宅　建

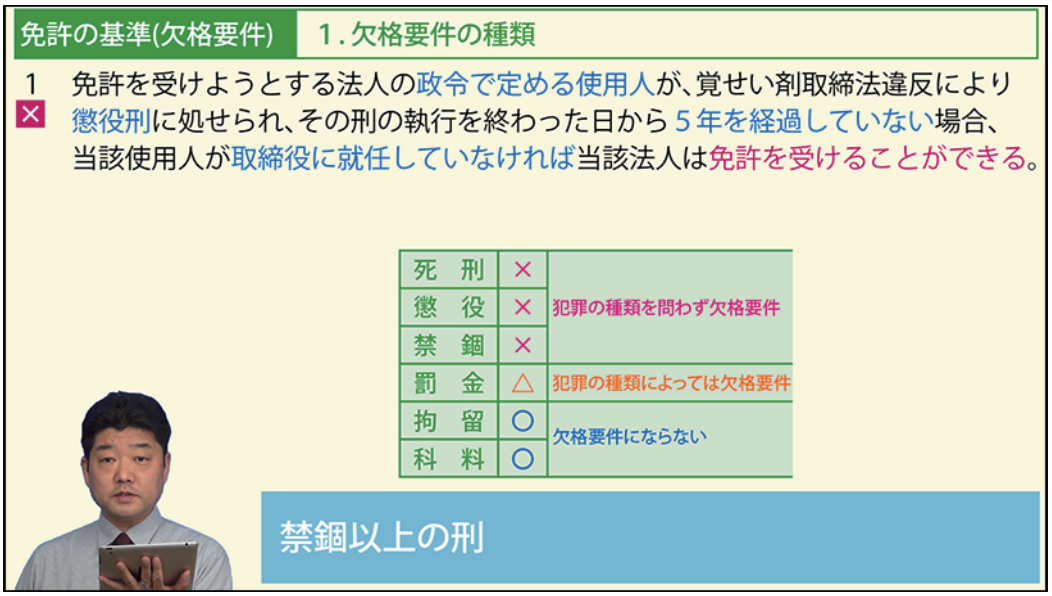
Step.2実戦応用編講座

令和2年受験用

一問一答問題集

宅建業法

Step.1基本習得編 → **Step.2実戦応用編** → Step.3過去問演習編



Be Good 株式会社ビーグッド教育企画

基本知識から丁寧に学習

令和2年受験用

宅建講座Step.1

基本習得編講座

「Step.1 基本習得編」は、学習の最初の段階、正しい知識を分かりやすい流れの中で学んでいく段階です。ここでは、講義動画を見て、合格に必要な基本知識を習得します。講義では図・表が多用されます。これらのビジュアルイメージを頭の中に定着させ、必要に応じて引き出せるようにしましょう。

（ｅラーニング講座とＤＶＤ講座の内容は同一です。）

ｅラーニング講座



図や表というビジュアル教材を使って、基礎知識を整理、これを体系的に理解・記憶していきます。スマホやタブレットを利用すれば、**移動中**や**外出先**でも勉強できます。画面に表示される図表は、講義とは別の画面に表示したり、ダウンロードして印刷することもできます。

12,800円（税込）

ＤＶＤ講座



図表集
（無料ダウンロード）

ＤＶＤ16 枚というボリュームながら、高得点合格に必要な知識をすべて網羅しています。

保管にも場所をとらない、コンパクトなファイルに収納してお届けします。

19,800円（税込）

過去問を体系的に攻略して得点UP

令和2年受験用

宅建講座Step.2

実戦応用編講座

「Step.2 実戦応用編」では、最初に一問一答式の問題集を解きます。出題されるのは、過去の本試験問題を選択肢別に分解し、Step.1 と同じ順序に整理し直したものです。この問題集を解くことにより、「Step.1 で勉強した基礎知識が実際の本試験ではどのように出題されるか」、「選択肢の○× を決める基準は何か」を身に付けることができます。これが、つまり、本試験で使える解法テクニックなのです。

（e ラーニング講座とＤＶＤ講座の内容は同一です。）

eラーニング講座



まずは、**『一問一答式問題集**をダウンロード･印刷して、解いてください（この段階は、机で落ち着いて勉強しましょう）。講義では、同じ論点（出題テーマ）が○になったり × になったり、その基準を見極める**解法テクニック**を伝授します。

12,800円（税込）

DVD講座



一問一答式問題集
（無料ダウンロード）

学習項目は、**『Step.1 基本習得編』と対応**していますので、Step.1 とあわせて学習すれば、効果はバツグンです。

保管にも場所をとらない、コンパクトなファイルに収納してお届けします。

19,800円（税込）

学習の仕上げに年度別過去問を演習

令和2年受験用

宅建講座Step.3

過去問演習編講座

「Step.3過去問演習編」では、まずは年度別の本試験過去問を解きます。しかし、ここでの学習は、模擬試験でもなければ、本試験のシミュレーションでもありません。過去問はあくまで、「つぎの本試験に合格するための学習ツール」。学習の素材にして、基本知識や解法テクニックを一層確実に、そして本試験で使えるレベルに仕上げていくのです。

（ｅラーニング講座とＤＶＤ講座の内容は同一です。）

eラーニング講座



『年度別過去問』をダウンロード・印刷し、制限時間を守って解いてください（この段階は、机で落ち着いて勉強しましょう）。時間オーバーしたり、点数が悪くても大丈夫です。講義で Step.1 のビジュアル図表や Step.2 の解法テクニックを使って立体的に説明します。受講後は、「二度と間違えない」レベルに到達します。

12,800円（税込）

DVD講座



動画では、問題ごとの正誤はもちろん、

・解答に必要な基本知識
・問題中の人物関係の図示
・異なる年度の問題との類似性

まで説明しています。過去問演習は「これで十分」という完成度の教材です。

19,800円（税込）

お求め・お問い合わせ

今回ご案内しました教材に関するご注文やお問い合わせは、**ビーグッド教育企画のＷｅｂストア**からお願いいたします。

https://store.begood.co.jp/

以下のＱＲコードから、各教材の掲載ページをご覧になることができます。



01 宅地建物取引業

1.「宅地」とは

(1)全国基準

		解答	出題	正解
1	都市計画法に規定する用途地域外の土地で、倉庫の用に供されているものは、法第２条第１号に規定する宅地に該当しない。		27-26-ウ	×
2	宅地とは、現に建物の敷地に供せられている土地に限らず、広く建物の敷地に供する目的で取引の対象とされた土地をいうものであり、その地目、現況の如何を問わない。		R01-42-2	○
3	Ａが都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において山林を山林として反覆継続して売却する場合、Ａは宅地建物取引業の免許を要しないが、Ｂが原野を10区画に区画割して宅地として分譲する場合、Ｂは宅地建物取引業の免許を要する。		05-35-2	○

(2)用途地域内基準

1	都市計画法に規定する準工業地域内において、建築資材置場の用に供せられている土地は宅地である。		R01-42-4	○
2	建物の敷地に供せられる土地は、都市計画法に規定する用途地域の内外を問わず宅地であるが、道路、公園、河川等の公共施設の用に供せられている土地は、用途地域内であれば宅地とされる。		R01-42-1	×
3	Ａが、その所有する都市計画法の用途地域内の農地を区画割りして、公益法人のみに対して反復継続して売却する場合、Ａは、免許を必要としない。		16-30-3	×

2.「建物」とは

1	宅地建物取引業とは、宅地又は建物の売買等をする行為で業として行うものをいうが、建物の一部の売買の代理を業として行う行為は、宅地建物取引業に当たらない。		R01-26-2	×
2	Ａが共有会員制のリゾートクラブ会員権（宿泊施設等のリゾート施設の全部又は一部の所有権を会員が共有するもの）の売買の媒介を不特定多数の者に反復継続して行う場合、Ａは免許を受ける必要はない。		17-30-3	×

3.「取引」とは

(3).「取引」にあたるもの・あたらないもの

自ら貸主・転貸主

1	Ａが、その所有地にマンションを建築したうえで、自ら賃借人を募集して賃貸し、その管理のみをＢに委託する場合、Ａ及びＢは、免許を必要としない。		16-30-2	○
2	Ａの所有するオフィスビルを賃借しているＢが、不特定多数の者に反復継続して転貸する場合、ＡとＢは免許を受ける必要はない。		17-30-1	○
3	建物の所有者と賃貸借契約を締結し、当該建物を転貸するための広告をする際は、当該広告に自らが契約の当事者となって貸借を成立させる旨を明示しなければ、法第34条に規定する取引態様の明示義務に違反する。		24-28-ア	×
4	宅地建物取引業者は、自ら貸主として締結した建物の賃貸借契約について、法第49条に規定されている業務に関する帳簿に、法及び国土交通省令で定められた事項を記載しなければならない。		29-35-1	×
5	Ａが自ら貸主として宅地の定期賃貸借契約を締結した場合において、借賃の支払方法についての定めがあるときは、Ａは、その内容を37条書面に記載しなければならず、借主が宅地建物取引業者であっても、当該書面を交付しなければならない。		R01-36-イ	×

貸借の代理・媒介をする場合

1	賃貸住宅の管理業者が、貸主から管理業務とあわせて入居者募集の依頼を受けて、貸借の媒介を反復継続して営む場合は、宅地建物取引業の免許を必要としない。		27-26-エ	×
2	社会福祉法人が、高齢者の居住の安定確保に関する法律に規定するサービス付き高齢者向け住宅の貸借の媒介を反復継続して営む場合は、宅地建物取引業の免許を必要としない。		27-26-イ	×

5.「宅地建物取引業」とは

(2).【例外】免許が不要

①国・地方公共団体

1	甲県住宅供給公社Ａが、住宅を不特定多数に継続して販売する場合、Ａは免許を受ける必要はない。		15-30-3	○
2	Ａが、甲県住宅供給公社が行う一団の建物の分譲について、その媒介を業として行おうとする場合、Ａは免許を受ける必要はない。		11-30-3	×
3	都市再生機構が行う宅地分譲については宅地建物取引業法の適用はないので、同機構の委託を受けて住宅分譲の代理を事業として行おうとするＡは宅地建物取引業の免許を受ける必要はない。		07-35-2	×
4	Ａが反復継続して、自己所有の宅地を売却する場合で、売却の相手方が国その他宅地建物取引業法の適用がない者に限られているときは、Ａは、宅地建物取引業の免許を受ける必要はない。		07-35-3	×
5	Ａが転売目的で反復継続して宅地を購入する場合でも、売主が国その他宅地建物取引業法の適用がない者に限られているときは、Ａは免許を受ける必要はない。		26-26-ウ	×

②信託会社

1	信託業法第３条の免許を受けた信託会社が宅地建物取引業を営もうとする場合、免許を取得する必要はないが、その旨を国土交通大臣に届け出ることが必要である。		22-26-4	○
2	国土交通大臣に宅地建物取引業を営む旨の届出をしている信託業法第３条の免許を受けた信託会社は、宅地建物取引業の業務に関し取引の関係者に損害を与えたときは、指示処分を受けることがある。		21-45-1	○
3	信託業法第３条の免許を受けた信託会社で宅地建物取引業を営むものは、国土交通大臣の免許を受けた宅地建物取引業者とみなされるため、営業保証金を供託した旨の届出を国土交通大臣に行わない場合は、国土交通大臣から免許を取り消されることがある。		25-27-2	×

③破産管財人

1	破産管財人が、破産財団の換価のために自ら売主となり、宅地又は建物の売却を反復継続して行う場合において、その媒介を業として営む者は、免許を必要としない。		22-26-3	×

(3).【ヒッカケ対策】免許不要ではない者

①農業協同組合・学校法人・宗教法人など

1	農業協同組合Ａが、所有宅地を10区画に分割し、倉庫の用に供する目的で、不特定多数に継続して販売する場合、Ａは免許を受ける必要はない。		15-30-2	×
2	学校法人Ａがその所有地を一団の宅地に造成して分譲する場合、Ａは、宅地建物取引業の免許を必要とするが、宗教法人Ｂがその所有地を一団の宅地に造成して分譲する場合、Ｂは、宅地建物取引業の免許を必要としない。		04-35-4	×

3	社会福祉法人が、高齢者の居住の安定確保に関する法律に規定するサービス付き高齢者向け住宅の貸借の媒介を反復継続して営む場合は、宅地建物取引業の免許を必要としない。		27-26 - イ	×

②建設業者

1	不特定多数の者に対し、建設業者Ａが、建物の建設工事を請け負うことを前提に、当該建物の敷地に供せられる土地の売買を反復継続してあっせんする場合、Ａは免許を受ける必要はない。		19-32-4	×

(4). 【ヒッカケ対策】宅建業者が代理・媒介した場合

1	Ａが、その所有する農地を区画割りして宅地に転用したうえで、一括して宅地建物取引業者Ｂに媒介を依頼して、不特定多数の者に対して売却する場合、Ａは免許を必要としない。		16-30-1	×
2	Ａが、競売により取得した複数の宅地を、宅地建物取引業者に媒介を依頼し売却する行為を繰り返し行う場合、Ａは免許を必要としない。		14-30-1	×
3	Ａが、競売により取得した宅地を10区画に分割し、宅地建物取引業者に販売代理を依頼して、不特定多数の者に分譲する場合、Ａは免許を受ける必要はない。		19-32-1	×

(5). 【ヒッカケ対策】免許不要者を代理・媒介する場合

1	破産管財人が、破産財団の換価のために自ら売主となって、宅地又は建物の売却を反復継続して行い、その媒介をＡに依頼する場合、Ａは免許を受ける必要はない。		19-32-3	×
2	Ａが、甲県からその所有する宅地の販売の代理を依頼され、不特定多数の者に対して売却する場合、Ａは、免許を必要としない。		16-30-4	×

6. 免許に関する禁止行為

(1). 無免許事業等の禁止

1	宅地建物取引業者の従業者が、当該宅地建物取引業者とは別に自己のために免許なく宅地建物取引業を営むことは、無免許事業に当たる。		R01-26-4	○
2	宅地建物取引業の免許を受けていない者が営む宅地建物取引業の取引に、宅地建物取引業者が代理又は媒介として関与していれば、当該取引は無免許事業に当たらない。		R01-26-3	×
3	新たに宅地建物取引業の免許を受けようとする者は、当該免許の取得に係る申請をしてから当該免許を受けるまでの間においても、免許申請中である旨を表示すれば、免許取得後の営業に備えて広告をすることができる。		20-32-1	×
4	宅地建物取引業の免許を受けようとして免許申請中の者は、免許を受けた場合の準備のためであれば、宅地建物取引業を営む予定である旨の表示をし、又は営む目的をもって広告をすることができる。		07-37-2	×

(2). 名義貸しの禁止

1	免許を受けている個人Ａが、自己の名義をもって個人Ｂに宅地建物取引業を営ませる行為は、Ｂが免許を受けているとしても、法第13条で禁止する名義貸しに該当する。		22-28-3	○
2	宅地建物取引業者は、自己の名義をもって、他の宅地建物取引業者に、宅地建物取引業を営む旨の表示をさせ、又は宅地建物取引業を営む目的をもってする広告をさせてはならない。		07-37-1	○
3	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む旨の表示をさせてはならないが、宅地建物取引業を営む目的をもってする広告をさせることはできる。		R01-26-1	×

02 免許の種類・有効期間・更新・免許換え

1. 免許の種類

(1). 大臣免許と知事免許

		解答	出題	正解
1	Ａ社が甲県にのみ事務所を設置し、Ｂが乙県に所有する１棟のマンション（10戸）について、不特定多数の者に反復継続して貸借の代理を行う場合、Ａ社は甲県知事の免許を受けなければならない。		23-26-3	○
2	宅地建物取引業を営もうとする者は、同一県内に２以上の事務所を設置してその事業を営もうとする場合にあっては、国土交通大臣の免許を受けなければならない。		23-26-1	×
3	甲県に本店を、乙県に支店をそれぞれ有するＡ社が、乙県の支店でのみ宅地建物取引業を営もうとするときは、Ａ社は、乙県知事の免許を受けなければならない。		19-33-1	×

(2). 「事務所」とは

1	「事務所」とは、本店又は支店やその他の政令で定めるものを指すものであるが、宅地建物取引業を行わず他の兼業業務のみを行っている支店は「事務所」に含まれない。		14-36-1	○
2	契約締結権限を有する者を置き、継続的に業務を行う場所であっても、商業登記簿に登載されていない事務所は、法第３条第１項に規定する事務所には該当しない。		26-27-1	×

2. 免許の有効期間・更新

(1). 有効期間

1	宅地建物取引業を営もうとする者が、国土交通大臣又は都道府県知事から免許を受けた場合、その有効期間は、国土交通大臣から免許を受けたときは５年、都道府県知事から免許を受けたときは３年である。		23-26-4	×
2	宅地建物取引業の免許の有効期間は５年であり、免許の更新の申請は、有効期間満了の日の90日前から30日前までに行わなければならない。		16-32-3	○

(2). 免許の更新

①免許更新手続

1	宅地建物取引業の免許の有効期間は５年であり、免許の更新の申請は、有効期間満了の日の90日前から30日前までに行わなければならない。		16-32-3	○
2	免許の更新を受けようとする宅地建物取引業者は、免許の有効期間満了の日の２週間前までに、免許申請書を提出しなければならない。		21-26-2	×
3	宅地建物取引業者Ａが甲県知事から業務の全部の停止を命じられた場合、Ａは、免許の更新の申請を行っても、その停止の期間内には免許の更新を受けることはできない。		10-33-3	×

②有効期限満了までに処分がない場合

1	宅地建物取引業者が、免許の更新の申請をしたにもかかわらず、従前の免許の有効期間の満了の日までに、その申請について処分がなされないときは、従前の免許は、有効期間の満了後もその処分がなされるまでの間は、なお効力を有する。		21-26-3	○
2	宅地建物取引業者Ａが免許の更新の申請を行った場合において、免許の有効期間の満了の日までにその申請について処分がなされないときは、Ａの従前の免許は、有効期間の満了によりその効力を失う。		30-36-1	×

3. 免許換え

(1). 免許換えとは

①新設のケース

1	甲県知事から免許を受けている宅地建物取引業者が、新たに乙県内にも事務所を有することとなった場合には、当該事務所において事業を開始してから２週間以内に、甲県知事を経由して、国土交通大臣に免許申請書を提出しなければならない。		01-36-2	×

②移転のケース

1	宅地建物取引業者Ａ社（甲県知事免許）は、甲県の事務所を廃止し、乙県内で新たに事務所を設置して宅地建物取引業を営むため、甲県知事へ廃業の届けを行うとともに、乙県知事へ免許換えの申請を行った。		20-30-4	×
2	甲県知事の免許を受けている宅地建物取引業者Ａ（事務所数１）が、甲県の事務所を廃止し、乙県に事務所を新設して、引き続き宅地建物取引業を営もうとする場合、Ａは、甲県知事を経由して、乙県知事に免許換えの申請をしなければならない。		06-38-1	×

③廃止のケース

1	宅地建物取引業者Ａ社（国土交通大臣免許）は、甲県に本店、乙県に支店を設置しているが、乙県の支店を廃止し、本店を含むすべての事務所を甲県内にのみ設置して事業を営むこととし、甲県知事へ免許換えの申請を行った。		20-30-3	○
2	甲県に本店、乙県に支店を有して宅地建物取引業を営むＡが、甲県の本店のみで宅地建物取引業を営むこととなった場合、Ａは、甲県知事に直接、免許換えの申請をする必要があるが、乙県知事に廃業の届出をする必要はない。		07-44-4	○

免許換えが不要なケース

1	甲県に事務所を設置する宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）が、乙県所在の宅地の売買の媒介をする場合、Ａは国土交通大臣に免許換えの申請をしなければならない。		30-36-2	×
2	宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）は、乙県内で一団の建物の分譲を行う案内所を設置し、当該案内所において建物の売買契約を締結する場合、国土交通大臣へ免許換えの申請をしなければならない。		21-26-4	×
3	甲県知事の免許を受けている宅地建物取引業者Ａが、自己の所有する建物を不特定多数の者に賃貸するため、新たに乙県内に事務所を設けることとなった場合、Ａは、国土交通大臣の免許を申請しなければならない。		07-44-1	×

(2). 免許換えを怠った場合

1	宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）が乙県内に新たに支店を設置して宅地建物取引業を営んでいる場合において、免許換えの申請を怠っていることが判明したときは、Ａは、甲県知事から業務停止の処分を受けることがある。		28-37-ア	×

03 免許の基準（欠格要件）

1. 欠格要件の種類

(1). 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者

		解答	出題	正解
1	個人Ａは、かつて破産手続開始の決定を受け、現在は復権を得ているが、復権を得た日から５年を経過していないので、Ａは免許を受けることができない。		16-31-4	×

2	宅地建物取引業者Ａ社に、かつて破産手続開始の決定を受け、既に復権を得ている者が役員として就任する場合、その就任をもって、Ａ社の免許が取り消されることはない。		20-31-2	○
3	クレジットカードを使い過ぎて破産したＡは、復権を得ない限り、宅地建物取引業の免許を受けることができず、また、Ａが他の宅地建物取引業者Ｂ社の役員になったときは、Ｂ社は、免許を取り消される。		04-46-4	○

(2) 過去の免許取消し

①一定事由による取消し

1	Ａ社の政令で定める使用人が、かつて不正の手段により免許を受けたとして当該免許を取り消された場合で、その取消しの日から５年を経過していないとき、Ａ社は、免許を受けることができない。		12-30-2	○
2	個人Ａは、かつて免許を受けていたとき、自己の名義をもって他人に宅地建物取引業を営ませ、その情状が特に重いとして免許を取り消されたが、免許取消しの日から５年を経過していないので、Ａは免許を受けることができない。		16-31-3	○
3	宅地建物取引業者Ａ社が業務停止処分に違反したとして、免許を取り消され、その取消しの日から５年を経過していない場合、Ａ社は免許を受けることができない。		19-33-3	○
4	宅地建物取引業者Ａ社は、取締役Ｂが道路交通法に違反し、懲役１年執行猶予３年の刑に処せられたため、免許取消処分を受けた。Ｂが取締役を退任した後、Ａ社は改めて免許申請をしてもＢの執行猶予期間が経過するまでは免許を受けることができない。		17-31-1	×

③取消処分前に廃業

1	Ａ社は、不正の手段により宅地建物取引業の免許を受けたとして免許の取消処分の聴聞を受けた後で、処分に係る決定前に、相当の理由なく宅地建物取引業を廃止した旨の届出をしたが、その届出の日から５年を経過していない。この場合、Ａ社は、免許を受けることができる。		08-37-3	×
2	宅地建物取引業者Ａは、業務停止処分の聴聞の期日及び場所が公示された日から当該処分をする日又は当該処分をしないことを決定する日までの間に、相当の理由なく廃業の届出を行った。この場合、Ａは、当該届出の日から５年を経過しなければ、免許を受けることができない。		21-27-ウ	×

④取消し・廃業前に辞任した役員

1	Ａ社は不正の手段により免許を取得したとして甲県知事から免許を取り消されたが、Ａ社の取締役Ｂは、当該取消に係る聴聞の期日及び場所の公示の日の30日前にＡ社の取締役を退任した。Ａ社の免許取消の日から５年を経過していない場合、Ｂは免許を受けることができない。		18-30-2	○

(3). 刑罰を受けた者

①禁錮以上の刑

1	宅地建物取引業を営もうとする個人Ａが、懲役の刑に処せられ、その刑の執行を終えた日から５年を経過しない場合、Ａは免許を受けることができない。		30-36-3	○
2	免許を受けようとする法人の政令で定める使用人が、覚せい剤取締法違反により懲役刑に処せられ、その刑の執行を終わった日から５年を経過していない場合、当該使用人が取締役に就任していなければ当該法人は免許を受けることができる。		25-43-3	×
3	Ａ社の取締役Ｂが、３年前に詐欺の罪により懲役１年の刑に処せられた場合、Ａ社は、免許を受けることができる。		03-39-ウ	×

①拘留・科料刑

1	免許を受けようとするＡ社に、刑法第208条（暴行）の罪により拘留の刑に処せられた者が役員として在籍している場合、その刑の執行が終わってから５年を経過していなければ、Ａ社は免許を受けることができない。		24-26-3	×
2	免許を受けようとするＡ社に、刑法第206条（現場助勢）の罪により科料に処せられた役員がいる場合、その刑の執行が終わってから５年を経過しなければ、Ａ社は免許を受けることができない。		20-31-3	×

②罰金刑

1	法人の役員のうちに宅地建物取引業法の規定に違反して、懲役の刑に処せられている者がいる場合は、免許を受けることができないが、罰金の刑であれば、直ちに免許を受けることができる。		15-31-3	×
2	法人の役員のうちに刑法第204条（傷害）の罪を犯したことにより、罰金の刑に処せられている者がいる場合は、免許を受けることができないが、刑の執行後５年を経過すれば、免許を受けることができる。		15-31-4	○
3	免許を受けようとするＡ社に、刑法第206条（現場助勢）の罪により罰金の刑に処せられた者が非常勤役員として在籍している場合、その刑の執行が終わってから５年を経過していなくとも、Ａ社は免許を受けることができる。		24-26-2	×
4	甲県知事の免許を受けているＡ社の取締役Ｂが、刑法第208条（暴行）の罪により罰金の刑に処せられた場合、Ａ社の免許は取り消される。		17-31-4	○
5	宅地建物取引業者Ａ社の非常勤役員が、刑法第208条の２（凶器準備集合及び結集）の罪により罰金の刑に処せられたとしても、Ａ社の免許は取り消されることはない。		25-26-3	×
6	Ａ社の取締役の１人で非常勤である者が、宅地建物取引業以外の業務に関し刑法の脅迫罪で罰金の判決を受け罰金を納付したが、その刑の執行を終わった日から５年を経過していない場合、Ａ社は、免許を受けることができる。		08-37-4	×
7	Ａ社の政令で定める使用人は、刑法第247条（背任）の罪を犯し、罰金の刑に処せられたが、その執行を終えてから３年を経過しているので、Ａ社は免許を受けることができる。		16-31-1	×
8	宅地建物取引業者Ａ社の取締役が、刑法第209条（過失傷害）の罪により罰金の刑に処せられた場合、Ａ社の免許は取り消される。		19-33-2	×

④執行猶予付判決の場合

1	宅地建物取引業者の代表取締役が、懲役刑に処せられたとしても、執行猶予が付されれば、宅地建物取引業者の免許は取り消されることはない。		25-26-4	×
2	宅地建物取引業者Ａ社に、道路交通法違反により懲役１年執行猶予２年の刑に処せられた者が役員として就任する場合、就任時において執行猶予期間中であれば、その就任をもって、Ａ社の免許が取り消されることはない。		20-31-1	×
3	免許を受けようとする法人の政令で定める使用人が、刑法第252条（横領）の罪により懲役１年執行猶予２年の刑に処せられ、その刑の執行猶予期間を満了している場合、その満了の日から５年を経過していなくても、当該法人は免許を受けることができる。		R01-43-2	○
4	免許を受けようとするＡ社に、刑法第204条（傷害）の罪により懲役１年（執行猶予２年）の刑に処せられ、その刑の執行猶予期間を満了した者が役員として在籍している場合、その満了の日から５年を経過していなくとも、Ａ社は免許を受けることができる。		24-26-1	○
5	Ａ社の取締役が、刑法第159条（私文書偽造）の罪を犯し、地方裁判所で懲役２年の判決を言い渡されたが、この判決に対して高等裁判所に控訴して現在裁判が係属中である。この場合、Ａ社は免許を受けることができない。		18-30-3	×

(4). その他の欠格要件

1	Ａ社の取締役Ｂが、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に規定する暴力団員に該当することが判明し、宅地建物取引業法第66条第１項第３号の規定に該当することにより、Ａ社の免許は取り消された。その後、Ｂは退任したが、当該取消しの日から５年を経過しなければ、Ａ社は免許を受けることができない。		27-27-4	×
2	Ａが免許の申請前５年以内に宅地建物取引業に関し不正又は著しく不当な行為をした場合には、その行為について刑に処せられていなかったとしても、Ａは免許を受けることができない。		28-37-ウ	○
3	宅地建物取引業に関し不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかな者は、宅地建物取引業法の規定に違反し罰金の刑に処せられていなくても、免許を受けることができない。		25-43-4	○
4	Ａ社の主たる事務所に従事する者が16名（営業14名、一般管理部門２名）、従たる事務所に従事する者が５名である場合、Ａ社は、専任の宅地建物取引士を、少なくとも、主たる事務所にあっては４名、従たる事務所にあっては１名置かなければ、免許を受けることができない。		06-35-3	○

2. 欠格要件のチェック範囲

(1). 個人業者と法人業者

専任宅建士

1	免許を受けようとする法人の事務所に置く専任の宅地建物取引士が、刑法第261条（器物損壊等）の罪により罰金の刑に処せられ、その刑の執行が終わった日から５年を経過していない場合、当該法人は免許を受けることができない。		R01-43-3	×

(2). 「役員」の意味

1	免許を受けようとする法人の代表取締役が、刑法第231条（侮辱）の罪により拘留の刑に処せられ、その刑の執行が終わった日から５年を経過していない場合、当該法人は免許を受けることができない。		R01-43-4	×
2	免許を受けようとする法人の非常勤役員が、刑法第246条（詐欺）の罪により懲役１年の刑に処せられ、その刑の執行が終わった日から５年を経過していなくても、当該法人は免許を受けることができる。		R01-43-1	×
3	免許を受けようとするＡ社に、刑法第206条（現場助勢）の罪により罰金の刑に処せられた者が非常勤役員として在籍している場合、その刑の執行が終わってから５年を経過していなくとも、Ａ社は免許を受けることができる。		24-26-2	×
4	Ａの非常勤の顧問であり、Ａに対し取締役と同等の支配力を有するものと認められるＣが、刑法第247条（背任）の罪により罰金の刑に処せられたとき、このことを理由としてＡの免許が取り消されることはない。		10-31-2	×
5	Ａ社の相談役Ｂが、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律により都道府県公安委員会が指定した暴力団の構成員であり、かつ、社長ＣよりもＡ社に対する支配力が大きい場合、Ａ社は、免許を受けることができる。		05-36-3	×

(3). 「政令で定める使用人」の意味

1	宅地建物取引業者Ａ社の使用人であって、Ａ社の宅地建物取引業を行う支店の代表者が、刑法第222条（脅迫）の罪により罰金の刑に処せられたとしても、Ａ社の免許は取り消されることはない。		25-26-2	×
2	Ａ社の支店の代表者が、刑法の傷害罪で懲役１年執行猶予２年の刑に処せられ、刑の執行猶予の言渡しを取り消されることなく猶予期間を満了したが、その満了の日から５年を経過していない場合、Ａ社は、免許を受けることができる。		08-37-1	○

(4). 未成年者のケース

1	営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者であるＡの法定代理人であるＢが、刑法第247条（背任）の罪により罰金の刑に処せられていた場合、その刑の執行が終わった日から５年を経過していなければ、Ａは免許を受けることができない。		27-27-3	○
2	宅地建物取引業に係る営業に関し成年者と同一の行為能力を有する未成年者Ａは、その法定代理人が禁錮以上の刑に処せられ、その刑の執行が終わった日から５年を経過しなければ、免許を受けることができない。		21-27-エ	×

