

平成 22 年度宅建本試験

【問 26】正解 4

- 1 誤り 宅建業を営もうとする者は、免許を必要とする。農業協同組合であっても、宅建業を営もうとするときは、免許を必要とする。宅地の販売代理を業として営むことは、宅建業にあたる。ここより、宅地の販売代理の依頼を受ける農業協同組合は、これを業として営む場合であれば、免許を必要とする。
- 2 誤り 宅建業を営もうとする者は、免許を必要とする。自ら貸借を行うことは宅建業に該当せず、免許を必要としない。転貸も貸借である。よって、自ら所有する建物を貸借する場合に限らず、自ら貸主として不特定多数の者に反復継続して転貸する場合も、免許を必要とする。
- 3 誤り 宅建業を営もうとする者は、免許を必要とする。宅地建物の売買の代理を業として行うことは宅建業に該当し、免許を必要とする。媒介の依頼者が宅建業を営むにつき免許を要しない場合であっても、その代理を業として行う者は、免許を必要とする。ここより、破産管財人が破産財団の換価のために売買を行う場合は免許を必要としないが、この破産管財人の売買の媒介を業として行おうとする者は、免許を必要とする。
- 4 正しい 宅建業を営もうとするときに免許を要する旨を規定する宅建業法 3 条の規定は、信託業法 3 条の免許を受けた信託会社には、適用しない。よって、信託会社が宅建業を営もうとする場合、免許を取得する必要はない。ただ、信託会社は、宅建業を営もうとするときは、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

【問 27】正解 2

- 1 誤り 免許欠格者を役員とする法人は、免許を受けることができない。破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者は免許欠格者であるが、復権を得れば、5 年を経過しなくても、免許適格者となる。よって、法人 A の役員のうちに、破産手続開始の決定がなされた後、復権を得てから 5 年を経過しない者がいる場合、A は、免許を受けることができないとはいえない。
- 2 正しい 免許欠格者を役員とする法人は、免許を受けることができない。宅建業法違反により罰金の刑に処せられ、その刑の執行が終わった日から 5 年を経過しない者は、免許欠格者に該当する。ここより、法人 B の役員のうちに、宅地建物取引業法の規定に違反したことにより、罰金の刑に処せられ、その刑の執行が終わった日から 5 年を経過しない者がいる場合、B は、免許を受けることができない。
- 3 誤り 免許欠格者を役員とする法人は、免許を受けることができない。執行猶予付きの拘禁刑の判決を受けた者は免許欠格者に該当するが、その執行猶予期間が満了すれば、直ちに免許適格者となる。ここより、法人 C の役員のうちに、拘禁刑 1 年の刑に処せられ、その刑の執行猶予期間を経過したが、その経過した日から 5 年を経過しない者がいる場合であっても、C は、免許を受けることができないというものではない。
- 4 誤り 免許欠格者を役員とする法人は、免許を受けることができない。科料に処せられても、免許欠格とならない。ここより、法人 D の役員のうちに、科料に処せられ、その刑の執行が終わった日から 5 年を経過しない者がいる場合、D は、免許を受けることができないとはいえない。

【問 28】正解 3

- 1 誤り 免許は一身専属的なものであり、承継されない。よって、免許を受けている個人 A が死亡した場合、相続人に A の免許は承継されない。ただ、宅建業者が死亡したとき、その一般承継人である相続人は、当該宅建業者が締結した契約に基づく取引を結了する目的の範囲内においては、なお宅建

業者とみなす。よって、Aが死亡した場合、相続人は、Aが生前に締結した契約に基づく取引を結了するための業務を行うことができる。ただ、この業務を終了したときに廃業届を提出するということはない。もっとも、相続人は、Aの死亡を知った日から30日以内に、Aの死亡をAが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。

