

宅建直前対策 宅建業法第 20 回 解答解説

拓明館

【問 1】正解-1 報酬額の制限

1. 正しい。まず、①売買の代理を行った A が受領する報酬額の上限は、 $(3,000 \text{ 万円} \times 3\% + 6 \text{ 万円}) \times 2 \times 1.1 = 211 \text{ 万 } 2,000 \text{ 円}$ です。に、②売買の媒介を行った B が受領する報酬額の上限は、 $(3,000 \text{ 万円} \times 3\% + 6 \text{ 万円}) \times 1.1 = 105 \text{ 万 } 6,000 \text{ 円}$ です。最後に、③A と B が受領する報酬の合計額の上限は、211 万 2,000 円です。本肢は、①②③の全てを遵守しているので、正しい記述です(宅建業法 46 条、報酬告示第 2・第 3、宅建業法の解釈・運用の考え方)。

2. 誤り。店舗用建物(居住用でない建物)の賃貸借の場合、「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)の授受があれば、その権利金の額を売買代金の額とみなして、報酬額の計算をすることができます。しかし、「保証金」(退去時に全額返還されるもの)の授受があっても、その保証金の額を売買代金の額とみなして、報酬額の計算をすることはできません。したがって、A および B が受領する報酬の合計額の上限は、22 万円(借賃の 1 か月分 + 消費税分)となり(複数の宅建業者が取引に関与しても、この上限は、変わりません)、A および B が、それぞれ 15 万 4,000 円の報酬を受領することはできません(46 条、報酬告示第 4・第 6、宅建業法の解釈・運用の考え方)。

3. 誤り。借賃を基準とする報酬は、当事者双方から受け取ることができる合計額は借賃の 1.1 か月分に相当する金額以内です。そして、居住用建物の賃貸借の媒介の場合、依頼者の一方から受け取ることのできる報酬額は、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る場合を除き、借賃の 1 か月分の 0.55 倍以内となります。

したがって、依頼者から承諾を得ていれば、依頼者から借賃の 1.1 か月分の報酬を受け取るとは可能ですが、貸主(賃貸人)と借主(賃借人)を合計して借賃の 2.2 か月分を受け取るとはできません(46 条、報酬告示第 4)。

4. 誤り。宅建業者は、依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額は、受領することができます。しかし、依頼者からの依頼に基づくことなく行う広告の料金に相当する額は、その広告が契約の成立に寄与したとしても、受領することができません(46 条、報酬告示第 9)。

【問 2】正解-1 報酬額の制限

1 正しい。店舗用建物(居住用でない建物)の賃貸の媒介を行った A が、依頼者の双方から受領する報酬の合計額の上限は、「借賃の 1 か月分(15 万円)」 $\times 1.1 = 16 \text{ 万 } 5,000 \text{ 円}$ です。そして、この範囲内であれば、A は、依頼者の双方からどのような割合で報酬を受領しても差し支えありません。したがって、A は、媒介の依頼を受けるに当たっ

宅建直前対策 宅建業法第 20 回 解答解説

拓明館

て C の承諾を得ていないときでも、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ます(宅建業法 46 条、報酬告示第 4)。

2. 誤り。宅建業者が、告示で定められた報酬額のほかに受領できるのは、依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額や、依頼者の特別な依頼により支出を要する特別の費用に相当する額の金銭で、その負担について事前に依頼者の承諾があるものに限られます。したがって、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はできません(46 条、報酬告示第 9、宅建業法の解釈・運用の考え方)。

3. 誤り。宅地または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。したがって、本肢の場合、A が受け取ることができる報酬の上限額は、「借賃の 1 か月分(15 万円)」 $\times 1.1 = 16$ 万 5,000 円となります。(46 条、報酬告示第 2・第 6)。

4. 誤り。定期建物賃貸借の再契約に関して宅建業者が受領する報酬額についても、新規の契約と同様に、宅建業法(および報酬告示)の規定が適用されます(46 条、報酬告示、宅建業法の解釈・運用の考え方)。

