

宅建直前対策 宅建業法第 20 回 問題

拓明館

【問 1】 宅地建物取引業者 A 及び B(ともに消費税課税事業者)が受領する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よれば、正しいものはどれか。

1. 宅地の売買(代金 3,000 万円)について、A が売主から代理を、B が買主から媒介を依頼された場合、A は売主から 112 万 2,000 円を、B は買主から 99 万円を、それぞれ報酬として受領することができる。
2. 店舗の賃貸借(1 か月分の借賃は 20 万円で、消費税等相当額を含まない。)について、A は賃貸人から媒介を、B は賃借人から媒介を依頼され、300 万円の保証金(賃借人の退去時に賃借人に全額返還されるもので、消費税等相当額を含まない。)の授受がある場合、A は賃貸人から 15 万 4,000 円を、B は賃借人から 15 万 4,000 円を、それぞれ報酬として受領することができる。
3. A は賃貸人から媒介を、B は賃借人から媒介を依頼され、共同して居住用建物の賃貸借契約を成立させた場合、賃貸人及び賃借人の承諾を得ていれば、A は賃貸人から、B は賃借人からそれぞれ借賃の 1.1 か月分を報酬として受領することができる。
4. A が単独で店舗の賃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において、その広告が当該賃貸借契約の成立に寄与したときは、A は、報酬とは別に、その広告料金に相当する額を請求することができる。

【問 2】 宅地建物取引業者 A(消費税課税事業者)が、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 を賃貸人、C を賃借人として、1 か月分の借賃を 15 万円(消費税等相当額を含まない。)とする賃貸借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、媒介の依頼を受けるに当たって C の承諾を得ていなくても、B から報酬を受領せず、C から 16 万 5,000 円の報酬を受領することができる。
2. 建物が居住用である場合、A は、媒介の依頼を受けるに当たって C の承諾を得ていないときは、C から 8 万 2,500 円の報酬を受領し、さらに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を行った対価として、報酬を受領することができる。
3. 建物が居住用である場合、200 万円の権利金(権利設定の対価として支払われるもので、返還されないものをいい、消費税等相当額を含まない。)の授受があるときは、A は、B 及び C から、それぞれ 11 万円の報酬を受領することができる。
4. A が、BC 間に定期建物賃貸借契約を成立させた場合、そ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ときは、A が受領する報酬額については、宅地建物取引業法の規定は適用されない。

宅建直前対策 宅建業法第 20 回 問題

拓明館

【問 3】宅地建物取引業者 A(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、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. 中古住宅(1 か月分の借賃 13 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 B 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 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 に対し説明して合意を得た上で、A が B から受け取ることができる報酬の上限額は 19 万 8,000 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 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 C に説明して合意を得た上で、A が C から受け取ることができる報酬の上限額は 17 万 6,000 円である。
3. 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 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 D に説明して合意を得た上で、A が D から受け取ることができる報酬の上限額は 20 万 9,000 円である。
4. 土地付中古住宅(代金 200 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 E から代理を依頼され、現地調査等の費用が通常の売買の代理に比べ 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 E に説明して合意を得た上で、A が E から受け取ることができる報酬の上限額は 60 万円である。

【問 4】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、誤っているものはどれか。

1. A は、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には、当該案内所に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. A は、その業務に関して、A の相手方等に対し、不当に高額な報酬を要求する行為をした場合には、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ときでも、法の規定に違反する。
3. A が、宅地の販売に関する勧誘の際に、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、A の思い込みであった場合、A は、法の規定に違反する。
4. A は、投資用マンションの販売に関する勧誘の際に、相手方が「契約の締結をできるだけ早く考えさせてほしい」と申し出た場合において、事実を歪めて「明日では契約締結はできなくなるので、今日しか待てない」と相手方に告げたときは、法の規定に違反

宅建直前対策 宅建業法第 20 回 問題

拓明館

する。

【問 5】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するものはいくつあるか。

ア A は、アンケート調査をすることを装って電話をし、その目的がマンションの販売の勧誘であることを告げずに勧誘を行った。

イ A は、マンション販売の勧誘をする際に、相手方から購入を希望しない旨の返事があった後に、当該勧誘を継続した。

ウ A は、A の相手方が宅地の売買契約の申込みの撤回を行う際に、申込書の処分手数料に申込証拠金の一部を充当する旨を説明し、その返還を拒んだ。

エ 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が、すでに所有権の移転登記を行い引渡しも済んでいることを理由に当該契約の解除を拒んだ。

1 一つ

2 二つ

3 三つ

4 四つ

【問 6】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。)の規定に違反するものはいくつあるか。

ア A は、裁判の証人として、その取り扱った宅地建物取引に関して証言を求められたため、秘密に係る事項を証言した。

イ A は、宅地の売買の媒介をする際に、調査の結果判明した法第 35 条第 1 項各号に掲げる事項を、売主が秘密にすることを希望したにもかかわらず、買主に説明した。