- 2 誤り 免許は一身専属的なものであり、承継することはできない。また、合併により、法人の免許は当然に失効する。よって、免許を受けている法人Bが免許を受けていない法人Cとの合併により消滅した場合、Cは、Bが受けていた免許を承継することができるということはない。
- 3 正しい 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。いわゆる名義貸しの禁止である。免許を受けていない者への名義貸しのほか、免許を受けている者への名義貸しも禁止される。よって、免許を受けている個人Dが、自己の名義をもって個人Eに宅建業を営ませる行為は、Eが免許を受けているとしても、法13条で禁止する名義貸しに該当する。
- 4 誤り 免許を受けない者は、宅建業を営む目的をもって、広告をしてはならない。よって、免許を受けている法人Fが、営業保証金を供託した旨の届出前に宅建業を営む目的で広告をした行為は、法12条で禁止する無免許事業には該当しない。ただ、宅建業者は、営業保証金を供託し、その旨を免許権者に届け出た後でなければ事業を開始してはならないところから、宅建業法違反として監督処分及び罰則の対象となる。

【問 29】正解4

- 1 誤り 宅建業者は、事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、標識を掲げなければならないが、免許証を掲げる必要はない。
- 2 誤り 従業者名簿備付け義務違反に対しては、監督処分のほかに、50万円以下の罰金という罰則の適用がある。
- 3 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、その取引に係る宅地又は建物の所在及び面積等の事項を記載しなければならない。各事務所の業務に関する帳簿を主たる事務所に一括して備えるのではない。
- 4 正しい 宅建業者は、その事務所等ごとに、一定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。そして、既存の事務所等がこの設置義務に抵触するに至ったときは、2週間以内に、設置義務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 誤り 法定代理人から宅建業を営むことについての許可を受けていない未成年者は、宅建業に係る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にあたる。宅建業に係る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は、登録を受けることができない。このとき、登録実務講習を修了すれば、登録を受けることができるというものではない。よって、未成年者は、登録実務講習を修了することで、法定代理人から宅建業を営むことについての許可を受けなくても登録を受けることができるというものではない。
- 2 誤り 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する。よって、登録を受けている者であれば、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、変更の登録を申請しなければならない。
- 3 誤り 宅建士は、重要事項の説明をするときは、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。宅建士証を亡失し、その再交付を申請している者は、再交付を受けるまでの間、重要事項の説明をする時は、宅建士証に代えて、再交付申請書の写しを提示すればよいといった取扱いはない。
- 4 正しい 事務禁止の処分を受け、その禁止の期間中に本人からの登録消除の申請によりその登録が消除

され、まだその期間が満了しない者は、登録を受けることができない。ここより、甲県知事から宅建士証の交付を受けている者が、事務禁止処分を受け、その禁止の期間中に本人の申請により登録が消除された場合は、その者が乙県で宅建試験に合格したとしても、当該期間が満了しないときは、乙県知事の登録を受けることができない。

【問 31】正解 2

- 1 正しい 宅建業者が宅建業に関し不正な行為をし、情状が特に重いとして免許を取り消された場合であっても、当該宅建業者であった者は、供託した営業保証金を取り戻すことができる。
- 2 誤り 営業保証金を取り戻す場合は、一定の場合を除き、還付請求権者に対する公告を要する。免許の有効期間満了に伴い営業保証金を取り戻す場合は、還付請求権者に対する公告を要する。
- 3 正しい 宅建業者が一部の事務所を廃止した場合において、営業保証金の額が政令で定める額を超えることとなったときは、その超過額について、営業保証金を取り戻すことができる。この取戻しは、還付請求権者に対し、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、これを行うことができない。
- 4 正しい 営業保証金の取戻しに際し還付請求権者に対する公告を要するのは、免許の有効期間の満了に伴う取戻し、死亡若しくは合併又は廃業等の届出により免許が失効したことに伴う取戻し、免許取消しに伴う取戻しの場合である。よって、保証協会の社員となった後において、社員となる前に供託していた営業保証金を取り戻すにあたっては、還付請求権者に対する公告を要しない。

