

無料聴講生用

資格の大原

宅地建物取引士講座

# 基礎講義 宅建業法

## トレーニング問題集



## 《トレーニング問題集の使い方》

### 1. トレーニング問題集の位置づけ

トレーニング問題集は、過去に出題された宅建試験問題のうち重要な問題を厳選し収録したアウトプット教材です。テキストで重要論点の学習をした後に、この問題集を繰り返し解き込むことで、宅建試験合格に必要な解答力を身につけることができます。

### 2. トレーニング問題集の仕様(記載例)

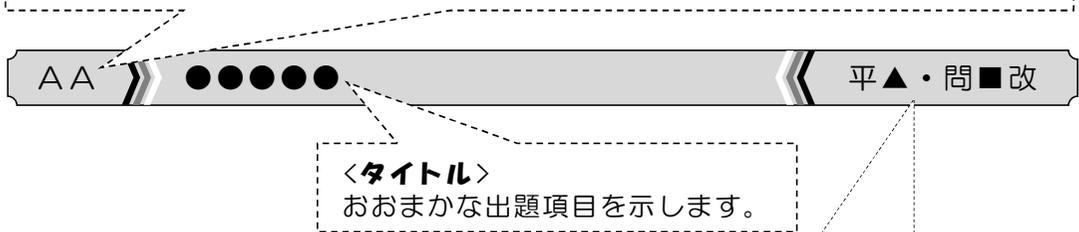
#### ＜ランク＞

『AA』：平成 28～令和 2 年(10 月)の宅建試験で出題された重要問題

『A』：平成 23～27 年の宅建試験で出題された重要問題

『B』：平成 22 年以前の宅建試験で出題された重要問題

※ 合格するためには、直近 10 年分の重要過去試験問題である『AA』・『A』ランク問題を重点的に解き込む必要があります。『AA』→『A』→『B』の順に解答すると効率的です。



#### ＜出題年・問題番号＞

宅建試験に出題された年とその年に出題された問題の番号を示します。

平▲・問■

平 25・問 30 の場合、平成 25 年の問 30 に出題された本試験問題

令▲・問■

令元・問 30 の場合、令和元年の問 30 に出題された本試験問題

法令の改正等により修正を加えた問題には「改」と表記しています。

当校のオリジナル問題には「OR」と表記しています。

#### 選択肢・解答解説

(選択肢)☆	『基礎講義テキスト』未収録の選択肢ですが、押さえておきたい論点であるため、この選択肢を通じて理解しておきましょう。
(選択肢)★	『基礎講義テキスト』未収録、かつ、難解な選択肢であるため、時間に余裕のある方のみ学習してください。
(解答解説) P.▲▲	『基礎講義テキスト』の該当ページを示します。学習する際の目安として活用ください。
(解答解説) 宅 11 テキスト P.▲▲	『宅建士11レクチャーテキスト』の該当ページを示します。学習する際の目安として活用ください。

### 3. トレーニング問題集の活用方法

テキストを読んでばかりいても、合格することはできません。合格を勝ち取るためには、**トレーニング問題集を何度も解き込む**必要があります。しかし、ただ単に問題を解き、正解を出すだけでは、合格する力はつきません。ここでは、効果的なトレーニング問題集の活用方法を紹介します。

#### (1) 理由付けをする！ 苦手な問題を把握する！

トレーニング問題集を解く際に重要となるのが、「誤っている・該当しない・違反する」などの選択肢が、「**なぜ誤っているのか？・なぜ該当しないのか？・なぜ違反するのか？**」などといった理由付けをしっかりと行いながら解き込むことです！

「**Check欄**」を利用し、問題文を覚えてしまうくらい解き込みましょう！

#### Check欄

回数	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
解答日	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
理解度										
理解不足の肢にはし印を！	1・2 3・4									

理解度：完璧！→「○」 / いま一步→「△」 / ダメ…→「×」

「理解度」欄に、「○」・「△」・「×」をつけながら、問題を解く！

○

正解を出すことができた。さらに、「誤っている選択肢」について、誤っている理由付けが完璧にできた。

△

正解を出すことができた。但し、「誤っている選択肢」について、誤っている理由付けをすることができなかった、又は、曖昧であった。

×

正解を出すことができなかった。当然に、「誤っている選択肢」について、誤っている理由付けをすることが全くできなかった。

◇「△・×が続く問題」がご自身が苦手としている問題です。この「△・×が続く苦手な問題」を確実に克服していくことが、合格への絶対条件になります。

◇「△・×が続く苦手な問題」を記録し把握しておけば、「学習時間があまり取れない時期の復習」や「直前期の総復習」などにも、大いに役立ちます。

## (2) 合格を勝ち取るためのモデル学習法

トレーニング問題集は、最低でも**8回転**を目標に頑張って解き込みましょう！

<p>次の講義まで</p>	<p>「どんなことを学習したか？」…。記憶が残っている早い段階で、テキストをサラリと読み返す。まずは、1問1答・O×式問題で復習！</p> <hr/> <p>続いて、トレーニング問題（四肢択一式問題）にチャレンジ！</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・次の講義までに3回転できれば理想的です。</li> <li>・ランク『AA』・『A』（直近10年分の重要過去試験問題）は、合格するためには必須の問題です。『AA』→『A』→『B』の順に解答すると効率的です。</li> </ul> <p><b>1回転目</b>・・・1回転目はまったく解答できない…のだが、当たり前です。そこで問題を一読したら、すぐに解答解説をみてしまいましょう。「問題&amp;解答解説」を使って、知識を吸収するといった感じでOKです。</p> <p><b>2回転目</b>・・・1回転目でインプットした基礎知識をもとに、1肢ごと丁寧に、理由付けを行いながら解答してみましょう。理由付けができない選択肢は、解答解説・テキストで徹底的に確認！</p> <p><b>3回転目</b>・・・1～2回転目で苦労した分、わからない選択肢が減り、解答スピードもアップしはじめます。「Check欄」をフル活用しながら、解き進めていきましょう。</p>
<p>定例試験まで</p>	<p><b>4回転目</b></p> <p>◇解けていたはずの問題も、しばらく時間がたつと、残念ながらサッパリ解けなくなってしまいます…。これにめげず、記憶に再インプットしながら解き込みます。</p> <p>◇定例試験の目標点は、20問中18点以上です。定例試験を目標に、「△・×が多い苦手な問題」は、重点的に解き直しましょう。</p>
<p>直前期まで (8月末頃まで)</p>	<p><b>5回転目</b>・<b>6回転目</b></p> <p>◇学習中の科目(例えば、法令上の制限)と並行しつつ、既学習科目(例えば、宅建業法や権利関係)のトレーニング問題集も定期的に解き直すことが重要です。この既学習科目の復習を放置すれば、解けていたはずの問題がサッパリ解けなくなってしまいますので、記憶に再インプットしながらの解き込みは、必要不可欠です。</p> <p>◇最後の科目となる「法令上の制限・税その他」の定例試験実施時に、「全科目のトレーニング問題集の復習が80%程度完了！」していれば、合格に向けて理想的な状態です。</p>
<p>直前期 (9月上旬頃～)</p>	<p><b>7回転目</b>・<b>8回転目</b></p> <p>◇「知識に漏れがないか」…最後の確認を行いながら、納得がいくまで数回転。特に「苦手な項目」や「△・×が続く問題」は、重点的に解き込むことで、苦手・不得意項目を克服します！</p> <p>◇直前期(追込み時期)の問題演習量が、合否を左右するといっても過言ではありません。計画的に問題を解き込んでいきましょう。</p>

