

宅 建

Step.2一問一答編講座

令和6年受験用 一問一答問題集 宅建業法

Step.1基本習得編

Step.2一問一答編

Step.3過去問演習編

免許の基準(欠格要件)

1. 欠格要件の種類

- 1 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。

死 刑	×	犯罪の種類を問わず欠格要件
懲 役	×	
禁 錮	×	
罰 金	△	犯罪の種類によっては欠格要件
拘 留	○	欠格要件にならない
科 料	○	



禁錮以上の刑

Be Good

株式会社ビーグッド教育企画

令和6年受験用

宅建eラーニング講座

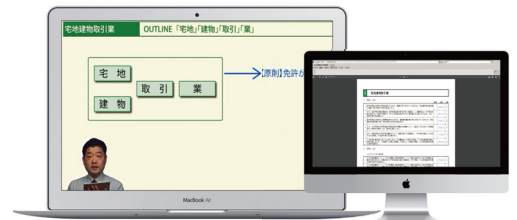
Step.1 基本習得編

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。



Step.2 一問一答編

過去問を選択肢別に分解し、Step.1 の体系に合わせて並べ替えた『**一問一答式問題集**』を使います。まずは、この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。



Step.3 過去問演習編

『**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。



この資料のご利用特典

受講料 15%OFF！

	通常受講料	キャンペーン受講料
Step.1	9,800円	8,330円
Step.2	9,800円	8,330円
Step.3	12,800円	10,880円
スリー・ステップ「おまとめパック」※	28,000円	23,800円

※スリー・ステップ「おまとめパック」は、Step.1からStep.3を一度にまとめてお申込みになりたい方の受講料です。

無料体験講座の受講など、このPDF資料をご利用になった方は、受講料が15%割引になるキャンペーンを実施中です。

以下のクーポンコードで、キャンペーン料金をご利用ください。英数字のみですので、コピー・貼り付けをすると確実です。

TM86X3

詳しい説明や申込みはココをクリック
ビーグッド教育企画の宅建スクールへ移動します

[01] 宅地建物取引業	1
[02] 免許の種類・有効期間・更新・免許換え	4
[03] 免許の基準（欠格要件）	7
[04] 宅建業者の届出	11
[05] 宅地建物取引士	14
[06] 営業保証金	22
[07] 宅地建物取引業保証協会	25
[08] 業務場所ごとの規制	30
[09] 業務に関する規制	36
[10] 媒介契約に関する規制	44
[11] 重要事項の説明	48
[12] 契約書面（37 条書面）	60
[13] 8 つの規制（INTRODUCTION）	66
[14] クーリング・オフ	67
[15] 自己の所有に属しない物件の売買契約締結の制限.....	72
[16] 契約不適合担保責任についての特約の制限.....	74
[17] 損害賠償額の予定等の制限	76
[18] 手付に関するルール	77
[19] 手付金等の保全措置	79
[20] 割賦販売に関する規制	82
[21] 報酬	83
[22] 監督	83
[23] 住宅瑕疵担保履行法（履行確保法）	89

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。		H27-26-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	宅地とは、現に建物の敷地に供せられている土地をいい、その地目、現況によって宅地に当たるか否かを判断する。		R03s-34-4	×
4	A社が、都市計画法に規定する用途地域外の土地であって、ソーラーパネルを設置するための土地の売買を媒介しようとする場合、免許は必要ない。		R03-32-1	○

(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	宅地とは、建物の敷地に供せられる土地をいい、道路、公園、河川、広場及び水路に供せられているものは宅地には当たらない。		R03s-34-1	○
4	農地は、都市計画法に規定する用途地域内に存するものであっても、宅地には該当しない。		R02s-44-イ	×

【補】競売・換地処分により取得した宅地・建物

1	個人Aが、転売目的で競売により取得した宅地を多数の区画に分割し、宅地建物取引業者Bに販売代理を依頼して、不特定多数の者に分譲する事業を行おうとする場合には、免許を受けなければならない。		R02-26-3	○
2	A社が、土地区画整理事業の換地処分により取得した換地を住宅用地として分譲しようとする場合、免許は必要ない。		R03-32-2	×

2. 「建物」とは

1	建物とは、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するものをいうが、学校、病院、官公庁施設等の公共的な施設は建物には当たらない。		R03s-34-3	×
2	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	×
3	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。		H17-30-3	×

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。	H16-30-2	○
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。	H17-30-1	○
3	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。	H29-35-1	×
4	宅地建物取引業者A（甲県知事免許）は、自ら所有している物件について、直接賃借人Bと賃貸借契約を締結するに当たり、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。	H28-26-4	×
5	宅地建物取引業者Aは、自ら貸主として、Bと事業用建物の定期賃貸借契約を締結した。この場合において、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ない。Bに対して当該書面を交付しなければならない。	R03s-40-4	×
6	宅地建物取引業者は、建築工事完了前の賃貸住宅について、借主として貸借の契約を締結してはならない。	R02s-26-3	×

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。	H27-26-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。	H27-26-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。	H15-30-3	○
2	A社が、地方公共団体が定住促進策としてその所有する土地について住宅を建築しようとする個人に売却する取引の媒介をしようとする場合、免許は必要ない。	R03-32-4	×
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。	H07-35-2	×
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。	H07-35-3	×
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。	H26-26-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。	H22-26-4	○
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。	H21-45-1	○
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。	H25-27-2	×

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。	H22-26-3	×
---	---	----------	---

(3).【ヒッカケ対策】免許不要ではない者

①農業協同組合などの公益法人

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。	H15-30-2	×
2	農業協同組合Aが、組合員が所有する宅地の売却の代理をする場合、免許は必要ない。	R03-32-3	×
3	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。	H04-35-4	×

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せんする場合、Aは免許を受ける必要はない。	H19-32-4	×
2	建設業者が、建築請負工事の受注を目的として、業として宅地の売買の媒介を行う行為は、宅地建物取引業に該当しない。	R05-38-ウ	×

③管理業者

1	A社は賃貸マンションの管理業者であるが、複数の貸主から管理を委託されている物件について、入居者の募集、貸主を代理して行う賃貸借契約の締結、入居者からの苦情・要望の受付、入居者が退去した後の清掃などを行っている。A社は、免許を受ける必要がある。	H30-41-3	○
2	Aが、自己所有の宅地に自ら貸主となる賃貸マンションを建設し、借主の募集及び契約をBに、当該マンションの管理業務をCに委託する場合、Bは免許を受ける必要があるが、AとCは免許を受ける必要はない。	H19-32-2	○

(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。	H16-30-1	×
---	---	----------	---

2	Aが自己の所有する宅地を駐車場として整備し、賃貸を業として行う場合、当該賃貸の媒介を、免許を受けているB社に依頼するとしても、Aは免許を受けなければならない。	H24-27-2	×
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。	H19-32-1	×

(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。	H19-32-3	×
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。	H16-30-4	×

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。	H20-32-1	×
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。	H07-37-2	×

(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。	H22-28-3	○
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。	H07-37-1	○
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。	H23-26-3	○
---	--	----------	---

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。	H23-26-1	×
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。	H19-33-1	×

(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。	H14-36-1	○
2	宅地建物取引業を営まず他の兼業業務のみを営んでいる支店は、事務所には該当しない。	R04-26-2	○
3	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、商業登記簿に登録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。	H26-27-1	×

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。	H23-26-4	×
2	国土交通大臣免許を有していた宅地建物取引業者が、甲県知事への免許換え申請をした場合で、国土交通大臣免許の有効期間の満了後に甲県知事の免許がなされたときは、甲県知事の免許の有効期間は、従前の免許の有効期間の満了の日の翌日から起算される。	H07-39-2	×

(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日前までの間に行わなければならない。	R03s-29-1	○
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。	H21-26-2	×

②有効期限満了までに処分がない場合

1	宅地建物取引業者から免許の更新の申請があった場合において、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。	R03s-29-2	○
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。	H30-36-1	×

(3)．免許の条件

1	免許権者は、免許に条件を付することができ、免許の更新に当たっても条件を付することができる。	R02s-31-3	○
2	宅地建物取引業者Aが、法第3条の2第1項の規定により付された条件に違反したときは、甲県知事はAの免許を取り消さなければならない。	R03s-28-1	×

(4). 免許証の返納

1	宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）が、免許の更新の申請を怠り、その有効期間が満了した場合、A は、遅滞なく、甲県知事に免許証を返納しなければならない。	R03s-36-3	×
2	個人である宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）が、免許の更新の申請を怠り、その有効期間が満了した場合、A は、遅滞なく、甲県知事に免許証を返納しなければならない。	H28-35-1	×

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、甲県知事を經由して、国土交通大臣に免許申請書を提出しなければならない。	H01-36-2	×
2	宅地建物取引業者（甲県知事免許）が、乙県内に新たに事務所を設置して宅地建物取引業を営むため、国土交通大臣に免許換えの申請を行い、その免許を受けたときは、国土交通大臣から、免許換え前の免許（甲県知事）の有効期間が経過するまでの期間を有効期間とする免許証の交付を受けることとなる。	R02s-29-1	×

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。	H20-30-4	×
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、甲県知事を經由して、乙県知事に免許換えの申請をしなければならない。	H06-38-1	×

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。	H20-30-3	○
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。	H07-44-4	○

免許換えが不要なケース

1	宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）は、甲県内に 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。	R02-26-4	×
2	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。	H30-36-2	×
3	宅地建物取引業者（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の契約を締結し、又は契約の申込みを受ける場合、国土交通大臣に免許換えの申請をしなければならない。	R02s-29-4	×
4	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。	H07-44-1	×

免許換え手続中の業務

1	宅地建物取引業者A（甲県知事免許）が国土交通大臣に免許換えの申請を行っているときは、Aは、取引の相手方に対し、重要事項説明書及び宅地建物取引業法第37条の規定により交付すべき書面を交付することができない。	R03s-36-2	×
2	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むため、国土交通大臣に免許換えの申請を行っているときは、Aは、甲県知事免許業者として、取引の相手方等に対し、宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項を記載した書面及び同法第37条の規定により交付すべき書面を交付することができない。	H28-37-エ	×

(2). 免許換えを怠った場合

⇒[22]監督2(3)②

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	免許を受けようとしている法人の政令で定める使用人が、破産手続開始の決定を受け、復権を得てから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。		R02s-31-2	×
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。		H20-31-2	○
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。		H04-46-4	○

(2) 過去の免許取消し

①一定事由による取消し

1	個人Aが不正の手段により免許を受けた後、免許を取り消され、その取消しの日から5年を経過した場合、その間に免許を受けることができない事由に該当することがなかったとしても、Aは再び免許を受けることはできない。	R03-27-1	×
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。	H16-31-3	○
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。	H19-33-3	○
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。	H17-31-1	×
5	宅地建物取引業者が、免許を受けてから1年以内に事業を開始せず免許が取り消され、その後5年を経過していない場合は、免許を受けることができない。	R02s-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。	H08-37-3	×
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。	H21-27-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。	H18-30-2	○
---	--	----------	---

(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。	H30-36-3	○
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、その刑の執行が終わった日から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。	H25-43-3	×
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。	H03-39-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。	H24-26-3	×
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。	H20-31-3	×

②罰金刑

1	免許を受けようとするA社の役員に、宅地建物取引業法の規定に違反したことにより罰金の刑に処せられた者がいる場合、その刑の執行が終わって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。	R03-27-4	○
2	法人の役員の中に刑法第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。	H15-31-4	○
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。	H24-26-2	×
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。	H17-31-4	○

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。	H25-26-3	×
6	宅地建物取引業者A社の非常勤の取締役が、刑法第222条（脅迫）の罪を犯したこと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。	R05-29-4	×
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。	H16-31-1	×
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。	H19-33-2	×
9	宅地建物取引業者A社の取締役が、所得税法の規定に違反したこと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。	R05-29-2	○

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。	H25-26-4	×
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。	H20-31-1	×
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。	H24-26-1	○

⑤判決確定前の場合

1	免許を受けようとするA社の役員Bが刑法第211条（業務上過失致死傷等）の罪により地方裁判所で懲役1年の判決を言い渡された場合、当該判決に対してBが高等裁判所に控訴し裁判が係属中であっても、A社は免許を受けることができない。	R03-27-3	×
2	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。	H18-30-3	×

