

## 宅地建物取引士（登録基準など）

平成 27 年度から、宅地建物取引主任者から宅地建物取引士に名称が変わりました。名称が変わっただけで、その他については、変更点がほぼございません。

最初に余談と言いますか、確認しておきます。

今からお話する宅建士と業者は全く別物ですから、混同しないようにお願いします。

あなたが、受験しようとしている宅建試験は、宅建士になるための試験で、業者になるための試験ではありません。

では、順に見て行きましょう。

1.宅地建物取引士になるためには宅建士になるためには、大まかに以下の3つをクリアーする必要があります。

### ① 宅建士試験に合格

何と言っても試験に合格しなければ、次のステップに進めません。合格すれば、一生有効の試験です。頑張ってください。

□

### ② 知事への登録

試験に合格すれば、受験地の都道府県知事に対して、登録申請をしなければいけません。（合格後、最初の登録は、必ず受験した都道府県知事に対してしか登録申請はできません。）但し、合格すれば誰でも登録できるとは限りません。以下の2つの要件をクリアーする必要があります。

- ・宅建業について2年以上の実務経験を有している者
- ・登録基準（欠格要件）を満たしている者

実務経験が2年に満たない方（未経験者含む）については、国土交通大臣が指定する「登録実務講習」を受ければ、実務経験がなくても、登録することができます。登録基準（欠格要件）については、後述致します。

□

### ③ 宅建士証の交付

登録が済めば、宅建士証の交付申請を行い、宅建士証を手にして初めて、宅建士となります。ですから、**宅建士証を受取って初めて、宅建士の仕事ができます**から、ここは、忘れないようにしておいてください。合格しただけでは宅建士ではない、登録しただけでは宅建士ではない。**宅建士証の交付申請**は、合格後1年以内の者については、即、申請できますが、それ以外の者は、交付申請前6か月以内に行われる都道府県知事が指定する講習（更新時と同じ講習）を受けた者でなければ、申請することができません。

宅建士証の有効期間は5年です。更新はできますが、**更新前6か月以内に行われる都道府県知事が指定する講習（更新前講習）**を受けた者でなければ、更新することができません。

**実務講習は、国土交通大臣が指定する講習。**宅建士証交付申請前の「更新前講習」は、都道府県知事がしてする講習です。間違わないようにしてください。

## 2.登録基準（欠格要件）

免許基準と同様に、誰でも宅建士の登録ができないように、基準（欠格要件）が定められています。2/3は、免許基準とかぶりますので、免許基準をしっかりと勉強した後、違う箇所をしっかりと押さえてください。

### ① 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しない未成年者

免許基準では、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、法定代理人が、免許基準に該当がなければ、受けることができました。ですが、宅建士の登録は、成年者と同一の行為能力を有しない未成年者は、一切登録は認められません。

□

### ② 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ない者

免許基準と同じです。破産者でも、復権されていれば、即！登録することができます。よく、「復権を得てから5年たないと登録できない」と言う引っ掛け問題を見ますが、これは間違いです。即受けられます。破産者で復権を得ないものを、簡単に言うと裁判所から破産宣告を受けたときに破産者となり、その後裁判所から免責の決定が降りたとき復権=一般人に戻ったこととなります。

□

### ③ 不正手段による免許取得又は業務停止処分に違反するとして免許を取り消されその取消しの日から5年を経過しない者

当該免許を取り消された者が法人である場合においては、**当該取消しに係る聴聞の期日及び場所の公示の日前60日以内**に当該法人の役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問、その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含む）であった者が**当該取消しの日から5年を経過しないもの**を含む。

免許基準と同じです。不正な手段によって、免許を取得し、その不正がばれて、免許を取り消されたり、業務停止処分に違反して、免許が取消された場合に、再度免許を取得するためには、**取消の日から5年間は、登録することができない**ことになっています。なお、不正な手段による免許取得、業務停止処分に関する取消以外の理由で、免許が取消された場合は、5年を待たずに登録することができます。また、免許を取り消された者が法人の場合、免許権者は、業者から言い訳を聞くため、聴聞と言うのを開きます。この聴聞の期日及び場所の公示の日前60日以内に当該法人の役員だった者も、**取消しの日から5年を経過しないと登録することができません**。

法人の役員と言うのは、実質的に会社を動かしている人だと考えてください。専任の宅建士、監査役は、役員とはなりません。（常勤、非常勤の役員全て含まれます）

\* 宅建業法では、全て聴聞です。弁明はありません。

□

④ 不正手段による免許取得又は業務停止処分に違反するとして免許取消処分に該当するとして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法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散又は宅地建物取引業を廃止届出があつた者（解散又は宅地建物取引業の廃止について相当の理由がある者を除く。）で当該届出の日から5年を経過しないもの

免許基準と同じです。業者が、言い訳してもしようがないと考えて、ワル知恵を働かせて、自主的に廃業届出などをするいわゆる、かけこみ廃業をしても、届出の日から5年を経過しなければ、登録することができません。

□

⑤ 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合併により消滅した法人又は法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散若しくは宅地建物取引業を廃止届出があつた法人（合併、解散又は宅地建物取引業の廃止について相当の理由がある法人を除く。）の聴聞の公示の前日60日以内に役員であつた者で当該消滅又は届出の日から5年を経過しないもの

免許基準と同じです。かけこみ廃業をした法人の役員だった者も、届出の日から5年を経過しなければ、登録することができません。ただ、聴聞公示の前日60日以内に籍があつた役員に限られます。

□

⑥ 禁錮以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は執行を受けることがなくなつた日から5年を経過しない者

免許基準と同じです。刑の重さは、科料または過料 < 罰金 < □禁錮 □ < 懲役 < 死刑の順で重くなります。試験で、禁錮、懲役と出てくれば、どんな法律であっても欠格事由に該当すると判断できます。

□

⑦ 宅建業法若しくは暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律の規定に違反したことにより、又は刑法傷害、現場助勢、暴行、凶器準備集合及び結集、脅迫若しくは背任の罪若しくは暴力行為等処罰に関する法律の罪を犯したことにより、罰金の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は執行を受けることがなくなつた日から5年を経過しない者

免許基準と同じです。罰金の場合は、宅建業法と背任罪、残りは暴力団、暴力系犯罪と覚えておけば大丈夫です。あと、執行猶予がよく出題されています。例えば、Aさんに懲役2年、執行猶予3年の判決が出たとしましょう。この執行猶予と言うのは、この期間まじめにしておけば懲役刑を免除してしまうという制度です。ですから、このAさんは、執行猶予期間の3年間は登録が取れません。但し、3年が過ぎれば、即、登録することが可能です。期間満了後5年を待つ必要はありません。ここは、ぜひ覚えておいてください。

□

⑧ 暴力団員等

□

⑨ 不正登録等を理由に登録の消除の処分を受け、その処分の日から5年を経過しない者

□

⑩ 不正登録等を理由に登録の消除の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登録の消除の申請をした者（登録の消除の申請について相当の理由がある者を除く。）で当該登録が消除された日から5年を経過しないもの

□

⑪ 事務禁止処分の処分を受け、その禁止の期間中に自らの申請によりその登録が消除され、まだその期間が満了しない者

平成 28 年度 問 38 宅建業法（宅地建物取引士）

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

イ. 宅地建物取引士は、取引の関係者から宅地建物取引士証の提示を求められたときは、宅地建物取引士証を提示しなければならないが、従業者証明書の提示を求められたときは、宅地建物取引業者の代表取締役である宅地建物取引士は、当該証明書がないので提示をしなくてよい。

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

エ. 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。

1. 一つ
2. 二つ
3. 三つ
4. 四つ

解説

ア. 宅地建物取引業法 22 条の 2 第 5 項 登録の移転の際の宅建士証の有効期間

誤り。登録移転前の宅建士証の有効期限を引き継ぐので、「新たに 5 年を有効期間とする」がダメ。

イ. 宅地建物取引業法 22 条の 4 宅建士証の提示、宅地建物取引業法 48 条 2 項 従業者証明書の携帯

誤り。「宅建取引業者の代表取締役であり、宅建士は従業者証明書がない」がウソ。従業者証明書を携帯すべき従業者の範囲は、代表者、役員（非常勤も含む）、パートの事務員等、ほぼすべての者が含まれる。宅建業者の代表取締役も従業者証明書を携帯していて、提示を求められればそれに応じるべき。

ウ. 宅地建物取引業法 21 条 3 号 宅建士の死亡等の届出：成年被後見人・被保佐人になった場合

誤り。「3 月以内」じゃなくて「30 日以内」。

事由	届出義務者	届出期間
死亡	相続人	事実を知った日から 30 日以内
成年被後見人・被保佐人	後見人・保佐人	その日から 30 日以内
破産	本人	
欠格事由となる刑罰	本人	

エ. 宅地建物取引業法 18 条 2 項 宅建士資格登録簿、宅地建物取引業法 8 条 1 項 宅建業者名簿  
正しい。知事は、宅建士資格登録簿を作成・管理するが、これが一般の閲覧に供されることはない。国土交通省及び都道府県に、それぞれ宅建業者名簿を備える。専任の宅建士の氏名は、宅建業者名簿の登載事項である。免許権者は、この名簿を一般の閲覧に供する義務を負う。

平成 25 年度 問 44 宅建業法(宅地建物取引士)

宅地建物取引業法に規定する**宅地建物取引士資格登録**(以下この間において「登録」という。)、宅地建物取引士及び宅地建物取引士証に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

ア.登録を受けている者は、登録事項に変更があった場合は変更の登録申請を、また、破産者となった場合はその旨の届出を、**遅滞なく**、登録している都道府県知事に行わなければならない。

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

ウ.宅地建物取引業法**第 35 条**に規定する事項を記載した書面への記名押印及び同法**第 37 条**の規定により交付すべき書面への記名押印については、専任の宅地建物取引士でなければ行ってはならない。

エ.宅地建物取引士は、**事務禁止処分**を受けた場合、宅地建物取引士証をその交付を受けた都道府県知事に速やかに提出しなければならないが、提出しなかったときは 10 万円以下の過料に処せられることがある。

- 一つ
- 二つ
- 三つ
- なし

解説

ア.宅地建物取引業法 20 条 変更の登録、

誤り。宅建士登録簿の登録内容に変更があったら、遅延なく変更の登録を申請しなくちゃならない。これはOK。でも破産者になった場合は「遅延なく」ではなくて「その日から30日以内」に免許権者へ届出なければならないので「遅延なく」ではない。

**宅建士資格登録簿**の登載事項

- ①氏名\*
- ②住所\*
- ③本籍

④勤務先宅建業者の商号・名称・免許証番号

\*変更事項が氏名または住所である場合、**宅建士証**の書換え交付申請も必要

イ.宅地建物取引業法 22 条の 2 第 2 項 登録・更新の際の法定講習

誤り。宅建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指定する講習で交付の申請前6ヶ月以内に行われるものを受講しなければならない。「交付の申請の90日前から30日前まで」がダメ。ちなみに、宅建試験に合格した日から1年以内に宅建士証の交付を受けようとする者は、講習を受講する必要がない。

ウ.宅地建物取引業法 35 条 5 項、37 条 3 項 35 条書面・記名押印者、37 条書面：記名押印者

誤り。重要事項説明書(35条書面)にも、契約書面(37条書面)にも、宅建士の記名押印が必要であるが、「宅建士」であればよく、「専任の宅建士」である必要はないし、35条書面と37条書面の記名押印者が同一である必要もない。

「産後(35)の重要事項」「皆(37)で契約書」

エ.宅地建物取引業法 22 条の 2 第 7 項 宅建士証の提出、宅建士証に関わる罰則

正しい。宅建士が**事務の禁止処分**を受けた場合には、速やかに、**宅建士証**を交付者である都道府県知事に提出しなければならない。この義務を怠った場合、10万円以下の過料に処せられることがある。ちなみに、登録を受けた知事以外の知事から事務禁止処分を受けた場合であっても、提出先は登録を受けた知事である。「処分をした知事に提出」というヒッカケに注意。

#### 平成24年度 問36 宅建業法(宅地建物取引士)

宅地建物取引士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 社は、その主たる事務所に従事する唯一の専任の宅地建物取引士が退職したときは、30日以内に、新たな専任の宅地建物取引士を設置しなければならない。
2. 宅地建物取引業者 B 社は、10戸の一団の建物の分譲の代理を案内所を設置して行う場合、当該案内所に従事する者が6名であるときは、当該案内所に少なくとも2名の専任の宅地建物取引士を設置しなければならない。
3. 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。
4. 宅地建物取引業者 E 社（甲県知事免許）の専任の宅地建物取引士である F（乙県知事登録）は、E社が媒介した丙県に所在する建物の売買に関する取引において宅地建物取引士として行う事務に関し著しく不当な行為をした場合、丙県知事による事務禁止処分の対象となる。

#### 解説

1. 宅地建物取引業法31条の3第3項 宅建士の人数が不足した場合  
誤り。専任の宅建士が法定数に不足した場合には、宅建業者は2週間以内に必要な措置をとらなければならない。「30日以内」では遅過ぎる。ちなみに、新たな専任の宅建士を設置した場合は「30日以内」に免許権者に届ける必要がある。
2. 宅地建物取引業法31条の3第1項 選任の宅建士の数  
誤り。10戸以上の一団の建物の分譲を行う案内所には、1人以上の専任の宅建士を設置しなければならない。
3. 宅地建物取引業法31条の3第1項 変更の届出：専任の宅建士の設置・交替  
誤り。従事者17名に対し、専任の宅建士4名が設置されているので、設置人数の点では不足がない。でも、専任の宅建士の氏名は、宅建業者名簿の登載事項だから、宅建士が死亡したらその者の氏名を宅建業者名簿から削除する必要があるため、30日以内に届出が必要。
4. 宅地建物取引業法68条3項、4項、1項3号 宅建士に対する監督  
正しい。宅建士が、宅建士として行う事務に関し不正又は著しく不当な行為をした場合、登録地の都道府県知事だけでなく、業務地の都道府県知事も宅建士に対し指示処分や事務禁止処分を行うことができる。

#### 宅建業者の事務所等

- ①継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で事務所以外のもの
- ②宅地建物取引業者が10区画以上の一団の宅地又は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にあつては、その案内所
- ③他の宅地建物取引業者が行う一団の宅地建物の分譲の代理又は媒介を案内所を設置して行う場合にあつては、その案内所
- ④宅地建物取引業者が業務に関し展示会その他これに類する催しを実施する場合にあつては、これらの催しを実施する場所

#### 宅建士の設置人数

- ①宅建業者の事務所にあつては、業務に従事する者の人数に対して5分の1以上、つまり5人に1人の割合で、宅建士が必要となります。
- ②上記の事務所等にあつては、業務に従事する者の人数に関係なく、1人以上の宅建士の設置でいいことになっています。

平成 23 年度 問 28 宅建業法（宅地建物取引士）

宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）に規定する宅地建物取引士及び宅地建物取引士証（以下この問において「宅建士証」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 宅地建物取引業者は、20 戸以上の一団の分譲建物の売買契約の申込みのみを受ける案内所を設置し、売買契約の締結は事務所で行う場合、当該案内所には専任の宅地建物取引士を置く必要はない。
2. 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。
3. 宅地建物取引士は、法第 35 条の規定による重要事項説明を行うにあたり、相手方から請求があった場合にのみ、宅建士証を提示すればよい。
4. 宅地建物取引士資格試験に合格した日から 1 年以内に宅建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。

解説

1. 宅地建物取引業法 31 条の 3 第 1 項、他 専任の宅建士が必要な場所

誤り。10 戸以上の一団の建物を分譲するための案内所で、売買契約の申込みを受けるとともに、専任の宅建士（1 人以上）を設置しなければならない。「契約を締結し、またはこれらの契約の申込みを受ける場所」には、専任の宅建士設置が必要となる。「申込みのみを受ける」だけだからといって、宅建士が不要になるわけではない。

2. 宅地建物取引業法 18 条 1 項 1 号 宅建士の欠格要件：未成年者

誤り。宅建士として登録を受けることができないのは、「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しない未成年者」。逆にいえば、成年者と同一の行為能力を有していれば、成年に達する以前であっても、宅建士の登録が可能である。「成年者と同一の行為能力」を獲得するためには、「①未成年者の営業の許可を受ける（民法 6 条 1 項）」「②婚姻による成年擬制（民法 753 条）」の 2 つの方法がある。