※ 巻末にある「シート」を使うことで、解答解説ページを隠すことができますので、是非ご活用ください。

## 《目 次》

学習項目	問題番号（計200問）
1. 宅建業法の概要	〔1-1〕～〔1-6〕
2. 免許	〔2-1〕～〔2-16〕
3. 営業保証金	〔3-1〕～〔3-9〕
4. 宅地建物取引業保証協会	〔4-1〕～〔4-10〕
5. 宅地建物取引士	〔5-1〕～〔5-11〕
6. 業務を行う場所に関する規制	〔6-1〕～〔6-16〕
7. 8種制限	〔7-1〕～〔7-27〕
8. 一般的業務規制	〔8-1〕～〔8-16〕
9. 取引態様の明示／媒介契約	〔9-1〕～〔9-16〕
10. 重要事項の説明等 ／供託所等に関する説明	〔10-1〕～〔10-20〕
11. 契約書面の交付	〔11-1〕～〔11-22〕
12. 報酬	〔12-1〕～〔12-11〕
13. 監督・罰則	〔13-1〕～〔13-12〕
14. 住宅瑕疵担保履行法	〔14-1〕～〔14-8〕

### ～宅建業法「1問1答・〇×式問題」について～

本書の各項目の巻頭には、宅建業法『1問1答・〇×式問題』を収録しています。  
『1問1答・〇×式問題』⇒『トレーニング問題(四肢択一式問題)』の順で復習  
してみましょう！！

# **1. 宅建業法の概要**

## 1. 宅建業法の概要（1問1答・〇×式問題）

- 1 Aが、その所有地にマンションを建築したうえで、自ら賃借人を募集して賃貸し、その管理のみをBに委託する場合、A及びBは、免許を必要としない。
- 2 Aが所有するビルを賃借しているBが、不特定多数の者に反復継続して転貸する場合、Aは免許を受ける必要はないが、Bは免許を受けなければならない。
- 3 建設業の許可を受けているAが、建築請負契約に付随して、不特定多数の者に建物の敷地の売買を反復継続してあっせんする場合、Aは免許を受ける必要はない。
- 4 Aが、自己所有の宅地に自ら貸主となる賃貸マンションを建設し、借主の募集及び契約をBに委託する場合、Bは免許を受ける必要はない。
- 5 Aが、競売により取得した宅地を10区画に分割し、宅地建物取引業者に販売代理を依頼して、不特定多数の者に分譲する場合、Aは免許を受ける必要はない。
- 6 Aが、用途地域内の自己所有の宅地を駐車場として整備し、その賃貸を業として行おうとする場合で、当該賃貸の契約を宅地建物取引業者の媒介により締結するとき、Aは免許を受ける必要はない。
- 7 農業協同組合Aが、所有宅地を10区画に分割し、倉庫の用に供する目的で、不特定多数に継続して販売する場合、Aは免許を受ける必要はない。
- 8 Aが、甲県からその所有する宅地の販売の代理を依頼され、不特定多数の者に対して売却する場合、Aは、免許を必要としない。
- 9 甲県住宅供給公社Aが、住宅を不特定多数に継続して販売する場合、Aは免許を受ける必要はない。
- 10 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。

**＜解答解説＞**

- 1 自らマンションを賃貸するAの行為及びその管理をするBの行為は、宅建業に該当しないため、A及びBは免許を必要としない。＜○＞P. 6／宅11テキスト P. 6
- 2 自己の所有するビル(建物)を賃貸するAの行為及びAが所有するビル(建物)を転貸するBの行為は、宅建業に該当しないため、A及びBはともに免許を受ける必要はない。＜×＞P. 6／宅11テキスト P. 6
- 3 建物の敷地(宅地)の売買をあっせん(媒介)するAの行為は、宅建業に該当するため、Aは免許を必要とする。＜×＞P. 4, 6, 7／宅11テキスト P. 6, 7
- 4 貸主Aから委託を受けて借主の募集及び(賃貸借)契約をするBの行為は、「建物の貸借の代理を業として行う」ものとして宅建業に該当するため、Bは免許を必要とする。＜×＞P. 4, 6, 7／宅11テキスト P. 6, 7
- 5 Aが宅建業者に宅地の販売代理を依頼したとしても、A自らが売主となり宅地を分譲することにはかわりはない。Aの行為は宅建業に該当するため、Aは免許を必要とする。＜×＞P. 4, 6, 7／宅11テキスト P. 6, 7
- 6 用途地域内の駐車場は宅地となる。宅建業者に宅地の賃貸の媒介を依頼したとしても、借主と賃貸の契約を締結するのはAである。自ら賃貸するAの行為は、宅建業に該当しないため、Aは免許を必要としない。＜○＞P. 6／宅11テキスト P. 6
- 7 農業協同組合は、宅建業法の規定が適用されない国・地方公共団体等にはあたらない。農業協同組合Aの行為は、宅建業に該当するため、Aは免許を必要とする。＜×＞P. 4, 6, 7, 8／宅11テキスト P. 6, 7
- 8 代理の依頼主が宅建業法の規定が適用されない国・地方公共団体等であっても、Aの「宅地の売買の代理を業として行う」行為は、宅建業に該当するため、Aは免許を必要とする。＜×＞P. 4, 6, 7, 8／宅11テキスト P. 6, 7
- 9 甲県住宅供給公社(地方住宅供給公社)Aには、宅建業法の規定が適用されないため、Aは免許を必要としない。＜○＞P. 8／宅11テキスト P. 7
- 10 信託会社は、免許を受けることなく宅建業を営むことができるが、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。＜○＞P. 8／宅11テキスト P. 7

B 宅建業の定義 平 22・問 26

〔1-1〕宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 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。
- 2 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。
- 3 破産管財人が、破産財団の換価のために自ら売主となり、宅地又は建物の売却を反復継続して行う場合において、その媒介を業として営む者は、免許を必要としない。
- 4 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。

Check 欄

回数	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
解答日	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
理解度										
理解不足の肢 にはレ印を！	1・2 3・4									

理解度：完璧！→「○」 / いま一步→「△」 / ダメ…→「×」

1-1

正解4

1 ×/P. 4, 6, 7, 8/宅11テキストP. 6, 7

宅地又は建物の売却の代理を依頼され、その代理を業として営む場合は、免許を必要とするため、本肢の農業協同組合は免許を必要とする。

2 ×/P. 6/宅11テキストP. 6

「他人の所有する複数の建物を借り上げ、その建物を転貸する行為」及び「自ら所有する建物を貸借する行為」は、いずれも宅建業に該当しないため、当該行為を行う者は免許を必要としない。

3 ×/P. 4, 6, 7, 8/宅11テキストP. 6, 7

宅地又は建物の売却の媒介を依頼され、その媒介を業として営む者は、免許を必要とする。なお、破産管財人が破産財団の換価のために自ら売主となって、宅地又は建物の売却を反復継続して行う行為については、破産法に基づく行為として宅建業には該当しないため、免許を必要としない。

4 ○/P. 8/宅11テキストP. 7

信託会社には、免許に関する規定は適用されない。従って、当該信託会社は、免許を受けることなく宅建業を営むことができるが、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

A 宅建業の定義 平 26・問 26

〔1-2〕宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」という。）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、正しいものはいくつあるか。

- ア 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。
- イ 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。
- ウ Eが転売目的で反復継続して宅地を購入する場合でも、売主が国その他宅地建物取引業法の適用がない者に限られているときは、Eは免許を受ける必要はない。
- エ Fが借金の返済に充てるため、自己所有の宅地を10区画に区画割りして、不特定多数の者に反復継続して売却する場合、Fは免許を受ける必要はない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

Check 欄

回数	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
解答日	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
理解度										
理解不足の肢にはレ印を！	1・2 3・4									

理解度：完璧！→「○」 / いま一步→「△」 / ダメ…→「×」

1-2

正解 1

ア ○／P. 6／宅11テキストP. 6

自ら商業ビル(建物)を賃貸するAの行為及びその賃借している商業ビルをフロアごとに転貸するBの行為は、宅建業に該当しないため、AとBはともに免許を受ける必要はない。

イ ×／P. 4, 6, 7／宅11テキストP. 6, 7

Dが宅建業者Cにマンション(建物)の分譲の代理を依頼したとしても、Dが自ら売主となりマンション(建物)を不特定多数の者に反復継続して分譲することにかわりはないため、Dは免許を受ける必要がある。

