

宅建業法 平成12年 問30 「免許」

宅地建物取引業の免許（以下「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

A社が、甲県に本店を、乙県に支店をそれぞれ有する場合で、乙県の支店のみで宅地建物取引業者を営もうとするとき、A社は、乙県知事の免許を受けなければならない。

◆ 2

B社の政令で定める使用人が、かつて不正の手段により免許を受けたとして当該免許を取り消された場合で、その取消の日から5年を経過していないとき、B社は、免許を受けることができない。

◆ 3

C社の取締役が、かつて破産手続開始の決定を受けたことがある場合で、復権を得てから5年を経過していないとき、C社は、免許を受ける事ができない。

◆ 4

D社が、免許の更新の申請を怠り、その有効期間が満了した場合は、D社は、遅滞なく、免許証を返納しなければならない。

宅建業法 平成 12 年 問 30 「免許」

宅地建物取引業の免許（以下「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

A社が、甲県に本店を、乙県に支店をそれぞれ有する場合で、乙県の支店のみで宅地建物取引業者を営もうとすると、A社は、乙県知事の免許を受けなければならない。

解答：×（不正解）

- ・本店の場合、宅建業でなくても事務所と見なされる。
同じ都道府県内に2つ以上事務所がある場合は大臣免許。

◆ 2

B社の政令で定める使用人が、かつて不正の手段により免許を受けたとして当該免許を取り消された場合で、その取消の日から5年を経過していないとき、B社は、免許を受けることができない。

解答：○（正解）

- ・会社と役員は一心同体で、政令で定める使用人（代表）が免許を取り消されれば会社も同じになる。

◆ 3

C社の取締役が、かつて破産手続開始の決定を受けたことがある場合で、復権を得てから5年を経過していないとき、C社は、免許を受ける事ができない。

解答：×（不正解）

- ・復権を得ているので5年を経過しなくとも免許を受けられる。

◆ 4

D社が、免許の更新の申請を怠り、その有効期間が満了した場合は、D社は、遅滞なく、免許証を返納しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・有効期間の切れた免許証は返納する必要はない。

宅地建物取引主任者（以下「取引主任者」という）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

宅地建物取引業者が、宅地建物取引業法第 35 条の規定に基づき重要事項の説明をさせる場合の取引主任者は、必ずしも成年者である専任の取引主任者である必要はない。

◆ 2

宅地建物取引業者が、自ら売主として建物を販売した場合に、その相手方が宅地建物取引業者であれば、宅地建物取引業法第 37 条の規定に基づき交付すべき書面には、取引主任者をして記名押印させる必要はない。

◆ 3

宅地建物取引業者の従業者である取引主任者は、正当な理由がある場合又はその授業者でなくなった場合を除き、宅地建物取引業の業務を補助し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。

◆ 4

宅地建物取引業者は、その事務所に備える従業者名簿に、従業者が取引主任者であるか否かの別を記載しなかった場合、業務停止の処分を受けることがあるが、罰金の刑に処せられることはない。

宅地建物取引主任者（以下「取引主任者」という）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

宅地建物取引業者が、宅地建物取引業法第 35 条の規定に基づき重要事項の説明をさせる場合の取引主任者は、必ずしも成年者である専任の取引主任者である必要はない。

解答：○（正解）

- ・アルバイトの主任者でも可能。

◆ 2

宅地建物取引業者が、自ら売主として建物を販売した場合に、その相手方が宅地建物取引業者であれば、宅地建物取引業法第 37 条の規定に基づき交付すべき書面には、取引主任者をして記名押印させる必要はない。

解答：×（不正解）

- ・業者間の取引でも主任者の記名押印がいる。

◆ 3

宅地建物取引業者の従業者である取引主任者は、正当な理由がある場合又はその授業者でなくなった場合を除き、宅地建物取引業の業務を補助し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。

解答：×（不正解）

- ・仕事を辞めた場合でも正当な理由がなければ守秘義務を守る必要がある。

◆ 4

宅地建物取引業者は、その事務所に備える従業者名簿に、従業者が取引主任者であるか否かの別を記載しなかった場合、業務停止の処分を受けることがあるが、罰金の刑に処せられることはない。

解答：×（不正解）

- ・従業者名簿の内容は正しく記載する必要があり、罰金の刑になる場合もある。

宅建業法 平成12年 問32 「取引主任者証」

取引主任者Aが、甲県知事の宅地建物取引主任者資格登録（以下「登録」という）及び宅地建物取引主任者証（以下「取引主任者証」という）の交付を受けている場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

Aが、乙県に所在する宅地建物取引業者の事務所の業務に従事するため、登録の移転とともに宅地建物取引主任者証の交付を受けたとき、登録移転後の新たな宅地建物取引主任者証の有効期限は、その交付の日から5年となる。

◆ 2

Aは、取引主任者証の有効期限の更新を受けなかったときは、取引主任者証を甲県知事に返納しなければならない。甲県知事は、Aの登録を削除しなければならない。

◆ 3

Aは、その住所を変更したときは、遅滞なく、変更の登録の申請とあわせて、取引主任者証の書換え交付を甲県知事に申請しなければならない。

◆ 4

Aが、乙県知事に登録の移転の申請とともに、取引主任者証の交付の申請をした場合における取引主任者証の交付は、Aが現に有する取引主任者証に、新たな登録番号その他必要な記載事項を記入する方法で行わなければならない。

宅建業法 平成 12 年 問 32 「取引主任者証」

取引主任者 A が、甲県知事の宅地建物取引主任者資格登録（以下「登録」という）及び宅地建物取引主任者証（以下「取引主任者証」という）の交付を受けている場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

A が、乙県に所在する宅地建物取引業者の事務所の業務に従事するため、登録の移転とともに宅地建物取引主任者証の交付を受けたとき、登録移転後の新たな宅地建物取引主任者証の有効期限は、その交付の日から 5 年となる。

解答：×（不正解）

- ・有効期限は、前の主任者証の期間を引き継ぐので 5 年ではない。

◆ 2

A は、取引主任者証の有効期限の更新を受けなかったときは、取引主任者証を甲県知事に返納しなければならない。甲県知事は、A の登録を削除しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・登録の削除まではされない。

◆ 3

A は、その住所を変更したときは、遅滞なく、変更の登録の申請とあわせて、取引主任者証の書換え交付を甲県知事に申請しなければならない。

解答：○（正解）

- ・住所を変更したときは、遅滞なく変更の登録をし、取引主任者証の書換え交付の申請も行う。

◆ 4

A が、乙県知事に登録の移転の申請とともに、取引主任者証の交付の申請をした場合における取引主任者証の交付は、A が現に有する取引主任者証に、新たな登録番号その他必要な記載事項を記入する方法で行わなければならない。

解答：×（不正解）

- ・移転先の知事が、移転前の主任者証と引き換えで新たに主任者証を交付してくれる。

取引主任者の登録に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆1 取引主任者Aが、不正の手段により登録を受けたとして登録の削除の処分に係る聴聞の期日及び場所が公示された日から当該処分についての決定がされる日までの間に、相当の理由なく登録の削除を申請した場合、Aは、当該登録が削除された日から5年を経過しなければ、新たな登録を受けることができない。

◆2 取引主任者Bは、刑法第209条(過失傷害)の罪により罰金の刑に処せられた場合は、30日以内に登録の削除を申請しなければならず、当該登録が削除された日から5年を経過しなければ、新たな登録を受けることができない。

◆3 取引主任者Cが、登録を受けている都道府県知事から事務禁止の処分を受け、その禁止の期間中にCからの申請に基づくことなく登録を削除された場合は、事務禁止の期間が満了するまでの間は、Cは、新たな登録を受けることができない。

◆4 未成年者(未婚)であるDは、法定代理人から宅地建物取引業の営業に関し許可を得て登録を受けることができるが、宅地建物取引業者がその事務所等に置かなければならない成年者である専任の取引主任者とみなされることはない。

取引主任者の登録に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1 取引主任者 A が、不正の手段により登録を受けたとして登録の削除の処分に係る聴聞の期日及び場所が公示された日から当該処分についての決定がされる日までの間に、相当の理由なく登録の削除を申請した場合、A は、当該登録が削除された日から 5 年を経過しなければ、新たな登録を受けることができない。

解答：○（正解）

- ・不正で登録の削除処分を受け、逃れるために登録削除申請を先に出した場合、登録削除日から 5 年は登録が受けられない。

◆ 2 取引主任者 B は、刑法第 209 条(過失傷害)の罪により罰金の刑に処せられた場合は、30 日以内に登録の削除を申請しなければならない、当該登録が削除された日から 5 年を経過しなければ、新たな登録を受けることができない。

解答：×（不正解）

- ・過失傷害は罰金刑でも欠格事由にならないので、登録は削除されない。

◆ 3 取引主任者 C が、登録を受けている都道府県知事から事務禁止の処分を受け、その禁止の期間中に C からの申請に基づくことなく登録を削除された場合は、事務禁止の期間が満了するまでの間は、C は、新たな登録を受けることができない。

解答：×（不正解）

- ・欠格事由がなければ、事務禁止期間中に再登録が可能。

◆ 4 未成年者(未婚)である D は、法定代理人から宅地建物取引業の営業に関し許可を得て登録を受けることができるが、宅地建物取引業者がその事務所等に置かなければならない成年者である専任の取引主任者とみなされることはない。

解答：×（不正解）

- ・未成年で未婚でも、業者か役員になれば成年者になり、専任の取引主任者とみなされる。

宅建業法 平成12年 問34 「37条書面」

宅地建物取引業者が、その媒介により宅地の貸借の契約を成立させた場合に、宅地建物取引業法第37条の規定に基づく契約内容を記載した書面において必ず記載すべき事項はどれか。

◆ 1

借賃の額並びにその支払の時期及び方法。

◆ 2

契約の解除に関する定めがあるときは、その内容。

◆ 3

契約の更新に関する事項。

◆ 4

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。

宅建業法 平成 12 年 問 34 「37 条書面」

宅地建物取引業者が、その媒介により宅地の貸借の契約を成立させた場合に、宅地建物取引業法第 37 条の規定に基づく契約内容を記載した書面において必ず記載すべき事項以外のものは、次のうちどれか。

◆ 1

借賃の額並びにその支払の時期及び方法。

解答：記載する

◆ 2

契約の解除に関する定めがあるときは、その内容。

解答：記載する

◆ 3

契約の更新に関する事項。

解答：記載しなくていい

◆ 4

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。

解答：記載する

宅地建物取引業者Aが、その業務を行う場合に関する次の記述のうち、宅地建物取引業者法の規定に違反しないものはどれか。

◆1 Aが、建物の貸借の媒介をするに当たり、当該建物の近隣にゴミの集積場所を設置する計画がある場合で、それを借主が知らないと重大な不利益を被るおそれがあるときに、Aは、その計画について故意に借主に対し告げなかった。

◆2 Aは、建物の売買の媒介をするに当たり、建物の売主から特別の依頼を受けて広告をし、当該建物の売買契約が成立したので、国土交通大臣が定めた報酬限度額の報酬のほかに、その広告に要した実費を超える料金を受領した。

◆3 Aが、建物の貸借の媒介をするに当たり、借受けの申込みをした者から預かり金の名義で金銭を授受した場合で、後日その申込みが撤回されたときに、Aは、「預り金は、手付金として既に家主に交付した」といって返還を拒んだ。

◆4 Aは、建物の売買の媒介をするに当たり、買主が手付金を支払えなかったため、手付金に関し銀行との間の金銭の貸借のあっせんをして、当該建物の売買契約を締結させた。

宅地建物取引業者Aが、その業務を行う場合に関する次の記述のうち、宅地建物取引業者法の規定に違反しないものはどれか。

◆1 Aが、建物の貸借の媒介をするに当たり、当該建物の近隣にゴミの集積場所を設置する計画がある場合で、それを借主が知らないとき、Aは、その計画について故意に借主に対し告げなかった。

解答：違反する

- ・重要性の高いことを故意にお客さんに告げなかった場合、宅建業法違反になる。

◆2 Aは、建物の売買の媒介をするに当たり、建物の売主から特別の依頼を受けて広告をし、当該建物の売買契約が成立したので、国土交通大臣が定めた報酬限度額の報酬のほかに、その広告に要した実費を超える料金を受領した。

解答：違反する

- ・お客さんに頼まれて広告をしたのはいいが、実費を超えて料金を受領してはいけない。

◆3 Aが、建物の貸借の媒介をするに当たり、借受けの申込みをした者から預かり金の名義で金銭を授受した場合で、後日その申込みが撤回されたときに、Aは、「預り金は、手付金として既に家主に交付した」といって返還を拒んだ。

解答：違反する

- ・お客さんからお金を預かっているときに申込みが撤回されたならそのお金は返すのが当たり前。

◆4 Aは、建物の売買の媒介をするに当たり、買主が手付金を支払えなかったため、手付金に関し銀行との間の金銭の貸借のあっせんをして、当該建物の売買契約を締結させた。

解答：違反しない

- ・お客さんに直接手付金を貸し付けるのは宅建業法違反だが、銀行を紹介して手付金を借りれるようにお世話をすることは問題なし。

宅建業法 平成 12 年 問 36 「媒介契約書」

宅地建物取引業者 A が、B 所有建物の売買の媒介の依頼を受け、B と一般媒介契約（専任媒介契約でない媒介契約）を締結した場合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 は、遅滞なく、宅地建物取引業法第 34 条の 2 の規定により依頼者に交付すべき書面を作成し、取引主任者をして記名押印させ、B に交付しなければならない。

◆ 2

「B が、A 以外の宅地建物取引業者に重ねて売買の媒介の依頼をする際は、A に通知しなければならない」旨の定めをしたときは、その定めは無効である。

◆ 3

A が、建物を売買すべき価額について意見を述べる場合に、その根拠を明らかにしなかったとき、A は、そのことを理由に業務停止の処分を受けることがある。

◆ 4

B が A に対して支払う報酬に関する事項については、必ずしも宅地建物取引業法第 34 条の 2 の規定により依頼者に交付すべき書面に記載する必要はない。

宅建業法 平成 12 年 問 36 「媒介契約書」

宅地建物取引業者 A が、B 所有建物の売買の媒介の依頼を受け、B と一般媒介契約（専任媒介契約でない媒介契約）を締結した場合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 は、遅滞なく、宅地建物取引業法第 34 条の 2 の規定により依頼者に交付すべき書面を作成し、取引主任者をして記名押印させ、B に交付しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・ 34 条の 2 の書面（媒介契約書）は取引主任者が記名押印を行う必要はなく、業者の記名押印があればいい。

◆ 2

「B が、A 以外の宅地建物取引業者に重ねて売買の媒介の依頼をする際は、A に通知しなければならない」旨の定めをしたときは、その定めは無効である。

解答：×（不正解）

- ・ 明示義務をあるようにも、ないようにもできる。なので、無効ではない。

◆ 3

A が、建物を売買すべき価額について意見を述べる場合に、その根拠を明らかにしなかったとき、A は、そのことを理由に業務停止の処分を受けることがある。

解答：○（正解）

- ・ 価額について意見を述べる場合は、必ず根拠が必要になる。

◆ 4

B が A に対して支払う報酬に関する事項については、必ずしも宅地建物取引業法第 34 条の 2 の規定により依頼者に交付すべき書面に記載する必要はない。

解答：×（不正解）

- ・ 媒介契約書には、報酬のことを必ず記載する必要がある。

宅建業法 平成12年 問37 「媒介契約」

宅地建物取引業者Aが、B所有地の売買の媒介の依頼を受け、Bと専任媒介契約を締結した場合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、誤っているものはどれか。

◆ 1

当該契約には、Bが、他の宅地建物取引業者の媒介又は代理によって売買又は交換の契約を成立させたときの措置を定めなければならない。

◆ 2

Aは、Bの申出に基づき、「契約の有効期間を6月とする」旨の特約をしたときでも、その期間は3月（専属専任媒介契約にあつては1月）となる。

◆ 3

「当該B所有地についての売買すべき価額は指定流通機構への登録事項とはしない」旨の特約をしたときは、その特約は無効である。

◆ 4

Aは、Bに対し、当該契約に係る業務の処理状況を2週間に1回以上（専属専任媒介契約にあつては、1週間に1回以上）報告をしなければならない。

宅建業法 平成12年 問37 「媒介契約」

宅地建物取引業者Aが、B所有地の売買の媒介の依頼を受け、Bと専任媒介契約を締結した場合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、誤っているものはどれか。

◆ 1

当該契約には、Bが、他の宅地建物取引業者の媒介又は代理によって売買又は交換の契約を成立させたときの措置を定めなければならない。

解答：○（正解）

- ・媒介契約書には、他業者と二股をかけた場合の措置など、トラブル防止のための記載をしておく。

◆ 2

Aは、Bの申出に基づき、「契約の有効期間を6月とする」旨の特約をしたときでも、その期間は3月（専属専任媒介契約にあつては1月）となる。

解答：×（不正解）

- ・専属専任媒介契約も3月。1月ではない。

◆ 3

「当該B所有地についての売買すべき価額は指定流通機構への登録事項とはしない」旨の特約をしたときは、その特約は無効である。

解答：○（正解）

- ・売買価額は指定流通機構の登録事項になるので必要。

◆ 4

Aは、Bに対し、当該契約に係る業務の処理状況を2週間に1回以上（専属専任媒介契約にあつては、1週間に1回以上）報告をしなければならない。

解答：○（正解）

- ・専任媒介契約の場合、2週間に1回以上の割合で業務処理の状況を報告。

宅建業法 平成 12 年 問 38 「広告」

宅地建物取引業者 A の行う広告に関する次の記述のうち、宅地建物取引業者法の規定によれば、正しいものはどれか。

◆ 1

A が、都市計画法第 29 条の許可を必要とする宅地の分譲をする場合、A は、その許可を受ける前であっても、許可申請中である旨表示して、その宅地の分譲の広告をすることができる。

◆ 2

A が、宅地建物取引業法第 65 条第 2 項の規定により業務の全部の停止を命じられた場合でも、A は、停止期間経過後に契約を締結する宅地については、停止期間中に、その販売の広告をすることができる。

◆ 3

A が、建物の貸借の媒介をするに当たり、依頼者からの依頼に基づくことなく広告した場合でも、その広告が貸借の契約の成立に寄与したとき、A は、報酬とは別に、その広告料金を請求できる。

◆ 4

A が、建物を分譲するに当たり宅地建物取引業法第 32 条の規定に違反して誇大広告をした場合は、その広告をインターネットを利用する方法で行ったときでも、国土交通大臣又は都道府県知事は、A に対して監督処分をすることができる。

宅建業法 平成 12 年 問 38 「広告」

宅地建物取引業者 A の行う広告に関する次の記述のうち、宅地建物取引業者法の規定によれば、正しいものはどれか。

◆ 1

A が、都市計画法第 29 条の許可を必要とする宅地の分譲をする場合、A は、その許可を受ける前であっても、許可申請中である旨表示して、その宅地の分譲の広告をすることができる。

解答：×（不正解）

- ・ 開発許可を受けていなければ広告をすることができない。

◆ 2

A が、宅地建物取引業法第 65 条第 2 項の規定により業務の全部の停止を命じられた場合でも、A は、停止期間経過後に契約を締結する宅地については、停止期間中に、その販売の広告をすることができる。

解答：×（不正解）

- ・ 業務停止処分中は、広告をするのは業務になるのでできない。

◆ 3

A が、建物の貸借の媒介をするに当たり、依頼者からの依頼に基づくことなく広告した場合でも、その広告が貸借の契約の成立に寄与したとき、A は、報酬とは別に、その広告料金を請求できる。

解答：×（不正解）

- ・ お客さんからの特別な依頼で広告をした場合は請求できるが、依頼に基づくことなく広告をした場合は、別に料金を請求できない。

◆ 4

A が、建物を分譲するに当たり宅地建物取引業法第 32 条の規定に違反して誇大広告をした場合は、その広告をインターネットを利用する方法で行ったときでも、国土交通大臣又は都道府県知事は、A に対して監督処分をすることができる。

解答：○（正解）

- ・ 広告方法はインターネットなど関係なく、誇大広告をすれば監督処分の対象になる。

宅地建物取引業者が、宅地建物取引業法第 35 条に規定する重要事項について説明をする場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

建物の貸借の媒介において、当該貸借が借地借家法第 38 条 1 項の定期建物賃貸借である場合は、貸主がその内容を書面で説明したときでも、定期建物賃貸借である旨を借主に説明しなければならない。

◆ 2

建物の貸借の媒介において、売主が瑕疵担保責任を負わない旨の定めをする場合は、その内容について買主に説明しなければならない。

◆ 3

建物の貸借の媒介において、借賃以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額及びその目的のほか、当該金銭の授受の時期についても借主に説明しなければならない。

◆ 4

建物の売買の媒介において、買主が天災その他不可抗力による損害を負担する旨の定めをする場合は、その内容について買主に説明しなければならない。

宅地建物取引業者が、宅地建物取引業法第 35 条に規定する重要事項について説明をする場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

建物の貸借の媒介において、当該貸借が借地借家法第 38 条 1 項の定期建物賃貸借である場合は、貸主がその内容を書面で説明したときでも、定期建物賃貸借である旨を借主に説明しなければならない。

解答：○（正解）

- ・建物の貸借で定期建物賃貸借なら重要事項説明の対象になる。

◆ 2

建物の貸借の媒介において、売主が瑕疵担保責任を負わない旨の定めをする場合は、その内容について買主に説明しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・「瑕疵担保責任」は重要事項説明の対象ではない。

◆ 3

建物の貸借の媒介において、借賃以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額及びその目的のほか、当該金銭の授受の時期についても借主に説明しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・金額や、目的は重要事項説明の対象になるが、「金銭の授受の時期」は説明がいらぬ。

◆ 4

建物の売買の媒介において、買主が天災その他不可抗力による損害を負担する旨の定めをする場合は、その内容について買主に説明しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・「危険負担」は、重要事項説明の対象外なので説明が不要。

宅建業法 平成 12 年 問 40 「8 つの制限」

宅地建物取引業者 A が、自ら売主として、宅地建物取引業者でない B と中古の土地付建物の売買契約（代金 5,000 万円、手付金 1,000 万円）を締結する場合に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法及び民法の規定によれば、正しいものはどれか。

◆ 1

A が、瑕疵担保責任を負うべき期間について、その土地付建物の引渡しの時から 1 年間とする旨の特約をした場合は、その期間は、B が瑕疵の事実を知った時から 1 年間となる。

