

2025 年版

# 一問一答 問題集

---

*Ichimon Ittou*

<初回サンプル版>



Powered by TOKYO JOE

## 《目次》

### 宅建業法

Section 1	宅建業法の適用	1
Section 2	宅建業の免許制度	2
Section 3	宅地建物取引士	10
Section 4	営業保証金・保証協会	18
Section 5	事務所等に関する規制	26
Section 6	宅建業者の業務上の規制	33
Section 7	媒介・代理契約に関する規制	38
Section 8	35条書面（重要事項説明書）	42
Section 9	37条書面	48
Section 10	8種規制	52
Section 11	住宅瑕疵担保履行法	63
Section 12	媒介・代理に関する報酬額の制限	65
Section 13	監督・罰則	69
Section 14	電磁的方法による提供のまとめ	73

### 権利関係

Section 1	民法の全体像	74
Section 2	人の各能力	74
Section 3	問題のある意思表示	76
Section 4	代理	79
Section 5	意思表示の効力発生時期等	84
Section 6	時効	85
Section 7	債務不履行	88
Section 8	契約不適合責任	94
Section 9	債権の消滅	96
Section 10	債権譲渡	100
Section 11	多数当事者の債権債務	103
Section 12	相隣関係・共有	109
Section 13	地上権・地役権	111
Section 14	抵当権	113
Section 15	質権・先取特権・留置権	118

Section 16	売買契約	119
Section 17	賃貸借契約・借地借家法	121
Section 18	その他の契約	140
Section 19	不法行為・不当利得	146
Section 20	相続	150
Section 21	物権変動のまとめ	156
Section 22	区分所有法	160
Section 23	不動産登記法	165

### 法令上の制限

Section 1	都市計画法	169
Section 2	建築基準法	181
Section 3	農地法	193
Section 4	国土利用計画法	196
Section 5	土地区画整理法	201
Section 6	盛土規制法	204

### 税その他

Section 1	税の全体像	209
Section 2	地方税	209
Section 3	国税	213
Section 4	価格評定	220
Section 5	住宅金融支援機構	225
Section 6	景品表示法	227
Section 7	土地	232
Section 8	建物	233

※ 本問題集は過去の本試験の問題を一問一答形式に編集しています（法改正等に基づき、一部改題しています）。

本試験の問題については、一般財団法人不動産適正取引推進機構の以下のサイトから参照可能です。

[https://www.retio.or.jp/past/past\\_ques\\_ans.html](https://www.retio.or.jp/past/past_ques_ans.html)

# 宅建業法

## Section 1 宅建業法の適用

※ 年度の表記は、平成の場合は数字のみ、令和の場合は R を付している。

また令和 2 年の場合、2 回目の試験は R2' として表示している。

R3 は令和 3 年 10 月の試験を意味する。

### 1 | 「宅地建物取引業」とは

#### 1-1 「宅地」とは

問題番号	年度	問題	解答	
1	27	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、宅地建物取引業法第 2 条第 1 号に規定する宅地に該当する。	「宅地」とは、建物の敷地に供される土地をいうが、用途地域内の土地については、建物の敷地に供されるか否かにかかわらず、原則として宅地に該当する。本問の土地も、建物の敷地ではなく建築資材置き場に利用されているものの、用途地域である工業専用地域内にあるため、宅地に該当する。よって本問は正しい。なお、用途地域や工業専用地域については、都市計画法において詳しく学習する。	○
2	27	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、宅地建物取引業法第 2 条第 1 号に規定する宅地に該当しない。	「宅地」とは、建物の敷地に供される土地をいうところ、ここでいう建物とは住宅に限定されず、「倉庫」なども含む。よって、本問の土地は、用途地域の内外にかかわらず、宅地に該当する。	×

#### 1-2 「建物」とは

3	R1	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。	建物の一部を対象とする場合も、宅地建物取引業に当たる。	×
---	----	---	-----------------------------	---

#### 1-3 「取引」とは

4	30	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、多数の事業者以案内を行った結果、出店事業者が決まった。B 社の行為には、宅地建物取引業の免許を要する業務が含まれる。	B 社は、契約当事者としてビルの一部について自ら貸借を行うため、その行為は宅地建物取引業における「取引」に該当せず、免許は不要である。	×
---	----	---	---	---

5	22	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。	他人の所有する建物を借り上げ、転貸する場合も、契約当事者として自ら貸借していることに変わりなく、宅地建物取引業における「取引」に該当しないため、免許は不要である。	×
---	----	---	---	---

#### 1-4 「業」とは

6	26	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。	Dは、契約当事者として売買を行っており、その行為は「取引」に該当し、また不特定多数の者に反復継続して分譲するため、業務性も認められる。従って、Dの行為は「宅地建物取引業」に該当し、免許が必要である。	×
7	22	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。	確かに、破産管財人の行為には、業務性が認められないので、破産管財人は免許を必要としない。しかし、破産管財人の取引の媒介を業として営む者は、かかる媒介行為に業務性が認められるため、免許が必要である。	×

