

# 第1章

## 宅建業法

## 1. 定義

### 【問題 26】(H27-26)

次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この間において「法」という。）の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

ア 都市計画法に規定する工業専用地域内の土地で、建築資材置き場の用に供されているものは、法第2条第1号に規定する宅地に該当する。

イ 社会福祉法人が、高齢者の居住の安定確保に関する法律に規定するサービス付き高齢者向け住宅の貸借の媒介を反復継続して営む場合は、宅地建物取引業の免許を必要としない。

ウ 都市計画法に規定する用途地域外の土地で、倉庫の用に供されているものは、法第2条第1号に規定する宅地に該当しない。

エ 賃貸住宅の管理業者が、貸主から管理業務とあわせて入居者募集の依頼を受けて、貸借の媒介を反復継続して営む場合は、宅地建物取引業の免許を必要としない。

1 一つ 2 二つ 3 三つ 4 四つ

---

### 【解説】

ア 正しいです。宅地建物取引業法において、「宅地」とは、①建物の敷地に供せられる土地、②用途地域内の土地（道路・公園・河川などは除く）であり、本肢の土地は、工業専用地域内にあるから、②の基準により「宅地」に該当します。建築資材置き場として利用されており、建物が建っていないとしても「宅地」と扱われます。（テキスト p 45 Q3 参照）

イ 誤りです。住宅の貸借の媒介を反復継続して営むことは、宅建業に該当します。したがって、本肢の社会福祉法人は、宅建業の免許を受ける必要があります。（テキスト p 47 Q7 参照）

ウ 誤りです。本肢の土地は、倉庫（建物）の用に供されていることから、①の基準により「宅地」に該当します。（テキスト p 45 Q2 参照）

エ 誤りです。住宅の貸借の媒介を反復継続して営むことは、宅建業に該当します。したがって、本肢の管理業者は、宅建業の免許を受ける必要があります。（テキスト p 47 Q7 参照）

正しいものは、アだけです。

【正解】 1

## 1. 定義

### 【問題 26】(H26-26)

宅地建物取引業の免許（以下この間において「免許」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、正しいものはいくつあるか。

ア Aの所有する商業ビルを賃借しているBが、フロアごとに不特定多数の者に反復継続して転貸する場合、AとBは免許を受ける必要はない。

イ 宅地建物取引業者Cが、Dを代理して、Dの所有するマンション（30戸）を不特定多数の者に反復継続して分譲する場合、Dは免許を受ける必要はない。

ウ Eが転売目的で反復継続して宅地を購入する場合でも、売主が国その他宅地建物取引業法の適用がない者に限られているときは、Eは免許を受ける必要はない。

エ F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、不特定多数の者に反復継続して売却する場合、Fは免許を受ける必要はない。

1 一つ 2 二つ 3 三つ 4 なし

---

### 【解説】

ア 正しいです。Aは自己所有のビルをBに賃貸しており、Bはそのビルを転貸しています。このような場合、Aはもちろん転貸人のBも自ら貸主となる行為のため、宅建業に該当しません。したがって、AもBも免許を受ける必要はありません。（テキスト p 48 Q9 参照）

イ 誤りです。Dは、宅建業者Cに分譲を委任しており直接契約や販売行為に携わっていませんが、自らの所有するマンションを不特定多数の者に反復継続して分譲（売却）しています。この場合、宅建業者に分譲を委任した土地所有者Dも宅建業に該当します。したがって、宅建業の免許を受ける必要があります。（テキスト p 46 Q5 参照）

ウ 誤りです。宅地・建物の売買を業として行うことは、宅建業に該当します。つまり、宅地・建物の売主となる行為だけでなく、買主となる行為も宅建業に該当します。この場合、売主が誰であるかは問題となりません。E自身が宅建業に該当するため、宅建業の免許を受ける必要があります。（テキスト p 46 Q5 参照）

エ 誤りです。Fは、自己所有の宅地を不特定多数の者に反復継続して売却することから、宅建業に該当します。したがって、宅建業の免許を受ける必要があります。（テキスト p 48 Q10 参照）

したがって、正しいものは、アだけです。

【正解】 1

## 1. 定義 (H22-26)

宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

(1) 農地所有者が、その所有する農地を宅地に転用して売却しようとするときに、その販売代理の依頼を受ける農業協同組合は、これを業として営む場合であっても、免許を必要としない。

(2) 他人の所有する複数の建物を借り上げ、その建物を自ら貸主として不特定多数の者に反復継続して転貸する場合は、免許が必要になるが、自ら所有する建物を貸借する場合は、免許を必要としない。

(3) 破産管財人が、破産財団の換価のために自ら売主となり、宅地又は建物の売却を反復継続して行う場合において、その媒介を業として営む者は、免許を必要としない。

(4) 信託業法第3条の免許を受けた信託会社が宅地建物取引業を営もうとする場合、免許を取得する必要はないが、その旨を国土交通大臣に届け出ることが必要である。

---

### 【解説】

(1) 誤りです。宅地建物取引業に関する論点です。宅地建物取引業とは、自ら宅地建物の売買もしくは交換をする場合、又は宅地建物の売買、交換そして貸借の代理もしくは媒介をする行為で業として行うものをいいます。農業協同組合であっても、農地を宅地に転用し、売却を行うので、宅地建物取引業としての免許が必要です。（テキスト p48 Q10 参照）

(2) 誤りです。宅地建物取引業に関する論点です。宅地建物取引業の取引形態には、自ら所有している建物の賃貸行為は含まれません。また、賃貸物件を借り受けた者が転貸をする場合も、自ら賃貸を行うことになるので、転貸人も免許は不要となります。（テキスト p47 Q8 参照）

(3) 誤りです。宅地建物取引業に関する論点です。破産管財人が破産財団の換価のために自ら売主となる場合は、裁判所の管理の下で行うことなので免許は不要です。しかし、その媒介を行う者は、宅地建物取引業に該当し、免許が必要です。（テキスト p48 Q10 参照）

(4) 正しいです。宅地建物取引業に関する論点です。信託業法に基づく信託会社は、宅建業法の宅建業の免許の適用は除外されています。ただし、信託会社は、宅地建物取引業を営もうとするときは、国土交通省令の定めるところにより、その旨を国土交通大臣に届け出なければなりません。（テキスト p48 Q10 参照）

【正解】 (4)

## 1. 定義 (H19-32)

宅地建物取引業の免許(以下この間において「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、競売により取得した宅地を10区画に分割し、宅地建物取引業者に販売代理を依頼して、不特定多数の者に分譲する場合、Aは免許を受ける必要はない。

(2) Bが、自己所有の宅地に自ら貸主となる賃貸マンションを建設し、借主の募集及び契約をCに、当該マンションの管理業務をDに委託する場合、Cは免許を受ける必要があるが、BとDは免許を受ける必要はない。

(3) 破産管財人が、破産財団の換価のために自ら売主となって、宅地又は建物の売却を反復継続して行い、その媒介をEに依頼する場合、Eは免許を受ける必要はない。

(4) 不特定多数の者に対し、建設業者Fが、建物の建設工事を請け負うことを前提に、当該建物の敷地に供せられる土地の売買を反復継続してあつせんする場合、Fは免許を受ける必要はない。

---

### 【解説】

(1) 誤りです。宅建業の「業」の定義に関する論点です。「業」に当たるか否かは、①不特定多数の者に対し、②反復継続して取引する意思があるか否かで判断します。本肢の場合、取引する不動産の取得事由が競売による場合であっても、不特定多数の者に分譲するときは、①②の要件を満たし「業」に該当するので、Aには免許が必要です。(テキスト p48 Q10 参照)

(2) 正しいです。宅建業の「業」の定義に関する論点です。自己所有の宅地に賃貸マンションを建設し自ら貸主となる場合は、宅建業には該当しません。従って、Bには免許は不要です。また、当該マンションの管理業務を行うDにも、マンション管理は宅建業ではないので、宅建業の免許は不要です。しかし、借主の募集及び契約を行うCは、不特定多数に反復継続して不動産賃貸の代理・媒介を行うので、宅建業に当たり免許が必要です。(テキスト p46 Q4, p47 Q8, p48 Q10 参照)

(3) 誤りです。宅建業の「業」の定義に関する論点です。破産管財人から依頼を受けて宅地又は建物の売却を反復継続してあつせんする行為は「業」に該当するので、Eには免許が必要です。(テキスト p48 Q10 参照)

(4) 誤りです。宅建業の「業」の定義に関する論点です。建設業者Fであっても、建築した建物を土地付きで販売する目的で土地の売買を反復継続してあつせんするには、Fは免許が必要です。(テキスト p46 Q4, p48 Q10 参照)

【正解】 (2)

## 2. 免許

### 【問 37】(H28-37) 免許

宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

ア 宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）が乙県内に新たに支店を設置して宅地建物取引業を営んでいる場合において、免許換えの申請を怠っていることが判明したときは、Aは、甲県知事から業務停止の処分を受けることがある。

イ 宅地建物取引業者 B が自ら売主として宅地の売買契約を成立させた後、当該宅地の引渡しの前に免許の有効期間が満了したときは、Bは、当該契約に基づく取引を結了する目的の範囲内においては、宅地建物取引業者として当該取引に係る業務を行うことができる。

ウ Cが免許の申請前 5 年以内に宅地建物取引業に関し不正又は著しく不当な行為をした場合には、その行為について刑に処せられていなかったとしても、Cは免許を受けることができない。

エ 宅地建物取引業者 D（甲県知事免許）が乙県内に新たに支店を設置して宅地建物取引業を営むため、国土交通大臣に免許換えの申請を行っているときは、Dは、甲県知事免許業者として、取引の相手方等に対し、法第 35 条に規定する重要事項を記載した書面及び法第 37 条の規定により交付すべき書面を交付することができない。

1. 一つ
2. 二つ
3. 三つ
4. 四つ

---

### 【解説】

ア 誤りです。免許換えについての論点です。免許換えをしなければならないのに、新たに、免許換えによる免許を受けていないことが判明したときは、宅地建物取引業者は、免許を取り消されることとなります。（テキスト p 58 Q28 参照）

イ 正しいです。みなしの宅建業者についての論点です。免許の有効期間が満了したときは、宅地建物取引業者は、当該契約に基づく取引を結了する目的の範囲内においては、宅地建物取引業者として当該取引に係る業務を行うことができます。（テキスト p 55 Q23 参照）

ウ 正しいです。免許の基準についての論点です。免許の申請前 5 年以内に宅地建物取引業に関し不正又は著しく不当な行為をした者は、免許の欠格要件に該当するので、免許を受けることができません。その行為について刑に処せられていなかったとしても同じです。（テキスト p 64 Q36 参照）

エ 誤りです。免許換えについての論点です。免許換えの申請があった場合、免許換えの申請による処分がなされないときは、従前の免許は、その処分がなされるまでの間は、なお効力を有します。よって、Dは、甲県知事免許業者として、取引の相手方等に対し、法第 35 条に規定する重要事項を記載した書面及び法第 37 条の規定により交付すべき書面を交付することができます。（テキスト p 58 Q27 参照）

以上よりイとウの 2 つが正しいです。 .

### 【正解】 2

## 2. 免許

### 【問 35】(H28-35) 免許

宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」という。）に関する次の記述のうち、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. 個人である宅地建物取引業者A（甲県知事免許）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、Aは、遅滞なく、甲県知事に免許証を返納しなければならない。
2. 法人である宅地建物取引業者B（乙県知事免許）が、乙県知事から業務の停止を命じられた場合、Bは、免許の更新の申請を行っても、その業務の停止の期間中は免許の更新を受けることができない。
3. 法人である宅地建物取引業者C（国土交通大臣免許）について破産手続開始の決定があった場合、その日から30日以内に、Cを代表する役員Dは、その旨を主たる事務所の所在地を管轄する都道府県知事を経由して国土交通大臣に届け出なければならない。
4. 個人である宅地建物取引業者E（丙県知事免許）が死亡した場合、Eの一般承継人Fがその旨を丙県知事に届け出た後であっても、Fは、Eが生前締結した売買契約に基づく取引を結了する目的の範囲内においては、なお宅地建物取引業者とみなされる。

---

### 【解説】

- 1 誤りです。免許についての論点です。更新しなかったことで免許が失効しても、免許証を返納する必要はありません。（テキスト p 54 Q20 参照）
- 2 誤りです。免許についての論点です。業務停止処分を受けた場合、業務停止期間内においても免許の更新を受けることができます。（テキスト p 54 Q20 参照）
- 3 誤りです。変更の届出についての論点です。宅地建物取引業者が破産手続開始の決定を受けた場合、その者の破産管財人は、破産手続開始決定の日から30日以内に免許権者にその旨を届け出る必要があります。（テキスト p 71 Q47 参照）
- 4 正しいです。みなし宅建業者についての論点です。「廃業等の届出」により免許が失効したり、免許が取り消された場合においても、既に宅地建物取引業者が締結した契約に基づく取引を結了する目的の範囲内で、その宅地建物取引業者やその宅地建物取引業者の一般承継人（相続人等）を宅地建物取引業者とみなして、継続して宅地建物取引業を行うことができます。買主等の一般消費者保護の観点から、契約が結了するまで業務を継続させる趣旨です。（テキスト p 55 Q23 参照）

### 【正解】 4

## 2. 免許

### 【問題 27】(H27-27)

宅地建物取引業の免許（以下この間において「免許」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、誤っているものはどれか。

1 A社は、不正の手段により免許を取得したことによる免許の取消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がなされるまでの間に、合併により消滅したが、合併に相当の理由がなかった。この場合においては、当該公示の日の50日前にA社の取締役を退任したBは、当該消滅の日から5年を経過しなければ、免許を受けることができない。

2 C社の政令で定める使用人Dは、刑法第234条（威力業務妨害）の罪により、懲役1年、執行猶予2年の刑に処せられた後、C社を退任し、新たにE社の政令で定める使用人に就任した。この場合においてE社が免許を申請しても、Dの執行猶予期間が満了していなければ、E社は免許を受けることができない。

3 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者であるFの法定代理人であるGが、刑法第247条（背任）の罪により罰金の刑に処せられていた場合、その刑の執行が終わった日から5年を経過していなければ、Fは免許を受けることができない。

4 H社の取締役Iが、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に規定する暴力団員に該当することが判明し、宅地建物取引業法第66条第1項第3号の規定に該当することにより、H社の免許は取り消された。その後、Iは退任したが、当該取消の日から5年を経過しなければ、H社は免許を受けることができない。

---

### 【解説】

1 正しいです。宅建業者A社が不正手段で免許を取得したとして、免許取消処分に係る聴聞の期日及び場所が公示された後、処分がなされるまでの間に合併により消滅した場合、消滅した法人において公示の日前60日以内に役員であった者は、法人の消滅から5年を経過しなければ、免許を受けることができません。（テキストp66 Q39 参照）

2 正しいです。Dは、懲役刑（禁固以上の刑）に処せられることは免許の欠格要件に該当するため、執行猶予期間中は免許を取得することができません。また、E社は、免許の欠格者であるDを政令で定める使用人としているため、免許を受けることはできません。（テキストp63 Q35、テキストp67 Q41 参照）

3 正しいです。営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者が宅建業の免許を申請する場合、その法定代理人が欠格要件に該当すれば免許を受けることができません。そして、背任の罪を犯し、罰金刑を受けた場合は、執行を終えてから5年を経過しないと免許を受けることができません。（テキストp66 Q40、テキストp62 Q34 参照）

4 誤りです。暴力団員であることは欠格要件に該当します。したがって、暴力団員Iを取締役とするH社は、免許を取り消されることとなりますが、Iは、H社の取締役を退任していることから、H社が改めて免許を受けることができます。（テキストp64 Q36 参照）

### 【正解】 4



## 2. 免許

【問題 27】(H26-27) 免許・業務上の規制

宅地建物取引業法（以下この間において「法」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 契約締結権限を有する者を置き、継続的に業務を行う場所であっても、商業登記簿に記載されていない事務所は、法第3条第1項に規定する事務所には該当しない。
- 2 国土交通大臣又は都道府県知事は、免許に条件を付することができるが、免許の更新に当たっても条件を付することができる。
- 3 法人である宅地建物取引業者が株主総会の決議により解散することとなった場合、その法人を代表する役員であった者は、その旨を当該解散の日から30日以内に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。
- 4 免許申請中である者が、宅地建物取引業を営む目的をもって宅地の売買に関する新聞広告を行った場合であっても、当該宅地の売買契約の締結を免許を受けた後に行うのであれば、法第12条に違反しない。

---

【解説】

- 1 誤りです。宅建業法3条1項にいう事務所とは、①本店又は支店、②契約締結権限を有する使用人を設置した継続的業務場所です。つまり、本肢の「契約締結権限を有する者を置き、継続的に業務を行う場所」は、宅建業法上の事務所に該当します。商業登記簿に記載されていない施設でも、「事務所」に該当する場合があります。(テキスト p 51 Q14 参照)
- 2 正しいです。免許権者は、宅建業の免許に条件を付したり、条件を変更したりすることができます。これは、免許の更新の場合も同様です。(テキスト p 52 Q16 参照)
- 3 誤りです。法人が合併や破産手続開始の決定以外の理由により解散した場合、その旨を届け出るのは、清算人です。本肢は、「その法人を代表する役員であった者」とする点が誤りです。(テキスト p 72 Q50 参照)
- 4 誤りです。宅建業の免許を受けていない者は、宅建業を営むことができません。また、宅建業を営む旨の表示をしたり、宅建業の広告をすることも禁止されます。広告を行うことは不動産業務に該当するため、広告を行う前の段階で免許が必要となります。(テキスト p 114 Q104 参照)

【正解】 2

## 2. 免許 (H25-43)

宅地建物取引業法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 甲県に事務所を設置する宅地建物取引業者（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。
- 2 宅地建物取引業者（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。
- 3 免許を受けようとする法人の政令で定める使用人が、覚せい剤取締法違反により懲役刑に処せられ、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。
- 4 宅地建物取引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、宅地建物取引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。

---

### 【解説】

1. 誤りです。免許の効力についての論点です。宅建業者の免許は、全国どこでも業務ができます。甲県知事免許業者は、甲県内でしか業務ができないわけではありません。(テキスト p 52 Q16 参照)
2. 誤りです。監督処分についての論点です。乙県知事が甲県知事免許の宅建業者に指示処分をしたときは、甲県知事にその旨を通知します。宅建業者が、その旨を届け出ることはありません。(テキスト p 174 Q160 参照)
3. 誤りです。免許の基準についての論点です。免許を受けようとする法人の政令で定める使用人が、覚せい剤取締法違反により懲役刑に処せられ、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、当該法人は免許を受けることができません。(テキスト p 67 Q41 参照)
4. 正しいです。免許の基準についての論点です。宅地建物取引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ません。(テキスト p 64 Q36 参照)

【正解】 4

## 2. 免許 (H25-26)

宅地建物取引業の免許 (以下この間において「免許」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 宅地建物取引業者 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 社の免許は取り消されることはない。
- 2 宅地建物取引業者 B 社の使用人であって、B 社の宅地建物取引業を行う支店の代表者が、刑法第 222 条 (脅迫) の罪により罰金の刑に処せられたとしても、B 社の免許は取り消されることはない。
- 3 宅地建物取引業者 C 社の非常勤役員が、刑法第 208 条の 3 (凶器準備集合及び結集) の罪により罰金の刑に処せられたとしても、C 社の免許は取り消されることはない。
- 4 宅地建物取引業者 D 社の代表取締役が、法人税法違反により懲役の刑に処せられたとしても、執行猶予が付されれば、D 社の免許は取り消されることはない。

---

### 【解説】

免許の基準についての論点です。

1. 正しいです。罰金の刑に処せられた場合に免許の欠格要件とされているのは、宅建業法違反、刑法の一定の刑罰 (傷害罪・傷害現場助勢罪・凶器準備集合及び結集罪・暴行罪・脅迫罪・背任罪等) であり、道路交通法違反による罰金の刑は欠格要件ではなく、免許は取り消されることはありません。(テキスト p 62 Q34 参照)

2. 誤りです。罰金の刑に処せられた場合に免許の欠格要件とされているのは、宅建業法違反、刑法の一定の刑罰 (傷害罪・傷害現場助勢罪・凶器準備集合及び結集罪・暴行罪・脅迫罪・背任罪等) であり、本肢は宅建業者の役員が脅迫罪で罰金の刑に処せられたことから、免許は取り消されます。(テキスト p 62 Q34、p 67 Q41 参照)

3. 誤りです。罰金の刑に処せられた場合に免許の欠格要件とされているのは、宅建業法違反、刑法の一定の刑罰 (傷害罪・傷害現場助勢罪・凶器準備集合及び結集罪・暴行罪・脅迫罪・背任罪等) であり、本肢は宅建業者の非常勤役員が凶器準備集合及び結集罪で罰金の刑に処せられたことから、免許は取り消されます。(テキスト p 62 Q34 参照)

4. 誤りです。D 社の代表取締役が、法人税法違反により懲役の刑に処せられ、執行猶予が付されたとしても、その役員は欠格事由に該当するため、その役員を後退しなど、D 社の免許は取り消されます (テキスト p 62 Q34 参照)

【正解】 1

## 2. 免許 (H24-26)

宅地建物取引業の免許 (以下この間において「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) 免許を受けようとするA社に、刑法第204条(傷害)の罪により懲役1年(執行猶予2年)の刑に処せられ、その刑の執行猶予期間を満了した者が役員として在籍している場合、その満了の日から5年を経過していなくとも、A社は免許を受けることができる。

(2) 免許を受けようとするB社に、刑法第206条(現場助勢)の罪により罰金の刑に処せられた者が非常勤役員として在籍している場合、その刑の執行が終わってから5年を経過していなくとも、B社は免許を受けることができる。

(3) 免許を受けようとするC社に、刑法第208条(暴行)の罪により拘留の刑に処せられた者が役員として在籍している場合、その刑の執行が終わってから5年を経過していなければ、C社は免許を受けることができない。

(4) 免許を受けようとするD社に、刑法第209条(過失傷害)の罪により科料の刑に処せられた者が非常勤役員として在籍している場合、その刑の執行が終わってから5年を経過していなければ、D社は免許を受けることができない。

---

### 【解説】

免許の基準に関する論点です。

(1) 正しいです。刑の執行猶予期間を満了した場合、刑の言い渡しの効力がなくなります。従って、刑に処せられたことにならないことから、直ちに免許申請が可能です。刑の執行猶予期間を満了した者が役員として在籍している場合、その法人は満了の日から5年を経過していなくとも、直ちに免許を受けることができます。(テキスト p63 Q35 参照)

(2) 誤りです。刑法第206条(現場助勢)の罪については罰金刑以上の刑に処せられた場合、5年間は免許を受けられません。罰金の刑に処せられた者が非常勤役員として在籍している場合、その法人は非常勤役員がその刑の執行が終わってから5年を経過しなければ免許を受けることができません。(テキスト p62 Q34 参照)

(3) 誤りです。刑法第208条(暴行)の罪については罰金刑以上の刑に処せられた場合、5年間は免許を受けられません。拘留の刑に処せられた者が役員として在籍している場合、その法人はその役員がその刑の執行が終わってから5年を経過していなくとも、直ちに免許を受けることができます。(テキスト p62 Q34 参照)

(4) 誤りです。刑法第209条(過失傷害)の罪については罰金刑以上の刑に処せられた場合、5年間は免許を受けられません。科料の刑に処せられた者が非常勤役員として在籍している場合、その法人はその役員がその刑の執行が終わってから5年を経過していなくとも、直ちに免許を受けることができます。ちなみに、科料とは、1万円未満の支払いを課せられる罪です。(テキスト p62 Q34 参照)

### 【正解】(1)

## 2. 免許 (H24-27)

宅地建物取引業の免許 (以下この問において「免許」という。) に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

(1) 免許を受けていた個人Aが死亡した場合、その相続人Bは、死亡を知った日から30日以内にその旨をAが免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。

(2) Cが自己の所有する宅地を駐車場として整備し、賃貸を業として行う場合、当該賃貸の媒介を、免許を受けているD社に依頼するとしても、Cは免許を受けなければならない。

(3) Eが所有するビルを賃借しているFが、不特定多数の者に反復継続して転貸する場合、Eは免許を受ける必要はないが、Fは免許を受けなければならない。

(4) G社 (甲県知事免許) は、H社 (国土交通大臣免許) に吸収合併され、消滅した。この場合、H社を代表する役員Iは、当該合併の日から30日以内にG社が消滅したことを国土交通大臣に届け出なければならない。

---

### 【解説】

(1) 正しいです。死亡の届出に関する論点です。宅建業者の死亡の届出は、相続人が、死亡を知った日から30日以内にその旨を免許権者に届け出なければなりません。(テキスト p 71 Q48 参照)

(2) 誤りです。宅建業の定義に関する論点です。不動産を自ら賃貸する場合には、宅建業の取引に該当せず、免許は不要です。(テキスト p 47 Q8 参照)

(3) 誤りです。宅建業の定義に関する論点です。不動産を自ら賃貸する場合はもちろん、その不動産を借り受けた者が転貸する場合も、宅建業の取引に該当せず、免許は不要です。(テキスト p 48 Q9 参照)

(4) 誤りです。合併の届出に関する論点です。合併によって消滅した宅建業者は、消滅会社の代表役員が、当該合併の日から30日以内に消滅したことを免許権者に届け出なければなりません。(テキスト p 72 Q50 参照)

### 【正解】(1)

## 2. 免許 (H23-26)

宅地建物取引業の免許（以下この間において「免許」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

(1) 宅地建物取引業を営もうとする者は、同一県内に2以上の事務所を設置してその事業を営もうとする場合にあつては、国土交通大臣の免許を受けなければならない。

(2) Aが、B社が甲県に所有する1棟のマンション(20戸)を、貸主として不特定多数の者に反復継続して転貸する場合、Aは甲県知事の免許を受けなければならない。

(3) C社が乙県にのみ事務所を設置し、Dが丙県に所有する1棟のマンション(10戸)について、不特定多数の者に反復継続して貸借の代理を行う場合、C社は乙県知事の免許を受けなければならない。

(4) 宅地建物取引業を営もうとする者が、国土交通大臣又は都道府県知事から免許を受けた場合、その有効期間は、国土交通大臣から免許を受けたときは5年、都道府県知事から免許を受けたときは3年である。

---

### 【解説】

(1) 誤りです。免許に関する論点です。同一県内に2以上の事務所を設置してその事業を営もうとする場合にあつては、知事の免許を受けなければなりません。

(テキスト p 51 Q13 参照)

(2) 誤りです。宅建業の定義に関する論点です。宅建業の免許を必要とする取引には、自ら当事者として貸主となる場合には、宅建業の取引に該当せず免許は不要です。

(テキスト p 47 Q8 参照)

(3) 正しいです。宅建業の定義に関する論点です。不特定多数の者に反復継続して貸借の代理を行う場合は、宅建業に該当します。従って、免許を受けなければなりません。

(テキスト p 46 Q4 参照)

(4) 誤りです。免許に関する論点です。宅建業者の免許の有効期間は、国土交通大臣免許も都道府県知事免許も、いずれも5年間です。

(テキスト p 53 Q18 参照)

### 【正解】(3)

## 2. 免許 (H23-27)

宅地建物取引業の免許 (以下この間において「免許」という。) に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

(1) A社の役員Bは、宅地建物取引業者C社の役員として在籍していたが、その当時、C社の役員Dがかつて禁錮以上の刑に処せられ、その刑の執行が終わった日から5年を経過していないとしてC社は免許を取り消されている。この場合、A社は、C社が免許を取り消されてから5年を経過していなくても、免許を受けることができる。

(2) E社の役員のうち、刑法第246条の詐欺罪により罰金の刑に処せられ、その刑の執行が終わった日から5年を経過しない者がいる場合、E社は免許を受けることができない。

(3) F社の役員のうち、指定暴力団の構成員がいた場合、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律の規定に違反していなくても、F社は免許を受けることができない。

(4) 宅地建物取引業者G社は、引き続いて1年以上事業を休止したときは、免許の取消の対象となる。

---

### 【解説】

(1) 正しいです。免許の基準に関する論点です。役員Dが禁錮以上の刑に処せられ、その刑の執行が終わった日から5年を経過していない場合、役員D自身は免許を受けることができません。さらに、役員Dが在籍する宅建業者も免許を受けることができません。

C社では役員Bと役員Dが在籍していましたが、C社が免許取消になった理由は役員Dが禁錮以上の刑に処せられたからです。役員Bは、欠格要件に該当したわけではありません。従って、免許取消処分を受けたC社の役員であったBがA社に転職しても、A社の欠格要件に該当しないため、直ちに免許を受けられます。(テキスト p 62 Q34 参照)

(2) 誤りです。免許の基準に関する論点です。刑法第246条の詐欺罪により罰金の刑に処せられた場合は、免許の基準に該当しません。従って、E社は免許を受けることができません。(テキスト p 62 Q34 参照)

(3) 正しいです。免許の基準に関する論点です。役員の中に指定暴力団の構成員がいた場合、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律の規定に違反していなくても、不正又は不誠実な行為をするおそれがある者に該当し、F社は免許を受けることができません。(テキスト p 64 Q36 参照)

(4) 正しいです。免許の基準に関する論点です。宅地建物取引業者が、引き続いて1年以上事業を休止したときや、免許を受けてから1年以内に事業を開始しないときは、免許の取消の対象となります。(テキスト p 65 Q38 参照)

### 【正解】(2)

## 2. 免許 (H21-28)

次の記述のうち、宅地建物取引業法(以下この間において「法」という。)の規定によれば、正しいものはどれか。

(1) 法人である宅地建物取引業者A(甲県知事免許)は、役員の仕事について変更があった場合、その日から30日以内に、その旨を甲県知事に届け出なければならない。

(2) 法人である宅地建物取引業者B(乙県知事免許)が合併により消滅した場合、Bを代表する役員であった者は、その日から30日以内に、その旨を乙県知事に届け出なければならない。

(3) 宅地建物取引業者C(国土交通大臣免許)は、法第50条第2項の規定により法第15条第1項の国土交通省令で定める場所について届出をする場合、国土交通大臣及び当該場所の所在地を管轄する都道府県知事に、それぞれ直接届出書を提出しなければならない。

(4) 宅地建物取引業者D(丙県知事免許)は、建設業の許可を受けて新たに建設業を営むこととなった場合、Dは当該許可を受けた日から30日以内に、その旨を丙県知事に届け出なければならない。

---

### 【解説】

(1) 誤りです。宅建業者の登録事項の変更に関する論点です。役員の名の変更は登録事項ですが、役員の仕事は登録事項ではないため変更の届出は不要です。(テキスト p70 Q45 参照)

(2) 正しいです。合併による消滅の届出に関する論点です。合併による消滅の届出は、消滅会社の代表役員が届け出なければなりません。(テキスト p72 Q50 参照)

(3) 誤りです。案内所等の届出義務に関する論点です。宅建業者が本店、支店以外の場所で業務を行うときは、免許権者と当該場所を管轄する都道府県知事に届出をしなければなりません。そして、国土交通大臣に届け出る場合には、業務地を管轄する都道府県知事を経由して国土交通大臣に届け出なければなりません。

従って、本肢の場合、案内所の所在地を管轄する都道府県知事に直接届け出ることになりますが、免許権者の国土交通大臣には、直接届出書を提出するのではなく、案内所の所在地を管轄する知事を経由して届け出ることになります。(テキスト p170 Q156 参照)

(4) 誤りです。宅建業者の登録事項の変更に関する論点です。宅建業以外の業務についての変更事項は、登録事項の変更の必要はありません。(テキスト p69 Q44 参照)

【正解】 (2)



## 2. 免許 (H21-26)

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) 本店及び支店1か所を有する法人Aが、甲県内の本店では建設業のみを営み、乙県内の支店では宅地建物取引業のみを営む場合、Aは乙県知事の免許を受けなければならない。

(2) 免許の更新を受けようとする宅地建物取引業者Bは、免許の有効期間満了の日の2週間前までに、免許申請書を提出しなければならない。

(3) 宅地建物取引業者Cが、免許の更新の申請をしたにもかかわらず、従前の免許の有効期間満了の日までに、その申請について処分がなされないときは、従前の免許は、有効期間の満了後もその処分がなされるまでの間は、なお効力を有する。

(4) 宅地建物取引業者D (丙県知事免許) は、丁県内で一団の建物の分譲を行う案内所を設置し、当該案内所において建物の売買契約を締結する場合、国土交通大臣へ免許換えの申請をしなければならない。

---

### 【解説】

(1) 誤りです。宅建業の免許の種類と事務所の概念に関する論点です。宅建業の事務所は、本店は宅建業を営んでいなくても事務所に該当します。そして、本店と異なる県において宅建業を営む支店を設置するケースから、国土交通大臣免許を受けなければなりません。(テキスト p 52 Q15 参照)

(2) 誤りです。免許の更新に関する論点です。宅建業の免許更新期間は、免許の有効期間満了日の 30 日前から 90 日前までに更新手続きをしなければなりません。(テキスト p 54 Q20 参照)

(3) 正しいです。免許の更新に関する論点です。更新申請をしたにもかかわらず、従前の免許の有効期間満了の日までに、その申請について処分がなされないときの取扱いについては、従前の免許の効力は、有効期間の満了後もその処分がなされるまでの間は、なお有効です。免許の許可制とは、欠格要件に該当しない限り、免許権者は免許を付与することが原則となります。従って、免許の更新においても、現在、営業している業者の営業を維持できるように従前の免許の効力を認めます。(テキスト p 54 Q21 参照)

(4) 誤りです。免許における事務所に関する論点です。一団の建物の分譲を行う案内所は、契約を締結する場合でも、契約締結権限を有する使用人(支配人等)を置く案内所でなければ、宅建業法上の事務所には該当しません。従って、本肢の場合、免許換えは不要です。(テキスト p 51 Q14 参照)

【正解】 (3)

## 2. 免許 (H20-30)

次の記述のうち、宅地建物取引業法(以下この間において「法」という。)の規定によれば、正しい内容のものはどれか。

(1) Xは、甲県で行われた宅地建物取引士資格試験に合格した後、乙県に転居した。その後、登録実務講習を修了したので、乙県知事に対し法第18条第1項の登録を申請した。

(2) Yは、甲県知事から宅地建物取引士証(以下「取引士証」という。)の交付を受けている。Yは、乙県での勤務を契機に乙県に取引士の登録の移転をしたが、甲県知事の取引士証の有効期間が満了していなかったため、その取引士証を用いて取引士としてすべき事務を行った。

(3) A社(国土交通大臣免許)は、甲県に本店、乙県に支店を設置しているが、乙県の支店を廃止し、本店を含むすべての事務所を甲県内にのみ設置して事業を営むこととし、甲県知事へ免許換えの申請を行った。

(4) B社(甲県知事免許)は、甲県の事務所を廃止し、乙県内で新たに事務所を設置して宅地建物取引業を営むため、甲県知事へ廃業の届けを行うとともに、乙県知事へ免許換えの申請を行った。

---

### 【解説】

(1) 誤りです。取引士の登録に関する論点です。取引士登録は、取引士試験受験地の知事に登録しなければなりません。従って、Xは甲県知事に登録をすることになります。(テキスト p 75 Q54 参照)

(2) 誤りです。取引士登録の移転に関する論点です。登録の移転により、Yは事務を行う場合には、乙県知事から交付を受けた取引士証を使用しなければなりません。(テキスト p86 Q70 参照)

(3) 正しいです。宅建業の免許換えに関する論点です。A社は国土交通大臣免許を受けていましたが、乙県の支店を廃止し、本店を含むすべての事務所を甲県内にのみ設置して事業を営むこととなったため、甲県知事へ免許換えをしなければなりません。(テキスト p 57 Q25, p59 Q29 参照)

(4) 誤りです。宅建業の免許換えに関する論点です。B社が甲県の事務所を廃止し、乙県内で新たに事務所を設置して宅地建物取引業を営む場合、乙県知事へ免許換えの申請を行い乙県知事の免許がなされることで、乙県知事はその旨を甲県知事に通知します。従って、B社は甲県知事に廃業の届けを行う必要はありません。(テキスト p 57 Q25, p59 Q30 参照)

【正解】(3)

## 2. 免許 (H19-33)

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、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) 甲県に本店を、乙県に支店をそれぞれ有するA社が、乙県の支店でのみ宅地建物取引業を営もうとするときは、A社は、乙県知事の免許を受けなければならない。

(2) 宅地建物取引業者B社の取締役が、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、B社の免許は取り消される。

(3) 宅地建物取引業者C社が業務停止処分に違反したとして、免許を取り消され、その取消の日から5年を経過していない場合、C社は免許を受けることができない。

(4) D社の取締役が、かつて破産宣告を受けたことがある場合で、復権を得てから5年を経過しないとき、D社は免許を受けることができない。

---

### 【解説】

(1) 誤りです。宅建業の免許の種類に関する論点です。宅建業の事務所は、本店については、宅建業を営まないときでも事務所に当たります。従って、事務所は甲県の本店と乙県の支店が存在するので、A社は、国土交通大臣免許が必要となります。(テキスト p 51 Q13 参照)

(2) 誤りです。免許の基準の欠格要件に関する論点です。過失傷害の罪により罰金の刑に処せられた場合は、欠格要件に当たりません。(テキスト p 62 Q34 参照)

(3) 正しいです。免許の基準の欠格要件に関する論点です。業務停止処分に違反したとして、免許を取り消された場合には、欠格要件に当たります。この場合、その取消の日から5年を経過していないC社は、免許を受けることができません。(テキスト p 64 Q37 参照)

(4) 誤りです。免許の基準の欠格要件に関する論点です。D社の取締役が、かつて破産宣告を受けたことがある場合でも、復権を得ているときは、直ちにD社は免許を受けることができます。(テキスト p 60 Q32 参照)

【正解】 (3)

## 2. 免許 (H22-27)

宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

(1) 法人Aの役員のうち、破産手続開始の決定がなされた後、復権を得てから5年を経過しない者がいる場合、Aは、免許を受けることができない。

(2) 法人Bの役員のうち、宅地建物取引業法に違反したことにより、罰金の刑に処せられ、その刑の執行が終わった日から5年を経過しない者がいる場合、Bは、免許を受けることができない。

(3) 法人Cの役員のうち、刑法第204条（傷害）の罪を犯し懲役1年の刑に処せられ、その刑の執行猶予期間を経過したが、その経過した日から5年を経過しない者がいる場合、Cは、免許を受けることができない。

(4) 法人Dの役員のうち、道路交通法の規定に違反したことにより、科料に処せられ、その刑の執行が終わった日から5年を経過しない者がいる場合、Dは、免許を受けることができない。

---

### 【解説】

(1) 誤りです。免許の基準に関する論点です。法人の役員が破産した場合に、その者が復権を得るまでは免許は受けられません。しかし、その役員が復権を得ていれば、その法人は直ちに免許を受けることができます。（テキスト p 60 Q32 参照）

(2) 正しいです。免許の基準に関する論点です。法人の役員が宅地建物取引業法に違反したことにより、罰金の刑に処せられ、その刑の執行が終わった日から5年を経過しないときは、その法人は免許を受けることができません。（テキスト p 62 Q34, p67 Q41 参照）

(3) 誤りです。免許の基準に関する論点です。法人の役員のうち、刑法第204条（傷害）の罪を犯し懲役1年の刑に処せられ、その刑の執行猶予期間を経過した場合、その者は、刑の言い渡しの効力がなくなり、「刑に処せられた」ことにならないため、その法人は5年間を待たずに直ちに免許を受けられます。（テキスト p 63 Q35 参照）

(4) 誤りです。免許の基準に関する論点です。法人の役員が、道路交通法の規定に違反した場合には、禁錮刑以上の刑に処せられたときに免許の欠格要件に該当します。従って、罰金や科料に処せられても、免許の欠格要件には該当しません。（テキスト p 62 Q34 参照）

【正解】(2)

## 2. 免許 (H21-27)

宅地建物取引業の免許 (以下この間において「免許」という。) に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

ア 破産者であった個人Aは、復権を得てから5年を経過しなければ、免許を受けることができない。

イ 宅地建物取引業法の規定に違反したことにより罰金の刑に処せられた取締役がいる法人Bは、その刑の執行が終わった日から5年を経過しなければ、免許を受けることができない。

ウ 宅地建物取引業者Cは、業務停止処分の聴聞の期日及び場所が公示された日から当該処分をする日又は当該処分をしないことを決定する日までの間に、相当の理由なく廃業の届出を行った。この場合、Cは、当該届出の日から5年を経過しなければ、免許を受けることができない。

エ 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未成年者Dは、その法定代理人が禁錮以上の刑に処せられ、その刑の執行が終わった日から5年を経過しなければ、免許を受けることができない。

- (1) 一つ
- (2) 二つ
- (3) 三つ
- (4) 四つ

---

### 【解説】

(ア) 誤りです。免許の基準の欠格要件に関する論点です。破産者は、復権すれば直ちに免許を受けることができます。宅建業に関して悪いことをしたわけではないので、5年間の待機期間は不要です。(テキスト p 60 Q32 参照)

(イ) 正しいです。免許の基準の欠格要件に関する論点です。宅地建物取引業法の規定に違反したことにより罰金の刑に処せられた取締役自身はもちろん、その取締役のいる法人についても、その刑の執行が終わった日から5年を経過しなければ、免許を受けることができません。(テキスト p 62 Q34, p67 Q41 参照)

(ウ) 誤りです。免許の基準の欠格要件に関する論点です。業務停止処分期間中に廃業の届出を行っても、免許の欠格要件には該当しません。免許の欠格要件に該当するのは、業務停止処分に該当し情状が特に重いときに該当し、免許取消処分を受けたときです。このときは、その取消の日から5年間は免許を受けることができません。(テキスト p 66 Q39 参照)

(エ) 誤りです。免許の基準の欠格要件に関する論点です。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未成年者は、成年者と同様の取扱いを受けます。従って、法定代理人が欠格要件に該当しても、本人が欠格要件に該当しなければ問題ありません。(テキスト p 61 Q33, p66 Q40 参照)

従って、正しいものは、イのみの1つです。

【正解】(1)

## 2. 免許 (H20-31)

宅地建物取引業の免許(以下この間において「免許」という。)に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

(1) 宅地建物取引業者A社に、道路交通法違反により懲役1年執行猶予2年の刑に処せられた者が役員として就任する場合、就任時において執行猶予期間中であれば、その就任をもって、A社の免許が取り消されることはない。

(2) 宅地建物取引業者B社に、かつて破産宣告を受け、既に復権を得ている者が役員として就任する場合、その就任をもって、B社の免許が取り消されることはない。

(3) 免許を受けようとするC社に、刑法第206条(現場助勢)の罪により科料に処せられた役員がいる場合、その刑の執行が終わってから5年を経過しなければ、C社は免許を受けることができない。

(4) 免許を受けようとするD社に、刑法第204条(傷害)の罪により懲役1年執行猶予2年の刑に処せられ、その猶予期間が満了している役員がいる場合、その満了の日から5年を経過しなければ、D社は免許を受けることができない。

---

### 【解説】

(1) 誤りです。免許の基準の欠格要件に関する論点です。宅建業者の役員が執行猶予中の場合には、当該法人は宅建業の免許を受けることはできません。(テキスト p63 Q35 参照)

(2) 正しいです。免許の基準の欠格要件に関する論点です。破産者で復権を得ていない者は、宅建業者の免許は受けられません。しかし、本肢のように、すでに復権を得ている者が役員であっても欠格要件には当たらず、免許を取り消されることはありません。(テキスト p60 Q32 参照)

(3) 誤りです。免許の基準の欠格要件に関する論点です。刑法第206条(現場助勢)の罪により罰金刑に処せられた役員の場合には、その刑の執行が終わってから5年を経過しなければ、C社は免許を受けることはできません。しかし、科料に処せられた場合であれば、欠格要件に当たりません。ちなみに、科料とは1,000円以上1万円未満の財産刑のことであり、罰金刑は1万円以上の財産刑のことです。(テキスト p62 Q34, p67 Q41 参照)

(4) 誤りです。免許の基準の欠格要件に関する論点です。執行猶予中の期間は免許を受けられません。しかし、執行猶予期間が満了したときは、刑の言い渡しがなかったことになり、刑に処せられた場合に当たりません。従って、5年間の待機期間の適用はなく、直ちに免許を受けることができます。従って、D社は免許を受けることができます。(テキスト p63 Q35 参照)

【正解】(2)

## 2. 免許 (H18-30)

宅地建物取引業の免許(以下この間において「免許」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) A社の取締役が、刑法第211条(業務上過失致死傷等)の罪を犯し、懲役1年執行猶予2年の刑に処せられ、執行猶予期間は満了した。その満了の日から5年を経過していない場合、A社は免許を受けることができない。

(2) B社は不正な手段により免許を取得したとして甲県知事から免許を取り消されたが、B社の取締役Cは、当該取消に係る聴聞の期日及び場所の公示の日の30日前にB社の取締役を退任した。B社の免許取消の日から5年を経過していない場合、Cは免許を受けることができない。

(3) D社の取締役が、刑法第159条(私文書偽造)の罪を犯し、地方裁判所で懲役2年の判決を言い渡されたが、この判決に対して高等裁判所に控訴して現在裁判が係属中である。この場合、D社は免許を受けることができない。

(4) E社は乙県知事から業務停止処分についての聴聞の期日及び場所を公示されたが、その公示後聴聞が行われる前に、相当の理由なく宅地建物取引業を廃止した旨の届出をした。その届出の日から5年を経過していない場合、E社は免許を受けることができない。

---

### 【解説】

(1) 誤りです。免許の基準に関する論点です。執行猶予期間が満了した場合には、懲役刑の言い渡し自体の効力がなくなるため、刑に処せられた場合に該当しません。従って、5年間の待機期間なくして、直ちに免許を受けられます。(テキスト p 63 Q35 参照)

(2) 正しいです。免許の基準に関する論点です。法人業者が免許取消処分に係る聴聞の期日及び場所の公示の日の30日前に同社の取締役が退任した場合は、当該取締役も免許取消の日から5年を経過していないときは、免許を受けることができません。(テキスト p 64 Q37 参照)

(3) 誤りです。免許の基準に関する論点です。地方裁判所で懲役2年の判決を言い渡されたとしても、この判決に対して高等裁判所に控訴して現在裁判が係属中である場合には、刑が確定していないので、免許を受けることができます。(テキスト p 63 Q35 参照)

(4) 誤りです。免許の基準に関する論点です。業務停止処分を受けただけでは、欠格要件に当たりません。従って、その停止期間中に宅地建物取引業を廃止しても、免許を受けることができます。(テキスト p 66 Q39 参照)

### 【正解】 (2)

## 2. 免許 (H18-31)

宅地建物取引業者A社(甲県知事免許)に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

(1) A社の唯一の専任の取引士であるBが退職したとき、A社は2週間以内に新たな成年者である専任の取引士を設置し、設置後30日以内にその旨を甲県知事に届け出なければならない。

(2) 取引士ではないCがA社の非常勤の取締役役に就任したとき、A社はその旨を甲県知事に届け出る必要はない。

(3) A社がD社に吸収合併され消滅したとき、D社を代表する役員Eは、合併の日から30日以内にその旨を甲県知事に届け出なければならない。

(4) A社について、破産手続開始の決定があったとき、A社の免許は当然にその効力を失うため、A社の破産管財人Fは、その旨を甲県知事に届け出る必要はない。

---

### 【解説】

(1) 正しいです。宅建業者の専任の取引士の設置義務に関する論点です。宅建業者は、法定数の専任の取引士に欠員が生じた場合には、2週間以内に新たな成年者である専任の取引士を設置しなければなりません。そして、新たな成年者である専任の取引士を設置したことで免許の申請事項に変更が生じたことにより、設置後30日以内にその旨を甲県知事に届け出なければなりません。(テキスト p 85 Q68, p85 Q69 参照)

(2) 誤りです。免許の変更の届出に関する論点です。役員の氏名については、免許の申請事項です。非常勤の取締役についても、届け出なければなりません。(テキスト p 70 Q45 参照)

(3) 誤りです。合併による消滅の届出に関する論点です。A社の消滅の届出は、消滅会社の取締役が届け出なければなりません。(テキスト p 72 Q50 参照)

(4) 誤りです。破産の届出に関する論点です。破産手続開始の決定があったときは、破産管財人は30日以内に届け出なければなりません。(テキスト p 71 Q47 参照)

【正解】 (1)



## 2. 免許 (H22-28)

次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この間において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

(1) 免許を受けている個人Aが死亡した場合、相続人にAの免許は承継されないが、相続人は、Aが生前に締結した契約に基づく取引を結了するための業務を行うことができるので、当該業務が終了した後に廃業届を提出すればよい。

(2) 免許を受けている法人Bが免許を受けていない法人Cとの合併により消滅した場合、Cは、Bが消滅した日から30日以内に、Bを合併した旨の届出を行えば、Bが受けていた免許を承継することができる。

(3) 免許を受けている個人Dが、自己の名義をもって個人Eに宅地建物取引業を営ませる行為は、Eが免許を受けているとしても、法第13条で禁止する名義貸しに該当する。

(4) 免許を受けている法人Fが、宅地建物取引業保証協会の社員でない場合は、営業保証金を供託し、その旨を免許権者に届け出た後でなければ事業を開始してはならないので、当該届出前に宅地建物取引業を営む目的で広告をした行為は、法第12条で禁止する無免許事業に該当する。

---

### 【解説】

(1) 誤りです。死亡等の届出に関する論点です。個人の宅建業者が死亡した場合には、その相続人が死亡の事実を知ったときから30日以内に死亡の届出をしなければなりません。

また、個人の宅建業者が死亡した場合、相続人は生前に締結した契約に基づく取引を結了するための業務を行うことができます。これを、みなしの宅建業者とといいます。このみなしの宅建業者は、取引相手のために業務を結了させるため特別にみとめられたものです。その際に、死亡した個人の宅建業者の廃業届を提出する必要はありません。(テキスト p 71 Q48 参照)

(2) 誤りです。合併の届出及び免許に関する論点です。法人が合併により消滅した場合、その法人を代表する役員であった者が、合併の届出をしなければなりません。従って、Bを代表する役員が届出をしなければなりません。また、合併により、消滅会社の免許を合併会社が承継することはありません。免許は一身専属のものであり、合併会社は改めて免許申請が必要です。(テキスト p 72 Q50 参照)

(3) 正しいです。名義貸しの禁止に関する論点です。宅地建物取引業者は、自己の名義をもって、他人に宅建業を営ませてはなりません。名義を借りる者が宅建業の免許を得ている場合であっても、名義貸しに該当します。(テキスト p 50 Q11 参照)

(4) 誤りです。広告に関する論点です。免許を受けない者は、宅地建物取引業を営む旨の表示をし、又は、宅地建物取引業を営む目的をもって広告をすることはできません。しかし、既に宅建業の免許を受けている業者であれば、営業保証金等を供託していない場合でも、宅建業を営む目的で広告はできます。(テキスト p 114 Q104 参照)

【正解】 (3)

### 3. 取引士

#### 【問 38】(H28-38) 取引士

宅地建物取引士資格登録（以下この問において「登録」という。）又は宅地建物取引士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、正しいものはいくつあるか。

ア 宅地建物取引士（甲県知事登録）が、乙県で宅地建物取引業に従事することとなったため乙県知事に登録の移転の申請をしたときは、移転後新たに 5 年を有効期間とする宅地建物取引士証の交付を受けることができる。

イ 宅地建物取引士は、取引の関係者から宅地建物取引士証の提示を求められたときは、宅地建物取引士証を提示しなければならないが、従業者証明書の提示を求められたときは、宅地建物取引業者の代表取締役である宅地建物取引士は、当該証明書がないので提示をしなくてよい。

ウ 宅地建物取引士が家庭裁判所から後見を開始する旨の審判を受けたときは、その後見人は、3 月以内に、その旨を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。

エ 宅地建物取引士の氏名等が掲載されている宅地建物取引士資格登録簿は一般の閲覧に供されることはないが、専任の宅地建物取引士は、その氏名が宅地建物取引業者名簿に掲載され、当該名簿が一般の閲覧に供される。

1. 一つ
2. 二つ
3. 三つ
4. なし

---

#### 【解説】

ア 誤りです。登録の移転についての論点です。登録の移転の申請とともに宅地建物取引士証の交付の申請があったときは、移転後の都道府県知事は、従前の宅地建物取引士証の残存期間を有効期間とする、新たな宅地建物取引士証を、従前の宅地建物取引士証と引換えに交付する必要があります。よって、移転後の取引士証の有効期間は、移転前の取引士証の残存期間です。（テキスト p 86 Q70 参照）

イ 誤りです。取引士証及び従業者証明書の提示についての論点です。取引関係者から請求があれば、宅地建物取引士証を提示しなければなりません。取引関係者からの請求があれば、従業者証明書についても提示義務があります。（テキスト p 79 Q61 参照）

ウ 誤りです。死亡等の届出についての論点です。宅地建物取引士が、成年被後見人となった場合、成年後見人は、その日から 30 日以内に、その旨を、登録をしている都道府県知事に届け出る必要があります。（テキスト p 95 Q80 参照）

エ 正しいです。取引士資格登録簿及び宅建業者名簿についての論点です。宅地建物取引士資格登録簿は、一般の閲覧に供されません。これに対し、宅建業者名簿を一般の閲覧に供しなければなりません。（テキスト p 75 Q54 参照）

以上より、正しいのはエだけです。

#### 【正解】 1

### 3. 取引士

#### 【問題 35】(H27-35)

宅地建物取引業法の規定に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1 「宅地建物取引業者は、取引の関係者に対し、信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければならない」との規定があるが、宅地建物取引士については、規定はないものの、公正かつ誠実に宅地建物取引業法に定める事務を行うとともに、宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携に努めなければならないものと解されている。

2 「宅地建物取引士は、宅地建物取引業の業務に従事するときは、宅地建物取引士の信用又は品位を害するような行為をしてはならない」との規定がある。

3 「宅地建物取引士は、宅地建物取引業を営む事務所において、専ら宅地建物取引業に従事し、これに専念しなければならない」との規定がある。

4 「宅地建物取引業者は、その従業者に対し、その業務を適正に実施させるため、必要な教育を行うよう努めなければならない」との規定があり、「宅地建物取引士は、宅地又は建物の取引に係る事務に必要な知識及び能力の維持向上に努めなければならない」との規定がある。

---

#### 【解説】

1 誤りです。「宅地建物取引業者は、取引の関係者に対し、信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければならない」との規定が存在します（宅地建物取引業法 31 条 1 項）。

また、宅地建物取引士についても、「宅地建物取引士は、宅地建物取引業の業務に従事するときは、宅地又は建物の取引の専門家として、購入者等の利益の保護及び円滑な宅地又は建物の流通に資するよう、公正かつ誠実にこの法律に定める事務を行うとともに、宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携に努めなければならない」という規定も存在します。（テキスト p 82 Q66 参照）

2 誤りです。「宅地建物取引士は、宅地建物取引士の信用又は品位を害するような行為をしてはならない」という規定は存在します（宅地建物取引業法 15 条の 2）。しかし、この規定は、「宅地建物取引業の業務に従事するときは」というように限定はしていません。（テキスト p 82 Q66 参照）

3 誤りです。このような規定は、存在しません。

4 正しいです。「宅地建物取引業者は、その従業者に対し、その業務を適正に実施させるため、必要な教育を行うよう努めなければならない」という規定が存在し（宅地建物取引業法 31 条の 2）、また、「宅地建物取引士は、宅地又は建物の取引に係る事務に必要な知識及び能力の維持向上に努めなければならない」という規定も存在します（宅地建物取引業法 15 条の 3）。（テキスト p 82 Q66 参照）

#### 【正解】 3

### 3. 取引士 (H25-44)

宅地建物取引業法に規定する宅地建物取引士資格登録(以下この間において「登録」という。)、取引取引士及び宅地建物取引士証に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

ア 登録を受けている者は、登録事項に変更があった場合は変更の登録申請を、また、破産者となった場合はその旨の届出を、遅滞なく、登録している都道府県知事に行わなければならない。

イ 宅地建物取引士証の交付を受けようとする者(宅地建物取引士資格試験合格日から1年以内の者又は登録の移転に伴う者を除く。)は、都道府県知事が指定した講習を、交付の申請の90日前から30日前までに受講しなければならない。

ウ 宅地建物取引業法第35条に規定する事項を記載した書面への記名押印及び同法第37条の規定により交付すべき書面への記名押印については、専任の取引士でなければ行っていない。

エ 取引士は、事務禁止処分を受けた場合、宅地建物取引士証をその交付を受けた都道府県知事に速やかに提出しなければならないが、提出しなかったときは10万円以下の過料に処せられることがある。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

---

#### 【解説】

ア. 誤りです。変更の登録及び破産者となった旨の届出についての論点です。宅地建物取引士資格登録の変更は、遅滞なく変更の登録の申請をします。また、破産者となった旨の届出は、破産者となった日から30日以内に届け出ることになります。(テキスト p 81 Q65、p 95Q82 参照)

イ. 誤りです。法定講習についての論点です。宅地建物取引士証の交付を受けようとする者(宅地建物取引士資格試験合格日から1年以内の者又は登録の移転に伴う者を除く。)は、都道府県知事が指定した講習を、交付の申請前6か月以内に行われるものを受講しなければなりません。(テキスト p 77 Q58 参照)