04 宅建業者の届出

1. 宅建業者名簿・変更の届出

(1). 名簿の登載事項

6:監督処分の年月日・内容

		解答	出題	正解
1	宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）が、乙県の区域内における業務に関し乙県知事から指示処分を受けたときは、甲県に備えられる宅地建物取引業者名簿には、当該指示の年月日及び内容が記載される。		22-44-3	○

2	甲県知事は、宅地建物取引業者Ａ社（乙県知事免許）の甲県の区域内における業務に関し、Ａ社に対して業務停止処分をした場合は、甲県に備えるＡ社に関する宅地建物取引業者名簿へ、その処分に係る年月日と内容を記載しなければならない。		24-44-3	×

(2). 名簿の閲覧

1	宅地建物取引士の氏名等が登載されている宅地建物取引士資格登録簿は一般の閲覧に供されることはないが、専任の宅地建物取引士は、その氏名が宅地建物取引業者名簿に登載され、当該名簿が一般の閲覧に供される。		28-38-エ	○
2	国土交通大臣及び都道府県知事は、宅地建物取引業者名簿をその閲覧所に備え、請求があったときは、一般の閲覧に供しなければならないが、この名簿には、宅地建物取引業者の業務停止処分の内容も記載される。		04-48-1	○

(3). 変更の届出

2:商号・名称

1	甲県に本店を、乙県に支店を設けて国土交通大臣免許を受けている宅地建物取引業者Ａは、甲県知事登録の宅建士Ｂを本店の専任の宅建士として従事させている。Ａが商号又は名称を変更した場合には、Ａはその旨を甲県知事を経由して国土交通大臣に届け出なければならず、Ｂは甲県知事に変更の登録を申請しなければならない。		08-39-1	○
2	宅地建物取引業者Ａ社（甲県知事免許）が有限会社から株式会社に組織変更を行った場合、Ａ社は甲県知事に対して宅地建物取引業者名簿の変更の届出が必要であるが、Ａ社の専任の宅地建物取引士であるＢは宅地建物取引士資格登録簿の変更の登録を申請しなくてもよい。		16-33-1	×

3:役員・政令で定める使用人の氏名

1	いずれも宅地建物取引士ではないＡとＢが宅地建物取引業者Ｃ社の取締役に就任した。Ａが常勤、Ｂが非常勤である場合、Ｃ社はＡについてのみ役員の変更を免許権者に届け出る必要がある。		30-36-4	×
2	法人である宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）は、役員の住所について変更があった場合、その日から30日以内に、その旨を甲県知事に届け出なければならない。		21-28-1	×
3	宅地建物取引業者Ａ社(甲県知事免許)の政令で定める使用人Ｂが本籍地を変更した場合、Ａ社は、その旨を甲県知事に届け出る必要はない。		16-32-2	○
4	国土交通大臣の免許を受けている宅地建物取引業者Ａ社が新たに政令で定める使用人を設置した場合、Ａ社は、その日から30日以内に、本店の所在地を管轄する都道府県知事を経由してその旨を国土交通大臣に届け出なければならない。		03-38-1	○

4:事務所の名称・所在地

1	甲県知事の免許を受けている宅地建物取引業者Ａ（事務所数１）が、事務所を廃止し、又は甲県内で増設した場合、Ａは、甲県知事に、それぞれ、廃業の届出又は変更の届出をしなければならない。		06-38-2	○
2	宅地建物取引士Ａは、宅地建物取引業者Ｂに勤務している。Ｂの事務所の所在地が変更になった場合、Ａは変更の登録の申請を、また、Ｂは変更の届出をしなければならない。		05-40-2	×

5:専任宅建士の氏名

1	宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）は、その事務所において、成年者である宅地建物取引士Ｂを新たに専任の宅地建物取引士として置いた。この場合、Ａは、30日以内に、その旨を甲県知事に届け出なければならない。		19-30-2	○
2	宅地建物取引業者Ａ社（甲県知事免許）の主たる事務所の専任の宅地建物取引士Ｂが死亡した場合、当該事務所に従事する者17名に対し、専任の宅地建物取引士４名が設置されていれば、Ａ社が甲県知事に届出をする事項はない。		24-36-3	×
3	Ａは、専任の宅地建物取引士として従事していた宅地建物取引業者Ｂ社を退職し、宅地建物取引業者Ｃ社に専任の宅地建物取引士として従事することとなり、Ｂ社は宅地建物取引業者名簿登載事項の変更の届出をＡの退職から半年後に、Ｃ社はＡの就任から10日後に当該届出を行った。		14-31-1	×

4	宅地建物取引士Ａが宅地建物取引業者Ｂに勤務している場合、Ａが住所を変更したときは、Ａは変更の登録の申請を、また、Ｂは変更の届出をしなければならない。		05-40-1	×

7:兼業の種類

1	宅地建物取引業者Ａは、宅地又は建物の売買に関連し、兼業として、新たに不動産管理業を営むこととした。この場合、Ａは兼業で不動産管理業を営む旨を、免許権者である国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。		29-36-3	×
2	宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）は、建設業の許可を受けて新たに建設業を営むこととなった場合、Ａは当該許可を受けた日から30日以内に、その旨を甲県知事に届け出なければならない。		21-28-4	×

②届出期間

1	宅地建物取引業者Ａ社（甲県知事免許）の唯一の専任の宅地建物取引士であるＢが退職したとき、Ａ社は２週間以内に新たな成年者である専任の宅地建物取引士を設置し、設置後30日以内にその旨を甲県知事に届け出なければならない。		18-31-1	○
2	宅地建物取引業者Ａ社（甲県知事免許）の専任の宅地建物取引士がＢからＣに交代した場合、Ａ社は２週間以内に甲県知事に対して、宅地建物取引業者名簿の変更の届出を行わなければならない。		16-33-3	×

2.廃業等の届出

①個人業者の死亡

1	宅地建物取引業者個人Ａ(甲県知事免許)が死亡した場合、Ａの相続人は、Ａの死亡の日から30日以内に、その旨を甲県知事に届け出なければならない。		16-32-1	×
2	個人である宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）が死亡した場合、その相続人は、Ａの死亡を知った日から30日以内に、その旨を甲県知事に届け出なければならず、免許はその届出があった日に失効する。		29-44-3	×

②法人業者が合併で消滅

1	宅地建物取引業者Ａ社（甲県知事免許）は、Ｂ社（国土交通大臣免許）に吸収合併され、消滅した。この場合、Ｂ社を代表する役員Ｃは、当該合併の日から30日以内にＡ社が消滅したことを国土交通大臣に届け出なければならない。		24-27-4	×
2	宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）が合併により消滅した場合、Ａの代表役員であった者は甲県知事にその旨の届出をしなければならないが、Ａの免許は、当該届出の時にその効力を失う。		09-33-2	×

③破産手続開始決定

1	法人である宅地建物取引業者Ａ（国土交通大臣免許）について破産手続開始の決定があった場合、その日から30日以内に、Ａを代表する役員Ｂは、その旨を主たる事務所の所在地を管轄する都道府県知事を経由して国土交通大臣に届け出なければならない。		28-35-3	×
2	甲県知事の免許を受けている宅地建物取引業者Ａが破産した場合、Ａの免許は、当該破産手続開始の決定のときから、その効力を失う。		02-43-4	×

④法人の解散

1	宅地建物取引業者（甲県知事免許）が株主総会の決議により解散することとなった場合、その清算人は、当該解散の日から30日以内に、その旨を甲県知事に届け出なければならない。		29-44-4	○
2	法人である宅地建物取引業者が株主総会の決議により解散することとなった場合、その法人を代表する役員であった者は、その旨を当該解散の日から30日以内に免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。		26-27-3	×

⑤宅建業の廃止

1	甲県に本店、乙県にａ支店を置き国土交通大臣の免許を受けている宅地建物取引業者Ａ（個人）が宅地建物取引業を廃止した場合、Ａは、甲県知事を経由して国土交通大臣に30日以内に廃業の届出を行う必要がある。		15-32-3	○
2	宅地建物取引士Ａは、宅地建物取引業者Ｂに勤務している。Ｂが廃業した場合、Ａは変更の登録の申請を、また、Ｂは廃業の届出をしなければならない。		05-40-3	○

【補】免許の承継

1	免許を受けている個人Ａが死亡した場合、相続人にＡの免許は承継されないが、相続人は、Ａが生前に締結した契約に基づく取引を結了するための業務を行うことができるので、当該業務が終了した後に廃業届を提出すればよい。		22-28-1	×
2	個人である宅地建物取引業者Ａがその事業を法人化するため、新たに株式会社Ｂを設立しその代表取締役に就任する場合、Ｂ社はＡの免許を承継することができる。		29-44-2	×
3	宅地建物取引業者Ａ社が免許を受けていないＢ社との合併により消滅する場合、存続会社であるＢ社はＡ社の免許を承継することができる。		29-44-1	×

(2). 免許の取消し等に伴う取引の結了

1	個人である宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）が死亡した場合、Ａの一般承継人Ｂがその旨を甲県知事に届け出た後であっても、Ｂは、Ａが生前締結した売買契約に基づく取引を結了する目的の範囲内においては、なお宅地建物取引業者とみなされる。		28-35-4	○
2	宅地建物取引業者である法人Ａが、宅地建物取引業者でない法人Ｂに吸収合併されたことにより消滅した場合、一般承継人であるＢは、Ａが締結した宅地又は建物の契約に基づく取引を結了する目的の範囲内において宅地建物取引業者とみなされる。		29-36-4	○
3	Ａが宅地建物取引業を廃止した旨の届出をした後においても、Ａは、届出前に締結した宅地分譲の契約に基づく当該宅地の引渡しを不当に遅延する行為をしてはならない。		08-45-2	○
4	宅地建物取引業の免許を取り消された者は、免許の取消し前に建物の売買の広告をしていれば、当該建物の売買契約を締結する目的の範囲内においては、なお宅地建物取引業者とみなされる。		23-36-4	×

05 宅地建物取引士

2. 宅建士試験

		解答	出題	正解
1	宅地建物取引士資格試験の受験者は、不正の手段によって試験を受け、合格の決定を取り消された場合、３年間試験の受験を禁止されることがある。		01-49-1	○
2	都道府県知事は、不正の手段によって宅地建物取引士資格試験を受けようとした者に対しては、その試験を受けることを禁止することができ、また、その禁止処分を受けた者に対し２年を上限とする期間を定めて受験を禁止することができる。		21-29-1	×
3	宅地建物取引士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、その登録をした都道府県知事は、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。		30-32-2	×

3. 宅建士登録

(1). 登録の要件

1	宅地建物取引士の登録を受けるには、宅地建物取引士資格試験に合格した者で、２年以上の実務の経験を有するもの又は国土交通大臣がその実務の経験を有するものと同等以上の能力を有すると認めたものであり、法で定める事由に該当しないことが必要である。		29-37-3	○
2	宅地建物取引士資格試験に合格した者は、宅地建物取引に関する実務の経験を有しない場合でも、合格した日から１年以内に登録を受けようとするときは、登録実務講習を受講する必要はない。		R01-44-4	×

3	宅地建物取引士資格試験に合格した者で、宅地建物の取引に関し２年以上の実務経験を有するもの、又は都道府県知事がその実務経験を有するものと同等以上の能力を有すると認めたものは、法第18条第1項の登録を受けることができる。		20-33-2	×

(2). 有効期間

1	甲県知事の登録を受けているＡは、甲県知事に対して宅地建物取引士証の交付を申請することができるが、Ａの登録及び宅地建物取引士証の有効期間は、５年である。		09-32-1	×

4. 登録の欠格要件

(1). 宅建業者と共通の欠格要件

①破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者

1	宅地建物取引士が破産手続開始の決定を受け、自ら登録の消除を申請した場合、復権を得てから５年を経過しなければ、新たに登録をすることはできない。		14-35-4	×

②過去の免許取消し

1	不正の手段により宅地建物取引業の免許を取得したとして、その免許を取り消された者は、当該免許取消しの日から５年を経過しないと、登録を受けることができない。		01-41-4	○
2	宅地建物取引士が取締役をしている宅地建物取引業者が、不正の手段により宅地建物取引業の免許を受けたとして、その免許を取り消されるに至った場合、当該宅地建物取引士はその登録を消除される。		14-35-2	○
3	宅地建物取引士Ａが役員をしているＢ社が宅地建物取引業の免許を受けたにもかかわらず、営業保証金を供託せず免許が取り消された場合には、Ａの登録は消除される。		15-33-4	×
4	業務停止の処分に違反したとして宅地建物取引業の免許の取消しを受けた法人の政令で定める使用人であった者は、当該免許取消しの日から５年を経過しなければ、登録を受けることができない。		R01-44-1	×
5	宅地建物取引業者Ａ（法人）が、不正の手段により免許を受けたとして免許を取り消された場合、当該取消しに係る聴聞の期日及び場所の公示の前日にＡの役員であったＢは、取消しの日から５年を経過しなければ、登録を受けることができない。		09-32-3	○
6	３年前にＡ社が引き続き１年以上宅地建物取引業を休止したとしてその免許を取り消されたとき、その聴聞の期日及び場所の公示の日の30日前に、Ａ社の取締役を退任したＢは、登録を受けることができない。		04-36-4	×
7	宅地建物取引業に関し不正な行為をして業務停止の処分を受けた法人において、当該処分に係る聴聞の公示の日前60日以内にその法人の役員であった者は、当該処分の日から５年を経過しなければ、登録を受けることができない。		08-42-1	×

③刑罰を受けた者

1	禁錮以上の刑に処せられた宅地建物取引士は、登録を受けている都道府県知事から登録の消除の処分を受け、その処分の日から５年を経過するまで、宅地建物取引士の登録をすることはできない。		20-33-1	×
2	宅地建物取引士が、刑法第204条の傷害罪により罰金の刑に処せられ、登録が消除された場合は、当該登録が消除された日から５年を経過するまでは、新たな登録を受けることができない。		23-29-2	×
3	宅地建物取引士は、刑法第209条（過失傷害）の罪により罰金の刑に処せられた場合は、30日以内に登録の消除を申請しなければならず、当該登録が消除された日から５年を経過しなければ、新たな登録を受けることができない。		12-33-2	×

(2). 未成年者

1	宅地建物取引業に係る営業に関し、成年者と同一の能力を有しない未成年者で、その法定代理人が３年前に建設業法違反で過料に処せられているものは、宅地建物取引士資格登録をすることができない。		04-36-1	○

2	未成年者は、成年者と同一の行為能力を有していたとしても、成年に達するまでは宅地建物取引士の登録を受けることができない。		23-28-2	×
3	婚姻している未成年者は、登録実務講習を修了しても、法定代理人から宅地建物取引業を営むことについての許可を受けなければ登録を受けることができない。		22-30-1	×

(3). 過去の登録消除

1	甲県知事の登録を受けているＡが、不正の手段により登録を受けたことにより登録の消除の処分を受けた場合でも、当該処分の１年後、転居先の乙県で宅地建物取引士資格試験に合格したときは、Ａは、いつでも乙県知事の登録を受けることができる。		09-32-4	×
2	宅地建物取引士Ａが、その事務に関し不正な行為をしたため、甲県知事から令和Ｘ年７月１日以後６ヵ月間宅地建物取引士としてすべき事務の禁止の処分を受け、同年10月１日その処分に違反したとして登録を消除された場合、Ａは、同年12月に登録を受けることはできない。		02-37-3	○
3	登録を受けている者で宅地建物取引士証の交付を受けていない者が重要事項説明を行い、その情状が特に重いと認められる場合は、当該登録の消除の処分を受け、その処分の日から５年を経過するまでは、再び登録を受けることができない。		19-31-2	○

③登録消除処分前に自ら登録消除を申請

1	宅地建物取引士は、不正の手段により登録を受けたとして、登録の消除の処分の聴聞の期日及び場所が公示された後、自らの申請によりその登録が消除された場合、当該申請に相当の理由がなくとも、登録が消除された日から５年を経ずに新たに登録を受けることができる。		18-32-1	×
2	宅地建物取引士Ａが、不正の手段により登録を受けたとして登録の消除の処分に係る聴聞の期日及び場所が公示された日から当該処分についての決定がされる日までの間に、相当の理由なく登録の消除を申請した場合、Ａは、当該登録が消除された日から５年を経過しなければ、新たな登録を受けることができない。		12-33-1	○

(4). 事務禁止処分中に登録消除を申請した場合

1	甲県知事の宅地建物取引士登録を受けている宅地建物取引士が甲県知事から事務の禁止の処分を受け、当該事務の禁止の期間中に登録の消除の申請をして消除された場合、その者は、当該事務の禁止の期間が満了すれば、再度登録を受けることができる。		03-35-4	○
2	甲県知事から宅地建物取引士証の交付を受けている者が、宅地建物取引士としての事務を禁止する処分を受け、その禁止の期間中に本人の申請により登録が消除された場合は、その者が乙県で宅地建物取引士資格試験に合格したとしても、当該期間が満了しないときは、乙県知事の登録を受けることができない。		22-30-4	○

5. 変更の登録・死亡等の届出

(1). 資格登録簿・変更の登録

1:氏名

1	甲県知事の宅地建物取引士登録を受けている者が氏名を変更した場合、本人が、遅滞なく、甲県知事に変更の登録を申請しなければならない。		03-35-2	○
2	甲県知事の登録を受けている宅地建物取引士は、氏名を変更したときは、遅滞なく変更の登録を申請するとともに、当該申請とあわせて、宅地建物取引士証の書換え交付を申請しなければならない。		10-30-3	○

2:住所

1	甲県知事登録を受けている者が、甲県から乙県に住所を変更した場合は、宅地建物取引士証の交付を受けていなくても、甲県知事に対して、遅滞なく住所の変更の登録を申請しなければならない。		R01-44-3	○
2	甲県知事登録を受けた宅地建物取引士Ａが、乙県に自宅を購入し、甲県から住所を移転した場合、Ａは、30日以内に、甲県知事に変更の登録を申請しなければならない。		10-44-2	×

3	甲県知事から宅地建物取引士証の交付を受けている宅地建物取引士は、その住所を変更したときは、遅滞なく、変更の登録の申請をするとともに、宅地建物取引士証の書換え交付の申請を甲県知事に対してしなければならない。		20-33-3	○

3:本籍

1	宅地建物取引士の登録を受けている者が本籍を変更した場合、遅滞なく、登録をしている都道府県知事に変更の登録を申請しなければならない。		21-29-2	○

4:勤務先宅建業者の商号・名称・免許証番号

1	宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）に勤務する宅地建物取引士（甲県知事登録）が、宅地建物取引業者Ｂ（乙県知事免許）に勤務先を変更した場合は、乙県知事に対して、遅滞なく勤務先の変更の登録を申請しなければならない。		R01-44-2	×
2	宅地建物取引士Ａ（甲県知事登録）が勤務している宅地建物取引業者Ｂ（甲県知事免許）が商号を変更した場合、Ｂが甲県知事に変更の届出をすれば、Ａは、甲県知事に変更の登録を申請する必要はない。		03-36-2	×
3	宅地建物取引士Ａは、宅地建物取引業者Ｂに勤務している。Ｂの事務所の所在地が変更になった場合、Ａは変更の登録の申請を、また、Ｂは変更の届出をしなければならない。		05-40-2	×
4	宅地建物取引士Ａが、宅地建物取引業者Ｂ社を退職し、宅地建物取引業者Ｃ社に就職したが、ＡはＢ社及びＣ社においても専任の宅地建物取引士ではないので、宅地建物取引士資格登録簿の変更の登録は申請しなくてもよい。		16-34-2	×
5	宅地建物取引士Ａは、宅地建物取引業者Ｂに勤務している。ＡがＢの専任の宅地建物取引士となった場合、Ａは変更の登録の申請を、また、Ｂは変更の届出をしなければならない。		05-40-4	×

(2). 死亡等の届出

①死亡

1	宅地建物取引士が死亡した場合、その相続人は、死亡した日から30日以内に、その旨を当該宅地建物取引士の登録をしている都道府県知事に届け出なければならない。		30-42-1	×
2	甲県知事の登録を受けている宅地建物取引士Ａが死亡した場合、その相続人Ｂは、その事実を知った日から30日以内にその旨を甲県知事に届け出なければならない。		03-38-4	○

②心身の故障

1	甲県知事の登録を受けている宅地建物取引士Ａが心身の故障により宅地建物取引士の事務を適正に行うことができなくなった場合、Ａ又はその法定代理人若しくは同居の親族は、30日以内に、その旨を甲県知事に届け出なければならない。		03-38-3	○
2	宅地建物取引士が家庭裁判所から後見を開始する旨の審判を受けたときは、その後見人は、３月以内に、その旨を登録をしている都道府県知事に届け出なければならない。		28-38-ウ	×

③破産手続開始決定

1	登録を受けている者は、登録事項に変更があった場合は変更の登録申請を、また、破産手続開始の決定を受けた場合はその旨の届出を、遅滞なく、登録している都道府県知事に行わなければならない。		25-44-ア	×
2	甲県知事の宅地建物取引士登録を受けている宅地建物取引士Ａが破産手続開始の決定を受けたときは、破産手続開始の決定があった日から30日以内にＡの破産管財人が甲県知事にその旨を届け出なければならない。		15-33-1	×
3	甲県知事の宅地建物取引士登録を受けている者が破産手続開始の決定を受けた場合、本人が、その日から30日以内に、甲県知事にその旨を届け出なければならない。		03-35-1	○

④欠格事由となる刑罰

1	宅地建物取引士Ａが公職選挙法に違反して禁錮刑に処せられた場合、Ａは、届出をしなければならないが、刑法第247条の罪（背任罪）を犯して罰金刑に処せられた場合は、その必要はない。		06-36-3	×
2	暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律の規定に違反して、罰金の刑に処せられ罰金を納付した宅地建物取引士は、その日から60日以内に、その旨を登録をしている都道府県知事に届け出なければならない。		08-42-3	×

6. 宅建士証の交付

(1). 交付・更新

1	宅地建物取引士資格試験合格後18月を経過したＡ（甲県知事登録）が、甲県知事から宅地建物取引士証の交付を受けようとする場合は、甲県知事が指定する講習を交付の申請前６月以内に受講しなければならない。		29-30-3	○
2	宅地建物取引士証の交付を受けようとする者（宅地建物取引士資格試験合格日から１年以内の者又は登録の移転に伴う者を除く。）は、都道府県知事が指定した講習を、交付の申請の90日前から30日前までに受講しなければならない。		25-44-イ	×
3	甲県知事から宅地建物取引士証の交付を受けている宅地建物取引士が、宅地建物取引士証の有効期間の更新を受けようとするときは、甲県知事に申請し、その申請前６月以内に行われる国土交通大臣の指定する講習を受講しなければならない。		19-31-3	×
4	甲県知事の宅地建物取引士資格登録を受けた宅地建物取引士Ａは、宅地建物取引士証の有効期間の更新を受けようとするときは、必ず甲県知事が指定する講習で交付の申請前１年以内に行われるものを受講しなければならない。		18-32-3	×

(2). 変更登録時の書換え交付申請

1	宅地建物取引士は、氏名を変更したときは、遅滞なく変更の登録を申請するとともに、当該申請とあわせて、宅地建物取引士証の書換え交付を申請しなければならない。		10-30-3	○
2	甲県知事から宅地建物取引士証の交付を受けている宅地建物取引士は、その住所を変更したときは、遅滞なく、変更の登録の申請をするとともに、宅地建物取引士証の書換え交付の申請を甲県知事に対してしなければならない。		20-33-3	○
3	宅地建物取引士は、勤務先を変更したとき、宅地建物取引士証の書換え交付の申請を行わなければならない。		06-37-4	×

(3). 提示

1	宅地建物取引士は、法第37条に規定する書面を交付する際、取引の関係者から請求があったときは、専任の宅地建物取引士であるか否かにかかわらず宅地建物取引士証を提示しなければならない。		30-42-4	○
2	宅地建物取引士Ａは、宅地の売買に係る法第37条の書面の交付を買主に対して行い、その際、買主から宅地建物取引士証の提示を求められたが、法第35条の重要事項の説明を行う際に提示していたので、これを拒んだ。		14-31-4	×
3	宅地建物取引士は、取引の関係者から請求があったときは、物件の買受けの申込みの前であっても宅地建物取引士証を提示しなければならないが、このときに提示した場合、後日、法第35条に規定する重要事項の説明をする際は、宅地建物取引士証を提示しなくてもよい。		29-37-1	×

(4). 返納、提出・返還

①返納

1	甲県知事の登録を受けている宅地建物取引士Ａは、禁錮以上の刑に処せられ登録が消除された場合は、速やかに、宅地建物取引士証を甲県知事に返納しなければならない。		18-32-4	○
2	宅地建物取引士は、事務禁止の処分を受けたときは宅地建物取引士証をその交付を受けた都道府県知事に提出しなくてよいが、登録消除の処分を受けたときは返納しなければならない。		30-42-3	×
3	甲県知事の登録を受けた宅地建物取引士Ａは、宅地建物取引士証の有効期間の更新を受けなかったときは、宅地建物取引士証を甲県知事に返納しなければならず、甲県知事は、Ａの登録を消除しなければならない。		12-32-2	×

4	甲県知事から宅地建物取引士証の交付を受けている宅地建物取引士が、宅地建物取引士証の亡失によりその再交付を受けた後において、亡失した宅地建物取引士証を発見したときは、速やかに、再交付された宅地建物取引士証をその交付を受けた甲県知事に返納しなければならない。		19-31-4	×

②提出・返還

1	甲県知事の登録を受けている宅地建物取引士が、乙県知事から事務の禁止の処分を受けた場合は、速やかに、宅地建物取引士証を乙県知事に提出しなければならない。		30-32-4	×
2	宅地建物取引士は、事務禁止処分を受けた場合、宅地建物取引士証をその交付を受けた都道府県知事に速やかに提出しなければならないが、提出しなかったときは10万円以下の過料に処せられることがある。		25-44-エ	○
3	甲県知事から宅地建物取引士証の交付を受けているＡが、甲県の区域内における業務に関して事務禁止の処分を受け、甲県知事に宅地建物取引士証を提出した場合で、その処分の期間の満了後返還を請求したとき、甲県知事は、直ちに、宅地建物取引士証をＡに返還しなければならない。		11-31-4	○
4	宅地建物取引士Ａは、甲県知事から事務の禁止の処分を受け、宅地建物取引士証を甲県知事に提出したが、禁止処分の期間が満了した場合は、返還の請求がなくても、甲県知事は、直ちに宅地建物取引士証をＡに返還しなければならない。		17-32-4	×

7. 登録の移転

(1). 登録の移転ができる場合

1	宅地建物取引業者（甲県知事免許）に勤務する宅地建物取引士（甲県知事登録）が、乙県に住所を変更するとともに宅地建物取引業者（乙県知事免許）に勤務先を変更した場合は、乙県知事に登録の移転の申請をしなければならない。		23-29-3	×
2	甲県知事の登録を受けて、甲県に所在する宅地建物取引業者Ａの事務所の業務に従事する者が、乙県に所在するＡの事務所の業務に従事することとなったときは、速やかに、甲県知事を経由して、乙県知事に対して登録の移転の申請をしなければならない。		19-31-1	×
3	甲県知事の登録を受けた宅地建物取引士Ａが、乙県に自宅を購入し、甲県から住所を移転した場合、Ａは、遅滞なく、甲県知事を経由して乙県知事に登録の移転を申請しなければならない。		10-44-1	×
4	甲県知事の宅地建物取引士の登録を受けている者が、その住所を乙県に変更した場合、甲県知事を経由して乙県知事に対し登録の移転を申請することができる。		21-29-4	×
5	宅地建物取引士Ａは、甲県知事の登録を受け、乙県内の宅地建物取引業者の事務所に勤務している。Ａが甲県知事から事務の禁止の処分を受け、その禁止の期間が満了していないときは、Ａは宅地建物取引士としてすべき事務を行うことはできないが、Ａは乙県知事に対して、甲県知事を経由して登録の移転の申請をすることができる。		18-32-2	×

(2). 宅建士証の有効期間

1	Ａは、甲県知事から宅地建物取引士証の交付を受けている。Ａは、乙県での勤務を契機に乙県に宅地建物取引士の登録の移転をしたが、甲県知事の宅地建物取引士証の有効期間が満了していなかったので、その宅地建物取引士証を用いて宅地建物取引士としてすべき事務を行った。		20-30-2	×
2	宅地建物取引業者（甲県知事免許）に勤務する宅地建物取引士（甲県知事登録）が、乙県知事に登録の移転の申請をするとともに宅地建物取引士証の交付の申請をした場合は、乙県知事は、登録後、移転申請前の宅地建物取引士証の有効期間が経過するまでの期間を有効期間とする宅地建物取引士証を交付しなければならない。		23-29-4	○
3	宅地建物取引士（甲県知事登録）が、乙県で宅地建物取引業に従事することとなったため乙県知事に登録の移転の申請をしたときは、移転後新たに５年を有効期間とする宅地建物取引士証の交付を受けることができる。		28-38-ア	×

06 営業保証金

1. 営業保証金制度

(3). 事業開始までの流れ

		解答	出題	正解
1	宅地建物取引業者は、宅地建物取引業の開始後１週間以内に、供託物受入れの記載のある供託書の写しを添附して、営業保証金を供託した旨を免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。		30-43-3	×
2	新たに宅地建物取引業を営もうとする者は、営業保証金を金銭又は国土交通省令で定める有価証券により、主たる事務所の最寄りの供託所に供託した後に、国土交通大臣又は都道府県知事の免許を受けなければならない。		26-29-1	×
3	宅地建物取引業の免許を受けた者は、事業を開始した日から３月以内に営業保証金を供託し、その旨を免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。		18-34-1	×
4	宅地建物取引業者は、免許を受けても、営業保証金を供託し、その旨の届出をするまでは、宅地建物の売買契約をすることはもとより、広告をすることもできない。		05-46-4	○

2. 営業保証金の供託

(1). 供託すべき供託所

1	宅地建物取引業者は、営業保証金を本店及び支店ごとにそれぞれ最寄りの供託所に供託しなければならない。		24-33-2	×
2	営業保証金の供託は、必ず、主たる事務所のもよりの供託所に金銭を供託する方法によらなければならない。		13-33-1	×

(2). 営業保証金の金額・供託物

①供託する金額

1	宅地建物取引業者は、本店について1,000万円、支店１ヵ所について500万円の営業保証金を、それぞれの事務所のもよりの供託所に供託しなければならない。		10-37-1	×
2	宅地建物取引業者が本店のほかに５つの支店を設置して宅地建物取引業を営もうとする場合、供託すべき営業保証金の合計額は210万円である。		24-33-3	×
3	宅地建物取引業者（甲県知事免許）は、１棟50戸のマンションの分譲を行う案内所を甲県内に設置し、その旨を甲県知事に届け出た後、営業保証金を追加して供託せずに当該案内所において分譲を開始した。		15-34-1	○

