

【問 26】宅地建物取引業法第 35 条に規定する重要事項の説明に関する次の記述のうち、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 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等の所有権が家庭用プロパンガス販売会社にあるものとする場合には、その旨を説明しなければならない。
- イ 重要事項の説明を行う宅地建物取引士は専任の宅地建物取引士でなくてもよいが、書面に記名する宅地建物取引士は専任の宅地建物取引士でなければならない。
- ウ 区分所有建物である事務所ビルの一室の売買の媒介を行う場合、当該 1 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 区分所有建物である中古マンションの一室の売買の媒介を行う場合、当該 1 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。

1 一つ          2 二つ          3 三つ          4 四つ

【問 27】宅地建物取引業者 A に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、A は宅地建物取引業保証協会の社員ではないものとする。

- 1 A が主たる事務所を移転したことにより、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しなければならない。
- 2 A の従業員が運転する車両で現場案内を受けた者が、A の従業員の過失による交通事故でけがをした場合に取得する損害賠償請求権は、A が供託した営業保証金の還付の対象債権となる。
- 3 A は、金銭と有価証券を併用して供託することができ、有価証券のみで供託する場合の当該有価証券の価額は、国債証券の場合はその額面金額の 100 分の 90、地方債証券の場合はその額面金額の 100 分の 80 である。
- 4 A は甲県内にある主たる事務所とは別に、乙県内に新たに主たる事務所を設置したときは、営業保証金を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。

【問 28】宅地建物取引業者 A（消費税課税事業者）及び宅地建物取引業者 B（消費税免税事業者）が受領した報酬に関するアからウの記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものの組合せは 1 から 4 のうちどれか。なお、代理、媒介に当たり、広告の依頼は行われていないものとする。

- ア 居住用建物（1 か月の借賃 12 万円。消費税等相当額を含まない。）について、A は貸主から代理を依頼され、B は借主から媒介を依頼され、A は貸主から 6.7 万円、B は借主から 6.5 万円を報酬として受領した。なお、B は、媒介の依頼を受けるに当たって、報酬について借主から特段の承諾を得ていない。
- イ B は、事業用建物について、貸主と借主の双方から媒介を依頼され、借賃 1 か月分 10 万円（消費税等相当額を含まない。）、権利金 90 万円（権利設定の対価として支払われる金銭で返還されないもので、消費税等相当額を含まない。）の賃貸借契約を成立させ、貸主と借主からそれぞれ 5 万円を報酬として受領した。
- ウ A は、土地付建物について、売主と買主の双方から媒介を依頼され、代金 3,500 万円（消費税等相当額を含み、土地代金は 2,400 万円である。）の売買契約を成立させ、売主と買主の双方からそれぞれ 110 万円を報酬として受領したほか、売主の特別の依頼に基づき行った遠隔地への現地調査に要した実費の費用について、売主が事前に負担を承諾していたので、売主から 9 万円を受領した。

1 ア、イ          2 イ、ウ          3 ア、ウ          4 ア、イ、ウ

【問 29】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（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 宅地建物取引士資格試験に合格した者は、宅地又は建物の取引に関する実務の経験期間が2年に満たない場合であっても、試験に合格した日から1年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、宅地建物取引士の登録を受けることができる。
- 2 宅地建物取引士証は、更新を受けることなくその有効期間が経過した場合、その効力を失うが、当該宅地建物取引士証を都道府県知事に返納する必要はない。
- 3 宅地建物取引士は、他人に自己の名義の使用を許し、当該他人がその名義で宅地建物取引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の対象となるが、当該他人が宅地建物取引士の登録を受けた者であるときはこの限りでない。
- 4 宅地建物取引業者は、その事務所唯一の専任の宅地建物取引士が宅地建物取引士証の有効期間の経過により効力を失い宅地建物取引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を執らなければならない。

【問 30】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個人Bとの間で宅地の売買契約を締結し、手付金を支払ったBが、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・オフにより、当該売買契約を契約締結の日の翌日に解除しようとしている。この場合に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 Aがクーリング・オフについて告げるときに交付すべき書面には、Aの商号又は名称及び住所並びに免許証番号の記載は必要であるが、Aの宅地建物取引士の記名は必要ない。
- 2 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、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 Bが自らの申出により、喫茶店において、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、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 Bは、自らの申出により、Bが融資を受ける銀行（宅地建物取引業者ではない。）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、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。

【問 31】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 国土交通大臣又は都道府県知事は、その免許を受けた宅地建物取引業者が法第65条第1項の規定による指示に従わない場合、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができ、業務の停止の処分に違反した場合、免許を取り消さなければならない。
- 2 国土交通大臣又は都道府県知事は、その免許を受けた宅地建物取引業者の事務所の所在地を確知できないときは、その事実を公告し、その公告の日から2週間を経過しても当該宅地建物取引業者から申出がないときは、免許を取り消すことができる。
- 3 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が、当該聴聞は、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。
- 4 国土交通大臣又は都道府県知事は、法第66条の規定による免許の取消しの処分をしたときはその旨を公告しなければならないが、法第65条第2項の規定による業務の停止の処分をしたときはその旨の公告はしなくともよい。

