

平成 24 年度宅建本試験

【問 26】正解 1

- 1 正しい 法人でその役員のうちに免許欠格者のあるものは、免許を受けることができない。拘禁刑の執行猶予付有罪判決を受けた者は、執行猶予を取り消されることなく執行猶予期間が満了すれば、当該判決を受けなかったことになり、その満了の日から 5 年を経過していなくとも、直ちに免許適格者となる。よって、A 社の役員は免許欠格者にあらず、A 社は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者のあるものは、免許を受けることができない。ここにいう役員には、非常勤役員も含まれる。現場助勢の罪により罰金の刑に処せられ、その刑の執行が終わってから 5 年を経過しない者は、免許欠格者である。よって、B 社は、非常勤役員の罰金刑の執行が終わってから 5 年を経過しなければ、免許欠格者が役員である法人ということで、免許を受けることができない。
- 3 誤り 法人でその役員のうちに免許欠格者のあるものは、免許を受けることができない。拘留の刑に処せられても、免許欠格とならない。よって、C 社の役員は免許欠格者にあらず、役員の刑の執行が終わってから 5 年を経過していなければ、C 社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 法人でその役員のうちに免許欠格者のあるものは、免許を受けることができない。ここにいう役員には、非常勤役員も含まれる。ただ、科料の刑に処せられても、免許欠格とならない。よって、D 社の非常勤役員は免許欠格者にあらず、非常勤役員の刑の執行が終わってから 5 年を経過していなければ、D 社は免許を受けることができないというものではない。

【問 27】正解 1

- 1 正しい 宅建業者が死亡した場合、その相続人は、その事実を知った日から 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。
- 2 誤り 宅建業を営もうとする者は、免許を要する。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。みずから貸借を行うことは、宅建業に該当しない。よって、C は、宅建業を営もうとする者に該当せず、免許を要しない。
- 3 誤り 宅建業を営もうとする者は、免許を要する。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。みずから貸借を行うことは、宅建業に該当しない。転貸も、貸借にあたる。よって、E も F も、宅建業を営もうとする者に該当せず、免許を要しない。
- 4 誤り 法人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つた者は、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、G 社が合併により消滅した場合、消滅した G 社を代表する役員であつた者が、当該合併の日から 30 日以内に、その旨を甲県知事に届け出なければならない。H 社を代表する役員 I が、国土交通大臣に届け出るのではない。

【問 28】正解 1

正しいものは、イ一つだけである。

- ア 誤り 宅建業者は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借に関する広告をするときは、自己が契約の当事者となって当該売買若しくは交換を成立させるか、代理人として当該売買、交換若しくは貸借を成立させるか、又は媒介して当該売買、交換若しくは貸借を成立させるかの別を明示しなければなら

ない。しかし、当事者となって貸借を成立させるについては、明示する必要はない。転貸は、貸借である。よって、転貸するための広告をする際は、当該広告に自らが契約の当事者となって貸借を成立させる旨を明示しなければ、取引態様の明示義務に違反するという事はない。

- イ 正しい 宅建業者は、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建築確認があった後でなければ、当該工事に係る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。建物の賃借に係る媒介を行う者が、当該貸借の媒介に係る広告を行うことは、業務に関する広告にあたる。よって、建築確認申請中の建物について貸借の媒介に係る広告をすることはできない。
- ウ 誤り 宅建業者は、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の所在その他一定事項について、著しく事実と相違する表示をしてはならない。売買契約が既に成立している宅地について売買の広告をすることは、著しく事実と相違する表示をするものといえる。よって、最初の広告掲載時点で宅地に関する売買契約が成立していないとしても、当該宅地の売買契約成立後に継続して広告を掲載すれば、32条に規定する誇大広告などの禁止に違反する。
- エ 誤り 宅建業者は、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建築確認があった後でなければ、当該工事に係る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。新築分譲住宅につき建築確認申請中であり、建築確認を受けていなければ、建築確認申請中である旨を表示しても、新築分譲住宅としての販売の広告をすることはできない。