ウ. 誤りです。取引士の記名・押印についての論点です。宅地建物取引業法第35条に規定する事項を記載した書面への記名押印及び同法第37条の規定により交付すべき書面への記名押印については、取引士であればよく、専任の取引士が行う必要はありません。(テキスト p 73 Q52 参照)

エ. 正しいです。罰則についての論点です。取引士は、事務禁止処分を受けた場合、宅地建物取引士証をその交付を受けた都道府県知事に速やかに提出しなければならないが、提出しなかったときは10万円以下の過料に処せられることがあります。

従って、正しいものはエ1つであり、正解は肢1です。

#### 【正解】 1

### 3. 取引士 (H24-36)

取引士に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

(1) 宅地建物取引業者A社は、その主たる事務所に従事する唯一の専任の取引士が退職したときは、30日以内に、新たな専任の取引士を設置しなければならない。

(2) 宅地建物取引業者B社は、10戸の一団の建物の分譲の代理を案内所を設置して行う場合、当該案内所に従事する者が6名であるときは、当該案内所に少なくとも2名の専任の取引士を設置しなければならない。

(3) 宅地建物取引業者C社(甲県知事免許)の主たる事務所の専任の取引士Dが死亡した場合、当該事務所に従事する者17名に対し、専任の取引士4名が設置されていれば、C社が甲県知事に届出をする事項はない。

(4) 宅地建物取引業者E社(甲県知事免許)の専任の取引士であるF(乙県知事登録)は、E社が媒介した丙県に所在する建物の売買に関する取引において取引士として行う事務に関し著しく不当な行為をした場合、丙県知事による事務禁止処分の対象となる。

---

#### 【解説】

(1) 誤りです。専任の取引士に関する論点です。専任の取引士の設置要件を欠いたとき、宅建業者は、2週間以内に設置要件に適合させなければなりません。(テキスト p85 Q68 参照)

(2) 誤りです。専任の取引士に関する論点です。案内所における専任の取引士は、1名の設置が義務付けられています。(テキスト p84 Q67 参照)

(3) 誤りです。免許の変更の届出に関する論点です。専任の取引士の設置要件は当該事務所に従事する者5名に対し、1名以上を設置しなければなりません。17名の事務所では、4名以上を設置することになりますから、C社は設置要件に合致しています。しかし、専任の取引士Dが死亡により、宅建業者免許における業者名簿に登載されている専任の取引士に変更が生じたため、甲県知事に届け出る必要があります。(テキスト p70 Q45 参照)

(4) 正しいです。事務禁止処分に関する論点です。事務禁止処分は、取引士の登録権者はもちろん、事務行為地の知事も行うことができます。(テキスト p175 Q161 参照)

#### 【正解】(4)

### 3. 取引士 (H23-28)

宅地建物取引業法（以下この間において「法」という。）に規定する取引士及び宅地建物取引士証（以下この間において「取引士証」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

(1) 宅地建物取引業者は、20戸以上の一団の分譲建物の売買契約の申込みのみを受ける案内所を設置し、売買契約の締結は事務所で行う場合、当該案内所には専任の取引士を置く必要はない。

(2) 未成年者は、成年者と同一の行為能力を有していたとしても、成年に達するまでは取引士の登録を受けることができない。

(3) 取引士は、法第35条の規定による重要事項説明を行うにあたり、相手方から請求があった場合にのみ、取引士証を提示すればよい。

(4) 宅地建物取引士資格試験に合格した日から1年以内に取引士証の交付を受けようとする者は、登録をしている都道府県知事の指定する講習を受講する必要はない。

---

#### 【解説】

(1) 誤りです。専任の取引士の設置に関する論点です。10戸以上の一団の分譲建物の売買契約の申込みのみを受ける案内所を設置する場合には、売買契約の締結は事務所で行う場合であっても、当該案内所には専任の取引士を設置しなければなりません。

(テキスト p 84 Q67 参照)

(2) 誤りです。取引士の登録の基準に関する論点です。取引士は原則として未成年者は登録できません。しかし、成年者と同一の行為能力を有する未成年者（法定代理人から営業行為に関して成年者と同一の扱いを受け商業登記されている者）は、取引士登録ができます。

(テキスト p 88 Q72 参照)

(3) 誤りです。取引士証に関する論点です。取引士証は、法第35条の規定による重要事項説明を行うときは、相手方から請求がなくても提示しなければなりません。

(テキスト p 79 Q61 参照)

(4) 正しいです。取引士証に関する論点です。宅地建物取引士資格試験に合格した日から1年以内に取引士証の交付を受けようとする者は、登録をしている都道府県知事の指定する講習（法定講習）を受講する必要はありません。法定講習で受講する内容については、宅建試験を通じて知識が確認されているからです。

(テキスト p 78 Q59 参照)

#### 【正解】(4)

### 3. 取引士 (H23-29)

取引士の登録に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

(1) 不正の手段により免許を受けたとしてその免許の取消しを受けた法人において役員ではない従業者であった者は、当該免許取消しの日から5年を経過しなければ、登録を受けることができない。

(2) 取引士が、刑法第204条の傷害罪により罰金の刑に処せられ、登録が消除された場合は、当該登録が消除された日から5年を経過するまでは、新たな登録を受けることができない。

(3) 宅地建物取引業者(甲県知事免許)に勤務する取引士(甲県知事登録)が、乙県に住所を変更するとともに宅地建物取引業者(乙県知事免許)に勤務先を変更した場合は、乙県知事に登録の移転の申請をしなければならない。

(4) 宅地建物取引業者(甲県知事免許)に勤務する取引士(甲県知事登録)が、乙県知事に登録の移転の申請をするとともに宅地建物取引士証の交付の申請をした場合は、乙県知事は、登録後、移転申請前の宅地建物取引士証の有効期間が経過するまでの期間を有効期間とする宅地建物取引士証を交付しなければならない。

---

#### 【解説】

(1) 誤りです。取引士の登録の基準に関する論点です。不正の手段により免許を受けたとしてその免許の取消しを受けた法人において役員であった者は、当該免許取消しの日から5年を経過しなければ、登録を受けることができません。単なる従業員の場合、取引士登録を受けることができます。(テキスト p91 Q75 参照)

(2) 誤りです。取引士の登録の基準に関する論点です。刑法第204条の傷害罪により罰金の刑に処せられ登録が消除された場合は、刑の執行を終わり、又は刑の執行を受けることがなくなった日から5年を経過するまでは、新たな登録を受けることができません。(テキスト p89 Q73 参照)

(3) 誤りです。取引士の登録の移転に関する論点です。宅地建物取引業者(甲県知事免許)に勤務する取引士(甲県知事登録)が、乙県に住所を変更するとともに宅地建物取引業者(乙県知事免許)に勤務先を変更した場合は、乙県知事に登録の移転の申請をすることができます。登録の移転は、勤務先を変更した場合に当該勤務先の都道府県にすることができるものです。(テキスト p86 Q70 参照)

(4) 正しいです。取引士証に関する論点です。登録の移転をした場合、取引士証の有効期間は、移転申請前の宅地建物取引士証の有効期間が経過するまでの期間となります。(テキスト p87 Q70 参照)

#### 【正解】(4)

### 3. 取引士（H22-30）

宅地建物取引士の登録（以下この問において「登録」という。）及び宅地建物取引士証（以下この問において「取引士証」という。）に関する次の記述のうち、民法及び宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

（1）婚姻している未成年者は、登録実務講習を修了しても、法定代理人から宅地建物取引業を営むことについての許可を受けなければ登録を受けることができない。

（2）登録を受けている者は、取引士証の交付を受けていない場合は、その住所に変更があっても、登録を受けている都道府県知事に変更の登録を申請する必要はない。

（3）取引士証を亡失し、その再交付を申請している者は、再交付を受けるまでの間、宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明をするときは、取引士証に代えて、再交付申請書の写しを提示すればよい。

（4）甲県知事から取引士証の交付を受けている者が、取引士としての事務を禁止する処分を受け、その禁止の期間中に本人の申請により登録が消除された場合は、その者が乙県知事で宅地建物取引士資格試験に合格したとしても、当該期間が満了していないときは、乙県知事の登録を受けることができない。

---

#### 【解説】

（1）誤りです。取引士登録に関する論点です。試験に合格した者で、宅地もしくは建物の取引に関し2年以上の実務の経験を有しない者は、国土交通大臣が指定する実務講習を修了しなければ取引士登録ができません。また、未成年者は取引士登録ができませんが、婚姻をしている未成年者は成年擬制され成年者とみなされます。従って、婚姻をしている未成年者は、実務講習を修了していれば取引士登録ができます。（テキスト p 76 Q55, p88 Q72 参照）

（2）誤りです。取引士の変更登録に関する論点です。取引士登録を受けている者（取引士資格者）は、登録を受けている事項に変更があったときは、遅滞なく、変更の登録を申請しなければなりません。（テキスト p 81 Q65 参照）

（3）誤りです。取引士証に関する論点です。取引士は、重要事項の説明をするときは、説明の相手方に対し、必ず取引士証を提示しなければなりません。取引士証に代えて、再交付申請書の写しを提示することで代えることはできません。（テキスト p 79 Q61 参照）

（4）正しいです。取引士登録に関する論点です。取引士が事務の禁止の処分を受け、その禁止の期間中に本人の申請により登録が消除され、まだ事務の禁止期間が満了しない者は、登録を受けることができません。（テキスト p 94 Q79 参照）

#### 【正解】（4）



### 3. 取引士 (H21-29)

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) 都道府県知事は、不正の手段によって宅地建物取引士資格試験を受けようとした者に対しては、その試験を受けることを禁止することができ、また、その禁止処分を受けた者に対し2年を上限とする期間を定めて受験を禁止することができる。

(2) 宅地建物取引士の登録を受けている者が本籍を変更した場合、遅滞なく、登録をしている都道府県知事に変更の登録を申請しなければならない。

(3) 宅地建物取引士の登録を受けている者が死亡した場合、その相続人は、死亡した日から30日以内に登録をしている都道府県知事に届出をしなければならない。

(4) 甲県知事の宅地建物取引士の登録を受けている者が、その住所を乙県に変更した場合、甲県知事を経由して乙県知事に対し登録の移転を申請することができる。

---

#### 【解説】

(1) 誤りです。宅建試験の受験制限に関する論点です。不正の手段によって宅地建物取引士資格試験を受けようとした者に対しては、3年を上限とする期間を定めて受験を禁止することができます。(テキスト p 74 Q53 参照)

(2) 正しいです。取引士登録の変更に関する論点です。本籍地は登録事項であり、変更した場合には、遅滞なく変更の登録を申請しなければなりません。(テキスト p 81 Q65 参照)

(3) 誤りです。死亡等の届出に関する論点です。その相続人は、取引士の死亡を知った日から30日以内に、登録をしている都道府県知事に届出をしなければなりません。(テキスト p 95 Q80 参照)

(4) 誤りです。登録の移転に関する論点です。登録の移転は、取引士の住所変更を理由には認められません。(テキスト p 86 Q70 参照)

#### 【正解】 (2)

### 3. 取引士 (H20-33)

次の記述のうち、宅地建物取引業法(以下この間において「法」という。)の規定によれば、正しいものはどれか。

(1) 禁錮以上の刑に処せられた取引士は、登録を受けている都道府県知事から登録の消除の処分を受け、その処分の日から 5 年を経過するまで、取引士の登録をすることはできない。

(2) 宅地建物取引士資格試験に合格した者で、宅地建物の取引に関し 2 年以上の実務経験を有するもの、又は都道府県知事がその実務経験を有するものと同様以上の能力を有すると認めたものは、法第 18 条第 1 項の登録を受けることができる。

(3) 甲県知事から宅地建物取引士証(以下この間において「取引士証」という。)の交付を受けている取引士は、その住所を変更したときは、遅滞なく、変更の登録の申請をするとともに、取引士証の書換え交付の申請を甲県知事に対してしなければならない。

(4) 取引士が成年被後見人に該当することになったときは、その日から 30 日以内にその旨を登録している都道府県知事に本人が届け出なければならない。

---

#### 【解説】

(1) 誤りです。取引士の登録の欠格要件に関する論点です。禁錮以上の刑に処せられ登録の消除の処分を受けた取引士は、その刑の執行を終わり又は執行を受けることがなくなった日から 5 年を経過するまでは、取引士の登録をすることはできません。(テキスト p 89 Q73 参照)

(2) 誤りです。取引士の登録に関する論点です。宅地建物取引士資格試験合格者は、宅地建物の取引に関し 2 年以上の実務経験を有する者、又は国土交通大臣がその実務経験を有するものと同様以上の能力を有すると認めた者が登録を受けることができます。つまり、宅地建物の取引に関し 2 年以上の実務経験を有しない者は、国土交通大臣の実施する実務講習を受講することで登録を受けることができます。(テキスト p 76 Q55 参照)

(3) 正しいです。取引士の登録の変更登録及び取引士証の書換え交付申請に関する論点です。取引士が住所を変更したときは、遅滞なく、変更の登録の申請をするとともに、取引士証の書換え交付の申請を甲県知事に対してしなければなりません。(テキスト p 81 Q65 参照)

(4) 誤りです。取引士の成年被後見人の届出に関する論点です。取引士が成年被後見人に該当することになったときは、その日から 30 日以内に、その旨を登録している都道府県知事に成年被後見人が届け出なければなりません。(テキスト p 95 Q81 参照)

#### 【正解】 (3)

### 3. 取引士 (H19-31)

宅地建物取引士資格登録(以下この間において「登録」という。)及び宅地建物取引士証(以下この間において「取引士証」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、甲県に所在する宅地建物取引業者Aの事務所の業務に従事する者が、乙県に所在するAの事務所の業務に従事することとなったときは、速やかに、甲県知事を経由して、乙県知事に対して登録の移転の申請をしなければならない。

(2) 登録を受けている者で取引士証の交付を受けていない者が重要事項説明を行い、その情状が特に重いと認められる場合は、当該登録の消除の処分を受け、その処分の日から5年を経過するまでは、再び登録を受けることができない。

(3) 丙県知事から取引士証の交付を受けている取引士が、取引士証の有効期間の更新を受けようとするときは、丙県知事に申請し、その申請前6月以内に行われる国土交通大臣の指定する講習を受講しなければならない。

(4) 丁県知事から取引士証の交付を受けている取引士が、取引士証の亡失によりその再交付を受けた後において、亡失した取引士証を発見したときは、速やかに、再交付された取引士証をその交付を受けた丁県知事に返納しなければならない。

---

#### 【解説】

(1) 誤りです。取引士の登録の移転に関する論点です。登録の移転は、取引士が従事する事務所を移転した場合に必ず申請しなければならないものではありません。あくまでも任意のものであります。(テキスト p 86 Q70 参照)

(2) 正しいです。取引士資格者の登録の消除の処分に関する論点です。取引士資格者が重要事項説明を行い、その情状が特に重いと認められる場合は、当該登録の消除の処分を受け、その処分の日から5年を経過するまでは、再び登録を受けることができません。(テキスト p 93 Q78 参照)

(3) 誤りです。取引士証の更新に関する論点です。取引士証の更新は、その交付申請前6か月以内に行われる都道府県知事の指定する講習を受講しなければなりません。(テキスト p 77 Q57 参照)

(4) 誤りです。取引士証の返納に関する論点です。取引士が、取引士証の亡失によりその再交付を受けた後において、亡失した取引士証を発見したときは、すみやかに、発見された取引士証をその交付を受けた知事に返納しなければなりません。(テキスト p 80 Q64 参照)

#### 【正解】 (2)

### 3. 取引士 (H19-30)

取引士の設置に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法(以下この間において「法」という。)の規定によれば、正しいものはどれか。

(1) 宅地建物取引業者Aは、1棟100戸のマンションを分譲するために案内所を設置し、当該案内所においては売買契約の申込みの受付のみを行うこととした。この場合、Aは、当該案内所に成年者である専任の取引士を置く必要はない。

(2) 宅地建物取引業者B(甲県知事免許)は、その事務所において、成年者である取引士Cを新たに専任の取引主任者として置いた。この場合、Bは、30日以内に、その旨を甲県知事に届け出なければならない。

(3) 宅地建物取引業者Dは、その事務所の専任の取引士Eが3か月間入院したため、法第15条に規定する専任の取引士の設置要件を欠くこととなったが、その間、同条の規定に適合させるために必要な措置を執らなかった。この場合、Dは指示処分の対象になるが、業務停止処分の対象にはならない。

(4) 宅地建物取引業者である法人Fの取締役Gは取引士であり、本店において専ら宅地建物取引業に関する業務に従事している。この場合、Fは、Gを本店の専任の取引士の数のうちに算入することはできない。

---

#### 【解説】

(1) 誤りです。取引士の設置に関する論点です。売買契約の申込みの受付を行う案内所を設置する場合には、その契約についての責任を負う成年者である専任の取引士を1名以上設置する必要があります。(テキスト p 84 Q67 参照)

(2) 正しいです。宅建業者名簿の変更の届出に関する論点です。成年者である取引士Cを新たに専任の取引士として置いた場合、「事務所ごとに置かれる専任の取引士の氏名」に変更が生じたこととなるため、Bは、30日以内に、その旨を免許権者である甲県知事に変更の届け出をしなければなりません。(テキスト p 85 Q69 参照)

(3) 誤りです。専任の取引士の設置に関する論点です。専任の取引士の設置数に不足を生じた場合、要件を欠くこととなり、必要な措置として、2週間以内に補充しなければなりません。もし必要な措置をとらない場合には、Dは業務停止処分の対象になります。(テキスト p 85 Q68 参照)

(4) 誤りです。みなしの専任の取引士に関する論点です。法人Fの取締役Gが取引士である場合、Gが自ら主として業務に従事する事務所等については、Gは、その事務所等に置かれる成年者である専任の取引士としてみなされます。(テキスト p 82 Q66 参照)

#### 【正解】 (2)

### 3. 取引士 (H18-32)

甲県知事の宅地建物取引士資格登録(以下この間において「登録」という。)を受け、乙県内の宅地建物取引業者の事務所に勤務している取引主任者A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、不正の手段により登録を受けたとして、登録の消除の処分 of 聴聞の期日及び場所が公示された後、自らの申請によりその登録が消除された場合、当該申請に相当の理由がなくとも、登録が消除された日から5年を経ずに新たに登録を受けることができる。

(2) Aが甲県知事から事務の禁止の処分を受け、その禁止の期間が満了していないときは、Aは取引士としてすべき事務を行うことはできないが、Aは乙県知事に対して、甲県知事を經由して登録の移転の申請をすることができる。

(3) Aは、宅地建物取引士証の有効期間の更新を受けようとするときは、必ず甲県知事が指定する講習で交付の申請前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は、禁錮以上の刑に処せられ登録が消除された場合は、速やかに、宅地建物取引士証を甲県知事に返納しなければならない。

---

#### 【解説】

(1) 誤りです。取引士の欠格要件に関する論点です。不正の手段により登録を受けたとして、登録の消除の処分 of 聴聞の期日及び場所が公示された後、自らの申請によりその登録が消除された場合、当該申請に相当の理由がない場合には、登録が消除された日から5年間は登録を受けることができません。(テキスト p 93 Q78 参照)

(2) 誤りです。取引士登録の移転に関する論点です。登録の移転は、事務の禁止の処分中に申請することはできません。(テキスト p 86 Q87 参照)

(3) 誤りです。取引士証の更新に関する論点です。取引士証の更新をする場合には、必ず知事が指定する講習(法定講習)で、交付の申請前6か月以内に行われるものを受講しなければなりません。(テキスト p 77 Q57 参照)

(4) 正しいです。取引士証の返納に関する論点です。禁錮以上の刑に処せられ登録が消除された場合は、すみやかに、宅地建物取引士証を甲県知事に返納しなければなりません。(テキスト p 79 Q62 参照)

#### 【正解】 (4)

#### 4. 営業保証金

##### 【問 40】(H28-40) 営業保証金

宅地建物取引業者 A (甲県知事免許) は、甲県に本店と支店を設け、営業保証金として 1,000 万円の金銭と額面金額 500 万円の国債証券を供託し、営業している。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 は、本店を移転したため、その最寄りの供託所が変更した場合は、遅滞なく、移転後の本店の最寄りの供託所に新たに営業保証金を供託しなければならない。
2. A は、営業保証金が還付され、営業保証金の不足額を供託したときは、供託書の写しを添附して、30 日以内にその旨を甲県知事に届け出なければならない。
3. 本店で A と宅地建物取引業に関する取引をした者は、その取引により生じた債権に関し、1,000 万円を限度として A からその債権の弁済を受ける権利を有する。
4. A は、本店を移転したため、その最寄りの供託所が変更した場合において、従前の営業保証金を取りもどすときは、営業保証金の還付を請求する権利を有する者に対し、一定期間内に申し出るべき旨の公告をしなければならない。

---

##### 【解説】

1 正しいです。営業保証金の供託についての論点です。有価証券のみ又は金銭と有価証券をあわせて営業保証金を供託している宅地建物取引業者は、遅滞なく、移転後の主たる事務所の最寄りの供託所に、新たに営業保証金を供託しなければなりません。つまり、二重供託をして、移転前の供託所から営業保証金を取り戻すこととなります。(テキスト p 102 Q92 参照)

2 誤りです。営業保証金の還付についての論点です。宅地建物取引業者は、営業保証金が還付されたために、免許権者から不足額を供託すべき旨の通知書の送付を受けたときには、その通知書の受領日から 2 週間以内にその不足額を供託する必要があります。なお、宅地建物取引業者は、その供託をした日から 2 週間以内に供託した旨を、免許権者に届け出る必要があります。従って、「30 日以内」という点が誤りです。(テキスト p 100 Q90 参照)

3 誤りです。営業保証金の還付についての論点です。宅地建物取引業者が、供託した営業保証金の範囲内(1,500 万円)で、還付を受けることができます。従って、「1,000 万円」という点が誤りです。(テキスト p 100 Q90 参照)

4 誤りです。営業保証金の取戻しについての論点です。宅建業者が、有価証券のみで、又は有価証券とともに金銭で供託している場合で、主たる事務所が移転して、最寄りの供託所が変わり、新たに営業保証金を供託する場合、宅建業者は、取戻しのための公告手続をすることなく、直ちに、営業保証金を取り戻すことができます。つまり、二重供託をした場合には、移転後の供託所に営業保証金は供託されているため、移転前の供託所の営業保証金を公告せずに直ちに取戻せます。(テキスト p 102 Q92 参照)

【正解】 1

#### 4. 営業保証金

【問題 42】(H27-42) 営業保証金・保証協会

営業保証金を供託している宅地建物取引業者Aと宅地建物取引業保証協会（以下この間において「保証協会」という。）の社員である宅地建物取引業者B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 新たに事務所を設置する場合、Aは、主たる事務所の最寄りの供託所に供託すべき営業保証金に、Bは、保証協会に納付すべき弁済業務保証金分担金に、それぞれ金銭又は有価証券をもって充てることができる。

2 一部の事務所を廃止した場合において、営業保証金又は弁済業務保証金を取り戻すときは、A、Bはそれぞれ還付を請求する権利を有する者に対して6か月以内に申し出るべき旨を官報に公告しなければならない。

3 AとBが、それぞれ主たる事務所の他に3か所の従たる事務所を有している場合、Aは営業保証金として2,500万円の供託を、Bは弁済業務保証金分担金として150万円の納付をしなければならない。

4 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は、Aに関する債権にあってはAが供託した営業保証金についてその額を上限として弁済を受ける権利を有し、Bに関する債権にあってはBが納付した弁済業務保証金分担金についてその額を上限として弁済を受ける権利を有する。

---

#### 【解説】

1 誤りです。営業保証金の供託の場合、供託は、金銭のみならず、一定の有価証券（国債証券、地方債証券など国土交通省令で定めるもの）をもって行うこともできます。これに対し、保証協会に加入している場合、弁済業務保証金分担金の保証協会への納付は現金で行います。したがって、弁済業務保証金分担金について、それぞれ金銭又は有価証券をもって充てることができるとする点が誤りです。（テキスト p 96 Q83 参照、テキスト p 107 Q97 参照）

2 誤りです。営業保証金の供託の場合、一部の事務所を廃止した場合に、営業保証金を取り戻すためには、還付請求権者に対して6か月以内に申し出るべき旨を公告する必要があります。これに対し、保証協会に加入している場合、弁済業務保証金の取り戻しについて、保証協会の社員（宅建業者）が一部の事務所を廃止したことにより、保証協会から弁済業務保証金分担金の返還を受ける場合には、保証協会は公告をする必要はありません。

したがって、弁済業務保証金分担金について、還付を請求する権利を有する者に対して6か月以内に申し出るべき旨を官報に公告しなければならないとする点が誤りです。（テキスト p 102 Q93 参照、テキスト p 112 Q102 参照）

3 正しいです。営業保証金は、主たる事務所につき1,000万円、従たる事務所1か所につき500万円であり、本肢の場合、主たる事務所につき1,000万、従たる事務所につき500万×3=1,500万、だから、合計3,500万円の供託が必要となります。

弁済業務保証金分担金は、主たる事務所につき60万円、従たる事務所1か所につき30万円であり、本肢の場合、主たる事務所につき60万、従たる事務所につき30万×3=90、だから、合計150万円の納付が必要となります。（テキスト p 98 Q87 参照、テキスト p 107 Q97 参照）

4 誤りです。営業保証金の場合、還付請求権者が弁済を受けることができる額の上限は、供託した営業保証金の額です。保証協会に加入している場合、その取引により生じた債権に関し、当該社員が社員でないとしたならばその者が供託すべき営業保証金の額に相当する額の範囲内が保証対象となります。したがって、Bに関する債権にあってはBが納付した弁済業務保証金分担金についてその額を上限として弁済を受けるとする点が誤りです。

（テキスト p 96 Q83 参照、テキスト p 107 Q97 参照）

【正解】 3

#### 4. 営業保証金

##### 【問題 29】(H26-29)

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 新たに宅地建物取引業を営もうとする者は、営業保証金を金銭又は国土交通省令で定める有価証券により、主たる事務所の最寄りの供託所に供託した後に、国土交通大臣又は都道府県知事の免許を受けなければならない。
- 2 宅地建物取引業者は、既に供託した額面金額 1,000 万円の国債証券と変換するため 1,000 万円の金銭を新たに供託した場合、遅滞なく、その旨を免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。
- 3 宅地建物取引業者は、事業の開始後新たに従たる事務所を設置したときは、その従たる事務所の最寄りの供託所に政令で定める額を供託し、その旨を免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。
- 4 宅地建物取引業者が、営業保証金を金銭及び有価証券をもって供託している場合で、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ときは、金銭の部分に限り、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することができる。

---

##### 【解説】

- 1 誤りです。宅建業者は、免許を取得した後、営業保証金を主たる事務所のもよりの供託所に供託しなければなりません。(テキスト p 96 Q83 参照)
- 2 正しいです。有価証券を営業保証金に充てる場合、額面 1,000 万円の国債証券は、額面通り 1,000 万円として評価されます。したがって、額面 1,000 万円分の国債証券と 1,000 万円の金銭を変換することができます。この場合、その旨を遅滞なく、免許権者に届け出る必要があります。(テキスト p 99 Q89 参照)
- 3 誤りです。宅建業者は、営業保証金を主たる事務所の最寄りの供託所に供託しなければなりません。従たる事務所を新設した場合であっても、追加供託する先は、主たる事務所の最寄りの供託所です。本肢は、「従たる事務所の最寄りの供託所」とする点が誤りです。(テキスト p 98 Q86 参照)
- 4 誤りです。営業保証金の保管替え手続が利用できるのは、金銭のみをもって営業保証金を供託しているときに限られます。本問のように、金銭と有価証券を合わせて供託している場合には、保管替え手続を利用することはできません。いったん二重供託した上で、従前の営業保証金の取り戻しの手続をすることになります。(テキスト p 102 Q92 参照)

##### 【正解】 2



#### 4. 営業保証金（H25-27）

宅地建物取引業者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（以下この間において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者は、不正の手段により法第3条第1項の免許を受けたことを理由に免許を取り消された場合であっても、営業保証金を取り戻すことができる。
- 2 信託業法第3条の免許を受けた信託会社で宅地建物取引業を営むものは、国土交通大臣の免許を受けた宅地建物取引業者とみなされるため、営業保証金を供託した旨の届出を国土交通大臣に行わない場合は、国土交通大臣から免許を取り消されることがある。
- 3 宅地建物取引業者は、本店を移転したためその最寄りの供託所が変更した場合、国債証券をもって営業保証金を供託しているときは、遅滞なく、従前の本店の最寄りの供託所に対し、営業保証金の保管替えを請求しなければならない。
- 4 宅地建物取引業者は、その免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事から、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旨の通知を受けたときは、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。

---

#### 【解説】

1. 正しいです。営業保証金の取戻しについての論点です。宅建業者は、免許取消によって営業を終了するときは、営業保証金を取り戻すことができます。(テキスト p 102 Q93 参照)
2. 誤りです。営業保証金制度の適用についての論点です。信託会社は信託業法の免許を受けている場合、宅建業を営む場合でも宅建業法は適用されません。従って、宅建業の免許は不要であり、営業保証金の供託も不要です。(テキスト p 48 Q10 参照)
3. 誤りです。営業保証金の保管替えについての論点です。営業保証金の保管替えは、金銭のみで供託している場合に可能です。従って、有価証券で供託している場合には、保管替えはできません。(テキスト p 102 Q92 参照)
4. 誤りです。営業保証金の還付についての論点です。営業保証金が還付されたためその額に不足額を生じたときは、その免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事から、不足額の通知を受けた日から2週間以内に、その不足額を供託しなければなりません。(テキスト p 101 Q91 参照)

#### 【正解】 1

#### 4. 営業保証金 (H24-33)

宅地建物取引業者A社の営業保証金に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

(1) A社が地方債証券を営業保証金に充てる場合、その価額は額面金額の100分の90である。

(2) A社は、営業保証金を本店及び支店ごとにそれぞれ最寄りの供託所に供託しなければならない。

(3) A社が本店のほかに5つの支店を設置して宅地建物取引業を営もうとする場合、供託すべき営業保証金の合計額は210万円である。

(4) A社は、自ら所有する宅地を売却するに当たっては、当該売却に係る売買契約が成立するまでの間に、その買主に対して、供託している営業保証金の額を説明しなければならない。

---

#### 【解説】

(1) 正しいです。営業保証金に関する論点です。地方債証券を営業保証金に充てる場合、その価額は額面金額の100分の90です。(テキスト p99 Q88 参照)

(2) 誤りです。営業保証金に関する論点です。営業保証金は、支店の分を含めて全額について本店の最寄りの供託所に供託します。(テキスト p96 Q83 参照)

(3) 誤りです。営業保証金に関する論点です。本店(1,000万円)と支店(500万円×5支店=2,500万円)の合計額は、3,500万円です。(テキスト p98 Q87 参照)

(4) 誤りです。供託所の説明義務に関する論点です。当該売却に係る売買契約が成立するまでの間に、その買主に対して、供託している営業保証金の額ではなく、営業保証金の供託所を説明しなければなりません。(テキスト p113 Q103 参照)

【正解】(1)

#### 4. 営業保証金（H23-30）

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

（1）A社は、甲県の区域内に新たに支店を設置し宅地建物取引業を営もうとする場合、甲県知事にその旨の届出を行うことにより事業を開始することができるが、当該支店を設置してから3月以内に、営業保証金を供託した旨を甲県知事に届け出なければならない。

（2）甲県知事は、A社が宅地建物取引業の免許を受けた日から3月以内に営業保証金を供託した旨の届出をしないときは、その届出をすべき旨の催告をしなければならず、その催告が到達した日から1月以内にA社が届出をしないときは、A社の免許を取り消すことができる。

（3）A社は、宅地建物取引業の廃業により営業保証金を取り戻すときは、営業保証金の還付を請求する権利を有する者（以下この間において「還付請求権者」という。）に対して公告しなければならないが、支店の廃止により営業保証金を取り戻すときは、還付請求権者に対して公告する必要はない。

（4）A社は、宅地建物取引業の廃業によりその免許が効力を失い、その後自らを売主とする取引が終了した場合、廃業の日から10年経過していれば、還付請求権者に対して公告することなく営業保証金を取り戻すことができる。

---

#### 【解説】

（1）誤りです。営業保証金の供託に関する論点です。新たに支店を設置した場合、営業保証金を供託した後でなければ、その支店での事業ができません。営業保証金をいつまでに供託するかについての期間の定めはありません。（テキスト p 98 Q86 参照）

（2）正しいです。営業保証金の供託に関する論点です。宅建業者が免許を受けた日から3月以内に営業保証金を供託した旨の届出をしないときは、免許権者はその届出をすべき旨の催告をしなければならず、その催告が到達した日から1月以内に宅建業者が届出をしないときは、免許を取り消すことができます。（テキスト p 97 Q85 参照）

（3）誤りです。営業保証金の取戻に関する論点です。宅建業者が支店の廃止により営業保証金を取り戻すときは、営業保証金の還付請求権者に対して公告しなければなりません。（テキスト p 103 Q93 参照）

（4）誤りです。営業保証金の取戻に関する論点です。営業保証金の取戻は、還付請求権者に対して、6カ月を下らない一定の期間内に申し出るべき旨を公告しなければなりません。しかし、営業保証金を取り戻すことができる事由が発生したときから10年経過したときは、還付請求権者に対して公告することなく営業保証金を取り戻すことができます。（テキスト p 103 Q93 参照）

#### 【正解】（2）

#### 4. 営業保証金（H22-31）

宅地建物取引業者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。なお、この問において、「還付請求権者」とは、同法第27条第1項の規定に基づき、営業保証金の還付を請求する権利を有する者をいう。

（1）宅地建物取引業者は、宅地建物取引業に関し不正な行為をし、情状が特に重いとして免許を取り消されたときであっても、営業保証金を取り戻すことができる場合がある。

（2）宅地建物取引業者は、免許の有効期間満了に伴い営業保証金を取り戻す場合は、還付請求権者に対する公告をすることなく、営業保証金を取り戻すことができる。

（3）宅地建物取引業者は、一部の支店を廃止したことにより、営業保証金の額が政令で定める額を超えた場合は、還付請求権者に対し所定の期間内に申し出るべき旨を公告し、その期間内にその申出がなかったときに、その超過額を取り戻すことができる。

（4）宅地建物取引業者は、宅地建物取引業者保証協会の社員となった後において、社員となる前に供託していた営業保証金を取り戻す場合は、還付請求権者に対する公告をすることなく、営業保証金を取り戻すことができる。

---

#### 【解説】

（1）正しいです。営業保証金の取戻に関する論点です。免許の有効期間が満了したとき、免許を取り消されたとき、廃業をしたときは、宅建業者であった者又はその承継人は、当該宅地建物取引業者であった者が供託した営業保証金を取り戻すことができます。（テキスト p 102 Q93 参照）

（2）誤りです。営業保証金の取戻に関する論点です。営業保証金の取戻は、当該営業保証金につき権利を有する者に対し、6か月を下らない一定期間内に申し出るべき旨を公告し、その期間内にその申出がなかった場合でなければ、これをすることができません。（テキスト p 102 Q93 参照）

（3）正しいです。営業保証金の取戻に関する論点です。営業保証金の供託すべき金額を超過した場合、超過額の取戻についても、一定期間内に申し出るべき旨を公告し、申出がなければ、その超過額を取り戻すことができます。（テキスト p 102 Q93 参照）

（4）正しいです。営業保証金の取戻に関する論点です。宅建業者は、保証協会の弁済業務保証金制度に加入したことにより、営業保証金を供託することが不要となったときは、供託した営業保証金を取り戻すことができます。この場合は、営業保証金と弁済業務保証金制度への二重の保証措置を講じた状態であることから、債権者を害する危険はないので、公告をすることなく取り戻すことができます。（テキスト p 102 Q93 参照）

#### 【正解】（2）

#### 4. 営業保証金 (H21-30)

宅地建物取引業者A(国土交通大臣免許)が、宅地建物取引業法の規定に基づき供託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) Aは、営業保証金を主たる事務所又はその他の事務所のいずれかの最寄りの供託所に供託することができる。

(2) Aが営業保証金を供託した旨は、供託所から国土交通大臣あてに通知されることから、Aがその旨を直接国土交通大臣に届け出る必要はない。

(3) Aとの取引により生じた電気工事業者の工事代金債権について、当該電気工事業者は、営業継続中のAが供託している営業保証金から、その弁済を受ける権利を有する。

(4) 営業保証金の還付により、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場合、Aは、国土交通大臣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。

---

#### 【解説】

(1) 誤りです。営業保証金の供託所に関する論点です。営業保証金は、主たる事務所の最寄りの供託所に供託しなければなりません。(テキスト p 96 Q83 参照)

(2) 誤りです。営業保証金の供託後の免許権者への届出に関する論点です。営業保証金を供託したときは、その旨を免許権者に届け出なければなりません。(テキスト p 96 Q84 参照)

(3) 誤りです。営業保証金が担保する債権の内容に関する論点です。営業保証金は、不動産取引から生じた債権について保証するものです。宅建業法の趣旨は、消費者の保護にあるからです。従って、不動産取引に該当しない電気工事業者の工事代金債権については、保証されません。(テキスト p 100 Q90 参照)

(4) 正しいです。営業保証金の還付による不足額の充当に関する論点です。宅建業者は、国土交通大臣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りません。(テキスト p 101 Q91 参照)

【正解】 (4)

#### 4. 営業保証金 (H20-34)

宅地建物取引業者A(甲県知事免許)は、甲県内に本店Xと支店Yを設置して、額面金額1,000万円の国債証券と500万円の金銭を営業保証金として供託して営業している。この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、正しいものはどれか。なお、本店Xと支店Yとは、最寄りの供託所を異にする。

(1) Aが新たに支店Zを甲県内に設置したときは、本店Xの最寄りの供託所に政令で定める額の営業保証金を供託すれば、支店Zでの事業を開始することができる。

(2) Aが、Yを本店とし、Xを支店としたときは、Aは、金銭の部分に限り、Yの最寄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。

(3) Aは、額面金額1,000万円の地方債証券を新たに供託すれば、既に供託している同額の国債証券と変換することができる。その場合、遅滞なく、甲県知事に営業保証金の変換の届出をしなければならない。

(4) Aは、営業保証金の還付が行われ、営業保証金が政令で定める額に不足することになったときは、その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、免許取消の処分を受けることがある。

---

#### 【解説】

(1) 誤りです。営業保証金の供託に関する論点です。事業開始後に支店の増設をした場合には、主たる事務所の最寄りの供託所に供託した後に、その旨を免許権者に届出をした後でなければ、新たに設置した支店での営業はできません。(テキスト p 98 Q86 参照)

(2) 誤りです。営業保証金の保管替えに関する論点です。営業保証金の保管替えは、供託している営業保証金全額が金銭の場合でなければできません。(テキスト p 102 Q92 参照)

(3) 誤りです。営業保証金の有価証券での供託に関する論点です。有価証券による供託においては、地方債証券の場合は、評価額は額面金額の90%です。従って、Aは、額面金額1,000万円の地方債証券を新たに供託しても、900万円の営業保証金としての評価となり、あと100万円が不足していることから営業保証金の変換は認められず、届出はできません。(テキスト p 99 Q88 参照)

(4) 正しいです。営業保証金の還付に関する論点です。営業保証金の還付が行われ、営業保証金が政令で定める額に不足することになったときは、宅建業者はその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りません。この規定に違反した場合には、業務停止処分を受けることがあり、また、情状が特に重いときは、免許取消処分を受けことがあります。(テキスト p 101 Q91 参照)

#### 【正解】 (4)

#### 4. 営業保証金 (H19-37)

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、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。なお、Aは、甲県内に本店と一つの支店を設置して事業を営んでいるものとする。

(1) Aが販売する新築分譲マンションの広告を受託した広告代理店は、その広告代金債権に関し、Aが供託した営業保証金からその債権の弁済を受ける権利を有しない。

(2) Aは、免許の有効期間の満了に伴い、営業保証金の取戻しをするため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。

(3) Aは、マンション3棟を分譲するための現地出張所を甲県内に設置した場合、営業保証金を追加して供託しなければ、当該出張所でマンションの売買契約を締結することはできない。

(4) Aの支店でAと宅地建物取引業に関する取引をした者は、その取引により生じた債権に関し、1,500万円を限度として、Aが供託した営業保証金からその債権の弁済を受ける権利を有する。

---

#### 【解説】

(1) 正しいです。営業保証金の保証範囲に関する論点です。営業保証金で保証される債権は、不動産取引から生じた債権が対象となります。これは、取引相手を保護する趣旨です。従って、広告代理店の広告代金債権に関しては、保証の対象ではありません。(テキスト p 100 Q90 参照)

(2) 正しいです。営業保証金の取戻しに関する論点です。免許の有効期間の満了に伴い、営業保証金の取戻しをするため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りません。(テキスト p 102 Q93 参照)

(3) 誤りです。営業保証金の供託に関する論点です。マンション3棟を分譲するための現地出張所は、事務所には当たりません。従って、従たる事務所の設置に伴う500万円の営業保証金を供託する必要はありません。(テキスト p 51 Q14 参照)

(4) 正しいです。営業保証金の還付に関する論点です。宅地建物取引業者Aは、本店(1,000万円)と支店1つ(500万円)で営業しているので、取引相手は、1,500万円を限度として、Aが供託した営業保証金からその債権の弁済を受ける権利を有します。(テキスト p 98 Q87 参照)

【正解】 (3)

#### 4. 営業保証金 (H18-34)

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) 宅地建物取引業の免許を受けた者は、事業を開始した日から 3 月以内に営業保証金を供託し、その旨を免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。

(2) 宅地建物取引業者は、事業の開始後新たに支店を設置したときは、その支店の最寄りの供託所に政令で定める額を供託し、その旨を免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。

(3) 金銭のみをもって営業保証金を供託している宅地建物取引業者は、その本店を移転したためその最寄りの供託所が変更した場合、遅滞なく、供託している供託所に対し、移転後の本店の最寄りの供託所への営業保証金の保管替えを請求しなければならない。

(4) 宅地建物取引業者は、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、通知書の送付を受けた日から 2 週間以内に不足額を金銭で供託しなければならない。

---

#### 【解説】

(1) 誤りです。営業保証金の供託に関する論点です。宅地建物取引業の免許を受けた者は、事業を開始する前に、営業保証金を供託し、その旨を免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に対して届け出なければ、営業活動はできません。(テキスト p 97Q84 参照)

(2) 誤りです。営業保証金の供託に関する論点です。宅地建物取引業者は、事業の開始後新たに支店を設置したときは、その支店に係る営業保証金を供託しなければ、当該支店での営業はできません。当該支店分の営業保証金は、主たる事務所の最寄りの供託所に政令で定める額を供託し、その旨を免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければなりません。(テキスト p 98 Q86 参照)

(3) 正しいです。営業保証金の保管替えに関する論点です。金銭のみをもって営業保証金を供託している宅地建物取引業者は、その本店を移転したためその最寄りの供託所が変更となった場合、遅滞なく、供託している供託所に対し、移転後の本店の最寄りの供託所への営業保証金の保管替えを請求しなければなりません。(テキスト p 102 Q92 参照)

(4) 誤りです。営業保証金の還付に係る充当に関する論点です。還付の充当については、通知書の送付を受けた日から 2 週間以内に不足額を供託しなければなりません。しかし、供託は金銭のみに限らず、有価証券によっても認められます。(テキスト p 101 Q91 参照)

【正解】 (3)



## 5. 保証協会

### 【問 31】(H28-31) 保証協会

宅地建物取引業保証協会（以下この問において「保証協会」という。）の社員である宅地建物取引業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. 保証協会に加入することは宅地建物取引業者の任意であり、一の保証協会の社員となった後に、宅地建物取引業に関し取引をした者の保護を目的として、重ねて他の保証協会の社員となることができる。
2. 保証協会に加入している宅地建物取引業者（甲県知事免許）は、甲県の区域内に新たに支店を設置した場合、その設置した日から1月以内に当該保証協会に追加の弁済業務保証金分担金を納付しないときは、社員の地位を失う。
3. 保証協会から還付充当金の納付の通知を受けた社員は、その通知を受けた日から2週間以内に、その通知された額の還付充当金を主たる事務所の最寄りの供託所に供託しなければならない。
4. 150万円の弁済業務保証金分担金を保証協会に納付して当該保証協会の社員となった者と宅地建物取引業に関し取引をした者は、その取引により生じた債権に関し、2,500万円を限度として、当該保証協会が供託した弁済業務保証金から弁済を受ける権利を有する。

---

### 【解説】

- 1 誤りです。保証協会についての論点です。一の保証協会の社員である宅建業者は、他の保証協会の社員となることができません。なお、保証協会への加入は、義務ではなく、任意です。（テキスト p 104 Q94 参照）
- 2 誤りです。弁済業務保証金分担金についての論点です。保証協会に加入し、保証協会の社員となった宅地建物取引業者が、事務所を増設した場合、その宅地建物取引業者は、その事務所を増設した日から2週間以内に、増設した事務所分に相当する弁済業務保証金分担金（金銭）を保証協会に納付しなければなりません。上記の期間内に、宅地建物取引業者が、弁済業務保証金分担金を納付しない場合、その宅地建物取引業者は、社員としての地位を失うこととなります。（テキスト p 107 Q97 参照）
- 3 誤りです。弁済業務保証金の還付についての論点です。弁済業務保証金の還付があった場合、保証協会は、その還付に係る社員である宅地建物取引業者に、還付額に相当する額の還付充当金を保証協会に納付するよう通知をしなければなりません。そして、その通知を受けた宅地建物取引業者は、その通知を受けた日から2週間以内に、その通知を受けた額の還付充当金を保証協会に納付しなければなりません。従って、主たる事務所の最寄りの供託所に供託する点が誤りです。（テキスト p 108 Q99 参照）
- 4 正しいです。弁済業務保証金についての論点です。弁済業務保証金分担金の金額は、主たる事務所につき60万円、従たる事務所1カ所につき30万円となります。従たる事務所は、 $(150 \text{万円} - 60 \text{万円}) \div 30 \text{万円} = 3$ カ所となります。弁済業務保証金から還付を受けることができる金額は、保証協会の社員である宅建業者が、もし、保証協会に加入しなかった場合に供託することとなる営業保証金額の範囲内の金額となります。営業保証金の供託額は、主たる事務所については、1,000万円、それ以外の事務所については、事務所1カ所ごとに500万円となります。弁済業務保証金から還付を受けることができる金額は、以下の計算式により、2,500万円の限度内の金額となります。（テキスト p 107 Q97 参照）

【正解】 4

## 5. 保証協会

【問題 39】(H26-39)

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

- 1 還付充当金の未納により保証協会の社員の地位を失った宅地建物取引業者は、その地位を失った日から2週間以内に弁済業務保証金を供託すれば、その地位を回復する。
- 2 保証協会は、その社員である宅地建物取引業者から弁済業務保証金分担金の納付を受けたときは、その納付を受けた日から2週間以内に、その納付を受けた額に相当する額の弁済業務保証金を供託しなければならない。
- 3 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て、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。
- 4 宅地建物取引業者が保証協会の社員となる前に、当該宅地建物取引業者に建物の貸借の媒介を依頼した者は、その取引により生じた債権に関し、当該保証協会が供託した弁済業務保証金について弁済を受ける権利を有しない。

---

【解説】

- 1 誤りです。弁済業務保証金の還付があった場合、保証協会は、社員に対し、還付額に相当する額の還付充当金を納付すべきことを通知します。この通知を受けた社員は、2週間以内に、還付充当金を納付しなければなりません。その期間に還付充当金を納付しない場合、社員は、その地位を失います。保証協会の社員の地位を失った宅地建物取引業者は、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なければなりません。また、いったん保証協会の社員の地位を失った以上、自動的にその地位が回復することはありません。（テキスト p 109 Q100 参照）
- 2 誤りです。保証協会は、弁済業務保証金分担金の納付を受けたときは、その日から1週間以内に、その納付を受けた額に相当する額の弁済業務保証金を供託しなければなりません。（テキスト p 107 Q97 参照）
- 3 正しいです。保証協会は、弁済業務保証金の還付があったときは、社員に対して、還付充当金を保証協会に納付すべきことを通知します。（テキスト p 109 Q100 参照）
- 4 誤りです。宅建業者が保証協会に加入する前に、宅建業に関して取引した者も、弁済業務保証金から弁済を受けることができます。弁済の対象となる取引は、宅建業に関するものに限られます。建物貸借の媒介取引から生じた債権は、宅建業に関する債権に含まれ、弁済業務保証金からの弁済の対象となります。（テキスト p 108 Q98 参照）

【正解】 3

## 5. 保証協会（H25-39）

宅地建物取引業保証協会（以下この間において「保証協会」という。）に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 保証協会は、社員の取り扱った宅地建物取引業に係る取引に関する苦情について、宅地建物取引業者の相手方等からの解決の申出及びその解決の結果を社員に周知させなければならない。
- 2 保証協会に加入した宅地建物取引業者は、直ちに、その旨を免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に報告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しなければならない。
- 4 宅地建物取引業者で保証協会に加入しようとする者は、その加入の日から2週間以内に、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。

---

### 【解説】

1. 正しいです。保証協会の業務についての論点です。保証協会の必須業務は、①弁済業務、②苦情の解決、③研修の実施があります。そのうち、②苦情の解決では、宅地建物取引業者の相手方等からの解決の申出及びその解決の結果を社員に周知しなければなりません。（テキスト p 105 Q95 参照）
2. 誤りです。保証協会の加入についての論点です。保証協会は、新たに社員が加入したときは、その旨を社員である宅建業者が免許を受けた免許権者に報告しなければなりません。宅建業者に報告義務はありません。（テキスト p 104 Q94 参照）
3. 誤りです。弁済業務保証金の還付についての論点です。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りません。（テキスト p 109 Q100 参照）
4. 誤りです。分担金の納付についての論点です。宅地建物取引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、弁済業務保証金分担金を保証協会に納付しなければなりません。（テキスト p 107 Q97 参照）

【正解】 1

## 5. 保証協会（H24-43）

宅地建物取引業保証協会（以下この問において「保証協会」という。）に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、誤っているものはどれか。

（1）保証協会は、弁済業務保証金分担金の納付を受けたときは、その納付を受けた額に相当する額の弁済業務保証金を供託しなければならない。

（2）保証協会は、弁済業務保証金の還付があったときは、当該還付額に相当する額の弁済業務保証金を供託しなければならない。

（3）保証協会の社員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は、当該社員が納付した弁済業務保証金分担金の額に相当する額の範囲内で、弁済を受ける権利を有する。

（4）保証協会の社員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は、弁済を受ける権利を実行しようとする場合、弁済を受けることができる額について保証協会の認証を受けなければならない。

---

### 【解説】

（1）正しいです。弁済業務保証金を供託に関する論点です。保証協会は、弁済業務保証金分担金の納付を受けたときは、1週間以内に、その納付を受けた額に相当する額の弁済業務保証金を供託しなければなりません。（テキスト p107 Q97 参照）

（2）正しいです。弁済業務保証金の還付に関する論点です。保証協会は、弁済業務保証金の還付があったときは、2週間以内に、当該還付額に相当する額の弁済業務保証金を供託しなければなりません。（テキスト p109 Q100 参照）

（3）誤りです。弁済業務保証金の還付に関する論点です。保証協会の社員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は、当該社員である宅建業者が営業保証金を供託した場合において弁済を受けることができる額に相当する額の範囲内で、弁済を受ける権利を有します。（テキスト p108 Q98 参照）

（4）正しいです。弁済業務保証金の還付に関する論点です。保証協会の社員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は、弁済を受ける権利を実行しようとする場合、弁済を受けることができる額について保証協会の認証を受けなければなりません。（テキスト p108 Q99 参照）

【正解】（3）

## 5. 保証協会（H23-43）

宅地建物取引業保証協会（以下この問において「保証協会」という。）に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

（1）宅地建物取引業者が保証協会に加入しようとするときは、当該保証協会に弁済業務保証金分担金を金銭又は有価証券で納付することができるが、保証協会が弁済業務保証金を供託所に供託するときは、金銭でなければならない。

（2）保証協会は、宅地建物取引業の業務に従事し、又は、従事しようとする者に対する研修を行わなければならないが、取引士については、法第22条の2の規定に基づき都道府県知事が指定する講習をもって代えることができる。

（3）保証協会に加入している宅地建物取引業者（甲県知事免許）は、甲県の区域内に新たに支店を設置する場合、その日までに当該保証協会に追加の弁済業務保証金分担金を納付しないときは、社員の地位を失う。

（4）保証協会は、弁済業務保証金から生ずる利息又は配当金、及び、弁済業務保証金準備金を弁済業務保証金の供託に充てた後に社員から納付された還付充当金は、いずれも弁済業務保証金準備金に繰り入れなければならない。

---

### 【解説】

（1）誤りです。弁済業務保証金制度に関する論点です。宅建業者は保証協会に対し弁済業務保証金分担金を金銭で納付しなければなりません。保証協会が弁済業務保証金を供託所に供託するときは、金銭又は有価証券で供託できます。（テキスト p 107 Q97 参照）

（2）誤りです。保証協会の業務に関する論点です。保証協会は、必須業務として、①弁済業務、②苦情の解決、そして③研修の実施があります。③研修の実施とは、一定の課程を定め、取引士の職務に関し必要な知識及び能力についての研修その他宅建業の取引業務に従事し、又は従事しようとする者に対する宅建業に関する研修を実施することです。これは、取引士証交付のための法定講習とは異なります。（テキスト p 105 Q95 参照）

（3）誤りです。弁済業務保証金制度に関する論点です。保証協会に加入している宅地建物取引業者が新たに支店を設置する場合、その日から2週間以内に当該保証協会に追加の弁済業務保証金分担金を納付しないときは、社員の地位を失います。（テキスト p 107 Q97 参照）

（4）正しいです。弁済業務保証金準備金に関する論点です。弁済業務保証金準備金とは、弁済業務保証金が還付されたことによって不足額を生じたときに、保証協会が充当するために積み立てておく資金のことです。この資金は、弁済業務保証金を国債等で供託することで生ずる利息又は配当金、及び、弁済業務保証金準備金を弁済業務保証金の供託に充てた後に社員から納付された還付充当金によって積み立てられます。（テキスト p 111 Q101 参照）

### 【正解】（4）

## 5. 保証協会（H22-43）

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

（1）宅地建物取引業者が保証協会の社員となる前に、当該宅地建物取引業者と宅地建物取引業に関し取引をした者は、その取引により生じた債権に関し、弁済業務保証金について弁済を受ける権利を有する。

（2）保証協会の社員である宅地建物取引業者と宅地建物取引業に関し取引をした者が、その取引により生じた債権に関し、弁済業務保証金について弁済を受ける権利を実行するときは、当該保証協会の認証を受けるとともに、当該保証協会に対し、還付請求をしなければならない。

（3）保証協会から還付充当金を納付すべきことの通知を受けた社員は、その通知を受けた日から1月以内に、その通知された額の還付充当金を当該保証協会に納付しなければならない。

（4）保証協会は、新たに宅地建物取引業者がその社員として加入しようとするときは、あらかじめ、その旨を当該宅地建物取引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。

---

### 【解説】

（1）正しいです。弁済業務保証金の還付に関する論点です。宅地建物取引業保証協会の社員と、宅地建物取引業に関し取引をした者（社員とその者が社員となる前に宅地建物取引業に関し取引をした者を含む）は、その取引により生じた債権に関し、当該社員が社員でないとしたならば、その者が供託すべき営業保証金の額に相当する額の範囲内において、当該宅地建物取引業保証協会が供託した弁済業務保証金について、当該宅地建物取引業保証協会について国土交通大臣の指定する弁済業務開始日以後、弁済を受ける権利を有します。（テキスト p 108 Q99 参照）

（2）誤りです。弁済業務保証金の還付に関する論点です。債権者は、弁済を受けることができる額について、当該宅地建物取引業保証協会の認証を受けなければなりません。（テキスト p 108 Q99 参照）

（3）誤りです。弁済業務保証金の還付に関する論点です。保証協会は、還付がなされた場合、2週間以内に、その権利の実行により還付された弁済業務保証金の額に相当する額の弁済業務保証金を供託しなければなりません。（テキスト p 109 Q100 参照）

（4）誤りです。保証協会に関する論点です。保証協会は、新たに社員が加入し、又は社員がその地位を失ったときは、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りません。（テキスト p 106 Q96 参照）

### 【正解】（1）

## 5. 保証協会（H21-44）

宅地建物取引業保証協会(以下この問において「保証協会」という。)に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

(1) 保証協会は、宅地建物取引業者の相手方から社員である宅地建物取引業者の取り扱った宅地建物取引業に係る取引に関する苦情について解決の申出があったときは、その申出及びその解決の結果について社員に周知することが義務付けられている。

(2) 保証協会は、その社員の地位を失った宅地建物取引業者が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は、当該宅地建物取引業者に対し、直ちに弁済業務保証金分担金を返還することが義務付けられている。

(3) 保証協会は、新たに社員が加入したときは、当該社員の免許権者が国土交通大臣であるか都道府県知事であるかにかかわらず、直ちに当該保証協会の指定主体である国土交通大臣に報告することが義務付けられている。

(4) 保証協会は、そのすべての社員に対して、当該社員が受領した支払金や預り金の返還債務を負うことになったときに、その債務を連帯して保証する義務及び手付金等保管事業を実施することが義務付けられている。

