

## 平成 25 年度宅建本試験

### 【問 26】正解 1

- 1 正しい 代表取締役は、法人の役員にあたる。法人の場合、その役員のうち罰金刑に処せられ免許欠格に該当する者があるに至ったとき、当該法人の免許は取り消される。罰金刑に処せられ免許欠格となるのは、一定の犯罪により罰金刑に処せられた場合であるが、この一定の犯罪に道路交通法違反は含まれない。よって、A社の代表取締役が道路交通法違反により罰金の刑に処せられたとしても、A社は役員のうち罰金刑に処せられ免許欠格に該当する者があるに至ったとはいえず、A社の免許は取り消されることはない。
- 2 誤り 支店の代表者は、政令で定める使用人にあたる。法人の場合、その政令で定める使用人の中に罰金刑に処せられ免許欠格に該当する者があるに至ったとき、当該法人の免許は取り消される。罰金刑に処せられ免許欠格となるのは、一定の犯罪により罰金刑に処せられた場合であるが、この一定の犯罪に脅迫の罪は含まれる。よって、B社の支店の代表者が脅迫の罪により罰金の刑に処せられれば、B社は政令で定める使用人の中に罰金刑に処せられ免許欠格に該当する者があるに至ったことになり、B社の免許は取り消される。
- 3 誤り 法人の場合、その役員のうち罰金刑に処せられ免許欠格に該当する者があるに至ったとき、当該法人の免許は取り消される。ここにいう法人の役員に、非常勤役員は含まれる。罰金刑に処せられ免許欠格となるのは、一定の犯罪により罰金刑に処せられた場合であるが、この一定の犯罪に凶器準備集合及び結集の罪は含まれる。よって、C社の非常勤役員が凶器準備集合及び結集の罪により罰金の刑に処せられれば、C社は役員のうち罰金刑に処せられ免許欠格に該当する者があるに至ったことになり、C社の免許は取り消される。
- 4 誤り 代表取締役は、法人の役員にあたる。法人の場合、その役員のうち拘禁刑に処せられ免許欠格に該当する者があるに至ったとき、当該法人の免許は取り消される。拘禁刑の有罪判決が確定すれば、それに執行猶予が付いていたとしても、猶予期間中は、拘禁刑に処せられた者に該当する。よって、D社の代表取締役が拘禁刑に処せられれば、それに執行猶予が付されていても、D社は役員のうち拘禁刑に処せられ免許欠格に該当する者があるに至ったことになり、D社の免許は取り消される。

### 【問 27】正解 1

- 1 正しい 免許を取り消されたときは、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 免許取消しに関する宅建業法 66 条の規定は、信託会社には、適用しない。よって、信託会社で宅建業を営むものは、営業保証金を供託した旨の届出をしなかったとしても、宅建業の免許が取り消されることはない。
- 3 誤り 宅建業者は、その主たる事務所を移転したためその最寄りの供託所が変更した場合において、金銭のみをもって営業保証金を供託しているときは、遅滞なく、費用を予納して、営業保証金を供託している供託所に対し、移転後の主たる事務所の最寄りの供託所への営業保証金の保管替えを請求し、その他のときは、遅滞なく、営業保証金を移転後の主たる事務所の最寄りの供託所に新たに供託しなければならない。よって、国債証券をもって営業保証金を供託しているときは、保管換えの請求はできない。
- 4 誤り 宅建業者は、営業保証金が還付され、営業保証金が政令で定める額に不足することとなったときは、免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事から還付があった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。供託額に不足を生じた日から 2 週間以内に、その不足額を供託しなければならないというものではない。

【問 28】正解2

イとウの2つが正しい。

- ア 誤り 指定流通機構に媒介契約の目的物である宅地又は建物を登録した宅建業者は、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。このとき、通知すべき事項は、登録番号、取引価格、売買契約の成立した年月日であり、売主及び買主の氏名については通知を要しない。
- イ 正しい 宅建業者は、媒介契約の目的物である宅地又は建物を売買すべき価額又はその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。
- ウ 正しい 専任媒介契約の有効期間は、依頼者の申出により、更新することができる。ただし、更新の時から3月を超えることができない。