## 2 | 宅建業者と宅建士の整理

### Section 2 宅建業の免許制度

#### 1 | 免許権者

##### 1-1 免許権者の分類基準

##### 1-2 「事務所」の意義

8	19	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。	本店は宅建業を営まなくても「事務所」に該当する。従って、事務所が2以上の都道府県に設置されるので、免許権者は国土交通大臣であり、国土交通大臣の免許を受けなければならない。	×
---	----	---	---	---

#### 2 | 欠格事由

##### 2-1 欠格事由の概要

##### 2-2 欠格事由の詳細

表①：破産

9	22	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。	法人の役員に、破産手続開始の決定を受け、かつ復権を得ていない者がいる場合、その法人は免許を受けることができない。逆に言えば、当該役員が復権を得ている場合は免許を受けることができ、復権から 5 年の経過を待つ必要はない。よって、本問は誤りである。	×
---	----	---	--	---

表②：過去の免許取消等

10	19	宅地建物取引業者 C 社が業務停止処分に違反したとして、免許を取り消され、その取消の日から 5 年を経過していない場合、C 社は免許を受けることができない。	特定の理由に基づき免許を取り消された場合、5 年間は免許を受けることができない。特定の理由とは、①不正の手段により免許を受けたこと、②業務停止処分事由に該当し、その情状が特に重いこと、③業務停止処分に違反したことである。本問では、業務停止処分への違反を理由に免許を取り消されているので、欠格事由に該当する。よって、正しい。	○
11	27	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。	本問では、H 社は役員に暴力団員がいたことからその免許を取り消されたが、その後、当該役員が退任したことから再度免許の申請をしようとしている。ここで、特定の理由に基づき免許を取り消された場合、5 年間は免許を受けることができない。特定の理由とは、①不正の手段により免許を受けたこと、②業務停止処分事由に該当し、その情状が特に重いこと、③業務停止処分に違反したことである。本問における役員に暴力団員がいたとの免許取消理由は、上記の①～③に該当しない。よって、5 年の経過を待たず、H 社は免許を受けることができる。	×
12	18	B 社は不正の手段により免許を取得したとして甲県知事から免許を取り消されたが、B 社の取締役 C 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 B 社の取締役を退任した。B 社の免許取消の日から 5 年を経過していない場合、C は免許を受けることができない。	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場合、5 年間は免許を受けることができない。そして、公示日の前 60 日以内にその宅建業者の役員であった者は、当該宅建業者と同様に、当該宅建業者の免許取消の日から 5 年を経過するまでは免許を受けることができない。	○
13	21	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。	ひっかけ問題である。問題文をよく読むと、「業務停止処分の聴聞の期日及び場所が公示された日」とある。仮に、「業務停止処分」ではなく免許取消処分との記載であれば、取消処分事由によっては免許の欠格事由に該当する。しかし、「業務停止処分」では免許の欠格事由には該当しないため、相当の理由なく廃業の届出を行った場合でも、免許の	×

			欠格事由とはならない。	
14	27	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。	記述のとおり。	○

表③：犯罪

15	27	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。	法人の政令で定める使用人に、懲役刑に処せられた者がいる場合、その懲役刑の執行が終了した日等から5年を経過するまで又は執行猶予期間が満了するまで、その法人は免許を受けることができない。	○
16	24	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。	執行猶予期間が満了している場合は、欠格事由に該当しないため、直ちに免許を受けることができる。	○
17	18	D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、D社は免許を受けることができない。	法人の取締役が懲役刑に処せられた場合、その法人は、刑の執行が終了した日から5年間は免許を受けることができない。しかし、高等裁判所へ控訴又は最高裁判所へ上告し、まだ裁判が係属中である間は、裁判が確定しておらず、欠格事由に該当しないため、免許を受けることができる。	×
18	21	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。	宅建業法違反による罰金刑は欠格事由に該当する。	○
19	23	E社の役員の中に、刑法第246条の詐欺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年を経過しない者がいる場合、E社は免許を受けることができない。	詐欺罪による罰金刑は欠格事由に該当しない。	×

20	R1	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。	刑罰が「拘留」の場合は、欠格事由に該当しない。	×
----	----	--	-------------------------	---

表⑥：宅建業に関する不正等

21	25	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。	記述のとおり。	○
----	----	---	---------	---

表⑧：未成年者

22	21	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。	未成年者が、成年者と同一の行為能力を有する場合は、本人の資質において免許を受けることができ、法定代理人の欠格事由の有無は問題とならない。	×
----	----	--	--	---