(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。	H27-27-4	×
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。	H28-37-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。	H25-43-4	○
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。	H06-35-3	○

5	成年である宅地建物取引業者は、宅地建物取引業の業務に関し行った行為について、行為能力の制限を理由に取り消すことができる。	R03-40-2	×
---	--	----------	---

2. 欠格要件のチェック範囲

(1). チェックの対象者

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	宅地建物取引業者Aの従業者で、役員又は政令で定める使用人ではないが、専任の宅地建物取引士であるBが、刑法第246条（詐欺）の罪により懲役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。	H10-31-3	○

(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	宅地建物取引業者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B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。	H10-31-2	×
4	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。	H05-36-3	×

(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。	H25-26-2	×
2	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であるものが、道路交通法の規定に違反したことにより懲役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。	R05-29-1	×

(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。	H27-27-3	○
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。	H21-27-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 of 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。		H22-44-3	○
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。		H24-44-3	×

(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。		H28-38-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。		H04-48-1	○

(3). 変更の届出

①届出の要否

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經由して国土交通大臣に届け出なければならない。Bは甲県知事に変更の登録を申請しなければならない。		H08-39-1	○
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。		H16-33-1	×

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。		H30-36-4	×
2	宅地建物取引業者の役員の住所に変更があったときは、30日以内に免許権者に変更を届け出なければならない。		R02s-31-4	×
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。		H16-32-2	○
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經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。		H03-38-1	○

4: 事務所の名称・所在地

1	宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）が、新たに宅地建物取引業を営む支店を甲県内に設置した場合、A はその日から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。	R05-32-1	○
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。	H05-40-2	×

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。	H19-30-2	○
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。	H24-36-3	×
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。	H14-31-1	×
4	宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）が、本店における専任の宅地建物取引士 B の退職に伴い、新たに専任の宅地建物取引士 C を本店に置いた場合、A はその日から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。	R05-32-3	○

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。	H29-36-3	×
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。	H21-28-4	×

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。	H18-31-1	○
2	宅地建物取引業者は、事務所に置く唯一の専任の宅地建物取引士が退任した場合、その日から30日以内に新たな専任の宅地建物取引士を設置し、その設置の日から2週間以内に、専任の宅地建物取引士の変更があった旨を免許権者に届け出なければならない。	R02s-38-ア	×
3	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。	H16-33-3	×

2. 廃業等の届出

(1). 廃業等の届出

①個人業者の死亡

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。	R03s-29-3	×
---	--	-----------	---

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。		H29-44-3	×
---	---	--	----------	---

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。		H24-27-4	×
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。		H09-33-2	×

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。		H28-35-3	×
2	宅地建物取引業者 A 社について破産手続開始の決定があった場合、A 社を代表する役員は廃業を届け出なければならない。また、廃業が届け出られた日にかかわらず、破産手続開始の決定の日をもって免許の効力が失われる。		R02-43-3	×

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。		H29-44-4	○
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。		H26-27-3	×

⑤宅建業の廃止

1	甲県に本店、乙県にα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。		H15-32-3	○
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。		H05-40-3	○

【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。		H22-28-1	×
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。		H29-44-2	×
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。		H29-44-1	×

(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。	H28-35-4	○
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。	H29-36-4	○
3	宅地建物取引業者 A が自ら売主として宅地の売買契約を成立させた後、当該宅地の引渡しの前に免許の有効期間が満了したときは、A は、当該契約に基づく取引を結了する目的の範囲内においては、宅地建物取引業者として当該取引に係る業務を行うことができる。	H28-37-イ	○
4	A は、免許を受けた都道府県知事から宅地建物取引業の免許の取消しを受けたものの、当該免許の取消し前に建物の売買の広告をしていた場合、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。	R03s-30-4	×

05

宅地建物取引士

1. 宅建士とは

		解答	出題	正解
1	宅地建物取引士とは、宅地建物取引士資格試験に合格し、都道府県知事の登録を受けた者をいう。		R05-38-イ	×
2	A は、自らが有する宅地建物取引士証の有効期間が満了して半年になるが、宅地建物取引士資格登録をしている都道府県知事が指定する講習を受講したので、当該宅地建物取引士証の更新の申請をせず、宅地建物取引士としてすべき事務を行っている。		H14-31-3	×

2. 宅建士試験

		解答	出題	正解
1	宅地建物取引士資格試験は未成年者でも受験することができるが、宅地建物取引士の登録は成年に達するまでいかなる場合にも受けることができない。		R04-33-ア	×
2	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。		H01-49-1	○
3	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。		H21-29-1	×
4	宅地建物取引士資格試験に合格した者は、合格した日から 10 年以内に登録の申請をしなければ、その合格は無効となる。		R02-28-1	×

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。	H29-37-3	○
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。	H20-33-2	×
---	--	----------	---

(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。	H09-32-1	×
---	---	----------	---

(3). 登録を受けられる知事

1	甲県で宅地建物取引士資格試験に合格した後1年以上登録の申請をしていなかった者が宅地建物取引業者（乙県知事免許）に勤務することとなったときは、乙県知事あてに登録の申請をしなければならない。	R02-34-1	×
2	Xは、甲県で行われた宅地建物取引士資格試験に合格した後、乙県に転居した。その後、登録実務講習を修了したので、乙県知事に対し法第18条第1項の登録を申請した。	H20-30-1	×

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。	H14-35-4	×
---	--	----------	---

②過去の免許取消し

1	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。	H14-35-2	○
2	宅地建物取引士は、自ら役員を務める宅地建物取引業者が宅地建物取引業に関し不正な行為をし、情状が特に重いことにより免許を取り消された場合、宅地建物取引士の登録を消除されることとなる。	R02s-26-2	○
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。	H15-33-4	×
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。	H09-32-3	○
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。	H04-36-4	×
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。	H08-42-1	×

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。	H20-33-1	×
2	宅地建物取引士が、刑法第204条（傷害）の罪により罰金の刑に処せられ、登録が消除された場合、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。	R03s-37-3	×
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ない、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。	H12-33-2	×

⑤心身の故障により宅建士の事務を適正に行うことができない者

1	成年被後見人又は被保佐人は、宅地建物取引士として都道府県知事の登録を受けることができない。	R02s-38-エ	×
---	---	-----------	---

(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。	H04-36-1	○
2	未成年者は、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していたとしても、成年に達するまでは登録を受けることができない。	R03s-37-4	×

(3). 過去の登録消除

①一定事由による登録消除・②禁止期間

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。	H09-32-4	×
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×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。	H02-37-3	○
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。	H19-31-2	○

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。	H18-32-1	×
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。	H12-33-1	○

(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。	H03-35-4	○
2	宅地建物取引士（甲県知事登録）が宅地建物取引士としての事務禁止処分を受け、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、当該期間が満了していないときは、乙県知事の登録を受けることができない。	R03-35-1	○

5. 変更の登録・死亡等の届出

(1). 資格登録簿・変更の登録

①資格登録簿の登載事項（主要なもの）

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。	H03-35-2	○
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。	H10-30-3	○

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。	H10-44-2	×

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。	H21-29-2	○
2	宅地建物取引士（甲県知事登録）が本籍を変更した場合、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。	R03-35-エ	○

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。	H03-36-2	×
3	宅地建物取引士は、従事先として登録している宅地建物取引業者の事務所の所在地に変更があったときは、登録を受け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。	R02-34-3	×
4	宅地建物取引士A（甲県知事登録）は、宅地建物取引業者B社を退職し、宅地建物取引業者C社に再就職したが、AはB社及びC社のいずれにおいても専任の宅地建物取引士ではないので、勤務先の変更の登録を申請しなくてもよい。	R03-28-3	×

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。	H05-40-4	×
---	--	----------	---

②登録簿の閲覧

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とはされていないが、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。	R03s-37-2	○
---	---	-----------	---

(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。	H30-42-1	×
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。	H03-38-4	○

②心身の故障

1	登録を受けている者が精神の機能の障害により宅地建物取引士の事務を適正に行うに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者となった場合、本人がその旨を登録をしている都道府県知事に届け出ることはいできない。	R02s-43-1	×
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。	H28-38-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。	H25-44-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。	H15-33-1	×
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。	H03-35-1	○

④欠格事由となる刑罰

1	宅地建物取引士は、禁錮以上の刑に処せられた場合、刑に処せられた日から30日以内に、その旨を宅地建物取引士の登録を受けた都道府県知事に届け出なければならない。	R04-29-1	○
2	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。	H06-36-3	×
3	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。	H08-42-3	×

6. 宅建士証の交付

(1). 交付・更新

①有効期間

1	宅地建物取引士は、有効期間の満了日が到来する宅地建物取引士証を更新する場合、国土交通大臣が指定する講習を受講しなければならない。また、当該宅地建物取引士証の有効期間は5年である。	R04-29-3	×
2	宅地建物取引士証の有効期間の更新の申請は、有効期間満了の90日前から30日前までに必要がある。	R02-28-2	×

②法定講習の受講

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。	H29-30-3	○
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。	H25-44-1	×
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。	H19-31-3	×
4	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に登録の移転の申請を行うとともに宅地建物取引士証の交付の申請を行う場合、交付の申請前6月以内に行われる乙県知事が指定した講習を受講しなければならない。	R02s-43-2	×

(2). 変更登録時の書換え交付申請

1	宅地建物取引士が氏名を変更して、変更の登録の申請をする場合、宅地建物取引士は、常にその申請とあわせて宅地建物取引士証の書換え交付の申請をしなければならない。	H04-38-4	○
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。	H20-33-3	○
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。	H06-37-4	×

(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。	H30-42-4	○
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。	H14-31-4	×
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。	H29-37-1	×

(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。	H18-32-4	○
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。	H30-42-3	×
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ないが、甲県知事は、A の登録を消除しなければならない。	H12-32-2	×
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。	H19-31-4	×

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。	H30-32-4	×
2	甲県知事から宅地建物取引士証の交付を受けている 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。	H11-31-4	○
3	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。	H17-32-4	×

(5). 宅建士証に関する罰則

1	宅地建物取引士（甲県知事登録）が事務禁止処分を受けた場合、宅地建物取引士証を甲県知事に速やかに提出しなければならないが、速やかに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。	R03-35-ア	○
2	宅地建物取引士が、事務禁止処分を受け、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かったときは、50万円以下の罰金に処せられることがある。	R02s-43-3	×
3	宅地建物取引業者が、宅地建物取引士をして取引の相手方に対し重要事項説明をさせる場合、当該宅地建物取引士は、取引の相手方から請求がなくても、宅地建物取引士証を相手方に提示しなければならないが、提示しなかったときは、20万円以下の罰金に処せられることがある。	H25-30-2	×
4	宅地建物取引士は、常時宅地建物取引士証を携帯して、取引の関係者から請求があったとき提示することを要し、これに違反したときは、10万円以下の過料に処せられることがある。	H06-37-1	×

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。	H23-29-3	×
---	---	----------	---

2	宅地建物取引士 A（甲県知事登録）が、乙県に所在する宅地建物取引業者の事務所の業務に従事することとなったときは、Aは甲県知事を経由せずに、直接乙県知事に対して登録の移転を申請しなければならない。	R03-28-1	×
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。	H10-44-1	×
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。	H21-29-4	×

事務禁止期間中の移転申請

1	甲県知事登録の宅地建物取引士が、事務の禁止の処分を受けた場合、乙県に所在する宅地建物取引業者の事務所の業務に従事しようとするときでも、その禁止の期間が満了するまで、宅地建物取引士の登録の移転を乙県知事に申請することができない。	R04-33-ウ	○
2	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。	H18-32-2	×

(2) 宅建士証

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ため、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。	H20-30-2	×
2	甲県知事の登録を受けている宅地建物取引士が、乙県知事への登録の移転の申請とともに宅地建物取引士証の交付の申請をした場合は、乙県知事から、移転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新たな宅地建物取引士証が交付される。	R02-34-4	○
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。	H28-38-ア	×

