれば、手付金等保全措置を講ずる必要がない。ここより、手付金 100 万円は、手付金等保全措置を講ずる必要がない。よって、保全措置を講じずに B から手付金 100 万円を受領する場合、その旨を、法第 35 条の規定に基づく重要事項説明書に記載する必要はない。一方、法 41 条又は 41 条の 2 の規定に基づく手付金等の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といったことは、37 条書面の記載事項に当たらないところから、法 41 条又は 41 条の 2 の保全措置を講じずに手付金 100 万円を受領する旨を 37 条書面に記載する必要はない点は、正しい。ところで、50 万円以上の手付金を受

領しようとする場合には、支払金又は預り金を受領しようとする場合として、宅建業法 64 条の 3. 2 項 1 号又は宅建業法施行規則 16 条の 4 が規定する支払金等保全措置を講ずるかどうか、及びその措置を講ずる場合におけるその措置の概要を重要事項説明書に記載する必要がある。ここにいう支払金等保全措置は、宅建業法 41 条又は 41 条の 2 の規定による手付金等保全措置と内容的に共通するところがある。そこで、問題前文には「第 41 条又は 41 条の 2 の規定に基づく手付金等の保全措置（以下この問において「保全措置」という。）」とあるが、肢 1 にいう「保全措置」が、宅建業法施行規則 16 条の 4 が規定する支払金等保全措置をも含むものであるときは、手付金 100 万円を受領しようとする場合、保全措置を講ずる旨及びその措置の概要を重要事項説明書に記載する必要があることになり、肢 1 は正しいといえる。しかし、宅建業法が手付金等の保全措置とは別に支払金等保全措置を規定していること、問題前文で本問の保全措置は手付金等の保全措置と断っているところから、肢 1 にいう保全措置は、支払金等保全措置を含まないものと考え、解答としては「誤り」としておく。

- 2 正しい 宅建業者は、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、手付金等（既を受領した手付金等があるときは、その額を加えた額）で代金の額の 100 分の 5 又は 1,000 万円を超えるものを買主から受領してはならない。ここから、代金 4,000 万円の 10 分の 5 に相当する 200 万円以下である 100 万円の手付金を受領する際には保全措置は不要である。しかし、その後、当該土地付建物を引き渡す前に中間金 400 万円を受領するときは、既を受領している手付金 100 万円と合わせて 500 万円となり、代金 4,000 万円の 10 分の 5 に相当する 200 万円をこえることになることから、手付金 100 万円と合わせて保全措置を講じた後でなければ、その中間金を受領することができない。
- 3 誤り 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、買主から代金の額の 100 分の 5 又は 1,000 万円を超える手付金を受領してはならない。手付金 300 万円は、代金 4,000 万円の 10 分の 5 に相当する 200 万円を超えるものであり、保全措置を講じなければ受領することができない。
- 4 正しい 宅建業者は、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、手付金等で代金の額の 100 分の 5 又は 1,000 万円を超えるものを買主から受領してはならない。宅建業者が、講ずべき保全措置を講じないときは、買主は、手付金等を支払わないことができる。以上より、1,000 万円を超える中間金 2,000 万円について、A が保全措置を講じていないときは、B はこの中間金の支払いを拒むことができる。

【問 35】正解 2

- 1 誤り 宅建業者は、37 条書面の交付に代えて、交付すべき者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法より提供することができる。この承諾を得るに当たっては、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す必要がある。ただ、宅建士をして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説明させる必要はない。
- 2 正しい 宅建業者は、37 条書面の交付に代えて、交付すべき者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法より提供することができる。このとき、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、A が 37 条書面の電磁的方法による提供を行う場合、その方法は 37 条書面の交付に係る宅建士が明示されるものでなければならない。
- 3 誤り 宅建業者は、37 条書面の交付に代えて、交付すべき者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法より提供することができる。ただ、電磁的方法による提供の承諾を得た場合であっても、相手方等から書面等により電磁的方法による提供を受けない旨の申出があったときは、当該電磁的方法による提供をしてはならない。よって、A は、契約の相手方から書面の電磁的方法による提供を受けない旨の申出があったときは、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。

