

[宅建士試験 2021 年度版]

宅地建物取引業法

一問一答 過去問 問題集

(問題・解答 併記版)

ver.1

Tokyo Joe

<https://tokyo-joe.net>

《目次》

第1章 総論	4		
第1 宅地建物取引業法の目的			
第2 規制対象となる「宅地建物取引業」とは			
1. 「宅地」とは			
2. 「建物」とは			
3. 「取引」とは			
4. 「業」（業務性）とは			
第3 宅建業者と宅建士の整理			
第2章 宅建業の免許制度	5		
第1 免許権者			
1. 免許権者の分類基準			
2. 「事務所」の意義			
第2 免許が受けられなくなる欠格事由			
1. 欠格事由の概要			
2. 欠格事由の詳細			
第3 免許の有効期間と更新			
1. 免許の有効期間			
2. 免許の更新			
第4 事後の変更			
1. 免許換え			
2. 宅地建物取引業者名簿と変更の届出			
(1) 宅地建物取引業者名簿			
(2) 変更の届出			
3. 免許証			
4. 廃業等の届出			
第5 無免許営業、名義貸しの禁止			
1. 原則論			
2. 無免許で宅建業を営むことができる例外			
(1) みなし業者			
(2) その他の特例			
ア. 国又は地方公共団体			
イ. 信託会社			
第3章 宅地建物取引士	12		
第1 宅建士になるための3つのステップ			
第2 登録要件			
1. 登録要件としての実務経験			
2. 欠格事由			
第3 宅地建物取引士資格登録簿と変更の登録			
1. 宅地建物取引士資格登録簿			
2. 変更の登録			
第4 宅建士証と講習			
1. 宅建士証			
2. 講習			
第5 事後の変更			
1. 登録の移転			
2. 死亡等の届出			
3. 登録の消除			
第6 宅建士の基本原則			
第4章 営業保証金・保証協会	19		
第1 営業保証金			
1. 営業保証金とは			
2. 供託			
3. 還付			
4. 取戻し			
第2 保証協会			
1. 保証協会と弁済業務保証金の概要			
2. 納付・供託			
3. 還付			
4. 取戻し・返還			
5. 保証協会の業務			
第3 供託所等に関する説明			
第5章 事務所等に関する規制	26		
第1 規制対象となる場所の整理			
第2 各規制の詳細			
1. 成年者である専任の宅建士の設置義務			
2. 場所の届出義務			
3. 掲示義務			
(1) 標識の掲示			
(2) 報酬額の掲示			
4. 備付義務			
(1) 従業者証明書			
(2) 従業者名簿			
(3) 業務に関する帳簿			
第6章 宅建業者の業務上の規制	31		
第1 広告等に関する規制			
1. 誇大広告の禁止			
2. 取引態様の明示義務			
3. 未完成物件についての(1)「広告の開始時期」			

の制限と(2)「契約締結の時期」の制限

第2 その他の業務に関する規制

1. 宅建業者の一般的な義務の列挙
2. 故意による重要な事実の告知義務違反と罰則
3. 手付金の貸付け等による契約締結の誘引
4. 47条の2に規定される制限
5. 行為能力の制限を理由とした取消しの制限

第7章 売買・交換の媒介・代理契約に関する規制 36

第1 媒介と代理の契約の種類

第2 規制内容

1. 契約の有効期間・更新に関する制限
2. 指定流通機構（レインズ）への登録義務
3. 報告義務について
4. 契約書面の交付義務

第8章 重要事項説明書(35条書面)の交付及び説明義務 40

第1 義務の概要

第2 重要事項説明書への記載事項

1. 整理のポイント
2. 記載事項の整理
3. 35条1項2項についての補足説明

第9章 37条書面 45

第1 37条書面とは

第2 記載事項

第10章 宅建業者が自ら売主として売買する場合の8種規制 48

第1 8種規制の概要

第2 8種規制の具体的検討

1. クーリング・オフ
 - (1) 場所的要件
 - (2) 行使期限
 - (3) クーリング・オフの方法等の整理
2. 他人が所有する物件・未完成物件の売買の制限
3. 損害賠償額の予定等の制限
4. 手付の額の制限と手付解除
5. 手付金等の保全措置
 - (1) 規制内容
 - (2) 保全措置が必要となる「手付金等」の意義
 - (3) 保全措置の内容と措置の可否
 - (4) 保全措置が不要になる例外
6. 契約不適合責任についての特約の制限
7. 割賦販売契約の解除等の制限

8. 割賦販売等における所有権留保及び譲渡担保の禁止

第11章 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律 59

第1 資力確保義務の概要

第2 具体的な資力確保措置の内容

1. 住宅販売瑕疵担保保証金の供託
2. 住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結

第3 免許権者への届出義務

第12章 媒介・代理に関する報酬額の制限 61

第1 総論

第2 報酬の限度額

1. 売買・交換の場合
2. 貸借の場合
3. 複数の宅建業者の関与
4. 免税事業者の場合の計算式
5. 費用
 - (1) 一般
 - (2) 400万円以下の宅地建物の売買・交換における現地調査費用等の特例

第13章 監督処分・罰則 64

第1 監督処分

1. 監督の種類
 - (1) 監督処分
 - (2) 指導等
2. 宅建業者に対する監督処分
 - (1) 指示処分
 - (2) 業務停止処分
 - (3) 免許取消処分
3. 宅建士に対する監督処分
4. 監督処分の手続

第2 罰則

※ 本問題集は過去の本試験の問題を一問一答形式に編集しています(法改正等に基づき、一部改題しています)。

本試験の問題については、一般財団法人不動産適正取引推進機構の以下のサイトから参照可能です。

https://www.retio.or.jp/past/past_ques_ans.html

第1章 総論

第1 宅地建物取引業の目的

第2 規制対象となる「宅地建物取引業」とは

1. 「宅地」とは

問題番号	年度	問題	解答	
1	27	都市計画法に規定する工業専用地域内の土地で、建築資材置き場の用に供されているものは、宅地建物取引業法第2条第1号に規定する宅地に該当する。	「宅地」とは、建物の敷地に供される土地をいうが、用途地域内の土地については、建物の敷地に供されるか否かにかかわらず、原則として宅地に該当する。本問の土地も、建物の敷地ではなく建築資材置き場に利用されているものの、用途地域である工業専用地域内にあるため、宅地に該当する。よって本問は正しい。なお、用途地域や工業専用地域については、都市計画法において詳しく学習する。	○
2	27	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、宅地建物取引業法第2条第1号に規定する宅地に該当しない。	「宅地」とは、建物の敷地に供される土地をいうところ、ここでいう「建物」とは住宅に限定されず、倉庫なども含む。よって、本問の土地は、用途地域の内外にかかわらず、宅地に該当する。	×

2. 「建物」とは

3. 「取引」とは

3	30	B社は、所有するビルの一部にコンビニエンスストアや食堂など複数のテナントの出店を募集し、その募集広告を自社のホームページに掲載したほか、多数の事業者以案内を行った結果、出店事業者が決まった。B社の行為には、宅地建物取引業の免許を要する業務が含まれる。	B社は、契約当事者としてビルの一部について自ら貸借を行うため、その行為は宅地建物取引業における「取引」に該当せず、免許は不要である。	×
4	22	他人の所有する複数の建物を借り上げ、その建物を自ら貸主として不特定多数の者に反復継続して転貸する場合は、免許が必要となるが、自ら所有する建物を貸借する場合は、免許を必要としない。	他人の所有する建物を借り上げ、転貸する場合も、契約当事者として自ら貸借していることに変わりなく、宅地建物取引業における「取引」に該当しないため、免許は不要である。	×

4. 「業」（業務性）とは

5	26	宅地建物取引業者Cが、Dを代理して、Dの所有するマンション（30戸）を不特定多数の者に反復継続して分譲する場合、Dは免許を受ける必要はない。	Dは、契約当事者として売買を行っており、その行為は「取引」に該当し、また不特定多数の者に反復継続して分譲するため、業務性も認められる。従って、Dの行為は「宅地建物取引業」に該当し、免許が必要である。	×
6	22	破産管財人が、破産財団の換価のために自ら売主	確かに、破産管財人の行為には、業務性が認められ	×

		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。	ないので、破産管財人は免許を必要としない。しかし、破産管財人の取引の媒介を業として営む媒介人は、かかる媒介行為に業務性が認められるため、免許が必要である。	
--	--	---	---	--

第2章 宅建業の免許制度

第1 免許権者

1. 免許権者の分類基準

2. 「事務所」の意義

7	19	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。	本店は宅建業を営まなくても「事務所」に該当する。従って、事務所が 2 以上の都道府県に設置されるので、免許権者は国土交通大臣であり、国土交通大臣の免許を受けなければならない。	×
---	----	--	---	---

第2 免許が受けられなくなる欠格事由

1. 欠格事由の概要

2. 欠格事由の詳細

(1) 破産

8	22	法人 A の役員の中に、破産手続開始の決定がなされた後、復権を得てから 5 年を経過しない者がいる場合、A は、免許を受けることができない。	5 条 1 項 12 号、1 号。法人の役員に、破産手続開始の決定を受け、かつ復権を得ていない者がいる場合、その法人は免許を受けることができない。逆に言えば、当該役員が復権を得ている場合は免許を受けることができ、復権から 5 年の経過を待つ必要はない。よって、本問は誤りである。	×
---	----	--	---	---

(2) 過去の免許取消処分等

9	19	宅地建物取引業者 C 社が業務停止処分に違反したとして、免許を取り消され、その取消の日から 5 年を経過していない場合、C 社は免許を受けることができない。	特定の理由に基づき免許を取り消された場合、5 年間は免許を受けることができない。特定の理由とは、①不正の手段により免許を受けたこと、②業務停止事由に該当し、その情状が特に重いこと、③業務停止処分に違反したことである。本問では、業務停止処分への違反を理由に免許を取り消されているので、本欠格事由に該当する。よって、正しい。	○
10	27	H 社の取締役 I 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、H 社の免許は取り消された。その後、I は退任したが、当該取	本問では、H 社は役員に暴力団員がいたことからその免許を取り消されたが、その後、当該役員が退任したことから再度免許の申請をしようとしている。ここで、特定の理由に基づき免許を取り消された場合、5 年間は免許を受けることができない。特	×

		消しの日から5年を経過しなければ、H社は免許を受けることができない。	定の理由とは、①不正の手段により免許を受けたこと、②業務停止事由に該当し、その情状が特に重いこと、③業務停止処分に違反したことである。本間における役員に暴力団員がいたとの免許取消理由は、上記の①～③に該当しない。よって、5年の経過を待たず、H社は免許を受けることができる。	
11	18	B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、B社の取締役C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B社の取締役を退任した。B社の免許取消の日から5年を経過していない場合、Cは免許を受けることができない。	不正の手段により免許を取得したとして免許を取り消された場合、5年間は免許を受けることができない。そして、公示日の前60日以内にその宅建業者の役員であった者は、当該宅建業者と同様に、当該宅建業者の免許取消の日から5年を経過するまでは免許を受けることができない。	○
12	21	宅地建物取引業者C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、C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。	ひっかけ問題である。問題文をよく読むと、「業務停止処分の聴聞の期日及び場所が公示された日」とある。仮に、「業務停止処分」ではなく業務取消処分との記載であれば取消処分事由によっては免許の欠格事由に該当する可能性があるが、「業務停止処分」自体は免許の欠格事由ではないため、相当の理由なく廃業の届出を行った場合でも、欠格事由とはならない。	×
13	27	A社は、不正の手段により免許を取得したことによる免許の取消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がなされるまでの間に、合併により消滅したが、合併に相当の理由がなかった。この場合においては、当該公示の日の50日前にA社の取締役を退任したBは、当該消滅の日から5年を経過しなければ、免許を受けることができない。	記述のとおり。	○

(3) 犯罪

14	27	C社の政令で定める使用人Dは、刑法第234条（威力業務妨害）の罪により、懲役1年、刑の全部の執行猶予2年の刑に処せられた後、C社を退任し、新たにE社の政令で定める使用人に就任した。この場合においてE社が免許を申請しても、Dの執行猶予期間が満了していなければ、E社は免許を受けることができない。	5条1項12号、5号。法人の政令で定める使用人に、懲役刑に処せられた者がいる場合、その懲役刑の執行が終了した日等から5年を経過するまで又は執行猶予期間が満了するまで、その法人は免許を受けることができない。	○
15	24	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（刑の全部の執行猶予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	5条1項12号、5号。執行猶予期間が満了している場合は、欠格事由に該当せず、直ちに免許を受けることができる。	○

		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。		
16	18	D社の取締役が、刑法第159条(私文冒偽造)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、D社は免許を受けることができない。	5条1項12号、5号。法人の取締役が懲役刑に処せられた場合、その法人は、刑の執行が終了した日から5年間は免許を受けることができない。しかし、高等裁判所へ控訴又は最高裁判所へ上告し、裁判が係属中である間は、裁判が確定しておらず、欠格事由に該当しないため、免許を受けることができる。	×
17	21	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取締役がいる法人Bは、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。	5条1項12号、6号。宅建業法違反による罰金刑は欠格事由に該当する。	○
18	23	E社の役員の中に、刑法第246条の詐欺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年を経過しない者がいる場合、E社は免許を受けることができない。	5条1項12号、6号。詐欺罪による罰金刑は欠格事由に該当しない。	×

(4) 暴力団員

(5) 宅建業に関する不正等

19	25	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。	記述のとおり(5条1項9号)。	○
----	----	---	-----------------	---

(6) 関係者に問題がある場合

20	21	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D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。	5条1項11号。未成年者が、成年者と同一の行為能力を有する場合は、本人の資質において免許を受けることができ、法定代理人の欠格事由の有無は問題とならない。	×
21	25	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。	5条1項12号、5号。法人の役員だけでなく、政令で定める使用人についても、欠格事由が存在する場合は、当該法人は免許を受けることはできない。	×
22	24	免許を受けようとするB社に、刑法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、B社は免許を受けることができる。	5条1項12号、6号。現場助勢罪による罰金刑は欠格事由に該当する。そして、法人の役員に、欠格事由が認められると、在籍先の法人も免許を受けることができないが、ここでいう法人の役員には非常勤の役員も含まれる。よって、B社は免許を受	×

			けることはできない。	
--	--	--	------------	--

(7) 宅建士の不在

第3 免許の有効期間と更新

23	23	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。	免許の有効期間は、いずれも5年。	×
24	21	免許の更新を受けようとする宅地建物取引業者B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。	免許更新の申請は、免許の有効期間満了日の90日前から30日前までにしなければならない。	×
25	29	宅地建物取引業者Aは、免許の更新を申請したが、免許権者である甲県知事の申請に対する処分がなされないまま、免許の有効期間が満了した。この場合、Aは、当該処分がなされるまで、宅地建物取引業を営むことができない。	期限通りに免許の更新を申請したにもかかわらず、免許の有効期間満了日までに、その申請について処分がなされないときは、その処分がなされるまで従前の免許が効力を有し、宅建業を引き続き営むことができる。	×

第4 事後の変更

1. 免許換え

26	20	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。Aは、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た場合、甲県知事へ免許換えの申請をしなければならない。	記述のとおり。	○
27	25	甲県に事務所を設置する宅地建物取引業者(甲県知事免許)が、乙県所在の物件を取引する場合、国土交通大臣へ免許換えの申請をしなければならない。	免許換えは、事務所の増設等により、免許権者が異なることになった場合に必要となる。本問では、単に乙県所在の物件を取引するのみであり、事務所の増設等は発生しておらず、免許権者の変更はないため、免許換えは必要ない。	×
28	21	宅地建物取引業者D(丙県知事免許)は、丁県内で一団の建物の分譲を行う案内所を設置し、当該案内所において建物の売買契約を締結する場合、国土交通大臣へ免許換えの申請をしなければならない。	Dが丙県知事免許を受けているということは、Dの事務所は、丙県だけに設置されている。仮に、丁県に事務所を設置することになると、免許権者は国土交通大臣となるため、免許換えの申請が必要となる。しかし、「事務所」は、①本店、②宅建業を行う支店、③(i)継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で、かつ(ii)宅建業に係る契約を締結する権限を有する使用人を置くところをいい、本問のような案内所は「事務所」には含まれない。よって免許換えの申請は必要ない。	×

29	9	甲県知事から免許を受けている宅地建物取引業者 A (法人) が、乙県内で建設業を営んでいる法人 B (事務所 1) を吸収合併して、B の事務所を A の支店とし、そこで建設業のみを営む場合、A は、国土交通大臣へ免許換えの申請をする必要はない。	B の事務所では建設業のみを営み、宅建業を行わない支店であるため、免許権者分類の基準となる「事務所」に該当しない。よって、免許換えの申請も不要である。	○
----	---	---	---	---

2. 宅地建物取引業者名簿と変更の届出

30	30	いずれも宅地建物取引士ではない D と E が宅地建物取引業者 F 社の取締役役に就任した。D が常勤、E が非常勤である場合、F 社は D 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。	常勤・非常勤に関係なく、役員の氏名は宅地建物取引業者名簿への登載事項であり、役員に変更が生じた場合は、変更の届出が必要。	×
31	21	法人である宅地建物取引業者 A (甲県知事免許) は、役員の住所について変更があった場合、その日から 30 日以内に、その旨を甲県知事に届け出なければならない。	役員の住所は、氏名とは異なり名簿への登載事項ではなく、変更が生じた場合も、変更の届出は不要。	×
32	14	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場合、宅建業法の規定に違反しない。	専任の宅地建物取引士の氏名は、宅建業者名簿への登載事項であり、その変更が生じた場合は、30 日以内に届出が必要である。C 社は届出を A の就任から 10 日後に行っており問題ないが、B 社は A の退職から半年後に行っているため、宅建業法に違反する。	×
33	24	宅地建物取引業者 C 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 D 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、C 社が甲県知事に届出をする事項はない。	確かに、主たる事務所における 5 人に 1 人以上との専任の宅建士の設置要件は満たしている。しかし、専任の宅建士の氏名は宅建業者名簿への登載事項であり、その変更が生じた場合には、30 日以内に免許権者への届出が必要となる。	×
34	21	宅地建物取引業者 D (丙県知事免許) 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、D は当該許可を受けた日から 30 日以内に、その旨を丙県知事に届け出なければならない。	兼業状況は宅建業者名簿への登載事項ではあるものの、事後的に変更が生じた場合の届出は不要である。	×

3. 免許証

4. 廃業等の届出

35	16	宅地建物取引業者個人 (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。	届出の期限は、「死亡の日」から 30 日以内ではなく、死亡の事実を知った日から 30 日以内である。	×
36	29	個人である宅地建物取引業者 E (甲県知事免許) が死亡した場合、その相続人は、E 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	免許の失効日は「届出があった日」ではなく、死亡した日である。	×