◆ 2

A は、手付金のうち代金の 10 分の 1 を超える部分について宅地建物取引業法第 41 条の 2 に規定する手付金等の保全措置を講じた場合は、手付金全額を受領することができる。

◆ 3

A は、B の要求があった場合は、契約の締結を誘引するため B の手付金の支払について分割払いをすることができる。

◆ 4

A B 間で、手付金を違約手付とする旨の特約を定めた場合においても、別途 B の債務不履行による契約解除に伴う損害賠償の予定額を定めることができる。

宅建業法 平成 12 年 問 40 「8 つの制限」

宅地建物取引業者 A が、自ら売主として、宅地建物取引業者でない B と中古の土地付建物の売買契約（代金 5,000 万円、手付金 1,000 万円）を締結する場合に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法及び民法の規定によれば、正しいものはどれか。

◆ 1

A が、瑕疵担保責任を負うべき期間について、その土地付建物の引渡しの時から 1 年間とする旨の特約をした場合は、その期間は、B が瑕疵の事実を知った時から 1 年間となる。

解答：○（正解）

- ・ 売主：業者で、買主：非業者なので、瑕疵担保責任の追及期間は、引渡した日から 2 年以上の期間内とする。今回の場合、引渡しの時から 1 年間というのは買主の不利になるので「瑕疵の事実を知った時から 1 年間」となる。

◆ 2

A は、手付金のうち代金の 10 分の 1 を超える部分について宅地建物取引業法第 41 条の 2 に規定する手付金等の保全措置を講じた場合は、手付金全額を受領することができる。

解答：×（不正解）

- ・ 10 分の 1 を超える部分ではなく、全額に対して保全措置をとる。

◆ 3

A は、B の要求があった場合は、契約の締結を誘引するため B の手付金の支払について分割払いをすることができる。

解答：×（不正解）

- ・ 手付金の分割払いは禁止されている。

◆ 4

A B 間で、手付金を違約手付とする旨の特約を定めた場合においても、別途 B の債務不履行による契約解除に伴う損害賠償の予定額を定めることができる。

解答：×（不正解）

- ・ 損害賠償の予定額を定め、違約手付（違約金）も定めるときは、合算した額が代金の額の 10 分の 2 を超えてはならない。手付金だけで 10 分の 2 になるので超えてしまう。

売主を宅地建物取引業者である A、買主を宅地建物取引業者でない B とする宅地の売買契約について、B が宅地建物取引業法第 37 条の 2（事務所等以外の場所においてした買受けの申込みの撤回等）の規定に基づき売買契約の解除を行う場合に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- ◆ 1 A が、売買契約を締結した際に、売買契約の解除ができる旨及びその方法について口頭のみで告知した場合は、その告知した日から起算して 10 日後で、かつ、代金の一部を支払った後であっても、B は、当該売買契約を解除することができる。

- ◆ 2 A が、電話により B の勤務先で売買契約に関する説明をする旨を申し出て、B の勤務先を訪問し、そこで売買契約を締結した場合は、B は、当該売買契約を解除することができない。

- ◆ 3 A が、一団の宅地の分譲について宣伝のみを行う現地案内所で B に契約に関する説明を行い、翌日 A の事務所等の近くのホテルのロビーで売買契約を締結した場合は、B は、当該売買契約を解除することができる。

- ◆ 4 B が、売買契約を締結した後、A から宅地の引渡しを受け、かつ、その代金の全部を支払った場合は、売買契約の解除ができる旨及びその方法について告知を受けていないときでも、B は、当該売買契約を解除することができない。

売主を宅地建物取引業者である A、買主を宅地建物取引業者でない B とする宅地の売買契約について、B が宅地建物取引業法第 37 条の 2（事務所等以外の場所においてした買受けの申込みの撤回等）の規定に基づき売買契約の解除を行う場合に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1 A が、売買契約を締結した際に、売買契約の解除ができる旨及びその方法について口頭のみで告知した場合は、その告知した日から起算して 10 日後で、かつ、代金の一部を支払った後であっても、B は、当該売買契約を解除することができる。

解答：○（正解）

・口頭で告げても効果がないので、書面で告げる必要がある。

◆ 2 A が、電話により B の勤務先で売買契約に関する説明をする旨を申し出て、B の勤務先を訪問し、そこで売買契約を締結した場合は、B は、当該売買契約を解除することができない。

解答：×（不正解）

・B が自ら売主の業者 A を勤務先に招いて契約をした場合は契約を解除できないが、業者 A から来た場合は解除できる。

◆ 3 A が、一団の宅地の分譲について宣伝のみを行う現地案内所で B に契約に関する説明を行い、翌日 A の事務所等の近くのホテルのロビーで売買契約を締結した場合は、B は、当該売買契約を解除することができる。

解答：○（正解）

・契約の場所がホテルのロビーなのでクーリングオフできる。

◆ 4 B が、売買契約を締結した後、A から宅地の引渡しを受け、かつ、その代金の全部を支払った場合は、売買契約の解除ができる旨及びその方法について告知を受けていないときでも、B は、当該売買契約を解除することができない。

解答：○（正解）

・宅地の引渡しと代金の支払が終わっているのでクーリングオフできない。

宅建業法 平成12年 問42 「従業者名簿・帳簿」

次の記述のうち、宅地建物取引業者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、その業務に関する各事務所の帳簿を一括して主たる事務所に、従業者名簿を各事務所ごとに備えなければならない。

◆ 2

宅地建物取引業者は、その業務に関する帳簿を、各事業年度の末日をもって閉鎖し、閉鎖後原則5年間当該帳簿を保存しなければならない。

◆ 3

宅地建物取引業者は、その業務に従事する者であっても、アルバイトとして一時的に事務の補助をする者については、従業者名簿に記載する必要はない。

◆ 4

宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法第49条の規定に違反して業務に関する帳簿を備え付けなかったときでも、罰金の刑に処せられることはない。

宅建業法 平成 12 年 問 42 「従業者名簿・帳簿」

次の記述のうち、宅地建物取引業者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、その業務に関する各事務所の帳簿を一括して主たる事務所に、従業者名簿を各事務所ごとに備えなければならない。

解答：×（不正解）

- ・帳簿も従業者名簿も各事務所ごとに必要。

◆ 2

宅地建物取引業者は、その業務に関する帳簿を、各事業年度の末日をもって閉鎖し、閉鎖後原則 5 年間当該帳簿を保存しなければならない。

解答：○（正解）

- ・帳簿の保存期間は 5 年間。

◆ 3

宅地建物取引業者は、その業務に従事する者であっても、アルバイトとして一時的に事務の補助をする者については、従業者名簿に記載する必要はない。

解答：×（不正解）

- ・アルバイトも従業者に含まれる。従業者名簿に記載が必要。

◆ 4

宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法第 49 条の規定に違反して業務に関する帳簿を備え付けなかったときでも、罰金の刑に処せられることはない。

解答：×（不正解）

- ・帳簿を備え付けなければ罰金刑になることもある。

宅建業法 平成12年 問43 「監督処分」

宅地建物取引業者A（甲県知事免許）に対する監督処分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、誤っているものはどれか。

◆ 1

Aが、乙県の区域内におけるAの業務に関し乙県知事から受けた業務停止の処分に違反した場合、乙県知事は、Aの免許を取り消すことができる。

◆ 2

国土交通大臣は、Aに対し宅地建物取引業の適正な運営を確保し、又は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はあっても、Aの免許を取り消すことはできない。

◆ 3

Aの取引主任者が、乙県の区域内におけるAの業務を行う場合に、取引主任者としての事務に関し著しく不当な行為をして乙県知事から指示の処分を受けたとき、乙県知事は、Aに対しても指示の処分をすることがある。

◆ 4

乙県知事は、乙県の区域内におけるAの業務に関しAに対し指示の処分をした場合は、遅滞なく、その旨を甲県知事に通知しなければならない。

宅建業法 平成12年 問43 「監督処分」

宅地建物取引業者A（甲県知事免許）に対する監督処分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、誤っているものはどれか。

◆1

Aが、乙県の区域内におけるAの業務に関し乙県知事から受けた業務停止の処分に違反した場合、乙県知事は、Aの免許を取り消すことができる。

解答：×（不正解）

- ・免許を取り消しにできるのは、免許を与えた免許権者に限る。

◆2

国土交通大臣は、Aに対し宅地建物取引業の適正な運営を確保し、又は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はあっても、Aの免許を取り消すことはできない。

解答：○（正解）

- ・国土交通大臣は免許を取り消すことができない。

◆3

Aの取引主任者が、乙県の区域内におけるAの業務を行う場合に、取引主任者としての事務に関し著しく不当な行為をして乙県知事から指示の処分を受けたとき、乙県知事は、Aに対しても指示の処分をすることがある。

解答：○（正解）

- ・乙県知事は、主任者の不始末を、業者に対して指示処分できる。

◆4

乙県知事は、乙県の区域内におけるAの業務に関しAに対し指示の処分をした場合は、遅滞なく、その旨を甲県知事に通知しなければならない。

解答：○（正解）

- ・指示処分を行った県知事は、免許を与えた免許権者に遅滞なく通知する必要がある。

宅地建物取引業者Aが宅地建物取引保証協会（以下「保証協会」という）に加入している場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

Aは、宅地建物取引業を行うに当たり、保証協会へ加入することが義務付けられているが、一の保証協会の社員となった後に、重ねて他の保証協会の社員となることはできない。

◆ 2

Aは、保証協会から弁済業務保証金の還付に係る還付充当金を納付すべき旨の通知を受けたときは、その通知を受けた日から2週間以内に、通知された額の還付充当金を保証協会に納付しなければならない。

◆ 3

Aが、保証協会から特別弁済業務保証金分担金を納付すべき旨の通知を受けた場合で、その通知を受けた日から2週間以内に、通知された額の特別弁済業務保証金分担金を保証協会に納付しないとき、Aは、社員の地位を失う。

◆ 4

保証協会は、Aがその一部の事務所を廃止したため弁済業務保証金分担金をAに返還しようとするときは、弁済業務保証金の還付請求権者に対し、一定期間内に保証協会の認証を受けるため申し出るべき旨を公告しなければならない。

宅地建物取引業者 A が宅地建物取引保証協会（以下「保証協会」という）に加入している場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

A は、宅地建物取引業を行うに当たり、保証協会へ加入することが義務付けられているが、一の保証協会の社員となった後に、重ねて他の保証協会の社員となることはできない。

解答：×（不正解）

- ・保証協会に入るかどうかは業者が任意で決めれる。義務ではない。

◆ 2

A は、保証協会から弁済業務保証金の還付に係る還付充当金を納付すべき旨の通知を受けたときは、その通知を受けた日から 2 週間以内に、通知された額の還付充当金を保証協会に納付しなければならない。

解答：○（正解）

- ・還付充当金の納付通知を受けた 2 週間以内に還付充当金を保証協会に納付する。

◆ 3

A が、保証協会から特別弁済業務保証金分担金を納付すべき旨の通知を受けた場合で、その通知を受けた日から 2 週間以内に、通知された額の特別弁済業務保証金分担金を保証協会に納付しないとき、A は、社員の地位を失う。

解答：×（不正解）

- ・2 週間ではなく 1 ヶ月。特別弁済業務保証金分担金は他人が行った穴埋めに使うお金。

◆ 4

保証協会は、A がその一部の事務所を廃止したため弁済業務保証金分担金を A に返還しようとするときは、弁済業務保証金の還付請求権者に対し、一定期間内に保証協会の認証を受けるため申し出るべき旨を公告しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・弁済業務保証金分担金の返還は、業者が保証協会に入ったままであれば、一部の事務所を廃止する場合に公告は不要。

宅建業法 平成 11 年 問 30 「宅建業とは」

宅地建物取引業の免許（以下「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

Aが、用途地域内の自己所有の宅地を駐車場として整備し、その賃貸を業として行おうとする場合で、当該賃貸の契約を宅地建物取引業者の媒介により締結するとき、Aは免許を受ける必要はない。

◆ 2

Bが、用途地域内の自己所有の農地について、道路を設けて区画割をし、その売却を業として行おうとする場合、Bは免許を受ける必要はない。

◆ 3

Cが、甲県住宅供給公社が行う一団の建物の分譲について、その媒介を業として行おうとする場合、Cは免許を受ける必要はない。

◆ 4

Dが、宅地建物取引業を営もうとする場合において、Dが信託会社であるときは免許を受ける必要があるが、Dが信託業務を兼営する銀行であるときは免許を受ける必要はない。

宅地建物取引業の免許（以下「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

Aが、用途地域内の自己所有の宅地を駐車場として整備し、その賃貸を業として行おうとする場合で、当該賃貸の契約を宅地建物取引業者の媒介により締結するとき、Aは免許を受ける必要はない。

解答：○（正解）

- ・「自ら貸借」は免許不要。

◆ 2

Bが、用途地域内の自己所有の農地について、道路を設けて区画割をし、その売却を業として行おうとする場合、Bは免許を受ける必要はない。

解答：×（不正解）

- ・用途地域内の農地＝宅地。自ら売買は取引になるので免許が必要。

◆ 3

Cが、甲県住宅供給公社が行う一団の建物の分譲について、その媒介を業として行おうとする場合、Cは免許を受ける必要はない。

解答：×（不正解）

- ・公社は免許が不要だが、媒介者Cは免許が必要。

◆ 4

Dが、宅地建物取引業を営もうとする場合において、Dが信託会社であるときは免許を受ける必要があるが、Dが信託業務を兼営する銀行であるときは免許を受ける必要はない。

解答：×（不正解）

- ・信託会社も免許がいらぬ。

宅地建物取引主任者（以下「取引主任者」という）Aが、甲県知事から宅地建物取引主任者証（以下「取引主任者証」という）の交付を受けている場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

Aが、乙県知事に対し宅地建物取引主任者資格登録の移転の申請とともに取引主任者証の交付を申請したとき、Aは、乙県知事から新たな取引主任者証の交付を受けた後、1週間以内に甲県知事に従前の取引主任者証を返納しなければならない。

◆ 2

Aが、乙県の区域内における業務に関して乙県知事から事務禁止の処分を受けたとき、Aは、1週間以内に乙県知事に取引主任者証を提出しなければならない。

◆ 3

Aが、取引主任者証の有効期限の更新を受けようとするとき、Aは、甲県知事が指定する講習で有効期間満了の日前1年以内に行われるものを受講しなければならない。

◆ 4

Aが、甲県の区域内における業務に関して事務禁止の処分を受け、甲県知事に取引主任者証を提出した場合で、その処分の期間の満了後返還を請求したとき、甲県知事は、直ちに、取引主任者証をAに返還しなければならない。

宅地建物取引主任者（以下「取引主任者」という）Aが、甲県知事から宅地建物取引主任者証（以下「取引主任者証」という）の交付を受けている場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

Aが、乙県知事に対し宅地建物取引主任者資格登録の移転の申請とともに取引主任者証の交付を申請したとき、Aは、乙県知事から新たな取引主任者証の交付を受けた後、1週間以内に甲県知事に従前の取引主任者証を返納しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・新しい方の主任者証は、先の主任者証と引き換えに交付される。

◆ 2

Aが、乙県の区域内における業務に関して乙県知事から事務禁止の処分を受けたとき、Aは、1週間以内に乙県知事に取引主任者証を提出しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・事務禁止処分を受けた場合、1週間ではなく速やかにする。交付を受けた知事に提出する。

◆ 3

Aが、取引主任者証の有効期限の更新を受けようとするとき、Aは、甲県知事が指定する講習で有効期間満了の日前1年以内に行われるものを受講しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・有効期間満了の日から6ヶ月以内に受講する。1年ではない。

◆ 4

Aが、甲県の区域内における業務に関して事務禁止の処分を受け、甲県知事に取引主任者証を提出した場合で、その処分の期間の満了後返還を請求したとき、甲県知事は、直ちに、取引主任者証をAに返還しなければならない。

解答：○（正解）

- ・事務禁止処分後は、返還請求をすれば、直ちに主任者証を返してくれる。

宅建業法 平成11年 問32 「監督処分」

宅地建物取引業者A（甲県知事免許）に対する監督処分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、誤っているものはどれか。

◆ 1

Aが、乙県の区域内の業務に関し乙県知事から指示を受け、その指示に従わなかった場合、甲県知事は、Aに対し業務停止の処分をすることができる。

◆ 2

Aが、乙県の区域内の業務に関し甲県知事から指示を受け、その指示に従わなかった場合、乙県知事は、Aに対し業務停止の処分をすることができる。

◆ 3

Aが、乙県の区域内の業務に関し乙県知事から指示を受け、その指示に従わなかった場合で、情状が特に重いときには、国土交通大臣は、Aの免許を取り消すことができる。

◆ 4

Aが、乙県の区域内の業務に関し乙県知事から指示を受けた場合、甲県に備えられる宅地建物取引業者名簿には、その指示の年月日及び内容が記載される。

宅建業法 平成 11 年 問 32 「監督処分」

宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）に対する監督処分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、誤っているものはどれか。

◆ 1

Aが、乙県の区域内の業務に関し乙県知事から指示を受け、その指示に従わなかった場合、甲県知事は、Aに対し業務停止の処分をすることができる。

解答：○（正解）

- ・ 指示処分ができるのは現地知事と免許権者。

◆ 2

Aが、乙県の区域内の業務に関し甲県知事から指示を受け、その指示に従わなかった場合、乙県知事は、Aに対し業務停止の処分をすることができる。

解答：○（正解）

- ・ 指示処分ができるのは現地知事と免許権者。

◆ 3

Aが、乙県の区域内の業務に関し乙県知事から指示を受け、その指示に従わなかった場合で、情状が特に重いときには、国土交通大臣は、Aの免許を取り消すことができる。

解答：×（不正解）

- ・ 免許取消処分ができるのは免許を交付した免許権者に限る。

◆ 4

Aが、乙県の区域内の業務に関し乙県知事から指示を受けた場合、甲県に備えられる宅地建物取引業者名簿には、その指示の年月日及び内容が記載される。

解答：○（正解）

- ・ 指示を受けた場合、業者名簿に記載される。

宅地建物取引業者Aが、自ら売主として、宅地建物取引業者でない買主Bと締結した宅地の売買契約（代金4,000万円、手付金400万円）に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法及び民法の規定によれば、正しいものはどれか。

◆1

契約に「当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、Bは手付金400万円を放棄して、Aは1,000万円を償還して、契約を解除することができる」旨定めた場合、その定めは無効である。

◆2

契約に「瑕疵担保責任を負う場合、Bは、損害賠償の請求をすることができるが、契約の解除ができるのは瑕疵により契約をした目的を達成できないときに限る」旨定めた場合、その定めは無効である。

◆3

契約に「Aは、宅地の引渡しの日から2年間瑕疵担保責任を負うが、Bが知っていた瑕疵についてはその責任を負わない」旨定めた場合、その定めは無効である。

◆4

契約に「債務不履行による契約の解除に伴う損害賠償額の解除に伴う損害賠償額の予定及び違約金の合計額を代金の額の3割とする」旨定めた場合、その定めは、当該合計額につき、800万円を超える部分については、無効である。

宅建業法 平成 11 年 問 33 「8 つの制限」

宅地建物取引業者 A が、自ら売主として、宅地建物取引業者でない買主 B と締結した宅地の売買契約（代金 4,000 万円、手付金 400 万円）に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法及び民法の規定によれば、正しいものはどれか。

◆ 1

契約に「当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、B は手付金 400 万円を放棄して、A は 1,000 万円を償還して、契約を解除することができる」旨定めた場合、その定めは無効である。

解答：×（不正解）

- ・ 売主 A が業者、買主 B が非業者なら手付けは解約手付けになり、買主に不利な特約は無効。今回は買主が有利なので有効。

◆ 2

契約に「瑕疵担保責任を負う場合、B は、損害賠償の請求をすることができるが、契約の解除ができるのは瑕疵により契約をした目的を達成できないときに限る」旨定めた場合、その定めは無効である。

解答：×（不正解）

- ・ 民法の規定どおり問題ないので有効。

◆ 3

契約に「A は、宅地の引渡しの日から 2 年間瑕疵担保責任を負うが、B が知っていた瑕疵についてはその責任を負わない」旨定めた場合、その定めは無効である。

解答：×（不正解）

- ・ 瑕疵担保責任は、買主 B が知っていた場合は生じない。

◆ 4

契約に「債務不履行による契約の解除に伴う損害賠償額の解除に伴う損害賠償額の予定及び違約金の合計額を代金の額の 3 割とする」旨定めた場合、その定めは、当該合計額につき、800 万円を超える部分については、無効である。

解答：○（正解）

- ・ 売主 A が業者で、買主 B が非業者なら、損害賠償額の予定と違約金の合計は代金の 20% が限度。20% を超えると超えた部分が無効になる。

宅建業法 平成 11 年 問 34 「重要事項の説明」

宅地建物取引業者 A が、自ら売主として、宅地建物取引業者でない B と土地付建物の売買契約を締結しようとする場合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。

なお、この問において「重要事項説明書」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いうものとする。

◆ 1 当該建物の敷地の一部に甲市所有の旧道路敷が含まれていることが判明したため、甲市に払下げを申請中である場合、A は、重要事項説明書に払下申請書の写しを添付し、その旨を B に説明すれば、売買契約を締結することができる。

◆ 2 B が、当該建物の近所に長年住んでおり、その建物に関する事項を熟知していると言っている場合、A は、B に対して重要事項説明書を交付すれば、重要事項の説明を行うことなく、売買契約を締結することができる。

◆ 3 損害賠償額の予定及び違約金について、B から提示された内容のとおりとする場合、A は、重要事項説明書に記載してその内容を説明することなく、売買契約を締結することができる。

◆ 4 A が、遠隔地に住んでいる B の了承を得て、「B が希望する時期に説明をする」旨の条件付きで重要事項説明書を郵送した場合で、B から希望する時期を明示されないときでも、A は、重要事項の説明を行った後に限り、売買契約を締結することができる。

宅建業法 平成 11 年 問 34 「重要事項の説明」

宅地建物取引業者 A が、自ら売主として、宅地建物取引業者でない B と土地付建物の売買契約を締結しようとする場合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。