【問 3】正解-4 報酬額の制限

1. 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。よって、「貸借」の場合にも同様な適用があります。この場合は一カ月分の賃料の二倍受領できます。(宅建業法 46 条、報酬告示第 7)。

2. 誤り。低廉な空家等(取引価額 800 万円以下)の売買・交換の媒介であって、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は、宅建業者が依頼者(売主または買主)から受領できる報酬額は、買主・売主から 30 万円限度に受領用できます。(46 条、報酬告示第 2・第 7)。

3. 誤り。低廉な空き家等が 800 万円以下の場合、30 万円を限度として報酬を受領用できる。

4. 正しい。低廉な空家等(取引価額 800 万円以下)の売買・交換の代理である場合は通常の報酬額は通常の計算でもよい。従って、宅建業者が依頼者から受領できる報酬額は、A が E から受領する報酬額の上限は、 $30 \text{ 万} \times 2 \times 1.1 = 66 \text{ 万}$ が限度とすることができる。(消費税込み)(46 条、報酬告示第 8)。

宅建直前対策 宅建業法第 20 回 解答解説

拓明館

【問 4】 正解-1 業務上の諸規制

1. **誤り**。宅建業者は、その事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通大臣が定めた報酬の額を掲示しなければなりません。しかし、案内所には掲示する必要がありません(宅建業法 46 条 4 項)。
2. **正しい**。宅建業者は、その業務に関して、宅建業者の相手方等に対し、不当に高額な報酬を要求する行為をしてはなりません。不当に高額な報酬を要求すれば、それだけで(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)、宅建業法の規定に違反します(47 条 2 号)。
3. **正しい**。宅建業者は、契約の締結の勧誘をする際に、相手方等に対し、その目的物である宅地または建物の将来の環境また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してはなりません。この断定的判断を提供すれば、思い込み(過失)によって提供しても、宅建業法の規定に違反します(47 条の 2 第 3 項、施行規則 16 条の 12 第 1 号イ)。
4. **正しい**。宅建業者は、契約の締結の勧誘をする際に、相手方等に対し、正当な理由なく、その契約を締結するかどうかを判断するために必要な時間を与えることを拒んではなりません。本肢は、この規定に違反します(宅建業法 47 条の 2 第 3 項、施行規則 16 条の 12 第 1 号ロ)。

【問 5】 正解-3 業務上の諸規制

ア. 違反する。宅建業者またはその代理人、使用人その他の従業者(宅建業者等)は、契約の締結の勧誘をするに際し、相手方等に対し、当該勧誘に先立って、①宅建業者の商号または名称、②当該勧誘を行う者の氏名、③当該契約の締結について勧誘をする目的である旨を告げずに、勧誘を行ってはなりません。したがって、「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」ことは、宅建業法の規定に違反します(宅建業法 47 条の 2 第 3 項、施行規則 16 条の 12 第 1 号ハ)。

イ. 違反する。宅建業者等は、契約の締結の勧誘をするに際し、相手方等が当該契約を締結しない旨の意思(当該勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思を含みま)す)を表示したにもかかわらず、当該勧誘を継続してはなりません(建業法 47 条の 2 第 3 項、施行規則 16 条の 12 第 1 号二)。

ウ. 違反する。宅建業者等は、相手方等が契約の申込みの撤回を行うに際し、既に受領した申込証拠金その他の預り金の返還を拒んではなりません。一部でも返還を拒めば、宅建業法の規定に反します(建業法 47 条の 2 第 3 項、施行規則 16 条の 12 第 2 号)。

宅建直前対策 宅建業法第 20 回 解答解説

拓明館

エ. 違反しない。宅建業者等は、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み、または妨げる行為をしてはなりません。しかし、本肢では、A は、既に所有権の移転登記を行い引渡しも済んでおり、契約の履行に着手しているので、手付解除を拒むことができます。したがって、A は、宅建業法の規定に違反しません(宅建業法 47 条の 2 第 3 項、39 条 2 項、施行規則 16 条の 12 第 3 号)。