ウ A は、宅地建物取引業を営まなくなった後に、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を、正当な理由なく、他に漏らした。

エ A は、宅地の売買の媒介をする際に、当該宅地の周辺環境に関する事項であって、買主の判断に重要な影響を及ぼすこととなる事実があったので、宅地建物取引士でない A の従業者をして、その事実を買主に告げさせた。

宅建直前対策 宅建業法第 20 回 問題

拓明館

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 7】 宅地建物取引業者 A が行う業務に関する記述のうち、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、自ら売主となる宅地建物の売買契約成立後、媒介を依頼した他の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(宅地建物取引業法第 44 条)には該当しない。
- 2. A は、宅地の売買契約の締結の勧誘に当たり、勧誘の相手方に手付金の融資先を紹介することにより、契約の締結を勧めてはならない。
- 3. A は、宅地の売買契約の締結の勧誘に当たり、勧誘の相手方が金銭的に不安であることを述べたため、売買代金の額を引き下げることが提案して契約の締結を勧めることができる。
- 4. A は、宅地の売買契約の締結の勧誘に当たり、勧誘の相手方に手付金を複数回に分けて受領することを提案して契約の締結を勧めてはならない。

【問 8】 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. 宅地建物取引業者は、契約の相手方に対して資金不足を理由に手付の貸付けを行ったが、契約締結後償還された場合は、法の規定に違反しない。
- イ. 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。
- ウ. 宅地建物取引業者は、その業務に従事させる者が単に一時的に事務の補助をする者であっても、その者に従業者証明書を携帯させなければならない。
- エ. 宅地建物取引業者は、その業務に従事させる者が地建物取引士であり、宅地建物取引士証を携帯しているときでも、その者に従業者証明書を携帯させなければならない。

宅建直前対策 宅建業法第 20 回 問題

拓明館

1. 一つ
2. 二つ
3. 二つ
4. 四つ

【問 9】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. 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。
2. 宅地建物取引業者は、その業務に従事する者であっても、一時的に事務の補助のために雇用した者については、従業者名簿に記載する必要がない。
3. 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。
4. 宅地建物取引業者は、その事務所ごとに備えるべきこととされている従業者名簿には、当該従業者が宅地建物取引士であるか否かの別を記載しなければならない。

【問 10】 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. 宅地建物取引業者は、従業者に、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、その者をその業務に従事させてはならず、その証明書の番号を、その事務所ごとに備えるべきこととされている従業者名簿に記載しなければならない。
- イ. 宅地建物取引業者は、従業者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らない。
- 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る義務を怠った場合、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。
- エ. 宅地建物取引業者は、従業者名簿の閲覧の請求があったときは、取引の関係者であるか否かを問わず、請求した者の閲覧に供しなければならない。

1. 一つ
2. 二
3. 三つ

宅建直前対策 宅建業法第 20 回 問題

拓明館

4. 四つ

【問 11】 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、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 は、その事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備え、一定の事項を記載しなければならないが、この帳簿には、報酬の額も記載しなければならない。
2. A は、その事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備え、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。
3. A は、その業務に関する帳簿を、各事業年度の末日をもって閉鎖するものとし、閉鎖後 5 年間（A 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。
4. A は、一団の宅地の分譲を行うに際して案内所を設置した場合、当該案内所において売買契約の締結を行わず、かつ、買受けの申込みの受付も行わないときでも、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ければならない。

【問 12】 宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）が、乙県内に所在する一団の建物を分譲するに当たり、宅地建物取引業者 B（国土交通大臣免許）に当該建物の販売の代理を依頼し、B が、乙県内に案内所を設置して当該案内所で A の代理人として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。）の規定によれば、誤っているものはどれか。

1. A は、当該一団の建物が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。
2. B は、法第 50 条第 1 項の規定に基づき当該案内所に掲げる標識に、B の商号又は名称及び免許証番号を記載しなければならないが、A の商号又は名称及び免許証番号を記載する必要はない。
3. B は、当該案内所が一時的かつ移動が容易な施設であるときは、当該案内所において行った契約等については、法第 37 条の 2 の規定によるクーリング・オフ制度の適用がある旨を、法第 50 条第 1 項の規定に基づき当該案内所に掲げる標識に記載しなければならない。
4. B は、当該案内所において業務を開始する日の 10 日前までに、国土交通大臣及び都道府県知事に対し、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。

宅建直前対策 宅建業法第 20 回 問題

拓明館

【問 13】 宅地建物取引業者 A(甲県知事免許)に対する監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、マンション管理業に関し不正又は著しく不当な行為をしたことを理由に、マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づき、国土交通大臣から業務の停止を命じられた場合には、甲県知事は、A に対して指示処分をすることができる。
- 2.. A の事務所に勤務する宅地建物取引士(甲県知事登録)が甲県知事から指示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。
- 3.. A が、乙県の区域内における業務において宅地建物取引業法の規定に違反した場合、乙県知事は、A に対して指示処分をすることができる。
- 4.. A が、甲県の区域内における業務に関し甲県知事から指示処分又は業務停止処分を受けたときは、その年月日及び内容が、甲県に備えられる宅地建物取引業者名簿に登録される。