8. 宅建士の義務と責務

1	宅地建物取引業法には、「宅地建物取引業者は、取引の関係者に対し、信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければならない」との規定があるが、宅地建物取引士については、規定はないものの、公正かつ誠実に宅地建物取引業法に定める事務を行うとともに、宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携に努めなければならないものと解されている。	H27-35-1	×
2	宅地建物取引士は、宅地建物取引士の信用を害するような行為をしてはならず、信用を害するような行為には、宅地建物取引士の職務に必ずしも直接関係しない行為や私的な行為も含まれる。	R04-29-4	○
3	宅地建物取引業法には、「宅地建物取引士は、宅地建物取引業の業務に従事するときは、宅地建物取引士の信用又は品位を害するような行為をしてはならない」との規定がある。	H27-35-2	×
4	宅地建物取引士は、宅地又は建物の取引に係る事務に必要な知識及び能力の維持向上に努めなければならない。	R05-38-エ	○
5	宅地建物取引業法には、「宅地建物取引士は、宅地建物取引業を営む事務所において、専ら宅地建物取引業に従事し、これに専念しなければならない」との規定がある。	H27-35-3	×

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。		H30-43-3	×
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。		H26-29-1	×
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。		H18-34-1	×
4	国土交通大臣から免許を受けた宅地建物取引業者が、営業保証金を主たる事務所のもよりの供託所に供託した場合、当該供託所から国土交通大臣にその旨が通知されるため、当該宅地建物取引業者は国土交通大臣にその旨を届け出る必要はない。		R03-34-1	×
5	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。		H05-46-4	○

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。		H24-33-2	×
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。		H13-33-1	×

(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カ所について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。		H10-37-1	×
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。		H24-33-3	×
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。		H15-34-1	○

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。		H14-44-1	×
2	営業保証金は、金銭による供託のほか、有価証券をもって供託することができるが、金銭と有価証券とを併用して供託することはできない。		R03-34-3	×

3	有価証券を営業保証金に充てる場合における当該有価証券の価額は、国債証券の場合はその額面金額の100分の90、地方債証券の場合はその額面金額の100分の80である。	R03-34-4	×
4	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。	H30-43-4	×

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。	H26-29-2	○
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。	H07-36-1	○

(3). 営業保証金を供託しない場合の措置 (⇒[22]2(3)③)

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。	H30-43-1	○
2	宅地建物取引業者Aが免許を受けた日から6か月以内に甲県知事に営業保証金を供託した旨の届出を行わないとき、甲県知事はその届出をすべき旨の催告をしなければならないが、当該催告が到達した日から1か月以内にAが届出を行わないときは、その免許を取り消すことができる。	R05-30-ア	×
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。	H04-43-4	×

(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付して、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。	H29-32-2	○
2	宅地建物取引業者A（甲県知事免許）が甲県内に新たに支店を設置したときは、本店の最寄りの供託所に政令で定める額の営業保証金を供託すれば、当該支店での事業を開始することができる。	R02-35-2	×
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、乙県内に新たに設けた事務所を設置したときは、営業保証金をその設けた事務所の最寄りの供託所に供託しなければならない。	H29-39-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。	H18-34-3	○
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。	H29-32-1	×
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。	H28-40-1	○

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。	H26-29-4	×
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、営業保証金の保管替えを請求しなければならない。	H25-27-3	×

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。	H30-43-2	×
2	宅地建物取引業者A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。	H21-30-3	×
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。	H19-37-1	○
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。	H29-39-1	×
5	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、当該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権利を有するが、取引をした者が宅地建物取引業者に該当する場合は、その権利を有しない。	R03-34-2	○

(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。	H28-40-3	×
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。	H19-37-4	○

(4). 営業保証金の不足額の供託

1	営業保証金の還付により、営業保証金が政令で定める額に不足することとなったため、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宅地建物取引業者は、そ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ならない。	R04-41-1	○
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。	H25-27-4	×
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。	H18-34-4	×
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。	H20-34-4	○

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。	H16-35-4	○
6	宅地建物取引業者は、営業保証金が還付され、甲県知事から営業保証金が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、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。	R05-30-ウ	×

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。	H28-40-4	×
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。	H23-30-4	×
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。	R02s-33-3	×
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。	H23-30-3	×
3	宅地建物取引業者の代表者が、その業務に関し刑法第222条（脅迫）の罪により懲役の刑に処せられたことを理由に宅地建物取引業の免許を取り消された場合、当該宅地建物取引業者であった者は、当該刑の執行を終わった日から5年間は供託した営業保証金を取り戻すことができない。	R04-41-ア	×
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。	H29-32-3	○
5	宅地建物取引業者（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。	H19-37-2	○

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。		H18-44-1	×
2	保証協会の社員は、宅地建物取引業者に限られる。		H14-43-1	○

(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。	H25-39-1	○
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。	H30-44-2	○
3	保証協会の社員は、自らが取り扱った宅地建物取引業に係る取引の相手方から当該取引に関する苦情について解決の申出が保証協会にあり、保証協会から説明を求められたときは、正当な理由がある場合でなければ、これを拒んではならない。	R03s-39-4	○
4	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。	H23-43-2	×
5	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。	H21-44-4	×
6	保証協会は、手付金等保管事業について国土交通大臣の承認を受けた場合、社員が自ら売主となっていく宅地又は建物の売買で、宅地の造成又は建築に関する工事の完了前における買主からの手付金等の受領について、当該事業の対象とすることができる。	R05-44-4	×

(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。	H28-31-1	×
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。	H12-45-1	×
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。	H19-44-1	○

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。	H25-39-2	×
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。	H22-43-4	×
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。	H21-44-3	×
4	保証協会は、新たに社員が加入したときは、直ちに、その旨を当該社員である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。	R03s-39-2	○
5	還付充当金の未納により保証協会の社員がその地位を失ったときは、保証協会は、直ちにその旨を当該社員であった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。	R03-31-4	○

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	宅地建物取引業者で保証協会に加入しようとする者は、その加入した日から1週間以内に、政令で定める額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。	R03s-39-3	×

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、金銭でなければならない。	H23-43-1	×
2	保証協会の社員が弁済業務保証金分担金を納付した後に、新たに事務所を設置したときは、その日から2週間以内に保証協会に納付すべき弁済業務保証金分担金について、国債証券をもって充てることができる。	R04-39-3	×

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。	H27-42-3	○
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。	H30-44-3	×
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。	H01-45-1	○

(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。	H26-39-2	×
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。	H10-38-1	○
3	保証協会は、当該保証協会の社員から弁済業務保証金分担金の納付を受けたときは、その納付を受けた額に相当する額の弁済業務保証金を当該社員の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。	R04-39-2	×

(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。	H28-31-2	×
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。	H08-44-2	×
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。	H02-50-1	×

3. 弁済業務

(1). 弁済の範囲

②社員になる前の取引

1	宅地建物取引業者と宅地の売買契約を締結した買主（宅地建物取引業者ではない。）は、当該宅地建物取引業者が保証協会の社員となる前に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する。	R04-39-4	○
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。	H26-39-4	×
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。	H19-44-3	×
4	保証協会は、当該保証協会の社員である宅地建物取引業者が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の有するその取引により生じた債権に関し弁済業務保証金の還付が行われることにより弁済業務の円滑な運営に支障を生ずるおそれがあると認めるときは、当該社員に対し、担保の提供を求めることができる。	R03-31-1	○

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。	R02-36-1	×
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。	H28-31-4	○
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。	H20-44-1	×

(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行使しようとする場合、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。	H24-43-4	○
2	保証協会の社員（甲県知事免許）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、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行使しようとするときは、弁済を受けることができる額について甲県知事の認証を受ける必要がある。	R02s-30-4	×
3	保証協会の社員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行使するときは、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。	R02-36-2	×

4	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。	H09-35-4	○
5	保証協会は、弁済業務保証金について弁済を受ける権利を有する者から認証申出書の提出があり、認証に係る事務を処理する場合には、各月ごとに、認証申出書に記載された取引が成立した時期の順序に従ってしなければならない。	R04-39-1	×

(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。	R02-36-4	○
---	--	----------	---

⑨還付充当金納付の通知

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。	H26-39-3	○
2	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、当該還付額に相当する額の還付充当金をその主たる事務所の最寄りの供託所に供託すべきことを通知しなければならない。	R02-36-3	×

⑩還付充当金の納付

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。	H29-39-エ	○
2	保証協会の社員である宅地建物取引業者は、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の有するその取引により生じた債権に関し弁済業務保証金の還付がなされたときは、その日から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。	R03-31-3	×
3	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。	H22-43-3	×
4	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。	H28-31-3	×

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ないが、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。	H17-45-4	×
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。	H13-40-1	○

(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。	H20-44-3	○
---	--	----------	---

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。	H12-45-3	×
---	--	----------	---

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。	H07-49-4	×
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。	H30-44-1	×

(2). 一部事務所を廃止した場合

1	保証協会は、社員がその一部の事務所を廃止したことに伴って弁済業務保証金分担金を当該社員に返還しようとするときは、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わなければならない。	R05-44-2	×
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。	H17-45-3	○

5. 社員の地位を失った場合

1	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。	H29-39-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。	H21-44-2	×
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。	H07-49-3	○

08 業務場所ごとの規制

1. 専任宅建士の設置義務

(1). 成年者である専任宅建士

②成年者

②成年者		解答	出題	正解
1	未成年者も、法定代理人の同意があれば、宅地建物取引業者の事務所に置かれる専任の宅地建物取引士となることができる。		R02s-38-イ	×
2	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。		H05-37-1	×

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。	H19-30-4	×
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。	H08-43-3	×
3	法人である宅地建物取引業者A社の従業員であり、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18歳未満の宅地建物取引士Bは、A社の役員であるときを除き、A社の専任の宅地建物取引士となることができない。	R03s-41-4	○

(2). 設置が必要な場所

①契約行為等

1	宅地建物取引業者Aは、一団の宅地建物の分譲をするため設置した案内所には、契約を締結することなく、かつ、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。	R03s-41-1	×
2	宅地建物取引業者は、事務所以外の継続的に業務を行うことができる施設を有する場所であっても、契約（予約を含む。）を締結せず、かつ、その申込みを受けない場合、当該場所に専任の宅地建物取引士を置く必要はない。	R03-29-4	○
3	宅地建物取引業者が、20戸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甲を設置した場合、売買契約の締結は事務所乙で行うとしても、甲にも専任の宅地建物取引士を置かなければならない。	R03s-41-3	○
4	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。	H23-28-1	×

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。	H27-44-3	×
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（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。	H26-28-4	○
4	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。	H14-31-2	○
5	宅地建物取引業者は、事務所以外の継続的に業務を行うことができる施設を有する場所においては、契約行為等を行わない場合であっても、専任の宅地建物取引士を1人以上置くととも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。	H21-42-3	×

(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。	H07-39-1	○
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。	H24-36-2	×
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。	H16-43-3	×
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。	H21-42-4	×

(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A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B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。	H23-44-4	○
3	宅地建物取引業者は、その事務所ごとに一定の数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が、既存の事務所がこれを満たさなくなった場合は、30日以内に必要な措置を執らなければならない。	R04-26-4	×

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。	H08-36-1	○
---	--	----------	---

(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。	H21-28-3	×
---	--	----------	---

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。	H23-42-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。	H21-43-3	○
---	--	----------	---

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。	H29-30-2	○
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。	H27-44-4	×
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。	H26-28-1	○

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。	H15-40-4	○
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。	H28-29-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。	H27-44-1	×
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。	H20-42-1	○
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。	H24-42-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。	H19-45-4	○
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。	H05-48-4	○

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。	H26-41-1	○
---	---	----------	---

(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。	H25-41-2	○
2	宅地建物取引業者は、主たる事務所については、免許証、標識及び国土交通大臣が定めた報酬の額を掲げ、従業者名簿及び帳簿を備え付ける義務を負う。	R04-26-3	×

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宅地の売買の契約の締結を行う場合、その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。	R03-29-3	×
2	宅地建物取引業者A（甲県知事免許）が、事務所の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かった場合、Aは甲県知事から指示処分を受けることはあるが、罰則の適用を受けることはない。	R03s-28-ウ	×

