

宅建直前対策 宅建業法第 18 回 問題

拓明館

【問 5】宅地建物取引業保証協会(以下「保証協会」という。)に関する次の記述のうち、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、一つ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. 保証協会は、新たに社員が加入したときは、直ちに、その旨を当該社員である宅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。
3. 保証協会は、弁済業務保証金について弁済を受ける権利を有する者から認証申出書の提出があり、認証に係る事務を処理する場合には、各月ごとに、認証申出書に記載された取引が成立した時期の順序に従ってしなければならない。
4. 本店と 3 つの支店を有する宅地建物取引業者が保証協会に加入しようとする場合には、当該宅地建物取引業者は、当該保証協会に 120 万円の弁済業務保証金分担金を納付しなければならない。

【問 6】保証協会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、金銭で供託しなければならない。
2. 宅地建物取引業者で保証協会に加入した者は、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当該保証協会に納付しなければならない。
3. 保証協会の社員である宅地建物取引業者が新たに事務所を増設した場合、当該宅地建物取引業者は、その日から 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、社員の地位を失う。
4. 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 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。

宅建直前対策 宅建業法第 18 回 問題

拓明館

【問 7】保証協会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. 保証協会の社員である宅地建物取引業者 A(甲県知事免許)と宅地建物取引業に関し取引をした B 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甲県知事の認証を受けなければならない。
3. 保証協会から還付充当金を納付すべき旨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 2 週間以内に、営業保証金を供託しなければならない。

【問 8】保証協会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. 保証協会の社員の地位を失った宅地建物取引業者は、当該宅地建物取引業者との宅地建物取引業に関する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者に対し、6 月を下らない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。
2. 保証協会は、その社員である宅地建物取引業者が支店の 1 つを廃止したため、弁済業務保証金分担金を当該宅地建物取引業者に返還しようとするときは、弁済業務保証金について還付請求権を有する者に対し、6 月を下らない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。
3. 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特別弁済業務保証金分担金を当該保証協会に納付しなければならない。
4. 保証協会は、宅地建物取引業者の相手方等から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解決の申出があり、その苦情の解決について必要があるときは、当該社員に対し、資料の提出を求めることができるが、この場合、当該社員は、正当な理由がある場合でなければ、これを拒んではならない。

宅建直前対策 宅建業法第 18 回 問題

拓明館

【問 9】 宅地建物取引業者 A が、B から、B 所有の甲建物（既存の建物）の売却に係る媒介を依頼され、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（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、法第 34 条の 2 第 1 項の規定に基づき B に交付すべき書面に、宅地建物取引士をして記名押印させなければならない。
2. A が B に対し甲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が、根拠の明示は口頭でも書面を用いてもどちらでもよい。
3. A は、B が建物状況調査を実施する者のあつせんを希望しなかった場合には、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。
4. A は B に対して、契約の相手方を探索するために行った措置など当該専任媒介契約に係る業務の処理状況を 1 週間に 1 回以上報告しなければならない。

【問 10】 宅地建物取引業者 A が、B から B 所有の甲宅地の売却に係る媒介を依頼され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 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）を締結した場合、A は、媒介契約の有効期間を、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する必要はない。
2. 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）を締結した場合、A は、指定流通機構に甲宅地の所在等を登録しなければならない。
3. A が B との間で専任媒介契約を締結した場合、A は、甲宅地を売買すべき価額についての根拠を明らかにするため周辺の取引事例の調査をしたときは、当該調査の実施について B の承諾を得ていなくても、その調査に要した費用を B に請求することができる。
4. A が B との間で専任媒介契約を締結した場合、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、B が A 以外の宅地建物取引業者の媒介又は代理によって甲宅地の売買又は交換の契約を成立させたときの措置を記載しなければならない。

宅建直前対策 宅建業法第 18 回 問題

拓明館

【問 11】 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 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)を締結した場合、A は、該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 が B との間で有効期間を 6 月とする専任媒介契約を締結した場合、その媒介契約は無効となる。
3. 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に、AB 間で「期間満了前に B から当該有効期間の更新をしない旨の申出がない限り、当該有効期間は自動的に更新される」旨の特約をしたときは、当該特約は有効である。
4. A が B との間で専属専任媒介契約を締結した場合、A 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。