- 4 誤り 宅建業者は、37 条書面の交付に代えて、交付すべき者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法より提供することができる。この場合において、当該宅建業者は、当該書面を交付したものとみなし、当該書面を交付する必要はない。よって、A が 37 条書面の電磁的方法による提供を行う場合であれば、提供後速やかに 37 条書面を交付しなければならないということはない。

【問 36】正解 4

- 1 正しい 宅建業者で保証協会に加入しようとする者は、その加入しようとする日までに、弁済業務保証金に充てるため、主たる事務所及びその他の事務所ごと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。
- 2 正しい 保証協会の社員と宅建業に関し取引をした者（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。
- 3 正しい 保証協会は、社員が社員の地位を失ったときは当該社員であつた者が納付した弁済業務保証金分担金の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る。取り戻した保証協会は、当該社員であつた者に対し、その取りもどした額に相当する額の弁済業務保証金分担金を返還する。このとき、保証協会は、当該社員であつた者に係る宅建業に関する取引により生じた債権に関し弁済業務保証金から弁済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保証協会による認証を受けるため申し出るべき旨を公告しなければならない。ここより、宅建業者は、保証協会の社員の地位を失ったときは、保証協会が弁済業務保証金の還付請求権者に対し、一定期間内に保証協会による認証を受けるため申し出るべき旨の公告をした後でなければ、弁済業務保証金分担金の返還を受けることができない。
- 4 誤り 宅建業者が一部の事務所を廃止した場合において、営業保証金の額が所定の額を超えることとなったときは、その超過額について、当該宅建業者が供託した営業保証金を取り戻すことができる。この営業保証金の取りもどしは、当該営業保証金につき還付を請求す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、これをすることができない。ここより、宅建業者は、一部の事務所を廃止し営業保証金を取り戻そうとする場合には、供託した営業保証金につき還付を請求する権利を有する者に対し、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。

【問 37】正解 3

正しいものは、アイウの 3 つである。

- ア 正しい 建物の貸借を行う場合、水防法施行規則 11 条 1 号の規定により当該建物が所在する市町村の長が提供する図面、いわゆるハザードマップに当該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建物の所在地を説明しなければならない。
- イ 正しい 既存住宅の売買を行う場合、宅建業法 34 条 1 項 4 号に規定する建物状況調査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ければならない。
- ウ 正しい 当該宅地が宅地の造成に関する工事の完了前のものであるときは、その完了時における当該宅地に接する道路の構造及び幅員を説明しなければならない。
- エ 誤り 当該契約が建物の貸借の契約以外のものであるときは、私道に関する負担に関する事項を説明しなければならない。よって、建物の貸借の媒介を行う場合であれば、私道に関する負担の有無や内容を事前に調査し、説明する必要はない。

【問 38】正解 4

- 1 誤り 免許の更新の申請があった場合において、その有効期間の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。有効期間の満了後にその効力を失うものではない。
- 2 誤り 宅建業者は、自己の名義をもって、他人に宅建業を営ませてはならない。宅建業者Bが宅建業者Cに自己の名義をもって宅建業を営ませる行為は、Bが名義の使用を書面で指示している場合であっても、宅建業法に違反する。
- 3 誤り 都道府県知事から免許を受ければ、全国どこに所在する物件であっても売買の媒介を行うことができる。よって、甲県知事免許を有するDは、免許換えにより国土交通大臣の免許を受けることなく、乙県所在の宅地の売買の媒介をすることができる。
- 4 正しい 国土交通大臣又は都道府県知事は、免許の更新に条件を付すことができる。国土交通大臣又は都道府県知事は、その免許を受けた宅建業者が免許の更新に付された条件に違反したときは、当該宅建業者の免許を取り消すことができる。