3. 宅地建物取引業法 35 条 4 項 重説時の宅建士証提示

誤り。宅建士は、重要事項の説明をするときは、相手方に対し宅建士証を提示しなければならない。相手方の請求がなかったとしても、宅建士証を提示する必要がある。

4. 宅地建物取引業法 22 条の 2 第 2 項 登録・更新の際の法定講習

正しい。宅建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指定する講習で交付の申請前 6 ヶ月以内に行われるものを受講しなければならない。ただし、宅建試験に合格した日から 1 年以内に宅建士証の交付を受けようとする者は、講習を受講する必要がない。

平成 23 年度 問 29 宅建業法（宅地建物取引士の登録）

宅地建物取引士の登録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. 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。

2. 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、登録が削除された場合は、当該登録が削除された日から 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。

3. 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、乙県に住所を変更するとともに宅地建物取引業者（乙県知事免許）に勤務先を変更した場合は、乙県知事に登録の移転の申請をしなければならない。

4. 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。

解説

1. 宅地建物取引業法 18 条 1 項 4 号 宅建士の欠格要件：免許取消し

誤り。以前に免許を取り消された宅建業者の役員であった場合には、以下の 3 つの理由で免許を取り消されたときには、宅建士登録の欠格要件に該当し、取消の日から 5 年経過しない限り、登録を受けることができない。

- ①不正の手段により免許を受けたとき
- ②業務停止処分事由に該当し情状が特に重いとき
- ③業務停止処分に違反したとき

しかし、本肢に登場するのは、「役員ではない従業者」であるから、これとは全く関係ないので、登録を受けることができる。

2. 宅地建物取引業法 18 条 1 項 5 号の 2 宅建士の欠格要件：罰金刑

誤り。傷害罪により罰金刑に処せられた場合、宅建士として登録を受けることができないのは、「刑の執行を終わり、又は執行を受けることがなくなつた日」から 5 年を経過しない者。「登録が削除された日から 5 年」では短過ぎる。

3. 宅地建物取引業法 19 条の 2 登録の移転

誤り。宅建士は、登録地以外の都道府県の宅建業者の事務の業務に従事する場合に登録の移転を申請することができる（任意的移転）。「登録の移転の申請をしなければならない」（必要的移転）というわけではない。（登録の変更と移転は別！）

4. 宅地建物取引業法 22 条の 2 第 5 項 登録の移転の際の宅建士証の有効期間

正しい。登録の移転の申請とともに宅建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登録移転前の宅建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取引主任者証を交付しなければならない。

### 宅建士資格登録簿の登載事項

- ①氏名 \*
  - ②住所 \*
  - ③本籍
  - ④勤務先宅建業者の商号・名称・免許証番号
- \* 変更事項が氏名または住所である場合、**宅建士証**の書換え交付申請も必要

### 宅地建物取引士資格登録簿（たくちたてもものとりひししかくとうろくぼ）

宅地建物取引士の登録を受けた者に関して、都道府県知事が作成した登録簿のこと。

宅地建物取引士となるためには、その前提として、宅地建物取引士の登録を受けることが必要とされている（宅地建物取引業法第 18 条第 1 項）。この宅地建物取引士の登録を受けた者について、都道府県知事が作成した登録簿が宅地建物取引士資格登録簿である（宅地建物取引士資格登録簿の様式は施行規則様式第 4 号に規定されている）。

#### 1. 宅地建物取引士資格登録簿の登載事項

宅地建物取引士資格登録簿には、宅地建物取引士の登録を受けた者に関する次の事項が登載される（法第 18 条第 2 項、施行規則第 14 条の 2）。

- 1) 氏名
- 2) 生年月日
- 3) 住所
- 4) 本籍（日本の国籍を有しない場合は、その者の国籍）
- 5) 性別
- 6) 試験の合格年月日および合格証書番号
- 7) 実務経験を有する者である場合は、登録申請時現在の実務経験の期間、その内容、従事していた宅地建物取引業者の商号（または名称）と免許証番号
- 8) 実務講習の修了者である場合は、修了認定の年月日
- 9) 宅地建物取引業者の業務に従事している場合は、当該宅地建物取引業者の商号（または名称）および免許証番号

#### 2. 宅地建物取引士資格登録簿の登載事項の変更

登録簿に登載された上記アからケの事項について変更が生じた場合には、登録を受けた者は遅滞なく変更登録申請書を提出しなければならない（法第 20 条、施行規則第 14 条の 7、施行規則様式第 7 号）。これを「変更の登録」と呼んでいる。

具体的には、**下記の 4 つの事項について変更が生じれば、変更登録申請書を遅滞なく提出する必要があることになる**

- 1) 氏名
- 2) 住所
- 3) 本籍
- 4) 宅地建物取引業者の業務に従事している場合は、当該宅地建物取引業者の商号（または名称）および免許証番号

### 宅地建物取引士の登録の移転とは

宅地建物取引士の登録を受けている者は、登録をしている都道府県以外の都道府県に所在する宅地建物取引業者の事務所において、業務に従事する（または業務に従事しようとする）ときは、**登録を移転することができる**。

宅地建物取引士の登録は、試験を行なった都道府県知事から登録を受けることとされている。しかし、宅地建物取引士の登録を終えた後に、他の都道府県内の事務所で勤務する（または勤務する予定の）場合には、登録を移転することが**可能とされている**（宅地建物取引業法第 19 条の 2）。具体的には次のとおり。

#### ■宅地建物取引士登録の移転

取引士登録を受けている者が、登録先以外の都道府県にある宅建業者に従事しようとする場合は、登録の移転を行うことができます。できるものであって強制ではありません。「登録の移転を行わなければならない」という引っかけ問題に注意です。

この登録の移転は、現に登録を受けている都道府県知事を経由して行うということは覚えておいてください。また、事務禁止処分を受けている取引士は、その禁止期間が満了するまで登録の移転ができないということも重要です。

#### ■宅地建物取引士資格登録簿の変更の登録

登録を受けている取引士は、宅地建物取引士資格登録簿の記載事項のうち、

1. 氏名
2. 本籍・住所
3. 勤務先の宅建業者の商号・名称
4. 勤務先の宅建業者の免許証番号

に変更があった場合、遅滞なく変更の登録を申請しなければなりません。登録の移転と違い、こちらは義務です。つまり、登録を受けている取引士が引越しをした場合、登録の移転は必要ありませんが、変更の登録は必要ということです。登録の移転ができるのは「勤務先」が変わった場合のみということです。

鋭い方は気づいたかもしれませんが、これらとよく似た規定を「免許証の効力」で既に勉強していますよね？そうです、登録の移転は「免許換え」、変更の登録は「変更の届出」に対応しています。しっかりと区別しておいてください。

平成22年度 問30 宅建業法（宅地建物取引士の登録）

宅地建物取引士の登録（以下この問において「登録」という。）及び宅地建物取引士証（以下この問において「宅建士証」という。）に関する次の記述のうち、民法及び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. 婚姻している未成年者は、登録実務講習を修了しても、法定代理人から宅地建物取引業を営むことについての許可を受けなければ登録を受けることができない。
2. 登録を受けている者は、宅建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。
3. 宅建士証を亡失し、その再交付を申請している者は、再交付を受けるまでの間、宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明をする時は、宅建士証に代えて、再交付申請書の写しを提示すればよい。
4. 甲県知事から宅建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削除された場合は、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（事務禁止）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。

解説

1. 宅地建物取引業法 18条1項1号 宅建士の欠格要件：未成年者  
誤り。未成年者は、原則、宅建士の登録を受けることができない。でも例外として民法上の成人とみなされる未成年に該当すれば、未成年であっても登録を受けることが可能。成人とみなされる未成年は、「①婚姻をしている未成年」、「②法定代理人から営業の許可を受けている未成年」。問題文は①に該当するので、登録を受けることができる。
2. 宅地建物取引業法 20条、18条2項 変更の登録/宅建士の氏名・住所・本籍  
誤り。宅建士登録を受けている者につき登録事項に変更があった場合、遅滞なく、変更の登録を申請しなければならない。宅建士証の交付を受けていないからといって、この義務が免除されるわけではない。（？登録の変更と移転は別？）
3. 宅地建物取引業法 35条4項 重説時の宅建士証提示  
誤り。重要事項説明の際には、相手方に対して宅建士証を提示する必要がある。だから、宅建士証を亡失した宅建士は、再交付を受けるまでは重要事項を説明することができない。
4. 宅地建物取引業法 18条1項8号 事務禁止期間中に登録削除を申請した主任者  
正しい。宅建士の事務禁止処分を受け、その禁止の期間中に本人の申請により登録が削除された場合、事務禁止期間が満了するまでは、改めて宅建士登録を受けることができない。たとえ他県で改めて宅建試験に合格したとしても、事務禁止処分の期間中は、登録を受けることができない。

平成21年度 問29 宅建業法（宅地建物取引士）

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. 都道府県知事は、不正の手段によって宅地建物取引士資格試験を受けようとした者に対しては、その試験を受けることを禁止することができ、また、その禁止処分を受けた者に対し2年を上限とする期間を定めて受験を禁止することができる。
2. 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。
3. 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。
4. 甲県知事の宅地建物取引士の登録を受けている者が、その住所を乙県に変更した場合、甲県知事を経由して乙県知事に対し登録の移転を申請することができる。

解説

1. 宅地建物取引業法 17条3項 合格の取消し等  
誤り。受験禁止処分の期間は最長3年。「2年を上限」がダメ。
2. 宅地建物取引業法 18条2項、その他 宅建士資格登録簿の登載事項 変更の届出  
正しい。宅建士の本籍は宅建士資格登録簿の登載事項に含まれるので、本籍を変更する場合は、遅滞なくその変更を届けなければならない。ちなみに、氏名あるいは住所が変わったら、宅建士証の書き換え交付申請も必要。
3. 宅地建物取引業法 21条1号 宅建士の死亡等の届出：死亡  
誤り。宅建士の登録を受けている者が死亡した場合、その相続人は、「死亡の事実を知った日から30日以内」に届出をしなければならない。「死亡した日から30日以内」がダメ。
4. 宅地建物取引業法 19条の2 登録の移転  
誤り。登録の移転ができるのは、宅建士の住所が変わったときじゃなくて、別の都道府県に所在する宅建業者の事務所の業務に従事するとき。宅建士が転居したからといって、新住所地（乙県）の知事に登録の移転を申請できるわけではない。ちなみに、登録の移転が、旧登録地の知事（甲県知事）を経由して、新登録地の知事（乙県知事）に対して申請する手続である点は正しい。

宅建業法 17条

- ①都道府県知事は、不正の手段によつて試験を受け、又は受けようとした者に対しては、合格の決定を取り消し、又はその試験を受けることを禁止することができる。
- ②指定試験機関は、前項に規定する委任都道府県知事の職権を行うことができる。
- ③都道府県知事は、前二項の規定による処分を受けた者に対し、情状により、三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する。ことができる。

平成19年度 問31 宅建業法（宅建士の登録と宅建士証）

宅地建物取引士資格登録（以下この問において「登録」という。）及び宅地建物取引士証（以下この問において「宅建士証」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. 甲県知事の登録を受けて、甲県に所在する宅地建物取引業者Aの事務所の業務に従事する者が、乙県に所在するAの事務所の業務に従事することとなったときは、速やかに、甲県知事を経由して、乙県知事に対して登録の移転の申請をしなければならない。
2. 登録を受けている者で宅建士証の交付を受けていない者が重要事項説明を行い、その情状が特に重いと認められる場合は、当該登録の消除の処分を受け、その処分の日から5年を経過するまでは、再び登録を受けることができない。
3. 丙県知事から宅建士証の交付を受けている宅地建物取引士が、宅建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。
4. 丁県知事から宅建士証の交付を受けている宅地建物取引士が、宅建士証の亡失によりその再交付を受けた後において、亡失した宅建士証を発見したときは、速やかに、再交付された宅建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。

解説

1. 宅地建物取引業法 19条の2 登録の移転

誤り。甲県知事の登録を受けた主任Aが、乙県の事務所で業務に従事するのだから、登録の移転をすることができる。でも、これはあくまで、「することができる」（任意的移転）だけである。「登録の移転の申請をしなければならない」（必要的移転）というわけではない。ちなみに、登録の移転手続が、旧登録地の知事（甲県知事）を経由して、新登録地の知事（乙県知事）に対して申請するものである点は正しい。

2. 宅建業法 68条の2第2項3号 宅建士証の交付を受けていない者

正しい。宅建士とは宅建士証の交付を受けた者のことをいう。逆にいえば、宅建士の登録を受けていても、宅建士証の交付を受けていない者は、宅建士としての業務を行うことはできない。そして、宅建士の資格がない者が宅建士としてすべき事務を行い、情状が特に重いときは、登録消除の対象となる。さらに、このような理由によって登録の消除の処分を受けた者は、**消除された日から5年**を経過しなければ、登録を受けることができない。

3. 宅地建物取引業法 22条の2第2項本文 登録・更新の際の法定講習

誤り。「国土交通大臣の指定する講習」ではなく「登録をしている知事が指定する講習」。ちなみに、国土交通大臣の指定する講習は、2年間の実務経験等を有しない者が受ける実務者講習。**宅建士証の交付（更新を含む）**を受けようとする者は、登録をしている知事が指定する講習で交付の申請前6ヶ月以内に行われるものを受講しなければならない。でも、宅建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がない。

4. 宅地建物取引業法施行規則 14条の15第4項 宅建士証の再交付

誤り。亡失した宅建士証を発見したときは、「発見した宅建士証」を返納しなければならない。「再交付された宅建士証」じゃない。

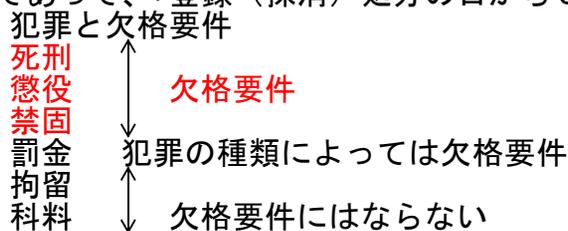
平成 20 年度 問 33 宅建業法（宅地建物取引士の登録）

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、正しいものはどれか。

1. **禁錮以上の刑**に処せられた宅地建物取引士は、登録を受けている都道府県知事から登録の消除の処分を受け、**その（抹消）処分の日から5年**を経過するまで、宅地建物取引士の登録をすることはできない。
2. 宅地建物取引士資格試験に合格した者で、宅地建物の取引に関し2年以上の実務経験を有するもの、又は都道府県知事**がその実務経験を有するものと同等以上の能力を有すると認めたものは、法第18条第1項の登録を受けることができる。**
3. 甲県知事から宅地建物取引士証（以下この問において「宅建士証」という。）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、宅建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。
4. 宅地建物取引士が**成年被後見人**に該当することになったときは、その日から30日以内にその旨を登録している都道府県知事に本人が届け出なければならない。

解説

1. 宅地建物取引業法 18 条 1 項 5 号 宅建士の欠格要件：禁錮以上の刑  
誤り。禁錮以上の刑に処せられた宅建士は登録を受けている都道府県知事から登録の消除処分を受け、禁錮以上の刑の執行が終わるか、又は執行を受けることがなくなった日から5年を経過するまで宅建士のができない。「禁錮以上の刑の執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から5年を経過した」であって、「登録（抹消）処分の日から5年」ではない。



「科料」

受刑者の財産を強制的に徴収する刑罰をいう。同種の刑罰である「罰金」より小額で、1000円以上1万円未満とされており、比較的軽微な犯罪に対して科される。

2. 宅地建物取引業法 18 条 1 項 主任者登録に必要な実務経験  
誤り。宅建試験合格者で宅建士登録を受けることができるのは、2年以上の実務経験を有するものまたは国土交通大臣がその実務経験を有するものと同等以上の能力を有すると認めたもの。「都道府県知事が認めたもの」じゃなくて「国交大臣が認めたもの」。でも、なぜ「者」じゃなくて「もの」？
3. 宅地建物取引業法 18 条 2 項 宅建士資格登録簿の登載事項 変更の登録  
正しい。宅建士資格登録簿の登載事項は、「①氏名」「②住所」「③本籍」「④勤務先宅建業者の商号・名称・免許証番号」だから、宅建士の住所が変わったら、遅滞なく変更の登録を申請しないとイケない。また、「①氏名」あるいは「②住所」が変わったら宅建士証の書き換え交付の申請もしないとイケない。
4. 宅地建物取引業法 21 条 3 号 宅建士の死亡等の届出：成年被後見人・被保佐人になった場合  
誤り。成年被後見人になると言うことは、自分の意思のコントロールができなくなるような状態になっていると言うことだから、そんな人が届出るなんてことは無理。その人の後見人が届け出なければならない。30日以内というのはその通り。