		ればならず、免許はその届出があった日に失効する。		
37	22	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。	「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」との点は正しい。しかしその場合でも、A の死亡を知った日から 30 日以内に届出をする必要があり、「当該業務が終了した後に廃業届を提出すればよい」との記述は誤り。	×
38	24	宅地建物取引業者 G 社（甲県知事免許）は、宅地建物取引業者 H 社（国土交通大臣免許）に吸収合併され、消滅した。この場合、H 社を代表する役員 I は、当該合併の日から 30 日以内に G 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。	免許を受けている法人が合併により消滅する場合、当該消滅する法人（本問では G 社）の代表役員が届出をしなければならない。よって、本問における、合併存続会社である H 社の代表役員が届出をしなければならないとの記述は誤り。	×
39	9	甲県知事から免許を受けている宅地建物取引業者 A（法人）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。	消滅会社である A の代表役員であった者が届出をする点は正しいが、免許の失効日は「届出の時」ではなく、合併消滅時である。	×
40	26	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。	届出をするのは、解散する法人の「代表する役員であった者」ではなく、清算人である。	×
41	28	法人である宅地建物取引業者 C（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、C を代表する役員 D 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。	「代表する役員」ではなく、破産管財人が届出を行う。	×

第 5 無免許営業、名義貸しの禁止

1. 原則論

42	22	免許を受けている個人 D が、自己の名義をもって個人 E に宅地建物取引業を営ませる行為は、E 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。	記述のとおり。	○
----	----	--	---------	---

2. 無免許で宅建業を営むことができる例外

(1) みなし業者

43	23	宅地建物取引業者の免許を取り消された者は、免許の取消し前に建物の売買の広告をしていれば、当該建物の売買契約を締結する目的の範囲内においては、なお宅地建物取引業者とみなされる。	免許を取り消された者は、取消しの前に締結が完了していた契約を決了する目的の範囲内においてのみ、宅建業者とみなされる。本問のように、取消しの前に広告をしていただけでは、宅建業者とはみなされない。	×
44	22	免許を受けている法人 B が免許を受けていない法人 C との合併により消滅した場合、C は、B が消滅した日から 30 日以内に、B を合併した旨の届出を行えば、B が受けていた免許を承継することができる。	免許は、合併や相続により承継することはできない。本問のように合併存続会社が合併した旨の届出をしたとしても、合併消滅会社の免許を承継することはできない。	×
45	28	個人である宅地建物取引業者 E (丙県知事免許) が死亡した場合、E の一般承継人 F がその旨を丙県知事に届け出た後であっても、F は、E 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。	一般承継人 (相続人) は、死亡した宅建業者の締結済み契約に基づく取引に限り、宅地建物取引業者とみなされ、免許がなくとも、当該取引を結了することが許される。	○
46	17	宅地建物取引業者である E (個人) が死亡し、その相続人 F が E の所有していた土地を 20 区画に区画割りし、不特定多数の者に宅地として分譲する場合、F は免許を受ける必要はない。	相続人 F は、E が生前に締結した契約に基づく取引に限り、免許がなくとも、結了させることができる。他方で、本問のように、新たに宅地を分譲して売り出す宅地建物取引業を行う場合は、F 自身が免許を受ける必要がある。	×

(2) その他の特例

ア. 国又は地方公共団体

47	15	甲県住宅供給公社 D が、住宅を不特定多数に継続して販売する場合、D は免許を受ける必要はない。	国及び地方公共団体は、宅建業法が適用されないため、免許を受けることなく宅地建物取引業を行うことができる。そして、本問の地方住宅供給公社は、地方公共団体とみなされるので、免許を受ける必要はない。	○
48	14	A が、土地区画整理事業により造成された甲市所有の宅地を、甲市の代理として売却する行為を繰り返し行う場合、A は免許を必要としない。	甲市自体は、地方公共団体であるため、宅建業法が適用されず、免許を必要としない。しかし、甲市の取引の代理又は媒介を業として行う者 (本問では A) は免許が必要である。	×
49	22	農地所有者が、その所有する農地を宅地に転用して売却しようとするときに、その販売代理の依頼を受ける農業協同組合は、これを業として営む場合であっても免許を必要としない。	国及び地方公共団体であれば、免許は不要である。しかし、農業協同組合は国又は地方公共団体には該当せず、また他の免許が不要となる例外にも該当しない。よって、宅地の販売代理を業として営む宅地建物取引業を行うには、免許が必要である。	×

イ. 信託会社

50	22	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。	記述のとおり。	○
51	21	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。	信託会社には、免許に関する規定以外の宅建業法は適用される。よって、指示処分を受けることもある。	○
52	25	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。	通常の宅建業者であれば、営業保証金を供託した旨の届出を免許権者に行わないと、免許を取り消されることがある。しかし、信託会社の場合は、そもそも免許権者から宅建業免許を受けているわけではなく、宅建業法の免許に関する規定は適用されないため、免許を取り消されることはない。	×

第 3 章 宅地建物取引士

第 1 宅建士になるための 3 つのステップ

53	20	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ときは、乙県知事に対し登録を申請することができる。	登録の申請は、居住地の知事ではなく、受験地の知事に対して行う。	×
54	11	宅地建物取引士 B が、甲県知事の宅地建物取引士資格試験に合格し、同知事の登録を受けた。その後、B が乙県知事への登録の移転を受けた後、乙県知事に登録を削除され、再度登録を受けようとする場合、B は、乙県知事に登録の申請をすることができる。	登録の移転をした後に登録が削除され、再度登録を受ける場合も、受験地（本問では甲県）の知事に登録を申請することになる。	×
55	16	宅地建物取引士 G は、宅地建物取引士証の有効期間内に更新をせず、有効期間の満了日から 2 週間後に宅地建物取引士証の交付を受けた。その 2 週間の間に G に重要事項説明を行わせた宅地建物取引業者 H 社は業務停止処分を受けることがある。	宅建士とは、試験に合格し、登録を受けるだけでなく、さらに宅建士証の交付を受けた者をいう。本問のように、有効期間が満了し宅建士証が失効している間は G は宅建士ではない。そのため、宅建業者 H は、宅建士でない者に重要事項説明を行わせたことになるため、宅建業法違反として業務停止処分の対象になりうる。	○
56	9	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。	宅建士証の有効期間が 5 年という点は正しいが、登録については期間の制限なく、消除されない限り一生有効である。	×

第2 登録要件

1. 登録要件としての実務経験

57	20	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ある実務経験を有するものと同以上の能力を有すると認められたものは、登録を受けることができる。	「都道府県知事」ではなく、国土交通大臣がある実務経験を有するものと同以上の能力を有すると認められたものは、登録を受けることができる。	×
----	----	--	--	---

2. 欠格事由

表①

58	14	宅地建物取引士が破産手続開始の決定を受けた者となり、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、新たに登録することはできない。	破産手続開始の決定を受け、復権を得ない者は登録をすることができないが、復権を得ている者は登録をすることができる。よって、「復権を得てから5年を経過しなければ」登録することができないとの記述は誤りである。	×
----	----	--	---	---

表②

表③

表④

59	23	宅地建物取引士が、刑法第204条の傷害罪により罰金の刑に処せられ、登録が消除された場合は、当該登録が消除された日から5年を経過するまでは、新たな登録を受けることができない。	傷害罪により罰金刑に処せられた場合、刑の執行が終了してから5年を経過していない者は登録を受けることができない。本問のように、「当該登録が消除された日」が5年の起算点となるものではない。	×
60	15	宅地建物取引士Aが無免許営業等の禁止に関する宅地建物取引業法に違反して宅地建物取引業を営み、懲役1年、刑の全部の執行猶予3年及び罰金10万円の刑に処せられ、登録を消除されたとき、その執行猶予期間が満了すれば、その翌日から登録を受けることができる。	ひっかけ問題である。執行猶予は懲役刑に付されているものの、罰金刑には付されていない。そして、宅建業法違反による罰金刑は宅建士登録の欠格事由となるため、罰金刑が執行されてから5年経過しなければ登録を受けることができない。よって、本問の「執行猶予期間(3年)が満了すれば、その翌日から登録を受けることができる」との記述は、誤りである。	×

表⑤

61	9	宅地建物取引業者C(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Cの役員であったD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。	聴聞の期日及び場所の公示日前60日以内に、免許取消処分を受けた法人の役員であった者は、免許取消処分の日から5年を経過しなければ、宅建士の登録を受けることができない。	○
----	---	---	--	---

62	23	不正の手段により免許を受けたとしてその免許の取消しを受けた法人において役員ではない従業者であった者は、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。	宅建業者である法人が不正の手段により免許を受けたとしてその免許の取消処分を受けた場合、その役員であった者は、宅建士としての登録の制限を受ける可能性があるが、本問では、役員ではなく「従業者」であった者であるため、所属先の法人の免許取消処分は、従業者自身の宅建士としての登録の欠格事由とはならない。	×
----	----	---	---	---

表⑥

63	23	未成年者は、成年者と同一の行為能力を有していたとしても、成年に達するまでは宅地建物取引士の登録を受けることができない。	宅建業に係る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は登録を受けることができない。他方で、法定代理人から許可を得ることで、宅建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は、登録を受けることができる。	×
----	----	---	---	---

表⑦

64	18	宅地建物取引士 A 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。	登録の消除処分の聴聞の期日及び場所の公示日以降に、相当の理由なく自ら登録の消除を申請した者は、その申請に相当の理由がない限り、申請に基づき登録が消除された日から5年は登録を受けることができない。	×
65	9	宅地建物取引士 B が、宅地建物取引士として行う事務に関し不正な行為をし、平成8年5月1日から6月間の事務の禁止の処分を受け、同年6月1日に登録の消除の申請をして消除された場合、B は、同年12月1日以降でなければ登録を受けることができない。	宅建士が事務の禁止処分を受け、その禁止期間中に本人からの申請により登録が消除された場合、かかる事務の禁止期間が満了するまでは、登録を受けることができない。本問では、事務の禁止期間は10月31日に満了するため、11月1日以降は登録を受けることができる。	×
66	22	甲県知事から宅地建物取引士証の交付を受けている者が、宅地建物取引士としての事務を禁止する処分を受け、その禁止の期間中に本人の申請により登録が消除された場合は、その者が乙県で宅地建物取引士資格試験に合格したとしても、当該期間が満了しないときは、乙県知事の登録を受けることができない。	宅建士が事務の禁止処分を受け、その禁止期間中に本人からの申請により登録が消除された場合、かかる事務の禁止期間が満了していない間は、たとえ他県で試験に合格しても、登録を受けることはできない。	○

第3 宅地建物取引士資格登録簿と変更の登録

1. 宅地建物取引士資格登録簿

67	28	宅地建物取引士の氏名等が搭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録され、当該名簿が一般の閲覧に供される。	記述のとおり。	○
----	----	--	---------	---

2. 変更の登録

68	21	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。	本籍は宅地建物取引士資格登録簿への記載事項であり、事後的に変更が生じた場合は、遅滞なく、変更の登録を申請しなければならない。なお参考までに、本籍は、宅建士証への記載事項ではないため、宅建士証の書換え交付申請は不要。	○
69	22	登録を受けている者は、宅地建物取引士証の交付を受けていない場合は、その住所に変更があっても、登録を受けている都道府県知事に変更の登録を申請する必要はない。	宅建士証の交付の有無にかかわらず、住所を含む特定の事項に変更が生じた場合は、遅滞なく、変更の登録を申請しなければならない。	×
70	16	宅地建物取引士 C が、宅地建物取引業者 D 社を退職し、宅地建物取引業者 E 社に就職したが、C は D 社及び E 社においても専任の宅地建物取引士ではないので、宅地建物取引士資格登録簿の変更の登録は申請しなくてもよい。	従事している宅建業者の情報は宅地建物取引士資格登録簿への記載事項であり、変更が生じた場合は、専任であるか否かにかかわらず、遅滞なく、変更の登録を申請しなければならない。	×
71	5	宅地建物取引士 A が宅地建物取引業者 B に勤務する場合において、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。	宅建業者 B は、事務所の所在地の変更について、変更の届出が必要であるが、宅建士 A による変更の登録の申請は不要である（宅地建物取引士資格登録簿には、従事している宅建業者の名称・商号、免許証番号が搭載されるが、宅建業者の事務所の所在地は記載事項ではないため）。	×

第4 宅建士証と講習

1. 宅建士証

72	20	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。	記述のとおり。	○
73	6	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。	書換え交付の申請が必要なのは、宅建士証の記載事項である氏名・住所に変更が生じた場合であり、勤務先は宅建士証への記載事項ではないので、書	×

			換え交付の申請は不要。	
74	19	丁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丁県知事に返納しなければならない。	「再交付された宅地建物取引士証」を返納するのではなく、再交付後に発見された失効済みの旧宅建士証を、その交付を受けた知事に返納しなければならない。	×
75	10	甲県知事の登録を受けている宅地建物取引士 A が、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として、乙県知事から事務禁止処分を受けたときは、A 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。	事務禁止処分を受けたときは、宅建士証の提出が必要である。しかし、提出先は、処分をした知事（乙県知事）ではなく、宅建士証の交付を受けた知事（甲県知事）である。	×
76	17	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。	甲県知事は、宅建士から宅建士証の返還の請求を受けた場合は、直ちに返還をしなければならない。本問の「返還の請求がなくても」との記述は誤りである。	×
77	30	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。	事務禁止の処分を受けたときは、宅建士証をその交付を受けた知事に速やかに提出しなければならない。よって本問は誤り。なお、後半の登録消除の処分を受けたときに返納しなければならないとの記述は正しい。	×
78	14	F は、宅地建物取引士として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、これを拒んだ場合、宅地建物取引業法の規定に違反しない。	過去に提示したことがあるか否かにかかわらず、取引の関係者から請求があった場合は、宅建士証の提示が必要である。	×

2. 講習

79	19	丙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、丙県知事に申請し、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。	宅建士証の交付を受けるために受講が必要なのは、「国土交通大臣」の指定する講習ではなく、都道府県知事の指定する講習である。	×
80	25	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は除く。）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。	講習は、交付の申請の「90 日前から 30 日前」ではなく、交付申請前、6 か月以内に行われるものを受講しなければならない。	×

81	23	宅地建物取引士資格試験に合格した日から1年以内に宅地建物取引士証の交付を受けようとする者は、登録をしている都道府県知事の指定する講習を受講する必要はない。	記述のとおり。	○
----	----	---	---------	---

第5 事後の変更

1. 登録の移転

82	29	甲県知事の登録を受けている宅地建物取引士 A は、乙県に主たる事務所を置く宅地建物取引業者 B の専任の宅地建物取引士となる場合、乙県知事に登録を移転しなければならない。	登録先の都道府県と異なる都道府県に所在する宅建業者の事務所に従事する場合、登録の移転を申請することができるが、登録を移転するか否かは自由であり、義務ではない。	×
83	29	宅地建物取引士 A (甲県知事登録) が、甲県から乙県に住所を変更したときは、乙県知事に対し、登録の移転の申請をすることができる。	自身の住所の変更を理由とした、登録の移転はできない。登録の移転ができるのは、登録している都道府県以外の都道府県に所在する宅建業者の事務所に従事し又は従事しようとする場合である。	×
84	18	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宅地建物取引士 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。	事務の禁止期間中は、登録の移転はできない。	×
85	20	Y は、甲県知事から宅地建物取引士証の交付を受けている。Y 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場合、宅地建物取引業法の規定に違反しない。	登録の移転により、移転前の甲県知事から交付を受けた宅建士証は失効するため、当該失効した宅建士証を用いて宅建士の事務を行った場合、宅建業法に違反する。	×
86	23	宅地建物取引業者 (甲県知事免許) に勤務する宅地建物取引士 (甲県知事登録) が、乙県知事に登録の移転の申請をするとともに宅地建物取引士証の交付の申請をした場合は、乙県知事は、登録後、移転申請前の宅地建物取引士証の有効期間が経過するまでの期間を有効期間とする宅地建物取引士証を交付しなければならない。	本記述は正しい。登録の移転に伴い発行される新宅建士証は、旧宅建士証の有効期間を引き継ぐものであり、新たに5年の有効期間の宅建士証が交付されるわけではない。なお参考までに、移転先の新宅建士証の交付時に、知事指定講習の受講は不要である。	○
87	15	甲県知事の登録を受けている宅地建物取引士 A は、乙県知事から事務の禁止処分を受けたが、乙県内に所在する宅地建物取引業者 B の事務所の業務に従事しているため、その禁止の期間が満了すれば、甲県知事を経由して、乙県知事に登録の移転の	事務の禁止処分期間中は登録の移転はできないが、当該禁止期間が満了すれば、登録の移転をすることができる。さらに、登録の移転は、移転前の知事を経由して、移転先の知事に申請することになるため、この点も正しい。	○

		申請をすることができる。	
--	--	--------------	--

2. 死亡等の届出

88	11	宅地建物取引士の登録を受けている者が死亡した場合、その相続人は、死亡した日から30日以内に登録をしている都道府県知事に届出をしなければならない。	「死亡した日」から30日以内ではなく、死亡の事実を知った日から30日以内である。	×
89	15	甲県知事の登録を受けている宅地建物取引士が、破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当することとなったときは、破産手続開始の決定を受けた日から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。	宅建士の場合は、「破産管財人」ではなく、本人が登録先の知事に届出を行う。なお参考までに、宅建業者の場合は、破産管財人が届出を行う。	×
90	28	宅地建物取引士が心身の故障により宅地建物取引士の事務を適正に行うことができない者として国土交通省令で定めるものになったときは、本人、法定代理人又は同居の親族は、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。	本届出の期限は、「3月以内」ではなく、30日以内である。なお、届出義務者の範囲（本人、法定代理人又は同居の親族）は正しい。	×

3. 登録の消除

第6 宅建士の基本原則

91	27	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。	15条の2は、「宅地建物取引士は、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。」と規定しており、本間のように「宅地建物取引業の業務に従事するときは」との限定はない。	×
----	----	---	--	---