---

### 【解説】

(1) 正しいです。保証協会の業務に関する論点です。保証協会は、宅地建物取引業者の相手方から、社員である宅地建物取引業者が取り扱った宅地建物取引業に係る取引に関する苦情について解決の申出があったときは、その申出及びその解決の結果について社員に周知することが義務付けられています。(テキスト p 105 Q95 参照)

(2) 誤りです。保証協会の社員の地位を失った場合の措置に関する論点です。宅地建物取引業者が、社員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なければ、宅建業の免許を取り消されます。その場合でも、当該宅地建物取引業者に対し、直ちに弁済業務保証金分担金を返還することはありません。(テキスト p 109 Q100 参照)

(3) 誤りです。保証協会の報告義務に関する論点です。保証協会は、新たに社員が加入し、又は社員がその地位を失ったときは、直ちに、その旨を当該社員の免許権者に報告しなければなりません。しかし、国土交通大臣に報告することは義務付けられているわけではありません。(テキスト p 104 Q94 p 106 Q96 参照)

(4) 誤りです。保証協会の保管業務及び保証業務に関する論点です。保証協会は、任意業務として、社員の債務を連帯して保証する義務及び手付金等保管事業を実施することがあります。(テキスト p 105 Q95 参照)

### 【正解】 (1)

## 5. 保証協会（H20-44）

宅地建物取引業保証協会(以下この間において「保証協会」という。)又はその社員に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

(1) 300万円の弁済業務保証金分担金を保証協会に納付して当該保証協会の社員となった者と宅地建物取引業に関し取引をした者は、その取引により生じた債権に関し、6,000万円を限度として、当該保証協会が供託した弁済業務保証金から弁済を受ける権利を有する。

(2) 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しなければならない。

(3) 保証協会の社員は、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1か月以内にその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は、当該保証協会の社員の地位を失う。

(4) 宅地建物取引業者は、保証協会の社員の地位を失ったときは、当該地位を失った日から2週間以内に、営業保証金を主たる事務所の最寄りの供託所に供託しなければならない。

---

### 【解説】

(1) 誤りです。弁済業務保証金分担金に関する論点です。300万円の弁済業務保証金分担金を納付したということは、本店(60万円)と、支店8(30万円×8支店=240万円)を設置している業者です。これを営業保証金に換算すると、1,000万円+500万円×8=5,000万円となり、弁済業務保証金から弁済を受けることができる額は5,000万円となります。(テキスト p 107 Q97, p 108 Q98 参照)

(2) 誤りです。還付充当金に関する論点です。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て、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りません。(テキスト p 109 Q100 参照)

(3) 正しいです。特別弁済業務保証金分担金に関する論点です。特別弁済業務保証金分担金とは、還付に伴う弁済業務保証金の供託を、弁済業務保証金準備金で充当しても足りないときに納付する分担金のことです。保証協会の社員は、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1か月以内に、その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は、当該保証協会の社員の地位を失います。(テキスト p 111 Q101 参照)

(4) 誤りです。保証協会の社員の地位を失ったときの措置に関する論点です。宅地建物取引業者は、保証協会の社員の地位を失ったときは、当該地位を失った日から1週間以内に、営業保証金を主たる事務所の最寄りの供託所に供託しなければ、宅建業者としての地位を失います。(テキスト p 109 Q100 参照)

### 【正解】 (3)



## 5. 保証協会（H19-44）

宅地建物取引業保証協会(以下この問において「保証協会」という。)に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

(1) 保証協会に加入することは宅地建物取引業者の任意であるが、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) 宅地建物取引業者で保証協会に加入しようとする者は、その加入の日から2週間以内に、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。

(3) 宅地建物取引業者で保証協会に加入しようとする者は、その加入に際して、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。

(4) 保証協会に加入した宅地建物取引業者は、直ちに、その旨を免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に報告しなければならない。

---

### 【解説】

(1) 正しいです。保証協会の加入に関する論点です。保証協会に加入することは宅地建物取引業者の任意です。保証協会は全国に2つあります。そのうちの1つ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ません。(テキスト p104 Q94 参照)

(2) 誤りです。保証協会の加入に関する論点です。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りません。(テキスト p107 Q97 参照)

(3) 誤りです。保証協会の加入に関する論点です。宅地建物取引業者で保証協会に加入しようとする者は、その加入に際して、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があります。(テキスト p106 Q96 参照)

(4) 誤りです。保証協会の加入に関する論点です。保証協会は、加入した宅地建物取引業者について、直ちに、その旨を免許権者に報告しなければなりません。(テキスト p104 Q94 参照)

【正解】 (1)

## 5. 保証協会（H18-44）

宅地建物取引業保証協会(以下この問において「保証協会」という。)に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

(1) 保証協会は、民法第33条の規定により設立された財団法人でなければならない。

(2) 保証協会は、当該保証協会に加入しようとする宅地建物取引業者から弁済業務保証金分担金の納付を受けたときは、その日から2週間以内に、その納付を受けた額に相当する額の弁済業務保証金を供託しなければならない。

(3) 保証協会から還付充当金の納付の通知を受けた社員は、その通知を受けた日から2週間以内に、その通知された額の還付充当金を当該保証協会に納付しなければならない。

(4) 還付充当金の未納により保証協会の社員の地位を失った宅地建物取引業者は、その地位を失った日から1週間以内に弁済業務保証金分担金を納付すれば、その地位を回復する。

---

### 【解説】

(1) 誤りです。保証協会に関する論点です。保証協会は、民法第33条の規定により設立され、宅建業者のみを社員とする社団法人です。（テキスト p 104 Q94 参照）

(2) 誤りです。弁済業務保証金分担金の納付に関する論点です。保証協会は、当該保証協会に加入しようとする宅地建物取引業者から弁済業務保証金分担金の納付を受けたときは、その日から1週間以内に、その納付を受けた額に相当する額の弁済業務保証金を供託しなければなりません。（テキスト p 107 Q97 参照）

(3) 正しいです。還付充当金に関する論点です。保証協会から還付充当金の納付の通知を受けた社員は、その通知を受けた日から2週間以内に、その通知された額の還付充当金を、当該保証協会に納付しなければなりません。（テキスト p 109 Q100 参照）

(4) 誤りです。保証協会の社員の地位を失った場合に関する論点です。還付充当金の未納により保証協会の社員の地位を失った宅地建物取引業者は、その地位を失った日から1週間以内に営業保証金を納付しなければ、宅建業者の地位を失います。（テキスト p 109 Q100 参照）

【正解】 (3)

## 6. 広告の制限

### 【問 32】(H28-32) 広告の規制

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行った場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものはどれか。

1. Aは、宅地の造成に当たり、工事に必要とされる許可等の処分があった宅地について、当該処分があったことを明示して、工事完了前に、当該宅地の販売に関する広告を行った。
2. Aは、自ら売主として新築マンションを分譲するに当たり、建築基準法第6条第1項の確認の申請中であったため、「建築確認申請済」と明示して、当該建物の販売に関する広告を行い、建築確認を受けた後に売買契約を締結した。
3. Aは、中古の建物の売買において、当該建物の所有者Bから媒介の依頼を受け、取引態様の別を明示せずに自社ホームページに広告を掲載したが、広告を見た者からの問い合わせはなく、契約成立には至らなかった。
4. Aは、甲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未完成の土地付建物の販売に関する広告を行ったが、当該土地付建物の売買の契約は当該期間の経過後に締結した。

---

### 【解説】 広告の規制についての論点です。

- 1 違反しません。工事完了前の物件(未完成物件)については、建築確認、開発許可等のあった後でなければ広告はできません。従って、本肢は、許可等の処分があった後の広告であり、宅地建物取引業法の規定に違反しません。(テキスト p 117 Q107 参照)
- 2 違反します。建築確認の処分があった後でなければ広告をすることができません。従って、本肢は、宅地建物取引業法の規定に違反します。(テキスト p 117 Q107 参照)
- 3 違反します。契約成立には至らなかったとしても、広告をするときに、取引態様の別を明示しなければなりません。従って、本肢は、宅地建物取引業法の規定に違反します。(テキスト p 116 Q106 参照)
- 4 違反します。業務全部停止期間中に、販売に関する広告等をすることはできません。広告も業務の一環であり、業務停止処分に違反します。従って、本肢は、宅地建物取引業法の規定に違反します。

### 【正解】 1

## 6. 広告の制限

### 【問題 37】(H27-37)

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「建築確認」とは、建築基準法第6条第1項の確認をいうものとする。

1 宅地建物取引業者は、建築確認が必要とされる建物の建築に関する工事の完了前においては、建築確認を受けた後でなければ、当該建物の貸借の媒介をしてはならない。

2 宅地建物取引業者は、建築確認が必要とされる建物の建築に関する工事の完了前において、建築確認の申請中である場合は、その旨を表示すれば、自ら売主として当該建物を販売する旨の広告をすることができる。

3 宅地建物取引業者は、建築確認が必要とされる建物の建築に関する工事の完了前においては、建築確認を受けた後でなければ、当該建物の貸借の代理を行う旨の広告をしてはならない。

4 宅地建物取引業者は、建築確認が必要とされる建物の建築に関する工事の完了前において、建築確認の申請中である場合は、建築確認を受けることを停止条件とする特約を付ければ、自ら売主として当該建物の売買契約を締結することができる。

---

### 【解説】

1 誤りです。建物の貸借に関しては、建築確認を受ける前であっても、契約の締結を媒介することができます。(テキスト p 131 Q119 参照)

2 誤りです。建物建築に関する工事の完了前においては、建築確認があった後でなければ、建物の売買その他の業務に関する広告をしてはなりません。したがって、「建築確認申請中」である旨を明示したとしても、広告を開始することはできません。(テキスト p 117 Q107 参照)

3 正しいです。建物建築に関する工事の完了前においては、建築確認があった後でなければ、建物の売買その他の業務に関する広告をしてはなりません。そして、「その他の業務」の中には、貸借の媒介・代理も含まれます。したがって、建築確認を受けた後でなければ、貸借の代理を行う旨の広告をすることはできません。(テキスト p 117 Q107 参照)

4 誤りです。建物建築に関する工事の完了前においては、建築確認があった後でなければ、売買契約を締結することができません。建築確認を受けることを停止条件にしたからといって、建築確認申請中の段階で、契約締結が可能になるわけではありません。(テキスト p 131 Q119 参照)

### 【正解】 3

## 6. 広告の制限

### 【問題 30】(H26-30)

宅地建物取引業者Aが行う業務に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 Aは、新築分譲マンションを建築工事の完了前に販売しようとする場合、建築基準法第6条第1項の確認を受ける前において、当該マンションの売買契約の締結をすることはできないが、当該販売に関する広告をすることはできる。
- 2 Aは、宅地の売買に関する広告をするに当たり、当該宅地の形質について、実際のものよりも著しく優良であると人を誤認させる表示をした場合、当該宅地に関する注文がなく、売買が成立しなかったときであっても、監督処分及び罰則の対象となる。
- 3 Aは、宅地又は建物の売買に関する広告をする際に取引態様の別を明示した場合、当該広告を見た者から売買に関する注文を受けたときは、改めて取引態様の別を明示する必要はない。
- 4 Aは、一団の宅地の販売について、数回に分けて広告をするときは、最初に行う広告以外は、取引態様の別を明示する必要はない。

---

### 【解説】

- 1 誤りです。宅地造成・建物建築に関する工事の完了前においては、開発許可・建築確認があった後でなければ、宅地・建物の売買その他の業務に関する広告をしてはなりません。また、売買契約を締結することもできません。本肢は、「確認を受ける前に～広告をすることはできる」とする点が誤りです。(テキスト p 117 Q107 参照)
- 2 正しいです。「実際のものよりも著しく優良又は有利であると人を誤認させるような表示」を誇大広告といいます。誇大広告の規制は、広告行為自体を禁止するものであり、それによって契約をしたことの被害の有無は関係ありません。したがって、「注文がなく、売買が成立しなかった」としても、免責されるわけではありません。(テキスト p 114 Q105 参照)
- 3 誤りです。取引態様の別とは、宅建業者の自ら売主(交換主)、代理、媒介、という取引形態の区別のことです。宅建業者は、広告時に取引態様の別を明示し、さらに、取引の注文を受けた際にも取引態様を明示しなければなりません。広告で明示したからといって、注文時に明示する義務が免除されるものではありません。(テキスト p 116 Q106 参照)
- 4 誤りです。取引態様の明示は、広告を行う都度しなければならなりません。数回に分けて広告する場合には、各回において取引態様の明示が必要です。「最初に行う広告」についてのみ明示して、後の広告について明示を省略すれば違法となります。(テキスト p 116 Q106 参照)

### 【正解】 2

## 6. 広告の制限 (H25-32)

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の組合せとして、正しいものはどれか。なお、この間において「建築確認」とは、建築基準法第6条第1項の確認をいうものとする。

ア 宅地建物取引業者 A 社は、建築確認の済んでいない建築工事完了前の賃貸住宅の貸主 B から当該住宅の貸借の媒介を依頼され、取引態様を媒介と明示して募集広告を行った。

イ 宅地建物取引業者 C 社は、建築確認の済んでいない建築工事完了前の賃貸住宅の貸主 D から当該住宅の貸借の代理を依頼され、代理人として借主 E との間で当該住宅の賃貸借契約を締結した。

ウ 宅地建物取引業者 F 社は、建築確認の済んだ建築工事完了前の建売住宅の売主 G 社(宅地建物取引業者)との間で当該住宅の売却の専任媒介契約を締結し、媒介業務を行った。

エ 宅地建物取引業者 H 社は、建築確認の済んでいない建築工事完了前の建売住宅の売主 I 社(宅地建物取引業者)から当該住宅の売却の媒介を依頼され、取引態様を媒介と明示して当該住宅の販売広告を行った。

- 1 ア、イ
- 2 イ、ウ
- 3 ウ、エ
- 4 イ、ウ、エ

---

### 【解説】

ア. 違反します。広告の開始時期の制限についての論点です。未完成物件においては、建築確認その他法令に基づく許可等があった後でなければ、広告はできません。(テキスト p 117 Q107 参照)

イ. 違反しません。未完成物件の契約締結についての論点です。未完成物件の貸借の代理・媒介については、建築確認等の許可等があった後でなければ広告はできませんが、賃貸借契約の締結は可能です。(テキスト p 131 Q119 参照)

ウ. 違反しません。未完成物件の契約締結についての論点です。未完成物件の売買の媒介については、建築確認等の許可等があった後でなければ契約の締結はできません。本肢は、建築確認が済んでいるため、契約締結の媒介はできます。(テキスト p 131 Q119 参照)

エ. 違反します。広告の開始時期の制限についての論点です。未完成物件においては、建築確認その他法令に基づく許可等があった後でなければ、広告はできません。(テキスト p 117 Q107 参照)

従って、宅建業法の規定に違反しないものの組合せはイとウであり、肢2が正解です。

### 【正解】 2

## 6. 広告の制限（H24-28）

宅地建物取引業者が行う広告に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この間において「法」という。）の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

（ア）建物の所有者と賃貸借契約を締結し、当該建物を転貸するための広告をする際は、当該広告に自らが契約の当事者となって貸借を成立させる旨を明示しなければ、法第34条に規定する取引態様の明示義務に違反する。

（イ）居住用賃貸マンションとする予定の建築確認申請中の建物については、当該建物の貸借に係る媒介の依頼を受け、媒介契約を締結した場合であっても、広告をすることができない。

（ウ）宅地の売買に関する広告をインターネットで行った場合において、当該宅地の売買契約成立後に継続して広告を掲載していたとしても、最初の広告掲載時点で当該宅地に関する売買契約が成立していなければ、法第32条に規定する誇大広告等の禁止に違反することはない。

（エ）新築分譲住宅としての販売を予定している建築確認申請中の物件については、建築確認申請中である旨を表示すれば、広告をすることができる。

1 一つ 2 二つ 3 三つ 4 四つ

---

### 【解説】

（ア）誤りです。取引態様の明示義務に関する論点です。建物を転貸するための広告には、その宅建業者が自ら契約の当事者とはならないことから、自らが契約の当事者となって貸借を成立させる旨を明示することはできない。（テキスト p116 Q106 参照）

（イ）正しいです。未完成物件の広告開始時期に関する論点です。未完成物件の賃貸借については、契約の締結時期の制限には該当しませんが、広告時期の制限には該当します。（テキスト p117 Q107、131 Q119 参照）

（ウ）誤りです。誇大広告等の禁止に関する論点です。誇大広告の禁止には、その広告によって契約が締結されたり、被害を受けたことは必要ありません。誇大広告をただで、規制の対象となります。（テキスト p114 Q105 参照）

（エ）誤りです。未完成物件の広告に関する論点です。未完成物件については、開発許可や建築確認等の行政庁の処分を受けた後でなければ広告はできません。（テキスト p117 Q107 参照）

【正解】（1）

## 6. 広告の制限（H23-36）

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

（1）宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事が完了するまでの間は、当該工事に必要な都市計画法に基づく開発許可、建築基準法に基づく建築確認その他法令に基づく許可等の処分があった後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物の売買その他の業務に関する広告をすることはできない。

（2）宅地建物取引業者が、複数の区画がある宅地の売買について、数回に分けて広告をするときは、最初に行う広告以外には取引態様の別を明示する必要はない。

（3）宅地建物取引業者は、建物の貸借の媒介において広告を行った場合には、依頼者の依頼の有無にかかわらず、報酬とは別に、当該広告の料金に相当する額を受領することができる。

（4）宅地建物取引業の免許を取り消された者は、免許の取消し前に建物の売買をしていれば、当該建物の売買契約を締結する目的の範囲内においては、なお宅地建物取引業者とみなされる。

---

### 【解説】

（1）正しいです。未完成物件の広告の開始時期に関する論点です。宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事が完了するまでの間は、当該工事に必要な都市計画法に基づく開発許可、建築基準法に基づく建築確認その他法令に基づく許可等の処分があった後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物の売買その他の業務に関する広告をすることはできません。（テキスト p 117 Q107 参照）

（2）誤りです。取引態様の明示義務に関する論点です。宅地建物取引業者が、複数の区画がある宅地の売買について、数回に分けて広告をするときは、すべての広告において取引態様の別を明示する義務があります。（テキスト p 116 Q106 参照）

（3）誤りです。広告料金に関する論点です。宅建業者は、依頼者から特別な依頼に基づき広告を行ったときには、報酬とは別に広告料金を請求できます。しかし、特別な依頼がないときは、媒介物件の広告に要する費用は宅建業者の負担となります。

（テキスト p 166 Q149 参照）

（4）誤りです。みなしの宅建業者に関する論点です。宅建業者であった者は、すでに締結していた契約に基づく取引を結了する目的の範囲内において、なお宅建業者とみなされます。これを、みなしの宅建業者と言います。本肢の場合、免許取消前に売買広告をしているだけであり、契約の締結がなされていない状態であることから、みなしの宅建業者としての扱いはされません。（テキスト p 55 Q23 参照）

【正解】（1）



## 6. 広告の制限 (H22-32)

宅地建物取引業者Aがその業務に関して行う広告に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法(以下この問において「法」という。)の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

(ア) Aが行う広告については、実際のもものよりも著しく優良又は有利であると人を誤認させるような表示をしてはならないが、誤認させる方法には限定がなく、宅地又は建物に係る現在又は将来の制限の一部を表示しないことにより誤認させることも禁止されている。

(イ) Aがテレビやインターネットを利用して行う広告は、新聞の折込チラシや配布用のチラシと異なり法の規制の対象とならない。

(ウ) Aが行う広告については、実際のもものよりも著しく優良又は有利であると人を誤認させるような表示であっても、誤認による損害が実際に発生しなければ、監督処分の対象とならない。

- (1) 一つ
- (2) 二つ
- (3) 三つ
- (4) なし

---

### 【解説】

(ア) 正しいです。広告に関する論点です。宅建業者は、その業務に関して広告をするときは、当該広告に係る宅地又は建物の所在、規模、形質及び現在もしくは将来の利用の制限、環境及び交通その他の利便性、代金、借賃等の対価の額及びその支払方法、代金もしくは交換差金に関する金銭の貸借のあっせんについて、著しく事実に相違する表示をし、又は、実際のもものよりも著しく優良であり、もしくは有利であると人に誤認させるような表示をしてはなりません。宅地又は建物に係る現在又は将来の制限の一部を表示しない方法、つまり、不作為の方法によるものも規制の対象となります。(テキスト p 114 Q105 参照)

(イ) 誤りです。広告に関する論点です。広告は、どのような媒体でも規制の対象となります。(テキスト p 114 Q105 参照)

(ウ) 誤りです。広告に関する論点です。宅建業者が行う広告については、実際のもものよりも著しく優良又は有利であると人を誤認させるような表示をした場合、その表示による誤認によって損害が実際に発生しなくても、表示をしたことに対して、監督処分の対象となります。(テキスト p 114 Q105 参照)

従って、正しいものは、(ア) です。

【正解】 (1)

## 6. 広告の制限 (H20-32)

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) 新たに宅地建物取引業の免許を受けようとする者は、当該免許の取得に係る申請をしてから当該免許を受けるまでの間においても、免許申請中である旨を表示すれば、免許取得後の営業に備えて広告をすることができる。

(2) 宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に必要な都市計画法に基づく開発許可、建築基準法に基づく建築確認その他法令に基づく許可等の申請をした後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物の売買その他の業務に関する広告をしてはならない。

(3) 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借に関する広告をするときに取引態様の別を明示していれば、注文を受けたときに改めて取引態様の別を明らかにする必要はない。

(4) 宅地建物取引業者は、販売する宅地又は建物の広告に著しく事実に相違する表示をした場合、監督処分の対象となるほか、6月以下の懲役又は100万円以下の罰金に処せられることがある。

---

### 【解説】

(1) 誤りです。宅建業の免許に関する論点です。宅建業の営業に係る広告は宅建業の営業活動です。従って、宅建業の免許取得後でなければ広告はできません。(テキスト p 114 Q104 参照)

(2) 誤りです。広告の規制に関する論点です。宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に必要な都市計画法に基づく開発許可、建築基準法に基づく建築確認その他法令に基づく許可等を受けた後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物の売買その他の業務に関する広告をすることはできません。許可申請を行っただけでは許可等を受けたことにはなりませんから、広告はできません。(テキスト p 117 Q107 参照)

(3) 誤りです。広告の規制に関する論点です。宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借に関する広告をするときには、取引態様の別を明示しなければなりません。(テキスト p 116 Q106 参照)

(4) 正解です。広告の規制に関する論点です。宅地建物取引業者は、販売する宅地又は建物の広告に著しく事実に相違する表示をした場合は、監督処分の対象となるほか、6月以下の懲役又は100万円以下の罰金に処せられることがあります。(テキスト p 114 Q105, p 178 Q105 参照)

【正解】 (4)

## 6. 広告の制限 (H19-38)

宅地建物取引業者Aの業務に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

(1) Aは、実在しない宅地について広告又は虚偽の表示を行ってはならないが、実在する宅地については、実際に販売する意思がなくても、当該宅地の広告の表示に誤りがなければ、その広告を行うことができる。

(2) Aは、新築分譲マンションを建築工事の完了前に売却する場合、建築基準法第6条第1項の確認を受ける前において、当該マンションの売買の広告及び売買契約の締結のいずれもすることはできない。

(3) 都市計画法第29条第1項の許可を必要とする宅地について、Bが開発行為を行い貸主として貸借をしようとする場合、Aは、Bがその許可を受ける前であっても、Bの依頼により当該宅地の貸借の広告をすることができるが、当該宅地の貸借の媒介をすることはできない。

(4) Aは、都市計画法第29条第1項の許可を必要とする宅地について開発行為を行いCに売却する場合、Cが宅地建物取引業者であれば、その許可を受ける前であっても当該宅地の売買の予約を締結することができる。

---

### 【解説】

(1) 誤りです。誇大広告の規制に関する論点です。実在する宅地であっても、実際に販売する意思がなければ、当該宅地の広告の表示に誤りがない場合でも、それは「オトリ広告」であり、誇大広告の禁止の規定に違反します(テキスト p 114 Q105 参照)

(2) 正しいです。未完成物件の広告の規制に関する論点です。未完成物件は、建築基準法の建築確認を受けた後でなければ広告を行うことはできません。(テキスト p 117 Q107 参照)

(3) 誤りです。未完成物件の広告及び契約の締結の規制に関する論点です。未完成物件は、都市計画法の開発許可を受けた後でなければ、広告を行うことはできません。これに対し、契約の締結については、未完成物件の工事に関して必要とされる処分で政令で定めるもの(開発許可、建築許可、宅地造成規制区域での宅地造成の許可等)があった後でなければ、自ら当事者として又は代理人として、売買・交換の契約をすることやその媒介をすることはできないとされています。つまり、契約の締結については、未完成物件の貸借の代理、媒介はできることになります。従って、未完成物件の貸借については、許可を受けるまでは広告ができないが、貸借の媒介はできるということです。(テキスト p 117 Q107 参照)

(4) 誤りです。未完成物件の広告の規制に関する論点です。未完成物件は、都市計画法の開発許可を受けた後でなければ、広告を行うことはできません。これは、買主が宅地建物取引業者であっても同様です。(テキスト p 117 Q107 参照)

【正解】 (2)

## 7. 媒介契約

### 【問 41】(H28-41) 媒介契約

宅地建物取引業者Aが行う業務に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この間において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

1. Aは、宅地建物取引業者Bから宅地の売却についての依頼を受けた場合、媒介契約を締結したときは媒介契約の内容を記載した書面を交付しなければならないが、代理契約を締結したときは代理契約の内容を記載した書面を交付する必要はない。
2. Aは、自ら売主として宅地の売買契約を締結したときは、相手方に対して、遅滞なく、法第37条の規定による書面を交付するとともに、その内容について宅地建物取引士をして説明させなければならない。
3. Aは、宅地建物取引業者でないCが所有する宅地について、自らを売主、宅地建物取引業者Dを買主とする売買契約を締結することができる。
4. Aは、宅地建物取引業者でないEから宅地の売却についての依頼を受け、専属専任媒介契約を締結したときは、当該宅地について法で規定されている事項を、契約締結の日から休業日数を含め5日以内に指定流通機構へ登録する義務がある。

---

### 【解説】

- 1 誤りです。代理契約書についての論点です。宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約を締結したときは、遅滞なく、一艇事項を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければなりません。この規定は、宅地建物取引業者に宅地又は建物の売買又は交換の代理を依頼する契約について準用されています。従って、代理の場合も、代理契約の書面を交付しなければなりません。（テキスト p 118 Q108 参照）
- 2 誤りです。37条書面についての論点です。宅地建物取引業者は売買契約を締結したときは37条書面を交付する義務がありますが、その内容について説明する必要はありません。（テキスト p 132 Q120 参照）
- 3 正しいです。他人物売買の制限についての論点です。宅地建物取引業者は自ら売主として一般消費者を買主とする売買においては、他人物売買が制限されます（8種類の制限）。しかし、本肢においては、買主Dは宅地建物取引業者であるため、8種類の制限が適用されません。従って、他人物の売買契約は有効です。（テキスト p 136 Q123 参照）
- 4 誤りです。専属専任媒介契約についての論点です。専属専任媒介契約については、媒介の依頼を受けた宅建業者は、専属専任媒介契約の締結の日から5日以内(休業日は含まない)に、依頼者の物件の情報を指定流通機構に登録しなければなりません。従って、「休業日数を含め」という点が誤りです。（テキスト p 121 Q110 参照）

【正解】 3

## 7. 媒介契約

### 【問 27】(H28-27) 媒介契約

宅地建物取引業者Aが、BからB所有の宅地の売却に係る媒介を依頼された場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。なお、この問において一般媒介契約とは、専任媒介契約でない媒介契約をいう。

1. AがBと一般媒介契約を締結した場合、当該一般媒介契約が国土交通大臣が定める標準媒介契約約款に基づくものであるか否かの別を、法第34条の2第1項に規定する書面に記載する必要はない。
2. AがBと専任媒介契約を締結した場合、当該宅地の売買契約が成立しても、当該宅地の引渡し完了していなければ、売買契約が成立した旨を指定流通機構に通知する必要はない。
3. AがBと一般媒介契約を締結した場合、当該宅地の売買の媒介を担当するAの宅地建物取引士は、法第34条の2第1項に規定する書面に記名押印する必要はない。
4. Aは、Bとの間で締結した媒介契約が一般媒介契約であるか、専任媒介契約であるかを問わず、法第34条の2第1項に規定する書面に売買すべき価額を記載する必要はない。

---

### 【解説】

- 1 誤りです。一般媒介契約についての論点です。一般媒介契約の場合においても、国土交通大臣が定める標準媒介契約約款に基づくものであるか否かの別を、法第34条の2第1項に規定する書面に記載しなければなりません。（テキスト p 118 Q108 参照）
- 2 誤りです。指定流通機構に関する論点です。指定流通機構に登録をした宅建業者は、その登録をした宅地・建物の売買、交換の契約が成立した場合、契約成立後、遅滞なく、登録番号・取引価格・契約成立年月日の一定事項について、指定流通機構に通知しなければなりません。（テキスト p 121 Q110 参照）
- 3 正しいです。一般媒介契約についての論点です。一般媒介契約を締結した場合、宅地建物取引業者が記名押印する必要があり、宅地建物取引士が記名押印する必要はありません。（テキスト p 119 Q108 参照）
- 4 誤りです。一般媒介契約についての論点です。一般媒介契約であっても、専任媒介契約であっても、法第34条の2項に規定する書面に売買すべき価額の記載が必要です。（テキスト p 119 Q108 参照）

### 【正解】 3

## 7. 媒介契約

### 【問題 28】(H27-28)

宅地建物取引業者Aが行う業務に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

ア Aは、Bが所有する甲宅地の売却に係る媒介の依頼を受け、Bと専任媒介契約を締結した。このとき、Aは、法第34条の2第1項に規定する書面に記名押印し、Bに交付のうえ、宅地建物取引士をしてその内容を説明させなければならない。

イ Aは、Cが所有する乙アパートの売却に係る媒介の依頼を受け、Cと専任媒介契約を締結した。このとき、Aは、乙アパートの所在、規模、形質、売買すべき価額、依頼者の氏名、都市計画法その他の法令に基づく制限で主要なものを指定流通機構に登録しなければならない。

ウ Aは、Dが所有する丙宅地の貸借に係る媒介の依頼を受け、Dと専任媒介契約を締結した。このとき、Aは、Dに法第34条の2第1項に規定する書面を交付しなければならない。

1 一つ 2 二つ 3 三つ 4 なし

---

### 【解説】

ア 誤りです。媒介契約（宅地・建物の売買・交換の媒介の契約）を締結したとき、宅建業者は、媒介契約書を作成して記名押印し、依頼者に交付する義務を負いますが、媒介契約書を宅地建物取引士に説明させる必要はありません。（テキスト p 119 Q108 参照）

イ 誤りです。指定流通機構への登録事項とは、①所在、規模、形質、②売買すべき価額、③法令に基づく制限で主要なもの、④専属専任媒介契約である場合は、その旨です。「依頼者の氏名」は、指定流通機構に登録すべき事項に含まれていません。（テキスト p 119 Q108 参照）

ウ 誤りです。媒介契約成立にあたり、書面の交付義務が発生するのは、売買または交換の場合のみであり、賃貸借の媒介の場合には、書面の作成・交付の義務を負いません。（テキスト p 122 Q112 参照）

正しいものは、一つもありません。

【正解】 4

## 7. 媒介契約

【問題 30】(H27-30)

宅地建物取引業者Aは、Bが所有する宅地の売却を依頼され、専任媒介契約を締結した。この場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反するものはいくつあるか。

ア Aは、Bが宅地建物取引業者であったので、宅地建物取引業法第34条の2第1項に規定する書面を作成しなかった。

イ Aは、Bの要望により、指定流通機構に当該宅地を登録しない旨の特約をし、指定流通機構に登録しなかった。

ウ Aは、短期間で売買契約を成立させることができると判断したので指定流通機構に登録せず、専任媒介契約締結の日の9日後に当該売買契約を成立させた。

エ Aは、当該契約に係る業務の処理状況の報告日を毎週金曜日とする旨の特約をした。

1 一つ 2 二つ 3 三つ 4 四つ

---

【解説】

ア 違反します。媒介契約に関する規定は、いわゆる「8つの規制」に含まれていません。したがって、業者間の取引であっても、それ以外であっても、全く同じに適用されます。業者間取引だからといって、媒介契約書の作成を省略することはできません。(テキスト p 118 Q108 参照)

イ 違反します。専任媒介契約の場合には、媒介契約の日から休業日数を除き7日以内(専属専任媒介契約の場合は5日以内)に、物件に関する所定事項について、指定流通機構に登録しなければなりません。これに反する特約は、無効となります。したがって、Bの要望があつたとしても、登録義務を免れることはできません。(テキスト p 121 Q110 参照)

ウ 違反します。短期間で売買契約を成立させることができると判断した場合でも、指定流通機構への登録義務は免除されません。(テキスト p 121 Q110 参照)

エ 違反しません。専任媒介契約においては、依頼者に対し、業務の処理状況を「2週間に1回以上」の頻度で報告しなければなりません(専属専任媒介契約では「1週間に1回以上」)。本肢のように「報告日は毎週金曜日」と定めれば、自動的に「2週間に1回以上」のペースで報告することになるため、これは宅建業法に違反しません。(テキスト p 122 Q111 参照)

宅建業法に違反するのは、ア、イ、ウの3つです。

【正解】 3

## 7. 媒介契約

### 【問題 32】(H26-32)

宅地建物取引業者Aは、BからB所有の宅地の売却について媒介の依頼を受けた。この場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この間において「法」という。）の規定によれば、誤っているものはいくつあるか。

ア AがBとの間で専任媒介契約を締結し、Bから「売却を秘密にしておきたいので指定流通機構への登録をしないでほしい」旨の申出があった場合、Aは、そのことを理由に登録をしなかったとしても法に違反しない。

イ AがBとの間で媒介契約を締結した場合、Aは、Bに対して遅滞なく法第34条の2第1項の規定に基づく書面を交付しなければならないが、Bが宅地建物取引業者であるときは、当該書面の交付を省略することができる。

ウ AがBとの間で有効期間を3月とする専任媒介契約を締結した場合、期間満了前にBから当該契約の更新をしない旨の申出がない限り、当該期間は自動的に更新される。

エ AがBとの間で一般媒介契約（専任媒介契約でない媒介契約）を締結し、当該媒介契約において、重ねて依頼する他の宅地建物取引業者を明示する義務がある場合、Aは、Bが明示していない他の宅地建物取引業者の媒介又は代理によって売買の契約を成立させたときの措置を法第34条の2第1項の規定に基づく書面に記載しなければならない。

1 一つ 2 二つ 3 三つ 4 四つ

---

### 【解説】

ア 誤りです。専任媒介契約の場合には、媒介契約の日から休業日数を除き7日以内（専属専任媒介契約の場合は5日以内）に、物件に関する所定事項について、指定流通機構に登録しなければなりません。Bから「売却を秘密にしておきたいので指定流通機構への登録をしないでほしい」旨の申出があったとしても、登録義務を免れることはできません。（テキスト p 121 Q110 参照）

イ 誤りです。媒介契約を締結したとき、宅建業者は、依頼者に対して、遅滞なく、媒介契約の内容を記した書面を交付しなければなりません。媒介契約に関する規定は、業者間の取引であっても、それ以外であっても、同様に適用されます。業者間取引だからといって、省略することはできません。（テキスト p 118 Q108 参照）

ウ 誤りです。専任媒介契約の有効期間は3か月を超えることができません。期間を更新する場合には、契約終了時に依頼者の申出があった場合に限られ、自動的に更新される特約（自動更新の特約）は無効です。本肢の場合、自動更新の特約をしていることから、この特約部分は無効となります。したがって、更新されません。（テキスト p 123 Q113 参照）

エ 正しいです。媒介契約書の記載事項には、「依頼者の契約違反に対する措置」について規定することになっています。この項目において、明示型一般媒介契約の場合、依頼者が明示していない他の宅建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することになります。（テキスト p 118 Q108 参照）

以上より、誤っているものは、ア、イ、ウの三つです。

【正解】 3



## 7. 媒介契約（H25-28）

宅地建物取引業者 A 社が、B から自己所有の甲宅地の売却の媒介を依頼され、B と媒介契約を締結した場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

ア A 社が、B との間に専任媒介契約を締結し、甲宅地の売買契約を成立させたときは、A 社は、遅滞なく、登録番号、取引価格、売買契約の成立した年月日、売主及び買主の氏名を指定流通機構に通知しなければならない。

イ A 社は、B との間に媒介契約を締結し、B に対して甲宅地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 A 社が B との間に締結した専任媒介契約の有効期間は、B からの申出により更新することができるが、更新の時から 3 月を超えることができない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

---

### 【解説】

媒介契約についての論点です。

ア. 誤りです。取引成立後の通知義務についての論点です。宅建業者は、登録に係る売買・交換契約を成立させたときは、遅滞なく、①登録番号、②取引価格、③売買契約の成立した年月日を指定流通機構に通知しなければなりません。

売主及び買主の氏名は、通知不要です。（テキスト p 121 Q110 参照）

イ. 正しいです。価格の根拠の説明についての論点です。宅建業者は、媒介の対象となる物件の価格又は評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければなりません。（テキスト p 120 Q109 参照）

ウ. 正しいです。媒介契約の有効期間についての論点です。専任媒介契約の有効期間は、3 か月であり、更新後の有効期間も更新の時から 3 月を超えることができません。（テキスト p 123 Q113 参照）

以上により、正しいものはイとウの 2 つ、肢 2 が正解です。

### 【正解】 2

## 7. 媒介契約（H24-29）

宅地建物取引業者A社が、宅地建物取引業者でないBから自己所有の土地付建物の売却の媒介を依頼された場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この間において「法」という。）の規定によれば、誤っているものはどれか。

（1）A社がBと専任媒介契約を締結した場合、当該土地付建物の売買契約が成立したときは、A社は、遅滞なく、登録番号、取引価格及び売買契約の成立した年月日を指定流通機構に通知しなければならない。

（2）A社がBと専属専任媒介契約を締結した場合、A社は、Bに当該媒介業務の処理状況の報告を電子メールで行うことはできない。

（3）A社が宅地建物取引業者C社から当該土地付建物の購入の媒介を依頼されC社との間で一般媒介契約（専任媒介契約でない媒介契約）を締結した場合、A社は、C社に法第34条の2の規定に基づく書面を交付しなければならない。

（4）A社が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、A社がBに対し当該土地付建物の価額又は評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければならない。

---

### 【解説】

（1）正しいです。登録義務に関する論点です。専任媒介契約を締結した場合、宅建業者は指定流通機構のコンピューターに物件情報を登録が義務付けられています。当該土地付建物の売買契約が成立したときは、A社は、遅滞なく、登録番号、取引価格及び売買契約の成立した年月日を指定流通機構に通知しなければなりません。（テキスト p 121 Q110 参照）

（2）誤りです。依頼者への報告義務に関する論点です。依頼者への報告は、特に特定されていないため、メールによる報告も可能です。（テキスト p 122 Q111 参照）

（3）正しいです。媒介契約書に関する論点です。一般媒介契約であっても、媒介契約書の作成が必要です。（テキスト p 118 Q108 参照）

（4）正しいです。説明義務に関する論点です。宅建業者は、媒介契約に係る当該土地付建物の価額又は評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければなりません。（テキスト p 120 Q109 参照）

### 【正解】（2）

## 7. 媒介契約（H23-31）

宅地取引業者A社が、Bから自己所有の宅地の売買の媒介を依頼された場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

（1）A社は、Bとの間で締結した媒介契約が専任媒介契約であるか否かにかかわらず、所定の事項を指定流通機構に登録しなければならない。

（2）A社は、Bとの間で専任媒介契約を締結したときは、Bからの申出があれば、所定の事項を指定流通機構に登録しない旨の特約を定めることができる。

（3）A社は、Bとの間で専任媒介契約を締結し、所定の事項を指定流通機構に登録したときは、その登録を証する書面を遅滞なくBに引き渡さなければならない。

（4）A社は、Bとの間で専任媒介契約を締結した場合、当該宅地の売買契約が成立したとしても、その旨を指定流通機構に通知する必要はない。

---

### 【解説】

（1）誤りです。指定流通機構への登録に関する論点です。宅建業者は、専任媒介契約を締結した場合、契約の相手方を探索するために指定流通機構へ媒介物件に関する所定の事項を登録しなければなりません。しかし、一般媒介契約の場合、当該登録義務はありません。（テキストp 121 Q110 参照）

（2）誤りです。指定流通機構への登録に関する論点です。専任媒介契約を締結した場合、所定の事項の指定流通機構への登録は宅建業者の義務であり、Bからの申出がなくても登録しなければなりません。（テキストp 121 Q110 参照）

（3）正しいです。指定流通機構への登録に関する論点です。宅建業者は、所定の事項を指定流通機構に登録したときは、その登録を証する書面を遅滞なく依頼者に引き渡さなければなりません。（テキストp 121 Q110 参照）

（4）誤りです。指定流通機構への登録に関する論点です。宅建業者は、当該宅地の売買契約が成立したときは、その旨を指定流通機構に通知しなければなりません。（テキストp 121 Q110 参照）

【正解】（3）

## 7. 媒介契約（H22-33）

宅地建物取引業者Aが、Bから自己所有の宅地の売買を依頼された場合における当該媒介に係る契約に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この間において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

（1）Aは、Bとの間で専任媒介契約を締結したときは、取引士に法第34条の2第1項の規定に基づき交付すべき書面の記載内容を確認させた上で、当該取引士をして記名押印させなければならない。

（2）Aは、Bとの間で有効期間を2月とする専任媒介契約を締結した場合、Bの申出により契約を更新するときは、更新する媒介契約の有効期間は当初の有効期間を超えてはならない。

（3）Aは、Bとの間で一般媒介契約（専任媒介契約でない媒介契約）を締結する際、Bから媒介契約の有効期間を6月とする旨の申出があったとしても、当該媒介契約において3月を超える有効期間を定めてはならない。

（4）Aは、Bとの間で締結した媒介契約が一般媒介契約であるか、専任媒介契約であるかにかかわらず、宅地を売買すべき価額をBに口頭で述べたとしても、法第34条の2第1項の規定に基づく書面に当該価額を記載しなければならない。

---

### 【解説】

（1）誤りです。媒介契約に関する論点です。宅建業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約を締結したときは、遅滞なく、事項を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければなりません。取引士ではなく宅建業者が記名押印します。（テキスト p 118 Q108 参照）

（2）誤りです。専任媒介契約の更新に関する論点です。専任媒介契約の有効期間は、3か月を超えることはできません。これより長い期間を定めたときは、その期間は、3か月となります。更新する媒介契約の有効期間は、当初の有効期間を超えてはならないという規定はありません。（テキスト p 123 Q113 参照）

（3）誤りです。一般媒介契約の更新に関する論点です。一般媒介契約の有効期間については、制限はありません。従って、3か月を超える有効期間を定めることができます。（テキスト p 123 Q113 参照）

（4）正しいです。媒介契約に関する論点です。宅建業者は、媒介契約を締結したときは、遅滞なく、媒介契約書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければなりません。（テキスト p 118 Q108 参照）

### 【正解】（4）

## 7. 媒介契約（H21-32）

宅地建物取引業者Aが、B所有の甲宅地の売却の媒介を依頼され、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、正しいものはどれか。

（1）Aは、甲宅地の所在、規模、形質、売買すべき価額のほかに、甲宅地の上に存する登記された権利の種類及び内容を指定流通機構に登録しなければならない。

（2）AがBに対して、甲宅地に関する所定の事項を指定流通機構に登録したことを証する書面を引き渡さなかったときは、Aはそのことを理由として指示処分を受けることがある。

（3）AがBに対して、当該専任媒介契約に係る業務の処理状況を14日（ただし、Aの休業日は含まない。）に1回報告するという特約は有効である。

（4）Aは、指定流通機構に登録した甲宅地について売買契約が成立し、かつ、甲宅地の引渡し完了したときは、遅滞なく、その旨を当該指定流通機構に通知しなければならない。

---

### 【解説】

（1）誤りです。媒介契約の登録義務に関する論点です。宅地の所在、規模、形質、売買すべき価額については、指定流通機構に登録しなければなりません。しかし、登記された権利の種類及び内容については、登録事項ではありません。（テキスト p 121 Q110 参照）

（2）正しいです。媒介契約の登録義務に関する論点です。甲宅地に関する所定の事項を指定流通機構に登録したことを証する書面を引き渡さなかったときは、Aはそのことを理由として指示処分を受けることがあります。つまり、宅建業者が宅建業法に違反した場合の指示処分に該当します。（テキスト p 121 Q110 参照）

（3）誤りです。専任媒介契約に係る業務の処理状況報告義務に関する論点です。専任媒介契約において、宅建業者は依頼者に対して、2週間に1回以上の業務の処理状況報告をしなければなりません。Aの休業日は含まない14日に1回という特約は、Aの休業日を含むと2週間に1回よりも依頼者にとって報告日数期間が長くなり、不利となるため認められません。（テキスト p 122 Q111 参照）

（4）誤りです。媒介契約の登録に関する論点です。宅建業者は、指定流通機構に登録した甲宅地について売買契約が成立したときは、遅滞なく、その旨を当該指定流通機構に通知しなければなりません。（テキスト p 121 Q110 参照）

### 【正解】（2）

## 7. 媒介契約（H20-35）

宅地建物取引業者Aが、Bから自己所有の宅地の売却の媒介を依頼された場合における当該媒介に係る契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、正しいものはいくつあるか。

（ア）Aが、Bとの間に一般媒介契約（専任媒介契約でない媒介契約）を締結したときは、当該宅地に関する所定の事項を必ずしも指定流通機構へ登録しなくてもよいため、当該媒介契約の内容を記載した書面に、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。

（イ）Aが、Bとの間に専任媒介契約を締結し、当該宅地に関する所定の事項を指定流通機構に登録したときは、Aは、遅滞なく、その旨を記載した書面を作成してBに交付しなければならない。

（ウ）Aが、Bとの間に専任媒介契約を締結し、売買契約を成立させたときは、Aは、遅滞なく、当該宅地の所在、取引価格、売買契約の成立した年月日を指定流通機構に通知しなければならない。

- （1）一つ
- （2）二つ
- （3）三つ
- （4）なし

---

### 【解説】

（ア）誤りです。一般媒介契約に関する論点です。一般媒介契約においては、物件についての指定流通機構への登録の義務はありません。しかし、一般媒介契約書の指定流通機構への登録に関する事項の記載を省略することはできません。（テキスト p 120 Q109 参照）

（イ）誤りです。専任媒介契約に関する論点です。専任媒介契約を締結し、当該宅地に関する所定の事項を指定流通機構に登録したときは、宅建業者は、指定流通機構が発行した当該登録を証する書面をBに交付しなければなりません。（テキスト p 121 Q110 参照）

（ウ）誤りです。専任媒介契約に関する論点です。専任媒介契約を締結し、売買契約を成立させたときは、Aは、遅滞なく、当該取引価格、売買契約の成立した年月日を、指定流通機構に通知しなければなりません。しかし、「宅地の所在」については、指定流通機構に通知すべき事項ではありません。（テキスト p 121 Q110 参照）

従って、正しいものはありません。

### 【正解】（4）

## 7. 媒介契約 (H19-39)

宅地建物取引業者Aは、BからB所有の宅地の売却について媒介の依頼を受けた。この場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法(以下この問において「法」という。)の規定によれば、誤っているものはどれか。

(1) Aは、Bとの間に媒介契約を締結したときは、当該契約が国土交通大臣が定める標準媒介契約約款に基づくものであるか否かの別を、法第34条の2第1項の規定に基づき交付すべき書面に記載しなければならない。

(2) Aは、Bとの間で媒介契約を締結し、Bに対して当該宅地を売却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。

(3) Aは、Bとの間に専属専任媒介契約を締結したときは、当該契約の締結の日から5日以内(休業日を除く。)に、所定の事項を当該宅地の所在地を含む地域を対象として登録業務を現に行っている指定流通機構に登録しなければならない。

(4) Aは、Bとの間で有効期間を2か月とする専任媒介契約を締結する際、「Bが媒介契約を更新する旨を申し出ない場合は、有効期間満了により自動更新するものとする」旨の特約を定めることができる。

---

### 【解説】

(1) 正しいです。媒介契約書に関する論点です。媒介契約を締結したときは、当該契約が国土交通大臣の定める標準媒介契約約款に基づくものであるか否かの別を、媒介契約書に記載しなければなりません。(テキスト p118 Q108 参照)

(2) 正しいです。媒介契約書に関する論点です。Aは、Bとの間で媒介契約を締結し、Bに対して当該宅地を売却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りません。(テキスト p120 Q109 参照)

(3) 正しいです。専属専任媒介契約の登録義務に関する論点です。専属専任媒介契約を締結した業者は、当該契約の締結の日から5日以内(休業日を除く)に、指定流通機構に登録しなければなりません。(テキスト p121 Q110 参照)

(4) 誤りです。媒介契約期間に関する論点です。媒介契約期間は、最長3か月です。そして、契約は依頼者の申出により更新することはできます。しかし、自動更新は認められません。(テキスト p123 Q113 参照)

### 【正解】 (4)

## 8. 重要事項説明

### 【問 39】(H28-39) 重要事項説明・37 条書面

宅地建物取引業者が媒介により区分所有建物の貸借の契約を成立させた場合に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。なお、この問において「重要事項説明書」とは法第 35 条の規定により交付すべき書面をいい、「37 条書面」とは法第 37 条の規定により交付すべき書面をいうものとする。

1. 専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約において、ペットの飼育が禁止されている場合は、重要事項説明書にその旨記載し内容を説明したときも、37 条書面に記載しなければならない。
2. 契約の解除について定めがある場合は、重要事項説明書にその旨記載し内容を説明したときも、37 条書面に記載しなければならない。
3. 借賃の支払方法が定められていても、貸主及び借主の承諾を得たときは、37 条書面に記載しなくてよい。
4. 天災その他不可抗力による損害の負担に関して定めなかった場合には、その旨を 37 条書面に記載しなければならない。

---

### 【解説】 35 条書面及び 37 条書面についての論点です。

- 1 誤りです。「専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約」のあるときその内容は重要事項です。ペットの飼育が禁止されている場合、重要事項説明書にその旨記載し内容を説明しなければなりません。しかし、37 条書面の記載事項ではありません。(テキスト p 127 Q116 参照)
- 2 正しいです。「契約の解除」に関する事項は重要事項であり、その内容は 37 条書面の任意的記載事項です。(テキスト p 133 Q121 参照)
- 3 誤りです。借賃の額並びにその支払の時期及び方法は、37 条書面の必要的記載事項です。貸主及び借主の承諾を得たとしても、省くことができません。(テキスト p 133 Q121 参照)
- 4 誤りです。天災その他不可抗力による損害の負担（危険負担）に関する定めがあるときは、その内容は 37 条書面の記載事項です。しかし、危険負担は契約成立後の責任負担の問題ですから、契約締結前の重要事項説明には含まれません。(テキスト p 133 Q121 参照)

### 【正解】 2



## 8. 重要事項説明

### 【問 36】(H28-36) 重要事項説明

宅地建物取引業者が行う宅地建物取引業法第 35 条に規定する重要事項の説明に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

ア 区分所有権の目的である建物の売買の媒介を行う場合、当該建物が借地借家法第 22 条に規定する定期借地権の設定された土地の上に存するときは、当該定期借地権が登記されたものであるか否かにかかわらず、当該定期借地権の内容について説明しなければならない。

イ 宅地の貸借の媒介を行う場合、当該宅地が流通業務市街地の整備に関する法律第 4 条に規定する流通業務地区にあるときは、同法第 5 条第 1 項の規定による制限の概要について説明しなければならない。

ウ 建物の売買の媒介を行う場合、当該建物の売買代金の額並びにその支払の時期及び方法について説明する義務はないが、売買代金以外に授受される金銭があるときは、当該金銭の額及び授受の目的について説明しなければならない。

エ 建物の貸借の媒介を行う場合、当該建物が建築工事の完了前であるときは、必要に応じ当該建物に係る図面を交付した上で、当該建築工事の完了時における当該建物の主要構造部、内装及び外装の構造又は仕上げ並びに設備の設置及び構造について説明しなければならない。

1. 一つ
2. 二つ
3. 三つ
4. 四つ

---

【解説】重要事項説明についての論点です。

ア 正しいです。当該建物を所有するための一棟の建物の敷地に関する権利（敷地利用権）の種類及び内容は重要事項であり、建物が借地借家法第 22 条に規定する定期借地権の設定された土地の上に存するときは、当該定期借地権の内容について説明しなければなりません。（テキスト p 127 Q116 参照）

イ 正しいです。法令に基づく制限は重要事項であり、宅地の貸借の媒介を行う場合、当該宅地が流通業務市街地の整備に関する法律第 4 条に規定する流通業務地区にあるときは、同法第 5 条第 1 項の規定による制限の概要について説明しなければなりません。（テキスト p 127 Q116 参照）

ウ 正しいです。売買代金以外に授受される金銭があるときは、当該金銭の額及び授受の目的については重要事項であり、説明が必要です。これに対し、当該建物の売買代金の額並びにその支払の時期及び方法については、契約成立後の内容であるため、37 条書面の記載事項となります。（テキスト p 127 Q116 参照）

エ 正しいです。未完成建物の場合、売買・貸借ともに、「当該建物の主要構造部、内装及び外装の構造又は仕上げ並びに設備の設置及び構造」が重要事項であり、完了時における形状、構造、主要構造部の構造、内装の構造、外装の構造、又は仕上げ、設備の設置、構造等を説明する必要があります。また、未完成物件において図面を必要とするときは、図面を交付します。（テキスト p 127 Q116 参照）

以上より、ア、イ、ウ、エのすべて正しいです。

【正解】 4

## 8. 重要事項説明

### 【問 30】(H28-30) 重要事項説明・37 条書面

宅地建物取引業法第 35 条に規定する重要事項の説明及び同法第 37 条の規定により交付すべき書面（以下この問において「37 条書面」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 宅地建物取引業者は、建物の貸借の媒介における重要事項の説明において、借賃の額並びにその支払の時期及び方法について説明するとともに、37 条書面に記載しなければならない。
2. 宅地建物取引士は、重要事項の説明をする際に、相手方から求められない場合は、宅地建物取引士証を提示しなくてもよい。
3. 宅地建物取引業者は、37 条書面を交付する際に、相手方の同意があった場合は、書面に代えて、電磁的記録で交付することができる。
4. 宅地建物取引業者は、宅地建物取引士をして 37 条書面に記名押印させなければならないが、当該書面の交付は宅地建物取引士でない従業者に行わせることができる。

---

### 【解説】

1 誤りです。重要事項説明及び 37 条書面についての論点です。借賃の額並びにその支払の時期及び方法については、重要事項の説明事項ではありません。これに対し、借賃の額並びにその支払の時期及び方法については、37 条書面の必要的記載事項です。従って、本肢は、誤りです。（テキスト p 133 Q121 参照）

2 誤りです。重要事項説明についての論点です。重要事項の説明をする際には、宅地建物取引士は、相手方からの請求がなくても、宅地建物取引士証を、相手方に提示する必要があります。従って、本肢は、誤りです。（テキスト p 79 Q61 参照）

3 誤りです。37 条書面についての論点です。37 条書面については、書面の交付が必要とされており、たとえ相手方の同意があったとしても、電子メールなどの電磁的方法による交付は認められていません。従って、本肢は、誤りです。（テキスト p 132 Q120 参照）

4 正しいです。37 条書面についての論点です。37 条書面に宅地建物取引士が記名押印する必要がありますが、宅地建物取引士が、37 条書面を交付する必要はありません。従って、本肢は、正しいです。（テキスト p 132 Q120 参照）

【正解】 4

## 8. 重要事項説明

【問題 29】(H27-29)

宅地建物取引業者が行う宅地建物取引業法第 35 条に規定する重要事項の説明及び書面の交付に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者ではない売主に対しては、買主に対してと同様に、宅地建物取引士をして、契約締結時まで重要事項を記載した書面を交付して、その説明をさせなければならない。
- 2 重要事項の説明及び書面の交付は、取引の相手方の自宅又は勤務する場所等、宅地建物取引業者の事務所以外の場所において行うことができる。
- 3 宅地建物取引業者が代理人として売買契約を締結し、建物の購入を行う場合は、代理を依頼した者に対して重要事項の説明をする必要はない。
- 4 重要事項の説明を行う宅地建物取引士は専任の宅地建物取引士でなくてもよいが、書面に記名押印する宅地建物取引士は専任の宅地建物取引士でなければならない。

---

【解説】

- 1 誤りです。35 条書面（重要事項説明書）を交付・説明する相手方は、物件を取得したり、借りようとしている者です。売主に対して、重要事項説明をする必要はありません。（テキスト p 124 Q114 参照）
- 2 正しいです。重要事項の説明や書面の交付について、場所的な制限は、特に設けられていません。相手方の自宅や勤務先など宅建業者の事務所以外の場所で行うことも可能です。（テキスト p 125 Q115 参照）
- 3 誤りです。宅建業者が代理行う場合には、重要事項説明は依頼者と相手方に対して行います。本肢の場合、建物の買主の代理となっているので、代理の依頼者である買主に説明しなければなりません。（テキスト p 124 Q114 参照）
- 4 誤りです。重要事項の説明は、宅地建物取引士が行わなければなりません。宅地建物取引士であればよいのであって、専任の宅地建物取引士である必要はありません。書面に記名押印する取引士についても同様であり、取引士でさえあればよく、専任の取引士である必要はありません。（テキスト p 124 Q114 参照）