【問 29】正解 2

- 1 正しい 宅建業者は、専任媒介契約を締結したときは、契約の相手方を探索するため、当該専任媒介契約の目的物である宅地又は建物につき一定事項を指定流通機構に登録しなければならないが、この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、登録番号、取引価格及び売買契約の成立した年月日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。
- 2 誤り 専属専任媒介契約を締結した宅建業者は、依頼者に対し、当該専属専任媒介契約に係る業務の処理状況を1週間に1回以上報告しなければならない。このとき、報告の方法については、特に規定されていない。よって、電子メールで行うこともできる。
- 3 正しい 宅建業者は、専任媒介契約に限らず一般媒介契約を締結したときであっても、また相手が宅建業者であっても、34条の2の規定に基づく書面（媒介契約書面）を交付する義務を負う。
- 4 正しい 宅建業者は、専任媒介契約に限らず一般媒介契約を締結したときであっても、媒介に係る宅地又は建物の価額又は評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければならない。

【問 30】正解 2

- 1 誤り 住宅性能評価を受けた新築住宅である旨は、建物の売買・交換の契約における説明事項であり、建物の貸借にあつては説明を要しない。
- 2 正しい 建物の売買において、飲用水、電気及びガスの供給並びに排水のための施設の整備の状況（これらの施設が整備されていない場合においては、その整備の見通し及びその整備についての特別の負担に関する事項）を重要事項として説明しなければならない。
- 3 誤り 建物の賃借において、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。よって、石綿の使用の有無の調査の結果が記録されている旨を説明したのでは足りず、当該記録の内容まで説明する必要がある。
- 4 誤り 建物の売買又は貸借にあつては、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。しかし、当該建物が耐震診断を受けたものでないときは、宅地建物取引業者に耐震診断を実施する義務はなく、これを実施した上で、その内容を説明する必要はない。

【問 31】正解 4

- 1 違反しない 宅建業者は、宅地の売買に関し、自ら当事者として契約を締結したときはその相手方に 37 条書面を交付しなければならない。相手方の代理人に対し 37 条書面を交付する義務はないが、これに交付することは禁止されていない。よって、A 社が、37 条書面を買主に加えて B 社へも交付したことは、宅建業法に反しない。
- 2 違反しない 法第 41 条の 2 に規定する手付金等の保全措置の内容は、37 条書面の記載事項にあたらな
い。よって、これについて A 社が 37 条書面に記載しなかったとしても、宅建業法に違反しない。
- 3 違反しない 当該宅地の所在、地番その他当該宅地を特定するために必要な表示又は当該建物の所在、種
類、構造その他当該建物を特定するために必要な表示は、37 条書面の記載事項に該当する。
宅地建物を特定するために必要な表示について書面で交付する際、工事完了前の建物について
は、重要事項の説明の時に使用した図書を交付することにより行うことができる。よって、A
社が、重要事項の説明において使用した図書の交付により宅地建物を特定するために必要な表
示を行ったことは、宅建業法に違反しない。
- 4 違反する 建物の引渡しの時期は、建物の売買・交換に限らず、貸借においても、37 条書面の記載事項
に該当する。既に借主へ伝達していたとしても、この記載を省略することはできない。よって、
これを 37 条書面に記載しなかった A 社は、宅建業法に違反する。

