

宅建直前対策 宅建業法第 17 回 解答解説

拓明館

【問 1】正解-4 宅地建物取引士制度総合

1. **誤り。** 35 条書面(重要事項説明書)および 37 条書面への記名は、宅地建物取引士が行わなければなりません。しかし、この記名は、宅地建物取引士であれば、専任の宅地建物取引士でなくても、行うことができます(宅建業法 35 条 5 項・7 項、37 条 3 項)。
2. **誤り。** 都道府県知事は、不正の手段によって試験を受け、または受けようとした者に対しては、合格の決定を取り消し、またはその試験を受けることを禁止することができます。また、都道府県知事は、この処分を受けた者に対し、情状により、「3 年以内」の期間を定めて試験を受けることができないものとしてすることができます。したがって、「5 年以内」という記述は誤りです(17 条 1 項・3 項)。
3. **誤り。** 宅地建物取引士資格試験に合格した者で、宅地もしくは建物の取引に関し 2 年以上の実務の経験を有するものまたは国土交通大臣がその実務の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(登録実務講習を修了した者など)は、当該試験を行った都道府県知事の登録を受けることができます。この登録実務講習は、試験に合格した日から 1 年以内に登録を受ける場合でも、2 年以上の実務経験がない限り、原則として、免除されません(18 条 1 項、施行規則 13 条の 15、13 条の 16)。
4. **正しい。** 法人が一定の理由により免許を取り消された場合、当該取消しに係る聴聞の期日および場所の公示の日前 60 日以内にその法人の「役員」であった者で当該取消しの日から 5 年を経過しないものは、登録を受けることができません。しかし、政令で定める使用人には影響しません(宅建業法 18 条 1 項 3 号)。

【問 2】正解-2 登録の基準

1. **誤り。** 宅地建物取引士は、傷害罪により罰金の刑に処せられたときは、登録を消除されます。この場合、「その刑の執行を終わり、または執行を受けることがなくなった日」から 5 年を経過するまでは、登録を受けることができません。したがって、「登録消除処分の日」から 5 年ではありません(宅建業法 68 条の 2 第 1 項 1 号、18 条 1 項 7 号)。
2. **正しい。** 事務の禁止の処分を受け、その禁止の期間中に本人の申請により登録を消除された者は、その禁止の期間が満了しなければ、再び登録を受けることはできません。この点は、他の都道府県で試験に合格した場合も、同様です(18 条 1 項 11 号)。
3. **誤り。** 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ものは、登録を受けることができません。成年被後見人または被保佐人であることのみを理由として、登録を受けることができないわけではありません(18 条 1 項 12 号)。

宅建直前対策 宅建業法第 17 回 解答解説

拓明館

4. **誤り**。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ません。なお、免許は、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っても、その法定代理人が免許の欠格事由に該当しなければ、受けることができます(18 条 1 項 1 号、5 条 1 項 11 号)。

【問 3】正解-3 登録簿・変更の登録

1. **誤り**。試験に合格した者は、試験を行った都道府県知事の登録を受けることができます。したがって、A は、甲県知事の登録を受けることができますが、乙県知事の登録を受けることはできません。なお、A は、甲県知事の登録を受けた後は、乙県知事に対し、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ます(宅建業法 18 条 1 項、19 条の 2)。

2. **誤り**。登録は、都道府県知事が、宅地建物取引士資格登録等に氏名、生年月日、住所などの一定の事項を登載してするものとします。しかし、この登録簿は、非公開です。なお、業者名簿は、一般の閲覧に供せられます(18 条 2 項、10 条)。

3. **正しい**。住所は、登録簿の登載事項です。したがって、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でも、その住所に変更があったときは、遅滞なく、登録を受けている都道府県知事に対して変更の登録を申請しなければなりません(20 条、18 条 2 項)。

4. **誤り**。毛地建物取引上が宅建業者の業務に従事している場合、その宅建業者の商号または名称および免許証番号は、登録簿の登載事項になります。しかし、その宅建業者の事務所の名称は、登録簿の登載事項ではありません。したがって、宅地建物取引士は、勤務先の宅建業者が事務所の名称を変更した場合には、登録をしている都道府県知事に対して変更の登録を申請する必要はありません(20 条、18 条 2 項、施行規則 14 条の 2 の 2 第 1 項 5 号参照)。

