

kajiwara juku

梶原塾

<http://kajiwara-juku.com>

宅建試験対策・完全合格講座

過去問解説集 Pro.

② 宅地建物取引業法

2017年版

kanzen

Copyright © 2005–2017 kajiwara-juku. All rights reserved.

2017-MP31

1-1-1

次の記述は、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいか・・・
都市計画法に規定する用途地域外の土地で、倉庫の用に供されているものは、法第2条第1号に規定する宅地に該当しない。

1-1-2

次の記述は、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいか・・・
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、法第2条第1号に規定する宅地に該当する。

1-1-4

宅地建物取引業の免許に関する次の記述は・・・
Dが共有会員制のリゾートクラブ会員権（宿泊施設等のリゾート施設の全部又は一部の所有権を会員が共有するもの）の売買の媒介を不特定多数の者に反復継続して行う場合、Dは免許を受ける必要はない。

1-1-7

宅地建物取引業の免許に関する次の記述は、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいか・・・
Aの所有する商業ビルを賃借しているBが、フロアごとに不特定多数の者に反復継続して転貸する場合、AとBは免許を受ける必要はない。

1-1-9

宅地建物取引業の免許に関する次の記述は・・・
Cが、その所有地にマンションを建築したうえで、自ら賃借人を募集して賃貸し、その管理のみをDに委託する場合、C及びDは、免許を必要としない。

1-1-1 平27-26-㊸ ×誤り P3・1段目

「宅地」からの出題です。

㊸現に建物(倉庫)の敷地に供せられている土地は、「宅地」に該当します。

「土地で・・・倉庫の用に供されているもの・・・宅地に該当しない」旨の記載が誤りとなります。

1-1-2 平27-26-㊹ ○正しい P3・1段目

「宅地」からの出題です。

㊹用途地域内の土地(都市計画法に規定する工業専用地域内の土地)は、「宅地」に該当します。

本肢記載のとおりです。

1-1-4 平17-30-㊺ ×誤り P3・2段目

免許の要否からの出題です。下記のとおり、Dは免許が必要です。「免許を受ける必要はない」旨の記載が誤りとなります。

尚、リゾートクラブ会員権については、共有制の場合は「建物」に該当しますが、「利用権制」の場合は該当しません。

誰が	免許の要否	宅地	建物	取引	業
D	必要	リゾートクラブ会員権(共有制)		売買の媒介	不特定多数の者に 反復継続

1-1-7 平26-26-㊻ ○正しい P3・3段目

免許の要否からの出題です。下記のとおり、AもBも免許を必要としません。本肢記載のとおりです。

誰が	免許の要否	宅地	建物	取引	業
A	不要		商業ビル	自ら貸借	
B	不要		商業ビル	自ら転貸借	不特定多数の者に 反復継続して

1-1-9 平16-30-㊼ ○正しい P3・3段目

免許の要否からの出題です。下記のとおり、CもDも免許は不要です。本肢記載のとおりです。

誰が	免許の要否	宅地	建物	取引	業
C	不要		マンション	自ら貸借	
D	不要		マンション	管理業務	

1-1-11

次の記述は、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいか・・・

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

1-1-18

宅地建物取引業の免許に関する次の記述は、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいか・・・

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。

1-2-7

宅地建物取引業の免許に関する次の記述は・・・

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。

1-2-9

宅地建物取引業者の営業保証金に関する次の記述は、宅地建物取引業法の規定によれば・・・

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。

1-1-11 平27-26-① ×誤り P3

免許の要否からの出題です。下記のとおり、本肢の社会福祉法人は免許は必要です。

「免許を必要としない」旨の記載が誤りとなります。

誰が	免許の要否	宅地	建物	取引	業
社会福祉法人	必要		住宅	貸借の媒介	反復継続して

1-1-18 平26-26-① ×誤り P3

免許の要否からの出題です。下記のとおり、Dは免許が必要です。「免許を受ける必要はない」旨の記載が誤りです。

ちなみに、本肢事例でCも免許が必要です。

誰が	免許の要否	宅地	建物	取引	業
D	必要		区分所有建物		分譲
C	必要		区分所有建物		分譲の代理

1-2-7 平22-26-④ ○正しい P3

免許に関する例外からの出題です。

信託業法上の免許を受けた信託会社は、「免許に関する規定」は適用されませんので、

免許を取得する必要はありません(免許申請は不要)が、その旨を国土交通大臣に届け出なければなりません。

本肢記載のとおりです。

1-2-9 平25-27-② ×誤り P3・P14

免許に関する例外からの出題です。

信託業法上の免許を受けた信託会社は、大臣の免許を受けた業者とみなされます。前段部分の記載は正しいです。

また、「免許に関する規定」は適用されませんので、免許を取り消すことはできません。後段部分の記載が誤りとなります。

「営業保証金を供託した旨の届出・・・行わない場合・・・国土交通大臣から・・・免許を取り消されることがある」旨の記載が誤りとなります。

尚、本肢の「免許権者からの催告が到達した日から1月以内に業者が届出をしないときは、その免許を取り消すことができる」旨の規定も

適用が除外されている「免許に関する規定」のひとつです。cf.P15 3-4 営業保証金の供託をしない者に対する措置

2-1-1

宅地建物取引業の免許に関する次の記述は・・・

宅地建物取引業を営もうとする者は、同一県内に 2 以上の事務所を設置してその事業を営もうとする場合にあっては、国土交通大臣の免許を受けなければならない。

2-1-2

宅地建物取引業の免許に関する次の記述は・・・

C社が乙県にのみ事務所を設置し、Dが丙県に所有する 1 棟のマンション（10 戸）について、不特定多数の者に反復継続して貸借の代理を行う場合、C社は乙県知事の免許を受けなければならない。