よって、違反するものはア、イ、ウの三つであり、正解は 3 となります。

【問 6】正解-1 業務上の諸規制

ア. 違反しない。宅建業者は、「正当な理由」がある場合でなければ、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に帰らしてはなりません。そして、裁判の証人として証言を求められた場合は、この「正当な理由」があると認められます。したがって、A は、宅建業法の規定に違反しません(宅建業法 45 条、宅建業法の解釈・運用の考え方)。

イ. 違反しない。宅建業者は、「正当な理由」がある場合でなければ、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはなりません。そして、宅建業者が、相手方に真実を告げなければならない場合(たとえば、重要事項の説明において説明が必要となる事項を、説明する場合)は、この「正当な理由」があると認められます。したがって、A は、宅建業法の規定に違反しません(45 条、47 条 1 号イ、宅建業法の解釈・運用の考え方)。

ウ. 違反する。宅建業者は、正当な理由がある場合でなければ、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に帰らしてはなりません。そして、宅建業者は、宅建業を営まなくなった後も、同様の義務を負います。したがって、A は、宅建業法の規定に違反します(45 条)。

エ. 違反しない。宅建業者は、その業務に関して、相手方等に対し、当該地の環境に関する事項であって、相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるものについて、故意に事実を告げず、または不実のことを告げる行為をしてはなりません。しかし、その事項を告げる者は、宅地建物取引士である必要はありません。したがって、A は、宅建業法の規定に違反しません(47 条 1 号二)。

よって、違反するものはウのみであり、正解は 1 となります。

宅建直前対策 宅建業法第 20 回 解答解説

拓明館

【問 7】 正解－2 業務上の諸規制

1. 正しい。宅建業者は、その業務に関してなすべき宅地・建物の登記、引渡し、取引に係る対価の支払いを不当に遅延する行為をしてはなりません。この不当な履行遅延の禁止の対象は、登記・引渡し・対価の支払いの 3 つだけであり、媒介を依頼した他の宅建業者へ報酬を支払う行為は、これに該当しません(宅建業法 44 条)。
2. 誤り。宅建業者は、その業務に関して、相手方等に対し、手付について貸付けその他「借用の供与」をすることにより契約の締結を誘引する行為をしてはなりません。しかし、買主に手付金の融資先を紹介すること(手付に関する金銭の貸借の斡旋)は、手付についての「宿用の供与」には該当しないので、買主に手付金の融資先を紹介して、契約の締結の誘引を行うことは、禁止されません(47 条 3 号)。
3. 正しい。宅建業者は、その業務に関して、相手方等に対し、手付について貸付けその他「有用の供与」をすることにより約の締結を誘引する行為をしてはなりません。しかし、売買代金の額を引き下げること、「宿用の供与」に該当しないので、売買代金の額を引き下げを提案して、契約の締結の誘引を行うことは、禁止されません(47 条 3 号)。
4. 正しい。宅建業者は、その業務に関して、相手方等に対し、手付について貸付けその他「借用の供与」をすることにより契約の締結を誘引する行為をしてはなりません。そして、手付金の分割払いは、手付について「宿用の供与」をしたことになるので、手付金の分割払いを提案して、契約の締結の誘引を行うことは、禁止されます(47 条 3 号、宅建業法の解釈・運用の考え方)。

【問 8】 正解－3 業務上の諸規制

- ア. 誤り。宅建業者は、その業務に関して、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をしてはなりません。手付を貸し付けることにより、契約の締結を誘引する行為をすれば、契約締結後に手付が償還された場合でも、宅建業法の規定に違反します(宅建業法 47 条 3 号)。
- イ. 正しい。宅建業者は、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りません。なお、宅建業者は、その従業者に対し、登録講習をはじめ各種研修等に参加させ、または研修等の開催により、必要な教育を行うよう努めるものとします(31 条の 2、宅建業法の解釈・運用の考え方)。
- ウ. 正しい。宅建業者は、従業者に従業者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りません。そして、この従業者には、非常勤の役員や、単に一時的に事務の補助をする者も含まれます(48 条 1 項、宅建業法の解釈・運用の考え方)。
- エ. 正しい。宅建業者は、従業者に従業者証明書を携帯させなければ、その者をその

