

平成 23 年度宅建本試験

【問 26】正解 3

- 1 誤り 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、一の都道府県の区域内にのみ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当該事務所の所在地を管轄する都道府県知事の免許を受けなければならない。ここから、同一県内に 2 以上の事務所を設定してその事業を営もうとする場合は、国土交通大臣免許ではなく、都道府県知事免許を受けなければならない。
- 2 誤り 宅建業を営もうとする者は、免許を要する。ここに宅建業とは、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なうものをいう。貸借の場合、転貸借を含め、自ら当事者として行う場合は、宅建業に該当しない。よって、1 棟のマンション（20 戸）を、貸主として転貸する場合、A は甲県知事の免許を受ける必要はない。
- 3 正しい 一の都道府県の区域内にのみ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当該事務所の所在地を管轄する都道府県知事の免許を受けなければならない。C 社は、乙県にのみ事務所を設置して宅建業を営もうとする者であり、乙県知事の免許を受けなければならない。
- 4 誤り 免許の有効期間は、国土交通大臣免許と都道府県知事免許のどちらも、5 年である。都道府県知事免許の有効期間は、3 年ではない。

【問 27】正解 2

- 1 正しい 法人でその役員のうちに免許欠格に該当する者のあるものは、免許を受けることができない。ここから、A 社の役員 B が免許欠格者であれば、A 社は免許を受けることができないということになる。法人が一定の免許取消事由により免許を取り消され、免許欠格となると、一定時期にその法人の役員であった者も免許欠格となる。ただ、役員の 1 人が刑罰に処せられたことにより法人の免許が取り消された場合であれば、当該法人の役員であった者が免許欠格となることはない。ここから、C 社の役員であった B は、C 社の免許が役員の 1 人が刑罰に処せられたことにより取り消されたのであれば、免許欠格者となることはない。したがって、B を役員とする A 社は、免許欠格者を役員とするものではなく、B が役員であることを理由に免許を拒否されることはない。A 社は、C 社が免許を取り消されてから 5 年を経過していなくても、免許を受けることができる。
- 2 誤り 法人でその役員のうちに免許欠格に該当する者のあるものは、免許を受けることができない。一定の犯罪により罰金刑に処せられれば、免許欠格となる。ただ、ここにいう一定の犯罪に、私文書偽造罪は含まれない。よって、E 社の役員は、私文書偽造罪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 年を経過していないが、免許欠格者に該当しない。ここから、A 社は、役員を理由に免許を拒否されることはない。
- 3 正しい 法人でその役員のうちに免許欠格に該当する者のあるものは、免許を受けることができない。指定暴力団の構成員であることは、免許欠格に該当する。よって、F 社は、役員のうちに指定暴力団の構成員がいるという理由だけで、免許を受けることができない。
- 4 正しい 免許を受けてから引き続いて 1 年以上事業を休止したときは、免許取消事由の一つである。よって、G 社は、引き続いて 1 年以上事業を休止したときは、免許の取消しの対象となる。

【問 28】正解 4

- 1 誤り 宅建業者は、事務所等に専任の宅建引士を置かなければならない。ここにいう事務所等には、一団の宅地又は建物の分譲を行う案内所で、宅地若しくは建物の売買の申込みを受けるものが含まれ

る。よって、宅建業者は、20 戸以上の一団の分譲建物の売買契約の申込みのみを受ける案内所には、売買契約の締結は事務所で行う場合であっても、専任の宅建士を置く必要がある。

- 2 誤り 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が、成年者と同一の行為能力を有する未成年者であれば、登録を受けることができる。よって、未成年は、成年者と同一の行為能力を有していたとしても、成年に達するまでは宅建士の登録を受けることができないというものではない。
- 3 誤り 宅地建物取引士は、重要事項の説明をするときは、説明の相手方に対し、相手方から請求がなくても、宅建士証を提示しなければならない。
- 4 正しい 宅建士証の交付を受けようとする者は、登録をしている都道府県知事が指定する講習で交付の申請前 6 月以内に行われるものを受講しなければならない。ただ、試験に合格した日から 1 年以内に宅建士証の交付を受けようとする者については、この限りでない。

