平成 21 年度宅建本試験

【問 26】 正解 3

- 1 誤り 宅建業を営もうとする者は、二以上の都道府県の区域内に事務所を設置してその事業を営もうとする場合にあっては国土交通大臣の免許を受けなければならない。宅建業を営む支店は事務所にあたる。そして、支店が宅建業を行うのであれば、宅建業を行わない本店も事務所にあたる。よって、法人Aは、事務所を甲県と乙県内に設置して宅建業を営もうとするものであり、国土交通大臣の免許を受けなければならない。
- 2 誤り 免許の更新を受けようとする者は、免許の有効期間満了の日の 90 日前から 30 日前までの間に免許申請書を提出しなければならない。有効期間満了の日の 2 週間前までに、免許申請書を提出しなければならないというものではない。
- 3 正しい 免許の更新の申請があった場合において、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。
- 4 誤り 都道府県知事の免許を受けた者が二以上の都道府県の区域内に事務所を有することとなったときは、国土交通大臣へ免許換えの申請をしなければならない。ただ、案内所は、事務所にあたらない。よって、丙県知事免許のDが案内所を丁県内に設置しても、二以上の都道府県の区域内に事務所を有することになるものではなく、Dは、国土交通大臣への免許換えの申請を要しない。

【問 27】 正解 1

イのみが正しく、正しいものは一つである。

- ア 誤り 破産者に関しては、破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者が免許欠格者である。破産者で復権を得た者は、免許欠格者ではない。つまり、復権を得れば、直ちに免許適格となる。よって、Aは、復権得た後 5 年を経過しなければ免許を受けることができないというものではない。
- イ 正しい 免許欠格者が役員である法人は、免許を受けることができない。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、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 年を経過しない者は、免許欠格者にあたる。ここより、法人Bは、その取締役が罰金刑の執行を終え、その日から 5 年を経過し免許適格となるまでは、免許を受けることができない。
- ウ 誤り 宅建業法 66 条 1 項 8 号又は 9 号に該当するとして免許の取消処分の聴聞の期日及び場所が公示された日から当該処分をする日又は当該処分をしないことを決定する日までの間に相当の理由なく廃業の届出をした者で当該届出の日から 5 年を経過しないものは、免許を受けることができない。しかし、免許取消処分ではなく、業務停止処分の聴聞の期日等が公示されたから当該処分をする日又は当該処分をしないことを決定する日までの間に相当の理由なく廃業の届出をしたことにより、免許を受けることができないということはない。よって、Cは、廃業の届出の日から 5 年を経過しなければ、免許を受けることができないというものではない。
- エ 誤り 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者であれば、未成年者本人のほかその法定代理人についても審査があり、法定代理人が免許欠格者であるときは、未成年者は免許を受けることができない。しかし、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れば、法定代理人についての審査はなく、法定代理人が免許欠格者であっても、本人自身が免許欠格事由に該当しない限り、免許を受けることができる。よって、Dは、法定代理人が拘禁刑以上の刑に処せられ、その刑の執行が終わった日から 5 年を経過しなければ、免許を受けることができないといおうものではない。

【問 28】正解2

- 1 誤り 宅建業者は、役員の氏名ついて変更があった場合においては、30日以内に、その旨を記載した届出書をも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。しかし、役員の住所に変更があっても、その旨を記載した届出書を提出する必要はない。
- 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、法人宅建業者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。
- 3 誤り 宅建業者は、あらかじめ、宅建業法15条1項の国土交通省令で定める場所について所在地等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。このとき、国土交通大臣に提出すべき届出書は、その届出に係る業務を行う場所の所在地を管轄する都道府県知事を経由するのではなく、国土交通大臣に対し、直接届出書を提出する。
- 4 誤り 宅建業以外の事業を行っていた宅建業者が、その宅建業以外の事業をやめた場合でも、その旨を記載した届出書を丙県知事に提出する必要はない。よって、Dは、建設業の許可を受けて新たに建設業を営むこととなった場合でも、届出書の提出は不要である。