【問 29】正解2

- 1 誤り 売買において、買主である宅建業者は、売主に対し重要事項の説明義務を負わない。
- 2 正しい 区分所有建物の売買、交換、貸借において、当該一棟の建物及びその敷地の管理が委託されているときは、その委託を受けている者の氏名（法人にあっては、その商号又は名称）及び住所（法人にあっては、その主たる事務所の所在地）は説明すべき重要事項に該当する。また、宅地又は区分所有建物以外の建物の貸借において、当該宅地又は建物の管理が委託されているときは、その委託を受けている者の氏名（法人にあっては、その商号又は名称）及び住所（法人にあっては、その主たる事務所の所在地）は説明すべき重要事項に該当する。ここから、建物の管理が管理会社に委託されている当該建物の賃貸借においては、当該建物が区分所有建物であるか否かにかかわらず、その管理会社の商号又は名称及びその主たる事務所の所在地を、宅建業者でない借主に説明しなければならないことになる。
- 3 誤り 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は、説明すべき重要事項に該当する。このとき、修繕積立金等についての滞納があるときはその額についても説明する必要がある。
- 4 誤り 売主である宅建業者は買主に対し供託所等の説明義務があるが、買主が宅建業者であるときは説明を要しない。

【問 30】正解4

- 1 誤り 売主である宅建業者は、買主に対し35条書面を交付して重要事項の説明をしなければならないが、買主が宅建業者であるときは、重要事項を説明することは要しない。しかし、重要事項説明書は、交付しなければならない。よって、買主が宅建業者であっても、35条書面の交付を省略することはできない。
- 2 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。これに違反した者は、10万円以下の過料に処する。罰金には処せられない。
- 3 誤り 建物が指定確認検査機関等の耐震診断を受けたものであるときの内容は、建物の売買・交換に限らず、貸借においても宅建業者でない借主に重要事項として説明しなければならない。
- 4 正しい 宅建業者は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借において、当該宅地又は建物が津波防災地域づくりに関する法律の規定により指定された津波災害警戒区域内にあるときは、その旨を、宅建業者でない買主に重要事項として説明しなければならない。

【問 31】正解2

イとウが正しい。

- ア 誤り 自ら貸主として貸借を行うことは宅建業に該当せず、宅建業法の規制の適用はなく、貸主である宅建業者は37条書面の交付義務を負わない。よって、A社は、相手方に37条書面を交付する必要はない。
- イ 正しい 宅建業者は、建物の売買に関し、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、37条書面を交付しなければならない。よって、建物の売買の媒介を行ったA社は、当該売買契約の各当事者のいずれに対しても、37条書面を交付しなければならない。
- ウ 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、37条書面の記載事項である。そして、売買の媒介を行った宅建業者は、37条書面を売主と買主の双方に交付しなければならない。よって、A社は、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は、その内容を記載した37条書面を交付しなければならない。
- エ 誤り 宅建業者は、自ら当事者として宅地又は建物の売買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。このとき、相手方が宅建業者である場合にも、37条書面の交付を省略することはできない。よって、A社は、建物の売買に関し、自ら売主として契約を締結した場合に、その相手方が宅建業者であっても、37条書面を交付する必要がある。

【問 32】正解2

宅建業法の規定に違反しないものは、イとウである。

- ア 違反する 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。工事完了前の賃貸建物の貸借の媒介業者が行う借主の募集広告は業務に関する広告に該当し、これを建築確認前に行ったことは宅建業法に違反する。
- イ 違反しない 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につき、自ら当事者として、若しくは当事者を代理してその売買若しくは交換の契約を締結し、又はその売買若しくは交換の媒介をしてはならないが、貸借の代理又は媒介は禁止されていない。よって、代理人として賃貸借契約を締結したC社は、宅建業法に違反しない。
- ウ 違反しない 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につき、売買の媒介をしてはならない。しかし、建築確認があった後であれば、建築工事完了前の建物の売買の媒介を行うことは禁止されていない。よって、建築確認後に住宅の売買の専任媒介契約を締結したF社は宅建業法に違反しない。このとき、媒介の依頼者が宅建業者であるか否かは問題とならない。
- エ 違反する 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につき売買の媒介も、売買の媒介の広告もすることができない。このとき、媒介の依頼者が宅建業者であるか否かは問題とならない。よって、H社が売買の媒介を引き受けたこと及び売買の媒介の広告を行ったことは、宅建業法に違反する。