【問 29】正解 4

- 1 誤り 不正の手段により免許を受けたとしてその免許の取消しを受けた法人の一定の時期にその法人の役員であった者は、当該法人の免許取消しの日から 5 年を経過しなければ、登録を受けることができない。しかし、役員ではない従業者は、法人の免許が取り消されたことで登録欠格となることはない。よって、不正の手段により免許を受けたとしてその免許の取消しを受けた法人において役員ではない従業者であった者は、当該免許取消しの日から 5 年を経過しなければ、登録を受けることができないというものではない。
- 2 誤り 傷害罪により罰金の刑に処せられた者は、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 年を経過するまでは、登録を受けることができない。ここから、傷害罪により罰金の刑に処せられ、登録が消除された者は、当該登録が消除された日から 5 年を経過するまでは、新たな登録を受けることができないというものではない。
- 3 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。乙県知事免許を受けている宅建業者は、乙県内にのみ事務所を有しているところから、甲県知事の登録を受けている宅建士が、乙県知事免許の宅建業者に勤務先を変更した場合は、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たものであり、登録の移転の申請をすることができる。ただ、申請は任意であり、乙県知事に登録の移転の申請をしなければならないというものではない。
- 4 正しい 登録の移転の申請とともに宅建士証の交付の申請があったときは、移転後の都道府県知事は、移転申請前の宅建士証の有効期間が経過するまでの期間を有効期間とする宅建士証を交付しなければならない。

【問 30】正解 2

- 1 誤り 宅建業者が事業の開始後新たに設置した事務所において営業を開始することができる時期は、当該事務所に係る額の営業保証金を供託し、その旨を免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出た後である。従って、単に増設した事務所において宅建業を営む旨の届出をするだけで事業を開始することはできない。
- 2 正しい 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ない。そして、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、国土交通大臣又は都道府県知事は、当該宅建業者の免許を取り消すことができる。

- 3 誤り 宅建業者は、廃業した場合に限らず、支店を廃止した場合においても、営業保証金の取戻しにあたっては、還付請求権者に対する公告を要する。
- 4 誤り 営業保証金を取りもどすことができる事由が発生した時から 10 年を経過したときは、還付請求権者に対する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。本肢の A 社は、廃業によりその免許が効力を失った後も、自らを売主とする取引が終了するまでは、宅建業者とみなされ、営業保証金を取り戻すことができない。従って、A 社にとって営業保証金を取りもどすことができる事由が発生した時とは、この取引が終了した時ということになり、廃業の日から 10 年を経過していても、公告なしに営業保証金を取り戻すことはできない。取引が終了した日から 10 年を経過することで、公告なしに営業保証金を取り戻すことができるようになる。

【問 31】正解 3

- 1 誤り 宅建業者は、専任媒介契約を締結したときは、一定事項を、指定流通機構に登録しなければならないが、一般媒介契約を締結したときは登録義務はない。
- 2 誤り 専任媒介契約を締結した宅建業者は、指定流通機構への登録義務を負い、これに反する特約は、無効である。よって、依頼者からの申出があっても、登録しない旨の特約を定めることはできない。
- 3 正しい 登録義務に基づき指定流通機構に登録した宅建業者は、指定流通機構が発行する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。
- 4 誤り 指定流通機構への登録を証する書面を依頼者に引き渡した宅建業者は、当該登録に係る宅地又は建物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。

【問 32】正解 2

- 1 誤り 貸借においては、借賃以外に授受される金銭の額のほか、当該金銭の授受の目的についても、重要事項として説明しなければならない。
- 2 正しい 建物の売買においては、当該建物(昭和 56 年 6 月 1 日以降に新築の工事に着手したものを除く。)が耐震診断を受けたものであるときは、その内容を重要事項として説明しなければならない。ここから、昭和 60 年 10 月 1 日に新築の工事に着手した建物であれば、耐震診断を受けたものであっても、その内容は説明する必要はない。
- 3 誤り 建物の売買に限らず、貸借においても、当該建物が宅地造成等規制法の規定により指定された造成宅地防災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。
- 4 誤り 建物の引渡時期については、重要事項として説明する必要はない。