(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。	H29-35-2	×
2	宅地建物取引業者は、その業務に関する帳簿を備え、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国土交通省令で定める事項を記載しなければならないが、支店及び案内所には備え付ける必要はない。	R03-40-1	×
3	宅地建物取引業者は、10区画以上の一団の宅地の分譲を行う案内所を設置し、当該案内所において売買の契約の締結をし、又は契約の申込みを受ける場合は、当該案内所にその業務に関する帳簿を備え付けなければならない。	R02s-26-4	×

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。	H25-41-3	×
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。	H18-42-3	○
3	宅地建物取引業者は取引のあったつど、その年月日やその取引に係る宅地又は建物の所在及び面積その他必要な記載事項を帳簿に漏らさず記載し、必要に応じて紙面にその内容を表示できる状態で、電子媒体により帳簿の保存を行っている。	R05-36-ウ	○

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つては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。	H29-28-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ないが、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。	H24-40-エ	○
4	宅地建物取引業者は、帳簿を各事業年度の末日をもって閉鎖するものとし、閉鎖後5年間当該帳簿を保存しなければならないが、自ら売主となり、又は売買の媒介をす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。	R02s-41-3	×

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。	H28-29-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。	H20-42-2	×

(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。	H20-42-3	×
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。	H09-30-3	○

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。	H29-35-4	×
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。	H21-43-2	×
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。	H09-30-1	×
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、個人情報保護の観点から従業者名簿から消去しなければならない。	R02-39-3	×

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ないが、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。	H24-40-ウ	○
2	宅地建物取引業者は、その事務所ごとに従業者の氏名、従業者証明書番号その他国土交通省令で定める事項を記載した従業者名簿を備えなければならないが、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。	R03-29-1	×

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。	H16-44-3	○
---	--	----------	---

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ないが、取引の関係者から閲覧の請求があった場合であっても、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、閲覧を拒むことができる。	R05-37-2	×
3	宅地建物取引業者は、従業者名簿の閲覧の請求があったときは、取引の関係者か否かを問わず、請求した者の閲覧に供しなければならない。	R02-39-1	×
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、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。	H19-45-2	○

(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させなくてもよい。	R02-39-4	×
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。	H07-44-3	×
3	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、その者が宅地建物取引士であり、宅地建物取引士証を携帯していても、従業者証明書を携帯させなければならない。	R02-39-2	○

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。	H28-38-1	×
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。	R04-35-1	×

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。		H30-26-1	×
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。		H22-32-1	×

3	宅地建物取引業者が新築住宅の売買に関する広告をインターネットで行った場合、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行ったが、当該広告について問合せや申込みがなかったときは、法第32条に定める誇大広告等の禁止の規定に違反しない。	R04-37-イ	×
---	--	----------	---

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。	H30-26-4	×
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。	H29-42-ア	○
3	宅地の販売広告において、宅地に対する将来の利用の制限について、著しく事実に相違する表示をしてはならない。	R03-30-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。	H26-30-2	○
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。	H22-32-ウ	×
3	宅地建物取引業者は、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し、実際は他の物件を販売しようとしたが注文がなく、売買が成立しなかった場合であっても、監督処分の対象となる。	R03s-30-3	○

(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。	H30-26-2	○
2	販売する宅地又は建物の広告に関し、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だけでなく、懲役若しくは罰金に処せられ、又はこれを併科されることがある。	R05-31-4	○
3	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。	H29-42-ウ	○
4	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。	H26-44-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。	H23-36-1	○
2	宅地建物取引業者は、自ら売主として、建築基準法第6条第1項の確認の申請中である新築の分譲マンションについて「建築確認申請済」と明示した上で広告を行った。当該広告は、建築確認を終えたものと誤認させるものではないため、法第33条の規定に違反するものではない。	R03s-30-2	×

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。	H25-32-エ	×
4	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。	R02-27-エ	×
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。	H28-32-1	○
6	宅地建物取引業者が未完成の建売住宅を販売する場合、建築基準法第 6 条第 1 項に基づく確認を受けた後、同項の変更の確認の申請書を提出している期間においては、変更の確認を受ける予定であることを表示し、かつ、当初の確認内容を合わせて表示すれば、変更の確認の内容を広告することができる。	R04-37-ア	○

貸借に関するもの

1	宅地建物取引業者は、賃貸マンションの貸借に係る媒介の依頼を受け、媒介契約を締結した場合であっても、当該賃貸マンションが建築確認申請中であるときは広告をすることができない。	R03-30-エ	○
2	宅地建物取引業者 A 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 B 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。	R03s-38-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、当該宅地の貸借の媒介をすることはできない。	H19-38-3	×

(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。	H28-32-4	×
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。	H14-32-2	×

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。	H25-32-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つたため、「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。	H28-32-2	×
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。	H27-37-4	×
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。	H26-30-1	×
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。	H19-38-2	○

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。	H27-37-1	×
2	宅地建物取引業者A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B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Cとの間で当該住宅の賃貸借契約を締結した。	R03s-38-1	○
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。	H13-42-3	×
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。	H19-38-4	×

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。	H14-32-1	×
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。	H24-28-ア	×

●●のとき取引態様の明示不要？

1	宅地建物取引業者は、中古の建物の売買において、当該建物の所有者から媒介の依頼を受け、取引態様の別を明示せずに広告を掲載したものの、広告を見た者からの問合せはなく、契約成立には至らなかった場合には、当該広告は法第34条の規定に違反するものではない。	R03s-30-1	×
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。	R01-30-1	×
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。	H17-34-1	×
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。	H16-36-2	×

(2). タイミング

1	宅地建物取引業者は、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。	H29-42-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。	H26-30-3	×
3	宅地建物取引業者が一団の宅地の販売について、数回に分けて広告をするときは、そのたびごとに広告へ取引態様の別を明示しなければならず、当該広告を見た者から売買に関する注文を受けたときも、改めて取引態様の別を明示しなければならない。	R04-37-ウ	○

(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。	H19-43-3	×
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。	H26-41-3	×
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。	H24-40-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。	H08-45-2	○

6. 秘密を守る義務

1	宅地建物取引業者が、宅地建物取引業を営まなくなった後は、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も、法に違反しない。	R02s-36-2	×
2	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	×
3	宅地建物取引業者は、裁判の証人として、その取り扱った宅地建物取引に関して証言を求められた場合、秘密に係る事項を証言することができる。	R02s-36-3	○
4	宅地建物取引業者は、業務上取り扱ったことについて知り得た秘密に関し、税務署の職員から質問検査権の規定に基づき質問を受けたときであっても、回答してはならない。	R03-40-4	×
5	宅地建物取引業者は、調査の結果判明した法第35条第1項各号に掲げる事項であっても、売主が秘密にすることを希望した場合は、買主に対して説明しなくてもよい。	R02s-36-4	×
6	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。	H16-45-2	○
7	宅地建物取引業者の使用人その他の従業者は、正当な理由がある場合でなければ、宅地建物取引業の業務を補助し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と法に定められている。	R04-30-エ	○

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。	H28-34-1	○
2	宅地建物取引業者Aの従業員Bは、Cが所有する戸建住宅の買取りを目的とした電話勧誘をCに対して行った際に、不実の事実と認識しながら「今後5年以内にこの一帯は再開発されるので、急いで売却の方がよい。」と説明した。	R05-28-イ	×
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。	H30-40-ウ	○

(2). 不当に高額な報酬要求の禁止

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な報酬を要求したが、買主がこれを拒んだため、その要求を取り下げた。	H23-41-エ	×
2	宅地建物取引業者は、建物の販売に際して、不当に高額な報酬を要求したが、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。	H18-40-2	×

(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。	H23-41-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。	H20-38-4	×
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。	H26-43-1	×
4	宅地建物取引業者は、勧誘の相手方が金銭的に不安であることを述べたため、売買代金の額を引き下げて、契約の締結を勧誘したとしても、法に違反しない。	R02s-40-4	○
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、宅地建物取引業法に違反しない。	H27-41-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。	H28-34-4	○
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。	H21-40-1	×
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。	H13-42-2	×

(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。	H18-40-1	×
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。	H27-43-3	○

③勧誘の際の禁止行為

1: 環境・交通に関する断定的判断の提供

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。	H24-41-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。	H28-34-2	×
3	宅地建物取引業者の従業者は、宅地の売買を勧誘する際、相手方に対して「近所に幹線道路の建設計画があるため、この土地は将来的に確実に値上がりする」と説明したが、実際には当該建設計画は存在せず、当該従業者の思い込みであったことが判明した。	H26-43-4	×

2: 必要な時間の許与を拒否

1	宅地建物取引業者は、契約の締結の勧誘をするに際し、理由の如何を問わず、相手方に対して当該契約を締結するかどうかを判断するために必要な時間を与えることを拒んではならない。	R02s-40-3	×
2	宅地の売買に際して、相手方が「契約の締結をするかどうか明日まで考えさせてほしい」と申し出たのに対し、事実を歪めて「明日では契約締結できなくなるので、今日しか待てない」と告げた。	R03-43-イ	×

3: 勧誘者情報の不告知

1	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。	H29-28-ウ	×
2	宅地建物取引業者の従業者は、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ことを告げた上で勧誘を行った。	H26-43-2	○
3	宅地建物取引業者Aはアンケート調査を装ってその目的がマンションの売買の勧誘であることを告げずに個人宅を訪問し、マンションの売買の勧誘をした。	R05-36-エ	×

4: 勧誘の継続

1	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。	H30-40-エ	×
2	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。	H26-41-2	×

5: 迷惑時間帯の電話・訪問

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、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。	H24-41-エ	×
---	---	----------	---

6: 困惑させる行為

1	宅地建物取引業者は、建物の販売に際して、短時間であったが、私生活の平穩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。	H23-41-イ	×
2	宅地建物取引業者 A の従業員 B は、C が所有する戸建住宅の買取りを目的とした電話勧誘を C に対して行おうと考え、23 時頃に C の自宅に電話をかけ、勧誘を行い、C の私生活の平穩を害し、C を困惑させた。	R05-28-ウ	×

④預り金の返還拒否

1	建物の貸借の媒介に際して、賃借の申込みをした者がその撤回を申し出たので、宅地建物取引業者はかかった諸費用を差し引いて預り金を返還した。	R05-36-ア	×
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。	H24-32-1	×
3	建物の貸借の媒介に際して、賃貸借契約の申込みをした者がその撤回を申し出たが、物件案内等に経費がかかったため、預り金を返還しなかった。	R03-43-エ	×

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。	H28-34-3	○
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。	H23-41-ウ	×

10 媒介契約に関する規制

[共通の設定] (1)(2)①と6を除く)

宅地建物取引業者Aが、BからB所有の宅地又は建物の売却について媒介の依頼を受けた。

1. 規制の概要

(1). 宅建業者の義務

		解答	出題	正解
1	AがBとの間で一般媒介契約を締結した場合、AはBに対して、遅滞なく、宅地建物取引業法第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。		R03s-33-ウ	○
2	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。		H28-27-3	○
3	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。		H22-33-1	×
4	Aは、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。		H27-28-ア	×

(2). 規制の対象

①売買契約のみ

この項目は、[共通の設定]の対象外です。各問題の内容だけを見て、解答してください。

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。		H27-28-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。		H15-45-3	○
3	宅地建物取引業者Aが、BからB所有の建物の売却を依頼され、Bと一般媒介契約を締結した。本件契約締結後、1年を経過しても当該物件を売却できなかったため、Bは売却をあきらめ、当該物件を賃貸することにした。そこでBはAと当該物件の貸借に係る一般媒介契約を締結したが、当該契約の有効期間を定めなかった。		R03-38-エ	○

②相手方が宅建業者である場合

1	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。		H26-32-イ	×
2	Aは、Bと専任媒介契約（専属専任媒介契約ではないものとする。）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	×

2. 媒介契約の種類

1	Aが、Bと一般媒介契約を締結した。「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。		H12-36-2	×
---	---	--	----------	---

2	A B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。	H17-36-ウ	○
3	宅地建物取引業者と専属専任媒介契約を締結した依頼者は、他の宅地建物取引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。	H06-47-4	×