2-1-3

次の記述は、宅地建物取引業法の規定によれば・・・

本店及び支店 1 か所を有する法人Aが、甲県内の本店では建設業のみを営み、乙県内の支店では宅地建物取引業のみを営む場合、Aは乙県知事の免許を受けなければならない。

2-1-4

宅地建物取引業法に規定する「事務所」に関する次の記述は、法の規定によれば・・・

「事務所」とは、本店又は支店やその他の政令で定めるものを指すものであるが、宅地建物取引業を行わず他の兼業業務のみを行っている支店は「事務所」に含まれない。

2-1-1	平23-26-①	×誤り	P4 1・2段目
-------	----------	-----	----------

業者免許からの出題です。

1の都道府県の区域内にのみ「事務所」を設置する場合は、知事免許の申請が必要になります。

本肢では、「同一県内に2以上の事務所を設置してその事業を営もうとする場合」ですので、知事免許の申請が必要になります。

「・・・同一県内に2以上の事務所・・・国土交通大臣の免許を受けなければならない」旨の記載が誤りとなります。

ちなみに、2以上の都道府県の区域内に「事務所」を設置する場合は、国土交通大臣の免許を受けなければなりません。

2-1-2	平23-26-③	○正しい	P4 1・2段目
-------	----------	------	----------

業者免許からの出題です。

1の都道府県の区域内にのみ「事務所」を設置する場合は、知事免許の申請が必要になります。

本肢では、「乙県にのみ事務所を設置し・・・貸借の代理を行う場合」ですので、知事免許の申請が必要になります。

本肢記載のとおりです。

ちなみに、2以上の都道府県の区域内に「事務所」を設置する場合は、国土交通大臣の免許を受けなければなりません、

本肢のように、2以上の都道府県の区域内で「業務」を行う場合でも、「事務所」を設置しないのであれば知事免許となります。

2-1-3	平21-26-①	×誤り	P4 1・2段目
-------	----------	-----	----------

業者免許からの出題です。

本店は、宅建業を営まない場合であっても支店で宅建業を営むのであれば「事務所」として取り扱われます。

本肢では、「甲県に本店・乙県に支店」となりますので、2以上の都道府県の区域内に「事務所」を設置する場合に該当し、

大臣免許の申請が必要になります。

「・・・甲県内の本店では建設業のみを営み・・・乙県内の支店では宅地建物取引業のみを営む場合・・・

・・・乙県知事の免許を受けなければならない」旨の記載が誤りとなります。

2-1-4	平14-36-①	○正しい	P4・2段目
-------	----------	------	--------

業者免許からの出題です。

本店は、宅建業を営まない場合であっても支店で宅建業を営むのであれば「事務所」として取り扱われますが、

支店は、宅建業を営む場合にのみ「事務所」として取り扱われます。本肢記載のとおりです。

尚、「事務所」について、「その他の政令で定めるもの」とは、「継続的業務場所で契約締結権限を有する使用人を置くもの」のことです。

2-1-5

宅地建物取引業法に関する次の記述は、正しいか・・・

契約締結権限を有する者を置き、継続的に業務を行う場所であっても、商業登記簿に登載されていない事務所は、法第3条第1項に規定する事務所には該当しない。

2-1-9

次の記述は、宅地建物取引業法の規定によれば・・・

宅地建物取引業の免許の有効期間は5年であり、免許の更新の申請は、有効期間満了の日の90日前から30日前までに行わなければならない。

2-1-10

宅地建物取引業の免許に関する次の記述は、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいか・・・

法人である宅地建物取引業者B（乙県知事免許）が、乙県知事から業務の停止を命じられた場合、Bは、免許の更新の申請を行っても、その業務の停止の期間中は免許の更新を受けることができない。

2-1-11

次の記述は、宅地建物取引業法の規定によれば・・・

宅地建物取引業者Cが、免許の更新の申請をしたにもかかわらず、従前の免許の有効期間の満了の日までに、その申請について処分がなされないときは、従前の免許は、有効期間の満了後もその処分がなされるまでの間は、なおその効力を有する。

2-1-17

宅地建物取引業者が行う広告に関する次の記述は、宅地建物取引業法の規定によれば・・・

宅地建物取引業の免許を取り消された者は、免許の取消し前に建物の売買の広告をしていれば、当該建物の売買契約を締結する目的の範囲内においては、なお宅地建物取引業者とみなされる。