②供託物

1	営業保証金の供託は、金銭のみならず、一定の有価証券をもって行うこともできるが、営業保証金の不足額の供託は、金銭により行わなければならない。		14-44-1	×
2	宅地建物取引業者が地方債証券を営業保証金に充てる場合、その価額は額面金額の100分の90である。		24-33-1	○
3	宅地建物取引業者は、新たに事務所を２か所増設するための営業保証金の供託について国債証券と地方債証券を充てる場合、地方債証券の額面金額が800万円であるときは、額面金額が200万円の国債証券が必要となる。		30-43-4	×

③営業保証金の変換

1	宅地建物取引業者は、既に供託した額面金額1,000万円の国債証券と変換するため1,000万円の金銭を新たに供託した場合、遅滞なく、その旨を免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。		26-29-2	○
2	宅地建物取引業者（甲県知事免許）は、額面金額1,000万円の国債証券を取り戻すため、額面金額が同額である地方債証券及び100万円の金銭を新たに供託したときは、遅滞なく、甲県知事に営業保証金の変換の届出をしなければならない。		07-36-1	○

(3). 営業保証金を供託しない場合の措置

1	宅地建物取引業者は、免許を受けた日から３月以内に営業保証金を供託した旨の届出を行わなかったことにより国土交通大臣又は都道府県知事の催告を受けた場合、当該催告が到達した日から１月以内に届出をしないときは、免許を取り消されることがある。		30-43-1	○
2	宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）が免許を受けてから１月以内に営業保証金を供託した旨の届出をしない場合は、甲県知事から届出をすべき旨の催告を受け、さらに催告が到達した日から１月以内に届出をしないと免許を取り消されることがある。		10-37-2	×
3	宅地建物取引業者が免許を受けた日から３月以内に営業保証金を供託した旨の届出をしない場合において、その情状が重いときは、その免許をした国土交通大臣又は都道府県知事は、届出をすべき旨の催告をすることなく、その免許を取り消すことができる。		04-43-4	×

(4). 事務所新設の場合

1	宅地建物取引業者は、事業の開始後新たに事務所を設置するため営業保証金を供託したときは、供託物受入れの記載のある供託書の写しを添附して、その旨を免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。		29-32-2	○
2	宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）は、甲県内に２つの支店を新設し、本店のもよりの供託所に1,000万円を供託し、営業を開始した後、営業保証金を供託した旨を甲県知事に届け出た。		15-34-3	×
3	宅地建物取引業者Ａ（国土交通大臣免許）は、甲県内にある主たる事務所とは別に、乙県内に新たに従たる事務所を設置したときは、営業保証金をその従たる事務所の最寄りの供託所に供託しなければならない。		29-39-ア	×

(5). 主たる事務所が移転した場合

1	金銭のみをもって営業保証金を供託している宅地建物取引業者は、その本店を移転したためその最寄りの供託所が変更した場合、遅滞なく、供託している供託所に対し、移転後の本店の最寄りの供託所への営業保証金の保管替えを請求しなければならない。		18-34-3	○
2	宅地建物取引業者は、主たる事務所を移転したことにより、その最寄りの供託所が変更となった場合において、金銭のみをもって営業保証金を供託しているときは、従前の供託所から営業保証金を取り戻した後、移転後の最寄りの供託所に供託しなければならない。		29-32-1	×
3	宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）は、甲県に本店と支店を設け、営業保証金として1,000万円の金銭と額面金額500万円の国債証券を供託し、営業している。Ａは、本店を移転したため、その最寄りの供託所が変更した場合は、遅滞なく、移転後の本店の最寄りの供託所に新たに営業保証金を供託しなければならない。		28-40-1	○
4	宅地建物取引業者が、営業保証金を金銭及び有価証券をもって供託している場合で、主たる事務所を移転したためその最寄りの供託所が変更したときは、金銭の部分に限り、移転後の主たる事務所の最寄りの供託所への営業保証金の保管替えを請求することができる。		26-29-4	×
5	宅地建物取引業者は、本店を移転したためその最寄りの供託所が変更した場合、国債証券をもって営業保証金を供託しているときは、遅滞なく、従前の本店の最寄りの供託所に対し、営業保証金の保管換えを請求しなければならない。		25-27-3	×

3. 営業保証金の還付

(1). 対象となる債権・(2). 対象とならない債権

1	宅地建物取引業者に委託している家賃収納代行業務により生じた債権を有する者は、宅地建物取引業者が供託した営業保証金について、その債権の弁済を受けることができる。		30-43-2	×
2	宅地建物取引業者との取引により生じた電気工事業者の工事代金債権について、当該電気工事業者は、営業継続中のＡが供託している営業保証金から、その弁済を受ける権利を有する。		21-30-3	×
3	宅地建物取引業者Ａが販売する新築分譲マンションの広告を受託した広告代理店は、その広告代金債権に関し、Ａが供託した営業保証金からその債権の弁済を受ける権利を有しない。		19-37-1	○
4	宅地建物取引業者Ａは、宅地建物取引業者Ｂに手付金500万円を支払い、宅地の売買契約を締結した。宅地の引渡しの前にＢが失踪し、宅地の引渡しを受けることができなくなったときは、Ａは、手付金について、弁済業務保証金から弁済を受けることができる。		29-39-イ	×

(3). 還付の限度額

1	宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）は、甲県に本店と支店を設け、営業保証金として1,000万円の金銭と額面金額500万円の国債証券を供託し、営業している。本店でＡと宅地建物取引業に関する取引をした者は、その取引により生じた債権に関し、1,000万円を限度としてＡからその債権の弁済を受ける権利を有する。		28-40-3	×
2	宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）は、甲県内に本店と一つの支店を設置している。Ａの支店でＡと宅地建物取引業に関する取引をした者は、その取引により生じた債権に関し、1,500万円を限度として、Ａが供託した営業保証金からその債権の弁済を受ける権利を有する。		19-37-4	○

(4). 営業保証金の不足額の供託

1	宅地建物取引業者は、営業保証金の還付があったために営業保証金に不足が生じたときは、国土交通大臣又は都道府県知事から不足額を供託すべき旨の通知書の送付を受けた日から２週間以内に、不足額を供託しなければならない。		29-32-4	○
2	宅地建物取引業者は、その免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事から、営業保証金の額が政令で定める額に不足することとなった旨の通知を受けたときは、供託額に不足を生じた日から２週間以内に、その不足額を供託しなければならない。		25-27-4	×
3	宅地建物取引業者は、取引の相手方の権利の実行により営業保証金の額が政令で定める額に不足することとなったときは、通知書の送付を受けた日から２週間以内に不足額を金銭で供託しなければならない。		18-34-4	×
4	宅地建物取引業者は、営業保証金の還付が行われ、営業保証金が政令で定める額に不足することになったときは、その旨の通知書の送付を受けた日から２週間以内にその不足額を供託しなければ、免許取消の処分を受けることがある。		20-34-4	○
5	宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）は営業保証金の還付がなされ、甲県知事から政令で定める額に不足が生じた旨の通知を受け、その不足額を供託したときは、２週間以内にその旨を甲県知事に届け出なければならない。		16-35-4	○

4. 営業保証金の取戻し

(2). 公告が不要なケース

1	宅地建物取引業者は、本店を移転したため、その最寄りの供託所が変更した場合において、従前の営業保証金を取りもどすときは、営業保証金の還付を請求する権利を有する者に対し、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。		28-40-4	×
2	宅地建物取引業者は、宅地建物取引業の廃業によりその免許が効力を失い、その後に自らを売主とする取引が結了した場合、廃業の日から10年経過していれば、還付請求権者に対して公告することなく営業保証金を取り戻すことができる。		23-30-4	×
3	保証協会の社員となった宅地建物取引業者が、保証協会に加入する前に供託していた営業保証金を取り戻すときは、還付請求権者に対する公告をしなければならない。		R01-33-2	×

(3). 公告が必要なケース

1	宅地建物取引業者は、免許の有効期間満了に伴い営業保証金を取り戻す場合は、還付請求権者に対する公告をすることなく、営業保証金を取り戻すことができる。		22-31-2	×
2	宅地建物取引業者Ａ社は、宅地建物取引業の廃業により営業保証金を取り戻すときは、還付請求権者に対して公告しなければならないが、支店の廃止により営業保証金を取り戻すときは、還付請求権者に対して公告する必要はない。		23-30-3	×
3	宅地建物取引業者は、不正の手段により法第３条第１項の免許を受けたことを理由に免許を取り消された場合であっても、営業保証金を取り戻すことができる。		25-27-1	○
4	宅地建物取引業者は、一部の事務所を廃止し営業保証金を取り戻そうとする場合には、供託した営業保証金につき還付を請求する権利を有する者に対し、６月以上の期間を定めて申し出るべき旨の公告をしなければならない。		29-32-3	○
5	宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）は、免許の有効期間の満了に伴い、営業保証金の取戻しをするための公告をしたときは、遅滞なく、その旨を甲県知事に届け出なければならない。		19-37-2	○

07 宅地建物取引業保証協会

1. 保証協会とは

(1). 指定

		解答	出題	正解
1	保証協会は、一般財団法人でなければならない。		18-44-1	×
2	保証協会の社員は、宅地建物取引業者に限られる。		14-43-1	○

(2). 業務

1	保証協会は、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、宅地建物取引業者の相手方等からの解決の申出及びその解決の結果を社員に周知させなければならない。		25-39-1	○
2	保証協会は、その社員である宅地建物取引業者Ａの取引の相手方から宅地建物取引業に係る取引に関する苦情を受けた場合は、Ａに対し、文書又は口頭による説明を求めることができる。		30-44-2	○
3	保証協会は、宅地建物取引業の業務に従事し、又は、従事しようとする者に対する研修を行わなければならないが、宅地建物取引士については、法第22条の２の規定に基づき都道府県知事が指定する講習をもって代えることができる。		23-43-2	×
4	保証協会は、そのすべての社員に対して、当該社員が受領した支払金や預り金の返還債務を負うことになったときに、その債務を連帯して保証する業務及び手付金等保管事業を実施することが義務付けられている。		21-44-4	×

(3). 社員の加入

①加入は任意・②一協会に限定

1	保証協会に加入することは宅地建物取引業者の任意であり、一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。		28-31-1	×
2	宅地建物取引業者は、宅地建物取引業を行うに当たり保証協会へ加入することが義務付けられているが、一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ない。		12-45-1	×
3	保証協会に加入することは宅地建物取引業者の任意であるが、一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ない。		19-44-1	○

③免許権者への報告

1	保証協会に加入した宅地建物取引業者は、直ちに、その旨を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。		25-39-2	×
2	保証協会は、新たに宅地建物取引業者がその社員として加入しようとするときは、あらかじめ、その旨を当該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。		22-43-4	×
3	保証協会は、新たに社員が加入したときは、当該社員の免許権者が国土交通大臣であるか都道府県知事であるかにかかわらず、直ちに当該保証協会の指定主体である国土交通大臣に報告することが義務付けられている。		21-44-3	×

2. 弁済業務保証金

(1). 弁済業務保証金分担金の納付

①時期

1	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保証協会に納付しなければならない。		R01-33-1	×
2	保証協会に加入しようとする者は、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らないが、加入に際して、加入前の宅地建物取引業に関する取引により生じたその者の債務に関し、保証協会から担保の提供を求められることはない。		11-44-1	×

②方法

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、金銭でしなければならない。		23-43-1	×
2	宅地建物取引業者は、保証協会に加入するため弁済業務保証金分担金を納付する場合、国債証券、地方債証券その他一定の有価証券をもってこれに充てることができ、国債証券を充てるときは、その額面金額は60万円である。		08-44-1	×

③金額

1	宅地建物取引業者Ａは営業保証金を供託しており、宅地建物取引業者Ｂは保証協会の社員である。ＡとＢが、それぞれ主たる事務所の他に３か所の従たる事務所を有している場合、Ａは営業保証金として2,500万円の供託を、Ｂは弁済業務保証金分担金として150万円の納付をしなければならない。		27-42-3	○
2	宅地建物取引業者は、保証協会の社員の地位を失った場合において、保証協会に弁済業務保証金分担金として150万円の納付をしていたときは、全ての事務所で営業を継続するためには、１週間以内に主たる事務所の最寄りの供託所に営業保証金として1,500万円を供託しなければならない。		30-44-3	×
3	宅地建物取引業保証協会に加入しようとする宅地建物取引業者が同保証協会に納付すべき弁済業務保証金分担金の額は、主たる事務所につき60万円、その他の事務所につき事務所ごとに30万円の割合による金額の合計額である。		01-45-1	○

(2). 弁済業務保証金の供託

1	保証協会は、その社員である宅地建物取引業者から弁済業務保証金分担金の納付を受けたときは、その納付を受けた日から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。		26-39-2	×
2	宅地建物取引業者Ａが保証協会に加入しようとする場合、Ａは、弁済業務保証金分担金を金銭をもって保証協会に納付しなければならないが、保証協会は、弁済業務保証金を国債証券その他一定の有価証券をもって供託所に供託することができる。		10-38-1	○
3	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。		24-43-1	○

(3). 事務所新設時

1	保証協会の社員は、新たに事務所を設置したにもかかわらずその日から２週間以内に弁済業務保証金分担金を納付しなかったときは、保証協会の社員の地位を失う。		R01-33-3	○
2	保証協会に加入している宅地建物取引業者（甲県知事免許）は、甲県の区域内に新たに支店を設置した場合、その設置した日から１月以内に当該保証協会に追加の弁済業務保証金分担金を納付しないときは、社員の地位を失う。		28-31-2	×
3	宅地建物取引業者Ａが保証協会に加入した後、新たに支店を１ヵ所設置した場合、Ａは、その日から２週間以内に、弁済業務保証金分担金30万円を供託所に供託しなければならない。		08-44-2	×
4	120万円の弁済業務保証金分担金を納付して保証協会の社員となった者が、新たに一事務所を設置したときは、その日から２週間以内に、60万円の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。		02-50-1	×

3. 弁済業務

(1). 弁済の範囲

②社員になる前の取引

1	宅地建物取引業者が保証協会の社員となる前に、当該宅地建物取引業者と宅地建物取引業に関し取引をした者は、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有する。		22-43-1	○
2	宅地建物取引業者が保証協会の社員となる前に、当該宅地建物取引業者に建物の貸借の媒介を依頼した者は、その取引により生じた債権に関し、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ない。		26-39-4	×
3	宅地建物取引業者で保証協会に加入しようとする者は、その加入に際して、加入前の宅地建物取引業に関する取引により生じたその者の債務に関し、保証協会から担保の提供を求められることはない。		19-44-3	×

③還付の限度額

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の範囲内で、弁済を受ける権利を有する。		24-43-3	×
2	150万円の弁済業務保証金分担金を保証協会に納付して当該保証協会の社員となった者と宅地建物取引業に関し取引をした者は、その取引により生じた債権に関し、2,500万円を限度として、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。		28-31-4	○
3	300万円の弁済業務保証金分担金を保証協会に納付して当該保証協会の社員となった者と宅地建物取引業に関し取引をした者は、その取引により生じた債権に関し、6,000万円を限度として、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。		20-44-1	×

(2). 還付の手続

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、弁済を受ける権利を実行しようとする場合、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らない。		24-43-4	○
2	保証協会の社員である宅地建物取引業者と宅地建物取引業に関し取引をした者が、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するときは、当該保証協会の認証を受けるとともに、当該保証協会に対し、還付請求をしなければならない。		22-43-2	×
3	保証協会の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する者が、その還付請求をしようとする場合は、当該保証協会の認証を受けた後、法務大臣及び国土交通大臣の定める供託所に請求しなければならない。		09-35-4	○

(3). 還付後の流れ

⑧還付額相当額の供託

1	保証協会は、弁済業務保証金の還付があったときは、当該還付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。		24-43-2	○

⑩還付充当金（納付方法）

1	保証協会は、弁済業務保証金の還付があったときは、当該還付に係る社員又は社員であった者に対して、当該還付額に相当する額の還付充当金を保証協会に納付すべきことを通知しなければならない。		26-39-3	○
2	保証協会から還付充当金の納付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主たる事務所の最寄りの供託所に供託しなければならない。		28-31-3	×

⑩還付充当金（納付期間）

1	保証協会の社員である宅地建物取引業者Ａの取引に関して弁済業務保証金の還付があったときは、Ａは、保証協会から当該還付額に相当する額の還付充当金を納付すべき旨の通知を受けた日から２週間以内に、還付充当金を保証協会に納付しなければならない。		29-39-工	○

2	保証協会から還付充当金を納付すべきことの通知を受けた社員は、その通知を受けた日から１月以内に、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。		22-43-3	×

⑪還付充当金（納付しない場合）

1	保証協会の社員である宅地建物取引業者Ａが、保証協会から弁済業務保証金の還付に係る還付充当金を納付すべき旨の通知を受けた日から２週間以内に、通知された額の還付充当金を保証協会に納付しない場合、保証協会は納付をすべき旨の催告をしなければならず、催告が到達した日から１月以内にＡが納付しない場合は、Ａは社員としての地位を失う。		17-45-4	×
2	保証協会の社員である宅地建物取引業者Ａについて弁済業務保証金が還付された場合で、Ａが、その還付された分に充当されるべき金額を、保証協会の通知を受けた日から２週間以内に保証協会に納付しないときは、保証協会の社員としての地位を失う。		13-40-1	○

(4). 還付充当金の納付がない場合に備えて

1	保証協会の社員は、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場合で、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保証協会に納付しないときは、当該保証協会の社員の地位を失う。		20-44-3	○
2	保証協会の社員である宅地建物取引業者Ａが、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場合で、その通知を受けた日から２週間以内に、通知された額の特別弁済業務保証金分担金を保証協会に納付しないとき、Ａは、社員の地位を失う。		12-45-3	×

4. 分担金の返還

(1). 社員の地位を失った場合

1	宅地建物取引業者Ａが保証協会の社員としての地位を失ったため営業保証金を供託したときは、保証協会は、弁済業務保証金の還付請求権者に対する公告を行うことなくＡに対し弁済業務保証金分担金を返還することができる。		07-49-4	×
2	保証協会の社員である宅地建物取引業者Ａは、保証協会の社員の地位を失った場合、Ａ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権利を有する者に対し、６月以内に申し出るべき旨の公告をしなければならない。		30-44-1	×

(2). 一部事務所を廃止した場合

1	保証協会の社員である宅地建物取引業者Ａは、その一部の事務所を廃止したときは、保証協会が弁済業務保証金の還付請求権者に対し、一定期間内に申し出るべき旨の公告をした後でなければ、弁済業務保証金分担金の返還を受けることができない。		30-44-4	×
2	保証協会の社員である宅地建物取引業者Ａがその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Ａ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、一定期間内に認証を受けるため申し出るべき旨の公告を行う必要はない。		17-45-3	○

5. 社員の地位を失った場合

1	保証協会の社員である宅地建物取引業者は、保証協会の社員の地位を失ったときは、その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らない。		29-39-ウ	○
2	保証協会は、その社員の地位を失った宅地建物取引業者が地位を失った日から１週間以内に営業保証金を供託した場合は、当該宅地建物取引業者に対し、直ちに弁済業務保証金分担金を返還することが義務付けられている。		21-44-2	×
3	宅地建物取引業者（甲県知事免許）が保証協会の社員としての地位を失ったときは、その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らず、この期間内に供託しないときは甲県知事から業務停止処分を受けることがある。		07-49-3	○

08 業務場所ごとの規制

1. 専任の宅建士の設置義務

(1). 成年者である専任の宅建士

②成年者

		解答	出題	正解
1	宅地建物取引業に係る営業に関し成年者と同一の能力を有しない未成年者は、専任の宅地建物取引士となることはできないが、専任でない宅地建物取引士となることができる。		05-37-1	×
2	宅地建物取引業者は、20歳未満の者であっても、婚姻をした者については、その者を専任の宅地建物取引士として置くことができる。		02-35-3	○

③【特例】個人業者自身や法人業者の役員が宅建士である場合

1	宅地建物取引業者である法人Ａの取締役Ｂは宅地建物取引士であり、本店において専ら宅地建物取引業に関する業務に従事している。この場合、Ａは、Ｂを本店の専任の宅地建物取引士の数のうちに算入することはできない。		19-30-4	×
2	宅地建物取引業者である法人Ａ（甲県知事免許）の事務所において、専任宅地建物取引士に１名の不足が生じた。Ａの役員であり、かつ、当該事務所で宅地建物取引業以外の業務に従事していた宅地建物取引士Ｂを主として宅地建物取引業の業務に従事させることとした場合、Ａは、専任の宅地建物取引士の変更について甲県知事に届出をする必要はない。		08-43-3	×
3	宅地建物取引業者である法人Ａ（甲県知事免許）の事務所において、専任宅地建物取引士に１名の不足が生じた。宅地建物取引業に係る営業に関し成年者と同一の能力を有する20才未満の者（婚姻はしていない。）である宅地建物取引士Ｂは、Ａの役員であるときを除き、専任の宅地建物取引士となることができない。		08-43-4	○

(2). 設置が必要な場所

①契約行為等

1	宅地建物取引業者は、一団の建物の分譲をするため案内所を設置した場合は、その案内所で契約を締結することなく、及び契約の申込みを受けることがないときでも、１名以上の専任の宅地建物取引士を置かなければならない。		11-36-4	×
2	宅地建物取引業者は、20戸以上の一団の分譲建物の売買契約の申込みのみを受ける案内所を設置し、売買契約の締結は事務所で行う場合、当該案内所には専任の宅地建物取引士を置く必要はない。		23-28-1	×

②案内所等

1	宅地建物取引業者が、一団の宅地建物の分譲を案内所を設置して行う場合、その案内所が契約を締結し、又は契約の申込みを受ける場所であるときは、当該案内所には、専任の宅地建物取引士を置かなければならない。		R01-40-4	○
2	宅地建物取引業者は、10戸以上の一団の建物を分譲するために案内所を設置し、当該案内所において契約締結を行うときは、１名以上の成年者である専任の宅地建物取引士を置かなければならない。		13-32-2	○
3	宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）が乙県内に所在するマンション（100戸）を分譲する。Ａが宅地建物取引業者Ｂに販売の代理を依頼し、Ｂが乙県内に案内所を設置して契約の締結業務を行う場合、Ａ又はＢが専任の宅地建物取引士を置けばよいが、法第50条第２項の規定に基づく届出はＢがしなければならない。		27-44-3	×
4	宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）が乙県内に建設したマンション（100戸）の販売について、宅地建物取引業者Ｂ（甲県知事免許）に媒介を依頼し、Ｂが甲県内に案内所を設置し、売買契約の申込みを受ける業務を行う。Ａは、Ｂが設置した案内所においてＢと共同して契約を締結する業務を行うこととなった。この場合、Ａが当該案内所に専任の宅地建物取引士を設置すれば、Ｂは専任の宅地建物取引士を設置する必要はない。		26-28-4	○
5	宅地建物取引士Ａは、宅地建物取引業者が業務に関し展示会を実施する場所であって、宅地又は建物の売買の契約を締結する国土交通省令で定める場所（業務に従事する者11名）における唯一の専任の宅地建物取引士である。		14-31-2	○

(3). 必要人数

1	個人である宅地建物取引業者Ａは、甲県に従業者14人の本店、乙県に従業者７人の支店を有するが、支店を廃止してその従業者全員を、本店で従事させようとしている。免許換えにより甲県知事の免許を受けようとするときは、甲県の事務所に成年者である専任の宅地建物取引士を５人以上置く必要がある。		07-39-1	○
2	宅地建物取引業者Ａ社は、10戸の一団の建物の分譲の代理を案内所を設置して行う場合、当該案内所に従事する者が６名であるときは、当該案内所に少なくとも２名の専任の宅地建物取引士を設置しなければならない。		24-36-2	×
3	宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）が甲県に建築した一棟100戸建てのマンションを、宅地建物取引業者Ｂ（国土交通大臣免許）に販売代理を依頼し、Ｂが当該マンションの隣地（甲県内）に案内所を設置して契約を締結する。Ｂはその案内所に、業務に従事する者５人につき、専任の宅地建物取引士を１人置かなければならない。		16-43-3	×
4	宅地建物取引業者は、業務に関して展示会を実施し、当該展示会場において契約行為等を行おうとする場合、当該展示会場の従業者数５人に対して１人以上の割合となる数の専任の宅地建物取引士を置かなければならない。		21-42-4	×

(5). 専任宅建士の人数が不足した場合

1	宅地建物取引業者は、その主たる事務所に従事する唯一の専任の宅地建物取引士が令和XX年５月15日に退職したため、同年６月10日に新たな専任の宅地建物取引士Ｅを置いた。		R01-35-2	×
2	宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法第31条の３に規定する専任の宅地建物取引士の設置要件を欠くこととなった場合、２週間以内に当該要件を満たす措置を執らなければ監督処分の対象となる。		23-44-4	○
3	宅地建物取引業者は、既存の事務所に置かれている成年者である専任の宅地建物取引士の数が国土交通省令に規定する数を下回ったときは、直ちに、当該事務所を閉鎖しなければならない。		18-36-1	×

2. 案内所等の届出

(1). 届出が必要な場所

1	宅地建物取引業者は、20区画の一団の宅地分譲に際し、見学者の案内のみを行う現地案内所を設置したが、当該案内所について都道府県知事に届出をしなかった。		08-36-1	○

(2). 届出方法

①届出先

1	宅地建物取引業者（国土交通大臣免許）は、法第50条第２項の規定により法第31条の３第１項の国土交通省令で定める場所について届出をする場合、国土交通大臣及び当該場所の所在地を管轄する都道府県知事に、それぞれ直接届出書を提出しなければならない。		21-28-3	×

②届出義務者

1	宅地建物取引業者Ａ社（甲県知事免許）がマンション（100戸）を分譲する。Ａ社が宅地建物取引業者Ｂ社にマンションの販売代理を一括して依頼する場合、Ｂ社が設置する案内所について、Ａ社は法第50条第２項の規定に基づく業務を行う場所の届出を行わなければならない。		23-42-ア	×

(3). 届出期限

1	宅地建物取引業者は、一団の宅地の分譲を案内所を設置して行う場合、業務を開始する日の10日前までに、その旨を免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事及び案内所の所在地を管轄する都道府県知事に届け出なければならない。		21-43-3	○

総合問題

1	宅地建物取引業者（甲県知事免許）が、乙県に所在する１棟のマンション（150戸）を分譲するため、現地に案内所を設置し契約の申込みを受けるときは、甲県知事及び乙県知事に、その業務を開始する日の10日前までに、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。		29-30-2	◯

2	宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）が乙県内に所在するマンション（100戸）を分譲する。Ａが甲県内に案内所を設置して分譲を行う場合において、Ａは甲県知事及び乙県知事に、業務を開始する日の10日前までに法第50条第２項の規定に基づく届出をしなければならない。		27-44-4	×
3	宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）が乙県内に建設したマンション（100戸）の販売について、宅地建物取引業者Ｂ（国土交通大臣免許）及び宅地建物取引業者Ｃ（甲県知事免許）に媒介を依頼し、Ｂが当該マンションの所在する場所の隣接地（乙県内）に、Ｃが甲県内にそれぞれ案内所を設置し、売買契約の申込みを受ける。Ｂは国土交通大臣及び乙県知事に、Ｃは甲県知事に、業務を開始する日の10日前までに法第50条第２項に定める届出をしなければならない。		26-28-1	○

3. 標識の掲示

(1). 掲示が必要な場所

1	宅地建物取引業者は、その主たる事務所に宅地建物取引業者免許証を掲げなくとも、国土交通省令に定める標識を掲げればよい。		15-40-4	○
2	宅地建物取引業者は、マンションを分譲するに際して案内所を設置したが、売買契約の締結をせず、かつ、契約の申込みの受付も行わない案内所であったので、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かった。		28-29-ア	×
3	宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）が乙県内に所在するマンション（100戸）を分譲する。Ａが宅地建物取引業者Ｂに販売の代理を依頼し、Ｂが乙県内に案内所を設置する場合、Ａは、その案内所に、法第50条第１項の規定に基づく標識を掲げなければならない。		27-44-1	×
4	宅地建物取引業者は、販売予定の戸建住宅の展示会を実施する際、会場で売買契約の締結や売買契約の申込みの受付を行わない場合であっても、当該会場内の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らない。		20-42-1	○
5	宅地建物取引業者Ａ社（国土交通大臣免許）が行う宅地建物取引業者Ｂ社（甲県知事免許）を売主とする分譲マンション（100戸）に係る販売代理について、Ａ社が単独で当該マンションの所在する場所の隣地に案内所を設けて売買契約の締結をしようとしている。Ａ社は、マンションの所在する場所に法第50条第１項の規定に基づく標識を掲げなければならないが、Ｂ社は、その必要がない。		24-42-ア	×

(2). 記載事項

1	宅地建物取引業者は、売主として一団の宅地建物の分譲を当該物件から約500m離れた駅前に案内所を設置して行う場合、当該物件の所在する場所及び案内所のそれぞれに、免許証番号、主たる事務所の所在地等の所定の事項を記載した標識を掲示しなければならない。		19-45-4	○
2	甲県内の一団の宅地30区画の分譲について、売主である宅地建物取引業者Ａ(乙県知事免許)が宅地建物取引業者Ｂ(国土交通大臣免許)に販売代理を依頼して、Ｂが案内所を設けて、売買契約の申込みを受ける。Ｂは、その案内所の見やすい場所に、専任の宅地建物取引士の氏名を表示した標識を掲げなければならない。		05-48-4	○
3	宅地建物取引業者が、他の宅地建物取引業者が行う一団の宅地建物の分譲の代理又は媒介を、案内所を設置して行う場合で、その案内所が専任の宅地建物取引士を置くべき場所に該当しない場合は、当該案内所には、クーリング・オフ制度の適用がある旨を表示した標識を掲げなければならない。		26-41-1	○

(3). 免許証の掲示

1	宅地建物取引業者は、その主たる事務所に、宅地建物取引業者免許証を掲げなくともよいが、国土交通省令で定める標識を掲げなければならない。		25-41-2	○
2	宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、免許証及び国土交通省令で定める標識を掲げなければならない。		22-29-1	×

4. 「事務所」に関する規制

(1). 報酬額の掲示

1	宅地建物取引業者が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、当該案内所には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。		21-42-1	×

2	宅地建物取引業者は、その事務所及び契約行為等を行う案内所ごとに、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らない。		09-42-4	×

(2). 業務帳簿の備付け

①備付場所

1	宅地建物取引業者は、その業務に関する帳簿を、一括して主たる事務所に備えれば、従たる事務所に備えておく必要はない。		29-35-2	×
2	宅地建物取引業者は、その業務に関する各事務所の帳簿を一括して主たる事務所に、従業者名簿を各事務所ごとに備えなければならない。		12-42-1	×

②記載

1	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、宅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。		25-41-3	×
2	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、宅地建物取引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又は建物の所在及び面積その他の事項を記載しなければならない。		18-42-3	○
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なければならないが、当該帳簿の記載事項を事務所のパソコンのハードディスクに記録し、必要に応じ当該事務所においてパソコンやプリンターを用いて紙面に印刷することが可能な環境を整えていたとしても、当該帳簿への記載に代えることができない。		25-41-1	×

