

平成 23 年度宅建本試験

【問 26】 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、正しいものはどれか。

- 1 宅地建物取引業を営もうとする者は、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。
- 2 A が、B 社が甲県に所有する 1 棟のマンション（20 戸）を、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、A は甲県知事の免許を受けなければならない。
- 3 C 社が乙県にのみ事務所を設置し、D が丙県に所有する 1 棟のマンション（10 戸）について、不特定多数の者に反復継続して貸借の代理を行う場合、C 社は乙県知事の免許を受けなければならない。
- 4 宅地建物取引業を営もうとする者が、国土交通大臣又は都道府県知事から免許を受けた場合、その有効期間は、国土交通大臣から免許を受けたときは 5 年、都道府県知事から免許を受けたときは 3 年である。

【問 27】 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、誤っているものはどれか。

- 1 A 社の役員 B は、宅地建物取引業者 C 社の役員として在籍していたが、その当時、C 社の役員 D がかつて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 年を経過していないとして C 社は免許を取り消されている。この場合、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 E 社の役員のうちに、刑法第 159 条の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 年を経過しない者がいる場合、E 社は免許を受けることができない。
- 3 F 社の役員のうちに、指定暴力団の構成員がいた場合、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律の規定に違反していなくても、F 社は免許を受けることができない。
- 4 宅地建物取引業者 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】 宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）に規定する宅地建物取引士及び宅地建物取引士証に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者は、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を設置し、売買契約の締結は事務所で行う場合、当該案内所には専任の宅地建物取引士を置く必要はない。
- 2 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地建物取引士の登録を受けることができない。
- 3 宅地建物取引士は、法第 35 条の規定による重要事項説明を行うにあたり、相手方から請求があった場合にのみ、宅地建物取引士証を提示すればよい。
- 4 宅地建物取引士資格試験に合格した日から 1 年以内に宅地建物取引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の指定する講習を受講する必要はない。

【問 29】 宅地建物取引士の登録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 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。
- 2 宅地建物取引士が、刑法第204条の傷害罪により罰金の刑に処せられ、登録が消除された場合は、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。
- 3 宅地建物取引業者（甲県知事免許）に勤務する宅地建物取引士（甲県知事登録）が、乙県に住所を変更するとともに宅地建物取引業者（乙県知事免許）に勤務先を変更した場合は、乙県知事に登録の移転の申請をしなければならない。
- 4 宅地建物取引業者（甲県知事免許）に勤務する宅地建物取引士（甲県知事登録）が、乙県知事に登録の移転を申請するとともに宅地建物取引士証の交付の申請をした場合は、乙県知事は、登録後、移転申請前の宅地建物取引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地建物取引士証を交付しなければならない。

【問 30】 宅地建物取引業者A社（甲県知事免許）の営業保証金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 A社は、甲県の区域内に新たに支店を設定し宅地建物取引業を営もうとする場合、甲県知事にその旨の届出を行うことにより事業を開始することができるが、当該支店を設置してから3月以内に、営業保証金を供託した旨を甲県知事に届け出なければならない。
- 2 甲県知事は、A社が宅地建物取引業の免許を受けた日から3月以内に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が、その催告が到達した日から1月以内にA社が届出をしないときは、A社の免許を取り消すことができる。
- 3 A社は、宅地建物取引業の廃業により営業保証金を取り戻すときは、営業保証金の還付を請求する権利を有する者（以下この問において「還付請求権者」という。）に対して公告しなければならないが、支店の廃止により営業保証金を取り戻すときは、還付請求権者に対して公告する必要はない。
- 4 A社は、宅地建物取引業の廃業によりその免許が効力を失い、その後自らを売主とする取引が終了した場合、廃業の日から10年経過していれば、還付請求権者に対して公告することなく営業保証金を取り戻すことができる。

