体験講義用

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

22-1

トレーニング問題集
の使い方

≪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)

宅建業法トレーニング問題集は、学習項目によって、「４肢択一式」と「一問一答式」の２つの形式があります。

（1）４肢択一式（試験問題をそのまま掲載）

〈ランク〉

『AA』：2016(H28)～2020 年(R2)の宅建試験で出題された重要問題
『Ａ』：2011(H23)～2015 年(H27)の宅建試験で出題された重要問題
『Ｂ』：2010 年(H22)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、近年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。

ＡＡ	●●●●●	2020⑫(令２⑫)・問30

〈タイトル〉
おおまかな出題項目を示します。

〈出題年・問題番号〉

・宅建試験に出題された年とその問題番号を示します。

この上例の表記は、「2020年12月試験」の「問30」で出題されたことを示します。(※なお、宅建試験は年１回(10月)に実施されていますが、2020年と2021年は特別に10月と12月に試験が実施され、10月試験は「⑩」・12月試験は「⑫」と表記しています。)

・法令の改正等により修正を加えた問題には、「問▲改」と表記しています。

<問題の選択肢・解答解説>

(問題の選択肢) ☆	『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。

(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」にお申込みの方はコチラ～ 『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。

※この**<選択肢・解答解説>**の内容は、**（2）一問一答式**も同じになります。

（2）一問一答式（試験問題を各選択肢ごとにバラして掲載）

『営業保証金・保証協会・重要事項の説明等・契約書面の交付・住宅瑕疵担保履行法』に関する項目は、一問一答式(○×形式)で掲載しています。

これらの項目は、宅建試験での出題数が多い、また、内容が重複した問題が多く出題されていることから、より効率的に学習できるように一問一答式に再編集しています。問題のランク分け(AA・A等)は行っていませんので、問題番号順に解答していきましょう。

～記載例～

解答する際の「*Check 欄*」

03-01-03　□□□□-□□□-□□□

宅地建物取引業者Ａ社が地方債証券を営業保証金に充てる場合、その価額は額面金額の100分の90である。(2012-33-1)

<出題年・問題番号>
「2012 年試験」の「問 33 肢１」で出題されたことを示します。

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？**」**等といった理由付けをしっかり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！

４肢択一式の「*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	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4

理解度：完璧！→「○」／ いま一歩→「△」／ ダメ…→「×」

一問一答式の「*Check 欄（理解度）*」

03-01-03　□□□□-□□□-□□□

宅地建物取引業者Ａ社が地方債証券を営業保証金に充てる場合、その価額は額面金額の100分の90である。(2012-33-1)

「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！

次の講義まで	「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。 続いて、トレーニング問題にチャレンジ！ 次の講義までに３回転できれば理想的です。 ・**４肢択一式** … 項目のはじめにある『確認問題』をパッと解いてから４肢択一問題を『AA』『A』→『B』の順に解答すると効率的です。 ・**一問一答式** … 問題番号順に解き進めていきましょう。 **1回転目**・・・１回転目はまったく解答できない･･･のが、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＆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。 **2回転目**・・・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！ **3回転目**・・・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。
定例試験まで	**4回転目** ◇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。 ◇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。

直前期まで(8月末頃まで)	**5回転目**・**6回転目** ◇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。 ◇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。

直前期(9月上旬頃～)	**7回転目**・**8回転目** ◇「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！ ◇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。

※ 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197問）
１．宅建業法の概要	〔１－１〕～〔１－７〕
２．免許	〔２－１〕～〔２－17〕
３．営業保証金	03-01-01～03-03-06 （33肢→約８問換算）
４．宅地建物取引業保証協会	04-01-01～04-05-04 （32肢→８問換算）
５．宅地建物取引士	〔５－１〕～〔５－13〕
６．業務を行う場所に関する規制	〔６－１〕～〔６－18〕
７．８種制限	〔７－１〕～〔７－23〕
８．一般的業務規制	〔８－１〕～〔８－20〕
９．取引態様の明示／媒介契約	〔９－１〕～〔９－17〕
10．重要事項の説明等 ／供託所等に関する説明	10-01-01～10-06-03 （89肢→約22問換算）
11．契約書面の交付	11-01-01～11-05-04 （64肢→16問換算）
12．報酬	〔12－１〕～〔12－12〕
13．監督・罰則	〔13－１〕～〔13－12〕
14．住宅瑕疵担保履行法	14-01-01～14-01-16 （16肢→４問換算）

1．宅建業法の概要

１．宅建業法の概要（確認問題 ○×で解答ください）

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

ＡＡ	宅地の定義	2019(令元)・問42

〔１－１〕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	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4

理解度：完璧！→「○」／ いま一歩→「△」／ ダメ…→「×」

１－１	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	宅地の定義	2020⑫(令２⑫)・問44

〔１－２〕宅地建物取引業法に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

ア　宅地には、現に建物の敷地に供されている土地に限らず、将来的に建物の敷地に供する目的で取引の対象とされる土地も含まれる。

イ　農地は、都市計画法に規定する用途地域内に存するものであっても、宅地には該当しない。

ウ　建物の敷地に供せられる土地であれば、都市計画法に規定する用途地域外に存するものであっても、宅地に該当する。

エ　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、都市計画法に規定する用途地域内に存するものであれば宅地に該当する。

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										
理解不足の肢にはし印を！	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4