2-1-5	平26-27-①	×誤り	P4・2段目
-------	----------	-----	--------

業者免許からの出題です。

「事務所」①の本店・支店については、商業登記簿に登録されたものだけが該当しますが、

②継続的業務場所についても、契約締結権限を有する使用人を置くものについては、

商業登記簿に登録されていなかったとしても、「事務所」に該当します。 cf.P26 場所の分類

「継続的に業務を行う場所・・・商業登記簿に登録されていない事務所・・・事務所には該当しない」旨の記載が誤りとなります。

2-1-9	平16-32-③	○正しい	P4 7・8段目
-------	----------	------	----------

業者免許の「更新」からの出題です。

免許の有効期間は、5年です。そして、免許の更新を行う場合は、免許の有効期間満了日の90日前から30日前までに、

「更新の申請」を行わなければなりません。本肢記載のとおりです。

2-1-10	平28-35-②	×誤り	P4・8段目
--------	----------	-----	--------

業者免許の「更新」からの出題です。

業務停止処分期間中であっても、免許の更新を受けることができます。 cf.P46 監督処分

したがって、業務停止処分期間中であっても、引き続き業務を営むのであれば、更新申請を行わなければなりません。

「業務の停止の期間中は・・・免許の更新を受けることができない」旨の記載が誤りとなります。

2-1-11	平21-26-③	○正しい	P4・8段目
--------	----------	------	--------

業者免許の「更新」からの出題です。

業者が、免許の有効期間満了日の90日前から30日前までに、免許の更新の申請をした場合において、

有効期間満了日までに、免許申請についての処分がなされないときは、

有効期間満了後も処分がなされるまでの間は、免許の効力は喪失しません。

本肢記載のとおりです。

2-1-17	平23-36-④	×誤り	P4・12段目
--------	----------	-----	---------

業者免許の「みなし業者」からの出題です。

業者であった者は、⑤免許を取消されたときでも、免許取消前に締結した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ますが、本肢では、「広告」をしていただけですので、これに該当しません。

「・・・免許の取消し前に建物の売買の広告・・・なお宅地建物取引業者とみなされる」旨の記載が誤りとなります。

2-2-1

次の記述は、宅地建物取引業法の規定によれば・・・

都道府県知事は、不正の手段によって宅地建物取引士資格試験を受けようとした者に対しては、その試験を受けることを禁止することができ、また、その禁止処分を受けた者に対し 2 年を上限とする期間を定めて受験を禁止することができる。

2-2-3

次の記述は、宅地建物取引業法 の規定によれば・・・

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

2-2-6

宅地建物取引業者 A の取引士 B が、甲県知事の宅地建物取引士資格試験に合格し、同知事の宅地建物取引士資格登録を受けている場合に関する次の記述は・・・

B が乙県知事への登録の移転を受けた後、乙県知事に登録を消除され、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。

2-2-7

宅地建物取引士資格登録に関する次の記述は、宅地建物取引業法の規定によれば・・・

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。

2-2-1	平21-29-①	×誤り	P5・2段目
-------	----------	-----	--------

取引士の「試験」からの出題です。

知事または指定試験機関は、不正の手段によって試験を受け、または受けようとした者に対して、合格決定の取消しまたはその試験の受験禁止をすることができます。

そして、知事は、上記処分を受けた者に対して、情状により、3年以内の期間を定めて試験の受験禁止をすることができます。

「・・・禁止処分を受けた者に対し・・・2年を上限とする期間を定めて・・・受験を禁止することができる・・・」旨の記載が誤りとなります。
ちなみに、受験禁止の処分は、指定試験機関でも行えますが、3年以内の受験禁止の処分まで行えるのは知事のみです。

2-2-3	平20-33-②	×誤り	P5・3段目
-------	----------	-----	--------

取引士の「登録」からの出題です。

試験に合格した者で、2年以上の実務経験を有する者、または国土交通大臣がその実務経験を有するものと同等以上の能力を有すると認めたものは、当該試験を行なった知事の登録を受けることができます。

「・・・都道府県知事が・・・その実務経験を有するものと同等以上の能力を有すると認めたものは・・・」旨の記載が誤りとなります。

2-2-6	平11-45-④	×誤り	P5・3段目
-------	----------	-----	--------

取引士の「登録」からの出題です。

登録の移転(P7)後、登録を消除され再度登録を行なう場合でも「試験を行なった知事」に対して登録の申請を行いません。

登録の移転を行っていた場合でも、試験に合格したという記録を持っているのは、あくまで「試験を行った知事」と考えてください。

「乙県知事への登録の移転・・・登録を消除され・・・再度登録・・・乙県知事に登録の申請をすることができる」旨の記載が誤りとなります。

2-2-7	平9-32-①	×誤り	P5 3・4段目
-------	---------	-----	----------

取引士の「登録」からの出題です。

取引士証の有効期間は5年ですが、登録の効力には有効期間はなく、本人の死亡以外は登録の消除を受けない限り、一生有効です。

「・・・Aの登録・・・有効期間は、5年である」旨の記載が誤りとなります。

尚、取引士証の交付申請は、登録をしている知事に対して行いますので、この部分の記載は正しいです。

登録をしている知事でなければ登録事項を把握できないのが理由です。

2-2-10

宅地建物取引業法に規定する宅地建物取引士資格登録、取引士及び宅地建物取引士証に関する次の記述は・・・

宅地建物取引士証の交付を受けようとする者(宅地建物取引士資格試験合格日から1年以内の者又は登録の移転に伴う者を除く。)は、都道府県知事が指定した講習を、交付の申請の90日前から30日前までに受講しなければならない。