第2章及び第3章の総合問題

92	8	<p>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、甲県知事の登録を受けている宅地建物取引士Bを本店の専任の宅地建物取引士として従事させている。この場合に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。</p> <p>1. Aが商号又は名称を変更した場合には、Aはその旨を甲県知事を経由して国土交通大臣に届け出なければならない。Bは甲県知事に変更の登録を申請しなければならない。</p> <p>2. Bが住所を変更した場合には、Aはその旨を甲</p>	<p>1が正しく、それ以外は誤り。</p> <p>1について、宅建業者の商号又は名称は宅建業者名簿への記載事項であり、変更が生じた場合、宅建業者は変更の届出が必要である。そして、その申請先は免許権者であるが、免許権者が国土交通大臣の場合は、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行う。また、宅建士の勤務先の宅建業者の名称又は商号は宅建士資格登録簿の記載事項であり、変更が生じた場合、宅建士は変更の登録を申請する必要がある。よって本肢は正しい。</p> <p>2について、「Aはその旨を甲県知事を経由して国土交通大臣に届け出なければならない」との点は誤</p>	
----	---	--	--	--

	<p>県知事を経由して国土交通大臣に届け出なければならず、Bは甲県知事に変更の登録を申請しなければならない。</p> <p>3. Bが支店の専任の宅地建物取引士になった場合には、Aはその旨を甲県知事を経由して国土交通大臣に届け出なければならず、Bは甲県知事に変更の登録を申請しなければならない。</p> <p>4. Aが本店を廃止し、乙県内のみ事務所を有することとなった場合には、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が、Bは乙県知事に登録の移転の申請をする必要はない。</p>	<p>り。宅建士の住所は宅建業者名簿への記載事項ではなく、変更の届出も不要。なお、「Bは甲県知事に変更の登録を申請しなければならない」との点は正しい。宅建士の住所は、宅建士資格登録簿への記載事項であり、変更が生じた場合は、変更の登録の申請が必要。</p> <p>3について、「Aはその旨を甲県知事を経由して国土交通大臣に届け出なければならず」との点は正しい。事務所ごとに置かれる専任の宅建士の氏名は宅建業者名簿への記載事項であり、本問ではBは本店から支店に従事先が変更されたので、変更の届出が必要になる。もっとも、「Bは甲県知事に変更の登録を申請しなければならない」との点は誤り。宅建士資格登録簿には勤務先の宅建業者の商号・名称等を記載するが、支店であるか本店であるかの区別については記載事項ではなく、変更の登録は要しない。</p> <p>4について、Aが乙県内のみ事務所を有することとなった場合、免許権者は乙県知事となる。この場合、免許換えの申請は、変更後の免許権者である乙県知事に対して行う。よって国土交通大臣に申請するとの記述は誤りである。なお、Bが登録の移転の申請をする必要がないとの点は、登録の移転は義務ではないので、正しい。</p>
--	--	--

第4章 営業保証金・保証協会

第1 営業保証金

1. 営業保証金とは

2. 供託

93	19	<p>宅地建物取引業者A(甲県知事免許)は、マンション3棟を分譲するための現地出張所を甲県内に設置した場合、営業保証金を追加して供託しなければならないが、当該出張所でマンションの売買契約を締結することはできない。</p>	<p>事務所に該当しなければ、営業保証金の追加供託は不要。事務所とは、①本店、②宅建業を営む支店、③(i)継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で、かつ(ii)宅建業に係る契約を締結する権限を有する使用人を置くところをいう。本問のような現地出張所は、事務所に該当しない。</p>	×
94	17	<p>宅地建物取引業者A(甲県知事免許、事務所数1)は、甲県の区域内に新たに二つの支店を設け宅地建物取引業を営もうとする場合、額面金額1,000万円の地方債証券を供託して営業保証金に充てれば</p>	<p>2つの支店を増設する場合、追加で1,000万円(500万円×2か所)の営業保証金の供託が必要であるところ、地方債証券の場合、額面の90%の評価額となる。そのため、額面金額1,000万円の地方債証券</p>	×

		足りる。	では足りない。	
95	24	宅地建物取引業者 A 社は、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。	「本店及び支店ごとにそれぞれ」最寄りの供託所に供託するのではなく、本店及び支店分を合わせて、本店の最寄りの供託所に一括して供託する。	×
96	18	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。	「事業を開始した日から 3 月以内」に営業保証金を供託するのではなく、事業を開始する前に供託しなければならない。	×
97	30	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。	記述のとおり。	○
98	26	宅地建物取引業者は、事業の開始後新たに従たる事務所を設置したときは、その従たる事務所の最寄りの供託所に政令で定める額を供託し、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。	従たる事務所を新たに設置する場合も、「従たる事務所」ではなく主たる事務所の最寄りの供託所に追加分の供託を行い、免許権者に供託した旨の届出を行う。	×
99	26	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。	記述のとおり。営業保証金の変換をした場合は、遅滞なく免許権者へ届出が必要である。	○
100	29	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。	主たる事務所の変更に伴い供託所を変更する場合は、従前の供託所に保管替えの請求をすることで足りる。	×
101	28	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。	まず、国債証券は額面の 100% の評価額となるので、1,000 万円の金銭と額面金額 500 万円の国債証券を供託したことは問題ない。そして、本店の移転に伴い供託所を変更する場合、本問のように現金と有価証券を供託しているケースにおいては、移転前の供託所へ保管替えの請求ができないため、移転後の供託所に新たに供託することになる。よって本問は正しい。	○

3. 還付

102	21	宅地建物取引業者 A (国土交通大臣免許) 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。	営業保証金から弁済(還付)を受けることができるのは、宅建業者との宅建業に関する取引により生じた債権を有している者である。電気工事業者の工事代金債権は、宅建業に関する取引により生じた債権ではないため、弁済を受ける権利を有さない。	×
103	30	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。	家賃収納代行業務は、宅建業に関する取引ではない。よって弁済を受ける権利を有さない。	×
104	19	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事業を営んでいる。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。	宅建業者の取引相手(宅建業者を除く)は、本店、支店のいずれと取引をしたかにかかわらず、その宅建業者が供託している営業保証金の全額を上限として、弁済を受ける権利を有する。本問では支店が1つであるため、1,000 万円+500 万円=1,500 万円を営業保証金として供託しており、当該金額を上限として弁済を受けることができる。	○
105	25	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。	「供託額に不足を生じた日」から 2 週間以内ではなく、免許権者から営業保証金が不足することとなった旨の通知を受けた日から2週間以内である。	×
106	28	宅地建物取引業者 A (甲県知事免許) は、営業保証金が還付され、営業保証金の不足額を供託したときは、供託書の写しを添付して、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。	宅建業者は、不足額を供託したときは、「30 日以内」ではなく、2 週間以内に、供託書の写しを添付して、免許権者に届け出なければならない。	×

4. 取戻し

107	22	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。	免許の有効期間満了に伴い営業保証金を取り戻す場合、公告が必要である。	×
108	25	宅地建物取引業者は、不正の手段により宅地建物取引業法第 3 条第 1 項の免許を受けたことを理由に免許を取り消された場合であっても、営業保証金を取り戻すことができる。	免許取消処分を受けたことも、営業保証金の取戻し事由に該当する。	○
109	23	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、営業保証金の還付を請求する権利を有する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	宅地建物取引業の廃業だけでなく、支店の廃止(つまり一部事務所の廃止)を理由として営業保証金を取り戻す場合も、還付請求権者への公告が必要である。	×

		する必要はない。		
110	28	宅地建物取引業者 A (甲県知事免許) は、営業保証金として金銭と国債証券を供託し、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において、従前の営業保証金を取り戻すときは、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。	主たる事務所の移転のため供託所を変更する場合、有価証券を含む営業保証金を供託していたケースにおいては、営業保証金を移転先の供託所に新たに供託するとともに、移転前の供託所から取り戻すことになる。かかる取戻しに関しては、公告は不要である。	×
111	23	宅地建物取引業者 A 社は、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終了した場合、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。	「廃業の日」ではなく、廃業の届出の日から 10 年経過すれば、公告することなく取戻しが可能であり、問題文は 10 年の起算日が誤りである。なお、参考までに宅建業の免許は、廃業により効力を失うものではなく、廃業の届出をした日に効力を失う。	×
112	19	宅地建物取引業者 A (甲県知事免許) は、免許の有効期間の満了に伴い、営業保証金の取戻しをするための公告をしたときは、遅滞なく、その旨を甲県知事に届け出なければならない。	記述のとおり。公告をしたときは、遅滞なく、その旨を免許権者に届け出なければならない。	○

第 2 保証協会

1. 保証協会と弁済業務保証金の概要

113	18	保証協会は、一般財団法人でなければならない。	保証協会は、「一般財団法人」ではなく、一般社団法人である。	×
114	24	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 (宅地建物取引業者を除く) は、弁済を受ける権利を実行しようとする場合、弁済を受けることができる額について保証協会の認証を受けなければならない。	記述のとおり。	○
115	28	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。	2 つの保証協会に同時に加入することはできない。	×
116	25	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。	宅建業者が保証協会に加入した場合、免許権者に報告をするのは、宅建業者ではなく保証協会である。	×
117	22	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。	社員の加入に関する保証協会から免許権者への報告は、「あらかじめ」ではなく、加入後、直ちに行うものである。	×

2. 納付・供託

118	8	宅地建物取引業者（事務所数1）が保証協会に加入した後、新たに支店を1カ所設置した場合、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。	弁済業務保証金分担金は、「供託所に供託」するものではなく、保証協会に納付すべきものである。よって、本問は誤り。なお、1つの支店の増設の場合、設置した日から「2週間以内」に「30万円」の分担金の納付が必要となる点は正しい。	×
119	24	保証協会は、弁済業務保証金分担金の納付を受けたときは、その納付を受けた額に相当する額の弁済業務保証金を供託しなければならない。	記述のとおり。	○
120	23	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。	記述が逆である。宅建業者から保証協会への弁済業務保証金分担金の納付は、金銭でのみ行うことができる。一方で、保証協会から供託所への弁済業務保証金の供託は、金銭又は有価証券で行うことができる。	×
121	25	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。	保証協会に加入する場合、「加入の日から2週間以内」ではなく、加入しようとする日までに、弁済業務保証金分担金を保証協会に納付しなければならない。	×
122	26	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。	分担金の納付を受けた日から「2週間」以内ではなく、1週間以内に弁済業務保証金を供託しなければならない。	×

3. 還付

123	17	宅地建物取引業者Aが保証協会に加入する前に、Aと宅地建物取引業に関し取引をした者（宅地建物取引業者を除く）は、弁済業務保証金について弁済を受けることができない。	宅建業者が保証協会に加入する前であったとしても、その宅建業者と宅建業に関し取引をし、当該取引により生じた債権を有する者は、弁済業務保証金について弁済を受けることができる。	×
124	29	宅地建物取引業者Aは、保証協会の社員である宅地建物取引業者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。	Aは宅建業者であるため、弁済業務保証金から弁済を受けることはできない。	×
125	20	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（宅地建物取引業者でないものとする。）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	宅建業者の取引相手が、弁済業務保証金から弁済を受けることができる上限額は、その宅建業者が保証協会に加入していなければ供託していた営業保証金の額となる。本問では300万円の分担金を納付している。つまり、本店（60万円）に加え、支店が8か所（30万円×8＝240万円）ということ	×

		有する。	になる。仮に、保証協会に加入していなければ、 1000万円+500万円×8=5000万円の営業保証金を 供託していたことになる。よって、上限額は 5,000万円が正しく、「6,000万円」ではない。	
126	24	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。	記述のとおり。	○
127	20	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。	還付充当金は、社員（宅建業者）から「供託所に供託」するものではなく、社員から保証協会に納付するものである。	×
128	22	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。	通知を受けた日から「1月以内」ではなく、2週間以内である。	×
129	17	宅地建物取引業者が、保証協会から弁済業務保証金の還付に係る還付充当金を納付すべき旨の通知を受けた日から2週間以内に、通知された額の還付充当金を保証協会に納付しない場合、保証協会は納付をすべき旨の催告をしなければならず、催告が到達した日から1月以内にAが納付しない場合は、Aは社員としての地位を失う。	宅建業者が、保証協会から還付充当金を納付すべき旨の通知を受けた日から2週間以内に納付しない場合は、その時点で社員としての地位を失う。本問のように、改めて保証協会から催告がなされ、催告到達から1か月の経過をまって社員としての地位を失うものではない。	×
130	20	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、当該地位を失った日から2週間以内に、営業保証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。	「2週間」以内ではなく、1週間以内に営業保証金の供託をしなければならない。	×
131	30	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。	社員たる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との記述は正しい。しかし、分担金を150万円納付していた場合、本店（60万円）に加え支店が3か所（30万円×3=90万円）ということになる。その場合、供託すべき営業保証金は、1,000万円+500万円×3=2,500万円であり、「1,500万円」ではない。よって、本問は誤り。	×
132	23	保証協会は、弁済業務保証金から生ずる利息又は配当金、及び、弁済業務保証金準備金を弁済業務保証金の供託に充てた後に社員から納付された還付充当金は、いずれも弁済業務保証金準備金に繰り入れなければならない。	記述のとおり。	○

133	20	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。	記述のとおり。	○
-----	----	--	---------	---

4. 取戻し・返還

134	30	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。	公告をするのは宅建業者ではなく、保証協会である。	×
135	21	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。	宅建業者が保証協会の社員の地位を失ったことに伴う、保証協会からその宅建業者への分担金の返還は、公告をして6か月以上の催告期間が経過した後でなければならない。本問のように、宅建業者が、供託所に営業保証金を供託したとしても、保証協会が直ちに分担金を宅建業者に返還することは認められない。	×
136	30	保証協会の社員である宅地建物取引業者 A は、その一部の事務所を廃止したときは、保証協会が弁済業務保証金の還付請求権者に対し、一定期間内に申し出るべき旨の公告をした後でなければ、弁済業務保証金分担金の返還を受けることができない。	事務所の一部閉鎖に伴う、保証協会から宅建業者への弁済業務保証金分担金の返還には、公告は不要である。	×

5. 保証協会の業務

137	30	保証協会は、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。	記述のとおり。	○
138	25	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。	記述のとおり。	○
139	23	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。	保証協会は、必要的業務として、宅地建物取引士の職務に関し必要な知識及び能力についての研修を実施しなければならないが、本問記載のように、宅建士証交付の際に行われる都道府県知事が指定する講習をもって代えることはできない。	×

第3 供託所等に関する説明

140	30	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。	宅建業者は、取引相手に対して、契約を締結する前に、営業保証金を供託した供託所及びその所在地について説明しなければならない。しかし、取引相手が宅建業者である場合は、そもそも相手方の宅建業者は、営業保証金について還付を受ける権利を有さないため、供託所に関する説明も不要となる。	×
141	25	宅地建物取引業者 A 社は、営業保証金を供託している供託所及びその所在地を説明しないままに、自らが所有する宅地の売買契約が成立したので、買主（宅地建物取引業者ではないものとする）に対し、その供託所等を 37 条書面に記載の上、説明した場合、宅地建物取引業法に違反しない。	営業保証金を供託している供託所及びその所在地の説明は、売買契約等の成立前に行わなければならない。従って、契約成立後に交付する 37 条書面に当該情報を記載することで代替することはできない。	×
142	24	宅地建物取引業者 A 社は、自ら所有する宅地を売却するに当たっては、当該売却に係る売買契約が成立するまでの間に、その買主（宅地建物取引業者でないものとする）に対して、供託している営業保証金の額を説明しなければならない。	説明しなければならない事項は、供託している供託所とその所在地である。供託している「営業保証金の額」の説明は不要。	×

第5章 事務所等に関する規制

第1 規制対象となる場所の整理

第2 各規制の詳細

1. 成年者である専任の宅建士の設置義務

143	26	宅地建物取引業者 B（国土交通大臣免許）がマンション（100 戸）の販売について媒介の依頼を受け、当該マンションの所在する場所の隣接地（乙県内）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場合、B は、その設置した案内所の業務に従事する者の数 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当該案内所に置かなければならない。	本案内所は、他の宅建業者が行う一団の宅地建物の分譲に、媒介人として関与する宅建業者が設置する案内所で、契約の申込みを受ける場所であり、テキストにおけるグループ B（事務所以外の契約場所）に属する。従って、「5 人に対して 1 人以上」ではなく、単に 1 人以上の専任の宅建士を置けばよい。	×
144	14	D 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場合、宅地建物取引業法の規定に違反する。	違反しない。本問の場所は、テキストにおけるグループ B に属する場所であり、1 人以上の宅建士がいればよい。なお、仮にグループ A（事務所）に該当する場所であれば、5 人に 1 人以上の専任の宅建士が必要であり、従事する者が 11 名の場合、3 人以上の専任の宅建士の設置が必要である。	×

145	21	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、契約の締結又は契約の申し込みを受けること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。	継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で、契約締結等を行わない場合は、テキストにおけるグループC(事務所以外の非契約場所)に該当する。よって、宅建士の設置義務はなく、本問は誤りである。なお、標識の掲示義務はあるので、その点は正しい。	×
146	24	宅地建物取引業者A社は、その主たる事務所に従事する唯一の専任の宅地建物取引士が退職したときは、30日以内に、新たな専任の宅地建物取引士を設置しなければならない。	「30日以内」ではなく、2週間以内に、新たな専任の宅建士を設置しなければならない。	×
147	19	宅地建物取引業者である法人Fの取締役G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、Fは、G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。	宅建業者(法人)の役員が宅建士である場合に、専任の宅建士設置義務の観点で、その役員を専任の宅建士の数に算入することができるかが問題となるが、その役員が自ら主として業務に従事する事務所等については、専任の宅建士とみなし、数にカウントすることができる。	×
148	27	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)を分譲するため、宅地建物取引業者Cに販売の代理を依頼し、C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Cが専任の宅地建物取引士を置けばよい。	一団の建物の分譲のために設置する案内所で、契約の締結業務を行う場合、テキストにおけるグループBに該当し、専任の宅建士を置かなければならないが、宅建士の設置義務を負うのは、当該案内所を設置したCであり、Aではない。	×

2. 場所の届出義務

149	27	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)を分譲するため、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日前までに宅地建物取引業法第50条第2項の規定に基づく届出をしなければならない。	一団の建物の分譲のために設置する案内所で、本問では明らかではないが契約の締結等を行う場合には、テキストにおけるグループBに該当し、50条2項に基づく届出をしなければならない。当該届出は、①免許権者(本問では甲県知事)、及び②案内所等の所在地を管轄する都道府県知事(本問では、こちらも甲県知事)に対して行わなければならない。よって、マンションの所在地を管轄する「乙県知事」にも届出が必要との本問の記述は誤りである。なお、「業務を開始する日の10日前まで」との届出期限は正しい。	×
150	21	宅地建物取引業者C(国土交通大臣免許)は、宅地建物取引業法第50条第2項の規定により同法第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。	免許権者が国土交通大臣である場合、国土交通大臣への届出は、当該場所の所在地を管轄する都道府県知事を経由して行うものであり、「直接」届出書を提出するものではない。	×

