

宅建直前対策 宅建業法第 18 回 解答解説

拓明館

【問 5】正解—2 保証協会

1. 誤り。一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(宅建業法 64 条の 4 第 1 項)。
2. 正しい。保証協会は、新たに社員が加入し、また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または都道府県知事に報告しなければなりません(64 条の 4 第 2 項)。
3. 誤り。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、「認証申出書の受理の順序」に従ってしなければなりません。取引が成立した時期の順序ではありません(施行規則 26 条の 7)。
4. 誤り。宅建業者は、保証協会に加入しようとするときは、主たる事務所につき 60 万円、その他の事務所 1 つにつき 30 万円の弁済業務保証金分担金を、その保証協会に納付しなければなりません。したがって、本肢の場合は、 $60 \text{ 万円} + (30 \text{ 万円} \times 3) = 150 \text{ 万円}$ の弁済業務保証金分担金を納付しなければなりません(宅建業法 64 条の 9 第 1 項、施行令 7 条)。

【問 6】正解—3 保証協会

1. 誤り。弁済業務保証金分担金は、「金銭のみ」で納付しなければなりません。これに対し、弁済業務保証金は、「金銭または有価証券」で供託することができます(宅建業法 64 条の 9、64 条の 7、25 条 3 項)。
2. 誤り。宅建業者で保証協会に加入しようとする者は、その加入しようとする日までに、弁済業務保証金分担金を保証協会に納付しなければなりません。したがって、加入の日から 2 週間以内に納付するものではありません(64 条の 9 第 1 項 1 号)。
3. 正しい。保証協会の社員である宅建業者が新たに事務所を増設した場合、当該宅建業者は、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なりません。そして、この規定に違反すると、社員の地位を失います(64 条の 9 第 2 項・3 項)。
4. 誤り。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(64 条の 7 第 1 項)。

【問 7】正解—3 保証協会

1. 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、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きます)は、その取

宅建直前対策 宅建業法第 18 回 解答解説

拓明館

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(宅建業法 64 条の 8 第 1 項)。

2. 誤り。保証協会の社員との取引によって弁済業務保証金について還付請求権を有する者が、その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、「保証協会の認証」を受けなければなりません。したがって、社員である宅建業者の免許権者の認証を受けるものではありません(64 条の 8 第 1 項・2 項)。

3. 正しい。保証協会から還付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りません。なお、この納付義務を怠ると、当該社員の地位を失います(64 条の 10 第 2 項・3 項)。

4. 誤り。宅建業者は、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、営業保証金を供託しなければなりません(64 条の 15)。

【問 8】正解-4 保証協会

1. 誤り。保証協会は、社員が社員の地位を失ったときは、当該社員であった者との宅建業に関する取引により生じた債権について、弁済業務保証金から弁済を受ける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の公告をしなければなりません。つまり、この公告は、保証協会が行います(宅建業法 64 条の 11 第 4 項)。

2. 誤り。保証協会の社員である宅建業者が「一部の事務所を廃止」したため、保証協会が弁済業務保証金分担金をその建業者に返還しようとするときは、保証協会は、弁済業務保証金の還付請求権者に対し、公告をする必要はありません(64 条の 11 第 4 項参照)。

3. 誤り。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「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当該保証協会に納付しなければなりません(64 条の 12 第 3 項・4 項)。

4. 正しい。保証協会は、宅建業者の相手方等から社員の取り扱った宅建業に係る取引に関する苦情について解決の申出があったときは、その相談に応じ、申出人に必要な助言をし、当該苦情に係る事情を調査するとともに、当該社員に対し当該苦情の内容を通知してその迅速な処理を求めなければなりません。そして、保証協会は、この苦情の解決について必要があると認めるときは、当該社員に対し、文書もしくは口頭による説明を求め、または資料の提出を求めることができます。この場合、当該社員は、正当な理由がある場合でなければ、これを拒んではなりません(64 条の 5 第 1 項・2 項・3 項)。

宅建直前対策 宅建業法第 18 回 解答解説

拓明館

【問 9】 正解-2 媒介契約の規制

1. **誤り**。宅建業者は、媒介契約を締結したときは、遅滞なく、一定の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。したがって、媒介契約書には宅建業者が記名押印するのであり、宅地建物取引士が記名押印する必要はありません(宅建業法 34 条の 2 第 1 項)。
2. **正しい**。宅地・建物の売買・交換の媒介の契約を締結した宅建業者が、宅地または建物を売買すべき価額また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。しかし、根拠の明示方法は特段の制限がないため、口頭で行うことも可能です(34 条の 2 第 1 項 2 号・2 項、宅建業法の解釈・運用の考え方)。
3. **誤り**。宅建業者は、既存の建物の売却に係る媒介の依頼を受け、媒介契約を締結したときは、媒介契約書に「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」を記載しなければなりません。この場合、媒介契約書に「建物状況調査を実施する者のあつせんの有無」を記載することになっています。したがって、依頼者が建物状況調査を実施する者のあつせんを希望しないときは、あつせんが無い旨を記載しなければなりません(34 条の 2 第 1 項 4 号、宅建業法の解釈・運用の考え方)。
4. **誤り**。専任媒介契約を締結した宅建業者は、依頼者に対し、当該専任媒介契約に係る業務の処理状況を「2 週間に 1 回以上」、専属専任媒介契約にあつては、1 週間に 1 回以上報告しなければなりません(34 条の 2 第 9 項)。