【問 33】正解2

- 1 誤り 管理組合の総会の議決権に関する事項は、宅建業法35条に規定する重要事項に該当せず、説明を要しない。
- 2 正しい 宅建業者は、規約がなく案の段階であっても、そこに区分所有法2条4項に規定する共用部分に関する定めがあるときは、その内容を重要事項として説明しなければならない。

- 3 誤り 容積率及び建ぺい率に関する制限は、宅地又は建物の売買・交換及び宅地の貸借における説明事項であり、建物の貸借においては説明を要しない。
- 4 誤り 借賃以外に授受される金銭の額及び当該金銭の授受の目的は重要事項として説明を要するが、その保管方法は説明を要しない。

【問 34】正解3

- 1 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、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及び契約を締結した者は、当該売買契約の解除を行うことができる。買主Bが指定した喫茶店は、ここにいう事務所等に該当しない。ここより、Bは、A社との売買契約の解除を行うことができる。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、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、既に支払われている手付金及び中間金の全額の返還を拒むことはできない。
- 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及び契約を締結した者は、当該売買契約の解除を行うことができる。ホテルのロビーはここにいう事務所等に該当せず、Bは、契約の解除をすることができる。ただ、申込者等が、売主である宅建業者から申込みの撤回等を行うことができる旨及びその申込みの撤回等を行う場合の方法について書面で告げられた場合において、その告げられた日から起算して8日を経過したときは、解除をすることができなくなる。Bは、月曜日にクーリング・オフについて書面で告げられているところから、その日から起算して8日の翌週の月曜日まで契約の解除をすることができるが、火曜日には解除できない。
- 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、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及び契約を締結した者は、当該売買契約の解除を行うことができる。宅建業者であるハウスメーカー（A社より当該宅地の売却について代理又は媒介の依頼は受けていない。）の事務所は、Bが指定した場合でも、事務所等以外の場所にあたり、Bは、契約の解除をすることができる。ただ、申込者等が、売主である宅建業者から申込みの撤回等を行うことができる旨及びその申込みの撤回等を行う場合の方法について書面で告げられた場合において、その告げられた日から起算して8日を経過したときは、解除をすることができなくなる。Bは書面で告げられた日の6日後、告げられた日から起算して7日目に、解除の書面をA社に発送しており、Bは売買契約を解除することができる。
- 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、当該宅地の買受けの申込みをした者は、その後に売買契約を締結した場所を問わず、当該売買契約の解除を行うことができる。テント張りの案内所は、ここにいう事務所等以外の場所にあたり、Bは、契約の解除をすることができる。ただ、申込者等が、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解除をすることができなくなる。Bは代金全額を支払っているが、宅地の引渡しを受ける前に契約の解除の書面を送付しているところから、解除は有効であり、A社は解除を拒むことができない。

【問 35】正解2

建物の貸借に係る37条書面に必ず記載しなければならない事項は、イとウである。

- ア 非該当 保証人の氏名及び住所は、37条書面の記載事項にあたらない。
- イ 該当 建物の引渡しの時期は、37条書面の記載事項にあたる。
- ウ 該当 借賃の額並びにその支払の時期及び方法は、37条書面の記載事項にあたる。
- エ 非該当 媒介に関する報酬の額は、37条書面の記載事項にあたらない。
- オ 非該当 借賃以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額並びに当該金銭の授受の時期及び目