3. 掲示義務

(1) 標識の掲示

151	10	宅地建物取引業者は、販売予定の戸建て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。	本問の場所は、宅建業者が業務に関し展示会を実施する場所で、契約の締結又は申込みを受けないものであり、テキストにおけるグループ C に属するが、いずれにしても、標識の掲示義務は、グループ A～C のいずれの場所にも適用される。	○
152	19	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。	標識の掲示義務は、テキストにおけるグループ A～C のいずれの場所にも適用される。本問の、「当該物件の所在する場所」はグループ C に、また案内所については、契約の締結等を行う場合はグループ B、行わない場合はグループ C に該当するため、いずれにしても、標識を掲示しなければならない。よって、本問は正しい。	○
153	22	宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、免許証及び国土交通省令で定める標識を掲げなければならない。	免許証については、掲示義務はない。なお、標識の掲示義務はあるため、その点は正しい。	×
154	26	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。	本問のように、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(つまり、テキストにおけるグループ C に該当する場合は、当該案内所にはクーリング・オフ制度が適用される。そのため、標識にもクーリング・オフ制度の適用がある旨を記載しなければならない。	○

(2) 報酬額の掲示

155	21	宅地建物取引業者が一団の宅地の分譲を行う案内所において、契約の締結をし、又は契約の申し込みを受けることを行う場合、当該案内所には国土交通大臣が定めた報酬の額を掲示しなければならない。	報酬額の掲示義務が課されているのは、事務所(テキストにおけるグループ A)のみであり、本問の案内所(テキストにおけるグループ B に該当)においては、報酬額の掲示は不要。	×
-----	----	---	---	---

4. 備付義務

(1) 従業者証明書

156	21	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。	取引関係者から求められた場合は、従業者証明書を提示しなければならないが、従業者証明書に代えて、従業者名簿又は宅建士証を提示することはできない。	×
-----	----	---	---	---

157	28	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。	前半部分の宅建士証の提示に関する記述は正しい。しかし後半部分については誤りである。従業者であれば、宅地建物取引士でも、また代表取締役等の役員でも、従業者証明書を携帯し、取引の関係者から提示を求められた場合は、従業者証明書を提示しなければならない。	×
-----	----	---	---	---

(2) 従業者名簿

158	29	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。	一時的に事務の補助のために雇用した者も、「従業者」として従業者名簿への記載が必要である。なお、従業者証明書も携帯させなければならない。	×
159	24	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。	記述のとおり。	○
160	26	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置かなければならないが、退職した従業者に関する事項は従業者名簿への記載の対象ではない。	従業者名簿へは、従業者がその事務所の従業者でなくなった年月日についても記載する必要があり、また当該記載がなされた名簿は、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。従って、「退職した従業者に関する事項は従業者名簿への記載の対象ではない」との記載は誤りである。	×
161	21	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。	その他にも、従業者証明書番号、主たる職務内容、宅建士であるか否かの別についても記載が必要である。	×
162	19	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。	記述のとおり。	○

(3) 業務に関する帳簿

163	22	宅地建物取引業者は、各事務所の業務に関する帳簿を主たる事務所に備え、取引のあった都度、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等の事項を記載しなければならない。	業務に関する帳簿は、「主たる事務所」ではなく、事務所ごとに備えなければならない。	×
164	29	宅地建物取引業者は、その業務に関する帳簿に報酬の額を記載することが義務付けられており、違反した場合は指示処分の対象となる。	記述のとおり。	○

165	29	宅地建物取引業者 A は、宅地建物取引業法第 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場合、宅地建物取引業法の規定に違反しない。	業務に関する帳簿は、各事業年度末に閉鎖し、閉鎖から 5 年間保存しなければならない。問題文のような例外規定はなく、閉鎖後、遅滞なく廃棄した場合は、宅建業法違反となる。	×
166	28	宅地建物取引業者 A は、宅地建物取引業法第 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場合、宅地建物取引業法の規定に違反する。	業務に関する帳簿は、従業者名簿とは異なり、取引関係者に閲覧させる義務はない。	×
167	25	宅地建物取引業者は、その事務所ごとにその業務に関する帳簿を備えなければならないが、当該帳簿の記載事項を事務所のパソコンのハードディスクに記録し、必要に応じ当該事務所においてパソコンやプリンターを用いて紙面に印刷することが可能な環境を整えていたとしても、当該帳簿への記載に代えることができない。	本問のようにプリントアウトできる環境が整えられていれば、パソコンのハードディスクに記録等することで、帳簿への記載に代えることができる。	×

第 5 章の総合問題

168	24	<p>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する場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば正しいものを 2 つ選べ。なお、当該マンション及び案内所は甲県内に所在するものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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。 2. A 社が設置した案内所について、売主である B 社が法第 50 条第 2 項の規定に基づく届出を行う場合、A 社は当該届出をする必要がないが、B 社による届出書については、A 社の商号又は名称及び免許証番号も記載しなければならない。 3. A 社は、成年者である専任の宅地建物取引士を当該案内所に置かなければならないが、B 社は、 	<p>3 と 4 が正しい。</p> <p>1 について、分譲される一団の建物が所在する場所に標識を掲示しなければならないのは、売主である B 社である。</p> <p>2 について、50 条 2 項に基づく場所の届出をしなければならないのは、当該案内所を設置した A 社である。</p> <p>3 について、A 社が設置した案内所に成年者である専任の宅建士を置かなければならないのは、A 社であり、B 社ではない。</p> <p>4 について、A 社が設置した案内所には、A 社が標識を掲示しなければならないが、当該標識には売主である B 社の商号・名称、免許証番号も記載しなければならない。</p>	
-----	----	--	---	--

		<p>当該案内所に成年者である専任の宅地建物取引士を置く必要がない。</p> <p>4. A社は、当該案内所に法第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が、当該標識へは、B社の商号又は名称及び免許証番号も記載しなければならない。</p>	
169	26	<p>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業務を行う場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法(以下この問において「法」という。)の規定によれば、誤っているものはどれか。</p> <p>1. 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。</p> <p>2. Aは、法第50条第2項に定める届出を甲県知事及び乙県知事へ届け出る必要はないが、当該マンションの所在する場所に法第50条第1項で定める標識を掲示しなければならない。</p> <p>3. Bは、その設置した案内所の業務に従事する者の数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当該案内所に置かなければならない。</p> <p>4. Aは、Cが設置した案内所においてC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、Cは専任の宅地建物取引士を設置する必要はない。</p>	<p>3が誤りである。</p> <p>1は正しい。50条2項に基づく案内所等(テキストにおけるグループB)に関する場所の届出は、①免許権者、及び②案内所等の所在地を管轄する都道府県知事に対して行わなければならない。本問では、Bの免許権者は国土交通大臣、案内所の所在地の知事は乙県知事であるため、Bは国土交通大臣及び乙県知事に届出をする。また、Cの免許権者は甲県知事であり、案内所の所在地の知事も甲県知事であるため、Cは甲県知事に届出をする。</p> <p>2は正しい。当該マンションの所在する場所は、分譲される一団の建物が所在する場所として、売主であるAに標識の掲示義務が課される。他方で、本問において、A自身は案内所の設置をしていないため、50条2項に基づく届出は不要である。</p> <p>3は誤りである。グループBに属する案内所等には、「5人に対して1人以上」ではなく、単に1人以上の専任の宅建士を置けば足りる。</p> <p>4は正しい。同一の物件について、複数の宅建業者が共同で案内所等(グループBに属する)を設置する場合、いずれかの宅建業者が1人以上の宅建士を設置すれば足りる。</p>

第6章 宅建業者の業務上の規制

第1 広告等に関する規制

1. 誇大広告の禁止

170	29	誇大広告が禁止される、宅地又は建物に係る広告の表示項目の中に、取引物件に係る現在又は将来の利用の制限があるが、この制限には、都市計画法に基づく利用制限等の公法上の制限だけではなく、借地権の有無等の私法上の制限も含まれる。	記述のとおり。	○
171	30	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、宅地建物取引業法第32条に規定する誇大広告等の禁止に違反しない。	あえて表示をしない不作為により誤認をさせる場合も、誇大広告等の禁止に違反する。	×
172	30	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、宅地建物取引業法第32条に規定する誇大広告等の禁止に違反しない。	広告を出した物件について売買契約が成立し、もはや取引を行うことができないにもかかわらず、あたかも取引を受け付けているかのように継続して広告を掲載する、いわゆる「おとり広告」を行うと、誇大広告等の禁止に違反することになる。	×
173	29	宅地建物取引業者が、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。	記述のとおり。	○
174	22	宅地建物取引業者 A がその業務に関して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。	規制対象となる広告媒体は限定されておらず、テレビCMやインターネット広告も対象となる。	×

2. 取引態様の明示義務

175	24	宅地建物取引業者が、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。	自ら契約当事者として貸借をする行為は、そもそも宅地建物取引業に該当しないため、宅建業法の規制は適用されない。	×
176	26	宅地建物取引業者 A 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。	取引態様の別を明示した広告を見て注文してきた者に対しても、改めて取引態様の別を明示する必要がある。	×

3. 未完成物件についての(1)「広告の開始時期」の制限と(2)「契約締結の時期」の制限

(1) 広告の開始時期の制限

177	26	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。	未完成物件の売買を行う場合、建築確認等の必要な処分を受ける前は、広告も、契約の締結も、いずれも行うことはできない。	×
178	20	宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に必要な都市計画法に基づく開発許可、建築基準法に基づく建築確認その他法令に基づく許可等の申請をした後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物の売買その他の業務に関する広告をしてはならない。	未完成物件については、「許可等の申請」をした後でなく、当該許可等の処分があった後でなければ、広告をしてはならない。	×
179	27	宅地建物取引業者は、建築確認が必要とされる建物の建築に関する工事の完了前において、建築確認の申請中である場合は、その旨を表示すれば、自ら売主として当該建物を販売する旨の広告をすることができる。	未完成物件は、必要な建築確認等の処分があった後でなければ広告をすることができない。そして、たとえ本問のように建築確認の申請中である旨の表示をしたとしても、広告をすることは許されない。	×
180	27	宅地建物取引業者は、建築確認が必要とされる建物の建築に関する工事の完了前においては、建築確認を受けた後でなければ、当該建物の貸借の代理を行う旨の広告をしてはならない。	未完成物件は、必要な建築確認を受けた後でなければ広告をすることができない。当該制限は、建物の売買・交換だけでなく、貸借の代理・媒介においても適用される。	○

(2) 契約締結の時期の制限

181	27	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。	未完成物件の売買については、建築確認等の必要な処分を受けるまでは、契約を締結することができない。建築確認を受けることを停止条件とする特約を付けて契約を締結することも許されない。	×
182	19	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 C に売却する場合、C 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。	未完成物件の売買については、開発許可等、必要な処分を受けるまでは、契約を締結することができない。そして、本制限は相手方が宅建業者であっても適用される。さらに、「売買の予約」とは、将来において売買契約を締結する旨の合意であり、両当事者を拘束する契約であることから、必要な処分を受ける前は、このような予約契約を締結することも許されない。	×
183	27	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	未完成物件の売買については、必要な建築確認等の処分を受けるまでは契約の締結をしてはならな	×

		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。	い、つまり売買を行ってはならない。しかし、未完成物件の貸借の媒介・代理には、当該契約締結時期の制限は適用されないため、建築確認を受ける前であっても、貸借の媒介を行うことが可能である。
--	--	----------------------------------	---

第2 その他の業務に関する規制

1. 宅建業者の一般的な義務の列挙

184	17	宅地建物取引業者の従業者である宅地建物取引士は本人の同意がある場合を除き、正当な理由がある場合でも、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洩らしてはならない。	正当な理由があれば、本人の同意がない場合でも、秘密情報を開示することができる。	×
185	26	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（宅地建物取引業法第44条）に該当する。	44条は、物件の登記、引渡し、取引に係る対価の支払を不当に遅延してはならないとするもので、媒介報酬の支払については対象としていない。	×

2. 故意による重要な事実の告知義務違反と罰則

186	20	宅地建物取引業者 A が行う、宅地の売買の媒介において、当該宅地の周辺環境について買主の判断に重要な影響を及ぼす事実があったため、買主を現地に案内した際に、宅地建物取引士でない A の従業者が当該事実について説明した場合、宅地建物取引業法の規定に違反しない。	宅建業者は、契約締結の勧誘をするに際して、周辺環境等に関し、相手方の判断に重要な影響を及ぼす事実について告知する必要がある、当該事実を認識しているにもかかわらず、故意に、告知することをしない場合には、47条1号違反となる。なお、当該告知義務は、宅建士によって履行される必要はない。本問では、宅建業者 A の従業者により、対象となる事実の説明がなされているため、47条1号違反にはならない。	○
-----	----	---	--	---

3. 手付金の貸付け等による契約締結の誘引

187	30	宅地建物取引業者 A は、自ら売主として、建物の売買契約を締結するに際し、買主が手付金を持ち合わせていなかったため手付金の分割払いを提案し、買主がこれに応じた場合、宅地建物取引業法の規定に違反する。	宅建業者が相手方に対して、①手付金を貸付けること、又は②その他の信用の供与をすることによって、契約の締結を誘引する行為は禁止されている。手付金の分割払いは、信用の供与に該当し、宅建業法違反となる。	○
188	29	宅地建物取引業者が、自ら売主として、宅地及び建物の売買の契約を締結するに際し、手付金について、当初提示した金額を減額することにより、買主に対し売買契約の締結を誘引し、その契約を締結させることは、宅地建物取引業法に違反しない。	手付の金額自体を減額することは、貸付けにも、信用の供与にも該当しないため、宅建業法違反とはならない。	○

189	29	宅地建物取引業者が、宅地及び建物の売買の媒介を行うに際し、媒介報酬について、買主の要望を受けて分割受領に応じることにより、契約の締結を誘引する行為は、宅地建物取引業法に違反する。	手付金の分割払いに応じる場合は、47条3号に違反するが、媒介報酬の分割払いに応じることが、特段、宅建業法に反しない。	○
190	21	宅地建物取引業者 A 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。この場合、宅地建物取引業法の規定に違反しない。	手付金の貸付けを行う旨を告げて契約の締結を誘引する行為自体が禁止されており、売買契約が成立しなかったとしても宅建業法違反となる。	×
191	13	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。	手付金の貸与による契約締結の誘引の禁止は、8種規制と異なり、相手方が宅建業者であっても適用される。	×

4. 47条の2に規定される制限

192	20	宅地建物取引業者 A の従業者は、宅地の販売の勧誘に際し、買主に対して「この付近に鉄道の新駅ができる」と説明したが、実際には新駅設置計画は存在せず、当該従業者の思い込みであったことが判明し、契約の締結には至らなかった場合、宅地建物取引業法の規定に違反しない。	契約締結の勧誘をするに際し、物件の将来の環境又は交通その他の利便について誤解させるべき断定的判断を提供することは禁止されている。本件の新駅に関する説明は、将来の交通の利便について誤解させるべき断定的判断の提供に該当する。なお、思い込みであり、故意ではなく過失によるものであったとしても、また契約締結に至らなかったとしても、本制限への違反となる。	×
193	24	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際して、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場合、宅地建物取引業法の規定に違反する。	宅建業者は、契約締結の誘引をする際、物件の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てはならない。故意による断定的判断の提供だけでなく、本問のような過失による提供も違反となる。	○
194	24	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た。その際、B は、契約するかどうかの重要な判断要素の1つとして、当該宅地周辺の将来における交通整備の見通し等について A 社に確認した。A 社は、将来の交通整備について新聞記事を示しながら、「確定はしていないが、当該宅地から徒歩2分のところにバスが運行するという報道がある」旨を説明した場合、宅地建物取引業法に違反しない。	「確定はしていないが」との断りを入れた上で、事実として存在する報道を紹介するにすぎないため、断定的判断の提供には該当しない。	○

195	29	宅地建物取引業者 A の従業者 C 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だけで勧誘を行ったが、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場合、宅地建物取引業法の規定に違反しない。	勧誘に先立ち、自己の氏名及び勧誘目的であることだけでなく、自己が従事する宅建業者の商号又は名称についても、告知しなければならず、これを怠った C の行為は宅建業法違反となる。なお、不告知自体で違反が成立するものであり、その後、勧誘を継続したか否か、契約締結に至ったか否かは関係がない。	×
196	23	宅地建物取引業者 A 社が、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場合、A 社の行為は、宅地建物取引業法の規定に違反する。	短時間の勧誘でも、私生活の平穩を害する方法で、相手方を困惑させた場合は、47 条の 2 に違反する。	○
197	27	新築分譲マンションを訪れた買主 A が、売主である宅建業者の従業員 B に対し、「昨日、申込証拠金 10 万円を支払ったが、都合により撤回したいので申込証拠金を返してほしい。」と述べたのに対し、B が「お預かりした 10 万円のうち、社内規程上、お客様の個人情報保護のため、申込書の処分手数料として、5,000 円はお返しできませんが、残金につきましては法令に従いお返しします」と発言した場合、B の発言は宅地建物取引業法の規定に違反しない。	相手方が契約の申込みを撤回するに際して、受領済の預り金の返還を拒否してはならない。本件のように、受領済みの申込証拠金（預り金）から、申込書の処分手数料として、5,000 円を差し引いた額を返還することは、禁止された受領済の預り金の返還拒否に該当する。	×

第 7 章 売買・交換の媒介・代理契約に関する規制

第 1 媒介と代理の契約の種類

198	17	宅地建物取引業者 A が、B 所有の宅地の売却の媒介依頼を受け、B と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。	専属専任媒介契約の場合、媒介人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ため、重ねて他の宅建業者に媒介の依頼をしたり、自ら取引相手を探してはならない。	○
-----	----	---	---	---

第 2 規制内容

1. 契約の有効期間・更新に関する制限

199	26	宅地建物取引業者 A が、B から B 所有の宅地の売却について媒介の依頼を受け、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。	専任媒介契約の場合、依頼者から契約を更新する旨の申出がなければ契約を更新できない。仮に、契約が自動で更新される旨の定めをしたとしても、その定めは無効となる。	×
200	16	宅地建物取引業者 A が、B 所有の宅地の売却の媒介依頼を受け、B と専任媒介契約を締結した場合、	専任媒介契約においては、依頼者から契約を更新する旨の申出がなければ契約を更新できないが、	×