ウ ×／P. 4, 6, 7, 8／宅11テキストP. 6, 7

売主が国その他宅建業法の適用がない者に限られていたとしても、転売目的で反復継続して宅地を購入するEの行為は、宅建業に該当するため、Eは免許を受ける必要がある。

エ ×／P. 4, 6, 7／宅11テキストP. 6, 7

自己所有の宅地を10区画に区画割りして、不特定多数の者に反復継続して売却するFの行為は、宅建業に該当するため、Fは免許を受ける必要がある。

従って、正しいものは、アの一つとなるため、選択肢「1」が正解となる。

A 宅建業の定義 平 27・問 26

〔1－3〕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、正しいものはいくつあるか。

ア 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。

イ 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。

ウ 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。

エ 賃貸住宅の管理業者が、貸主から管理業務とあわせて入居者募集の依頼を受けて、貸借の媒介を反復継続して営む場合は、宅地建物取引業の免許を必要としない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

Check 欄

回数	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
解答日	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
理解度										
理解不足の肢 にはレ印を！	1・2 3・4									

理解度：完璧！→「○」 / いま一步→「△」 / ダメ…→「×」

1-3

正解 1

ア ○／P. 4, 5／宅11テキストP. 6

用途地域内の土地は道路、公園、河川、広場及び水路の用に供されているものを除き、すべて宅地に該当する。従って、本肢の工業専用地域(用途地域)内の土地で、建築資材置き場の用に供されているものは、宅地に該当する。

イ ×／P. 4, 6, 7, 8／宅11テキストP. 6, 7

社会福祉法人が宅建業を営もうとする場合には、免許を受けなければならない。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行為は、宅建業に該当するため、当該社会福祉法人は免許を必要とする。

ウ ×／P. 4／宅11テキストP. 6

建物の敷地に供せられている土地は宅地に該当する。従って、用途地域外の土地であっても、倉庫(建物)の用に供されているものは、宅地に該当する。

エ ×／P. 4, 6, 7／宅11テキストP. 6, 7

賃貸住宅の貸借の媒介を反復継続して営む行為は、宅建業に該当するため、本肢の管理業者は免許を必要とする。なお、「管理業務のみ」を行う行為は、宅建業には該当しないため、免許は不要となる。

従って、正しいものは、アの一つとなるため、選択肢「1」が正解となる。

AA 宅建業の定義 平 30・問 41

〔1－4〕次の記述のうち、宅地建物取引業の免許を要する業務が含まれるものはどれか。

- 1 A社は、所有する土地を10区画にほぼ均等に区分けしたうえで、それぞれの区画に戸建住宅を建築し、複数の者に貸し付けた。
- 2 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、多数の事業者に案内を行った結果、出店事業者が決まった。
- 3 C社は賃貸マンションの管理業者であるが、複数の貸主から管理を委託されている物件について、入居者の募集、貸主を代理して行う賃貸借契約の締結、入居者からの苦情・要望の受付、入居者が退去した後の清掃などを行っている。
- 4 D社は、多数の顧客から、顧客が所有している土地に住宅や商業用ビルなどの建物を建設することを請け負って、その対価を得ている。

Check 欄

回数	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
解答日	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
理解度										
理解不足の肢 にはレ印を！	1・2 3・4									

理解度：完璧！→「○」 / いま一步→「△」 / ダメ…→「×」

1-4

正解3

- 1 免許を要する業務は含まれない／P. 6／宅11テキストP. 6  
自ら建物を賃貸するA社の行為は、宅建業には該当しないため、A社は免許を受ける必要はない。
- 2 免許を要する業務は含まれない／P. 6／宅11テキストP. 6  
自ら所有するビルの一部にテナントの出店を募集し、当該募集広告を自社のホームページに掲載する行為及び多数の事業者に案内を行う行為は、ともに宅建業には該当しないため、B社は免許を受ける必要はない。
- 3 免許を要する業務が含まれる／P. 4, 6, 7／宅11テキストP. 6, 7  
C社が管理を委託されている賃貸マンションについて「複数の貸主を代理して行う賃貸借契約を締結する行為」は、宅建業に該当するため、C社は免許を受ける必要がある。
- 4 免許を要する業務は含まれない／P. 6／宅11テキストP. 6  
多数の顧客から建物を建設することを請け負い、その対価を得る行為は、宅建業には該当しないため、D社は免許を受ける必要はない。

AA 宅建業の定義 令元・問 42

[ 1 - 5 ] 宅地建物取引業法第 2 条第 1 号に規定する宅地に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 建物の敷地に供せられる土地は、都市計画法に規定する用途地域の内外を問わず宅地であるが、道路、公園、河川等の公共施設の用に供せられている土地は、用途地域内であれば宅地とされる。
- 2 宅地とは、現に建物の敷地に供せられている土地に限らず、広く建物の敷地に供する目的で取引の対象とされた土地をいうものであり、その地目、現況の如何を問わない。
- 3 都市計画法に規定する市街化調整区域内において、建物の敷地に供せられる土地は宅地である。
- 4 都市計画法に規定する準工業地域内において、建築資材置場の用に供せられている土地は宅地である。

Check 欄

回数	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
解答日	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
理解度										
理解不足の肢 にはレ印を!	1・2 3・4									

理解度：完璧！→「○」 / いま一歩→「△」 / ダメ…→「×」

1-5

正解 1

1 ×/P. 4, 5/宅11テキスト P. 6

建物の敷地に供せられる土地は、都市計画法に規定する用途地域の内外を問わず、宅地に該当する。また、用途地域内の土地は、道路・公園・河川・広場・水路の用に供されているものを除き、すべて宅地に該当する。

2 ○/P. 4/宅11テキスト P. 6

建物を建てる目的で取引される土地は、現況や登記簿上の地目にかかわらず、宅地として扱われる。

3 ○/P. 4/宅11テキスト P. 6

建物の敷地に供せられる土地は、市街化調整区域内にあるか否かを問わず、宅地に該当する。

4 ○/P. 4, 5/宅11テキスト P. 6

用途地域内の土地は、道路・公園・河川・広場・水路の用に供されているものを除き、すべて宅地に該当する。従って、本肢の準工業地域(用途地域)内の土地で、建築資材置き場の用に供されているものは、宅地に該当する。

AA 宅建業の定義・無免許事業等の禁止 令元・問 26

〔1-6〕 宅地建物取引業法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者は、自己の名義をもって、他人に、宅地建物取引業を営む旨の表示をさせてはならないが、宅地建物取引業を営む目的をもってする広告をさせることはできる。
- 2 宅地建物取引業とは、宅地又は建物の売買等をする行為で業として行うものをいうが、建物の一部の売買の代理を業として行う行為は、宅地建物取引業に当たらない。
- 3 宅地建物取引業の免許を受けていない者が営む宅地建物取引業の取引に、宅地建物取引業者が代理又は媒介として関与していれば、当該取引は無免許事業に当たらない。
- 4 宅地建物取引業者の従業者が、当該宅地建物取引業者とは別に自己のために免許なく宅地建物取引業を営むことは、無免許事業に当たる。

Check 欄

回数	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
解答日	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
理解度										
理解不足の肢 にはレ印を！	1・2 3・4									

理解度：完璧！→「○」 / いま一步→「△」 / ダメ…→「×」

1-6

正解4

## 1 ×/P.9/宅11テキスト P.8

宅建業者は、自己の名義をもって、他人に、宅建業を営む旨の表示をさせ、又は、宅建業を営む目的をもってする広告をさせてはならない。

## 2 ×/P.4,6,7/宅11テキスト P.6,7

宅建業とは、「宅地・建物の売買・交換」又は「宅地・建物の売買・交換・貸借の代理・媒介」をする行為で業として行うものをいう。この場合の「建物」は「建物の一部」を含む。従って、建物の一部の売買の代理を業として行う行為は、宅建業に当たる。