なお、この問において「重要事項説明書」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いうものとする。

◆ 1 当該建物の敷地の一部に甲市所有の旧道路敷が含まれていることが判明したため、甲市に払下げを申請中である場合、A は、重要事項説明書に払下申請書の写しを添付し、その旨を B に説明すれば、売買契約を締結することができる。

解答：×（不正解）

・その物件を確実に取得できるならやっつけていい。

◆ 2 B が、当該建物の近所に長年住んでおり、その建物に関する事項を熟知していると言っている場合、A は、B に対して重要事項説明書を交付すれば、重要事項の説明を行うことなく、売買契約を締結することができる。

解答：×（不正解）

・重要事項の交付と重要事項の説明は、両方とも省略できない。

◆ 3 損害賠償額の予定及び違約金について、B から提示された内容のとおりとする場合、A は、重要事項説明書に記載してその内容を説明することなく、売買契約を締結することができる。

解答：×（不正解）

・重要事項説明書に記載し、説明することは省略できない。

◆ 4 A が、遠隔地に住んでいる B の了承を得て、「B が希望する時期に説明をする」旨の条件付きで重要事項説明書を郵送した場合で、B から希望する時期を明示されないときでも、A は、重要事項の説明を行った後に限り、売買契約を締結することができる。

解答：○（正解）

・重要事項説明書の交付と重要事項の説明を両方すれば、契約を結ぶことができる。

宅建業法 平成 11 年 問 35 「37 条書面」

宅地建物取引業者が、その媒介により建物の貸借の契約を成立させた場合に、宅地建物取引業法第 37 条の規定に基づく契約内容を記載した書面に必ず記載しなければならない事項は、次のうちどれか。

◆ 1

借賃についての融資のあっせんに関する定めがあるときは、当該融資が成立しないときの措置。

◆ 2

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。

◆ 3

当該建物の瑕疵を担保する責任についての定めがあるときは、その内容。

◆ 4

当該建物に係る租税等の公課の負担に関する定めがあるときは、その内容。

宅建業法 平成 11 年 問 35 「37 条書面」

宅地建物取引業者が、その媒介により建物の貸借の契約を成立させた場合に、宅地建物取引業法第 37 条の規定に基づく契約内容を記載した書面に必ず記載しなければならない事項は、次のうちどれか。

◆ 1

借賃についての融資のあっせんに関する定めがあるときは、当該融資が成立しないときの措置。

解答：記載しない

- ・「融資が成立しなかったときの措置」は、売買・交換の場合なら記載事項だが、貸借の媒介・代理の場合は、記載事項ではない。

◆ 2

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。

解答：記載する

- ・定めがあるときは記載する。

◆ 3

当該建物の瑕疵を担保する責任についての定めがあるときは、その内容。

解答：記載しない

- ・「瑕疵を担保する責任についての定め」は、売買・交換の場合なら記載事項だが、貸借の媒介・代理の場合は、記載事項ではない。

◆ 4

当該建物に係る租税等の公課の負担に関する定めがあるときは、その内容。

解答：記載しない

- ・「建物に係る租税等の公課の負担に関する定め」は、売買・交換の場合なら記載事項だが、貸借の媒介・代理の場合は、記載事項ではない。

宅建業法 平成 11 年 問 36 「宅地建物取引主任者」

宅地建物取引業者 A 及びその従業者である取引主任者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

宅地建物取引業法第 34 条の 2 の規定に基づき A が媒介契約の依頼者に交付すべき書面には、取引主任者の記名押印が必要である。

◆ 2

A が、取引主任者をして宅地建物取引業法第 37 条に規定する契約内容を記載した書面を相手方に交付させる場合には、取引主任者は、当該相手方から請求があったときに取引主任者証を提示すれば足りる。

◆ 3

A が、建物の売買の媒介についてその依頼者から国土交通大臣が定めた報酬の限度額の報酬を受けた場合でも、取引主任者は、別途当該依頼者から媒介の報酬を受けることができる。

◆ 4

A は、一団の建物の分譲をするため案内所を設置した場合は、その案内所で契約を締結することなく、及び契約の申込みを受けることがないときでも、1 名以上の専任の取引主任者を置かなければならない。

宅建業法 平成 11 年 問 36 「宅地建物取引主任者」

宅地建物取引業者 A 及びその従業者である取引主任者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

宅地建物取引業法第 34 条の 2 の規定に基づき A が媒介契約の依頼者に交付すべき書面には、取引主任者の記名押印が必要である。

解答：×（不正解）

- ・媒介契約の書面に記名押印するのは取引主任者ではなく業者 A。

◆ 2

A が、取引主任者をして宅地建物取引業法第 37 条に規定する契約内容を記載した書面を相手方に交付させる場合には、取引主任者は、当該相手方から請求があったときに取引主任者証を提示すれば足りる。

解答：○（正解）

- ・重要な説明のとき意外は、相手に求められたときだけ取引主任者証を見せる。

◆ 3

A が、建物の売買の媒介についてその依頼者から国土交通大臣が定めた報酬の限度額の報酬を受けた場合でも、取引主任者は、別途当該依頼者から媒介の報酬を受けることができる。

解答：×（不正解）

- ・主任者は業者 A から報酬を受け取るので依頼者から報酬は貰えない。

◆ 4

A は、一団の建物の分譲をするため案内所を設置した場合は、その案内所で契約を締結することなく、及び契約の申込みを受けないときでも、1 名以上の専任の取引主任者を置かなければならない。

解答：×（不正解）

- ・契約の締結や、申込みを行わない場合は、案内所に専任の取引主任者はいない。

宅建業法 平成 11 年 問 37 「媒介契約」

宅地建物取引業者 A が、B から宅地の売却の依頼を受け、B と専属専任媒介契約（以下「媒介契約」という）を締結した場合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 「媒介契約の有効期間内に宅地の売買契約が成立しないときは、同一の期間で契約を自動更新する」旨の特約を定めた場合、媒介契約全体が無効となる。

- ◆ 2 宅地の買主の探索が容易で、指定流通機構への登録期間経過後短期間で売買契約を成立させることができると認められる場合には、A は、契約の相手方を探索するため、当該宅地について指定流通機構に登録する必要はない。

- ◆ 3 B が宅地建物取引業者である場合でも、A が媒介契約を締結したときに B に交付すべき書面には、B が A の探索した相手方以外の者と宅地の売買又は交換の契約を締結したときの措置を記載しなければならない。

- ◆ 4 媒介契約において「B が他の宅地建物取引業者の媒介によって宅地の売買契約を成立させた場合、宅地の売買価額の 3% の額を違約金として A に支払う」旨の特約は、無効である。

宅建業法 平成 11 年 問 37 「媒介契約」

宅地建物取引業者 A が、B から宅地の売却の依頼を受け、B と専属専任媒介契約（以下「媒介契約」という）を締結した場合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 「媒介契約の有効期間内に宅地の売買契約が成立しないときは、同一の期間で契約を自動更新する」旨の特約を定めた場合、媒介契約全体が無効となる。

解答：×（不正解）

- ・自動的に更新というのはできないので、更新の度に申出が必要。媒介契約は無効にはならない。

◆ 2 宅地の買主の探索が容易で、指定流通機構への登録期間経過後短期間で売買契約を成立させることができると認められる場合には、A は、契約の相手方を探索するため、当該宅地について指定流通機構に登録する必要はない。

解答：×（不正解）

- ・専属専任媒介契約は、媒介契約締結日から休みを除いた 5 日以内に指定流通機構に登録する必要がある。

◆ 3 B が宅地建物取引業者である場合でも、A が媒介契約を締結したときに B に交付すべき書面には、B が A の探索した相手方以外の者と宅地の売買又は交換の契約を締結したときの措置を記載しなければならない。

解答：○（正解）

- ・媒介契約書には、他業者と二股をかけた場合の措置など、トラブル防止のための記載をしておく。

◆ 4 媒介契約において「B が他の宅地建物取引業者の媒介によって宅地の売買契約を成立させた場合、宅地の売買価額の 3% の額を違約金として A に支払う」旨の特約は、無効である。

解答：×（不正解）

- ・他業者とのトラブルを避けるため、前もって媒介契約書に措置を決めておく。上記内容は有効になる。

宅地建物取引業者A（甲県知事免許）の営業保証金に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

Aが有価証券を営業保証金に充てるときは、国債証券についてはその額面金額を、地方債証券又はそれら以外の債権についてはその額面金額の百分の九十を有価証券の価額としなければならない。

◆ 2

Aは、取引の相手方の権利の実行により営業保証金の額が政令で定める額に不足することとなったときは、甲県知事から不足額を供託すべき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。

◆ 3

Aが販売する宅地建物についての販売広告を受託した者は、その広告代金債権に関し、Aが供託した営業保証金について代弁を受ける権利を有する。

◆ 4

Aが、営業保証金を金銭と有価証券で供託している場合で、本店を移転したためもよりの供託所が変更したとき、Aは、金銭の部分に限り、移転後の本店のもよりの供託所への営業保証金の保管替えを請求することができる。

宅建業法 平成 11 年 問 38 「営業保証金」

宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）の営業保証金に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

Aが有価証券を営業保証金に充てるときは、国債証券についてはその額面金額を、地方債証券又はそれら以外の債権についてはその額面金額の百分の九十を有価証券の価額としなければならない。

解答：×（不正解）

- ・「それら以外の債権」は、額面金額の百分の九十（90%）にならない。
「国債証券」＝ 金額の 100% 「地方債証券」又は「政府がその債務について保証契約をした債券」＝ 金額の 90%
「上記以外の債券」＝ 金額の 80%

◆ 2

Aは、取引の相手方の権利の実行により営業保証金の額が政令で定める額に不足することとなったときは、甲県知事から不足額を供託すべき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。

解答：○（正解）

- ・営業保証金が足りない場合、不足通知を受けた2週間以内に供託しなければならない。

◆ 3

Aが販売する宅地建物についての販売広告を受託した者は、その広告代金債権に関し、Aが供託した営業保証金について代弁を受ける権利を有する。

解答：×（不正解）

- ・営業保証金から還付を受けられるのは、宅建業の取引に限る。

◆ 4

Aが、営業保証金を金銭と有価証券で供託している場合で、本店を移転したためもよりの供託所が変更したとき、Aは、金銭の部分に限り、移転後の本店のもよりの供託所への営業保証金の保管替えを請求することができる。

解答：×（不正解）

- ・金銭だけで供託してなければ保管替えができない。例えば、有価証券を使っている場合はできない。

宅地建物取引業者Aが、宅地の所有者Bからその宅地の売買の媒介を依頼され、媒介契約を締結した場合の指定流通機構への登録に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

A B間の媒介契約が専任媒介契約でない場合、Aは、契約の相手方を探索するため、当該宅地について指定流通機構に登録することはできない。

◆ 2

A B間の媒介契約が専属専任媒介契約である場合、Aは、契約締結の日から3日（休業を除く）以内に、契約の相手方を探索するため、当該宅地について指定流通機構に登録しなければならない。

◆ 3

A B間の媒介契約が専任媒介契約である場合で、Aが、当該宅地について指定流通機構に登録をし、当該登録を証する書面の発行を受けたとき、Aは、その書面を遅滞なく、Bに引き渡さなければならない。

◆ 4

A B間の媒介契約が専属専任媒介契約である場合で、Aが所定の期間内に指定流通機構に登録をしなかったとき、Aは、そのことを理由として直ちに罰則の適用を受けることがある。

宅地建物取引業者 A が、宅地の所有者 B からその宅地の売買の媒介を依頼され、媒介契約を締結した場合の指定流通機構への登録に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

A B 間の媒介契約が専任媒介契約でない場合、A は、契約の相手方を探索するため、当該宅地について指定流通機構に登録することはできない。

解答：×（不正解）

- ・一般媒介契約の場合は、指定流通機構への登録は任意で行うことができる。

◆ 2

A B 間の媒介契約が専属専任媒介契約である場合、A は、契約締結の日から 3 日（休業を除く）以内に、契約の相手方を探索するため、当該宅地について指定流通機構に登録しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・3 日以内ではなく、5 日以内に登録する。専任媒介なら 7 日以内。

◆ 3

A B 間の媒介契約が専任媒介契約である場合で、A が、当該宅地について指定流通機構に登録をし、当該登録を証する書面の発行を受けたとき、A は、その書面を遅滞なく、B に引き渡さなければならない。

解答：○（正解）

- ・指定流通機構で登録済証を発行し、遅滞なく依頼主に渡す必要がある。

◆ 4

A B 間の媒介契約が専属専任媒介契約である場合で、A が所定の期間内に指定流通機構に登録をしなかったとき、A は、そのことを理由として直ちに罰則の適用を受けることがある。

解答：×（不正解）

- ・指定流通機構への登録をしなかったとき、指示処分は受けるが罰則にはならない。

宅地建物取引業者Aが、自ら売主として、建物を販売する場合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は、建物を新築するため建築確認の申請中であつたので「建築確認申請済」と表示して、その建物の販売に関する広告を行い、販売の契約は建築確認を受けた後に締結した。

◆ 2

Aが、建物を新築するため建築確認の申請中であつたので、宅地建物取引業者Bに対し、その建物を販売する契約の予約を締結した。

◆ 3

Aは、中古の建物を、その所有者Cから停止条件付きで取得する契約を締結し、当該条件の未成就のまま、その建物を宅地建物取引業者Dに対し販売する契約を締結した。

◆ 4

Aは、都道府県知事から業務の全部の停止を命じられ、その停止の期間中に建物の販売に関する広告を行ったが、販売の契約は当該期間の経過後に締結した。

宅建業法 平成 11 年 問 40 「8 つの制限」

宅地建物取引業者 A が、自ら売主として、建物を販売する場合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 は、建物を新築するため建築確認の申請中であつたので「建築確認申請済」と表示して、その建物の販売に関する広告を行い、販売の契約は建築確認を受けた後に締結した。

解答：違反する

- ・ 未完成の建物の広告は建築確認の申請中にはできない。

◆ 2

A が、建物を新築するため建築確認の申請中であつたので、宅地建物取引業者 B に対し、その建物を販売する契約の予約を締結した。

解答：違反する

- ・ 未完成の建物の売買契約は建築確認の申請中にはできない。

◆ 3

A は、中古の建物を、その所有者 C から停止条件付きで取得する契約を締結し、当該条件の未成就のまま、その建物を宅地建物取引業者 D に対し販売する契約を締結した。

解答：違反しない

- ・ C との契約が未成就のままで、取得した建物を売る場合、買主 D が非業者なら販売できないが、業者同士は問題ない。

◆ 4

A は、都道府県知事から業務の全部の停止を命じられ、その停止の期間中に建物の販売に関する広告を行ったが、販売の契約は当該期間の経過後に締結した。

解答：違反する

- ・ 業務の停止を命じられているので広告はできない。

1 棟の建物に属する区分所有建物の貸借の媒介を行う場合の宅地建物取引業法第 35 条の規定に基づく重要事項の説明に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

当該 1 棟の建物の敷地に関する権利の種類及び内容を説明しなければならない。

◆ 2

台所、浴室、便所その他の当該区分所有建物の設備の整備の状況について説明しなければならない。

◆ 3

当該 1 棟の建物及びその敷地の管理が A（個人）に委託されている場合には、A の氏名及び住所を説明しなければならない。

◆ 4

貸借契約終了時における敷金その他の金銭の精算に関する事項が定まっていない場合には、その旨を説明しなければならない。

宅建業法 平成 11 年 問 41 「重要事項の説明」

1 棟の建物に属する区分所有建物の貸借の媒介を行う場合の宅地建物取引業法第 35 条の規定に基づく重要事項の説明に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

当該 1 棟の建物の敷地に関する権利の種類及び内容を説明しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・ 建物の貸借の場合、敷地の利用権は説明する必要がない。

◆ 2

台所、浴室、便所その他の当該区分所有建物の設備の整備の状況について説明しなければならない。

解答：○（正解）

- ・ 建物の貸借の場合、建物の設備は必ず説明する必要がある。

◆ 3

当該 1 棟の建物及びその敷地の管理が A（個人）に委託されている場合には、A の氏名及び住所を説明しなければならない。

解答：○（正解）

- ・ 管理人の氏名や住所は、必ず説明する必要がある。

◆ 4

貸借契約終了時における敷金その他の金銭の精算に関する事項が定まっていない場合には、その旨を説明しなければならない。

解答：○（正解）

- ・ 契約終了後の清算方法は必ず説明が必要。

宅地建物取引業者 A が、宅地の所有者 B の依頼を受けて B C 間の宅地の売買の媒介を行おうとし、又は行った場合に関する次の記述のうち、宅地建物取引業者法 47 条（業務に関する禁止事項）の規定に違反しないものはどれか。

◆ 1

A は、B との媒介契約の締結に当たり不当に高額報酬を要求したが、B C 間の売買契約が成立した後に実際に A が B から受領した報酬額は、国土交通大臣が定めた報酬額の限度内であった。

◆ 2

A は、C に対し手付を貸し付けるという条件で、B C 間の売買契約の締結を誘引したが、C は、その契約の締結に応じなかった。

◆ 3

A は、当該宅地に対抗力のある借地権を有する第三者が存在することを知っていたが、当該借地権は登記されていなかったため、C に対して告げることなく、B C 間の売買契約を締結させた。

◆ 4

A は、B 及び C に対し、手付金について当初 B が提示した金額より減額するという条件で B C 間の売買契約の締結を誘引し、その契約を締結させた。

宅建業法 平成 11 年 問 42 「業務上の規制」

宅地建物取引業者 A が、宅地の所有者 B の依頼を受けて B C 間の宅地の売買の媒介を行おうとし、又は行った場合に関する次の記述のうち、宅地建物取引業者法 47 条（業務に関する禁止事項）の規定に違反しないものはどれか。

◆ 1

A は、B との媒介契約の締結に当たり不当に高額な報酬を要求したが、B C 間の売買契約が成立した後に実際に A が B から受領した報酬額は、国土交通大臣が定めた報酬額の限度内であった。

解答：違反する

- ・不当に高額な報酬を要求すれば、それだけで業法違反になる。

◆ 2

A は、C に対し手付を貸し付けるという条件で、B C 間の売買契約の締結を誘引したが、C は、その契約の締結に応じなかった。

解答：違反する

- ・契約を勧誘する行為は禁止されており、勧誘すれば業法違反になる。

◆ 3

A は、当該宅地に対抗力のある借地権を有する第三者が存在することを知っていたが、当該借地権は登記されていなかったため、C に対して告げることなく、B C 間の売買契約を締結させた。

解答：違反する

- ・知っていたのに故意に告げないという行為は禁止されている。

◆ 4

A は、B 及び C に対し、手付金について当初 B が提示した金額より減額するという条件で B C 間の売買契約の締結を誘引し、その契約を締結させた。

解答：違反しない

- ・手付金を減額するという行為は禁止されていない。

宅地建物取引業法に規定する標識に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

複数の宅地建物取引業者が、業務に関し展示会を共同で実施する場合、その実施の場所に、すべての宅地建物取引業者が自己の標識を掲示しなければならない。

◆ 2

宅地建物取引業者は、一団の宅地の分譲を行う案内所で契約の締結を行わない場合、その案内所には標識を掲示しなくてもよい。

◆ 3

宅地建物取引業者は、一団の建物の分譲を、当該建物の所在する場所から約 800m離れた駅前に案内所を設置して行う場合で、当該建物の所在する場所に標識を掲示したとき、案内所には標識を掲示する必要はない。

◆ 4

宅地建物取引業者の標識の様式及び記載事項は、その掲示する場所が契約の締結を行う案内所であれば、事務所と同一でなければならない。

宅地建物取引業法に規定する標識に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

複数の宅地建物取引業者が、業務に関し展示会を共同で実施する場合、その実施の場所に、すべての宅地建物取引業者が自己の標識を掲示しなければならない。

解答：○（正解）

- ・共同で展示会を実施する場合は、参加業者全てが各自標識を設置する。

◆ 2

宅地建物取引業者は、一団の宅地の分譲を行う案内所で契約の締結を行わない場合、その案内所には標識を掲示しなくてもよい。

解答：×（不正解）

- ・契約の締結を行わない案内所でも標識は必要。

◆ 3

宅地建物取引業者は、一団の建物の分譲を、当該建物の所在する場所から約 800m離れた駅前に案内所を設置して行う場合で、当該建物の所在する場所に標識を掲示したとき、案内所には標識を掲示する必要はない。

解答：×（不正解）

- ・標識は「案内所」と「建物の所在場所」の 2 つに設置する必要がある。

◆ 4

宅地建物取引業者の標識の様式及び記載事項は、その掲示する場所が契約の締結を行う案内所であれば、事務所と同一でなければならない。

解答：×（不正解）

- ・案内所と事務所の標識は違うので同じにしない。

宅建業法 平成 11 年 問 44 「保証協会」

宅地建物取引業保証協会（以下「保証協会」という）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

保証協会に加入しようとする者は、加入しようとする日までに弁済業務保証金分担金を保証協会に納付しなければならないが、加入に際して加入前の宅地建物取引業に関する取引により生じたその者の債務に関し、保証協会から担保の提供を求められることはない。

◆ 2

弁済業務保証金の還付を受けようとする者は、保証協会の認証を受けなければならないが、認証申出書の提出に当たっては、弁済をうける権利を有することを証する確定判決の正体を必ず添付しなければならない。

◆ 3

保証協会は、弁済業務保証金の還付があった場合は、当該還付に係る社員又は社員であった者に対し、その還付額に相当する額の還付充当金を法務大臣及び国土交通大臣の定める供託所に納付すべきことを通知しなければならない。

◆ 4

保証協会は、社員に対して債権を有する場合は、当該社員が社員の地位を失ったときでも、その債権に関し弁済が完了するまで弁済業務保証金分担金をその者に返還する必要はない。

宅建業法 平成 11 年 問 44 「保証協会」

宅地建物取引業保証協会（以下「保証協会」という）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

保証協会に加入しようとする者は、加入しようとする日までに弁済業務保証金分担金を保証協会に納付しなければならないが、加入に際して加入前の宅地建物取引業に関する取引により生じたその者の債務に関し、保証協会から担保の提供を求められることはない。

解答：×（不正解）

- ・ 弁済業務の円滑な運営に支障を生ずるおそれがある場合などに担保の提供を求められることがある。

◆ 2

弁済業務保証金の還付を受けようとする者は、保証協会の認証を受けなければならないが、認証申出書の提出に当たっては、弁済をうける権利を有することを証する確定判決の正本を必ず添付しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・ お客さんが還付を受けるには、保証協会の認証を受ける必要があるが、「確定判決の正本」は必要ない。