【問 39】正解 4

- 1 正しい 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において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とき、当該場所は宅建業法 50 条 2 項の届出をすべき場所にあたる。また、この場所には、1 名以上の成年者である専任の宅建士を置かなければならない。
- 2 正しい 宅建業者が 10 区画以上の一団の宅地又は 10 戸以上の一団の建物の分譲を行う案内所で、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は、宅建業法 50 条 2 項の届出をすべき場所にあたる。また、当該案内所が土地に定着する建物内に設けられる場合、クーリング・オフ制度の適用が除外される。
- 3 正しい 他の宅建業者が行う一団の宅地建物の分譲の代理又は媒介を行う案内所で、宅地若しくは建物の売買の契約（予約を含む）若しくは宅地若しくは建物の売買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は、宅建業法 50 条 2 項の届出をすべき場所にあたる。このとき、その案内所で宅地建物の取引を行う当該案内所を設置した宅建業者のほか、この設置した宅建業者と共同で宅地建物の取引を行う宅建業者も届出が必要となる。よって、販売の代理・媒介を行う宅建業者が設置した案内所について、当該販売の代理・媒介を行う宅建業者のほか、売主業者自身も当該案内所で売買契約の申込みを受ける場合は、売主業者も届出をする。
- 4 誤り 宅建業者が業務に関し展示会その他これに類する催しを実施する場所で、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ときは、宅建業法 50 条 2 項の届出をすべき場所にあたる。このとき、その催しを開始する日の 10 日前までに、その所在地を管轄する都道府県知事のほか、免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事にも届け出なければならない。

【問 40】正解 2

37 条書面に必ず記載しなければならない事項は、イとウである。

- ア 不要 当該建物に係る租税その他の公課の負担は、37 条書面に記載事項に当たらず、記載を要しない。
- イ 必要 37 条書面には、敷金や共益費など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を必ず記載しなければならない。

- ウ 必要 37条書面には、損害賠償額の予定又は違約金の定めがあるときは、その内容を必ず記載しなければならない。
- エ 不要 建物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として国土交通省令で定めるものの状況は、37条書面に記載事項に当たらず、記載を要しない。

【問 41】正解 1

正しいものは、イの一つである。

- ア 誤り 当該宅地又は建物の上に存する登記された権利の種類及び内容並びに登記名義人又は登記簿の表題部に記録された所有者の氏名（法人にあつては、その名称）は、説明すべき重要事項にあたる。よって、中古マンションの一室に抵当権が設定され登記されていれば、契約日までにその登記が抹消される予定であるときであっても、当該抵当権の内容について説明しなければならない。
- イ 正しい 宅地の貸借において、契約終了時における当該宅地の上の建物の取壊しに関する事項を定めようとするときは、その内容を重要事項として説明しなければならない。よって、借地権の存続期間を50年とする賃貸借契約において、当該契約終了時における当該宅地上の建物の取壊しに関する事項を定めようとするときは、その内容を説明しなければならない。
- ウ 誤り 建物の売買においては、当該建物が住宅の品質確保の促進等に関する法律5条1項に規定する住宅性能評価を受けた新築住宅であるときは、その旨を重要事項として説明しなければならないが、建物の貸借では説明を要しない。
- エ 誤り 宅地の売買において、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律3条の規定に基づく急傾斜地崩壊危険区域内にあることは説明事項ではないが、同法7条1項の急傾斜地崩壊危険区域内における行為の制限の概要は、重要事項として説明しなければならない。

【問 42】正解 2

- 1 正しい 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、利益を生ずることが確実であると誤解させるべき断定的判断を提供する行為をしてはならない。
- 2 誤り 宅建業者は、宅地又は建物の売買の契約の締結について勧誘をするに際し、37条書面の記載事項である宅地又は建物の引渡しの時期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。不実のことを告げても、契約が成立したときに37条書面に当該事項を正確に記載すればよいというものではない。
- 3 正しい 宅建業者は、売買の対象である建物において発生した自然死や日常生活の中で生じた不慮の事故による死については、過去に人が死亡し、長期間にわたって人知れず放置されたこと等に伴い、いわゆる特殊清掃や大規模リフォーム等が行われた場合であれば、買主に対して当該死を告げなければならない。ここから、売買取引の対象となる居住用不動産において、自然死や日常生活の中での不慮の死が発生した場合であっても、過去に人が死亡し、長期間にわたって人知れず放置されたこと等に伴ういわゆる特殊清掃や大規模リフォーム等が行われていなければ、宅建業者は、原則として買主に対してこれを告げなくてもよい。
- 4 正しい 賃貸借取引の対象不動産における自然死や日常生活の中での不慮の死以外の死については借主に告げる必要があるが、当該死が発生して概ね3年を経過した後は、原則として、つまり特段の事情がない限り、借主に告げる必要はない。