2-2-11

宅地建物取引業法に規定する取引士及び宅地建物取引士証に関する次の記述は・・・

宅地建物取引士資格試験に合格した日から1年以内に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。

2-2-14

宅地建物取引業法に規定する宅地建物取引士資格登録、取引士及び宅地建物取引士証に関する次の記述は・・・

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。

2-2-16

宅地建物取引業法に規定する取引士に関する次の記述は・・・

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。

2-2-10	平25-44-㊦	×誤り	P5・4段目
--------	----------	-----	--------

取引士の「取引士証」からの出題です。

取引士証の更新の際には、申請前6月以内に行なわれる知事の指定する法定講習を受けなければなりません。

「・・・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」旨の記載が誤りとなります。 cf.P4 業者免許の更新
尚、「都道府県知事が指定した講習」旨の記載は、正しいです。

2-2-11	平23-28-㊦	○正しい	P5・4段目
--------	----------	------	--------

取引士の「取引士証」からの出題です。

取引士証の交付・更新の際には、申請前6月以内に行なわれる知事の指定する法定講習を受けなければなりません、
例外として、㊦㊦に該当する場合は法定講習を受講する必要はありません。

㊦合格した日から1年以内に取り士証の交付を申請する場合、㊦登録の移転の申請とともに取引士証の交付を申請する場合

本肢は、㊦に該当しますので、法定講習を受講する必要はありません。

本肢記載のとおりです。

2-2-14	平25-44-㊦	○正しい	P5・4段目
--------	----------	------	--------

取引士の「取引士証」からの出題です。

取引士が、事務の禁止処分を受けたときは、速やかに、「交付を受けた知事」に提出しなければなりません。

そして、提出義務違反の場合は、10万円以下の過料の罰則の定めがあります。

本肢記載のとおりです。

2-2-16	平17-32-㊦	×誤り	P5・4段目
--------	----------	-----	--------

取引士の「取引士証」からの出題です。

知事は、事務禁止の期間満了後に提出者から返還請求があった場合、直ちに返還しなければなりません。

「返還の請求がなくても・・・返還しなければならない」旨の記載が誤りとなります。

2-2-17

宅地建物取引業者が行う宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明及び同条の規定により交付すべき書面に関する次の記述は・・・

宅地建物取引業者が、取引士をして取引の相手方に対し重要事項説明をさせる場合、当該取引士は、取引の相手方から請求がなくても、宅地建物取引士証を相手方に提示しなければならない、提示しなかったときは、20万円以下の罰金に処せられることがある。

2-2-18

宅地建物取引士と宅地建物取引士証に関する次の記述は、宅地建物取引業法の規定によれば・・・

取引士は、常時取引士証を携帯して、取引の関係者から請求があったとき提示することを要し、これに違反したときは、10万円以下の過料に処せられることがある。

2-2-19

宅地建物取引業法の規定に関する次の記述は、正しいか・・・

「宅地建物取引業者は、取引の関係者に対し、信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければならない」との規定があるが、宅地建物取引士については、規定はないものの、公正かつ誠実に宅地建物取引業法に定める事務を行うとともに、宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携に努めなければならないものと解されている。

2-3-2

次の記述は、宅地建物取引業法 の規定によれば・・・

法人である宅地建物取引業者A（甲県知事免許）は、役員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。

2-2-17	平25-30-②	×誤り	P5・4段目
--------	----------	-----	--------

取引士の「取引士証」からの出題です。

取引士は、重要事項の説明をするときには、請求がなくても必ず提示しなければなりません。

この規定に違反した場合は、罰則(10万円以下の過料)に処せられる可能性があります。

「・・・提示しなかったとき・・・20万円以下の罰金に処せられることがある」旨の記載が誤りとなります。

2-2-18	平6-37-①	×誤り	P5・4段目
--------	---------	-----	--------

取引士の「取引士証」からの出題です。

取引士は、取引の関係者の請求があったときは、取引士証を提示しなければなりません、

この規定に違反しても罰則の適用はありません。

「・・・10万円以下の過料に処せられることがある」旨の記載が誤りとなります。

ちなみに、重要事項の説明をする際の提示義務違反の場合には、罰則の適用があります。

2-2-19	平27-35-①	×誤り	P5・6段目
--------	----------	-----	--------

「取引士の業務処理の原則」と「業者の業務処理の原則」からの出題です。

取引士は、宅地建物取引業の業務に従事するときは、宅地又は建物の取引の専門家として、

購入者等の利益の保護及び円滑な宅地又は建物の流通に資するよう、公正かつ誠実にこの法律に定める事務を行うとともに、宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携に努めなければなりません。