③保存期間

1	宅地建物取引業者は、その業務に関する帳簿を、各取引の終了後５年間、当該宅地建物取引業者が自ら売主となる新築住宅に係るものにあっては10年間、保存しなければならない。		R01-40-2	×
2	宅地建物取引業者は、法第49条に規定されている業務に関する帳簿について、業務上知り得た秘密が含まれているため、当該帳簿の閉鎖後、遅滞なく、専門業者に委託して廃棄した。		29-28-ア	×
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なければならず、帳簿の閉鎖後５年間（当該宅地建物取引業者が自ら売主となる新築住宅に係るものにあっては10年間）当該帳簿を保存しなければならない。		24-40-エ	○

④閲覧させる義務

1	宅地建物取引業者は、法第49条の規定によりその事務所ごとに備えるべきこととされている業務に関する帳簿について、取引関係者から閲覧の請求を受けたが、閲覧に供さなかった。		28-29-ウ	○
2	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、取引の関係者から請求があったときは、閲覧に供しなければならない。		20-42-2	×

(3). 従業者名簿の備付け

①備付場所

1	宅地建物取引業者は、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。		20-42-3	×
2	従業者名簿を、それぞれの事務所ごとに作成して備え付け、主たる事務所に一括して備え付けることはしなかった。		09-30-3	○

②記載事項

1	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。		29-35-4	×
2	宅地建物取引業者がその事務所ごとに備える従業者名簿には、従業者の氏名、生年月日、当該事務所の従業者となった年月日及び当該事務所の従業者でなくなった年月日を記載することで足りる。		21-43-2	×
3	従業者名簿に、従業者の氏名、生年月日及び主たる職務内容を記載したが、宅地建物取引士であるか否かの別は記載しなかった。		09-30-1	×
4	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。		26-41-4	×

③保存期間

1	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ず、当該名簿については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。		24-40-ウ	○
2	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ず、当該名簿を最終の記載をした日から５年間保存しなければならない。		18-42-1	×

④閲覧させる義務

1	宅地建物取引業者は、その事務所に従業者名簿を備えることとされているが、取引の関係者から請求があった場合、当該名簿をその者に閲覧させなければならない。		16-44-3	○
2	宅地建物取引業者は、取引の関係者から従業者名簿の閲覧を求められたが、宅地建物取引業法第45条に規定する秘密を守る義務を理由に、この申出を断った。		09-30-4	×
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、取引の関係者から請求があったときは、当該名簿をその者の閲覧に供しなければならないが、当該名簿を事務所のパソコンのハードディスクに記録し、ディスプレイの画面に表示する方法で閲覧に供することもできる。		19-45-2	○

(4). 従業者証明書の携帯・提示

①携帯させる義務

1	宅地建物取引業者は、その業務に従事させる者に、従業者証明書を携帯させなければならないが、その者が非常勤の役員や単に一時的に事務の補助をする者である場合には携帯をさせなくてもよい。		20-42-4	×
2	宅地建物取引業者Ａが本店及び支店の全ての従業者に従業者証明書を携帯させている場合、Ａは、本店以外の事務所に従業者名簿を備え、取引の関係者に閲覧させる必要はない。		07-44-3	×

②提示する義務

1	宅地建物取引業者の従業者は、取引の関係者の請求があったときは、従業者証明書を提示しなければならないが、宅地建物取引士は、重要事項の説明をするときは、請求がなくても説明の相手方に対し、宅地建物取引士証を提示しなければならない。		R01-40-1	○
2	宅地建物取引士は、取引の関係者から宅地建物取引士証の提示を求められたときは、宅地建物取引士証を提示しなければならないが、従業者証明書の提示を求められたときは、宅地建物取引業者の代表取締役である宅地建物取引士は、当該証明書がないので提示をしなくてよい。		28-38-イ	×
3	宅地建物取引業者の従業者である宅地建物取引士は、取引の関係者から事務所で従業者証明書の提示を求められたときは、この証明書に代えて従業者名簿又は宅地建物取引士証を提示することで足りる。		21-43-1	×

09 業務に関する規制

1. 誇大広告の禁止

(1). 誇大広告になるもの

①広告媒体

		解答	出題	正解
1	宅地の売買に関する広告をインターネットで行った場合において、当該宅地の売買契約成立後に継続して広告を掲載していたとしても、当該広告の掲載を始めた時点で当該宅地に関する売買契約が成立していなかったときは、法第32条に規定する誇大広告等の禁止に違反しない。		30-26-1	×
2	宅地建物取引業者がテレビやインターネットを利用して行う広告は、新聞の折込チラシや配布用のチラシと異なり法の規制の対象とならない。		22-32-イ	×
3	宅地建物取引業者Ａが、建物を分譲するに当たり宅地建物取引業法第32条の規定に違反して誇大広告をした場合は、その広告をインターネットを利用する方法で行ったときでも、国土交通大臣又は都道府県知事は、Ａに対して監督処分をすることができる。		12-38-4	○

②誇大広告とは

1	宅地建物取引業者がその業務に関して広告をするときは、実際のものより著しく優良又は有利であると人を誤認させるような表示をしてはならないが、宅地又は建物に係る現在又は将来の利用の制限の一部を表示しないことによりそのような誤認をさせる場合は、法第32条に規定する誇大広告等の禁止に違反しない。		30-26-4	×
2	宅地建物取引業者は、宅地の販売広告において、宅地の将来の環境について、著しく事実に相違する表示をしてはならない。		29-42-ア	○

③禁止される行為

1	宅地建物取引業者は、宅地の売買に関する広告をするに当たり、当該宅地の形質について、実際のものよりも著しく優良であると人を誤認させる表示をした場合、当該宅地に関する注文がなく、売買が成立しなかったときであっても、監督処分及び罰則の対象となる。		26-30-2	○
2	宅地建物取引業者が行う広告については、実際のものよりも著しく優良又は有利であると人を誤認させるような表示であっても、誤認による損害が実際に発生しなければ、監督処分の対象とならない。		22-32-ウ	×

(2). 監督処分・罰則

1	販売する宅地又は建物の広告に著しく事実に相違する表示をした場合、監督処分の対象となるほか、６月以下の懲役及び100万円以下の罰金を併科されることがある。		30-26-2	○
2	顧客を集めるために売る意思のない条件の良い物件を広告することにより他の物件を販売しようとした場合、取引の相手方が実際に誤認したか否か、あるいは損害を受けたか否かにかかわらず、監督処分の対象となる。		29-42-ウ	○
3	宅地建物取引業者（甲県知事免許）が乙県内において法第32条違反となる広告を行った。この場合、乙県知事から業務停止の処分を受けることがある。		26-44-ア	○

2. 広告開始時期の制限

売買に関するもの

1	宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事が完了するまでの間は、当該工事に必要な都市計画法に基づく開発許可、建築基準法に基づく建築確認その他法令に基づく許可等の処分があった後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物の売買その他の業務に関する広告をすることはできない。		23-36-1	○
2	宅地建物取引業者は、建築確認が必要とされる建物の建築に関する工事の完了前において、建築確認の申請中である場合は、その旨を表示すれば、自ら売主として当該建物を販売する旨の広告をすることができる。		27-37-2	×
3	宅地建物取引業者Ａ社は、建築確認の済んでいない建築工事完了前の建売住宅の売主Ｂ社（宅地建物取引業者）から当該住宅の売却の媒介を依頼され、取引態様を媒介と明示して当該住宅の販売広告を行った。		25-32-エ	×

4	宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に必要な都市計画法に基づく開発許可、建築基準法に基づく建築確認その他法令に基づく許可等の申請をした後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物の売買その他の業務に関する広告をしてはならない。		20-32-2	×
5	宅地建物取引業者は、宅地の造成に当たり、工事に必要とされる許可等の処分があった宅地について、当該処分があったことを明示して、工事完了前に、当該宅地の販売に関する広告を行った。		28-32-1	○
6	宅地建物取引業者は、宅地造成工事規制区域内における宅地造成工事の許可が必要とされる場合において、当該宅地の売買に関する広告は、宅地造成等規制法第12条に規定する宅地造成工事の完了検査を受けた後でなければしてはならない。		17-34-2	×

貸借に関するもの

1	宅地建物取引業者は、建築確認が必要とされる建物の建築に関する工事の完了前においては、建築確認を受けた後でなければ、当該建物の貸借の代理を行う旨の広告をしてはならない。		27-37-3	○
2	建築基準法第６条第１項に基づき必要とされる確認を受ける前において、建築工事着手前の賃貸住宅の貸主から当該住宅の貸借の媒介を依頼され、取引態様を媒介と明示して募集広告を行った。		R01-30-ア	×
3	都市計画法第29条第１項の許可を必要とする宅地について、Ｂが開発行為を行い貸主として貸借をしようとする場合、宅地建物取引業者Ａは、Ｂがその許可を受ける前であっても、Ｂの依頼により当該宅地の貸借の広告をすることができるが、当該宅地の貸借の媒介をすることはできない。		19-38-3	×

(3). 業務停止期間中の広告

1	宅地建物取引業者は、甲県知事から業務の全部の停止を命じられ、その停止の期間中に未完成の土地付建物の販売に関する広告を行ったが、当該土地付建物の売買の契約は当該期間の経過後に締結した。		28-32-4	×
2	宅地建物取引業者（甲県知事免許）が甲県知事からその業務の全部の停止を命ぜられた期間中であっても、当該停止処分が行われる前に印刷した広告の配布活動のみは認められている。		14-32-2	×

3. 契約締結時期の制限

売買に関するもの

1	宅地建物取引業者Ａ社は、建築確認の済んだ建築工事完了前の建売住宅の売主Ｂ社（宅地建物取引業者）との間で当該住宅の売却の専任媒介契約を締結し、媒介業務を行った。		25-32-ウ	○
2	宅地建物取引業者Ａは、自ら売主として新築マンションを分譲するに当たり、建築基準法第６条第１項の確認の申請中であったため、「建築確認申請済」と明示して、当該建物の販売に関する広告を行い、建築確認を受けた後に売買契約を締結した。		28-32-2	×
3	宅地建物取引業者は、建築確認が必要とされる建物の建築に関する工事の完了前において、建築確認の申請中である場合は、建築確認を受けることを停止条件とする特約を付ければ、自ら売主として当該建物の売買契約を締結することができる。		27-37-4	×
4	宅地建物取引業者Ａは、新築分譲マンションを建築工事の完了前に販売しようとする場合、建築基準法第６条第１項の確認を受ける前において、当該マンションの売買契約の締結をすることはできないが、当該販売に関する広告をすることはできる。		26-30-1	×
5	宅地建物取引業者Ａは、新築分譲マンションを建築工事の完了前に売却する場合、建築基準法第６条第１項の確認を受ける前において、当該マンションの売買の広告及び売買契約の締結のいずれもすることはできない。		19-38-2	○

貸借に関するもの

1	宅地建物取引業者は、建築確認が必要とされる建物の建築に関する工事の完了前においては、建築確認を受けた後でなければ、当該建物の貸借の媒介をしてはならない。		27-37-1	×
2	宅地建物取引業者は、建築確認の済んでいない建築工事完了前の賃貸住宅の貸主から当該住宅の貸借の代理を依頼され、代理人として借主との間で当該住宅の賃貸借契約を締結した。		25-32-イ	○
3	宅地建物取引業者は、宅地の貸借の媒介に際し、当該宅地が都市計画法第29条の許可の申請中であることを知りつつ、賃貸借契約を成立させた。		R01-35-4	○

相手方が宅建業者である場合

1	宅地建物取引業者Ａが、自ら売主となり、宅地建物取引業者Ｂと建物の売買契約を締結しようとしている。売買予定の建物が、建築工事完了前の建物である場合には、Ａは、建築基準法第６条第１項の確認の申請をすれば、Ｂと売買契約を締結することができる。		13-42-3	×
2	宅地建物取引業者Ａは、都市計画法第29条第１項の許可を必要とする宅地について開発行為を行いＢに売却する場合、Ｂが宅地建物取引業者であれば、その許可を受ける前であっても当該宅地の売買の予約を締結することができる。		19-38-4	×

4. 取引態様の明示

(1). 取引態様の別

自ら売主・貸主

1	宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買に関する広告をする場合、自己所有の物件で自ら契約の当事者となる場合においては、取引態様の別を記載する必要はない。		14-32-1	×
2	建物の所有者と賃貸借契約を締結し、当該建物を転貸するための広告をする際は、当該広告に自らが契約の当事者となって貸借を成立させる旨を明示しなければ、法第34条に規定する取引態様の明示義務に違反する。		24-28-ア	×

●●のとき取引態様の明示不要

1	宅地建物取引業者Ａは、中古の建物の売買において、当該建物の所有者Ｂから媒介の依頼を受け、取引態様の別を明示せずに自社ホームページに広告を掲載したが、広告を見た者からの問い合わせはなく、契約成立には至らなかった。		28-32-3	×
2	宅地建物取引業者は、一団の宅地の売買について、数回に分けて広告する際に、最初に行った広告以外には取引態様の別を明示しなかった。		R01-30-イ	×
3	宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借に関する広告をするときは、取引態様の別を明示しなければならないが、取引の相手方に対し、取引態様の別が明らかである場合は明示する必要はない。		17-34-1	×
4	宅地建物取引業者は、未完成の土地付建物の販売依頼を受け、その広告を行うにあたり、当該広告印刷時には取引態様の別が未定であるが、配布時には決定している場合、取引態様の別を明示しない広告を行うことができる。		16-36-2	×

(2). タイミング

1	建物の売却について代理を依頼されて広告を行う場合、取引態様として、代理であることを明示しなければならないが、その後、当該物件の購入の注文を受けたとき、広告を行った時点と取引態様に変更がない場合でも、遅滞なく、その注文者に対し取引態様を明らかにしなければならない。		29-42-エ	○
2	宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買に関する広告をする際に取引態様の別を明示した場合、当該広告を見た者から売買に関する注文を受けたときは、改めて取引態様の別を明示する必要はない。		26-30-3	×
3	宅地建物取引業者は、取引態様の別について、広告の際省略しても、顧客から注文を受けた際に明示すれば、さしつかえない。		06-40-2	×

(3). 相手方が宅建業者である場合

1	宅地建物取引業者Ａは、取引態様の明示がある広告を見た宅地建物取引業者Ｂから建物の売買の注文を受けた場合、Ｂから取引態様の問い合わせがなければ、Ｂに対して、取引態様を明示する必要はない。		19-43-3	×
2	宅地建物取引業者Ａは、宅地建物取引業者Ｂから宅地の売買に関する注文を受けた際、Ｂに対して取引態様の別を明示しなかった。		R01-35-3	×

5. 不当な履行遅延の禁止

1	宅地建物取引業者が、自ら売主となる宅地建物売買契約成立後、媒介を依頼した他の宅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（法第44条）に該当する。		26-41-3	×
2	不当な履行遅延の禁止（法第44条）は、宅地若しくは建物の登記若しくは引渡し又は取引に係る対価の支払を対象とするのみである。		24-40-ア	○
3	宅地建物取引業者Ａが宅地建物取引業を廃止した旨の届出をした後においても、Ａは、届出前に締結した宅地分譲の契約に基づく当該宅地の引渡しを不当に遅延する行為をしてはならない。		08-45-2	○

6. 秘密を守る義務

1	宅地建物取引業者は、いかなる理由があっても、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らない。		R01-27-ウ	×
2	宅地建物取引業者Ａ社は、業務上知り得た秘密について、正当な理由がある場合でなければ他にこれを漏らしてはならないが、Ａ社の従業者ａについても、ａが専任の宅地建物取引士であるか否かにかかわらず同様に秘密を守る義務を負う。		16-45-2	○
3	宅地建物取引業者は、宅地建物取引業を営まなくなった後においても、本人の承諾の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らない。		07-37-3	×
4	宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）が、正当な理由なく、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他人に漏らした場合、Ａは、甲県知事から業務停止処分を受けることがあるほか、罰則の適用を受けることもある。		19-36-3	○

7. 業務に関する禁止事項

(1). 重要事実不告知・不実告知の禁止

1	宅地建物取引業者が、賃貸アパートの媒介に当たり、入居申込者が無収入であることを知っており、入居申込書の収入欄に「年収700万円」とあるのは虚偽の記載であることを認識したまま、その事実を告げずに貸主に提出した行為は法に違反する。		28-34-1	○
2	宅地建物取引業者Ａが、建物の貸借の媒介をするに当たり、当該建物の近隣にゴミの集積場所を設置する計画がある場合で、それを借主が知らないと重大な不利益を被るおそれがあるときに、Ａは、その計画について故意に借主に対し告げなかった。		12-35-1	×
3	宅地建物取引業者Ａは、土地の売買の媒介に際し重要事項の説明の前に、宅地建物取引士ではないＡの従業者をして媒介の相手方に対し、当該土地の交通等の利便の状況について説明させた。		30-40-ウ	○

(2). 不当に高額な報酬の要求禁止

1	宅地建物取引業者は、建物の売買の媒介に際して、売買契約の締結後、買主に対して不当に高額の報酬を要求したが、買主がこれを拒んだため、その要求を取り下げた。		23-41-エ	×
2	宅地建物取引業者は、建物の販売に際して、不当に高額の報酬を要求したが、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。		18-40-2	×

(3). 手付貸与による契約誘引の禁止

1	宅地建物取引業者Ａ社は、建物の販売に際して、買主が手付として必要な額を持ち合わせていなかったため、手付を貸し付けることにより、契約の締結を誘引した。		23-41-ア	×
2	宅地建物取引業者は、自ら売主として、宅地の売却を行うに際し、買主が手付金100万円を用意していなかったため、後日支払うことを約して、手付金を100万円とする売買契約を締結した。		20-38-4	×
3	宅地建物取引業者Ａは、買主Ｂとの間で建物の売買契約を締結する当日、Ｂが手付金を一部しか用意できなかったため、やむを得ず、残りの手付金を複数回に分けてＢから受領することとし、契約の締結を誘引した。		26-43-1	×
4	宅地建物取引業者Ａ社による投資用マンションの販売の勧誘において、Ａ社の従業員は、勧誘の相手方が金銭的に不安であることを述べたため、売買代金を引き下げ、契約の締結を誘引した。		24-41-ウ	○

5	宅地建物取引業者の従業者が行った「弊社と提携している銀行の担当者から、手付金も融資の対象になっていると聞いております。ご検討ください。」という発言は、宅建業法に違反しない。		27-41-ウ	○
6	宅地建物取引業者が、宅地の売買契約締結の勧誘に当たり、相手方が手付金の手持ちがないため契約締結を迷っていることを知り、手付金の分割払いを持ちかけたことは、契約締結に至らなかったとしても法に違反する。		28-34-4	○
7	宅地建物取引業者は、建物の売買の媒介に際し、買主に対して手付の貸付けを行う旨を告げて契約の締結を勧誘したが、売買契約は成立しなかった。		21-40-1	×
8	宅地建物取引業者Ａが、自ら売主となり、宅地建物取引業者Ｂと建物の売買契約を締結する場合、買主Ｂも宅地建物取引業者であるので、ＡがＢに対し手付金を貸し付けて契約の締結を誘引してもさしつかえない。		13-42-2	×

(4). 宅建業者・従業者の禁止行為

①断定的判断の提供・②威迫行為

1	宅地建物取引業者は、宅地建物取引業に係る契約の締結の勧誘をするに際し、その相手方に対し、利益を生ずることが確実であると誤解させるべき断定的判断を提供する行為をしてはならない。		R01-27-エ	○
2	宅地建物取引業者が建物の販売に際して、利益を生ずることが確実であると誤解させる断定的判断を提供する行為をしたが、実際に売買契約の成立には至らなかった。		18-40-1	×
3	宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）は、乙県内に所在する土地の売買の媒介業務に関し、契約の相手方の自宅において相手を威迫し、契約締結を強要していたことが判明した。この場合、甲県知事は、情状が特に重いと判断したときは、Ａの宅地建物取引業の免許を取り消さなければならない。		27-43-3	○

③勧誘の際の禁止行為

1	宅地建物取引業者Ａ社による投資用マンションの販売の勧誘に当たって、Ａ社の従業員は、「将来、南側に５階建て以上の建物が建つ予定は全くない。」と告げ、将来の環境について誤解させるべき断定的判断を提供したが、当該従業員には故意に誤解させるつもりはなかった。		24-41-イ	×
2	宅地建物取引業者が、分譲マンションの購入を勧誘するに際し、うわさをもとに「３年後には間違いなく徒歩５分の距離に新しく私鉄の駅ができる」と告げた場合、そのような計画はなかったとしても、故意にだましたわけではないので法には違反しない。		28-34-2	×
3	宅地建物取引業者Ａ社は、将来の交通整備について新聞記事を示しながら、「確定はしていないが、当該宅地から徒歩２分のところにバスが運行するという報道がある」旨を説明した。		24-32-4	○
4	宅地建物取引業者Ａの従業者は、投資用マンションの販売において、勧誘に先立ちＡの名称を告げず、自己の氏名及び契約締結の勧誘が目的であることを告げたうえで勧誘を行ったが、相手方から関心がない旨の意思表示があったので、勧誘の継続を断念した。		29-28-ウ	×
5	宅地建物取引業者Ａの従業者は、投資用マンションの販売において、相手方に事前の連絡をしないまま自宅を訪問し、その際、勧誘に先立って、業者名、自己の氏名、契約締結の勧誘が目的である旨を告げた上で勧誘を行った。		26-43-2	○
6	宅地建物取引業者は、投資用マンションの販売に際し、電話で勧誘を行ったところ、勧誘の相手方から「購入の意思がないので二度と電話をかけないように」と言われたことから、電話での勧誘を諦め、当該相手方の自宅を訪問して勧誘した。		30-40-エ	×
7	宅地建物取引業者が、その従業者をして宅地の売買の勧誘を行わせたが、相手方が明確に買う意思がない旨を表明した場合、別の従業者をして、再度同じ相手方に勧誘を行わせることは法に違反しない。		26-41-2	×
8	宅地建物取引業者Ａ社による投資用マンションの販売の勧誘に当たって、Ａ社の従業員は、勧誘の相手方から、「午後３時に訪問されるのは迷惑である。」と事前に聞いていたが、深夜でなければ迷惑にはならないだろうと判断し、午後３時に当該相手方を訪問して勧誘を行った。		24-41-エ	×
9	Ａ社は、建物の販売に際して、短時間であったが、私生活の平穏を害するような方法により電話勧誘を行い、相手方を困惑させた。		23-41-イ	×

④預り金の返還拒否

1	宅地建物取引業者の「お預かりした申込証拠金10万円のうち、社内規程上、お客様の個人情報保護のため、申込書の処分手数料として、5,000円はお返しできませんが、残金につきましては法令に従いお返しします。」という発言は、宅建業法に違反しない。		27-41-エ	×
2	宅地建物取引業者Ａ社が、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主Ｂと宅地の売買について交渉を行っている。Ｂは、買受けの申込みを行い、既に申込証拠金を払い込んでいたが、申込みを撤回することとした。Ａ社は、既にＢに重要事項説明を行っていたため、受領済みの申込証拠金については、解約手数料に充当するとして返還しないこととしたが、申込みの撤回には応じた。		24-32-1	×
3	建物の売買の媒介に際し、買主から売買契約の申込みを撤回する旨の申出があったが、宅地建物取引業者は、申込みの際に受領した預り金を既に売主に交付していたため、買主に返還しなかった。		21-40-2	×

⑤手付放棄による解除を不当に妨害

1	宅地建物取引業者は、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としても、すでに所有権の移転登記を行い引渡しも済んでいる場合は、そのことを理由に当該契約の解除を拒むことができる。		28-34-3	○
2	宅地建物取引業者は、建物の販売に際して、売買契約の締結後、買主から手付放棄による契約解除の申出を受けたが、正当な理由なく、これを拒んだ。		23-41-ウ	×

10 媒介契約に関する規制

1. 規制の概要

(1). 宅建業者の義務

		解答	出題	正解
1	宅地建物取引業者Ａが、ＢからＢ所有の土地付建物の売却の媒介を依頼され、媒介契約を締結した。ＡＢ間で媒介契約が締結されたときは、Ａは遅滞なく宅地建物取引業法第34条の２の規定に基づく媒介契約の内容を記載した書面を作成し、記名押印して、Ｂに交付しなければならない。		13-38-1	○
2	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。ＡがＢと一般媒介契約を締結した場合、当該宅地の売買の媒介を担当するＡの宅地建物取引士は、法第34条の２第１項に規定する書面に記名押印する必要はない。		28-27-3	○
3	宅地建物取引業者Ａが、Ｂから自己所有の宅地の売買の媒介を依頼された。Ａは、Ｂとの間で専任媒介契約を締結したときは、宅地建物取引士に法第34条の２第１項の規定に基づき交付すべき書面の記載内容を確認させた上で、当該宅地建物取引士をして記名押印させなければならない。		22-33-1	×
4	宅地建物取引業者Ａは、Ｂが所有する甲宅地の売却に係る媒介の依頼を受け、Ｂと専任媒介契約を締結した。このとき、Ａは、法第34条の２第１項に規定する書面に記名押印し、Ｂに交付のうえ、宅地建物取引士をしてその内容を説明させなければならない。		27-28-ア	×

(2). 規制の対象

①売買契約のみ

1	宅地建物取引業者Ａは、Ｂが所有する甲宅地の貸借に係る媒介の依頼を受け、Ｂと専任媒介契約を締結した。このとき、Ａは、Ｂに法第34条の２第１項に規定する書面を交付しなければならない。		27-28-ウ	×
2	宅地建物取引業者Ａは、オフィスビルの所有者Ｂから賃貸借の媒介を依頼されたが、過去数次にわたってＢの物件について賃貸借の媒介をしていたことから、当該依頼に係る媒介契約を締結したとき、Ｂに対し、書面の作成及び交付を行わなかった。		15-45-3	○

②相手方が宅建業者である場合

1	宅地建物取引業者Ａは、ＢからＢ所有の宅地の売却について媒介の依頼を受けた。ＡがＢとの間で媒介契約を締結した場合、Ａは、Ｂに対して遅滞なく法第34条の２第１項の規定に基づく書面を交付しなければならないが、Ｂが宅地建物取引業者であるときは、当該書面の交付を省略することができる。		26-32-イ	×

2. 媒介契約の種類

1	宅地建物取引業者Ａが、Ｂ所有建物の売買の媒介の依頼を受け、Ｂと一般媒介契約を締結しようとしている。「Ｂが、Ａ以外の宅地建物取引業者に重ねて売買の媒介の依頼をする際は、Ａに通知しなければならない」旨の定めをしたときは、その定めは無効である。		12-36-2	×
2	宅地建物取引業者Ａが、Ｂ所有の宅地の売却の媒介依頼を受け、Ｂと媒介契約を締結した。ＡＢ間で専属専任媒介契約を締結した場合、Ｂは、Ａが探索した相手方以外の者と売買契約を締結することができない。		17-36-ウ	○
3	宅建業者と専属専任媒介契約を締結した依頼者は、他の宅建業者に重ねて依頼できないが、依頼者の親族と直接売買契約を締結できる。		06-47-4	×

3. ３種類の媒介契約に共通の規制

(1). 媒介契約書の記載事項

1	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。Ａは、Ｂとの間で締結した媒介契約が一般媒介契約であるか、専任媒介契約であるかを問わず、法第34条の２第１項に規定する書面に売買すべき価額を記載する必要はない。		28-27-4	×
2	宅地建物取引業者Ａ社は、Ｂとの間に媒介契約を締結し、Ｂに対して甲宅地を売買すべき価額又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らない。		25-28-イ	○
3	宅地建物取引業者が宅地の売却の媒介依頼を受け、依頼者との間で一般媒介契約（専任媒介契約でない媒介契約）を締結した場合において、当該媒介契約の内容を記載した書面を作成するときは、契約の有効期間に関する事項の記載を省略することができる。		21-34-2	×
4	宅地建物取引業者Ａが、Ｂから自己所有の宅地の売却の媒介を依頼された。Ａが、Ｂとの間に一般媒介契約(専任媒介契約でない媒介契約)を締結したときは、当該宅地に関する所定の事項を必ずしも指定流通機構へ登録しなくてもよいため、当該媒介契約の内容を記載した書面に、指定流通機構への登録に関する事項を記載する必要はない。		20-35-ア	×
5	宅地建物取引業者Ａが、Ｂ所有建物の売買の媒介の依頼を受け、Ｂと一般媒介契約を締結した。ＢがＡに対して支払う報酬に関する事項については、必ずしも宅地建物取引業法第34条の２の規定により依頼者に交付すべき書面に記載する必要はない。		12-36-4	×
6	宅地建物取引業者Ａは、ＢからＢ所有の宅地の売却について媒介の依頼を受けた。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、当該媒介契約において、重ねて依頼する他の宅地建物取引業者を明示する義務がある場合、Ａは、Ｂが明示していない他の宅地建物取引業者の媒介又は代理によって売買の契約を成立させたときの措置を法第34条の２第１項の規定に基づく書面に記載しなければならない。		26-32-エ	○
7	宅地建物取引業者Ａは、Ｂから、Ｂが所有し居住している甲住宅の売却について媒介の依頼を受けた。ＡとＢ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売買又は交換の契約を成立させたときの措置について記載しなければならない。		30-33-4	○
8	宅地建物取引業者Ａが、宅地建物取引業者でないＢから建物の売却の依頼を受け、ＡとＢとの間で専属専任媒介契約を締結した場合、Ａが探索した相手方以外の者とＢとの間で売買契約を締結したときの措置について、ＡとＢとの間で取り決めがなければ、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記載する必要はない。		22-34-4	×
9	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。ＡがＢと一般媒介契約を締結した場合、当該一般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項に規定する書面に記載する必要はない。		28-27-1	×
10	宅地建物取引業者Ａは、Ｂから、Ｂが所有し居住している甲住宅の売却について媒介の依頼を受けた。Ａが甲住宅について、法第34条の２第１項第４号に規定する建物状況調査の制度概要を紹介し、Ｂが同調査を実施する者のあっせんを希望しなかった場合、Ａは、同項の規定に基づき交付すべき書面に同調査を実施する者のあっせんに関する事項を記載する必要はない。		30-33-1	×

(2). 申込みに関する報告

1	宅建業者Ａは、２週間に１回以上当該専任媒介契約に係る業務の処理状況を依頼者Ｂに報告しなければならないが、これに加え、当該中古マンション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。		29-43-ア	○
2	宅地建物取引業者が、宅地の売却の依頼者と媒介契約を締結した場合、当該宅地の購入の申込みがあったときは、売却の依頼者が宅地建物取引業者であっても、遅滞なく、その旨を当該依頼者に報告しなければならない。		30-28-エ	○