◆ 3

保証協会は、弁済業務保証金の還付があった場合は、当該還付に係る社員又は社員であった者に対し、その還付額に相当する額の還付充当金を法務大臣及び国土交通大臣の定める供託所に納付すべきことを通知しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・ 供託所ではなく保証協会にする。

◆ 4

保証協会は、社員に対して債権を有する場合は、当該社員が社員の地位を失ったときでも、その債権に関し弁済が完了するまで弁済業務保証金分担金をその者に返還する必要はない。

解答：○（正解）

- ・ 業者が債権を弁済していないなら、弁済が完了するまで弁済業務保証金分担金を返す必要はない。

宅建業法 平成11年 問45 「登録の移転」

宅地建物取引業者Aの取引主任者Bが、甲県知事の宅地建物取引主任者資格試験に合格し、同知事の宅地建物取引主任者資格登録（以下「登録」という）を受けている場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

Bが甲県から乙県に転居しようとする場合、Bは、転居を理由として乙県知事に登録の移転を申請することができる。

◆ 2

Bが、事務禁止の処分を受けている間は、Aの商号に変更があった場合でも、Bは、変更の登録の申請を行うことはできない。

◆ 3

Bは、乙県知事への登録の移転を受けなくても、乙県に所在するAの事務所において専任の取引主任者となることができる。

◆ 4

Bが乙県知事への登録の移転を受けた後、乙県知事に登録を削除され再度登録を受けようとする場合、Bは、乙県知事に登録の申請をすることができる。

宅建業法 平成 11 年 問 45 「登録の移転」

宅地建物取引業者 A の取引主任者 B が、甲県知事の宅地建物取引主任者資格試験に合格し、同知事の宅地建物取引主任者資格登録（以下「登録」という）を受けている場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

B が甲県から乙県に転居しようとする場合、B は、転居を理由として乙県知事に登録の移転を申請することができる。

解答：×（不正解）

- ・登録の移転は他の都道府県の事務所で働くことになったときだけ。

◆ 2

B が、事務禁止の処分を受けている間は、A の商号に変更があった場合でも、B は、変更の登録の申請を行うことはできない。

解答：×（不正解）

- ・事務禁止処分中でも商号の変更があったときは変更の登録を申請する必要がある。

◆ 3

B は、乙県知事への登録の移転を受けなくても、乙県に所在する A の事務所において専任の取引主任者となることができる。

解答：○（正解）

- ・主任者は、全国どこでも専任の取引主任者となれる。

◆ 4

B が乙県知事への登録の移転を受けた後、乙県知事に登録を削除され再度登録を受けようとする場合、B は、乙県知事に登録の申請をすることができる。

解答：×（不正解）

- ・試験に受かった場所の都道府県知事に行く。

宅建業法 平成10年 問30 「宅地建物取引主任者」

宅地建物取引主任者（以下「取引主任者」という）Aが甲県知事の宅地建物取引主任者資格登録（以下「登録」という）を受けている場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

Aが、乙県に所在する宅地建物取引業者の事務所の業務に従事するため、登録の移転とともに宅地建物取引主任者証の交付を受けたとき、登録移転後の新たな宅地建物取引主任者証の有効期限は、その交付の日から5年となる。

◆ 2

Aが、取引主任者として行う事務に関し、不正な行為をしたとして、乙県知事から事務禁止処分を受けたときは、Aは、速やかに、宅地建物取引主任者証を乙県知事に提出しなければならない。

◆ 3

Aは、氏名を変更したときは、遅滞なく変更の登録を申請するとともに、当該申請とあわせて、宅地建物取引主任者証の書換え交付申請しなければならない。

◆ 4

Aは、宅地建物取引主任者証の有効期限の更新を受けようとするときは、甲県知事に申請し、その申請前6月以内に行われる国土交通大臣の登録を受けた実務講習を受講しなければならない。

宅建業法 平成10年 問30 「宅地建物取引主任者」

宅地建物取引主任者（以下「取引主任者」という）Aが甲県知事の宅地建物取引主任者資格登録（以下「登録」という）を受けている場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

Aが、乙県に所在する宅地建物取引業者の事務所の業務に従事するため、登録の移転とともに宅地建物取引主任者証の交付を受けたとき、登録移転後の新たな宅地建物取引主任者証の有効期限は、その交付の日から5年となる。

解答：×（不正解）

- ・有効期限は、前の主任者証の期間を引き継ぐので5年ではない。

◆ 2

Aが、取引主任者として行う事務に関し、不正な行為をしたとして、乙県知事から事務禁止処分を受けたときは、Aは、速やかに、宅地建物取引主任者証を乙県知事に提出しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・主任者証の提出は、乙県知事ではなく、交付を受けた知事。

◆ 3

Aは、氏名を変更したときは、遅滞なく変更の登録を申請するとともに、当該申請とあわせて、宅地建物取引主任者証の書換え交付申請しなければならない。

解答：○（正解）

- ・氏名が変わった場合は、遅滞なく変更の届出をする。主任者証の書換え交付申請もする。

◆ 4

Aは、宅地建物取引主任者証の有効期限の更新を受けようとするときは、甲県知事に申請し、その申請前6月以内に行われる国土交通大臣の登録を受けた実務講習を受講しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・国土交通大臣ではなく甲県知事の指定する講習。

宅地建物取引業者A（法人）が受けている宅地建物取引業の免許（以下「免許」という）の取消しに関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

Aの取締役Bが、道路交通法に違反し懲役の刑に処せられたものの、刑の執行猶予の言渡しを受け、猶予期間中であるとき、このことを理由としてAの免許が取り消されることはない。

◆ 2

Aの非常勤の顧問であり、Aに対して取締役と同等の支配力を有するものと認められるCが、刑法第247条（背任）の罪により罰金の刑に処せられたとき、このことを理由としてAの免許が取り消されることはない。

◆ 3

Aの従業者で、役員又は政令で定める使用人ではないが、専任の取引主任者であるDが、刑法第246条（詐欺）の罪により懲役の刑に処せられたとき、このことを理由としてAの免許が取り消されることはない。

◆ 4

Aの取締役かつ取引主任者であるEが、取引主任者の事務に関し、1年間の事務禁止の処分を受けた場合で、Aの責めに帰すべき理由があるとき、情状のいかんにかかわらず、このことを理由としてAの免許が取り消されることはない。

宅地建物取引業者A（法人）が受けている宅地建物取引業の免許（以下「免許」という）の取消しに関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

Aの取締役Bが、道路交通法に違反し懲役の刑に処せられたものの、刑の執行猶予の言渡しを受け、猶予期間中であるとき、このことを理由としてAの免許が取り消されることはない。

解答：×（不正解）

- ・会社と役員は一心同体。役員が懲役で欠格事由なら、会社も同様に免許取消処分。

◆ 2

Aの非常勤の顧問であり、Aに対して取締役と同等の支配力を有するものと認められるCが、刑法第247条（背任）の罪により罰金の刑に処せられたとき、このことを理由としてAの免許が取り消されることはない。

解答：×（不正解）

- ・背任の罪は暴力団系の犯罪、罰金でも欠格事由になりAは免許取消処分になる。

◆ 3

Aの従業者で、役員又は政令で定める使用人ではないが、専任の取引主任者であるDが、刑法第246条（詐欺）の罪により懲役の刑に処せられたとき、このことを理由としてAの免許が取り消されることはない。

解答：○（正解）

- ・取引主任者は役員と違って、会社と一心同体とは言えない。取引主任者が起こした罪は会社には関係がない。

◆ 4

Aの取締役かつ取引主任者であるEが、取引主任者の事務に関し、1年間の事務禁止の処分を受けた場合で、Aの責めに帰すべき理由があるとき、情状のいかんにかかわらず、このことを理由としてAの免許が取り消されることはない。

解答：×（不正解）

- ・Eが監督処分を受けて、業者に原因がある場合、Aの情状が特に重ければ免許取消処分になる。

宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）が、その業務に関して広告をし、宅地建物取引業者法第 32 条（誇大広告等の禁止）の規定に違反し、又は違反している疑いがある場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

A が同条の規定に違反した場合、甲県知事は、A に対して業務の停止を命ずるとともに、実際に広告に関する事務を行った取引主任者に対して必要な指示をすることができる。

◆ 2

乙県知事は、A が乙県の区域内における業務に関し同条の規定に違反している疑いがある場合、2 週間以内にその旨を甲県知事に通知しなければならない。

◆ 3

A が同条の規定に違反した場合、甲県知事は、A に対し、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従い、弁明の機会を付与して、業務の停止を命ずることができる。

◆ 4

A が乙県の区域内における業務に関し同条の規定に違反し、乙県知事から業務停止処分を受けた場合で、A がその処分に違反したとき、甲県知事は、A の免許を取り消さなければならない。

宅建業法 平成 10 年 問 32 「業務上の規制」

宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）が、その業務に関して広告をし、宅地建物取引業者法第 32 条（誇大広告等の禁止）の規定に違反し、又は違反している疑いがある場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

A が同条の規定に違反した場合、甲県知事は、A に対して業務の停止を命ずるとともに、実際に広告に関する事務を行った取引主任者に対して必要な指示をすることができる。

解答：×（不正解）

- ・取引主任者が誇大広告をしても指示処分を受けることはない。

◆ 2

乙県知事は、A が乙県の区域内における業務に関し同条の規定に違反している疑いがある場合、2 週間以内にその旨を甲県知事に通知しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・2 週間ではなく、遅滞なく知事に通知する。

◆ 3

A が同条の規定に違反した場合、甲県知事は、A に対し、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従い、弁明の機会を付与して、業務の停止を命ずることができる。

解答：×（不正解）

- ・弁明の機会を付与するのではなく、「聴聞」が必要になる。

◆ 4

A が乙県の区域内における業務に関し同条の規定に違反し、乙県知事から業務停止処分を受けた場合で、A がその処分に違反したとき、甲県知事は、A の免許を取り消さなければならない。

解答：○（正解）

- ・業務停止処分を受け、それに違反した場合、免許取消処分になる。
この処分は甲県知事の仕事。

宅建業法 平成10年 問33 「届出」

宅地建物取引業者A（法人）が甲県知事から免許を受けている場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

Aが、甲県の区域内の事務所を廃止し、乙県の区域内のみに事務所を設置して引き続き事業を営もうとする場合、Aは、乙県知事に対し免許換えの申請をし、乙県知事の免許を受けた後、甲県知事に廃業の届出をしなければならない。

◆ 2

Aの役員aが退職し、後任にbを充てた場合、当該役員の職が非常勤のものであっても、Aは、甲県知事に変更の届出をしなければならない。

◆ 3

Aが甲県知事から業務の全部の停止を命じられた場合、Aは、免許の更新の申請を行っても、その停止の期間内には免許の更新を受けることはできない。

◆ 4

AがB法人に吸収合併され消滅した場合、Bを代表する役員は、30日以内に、甲県知事にその旨の届出をしなければならない。

宅建業法 平成10年 問33 「届出」

宅地建物取引業者A（法人）が甲県知事から免許を受けている場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

Aが、甲県の区域内の事務所を廃止し、乙県の区域内のみに事務所を設置して引き続き事業を営もうとする場合、Aは、乙県知事に対し免許換えの申請をし、乙県知事の免許を受けた後、甲県知事に廃業の届出をしなければならない。

解答：×（不正解）

- ・宅建業を辞めるわけではないので、甲県知事に旧の免許を返納する。

◆ 2

Aの役員aが退職し、後任にbを充てた場合、当該役員の職が非常勤のものであっても、Aは、甲県知事に変更の届出をしなければならない。

解答：○（正解）

- ・役員が交代すれば名前が変わるので変更の届出が必要になる。
役員には非常勤も含まれる。

◆ 3

Aが甲県知事から業務の全部の停止を命じられた場合、Aは、免許の更新の申請を行っても、その停止の期間内には免許の更新を受けることはできない。

解答：×（不正解）

- ・業務停止処分中も業者扱いなので、免許の更新を受ける事ができる。

◆ 4

AがB法人に吸収合併され消滅した場合、Bを代表する役員は、30日以内に、甲県知事にその旨の届出をしなければならない。

解答：×（不正解）

- ・吸収されて消滅した方Aの代表役員が届け出をする必要がある。

宅建業法 平成10年 問34 「取引態様明示義務」

宅地建物取引業者Aが、建物の売買に関し広告をし、又は注文を受けた場合の取引態様の明示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は、取引態様の別を表示すべき義務に違反する広告をした場合、業務停止処分の対象になることがあり、情状が特に重いとき、免許を取り消される。

◆ 2

Aは、取引態様の別を明示した広告を見た者から建物の売買に関する注文を受けた場合、注文を受けた際に改めて取引態様の別を明示する必要はない。

◆ 3

Aは、建物の売買に関する注文を受けた場合、注文者に対して、必ず文書により取引態様の別を明示しなければならない。

◆ 4

Aは、他の宅地建物取引業者から建物の売買に関する注文を受けた場合、取引態様の別を明示する必要はない。

宅建業法 平成10年 問34 「取引態様明示義務」

宅地建物取引業者Aが、建物の売買に関し広告をし、又は注文を受けた場合の取引態様の明示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は、取引態様の別を表示すべき義務に違反する広告をした場合、業務停止処分の対象になることがあり、情状が特に重いとき、免許を取り消される。

解答：○（正解）

- ・取引態様明示義務違反に対して、業務停止処分ができる。
情状が特に重い場合は免許を取り消される。

◆ 2

Aは、取引態様の別を明示した広告を見た者から建物の売買に関する注文を受けた場合、注文を受けた際に改めて取引態様の別を明示する必要はない。

解答：×（不正解）

- ・取引態様は「広告をする場合」「注文を受けた場合」に明示する必要がある。

◆ 3

Aは、建物の売買に関する注文を受けた場合、注文者に対して、必ず文書により取引態様の別を明示しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・取引態様の明示方法は自由なので、文章でなく口頭で告げても大丈夫。

◆ 4

Aは、他の宅地建物取引業者から建物の売買に関する注文を受けた場合、取引態様の別を明示する必要はない。

解答：×（不正解）

- ・相手が業者であっても取引態様を明示する必要がある。

宅建業法 平成10年 問35 「指定流通機構」

次の事項のうち、指定流通機構への登録事項に該当しないものはどれか。

◆ 1

登録に係る宅地の所在、規模及び形質。

◆ 2

登録に係る宅地の所有者の氏名及び住所。

◆ 3

登録に係る宅地を売買すべき価額。

◆ 4

登録に係る宅地の都市計画法その他の法令に基づく制限で主要なもの。

宅建業法 平成10年 問35 「指定流通機構」

次の事項のうち、指定流通機構への登録事項に該当しないものはどれか。

◆ 1

登録に係る宅地の所在、規模及び形質。

解答：該当する

◆ 2

登録に係る宅地の所有者の氏名及び住所。

解答：該当しない

◆ 3

登録に係る宅地を売買すべき価額。

解答：該当する

◆ 4

登録に係る宅地の都市計画法その他の法令に基づく制限で主要なもの。

解答：該当する

宅地建物取引業者Aが、自ら売主として、宅地建物取引業者でないBと宅地の売買契約を締結しようとし、又は締結した場合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

売買契約の締結に際し、AがBから預り金の名義をもって50万円を受領しようとする場合で、当該預り金が売買代金に充当されないものであるとき、Aは、国土交通省令で定める保全措置を講じなければならない。

◆ 2

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売買代金の額の2割と予定した場合には、違約金を定めることはできない。

◆ 3

BがAの事務所で買受けの申込みをし、1週間後にBの自宅の近所の喫茶店で売買契約を締結した場合、Bは、当該契約を締結した日から8日以内であれば、宅地建物取引業法第37条の2の規定により、契約を解除することができる。

◆ 4

売買契約でA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た場合は、Aの宅地の瑕疵を担保すべき責任に関し、その宅地の引渡しの日から1年となる特約をすることができる。

宅建業法 平成 10 年 問 36 「8 つの制限」

宅地建物取引業者 A が、自ら売主として、宅地建物取引業者でない B と宅地の売買契約を締結しようとし、又は締結した場合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

売買契約の締結に際し、A が B から預り金の名義をもって 50 万円を受領しようとする場合で、当該預り金が売買代金に充当されないものであるとき、A は、国土交通省令で定める保全措置を講じなければならない。

解答：× (不正解)

- ・ 預り金は保全措置を講じる義務がないので講じずに受領してもいい。

◆ 2

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売買代金の額の 2 割と予定した場合には、違約金を定めることはできない。

解答：○ (正解)

- ・ 売主:業者で、買主:非業者なら、損害賠償額の予定と違約金の約定の合計は代金の 20% が限度。

◆ 3

B が A の事務所で買受けの申込みをし、1 週間後に B の自宅の近所の喫茶店で売買契約を締結した場合、B は、当該契約を締結した日から 8 日以内であれば、宅地建物取引業法第 37 条の 2 の規定により、契約を解除することができる。

解答：× (不正解)

- ・ 事務所で申込みをした場合クーリングオフできない。

◆ 4

売買契約で A 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た場合は、A の宅地の瑕疵を担保すべき責任に関し、その宅地の引渡しの日から 1 年となる特約をすることができる。

解答：× (不正解)

- ・ 瑕疵担保責任の追及期間は「引渡しの日から 2 年以上の期間内」なので 1 年ではない。

宅建業法 平成10年 問37 「営業保証金」

宅地建物取引業者A（甲県知事免許）の営業保証金に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

Aは、本店について1,000万円、支店1ヶ所について500万円の営業保証金を、それぞれの事務所のもよりの供託所に供託しなければならない。

◆ 2

Aが免許を受けてから1月以内に営業保証金を供託した旨の届出をしない場合は、甲県知事から届出をすべき旨の催告を受け、さらに催告が到達した日から1月以内に届出をしないと免許を取り消されることがある。

◆ 3

Aは、事業の開始後新たに1の支店を設置したときは、500万円の営業保証金を供託しなければならないが、この供託をした後であれば、その旨の届出をする前においても、当該支店における事業を行うことができる。

◆ 4

Aは、免許失効に伴う営業保証金の取戻しのため、Aとの宅地建物取引業に関する取引により生じた債権を有する者に対し所定の期間内に申し出るべき旨の公告をしたときは、遅滞なく、その旨を甲県知事に届け出なければならない。

宅建業法 平成 10 年 問 37 「営業保証金」

宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）の営業保証金に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

Aは、本店について 1,000 万円、支店 1ヶ所について 500 万円の営業保証金を、それぞれの事務所のもよりの供託所に供託しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・それぞれではなく、本店の最寄りの供託所に全部まとめて供託する。

◆ 2

Aが免許を受けてから 1 月以内に営業保証金を供託した旨の届出をしない場合は、甲県知事から届出をすべき旨の催告を受け、さらに催告が到達した日から 1 月以内に届出をしないと免許を取り消されることがある。

解答：×（不正解）

- ・免許を受けてから 1 月以内ではなく、3 ヶ月以内に届出をする。

◆ 3

Aは、事業の開始後新たに 1 の支店を設置したときは、500 万円の営業保証金を供託しなければならないが、この供託をした後であれば、その旨の届出をする前においても、当該支店における事業を行うことができる。

解答：×（不正解）

- ・供託した後に供託したことを知事に届け出る必要がある。

◆ 4

Aは、免許失効に伴う営業保証金の取戻しのため、Aとの宅地建物取引業に関する取引により生じた債権を有する者に対し所定の期間内に申し出るべき旨の公告をしたときは、遅滞なく、その旨を甲県知事に届け出なければならない。

解答：○（正解）

- ・営業保証金を取り戻すには、債務者に向けて公告を行う。
そして、遅滞なくその事を免許権者に届け出る必要がある。

宅地建物取引業者A（甲県知事免許）が宅地建物取引業保証協会（以下「保証協会」という）に加入しようとし、又は加入した場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

Aは、弁済業務保証金分担金を金銭をもって保証協会に納付しなければならないが、保証協会は、弁済業務保証金を国債証券その他一定の有価証券をもって供託所に供託することができる。

◆ 2

Aと取引した者が複数ある場合で、これらの者からそれぞれ保証協会に対し認証の申出があったとき、保証協会は、これらの者の有する債権の発生の時期の順序に従って認証に係る事務を処理しなければならない。

◆ 3

Aが保証協会に対して有する弁済業務保証金分担金の返還請求権を第三者Bが差し押さえ、転付命令を受けた場合で、その差押えの後に保証協会がAに対して還付充当金の支払請求権を取得したとき、保証協会は、弁済を受けるべき還付充当金相当額についても、Bに対して支払を拒否できない。

◆ 4

Aが、保証協会社員の地位を失ったため、その地位を失った日から1週間以内に営業保証金を供託した場合、Aは、その旨を甲県知事に届け出なければ、指示処分を受けることなく、直ちに業務停止処分を受けることがある。

宅建業法 平成 10 年 問 38 「保証協会」

宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）が宅地建物取引業保証協会（以下「保証協会」という）に加入しようとし、又は加入した場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

Aは、弁済業務保証金分担金を金銭をもって保証協会に納付しなければならないが、保証協会は、弁済業務保証金を国債証券その他一定の有価証券をもって供託所に供託することができる。

解答：○（正解）

- ・業者 A は分担金を現金で納付する必要があるが、保証協会は有価証券等で供託できる。

◆ 2

A と取引した者が複数ある場合で、これらの者からそれぞれ保証協会に対し認証の申出があったとき、保証協会は、これらの者の有する債権の発生の時期の順序に従って認証に係る事務を処理しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・債権の発生の時期の順序ではなく、申出順で処理する。

◆ 3

A が保証協会に対して有する弁済業務保証金分担金の返還請求権を第三者 B が差し押さえ、転付命令を受けた場合で、その差し押えの後に保証協会が A に対して還付充当金の支払請求権を取得したとき、保証協会は、弁済を受けるべき還付充当金相当額についても、B に対して支払を拒否できない。

解答：×（不正解）

- ・B に対し支払を拒否できる。

◆ 4

A が、保証協会社員の地位を失ったため、その地位を失った日から 1 週間以内に営業保証金を供託した場合、A は、その旨を甲県知事に届け出なければ、指示処分を受けることなく、直ちに業務停止処分を受けることがある。