表⑨：役員

23	25	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就任してなければ当該法人は免許を受けることができる。	法人の役員だけでなく、政令で定める使用人についても、欠格事由が存在する場合は、当該法人は免許を受けることができない。	×
24	24	免許を受けようとする B 社に、刑法 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。	現場助勢罪による罰金刑は欠格事由に該当する。そして、法人の役員に、欠格事由が認められると、在籍先の法人も免許を受けることができないが、ここでいう法人の役員には非常勤の役員も含まれる。よって、B 社は免許を受けることができない。	×

### 3 | 免許の有効期間と更新

25	23	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。	免許の有効期間は、いずれも 5 年。	×
26	21	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。	免許更新の申請書は、免許の有効期間満了日の 90 日前から 30 日前までに提出しなければならない。	×

27	29	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。	期限通りに免許の更新を申請したにもかかわらず、免許の有効期間満了日までに、その申請について処分がなされないときは、その処分がなされるまで従前の免許が効力を有し、宅建業を引き続き営むことができる。	×
----	----	--	---	---

## 4 | 事後の変更

### 4-1 免許換え

28	20	A 社（国土交通大臣免許）は、甲県に本店、乙県に支店を設置している。A は、乙県の支店を廃止し、本店を含むすべての事務所を甲県内のみ設置して事業を営むこととした場合、甲県知事へ免許換えの申請をしなければならない。	記述のとおり。	○
29	25	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。	免許換えは、事務所の増設等により、免許権者が異なることになった場合に必要となる。本問では、単に乙県所在の物件を取引するのみであり、事務所の増設等は発生しておらず、免許権者の変更はないため、免許換えは必要ない。	×
30	21	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。	D が丙県知事免許を受けているということは、D の事務所は、丙県のみを設置されている。仮に、丁県に事務所を設置することになると、免許権者は国土交通大臣となるため、免許換えの申請が必要となる。しかし、「事務所」は、①本店、②宅建業を行う支店、③(i)継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で、かつ(ii)宅建業に係る契約を締結する権限を有する使用人を置くところをいい、本問のような案内所は、「事務所」に含まれない。よって免許換えの申請は必要ない。	×
31	9	甲県知事から免許を受けている宅地建物取引業者 A（法人）が、乙県内で建設業を営んでいる法人 B（事務所 1）を吸収合併して、B の事務所を A の支店とし、そこで建設業のみを営む場合、A は、国土交通大臣へ免許換えの申請をする必要はない。	建設業のみを営み、宅建業を行わない支店は「事務所」に該当しない。よって、免許換えの申請も不要。	○



#### 4-2 宅建業者名簿と変更の届出

32	30	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。	常勤・非常勤に関係なく、役員の氏名は宅地建物取引業者名簿への登載事項であり、役員に変更が生じた場合は、変更の届出が必要。	×
33	21	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。	役員の住所は、氏名と異なり名簿への登載事項ではなく、変更が生じた場合も、変更の届出は不要。	×
34	14	Aは、専任の宅地建物取引士として従事していた宅地建物取引業者B社を退職し、宅地建物取引業者C社に専任の宅地建物取引士として従事することとなり、B社は変更の届出をAの退職から半年後に、C社はAの就任から10日後に当該届出を行った場合、宅建業法の規定に違反しない。	専任の宅地建物取引士の氏名は、その変更が生じた場合、30日以内に免許権者へ変更の届出が必要である。C社は、Aの就任から10日後に届出を行っており問題ないが、B社はAの退職から半年後に行っているため、宅建業法に違反する。	×
35	24	宅地建物取引業者C社（甲県知事免許）の主たる事務所の専任の宅地建物取引士Dが死亡した場合、当該事務所に従事する者17名に対し、専任の宅地建物取引士4名が設置されていれば、C社が甲県知事に届出をする事項はない。	D死亡後も主たる事務所では、5人に1人以上が専任の宅建士であり、宅建士の設置義務は満たしている。しかし、専任の宅建士の氏名に変更が生じた場合は、30日以内に免許権者へ変更の届出が必要。	×
36	21	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。	兼業状況は宅建業者名簿への登載事項ではあるものの、事後的に変更が生じた場合の届出は不要である。	×

#### 4-3 免許証

#### 4-4 廃業等の届出

37	16	宅地建物取引業者個人（甲県知事免許）が死亡した場合、Aの相続人は、Aの死亡の日から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。	届出の期限は、「死亡の日」から30日以内ではなく、死亡の事実を知った日から30日以内である。	×
38	29	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ない。免許はその届出があった日に失効する。	免許の失効日は「届出があった日」ではなく、死亡した日である。	×