【問 32】正解 1

アのみが正しく、正しいものは1つである。

- ア 正しい 宅地建物取引業者は、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、形質若しくは現在若しくは将来の利用の制限、環境若しくは交通その他の利便又は代金、借賃等の対価の額若しくはその支払方法若しくは代金若しくは交換差金に関する金銭の貸借のあっせんについて、著しく事実と相違する表示をし、又は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。ここにいう表示には、虚偽の事実等を積極的に表示する方法によるもののほか、重要かつ明白なデメリットを表現しないという消極的表示も含む。
- イ 誤り 広告の方法・手段を問わず、誇大広告等は禁止される。よって、テレビやインターネットを利用して行う広告であっても、規制の対象となる。
- ウ 誤り 虚偽誇大の表示をすれば、それだけで宅建業法違反となる。つまり、虚偽誇大の表示により人が誤認し、誤認により被害・実害が発生しなくても、虚偽誇大の表示をただけで、宅建業法違反となり監督処分の対象となる。

【問 33】正解 4

- 1 誤り 媒介契約書面には、宅建業者が記名押印する。宅建士をして記名押印させる必要はない。
- 2 誤り 専任媒介契約の更新後の有効期間は、3月を超えることはできない。しかし、当初の有効期間を超えてはならないという規制はない。よって、3月を超えない範囲で、当初の有効期間を超える期間を定めることができる。
- 3 誤り 一般媒介契約について、有効期間の規制はない。よって、3月を超える有効期間を定めることもできる。3月を超える有効期間を定めてはならないのは、専任媒介契約又は専属専任媒介契約の有効期間である。

- 4 正しい 宅建業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介契約を締結したときは、一般媒介契約であるか、専任媒介契約であるかを問わず、遅滞なく、一定事項を記載した書面（媒介契約書面）を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければならない。この書面には、宅地を売買すべき価額を記載しなければならない。宅建業者が売買すべき価額を口頭で述べたとしても、この売買すべき価額の記載を省略することはできない。

【問 34】正解 3

- 1 誤り 借賃以外に金銭の授受に関する定めがあるときのその額及び当該金銭の授受の目的は、貸借における 35 条書面及び 37 条書面の記載事項である。したがって、35 条書面に記載すれば、37 条書面への記載を省略することができるというものではない。
- 2 誤り 売買に限らず貸借においても、損害賠償額の予定又は違約金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。
- 3 正しい 売買において、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。「住宅ローンの承認を得られなかったときは契約を無条件で解除できるという取り決め」は、契約の解除に関する定めにあたる。よって、宅建業者は、自ら住宅ローンのあっせんをする予定がなくても、37 条書面にその取り決めの内容を記載する必要がある。
- 4 誤り 専属専任媒介契約にあっては、依頼者が当該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 34 条の 2.1 項の規定に基づき交付すべき書面（媒介契約書面）に記載しなければならない。よって、この措置について、A と B との間で取り決めがなければ、A は媒介契約書面に記載する必要はないというものではない。この措置を定め、これを媒介契約書面に記載する必要がある。

【問 35】正解 2

- 1 正しい 宅地又は建物の売買・交換及び宅地の貸借においては、容積率又は建ぺい率に関する制限を重要事項として説明しなければならない。しかし、建物の貸借においては、説明を要しない。
- 2 誤り 宅地又は建物の売買又は交換の場合に限らず、宅地又は建物の貸借においても、当該宅地又は建物が土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 6 条第 1 項により指定された土砂災害警戒区域内にあるときは、その旨を重要事項として説明しなければならない。
- 3 正しい 建物の売買又は交換においては、住宅の品質確保の促進等に関する法律第 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。しかし、建物の貸借においては説明を要しない。
- 4 正しい 当該契約が建物の貸借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重要事項として説明しなければならない。建物の貸借においては、説明を要しない。

【問 36】正解 4

- 1 違反する 区分所有建物の売買において、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のほか、当該一棟の建物の維持修繕の実施状況が記録されているときは、その内容も説明すべき重要事項にあたる。よって、管理組合が保管している維持修繕の実施状況についての記録の内容について説明しなかったことは、35 条に違反する。
- 2 違反する 当該建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の履行に関し保証保険契約の締結その他の措置で国土交通省令・内閣府令で定める

ものを講ずるかどうか、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として説明することを要する。よって、責任保険の契約を締結する予定であることを説明しても、責任保険の概要について説明しなかったことは35条に違反する。