【正解】 2

## 8. 重要事項説明

【問題 31】(H27-31)

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の説明を行う場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反するものはいくつあるか。

ア 宅地の貸借の媒介の場合、当該宅地が都市計画法の第一種低層住居専用地域内にあり、建築基準法第 56 条第 1 項第 1 号に基づく道路斜線制限があるときに、その概要を説明しなかった。

イ 建物の貸借の媒介の場合、当該建物が新住宅市街地開発事業により造成された宅地上にあり、新住宅市街地開発法第 32 条第 1 項に基づく建物の使用及び収益を目的とする権利の設定又は移転について都道府県知事の承認を要する旨の制限があるときに、その概要を説明しなかった。

ウ 建物の貸借の媒介の場合、当該建物が都市計画法の準防火地域内にあり、建築基準法第 62 条第 1 項に基づく建物の構造に係る制限があるときに、その概要を説明しなかった。

1 一つ 2 二つ 3 三つ 4 なし

---

【解説】

ア 違反します。斜線制限（建築基準法 56 条）については、「法令上の制限事項」であり、宅地の貸借の契約においても説明事項とされています。これを重要事項として説明しないことは、宅建業法に違反します。（テキスト p 127 Q116 参照）

イ 違反します。新住宅市街地開発法 32 条 1 項の規定に基づく制限は、「法令上の制限事項」であり、建物の貸借の契約において説明事項とされています。これを重要事項として説明しないことは、宅建業法に違反します。（テキスト p 127 Q116 参照）

ウ 違反しません。「法令上の制限事項」のうち準防火地域内の建築物の制限は、建物の貸借の契約において説明事項とされていません。これを重要事項として説明しなかったとしても、宅建業法には違反しません。（テキスト p 127 Q116 参照）

宅建業法に違反するのは、アとイです。

【正解】 2

## 8. 重要事項説明

【問題 32】(H27-32)

宅地建物取引業者が行う宅地建物取引業法第 35 条に規定する重要事項の説明に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 建物の売買の媒介に関し、受領しようとする預り金について保全措置を講ずる場合において、預り金の額が売買代金の額の 100 分の 10 以下であるときは、その措置の概要を説明する必要はない。
- 2 宅地の貸借の媒介を行う場合、当該宅地について借地借家法第 22 条に規定する定期借地権を設定しようとするときは、その旨を説明しなければならない。
- 3 建物の貸借の媒介を行う場合、消費生活用製品安全法に規定する特定保守製品の保守点検に関する事項を説明しなければならない。
- 4 建物の貸借の媒介を行う場合、契約の期間については説明する必要があるが、契約の更新については、宅地建物取引業法第 37 条の規定により交付すべき書面への記載事項であり、説明する必要はない。

---

【解説】

- 1 誤りです。支払金・預り金を受領しようとする場合には、「保全措置を講ずるかどうか、及びその措置を講ずる場合におけるその措置の概要」を説明しなければなりません。ただし、支払金・預り金が 50 万円未満の場合には、そもそも「支払金・預り金」に該当しないため、必ずしも重要事項説明書に記載する必要はありません。本肢は、「売買代金の額の 100 分の 10 以下」という記述が誤りです。(テキスト p 127 Q116 参照)
- 2 正しいです。建物貸借の媒介のケースで、契約が定期建物賃貸借契約である場合には、その旨を、重要事項として説明しなければなりません。(テキスト p 129 Q117 参照)
- 3 誤りです。消費生活用製品安全法に規定する特定保守製品の保守点検に関する事項は、重要事項の説明事項とされていません。
- 4 誤りです。宅地・建物の貸借の契約については、「契約期間及び契約の更新に関する事項」を重要事項として説明しなければなりません。(テキスト p 129 Q117 参照)

【正解】 2

## 8. 重要事項説明

【問題 34】(H26-34)

宅地建物取引業者が行う宅地建物取引業法第 35 条に規定する重要事項の説明に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 建物の売買の媒介を行う場合、当該建物の売主に耐震診断の記録の有無を照会したにもかかわらず、当該有無が判別しないときは、自ら耐震診断を実施し、その結果を説明する必要がある。
- 2 建物の貸借の媒介を行う場合、当該建物が津波防災地域づくりに関する法律第 23 条第 1 項の規定に基づく津波防護施設区域に位置しているときはその旨を説明する必要があるが、同法第 53 条第 1 項の規定に基づく津波災害警戒区域に位置しているときであってもその旨は説明する必要はない。
- 3 建物の売買の媒介を行う場合、売主が特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく住宅販売瑕疵担保保証金の供託を行うときは、その措置の概要を説明する必要があるが、当該建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結を行うときは、その措置の概要を説明する必要はない。
- 4 区分所有権の目的である建物の貸借の媒介を行う場合、その専有部分の用途その他の利用制限に関する規約の定めがあるときはその内容を説明する必要があるが、1 棟の建物又はその敷地の専用使用権に関する規約の定めについては説明する必要がない。

---

【解説】

- 1 誤りです。建物の売買・交換・貸借の場合、「昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された建物につき、耐震診断を受けたものであるときには、その内容」について説明しなければなりません。しかし、耐震診断を受けていない場合に、耐震診断を行う義務まで負うものではありません。(テキスト p 127 Q116 参照)
- 2 誤りです。津波防護施設区域に位置している旨は、宅地・建物の貸借の契約以外における重要事項です。また、津波災害警戒区域に位置している旨は、全ての取引形態において重要事項とされています。本肢は、津波防護施設区域と津波災害警戒区域に関する結論が逆になっている点が誤りです。(テキスト p 127 Q116 参照)
- 3 誤りです。瑕疵担保責任の履行に関する措置の概要は、宅地・建物の売買契約において重要事項とされています。(テキスト p 127 Q116 参照)
- 4 正しいです。専有部分の利用制限に関する規約の定めがある場合、その内容は、区分所有建物の売買のみならず貸借においても、重要事項とされています。また、専用使用権に関する規約の定めがある場合、その内容は、売買における重要事項ではありますが、貸借においては説明する必要はありません。(テキスト p 127 Q116 参照)

【正解】 4

## 8. 重要事項説明

### 【問題 35】(H26-35)

宅地建物取引業法第 35 条に規定する重要事項の説明及び同条の規定により交付すべき書面（以下この間において「35 条書面」という。）に関する次の記述のうち、同法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者は、買主の自宅で 35 条書面を交付して説明を行うことができる。
- 2 宅地建物取引業者は、中古マンションの売買を行う場合、抵当権が設定されているときは、契約日までにその登記が抹消される予定であっても、当該抵当権の内容について説明しなければならない。
- 3 取引士は、宅地建物取引士証の有効期間が満了している場合、35 条書面に記名押印することはできるが、取引の相手方に対し説明はできない。
- 4 宅地建物取引業者は、土地の割賦販売の媒介を行う場合、割賦販売価格のみならず、現金販売価格についても説明しなければならない。

---

### 【解説】

1 正しいです。重要事項の説明や書面の交付について、場所的な制限は、特に設けられていません。したがって、相手方の自宅や勤務先等で行うことも可能です。（テキスト p 125Q115 参照）

2 正しいです。登記された権利の種類・内容などは、35 条書面の記載事項です。たとえ契約日までに抹消される予定の登記であっても、存在する以上は説明が必要です。（テキスト p 127 Q116 参照）

3 誤りです。重要事項説明書（35 条書面）には、取引士の記名押印が必要です。また、取引士によって説明しなければなりません。取引士証の有効期間が満了している場合は、もはや取引士ではなく、この者は、35 条書面への記名押印も、説明も、いずれもすることができません。（テキスト p 125 Q115 参照）

4 正しいです。宅地・建物の割賦販売の相手方に対しては、①現金販売価格、②割賦販売価格、③引渡しまでに支払う金銭・賦払金の額、④支払時期、⑤支払方法について説明が必要です。（テキスト p 127 Q116 参照）

### 【正解】 3

## 8. 重要事項説明

### 【問題 36】(H26-36)

建物の貸借の媒介を行う宅地建物取引業者が、その取引の相手方に対して行った次の発言内容のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものはどれか。なお、この間において「重要事項説明」とは同法第 35 条の規定に基づく重要事項の説明をいい、「重要事項説明書」とは同条の規定により交付すべき書面をいうものとする。

- 1 重要事項説明のため、明日お宅にお伺いする当社の者は、取引士ではありませんが、当社の最高責任者である代表取締役ですので、重要事項説明をする者として問題ございません。
- 2 この物件の契約条件につきましては、お手元のチラシに詳しく書いてありますので、重要事項説明は、内容が重複するため省略させていただきます。ただ、重要事項説明書の交付は、法律上の義務ですので、入居後、郵便受けに入れておきます。
- 3 この物件の担当である取引士が急用のため対応できなくなりましたが、せっかくお越しいただきましたので、重要事項説明書にある取引士欄を訂正の上、取引士である私が記名押印をし、代わりに重要事項説明をさせていただきます。私の宅地建物取引士証をお見せします。
- 4 この物件は人気物件ですので、申込みをいただいた時点で契約成立とさせていただきます。後日、重要事項説明書を兼ねた契約書を送付いたしますので、署名押印の上、返送していただければ、手続は全て完了いたします。

---

### 【解説】

- 1 違反します。重要事項の説明は、取引士が行わなければなりません。「最高責任者である代表取締役」であろうが、取引士でない以上、重要事項の説明をすることはできません。したがって、宅建業法に違反します。(テキスト p 125 Q115 参照)
- 2 違反します。重要事項説明書は、説明した上で交付しなければなりません。チラシに書いてあるとしても、それと重要事項説明とは別問題です。重要事項説明書を示し、説明した上で交付しない限り、宅建業法に違反します。(テキスト p 125 Q115 参照)
- 3 違反しません。重要事項の説明は、取引士が行わなければなりません。あくまでも、取引士であれば、特に専任であるとか、担当であるということは関係ありません。本肢では、重要事項説明書の取引士欄を訂正した上で、あらためて取引士が、取引士証を示して重要事項説明をしていることから、宅建業法に違反しません。(テキスト p 124 Q114 参照)
- 4 違反します。宅建業者が関与する不動産契約においては、契約締結までに必ず重要事項説明が行われなければなりません。つまり、重要事項説明→契約→37 条書面交付、という順序で行います。本肢では、「申込時点で契約成立」とし、その後、「重要事項説明書を兼ねた契約書」を送付していることから、宅建業法に違反します。(テキスト p 125 Q115 参照)

### 【正解】 3



## 8. 重要事項の説明（H25-29）

宅地建物取引業法（以下この間において「法」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者でない売主と宅地建物取引業者である買主が、媒介業者を介さず宅地の売買契約を締結する場合、法第 35 条の規定に基づく重要事項の説明義務を負うのは買主の宅地建物取引業者である。
- 2 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契約の媒介をする宅地建物取引業者は、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、借主に説明しなければならない。
- 3 区分所有建物の売買において、売主及び買主が宅地建物取引業者である場合、当該売主は当該買主に対し、当該一棟の建物に係る計画的な維持修繕のための修繕積立金積立総額及び売買の対象となる専有部分に係る修繕積立金額の説明をすれば、滞納があることについては説明をしなくてもよい。
- 4 区分所有建物の売買において、売主及び買主が宅地建物取引業者である場合、当該売主は当該買主に対し、法第 35 条の 2 に規定する供託所等の説明をする必要はない。

---

### 【解説】

1. 誤りです。重要事項の説明についての論点です。宅建業者が重要事項の説明義務があるのは、売買・交換によって宅地または建物を取得しようとする者、貸借によって宅地または建物を借りようとする者に対してです。売主は自己所有の物件について知っていることから説明義務はありません。（テキスト p 124 Q114 参照）

2. 正しいです。賃貸借の重要事項の説明についての論点です。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契約の媒介をする宅地建物取引業者は、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、借主に説明する義務があります。（テキスト p 129 Q117 参照）

3. 誤りです。区分所有建物の売買の重要事項の説明についての論点です。区分所有建物の売買において、売主及び買主が宅地建物取引業者である場合、当該売主は当該買主に対し、当該一棟の建物に係る計画的な維持修繕のための修繕積立金積立総額及び売買の対象となる専有部分に係る修繕積立金額、そして、滞納があることについても説明しなければなりません。（テキスト p 127 Q116 参照）

4. 誤りです。供託所の説明についての論点です。宅建業者は、取引の相手方等に対して、契約が成立するまでの間、法第 35 条の 2 に規定する供託所等の説明をしなければなりません。これは、業者間取引においても必要となります。（テキスト p 113 Q103 参照）

【正解】 2

## 8. 重要事項の説明（H25-30）

宅地建物取引業者が行う宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明(以下この間において「重要事項説明」という。)及び同条の規定により交付すべき書面(以下この間において「35条書面」という。)に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買について売主となる場合、買主が宅地建物取引業者であっても、重要事項説明は行わなければならないが、35条書面の交付は省略してよい。
- 2 宅地建物取引業者が、取引主任者をして取引の相手方に対し重要事項説明をさせる場合、当該取引主任者は、取引の相手方から請求がなくても、宅地建物取引士証を相手方に提示しなければならないが、提示しなかったときは、20万円以下の罰金に処せられることがある。
- 3 宅地建物取引業者は、貸借の媒介の対象となる建物（昭和56年5月31日以前に新築）が、指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関又は地方公共団体による耐震診断を受けたものであっても、その内容を重要事項説明において説明しなくてもよい。
- 4 宅地建物取引業者は、重要事項説明において、取引の対象となる宅地又は建物が、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、その旨を説明しなければならない。

---

### 【解説】

1. 誤りです。重要事項の説明についての論点です。宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買について売主となる場合、買主が宅地建物取引業者であっても、重要事項説明は35条書面を交付して行います。（テキスト p 124 Q114、p 125 Q115 参照）

2. 誤りです。取引士証の提示義務についての論点です。宅地建物取引業者が、取引士をして取引の相手方に対し重要事項説明をさせる場合、当該取引士は、取引の相手方から請求がなくても、宅地建物取引士証を相手方に提示しなければならないが、提示しなかったときは、10万円以下の過料に処せられることがあります。（テキスト p 61 Q79 参照）

3. 誤りです。建物の貸借の媒介の重要事項の説明についての論点です。昭和56年5月31日以前に新築工事に着手した、新耐震基準以前の建物については、その建物が耐震診断を受けたものであるときは、その内容を重要事項説明において説明しなければなりません。（テキスト p 129 Q117 参照）

4. 正しいです。売買・交換・貸借の重要事項の説明についての論点です。取引の対象となる宅地又は建物が、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、その旨を説明しなければなりません。（テキスト p 127 Q116 参照）

### 【正解】 4

## 8. 重要事項の説明（H25-33）

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 宅地建物取引業者は、自ら売主として分譲マンションの売買を行う場合、管理組合の総会の議決権に関する事項について、管理規約を添付して説明しなければならない。
- 2 宅地建物取引業者は、分譲マンションの売買の媒介を行う場合、建物の区分所有等に関する法律第2条第4項に規定する共用部分に関する規約の定めが案の段階であっても、その案の内容を説明しなければならない。
- 3 宅地建物取引業者は、マンションの1戸の貸借の媒介を行う場合、建築基準法に規定する容積率及び建ぺい率に関する制限があるときは、その制限内容を説明しなければならない。
- 4 宅地建物取引業者は、マンションの1戸の貸借の媒介を行う場合、借賃以外に授受される金銭の定めがあるときは、その金銭の額、授受の目的及び保管方法を説明しなければならない。

---

### 【解説】

重要事項の説明についての論点です。

1. 誤りです。管理組合の総会の議決権に関する事項について、重要事項として説明する必要はありません。（テキスト p 127 Q116 参照）

2. 正しいです。区分所有建物（マンション）の共用部分について、案の段階であっても、その案の内容を説明しなければなりません。（テキスト p 127 Q116 参照）

3. 誤りです。建物の貸借においては、法令上の制限は一部を除き重要事項の説明は不要です。従って、建築基準法に規定する容積率及び建ぺい率に関する制限は説明事項ではありません。（テキスト p 129 Q117 参照）

4. 誤りです。貸借の媒介において、借賃以外に授受される金銭の定めがあるときは、その金銭の額、授受の目的は説明事項ですが、保管方法については説明事項ではありません。（テキスト p 130 Q118 参照）

【正解】 2

## 8. 重要事項の説明（H24-30）

宅地建物取引業者が行う宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

（1）建物の貸借の媒介を行う場合、当該建物が住宅の品質確保の促進等に関する法律に規定する住宅性能評価を受けた新築住宅であるときは、その旨について説明しなければならないが、当該評価の内容までを説明する必要はない。

（2）建物の売買の媒介を行う場合、飲用水、電気及びガスの供給並びに排水のための施設が整備されていないときは、その整備の見通し及びその整備についての特別の負担に関する事項を説明しなければならない。

（3）建物の貸借の媒介を行う場合、当該建物について、石綿の使用の有無の調査の結果が記録されているときは、その旨について説明しなければならないが、当該記録の内容までを説明する必要はない。

（4）昭和55年に竣（しゅん）工した建物の売買を行う場合、当該建物について耐震診断を実施した上で、その内容を説明しなければならない。

---

### 【解説】

（1）誤りです。建物の貸借の媒介の重要事項に関する論点です。新築住宅の住宅性能評価についての説明は、新築建物の売買の場合だけであり、建物の貸借の重要事項の説明内容ではありません。（テキスト p129 Q117 参照）

（2）正しいです。建物の売買の媒介の重要事項に関する論点です。飲用水、電気及びガスの供給並びに排水のための施設が整備されていないときは、その整備の見通し及びその整備についての特別の負担に関する事項を説明します。（テキスト p127 Q116 参照）

（3）誤りです。建物の貸借の媒介の重要事項に関する論点です。建物について、石綿の使用の有無の調査の結果が記録されているときは、その旨について説明し、当該記録の内容まで説明します。（テキスト p129 Q117 参照）

（4）誤りです。建物の売買の媒介の重要事項に関する論点です。昭和55年に竣（しゅん）工した建物の売買を行う場合、当該建物について耐震診断の実施の有無について説明します。建物診断の実施は、義務付けられていません。（テキスト p127 Q116 参照）

### 【正解】（2）

## 8. 重要事項の説明（H24-32）

宅地建物取引業者A社が、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主Bと宅地の売買について交渉を行う場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この間において「法」という。）の規定に違反しないものはどれか。なお、この間において、「重要事項説明」とは、法第35条の規定に基づく重要事項の説明を、「37条書面」とは、法第37条の規定により交付すべき書面をいうものとする。

（1）Bは、買受けの申込みを行い、既に申込証拠金を払い込んでいたが、申込みを撤回することとした。A社は、既にBに重要事項説明を行っていたため、受領済みの申込証拠金については、解約手数料に充当するとして返還しないこととしたが、申込みの撤回には応じた。

（2）Bは、事業用地として当該宅地を購入する資金を金融機関から早急に調達する必要があったため、重要事項説明に先立って37条書面の交付を行うようA社に依頼した。これを受け、A社は、重要事項説明に先立って契約を締結し、37条書面を交付した。

（3）Bは、当該宅地を購入するに当たり、A社のあっせんを受けて金融機関から融資を受けることとした。この際、A社は、重要事項説明において当該あっせんが不調に終わるなどして融資が受けられなくなった場合の措置について説明をし、37条書面へも当該措置について記載することとしたが、融資額や返済方法等のあっせんの内容については、37条書面に記載するので、重要事項説明に係る書面への記載は省略することとした。

（4）Bは、契約するかどうかの重要な判断要素の一つとして、当該宅地周辺の将来における交通整備の見通し等についてA社に確認した。A社は、将来の交通整備について新聞記事を示しながら、「確定はしていないが、当該宅地から徒歩2分のところにバスが運行するという報道がある」旨を説明した。

---

### 【解説】

（1）違反します。クーリング・オフに関する論点です。宅地建物取引業者A社が、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主Bと宅地の売買契約をした場合、買主はクーリング・オフできる場合があります。クーリング・オフで申し込みの撤回をした場合、それは無条件白紙撤回であり、売主は受領済みの申込証拠金について返還しなければなりません。

（テキスト p 141 Q126 参照）

（2）違反します。重要事項の説明に関する論点です。重要事項の説明は、必ず契約が成立するまでの間にしなければなりません。これは、物件内容についての重要事項の説明を受けて、納得してもらってから契約をすることで契約トラブルを防ぐこととなります。従って、先に契約内容を記載した37条書面を交付することは、契約が成立したことを意味します。重要事項の説明を経ずに契約することは法に違反することとなります。（テキスト p 124 Q114 参照）

（3）違反します。重要事項の説明に関する論点です。融資額や返済方法等のあっせんの内容については、37条書面の記載事項であると同時に、重要事項説明の説明事項でもあります。従って、重要事項の説明書（35条書面）への記載は省略できません。（テキスト p 127 Q116 参照）

（4）違反しません。業務上の制限に関する論点です。宅建業者は、契約の重要な判断要素の一つとして、当該宅地周辺の将来における交通整備の見通し等について説明することができます。その方法等には、特に定めはなく、新聞記事を示すことも認められます。

### 【正解】（4）

## 8. 重要事項の説明（H23-32）

宅地建物引業者が行う宅地建物取引業法第 35 条に規定する重要事項の説明に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

（1）建物の貸借の媒介を行う場合、借賃以外に授受される金銭の額については説明しなければならないが、当該金銭の授受の目的については説明する必要はない。

（2）昭和 60 年 10 月 1 日に新築の工事に着手し、完成した建物の売買の媒介を行う場合、当該建物が指定確認検査機関による耐震診断を受けたものであっても、その内容は説明する必要はない。

（3）建物の売買の媒介を行う場合、当該建物が宅地造成等規制法の規定により指定された造成宅地防災区域内にあるときは、その旨を説明しなければならないが、当該建物の貸借の媒介を行う場合においては、説明する必要はない。

（4）自ら売主となって建物の売買契約を締結する場合、買主が宅地建物取引業者でないときは、当該建物の引渡時期を説明する必要がある。

---

### 【解説】

（1）誤りです。建物の貸借の重要事項の説明に関する論点です。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について説明しなければなりません。

（テキスト p 127 Q116 参照）

（2）正しいです。建物の売買の重要事項の説明に関する論点です。昭和 56 年 6 月 1 日以降に新築の工事に着手した建物については、新耐震基準に適合していることから、耐震診断は不要であり、重要事項の説明の項目から除かれます。本肢は、昭和 60 年 10 月 1 日に新築の工事に着手し、完成した建物なので、説明は不要です。（テキスト p 127 Q116 参照）

（3）誤りです。建物の売買の重要事項の説明に関する論点です。宅地造成等規制法の規定により指定された造成宅地防災区域内にあるときは、その旨を説明しなければなりません。これは、建物の売買の媒介だけでなく、貸借の媒介の場合にも説明事項です。

（テキスト p 127 Q116 参照）

（4）誤りです。建物の売買の重要事項の説明に関する論点です。建物の引渡時期については、重要事項の説明には含まれません。建物の引渡時期は、37 条書面の記載事項です。

（テキスト p 133 Q121 参照）

### 【正解】（2）

## 8. 重要事項の説明（H23-33）

宅地建物取引業者A社は、自ら売主として宅地建物取引業者である買主B社と宅地の売買について交渉したところ、大筋の合意を得て、重要事項説明を翌日に行うこととした。しかし、重要事項説明の予定日の朝、A社の唯一の取引士である甲が交通事故に遭い、5日間入院することとなった。この場合におけるA社の行為に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものはどれか。

（1）A社の代表者である乙は、取引士ではないが契約締結権限をもつ代表者であるため、甲を代理してB社の代表者丙に対し、甲の宅地建物取引士証を提示した上、重要事項説明を行った。なお、乙は宅地建物取引業に30年間携わったベテランであったこともあり、説明の内容に落ち度はなかった。

（2）A社の従業者である丁は、有効期間は満了しているが、宅地建物取引士証を持っていたため、丁がその宅地建物取引士証を提示した上、B社の代表者丙に重要事項説明を行った。

（3）事情を知ったB社の代表者丙から、「自分も宅地建物取引業に長年携わっているので、重要事項説明は契約後でも構わない」という申出があったため、重要事項説明は契約締結後に退院した甲が行った。

（4）事情を知ったB社と合意の上、A社は重要事項を記載した書面を交付するにとどめ、退院後、契約締結前に甲が重要事項説明を行った。

---

### 【解説】

（1）違反します。重要事項説明に関する論点です。重要事項の説明は、取引士の法定業務であり、宅建業者が取引士以外の者に重要事項の説明を行わせることは宅地建物取引業法の規定に違反します。（テキスト p 125 Q115 参照）

（2）違反します。重要事項説明に関する論点です。宅地建物取引士証の有効期間が満了している場合、その者は取引士資格者にすぎず取引主任者としての業務を行わせることは宅地建物取引業法の規定に違反します。（テキスト p 125 Q115 参照）

（3）違反します。重要事項説明に関する論点です。重要事項の説明は、契約が成立するまでの間に行わなければいけません。従って、契約後に重要事項の説明を行うことは、宅地建物取引業法の規定に違反します。（テキスト p 125 Q115 参照）

（4）違反しません。重要事項説明に関する論点です。重要事項の説明は、契約が成立するまでの間に行わなければいけません。本肢の場合、取引士甲が退院後、契約締結前に重要事項説明を行っているため、宅地建物取引業法の規定に違反しません。

（テキスト p 125 Q115 参照）

### 【正解】（4）

## 8. 重要事項の説明（H22-35）

宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明を取引士が行う場合における次の記述のうち、誤っているものはどれか。

（1）建物の売買の媒介の場合は、建築基準法に規定する建ぺい率及び容積率に関する制限があるときはその概要を説明しなければならないが、建物の貸借の媒介の場合は説明する必要はない。

（2）宅地の売買の媒介の場合は、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法第6条第1項により指定された土砂災害警戒区域内にあるときはその旨を説明しなければならないが、建物の貸借の媒介の場合は説明する必要はない。

（3）建物の売買の媒介の場合は、住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する住宅性能評価を受けた新築住宅であるときはその旨を説明しなければならないが、建物の貸借の媒介の場合は説明する必要はない。

（4）宅地の売買の媒介の場合は、私道に関する負担について説明しなければならないが、建物の貸借の媒介の場合は説明する必要はない。

---

### 【解説】

（1）正しいです。重要事項の説明に関する論点です。宅地・建物の売買及び土地の賃貸の媒介の場合、建築基準法に規定する建ぺい率及び容積率に関する制限があるときはその概要について説明をしなければなりません。しかし、建物の貸借の媒介の場合は、説明する必要はありません。（テキスト p 127 Q116, p 129 Q117 参照）

（2）誤りです。重要事項の説明に関する論点です。当該宅地又は建物が、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第6条第1項により指定された土砂災害警戒区域内にあるときは、その旨を説明しなければなりません。宅地・建物の売買の媒介のみならず、宅地・建物の賃貸借の媒介の場合も、説明しなければなりません。（テキスト p 127 Q116, p 129 Q117 参照）

（3）正しいです。宅地・建物の売買の媒介に関する論点です。品確法に基づく住宅性能評価を受けた新築住宅であるときは、その旨を説明しなければなりません。（テキスト p 127 Q116 参照）

（4）正しいです。重要事項の説明に関する論点です。当該契約が建物の貸借の契約以外のものであるときは、私道に関する負担に関する事項も、重要事項の説明事項です（テキスト p 127 Q116 参照）

### 【正解】（2）



## 8. 重要事項の説明（H22-36）

宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明を取引士が行う場合における次の記述のうち、同条の規定に違反しないものはどれか。

(1) 中古マンションの売買の媒介において、当該マンションに係る維持修繕積立金については説明したが、管理組合が保管している維持修繕の実施状況についての記録の内容については説明しなかった。

(2) 自ら売主となる新築住宅の売買において、重要事項の説明の時点で瑕疵(かし)担保責任の履行に関する責任保険の契約を締結する予定であることは説明したが、当該責任保険の概要については説明しなかった。

(3) 宅地の売買の媒介において、当該宅地が急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条の規定に基づく急傾斜地崩壊危険区域内にあることは説明したが、立木竹の伐採には都道府県知事の許可を受けなければならないことについては説明しなかった。

(4) 建物の売買の媒介において、登記された権利の種類及び内容については説明したが、移転登記の申請の時期については説明しなかった。

---

### 【解説】

(1) 違反します。重要事項の説明に関する論点です。管理組合が保管している維持修繕の実施状況についての記録の内容についても説明事項です。(テキスト p 127 Q116 参照)

(2) 違反します。重要事項の説明に関する論点です。当該宅地又は建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関し、保証保険契約の締結その他の措置で国土交通省令・内閣府令で定めるものを講ずるかどうかが及びその措置を講ずる場合におけるその措置の概要についても説明事項です。(テキスト p 127 Q116 参照)

(3) 違反します。重要事項の説明に関する論点です。当該宅地が、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条の規定に基づく急傾斜地崩壊危険区域内にあること、立木竹の伐採には都道府県知事の許可を受けなければならないことについては、重要事項の説明事項です。(テキスト p 127 Q116 参照)

(4) 違反しません。重要事項の説明に関する論点です。登記された権利の種類及び内容、つまり、当該宅地又は建物の上に存する登記された権利の種類及び内容並びに登記名義人又は登記記録の表題部に記録された所有者の氏名(法人にあってはその名称)については、重要事項としての説明をします。しかし、移転登記の申請の時期については、契約書(37条書面)の記載事項です。(テキスト p 127 Q116 参照)

### 【正解】 (4)

## 8. 重要事項の説明（H21-33）

宅地建物取引業者Aが行う宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

（1）建物の売買の媒介を行う場合、当該建物が地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第12条第1項の規定に基づく歴史的風致形成建造物であるときは、Aは、その増築に際し市町村長への届出が必要である旨を説明しなければならない。

（2）建物の売買の媒介を行う場合、当該建物について石綿の使用の有無の調査の結果が記録されていないときは、Aは、自ら石綿の使用の有無の調査を行った上で、その結果の内容を説明しなければならない。

（3）建物の貸借の媒介を行う場合、当該貸借の契約が借地借家法第38条第1項の規定に基づく定期建物賃貸借契約であるときは、Aは、その旨を説明しなければならない。

（4）建物の貸借の媒介を行う場合、Aは、当該貸借に係る契約の終了時において精算することとされている敷金の精算に関する事項について、説明しなければならない。

---

### 【解説】

（1）正しいです。建物の売買の重要事項の説明に関する論点です。当該建物が、地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第12条第1項の規定に基づく歴史的風致形成建造物であるときは、Aは、その増築に際し市町村長への届出が必要である旨を説明しなければなりません。これは、法令上の制限事項であることから、重要事項として説明が必要です。（テキスト p 127 Q116 参照）

（2）誤りです。建物の売買の重要事項の説明に関する論点です。当該建物についての石綿の使用の有無については重要事項として説明が必要ですが、重要事項の説明のために自ら石綿の使用の有無の調査を行う必要はありません。（テキスト p 127 Q116 参照）

（3）正しいです。建物の貸借の重要事項の説明に関する論点です。建物の貸借の媒介において、当該物件が定期建物賃貸借契約であるときは、その旨を説明しなければなりません。（テキスト p 129 Q117 参照）

（4）正しいです。建物の貸借の重要事項の説明に関する論点です。建物の貸借の媒介において、当該貸借に係る契約の終了時において精算することとされている敷金の精算に関する事項、つまり「敷金」の取扱いについての説明は必要です。（テキスト p 129 Q117 参照）

【正解】（2）

## 8. 重要事項の説明（H20-36）

宅地建物取引業者Aが建物に係る信託(Aが委託者となるものとする。)の受益権を販売する場合において、宅地建物取引業法第35条の規定に基づいてAが行う重要事項の説明に関する次の行為のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものの組合せはどれか。

(ア) Aは、販売の対象が信託の受益権であったので、買主Bに対し、取引士でない従業員に説明をさせた。

(イ) Aは、当該信託の受益権の売買契約を締結する半年前に、買主Cに対して当該契約と同一の内容の契約について書面を交付して説明していたので、今回は説明を省略した。

(ウ) Aは、買主Dが金融商品取引法第2条第31項に規定する特定投資家であったので、説明を省略した。

(エ) Aは、当該信託財産である建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関して保証保険契約を締結していたが、買主Eに対しその説明を省略した。

- (1) ア、イ
- (2) イ、ウ
- (3) イ、エ
- (4) ウ、エ

---

### 【解説】

(ア) 違反します。信託受益権売買に係る重要事項の説明に関する論点です。信託受益権とは、受益者が信託財産から生じる権利や、元本である信託財産を受け取る権利のことです。信託受益権を有する者は、当該権利を売買することができます。それは、信託財産である不動産を売買したことに等しいことから、その売買の際には、重要事項の説明が必要となります。従って、宅建業者は、宅地又は建物に係る信託の受益権の売主となる場合における売買の相手方に対して、その者が取得しようとしている信託の受益権に係る事項を記載した書面を交付して、取引士をして説明しなければなりません。(テキスト p 125 Q115 参照)

(イ) 違反しません。信託受益権売買に係る重要事項の説明に関する論点です。信託の受益権の売買契約の契約締結前1年以内に、売買の相手方に対して、当該契約と同一の内容の契約について書面を交付して説明している場合は、説明を省略することができます。(テキスト p 125 Q115 参照)

(ウ) 違反しません。信託受益権売買に係る重要事項の説明に関する論点です。金融商品取引法に規定する特定投資家及び同法により特定投資家とみなされる者を信託の受益権の売買の相手方とする場合は、説明を省略することができます。(テキスト p 125 Q115 参照)

(エ) 違反します。信託受益権売買に係る重要事項の説明に関する論点です。当該信託財産である宅地又は建物の瑕疵を担保すべき責任に関し、保証保険契約の締結その他の措置が講じられているときは、その概要を説明しなければなりません。(テキスト p 125 Q115 参照)

従って、違反しないものは、(イ)、(ウ) です。

【正解】 (2)

## 8. 重要事項の説明（H20-37）

宅地建物取引業者Aが、マンションの分譲に際して行う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、正しいものはどれか。

(1) 当該マンションの建物又はその敷地の一部を特定の者にのみ使用を許す旨の規約の定めがある場合、Aは、その内容だけでなく、その使用者の氏名及び住所について説明しなければならない。

(2) 建物の区分所有等に関する法律第2条第4項に規定する共用部分に関する規約がまだ案の段階である場合、Aは、規約の設定を待ってから、その内容を説明しなければならない。

(3) 当該マンションの建物の計画的な維持修繕のための費用の積立を行う旨の規約の定めがある場合、Aは、その内容を説明すれば足り、既に積み立てられている額については説明する必要はない。

(4) 当該マンションの建物の計画的な維持修繕のための費用を特定の者にのみ減免する旨の規約の定めがある場合、Aは、買主が当該減免対象者であるか否かにかかわらず、その内容を説明しなければならない。

---

### 【解説】

(1) 誤りです。区分所有建物の売買の重要事項の説明に関する論点です。建物又はその敷地の一部を特定の者にのみ使用を許す旨の規約の定めがある場合とは、専用使用権のことです。専用使用権とは、区分所有者全員の共有に属する共用部分又は敷地の一部を、特定の区分所有者又は第三者が独占的（排他的）に使用することができる権利のことです。これは、規約、集会決議、共有者全員の合意によって定めることができます。例えば、マンションの1階に住む区分所有者だけが利用できる前面の庭（専用庭）の使用権や、一部の区分所有者や外部の者による駐車場の使用権がこれに当たります。専用使用権については、その旨を説明すれば足り、専用使用権者についての説明は不要です。（テキスト p 127 Q116 参照）

(2) 誤りです。区分所有建物の売買の重要事項の説明に関する論点です。建物の区分所有等に関する法律第2条第4項に規定する共用部分に関する規約とは、規約共用部分のことです。規約共用部分とは、マンションの専有部分及びマンションとは別個の附属の建物（ガレージ、トランクルーム）について、本来共用部分でなかった部分を、規約により共用部分としたもののことです。規約共用部分については、規約がまだ案の段階である場合であったとしても、その旨を説明しなければなりません。（テキスト p 127 Q116 参照）

(3) 誤りです。区分所有建物の売買の重要事項の説明に関する論点です。当該マンションの建物の計画的な維持修繕のための費用の積立を行う旨の規約の定めとは、修繕積立金のことです。修繕積立金とは、長期修繕計画に基づく建替えや大規模修繕のための積立金です。修繕積立金については、その内容、つまり毎月の積立額に加え、すでに積み立てられている額についても説明事項となっています。（テキスト p 127 Q116 参照）

(4) 正しいです。区分所有建物の売買の重要事項の説明に関する論点です。当該マンションの建物の計画的な維持修繕のための費用を、特定の者にのみ減免する旨の規約の定めがある場合とは、修繕積立金の内容のことです。その修繕積立金の内容は重要説明事項であり、買主が当該減免対象者であるか否かにかかわらず、その内容を説明しなければなりません。（テキスト p 127 Q116 参照）

【正解】 (4)

## 8. 重要事項の説明（H19-35）

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する場合における次の記述のうち、正しいものはどれか。

（1）建物の貸借の媒介において、当該建物について石綿が使用されていない旨の調査結果が記録されているときは、その旨を借主に説明しなくてもよい。

（2）建物の貸借の媒介において、当該建物が宅地造成等規制法の規定により指定された造成宅地防災区域内にあるときは、その旨を借主に説明しなければならない。

（3）平成 19 年 10 月に新築の工事に着手した建物の売買において、当該建物が指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関又は地方公共団体による耐震診断を受けたものであるときは、その内容を買主に説明しなければならない。

（4）宅地の売買の媒介において、当該宅地の瑕疵を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結等の措置を講じないときは、その旨を買主に説明しなくてもよい。

---

### 【解説】

（1）誤りです。建物の貸借についての重要事項の説明に関する論点です。建物の貸借の媒介においても、当該建物について石綿が使用されていない旨の調査結果が記録されているときは、その旨を借主に説明しなくてはなりません。（テキスト p 129 Q117 参照）

（2）正しいです。建物の貸借についての重要事項の説明に関する論点です。建物の貸借の媒介において、当該建物が、宅地造成等規制法の規定により指定された造成宅地防災区域内にあるときは、その旨を説明しなければなりません。（テキスト p 129 Q117 参照）

（3）誤りです。建物の売買についての重要事項の説明に関する論点です。当該建物が、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に規定する基本方針のうち、技術上の指針となるべき事項に基づいて地方公共団体等が行う耐震診断を受けたものであるときは、その内容について説明しなければなりません。しかし、昭和 56 年 6 月 1 日以降に新築の工事に着手したものであれば、その内容の説明は不要です。（テキスト p 127 Q116 参照）

（4）誤りです。宅地の売買についての重要事項の説明に関する論点です。宅地の売買の媒介において、保証保険契約の締結に関しては、重要説明事項です。当該宅地の瑕疵担保責任の履行に関し保証保険契約の締結等の措置を講じない場合でも、講じていない旨を説明しなければなりません。（テキスト p 127 Q116 参照）

【正解】（2）

## 8. 重要事項の説明（H19-40）

宅地建物取引業者Aが売主Bと買主Cの間の建物の売買について媒介を行う場合に交付する「35条書面」又は「37条書面」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、35条書面とは、同法第35条の規定に基づく重要事項を記載した書面を、37条書面とは、同法第37条の規定に基づく契約の内容を記載した書面をいうものとする。

（1）Aは、35条書面及び37条書面のいずれの交付に際しても、取引士をして、当該書面への記名押印及びその内容の説明をさせなければならない。

（2）Bが宅地建物取引業者でその承諾がある場合、Aは、Bに対し、35条書面及び37条書面のいずれの交付も省略することができる。

（3）Cが宅地建物取引業者でその承諾がある場合、Aは、Cに対し、35条書面の交付を省略することができるが、37条書面の交付を省略することはできない。

（4）Aが、宅地建物取引業者Dと共同で媒介を行う場合、35条書面にAが調査して記入した内容に誤りがあったときは、Aだけでなく、Dも業務停止処分を受けることがある。

---

### 【解説】

（1）誤りです。35条書面及び37条書面の作成に関する論点です。35条書面（重要事項の説明書）については、取引士をして、当該書面への記名押印及びその内容の説明をさせなければなりません。しかし、37条書面（契約書）については、取引士をして、当該書面への記名押印をさせるだけで、取引士に説明義務はありません。（テキスト p 125 Q115, p 132 Q120 参照）

（2）誤りです。35条書面及び37条書面の交付義務に関する論点です。35条書面及び37条書面のいずれにおいても、必ず交付しなければなりません。（テキスト p 125 Q115, p 132 Q120 参照）

（3）誤りです。35条書面及び37条書面の交付義務に関する論点です。35条書面及び37条書面のいずれにおいても、必ず交付しなければなりません。これは、相手が宅建業者であっても省略することはできません。（テキスト p 125 Q115, p 132 Q120 参照）

（4）正しいです。35条書面の記載に関する論点です。宅地建物取引業者が共同で媒介を行う場合、35条書面に記入した内容に誤りがあったときは、共同媒介した業者のすべてが責任を負うことがあります。（テキスト p 125 Q115 参照）

### 【正解】（4）

## 8. 重要事項の説明（H18-33）

宅地建物取引業者が建物の貸借の媒介を行う場合、次の記述のうち、宅地建物取引業法第35条の規定により重要事項としての説明が義務付けられていないものはどれか。

- (1) 当該建物が土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第6条第1項により指定された土砂災害警戒区域内にあるときは、その旨
- (2) 当該建物が住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する住宅性能評価を受けた新築住宅であるときは、その旨
- (3) 台所、浴室、便所その他の当該建物の設備の整備の状況
- (4) 敷金その他いかなる名義をもって授受されるかを問わず、契約終了時において精算することとされている金銭の精算に関する事項

---

### 【解説】

(1) 義務づけられています。建物の貸借の重要事項の説明に関する論点です。当該建物が、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第6条第1項により指定された土砂災害警戒区域内にあるときは、その旨を説明しなければなりません。これは、国土交通省令で定める説明事項に該当します。（テキスト p 129 Q117 参照）

(2) 義務づけられていません。建物の貸借の重要事項の説明に関する論点です。建物の貸借の場合には、住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する住宅性能評価を受けた新築住宅である旨の説明は不要です。（テキスト p 129 Q117 参照）

(3) 義務づけられています。建物の貸借の重要事項の説明に関する論点です。台所、浴室、便所その他の当該建物の設備の整備の状況については、説明しなければなりません。（テキスト p 129 Q117 参照）

(4) 義務づけられています。建物の貸借の重要事項の説明に関する論点です。敷金その他いかなる名義をもって授受されるかを問わず、契約終了時において精算することとされている金銭の精算に関する事項については、説明しなければなりません。（テキスト p 129 Q117 参照）

### 【正解】 (2)

## 8. 重要事項の説明（H18-35）

宅地建物取引業者が行う宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明に関する次の記述のうち、同条の規定に違反しないものはどれか。

(1) 自ら売主として宅地の売買をする場合において、買主が宅地建物取引業者であるため、重要事項を記載した書面を交付しなかった。

(2) 建物の貸借の媒介において、水道、電気及び下水道は完備、都市ガスは未整備である旨説明したが、その整備の見通しまでは説明しなかった。

(3) 宅地の売買の媒介において、当該宅地の一部が私道の敷地となっていたが、買主に対して私道の負担に関する事項を説明しなかった。

(4) 建物の貸借の媒介において、建物の区分所有等に関する法律に規定する専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定め(その案を含む。)がなかったため、そのことについては説明しなかった。

---

### 【解説】

(1) 違反します。重要事項の説明に関する論点です。重要事項の説明は、買主が宅地建物取引業者であっても、書面を交付して説明しなければなりません。(テキスト p124 Q114 参照)

(2) 違反します。建物の貸借の重要事項の説明に関する論点です。水道、電気及び下水道は完備、都市ガスは未整備である場合、その整備の見通しについて説明しなければなりません。(テキスト p129 Q117 参照)

(3) 違反します。宅地の売買の重要事項の説明に関する論点です。当該宅地の一部が私道の敷地となっている場合には、買主に対して私道の負担に関する事項を説明しなければなりません。(テキスト p127 Q116 参照)

(4) 違反しません。区分所有建物の貸借の重要事項の説明に関する論点です。建物の区分所有等に関する法律に規定する専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定め(その案を含む)がなかった場合、そのことについての説明は不要です。(テキスト p130 Q118 参照)

### 【正解】 (4)



## 8. 重要事項の説明（H18-36）

宅地建物取引業法(以下この問において「法」という。)の規定によれば、取引主任者に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

(1) 宅地建物取引業者は、既存の事務所に置かれている成年者である専任の取引士の数が国土交通省令に規定する数を下回ったときは、直ちに、当該事務所を閉鎖しなければならない。

(2) 取引士は、法第35条に規定する重要事項の説明を行う際、取引の相手方から請求がない場合でも必ず宅地建物取引士証を提示しなければならない。

(3) 宅地建物取引業者は、自ら売主として締結した建物の売買契約の相手方が宅地建物取引業者であっても、法第37条の規定に基づき交付すべき書面に取引士をして記名押印させなければならない。

(4) 取引士は、法第35条に規定する重要事項を記載した書面に記名押印することが必要とされており、建物の貸借の媒介であってもこれを省略することはできない。

---

### 【解説】

(1) 誤りです。専任の取引士の設置義務に関する論点です。既存の事務所に置かれている成年者である専任の取引士の数が国土交通省令に規定する数を下回ったときは、2週間以内に、専任の取引士を補充しなければなりません。(テキスト p 85 Q68 参照)

(2) 正しいです。取引士証の提示義務に関する論点です。重要事項の説明を行う際、取引の相手方から請求がない場合でも、必ず宅地建物取引士証を提示しなければなりません。(テキスト p 125 Q115 参照)

(3) 正しいです。37条書面に関する論点です。宅建業者は、法第37条の規定に基づき、交付すべき書面について、取引士をして記名押印させなければなりません。(テキスト p 125 Q115 参照)

(4) 正しいです。35条書面に関する論点です。宅建業者は、建物の貸借の媒介であっても、35条書面について、取引士をして記名押印させなければなりません。(テキスト p 125 Q115 参照)

### 【正解】 (1)

## 9. 契約

### 【問 42】(H28-42) 37 条書面

宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）第 37 条の規定により交付すべき書面（以下この問において「37 条書面」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、A は宅地建物取引業者（消費税課税事業者）である。

1. A は、宅地建物取引業者 B と宅地建物取引業者 C の間で締結される宅地の売買契約の媒介においては、37 条書面に引渡しの時期を記載しなくてもよい。
2. A は、自ら売主として土地付建物の売買契約を締結したときは、37 条書面に代金の額を記載しなければならないが、消費税等相当額については記載しなくてもよい。
3. A は、自ら売主として、宅地建物取引業者 D の媒介により、宅地建物取引業者 E と宅地の売買契約を締結した。D が宅地建物取引士をして 37 条書面に記名押印させている場合、A は宅地建物取引士をして当該書面に記名押印させる必要はない。
4. A は、貸主 F と借主 G の間で締結される建物賃貸借契約について、F の代理として契約を成立させたときは、F と G に対して 37 条書面を交付しなければならない。

---

### 【解説】 37 条書面についての論点です。

1 誤りです。「引渡しの時期」は、37 条書面の必要的記載事項です。媒介をした宅地建物取引業者は、契約の各当事者（売主、買主）に 37 条書面（契約書）を交付しなければなりません。契約当事者が宅地建物取引業者の場合においても、37 条書面を交付しなければなりません。（テキスト p 132 Q120 参照）

2 誤りです。「代金の額」は、37 条書面の必要的記載事項です。その「代金の額」の記載に当たっては、消費税等相当額を明記することになっています。（テキスト p 133 Q121 参照）

3 誤りです。複数の宅地建物取引業者が契約に関与した場合、全ての宅地建物取引業者が 37 条書面の交付義務を負います。37 条書面の作成にあたり、A は宅地建物取引士をして当該書面に記名押印させる必要があります。（テキスト p 132 Q120 参照）

4 正しいです。宅地建物取引業者が、代理人として宅地、建物の売買、交換、貸借契約を締結したときに 37 条書面を交付しなければなりません。この場合、代理人である宅地建物取引業者は、相手方(G)及び代理を依頼した者(F)に 37 条書面を交付しなければなりません。（テキスト p 132 Q120 参照）

### 【正解】 4

## 9. 契約

### 【問題 38】(H27-38)

宅地建物取引業者Aが宅地建物取引業法第37条の規定により交付すべき書面(以下この問において「37条書面」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、正しいものはいくつあるか。

ア Aが売主を代理して中古マンションの売買契約を締結した場合において、瑕疵担保責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置についての定めがあるときは、Aは、その内容を37条書面に記載しなければならず、当該書面を、売主及び買主に交付しなければならない。

イ Aが媒介により中古戸建住宅の売買契約を締結させた場合、Aは、引渡しの時期又は移転登記の申請の時期のいずれかを37条書面に記載しなければならず、売主及び買主が宅地建物取引業者であっても、当該書面を交付しなければならない。

ウ Aが自ら貸主として宅地の定期賃貸借契約を締結した場合において、借賃の支払方法についての定めがあるときは、Aは、その内容を37条書面に記載しなければならず、借主が宅地建物取引業者であっても、当該書面を交付しなければならない。

エ Aが自ら買主として宅地の売買契約を締結した場合において、当該宅地に係る租税その他の公課の負担に関する定めがあるときは、Aは、その内容を37条書面に記載しなければならず、売主が宅地建物取引業者であっても、当該書面を交付しなければならない。

1 一つ 2 二つ 3 三つ 4 四つ

---

### 【解説】

ア 正しいです。売買契約の場合、瑕疵担保責任に関する定めは、任意的記載事項であるため、定めがあるときは、Aは、その内容を37条書面に記載しなければなりません。そして、Aは依頼者と契約の相手方に対して、当該書面を交付します。(テキストp133 Q121 参照)

イ 誤りです。売買契約の場合、引渡時期と移転登記の申請時期の両方が必要的記載事項です。本肢は、「引渡しの時期又は移転登記の申請の時期のいずれか」とする点が誤りです。(テキストp133 Q121 参照)

ウ 誤りです。「自ら貸主」となる行為は、そもそも「宅建業」に該当しません。したがって、自ら貸主となる場合には、37条書面を交付する必要はありません。(テキストp130 Q120 参照)

エ 正しいです。売買契約の場合、租税その他の公課の負担に関する定めは、任意的記載事項であり、定めがあるときは、Aは、その内容を37条書面に記載しなければなりません。売主が宅地建物取引業者である場合、その売主がAに対して当該書面を交付することになります。(テキストp133 Q121 参照)

正しいものは、アとエの2つです。

【正解】 2

## 9. 契約

【問題 40】(H26-40)

宅地建物取引業者が行う業務に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。なお、この間において「37 条書面」とは、同法第 37 条の規定により交付すべき書面をいうものとする。

ア 宅地建物取引業者は、自ら売主として宅地建物取引業者ではない買主との間で新築分譲住宅の売買契約を締結した場合において、瑕疵担保責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置について定めがあるときは、当該措置についても 37 条書面に記載しなければならない。

イ 宅地建物取引業者は、37 条書面を交付するに当たり、取引士をして、その書面に記名押印の上、その内容を説明させなければならない。

ウ 宅地建物取引業者は、自ら売主として宅地の売買契約を締結した場合は、買主が宅地建物取引業者であっても、37 条書面に当該宅地の引渡しの時期を記載しなければならない。

エ 宅地建物取引業者は、建物の売買の媒介において、当該建物に係る租税その他の公課の負担に関する定めがあるときは、その内容を 37 条書面に記載しなければならない。

1 一つ 2 二つ 3 三つ 4 四つ

---

【解説】

ア 正しいです。瑕疵担保責任に関する定めは、売買・交換の場合の任意的記載事項であり、瑕疵担保責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置について定めがあるときは、当該措置についても記載することになります。(テキスト p 133 Q121 参照)

イ 誤りです。37 条書面(契約書面)には、取引士の記名押印が必要となりますが、その内容を説明させる必要はありません。(テキスト p 132 Q120 参照)

ウ 正しいです。37 条書面の作成・交付に関する規制は、いわゆる「8 種類の制限」に含まれていません。したがって、業者間取引においても適用されます。そして、物件の引渡時期は、売買・貸借の双方において、37 条書面の必要的記載事項です。よって、業者間取引においても、37 条書面に物件の引渡時期を記載しなければなりません。(テキスト p 133 Q121 参照)

エ 正しいです。租税その他公租の負担に関する定めは、売買・交換の場合の任意的記載事項であり、当該建物に係る租税その他の公課の負担に関する定めがあるときは、その内容を 37 条書面に記載することになります。(テキスト p 133 Q121 参照)

以上より、正しいものは、ア、ウ、エの三つです。

【正解】 3

## 9. 契約

### 【問題 42】 (H26-42)

宅地建物取引業者Aが宅地建物取引業法第37条の規定により交付すべき書面（以下この問において「37条書面」という。）に関する次の記述のうち、同法の規定によれば、誤っているものの組合せはどれか。

ア Aが売主として宅地建物取引業者Bの媒介により、土地付建物の売買契約を締結した場合、Bが37条書面を作成し、その取引士をして当該書面に記名押印させれば、Aは、取引士による37条書面への記名押印を省略することができる。

イ Aがその媒介により、事業用宅地の定期賃貸借契約を公正証書によって成立させた場合、当該公正証書とは別に37条書面を作成して交付するに当たって、取引士をして記名押印させる必要はない。

ウ Aが売主としてCとの間で売買契約を成立させた場合（Cは自宅を売却して購入代金に充てる予定である。）、AC間の売買契約に「Cは、自宅を一定の金額以上で売却できなかった場合、本件売買契約を無条件で解除できる」旨の定めがあるときは、Aは、37条書面にその内容を記載しなければならない。

- 1 ア、イ 2 ア、ウ 3 イ、ウ 4 ア、イ、ウ

---

### 【解説】

ア 誤りです。本肢の取引について、Aは売主として、Bは媒介業者として、関与していません。宅建業者が自ら売主として契約を締結した場合、契約の相手方（買主）に、37条書面を交付しなければなりません。また、宅建業者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りません。

したがって、本件取引においては、Bのみならず、Aもまた、37条書面を作成する義務を負っています。そして、37条書面の作成にあたっては、取引士をして記名押印させることが必要であり、Aが取引士による37条書面への記名押印を省略することは許されません。

（テキスト p 132 Q120 参照）

イ 誤りです。宅建業者が37条書面を作成したときは、取引士に記名押印させなければなりません。事業用定期借地権を公正証書によって成立させた場合でも、取引士による37条書面への記名押印を省略することは許されません。（テキスト p 132 Q120 参照）

ウ 正しいです。本肢の契約は解除条件付の契約です。契約の解除に関する定めがあるときは、その内容を37条書面に記載しなければなりません。（テキスト p 133 Q121 参照）

以上より、誤っているものは、アとイです。

### 【正解】 1

## 9. 契約 (H25-35)

宅地建物取引業者が媒介により建物の貸借の契約を成立させた場合、宅地建物取引業法第37条の規定により当該貸借の契約当事者に対して交付すべき書面に必ず記載しなければならない事項の組合せとして、正しいものはどれか。

- ア 保証人の氏名及び住所
- イ 建物の引渡しの時期
- ウ 借賃の額並びにその支払の時期及び方法
- エ 媒介に関する報酬の額
- オ 借賃以外の金銭の授受の方法

- 1 ア、イ
- 2 イ、ウ
- 3 ウ、エ、オ
- 4 ア、エ、オ

---

### 【解説】

37条書面についての論点です。(テキスト p133 Q121 参照)

- ア. 記載は不要です。保証人の氏名及び住所は、37条書面の記載事項ではありません。
- イ. 必要的記載事項です。
- ウ. 必要的記載事項です。
- エ. 記載は不要です。媒介に関する報酬の額は、37条書面の記載事項ではありません。
- オ. 記載は不要です。借賃以外の金銭の授受の方法は、37条書面の記載事項ではありません。

従って、必要的記載事項は、イとウで、肢2が正解です。

【正解】 2

## 9. 契約 (H25-31)

宅地建物取引業者 A 社が宅地建物取引業法第 37 条の規定により交付すべき書面(以下この間において「37 条書面」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、正しいものの組合せはどれか。

ア A 社は、建物の貸借に関し、自ら貸主として契約を締結した場合に、その相手方に 37 条書面を交付しなければならない。

イ A 社は、建物の売買に関し、その媒介により契約が成立した場合に、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 A 社は、建物の売買に関し、その媒介により契約が成立した場合に、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 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、その相手方が宅地建物取引業者であれば、37 条書面を交付する必要はない。

- 1 ア、イ
- 2 イ、ウ
- 3 ウ、エ
- 4 ア、エ

---

### 【解説】

37 条書面についての論点です。

ア. 誤りです。宅建業者が自ら貸借の当事者となった場合には、その貸借は宅建業における取引には該当しません。従って、37 条書面を交付する必要はありません。(テキスト p 132 Q120、p 47Q8 参照)