【問 33】正解 4

- 1 違反する 宅建業者は、宅建士をして重要事項を説明させなければならない。よって、宅建士ではない代表者乙が重要事項の説明を行ったことは、宅建業法の規定に違反する。
- 2 違反する 宅建業者は、宅建士をして重要事項を説明させなければならない。宅建士とは、宅建士証の交付を受けた者をいう。ここより、有効期間が満了し、失効した宅建士証を持っていた丁は、宅建士にあたらぬ。よって、丁をして重要事項の説明を行わせた A 社は、宅建士以外の者をして重要事項の説明を行わせたものとして、宅建業法の規定に違反する。
- 3 違反する 宅建業者は、売買契約等の契約が成立するまでの間に宅建士をして説明させなければならない。相手方の同意を得ても、契約締結後に説明させることはできない。よって、契約締結後に宅建士をして重要事項の説明を行わせた A 社は、宅建業法の規定に違反する。

- 4 違反しない 宅建業者は、売買契約等の契約が成立するまでの間に宅建士をして、書面を交付して重要事項の説明をさせなければならない。このとき、書面の交付は、必ず説明時に行わなければならないというものではない。よって、あらかじめ重要事項説明書を交付し、その後、契約締結前に宅建士甲をして当該説明書をもとに説明を行わせたA社は、宅建業法の規定に違反しない。

【問 34】正解1

- 1 誤り 当該建物の上に存する登記された権利の種類等は、35条書面の記載事項であるが、37条書面の記載事項には該当しない。よって、抵当権に基づく差押えの登記については、37条書面に記載する必要はない。
- 2 正しい 37条書面への記名は必ず宅建士をして行わせる必要があるが、書面の作成自体は、宅建士をして行わせる必要はない。
- 3 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、売買又は交換のほか、貸借においても、37条書面記載事項である。
- 4 正しい 35条書面と37条書面のどちらについても、宅建士をして記名させる必要があるが、必ずしも同一の宅建士である必要はない。

【問 35】正解1

アとイが誤っている。

- ア 誤り クーリング・オフによる契約の解除が行われた場合において、宅建業者は、申込みの撤回等に伴う損害賠償又は違約金の支払を請求することができない。よって、A社は、契約解除に伴う違約金の定めがある場合であっても、違約金の支払を請求することはできない。
- イ 誤り クーリング・オフによる契約の解除が行われた場合においては、宅建業者は、申込者等に対し、速やかに、買受けの申込み又は売買契約の締結に際し受領した手付金その他の金銭を返還しなければならない。よって、A社は、受領した手付金その他の金銭を償還すれば足り、手付金その他の金銭の倍額をBに償還しなければならないというものではない。
- ウ 正しい 事務所等以外の場所において、建物の買受けの申込みをした者は、売買契約を締結した場所を問わず、クーリング・オフによる契約の解除をすることができる。Bは喫茶店で買受けの申込みをしており、当該場所がBの申出による場合であっても、それは、事務所等以外の場所にあたる。よって、その後、BがA社の事務所で売買契約を締結したときであっても、Bは、なお、クーリング・オフによる契約の解除をすることができる。

【問 36】正解1

- 1 正しい 宅建業者は、宅地の造成又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都市計画法の開発許可、建築基準法の建築確認その他法令に基づく許可等の処分で政令で定めるものがあつた後でなければ、当該工事に係る宅地又は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。
- 2 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。ここから、数回に分けて広告をするときでも、広告ごとに取引態様を明示する必要がある。
- 3 誤り 宅建業者は、建物の貸借の媒介に関し、法定限度額を超えて報酬を受けてはならない。ただし、依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額については、この限りでない。ここより、依頼者の依頼がないときは、報酬とは別に、広告の料金に相当する額を受領することはできない。
- 4 誤り 宅建業者が免許を取り消されたときは、当該宅建業者であつた者は、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、広告をしていれば、当該広告に係る契約を締結する目的の範囲内で宅建業者とみなされるものではない。