標識が必要な場所

	報酬の揭示 営業保証金の供託 免許の種類	専任宅建士の設置	業務場所の届出	標識の揭示
(A) 事務所 本店または支店	○	○ 5人につき1人以上	× 変更の届出	○
(B) 事務所等 契約行為等を行う (1) 継続的業務場所 (2) 分譲案内所 (3) 代理媒介案内所 (4) 展示会	×	○ 1人以上	○	○
(C) その他 (a) 契約行為を行わない (1)～(4) (b) 物件所在地	×	×	×	○

平成 19 年度 問 30 宅建業法（宅地建物取引士の設置基準）

宅地建物取引士の設置に関する次の記述のうち、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、正しいものはどれか。

1. 宅地建物取引業者 A は、1 棟 100 戸のマンションを分譲するために案内所を設置し、当該案内所においては売買契約の申込みの受付のみを行うこととした。この場合、A は、当該案内所に**成年者である専任の宅地建物取引士**を置く必要はない。
2. 宅地建物取引業者 B（甲県知事免許）は、その事務所において、**成年者である宅地建物取引士 C を新たに専任の宅地建物取引士として置いた**。この場合、B は、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。
3. 宅地建物取引業者 D は、その事務所の専任の**宅地建物取引士 E が 3 か月間入院したため**、法第 15 条に規定する**専任の宅地建物取引士の設置要件を欠くこととなったが**、その間、同条の規定に適合させるために必要な措置を執らなかつた。この場合、D は**指示処分**の対象になるが、**業務停止処分**の対象にはならない。
4. 宅地建物取引業者である法人 F の取締役 G は宅地建物取引士であり、本店において専ら宅地建物取引業に関する業務に従事している。この場合、F は、G 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はできない。

解説

1. 宅地建物取引業法 31 条の 3 第 1 項、他 専任の宅建士が必要な場所  
誤り。一団の宅地建物を分譲するための案内所で、売買契約を締結し、又は売買契約の申込みを受ける場合には、専任の宅建士を設置しなければならない。「売買契約の申込みの受付のみを行う」からといって、宅建士の設置義務が免除されることはない。必要な宅建士の人数は 1 人である（同法施行規則 15 条の 5 の 3）。従事者の 1/5 以上ではない。
2. 宅地建物取引業法 8 条 2 項 6 号 変更の届出：専任の宅建士の設置・交替、届出期間  
正しい。専任の宅建士の氏名は**宅建業者名簿の登載事項**だから、専任の宅建士の変更があった場合、宅建士は 30 日以内に免許権者に届出なければならない。
3. 宅地建物取引業法 31 条の 3 第 3 項 宅建士の人数が不足した場合  
誤り。専任の宅建士が法定数に不足した場合には、宅建業者は**2 週間以内**に必要な措置をとらなければならない。この措置を怠った場合には、指示処分の対象となるだけでなく、業務停止処分を受けることもある。また、罰則（100 万円以下の罰金）の対象ともなりうる。
4. 宅地建物取引業法 31 条の 3 第 2 項 専任の宅建士とは  
誤り。法人である宅建業者の取締役（役員）が宅建士である場合、その者が主として業務に従事する事務所等については、成年者である専任の宅建士とみなされる。

宅建業者名簿の登載事項

①商号・名称
②役員・政令使用人の氏名
③事務所の名称・所在地
④ <b>専任宅建士の氏名</b>

平成 18 年度 問 32 宅建業法（宅建士登録）

甲県知事の宅地建物取引士資格登録（以下この問において「登録」という。）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 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. 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。
2. 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。
3. A は、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、必ず甲県知事が指定する講習で交付の申請前 1 年以内に行われるものを受講しなければならない。
4. A は、**禁錮以上の刑**に処せられ登録が消除された場合は、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らない。

解説

1. 宅地建物取引業法 18 条 1 項 7 号、他 不正手段により宅建士登録 登録消除処分の前に消除申請  
誤り。不正の手段により登録を受けたとして、登録消除の聴聞の期日・場所が公示された日から処分・不処分を決定する日までの間に登録消除の申請をした者は、消除の申請について相当の理由がある場合を除いて、**登録消除の日から 5 年経過しない限りは**、宅建士の登録を受けることができない。
2. 宅地建物取引業法 19 条の 2 但書、他 登録の移転  
誤り。事務の禁止処分を受け、禁止期間が満了していないときは、宅建士としての事務を行うことができない。また、事務禁止期間中は、登録の移転を申請することができない。
3. 宅地建物取引業法 22 条の 2 第 2 項 登録・更新の際の法定講習  
誤り。宅建士証の更新を受ける場合には、都道府県知事が指定する講習で**交付の申請前 6 ヶ月以内**に行われるものを受講しなければならない。「交付の申請前 1 年以内」がダメ。
4. 宅地建物取引業法 22 条の 2 第 6 項 主任者証の返納  
正しい。登録が消除されたときは、速やかに、宅建士証を返納しなければならない。

平成 18 年度 問 36 宅建業法（宅地建物取引士）

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、宅地建物取引士に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. 宅地建物取引業者は、既存の事務所に置かれている成年者である専任の宅地建物取引士の数が国土交通省令に規定する数を下回ったときは、直ちに、当該事務所を閉鎖しなければならない。
2. 宅地建物取引士は、法第 35 条に規定する重要事項の説明を行う際、取引の相手方から請求がない場合でも必ず宅地建物取引士証を提示しなければならない。
3. 宅地建物取引業者は、自ら売主として締結した建物の売買契約の相手方が宅地建物取引業者であっても、法第 37 条の規定に基づき交付すべき書面に宅地建物取引士をして記名押印させなければならない。
4. 宅地建物取引士は、法第 35 条に規定する重要事項を記載した書面に記名押印することが必要とされており、建物の貸借の媒介であってもこれを省略することはできない。

解説

1. 宅地建物取引業法 31 条の 3 第 3 項 宅建士の人数が不足した場合  
誤り。専任の宅建士が法定数に不足した場合には、宅建業者は 2 週間以内に必要な措置（補充をして、その旨を免許権者に届け出）をとらなければならない。直ちに事務所を閉鎖する必要はない。
2. 宅地建物取引業法 35 条 4 項 重説時の宅建士証提示  
正しい。宅建士が重要事項説明を行う際には、相手方の請求がなくても宅建士証を提示しなければならない。宅建士は「①取引の関係者から請求があったとき」「②重要事項説明を行うとき」には宅建士証を提示しないとイケない。
3. 宅地建物取引業法 37 条 3 項、他 業者間取引と 37 条  
正しい。契約書面に宅建士をして記名押印させる義務は、いわゆる「8つの規制」に含まれていない。したがって、業者間取引においても同様に適用される。
4. 宅地建物取引業法 35 条 5 項 35 条書面：記名押印者  
正しい。宅建士は、重要事項説明書に記名押印しなければならない。この義務は建物の貸借の媒介であるからといって、免除されるものではない。

	媒介契約書 (34 条の 2 書面)	重要事項説明書 (35 条書面)	契約書面 (37 条書面)
□記名押印	宅建業者	取引主任者	取引主任者
売買	○	○	○
貸借	×	○	○

平成 17 年度 問 32 宅建業法（宅地建物取引士）

宅地建物取引業法に規定する宅地建物取引士に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 都道府県知事は、その登録を受けている宅地建物取引士が、他人に自己の名義の使用を許し、その他人がその名義を使用して宅地建物取引士である旨の表示をしたとき、当該宅地建物取引士に対し、必要な指示をすることができる。
2. 宅地建物取引業者は、10 戸以上の一団の建物の分譲について案内所を設置して行う場合、その案内所において業務に従事する者の数に対する宅地建物取引士の数の割合が 1/5 以上の成年者である専任の宅地建物取引士を置かなければならない。
3. 宅地建物取引業者の従業者である宅地建物取引士は、本人の同意がある場合を除き、正当な理由がある場合でも、宅地建物取業の業務を補助したことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない。
4. 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。

解説

1. 宅地建物取引業法 68 条 1 項 宅建士に対する監督  
正しい。都道府県知事は、その登録を受けている宅建士が次の事項に該当する場合には、必要な指示をすることができる。「①専任の宅建士として従事している事務所以外の事務所の専任の宅建士である旨の表示を許し、宅建業者がその旨の表示をしたとき」「②他人に自己の名義の使用を許し、他人が名義を使用して宅建士である旨の表示をしたとき」「③主任者として行う事務に関し不正又は著しく不当な行為をしたとき」。設問は②に該当する。
2. 宅地建物取引業法 31 条の 3 第 1 項、他 宅建士の必要人数  
誤り。10 戸以上の一団の建物を分譲するための案内所で、契約を締結し、又は契約の申込を受ける場合、その案内所には、成年者である専任の宅建士を 1 人以上置かなければならない。「業務に従事する者の数に対する宅地建物取引士の数の割合が 1/5 以上」は本店又は支店の事務所。
3. 宅地建物取引業法 75 条の 2 裁判の証人・税務署の質問検査  
誤り。業務上知りえた秘密を他に漏らすことが違法とならないのは、「正当な理由」がある場合で、「①法律上秘密事項を告げる義務がある場合」「②取引の相手方に真実を告げなければならない場合」「③依頼者本人の承諾があった場合」「④他の法令に基づく事務のための資料として提供する場合」。設問には「正当な理由がある場合」とあるので、違法とならない。
4. 宅地建物取引業法 22 条の 2 第 7 項 宅建士証の返還  
誤り。事務の禁止処分を受けた宅建士は、速やかに宅建士証を交付を受けた知事に提出しなければならない。処分の期間が満了した場合、知事は宅建士の請求があった場合には直ちに宅建士証を返還しなければならない。お上の仕事に「請求がなくても」返還なんてあるわけがない。

平成16年度 問33 宅建業法（宅地建物取引士）

宅地建物取引業者A社（甲県知事免許）の宅地建物取引士は、専任の宅地建物取引士であるBのみである。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. A社が有限会社から株式会社に組織変更を行った場合、A社は甲県知事に対して宅地建物取引業者名簿の変更の届出が必要であるが、Bは宅地建物取引士資格登録簿の変更の登録を申請しなくてもよい。
2. A社が事務所を乙県に移転したため、乙県知事の免許を取得した場合、Bは宅地建物取引士資格登録簿の変更の登録を申請しなければならない。
3. A社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。
4. A社には専任の宅地建物取引士がBしかいないため、別の宅地建物取引業者D社が売主となる50戸のマンション分譲の代理に係る業務を、A社とD社が共同で設置する案内所で行うことはできない。

解説

1. 宅地建物取引業法9条 商号又は名称、宅地建物取引業法20条 変更の登録：勤務先の商号・免許証番号

誤り。有限会社を株式会社に組織変更すると商号も変更されることになり（有限会社A→株式会社A）、商号は宅建業者名簿の登録事項だから、商号を変更したら変更の届出が必要。一方、勤務先宅建業者の商号は、宅建士資格登録簿に登録すべき事項だから、勤務先が商号を変更したら、その変更の登録が必要。

2. 宅地建物取引業法20条 変更の登録/勤務先の商号・免許証番号

正しい。免許換えした場合には免許証番号が変更される。この免許証番号は、宅建士資格登録簿の登録事項だから、宅建士は変更の登録が必要。

3. 宅地建物取引業法9条 変更の届出：届出期間

誤り。専任の宅建士の氏名は宅建業者名簿の登録事項だから、変更の届出が必要なんだけど、「2週間以内」じゃなくて「30日以内」に届け出なければならない。

4. 宅地建物取引業法31条の3第1項、他 専任の宅建士が必要な場所

誤り。宅建業者の案内所には、専任の宅建士が最低1人いればよい。A社には、Bさんしか宅建士がいないのだから、案内所にBさんが行って専任の宅建士になると、A社の事務所に専任の宅建士がいなくなるから、Bさんは案内所の専任の宅建士にはなれない。でも、A社とD社が共同で設置する案内所で、D社から専任の宅建士を出せば何の問題もない。「D社もA社と同様に宅建士が1人しかいない」とは書いていない。

平成16年度 問34 宅建業法（宅建士の登録）

宅地建物取引士登録（以下この問において「登録」という。）及び宅地建物取引士証（以下この問において「宅建士証」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. 宅地建物取引士A（甲県知事登録）が、宅地建物取引業者B社（乙県知事免許）に従事した場合、Aは乙県知事に対し、甲県知事を経由して登録の移転を申請しなければならない。
2. 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。
3. F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、登録が消除された。Fは、登録が消除された日から5年を経過せずに新たに登録を受けることができる。
4. 宅地建物取引士Gは、宅建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週間後に宅建士証の交付を受けた。その2週間の間に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。

解説

1. 宅地建物取引業法19条の 登録の移転

誤り。登録の移転は任意だから「することができる」で、「しなければならない」わけではない。

2. 宅地建物取引業法20条 変更の登録：勤務先の商号・免許証番号

誤り。宅建士資格登録簿の変更の登録申請は、宅建士の義務であり、専任の宅建士に限られるわけではない。

3. 宅地建物取引業法18条1項7号 宅建士の欠格要件：登録消除処分の前に消除申請

誤り。登録の消除の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か、しないかを決定する日までの間に登録の消除の申請をした者は、消除された日から5年を経過しなければ、登録を受けることができない。

4. 宅地建物取引業法35条1項、他 35条書面：重要事項の説明

正しい。有効期間内の更新を怠ったのだから、この2週間の間Gは宅建士ではないことになる。重要事項の説明は宅建士にさせなければならないので、宅建士でないGに行わせた場合は業務停止処分を受けることがある。

平成 15 年度 問 33 宅建業法（宅地建物取引士）

甲県知事の宅地建物取引士登録（以下この問において「登録」という。）を受けている宅地建物取引士 A 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. A が破産者  
で復権を得ないものに該当することとなったときは、破産手続開始の決定があった日から 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。
2. 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。
3. A が無免許営業等の禁止に関する宅地建物取引業法に違反して宅地建物取引業を営み、懲役 1 年、執行猶予 3 年及び罰金 10 万円の刑に処せられ、登録を削除されたとき、執行猶予期間が満了すれば、その翌日から登録を受けることができる。
4. A が役員をしている C 社が宅地建物取引業の免許を受けたにもかかわらず、営業保証金を供託せず免許が取り消された場合には、A の登録は削除される。

解説

1. 宅地建物取引業法 21 条 2 号 宅建士の死亡等の届出：破産  
誤り。A が破産者となった場合、その日から 30 日以内に A 本人が甲県知事にその旨を届け出なければならない。破産管財人が届け出るわけではない。ちなみに、破産管財人が届け出るのは宅建業者が破産した場合。
2. 宅地建物取引業法 19 条の 2 登録の移転  
正しい。A は、事務禁止の期間中は登録の移転を申請できないが、当該期間が満了すれば、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。
3. 宅地建物取引業法 18 条 1 項 5 号の 2 宅建士の欠格要件：罰金刑  
誤り。宅地建物取引業法の規定に違反して、罰金以上の刑に処せられたら、それは主任者登録の欠格要件にあたる。A は、懲役刑については執行猶予が付されているが、罰金刑については付されていない。だから、懲役刑に関する執行猶予期間が満了したとしても、罰金刑の執行を終わってから 5 年を経過するまでは、登録を受けることができない。
4. 宅地建物取引業法 18 条 1 項 4 号、他 宅建士の欠格要件：過去の免許取消し  
誤り。A が役員をしている C 社が免許を取り消されたとしても、その理由が営業保証金を供託していないことを理由とする場合は、登録削除事由とはならない。A さんが「不正の手段により宅建業の免許を受けた」や「業務停止処分違反」などで免許が取消されていない限り、連動して A さんの登録が削除されることはない。