4. 専任媒介契約の規制

(1). 有効期間

1	宅地建物取引業者Ａが宅地建物取引業者でないＢからその所有地の売却の依頼を受け、Ｂと専属専任媒介契約を締結しようとしている。Ａは、Ｂとの合意により、当該専属専任媒介契約の有効期間を、２月とすることはできるが、100日とすることはできない。		06-47-3	○
2	宅地建物取引業者Ａが、ＢからＢ所有の既存のマンション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。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。		R01-31-イ	×
3	宅地建物取引業者Ａが、Ｂから自己所有の宅地の売買の媒介を依頼された。Ａは、Ｂとの間で一般媒介契約（専任媒介契約でない媒介契約）を締結する際、Ｂから媒介契約の有効期間を６月とする旨の申出があったとしても、当該媒介契約において３月を超える有効期間を定めてはならない。		22-33-3	×

(2). 更新

1	宅地建物取引業者Ａ社が、Ｂから自己所有の甲宅地の売却の媒介を依頼され、Ｂと媒介契約を締結した。Ａ社がＢとの間に締結した専任媒介契約の有効期間は、Ｂからの申出により更新することができるが、更新の時から３月を超えることができない。		25-28-ウ	○
2	宅地建物取引業者Ａは、ＢからＢ所有の宅地の売却について媒介の依頼を受けた。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、期間満了前にＢから当該契約の更新をしない旨の申出がない限り、当該期間は自動的に更新される。		26-32-ウ	×
3	宅地建物取引業者Ａが、ＢからＢ所有の中古マンションの売却の依頼を受け、Ｂと専任媒介契約（専属専任媒介契約ではない媒介契約）を締結した。当該専任媒介契約の有効期間は、３月を超えることができず、また、依頼者の更新しない旨の申出がなければ自動更新とする旨の特約も認められない。ただし、Ｂが宅地建物取引業者である場合は、ＡとＢの合意により、自動更新とすることができる。		29-43-イ	×

(3). 指定流通機構への登録

登録義務

1	宅地建物取引業者Ａ社が、Ｂから自己所有の宅地の売買の媒介を依頼された。Ａ社は、Ｂとの間で専任媒介契約を締結したときは、Ｂからの申出があれば、所定の事項を指定流通機構に登録しない旨の特約を定めることができる。		23-31-2	×
2	宅地建物取引業者Ａは、ＢからＢ所有の宅地の売却について媒介の依頼を受けた。ＡがＢとの間で専任媒介契約を締結し、Ｂから「売却を秘密にしておきたいので指定流通機構への登録をしないでほしい」旨の申出があった場合、Ａは、そのことを理由に登録をしなかったとしても法に違反しない。		26-32-ア	×
3	宅地建物取引業者Ａは、Ｂが所有する宅地の売却を依頼され、専任媒介契約を締結した。Ａは、短期間で売買契約を成立させることができると判断したので指定流通機構に登録せず、専任媒介契約締結の日の９日後に当該売買契約を成立させた。		27-30-ウ	×

①登録期限

1	宅地建物取引業者Ａが、ＢからＢ所有の土地付建物の売却の媒介を依頼され、媒介契約を締結した。ＡＢ間の媒介契約が専任媒介契約である場合、Ａは契約の相手方を探すため、当該物件につき必要な事項を、媒介契約締結の日から休業日数を除き７日以内（専属専任媒介契約の場合は５日以内）に指定流通機構に登録しなければならない。		13-38-2	○
2	宅地建物取引業者Ａが、ＢからＢ所有の既存のマンション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。Ａは、専任媒介契約の締結の日から７日以内に所定の事項を指定流通機構に登録しなければならないが、その期間の計算については、休業日数を算入しなければならない。		R01-31-ア	×
3	宅地建物取引業者Ａは、宅地建物取引業者でないＢから宅地の売却についての依頼を受け、専属専任媒介契約を締結したときは、当該宅地について法で規定されている事項を、契約締結の日から休業日数を含め５日以内に指定流通機構へ登録する義務がある。		28-41-4	×
4	宅地建物取引業者Ａは、ＢからＢ所有の宅地の売却について媒介の依頼を受けた。Ａは、Ｂとの間に専属専任媒介契約を締結したときは、当該契約の締結の日から５日以内（休業日を除く。）に、所定の事項を当該宅地の所在地を含む地域を対象として登録業務を現に行っている指定流通機構に登録しなければならない。		19-39-3	○

②登録事項

1	登録に係る宅地の所在、規模及び形質は、指定流通機構への登録事項に該当しない。		10-35-1	×
2	宅地建物取引業者Ａが、Ｂ所有地の売買の媒介の依頼を受け、Ｂと専任媒介契約を締結した。「当該Ｂ所有地についての売買すべき価額は指定流通機構への登録事項とはしない」旨の特約をしたときは、その特約は無効である。		12-37-3	○
3	登録に係る宅地の都市計画法その他の法令に基づく制限で主要なものは、指定流通機構への登録事項に該当しない。		10-35-4	×
4	宅地建物取引業者Ａは、Ｂが所有する甲アパートの売却に係る媒介の依頼を受け、Ｂと専任媒介契約を締結した。このとき、Ａは、甲アパートの所在、規模、形質、売買すべき価額、依頼者の氏名、都市計画法その他の法令に基づく制限で主要なものを指定流通機構に登録しなければならない。		27-28-イ	×

③登録を証する書面

1	宅地取引業者Ａ社が、Ｂから自己所有の宅地の売買の媒介を依頼された。Ａ社は、Ｂとの間で専任媒介契約を締結し、所定の事項を指定流通機構に登録したときは、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。		23-31-3	○
2	宅地建物取引業者Ａが、Ｂから自己所有の宅地の売却の媒介を依頼された。Ａが、Ｂとの間に専任媒介契約を締結し、当該宅地に関する所定の事項を指定流通機構に登録したときは、Ａは、遅滞なく、その旨を記載した書面を作成してＢに交付しなければならない。		20-35-イ	×
3	Ａは、当該専任媒介契約の締結の日から７日（ただし、Ａの休業日は含まない。）以内に所定の事項を指定流通機構に登録しなければならず、また、法第50条の６に規定する登録を証する書面を遅滞なくＢに提示しなければならない。		29-43-ウ	×

④契約成立時の通知

1	宅地建物取引業者Ａ社が、宅地建物取引業者でないＢから自己所有の土地付建物の売却の媒介を依頼された。Ａ社がＢと専任媒介契約を締結した場合、当該土地付建物の売買契約が成立したときは、Ａ社は、遅滞なく、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。		24-29-1	○
2	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。ＡがＢと専任媒介契約を締結した場合、当該宅地の売買契約が成立しても、当該宅地の引渡しが完了していなければ、売買契約が成立した旨を指定流通機構に通知する必要はない。		28-27-2	×
3	宅地建物取引業者Ａ社が、Ｂとの間に専任媒介契約を締結し、甲宅地の売買契約を成立させたときは、Ａ社は、遅滞なく、登録番号、取引価格、売買契約の成立した年月日、売主及び買主の氏名を指定流通機構に通知しなければならない。		25-28-ア	×
4	宅地建物取引業者Ａが、Ｂから自己所有の宅地の売却の媒介を依頼された。Ａが、Ｂとの間に専任媒介契約を締結し、売買契約を成立させたときは、Ａは、遅滞なく、当該宅地の所在、取引価格、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。		20-35-ウ	×

(4). 業務処理状況の報告

1	宅地建物取引業者Ａが、Ｂ所有地の売買の媒介の依頼を受け、Ｂと専任媒介契約を締結した。Ａは、Ｂに対し、当該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っては、１週間に１回以上）報告しなければならない。		12-37-4	○
2	宅地建物取引業者ＡがＢ所有地の売却の依頼を受け、Ｂと媒介契約を締結した。当該媒介契約が専任媒介契約である場合において、ＡＢ間の合意により、当該媒介契約に係る業務の処理状況をＡは10日ごとにＢに報告する旨の特約をしたときは、その特約は、有効である。		03-44-3	○
3	宅地建物取引業者Ａが、Ｂ所有の甲宅地の売却の媒介を依頼され、Ｂと専任媒介契約を締結した。ＡがＢに対して、当該専任媒介契約に係る業務の処理状況を14日（ただし、Ａの休業日は含まない。）に１回報告するという特約は有効である。		21-32-3	×
4	宅地建物取引業者Ａは、Ｂが所有する宅地の売却を依頼され、専任媒介契約を締結した。Ａは、当該契約に係る業務の処理状況の報告日を毎週金曜日とする旨の特約をした。		27-30-エ	○
5	宅地建物取引業者Ａが、ＢからＢ所有の既存のマンション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。Ｂが宅地建物取引業者である場合、Ａは、当該専任媒介契約に係る業務の処理状況の報告をする必要はない。		R01-31-ウ	×

6. 代理契約の規制

1	宅地建物取引業者Ａは、宅地の売却を希望するＢと専任代理契約を締結した。Ａは、Ｂの要望を踏まえ、当該代理契約に指定流通機構に登録しない旨の特約を付したため、その登録をしなかった。		29-28-イ	×
2	宅地建物取引業者Ａは、宅地建物取引業者Ｂから宅地の売却についての依頼を受けた場合、媒介契約を締結したときは媒介契約の内容を記載した書面を交付しなければならないが、代理契約を締結したときは代理契約の内容を記載した書面を交付する必要はない。		28-41-1	×

11 重要事項の説明

1. 重要事項の説明

(2). 説明の相手方

		解答	出題	正解
1	宅地建物取引業者ではない売主に対しては、買主に対してと同様に、宅地建物取引士をして、契約締結時までに重要事項を記載した書面を交付して、その説明をさせなければならない。		27-29-1	×
2	宅地建物取引業者が代理人として売買契約を締結し、建物の購入を行う場合は、代理を依頼した者に対して重要事項の説明をする必要はない。		27-29-3	×
3	宅地建物取引業者でない売主と宅地建物取引業者である買主が、媒介業者を介さず宅地の売買契約を締結する場合、法第35条の規定に基づく重要事項の説明義務を負うのは買主の宅地建物取引業者である。		25-29-1	×
4	宅地の売買の媒介を行う場合、売買の各当事者すなわち売主及び買主に対して、書面を交付して説明しなければならない。		29-33-1	×

(3). 説明の方法

①タイミング

1	宅地建物取引業者Ａ社は、自ら売主として買主Ｂ社と宅地の売買について交渉したところ、大筋の合意を得て、重要事項説明を翌日に行うこととした。しかし、重要事項説明の予定日の朝、Ａ社の唯一の宅地建物取引士である甲が交通事故に遭い、５日間入院することとなった。事情を知ったＢ社と合意の上、Ａ社は重要事項を記載した書面を交付するにとどめ、退院後、契約締結前に甲が重要事項説明を行った。		23-33-4	○
2	宅地建物取引業者Ａ社が、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主Ｂと宅地の売買について交渉を行う。Ｂは、事業用地として当該宅地を購入する資金を金融機関から早急に調達する必要があったため、重要事項説明に先立って37条書面の交付を行うようＡ社に依頼した。これを受け、Ａ社は、重要事項説明に先立って契約を締結し、37条書面を交付することができる。		24-32-2	×
3	売主Ａ、買主Ｂの間の宅地の売買について宅地建物取引業者Ｃが媒介しようとしている。ＡとＢどちらからも、早く契約したいとの意思表示があったため、Ｃは契約締結後に重要事項説明をする旨ＡとＢの了解を得た後に契約を締結させ、契約書面を交付した。		17-39-4	×

③記名・押印

1	宅地建物取引士は、法第35条に規定する重要事項を記載した書面に記名押印することが必要とされており、建物の貸借の媒介であってもこれを省略することはできない。		18-36-4	○
2	法第35条に規定する事項を記載した書面への記名押印及び同法第37条の規定により交付すべき書面への記名押印については、専任の宅地建物取引士でなければ行ってはならない。		25-44-ウ	×
3	37条書面に記名押印する宅地建物取引士は、35条書面に記名押印した宅地建物取引士と必ずしも同じ者である必要はない。		23-34-4	○
4	宅地建物取引士は、宅地建物取引士証の有効期間が満了している場合、35条書面に記名押印することはできるが、取引の相手方に対し説明はできない。		26-35-3	×

⑤説明者

1	重要事項の説明を行う宅地建物取引士は専任の宅地建物取引士でなくてもよいが、35条書面に記名押印する宅地建物取引士は専任の宅地建物取引士でなければならない。		27-29-4	×
2	重要事項説明のため、明日お宅にお伺いする当社の者は、宅地建物取引士ではありませんが、当社の最高責任者である代表取締役ですので、重要事項説明をする者として問題ございません。		26-36-1	×

⑤説明の省略？

1	この物件の契約条件につきましては、お手元のチラシに詳しく書いてありますので、重要事項説明は、内容が重複するため省略させていただきます。ただ、重要事項説明書の交付は、法律上の義務ですので、入居後、郵便受けに入れておきます。		26-36-2	×
2	買主Ｂが、当該建物の近所に長年住んでおり、その建物に関する事項を熟知していると言っている場合、宅地建物取引業者Ａは、Ｂに対して重要事項説明書を交付すれば、重要事項の説明を行うことなく、売買契約を締結することができる。		11-34-2	×

⑤説明の場所

1	重要事項の説明及び書面の交付は、取引の相手方の自宅又は勤務する場所等、宅地建物取引業者の事務所以外の場所において行うことができる。		27-29-2	○
2	宅地建物取引業者は、買主の自宅で35条書面を交付して説明を行うことができる。		26-35-1	○
3	法第35条の規定による重要事項の説明及び書面の交付は、宅地建物取引士が設置されている事務所だけでなく、取引の相手方の自宅又は勤務する場所等、それ以外の場所で行うことができる。		21-34-4	○

⑤宅建士証の提示

1	宅地建物取引士は、法第35条に規定する重要事項の説明を行う際、取引の相手方から請求がない場合でも必ず宅地建物取引士証を提示しなければならない。		18-36-2	○
2	宅地建物取引士は、重要事項の説明をする際に、相手方から求められない場合は、宅地建物取引士証を提示しなくてもよい。		28-30-2	×

⑤説明の方法

1	宅地建物取引士は、テレビ会議等のＩＴを活用して重要事項の説明を行うときは、相手方の承諾があれば宅地建物取引士証の提示を省略することができる。		30-39-4	×

(4). 相手方が宅建業者である場合

1	宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買について売主となる場合、買主が宅地建物取引業者であっても、重要事項説明は行わなければならないが、35条書面の交付は省略してよい。		25-30-1	×
2	宅地建物取引業者が建物の貸借の媒介を行う場合、当該建物を借りようとする者が宅地建物取引業者であるときは、貸借の契約が成立するまでの間に重要事項を記載した書面を交付しなければならないが、その内容を宅地建物取引士に説明させる必要はない。		30-39-1	○
3	宅地建物取引業者間の建物の売買においては、その対象となる建物が未完成である場合は、重要事項説明書を交付した上で、宅地建物取引士をして説明させなければならない。		30-35-2	×

(5). 複数の宅建業者が関与する場合

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、重要事項説明の義務を負わない。		R01-41-2	×
2	宅地建物取引業者であるＡ及びＢが、共同で宅地の売買の媒介をするため、協力して一の重要事項説明書を作成した。Ａの宅地建物取引士がａ、Ｂの宅地建物取引士がｂである。ＡとＢは、重要事項についてａとｂに分担して説明させるときでも、ａが単独で記名押印した重要事項説明書を交付させれば足りる。		10-39-2	×
3	宅地建物取引業者Ａは、宅地を自ら売主として売却するため、他の宅地建物取引業者Ｂにその代理を依頼し、宅地建物取引業者Ｃに売却する契約を締結しようとしている。Ａは、宅地建物取引士をして、Ｃに対し法第35条の規定に基づく重要事項の説明をさせる義務はなく、Ｂがその義務を負う。		07-42-1	×
4	宅地建物取引業者Ａが売主Ｂと買主Ｃの間の建物の売買について媒介を行おうとしている。Ａが、宅地建物取引業者Ｄと共同で媒介を行う場合、35条書面にＡが調査して記入した内容に誤りがあったときは、Ａだけでなく、Ｄも業務停止処分を受けることがある。		19-40-4	○

2. 説明事項

(2). 取引物件に関する事項

①登記された権利の種類・内容、登記名義人又は表題部所有者

1	マンションの所有者についての登記名義人は説明したが、当該マンションに係る登記されている抵当権については説明しなかった。		13-36-1	×
2	当該建物は、表示登記はされていたが、所有権保存登記がされていなかったので、建物の登記簿上の所有者に関しては、何も説明しなかった。		05-44-4	×
3	宅地の売買の媒介を行う場合、登記された抵当権について、引渡しまでに抹消される場合は説明しなくてよい。		R01-39-2	×

②法令に基づく制限の概要

1	宅地の売買の媒介において、当該宅地が急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第３条の規定に基づく急傾斜地崩壊危険区域内にあることは説明したが、立木竹の伐採には都道府県知事の許可を受けなければならないことについては説明しなかった。		22-36-3	×
2	売買契約の対象となる宅地が、土壌汚染対策法で規定する形質変更時要届出区域内にある場合、宅地建物取引業者は、当該宅地の形質の変更を行おうとするときは、原則として、都道府県知事への届出が必要である旨を説明しなければならない。		15-36-4	○
3	建物の売買の媒介の場合は、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が、建物の貸借の媒介の場合は説明する必要はない。		22-35-1	○
4	建物の貸借の媒介において、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。		R01-41-3	×
5	宅地の貸借の媒介の場合、当該宅地が都市計画法の第一種低層住居専用地域内にあり、建築基準法第56条第１項第１号に基づく道路斜線制限があるときに、その概要を説明しなかった。		27-31-ア	×
8	建物の貸借の媒介の場合、当該建物が都市計画法の準防火地域内にあり、建築基準法第62条第１項に基づく建物の構造に係る制限があるときに、その概要を説明しなかった。		27-31-ウ	○

③私道の負担に関する事項

1	宅地建物取引業者は、宅地の売買の媒介において、当該宅地の一部が私道の敷地となっていたが、買主に対して私道の負担に関する事項を説明しなかった。		18-35-3	×
2	宅地建物取引業者は、建物の貸借の媒介を行う場合、私道に関する負担について、説明しなければならない。		29-33-3	×

④供給施設（飲用水・電気・ガス）、排水施設の整備状況

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らない。		24-30-2	○
2	建物の貸借の媒介において、水道、電気及び下水道は完備、都市ガスは未整備である旨説明したが、その整備の見通しまでは説明しなかった。		18-35-2	×

⑤工事完了時における形状・構造

1	宅地の売買の媒介において、当該宅地が造成に関する工事の完了前のものであるときは、その完了時における形状、構造並びに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。		17-37-2	○
2	自ら売主として、マンション（建築工事完了前）の分譲を行うに当たり、建物の完成時における当該マンションの外壁の塗装については説明しなくてもよいが、建物の形状や構造については平面図を交付して説明しなければならない。		16-38-1	×
3	建物の貸借の媒介を行う場合、当該建物が建築工事の完了前であるときは、必要に応じ当該建物に係る図面を交付した上で、当該建築工事の完了時における当該建物の主要構造部、内装及び外装の構造又は仕上げ並びに設備の設置及び構造について説明しなければならない。		28-36-工	○

⑥造成宅地防災区域内にあるときは、その旨

1	建物の売買の媒介を行う場合、当該建物が宅地造成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が、当該建物の貸借の媒介を行う場合においては、説明する必要はない。		23-32-3	×
2	建物の貸借の媒介において、当該建物が宅地造成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、その旨を借主に説明しなければならない。		19-35-2	○

⑦土砂災害警戒区域内にあるときは、その旨

1	宅地の売買の媒介の場合は、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６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が、建物の貸借の媒介の場合は説明する必要はない。		22-35-2	×
2	建物の貸借の媒介の場合は、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６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。		18-33-1	○

⑧津波災害警戒区域内にあるときは、その旨

1	宅地建物取引業者は、建物の売買又は貸借の媒介を行う場合、当該建物が津波防災地域づくりに関する法律第53条第１項により指定された津波災害警戒区域内にあるときは、その旨を、売買の場合は説明しなければならないが、貸借の場合は説明しなくてよい。		R01-39-4	×
2	宅地建物取引業者は、重要事項説明において、取引の対象となる宅地又は建物が、津波防災地域づくりに関する法律の規定により指定された津波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。		25-30-4	○

⑨石綿の使用の調査結果が記録されているときは、その内容

1	建物の売買の媒介を行う場合、当該建物について石綿の使用の有無の調査の結果が記録されていないときは、Ａは、自ら石綿の使用の有無の調査を行った上で、その結果の内容を説明しなければならない。		21-33-2	×
2	建物の貸借の媒介を行う場合、当該建物について、石綿の使用の有無の調査の結果が記録されているときは、その旨について説明しなければならないが、当該記録の内容までを説明する必要はない。		24-30-3	×
3	建物の貸借の媒介において、当該建物について石綿が使用されていない旨の調査結果が記録されているときは、その旨を借主に説明しなくてもよい。		19-35-1	×

⑩耐震診断を受けたものであるときは、その内容

1	建物の売買においては、売主は取引の対象となる建物（昭和56年６月１日以降に新築の工事に着手したものを除く。）について耐震診断を受けなければならず、また、その診断の結果を重要事項説明書に記載しなければならない。		30-35-1	×
2	昭和60年10月１日に新築の工事に着手し、完成した建物の売買の媒介を行う場合、当該建物が指定確認検査機関による耐震診断を受けたものであっても、その内容は説明する必要はない。		23-32-2	○
3	宅地建物取引業者は、貸借の媒介の対象となる建物（昭和56年５月31日以前に新築）が、指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関又は地方公共団体による耐震診断を受けたものであっても、その内容を重要事項説明において説明しなくてもよい。		25-30-3	×

⑪住宅性能評価を受けた新築住宅であるときは、その旨

1	建物の売買の媒介の場合は、住宅の品質確保の促進等に関する法律第５条第１項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が、建物の貸借の媒介の場合は説明する必要はない。		22-35-3	○
2	売買契約の対象となる建物が新築住宅であって、住宅の品質確保の促進等に関する法律第５条第１項に規定する住宅性能評価を受けた住宅である場合は、その旨を説明しなければならない。		16-37-3	○
3	宅地建物取引業者が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第５条第１項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。		R01-28-1	×

⑫（既存住宅）建物状況調査の結果の概要

1	宅地建物取引業者が建物の貸借の媒介を行う場合、当該建物が既存の住宅であるときは、法第34条の２第１項第４号に規定する建物状況調査を実施しているかどうか、及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らない。		30-39-2	○

⑫（既存住宅）書類の保存の状況

1	宅地建物取引業者Ａは、Ｂが所有し、居住している甲住宅の売却の媒介を、また、宅地建物取引業者Ｃは、Ｄから既存住宅の購入の媒介を依頼され、それぞれ媒介契約を締結した。Ａ及びＣは、本件契約が成立するまでの間に、Ｄに対し、甲住宅について、設計図書、点検記録その他の建物の建築及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及びそれぞれの書類に記載されている内容について説明しなければならない。		30-27-2	×
2	宅地建物取引業者が建物の貸借の媒介を行う場合、当該建物が既存の建物であるときは、既存住宅に係る住宅の品質確保の促進等に関する法律第６条第３項に規定する建設住宅性能評価書の保存の状況について説明しなければならない。		R01-28-2	×

(3). 取引条件に関する事項

①代金・借賃以外に授受される金銭の額・授受の目的

1	建物の売買の媒介を行う場合、当該建物の売買代金の額並びにその支払の時期及び方法について説明する義務はないが、売買代金以外に授受される金銭があるときは、当該金銭の額及び授受の目的について説明しなければならない。		28-36-ウ	○
2	建物の貸借の媒介を行う場合、借賃以外に授受される金銭の額については説明しなければならないが、当該金銭の授受の目的については説明する必要はない。		23-32-1	×
3	建物の貸借の媒介において、借賃以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額及びその目的のほか、当該金銭の授受の時期についても借主に説明しなければならない。		12-39-3	×

②契約解除に関する事項

1	宅地建物取引業者が媒介により区分所有建物の貸借の契約を成立させた。契約の解除について定めがある場合は、重要事項説明書にその旨記載し内容を説明したときも、37条書面に記載しなければならない。		28-39-2	○

2	契約の解除については、特に定めをしなかったため、重要事項説明書にはその旨記載し内容を説明したが、契約書面には記載しなかった。		13-39-1	○

③損害賠償額の予定・違約金に関する事項

1	宅地建物取引業者Ａが、自ら売主として、宅地建物取引業者でないＢと土地付建物の売買契約を締結しようとしている。損害賠償額の予定及び違約金について、Ｂから提示された内容のとおりとする場合、Ａは、重要事項説明書に記載してその内容を説明することなく、売買契約を締結することができる。		11-34-3	×
2	宅地建物取引業者が自ら売主となる工事完了前のマンション売買契約において、損害賠償の予定額又は違約金については、契約締結時に宅地建物取引業法第37条に規定する書面において説明することとし、説明を省略した。		01-47-4	×

④支払金・預り金の保全措置を講ずるか、講ずる場合は措置の概要

1	当該取引の対象となる宅地又は建物に関し50万円の預り金を受領しようとする場合において、宅地建物取引業法第64条の３第２項の規定による保証の措置等を講ずるかどうか、を重要事項として説明しなければならない。		03-45-1	○
2	宅地の交換において交換契約に先立って交換差金の一部として30万円の預り金の授受がある場合、その預り金を受領しようとする者は、保全措置を講ずるかどうか、及びその措置を講ずる場合はその概要を重要事項説明書に記載しなければならない。		30-35-4	×
3	建物の売買の媒介に関し、受領しようとする預り金について保全措置を講ずる場合において、預り金の額が売買代金の額の100分の10以下であるときは、その措置の概要を説明する必要はない。		27-32-1	×

⑤手付金等保全措置の概要

1	宅地建物取引業者Ａが、自ら売主となって宅地建物取引業者でない買主Ｂに建築工事完了前のマンションを１億円で販売しようとしている。ＡがＢから手付金として1,500万円を受領するに当たって保全措置を講ずる場合、Ａは、当該マンションの売買契約を締結するまでの間に、Ｂに対して、当該保全措置の概要を説明しなければならない。		19-34-2	○
2	宅地建物取引業者Ａが自ら売主として工事完了前のマンションをＢに売却する契約において、Ａは、宅地建物取引業者でないＢに、宅地建物取引業法第41条に規定する手付金等の保全措置の概要について、同法第35条に規定する重要事項として説明したが、同法第37条に規定する書面には記載しなかった。		02-40-2	○

⑥金銭貸借あっせんの内容、貸借不成立時の措置

1	宅地の売買の媒介を行う場合、代金に関する金銭の貸借のあっせんの内容及び当該あっせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置について、説明しなければならない。		29-33-2	○
2	宅地建物取引業者Ａが、売主Ｂ、買主Ｃとする建物の売買を媒介しようとしている。Ａは、売買契約が成立するまでの間に、代金に関する融資のあっせんについて融資条件を説明したが、その融資が成立しないときの措置についてはＣに説明しなかった。		09-40-2	×

⑦契約不適合担保責任の履行確保措置を講ずるか、講ずる場合は措置の概要

1	建物の売買においては、その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などの措置を講ずるかどうか、また、講ずる場合はその概要を重要事項説明書に記載しなければならない。		30-35-3	○
2	自ら売主となる新築住宅の売買において、重要事項の説明の時点でその新築住宅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する責任保険の契約を締結する予定であることは説明したが、当該責任保険の概要については説明しなかった。		22-36-2	×
3	宅地の売買の媒介において、当該宅地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等の措置を講じないときは、その旨を買主に説明しなくてもよい。		19-35-4	×

(4). 区分所有建物に関する追加事項

①建物の敷地に関する権利の種類・内容

1	区分所有権の目的である建物の売買の媒介を行う場合、当該建物が借地借家法第22条に規定する定期借地権の設定された土地の上に存するときは、当該定期借地権が登記されたものであるか否かにかかわらず、当該定期借地権の内容について説明しなければならない。		28-36-ア	○
2	区分所有建物の貸借の媒介を行う場合、当該１棟の建物の敷地に関する権利の種類及び内容を説明しなければならない。		11-41-1	×

②共用部分に関する規約（案）があるときは、その内容

1	宅地建物取引業者は、分譲マンションの売買の媒介を行う場合、建物の区分所有等に関する法律第２条第４項に規定する共用部分に関する規約の定めが案の段階であっても、その案の内容を説明しなければならない。		25-33-2	○
2	宅地建物取引業者が建物の貸借の媒介を行おうとしている。当該建物が、建物の区分所有等に関する法律第２条第１項に規定する区分所有権の目的である場合で、同条第４項に規定する共用部分に関する規約の定め（その案を含む。）があるときは、その内容を説明しなければならない。		10-41-4	×

③専有部分の用途・利用制限に関する規約（案）があるときは、その内容

1	宅地建物取引業者が建物の貸借の媒介を行う場合、当該建物が建物の区分所有等に関する法律第２条第１項に規定する区分所有権の目的であるものであって、同条第３項に規定する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。		R01-28-4	○
2	宅地建物取引業者が媒介により区分所有建物の貸借の契約を成立させようとしている。専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約において、ペットの飼育が禁止されている場合は、重要事項説明書にその旨記載し内容を説明したときも、37条書面に記載しなければならない。		28-39-1	×
3	建物の貸借の媒介において、建物の区分所有等に関する法律に規定する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（その案を含む。）がなかったので、そのことについては説明しなかった。		18-35-4	○

④専用使用権に関する規約（案）があるときは、その内容

1	マンションの分譲に際して、当該マンションの建物又はその敷地の一部を特定の者にのみ使用を許す旨の規約の定めがある場合、宅地建物取引業者は、その内容だけでなく、その使用者の氏名及び住所について説明しなければならない。		20-37-1	×
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、その専有部分の用途その他の利用制限に関する規約の定めがあるときはその内容を説明する必要があるが、１棟の建物又はその敷地の専用使用権に関する規約の定めについては説明する必要がない。		26-34-4	○

⑤所有者が負担すべき費用を特定者のみ減免する旨の規約（案）があるときは、その内容

1	宅地建物取引業者Ａが、マンションの分譲を行う。当該マンションの建物の計画的な維持修繕のための費用を特定の者にのみ減免する旨の規約の定めがある場合、宅地建物取引業者Ａは、買主が当該減免対象者であるか否かにかかわらず、その内容を説明しなければならない。		20-37-4	○
2	宅地建物取引業者Ａは、マンションの分譲を行うに際し、当該マンションの管理規約案に「分譲業者であるＡは当該マンションの未販売住戸の修繕積立金を負担しなくてもよい」とする規定があったが、これについては説明しなかった。		14-37-2	×

⑥維持修繕費用の積立てを行う旨の規約（案）があるときは、その内容

1	中古マンションの売買の媒介を行う場合、当該マンション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しなければならない。		29-41-4	○
2	宅地建物取引業者Ａは、売主Ｂと買主Ｃとの間における中古マンションの売買を媒介するに当たり、管理規約に定めのある修繕積立金をＢが滞納していたが、Ｃに対し、そのことに関して法第35条の重要事項の説明を行わなかった。		15-45-4	×