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	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場合には、専任媒介契約の場合とは異なり、法第34条の2第1項の規定に基づく書面に、売買すべき価額を記載する必要はない。	R04-31-2	×
2	Aが、Bと専属専任媒介契約を締結した場合、AがBに対し当該宅地の価額又は評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければならないが、根拠の明示は口頭でも書面を用いてもどちらでもよい。	R04-42-2	○
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。	H21-34-2	×
4	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。	H20-35-ア	×
5	Aが、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。	H12-36-4	×
6	AがBとの間で一般媒介契約を締結し、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。	H26-32-エ	○
7	AとBの間で専任媒介契約（専属専任媒介契約ではないものとする。）を締結した場合、Aは、Bが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。	R05-40-4	○
8	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。	H22-34-4	×
9	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。	H28-27-1	×
10	AがBの居住している甲住宅について、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つ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つせんに関する事項を記載する必要はない。	H30-33-1	×
11	Aは、法第34条の2第1項の規定に基づく書面の交付後、速やかに、Bに対し、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する者のあつせんの有無について確認しなければならない。	R05-40-2	×

(2). 申込みに関する報告

1	Aが、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。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。	H29-43-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。	H30-28-エ	○
3	Aは、当該中古住宅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が、Bの希望条件を満たさない申込みだとAが判断した場合については報告する必要はない。	R05-40-1	×

4. 専任媒介契約の規制

(1). 有効期間

1	Aが、Bと専属専任媒介契約を締結した場合、本件媒介契約の有効期間について、あらかじめBからの書面による申出があるときは、3か月を超える期間を定めることができる。	R04-42-3	×
2	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	AがBと一般媒介契約を締結する際に、Bから有効期間を6か月としたい旨の申出があったが、AとBが協議して、有効期間を3か月とした。	R03-38-ア	○

(2). 更新

1	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。	H25-28-ウ	○
2	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。	H26-32-ウ	×
3	Aは、Bとの間で専任媒介契約を締結するときは、Bの要望に基づく場合を除き、当該契約の有効期間について、有効期間満了時に自動的に更新する旨の特約をすることはできない。	R02-29-ウ	×
4	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。	H29-43-イ	×

(3). 指定流通機構への登録

登録義務

1	AがBとの間で専属専任媒介契約ではない専任媒介契約を締結した場合、Bの要望により当該宅地を指定流通機構に登録しない旨の特約をしているときを除き、Aは、当該専任媒介契約締結日から7日以内（休業日数を含まない。）に、指定流通機構に当該宅地の所在等を登録しなければならない。	R03s-33-イ	×
2	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。	H26-32-ア	×
3	Bと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。	H27-30-ウ	×
4	一般媒介契約を締結した場合、Aは、指定流通機構に甲住宅の所在等を登録しなければならない。	R02-38-3	×
5	A社は、Bとの間で締結した媒介契約が専任媒介契約であるか否かにかかわらず、所定の事項を指定流通機構に登録しなければならない。	H23-31-1	×

①登録期限

1	AがBとの間で専任媒介契約（専属専任媒介契約ではないものとする。）を締結した場合、Bの要望により当該宅地を指定流通機構に登録しない旨の特約をしているときを除き、Aは、当該契約締結日から7日以内（Aの休業日を含まない。）に、当該宅地の所在等を指定流通機構に登録しなければならない。	R02s-28-ア	×
2	AとBの間で専任媒介契約（専属専任媒介契約ではないものとする。）を締結した場合、Aは、当該中古住宅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7日以内に指定流通機構へ登録する義務がある。	R05-40-3	×
3	Aは、Bとの間で専属専任媒介契約を締結した場合、当該媒介契約締結日から7日以内（休業日を含まない。）に、指定流通機構に甲住宅の所在等を登録しなければならない。	H30-33-2	×
4	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。	H28-41-4	×

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。	H10-35-1	×
2	Aが、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。	H12-37-3	○
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。	H10-35-4	×
4	Aは、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。	H27-28-イ	×

③登録を証する書面

1	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。	H23-31-3	○
2	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。	H20-35-イ	×
3	Aが、Bと専属専任媒介契約を締結した。Aは所定の事項を指定流通機構に登録した場合、Bから引渡しの依頼がなければ、その登録を証する書面をBに引き渡さなくてもよい。	R04-42-4	×
4	Aは、Bと一般媒介契約を締結した後、所定の事項を遅滞なく指定流通機構に登録したが、その登録を証する書面を、登録してから14日後にBに交付した。	R03-38-ウ	○

④契約成立時の通知

1	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。	H24-29-1	○
2	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。	H28-27-2	×

3	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。	H25-28-ア	×
4	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。	H20-35-ウ	×

(4). 業務処理状況の報告

1	Aが、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。	H12-37-4	○
2	Aが、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。	H21-32-3	×
3	Aは、Bと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。	H27-30-エ	○
4	AがBとの間で専属専任媒介契約ではない専任媒介契約を締結した場合、AはBに対して、当該専任媒介契約に係る業務の処理状況を1週間に1回以上報告しなければならない。	R03s-33-ア	×
5	Aが、Bと専属専任媒介契約を締結した。AはBに対して、契約の相手方を探索するために行った措置など本件媒介契約に係る業務の処理状況を2週間に1回以上報告しなければならない。	R04-42-1	×
6	Aが、Bと一般媒介契約を締結した。当該物件に係る買受けの申込みはなかったが、AはBに対し本件契約に係る業務の処理状況の報告を口頭により14日に1回以上の頻度で行った。	R03-38-イ	○

6. 代理契約の規制

この項目は、[共通の設定]の対象外です。各問題の内容だけを見て、解答してください。

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。	H29-28-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。	H28-41-1	×

11 重要事項の説明

1. 重要事項の説明

(2). 説明の相手方

(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。		H27-29-1	×
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。		H27-29-3	×
3	宅地建物取引業者が、宅地建物取引業者ではない個人から媒介業者の仲介なしに土地付建物を購入する場合、買主である宅地建物取引業者は重要事項説明書を作成しなくても宅地建物取引業法違反とはならない。		R04-28-1	○

4	宅地建物取引業者は、その媒介により売買契約が成立したときは、当該契約の各当事者に、遅滞なく、重要事項説明書を交付しなければならない。	R03s-35-2	×
5	甲宅地を所有する宅地建物取引業者Aが、乙宅地を所有する宅地建物取引業者ではない個人Bと、甲宅地と乙宅地の交換契約を締結するに当たって、Bに対して、甲宅地に関する重要事項の説明を行う義務はあるが、乙宅地に関する重要事項の説明を行う義務はない。	R05-33-1	○

(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。	H23-33-4	○
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るため、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。	H24-32-2	×
3	法人Aが所有する甲建物の個人Bへの賃貸を宅地建物取引業者Cが媒介し、当該賃貸借契約が成立したときは、CはBに対し、宅地建物取引士をして、法第35条の規定に基づく書面を交付し説明をさせなければならない。	R04-35-3	×

② 作成者

1	宅地又は建物の取引は権利関係や法令上の制限など取引条件に関する事項が複雑で多岐にわたるため、重要事項説明書は、宅地又は建物の取引の専門的知識を有する宅地建物取引士が作成しなければならない。	R04-28-4	×
---	--	----------	---

③ 記名

1	宅地建物取引業者は、重要事項説明書の交付に当たり、専任の宅地建物取引士をして当該書面に記名させるとともに、売買契約の各当事者にも当該書面に記名させなければならない。	R03s-35-3	×
2	37条書面に記名する宅地建物取引士は、35条書面に記名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。	H23-34-4	○
3	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。	H26-35-3	×

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。	H27-29-4	×
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。	H26-36-1	×
3	重要事項説明書に記名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が、実際に重要事項の説明を行う者は専任の宅地建物取引士でなくてもよい。	R02-41-2	×

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。	H26-36-2	×
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。	H11-34-2	×

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。	H27-29-2	○
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。	H26-35-1	○
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。	H21-34-4	○

⑤宅建士証の提示

1	宅地建物取引士は、重要事項の説明をするときは説明の相手方からの請求の有無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。また、取引の関係者から請求があったときにも宅地建物取引士証を提示しなければならない。	R02-28-3	○
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。	H28-30-2	×
3	宅地建物取引士証を亡失した宅地建物取引士は、その再交付を申請していても、宅地建物取引士証の再交付を受けるまでは重要事項の説明を行うことができない。	R02-41-3	○

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。	R03s-35-1	×
2	本日はお客様のご希望ですので、テレビ会議を用いて重要事項の説明を行います。当社の側の音声は聞こえていますでしょうか。十分に聞き取れたとのお返事、こちらにも聞こえました。では、説明を担当する私の宅地建物取引士証をお示ししますので、画面上でご確認をいただき、私の名前を読み上げていただけますでしょうか。そうです、読み方も間違いありません。それでは、双方音声・映像ともやりとりできる状況ですので、説明を始めます。事前にお送りした私が記名した重要事項説明書をお手元にご用意ください。	R04-40-エ	○
3	本日は重要事項の説明を行うためにお電話しました。お客様はIT環境をお持ちでなく映像を見ることができないとのことですので、宅地建物取引士である私が記名した重要事項説明書は現在お住まいの住所に郵送いたしました。このお電話にて重要事項の説明をさせていただきますので、お手元でご覧いただきながらお聞きます。	R04-40-ア	×

(4). 相手方が宅建業者である場合

1	宅地建物取引業者Aが所有する甲建物を法人Bに売却するに当たり、Bが宅地建物取引業者であるか否かにかかわらず、AはBに対し、宅地建物取引士をして、法第35条の規定に基づく書面を交付し説明をさせなければならない。	R04-35-2	×
---	--	----------	---

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。	H30-39-1	○
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。	H30-35-2	×
4	宅地建物取引士は、重要事項説明書を交付するに当たり、相手方が宅地建物取引業者である場合、相手方から宅地建物取引士証の提示を求められない限り、宅地建物取引士証を提示する必要はない。	R02s-38-ウ	○

(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が単独で記名した重要事項説明書を交付できれば足りる。	H10-39-2	×
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、Cに対し法第35条の規定に基づく重要事項説明書を交付する義務はなく、Bがその義務を負う。	H07-42-1	×
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。	H19-40-4	○

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。	H13-36-1	×
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ため、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。	H05-44-4	×
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。	H22-36-3	×
2	売買契約の対象となる宅地が、土壤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。	H15-36-4	○
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。	H22-35-1	○
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。	H27-31-ア	×
6	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。	H27-31-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。	H18-35-3	×
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。	H29-33-3	×

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。	H24-30-2	○
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。	H18-35-2	×

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。	H17-37-2	○
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。	H16-38-1	×
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。	H28-36-エ	○

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は、説明する必要はない。	H23-32-3	×
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。	H19-35-2	○

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。	H22-35-2	×
2	建物の貸借の媒介を行う場合、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7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。	R02s-32-イ	○

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。	H25-30-4	○

⑨水害ハザードマップ上に表示されているときは、その所在地

1	賃貸借契約において、取引対象となる宅地又は建物が、水防法施行規則第11条第1号の規定により市町村（特別区を含む。）の長が提供する図面に当該宅地又は建物の位置が表示されている場合には、当該図面における当該宅地又は建物の所在地を説明しなければならない。	R03s-44-ア	○
2	建物の貸借の媒介を行う場合、当該建物が、水防法施行規則第11条第1号の規定により市町村（特別区を含む。）の長が提供する図面にその位置が表示されている場合には、当該図面が存在していることを説明すれば足りる。	R04-36-3	×
3	宅地建物取引業者は、市町村が、取引の対象となる宅地又は建物の位置を含む水害ハザードマップを作成せず、又は印刷物の配布若しくはホームページ等への掲載等をしていないことを確認できた場合は、重要事項説明書にその旨記載し、重要事項説明の際に提示すべき水害ハザードマップが存在しない旨を説明すればよい。	R03-33-1	○
4	宅地建物取引業者は、市町村が取引の対象となる宅地又は建物の位置を含む「洪水」、「雨水出水（内水）」、「高潮」の水害ハザードマップを作成している場合、重要事項説明の際にいずれか1種類の水害ハザードマップを提示すればよい。	R03-33-2	×

⑩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るか照会を行ったにもかかわらず、その存在の有無が分からないときは、宅地建物取引業者自らが石綿の使用の有無の調査を実施し、その結果を説明しなければならない。	R02-31-2	×
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。	H24-30-3	×
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。	H19-35-1	×