業者は、取引の関係者に対し、信義を旨とし、誠実にその業務を行なわなければなりません。 cf.P2

いずれも、宅建業法に規定があります。「・・・解されている」旨の記載が誤りとなります。

2-3-2	平21-28-①	×誤り	P6
-------	----------	-----	----

業者の「変更の届出」からの出題です。

業者が法人の場合の「役員の氏名」は、届出が必要な業者名簿の登載事項になっていますので、

「役員」に変更があった場合には、「変更の届出」を申請しなければなりません、「住所」は登載事項になっていません。

したがって、役員の住所の変更があった場合でも、「変更の届出」は不要です。

「・・・役員の住所に変更・・・届け出なければならない」旨の記載が誤りとなります。

2-3-4

次の記述は、宅地建物取引業法の規定によれば・・・

宅地建物取引業者B社（乙県知事免許）の政令で定める使用人Cが本籍地を変更した場合、B社は、その旨を乙県知事に届け出る必要はない。

2-3-6

宅地建物取引業者A社（甲県知事免許）の取引士は、専任の取引士であるBのみである。次の記述は、宅地建物取引業法の規定によれば・・・

A社の専任の取引士がBからCに交代した場合、A社は2週間以内に甲県知事に対して、宅地建物取引業者名簿の変更の届出を行わなければならない。

2-3-8

宅地建物取引業者Aが事務所の廃止、新設等を行う場合に関する次の記述は、宅地建物取引業法の規定によれば・・・

国土交通大臣の免許を受けているA（事務所数2）が、甲県の主たる事務所に従たる事務所に、乙県の従たる事務所を主たる事務所に、変更した場合、Aは、国土交通大臣に変更の届出をしなければならない。

2-3-9

次の記述は、宅地建物取引業法の規定によれば・・・

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。

2-3-11

次の記述は、宅地建物取引業法の規定によれば・・・

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。

2-3-4	平16-32-②	○正しい	P6
-------	----------	------	----

業者の「変更の届出」からの出題です。

「政令で定める使用人の氏名」は、届出が必要な業者名簿の登載事項になっていますが、「本籍地」は登載事項になっていません。

したがって、政令で定める使用人の本籍地の変更があった場合でも、「変更の届出」は不要です。

本肢記載のとおりです。

2-3-6	平16-33-③	×誤り	P6 P26
-------	----------	-----	--------

業者の「変更の届出」からの出題です。

「専任」が不足した場合、2週間以内に必要な措置をとらなければなりません。 cf.P26

そして、業者は、業者名簿の登載事項のうち一定の事項について、変更があった場合には、30日以内に、

免許を受けた大臣または知事に「変更の届出」を申請しなければなりません。

「専任の取引士の氏名」は、届出が必要な業者名簿の登載事項です。

本肢では、A社の専任の取引士がBからCに変更されていますので、30日以内に、「変更の届出」を申請しなければなりません。

「・・・2週間以内に・・・変更の届出を行わなければならない」旨の記載が誤りです。

2-3-8	平6-38-④	○正しい	P6・P7
-------	---------	------	-------

業者の「変更の届出」からの出題です。

「事務所」の名称・所在地は、届出が必要な業者名簿の登載事項になっていますので、

変更があった場合には、「変更の届出」を申請しなければなりません。 本肢記載のとおりです。

尚、本肢の事例は、大臣免許のままの主たる事務所の変更ですので、「免許換え」の必要はありません。 cf.P7

2-3-9	平21-28-④	×誤り	P6
-------	----------	-----	----

業者の「変更の届出」からの出題です。

「宅建業以外の事業の種類」は、業者名簿の登載事項になっていますが、届出が必要な業者名簿の登載事項ではありません。

「・・・新たに建設業・・・届け出なければならない」旨の記載が誤りとなります。

2-3-11	平21-29-②	○正しい	P6
--------	----------	------	----

取引士の「変更の登録」からの出題です。

「本籍地」は、届出が必要な取引士登録簿の登録事項ですので、

本籍地の変更があった場合には、遅滞なく、登録を受けている知事に、「変更の登録」を申請しなければなりません。

本肢記載のとおりです。

2-3-14

宅地建物取引士の登録及び宅地建物取引士証に関する次の記述は、民法及び宅地建物取引業法の規定によれば・・・

登録を受けている者は、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。

2-3-16

宅地建物取引士資格登録及び宅地建物取引士証に関する次の記述は、宅地建物取引業法の規定によれば・・・

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。

2-3-18

宅地建物取引業者Aの取引士Bが、甲県知事の宅地建物取引士資格試験に合格し、同知事の宅地建物取引士資格登録を受けている場合に関する次の記述は・・・

Bが、事務禁止の処分を受けている間は、Aの商号に変更があった場合でも、Bは、変更の登録の申請を行うことはできない。

2-3-20

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、甲県知事の宅地建物取引士資格登録を受けている取引士Bを本店の専任の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は、宅地建物取引業法の規定によれば・・・