⑦通常の管理費用の額

1	宅地建物取引業者がマンションを分譲する場合、通常の管理費用の額については、区分所有者が月々負担する経常的経費を説明すれば足り、計画的修繕積立金等については、規約等に定めがなく、その案も定まっていないときは、その説明の必要はない。		02-45-2	○

2	マンションの賃貸借契約を媒介する場合、マンションの管理費のうち、所有者が負担しなければならない費用の額については、借主が負担するわけではないので、説明しなかった。		06-41-3	○

⑧管理が委託されているときは、委託先

1	マンションの一室の貸借の媒介にあたって、当該マンションの管理が委託されているときは、その委託を受けている者の氏名（法人にあっては、その商号又は名称）、住所（法人にあっては、その主たる事務所の所在地）及び委託された業務の内容を説明しなければならない。		17-38-1	×
2	当該建物の管理が委託されているときは、その委託されている管理の内容を説明すれば足り、受託者の氏名及び住所を説明する必要はない。		02-45-1	×

⑨維持修繕の実施状況が記録されているときは、その内容

1	中古マンションの売買の媒介において、当該マンションに係る維持修繕積立金については説明したが、管理組合が保管している維持修繕の実施状況についての記録の内容については説明しなかった。		22-36-1	×
2	宅地建物取引業者は、中古マンションの売買の媒介を行うに際し、当該マンション修繕の実施状況について、当該マンションの管理組合及び管理業者に確認したところ、修繕の実施状況の記録が保存されていなかったため、購入者にこの旨説明し、実施状況については説明しなかった。		14-37-3	○

(5). 貸借に関する追加事項

①台所・浴室・便所など設備の整備状況

1	宅地建物取引業者が建物の貸借の媒介を行う場合、台所、浴室、便所その他の当該建物の設備の整備の状況について説明しなければならない。		30-39-3	○
2	事業用建物の賃貸借の媒介を行うに当たっても、居住用建物と同様に、台所、浴室等の設備の整備状況について説明しなければならない。		16-38-2	○

②契約期間・契約更新に関する事項

1	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する必要があるが、契約の更新については、宅地建物取引業法第37条の規定により交付すべき書面への記載事項であり、説明する必要はない。		27-32-4	×

③更新のない賃貸借契約をしようとするときは、その旨

1	宅地の貸借の媒介を行う場合、当該宅地について借地借家法第22条に規定する定期借地権を設定しようとするときは、その旨を説明しなければならない。		27-32-2	○
2	建物の貸借の媒介を行う場合、当該貸借の契約が借地借家法第38条第１項の規定に基づく定期建物賃貸借契約であるときは、その旨を説明しなければならない。		21-33-3	○
3	賃貸借契約の対象となる建物について、高齢者の居住の安定確保に関する法律第56条で定める終身建物賃貸借の媒介をしようとする場合、その旨を説明しなければならない。		15-36-3	○

⑤敷金など契約終了時に精算する金銭の精算に関する事項

1	建物の貸借の媒介を行う場合、宅地建物取引業者は、当該貸借に係る契約の終了時において精算することとされている敷金の精算に関する事項について、説明しなければならない。		21-33-4	○
2	敷金の額については説明したが、その敷金をどのように精算するかについては説明しなかった。		13-36-2	×

⑥管理が委託されているときは、委託先

1	建物管理が管理会社に委託されている建物の貸借の媒介をする宅地建物取引業者は、当該建物が区分所有建物であるか否かにかかわらず、その管理会社の商号及びその主たる事務所の所在地について、借主に説明しなければならない。		R01-41-1	○

⑦契約終了時の建物取壊しに関する事項を定めようとするときは、その内容

1	宅地の貸借の媒介を行う場合、借地権の存続期間を50年とする賃貸借契約において、契約終了時における当該宅地の上の建物の取壊しに関する事項を定めようとするときは、その内容を説明しなければならない。		R01-39-3	○

3. 供託所等の説明

1	営業保証金を供託している宅地建物取引業者が、売主として、宅地建物取引業者との間で宅地の売買契約を締結しようとする場合、営業保証金を供託した供託所及びその所在地について、買主に対し説明をしなければならない。		30-28-ウ	×
2	宅地建物取引業者が宅地建物取引業保証協会の社員であるときは、法第37条の規定による書面交付後は遅滞なく、社員である旨、当該協会の名称、住所及び事務所の所在地並びに法第64条の7第２項の供託所及びその所在地について説明をするようにしなければならない。		21-34-3	×
3	保証協会に加入している宅地建物取引業者は、宅地建物取引業に関する取引の相手方に対し、取引が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして保証協会の社員である旨及び当該保証協会の名称を説明させなければならない。		09-35-3	×
4	宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買契約を締結しようとするときは、当該契約が成立するまでの間に、相手方に対して、営業保証金を供託した供託所及びその所在地並びに供託金の額について説明しなければならない。		12-44-3	×

12 契約書面（37条書面）

1. 契約書面の交付

(2). 交付の相手方

②自ら売主・買主となるケース

		解答	出題	正解
1	Ａは、Ｂとの間で、Ａが所有する建物を代金2,000万円で売却する売買契約を締結した。Ａ及びＢがともに宅地建物取引業者である場合において、Ａは、本件契約の成立後、法第37条の規定により交付すべき書面を作成し、記名押印は宅地建物取引士ではない者が行い、これをＢに交付した。		30-29-1	×
2	宅地建物取引業者は、自ら売主として宅地の売買契約を締結したときは、相手方に対して、遅滞なく、法第37条の規定による書面を交付するとともに、その内容について宅地建物取引士をして説明させなければならない。		28-41-2	×
3	宅地建物取引業者が、買主として、宅地建物取引業者との間で宅地の売買契約を締結した場合、法第37条の規定により交付すべき書面を交付しなくてよい。		30-28-イ	×
4	宅地建物取引業者Ａが自ら買主として宅地の売買契約を締結した場合において、当該宅地に係る租税その他の公課の負担に関する定めがあるときは、Ａは、その内容を37条書面に記載しなければならず、売主が宅地建物取引業者であっても、当該書面を交付しなければならない。		27-38-エ	○

自ら貸主となるケース

1	宅地建物取引業者は、建物の貸借に関し、自ら貸主として契約を締結した場合に、その相手方に37条書面を交付しなければならない。		25-31-ア	×
2	宅地建物取引業者Ａが自ら貸主として宅地の定期賃貸借契約を締結した場合において、借賃の支払方法についての定めがあるときは、Ａは、その内容を37条書面に記載しなければならず、借主が宅地建物取引業者であっても、当該書面を交付しなければならない。		27-38-ウ	×

③代理のケース

1	宅地建物取引業者Ａが売主を代理して中古マンションの売買契約を締結した場合において、瑕疵担保責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置についての定めがあるときは、Ａは、その内容を37条書面に記載しなければならず、当該書面を、売主及び買主に交付しなければならない。		27-38-ア	○
2	宅地建物取引業者は、売主を代理して宅地の売買契約を締結した際、買主にのみ37条書面を交付した。		29-38-1	×

④媒介のケース

1	宅地建物取引業者は、建物の売買に関し、その媒介により契約が成立した場合に、当該売買契約の各当事者のいずれに対しても、37条書面を交付しなければならない。		25-31-イ	○
2	売主Ａ、買主Ｂの間の宅地の売買について宅地建物取引業者Ｃが媒介した。Ｃは、ＡとＢとの契約が成立したので、宅地建物取引士に記名押印させ、ＡとＢに対して契約書面を交付したが、両者に対して書面に記載された事項を説明しなかった。		17-39-3	○

(3). 方法

②作成

1	宅地建物取引業者は、37条書面の作成を宅地建物取引士でない従業者に行わせることができる。		23-34-2	○
2	宅地建物取引業者Ａが、甲建物の売買の媒介を行うに当って、宅地建物取引士をして、37条書面を作成させ、かつ当該書面に記名押印させたが、買主への37条書面の交付は、宅地建物取引士ではないＡの従業者に行わせた。		21-36-1	○

③記名・押印

1	宅地建物取引業法第35条に規定する事項を記載した書面への記名押印及び同法第37条の規定により交付すべき書面への記名押印については、専任の宅地建物取引士でなければ行ってはならない。		25-44-ウ	×
2	宅地建物取引業者は、その媒介により契約を成立させ、37条書面を作成したときは、法第35条に規定する書面に記名押印した宅地建物取引士をして、37条書面に記名押印させなければならない。		R01-34-4	×
3	法人である宅地建物取引業者が37条書面を作成したときは、必ずその代表者をして、当該書面に記名押印させなければならない。		21-35-1	×
4	宅地建物取引士が、法第37条に規定する契約が成立したときに交付すべき書面を作成した場合は、自ら署名をすれば押印は省略できる。		15-37-1	×
5	宅地建物取引業者がその媒介により、事業用宅地の定期賃貸借契約を公正証書によって成立させた場合、当該公正証書とは別に37条書面を作成して交付するに当たって、宅地建物取引士をして記名押印させる必要はない。		26-42-イ	×

④交付

1	宅地建物取引業者は、宅地建物取引士をして37条書面に記名押印させなければならないが、当該書面の交付は宅地建物取引士でない従業者に行わせることができる。		28-30-4	○
2	宅地建物取引業者は、媒介により建物の貸借の契約を成立させ、37条書面を借主に交付するに当たり、37条書面に記名押印をした宅地建物取引士が不在であったことから、宅地建物取引士ではない従業員に37条書面を交付させた。		25-36-3	○

④交付の省略？

1	宅地建物取引業者が、甲建物の売買の媒介を行うに当たって、あらかじめ売主からの承諾を得ていたため、売買契約の成立後における売主への37条書面の交付を省略した。		21-36-4	×

2	宅地建物取引業者Ａが売主Ｂと買主Ｃの間の建物の売買について媒介を行う。Ｃが宅地建物取引業者でその承諾がある場合、Ａは、Ｃに対し、35条書面の交付を省略することができるが、37条書面の交付を省略することはできない。		19-40-3	×
3	宅地建物取引業者は、37条書面を交付する際に、相手方の同意があった場合は、書面に代えて、電磁的記録で交付することができる。		28-30-3	×

⑤説明？

1	宅地建物取引業者は、自ら売主として宅地の売買契約を締結したときは、相手方に対して、遅滞なく、法第37条の規定による書面を交付するとともに、その内容について宅地建物取引士をして説明させなければならない。		28-41-2	×
2	宅地建物取引業者Ａが売主Ｂと買主Ｃの間の建物の売買について媒介を行う。Ａは、35条書面及び37条書面のいずれの交付に際しても、宅地建物取引士をして、当該書面への記名押印及びその内容の説明をさせなければならない。		19-40-1	×

(4). 相手方が宅建業者である場合

1	宅地建物取引業者は、建物の売買に関し、自ら売主として契約を締結した場合に、その相手方が宅地建物取引業者であれば、37条書面を交付する必要はない。		25-31-エ	×
2	宅地建物取引業者は、自ら売主として締結した建物の売買契約の相手方が宅地建物取引業者であっても、法第37条の規定に基づき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。		18-36-3	○
3	宅地建物取引業者Ａが売主Ｂと買主Ｃの間の建物の売買について媒介を行う。Ｂが宅地建物取引業者でその承諾がある場合、Ａは、Ｂに対し、35条書面及び37条書面のいずれの交付も省略することができる。		19-40-2	×
4	宅地建物取引業者Ａが自ら貸主として宅地の定期賃貸借契約を締結した場合において、借賃の支払方法についての定めがあるときは、Ａは、その内容を37条書面に記載しなければならず、借主が宅地建物取引業者であっても、当該書面を交付しなければならない。		R01-36-イ	×

(5). 複数の宅建業者が関与する場合

1	宅地建物取引業者Ａは、自ら売主として、宅地建物取引業者Ｂの媒介により、宅地建物取引業者Ｃと宅地の売買契約を締結した。Ｂが宅地建物取引士をして37条書面に記名押印させている場合、Ａは宅地建物取引士をして当該書面に記名押印させる必要はない。		28-42-3	×
2	宅地建物取引業者Ａが売主として宅地建物取引業者Ｂの媒介により、土地付建物の売買契約を締結した場合、Ｂが37条書面を作成し、その宅地建物取引士をして当該書面に記名押印させれば、Ａは、宅地建物取引士による37条書面への記名押印を省略することができる。		26-42-ア	×
3	貸主である宅地建物取引業者Ａが、宅地建物取引業者Ｂの媒介により借主と事業用建物の賃貸借契約を締結するに当たって、Ｂが作成・交付した契約書面に法第37条違反があった。この場合、Ｂのみが監督処分及び罰則の対象となる。		17-40-4	○

2. 記載事項

(1). 必要的記載事項

①当事者の氏名（個人）・名称（法人）、住所

1	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ない法人との間で建物の売買契約を締結した場合、当該法人において当該契約の任に当たっている者の氏名を、37条書面に記載しなければならない。		21-35-3	×
2	宅地建物取引業者が媒介により建物の貸借の契約を成立させた場合、保証人の氏名及び住所を、37条書面に記載しなければならない。		25-35-ア	×

②宅地・建物を特定するために必要な表示

1	甲建物の売買の媒介を行う宅地建物取引業者は、37条書面に甲建物の所在、代金の額及び引渡しの時期は記載したが、移転登記の申請の時期は記載しなかった。		21-36-3	×

2	宅地建物取引業者は、その媒介により建築工事完了前の建物の売買契約を成立させ、当該建物を特定するために必要な表示について37条書面で交付する際、法第35条の規定に基づく重要事項の説明において使用した図書の交付により行った。		R01-36-ア	○

③代金・借賃の額・支払時期・支払方法

1	宅地建物取引業者は、自ら売主として土地付建物の売買契約を締結したときは、37条書面に代金の額を記載しなければならないが、消費税等相当額については記載しなくてもよい。		28-42-2	×
2	宅地建物取引業者は、中古マンションの売買の媒介において、当該マンションの代金の支払の時期及び引渡しの時期について、重要事項説明書に記載して説明を行ったので、37条書面には記載しなかった。		29-40-1	×
3	宅地建物取引業者が媒介により建物の貸借の契約を成立させた場合、借賃の額並びにその支払の時期及び方法を、37条書面に記載しなければならない。		25-35-ウ	○
4	宅地建物取引業者が媒介により区分所有建物の貸借の契約を成立させた場合、借賃の支払方法が定められていても、貸主及び借主の承諾を得たときは、37条書面に記載しなくてよい。		28-39-3	×
5	宅地建物取引業者は、建物の貸借の媒介における重要事項の説明において、借賃の額並びにその支払の時期及び方法について説明するとともに、37条書面に記載しなければならない。		28-30-1	×

④引渡しの時期

1	宅地建物取引業者は、自ら売主として宅地の売買契約を締結した場合は、買主が宅地建物取引業者であっても、37条書面に当該宅地の引渡しの時期を記載しなければならない。		26-40-ウ	○
2	宅地建物取引業者が媒介により既存建物の貸借の契約を成立させた場合、当該貸借の契約当事者に対して交付すべき書面に建物の引渡しの時期を必ず記載しなければならない。		30-34-ウ	○
3	宅地建物取引業者は、居住用建物の貸借を媒介し、当該賃貸借契約を成立させた。この際、当該建物の引渡しの時期に関する定めがあったが、法第35条の規定に基づく重要事項の説明において、既に借主へ伝達していたことから、37条書面にはその内容を記載しなかった。		24-31-4	×

⑤移転登記の申請の時期

1	甲建物の売買の媒介を行う宅地建物取引業者は、37条書面に甲建物の所在、代金の額及び引渡しの時期は記載したが、移転登記の申請の時期は記載しなかった。		21-36-3	×
2	宅地建物取引業者Ａが媒介により中古戸建住宅の売買契約を締結させた場合、Ａは、引渡しの時期又は移転登記の申請の時期のいずれかを37条書面に記載しなければならず、売主及び買主が宅地建物取引業者であっても、当該書面を交付しなければならない。		27-38-イ	×

⑥当事者双方が確認した事項（既存住宅）

1	宅地建物取引業者が既存住宅の売買の媒介を行う場合、37条書面に当該建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項を記載しなければならない。		R01-34-2	○
2	宅地建物取引業者が媒介により既存建物の貸借の契約を成立させた場合、当該貸借の契約当事者に対して交付すべき書面に建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者双方が確認した事項を必ず記載しなければならない		30-34-エ	×

(2). 任意的記載事項

①代金・借賃以外の金銭の額・授受の目的・授受の時期

1	宅地の売買を媒介した場合、代金以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額並びに当該金銭の授受の時期及び目的を、37条書面に記載しなくてもよい。		13-35-1	×
2	宅地建物取引業者が媒介により建物の貸借の契約を成立させた場合、借賃以外の金銭の授受の方法を、37条書面に記載しなければならない。		25-35-オ	×

②契約解除に関する定め

1	宅地建物取引業者がその媒介により契約を成立させた場合において、契約の解除に関する定めがあるときは、当該契約が売買、貸借のいずれに係るものであるかを問わず、37条書面にその内容を記載しなければならない。		R01-36-エ	○
2	土地付建物の売主である宅地建物取引業者は、買主が金融機関から住宅ローンの承認を得られなかったときは契約を無条件で解除できるという取決めをしたが、自ら住宅ローンのあっせんをする予定がなかったので、37条書面にその取決めの内容を記載しなかった。		R01-36-ウ	×
3	契約の解除については、特に定めをしなかったため、重要事項説明書にはその旨記載し内容を説明したが、契約書面には記載しなかった。		13-39-1	○

③損害賠償額の予定又は違約金に関する定め

1	宅地建物取引業者が自ら売主として建物の売買を行う場合、当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の額として売買代金の額の10分の２を超えない額を予定するときは、37条書面にその内容を記載しなくてよい。		R01-34-1	×
2	宅地建物取引業者が区分所有建物の貸借の媒介を行う場合、損害賠償額の予定又は違約金に関する特約の内容について、37条書面に記載する必要はないが、売買の媒介を行う場合は、当該内容について37条書面に記載する必要がある。		22-34-2	×

④金銭貸借のあっせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置

1	宅地建物取引業者が自ら売主として37条書面を交付するに当たって、金銭の貸借のあっせんの定めをしたが、その履行が確実であったので、当該あっせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置について、これを定めず、買主の承諾を得て、その記載をしなかった。		02-49-4	×
2	建物の貸借の契約を媒介した場合、借賃についての融資のあっせんに関する定めがあるときは、当該融資が成立しないときの措置について37条書面に記載する必要がある。		11-35-1	×

⑤天災その他不可抗力による損害の負担に関する定め

1	宅地建物取引業者は、建物の売買に関し、その媒介により契約が成立した場合に、天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときは、その内容を記載した37条書面を交付しなければならない。		25-31-ウ	○
2	宅地建物取引業者は、その媒介により建物の貸借の契約が成立した場合、天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときには、その内容を37条書面に記載しなければならない。		23-34-3	○
3	宅地建物取引業者が媒介により区分所有建物の貸借の契約を成立させるに当たって、天災その他不可抗力による損害の負担に関して定めなかった場合には、その旨を37条書面に記載しなければならない。		28-39-4	×

⑥契約不適合担保責任に関する定め

1	宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地の売買契約において、当該宅地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に関する特約を定めたが、買主が宅地建物取引業者であり、当該責任に関する特約を自由に定めることができるため、37条書面にその内容を記載しなかった。		29-38-4	×
2	建物の貸借の媒介を行うに当たって、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についての定めがあるときは、その内容について37条書面に記載する必要がある。		30-34-ア	×

⑦契約不適合担保責任の履行確保措置に関する定め

1	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はない買主との間で新築分譲住宅の売買契約を締結した場合において、当該住宅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て講ずべき保証保険契約の締結その他の措置について定めがあるときは、当該措置についても37条書面に記載しなければならない。		26-40-ア	○

2	宅地建物取引業者Ａが売主を代理して中古マンションの売買契約を締結した場合において、当該マンション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て講ずべき保証保険契約の締結その他の措置についての定めがあるときは、Ａは、その内容を37条書面に記載しなければならず、当該書面を、売主及び買主に交付しなければならない。		27-38-ア	○

⑧租税その他の公課の負担に関する定め

1	宅地建物取引業者は、建物の売買の媒介において、当該建物に係る租税その他の公課の負担に関する定めがあるときは、その内容を37条書面に記載しなければならない。		26-40-エ	○
2	宅地建物取引業者は、その媒介により売買契約を成立させた場合、当該宅地又は建物に係る租税その他の公課の負担に関する定めについて、37条書面にその内容を記載する必要はない。		R01-34-3	×
3	建物の貸借の契約を媒介した場合、当該建物に係る租税等の公課の負担に関する定めがあるときは、その内容を37条書面に記載しなければならない。		11-35-4	×

3. 35条書面と37条書面の比較

(2) 両者の比較が必要な事項

①金銭の授受関係

1	重要事項説明では、代金、交換差金又は借賃の額を説明しなければならないが、それ以外に授受される金銭の額については説明しなくてよい。		R01-41-4	×
2	建物の売買の媒介を行う場合、当該建物の売買代金の額並びにその支払の時期及び方法について説明する義務はないが、売買代金以外に授受される金銭があるときは、当該金銭の額及び授受の目的について説明しなければならない。		28-36-ウ	○
3	宅地建物取引業者は、建物の貸借の媒介における重要事項の説明において、借賃の額並びにその支払の時期及び方法について説明するとともに、37条書面に記載しなければならない。		28-30-1	×

②契約不適合担保責任に関する事項

1	宅地建物取引業者ではない売主から依頼されて建物の売買の媒介を行うに当たり、損害賠償額の予定は説明しなくてもよいが、売主が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を負わないことについては説明しなければならない。		16-38-3	×
2	建物の売買の媒介において、売主が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を負わない旨の定めをする場合は、その内容について買主に説明しなければならない。		12-39-2	×

(3) いずれかに特有の事項

①35条書面特有

1	宅地建物取引業者は、宅地の売買を媒介し、契約が成立した場合、当該宅地上に存する登記された権利の種類及び内容並びに登記名義人又は登記簿の表題部に記載された所有者の氏名（法人にあっては、その名称）について、37条書面に記載しなければならない。		13-35-2	×
2	宅地建物取引業者は、抵当権に基づく差押えの登記がされている建物の貸借の媒介をするにあたり、貸主から当該登記について告げられなかった場合でも、35条書面及び37条書面に当該登記について記載しなければならない。		23-34-1	×
3	宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地の売買契約において、手付金等を受領するにもかかわらず、37条書面に手付金等の保全措置の内容を記載しなかった。		29-38-2	○

②37条書面特有

1	宅地建物取引業者が自ら売主となって建物の売買契約を締結する場合、買主が宅地建物取引業者でないときは、当該建物の引渡時期を説明する必要がある。		23-32-4	×

2	建物の売買の媒介において、登記された権利の種類及び内容については説明したが、移転登記の申請の時期については説明しなかった。		22-36-4	○
3	宅地建物取引業者が、宅地又は建物の売買の媒介に際して、移転登記の申請の時期については、特に定めをしなかったため、重要事項説明書にはその旨記載し内容を説明したが、契約書面には記載しなかった。		13-39-4	×
4	建物の売買の媒介を行う場合、天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときは、その内容について、説明しなければならない。		29-33-4	×
5	宅地建物取引業者が宅地を販売する場合、租税その他の公課の負担に関する事項を法第35条の規定に基づく書面に必ず記載しなければならない。		09-37-4	×

13 ８つの規制（Introduction）

この項目は、以降の項目へのイントロダクションです。ここから直接の出題は、ありません。

14 クーリング・オフ

［共通の設定］

宅地建物取引業者Ａが、自ら売主として、Ｂ又はＣに宅地又は建物を売却する。Ｂは宅地建物取引業者ではないが、Ｃは宅地建物取引業者である。

2. クーリングオフの仕組み

(1). 業者間取引のケース

		解答	出題	正解
1	Ｃは、建物の物件の説明をＡの事務所で受けた。後日、Ａの事務所近くの喫茶店で買受けを申し込むとともに売買契約を締結した場合、Ｃは法第37条の２の規定に基づき、売買契約を解除することができる。		14-45-3	×
2	ＡがＣを現地に案内したところ、Ｃが即座に購入を決め、近くの料理屋で土地の売買契約を締結した場合、翌日Ｃの意思が変わっても、Ｃは、当該契約を法第37条の２の規定に基づいて解除することができない。		04-45-4	○

(3). 事務所等以外の場所

②「事務所等」とは

(a). 「専任の宅建士を置くべき場所」のうち以下のもの

売主である宅建業者の事務所等

1	宅地建物取引業者が自ら売主となる宅地の売買契約について、当該宅地建物取引業者の事務所において契約の申込み及び締結をした買主は、売買契約の解除をすることはできない。		14-36-4	○
2	Ａが、法第31条の３第１項の規定により専任の宅地建物取引士を置いて現地案内所を設置している場合に、当該案内所で買受けの申込みをした者は、申込みの日から起算して８日以内であれば、無条件で申込みの撤回をすることができる。		13-43-4	×

売主以外の宅建業者の事務所等

1	Ａが媒介を依頼した宅地建物取引業者Ｄの事務所でＢが買受けの申込みをし、売買契約を締結した場合、Ａからクーリング・オフについて何も告げられていなければ、当該契約を締結した日から起算して８日経過していてもクーリング・オフにより契約を解除することができる。		R01-38-ウ	×
2	Ｂは、ＡＢ間の売買契約を媒介する宅地建物取引業者Ｄの事務所で買受けの申込みを行い、その３日後に、Ｂの自宅近くの喫茶店で売買契約を締結した場合、クーリング・オフによる契約の解除はできない。		30-37-イ	○
3	Ｂは、宅地の売買契約締結後に速やかに建物請負契約を締結したいと考え、自ら指定した宅地建物取引業者であるハウスメーカー（Ａより当該宅地の売却について代理又は媒介の依頼は受けていない。）の事務所において買受けの申込みをし、Ａと売買契約を締結した。その際、クーリング・オフについてＢは書面で告げられた。その６日後、Ｂが契約の解除の書面をＡに発送した場合、Ｂは売買契約を解除することができる。		25-34-3	○
4	Ｂは、自ら指定した知人の宅地建物取引業者Ｄ（ＤはＡから当該宅地の売却について代理又は媒介の依頼を受けていない。）の事務所で買受けの申込みをし、その際にＡからクーリング・オフについて何も告げられず、翌日、Ｄの事務所で契約を締結した場合、Ｂは売買契約を解除することができない。		22-38-4	×

モデルルーム

1	ＢがＡのモデルルームにおいて買受けの申込みをし、Ｂの自宅付近の喫茶店で売買契約を締結した場合は、Ｂは売買契約を解除することができない。		17-41-1	○
2	売買契約が、売主である宅地建物取引業者が行う一団の建物の分譲のためのモデルルームで締結された場合、当該モデルルームについて法第50条第２項の届出がされていないときでも、買主は、当該売買契約を解除することができない。		03-46-2	○

テント張りの案内所

1	ＡＢ間の売買契約（当該宅地の引渡し及び代金の全額の支払いは１ヵ月後とする。）の締結が現地のテント張りの案内所で行われ、Ａが法第37条の２の規定の適用について書面で説明したときは、Ｂは、その説明の日から起算して８日以内に限り、当該契約を解除することができる。		05-41-4	○
2	Ｂは、20区画の宅地を販売するテント張りの案内所において、買受けを申し込み、契約を締結して、手付金を支払った。Ｂは、Ａからクーリング・オフについて書面で告げられていなくても、その翌日に契約の解除をすることができる。		15-39-1	○

③買受けの申込みの場所と契約締結の場所が異なる場合

(b). 申込者・買主から申し出た場合の自宅or勤務する場所

1	Ｂは、ＡＢ間の売買契約を媒介する宅地建物取引業者Ｄからの提案によりＢの自宅で買受けの申込みを行ったが、クーリング・オフについては告げられず、その10日後に、Ａの事務所で売買契約を締結した場合、クーリング・オフによる契約の解除はできない。		30-37-ウ	×
2	Ａが、電話によりＢの勤務先で売買契約に関する説明をする旨を申し出て、Ｂの勤務先を訪問し、そこで売買契約を締結した場合は、Ｂは、当該売買契約を宅地建物取引業法第37条の２の規定に基づき解除することができない。		12-41-2	×
3	Ｂは自ら指定した自宅においてマンションの買受けの申込みをした場合においても、法第37条の２の規定に基づき、書面により買受けの申込みの撤回を行うことができる。		29-31-ア	×
4	Ｂは自らの希望により勤務先で売買契約に関する説明を受けて買受けの申込みをし、その際にＡからクーリング・オフについて何も告げられずに契約を締結した。この場合、Ｂは、当該契約の締結の日から８日を経過するまでは、契約の解除をすることができる。		20-39-1	×

事務所等→事務所等

1	Ｂは、モデルルームにおいて買受けの申込みをし、後日、Ａの事務所において売買契約を締結した。この場合、Ｂは、既に当該建物の引渡しを受け、かつ、その代金の全部を支払ったときであっても、Ａからクーリング・オフについて何も告げられていなければ、契約の解除をすることができる。		24-37-1	×

事務所等以外→事務所等以外

1	Ｂは、建物の物件の説明をＡの事務所で受け、翌日、出張先から電話で買受けを申し込んだ。後日、勤務先の近くの喫茶店で売買契約を締結した場合、Ｂは売買契約の解除はできない。		14-45-2	×

2	Ｂは、Ａの現地案内所（テント張り）で買受けの申込みをし、その翌日Ａの申出によりＢの自宅で売買契約を締結したときは、その契約を解除することができない。		06-42-4	×

事務所等→事務所等以外

1	Ｂは、Ａの事務所で買受けの申込みを行い、その３日後に、Ｂの自宅近くの喫茶店で売買契約を締結した場合、クーリング・オフによる契約の解除はできない。		30-37-イ	○
2	ＢがＡの事務所において買受けの申込みをした場合は、売買契約を締結した場所がＡの事務所であるか否かにかかわらず、Ｂは売買契約を解除することができない。		17-41-2	○
3	Ｂは、Ａの事務所において買受けの申込みをし、後日、レストランにおいてＡからクーリング・オフについて何も告げられずに売買契約を締結した。この場合、Ｂは、当該契約締結日から起算して10日目において、契約の解除をすることができる。		24-37-4	×
4	Ｂは、建物の物件の説明を自宅で受ける申し出を行い、自宅でこの説明を受け、即座に買受けを申し込んだ。後日、勤務先の近くのホテルのロビーで売買契約を締結した場合、Ｂは売買契約の解除はできない。		14-45-1	○

事務所等以外→事務所等

1	Ｂは、Ａの仮設テント張りの案内所で買受けの申込みをし、その３日後にＡの事務所でクーリング・オフについて書面で告げられた上で契約を締結した。この場合、Ａの事務所で契約を締結しているので、Ｂは、契約の解除をすることができない。		26-38-3	×
2	Ｂは、投資用マンションに関する説明を受ける旨を申し出た上で、喫茶店で買受けの申込みをした場合、その５日後、Ａの事務所で売買契約を締結したときであっても、クーリング・オフによる契約の解除をすることができる。		23-35-ウ	○
3	Ｂが、自ら指定したホテルのロビーで買受けの申込みをし、その際にＡからクーリング・オフについて何も告げられず、その３日後、Ａのモデルルームで契約を締結した場合、Ｂは売買契約を解除することができる。		22-38-1	○