⑪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ないが、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。	H30-35-1	×
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。	H23-32-2	○
3	宅地建物取引業者が建物の売買の媒介をする際、当該建物（昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手したもの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るときは、その旨を説明しなければならない。	R04-34-4	×
4	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。	H25-30-3	×

⑫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、建物の賃借の媒介の場合は説明する必要はない。	H22-35-3	○
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。	H16-37-3	○
3	宅地建物取引業者が建物の賃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	×

⑬（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売買の媒介をする際、当該建物が既存の建物であるときは、宅地建物取引業法第34条の2第1項第4号に規定する建物状況調査を過去1年以内に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。	R04-34-1	○
2	建物の売買の媒介を行う場合、当該建物が既存の住宅であるときは、建物状況調査を実施しているかどうかを説明しなければならないが、実施している場合その結果の概要を説明する必要はない。	R02-31-3	×
3	賃貸借契約において、対象となる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。	R03s-44-1	○

⑭（既存住宅）書類の保存の状況

1	宅地建物取引業者が既存の建物の売買の媒介を行う場合、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。	H30-27-2	×
2	建物の売買の媒介を行う場合、当該建物が既存の住宅であるときは当該建物の検査済証（宅地建物取引業法施行規則第16条の2の3第2号に定めるもの）の保存の状況について説明しなければならないが、当該検査済証が存在しない場合はその旨を説明しなければならない。	R04-36-1	○
3	宅地建物取引業者が建物の賃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。	H28-36-ウ	○
2	建物の賃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。	H23-32-1	×
3	建物の賃借の媒介において、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。	H12-39-3	×

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賃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。	H28-39-2	○
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。	H13-39-1	○

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。	H11-34-3	×
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。	H01-47-4	×
3	建物の売買の媒介だけでなく建物の賃借の媒介を行う場合においても、損害賠償額の予定又は違約金に関する事項について、説明しなければならない。	R02-31-1	○

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が、を重要事項として説明しなければならない。	H03-45-1	○
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が、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。	H30-35-4	×
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。	H27-32-1	×

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。	H19-34-2	○
2	宅地建物取引業者が売主となる宅地の売買に関し、売主が買主から受領しようとする金銭のうち、買主への所有権移転の登記以後に受領するものに対して、宅地建物取引業法施行規則第16条の4に定める保全措置を講ずるかどうかが、重要事項説明書に記載する必要がある。	R05-33-3	×

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。	H29-33-2	○
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。	H09-40-2	×

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、その建物の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、講ずる場合はその措置の概要を説明しなければならない。	R03s-44-ウ	○
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。	H22-36-2	×
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。	H19-35-4	×

(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。	H28-36-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。	H11-41-1	×

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。	H25-33-2	○
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。	H10-41-4	×

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。	H28-39-1	×
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。）がなかったため、そのことについては説明しなかった。	H18-35-4	○
4	区分所有建物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が、区分所有建物の貸借の媒介を行う場合は、説明しなくてよい。	R02-31-4	×

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。	H20-37-1	×
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ある。	H26-34-4	○

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。	H20-37-4	○
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。	H14-37-2	×

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。	H29-41-4	○
2	区分所有建物の売買の媒介を行う場合、一棟の建物の計画的な維持修繕のための費用の積立てを行う旨の規約の定めがあるときは、その内容を説明しなければならないが、既に積み立てられている額について説明する必要はない。	R02-44-4	×
3	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。	H15-45-4	×

⑦通常の管理費用の額

1	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ときは、その説明の必要はない。	H02-45-2	○
2	宅地建物取引業者が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。	H06-41-3	○

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（法人にあつては、その商号又は名称）、住所（法人にあつては、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。	H17-38-1	×
2	宅地建物取引業者が区分所有建物に関する重要事項説明を行う場合、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。	H02-45-1	×

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。	H22-36-1	×
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。	H14-37-3	○

(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。	H30-39-3	○
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。	H16-38-2	○

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。	H27-32-4	×
---	---	----------	---

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。	H27-32-2	○
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。	H21-33-3	○
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。	H15-36-3	○

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	貸借の媒介を行う場合、敷金その他いかなる名義をもって授受されるかを問わず、契約終了時ににおいて精算することとされている金銭の精算に関する事項を説明しなければならない。	R02-44-2	○
2	宅地建物取引業者が、マンションの1戸の賃貸借の媒介を行うに際し、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。	H13-36-2	×

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	○
---	--	----------	---

(6). 信託受益権の売主となる場合の説明事項

[共通の設定]

宅地建物取引業者Aが建物に係る信託（Aが委託者となるものとする。）の受益権をBに販売する。

1	Aは、Bが金融商品取引法第2条第31項に規定する特定投資家であったので、説明を省略した。	H20-36-ウ	○
2	Aは、当該信託の受益権の売買契約を締結する半年前に、Bに対して当該契約と同一の内容の契約について書面を交付して説明していたので、今回は説明を省略した。	H20-36-イ	○
3	Aは、Bが宅地建物取引業者であっても、重要事項説明書を交付して説明をしなければならない。	R02-44-3	○
4	Aは、販売の対象が信託の受益権であったので、Bに対し、宅建士でない従業員に説明をさせた。	H20-36-ア	×

3. 供託所等の説明

1	宅地建物取引業者は、宅地建物取引業者が取引の相手方の場合においても、供託所等に係る説明をしなければならない。	R03s-32-2	×
2	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。	H30-28-ウ	×
3	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。	H21-34-3	×
4	宅地建物取引業者は、宅地建物取引業者の相手方に対して供託所等の説明を行う際に書面を交付することは要求されていないが、重要事項説明書に記載して説明することが望ましい。	R03s-32-1	○
5	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。	H09-35-3	×
6	宅地建物取引業者は、自らが宅地建物取引業保証協会の社員である場合、営業保証金を供託した主たる事務所の最寄りの供託所及びその所在地の説明をしなければならない。	R03s-32-4	×
7	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をしなければならない。	H12-44-3	×

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。		H30-29-1	×
2	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。		H30-28-イ	×
3	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ない。また、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。		H27-38-エ	○

自ら貸主となるケース

1	宅地建物取引業者は、自ら売主となる土地付建物の売買契約及び自ら貸主となる土地付建物の賃貸借契約のいずれにおいても、37条書面を作成し、その取引の相手方に交付しなければならない。		R03-37-4	×
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ない。また、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。		H27-38-ウ	×

③代理のケース

1	宅地建物取引業者Aは、貸主Bと借主Cの間で締結される建物賃貸借契約について、Bの代理として契約を成立させたときは、BとCに対して37条書面を交付しなければならない。		H28-42-4	○
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。		H29-38-1	×

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。		H25-31-イ	○
2	宅地建物取引業者Aが自ら売主として建物を売却する場合、宅地建物取引業者Bに当該売却の媒介を依頼したときは、Bは宅地建物取引士をして37条書面に記名させなければならない。また、Aも宅地建物取引士をして37条書面に記名させなければならない。		R03-41-ア	○

(3). 方法

①タイミング

1	宅地建物取引業者は、37条書面を売買契約成立前に、各当事者に交付しなければならない。		R05-43-2	×
---	--	--	----------	---

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。	H23-34-2	○
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。	H21-36-1	○

③記名

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及び同法第37条の規定により交付すべき書面への記名については、専任の宅地建物取引士でなければ行ってはならない。	H25-44-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した宅地建物取引士をして、37条書面に記名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、当該書面に記名させなければならない。	H21-35-1	×
4	宅地建物取引業者Aは、Bとの間でBが所有する戸建住宅を買い取る売買契約を締結し、法第37条の規定に基づく書面をBに交付したが、Aの宅地建物取引士に、当該書面に記名のみさせ、押印させることを省略した。	R05-28-エ	○
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させる必要はない。	H26-42-イ	×

④交付

1	宅地建物取引業者Aは、その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Aの従業員に書面を交付させた。	R04-44-2	○
2	宅地建物取引業者Aが媒介して建物の売買契約を成立させた場合においては、37条書面を買主に交付するに当たり、37条書面に記名した宅地建物取引士ではないAの従業者が当該書面を交付することができる。	R02s-35-ア	○

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。	H21-36-4	×
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。	H19-40-3	×

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。	H28-41-2	×
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、当該書面への記名及びその内容の説明をさせなければならない。	H19-40-1	×

(4). 交付先が宅建業者である場合

1	宅地建物取引業者が自ら売主として宅地建物取引業者である買主と建物の売買契約を締結した場合、37条書面に宅地建物取引士をして記名させる必要はない。	R02-33-3	×
2	宅地建物取引業者が売主を代理して建物を売却する場合、買主が宅地建物取引業者であるときは、37条書面を交付しなくてもよい。	R03-41-ウ	×
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。	H19-40-2	×
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ない、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、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させる必要はない。	R03s-40-1	×
2	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。	H17-40-4	○
3	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。37条書面については、A、B、Cの三者で内容を確認した上で各自作成し、交付せずにそれぞれ自ら作成した書類を保管した。	R04-44-4	×

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。	H21-35-3	×
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。	H25-35-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。	H21-36-3	×
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。	H28-42-2	×
---	--	----------	---

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。	H29-40-1	×
3	Aが媒介により建物の貸借の契約を成立させたときは、37条書面に借賃の額並びにその支払の時期及び方法を記載しなければならない、また、当該書面を契約の各当事者に交付しなければならない。	R02-33-1	○
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。	H28-39-3	×

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。	H26-40-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。	H30-34-ウ	○
3	宅地建物取引業者が媒介により宅地の貸借の契約を成立させた場合において、当該宅地の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ときは、その内容を37条書面に記載する必要はない。	R02-33-2	×

⑤移転登記の申請の時期

1	宅地建物取引業者は、その媒介により建物の売買の契約を成立させた場合において、当該建物の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、当該契約の各当事者に交付しなければならない。	R03s-26-1	×
2	宅地建物取引業者が媒介により建物の賃貸借契約を成立させた場合においては、契約の当事者が宅地建物取引業者であっても、37条書面には、引渡しの時期及び賃借権設定登記の申請の時期を記載しなければならない。	R02s-35-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売買の契約を成立させた場合、既存の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がないときは、確認した事項がない旨を37条書面に記載しなければならない。	R02s-37-1	○
3	宅地建物取引業者は、その媒介により建物の貸借の契約を成立させた場合において、当該建物が既存の建物であるときは、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37条書面に記載し、当該契約の各当事者に交付しなければならない。	R03s-26-2	×

(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	宅地建物取引業者は、媒介により建物の敷地に供せられる土地の売買契約を成立させた場合において、当該売買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条書面に記載しなければならない。	R03-37-3	○
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を成立させた場合において、借賃以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額や当該金銭の授受の時期だけでなく、当該金銭の授受の目的についても37条書面に記載し、当該契約の各当事者に交付しなければならない。	R03s-26-3	○

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。	H25-35-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ため、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。	H22-34-2	×

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宅地の売買契約を締結した場合、代金についての金銭の貸借のあっせんに係る定めがある場合における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は、37条書面に記載する必要はない。	R02-33-4	×
2	代金又は交換差金についての金銭の貸借のあっせんに係る定めがない場合、定めがない旨を37条書面に記載しなければならない。	R02s-37-2	×
3	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係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。	H11-35-1	×

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。	H25-31-ウ	○
2	宅地建物取引業者が媒介により建物の売買契約を成立させた場合において、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、重要事項説明書にその旨記載していたとしても、その内容を37条書面に記載しなければならない。	R02s-35-ウ	○
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。	H28-39-4	×

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Aは、Bを売主としCを買主とする宅地の売買契約を媒介した。当該売買契約に、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いてその不適合を担保すべき責任に関する特約があるときは、Aは、当該特約について記載した37条書面をB及びCに交付しなければならない。	R03s-40-2	○
---	---	-----------	---

2	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。	H29-38-4	×
3	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。	H30-34-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。	H26-40-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ない、当該書面を、売主及び買主に交付しなければならない。	H27-38-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。	H26-40-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	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がない場合、定めがない旨を37条書面に記載しなければならない。	R02s-37-4	×
4	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。	H11-35-4	×