的は 37 条書面の記載事項にあたるが、借賃以外の金銭の授受の方法は 37 条書面の記載事項にあたらない。

【問 36】正解 3

- 1 違反する 私道に関する負担に関する事項は、宅地又は建物の売買又は交換、及び宅地の貸借における説明すべき重要事項にあたる。よって、A社は、既に重要事項説明を行った後であっても、私道に関する負担があることを説明していなかったときは、売買契約を締結する前に、これについて説明する必要がある。これを 37 条書面に記載するとしても、説明義務を免れるものではない。よって、A社は、私道の負担に関する追加の重要事項説明を行わず、37 条書面にその旨記載し、売主及び買主の双方に交付したとしても、宅建業法に違反する。
- 2 違反する 営業保証金を供託している宅建業者が売主として売買を行うときは、宅建業者でない買主に対して、当該売買の契約が成立するまでの間に、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について説明をするようにしなければならない。よって、A社は、契約が成立した後、買主に対し、その供託所等を 37 条書面に記載の上、説明したとしても、宅建業法に違反する。
- 3 違反しない 37 条書面の記名は宅建士をして行わせる必要があるが、その交付は、宅建士以外の者をして行わせることができる。よって、A社は、宅建士ではない従業員に 37 条書面を交付させたとしても、宅建業法に違反しない。
- 4 違反する 当該宅地若しくは建物が種類若しく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の定めがあるときのその内容は、宅地又は建物の売買、交換における 37 条書面の記載事項である。この不適合を担保すべき責任についての定めが宅建業者間の売買におけるものであっても、37 条書面記載事項であることに変わりはない。そして、売買の媒介を行った宅建業者は、当該売買が宅建業者間の売買であっても、当事者双方に 37 条書面を交付する必要がある。ここから、宅建業者間での宅地の売買の媒介に際し、契約内容不適合を担保すべき責任に関する特約はあったにもかかわらず、その内容について 37 条書面への記載を省略したA社は、宅建業法に違反する。

【問 37】正解 1

正しいのは、ウの 1 つである。

売買に係る報酬限度額の計算における代金の額は、当該売買に係る消費税等相当額を含まないものとする。本問において消費税を含む土地付建物の代金は 5,500 万円であり、このうち土地代金が 2,200 万円であるところから、建物代金は 3,300 万円となる。土地の譲渡が消費税の非課税対象であるのに対し、建物の譲渡は消費税の課税対象である。よって、土地の代金に消費税は含まれていないが、建物の代金には消費税が含まれる。そこで消費税等相当額を含まない建物代金は、 $3,300 \text{ 万円} \div 1.1 = 3,000 \text{ 万円}$ となり、消費税等相当額を含まない土地付建物の代金は  $2,200 \text{ 万円} + 3,000 \text{ 万円} = 5,200 \text{ 万円}$ となる。代金の額が 400 万円を超える場合、消費税課税事業者が一方の当事者から受領する媒介報酬限度額は「 $\text{代金額} \times 3.3\% + 66,000 \text{ 円}$ 」となり、一方の当事者から受領する代理報酬限度額は「 $(\text{代金額} \times 3.3\% + 66,000 \text{ 円}) \times 2$ 」となる。そして、複数の宅建業者が一個の売買の代理及び媒介をしたときは、その複数の宅建業者が受領する報酬額の合計限度額は「 $(\text{代金額} \times 3.3\% + 66,000 \text{ 円}) \times 2$ 」となる。以上より、A社がBから受領する代理報酬限度額は  $(5,200 \text{ 万円} \times 3.3\% + 66,000 \text{ 円}) \times 2 = 325 \text{ 万 } 2,000 \text{ 円}$ 、C社がDから受領する媒介報酬限度額は  $5,200 \text{ 万円} \times 3.3\% + 66,000 \text{ 円} = 162 \text{ 万 } 6,000 \text{ 円}$ 、A社及びC社が受領する報酬の合計限度額は  $(5,400 \text{ 万円} \times 3.3\% + 66,000 \text{ 円}) \times 2 = 325 \text{ 万 } 2,000 \text{ 円}$ ということになる。

ア 違反する A社がBから受領する代理報酬限度額は  $325 \text{ 万 } 2,000 \text{ 円}$ 、C社がDから受領する媒介報酬限度額は  $162 \text{ 万 } 6,000 \text{ 円}$ であるところから、A社がBから 375 万円の報酬を受領したことは