解答：×（不正解）

- ・業務停止処分は、1 週間以内に営業保証金を供託しない場合になる。供託すれば指示処分止まりで済む。

宅建業法 平成 10 年 問 39 「重要事項の説明」

宅地建物取引業者であるA及びBが、共同で宅地の売買の媒介をするため、協力して一の重要事項説明書（宅地建物取引業法第35条の規定に基づく重要事項を記載した書面）を作成した場合に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

なお、Aの取引主任者をa、Bの取引主任者をbとする。

◆ 1

AとBは、a一人を代表として、宅地の買主に対し重要事項説明書を交付して重要事項について説明させることができる。

◆ 2

AとBは、重要事項についてaとbに分担して説明させるときでも、aが単独で記名押印した重要事項説明書を交付させれば足りる。

◆ 3

a及びbは、重要事項説明書を交付して説明する際に宅地建物取引主任者証を提示するとき、胸に着用する方法で行うことができる。

◆ 4

重要事項説明書に記載された事項のうち、Aが調査及び記入を担当した事項の内容に誤りがあったとき、Aとともに、Bも指示処分を受けることがある。

宅建業法 平成 10 年 問 39 「重要事項の説明」

宅地建物取引業者であるA及びBが、共同で宅地の売買の媒介をするため、協力して一の重要事項説明書（宅地建物取引業法第 35 条の規定に基づく重要事項を記載した書面）を作成した場合に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

なお、Aの取引主任者をa、Bの取引主任者をbとする。

◆ 1

AとBは、a一人を代表として、宅地の買主に対し重要事項説明書を交付して重要事項について説明させることができる。

解答：○（正解）

- ・重要事項説明を今回のように複数でまとめて行うことは認められている。

◆ 2

AとBは、重要事項についてaとbに分担して説明させるときでも、aが単独で記名押印した重要事項説明書を交付させれば足りる。

解答：×（不正解）

- ・aとbの両方の記名押印が必要。

◆ 3

a及びbは、重要事項説明書を交付して説明する際に宅地建物取引主任者証を提示するとき、胸に着用する方法で行うことができる。

解答：○（正解）

- ・胸に着用する方法でも提示したことになる。

◆ 4

重要事項説明書に記載された事項のうち、Aが調査及び記入を担当した事項の内容に誤りがあったとき、Aとともに、Bも指示処分を受けることがある。

解答：○（正解）

- ・共同媒介なのでAとB両方に義務がある。

宅建業法 平成10年 問40 「報酬額の制限」

A、B及びCが、宅地建物取引業に関して報酬を受領した場合に関する次の三つの記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものはいくつあるか。

◆ア 消費税の課税業者であるAが、甲及び乙から依頼を受け、甲所有の価額2,400万円の宅地と乙所有の価額2,000万円の宅地を交換する契約を媒介して成立させ、甲及び乙からそれぞれ80万円の報酬を受領した。

◆イ 消費税の免税業者であるBが、消費税の免税業者である丙から依頼を受け、借賃月額10万円、権利金（権利設定の対価として支払われる金銭で返還されない）200万円で丙所有の店舗用建物の貸借契約を媒介して成立させ、丙から12万円の報酬を受領した。

◆ウ 消費税の免税業者であるCが、消費税の課税業者である丁から依頼を受け、丁所有の価額2,000万円の宅地と価額1,680万円（消費税・地方消費税込み）の建物の売買契約を媒介して成立させ、丁から116万円の報酬を受領した。

A、B 及び C が、宅地建物取引業に関して報酬を受領した場合に関する次の三つの記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものはいくつあるか。

◆ア 消費税の課税業者である A が、甲及び乙から依頼を受け、甲所有の価額 2,400 万円の宅地と乙所有の価額 2,000 万円の宅地を交換する契約を媒介して成立させ、甲及び乙からそれぞれ 80 万円の報酬を受領した。

解答：違反しない

- ・交換の契約を媒介した場合、交換対象の高いほうの価額を基準とする。
 $2,400 \text{ 万円} \times 3\% + 6 \text{ 万円} = 78 \text{ 万円}$ 課税業者なので消費税 5% して
81 万 9,000 円が一方の限度額。

◆イ 消費税の免税業者である B が、消費税の免税業者である丙から依頼を受け、借賃月額 10 万円、権利金（権利設定の対価として支払われる金銭で返還されない）200 万円で丙所有の店舗用建物の貸借契約を媒介して成立させ、丙から 12 万円の報酬を受領した。

解答：違反する

- ・店舗建物は権利金を売買価格とみなせる。権利金 $200 \text{ 万円} \times 5\% = 10 \text{ 万円}$
免税業者 B の消費税分 2.5% を加えると、 $10 \text{ 万円} \times 1.025 = 10 \text{ 万 } 2,500 \text{ 円}$
これが一方から貰える限度額。なので、12 万円はとりすぎ。

◆ウ 消費税の免税業者である C が、消費税の課税業者である丁から依頼を受け、丁所有の価額 2,000 万円の宅地と価額 1,680 万円（消費税・地方消費税込み）の建物の売買契約を媒介して成立させ、丁から 116 万円の報酬を受領した。

解答：違反しない

- ・土地は課税されない。建物は課税される。建物の消費税を抜くと 1,600 万円。
 $2,000 \text{ 万} + 1,600 \text{ 万} = 3,600 \text{ 万円}$ $3,600 \text{ 万円} \times 3\% + 6 \text{ 万円} = 114 \text{ 万円}$
免税業者 C の消費税分 2.5% を加えると、 $114 \text{ 万円} \times 1.025 = 116 \text{ 万 } 8,500 \text{ 円}$
これが一方から貰える限度額なので 116 万は受領できる。

【答え】

1. 1つ 2. 2つ（正解） 3. 3つ 4. なし
ア、ウ の 2 つが違反しないので「2」が正解。

宅地建物取引業者が建物の貸借の媒介を行う場合の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

当該建物について建築基準法に基づき容積率又は建ぺい率に関する制限があるときは、その概要について説明しなければならない。

◆ 2

敷金の授受の定めがあるときは、当該建物の借賃の額のほか、敷金の額及び授受の目的についても説明しなければならない。

◆ 3

当該建物の貸借について、契約期間及び契約の更新に関する事項の定めがないときは、その旨説明しなければならない。

◆ 4

当該建物が、建物の区分所有等に関する法律第 2 条第 1 項に規定する区分所有権の目的である場合で、同条第 4 項に規定する共同部分に関する規約を定め（その案を含む）があるときは、その内容を説明しなければならない。

宅地建物取引業者が建物の貸借の媒介を行う場合の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

当該建物について建築基準法に基づき容積率又は建ぺい率に関する制限があるときは、その概要について説明しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・建物貸借では説明が不要。

◆ 2

敷金の授受の定めがあるときは、当該建物の借賃の額のほか、敷金の額及び授受の目的についても説明しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・敷金の額と目的を説明する必要があるが、借賃の額については 37 条書面の記載事項。

◆ 3

当該建物の貸借について、契約期間及び契約の更新に関する事項の定めがないときは、その旨説明しなければならない。

解答：○（正解）

- ・定めがないなら「定めがない」と説明しなければならない。

◆ 4

当該建物が、建物の区分所有等に関する法律第 2 条第 1 項に規定する区分所有権の目的である場合で、同条第 4 項に規定する共同部分に関する規約を定め（その案を含む）があるときは、その内容を説明しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・貸借の媒介では説明する必要はない。

宅地の売買に関して宅地建物取引業者A（甲県知事免許）が行う広告に関する次の記述のうち、宅地建物取引業者法の規定によれば、誤っているものはどれか。

◆ 1

Aは、実在しない宅地について広告をすることができず、また、宅地が実在しても実際取引する意志がない宅地について広告をすることができない。

◆ 2

AがBから宅地を購入するため交渉中であり、Aが購入後売主として売買するか、又は媒介してBの宅地を売買するか未定であるとき、Aは、取引態様の別を明示することなく、当該宅地の売買に関する広告をすることができる。

◆ 3

Aは、広告中の購入代金に関する融資のあっせんに関し、その融資の利息の利率についてアド・オン方式で表示したとき、その旨を明示したとしても、年利建ての実質金利を付記しなければ、広告をすることができない。

◆ 4

Aが、宅地建物取引業法第33条に規定する広告の開始時期の制限に違反した場合、甲県知事は、Aに対して必要な支持をすることができ、Aがその指示に従わないとき業務停止処分をすることができる。

宅建業法 平成 10 年 問 42 「広告」

宅地の売買に関して宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）が行う広告に関する次の記述のうち、宅地建物取引業者法の規定によれば、誤っているものはどれか。

◆ 1

Aは、実在しない宅地について広告をすることができず、また、宅地が実在しても実際取引する意志がない宅地について広告をすることができない。

解答：○（正解）

- ・誇大広告になるので広告をすることはできない。

◆ 2

AがBから宅地を購入するため交渉中であり、Aが購入後売主として売買するか、又は媒介してBの宅地を売買するか未定であるとき、Aは、取引態様の別を明示することなく、当該宅地の売買に関する広告をすることができる。

解答：×（不正解）

- ・取引態様を明示できなければ広告ができない。

◆ 3

Aは、広告中の購入代金に関する融資のあっせんに関し、その融資の利息の利率についてアド・オン方式で表示したとき、その旨を明示したとしても、年利建ての実質金利を付記しなければ、広告をすることができない。

解答：○（正解）

- ・アド・オン方式で利息の利率について表示する場合、実質金利を明示しなければ誇大広告になる。

◆ 4

Aが、宅地建物取引業法第 33 条に規定する広告の開始時期の制限に違反した場合、甲県知事は、Aに対して必要な支持をすることができ、Aがその指示に従わないとき業務停止処分をすることができる。

解答：○（正解）

- ・指示処分に従わなければ業務停止処分になる。

宅建業法 平成10年 問43 「37条書面」

宅地建物取引業者Aが、宅地の所有者Bから定期借地権（借地借家法第22条）の設定を受けてその宅地に建物を建築し、Bの承認を得て定期借地権付きで建物をCに売却する契約を締結した場合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。

なお、この間において、「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

Aは、Cに対し、取引主任者をして、建物の敷地に関する権利が定期借地権である旨を記載した37条書面を交付して説明をさせなければならない。

◆ 2

Aは、当該契約を締結する時に建物の完成時期が確定していない場合でCの了解を得たとき、37条書面に建物の引渡しの時期を記載する必要はない。

◆ 3

Aは、37条書面に、定期借地権の存続期間終了時における建物の取壊しに関する事項の内容を記載しなければならない。

◆ 4

Aは、取引主任者をして37条書面に記名押印させなければならないが、これに違反したときは、指示処分を受けるほか、罰金に処せられることがある。

宅建業法 平成10年 問43 「37条書面」

宅地建物取引業者Aが、宅地の所有者Bから定期借地権（借地借家法第22条）の設定を受けてその宅地に建物を建築し、Bの承認を得て定期借地権付きで建物をCに売却する契約を締結した場合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。

なお、この間において、「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

Aは、Cに対し、取引主任者をして、建物の敷地に関する権利が定期借地権である旨を記載した37条書面を交付して説明をさせなければならない。

解答：×（不正解）

- ・「建物の敷地に関する権利が定期借地権である旨」は、記載する必要なし。定期借地権は取引ではない。

◆ 2

Aは、当該契約を締結する時に建物の完成時期が確定していない場合でCの了解を得たとき、37条書面に建物の引渡しの時期を記載する必要はない。

解答：×（不正解）

- ・物件の引渡時期は記載する必要がある。

◆ 3

Aは、37条書面に、定期借地権の存続期間終了時における建物の取壊しに関する事項の内容を記載しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・「定期借地権の存続期間終了時における建物の取壊し」は記載する必要はない。

◆ 4

Aは、取引主任者をして37条書面に記名押印させなければならない、これに違反したときは、指示処分を受けるほか、罰金に処せられることがある。

解答：○（正解）

- ・37条書面には取引主任者の記名押印が必要になる。

Aが、甲県知事の宅地建物取引主任者資格登録（この問において「登録」という）を受けている場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

なお、B社及びC社は、いずれも宅地建物取引業者である。

◆ 1

Aが、乙県に自宅を購入し、甲県から住所を移転した場合、Aは、遅滞なく、甲県知事を経由して乙県知事に登録の移転を申請しなければならない。

◆ 2

Aが、乙県に自宅を購入し、甲県から住所を移転した場合、Aは、30日以内に、甲県知事に変更の登録を申請しなければならない。

◆ 3

Aが、甲県に所在するB社の事務所に従事していたが、転職して乙県に所在するC社の事務所で業務に従事した場合、Aは、30日以内に、甲県知事を経由して乙県知事に登録の移転を申請しなければならない。

◆ 4

Aが、甲県に所在するB社の事務所に従事していたが、転職して乙県に所在するC社の事務所で業務に従事した場合、Aは、遅滞なく、甲県知事に変更の登録を申請しなければならない。

Aが、甲県知事の宅地建物取引主任者資格登録（この問において「登録」という）を受けている場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

なお、B社及びC社は、いずれも宅地建物取引業者である。

◆ 1

Aが、乙県に自宅を購入し、甲県から住所を移転した場合、Aは、遅滞なく、甲県知事を経由して乙県知事に登録の移転を申請しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・別の県に引っ越した場合、登録の移転は任意でいい。

◆ 2

Aが、乙県に自宅を購入し、甲県から住所を移転した場合、Aは、30日以内に、甲県知事に変更の登録を申請しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・住所を変更した場合、遅滞なく変更の登録を申請する。30日以内ではない。

◆ 3

Aが、甲県に所在するB社の事務所に従事していたが、転職して乙県に所在するC社の事務所で業務に従事した場合、Aは、30日以内に、甲県知事を経由して乙県知事に登録の移転を申請しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・別の県に転勤になった場合、登録の移転はできるが、移転するかは任意でいい。登録の移転の申請期間は特に定められてはいないので、30日以内ではない。

◆ 4

Aが、甲県に所在するB社の事務所に従事していたが、転職して乙県に所在するC社の事務所で業務に従事した場合、Aは、遅滞なく、甲県知事に変更の登録を申請しなければならない。

解答：○（正解）

- ・業者名が変更になった場合、遅滞なく変更の登録を申請。

宅地建物取引業者Aが、Bの所有する宅地の売却の依頼を受け、Bと媒介契約を締結した場合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

媒介契約が専任媒介契約以外の一般媒介契約である場合、Aは、媒介契約を締結したときにBに対し交付すべき書面に、当該宅地の指定流通機構への登録に関する事項を記載する必要はない。

◆ 2

媒介契約が専任媒介契約（専属専任媒介契約を除く）である場合、Aは、契約の相手方を探索するため、契約締結の日から5日（休業日を除く）以内に、当該宅地につき所定の事項を指定流通機構に登録しなければならない。

◆ 3

媒介契約が専任媒介契約である場合で、指定流通機構への登録後当該宅地の売買の契約が成立したとき、Aは、遅滞なく、登録番号、宅地の取引価格及び売買の契約の成立した年月日を当該指定流通機構に通知しなければならない。

◆ 4

媒介契約が専属専任媒介契約である場合で、当該契約に「Aは、Bに対し業務の処理状況を10日ごとに報告しなければならない」旨の特約を定めたとき、その特約は有効である。

宅地建物取引業者 A が、B の所有する宅地の売却の依頼を受け、B と媒介契約を締結した場合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

媒介契約が専任媒介契約以外の一般媒介契約である場合、A は、媒介契約を締結したときに B に対し交付すべき書面に、当該宅地の指定流通機構への登録に関する事項を記載する必要はない。

解答：× (不正解)

- ・ 指定流通機構への登録に関する事項は必ず記載する必要がある。

◆ 2

媒介契約が専任媒介契約（専属専任媒介契約を除く）である場合、A は、契約の相手方を探索するため、契約締結の日から 5 日（休業日を除く）以内に、当該宅地につき所定の事項を指定流通機構に登録しなければならない。

解答：× (不正解)

- ・ 5 日以内ではなく 7 日以内に登録する。5 日は「専属専任」の場合。

◆ 3

媒介契約が専任媒介契約である場合で、指定流通機構への登録後当該宅地の売買の契約が成立したとき、A は、遅滞なく、登録番号、宅地の取引価格及び売買の契約の成立した年月日を当該指定流通機構に通知しなければならない。

解答：○ (正解)

- ・ 登録番号、取引価格契約年月日を通知する必要がある。

◆ 4

媒介契約が専属専任媒介契約である場合で、当該契約に「A は、B に対し業務の処理状況を 10 日ごとに報告しなければならない」旨の特約を定めたとき、その特約は有効である。

解答：× (不正解)

- ・ 10 日ごとではなく 1 週間に 1 回以上、処理状況を報告する。

宅建業法 平成9年 問30 「従業者名簿」

宅地建物取引業者の従業者名簿に関する次の記述のうち、宅地建物取引業者の規定に違反しないものはどれか。

◆ 1

従業者名簿に、従業者の氏名、住所、生年月日及び主たる職務内容を記載したが、宅地建物取引主任者（以下「取引主任者」という）であるか否かの別は記載しなかった。

◆ 2

従業者名簿を、最終の記載をした日から5年間保存し、その後直ちに廃棄した。

◆ 3

従業者名簿を、それぞれの事務所ごとに作成して備え付け、主たる事務所に一括して備え付けることはしなかった。

◆ 4

取引の関係者から従業者名簿の閲覧を求められたが、宅地建物取引業法第45条に規定する秘密を守る義務を理由に、この申出を断った。

宅建業法 平成9年 問30 「従業者名簿」

宅地建物取引業者の従業者名簿に関する次の記述のうち、宅地建物取引業者の規定に違反しないものはどれか。

◆ 1

従業者名簿に、従業者の氏名、住所、生年月日及び主たる職務内容を記載したが、宅地建物取引主任者（以下「取引主任者」という）であるか否かの別は記載しなかった。

解答：違反する

- ・取引主任者かどうかを従業者名簿に記載する必要がある。

◆ 2

従業者名簿を、最終の記載をした日から5年間保存し、その後直ちに廃棄した。

解答：違反する

- ・従業者名簿は、最後に記載した日から10年間保存する必要がある。

◆ 3

従業者名簿を、それぞれの事務所ごとに作成して備え付け、主たる事務所に一括して備え付けることはしなかった。

解答：違反しない

- ・従業者名簿は事務所ごとに備え付ける必要がある。

◆ 4

取引の関係者から従業者名簿の閲覧を求められたが、宅地建物取引業法第45条に規定する秘密を守る義務を理由に、この申出を断った。

解答：違反する

- ・従業者名簿は、取引関係者に要求されれば見せる必要がある。

宅建業法 平成9年 問31 「宅建業とは」

宅地建物取引業の免許（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

Aが、土地区画整理事業により換地として取得した宅地を10区画に区画割りして、不特定多数の者に対して売却する場合、Aは、免許を必要としない。

◆ 2

Bが、借金の返済に充てるため自己所有の宅地を10区画に区画割りして、多数のBの知人又は友人に対して売却する場合、Bは、免許を必要とする。

◆ 3

Cが、甲県の所有する宅地の売却の代理を甲県から依頼され、当該宅地を10区画に区画割りして、多数の公益法人に対して売却する場合、Cは免許を必要としない。

◆ 4

Dが、1棟のマンション（10戸）を競売により取得し、自ら借主を募集し、多数の学生に対して賃貸する場合、Dは、免許を必要とする。

宅建業法 平成9年 問31 「宅建業とは」

宅地建物取引業の免許（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

Aが、土地区画整理事業により換地として取得した宅地を10区画に区画割りして、不特定多数の者に対して売却する場合、Aは、免許を必要としない。

解答：×（不正解）

- ・宅地を不特定多数に反復継続して売却するので免許が必要。

◆ 2

Bが、借金の返済に充てるため自己所有の宅地を10区画に区画割りして、多数のBの知人又は友人に対して売却する場合、Bは、免許を必要とする。

解答：○（正解）

- ・知人や友人は特定な人ではなく不特定な人なので、不特定多数に反復継続するので免許が必要。

◆ 3

Cが、甲県の所有する宅地の売却の代理を甲県から依頼され、当該宅地を10区画に区画割りして、多数の公益法人に対して売却する場合、Cは免許を必要としない。

解答：×（不正解）

- ・県や公益法人は免許不要だが代理人は免許が必要。

◆ 4

Dが、1棟のマンション（10戸）を競売により取得し、自ら借主を募集し、多数の学生に対して賃貸する場合、Dは、免許を必要とする。

解答：×（不正解）

- ・自ら貸借するのは取引にならないので免許無しで行える。

宅建業法 平成9年 問32 「取引主任者登録」

宅地建物取引主任者資格登録（以下「登録」という）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 甲県知事の登録を受けているAは、甲県知事に対して宅地建物取引主任者証の交付を申請することができるが、Aの登録及び宅地建物取引主任者証の有効期間は、5年である。

◆2 取引主任者Bが、取引主任者として行う事務に関して不正な行為をし、平成23年5月1日から6月間の事務の禁止の処分を受け、同年6月1日に登録の削除の申請をして削除された場合、Bは、同年12月1日以降でなければ登録を受けることができない。

◆3 宅地建物取引業者C（法人）が、不正の手段により免許を受けたとして免許を取り消された場合、当該取消しに係る聴聞の期日及び場所の公示の前日にCの役員であったDは、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。

◆4 甲県知事の登録を受けているEが、不正の手段により登録を受けたことにより登録の削除の処分を受けた場合でも、当該処分の1年後、転居先の乙県で宅地建物取引主任者資格試験に合格したときは、Eは、いつでも乙県知事の登録を受けることができる。

宅建業法 平成9年 問32 「取引主任者登録」

宅地建物取引主任者資格登録（以下「登録」という）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 甲県知事の登録を受けているAは、甲県知事に対して宅地建物取引主任者証の交付を申請することができるが、Aの登録及び宅地建物取引主任者証の有効期間は、5年である。

解答：×（不正解）

- ・主任者証の有効期間は5年で登録は一生有効。

◆2 取引主任者Bが、取引主任者として行う事務に関して不正な行為をし、平成23年5月1日から6月間の事務の禁止の処分を受け、同年6月1日に登録の削除の申請をして削除された場合、Bは、同年12月1日以降でなければ登録を受けることができない。