		媒介契約の有効期間の満了に際し、B から A に更新の申出があった場合、A は更新を拒むことはできない。	更新の申出に応じる義務があるわけではないため、A は更新を拒むこともできる。	
201	22	宅地建物取引業者 A が、B から自己所有の宅地の売上の媒介を依頼され、B との間で有効期間を2月とする専任媒介契約を締結した場合、B の申出により契約を更新するときは、更新する媒介契約の有効期間は当初の有効期間を超えてはならない。	更新後の有効期間は、3 か月を超えない期間であれば、当初の有効期間 (2 か月) を超える有効期間を設定することも可能。	×
202	29	宅地建物取引業者 A は、B から B 所有の中古マンションの売却の依頼を受け、B と専任媒介契約 (専属専任媒介契約ではない媒介契約) を締結した場合、当該専任媒介契約の有効期間は、3 月を超えることができず、また、依頼者の更新しない旨の申出がなければ自動更新とする旨の特約も認められない。ただし、B が宅地建物取引業者である場合は、A と B の合意により、自動更新とすることができる。	まず「専任媒介契約の有効期間は、3 月を超えることができず」との点は正しい。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」との記述も正しい。しかし、「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」との記載は誤りである。相手方が宅建業者であっても、自動更新とすることはできない。	×

2. 指定流通機構 (レインズ) への登録義務

203	15	宅地建物取引業者 A が、B 所有の宅地の売却の媒介の依頼を受け、B と専任媒介契約を締結した場合、B から指定流通機構には登録しなくてもよい旨の承諾を得ていれば、A は当該宅地に関する所定の事項について、指定流通機構に登録しなくてもよい。	専任媒介契約及び専属専任媒介契約の場合、指定流通機構への登録は義務である。依頼者との間で登録しなくてもよい旨の合意をした場合でも、当該特約は無効となるため、宅建業者は指定流通機構に登録しなければならない。	×
204	28	宅地建物取引業者 A は、宅地建物取引業者でない E 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、当該宅地について宅地建物取引業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。	登録の期限は、「休業日数を含め」5 日以内ではなく、休業日数を含めずに 5 日以内である。	×
205	27	宅地建物取引業者 A は、C が所有する乙アパートの売却に係る媒介の依頼を受け、C と専任媒介契約を締結した場合、乙アパートの所在、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。	指定流通機構への登録事項として、「依頼者の氏名」は不要。	×
206	29	宅地建物取引業者 A は、B から B 所有の中古マンションの売却の依頼を受け、B と専任媒介契約 (専属専任媒介契約ではない媒介契約) を締結した場合、A は、当該専任媒介契約の締結の日から 7 日	前半の「専任媒介契約の締結の日から 7 日以内 (ただし、A の休業日は含まない。) 以内に所定の事項を指定流通機構に登録しなければならない」との点は正しい。しかし、後半について、指定流通機構へ	×

		(ただし、Aの休業日は含まない。)以内に所定の事項を指定流通機構に登録しなければならず、また、法第50条の6に規定する登録を証する書面を遅滞なくBに提示しなければならない。	の登録を証する書面は、依頼人Bに対して「提示」ではなく、引渡しが必要である。	
207	25	宅地建物取引業者A社が、Bから自己所有の甲宅地の売却の媒介を依頼され、Bと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。	売買契約が成立した場合、遅滞なく登録番号、取引価格、売買契約の成立した年月日を指定流通機構へ通知しなければならないが、「売主及び買主の氏名」の通知は不要。	×
208	28	宅地建物取引業者Aが、BからB所有の宅地の売却に係る媒介を依頼され、AがBと専任媒介契約を締結した場合、当該宅地の売買契約が成立しても、当該宅地の引渡しが完了していなければ、売買契約が成立した旨を指定流通機構に通知する必要はない。	対象物件の売買契約が成立した場合は、遅滞なく指定流通機構への通知が必要である。物件の引渡しが完了しているか否かは関係ない。	×

3. 報告義務について

209	27	宅地建物取引業者Aは、Bが所有する宅地の売却を依頼され、専任媒介契約を締結する際、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。この特約は、宅地建物取引業法の規定に違反する。	専任媒介契約の場合、業務の処理状況について、2週間に1回以上の報告義務が課される。本特約は、毎週金曜日、つまり1週間に1回報告するというものであるため、当該報告義務に違反しない。	×
210	24	宅地建物取引業者A社が、Bとの間で、B所有の土地付建物の売却に関する専属専任媒介契約を締結した場合、A社は、Bに当該媒介業務の処理状況の報告を電子メールで行うことはできない。	専任媒介契約及び専属専任媒介契約の場合、業務処理状況についての最低報告義務が課されているが、報告は必ずしも書面による必要はなく、口頭や電子メールでも行うこともできる。	×
211	29	宅地建物取引業者Aが、BからB所有の中古マンションの売却の依頼を受け、Bと専任媒介契約(専属専任媒介契約ではない媒介契約)を締結した場合、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。	記述のとおり。	○

4. 契約書面の交付義務

(1) 契約書面の作成交付義務

212	27	宅地建物取引業者Aは、Dが所有する丙宅地の貸借に係る媒介の依頼を受け、Dと専任媒介契約を締結した場合、Dに宅地建物取引業法第34条の2	34条の2第1項の書面の交付義務は、売買・交換の媒介・代理契約を締結する場合に発生するものであり、貸借の媒介・代理の場合には適用されな	×
-----	----	---	---	---

		第1項に規定する書面を交付しなければならない。	い。	
213	24	宅地建物取引業者 A 社が宅地建物取引業者 C 社から、建物の購入の媒介を依頼され、C 社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、A 社は、C 社に法第 34 条の 2 の規定に基づく書面を交付しなければならない。	建物の売買の媒介契約を締結する場合は、一般媒介を含む全ての媒介において、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。そして、依頼人が宅建業者である場合も、本交付義務は適用される。	○
214	28	宅地建物取引業者 A が、B から B 所有の宅地の売却に係る媒介を依頼され、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、宅地建物取引業法第 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。	当該書面には、媒介契約の当事者である宅建業者の記名押印が必要であり、宅建士の記名押印は必要ではない。	○

(2) 必要記載事項

215	22	宅地建物取引業者 A が、B から自己所有の宅地の売買の媒介を依頼された場合、B との間で締結した媒介契約が一般媒介契約であるか、専任媒介契約であるかにかかわらず、宅地を売買すべき価額を B に口頭で述べたとしても、法第 34 条の 2 第 1 項の規定に基づき交付すべき書面に当該価額を記載しなければならない。	「売買すべき価額」は当該書面への必要記載事項であり、口頭で述べたとしても記載が必要である。	○
216	28	宅地建物取引業者 A 社が B から自己所有の土地付建物の売却の媒介を依頼され、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、A 社が B に対し当該土地付建物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。	記述のとおり、媒介人が、物件の価額又は評価額について意見を述べるときは、根拠を明らかにしなければならない。なお、根拠自体は口頭で伝えることで足り、34 条の 2 第 1 項書面に記載する必要はない。	○
217	30	宅地建物取引業者 A は、B から、B が所有し居住している甲住宅の売却について媒介の依頼を受け、甲住宅について、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の制度概要を紹介したが、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。	既存の建物については、依頼者があつせんを希望したか否かに関係なく、建物状況調査を実施する者のあつせんの有無について記載する必要があり、あつせんをしなかった場合は、あつせん無しとの記載が必要となる。	×
218	11	宅地建物取引業者 A が、宅地建物取引業者である B から宅地の売却の依頼を受け、B と専属専任媒介契約を締結した場合、A が媒介契約を締結したときに B に交付すべき書面には、B が A の探索した相手方以外の者と宅地の売買又は交換の契約を締結したときの措置を記載しなければならない。	記述のとおり、当該措置は必要記載事項である。	○

219	26	宅地建物取引業者 A は、B から B 所有の宅地の売却について媒介の依頼を受け、一般媒介契約（専任媒介契約でない媒介契約）を締結した。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。	記述のとおり、当該措置は必要記載事項である。	○
220	28	宅地建物取引業者 A が、B から B 所有の宅地の売却に係る媒介を依頼され、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、宅地建物取引業法第34条の2第1項に規定する書面に記載する必要はない。	媒介契約が標準媒介契約約款に基づくものであるか否かは、媒介の種類に関係なく、34条の2第1項書面への記載が必要。	×

第8章 重要事項説明書（35条書面）の交付及び説明義務

第1 義務の概要

221	29	宅地建物取引業者が、宅地の売買の媒介に際して行う重要事項の説明において、売買の各当事者すなわち売主及び買主に対して、書面を交付して説明しなければならない。	売買の媒介の場合、物件を引き受けることになる買主にのみ、35条書面を交付し説明すればよく、売主に対しては不要である。	×
222	25	宅地建物取引業者でない売主と宅地建物取引業者である買主が、媒介業者を介さず宅地の売買契約を締結する場合、宅地建物取引業法第35条の規定に基づく重要事項の説明義務を負うのは買主の宅地建物取引業者である。	重要事項の説明義務は、売買であれば売主側に課されるものであり、買主側ではない。よって本問は誤り。なお、本問では買主が宅建業者であるため、売主は35条書面を交付する義務はあるものの、説明義務は負わない。	×
223	25	宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買について売主となる場合、買主が宅地建物取引業者であっても、重要事項説明は行わなければならないが、重要事項を記載した書面の交付は省略してよい。	記載が逆である。買主が宅建業者である場合、重要事項の説明は省略してよいが、書面の交付は必要である。	×
224	27	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。	35条書面の交付及び説明について、場所の制限はない。	○
225	27	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、書面に記名押印する宅地建物取引士は専任の宅地建物取引士でなければならない。	説明を行う宅建士も、書面に記名押印する宅建士も、専任である必要はない。	×

226	30	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。	重要事項について、テレビ会議等を利用して説明を行うことも許されるが、宅建士証の提示は必要であり、画面越しに相手方に宅建士証を確認させなければならず、これは相手方の承諾があっても省略することはできない。	×
227	28	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。	宅建士は、重要事項の説明時には、相手方から求められなくても、宅建士証の提示が必要である。	×
228	22	宅地建物取引士証を亡失し、その再交付を申請している者は、再交付を受けるまでの間、宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明をする時は、宅地建物取引士証に代えて、再交付申請書の写しを提示すればよい。	宅建士証の提示は必要であり、再交付申請書の写しの提示で代替することはできない。	×

第2 重要事項説明書への記載事項

1. 整理のポイント

2. 記載事項の整理

(1) 35条1項2項

229	22	建物の売買の媒介における重要事項の説明において、登記された権利の種類及び内容については説明したが、移転登記の申請の時期については説明しなかった場合、宅地建物取引業法の規定に違反しない。	登記された権利の種類及び内容は、35条に規定された重要事項であるが、移転登記の申請の時期は、37条書面の必要記載事項であって、35条に規定された重要事項ではないため、重要事項説明において、説明する必要はない。	○
230	22	建物の売買の媒介の場合は、建築基準法に規定する建ぺい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。	建築基準法に規定する建ぺい率及び容積率に関する制限は、売買の媒介の場合は重要事項として説明が必要であるが、貸借の媒介の場合は重要事項ではなく、説明は不要。	○
231	29	建物の貸借の媒介を行う場合、重要事項の説明において、私道に関する負担について、説明しなければならない。	私道に関する負担は、宅地建物の売買・交換、及び宅地の貸借の媒介をする場合には重要事項として説明が必要となるが、建物の貸借の媒介の場合は重要事項ではなく説明は不要。	×
232	29	宅地建物取引業者が、住宅の売買の媒介に際して行う重要事項の説明において、宅地内のガス配管設備等に関して、当該住宅の売買後においても当該ガス配管設備等の所有権が家庭用プロパンガス販売会社にあるものとするときは、その旨を説明する必要がある。	飲用水・電気・ガスの供給・排水施設の整備の状況は重要事項であるが、本問の事実は、ガスの供給施設の整備の状況に該当し、重要事項として説明が必要となる。	○
233	15	宅地建物取引業者Aは、自ら売主となり、土地付建物の売買契約を締結したが、買主(宅地建物取引業者ではないものとする)Bが当該建物の隣に住んでいるので、都市ガスが供給されることを知っ	飲用水・電気・ガスの供給・排水施設の整備の状況は重要事項であり、本問の都市ガスが供給される事実についても、これに含まれる。そして、重要事項は、買主が知っているか否かにかかわらず、説明	×

		ているとして、B に対し、ガスの供給に関して宅建業法第35条の重要事項の説明を行わなかったとしても、宅地建物取引業法の規定に違反しない。	が必要である。	
234	28	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、内容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。	記述のとおり。	○
235	30	宅地建物取引業者が建物の貸借の媒介を行う場合、当該建物が既存の住宅であるときは、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。	記述のとおり。	○
236	30	宅地建物取引業者 C は、既存住宅の売買の媒介を行う場合、かかる売買契約が成立するまでの間に、買主に対し、当該既存住宅に関する設計図書、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。	重要事項として説明すべきは、これら書類の「保存の状況」、つまり書類の有無であり、書類に「記載されている内容」の説明までは不要。	×
237	28	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。	記述のとおり。売買代金の額・支払の時期・方法については、37条書面への記載事項であるものの、35条に規定された重要事項ではないため、重要事項として説明する必要はない。他方で、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は重要事項として説明しなければならない。	○
238	25	宅地建物取引業者は、マンションの1戸の貸借の媒介を行う場合、借賃以外に授受される金銭の定めがあるときは、その金銭の額、授受の目的及び保管方法を説明しなければならない。	借賃以外に授受される金銭の定めがあるときは、その「額」及び「授受の目的」は重要事項であり説明を要するが、「保管方法」は重要事項ではなく説明は不要。	×
239	30	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。	50万円以上の預り金を受領する場合、保全措置の実施の有無と、実施する場合にはその概要について、重要事項として説明が必要となる。しかし、本問では30万円の預り金を受領しているにすぎないため、重要事項説明の対象とならない。	×

240	24	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た。B は、当該宅地を購入するに当たり、A 社のあっせんを受けて金融機関から融資を受けることとした。この際、A 社は、重要事項説明において当該あっせんが不調に終わるなどして融資が受けられなくなった場合の措置について説明をし、37 条書面へも当該措置について記載することとしたが、融資額や返済方法等のあっせんの内容については、37 条書面に記載するので、重要事項説明に係る書面への記載は省略することとした場合、宅地建物取引業法の規定に違反しない。	購入資金等について、融資のあっせんをする場合、35 条書面に当該あっせんの内容、及びあっせんが成立しないときの措置を記載し説明しなければならない。また、契約成立後に交付する 37 条書面へも、あっせんが不成立の場合の措置について記載する必要がある（あっせんの内容についての記載は 37 条書面へは不要）。本問では、あっせんの内容について、35 条書面への記載を省略していることから、宅建業法違反となる。	×
241	26	建物の売買の媒介を行う場合、売主が特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく住宅販売瑕疵担保保証金の供託を行うときは、その措置の概要を説明する必要があるが、当該建物の種類又は品質に関する契約内容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を行うときは、その措置の概要を説明する必要はない。	建物の種類又は品質に関する契約内容の不適合を担保すべき責任の履行に関し、売主が資力確保のために、「住宅販売瑕疵担保保証金の供託」をした場合に限らず、「保証保険契約の締結」をした場合も、その措置の概要を重要事項として説明しなければならない。	×
242	29	宅地建物取引業者が、建物の売買の媒介に際して行う重要事項の説明において、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、その内容について、説明しなければならない。	「天災その他不可抗力による損害の負担に関する定め」は重要事項ではなく、説明は不要。なお、参考までに当該事項は 37 条書面への記載事項である。	×

(2) 規則 16 条の 4 の 3 各号

243	22	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。	物件が土砂災害区域内にあることは、全ての取引態様にて、重要事項として説明が必要である。	×
244	30	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。	耐震診断を受けている場合は重要事項としてその旨を説明する必要があるが、35 条は耐震診断を受けていない場合に耐震診断を受ける義務を課すものではない。	×
245	24	建物の貸借の媒介を行う場合、当該建物が住宅の品質確保の促進等に関する法律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、その旨について説明しなければならないが、当該評価の内容までを説明する必要はない。	新築住宅が住宅性能評価を受けていることの説明は、新築住宅の売買・交換に限り必要であり、貸借の媒介の場合は不要。よって、本問は誤りである。なお、売買・交換の場合であれば、「評価の内容までを説明する必要はない」との点は正しい。	×

246	27	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、その旨を重要事項として説明しなければならない。	記述のとおり。	○
247	21	宅地建物取引業者 A が建物の貸借の媒介を行う場合、A は、重要事項の説明において、当該貸借に係る契約の終了時において精算することとされている敷金の精算に関する事項について説明しなければならない。	記述のとおり。	○
248	25	建物の管理が管理会社に委託されている当該建物の賃貸借契約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又は名称及びその主たる事務所の所在地を、宅地建物取引業者ではない借主に説明しなければならない。	記述のとおり。	○

(3) 建物が区分所有権の目的であるときの特則（規則 16 条の 2 各号）

249	28	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。	区分所有権の目的である建物の売買の媒介を行う場合、建物の敷地に関する権利の種類及び内容（本間では建物が定期借地権の設定された土地の上に存すること）は重要事項として説明しなければならない。	○
250	25	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。	記述のとおり。	○
251	26	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重要事項として説明する必要があるが、1 棟の建物又はその敷地の専用使用権に関する規約の定めについては説明する必要がない。	記述のとおり。区分所有建物の建物の貸借の媒介において、専有部分の用途その他の利用制限に関する規約の定めは重要事項となるが、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は重要事項ではなく、説明する必要はない。	○
252	20	宅地建物取引業者 A が、マンションの分譲に際して行う重要事項の説明において、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、A 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。	当該規約は、専用使用権に関する規約であり、その内容について重要事項として説明が必要であるが、使用が許される者の氏名及び住所についての説明は不要である。	×

253	20	宅地建物取引業者 A が、マンションの分譲に際して行う重要事項の説明において、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、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。	記述のとおり。	○
254	20	宅地建物取引業者 A が、マンションの分譲に際して行う重要事項の説明において、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の積立を行う旨の規約の定めがある場合、A はその内容を説明すれば足り、既に積み立てられている額については説明する必要はない。	当該規約の内容のみでなく、既に積み立てられている額についても重要事項として説明する必要がある。	×
255	15	宅地建物取引業者 A は、売主 D と買主 E（宅地建物取引業者ではないものとする）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 D が滞納していたが、E に対し、そのことに関して宅地建物取引業法第 35 条の重要事項の説明を行わなかった場合、宅地建物取引業法の規定に違反しない。	重要事項として、修繕積立金に関する規約の内容を説明するとともに、修繕積立金に滞納がある場合は、その額を説明しなければならない。	×
256	22	中古マンションの売買の媒介において、重要事項を説明する際、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場合、宅地建物取引業法の規定に違反しない。	マンションの売買においては、維持修繕の実施状況について記録されている場合は、その内容を重要事項として説明しなければならない。なお、維持修繕積立金の説明がなされていることは問題ない。	×
257	25	宅地建物取引業者は、自ら売主として分譲マンションの売買を行う場合、管理組合の総会の議決権に関する事項について、管理規約を添付して説明しなければならない。	「管理組合の総会の議決権に関する事項」は重要事項ではなく、説明は不要。	×

