

【問 1】 宅地建物取引業者 A（消費税課税事業者）が売主 B（消費税課税事業者）から B 所有の土地付き建物の媒介依頼を受け、買主 C との間で売買契約を成立させた場合、A が B から受領できる報酬の限度額（消費税額及び地方消費税額を含む）は次のうちどれか。なお、土地付き建物の代金が 5,200 万円（消費税額及び地方消費税額を合算した額 200 万円を含む。）とする。

- 1 1,560,000 円
- 2 1,608,000 円
- 3 1,716,000 円
- 4 1,768,800 円

【問 2】 宅地建物取引業者 A（消費税課税事業者）は、B 所有の建物について、B 及び C から媒介の依頼を受け、B を貸主、C を借主とする定期借家契約を成立させた。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。なお、1 か月分の借賃は 13 万円、保証金（C の退去時に C に全額返還されるものとする）は 300 万円とする。

- 1 建物が店舗用である場合、A が C から受け取ることができる報酬の限度額は、154,000 円である。
- 2 A は、媒介報酬の限度額のほかに、B の依頼によらない通常の広告の料金に相当する額を報酬に合算して、B から受け取ることができる。
- 3 建物が住居用である場合、A が B 及び C から受け取ることができる報酬の限度額は、B 及び C の承諾を得ているときを除き、それぞれ 71,500 円である。
- 4 定期借家契約の契約期間が終了した直後に、A が B C 間の定期借家契約の再契約を成立させた場合に A が受け取る報酬については、宅地建物取引業法の規定は適用されない。

【問 3】 甲県知事の登録を受けて、宅地建物取引業者 A の事務所 a で専任の取引士として従事している B が違法行為をし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 B が A に事務所 a 以外の事務所の専任の取引士である旨の表示をすることを許し、A がその旨の表示をしたときは、甲県知事は、B に対し、2 年間取引士としてすべき事務を行うことを禁止することができる。
- 2 B が C に B の名義の使用を許し、C が B の名義を使用して取引士である旨を表示をした場合において、その情状が特に重いときは、甲県知事は、B の登録を削除しなければならない。
- 3 B が甲県知事から事務の禁止の処分を受けたにもかかわらず、その期間内に取引士として事務を行ったときは、甲県知事は、聴聞の手続きをとることなく、B の登録を削除することができる。
- 4 B が不正の手段により甲県知事の登録を受けたときは、宅地建物取引業法に違反し、罰金の刑に処せられることがある。

【問 4】 甲県知事の免許を受けた宅地建物取引業者 A（法人）の監督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 の役員一人が宅地建物取引業法の規定に違反して罰金の刑に処せられたときは、甲県知事は A の免許を取り消さなければならない。
- 2 A が乙県内において業務に関し不正又は著しく不当な行為をし、その情状が特に重い場合でも、乙県知事は、A の免許を取り消すことができない。
- 3 A が宅地建物取引業法の規定に違反したとして甲県知事から指示処分を受け、その指示に従わなかった場合、甲県知事は、A の免許を取り消さなければならない。
- 4 A の専任の取引士が事務禁止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。

[問 1] 正解 3

報酬額の計算の基礎となる売買代金額には、消費税額及び地方消費税額が含まれないので、5,200万円から200万円を控除した額を売買代金(5,000万円)として計算する。 $5,000万円 \times 3\% + 6万円 = 156万円$ 。消費税課税事業者Aは、消費税10%を加算できるので、 $156万円 \times 1.1 = 171万6,000円$ が報酬の限度額となる。したがって、3が正解となる。

[問 2] 正解 3

- 1 誤り。保証金は退去時に返還されるもので権利金とはならない。AがCから受けとることのできる報酬の上限は、1か月の賃料+消費税となる。
したがって、 $13万円 \times 1.1 = 143,000円$ である。
- 2 誤り。依頼者の依頼によらない広告料金は、受けとることができない。
- 3 正しい。居住用の建物の貸借の場合、依頼者の承諾を得ている場合を除き、家賃の1月分の2分の1の額が報酬の限度額である。それに消費税を加えて、 $65,000円 \times 1.1 = 71,500円$ となる。Aは、B及びCそれぞれから71,500円を受領することができる。
- 4 誤り。定期建物賃借権の再契約に関しては、新規の契約となるので宅建業法の報酬規定が適用される。

[問 3] 正解 2

- 1 誤り。都道府県知事は、取引士に対し1年以内の期間を定めて取引士としてすべき事務を禁止することができる(宅地建物取引業法68条1項1号、2項、4項)。故に本肢に2年間とあるのは誤り。
- 2 正しい。他人に自己の名義の使用を許し、当該他人がその名義を利用して取引士である旨の表示をした場合、事務禁止処分の対象であるが情状が特に重いときは登録した知事が登録を削除しなければならない(宅地建物取引業法68条1項2号、68条の2・1項4号)。
- 3 誤り。事務禁止処分に違反したとき、登録をした知事が登録を削除しなければならない。登録を削除する場合は、公開による聴聞を行わなければならない(宅地建物取引業法68条2・1項4号、行政手続法13条1項)。
- 4 誤り。不正の手段により登録を受けたときは、登録削除処分の対象になるが罰則の対象にはならない(宅地建物取引業法68条2・1項2号)。

[問 4] 正解 3

- 1 正しい。法人業者の役員又は政令で定める使用人が宅地建物取引業法の規定に違反して罰金の刑に処せられたときは、甲県知事はAの免許を取り消さなければならない。
- 2 正しい。免許取り消しができるのは、その宅建業者の免許権者のみである。したがって、乙県知事はAの免許を取り消すことができない。
- 3 誤り。Aが宅地建物取引業法の規定に違反したとして甲県知事から指示処分を受け、その指示に従わなかった場合、甲県知事は、Aに対して業務停止処分をすることができるが、免許を取り消すことはできない。
- 4 正しい。取引士が監督処分を受けて、それが宅建業者の責めに帰すべき理由があるときは、その宅建業者に対して指示処分をすることができる。