【問 29】正解2

- 1 誤り 都道府県知事は、試験を受けることを禁止する処分を受けた者に対し、情状により、3年以内の期間を定めて試験を受けることができないものとするができる。
- 2 正しい 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。本籍は、登録簿登載事項の一つである。よって、登録を受けている者が本籍を変更した場合、遅滞なく、登録をし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。
- 3 誤り 宅建士の登録を受けている者が死亡した場合、その相続人は、死亡の事実を知った日から30日以内に、その旨を当該登録をしている都道府県知事に届け出なければならない。死亡した日から30日以内に届出をしなければならないというものではない。
- 4 誤り 登録を受けている者は、当該登録をしている都道府県知事の管轄する都道府県以外の都道府県に所在する宅建業者の事務所の業務に従事し、又は従事しようとするときは、当該事務所の所在地を管轄する都道府県知事に対し、登録の移転の申請をすることができる。よって、住所を移転しただけでは、登録の移転を申請することはできない。

【問 30】正解4

- 1 誤り 宅建業者は、営業保証金を主たる事務所のもよりの供託所に供託しなければならない。よって、Aは、営業保証金を主たる事務所又はその他の事務所のいずれかの最寄りの供託所に供託することができるというものではない。
- 2 誤り 宅建業者は、営業保証金を供託したときは、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、営業保証金を供託した旨を国土交通大臣に届け出る必要がある。
- 3 誤り 宅建業者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、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。電気工事業者の工事代金債権は、宅建業に関する取引により生じた債権とはいえない。よって、電気工事業者は、電気工事代金債権について、営業保証金から、その弁済を受ける権利を有するものではない。
- 4 正しい 宅建業者は、営業保証金の還付により、営業保証金の額が政令で定める額に不足することとなつ

たときは、免許した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。よって、Aは、国土交通大臣から不足額を供託すべき旨の通知書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。

【問 31】 正解1

誤っているのは、アとイである。

- ア 誤り 宅建業者は、他人が所有する宅地について、自ら売主となる売買契約を締結してはならないが、当該宅地を取得する契約を締結している場合は、この限りでない。ここより、Aは、Bから甲宅地を取得する契約をしていなければ、Cとの間で売買契約を締結することができない。よって、Bから甲宅地を取得する契約の有無にかかわらず、Cとの間で売買契約を締結することができるとはいえない。
- イ 誤り 宅建業者は、他人が所有する宅地について、自ら売主となる売買契約を締結してはならないが、当該宅地を取得する契約を締結している場合は、この限りでない。ここから、Aは、Bから甲宅地を取得する契約を締結していれば、その取得する契約に係る代金の一部を支払う前であっても、Cとの間で売買契約を締結することができる。
- ウ 正しい 宅建業法41条1項に規定する手付金等の保全措置が必要な売買とは、工事完了前の宅地または建物の売買を指す。宅建業者は、宅地の造成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について、自ら売主となる売買契約を締結してはならないが、当該売買に関して手付金等の保全措置を講じているときは、この限りでない。よって、Aは、Cから受け取る手付金について当該保全措置を講じておけば、Cとの間で売買契約を締結することができる。

【問 32】 正解2

- 1 誤り 宅建業者は、専任媒介契約を締結したときは、当該専任媒介契約の目的である宅地又は建物につき、所在、規模、形質、売買すべき価額その他一定事項を指定流通機構に登録しなければならない。しかし、当該宅地の上に存する登記された権利の種類及び内容は、指定流通機構への登録事項にあらず、登録を要しない。
- 2 正しい 指定流通機構に登録をした宅地建物取引業者は、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。これに違反した宅地建物取引業者は指示処分を受けることがある。
- 3 誤り 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が、これに反する特約は、無効である。14日（ただし、Aの休業日は含まない。）に1回報告するという特約は、Aの休業日がある期間については2週間に1回以上の報告とならないことになるところから、無効である。
- 4 誤り 媒介契約の目的物である宅地につき指定流通機構に登録した宅建業者は、当該登録に係る宅地の売買又は交換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。よって、Aは、甲宅地について売買契約が成立したときに遅滞なく通知する必要があり、引渡し完了したときに遅滞なく通知するのではない。

【問 33】 正解2

- 1 正しい 建物の売買において、地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律による歴史的風致形成建造物の増築について市町村長への届出を要する旨を重要事項として説明しなければならない。

- 2 誤り 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、その内容を重要事項として説明しなければならない。しかし、これは、石綿の使用の有無の調査の実施自体を宅地建物取引業者に義務づけるものではない。よって、Aは、自ら石綿の使用の有無の調査を行った上で、その結果の内容を説明する必要はない。
- 3 正しい 建物の賃貸借において、それが借地借家法 38 条 1 項の規定に基づく定期建物賃貸借契約であるときは、その旨を重要事項として説明しなければならない。
- 4 正しい 貸借の契約にあっては、敷金その他いかなる名義をもつて授受されるかを問わず、契約終了時において精算することとされている金銭の精算に関する事項を重要事項として説明しなければならない。