イ. 正しいです。売買の媒介により契約が成立した場合には、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りません。(テキスト p 132 Q120 参照)

ウ. 正しいです。危険負担の定めは、37 条書面の任意的記載事項です。その定めがあるときは、37 条書面に記載しなければなりません。(テキスト p 133 Q121 参照)

エ. 誤りです。宅建業者が自ら売買の売主となった場合、その相手方の買主が宅建業者であったとしても、37 条書面の交付は省略できません。(テキスト p 132 Q120 参照)

従って、正しいものは、イとウで、肢 2 が正解です。

### 【正解】 2

## 9. 契約 (H25-36)

宅地建物取引業者 A 社が行う業務に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法(以下この間において「法」という。)の規定に違反しないものはどれか。なお、この間において「37 条書面」とは、法第 37 条の規定により交付すべき書面をいうものとする。

1 A 社は、宅地の売買の媒介に際して、売買契約締結の直前に、当該宅地の一部に私道に関する負担があることに気付いた。既に買主に重要事項説明を行った後だったので、A 社は、私道の負担に関する追加の重要事項説明は行わず、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。

2 A 社は、営業保証金を供託している供託所及びその所在地を説明しないままに、自らが所有する宅地の売買契約が成立したので、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。

3 A 社は、媒介により建物の貸借の契約を成立させ、37 条書面を借主に交付するに当たり、37 条書面に記名押印をした取引士が不在であったことから、取引士ではない従業員に 37 条書面を交付させた。

4 A 社は、宅地建物取引業者間での宅地の売買の媒介に際し、当該売買契約に瑕疵担保に関する特約はあったが、宅地建物取引業者間の取引であったため、当該特約の内容について 37 条書面への記載を省略した。

---

### 【解説】

1. 違反します。重要事項の説明についての論点です。私道に関する負担は、売買契約の場合の説明事項です。37 条書面に記載したとしても、重要事項の説明を省略することはできません。(テキスト p 127 Q116 参照)

2. 違反します。供託所等の説明義務についての論点です。宅建業者は、契約が成立するまでの間に、営業保証金を供託している供託所及びその所在地を説明しなければなりません。(テキスト p 113 Q103 参照)

3. 違反しません。37 条書面についての論点です。37 条書面の交付は、取引士でない従業員が行っても問題ありません。(テキスト p 132 Q120 参照)

4. 違反します。37 条書面についての論点です。売買契約に瑕疵担保に関する特約は、37 条書面の任意的記載事項です。37 条書面の規定は、業者間の取引においても適用され、瑕疵担保に関する特約の記載を省略することはできません。(テキスト p 133 Q121 参照)

### 【正解】 3



## 9. 契約 (H24-31)

宅地建物取引業者A社が宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）第37条の規定により交付すべき書面（以下この問において「37条書面」という。）に関する次の記述のうち、法の規定に違反するものはどれか。

(1) A社は、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主との間で宅地の売買契約を締結した。この際、当該買主の代理として宅地建物取引業者B社が関与していたことから、37条書面を買主に加えてB社へも交付した。

(2) A社は、宅地建物取引業者C社が所有する建物について、宅地建物取引業者でない買主から購入の媒介の依頼を受け、当該建物の売買契約を成立させた。この際、C社と当該買主の間では、C社が法第41条の2に規定する手付金等の保全措置を講じており、A社もそのことを知っていたが、37条書面には当該措置の内容を記載しなかった。

(3) A社は、建築工事完了前の建物の売買を媒介し、当該売買契約を成立させた。この際、37条書面に記載する当該建物を特定するために必要な表示については、法第35条の規定に基づく重要事項の説明において使用した図書があったため、当該図書の交付により行った。

(4) A社は、居住用建物の貸借を媒介し、当該賃貸借契約を成立させた。この際、当該建物の引渡しの時期に関する定めがあったが、法第35条の規定に基づく重要事項の説明において、既に借主へ伝達していたことから、37条書面にはその内容を記載しなかった。

---

### 【解説】

37条書面に関する論点です。

(1) 違反しません。A社は、買主に対して37条書面の交付義務があります。それ以外のB社へ交付することは、違法ではありません。(テキスト p132 Q120 参照)

(2) 違反しません。手付金等の保全措置の有無については、37条書面の記載事項ではありません。(テキスト p133 Q121 参照)

(3) 違反しません。未完成物件の建物を特定するために必要な表示については、まだ、表示の登記や所有権保存登記をしていないため、登記記録を根拠に特定することができません。そこで、法第35条の規定に基づく重要事項の説明において使用した図書があれば、それを根拠に当該建物を特定することは違反しません。(テキスト p133 Q121 参照)

(4) 違反します。建物の引渡しの時期に関する定めがあった場合、37条書面には必ず記載しなければなりません。重要事項の説明では、建物の引渡しの時期は説明内容に入っていません。また、重要事項で説明したとしても、37条書面での記載を省略することは許されません。(テキスト p133 Q121 参照)

### 【正解】(4)

## 9. 契約 (H23-34)

宅地建物取引業法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、この間において、「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の内容を記載した書面をいうものとする。

(1) 宅地建物取引業者は、抵当権に基づく差押えの登記がされている建物の貸借の媒介をするにあたり、貸主から当該登記について告げられなかった場合でも、35条書面及び37条書面に当該登記について記載しなければならない。

(2) 宅地建物取引業者は、37条書面の作成を取引士でない従業者に行わせることができる。

(3) 宅地建物取引業者は、その媒介により建物の貸借の契約が成立した場合、天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときには、その内容を37条書面に記載しなければならない。

(4) 37条書面に記名押印する取引士は、35条書面に記名押印した取引士と必ずしも同じ者である必要はない。

---

### 【解説】

(1) 誤りです。「35条書面」に関する論点です。登記された権利関係（抵当権に基づく差押えの登記）については、「35条書面」の記載事項であり、「37条書面」には記載されません。(テキスト p127 Q116 参照)

(2) 正しいです。「37条書面」に関する論点です。取引士は、37条書面（契約書）に記名・押印することが法定業務です。しかし、37条書面の作成は宅建業者の義務であり、従業者に行わせることができます。(テキスト p127 Q116 参照)

(3) 正しいです。「37条書面」に関する論点です。天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めについては、「37条書面」の記載事項です。(テキスト p133 Q121 参照)

(4) 正しいです。「37条書面」及び「35条書面」に関する論点です。37条書面に記名押印する取引士は、35条書面に記名押印した取引士と必ずしも同じ者である必要はありません。重要事項の説明及び35条書面への記名・押印、そして37条書面への記名・押印について、取引士によることが要求されているにすぎません。

(テキスト p125 Q115, p132 Q120 参照)

### 【正解】(1)

## 9. 契約 (H22-37)

宅地建物取引業者Aが、売主Bと買主Cとの間の宅地の売買について媒介を行う場合において、宅地建物取引業法（以下この間において「法」という。）第37条の規定により交付すべき書面（以下この間において「37条書面」という。）に関する次の記述のうち、法の規定によれば、正しいものはどれか。

(1) Aが、取引士をして、37条書面に記名押印させた場合には、37条書面の交付を、取引士者でないAの代表者や従業員が行ってもよい。

(2) 公正証書によってなされる売買契約の場合には、当該公正証書に取引士の記名押印がなくても、法第35条に規定する書面に取引士の記名押印があれば、当該公正証書をもって37条書面に代えることができる。

(3) B及びCが宅地建物取引業者である場合には、37条書面において、引渡しの時期の記載を省略することができる。

(4) 37条書面に記名押印する取引士は、法第35条に規定する書面に記名押印した取引士と同一の者でなければならない。

---

### 【解説】

(1) 正解です。契約書(37条書面)に関する論点です。宅建業者は、契約書(37条書面)を作成したときは、取引士をして、当該書面に記名押印させなければなりません。重要事項の説明書とは違い、契約書(37条書面)は、契約当事者が合意をした証であり、これについての内容説明は不要です。ただ、契約の責任者である取引士が、契約内容に誤りがないことを確認した記名押印が必要となります。従って、契約書の作成・交付の作業は、取引士以外でもかまいません。(テキスト p132 Q120 参照)

(2) 誤りです。契約書(37条書面)に関する論点です。契約書(37条書面)には、必ず取引士の記名押印が必要です。(テキスト p132 Q120 参照)

(3) 誤りです。契約書(37条書面)に関する論点です。契約書(37条書面)については、宅地建物取引業者間の取引でも例外的な取扱は認められません。目的不動産の引渡しの時期については、契約書(37条書面)の絶対的記載事項であり、省略は認められません。(テキスト p133 Q121 参照)

(4) 誤りです。契約書(37条書面)に関する論点です。契約書(37条書面)に記名押印した取引士と、重要事項の説明書に記名押印した取引士とが、同一人である必要はありません。(テキスト p132 Q120 参照)

### 【正解】 (1)

## 9. 契約 (H22-34)

次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この間において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

(1) 宅地建物取引業者が建物の貸借の媒介を行う場合、借賃以外に金銭の授受があるときは、その額及び授受の目的について、法第35条に規定する重要事項を記載した書面に記載しているのであれば、法第37条の規定により交付すべき書面（以下この間において「37条書面」という。）に記載する必要はない。

(2) 宅地建物取引業者が区分所有建物の貸借の媒介を行う場合、損害賠償の予定又は違約金に関する特約の内容について、37条書面に記載する必要はないが、売買の媒介を行う場合は、当該内容について37条書面に記載する必要がある。

(3) 土地付建物の売買契約において、買主が金融機関から住宅ローンの承認を得られなかったときは契約を無条件で解除できるという取り決めがある場合、当該売買の媒介を行う宅地建物取引業者は、自ら住宅ローンのあっせんをする予定がなくても、37条書面にその取り決めの内容を記載する必要がある。

(4) 宅地建物取引業者Aが、宅地建物取引業者でないBから建物の売却の依頼を受け、AとBとの間で専属専任媒介契約を締結した場合、Aが探索した相手方以外の者とBとの間で売買契約締結したときの措置について、AとBとの間で取り決めがなければ、Aは法第34条の2第1項の規定に基づき交付すべき書面に記載する必要はない。

---

### 【解説】

(1) 誤りです。重要事項の説明書及び契約書の記載事項に関する論点です。宅建業者は、代金及び交換差金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について、重要事項の説明をしなければなりません。また、代金及び交換差金以外の金銭の授受に関する定めについては、契約書（37条書面）の記載事項です。（テキスト p 133 Q121 参照）

(2) 誤りです。契約書の記載事項に関する論点です。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、貸借及び売買の媒介のいずれにおいても、その内容について契約書に記載しなければなりません。（テキスト p 133 Q121 参照）

(3) 正しいです。契約書の記載事項に関する論点です。代金又は交換差金についての金銭の貸借のあっせんに関する定めがある場合においては、当該あっせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置について、契約書に記載しなければなりません。（テキスト p 133 Q121 参照）

(4) 誤りです。専属専任媒介契約に関する論点です。専属専任媒介契約にあっては、依頼者が当該相手方以外の者と売買又は交換の契約を締結したときの措置については、専属専任媒介契約書の記載事項です。（テキスト p 118 Q108 参照）

### 【正解】 (3)

## 9. 契約 (H21-35)

宅地建物取引業法(以下この間において「法」という。)第37条の規定により交付すべき書面(以下この間において「37条書面」という。)に関する次の記述のうち、法の規定によれば、正しいものはどれか。

(1) 法人である宅地建物取引業者が37条書面を作成したときは、必ずその代表者をして、当該書面に記名押印させなければならない。

(2) 建物の売買契約において、宅地建物取引業者が売主を代理して買主と契約を締結した場合、当該宅地建物取引業者は、買主のみに37条書面を交付すれば足りる。

(3) 宅地建物取引業者は、自ら売主として宅地建物取引業者でない法人との間で建物の売買契約を締結した場合、当該法人において当該契約の任に当たっている者の氏名を、37条書面に記載しなければならない。

(4) 宅地建物取引業者が、その媒介により契約を成立させた場合において、契約の解除に関する定めがあるときは、当該契約が売買、貸借のいずれに係るものであるかを問わず、37条書面にその内容を記載しなければならない。

---

### 【解説】

(1) 誤りです。37条書面(契約書)への記名押印に関する論点です。宅建業者は、37条書面を作成したときは、当該書面に必ず取引士に記名押印させなければなりません。(テキスト p132 Q120 参照)

(2) 誤りです。37条書面(契約書)の交付相手に関する論点です。売主を代理して買主と契約を締結した場合、当該宅地建物取引業者は、売主と買主に37条書面を交付しなければなりません。(テキスト p132 Q120 参照)

(3) 誤りです。37条書面(契約書)の記載内容に関する論点です。売買契約の相手方、つまり契約の効果の帰属主体は、当該法人であり、契約者氏名は当該法人名を記載することになります。当該契約の任に当たっている者の氏名を記載すべき必要はありません。(テキスト p133 Q121 参照)

(4) 正しいです。37条書面(契約書)の内容に関する論点です。「契約の解除」については、特に定めがある場合には必ず記載しなければならない事項です。(テキスト p133 Q121 参照)

【正解】 (4)

## 9. 契約 (H21-36)

宅地建物取引業者Aが、甲建物の売買の媒介を行う場合において、宅地建物取引業法第37条の規定により交付すべき書面（以下この問において「37条書面」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違反しないものはどれか。

(1) Aは、宅地建物取引士をして、37条書面を作成させ、かつ当該書面に記名押印させたが、買主への37条書面の交付は、宅地建物取引士ではないAの従業員に行わせた。

(2) 甲建物の買主が宅地建物取引業者であったため、Aは売買契約の成立後における買主への37条書面の交付を省略した。

(3) Aは、37条書面に甲建物の所在、代金の額及び引渡しの時期は記載したが、移転登記の申請の時期は記載しなかった。

(4) Aは、あらかじめ売主からの承諾を得ていたため、売買契約の成立後における売主への37条書面の交付を省略した。

---

### 【解説】

(1) 違反しません。37条書面の作成及び交付に関する論点です。このことについては、宅建業者によってなされればよく、取引士が行う必要はありません。(テキスト p132 Q120 参照)

(2) 違反します。37条書面の交付相手に関する論点です。このことについては、相手方が宅建業者の場合であっても、書面の交付を省略することは許されません。(テキスト p132 Q120 参照)

(3) 違反します。37条書面の記載内容に関する論点です。「移転登記の申請の時期」は、37条書面に必ず記載しなければならない絶対的記載内容です。記載を省略することは許されません。(テキスト p133 Q121 参照)

(4) 違反します。37条書面の作成及び交付に関する論点です。このことについては、法定事項です。契約の当事者が承諾していたとしても、省略することは許されません。(テキスト p132 Q120 参照)

### 【正解】 (1)

## 9. 契約 (H18-37)

宅地建物取引業者が建物の貸借の媒介を行う場合、宅地建物取引業法第37条に規定する書面に必ず記載しなければならないとされている事項の組合せとして、正しいものはどれか。

- (ア) 当該建物の瑕疵を担保すべき責任についての定めがあるときは、その内容
- (イ) 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
- (ウ) 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

- (1) ア、イ
- (2) ア、ウ
- (3) イ、ウ
- (4) ア、イ、ウ

---

### 【解説】

(ア) 誤りです。建物の貸借についての第37条書面に関する論点です。瑕疵担保責任については、建物の貸借契約の記載事項ではありません。(テキスト p133 Q121 参照)

(イ) 正しいです。建物の貸借についての第37条書面に関する論点です。損害賠償額の予定又は違約金に関する定めについては、特に定めがある場合に記載すべき事項に当たります。(テキスト p133 Q121 参照)

(ウ) 正しいです。建物の貸借についての第37条書面に関する論点です。危険負担について定めがあるときは、特に定めがある場合に記載すべき事項に当たります。(テキスト p133 Q121 参照)

従って、正しいものは(イ)、(ウ)です。

【正解】 (3)

## 10. 宅建業者が自ら売主となる場合の制限

### 【問 28】(H28-28) 8 種類の制限

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との間でマンション(代金4,000万円)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(以下この問において「法」という。)の規定に違反するものの組合せはどれか。

ア Aは、建築工事完了前のマンションの売買契約を締結する際に、Bから手付金200万円を受領し、さらに建築工事中に200万円を中間金として受領した後、当該手付金と中間金について法第41条に定める保全措置を講じた。

イ Aは、建築工事完了後のマンションの売買契約を締結する際に、法第41条の2に定める保全措置を講じることなくBから手付金400万円を受領した。

ウ Aは、建築工事完了前のマンションの売買契約を締結する際に、Bから手付金500万円を受領したが、Bに当該手付金500万円を償還して、契約を一方的に解除した。

エ Aは、建築工事完了後のマンションの売買契約を締結する際に、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予定額を1,000万円とする特約を定めた。

1. ア、ウ
2. イ、ウ
3. ア、イ、エ
4. ア、ウ、エ

---

### 【解説】

ア 誤りです。手付金保全措置についての論点です。未完成物件の場合、宅地建物取引業者が受領しようとする手付金等の額(既に受領した手付金等がある場合には、その手付金等の額を加算した額)が、代金額の5%以下で、かつ、1,000万円以下であるときは、保全措置を講じる必要がありません。本肢では、手付金等の額400万円(手付金+中間金)は200万円(代金額の5%)を超えるため保全措置を講じる必要があります。そして、宅地建物取引業者が自ら売主となる場合で、買主が宅地建物取引業者でないときは、手付金等の保全措置を講じた後でなければ、売主である宅建業者は、手付金等を受領することができません。

従って、本肢では、中間金として受領してから保全措置をしていることから、宅地建物取引業法の規定に違反しています。(テキスト p 146 Q131 参照)

イ 正しいです。手付金保全措置についての論点です。完成物件の場合、宅地建物取引業者が受領しようとする手付金等の額(既に受領した手付金等がある場合には、その手付金等の額を加算した額)が、代金額の10%以下で、かつ、1,000万円以下であるときは、保全措置を講じる必要がありません。本肢では、400万円(代金額の10%)の手付金であり、代金額の10分の2を超えていないため、保全措置を講じる必要はありません。従って、本肢は、宅地建物取引業法の規定に違反していません。(テキスト p 148 Q132 参照)

ウ 誤りです。解約手付についての論点です。宅地建物取引業者が、自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、解約手付の性質を有するとされます。よって、当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、宅地建物取引業者でない買主は、その手付を放棄して、その宅地建物取引業者は、その手付の倍額を償還して、契約の解除をすることができます。本肢では、手付の倍額(1,000万円)を償還する必要がありますが、500万円を償還している点が宅地建物取引業法の規定に違反しています。(テキスト p 143 Q128 参照)

エ 誤りです。損害賠償額の予定についての論点です。宅地建物取引業者が自ら売主となる



宅地又は建物の売買契約において、当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、又は違約金を定めるときは、これらを合算した額が代金の額の10分の2を超えることとなる定めをしてはなりません。本肢では、損害賠償の予定額は800万円までであり、1,000万円と定めたことが宅地建物取引業法の規定に違反しています。(テキスト p 142 Q127 参照)

以上により、違反するのはア、ウ、エです。

【正解】 4

## 10. 宅建業者が自ら売主となる場合の制限

【問題 34】(H27-34)

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との間で建物の売買契約を締結する場合における次の記述のうち、民法及び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 Cが建物の所有権を有している場合、AはBとの間で当該建物の売買契約を締結してはならない。ただし、AがCとの間で、すでに当該建物を取得する契約（当該建物を取得する契約の効力の発生に一定の条件が付されている。）を締結している場合は、この限りではない。

2 Aは、Bとの間における建物の売買契約において、「AがBに対して瑕疵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」旨の特約を付した。この場合、当該特約は無効となり、BがAに対して瑕疵担保責任を追及することができる期間は、当該建物の引渡しの日から2年間となる。

3 Aは、Bから喫茶店で建物の買受けの申込みを受け、翌日、同じ喫茶店で当該建物の売買契約を締結した際に、その場で契約代金の2割を受領するとともに、残代金は5日後に決済することとした。契約を締結した日の翌日、AはBに当該建物を引き渡したが、引渡日から3日後にBから宅地建物取引業法第37条の2の規定に基づくクーリング・オフによる契約の解除が書面によって通知された。この場合、Aは、契約の解除を拒むことができない。

4 AB間の建物の売買契約における「宅地建物取引業法第37条の2の規定に基づくクーリング・オフによる契約の解除の際に、AからBに対して損害賠償を請求することができる」旨の特約は有効である。

---

### 【解説】

1 誤りです。宅建業者は、自己の所有に属しない宅地・建物について、自ら売主となる売買契約を締結することができません。他人物売買を制限しています。しかし、例外として、売主において他人物を購入する契約をしていれば、他人物売買は可能です。ただし、その他人物の売買契約に停止条件が付いている場合は、他人物売買は制限されます。本肢では、Aが建物を取得する契約に「契約の効力の発生に一定の条件が付されている」ということで停止条件付きの契約であることから、買主Bに所有権が移転されない場合がでてくるので、AB間の建物の売買契約は認められません。（テキスト p 136 Q123 参照）

2 誤りです。瑕疵担保責任の期間について特約する場合、「引渡しの日から2年以上」としなければならず、これよりも買主に不利な特約は無効です。本肢の特約は、「引渡しの日から1年間」というもので、買主にとって不利であるから、無効とされます。そして、このような特約をした場合、瑕疵担保期間は、民法の原則通り、「瑕疵の事実を知ったときより1年」となります。したがって、「引渡しの日から2年間」という記述は誤りです。（テキスト p 145 Q130 参照）

3 正しいです。クーリング・オフができなくなるのは、①クーリング・オフについて告知を受けた日から起算して8日を経過したとき、②物件の引渡しを受け、かつ、代金全額を支払ったときです。本肢の場合、クーリング・オフに関する告知の有無・時期が記載されていないことから、告知が最も早いタイミングである買受けの申込みのときになされたとしても、Bのクーリング・オフの時までに8日間は経過していません。また、クーリング・オフの通知をした時点で、Bは、建物の引渡しを受けていますが、いまだ代金の2割しか支払っていません。いずれにしても、Bはクーリング・オフが可能です。したがって、Aは、Bによるクーリング・オフによる契約の解除を拒むことができません。（テキスト p 140 Q125 参照）

4 誤りです。クーリング・オフは無条件解除であり、宅建業者は買主に不利となる特約をすることは許されません。したがって、損害賠償や違約金の支払いを請求することはできません。（テキスト p 141 Q126 参照）

【正解】 3

## 10. 宅建業者が自ら売主となる場合の制限

【問題 36】(H27-36)

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との間で建物（代金2,400万円）の売買契約を締結する場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

ア Aは、Bとの間におけ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予定額を480万円とし、かつ、違約金の額を240万円とする特約を定めた。この場合、当該特約は全体として無効となる。

イ Aは、Bとの間における建物の売買契約の締結の際、原則として480万円を超える手付金を受領することができない。ただし、あらかじめBの承諾を得た場合に限り、720万円を限度として、480万円を超える手付金を受領することができる。

ウ AがBとの間で締結する売買契約の目的物たる建物が未完成であり、AからBに所有権の移転登記がなされていない場合において、手付金の額が120万円以下であるときは、Aは手付金の保全措置を講じることなく手付金を受領することができる。

1 一つ 2 二つ 3 三つ 4 なし

---

【解説】

ア 誤りです。損害賠償の予定額と違約金の額を合算した額が代金の10分の2を超えることは禁止されます。本肢では、損害賠償の予定額が代金の10分の2、違約金の額が代金の10分の1であり、これらの合計が10分の3に達しています。このような定めは、違法ですが、損害賠償・違約金に関する定め全体が無効となるわけではなく、10分の2を超える部分について無効となるに過ぎません。したがって、本肢の特約は、「損害賠償金・違約金の合計が代金の10分の2（480万円）」という内容になります。（テキストp142 Q127 参照）

イ 誤りです。宅建業者が売主として、業者でない者と宅地建物の売買をするときは、代金の10分の2を超える手付金を受領することができません。買主Bの承諾を得たとしても、この制限の例外とはなりません。（テキストp143 Q128 参照）

ウ 正しいです。工事完了前の物件なので、代金の5%（ $2,400万 \times 5\% = 120万$ ）を超える場合には、保全措置が必要です。本肢の手付金の額は120万円であるから、保全措置を講じることなく受領することができます。（テキストp146 Q131 参照）

宅建業法の規定によれば、正しいのは、ウだけです。

【正解】肢1

## 10. 宅建業者が自ら売主となる場合の制限

### 【問題 31】(H26-31)

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はない買主Bとの間で宅地の売買契約を締結する場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、誤っているものはいくつあるか。

ア Aが瑕疵担保責任を負う期間を売買契約に係る宅地の引渡しの日から3年間とする特約は、無効である。

イ Aは、Bに売却予定の宅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。この場合、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。

ウ 「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」旨の特約を定めた場合、契約締結後30日を経過したときは、Aが契約の履行に着手していなかったとしても、Bは、手付を放棄して契約の解除をすることができない。

1 一つ 2 二つ 3 三つ 4 なし

### 【解説】

ア 誤りです。宅建業者は、自ら売主となる売買契約において、瑕疵担保責任につき、民法よりも買主に不利な内容の特約をすることができません。例外は、瑕疵担保期間を「引渡しの日から2年以上」とする場合に限られます。本肢の特約は、「引渡しの日から3年」というものであり、「引渡しの日から2年以上」とする特約は、宅建業法の規定に違反せず、有効です。(テキスト p 145 Q130 参照)

イ 誤りです。売却予定の宅地のうち、甲市所有の部分は、Aの所有に属しないため、当該売買契約は他人物売買となります。宅建業者は、自己の所有に属しない宅地・建物について、自ら売主となる場合、売買契約(予約を含む)を締結することができません。例外として、①宅地・建物を取得する契約を締結している場合、②未完成物件で手付金等の保全措置をした場合、他人物売買が認められます。本肢のケースは、これらの例外に該当しないことから、Aは、Bとの間で売買契約を締結することができません。(テキスト p 136 Q123 参照)

ウ 誤りです。手付による契約解除について、宅建業法は、「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、当該宅地建物取引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る。」と定めています。これよりも買主に不利な特約は、無効となります。しかし、本肢の特約は、「手付解除は、Aが履行の着手前であっても、契約締結後30日以内に限る」というものであり、これは宅建業法の規定よりも買主にとって不利な特約であり、この特約は無効となります。したがって、Bは、この特約に拘束されず、Aが履行に着手する前であれば、手付を放棄して契約を解除することができます。(テキスト p 143 Q128 参照)

以上より、ア、イ、ウの三つとも誤っています。

【正解】肢3

## 10. 宅建業者が自ら売主となる場合の制限（H25-38）

宅地建物取引業者 A 社が、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主 B との間で締結した売買契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、誤っているものはいくつあるか。

ア A 社は、B との間で締結した中古住宅の売買契約において、引渡後 2 年以内に発見された雨漏り、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責任を負うとする特約を定めることができる。

イ A 社は、B との間における新築分譲マンションの売買契約（代金 3,500 万円）の締結に際して、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予定額と違約金の合計額を 700 万円とする特約を定めることができる。

ウ A 社は、B との間における土地付建物の売買契約の締結に当たり、手付金 100 万円及び中間金 200 万円を受領する旨の約定を設けた際、当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、売主は買主に受領済みの手付金及び中間金の倍額を支払い、また、買主は売主に支払済みの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を定めた。この特約は有効である。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

---

【解説】 8 種類の制限についての論点です。

ア. 誤りです。瑕疵担保責任についての論点です。宅建業者は、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主との間で締結した売買契約において、瑕疵担保責任について買主に不利な特約をしても無効となります。（テキスト p 144 Q129 参照）

イ. 正しいです。損害賠償の予定額の制限についての論点です。宅建業者は、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主との間で締結した売買契約において、損害賠償の予定額又は違約金の額は代金額の 20% を超えることはできません。700 万円は 20% 以内であることから、本肢の特約は有効です。（テキスト p 142 Q127 参照）

ウ. 誤りです。手付についての論点です。宅建業者は、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主との間で締結した売買契約において、買主は手付金を放棄して契約の解除ができます。しかし、中間金の放棄まで要求する本肢は買主に不利な特約として無効です。（テキスト p 143 Q128 参照）

従って、誤っているのはアとウの 2 つであり、正解は 2 です。

【正解】 2

## 10. 宅建業者が自ら売主となる場合の制限（H24-38）

宅地建物取引業者A社が、自ら売主として締結する建築工事完了後の新築分譲マンション（代金3,000万円）の売買契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、誤っているものはいくつあるか。

（ア）A社は、宅地建物取引業者である買主Bとの当該売買契約の締結に際して、当事者の債務不履行を理由とする契約解除に伴う損害賠償の予定額を1,000万円とする特約を定めることができない。

（イ）A社は、宅地建物取引業者でない買主Cとの当該売買契約の締結に際して、当事者の債務不履行を理由とする契約解除に伴う損害賠償の予定額300万円に加え、違約金を600万円とする特約を定めたが、違約金についてはすべて無効である。

（ウ）A社は、宅地建物取引業者でない買主Dとの当該売買契約の締結に際して、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後でなければ、Dから300万円の手付金を受領することができない。

1 一つ 2 二つ 3 三つ 4 なし

---

### 【解説】

（ア）誤りです。損害賠償の予定に関する論点です。宅建業者が自ら売主で、買主が一般消費者の場合、損害賠償の予定額は代金額の20%以内に制限されます。本肢の場合、買主が宅建業者であることから、この規定の適用はなく、損害賠償の予定額を1,000万円とすることも可能です。（テキスト p135 Q122、p142 Q127 参照）

（イ）誤りです。損害賠償の予定に関する論点です。宅建業者が自ら売主で、買主が一般消費者の場合、損害賠償の予定や違約金については、代金額の20%以内に制限されます。20%を超えた部分については無効となりますが、20%までの損害賠償の予定や違約金は有効です。（テキスト p142 Q127 参照）

（ウ）誤りです。手付金等の保全措置に関する論点です。宅建業者が自ら売主で、買主が一般消費者の場合、代金額の10%又は1,000万円を超える場合には手付金等の保全措置を講じた後でなければ、手付金を受領することができません。しかし、本肢では、代金額の10%の300万円であるため、手付金等の保全措置は不要です。（テキスト p148 Q132 参照）

【正解】（3）

## 10. 宅建業者が自ら売主となる場合の制限（H24-39）

宅地建物取引業者A社が、自ら売主として建物の売買契約を締結する際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違反するものはどれか。

（1）当該建物が新築戸建住宅である場合、宅地建物取引業者でない買主Bの売買を代理する宅地建物取引業者C社との間で当該契約締結を行うに際して、A社が当該住宅の瑕疵（かし）担保責任を負う期間についての特約を定めないこと。

（2）当該建物が中古建物である場合、宅地建物取引業者である買主Dとの間で、「中古建物であるため、A社は、瑕疵（かし）担保責任を負わない」旨の特約を定めること。

（3）当該建物が中古建物である場合、宅地建物取引業者でない買主Eとの間で、「A社が瑕疵（かし）担保責任を負う期間は、売買契約締結の日にかかわらず引渡しの日から2年間とする」旨の特約を定めること。

（4）当該建物が新築戸建住宅である場合、宅地建物取引業者でない買主Fとの間で、「Fは、A社が瑕疵（かし）担保責任を負う期間内であれば、損害賠償の請求をすることはできるが、契約の解除をすることはできない」旨の特約を定めること。

---

【解説】 瑕疵担保責任に関する論点です。

（1）違反しません。瑕疵担保責任に関する特約は、当事者間で任意に行います。従って、瑕疵担保責任を負う期間についての特約である、「目的物の引渡から2年間」の特約を定めなければ、民法の規定が適用されます。（テキスト p130 Q130 参照）

（2）違反しません。瑕疵担保責任に関する規定は、宅建業者が自ら売主で、買主が一般消費者の場合に適用があります。本肢では、買主が宅建業者であり、瑕疵担保責任に関する規定は適用されません。従って、瑕疵担保責任について民法の規定よりも不利な内容の特約は、認められます。（テキスト p135 Q122、p130 Q130 参照）

（3）違反しません。瑕疵担保責任に関する規定は、宅建業者が自ら売主で、買主が一般消費者の場合、瑕疵担保責任について民法の規定よりも不利な内容の特約は、認められません。しかし、例外として、瑕疵担保責任の期間については、「目的物の引渡から2年間以上」とする特約は有効です。（テキスト p135 Q122、p145 Q130 参照）

（4）違反します。瑕疵担保責任に関する規定は、宅建業者が自ら売主で、買主が一般消費者の場合、瑕疵担保責任について民法の規定よりも不利な内容の特約は、認められません。民法では、損害賠償請求の他に契約の解除ができます。これを特約で排除することはできません。（テキスト p144 Q129 参照）

【正解】（4）

## 10. 宅建業者が自ら売主となる場合の制限（H23-37）

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

(1) 当該契約の締結に際し、BがA社に手付金を支払い、さらに中間金を支払った場合、Bは、A社が契約の履行に着手しないときであっても、支払った手付金を放棄して契約の解除をすることができない。

(2) 当該契約の締結に際し、A社がBから代金額の10分の2の手付金を受領する場合には、当該手付金を受領するまでに、宅地建物取引業法第41条の2の規定に基づく保全措置を講じなければならない。

(3) 当該契約において、当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、違約金を定める場合、これらを合算した額について代金額の10分の1とする旨の特約を定めることができる。

(4) 当該契約において、Bが瑕疵担保責任に基づく請求をすることができる期間として、Bが瑕疵を発見した時から2年間とする旨の特約を定めることができる。

---

### 【解説】

(1) 誤りです。手付金に関する論点です。宅地建物取引業者が、自ら売主として締結する売買契約で手付金を受領したときは、解約手付としての性質を有します。解約手付は、当事者は相手方が履行に着手するまでは手付に基づく解除ができます。本肢の場合、売主Aはまだ物件の引渡に係る履行に着手していないことから、Bは手付金を放棄することにより、当該売買契約を解除できます。(テキスト p 143 Q128 参照)

(2) 正しいです。手付金等の保全措置に関する論点です。宅地建物取引業者が、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主から代金額の10%超の手付金等を受け取る場合は、手付金等の保全措置を講じなければなりません。本肢の場合、代金額の20%の手付金を受け取っているため、保全措置を講じなければなりません。(テキスト p 143 Q128 参照)

(3) 正しいです。損害賠償額の予定等の制限に関する論点です。宅地建物取引業者が、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主との間で、契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、違約金を定める場合、宅建業者は損害賠償額の予定又は違約金を代金額の20%を超えて定めることはできません。本肢の場合、代金額の10%の違約金の特約であるため、制限に違反しません。(テキスト p 142 Q127 参照)

(4) 正しいです。瑕疵担保責任に関する論点です。宅地建物取引業者が、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主との間で瑕疵担保責任について、期間の点を除き民法の規定より、買主に不利となる特約はできません。本肢の場合、瑕疵を発見した時から2年間とする旨の特約は、民法の規定よりの有利な内容であるため有効です。(テキスト p 144 Q129, p 145 Q130 参照)

### 【正解】(1)



## 10. 宅建業者が自ら売主となる場合の制限（H23-39）

宅地建物取引業者A社が、自ら売主として行う宅地（代金 3,000 万円）の売買に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反するものはどれか。

（1）A社は、宅地建物取引業者である買主B社との間で売買契約を締結したが、B社は支払期日までに代金を支払うことができなかった。A社は、B社の債務不履行を理由とする契約解除を行い、契約書の違約金の定めに基づき、B社から 1,000 万円の違約金を受け取った。

（2）A社は、宅地建物取引業者でない買主Cとの間で、割賦販売の契約をしたが、Cが賦払金の支払を遅延した。A社は 20 日の期間を定めて書面にて支払を催告したが、Cがその期間内に賦払金を支払わなかったため、契約を解除した。

（3）A社は、宅地建物取引業者でない買主Dとの間で、割賦販売の契約を締結し、引渡しを終えたが、Dは 300 万円しか支払わなかったため、宅地の所有権の登記をA社名義のままにしておいた。

（4）A社は、宅地建物取引業者である買主E社との間で、売買契約を締結したが、瑕疵担保責任について、「隠れたる瑕疵による契約の解除又は損害賠償の請求は、契約対象物件である宅地の引渡しの日から 1 年を経過したときはできない」とする旨の特約を定めていた。

---

### 【解説】

（1）違反しません。損害賠償額の予定等の制限に関する論点です。宅地建物取引業者が、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主との間で締結する契約においては、違約金は代金額の 20%までに制限されます。しかし、本肢の場合、買主Bは宅建業者であるため、損害賠償額の予定等の制限は適用されません。従って、宅地建物取引業者A社は、B社から 1,000 万円の違約金を受けとることができます。（テキスト p 143 Q128 参照）

（2）違反します。割賦販売契約の解除に関する論点です。宅地建物取引業者が、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主との間で締結する契約において、それが割賦販売契約であるときは、買主の債務不履行に基づく解除権を行使に制限があります。宅建業者は、30 日以上期間を定めて書面にて支払を催告し、その期間内に賦払金の支払がないときに契約を解除できます。本肢は、催告期間が 20 間であることから宅地建物取引業法の規定に違反しています。（テキスト p 149 Q133 参照）

（3）違反しません。所有権留保の制限に関する論点です。宅地建物取引業者が、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主との間で締結する契約においては、代金額の 3/10 を超える額の金銭の支払いを受けるまでに、目的物の登記その他引渡以外の義務を履行しなければなりません。つまり、登記を売主の名義のままとする所有権留保は、代金額の 3/10 を超えて支払いを受けたときはできないということです。本肢の場合、Dは代金額の 10%である 300 万円しか支払わなかったため、Aは所有権留保することができます。

（テキスト p 151 Q135 参照）

（4）違反しません。瑕疵担保責任に関する論点です。宅地建物取引業者が、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主との間で締結する契約においては、瑕疵担保責任について、期間の点を除き民法の規定より、買主に不利となる特約はできません。しかし、本肢の場合、買主Eは宅建業者であるため、瑕疵担保責任に関する特約は適用されません。従って、「隠れたる瑕疵による契約の解除又は損害賠償の請求は、契約対象物件である宅地の引渡しの日から 1 年を経過したときはできない」とする旨の特約は、民法の「瑕疵を発見したときから 1 年間」とする規定よりも不利な内容ですが、この特約は有効です。（テキスト p 144 Q129 参照）

【正解】（2）

## 10. 宅建業者が自ら売主となる場合の制限（H22-39）

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との間で宅地の売買契約を締結した場合における次の記述のうち、民法及び宅地建物取引業法の規定並びに判例によれば、正しいものはどれか。

(1) 当事者の債務不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の予定額を定めていない場合、損害賠償の請求額は売買代金の額を超えてはならない。

(2) 当事者の債務不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の予定額を売買代金の2割とし、違約金の額を売買代金の1割とする定めは、これらを合算した額が売買代金の3割を超えていないことから有効である。

(3) Aが、当該売買契約の解除を行う場合は、Bに対して「手付の倍額を償還して、契約を解除する。」という意思表示を書面で行うことのみをもって、契約を解除することができる。

(4) Aは、当該売買契約の締結日にBから手付金を受領し、翌日、Bから内金を受領した。その2日後、AがBに対して、手付の倍額を償還することにより契約解除の申出を行った場合、Bは、契約の履行に着手しているとしてこれを拒むことができる。

---

### 【解説】

(1) 誤りです。損害賠償に関する論点です。債務の不履行に基づく損害賠償の請求は、これによって通常生ずべき損害の賠償をさせることをその目的としています。従って、損害が大きければ、売買代金の額を超えることもあり得ます。(テキスト p 142 Q127 参照)

(2) 誤りです。損害賠償の予定額に関する論点です。宅建業者が自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し又は違約金を定めるときは、これらを合算した額が、代金の額の20%を超えることとなる定めをすることはできません。本肢の場合、損害賠償の予定額と違約金の合算額が売買代金の30%となるので、20%を超える10%については無効となります。(テキスト p 142 Q127 参照)

(3) 誤りです。手付に関する論点です。宅建業者が、自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、それは解約手付と推定されます。解約手付による解除の場合、売主である宅建業者は、手付の倍額を償還して、契約の解除をすることができます。このとき、買主に対して、手付金の倍額を現実に提供しなければ解除できません。手付契約は要物契約であり、契約の成立には物の引渡を必要とします。手付による解除のときも、手付金の倍額の現実の提供が必要となります。(テキスト p 143 Q128 参照)

(4) 正しいです。手付に関する論点です。解約手付による解除は、相手方が履行に着手したときは、解除はできません。本肢の場合、買主は売主に内金を支払っており、この時点で履行の着手があったと認められるので、売主は手付による解除はできず、買主は手付解除の申出を拒むことができます。(テキスト p 143 Q128 参照)

【正解】 (4)

## 10. 宅建業者が自ら売主となる場合の制限（H22-40）

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との間で宅地（代金2,000万円）の売買契約を締結した場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

(1) Aは、当該宅地の瑕疵(かし)についてAが担保の責任を負うべき期間を当該宅地の引渡しの日から3年とする特約をすることができる。

(2) Aは、当事者の債務不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の予定額を300万円とし、かつ、違約金を300万円とする特約をすることができる。

(3) Aは、Bの承諾がある場合においても、「Aが契約の履行に着手した後であっても、Bは手付を放棄して、当該売買契約を解除することができる」旨の特約をすることができる。

(4) 当該宅地が、Aの所有に属しない場合、Aは、当該宅地を取得する契約を締結し、その効力が発生している場合においても、当該宅地の引渡しを受けるまでは、Bとの間で売買契約を締結することができない。

---

### 【解説】

(1) 正しいです。瑕疵担保責任に関する論点です。宅建業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、その目的物の瑕疵を担保すべき責任に関し、期間の点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ことができます。本肢の場合、目的物の引渡しの日から3年とする特約は、買主に不利とはならないため特約をすることができます。(テキスト p145 Q130 参照)

(2) 誤りです。損害賠償の予定額等の制限に関する論点です。宅建業者が、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し又は違約金を定めるときは、これらを合算した額が代金の額の20%を超えることとなる定めはできません。本肢の場合、損害賠償の予定額を300万円、違約金を300万円とし、合計600万円の損害賠償の予定額となり、売買代金の20%である400万円を200万円超過します。この200万円については、無効となります。従って、本肢の場合、特約をすることはできません。(テキスト p142 Q127 参照)

(3) 誤りです。手付に関する論点です。宅建業者が、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、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ます。この規定に反して買主に不利となる特約は無効です。本肢の場合、買主は売主が履行に着手しても解除できるとするものであり、買主に有利であることから特約は認められます。(テキスト p143 Q128 参照)

(4) 誤りです。他人物売買の禁止に関する論点です。宅建業者が、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、宅建業者は自己の所有に属さない宅地又は建物について、自ら売主となる売買契約(予約を含む)を締結することはできません。ただし、宅建業者が当該宅地又は建物を取得する契約を締結しているときは、他人物売買が認められます。本肢の場合、宅建業者は当該宅地を取得する契約を締結し、その効力が発生していることから、他人物売買を締結できます。(テキスト p136 Q123 参照)

【正解】 (1)

## 10. 宅建業者が自ら売主となる場合の制限（H21-31）

宅地建物取引業者Aが自ら売主として、B所有の宅地(以下この間において「甲宅地」という。)を、宅地建物取引業者でない買主Cに売却する場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、誤っているものの組合せはどれか。

(ア) Aは、甲宅地の造成工事の完了後であれば、Bから甲宅地を取得する契約の有無にかかわらず、Cとの間で売買契約を締結することができる。

(イ) Aは、Bから甲宅地を取得する契約が締結されているときであっても、その取得する契約に係る代金の一部を支払う前であれば、Cとの間で売買契約を締結することができない。

(ウ) Aは、甲宅地の売買が宅地建物取引業法第14条第1項に規定する手付金等の保全措置が必要な売買に該当するとき、Cから受け取る手付金について当該保全措置を講じておけば、Cとの間で売買契約を締結することができる。

- (1) ア、イ
- (2) ア、ウ
- (3) イ、ウ
- (4) ア、イ、ウ

---

### 【解説】

(ア) 誤りです。宅建業者が自ら売主で買主が一般消費者の場合の8種類の制限のうちの、他人物売買の制限に関する論点です。造成工事の完了後であっても、Aは、甲土地の所有権を取得していない以上、他人物売買はできません。(テキスト p 136 Q123 参照)

(イ) 誤りです。宅建業者が自ら売主で買主が一般消費者の場合の8種類の制限のうちの、他人物売買の制限に関する論点です。Aは、Bから甲宅地を取得する契約が締結されているときは、甲土地が買主Cに移転できることが約束されていますから、他人物売買は認められます。(テキスト p 136 Q123 参照)

(ウ) 正しいです。宅建業者が自ら売主で買主が一般消費者の場合の8種類の制限のうちの、手付金の保全措置に関する論点です。Cから受け取る手付金について当該保全措置を講じておけば、他人物売買の場合であっても、Aは、Cとの間で売買契約を締結することができます。(テキスト p 146 Q131 参照)

従って、誤りは (ア)、(イ) です。

【正解】 (1)

## 10. 宅建業者が自ら売主となる場合の制限 (H21-38)

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との間で締結した売買契約に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法(以下この間において「法」という。)及び民法の規定によれば、誤っているものの組合せはどれか。

(ア) AがBとの間で締結した中古住宅の売買契約において、当該住宅を現状有姿で引き渡すとする特約と、Aが瑕疵担保責任を負わないこととする特約とを定めた場合、その特約はいずれも有効である。

(イ) Aは、Bとの間で建物の売買契約を締結する前に、法第35条の規定に基づく重要事項として当該建物の瑕疵の存在について説明し、売買契約においてAは当該瑕疵について担保責任を負わないとする特約を定めた場合、その特約は有効である。

(ウ) AがBとの間で締結した建物の売買契約において、Aは瑕疵担保責任を一切負わないとする特約を定めた場合、この特約は無効となり、Aが瑕疵担保責任を負う期間は当該建物の引渡しの日から2年間となる。

- (1) ア、イ
- (2) ア、ウ
- (3) イ、ウ
- (4) ア、イ、ウ

---

### 【解説】

(ア) 誤りです。宅建業者が自ら売主で買主が一般消費者の場合の8種類の制限のうちの、瑕疵担保責任に関する論点です。このことについては、宅建業者は、瑕疵担保責任の期間について、目的物の引き渡しから2年以上と特約することができます。この規定よりも、買主に不利な内容の特約は、民法の規定が適用されます。従って、本肢の特約の内容は、買主に不利な内容であるため、認められません。(テキスト p 145 Q130 参照)

(イ) 正しいです。瑕疵担保責任の内容に関する論点です。売買契約を締結する前に、法第35条の規定に基づく重要事項として、当該建物の瑕疵の存在について説明します。これにより、買主は、当該物件の瑕疵の存在について、知っていることとなります(悪意の買主)。民法の瑕疵担保責任は、悪意の買主には適用されません。従って、悪意の買主Bに対して、売主Aが瑕疵担保責任を負わないとする特約は有効です。(テキスト p 144 Q129 参照)

(ウ) 誤りです。瑕疵担保責任の期間に関する論点です。宅建業者は、目的物の引き渡しから2年以上の瑕疵担保責任を負わなくてはなりません。この規定よりも、買主に不利な内容の特約をした場合には、民法の規定が適用されます。民法では、瑕疵を発見したときから1年となります。(テキスト p 145 Q130 参照)

従って、(ア)、(ウ) が誤りです。

【正解】 (2)

## 10. 宅建業者が自ら売主となる場合の制限（H21-40）

宅地建物取引業者Aが行う建物の売買又は売買の媒介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、建物の売買の媒介に際し、買主に対して手付の貸付けを行う旨を告げて契約の締結を勧誘したが、売買契約は成立しなかった。

(2) 建物の売買の媒介に際し、買主から売買契約の申込みを撤回する旨の申出があったが、Aは、申込みの際に受領した預り金を既に売主に交付していたため、買主に返還しなかった。

(3) Aは、自ら売主となる建物（代金 5,000 万円）の売買に際し、あらかじめ買主の承諾を得た上で、代金の 30%に当たる 1,500 万円の手付金を受領した。

(4) Aは、自ら売主として行う中古建物の売買に際し、当該建物の瑕疵担保責任について、Aがその責任を負う期間を引渡しの日から2年間とする特約をした。

---

### 【解説】

(1) 違反します。手付の貸付による契約締結の誘引の禁止に関する論点です。売買契約が成立しなかったとしても、買主に対して手付の貸付を行う旨を告げて契約の締結を誘引することは認められません。（テキスト p 171 Q157 参照）

(2) 違反します。宅建業者が自ら売主で買主が一般消費者の場合の8種類の制限のうちの、クーリング・オフに伴う原状回復義務に関する論点です。売買契約の申込みの撤回をした場合、宅建業者は、預り金を買主に返還しなければなりません。（テキスト p 141 Q126 参照）

(3) 違反します。宅建業者が自ら売主で買主が一般消費者の場合の8種類の制限のうちの、手付金等の受領の制限に関する論点です。手付金等については、代金額の 20%(1,000 万円)以上は受領できません。本肢の場合、代金額の 30%(1,500 万円)の手付金を受領しているため、違反します。（テキスト p 143 Q128 参照）

(4) 違反しません。宅建業者が自ら売主で買主が一般消費者の場合の8種類の制限のうちの、瑕疵担保責任の期間に関する論点です。宅建業者は、瑕疵担保責任の期間を、目的物の引き渡しから2年以上と特約することができます。（テキスト p 145 Q130 参照）

【正解】 (4)

## 10. 宅建業者が自ら売主となる場合の制限 (H21-37)

自らが売主である宅地建物取引業者Aと、宅地建物取引業者でないBとの間での売買契約に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法(以下この間において「法」という。)の規定によれば、正しいものはどれか。

(1) Aは、Bとの間における建物の売買契約(代金2,000万円)の締結に当たり、手付金として100万円の受領を予定していた。この場合において、損害賠償の予定額を定めるときは、300万円を超えてはならない。

(2) AとBが締結した建物の売買契約において、Bが手付金の放棄による契約の解除ができる期限について、金融機関からBの住宅ローンの承認が得られるまでとする旨の定めをした。この場合において、Aは、自らが契約の履行に着手する前であれば、当該承認が得られた後は、Bの手付金の放棄による契約の解除を拒むことができる。

(3) Aは、喫茶店でBから宅地の買受けの申込みを受けたことから、翌日、前日と同じ喫茶店で当該宅地の売買契約を締結し、代金の全部の支払を受けた。その4日後に、Bから法第37条の2の規定に基づくいわゆるクーリング・オフによる当該契約を解除する旨の書面による通知を受けた場合、Aは、当該宅地をBに引き渡していないときは、代金の全部が支払われたことを理由に当該解除を拒むことはできない。

(4) Aは、Bとの間で宅地の割賦販売の契約(代金3,000万円)を締結し、当該宅地を引き渡した。この場合において、Aは、Bから1,500万円の賦払金の支払を受けるまでに、当該宅地に係る所有権の移転登記をしなければならない。

---

### 【解説】

(1) 誤りです。宅建業者が自ら売主で買主が一般消費者の場合の8種類の制限のうちの、損害賠償の予定額に関する論点です。損害賠償の予定額の制限は、代金の20%(400万円)です。(テキストp142 Q127 参照)

(2) 誤りです。宅建業者が自ら売主で買主が一般消費者の場合の8種類の制限のうちの、手付金の制限に関する論点です。宅建業者が受け取る手付金は解約手付と推定されます。解約手付については、買主は相手方が履行に着手するまでは、手付金を放棄して契約を解除できます。そして、この手付金の内容については、宅建業者が自ら売主、買主が消費者である場合には、買主に不利となる内容は認められません。買主Bが、「金融機関から住宅ローンの承認が得られるまで」とする旨の定めは、民法に規定する「履行に着手するまで」の規定に比べて、買主Bに不利な内容です。従って、当該特約は無効となり、民法の解約手付の規定が適用されます。よって、Aは履行に着手していないことから、Bの手付放棄による解除は有効となり、AはBの解除を拒むことはできません。(テキストp143 Q128 参照)

(3) 正しいです。宅建業者が自ら売主で買主が一般消費者の場合の8種類の制限のうちの、クーリング・オフに関する論点です。クーリング・オフは、代金の全部の支払を受け、かつ目的物の引渡しを終了したときは認められません。本肢については、目的物の引渡しは終了していないため、クーリング・オフは認められます。(テキストp140 Q125 参照)

(4) 誤りです。宅建業者が自ら売主で買主が一般消費者の場合の8種類の制限のうちの、割賦販売契約に係る所有権留保の制限に関する論点です。割賦販売契約においては、代金額の30%を超える金銭の支払を受けた場合には、売主は残債務の物的担保又は人的担保の設定の見込みがない場合でない限り、物件についての所有権留保はできません。本肢では、代金額の30%(900万円)を超えて支払を受けていることから、所有権留保はできません。(テキストp150 Q134 参照)

【正解】 (3)

## 10. 宅建業者が自ら売主となる場合の制限（H20-40）

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する場合に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法(以下この間において「法」という。)及び民法の規定によれば、正しいものはどれか。

(1) Bが契約の履行に着手するまでにAが売買契約の解除をするには、手付の3倍に当たる額をBに償還しなければならないとの特約を定めることができる。

(2) Aの違約によりBが受け取る違約金を売買代金の額の10分の3とするの特約を定めることができる。

(3) Bから法第37条の2の規定に基づきいわゆるクーリング・オフによる売買契約の解除があった場合でも、Aが契約の履行に着手していれば、AはBに対して、それに伴う損害賠償を請求することができる。

(4) Aは、瑕疵担保責任を負うべき期間として、引渡しの日から2年で、かつ、Bが瑕疵を発見した時から30日以内とする特約を定めることができる。

---

### 【解説】

(1) 正しいです。宅建業者が自ら売主で買主が一般消費者の場合の8種類の制限のうちの、手付の制限に関する論点です。手付については、買主に不利な特約は認められません。しかし、本肢は、売主Aが解約するときに手付の3倍に当たる額をBに償還するというものであり、買主の不利にならない特約であるため有効です。(テキストp143 Q128 参照)

(2) 誤りです。宅建業者が自ら売主で買主が一般消費者の場合の8種類の制限のうちの、損害賠償額の予定の制限に関する論点です。損害賠償額の予定は、代金額の20%を超えることはできません。(テキストp142 Q127 参照)

(3) 誤りです。宅建業者が自ら売主で買主が一般消費者の場合の8種類の制限のうちの、クーリング・オフに関する論点です。クーリング・オフによる売買契約の解除があった場合には、AはBに対して、それに伴う損害賠償を請求することができません。(テキストp141 Q126 参照)

(4) 誤りです。宅建業者が自ら売主で買主が一般消費者の場合の8種類の制限のうちの、瑕疵担保責任の特約に関する論点です。宅建業法では、瑕疵担保責任を負うべき期間として、引渡しの日から2年と定めることができます。買主にとってこれよりも不利な内容であれば、民法の規定が適用されます。本肢の場合、Bが瑕疵を発見したときから30日以内とする特約は、買主に不利となる条件であるので、特約を定めることはできません。(テキストp145 Q130 参照)

【正解】 (1)



## 10. 宅建業者が自ら売主となる場合の制限（H19-41）

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(以下この間において「法」という。)の規定によれば、正しいものはどれか。

(1) Aは、自己の所有に属しない建物を売買する場合、Aが当該建物を取得する契約を締結している場合であっても、その契約が停止条件付きであるときは、当該建物の売買契約を締結してはならない。

(2) 売買契約の締結に際し、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場合において、これらを合算した額が売買代金の2割を超える特約をしたときは、その特約はすべて無効となる。

(3) 「建物に隠れた瑕疵があった場合、その瑕疵がAの責に帰すことのできるものでないときは、Aは瑕疵担保責任を負わない」とする特約は有効である。

(4) Bがホテルのロビーで買受けの申込みをし、3日後にBの自宅で売買契約を締結した場合、Bは、当該建物の引渡しを受け、かつ、その代金の全部を支払っているときでも、当該売買契約の解除をすることができる。

---

### 【解説】

(1) 正しいです。宅建業者が自ら売主で買主が一般消費者の場合の8種類の制限のうちの、他人物売買の規制に関する論点です。他人物売買については、Aが売買契約や予約をしている場合に認められます。しかし、その契約に停止条件、つまり条件が成就したときに効力が生じる条件が付いている場合は、その条件が成就するまで当該不動産の所有権がAに移転することが確実であるといえないことから、他人物売買は認められません。(テキスト p 136 Q123 参照)

(2) 誤りです。宅建業者が自ら売主で買主が一般消費者の場合の8種類の制限のうちの、損害賠償の額の予定に関する論点です。損害賠償の額の予定は、違約金等について売買代金の2割を超える特約をしたときは、2割を超えた部分について無効となります。(テキスト p 142 Q127 参照)

(3) 誤りです。宅建業者が自ら売主で買主が一般消費者の場合の8種類の制限のうちの、瑕疵担保責任に関する論点です。宅建業者が瑕疵担保責任を負わない旨の特約は、買主に不利となる特約となります。買主に不利となる特約は、無効となります。(テキスト p 144 Q129 参照)