Bが住所を変更した場合には、Aはその旨を甲県知事を経由して国土交通大臣に届け出なければならず、Bは甲県知事に変更の登録を申請しなければならない。

2-3-14	平22-30-②	× 誤り	P6
--------	----------	------	----

取引士の「変更の登録」からの出題です。

「住所」は、届出が必要な取引士登録簿の登録事項ですので、

住所の変更があった場合には、遅滞なく、登録を受けている知事に、「変更の登録」を申請しなければなりません。

「登録を受けている者は・・・申請しなければならない」ですので、取引士証の交付を受けているか否かは関係ありません。

「・・・取引士証の交付を受けていない場合・・・住所に変更・・・変更の登録を申請する必要はない」旨の記載が誤りとなります。

2-3-16	平16-34-②	× 誤り	P6
--------	----------	------	----

取引士の「変更の登録」からの出題です。

「業務に従事する業者の商号・名称・免許証番号」は、届出が必要な取引士登録簿の登録事項ですので、

勤務先を変更した者は、遅滞なく、登録を受けている知事に、「変更の登録」を申請しなければなりません。

「登録を受けている者は・・・申請しなければならない」ですので、「専任」か否かは関係ありません。

「専任ではないので・・・変更の登録・・・申請しなくてよい」旨の記載が誤りとなります。

2-3-18	平11-45-②	× 誤り	P6
--------	----------	------	----

取引士の「変更の登録」からの出題です。

「変更の登録」は、「義務＝しなければならない」ですので、事務禁止処分の期間内であっても、申請しなければなりません。

そして、「業務に従事する業者の商号・名称・免許証番号」は、届出が必要な取引士登録簿の登録事項ですので、

勤務先の商号の変更があった者は、遅滞なく、登録を受けている知事に、「変更の登録」を申請しなければなりません。

「事務禁止の処分を受けている間は・・・変更の登録の申請を行うことができない」旨の記載が誤りとなります。

2-3-20	平8-39-②	× 誤り	P6
--------	---------	------	----

業者の「変更の届出」と取引士の「変更の登録」からの出題です。

本文より、Bは業者Aの「専任の取引士」です。

前段については、「専任の取引士」の「住所」は、届出が必要な業者名簿の記載事項ではありませんので、

業者Aは、「変更の届出」を申請する必要はありません。「住所を変更・・・届出なければならず」旨の記載が誤りとなります。

尚、後段については、「住所」は、届出が必要な取引士登録簿の登録事項ですので、

取引士Bは、「変更の登録」を申請しなければなりません。後段部分は正しい記載です。

2-4-2

次の記述は、宅地建物取引業法 の規定によれば・・・

甲県知事から宅地建物取引士証の交付を受けている取引士は、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、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。

2-5-5

次の記述は、宅地建物取引業法の規定によれば・・・

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、国土交通大臣への免許換えの申請をしなければならない。

2-5-7

次の記述は、宅地建物取引業法の規定によれば・・・

甲県知事の免許を受けている宅地建物取引業者Aが、自己の所有する建物を不特定多数の者に賃貸するため、新たに乙県内に事務所を設けることとなった場合、Aは、国土交通大臣の免許を申請しなければならない。

2-5-8

個人である宅地建物取引業者Aは、甲県に従業者（一時的な事務補助者を除く。以下同じ。）14人の本店、乙県に従業者7人の支店を有するが、支店を廃止してその従業者全員を、本店で従事させようとしている。この場合に関する次の記述は、宅地建物取引業法の規定によれば・・・

甲県知事への免許換え申請をした場合で、国土交通大臣免許の有効期間の満了後に甲県知事の免許がなされたときは、甲県知事の免許の有効期間は、従前の免許の有効期間の満了の日の翌日から起算される。