【問 34】 正解 4

- 1 誤り 申込みの撤回等は、申込者等が撤回等をする旨を記載した書面を發した時に、その効力を生ずる。書面が到達した時点で効力を生ずるものではない。
- 2 誤り 媒介契約の有効期間に関する事項は、媒介契約の内容を記載した書面の記載事項であり、媒介契約の種類を問わず、記載しなければならない。よって、一般媒介契約を締結した場合において、契約の有効期間に関する事項の記載を省略することができるというものではない。
- 3 誤り 保証協会の社員である宅建業者は、宅建業者の相手方等（宅建業者である場合を除く。）に対して、当該売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、社員である旨その他一定事項について説明をするようにしなければならない。37 条書面は、売買、交換又は貸借の契約が成立したときに交付するのであり、37 条書面交付後遅滞なく説明したのでは、売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に説明したことにならない。よって、37 条書面交付後は遅滞なく、社員である旨等を説明をするようにしなければならないというものではない。
- 4 正しい 重要事項の説明及び 35 条書面の交付を行う場所に関しては、特別の規制はない。よって、宅建士が設置されている事務所だけでなく、取引の相手方の自宅又は勤務する場所等、それ以外の場所で行うことができる。

【問 35】 正解 4

- 1 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。よって、必ずその代表者をして、当該書面に記名させなければならないというものではない。
- 2 誤り 宅建業者は、建物の売買に関し、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 37 条書面を交付しなければならない。従って、売主を代理した宅建業者は、その相手方である買主と代理を依頼した者である売主に対して 37 条書面を交付しなければならない。買主にのみ 37 条書面を交付すれば足りるというものではない。
- 3 誤り 37 条書面には、当事者の氏名を記載しなければならないが、法人にあっては、その名称を記載する。よって、当該契約の任に当たっている者の氏名を、37 条書面に記載しなければならないというものではない。
- 4 正しい 売買、貸借のいずれに係るものであるかを問わず、契約の解除に関する定めがあるときは、その内容を 37 条書面に記載しなければならない。

【問 36】 正解 1

- 1 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。一方、37 条書面の交付は、宅建士等一定の者が行わなければならないということは

ない。よって、37 条書面の交付を宅建士ではないAの従業者に行わせたことは、宅建業法の規定に違反しない。

- 2 違反する 売買の媒介を行う宅建業者は、買主に 37 条書面を交付しなければならない。買主が宅建業者であっても、交付を省略することはできない。よって、買主が宅建業者であったため、Aが買主への 37 条書面の交付を省略したことは、宅建業法の規定に違反する。
- 3 違反する 建物の売買において、当該建物の所在、代金の額、引渡し の 時期、移転登記の申請の時期は、いずれも 37 条書面の記載事項である。よって、Aが移転登記の申請の時期を 37 条書面に記載しなかったことは、宅建業法の規定に違反する。
- 4 違反する 売買の媒介を行った宅建業者は、売主に 37 条書面を交付しなければならない。あらかじめ承諾を得ていた場合でも、交付を省略することはできない。よって、Aがあらかじめ売主からの承諾を得ていたため、売買契約の成立後における売主への 37 条書面の交付を省略したことは、宅建業法の規定に違反する。