【問 32】正解 4

- 1 違反する 宅建業者等は、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。よって、A 社が B の申込みの撤回にあたり受領済みの申込証拠金
を返還しないことは、宅建業法に違反する。
- 2 違反する 売買における重要事項の説明は、当該売買契約が成立するまでの間に行う必要がある。説明
すべき相手方からの要請があっても、契約成立後に説明を行うことはできない。よって、重要
事項説明に先立って契約を締結した A 社は、宅建業法に違反する。
- 3 違反する 代金に関する金銭の貸借のあっせんの内容は、説明すべき重要事項に該当する。これを 37
条書面に記載するとしても、その説明を省略することはできない。よって、重要事項説明に係
る書面へあっせんの内容の記載を省略することとした A 社は、宅建業法に違反する。
- 4 違反しない 宅建業者等は、宅建業に係る契約の締結の勧誘をするに際し、宅建業者の相手方等に対し当
該契約の目的物である宅地又は建物の将来の交通その他の利便について誤解させるべき断定的
判断を提供してはならない。A 社は、将来の交通の利便について「確定はしていないが」と
断って説明しており、断定的判断を提供しているとはいえない。よって、A 社は、宅建業法に
違反しない。

【問 33】正解 1

- 1 正しい 地方債証券を営業保証金に充てる場合における当該地方債証券の価額は、額面金額の 100 分の
90 である。
- 2 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。支店に係
る営業保証金についても、本店（主たる事務所）のもよりの供託所に供託する。本店及び支店ごと
にそれぞれ最寄の供託所に供託するのではない。
- 3 誤り 供託すべき営業保証金の額は、主たる事務所につき 1,000 万円、その他の事務所につき事務所ご
とに 500 万円の割合による金額の合計額である。よって、A 社が供託すべき営業保証金の合計額
は、本店に係る 1,000 万円と支店 5 つに係る $500 \text{ 万円} \times 5 = 2,500 \text{ 万円}$ の合計 3,500 万円である。
210 万円ではない。

- 4 誤り 宅建業者は、宅建業者の相手方等（宅建業者を除く。）に対して、当該売買の契約が成立するまでの間に、当該宅建業者が保証協会の社員でないときは、営業保証金を供託した主たる事務所の最寄りの供託所及びその所在地を説明しなければならない。しかし、供託している営業保証金の額については、説明を要しない。

【問 34】正解2

アとウの2つが、宅建業法に違反する。

- ア 違反する 宅建業者は、自ら売主となる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、買主から代金の額の10分の1を超える手付金等を受領してはならない。A社が中間金100万円を受領するときは、すでに受領している手付金200万円と合計して代金2,000万円の10分の1に相当する200万円を超えるところから、手付金等の保全措置を講じる必要がある。ただ、この保全措置は、中間金100万円を受領する前に講じる必要があり、受領した後に講じたのでは、宅建業法に違反する。
- イ 違反しない 宅建業者は、自ら売主となる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、買主から代金の額の10分の1を超える手付金等を受領してはならない。申込証拠金を代金の一部とするときは、手付金等の受領に該当する。よって、A社は、手付金200万円を受領するときは、代金の一部とする申込証拠金と合わせて、210万円の手付金等を受領することになる。これは、代金2,000万円の10分の1に相当する200万円を超えるところから、手付金等の保全措置を講じる必要がある。A社は、保全措置を講じた後、Bから本件手付金を受領しており、宅建業法に違反しない。
- ウ 違反する 宅建業者は、その業務に関して、相手方等に対し、手付金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。手付金の一部について貸付けを行うことは、手付金について使用を供与することにあたる。よって、A社が、手付金の一部について、Bに貸付けを行い、本件売買契約の締結を誘引したことは、宅建業法に違反する。

【問 35】正解1

アとイが正しい。

報酬の受領限度額の計算にあたっては、本体価格を用いる。土地代金に消費税が含まれることはないが、建物の売買代金には消費税が含まれる。よって、320万円のうち、建物の代金である220万円には消費税が含まれており、建物の本体価格は $220 \text{ 万円} \div 1.1 = 200 \text{ 万円}$ となり、土地代金と合計した本体価格は300万円となる。