【問 37】正解 1

- 1 誤り 宅建業者が、みずから売主となる建物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つても、当事者の一方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。このとき、手付交付者が自ら履行に着手した場合でも相手方が履行に着手していない以上、なお手付により契約を解除することができる（最判 S40. 11. 24）。よって、Bは、A社が契約の履行に着手しないときであれば、支払った手付金を放棄して契約の解除をすることができる。
- 2 正しい 宅建業者は、自ら売主となる建築工事完了後の建物の売買に関しては、手付金等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。ただし、当該宅建業者が受領しようとする手付金等の額が代金の額の 10 分の 1 以下であり、かつ、1,000 万円以下であるときは、この限りでない。よって、A社がBから代金の額の 10 分の 2 の手付金を受領する場合には、当該手付金を受領するまでに、手付金等の保全措置を講じなければならない。
- 3 正しい 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。よって、損害賠償額の予定及び違約金を合算した額について代金の額の 10 分の 1 とする旨の特約は、これを定めることができる。
- 4 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、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、担保責任を追及することができなく旨を規定する。ここより、民法 566 条に規定する期間とは、不適合の通知をする期間を指すのであり、通知をした場合の担保責任を追及することができる期間を指すのではない。民法 566 条は、買主が不適合を発見し通知をすれば、一般の消滅時効が完成しない限り担保責任に基づく請求ができることを前提にしている。ここより、Bが不適合を発見し、その旨をA社に通知した日から 3 年を経過すれば、Bは、建物が品質に関し契約の内容に適合していないときの担保責任に基づく請求をすることができなくなる旨の特約は、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、定めたとしても無効である。

【問 38】正解 2

- 1 正しい 手付金等の保全措置としての保証委託契約は、銀行等の保証債務が、少なくとも宅建業者が受領した手付金等の返還債務の全部を保証するものであることを要する。
- 2 誤り 手付金等の保全措置としての保証保険契約は、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。
- 3 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手付金等を受領するときは、その額（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 100 分の 5 を超えるときは手付金等の保全措置を講ずる必要がある。申込証拠金であっても、契約締結後、代金に充当されるときは、ここにいう手付金等に該当する。本肢の場合、手付金として 200 万円を受領しており、これと代金に充当する申込証拠金 5 万円を合計すると 205 万円となり、代金 3,000 万円の 100 分の 5 に相当する 150 万円を超える。よって、A社は、この申込証拠金に相当する額についても保全措置を講ずる必要がある。

- 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手付金等を受領するときは、その額（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100分の5を超えるときは手付金等の保全措置を講ずる必要がある。中間金は代金の一部であり、ここにいう手付金等に該当する。そして、A社は、すでに手付金200万円を受領しており、これと中間金200万円を合計すれば、400万円となり、代金3,000万円の100分の5に相当する150万円を超える。よって、A社は、この中間金200万円についても保全措置を講ずる必要がある。

【問 39】正解2

- 1 違反しない 代金の10分の2を超える違約金を定めることはできないが、この規制は、宅建業者間の取引については、適用されない。本肢の場合、買主B社も宅建業者であり、宅建業者間の取引に該当する。よって、本肢の違約金1,000万円の定めは、代金の10分の2を超える違約金の定めではあるが有効であり、A社がB社から1,000万円の違約金を受け取ったことは、宅建業法の規定に違反しない。
- 2 違反する 宅建業者は、みずから売主となる宅地の割賦販売の契約について賦払金の支払の義務が履行されない場合においては、30日以上相当の期間を定めてその支払を書面で催告し、その期間内にその義務が履行されないときでなければ、賦払金の支払の遅滞を理由として、契約を解除することができない。本肢の場合、A社が催告に定めた期間は20日であり、30以上の期間を定めていない。よって、この20日以内に賦払金の支払がなかったことを理由に契約を解除したことは、宅建業法の規定に違反する。
- 3 違反しない みずから売主として宅地の割賦販売を行なった宅建業者は、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っては、当該宅地を引き渡した後も、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であれば、登記その他引渡し以外の売主の義務を履行しないことができる。よって、Dが引渡しまでに代金3,000万円の10分の1に相当する300万円しか支払わなかったため、引渡し後も宅地の所有権の登記をA社名義のままにしておいたことは、宅建業法の規定に違反しない。
- 4 違反しない 民法566条は、買主が不適合責任を追及する権利を保存するためには、不適合を知った時から1年以内にその旨を売主に通知する必要があると規定する。宅建業者が自ら売主となる売買契約において、この民法566条の通知期間を引渡しの日から2年未満とする特約をすれば、宅建業法に違反する。ただ、この規制は、買主が宅建業者であるときは適用されない。よって、買主E社が宅建業者であれば、「契約不適合に基づく担保責任の追及は、契約対象物件である宅地の引渡しの日から1年以内に不適合をA社に通知しなかったときはできない」とする旨の特約を定めても、宅建業法の規定に違反しない。