平成 14 年度 問 31 宅建業法（宅地建物取引士）

宅地建物取引士と宅地建物取引士証に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定に違反しないものはどれか。

1. 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 社は宅地建物取引業者名簿登載事項の変更の届出を 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。
2. D は、宅地建物取引業者が業務に関し展示会を実施する場所であって、宅地又は建物の売買の契約を締結する国土交通省令で定める場所（業務に従事する者 11 名）における唯一の専任の宅地建物取引士である。
3. E は、自らが有する宅地建物取引士証の有効期間が満了して半年になるが、宅地建物取引士資格登録をしている都道府県知事が指定する講習を受講したので、当該宅地建物取引士証の更新の申請をせず、宅地建物取引士としてすべき事務を行っている。
4. 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。

解説

1. 宅地建物取引業法 8 条 2 項 6 号、他 変更の届出：専任の宅建士の設置・交替及び届出期間  
違反する。専任の宅建士の氏名は宅建業者名簿の登録事項だから、30 日以内に変更の届出が必要。でも、B 社は宅建士 A の退職から半年後になって変更の届出をしているので業法違反。C 社は宅建士 A の就任から 10 日後（30 日以内）に変更の届出をしているので業法に違反しない。
2. 宅地建物取引業法 31 条の 3 第 1 項、他 専任の宅建士が必要な場所及び宅建士の必要人数  
違反しない。展示会を実施する場所で、宅地又は建物の売買の契約を締結する場所には、専任の宅建士を置かなければならないが、その人数は 1 人以上でよい。「唯一の宅建士」しかいなくとも構わない。
3. 宅地建物取引業法 2 条 4 号 登録・更新の際の法定講習  
違反する。「宅建士証の有効期間が満了」したのに「更新の申請をせず」にいる E さんは宅建士ではないので、E さんが宅建士としての事務を行うことは宅建業法に違反する。更新の際に必要な法定講習を受講しただけで、宅建士証を更新しなければダメ。
4. 宅地建物取引業法 22 条の 4 宅建士証の提示  
違反する。宅建士は、取引の関係者から請求があったときは、宅建士証を提示しなければならない。重要事項説明の際には、請求がなくても宅建士証を提示しなければならないが、重説時に提示したからといって、取引関係者の請求に応じて提示する義務が免除されるわけではない。

平成14年度 問35 宅建業法（宅地建物取引士）

宅地建物取引士資格登録（以下この問において「登録」という。）又は宅地建物取引士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. 甲県知事の登録を受けている宅地建物取引士が、乙県に住所を移転し、丙県知事免許を受けている宅地建物取引業者に勤務先を変更した場合、甲県知事を経由して乙県知事に対し、登録の移転の申請をすることができる。
2. 宅地建物取引士が取締役をしている宅地建物取引業者が、不正の手段により宅地建物取引業の免許を受けたとして、その免許を取り消されるに至った場合、当該宅地建物取引士はその登録を削除される。
3. 宅地建物取引士が勤務している宅地建物取引業者が、宅地建物取引業に関し不正な行為をして業務停止処分を受けた場合、当該宅地建物取引士は速やかに、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らない。
4. 宅地建物取引士が破産者となり、自ら登録の削除を申請した場合、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。

解説

1. 宅地建物取引業法 19条の2 登録の移転

誤り。甲県知事の登録を受けている宅建士が、乙県に住所を移転したからと言って「登録の移転」はできない。宅建士証が甲県知事の登録で、宅建業者の事務所が登録地である甲県以外の都道府県になった場合だけ。この宅建士は登録の更新の度に甲県の講習を受けなくてはならないので大変だから「登録の移転」をしたら丙県の講習会が受けられるようになる。だから、「登録の移転」は「甲県知事を経由した丙県知事に対して」行うことになる。「乙県知事に対して」がダメ。

2. 宅地建物取引業法 66条1項8号、他 宅建士の欠格要件：過去の免許取消し

正しい。不正な手段により免許を受けた宅建業者は免許を取り消される。そして、その法人の役員であった宅建士の登録が削除される。

3. 宅地建物取引業法 22条の2第7項 宅建士証の提出

誤り。宅建業者が業務停止処分を受けたとしても、勤務している宅建士が宅建士を知事に提出する必要はない。ちなみに、宅建士が事務の禁止処分を受けた場合には、速やかに宅建士証を提出しなければならない。

4. 宅地建物取引業法 18条1項3号 宅建士の欠格要件：破産者で復権を得ないもの

誤り。宅建士の欠格要件とされているのは、「破産者で復権を得ないもの」だから、破産者となったとしても、復権を得れば新たに登録を受けることができる。5年の経過を待つ必要はない。

平成13年度 問31 宅建業法（宅地建物取引士）

宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）に規定する宅地建物取引士に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 都道府県知事は、宅地建物取引士資格試験を不正の手段で受験したため合格決定が取り消された者について、同試験の受験を以後5年間禁止する措置をすることができる。
2. 宅地建物取引士資格試験に合格した者でも、3年間以上の実務経験を有しなければ、法第18条第1項の登録を受けることができない。
3. 甲県内に所在する事務所の専任の宅地建物取引士は、甲県知事による法第18条第1項の登録を受けている者でなければならない。
4. 宅地建物取引士証を滅失した宅地建物取引士は、宅地建物取引士証の再交付を受けるまで、法第35条の規定による重要事項の説明をすることができない。

解説

1. 宅地建物取引業法 17条1項・3項 合格の取消し等

誤り。受験禁止の期間は最長で3年間。??「不正手段で免許取得=5年」と「試験を不正の手段で受験=3年」とは別?要は「カンニング」ということ?

2. 宅地建物取引業法 18条1項、他 宅建士登録に必要な実務経験

誤り。宅建士登録を受けるためには、原則として2年以上の実務経験が必要。「3年間以上」じゃない。実務経験がない者でも、国土交通大臣が指定する講習を受講すれば登録することができる。

3. 宅地建物取引業法 31条の3第1項 専任の宅建士とは

誤り。成年の宅建士であれば、どこの都道府県でも専任の宅建士となることができる。登録している都道府県がどこかであっても構わないので、「甲県知事による登録を受けた者」である必要はない。

4. 宅地建物取引業法 35条4項 重説時の宅建士証提示

正しい。重要事項説明の際には、相手方に対して宅建士証を提示する必要がある。宅建士証を滅失した取引主任者は、再交付を受けるまでは重要事項を説明することができない。

平成13年度 問32 宅建業法（宅地建物取引士）

宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）に規定する宅地建物取引士に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 宅地建物取引士は、法第35条の規定による重要事項の説明をするときに、その相手方から要求がなければ、宅地建物取引士証の提示はしなくてもよい。
2. 宅地建物取引業者は、10戸以上の一団の建物を分譲するために案内所を設置し、当該案内所において契約締結を行うときは、1名以上の成年者である専任の宅地建物取引士を置かなければならない。
3. 宅地建物取引士は、宅地建物取引士としてすべき事務の禁止の処分を受けたときは、2週間以内に、宅地建物取引士証をその処分を行った都道府県知事に提出しなければならない。
4. 宅地建物取引士は、法第18条第1項の登録を受けた後に他の都道府県知事にその登録を移転したときには、移転前の都道府県知事から交付を受けた宅地建物取引士証を用いて引き続き業務を行うことができる。

解説

1. 宅地建物取引業法 35条 3項 重説時の宅建士証提示

誤り。重要事項の説明をするときには、相手方の請求がなくとも必ず宅建士証を提示しなければならない。

2. 宅地建物取引業法 31条の3 第1項 宅建士の必要人数

正しい。10戸以上の一団の建物の分譲を行うための案内所において契約の締結や契約の申込を受ける場合には、1名以上の成年者である専任の宅建士を置かなければならない。

3. 宅地建物取引業法 22条の2 第7項 宅建士証の提出

誤り。事務禁止処分を受けた場合には、速やかに宅建士証をその交付を受けた知事に提出しなければならない。「2週間以内」ではないし提出先は「事務禁止処分を行った知事」ではない。ちなみに、「2週間以内」というのは選任の宅建士の数が法定数よりも不足した場合の措置期限。

4. 宅地建物取引業法 22条の2 第4項 登録の移転の際の宅建士証の有効期間

誤り。登録の移転をした場合には、移転前の宅建士証は、効力を失う。無効な宅建士証を用いて業務を行うことはできない。

平成12年度 問31 宅建業法（宅地建物取引士）

宅地建物取引士（以下「宅建士」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 宅地建物取引業者が、宅地建物取引業法第35条の規定に基づき重要事項の説明をさせる場合の宅建士は、必ずしも成年者である専任の宅建士である必要はない。

2. 宅地建物取引業者が、自ら売主として建物を販売した場合に、その相手方が宅地建物取引業者であれば、宅地建物取引業法第37条の規定に基づき交付すべき書面には、宅建士をして記名押印させる必要はない。

3. 宅地建物取引業者の従業者である宅建士は、正当な理由がある場合又はその従業者でなくなった場合を除き、宅地建物取引業の業務を補助したことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない。

4. 宅地建物取引業者は、その事務所に備える従業者名簿に、従業者が宅建士であるか否かの別を記載しなかった場合、業務停止の処分を受けることがあるが、罰金の刑に処せられることはない。

解説

1. 宅地建物取引業法 35条 1項 35条書面：説明

正しい。重要事項説明は、宅建士が行わなければならないが、これは宅建士なら誰でも良くて、成年者であることや専任の宅建士であることは要求されていない。

2. 宅地建物取引業法 37条 3項。78条 2項参照 業者間取引と 37条

誤り。業者間取引であっても、契約書面に宅建士をして記名押印させる義務は免除されない。

3. 宅地建物取引業法 75条の2 使用人等の守秘義務

誤り。宅建業者の従業者は、守秘義務を負う。この義務は従業者でなくなった場合であっても解除されるわけではない。

「正当な理由がある場合」は正しい。

4. 宅地建物取引業法 83条 1項 3号の2 従業者名簿に関する監督処分・罰則

誤り。従業者名簿には、従業者が宅建士であるか否かの別を記載しなければならない。この義務に違反した場合、50万円以下の罰金に処せられる。

平成12年度 問32 宅建業法（宅建士証と登録）

宅建士Aが、甲県知事の宅地建物取引主任者資格登録（以下「登録」という。）及び宅地建物取引主任者証（以下「宅建士証」という。）の交付を受けている場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. Aが、甲県知事から宅建士証の交付を受けた際に付された条件に違反したときは、甲県知事は、Aの登録を削除しなければならない。
2. Aは、宅建士証の有効期間の更新を受けなかったときは、宅建士証を甲県知事に返納しなければならないが、更新を怠ったくらいで県知事によって登録が取り消されることはない。
3. Aは、その住所を変更したときは、遅滞なく、変更の登録の申請とあわせて、宅建士証の書換え交付を甲県知事に申請しなければならない。
4. Aが、乙県知事に「登録の移転」の申請とともに、「宅建士証の交付」の申請をした場合における宅建士証の交付は、Aが現に有する宅建士証に、新たな登録番号その他必要な記載事項を記入する方法で行わなければならない。

解説

1. 宅地建物取引業法3条の2 宅建証交付の際の条件

誤り。宅建士証交付の際に条件を付けることはない。だから、条件に違反するということはありえないし、登録削除の原因となることもない。ちなみに、宅建業者の免許に関しては条件を付することができ、条件に違反した場合には免許取消しの原因となる。「宅建士証の交付を受けた際に付された条件」がダメ。

2. 宅地建物取引業法22条の2第6項 宅建士証の返納

誤り。宅建士証の有効期間の更新を受けなかったときは、宅建士証を返納しなければならないが、更新を怠ったくらいで県知事によって登録が取り消されることはない。

3. 宅地建物取引業法20条 変更の登録/宅建士の氏名・住所・本籍)

正しい。宅建士の住所は、宅建士資格登録簿の記載事項だから、変更があれば「変更の登録」の申請をしなければならない。また、宅建士の住所は、宅建士証の記載事項でもあるので、宅建士証の「書換え交付」も申請する必要がある。

4. 宅地建物取引業法19条の2、他 登録の移転に伴う宅建士証の交付

誤り。登録の移転をしたときには、移転前に交付を受けていた宅建士証は失効し、それと引換えに移転先の知事から交付を受けた新しい宅建士証が有効になる。甲県知事から交付を受けた宅建士証に必要な記載事項を記入するわけではない。

平成12年度 問33 宅建業法（宅建士登録）

宅建士の登録に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 宅建士Aが、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についての決定がされる日までの間に、相当の理由なく登録の消除を申請した場合、Aは、当該登録が消除された日から5年を経過しなければ、新たな登録を受けることができない。
2. 宅建士Bは、刑法第209条（過失傷害）の罪により罰金の刑に処せられた場合は、30日以内に登録の消除を申請しなければならないが、当該登録が消除された日から5年を経過しなければ、新たな登録を受けることができない。
3. 宅建士Cが、登録を受けている都道府県知事から事務禁止の処分を受け、その禁止の期間中にCからの申請に基づくことなく登録を消除された場合は、事務禁止の期間が満了するまでの間は、Cは、新たな登録を受けることができない。
4. 未成年（未婚）であるDは、法定代理人から宅地建物取引業の営業に関し許可を得て登録を受けることができるが、宅地建物取引業者がその事務所等に置かなければならない成年者である専任の宅建士とみなされることはない。

解説

1. 宅地建物取引業法18条1項7号 宅建士の欠格要件：登録消除処分の前に消除申請

正しい。登録消除処分についての決定前に、相当の理由なくして（＝申し開きができないので）登録の消除を申請した場合、登録が消除された日から5年を経過しなければ、新たに登録を受けることはできない。相変わらず日本語が変。「消除（しょうじょ）」とか「相当の理由なくして」。

2. 宅地建物取引業法18条1項5号 宅建士の欠格要件：罰金刑

誤り。過失傷害の罪が原因で欠格要件に該当するのは、禁錮以上の刑に処せられた場合だけ。罰金刑の場合には、5年を経過しなくとも、新たな登録を受けることができる。

3. 宅地建物取引業法18条1項6号 宅建士の欠格要件：過去に登録消除処分を受けた者

誤り。事務禁止処分後に、C自ら申請せずに登録を消除されたら、登録消除から5年を経過しなければ新たに登録を受けることができない。

4. 宅地建物取引業法15条2項 専任の宅建士とは

誤り。未婚の未成年者は原則として宅建士登録を受けることができないが、法定代理人から営業に関して許可を受けたときには、登録を受けることが可能。この子が自ら宅建業者（個人）になったり、法人業者の役員になったら、「その事務所等に置かれる成年である専任の宅建士」とみなされる。

平成 11 年度 問 31 宅建業法（宅建士証）

宅地建物取引士者（以下「宅建士」という。）Aが、甲県知事から宅地建物取引士証（以下「宅建士証」という。）の交付を受けている場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。  
 Aが、乙県知事に対し宅地建物取引士資格登録の移転の申請とともに宅建士証の交付を申請したとき、  
 1. Aは、乙県知事から新たな宅建士証の交付を受けた後、1週間以内に甲県知事に従前の宅建士証を返納しなければならない。  
 2. Aが、乙県の区域内における業務に関して乙県知事から事務禁止の処分を受けたとき、Aは、1週間以内に乙県知事に宅建士証を提出しなければならない。  
 3. Aが、宅建士証の有効期間の更新を受けようとするとき、Aは、甲県知事が指定する講習で有効期間満了の日前1年以内に行われるものを受講しなければならない。  
 4. Aが、甲県の区域内における業務に関して事務禁止の処分を受け、甲県知事に宅建士証を提出した場合で、その処分の期間の満了後返還を請求したとき、甲県知事は、直ちに、宅建士証をAに返還しなければならない。

解説

1. 宅地建物取引業法 19 条の 2、他 登録の移転に伴う宅建士証の交付  
 誤り。登録の移転をしたときには、移転前に交付を受けていた宅建士証は失効し、それと引換えに移転先の知事から交付を受けた新しい宅建士証が有効になる。つまり、従前（じゅうぜん）の宅建士証と交換に新しいのがもらえるので、1週間以内に返納するんじゃない。  
 2. 宅地建物取引業法 22 条の 2 第 7 項 宅建士証の提出  
 事務禁止処分を受けた場合には、速やかに、宅建士証をその交付を受けた知事に提出しなければならない。「乙県知事に」と「1週間以内に」がダメ。  
 3. 宅地建物取引業法 22 条の 2 第 2 項 登録・更新の際の法定講習  
 誤り。宅建士証の更新を受ける場合には、知事が指定する講習で交付の申請前 6 ヶ月以内に行われるものを受講しなければならない。「1年以内」がダメ。  
 4. 宅地建物取引業法 22 条の 2 第 8 項 宅建士証の返還  
 正しい。知事は宅建士の請求があった場合に、直ちに宅建士証を返還しなければならない。