(4) 誤りです。宅建業者が自ら売主で買主が一般消費者の場合の8種類の制限のうちの、クーリング・オフに関する論点です。Bは、ホテルのロビーで買受けの申込みをしていることから、クーリング・オフが可能です。しかし、Bは、Aから当該建物の引渡しを受け、かつ、その代金の全部を支払っていることから、契約の履行が完了しています。そのため、クーリング・オフによる当該売買契約の解除をすることはできません。(テキスト p 140 Q125 参照)

### 【正解】 (1)

## 10. 宅建業者が自ら売主となる場合の制限（H18-38）

宅地建物取引業者Aが、自ら売主となり、宅地建物取引業者である買主Bと建物の売買契約を締結する場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反するものはどれか。

- (1) AはBと売買契約を締結し、代金の額の10分の3の金額を手付として受領した。
- (2) Aは、新築分譲マンションについて、建築基準法第6条第1項の建築確認を受ける前にBと売買契約を締結した。
- (3) Aは自己の所有に属しない建物について、Bと売買契約を締結した。
- (4) AはBと売買契約を締結する際、瑕疵担保責任を負わない旨の特約をした。

---

### 【解説】

(1) 違反しません。手付金に関する論点です。A、B双方が宅建業者であるため、宅建業者が自ら売主で買主が一般消費者の場合の8種類の制限のうちの、手付金の額の制限は、適用されません。従って、代金の額の10分の3の金額を手付として受領できます。（テキストp143 Q128 参照）

(2) 違反します。契約締結時期の制限に関する論点です。建築基準法の建築確認を受ける前に、売買契約を締結することはできません。（テキストp131 Q119 参照）

(3) 違反しません。他人物売買に関する論点です。A、B双方が宅建業者であるため、宅建業者が自ら売主で買主が一般消費者の場合の8種類の制限のうちの、他人物売買の制限は、適用されません。従って、他人物売買は有効です。（テキストp136 Q123 参照）

(4) 違反しません。瑕疵担保責任に関する論点です。A、B双方が宅建業者であるため、宅建業者が自ら売主で買主が一般消費者の場合の8種類の制限のうちの、瑕疵担保責任の制限は、適用されません。従って、瑕疵担保責任を排除する特約は有効です。（テキストp144 Q129 参照）

【正解】 (2)

## 10. 宅建業者が自ら売主となる場合の制限（H18-39）

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との間で土地付建物の売買契約を締結した場合、次の記述のうち、宅地建物取引業法(以下この間において「法」という。)の規定によれば、誤っているものはどれか。

(1) Bは、Aが設置したテント張りの案内所で買受けの申込みをし、翌日Aの事務所で契約を締結した場合には、それ以降は一切法第37条の2による当該契約の解除を行うことはできない。

(2) 当該契約において、当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、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を超える定めをしてはならない。

(3) 当該契約に「当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、Aは受領した手付を返還して、契約を解除することができる」旨の特約を定めた場合、その特約は無効である。

(4) Aは、当該建物が未完成であった場合でも、Bへの所有権移転の登記をすれば、Bから受け取った手付金等について、その金額を問わず法第41条に定める手付金等の保全措置を講じる必要はない。

---

### 【解説】

(1) 誤りです。クーリング・オフに関する論点です。宅建業者が自ら売主で買主が一般消費者の場合の8種類の制限のうちのクーリング・オフ規制は、不安定な場所で買受けの申込みをし、契約をした場合に適用されます。Bが買受けの申込みをしたのはテント張りの案内所であり、これは不安定な場所に当たります。従って、Bは、クーリング・オフができます。(テキスト p 138 Q124 参照)

(2) 正しいです。損害賠償額の予定の制限に関する論点です。宅建業者が自ら売主で買主が一般消費者の場合の8種類の制限のうちの損害賠償の額の予定の制限により、違約金等を合算した額が、代金の額の10分の2を超える定めをすることはできません。(テキスト p 142 Q127 参照)

(3) 正しいです。手付金に関する論点です。宅建業者が自ら売主で買主が一般消費者の場合の8種類の制限のうちの手付金の制限により、買主に不利な内容の特約は無効となります。本来、Bは、Aが履行に着手するまでは、手付を放棄して契約を解除できます。しかし、当該特約によると、当事者の一方が履行に着手した場合には、手付解除ができなくなってしまうことになり、Bに不利な特約となります。(テキスト p 143 Q128 参照)

(4) 正しいです。手付金等の保全措置に関する論点です。宅建業者が自ら売主で買主が一般消費者の場合の8種類の制限のうちの手付金等の保全措置については、未完成物件について買主に所有権移転の登記をすれば、その措置をとる必要はありません。(テキスト p 146 Q131 参照)

### 【正解】 (1)

## 10. 宅建業者が自ら売主となる場合の制限（H18-41）

宅地建物取引業者Aが行う業務に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものはどれか。

（1）Aは、自ら売主として売買契約を締結したが、履行の着手前に買主から手付放棄による契約解除の申出を受けた際、違約金の支払を要求した。

（2）Aは、建物の貸借の媒介において、契約の申込時に預り金を受領していたが、契約の成立前に申込みの撤回がなされたときに、既に貸主に預り金を手渡していることから、返金を断った。

（3）Aは、自ら売主として行う造成済みの宅地の売買において、買主である宅地建物取引業者と、「Aは瑕疵を担保する責任を一切負わない」旨の特約を記載した売買契約を締結した。

（4）Aは、自ら売主として工事完了前の土地付建物の売買契約を締結するとき、契約書の記載事項のうち、当該物件の引渡時期が確定しないので、その記載を省略した。

---

### 【解説】

（1）違反します。手付についてが論点です。手付に関するは、特に定めがないときは、解約手付と推定されます。そして、手付放棄による解除は、放棄した手付が損害賠償として扱われます。従って、Aは違約金の支払を要求できません。（テキスト p 143 Q128 参照）

（2）違反します。クーリング・オフに関する論点です。契約の成立前に申込みの撤回がなされたということは、クーリング・オフによる申込みの撤回と考えられます。クーリング・オフによる申込みの撤回をした場合には、宅地建物取引業者は、預り金を借主に返還しなければなりません。（テキスト p 141 Q126 参照）

（3）違反しません。瑕疵担保責任に関する論点です。宅建業者間の取引においては、宅建業者が自ら売主で買主が一般消費者の場合の8種類の制限のうちの、買主に不利となる瑕疵担保責任の特約の禁止は適用されません。従って、「Aは瑕疵を担保する責任を一切負わない」旨の特約は有効です。（テキスト p 144 Q129 参照）

（4）違反します。宅地の売買の37条書面（契約書）に関する論点です。物件の引渡時期は、売買契約書に必ず記載しなければならない絶対的記載事項です。（テキスト p 133 Q121 参照）

【正解】（3）

## 10. 宅建業者が自ら売主となる場合の制限（クーリング・オフ）

### 【問 44】（H28-44）8 種類の制限（クーリング・オフ）

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た場合、宅地建物取引業法第37条の2の規定に基づきいわゆるクーリング・オフについてAがBに告げるときに交付すべき書面の内容に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. Aについては、その商号又は名称及び住所並びに免許証番号、Bについては、その氏名（法人の場合、その商号又は名称）及び住所が記載されていなければならない。
2. Bは、クーリング・オフについて告げられた日から起算して8日を経過するまでの間は、代金の全部を支払った場合を除き、書面によりクーリング・オフによる契約の解除を行うことができることが記載されていなければならない。
3. クーリング・オフによる契約の解除は、Bが当該契約の解除を行う旨を記載した書面を発した時にその効力を生ずることが記載されていなければならない。
4. Bがクーリング・オフによる契約の解除を行った場合、Aは、それに伴う損害賠償又は違約金の支払をBに請求することができないこと、また、売買契約の締結に際し、手付金その他の金銭が支払われているときは、遅滞なくその全額をBに返還することが記載されていなければならない。

---

### 【解説】クーリング・オフについての論点です。

1 正しいです。買受けの申込みをした者又は買主の氏名(法人にあっては、その商号又は名称及び住所を記載しなければなりません。また、売主である宅地建物取引業者の商号又は名称及び住所並びに免許証番号を記載しなければなりません。(テキスト p 140 Q125 参照)

2 誤りです。クーリング・オフについて告げられた日から起算して8日を経過する日までの間は、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場合を除き、書面により買受けの申込みの撤回又は売買契約の解除を行うことができることが記載されていなければなりません。従って、「代金の全部を支払った場合を除き」という点が誤りです。(テキスト p 140 Q125 参照)

3 正しいです。買受けの申込みの撤回又は売買契約の解除は、買受けの申込みの撤回又は売買契約の解除を行う旨を記載した書面を発した時に、その効力を生ずることが記載されていなければなりません。クーリング・オフの制度では買主保護のため、発信主義がとられています。(テキスト p 140 Q125 参照)

4 正しいです。買受けの申込みの撤回又は売買契約の解除があったときは、宅地建物取引業者は、その買受けの申込みの撤回又は売買契約の解除に伴う損害賠償又は違約金の支払を請求することができないことが記載されていなければなりません。また、買受けの申込みの撤回又は売買契約の解除があった場合において、その買受けの申込み又は売買契約の締結に際し手付金その他の金銭が支払われているときは、宅地建物取引業者は、遅滞なく、その全額を返還することが記載されていなければなりません。(テキスト p 141 Q126 参照)

### 【正解】 2

## 10. 宅建業者が自ら売主となる場合の制限（クーリング・オフ）

### 【問題 39】（H27-39）

宅地建物取引業者Aが自ら売主となる売買契約に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この間において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者でない買主Bが、法第37条の2の規定に基づくクーリング・オフについてAより書面で告げられた日から7日目にクーリング・オフによる契約の解除の書面を発送し、9日目にAに到達した場合は、クーリング・オフによる契約の解除をすることができない。
- 2 宅地建物取引業者でない買主Cとの間で土地付建物の売買契約を締結するに当たって、Cが建物を短期間使用後取り壊す予定である場合には、建物についての瑕疵担保責任を負わない旨の特約を定めることができる。
- 3 宅地建物取引業者Dとの間で締結した建築工事完了前の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予定額を代金額の30%と定めることができる。
- 4 宅地建物取引業者でない買主Eとの間で締結した宅地の売買契約において、当該宅地の引渡しを当該売買契約締結の日の1月後とし、当該宅地の瑕疵を担保すべき責任を負う期間について、当該売買契約を締結した日から2年間とする特約を定めることができる。

---

### 【解説】

1 誤りです。クーリング・オフについての論点です。クーリング・オフができなくなるのは、①書面で告げられた日から8日経過したとき、②物件の引渡しを受け、かつ、代金の全額を支払ったときのいずれかの場合です。また、クーリング・オフの効果は、申込者等が書面を発信したときに発生します。したがって、Bは、クーリング・オフについて書面で告げられた日から7日目に契約解除の書面を発送しており、この時点でクーリング・オフの効力は発生しており、契約を解除したことになります。（テキスト p 138 Q124 参照）

2 誤りです。瑕疵担保責任についての論点です。宅建業者Aは、自ら売主となる売買契約において、瑕疵担保責任につき、民法よりも買主に不利な内容の特約をすることができません。そして、これに反する特約は無効です。したがって、本肢の瑕疵担保責任を負わない旨の特約は買主に不利な内容であり無効となります。（テキスト p 144 Q129 参照）

3 正しいです。損害賠償額の予定の制限についての論点です。宅建業者間の取引であるため、8種類制限の適用はありません。損害賠償額の予定についても、代金額の20%以内という制約はありません。したがって、契約の解除に伴う損害賠償の予定額を代金額の30%と定めることは可能です。（テキスト p 142 Q127 参照）

4 誤りです。瑕疵担保責任についての論点です。瑕疵担保責任については、例外的に、「瑕疵担保期間を引渡しの日から2年以上」とする特約が許されます。本肢では、瑕疵担保の期間を契約締結日から2年間とし、宅地の引渡し日は、契約締結の1か月後であることから、瑕疵担保期間が1年11か月しか認められないこととなります。したがって、これは、引渡しから2年間よりも短いため、買主に不利な特約として無効となります。（テキスト p 145 Q130 参照）

### 【正解】 3

## 10. 宅建業者が自ら売主となる場合の制限（クーリング・オフ）

### 【問題 38】（H26-38）

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との間で締結した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の規定に基づき、いわゆるクーリング・オフによる契約の解除をする場合における次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 Aは、喫茶店でBから買受けの申込みを受け、その際にクーリング・オフについて書面で告げた上で契約を締結した。その7日後にBから契約の解除の書面を受けた場合、Aは、代金全部の支払を受け、当該宅地をBに引き渡していても契約の解除を拒むことができない。
- 2 Aは、Bが指定した喫茶店でBから買受けの申込みを受け、Bにクーリング・オフについて何も告げずに契約を締結し、7日が経過した。この場合、Bが指定した場所で契約を締結しているため、Aは、契約の解除を拒むことができる。
- 3 Bは、Aの仮設テント張りの案内所で買受けの申込みをし、その3日後にAの事務所でクーリング・オフについて書面で告げられた上で契約を締結した。この場合、Aの事務所で契約を締結しているため、Bは、契約の解除をすることができない。
- 4 Bは、Aの仮設テント張りの案内所で買受けの申込みをし、Aの事務所でクーリング・オフについて書面で告げられた上で契約を締結した。この書面の中で、クーリング・オフによる契約の解除ができる期間を14日間としていた場合、Bは、契約の締結の日から10日後であっても契約の解除をすることができる。

---

### 【解説】

- 1 誤りです。喫茶店が、「事務所等」に含まれないことから、買受けを申込み、さらに契約を締結した本肢のケースは、クーリング・オフの対象となります。しかし、①書面で告げられた日から8日経過したとき、②物件の引渡しを受け、かつ、代金の全額を支払ったときには、クーリング・オフができなくなります。本肢は、②に該当するため、Bが契約解除の書面を発信したとしても、Aは、契約の解除を拒むことができます。（テキスト p138 Q124 参照）
- 2 誤りです。本肢では、買主Bが自ら指定して、喫茶店で買受けの申込みをし、さらに契約を締結しています。しかし、「自ら指定した」場合に「事務所等」として扱われるのは、自宅または勤務先に限定されます。したがって、この場合の喫茶店は、「事務所等」に含まず、本肢のケースは、クーリング・オフの対象となります。（テキスト p138 Q124 参照）
- 3 誤りです。クーリング・オフの可否については、買受の申込みを行った場所で判断します。買受の申込みは、Aの仮設テント張りの案内所で行われており、これは「事務所等」に該当しません。したがって、契約を事務所で行っても、クーリング・オフの対象となります。クーリング・オフについての書面の交付を受けていることから、8日間は契約の解除が可能です。（テキスト p138 Q124 参照）
- 4 正しいです。クーリング・オフに関する特約で、申込者等に不利なものは、無効とされますが、申込者等に有利な内容の特約は有効です。宅建業法が定めるクーリング・オフ期間は、告知日から8日間ですが、クーリング・オフ期間を14日間とする本肢の特約は、宅建業法の規定よりも、申込者等にとって有利な内容です。したがって、特約は、そのまま有効となります。以上より、契約締結日から10日後であれば、クーリング・オフによる契約解除が可能です。（テキスト p141 Q126 参照）

【正解】 4

## 10. 宅建業者が自ら売主となる場合の制限（クーリング・オフ）（H25-34）

宅地建物取引業者 A 社が、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主 B との間で締結した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 の規定に基づき、いわゆるクーリング・オフによる契約の解除をする場合における次の記述のうち、正しいものはどれか。

1 B は、自ら指定した喫茶店において買受けの申込みをし、契約を締結した。B が翌日に売買契約の解除を申し出た場合、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ができる。

2 B は、月曜日にホテルのロビーにおいて買受けの申込みをし、その際にクーリング・オフについて書面で告げられ、契約を締結した。B は、翌週の火曜日までであれば、契約の解除をすることができる。

3 B は、宅地の売買契約締結後に速やかに建物請負契約を締結したいと考え、自ら指定した宅地建物取引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。）の事務所において買受けの申込みをし、A 社と売買契約を締結した。その際、クーリング・オフについて B は書面で告げられた。その 6 日後、B が契約の解除の書面を A 社に発送した場合、B は売買契約を解除することができる。

4 B は、10 区画の宅地を販売するテント張りの案内所において、買受けの申込みをし、2 日後、A 社の事務所で契約を締結した上で代金全額を支払った。その 5 日後、B 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た場合、A 社は代金全額が支払われていることを理由に契約の解除を拒むことができる。

---

【解説】クーリング・オフについての論点です。

1. 誤りです。一般消費者 B が自ら指定した喫茶店において買受けの申込みをし、契約を締結した場合でも、クーリング・オフが適用されます。従って、A 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ません。（テキスト p 138 Q124、p 141 Q126 参照）

2. 誤りです。書面による告知を受けた買主は、クーリング・オフの期間は書面により告知された日から起算して 8 日間となります。従って、本肢の場合、翌週の火曜日は 9 日目にあたるので B は売買契約を解除することができません。（テキスト p 140 Q125 参照）

3. 正しいです。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宅建業者の事務所において行われた契約は、クーリング・オフの対象となります。（テキスト p 138 Q124 参照）

4. 誤りです。クーリング・オフは、買受の申込みを行った場所で判断します。本肢の場合、買受の申込みがテント張りの案内所で行われているためクーリング・オフは可能です。そして、代金は全額支払われていますが、まだ引き渡しを受けていないことから、B はクーリング・オフができます。（テキスト p 140 Q125 参照）

【正解】 3



## 10. 宅建業者が自ら売主となる場合の制限（クーリング・オフ）（H24-37）

宅地建物取引業者A社が、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主Bとの間で締結した建物の売買契約について、Bが宅地建物取引業法第37条の2の規定に基づき、いわゆるクーリング・オフによる契約の解除をする場合における次の記述のうち、正しいものはどれか。

(1) Bは、モデルルームにおいて買受けの申込みをし、後日、A社の事務所において売買契約を締結した。この場合、Bは、既に当該建物の引渡しを受け、かつ、その代金の全部を支払ったときであっても、A社からクーリング・オフについて何も告げられていなければ、契約の解除をすることができる。

(2) Bは、自らの希望により自宅近くの喫茶店において買受けの申込みをし、売買契約を締結した。その3日後にA社から当該契約に係るクーリング・オフについて書面で告げられた。この場合、Bは、当該契約締結日から起算して10日目において、契約の解除をすることができる。

(3) Bは、ホテルのロビーにおいて買受けの申込みをし、その際にA社との間でクーリング・オフによる契約の解除をしない旨の合意をした上で、後日、売買契約を締結した。この場合、仮にBがクーリング・オフによる当該契約の解除を申し入れたとしても、A社は、当該合意に基づき、Bからの契約の解除を拒むことができる。

(4) Bは、A社の事務所において買受けの申込みをし、後日、レストランにおいてA社からクーリング・オフについて何も告げられずに売買契約を締結した。この場合、Bは、当該契約締結日から起算して10日目において、契約の解除をすることができる。

---

【解説】クーリング・オフに関する論点です。

(1) 誤りです。モデルルームにおける買受けの申込みであれば、「事務所等」での買受の申込みであり、クーリング・オフの適用はありません。従って、契約の解除はできません。(テキスト p 138 Q124 参照)

(2) 正しいです。買主の希望により自宅近くの喫茶店において買受けの申込みをした場合には、クーリング・オフの適用があります。これに対し、業者はクーリング・オフの告知書を交付することにより、買主のクーリング・オフによる申込みの撤回又は契約の解除は告知書の交付を受けてから8日間に制限されます。本肢の場合、当該契約締結日から起算して10日目における契約の解除は、告知書交付より8日目であることから有効となります。(テキスト p 140 Q125 参照)

(3) 誤りです。クーリング・オフ制度は強行規定です。強行規定とは、法律の規定のうちで、それに反する当事者間の合意のいかんを問わずに適用される規定です。従って、クーリング・オフ制度を適用しない旨の当事者間の特約は無効です。(テキスト p 141 Q126 参照)

(4) 誤りです。A社の事務所において買受けの申込みをしているため、契約をレストランで行ってもクーリング・オフは適用されません。(テキスト p 138 Q124 参照)

【正解】(2)

## 10. 宅建業者が自ら売主となる場合の制限（クーリング・オフ）（H23-35）

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

（ア）A社は、契約解除に伴う違約金の定めがある場合、クーリング・オフによる契約の解除が行われたときであっても、違約金の支払を請求することができる。

（イ）A社は、クーリング・オフによる契約の解除が行われた場合、買受けの申込み又は売買契約の締結に際し受領した手付金その他の金銭の倍額をBに償還しなければならない。

（ウ）Bは、投資用マンションに関する説明を受ける旨を申し出た上で、喫茶店で買受けの申込みをした場合、その5日後、A社の事務所で売買契約を締結したときであっても、クーリング・オフによる契約の解除をすることができる。

- (1) ア、イ
- (2) ア、ウ
- (3) イ、ウ
- (4) ア、イ、ウ

---

### 【解説】

（ア）誤りです。クーリング・オフの効果に関する論点です。クーリング・オフによる契約の解除が行われたときは、宅建業者は違約金の支払を請求することはできません。

（テキスト p 141 Q126 参照）

（イ）誤りです。クーリング・オフの効果に関する論点です。クーリング・オフによる契約の解除が行われたときは、宅建業者は買受けの申込み又は売買契約の締結に際し受領した手付金その他の金銭をBに償還しなければなりません。解除による原状回復義務が発生するからです。しかし、手付金の倍額を返す必要はありません。（テキスト p 141 Q126 参照）

（ウ）正しいです。クーリング・オフ制度に関する論点です。事務所で売買契約を締結したときであっても、喫茶店で買受けの申込みをした場合、クーリング・オフによる契約の解除をすることができます。不動産取引の場合、契約締結の前提である購入の意思表示を最初に行った点を重視します。その購入の意思表示をした場所が、不安定な場所であればクーリング・オフの適用があるということです。（テキスト p 138 Q124 参照）

従って、誤りは（ア）と（イ）です。

【正解】（1）

## 10. 宅建業者が自ら売主となる場合の制限（クーリング・オフ）（H22-38）

宅地建物取引業者Aが、自ら売主となり、宅地建物取引業者でない買主Bとの間で締結した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の規定に基づき、いわゆるクーリング・オフによる契約の解除をする場合における次の記述のうち、正しいものはどれか。

(1) Bが、自ら指定したホテルのロビーで買受けの申込みをし、その際にAからクーリング・オフについて何も告げられず、その3日後、Aのモデルルームで契約を締結した場合、Bは売買契約を解除することができる。

(2) Bは、テント張りの案内所で買受けの申込みをし、その際にAからクーリング・オフについて書面で告げられ、契約を解除した。その5日後、代金の全部を支払い、翌日に宅地の引渡しを受けた。この場合、Bは売買契約を解除することができる。

(3) Bは、喫茶店で買受けの申込みをし、その際にAからクーリング・オフについて書面で告げられ、翌日、喫茶店で契約を締結した。その5日後、契約解除の書面をAに発送し、その3日後に到達した。この場合、Bは売買契約を解除することができない。

(4) Bは、自ら指定した知人の宅地建物取引業者C（CはAから当該宅地の売却について代理又は媒介の依頼を受けていない）の事務所で買受けの申込みをし、その際にAからクーリング・オフについて何も告げられず、翌日、Cの事務所で契約を締結した場合、Bは売買契約を解除することができない。

---

### 【解説】

(1) 正しいです。クーリング・オフに関する論点です。クーリング・オフは、買受けの申込みをした状態を基準に判断します。本肢の場合、買主が指定したがホテルのロビーであり、クーリング・オフの対象となる不安定な場所での買受けの申込みであるため、契約の解除ができます。ちなみに、買主が自宅や勤務先を指定した場合には、安定的な場所とみなされ、クーリング・オフはできません。（テキスト p 138 Q124 参照）

(2) 誤りです。クーリング・オフに関する論点です。代金の全部を支払い、宅地の引き渡しを受けた場合には、売買契約を解除することができません。（テキスト p 140 Q125 参照）

(3) 誤りです。クーリング・オフに関する論点です。買受けの申込みの撤回又は売買契約の解除は、買受けの申込みの撤回又は売買契約の解除を行う旨を記載した書面を発した時に、その効力を生じます。また、宅建業者からクーリング・オフについて書面により告げられた買主は、クーリング・オフが可能な期間が8日間に制限されます。買主は、8日間に買受けの申込みの撤回又は売買契約の解除を行う旨を記載した書面を発すれば、契約を解除することができます。（テキスト p 140 Q125 参照）

(4) 誤りです。クーリング・オフに関する論点です。クーリング・オフは、買受けの申込みをした状態を基準に判断します。本肢の場合、買主が指定したのは、本件契約の代理・媒介を依頼した宅建業者の事務所ではなく、クーリング・オフの対象となる不安定な場所での買受けの申込みであるため、契約の解除ができます。（テキスト p 138 Q124 参照）

### 【正解】(1)

## 10. 宅建業者が自ら売主となる場合の制限（クーリング・オフ）（H20-39）

宅地建物取引業者Aが、自ら売主となり、宅地建物取引業者でない買主との間で締結した宅地の売買契約について、買主が宅地建物取引業法第37条の2の規定に基づき、いわゆるクーリング・オフによる契約の解除をする場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

(1) 買主Bは自らの希望により勤務先で売買契約に関する説明を受けて買受けの申込みをし、その際にAからクーリング・オフについて何も告げられずに契約を締結した。この場合、Bは、当該契約の締結の日から8日を経過するまでは、契約の解除をすることができる。

(2) 買主Cは喫茶店において買受けの申込みをし、その際にAからクーリング・オフについて何も告げられずに契約を締結した。この場合、Cは、当該契約の締結をした日の10日後においては、契約の解除をすることができない。

(3) 買主Dはレストランにおいて買受けの申込みをし、その際にAからクーリング・オフについて書面で告げられ、契約を締結した。この場合、Dは、当該契約の締結をした日の5日後においては、書面を発しなくても契約の解除をすることができる。

(4) 買主Eはホテルのロビーにおいて買受けの申込みをし、その際にAからクーリング・オフについて書面で告げられ、契約を締結した。この場合、Eは、当該宅地の代金の80%を支払っていたが、当該契約の締結の日から8日を経過するまでは、契約の解除をすることができる。

---

### 【解説】

(1) 誤りです。宅建業者が自ら売主で買主が一般消費者の場合の8種類の制限のうちの、クーリング・オフに関する論点です。買主Bは、自らの希望により勤務先で売買契約に関する説明を受けて買受けの申込みをしていることから、安定的な場所での買受けの申込みに当たり、クーリング・オフはできません。(テキスト p 138 Q124 参照)

(2) 誤りです。クーリング・オフに関する論点です。買主Cは、喫茶店において買受けの申込みをし、その際にAからクーリング・オフについて何も告げられずに契約を締結しています。不安定な場所での契約であり、しかも、クーリング・オフについての説明もなされていません。従って、Cの契約の解除期間は8日間に限定されません。8日を経過しても解除できます。(テキスト p 138 Q124 参照)

(3) 誤りです。クーリング・オフに関する論点です。買主Dは、レストランにおいて買受けの申込みをし、その際にAからクーリング・オフについて書面で告げられ、契約を締結しています。不安定な場所での契約ですが、クーリング・オフについての説明を受けていることから、書面で8日間のうちに契約の解除をしなければなりません。従って、Dは、書面で契約の解除をしなければなりません。(テキスト p 138 Q124?, p 140 Q125? 参照)

(4) 正しいです。クーリング・オフに関する論点です。買主Eは、ホテルのロビーにおいて買受けの申込みをし、その際にAからクーリング・オフについて書面で告げられています。従って、8日を経過するまでは、書面による契約の解除が認められます。このとき、代金の支払が一部なされていても解除できます。(テキスト p 140 Q125 参照)

### 【正解】 (4)

## 10. 宅建業者が自ら売主となる場合の制限（手付金等の保全措置）

### 【問 43】（H28-43）8種類の制限（手付金保全措置）

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と建築工事完了前のマンション（代金3,000万円）の売買契約を締結した場合、宅地建物取引業法第41条の規定に基づく手付金等の保全措置（以下この問において「保全措置」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

ア Aが、Bから手付金600万円を受領する場合において、その手付金の保全措置を講じていないときは、Bは、この手付金の支払を拒否することができる。

イ Aが、保全措置を講じて、Bから手付金300万円を受領した場合、Bから媒介を依頼されていた宅地建物取引業者Cは、Bから媒介報酬を受領するに当たり、Aと同様、あらかじめ保全措置を講じなければ媒介報酬を受領することができない。

ウ Aは、Bから手付金150万円を保全措置を講じないで受領し、その後引渡し前に、中間金350万円を受領する場合は、すでに受領した手付金と中間金の合計額500万円について保全措置を講じなければならない。

エ Aは、保全措置を講じないで、Bから手付金150万円を受領した場合、その後、建築工事が完了しBに引き渡す前に中間金150万円を受領するときは、建物についてBへの所有権移転の登記がなされるまで、保全措置を講じる必要がない。

1. 一つ
2. 二つ
3. 三つ
4. 四つ

---

### 【解説】

ア 正しいです。手付金保全措置についての論点です。未完成物件については、代金額の5%を超える場合か代金額が1,000万円を超える場合に手付金保全措置が講じられていない場合には、手付金支払を拒絶できます。（テキストp146 Q131 参照）

イ 誤りです。媒介報酬についての論点です。媒介に係る売買契約が成立したときに、媒介報酬請求権が発生します。その媒介報酬の請求について、「あらかじめ保全措置を講じる」必要はありません。手付金保全措置と宅地建物取引業者が受け取る報酬額とは、関係がありません。（テキストp152 Q136 参照）

ウ 正しいです。手付金保全措置についての論点です。中間金は、契約の締結日以後その建物の引渡し前に支払われているので、手付金等に該当します。未完成物件で、手付金等の額(500万円)が代金額5%を超えているので、手付金の保全措置を講じる必要があります。そして、その保全措置は、手付金等の額全額(500万円)が対象となります。（テキストp148 Q132 参照）

エ 誤りです。手付金保全措置についての論点です。中間金は、契約の締結日以後その建物の引渡し前に支払われているので、手付金等に該当します。従って、未完成物件で、手付金等の額(300万円)が、代金額の5%を超えているので、手付金の保全措置を講じる必要があります。そして、この手付金等の手付金等の保全措置は、手付金等を受領する前に講じる必要があります。（テキストp148 Q132 参照）

以上より、正しいのはアとウの2つです。

【正解】 2

## 10. 宅建業者が自ら売主となる場合の制限（手付金等の保全措置）

### 【問題 40】（H27-40）

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との間で締結した売買契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、正しいものはいくつあるか。

ア Aは、Bとの間で建築工事完了後の建物に係る売買契約（代金 3,000 万円）において、「Aが契約の履行に着手するまでは、Bは、売買代金の1割を支払うことで契約の解除ができる」とする特約を定め、Bから手付金 10 万円を受領した。この場合、この特約は有効である。

イ Aは、Bとの間で建築工事完了前の建物に係る売買契約（代金 3,000 万円）を締結するに当たり、保険事業者との間において、手付金等について保証保険契約を締結して、手付金 300 万円を受領し、後日保険証券をBに交付した。

ウ Aは、Bとの間で建築工事完了前のマンションに係る売買契約（代金 3,000 万円）を締結し、その際に手付金 150 万円を、建築工事完了後、引渡し及び所有権の登記までの間に、中間金 150 万円を受領したが、合計額が代金の10分の1以下であるので保全措置を講じなかった。

1 一つ 2 二つ 3 三つ 4 なし

### 【解説】

ア 誤りです。手付に関する論点です。宅建業者が自ら売主となる場合の手付は解約手付とされ、「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、当該宅地建物取引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る」とされています。そして、これより買主に不利な特約は無効となります。本肢の場合、Aは手付金は10万円を受け取っているにもかかわらず、Bが解除する場合には売買代金の1割（300万円）を支払わなければ解除ができないとする特約は、買主に不利なものであり、無効となります。（テキスト p 143 Q128 参照）

イ 誤りです。手付金の保全措置についての論点です。未完成物件に関する手付金の保全措置は、代金の5%（150万円）または1,000万円を超える場合に必要となります。したがって、本肢では、300万円の手付金を受領することから保全措置を講じる必要があります。保全措置として保証保険契約を利用する場合、保証保険契約を締結するだけでなく、「保険証券又はこれに代わるべき書面を買主に交付すること」が必要となります。本肢は、「後日保険証券をBに交付した」としている点について、手付金受領時に交付していないことが宅建業法に違反します。（テキスト p 145 Q131 参照）

ウ 誤りです。手付金の保全措置についての論点です。本肢の場合、未完成物件に関する売買契約であることから、手付金は代金の10分の1（10%）ではなく、代金の5%（150万円）または1,000万円を超える手付金等につき、保全措置が必要となります。そして、「手付金等」とは、「中間金」も含まれます。したがって、本肢では、手付金150万円と中間金150万円を合計した300万円の「手付金等」を受領していることになり、代金の5%を超えているから保全措置を講じる必要があります。保全措置を講じなかったことは宅建業法に違反します。（テキスト p 148 Q132 参照）

正しいものは、一つもありません。

【正解】 4

## 10. 宅建業者が自ら売主となる場合の制限（手付金等の保全措置）

### 【問題 33】（H26-33）

宅地建物取引業者Aが、自ら売主として買主との間で建築工事完了前の建物を 5,000 万円で売買する契約をした場合において、宅地建物取引業法第 41 条第 1 項に規定する手付金等の保全措置（以下この間において「保全措置」という。）に関する次の記述のうち、同法に違反するものはどれか。

- 1 Aは、宅地建物取引業者であるBと契約を締結し、保全措置を講じずに、Bから手付金として1,000万円を受領した。
- 2 Aは、宅地建物取引業者でないCと契約を締結し、保全措置を講じた上でCから1,000万円の手付金を受領した。
- 3 Aは、宅地建物取引業者でないDと契約を締結し、保全措置を講じることなくDから手付金100万円を受領した後、500万円の保全措置を講じた上で中間金500万円を受領した。
- 4 Aは、宅地建物取引業者でないEと契約を締結し、Eから手付金100万円と中間金500万円を受領したが、既に当該建物についてAからEへの所有権移転の登記を完了していたため、保全措置を講じなかった。

---

### 【解説】

- 1 違反しません。業者間取引においては、手付金の制限及び手付金等の保全措置を講じる規定の適用ありません。したがって、Aが保全措置を講じずに、Bから手付金として1,000万円を受領した行為は、宅建業法に違反しません。（テキスト p 146 Q131 参照）
- 2 違反しません。未完成物件の手付金の保全措置は、代金額の10%超または1,000万円超の場合に必要となります。本肢は、1,000万円以下ですが、代金の5%（250万円）を超えているため手付金保全措置は必要です。手付金保全措置をしていから受領していることから、宅建業法に違反しません。（テキスト p 148 Q132 参照）
- 3 違反します。手付金は、手付金保全措置を講じた後でなければ、手付金を受領することはできません。（テキスト p 146 Q131 参照）
- 4 正しいです。買主への所有権移転登記がされたときは、手付金等の保全措置を講ずる必要がありません。なぜならば、所有権が買主に移転しており、一般消費者である買主に不利益が生じないからです。（テキスト p 148 Q132 参照）

### 【正解】 3

## 10. 宅建業者が自ら売主となる場合の制限（手付金等の保全措置）（H25-40）

宅地建物取引業者 A が、自ら売主として買主との間で締結する売買契約に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この間において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。なお、この間において「保全措置」とは、法第 41 条に規定する手付金等の保全措置をいうものとする。

- 1 A は、宅地建物取引業者でない買主 B との間で建築工事完了前の建物を 4,000 万円で売却する契約を締結し 300 万円の手付金を受領する場合、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。
- 2 A は、宅地建物取引業者 C に販売代理の依頼をし、宅地建物取引業者でない買主 D と建築工事完了前のマンションを 3,500 万円で売却する契約を締結した。この場合、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。
- 3 A は、宅地建物取引業者である買主 E との間で建築工事完了前の建物を 5,000 万円で売却する契約を締結した場合、保全措置を講じずに、当該建物の引渡前に 500 万円を手付金として受領することができる。
- 4 A は、宅地建物取引業者でない買主 F と建築工事完了前のマンションを 4,000 万円で売却する契約を締結する際、100 万円の手付金を受領し、さらに 200 万円の中間金を受領する場合であっても、手付金が代金の 5% 以内であれば保全措置を講ずる必要はない。

---

【解説】手付金の保全措置についての論点です。

1. 誤りです。未完成物件の手付金の保全措置は、銀行等による連帯保証、保険事業者による保証保険であり、指定保管機関による保管はありません。（テキスト p 146 Q131 参照）
2. 誤りです。手付金の保全措置は、宅建業者が自ら売主として買主との間で締結する売買契約の場合に適用されます。代理をする宅建業者には、手付金の保全措置は不要です。（テキスト p 146 Q131 参照）
3. 正しいです。手付金の保全措置は、宅建業者が自ら売主として宅建業者でない買主との間で締結する売買契約の場合に適用されます。買主が宅建業者であるときは、適用されません。従って、A は保全措置を講じなくても手付金を受領できます。（テキスト p 146 Q131 参照）
4. 誤りです。未完成物件の手付金の保全措置は、手付金等の額が代金の 5% 又は 1,000 万円を超える場合に必要となります。手付金 100 万円と中間金 200 万円との合計で 300 万円になり 5% を超える場合には、受領している手付金 100 万円を含めて 300 万円について保全措置を講じなければ、中間金 200 万円を受け取ることはできません。（テキスト p 146 Q131 参照）

【正解】 3



10. 宅建業者が自ら売主となる場合の制限（手付金等の保全措置）（H24-34）

宅地建物取引業者A社は、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主Bとの間で、中古マンション（代金2,000万円）の売買契約（以下「本件売買契約」という。）を締結し、その際、代金に充当される解約手付金200万円（以下「本件手付金」という。）を受領した。この場合におけるA社の行為に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定に違反するものはいくつあるか。

（ア）引渡前に、A社は、代金に充当される中間金として100万円をBから受領し、その後、本件手付金と当該中間金について法第41条の2に定める保全措置を講じた。

（イ）本件売買契約締結前に、A社は、Bから申込証拠金として10万円を受領した。本件売買契約締結時に、当該申込証拠金を代金の一部とした上で、A社は、法第41条の2に定める保全措置を講じた後、Bから本件手付金を受領した。

（ウ）A社は、本件手付金の一部について、Bに貸付けを行い、本件売買契約の締結を誘引した。

1 一つ 2 二つ 3 三つ 4 なし

---

【解説】

（ア）違反します。手付金等の保全措置に関する論点です。手付金の保全措置は、契約締結後引き渡しまでの間に、代金額の10%又は1,000万円を超える手付金等を受領する場合には、手付金等を受け取る前に講じていなければなりません。従って、A社は、手付金を受領したときは、保全措置は不要ですが、中間金受領の際には代金額の10%を超えることになるので保全措置を講じた後でなければ、中間金を受領できません。（テキスト p146 Q131、p147 Q132 参照）

（イ）違反しません。手付金等の保全措置に関する論点です。手付金等の保全措置は、手付金等を受け取る前に講じていなければなりません。A社が受け取る申込証拠金は代金に充当されることを前提としているため、手付金等に該当します。しかし、この申込証拠金（10万円）を受領した時点では、代金の10%かつ、1,000万円以下であるため保全措置は不要です。その後、手付金（200万円）を受領する場合には、代金の10%を超えることになるため、手付金等の保全措置を講じてから手付金（200万円）を受け取ることになります。（テキスト p146 Q131、p147 Q132 参照）

（ウ）違反します。手付金貸与による契約締結の誘引の禁止に関する論点です。宅建業者は買主に手付金を貸与することで、契約締結の誘引をすることは禁じられています。（テキスト p171 Q157 参照）

【正解】（2）

## 10. 宅建業者が自ら売主となる場合の制限（手付金等の保全措置）（H23-38）

宅地建物取引業者A社が、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主Bと建築工事完了前のマンション（代金3,000万円）の売買契約を締結し、Bから手付金200万円を受領した。この場合において、宅地建物取引業法第41条第1項の規定による手付金等の保全措置（以下この間において「保全措置」という。）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

（1）A社が銀行との間で保証委託契約を締結することにより保全措置を講じている場合、当該措置内容は、少なくともA社が受領した手付金の返還債務の全部を保証するものでなければならない。

（2）A社が保険事業者との間で保証保険契約を締結することにより保全措置を講じている場合、当該措置内容は、少なくとも当該保証保険契約が成立したときから建築工事の完了までの期間を保険期間とするものでなければならない。

（3）Bが売買契約締結前に申込証拠金5万円を支払っている場合で、当該契約締結後、当該申込証拠金が代金に充当されるときは、A社は、その申込証拠金に相当する額についても保全措置を講ずる必要がある。

（4）A社は、売買契約締結後の建築工事中に、さらに200万円を中間金としてBから受領する場合、当該中間金についても保全措置を講ずる必要がある。

---

### 【解説】

（1）正しいです。手付金等の保全措置に関する論点です。手付金等の保全措置は、銀行等が宅建業者の受領した手付金等の返済債務の全部を連帯保証するため、その補償範囲も宅建業者の受領した手付金等の返済債務の全部となります。（テキスト p146 Q131 参照）

（2）誤りです。手付金等の保全措置に関する論点です。保険事業者との間で保証保険契約を締結することにより保全措置を講じている場合、当該措置内容は、少なくとも当該保証保険契約が成立したときから目的物の引渡までを保険期間とするものです。（テキスト p146 Q131 参照）

（3）正しいです。手付金等の保全措置に関する論点です。手付金等とは、代金の全部又は一部として授受される金銭及び手付金その他の名義をもって授受される金銭で代金に充当されるものであって、契約締結の日以後宅地又は建物の引渡前に支払われるものを言います。本肢の場合、申込証拠金は、①代金の一部をなし、②建物の引渡前に支払われるものであることから、手付金等に該当します。従って、保全措置を講ずる必要があります。（テキスト p146 Q131 参照）

（4）正しいです。手付金等の保全措置に関する論点です。中間金は、①代金の一部に充当され、②マンションの引渡前に支払われていることから、手付金等に含まれます。従って、保全措置を講ずる必要があります。（テキスト p146 Q131 参照）

### 【正解】（2）

## 10. 宅建業者が自ら売主となる場合の制限(手付金等の保全措置) (H22-41)

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との間で、建築工事完了前のマンションの売買契約を締結するに当たり、宅地建物取引業法第41条の規定に基づく手付金等の保全措置（以下この間において「保全措置」という。）が必要な場合における次の記述のうち、同法の規定によれば、誤っているものはいくつあるか。

(ア) 売買契約において、当該マンションの代金の額の10%に相当する額の間金を支払う旨の定めをしたが、Aが保全措置を講じないことを理由に、Bが当該中間金を支払わないときは、Aは、Bの当該行為が債務不履行に当たるとして契約を解除することができる。

(イ) Aが受領した手付金の返還債務を連帯して保証することを委託する契約をAとAの代表取締役との間であらかじめ締結したときは、Aは、当該マンションの代金の額の20%に相当する額を手付金として受領することができる。

(ウ) Aが受領した手付金の返還債務のうち、保全措置を講じる必要があるとされた額を超えた部分についてのみ保証することを内容とする保証委託契約をAと銀行との間であらかじめ締結したときは、Aは、この額を超える額の手付金を受領することができる。

(エ) 手付金の受領後遅滞なく保全措置を講じる予定である旨を、AがあらかじめBに対して説明したときは、Aは、保全措置を講じることなく当該マンションの代金の額の10%に相当する額を手付金として受領することができる。

- (1) 一つ
- (2) 二つ
- (3) 三つ
- (4) 四つ

---

### 【解説】

(ア) 誤りです。手付金等の保全措置に関する論点です。手付金等の保全措置は、買主が手付金等を支払う前に講じられなければなりません。本肢の場合、買主は、保全措置を講じられなければ中間金を支払わないことができるため、債務不履行には該当しません。従って、売主は、債務不履行を理由に解除はできません。(テキスト p 146 Q131 参照)

(イ) 誤りです。手付金等の保全措置に関する論点です。建築工事完了前の物件は、未完成物件です。未完成物件については、代金額の5%又は1,000万円を超えるとときに、手付金等の保全措置が必要となります。本肢の場合、代金額の20%に相当する額を手付金として受け取るときには、手付金等の保全措置が必要です。手付金の返還債務を連帯保証することは、手付金等の保全措置には該当しません。(テキスト p 148 Q132 参照)

(ウ) 誤りです。手付金等の保全措置に関する論点です。手付金等の保全措置は、手付金等の全額について講じる必要があります。本肢の場合のように、保全措置を講じる必要があるとされた額を超えた部分についてのみ保証することはできません。(テキスト p 146 Q131 参照)

(エ) 誤りです。手付金等の保全措置に関する論点です。手付金等の保全措置は、手付金等を受領する前に講じておかなければなりません。本肢の場合のように、手付金の受領後遅滞なく保全措置を講じるとしても、手付金等は受領できません。(テキスト p 146 Q131 参照)

【正解】 (4)

## 10. 宅建業者が自ら売主となる場合の制限(手付金等の保全措置) (H21-39)

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との間で、建築工事完了前の建物に係る売買契約(代金5,000万円)を締結した。当該建物についてBが所有権の登記をしていない場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法(以下この間において「法」という。)の規定に違反しないものはどれか。

(1) Aは、法第41条に定める手付金等の保全措置を講じた上で、Bから500万円を手付金として受領した。後日、両者が契約の履行に着手していない段階で、Bから手付放棄による契約解除の申出を受けたが、Aは理由なくこれを拒んだ。

(2) Aは、法第41条に定める手付金等の保全措置を講じずに、Bから500万円を手付金として受領したが、当該措置を講じないことについては、あらかじめBからの書面による承諾を得ていた。

(3) Aは、法第41条に定める手付金等の保全措置を講じた上で、Bから500万円を手付金として受領し、その後中間金として250万円を受領した。

(4) Aは、法第41条に定める手付金等の保全措置を講じた上で、Bから2,000万円を手付金として受領した。

---

### 【解説】

(1) 違反します。手付金等に関する論点です。手付金の交付者であるAは、相手方が履行に着手するまでは、手付金を放棄することで契約を解除できます。(テキスト p143 Q128 参照)

(2) 違反します。宅建業者が自ら売主で買主が一般消費者の場合の8種類の制限のうちの、手付金等の保全措置に関する論点です。未完成物件については、代金の5%又は1,000万円以上を受領した場合には、手付金等の保全措置を講じなければなりません。本肢では、Aは、5%(250万円)を超える500万円を受領していることから保全措置を講じなければなりません。これに反する特約は無効です。(テキスト p146 Q131 参照)

(3) 違反しません。宅建業者が自ら売主で買主が一般消費者の場合の8種類の制限のうちの、手付金等の受領の制限に関する論点です。手付金等については、代金額の20%(1,000万円)以上は受領できません。本肢の場合、手付金と中間金を併せた額が750万円であり、手付金の保全措置も講じられていることから違反しません。(テキスト p143 Q128 参照)

(4) 違反します。宅建業者が自ら売主で買主が一般消費者の場合の8種類の制限のうちの、手付金等の受領の制限に関する論点です。手付金等については、代金額の20%(1,000万円)以上は受領できません。本肢の場合、Aは、2,000万円を手付金として受領することはできません。(テキスト p143 Q128 参照)

【正解】 (3)

## 10. 宅建業者が自ら売主となる場合の制限(手付金等の保全措置) (H20-41)

宅地建物取引業者Aが自ら売主として、買主Bとの間で締結した売買契約に関して行う次に記述する行為のうち、宅地建物取引業法(以下この間において「法」という。)の規定に違反するものはどれか。

(1) Aは、宅地建物取引業者でないBとの間で建築工事完了前の建物を 5,000 万円で販売する契約を締結し、法第 41 条に規定する手付金等の保全措置を講じずに、200 万円を手付金として受領した。

(2) Aは、宅地建物取引業者でないBとの間で建築工事が完了した建物を 5,000 万円で販売する契約を締結し、法第 41 条の 2 に規定する手付金等の保全措置を講じずに、当該建物の引渡し前に 700 万円を手付金として受領した。

(3) Aは、宅地建物取引業者でないBとの間で建築工事完了前の建物を 1 億円で販売する契約を締結し、法第 41 条に規定する手付金等の保全措置を講じた上で、1,500 万円を手付金として受領した。

(4) Aは、宅地建物取引業者であるBとの間で建築工事が完了した建物を 1 億円で販売する契約を締結し、法第 41 条の 2 に規定する手付金等の保全措置を講じずに、当該建物の引渡し前に 2,500 万円を手付金として受領した。

---

### 【解説】

(1) 違反しません。宅建業者が自ら売主で買主が一般消費者の場合の8種類の制限のうち、手付金等の保全措置に関する論点です。手付金等の保全措置は、未完成物件の場合、代金の5%以下であり、かつ、1,000万円以下を受領する場合には不要です。手付金の5%(250万円)以下であり、かつ、1,000万円以下であることから、Aは、手付金等の保全措置を講じずに200万円を手付金として受領できます。(テキスト p 146 Q131 参照)

(2) 違反します。手付金等の保全措置に関する論点です。手付金等の保全措置は、完成物件の場合、代金の10%以下であり、かつ、1,000万円以下を受領する場合には、手付金等の保全措置は不要です。Aは、700万円を手付金として受領しており、1,000万円未満ですが、10%(500万円)を超えていることから、保全措置を講じずに手付金を受領することはできません。(テキスト p 146 Q131 参照)

(3) 違反しません。手付金等の保全措置に関する論点です。未完成物件の場合、代金の5%又は1,000万円以上を受領する場合に手付金等の保全措置が必要となります。Aは、手付金等の保全措置を講じた上で、1,500万円を手付金として受領しているため違反しません。(テキスト p 146 Q131 参照)

(4) 違反しません。手付金等の保全措置に関する論点です。この手付金等の保全措置は、買主が宅建業者の場合には適用されません。一般消費者保護のための制度であるからです。従って、Aは、宅建業者であるBとの間で手付金等の保全措置を講じることなく、当該建物の引渡し前に、2,500万円を手付金として受領することができます。(テキスト p 146 Q131 参照)

### 【正解】 (2)

## 10. 宅建業者が自ら売主となる場合の制限(手付金等の保全措置) (H19-34)

宅地建物取引業者Aが、自ら売主となって宅地建物取引業者でない買主Bに建築工事完了前のマンションを1億円で販売する場合において、AがBから受領する手付金等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。なお、この間において「保全措置」とは、同法第41条第1項の規定による手付金等の保全措置をいう。

(1) Aが当該マンションの売買契約締結時に、手付金として500万円をBから受領している場合において、Bが契約の履行に着手していないときは、Aは、Bに500万円を償還すれば、当該売買契約を解除することができる。

(2) AがBから手付金として1,500万円を受領するに当たって保全措置を講ずる場合、Aは、当該マンションの売買契約を締結するまでの間に、Bに対して、当該保全措置の概要を説明しなければならない。

(3) AがBから手付金として1,500万円を受領しようとする場合において、当該マンションについてBへの所有権移転の登記がされたときは、Aは、保全措置を講じなくてもよい。

(4) Aが1,000万円の手付金について銀行との間に保全措置を講じている場合において、Aが資金調達に困り工事請負代金を支払うことができず、当該マンションの引渡しが可能となったときは、Bは、手付金の全額の返還を当該銀行に請求することができる。

---

### 【解説】

(1) 誤りです。宅建業者が自ら売主で買主が一般消費者の場合の8種類の制限のうちの、解約手付に関する論点です。売主Aは、買主から受け取った手付金の倍額を償還すれば、当該売買契約を解除することができます。従って、Aは、Bに1,000万円を償還しなければ、当該売買契約を解除することができません。(テキスト p143 Q128 参照)

(2) 正しいです。宅建業者が自ら売主で買主が一般消費者の場合の8種類の制限のうちの、手付金の保全措置に関する論点です。未完成物件についての手付金の保全措置は、代金額の5%又は1,000万円超の場合について必要となります。本肢の場合、1,500万円を受領であるので、保全措置は必要です。そして、Aは、当該マンションの売買契約を締結するまでの間に、Bに対して、当該保全措置の概要を説明しなければなりません。(テキスト p146 Q131 参照)

(3) 正しいです。宅建業者が自ら売主で買主が一般消費者の場合の8種類の制限のうちの、手付金の保全措置に関する論点です。手付金の保全措置が必要な場合であっても、買主に物件の所有権が移転していれば、その必要はありません。従って、Bへの所有権移転の登記がされたときは、Aは、保全措置を講じる必要はありません。(テキスト p148 Q132 参照)

(4) 正しいです。宅建業者が自ら売主で買主が一般消費者の場合の8種類の制限のうちの、手付金の保全措置に関する論点です。Bは、当該マンションの引渡しが可能となったときは、手付金の全額について、Aが保全措置を行った銀行に、手付金の全額の返還を請求することができます。(テキスト p146 Q131 参照)

### 【正解】 (1)

## 1 1. 報酬についての規制

### 【問 33】(H28-33) 報酬

宅地建物取引業者が売買等の媒介に関して受けることができる報酬についての次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、誤っているものはいくつあるか。

ア 宅地建物取引業者が媒介する物件の売買について、売主があらかじめ受取額を定め、実際の売却額との差額を当該宅地建物取引業者が受け取る場合は、媒介に係る報酬の限度額の適用を受けない。

イ 宅地建物取引業者は、媒介に係る報酬の限度額他に、依頼者の依頼によらない通常の広告の料金に相当する額を報酬に合算して、依頼者から受け取ることができる。

ウ 居住用の建物の貸借の媒介に係る報酬の額は、借賃の1月分の1.08倍に相当する額以内であるが、権利金の授受がある場合は、当該権利金の額を売買に係る代金の額とみなして算定することができる。

1. 一つ
2. 二つ
3. 三つ
4. なし

---

### 【解説】

ア 誤っています。媒介報酬についての論点です。宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関して受けることのできる報酬の額は、国土交通大臣の定めるところによります。宅地建物取引業者は、この限度額を超えて報酬を受けてはなりません。従って、「報酬の限度額の適用を受けない」の記述が、誤りです。(テキスト p 156 Q140 参照)

イ 誤っています。広告料金についての論点です。広告費用については、依頼者の特別の依頼によって行なう場合、事前に、依頼者の承諾があることにより、別途、受領することができます。これに対し、依頼者の依頼によらない通常の広告の料金については、当該宅建業者の通常の業務活動の範囲内の行為であり、宅建業者が負担し、依頼者に請求はできません。従って、本肢は、誤りです。(テキスト p 166 Q149 参照)

ウ 誤っています。賃貸借の媒介報酬についての論点です。居住用建物以外の賃貸借の媒介、代理の場合で、権利金の授受があれば、その権利金を売買代金とみなして、報酬の額を算定することができます。これに対し、居住用建物以外の賃貸借の媒介、代理の場合で、権利金の授受があれば、その権利金を売買代金とみなして、報酬の額を算定することができます。従って、居住用の建物の貸借の媒介については、売買の媒介とみなしての報酬請求はできません。(テキスト p 164 Q147 参照)

以上より、誤っているのはア、イ、ウの3つです。

【正解】 3

## 1 1. 報酬についての規制

### 【問題 33】(H27-33)

宅地建物取引業者A及びB（ともに消費税課税事業者）が受領した報酬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の組合せはどれか。なお、この間において「消費税等相当額」とは、消費税額及び地方消費税額に相当する金額をいうものとする。

ア 土地付新築住宅（代金 3,000 万円。消費税等相当額を含まない。）の売買について、Aは売主から代理を、Bは買主から媒介を依頼され、Aは売主から 207 万 3,600 円を、Bは買主から 103 万 6,800 円を報酬として受領した。

イ Aは、店舗用建物について、貸主と借主双方から媒介を依頼され、借賃 1 か月分 20 万円（消費税等相当額を含まない。）、権利金 500 万円（権利設定の対価として支払われる金銭であって返還されないもので、消費税等相当額を含まない。）の賃貸借契約を成立させ、貸主と借主からそれぞれ 22 万 5,000 円を報酬として受領した。

ウ 居住用建物（借賃 1 か月分 10 万円）について、Aは貸主から媒介を依頼され、Bは借主から媒介を依頼され、Aは貸主から 8 万円、Bは借主から 5 万 4,000 円を報酬として受領した。なお、Aは、媒介の依頼を受けるに当たって、報酬が借賃の 0.54 か月分を超えることについて貸主から承諾を得ていた。

1 ア、イ 2 イ、ウ 3 ア、ウ 4 ア、イ、ウ

### 【解説】

ア 違反します。

買主の媒介業者Bについて、即算式にしたがって計算すると、 $3,000 \text{ 万} \times 3\% + 6 \text{ 万} = 96 \text{ 万円}$ 。報酬には消費税が課税されるので、 $96 \text{ 万} \times 1.08 = 103 \text{ 万 } 6,800 \text{ 円}$ 。これが媒介業者であるBが受け取る報酬の限度額です。

売主の代理業者A社について、媒介の場合の2倍を受領することができます。すなわち、 $103 \text{ 万 } 6,800 \times 2 = 207 \text{ 万 } 3,600 \text{ 円}$ 。これが代理業者であるAが受け取る報酬の限度額です。複数の業者が絡む場合であっても、その合計は媒介の場合の報酬限度額の2倍（すなわち代理の場合の報酬限度額）を超えることができません。本問の場合でいえば、AとBが受け取る報酬の合計が 207 万 3,600 円を超えることはできません。本肢の記述では、両者合計で 311 万 400 円を受領していることから、宅建業法に違反します。（テキスト p 161 Q145 参照）

