

宅建みやざき塾

オリジナル

超重要過去問

セレクション

20問テスト

宅建業法

問題

2023年法改正対応

★媒介契約書面・重要事項説明書・37条書面『承諾』があれば『電磁的方法』による提供ができます（書面を交付したものとみなす）。問題を解くときは、明示がない限り、原則通り、書面で行うものとして解いてください。

問1 宅建本試験問題 平成30年 問41

次の記述のうち、宅地建物取引業の免許を要する業務が含まれるものはどれか。

- 1 A社は、所有する土地を10区画にほぼ均等に区分けしたうえで、それぞれの区画に戸建住宅を建築し、複数の者に貸し付けた。
- 2 B社は、所有するビルの一部にコンビニエンスストアや食堂など複数のテナントの出店を募集し、その募集広告を自社のホームページに掲載したほか、多数の事業者以案内を行った結果、出店事業者が決まった。
- 3 C社は賃貸マンションの管理業者であるが、複数の貸主から管理を委託されている物件について、入居者の募集、貸主を代理して行う賃貸借契約の締結、入居者からの苦情・要望の受付、入居者が退去した後の清掃などを行っている。
- 4 D社は、多数の顧客から、顧客が所有している土地に住宅や商業用ビルなどの建物を建設することを請け負って、その対価を得ている。

問2 宅建本試験問題 令和4年 問26

宅地建物取引業法第3条第1項に規定する事務所（以下この問において「事務所」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 事務所とは、契約締結権限を有する者を置き、継続的に業務を行うことができる施設を有する場所を指すものであるが、商業登記簿に登録されていない営業所又は支店は事務所には該当しない。
- 2 宅地建物取引業を営まず他の兼業業務のみを営んでいる支店は、事務所には該当しない。
- 3 宅地建物取引業者は、主たる事務所については、免許証、標識及び国土交通大臣が定めた報酬の額を掲げ、従業者名簿及び帳簿を備え付ける義務を負う。
- 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宅地建物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、30日以内に必要な措置を執らなければならない。

問3 宅建本試験問題 平成22年 問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 宅建業に係る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っても、登録実務講習を修了すれば、登録を受けることができる。
- 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時は、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、宅地建物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、当該期間が満了しないときは、乙県知事の登録を受けることができない。

問4 宅建本試験問題 平成24年 問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（以下この問において「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宅地建物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宅地建物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、

問5 宅建本試験問題 平成26年 問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。

問6 宅建本試験問題 平成24年 問43

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、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（宅地建物取引業者に該当する者を除く。）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（宅地建物取引業者に該当する者を除く。）は、弁済を受ける権利を行使しようとする場合、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。

問7 宅建本試験問題 平成26年 問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

問8 宅建本試験問題 平成29年 問43

宅地建物取引業者Aが、BからB所有の中古マンションの売却の依頼を受け、Bと専任媒介契約（専属専任媒介契約ではない媒介契約）を締結した場合に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（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 Aは、2週間に1回以上当該専任媒介契約に係る業務の処理状況をBに報告しなければならないが、これに加え、当該中古マンションについて購入の申込みがあったときは、遅滞なく、その旨をBに報告しなければならない。
- イ 当該専任媒介契約の有効期間は、3月を超えることができず、また、依頼者の更新しない旨の申出がなければ自動更新とする旨の特約も認められない。ただし、Bが宅地建物取引業者である場合は、AとBの合意により、自動更新とすることができる。
- ウ Aは、当該専任媒介契約の締結の日から7日（ただし、Aの休業日は含まない。）以内に所定の事項を指定流通機構に登録しなければならないが、また、法第50条の6に規定する登録を証する書面を遅滞なくBに提示しなければならない。
- エ 当該専任媒介契約に係る通常の広告費用はAの負担であるが、指定流通機構への情報登録及びBがAに特別に依頼した広告に係る費用については、成約したか否かにかかわらず、国土交通大臣の定める報酬の限度額を超えてその費用をBに請求することができる。

1 一つ 2 二つ 3 三つ 4 四つ

問9 宅建本試験問題 平成27年 問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。なお、説明の相手方は宅地建物取引業者ではないものとする。

- 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。

問10 宅建本試験問題 令和3年(10月) 問26

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に対し建物の売却を行う場合における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 Aは、Bに対し、専任の宅地建物取引士をして説明をさせなければならない。
- 2 Aは、Bに対し、代金以外に授受される金銭の額だけでなく、当該金銭の授受の目的についても説明しなければならない。
- 3 Aは、Bに対し、建物の上に存する登記された権利の種類及び内容だけでなく、移転登記の申請の時期についても説明しなければならない。
- 4 Aは、Bに対し、売買の対象となる建物の引渡しの時期について説明しなければならない。

問11 宅建本試験問題 平成26年 問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、この問において「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、当該建物が種類若しくは品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任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、宅地建物取引士をして、その書面に記名の上、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

問12 宅建本試験問題 平成30年 問27

宅地建物取引業者Aは、Bが所有し、居住している甲住宅の売却の媒介を、また、宅地建物取引業者Cは、Dから既存住宅の購入の媒介を依頼され、それぞれ媒介契約を締結した。その後、B及びDは、それぞれA及びCの媒介により、甲住宅の売買契約（以下この問において「本件契約」という。）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（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「建物状況調査」とは、法第34条の2第1項第4号に規定する調査をいうものとする。