第 9 章 37 条書面

第 1 37 条書面とは

258	28	宅地建物取引業者は、宅地建物取引士をして 37 条書面に記名押印させなければならないが、当該書面の交付は宅地建物取引士でない従業者に行わせることができる。	記述のとおり。	○
259	26	宅地建物取引業者は、37 条書面を交付するに当たり、宅地建物取引士をして、その文面に記名押印の上、その内容を説明させなければならない。	37 条書面は、交付する必要があるが、説明することは義務ではない。また、37 条書面には宅建士の記名押印が必要であるが、交付自体は、宅建士でな	×

			い従業者が行うことができる。	
260	22	宅地建物取引業者 A が、売主 B と買主 C との間の宅地の売買について媒介を行う場合において、公正証書によってなされる売買契約の場合には、当該公正証書に宅地建物取引士の記名押印がなくても、宅地建物取引業法第 35 条に規定する書面に宅地建物取引士の記名押印があれば、当該公正証書をもって 37 条書面に代えることができる。	37 条書面には、宅建士の記名押印が必要であり、問題文のような、例外規定はない。	×
261	28	宅地建物取引業者 A は、貸主 F と借主 G の間で締結される建物賃貸借契約について、F の代理として契約を成立させたときは、F と G に対して 37 条書面を交付しなければならない。	記述のとおり。	○
262	25	宅地建物取引業者 A 社は、建物の売買に関し、自ら売主として契約を締結した場合に、その相手方が宅地建物取引業者であれば、37 条書面を交付する必要はない。	相手方が宅建業者であっても、37 条書面は交付しなければならない。	×
263	29	宅地建物取引業者である売主 B は、宅地建物取引業者 C の媒介により、宅地建物取引業者ではない買主 D と宅地の売買契約を締結した。B は、C と共同で作成した 37 条書面に C の宅地建物取引士の記名押印がなされていたため、その書面に、B の宅地建物取引士をして記名押印をさせなかった場合、宅地建物取引業法の規定に違反しない。	取引に複数の宅建業者が関与する場合、各宅建業者が 37 条の義務を負う。この場合、共同で 37 条書面を作成することも許されるが、各宅建業者は、それぞれが起用する宅建士をして、37 条書面に記名押印をさせなければならない。	×

第 2 記載事項

264	27	宅地建物取引業者 A が媒介により中古住宅の売買契約を締結させた場合、A は、引渡しの時期又は移転登記の申請の時期のいずれかを 37 条書面に記載しなければならない。なお、売主及び買主が宅地建物取引業者であっても、当該書面を交付しなければならない。	物件の売買の場合、物件の引渡しの時期と移転登記の申請の時期は、いずれも、37 条書面への必要的記載事項であり、いずれかを記載すれば足りるものではない。なお、売主及び買主が宅地建物取引業者であっても、37 条書面を交付しなければならないとの記述は正しい。	×
265	23	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あっても、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。	登記された権利に関する事項は、35 条書面の記載事項であるものの、37 条書面の記載事項ではない。	×
266	30	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、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者双方が確認した事項を 37 条書面に必ず記載しなければならない。	本問の事項は、既存建物の売買・交換の場合には 37 条書面への必要的記載事項となるが、貸借の媒介の場合は必要記載事項ではない。	×

267	22	宅地建物取引業者が建物の貸借の媒介を行う場合、借賃以外に金銭の授受があるときは、その額及び授受の目的について、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に記載しているのであれば、37条書面に記載する必要はない。	貸借の媒介を行う場合、借賃以外に金銭の授受があるときは、その額、授受の時期、授受の目的を37条書面に記載しなければならない。額及び授受の目的について、35条書面に記載があるからといって、37条書面への記載が免除されるものではない。	×
268	29	宅地建物取引業者Aは、自ら売主となる宅地の売買契約において、手付金等を受領するにもかかわらず、37条書面に手付金等の保全措置の内容を記載しなかったが、宅建業法に違反しない。	手付金等の保全措置の内容は、35条書面への記載事項であり、37条書面への記載事項ではない。	○
269	22	土地付建物の売買契約において、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り決めがある場合、当該売買の媒介を行う宅地建物取引業者は、自ら住宅ローンのあっせんをする予定がなくても、37条書面にその取り決めの内容を記載する必要がある。	本問の取り決めは、契約の解除に関する定めであるため、その内容を37条書面に記載する必要がある。なお参考までに、本問では宅建業者が住宅ローンのあっせんをするわけではないため、金銭の貸借のあっせんが成立しないときの措置としての記載は不要である。	○
270	22	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。	損害賠償額の予定又は違約金に関する特約の内容は、売買に限らず、貸借の媒介においても、37条書面への任意的記載事項となる。	×
271	28	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。	天災その他不可抗力による損害の負担に関する事項は、37条書面の任意的記載事項である。従って、定めをしたときは、その内容を記載する必要があるが、定めをしていない場合は、記載する必要はない。	×
272	26	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、当該建物の種類又は品質に関する契約内容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。	記述のとおり。	○
273	27	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が、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。	記述のとおり。	○

274	25	<p>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、宅地建物取引業法第37条の規定により当該貸借の契約当事者に対して交付すべき書面に必ず記載しなければならないものはどれか（複数選択可）。</p> <p>1. 保証人の氏名及び住所 2. 建物の引渡しの時期 3. 借賃の額並びにその支払の時期及び方法 4. 媒介に関する報酬の額 5. 借賃以外の金銭の授受の方法</p>	<p>必ず記載しなければならない必要的記載事項は、2と3。</p> <p>なお、5については、借賃以外の金銭の授受がある場合には、その額、授受の時期、目的を任意的記載事項として記載しなければならないが、「授受の方法」については、記載は不要。</p>
275	30	<p>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、宅地建物取引業法第37条の規定により、当該貸借の契約当事者に対して交付すべき書面に必ず記載しなければならないものはどれか（複数選択可）。</p> <p>1. 建物の種類又は品質に関する契約内容の不適合を担保すべき責任の内容についての定め 2. 当事者の氏名（法人にあっては、その名称）及び住所 3. 建物の引渡しの時期 4. 建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者双方が確認した事項</p>	<p>必ず記載しなければならない必要的記載事項は、2と3。</p> <p>1は、建物の売買・交換の場合は任意的記載事項であり、当該定めがある場合は、その内容を記載しなければならないが、貸借の場合は任意的記載事項でもない。また、4は売買・交換の場合は必要的記載事項であるが、貸借の場合は、必要的記載事項ではない。</p>

第10章 宅建業者が自ら売主として売買する場合の8種規制

第1 8種規制の概要

第2 8種規制の具体的検討

1. クーリング・オフ

(1) 場所的要件

276	15	<p>宅地建物取引業者でないBは、宅地建物取引業者Aが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。</p>	<p>一団の宅地建物の分譲のために設置する案内所で、買受けの申し込みを受け又は契約を締結する場所は、土地に定着する建物内に設けられるものに限り、クーリング・オフ制度が適用されない「事務所等」に該当する。本問の案内所は、テント張りであり、土地に定着する建物内に設置されていないため、「事務所等」に該当せず、従ってクーリング・オフ制度が適用される。そして、売主からクーリング・オフについて告げられていなくとも、クーリング・オフに基づき契約を解除することが可能であるため、本問は正しい。</p>	○
-----	----	---	--	---

277	22	宅地建物取引業者 A が、自ら売主となり、宅地建物取引業者でない買主 B との間で宅地の売買契約を締結するに際し、B は、自ら指定した知人の宅地建物取引業者 C (C 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、C の事務所で契約を締結した場合、B は売買契約をクーリング・オフにより解除することができない。	仮に、売主である宅建業者から依頼を受けて代理・媒介を行う宅建業者の事務所であれば、「事務所等」に含まれるため、そこで買受けの申込みがなされた場合は、クーリング・オフ制度の適用はない。しかし、本問では、取引に何ら関係のない、買主の友人の宅建業者の事務所であり、「事務所等」には含まれないため、クーリング・オフ制度が適用され、契約を解除することができる。	×
278	29	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 との間でマンションの売買契約を締結しようとする場合、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ときでも、宅地建物取引業法第 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。	買主が自ら申し出た自宅又は勤務場所は、「事務所等」に含まれるため、クーリング・オフ制度は適用されない。	×
279	30	宅地建物取引業者である売主 A が、宅地建物取引業者 B の媒介により宅地建物取引業者ではない買主 C と新築マンションの売買契約を締結した場合において、C は、B からの提案により C 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。	本問では媒介人 B からの提案により買主 C の自宅で買受けの申込みが行われたもので、C が自ら申し出たものではないため、C の自宅は、クーリング・オフ制度が適用されない「事務所等」には該当しない。また、買受けの申込みの場所と契約締結の場所が異なる場合は、申込みの場所で判断される。よって、クーリング・オフによる解除が可能である。	×
280	26	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買主 B との間で宅地の売買契約を締結するに際し、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ため、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。	クーリング・オフ制度の適用がない「事務所等」に該当するか否かについて、買受けの申込みの場所と契約締結の場所が異なる場合は、申込みの場所で判断される。そして、本問で申込みをした仮設テント張りの案内所は、土地に定着する建物内に設けられた案内所ではないため、「事務所等」には含まれない。よって、クーリング・オフ制度が適用され、契約の解除が可能である。	×
281	14	宅地建物取引業者である買主 D は、建物の物件の説明を、売主である宅地建物取引業者 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、D は売買契約の解除はできる。	確かに、喫茶店は「事務所等」には該当しない。しかし、買主 D は宅建業者であるため、そもそもクーリング・オフの規定は適用されない。	×

(2) 行使期限

282	25	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 との間で宅地の売買契約を締結するに際し、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、クーリング・オフにより契約の解除をすることができる。	ホテルのロビーは「事務所等」以外の場所であるため、クーリング・オフ制度が適用される。もっとも、売主から買主に対し、クーリング・オフについて書面で告げた日から、8日を経過すると、契約を解除できなくなる。8日とは、書面告知をした日（本問では月曜日）から起算するので、クーリング・オフを行使できるのは、翌週の月曜日までであり、「火曜日まで」ではない。	×
283	26	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でない買主 B との間で宅地の売買契約を締結するに際し、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 からクーリング・オフによる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。	喫茶店は「事務所等」以外の場所でありクーリング・オフ制度が適用される。そして、売主から買主への書面告知から 8 日間は経過していない。そのため、買主による契約解除を拒むことができないようにも思える。しかし、売主が宅地を引き渡し、かつ、買主が代金全額の支払いを完了している場合は、もはやクーリング・オフを行使することはできない。よって、売主は買主による契約の解除を拒むことができる。	×
284	30	宅地建物取引業者である売主 A が、宅地建物取引業者 B の媒介により宅地建物取引業者ではない買主 C 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、B 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。	媒介した宅建業者の情報ではなく、売主である宅建業者の情報を記載しなければならない。	×
285	28	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 と宅地の売買契約を締結した場合、宅地建物取引業法第 37 条の 2 の規定に基づきいわゆるクーリング・オフについて A が B に告げるときに交付すべき書面の内容の 1 つとして、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、B は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いなければならない。	当該書面には、書面告知日から 8 日を経過する日までの間は、①物件の引渡しを受け、かつ、②その代金の全部を支払った場合を除き、書面により契約の解除等を行うことができることを記載しなければならない。本問では、「代金の全部を支払った場合を除き」とあるのみで、物件の引渡しについての記載がないため、誤りである。	×

(3) クーリング・オフの方法等の整理

286	20	宅地建物取引業者 A が、自ら売主となり、宅地建物取引業者でない買主 D との間で宅地の売買契約を締結するに際し、D 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	買主が、クーリング・オフを行使し、契約を解除するためには、解除する旨の書面の発送が必要である。	×
-----	----	--	---	---

		場合、D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クーリング・オフにより契約の解除をすることができる。		
287	27	宅地建物取引業者Aは、自ら売主として、宅地建物取引業者でないBとの間で建物の売買契約を締結した。Bが、宅地建物取引業法第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。	売主よりクーリング・オフについて書面で告げられた日から8日が経過すると、買主はクーリング・オフを行使して契約を解除することができなくなるところ、クーリング・オフによる契約の解除は、書面を発送した時点で効力が生じる（発信主義）。本問では、売主による書面告知の日から、7日目に解除書面を発送しているため、解除書面の到達日に関係なく、解除は有効に成立している。	×
288	14	宅地建物取引業者Aが自ら売主として締結した建物の売買契約について、宅地建物取引業者でない買主Eから宅地建物取引業法第37条の2の規定に基づく売買契約の解除があった場合で、この契約の解除が法的要件を満たし、かつ、Aが手付金を受領しているとき、Aは契約に要した費用を手付金から控除して返還することができる。	クーリング・オフにより契約が解除された場合、売主は速やかに受領済みの手付金その他の金銭を全額返還しなければならない。本問のように、契約に要した費用を手付金から控除することは違法である。	×
289	23	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との間で締結した投資用マンションの売買契約について、Bが宅地建物取引業法第37条の2の規定に基づき、いわゆるクーリング・オフによる契約の解除をした。A社は、契約解除に伴う違約金の定めがある場合、クーリング・オフによる契約の解除が行われたときであっても、違約金の支払を請求することができる。	買主がクーリング・オフを行使し契約を解除した場合、あらかじめ解除に伴う違約金の定めをしていても、売主は買主に対して、違約金を請求することはできない。なお、損害賠償請求についても同様に制限される。	×
290	24	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との間で建物の売買契約を締結するに際し、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社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社は、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。	クーリング・オフに関する買主に不利な特約は無効である。本問では、特約により買主のクーリング・オフによる契約の解除権が制限されているが、このような買主に不利な特約は無効である。よって、売主Aは買主Bからの契約の解除を拒むことはできない。	×

2. 他人が所有する物件・未完成物件の売買の制限

291	21	宅地建物取引業者 A が自ら売主として、B 所有の甲宅地を、宅地建物取引業者でない買主 C に売却する場合において、A は、甲宅地の造成工事の完了後であれば、B から甲宅地を取得する契約の有無にかかわらず、C との間で売買契約を締結することができる。	宅建業者が、他人が所有する物件を、宅建業者でない者に対して売却することは原則として禁止され、例外的に物件の所有者との間で物件を取得する契約を締結している場合に限り売却することが許される。従って、本問の「B から甲土地を取得する契約の有無にかかわらず」売買契約を締結する（つまり売却する）ことができるとの記述は誤りである。	×
292	21	宅地建物取引業者 A が自ら売主として、B 所有の甲宅地を、宅地建物取引業者でない買主 C に売却する場合において、A は、B から甲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、C との間で売買契約を締結することができない。	他人が所有する物件を、宅建業者でない者に対して売却することも、物件の所有者との間で物件を取得する契約を締結している場合は許される。そして、契約をしていれば足り、売買代金の支払いや登記の移転までは不要である。よって、本問の「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」C との間で売買契約を締結することができないとの記述は誤りである。	×
293	21	宅地建物取引業者 A が自ら売主として、B 所有の甲宅地を、宅地建物取引業者でない買主 C に売却する場合において、A は、甲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、C 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、C との間で売買契約を締結することができる。	他人が所有する物件の売却が例外的に許されるのは、売主が所有者との間で物件を取得する旨の契約を締結している場合である。手付金等の保全措置を講じていることが例外要件となるのは、未完成物件の売却の場合である。よって本問は誤り。	×
294	15	宅地建物取引業者 E は、F の所有する宅地を取得することを停止条件として、宅地建物取引業者 G 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場合、宅地建物取引業法の規定に違反しない。	買主が宅建業者の場合は、他の 8 種規制と同様に、他人が所有する物件の売却に関する制限はそもそも適用されない。よって、本問は正しい。	○

3. 損害賠償額の予定等の制限

295	25	宅地建物取引業者 A 社は、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主 B との間で新築分譲マンションの売買契約（代金 3,500 万円）を締結するに際して、当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の予定額と違約金の合計額を 700 万円とする特約を定めることができる。	損害賠償額の予定と違約金の合計は売買代金の 20%が上限である。本問の 700 万円との金額は、20%の上限いっぱいであり、特約は有効に定めることができる。	○
296	27	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 との間で建物（代金 2,400 万円）の売買契約を締結する際、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	損害賠償額の予定と違約金の合計は売買代金の 20%が上限となる。本問では、損害賠償の予定額が 480 万円、違約金の額が 240 万円、合計 720 万円となり、売買代金の 20%である 480 万円を超える。	×

		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。	この場合、特約全体が無効になるのではなく、480万円を超える部分のみが無効となる。よって、「特約は全体として無効となる」は誤りである。	
297	15	宅地建物取引業者Aは、自ら売主となり、宅地建物取引業者でない買主Bとの間で、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た。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。	損害賠償の予定額をあらかじめ定める場合は、売買代金の2割が上限となる。しかし、そのような予定額を定めていない場合は、民法上の原則に基づき、発生した損害について、相当因果関係の認められる範囲で、損害賠償請求が可能であり、2割が上限となるものではない。	×

4. 手付の額の制限と手付解除

(1) 手付金の上限

298	27	宅地建物取引業者Aは、自ら売主として、宅地建物取引業者でないBとの間で建物(代金2,400万円)の売買契約を締結する場合、原則として480万円を超える手付金を受領することができない。ただし、あらかじめBの承諾を得た場合に限り、720万円を限度として、480万円を超える手付金を受領することができる。	手付は、売買代金の20%を超えて受領してはならず、買主の同意を得たからといって、20%を超えることができるものではない。よって、買主Bが承諾すれば、代金の20%(480万円)を超えて手付金を受領することができるとする本問は誤りである。	×
299	21	宅地建物取引業者Aは、自ら売主として、宅地建物取引業者でない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。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た上で、Bから2,000万円を手付金として受領した場合、宅地建物取引業法の規定に違反しない。	手付金の額は、売買代金の20%が上限である。本件では、売買代金の40%相当の手付金を受領しており、宅建業法に違反する。なお、保全措置を講じたとしても、20%が上限であることに変わりはない。	×