【問 40】正解4

- 1 正しい 宅建業者が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（当該媒介に係る消費税等相当額を含む。）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金額の範囲内でなければならない。よって、C社は、Dから承諾を得ているときを除き、借賃の0.5月分5万円に消費税を上乗せした55,000円を超える報酬をDから受領することはできない。
- 2 正しい 当事者が報酬を支払う場合、いいかえれば、宅建業者が各当事者から報酬を受領する場合、その合計の限度額は、借賃1月分に消費税を上乗せした金額の範囲内でなければならない。よって、A社が借賃の1月分に消費税を上乗せした11万円をBから受領するときは、C社はDから報酬を受領することはできないことになる。

- 3 正しい 店舗の貸借ということで、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であれば、宅建業法に違反しない。借賃による計算では、当事者双方からの合計の受領限度額、言い換えればA Cの合計の受領限度額は、借賃1月分に消費税を上乗せした額、すなわち $10 \text{ 万円} \times 1.1 = 11 \text{ 万円}$ となる。一方、権利金による計算では、権利金を売買代金とみなし、売買における限度額の取扱いとなる。代金が200万円を超え、400万円以下の場合、一方の当事者からの消費税を含む媒介報酬限度額は、 $\text{代金} \times 4\% + 2 \text{ 万円}$ に消費税を上乗せした金額となり、この媒介報酬限度額の2倍の金額が、両当事者が支払う報酬の合計の限度額となる。そこで、代金が300万円であるとき、一方の当事者からの消費税を含む媒介報酬限度額は、 $(300 \text{ 万円} \times 4\% + 2 \text{ 万円}) \times 1.1 = 15 \text{ 万} 4,000 \text{ 円}$ となり、両当事者が支払う報酬の合計の限度額、すなわちA社とC社が受領する報酬の合計額は $15 \text{ 万} 4,000 \text{ 円} \times 2 = 30 \text{ 万} 8,000 \text{ 円}$ となる。以上より、A社及びC社が合計で30万8,000円を受領するときは、借賃により計算した報酬限度額11万円を超えるものであるが、権利金により計算した報酬の限度額30万8,000円を超えるものではない。よって、A社及びC社が受領できる報酬の額の合計は、30万8,000円以内であるということになる。
- 4 誤り 法第37条の規定に基づく契約の内容を記載した書面の作成は、宅建業法が宅建業者に課している義務である。言い換えれば、宅建業者は自ら費用を負担して、37条書面を作成する必要がある、37条書面を作成した対価として、文書作成費を受領することはできない。

【問 41】正解4

アイウエのすべてが、宅建業法の規定に違反する。

- ア 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する行為をしてはならない。よって、手付を貸し付けることにより、契約の締結を誘引したことは、宅建業法の規定に違反する。
- イ 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、相手方に対し、私生活又は業務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。短時間であっても、私生活の平穩を害するような方法により電話勧誘を行い、相手方を困惑させたときは、宅建業法に違反する。
- ウ 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。よって、買主から手付放棄による契約解除の申出を受けたにもかかわらず、正当な理由なく、これを拒んだことは、宅建業法の規定に違反する。
- エ 違反する 宅建業者は、不当に高額な報酬を要求する行為をしてはならない。よって、不当に高額な報酬を要求すれば、それだけで宅建業法の規定に違反することになり、買主がこれを拒んだことで、その要求を取り下げたとしても、宅建業法の規定に違反したことに変わりはない。