【問 4】正解-2 登録の移転・死亡等の届出

1. **誤り**。登録の移転は、登録している都道府県以外の都道府県の事務所に従事する際にすることができる手続きであり、宅地建物取引士自身が住所を変更した場合には、登録の移転の手続きをすることはできません。(宅建業法 19 条の 2)。

2. **正しい**。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、登録の移転の申請をすることができません(19 条の 2)。

3. **誤り**。宅地建物取引士が死亡した場合、その相続人は、「その事実を知った日」から

宅建直前対策 宅建業法第 17 回 解答解説

拓明館

30 日以内に、その旨を、当該登録をしている都道府県知事に届け出なければなりません。したがって、A が死亡した場合、その相続人は、「その事実を知った日」から 30 日以内に、その旨を甲県知事に届け出なければなりません(21 条 1 号)。

4. **誤り**。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もの(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、判断および意思疎通を適切に行うことができない者)となった場合には、本人またはその法定代理人もしくは同居の親族は、その日から 30 日以内に、その旨を当該登録をしている都道府県知事に届け出なければなりません。したがって、本人 A も、届出をすることができます(21 条 3 号、18 条 1 項 12 号、施行規則 14 条の 2)。

【問 5】正解-2 死亡等の届出・宅地建物取引士証

1. **誤り**。宅地建物取引士が破産手続開始の決定を受けた場合には、「本人」が、その日から 30 日以内に、その旨を当該登録をしている都道府県知事に届け出なければなりません。破産管財人が行うものではありません(宅建業法 21 条 1 項 2 号、18 条 1 項 2 号)。

2. **正しい**。宅地建物取引士証には、宅地建物取引士の氏名、住所、生年月日などが記載されます。しかし、本籍や勤務先は記載されません(施行規則 14 条の 11)。

3. **誤り**。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が国土交通省令の定めるところにより指定する講習(法定講習)で交付の申請前「6 か月以内」に行われるものを受講しなければなりません。ただし、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、この講習を受講する必要はありません(宅建業法 22 条の 2 第 2 項)。

4. **誤り**。宅建試験に合格した者は、いつでも宅地建物取引士の登録を受けることができます。試験に合格してから 5 年以内に登録の申請をしなければ、その合格は無効となる旨の規定はありません(18 条 1 項参照)。

【問 6】正解-3 宅地建物取引士証

1. **誤り**。宅地建物取引士証の有効期間の更新を受けようとする者は、登録をしている都道府県知事が指定する講習で交付の申請前 6 か月以内に行われるものを受講しなければなりません。しかし、宅地建物取引士証の更新の申請期間に関する規定は、存在しません。なお、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りません(宅建業法 22 条

宅建直前対策 宅建業法第 17 回 解答解説

拓明館

の 3 第 2 項、22 条の 2 第 2 項、施行規則 3 条)。

2. 誤り。登録の移転の申請とともに宅地建物取引士証の交付の申請があったときは、移転後の都道府県知事は、「従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りません。したがって、新たな宅地建物取引士証の有効期間は、5 年ではなく、従前の宅地建物取引士証の有効期間の残存期間です(宅建業法 22 条の 2 第 5 項)。

3. 正しい。宅地建物取引士は、氏名または住所を変更したときは、遅滞なく、登録をしている都道府県知事に対して変更の登録を申請するとともに、宅地建物取引士証の書換え交付を申請しなければなりません(20 条、18 条 2 項、施行規則 14 条の 11 第 1 項 1 号、14 条の 13 第 1 項)。

4. 誤り。宅地建物取引士は、宅地建物取引士証の亡失、滅失、汚損または破損その他の事由を理由として、その交付を受けた都道府県知事に宅地建物取引士証の再交付を申請することができます。この場合には、その再交付を受けるまで、重要事項の説明をすることができません。なぜなら、重要事項の説明をする際には、必ず宅地建物取引士証を相手方に提示する必要があるからです。宅地建物取引士証に代えて、再交付申請書の写しを提示することはできません(宅建業法 35 条 4 項、施行規則 14 条の 15 第 1 項)。

【問 7】正解—3 宅地建物取引士証

1. 誤り。宅地建物取引士は、「登録が消除されたとき」または「宅地建物取引士証が効力を失ったとき」は、速やかに、宅地建物取引士証をその交付を受けた都道府県知事に返納しなければなりません。したがって、A は、宅地建物取引士証の有効期間の更新を失念したため、宅地建物取引士証が効力を失ったときは、速やかに、宅地建物取引士証を甲県知事に返納しなければなりません(宅建業法 22 条の 2 第 6 項)。