【問 10】 正解-4 媒介契約の規制

1. **誤り**。一般媒介契約においても、媒介契約書には、媒介契約の有効期間を記載しなければなりません(宅建業法 34 条の 2 第 1 項 5 号)。
2. **誤り**。宅建業者は、専任媒介契約を締結したときは、物件の所在等を指定流通機構に登録する義務を負いますが、一般媒介契約を締結したときは、指定流通機構に登録する義務を負いません。なお、一般媒介契約においても、媒介契約書には、指定流通機構への登録に関する事項を記載しなければなりません。つまり、一般媒介契約においては、指定流通機構に登録するか否かは、任意です(34 条の 2 第 1 項 6 号・5 項)。
3. **誤り**。宅建業者は、媒介契約書に記載すべき当該宅地または建物を売買すべき価額また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。そして、この根拠の明示は、法律上の義務なので、そのために行った価額の査定等に要した費用は、依頼者に請求できません(34 条の 2 第 1 項 2 号・2 項、宅建業法の解釈・運用の考え方)。
4. **正しい**。専任媒介契約の場合には、依頼者が他の宅建業者の媒介または代理によって売買または交換の契約を成立させたときの措置を、媒介契約書に記載しなければなりません(34 条の 2 第 1 項 8 号、施行規則 15 条の 9 第 1 号)。

宅建直前対策 宅建業法第 18 回 解答解説

拓明館

【問 11】正解-1 媒介契約の規制

1. 正しい。一般媒介契約においても、媒介契約書には、当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記載しなければなりません(宅建業法 34 条の 2 第 1 項 8 号、施行規則 15 条の 9 第 4 号)。
2. 誤り。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。そして、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。媒介契約が無効となるわけではありません(宅建業法 34 条の 2 第 3 項)。
3. 誤り。専任媒介契約の有効期間は、依頼者の申出により、3 か月を超えない範囲で更新することができます。したがって、専任媒介契約の有効期間は、依頼者から更新する旨の申出がない限り、更新されません。そして、この規定に反する特約は、無効です(34 条の 2 第 4 項・10 項)。
4. 誤り。専属専任媒介契約を締結した場合、宅建業者は、依頼者に対し、当該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りません。この報告の方法については、宅建業法では特に制限がないので、電子メールで報告をすることもできます(34 条の 2 第 9 項)。

【問 12】正解 1 媒介契約の規制

1. 誤り。宅建業者は、専任媒介契約を締結したときは、契約の相手方を探索するため、契約の締結の日から 7 日以内(休業日数は算入しません)に、一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、この規定に反する特約は、無効なので、指定流通機構に登録しない旨の特約があっても、指定流通機構に登録しなければなりません(宅建業法 34 条の 2 第 5 項・10 項、施行規則 15 条の 10)。
2. 正しい。媒介契約を締結した宅建業者は、当該媒介契約の目的物である宅地または建物の売買また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(宅建業法 34 条の 2 第 8 項)。
3. 正しい。宅建業者は、専任媒介契約を締結したときは、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く依頼者に引き渡さなければなりません。なお、登録を証する書面の引渡しに代えて、依頼者の承諾を得て、電磁的方法により提供することができ、この場合、書面を引き渡したものとみなされます(34 条の 2 第 6 項)。
4. 正しい。宅建業者は、指定流通機構に登録した物件について売買契約が成立したときは、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(34 条の 2 第 7 項、施行規則 15 条の 13)。

宅建直前対策 宅建業法第 18 回 解答解説

拓明館

【問 13】正解-4 重要事項の説明

1. 誤り。取引に複数の宅建業者が関与している場合には、すべての宅建業者が、重要事項の説明をする義務を負います。したがって、宅建業者である売主は、他の宅建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も、買主に対して重要事項の説明をする義務を負います(宅建業法 35 条 1 項)。
2. 誤り。引渡しの時期は、37 条書面には必ず記載する必要がありますが、重要事項として説明をする義務はありません(37 条 1 項 4 号参照)。
3. 誤り。宅建業者は、「建物の貸借」の媒介を行う場合には、重要事項の説明において、建築基準法に規定する建蔽率および容積率に関する制限の概要を説明する必要があります(35 条 1 項 2 号、施行 3 条)。
4. 正しい。宅建業者は、重要事項の説明においては、私道に関する負担に関する事項について説明をしなければなりません。ただし、建物の貸借の契約の場合には、私道に関する負担に関する事項について説明をする必要はありません(宅建業法 35 条 1 項 3 号)。