39	22	免許を受けている個人 A が死亡した場合、相続人に A の免許は承継されないが、相続人は、A が生前に締結した契約に基づく取引を結了するための業務を行うことができるので、当該業務が終了した後に廃業届を提出すればよい。	「A が生前に締結した契約に基づく取引を結了するための業務を行うことができる」との点は正しい。しかしその場合でも、A の死亡を知った日から 30 日以内に届出をする必要があり、「当該業務が終了した後に廃業届を提出すればよい」との記述は誤り。	×
40	24	宅地建物取引業者 G 社（甲県知事免許）は、宅地建物取引業者 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。	免許を受けている法人が合併により消滅する場合、当該消滅する法人（本問では G 社）の代表役員が届出をしなければならない。よって本問の、合併存続会社である H 社の代表役員が届出をしなければならないとの記述は誤り。	×
41	9	甲県知事から免許を受けている宅地建物取引業者 A（法人）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。	消滅会社である A の代表役員であった者が届出をする点は正しいが、免許の失効日は「届出の時」ではなく、合併消滅時である。	×
42	26	法人である宅地建物取引業者が株主総会の決議により解散することとなった場合、その法人を代表する役員であった者は その旨を当該解散の日から 30 日以内に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。	届出をするのは、解散する法人の「代表する役員であった者」ではなく、清算人である。	×
43	R2	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。	宅建業者が破産した場合、届出をするのは「代表する役員」ではなく、破産管財人である。また、免許の失効の日は「破産手続開始の決定の日」ではなく、届出の日である。	×

## 5 | 無免許営業の禁止

### 5-1 原則

44	22	免許を受けている個人 D が、自己の名義をもって個人 E に宅地建物取引業を営ませる行為は、E が免許を受けているとしても、宅地建物取引業法第 13 条で禁止する名義貸しに該当する。	記述のとおり。	○
----	----	---	---------	---

## 5-2 無免許営業が許される例外

### ① みなし業者

45	23	宅地建物取引業者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。	免許を取り消された者は、取消しの前に締結が完了していた契約を結了する目的の範囲内においてのみ、宅建業者とみなされる。本問のように、取消しの前に広告をしていただだけで、宅建業者とみなされるものではない。	×
46	22	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。	免許は、合併や相続により承継することはできない。本問のような、届出による免許の承継制度は存在しない。	×
47	28	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。	一般承継人 (相続人) は、死亡した宅建業者の締結済み契約に基づく取引を結了する目的の範囲内においては、宅地建物取引業者とみなされ、免許がなくとも、当該取引を結了することが許される。	○
48	17	宅地建物取引業者である E (個人) が死亡し、その相続人 F が E 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、F は免許を受ける必要はない。	相続人 F は、E が生前に締結した契約に基づく取引に限り、免許がなくとも、結了させることができる。他方で、本問のように、新たに宅地を分譲して売り出す宅地建物取引業を行う場合は、F 自身が免許を受ける必要がある。	×

### ② その他の特例

#### (1) 国又は地方公共団体

49	14	A が、土地区画整理事業により造成された甲市所有の宅地を、甲市の代理として売却する行為を繰り返す場合、A は免許を必要としない。	甲市自体は、地方公共団体であるため、宅建業法が適用されず、免許を必要としない。しかし、甲市の取引の代理又は媒介を業として行う者 (本問では A) は免許が必要である。	×
50	22	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。	国及び地方公共団体であれば、免許は不要である。しかし、農業協同組合は国又は地方公共団体には該当せず、また他の免許が不要となる例外にも該当しない。よって、宅地の販売代理を業として営む宅地建物取引業を行うには、免許が必要である。	×

(2) 信託会社

51	R2	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。	必要なのは、国土交通大臣の「免許」ではなく、国土交通大臣への届出である。	×
52	21	国土交通大臣に宅地建物取引業を営む旨の届出をしている信託業法第 3 条の免許を受けた信託会社は、宅地建物取引業の業務に関し取引の関係者に損害を与えたときは、指示処分を受けることがある。	信託会社には、免許に関する規定以外の宅建業法は適用される。よって、指示処分を受けることもある。	○
53	25	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。	通常の宅建業者であれば、営業保証金を供託した旨の届出を免許権者に行わないと、免許を取り消されることがある。しかし、信託会社の場合は、そもそも免許権者から宅建業免許を受けているわけではなく、宅建業法の免許に関する規定は適用されないため、免許を取り消されることはない。	×

## Section 3 宅地建物取引士

### 1 | 宅建士になるための3つのステップ

54	20	X は、甲県で行われた宅地建物取引士資格試験に合格した後、乙県に転居した。その後、登録実務講習を修了したときは、乙県知事に対し登録を申請することができる。	登録の申請は、居住地の知事ではなく、受験地の知事に対して行う。	×
55	11	宅地建物取引士 B が、甲県知事の宅地建物取引士資格試験に合格し、同知事の登録を受けた。その後、B が乙県知事への登録の移転を受けた後、乙県知事に登録を削除され、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。	登録の移転をした後に登録が削除され、再度登録を受けられる場合も、受験地（本問では甲県）の知事に登録を申請しなければならない。	×
56	16	宅地建物取引士 G は、宅地建物取引士証の有効期間内に更新をせず、有効期間の満了日から 2 週間後に宅地建物取引士証の交付を受けた。その 2 週間間に G に重要事項説明を行わせた宅地建物取引業者 H 社は業務停止処分を受けることがある。	宅建士とは、試験に合格し、登録を受けるだけでなく、さらに宅建士証の交付を受けた者をいう。本問のように、有効期間が満了し宅建士証が失効している間は、G は宅建士ではない。そのため、宅建業者 H は、宅建士でない者に重要事項説明を行わせたことになるため、宅建業法違反として業務停止処分の対象になりうる。	○