2. 誤り。宅地建物取引士は、事務の禁止の処分を受けたときは、速やかに、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ければなりません。したがって、A は、甲県知事に宅地建物取引士証を提出しなければなりません(22 条の 2 第 7 項)。

3. 正しい。相手方が宅建業者である場合は、重要事項の説明をする必要がありません。そして、重要事項の説明をする場合以外の場合は、宅地建物取引士は、取引の関係者から請求があったときは、宅地建物取引士証を提示しなければなりません。つまり、請求がなければ、宅地建物取引士証を提示する必要はありません(35 条 6 項、22 条の 4)。

4. 誤り。宅地建物取引士は、重要事項の説明をする際に、宅地建物取引士証を提示

宅建直前対策 宅建業法第 17 回 解答解説

拓明館

しなかったときは、10 万円以下の過料に処せられます。しかし、重要事項の説明をする場合以外の場合に、相手方から請求があつたにもかかわらず、宅地建物取引士証を提示しなかったときは、過料に処せられません(86 条、35 条 4 項)。

【問 8】 正解-4 専任の宅地建物取引士

1. **誤り**。宅建業者は、10 戸以上の一団の建物の分譲を案内所を設置して行う場合、その案内所には、その案内所の業務に従事する者の数にかかわらず、専任の宅地建物取引士を 1 名以上置かなければなりません。なお、事務所には、業務に従事する者の数の 5 分の 1 以上の数の専任の宅地建物取引士を置かなければなりません(宅建業法 31 条の 3 第 1 項、施行規則 15 条の 5 の 2 第 2 号、15 条の 5 の 3)。
2. **誤り**。宅建業者は、10 戸以上の一団の建物を分譲する際に案内所を設置する場合に、その案内所で契約(予約を含みます)を締結せず、かつ、その申込みを受けないときは、その案内所に専任の宅地建物取引士を置く必要がありません(宅建業法 31 条の 3 第 1 項、施行規則 15 条の 5 の 2 第 2 号、15 条の 5 の 3)。
3. **誤り**。宅建業者は、事務所には、その事務所において宅建業者の業務に従事する者の数の 5 分の 1 以上の数の専任の宅地建物取引士を置かなければなりません。そして、この設置要件を欠くことになったときは、「2 週間以内」に、これを是正する措置を執らなければなりません。また、事務所ごとに置かれる専任の宅地建物取引士の氏名は、業者名簿の登載事項ですから、是正措置により新たに専任の宅地建物取引士を設置したときは、「30 日以内」に、業者名簿の変更の届出をしなければなりません(宅建業法 31 条の第 1 項・3 項、9 条、8 条 2 項 6 号、施行規則 15 条の 5 の 3)。
4. **正しい**。宅建業者が法人である場合に、その役員が宅地建物取引士であるときは、その者が自ら主として業務に従事する事務所等については、その者は、その事務所等に置かれる成年者である専任の宅地建物取引士とみなされます。したがって、A 社は、B が未成年者であっても、B を本店の専任の宅地建物取引士の数のうちに算入することができます(宅建業法 31 条の 3 第 2 項)。

【問 9】 正解-4 営業保証金

1. **正しい**。営業保証金の額は、主たる事務所(本店)につき 1,000 万円、その他の事務所(支店)1 つにつき 500 万円です。したがって、本店のほかに 3 つの支店を設置して宅建業を営もうとする場合、供託すべき営業保証金の額は、1,000 万円 + (500 万円 × 3) = 2,500 万円となります(宅建業法 25 条 2 項、施行令 2 条の 4)。
2. **正しい**。営業保証金を有価証券で供託する場合、その評価額は、①国債証券は、

宅建直前対策 宅建業法第 17 回 解答解説

拓明館

額面金額どおり、②地方債証券・政府保証債証券は、額面金額の 100 分の 90、③その他の有価証券は、額面金額の 100 分の 80 となります(宅建業法 25 条 3 項、施行規則 15 条 1

項)。

3. 正しい。宅建業者は、営業保証金を供託したときは、その供託物受入れの記載のある供託書の写しを添付して、その旨を免許権者に届け出なければなりません(宅建業法 25 条 4 項)。