代金が200万円を超え、400万円以下であるとき、一方の当事者からの消費税を含む媒介報酬限度額は、 $\text{代金} \times 4\% + 2 \text{ 万円}$ 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、一方の当事者からの消費税を含む代理報酬限度額となり、さらに、同じく媒介報酬限度額の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、①一方の当事者からの消費税を含む媒介報酬限度額、すなわちC社がDから受領する媒介報酬の限度額は、 $(300 \text{ 万円} \times 4\% + 2 \text{ 万円}) \times 1.1 = 15 \text{ 万} 4,000 \text{ 円}$ となり、②一方の当事者からの消費税を含む代理報酬限度額、すなわちA社がBから受領する代理報酬の限度額は、 $15 \text{ 万} 4,000 \text{ 円} \times 2 = 30 \text{ 万} 8,000 \text{ 円}$ となり、③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も $15 \text{ 万} 4,000 \text{ 円} \times 2 = 30 \text{ 万} 8,000 \text{ 円}$ となる。A社及びC社は、上記①②③のすべての条件をみたす形で報酬を受領する必要がある。

- ア 正しい 上記②よりA社は30万8,000円の範囲内で代理報酬を受領することができるが、仮にA社がこの限度額いっぱい30万8,000円を受領し、さらにC社が報酬を受領するということになれば、③に反することになる。よって、A社が限度額いっぱい30万8,000円を受領するときは、C社はDから報酬を受領することができない。よって、A社がBから受領する報酬の額によっては、C

社はDから報酬を受領することができない場合があることになる。

- イ 正しい 上記①よりC社は15万4,000円の範囲内で媒介報酬を受領することができる。仮にC社がこの限度額いっぱいの15万4,000円を受領する場合でも、②③より、A社は30万8,000円－15万4,000円＝15万4,000円を受領することができる。つまり、A社は、C社が限度額の範囲内で受領する報酬の額にかかわらず、少なくとも15万4,000円を上限とする報酬を受領することができることになる。
- ウ 誤り A社がBから10万円の報酬を受領した場合、上記③よりすれば、30万8,000円－10万円＝20万8,000円をC社はDから受領することができそうであるが、C社が20万8,000円を受領することは、①に反する。①より、C社がDから受領できる報酬の上限額は15万4,000円であり、20万8,000円ではない。
- エ 誤り 宅建業者は、本来の報酬のほか、依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額を受け取ることができる。しかし、依頼者の依頼によらない広告料は、それが通常の広告の料金に相当する額であっても、報酬に合算して受け取ることはできない。よって、A社は、Bからの依頼の有無にかかわらず、通常の広告の料金に相当する額についても、Bから受けることができるというものではない。

【問 36】正解4

- 1 誤り 宅建業者は、既存の事務所等が専任の宅建士の設置義務に抵触するに至ったときは、2週間以内に、同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。よって、A社は、唯一の専任の宅建士が退職したときは、30日以内ではなく、2週間以内に、新たな専任の宅建士を設置しなければならない。
- 2 誤り 宅建業者は、事務所以外の案内所等においては、業務に従事する者の人数にかかわらず、少なくとも1名の専任の宅建士を設置することで足る。よって、B社は、案内所に少なくとも2名の専任の宅建士を設置しなければならないというものではない。
- 3 誤り 宅建業者は、事務所ごとに置かれる専任の宅建士の氏名に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。C社は、専任の宅建士Dの死亡により、専任の宅建士の設置義務に違反することにはならないものの、事務所に設置する専任の宅建士の氏名の変更が生じている。よって、C社は、甲県知事に届出書を提出して届け出る事項はある。
- 4 正しい 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又は著しく不当な行為をしたときにおいては、当該宅建士に対し、事務禁止処分をすることができる。よって、宅建士であるFが丙県に所在する建物の売買に関する取引において宅建士として行う事務に関し著しく不当な行為をした場合、丙県知事による事務禁止処分の対象となる。