(2) 手付の性質

300	19	宅地建物取引業者Fが自ら売主となって、宅地建物取引業者でないGと宅地の売買契約を締結するに際して手付金を受領する場合において、その手付金が解約手付である旨の定めがないときは、Fが契約の履行に着手していなくても、Gは手付金を放棄して契約の解除をすることができない。	当事者間において、手付金が解約手付である旨の定めをしていなくても、また仮に手付金が解約手付以外の性質を有するものと定めていたとしても、宅建業者が非宅建業者へ物件を売却する場合は、手付は解約手付であるものとみなされ、買主は手付金を放棄することで契約を解除することができる。	×
301	22	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買主Bとの間で宅地の売買契約を締結した。その後、Aが、当該売買契約の解除を行う場合は、Bに対して「手付の倍額を現実に提供して、契約を解除する。」という意思表示を書面で行	売主が手付解除を行う場合、手付の倍額を現実に提供しなければ契約の解除をすることができず、本問のように、意思表示をするのみでは足りない。	×

		うことのみをもって、契約を解除することができる。	
--	--	--------------------------	--

(3) 手付解除の制限

302	22	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買主 B との間で宅地の売買契約を締結した際に、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。	相手方が契約の履行に着手すると手付解除はできなくなる。本問では、買主 B が内金の支払をしているが、内金は代金の一部支払いであり、契約の履行の着手に該当する。よって、売主 A はもはや手付解除をすることはできない。	○
-----	----	---	---	---

(4) 違反の効果

303	27	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買主 B との間で、建築工事完了後の建物に係る売買契約（代金 3,000 万円）を締結した。当該契約において、「A が履行に着手するまでは、B は、売買代金の 1 割を支払うことで契約の解除ができる」とする特約を定め、B から手付金 10 万円を受領した。この場合、この特約は有効である。	手付金（本問では 10 万円）の授受が行われた場合、当該手付は解約手付とみなされ、買主は手付金を放棄することにより契約を解除することができる。かかる手付解除に関し、買主に不利な特約は無効となる。本問の特約は、売買代金の 1 割（つまり 300 万円）を支払わないと解除できないとの内容であり、本来、手付金 10 万円の放棄により手付解除できたことに比べると買主に不利であるため、本特約は無効となる。	×
304	21	自らが売主である宅地建物取引業者 A と、宅地建物取引業者でない B との間で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。	手付解除について、買主に不利な特約は無効である。本来は、相手方が履行に着手するまでは手付解除が可能である。しかし、本問では、住宅ローンの承認を得られた場合には、買主 B は、（売主 A が履行に着手しているか否かにかかわらず）手付解除できなくなるとの定めがあり、本来の買主 B の手付解除権が制限されている。従って、買主に不利な特約であり、無効である。よって、A は自らが契約の履行に着手する前に、B の住宅ローンの承認が得られたことを理由に、B の手付解除を拒むことはできない。	×
305	25	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買主 B との間で、土地付建物の売買契約の締結に当たり、手付金 100 万円及び中間金 200 万円を受領する旨の約定を設けた際、相手方が契約の履行に着手するまでは、売主は買主に受領済みの手付金及び中間金の倍額を支払い、また、買主は売主に支払済みの手付金及び中間金を	本来は手付金を放棄して契約を解除することができる。にもかかわらず、本問の特約は、手付金に加えて中間金も放棄しなければ契約を解除できないとするものであり、買主に不利な特約である。よって、無効である。	×

		放棄して、契約を解除できる旨の特約を定めた。この特約は有効である。		
306	22	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 との間で宅地（代金 2,000 万円）の売買契約を締結する場合、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。	手付解除について、買主に不利な特約は無効であるが、有利な特約であれば有効である。本来は、売主が履行に着手してしまうと、買主は手付放棄による契約解除ができなくなるが、本特約は、売主による履行着手後も買主による手付解除を認めるもので、買主に有利な特約である。よって本特約は有効に定めることができる。	×
307	20	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 と建物の売買契約を締結する場合において、B が契約の履行に着手するまでに A が売買契約の解除をするには、手付の 3 倍に当たる額を B に現実に提供しなければならないとの特約を定めることができる。	手付解除について、買主に有利な特約であれば有効である。本来、売主は手付の倍額の現実の提供で契約を解除できるが、本特約は手付の 3 倍の額の提供を要するとするもので、売主に不利であるが、買主にとっては有利である。よって、本特約は有効に定めることができる。	○

5. 手付金等の保全措置

(1) 規制内容

308	28	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 との間で、建築工事完了前のマンション（代金 4,000 万円）の売買契約を締結した。A は、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宅地建物取引業法第 41 条に定める保全措置を講じた場合、宅地建物取引業法の規定に違反する。	一定の基準額を超える「手付金等」を受領する場合は、受領の前に、保全措置の実施が必要である。「手付金等」とは、①契約の締結日以後、物件の引渡し前に支払われる金銭で、②代金に充当されるものをいう。本件の中間金も、代金の一部支払いとして交付されるため、「手付金等」に含まれる。未完成物件の場合、基準額は、1000 万円又は代金 5%の少ない方の金額となる。本件では、売買代金の 5%である 200 万円が基準額となるため、最初の手付金 200 万円は基準額を超えず、保全措置なしに受領することができる。しかし、中間金 200 万円については、受領済みの手付金と合わせると基準額を超えるため、保全措置を講じずに受領すると宅建業法違反になる。	○
309	22	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買主 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するに当たり、手付金の受領後遅滞なく保全措置を講じる予定である旨を、A があらかじめ B に対して説明したときは、A は、保全措置を講じ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。	一定の基準額を超える「手付金等」を受領する場合は、受領の前に、保全措置の実施が必要である。一定の基準額とは、未完成物件の場合、1000 万円又は代金 5%の少ない方の金額となる。本間における、代金 10%相当額の手付金は、当該基準額を超えるため、保全措置を講じることなく受領することはできない。なお、事前に保全措置を講じる予定であることを説明したからといって、事後的な保全措置の実施が許容されるものではない。	×

310	27	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買主 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）を締結した。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場合、宅地建物取引業法に違反しない。	保全措置の要否の基準額の算出にあたり、完成物件であるか未完成物件であるかは、契約締結時の状態で判断される。本問では、契約締結時に未完成物件であるため、基準額は「1000 万円又は代金 5% の少ない方の金額」であり、具体的には 150 万円となる。従って、手付金 150 万円に加えて、中間金 150 万円を、保全措置を講じることなく受領することは、宅建業法違反となる。	×
311	22	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買主 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するに当たり、当該マンションの代金の額の 10% に相当する額の中間金を支払う旨の定めをした。A が保全措置を講じないことを理由に、B が当該中間金を支払わないときは、A は、B の当該行為が債務不履行に当たるとして契約を解除することができる。	売主 A は中間金を受領する前に保全措置を講じる必要があり、A が保全措置を講じない間は、買主 B が中間金を支払わなかったとしても買主 B の債務不履行にはならず、したがって、A が契約を解除することもできない。	×

(2) 保全措置が必要となる「手付金等」の意義

312	23	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 万円を支払っており、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 社は、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。	「手付金等」とは①契約の締結日以後、物件の引渡し前に支払われる金銭で、②代金に充当されるものをいう。売買契約の締結前に支払われた申込証拠金も、契約締結後に代金に充当されることになる場合は、「手付金等」に該当するため、契約締結時に受領する手付金 200 万円に加えて、申込証拠金 5 万円についても、保全措置が必要となる。	○
-----	----	--	--	---

(3) 保全措置の内容と措置の可否

313	30	宅地建物取引業者である売主は、宅地建物取引業者ではない買主との間で、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、売主が買主から保全措置が必要となる額の手付金を受領する場合において売主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。	保全措置の 1 つである保証委託契約は、「建築工事の完了までの間」を保証期間とするのでは足りず、少なくとも対象物件の引渡しまでの間を保証期間とするものでなければならない。	×
314	27	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買主 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）を締結した。A は保険事業者との間において、手付金等につ	手付金 300 万円は基準額（本問では 3,000 万円×5%=150 万円）を超えるため、事前に保全措置を講じなければならない。保険事業者との保証保険契約は保全措置の 1 つであるが、保証保険契約を	×

		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 に交付したが、宅地建物取引業法に違反しない。	締結するだけでなく、保険証券等を買主 B に交付することによって保全措置を講じたものとして認められる。本問では、保険証券の交付が手付金の受領後であるため、保全措置を講じる前に基準額以上の手付金等を受領したことになり、宅建業法に違反する。	
315	30	宅地建物取引業者である売主は、宅地建物取引業者ではない買主との間で、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、売主が買主から保全措置が必要となる額の手付金を受領する場合、売主は、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、買主からその手付金を受領することができない。	未完成物件については、指定保管機関との手付金等寄託契約は、保全措置として認められていない。従って、指定保管機関との手付金等寄託契約を締結等したとしても、保全措置が必要となる額の手付金を受領することはできない。	×

(4) 保全措置が不要になる例外

316	26	<p>宅地建物取引業者 A が、自ら売主として買主との間で建築工事完了前の建物を 5,000 万円で購入する契約をした場合において、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（以下この問において「保全措置」という。）に関する次の記述のうち、同法に違反するものはどれか。</p> <p>(1) A は、宅地建物取引業者でない C と契約を締結し、保全措置を講じた上で C から 1,000 万円の手付金を受領した。</p> <p>(2) A は、宅地建物取引業者でない D と契約を締結し、保全措置を講じることなく D 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 万円を受領した。</p> <p>(3) A は、宅地建物取引業者でない E と契約を締結し、E 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 E 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。</p>	<p>(1) は宅建業法に違反しない。まず、手付金は売買代金の 20% を超えてはならないが、本問の手付金 1,000 万円は売買代金の 20% であり、金額について問題ない。また、未完成物件であることから売買代金の 5% (250 万円) を超える手付金を受領するには、事前に保全措置の実施が必要であるが、かかる保全措置も実施している。よって適法である。</p> <p>(2) は宅建業法に違反する。まず手付金 100 万円については、保全措置が必要となる基準額 250 万円を超えないので、それ自体について保全措置は不要である。しかし、中間金 500 万円は基準額を超え受領前に保全措置が必要であるところ、事前に受領した 100 万円を含め、600 万円の保全措置が必要になる。よって、500 万円のみ保全措置を講じた本問は違法である。</p> <p>(3) は宅建業法に違反しない。買主への所有権移転登記が完了している場合は、基準額を超える手付金等を受領する場合も、例外的に保全措置は不要である。</p>	
-----	----	---	---	--

6. 契約不適合責任についての特約の制限

317	29	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買主 B との間で締結した宅地の売買契約に関し、A が当該宅地の種類又は品質に関する契約内容の不適合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。	種類又は品質に関する契約内容の不適合責任に関して、買主に不利な特約は原則として無効となる。そして、本来は契約不適合責任に基づき、買主は、①損害賠償請求、②契約の解除、③履行の追完請求、④代金減額請求をすることができるが、本問の特約は、解除権の行使を制限するものであり、買主に不利であることから、無効となる。	×
318	21	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買主 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 が種類又は品質に関する契約内容の不適合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。	本問の特約のうち、後者の種類又は品質に関する契約不適合責任を負わないこととする特約は、買主に不利であるため無効である。なお、前者の現状有姿（つまり、そのまま）で引き渡すとする特約については、特段制限されておらず、有効である。	×
319	26	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 との間で宅地の売買契約を締結する場合において、売買契約に係る宅地の引渡しの日から3年以内にBがAに通知をしなければ、A は当該宅地の種類又は品質に関する契約内容の不適合責任を負わないとする特約は、無効である。	種類又は品質に関する契約内容の不適合責任に関して、買主に不利な特約は原則として無効となる。しかし、例外的に目的物の引渡しの日から2年以上の期間を設定し、当該期間内に買主が売主に通知をしないと、買主は契約不適合を理由とした責任追及ができなくなる（つまり売主は契約不適合責任を負わない）とする特約は有効である。本問の特約は、引渡しの日から「3年以内」と、2年以上の通知期間が設定されているので、有効である。	×
320	27	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買主 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、当該売買契約を締結した日から2年以内にBがAに通知をしなければ、A は当該宅地の種類又は品質に関する契約内容の不適合責任を負わないとする特約を定めることができる。	目的物の引渡しの日から2年以上の期間を設定し、当該期間内に買主が売主に通知をしないと、売主は種類又は品質に関する契約内容の不適合責任を負わないとする特約は有効である。本問の特約は、「売買契約を締結した日」から2年以内との通知期間を設定するものであるが、物件の引渡しが契約締結の1か月後であることを考えると、本特約は、目的物の引渡しの日から1年11か月の通知期間を設定するものである。よって、2年未満の通知期間を設定しているため、本特約は無効である。	×
321	27	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 との間で建物の売買契約を締結する場合において、「建物の引渡しの日から1年以内にBがAに通知をしなければ、A は当該建物の種類又は品質に関する契約内容の不適合責任を負わないものとする」旨の特約を付した。この場合、特約中の「1年」との通知期間は、2年に修正されて適用される。	引渡しから2年未満の通知期間を設定した場合、かかる特約は完全に無効となり、2年に修正されるものではない。特約が無効となる結果、民法上の原則である、「不適合を知った時から1年以内」との通知期間が適用されることになる。	×

7. 割賦販売契約の解除等の制限

322	23	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 C との間で、宅地の割賦販売の契約を締結したが、C が賦払金の支払を遅延した。A 社は 20 日の期間を定めて書面にて支払を催告したが、C 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。A 社の行為は、宅地建物取引業法に違反する。	割賦販売において、賦払金の支払が遅延した場合、30 日以上相当の期間を定めて、書面にて催告をしなければ、契約を解除することができない。本問では、「20 日」の期間を定めた催告をしているにすぎないため、A 社が行った契約の解除は宅建業法に違反する。	○
-----	----	---	---	---

8. 割賦販売等における所有権留保及び譲渡担保の禁止

323	21	宅地建物取引業者 A は自ら売主となって宅地建物取引業者でない 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。	割賦販売において、代金の 30% を超える支払を受けるまでは、所有権を留保することが可能であるが、30% を超える支払を受ける場合は、所有権留保は認められず、所有権の移転登記をしなければならない。本問では、代金の 30% である 900 万円を超える賦払金の支払を受けるまでに所有権の移転登記をしなければならないのであって、「1,500 万円の賦払金の支払を受けるまでに」というのは誤りである。	×
-----	----	--	---	---

第 1 1 章 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律

第 1 資力確保義務の概要

324	27	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、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づき、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。	買主が宅地建物取引業者である場合は、8 種規制と同様に、これらの資力確保義務は課されない。	×
-----	----	--	---	---

第 2 具体的な資力確保措置の内容

1. 住宅販売瑕疵担保保証金の供託

325	27	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、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づき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。	供託所の所在地等について記載した書面は、「住宅の引渡しまで」ではなく、契約を締結するまでに交付し説明しなければならない。	×
-----	----	---	--	---

2. 住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結

326	27	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及び雨水の侵入を防止する部分の瑕疵（構造耐力又は雨水の侵入に影響のないものを除く。）がある場合に、特定住宅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。	記述のとおり。	○
327	30	特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づき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。	同契約に基づき保険金を請求することができるのは、「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」ではなく、雨水の侵入を防止する部分の瑕疵によって生じた損害についても保険金を請求することができる。	×
328	23	特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく住宅販売瑕疵担保責任保険契約は、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。	かかる保険契約の保険料は、「新築住宅の買主」が支払うのではなく、売主である宅建業者が支払うものである。	×

第3 免許権者への届出義務

329	30	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、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく住宅販売瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結の状況について、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。	当該免許権者への届出の期限は、「住宅を引き渡した日」から3週間以内ではなく、基準日から3週間以内である。	×
330	29	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買主Bに新築住宅を販売する場合、Aは基準日に係る、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく住宅販売瑕疵担保保証金の供託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の届出をしなければ、当該基準日から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売の売買契約を締結してはならない。	届出をしない場合、基準日から「1か月」を経過した日ではなく、基準日の翌日から起算して50日を経過した日以後、新たな新築住宅の売買契約の締結ができなくなる。	×

第12章 媒介・代理に関する報酬額の制限

第1 総論

331	22	宅地建物取引業者 A (消費税課税事業者) の媒介により建物の賃貸借契約が成立した場合、依頼者と宅地建物取引業者との間であらかじめ報酬の額を定めていなかったときは、当該依頼者は宅地建物取引業者に対して国土交通大臣が定めた報酬の限度額を報酬として支払わなければならない。	国土交通大臣が定めた報酬の限度額は、あくまで報酬の上限を定めるものであり、報酬の額を定めていなかったときに、限度額がそのまま報酬額となるものではない。	×
-----	----	--	---	---

第2 報酬の限度額

1. 売買・交換の場合

332	16	宅地建物取引業者 A (消費税課税事業者) が売主 B (消費税課税事業者) から B 所有の土地付建物の媒介依頼を受け、買主 C との間で売買契約を成立させた場合、A が B から受領できる報酬の限度額 (消費税額及び地方消費税額を含む) は、159 万円である。なお、土地付建物の代金は 5,100 万円 (消費税額及び地方消費税額を合算した額 100 万円を含む。) とする。	本土地付建物の物件価格は、消費税額 100 万円を除いた、5,000 万円である。従って、本件売買の媒介報酬の限度額は $(5,000 \text{ 万円} \times 3\% + 6 \text{ 万円}) \times 1.1 = 171.6 \text{ 万円}$ となる。	×
333	18	宅地建物取引業者 A (消費税課税事業者) は、B から B 所有の宅地の売却について代理の依頼を受け、C を買主として代金 3,000 万円で売買契約を成立させた。その際、B から報酬として、132 万円を受領した場合、宅地建物取引業法の規定に違反しない。なお、この場合の取引の関係者は、A、B 及び C のみとする。	代理の場合、基準額の 2 倍が報酬限度額となる。本件では、 $(3000 \text{ 万円} \times 3\% + 6 \text{ 万円}) \times 1.1 = 105.6 \text{ 万円}$ が基準額となり、報酬上限額はその倍の 211.2 万円となる。よって、132 万円の報酬の受領は、宅建業法に違反しない。	○
334	21	宅地建物取引業者 A (消費税課税事業者) が売主 B (消費税課税事業者) から B 所有の土地付建物の媒介の依頼を受け、買主 C との間で売買契約を成立させた場合、A が B から受領できる報酬の上限額は、次のうちどれか。なお、土地付建物の代金は 6,600 万円 (うち、土地代金は 4,400 万円) で、消費税額及び地方消費税額を含むものとする。 (1) 1,980,000 (2) 2,046,000 (3) 2,178,000 (4) 2,244,000	(3) が正解。本件は媒介であるため、基準額が報酬の上限額となる。問題は、計算式に当てはめるべき物件価格である。土地と建物の代金 6,600 万円のうち、消費税分を除外した本体価格が物件価格となるが、消費税が課税されるのは建物の代金のみである。そして、本問の土地代金が 4,400 万円であることから、 $6,600 \text{ 万円} - 4,400 \text{ 万円} = 2,200 \text{ 万円}$ が建物の消費税込みの価格となる。すなわち、建物の本体価格は 2,000 万円であり、土地と合わせて、6,400 万円を物件価格として計算式に当てはめることになる。その結果、 $(6,400 \text{ 万円} \times 3\% + 6 \text{ 万円}) \times 1.1 = 217.8 \text{ 万円}$ が報酬の上限額となる。	