2-4-2	平20-33-③	○正しい	P6
-------	----------	------	----

取引士の「書換え交付」からの出題です。

取引士は、「氏名・住所」を変更したときは、変更の登録と併せて、取引士証の書換え交付を申請しなければなりません。

変更の登録についての「遅滞なく」旨の記載も正しいです。

ちなみに、取引士証の記載事項のうち変更される可能性があるのは住所・氏名だけです。

本肢記載のとおりです。

2-5-5	平21-26-④	×誤り	P7・2段目 P26
-------	----------	-----	------------

業者の「免許換え」からの出題です。

丙県知事免許を受けた業者が、2以上の都道府県に「事務所」を有することとなった場合は、

大臣に対して「免許換え」の申請をしなければなりません、

本肢の一团の分譲を行う案内所は、「事務所」として取り扱われませんので、免許換えの必要はありません。 cf.P26

「事務所」とは、「本店・支店」および「継続的業務場所で契約締結権限を有する使用人を置くもの」をいいます。 cf.P4

「・・・案内所を設置・・・国土交通大臣へ免許換えの申請をしなければならない」旨の記載が誤りとなります。

2-5-7	平7-44-①	×誤り	P7・2段目 P4・2段目
-------	---------	-----	---------------

業者の「免許換え」からの出題です。

本店は、宅建業を営まない場合であっても支店で宅建業を営むのであれば「事務所」として取り扱われますが、

支店は、宅建業を営む場合にのみ「事務所」として取り扱われます。

そして、「自ら貸借」は、「宅地建物取引業」に該当しませんので(P3)、その業務のみを行う支店は「事務所」に該当しません。

したがって、本肢の業者Aは、大臣免許への免許換えの必要はありません。

「・・・大臣の免許を申請しなければならない」旨の記載が誤りとなります。

2-5-8	平7-39-②	×誤り	P7・3段目
-------	---------	-----	--------

業者の「免許換え」からの出題です。

本肢は、大臣免許である業者Aが、乙県内の支店を廃止し、甲県知事免許への免許換えを行なう事例です。

免許換えによる免許の取得は、新規免許の取得として取り扱われますので、

有効期間は免許の翌日から5年となります。(初日不参入)

「・・・従前の免許の有効期間の満了日の翌日から起算される」旨の記載が誤りとなります。

2-5-12

宅地建物取引士資格登録又は取引士に関する次の記述は、宅地建物取引業法の規定によれば・・・

甲県知事の登録を受けている取引士が、乙県に住所を移転し、丙県知事免許を受けている宅地建物取引業者に勤務先を変更した場合、甲県知事を経由して乙県知事に対し、登録の移転の申請をすることができる。

2-5-14

宅地建物取引士資格登録又は宅地建物取引士に関する次の記述は、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいか・・・

宅地建物取引士(甲県知事登録)が、乙県で宅地建物取引業に従事することとなったため乙県知事に登録の移転の申請をしたときは、移転後新たに5年を有効期間とする宅地建物取引士証の交付を受けることができる。

2-5-15

宅地建物取引士Aが、甲県知事から宅地建物取引士証の交付を受けている場合に関する次の記述は・・・

Aが、乙県知事に対し宅地建物取引士資格登録の移転の申請とともに取引士証の交付を申請したとき、Aは、乙県知事から新たな取引士証の交付を受けた後、1週間以内に甲県知事に従前の取引士証を返納しなければならない。

2-5-17

宅地建物取引士Aが甲県知事の宅地建物取引士資格登録を受けている場合に関する次の記述は・・・

Aが、乙県に所在する宅地建物取引業者の事務所の業務に従事するため、登録の移転とともに宅地建物取引士証の交付を受けたとき、登録移転後の新たな宅地建物取引士証の有効期間は、その交付の日から5年となる。

