【問 1】　宅地建物取引業法に規定する営業保証金に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　国土交通大臣又は都道府県知事は、免許をした日から１月以内に営業保証金を供託した旨の届出がない場合、当該免許を受けた宅地建物取引業者に対して届出をすべき旨の催告をしなければならない。

2　宅地建物取引業者（事務所数１）がその事業を開始するため営業保証金として金銭及び地方債証券を供託する場合で、地方債証券の額面金額が 1,000 万であるときは、金銭の額は 100 万円でなければならない。

3　宅地建物取引業者は、事業開始後支店を１つ新設した場合には、当該支店のもよりの供託所に営業保証金 500 万円を供託しなければならない。

4　宅地建物取引業者は、営業保証金が還付されたためその額に不足を生じた場合、不足が生じた日から 2 週間以内に、その不足額を供託しなければならない。

【問 2】　宅地建物取引業者Ａ（事務所数１）が、宅地建物取引業保証協会（以下この問において「保証協会」という。）に加入しようとし、又は加入した場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　Ａは、保証協会に加入するため弁済業務保証金分担金を納付する場合、国債証券、地方債証券その他一定の有価証券をもってこれに充てることができ、国債証券を充てるときは、その額面金額は 60 万円である。

2　Ａが保証協会に加入した後、新たに支店を１か所設置した場合、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。

3　Ａは、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場合、その日から 2 週間以内に、当該還付充当金を納付しなければ社員の地位を失う。

4　Ａが保証協会の社員の地位を失い、弁済業務保証金分担金の返還を受けようとする場合、Ａは、一定期間以内に保証協会の認証を受けるため申し出るべき旨の公告をしなければならない。

【問 3】　宅地建物取引業者Ａが、ＢからＢ所有の土地付建物の売却の媒介を依頼され、媒介契約を締結した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、誤っているものはどれか。

1　ＡＢ間で媒介契約が締結されたときは、Ａは遅滞なく宅地建物取引業法第 34 条の 2 の規定に基づく媒介契約の内容を記載した書面を作成し、記名押印して、Ｂに交付しなければならない。

2　ＡＢ間の媒介契約が専任媒介契約である場合、Ａは契約の相手方を探すため、当該物件につき必要な事項を、媒介契約締結の日から休業日数を除き 7 日以内（専属専任媒介契約の場合は 5 日以内）に指定流通機構に登録しなければならない。

3　Ａが当該物件を売買すべき価額に対して意見を述べるときは、Ｂに対してその根拠を明らかにしなければならない。

4　ＡＢ間の媒介契約が専任媒介契約である場合、その有効期間の満了に際して、Ｂからの更新の申出がなくても、その有効期間を自動的に更新するためには、当該契約の締結時にあらかじめＢの承諾を得ておかなければならない。

【問 4】　宅地建物取引業者Ａの行う広告その他の業務処理に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

1　Ａが宅地を分譲する際に国土利用計画法第 23 条の届出をする必要がある場合、Ａは、当該届出をした後でなければ、分譲の広告をしてはならない。

2　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。

3　Ａが宅地の売買に関する注文を受けた場合で、その注文をした者が宅地建物取引業者であるとき、Ａは、取引態様の別を明示する必要はない。

4　Ａの分譲する宅地が、10 年後開通予定の地下鉄の複数の駅候補地の１つから徒歩 5 分の場所にある場合、Ａは「地下鉄の新駅まで徒歩 5 分」と記載したパンフレットにより契約締結の勧誘をすることができる。

[問 1]　正解　2

1　誤り。免許権者は、その免許をした宅建業者が、免許した日から 3 月以内に供託した旨の届け出をしないときは届出すべき旨の催告をしなければならない。免許した日から１月以内ではない。

2　正しい。地方債証券は、額面金額の 90%（900 万）で評価されるので、金銭 100 万円が供託時に必要となる。

3　誤り。宅建業者は、事業開始後支店を１カ所設置したときは、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。当該支店の最寄りの供託所に供託するのではない。

4　誤り。宅建業者は、営業保証金が還付されたためその額に不足を生じた場合、免許権者からその通知を受けた日から 2 週間以内に不足額を供託しなければならない。不足が生じた日から 2 週間ではない。

[問 2]　正解 3

1　誤り。弁済業務保証金分担金の納付は現金に限られる。有価証券での納付は認められない（宅地建物取引業法 25 条 3 項）。

2　誤り。弁済業務保証金分担金は、保証協会に納付する。供託所に供託するのではない（宅地建物取引業法 64 条の 9　2 項）。

3　正しい。還付充当金の納付義務違反は、社員の地位を失うこととなる事由の一つである（宅地建物取引業法 67 条の 9　3 項）。

4　誤り。社員の地位が失われたために弁済業務保証金分担金の返還を受けようとする場合の公告は、保証協会がすることとされている（宅地建物取引業法 64 条の１１　4 項）。

[問 3]　正解 4

1　正しい。宅建業者Ａは、媒介契約を締結したときは、遅滞なくその内容を記載した書面を作成し、記名押印し、依頼者Ｂに交付しなければならない。

2　正しい。専任媒介契約を締結した宅建業者は、媒介契約締結の日から休業日数を除き 7 日以内（専属専任媒介契約の場合は 5 日以内）に指定流通機構に登録しなければならない（34 条の 2 第 5 項、施行規則 15 条の 8 第 1 項・2 項）。

3　正しい。宅建業者が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（34 条の 2 第 2 項）

4　誤り。専任媒介契約の有効期間は依頼者の申出により更新することができる。あらかじめ依頼者Ｂの承諾を得て自動更新するものとすることは認められていない（34 条の 2 第 4 項）。

[問 4]　正解 2

1　誤り。広告の開始時期の制限に関して必要な許可等の処分には、国土利用計画法 23 条の届出は含まれていない（宅地建物取引業法施行令 2 条の 5）。

2　正しい。宅地建物取引業の廃業の届出をした者についても、この業務上の規制（不当な履行遅延の禁止）は適用される。

3　誤り。取引態様の明示義務は、業者間の取引であっても適用される（宅地建物取引業法 34 条 2 項、同法 78 条 2 項）。

4　誤り。本肢の設例によるパンフレットの記載は、断定的判断を提供することになり、契約の締結を勧誘することはできない（宅地建物取引業法 47 条の 2）。