【問 37】正解 3

- 1 誤り 宅建業者がみずから売主となる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。代金 2,000 万円の 10 分の 2 は 400 万円である。よって、損害賠償の予定額を定めるときは、400 万円を超えてはならないが、300 万円を超えてはならないというものではない。
- 2 誤り 宅建業者が、みずから売主となる宅地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、売主が契約の履行に着手するまでは、その手付を放棄して契約の解除をすることができ、これに反する特約で、買主に不利なものは、無効である。Bが手付金の放棄による契約の解除ができる期限について、金融機関からBの住宅ローンの承認が得られるまでとする旨の特約は、Bは、金融機関からBの住宅ローンの承認が得られた後は、Aが履行に着手する前であっても、Bは契約の解除をすることができなくなるというものであり、手付による解除に関する宅建業法の定め に 反する特約で、買主Bにとって不利なものとして、無効である。よって、Aは、自らが契約の履行に着手する前であれば、Bの住宅ローンの承認が得られた後であっても、Bの手付金の放棄による契約の解除を拒むことはできない。
- 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、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た者は、書面により、当該売買契約の解除を行うことができる。ただ、買主が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、この限りでない。喫茶店は、事務所等以外の場所にあたることから、AB間の売買契約は、クーリング・オフに基づき解除をすることができる契約にあたる。Bは、代金の全部を支払ったが、宅地の引渡しを受けていない間に書面により解除している。よって、この解除は適法であり、Aは、代金の全部が支払われたことを理由に当該解除を拒むことはできない。
- 4 誤り 宅建業者は、自ら売主として宅地の割賦販売を行い、当該宅地を引き渡すまでに代金の額の 10 分の 3 をこえる額の金銭の支払を受けていない場合にあつては、代金の額の 10 分の 3 をこえる額の金銭の支払を受けるまでに、登記その他引渡し以外の売主の義務を履行しなければならない。よって、Aは、代金 3,000 万円の 10 分の 3 に相当する 900 万円をこえる額の賦払金の支払を受けるまでに当該宅地に係る所有権の移転登記をしなければならない。1,500 万円の賦払金の支払を受けるまでに、当該宅地に係る所有権の移転登記をしなければならないというものではない。

【問 38】正解2

- ア 誤り 宅建業者は、自ら売主となる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、売主は契約内容不適合責任を負うことを前提としている。よって、契約内容不適合責任をAは負わないこととする特約は、民法 566 条に規定するものより買主に不利となる特約といえ、無効である。
- イ 正しい 宅建業者は、自ら売主となる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、売主が契約内容不適合責任を負うことを規定し、これには契約締結時に存在した不適合に限らず、契約締結後、引渡しまでに生じた不適合についての担保責任を含む。よって、契約締結後に生じた瑕疵については契約内容不適合責任を負わないとする特約は、民法 566 条に規定するものより買主に不利となる特約として無効である。
- ウ 誤り 宅建業者は、自ら売主となる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、売主は契約内容不適合責任を負うことを前提としている。よって、契約内容不適合責任をAは負わないこととする特約は、民法 566 条に規定するものより買主に不利となる特約といえ、無効である。特約が無効となれば、民法の規定が適用される。民法は、売主が契約内容不適合責任を負う期間について特に定めてはいないが、契約内容不適合に基づく買主の権利が消滅時効にかかることを否定していない。よって、民法は、契約内容不適合に基づく買主の権利が消滅時効にかかる期間、つまり買主が契約不適合に気づき、権利保存の通知をしたときは、買主が契約不適合を知った時から5年、買主が契約不適合に気づかず、権利保存の通知をしなかったときは、引渡しから10年、買主が契約不適合に気づき、権利保存の通知をしなかったときは、買主が契約不適合に気づいた時から1年を、売主が契約内容不適合責任を負う期間としているといえる。ここより、特約が無効となると、Aが契約内容不適合責任を負う期間は当該建物の引渡しの日から2年間となるものではない。

【問 39】正解3

- 1 違反する 宅建業者は、相手方等が手付を放棄して契約の解除を行うに際し、正当な理由なく、当該契約の解除を拒み、又は妨げてはならない。Bは、手付金をAに交付しており、Aが履行に着手していない限り、手付放棄により契約の解除ができる。Aは、手付金につき保全措置を講じているが、これは履行の着手にあたらぬ。よって、AがBからの手付放棄による契約解除の申出を拒んだことは、正当な理由なく、手付放棄による解除を拒んだものであり、宅建業法に違反する。
- 2 違反する 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、一定の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を超え、又は、1,000万円を超える手付金等を受領してはならない。このことは、買主から保全措置を講じない旨の承諾を得ていたとしても変わらない。よって、Aは、代金5,000万円の100分の5に相当する250万円を超える500万円の手付金について保全措置を講じることなく受領したことは、当該措置を講じないことにつきあらかじめBからの書面による承諾を得ていたとしても、宅建業法に違反する。