【問 32】宅地建物取引業者Aが、BからB所有の中古住宅の売却の依頼を受け、Bと専任媒介契約（専属専任媒介契約ではないものとする。）を締結した。この場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この間において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 Aは当該中古住宅の売買契約が成立しても、当該中古住宅の引渡しが完了していなければ、当該売買契約が成立した旨を指定流通機構に通知する必要はない。
- 2 Bが宅地建物取引業者である場合は、当該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を、法第34条の2第1項に規定する書面に記載する必要はない。
- 3 Aに対して当該中古住宅について買受けの申込みがなかった場合でも、AはBに対して、当該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が、その報告は必ずしも書面で行う必要はない。
- 4 Bが当該中古住宅について、法第34条の2第1項第4号に規定する建物状況調査を実施する者のあつせんを希望しなかった場合は、Aは同項に規定する書面に同調査を実施する者のあつせんに関する事項を記載する必要はない。

【問 33】宅地建物取引業者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（以下この間において「法」という。）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 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 建物の所有者と賃貸借契約を締結し、当該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 造成工事に必要とされる法令に基づく許可等の処分があった宅地について、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。
- 4 複数の区画がある分譲地の売買について、数回に分けて広告をする場合は、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】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個人Bとの間で、土地付建物を4,000万円で売却する売買契約（所有権の登記は当該土地付建物の引渡し時に行うものとする。）を締結する場合における宅地建物取引業法（以下この間において「法」という。）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（以下この間において「保全措置」という。）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 Aが、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があるが、法第37条の規定により交付する書面に記載する必要はない。
- 2 当該建物が建築工事の完了後の建物である場合、AがBから手付金100万円を受領する際には保全措置は不要であるが、その後、当該土地付建物を引き渡す前に中間金400万円を受領するためには、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 当該建物が工事完了前の建物である場合、Aは、保全措置を講じずにBから手付金300万円を受領することができる。
- 4 当該土地付建物の引渡し前に、BはAに対して2,000万円を中間金として支払う契約になっていたが、Aがその中間金について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】宅地建物取引業者A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。）に記載すべき事項を電磁的方法により提供すること（以下この問において「37 条書面の電磁的方法による提供」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 Aが自ら売主として締結する売買契約において、37 条書面の電磁的方法による提供を行う場合、当該契約の相手方に対し、あらかじめ、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宅地建物取引士に説明させなければならない。
- 2 Aが媒介業者として関与する建物の賃貸借契約において、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地建物取引士が明示されるものでなければならない。
- 3 Aが自ら売主として締結する売買契約において、契約の相手方から 37 条書面の電磁的方法による提供を行うことについて書面により承諾を得た場合は、その後に当該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でも、37 条書面の電磁的方法による提供をすることができる。
- 4 Aが媒介業者として関与する宅地の売買契約において、37 条書面の電磁的方法による提供を行う場合であっても、提供後速やかに 37 条書面を交付しなければならない。

【問 36】営業保証金及び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 宅地建物取引業者で保証協会に加入しようとする者は、その加入しようとする日までに、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 保証協会の社員と宅地建物取引業に関し取引をした者（宅地建物取引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、当該社員が社員では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で弁済を受ける権利を有する。
- 3 宅地建物取引業者は、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、一定期間内に宅地建物取引業法第 64 条の 8 第 2 項の規定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 宅地建物取引業者は、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ができる。

【問 37】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説明に関する次の記述のうち、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 建物の貸借を行う場合、水防法施行規則第 11 条第 1 号の規定により市町村の長が提供するハザードマップに当該建物の位置が含まれているときは、その所在地を示して説明しなければならない。
- イ 既存住宅の売買を行う場合、宅地建物取引業法第 34 条第 1 項第 4 号に規定する建物状況調査の実施の有無、実施している場合の結果の概要について説明しなければならない。
- ウ 宅地の売買を行う場合、宅地の造成に関する工事の完了前のものであるときは、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 建物の貸借の媒介を行う場合、私道に関する負担の有無や内容を事前に調査し、説明しなければならない。

- 1 一つ            2 二つ            3 三つ            4 四つ

【問 38】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 宅地建物取引業者Aが、免許の更新の申請をした場合において、従前の免許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、有効期間の満了後その効力を失う。
- 2 宅地建物取引業者Bが宅地建物取引業者Cに自己の名義をもって宅地建物取引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れば、宅地建物取引業法に違反しない。
- 3 宅地建物取引業者D（甲県知事免許）は、国土交通大臣に免許換えの申請をし、その免許を受けなければ、乙県所在の宅地の売買の媒介をすることができない。
- 4 宅地建物取引業者E（丙県知事免許）の免許の更新に当たって、丙県知事は宅地建物取引業法第3条の2に基づき条件を付すことができ、Eが免許の更新に当たって付された条件に違反したときは、丙県知事はEの免許を取り消すことができる。