解答：×（正解）

- ・事務禁止処分中に自ら登録を削除した者は、処分期間が満了するまで登録を受けられない。満了は12月1日ではなく11月1日。

◆3 宅地建物取引業者C（法人）が、不正の手段により免許を受けたとして免許を取り消された場合、当該取消しに係る聴聞の期日及び場所の公示の前日にCの役員であったDは、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。

解答：○（正解）

- ・業者Cが不正手段をして免許を取り消された場合、役員も含め取消日から5年を経過しないと登録できない。会社と役員は一心同体。

◆4 甲県知事の登録を受けているEが、不正の手段により登録を受けたことにより登録の削除の処分を受けた場合でも、当該処分の1年後、転居先の乙県で宅地建物取引主任者資格試験に合格したときは、Eは、いつでも乙県知事の登録を受けることができる。

解答：×（不正解）

- ・不正手段で登録削除処分を受けた者は、登録削除後5年間は登録ができない。

宅建業法 平成9年 問33 「免許換え」

宅地建物取引業者A（法人）が甲県知事から免許を受けている場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

Aが、乙県内で建設業を営んでいる法人B（事務所数1）を吸収合併して、Bの事務所をAの支店とし、そこで建設業のみを営む場合、Aは国土交通大臣へ免許替えの申請をする必要はない。

◆ 2

Aが合併により消滅した場合、Aの代表役員であった者は甲県知事にその旨の届出をしなければならないが、Aの免許は、当該届出の時にその効力を失う。

◆ 3

Aが、乙県内で一団の宅地建物の分譲を行うため案内所を設置した場合、Aは、国土交通大臣へ免許換えの申請をする必要がある。

◆ 4

Aの役員の人1人が、刑法第209条（過失傷害）の罪により3年前に罰金の刑に処せられ、罰金を納付していることが判明した場合、甲県知事は、Aの免許を取り消さなければならない。

宅建業法 平成9年 問33 「免許換え」

宅地建物取引業者A（法人）が甲県知事から免許を受けている場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

Aが、乙県内で建設業を営んでいる法人B（事務所数1）を吸収合併して、Bの事務所をAの支店とし、そこで建設業のみを営む場合、Aは国土交通大臣へ免許替えの申請をする必要はない。

解答：○（正解）

- ・支店は宅建業を営んでいる場合のみ宅建業の事務所扱いになる。

◆ 2

Aが合併により消滅した場合、Aの代表役員であった者は甲県知事にその旨の届出をしなければならないが、Aの免許は、当該届出の時にその効力を失う。

解答：×（不正解）

- ・免許が失効するのは合併時で、届出のときではない。

◆ 3

Aが、乙県内で一団の宅地建物の分譲を行うため案内所を設置した場合、Aは、国土交通大臣へ免許換えの申請をする必要がある。

解答：×（不正解）

- ・知事免許か大臣免許かは事務所によって変わる。案内所は関係ない。

◆ 4

Aの役員の人1人が、刑法第209条（過失傷害）の罪により3年前に罰金の刑に処せられ、罰金を納付していることが判明した場合、甲県知事は、Aの免許を取り消さなければならない。

解答：×（不正解）

- ・過失傷害罪は軽い罪なので、免許の取消にはならない。

宅地建物取引業者A（甲県知事免許）が、甲県内に本店と支店aを設置して営業しようとし、又は営業している場合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、誤っているものはどれか。

◆ 1

Aが、甲県知事から営業保証金の供託の届出をすべき旨の催告を受けたにもかかわらず、その催告が到達した日から1月以内に届出をしない場合、Aは、実際に供託をしても、免許の取消処分を受けることがある。

◆ 2

Aと支店aで宅地建物取引業に関する取引をした者は、その支店aにおける取引により生じた債権に関し、500万円を限度として、Aの供託した営業保証金の還付を請求することができる。

◆ 3

Aが、新たに甲県内に支店bを設置したが、同時に従来支店aを廃止したため、事務所数に変更を生じない場合、Aは、新たに営業保証金を供託する必要はない。

◆ 4

Aが支店aを廃止し、営業保証金の額が政令で定める額を超えた場合において、Aは、その超過額について、還付請求権者に対し所定の期間内に申し出るべき旨の公告をし、その期間内に申出がないとき、当該超過額を取り戻すことができる。

宅建業法 平成9年 問34 「営業保証金」

宅地建物取引業者A（甲県知事免許）が、甲県内に本店と支店aを設置して営業しようとし、又は営業している場合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、誤っているものはどれか。

◆1

Aが、甲県知事から営業保証金の供託の届出をすべき旨の催告を受けたにもかかわらず、その催告が到達した日から1月以内に届出をしない場合、Aは、実際に供託をしても、免許の取消処分を受けることがある。

解答：○（正解）

- ・営業保証金の供託の届出をしておらずに、催告を受けた場合、催告を受けた日から1ヶ月以内に届け出をしないと免許取消処分になる事がある。

◆2

Aと支店aで宅地建物取引業に関する取引をした者は、その支店aにおける取引により生じた債権に関し、500万円を限度として、Aの供託した営業保証金の還付を請求することができる。

解答：×（不正解）

- ・営業保証金は、本店1,000万円、支店500万円なので、合計1,500万円まで還付を請求できる。

◆3

Aが、新たに甲県内に支店bを設置したが、同時に従来支店aを廃止したため、事務所数に変更を生じない場合、Aは、新たに営業保証金を供託する必要はない。

解答：○（正解）

- ・支店を1つ増やして1つ減らしたので営業保証金に変化はなく供託する必要がない。

◆4

Aが支店aを廃止し、営業保証金の額が政令で定める額を超えた場合において、Aは、その超過額について、還付請求権者に対し所定の期間内に申し出るべき旨の公告をし、その期間内に申出がないとき、当該超過額を取り戻すことができる。

解答：○（正解）

- ・営業保証金を取り戻す場合、期間を定め「債権をお持ちの方は申し出てください」と公告する必要がある。

宅建業法 平成9年 問35 「保証協会」

宅地建物取引業者A（甲県知事免許、事務所数1）が宅地建物取引業保証協会（以下「保証協会」という）に加入している場合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は、甲県内に新たに支店を2ヶ所設置した場合、その日から2週間以内に弁済業務保証金分担金120万円を保証協会に納付しなければならない。

◆ 2

Aは、保証協会加入前に供託していた営業保証金を取り戻す場合、還付請求権者に対する公告をした旨を甲県知事に届け出なければならない。

◆ 3

Aは、宅地建物取引業に関する取引の相手方に対し、取引が成立するまでの間に、取引主任者をして保証協会の社員である旨及び当該保証協会の名称を説明させなければならない。

◆ 4

保証協会の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、その還付請求をしようとする場合は、当該保証協会の認証を受けた後、法務大臣及び国土交通大臣の定める供託所に請求しなければならない。

宅建業法 平成9年 問35 「保証協会」

宅地建物取引業者A（甲県知事免許、事務所数1）が宅地建物取引業保証協会（以下「保証協会」という）に加入している場合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は、甲県内に新たに支店を2ヶ所設置した場合、その日から2週間以内に弁済業務保証金分担金120万円を保証協会に納付しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・ 弁済業務保証金分担金は、支店1ヶ所につき30万円で2ヶ所なら60万円になる。

◆ 2

Aは、保証協会加入前に供託していた営業保証金を取り戻す場合、還付請求権者に対する公告をした旨を甲県知事に届け出なければならない。

解答：×（不正解）

- ・ 保証協会に加入すると、加入前の取引まで面倒をみってくれる。公告をしなくて営業保証金を取り戻すことができる。

◆ 3

Aは、宅地建物取引業に関する取引の相手方に対し、取引が成立するまでの間に、取引主任者をして保証協会の社員である旨及び当該保証協会の名称を説明させなければならない。

解答：×（不正解）

- ・ 保証協会の社員であることの説明は、取引主任者でなくてもいい。書面を使わず、口頭で伝えるのでもいい。

◆ 4

保証協会の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、その還付請求をしようとする場合は、当該保証協会の認証を受けた後、法務大臣及び国土交通大臣の定める供託所に請求しなければならない。

解答：○（正解）

- ・ お客さんが保証協会から還付を受ける場合、保証協会に認証してもらう必要がある。認証後は、法務大臣及び国土交通大臣の定める供託所に請求をする。

宅建業法 平成9年 問36 「媒介契約書」

宅地建物取引業者Aは、売主Bとの間で、宅地の売買の専任媒介契約を締結し、宅地建物取引業法第34条の2の規定に基づく媒介契約の内容を記載した書面（以下「34条の2書面」という）を交付した。この場合、同法の規定によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

◆ 1

Aが、34条の2書面に記載した宅地を売買すべき価額について意見を述べる場合は、その根拠を書面により明らかにしなければならない。

◆ 2

Bが宅地建物取引業者である場合でも、Aは、34条の2書面に、Bが他の宅地建物取引業者の媒介又は代理によって売買又は交換の契約を成立させたときの措置を記載しなければならない。

◆ 3

Bが宅地建物取引業者である場合は、専任媒介契約締結時にあらかじめBの申出があれば、「契約の有効期間は3月を超えない範囲内で自動更新する」旨約定し、それを34条の2書面に記載することができる。

◆ 4

Aが、取引主任者でない従業者をして、Aの名で34条の2書面に記名押印させた場合、Aは、業務の停止などの監督処分を受けることがある。

宅建業法 平成9年 問36 「媒介契約書」

宅地建物取引業者Aは、売主Bとの間で、宅地の売買の専任媒介契約を締結し、宅地建物取引業法第34条の2の規定に基づく媒介契約の内容を記載した書面（以下「34条の2書面」という）を交付した。この場合、同法の規定によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

◆ 1

Aが、34条の2書面に記載した宅地を売買すべき価額について意見を述べる場合は、その根拠を書面により明らかにしなければならない。

解答：×（不正解）

- ・書面である必要はなく口頭で言っても大丈夫。

◆ 2

Bが宅地建物取引業者である場合でも、Aは、34条の2書面に、Bが他の宅地建物取引業者の媒介又は代理によって売買又は交換の契約を成立させたときの措置を記載しなければならない。

解答：○（正解）

- ・相手が業者の場合でも、契約違反の措置を記載する必要がある。

◆ 3

Bが宅地建物取引業者である場合は、専任媒介契約締結時にあらかじめBの申出があれば、「契約の有効期間は3月を超えない範囲内で自動更新する」旨約定し、それを34条の2書面に記載することができる。

解答：×（不正解）

- ・自動的に更新というのはいないので、更新の度にBの申出が必要。

◆ 4

Aが、取引主任者でない従業者をして、Aの名で34条の2書面に記名押印させた場合、Aは、業務の停止などの監督処分を受けることがある。

解答：×（不正解）

- ・媒介契約書は業者の記名押印が必要だが、取引主任者が行う必要はない。通常の従業者が業者名で記名押印できる。

宅建業法 平成9年 問37 「重要事項の説明」

宅地建物取引業者が宅地（代金1,000万円）を販売する場合に、宅地建物取引業法35条の規定に基づく書面に必ず記載しなければならない重要事項は、次のうちどれか。

◆ 1

代金の支払の方法。

◆ 2

50万円未満の額の手付金を授受する場合の当該手付金の額。

◆ 3

50万円未満の額の預り金を授受する場合の当該預り金の保全措置の概要。

◆ 4

50万円未満の租税その他の公課の負担に関する事項。

宅建業法 平成9年 問37 「重要事項の説明」

宅地建物取引業者が宅地（代金1,000万円）を販売する場合に、宅地建物取引業法35条の規定に基づく書面に必ず記載しなければならない重要事項は、次のうちどれか。

◆1

代金の支払の方法。

解答：記載しない

- ・重要事項説明書ではなく37条書面の記載事項。

◆2

50万円未満の額の手付金を授受する場合の当該手付金の額。

解答：記載する

- ・手付金は、代金以外に授受される金銭に該当するので記載する。

◆3

50万円未満の額の預り金を授受する場合の当該預り金の保全措置の概要。

解答：記載しない

- ・50万円未満は支払金・預り金に該当しないため、重要事項説明書の記載事項ではない。

◆4

50万円未満の租税その他の公課の負担に関する事項。

解答：記載しない

- ・税金の負担については37条書面の記載事項。

宅地建物取引業者Aが、貸主Bと借主Cの間の建物貸借契約（以下「契約」という）の締結を媒介し、又はしようとする場合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

契約成立前に、Bが、Aを通してCから、貸借希望の真摯なことの証明の目的で申込証拠金を受領した場合において、Aは、Cに対し「契約が成立したとき、申込証拠金を手付金の一部に充当し、Cは手付金の不足分を契約成立後7日以内に支払わなければならない」旨説明して、契約を締結させた。

◆ 2

建物の上の抵当権の登記に関し、「建物の引渡しの時期までには必ず抵当権を抹消できるから、Cには内密にしておいてほしい」旨のBの依頼にかかわらず、Aは、Cに対して宅地建物取引業法第35条の規定に基づく重要事項（以下「重要事項」という）として、当該登記について説明した。

◆ 3

AがCに対して重要事項の説明を行う場合に、契約終了時における敷金の清算に関する事項についてのBの意思が明確でなかったため、Aは、止むを得ず代替の措置として、当該建物の近隣にある類似建物についての清算の例をCに説明するにとどめた。

◆ 4

Aは、Cが他の物件をも探索していたので、重要事項を口頭で説明したが、その数日後、CからAに対し電話で「早急に契約を締結したい」旨の申出があったので、その日のうちにB及びCの合意を得て契約を成立させ、契約成立の日の翌日、Cに重要事項を記載した文書を郵送した。

宅地建物取引業者Aが、貸主Bと借主Cの間の建物貸借契約（以下「契約」という）の締結を媒介し、又はしようとする場合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

契約成立前に、Bが、Aを通してCから、貸借希望の真摯なことの証明の目的で申込証拠金を受領した場合において、Aは、Cに対し「契約が成立したとき、申込証拠金を手付金の一部に充当し、Cは手付金の不足分を契約成立後7日以内に支払わなければならない」旨説明して、契約を締結させた。

解答：違反する ・手付貸与の禁止に該当するので、行ってはならない。

◆2

建物の上の抵当権の登記に関し、「建物の引渡しの時期までには必ず抵当権を抹消できるから、Cには内密にしておいてほしい」旨のBの依頼にかかわらず、Aは、Cに対して宅地建物取引業法第35条の規定に基づく重要事項（以下「重要事項」という）として、当該登記について説明した。

解答：違反しない ・登記された抵当権は、重要事項として説明が必要。

◆3

AがCに対して重要事項の説明を行う場合に、契約終了時における敷金の清算に関する事項についてのBの意思が明確でなかったため、Aは、止むを得ず代替の措置として、当該建物の近隣にある類似建物についての清算の例をCに説明するにとどめた。

解答：違反する

・契約終了時の敷金についての説明は、必ずしなければならない。

◆4

Aは、Cが他の物件をも探索していたので、重要事項を口頭で説明したが、その数日後、CからAに対し電話で「早急に契約を締結したい」旨の申出があったので、その日のうちにB及びCの合意を得て契約を成立させ、契約成立の日の翌日、Cに重要事項を記載した文書を郵送した。

解答：違反する

・重要事項の説明は、契約成立前に書面で行わなければならない。

宅建業法 平成9年 問39 「手付金等保全措置」

宅地建物取引業者Aは、自ら売主として、宅地建物取引業者でないBと建築工事完了前の分譲住宅の売買契約（代金5000万円、手付金200万円、中間金200万円）を締結した。この場合に、宅地建物取引業法の規定によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。

- ◆1 Aは、手付金を受け取る時点では、宅地建物取引業法第41条に規定する手付金等の保全措置（以下「保全措置」という）を高じる必要はない。

- ◆2 売買契約で手付金が解約手付であることを定めておかなかった場合でも、Aが契約の履行に着手していなければ、Bは、手付を放棄して契約の解除をすることができる。

- ◆3 売買契約で「手付放棄による契約の解除は、契約締結後30日以内に限る」旨の特約をしていた場合でも、契約締結から45日経過後にAが契約の履行に着手していなければ、Bは、手付を放棄して契約の解除をすることができる。

- ◆4 契約締結時の2月後で分譲住宅の引渡し及び登記前に、Aが中間金を受け取る場合で、中間金を受け取る時点では当該分譲住宅の建築工事が完了していたとき、Aは、手付金及び中間金について保全措置を講じる必要はない。

宅建業法 平成9年 問39 「手付金等保全措置」

宅地建物取引業者Aは、自ら売主として、宅地建物取引業者でないBと建築工事完了前の分譲住宅の売買契約（代金5000万円、手付金200万円、中間金200万円）を締結した。この場合に、宅地建物取引業法の規定によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。

◆1 Aは、手付金を受け取る時点では、宅地建物取引業法第41条に規定する手付金等の保全措置（以下「保全措置」という）を高じる必要はない。

解答：○（正解）

・未完成物件は代金の5%以下、かつ1,000万円以下の手付金は保全措置の必要がない。代金5,000万円なので、250万以下の手付金は保全措置が不要。

◆2 売買契約で手付金が解約手付であることを定めておかなかった場合でも、Aが契約の履行に着手していなければ、Bは、手付を放棄して契約の解除をすることができる。

解答：○（正解）

・売主：業者、買主：非業者の場合、手付は解約手付とみなされる。履行に着手してなければ、手付放棄の解除が可能。

◆3 売買契約で「手付放棄による契約の解除は、契約締結後30日以内に限る」旨の特約をしていた場合でも、契約締結から45日経過後にAが契約の履行に着手していなければ、Bは、手付を放棄して契約の解除をすることができる。

解答：○（正解）

・買主に不利な特約になるので無効。履行に着手してなければ契約の解除ができる。

◆4 契約締結時の2月後で分譲住宅の引渡し及び登記前に、Aが中間金を受け取る場合で、中間金を受け取る時点では当該分譲住宅の建築工事が完了していたとき、Aは、手付金及び中間金について保全措置を講じる必要はない。

解答：×（不正解）

・今回の場合、中間金は手付金等を含む。手付金＋中間金＝合計400万円。契約締結時に建物が未完成なら未完成物件として扱う。手付金を受け取るときは保全措置の必要はないが、中間金を受け取るときには保全措置が必要。

宅地建物取引業者Aが、売主B、買主Cとする建物の売買の媒介をした場合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は、建物の売買契約の成立時において、Cに手付金金額の用意ができていなかったため、不足分を立て替えて、当該売買契約を成立させた。

◆ 2

Aは、売買契約が成立するまでの間に、代金に関する融資のあっせんについて融資条件を説明したが、その融資が成立しないときの措置についてはCに説明しなかった。

◆ 3

Aは、建物の引渡しの時期についてBとCの合意が不確定であったため、売買契約が成立するまでの間に、当該事項をCに説明しなかった。

◆ 4

Aは、契約の解除に関する事項について売買契約が成立するまでの間にCに説明しなかったが、そのことについて過失はあったものの故意はなかった。

宅地建物取引業者Aが、売主B、買主Cとする建物の売買の媒介をした場合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は、建物の売買契約の成立時において、Cに手付金金額の用意ができていなかったため、不足分を立て替えて、当該売買契約を成立させた。

解答：違反する

- ・手付金を出してあげるなど、契約を誘発するような行為は禁止されている。

◆ 2

Aは、売買契約が成立するまでの間に、代金に関する融資のあっせんについて融資条件を説明したが、その融資が成立しないときの措置についてはCに説明しなかった。

解答：違反する

- ・代金の融資のあっせんは、融資が成立しないときの措置も重要事項として説明する。

◆ 3

Aは、建物の引渡しの時期についてBとCの合意が不確定であったため、売買契約が成立するまでの間に、当該事項をCに説明しなかった。

解答：違反しない

- ・物件の引渡しの時期は、重要事項説明では扱わず37条書面で取り扱う。

◆ 4

Aは、契約の解除に関する事項について売買契約が成立するまでの間にCに説明しなかったが、そのことについて過失はあったものの故意はなかった。

解答：違反する

- ・契約の解除に関する事項は、契約成立前に説明する必要がある。

宅建業法 平成9年 問41 「8つの制限」

宅地建物取引業者Aが、自ら売主として、宅地建物取引業者でないBと建物の売買契約を締結した場合の瑕疵担保責任（以下「担保責任」という）に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法及び民法の規定によれば、正しいものはどれか。

なお、建物の引渡しの日、は、契約締結の日の1月後とする。

◆ 1

「Aが担保責任を負う期間は建物の引渡しの日から2年間とし、Bは、その期間内に、契約を解除することはできないが、損害賠償を請求することができる」旨の特約は無効である。

◆ 2

「建物に隠れた瑕疵があった場合でも、その瑕疵がAの責めに帰すものでないとき、Aは担保責任を負わない」旨の特約は有効である。

◆ 3

「Aが担保責任を負う期間は契約締結の日から2年間とし、Bは、その期間内に瑕疵修補請求権も行使できる」旨の特約は有効である。

◆ 4

「Aが担保責任を負う期間は建物の引渡しの日から1年間とする」旨の特約は無効であり、Aは、引渡しの日から2年間担保責任を負う。

宅建業法 平成9年 問41 「8つの制限」

宅地建物取引業者Aが、自ら売主として、宅地建物取引業者でないBと建物の売買契約を締結した場合の瑕疵担保責任（以下「担保責任」という）に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法及び民法の規定によれば、正しいものはどれか。

なお、建物の引渡しの日、は、契約締結の日の1月後とする。

◆ 1

「Aが担保責任を負う期間は建物の引渡しの日から2年間とし、Bは、その期間内に、契約を解除することはできないが、損害賠償を請求することができる」旨の特約は無効である。

解答：○（正解）

- ・ 売手手が業者の場合、業者でない買主に不利な条件は無効になる。

◆ 2

「建物に隠れた瑕疵があった場合でも、その瑕疵がAの責めに帰すものでないとき、Aは担保責任を負わない」旨の特約は有効である。

解答：×（不正解）

- ・ 債務不履行責任と違い、責めに帰すべき事由は必要ない。売手手が業者の場合、業者でない買主に不利な条件は無効になる。

◆ 3

「Aが担保責任を負う期間は契約締結の日から2年間とし、Bは、その期間内に瑕疵修補請求権も行使できる」旨の特約は有効である。

解答：×（不正解）

- ・ 追及期間は、引渡日から2年。

◆ 4

「Aが担保責任を負う期間は建物の引渡しの日から1年間とする」旨の特約は無効であり、Aは、引渡しの日から2年間担保責任を負う。

解答：×（不正解）

- ・ 引渡日から2年は必要なので、それより短くできないので無効になり、担保責任は、買主Bが瑕疵の事実を知ったときから1年以内になる。

宅建業法 平成9年 問42 「案内所」

宅地建物取引業者Aが一団の宅地建物の分譲を行う案内所に関する次の記述のうち、宅建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