57	9	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。	宅建士証の有効期間が 5 年という点は正しいが、登録は期間の制限がなく、消除されない限り一生有効である。	×
----	---	---	--	---

## 2 | 登録要件

### 2-1 登録要件としての実務経験

58	20	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、登録を受けることができる。	「都道府県知事」ではなく、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、登録を受けることができる。	×
59	R1	宅地建物取引士資格試験に合格した者は、宅地建物取引に関する実務の経験を有しない場合でも、合格した日から 1 年以内に登録を受けようとするときは、登録実務講習を受講する必要はない。	宅建士の登録に際して、2 年以上の実務経験を有しない者は、登録実務講習を受けなければならない、これは必須である。合格した日から 1 年以内の場合に免除されるのは、宅建士証の交付を受けるために必要な講習である。	×

### 2-2 欠格事由

表①

60	14	宅地建物取引士が破産手続開始の決定を受けた者となり、自ら登録の消除を申請した場合、復権を得てから 5 年を経過しなければ、新たに登録をすることはできない。	破産手続開始の決定を受け、復権を得ない者は登録をすることができないが、復権を得ている者は登録をすることができる。よって、「復権を得てから 5 年を経過しなければ」登録することができないとの記述は誤り。	×
----	----	---	--	---

表④

61	23	宅地建物取引士が、刑法第 204 条の傷害罪により罰金の刑に処せられ、登録が消除された場合は、当該登録が消除された日から 5 年を経過するまでは、新たな登録を受けることができない。	傷害罪により罰金刑に処せられた場合、刑の執行が終了してから 5 年を経過していない者は登録を受けることができない。本問のように、「当該登録が消除された日」が 5 年の起算点となるものではない。	×
----	----	--	--	---

表⑤

62	9	宅地建物取引業者 C (法人) が、不正の手段により免許を受けたとして免許を取り消された場合、当該取消しに係る聴聞の期日及び場所の公示の前日に C の役員であった D は、取消しの日から 5 年を経過しなければ、宅建士の登録を受けることができない。	聴聞の期日及び場所の公示日前 60 日以内に、特定の理由により免許取消処分を受けた法人の役員であった者は、免許取消処分の日から 5 年を経過しなければ、宅建士の登録を受けることができない。	○
63	23	不正の手段により免許を受けたとしてその免許の取消しを受けた法人において役員ではない従業者であった者は、当該免許取消しの日から 5 年を経過しなければ、登録を受けることができない。	宅建業者である法人が不正の手段により免許を受けたことを理由に免許取消処分を受けた場合、その役員であった者は、宅建士登録の制限を受ける可能性があるが、本問では、役員ではなく「従業者」であった者であるため、所属先の法人の免許取消処分は、かかる従業者個人の宅建士登録の欠格事由とはならない。	×

表⑥

64	23	未成年者は、成年者と同一の行為能力を有していたとしても、成年に達するまでは宅地建物取引士の登録を受けることができない。	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登録を受けることができない。他方で、法定代理人から営業の許可を得ることで、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、登録を受けることができる。	×
----	----	---	--	---

表⑦

65	18	宅地建物取引士 A は、不正の手段により登録を受けたとして、登録の消除の処分の聴聞の期日及び場所が公示された後、自らの申請によりその登録が消除された場合、当該申請に相当の理由がなくとも、登録が消除された日から 5 年を経ずに新たに登録を受けることができる。	登録の消除処分の聴聞の期日及び場所の公示日以降に、相当の理由なく自ら登録の消除を申請した者は、その申請に相当の理由がない限り、申請に基づき登録が消除された日から 5 年は登録を受けることができない。	×
66	9	宅地建物取引士 B が、宅地建物取引士として行う事務に関し不正な行為をし、平成 8 年 5 月 1 日から 6 月間の事務の禁止の処分を受け、同年 6 月 1 日に登録の消除の申請をして消除された場合、B は、同年 12 月 1 日以降でなければ登録を受けることができない。	宅建士が事務の禁止処分を受け、その禁止期間中に本人からの申請により登録が消除された場合、かかる事務の禁止期間が満了するまでは、登録を受けることができない。本問では、事務の禁止期間は 10 月 31 日に満了するため、11 月 1 日以降は登録を受けることができる。	×