【問 14】 宅地建物取引業者 A(国土交通大臣免許)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.. 国土交通大臣は、A に対して指示処分をしたときは、国土交通省令の定めるところにより、その旨を公告しなければならない。
2. A が、国土交通大臣から指示処分を受けたが、その指示処分に従わなかった場合、国土交通大臣は、A に対し、1 年を超える期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命じることができる。
3. A が、甲県内において法第 32 条違反となる誇大広告を行った場合、甲県知事は、A に対し、業務停止処分をすることができる。
- 4.. A が、甲県内において法第 37 条に違反して、同条に規定する書面を交付しなかったため、甲県知事が B 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。

宅建直前対策 宅建業法第 20 回 問題

拓明館

【問 15】 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、正しいものはいくつあるか。

- ア. A が甲県内において法第 35 条に違反して重要事項の説明を行わなかった場合、その情状が特に重いときは、甲県知事は、A の免許を取り消さなければならない。
- イ. A が乙県内において法第 37 条に違反して、同条に規定する書面を交付しなかったため、乙県知事から業務停止処分を受けた場合、A が当該処分に違反したときは、乙県知事は、A の免許を取り消さなければならない。
- ウ. A が免許を受けてから 1 年以内に事業を開始しない場合には、甲県知事は、A の免許を取り消さなければならない。
- エ. A が、法第 3 条の 2 第 1 項の規定により免許に付された条件に違反したときは、甲県知事は、A の免許を取り消さなければならない。

- 1 一つ
- 2. 二つ
- 3. 三つ
- 4 四つ

【問 16】 甲県知事から宅地建物取引士の登録を受けている宅地建物取引士 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 が不正の手段により宅地建物取引士の登録を受けた場合には、甲県知事は、宅地建物取引士資格試験の合格の決定を取り消さなければならない。
- 2. 甲県知事は、A に対して登録消除処分を行ったときは、適切な方法で公告しなければならない。
- 3. A が乙県内の業務に関し、乙県知事から宅地建物取引士としてすべき事務を行うことを禁止する処分を受け、当該処分に違反したときは、乙県知事は A の登録を消除しなければならない。
- 4. A が甲県内の業務において、宅地建物取引士として行う事務に関し不正な行為をした場合、甲県知事は、その情状が特に重いと判断したときは、A の登録を消除しなければならない。

宅建直前対策 宅建業法第 20 回 問題

拓明館

【問 17】 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. 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が、当該聴聞の期日における審理は、非公開により行われる。
2. 宅地建物取引業者 A(甲県知事免許)が、法第 72 条第 1 項に基づき甲県知事から業務について必要な報告を求められたが、これを怠った場合、A は、50 万円以下の罰金に処せられることがある。
3. 国土交通大臣は、すべての宅地建物取引士に対して、購入者等の利益の保護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. 国土交通大臣は、宅地建物取引士 B(甲県知事登録)に対して、その事務について報告を求めることはできない。

【問 18】 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. 宅地建物取引業者は、自己の名義をもって、他人に宅地建物取引業を営ませたときは、3 年以下の懲役に処せられることがある。
2. 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、不当に高額報酬を要求したときは、これを受領しなくても、1 年以下の懲役に処せられることがある。
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る義務を怠ったとき、又は当該帳簿に法定事項を記載せず、若しくは虚偽の記載をしたときは、50 万円以下の罰金に処せられることがある。
4. 宅地建物取引士は、法第 35 条第 1 項に規定する重要事項の説明をする際に、説明の相手方に対し、宅地建物取引士証を提示しなかったときは、50 万円以下の罰金に処せられることがある。

宅建直前対策 宅建業法第 20 回 問題

拓明館

【問 19】 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販売する宅地建物取引業者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 100m² 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. 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販売する宅地建物取引業者は、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する場合、買主が当該住宅の引渡しを受けた時から 10 年間、当該住宅の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分の瑕疵(構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。)があるときに、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。
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販売する宅地建物取引業者が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する場合、当該保険契約の保険金額は 3,000 万円以上でなければならない。
4. 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。

宅建直前対策 宅建業法第 20 回 問題

拓明館

【問 20】 宅地建物取引業者 A(甲県知事免許)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. A が住宅販売接点担保保証金の供託をし、その額が、基準目において、販売新築住宅の合計戸数を基礎として算定する基準額を超えることとなった場合、A は、国土交通大臣の承認を受けた上で、その超過額を取り戻すことができる。
- 2 住宅販売瑕疵担保責任保険契約は、新築住宅を引き渡した A が住宅瑕疵担保責任保険法人と締結する契約であるが、その保険料は、当該新築住宅の買主である B が支払うものでなければならない。
3. A は、基準日ごとに、当該基準日から 3 週間以内に、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、甲県知事に届け出なければならない。
4. 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、当該住宅を引き渡すまでに、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。