宅建業法に違反し、C社がDから188万円の報酬を受領したことも宅建業法に違反する。

- イ 違反する A社及びC社が受領する報酬の合計限度額は325万2,000円であるところから、A社が300万円、C社が150万円の報酬を受領したことは、ACの合計が450万円となり325万2,000円を超えることになることから、宅建業法に違反する。
- ウ 違反しない A社が受領する代理報酬限度額は325万2,000円、C社が受領する媒介報酬限度額は162万6,000円、A社及びC社が受領する報酬の合計限度額は325万2,000円であるところから、A社が160万円、C社が160万円を報酬として受領したことは宅建業法に違反しない。また宅建業者が依頼者の特別の依頼により行う遠隔地における現地調査等に要する費用に相当する額の金銭を依頼者から提供された場合は、報酬のほかにこれを受領することができることから、C社がDの特別の依頼に基づき行った遠隔地への現地調査に要した特別の費用5万円を受領したことも宅建業法に違反しない。

【問 38】正解2

誤っているのは、アとウの2つである。

- 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、品質に関する不適合のすべてについて担保責任を認めている。しかし、雨漏り、シロアリの害、建物の構造耐力上主要な部分の瑕疵についてのみ担保責任を負う旨の特約は、担保責任の対象となる不適合を限定するものであり、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できない。
- イ 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。本肢における損害賠償の予定額と違約金の合計額700万円は、代金3,500万円の10分の2を超えるものではなく、これを定めることができる。
- ウ 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、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、当該宅建業者はその倍額を償還して、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、無効とする。買主は手付金及び中間金を放棄して契約を解除できる旨の特約は、買主は手付金を放棄して解除をすることができるにもかかわらず、手付金を放棄しただけでは解除をすることができない旨の特約といえ、宅建業法が規定するところに反する特約で、買主に不利なものに該当し、無効である。

【問 39】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、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。宅建業者が保証協会に加入した旨の報告をするのではない。
- 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又は社員であった者に対し、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。還付充当金をその主たる事務所の最寄りの供託所に供託すべきことを通知するのではない。
- 4 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。加入後に納付するのではない。

【問 40】正解 3

- 1 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、買主から代金の額の 100 分の 5 を超える手付金等を受領してはならない。手付金 300 万円は、代金 4,000 万円の 100 分の 5 に相当する 200 万円を超えるものであり、A は受領にあたり保全措置を講じなければならない。ただ、未完成物件売買については、指定保管機関による保管という保全措置は認められていない。よって、銀行等による連帯保証、保険事業者による保証保険又は指定保管機関による保管により保全措置を講じなければならないとはいえない。
- 2 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、買主から代金の額の 5 % を超える手付金等を受領してはならない。保全措置を講じるのは、売主である宅建業者であり、代理を行った宅建業者ではない。よって、C が保全措置を講じても、A は、代金の額の 5 % を超える手付金を受領することができない。ここより、A 又は C のいずれかが保全措置を講ずることにより、A は、代金の額の 5 % を超える手付金を受領することができるとはいえない。
- 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ては、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 を超える手付金等を受領してはならない。ただ、宅建業者相互間の取引については、この限りでない。よって、A は、宅建業者である買主 E との売買契約においては、500 万円の手付金について、それが代金の額の 100 分の 5 を超えるか否かにかかわらず、保全措置を講じることなく受領することができる。
- 4 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、買主から代金の額の 100 分の 5 を超える手付金等（既に受領した手付金等があるときは、その額を加えた額）を受領してはならない。ここに手付金等には、手付金のほか中間金を含む。よって、手付金 100 万円を受領した後に中間金 200 万円を受領することは手付金等として 300 万円を受領するものであり、既に受領した手付金が代金の 5 % 以内であっても、代金 4,000 万円の 5 % を超える手付金等の受領といえる。ここより、中間金 200 万円を受領するにあたっては、手付金 100 万円を加えた 300 万円につき保全措置を講ずる必要がある。

【問 41】正解 2

- 1 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なければならない。このとき、記載事項が、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスクに記録され、必要に応じ当該事務所において電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該記録をもつて帳簿への記載に代えることができる。
- 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。しかし、免許証の掲示義務はない。
- 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、その年月日等一定事項を記載しなければならない。取引のあった月の翌月 1 日までに記載しなければならないというものではない。
- 4 誤り 宅建業者は、従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければ、その者をその業務に従事させてはならない。従業者が宅建士で宅建士証を携帯していれば、従業者証明書を携