【問 31】 宅地建物取引業者A社が、Bから自己所有の宅地の売買の媒介を依頼された場合における次の記述のうち、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 A社は、Bとの間で締結した媒介契約が専任媒介契約であるか否かにかかわらず、所定の事項を指定流通機構に登録しなければならない。
- 2 A社は、Bとの間で専任媒介契約を締結したときは、Bからの申出があれば、所定の事項を指定流通機構に登録しない旨の特約を定めることができる。
- 3 A社は、Bとの間で専任媒介契約を締結し、所定の事項を指定流通機構に登録したときは、その登録を証する書面を遅滞なくBに引き渡さなければならない。
- 4 A社は、Bとの間で専任媒介契約を締結した場合、当該宅地の売買契約が成立したとしても、その旨を指定流通機構に通知する必要はない。

【問 32】 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、正しいものはどれか。

- 1 建物の貸借の媒介を行う場合、借賃以外に授受される金銭の額については説明しなければならないが、当該金銭の授受の目的については説明する必要はない。
- 2 昭和 60 年 10 月 1 日に新築の工事に着手し、完成した建物の売買の媒介を行う場合、当該建物が指定確認検査機関による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 建物の売買の媒介を行う場合、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、その旨を説明しなければならないが、当該建物の貸借の媒介を行う場合においては、説明する必要はない。
- 4 自ら売主となって建物の売買契約を締結する場合、買主が宅地建物取引業者でないときは、当該建物の引渡時期を説明する必要がある。

【問 33】 宅地建物取引業者 A 社は、自ら売主として宅地建物取引業者ではない買主 B 社と宅地の売買について交渉したところ、大筋の合意を得て、重要事項説明を翌日に行うこととした。しかし、重要事項説明の予定日の朝、A 社の唯一の宅地建物取引士である甲が交通事故に遭い、5 日間入院することとなった。この場合における A 社の行為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 社の代表者である乙は、宅地建物取引士ではないが契約締結権限をもつ代表者であるため、甲を代理して B 社の代表者丙に対し、甲の宅地建物取引士証を提示した上、重要事項説明を行った。なお、乙は、宅地建物取引業に 30 年間携わったベテランであったこともあり、説明の内容に落ち度はなかった。
- 2 A 社の従業者である丁は、有効期間は満了しているが、宅地建物取引士証を持っていたため、丁がその宅地建物取引士証を提示した上、B 社の代表者丙に重要事項説明を行った。
- 3 事情を知った B 社の代表者丙から、「重要事項説明は契約後でも構わない」という申出があったため、重要事項説明は契約締結後に退院した甲が行った。
- 4 事情を知った B 社との合意の上、A 社は重要事項を記載した書面を交付するにとどめ、退院後、契約締結前に甲が重要事項説明を行った。

【問 34】 宅地建物取引業法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、この問において、「35 条書面」とは、同法第 35 条の規定に基づく重要事項を記載した書面を、「37 条書面」とは、同法第 37 条の規定に基づく契約の内容を記載した書面をいうものとする。

- 1 宅地建物取引業者は、抵当権に基づく差押えの登記がされている建物の貸借の媒介をするにあたり、貸主から当該登記について告げられなかった場合であっても、35 条書面及び 37 条書面に当該登記について記載しなければならない。
- 2 宅地建物取引業者は、37 条書面の作成を宅地建物取引士でない従業者に行わせることができる。
- 3 宅地建物取引業者は、その媒介により建物の貸借の契約が成立した場合、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には、その内容を 37 条書面に記載しなければならない。
- 4 37 条書面に記名する宅地建物取引士は、35 条書面に記名した宅地建物取引士と必ずしも同じ者である必要はない。

【問 35】 宅地建物取引業者A社が、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主Bとの間で締結した投資用マンションの売買契約について、Bが宅地建物取引業法第37条の2の規定に基づき、いわゆるクーリング・オフによる契約の解除をする場合における次の記述のうち、誤っているものの組合せはどれか。

- ア A社は、契約解除に伴う違約金の定めがある場合、クーリング・オフによる契約の解除が行われたときであっても、違約金の支払を請求することができる。
- イ A社は、クーリング・オフによる契約の解除が行われた場合、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の倍額をBに償還しなければならない。
- ウ Bは、投資用マンションに関する説明を受ける旨を申し出た上で、喫茶店で買受けの申込みをした場合、その5日後、A社の事務所で売買契約を締結したときであっても、クーリング・オフによる契約の解除をすることができる。