- 1 Aは、甲住宅の売却の依頼を受けた媒介業者として、本件契約が成立するまでの間に、Dに対し、建物状況調査を実施する者のあっせんの有無について確認しなければならない。
- 2 A及びCは、本件契約が成立するまでの間に、Dに対し、甲住宅について、設計図書、点検記録その他の建物の建築及び維持保全の状況に関する書類で国土交通省令で定めるものの保存の状況及びそれぞれの書類に記載されている内容について説明しなければならない。
- 3 CがDとの間で媒介契約を締結する2年前に、甲住宅は既に建物状況調査を受けていた。この場合において、A及びCは、本件契約が成立するまでの間に、Dに対し、建物状況調査を実施している旨及びその結果の概要について説明しなければならない。
- 4 A及びCは、Dが宅地建物取引業者である場合であっても、法第37条に基づき交付すべき書面において、甲住宅の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項があるときにその記載を省略することはできない。

問13 宅建本試験問題 平成24年 問37

宅地建物取引業者A社が、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主Bとの間で締結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、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。

問14 宅建本試験問題 平成29年 問27

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関する次の記述のうち、宅地建物取引業法及び民法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

- ア 売買契約において、契約不適合責任に関し、買主が不適合である旨を売主に通知する期間を引渡しの日から2年間とする特約を定めた場合、その特約は無効となる。
 - イ 売買契約において、売主の責めに帰すべき事由による契約の内容の不適合についてのみ引渡しの日から1年間担保責任を負うという特約を定めた場合、その特約は無効となる。
 - ウ Aが契約不適合責任を負う期間内においては、損害賠償の請求をすることはできるが、契約を解除することはできないとする特約を定めた場合、その特約は有効である。
- 1 一つ
 - 2 二つ
 - 3 三つ
 - 4 なし

問15 宅建本試験問題 平成21年 問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（以下この問において「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。

問16 宅建本試験問題 平成30年 問31

宅地建物取引業者A（消費税課税事業者）が受け取ることのできる報酬の上限額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 土地付中古住宅（代金500万円。消費税等相当額を含まない。）の売買について、Aが売主Bから媒介を依頼され、現地調査等の費用が通常の売買の媒介に比べ5万円（消費税等相当額を含まない。）多く要する場合、その旨をBに対し説明した上で、AがBから受け取ることができる報酬の上限額は286,000円である。
- 2 土地付中古住宅（代金300万円。消費税等相当額を含まない。）の売買について、Aが買主Cから媒介を依頼され、現地調査等の費用が通常の売買の媒介に比べ4万円（消費税等相当額を含まない。）多く要する場合、その旨をCに対し説明した上で、AがCから受け取ることができる報酬の上限額は198,000円である。
- 3 土地（代金350万円。消費税等相当額を含まない。）の売買について、Aが売主Dから媒介を依頼され、現地調査等の費用が通常の売買の媒介に比べ2万円（消費税等相当額を含まない。）多く要する場合、その旨をDに対し説明した上で、AがDから受け取ることができる報酬の上限額は198,000円である。
- 4 中古住宅（1か月分の借賃15万円。消費税等相当額を含まない。）の貸借について、Aが貸主Eから媒介を依頼され、現地調査等の費用が通常の貸借の媒介に比べ3万円（消費税等相当額を含まない。）多く要する場合、その旨をEに対し説明した上で、AがEから受け取ることができる報酬の上限額は198,000円である。

問17 宅建本試験問題 平成30年 問30

宅地建物取引業者A（消費税課税事業者）は、Bが所有する建物について、B及びCから媒介の依頼を受け、Bを貸主、Cを借主とし、1か月分の借賃を10万円（消費税等相当額を含まない。）、CからBに支払われる権利金（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であり、消費税等相当額を含まない。）を150万円とする定期建物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、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 建物が店舗用である場合、Aは、B及びCの承諾を得たときは、B及びCの双方からそれぞれ11万円の報酬を受けることができる。
- 2 建物が居住用である場合、Aが受け取ることができる報酬の額は、CからBに支払われる権利金の額を売買に係る代金の額とみなして算出される16万5,000円が上限となる。
- 3 建物が店舗用である場合、Aは、Bからの依頼に基づくことなく広告をした場合でも、その広告が賃貸借契約の成立に寄与したときは、報酬とは別に、その広告料に相当する額をBに請求することができる。
- 4 定期建物賃貸借契約の契約期間が終了した直後にAが依頼を受けてBC間の定期建物賃貸借契約の再契約を成立させた場合、Aが受け取る報酬については、宅地建物取引業法の規定が適用される。

問18 宅建本試験問題 令和元年 問30

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違反するものはいくつあるか。

- ア 建築基準法第6条第1項に基づき必要とされる確認を受ける前において、建築工事着手前の賃貸住宅の貸主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 一団の宅地の売買について、数回に分けて広告する際に、最初に行った広告以外には取引態様の別を明示しなかった。
- ウ 建物の貸借の媒介において、依頼者の依頼によらない通常の広告を行い、国土交通大臣の定める報酬限度額の媒介報酬のほか、当該広告の料金の相当する額を受領した。
- エ 建築工事着手前の分譲住宅の販売において、建築基準法第6条第1項に基づき必要とされる確認を受ける前に、取引態様を売主と明示して当該住宅の広告を行った。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

問19 宅建本試験問題 平成26年 問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31条の3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

問20 宅建本試験問題 平成27年 問45

特定住宅^{かし}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^{かし}瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売^{かし}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^{かし}瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売^{かし}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^{かし}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^{かし}瑕疵担保保証金の供託及び住宅販売^{かし}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^{かし}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^{かし}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^{かし}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。