理解度：完璧！→「○」／ いま一歩→「△」／ ダメ…→「×」

１－２	正解２

ア　○／P.4,5／宅 11 テキスト P.6

宅地とは、現に建物の敷地に供さ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。

イ　×／P.4,5／宅 11 テキスト P.6

都市計画法に規定する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、都市計画法に規定する用途地域内に存する農地は、宅地に該当する。

ウ　○／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外の土地であっても、宅地に該当する。

エ　×／P.4,5／宅 11 テキスト P.6

都市計画法に規定する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、都市計画法に規定する用途地域内に存する土地であっても、道路･公園･河川･広場･水路の用に供されている土地は、宅地に該当しない。

従って、正しいものは、ア・ウの二つとなるため、選択肢「２」が正解となる。

B	宅建業の定義	2010(平22)・問26

〔１－３〕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　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	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4

理解度：完璧！→「○」／ いま一歩→「△」／ ダメ…→「×」

１－３	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	2014(平26)・問26

〔１－４〕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	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4

理解度：完璧！→「○」／ いま一歩→「△」／ ダメ…→「×」

１－４	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	2015(平27)・問26

〔１－５〕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	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4

理解度：完璧！→「○」／ いま一歩→「△」／ ダメ…→「×」

１－５	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	2018(平30)・問41

〔１－６〕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	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4

理解度：完璧！→「○」／ いま一歩→「△」／ ダメ…→「×」

１－６	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・無免許事業等の禁止	2019(令元)・問26

〔１－７〕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										
理解不足の肢にはし印を！	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4

理解度：完璧！→「○」／ いま一歩→「△」／ ダメ…→「×」

１－７	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（確認問題 ○×で解答ください）

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。

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、免許取消しの日から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	2009(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	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4

理解度：完璧！→「○」／ いま一歩→「△」／ 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。本肢の場合、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。本肢の「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	2011(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										
理解不足の肢にはし印を！	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4

理解度：完璧！→「○」／ いま一歩→「△」／ ダメ…→「×」

２－２	正解３

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	2012(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										
理解不足の肢にはし印を！	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4

理解度：完璧！→「○」／ いま一歩→「△」／ 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	2016(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	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4

理解度：完璧！→「○」／ いま一歩→「△」／ 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	2017(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	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4

理解度：完璧！→「○」／ いま一歩→「△」／ 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登載事項ではあるが、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

宅建業者である法人Ｄと宅建業者でない法人Ｅが合併し、Ｄが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は、宅建業者とみなされる。

ＡＡ	廃業等の届出等	2017(平29)・問44

〔２－６〕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に就任する場合、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	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4

理解度：完璧！→「○」／ いま一歩→「△」／ 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、代表取締役に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

法人である宅建業者が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散した場合は、その清算人は、当該解散の日から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。

ＡＡ	免許換え・変更の届出等	2018(平30)・問36

〔２－７〕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	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4

理解度：完璧！→「○」／ いま一歩→「△」／ 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	2020⑩(令２⑩)・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										
理解不足の肢にはし印を！	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4

理解度：完璧！→「○」／ いま一歩→「△」／ 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ため、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	2009(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	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4

理解度：完璧！→「○」／ いま一歩→「△」／ 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	2010(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。

2　法人Ｂの役員のうちに、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の役員のうちに、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の役員のうちに、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、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										
理解不足の肢にはし印を！	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4

理解度：完璧！→「○」／ いま一歩→「△」／ 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	2012(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	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4

理解度：完璧！→「○」／ いま一歩→「△」／ 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	2013(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	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4

理解度：完璧！→「○」／ いま一歩→「△」／ 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	2013(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	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4

理解度：完璧！→「○」／ いま一歩→「△」／ 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ついては、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	2015(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。

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	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4

理解度：完璧！→「○」／ いま一歩→「△」／ 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	2019(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										
理解不足の肢にはレ印を！	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4

理解度：完璧！→「○」／ いま一歩→「△」／ 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	2020⑩(令２⑩)・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										
理解不足の肢にはレ印を！	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4

理解度：完璧！→「○」／ いま一歩→「△」／ 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。

ＡＡ	免許の欠格事由等	2020⑫(令２⑫)・問31

〔２－17〕宅地建物取引業の免許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　宅地建物取引業者が、免許を受けてから１年以内に事業を開始せず免許が取り消され、その後５年を経過していない場合は、免許を受けることができない。

2　免許を受けようとしている法人の政令で定める使用人が、破産手続開始の決定を受け、復権を得てから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。

3　免許権者は、免許に条件を付することができ、免許の更新に当たっても条件を付することができる。

4　宅地建物取引業者の役員の住所に変更があったときは、30日以内に免許権者に変更を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	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4	1・2 3・4

理解度：完璧！→「○」／ いま一歩→「△」／ ダメ…→「×」

２－17	正解３

1　×／P. 154, 24, 25／宅11テキストP. 76, 14

宅建業者が、免許を受けてから１年以内に事業を開始しないときは、免許は取り消されるが、当該理由による免許の取り消しは欠格事由に該当しないため、免許取り消しの日から５年を経過していなくても、免許を受けることができる。

2　×／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、その者が免許を受けようとしている法人の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. 15／宅11テキスト未掲載

国土交通大臣又は都道府県知事は、免許（「新規申請免許」・「更新申請免許」）に条件を付し、及びこれを変更することができる。

4　×／P. 19／宅11テキストP. 11

「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。

MEMO