【問 39】宅地建物取引業法第50条第2項の届出をすべき場所に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、これらの場所では、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とする。

- 1 届出をすべき場所として、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が定められているが、当該場所には1名以上の成年者である専任の宅地建物取引士を置かなければならない。
- 2 届出をすべき場所として、宅地建物取引業者が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（以下この問において「一団の宅地建物の分譲」という。）をする場合の案内所が定められているが、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 届出をすべき場所として、他の宅地建物取引業者が行う一団の宅地建物の分譲の代理又は媒介をする場合に設置する案内所が定められており、この場合は、代理又は媒介を行う宅地建物取引業者が届出をするが、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 届出をすべき場所として、宅地建物取引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が定められているが、その催しを開始する10日前までに、実施場所を管轄する都道府県知事に届け出なければならない、免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出る必要はない。

【問 40】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、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必ず記載しなければならない事項の組合せとして正しいものは次の1から4のうちどれか。

ア 当該建物に係る租税その他の公課の負担

イ 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

ウ 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

エ 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

- 1 ア、イ      2 イ、ウ      3 ウ、エ      4 ア、エ

【問 41】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関する次の記述のうち、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 中古マンションの一室の売買の媒介を行う場合、抵当権が設定されていても、契約日までにその登記が抹消される予定であるときは、当該抵当権の内容について説明しなくてもよい。

イ 宅地の貸借の媒介を行う場合、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 建物の貸借の媒介を行う場合、当該建物が住宅の品質確保の促進等に関する法律第 5 条第 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、その旨を説明しなければならない。

エ 宅地の売買の媒介を行う場合、当該宅地が急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 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しなければならないが、当該区域内における行為の制限の概要については説明しなくてもよい。

1 一つ            2 二つ            3 三つ            4 四つ

【問 42】次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定及び「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」によれば、誤っているものはどれか。

1 宅地建物取引業者は、宅地建物取引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、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 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買の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、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た場合であっても、契約が成立したときに宅地建物取引業法第 37 条の規定により交付すべき書面に当該事項を正確に記載すればよい。

3 「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」によれば、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、宅地建物取引業者は、原則として買主に対してこれを告げなくてもよい。

4 「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」によれば、賃貸借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以外の死が発生した場合であっても、特段の事情がない限り、当該死が発覚してから概ね 3 年を経過した後は、宅地建物取引業者は、原則として、借主に対してこれを告げなくてもよい。

【問 43】宅地建物取引士の登録及び宅地建物取引士証に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1 宅地建物取引士の登録を受けている者は、宅地建物取引士証の交付を受けていない場合でも、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 宅地建物取引士は、宅地建物取引士の信用又は品位を害するような行為をしてはならず、この行為には宅地建物取引士としての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 宅地建物取引士は、取引の関係者から請求があったときは、宅地建物取引士証を提示しなければならないが、その際、個人情報保護の観点から宅地建物取引士証の住所欄にシールを貼った上で提示することが認められている。

4 宅地建物取引士証に記載されている宅地建物取引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。

【問 44】宅地建物取引業者A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、宅地建物取引業法の規定に違反しないものはどれか。

- 1 Aは、建築工事完了前の建物の売買契約を媒介したときに、37条書面に記載する当該建物を特定するために必要な表示について、宅地建物取引業法第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。
- 2 Aは、貸主Bと借主Cとの間で締結された建物の賃貸借契約を媒介したときに、借賃の額、支払時期及び支払方法について定められていたが、BとCの承諾を得たので、37条書面に記載しなかった。
- 3 Aは、宅地建物取引業者Dと宅地建物取引業者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。
- 4 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。

【問 45】特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく住宅販売瑕疵担保保証金（以下この問において「保証金」という。）の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約（以下この問において「保険契約」という。）の締結に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 自ら売主として宅地建物取引業者ではない買主に引き渡した新築住宅の戸数が、基準日前10年間に10戸あるが、当該基準日前1年間は0個である場合、当該売主である宅地建物取引業者は、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はない。
- 2 自ら売主として新築住宅を宅地建物取引業者ではない買主に引き渡した宅地建物取引業者は、基準日に係る保証金の供託及び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 保険契約は、新築住宅の引渡し時から有効でなければならないが、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。
- 4 自ら売主として新築住宅を宅地建物取引業者ではない買主に引き渡した宅地建物取引業者が、保証金を供託する場合、当該住宅の床面積が25㎡以下であるときは、新築住宅の合計戸数の算定に当たって、3戸をもって1戸と数えることになる。