イ 違反しません。居住用以外の建物の賃貸借に関し、権利金の授受があるときは、権利金を基準として報酬を計算することができます。権利金の 500 万円を基準に、報酬を計算することができます。具体的には、 $500 \text{ 万} \times 3\% + 6 \text{ 万} = 21 \text{ 万円}$ 。報酬には消費税が課税されるので、 $21 \text{ 万} \times 1.08 = 22 \text{ 万 } 6,800 \text{ 円}$ 。Aは、貸主と借主双方から媒介の依頼を受けているから、それぞれから 22 万 6,800 円を限度に報酬を受領することができます。

本肢で受領している 22 万 5,000 円は限度額の範囲内であるから、宅建業法に違反しません。（テキスト p 164 Q147 参照）

ウ 違反します。

居住用建物の賃貸借を媒介する場合、依頼者から報酬の上限は、借賃の半月分に相当する金額（+消費税等相当額）です。例外的に、依頼者の承諾を得ている場合には、その依頼者から借賃の1月分を受領することができます。

借主の媒介業者Bについて、借賃の半月分+税を受領することができます。具体的には、 $5 \text{ 万} \times 1.08 = 5 \text{ 万 } 4,000 \text{ 円}$ 、これがBが借主から受け取る報酬の限度額です。

貸主の媒介業者Aについて、Aは、報酬が借賃の半月分を超えることについて貸主から承諾を得ているため、借賃の1月分+税を受領することができます。具体的には、



10万×1.08=10万8,000円。これがAが貸主から受け取る報酬の限度額です。複数の業者が絡む場合であっても、その合計は、借賃の1月分+税を超えることができません。本問の場合でいえば、AとBが受け取る報酬の合計が10万8,000円を超えてはなりません。それにも関わらず、本肢の記述では、両者合計で13万4,000円を受領していることから、宅建業法に違反します。(テキストp162 Q146 参照)

宅建業法に違反するものは、肢アとウです。

【正解】 3

## 1 1. 報酬についての規制

### 【問題 37】(H26-37)

宅地建物取引業者A及び宅地建物取引業者B（共に消費税課税事業者）が受け取る報酬に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

ア Aが居住用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をした場合でも、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、その広告料金に相当する額を請求できる。

イ Aは売主から代理の依頼を受け、Bは買主から媒介の依頼を受けて、代金 4,000 万円の宅地の売買契約を成立させた場合、Aは売主から 272 万 1,600 円、Bは買主から 136 万 800 円の報酬をそれぞれ受けることができる。

ウ Aは貸主から、Bは借主から、それぞれ媒介の依頼を受けて、共同して居住用建物の賃貸借契約を成立させた場合、貸主及び借主の承諾を得ていれば、Aは貸主から、Bは借主からそれぞれ借賃の 1.08 か月分の報酬を受けることができる。

1 一つ 2 二つ 3 三つ 4 なし

### 【解説】

ア 誤りです。宅建業者は、国土交通大臣の定める上限額を超えて報酬を受け取ることができません。ただし、依頼者から特別に依頼があった場合の広告料金と遠隔地への現地調査費用は、例外とされています。しかし、本肢の宅建業者が請求している広告料金は、「依頼者からの依頼に基づかない広告」に関するものであり、これを請求することは許されません。

(テキスト p 156 Q149 参照)

イ 誤りです。即算式にしたがって計算すると、 $4,000 \text{ 万} \times 3\% + 6 \text{ 万} = 126 \text{ 万円}$ 。報酬には消費税が課税されるので、 $126 \text{ 万} \times 1.08 = 136.08 \text{ 万円}$ 。これが媒介業者であるC社が受け取る報酬の限度額です。代理の場合、媒介の場合の2倍を受領することができる。すなわち、 $136.08 \text{ 万} \times 2 = 272.16 \text{ 万円}$ 。これが代理業者であるAが受け取る報酬の限度額です。複数の業者が絡む場合であっても、その合計は媒介の場合の報酬限度額の2倍（すなわち代理の場合の報酬限度額）を超えることはできません。本問の場合でいえば、AとBが受け取る報酬の合計が 272.16 万円を超えることはできません。それにも関わらず、本肢では、両者合計で 408.24 万円を受領していることから、宅建業法に違反します。(テキスト p 161 Q145 参照)

ウ 誤りです。本肢では、Aは貸主から、Bは借主から、それぞれ承諾を受けていることから、Aは貸主から、Bは借主から、それぞれ借賃の 1.08 か月分（1 か月分+消費税）の報酬を受け取ることが可能です。しかし、この場合であっても、AとBが受け取る報酬の限度額が、借賃の 1.08 か月分を超えることは許されません。本肢では、A・Bがそれぞれ 1.08 か月分を受け取る結果、それらの合計が 2.16 か月分になってしまっているため、宅建業法に違反します。(テキスト p 162 Q146 参照)

以上より、ア、イ、ウの記述は、全て誤っています。

【正解】 4

## 1 1. 報酬についての規制 (H 2 5 - 3 7)

宅地建物取引業者 A 社 (消費税課税事業者) は売主 B から土地付建物の売却の代理の依頼を受け、宅地建物取引業者 C 社 (消費税課税事業者) は買主 D から戸建住宅の購入の媒介の依頼を受け、B と D の間で売買契約を成立させた。この場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものはいくつあるか。なお、土地付建物の代金は 5,250 万円 (うち、土地代金は 2, 100 万円) で、消費税額及び地方消費税額を含むものとする。

A 社は B から 3,340,000 円の報酬を受領し、C 社は D から 1,670,000 円の報酬を受領した。

イ A 社は B から 2,200,000 円の報酬を受領し、C 社は A 社及び D の了承を得た上で D から 1,239,000 円の報酬を受領した。

ウ A 社は B から 1,660,000 円の報酬を受領し、C 社は D から 1,669,500 円を報酬として受領したほか、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について、D が事前に負担を承諾していたので、50, 000 円を受領した。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

---

【解説】 報酬についての論点です。(テキスト p 158 Q142 参照)

本件土地付建物の報酬額の計算は、次のとおりです。

まず、土地付建物の代金は 5,250 万円から土地代金は 2, 100 万円を引いて、建物の代金を算出します。建物には消費税額及び地方消費税額が含まれているため、割戻しをして建物のみの代金を出します。 $(5,250 \text{ 万円} - 2,100 \text{ 万円}) \div 1.05 = 3,000 \text{ 万円}$

次に、土地と建物の代金を合算して、速算法で計算します。 $((2,100 \text{ 万円} + 3,000 \text{ 万円}) \times 3\% + 6 \text{ 万円}) \times 1.05 \text{ (消費税)} = 166 \text{ 万 } 9,500 \text{ 円}$

媒介の依頼を受けた C は、166 万 9,500 円が限度額となります。

代理の依頼を受けた A は、媒介の 2 倍まで報酬を受け取ることができるため、 $166 \text{ 万 } 9,500 \text{ 円} \times 2 = 333 \text{ 万 } 9,000 \text{ 円}$  が限度額となります。

また、AC 双方併せて媒介の 2 倍の  $9,500 \text{ 円} \times 2 = 333 \text{ 万 } 9,000 \text{ 円}$  が限度額となります。

ア. 違反します。A 社は B から 3,340,000 円の報酬を受領し、C 社は D から 1,670,000 円の報酬を受領、両者併せ 333 万 9,000 円を超えているので違反します。

イ. 違反します。AC 双方併せると、333 万 9,000 円を超えるので違反します。

ウ. 違反しません。AC ともに限度額以内であり、特別費用は報酬には含まれないので違反しません。

以上により違反しないものはウの 1 つであり、正解は 1 です。

【正解】 1

※消費税は、5%の時期に出題されたものです。

## 1 1. 報酬についての規制 (H 2 4 - 3 5)

宅地建物取引業者A社(消費税課税事業者)は売主Bから土地付中古別荘の売却の代理の依頼を受け、宅地建物取引業者C社(消費税課税事業者)は買主Dから別荘用物件の購入に係る媒介の依頼を受け、BとDの間で当該土地付中古別荘の売買契約を成立させた。この場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものの組合せはどれか。なお、当該土地付中古別荘の売買代金は310万円(うち、土地代金は100万円)で、消費税額及び地方消費税額を含むものとする。

(ア) A社がBから受領する報酬の額によっては、C社はDから報酬を受領することができない場合がある。

(イ) A社はBから、少なくとも147,000円を上限とする報酬を受領することができる。

(ウ) A社がBから100,000円の報酬を受領した場合、C社がDから受領できる報酬の上限額は194,000円である。

(エ) A社は、代理報酬のほかに、Bからの依頼の有無にかかわらず、通常の広告の料金に相当する額についても、Bから受け取ることができる。

1 ア、イ    2 イ、ウ    3 ウ、エ    4 ア、イ、ウ

### 【解説】

(ア) 正しいです。代理の報酬に関する論点です。A社は代理であり、その報酬の限度額は媒介の2倍です。A社が売主Bから媒介の2倍額の報酬を受ければ、C社は媒介の報酬を買主Dから受領することができません。(テキスト p 161 Q145 参照)

(イ) 誤りとは言えないです。代理の報酬に関する論点です。まず、建物に含まれる消費税を割り戻して、売買代金を出します。 $310 \text{万円} - 100 \text{万円} (\text{土地価格}) = 210 \text{万円}$  (消費税込の建物価格)、 $210 \text{万円} \div 1.05 = 200 \text{万円}$  (建物価格)。次に、本体価格300万円(土地100万円+建物200万円)のうち、 $(200 \text{万円} \times 5\%) + (100 \text{万円} \times 4\%) = 14 \text{万円}$ 、 $14 \text{万円} \times 1.05 = 14 \text{万} 7,000 \text{円}$  (消費税込) となります。

A社は代理であるため14万7,000円(消費税込)の2倍の限度以内で報酬を受け取ることができます。従って、14万7,000円(消費税込)の報酬は受領できます。ちなみに、それ以下の金額の報酬も受領できます。「少なくとも」という表現が妥当であるか否かは問題ではありませんが、14万7,000円(消費税込)の報酬を受領することができます。(テキスト p 158 Q142、p 154 Q138 参照)

(ウ) 誤りです。媒介の報酬に関する論点です。C社は、媒介であるため、14万7,000円を超えて報酬を受領できません。

(テキスト p 152 Q136、p 154 Q138 参照)

(エ) 誤りです。広告料金に関する論点です。広告料金は、Bからの依頼があったものについて、報酬とは別に受領できます。通常の広告の料金に相当する額については、宅建業者の負担となります。(テキスト p 166 Q149 参照)

### 【正解】(1)

※消費税は、5%の時期に出題されたものです。

## 1 1. 報酬についての規制 (H 2 3 - 4 0)

宅地建物取引業者A社(消費税課税事業者)は貸主Bから建物の貸借の代理の依頼を受け、宅地建物取引業者C社(消費税課税事業者)は借主Dから媒介の依頼を受け、BとDとの間で賃貸借契約を成立させた。この場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法(以下この間において「法」という。)の規定によれば誤っているものはどれか。なお1か月分の借賃は10万円である。

(1) 建物を住居として賃借する場合、C社は、Dから承諾を得ているときを除き、52,500円を超える報酬をDから受領することはできない。

(2) 建物を店舗として賃借する場合、A社がBから105,000円の報酬を受領するときは、C社はDから報酬を受領することはできない。

(3) 建物を店舗として賃借する場合、本件賃貸借契約において300万円の権利金(返還されない金銭)の授受があるときは、A社及びC社が受領できる報酬の額の合計は、294,000円以内である。

(4) C社は、Dから媒介報酬の限度額まで受領できるほかに、法第37条の規定に基づく契約の内容を記載した書面を作成した対価として、文書作成費を受領することができる。

---

### 【解説】

(1) 正しいです。建物貸借の媒介報酬に関する論点です。居住用建物の貸借の媒介は、依頼者からあらかじめ承諾を得た場合でなければ、賃借料の半月分に消費税を加算した額を依頼者の一方から受け取ることができます。従って、CはDから52,500円を超える報酬をDから受領することはできません。(テキスト p 162 Q146 参照)

(2) 正しいです。建物貸借の媒介報酬に関する論点です。居住用以外の建物の貸借の媒介は、賃借料の1か月分に消費税を加算した額を限度額として依頼者から受け取ることができます。従って、A社がBから105,000円の報酬を受領するときは、C社はDから報酬を受領することはできません。(テキスト p 162 Q146 参照)

(3) 正しいです。権利金による貸借の媒介報酬に関する論点です。賃借権の設定に権利金が発生する場合には、権利金を売買代金とみなして売買の媒介報酬によって算出した額と1か月分の借賃とを比較して、有利な方を選択できます。従って、 $300 \text{万円} \times 4\% + 2 \text{万円} = 14 \text{万円}$ 。これを双方から受領するため  $14 \text{万円} \times 2 \times 1.05 = 29 \text{万} 4,000 \text{円}$  となります。(テキスト p 164 Q147 参照)

(4) 誤りです。建物貸借の媒介報酬に関する論点です。宅建業者は、依頼者から文書作成費を名目として受領することはできません。報酬の規制に反することになります。

### 【正解】(4)

※消費税は、5%の時期に出題されたものです。

## 1 1. 報酬についての規制 (H 2 2 - 4 2)

宅地建物取引業者（消費税課税事業者）の媒介により建物の賃貸借契約が成立した場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。なお、借賃及び権利金（権利設定の対価として支払われる金銭であって返還されないものをいう。）には、消費税相当額を含まないものとする。

(1) 依頼者と宅地建物取引業者との間であらかじめ報酬の額を定めていなかったときは、当該依頼者は宅地建物取引業者に対して国土交通大臣が定めた報酬の限度額を報酬として支払わなければならない。

(2) 宅地建物取引業者は、国土交通大臣が定める限度額を超えて報酬を受領してはならないが、相手方が好意で支払う謝金は、この限度額とは別に受領することができる。

(3) 宅地建物取引業者が居住用建物の貸主及び借主の双方から媒介の依頼を受けるに当たって借主から承諾を得ていなければ、借主から借賃の1.05月分の報酬を受領することはできない。

(4) 宅地建物取引業者が居住用建物以外の建物の貸借の媒介を行う場合において、権利金の授受があるときは、当該宅地建物取引業者が受領できる報酬額は、借賃の1.05月分又は権利金の額を売買代金とみなして算出した金額のいずれか低い方の額を上限としなければならない。

---

### 【解説】

(1) 誤りです。報酬の限度額に関する論点です。宅建業者が宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関して受けることのできる報酬の額は、国土交通大臣の定めるところによります。(テキスト p 152 Q136 参照)

(2) 誤りです。報酬の限度額に関する論点です。宅建業者は、国土交通大臣の定める額を超えて報酬を受領することはできません。好意の謝金も報酬額に含まれるため、限度額とは別に受領することができません。(テキスト p 166 Q150, p 152 Q136 参照)

(3) 正しいです。貸借の報酬の限度額に関する論点です。宅建業者が宅地又は建物の貸借の媒介に関して依頼者の双方から受けることのできる報酬の額の合計額は、当該宅地又は建物の借賃の1か月分の1.05倍に相当する金額以内です。この場合において、居住の用に供する建物の賃貸借の媒介に関して依頼者の一方から受けることのできる報酬の額は、当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ていなければ、当事者の一方から借賃の1か月分の1.05倍に相当する金額を受け取ることはできません。(テキスト p 165 Q148 参照)

(4) 誤りです。貸借の報酬の限度額に関する論点です。宅地又は建物（居住の用に供する建物を除く）の賃貸借で権利金の授受があるものの代理又は媒介に関して依頼者から受ける報酬の額については、当該権利金の額を売買代金の額とみなして、売買の代理又は媒介の報酬の計算による限度額によることができます。そして、当該宅建業者が受領できる報酬額は、借賃の1.05月分又は権利金の額を売買代金とみなして算出した金額のいずれか高いほうの額を上限とすることができます。(テキスト p 164 Q147 参照)

### 【正解】(3)

※消費税は、5%の時期に出題されたものです。

### 1 1. 報酬についての規制 (H 2 1 - 4 1)

宅地建物取引業者 A (消費税課税事業者) が売主 B (消費税課税事業者) から B 所有の土地付建物の媒介の依頼を受け、買主 C との間で売買契約を成立させた場合、A が B から受領できる報酬の上限額は、次のうちどれか。なお、土地付建物の代金は 6,300 万円 (うち、土地代金は 4,200 万円) で、消費税額及び地方消費税額を含むものとする。

- (1) 1,890,000 円
- (2) 1,953,000 円
- (3) 2,016,000 円
- (4) 2,047,500 円

---

#### 【解説】

土地付き建物の売買についての報酬計算に関する論点です。

土地付き建物の売買の場合、まず、建物価格に消費税が含まれていることから、消費税を除いた価格を求め、それと土地の価格との合計金額をベースに計算をすることになります。

まず、土地代金は、4,200 万円。

建物代金は、土地付建物代金 6,300 万円 - 4,200 万円 = 2,100 万円。

建物には消費税が含まれているので、消費税分を割り戻して本体価格を算出します。  
 $2,100 \text{ 万円} \div 1.05 = 2,000 \text{ 万円}$ 。

よって、土地代金 4,200 万円 + 建物代金 2,000 万円 = 6,200 万円について、速算法 (取引物件価格  $\times$  3% + 6 万円) により、報酬を計算します。

$6,200 \text{ 万円} \times 3\% + 6 \text{ 万円} = 192 \text{ 万円}$ 。

なお、宅建業者 A は、消費税課税事業者であるため、5% の税金が課税されるので、その分も上乘せします。

$192 \text{ 万円} \times 1.05 = 201 \text{ 万 } 6,000 \text{ 円}$ 。

従って、宅建業者 A は、B から 201 万 6,000 円を限度に報酬を受領できます。(テキスト p 156 Q140, p 158 Q142 参照)

【正解】 (3)

※消費税は、5% の時期に出題されたものです。

## 1 1. 報酬についての規制 (H20-43)

宅地建物取引業者A及び宅地建物取引業者B(共に消費税課税事業者)が受領する報酬に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、借賃には、消費税相当額を含まないものとする。

(1) Aが単独で行う居住用建物の貸借の媒介に関して、Aが依頼者の一方から受けることができる報酬の上限額は、当該媒介の依頼者から報酬請求時まで承諾を得ている場合には、借賃の1.05か月分である。

(2) Aが単独で行う事業用建物の貸借の媒介に関して、Aが依頼者の双方から受ける報酬の合計額が借賃の1.05か月分以内であれば、Aは依頼者の双方からどのような割合で報酬を受けてもよい。

(3) Aが単独で貸主と借主の双方から店舗用建物の貸借の媒介の依頼を受け、1か月の借賃25万円(消費税額及び地方消費税額を含む。)、権利金315万円(権利設定の対価として支払われるもので、返還されない。消費税額及び地方消費税額を含む。)の契約を成立させた場合、Aは依頼者の双方から合計で30万円の報酬を受けることができる。

(4) Aは売主から代理の依頼を、Bは買主から媒介の依頼を、それぞれ受けて、代金4,000万円の宅地の売買契約を成立させた場合、Aは売主から264万6,000円、Bは買主から132万3,000円の報酬をそれぞれ受けることができる。

---

### 【解説】

(1) 誤りです。居住用建物の貸借の媒介の報酬に関する論点です。依頼者の承諾は、依頼者から媒介の依頼を受けるに当たって得ておかなければなりません。(テキスト p 162 Q146 参照)

(2) 正しいです。事業用建物の貸借の媒介の報酬に関する論点です。宅建業者は、事業用建物の貸借の媒介については、報酬の合計額が1.05か月分以内であれば、依頼者の双方からどのような割合で報酬を受けてもかまいません。(テキスト p 162 Q146 参照)

(3) 誤りです。店舗用建物の貸借の媒介の報酬に関する論点です。貸借の場合、借賃の1か月分が報酬とされています。しかし、店舗用建物の貸借の媒介の場合、権利金の額を売買代金とみなして報酬額の計算ができます。そのいずれか、額の多いほうの範囲内で報酬を受け取ることができます。権利金の額を売買代金とみなしての報酬額の計算は、以下のとおりです。

まず、建物には消費税が含まれているため、消費税分を割り戻して本体に相当する価格を算出します。建物の本体価格は、権利金315万円 $\div$ 1.05=300万円です。

価格が200万円から400万円の範囲内であることから(300万円 $\times$ 4%+2万円)、消費税が上乗せされ、報酬は(300万円 $\times$ 4%+2万円) $\times$ 1.05=14万7,000円となります。

Aが、依頼者双方から受領できる報酬額の合計額は、14万7,000円 $\times$ 2=29万4,000円であり、従って、Aは29万4,000円を限度に報酬額を受領することができます。(テキスト p 164 Q147, p 154 Q139 参照)

(4) 誤りです。代理の報酬に関する論点です。当事者の一方から代理の依頼を受けた場合には、媒介の報酬額の2倍以内としなければなりません。A業者の報酬額は、(4,000万円 $\times$ 3%+6万円) $\times$ 2 $\times$ 1.05=264万6,000円、B業者の報酬額は、(4,000万円 $\times$ 3%+6万円) $\times$ 1.05=132万円3,000円であり、それぞれ、報酬額をその範囲内で受領できます。しかし、A、B双方から受領できる報酬額の合計額は、264万6,000円です。これを超えることはできません。(テキスト p 161 Q145 参照)

【正解】(2) ※消費税は、5%の時期に出題されたものです。



## 11. 報酬についての規制 (H19-42)

宅地建物取引業者A(消費税課税事業者)は、B所有の建物について、B及びCから媒介の依頼を受け、Bを貸主、Cを借主とする定期借家契約を成立させた。この場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。なお、1か月分の借賃は13万円、保証金(Cの退去時にCに全額返還されるものとする。)は300万円とする。

(1) 建物が店舗用である場合、AがCから受け取ることができる報酬の限度額は、147,000円である。

(2) Aは、媒介報酬の限度額のほかに、Bの依頼によらない通常の広告の料金に相当する額を報酬に合算して、Bから受け取ることができる。

(3) 建物が居住用である場合、AがB及びCから受け取ることができる報酬の限度額は、B及びCの承諾を得ているときを除き、それぞれ68,250円である。

(4) 定期借家契約の契約期間が終了した直後に、AがBC間の定期借家契約の再契約を成立させた場合にAが受け取る報酬については、宅地建物取引業法の規定は適用されない。

---

### 【解説】

(1) 誤りです。事業用建物の貸借の報酬の制限に関する論点です。店舗用の貸借の媒介については、借賃の1か月分がその報酬となります。この報酬には、消費税が含まれます。従って、 $13 \text{万円} \times 1.05 = 136,500 \text{円}$ となります。ゆえに、AはCから136,500円の範囲で報酬を受領できます。(テキスト p 162 Q146 参照)

(2) 誤りです。報酬に関する論点です。媒介報酬の中には通常の広告の料金を合算しません。通常の広告の料金は、業者の負担となります。(テキスト p 166 Q149 参照)

(3) 正しいです。居住用建物の貸借の報酬に関する論点です。建物が居住用である場合、宅建業者は当事者の承諾を得ているときを除き、媒介の一方から受け取れる報酬の限度額は、1か月分の借賃の半分です。従って、 $13 \text{万円} \times 1/2 \times 1.05 = 68,250 \text{円}$ となります。ゆえに、Aは、B及びCから68,250円の範囲で報酬を受領できます。(テキスト p 162 Q146 参照)

(4) 誤りです。建物の貸借の報酬に関する論点です。定期借家契約の再契約を成立させた場合でも、宅地建物取引業法の報酬の規定が適用されます。(テキスト p 162 Q146 参照)

### 【正解】 (3)

※消費税は、5%の時期に出題されたものです。

## 11. 報酬についての規制 (H18-43)

宅地建物取引業者A(消費税課税事業者)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記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものの組合せとして、正しいものはどれか。なお、この場合の取引の関係者は、A、B及びCのみとする。

(ア) Aは、BからB所有の宅地の売却について代理の依頼を受け、Cを買主として代金3,000万円で購入契約を成立させた。その際、Bから報酬として、126万円を受領した。

(イ) Aは、BからB所有の宅地の売却について媒介の依頼を受け、Cを買主として代金1,000万円で購入契約を成立させた。その際、Bから報酬30万円のほかに、Bの特別の依頼による広告に要した実費10万円を受領した。

(ウ) Aは、貸主B及び借主Cとの間で建物の貸借の媒介契約を締結し、その1か月後にBC間の建物の貸借契約を成立させたことの報酬として、B及びCそれぞれから建物の借賃の1か月分ずつを受領した。

- (1) ア、イ
- (2) ア、ウ
- (3) イ、ウ
- (4) ア、イ、ウ

---

### 【解説】

(ア) 土地売買の代理の報酬計算に関する論点です。

売買ですから、速算法(取引物件価格×3%+6万円)により報酬を計算します。報酬は、 $3,000万円 \times 3\% + 6万円 = 96万円$ となります。

代理の場合は、2倍まで報酬を受け取れますから、 $96万円 \times 2 = 192万円$ になります。

Aは消費税課税事業者ですから、消費税が課税され、報酬の限度額は、 $96万円 \times 1.05 = 201万6,000円$ です。

従って、Aは、Bから報酬限度額以下の126万円を受領しているため、違反しません。

(テキスト p 160 Q144 参照)

(イ) 土地売買の媒介の報酬計算に関する論点です。

売買ですから、速算法(取引物件価格×3%+6万円)により報酬を計算します。報酬は、 $1,000万円 \times 3\% + 6万円 = 36万円$ となります。

Aは消費税課税事業者ですから、消費税が課税され、報酬の限度額は、 $36万円 \times 1.05 = 37万8,000円$ です。

従って、Aは、Bから報酬限度額以下の30万円を受領しているため、違反しません。また、広告に要した実費は、別途請求できますから、10万円を受領しても違反しません。(テキスト p 156 Q140 参照)

(ウ) 建物の貸借の媒介の報酬計算に関する論点です。

建物の貸借の媒介で受領できる報酬の限度額は、双方から受領した合計額で、借賃の1か月分です。従って、Aは、貸主B及び借主Cのそれぞれから1か月分を受領しているため、報酬の制限に違反します。(テキスト p 162 Q146 参照)

従って、違反しないものは、(ア)、(イ)です。

### 【正解】 (1)

※消費税は、5%の時期に出題されたものです。

## 1 2. その他の業務上の規制

### 【問 34】(H28-34) 業務上の規制

宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）第 47 条及び第 47 条の 2 に規定されている業務に関する禁止事項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 は宅地建物取引業者である。

1. A が、賃貸アパートの媒介に当たり、入居申込者が無収入であることを知っており、入居申込書の収入欄に「年収 700 万円」とあるのは虚偽の記載であることを認識したまま、その事実を告げずに貸主に提出した行為は法に違反する。
2. A が、分譲マンションの購入を勧誘するに際し、うわさをもとに「3 年後には間違いなく徒歩 5 分の距離に新しく私鉄の駅ができる」と告げた場合、そのような計画はなかったとしても、故意にだましたわけではないので法には違反しない。
3. A は、建売住宅の売買の相手方である買主から手付放棄による契約の解除の通知を受けたとしても、すでに所有権の移転登記を行い引渡しも済んでいる場合は、そのことを理曲に当該契約の解除を拒むことができる。
4. A が、宅地の売買契約締結の勧誘に当たり、相手方が手付金の手持ちがないため契約締結を迷っていることを知り、手付金の分割払いを持ちかけたことは、契約締結に至らなかったとしても法に違反する。

---

### 【解説】

1 正しいです。重要な事実の告知義務違反についての論点です。宅地建物取引業者は、宅地・建物の売買、交換若しくは賃借の契約の締結について勧誘をするに際し、又はその契約の申込みの撤回若しくは解除若しくは宅建業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため、下記の事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為をしてはなりません。重要な事実とは、次のとおりです。

「宅地又は建物の所在、規模、形質、現在若しくは将来の利用の制限、環境、交通等の利便、代金、借賃等の対価の額若しくは支払方法その他の取引条件又はその宅建業者若しくは取引の関係者の資力若しくは信用に関する事項であって、宅建業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの」です。本肢は、取引の関係者の資力若しくは信用に関する事項に該当し、その事実を告げずに貸主に提出した行為は法に違反します。従って、本肢は正しいです。（テキスト p 168 Q153 参照）

2 誤りです。断定的判断の提供行為の禁止についての論点です。利益を生ずることが確実であると誤解させるべき断定的判断を提供する行為は、故意でなくても、禁止されています。従って、本肢は、誤りです。（テキスト p 171 Q158 参照）

3 正しいです。解約手付についての論点です。手付による解除ができるのは、相手方が履行に着手するまでであり、売主である宅地建物取引業者が、すでに所有権の移転登記を行い引渡しも済んでいる場合には、履行に着手した場合に当たるため、買主は手付放棄による解除はできません。従って、本肢は、正しいです。（テキスト p 143 Q128 参照）

4 正しいです。手付貸与による契約締結の誘引の禁止についての論点です。宅地建物取引業者は、その業務に関して、宅地建物取引業者の相手方等に対し、手付について貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為が禁止されています。本肢の場合、「手付金の分割払い」は、手付貸与に該当します。そして、それにより契約に至るか否かは関係ありません。従って、本肢は、正しいです。（テキスト p 171 Q157 参照）

【正解】 2

## 12. その他の業務上の規制

### 【問 29】(H28-29) 業務上の制限

宅地建物取引業者Aの業務に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定に違反するものの組合せはどれか。

ア Aは、マンションを分譲するに際して案内所を設置したが、売買契約の締結をせず、かつ、契約の申込みの受付も行わない案内所であったので、当該案内所に法第50条第1項に規定する標識を掲示しなかった。

イ Aは、建物の売買の媒介に際し、買主に対して手付の貸付けを行う旨を告げて契約の締結を勧誘したが、売買は成立しなかった。

ウ Aは、法第49条の規定によりその事務所ごとに備えるべきこととされている業務に関する帳簿について、取引関係者から閲覧の請求を受けたが、閲覧に供さなかった。

エ Aは、自ら売主となるマンションの割賦販売の契約について、宅地建物取引業者でない買主から賦払金が支払期日までに支払われなかったため、直ちに賦払金の支払の遅延を理由として契約を解除した。

1. ア、イ
2. ア、ウ
3. ア、イ、エ
4. イ、ウ、エ

---

### 【解説】

ア 誤りです。標識についての論点です。宅地建物取引業者が一団の宅地建物の分譲を行うために設置する案内所においても、標識を掲示しなければなりません。従って、本肢は、宅地建物取引業法の規定に違反しています。（テキスト p 169 Q155 参照）

イ 誤りです。手付貸与による契約締結の誘引の禁止についての論点です。宅地建物取引業者は、業務に関して、相手方等に対して、手付けについて貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為をしてはいけません。そして、実際に契約を締結したか否かに関係なく、誘引行為自体が禁止されています。従って、本肢は、宅地建物取引業法の規定に違反します。（テキスト p 171 Q157 参照）

ウ 正しいです。帳簿についての論点です。帳簿については、従業者名簿と異なり、閲覧の規定はありません。例えば、取引の関係者から請求があっても閲覧に供する必要はありません。従って、本肢は、宅地建物取引業法の規定に違反しません。（テキスト p 169 Q155 参照）

エ 誤りです。割賦販売契約の解除の制限についての論点です。宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の割賦販売の契約について賦払金の支払の義務が履行されない場合においては、30日以上相当の期間を定めて、その支払を書面で催告し、その期間内にその義務が履行されないときでなければ、賦払金の支払の遅滞を理由として、契約を解除し、又は支払時期の到来していない賦払金の支払を請求することができません。従って、本肢においては、催告をせずに解除していることが、宅地建物取引業法の規定に違反します。（テキスト p 149 Q133 参照）

以上より、違反するのはア、イ、エです。

### 【正解】 3

## 12. その他の業務上の規制

【問題 44】(H27-44)

宅地建物取引業者A（甲県知事免許）が乙県内に所在するマンション（100戸）を分譲する場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この間において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

1 Aが宅地建物取引業者Bに販売の代理を依頼し、Bが乙県内に案内所を設置する場合、Aは、その案内所に、法第50条第1項の規定に基づく標識を掲げなければならない。

2 Aが案内所を設置して分譲を行う場合において、契約の締結又は契約の申込みの受付を行うか否かにかかわらず、その案内所に法第50条第1項の規定に基づく標識を掲げなければならない。

3 Aが宅地建物取引業者Cに販売の代理を依頼し、Cが乙県内に案内所を設置して契約の締結業務を行う場合、A又はCが専任の宅地建物取引士を置けばよいが、法第50条第2項の規定に基づく届出はCがしなければならない。

4 Aが甲県内に案内所を設置して分譲を行う場合において、Aは甲県知事及び乙県知事に、業務を開始する日の10日前までに法第50条第2項の規定に基づく届出をしなければならない。

---

【解説】

1 誤りです。標識についての論点です。案内所を設置して販売代理行為を行う場合、その案内所には、標識を掲示しなければなりません。この義務を負うのは、案内所を設置したBであり、Aは、標識掲示の義務を負いません。（テキスト p 169 Q155 参照）

2 正しいです。標識についての論点です。案内所を設置して分譲を行う場合、その案内所には、標識を掲示しなければなりません。契約の締結又は契約の申込みの受付を行う場合でも、そうでない場合でも、いずれも標識の掲示義務を負います。（テキスト p 169 Q155 参照）

3 誤りです。案内所についての論点です。案内所を設置して販売代理行為を行う場合、その案内所で契約の締結又は契約の申込みの受付を行うときは、専任の宅地建物取引士を置かなければなりません。これらの義務を負うのは、案内所を設置したCであり、Aは、宅地建物取引士設置義務も、届出義務も負いません。したがって、「A又はCが専任の宅地建物取引士を置けばよい」とする記述が誤りです。（テキスト p 170 Q156 参照）

4 誤りです。案内所についての論点です。案内所を設置して販売代理行為を行う場合、その案内所で契約の締結又は契約の申込みの受付を行うときは、業務開始の10日前までに、免許権者及び案内所所在地の知事に届け出る必要があります。本肢では、Aの免許権者は甲県知事であり、案内所の設置場所を管轄する知事も甲県知事です。したがって、Aは、甲県知事にのみ届出をすればよく、乙県知事に届け出る必要はありません。

（テキスト p 170 Q156 参照）

【正解】 2

## 12. その他の業務上の規制

### 【問題 41】(H27-41)

宅地建物取引業者が売主である新築分譲マンションを訪れた買主Aに対して、当該宅地建物取引業者の従業者Bが行った次の発言内容のうち、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 A：眺望の良さが気に入った。隣接地は空地だが、将来の眺望は大丈夫なのか。

B：隣接地は、市有地で、現在、建築計画や売却の予定がないことを市に確認しました。将来、建つとしても公共施設なので、市が眺望を遮るような建物を建てることは絶対ありません。ご安心ください。

イ A：先日来たとき、5年後の転売で利益が生じるのが確実だと言われたが本当か。

B：弊社が数年前に分譲したマンションが、先日高値で売れました。このマンションはそれより立地条件が良く、また、近隣のマンション価格の動向から見ても、5年後値上がりするのは間違いありません。

ウ A：購入を検討している。貯金が少なく、手付金の負担が重いのだが。

B：弊社と提携している銀行の担当者から、手付金も融資の対象になっていると聞いております。ご検討ください。

エ A：昨日、申込証拠金 10 万円を支払ったが、都合により撤回したいので申込証拠金を返してほしい。

B：お預かりした 10 万円のうち、社内規程上、お客様の個人情報保護のため、申込書の処分手数料として、5,000 円はお返しできませんが、残金につきましては法令に従いお返しします。

1 一つ 2 二つ 3 三つ 4 なし

### 【解説】

ア 違反します。宅建業者が、宅建業に係る契約の締結の勧誘をするに際し、相手方等に対し、当該契約の目的物である宅地又は建物の将来の環境又は交通その他の利便について誤解させるべき断定的判断を提供することは、禁止されています。したがって、「市が眺望を遮るような建物を建てることは絶対ありません」というBの発言は、断定的判断の提供にあたり宅地建物取引業法の規定に違反します。(テキスト p 171 Q158 参照)

イ 違反します。宅建業者が、宅建業に係る契約の締結の勧誘をするに際し、相手方等に対し、利益を生ずることが確実であると誤解させるべき断定的判断を提供する行為は、禁止されています。したがって、「5年後値上がりするのは間違いありません」というBの発言は、断定的判断の提供にあたり宅地建物取引業法の規定に違反します。(テキスト p 171 Q158 参照)

ウ 違反しません。「手付けについて貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為」は禁止されています。具体的には、手付金を①貸し付けること、②後日支払いを認めること、③分割払いを認めること、などです。本肢のBの行為は、銀行ローンをおっせんしているだけであり、①～③のような行為でないことから宅地建物取引業法の規定に違反しません。(テキスト p 171 Q157 参照)

エ 違反します。「相手方等が契約の申込みの撤回を行うに際し、既に受領した預り金を返還することを拒むこと」は禁止されています。したがって、申込書の処分手数料を差し引くことは宅地建物取引業法の規定に違反します。(テキスト p 171 Q158 参照)

宅建業法の規定に違反しないのは、ウだけです。

【正解】 1

## 12. その他の業務上の規制

### 【問題 41】(H26-41)

次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この間において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

1 宅地建物取引業者が、他の宅地建物取引業者が行う一団の宅地建物の分譲の代理又は媒介を、案内所を設置して行う場合で、その案内所が専任の取引士を置くべき場所に該当しない場合は、当該案内所には、クーリング・オフ制度の適用がある旨を表示した標識を掲げなければならない。

2 宅地建物取引業者が、その従業者をして宅地の売買の勧誘を行わせたが、相手方が明確に買う意思がない旨を表明した場合、別の従業者をして、再度同じ相手方に勧誘を行わせることは法に違反しない。

3 宅地建物取引業者が、自ら売主となる宅地建物売買契約成立後、媒介を依頼した他の宅地建物取引業者へ報酬を支払うことを拒む行為は、不当な履行遅延（法第44条）に該当する。

4 宅地建物取引業者は、その事務所ごとに従業者名簿を備えなければならないが、退職した従業者に関する事項は従業者名簿への記載の対象ではない。

---

### 【解説】

1 正しいです。他の宅建業者の販売代理をする案内所には、専任の取引士を置くべき必要がない場合であっても、標識を掲示する必要があります。その標識の表示内容の中に、専任の取引士の設置がない案内所においては、クーリング・オフ制度の適用がある旨の表示をしなければなりません。（テキスト p 169 Q155 参照）

2 誤りです。契約の締結を勧誘するに際し、契約を締結しない旨の意思や勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思を表示したにもかかわらず、勧誘を継続することは、禁止されています。

3 誤りです。不当な履行遅延の禁止の対象とされているのは、①宅地・建物の登記、②宅地・建物の引渡し、③取引に係る対価の支払についてであり、本肢の「他の宅建業者に対し媒介報酬の支払いを拒む行為」は、規制の範囲外です。（テキスト p 167 Q151 参照）

4 誤りです。従業者名簿に記載すべき事項は、①従業者の氏名、②住所、③従業者証明書番号、④生年月日、⑤主たる職務内容、⑥取引士であるか否かの別、⑦当該事務所の従業者となった年月日、⑧当該事務所の従業者でなくなった年月日であり、本肢は⑧の事項に該当する記載事項です。（テキスト p 169 Q155 参照）

### 【正解】 1

## 1 2. その他の業務上の規制

【問題 43】(H26-43)

宅地建物取引業者Aが行う業務に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものはどれか。

1 Aは、買主Bとの間で建物の売買契約を締結する当日、Bが手付金を一部しか用意できなかったため、やむを得ず、残りの手付金を複数回に分けてBから受領することとし、契約の締結を誘引した。

2 Aの従業者は、投資用マンションの販売において、相手方に事前の連絡をしないまま自宅を訪問し、その際、勧誘に先立って、業者名、自己の氏名、契約締結の勧誘が目的である旨を告げた上で勧誘を行った。

3 Aの従業者は、マンション建設に必要な甲土地の買受けに当たり、甲土地の所有者に対し、電話により売買の勧誘を行った。その際、売却の意思は一切ない旨を告げられたが、その翌日、再度の勧誘を行った。

4 Aの従業者は、宅地の売買を勧誘する際、相手方に対して「近所に幹線道路の建設計画があるため、この土地は将来的に確実に値上がりする」と説明したが、実際には当該建設計画は存在せず、当該従業者の思い込みであったことが判明した。

---

【解説】

1 違反します。「手付けについて貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為」は禁止されています。具体的には、手付金を①貸し付けること、②後日支払いを認めること、③分割払いを認めること等のことです。本肢のAの行為は、③に該当し、これによる契約締結を誘引する行為は、宅建業法に違反します。(テキスト p 171 Q157 参照)

2 違反しません。契約の締結を勧誘するに際し、勧誘に先立って①宅建業者の商号又は名称、②勧誘を行う者の氏名、③勧誘をする目的である旨、を告げずに、勧誘を行うことは禁止されます。本肢では、勧誘に先立って必要事項を告知しているので、Aの行為は、宅建業法に違反しません。

3 違反します。「売却の意思は一切ない」として、「契約を締結しない旨の意思」を表示した相手方等に対して、勧誘を継続することは禁止されています。本肢の行為は、宅建業法に違反します。

4 違反します。幹線道路の建設計画が存在しないにも関わらず、その旨を告げる行為は、「契約の目的物である宅地・建物の将来の環境・交通その他の利便について誤解させるべき断定的判断を提供すること」に該当します。また、「この土地は将来的に確実に値上がりする」という説明は、「利益を生ずることが確実であると誤解させるべき断定的判断を提供する行為」に該当します。したがって、本肢の行為は、宅建業法に違反します。

【正解】 2



## 12. その他の業務上の規制

### 【問題 28】(H26-28)

宅地建物取引業者A（甲県知事免許）が乙県内に建設したマンション（100戸）の販売について、宅地建物取引業者B（国土交通大臣免許）及び宅地建物取引業者C（甲県知事免許）に媒介を依頼し、Bが当該マンションの所在する場所の隣接地（乙県内）に、Cが甲県内にそれぞれ案内所を設置し、売買契約の申込みを受ける業務を行う場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 Bは国土交通大臣及び乙県知事に、Cは甲県知事に、業務を開始する日の10日前までに法第50条第2項に定める届出をしなければならない。
- 2 Aは、法第50条第2項に定める届出を甲県知事及び乙県知事へ届け出る必要はないが、当該マンションの所在する場所に法第50条第1項で定める標識を掲示しなければならない。
- 3 Bは、その設置した案内所の業務に従事する者の数5人に対して1人以上の割合となる数の専任の取引士を当該案内所に置かなければならない。
- 4 Aは、Cが設置した案内所においてCと共同して契約を締結する業務を行うこととなった。この場合、Aが当該案内所に専任の取引士を設置すれば、Cは専任の取引士を設置する必要はない。

---

### 【解説】

1 正しいです。BとCは、案内所を設置し、そこで売買契約の申込みを受けるということから、免許権者と案内所の所在地を管轄する知事に届け出なければなりません。Bは国土交通大臣（免許権者）と乙県知事（業務地の知事）に、Cは甲県知事（免許権者＝業務地の知事）に、業務場所の届出をする必要があります。届出期限は、業務開始日の10日前です。

（テキスト p 170 Q156 参照）

2 正しいです。案内所の設置に何ら関係のないAは、案内所の設置について届出をする必要はありません。一方、Aは、物件の売主であるため、物件の所在場所について標識を掲示する義務を負います。（テキスト p 169 Q155 参照）

3 誤りです。10戸以上の一団の建物の分譲を行う案内所には、1名以上の専任の取引士を設置しなければなりません。本肢は、「従事する者の数5人に対して1人以上」とする点が誤りです。（テキスト p 84 Q67 参照）

4 正しいです。Cが設置した案内所には1名以上の専任の取引士を設置する義務があります。したがって、Aが1名以上の専任の取引士を設置すれば、それで人数の要件は満たされるため、Cが専任の取引士を設置する必要はありません。（テキスト p 84 Q67 参照）

### 【正解】 3

## 12. その他の業務上の規制（H25-41）

宅地建物取引業法の規定によれば、次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者は、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が、当該帳簿の記載事項を事務所のパソコンのハードディスクに記録し、必要に応じ当該事務所においてパソコンやプリンターを用いて紙面に印刷することが可能な環境を整えていたとしても、当該帳簿への記載に代えることができない。
- 2 宅地建物取引業者は、その主たる事務所に、宅地建物取引業者免許証を掲げなくともよいが、国土交通省令で定める標識を掲げなければならない。
- 3 宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備え、宅地建物取引業に関し取引のあった月の翌月1日までに、一定の事項を記載しなければならない。
- 4 宅地建物取引業者は、その業務に従事させる者に、従業者証明書を携帯させなければならないが、その者が取引士で宅地建物取引士証を携帯していれば、従業者証明書は携帯させなくてもよい。

---

### 【解説】

1. 誤りです。帳簿についての論点です。帳簿の記載事項を事務所のパソコンのハードディスクに記録し、必要に応じ当該事務所においてパソコンやプリンターを用いて紙面に印刷することが可能な環境を整えていた場合、当該帳簿への記載に代えることができます。（テキスト p 169 Q155 参照）
2. 正しいです。標識についての論点です。宅建業者は、事務所等及び事務所等以外の業務を行う場所ごとに、公衆の見やすい場所に、一定の標識を掲げなければなりません。（テキスト p 169 Q155 参照）
3. 誤りです。帳簿についての論点です。宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備え、宅地建物取引業に関し取引のあったつど、一定の事項を記載しなければなりません。（テキスト p 169 Q155 参照）
4. 誤りです。従業者証明書についての論点です。宅地建物取引業者は、その業務に従事させる者に、従業者証明書を携帯させなければならないが、宅地建物取引士証を代用することはできません。（テキスト p 168 Q154 参照）

### 【正解】 2

## 12. その他の業務上の規制（H24-40）

次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この間において「法」という。）の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

（ア）不当な履行遅延の禁止（法第44条）は、宅地若しくは建物の登記若しくは引渡し又は取引に係る対価の支払を対象とするのみである。

（イ）宅地建物取引業者は、個人情報の保護に関する法律第2条第3項に規定する個人情報取扱事業者に該当しない場合、業務上取り扱った個人情報について、正当な理由なく他に漏らしても、秘密を守る義務（法第45条）に違反しない。

（ウ）宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、従業者名簿を備えなければならないが、当該名簿については最終の記載をした日から10年間保存しなければならない。

（エ）宅地建物取引業者は、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が、帳簿の閉鎖後5年間（当該宅地建物取引業者が自ら売主となる新築住宅に係るものにあつては10年間）当該帳簿を保存しなければならない。

1 一つ 2 二つ 3 三つ 4 四つ

---

### 【解説】

（ア）正しいです。不当な履行遅延の禁止に関する論点です。不当な履行遅延の禁止は、宅地若しくは建物の登記若しくは引渡し又は取引に係る対価の支払を対象としています。

（テキスト p167 Q151 参照）

（イ）誤りです。秘密保持義務に関する論点です。宅地建物取引業者は、個人情報の保護に関する法律第2条第3項に規定する個人情報取扱事業者に該当するか否かにかかわらず、秘密保持義務を負っています。（テキスト p167 Q152 参照）

（ウ）正しいです。名簿に関する論点です。宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、従業者名簿を備えなければならないが、当該名簿については最終の記載をした日から10年間保存しなければならない。（テキスト p169 Q155 参照）

（エ）正しいです。帳簿に関する論点です。宅地建物取引業者は、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が、帳簿の閉鎖後5年間（当該宅地建物取引業者が自ら売主となる新築住宅に係るものにあつては10年間）当該帳簿を保存しなければならない。

【正解】（3）

## 12. その他の業務上の規制 (H24-41)

宅地建物取引業者A社による投資用マンションの販売の勧誘に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反するものはいくつあるか。

(ア) A社の従業員は、勧誘に先立ってA社の商号及び自らの氏名を告げてから勧誘を行ったが、勧誘の目的が投資用マンションの売買契約の締結である旨を告げなかった。

(イ) A社の従業員は、「将来、南側に5階建て以上の建物が建つ予定は全くない。」と告げ、将来の環境について誤解させるべき断定的判断を提供したが、当該従業員には故意に誤解させるつもりはなかった。

(ウ) A社の従業員は、勧誘の相手方が金銭的に不安であることを述べたため、売買代金を引き下げ、契約の締結を誘引した。

(エ) A社の従業員は、勧誘の相手方から、「午後3時に訪問されるのは迷惑である。」と事前に聞いていたが、深夜でなければ迷惑にはならないだろうと判断し、午後3時に当該相手方を訪問して勧誘を行った。

1 一つ 2 二つ 3 三つ 4 四つ

---

### 【解説】

(ア) 違反します。重要な事実の告知義務違反に関する論点です。勧誘の目的が投資用マンションの売買契約の締結である旨を告げなかったことは、買主が購入する上での重要な事実該当します。これを故意に告げなかったときは、重要な事実の告知義務違反に該当します。

(テキスト p168 Q153 参照)

(イ) 違反します。契約締結に際して不適正な行為の禁止に関する論点です。将来の環境について誤解させるべき断定的判断を提供することは禁じられています。

(ウ) 違反しません。手付金貸与等による契約締結の誘引の禁止に関する論点です。手付金貸与等による契約締結の誘引は、禁止されます。本肢の場合、売買代金の引き下げであり、通常取引行為の一環であるので違反しません。(テキスト p171 Q157 参照)

(エ) 違反します。契約締結に際して不適正な行為の禁止に関する論点です。契約締結にあたって相手方の保護に欠ける行為は禁止されます。「午後3時に訪問されるのは迷惑である。」と言われたのに、宅建業者の勝手な判断で午後3時に当該相手方を訪問して勧誘を行う行為は、相手方の保護に欠ける行為で禁止されます。

【正解】(3)

## 12. その他の業務上の規制（H24-42）

宅地建物取引業者A社（国土交通大臣免許）が行う宅地建物取引業者B社（甲県知事免許）を売主とする分譲マンション（100戸）に係る販売代理について、A社が単独で当該マンションの所在する場所の隣地に案内所を設けて売買契約の締結をしようとする場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この間において「法」という。）の規定によれば、正しいものの組合せはどれか。なお、当該マンション及び案内所は甲県内に所在するものとする。

（ア）A社は、マンションの所在する場所に法第50条第1項の規定に基づく標識を掲げなければならないが、B社は、その必要がない。

（イ）A社が設置した案内所について、売主であるB社が法第50条第2項の規定に基づく届出を行う場合、A社は当該届出をする必要がないが、B社による届出書については、A社の商号又は名称及び免許証番号も記載しなければならない。

（ウ）A社は、成年者である専任の取引士を当該案内所に置かなければならないが、B社は、当該案内所に成年者である専任の取引士を置く必要がない。

（エ）A社は、当該案内所に法第50条第1項の規定に基づく標識を掲げなければならないが、当該標識へは、B社の商号又は名称及び免許証番号も記載しなければならない。

1 ア、イ 2 イ、ウ 3 ウ、エ 4 ア、エ

---

### 【解説】

（ア）誤りです。標識に関する論点です。他の宅建業者が行う一団の宅地建物の分譲の代理又は媒介の案内所を設置して行う場合には、その案内所にもB社は標識を掲げなければなりません。（テキストp169 Q155 参照）

（イ）誤りです。案内所の届出義務に関する論点です。案内所設置に係る届出は、B社の商号又は名称及び免許証番号を届け出ることになります。（テキストp170 Q156 参照）

（ウ）正しいです。専任の取引士に関する論点です。案内所で営業をする宅建業者は、契約締結をする案内所に専任の取引士を1名以上設置しなければなりません。従って、A社は、案内所に取引士の設置義務がありますが、B社にはありません。（テキストp170 Q156、p84 Q67 参照）

（エ）正しいです。標識に関する論点です。標識へは、B社の商号又は名称及び免許証番号も記載します。

【正解】（3）

## 12. その他の業務上の規制（H23-41）

宅地建物取引業者A社が行う業務に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反するものはいくつあるか。

（ア）A社は、建物の販売に際して、買主が手付として必要な額を持ち合わせていなかったため、手付を貸し付けることにより、契約の締結を誘引した。

（イ）A社は、建物の販売に際して、短時間であったが、私生活の平穩を害するような方法により電話勧誘を行い、相手方を困惑させた。

（ウ）A社は、建物の販売に際して、売買契約の締結後、買主から手付放棄による契約解除の申出を受けたが、正当な理由なく、これを拒んだ。

（エ）A社は、建物の売買の媒介に際して、売買契約の締結後、買主に対して不当に高額な報酬を要求したが、買主がこれを拒んだため、その要求を取り下げた。

- （1） 一つ
- （2） 二つ
- （3） 三つ
- （4） 四つ

---

### 【解説】

（ア）違反します。手付金貸与等による契約締結の誘引の禁止に関する論点です。宅建業者は、買主に対して手付金等を貸与することで、契約締結の誘引行為をしてはいけません。

（テキスト p 171 Q157 参照）

（イ）違反します。契約締結等に際しての不適正な行為の禁止に関する論点です。宅建業者は、電話等による深夜又は長時間の勧誘その他私生活又は業務の平穩を害するような方法によりその者を困惑させることは、契約締結等に際しての不適正な行為であることから禁止されます。（テキスト p 171 Q158 参照）

（ウ）違反します。契約締結等に際しての不適正な行為の禁止に関する論点です。売買契約の締結後、宅建業者は買主から手付放棄による契約解除の申出を受けた場合、正当な理由なく、これを拒むことはできません。（テキスト p 171 Q158, p 143 Q128 参照）

（エ）違反します。不当に高額な報酬の要求の禁止に関する論点です。宅建業者は、依頼者に対して不当に高額な報酬を要求することが禁じられています。この要求に依頼者が従わなかった場合でも、要求行為自体が処罰対象であり宅建業法違反となります。

（テキスト p 156 Q150 参照）

従って、宅地建物取引業法の規定に違反するものは、（ア）、（イ）、（ウ）、（エ）の4つです。

【正解】（4）

## 12. その他の業務上の規制（H23-42）

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

(ア) A社が宅地建物取引業者B社にマンションの販売代理を一括して依頼する場合、B社が設置する案内所について、A社は法第50条第2項の規定に基づく業務を行う場所の届出を行わなければならない。

(イ) A社は、売買契約の締結をせず、契約の申込みの受付も行わない案内所を設置する場合、法第50条第1項に規定する標識を掲示する必要はない。

(ウ) A社がマンションの分譲のために案内所を乙県に設置する場合には、業務を開始する日の10日前までに、乙県知事に法第50条第2項の規定に基づく業務を行う場所の届出を行わなければならない。

- (1) 一つ
- (2) 二つ
- (3) 三つ
- (4) なし

---

### 【解説】

(ア) 誤りです。案内所に関する論点です。宅建業者が案内所を設置する場合には、免許権者と業務地を管轄する知事に届け出なければなりません。本肢の場合、届出は、販売代理の依頼を受けたB社が届け出ることになります。(テキスト p 170 Q156 参照)

(イ) 誤りです。標識に関する論点です。標識については、契約締結を行わない案内所であっても掲示義務があります。(テキスト p 169 Q155 参照)

(ウ) 案内所に関する論点です。宅建業者が案内所を設置する場合には、免許権者と業務地を管轄する知事に対して、業務開始の10日前までに届け出なければなりません。(テキスト p 170 Q156 参照)

従って、正しいものは、(ウ) です。

【正解】(1)

## 12. その他の業務上の規制（H22-29）

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、「事務所」とは、同法第15条に規定する事務所等をいう。

（1）宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、免許証及び国土交通省令で定める標識を掲げなければならない。

（2）宅地建物取引業者は、その事務所ごとに従業者名簿を備える業務を怠った場合、監督処分を受けることはあっても罰則の適用を受けることはない。

（3）宅地建物取引業者は、各事務所の業務に関する帳簿を主たる事務所に備え、取引があったつど、その年月日、その取引に係る宅地又は建物の所在及び面積等の事項を記載しなければならない。

（4）宅地建物取引業者は、その事務所ごとに一定の数の成年者である専任の取引士を置かなければならないが、既存の事務所がこれを満たさなくなった場合は、2週間以内に必要な措置を執らなければならない。

---

### 【解説】

（1）誤りです。標識に関する論点です。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りません。しかし、免許証については、特に規定していません。（テキスト p 169 Q155 参照）

（2）誤りです。従業者名簿に関する論点です。宅建業者は、国土交通省令で定めるところにより、その事務所ごとに、従業者名簿を備え、従業者の氏名、住所、第一項の証明書の番号その他国土交通省令で定める事項を記載しなければなりません。これに違反したときは、監督処分を受けるほか、50万円以下の罰金刑に処せられます。（テキスト p 169 Q155 参照）

（3）誤りです。帳簿に関する論点です。宅建業者は、国土交通省令の定めるところにより、その事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備え、宅地建物取引業に関し取引があったつど、その年月日、その取引に係る宅地又は建物の所在及び面積その他国土交通省令で定める事項を記載しなければなりません。従って、帳簿の備え付け義務は、主たる事務所だけではありません。（テキスト p 169 Q155 参照）