## 3 ×/P.9/宅11テキスト P.8

宅建業の免許を受けていない者は、宅建業を営んではならない。従って、宅建業の免許を受けていない者が営む宅建業の取引に、宅建業者が代理又は媒介として関与しているとしても、当該取引は無免許事業に当たる。

## 4 ○/P.9/宅11テキスト P.8

宅建業の免許を受けていない者は、宅建業を営んではならない。従って、宅建業者の従業者が、自己のために免許なく宅建業を営むことは、無免許事業に当たる。

*MEMO*

## **2. 免許**

## 2. 免許（1問1答・〇×式問題）

- 1 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。
- 2 免許を受けている個人Aが、自己の名義をもって個人Bに宅地建物取引業を営ませる行為は、Bが免許を受けているとしても、法第13条で禁止する名義貸しに該当する。
- 3 A社（甲県知事免許）は、甲県の事務所を廃止し、乙県内で新たに事務所を設置して宅地建物取引業を営もうとするときは、甲県知事へ廃業の届出を行うとともに、乙県知事へ免許換えの申請を行わなければならない。
- 4 宅地建物取引業者A（甲県知事免許）は、乙県内で一団の建物の分譲を行う案内所を設置し、当該案内所において建物の売買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。
- 5 法人である宅地建物取引業者A（甲県知事免許）は、役員の仕事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。
- 6 宅地建物取引業者A社（甲県知事免許）の専任の宅地建物取引士がBからCに交代した場合、A社は2週間以内に甲県知事に対して、宅地建物取引業者名簿の変更の届出を行わなければならない。
- 7 宅地建物取引業者A（甲県知事免許）は、建設業の許可を受けて新たに建設業を営むこととなった場合、Aは当該許可を受けた日から30日以内に、その旨を甲県知事に届け出なければならない。
- 8 宅地建物取引業者A社（甲県知事免許）がB社に吸収合併され消滅したとき、B社を代表する役員Cは、合併の日から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。
- 9 宅地建物取引業者A社（甲県知事免許）について、破産手続開始の決定があったとき、A社の免許は当然にその効力を失うため、A社の破産管財人Bは、その旨を甲県知事に届け出る必要はない。
- 10 宅地建物取引業者であるA（個人）が死亡し、その相続人BがA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、Bは免許を受ける必要はない。

**＜解答解説＞**

- 1 本店は宅建業を営まなくとも、常に宅建業法上の事務所となる。支店は宅建業を営むもののみが、宅建業法上の事務所となる。従って、本店(甲県)・支店(乙県)ともに宅建業法上の事務所となるため、国土交通大臣の免許が必要となる。＜×＞P. 12, 13/宅11テキスト P. 8, 9
- 2 宅建業者は、自己の名義をもって、他人に宅建業を営ませてはならない(名義貸しの禁止)。なお、この規定における「他人」は無免許の業者に限られないため、本肢のように宅建業者A(個人)が、自己の名義(宅建業者Aの名義)をもって、免許を受けている宅建業者B(個人)に宅建業を営ませる行為も名義貸しに該当し禁止されている。＜○＞P. 9/宅11テキスト P. 8
- 3 本肢の場合には、乙県知事へ免許換えの申請をする必要はあるが、宅建業を廃止するのではないため、廃業の届出をする必要はない。＜×＞P. 16, 20/宅11テキスト P. 9, 12
- 4 案内所は、宅建業法上の事務所には該当しないため、免許換えの申請をする必要はない。＜×＞P. 16, 17/宅11テキスト P. 10
- 5 「役員の住所」は、宅地建物取引業者名簿の登載事項ではないため、その住所に変更があっても、変更の届出をする必要はない。＜×＞P. 19/宅11テキスト P. 11
- 6 「専任の宅地建物取引士の氏名」に変更があったときは、変更の届出をする必要があるが、変更の届出は、「30日以内にしなければならない」とされている。＜×＞P. 19/宅11テキスト P. 11
- 7 「宅建業以外に行っている事業の種類」に変更があったとしても、変更の届出をする必要はない。＜×＞P. 19/宅11テキスト P. 11
- 8 法人が合併消滅した場合にする廃業等の届出は、消滅した法人を代表する役員であった者(消滅したA社の代表役員)が行う。＜×＞P. 20/宅11テキスト P. 12
- 9 宅建業者について破産手続開始の決定があったときは、破産管財人は、廃業等の届出をしなければならない。当該届出があったとき、免許はその効力を失う。従って、「破産手続開始の決定があったときに、免許が当然にその効力を失う」ものではない。なお、当該届出がなくても、その事実(破産手続開始の決定)が判明したときは、免許は取り消される(免許の取消処分)。＜×＞P. 20/宅11テキスト P. 12
- 10 個人である宅建業者Aが死亡したとき、その免許は失効する。相続人Bが相続により取得した土地を不特定多数の者に宅地として分譲する場合、Bは、免許を受ける必要がある。＜×＞P. 21, 4, 6, 7/宅11テキスト P. 12

- 11 破産手続開始の決定を受けた個人Aは、復権を得てから5年を経過しなければ、免許を受けることができない。
- 12 A社は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が、A社の取締役Bは、当該取消に係る聴聞の期日及び場所の公示の日の30日前にA社の取締役を退任した。A社の免許取消の日から5年を経過していない場合、Bは免許を受けることができない。
- 13 宅地建物取引業者Aは、業務停止処分の聴聞の期日及び場所が公示された日から当該処分をする日又は当該処分をしないことを決定する日までの間に、相当の理由なく廃業の届出を行った。この場合、Aは、当該届出の日から5年を経過しなければ、免許を受けることができない。
- 14 個人Aは、かつて免許を受けていたとき、自己の名義をもって他人に宅地建物取引業を営ませ、その情状が特に重いとして免許を取り消されたが、免許取消の日から5年を経過していないので、Aは免許を受けることができない。
- 15 宅地建物取引業に係る営業に関し成年者と同一の行為能力を有する未成年者Aは、その法定代理人が禁錮以上の刑に処せられ、その刑の執行が終わった日から5年を経過しなければ、免許を受けることができない。
- 16 A社の取締役が刑法第198条(贈賄)の罪により罰金の刑に処せられ、その執行を終えてから3年を経過した場合であっても、A社は免許を受けることができない。
- 17 A社の政令で定める使用人は、刑法第247条(背任)の罪を犯し、罰金の刑に処せられたが、その執行を終えてから3年を経過しているので、A社は免許を受けることができる。
- 18 免許を受けようとするA社に、刑法第206条(現場助勢)の罪により科料に処せられた役員がいる場合、その刑の執行が終わってから5年を経過しなければ、A社は免許を受けることができない。
- 19 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。
- 20 A社の取締役が刑法第159条(私文書偽造)の罪を犯し、地方裁判所で懲役2年の判決を言い渡されたが、この判決に対して高等裁判所に控訴して現在裁判が係属中である。この場合、A社は免許を受けることができない。