2. 貸借の場合

335	20	宅地建物取引業者 A (消費税課税事業者) が単独で行う居住用建物の貸借の媒介に関して、A が依頼者の一方から受けることができる報酬の上限額は、当該媒介の依頼者から報酬請求時まで承諾を得ている場合には、借賃 (消費税相当額を含まないものとする。) の 1.1 か月分である。	貸借の媒介における報酬の総額の限度額は、1.1 か月分の借賃である。そして、居住用建物の場合は、原則として、一方の依頼者からの報酬は 0.55 か月分が上限となるが、例外的に依頼を受けるに当たって承諾を得ている場合は、一方の依頼者から 1.1 か月分を上限として報酬を受領することができる。本問は、依頼を受けるに当たり承諾を得るのではなく、依頼を受けた後、「報酬請求時まで」承諾を得ているケースを前提としており、例外要件を満たさない。よって、一方当事者からの報酬上限額は、原則通り 0.55 か月分となる。	×
336	27	宅地建物取引業者 A (消費税課税事業者) が、店舗用建物について、貸主と借主双方から媒介を依頼され、借賃 1 か月分 20 万円 (消費税等相当額を含まない。)、権利金 500 万円 (権利設定の対価として支払われる金銭であって返還されないもので、消費税等相当額を含まない。) の賃貸借契約を成立させ、貸主と借主からそれぞれ 23 万円を報酬として受領した場合、宅地建物取引業法の規定に違反する。	貸借の場合、通常は、借賃の 1.1 か月分 (本問では 22 万円) が媒介報酬の合計の上限額となる。しかし、本件は非居住用建物の賃貸借であるため、権利金を物件価格とみなして、売買の場合の計算式で算出した基準額を一方の依頼者からの報酬の上限額とすることができる。すなわち、 $(500 \text{万円} \times 3\% + 6 \text{万円}) \times 1.1 = 23.1 \text{万円}$ が、一方の依頼人から受領できる報酬上限額となる。よって、貸主と借主からそれぞれ 23 万円を報酬として受領しても宅建業法に違反しない。	×
337	30	宅地建物取引業者 A (消費税課税事業者) は、B が所有する建物について、B 及び C から媒介の依頼を受け、B を貸主、C を借主とし、1 か月分の借賃を 10 万円 (消費税等相当額を含まない。)、C から B に支払われる権利金 (権利設定の対価として支払われる金銭であって返還されないものであり、消費税等相当額を含まない。) を 150 万円とする定期建物賃貸借契約を成立させた。建物が店舗用である場合、A は B 及び C の承諾を得たときは、B 及び C の双方からそれぞれ 11 万円の報酬を受けることができる。	貸借の場合、原則として、借賃の 1.1 か月分 (本問では 11 万円) が両方の依頼者からの媒介報酬の合計の上限額となる。従って、原則論に従うと、本問のように B 及び C の双方からそれぞれ 11 万円を受領することはできない。また、対象建物が店舗用であり、非居住用建物であるため、権利金を売買の物件価格とみなして上限額を算出することもできるが、本件では、 $150 \text{万円} \times 5\% \times 1.1 = 8.25 \text{万円}$ が一方の依頼者からの報酬上限額となるため、やはり、それぞれから 11 万円を受領することはできない。従って、本問は誤りである。	×
338	19	宅地建物取引業者 A (消費税課税事業者) は、B 所有の建物について、B 及び C から媒介の依頼を受け、B を貸主、C を借主とする定期借家契約を成立させた。1 か月分の借賃は 13 万円、保証金 (C の退去時に C に全額返還されるものとする。) は 300 万円である。建物が店舗用である場合、A が C から受け取ることができる報酬の限度額は、154,000 円である。	本件は、非居住用建物の賃貸借であるため、仮に保証金が権利金に該当すれば、保証金の額を物件価格とみなして、売買の計算式により算出される報酬の上限額を採用することも可能である。しかし、権利金とは、物件に対する権利設定の対価として支払われ、返還されない金銭をいうところ、本件の保証金は、退去時に全額返還されるものであるため、権利金に該当しない。よって、原則通り、1.1	×

			か月分の借賃である 14.3 万円が、B 及び C の両者から受領できる報酬の合計の上限額となる。	
339	28	居住用の建物の貸借の媒介に係る報酬の額は、借賃の 1 月分の 1.1 倍に相当する額以内であるが、権利金の授受がある場合は、当該権利金の額を売買に係る代金の額とみなして算定することができる。	権利金の額を売買に係る代金の額とみなして算定することができるのは、「居住用の建物」ではなく、居住用以外の建物の貸借の媒介の場合である。	×
340	30	宅地建物取引業者 A (消費税課税事業者) は、B が所有する建物について、B 及び C から媒介の依頼を受け B を貸主、C を借主とし、定期建物賃貸借契約を成立させた。当該定期建物賃貸借契約の契約期間が終了した直後に A が依頼を受けて BC 間の定期建物賃貸借契約の再契約を成立させた場合、A が受け取る報酬については、宅地建物取引業法の規定が適用される。	再契約について媒介する際も、報酬の限度額に関する規定は適用される。	○

3. 複数の宅建業者の関与

341	26	宅地建物取引業者 A (消費税課税事業者) は売主から代理の依頼を、宅地建物取引業者 B (消費税課税事業者) は買主から媒介の依頼を、それぞれ受けて、代金 4,000 万円の宅地の売買契約を成立させた場合、A は売主から 277 万 2,000 円、B は買主から 138 万 6,000 円の報酬をそれぞれ受けることができる。	媒介と代理が混在している場合、報酬総額は基準額の 2 倍が上限となり、複数の宅建業者が関与している場合も、全ての報酬の総額が基準額の 2 倍を超えてはならない。本件の基準額は、(4000 万円 \times 3% + 6 万円) \times 1.1 = 138.6 万円となり、上限額はその倍の、277.2 万円となる。本問では、A・B 両者の報酬総額が、277.2 万円 + 138.6 万円 = 415.8 万円であるため、上限額を超えており、宅建業法に違反する。	×
342	26	宅地建物取引業者 A (消費税課税事業者) は貸主から、宅地建物取引業者 B (消費税課税事業者) は借主から、それぞれ媒介の依頼を受けて、共同して居住用建物の賃貸借契約を成立させた場合、貸主及び借主の承諾を得ていれば、A は貸主から、B は借主からそれぞれ借賃の 1.1 か月分の報酬を受けることができる。	建物の貸借の媒介の場合、1.1 か月分の借賃が報酬の上限となる。そして、複数の宅建業者が媒介人として関与している場合でも、宅建業者全員の報酬の総額の上限が 1.1 か月分の借賃となる。従って、A 及び B 「それぞれ借賃の 1.1 か月分の報酬を受けることができる」との記述は誤りである。	×
343	23	宅地建物取引業者 A 社 (消費税課税事業者) は貸主 B から建物の貸借の代理の依頼を受け、宅地建物取引業者 C 社 (消費税課税事業者) は借主 D から媒介の依頼を受け、B と D の間で賃貸借契約を成立させた。なお、1 か月分の借賃は 10 万円である。建物を店舗として賃借する場合、A 社が B から 110,000 円の報酬を受領するときは、C 社は D から報酬を受領することはできない。	A 社及び C 社の報酬の総額の上限は、1.1 か月分の借賃である 110,000 円である。従って、A 社が当該 1.1 か月分の借賃を B から報酬として受領した場合は、もはや C 社は D から報酬を受領することができないので、本問は正しい。	○

4. 免税事業者の場合の計算式

5. 費用

344	28	宅地建物取引業者は、媒介に係る報酬の限度額の他に、依頼者の依頼によらない通常の広告の料金の相当する額を報酬に合算して、依頼者から受け取ることができる。	広告費用については、依頼者からの依頼によって行うものでなければ、報酬の限度額の外に、報酬に合算して、依頼者から受領することはできない。	×
345	30	土地(代金350万円。消費税等相当額を含まない。)の売買について、宅地建物取引業者A(消費税課税事業者)が売主Dから媒介を依頼され、現地調査等の費用が通常の売買の媒介に比べ2万円(消費税等相当額を含まない。)多く要する場合、その旨をDに対し説明した上で、AがDから受け取ることができる報酬の上限額は198,000円である。	400万円以下の宅地建物の売買の媒介・代理について、物件の売主から依頼された場合に、通常の売買の媒介・代理と比較して現地調査等の費用を要するものについては、あらかじめ依頼人に説明した上で、当該現地調査等に要する費用を、報酬限度額に加えて受領することができる。ただし、その場合も、報酬全額が18万円×1.1=19.8万円を超えてはならないとの制限がある。本問では、現地調査等の費用2万円を加えた、((350万円×4%+2万円)+2万円)×1.1=19.8万円が報酬の上限額となる。	○

第13章 監督処分・罰則

第1 監督処分

1. 監督の種類

- (1) 監督処分
- (2) 指導等

346	27	宅地建物取引業者D(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、D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。	宅建業者に対して必要な報告を求め、指導することは、国土交通大臣の他に、業務地の知事も行うことができる。	○
347	30	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。	国土交通大臣が必要な指導、助言、勧告をすることができるのは、宅建業者に対してであり、宅建士に対してではない。なお、宅建士には報告を求めることができる。	×

2. 宅建業者に対する監督処分

- (1) 指示処分

348	26	宅地建物取引業者B(甲県知事免許)は、宅地建物取引業法第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同法第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	契約行為等を行うマンション分譲の案内所は、50条2項の届出が必要であるとともに、成年である専任の宅建士を1人以上設置しなければならないが(31条の3)、本問では後者への違反が判明した。その場合、免許権者(甲県知事)だけでなく、宅建	○
-----	----	--	---	---

		から指示処分を受けることがある。	業者の業務地の都道府県知事（乙県知事）も、指示処分をすることができる。	
349	14	宅地建物取引業者 A の取締役が宅地建物取引業の業務に関するものではないが、脱税し、所得税法に違反したとして罰金刑に処せられた場合、A は指示処分を受けることがある。	指示処分事由の 1 つに、業務に関し他の法令に違反し、宅建業者として不相当と認められるとき、との処分事由がある。しかし、本問の所得税法違反は宅建業の業務に関するものではないため、これに該当しない。よって、A は指示処分を受けない。	×

(2) 業務停止処分

350	28	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、業務停止を命じることはできない。	宅建業に関し著しく不当な行為を行ったことは業務停止の処分事由に該当する。そして、業務停止は、免許権者だけでなく、業務地の知事（本問では乙県知事）も命じることができる。	×
351	27	甲県に本店、乙県に支店を設置する宅地建物取引業者 B（国土交通大臣免許）は、自ら売主となる乙県内におけるマンションの売買の業務に関し、乙県の支店において当該売買の契約を締結するに際して、代金の 30%の手付金を受領した。この場合、B は、甲県知事から著しく不当な行為をしたとして、業務停止の処分を受けることがある。	業務停止処分を行うことができるのは、免許権者（本問では国土交通大臣）か、業務地の知事（本問では乙県知事）である。甲県には本店があるのみであって、甲県知事は、免許権者でも業務地の知事でもないので、業務停止を命じることはできない。	×
352	28	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。	指示処分に従わなかったことは、業務停止処分の対象事由に該当する。しかし、業務停止処分の期間は、1 年以内でなければならない。よって、「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」との本問の記述は誤りである。	×
353	14	宅地建物取引業者 A 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。	業務に関し、他の法令に違反し、宅建業者として不相当と認められるときは、業務停止処分の対象事由に該当する。	×
354	28	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。	35 条違反は、業務停止処分の対象事由に該当する。	○
355	28	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。	ひっかけ問題である。契約当事者として自ら貸借することは、「宅地建物取引業」に該当せず、そもそも宅建業法の規制を受けない。	×

(3) 免許取消処分

356	18	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受けた業務停止の処分に違反した場合でも、乙県知事は、A の免許を取り消すことはできない。	免許取消処分を行うことができるのは、免許権者 (本問では甲県知事) のみであり、業務地の知事 (本問では乙県知事) は免許を取り消すことはできない。	○
357	27	宅地建物取引業者 C (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、C の宅地建物取引業の免許を取り消さなければならない。	必要的免許取消事由の 1 つに、「業務停止処分事由に該当し、情状が特に重いとき」との取消事由があり、これに該当すると、免許権者は必ず免許を取り消さなければならない。そして、本問における契約を締結させるために相手方を威迫したことは、47 条の 2 第 2 項に違反し、業務停止処分事由に該当するため、情状が特に重いと判断された本問では、問題文のとおり免許を取り消さなければならない。	○
358	23	宅地建物取引業者 G 社は、引き続いて 1 年以上事業を休止したときは、免許の取消しの対象となる。	記述のとおり。必要的免許取消事由に該当する。	○

3. 宅建士に対する監督処分

359	24	宅地建物取引業者 E 社 (甲県知事免許) の専任の宅地建物取引士である F (乙県知事登録) は、E 社が媒介した丙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著しく不当な行為をした場合、丙県知事による事務禁止処分の対象となる。	宅建士として行う事務に関し著しく不当な行為をしたことは、事務の禁止処分事由に該当し、業務地の知事 (本問では丙県知事) も処分をすることができる。	○
360	6	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。	重要事項説明時の宅建士証の不提示は、宅建士として行う事務に関する不正又は著しく不当な行為であり、事務の禁止処分事由に該当する。	○
361	25	甲県知事の登録を受けている宅地建物取引士 A 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。	宅建士が他人に名義貸しをして、その他人が宅建士である旨の表示をした場合、指示処分事由に該当するとともに、事務の禁止処分事由にも該当する。そして、業務地の知事 (本問では乙県知事) も事務禁止処分をすることができる。	×
362	6	宅地建物取引士は、宅地建物取引士証を他人に貸与してはならず、これに違反したときは、事務の禁止の処分を受けることがあるが、情状が特に重くても、登録を消除されることはない。	宅建士証の他人への貸与は、禁止されている名義貸しに該当し、指示処分及び事務の禁止処分事由に該当する。そして、情状が特に重い場合には、登録の消除処分事由となる。	×

363	25	甲県知事の登録を受けている宅地建物取引士 A 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削除されることはない。	不正の手段により宅建士証の交付を受けたことは、登録の消除処分事由に該当するが、登録の消除をすることができるのは、登録先の知事（本問では甲県知事）のみであり、業務地の知事（本問では乙県知事）は登録を消除することはできない。	○
364	15	宅地建物取引士 A が役員をしている C 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。	宅建士 A が登録の欠格事由に該当することになった場合は、A の登録は消除される。本問で、仮に C 社の免許取消理由が、①不正手段により免許を受けたこと、②業務停止事由に該当し、その情状が特に重いこと、③業務停止処分に違反したことのいずれかであれば、A が当該免許取消しの聴聞の期日及び場所の公示の日前 60 日以内に C 社の役員であった場合は、宅建士の登録の欠格事由に該当するため、A の宅建士登録は消除されることになる。しかし、C 社の免許取消理由は、営業保証金を供託しなかったことであるため、上記の A の登録の欠格事由には該当せず、従って、A の登録が消除されることもない。	×
365	19	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。	宅建士証の交付を受けていない者は宅建士ではない。にもかかわらず、宅建士として事務を行い、その情状が特に重いと認められる場合は、登録の消除処分を受ける。当該登録の消除処分の日から、5 年を経過するまでは登録の欠格事由に該当し、登録を受けることはできない。	○

4. 監督処分の手続

366	14	都道府県知事は、宅地建物取引業者 A に対し、業務停止処分をしようとするときは、聴聞を行わなければならないが、指示処分をするときは、聴聞を行う必要はない。	監督処分（指示処分、業務停止処分、免許取消処分）をする場合は聴聞が必要であり、業務停止処分に限らず、指示処分を行う場合にも、聴聞は必要である。	×
367	24	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。	「弁明の機会」の付与ではなく、聴聞を行わなければならない。	×
368	24	甲県知事は、宅地建物取引業者 A 社（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 社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、甲県の公報により公告しなければならない。	指示処分の場合、公告は不要であるため、「甲県の公報により公告しなければならない」は誤りである。なお、業務地の知事が宅建業者に対して指示処分又は業務停止処分をした場合に、その宅建業者の免許権者（本問では国土交通大臣）に対して遅滞なく通知しなければならないとの点は正しい。	×

369	25	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。	業務地の知事が指示処分をした場合、当該業務地の知事（本問では乙県知事）が、免許権者（本問では甲県知事）に遅滞なく通知をしなければならない。「宅建業者」が「届出」をするとの本問の記述は誤りである。	×
370	29	国土交通大臣は、宅地建物取引業者 C（国土交通大臣免許）に対し、宅地建物取引業法第 35 条の規定に基づく重要事項の説明を行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。	国土交通大臣が、35 条を含む宅建業法の一定の規定への違反を理由として宅建業者に対し監督処分をするときは、内閣総理大臣に事前に協議をしなければならない。事後「遅滞なく」「通知」しなければならないとの本問の記述は誤りである。	×

第 2 罰則

371	30	宅地建物取引業者は、販売する宅地又は建物の広告に著しく事実と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。	記述のとおり。	○
372	29	宅地建物取引業者が、手付金について信用の供与をすることにより、宅地及び建物の売買契約の締結を誘引する行為を行った場合、監督処分の対象となるほか、罰則の適用を受けることがある。	記述のとおり。	○
373	25	宅地建物取引士は、事務禁止処分を受けた場合、宅地建物取引士証をその交付を受けた都道府県知事に速やかに提出しなければならないが、提出しなかったときは 10 万円以下の過料に処せられることがある。	記述のとおり。	○
374	6	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、過料に処せられることがある。	宅建士は、取引の関係者から請求があったときは宅建士証を提示しなければならないが、これに違反しても過料に処せられることはない。なお参考までに、重要事項説明時の宅建士証の提示義務に違反した場合は、10 万円以下の過料に処せられることに注意。	×