【問 1】　宅地建物取引業者（個人）がその業務を行う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違反しないものはどれか。

1　Ａは、20 区画の一団の宅地分譲に際し、見学者の案内のみを行う現地案内所を設置したが、当該案内所について都道府県知事に届け出をしなかった。
2　Ａは、取引の関係者から従業者証明書の提示を求められたが、それに代えて宅地建物取引士証を掲示した。
3　Ａは、その業務に関する帳簿を、その閉鎖後 2 年を経過したので焼却した。
4　Ａは、Ｂから停止条件付で取得する契約を締結した宅地を、その事実を故意に告げることなく、自ら売主として宅地建物取引業者でないＣに売却した。

【問 2】　宅地建物取引業法（以下この問において「法」という）第 35 条に規定する重要事項の説明又は法第 37 条に規定する契約が成立したときに交付すべき書面に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　建物の賃貸借契約において、契約の解除については、特に定めをしなかったため、重要事項の説明において省略した。
2　建物の賃貸借契約において、宅地建物取引業者（管理業務受託）が貸主代理として借主と契約締結した場合、法第 37 条に規定する契約が成立したときに交付すべき書面は、借主のみに交付すれば足りる。
3　宅地の売買について売主Ａ、Ａの媒介業者Ｂ及び買主の媒介業者Ｃの三者がいずれも宅地建物取引業者である場合は、Ｂ及びＣのみならず、Ａも、買主に対して法第 35 条に規定する重要事項の説明をすべき義務を負う。
4　宅地の売買において、宅地の引渡し時期および移転登記の申請の時期については、特に定めをしなかったため、重要事項説明書にはその旨記載し内容を説明したが、法第 37 条に規定する書面には記載しなかった。

【問 3】　宅地建物取引業法第 36 条に規定する契約締結等の時期の制限に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　宅地建物取引業者は、都市計画法第 56 条第 1 項の規定に基づく風致地区内における建築等の規制について条例の規定による処分がある前に、売買契約を締結することはできない。
2　宅地建物取引業者は、都市計画法第 65 条第 1 項に基づく都市計画事業地内における建築等の制限についての許可がある前に、売買契約を締結することはできない。
3　宅地建物取引業者は、建築基準法第 73 条第 1 項に基づく建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準についての協定の認可がある前に、売買契約を締結することはできない。
4　宅地建物取引業者は、宅地造成等規制法第 8 条 1 項に基づく宅地造成工事規制区域において行われる宅地造成に関する工事についての許可がある前に、売買契約を締結することはできない。

【問 4】　宅地建物取引業者がマンション（区分所有建物）の一室の賃貸借契約を媒介するに際し、重要事項の説明を行った。この場合、次の記述のうち、宅地建物取引業法第 35 条の規定に違反するものはどれか。

1　マンションの所有者については、登記名義人を説明したが、マンションの登記された抵当権については、借主に関係がないので説明しなかった。
2　敷金の額については、説明したが、その保管方法については、借主に関係がないので説明しなかった。
3　マンションの管理費のうち、所有者が負担しなければならない費用の額については、借主が負担するわけではないので、説明しなかった。
4　マンションの管理の委託を受けている会社について、その商号及び所在地は説明したが、当該管理会社から派遣されている管理人の氏名、住所については、必要がないので、説明しなかった。

【問 5】　宅地建物取引業者Ａがマンションの賃貸の媒介を行っ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違反するものはどれか。

1　Ａは、貸主から媒介の依頼を受けて承諾したが、媒介契約書を作成せず、貸主に交付しなかった。
2　Ａは、貸主が借賃の支払い方法を定めていなかったので、宅地建物取引業法第 37 条の規定に基づく書面において借賃の支払方法を記載しなかった。
3　貸主から媒介の依頼を受けたＡは、借主を見つけるために広告を行ったとき、媒介の表示はしたが、貸主の名称を表示しなかった。
4　Ａは、貸主が権利金の授受について定めていなかったので、宅地建物取引業法第 37 条の規定に基づく書面において権利金に関する事項を記載しなかった。

［問 1］正解　1

1　違反しない。契約・申込み等を行う案内所については届出が必要となるが、契約等の行為を行わない案内所「見学者の案内のみを行う現地案内所」については、都道府県知事に届け出る必要はない。
2　違反する。取引の関係者から従業者証明書の提示を求められたときは、証明書を提示しなければならない。取引士証では当該業者の従業者であることを証明することはできない。
3　違反する。帳簿は閉鎖後 5 年間保存しなければならない。閉鎖後 2 年を経過したからといって焼却することはできない。
4　違反する。Ａは、Ｂから停止条件付で取得する契約を締結した宅地を、その事実を故意に告げることなく売却することは、重要な事実の告知義務に違反する。

［問 2］正解　3

1　誤り。契約の解除については、特に定めをしなかった場合においても、重要事項として説明しなければならない。
2　誤り。賃貸借契約を代理した宅建業者は、37 条書面を借主のみならず貸し主（依頼者）に対しても交付しなければならない。
3　正しい。売主Ａ、Ａの媒介業者Ｂ及び買主の媒介業者Ｃの三者がいずれも宅地建物取引業者である場合、Ａ・Ｂ・Ｃは買主に対して重要事項の説明義務を負う。
4　誤り。宅地の引渡し時期および移転登記の申請の時期については、特に定めをしなかった場合でも､37 条書面には絶対記載しなければならないが、重要事項として説明しなくてもよい。

［問 3］正解　3

1　正しい。風致地区内の建築等の規制は、政令で定める許可等の処分に該当するので、その処分がある前に売買契約を締結することはできない。
2　正しい。都市計画事業地内における建築等の制限もこの処分にあたる。
3　誤り。建築基準法に規定する建築協定の認可はこの処分に該当しない。したがって、協定の認可がある前に売買契約を締結することはできる。
4　正しい。宅地造成等規制法に基づく工事の許可はこの処分に該当する。

［問 4］正解　1

1　違反する。マンションの貸借においても、登記された権利の種類（所有権の差押・抵当権等）・内容、登記名義人、登記簿の表題部に記載された所有者の氏名（法人にあっては、その名称）を説明しなければならない。
2　違反しない。敷金の額、目的及び精算に関しては説明しなければならないが、敷金の保管方法については、説明すべき事項とされていない。
3　違反しない。所有者が負担しなければならない管理費の額については、建物の貸借の場合は、説明しなくてよい。売買の場合の説明すべき事項である。
4　違反しない。マンションの貸借においても、管理の委託を受けている者（管理会社）の名称、所在地を説明すべき事項であるが、管理会社から派遣されている管理人の氏名、住所については、説明すべき事項とされていない。

［問 5］正解　2

1　正しい。業者は売買・交換の媒介の契約を締結したときは、媒介契約書の作成交付義務があるが、貸借の媒介の場合には作成交付義務はない（宅地建物取引業法 34 条の 2．1 項）。
2　誤り。契約内容記載書面には借賃の額・支払いの時期及び方法は必ず記載する項目である（宅地建物取引業法 37 条 2 項 2 号）
3　正しい。取引態様の明示については貸主の名称まで表示することはない（宅地建物取引業法 34 条 1 項）。
4　正しい。契約内容記載書面には権利金の授受については定めがあれば記載するもので、定めがなければ記載する必要はない（宅地建物取引業法 37 条 2 項 3 号）