宅建みやざき塾

オリジナル

超重要過去問

セレクション

20問テスト

宅建業法

2023 年法改正対応

★媒介契約書面・重要事項説明書・37条書面『承諾』があれば『電磁的方法』による提供ができます（書面を交付したものとみなす）。問題を解くときは、明示がない限り、原則通り、書面で行うものとして解いてください。

宅建本試験問題 平成30年 問41

次の記述のうち、宅地建物取引業の免許を要する業務が含まれるものはどれか。

- 1 A社は、所有する土地を10区画にほぼ均等に区分けしたうえで、それぞれの区画に戸建住宅を建築し、複数の者に貸し付けた。
- 2 B社は、所有するビルの一部にコンビニエンスストアや食堂など複数のテナントの出店を募集し、その募集広告を自社のホームページに掲載したほか、多数の事業者以案内を行った結果、出店事業者が決まった。
- 3 C社は賃貸マンションの管理業者であるが、複数の貸主から管理を委託されている物件について、入居者の募集、貸主を代理して行う賃貸借契約の締結、入居者からの苦情・要望の受付、入居者が退去した後の清掃などを行っている。
- 4 D社は、多数の顧客から、顧客が所有している土地に住宅や商業用ビルなどの建物を建設することを請け負って、その対価を得ている。

解説

宅地建物取引業法上の免許が必要となる「宅地建物取引業」における『取引』とは、宅地・建物の売買・交換、または宅地・建物の売買・交換・貸借の代理・媒介をする行為をいいます。

- 1 含まれない。自ら貸借 ⇒ 『取引』にあたらない。(宅地建物取引業にあたらない)
A社は、建物を建築し、自ら貸借をしていますが、これは宅建業の取引にあたりませんので、宅建業の免許を要する業務は含まれていません。
- 2 含まれない。自ら貸借 ⇒ 『取引』にあたらない。(宅地建物取引業にあたらない)
B社は、自ら貸借及びそのための広告をしていますが、これは宅建業の取引にあたりませんので、宅建業の免許を要する業務は含まれていません。
- 3 含まれる。貸借の代理 ⇒ 『取引』にあたる。
C社は、貸主を代理して賃貸借契約の締結を行っており、宅建業の取引にあたりますので、宅建業の免許を要する業務が含まれています。
- 4 含まれない。建設の請負 ⇒ 『取引』にあたらない。(宅地建物取引業にあたらない)
D社は、建物の建設を請け負っていますが、これは宅建業の取引にあたりませんので、宅建業の免許を要する業務は含まれていません。

正解 3

宅建本試験問題 令和4年 問26

宅地建物取引業法第3条第1項に規定する事務所（以下この問において「事務所」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 事務所とは、契約締結権限を有する者を置き、継続的に業務を行うことができる施設を有する場所を指すものであるが、商業登記簿に登載されていない営業所又は支店は事務所には該当しない。
- 2 宅地建物取引業を営まず他の兼業業務のみを営んでいる支店は、事務所には該当しない。
- 3 宅地建物取引業者は、主たる事務所については、免許証、標識及び国土交通大臣が定めた報酬の額を掲げ、従業者名簿及び帳簿を備え付ける義務を負う。
- 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宅地建物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、30日以内に必要な措置を執らなければならない。

解説

- 1 誤り。宅建業法上の事務所とは、①本店（主たる事務所）、②支店（従たる事務所。宅建業を営むものに限る）、③継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で、宅地建物取引業に係る契約を締結する権限を有する使用人を置くものをいいます。
商業登記簿等に登載されていなくても、事務所に該当しないわけではありません。
- 2 正しい。宅建業法上の事務所とは、①本店（主たる事務所）、②支店（従たる事務所。宅建業を営むものに限る）、③継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で、宅地建物取引業に係る契約を締結する権限を有する使用人を置くものをいいます。
宅建業を営まない支店は、宅建業法上の事務所に該当しません。
- 3 誤り。宅建業者は、事務所ごとに、①標識、②報酬の額を掲示し、③従業者名簿、④帳簿、⑤専任の宅建取引士（5名に1名以上）を設置する義務を負います。
しかし、免許証を掲げる義務はありません。
- 4 誤り。宅建業者は、その事務所ごとに、当該事務所において宅建業者の業務に従事する者の数の5人に1人以上の割合で成年者である専任の宅地建物取引士を置かなければなりません。
既存の事務所等がこれに満たさなくなった場合は、「2週間以内」に必要な措置を執る必要があります。

正解 2

宅建本試験問題 平成22年 問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 宅建業に係る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っても、登録実務講習を修了すれば、登録を受けることができる。
- 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時は、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、宅地建物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。宅建業に係る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は、登録を受けることができません。
- 2 誤り。宅地建物取引士証の交付を受けていなくても、登録をしている者は、登録事項である住所に変更があった場合、遅滞なく、変更の登録を申請しなければなりません。
- 3 誤り。宅地建物取引士は、重要事項の説明をするときは、説明の相手方に対し、必ず宅地建物取引士証を提示しなければなりません。
したがって、宅地建物取引士証を亡失して再交付の申請をしている者は、再交付を受けるまでの間は、重要事項の説明をすることができません。
- 4 正しい。宅地建物取引士としての事務の禁止の処分を受け、その禁止の期間中に自らの申請により登録が消除された場合、その事務の禁止の処分の期間が満了しない者は、登録を受けることができません。