## 《解答解説》

- 11 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者は、欠格事由に該当し免許を受けることができないが、復権を得れば、直ちに免許を受けることができる。〈×〉P. 22／宅11テキスト P. 13
- 12 法人である宅建業者A社が「不正の手段により免許を取得したこと」を理由に免許を取り消された場合、当該取消しに係る聴聞公示の日前 60 日以内にA社の役員（取締役）であったBは、欠格事由に該当する。従って、Bは、A社の免許取消の日から5年間は、免許を受けることができない。〈○〉P. 24／宅11テキスト P. 14
- 13 「（一定の悪質行為を理由とする）免許取消処分に係る聴聞公示」があった場合において、廃業の届出をしたときは、欠格事由に該当し、当該廃業の届出の日から5年を経過しなければ、免許を受けることができない。本肢の場合は、単なる「業務停止処分に係る聴聞公示」であることから欠格事由に該当しないため、「廃業の届出の日から5年を経過しなければ、免許を受けることができない」とはならない。〈×〉P. 24／宅11テキスト P. 15
- 14 業務停止処分に該当する行為（名義貸しの禁止の規定に違反）をし、情状が特に重いとして免許取消処分を受けたAは、その免許取消の日から5年を経過していないため、欠格事由となる。従って、Aは免許を受けることができない。〈○〉P. 24／宅11テキスト P. 14
- 15 行為能力を有する未成年者は、本人が欠格事由に該当していなければ、免許を受けることができる。その法定代理人が欠格事由に該当するか否かは関係しない。〈×〉P. 23, 26／宅11テキスト P. 13, 15
- 16 贈賄罪により罰金刑に処せられたとしても、欠格事由に該当しない。A社は免許を受けることができる。〈×〉P. 23, 27／宅11テキスト P. 13, 16
- 17 背任罪により罰金刑に処せられ、その刑の執行を終わった日から5年を経過しない者は、欠格事由に該当する。欠格事由に該当する者が政令で定める使用人であるA社は、免許を受けることはできない。〈×〉P. 23, 27／宅11テキスト P. 13, 16
- 18 現場助勢罪により科料の刑に処せられたとしても、欠格事由に該当しない。A社は免許を受けることができる。〈×〉P. 23, 27／宅11テキスト P. 13, 16
- 19 執行猶予付きの懲役刑に処せられた場合、その執行猶予期間中は欠格事由に該当するが、本肢の場合、執行猶予期間が満了していれば、欠格事由に該当しない。従って、その者（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であっても、A社は免許を受けることができる。〈○〉P. 23, 27／宅11テキスト P. 14, 16
- 20 控訴して現在裁判が係属中である場合は、まだ刑が確定していないため、A社の取締役は欠格事由に該当しない。従って、A社は免許を受けることができる。〈×〉 P. 23, 27／宅11テキスト P. 13 参考, 16

B ‹‹ 免許の申請・免許換え ‹‹ 平 21・問 26

〔2-1〕 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 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 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。
- 3 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、なお効力を有する。
- 4 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。

**Check 欄**

回数	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
解答日	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
理解度										
理解不足の肢にはレ印を！	1・2 3・4									

理解度：完璧！→「○」 / いま一步→「△」 / ダメ…→「×」

2-1

正解3

## 1 ×/P. 12, 13/宅11テキストP. 8, 9

本店は、宅建業を営まなくとも、常に宅建業法上の事務所となる。また、支店は、宅建業を営むもののみが、宅建業法上の事務所となる。本枝の場合、本店（甲県）・支店（乙県）ともに宅建業法上の事務所に該当するため、Aは、国土交通大臣の免許を受けなければならない。

## 2 ×/P. 14/宅11テキストP. 9

免許の更新を受けようとする者は、免許の有効期間満了の日の90日前から30日前までの間に免許申請書を提出しなければならない。

## 3 ○/P. 14/宅11テキストP. 9

免許の更新の申請があった場合において、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、なお効力を有する。

## 4 ×/P. 16, 17/宅11テキストP. 9, 10

都道府県知事の免許を受けた者が、2以上の都道府県の区域内に事務所を有することとなったときは、国土交通大臣へ免許換えの申請をしなければならない。本枝の「一団の建物の分譲を行う案内所」については、宅建業法上の事務所に該当しないため、宅建業者Dは、国土交通大臣へ免許換えの申請をする必要はない。

A 宅建業の定義等 平 23・問 26

〔2-2〕宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 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 Aが、B社が甲県に所有する1棟のマンション（20戸）を、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、Aは甲県知事の免許を受けなければならない。
- 3 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。
- 4 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。

Check 欄

回数	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
解答日	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
理解度										
理解不足の肢 にはレ印を！	1・2 3・4									

理解度：完璧！→「○」 / いま一步→「△」 / ダメ…→「×」

## 1 ×/P.12/宅11テキストP.8

宅建業を営もうとする者は、2つ以上の都道府県の区域内に事務所を設置してその事業を営もうとする場合にあつては、国土交通大臣の免許を受けなければならない。また、1つの都道府県の区域内にのみ事務所を設置してその事業を営もうとする場合にあつては、当該事務所の所在地を管轄する都道府県知事の免許を受けなければならない。従つて、本肢のように、同一県内に2つ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つては、国土交通大臣の免許ではなく、都道府県知事の免許を受けなければならない。

## 2 ×/P.6/宅11テキストP.6

B社が所有する1棟のマンション(20戸)を転貸するAの行為は、宅建業に該当しないため、Aは免許を受ける必要はない。

## 3 ○/P.12,4,6,7/宅11テキストP.8,6,7

Dが所有する1棟のマンション(10戸)を不特定多数の者に反復継続して貸借の代理を行うC社の行為は、宅建業に該当するため、C社は免許を受ける必要がある。この場合において、C社が乙県内(1つの都道府県の区域内)にのみ事務所を設置し、宅建業を営む場合、C社は乙県知事の免許を受けなければならない。

## 4 ×/P.14/宅11テキストP.9

国土交通大臣免許・都道府県知事免許のいずれの免許を受けた場合であっても、その有効期間は5年となる。

A 宅建業の定義・廃業等の届出 平 24・問 27

〔2-3〕宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 免許を受けていた個人Aが死亡した場合、その相続人Bは、死亡を知った日から30日以内にその旨をAが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。
- 2 Cが自己の所有する宅地を駐車場として整備し、賃貸を業として行う場合、当該賃貸の媒介を、免許を受けているD社に依頼するとしても、Cは免許を受けなければならない。
- 3 Eが所有するビルを賃借しているFが、不特定多数の者に反復継続して転貸する場合、Eは免許を受ける必要はないが、Fは免許を受けなければならない。
- 4 G社（甲県知事免許）は、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。

Check 欄

回数	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
解答日	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
理解度										
理解不足の肢 にはレ印を！	1・2 3・4									

理解度：完璧！→「○」 / いま一步→「△」 / ダメ…→「×」

2-3

正解 1

## 1 ○/P. 20/宅11テキストP. 12

宅建業者（個人）が死亡した場合、その相続人は、「死亡の事実を知った日から30日以内」に、その旨を免許権者に届け出なければならない。

## 2 ×/P. 6/宅11テキストP. 6

Cが自己の所有する宅地を駐車場として整備し、賃貸する行為は宅建業に該当しないため、Cが当該賃貸の媒介を宅建業者D社に依頼するとしても、Cは免許を受ける必要はない。

## 3 ×/P. 6/宅11テキストP. 6

自己の所有するビル（建物）を賃貸するEの行為及びEが所有するビル（建物）を転貸するFの行為は、宅建業に該当しないため、E及びFはともに免許を受ける必要はない。

## 4 ×/P. 20/宅11テキストP. 12

宅建業者G社が合併により消滅した場合、その日から30日以内に、G社を代表する役員であった者が、その旨を免許権者である甲県知事に届け出なければならない。合併後の宅建業者H社を代表する役員が届け出るものではない。

AA 廃業等の届出・免許の申請等 平 28・問 35

〔2－4〕宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」という。）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 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 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。
- 3 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。
- 4 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。

Check 欄

回数	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
解答日	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
理解度										
理解不足の肢 にはレ印を！	1・2 3・4									

理解度：完璧！→「○」 / いま一步→「△」 / ダメ…→「×」

2-4

正解 4

- 1 ×/P. 18/宅11テキストP. 11  
免許の有効期間が満了したとしても、免許証の返納義務はない。
- 2 ×/P. 14/宅11テキストP. 9  
業務の停止の期間中であっても、適法に免許の更新申請がなされれば、免許の更新を受けることができる。
- 3 ×/P. 20/宅11テキストP. 12  
宅建業者について破産手続開始の決定があったときは、破産管財人は、その日から30日以内に、その旨を届け出なければならない。
- 4 ○/P. 21/宅11テキストP. 12  
宅建業者E(個人)の一般承継人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、なお宅建業者とみなされる。