3. クーリング・オフの期間

(1). 書面による告知日から起算して８日経過したとき

①書面による告知があった場合

1	Ｂがレストランにおいて買受けの申込みをし、当該場所において売買契約を締結した場合、Ａが法第37条の２に規定する内容について書面で説明し、その説明の日から起算して８日を経過した場合は、Ｂは当該契約を解除することができない。		17-41-4	○
2	Ｂは、自らの希望により自宅近くの喫茶店において買受けの申込みをし、売買契約を締結した。その３日後にＡから当該契約に係るクーリング・オフについて書面で告げられた。この場合、Ｂは、当該契約締結日から起算して10日目において、契約の解除をすることができる。		24-37-2	○
3	買主Ｂは、喫茶店で買受けの申込みをした際に、Ａからクーリング・オフについて書面で告げられ、その４日後にＡの事務所で契約を締結した場合、契約締結日から起算して８日が経過するまでは契約の解除をすることができる。		15-39-2	×
4	Ｂは、月曜日にホテルのロビーにおいて買受けの申込みをし、その際にクーリング・オフについて書面で告げられ、契約を締結した。Ｂは、翌週の火曜日までであれば、契約の解除をすることができる。		25-34-2	×

②告知がなかった場合

1	Ｂは、20区画の宅地を販売するテント張りの案内所において、買受けを申し込み、契約を締結して、手付金を支払った。Ｂは、Ａからクーリング・オフについて書面で告げられていなくても、その翌日に契約の解除をすることができる。		15-39-1	○

2	Ａは、Ｂが指定した喫茶店でＢから買受けの申込みを受け、Ｂにクーリング・オフについて何も告げずに契約を締結し、７日が経過した。この場合、Ｂが指定した場所で契約を締結しているので、Ａは、契約の解除を拒むことができる。		26-38-2	×
3	買主Ｂは喫茶店において買受けの申込みをし、その際にＡからクーリング・オフについて何も告げられずに契約を締結した。この場合、Ｂは、当該契約の締結をした日の10日後においては、契約の解除をすることができない。		20-39-2	×

③口頭での告知しかなかった場合

1	ＡがＢに対し、売買契約の解除ができる旨及びその方法について口頭でのみ説明を行った場合、当該宅地の引渡しを受けていなければ、当該告知から何日を経過していても、Ｂは契約の解除が可能である。		16-42-2	○
2	Ａが、売買契約を締結した際に、売買契約の解除ができる旨及びその方法について口頭のみで告知した場合は、その告知した日から起算して10日後で、かつ、代金の一部を支払った後であっても、Ｂは、当該売買契約を解除することができる。		12-41-1	○
3	ＢがＡに対し、Ｂの自宅付近の喫茶店で、宅地建物の買受けの申込みをした場合、Ａは、申込みの撤回ができる旨及び撤回の方法の告知は書面で行う必要があるが、口頭で告知した２日後に書面を交付した場合、申込みの撤回が可能な期間の起算日は、口頭での告知のあった日である。		13-44-1	×

(2). 物件の引渡しを受け、かつ、代金全部を支払ったとき

1	Ａは、喫茶店でＢから買受けの申込みを受け、その際にクーリング・オフについて書面で告げた上で契約を締結した。その７日後にＢから契約の解除の書面を受けた場合、Ａは、代金全部の支払を受け、当該宅地をＢに引き渡していても契約の解除を拒むことができない。		26-38-1	×
2	Ｂは、テント張りの案内所で買受けの申込みをし、その際にＡからクーリング・オフについて書面で告げられ、契約を締結した。その５日後、代金の全部を支払い、翌日に宅地の引渡しを受けた。この場合、Ｂは売買契約を解除することができる。		22-38-2	×
3	Ｂは、10区画の宅地を販売するテント張りの案内所において、買受けの申込みをし、２日後、Ａの事務所で契約を締結した上で代金全額を支払った。その５日後、Ｂが、宅地の引渡しを受ける前に契約の解除の書面を送付した場合、Ａは代金全額が支払われていることを理由に契約の解除を拒むことができる。		25-34-4	×
4	Ｂは、自ら指定したレストランで買受けの申込みをし、翌日、Ａの事務所で契約を締結した際に代金の全部を支払った。その６日後、Ｂは、宅地の引渡しを受ける前にクーリング・オフの書面を送付したが、Ａは、代金の全部が支払われていることを理由に契約の解除を拒むことができる。		15-39-4	×
5	Ｂが、売買契約を締結した後、Ａから宅地の引渡しを受け、かつ、その代金の全部を支払った場合は、売買契約の解除ができる旨及びその方法について告知を受けていないときでも、Ｂは、当該売買契約を解除することができない。		12-41-4	○

4. クーリング・オフの方法

(1). 書面による意思表示が必要

1	Ｂはレストランにおいて買受けの申込みをし、その際にＡからクーリング・オフについて書面で告げられ、契約を締結した。この場合、Ｂは、当該契約の締結をした日の５日後においては、書面を発しなくても契約の解除をすることができる。		20-39-3	×
2	Ｂが当該売買契約の解除を行う場合は、Ａに対して国土交通大臣が定める書式の書面をもってその意思表示を行わなければならない。		16-42-3	×

(2). 効力発生時期

1	Ｂは、喫茶店で買受けの申込みをし、その際にＡからクーリング・オフについて書面で告げられ、翌日、喫茶店で契約を締結した。その５日後、契約解除の書面をＡに発送し、その３日後に到達した。この場合、Ｂは売買契約を解除することができない。		22-38-3	×
2	Ｂが、法第37条の２の規定に基づくクーリング・オフについてＡより書面で告げられた日から７日目にクーリング・オフによる契約の解除の書面を発送し、９日目にＡに到達した場合は、クーリング・オフによる契約の解除をすることができない。		27-39-1	×

5. クーリング・オフの効果

(1). 手付金その他の金銭の返還

1	Ｂは、自ら指定した喫茶店において買受けの申込みをし、契約を締結した。Ｂが翌日に売買契約の解除を申し出た場合、Ａは、既に支払われている手付金及び中間金の全額の返還を拒むことができる。		25-34-1	×
2	Ａは、クーリング・オフによる契約の解除が行われた場合、買受けの申込み又は売買契約の締結に際し受領した手付金その他の金銭の倍額をＢに償還しなければならない。		23-35-イ	×

(2). 損害賠償請求の禁止

1	買受けの申込みに際して申込証拠金がＢから支払われている場合で、Ｂが申込みの撤回を行ったとき、Ａは、遅滞なくその全額をＢに返還しなければならないが、申込みの撤回に伴う損害があった場合は、別途これをＢに請求できる。		13-44-3	×
2	Ｂから法第37条の２の規定に基づくいわゆるクーリング・オフによる売買契約の解除があった場合でも、Ａが契約の履行に着手していれば、ＡはＢに対して、それに伴う損害賠償を請求することができる。		20-40-3	×
3	Ｂがクーリング・オフにより売買契約を解除した場合、当該契約の解除に伴う違約金について定めがあるときは、Ａは、Ｂに対して違約金の支払を請求することができる。		R01-38-ア	×

6. クーリング・オフに関する特約

1	Ｂは、ホテルのロビーにおいて買受けの申込みをし、その際にＡとの間でクーリング・オフによる契約の解除をしない旨の合意をした上で、後日、売買契約を締結した。この場合、仮にＢがクーリング・オフによる当該契約の解除を申し入れたとしても、Ａは、当該合意に基づき、Ｂからの契約の解除を拒むことができる。		24-37-3	×
2	Ｂは、Ａの仮設テント張りの案内所で買受けの申込みをし、Ａの事務所でクーリング・オフについて書面で告げられた上で契約を締結した。この書面の中で、クーリング・オフによる契約の解除ができる期間を14日間としていた場合、Ｂは、契約の締結の日から10日後であっても契約の解除をすることができる。		26-38-4	○
3	Ａは、Ｂの指定した喫茶店で買受けの申込みを受けたが、その際クーリング・オフについて何も告げず、その３日後に、クーリング・オフについて書面で告げたうえで売買契約を締結した。この契約において、クーリング・オフにより契約を解除できる期間について買受けの申込みをした日から起算して10日間とする旨の特約を定めた場合、当該特約は無効となる。		R01-38-イ	○
4	ＡとＢの間で、クーリング・オフによる契約の解除に関し、Ｂは契約の解除の書面をクーリング・オフの告知の日から起算して８日以内にＡに到達させなければ契約を解除することができない旨の特約を定めた場合、当該特約は無効である。		30-37-ア	○
5	ＡＢ間の建物の売買契約における「法第37条の２の規定に基づくクーリング・オフによる契約の解除の際に、ＡからＢに対して損害賠償を請求することができる」旨の特約は有効である。		27-34-4	×

7. クーリング・オフ告知書面の記載事項

1	Ａについては、その商号又は名称及び住所並びに免許証番号、Ｂについては、その氏名（法人の場合、その商号又は名称）及び住所が記載されていなければならない。		28-44-1	○
2	Ａが、宅地建物取引業者Ｄの媒介によりＢと新築マンションの売買契約を締結した場合、クーリング・オフについて告げる書面には、Ｄの商号又は名称及び住所並びに免許証番号を記載しなければならない。		30-37-エ	×
3	Ｂは、クーリング・オフについて告げられた日から起算して８日を経過するまでの間は、代金の全部を支払った場合を除き、書面によりクーリング・オフによる契約の解除を行うことができることが記載されていなければならない。		28-44-2	×
4	Ｂがクーリング・オフによる契約の解除を行った場合、Ａは、それに伴う損害賠償又は違約金の支払をＢに請求することができないこと、また、売買契約の締結に際し、手付金その他の金銭が支払われているときは、遅滞なくその全額をＢに返還することが記載されていなければならない。		28-44-4	○
5	クーリング・オフによる契約の解除は、Ｂが当該契約の解除を行う旨を記載した書面を発した時にその効力を生ずることが記載されていなければならない。		28-44-3	○

15 自己の所有に属しない物件の売買契約締結の制限

［共通の設定］

宅地建物取引業者Ａは、自ら売主としてＣ所有の宅地又は建物をＢ又はＤに売却しようとしている。Ｂは宅地建物取引業者ではないが、Ｄは宅地建物取引業者である。

2. 宅建業法のルール

(2). 禁止される行為

取得契約が存在しない場合

		解答	出題	正解
1	Ａは、宅地の造成工事の完了後であれば、Ｃから当該宅地を取得する契約の有無にかかわらず、Ｂとの間で売買契約を締結することができる。		21-31-ア	×
2	Ａは、Ｂに売却予定の宅地の一部に甲市所有の旧道路敷が含まれていることが判明したため、甲市に払下げを申請中である。この場合、Ａは、重要事項説明書に払下申請書の写しを添付し、その旨をＢに説明すれば、売買契約を締結することができる。		26-31-イ	×

売買契約（予約を含む）の禁止

1	宅地建物取引業者は、自己の所有に属しない宅地又は建物について、宅地建物取引業法で定める一定の場合を除いて、自ら売主となる売買の予約を締結することができない。		13-45-イ	○
2	宅地建物取引業者は、自己の所有に属しない宅地又は建物についての自ら売主となる売買契約を締結してはならないが、当該売買契約の予約を行うことはできる。		R01-27-ア	×

3.【例外1】他人が所有する物件のケース

(1).取得契約が存在すること

取得契約が予約段階

1	ＡはＣと売買契約の予約をし、Ａは当該宅地をＢに転売した。		17-35-3	○
2	ＡがＣから当該宅地を取得する契約の予約を締結しているときは、Ａが予約完結権を行使するまでの間であっても、Ａは、Ｂと売買契約を締結できる。		09-45-2	○

取得契約が停止条件付

1	宅地建物取引業者は、自己の所有に属しない建物を売買する場合、当該宅地建物取引業者が当該建物を取得する契約を締結している場合であっても、その契約が停止条件付きであるときは、当該建物の売買契約を締結してはならない。		19-41-1	○
2	ＡはＢとの間で当該建物の売買契約を締結してはならない。ただし、ＡがＣとの間で、すでに当該建物を取得する契約（当該建物を取得する契約の効力の発生に一定の条件が付されている。）を締結している場合は、この限りではない。		27-34-1	×
3	Ａは、宅地建物取引業者ではないＣが所有する宅地について、Ｃとの間で確定測量図の交付を停止条件とする売買契約を締結した。その後、停止条件が成就する前に、Ａは自ら売主として、Ｂとの間で当該宅地の売買契約を締結した。		R01-35-1	×

(2). 契約成立以外の要素

1	Ａは、Ｃから当該宅地を取得する契約が締結されているときであっても、その取得する契約に係る代金の一部を支払う前であれば、Ｂとの間で売買契約を締結することができない。		21-31-イ	×

2	Ａは、当該宅地を取得する契約を締結し、その効力が発生している場合においても、当該宅地の引渡しを受けるまでは、Ｂとの間で売買契約を締結することができない。		22-40-4	×

4. 【例外2】未完成物件のケース

1	Ａは、当該宅地の売買が宅地建物取引業法第41条第１項に規定する手付金等の保全措置が必要な売買に該当するとき、Ｂから受け取る手付金について当該保全措置を講じておけば、Ｂとの間で売買契約を締結することができる。		21-31-ウ	○
2	当該宅地（造成工事完了後）に関し、ＡがＢから受け取る手付金について宅地建物取引業法第41条の２の規定による手付金等の保全措置を講じたときは、ＡＣ間の宅地の譲渡に関する契約の有無にかかわらず、Ａは、Ｂと売買契約を締結できる。		09-45-4	×

5. 業者間取引

1	Ａは、Ｃが所有する宅地について、自らを売主、Ｄを買主とする売買契約を締結することができる。		28-41-3	○
2	Ａは、Ｃの所有する宅地を取得することを停止条件として、Ｄとの間で自ら売主として当該宅地の売買契約を締結した。この行為は、宅地建物取引業法に違反しない。		15-35-4	○

16 契約不適合担保責任についての特約の制限

［共通の設定］

宅地建物取引業者Ａが、自ら売主として、Ｂ又はＣに宅地又は建物を売却する。Ｂは宅地建物取引業者ではないが、Ｃは宅地建物取引業者である。

1. 民法のルール（⇒民法[24]3）

(1). 基本的なルール

①契約不適合担保責任とは

契約不適合

		解答	出題	正解
1	Ａは、Ｂとの間で建物の売買契約を締結する前に、法第35条の規定に基づく重要事項として当該建物に雨漏りがする箇所が存在することについて説明し、売買契約においてＡは雨漏りについて担保責任を負わないとする特約を定めた場合、その特約は有効である。		21-38-イ	○
2	契約に「Ａは、宅地の引渡しの日から２年間、当該宅地の不具合を担保すべき責任を負うが、Ｂがその不具合を知っていた場合についてはその責任を負わない」旨定めた場合、その定めは無効である。		11-33-3	×

②担保責任の内容売主の帰責事由

1	「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、その不適合がＡの責に帰すことのできるものでないときは、Ａはその不適合に関する担保責任を負わない」とする特約は有効である。		19-41-3	×
2	ＡＢ間で工事完了前のマンションを4,000万円で譲渡する契約を締結していた。ＡＢ間で、その譲渡価額についてＡ社が１,000万円値引きする代わりに、当該マンションが種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合の担保責任については、Ａの責めに帰するものに限るとの特約をした場合、Ｂは、この特約に拘束される。		05-45-1	×
3	売買契約において、売主の責めに帰すべき事由によって目的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ついてのみ引渡しの日から１年間担保責任を負うという特約を定めた場合、その特約は無効となる。		29-27-イ	○

担保責任の内容の限定

1	Ａが、Ｂとの間で宅地の売買契約を締結した。Ａが当該宅地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その不適合を担保すべき責任を負う期間内においては、損害賠償の請求をすることはできるが、契約を解除することはできないとする特約を定めた場合、その特約は有効である。		29-27-ウ	×
2	契約に「Ａが当該宅地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その不適合を担保すべき責任を負う場合、Ｂは、損害賠償の請求をすることができるが、契約の解除ができるのは、ＢがＡに相当の期間を定めて契約の履行を催告し、その期間内に履行がないときに限る」旨定めた場合、その定めは無効である。		11-33-2	×
3	Ａは、Ｂとの間で締結した中古住宅の売買契約において、引渡後２年以内に発見された雨漏り、シロアリの害、建物の構造耐力上主要な部分に不具合が生じた場合についてのみ、当該住宅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その不適合を担保すべき責任を負うとする特約を定めることができる。		25-38-ア	×

2. 宅建業法のルール

(1). 特約

①原則

1	ＡがＢとの間で土地付建物の売買契約を締結するに当たって、Ｂが建物を短期間使用後取り壊す予定である場合には、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であっても、その不適合を担保すべき責任を負わない旨の特約を定めることができる。		27-39-2	×
2	ＡがＢとの間で締結した中古住宅の売買契約において、当該住宅を現状有姿で引き渡すとする特約と、Ａが当該住宅が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合であってもその不適合を担保すべき責任を負わないこととする特約とを定めた場合、その特約はいずれも有効である。		21-38-ア	×

②例外

1	本件契約の目的物である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当該不適合を担保すべき責任に関し、契約の解除又は損害賠償の請求は目的物の引渡しの日から１年以内にしなければならないものとする旨の特約を定めた。		30-29-4	×
2	当該建物が中古建物である場合、Ａは、Ｂとの間で、「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、ＢがＡの担保責任を追及するに当たり当該不適合についてＡに通知すべき期間は、売買契約締結の日にかかわらず引渡しの日から２年間とする」旨の特約を定めることができる。		24-39-3	○
3	Ａは、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、ＢがＡの担保責任を追及するに当たり当該不適合についてＡに通知すべき期間として、引渡しの日から２年で、かつ、Ｂが当該不適合を発見した時から30日以内とする特約を定めることができる。		20-40-4	×
4	Ａは、買主Ｂとの売買契約において、当該宅地が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合、ＢがＡの担保責任を追及するに当たり当該不適合についてＡに通知すべき期間は、売買契約締結の日にかかわらず引渡しの日から３年とする特約をすることができる。		22-40-1	○
5	ＡがＢとの間で締結した宅地の売買契約において、当該宅地の引渡しを当該売買契約締結の日の１月後とし、当該宅地が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合、ＢがＡの担保責任を追及するに当たり当該不適合についてＡに通知すべき期間について、当該売買契約を締結した日から２年間とする特約を定めることができる。		27-39-4	×

(2). ルールに違反する特約

1	Ａは、Ｂとの間における建物の売買契約において、「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、ＢがＡの担保責任を追及するに当たり当該不適合についてＡに通知すべき期間は、建物の引渡しの日から１年間とする」旨の特約を付した。この場合、当該特約は無効となり、Ｂが当該不適合についてＡに通知すべき期間は、当該建物の引渡しの日から２年間となる。		27-34-2	×
2	その土地付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、Ｂがその不適合についてＡに通知すべき期間について、その土地付建物の引渡しの時から１年間とする旨の特約をした場合は、その期間は、Ｂがその不適合を知った時から１年間となる。		12-40-1	○

3. 業者間取引

1	当該建物が中古建物である場合、Ａは、Ｃとの間で、「中古建物であるため、Ａは、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であっても、その不適合を担保すべき責任を負わない」旨の特約を定めることができる。		24-39-2	○

2	Ａは、Ｃとの間で、売買契約を締結したが、当該宅地の契約不適合についてＡが負う担保責任について、「契約の解除又は損害賠償の請求は、契約対象物件である宅地の引渡しの日から１年を経過したときはできない」とする旨の特約を定めていた。		23-39-4	○

17 損害賠償額の予定等の制限

［共通の設定］

宅地建物取引業者Ａが、自ら売主として、Ｂ又はＣに宅地又は建物を売却する。Ｂは宅地建物取引業者ではないが、Ｃは宅地建物取引業者である。

2. 宅建業法のルール

(1). 予定額の上限

		解答	出題	正解
1	ＡＢ間の売買契約において、当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、違約金を定める場合、これらを合算した額について代金の額の10分の１とする旨の特約を定めることができる。		23-37-3	○
2	Ａは、Ｂとの間における新築分譲マンションの売買契約（代金3,500万円）の締結に際して、当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の予定額と違約金の合計額を700万円とする特約を定めることができる。		25-38-イ	○
3	Ａは、建築工事完了後のマンション（代金4,000万円）の売買契約を締結する際に、当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の予定額を1,000万円とする特約を定めることができる。		28-28-エ	×
4	ＡＢ間で宅地（代金2,000万円）の売買契約を締結した場合、Ａは、当事者の債務不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の予定額を300万円とし、かつ、違約金を300万円とする特約をすることができる。		22-40-2	×
5	Ａは、Ｂとの間における建物の売買契約（代金2,000万円）の締結に当たり、手付金として100万円の受領を予定していた。この場合において、損害賠償の予定額を定めるときは、300万円を超えてはならない。		21-37-1	×
6	Ａの違約によりＢが受け取る違約金を売買代金の額の10分の３とするとの特約を定めることができる。		20-40-2	×

(2). 20%を超える特約

1	売買契約の締結に際し、当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、又は違約金を定める場合において、これらを合算した額が売買代金の２割を超える特約をしたときは、その特約はすべて無効となる。		19-41-2	×
2	Ａは、Ｂとの間における建物（代金2,400万円）の売買契約において、当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の予定額を480万円とし、かつ、違約金の額を240万円とする特約を定めた。この場合、当該特約は全体として無効となる。		27-36-ア	×
3	建築工事完了後の新築分譲マンション（代金3,000万円）の売買契約において、Ａ社は、Ｂとの当該売買契約の締結に際して、当事者の債務不履行を理由とする契約解除に伴う損害賠償の予定額300万円に加え、違約金を600万円とする特約を定めたが、違約金についてはすべて無効である。		24-38-イ	×
4	宅地の売買契約（代金4,000万円、手付金400万円）に「債務不履行による契約の解除に伴う損害賠償額の予定及び違約金の合計額を代金の額の３割とする」旨定めた場合、その定めは、当該合計額につき800万円を超える部分については、無効である。		11-33-4	○

(3). 損害賠償額の予定がない場合

1	中古住宅及びその敷地である土地を、代金3,500万円、うち手付金500万円で売買契約を締結しようとしている。債務不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償額の定めがない場合、損害賠償の請求額は、売買代金の額の２割である700万円が上限である。		15-41-2	×
2	当事者の債務不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の予定額を定めていない場合、損害賠償の請求額は売買代金の額を超えてはならない。		22-39-1	×

3. 業者間取引

1	ＡとＣとの間で締結した建築工事完了前の建物の売買契約において、当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の予定額を代金の額の30％と定めることができる。		27-39-3	○
2	ＡＣ間で建築工事完了後の新築分譲マンション（代金3,000万円）の売買契約を締結するに際して、当事者の債務不履行を理由とする契約解除に伴う損害賠償の予定額を1,000万円とする特約を定めることができない。		24-38-ア	×
3	Ａは、Ｃとのマンション（販売価額3,000万円）の売買契約の締結に際して、当事者の債務不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の予定額の定めをしなかった場合、実際に生じた損害額1,000万円を立証により請求することができる。		17-43-3	○

18 手付に関するルール

［共通の設定］

宅地建物取引業者Ａが、自ら売主として、Ｂ又はＣに宅地又は建物を売却する。Ｂは宅地建物取引業者ではないが、Ｃは宅地建物取引業者である。

2. 手付の額の制限

		解答	出題	正解
1	Ａは、Ｂとの間で、Ａが所有する建物を代金2,000万円で売却する売買契約を締結するに際して、500万円の手付を受領した。		30-29-3	×
2	Ａは、Ｂとの間における建物（代金2,400万円）の売買契約の締結の際、原則として480万円を超える手付金を受領することができない。ただし、あらかじめＢの承諾を得た場合に限り、720万円を限度として、480万円を超える手付金を受領することができる。		27-36-イ	×
3	Ａは、Ｂと建築工事完了前の建物を5,000万円で売買する契約を締結し、保全措置を講じた上でＢから1,000万円の手付金を受領することができる。		26-33-2	○
4	ＡがＢとの間で、建築工事完了前の建物に係る売買契約（代金5,000万円）を締結した場合、Ａは、法第41条に定める手付金等の保全措置を講じた上で、Ｂから2,000万円を手付金として受領することができる。		21-39-4	×
5	Ａは、Ｂとの間における建物の売買契約（代金2,000万円）の締結に当たり、手付金として100万円の受領を予定していた。この場合において、損害賠償の予定額を定めるときは、300万円を超えてはならない。		21-37-1	×

3. 手付解除

(1). 手付の性質

1	売買契約で手付金が解約手付であることを定めておかなかった場合でも、Ａが契約の履行に着手していなければ、Ｂは、手付を放棄して契約の解除をすることができる。		09-39-2	○
2	Ａが自ら売主としてマンション（価格１億7,000万円）の売買契約をＢと締結した。手付は、契約の成立を証するものとして30万円とし、Ｂの契約の解除については、この他に1,000万円を支払わなければ、することができない旨の特約をすることができる。		04-44-2	×

(2). 手付解除の方法

1	Ａは、自ら売主として売買契約を締結したが、履行の着手前に買主から手付放棄による契約解除の申出を受けた際、違約金の支払を要求することができる。		18-41-1	×
2	Ｂが契約の履行に着手するまでにＡが売買契約の解除をするには、手付の３倍に当たる額をＢに現実に提供しなければならないとの特約を定めることができる。		20-40-1	○

3	Ａが建築工事完了前のマンション（代金１億円）の売買契約締結時に、手付金として500万円をＢから受領している場合において、Ｂが契約の履行に着手していないときは、Ａは、Ｂに500万円を現実に提供すれば、当該売買契約を解除することができる。		19-34-1	×

(3). 手付解除ができる期間

1	Ａが手付金を受領している場合、Ｂが契約の履行に着手する前であっても、Ａは、契約を解除することについて正当な理由がなければ、手付金の倍額を現実に提供して契約を解除することができない。		R01-37-2	×
2	Ａは、当該売買契約の締結日にＢから手付金を受領し、翌日、Ｂから内金を受領した。その２日後、ＡがＢに対して、手付の倍額を現実に提供することにより契約解除の申出を行った場合、Ｂは、契約の履行に着手しているとしてこれを拒むことができる。		22-39-4	○
3	建築工事完了後の建物の売買契約の締結に際し、ＢがＡに手付金を支払い、さらに中間金を支払った場合、Ｂは、Ａが契約の履行に着手しないときであっても、支払った手付金を放棄して契約の解除をすることができない。		23-37-1	×
4	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としても、すでに所有権の移転登記を行い引渡しも済んでいる場合は、そのことを理由に当該契約の解除を拒むことができる。		28-34-3	○

(4). 特約の効力

1	「手付放棄による契約の解除は、契約締結後30日以内に限る」旨の特約を定めた場合、契約締結後30日を経過したときは、Ａが契約の履行に着手していなかったとしても、Ｂは、手付を放棄して契約の解除をすることができない。		26-31-ウ	×
2	Ａは、Ｂとの間で宅地（代金2,000万円）の売買契約を締結した。Ａは、Ｂの承諾がある場合においても、「Ａが契約の履行に着手した後であっても、Ｂは手付を放棄して、当該売買契約を解除することができる」旨の特約をすることができない。		22-40-3	×
3	ＡとＢが締結した建物の売買契約において、Ｂが手付金の放棄による契約の解除ができる期限について、金融機関からＢの住宅ローンの承認が得られるまでとする旨の定めをした。この場合において、Ａは、自らが契約の履行に着手する前であれば、当該承認が得られた後は、Ｂの手付金の放棄による契約の解除を拒むことができる。		21-37-2	×

4. 業者間取引

1	Ａが、Ｃとの間で建築工事完了前の建物を5,000万円で売買する契約をした。Ａは、保全措置を講じずに、Ｃから手付金として1,000万円を受領することができる。		26-33-1	○
2	Ａは、Ｃとの間で建築工事が完了した建物を1億円で販売する契約を締結し、法第41条の２に規定する手付金等の保全措置を講じずに、当該建物の引渡し前に2,500万円を手付金として受領することができる。		20-41-4	○

19 手付金等の保全措置

［共通の設定］

宅地建物取引業者Ａが、自ら売主として、Ｂ又はＣに宅地又は建物を売却する。Ｂは宅地建物取引業者ではないが、Ｃは宅地建物取引業者である。

2. 「手付金等」とは

		解答	出題	正解
1	Ａが、Ｂと建築工事完了前のマンション（代金3,000万円）の売買契約を締結し、Ｂから手付金200万円を受領した。Ｂが売買契約締結前に申込証拠金５万円を支払っている場合で、当該契約締結後、当該申込証拠金が代金に充当されるときは、Ａは、その申込証拠金に相当する額についても保全措置を講ずる必要がある。		23-38-3	○
2	Ａは、Ｂと建築工事完了前のマンションを4,000万円で売却する契約を締結する際、100万円の手付金を受領し、さらに200万円の中間金を受領する場合であっても、手付金が代金の５％以内であれば保全措置を講ずる必要はない。		25-40-4	×

3	Ａが、自ら売主として、Ｂとの間で建築工事完了前のマンション（代金3,000万円）の売買契約を締結する。Ａが150万円を手付金として受領し、さらに建築工事完了前に中間金として50万円を受領しようとする場合、Ａは、手付金と中間金の合計額200万円について法第41条に定める手付金等の保全措置を講じれば、当該中間金を受領することができる。		R01-37-3	○

3. 保全措置が不要な場合

(1). 少額であるケース

①未完成物件

1	ＡがＢと１億円のマンションの売買契約（手付金1,500万円、中間金1,500万円、残代金7,000万円）を建築工事完了前に締結し、その引渡し及び登記の移転を残代金の支払と同時に行う場合、Ａは、手付金の受領前及び中間金の受領前それぞれについて、保全措置を講じなければならない。		19-43-2	○
2	Ａが、Ｂとの間で建物（代金2,400万円）の売買契約を締結した。ＡがＢとの間で締結する売買契約の目的物たる建物が未完成であり、ＡからＢに所有権の移転登記がなされていない場合において、手付金の額が120万円以下であるときは、Ａは手付金の保全措置を講じることなく手付金を受領することができる。		27-36-ウ	○
3	Ａが、買主Ｂとの間で建築工事完了前の建物を5,000万円で売買する契約をする場合、Ａは、保全措置を講じた上でＢから1,000万円の手付金を受領することができる。		26-33-2	○
4	Ａは、建築工事完了前の建物を、Ｂに代金6,000万円で譲渡する契約を締結し、手付金として500万円を受領した。契約締結の１週間後に中間金1,000万円を支払うこととされていたので、Ａは、手付金500万円について、中間金受領の際に、まとめて手付金等の保全措置を講じた。		05-43-3	×
5	Ａは、Ｂとの間で建築工事完了前のマンションに係る売買契約（代金3,000万円）を締結し、その際に手付金150万円を、建築工事完了後、引渡し及び所有権の登記までの間に、中間金150万円を受領したが、合計額が代金の10分の１以下であるので保全措置を講じなかった。		27-40-ウ	×