他の都道府県で宅建試験に合格した場合でも、同様です。

正解 4

宅建本試験問題 平成24年 問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（以下この問において「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宅地建物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宅地建物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 マンションの所在する場所に標識を掲げなければならないのは、売主のB社です。販売代理のA社ではありません。
- イ 誤 契約行為等を行う案内所について届出義務を負うのは、その案内所を設置したA社です。B社ではありません。
- ウ 正 契約行為等を行う案内所に専任の宅地建物取引士の設置義務を負うのは、その案内所を設置したA社です。B社ではありません。
- エ 正 案内所に標識を掲げる義務を負うのは、その案内所を設置した販売代理業者A社です。

注意点として、（他の宅建業者の物件を取り扱う）媒介・代理業者が掲げる標識には、売主であるB社の商号または名称及び免許証番号等を記載しなければなりません。

以上より、正しいもの組合せは、ウとエなので、3が正解となります。正解 3

★組合せ問題を解くテクニック！

100%自信のあるものから、○×判断する⇒肢の組み合わせをヒントにして解く！

例 ア 100%× ⇒肢1と4は正解にならない。⇒正解は、肢2, 3どちらか？

ウは読まなくても、正解が出せる状況です。（試験時間があれば当然読むべきですよ）

イが×のとき、肢2は正解とならない。エが○なら、3が正解になる！

というように、肢の組み合わせから、必要最小限で解くこともできます！

宅建本試験問題 平成26年 問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 宅建業者は、営業保証金の供託した旨の届出をした後でなければ、その事業を開始してはなりません。

【免許⇒供託⇒供託の届出⇒業務開始】の流れです。

- 2 正 宅建業者は、既に供託した有価証券と変換するため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りません。

なお本問の事例は、国債が満期を迎え、換金する必要があるような場面です。

- 3 誤 宅建業者は、事業の開始後新たに従たる事務所を設置したときは、「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。従たる事務所の最寄りの供託所ではありません。

- 4 誤 宅建業者が、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、「金銭のみで供託していた場合に限り」、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ます。

有価証券を含む供託をしている場合、金銭部分に限ったとしても、保管替えを請求することはできません。

正解 2

宅建本試験問題 平成24年 問43

宅地建物取引業保証協会（以下この問において「保証協会」という。）に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、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（宅地建物取引業者に該当する者を除く。）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（宅地建物取引業者に該当する者を除く。）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。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。
- 2 正しい。保証協会は、弁済業務保証金について還付があった場合、国土交通大臣から供託物の還付があったことの通知を受けた日から2週間以内に、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。
- 3 誤り。保証協会の社員と宅建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建業に関し取引をした者を含み、宅建業者に該当する者を除く）は、その取引により生じた債権に関し、当該社員が社員でないとしたならばその者が供託すべき営業保証金の額に相当する額の範囲内において、当該保証協会が供託した弁済業務保証金について、弁済を受ける権利を有します。
弁済業務保証金分担金の額に相当する額の範囲内ではありません。
- 4 正しい。保証協会の社員との宅建業に関する取引により生じた債権を有する者（宅建業者に該当する者を除く）は、弁済を受ける権利を実行しようとするときは、弁済を受けることができる額について当該保証協会の認証を受けなければなりません。

宅建本試験問題 平成26年 問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（以下この問において「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 宅建業者は、専任媒介契約を締結したときは、たとえ依頼者から「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、登録する義務があります。

イ 誤 宅建業者は、媒介契約を締結した場合、遅滞なく、依頼者に対して媒介契約書面を交付しなければなりません。

依頼者が宅建業者であっても、媒介契約書面の交付を省略することはできません。

ウ 誤 専任媒介契約をした場合、更新をするには、依頼者からの申出が必要であり、自動的に更新されるわけではありません。

エ 正 重ねて依頼する他の宅建業者を明示する義務がある一般媒介契約（明示型）では、宅建業者は、依頼主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の契約を成立させたときの措置を媒介契約書面に記載しなければなりません。

以上より、誤っているものはア、イ、ウの三つとなるため、3が正解となります。

正解 3

宅建本試験問題 平成29年 問43

宅地建物取引業者Aが、BからB所有の中古マンションの売却の依頼を受け、Bと専任媒介契約（専属専任媒介契約ではない媒介契約）を締結した場合に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（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 Aは、2週間に1回以上当該専任媒介契約に係る業務の処理状況をBに報告しなければならないが、これに加え、当該中古マンションについて購入の申込みがあったときは、遅滞なく、その旨をBに報告しなければならない。
- イ 当該専任媒介契約の有効期間は、3月を超えることができず、また、依頼者の更新しない旨の申出がなければ自動更新とする旨の特約も認められない。ただし、Bが宅地建物取引業者である場合は、AとBの合意により、自動更新とすることができる。
- ウ Aは、当該専任媒介契約の締結の日から7日（ただし、Aの休業日は含まない。）以内に所定の事項を指定流通機構に登録しなければならないが、また、法第50条の6に規定する登録を証する書面を遅滞なくBに提示しなければならない。
- エ 当該専任媒介契約に係る通常の広告費用はAの負担であるが、指定流通機構への情報登録及びBがAに特別に依頼した広告に係る費用については、成約したか否かにかかわらず、国土交通大臣の定める報酬の限度額を超えてその費用をBに請求することができる。

1 一つ 2 二つ 3 三つ 4 四つ

解説

ア 正しい。専任媒介契約の場合、宅建業者は、依頼者に対し、業務の処理状況を2週間に1回以上報告しなければなりません。

また、宅建業者は、媒介契約の目的物である宅地・建物の売買又は交換の申込みがあったときは、遅滞なく、その旨を依頼者に報告しなければなりません。

イ 誤り。専任媒介契約の有効期間は、3月を超えるできません。

専任媒介契約の有効期間は、依頼者が宅建業者であるかどうかにかかわらず、依頼者の申出があってはじめて更新することができます。

これに反して、依頼者の更新しない旨の申出がなければ自動更新とする旨の特約は認められません。

ウ 誤り。宅建業者は、専任媒介契約を締結したときは、専任媒介契約の締結の日から7日以内（休業日は含まない）に所定の事項を指定流通機構に登録しなければなりません。

そして、この登録をした宅建業者は、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。「提示」するだけでは宅建業法違反です。