なお、この間において、「契約行為等」とは、宅地建物の売買若しくはその代理・媒介の契約(予約含む)を締結し、又はこれらの申込みを受けることをいう。

◆ 1

Aは、契約行為等を行わない案内所についても、宅地建物取引業法第50条に規定する標識(以後「標識」という)を掲げなければならない。

◆ 2

Aが、契約行為等を行わない案内所に置かなければならない成年者である専任の取引主任者の数は、当該案内所において業務に従事する者の数にかかわらず、1名である。

◆ 3

他の宅地建物取引業者Bが、Aに対し一団の宅地建物の分譲の販売代理を一括して依頼した場合、Aが契約行為等を行う案内所に、Aの標識とともに、Bも、自己の標識を掲げなければならない。

◆ 4

Aは、その事務所及び契約行為等を行う案内所ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通大臣が定めた報酬の額を提示しなければならない。

宅建業法 平成9年 問42 「案内所」

宅地建物取引業者Aが一団の宅地建物の分譲を行う案内所に関する次の記述のうち、宅建業法の規定によれば、正しいものはどれか。

なお、この間において、「契約行為等」とは、宅地建物の売買若しくはその代理・媒介の契約(予約含む)を締結し、又はこれらの申込みを受けることをいう。

◆ 1

Aは、契約行為等を行わない案内所についても、宅地建物取引業法第50条に規定する標識(以後「標識」という)を掲げなければならない。

解答：○(正解)

- ・契約等を行わない案内所でも標識を掲げる必要がある。

◆ 2

Aが、契約行為等を行わない案内所に置かなければならない成年者である専任の取引主任者の数は、当該案内所において業務に従事する者の数にかかわらず、1名である。

解答：×(不正解)

- ・契約等を行わない案内所には取引主任者を設置する必要がない。

◆ 3

他の宅地建物取引業者Bが、Aに対し一団の宅地建物の分譲の販売代理を一括して依頼した場合、Aが契約行為等を行う案内所に、Aの標識とともに、Bも、自己の標識を掲げなければならない。

解答：×(不正解)

- ・案内所の標識は、案内所を設けた業者だけが掲示する。

◆ 4

Aは、その事務所及び契約行為等を行う案内所ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通大臣が定めた報酬の額を提示しなければならない。

解答：×(不正解)

- ・案内所で報酬額の掲示をする必要はない。

宅地建物取引業者Aがその業務に関して広告を行った。この場合、宅地建物取引業法の規定によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。

◆ 1

Aが宅地の売買の媒介をするに当たり、特に依頼者から依頼されて特別の広告を行った場合には、当該売買が不成立に終わったときでも、Aは、その広告の料金に相当する額を依頼者から受け取ることができる。

◆ 2

Aがマンションを分譲するに当たり、建築確認を申請していたが、建築確認を受ける前であったので、「売買契約は、建築確認を受けた後に締結する」旨を明記して広告を行ったときも、Aは、宅地建物取引業法に違反する。

◆ 3

その広告により、販売する建物の形式について、実際のものより著しく優良又は有利であると現実に人を誤認させなくても、通常誤認させるような表示であれば、当該広告は、誇大広告に該当する。

◆ 4

Aが販売する意思のない物件について行った「販売する」旨の広告は、著しく事実に相違する広告に該当し、このためAは監督処分の対象になるが、罰則の適用を受けることはない。

宅建業法 平成9年 問43 「広告」

宅地建物取引業者Aがその業務に関して広告を行った。この場合、宅地建物取引業法の規定によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。

◆ 1

Aが宅地の売買の媒介をするに当たり、特に依頼者から依頼されて特別の広告を行った場合には、当該売買が不成立に終わったときでも、Aは、その広告の料金に相当する額を依頼者から受け取ることができる。

解答：○（正解）

- ・ 依頼者から特別頼まれて行った広告に関する費用は売買が不成立になった場合でも貰える。

◆ 2

Aがマンションを分譲するに当たり、建築確認を申請していたが、建築確認を受ける前であったので、「売買契約は、建築確認を受けた後に締結する」旨を明記して広告を行ったときも、Aは、宅地建物取引業法に違反する。

解答：○（正解）

- ・ 建築確認前は広告できない。

◆ 3

その広告により、販売する建物の形式について、実際のものより著しく優良又は有利であると現実に人を誤認させなくても、通常誤認させるような表示であれば、当該広告は、誇大広告に該当する。

解答：○（正解）

- ・ 広告をし、誰にも誤認をさせていなくても誇大広告をした事になる。

◆ 4

Aが販売する意思のない物件について行った「販売する」旨の広告は、著しく事実に相違する広告に該当し、このためAは監督処分の対象になるが、罰則の適用を受けることはない。

解答：×（不正解）

- ・ 誇大広告になるため、監督処分、罰則を受けることもある。

宅建業法 平成9年 問44 「手付金等保全措置」

宅地建物取引業者Aが、自ら売主として、宅地建物取引業者でないBと建築工事完了後の分譲住宅についての売買契約（手付金500万円）を締結した。この場合、宅地建物取引業法第41条の2に規定する手付金等の保全措置（以下「保全措置」という）に間する次の記述のうち、同法の規定によれば正しいものはどれか。

◆ 1

手付金の額が売買代金の額の10%を超える場合でも、営業保証金の額の範囲内であるので、Aは、保全措置を講じる必要はない。

◆ 2

手付金の額が売買代金の額の10%を超える場合には、Aは、手付金の受領後すみやかに保全措置を講じなければならない。

◆ 3

手付金の額が売買代金の額の20%を超える場合でも、Aは、手付金全額について保全措置を講ずれば、手付金を受領することができる。

◆ 4

手付金の額が分譲住宅の本体価額（売買代金の額から消費税及び地方消費税に相当する額を控除した額）の10%を超えていても、売買代金の額の10%以下である場合には、Aは、保全措置を講じる必要はない。

宅建業法 平成9年 問44 「手付金等保全措置」

宅地建物取引業者Aが、自ら売主として、宅地建物取引業者でないBと建築工事完了後の分譲住宅についての売買契約（手付金500万円）を締結した。この場合、宅地建物取引業法第41条の2に規定する手付金等の保全措置（以下「保全措置」という）に間する次の記述のうち、同法の規定によれば正しいものはどれか。

◆ 1

手付金の額が売買代金の額の10%を超える場合でも、営業保証金の額の範囲内であるので、Aは、保全措置を講じる必要はない。

解答：×（不正解）

- ・営業保証金の額の範囲内でも手付金等保全措置は必要。

◆ 2

手付金の額が売買代金の額の10%を超える場合には、Aは、手付金の受領後すみやかに保全措置を講じなければならない。

解答：×（不正解）

- ・手付金を受領する前に保全措置を講じる必要がある。

◆ 3

手付金の額が売買代金の額の20%を超える場合でも、Aは、手付金全額について保全措置を講ずれば、手付金を受領することができる。

解答：×（不正解）

- ・代金の20%を超える手付金を受領することはできない。

◆ 4

手付金の額が分譲住宅の本体価額（売買代金の額から消費税及び地方消費税に相当する額を控除した額）の10%を超えていても、売買代金の額の10%以下である場合には、Aは、保全措置を講じる必要はない。

解答：○（正解）

- ・手付金等保全措置は、代金に消費税を含めた金額で計算する。

宅建業法 平成9年 問45 「他人の物件の売買」

宅地建物取引業者Aが、自ら売主として、B所有の宅地（造成工事完了後）をCに売却しようとしている。この場合、宅地建物取引業法の規定によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。

- ◆1 Cが宅地建物取引業者である場合で、B所有の当該宅地はBがDから売買により取得したものであるが、BがDにまだその売買代金を完済していないとき、Aは、Cと売買契約を締結できる。

- ◆2 Cが宅地建物取引業者でない場合で、AがBから当該宅地を取得する契約の予定を締結しているときは、Aが予約完結権を行使するまでの間であっても、Aは、Cと売買契約を締結できる。

- ◆3 Cが宅地建物取引業者である場合で、AがBと「代替他の提供があれば、Bは、Aに当該宅地を譲渡する」旨の契約を締結しているとき、Aは、Cと売買契約を締結できる。

- ◆4 Cが宅地建物取引業者でない場合で、AがCから受け取る手付金について宅地建物取引業法第41条の2の規定による手付金等の保全措置を講じたときは、A B間の宅地の譲渡に関する契約の有無にかかわらず、Aは、Cと売買契約を締結できる。

宅建業法 平成9年 問45 「他人の物件の売買」

宅地建物取引業者Aが、自ら売主として、B所有の宅地（造成工事完了後）をCに売却しようとしている。この場合、宅地建物取引業法の規定によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。

◆1 Cが宅地建物取引業者である場合で、B所有の当該宅地はBがDから売買により取得したものであるが、BがDにまだその売買代金を完済していないとき、Aは、Cと売買契約を締結できる。

解答：○（正解）

・AとCの業者間取引なので問題ない。Dに代金を完済していないのは関係ない。

◆2 Cが宅地建物取引業者でない場合で、AがBから当該宅地を取得する契約の予定を締結しているときは、Aが予約完結権を行使するまでの間であっても、Aは、Cと売買契約を締結できる。

解答：○（正解）

・AとBが契約の予定を締結しているなら、Aが宅地を手に入れるのは確実なので、それを売ってもいい。

◆3 Cが宅地建物取引業者である場合で、AがBと「代替他の提供があれば、Bは、Aに当該宅地を譲渡する」旨の契約を締結しているとき、Aは、Cと売買契約を締結できる。

解答：○（正解）

・Bとの取引が不確実だから、Aは素人の買主にはこの土地は売れない。
しかし、Cとは業者間取引なので問題ない。

◆4 Cが宅地建物取引業者でない場合で、AがCから受け取る手付金について宅地建物取引業法第41条の2の規定による手付金等の保全措置を講じたときは、AB間の宅地の譲渡に関する契約の有無にかかわらず、Aは、Cと売買契約を締結できる。

解答：×（不正解）

・売主：業者、買主：非業者の場合、AB間で宅地の譲渡に関する契約が締結されてなければ、AはCに宅地を売ることができない。

宅建業法 平成8年 問36 「案内所」

宅地建物取引業者A（個人）がその業務を行う場合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は、20区画の一団の宅地分譲に際し、見学者の案内のみを行う現地案内所を設置したが、当該案内所について都道府県知事に届出をしなかった。

◆ 2

Aは、取引の関係者から従業者証明書の提示を求められたが、それに代えて宅地建物取引主任者証を提示した。

◆ 3

Aは、その業務に関する帳簿を、その閉鎖後2年を経過したので焼却した。

◆ 4

Aは、Bから停止条件付きで取得する契約を締結した宅地を、その事実を故意に告げることなく、自ら売主として宅地建物取引業者でないCに売却した。

宅建業法 平成8年 問36 「案内所」

宅地建物取引業者A（個人）がその業務を行う場合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は、20区画の一団の宅地分譲に際し、見学者の案内のみを行う現地案内所を設置したが、当該案内所について都道府県知事に届出をしなかった。

解答：違反しない

- ・案内所は、見学の案内のみを行うのであれば届出の必要がない。
契約の締結までするなら必要。

◆ 2

Aは、取引の関係者から従業者証明書の提示を求められたが、それに代えて宅地建物取引主任者証を提示した。

解答：違反する

- ・宅地建物取引主任者証には連絡先が書かれていないので従業者証明書
代わりにならない

◆ 3

Aは、その業務に関する帳簿を、その閉鎖後2年を経過したので焼却した。

解答：違反する

- ・帳簿は5年間保存する必要がある。

◆ 4

Aは、Bから停止条件付きで取得する契約を締結した宅地を、その事実を故意に告げることなく、自ら売主として宅地建物取引業者でないCに売却した。

解答：違反する

- ・条件付で取引している宅地を、買えること前提で第三者に売るのは
違法である。

次に掲げる法人のうち、宅地建物取引業の免許を受けることができるものはどれか。

◆ 1

A社——その支店の代表者が、刑法の傷害罪で懲役1年執行猶予2年の刑に処せられ、刑の執行猶予の言渡しを取り消されることなく猶予期間を満了したが、その満了の日から5年を経過していない。

◆ 2

B社——その代表取締役が、刑法の暴行罪で罰金の略式命令を受け罰金を納付したが、その刑の執行を終わった日から5年を経過していない。

◆ 3

C社——不正の手段により宅地建物取引業の免許を受けたとして免許の取消処分を聴聞を受けた後で、処分に係る決定前に、相当の理由無く宅地建物取引業を廃止した旨の届出をしたが、その届出の日から5年を経過していない。

◆ 4

D社——その取締役の1人で非常勤である者が、宅地建物取引業以外の業務に関し刑法の脅迫罪で罰金の判決を受け罰金を納付したが、その刑の執行を終わった日から5年を経過していない。

宅建業法 平成8年 問37 「欠格事由」

次に掲げる法人のうち、宅地建物取引業の免許を受けることができるものはどれか。

◆ 1

A社——その支店の代表者が、刑法の傷害罪で懲役1年執行猶予2年の刑に処せられ、刑の執行猶予の言渡しを取り消されることなく猶予期間を満了したが、その満了の日から5年を経過していない。

解答：免許を受けれる

- ・執行猶予期間が終われば、免許を受けれる。5年の経過を待つ必要ない。

◆ 2

B社——その代表取締役が、刑法の暴行罪で罰金の略式命令を受け罰金を納付したが、その刑の執行を終わった日から5年を経過していない。

解答：免許を受けれない

- ・暴行罪で罰金の刑に処せられたので、刑の執行後から5年は免許がもらえない。

◆ 3

C社——不正の手段により宅地建物取引業の免許を受けたとして免許の取消処分を聴聞を受けた後で、処分に係る決定前に、相当の理由無く宅地建物取引業を廃止した旨の届出をしたが、その届出の日から5年を経過していない。

解答：×免許を受けれない

- ・免許の取消処分を避けるために、廃業届を出す行為を「かけこみ廃業」と言い、自分から認めたとみなして5年間免許をもらえない。

◆ 4

D社——その取締役の1人で非常勤である者が、宅地建物取引業以外の業務に関し刑法の脅迫罪で罰金の判決を受け罰金を納付したが、その刑の執行を終わった日から5年を経過していない。

解答：免許を受けれない

- ・脅迫罪で罰金に処せられたら役員（取締役等）と会社は5年間は免許をもらえない。取締役には非常勤も含まれる。

宅建業法 平成8年 問38 「37条書面」

売主A、買主Bの間の宅地の売買について宅地建物取引業者Cが媒介をした場合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。

なお、この間において、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内容を記載した書面をいうものとする。

◆ 1

Bが未成年者で、契約の締結について法定代理人の同意を得ていた場合において、Cは、宅地建物取引主任者（以下「取引主任者」という）をして、Bに対してのみ35条書面を交付して説明をさせた。

◆ 2

Cの事務所の応接室がふさがっていたので、Cは、近くの喫茶店で、取引主任者をして、Bに対し35条書面を交付して説明をさせた。

◆ 3

Cは、37条書面をA及びBに対して交付したが、当該書面に専任でない取引主任者をして、記名押印させた。

◆ 4

Cは、Bに対しては37条書面を交付したが、Aに対しては37条書面を交付しなかった。

宅建業法 平成8年 問38 「37条書面」

売主A、買主Bの間の宅地の売買について宅地建物取引業者Cが媒介をした場合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。

なお、この間において、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内容を記載した書面をいうものとする。

◆ 1

Bが未成年者で、契約の締結について法定代理人の同意を得ていた場合において、Cは、宅地建物取引主任者（以下「取引主任者」という）をして、Bに対してのみ35条書面を交付して説明をさせた。

解答：違反しない

- ・重要事項の説明は物件を入手する相手に説明すればいい。

◆ 2

Cの事務所の応接室がふさがっていたので、Cは、近くの喫茶店で、取引主任者をして、Bに対し35条書面を交付して説明をさせた。

解答：違反しない

- ・重要事項の説明をする場所は何処でもいい。

◆ 3

Cは、37条書面をA及びBに対して交付したが、当該書面に専任でない取引主任者をして、記名押印させた。

解答：違反しない

- ・37条書面は専任の取引主任者ではなく、パートの取引主任者でもいい。

◆ 4

Cは、Bに対しては37条書面を交付したが、Aに対しては37条書面を交付しなかった。

解答：違反する

- ・37条書面は、買主にも売主にも交付する必要がある。

甲県に本店を、乙県に支店を設けて国土交通大臣免許を受けている宅地建物取引業者Aは、甲県知事の宅地建物取引主任者資格登録（この問において「登録」という）を受けている取引主任者Bを本店の専任の取引主任者として従事させている。この場合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が商号又は名称を変更した場合には、Aはその旨を甲県知事を經由して国土交通大臣に届け出なければならない、Bは甲県知事に変更の登録を申請しなければならない。

- ◆ 2 Bが住所を変更した場合には、Aはその旨を甲県知事を經由して国土交通大臣に届け出なければならない、Bは甲県知事に変更の登録を申請しなければならない。

- ◆ 3 Bが支店の専任の取引主任者になった場合には、Aはその旨を甲県知事を經由して国土交通大臣に届け出なければならない、Bは甲県知事に変更の登録を申請しなければならない。

- ◆ 4 Aが本店を廃止し、乙県内にのみ事務所を有することとなった場合には、Aは乙県知事を經由して国土交通大臣に免許換えの申請をしなければならないが、Bは乙県知事に登録の移転の申請をする必要はない。

甲県に本店を、乙県に支店を設けて国土交通大臣免許を受けている宅地建物取引業者Aは、甲県知事の宅地建物取引主任者資格登録（この問において「登録」という）を受けている取引主任者Bを本店の専任の取引主任者として従事させている。この場合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が商号又は名称を変更した場合には、Aはその旨を甲県知事を經由して国土交通大臣に届け出なければならない、Bは甲県知事に変更の登録を申請しなければならない。

解答：○（正解）

・商号や名称を買える場合は、登録先の知事に変更申請する。

◆2 Bが住所を変更した場合には、Aはその旨を甲県知事を經由して国土交通大臣に届け出なければならない、Bは甲県知事に変更の登録を申請しなければならない。

解答：×（不正解）

・取引主任者Bの住所変更はAが届け出る必要はない。氏名の変更だったら必要あり。

◆3 Bが支店の専任の取引主任者になった場合には、Aはその旨を甲県知事を經由して国土交通大臣に届け出なければならない、Bは甲県知事に変更の登録を申請しなければならない。

解答：×（不正解）

・Bが専任の取引主任者になったということは、登録している名前が変わるのでAは届け出る必要がある。Bは勤務先が変わらないので変更の登録は必要ない。

◆4 Aが本店を廃止し、乙県内にのみ事務所を有することとなった場合には、Aは乙県知事を經由して国土交通大臣に免許換えの申請をしなければならないが、Bは乙県知事に登録の移転の申請をする必要はない。

解答：×（不正解）

・事務所が乙県のみになった場合乙県知事に申請をするので国土交通大臣とは違う。Bが移転申請をするかは任意。

宅地建物取引業者が3,000万円の宅地の媒介契約を締結しようとする場合において、当該業者が宅地の購入をしようとしている依頼者に対して行った次の説明のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、最も適切なものはどれか。

◆ 1

事務所ごとに従業者名簿を備えていますので、ご希望なら閲覧してください。今お見せした私の従業者証明書の番号も記載されています。

◆ 2

周辺の土地の価格が、最近5年間で2.5倍になっていますから、この土地の価格も今後5年間に2倍程度になることは確実です。

◆ 3

私どもへのご依頼は宅地の購入の媒介ですので、売買契約書の作成は省略させていただきます。

◆ 4

当社は消費税の免税業者ですが、売買契約が成立したときは、宅地を購入されたお客様から、100万円の報酬をいただきます。

宅地建物取引業者が3,000万円の宅地の媒介契約を締結しようとする場合において、当該業者が宅地の購入をしようとしている依頼者に対して行った次の説明のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、最も適切なものはどれか。

◆1

事務所ごとに従業者名簿を備えていますので、ご希望なら閲覧してください。今お見せした私の従業者証明書の番号も記載されています。

解答：適切

- ・事務所ごとに従業者名簿が必要で、閲覧がご希望の場合は見せる必要がある。

◆2

周辺の土地の価格が、最近5年間で2.5倍になっていますから、この土地の価格も今後5年間に2倍程度になることは確実です。

解答：不適切

- ・確実でないことを告げる断定的判断をしてはいけない。

◆3

私どもへのご依頼は宅地の購入の媒介ですので、売買契約書の作成は省略させていただきます。

解答：不適切

- ・貸借のときは媒介契約書を省略できるが、売買等では省略することはできない。

◆4

当社は消費税の免税業者ですが、売買契約が成立したときは、宅地を購入されたお客様から、100万円の報酬をいただきます。

解答：不適切

- ・宅地 $3,000 \text{万円} \times 3\% + 6 \text{万円} \times 1.025 = 98 \text{万} 4,000 \text{円}$
100万円も請求できない。

宅建業法 平成8年 問42 「取引主任者証」

宅地建物取引主任者資格登録（以下「登録」という）又は取引主任者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

宅地建物取引業法に関し不正な行為をして業務停止の処分を受けた法人において、当該処分に係る聴聞の公示の日前60日以内にその法人の役員であった者は、当該処分の日から5年を経過しなければ、登録を受けることができない。

◆ 2

甲県知事の登録を受けて宅地建物取引業に従事している取引主任者が、転居により自宅の住所を甲県から乙県に変更した場合、当該取引主任者は、乙県知事に対し、甲県知事を経由して登録の移転の申請をしなければならない。

◆ 3

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、罰金の刑に処せられ罰金を納付した取引主任者は、その日から60日以内に、その旨を登録している都道府県知事に届け出なければならない。

◆ 4

甲県知事の登録を受けている取引主任者が、乙県内において取引主任者として行う事務に関し不正な行為をした場合で、情状が特に重いとき、甲県知事は、当該取引主任者の登録を削除しなければならない。

宅建業法 平成8年 問42 「取引主任者証」

宅地建物取引主任者資格登録（以下「登録」という）又は取引主任者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