宅建直前対策 宅建業法第 20 回 解答解説

拓明館

業務に従事させてはなりません。そして、この従業者には、宅地建物取引士証を携帯している宅地建物取引士も含まれます(48 条 1 項)。

よって、正しいものは、イ、ウ、エの三つであり、正解は 3 となります。

【問 9】正解-4 業務上の諸規制

1. 誤り。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りません。したがって、主たる事務所には、主たる事務所の従業者名簿を備えれば足りません(宅建業法 48 条 3 項)。
2. 誤り。宅建業者は、その事務所ごとに、従業者名簿を備え、従業者の氏名等一定の事項を記載しなければなりません。この記載の対象となる従業者には、単に一時的に業務に従事する者も含まれます(48 条 1 項、宅建業法の解釈・運用の考え方)。
3. 誤り。宅建業者は、その事務所ごとに、従業者名簿を備え、従業者の氏名等の一定の事項を記載しなければなりません。そして、その記載事項には、当該事務所の従業者でなくなったときの年月日も含まれていますから、退職した従業者に関する事項も従業者名簿への記載の対象です(48 条 3 項、施行規則 17 条の 2 第 1 項 5 号)。
4. 正しい。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りません(宅建業法 48 条 3 項、施行規則 17 条の 2 第 1 項 3 号)。

【問 10】正解-2 業務上の諸規制

- ア. 正しい。宅建業者は、従業者に、その従業者であることを証する証明書(従業者証明書)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りません。そして、宅建業者は、この従業者証明書の番号を従業者名簿に記載しなければなりません(宅建業法 48 条 1 項・3 項)。
- イ. 正しい。宅建業者は、その事務所ごとに、従業者名簿を備え、その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りません(48 条 3 項、施行規則 17 条の 2 第 4 項)。
- ウ. 誤り。宅建業者は、その事務所ごとに、従業者名簿を備え、従業者の氏名等の一定の事項を記載しなければなりません。そして、この従業者名簿の設置義務を怠った場合には、監替処分の対象となるほか、50 万円以下の罰金に処せられます(宅建業法 48 条 3 項、65 条、83 条 1 項 3 号の 2)。
- エ. 誤り。宅建業者は、取引の関係者から請求があったときは、従業者名簿をその者の

宅建直前対策 宅建業法第 20 回 解答解説

拓明館

閲覧に供しなければなりません。したがって、取引の関係者以外の者に閲覧させる義務はありません(48 条 4 項)。

よって、正しいものはアとイの二つであり、正解は 2 となります。

【問 11】正解-2 帳簿の備付け・標識の掲示等

1. 正しい。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、宅建業に関し取引のあったつど、その年月日、その取引に係る宅地または建物の所在およ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。そして、この帳簿には、報酬の額も記載しなければなりません(宅建業法 49 条、施行規則 18 条 1 項 7 号)。
2. 誤り。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、宅建業に関し「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。したがって、「取引のあった月の翌月 1 日まで」に記載するものではありません(宅建業法 49 条)。
3. 正しい。宅建業者は、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(当該宅建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りません(49 条、施行規則 18 条 3 項)。
4. 正しい。宅建業者は、一団の宅地の分譲を案内所を設置して行う場合には、その案内所で売買契約の締結をせず、かつ、買受けの申込みの受付も行わないときでも、その案内所には、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りません(宅建業法 50 条 1 項、施行規則 19 条 1 項 3 号)。