エ 誤り。まず、専任媒介契約に係る通常の広告費用は宅建業者の負担です。

ただし、依頼者が宅建業者に特別に依頼した広告に係る費用については、報酬の限度額を超えてその費用を依頼者に請求することができます。これは、成約したか否かにかかわらず、

しかし、指定流通機構への情報登録に係る費用については、報酬の限度額を超えて依頼者に請求することはできません。この点で本問は誤りです。

以上より、正しいものはアの1つなので、正解は1となります。

正解 1

宅建本試験問題 平成27年 問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。なお、説明の相手方は宅地建物取引業者ではないものとする。

- 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 ◇35条書面と37条書面の比較

	35条書面（重要事項説明書）	37条書面（契約書）
趣旨 (ルール目的)	物件の重要な情報を 契約する前に伝える	どのような内容の契約を したのか証拠をつくる
義務を負う者	宅建業者	宅建業者
交付の相手	取得者、借主	契約の両当事者
交付時期	契約を締結するまで	契約締結後、遅滞なく
方式 宅建取引士の事務	宅建取引士の記名 宅建取引士の説明 (取得する宅建業者へは不要)	宅建取引士の記名
宅建士証の提示	宅建士の口頭説明時に必要 35条書面交付のみのときは不要	不要
交付の場所	規制なし（どこでもOK!）	規制なし（どこでもOK!）

- 1 誤り。宅建業者は、買主に対して、売買契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、重要事項を記載した書面を交付して説明をさせなければなりません。
売買契約の場合、売主に対して説明する必要はありません。
売主に、あらためて手放す物件の情報を提供する必要はないからです。
- 2 正しい。重要事項の説明・重要事項説明書面の交付について、場所の規制はありません。
- 3 誤り。宅建業者が売買契約の代理を行う場合、建物の購入者に対して、重要事項の説明をしなければなりません。
- 4 誤り。重要事項の説明・重要事項の説明書面への記名については、宅地建物取引士が行う必要があります。しかし、専任の宅地建物取引士が行う必要はありません。正解 2

宅建本試験問題 令和3年(10月) 問26

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に対し建物の売却を行う場合における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 Aは、Bに対し、専任の宅地建物取引士をして説明をさせなければならない。
- 2 Aは、Bに対し、代金以外に授受される金銭の額だけでなく、当該金銭の授受の目的についても説明しなければならない。
- 3 Aは、Bに対し、建物の上に存する登記された権利の種類及び内容だけでなく、移転登記の申請の時期についても説明しなければならない。
- 4 Aは、Bに対し、売買の対象となる建物の引渡しの時期について説明しなければならない。

解説

- 1 誤り。重要事項の説明を行うのは宅地建物取引士であればよい。
専任の宅地建物取引士である必要はありません。
- 2 正しい。代金、交換差金および借賃『以外』に授受される金銭の額および当該金銭の授受の目的については、重要事項として説明をする必要があります。

代金(交換差金)・借賃

	額	支払時期	方法	目的
35条	-	-	-	-
37条	○	○	○	-

代金(交換差金)・借賃『以外』の金銭 ★37条…定めがあるとき(授受があるとき)

	額	授受の時期	方法	目的
35条	○	-	-	○
37条	★	★	-	★

- 3 誤り。宅地・建物の上に存する登記された権利の種類および内容ならびに登記名義人または登記簿の表題部に記録された所有者の氏名(法人にあつては、その名称)については、重要事項として説明をする必要があります。

しかし、(所有権)移転登記の申請の『時期』は、重要事項に該当しません。

- 4 誤り。売買の対象となる宅地・建物の引渡しの『時期』は、重要事項に該当しません。

正解 2

★テクニック!

『時期』…35条(契約前で未確定)では不要! 37条(契約時に確定)では必要!

宅建本試験問題 平成26年 問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、この問において「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、当該建物が種類若しくは品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任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、宅地建物取引士をして、その書面に記名の上、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 宅地建物の売買・交換において、『宅地建物が種類・品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任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、その内容』は、37条書面の記載事項となっています。
- イ 誤 宅建業者は、37条書面を作成したときは、宅地建物取引士をして、記名させなければなりません。しかし、37条書面の内容を説明させる必要はありません。
- ウ 正 宅建業者は、宅地建物の引渡しの時期を37条書面に記載しなければなりません。たとえ買主が宅建業者（業者間取引）であっても、記載しなければなりません。
- エ 正 宅地建物の売買・交換において、宅地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、その内容は、37条書面の記載事項です。
- 以上より、正しいものはア、ウ、エの三つなので、3が正解となります。

正解 3

宅建本試験問題 平成30年 問27

宅地建物取引業者Aは、Bが所有し、居住している甲住宅の売却の媒介を、また、宅地建物取引業者Cは、Dから既存住宅の購入の媒介を依頼され、それぞれ媒介契約を締結した。その後、B及びDは、それぞれA及びCの媒介により、甲住宅の売買契約（以下この間において「本件契約」という。）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（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「建物状況調査」とは、法第34条の2第1項第4号に規定する調査をいうものとする。