【問 37】正解2

- 1 誤り 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、申込みの撤回等を行うことができるが、申込者が、当該宅地又は建物の引渡しを受け、かつ、その代金の全部を支払ったときは、この限りでない。よって、Bが買受けの申込みをしたモデルルームが事務所等に該当しない場合であっても、Bが既に当該建物の引渡しを受け、かつ、その代金の全部を支払ったときであれば、クーリング・オフによる契約の解除をすることはできない。
- 2 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、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、そこを買主が申し出た場合でも、事務所等以外の場所にあたる。そこで、喫茶店において買受けの申込みをしているBは、クーリング・オフによる契約の解除

をすることができる。ただ、クーリング・オフについて書面で告げられた日から起算して8日を経過したときは、解除をすることはできなくなる。Bは、契約締結の3日後にクーリング・オフについて書面で告げられおり、契約締結日から起算して10日目は、Bがクーリング・オフについて書面で告げられ日から起算して7日目にあたる。よって、Bは、契約締結日から起算して10日目にクーリング・オフによる契約の解除をすることができる。

- 3 誤り 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、一定の場合を除き、申込みの撤回等を行うことができる。そして、クーリング・オフの規定に反する特約で申込者等に不利なものは、無効である。ここから、クーリング・オフによる契約の解除をしない旨のBとA社の合意は、クーリング・オフの規定に反する特約で申込者等に不利なものとして無効である。よって、A社は、当該合意に基づき、Bからの契約の解除を拒むことはできない。
- 4 誤り 事務所等において買受けの申込みをし、事務所等以外の場所において売買契約を締結した買主は、クーリング・オフによる契約の解除をすることができない。よって、A社の事務所において買受けの申込みをしているBは、クーリング・オフについて何も告げられていなくても、契約の解除をすることはできない。

【問 38】正解3

アイウすべて誤り。

- ア 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10分の2をこえることとなる定めをしてはならない。ただ、この損害賠償額の予定等の制限の規定は、宅建業者相互間の取引については、適用しない。よって、A社は、宅建業者である買主Bとの間で、損害賠償の予定額を代金3,000万円の10分の2に相当する600万円を超える1,000万円とする特約を定めることができる。
- イ 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10分の2をこえることとなる定めをしてはならない。これに違反する特約は、代金の額の10分の2をこえる部分について、無効とする。損害賠償の予定額300万円に加え、違約金を600万円とする特約は、代金3,000万円の10分の2に相当する600万円を超える特約である。そこで、600万円を超える300万円について無効となる。特約のすべてが無効となるものではない。
- ウ 誤り 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、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。A社が受領しようとする手付金は300万円であり、代金3,000万円の10分の1に相当する金額であり、1,000万円以下である。よって、A社は、保全措置を講じることなく、この手付金300万円を受領することができる。

【問 39】正解4

- 1 違反しない 担保責任を負う期間についての特約を定めなければならないというものではなく、定めなかったとしても、宅建業法に違反しない。
- 2 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、売主が担保責任を負う旨を規定しており、「A社は、担保責任を負わない」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る。ただ、この担保責任についての特約の制限の規定は、宅建業者相互間の取引については、適用しない。ここより、買主Dが宅建業者であるところから、「A社は、担保責任を負わない」旨の特約を定めることは、宅建業法に違反しない。

- 3 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。民法 566 条に規定する期間とは、買主が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、売主に対し担保責任を問うことができなくなる通知期間を指す。ここから、「E が当該中古住宅が契約内容に適合していないことを知ったか否かにかかわらず、E が引渡しの日から 2 年以内に不適合を A 社に通知しなかったときは、A 社は担保責任を負わない」旨の特約は、民法 566 条に規定する通知期間についてその目的物の引渡しの日から 2 年以上となる特約であり、これを定めることは、宅建業法に違反しない。
- 4 違反する 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、担保責任の追及として、買主は、損害賠償の請求及び契約の解除のどちらもできることを前提としている。よって、「F は、A 社が担保責任を負う期間内であれば、損害賠償の請求をすることはできるが、契約の解除をすることはできない」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、これを定めることは、宅建業法に違反する。