- 1 ア、イ 2 ア、ウ 3 イ、ウ 4 ア、イ、ウ

【問 36】 宅地建物取引業者が行う広告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 宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事が完了するまでの間は、当該工事に必要な都市計画法に基づく開発許可、建築基準法に基づく建築確認その他法令に基づく許可等の処分があった後でなければ、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することはできない。
- 2 宅地建物取引業者が、複数の区画がある宅地の売買について、数回に分けて広告をするときは、最初に行う広告以外には取引態様の別を明示する必要はない。
- 3 宅地建物取引業者は、建物の貸借の媒介において広告を行った場合には、依頼者の依頼の有無にかかわらず、報酬とは別に、当該広告の料金に相当する額を受領することができる。
- 4 宅地建物取引業の免許を取り消された者は、免許の取消し前に建物の売買の広告をしていれば、当該建物の売買契約を締結する目的の範囲内においては、なお宅地建物取引業者とみなされる。

【問 37】 宅地建物取引業者A社が、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主Bとの間で締結する建築工事完了後の建物の売買契約に関する次の記述のうち、民法及び宅地建物取引業法の規定並びに判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 当該契約の締結に際し、BがA社に手付金を支払い、さらに中間金を支払った場合、Bは、A社が契約の履行に着手しないときであっても、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ない。
- 2 当該契約の締結に際し、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、宅地建物取引業法第41条の2の規定に基づく保全措置を講じなければならない。
- 3 当該契約において、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、違約金を定める場合、これらを合算した額について代金の額の10分の1とする旨の特約を定めることができる。
- 4 当該契約において、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を定めても、当該特約は無効である。

【問 38】宅地建物取引業者A社が、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主Bと建築工事完了前のマンション（代金 3,000 万円）の売買契約を締結し、Bから手付金 200 万円を受領した。この場合において、宅地建物取引業法第 41 条第 1 項の規定による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社が銀行との間で保証委託契約を締結することにより保全措置を講じている場合、当該措置内容は、少なくともA社が受領した手付金の返還債務の全部を保証するものでなければならない。
- 2 A社が保険事業者との間で保証保険契約を締結することにより保全措置を講じている場合、当該措置内容は、少なくとも当該保証保険契約が成立したときから建築工事の完了までの期間を保険期間とするものでなければならない。
- 3 Bが売買契約締結前に申込証拠金 5 万円を支払っている場合で、当該契約締結後、当該申込証拠金が代金に充当されるときは、A社は、そ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 A社は、売買契約締結後の建築工事中に、さらに 200 万円を中間金としてBから受領する場合、当該中間金についても保全措置を講ずる必要がある。

【問 39】宅地建物取引業者A社が、自ら売主として行う宅地（代金 3,000 万円）の売買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するものはどれか。

- 1 A社は、宅地建物取引業者である買主B社との間で売買契約を締結したが、B社は支払期日までに代金を支払うことができなかった。A社は、B社の債務不履行を理由とする契約解除を行い、契約書の違約金の定めに基づき、B社から 1,000 万円の違約金を受け取った。
- 2 A社は、宅地建物取引業者でない買主Cとの間で、割賦販売の契約を締結したが、Cが賦払金の支払を遅延した。A社は 20 日の期間を定めて書面にて支払を催告したが、Cがその期間内に賦払金を支払わなかったため、契約を解除した。
- 3 A社は、宅地建物取引業者でない買主Dとの間で、割賦販売の契約を締結し、引渡しを終えたが、Dは 300 万円しか支払わなかったため、宅地の所有権の登記をA社名義のままにしておいた。
- 4 A社は、宅地建物取引業者である買主E社との間で、宅地の売買契約を締結したが、その宅地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ついて、「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いた。

【問 40】宅地建物取引業者A社（消費税課税事業者）は貸主Bから建物の貸借の代理の依頼を受け、宅地建物取引業者C社（消費税課税事業者）は借主Dから媒介の依頼を受け、BとDの間で賃貸借契約（消費税を含まない借賃月 10 万円）を成立させた。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。）の規定によれば誤っているものはどれか。