- 3 違反する 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7条1項の制限として傾斜地崩壊危険区域内における立木竹の伐採には都道府県知事の許可を受けなければならないということを重要事項として説明しなければならず、これを説明しなかったときは、35条に違反する。
- 4 違反しない 登記された権利の種類及び内容は説明すべき重要事項に該当するが、移転登記の申請の時期は、説明すべき重要事項に該当しない。よって、移転登記の申請の時期を説明しなかったときでも、35条に違反しない。

【問 37】正解1

- 1 正しい 37条書面への記名は宅建士をして行わせる必要があるが、37条書面の交付は宅建引士をして行わせる必要はない。よって、37条書面の交付を、宅建士でないAの代表者や従業員が行ってもよい。
- 2 誤り 37条書面には、宅建士をして記名させる必要がある。公正証書をもって37条書面とする場合においても、また、35条書面に宅建士が記名している場合であっても、37条書面には宅建士をして記名させる必要がある。よって、公正証書に宅建士の記名がなくても、35条書面に宅建士の記名があれば、当該公正証書をもって37条書面に代えることができるというものではない。
- 3 誤り 宅地の売買契約においては、当該宅地の引渡しの時期は37条書面の必要的記載事項であり、交付すべき契約当事者が宅建業者であっても、この記載を省略することはできない。よって、B及びCが宅建業者である場合であっても、引渡しの時期の記載を省略することはできない。
- 4 誤り 35条書面に記名する宅建士と37条書面に記名する宅建士は同一の者でなければならないというものではない。

【問 38】正解1

- 1 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買受けの申込みをした者は、その後、売買契約をどこで締結したかを問わず、一定の場合を除き、売買契約の解除をすることができる。ホテルのロビーは、事務所等以外の場所にあたる。よって、ホテルのロビーで買受けの申込みをしたBは、Aのモデルルームで契約を締結した場合でも、売買契約を解除することができる。
- 2 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、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、一定の場合を除き、申込みの撤回等を行うことができる。テント張りの案内所は、事務所等に該当しない。よって、Bが締結した売買契約は、クーリング・オフが可能な契約といえる。ただ、クーリング・オフ可能な契約であっても、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、クーリング・オフによる契約の解除をすることができなくなる。ここから、代金の全部を支払い、宅地の引渡しを受けたBは、クーリング・オフによる売買契約の解除をすることができない。
- 3 誤り 宅建業者が自ら売主となる宅地の売買契約において、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。喫茶店は、事務所等以外の場所にあたる。よって、Bが締結した売買契約は、クーリング・オフが可能な契約といえる。ただ、クーリング・オフが可能な契約であっても、宅建業者からクーリング・オフについて書面で告げられ、その告げられた日から起算して8日を経過したときは、クーリング・オフによる契約の解除をすることができなくなる。もっとも、クーリング・オフに基づく契約の解除は、

買主が解除の書面を発した時に、その効力を生ずるところから、買主は、クーリング・オフについて書面で告げられ、その告げられた日から起算して8日以内に解除の書面を発すれば、それが8日を経過した後に到達しても、解除の効力は生じていることになる。Bは、クーリング・オフについて書面で告げられた日から8日以内に解除の書面をAに発送しており、解除することができるということになる。

- 4 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、事務所等以外の場所において買受けの申込みをした者は、その後、売買契約をどこで締結したかを問わず、一定の場合を除き、売買契約の解除をすることができる。売主から代理・媒介の依頼を受けていない宅建業者の事務所は、そこを買主が指定した場合であっても、事務所等以外の場所にあたる。よって、このCの事務所で買受けの申込みをしたBは、クーリング・オフにより売買契約を解除することができる。