- 1 Aは、甲住宅の売却の依頼を受けた媒介業者として、本件契約が成立するまでの間に、Dに対し、建物状況調査を実施する者のあつせんの有無について確認しなければならない。
- 2 A及びCは、本件契約が成立するまでの間に、Dに対し、甲住宅について、設計図書、点検記録その他の建物の建築及び維持保全の状況に関する書類で国土交通省令で定めるものの保存の状況及びそれぞれの書類に記載されている内容について説明しなければならない。
- 3 CがDとの間で媒介契約を締結する2年前に、甲住宅は既に建物状況調査を受けていた。この場合において、A及びCは、本件契約が成立するまでの間に、Dに対し、建物状況調査を実施している旨及びその結果の概要について説明しなければならない。
- 4 A及びCは、Dが宅地建物取引業者である場合であっても、法第37条に基づき交付すべき書面において、甲住宅の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項があるときにその記載を省略することはできない。

解説

- 1 誤り。既存の建物の売買の媒介契約を締結したときは、遅滞なく、依頼者に対する『建物状況調査を実施する者のあつせんに関する事項』を記載した媒介契約書を作成して記名押印し、依頼者に交付しなければなりません。

この場合、売主から売却の媒介の依頼を受けた宅建業者Aは、買主Dに対して、建物状況調査を実施する者のあつせんの有無について確認をする必要はありません。

- 2 誤り。既存の建物の売買の場合、設計図書、点検記録その他の建物の建築及び維持保全の状況に関する書類で国土交通省令で定めるものの『保存の状況』について、重要事項の説明をする必要があります。

書類の記載内容に関しては説明義務はありません。

- 3 誤り。重要事項として説明しなければならない建物状況調査は、『実施後1年以内』のものに限られます。

2年経過している建物状況調査は、説明する必要はありません。

- 4 正しい。既存の建物の売買契約を締結した場合、37条書面には、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項について記載をする必要があります。

37条書面については、宅建業者間取引であっても省略することはできません。正解 4

宅建本試験問題 平成24年 問37

宅地建物取引業者A社が、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主Bとの間で締結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、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

- 1 誤り。モデルルームは土地に定着した案内所に該当し、「事務所等」にあたりますので、モデルルームにおいて買受けの申込みをしたBは、クーリング・オフについて書面で告知を受けたか否かにかかわらず、クーリング・オフをすることはできません。
なお、本問では考慮する必要はありませんが、宅地・建物の引渡しを受け、かつ、代金の全部を支払ったときは、買主は、クーリング・オフをすることができなくなります。
- 2 正しい。「事務所等」以外の場所で買受けの申込みをした場合であっても、クーリング・オフをすることができる旨及びその方法を書面で告げられた日から起算して8日を経過したときは、クーリング・オフをすることができなくなります。契約締結日の3日後にクーリング・オフについて書面で告げられた場合、契約締結日から起算して10日目は、クーリング・オフについて書面で告げられた日から起算すると7日目にあたり、まだ8日を経過していません。したがって、Bはクーリング・オフをすることができます。

1	契約	2	3	4告知	5	6	7	8	9	10
---	----	---	---	-----	---	---	---	---	---	----

- 3 誤り。クーリング・オフによる契約の解除をしない旨の特約は、申込者等に不利な特約であり、無効です。したがって、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き、A社はこれを拒むことはできません。
- 4 誤り。買受けの申込みをした場所と契約を締結した場所が異なる場合、買受けの申込みをした場所を基準に判断します。「事務所等」で買受けの申込みをした場合、クーリング・オフをすることができないので、その後レストランで売買契約を締結しても、Bは、クーリング・オフをすることはできません。

正解 2

宅建本試験問題 平成29年 問27

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関する次の記述のうち、宅地建物取引業法及び民法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

- ア 売買契約において、契約不適合責任に関し、買主が不適合である旨を売主に通知する期間を引渡しの日から2年間とする特約を定めた場合、その特約は無効となる。
 - イ 売買契約において、売主の責めに帰すべき事由による契約の内容の不適合についてのみ引渡しの日から1年間担保責任を負うという特約を定めた場合、その特約は無効となる。
 - ウ Aが契約不適合責任を負う期間内においては、損害賠償の請求をすることはできるが、契約を解除することはできないとする特約を定めた場合、その特約は有効である。
- 1 一つ
 - 2 二つ
 - 3 三つ
 - 4 なし

解説

ア 誤り。

宅建業者は、自ら売主となる宅地・建物の売買契約において、その目的物が種類・品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任に関し、買主が不適合である旨を売主に『通知』する期間についてその目的物の『引渡しの日から2年以上』となる特約をする場合を除き、民法の規定するものより買主に不利となる特約をすることはできません。

買主が不適合である旨を売主に通知する期間についてその目的物の引渡しの日から2年以上となる特約であれば、定めることができます。

イ 正しい。

宅建業者は、自ら売主となる宅地・建物の売買契約において、その目的物が種類・品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任に関し、買主が不適合である旨を売主に『通知』する期間についてその目的物の『引渡しの日から2年以上』となる特約をする場合を除き、民法の規定するものより買主に不利となる特約をすることはできません。

売主の責めに帰すべき事由による契約の内容の不適合についてのみ引渡しの日から1年間担保責任を負うという特約は、民法の規定より買主に不利なので、無効となります。

ウ 誤り。

宅建業者は、自ら売主となる宅地・建物の売買契約において、その目的物が種類・品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任に関し、買主が不適合である旨を売主に『通知』する期間についてその目的物の『引渡しの日から2年以上』となる特約をする場合を除き、民法の規定するものより買主に不利となる特約をすることはできません。