②完成物件

1	Ａは、Ｂとの間で建築工事完了後のマンション（代金4,000万円）の売買契約を締結する際に、法第41条の２に定める保全措置を講じることなくＢから手付金400万円を受領することができる。		28-28-イ	○
2	Ａは、買主Ｂとの間で、中古マンション（代金2,000万円）の売買契約を締結し、その際、代金に充当される解約手付金200万円を受領した。本件売買契約締結前に、Ａは、Ｂから申込証拠金として10万円を受領した。本件売買契約締結時に、当該申込証拠金を代金の一部とした上で、Ａは、法第41条の２に定める保全措置を講じた後、Ｂから本件手付金を受領した。		24-34-イ	○
3	Ａは、Ｂとの間で建築工事が完了した建物を5,000万円で販売する契約を締結し、法第41条の２に規定する手付金等の保全措置を講じずに、当該建物の引渡し前に700万円を手付金として受領することができる。		20-41-2	×
4	Ａは、Ｂとの間で建築工事が完了した１億円の新築マンションの売買契約を締結し、宅地建物取引業法第41条の２に規定する手付金等の保全措置を講じたうえで、当該マンションの引渡し前に2,000万円を手付金として受領することができる。		15-38-2	○

(2). 買主が登記したケース

1	Ａが自ら売主として、Ｂとの間で土地付建物の売買契約を締結した。Ａは、当該建物が未完成であった場合でも、Ｂへの所有権移転の登記をすれば、Ｂから受け取った手付金等について、その金額を問わず法第41条に定める手付金等の保全措置を講ずる必要はない。		18-39-4	○
2	Ａは、Ｂとの間で建築工事完了前の建物を5,000万円で売買する契約を締結し、Ｂから手付金100万円と中間金500万円を受領したが、既に当該建物についてＡからＢへの所有権移転の登記を完了していたため、保全措置を講じなかった。		26-33-4	○
3	ＡがＢとマンション（工事完了済）の売買契約（価格4,500万円）を締結した。Ａは、Ｂから手付金900万円を受領するに当たって、銀行と保証委託契約を締結し、その契約を証する書面をＢに交付したが、その後Ｂへの所有権移転登記を行った場合には、当該保証委託契約を解約することができる。		04-41-3	○

(3). 保全措置の省略？

1	Ａが、Ｂとの間で、建築工事完了前のマンションの売買契約を締結した。手付金の受領後遅滞なく保全措置を講ずる予定である旨を、Ａがあらかじめ Ｂに対して説明したときは、Ａは、保全措置を講ずることなく当該マンションの代金の額の10％に相当する額を手付金として受領することができる。		22-41-エ	×

2	Ａは、Ｂとの間で、建築工事完了前の建物に係る売買契約（代金5,000万円）を締結した。当該建物についてＢは、所有権の登記をしていない。Ａは、法第41条に定める手付金等の保全措置を講じずに、Ｂから500万円を手付金として受領したが、当該措置を講じないことについては、あらかじめＢからの書面による承諾を得ていた。		21-39-2	×
3	Ａが、自ら売主として、Ｂとの間で建築工事完了前のマンション（代金3,000万円）の売買契約締結する。Ａが手付金として200万円を受領しようとする場合、Ａは、Ｂに対して書面で法第41条に定める手付金等の保全措置を講じないことを告げれば、当該手付金について保全措置を講じる必要はない。		R01-37-1	×

4. 保全措置の方法

(1). ポイント

①期間

1	Ａは、Ｂとの間で、戸建住宅の売買契約（所有権の登記は当該住宅の引渡し時に行うものとする。）を締結した。当該住宅が建築工事の完了前で、ＡがＢから保全措置が必要となる額の手付金等を受領する場合においてＡが銀行との間で締結する保証委託契約に基づく保証契約は、建築工事の完了までの間を保証期間とするものでなければならない。		30-38-4	×
2	Ａが、Ｂと建築工事完了前のマンション（代金3,000万円）の売買契約を締結し、Ｂから手付金200万円を受領した。Ａが保険事業者との間で保証保険契約を締結することにより保全措置を講じている場合、当該措置内容は、少なくとも当該保証保険契約が成立したときから建築工事の完了までの期間を保険期間とするものでなければならない。		23-38-2	×

②金額

1	Ａは、Ｂとの間で、戸建住宅の売買契約（所有権の登記は当該住宅の引渡し時に行うものとする。）を締結した。当該住宅が建築工事の完了後で、売買代金が3,000万円であった場合、Ａは、Ｂから手付金200万円を受領した後、当該住宅を引き渡す前に中間金300万円を受領するためには、手付金200万円と合わせて保全措置を講じた後でなければ、その中間金を受領することができない。		30-38-1	○
2	Ａが、Ｂと建築工事完了前のマンション（代金3,000万円）の売買契約を締結した。Ａは、Ｂから手付金150万円を保全措置を講じないで受領し、その後引渡し前に、中間金350万円を受領する場合は、すでに受領した手付金と中間金の合計額500万円について保全措置を講じなければならない。		28-43-ウ	○
3	Ａが、Ｂとの未完成物件の売買契約において、手付金等を受領する場合、保証委託契約による保全措置の対象は、代金の額の5/100を超え、かつ、この金額が1,000万円を超える部分である。		14-41-2	×
4	Ａが、Ｂとの間で建築工事完了前の建物を5,000万円で売買する契約をした。Ａは、保全措置を講じることなくＢから手付金100万円を受領した後、500万円の保全措置を講じた上で中間金500万円を受領することができる。		26-33-3	×
5	ＡがＢに宅地（造成工事完了済み）を4,000万円で分譲する。Ａは、手付金100万円をＢから受領した後、中間金として600万円を受領したが、中間金600万円についてのみ保全措置を講じた。		17-42-2	×

③タイミング

1	Ａが、Ｂとの間で締結する建築工事完了後の建物の売買契約の締結に際し、ＡがＢから代金の額の10分の２の手付金を受領する場合には、当該手付金を受領するまでに、宅地建物取引業法第41条の２の規定に基づく保全措置を講じなければならない。		23-37-2	○
2	Ａは、Ｂとの間で建築工事完了前の建物に係る売買契約（代金3,000万円）を締結するに当たり、保険事業者との間において、手付金等について保証保険契約を締結して、手付金300万円を受領し、後日保険証券をＢに交付することができる。		27-40-イ	×
3	Ａは、建築工事完了前のマンション（代金4,000万円）の売買契約を締結する際に、Ｂから手付金200万円を受領し、さらに建築工事中に200万円を中間金として受領した後、当該手付金と中間金について法第41条に定める保全措置を講じることができる。		28-28-ア	×
4	Ａ社は、Ｂとの間で、中古マンション（代金2,000万円）の売買契約を締結し、その際、代金に充当される解約手付金200万円を受領した。引渡前に、Ａ社は、代金に充当される中間金として100万円をＢから受領し、その後、本件手付金と当該中間金について法第41条の２に定める保全措置を講じることができる。		24-34-ア	×
5	Ａが、Ｂとの間で、建築工事完了前のマンションの売買契約を締結した。手付金の受領後遅滞なく保全措置を講ずる予定である旨を、Ａがあらかじめ Ｂに対して説明したときは、Ａは、保全措置を講ずることなく当該マンションの代金の額の10％に相当する額を手付金として受領することができる。		22-41-エ	×

(2). 保全措置の種類

1	Ａが、Ｂに建築工事完了前のマンションを１億円で販売する。Ａが1,000万円の手付金について銀行との間に保全措置を講じている場合において、Ａが資金調達に困り工事請負代金を支払うことができず、当該マンションの引渡しが不可能となったときは、Ｂは、手付金の全額の返還を当該銀行に請求することができる。		19-34-4	○
2	Ａが、Ｂとの間で、建築工事完了前のマンションの売買契約を締結した。Ａが受領した手付金の返還債務を連帯して保証することを委託する契約をＡとＡの代表取締役との間であらかじめ締結したときは、Ａは、当該マンションの代金の額の20％に相当する額を手付金として受領することができる。		22-41-イ	×
3	Ａが、Ｂと建築工事完了前のマンション（代金3,000万円）の売買契約を締結し、Ｂから手付金200万円を受領した。Ａ社が保険事業者との間で保証保険契約を締結することにより保全措置を講じている場合、当該措置内容は、少なくとも当該保証保険契約が成立したときから建築工事の完了までの期間を保険期間とするものでなければならない。		23-38-2	×
4	Ａは、Ｂとの間で、戸建住宅の売買契約（所有権の登記は当該住宅の引渡し時に行うものとする。）を締結した。当該住宅が建築工事の完了前で、ＡがＢから保全措置が必要となる額の手付金を受領する場合、Ａは、事前に、国土交通大臣が指定する指定保管機関と手付金等寄託契約を締結し、かつ、当該契約を証する書面をＢに交付した後でなければ、Ｂからその手付金を受領することができない。		30-38-3	×
5	Ａは、Ｂとの間で建築工事完了前の建物を4,000万円で売却する契約を締結し300万円の手付金を受領する場合、銀行等による連帯保証、保険事業者による保証保険又は指定保管機関による保管により保全措置を講じなければならない。		25-40-1	×

5. 保存措置を講じない場合

1	Ａが、Ｂと建築工事完了前のマンション（代金3,000万円）の売買契約を締結した。Ａが、Ｂから手付金600万円を受領する場合において、その手付金の保全措置を講じていないときは、Ｂは、この手付金の支払を拒否することができる。		28-43-ア	○
2	建築工事完了前のマンションの売買契約を締結するに当たって、当該マンションの代金の額の10％に相当する額の中間金を支払う旨の定めをしたが、Ａが保全措置を講じないことを理由に、Ｂが当該中間金を支払わないときは、Ａは、Ｂの当該行為が債務不履行に当たるとして契約を解除することができる。		22-41-ア	×

6. 業者間取引

1	Ａが、Ｃとの間で建築工事完了前の建物を5,000万円で売買する契約をした場合、Ａは、保全措置を講じずに、Ｃから手付金として1,000万円を受領することができる。		26-33-1	○
2	Ａは、Ｃとの間で建築工事が完了した建物を1億円で販売する契約を締結し、法第41条の２に規定する手付金等の保全措置を講じずに、当該建物の引渡し前に2,500万円を手付金として受領することができる。		20-41-4	○

20 割賦販売に関する規制

［共通の設定］

宅地建物取引業者Ａが、自ら売主として、宅地建物取引業者でないＢに宅地又は建物を売却する。

2. 契約の解除等の制限

		解答	出題	正解
1	Ａは、マンションの割賦販売の契約について、Ｂから賦払金が支払期日までに支払われなかったので、直ちに賦払金の支払の遅延を理由として契約を解除した。		28-29-エ	×
2	Ａは、Ｂとの間で、割賦販売の契約をしたが、Ｂが賦払金の支払を遅延した。Ａは20日の期間を定めて書面にて支払を催告したが、Ｂがその期間内に賦払金を支払わなかったため、契約を解除した。		23-39-2	×

3	買主Ｂとの割賦販売契約において、「Ｂが割賦金の支払を40日以上遅延した場合は、催告なしに契約の解除又は支払時期の到来していない割賦金の支払を請求することができる」と定めた契約書の条項は有効である。		14-41-4	×

3. 所有権留保等の禁止

1	Ａは、Ｂとの間で、宅地（代金3,000万円）について割賦販売の契約を締結し、引渡しを終えたが、Ｂは300万円しか支払わなかった場合、宅地の所有権の登記をＡ名義のままにしておくことができる。		23-39-3	○
2	Ａは、Ｂとの間で宅地の割賦販売の契約（代金3,000万円）を締結し、当該宅地を引き渡した。この場合において、Ａは、Ｂから1,500万円の賦払金の支払を受けるまでに、当該宅地に係る所有権の移転登記をしなければならない。		21-37-4	×
3	Ａは、自ら売主としてＢと4,000万円の宅地の割賦販売の契約を締結し、引渡しを終えた。残代金1,000万円が未払であったため、Ｂは代金債務を保証する保証人を立てたが、Ａは、宅地の所有権の登記をＡ名義のままにしておいた。		15-35-2	×

21 報酬

報酬の問題は選択肢別に分解できないため、この問題集に掲載していません。

22 監督

2. 宅建業者に対する監督

(1). 指示処分

		解答	出題	正解
1	宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）は、自ら売主となる乙県内に所在する中古住宅の売買の業務に関し、当該売買の契約においてその目的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を負わない旨の特約を付した。この場合、Ａは、乙県知事から指示処分を受けることがある。		27-43-1	○
2	宅地建物取引業者（甲県知事免許）は、法第50条第２項の届出をし、乙県内にマンション分譲の案内所を設置して業務を行っていたが、当該案内所について法第31条の３第３項に違反している事実が判明した。この場合、乙県知事から指示処分を受けることがある。		26-44-イ	○
3	宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）が、乙県内で行う建物の売買に関し、取引の関係者に損害を与えるおそれが大であるときは、Ａは、甲県知事から指示処分を受けることはあるが、乙県知事から指示処分を受けることはない。		19-36-2	×
4	宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）は、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として、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。この場合、Ａは、甲県知事から法に基づく指示処分を受けることがある。		29-29-1	×
5	宅地建物取引士が都道府県知事から指示処分を受けた場合において、宅地建物取引業者（国土交通大臣免許）の責めに帰すべき理由があるときは、国土交通大臣は、当該宅地建物取引業者に対して指示処分をすることができる。		30-32-1	○

(2). 業務停止処分

(2). 業務停止処分

①処分権者・②業務停止処分事由

1	宅地建物取引業者（甲県知事免許）が、宅地建物取引業の業務に関して、建築基準法の規定に違反して罰金に処せられた場合、これをもって業務停止処分を受けることはない。		14-39-1	×

2	宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）の取締役かつ宅地建物取引士であるＢが、宅地建物取引士の事務に関し１年間の事務禁止の処分を受けた場合で、Ａの責めに帰すべき理由があるとき、情状のいかんにかかわらず、このことを理由としてＡの免許が取り消されることはない。		10-31-4	×
3	宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）は、自らが売主となった分譲マンションの売買において、法第35条に規定する重要事項の説明を行わなかった。この場合、Ａは、甲県知事から業務停止を命じられることがある。		28-26-1	○
4	宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）が、乙県の区域内の業務に関し乙県知事から指示を受け、その指示に従わなかった場合でも、甲県知事は、Ａに対し業務停止の処分をすることはできない。		18-45-2	×
5	宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）は、乙県内で宅地建物取引業に関する業務において、著しく不当な行為を行った。この場合、乙県知事は、Ａに対し、業務停止を命ずることはできない。		28-26-2	×

③期間

1	宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）は、甲県知事から指示処分を受けたが、その指示処分に従わなかった。この場合、甲県知事は、Ａに対し、１年を超える期間を定めて、業務停止を命ずることができる。		28-26-3	×
2	宅地建物取引業者は、法第35条に規定する重要事項の説明を怠った場合、１年間の業務の停止を命ぜられることがある。		01-49-3	○

(3). 免許取消処分

①処分権者

1	宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）が、甲県の区域内の業務に関し甲県知事から指示を受け、その指示に従わなかった場合で、情状が特に重いときであっても、国土交通大臣は、Ａの免許を取り消すことはできない。		18-45-3	○
2	宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）が、乙県の区域内におけるＡの業務に関し乙県知事から受けた業務停止の処分に違反した場合、乙県知事は、Ａの免許を取り消すことができる。		12-43-1	×
3	国土交通大臣は、宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）の事務所の所在地を確知できない場合、その旨を官報及び甲県の公報で公告し、その公告の日から30日を経過してもＡから申出がないときは、Ａの免許を取り消すことができる。		29-29-2	×

②必要的取消事由

1	宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）が乙県内に新たに支店を設置して宅地建物取引業を営んでいる場合において、免許換えの申請を怠っていることが判明したときは、Ａは、甲県知事から業務停止の処分を受けることがある。		28-37-ア	×
2	甲県知事は、宅地建物取引業者（甲県知事免許）が免許を受けてから１年以内に事業を開始しないときは、免許を取り消さなければならない。		R01-29-ウ	○
3	宅地建物取引業者は、引き続いて１年以上事業を休止したときは、免許の取消しの対象となる。		23-27-4	○
4	甲県知事は、宅地建物取引業者（甲県知事免許）が不正の手段により免許を取得したとして、その免許を取り消したときは、その旨を甲県の公報又はウェブサイトへの掲載その他の適切な方法により公告しなければならない。		06-50-4	○
5	宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）は、乙県内に所在する土地の売買の媒介業務に関し、契約の相手方の自宅において相手を威迫し、契約締結を強要していたことが判明した。この場合、甲県知事は、情状が特に重いと判断したときは、Ａの宅地建物取引業の免許を取り消さなければならない。		27-43-3	○
6	宅地建物取引業者Ａ（国土交通大臣免許）は、甲県知事から業務停止の処分を受けた。この場合、Ａが当該処分に違反したとしても、国土交通大臣から免許を取り消されることはない。		26-44-エ	×
7	宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）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。		20-45-3	×

③任意的取消事由

(a). 営業保証金を供託しない場合

1	甲県知事は、宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）が宅地建物取引業の免許を受けた日から３月以内に営業保証金を供託した旨の届出をしないときは、その届出をすべき旨の催告をしなければならず、その催告が到達した日から１月以内にＡが届出をしないときは、Ａの免許を取り消すことができる。		23-30-2	○
2	宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）が、甲県知事から営業保証金の供託の届出をすべき旨の催告を受けたにもかかわらず、その催告が到達した日から１月以内に届出をしない場合、Ａは、実際に供託をしていても、免許の取消処分を受けることがある。		09-34-1	○

(b). 所在を確知できない場合

1	宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）の事務所の所在地を確知できないため、甲県知事は確知できない旨を公告した。この場合、その公告の日から30日以内にＡから申出がなければ、甲県知事は法第67条第１項により免許を取り消すことができる。		26-44-ウ	○
2	甲県知事は、宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）の事務所の所在地を確知できないときは、直ちにＡの免許を取り消すことができる。		20-45-2	×

(4). 手続き（処分決定まで）

①聴聞手続

1	国土交通大臣又は都道府県知事は、宅地建物取引業者に対し、業務の停止を命じ、又は必要な指示をしようとするときは聴聞を行わなければならない。		23-44-2	○
2	甲県知事は、宅地建物取引業者（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ず、聴聞の期日における審理は、公開により行わなければならない。		R01-29-イ	○
3	国土交通大臣又は都道府県知事は、宅地建物取引業者に対して必要な指示をしようとするときは、行政手続法に規定する弁明の機会を付与しなければならない。		24-44-1	×

②内閣総理大臣との協議

1	国土交通大臣は、宅地建物取引業者Ａ（国土交通大臣免許）が宅地建物取引業法第37条に規定する書面の交付をしていなかったことを理由に、Ａ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。		24-44-4	○
2	宅地建物取引業者Ａ（国土交通大臣免許）が甲県内における業務に関し、法第37条に規定する書面を交付していなかったことを理由に、甲県知事がＡ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。		R01-29-ア	×
3	国土交通大臣は、宅地建物取引業者（国土交通大臣免許）に対し、法第35条の規定に基づく重要事項の説明を行わなかったことを理由に業務停止を命じた場合は、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に通知しなければならない。		29-29-3	×

(5). 手続き（処分決定後）

①公告

1	甲県知事は、宅地建物取引業者(国土交通大臣免許）に対し、甲県の区域内における業務に関し取引の関係者に損害を与えたことを理由として指示処分をしたときは、その旨を甲県の公報又はウェブサイトへの掲載その他の適切な方法により公告しなければならない。		22-44-4	×
2	甲県知事は、宅地建物取引業者（甲県知事免許）が不正の手段により免許を取得したとして、その免許を取り消したときは、その旨を甲県の公報又はウェブサイトへの掲載その他の適切な方法により公告しなければならない。		06-50-4	○

②免許権者への通知

1	乙県知事は、乙県の区域内における宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）の業務に関しＡに対し指示の処分をした場合は、遅滞なく、その旨を甲県知事に通知しなければならない。		12-43-4	○
2	甲県知事は、宅地建物取引業者Ａ（国土交通大臣免許）の甲県の区域内における業務に関し、Ａに対して指示処分をした場合、遅滞なく、その旨を国土交通大臣に通知するとともに、甲県の公報又はウェブサイトへの掲載その他の適切な方法により公告しなければならない。		24-44-2	×
3	宅地建物取引業者（甲県知事免許）は、乙県知事から指示処分を受けたときは、その旨を甲県知事に届け出なければならない。		25-43-2	×

(7). 指導等

1	国土交通大臣は、すべての宅地建物取引業者に対して、宅地建物取引業の適正な運営を確保するため必要な指導、助言及び勧告をすることができる。		23-44-1	○
2	宅地建物取引業者Ａ（国土交通大臣免許）は、甲県内に所在する事務所について、業務に関する帳簿を備えていないことが判明した。この場合、Ａは、甲県知事から必要な報告を求められ、かつ、指導を受けることがある。		27-43-4	○
3	国土交通大臣は、宅地建物取引業者（甲県知事免許）に対し、宅地建物取引業の適正な運営を確保するため必要な勧告をしたときは、遅滞なく、その旨を甲県知事に通知しなければならない。		22-44-1	×
4	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。		30-32-3	×

3. 宅建士に対する監督

(1). 指示処分

1	宅地建物取引士（甲県知事登録）は、乙県内の業務に関し、甲県知事又は乙県知事から報告を求められることはあるが、乙県知事から必要な指示を受けることはない。		25-42-4	×
2	宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）の宅地建物取引士が、乙県の区域内におけるＡの業務を行う場合に、宅地建物取引士としての事務に関し著しく不当な行為をして乙県知事から指示の処分を受けたとき、乙県知事は、Ａに対しても指示の処分をすることがある。		12-43-3	○
3	甲県知事は、乙県知事の登録を受けている宅地建物取引士に対し、甲県の区域内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ことを理由として指示処分をしようとするときは、あらかじめ、乙県知事に協議しなければならない。		22-44-2	×
4	宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）が、その業務に関して広告をし、宅地建物取引業法第32条（誇大広告等の禁止）の規定に違反した場合、甲県知事は、Ａに対して業務の停止を命ずるとともに、実際に広告に関する事務を行った宅地建物取引士に対して必要な指示をすることができる。		10-32-1	×

(2). 事務禁止処分

1	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で専任の宅地建物取引士として従事しているＢがＡに事務所ａ以外の事務所の専任の宅地建物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ことができる。		03-50-1	×
2	宅地建物取引士（甲県知事登録）は、乙県内の業務に関し、他人に自己の名義の使用を許し、当該他人がその名義を使用して宅地建物取引士である旨の表示をした場合、乙県知事から必要な指示を受けることはあるが、宅地建物取引士として行う事務の禁止の処分を受けることはない。		25-42-1	×
3	宅地建物取引士は、宅地建物取引士証を紛失した場合、その再交付がなされるまでの間であっても、宅地建物取引士証を提示することなく、重要事項説明を行ったときは、宅地建物取引士としてすべき事務を行うことを禁止されることがある。		06-37-2	○

(3). 登録消除処分

1	宅地建物取引士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、その登録をした都道府県知事は、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。		30-32-2	×

2	宅地建物取引士（甲県知事登録）は、乙県内において業務を行う際に提示した宅地建物取引士証が、不正の手段により交付を受けたものであるとしても、乙県知事から登録を消除されることはない。		25-42-2	○
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で専任の宅地建物取引士として従事しているＢがＣにＢの名義の使用を許し、ＣがＢの名義を使用して宅地建物取引士である旨の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の登録を消除しなければならない。		03-50-2	○
4	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又は著しく不当な行為をした場合で、情状が特に重いときは、その登録を消除されるとともに、消除処分があった旨の公告がなされる。		07-38-3	×
5	宅地建物取引士（甲県知事登録）は、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行う事務の禁止の処分を受け、当該処分に違反したとしても、甲県知事から登録を消除されることはない。		25-42-3	×

登録消除処分前に自ら登録消除を申請した場合

1	宅地建物取引士Ａが、不正の手段により登録を受けたとして登録の消除の処分に係る聴聞の期日及び場所が公示された日から当該処分についての決定がされる日までの間に、相当の理由なく登録の消除を申請した場合、Ａは、当該登録が消除された日から５年を経過しなければ、新たな登録を受けることができない。		12-33-1	○
2	宅地建物取引士（甲県知事登録）は、不正の手段により登録を受けたとして、登録の消除の処分の聴聞の期日及び場所が公示された後、自らの申請によりその登録が消除された場合、当該申請に相当の理由がなくとも、登録が消除された日から５年を経ずに新たに登録を受けることができる。		18-32-1	×

4. 報告・検査

1	宅地建物取引業者Ａ（国土交通大臣免許）は、甲県内に所在する事務所について、業務に関する帳簿を備えていないことが判明した。この場合、Ａは、甲県知事から必要な報告を求められ、かつ、指導を受けることがある。		27-43-4	○
2	宅地建物取引業者（甲県知事免許）が、乙県内で宅地建物取引業を営んでいる場合、乙県知事は、取引の業務について必要な報告を求めることができるが、当該宅地建物取引業者の事務所に立ち入り、帳簿の検査をすることはできない。		14-44-4	×
3	宅地建物取引業者Ａ（甲県知事免許）は、法第72条第１項の規定に基づき、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。この場合、Ａは50万円以下の罰金に処せられることがある。		R01-29-エ	○
4	宅地建物取引士（甲県知事登録）は、乙県内の業務に関し、甲県知事又は乙県知事から報告を求められることはあるが、乙県知事から必要な指示を受けることはない。		25-42-4	×

23 住宅瑕疵担保履行法（履行確保法）

［共通の設定］

宅地建物取引業者Ａが、自ら売主として、Ｂ又はＣとの間で新築住宅の売買契約を締結する。Ｂは宅地建物取引業者ではないが、Ｃは宅地建物取引業者である。

1. 【前提】住宅品質確保法（品確法）

瑕疵担保責任を負う主体

		解答	出題	正解
1	宅地建物取引業者は、自ら売主として新築住宅を販売する場合だけでなく、新築住宅の売買の媒介をする場合においても、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。		R01-45-1	×
2	宅地建物取引業者は、自ら売主として新築住宅を販売する場合及び新築住宅の売買の媒介をする場合において、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。		30-45-1	×

瑕疵担保責任を負う期間・箇所

1	住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結している宅地建物取引業者は、当該保険に係る新築住宅に、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隠れた瑕疵（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。）がある場合に、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。		R01-45-4	○
2	住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結している宅地建物取引業者は、当該住宅を引き渡した時から10年間、住宅の構造耐力上主要な部分の瑕疵によって生じた損害についてのみ保険金を請求することができる。		30-45-4	×
3	Ａは、住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結をした場合、当該住宅を引き渡した時から10年間、当該住宅の給水設備又はガス設備の瑕疵によって生じた損害について保険金の支払を受けることができる。		29-45-4	×

2. 資力確保措置

対象とならないもの：業者間取引

1	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、その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。		27-45-1	×
2	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、資力確保措置を講ずる義務を負う。		22-45-1	×
3	宅地建物取引業者Ａが自ら売主として、新築住宅を販売する。買主Ｂが建設業者である場合、Ａは、Ｂに引き渡した新築住宅について、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わない。		25-45-1	×
4	宅地建物取引業者は、自ら売主として建設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、資力確保措置を講ずる必要はない。		23-45-1	×

3. 供託

(3). 供託額

1	自ら売主として新築住宅をＢに引き渡したＡが、住宅販売瑕疵担保保証金を供託する場合、その住宅の床面積が55㎡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、床面積55㎡以下の住宅２戸をもって１戸と数えることになる。		29-45-2	○
2	Ａは、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100㎡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。		28-45-1	×

(4). 供託所の所在地等に関する説明

1	自ら売主として新築住宅を販売する宅地建物取引業者は、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしている場合、当該住宅の売買契約を締結するまでに、当該住宅の宅地建物取引業者ではない買主に対し、供託所の所在地等について、それらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならない。		R01-45-2	○
2	自ら売主として新築住宅を販売する宅地建物取引業者は、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする場合、当該新築住宅の売買契約を締結するまでに、当該新築住宅の買主に対し、当該供託をしている供託所の所在地、供託所の表示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。		26-45-4	○
3	自ら売主として新築住宅を販売する宅地建物取引業者は、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする場合、宅地建物取引業者でない買主へのその住宅の引渡しまでに、買主に対し、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らない。		27-45-2	×
4	新築住宅を自ら売主として販売する宅地建物取引業者が、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をした場合、買主に対する当該保証金の供託をしている供託所の所在地等について記載した書面の交付及び説明は、当該住宅の売買契約を締結した日から引渡しまでに行わなければならない。		24-45-4	×

4. 保険

1	住宅販売瑕疵担保責任保険契約は、新築住宅の買主が保険料を支払うことを約し、住宅瑕疵担保責任保険法人と締結する保険契約である。		26-45-3	×

2	住宅販売瑕疵担保責任保険契約は、新築住宅の買主が保険料を支払うことを約し、住宅瑕疵担保責任保険法人と締結する保険契約であり、当該住宅の引渡しを受けた時から10年間、当該住宅の瑕疵によって生じた損害について保険金が支払われる。		23-45-4	×
3	Ａ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した場合、Ｂが住宅の引渡しを受けた時から10年以内に当該住宅を転売したときは、住宅瑕疵担保責任保険法人にその旨を申し出て、当該保険契約の解除をしなければならない。		28-45-4	×
4	住宅販売瑕疵担保責任保険契約は、新築住宅を自ら売主として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締結する保険契約であり、当該住宅の売買契約を締結した日から５年間、当該住宅の瑕疵によって生じた損害について保険金が支払われる。		24-45-3	×

5. 免許権者への届出

(1) 期限

1	自ら売主として新築住宅を宅地建物取引業者ではない買主に引き渡した宅地建物取引業者は、基準日ごとに基準日から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、宅地建物取引業の免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。		R01-45-3	○
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引き渡した宅地建物取引業者は、その住宅を引き渡した日から３週間以内に、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の状況について、宅地建物取引業の免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。		30-45-2	×

(2) 届出をしなかった場合

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引き渡した宅地建物取引業者は、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届出をしなければ、当該基準日の翌日から起算して50日を経過した日以後においては、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結することができない。		30-45-3	○
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引き渡した宅地建物取引業者は、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届出をしなければ、当該基準日から起算して50日を経過した日以後、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結してはならない。		26-45-1	×
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引き渡した宅地建物取引業者は、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届出をしなければ、当該基準日以後、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結することができない。		27-45-3	×
4	Ａは、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届出をしなければ、当該基準日から３週間を経過した日以後、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結してはならない。		25-45-2	×

24 建物状況調査（インスペクション）

建物状況調査に関する過去問は、以下の項目で扱っています。

[10]媒介契約に関する規制

[11]重要事項の説明

[12]契約書面（37条書面）