4. 誤り。宅建業者は、事業の開始後新たに支店を設置したときは、政令で定める額の営業保証金を主たる事務所(本店)の最寄りの供託所に供託し、その旨を免許権者に届け出なければなりません。したがって、新たに設置した支店の最寄りの供託所に供託するものではありません(26 条、25 条 1 項)。

【問 10】 正解-3 営業保証金

1. 誤り。免許権者は、免許を与えた日から「3 か月以内」に、その免許を受けた宅建業者が営業保証金を供託した旨の届出をしないときは、その届出をすべき旨の催告をしなければなりません。そして、その催告が到達した日から「1 か月以内」に宅建業者がその届出をしないときは、免許権者は免許を取り消すことができます(宅建業法 25 条 6 項・7 項)。

2. 誤り。宅建業者が、事業の開始後新たに支店を設置した場合、その支店に関する営業保証金を供託し、その旨を免許権者に届け出た後でなければ、その支店で事業を開始することができません(26 条、25 条 4 項・5 項)。

3. 正しい。宅建業者は、その主たる事務所を移転したためその最寄りの供託所が変更した場合、金銭のみをもって営業保証金を供託しているときは、遅滞なく、営業保証金を供託している供託所に対し、移転後の主たる事務所の最寄りの供託所への営業保証金の保管替えを請求しなければなりません。しかし、有価証券で供託しているときや、有価証券と金銭で供託しているときは、遅滞なく、営業保証金を移転後の主たる事務所の最寄りの供託所に新たに供託しなければなりません(29 条 1 項)。

4. 誤り。営業保証金の還付の対象となる債権は、「宅建業に関する取引により生じた債権」です。宅建業者に対する広告料債権は、これに含まれないので、当該債権について、営業保証金から弁済を受けることはできません(27 条 1 項)。

【問 11】 正解-4 営業保証金

1. 誤り。営業保証金の制度は、一般の消費者を保護するための制度なので、宅建業

宅建直前対策 宅建業法第 17 回 解答解説

拓明館

者である者は、営業保証金について、債権の弁済を受ける権利を有しません。したがって、完建業者 B は、A が供託した営業保証金について、債権の弁済を受ける権利を有しません(宅建業法 27 条 1 項)。

2. 誤り。 宅建業者と宅建業に関し取引をした者(宅建業者に該当する者を除きます)は、その取引により生じた債権に関し、「宅建業者が供託した営業保証金」について、その債権の弁済を受ける権利を有します。したがって、C は、1,500 万円を限度として、債権の弁済を受ける権利を有します(27 条 1 項)。

3. 誤り。 宅建業者は、営業保証金の還付により、営業保証金の額が政令で定める額に不足することとなった場合には、「免許権者から不足額を供託すべき旨の通知書の送付を受けた日から 2 週間以内」に、その不足額を供託しなければなりません。したがって、「不足が生じた日から 2 週間以内」ではありません(28 条 1 項、宅建業者営業保証金規則 4 条)。

4. 正しい。 宅建業者は、営業保証金の不足額を供託したときは、その供託物受入れの記載のある供託書の写しを添付して、2 週間以内に、その旨を免許権者に届け出なければなりません(宅建業法 28 条 2 項)。

【問 12】 正解-2 営業保証金

1. 誤り。 営業保証金の取戻しは、原則として、営業保証金の還付を請求する権利を有する者に対し、6 か月を下らない一定期間内に申し出るべき旨を公告し、その期間内に用出がなかった場合でなければ、することができません。したがって、免許の有効期間の満了に伴い営業保証金を取り戻す場合は、原則どおり、公告をする必要があります(宅建業法 30 条 1 項・2 項)。

2. 正しい。 宅建業者は、一部の支店を廃止したために、供託した営業保証金を取り戻す場合にも、営業保証金の避けを前やする権利を有する者に対し、6 か月を下らない一定期間内に申し出るべき旨の公告をしなければなりません(30 条 1 項・2 項)。

3. 誤り。 宅建業者は、本店を移転したため、その最寄りの供託所が変更した場合において、移転後の主たる事務所の最寄りの供託所に営業保証金を供託した後、従前の供託所から営業保証金を取り戻すときは、営業保証金の還付を請求する権利を有する者に対する公告をする必要はありません(30 条 2 項、29 条 1 項)。

4. 誤り。 宅建業者は、保証協会の社員となったため、営業保証金を取り戻す場合には、営業保証金の還付を請求する権利を有する者に対する公告をする必要はありません(64 条の 13、64 条の 14)。