【問 12】正解-2 標識の掲示等・案内所等の届出

1. 正しい。宅建業者は、一団の宅地または建物の分譲を行う場合における、当該宅地または建物の所在する場所には、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りません。したがって、A は、当該一団の建物が所在する場所に標識を掲示しなければなりません(宅建業法 50 条 1 項、施行規則 19 条 1 項 2 号)。
2. 誤り。宅建業者は、他の宅建業者が行う一団の建物の分譲の代理を案内所を設置して行う場合、その案内所に掲げる標識には、自己の商号または名称および免許証番号だけでなく、代理を依頼した売主である宅建業者の商号または名称および免許証番号も記載しなければなりません。したがって、A の商号または名称および免許証番号も記載しなければなりません(宅建業法 50 条 1 項、31 条の 3 第 1 項、施行規則 19 条 2 項 5 号、様式 11 号の 2)。

宅建直前対策 宅建業法第 20 回 解答解説

拓明館

3. 正しい。宅建業者は、専任の宅地建物取引士を 1 名以上設置すべき案内所であっても、その案内所が一時的かつ移動が容易な施設であるときは、その案内所で行った契約等についてクーリング・オフ制度の適用があるため、その旨を、その案内所に掲げる標識に記載しなければなりません(宅建業法 50 条 1 項、37 条の 2 第 1 項、施行規則 16 条の 5 第 1 号二、19 条 2 項 5 号、様式 11 号の 2、宅建業法の解釈・運用の考え方)。

4. 正しい。宅建業者は、専任の宅地建物取引士を 1 名以上設置すべき案内所等を設置する場合は、業務を開始する日の 10 日前までに、一定の事項を、免許権者と案内所等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。したがって、B は、国土交通大臣および乙県知事に、この届出をする必要があります(宅建業法 50 条 2 項、31 条の 3 第 1 項、施行規則 15 条の 5 の 2 第 3 号、15 条の 5 の 3)。

【問 13】正解-1 監督処分

1 誤り。宅建業者が、「宅建業」に関し、宅建業法以外の法令に違反し、宅建業者として不適当であると認められるときは、指示処分の対象事由に該当します。しかし、「マンション管理業」に関し、不正または著しく不当な行為をしても、宅建業法による指示処分を受けることはありません(宅建業法 65 条 1 項 3 号)。

2. 正しい。宅地建物取引士が指示処分・事務禁止処分・登録消除処分を受けた場合において、宅建業者の責めに帰すべき理由があるときは、指示処分の対象事由に該当します(65 条 1 項 4 号)。

3. 正しい。宅建業法の規定に違反すると、指示処分の対象事由に該当します。そして、指示処分は、免許権者のほかに、業務地を管轄する都道府県知事も行うことができます。したがって、乙県知事は、A に対して指示処分をすることができます(65 条 3 項)。

4.. 正しい。指示処分または業務停止処分があったときは、その年月日および内容が、業者名簿に登載されます(8 条 2 項 8 号、施行規則 5 条 1 号)。

【問 14】正解-3 監督処分

1. 誤り。国土交通大臣または都道府県知事は、業務停止処分または免許取消処分をしたときは、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りません。しかし、指示処分をしたときは、公告は不要です(建業法 70 条 1 項)。

2. 誤り。国土交通大臣または都道府県知事は、その免許を受けた宅建業者が指示処分に従わないときは、その宅建業者に対し、「1 年以内の期間」を定めて、その業務の全

宅建直前対策 宅建業法第 20 回 解答解説

拓明館

部または一部の停止を命ずることができます。したがって、1 年を超える期間を定めて、業務停止を命ずることはできません(65 条 2 項 3 号)。

3. 正しい。宅建業者が、誇大広告等の禁止の規定に違反した場合には、業務停止処分の対象事由に該当します。そして、業務停止処分は、免許権者の他に、業務地を管轄する都道府県知事も、行うことができます。したがって、甲県知事は、A に対し、業務停止処分をすることができます(65 条 4 項 2 号、32 条)。