平成 11 年度 問 36 宅建業法（宅地建物取引士）

宅地建物取引業者 A 及びその従業者である宅地建物取引士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. 宅地建物取引業法第 34 条の 2 の規定に基づき A が媒介契約の依頼者に交付すべき書面には、宅地建物取引士の記名押印が必要である。  
 2. A が、宅地建物取引士をして宅地建物取引業法第 37 条に規定する契約内容を記載した書面を相手方に交付させる場合には、宅地建物取引士は、当該相手方から請求があったときに宅地建物取引士証を提示すれば足りる。  
 3. A が、建物の売買の媒介についてその依頼者から国土交通大臣が定めた報酬の限度額の報酬を受けた場合でも、宅地建物取引士は、別途当該依頼者から媒介の報酬を受けることができる。  
 4. A は、一団の建物の分譲をするため案内所を設置した場合は、その案内所で契約を締結することなく、及び契約の申込みを受けることがないときでも、1名以上の専任の宅地建物取引士を置かなければならない。

解説

1. 宅地建物取引業法 34 条の 2 第 1 項 媒介契約書への記名押印  
 誤り。媒介契約書を作成し、記名押印の上依頼者に交付するのは、宅地建物取引業者で、宅建士が記名押印するわけではない。宅建士の独占業務は「① 35 条書面への記名押印」「② 重説を行うこと」「③ 37 条書面への記名押印」の 3 つ。媒介契約書への記名押印は宅建士の業務ではなく、宅建士の記名押印は不要。  
 2. 宅地建物取引業法 35 条 4 項 宅建士証の提示  
 正しい。宅建士が取引の関係者からの請求がない場合でも必ず宅建士証を提示しなければならないのは、重要事項の説明時のみ。その他の場合には、相手方の請求があった場合に限り宅建士証を提示すればよい。  
 3. 宅地建物取引業法 46 条 報酬限度額を超えて受領できる金銭  
 誤り。売買契約を媒介することで報酬を得られるのは、宅建業者である。これと別に、宅建士が報酬を受けることはできない。  
 4. 宅地建物取引業法 31 条の 3 第 1 項、規則 15 条の 5 の 2 専任の宅建士が必要な場所  
 誤り。宅建士を設置しなければならないのは、「継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で事務所以外のもの」で、「契約行為等を行うもの」に限られる。「契約を締結することなく、及び契約の申込みを受けることがない」というのだから、専任の宅建士の設置は不要。

	媒介契約書 (34 条の 2 書面)	重要事項説明書 (35 条書面)	契約書面 (37 条書面)
□記名押印	宅建業者	取引主任者	取引主任者
売買	○	○	○
貸借	×	○	○

平成11年度 問45 宅建業法（宅建士の登録に関して）

宅地建物取引業者Aの宅地建物取引士Bが、甲県知事の宅地建物取引士資格試験に合格し、同知事の宅地建物取引士資格登録（以下この問において「登録」という。）を受けている場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. Bが甲県から乙県に転居しようとする場合、Bは、転居を理由として乙県知事に登録の移転を申請することができる。
2. Bが、事務禁止の処分を受けている間は、Aの商号に変更があった場合でも、Bは、変更の登録の申請を行うことはできない。
3. Bは、乙県知事への登録の移転を受けなくても、乙県に所在するAの事務所において専任の宅建士となることができる。
4. 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。

解説

1. 宅地建物取引業法 19条の2 登録の移転

誤り。登録移転ができるのは、別の都道府県に所在する宅建業者の事務所の業務に従事するとき。宅建士が転居したからといって、新住所地（乙県）の知事に登録移転を申請できるわけではない。

2. 宅地建物取引業法 20条 変更の登録：勤務先の商号・免許証番号

誤り。勤務先宅建業者の商号は、宅建士資格登録簿に登載すべき事項だから、勤務先が商号を変更した場合には、変更の登録が必要。たとえ事務禁止処分中だからといって、変更の登録の義務が免除されることはない。ちなみに、事務禁止処分中には登録の移転ができない。

3. 宅地建物取引業法 19条の2 登録の移転

正しい。いずれかの県で宅建士登録を受けていれば、登録の移転を受けていなくても、全国どこの都道府県でも宅建士として活動することができる。

4. 宅地建物取引業法 18条1項本文 宅建士登録を受けられる知事

誤り。宅建試験の合格者が登録を受けられるのは、宅建試験を行った知事に限られる。乙県に登録を移転し、乙県知事に登録を削除されたとしても、乙県知事の登録を受けられるようにはならない。

平成10年度 問30 宅建業法（宅地建物取引士）

宅地建物取引士（以下「宅建士」という。）Aが甲県知事の宅地建物取引士資格登録（以下この問において「登録」という。）を受けている場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. Aが、乙県に所在する宅地建物取引業者の事務所の業務に従事するため、登録の移転とともに宅地建物取引士証の交付を受けたとき、登録移転後の新たな宅地建物取引士証の有効期間は、その交付の日から5年となる。
2. Aが、宅建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。
3. Aは、氏名を変更したときは、遅滞なく変更の登録を申請するとともに、当該申請とあわせて、宅地建物取引士証の書換え交付を申請しなければならない。
4. Aは、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、甲県知事に申請し、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。

解説

1. 宅地建物取引業法 22条の2第5項 登録の移転の際の宅建士証の有効期間

誤り。登録の移転の申請とともに宅建士証の交付の申請があったときは、移転後の知事は、登録移転前の宅建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建士証を交付しなければならない。「交付の日から5年」にはならない。

2. 宅地建物取引業法 22条の2第7項 宅建士証の提出

誤り。事務禁止処分を受けた場合には、速やかに、宅建士証をその交付を受けた知事（本問では甲県知事）に提出しなければならない。事務禁止処分を行った知事（本問では乙県知事）に提出するわけではない。

3. 宅地建物取引業法 18条2項 変更の登録：宅建士の氏名・住所・本籍、宅地建物取引業法施行規則 14条の13第1項 宅建士証の書換え交付申請

正しい。宅建士の氏名は、「宅建士資格登録簿」の登載事項だから、氏名を変更したときは、遅滞なく「宅建士資格登録簿変更の登録の申請」をする必要がある。また、氏名又は住所を変更した場合、「宅建士証の書換え交付の申請」もしなければならない。

4. 宅地建物取引業法 22条の3第2項、他 登録・更新の際の法定講習

誤り。宅建士証の交付や有効期間の更新にあたって受講しなければならないのは、申請前6月以内に行われる「知事が指定する講習」で、「国土交通大臣の指定する講習」ではない。

平成10年度 問44 宅建業法（宅建士資格登録）

Aが、甲県知事の宅地建物取引士資格登録（以下この問において「登録」という。）を受けている場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、B社及びC社は、いずれも宅地建物取引業者である。

1. Aが、乙県に自宅を購入し、甲県から住所を移転した場合、Aは、遅滞なく、甲県知事を経由して乙県知事に登録の移転を申請しなければならない。
2. Aが、乙県に自宅を購入し、甲県から住所を移転した場合、Aは、30日以内に、甲県知事に（宅建士資格登録簿の）変更の登録を申請しなければならない。
3. Aが、甲県に所在するB社の事務所に従事していたが、転職して乙県に所在するC社の事務所で業務に従事した場合、Aは、30日以内に、甲県知事を経由して乙県知事に登録の移転を申請しなければならない。
4. Aが、甲県に所在するB社の事務所に従事していたが、転職して乙県に所在するC社の事務所で業務に従事した場合、Aは、遅滞なく、甲県知事に変更の登録を申請しなければならない。

解説

1. 宅地建物取引業法 19条の2 登録の移転

誤り。登録移転ができるのは、別の都道府県に所在する宅建業者の事務所の業務に従事するとき。宅建士が転居したからといって、新住所地（乙県）の知事に登録移転を申請できるわけではないし「しなければならない」わけでもない。ちなみに、住所は宅建士資格登録簿の記載事項だから、住所の変更があれば「変更の登録」を申請しなくてはならないので「登録の移転」ではない。

2. 宅地建物取引業法 20条 変更の登録：宅建士の氏名・住所・本籍

誤り。宅建士の住所は、宅建士資格登録簿の記載事項だから、それに変更がある場合には「変更の登録」の申請をしなければならない。その手続は、「遅滞なく」であって「30日以内」じゃない。ちなみに、宅建士の住所は、宅建士証の記載事項でもあるので、「宅建士証の書換え交付」も申請する必要がある。

3. 宅地建物取引業法 19条の2 登録の移転

誤り。登録の移転は任意（「することができる」）だから、「しなければならない」わけではない。また、任意である以上、登録の移転に関する期限も定められていないので「30日以内に」もダメ。「甲県知事を経由して乙県知事に」は正解。

4. 宅地建物取引業法 18条2項、他 変更の登録：勤務先の商号・免許証番号

その通り。勤務先の宅建業者の商号等は、宅建士資格登録簿の記載事項だから、変更があれば、遅滞なく、「変更の登録」を申請しなければならない。

平成9年度問32 宅建業法（宅地建物取引士資格登録）

宅地建物取引士資格登録（以下この問において「登録」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. 甲県知事の登録を受けているAは、甲県知事に対して宅地建物取引士証の交付を申請することができるが、Aの登録及び宅地建物取引士証の有効期間は、5年である。
2. 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。
3. 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、登録を受けることができない。
4. 甲県知事の登録を受けているEが、不正の手段により登録を受けたことにより登録の消除の処分を受けた場合でも、当該処分の1年後、転居先の乙県で宅地建物取引士資格試験に合格したときは、Eは、いつでも乙県知事の登録を受けることができる。

解説

1. 宅地建物取引業法 22条の2第3項 宅建士資格登録簿の有効期限

誤り。宅建士登録に有効期限はないので、消除されない限り一生有効。一方、宅建士証の有効期間は5年。「登録及び宅建士証の有効期間は5年」じゃない。

2. 宅地建物取引業法 18条1項8号 宅建士の欠格要件：事務禁止期間中に登録消除を申請した宅建士

誤り。宅建士の事務禁止処分を受け、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、事務禁止期間が満了するまでは、改めて宅建士登録を受けることができない。逆に事務禁止期間が満了すれば、再度の宅建士登録が可能。

設問は10月31日に事務禁止期間が満了するので、11月1日以降であれば再登録できる。

3. 宅地建物取引業法 68条の2第1項1号、他 宅建士の欠格要件：過去の免許取消し

正しい。不正な手段により免許を受けた宅建業者は免許を取り消される。この場合、その法人の役員であった宅建士の登録が消除され、その消除の日から5年経過しないと、再度の宅建士登録を受けることはできない。

4. 宅地建物取引業法 18条1項6号 宅建士の欠格要件：過去に登録消除処分を受けた者

誤り。不正な手段により登録を受けた場合、登録を消除され、その消除の日から5年経過しないと、再度の宅建士登録を受けることはできない。

平成8年度 問39 宅建業法（業者名簿と宅建士資格登録簿の記載事項）

甲県に本店を、乙県に支店を設けて国土交通大臣免許を受けている宅地建物取引業者Aは、甲県知事の宅地建物取引士資格登録（以下この問において「登録」という。）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。

1. Aが商号又は名称を変更した場合には、Aはその旨を甲県知事を経由して国土交通大臣に届け出なければならないが、Bは甲県知事に変更の登録を申請しなければならない。
2. Bが住所を変更した場合には、Aはその旨を甲県知事を経由して国土交通大臣に届け出なければならないが、Bは甲県知事に変更の登録を申請しなければならない。
3. Bが支店の専任の宅地建物取引士になった場合には、Aはその旨を甲県知事を経由して国土交通大臣に届け出なければならないが、Bは甲県知事に変更の登録を申請しなければならない。
4. 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は乙県知事を経由して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。

解説

1. 宅地建物取引業法9条 変更の届出：商号又は名称、宅地建物取引業法20条 変更の登録：勤務先の商号・免許証番号

正しい。宅建業者Aについては、「商号又は名称」は、宅地建物取引業者名簿の登録事項だから、商号又は名称を変更したら、免許権者である国土交通大臣への「変更の届出」が必要。この手続きは、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する。一方、専任の主任者Bについては「勤務先宅建業者の商号または名称」は、宅地建物取引主任者資格登録簿に登録すべき事項だから、勤務先が商号又は名称を変更したら、「変更の登録」が必要。業者は「届出」、宅建士は「登録」。

2. 宅地建物取引業

法8条2項6号 変更の届出：専任の宅建士の設置・交替

誤り。宅建業者Aについては、「専任の取引主任者の氏名」は、宅建業者名簿の登録事項であるが、「専任主任者の住所」は登録事項には含まれていないので、変更の届出は不要。一方、専任の主任者Bについては、「住所」は、宅地建物取引主任者資格登録簿に登録すべき事項だから、住所を変更したら、変更の登録が必要。

3. 宅地建物取引業法8条2項6号 変更の届出：専任の宅建士の設置・交替

誤り。宅建業者Aについては、「事務所ごとに置かれる専任の取引主任者の氏名」は、宅地建物取引業者名簿の登録事項だから、Bが支店の専任主任者となった場合は、変更の届出が必要。一方、専任の主任者Bについては、本店から支店の専任の主任者になっただけで勤務先の宅建業者を変更したわけではないので、変更の登録は不要。

4. 宅地建物取引業法7条1項1号、他 免許換え及び登録の移転

誤り。宅建業者Aについては、国土交通大臣免許の宅建業者Aが本店を廃止して乙県内に事務所だけになったので、乙県知事免許への免許換えが必要。でも、免許換えの手続きは、免許換え後の免許権者（本肢では乙県知事）に直接申請するので、国土交通大臣を経由する必要はない。だから前半の「乙県知事を経由して国土交通大臣に」がダメ。一方、専任の主任者Bについては、勤務先の宅建業者が免許換えをすると免許番号が変わるので、宅建士が登録している都道府県知事に「変更の登録」を申請する必要がある。でも、「登録の移転」はしなくてもよいので、後半は正しい。

平成8年度 問42 宅建業法（宅地建物取引士）

宅地建物取引士資格登録（以下この問において「登録」という。）又は宅地建物取引士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. 宅地建物取引業に関し不正な行為をして業務停止の処分を受けた法人において、当該処分に係る聴聞の公示の日前60日以内にその法人の役員であった者は、当該処分の日から5年を経過しなければ、登録を受けることができない。
2. 甲県知事の登録を受けて宅地建物取引業に従事している宅地建物取引士が、転居により自宅の住所を甲県から乙県に変更した場合、当該宅地建物取引士は、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しなければならない。
3. 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律の規定に違反して、罰金の刑に処せられ罰金を納付した宅地建物取引士は、その日から60日以内に、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。
4. 甲県知事の登録を受けている宅地建物取引士が、乙県内において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場合で、情状が特に重いとき、甲県知事は、当該宅地建物取引士の登録を削除しなければならない。

解説

1. 宅地建物取引業法68条の2第1項1号 宅建士の欠格要件：免許取消し  
誤り。不正な手段により免許を受けた宅建業者が免許を取り消されたのなら、その法人の役員だった宅建士の登録が削除され、5年間は登録を受けられなくなるけど、業務停止処分を受けたただだから、その法人の役員は主任者登録を受けることができる。
2. 宅地建物取引業法19条の2 登録の移転  
誤り。宅建士が登録地以外の都道府県の宅建業者の事務の業務に従事するなら登録の移転ができるけど、自宅の住所が変わっただけではダメ。それに、登録の移転は「しなければならない」ものじゃない。ちなみに、住所が変わったら、宅建士資格登録簿の変更登録と宅建士証の書換え交付の申請をしないといけない。
3. 宅地建物取引業法18条1項5号の2 宅建士の死亡等の届出：刑罰  
誤り。暴対法に違反して罰金刑を受けることは「宅建士の欠格要件」に該当するので、その日から30日以内に、登録をしている知事に届出なければならない。「60日以内」がダメ。
4. 宅地建物取引業法68条の2第1項4号、他  
正しい。宅建士として行う事務に関し不正又は著しく不当な行為をした場合で、情状が特に重いとき、登録先の知事（甲県知事）は、当該宅建士の登録を削除しなければならない。業務地が甲県の外であることは、結論に無関係。