AA 変更の届出・無免許事業の禁止等 平 29・問 36

〔2-5〕 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。なお、この問において「免許」とは、宅地建物取引業の免許をいう。

- 1 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。
- 2 B は、新たに宅地建物取引業を営むため免許の申請を行った。この場合、B は、免許の申請から免許を受けるまでの間に、宅地建物取引業を営む旨の広告を行い、取引する物件及び顧客を募ることができる。
- 3 宅地建物取引業者 C は、宅地又は建物の売買に関連し、兼業として、新たに不動産管理業を営むこととした。この場合、C は兼業で不動産管理業を営む旨を、免許権者である国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。
- 4 宅地建物取引業者である法人 D が、宅地建物取引業者でない法人 E に吸収合併されたことにより消滅した場合、一般承継人である E は、D が締結した宅地又は建物の契約に基づく取引を結了する目的の範囲内において宅地建物取引業者とみなされる。

Check 欄

回数	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
解答日	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
理解度										
理解不足の肢 にはレ印を！	1・2 3・4									

理解度：完璧！→「○」 / いま一步→「△」 / ダメ…→「×」

2-5

正解 4

1 ×/P.14/宅11テキスト P.9

免許の更新の申請があった場合において、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、なお効力を有する。

2 ×/P.9/宅11テキスト P.8

宅建業の免許を受けない者は、宅建業を営む旨の表示をし、又は宅建業を営む目的をもって、広告をしてはならない。

3 ×/P.19/宅11テキスト P.11

「宅建業以外に行っている事業の種類」は、宅地建物取引業者名簿の記載事項ではあるが、変更があったとしても、宅建業者は、変更の届出をする必要はない。

4 ○/P.21/宅11テキスト P.12

AA 廃業等の届出等 平 29・問 44

〔2-6〕宅地建物取引業の免許（以下この間において「免許」という。）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 宅地建物取引業者A社が免許を受けていないB社との合併により消滅する場合、存続会社であるB社はA社の免許を承継することができる。
- 2 個人である宅地建物取引業者Cがその事業を法人化するため、新たに株式会社Dを設立しその代表取締役就任する場合、D社はCの免許を承継することができる。
- 3 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ければならず、免許はその届出があった日に失効する。
- 4 宅地建物取引業者F社（乙県知事免許）が株主総会の決議により解散することとなった場合、その清算人は、当該解散の日から30日以内に、その旨を乙県知事に届け出なければならない。

Check 欄

回数	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
解答日	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
理解度										
理解不足の肢 にはレ印を！	1・2 3・4									

理解度：完璧！→「○」 / いま一步→「△」 / ダメ…→「×」

2-6

正解 4

1 ×/P. 21/宅11テキスト P. 12

宅建業者(法人)が合併により消滅した場合、当該宅建業者の免許は、合併により消滅したときにその効力を失う。従って、一般承継人(合併後の法人)は、当該宅建業者の免許を承継することはできない。

2 ×/P. 2/宅11テキスト P. 5

宅建業の免許を受けている「個人」が新たに法人を設立して宅建業を営む場合は、改めて「法人」として免許を受けなければならない。従って、Cが株式会社Dを設立し、代表取締役就任する場合であっても、株式会社Dとして宅建業の免許が必要となり、Cの免許を承継することはできない。

3 ×/P. 20/宅11テキスト P. 12

宅建業者(個人)が死亡した場合、当該宅建業者の免許は、個人が死亡したときにその効力を失う。

4 ○/P. 20/宅11テキスト P. 12

AA 免許換え・変更の届出等 平 30・問 36

〔2-7〕宅地建物取引業の免許（以下この間において「免許」という。）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 宅地建物取引業者Aが免許の更新の申請を行った場合において、免許の有効期間の満了の日までにその申請について処分がなされないときは、Aの従前の免許は、有効期間の満了によりその効力を失う。
- 2 甲県に事務所を設置する宅地建物取引業者B（甲県知事免許）が、乙県所在の宅地の売買の媒介をする場合、B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。
- 3 宅地建物取引業を営もうとする個人Cが、懲役の刑に処せられ、その刑の執行を終えた日から5年を経過しない場合、Cは免許を受けることができない。
- 4 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。

Check 欄

回数	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
解答日	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
理解度										
理解不足の肢 にはレ印を！	1・2 3・4									

理解度：完璧！→「○」 / いま一步→「△」 / ダメ…→「×」

2-7

正解3

## 1 ×/P. 14/宅11テキストP. 9

免許の更新の申請があった場合において、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、なお効力を有する。

## 2 ×/P. 12, 16/宅11テキストP. 9, 10

「国土交通大臣免許」・「都道府県知事免許」のいずれの免許を受けた場合であっても、全国各地で宅建業を営むことができる。従って、甲県知事の免許を受けた宅建業者Bが単に乙県所在の宅地の売買の媒介をする場合については、国土交通大臣に免許換えの申請をする必要はない。なお、都道府県知事の免許を受けた宅建業者が、2以上の都道府県の区域内に事務所を有することとなったときは、国土交通大臣に免許換えの申請をしなければならない。

## 3 ○/P. 23/宅11テキストP. 13

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者は、欠格事由に該当する。従って、Cは免許を受けることができない。

## 4 ×/P. 19/宅11テキストP. 11

法人である宅建業者の役員(常勤・非常勤を問わない)の氏名について変更があった場合は、宅建業者は、30日以内に、その旨を免許権者に届け出なければならない。従って、本肢の場合、宅建業者F社は、常勤Dのみではなく、非常勤Eについても役員の氏名の変更を免許権者に届け出なければならない。

AA 宅建業の定義等 令2(10月)・問26

〔2-8〕宅地建物取引業の免許(以下この問において「免許」という。)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 宅地建物取引業者A社(甲県知事免許)が宅地建物取引業者ではないB社との合併により消滅した場合には、B社は、A社が消滅した日から30日以内にA社を合併した旨を甲県知事に届け出れば、A社が受けていた免許を承継することができる。
- 2 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には、国土交通大臣の免許を受けなければならない。
- 3 個人Cが、転売目的で競売により取得した宅地を多数の区画に分割し、宅地建物取引業者Dに販売代理を依頼して、不特定多数の者に分譲する事業を行おうとする場合には、免許を受けなければならない。
- 4 宅地建物取引業者E(乙県知事免許)は、乙県内に2以上の事務所を設置してその事業を営もうとする場合には、国土交通大臣に免許換えの申請をしなければならない。

Check 欄

回数	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
解答日	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
理解度										
理解不足の肢 にはレ印を!	1・2 3・4									

理解度：完璧!→「○」 / いま一步→「△」 / ダメ…→「×」

2-8

正解3

## 1 ×/P. 20, 21/宅11テキストP. 12

宅建業者(法人)が合併により消滅した場合、当該宅建業者の免許は、合併により消滅したときにその効力を失う。従って、一般承継人(合併後の法人)は、当該宅建業者の免許を承継することはできない。

## 2 ×/P. 8/宅11テキストP. 7

信託会社には、免許に関する規定は適用されないため、免許を受けることなく宅建業を営むことができる。なお、信託会社が宅建業を営もうとするときは、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

## 3 ○/P. 4, 6, 7/宅11テキストP. 6, 7

Cが宅建業者Dに宅地の販売代理を依頼したとしても、C自らが売主となり宅地を分譲することにはかわりはない。Cの行為は宅建業に該当するため、Cは免許を必要とする。

## 4 ×/P. 12, 16, 17/宅11テキストP. 8, 9, 10

宅建業を営もうとする者は、2つ以上の都道府県の区域内に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。また、1つの都道府県の区域内にのみ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、当該事務所の所在地を管轄する都道府県知事の免許を受けなければならない。従って、本肢のように、同一県内に2つ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ではなく、都道府県知事の免許を受ければよい。Eは、国土交通大臣に免許換えの申請をする必要はない。