【問 40】正解 3

正しいものは、アウエの三つである。

- ア 正しい 宅建業者は、その業務に関してなすべき宅地若しくは建物の登記若しくは引渡し又は取引に係る対価の支払を不当に遅延する行為をしてはならない。違反に対しては罰則があるところから、罪刑法定主義（刑罰を科すためには、あらかじめ一定の行為に対して刑罰が科せられるべきことが成文の法律によって規定されていなければならないとの原則）により、ここに規定する行為以外を対象と解することはできない。
- イ 誤り 宅建業者は、正当な理由がある場合でなければ、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない。宅建業者は、個人情報取扱事業者であるか否かにかかわらず、この守秘義務を負う。個人情報の保護に関する法律 2 条 1 項によれば、「個人情報」とは、生存する個人に関する情報であつて、当該情報に含まれる氏名、生年月日その他の記述等により特定の個人を識別することができるもの（他の情報と容易に照合することができ、それにより特定の個人を識別することができることとなるものを含む。）をいう。宅建業法は、守秘義務にいう「秘密」について特に定義していないが、個人情報の保護に関する法律により保護されるべき「個人情報」は、守秘義務にいう「秘密」に該当すると考えられる。よって、宅建業者は、個人情報取扱事業者に該当しない場合であっても、業務上取り扱った個人情報について、不当な理由なく他に漏らせば、宅建業法に違反する。
- ウ 正しい 宅建業者は、その事務所ごとに、従業者名簿を備えなければならない。そして、宅建業者は、従業者名簿を最終の記載をした日から 10 年間保存しなければならない。
- エ 正しい 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なければならない。そして、宅建業者は、帳簿を各事業年度の末日をもって閉鎖するものとし、閉鎖後 5 間（当該宅建業者が自ら売主となる新築住宅に係るものにあっては、10 年間）当該帳簿を保存しなければならない。

【問 41】正解3

アイエの三つが違反する。

- ア 違反する 宅建業者の従業者は、宅建業に係る契約の締結の勧誘をするに際し、宅建業者の相手方等に対し、当該勧誘に先立って当該契約の締結について勧誘する目的である旨を告げずに勧誘を行ってはならない。よって、A社の従業員が勧誘の目的が投資用マンションの売買契約の締結である旨を告げなかったことは、宅建業法に違反する。
- イ 違反する 宅建業者の従業者は、宅建業に係る契約の締結の勧誘をするに際し、宅建業者の相手方等に対し、当該契約の目的物である建物の将来の環境について誤解させるべき断定的判断を提供してはならない。このとき、従業者の故意又は過失の有無を問わない。よって、A社の従業員が将来の環境について誤解させるべき断定的判断を提供すれば、それが故意によるものではなかったとしても、宅建業法に違反する。
- ウ 違反しない 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ことは禁止されているが、売買代金を引き下げて契約の締結を誘引することは禁止されていない。よって、A社の従業員が売買代金を引き下げ、契約の締結を誘引したことは、宅建業法に違反しない。
- エ 違反する 宅建業者の従業者は、宅建業に係る契約の締結の勧誘をするに際し、宅建業者の相手方等に対し、迷惑を覚えさせるような時間に訪問してはならない。よって、A社の従業員が勧誘の相手方から「午後3時に訪問されるのは迷惑である。」と事前に聞いていたにもかかわらず、午後3時に当該相手方を訪問して勧誘を行ったことは、迷惑を覚えさせるような時間に訪問したものであり、宅建業法に違反する。