67	22	甲県知事から宅地建物取引士証の交付を受けている者が、宅地建物取引士としての事務を禁止する処分を受け、その禁止の期間中に本人の申請により登録が消除された場合は、その者が乙県で宅地建物取引士資格試験に合格したとしても、当該期間が満了しないときは、乙県知事の登録を受けることができない。	宅建士が事務の禁止処分を受け、その禁止期間中に本人からの申請により登録が消除された場合、かかる事務の禁止期間が満了していない間は、たとえ他県で試験に合格しても、登録を受けることはできない。	○
----	----	--	--	---

### 3 | 宅建士資格登録簿と変更の登録

#### 3-1 宅建士資格登録簿

68	28	宅地建物取引士の氏名等が登載されている宅地建物取引士資格登録簿は一般の閲覧に供されることはないが、専任の宅地建物取引士は、その氏名が宅地建物取引業者名簿に登載され、当該名簿が一般の閲覧に供される。	宅建士資格登録簿が一般の閲覧に供されることはないとの点は正しい。また、宅建業者名簿が一般の閲覧に供されるとの点も正しい。しかし、専任の宅建士の氏名は、宅建業者名簿に登載されない。よって、本問は誤り。	×
----	----	--	---	---

#### 3-2 変更の登録

69	21	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。	本籍は宅地建物取引士資格登録簿への登載事項であり、事後的に変更が生じた場合は、遅滞なく、変更の登録を申請しなければならない。なお参考までに、本籍は、宅建士証への記載事項ではないため、宅建士証の書換え交付申請は不要。	○
70	22	登録を受けている者は、宅地建物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。	宅建士証の交付の有無にかかわらず、住所を含む特定の事項に変更が生じた場合は、遅滞なく、変更の登録を申請しなければならない。	×
71	16	宅地建物取引士 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宅地建物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。	従事している宅建業者の情報は宅地建物取引士資格登録簿への登載事項であり、変更が生じた場合は、専任であるか否かにかかわらず、遅滞なく、変更の登録を申請しなければならない。	×
72	5	宅地建物取引士 A が宅地建物取引業者 B に勤務する場合において、B の事務所の所在地が変更になった場合、A は変更の登録の申請を、また、B は変更の届出をしなければならない。	宅建業者 B は、事務所の所在地の変更について、変更の届出が必要であるが、宅建士 A による変更の登録の申請は不要である（宅地建物取引士資格登録簿には、従事している宅建業者の名称・商号、免許証番号が登載されるが、宅建業者の事務所の所在地は登載事項ではないため）。	×

73	R1	宅地建物取引業者A（甲県知事免許）に勤務する宅地建物取引士（甲県知事登録）が、宅地建物取引業者B（乙県知事免許）に勤務先を変更した場合は、乙県知事に対して、遅滞なく勤務先の変更の登録を申請しなければならない。	宅建士が、従事している宅建業者を変更した場合、その商号等について変更の届出が必要となるが、届出先は、自身が登録をしている都道府県知事（本問では甲県知事）であり、変更後の勤務先の都道府県知事（本問では乙県知事）ではない。	×
----	----	--	---	---

## 4 | 宅建士証と講習

### 4-1 宅建士証

74	20	甲県知事から宅地建物取引士証の交付を受けている宅地建物取引士は、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、宅地建物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。	記述のとおり。	○
75	6	宅地建物取引士は、勤務先を変更したとき、宅地建物取引士証の書換え交付の申請を行わなければならない。	書換え交付の申請が必要なのは、宅建士証の記載事項である氏名・住所に変更が生じた場合であり、勤務先は宅建士証への記載事項ではないので、書換え交付の申請は不要。	×
76	19	丁県知事から宅地建物取引士証の交付を受けている宅地建物取引士が、宅地建物取引士証の亡失によりその再交付を受けた後において、亡失した宅地建物取引士証を発見したときは、速やかに、再交付された宅地建物取引士証をその交付を受けた丁県知事に返納しなければならない。	「再交付された宅地建物取引士証」を返納するのではなく、発見した旧宅建士証を、その交付を受けた知事に返納しなければならない。	×
77	10	甲県知事の登録を受けている宅地建物取引士 A が、宅地建物取引士として行う事務に関し不正な行為をしたとして、乙県知事から事務禁止処分を受けたときは、A は、速やかに、宅地建物取引士証を乙県知事に提出しなければならない。	事務禁止処分を受けたときは、宅建士証の提出が必要である。しかし、提出先は、処分をした知事（乙県知事）ではなく、宅建士証の交付を受けた知事（甲県知事）である。	×
78	17	宅地建物取引士 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。	甲県知事は、宅建士から宅建士証の返還の請求を受けた場合は、直ちに返還をしなければならない。本問の「返還の請求がなくても」との記述は誤りである。	×
79	30	宅地建物取引士は、事務禁止の処分を受けたときは宅地建物取引士証をその交付を受けた都道府県知事に提出しなくてもよいが、登録消除の処分を受けたときは返納しなければならない。	事務禁止の処分を受けたときは、宅建士証をその交付を受けた知事に速やかに提出しなければならない。よって、本問は誤り。なお、後半の登録消除の処分を受けたときに返納しなければならないとの記述は正しい。	×