B
免許の欠格事由
平 21・問 27 改

〔2-9〕 宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- ア 破産手続開始の決定を受けた個人Aは、復権を得てから5年を経過しなければ、免許を受けることができない。
  - イ 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。
  - ウ 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。
  - エ 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。
- 1 一つ  
2 二つ  
3 三つ  
4 四つ

**Check 欄**

回 数	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
解答日	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
理解度										
理解不足の肢 にはレ印を！	1・2 3・4									

理解度：完璧！→「○」 / いま一步→「△」 / ダメ…→「×」

2-9

正解 1

ア ×/P. 22/宅11テキストP. 13

破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者は、欠格事由に該当し免許を受けることができないが、復権を得れば、復権を得てから5年を経過することなく免許を受けることができる。

イ ○/P. 23, 27/宅11テキストP. 13, 16

宅建業法の規定に違反して、罰金の刑に処せられ、その刑の執行を終わった日から5年を経過しない者は、欠格事由に該当する。従って、その者が役員（取締役）である法人Bは、免許を受けることができない。

ウ ×/P. 24/宅11テキストP. 15

宅建業者が、「免許の取消処分」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場合は、欠格事由に該当するが、本肢の宅建業者Cは、「業務停止処分」の聴聞の期日及び場所が公示されただけであるため、廃業の届出の日から5年を経過していなくても、免許を受けることができる。

エ ×/P. 23, 26/宅11テキストP. 13, 15

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、本人が欠格事由に該当していなければ、免許を受けることができる。従って、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年を経過していなくても、免許を受けることができる。

従って、正しいものは、イの1つとなるため、選択肢「1」が正解となる。

B
免許の欠格事由
平 22・問 27 改

〔2-10〕 宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 法人Aの役員のうち、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。
- 2 法人Bの役員のうち、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、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、Bは、免許を受けることができない。
- 3 法人Cの役員のうち、刑法第204条（傷害）の罪を犯し懲役1年の刑に処せられ、その刑の全部の執行猶予期間を経過したが、その経過した日から5年を経過しない者がいる場合、Cは、免許を受けることができない。
- 4 法人Dの役員のうち、道路交通法の規定に違反したことにより、料料に処せられ、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、Dは、免許を受けることができない。

**Check 欄**

回 数	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
解答日	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
理解度										
理解不足の肢 にはレ印を！	1・2 3・4									

理解度：完璧！→「○」 / いま一步→「△」 / ダメ…→「×」

2-10

正解2

1 ×／P. 22, 27／宅11テキストP. 13, 16

破産手続開始の決定がなされた後、復権を得ている者は、欠格事由には該当しない。従って、その者が役員である法人Aは、免許を受けることができる。

2 ○／P. 23, 27／宅11テキストP. 13, 16

宅建業法の規定に違反したことにより、罰金の刑に処せられ、その刑の執行が終わった日から5年を経過していない者は、欠格事由に該当する。従って、その者が役員である法人Bは、免許を受けることができない。

3 ×／P. 23, 27／宅11テキストP. 14, 16

執行猶予付きの懲役刑に処せられた者は、その執行猶予期間中は欠格事由に該当するが、本肢の場合、執行猶予期間が満了していれば欠格事由には該当しない。従って、その者（執行猶予期間が経過している者）が役員である法人Cは、免許を受けることができる。

4 ×／P. 23, 27／宅11テキストP. 13, 16

道路交通法の規定に違反したことにより、科料に処せられた者は、欠格事由には該当しない。従って、その者が役員である法人Dは、免許を受けることができる。

A 免許の欠格事由 平 24・問 26 改

〔2-11〕 宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 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。
- 2 免許を受けようとするB社に、刑法第206条（現場助勢）の罪により罰金の刑に処せられた者が非常勤役員として在籍している場合、その刑の執行が終わってから5年を経過していなくとも、B社は免許を受けることができる。
- 3 免許を受けようとするC社に、刑法第208条（暴行）の罪により拘留の刑に処せられた者が役員として在籍している場合、その刑の執行が終わってから5年を経過していなければ、C社は免許を受けることができない。
- 4 免許を受けようとするD社に、刑法第209条（過失傷害）の罪により科料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年を経過していなければ、D社は免許を受けることができない。

Check 欄

回数	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
解答日	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
理解度										
理解不足の肢 にはレ印を！	1・2 3・4									

理解度：完璧！→「○」 / いま一步→「△」 / ダメ…→「×」

2-11

正解 1

## 1 ○／P. 23, 27／宅11テキストP. 14, 16

執行猶予付きの懲役刑に処せられた者は、その執行猶予期間中は欠格事由になるが、本肢の場合、執行猶予期間が満了していれば、欠格事由とはならない。従って、その者（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であっても、A社は、免許を受けることができる。

## 2 ×／P. 23, 27／宅11テキストP. 13, 16

刑法第206条（現場助勢）の罪により罰金の刑に処せられ、その刑の執行を終わった日から5年を経過していない者は、欠格事由となる。従って、その者が役員（非常勤役員）として在籍している場合、B社は、免許を受けることができない。

## 3 ×／P. 23, 27／宅11テキストP. 13, 16

刑法第208条（暴行）の罪により拘留の刑に処せられた者は、欠格事由とはならない。従って、その者が役員として在籍している場合であっても、C社は、免許を受けることができる。

## 4 ×／P. 23, 27／宅11テキストP. 13, 16

刑法第209条（過失傷害）の罪により科料の刑に処せられた者は、欠格事由とはならない。従って、その者が役員（非常勤役員）として在籍している場合であっても、D社は、免許を受けることができる。

A 免許の欠格事由等 平 25・問 26 改

〔2-12〕 宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」という。）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 宅地建物取引業者A社の代表取締役が、道路交通法違反により罰金の刑に処せられたとしても、A社の免許は取り消されることはない。
- 2 宅地建物取引業者B社の使用人であって、B社の宅地建物取引業を行う支店の代表者が、刑法第222条（脅迫）の罪により罰金の刑に処せられたとしても、B社の免許は取り消されることはない。
- 3 宅地建物取引業者C社の非常勤役員が、刑法第208条の2（凶器準備集合及び結集）の罪により罰金の刑に処せられたとしても、C社の免許は取り消されることはない。
- 4 宅地建物取引業者D社の代表取締役が、法人税法違反により懲役の刑に処せられたとしても、執行猶予が付されれば、D社の免許は取り消されることはない。

Check 欄

回数	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
解答日	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
理解度										
理解不足の肢 にはレ印を！	1・2 3・4									

理解度：完璧！→「○」 / いま一步→「△」 / ダメ…→「×」

2-12

正解 1

## 1 ○／P. 23, 154／宅11テキストP. 13, 76

道路交通法違反により罰金の刑に処せられた者は、欠格事由には該当しない。従って、その者が役員（代表取締役）であっても、A社の免許は取り消されることはない。

## 2 ×／P. 23, 154／宅11テキスト P. 13, 76

刑法第222条（脅迫）の罪により罰金の刑に処せられ、その刑の執行を終わった日から5年を経過しない者は、欠格事由に該当する。従って、その者が政令で定める使用人（支店の代表者）である場合、B社の免許は取り消される。

## 3 ×／P. 23, 154／宅11テキスト P. 13, 76

刑法第208条の2（凶器準備集合及び結集）の罪により罰金の刑に処せられ、その刑の執行を終わった日から5年を経過しない者は、欠格事由に該当する。従って、その者が役員（非常勤役員）である場合、C社の免許は取り消される。

## 4 ×／P. 23, 154／宅11テキスト P. 14, 76

執行猶予付きの懲役の刑に処せられ、その執行猶予期間が満了していない者は、欠格事由に該当する。従って、その者が役員（代表取締役）である場合、D社の免許は取り消される。

A ≫ ≫ 免許の欠格事由等 ≫ ≫ 平 25・問 43

〔2-13〕 宅地建物取引業法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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る者は、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。

Check 欄

回数	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
解答日	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
理解度										
理解不足の肢 にはレ印を！	1・2 3・4									