【問 43】正解 4

- 1 正しい 宅建士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ったときは、遅滞なく、変更

の登録を申請しなければならない。住所は、登録を受けている事項に該当し、変更の登録の申請先は、登録を受けている都道府県知事である。よって、登録を受けている者は、宅建士証の交付を受けていない場合であっても、その住所に変更があれば、登録を受けている都道府県知事に変更の登録を申請しなければならない。

- 2 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。宅建士の信用を傷つけるような行為とは、宅建士の職責に反し、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。
- 3 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。宅建士証の提示に当たり、個人情報保護の観点から、宅建士証の住所欄にシールを貼ったうえで提示しても差し支えないものとする。ただし、シールは容易に剥がすことが可能なものとし、宅建士証を汚損しないよう注意する必要がある。
- 4 誤り 宅建士証には、宅建士の氏名が記載される。宅建士の氏名における旧姓使用については、旧姓使用を希望する者に対しては、宅建士証に旧姓を併記することが認められる。よって、宅建士証に記載されている宅建士の氏名については現姓を用いなければならないが、旧姓を併記することは認められていないとはいえない。

【問 44】正解 1

- 1 違反しない 媒介により建物の売買契約を成立させたときに交付する 37 条書面には、当該建物の所在、種類、構造その他当該建物を特定するために必要な表示を記載しなければならない。この宅地建物を特定するために必要な表示について、工事完了前の建物については、重要事項の説明の時に使用した図書を交付することにより行うものとする。よって、Aが当該建物を特定するために必要な表示について、35 条の規定に基づく重要事項の説明において使用した図書を交付することによって行ったことは、宅建業法に違反しない。
- 2 違反する 貸借においては、借賃の額並びにその支払の時期及び方法について 37 条書面に記載しなければならない。このとき、貸主及び借主の承諾を得ても、記載を省略することはできない。よって、AがBとCの承諾を得たので、37 条書面に記載しなかったことは、宅建業法に違反する。
- 3 違反する 宅地の売買において、宅地の引渡しの時期について 37 条書面に記載しなければならない。このとき、当該宅地の売買が宅建業者間の売買であっても、記載を省略することはできない。よって、Aが宅建業者Dと宅建業者Eとの間で締結された宅地の売買契約を媒介したときに、37 条書面に当該宅地の引渡し時期を記載しなかったことは、宅建業法に違反する。
- 4 違反する 宅建業者は、建物の売買に関し、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、相手方の承諾を得ても、交付を省略することはできない。よって、Aが建物の売買契約を買主として締結した場合に、売主Fの承諾を得たので、37 条書面をFに交付しなかったことは、宅建業法に違反する。

【問 45】正解 2

- 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、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宅建業者ではない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ていなければならない。そして、宅建業者は、基準日ごとに、当該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、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。前回基準日から引き渡した戸数がゼロであっても、この届出を省略

することはできない。よって、引き渡した新築住宅の戸数が、基準日前 10 年間に 10 戸あるとき、当該基準日前 1 年間は 0 個であっても、当該基準日に係る保証金の供託又は保険契約の締結の状況について届出を行う必要がある。

- 2 正しい 売主となる売買契約に基づき宅建業者ではない買主に新築住宅引き渡した宅建業者は、基準日ごとに、当該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、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。この届出をしなければ、当該基準日の翌日から起算して 50 日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してはならない。
- 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し、かつ、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。よって、買主が当該住宅の引渡し時から 10 年以内に当該住宅を転売した場合、当該保険契約は解除されるというものではない。新築住宅の引渡し時から有効でなければならない点は、正しい。
- 4 誤り 住宅販売瑕疵担保保証金の額は、基準日前 10 年間に引き渡した新築住宅の合計戸数に応じて算定する額となる。この新築住宅の合計戸数の算定に当たっては、当該住宅の床面積が 55 ㎡以下であるときは、その 2 戸をもって 1 戸とする。当該住宅の床面積が 25 ㎡以下であるときに、3 戸をもって 1 戸と数えることになるものではない。