宅建過去問 H8 問43 宅建業法（専任の宅建士）

宅地建物取引業者である法人A（甲県知事免許）の事務所において、専任の宅地建物取引士で成年者であるもの（以下この問において「専任宅地建物取引士」という。）に1名の不足が生じた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。

1. Aは、宅地建物取引士Bを新たに専任宅地建物取引士とした場合は、30日以内に、Bの氏名及び住所を甲県知事に届け出なければならない。
2. Aが、甲県知事から宅地建物取引士証の交付を受けているCを専任宅地建物取引士とした場合、Cは、同知事にその書換え交付を申請しなければならない。
3. Aの役員であり、かつ、当該事務所で宅地建物取引業以外の業務に従事していた宅地建物取引士Dを主として宅地建物取引業の業務に従事させることとした場合、Aは、専任宅地建物取引士の変更について甲県知事に届出をする必要はない。
4. 宅地建物取引業に係る営業に関し成年者と同一の能力を有する20才未満の者（婚姻はしていない。）である宅地建物取引士Eは、Aの役員であるときを除き、専任宅地建物取引士となることができない。

解説

1. 宅地建物取引業法9条 変更の届出：専任の宅建士の設置・交替  
誤り。専任の宅建士の氏名は宅建業者名簿の登録事項だから、専任の宅建士に変更があったら、30日以内に免許権者に届出なければならない。でも、「宅建士の住所」は、宅建業者名簿の登録事項ではないので「住所を届け出なければならない」がダメ。
2. 宅地建物取引業法施行規則14条の13第1項 変更の登録：勤務先の商号・免許証番号  
誤り。宅建士証の書換え交付が必要になるのは、宅建士が氏名または住所を変更したときに限られる。「宅建業者の専任の宅建士となった」からといって、書換え交付の申請は不要。
3. 宅地建物取引業法15条2項 専任の宅建士とは  
誤り。法人である宅建業者の取締役（役員）が宅建士であるときは、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建士とみなされる。専任の宅建士の氏名は宅建業者名簿の登録事項だから、変更の届出が30日以内に必要。
4. 宅地建物取引業法15条1項 専任の宅建士とは  
正しい。専任の宅建士になることができるのは「成年者」に限られる。たとえ、Eが営業に関し成年者と同一の能力を有していても、成年者でない以上、専任の宅建士になることはできない。でも、設問のようにEが法人である宅建業者Aの役員であるときは、Eは「成年者である専任の宅建士」とみなされる（ガキが役員ってアリ?）。さらに、Eが婚姻している場合は成年者とみなされるので、専任の宅建士となることが可能。未成年でも結婚しているか、会社役員だったら選任の宅建士になれる?! 「未成年の子供が紀陽不動産で働きたいと言われたら、修行のつもりで頑張れという気持ちで許可を出す」らしい。ちなみに、宅建業の営業許可を受けた未婚の未成年でも宅建士の登録はできる。

平成7年度 問38 宅建業法（宅地建物取引士）

宅地建物取引士資格登録（以下この問において「登録」という。）又は宅地建物取引士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. 甲県知事の登録を受けて、甲県に所在する本店に従事する者が、乙県に所在する支店に従事することとなったときは、2週間以内に甲県知事を経由して、乙県知事に対し、登録の移転の申請をしなければならぬ。
2. 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年以上の実務の経験を有しないものは、合格した日から5年を経過する日までに国土交通大臣が指定する実務の講習を修了しなければ、登録を受けることができない。
3. 宅地建物取引士が、宅地建物取引士として行う事務に関し不正又は著しく不当な行為をした場合で、情状が特に重いときは、その登録を消除されるとともに、消除処分があった旨の公告がなされる。
4. 登録を受けている者で、宅地建物取引士証の交付を受けていないものが宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項説明を行い、書面に記名押印した場合で、情状が特に重いときは、登録を消除される。

解説

1. 宅地建物取引業法 19条の2 登録の移転

誤り。宅建士が登録地以外の都道府県の宅建業者の事務の業務に従事する場合に、登録の移転を申請することができる（任意的移転）。「しなければならぬ」わけじゃない。ちなみに、「変更の登録」ときたら「しなければならぬ」となる。

2. 宅地建物取引業法 18条1項、他 宅建士登録に必要な実務経験

誤り。2年以上の実務経験を有しない者は、登録を受けることができないけど、その救済措置として、国土交通大臣が指定する実務講習がある。これを受講することで、2年以上の実務経験を有する者と同等の能力を有する者として、登録を受けることが可能。だけど「合格した日から5年以内」に受けなさい等の規定はない。

3. 宅地建物取引業法 68条の2第1項4号、68条1項3号 宅建士に対する監督処分

誤り。宅建士として行う事務に関し不正又は著しく不当な行為をしたときは、登録の消除処分の対象となるが、処分の公告手続は法定されていない。ちなみに、宅建業者の処分が業務停止以上の処分については公告することができるが（要は、指示処分だけ公告されないということ）、宅建士の処分については公告できない。

4. 宅地建物取引業法 68条の2第2項3号 宅建士証の交付を受けていない者

正しい。登録を受けたとしても宅建士証の発行を受けていない以上、「無免許」なのだから、宅建士としての業務を行うことはできない。このような者が宅建士としてすべき事務を行い、情状が特に重いときは、登録消除の対象となる。

平成6年度 問36 宅建業法（宅地建物取引士）

宅地建物取引主任者Aが死亡等一定の事由に該当するに至った場合の届出に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法によれば、正しいものはどれか。

1. Aが死亡したときはその相続人が、Aについて破産手続開始の決定があったときはA自らが、届出をしなければならない。
2. Aが成年被後見人となったときはその保佐人が、被保佐人となったときはその後見人が、届出をしなければならない。
3. Aが公職選挙法に違反して禁錮刑に処せられた場合、Aは、届出をしなければならないが、刑法第247条の罪（背任罪）を犯して罰金刑に処せられた場合は、その必要はない。
4. Aが不正の手段により宅地建物取引業の免許を取得したとして、その免許を取り消されたときは、Aは、届出の必要はない。

解説

1. 宅地建物取引業法 21条3号 宅建士の死亡等の届出

正解。資格登録簿に登録された者〔登録者・取引主任者〕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、登録を受けている都道府県知事に届け出なければならない。また、破産者になった場合〔破産手続開始の決定があったとき〕本人がその日から30日以内に登録を受けている都道府県知事に届け出なければならない。どちらの場合も、届出を受けて登録は消除される。

2. 宅建業法 21条2号、18条1項2号 成年被後見人、被保佐人

誤り。資格登録簿に登録された者〔登録者・取引主任者〕が、成年被後見人になったときはその成年被後見人が、被保佐人になったときはその保佐人が、その日から30日以内に登録を受けている都道府県知事に届け出なければならない。設問は届け出る人が逆になっている。

3. 宅建業法 21条2号、18条1項5号、5号の2 欠格要件に該当する刑罰

誤り。登録の欠格事由になる刑罰を受けた場合、本人が30日以内に、登録を受けている都道府県知事に届け出なければならない。禁錮刑を受けた場合はどのような罪でも欠格要件になり、また刑法の背任罪での罰金刑を受けた場合も欠格要件になるので、どちらも届け出なければならない。この後、登録は消除される。欠格事由は「禁固刑以上、罰金刑は業法違反か背任罪、あとは暴力団」。

4. 宅建業法 21条2号、18条1項4号 不正手段による免許取消処分

誤り。免許取消は宅建業者に対する処分だから、Aさんが役員をやっている宅建業者か法人が、不正手段による免許取得で免許が取り消されたと考えられる。その場合は、30日以内に登録を受けている都道府県知事に届け出ないといけない。その後、免許は消除される。「届出の必要がない」はずがない。ちなみに、Aさんは免許取消の日から5年経過しないと宅建業の免許や宅建士の登録がうけられない。

平成6年度 問37 宅建業法（宅地建物取引士）

宅地建物取引士（以下「宅建士」という。）と宅地建物取引士証（以下「宅建士証」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 宅建士は、常時宅建士証を携帯して、取引の関係者から請求があったとき提示することを要し、これに違反したときは、10万円以下の過料に処せられることがある。
- 2 宅建士は、宅建士証を紛失した場合、その再交付がなされるまでの間であっても、宅建士証を提示することなく、重要事項説明を行ったときは、宅建士としてすべき事務を行うことを禁止されることがある。
- 3 宅建士は、宅建士証を他人に貸与してはならず、これに違反したときは、事務の禁止の処分を受けることがあるが、情状が特に重くても、登録を削除されることはない。
- 4 宅建士は、勤務先を変更したとき、宅建士証の書換え交付の申請を行わなければならない。

解説

1. 宅建業法 22 条の 4 宅建士証の提示義務

誤り。紛らわしい問題。宅建士証は取引の関係者から請求があったときは提示しなければならないが、違反しても罰則はない。ただし、重要事項の説明をするときに、宅建士証を提示しなかったときは10万円以下の過料に処せられるが、設問はそうは書いてない。

2. 宅建業法 35 条 3 項, 86 条 宅建士証の提示

正しい。重要事項の説明をするときに、宅建士証を提示しなかったら10万円以下の過料に処せられ、指示処分・事務禁止処分の対象になる。設問のように紛失して再交付申請中の場合でも同じ。

3. (宅建業法 68 条 1 項 2 号、他) 宅建士証の貸与

誤り。宅建士証を他人に貸与すれば「他人に自己の名義の使用を許し、当該他人がその名義を使用して宅建士である旨の表示」をする可能性があり、指示処分・事務禁止処分の対象になるし、情状が特に重いときは登録削除される。「登録を削除されることはない」がダメ。

4. 宅建業法 20 条 宅建士証の書換え交付

誤り。宅建士の勤務先が変わったら、勤務先は宅建士資格登録簿の登載事項なので、遅延なく、変更の登録を申請しないとイケない。でも、勤務先は宅建士証の登載事項ではないので、宅建士証の書換え交付を申請する必要はない。

宅建士証登載内容

- ①氏名
- ②生年月日
- ③住所
- ④登録番号
- ⑤登録年月日
- ⑥有効期限

宅建士資格登録簿登載内容

- ①氏名\*
- ②住所\*
- ③本籍
- ④勤務先宅建業者の商号・名称・免許証番号

平成5年度 問37 宅建業法（宅地建物取引士）

宅地建物取引士（以下「宅建士」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 宅地建物取引業に係る営業に関し成年者と同一の能力を有しない未成年者は、専任の取引主任者となることはできないが、専任でない取引主任者となることができる。
- 2 宅建士は、宅地建物取引業法第 35 条の重要事項の説明を行う場合、相手方に宅建士証を提示しなければならないが、その相手方と初めて会ったときに宅建士証を提示していれば、改めて提示する必要はない。
- 3 宅地建物取引業法第 37 条の書面については、宅建取引士が記名押印することを要し、建物の賃貸借の媒介の場合でも、これを省略することはできない。
- 4 事務所におかれる政令で定める使用人が宅地建物取引士となったときは、その者は、その事務所に置かれる専任の宅地建物取引士とみなされる。

解説

1. 宅建業法 18 条 1 項 1 号 営業に関して成年者と同一の能力を有しない未成年者

誤り。営業に関し成年者と同一の能力を有しない未成年者は、専任の宅建士、専任でない宅建士のどちらともなることはできない。そもそも、営業に関し成年者と同一の能力を有しない未成年者は宅建士の資格登録を受けることができない。ただし、成年と同一の能力を有する未成年（＝法定代理人から営業の許可を受けた未成年）、婚姻をした者（＝青年擬制）は登録を受けることができる。

2. 宅建業法 35 条 4 項 宅建士証の提示

誤り。宅建士は、35条の重要事項の説明を行う場合、請求がなくても、相手方に宅建士証を提示しなければならない。その相手方と初めて会ったときに宅建士証を提示していても、重説の際は改めて提示する必要がある。

3. 規定なし 取引主任者の記名押印－ 37 条書面

正しい。宅建業者は、契約が成立したとき遅滞なく交付する 37 条書面に、宅地建物取引士をして記名押印させなければならない。宅地建物の売買・交換〔相手方に交付〕、売買・交換の媒介・代理〔両当事者に交付〕、貸借の媒介・代理〔貸主・借主に交付〕のどの場合でも、省略することはできない。

4. 宅地建物取引業法施行令 2 条の 2 政令で定める使用人

誤り。宅建業者や法人の役員が宅建士であるとき、その者が自ら主として業務に従事する事務所等に置かれる成年者の選任の宅建士とみなされる。でも、政令で定める使用人にはこの規定は適用されない。

「政令で定める使用人」とは、宅地建物取引業者の使用人で、宅地建物取引業に関し宅地建物取引業法に定める事務所の代表者のこと。具体的には、宅建業者の各事務所の**支店長、所長等**、その事務所における契約締結の権限を委譲された責任者のことをいう。

	媒介契約書 (34条の2書面)	重要事項説明書 (35条書面)	契約書面 (37条書面)
□記名押印	宅建業者	宅建取引士	宅建取引士
売買	○	○	○
貸借	×	○	○

平成5年度 問38 宅建業法（宅地建物取引士）

宅地建物取引士資格登録（以下「登録」という。）の消除に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 Aが役員をしている宅地建物取引業者B社が、不正の手段により宅地建物取引業の免許を受けたとしてその**免許を取り消されても**、Aは、宅地建物取引士証の交付を受けていなければ、その登録を消除されることはない。
- 2 宅建士Cが知人に頼まれて**無免許**で宅地の売買の媒介を数回行った場合、Cは、その登録を消除されることがある。
- 3 Dが宅地建物取引士資格試験に**不正な手段で合格**した場合、Dがその宅建士として業務に従事していても、その事実が発覚したときは、Dは、その登録を消除されることがある。
- 4 取引主任者Eが刑法第211条（**業務上過失傷害**）の罪を犯し、10万円の**罰金の刑**に処せられた場合、Eは、その登録を消除されることはない。

解説

1. 宅建業法 68条の2第1項第1号 免許取消になった法人の役員 = 登録消除要件  
誤り。宅建業者や法人が、不正の手段により宅建業の免許を受けた場合には免許が取り消される。そして、取消の理由に関する聴聞の期日屋場所の公示日前60日以内に、その宅建業者や法人の役員をやっていた人は、取消の日から5年間は宅建士の登録が受けられない。だから、宅建業者Bの役員をやっているAさんは宅建士の欠格要件に該当するので、宅建士資格登録簿から消除される。それは「宅建士証の交付」を受けているかどうかとは全く関係がない。
2. 宅建業法 12条1項, 79条2号 無免許営業 (罰金刑または懲役刑) = 登録消除要件  
正しい。免許を受けずに宅建業を営むことはできず、これに違反すると、**3年以下の懲役**、もしくは**300万円以下の罰金**に処せられ、またはこれらの併科になるので、宅建士Cは、宅建業法違反による罰金刑または懲役刑に処せられるため、登録消除処分に該当し、都道府県知事はその登録を消除しなければならない。
3. 宅建業法 17条1項, 68条の2第1項第2号, 第3号 不正手段で合格し登録 = 登録消除要件  
正しい。Dさんは宅建試験に不正な手段によって合格したことにより、その合格は取り消され、都道府県知事はその登録を消除しなければならない。Dさんがその不正後に宅建士として業務に従事していて、不正の事実が発覚しても同じこと。不正受験をしたら（しようとしたら）、都道府県知事、または指定試験機関は合格の決定を取り消し、又は試験を受けることを禁止することができ、都道府県知事は情状により3年以内の期間を定めて試験が受けられないようにできる。
4. 宅建業法・18条1項5号の2, 68条1項1号 登録消除処分になる罰金刑  
正しい。罰金刑を受けて登録消除処分になるのは、宅建業法違反か背任罪。後は「禁固刑以上」「暴力行為等処罰に関する法律の罪」「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律の違反」を覚えておく。設問は罰金刑でも「業務上過失傷害」だから、欠格要件に当てはまらないので、登録を消除されない。