【問 39】正解 4

- 1 誤り 債務不履行により損害を受けたときは、その損害につき賠償を請求することができ、売買代金の額を超えて請求できないといった制限はない。よって、損害賠償の予定額を定めていない場合、発生した損害について賠償請求をすることができる。
- 2 誤り 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2割をこえることとなる定めをしてはならない。よって、損害賠償の予定額を売買代金の2割とし、違約金の額を売買代金の1割とする定めは、これらを合算した額が代金の額の3割を超えていなくても、2割をこえているところから、その超える部分について無効となる。
- 3 誤り 手付を受領した宅建業者は、その倍額を現実に提供して、契約の解除をすることができる。この解除の意思表示は、書面によらず、口頭で足る。よって、意思表示を書面で行うことのみをもって、契約を解除することができるというものではない。また、解除の意思表示に加えて手付の倍額を現実に提供することを要するところから、解除の意思表示を書面で行っても、手付の倍額を現実に提供しなければ解除をすることはできない。ここからも、解除の意思表示を書面で行うことのみをもって、契約を解除することができるとはいえない。
- 4 正しい 手付を受領した宅建業者である売主は、買主が契約の履行に着手するまでは、手付の倍額を現実に提供して、契約の解除をすることができる。Bが内金を支払い、これをAが受領したことは、Bに履行の着手があったといえる。よって、Bは、契約の履行に着手しているとしてAの解除を拒むことができる。

【問 40】正解 1

- 1 正しい 宅建業者は、自ら売主となる宅地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、その不適合を理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができないと規定する。ここより、Bが当該宅地の引渡しを受けた日から3年以内にその旨を売主に通知しないときは、Bは、その不適合を理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができないとする特約は、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、することができる。
- 2 誤り 宅建業者がみずから売主となる宅地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。ここから、損害賠償の予定額を300万円とし、かつ、違約金を300万円とする特約は、合算した額が600万円となり、代金2,000万円の10分の2に相当する400万円をこえることになり、することはできない。

- 3 誤り 売主である宅建業者が契約の履行に着手するまでは、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。これに反する特約で、買主に不利なものは、無効である。「売主である宅建業者が契約の履行に着手した後も、買主は手付を放棄して、当該売買契約を解除することができる」と特約は、宅建業法の規制するところよりも買主にとって有利な特約といえる。よって、この特約をすることはできないとはいえない。
- 4 誤り 宅建業者は、自己の所有に属しない宅地について、自ら売主となる売買契約を締結してはならない。ただし、宅建業者が当該宅地を取得する契約を締結しているときは、この限りでない。Aは、宅地を取得する契約を締結し、その効力が発生している。よって、Aは、当該宅地の引渡しを受けていなくても、Bとの間で売買契約を締結することができる。

【問 41】正解 4

アからエのすべてが誤りであり、誤りは四つである。

- ア 誤り 宅建業者は、未完成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5%を超える手付金等を受領してはならず、宅建業者がこの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。ここより代金の10%に相当する額の間金金の支払いにあたりAが保全措置を講じないときは、Bは当該中間金を支払わないことができ、支払わないことは債務不履行にあたらない。よって、Aは、Bが中間金を支払わないことが債務不履行に当たるとして、契約を解除することはできない。
- イ 誤り 宅建業者は、未完成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5%を超える手付金等を受領してはならない。宅建業者の手付金等返還債務に係る保証委託契約の締結が保全措置といえるためには、保証人となる者が銀行等の金融機関に限られる。ここより、Aの代表取締役が保証人になる保証委託契約を締結したのではAは保全措置を講じたことにならず、Aは、代金の額の20%に相当する額を手付金として受領することはできない。
- ウ 誤り 宅建業者は、未完成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、買主から一定額を超える手付金等を受領してはならない。このとき、一定額の全額につき保全措置を講じることを要し、一定額を超える部分についてのみ保全措置を講じたのでは足りない。ここより、保全措置を講じる必要があるとされた額を超えた部分についてのみ保証することを内容とする保証委託契約を締結しても宅建業法が求める保全措置を講じたことにならず、Aは、保全措置を講じる必要があるとされた額を超える額の手付金を受領することができない。
- エ 誤り 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5%を超える手付金等を受領してはならない。よって、Aが、代金の額の10%に相当する額の手付金を受領するには、受領前に保全措置を講じていることが必要であり、保全措置を講じる予定である旨を説明していても、受領することはできない。

【問 42】正解 3

- 1 誤り 国土交通大臣が定めた報酬の限度額は、あくまで受領することができる限度額であり、報酬額を定めていないときに支払わなければならない報酬額ではない。
- 2 誤り 宅建業者は、依頼者の依頼によって行う広告の料金の相当する額を除き、報酬の限度額を定める規定によるほか、報酬を受けることができない。よって、相手方が好意で支払う謝金であっても、