宅地建物取引業法に関し不正な行為をして業務停止の処分を受けた法人において、当該処分に係る聴聞の公示の日前60日以内にその法人の役員であった者は、当該処分の日から5年を経過しなければ、登録を受けることができない。

解答：×（不正解）

- ・業務停止処分であれば、登録を受けることはできる。

◆ 2

甲県知事の登録を受けて宅地建物取引業に従事している取引主任者が、転居により自宅の住所を甲県から乙県に変更した場合、当該取引主任者は、乙県知事に対し、甲県知事を経由して登録の移転の申請をしなければならない。

解答：×（不正解）

- ・登録の移転は別の都道府県に職場が変わった場合だけ。

◆ 3

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、罰金の刑に処せられ罰金を納付した取引主任者は、その日から60日以内に、その旨を登録している都道府県知事に届け出なければならない。

解答：×（不正解）

- ・60日以内ではなく30日以内にする。

◆ 4

甲県知事の登録を受けている取引主任者が、乙県内において取引主任者として行う事務に関し不正な行為をした場合で、情状が特に重いとき、甲県知事は、当該取引主任者の登録を削除しなければならない。

解答：○（正解）

- ・取引主任者が不正行為をし、情状が特に重い場合、登録を削除される。

宅建業法 平成8年 問43 「宅地建物取引主任者」

宅地建物取引業者である法人A（甲県知事免許）の事務所において、専任の取引主任者で成年者であるもの（以下「専任主任者」という）に1名の不足が生じた場合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は、専任の取引主任者として従事していた宅地建物取引業者B社を退職し、宅地建物取引業者C社に専任の取引主任者として従事することとなり、B社は宅地建物取引業者名簿登載事項の変更の届出をAの退職から半年後に、C社はAの就任から10日後に当該届出を行った。

◆2 Aが、甲県知事から宅地建物取引主任者証の交付を受けているCを専任主任者とした場合、Cは、同知事にその書換え交付を申請しなければならない。

◆3 Aの役員であり、かつ、当該事務所で宅地建物取引業以外の業務に従事していた取引主任者Dを主として宅地建物取引業の業務に従事させることとした場合、Aは、専任主任者の変更について、甲県知事に届出をする必要はない。

◆4 宅地建物取引業に係る営業に関し成年者と同一の行為能力を有する20歳未満の者（婚姻はしていない）である取引主任者Eは、Aの役員であるときを除き、専任主任者となることができない。

宅建業法 平成8年 問43 「宅地建物取引主任者」

宅地建物取引業者である法人A（甲県知事免許）の事務所において、専任の取引主任者で成年者であるもの（以下「専任主任者」という）に1名の不足が生じた場合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は、専任の取引主任者として従事していた宅地建物取引業者B社を退職し、宅地建物取引業者C社に専任の取引主任者として従事することとなり、B社は宅地建物取引業者名簿登載事項の変更の届出をAの退職から半年後に、C社はAの就任から10日後に当該届出を行った。

解答：×（不正解）

・氏名の変更は届け出るが、住所の変更は届け出なくていい。

◆2 Aが、甲県知事から宅地建物取引主任者証の交付を受けているCを専任主任者とした場合、Cは、同知事にその書換え交付を申請しなければならない。

解答：×（不正解）

・変更申請をする必要はあるが、書換え交付は申請しなくていい。

◆3 Aの役員であり、かつ、当該事務所で宅地建物取引業以外の業務に従事していた取引主任者Dを主として宅地建物取引業の業務に従事させることとした場合、Aは、専任主任者の変更について、甲県知事に届出をする必要はない。

解答：×（不正解）

・会社の役員が宅建業以外から宅建業に移ってきた場合、専任主任者とみなされる。そうすると、専任主任者の名前が変わるので、法人Aは届出をする必要がある。

◆4 宅地建物取引業に係る営業に関し成年者と同一の行為能力を有する20歳未満の者（婚姻はしていない）である取引主任者Eは、Aの役員であるときを除き、専任主任者となることができない。

解答：○（正解）

・未成年者が成年者と扱われるのは、婚姻しているか、法定代理人から営業許可を得ているかになる。専任主任者は、法人の役員の場合、もしくは自身が宅建業の場合はなれる。

宅建業法 平成8年 問44 「保証協会」

宅地建物取引業者A（事務所数1）が、宅地建物取引業保証協会（以下「保証協会」という）に加入しようとし、又は加入した場合に関する次の記述のうち正しいものはどれか

◆ 1

Aは、保証協会に加入するため弁済業務保証金分担金を納付する場合、国債証券、地方債証券その他一定の有価証券をもってこれに充てることができ、国債証券を充てるときは、その額面金額は60万円である。

◆ 2

Aが保証協会に加入した後、新たに支店を1ヶ所設置した場合、Aは、その日から2週間以内に、弁済業務保証金分担金30万円を供託所に供託しなければならない。

◆ 3

Aは、保証協会から還付充当金を納付すべき旨の通知を受けた場合、その日から2週間以内に、当該還付充当金を納付しなければ社員の地位を失う。

◆ 4

Aが保証協会の社員の地位を失い、弁済業務保証金分担金の返還を受けようとする場合、Aは、一定期間内に保証協会の認証を受けるため申し出るべき旨の公告をしなければならない。

宅建業法 平成8年 問44 「保証協会」

宅地建物取引業者A（事務所数1）が、宅地建物取引業保証協会（以下「保証協会」という）に加入しようとし、又は加入した場合に関する次の記述のうち正しいものはどれか

◆ 1

Aは、保証協会に加入するため弁済業務保証金分担金を納付する場合、国債証券、地方債証券その他一定の有価証券をもってこれに充てることができ、国債証券を充てるときは、その額面金額は60万円である。

解答：×（不正解）

- ・ 弁済業務保証金分担金は絶対金銭で納付する必要がある。

◆ 2

Aが保証協会に加入した後、新たに支店を1ヶ所設置した場合、Aは、その日から2週間以内に、弁済業務保証金分担金30万円を供託所に供託しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・ 弁済業務保証金分担金は、供託所ではなく保証協会に納付する。

◆ 3

Aは、保証協会から還付充当金を納付すべき旨の通知を受けた場合、その日から2週間以内に、当該還付充当金を納付しなければ社員の地位を失う。

解答：○（正解）

- ・ 保証協会から還付充当金について納付の通知を受けたとき、その日から2週間以内に納付しないと社員の地位を失う。

◆ 4

Aが保証協会の社員の地位を失い、弁済業務保証金分担金の返還を受けようとする場合、Aは、一定期間内に保証協会の認証を受けるため申し出るべき旨の公告をしなければならない。

解答：×（不正解）

- ・ 保証協会に入れば弁済業務保証金分担金を取り戻すために公告をする必要がない。

宅地建物取引業者Aの行う広告その他の業務処理に関する次の記述のうち、宅地建物取引業者法の規定によれば、正しいものはどれか。

◆ 1

Aが国土利用計画法第27条の3の規定により指定された注視区域内の宅地を分譲する際に同法第27条の4の届出をする必要がある場合、Aは、当該届出をした後でなければ、分譲の広告をしてはならない。

◆ 2

Aが宅地建物取引業を廃止した旨の届出をした後においても、Aは届出前に締結した宅地分譲の契約に基づく当該宅地の引渡しを不当に遅延する行為をしてはならない。

◆ 3

Aが宅地の売買に関する注文を受けた場合で、その注文をした者が宅地建物取引業者であるとき、Aは、取引態様の別を明示する必要はない。

◆ 4

Aの分譲する宅地が、10年後開通予定の地下鉄の複数の駅候補地の1つから徒歩5分の場所にある場合、Aは、「地下鉄の新駅まで徒歩5分」と記載したパンフレットにより契約締結の勧誘をすることができる。

宅地建物取引業者Aの行う広告その他の業務処理に関する次の記述のうち、宅地建物取引業者法の規定によれば、正しいものはどれか。

◆ 1

Aが国土利用計画法第27条の3の規定により指定された注視区域内の宅地を分譲する際に同法第27条の4の届出をする必要がある場合、Aは、当該届出をした後でなければ、分譲の広告をしてはならない。

解答：×（不正解）

- ・ 広告の段階では契約相手が未定なので届出のしようがない。

◆ 2

Aが宅地建物取引業を廃止した旨の届出をした後においても、Aは届出前に締結した宅地分譲の契約に基づく当該宅地の引渡しを不当に遅延する行為をしてはならない。

解答：○（正解）

- ・ 宅建業を廃業しても自分が担当した取引が終わるまで宅建業者とみなされるので、引渡しを遅らせない。

◆ 3

Aが宅地の売買に関する注文を受けた場合で、その注文をした者が宅地建物取引業者であるとき、Aは、取引態様の別を明示する必要はない。

解答：×（不正解）

- ・ お客さんが業者でも取引態様を明示する。

◆ 4

Aの分譲する宅地が、10年後開通予定の地下鉄の複数の駅候補地の1つから徒歩5分の場所にある場合、Aは、「地下鉄の新駅まで徒歩5分」と記載したパンフレットにより契約締結の勧誘をすることができる。

解答：×（不正解）

- ・ 開通予定の段階なので将来の交通の利便性で誤解を与えてはいけない。違法になる。

宅地建物取引業者Aが自ら売主として、宅地建物取引業者でない買主Bと宅地（価格5,000万円）の売買契約を締結した場合に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法及び民法の規定によれば、正しいものはどれか。

◆1 売買契約の締結に際し、AがBから1,500万円の金銭を手付けとして受領した場合で、その後、Bが手付を放棄して契約を解除したときには、Aは、受領した金銭を一切返還する必要はない。

◆2 売買契約が「宅地の引渡しまでに代金の一部として1,000万円支払う」条件の割賦販売であった場合で、Bが1,000万円を支払い、Aが宅地を引き渡す時は、Aは、登記その他引渡し以外の売主の義務も履行しなければならない。

◆3 「債務不履行による契約解除に伴う損害賠償の予定額を500万円とする」旨の特約をした場合でも、Aの実際に被った損害の額が予定額を超えることを証明できるときは、Aは、登記その他引渡し以外の売主の義務も履行しなければならない。

◆4 「債務不履行による契約解除に伴う損害賠償の予定額と違約金の額をそれぞれ1,000万円とする」旨の特約をした場合でも、損害賠償と違約金を合計した額は、1,000万円となる。

宅地建物取引業者Aが自ら売主として、宅地建物取引業者でない買主Bと宅地（価格5,000万円）の売買契約を締結した場合に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法及び民法の規定によれば、正しいものはどれか。

◆1 売買契約の締結に際し、AがBから1,500万円の金銭を手付けとして受領した場合で、その後、Bが手付を放棄して契約を解除したときには、Aは、受領した金銭を一切返還する必要はない。

解答：×（不正解）

- ・売主：業者で、買主：非業者なら、手付けの額は代金の20%が限度。20%を超える部分は代金とみなされる。

◆2 売買契約が「宅地の引渡しまでに代金の一部として1,000万円支払う」条件の割賦販売であった場合で、Bが1,000万円を支払い、Aが宅地を引き渡す時は、Aは、登記その他引渡し以外の売主の義務も履行しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・登記を買主に移転せず自分名義のままにしておくことを、所有権留保といい、代金の30%が支払われるまで行って良い。

◆3 「債務不履行による契約解除に伴う損害賠償の予定額を500万円とする」旨の特約をした場合でも、Aの実際に被った損害の額が予定額を超えることを証明できるときは、Aは、登記その他引渡し以外の売主の義務も履行しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・売主：業者で、買主：非業者なら、損害賠償の額は代金の20%が限度。損害賠償額の予定額を超えていてもAは予定額しかもらえない。

◆4 「債務不履行による契約解除に伴う損害賠償の予定額と違約金の額をそれぞれ1,000万円とする」旨の特約をした場合でも、損害賠償と違約金を合計した額は、1,000万円となる。

解答：○（正解）

- ・売主：業者で、買主：非業者なら、損害賠償額の予定と違約金の約定の合計は代金の20%が限度。これを超えると20%を超える部分が無効となる。

宅建業法 平成8年 問47 「営業保証金」

宅地建物取引業法に規定する営業保証金に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

国土交通大臣又は都道府県知事は、免許をした日から1ヶ月以内に営業保証金を供託した旨の届出がない場合、当該免許を受けた宅地建物取引業者に対して届出をすべき旨の催告をしなければならない。

◆ 2

宅地建物取引業者（事務所1）がその事業を開始するため営業保証金として金銭及び地方債証券を供託する場合で、地方債証券の額面金額が1000万円であるときは、金銭の額は、100万円でなければならない。

◆ 3

宅地建物取引業者は、事業開始後支店を1つ新設した場合には、当該支店のもよりの供託所に営業保証金500万円を供託しなければならない。

◆ 4

宅地建物取引業者は、営業保証金が還付されたためその額に不足を生じた場合、不足が生じた日から2週間以内に、その不足額を供託しなければならない。

宅建業法 平成8年 問47 「営業保証金」

宅地建物取引業法に規定する営業保証金に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

国土交通大臣又は都道府県知事は、免許をした日から1ヶ月以内に営業保証金を供託した旨の届出がない場合、当該免許を受けた宅地建物取引業者に対して届出をすべき旨の催告をしなければならない。

解答：×（不正解）

- ・営業保証金の供託期限は、1ヶ月以内ではなく3ヶ月以内が正しい。

◆ 2

宅地建物取引業者（事務所1）がその事業を開始するため営業保証金として金銭及び地方債証券を供託する場合で、地方債証券の額面金額が1000万円であるときは、金銭の額は、100万円でなければならない。

解答：○（正解）

- ・主となる事務所だけなら営業保証金は1000万円。
地方債証券は金額の90%の評価なので、900万円。
現金で供託するのは残りの100万円。

◆ 3

宅地建物取引業者は、事業開始後支店を1つ新設した場合には、当該支店のもよりの供託所に営業保証金500万円を供託しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・営業保証金は、主となる事務所（本店等）の最寄にある供託所に供託する必要がある。

◆ 4

宅地建物取引業者は、営業保証金が還付されたためその額に不足を生じた場合、不足が生じた日から2週間以内に、その不足額を供託しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・不足が生じた日からではなく、免許権者から不足通知を受けてから、2週間以内に行う必要がある。

宅建業法 平成8年 問48 「8つの制限」

宅地建物取引業者でないAが、A所有のマンションをBの媒介によりCに売却し、その後CがDに転売した場合の特約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。

なお、B、C及びDは、宅地建物取引業者であるものとする。

◆1 AB間において専任媒介契約を締結した場合において「有効期間は1年とする」旨の特約は無効であり、有効期間の定めのない契約とみなされる。

◆2 AC間及びCD間のそれぞれの売買契約において、「瑕疵担保責任の期間をマンション引渡しの日から1年とする」旨の特約をしても、その特約は、CD間では有効であるが、AC間では無効である。

◆3 AC間及びCD間のそれぞれの売買契約において、「違約金の額を代金の額の3割とする」旨の特約をしても、その特約は、それぞれ代金の額の2割を超える部分については無効である。

◆4 AC間及びCD間のそれぞれの売買契約において、「契約締結日から5日間限り損害賠償又は違約金の支払いをすることなく契約を解除することができる」旨の特約をしても、宅地建物取引業法に違反しない。

宅建業法 平成8年 問48 「8つの制限」

宅地建物取引業者でないAが、A所有のマンションをBの媒介によりCに売却し、その後CがDに転売した場合の特約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。

なお、B、C及びDは、宅地建物取引業者であるものとする。

- ◆1 AB間において専任媒介契約を締結した場合において「有効期間は1年とする」旨の特約は無効であり、有効期間の定めのない契約とみなされる。

解答：×（不正解）

- ・専任媒介契約の有効期間は、3ヶ月が限度である。なので、3ヵ月より長い期間を定めたとしても有効期間は3ヶ月となる。

- ◆2 AC間及びCD間のそれぞれの売買契約において、「瑕疵担保責任の期間をマンション引渡しの日から1年とする」旨の特約をしても、その特約は、CD間では有効であるが、AC間では無効である。

解答：×（不正解）

- ・買主が非業者ならAC間は無効だが、買主が業者なので有効である。瑕疵担保責任は売主が業者、買主が非業者だった場合に適応される。

◆3

AC間及びCD間のそれぞれの売買契約において、「違約金の額を代金の額の3割とする」旨の特約をしても、その特約は、それぞれ代金の額の2割を超える部分については無効である。

解答：×（不正解）

- ・買主が非業者ではないので、違約金の約定が代金の20%でなくてもいい。

◆4

AC間及びCD間のそれぞれの売買契約において、「契約締結日から5日間に限り損害賠償又は違約金の支払いをすることなく契約を解除することができる」旨の特約をしても、宅地建物取引業法に違反しない。

解答：○（正解）

- ・買主が非業者ではないので、クーリングオフは関係なく通常の特約として有効になる。

宅地建物取引業者Aが、宅地建物取引業者でないBからBの自宅近くの喫茶店で宅地の買受けの申込みを受け、自ら売主としてBと宅地の売買契約（手付あり）を締結した場合に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法及び民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

◆ 1

AがBに宅地建物取引業法第37の2の規定に基づき契約を解除できる旨告げなかった場合でも、Bは、宅地の引渡しを受け、かつ、代金の全部を支払った後は、同条の規定により契約を解除することはできない。

◆ 2

AがBに宅地建物取引業法第37条の2の規定により契約を解除できる旨告げた場合で、同条の規定に基づき解除できる期間を経過したとき、Bは、Aに債務不履行があったとしても、不履行を理由に契約を解除することができる。

◆ 3

手付の放棄により契約を解除できる旨の特約がない場合でも、Bは、Aが契約の履行に着手するまでは手付を放棄して契約を解除することができる。

◆ 4

宅地の引渡しがあるまでは、いつでも手付の放棄により契約を解除できる旨の特約がある場合、Bは、Aが契約の履行に着手していたとしても、手付を放棄して契約を解除することができる。

宅地建物取引業者Aが、宅地建物取引業者でないBからBの自宅近くの喫茶店で宅地の買受けの申込みを受け、自ら売主としてBと宅地の売買契約（手付あり）を締結した場合に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法及び民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

◆ 1

AがBに宅地建物取引業法第37の2の規定に基づき契約を解除できる旨告げなかった場合でも、Bは、宅地の引渡しを受け、かつ、代金の全部を支払った後は、同条の規定により契約を解除することはできない。

解答：○（正解）

- ・ 宅地の引渡しを受け、代金を全部支払った場合契約を解除できない。契約を解除できる旨の説明を告げられてなくても解除できない。

◆ 2

AがBに宅地建物取引業法第37条の2の規定により契約を解除できる旨告げた場合で、同条の規定に基づき解除できる期間を経過したとき、Bは、Aに債務不履行があったとしても、不履行を理由に契約を解除することができる。

解答：×（不正解） ・ クーリングオフと債務不履行は関係ない。

◆ 3

手付の放棄により契約を解除できる旨の特約がない場合でも、Bは、Aが契約の履行に着手するまでは手付を放棄して契約を解除することができる。

解答：○（正解）

- ・ 売主：業者、買主：非業者で手付けが交付されると、解約手付として交付されていなくても、自動的に解約手付となる。

◆ 4

宅地の引渡しがあるまでは、いつでも手付の放棄により契約を解除できる旨の特約がある場合、Bは、Aが契約の履行に着手していたとしても、手付を放棄して契約を解除することができる。

解答：○（正解）

- ・ 売主：業者、買主：非業者だと、解約手付で買主に不利になる特約は無効になる。

甲県内にのみ事務所を設置している宅地建物取引業者Aが、自ら売主として乙県内でマンション（建築工事完了前）の分譲を行う場合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、誤っているものはどれか。

◆ 1

Aが乙県内にも事務所を有することとなった場合で、国土交通大臣の免許を受けていないことが判明したとき、甲県知事は、Aに対し1年以内の業務停止を命ずることができる。

◆ 2

Aが宅地建物取引業法第41条第1項の規定に違反して手付金等の保全措置を怠ったとき、乙県知事は、Aに対し1年以内の業務停止を命ずることができる。

◆ 3

Aが乙県知事の免許を受けた宅地建物取引業者Bの名義でマンションの分譲の広告をしたとき、甲県知事は、Aに対し必要な指示をすることができる。

◆ 4

Aがマンション建築のための建築基準法第6条第1項の確認を受ける前にマンションの分譲の広告をしたとき、乙県知事は、Aに対し必要な指示をすることができる。

甲県内にのみ事務所を設置している宅地建物取引業者Aが、自ら売主として乙県内でマンション（建築工事完了前）の分譲を行う場合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、誤っているものはどれか。

◆ 1

Aが乙県内にも事務所を有することとなった場合で、国土交通大臣の免許を受けていないことが判明したとき、甲県知事は、Aに対し1年以内の業務停止を命ずることができる。

解答：×（不正解）

- ・業務停止ではなく、免許取消処分になる。

◆ 2

Aが宅地建物取引業法第41条第1項の規定に違反して手付金等の保全措置を怠ったとき、乙県知事は、Aに対し1年以内の業務停止を命ずることができる。

解答：○（正解）

- ・手付金等保全措置を怠った業者には、業務停止処分ができる。

◆ 3

Aが乙県知事の免許を受けた宅地建物取引業者Bの名義でマンションの分譲の広告をしたとき、甲県知事は、Aに対し必要な指示をすることができる。

解答：○（正解）

- ・取引関係者に損害を与える可能性のある行為は指示処分となる。

◆ 4

Aがマンション建築のための建築基準法第6条第1項の確認を受ける前にマンションの分譲の広告をしたとき、乙県知事は、Aに対し必要な指示をすることができる。

解答：○（正解）

- ・未完成な建物の広告は建築確認を受けた後に行う必要があり、違反すれば指示処分になる。

【制作日/修正日】

2013/10/13 平成12年 問34 問題を「記載すべき事項以外のもの」に修正

2013/10/5 平成11年 問35 の解説を修正

2013/9/23 制作

【発行元サイト】

宅建合格ナビ <http://tukaeru-takken.com/>

【運営ブログ】

権利関係ナビ <http://takkennavi.blog.fc2.com/>

宅建業法ナビ http://blog.livedoor.jp/takken_navi/

法令制限ナビ <http://takken-kakomon.seesaa.net/>

Copyright(C) 宅建合格ナビ All rights reserved.