契約を解除することはできないとする特約は、民法の規定より買主に不利ですので、無効となります。

以上より、正しいものはイの1つなので、正解は1となります。

正解 1

宅建本試験問題 平成21年 問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（以下この問において「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 違反する。売主が契約の履行に着手していない場合、買主は、手付を放棄して契約を解除することができます。そして、宅建業者は、相手方等が手付を放棄して契約の解除を行うに際し、正当な理由なく、当該契約の解除を拒んではなりません。
- 2 違反する。未完成物件の場合には、売主である宅建業者が受領する手付金等の額が、代金額の5%を超え、又は、1,000万円を超える場合、保全措置を講じなければ手付金等を受領することはできません。これは、買主の書面による承諾を得ていたとしても、同様です。
- 3 違反しない。500万円の手付金を受領した後、250万円の中間金を受領しても、手付金等の保全措置を講じているので、問題ありません。

★読み取りアドバイス★

未完成5% ⇒ 250万円超えたら 保全措置必要

500万 ⇒ 保全措置必要

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、

250万 ⇒ 保全措置必要

保全措置を講じた上で、その後中間金として250万円を受領した。

『保全措置を講じた上で、』が

Bから500万円を手付金として受領し、とその後中間金として250万円を受領した。

の両方に係る並列の文構造です。

- 4 違反する。宅建業者は、自ら売主となる建物の売買契約の締結に際し、代金の額の10分の2を超える額の手付を受領してはなりません。手付金等の保全措置を講じても同様です。

正解 3

宅建本試験問題 平成30年 問31

宅地建物取引業者A（消費税課税事業者）が受け取ることのできる報酬の上限額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 土地付中古住宅（代金500万円。消費税等相当額を含まない。）の売買について、Aが売主Bから媒介を依頼され、現地調査等の費用が通常の売買の媒介に比べ5万円（消費税等相当額を含まない。）多く要する場合、その旨をBに対し説明した上で、AがBから受け取ることができる報酬の上限額は286,000円である。
- 2 土地付中古住宅（代金300万円。消費税等相当額を含まない。）の売買について、Aが買主Cから媒介を依頼され、現地調査等の費用が通常の売買の媒介に比べ4万円（消費税等相当額を含まない。）多く要する場合、その旨をCに対し説明した上で、AがCから受け取ることができる報酬の上限額は198,000円である。
- 3 土地（代金350万円。消費税等相当額を含まない。）の売買について、Aが売主Dから媒介を依頼され、現地調査等の費用が通常の売買の媒介に比べ2万円（消費税等相当額を含まない。）多く要する場合、その旨をDに対し説明した上で、AがDから受け取ることができる報酬の上限額は198,000円である。
- 4 中古住宅（1か月分の借賃15万円。消費税等相当額を含まない。）の貸借について、Aが貸主Eから媒介を依頼され、現地調査等の費用が通常の貸借の媒介に比べ3万円（消費税等相当額を含まない。）多く要する場合、その旨をEに対し説明した上で、AがEから受け取ることができる報酬の上限額は198,000円である。

解説

- 1 誤り。「低廉な空家等」とは、代金等の額が「400万円以下」の宅地・建物をいいます。そして、低廉な空家等の売買・交換の媒介において、通常の売買・交換の媒介と比較して現地調査等の費用を要するものについては、当該現地調査等の費用相当額を加算して報酬を受け取ることができます。500万円の物件の場合、これに当たりません。
- 2 誤り。低廉な空家等の売買・交換の媒介において、通常の売買・交換の媒介と比較して現地調査等の費用を要するものについては、当該現地調査等の費用相当額を加算して報酬を受け取ることができます。ただし、売買の場合は、「売主」から受けるものに限られます。よって、本問の場合、Aは、買主Cから当該現地調査等の費用相当額を加算して報酬を受け取ることにはできません。
- 3 正しい。低廉な空家等（空家でなくてもよい）の売買・交換の媒介において、通常の売買・交換の媒介と比較して現地調査等の費用を要するものについては、当該現地調査等の費用相当額を加算して報酬を受け取ることができます。ただし、この場合、報酬と現地調査等の費用相当額の合計が18万円の1.1倍（=198,000円）を超えることはできません。
- 4 誤り。低廉な空家等の「売買・交換」の媒介において、通常の売買・交換の媒介と比較して現地調査等の費用を要するものについては、当該現地調査等の費用相当額を加算して受け取ることができます。「貸借」の場合には適用がありません。

正解 3

宅建本試験問題 平成30年 問30

宅地建物取引業者A（消費税課税事業者）は、Bが所有する建物について、B及びCから媒介の依頼を受け、Bを貸主、Cを借主とし、1か月分の借賃を10万円（消費税等相当額を含まない。）、CからBに支払われる権利金（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であり、消費税等相当額を含まない。）を150万円とする定期建物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、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 建物が店舗用である場合、Aは、B及びCの承諾を得たときは、B及びCの双方からそれぞれ11万円の報酬を受けることができる。
- 2 建物が居住用である場合、Aが受け取ることができる報酬の額は、CからBに支払われる権利金の額を売買に係る代金の額とみなして算出される16万5,000円が上限となる。
- 3 建物が店舗用である場合、Aは、Bからの依頼に基づくことなく広告をした場合でも、その広告が賃貸借契約の成立に寄与したときは、報酬とは別に、その広告料に相当する額をBに請求することができる。
- 4 定期建物賃貸借契約の契約期間が終了した直後にAが依頼を受けてBC間の定期建物賃貸借契約の再契約を成立させた場合、Aが受け取る報酬については、宅地建物取引業法の規定が適用される。