4. 誤り。国土交通大臣は、その免許を受けた宅建業者に対し、37 条書面の交付を行わなかったことを理由に業務停止を命じようとするときは、あらかじめ、内閣総理大臣に協議しなければなりません。しかし、都道府県知事は、そのような処分をするときでも、あらかじめ、内閣総理大臣に協議する必要はありません(71 条の 2 第 1 項、65 条 2 項 2 号、37 条)。

【問 15】正解-2 監督処分

ア. 正しい。宅建業者が、重要事項の説明の規定に違反して、その説明を怠ったときは、業務停止処分の対象事由に該当します。そして、業務停止処分の対象事由に該当し、情状が特に重いときは、免許を取り消されます。したがって、甲県知事は、A の免許を取り消さなければなりません(宅建業法 65 条 2 項 2 号、35 条 1 項・2 項・3 項、66 条 1 項 9 号)。

イ. 誤り。宅建業者は、業務停止処分に違反したときは、免許取消処分を受けます。しかし、免許取消処分は、免許権者のみが行う処分です。したがって、A が乙県知事から業務停止処分を受け、その処分に違反したときは、甲県知事が、A の免許を取り消さなければなりません(66 条 1 項 9 号)。

ウ. 正しい。宅建業者は、免許を受けてから 1 年以内に事業を開始せず、または引き続き 1 年以上事業を休止したときは、免許を取り消されます(66 条 1 項 6 号)。

エ. 誤り。国土交通大臣または都道府県知事は、その免許を受けた宅建業者が、免許に付された条件に違反したときは、その免許を取り消すことができます。この場合は、免許の任意的取消しであって、必ず免許を取り消すものではありません(66 条 2 項)。

よって、正しいものはアとウの二つであり、正解は 2 となります。

宅建直前対策 宅建業法第 20 回 解答解説

拓明館

【問 16】 正解-4 監督処分

1. **誤り**。宅地建物取引士が不正の手段により登録を受けたときは、登録をした都道府県知事は、その登録を削除しなければなりません。しかし、試験の合格の決定を取り消す旨の規定は、存在しません(宅建業法 68 条の 2 第 1 項 2 号)。
2. **誤り**。都道府県知事は、宅地建物取引士に対して登録削除処分をした場合でも、公告をする必要はありません。宅建業者の業務停止処分または免許取消処分の場合に公告が必要となることと、混同しないようにしましょう(70 条 1 項参照)。
3. **誤り**。宅地建物取引士は、事務の禁止の処分に違反したときは、登録を削除されます。しかし、登録削除処分を行うのは、登録をした都道府県知事だけです。したがって、甲県知事が、A の登録を削除しなければなりません(68 条の 2 第 1 項 4 号)。
4. **正しい**。宅地建物取引士が、宅地建物取引士として行う事務に関し不正または著しく不当な行為をした場合、その情状が特に重いときは、登録を削除されます。したがって、甲県知事は、A の登録を削除しなければなりません(68 条の 2 第 1 項 4 号、68 条 1 項 3 号)。

【問 17】 正解-2 監督処分・罰則

1. **誤り**。国土交通大臣または都道府県知事は、宅建業者に対して指示処分をしようとするときは、聴開を行わなければなりません。そして、聴開の期日における審理は、公開により行わなければなりません(宅建業法 69 条、65 条 1 項・3 項、16 条の 15 第 5 項)。
2. **正しい**。都道府県知事は、当該都道府県の区域内で宅建業を営む者に対して、宅建業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、その業務について必要な報告を求め、またはその職員に事務所その他その業務を行う場所に立ち入り、帳簿、書類その他業務に関係のある物件を検査させることができます。そして、この報告を怠った者や、虚偽の報告をした者、この立入検査を拒んだ者は、50 万円以下の罰金に処せられることがあります(72 条 1 項、83 条 1 項 5 号・6 号)。
3. **誤り**。国土交通大臣は、すべての「宅建業者」に対して、宅建業の適正な運営を確保し、または宅建業の健全な発達を図るため必要な指導、助言および勧告をすることができます。しかし、宅地建物取引士に対しては、このような指導等を行いません(71 条)。
4. **誤り**。国土交通大臣は、全ての地建物取引士に対して、宅地建物取引士の事務の適正な遂行を確保するため必要があると認めるときは、その事務について必要な報告を求めることができます(72 条 3 項)。