【問 42】正解3

ウとエが正しい。

- ア 誤り 宅建業者が一団の建物の分譲をする場合における当該建物の所在する場所には、売主である宅建業者が標識を掲げなければならないが、代理・媒介を行う宅建業者は標識を掲げる必要はない。よって、マンションの所在する場所に標識を掲げなければならないのは、売主であるB社であり、A社ではない。
- イ 誤り 宅建業者は、あらかじめ、契約の締結等を行う案内所について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。A社が設置した案内所においてA社は売買の代理、すなわち業務を行うものであり、届出を要する。また、B社も、そこで業務を行うのであれば、届出を要するが、その届出書にA社の商号又は名称及び免許証番号を記載する必要はない。
- ウ 正しい 他の宅建業者が行う一団の宅地建物の分譲の代理を案内所を設置して行う場合で、当該案内所において売買契約の締結等をしようとするときは、当該案内所に専任の宅建士を設置する必要がある。このとき専任の宅建士を設置するのは、当該案内所を設置する代理を行う宅建業者である。よって、A社が設置する案内所に専任の宅建士を設置しなければならないのは、A社であり、B社ではない。
- エ 正しい 宅建業者は、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に、標識を掲げなければならない。そして、この案内所に掲げる標識には、売主である宅地建物取引業者の商号又は名称及び免許証番号も記載しなければならない。よって、A社は、その設置する案内所に標識を掲げなければならないが、当該標識へは、B社の商号又は名称及び免許証番号も記載しなければならない。

【問 43】正解3

- 1 正しい 保証協会は、弁済業務保証金分担金の納付を受けたときは、その日から1週間以内に、その納付を受けた額に相当する額の弁済業務保証金を供託しなければならない。

- 2 正しい 保証協会は、弁済業務保証金の還付があった場合においては、その還付された弁済業務保証金の額に相当する額の弁済業務保証金を供託しなければならない。
- 3 誤り 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は、その取引により生じた債権に関し、当該社員が社員で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において、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。当該社員が納付した弁済業務保証金分担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というものではない。
- 4 正しい 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者がその権利を実行しようとするときは、弁済を受けることができる額について当該保証協会の認証を受けなければならない。

【問 44】正解 4

- 1 誤り 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て必要な指示をしようとするときは、行政手続法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。
- 2 誤り 国土交通大臣又は都道府県知事は、業務停止又は免許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。しかし、指示処分をしたときは、公告しない。よって、甲県知事は、A社（国土交通大臣免許）に対して指示処分をした場合、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。甲県知事は、遅滞なく、その旨を国土交通大臣に報告しなければならない点は、正しい。
- 3 誤り 国土交通省及び都道府県に、それぞれ宅地建物取引業者名簿を備える。ここから、都道府県知事の免許を受けた宅建業者については当該都道府県に宅建業者名簿が備えられる。よって、丙県知事の免許を受けたB社に係る宅建業者名簿は丙県に備えられ、乙県には備えられない。そこで、宅建業者名簿には、宅建業者に関する業務停止の処分の年月日及び内容が登載されるが、B社に対する業務停止処分に係る年月日と内容が、乙県に備える宅建業者名簿に登載されるということはない。
- 4 正しい 国土交通大臣は、その免許を受けた宅地建物取引業者が宅地建物取引業法第 37 条に違反した場合において、業務停止処分をしようとするときは、あらかじめ、内閣総理大臣に協議しなければならない。

【問 45】正解 2

- 1 誤り 新築住宅を引き渡した宅建業者は、基準日ごとに、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、基準日から 3 週間以内に、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。
- 2 正しい 新築住宅を引き渡した宅建業者は、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をし、かつ、資力確保措置の状況の届出をしなければ、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 誤り 住宅販売瑕疵担保責任保険契約は、宅建業者が保険料を支払うことを約する保険契約であり、宅建業者が住宅瑕疵担保責任保険法人と締結する保険契約である。また、住宅販売瑕疵担保責任保険契約は、新築住宅の買主が当該新築住宅の売主である宅建業者から当該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有効であることが必要である。よって、保険金が支払われる期間が新築住宅の引渡しを受けた時から 5 年間ということはない。
- 4 誤り 宅建業者が買主に対し住宅販売瑕疵担保保証金を供託している供託所の所在地等を記載した書面を交付し説明しなければならない時期は、当該新築住宅の売買契約を締結するまでである。