平成4年度 問36 宅建業法（宅地建物取引士）

次の者のうち、宅地建物取引士資格登録（以下「登録」という）を受けることができないものはどれか。

1. A —— 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しない未成年者**で、その**法定代理人甲が3年前に建設業法違反で過料**に処せられている。
2. B —— **3年前に乙社が不正の手段により宅地建物取引業の免許を受けたとしてその免許を取り消された**とき、乙社の**政令で定める使用人**であった。
3. C —— 6月前に丙社が宅地建物取引業法に違反したとして**1年間の業務停止処分**を受けたが、その丙社の**取締役**であった。
4. D —— 3年前に丁社が引き続き**1年以上宅地建物取引業を休止**したとしてその**免許を取り消された**とき、その聴聞の期日及び場所の公示の日の30日前に、丁社の**取締役**を退任した。

解説

1. 宅建業法18条1項1号 業に関して成年者と同一の能力を有しない未成年者登録を受けることはできない。宅建業に係る営業に関して、成年者と同一の能力を有しない未成年者は宅建士の資格登録を受けることはできない。これは法定代理人の欠格要件には何の関係もない。ただし、法定代理人から営業の許可を得たり、婚姻によって青年擬制が成立する場合には、未成年者でも成年とみなされるので、宅建士資格の登録が可能。
2. 宅建業法5条1項2号、18条1項4号 不正手段により免許取消処分を受けた法人の政令で定める使用人登録を受けることができる。**宅建士資格登録簿**の登録も、**宅建業者名簿**の登録も両方とも、欠格要件には該当しないので、登録が受けられる。免許を取り消された法人で、取消についての聴聞の期日と場所の公示前60日以内の時点で、役員をやっていたら、取消日から5年間は宅建業者名簿にも宅建士資格登録簿にも登録ができない。でも、設問は「政令で定める使用人（支店長）」で、「役員」じゃないから登録ができる。
3. 宅建業法5条1項2号、18条1項4号 業務停止処分を受けた法人の役員であった登録を受けることができる。設問2と同様に、「免許取消処分を受けた法人の聴聞公示日前60日以内で役員をやっていた者」は登録できないが、業務停止処分を受けた宅建業者の役員は、登録欠格要件には当てはまらない。
4. 宅建業法5条1項2号、18条1項4号 1年以上宅建業を休止して免許取消処分を受けた法人の役員だった者登録を受けることができる。設問2と同様。欠格要件は「免許取消処分」。原因は**不正手段による免許取得場合か、業務停止処分に該当し情状が特に重い場合か、業務停止処分に違反した場合**で「免許取消処分」を受けた法人の役員じゃないと欠格要件には該当しない。「引き続き1年以上宅建業を休止したとしてその免許を取り消された法人」の役員は欠格要件には該当しない。

平成4年度 問38 宅建業法（宅地建物取引士）

宅地建物取引士（以下「宅建士」という）と宅地建物取引士証（以下「宅建士証」という）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 宅建士の業務を行うため、**宅建士証の交付**の申請をしようとする者は、その交付の申請前に宅地建物の取引に関する実務経験が2年以上あれば、都道府県知事の指定する講習を受講する必要はない。
2. 宅建士が**転勤**して、**登録の移転**の申請をした場合、その移転後の取引主任者証の有効期間は、**登録の移転の申請の日から5年**となる。
3. 宅建士が宅地建物取引業者である場合において、**宅地建物取引業を廃止**したときは、宅建士は、速やかに、その登録をしている都道府県知事に宅建士証を返納しなければならない。
4. 宅建士が**氏名を変更**して、変更の登録の申請をする場合、宅建士は、常にその申請とあわせて宅建士証の「書換え交付」の申請をしなければならない。

解説

1. 宅建業法22条の2第1項、22条の3 法定講習の免除誤り。紛らわしい引っ掛け問題。宅建士証の交付を申請する者は、有効期限の更新申請も同様で、登録をしている都道府県知事が指定する法定講習会を、交付前6ヶ月以内に受講しないとイケない。一方、宅建士試験に合格して「知事への登録＝宅建士資格登録簿」をするには、「①宅建業について2年以上の実務経験があり」、「②登録基準（欠格要件）を満たして」いないとイケないが、合格直後に実務経験2年以上は無理だから、国交大臣が指定する「登録実務講習」を受ければ実務経験がなくても登録ができる。宅建士証の更新の時に受ける「法定講習」と、合格後に宅建士資格登録簿に登録するとき受ける「登録実務講習」とは別。
2. 宅地建物取引業法22条の2第5項 登録の移転の際の宅建士証の有効期間誤り。登録移転前の宅建士証の有効期限を引き継ぐので、「登録の移転申請の日から5年」がダメ。ちなみに、「免許換え」の場合は、従前の免許はその効力は失い、新たな免許証番号になるなど従前の免許との連続性はないので、免許証の有効期間は免許換えの日から5年になるのに注意。
3. 宅建業法22条の2第6項、他 宅建士が宅建業者であり、宅建業を廃止したとき誤り。宅建士が宅建業者である場合、宅建業を廃止したときは、30日以内に廃業等の届出をしなければならないが、宅建士証を返納する必要はない。宅建士証を返納しなくてはならないのは
  - 1) 登録が消除されたとき <本人の申請による場合、宅建業法違反等による登録消除処分の場合>
  - 2) 宅建士証が効力を失ったとき <取引主任者証の有効期間の満了、登録の移転など>
  - 3) 宅建士証を亡失したことにより再交付を受けた後に、亡失した宅建士証を発見したとき
4. 宅地建物取引業法20条 変更の登録：宅建士の氏名・住所・本籍その通り。宅建士の名前は、**宅建士資格登録簿**の登載事項だから、それに変更がある場合には遅延なく「**変更の登録**」の申請をしなければならない。さらに、宅建士の名前は、宅建士証の記載事項でもあるので、「**宅建士証の書換え交付**」も申請する必要がある

平成4年度問46 宅建業法(宅地建物取引士)

Aがクレジットカードを使い過ぎて破産した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。

- 1 Aは、破産の復権を得ない限り、宅地建物取引士資格試験を受けることができない。
- 2 Aが甲県知事の登録を受けた取引主任者である場合、Aは、破産手続開始の決定があった日から30日以内にその旨を、また、復権したときは速やかにその旨を、甲県知事に届け出なければならない。
- 3 Aが乙県知事の登録を受けた取引主任者である場合において、Aが破産の届出をしないときは、乙県知事は、Aについて破産手続開始の決定があった事実を知ったとき、聴聞をしなければ、Aの登録を削除できない。
- 4 Aが、破産の復権を得ない限り、Aは、宅地建物取引業の免許を受けることができず、また、Aが他の宅地建物取引業者B社の役員になったときは、B社は、免許を取り消される。

解説

1. 宅地建物取引業法21条2号 宅建士の死亡等の届出：破産  
誤り。破産者となった場合には、その日から30日以内に本人が甲県知事にその旨を届け出なければならない。復権すればすぐに宅建士資格登録簿に登録ができる。でも、復権しなくても宅建の試験は受験できる。くだらない引っ掛け。
2. 宅地建物取引業法21条2号 宅建士の死亡等の届出：破産  
誤り。設問1の解説通りで、破産したら30日以内に免許権者の都道府県知事に届け出ないといけないけど、復権したときは別段届け出る必要はない。
3. 宅建業法22条2項 本人からの届出がない場合に登録削除するには、原則として、聴聞が必要  
誤り。破産したら30日以内に免許権者の都道府県知事に届け出れば、登録が削除される。もし届け出ない場合でも、破産の事実が知れば、聴聞なしに都道府県知事は登録を削除できる。原則、登録削除処分や免許取消処分をするときには聴聞が必要だけど、破産による登録削除には聴聞は不要。

### 宅建士資格登録簿の登載事項

- ①本籍（日本の国籍を有しない者にあつては、その者の有する国籍）及び性別
- ②試験の合格年月日及び合格証書番号
- ③実務の経験を2年、有する者である場合においては、申請時現在の当該実務の経験の期間及びその内容並びに従事していた宅地建物取引業者の商号又は名称及び免許証番号
- ④国土交通大臣が能力を有すると認められた者である場合においては、当該認定の内容及び年月日
- ⑤宅地建物取引業者の業務に従事する者にあつては、当該宅地建物取引業者の商号又は名称及び免許証番号

### 宅建士資格登録簿の登載事項

- ①氏名\*
- ②住所\*
- ③本籍
- ④勤務先宅建業者の商号・名称・免許証番号

### 宅建士証の登載事項

- ①氏名
- ②生年月日
- ③住所
- ④登録番号
- ⑤登録年月日
- ⑥有効期限

### 宅地建物取引業者名簿の登載事項

宅地建物取引業者に関する一定の事項を登載した名簿に都道府県知事または国土交通大臣は、下記の1.から8.の事項を登載した宅地建物取引業者名簿を作成しなければならない（宅地建物取引業法第8条）（※末尾参照）。

1. 免許証番号・免許を受けた年月日（法第8条第2項第1号）
2. 商号または名称（法第8条第2項第2号）
3. 事務所の名称と所在地（法第8条第2項第5号）
4. 宅地建物取引業者が法人である場合には、その法人の役員の氏名および事務所の代表者の氏名（法第8条第2項第3号）
5. 宅地建物取引業者が個人である場合には、その者の氏名および事務所の代表者の氏名（法第8条第2項第4号）
6. 事務所に置かれる専任の宅地建物取引士の氏名（法第8条第2項第6号）
7. 宅地建物取引業以外の事業を営んでいるときは、その事業の種類（施行規則第5条第2号）
8. 過去に指示処分（法第65条第1項、第3項）または業務停止処分（法第65条第2項、第4項）を受けた場合には、その内容および処分の年月日（施行規則第5条第1号）

### 登録の移転, 変更の登録, 宅建士証

#### 1. 登録の移転

宅建士は、どこの都道府県知事の登録においても、その効力は全国に及びます。例えば、Aさんが東京都知事の登録を受け、東京都知事から宅建士証を交付されていたとしても、Aさんは、沖縄から北海道、日本全国で宅建士として仕事ができます。ただ、Aさんが、東京の事務所から沖縄の事務所に転勤になった場合、宅建士証の更新の度、登録を受けている東京都知事が指定する講習を受けなくてはならないため、上京しなくてはならない不便が発生します。そこで、このような不便を解消するため、登録を移転できる「登録の移転」という制度ができたと言うわけです。登録の移転は任意です。しても、しなくても構いません。また、登録の移転は、宅建業者の事務所が登録地の都道府県ではなくなった場合でなければ、することができません。

例えば、Aさんが東京都知事の登録で、勤務先の事務所が東京都内のまま、神奈川県に自宅を引っ越しても、登録の移転はできません。勤務先の事務所が東京都内から神奈川の事務所になれば、登録の移転ができることとなります。

では、Aさんが、東京都知事の登録を神奈川県知事の登録へとする登録の移転手続を見て行きましょう。Aさんは、現在登録を受けている東京都知事を経由して、神奈川県知事に登録の移転を申請することになります。登録の移転をすると、東京都知事から交付されている宅建士証は、効力がなくなります。ですから、新たに神奈川県知事から、宅建士証が交付されるまで、宅建士の仕事はできないとなってしまいます。このブランクを埋めるため、東京都知事に旧宅建士証を渡すのと引き換えに新宅建士証を受取る、引き換え交付の申請をすることができます。新宅建士証の有効期間は、旧宅建士証の期間を引き継ぎますから、新たに、5年間となるなどと言った出題があれば、×を付けてください。なお、事務禁止処分中の宅建士は、登録の移転はできません。

#### 2. 変更の登録

登録とは、都道府県知事が宅地建物取引士資格登録簿と言うものに、以下の事項を記載することを言います。

- ① 氏名
- ② 生年月日（変更はないよね！）
- ③ 住所
- ④ 勤務先の宅建業者の商号, 名称, 免許番号

このいづれかに、変更が出た場合は、遅滞なく、変更の登録を申請しなくてはなりません。登録の移転と違い、必ず行わないといけません。

### 3.死亡等の届出

宅建士が死亡した場合など、誰が届出義務者なのかを、確認しておいてください。

事由	届出義務者	届出期間
死亡	相続人	事実を知った日から30日以内
成年被後見人・被保佐人	後見人・保佐人	その日から30日以内
破産	本人	
欠格事由となる刑罰	本人	

\* 業者が破産した場合は、破産管財人でしたね^^

\* 死亡時の時だけ、事実発生時ではなく、知ったときからです。

### 4.宅建士の業務

さて、宅建士の資格をゲットしたら、どんな仕事ができるようになるのでしょうか。以下の3つです。

- ① 重要事項の説明
- ② 35条書面へ、記名捺印
- ③ 37条書面へ、記名捺印

上記は、宅建士以外の者は、することができません。行えば全て、業法違反となります。ですが、上記以外の仕事は、宅建士以外も行えることとなりますね（宅建士、あんまり大した仕事はやってない）。

### 5.宅建士証

宅建士証を受けていない者は、宅建士ではありません。逆に、宅建士証を受けている者のみ、宅建士です。では、宅建士証とはどんなものなのでしょうか？サイズの的には、**運転免許証とほぼ同じ**です。宅建士証の記載内容に変更があれば、「**変更の登録**」と合わせて、宅建士証の「**書換え交付**」を申請することになります。宅建士証は、取引関係者から請求があれば、その都度、必ず掲示しなくてはなりません。重要事項の説明を行う時は、請求がなくても、必ず掲示しなくてはなりません。宅地建物取引士証の掲示について、個人情報保護の観点から宅地建物取引士証の住所欄にシールを貼ったうえで掲示しても差し支えありません。但し、シールは容易に剥すことが可能なものとし、宅地建物取引士証が汚損しないようにする必要があります。ですから、油性のマジック等で塗りつぶす方法はNGだとなります。また、住所欄以外を隠すのもNGです。

- ① 氏名
- ② 生年月日
- ③ 住所
- ④ 登録番号
- ⑤ 登録年月日
- ⑥ 有効期限

### 6.宅建士証の返納・提出

宅建士証を、交付を受けた知事に返すことを、変更と言っています。宅建士証の返納は、以下の時に行います。

- ① 登録が消除されたとき
- ② 宅建士証が効力を失ったとき

例えば、宅建士証を紛失して、再交付で新たに宅建士証の交付を受けた後に、紛失した宅建士証が出てきた場合、出てきた宅建士証は効力を失っているため返納しなければなりません。ちなみに、事務禁止処分によって、宅建士証の交付を受けた知事に、宅建士証を差し出すことは、**返納**とは言わず、「**提出**」と言っています。宅建士証の返納や提出は、交付を受けた都道府県知事以外の知事に行くことはありません。

例えば、**甲**県知事から宅建士証の交付を受けているAが、**乙**県知事から事務禁止処分を受けた場合、宅建士証は、**甲**県知事に提出します。なお、事務禁止処分の期間が満了した場合、返還請求をしなければ、宅建士証は戻ってきません。勝手に、知事が戻してくれることはありません。

### 7.その他

#### ① 業務処理の原則

宅建士は、宅地又は建物の取引の専門家として、購入者等の利益の保護及び円滑な流通に資するよう、公正かつ誠実に事務を行うとともに、宅建業に関連する業務に従事する者との連携に努めなければならない。

#### ② 信用失墜行為の禁止

宅建士は、宅建士の信用又は品位を害するような行為をしてはならない。

#### ③ 知識及び能力の維持向上

宅建士は、知識及び能力の維持向上に努めなければならない。

## 宅建業法 契約内容記載書面（37条書面）

今回は「契約内容記載書面（37条書面）」についてお話いたします。宅建業者は、契約後のトラブル防止のために、**契約締結後**に遅滞なく37条書面というものを交付しなければなりません。「契約締結後」です。

このように、35条書面（=**契約締結前**）との違いがものすごく重要です。誰が、誰に、いつ、何を説明するのか、35条書面との違いに特に注意しながら確実に覚えておいてください。

### ■ 37条書面の交付者

37条書面を作成し、**交付するのは「宅建業者」**です。

37条書面にも宅地建物取引士（**専任である必要なし**）の**記名押印**が必要ですが、交付をするのは取引士である必要はありません。説明も必要ありません。取引士が取引士証を提示しながら説明を行う35条書面と区別しておいてください。