【問 14】正解-4 重要事項の説明

1. 正しい。重要事項の説明においては、飲用水、電気およびガスの供給ならびに排水のための施設の整備の状況を説明しなければなりません。そして、これらの施設が整備されていないときは、その備の見通しおよ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りません(宅建業法 35 条 1 項 4 号)。
2. 正しい。重要事項の説明においては、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および幅員について説明をしなければなりません(35 条 1 項 5 号、施行規則 16 条)。
3. 正しい。重要事項の説明においては、既存の建物については、建物状況調査(実施後 1 年(鉄筋コンクリート造または鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等にあつては「2 年」)を経過していないものに限り)を実施しているかどうか、およびこれを実施している場合におけるその結果の概要を説明しなければなりません(35 条 1 項 6 号の 2 イ、施行規則 16 条の 2 の 2)。
4. 誤り。建物の「貸借」の媒介を行う場合には、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っても、その旨を説明する必要はありません。なお、建物の「売買または交換」の場合は、説明が必要です(35 条 1 項 14 号、施行規則 16 条の 4 の 3 第 6 号)。

宅建直前対策 宅建業法第 18 回 解答解説

拓明館

【問 15】正解＝3 重要事項の説明

1. 正しい。区分所有建物の貸借の媒介を行う場合であっても、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りません（宅建業法 35 条 1 項 6 号、施行規則 16 条の 2 第 2 号）。
2. 正しい。区分所有建物の貸借の媒介を行う場合であっても、当該一棟の建物およびその敷地の管理が法人に委託されているときは、その法人の商号または名称および主たる事務所の所在地を説明しなければなりません。なお、管理が個人に委託されているときは、その氏名および住所を説明します（宅建業法 35 条 1 項 6 号、施行規則 16 条の 2 第 8 号）。
3. 誤り。区分所有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、その内容および既に積み立てられている額を説明しなければなりません。また、当該積立金の滞納があるときは、その額も説明しなければなりません（宅建業法 35 条 1 項 6 号、施行規則 16 条の 2 第 6 号、宅建業法の解釈・運用の考え方）。
4. 正しい。区分所有建物の売買の媒介を行う場合、当該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りません（宅建業法 35 条 1 項 6 号、施行規則 16 条の 2 第 9 号）。

【問 16】正解＝4 重要事項の説明

1. 正しい。重要事項の説明においては、当該宅地また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 7 条 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（宅建業法 35 条 1 項 14 号、施行規則 16 条の 4 の 3 第 2 号）。
2. 正しい。重要事項の説明においては、水防法施行規則の規定により当該宅地または建物が所在する市町村の長が提供する図面（水害ハザードマップ）に当該宅地または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宅地または建物の所在地を説明しなければなりません（宅建業法 35 条 1 項 14 号、施行規則 16 条の 4 の 3 第 3 号の 2）。
3. 正しい。重要事項の説明においては、当該宅地または建物が宅地造成及び特定盛土等規制法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（宅建業法 35 条 1 項 14 号、施行規則 16 条の 4 の 3 第 1 号）。
4. 誤り。既存の建物の「売買または交換」の契約の場合は、設計図書、点検記録その他の建物の建築およ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を説明しなければなりません。しかし、既存の建物の「貸借」の契約の場合は、この説明は不要です（宅建業法 35 条 1 項 6 号の 2 口、施行規則 16 条の 2 の

宅建直前対策 宅建業法第 18 回 解答解説

拓明館

3)。

【問 17】正解—1 重要事項の説明

1. 正しい。宅地または建物の貸借の媒介を行う場合には、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を説明しなければなりません。しかし、借賃の額並びにその支払の時期および方法(これは、37 条書面の記載事項です)を説明する必要はありません(宅建業法 35 条 1 項 7 号、37 条 2 項 2 号)。
2. 誤り。重要事項の説明においては、損害賠償額の予定または違約金に関する事項について、説明をしなければなりません。建物の貸借の媒介を行う場合も、この説明をする必要があります(35 条 1 項 9 号)。
3. 誤り。建物の売買の媒介を行う場合、当該建物が種類また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国土交通省令・内閣府令で定めるものを講ずるかどうか、およ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、説明をしなければなりません。したがって、措置を講じないときは、その旨を説明しなければなりません(35 条 1 項 13 号)。
4. 誤り。建物の貸借の媒介を行う場合には、契約期間および契約の更新に関する事項を説明しなければなりません(35 条 1 項 14 号、施行規則 16 条の 4 の 3 第 8 号)。