帯させなくてもよいというものではない。

【問 42】正解2

- 1 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他人に自己の名義の使用を許し、当該他人がその名義を使用して宅建士である旨の表示をした場合においては、当該宅建士に対し、指示処分又は事務禁止処分をすることができる。よって、Aは、乙県知事から必要な指示を受けることはあるが、宅建士として行う事務の禁止の処分を受けることはないとはいえない。
- 2 正しい 登録の消除は、登録を受けている都道府県知事のみがなし得る。よって、甲県知事の登録を受けている宅建士の登録を乙県知事は消除することはできない。
- 3 誤り 都道府県知事は、その登録を受けている宅建士が他の都道府県知事から受けた事務禁止の処分に違反したときは、当該登録を消除しなければならない。よって、Aは、乙県知事から事務禁止処分を受け、当該処分に違反したとしても、甲県知事から登録を消除されることはないとはいえない。
- 4 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一定の事由に該当する場合においては、当該宅建士に対し、必要な指示をすることができる。よって、Aは、乙県知事から必要な指示を受けることはないとはいえない。都道府県知事は、その登録を受けている宅建士及び当該都道府県の区域内でその事務を行う宅建士に対して、その事務について必要な報告を求めることができることから、Aが乙県内の業務に関し、甲県知事又は乙県知事から報告を求められることはある点は、正しい。

【問 43】正解4

- 1 誤り 免許があれば、当該免許を誰から受けたかを問わず、全国どこに所在する物件の取引も可能である。そして、都道府県知事の免許を受けた者が国土交通大臣へ免許換えの申請をしなければならないのは、2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である。ここより、甲県知事免許を受けた宅地建物取引業者が、乙県内に事務所を設置することなく乙県所在の物件を取引する場合であれば、国土交通大臣への免許換えを申請することはできない。よって、宅地建物取引業者（甲県知事免許）が、乙県所在の物件を取引する場合、国土交通大臣へ免許換えの申請をしなければならないとはいえない。
- 2 誤り 都道府県知事は、他の都道府県知事の免許を受けた宅建業者に対し必要な指示又は業務意停止の処分をした都道府県知事は、遅滞なく、その旨を、当該他の都道府県知事に通知しなければならない。処分を受けた宅建業者に免許権者への届出義務はない。よって、宅建業者（甲県知事免許）は、乙県知事から指示処分を受けたときは、その旨を甲県知事に届け出なければならないというものではない。
- 3 誤り 法人でその政令で定める使用人のうちに拘禁刑に処せられ、その刑の執行を終わった日から5年を経過していない場合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。ここより、法人の政令で定める使用人が、拘禁刑に処せられ、その刑の執行を終わった日から5年を経過していない場合、当該使用人が取締役就任に就任していなければ当該法人は免許を受けることができるというものではない。
- 4 正しい 宅建業に関し不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかな者は、免許を受けることができない。よって、宅建業に関し不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかな者は、宅建業法の規定に違反し罰金の刑に処せられていなくても、免許を受けることができない。

【問 44】正解1

正しいものは、エの1つのみである。

- ア 誤り 登録を受けている者が破産者となった場合は、本人がその日から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。変更の登録申請を遅滞なくしなければならないという点は、正しい。
- イ 誤り 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国土交通省令の定めるところにより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。よって、交付申請の90日前から30日前までに受講しなければならないというものではない。
- ウ 誤り 35条書面及び37条書面への記名は宅建士が行わなければならないが、専任の宅建士である必要はない。
- エ 正しい 宅建士は、事務禁止の処分を受けたときは、速やかに、宅建士証をその交付を受けた都道府県知事に提出しなければならない。これに違反した者は、10万円以下の過料に処せられる。

【問 45】正解4

- 1 誤り 売主として新築住宅を引き渡した宅建業者は、買主が建設業者であるか否かを問わず、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を要する。
- 2 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、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。こ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 住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしている宅建業者は、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。
- 4 正しい 販売新築住宅の合計戸数の算定に当たっては、販売新築住宅のうち、その床面積の合計が55㎡以下のものは、その2戸をもって1戸とする。