- 1 建物を住居として貸借する場合、C社は、Dから承諾を得ているときを除き、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 建物を店舗として貸借する場合、A社がBから 11 万円の報酬を受領するときは、C社はDから報酬を受領することはできない。
- 3 建物を店舗として貸借する場合、本件賃貸借契約において権利金 300 万円（返還されない金銭で、消費税を含まない）の授受があるときは、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。
- 4 C社は、Dから媒介報酬の限度額まで受領できるほかに、法第 37 条の規定に基づく契約の内容を記載した書面を作成した対価として、文書作成費を受領することができる。

【問 41】 宅地建物取引業者A社が行う業務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するものはいくつあるか。

- ア A社は、建物の販売に際して、買主が手付として必要な額を持ち合わせていなかったため、手付を貸し付けることにより、契約の締結を誘引した。
- イ A社は、建物の販売に際して、短時間であったが、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。
- ウ A社は、建物の販売に際して、売買契約の締結後、買主から手付放棄による契約解除の申出を受けたが、正当な理由なく、これを拒んだ。
- エ A社は、建物の売買の媒介に際して、売買契約の締結後、買主に対して不当に高額報酬を要求したが、買主がこれを拒んだため、その要求を取り下げた。

1 一つ 2 二つ 3 三つ 4 四つ

【問 42】 宅地建物取引業者A社（甲県知事免許）がマンション（100戸）を分譲する場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

- ア A社が宅地建物取引業者B社にマンションの販売代理を一括して依頼する場合、B社が設置する案内所について、A社は、そこにおいて業務を行うか否かを問わず、法第50条第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。
- イ A社は、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を設置する場合、法第50条第1項に規定する標識を掲示する必要はない。
- ウ A社が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、乙県知事に法第50条第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。

1 一つ 2 二つ 3 三つ 4 なし

【問 43】 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（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 宅地建物取引業者が宅地建物取引業保証協会に加入しようとするときは、当該保証協会に弁済業務保証金分担金を金銭又は有価証券で納付することができるが、保証協会が弁済業務保証金を供託所に供託するときは、金銭でなければならない。
- 2 宅地建物取引業保証協会は、宅地建物取引業の業務に従事し、又は、従事しようとする者に対する研修を行わなければならないが、宅地建物取引士については、法第22条の2の規定に基づき都道府県知事が指定する講習をもって代えることができる。
- 3 宅地建物取引業保証協会に加入している宅地建物取引業者（甲県知事免許）は、甲県の区域内に新たに支店を設置する場合、その日までに当該保証協会に追加の弁済業務保証金分担金を納付しないときは、社員の地位を失う。
- 4 宅地建物取引業保証協会は、弁済業務保証金から生ずる利息又は配当金、及び、弁済業務保証金準備金を弁済業務保証金の供託に充てた後に社員から納付された還付充当金は、いずれも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】 宅地建物取引業法の規定に基づく監督処分に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 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するため必要な指導、助言及び勧告をすることができる。
- 2 国土交通大臣又は都道府県知事は、宅地建物取引業者に対し、業務の停止を命じ、又は必要な指示をしようとするときは聴聞を行わなければならない。
- 3 宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法に違反した場合に限り、監督処分の対象となる。
- 4 宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法第 15 条に規定する専任の宅地建物取引士の設置要件を欠くこととなった場合、2 週間以内に当該要件を満たす措置を執らなければ監督処分の対象となる。

【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の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結（以下この問において「資力確保措置」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者は、自ら売主として建設業者である買主との間で新築住宅の売買契約を締結し、当該住宅を引き渡す場合、資力確保措置を講じる必要はない。
- 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、基準日に係る資力確保措置の状況の届出をしなければ、当該基準日以後、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結することができない。
- 3 自ら売主として新築住宅を販売する宅地建物取引業者は、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする場合、当該住宅の売買契約を締結するまでに、当該住宅の買主に対し、供託所の所在地等について記載した書面を交付して説明しなければならない。
- 4 住宅販売瑕疵担保責任保険契約は、新築住宅の買主が保険料を支払うことを約し、住宅瑕疵担保責任保険法人と締結する保険契約であり、当該住宅の引渡しを受けた時から 10 年間、当該住宅の瑕疵によって生じた損害について保険金が支払われる。