（4）正しいです。事務所及び専任の取引士に関する論点です。宅建業者は、その事務所その他国土交通省令で定める場所ごとに、事務所等の規模、業務内容等を考慮して国土交通省令で定める数（従業員の5名につき1名以上）の成年者である専任の取引士を置かなければなりません。宅建業者は、法定数の専任の取引士の設置義務に抵触したときは、2週間以内に、法定数に適合させるため必要な措置をとらなければなりません。（テキスト p 85 Q68 参照）

### 【正解】（4）



## 12. その他の業務上の規制（H21-34）

次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この間において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

（1）宅地建物取引業者が自ら売主となる場合において、宅地建物取引業者でない買主が、法第37条の2の規定に基づくいわゆるクーリング・オフによる契約の解除をするときは、その旨を記載した書面が当該宅地建物取引業者に到達した時点で、解除の効力が発生する。

（2）宅地建物取引業者が宅地の売却の媒介依頼を受け、依頼者との間で一般媒介契約（専任媒介契約でない媒介契約）を締結した場合において、当該媒介契約の内容を記載した書面を作成するときは、契約の有効期間に関する事項の記載を省略することができる。

（3）宅地建物取引業者が宅地建物取引業保証協会の社員であるときは、法第37条の規定による書面交付後は遅滞なく、社員である旨、当該協会の名称、住所及び事務所の所在地並びに法第64条の7第2項の供託所及びその所在地について説明するようしなければならない。

（4）法第35条の規定による重要事項の説明及び書面の交付は、取引士が設置されている事務所だけでなく、取引の相手方の自宅又は勤務する場所等、それ以外の場所で行うことができる。

---

### 【解説】

（1）誤りです。宅建業者が自ら売主で買主が一般消費者の場合の8種類の制限のうちの、クーリング・オフに関する論点です。クーリング・オフによる契約の解除の効果は、その旨を記載した書面を当該宅地建物取引業者に発信したときに効力が生じます。（テキスト p 140 Q125 参照）

（2）誤りです。一般媒介契約の契約期間に関する論点です。媒介契約書には、媒介契約の有効期間については、必ず記載しなければなりません。（テキスト p 118 Q108 参照）

（3）誤りです。供託所等の説明義務に関する論点です。宅地建物取引業者が宅地建物取引業保証協会の社員であるときは、契約が成立するまでの間に、社員である旨、当該協会の名称、住所及び事務所の所在地並びに法第64条の7第2項の供託所及びその所在地について、説明しなければなりません。（テキスト p 113 Q103 参照）

（4）正しいです。重要事項の説明に関する論点です。重要事項の説明及び書面の交付場所については、特段の定めはありません。従って、取引士が設置されている事務所だけでなく、取引の相手方の自宅又は勤務する場所等、それ以外の場所で行うことができます。（テキスト p 125 Q115 参照）

### 【正解】（4）

## 12. その他の業務上の規制 (H21-42)

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、契約行為等とは、宅地若しくは建物の売買若しくは交換の契約(予約を含む。)若しくは宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介の契約を締結し、又はこれらの契約の申込みを受けることをいう。

(1) 宅地建物取引業者が一団の宅地の分譲を行う案内所において契約行為等を行う場合、当該案内所には国土交通大臣が定めた報酬の額を掲示しなければならない。

(2) 他の宅地建物取引業者が行う一団の建物の分譲の媒介を行うために、案内所を設置する宅地建物取引業者は、当該案内所に、売主の商号又は名称、免許証番号等を記載した国土交通省令で定める標識を掲示しなければならない。

(3) 宅地建物取引業者は、事務所以外の継続約に業務を行うことができる施設を有する場所においては、契約行為等を行わない場合であっても、専任の取引士を1人以上置くとともに国土交通省令で定める標識を掲示しなければならない。

(4) 宅地建物取引業者は、業務に関して展示会を実施し、当該展示会場において契約行為等を行おうとする場合、当該展示会場の従業者数5人に対して1人以上の割合となる数の専任の取引士を置かなければならない。

---

### 【解説】

(1) 誤りです。報酬の額の掲示義務に関する論点です。報酬額は、事務所ごとに掲示しなければなりません。しかし、一団の宅地や建物の分譲を行う案内所においては、報酬の額の掲示義務はありません。(テキスト p 166 Q150 参照)

(2) 正しいです。案内所の標識の掲示義務に関する論点です。宅建業者は、他の宅地建物取引業者が行う一団の建物の分譲の媒介を行うために案内所を設置する場合には、当該案内所に、売主の商号又は名称、免許証番号等を記載した国土交通省令で定める標識を掲示しなければなりません。(テキスト p 169 Q155 参照)

(3) 誤りです。専任の取引士を設置すべき事務所等と標識の掲示義務に関する論点です。事務所以外の継続約に業務を行うことができる施設には、標識の掲示義務があります。しかし、そこでは契約を行わないことから、専任の取引主任者の設置義務はありません。取引士は、契約行為をチェックする立場ですから、契約をしない場所では設置義務はありません。(テキスト p 84 Q67, p 169 Q155 参照)

(4) 誤りです。案内所の専任の取引士の設置義務に関する論点です。案内所において契約をする場合には、専任の取引士の設置義務があります。その場合、従業者数にかかわらず、専任の取引士を1人以上設置しなければなりません。(テキスト p 84 Q67 参照)

### 【正解】 (2)

## 12. その他の業務上の規制（H21-43）

次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

（1）宅地建物取引業者の従業者である取引士は、取引の関係者から事務所で従業者証明書の提示を求められたときは、この証明書に代えて従業者名簿又は宅地建物取引士証を提示することで足りる。

（2）宅地建物取引業者がその事務所ごとに備える従業者名簿には、従業者の氏名、生年月日、当該事務所の従業者となった年月日及び当該事務所の従業者でなくなった年月日を記載することで足りる。

（3）宅地建物取引業者は、一団の宅地の分譲を案内所を設置して行う場合、業務を開始する日の10日前までに、その旨を免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事及び案内所の所在地を管轄する都道府県知事に届け出なければならない。

（4）宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備え、宅地建物取引業に関し取引のあった月の翌月10日までに、一定の事項を記載しなければならない。

---

### 【解説】

（1）誤りです。従業者証明書の携帯義務に関する論点です。従業者証明書の提示を求められたとき、この証明書に代えて従業者名簿又は宅地建物取引士証を提示することはできません。（テキスト p 168 Q154 参照）

（2）誤りです。従業者名簿に関する論点です。事務所ごとに備える従業者名簿には、従業者の氏名、主たる職務内容、取引士であるか否かの別等を記載しなければなりません。（テキスト p 169 Q155 参照）

（3）正しいです。案内所の設置に関する論点です。宅地建物取引業者は、一団の宅地の分譲を案内所を設置して行う場合、業務を開始する日の10日前までに、その旨を免許権者及び案内所の所在地を管轄する都道府県知事に届け出なければなりません。（テキスト p 170 Q156 参照）

（4）誤りです。帳簿の備付義務に関する論点です。宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備え付け、一定の事項を記載しなければなりません。（テキスト p 169 Q155 参照）

【正解】（3）

## 12. その他の業務上の規制（H20-38）

次に記述する宅地建物取引業者Aが行う業務に関する行為のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものはどれか。

（1）宅地の売買の媒介において、当該宅地の周辺環境について買主の判断に重要な影響を及ぼす事実があったため、買主を現地に案内した際に、取引士でないAの従業者が当該事実について説明した。

（2）建物の貸借の媒介において、申込者が自己都合で申込みを撤回し賃貸借契約が成立しなかったため、Aは、既に受領していた預り金から媒介報酬に相当する金額を差し引いて、申込者に返還した。

（3）Aの従業者は、宅地の販売の勧誘に際し、買主に対して「この付近に鉄道の新駅ができる」と説明したが、実際には新駅設置計画は存在せず、当該従業者の思い込みであったことが判明し、契約の締結には至らなかった。

（4）Aは、自ら売主として、宅地の売却を行うに際し、買主が手付金100万円を用意していなかったため、後日支払うことを約して、手付金を100万円とする売買契約を締結した。

---

### 【解説】

（1）違反しません。重要な事実の告知義務に関する論点です。宅建業者は重要な事実については、取引相手に対して重要な事実を告知する義務があります。この説明は、取引士以外であっても説明できます。（テキスト p 168 Q153 参照）

（2）違反します。報酬の規制に関する論点です。建物の貸借の媒介の報酬は、媒介が成立した場合に成功報酬として受け取ることができます。本肢では、媒介契約は成立していませんので、報酬は請求できません。（テキスト p 152 Q136 参照）

（3）違反します。契約の締結等に際しての不適正な行為の禁止に関する論点です。Aの従業者の説明は、事実と相違する内容を説明したものであり、業務上の規制の対象となります。（テキスト p 171 Q158 参照）

（4）違反します。手付金貸与等による契約締結の誘引の禁止に関する論点です。Aの行為は、手付金貸与による契約締結の誘引行為の禁止に当たります。（テキスト p 171 Q157 参照）

【正解】（1）

## 12. その他の業務上の規制（H20-42）

次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

（1）宅地建物取引業者は、販売予定の戸建住宅の展示会を実施する際、会場で売買契約の締結や売買契約の申込みの受付を行わない場合であっても、当該会場内の公衆の見やすい場所に国土交通省令で定める標識を掲示しなければならない。

（2）宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備え、取引の関係者から請求があったときは、閲覧に供しなければならない。

（3）宅地建物取引業者は、主たる事務所には、設置しているすべての事務所の従業者名簿を、従たる事務所には、その事務所の従業者名簿を備えなければならない。

（4）宅地建物取引業者は、その業務に従事させる者に、従業者証明書を携帯させなければならないが、その者が非常勤の役員や単に一時的に事務の補助をする者である場合には携帯をさせなくてもよい。

---

### 【解説】

（1）正しいです。標識の掲示義務に関する論点です。申込・契約を行わない案内所等であっても、当該会場内の公衆の見やすい場所に、国土交通省令で定める標識を掲示する義務があります。（テキスト p 169 Q155 参照）

（2）誤りです。帳簿の設置義務に関する論点です。宅地建物取引業者は、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りません。そして、当該帳簿は取引台帳のことです。取引の関係者から請求があったときとしても、当該宅建業者の業務上の秘密であるため、閲覧に供する義務はありません。（テキスト p 169 Q155 参照）

（3）誤りです。名簿の設置義務に関する論点です。宅建業者は、その事務所ごとに、従業者名簿を備え、従業者の氏名その他一定事項を記載しなければなりません。従って、宅建業者の主たる事務所には、当該事務所の従業者名簿を、従たる事務所には、その事務所の従業者名簿を備えなければなりません。（テキスト p 169 Q155 参照）

（4）誤りです。従業者証明書の携帯義務に関する論点です。宅地建物取引業者は、その業務に従事させる者に、従業者証明書を携帯させなければならないが、それは、非常勤の役員や、単に一時的に事務の補助をする者である場合であっても同様です。（テキスト p 168 Q154 参照）

### 【正解】（1）

## 12. その他の業務上の規制（H19-45）

宅地建物取引業法に規定する宅地建物取引士証(以下この間において「取引士証」という。)、従業者証明書、従業者名簿、帳簿及び標識に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

(1) 宅地建物取引業者の従業者は、宅地建物取引業者が発行する従業者証明書をその業務に従事する間、常に携帯し、取引の関係者から請求があったときは、従業者証明書を提示しなければならないが、従業者が取引士である場合は、取引士証の提示をもってこれに代えることができる。

(2) 宅地建物取引業者は、その事務所ごとに従業者名簿を備え、取引の関係者から請求があったときは、当該名簿をその者の閲覧に供しなければならないが、当該名簿を事務所のパソコンのハードディスクに記録し、ディスプレイの画面に表示する方法で閲覧に供することもできる。

(3) 宅地建物取引業者は、その事務所ごとにその業務に関する帳簿を備え、取引のあったつど、所定の事項を記載しなければならないが、当該帳簿の記載事項を事務所のパソコンのハードディスクに記録し、必要に応じ当該事務所においてパソコンやプリンタを用いて紙面に印刷することが可能な環境を整えることで、当該帳簿への記載に代えることができる。

(4) 宅地建物取引業者は、売主として一団の宅地建物の分譲を当該物件から約500m離れた駅前に案内所を設置して行う場合、当該物件の所在する場所及び案内所のそれぞれに、免許証番号、主たる事務所の所在地等の所定の事項を記載した標識を掲示しなければならない。

---

### 【解説】

(1) 誤りです。従業者証明書に関する論点です。従業者が取引士である場合でも、取引士証の提示をもって従業者証明書に代えることはできません。（テキスト p 168 Q154 参照）

(2) 正しいです。従業者名簿の閲覧に関する論点です。従業者名簿を事務所のパソコンのハードディスクに記録し、ディスプレイの画面に表示する方法で閲覧に供することもできます。（テキスト p 169 Q155 参照）

(3) 正しいです。帳簿の設置に関する論点です。帳簿の記載事項を、事務所のパソコンのハードディスクに記録し、必要に応じ、当該事務所においてパソコンやプリンタを用いて紙面に印刷することが可能な環境を整えることで、当該帳簿への記載に代えることができます。（テキスト p 169 Q155 参照）

(4) 正しいです。標識の掲示義務に関する論点です。売主として、一団の宅地建物の分譲を、当該物件から約500m離れた駅前に案内所を設置して行う場合、当該物件の所在する場所及び案内所のそれぞれに、免許証番号、主たる事務所の所在地等の所定の事項を記載した標識を掲示しなければなりません。（テキスト p 169 Q155 参照）

### 【正解】 (1)

## 12. その他の業務上の規制（H19-43）

次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

（1）宅地建物取引業者Aは、都市計画法第29条第1項の許可を必要とする宅地の造成工事着手前において、当該許可を受けていない場合であっても、当該許可を受けることを停止条件とする特約を付ければ、当該宅地の売買契約を締結することができる。

（2）宅地建物取引業者Bが自ら売主となって、宅地建物取引業者でないCと1億円のマンションの売買契約（手付金1,500万円、中間金1,500万円、残代金7,000万円）を建築工事完了前に締結し、その引渡し及び登記の移転を残代金の支払と同時にを行う場合、Bは、手付金の受領前及び中間金の受領前それぞれについて、保全措置を講じなければならない。

（3）宅地建物取引業者Dは、取引態様の明示がある広告を見た宅地建物取引業者Eから建物の売買の注文を受けた場合、Eから取引態様の問い合わせがなければ、Eに対して、取引態様を明示する必要はない。

（4）宅地建物取引業者Fが自ら売主となって、宅地建物取引業者でないGと宅地の売買契約を締結するに際して手付金を受領する場合において、その手付金が解約手付である旨の定めがないときは、Fが契約の履行に着手していなくても、Gは手付金を放棄して契約の解除をすることができない。

---

### 【解説】

（1）誤りです。未完成物件の契約締結時期の制限に関する論点です。未完成物件については、都市計画法の開発許可を受けてからでなければ売買契約を締結することができません。

（テキスト p 131 Q119 参照）

（2）正しいです。宅建業者が自ら売主で買主が一般消費者の場合の8種類の制限のうちの、手付金等の保全措置に関する論点です。建築工事完了前に締結し、その引渡し及び登記の移転を残代金の支払と同時にを行う場合、Bは、手付金の受領前及び中間金の受領前それぞれについて、保全措置を講じなければなりません。（テキスト p 146 Q131 参照）

（3）誤りです。取引態様の明示義務に関する論点です。宅地建物取引業者は、建物の売買の注文を受けた場合、取引態様を明示する義務があります。（テキスト p 116 Q106 参照）

（4）誤りです。解約手付に関する論点です。その手付金が解約手付である旨の定めがないときは、解約手付と推定されます。解約手付については、Fが契約の履行に着手していないときは、Gは手付金を放棄して契約の解除をすることができます。（テキスト p 143 Q128 参照）

### 【正解】（2）

## 12. その他の業務上の規制（H18-40）

宅地建物取引業者が行う業務に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものはどれか。

（1）建物の販売に際して、利益を生ずることが確実であると誤解させる断定的判断を提供する行為をしたが、実際に売買契約の成立には至らなかった。

（2）建物の販売に際して、不当に高額な報酬を要求したが、実際には国土交通大臣が定める額を超えない報酬を受け取った。

（3）建物の販売に際して、手付について貸付けをすることにより売買契約の締結の誘引を行ったが、契約の成立には至らなかった。

（4）建物の販売に際して、当該建物の売買契約の締結後、既に購入者に対する建物引渡債務の履行に着手していたため、当該売買契約の手付放棄による解除を拒んだ。

---

### 【解説】

（1）違反します。契約締結等に際して不適正な行為の禁止に関する論点です。利益を生ずることが確実であると誤解させる断定的判断を提供する行為は、実際に売買契約の成立にはいたらなかったとしても契約締結等に際しての不適正な行為に当たり禁止規定に違反します。（テキスト p 171 Q158 参照）

（2）違反します。報酬の規制に関する論点です。宅建業者は、実際には国土交通大臣が定める額を超えない報酬を受け取った場合でも、不当に高額な報酬を要求したときは、規定に違反します。（テキスト p 166 Q150 参照）

（3）違反します。手付金貸与等による契約の締結の誘引の禁止に関する論点です。手付貸与による売買契約の締結の誘引行為によって、契約の成立にはいたらなかったときでも、規定に違反します。（テキスト p 171 Q157 参照）

（4）違反しません。解約手付に関する論点です。相手方が履行に着手するまでは、手付による契約の解除ができます。本肢では、売主は、購入者に対する建物引渡債務の履行に着手していたため、購入者は、当該売買契約の手付放棄による解除はできません。（テキスト p 143 Q128 参照）

【正解】（4）



## 12. その他の業務上の規制（H18-42）

次の記述のうち、宅地建物取引業法(以下この間において「法」という。)の規定によれば、正しいものはどれか。

(1) 宅地建物取引業者は、その事務所ごとに従業者名簿を備えなければならないが、当該名簿を最終の記載をした日から5年間保存しなければならない。

(2) 宅地建物取引業者は、従業者を業務に従事させる際に、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ならないが、当該証明書を携帯させなかった場合でも、業務停止処分を受けることはない。

(3) 宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備え、宅地建物取引業に関し取引があったつど、その年月日、その取引に係る宅地又は建物の所在及び面積その他の事項を記載しなければならない。

(4) 宅地建物取引業者は、一団の宅地の分譲を行う案内所において宅地の売買の契約の締結を行わない場合には、その案内所に国土交通省令で定める標識を掲示しなくてもよい。

---

### 【解説】

(1) 誤りです。従業者名簿の保存に関する論点です。宅建業者は、その事務所ごとに従業者名簿を備えなければならないが、当該名簿を、最終の記載をした日から10年間保存しなければなりません。(テキスト p 169 Q155 参照)

(2) 誤りです。証明書の携帯義務に関する論点です。宅建業者は、従業者を業務に従事させる際には、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なりません。当該証明書を携帯させなかった場合には、業務停止処分を受けることがあります。(テキスト p 168 Q154 参照)

(3) 正しいです。帳簿の設置義務に関する論点です。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、宅地建物取引業に関し取引があったつど、その年月日、その取引に係る宅地又は建物の所在及び面積その他の事項を記載しなければなりません。(テキスト p 169 Q155 参照)

(4) 誤りです。標識の設置義務に関する論点です。宅建業者は、一団の宅地の分譲を行う案内所を設置する場合には、そこで宅地の売買の契約の締結を行わない場合でも、その案内所に国土交通省令で定める標識を掲示しなければなりません。(テキスト p 169 Q155 参照)

### 【正解】 (3)

### 1 3. 監督処分

#### 【問 26】(H28-26) 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（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

1. Aは、自らが売主となった分譲マンションの売買において、法第 35 条に規定する重要事項の説明を行わなかった。この場合、Aは、甲県知事から業務停止を命じられることがある。
2. Aは、乙県内で宅地建物取引業に関する業務において、著しく不当な行為を行った。この場合、乙県知事は、Aに対し、業務停止を命ずることはできない。
3. Aは、甲県知事から指示処分を受けたが、その指示処分に従わなかった。この場合、甲県知事は、Aに対し、1年を超える期間を定めて、業務停止を命ずることができる。
4. Aは、自ら所有している物件について、直接賃借人 B と賃貸借契約を締結するに当たり、法第 35 条に規定する重要事項の説明を行わなかった。この場合、Aは、甲県知事から業務停止を命じられることがある。

---

#### 【解説】

- 1 正しいです。監督処分についての論点です。宅建業者が 35 条書面を交付して説明しなかったときは、甲県知事から業務停止を命じられることがあります。（テキスト p 172 Q159 参照）
- 2 誤りです。監督処分についての論点です。業務停止処分については、免許権者のほかに業務地の知事も命じることが出来ます。（テキスト p 172 Q159 参照）
- 3 誤りです。監督処分についての論点です。業務停止処分の期間は、最長 1 年間であり、1年を超えて命じることはありません。（テキスト p 179 Q159 参照）
- 4 誤りです。定義についての論点です。自ら当事者となって、貸借（有償の賃貸借と無償の使用貸借）を行っても、宅地建物取引業に該当しません。従って、宅地建物取引業に該当しないので、重要事項説明の義務はありません。（テキスト p 47 Q8 参照）

【正解】 1

### 13. 監督処分

【問題 43】(H27-43)

宅地建物取引業法の規定に基づく監督処分等に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1 宅地建物取引業者A(甲県知事免許)は、自ら売主となる乙県内に所在する中古住宅の売買の業務に関し、当該売買の契約においてその目的物の瑕疵を担保すべき責任を負わない旨の特約を付した。この場合、Aは、乙県知事から指示処分を受けることがある。

2 甲県に本店、乙県に支店を設置する宅地建物取引業者B(国土交通大臣免許)は、自ら売主となる乙県内におけるマンションの売買の業務に関し、乙県の支店において当該売買の契約を締結するに際して、代金の30%の手付金を受領した。この場合、Bは、甲県知事から著しく不当な行為をしたとして、業務停止の処分を受けることがある。

3 宅地建物取引業者C(甲県知事免許)は、乙県内に所在する土地の売買の媒介業務に関し、契約の相手方の自宅において相手を威迫し、契約締結を強要していたことが判明した。この場合、甲県知事は、情状が特に重いと判断したときは、Cの宅地建物取引業の免許を取り消さなければならない。

4 宅地建物取引業者D(国土交通大臣免許)は、甲県内に所在する事務所について、業務に関する帳簿を備えていないことが判明した。この場合、Dは、甲県知事から必要な報告を求められ、かつ、指導を受けることがある。

---

【解説】

1 正しいです。自ら売主となる宅地・建物の売買契約において、瑕疵担保責任を負わない旨の特約をすることは、宅建業法に違反します。宅建業者が宅建業法に違反した場合には、その宅建業者が業務を行った都道府県の知事は、必要な指示処分をすることができます。(テキスト p 144 Q129 参照、テキスト p 172 Q159 参照)

2 誤りです。自ら売主となる宅地・建物の売買契約の締結に際して、代金の額の10分の2を超える額の手付を受領することは、宅建業法に違反します。この場合、その宅建業者Bの免許権者である国土交通大臣又はBが業務を行った都道府県の知事である乙県知事は、業務停止の処分をすることができます。したがって、本肢の甲県知事は、免許権者でもなければ、業務地の知事でもないことから、業務停止処分を行うことはできません。(テキスト p 143 Q128 参照、テキスト p 172 Q159 参照)

3 正しいです。宅建業者等は、宅建業に係る契約を締結させ、又は宅建業に係る契約の申込みの撤回若しくは解除を妨げるため相手方等を威迫してはなりません。これに違反した場合、免許権者または業務地の知事は、業務停止処分をすることができます。さらに、情状が特に重い場合には、免許権者(甲県知事)は、免許を取り消さなければなりません。(テキスト p 171 Q158 参照、テキスト p 172 Q159 参照)

4 正しいです。国土交通大臣はすべての宅建業者に対して、都道府県知事は当該都道府県の区域内で宅建業を営む宅建業者に対して、宅建業の適正な運営を確保し、又は宅建業の健全な発達を図るため必要な指導、助言及び勧告をすることができます。したがって、宅建業者Dは、甲県内の事務所について帳簿備付義務を怠っていることから、甲県知事は、Dに対して報告を要求し、指導をすることができます。(テキスト p 169 Q155 参照、テキスト p 172 Q159 参照)

【正解】 2

### 13. 監督処分

【問題 44】(H26-44)

宅地建物取引業法（以下この間において「法」という。）の規定に基づく監督処分に関する次の記述のうち、誤っているものはいくつあるか。

ア 宅地建物取引業者A（甲県知事免許）が乙県内において法第32条違反となる広告を行った。この場合、乙県知事から業務停止の処分を受けることがある。

イ 宅地建物取引業者B（甲県知事免許）は、法第50条第2項の届出をし、乙県内にマンション分譲の案内所を設置して業務を行っていたが、当該案内所について法第15条第3項に違反している事実が判明した。この場合、乙県知事から指示処分を受けることがある。

ウ 宅地建物取引業者C（甲県知事免許）の事務所の所在地を確知できないため、甲県知事は確知できない旨を公告した。この場合、その公告の日から30日以内にCから申出がなければ、甲県知事は法第67条第1項により免許を取り消すことができる。

エ 宅地建物取引業者D（国土交通大臣免許）は、甲県知事から業務停止の処分を受けた。この場合、Dが当該処分に違反したとしても、国土交通大臣から免許を取り消されることはない。

1 一つ 2 二つ 3 三つ 4 なし

---

【解説】

ア 正しいです。宅建業者が法32条（誇大広告等の禁止）に違反した場合には、免許権者（本問では甲県知事）だけでなく、業務地の知事である乙県知事も、業務停止処分をすることができます。（テキスト p172 Q159 参照）

イ 正しいです。「業務に関し取引の関係者に損害を与えたとき、又は損害を与えるおそれが大であるとき」には、免許権者（本問では甲県知事）だけでなく、業務地の知事である乙県知事も、指示処分をすることができます。（テキスト p172 Q159 参照）

ウ 正しいです。宅建業者の事務所の所在地を確知できないときは、都道府県の公報でその事実を公告し、その公告の日から30日を経過しても当該宅地建物取引業者から申出がないときに限って、免許を取り消すことができます。

エ 誤りです。業務停止処分に違反することは、免許の取消事由となります。この業務停止処分には、免許権者が行った処分のみならず、業務地の知事が行った処分も含まれます。本肢でいえば、業務地の知事である甲県知事による業務停止処分に違反したことが、免許の取消事由となります。免許の取消処分ができるのは、免許権者（国土交通大臣）だけです。本肢の場合、国土交通大臣は、宅建業者Dの免許を取り消すことができます。（テキスト p172 Q159 参照）

以上より、誤っているものは、エだけである。

【正解】 1

### 13. 監督処分（H25-42）

甲県知事の宅地建物取引士資格登録（以下この間において「登録」という。）を受けている取引主任者 A への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、正しいものはどれか。

- 1 A は、乙県内の業務に関し、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取引士である旨の表示をした場合、乙県知事から必要な指示を受けることはあるが、取引士として行う事務の禁止の処分を受けることはない。
- 2 A は、乙県内において業務を行う際に提示した宅地建物取引士証が、不正の手段により交付を受けたものであるとしても、乙県知事から登録を消除されることはない。
- 3 A は、乙県内の業務に関し、乙県知事から取引士として行う事務の禁止の処分を受け、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。
- 4 A は、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が、乙県知事から必要な指示を受けることはない。

---

【解説】 監督処分についての論点です。

1. 誤りです。取引士が、他人の自己の名義の使用を許し、その他人がその名義を使用して取引士である旨を表示した場合、登録を受けた都道府県知事又は業務地を管轄している都道府県知事から、指示処分又は事務禁止処分を受けることがあります。（テキスト p175 Q161 参照）

2. 正しいです。A は、甲県知事の登録を受けていることから、登録の消除処分は甲県知事から処分を受けます。乙県知事から登録の消除処分を受けることはありません。（テキスト p175 Q161 参照）

3. 誤りです。取引士として行う事務の禁止の処分を受け、当該処分に違反したときは、登録の消除処分を受けることがあります。この処分は、登録権者である甲県知事から処分を受けることとなります。（テキスト p175 Q161 参照）

4. 誤りです。指示処分は、取引士の登録権者の知事及び業務地を管轄する知事のいずれからも処分を受けることがあります。（テキスト p175 Q161 参照）

【正解】 2

### 13. 監督処分（H24-44）

宅地建物取引業法の規定に基づく監督処分に関する次の記述のうち、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、宅地建物取引業者に対して必要な指示をしようとするときは、行政手続法に規定する弁明の機会を付与しなければならない。

（2）甲県知事は、宅地建物取引業者A社（国土交通大臣免許）の甲県の区域内における業務に関し、A社に対して指示処分をした場合、遅滞なく、その旨を国土交通大臣に通知するとともに、甲県の公報により公告しなければならない。

（3）乙県知事は、宅地建物取引業者B社（丙県知事免許）の乙県の区域内における業務に関し、B社に対して業務停止処分をした場合は、乙県に備えるB社に関する宅地建物取引業者名簿へ、その処分に係る年月日と内容を記載しなければならない。

（4）国土交通大臣は、宅地建物取引業者C社（国土交通大臣免許）が宅地建物取引業法第37条に規定する書面の交付をしていなかったことを理由に、C社に対して業務停止処分をしようとするときは、あらかじめ、内閣総理大臣に協議しなければならない。

---

#### 【解説】

（1）誤りです。指示処分に関する論点です。宅地建物取引業者に対して必要な指示をしようとするときは、宅建業法に規定する聴聞の手続を行います。（テキスト p174 Q160 参照）

（2）誤りです。指示処分に関する論点です。指示処分をした場合には、遅滞なく、その旨を国土交通大臣に通知しますが、甲県の公報により公告はしません。公告は、業務停止処分と免許取消処分するときです。（テキスト p174 Q160 参照）

（3）誤りです。業務停止処分に関する論点です。B社は丙県知事免許を受けている業者です。業務停止処分についての名簿への記載は、丙県に備えている名簿に丙県知事が行います。（テキスト p69 Q44 参照）

（4）正しいです。業務停止処分に関する論点です。国土交通大臣は、宅地建物取引業者C社（国土交通大臣免許）が宅地建物取引業法第37条に規定する書面の交付をしていなかったことを理由に、C社に対して業務停止処分をしようとするときは、あらかじめ、内閣総理大臣に協議しなければなりません。

#### 【正解】（4）

### 13. 監督処分（H23-44）

宅地建物取引業法の規定に基づく監督処分に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

（１）国土交通大臣は、すべての宅地建物取引業者に対して、宅地建物取引業の適正な運営を確保するため必要な指導、助言及び勧告をすることができる。

（２）国土交通大臣又は都道府県知事は、宅地建物取引業者に対し、業務の停止を命じ、又は必要な指示をしようとするときは聴聞を行わなければならない。

（３）宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法に違反した場合に限り、監督処分の対象となる。

（４）宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法第15条に規定する専任の取引士の設置要件を欠くこととなった場合、2週間以内に当該要件を満たす措置を執らなければ監督処分の対象となる。

---

#### 【解説】

（１）正しいです。指導、助言及び勧告に関する論点です。国土交通大臣は、すべての宅地建物取引業者に対して、宅地建物取引業の適正な運営を確保するため必要な指導、助言及び勧告をすることができます。つまり、行政指導です。

（２）正しいです。業務停止処分に関する論点です。国土交通大臣又は都道府県知事は、宅地建物取引業者に対し、業務の停止を命じ、又は必要な指示をしようとするときは聴聞を行わなければなりません。（テキスト p174 Q160 参照）

（３）誤りです。監督処分の対象に関する論点です。宅地建物取引業法に違反した場合に限らず、他の法令に違反し、宅建業者として不適当であるときも監督処分の対象となります。（テキスト p172 Q159 参照）

（４）正しいです。監督処分の対象に関する論点です。宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法第15条に規定する専任の取引士の設置要件を欠くこととなった場合、2週間以内に当該要件を満たす措置を執らなければ宅建業法違反となり、監督処分の対象となります。（テキスト p172 Q159 参照）

【正解】（３）

### 13. 監督処分（H22-44）

宅地建物取引業法の規定に基づく監督処分に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

（1）国土交通大臣は、宅地建物取引業者A（甲県知事免許）に対し、宅地建物取引業の適正な運営を確保するため必要な勧告をしたときは、遅滞なく、その旨を甲県知事に通知しなければならない。

（2）甲県知事は、乙県知事の登録を受けている取引士に対し、甲県の区域内において取引士として行う事務に関し不正な行為をしたことを理由として指示処分をしようとするときは、あらかじめ、乙県知事に協議しなければならない。

（3）宅地建物取引業者A（甲県知事免許）が、乙県の区域内における業務に関し乙県知事から指示処分を受けたときは、甲県に備えられる宅地建物取引業者名簿には、当該指示の年月日及び内容が記載される。

（4）甲県知事は、宅地建物取引業者B（国土交通大臣免許）に対し、甲県の区域内における業務に関し取引の関係者に損害を与えたことを理由として指示処分をしたときは、その旨を甲県の公報により公告しなければならない。

---

#### 【解説】

（1）誤りです。監督処分に関する論点です。国土交通大臣はすべての宅建業者に対して、都道府県知事は当該都道府県の区域内で宅地建物取引業を営む宅建業者に対して、宅地建物取引業の適正な運営を確保し又は宅地建物取引業の健全な発達を図るため、必要な指導、助言及び勧告をすることができます。しかし、「大臣が知事に通知しなければならない」という規定はありません。

（2）誤りです。監督処分の手続に関する論点です。都道府県知事は、指示処分をしようとするときは、あらかじめ乙県知事に協議しなければならないという規定はありません。（テキスト p 174 Q160 参照）

（3）正しいです。宅地建物業者名簿に関する論点です。宅地建物取引業者等の登録事項の中に「その他国土交通省令で定める事項」があります。この事項の中に、指示処分や業務停止処分を受けたときの内容と年月日が登録されます。これにより、宅地建物取引業者名簿等は、ブラックリストとしての役割を果たします。甲県知事の登録を受けた取引士が、乙県知事から指示処分を受けたときは、甲県に備えられる宅地建物取引業者名簿には、当該指示の年月日及び内容が記載されます。（テキスト p 169 Q155 参照）

（4）誤りです。監督処分の手続に関する論点です。指示処分では、公告する必要はありません。（テキスト p 174 Q160 参照）

#### 【正解】（3）



### 13. 監督処分 (H21-45)

宅地建物取引業法の規定に基づく監督処分に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

(1) 国土交通大臣に宅地建物取引業を営む旨の届出をしている信託業法第3条の免許を受けた信託会社は、宅地建物取引業の業務に関し取引の関係者に損害を与えたときは、指示処分を受けることがある。

(2) 甲県知事は、宅地建物取引業者A(甲県知事免許)に対して指示処分をしようとするときは、聴聞を行わなければならない、その期日における審理は、公開により行わなければならない。

(3) 国土交通大臣は、宅地建物取引業者B(乙県知事免許)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ができる。

(4) 丙県知事は、丙県の区域内における宅地建物取引業者C(丁県知事免許)の業務に関し、Cに対して指示処分をした場合、遅滞なく、その旨を丙県の公報により公告しなければならない。

---

#### 【解説】

(1) 正しいです。指示処分に関する論点です。国土交通大臣に宅地建物取引業を営む旨の届出をしている信託業法第3条の免許を受けた信託会社とは、宅建業法の適用を受ける信託会社です。つまり、宅建業者と同じ取扱いとなります。宅地建物取引業の業務に関し取引の関係者に損害を与えたときは、届出先の監督行政庁である国土交通大臣から、指示処分を受けることがあります。(テキスト p172 Q159 参照)

(2) 正しいです。指示処分の手続に関する論点です。知事や大臣が指示処分をするときは、必ず聴聞を行わなければならない、その期日における審理は、公開により行わなければならない。つまり、行政庁の処分により不利益を受けたり、権利を剥奪されることになる場合には、処分を受ける者の立場に配慮して、民主的な手続として聴聞(ヒアリング)が行われます。(テキスト p174 Q160 参照)

(3) 正しいです。指導、助言及び勧告に関する論点です。国土交通大臣は宅地建物取引業の監督行政庁です。監督行政庁として当然に行政指導として、宅地建物取引業者B(乙県知事免許)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ができます。

(4) 誤りです。監督処分の公告に関する論点です。処分権者の知事が監督処分として、業務停止処分・免許取消処分をした場合には、その旨を公告します。しかし、指示処分のときは、公告は義務づけられていません。(テキスト p174 Q160 参照)

【正解】 (4)

### 13. 監督処分 (H20-45)

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、正しいものはどれか。

(1) Aの専任の取引士が事務禁止処分を受けた場合において、Aの責めに帰すべき理由があるときは、甲県知事は、Aに対して指示処分をすることができる。

(2) 甲県知事は、Aの事務所の所在地を確知できないときは、直ちにAの免許を取り消すことができる。

(3) Aが宅地建物取引業法の規定に違反したとして甲県知事から指示処分を受け、その指示に従わなかった場合、甲県知事は、Aの免許を取り消さなければならない。

(4) 甲県知事は、Aに対して指示処分をした場合には、甲県の公報により、その旨を公告しなければならない。

---

#### 【解説】

(1) 正しいです。指示処分に関する論点です。宅建業者は、専任の取引士が事務禁止処分を受けた場合においても指示処分を受けることがあります。つまり、宅建業者は、取引士の使用人としての責任を負うことがあるということです。(テキスト p 172 Q159 参照)

(2) 誤りです。免許取消処分の手続に関する論点です。Aの事務所の所在地を確知できないときでも、聴聞手続をとらずに直ちにAの免許を取り消すことはできません。(テキスト p 174 Q160 参照)

(3) 誤りです。免許取消処分に関する論点です。指示処分を受け、その指示に従わなかっただけでは、甲県知事は、必ず免許取消処分にするわけではありません。指示処分に従わなかったために業務停止処分を受け、さらに業務停止処分に違反したときに必要的取消処分となります。(テキスト p 172 Q159 参照)

(4) 誤りです。監督処分の公告に関する論点です。指示処分をしても、処分庁は公報による公告はしません。公告をするのは、業務停止処分と免許取消処分の場合です。(テキスト p 174 Q160 参照)

【正解】 (1)

### 13. 監督処分（H19-36）

法人である宅地建物取引業者A(甲県知事免許)に関する監督処分及び罰則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、建物の売買において、当該建物の将来の利用の制限について著しく事実と異なる内容の広告をした場合、Aは、甲県知事から指示処分を受けることがあり、その指示に従わなかったときは、業務停止処分を受けることがある。

(2) Aが、乙県内で行う建物の売買に関し、取引の関係者に損害を与えるおそれが大であるときは、Aは、甲県知事から指示処分を受けることはあるが、乙県知事から指示処分を受けることはない。

(3) Aが、正当な理由なく、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他人に漏らした場合、Aは、甲県知事から業務停止処分を受けることがあるほか、罰則の適用を受けることもある。

(4) Aの従業者Bが、建物の売買の契約の締結について勧誘をするに際し、当該建物の利用の制限に関する事項で買主の判断に重要な影響を及ぼすものを故意に告げなかった場合、Aに対して1億円以下の罰金刑が科せられることがある。

---

#### 【解説】

(1) 正しいです。監督処分に関する論点です。当該建物の将来の利用の制限について著しく事実と異なる内容の広告をした場合、つまり、誇大広告、虚偽広告をした場合、Aは、甲県知事から宅建業法違反等を理由に指示処分を受けることとなります。そして、その指示処分から従わなかったときは、業務停止処分を受けることがあります。(テキスト p 172 Q159 参照)

(2) 誤りです。監督処分に関する論点です。監督処分は、当該業者の免許権者だけでなく、業者の業務地の知事も処分をすることができます。従って、Aは、免許権者の甲県知事及び乙県知事から指示処分を受けることがあります。(テキスト p 174 Q160 参照)

(3) 正しいです。監督処分と罰則との関係に関する論点です。監督処分は行政処分であり、行政の目的を実現するためのものです。これに対し、罰則は行政刑罰であり、過去の行政上の義務違反行為に対する制裁です。目的が異なることから、監督処分と罰則は併科することもあります。従って、Aが、正当な理由なく、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他人に漏らした場合、Aは、甲県知事から、業務停止処分を受けることがあるほか、罰則の適用を受けることもあります。(テキスト p 172 Q159, p 178 Q164 参照)

(4) 正しいです。罰則に関する論点です。Aの従業者Bが、建物の売買の契約の締結について勧誘をするに際し、当該建物の利用の制限に関する事項で、買主の判断に重要な影響を及ぼすものを故意に告げなかった場合、宅建業者に対しても1億円以下の罰金刑が科せられることがあります。これを、両罰規定といいます。両罰規定とは、有機的な組織機構を有する企業の内部における従業者等が、その事業活動の一環として違反行為を行った場合に、事業主である法人又は個人をも処罰する規定のことです。

#### 【正解】 (2)

### 13. 監督処分 (H18-45)

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受けた業務停止の処分に違反した場合でも、乙県知事は、Aの免許を取り消すことはできない。

(2) 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も、甲県知事は、Aに対し業務停止の処分をすることはできない。

(3) Aが、甲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で、情状が特に重いときであっても、国土交通大臣は、Aの免許を取り消すことはできない。

(4) Aの取締役が宅地建物取引業の業務に関し、建築基準法の規定に違反したとして罰金刑に処せられた場合、甲県知事は、Aに対して必要な指示をすることができる。

---

#### 【解説】

(1) 正しいです。免許取消処分に関する論点です。業務地の知事は監督処分をすることができますが、免許取消処分は免許権者にしかできません。(テキスト p 172 Q159 参照)

(2) 誤りです。業務停止の処分に関する論点です。業務地の知事から受けた指示処分に従わなかった場合、免許権者によって業務停止の処分をすることができます。(テキスト p 172 Q159 参照)

(3) 正しいです。免許取消処分に関する論点です。業務地の知事から受けた指示処分に従わなかった場合でも、免許権者ではない国土交通大臣は、Aの免許を取り消すことはできません。(テキスト p 172 Q159 参照)

(4) 正しいです。監督処分と罰則との関係に関する論点です。指示処分は行政処分であり、行政の目的を実現するためのものです。これに対し、罰則は行政刑罰であり、過去の行政上の義務違反行為に対する制裁です。目的が異なることから、指示処分と罰則は併科することもあります。法令違反により罰則の適用がなされた場合でも、免許権者は指示処分をすることができます。(テキスト p 178 Q164 参照)

【正解】 (2)

#### 1 4. 資力確保措置

##### 【問 45】(H28-45) 資力確保措置

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に新築住宅を販売する場合における次の記述のうち、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の規定によれば、正しいものはどれか。

1. Aは、住宅販売瑕疵担保保証金を供託する場合、当該住宅の床面積が 100 m<sup>2</sup>以下であるときは、新築住宅の合計戸数の算定に当たって、2 戸をもって 1 戸と数えることになる。
2. Aは、当該住宅をBに引き渡した日から 3 週間以内に、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の状況について、宅地建物取引業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。
3. Aは、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする場合、Bに対し、当該住宅の売買契約を締結するまでに、供託所の所在地等について記載した書面を交付して説明しなければならない。
4. Aは、住宅瑕疵担保責任保険法人と住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結をした場合、Bが住宅の引渡しを受けた時から 10 年以内に当該住宅を転売したときは、住宅瑕疵担保責任保険法人にその旨を申し出て、当該保険契約の解除をしなければならない。

---

【解説】 特定住宅瑕疵担保責任の履行確保措置についての論点です。

1 誤りです。住宅の床面積が 55 m<sup>2</sup>以下であるときは、販売新築住宅の合計戸数の算定に当たって、2 戸をもって 1 戸と数えることとなります。従って、「100 m<sup>2</sup>以下」という点が誤りです。

2 誤りです。新築住宅を引き渡した宅建業者は、基準日ごとに、その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、免許権者に届け出なければなりません。なお、届出をすべき期間については、その基準日から 3 週間以内となります。従って、「当該住宅をBに引き渡した日から 3 週間以内」という点が誤りです。(テキスト p 185 Q15 参照)

3 正しいです。保証金を供託している自ら売主となる宅建業者は、新築住宅の買主に対し、その新築住宅の売買契約が締結するまでに、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の事項について、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りません。(テキスト p 180 Q4 参照)

4 誤りです。住宅販売瑕疵担保責任保険契約は、「新築住宅の買主が、その新築住宅の売主である宅建業者からその新築住宅の引渡しを受けた時から 10 年以上の期間にわたって有効であること。」でなければなりません。しかし、転売を理由に保険契約の解除をしなければならないわけではありません、また、住宅販売瑕疵担保責任保険契約は、国土交通大臣の承認を受けた場合を除き、変更又は解除をすることができません。(テキスト p 183 Q10 参照)

【正解】 3

#### 14. 資力確保措置

##### 【問題 45】(H27-45)

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく住宅販売瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1 宅地建物取引業者は、自ら売主として宅地建物取引業者である買主との間で新築住宅の売買契約を締結し、その住宅を引き渡す場合、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行う義務を負う。

2 自ら売主として新築住宅を販売する宅地建物取引業者は、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする場合、宅地建物取引業者でない買主へのその住宅の引渡しまでに、買主に対し、保証金を供託している供託所の所在地等について記載した書面を交付して説明しなければならない。

3 自ら売主として新築住宅を宅地建物取引業者でない買主に引き渡した宅地建物取引業者は、基準日に係る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届出をしなければ、当該基準日以後、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結することができない。

4 住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結している宅地建物取引業者は、当該保険に係る新築住宅に、構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の隠れた瑕疵（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。）がある場合に、特定住宅販売瑕疵担保責任の履行によって生じた損害について保険金を請求することができる。

---

##### 【解説】

1 誤りです。買主も宅建業者である場合には、資力確保措置を講ずる必要はありません。（テキスト p 179 Q1 参照）

2 誤りです。宅建業者は、自ら売主となる新築住宅の買主に対し、売買契約を締結するまでに、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしている供託所の所在地等について記載した書面を交付して説明しなければなりません。したがって、本肢は、「住宅の引渡しまでに」とする点が誤りです。（テキスト p 180 Q4 参照）

3 誤りです。自ら売主として新築住宅を宅地建物取引業者でない買主に引き渡した宅地建物取引業者は、基準日に係る資力確保措置の状況の届出をしなければ、当該基準日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できません。したがって、「基準日以後」とする点が誤りです。（テキスト p 185 Q14 参照）

4 正しいです。特定住宅販売瑕疵担保責任保険の対象となるのは、住宅品質確保法の対象となる瑕疵、すなわち構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の隠れた瑕疵です。宅建業者は、特定住宅販売瑕疵担保責任の履行によって生じた損害について保険金を請求することができます。（テキスト p 185 Q13 参照）

【正解】 4

#### 1 4. 資力確保措置

##### 【問題 45】(H26-45)

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく住宅販売瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 自ら売主として新築住宅を宅地建物取引業者でない買主に引き渡した宅地建物取引業者は、基準日に係る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届出をしなければ、当該基準日から起算して 50 日を経過した日以後、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結してはならない。
- 2 宅地建物取引業者は、自ら売主として新築住宅を販売する場合だけでなく、新築住宅の売買の媒介をする場合においても、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行う義務を負う。
- 3 住宅販売瑕疵担保責任保険契約は、新築住宅の買主が保険料を支払うことを約し、住宅販売瑕疵担保責任保険人と締結する保険契約である。
- 4 自ら売主として新築住宅を販売する宅地建物取引業者は、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする場合、当該新築住宅の売買契約を締結するまでに、当該新築住宅の買主に対し、当該供託をしている供託所の所在地、供託所の表示等について記載した書面を交付して説明しなければならない。

---

##### 【正解】

- 1 誤りです。宅建業者は、基準日に係る資力確保措置の状況の届出をしなければ、当該基準日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とされています。本肢は、「基準日から起算して 50 日を経過した日」とする点が誤りです。(テキスト p 185 Q14 参照)
- 2 誤りです。資力確保措置が義務付けられるのは、宅建業者が新築住宅の売主となる場合に限られます。新築住宅の売買の媒介をする場合には、資力確保措置の義務はありません。(テキスト p 179 Q2 参照)
- 3 誤りです。住宅販売瑕疵担保責任保険契約は、宅建業者が保険料を支払うことを約するものです。新築住宅の買主が保険料を支払うものではありません。(テキスト p 182 Q7 参照)
- 4 正しいです。宅建業者は、自ら売主となる新築住宅の買主に対し、売買契約を締結するまでに、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしている供託所の所在地等について記載した書面を交付して説明しなければなりません。(テキスト p 180 Q4 参照)

##### 【正解】 4

#### 14. 資力確保措置 (H25-45)

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 に新築住宅を販売する場合における次の記述のうち、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 B が建設業者である場合、A は、B に引き渡した新築住宅について、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行う義務を負わない。
- 2 A は、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届出をしなければ、当該基準日から 3 週間を経過した日以後、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結してはならない。
- 3 A は、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする場合、B に対する供託所の所在地等について記載した書面の交付及び説明を、B に新築住宅を引き渡すまでに行えばよい。
- 4 A が住宅販売瑕疵担保保証金を供託する場合、当該住宅の床面積が 55 ㎡以下であるときは、新築住宅の合計戸数の算定に当たって、2 戸をもって 1 戸と数えることになる。

---

【解説】 資力確保措置についての論点です。

1. 誤りです。買主が建設業者であっても、宅建業者は自ら売主として、宅地建物取引業者でない買主に新築住宅を販売する場合は、資力確保措置を講じなければなりません。(テキスト p 179 Q2 参照)

2. 誤りです。宅建業者は、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届出をしなければ、当該基準日から 50 日を経過した日以後、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約の締結をすることはできません。

3. 誤りです。宅建業者は契約を締結するまでに、買主に対して、住宅販売瑕疵担保保証金の供託している供託所の所在地等について記載した書面を交付して及び説明をしなければなりません。(テキスト p 180 Q4 参照)

4. 正しいです。住宅販売瑕疵担保保証金を供託する場合、当該住宅の床面積が 55 ㎡以下であるときは、新築住宅の合計戸数の算定に当たって、2 戸をもって 1 戸と数えます。

【正解】 4



#### 14. 資力確保措置 (H24-45)

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく住宅販売瑕疵(かし)担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵(かし)担保責任保険契約の締結(以下この間において「資力確保措置」という。)に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

(1)自ら売主として新築住宅を宅地建物取引業者でない買主に引き渡した宅地建物取引業者は、当該住宅を引き渡した日から3週間以内に、その住宅に関する資力確保措置の状況について、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。

(2)自ら売主として新築住宅を宅地建物取引業者でない買主に引き渡した宅地建物取引業者は、基準日に係る資力確保措置の状況の届出をしなければ、当該基準日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)住宅販売瑕疵(かし)担保責任保険契約は、新築住宅を自ら売主として販売する宅地建物取引業者が住宅瑕疵(かし)担保責任保険法人と締結する保険契約であり、当該住宅の売買契約を締結した日から5年間、当該住宅の瑕疵(かし)によって生じた損害について保険金が支払われる。

(4)新築住宅を自ら売主として販売する宅地建物取引業者が、住宅販売瑕疵(かし)担保保証金の供託をした場合、買主に対する当該保証金の供託をしている供託所の所在地等について記載した書面の交付及び説明は、当該住宅の売買契約を締結した日から引渡しまでに行わなければならない。

---

【解説】(1) 誤りです。資力確保措置の報告義務に関する論点です。資力確保措置の状況について、その免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に対する報告義務は、年2回、基準日から3週間以内に届け出なければなりません。(テキスト p185 Q14 参照)

(2) 正しいです。資力確保措置の効力に関する論点です。自ら売主として新築住宅を宅地建物取引業者でない買主に引き渡した宅地建物取引業者は、基準日に係る資力確保措置の状況の届出をしなければ、当該基準日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の締結ができません。

(3) 誤りです。資力確保措置に関する論点です。住宅販売瑕疵(かし)担保責任保険契約は、新築住宅を自ら売主として販売する宅地建物取引業者が住宅瑕疵(かし)担保責任保険法人と締結する保険契約であり、当該住宅の売買契約を締結した日から10年間、当該住宅の瑕疵(かし)によって生じた損害について保険金が支払われます。(テキスト p184 Q12 参照)

(4) 誤りです。資力確保措置に関する論点です。住宅販売瑕疵(かし)担保保証金の供託をした場合、買主に対する当該保証金の供託をしている供託所の所在地等について記載した書面の交付及び説明は、当該住宅の売買契約を締結するまでに行わなければなりません。

【正解】(2)

#### 14. 資力確保措置 (H23-45)

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく住宅販売瑕疵(かし)担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵(かし)担保責任保険の締結(以下この問いにおいて「資力確保措置」という。)に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

(1) 宅地建物取引業者は、自ら売主として建設業者である買主との間で新築住宅の売買契約を締結し、当該住宅を引き渡す場合、資力確保措置を講じる必要はない。

(2) 自ら売主として新築住宅を宅地建物取引業者でない買主に引渡した宅地建物取引業者は、基準日に係る資力確保措置の状況の届出をしなければ、当該基準日以後、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結することができない。

(3) 自ら売主として新築住宅を販売する宅地取引業者は、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする場合、当該住宅の売買契約をするまでに、当該住宅の買主に対し、供託所の所在地等について記載した書面を交付して説明しなければならない。

(4) 住宅販売瑕疵担保責任保険契約は、新築住宅の買主が保険料を支払うことを約し、住宅瑕疵担保責任保険法人と締結する保険契約であり、当該住宅の引渡しを受けた時から10年間、当該住宅の瑕疵によって生じた損害について保険金が支払われる。

---

#### 【解説】

(1) 誤りです。資力確保措置の対象に関する論点です。宅建業者が新築住宅を他の宅建業者に売却したときは、資力確保措置は不要です。しかし、建設業者に売却したときは、資力確保措置は必要となります。(テキスト p 179 Q2 参照)

(2) 誤りです。資力確保措置の報告義務に関する論点です。宅建業者は、基準日に係る資力確保措置の状況の届出をしなければならず、届出を怠ったときは当該基準日の翌日から起算して50日を経過した以後においては、新たな新築住宅の売買契約ができません。

(テキスト p 185 Q14 参照)

(3) 正しいです。資力確保措置の説明に関する論点です。宅建業者は、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする場合、当該住宅の売買契約をするまでに、当該住宅の買主に対し、供託所の所在地等について記載した書面を交付して説明しなければなりません。

(テキスト p 180 Q4 参照)

(4) 誤りです。資力確保措置に関する論点です。住宅販売瑕疵担保責任保険契約は、宅建業者が保険料を支払うことを約し、住宅瑕疵担保責任保険法人と締結する保険契約です。そして、当該住宅の引渡しを受けた時から10年間、当該住宅の瑕疵によって生じた損害について保険金が支払われます。本肢は、契約当事者について、新築住宅の買主としているところが誤りです。(テキスト p 179 Q2 参照)

【正解】 (3)

#### 14. 資力確保措置 (H22-45)

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく住宅販売瑕疵(かし)担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵(かし)担保責任保険の締結(以下この問いにおいて「資力確保措置」という。)に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

(1) 宅地建物取引業者は、自ら売主として宅地建物取引業者である買主との間で新築住宅の売買契約を締結し、当該住宅を引渡す場合、資力確保措置を講ずる義務を負う。

(2) 自ら売主として新築住宅を販売する宅地建物取引業者は、住宅販売瑕疵(かし)担保保証金の供託をする場合、宅地建物取引業者でない買主に対して供託所の所在地等について記載した書面の交付及び説明を、新築住宅を引き渡すまでに行えばよい。

(3) 宅地建物取引業者は、自ら売主として新築住宅を販売する場合だけでなく、新築住宅の売買の媒介をする場合においても、資力確保措置を講ずる義務を負う。

(4) 自ら売主として新築住宅を宅地建物取引業者でない買主に引き渡した宅地建物取引業者は、基準日ごとに、当該基準日に係る資力確保措置について、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。

---

#### 【解説】

(1) 誤りです。資力確保措置を講じる対象者に関する論点です。資力確保措置を講じる義務があるのは、宅建業者が自ら売主となる売買契約に基づき、宅建業者でない買主に新築住宅の引渡をする場合です。本肢は、買主が宅建業者であることから、資力確保措置は不要です。(テキスト p 179 Q2 参照)

(2) 誤りです。資力確保措置を講じる時期に関する論点です。資力を供託した宅建業者は、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その他住宅販売瑕疵担保保証金に関し国土交通省令で定める事項について、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りません。(テキスト p 180 Q4 参照)

(3) 誤りです。資力確保措置の対象となる取引に関する論点です。宅建業者は、各基準日において、当該基準日前10年間に、自ら売主となる売買契約に基づき買主に引き渡した新築住宅について、当該買主に対する特定住宅販売瑕疵担保責任の履行を確保するため、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしていなければなりません。しかし、売買の媒介については、規定されていません。(テキスト p 179 Q2 参照)

(4) 正しいです。資力確保措置の報告に関する論点です。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、国土交通省令で定めるところにより、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りません。報告の基準日とは、毎年3月31日と9月30日です。(テキスト p 185 Q14, p 186 Q15 参照)

#### 【正解】 (4)