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。	H28-36-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。	H28-30-1	×

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。	H16-38-3	×
---	---	----------	---

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。	H12-39-2	×
---	--	----------	---

(3) いずれかに特有の事項

①35条書面特有

1	宅地建物取引業者が売主を代理して抵当権が設定されている建物を売却する場合、当該抵当権の内容について37条書面に記載しなければならない。	R03-41-エ	×
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。	H23-34-1	×
3	宅地建物取引業者である売主Aと宅地建物取引業者ではないBとの建物の売買契約において、手付金の保全措置を講ずる場合、Aはその保全措置の概要を、重要事項説明書に記載し説明する必要があるが、37条書面には記載する必要はない。	R04-32-3	○
4	宅地建物取引業者は、媒介により区分所有建物の賃貸借契約を成立させた場合、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ときは、その旨を重要事項説明書に記載して説明し、37条書面にも記載しなければならない。	R03-37-1	×
5	宅地建物取引業者が、その媒介により宅地の貸借の契約を成立させた場合、37条書面において、契約の更新に関する事項を必ず記載しなければならない。	H12-34-3	×

②37条書面特有

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はない買主Bに対し建物の売却を行う。Aは、Bに対し、売買の対象となる建物の引渡し時期について重要事項として説明しなければならない。	R03-26-4	×
2	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はない買主Bに対し建物の売却を行う。Aは、Bに対し、建物の上に存する登記された権利の種類及び内容だけでなく、移転登記の申請の時期についても重要事項として説明しなければならない。	R03-26-3	×
3	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。	H29-33-4	×
4	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。	H09-37-4	×

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). 売主＝宅建業者・買主＝宅建業者以外となる売買契約

		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。		H14-45-3	×
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。		H04-45-4	○
3	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、喫茶店で買受けの申込みをした者が宅地建物取引業者であった場合、クーリング・オフについて告げられていなくても、申込みを行った日から起算して8日を経過するまでは、書面により買受けの申込みの撤回をすることができる。		R04-38-2	×

(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。		H14-36-4	○
2	Aが、Aの事務所でBから買受けの申込みを受けた場合、Bは、申込みの日から8日以内に電磁的方法により当該申込みの撤回を申し出れば、申込みの撤回を行うことができる。		R05-35-3	×
3	Aの事務所ではないがAが継続的に業務を行うことができる施設があり宅地建物取引業法第31条の3第1項の規定により専任の宅地建物取引士が置かれている場所で、Bが買受けの申込みをし、2日後に喫茶店で売買契約を締結したとき、Bは、クーリング・オフにより契約の解除を行うことができる。		R02-40-エ	×

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、A・B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。		H30-37-イ	○
3	Bは、売買契約締結後に速やかに建物建築工事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から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。）の事務所で買受けの申込み及び売買契約の締結をし、その際、クーリング・オフについて書面で告げられた。その6日後、Bが当該契約について解除の書面を送付した場合、Aは契約の解除を拒むことができない。		R02s-39-4	○

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。	H22-38-4	×
---	--	----------	---

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。	H17-41-1	○
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。	H03-46-2	○

テント張りの案内所

1	A B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。	H05-41-4	○
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。	H15-39-1	○

(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、A B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。	H30-37-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。	H12-41-2	×
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。	H29-31-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。	H20-39-1	×

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

事務所等で買受けの申込み→事務所等で契約締結

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。	H24-37-1	×
---	---	----------	---

事務所等以外で買受けの申込み→事務所等以外で契約締結

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。	H14-45-2	×
---	---	----------	---

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。	H06-42-4	×
---	--	----------	---

事務所等で買受けの申込み→事務所等以外で契約締結

1	Bは、Aの事務所で買受けの申込みをし、その翌日、喫茶店で契約を締結したが、Aはクーリング・オフについて告げる書面をBに交付しなかった。この場合、B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。	R03s-43-4	○
2	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。	H24-37-4	×
3	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。	H14-45-1	○

事務所等以外で買受けの申込み→事務所等で契約締結

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。	H26-38-3	×
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。	H23-35-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。	H22-38-1	○

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が喫茶店で当該宅地の買受けの申込みをした場合において、Bが、Aからクーリング・オフについて書面で告げられた日の翌日から起算して8日目にクーリング・オフによる契約の解除の書面を送付し、10日目にAに到達したとき、Bは、クーリング・オフにより契約の解除を行うことができる。	R02-40-ア	×
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。	H24-37-2	○
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。	H15-39-2	×
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。	H25-34-2	×

②告知がなかった場合

1	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。	H26-38-2	×
---	--	----------	---

2	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。	H20-39-2	×
---	--	----------	---

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。	H16-42-2	○
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、その8日後にAの事務所で契約を締結したが、その際クーリング・オフについて書面の交付を受けずに告げられた。この場合、クーリング・オフについて告げられた日から8日後には、B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。	R03s-43-1	×
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。	H13-44-1	×
4	Aは、仮設テント張りの案内所でBから買受けの申込みを受けた際、以後の取引について、その取引に係る書類に関してBから電磁的方法で提供をすることについての承諾を得た場合、クーリング・オフについて電磁的方法で告げることができる。	R05-35-1	×

(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。	H26-38-1	×
2	買受けの申込みをした者が、売買契約締結後、当該宅地の引渡しを受けた場合、クーリング・オフによる当該売買契約の解除を行うことができない。	R04-38-1	×
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。	H25-34-4	×
4	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、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当該契約について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。	R02s-39-1	×
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。	H12-41-4	○

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。	H20-39-3	×
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。	H16-42-3	×

3	Aが、仮設テント張りの案内所でBから買受けの申込みを受けた場合、Bは、クーリング・オフについて告げられた日から8日以内に電磁的方法により当該申込みの撤回を申し出れば、申込みの撤回を行うことができる。	R05-35-2	×
---	---	----------	---

(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。	H22-38-3	×
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。	H27-39-1	×
3	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・オフについて書面の交付を受け、告げられた上で契約を締結した。Bは、その書面を受け取った日から起算して8日目に、Aに対しクーリング・オフによる契約の解除を行う旨の文書を送付し、その2日後にAに到達した。この場合、Aは契約の解除を拒むことができない。	R03s-43-3	○

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	クーリング・オフによる売買契約の解除がなされた場合において、宅地建物取引業者は、買受けの申込みをした者に対し、速やかに、当該売買契約の締結に際し受領した手付金その他の金銭を返還しなければならない。	R04-38-4	○
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。	H23-35-1	×
3	A B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、当該契約の締結に際しAがBから受領した手付金は返還しない」旨の特約は有効である。	R02-32-2	×

(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。	H13-44-3	×
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。	H20-40-3	×
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。	H24-37-3	×
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、その日に契約を締結した。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、当該契約の締結日から10日後であっても契約の解除をすることができる。	R02s-39-3	○

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と偽りて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。	H30-37-ア	○
5	A B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。	H27-34-4	×

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。	H28-44-1	○
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。	H30-37-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。	H28-44-2	×
4	告知書面には、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、Bが当該マンションの引渡しを受け又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・オフによる買受けの申込みの撤回又は売買契約の解除を行うことができることを記載しなければならない。	R03-39-2	×
5	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。	H28-44-4	○
6	告知書面には、Bがクーリング・オフによる売買契約の解除をするときは、その旨を記載した書面がAに到達した時点で、その効力が発生することを記載しなければならない。	R03-39-3	×

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X所有の宅地又は建物をB又はC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、C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、X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。		H21-31-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。		H26-31-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。	H13-45-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Xと売買契約の予約をし、Aは当該宅地をBに転売した。	H17-35-3	○
2	AがX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。	H09-45-2	○

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。	H19-41-1	○
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X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。	H27-34-1	×
3	Aは、宅地建物取引業者ではないXが所有する宅地について、X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	×
4	Aは、農地の所有者Xと建物の敷地に供するため農地法第5条の許可を条件とする売買契約を締結したので、自ら売主として個人BとX所有の農地の売買契約を締結した。	R03s-38-エ	×

(2). 契約成立以外の要素

1	Aは、X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。	H21-31-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。	H22-40-4	×

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。	H21-31-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、AX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。	H09-45-4	×

5. 業者間取引

1	Aは、Xが所有する宅地について、自らを売主、Cを買主とする売買契約を締結することができる。	H28-41-3	○
2	Aは、Xの所有する宅地を取得することを停止条件として、C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。	H15-35-4	○
3	Aは、自己の所有に属しない宅地について、自ら売主として、Cと売買契約の予約を締結した。	R03s-38-ウ	○

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。

2. 宅建業法のルール

(1). 特約

(a). 担保責任を一切負わないという特約

		解答	出題	正解
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。		H27-39-2	×
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。		H21-38-ア	×

(b). 売主の帰責事由を要求する特約

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。		H19-41-3	×
2	A B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。A B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。		H05-45-1	×
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。		H29-27-イ	○

(c). 責任追及方法を限定する特約

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。		H29-27-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。	H11-33-2	×
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。	H25-38-ア	×

(d). 責任追及できる期間の制限

1	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。	H24-39-3	○
2	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。	H20-40-4	×
3	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。	H22-40-1	○
4	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。	H27-39-4	×
5	Aが宅地建物取引業者ではないBとの間で締結する宅地の売買契約において、当該宅地の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う期間をBがその不適合を知った時から2年とする特約を定めた場合、この特約は有効である。	R02-42-1	×
6	Aが、土地付建物の売買契約を締結する場合において、買主との間で、「売主は、売買物件の引渡しの日から1年間に限り当該物件の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る責任を負う」とする旨の特約を設けることができる。	R04-43-2	×

(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。	H27-34-2	×
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日から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。	H12-40-1	○
3	Aが宅地建物取引業者ではないBとの間で締結する建物の売買契約において、Aは当該建物の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一切負わないとする特約を定めた場合、この特約は無効となり、Aが当該責任を負う期間は当該建物の引渡し日から2年間となる。	R02-42-4	×

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。	H24-39-2	○
---	--	----------	---

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。	H23-39-4	○
---	--	----------	---

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	販売代金2,500万円の宅地について、Aが売買契約の締結を行い、損害賠償の額の予定及び違約金の定めをする場合、その合計額を500万円と設定することができる。		R04-43-3	○
2	Aが、自ら売主としてBを買主とする土地付建物の売買契約（代金3,200万円）を締結するに際し、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予定額を400万円とし、かつ、違約金の額を240万円とする特約を定めた場合、当該特約は無効となる。		R03-42-3	×
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。		H28-28-エ	×
4	A B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。		H22-40-2	×
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。		H21-37-1	×
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とするの特約を定めることができる。		H20-40-2	×

(2). 20%を超える特約

1	A B間で建物の売買契約を締結する場合において、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についての特約を、代金の額の10分の2を超えて定めた場合、当該特約は全体として無効となる。		R03s-27-1	×
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。		H27-36-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。		H24-38-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。		H11-33-4	○

(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。	H15-41-2	×
2	Aが、自ら売主としてBを買主とする土地付建物の売買契約（代金3,200万円）を締結するに際し、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予定額を定めていない場合、債務の不履行による損害賠償の請求額は売買代金の額の10分の2を超えてはならない。	R03-42-4	×
3	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。	H22-39-1	×

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。	H27-39-3	○
2	A C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。	H24-38-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。	H17-43-3	○

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

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。		H30-29-3	×
2	A B間で建物の売買契約を締結する場合において、Aは、あらかじめBの承諾を書面で得た場合に限り、売買代金の額の10分の2を超える額の手付を受領することができる。		R03s-27-3	×
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。		H26-33-2	○
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。		H21-39-4	×

3. 手付解除

(1). 手付の性質

1	Aが、宅地又は建物の売買契約に際して手付を受領した場合、その手付がいかなる性質のものであっても、Aが契約の履行に着手するまでの間、買主はその手付を放棄して契約の解除をすることができる。	R04-43-1	○
---	--	----------	---

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。	H04-44-2	×
---	---	----------	---

(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。	H18-41-1	×
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旨の特約を定めることができる。	H20-40-1	○
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。	H19-34-1	×

(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。	H22-39-4	○
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。	H23-37-1	×