【問 42】正解1

正しいのは、ウの一つだけである。

- ア 誤り 宅建業者は、あらかじめ、他の宅建業者が行う一団の宅地建物の分譲の代理を行う案内所で、そこにおいて売買契約の締結等を行うものについては、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。ここより、B社は、業務を行う場所の届出を要する。A社は、そこで業務を行う場合は届出を要するが、そこで業務を行わないのであれば、届出を要しない。
- イ 誤り 宅建業者は、一団の宅地建物の分譲を案内所を設置して行う案内所に、公衆の見やすい場所に、標識を掲げなければならない。ここから、案内所であれば、売買契約の締結をせず、契約の申込みの受付も行わない案内所、すなわち専任の宅建士の設置義務のない案内所であっても、標識を掲示する必要がある。

- ウ 正しい 宅建業者は、一団の宅地建物の分譲を行う案内所で、そこにおいて売買契約の締結等を行うものについては、その業務を開始する日の 10 日前までに、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。ここより、A社は、マンションの分譲のために案内所を乙県に設置する場合には、業務を開始する日の 10 日前までに、乙県知事に法 50 条 2 項の規定に基づく業務を行う場所の届出を行わなければならない。

【問 43】正解 4

- 1 誤り 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、一定の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。このとき、有価証券により弁済業務保証金分担金を納付することはできない。一方、弁済業務保証金分担金の納付を受けた保証協会は、それを弁済業務保証金として供託するが、これについては国債証券、地方債証券その他の国土交通省令で定める有価証券をもってすることができる。
- 2 誤り 保証協会は、一定の課程を定め、宅建士の職務に関し必要な知識及び能力についての研修その他宅建業の業務に従事し、又は従事しようとする者に対する宅建業に関する研修を実施しなければならない。法第 22 条の 2 の規定に基づく講習とは、宅建士証の交付の申請にあたって受講しなければならない法定講習であるが、この法定講習をもって保証協会が実施しなければならない宅地建物取引士の職務に関し必要な知識及び能力についての研修に代えることはできない。
- 3 誤り 保証協会の社員は、新たに事務所を設置したときは、その日から 2 週間以内に、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ず、この期間内に、弁済業務保証金分担金を納付しないときは、その地位を失う。支店を設置する日までに弁済業務保証金分担金を納付するものではない。
- 4 正しい 保証協会は、弁済業務保証金から生ずる利息又は配当金を弁済業務保証金準備金に繰り入れなければならない。また、保証協会は、弁済業務保証金準備金を還付に伴う弁済業務保証金の供託に充てた後において、当該弁済業務保証金の供託に係る還付充当金の納付を受けたときは、その還付充当金を弁済業務保証金準備金に繰り入れなければならない。

【問 44】正解 3

- 1 正しい 国土交通大臣はすべての宅地建物取引業者に対して、宅地建物取引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。
- 2 正しい 国土交通大臣又は都道府県知事は、宅建業者に対し指示及び業務の停止の処分をしようとするときは、行政手続法 13 条 1 項の規定による意見陳述のための手続の区分にかかわらず、聴聞を行わなければならない。
- 3 誤り 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の一定の規定に違反した場合は、指示処分の対象となる。また、業務に関し他の法令（履行確保法及びこれに基づく命令を除く。）に違反し、宅建業者として不適当であると認められるときは、指示処分又は業務停止処分の対象となる。ここより、宅建業法に違反した場合に限り、監督処分の対象となるというものではない。
- 4 正しい 宅建業者は、既存の事務所等が専任の宅建士の設置要件に抵触するに至ったときは、2 週間以内に、設置要件に適合させるため必要な措置を執らなければならない。これに違反すれば、指示又は業務停止の処分の対象となり、また、情状が特に重いときは免許取消処分の対象となる。

【問 45】正解 3

- 1 誤り 宅建業者は、買主が宅建業者であれば資力確保措置を講じる必要はないが、買主が建設業者であるときは資力確保措置を講じる必要がある。
- 2 誤り 新築住宅を引き渡した宅建業者は、毎年、基準日から3週間を経過する日までの間において、当該基準日に係る資力確保措置の状況について、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が、この届出をしないときは、原則として、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。基準日以後直ちに新築住宅の売買契約の締結ができなくなるものではない。
- 3 正しい 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、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一定事項を書面を交付して説明しなければならない。
- 4 誤り 住宅販売瑕疵担保責任保険における保険料は、売主である宅建業者が支払う。保険金は、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支払われることを要する。