理解度：完璧！→「○」 / いま一步→「△」 / ダメ…→「×」

2-13

正解 4

1 ×/P. 12, 16参考/宅11テキストP. 9, 10

「国土交通大臣免許」・「都道府県知事免許」のいずれの免許を受けた場合であっても、全国各地で宅建業を営むことができる。従って、甲県知事の免許を受けた宅建業者が単に乙県所在の物件を取引する場合には、国土交通大臣へ免許換えの申請をする必要はない。なお、都道府県知事の免許を受けた宅建業者が、2以上の都道府県の区域内に事務所を有することとなったときは、国土交通大臣へ免許換えの申請をしなければならない。

2 ×/P. 150参考/宅11テキストP. 75参考

本肢のような規定はない。なお、都道府県知事は、宅建業者に対し指示処分又は業務停止処分をしたときは、遅滞なく、その旨を、当該宅建業者が国土交通大臣の免許を受けたものであるときは国土交通大臣に報告し、当該宅建業者が他の都道府県知事の免許を受けたものであるときは当該他の都道府県知事に通知しなければならない。

3 ×/P. 23, 27/宅11テキストP. 13, 16

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者は、欠格事由に該当する。従って、その者が政令で定める使用人である法人は、免許を受けることができない。

4 ○/P. 26/宅11テキストP. 15

宅建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、宅建業法の規定に違反し罰金の刑に処せられていなくても、欠格事由に該当するため、免許を受けることができない。

A
免許の欠格事由
平 27・問 27 改

〔2-14〕 宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」という。）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 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。
- 2 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。
- 3 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者であるFの法定代理人であるGが、刑法第247条（背任）の罪により罰金の刑に処せられていた場合、その刑の執行が終わった日から5年を経過していなければ、Fは免許を受けることができない。
- 4 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、当該取消の日から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。

**Check 欄**

回 数	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
解答日	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
理解度										
理解不足の肢 にはレ印を！	1・2 3・4									

理解度：完璧！→「○」 / いま一步→「△」 / ダメ…→「×」

2-14

正解 4

## 1 ○/P. 24/宅11テキストP. 15

法人である宅建業者A社が、「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を公示された日から当該処分がなされるまでの間に、相当の理由なく合併で消滅した場合、当該取消しに係る聴聞公示の日前60日以内にA社の役員(取締役)であったBは、欠格事由に該当する。従って、Bは、A社の消滅の日から5年を経過しなければ、免許を受けることができない。

## 2 ○/P. 23, 27/宅11テキストP. 14, 16

執行猶予付きの懲役刑に処せられ、その執行猶予期間が満了していない者は、欠格事由に該当する。従って、政令で定める使用人Dは、執行猶予期間が満了していなければ欠格事由に該当するため、E社は免許を受けることができない。

## 3 ○/P. 23, 26/宅11テキストP. 13, 15

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、その法定代理人が欠格事由に該当するときは免許を受けることができない。従って、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であるFの法定代理人であるGが刑法第247条(背任)の罪により罰金の刑に処せられている場合、その刑の執行が終わった日から5年を経過していなければ、Fは免許を受けることができない。

## 4 ×/P. 23, 27, 154/宅11テキストP. 14, 16, 76

法人である宅建業者H社の役員(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を理由にH社の免許が取り消された場合であっても、Iが役員(取締役)から退任しているため、H社は当該取消しの日から5年を経過していなくても、免許を受けることができる。

AA 免許の欠格事由 令元・問 43

[2-15] 宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」という。）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 免許を受けようとする法人の非常勤役員が、刑法第246条（詐欺）の罪により懲役1年の刑に処せられ、その刑の執行が終わった日から5年を経過していなくても、当該法人は免許を受けることができる。
- 2 免許を受けようとする法人の政令で定める使用人が、刑法第252条（横領）の罪により懲役1年執行猶予2年の刑に処せられ、その刑の執行猶予期間を満了している場合、その満了の日から5年を経過していなくても、当該法人は免許を受けることができる。
- 3 免許を受けようとする法人の事務所に置く専任の宅地建物取引士が、刑法第261条（器物損壊等）の罪により罰金の刑に処せられ、その刑の執行が終わった日から5年を経過していない場合、当該法人は免許を受けることができない。
- 4 免許を受けようとする法人の代表取締役が、刑法第231条（侮辱）の罪により拘留の刑に処せられ、その刑の執行が終わった日から5年を経過していない場合、当該法人は免許を受けることができない。

Check 欄

回数	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
解答日	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
理解度										
理解不足の肢にはし印を！	1・2 3・4									

理解度：完璧！→「○」 / いま一步→「△」 / ダメ…→「×」

2-15

正解2

1 ×/P. 23, 27/宅11テキスト P. 13, 16

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者は、欠格事由に該当する。従って、その者が役員(非常勤役員)である場合、当該法人は免許を受けることができない。

2 ○/P. 23, 27/宅11テキスト P. 14, 16

執行猶予付きの懲役刑に処せられた者は、その執行猶予期間中は欠格事由になるが、執行猶予期間が満了していれば、欠格事由とはならない。従って、その者(執行猶予期間を満了した者)が政令で定める使用人であっても、当該法人は免許を受けることができる。

3 ×/P. 27, 23 参考/宅11テキスト P. 16, 13 参考

免許を受けようとする法人の事務所に置く専任の宅地建物取引士は、欠格事由の審査対象には該当しない。従って、当該法人は免許を受けることができる。なお、刑法第261条(器物損壊等)の罪により罰金の刑に処せられたとしても、欠格事由とはならない。

4 ×/P. 23, 27/宅11テキスト P. 13, 16

刑法第231条(侮辱)の罪により拘留の刑に処せられたとしても、欠格事由とはならない。従って、その者が役員(代表取締役)であっても、当該法人は免許を受けることができる。

AA 免許の欠格事由等 令2(10月)・問43

[2-16] 宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」という。）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 免許を受けようとするA社の取締役が刑法第204条（傷害）の罪により懲役1年執行猶予2年の刑に処せられた場合、刑の執行猶予の言渡しを取り消されることなく猶予期間を満了し、その日から5年を経過しなければ、A社は免許を受けることができない。
- 2 宅地建物取引業者である個人Bが死亡した場合、その相続人Cは、Bが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宅地建物取引業者とみなされ、Bが売主として締結していた売買契約の目的物を買主に引き渡すことができる。
- 3 宅地建物取引業者D社について破産手続開始の決定があった場合、D社を代表する役員は廃業を届け出なければならない。また、廃業が届け出られた日にかかわらず、破産手続開始の決定の日をもって免許の効力が失われる。
- 4 免許を受けようとするE社の取締役について、破産手続開始の決定があった場合、復権を得た日から5年を経過しなければ、E社は免許を受けることができない。

Check 欄

回数	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
解答日	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
理解度										
理解不足の肢 にはし印を！	1・2 3・4									

理解度：完璧！→「○」 / いま一步→「△」 / ダメ…→「×」

2-16

正解2

1 ×／P. 23, 27／宅11テキストP. 14, 16

執行猶予付きの懲役刑に処せられた者は、その執行猶予期間中は欠格事由に該当するが、執行猶予期間が満了していれば欠格事由には該当しない。従って、その者（執行猶予期間を満了した者）が取締役であっても、A社は免許を受けることができる。

2 ○／P. 21／宅11テキストP. 12

宅建業者B（個人）の相続人Cは、B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、なお宅建業者とみなされる。従って、CはBが売主として締結していた売買契約の目的物を買主に引き渡すことができる。

3 ×／P. 20／宅11テキストP. 12

宅建業者について破産手続開始の決定があった場合は、「破産管財人」が廃業を届け出なければならない。また、当該届出があったときは、免許は「届出時」に効力が失われる。

4 ×／P. 22, 27／宅11テキストP. 13, 16

破産手続開始の決定があった後、復権を得ている者は、欠格事由には該当しない。従って、その者が取締役であっても、E社は免許を受けることができる。

*MEMO*

*MEMO*

*MEMO*

*MEMO*