- 3 違反しない 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、一定の保全措置を講じた後でなければ、手付金等を受領してはならない。ただ、受領しようとする手付金等の額（既に受領した手付金等があるときは、その額を加えた額）が代金の額の100分の5以下、かつ、1,000万円以下であるときは、この限りでない。Aによる500万円の手付金の受領は代金5,000万円の100分の5に相当する250万円を超える手付金の受領であり、保全措置を講じる必要がある。また、その後の中間金250万円の受領も、既に受領した手付金500万円と合わせて750万円となるので、やはり代金5,000万円の100分の5を超えるということで保全措置を講じる必要がある。Aは、保全措置を講じた上でこれらを受領しているところから、宅建業法に違反しない。
- 4 違反する 宅建業者は、みずから売主となる宅地又は建物の売買契約の締結に際して、代金の額の10分の2をこえる額の手付を受領することができない。このことは、手付金等の保全措置を講じて手付を受領する場合も変わらない。よって、Aが、代金5,000万円の10分の2を超える2,000万円を手付金として受領したことは、たとえ手付金等の保全措置を講じた上であっても、宅建業法に違反する。

【問 40】正解4

- 1 違反する 宅建業者は、その業務に関して、宅建業者の相手方等に対し、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する行為をしてはならない。Aは、手付の貸付けを行う旨を告げて契約の締結を勧誘しており、たとえ売買契約は成立しなかったとしても、宅建業法の規定に違反する。
- 2 違反する 宅建業者は、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。Aは、買主から申込みを撤回する旨の申出があったにもかかわらず、受領した預り金を返還しなかったものであり、たとえ預り金を既に売主に交付していたとしても、宅建業法の規定に違反する。
- 3 違反する 宅建業者は、みずから売主となる宅地又は建物の売買契約の締結に際して、代金の額の10分の2をこえる額の手付を受領することができない。このことは、買主の承諾を得た場合でも変わらない。Aは、代金の30%に当たる1,500万円の手付金を受領しており、あらかじめ買主の承諾を得た上であっても、宅建業法の規定に違反する。
- 4 違反しない 宅建業者は、自ら売主となる建物の売買契約において、その目的物が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。民法566条は、売主が品質に関して契約の内容に適合しない目的物を買主に引き渡した場合において、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、売主の契約内容不適合責任を問うことができない旨を規定する。ここより、買主が当該建物の引渡しを受けた日から2年以内にその旨を売主に通知しないときは、Aは契約内容不適合につき責任を負わない旨の特約は、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年以上となる特約といえ、この特約をしたことは宅建業法の規定に違反しない。

【問 41】正解3

報酬限度額は、本体価額を基礎に計算する。建物の売買は消費税課税取引であり、その代金には消費税が含まれるが、土地の売買は消費税非課税取引であり、その代金に消費税が含まれることはない。よって、土地代金3,850万円は本体価額であるが、建物代金である6,600万円－3,850万円＝2,750万円は、消費税を含むものであり、本体価額は2,750万円÷1.1＝2,500万円となる。よって、土地と建物の本体価額の合計は、3,850

万円+2,500万円=6,350万円となる。本体価額代金が400万円を超える売買の媒介報酬の消費税込みの限度額は、(代金×3%+6万円)×1.1となる。

- 1 誤り 198万円は、(6,600万円×0.03)で求めた金額である。土地と建物の合計の本体価額について6,350万円ではなく、6,600円で計算しており、さらに本体価額代金が400万円を超える場合の適用すべき算式(代金×3%+6万円)×1.1も使用していないことにおいて、誤っている。
- 2 誤り 204万6,000円は、6,600万円÷1.1=6,000万円、(6,000万円×3%+6万円)×1.1により求めた金額である。土地と建物の合計の本体価額について6,350万円ではなく、6,000万円としている点で、誤っている。
- 3 正しい 216万1,500円は、(6,350万円×3%+6万円)×1.1により求めた金額である。土地と建物の合計の本体価額について6,350万円を使い、本体価額代金が400万円を超える場合の適用すべき算式も(代金×3%+6万円)×1.1を使用しており、正しい。
- 4 誤り 224万4,000円は、(6,600万円×3%+6万円)×1.1により求めた金額である。土地と建物の合計の本体価額について6,350万円ではなく、6,000万円としている点で、誤っている。