80	14	Fは、宅地建物取引士として宅地の売買に係る法第37条の書面の交付を買主に対して行い、その際、買主から宅地建物取引士証の提示を求められたが、法第35条の重要事項の説明を行う際に提示していたので、これを拒んだ場合、宅地建物取引業法の規定に違反しない。	過去に提示したことがあるか否かにかかわらず、取引の関係者から請求があった場合は、宅建士証の提示が必要である。	×
----	----	---	--	---

#### 4-2 講習

81	19	丙県知事から宅地建物取引士証の交付を受けている宅地建物取引士が、宅地建物取引士証の有効期間の更新を受けようとするときは、丙県知事に申請し、その申請前6月以内に行われる国土交通大臣の指定する講習を受講しなければならない。	宅建士証の交付を受けるために受講が必要なのは、「国土交通大臣」の指定する講習ではなく、都道府県知事の指定する講習である。	×
82	25	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は除く。）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。	講習は、交付の申請の「90日前から30日前」ではなく、交付の申請前、6か月以内に行われるものを受講しなければならない。	×
83	23	宅地建物取引士資格試験に合格した日から1年以内に宅地建物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。	記述のとおり。	○

## 5 | 事後の変更

### 5-1 登録の移転

84	29	甲県知事の登録を受けている宅地建物取引士Aは、乙県に主たる事務所を置く宅地建物取引業者Bの専任の宅地建物取引士となる場合、乙県知事に登録を移転しなければならない。	登録先の都道府県と異なる都道府県に所在する宅建業者の事務所に従事する場合、登録の移転を申請することができるが、登録を移転するか否かは自由であり、義務ではない。	×
85	29	宅地建物取引士A（甲県知事登録）が、甲県から乙県に住所を変更したときは、乙県知事に対し、登録の移転の申請をすることができる。	自身の住所の変更を理由とした、登録の移転はできない。登録の移転ができるのは、登録している都道府県以外の都道府県に所在する宅建業者の事務所に従事し又は従事しようとする場合である。	×

86	18	甲県知事の登録を受け、乙県内の宅地建物取引業者の事務所に勤務している宅地建物取引士 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 は宅地建物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。	事務の禁止期間中は、登録の移転はできない。	×
87	15	甲県知事の登録を受けている宅地建物取引士 A は、乙県知事から事務の禁止処分を受けたが、乙県内に所在する宅地建物取引業者 B の事務所の業務に従事しているため、その禁止の期間が満了すれば、甲県知事を経由して、乙県知事に登録の移転の申請をすることができる。	事務の禁止処分期間中は登録の移転はできないが、当該禁止期間が満了すれば、登録の移転をすることができる。さらに、登録の移転は、移転前の知事を経由して、移転先の知事に申請することになるため、この点も正しい。	○
88	23	宅地建物取引業者（甲県知事免許）に勤務する宅地建物取引士（甲県知事登録）が、乙県知事に登録の移転の申請をするとともに宅地建物取引士証の交付の申請をした場合は、乙県知事は、登録後、移転申請前の宅地建物取引士証の有効期間が経過するまでの期間を有効期間とする宅地建物取引士証を交付しなければならない。	本記述は正しい。登録の移転に伴い発行される新宅建士証は、旧宅建士証の有効期間を引き継ぐものであり、新たに 5 年の有効期間の宅建士証が交付されるわけではない。	○

## 5-2 死亡等の届出

89	11	宅地建物取引士の登録を受けている者が死亡した場合、その相続人は、死亡した日から 30 日以内に登録をしている都道府県知事に届出をしなければならない。	「死亡した日」から 30 日以内ではなく、死亡の事実を知った日から 30 日以内である。	×
90	15	甲県知事の登録を受けている宅地建物取引士 A が、破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当することとなったときは、破産手続開始の決定を受けた日から 30 日以内に A の破産管財人が甲県知事にその旨を届け出なければならない。	宅建士の場合は、「破産管財人」ではなく、本人が登録先の知事に届出を行う。なお参考までに宅建業者の場合は、届出を行うのは破産管財人である。	×
91	28	宅地建物取引士が心身の故障により宅地建物取引士の事務を適正に行うことができない者として国土交通省令で定める者になったときは、本人、法定代理人又は同居の親族は、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。	本届出の期限は、「3 月以内」ではなく、30 日以内である。なお、届出義務者の範囲（本人、法定代理人又は同居の親族）は正しい。	×

92	R2	登録を受けている者が精神の機能の障害により宅地建物取引士の事務を適正に行うに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者となった場合、本人がその旨を登録をしている都道府県知事に届け出ることはいできない。	本人も届け出ることができるし、法定代理人及び同居の親族も届け出ることができる。	×
----	----	---	---	---

### 5-3 登録の消除

## 6 | 宅建士の基本原則

(問題なし)