【問 12】 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 B との間で専任媒介契約(専属専任媒介契約でない媒介契約)を締結した場合、A は、B の要望により当該宅地の所在等を指定流通機構に登録しない旨の特約をしているときを除き、当該媒介契約の締結の日から 7 日以内(A の休業日を含まない。)に、当該宅地の所在等を指定流通機構に登録しなければならない。
2. 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)を締結した場合、A は、当該宅地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。
3. A が B との間で専任媒介契約(専属専任媒介契約でない媒介契約)を締結し、所定の事項を指定流通機構に登録したときは、A 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 が B との間で専任媒介契約(専属専任媒介契約でない媒介契約)を締結した場合、当該地の売買契約が成立したときは、A は、遅なく、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。

宅建直前対策 宅建業法第 18 回 問題

拓明館

【問 13】 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。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ある売主は、他の宅地建物取引業者に媒介を依頼して宅地の売買契約を締結する場合には、買主に対して重要事項の説明をする義務を負わない。
2. 宅地の売買の媒介を行う場合、当該宅地の引渡しの時期について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において、建築基準法に規定する建蔽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。
4. 建物の貸借の媒介を行う場合には、私道に関する負担について説明をする必要はない。

【問 14】 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、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、説明の相手方は宅地建物取引業者でないものとする。

1. 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軽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。
2. 宅地の売買の媒介を行う場合、当該宅地が宅地の造成に関する工事の完了前のものであるときは、宅地の造成の工事の完了時における当該宅地に接する道路の構造及び幅員を説明しなければならない。
3. 建物（既存の鉄筋コンクリート造の共同住宅）の貸借の媒介を行う場合、建物状況調査（実施後 2 年を経過していないものとする。）を実施しているときは、その結果の概要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、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、その旨を説明しなければならない。

宅建直前対策 宅建業法第 18 回 問題

拓明館

【問 15】 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、誤っているものはどれか。なお、説明の相手方は地建物取引業者でないものとする。

1. 区分所有権の目的である建物の貸借の媒介を行う場合、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があるときは、その内容を説明しなければならない。
2. 区分所有権の目的である建物の貸借の媒介を行う場合、当該一棟の建物及びその敷地の管理が管理会社に委託されているときは、その管理会社の商号又は名称及び主たる事務所の所在地を説明しなければならない。
3. 区分所有権の目的である建物の売買の媒介を行う場合、当該一棟の建物の計画的な維持修繕のための費用の積立てを行う旨の規約の定めがあるときは、その内容及び既に積み立てられている額について説明をしなければならないが、当該積立金の滞納の額については説明をする必要がない。
4. 区分所有権の目的である建物の売買の媒介を行う場合、一棟の建物の維持修繕の実施状況が記録されているときは、その内容を説明しなければならない。

【問 16】 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、誤っているものはどれか。なお、説明の相手方は宅地建物取引業者でないものとする。

1. 建物の売買の媒介を行う場合、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 7 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。
2. 建物の貸借の媒介を行う場合、水防法施行規則の規定により当該建物が所在する市町村の長が提供する図面に当該建物の位置が表示されているときは、当該図面における当該建物の所在地を説明しなければならない。
3. 宅地の貸借の媒介を行う場合、当該宅地が宅地造成及び特定盛土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。
4. 既存の建物の貸借の媒介を行う場合、建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況について説明をしなければならない。

宅建直前対策 宅建業法第 18 回 問題

拓明館

【問 17】 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。なお、説明の相手方は宅地建物取引業者でないものとする。

1. 宅地又は建物の貸借の媒介を行う場合、借賃の額並びにその支払の時期及び方法については、説明をする必要がないが、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は、説明をしなければならない。
2. 建物の売買の媒介を行う場合には、損害賠償額の予定又は違約金に関する事項について説明をしなければならないが、建物の貸借の媒介を行う場合には、損害賠償額の予定又は違約金に関する事項について説明をする必要はない。
3. 建物の売買の媒介を行う場合、当該建物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結その他の措置で一定のものを講じないときは、その旨を買主に説明する必要はない。
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をする必要があるが、契約の更新については、説明をする必要がない。