解説

- 1 誤り。居住用建物以外で権利金の授受がある場合、報酬額の上限は、①賃料の1月分の1.1倍と、②権利金を売買代金とみなして算出した額のいずれか高い方です。本問の場合、「 $150万円 \times 5\% \times 1.1 = 8万2,500円$ 」をB、Cそれぞれから合計16万5,000円を受領することができる②が高い方となりますので、これが報酬の限度額となります。なお、借賃を基準とする場合、たとえ両当事者の承諾を得ても、それぞれから賃料の1月分の1.1倍を受領することはできません。
- 2 誤り。宅地・建物の賃貸借で権利金の授受がある場合、権利金の額を売買代金の額とみなして報酬額を計算することができます。しかし、居住用建物の場合には、この規定は適用されません。本問の場合、Aが受け取ることができる報酬の額は、11万円が上限となります。
- 3 誤り。宅建業者は、報酬の他に経費等を請求することができません。ただし、依頼者の依頼によって行う広告の料に相当する額については例外です。しかし、本問では、依頼者の依頼に基づかないので、これに当たりません。
- 4 正しい。定期建物賃貸借の再契約に関して宅建業者が受けることのできる報酬についても、新規の契約と同様に報酬告示が適用されます。

正解 4

宅建本試験問題 令和元年 問30

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違反するものはいくつあるか。

- ア 建築基準法第6条第1項に基づき必要とされる確認を受ける前において、建築工事着手前の賃貸住宅の貸主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 一団の宅地の売買について、数回に分けて広告する際に、最初に行った広告以外には取引態様の別を明示しなかった。
- ウ 建物の貸借の媒介において、依頼者の依頼によらない通常の広告を行い、国土交通大臣の定める報酬限度額の媒介報酬のほか、当該広告の料金に相当する額を受領した。
- エ 建築工事着手前の分譲住宅の販売において、建築基準法第6条第1項に基づき必要とされる確認を受ける前に、取引態様を売主と明示して当該住宅の広告を行った。
- 1 一つ
 - 2 二つ
 - 3 三つ
 - 4 四つ

解説

- ア 違反する。宅建業者は、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、当該工事に関し必要とされる開発許可、建築確認その他法令に基づく許可等の処分で政令で定めるものがあつた後でなければ、当該工事に係る宅地・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。取引態様を明示しても、広告することはできません。
- イ 違反する。宅建業者は、宅地・建物の売買、交換又は貸借に関する広告をするときは、自己が契約の当事者となつて当該売買・交換を成立させるか、代理人として当該売買、交換・貸借を成立させるか、又は媒介して当該売買、交換・貸借を成立させるかの別（取引態様の別）を明示しなければなりません。数回に分けて広告するのであれば、すべての回で取引態様の別を明示する必要があります。
- ウ 違反する。宅建業者は依頼者の特別の依頼がない場合、報酬と別に、広告の料金に相当する額を受け取ることはできません。
- エ 違反する。アのとおり、宅建業者は、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、当該工事に関し必要とされる開発許可、建築確認その他法令に基づく許可等の処分で政令で定めるものがあつた後でなければ、当該工事に係る宅地・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。取引態様を明示しても、広告することはできません。

以上より、宅建業法の規定に違反するものはア、イ、ウ、エの四つであり、正解は4となります。

正解 4

宅建本試験問題 平成26年 問44

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31条の3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 宅建業者は、業務に関して広告をするときは、宅地建物の所在、規模、形質等について、著しく事実に相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示をしてはなりません。誇大広告の禁止に違反すると、業務停止処分を受けることがあります。
- イ 正 宅建業者は、案内所には、1名以上の成年者である専任の宅地建物取引士を設置しなければならず、不足するときは、2週間以内に必要な措置をとらなければなりません。設置義務に違反すると、指示処分を受けることがあります。
- ウ 正 免許権者は、免許を受けた宅建業者の事務所の所在地を確知できないとき、又はその免許を受けた宅地建物取引業者の所在（法人である場合においては、その役員の所在）を確知できないときは、官報又は公報でその事実を公告し、その公告の日から30日を経過しても宅建業者から申出がないときは、当該宅建業者の免許を取り消すことができます。
- エ 誤 免許権者は、業務停止の処分を受けた宅建業者が業務停止処分に違反した場合、免許を取り消さなければなりません。
- 以上より、誤っているものはエの一つなので、1が正解となります。

正解 1

宅建本試験問題 平成27年 問45

特定住宅^{かし}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^{かし}瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売^{かし}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^{かし}瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売^{かし}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^{かし}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^{かし}瑕疵担保保証金の供託及び住宅販売^{かし}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^{かし}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^{かし}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^{かし}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。 宅建業者が、自ら売主として「宅建業者でない者」と新築住宅の売買契約を締結する場合は、住宅販売^{かし}瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売^{かし}瑕疵担保責任保険契約の締結（＝資力確保措置）を行う義務を負います。このルールは、買主が宅建業者の場合には適用されません。
- 2 誤り。 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^{かし}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^{かし}瑕疵担保保証金に関し、一定の事項を記載した「書面を交付して」説明しなければならないなりません。
★承諾を得て電磁的方法により提供すると、書面を交付したものとみなされます。
- 3 誤り。 新築住宅を引き渡した宅建業者は、基準日に係る供託をし、かつ、供託した旨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りません。
- 4 正しい。 住宅販売^{かし}瑕疵担保責任保険契約の保険金によりその損害をてん補される瑕疵は、住宅品質確保法に規定する「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^{かし}瑕疵」に限定されています。 正解 4