2-5-12	平14-35-①	×誤り	P7・2段目
--------	----------	-----	--------

取引士の「登録の移転」からの出題です。

登録の移転を申請は、現に登録を受けている知事(甲県知事)を経由して、移転先の知事(丙県知事)に申請します。

「…乙県知事に対し…登録の移転の申請をすることができる」旨の記載が誤りです。

尚、本肢は、「勤務先を変更」の事由による場合ですので、「登録の移転」を申請することができます。

2-5-14	平28-38-㊦	○正しい	P7 2・3段目
--------	----------	------	----------

取引士の「登録の移転」からの出題です。

登録の移転を申請すると、現に有する取引士証は失効します。

そして、新たな取引士証の有効期間は5年となります。

本肢記載のとおりです。

2-5-15	平11-31-①	×誤り	P7・2段目
--------	----------	-----	--------

取引士の「登録の移転」からの出題です。

登録の移転とともに新たな取引士証の交付を申請した場合、

新たな取引士証の交付は、現に有する取引士証と引換えに行なわれます。

「…交付を受けた後…従前の取引士証を返納しなければならない」旨の記載が誤りとなります。

2-5-17	平10-30-①	×誤り	P7・3段目
--------	----------	-----	--------

取引士の「登録の移転」からの出題です。

登録の移転とともに新たな取引士証の交付を申請した場合は、

新たな取引士証の有効期間は、失効前(移転前)の取引士証の有効期間となります。

「…その交付から5年となる」旨の記載が誤りとなります。

ちなみに、この場合、知事の指定する法定講習の受講も不要です。(cf.P5) 目的は、5年に一度の最新の法律知識の修得です

2-5-20

甲県知事の宅地建物取引士資格登録を受け、乙県内の宅地建物取引業者の事務所に勤務している取引士Aに関する次の記述は、宅地建物取引業法の規定によれば・・・

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。

2-6-4

宅地建物取引業者A（法人）が甲県知事から免許を受けている場合に関する次の記述は・・・

A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。

2-6-6

宅地建物取引業の免許に関する次の記述は、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいか・・・

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。

2-6-10

宅地建物取引士Aが死亡等一定の事由に該当するに至った場合の届出に関する次の記述は、宅地建物取引業法によれば・・・

Aが死亡したときはその相続人が、Aについて破産手続開始の決定があったときはA自らが、届出をしなければならない。

2-5-20	平18-32-②	×誤り	P7・5段目 P40
--------	----------	-----	------------

取引士の「登録の移転」からの出題です。

取引士が事務禁止処分を受けた場合は、当然に、取引士としてすべき「法定事務」を行うことはできません。

前段部分の記載は正しいです。

また、事務禁止処分の期間中は、登録の移転を申請することはできません。

後段部分の「Aは・・・登録の移転の申請をすることができる」旨の記載が誤りとなります。

2-6-4	平9-33-②	×誤り	P7
-------	---------	-----	----

廃業等の届出からの出題です。

法人である業者が合併により消滅した場合、消滅会社の代表役員であった者は、

その事実の日から30日以内に届出をしなければなりません。

そして、消滅会社の免許の効力は、合併の時より失効します。 cf.P9 会社の合併のイメージ

「・・・合併により消滅・・・届出のときにその効力を失う」旨の記載が誤りとなります。

2-6-6	平28-35-③	×誤り	P7
-------	----------	-----	----

廃業等の届出からの出題です。

法人である業者が破産手続き開始の決定を受けた場合、

破産管財人は、その事実の日から30日以内に届出をしなければなりません。

そして、この場合の免許の効力は、届出時より失効します。

「・・・Cを代表する役員Dは・・・届け出なければならない」旨の記載が誤りとなります。

2-6-10	平6-36-①	○正しい	P7
--------	---------	------	----

死亡等の届出からの出題です。

取引士が死亡した場合、相続人は、知った日から30日以内に届出をしなければなりません。

また、破産手続開始の決定を受けた場合、本人は、その事実の日から30日以内に、届出をしなければなりません。

いずれも、本肢記載のとおりです。

ちなみに、業者が破産手続開始の決定を受けた場合は、破産管財人が届出をしなければなりません。

2-6-12

宅地建物取引士資格登録又は宅地建物取引士に関する次の記述は、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいか・・・

宅地建物取引士が家庭裁判所から後見を開始する旨の審判を受けたときは、その後見人は、3月以内に、その旨を登録をしている都道府県知事に届け出なければならない。

2-8-1

宅地建物取引業の免許に関する次の記述は、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいか・・・

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

2-8-5

次の記述は、宅地建物取引業法の規定によれば・・・

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。

2-9-1

次の記述は、宅地建物取引業法の規定によれば・・・

宅地建物取引業者は、その業務に従事させる者に、従業者証明書を携帯させなければならないが、その者が取引士で宅地建物取引士証を携帯していれば、従業者証明書は携帯させなくてもよい。

2-6-12	平28-38-㉞	×誤り	P7
--------	----------	-----	----

死亡等の届出からの出題です。

取引士が成年被後見人となった場合、後見人は、その事実の日から30日以内に、届出をしなければなりません。

「後見を開始する旨の審判を受けたとき…3月以内に…届け出なければならない」旨の記載が誤りとなります。

ちなみに、被保佐人となった場合、保佐人は、その事実の日から30日以内に、届出をしなければなりません。

また、「被補助人」は「登録の基準」(cf.業P10)に該当しませんので、「死亡等の届出」に含まれていません。

2-8-1	平28-35-①	×誤り	P8
-------	----------	-----	----

業者免許証の「返納」からの出題です。

業者は、①～④の場合は、遅滞なく、免許権者に免許証を返納しなければなりません、

免許の更新を怠り免許証の有効期間が満了しても、「返納」の義務はありません。(cf.取引士証)

「…有効期間が満了…遅滞なく、甲県知事に免許証を返納しなければならない」旨の記載が誤りとなります。

2-8-5	平22-28-②	×誤り	P9
-------	----------	-----	----

「会社の合併のイメージと新たな免許の要否」からの出題です。

②宅建業者でないA社が宅建業者であるB社を吸収合併した場合には、新たに免許が必要となります。(テキスト参照)

「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…Cは…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」旨の記載が誤りとなります。

尚、この場合、消滅会社となる法人Bの代表役員は、その事実の日から30日以内に、免許権者に届出なければなりません。cf.P7

2-9-1	平25-41-④	×誤り	P9
-------	----------	-----	----


従業者証明書の「提示義務」からの出題です。

業者は、従業者にその従業者であることを証する従業者証明書を携帯させなければ、業務に従事させてはなりません、

取引士証を携帯させることで、従業者証明書の携帯に代えることはできません。

取引士証には、「勤務先」の記載がありませんので、従業者であることを証明できないからです。(cf.P6 記載事項)

「…宅地建物取引士証を携帯していれば…従業者証明書は携帯させなくてもよい」旨の記載が誤りとなります。

著作権者 田中優彦 株式会社ドリームワークス dreamworks 

梶原塾 <http://kajiwara-juku.com>

複製・頒布を禁じます

本書の全部または一部を著作権法の定める範囲を超えて無断複製等をする

10年以下の懲役若しくは1,000万円以下の罰金又はこれらを併科に処せられることがあります