国土交通大臣の定める限度額とは別に受領することはできない。

- 3 正しい 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0.5月分に消費税を上乗せした額、すなわち借賃0.55月分に相当する金額以内である。よって、借主から承諾を得ていなければ、借主から借賃の1.1月分の報酬を受領することはできない。
- 4 誤り 建物（居住の用に供する建物を除く。）の賃貸借で権利金の授受があるものの媒介に関して依頼者から受ける報酬の額については、借賃の1.1月分とする規定にかかわらず、当該権利金の額を売買に係る代金の額とみなして算出した金額によることができる。つまり、宅建業者の受領する報酬が、借賃により計算した報酬限度額の範囲内か、権利金により計算した報酬の限度額の範囲内のいずれかであれば、宅建業法に違反しない。ここから、借賃の1.1月分又は権利金の額を売買代金の額とみなして算出した金額のいずれか低い方の額を上限としなければならないというものではない。いずれか高い方の額の範囲内であれば、宅建業法に違反しない。

【問 43】正解1

- 1 正しい 保証協会の社員と宅建業に関し取引をした宅建業者でない者（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む。）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、宅建業者が保証協会の社員となる前に、当該宅建業者と宅建業に関し取引をした宅建業者でない者であっても、その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。
- 2 誤り 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の実行のため供託物の還付を受けようとする者は、保証協会が弁済業務保証金を供託している供託所に対して還付請求を行う。保証協会に対して還付請求をするのではない。還付を受けるにあたり保証協会の認証を受けるという点は、正しい。
- 3 誤り 保証協会は、弁済業務保証金の還付があったときは、当該還付に係る社員に対し、当該還付額に相当する額の還付充当金を保証協会に納付すべきことを通知しなければならない。この通知を受けた社員は、その通知を受けた日から2週間以内に、その通知された額の還付充当金を当該保証協会に納付しなければならない。通知を受けた日から1月以内に納付しなければならないというものではない。
- 4 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建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。加入前にあらかじめ報告するのではなく、加入後に遅滞なく報告する。

【問 44】正解3

- 1 誤り 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、又は宅建業の健全な発達を図るため必要な勧告をすることができる。ただ、都道府県知事の免許を受けた宅建業者に対し勧告をしたときに、当該宅建業者に免許した都道府県知事に通知しなければならないというものではない。
- 2 誤り 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士として行う事務に関し不正な行為をした場合においては、当該宅建士に対し、必要な指示をすることができる。ただ、この指示処分を行うにあたり、当該宅建士が登録を受けている都道府県知事にあらかじめ協議しなければならないというものではない。
- 3 正しい 宅建業者が免許を受けた都道府県知事又は免許を受けていない都道府県知事から指示処分を受けたときは、当該宅建業者に関する事項として、当該指示処分の年月日及び内容が宅建業者名簿に登載される。よって、甲県知事免許を受けている宅建業者Aが乙県知事から指示処分を受けたとき

は、甲県に備えられる宅建業者名簿に、Aに関する事項として、当該指示の年月日及び内容が記載される。

- 4 誤り 都道府県知事は、国土交通大臣又は他の都道府県知事の免許を受けた宅建業者で当該都道府県の区域内において業務を行うものが、当該都道府県の区域内における業務に関し取引の関係者に損害を与えた場合においては、当該宅建業者に対して、必要な指示をすることができる。ただ、この指示処分をしたときでも、その旨の公告はなされない。よって、甲県知事は、宅建業者B（国土交通大臣免許）に対し指示処分をしたときは、その旨を甲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。

【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、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、資力確保措置を講じなければならない。ただ、ここにいう買主には、宅建業者であるものは、除かれる。よって、買主が宅建業者であるときは、資力確保措置を講ずる義務を負わない。
- 2 誤り 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等について、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。新築住宅を引き渡すまでに説明するのではない。
- 3 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、資力確保措置を講じなければならない。資力確保措置を講ずる義務を負うのは、売主である宅建業者であり、媒介を行う宅建業者は資力確保措置を講ずる義務を負わない。
- 4 正しい 新築住宅を引き渡した宅地建物取引業者は、基準日ごとに、基準日から3週間以内に、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。