宅建直前対策 宅建業法第 20 回 解答解説

拓明館

【問 18】 正解-4 罰則

1. **正しい。** 宅建業者は、自己の名義をもって、他人に宅建業を営ませたときは、3 年以下の懲役もしくは 300 万円以下の罰金に処せられ、またはこれを併科されることがあります(建業法 79 条 3 号、13 条 1 項)。
2. **正しい。** 宅建業者は、その業務に関して、建業者の相手方等に対し、不当に高額な報酬を要求したときは、これを受領しなくても、1 年以下の懲役もしくは 100 万円以下の罰金に処せられ、またはこれを併科されることがあります(80 条、47 条 2 号)。
3. **正しい。** 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る義務を怠ったとき、またはその帳簿に法定事項を記載せず、も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ります(83 条 1 項 4 号、49 条)。
4. **誤り。** 宅地建物取引士は、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、10 万円以下の過料に処せられることがありますが、したがって、50 万円以下の罰金に処せられることはありません(86 条、35 条 4 項)。

【問 19】 正解-2 住宅瑕疵担保履行法

1. **誤り。** 販売新築住宅の合計戸数の算定に当たっては、販売新築住宅のうち、その床面積の合計が 55㎡ 以下のものは、その 2 戸をもって 1 戸とカウントします。「100㎡ 以下」ではありません(住宅瑕疵担保履行法 11 条 3 項、施行令 6 条)。
2. **正しい。** 住宅販売瑕疵担保責任保険契約は、引渡しから 10 年以上の期間にわたって有効であることが要求されます。また、瑕疵担保責任の対象になるのは、住宅のうち①構造耐力上主要な部分または②雨水の浸入を防止する部分の瑕疵です(住宅瑕疵担保履行法 2 条 2 項、住宅の品質確保の促進等に関する法律 94 条、95 条)。
3. **誤り。** 住宅販売瑕疵担保責任保険契約の保険金額は、2,000 万円以上であることが要求されます。また、保険料は、売主である宅建業者が支払うものでなければなりません(住宅瑕疵担保履行法 2 条 7 項 3 号)。
4. **誤り。** いわゆる業者間取引の場合、住宅販売瑕疵担保保証金の供託等は必要はありません(11 条 1 項・2 項、2 条 6 項)。

宅建直前対策 宅建業法第 20 回 解答解説

拓明館

【問 20】正解—3 住宅瑕疵担保履行法

1. **誤り**。住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしている宅建業者は、基準日において当該住宅販売瑕疵担保保証金の額が当該基準日に係る基準額を超えることとなったときは、宅建業の免許を受けた国土交通大臣または都道府県知事の承認を受けて、その超過額を取り戻すことができます。したがって、本肢の場合、「甲県知事の承認」を受ける必要があります(住宅瑕疵担保履行法 16 条、9 条 1 項・2 項)。

2. **誤り**。住宅販売瑕疵担保責任保険契約の当事者は、宅建業者と住宅瑕疵担保責任保険法人です。また、保険料は、売主である宅建業者が支払うものでなければなりません(2 条 6 項)。

3. **正しい**。宅建業者は、基準日(毎年 3 月 31 日)ごとに、その日から 3 週間以内に、当該基準日に係る資力確保措置の状況について、免許権者に届け出なければなりません(12 条 1 項、施行規則 16 条 1 項)。

4. **誤り**。宅建業者は、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする場合、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りません。

本肢は、「当該住宅を引き渡すまでに」とする点が誤りです。なお、宅建業者は、書面の交付に代えて、買主の承諾を得て、書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができます。この場合、宅建業者は、書面を交付したものとみなされます(住宅瑕疵担保履行法 15 条)。