【問 42】正解2

- 1 誤り 宅建業者は、その事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通大臣が定めた報酬の額を掲示しなければならない。案内所であれば、たとえ契約行為等を行う案内所であっても、報酬の額の掲示を要しない。
- 2 正しい 宅建業者は、事務所等及び事務所等以外の国土交通省令で定めるその業務を行う場所ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通省令で定める標識を掲げなければならない。他の宅建業者が行う一団の建物の分譲の媒介を行うための案内所は、ここにいう事務所等以外の国土交通省令で定めるその業務を行う場所にあたり、標識を掲示する必要がある。そして、ここに掲げる標識には、売主の商号又は名称、免許証番号等を記載しなければならない。
- 3 誤り 事務所以外の継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で、契約行為等を行うものにおいて、専任の宅建士を1人以上置かなければならない。よって、契約行為等を行わない場所であれば、専任の宅建士を設置する必要はない。ただ、標識の掲示義務はある。
- 4 誤り 業務に関して展示会を実施し、当該展示会場において契約行為等を行おうとする場所には、少なくとも1人以上の専任の宅建士を置かなければならない。よって、従業者数5人に対して1人以上の割合となる数の専任の宅建士を置かなければならないというものではない。

【問 43】正解3

- 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。従業者名簿又は宅建士証の提示をもって、従業者証明書の提示に代えることはできない。
- 2 誤り 従業者名簿の記載事項は、従業者の氏名、生年月日、当該事務所の従業者となった年月日及び当該事務所の従業者でなくなった年月日のほか、従業者証明書の番号、主たる職務内容、宅建士であるか否かの別を記載しなければならない。よって、従業者の氏名、生年月日、当該事務所の従業者となった年月日及び当該事務所の従業者でなくなった年月日を記載することで足りるというものではない。
- 3 正しい 宅建業者は、あらかじめ、第15条第1項の国土交通省令で定める場所について所在地、業務内容、業務を行う期間及び専任の宅建士の氏名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。宅建業者が一団の宅地建物の分譲を案内所を設置して行う場合のその案内所は、ここにいう第15条第1項の国土交通省令で定める場所にあたる。よって、この案内所を設置する場合、業務を開始する日の10日前までに、その旨を免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事及び案内所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。

- 4 誤り 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、その年月日等一定事項を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について解決の申出及びその解決の結果について社員に周知させなければならない。
- 2 誤り 保証協会は、社員が社員の地位を失ったときは、当該社員であった者に係る宅建引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について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の認証を受けるため申し出るべき旨を公告し、この期間が経過した後には弁済業務保証金分担金を返還する。よって、宅建業者が社員の地位を失った日から1週間以内に営業保証金を供託しても、直ちに弁済業務保証金分担金を返還することが義務付けられているものではない。
- 3 誤り 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。当該社員の免許権者が国土交通大臣であるか都道府県知事であるかにかかわらず、直ちに当該保証協会の指定主体である国土交通大臣に報告することが義務付けられているものではない。
- 4 誤り 保証協会は、社員である宅建業者との契約により、当該宅建業者が受領した支払金又は預り金の返還債務その他宅建業に関する債務を負うこととなった場合においてその返還債務その他宅建業に関する債務を連帯して保証する業務(一般保証業務)及び手付金等保管事業を行うことができる。つまり、一般保証業務及び手付金等保管事業は、任意業務であり、必須業務として実施することが義務付けられているものではない。

【問 45】正解 4

- 1 正しい 国土交通大臣又は都道府県知事は、業務に関し取引の関係者に損害を与えた宅建業者に対して、必要な指示をすることができる。国土交通大臣に宅建業を営む旨の届出をしている信託業法第3条の免許を受けた信託会社は、国土交通大臣の免許を受けた宅建業者とみなされる。よって、この信託会社が、宅建業の業務に関し取引の関係者に損害を与えたときは、指示処分を受けることがある。
- 2 正しい 国土交通大臣又は都道府県知事は、指示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。よって、甲県知事は、宅地建物取引業者A(甲県知事免許)に対して指示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。
- 3 正しい 国土交通大臣は、すべての宅建業者に対して、宅建業の適正な運営を確保し、又は宅地建物取引業の健全な発達を図るため必要な指導、助言及び勧告をすることができる。よって、国土交通大臣は、宅建業者B(乙県知事免許)に対し宅建業の適正な運営を確保し、又は健全な発達を図るため必要な指導、助言及び勧告をすることができる。
- 4 誤り 国土交通大臣又は都道府県知事は、業務停止処分又は免許取消処分をしたときは公告しなければならないが、指示処分をしたときは公告する必要はない。よって、丙県知事は、宅建業者C(丁県知事免許)に対して指示処分をした場合、遅滞なく、その旨を丙県の公報により公告しなければならないというものではない。