### Section2 及び3 の総合問題

93	8	<p>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、甲県知事の登録を受けている宅地建物取引士 B を本店の専任の宅地建物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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>A が商号又は名称を変更した場合には、A はその旨を国土交通大臣に届け出なければならない。B は甲県知事に変更の登録を申請しなければならない。</li> <li>B が住所を変更した場合には、A はその旨を国土交通大臣に届け出なければならない。B は甲県知事に変更の登録を申請しなければならない。</li> <li>B が支店の専任の宅地建物取引士になった場合には、A はその旨を国土交通大臣に届け出なければならない。B は甲県知事に変更の登録を申請しなければならない。</li> <li>A が本店を廃止し、乙県内にのみ事務所を有することとなった場合には、A 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が、B は乙県知事に登録の移転の申請をする必要はない。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>正しい。宅建業者の商号又は名称は宅建業者名簿への登載事項であり、変更が生じた場合、宅建業者は免許権者へ変更の届出が必要である。また、宅建士の勤務先の宅建業者の商号又は名称は宅建士資格登録簿の登載事項であり、変更が生じた場合、宅建士は登録先の知事に変更の登録を申請する必要がある。</li> <li>誤り。専任の宅建士の情報は宅建業者名簿への登載事項ではなく、またその住所に変更が生じたとしても、A による変更の届出は不要。よって前半部分は誤り。他方で、宅建士の住所は、宅建士資格登録簿への登載事項であり、変更が生じた場合、宅建士は変更の登録を申請しなければならないため、後半部分は正しい。</li> <li>誤り。前半部分は正しい。専任の宅建士の氏名は宅建業者名簿への登載事項ではないが、事務所ごとに置かれる専任の宅建士の氏名に変更が生じた場合、宅建業者は免許権者へ変更の届出をしなければならない。本問では、本店から支店へと B の従事先の事務所に変更が生じたので、変更の届出が必要となる。他方で、後半部分は誤り。宅建士資格登録簿には勤務先の宅建業者の商号・名称等を登載するが、支店であるか本店であるかの区別は登載事項ではないため、変更の登録は不要。</li> <li>誤り。A が乙県内にのみ事務所を有することと</li> </ol>
----	---	--	---

			なった場合、免許権者は乙県知事となる。この場合、免許換えの申請は、変更後の免許権者である乙県知事に対して行う。よって国土交通大臣に申請するとの記述は誤りである。なお、Bが登録の移転の申請をする必要はないとの点は正しい（登録の移転は義務ではないため）。
--	--	--	---

## Tokyo Joe オンラインショップの紹介

<https://tokyojoe.base.shop/>

以下の商品が全部入っています



### ● 宅建マスター講座



合格に必要な知識を 50 ページのシートに凝縮し、対応する解説講義（約 18 時間）を収録しました。初学者、リベンジ組でスタートダッシュをしたい方、忙しい社会人の方、試験直前期に全体を見返したい方、全ての方にお勧めの講座です。情報が 50 枚のシートに一元化されておりますので、暗記用のシートとしても試験直前まで活躍します。以下の一問一答問題集とあわせて活用すれば効果絶大です。

（対応する動画のリンク一覧表が含まれていますので、すべての動画を何度でもご視聴いただけます。）

### ● 一問一答問題集



本商品は、上記の宅建マスター講座、及び 2025 年 1 月末に出版予定の基本テキストに対応した一問一答の問題集です。体系的で効率のよいアウトプットを可能とするのが一問一答です。本問題集では、テキストの見出しや項目ごとに対応する問題を整理し並べていますので、その日に勉強した範囲の問題に直ちにアプローチすることができます。問題数も必要知識を網羅する全 1311 問。日々のインプットと並行してこの一問一答問題集をご活用ください。

### ● 現場力を上げる過去問模試



知識×現場力＝合格力

過去問を回すだけで合格する時代は終わりました。基本知識で解けない問題について、いかに現場力で正誤を推測していくかが合否の分かれ目になります。本書では、実際の本試験の問題について、単に○か×かという解説の枠を超え、現場力を駆使してどのように正解にたどり着くべきか、Tokyo Joe の思考過程を惜しみなく記載しています。また、試験現場で実際に書くべき当事者関係図なども掲載しています。この過去問模試をこなすことで、是非、現場力という武器を身につけていただき、試験本番でその威力を発揮してください。

### ● Q & A 暗記シート (数字編)



絶対に暗記が必要なもの、それは数字です。数字だけは事前に正確に暗記をしていないと、試験本番で問題を処理できません。そこで、数字だけにフォーカスした Q&A 暗記シートを作成しました。テキストに出てくる数字を、Q&A の形に引き直しております。この QA シートをこなすことで、短時間で効率よく数字を暗記することができます。全 27 ページとコンパクトなシートを活用し、数字が出てきたら勝ったと思えるほど数字に自信をつけてください。