(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。	H26-31-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。	H22-40-3	×
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。	H21-37-2	×

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。	H26-33-1	○
2	AがCとの間で造成工事の完了後に締結する宅地（代金3,000万円）の売買契約においては、Aは、法第41条の2に定める手付金等の保全措置を講じないで、当該宅地の引渡し前に手付金800万円を受領することができる。	R02-42-3	○

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。		H23-38-3	○
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。		H25-40-4	×
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を行う場合、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。		H19-43-2	○
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。		H27-36-ウ	○
3	Aが、Bを買主として、工事の完了前に土地付建物の売買契約（代金3,200万円）を締結した場合、Aは、宅地建物取引業法第41条に定める手付金等の保全措置を講じなくても手付金100万円、中間金60万円を受領することができる。		R03-42-2	○
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。		H05-43-3	×
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。		H27-40-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。		H28-28-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。		H24-34-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。	H20-41-2	×
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。	H15-38-2	○

(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。	H18-39-4	○
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。	H26-33-4	○
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。	H04-41-3	○

(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。	H22-41-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。	H21-39-2	×
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）の売買契約を締結する。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。	H30-38-4	×
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証期間とするものでなければならない。	H23-38-2	×

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。	H30-38-1	○
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。	H28-43-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。	H14-41-2	×
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。	H26-33-3	×
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。	H17-42-2	×

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。	H23-37-2	○
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。	H27-40-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。	H28-28-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。	H24-34-ア	×

(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。	H19-34-4	○
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。	H22-41-イ	×
3	Aは、手付金の保全措置を保証委託契約を締結することにより講ずるときは、保証委託契約に基づいて銀行等が手付金の返還債務を連帯して保証することを約する書面のBへの交付に代えて、Bの承諾を得ることなく電磁的方法により講ずることができる。	R05-39-4	×
4	Aは、手付金の保全措置を保証保険契約を締結することにより講ずる場合、保険事業者との間において保証保険契約を締結すればよく、保険証券をBに交付する必要はない。	R05-39-3	×

5	A B間で建築工事完了前の建物の売買契約を締結する場合において、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買主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。	R03s-27-2	×
6	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。	H25-40-1	×

5. 保存措置を講じない場合

1	A B間で建築工事完了前の建物の売買契約を締結する場合において、売買代金の10分の2の額を手付金として定めた場合、Aが手付金の保全措置を講じていないときは、Bは手付金の支払を拒否することができる。	R03s-27-4	○
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。	H22-41-ア	×

6. 業者間取引

1	Aは、Cとの間で建築工事完了前の建物を5,000万円で売却する契約を締結した場合、保全措置を講じずに、当該建物の引渡前に500万円を手付金として受領することができる。	H25-40-3	○
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。	H20-41-4	○

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。

1. 割賦販売とは

解答 出題 正解

1	法第35条第2項の規定による割賦販売とは、代金の全部又は一部について、目的物の引渡し後6か月以上の期間にわたり、かつ、2回以上に分割して受領することを条件として販売することをいう。	R04-30-ア	×
---	--	----------	---

2. 契約の解除等の制限

1	A B間の建物の割賦販売の契約において、Bからの賦払金が当初設定していた支払期日までに支払われなかった場合、Aは直ちに賦払金の支払の遅滞を理由として当該契約を解除することができる。	R02-32-3	×
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。	H23-39-2	×
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。	H14-41-4	×

3. 所有権留保等の禁止

1	Aが、Bとの間で、土地付建物（代金3,200万円）について割賦販売の契約を締結し、当該土地付建物を引き渡した場合、Aは、Bから800万円の賦払金の支払を受けるまでに、当該土地付建物に係る所有権の移転登記をしなければならない。	R03-42-1	×
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。	H21-37-4	×
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。	H15-35-2	×

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。		H27-43-1	○
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。		H26-44-1	○
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。		H19-36-2	×
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。		H29-29-1	×
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。		H30-32-1	○

(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。	H14-39-1	×
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。	H10-31-4	×
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。	H28-26-1	○
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。	H18-45-2	×
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。	H28-26-2	×

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。	H28-26-3	×
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じられることがある。	H01-49-3	○

④業務停止期間中の免許更新（⇒[02]2(2)）

1	法人である宅地建物取引業者A（甲県知事免許）が、甲県知事から業務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、その業務の停止の期間中は免許の更新を受けることができない。	H28-35-2	×
2	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。	H10-33-3	×

(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、情状が特に重いと見てあっても、国土交通大臣は、Aの免許を取り消すことはできない。	H18-45-3	○
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。	H12-43-1	×
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。	H29-29-2	×

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。	H28-37-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 A（甲県知事免許）が引き続いて 1 年以上事業を休止したときは、甲県知事は免許を取り消さなければならない。	R03s-36-4	○
4	A が、不正の手段により甲県知事から免許を受けたとき、甲県知事は A に対して当該免許を取り消さなければならない。	R03s-28-ア	○
5	宅地建物取引業者は、取引態様の別を明示すべき義務に違反する広告をした場合、業務停止処分の対象になることがあり、情状が特に重いとき、免許を取り消される。	H10-34-1	○
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。	H26-44-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。	H20-45-3	×

③ 任意的取消事由

(a) 営業保証金を供託しない場合（⇒[06]2(3)）

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。	H23-30-2	○
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。	H09-34-1	○

(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。	H26-44-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。	H20-45-2	×

(c) 免許の条件に違反したとき（⇒[02]免許の種類等 2(3)）

1	宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）が、宅地建物取引業法第 3 条の 2 第 1 項の規定により付された条件に違反したときは、甲県知事は A の免許を取り消さなければならない。	R03s-28-イ	×
---	--	-----------	---

(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。	H23-44-2	○
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ない、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。	R01-29-1	○
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。	H24-44-1	×

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。	H24-44-4	○
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。	H29-29-3	×

(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。	H22-44-4	×
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。	H06-50-4	○

②免許権者への報告・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。	H12-43-4	○
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。	H24-44-2	×
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。	H25-43-2	×

(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。	H23-44-1	○
---	---	----------	---

2	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。	H22-44-1	×
3	国土交通大臣は、すべての宅地建物取引士に対して、購入者等の利益の保護を図るため必要な指導、助言及び勧告をすることができる。	H30-32-3	×

3. 宅建士に対する監督

(1). 指示処分

1	宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）で専任の宅地建物取引士として従事している B（甲県知事登録）が、勤務実態のない宅地建物取引業者 C（乙県知事免許）において、自らが専任の宅地建物取引士である旨の表示がされていることを許した場合には、乙県知事は、B に対し、必要な指示をすることができる。	R05-41-2	○
2	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。	H22-44-2	×
3	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。	H10-32-1	×

(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 α 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 α 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。	H03-50-1	×
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。	H25-42-1	×
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。	H06-37-2	○
4	宅地建物取引士（甲県知事登録）が、乙県に所在する建物の売買に関する取引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、乙県知事により事務禁止処分を受けたときは、宅地建物取引士証を甲県知事に提出しなければならない。	R02s-29-3	○

(3). 登録消除処分

(a). 宅建士に対する処分

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。	H30-32-2	×
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。	H25-42-2	○
3	宅地建物取引士が不正の手段により宅地建物取引士証の交付を受けた場合においては、その登録をしている都道府県知事は、情状が特に重いときは、当該宅地建物取引士の登録を消除することができる。	R05-41-3	×

4	甲県知事の登録を受けて、宅地建物取引業者Aの事務所α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の登録を削除しなければならない。	H03-50-2	○
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削除されることはない。	H25-42-3	×

(b). 宅建士証の交付を受けていない登録者に対する処分

1	甲県知事の登録を受けているが宅地建物取引士証の交付を受けていないAが、宅地建物取引士としてすべき事務を行った場合、情状のいかんを問わず、甲県知事はAの登録を削除しなければならない。	R03-28-2	×
2	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ものが宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項説明を行い、書面に記名した場合で、情状が特に重いときは、登録を消滅される。	H07-38-4	○

(4). 手続き（処分決定まで）

1	宅地建物取引士A（甲県知事登録）が甲県知事から事務の禁止の処分を受けたにもかかわらず、その期間内に宅地建物取引士として事務を行ったときは、甲県知事は、聴聞の手続きをとることなく、Aの登録を削除することができる。	H03-50-3	×
2	破産手続開始決定を受けたAが甲県知事の登録を受けた宅地建物取引士である場合において、Aが破産の届出をしないときは、甲県知事は、Aの破産の事実を一部週刊誌の報道のみにより知ったときであっても、聴聞をするまでもなく、Aの登録を削除しなければならない。	H04-46-3	×

(5). 手続き（処分決定後）

1	都道府県知事は、宅地建物取引士に対して登録削除処分を行ったときは、適切な方法で公告しなければならない。	R05-41-4	×
2	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、その登録を削除されるとともに、削除処分があった旨の公告がなされる。	H07-38-3	×

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。	H27-43-4	○
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。	H14-44-4	×
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。	H25-42-4	×
5	甲県知事は、宅地建物取引士に対して必要な報告を求めることができるが、その対象は、甲県知事登録の宅地建物取引士であって、適正な事務の遂行を確保するために必要な場合に限られる。	R05-41-1	×

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。		H30-45-1	×
3	Aが媒介を依頼した宅地建物取引業者又はBが住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結をしていれば、Aは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必要はない。		R02-45-1	×

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。		H30-45-4	×
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、当該住宅の構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分、給水設備又はガス設備の隠れた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。		R02s-45-3	×
4	A B間の新築住宅の売買契約において、当該新築住宅の構造耐力上主要な部分に瑕疵があってもAが瑕疵担保責任を負わない旨の特約があった場合、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はない。		R03-45-4	×
5	A B間の売買契約において、当該住宅の構造耐力上主要な部分に瑕疵があってもAが瑕疵担保責任を負わない旨の特約があった場合においても、Aは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。		R05-45-4	○

2. 資力確保措置：住宅瑕疵担保履行法

(1). 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。		R04-45-1	×
2	Aは、C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う。		R02-45-4	×
3	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。		R03-45-1	×

4	Aが信託会社又は金融機関の信託業務の兼営等に関する法律第1条第1項の認可を受けた金融機関であって、宅地建物取引業を営むものである場合、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わない。	R05-45-1	×
---	---	----------	---

3. 供託

(2). 供託の方法

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する場合、当該住宅の最寄りの供託所へ住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしなければならない。	R05-45-3	×
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、基準日から3週間を経過する日までの間において、当該基準日前10年間に自ら売主となる売買契約に基づき宅地建物取引業者ではない買主に引き渡した新築住宅（住宅販売瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅を除く。）について、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしていなければならない。	R04-45-3	○

(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。	H29-45-2	○
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。	R02s-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、必ず書面を交付して説明しなければならない、買主の承諾を得ても書面の交付に代えて電磁的方法により提供することはできない。	R05-45-2	×
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。	H27-45-2	×
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。	H24-45-4	×

4. 保険

1	Aが住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結した場合、住宅の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分の瑕疵があり、Aが相当の期間を経過してもなお特定住宅販売瑕疵担保責任を履行しないときは、Bは住宅販売瑕疵担保責任保険契約の有効期間内であれば、その瑕疵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。	R03s-45-4	○
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。	H23-45-4	×
3	Aが住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結する場合、保険金額は2,000万円以上でなければならないが、Bの承諾を得た場合には、保険金額を500万円以上の任意の額とすることができる。	R03s-45-3	×

4	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。	H28-45-4	×
5	住宅販売瑕疵担保責任保険契約は、新築住宅の引渡し時から10年以上有効でなければならないが、当該新築住宅の買主の承諾があれば、当該保険契約に係る保険期間を5年間に短縮することができる。	R04-45-2	×

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。	H30-45-2	×

(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。	H30-45-3	○
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。	H26-45-1	×
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。	H27-45-3	×
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、当該基準日の翌日から起算して1月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。	R03s-45-2	×

6. 保証金の取戻し

1	Aが住宅販売瑕疵担保保証金の供託をし、その額が、基準日において、販売新築住宅の合計戸数を基礎として算定する基準額を超えることとなった場合、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の承認を受けた上で、その超過額を取り戻すことができる。	R02-45-2	○
---	--	----------	---