### ■ 37条書面の交付方法

交付時期：**契約成立後遅滞なく**（35条書面：契約成立前）

交付場所：制限なし（35条書面も同じ）

交付の相手方：**契約の両当事者**（35条書面：売買→買主のみ 貸借→借主のみ 交換→両当事者）

重要事項の説明をする際に取引士証を提示しなかった取引士は、監督処分として**指示処分**、罰則として**10万円以下の過料**に処せられることがありました。これに対して37条書面の交付を怠った宅建業者は、監督処分として**業務停止処分**、罰則として**50万円以下の罰金**に処せられることがあります。

### ■ 37条書面の記載事項

37条書面には、必ず記載しなければならない**必要的記載事項**と、取決めのある場合にだけ記載する**任意的記載事項**とがあります。35条書面には記載しない37条書面独自の事項と、貸借には適用されない事項に特に注意しておいてください。

#### ・ 必要的記載事項

1. 当事者の氏名・住所
2. 物件の特定に必要な表示
3. **物件の引渡時期**
4. **移転登記申請時期**
5. 売買・交換→代金、交換差金 貸借→借賃 の額、支払時期、支払方法

4番の移転登記申請時期は、売買と交換の場合にだけ記載するという点にご注意ください。

#### ・ 任意的記載事項

1. 代金・交換差金・借賃以外の金銭の額、授受時期、授受目的
2. 契約解除の定めの内容
3. 損害賠償額の予定、違約金の定めの内容
4. 天災その他不可抗力による損害の負担（=**危険負担**）に関する定めの内容
5. **瑕疵担保責任**の定めの内容、**保証保険契約等の措置**の内容
6. **公租・公課の負担**に関する定めの内容
7. 代金、交換差金に関する金銭の貸借のあつせんが不成立のときの措置

5～7番は、売買と交換の場合にだけ記載するという点にご注意ください。

必要的記載事項の3、4、5番、任意的記載事項の4、5、6番は35条書面には記載不要（5番の保証保険契約等の措置は必要）です。これは必ず押さえておいてください。

しつこいですが、前回の35条書面と今回の37条書面の比較はとても重要です。記載事項は少し多くて大変ですが、35条書面には不要で37条書面には記載する事項、基本的な説明（交付）方法などは絶対に覚えておいてください。

## 宅建過去問 重要事項の説明（35条書面）

宅建業者は、契約をするかどうか判断させるため、これから買おう、借りよう、交換しよう、としている相手方に対して、その物件の情報を知らせる必要があります。これを**重要事項の説明**といい、その説明の際に交付する書面を**35条書面**といいます。重要事項の説明は、皆さん宅建試験受験者にとってもまさに重要事項です。本試験に出ない年はないと思っていいでしょう。

重要事項の説明についての基本事項は絶対に押さえておいてください。そして、何が重要事項にあてはまるのか？これはすごくたくさんありますので、私の独断で重要度別に分類しておきます。最低限、特に重要と思えるものだけは確実に覚えておいてください。では、見ていきましょう！

### ■重要事項の説明義務者

重要事項の説明をするのは**宅地建物取引士**です。専任である必要はありません。取引士が重要事項の説明を怠ると、「宅建業者」が**業務停止処分**の対象となります。

### ■重要事項の説明方法

説明時期：**契約が成立する前**（どんなに遠くに住んでいたとしても説明は必要です）

説明場所：**制限なし**（事務所でも喫茶店でもどこでも構いません）

説明の相手方：売買→**買主のみ** 貸借→**借主のみ** 交換→**両当事者**

説明方法：**取引士が記名押印した書面**を交付し、**宅建士証を提示**して説明する（交付自体は従業者等がしても構いません）

基本的に、取引士証は取引関係者から請求があったときに提示すればよいのですが、**重要事項の説明の際には「必ず」（請求がなくても）取引士証を提示**するということは絶対に覚えておいてください。

重要事項の説明をする際に取引士証を提示しなかった取引士は、監督処分として**指示処分**、罰則として**10万円以下の過料**に処せられることがあります。**普段の請求時に提示を怠ったとしても罰則はない**という点と比較しておいてください。

また、**35条書面を作成するのは「宅建業者」であって、取引士ではない**、という点にも注意しておいてください。

### ■重要事項の説明内容

- ・ **絶対に**覚えておいてほしい説明事項

1. **契約解除に関する事項（全契約）**
2. **損害賠償額の予定または違約金に関する事項（全契約）**
3. **代金、交換差金、借賃以外に授受される金銭（手付金等）の額と目的（全契約）**
4. **代金、交換差金に関する金銭貸借のあつせんが不成立時の措置（売買・交換）**

「交換差金」＝交換の際に評価額の差額となる金銭

- ・ **なるべく**覚えておいてほしい説明事項

1. **契約期間および契約更新に関する事項（貸借）**
2. **敷金その他契約終了時に精算される金銭に関する事項（貸借）**
3. **飲用水、電気、ガス**の供給ならびに排水施設の整備状況（全契約）
4. **台所、浴室、便所**その他の当該建物設備の整備状況（建物貸借）
5. 私道に関する負担事項（**建物貸借以外**）
6. **手付金等の保全措置**の概要（全契約）
7. 現金販売価格や割賦販売価格、支払い時期や方法など（**割賦販売**）
8. 区分所有建物・敷地の管理が委託されている場合、委託を受けている者の**氏名・住所**（区分所有建物の全契約）
9. 一棟の建物の**敷地に関する権利の種類および内容**（区分所有建物の売買・交換）
10. 一棟の建物の**計画的修繕積立金の規約（案）**があるときはその内容および**既に積み立てられている額**（区分所有建物の売買・交換）
11. 共用部分に関する規約（案）があるときはその**内容**（区分所有建物の売買・交換）
12. 一部を特定の者のみに使用を許す旨の規約（案）があるときはその**内容**（区分所有建物の売買・交換）
13. 瑕疵担保責任の履行に関し保証保険契約等の措置を講ずるかどうか、講ずる場合はその措置の概要（全契約）

- ・ 余裕がある人はどうぞ（余裕がなくても一読はしておいてください）

1. **住宅性能評価を受けた新築住宅**であるときはその旨（建物の売買・交換）
2. **工事完了時の形状・構造（未完成物件）**
3. 都市計画法、建築基準法その他の**法令に基づく制限**に関する事項（建物貸借以外）
4. **定期借地権**を設定しようとするときはその旨（宅地貸借）

5. 定期建物賃貸借を設定しようとするときはその旨（建物賃借）
6. 契約終了時の宅地上の**建物取壊しに関する事項**を定めるときはその内容（宅地賃借）
7. 専有部分の用途その他**利用制限に関する規約**（案）があるときはその内容（区分所有建物の全契約）
8. 建物所有者が負担する通常**の管理費用の額**（区分所有建物の売買・交換）
9. 建物所有者が負担する費用を特定の者のみ減免する旨の規約（案）があるときはその内容（区分所有建物の売買・交換）
10. 一棟の建物の**維持修繕の実施状況**が記録されているときはその内容（区分所有建物の売買・交換）
11. マンションの建替え等の円滑化に関する法律（建物賃借以外）
12. 石綿（アスベスト）の使用の有無の調査結果が記録されているならその内容（建物の売買・交換・賃借）
13. 宅地建物が津波災害警戒区域内にあるときはその旨（全契約）

重要事項の説明事項も重要ですが、このように、宅地の売買？建物の賃借？など、どのケースでその説明が必要になるのかもすごく重要です。かなりややこしいですが、過去問などで練習してしっかりとマスターしておいてください！

37条書面のらくらく攻略法♪  
2009-09-26 00:00:07 | 宅建 宅建講義実況中継 たまに無料講義!

～みやぎの宅建講義実況中継♪～

37条書面のらくらく攻略法♪

2009.09.26

過去のブログ記事から、

みやぎの講義を紹介させていただきます。

ぜひ、今年の宅建試験合格にお役立てください!

それでは、本試験で合否を決めるテーマ 『37条書面』を攻略しましょう。

売買などの契約をした場合に、

どのような内容で契約をしたか、口約束であいまいにしておく、しばらくたってからトラブルが発生したときに、あ～でもない、こ～でもない、そんな約束した覚えはない!とすっとぼけられてしまうかもしれません。これはちょっと困りものですね…

そこで、どのような内容の契約をしたのか、どんな特別の約束をしたのか、書面に記載して証拠を作っておくことにしたのが37条書面(契約に関する書面)です。

37条書面は、

宅建業者が、

売主や買主などの取引の当事者双方に対して、

契約締結後に遅滞なく、

交付する義務を負っています。

また、

37条書面には、取引主任者の記名・押印が必要です。

さて、学習上やっかいなのが記載事項です。

真正面から覚えようとすると、

ボリュームがあって、

『あっ、こりゃムリだわ…』とざせつしやすかったり、

がんばってなんとかおぼえたとおもったら、

35条書面(重要事項説明書)の記載事項と混乱したりと、

けっこう大変です。

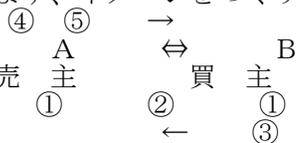
みやぎのお勧めは、

『毎年2問くらい出題される、35条書面(重要事項説明書)は、ガチンコ勝負!』

『37条書面は、得点できればOK! 上手に手抜きしてらくらく攻略する!』です。

では、どのように整理すれば、らくらく攻略できるのでしょうか?

まず、イメージをつくりましょう!



AとBが売買契約をする場合、

必ずはっきりさせておきたいのは、

① だれが売主、買主か?

② どの宅地・建物を売買するのか?

③ いつ、どのようにして代金を払うのか? (買主から売主に渡すもの)

④ いつ宅地・建物を引渡すのか? (売主から買主に渡すもの)

⑤ 登記を移転するのはいつか? (売主から買主に渡すもの)

どんな売買でも決めておく必要のある5つです。

ここまですべてをまとめると、

[必要的記載事項]

① 当事者の氏名・住所

② 宅地建物を特定するために必要な表示(所在・地番等)

③ 代金・交換差金・借賃の額、支払時期、方法

④ 宅地建物の引渡し時期

⑤ 移転登記の申請時期

となります。

ここまではしっかりとおさえましょう。

イメージで理解すれば楽勝ですね♪

えっ…『そんなことねえよ!おぼえられっか!』…って

では、ゴロあわせも紹介しましょう♪

①だれが? ②どの土地・建物? について契約するの?

これはあたりまえすぎて、試験に出ないので、

③～⑤についてのGOROです。

～ GORO♪ 37条書面 必要的記載事項③～⑤ ～

まずは、場面のイメージが大切。

これで忘れにくくなります。イメージ記憶という暗記術の応用ですね。

目の前にいっぱい～いひとがいます。

カレーたべてるみたい… 手に持っているのはなんだ?

あっ、『ナン』だ! ※ナン…インドのパンです。

みんな、インドの人でした。

う～ん…ちょっとムリが…

で、GORO♪ は、

『みんな、インドだい!』

みんな → み(3)な(7) → 37条

イン → 引 → ④ 引渡し

ド → 登 → ⑤ 登記

だい → 代 → ③ 代金

覚えやすいでしょ♪

～参考～

ちなみに、③～⑤の3つ。

35条書面では記載しません。

そこで、『みんな、インドだい!』『重要ではない!』

と続けておぼえてしまうのもいいでしょう。  
さてさて、次が勝負です。  
任意的記載事項は、7つもありますが、これを覚える必要はありません。  
『ムダなことはおぼえない！』 これ鉄則！  
というより、  
おぼえずに省エネで切り抜けたほうが、  
他のテーマにエネルギーを使える分、  
合格しやすいです。

じゃあ、どうやって問題を解くの？

宅建試験ででたとき困らない？

実は、とっつてもかんたんに解く方法があります。  
ここは、いったん基本中の基本にたちかえって、  
『37条書面』ってなんのためにつくるんだっけ？  
と考えてみましょう。

37条書面は、売買などの契約をした場合に、  
どのような内容で契約をしたかあいまいにしておく、  
しばらくたってトラブルが発生したときに、  
そんな約束した覚えはない！  
とすっとぼけられないように、  
どんな内容の契約をしたのか、どんな特別の約束をしたのか、  
証拠を作っておくものでした。

ということは、  
普通の法律のルールにはない、特別の約束をした場合には、  
後で、

そんな約束をしたおぼえはない！  
とすっとぼけられないように、  
キチンと37条書面に書いておかないといけませんね。

そこで、特別の約束として、  
『～の定め』をした場合には、37条書面に記載すると考えましょう。  
『～の定め』をした ⇒ 記載する！

売買の問題であれば、もうたったこれだけで、1点GET！

それでは、解いてみましょう！  
制限時間は20秒です。どうぞ！

練習問題 1 H13-35

宅地建物取引業者Aは、  
宅地の売買を媒介し、契約が成立した場合、  
宅地建物取引業法第37条の規定により、  
その契約の各当事者に書面を交付しなければならないが、  
次の事項のうち、当該書面に記載しなくてもよいものはどれか。

- 1 代金以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額並びに当該金銭の授受の時期及び目的
- 2 当該宅地上に存する登記された権利の種類及び内容並びに登記名義人又は登記簿の表題部に記録された所有者の氏名（法人にあつては、その名称）
- 3 損害賠償額の予定又は違約金に関する定めがあるときは、その内容
- 4 当該宅地に係る租税その他の公課の負担に関する定めがあるときは、その内容

それでは、解き方を確認しましょう♪

I まず、必ず記載するものは、『みんな、インドだい！』  
⇒ 今回は、ありませんね。

II 次に、『～の定め』をしたら ⇒ 記載する！  
『定め』を探すと、1, 3, 4ですね。

で、残った2が正解！  
ほら、かんたんに解けるでしょ！

～がんばって、ステップアップ！～

ところが、こまったことに『貸借』の場合だけ、  
特別の約束として、『～の定め』をしたのに、  
37条書面に記載しない例外が、3つあります。  
ここは、ゴロ合わせでかんたんに攻略しましょう！  
～ GORO♪ 37条書面 任意的記載事項 貸借の場合の例外 ～  
まずは、場面のイメージが大切でした。忘れにくくしておきましょう♪  
タイといえば…ムエタイ？

トムヤムクン、パッタイ、パクチー？  
ドリアン、マンゴー？

う～ん。ちょっとピンときませんねえ…

まあ、そんな タイの人が、  
『高価なお菓子とローンはいらない！』  
とっております！

タイの人 → 貸 → 貸借だけ  
高価 → 公課 → 租税公課の負担  
お菓子 → 瑕疵 → 瑕疵担保責任  
ローン → → 金銭の貸借（ローン）のあつせん  
いらない → 37条書面に記載しない！

ほら、覚えやすいでしょ♪  
それでは、問題を解いてみましょう。

20秒でどうぞ！

練習問題 2 H18-37

宅地建物取引業者が建物の貸借の媒介を行う場合、  
宅地建物取引業法第37条に規定する書面に  
必ず記載しなければならないとされている事項の組合せとして、  
正しいものはどれか。

ア 当該建物の瑕疵を担保すべき責任又は当該責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置について  
の定めがあるときは、その内容

イ 損害賠償額の予定又は違約金に関する定めがあるときは、その内容

ウ 天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときは、その内容

1 ア、イ

2 ア、ウ

3 イ、ウ

4 ア、イ、ウ

解き方を確認しましょう♪

I まず、『貸借』であることに注意しましょう！

II 次に、『～の定め』をしたら ⇒ 記載する！

『定め』を探すと、ア、イ、ウですね。

ただ、今回は『貸借』の場面なので、

タイの人が、『高価なお菓子とローンはいらぬ！』

といていたことを思い出して、

タイの人 → 貸 → 貸借だけ

高価 → 公課 → 租税公課の負担

お菓子 → 瑕疵 → 瑕疵担保責任

ローン → → 金銭の貸借（ローン）のあつせん

いらぬ ⇒ 37条書面に記載しない！

となるので、

アは、『瑕疵』＝お菓子

なのでいりません。

で、記載するのはイとウなので、3 が正解！

あらま。なんて、かんたんに解けるんでしょ♪

この問題、本試験の正解率は、

N学院データ 66.4% (宅建の学校で1番大きいところ)

L社 46.2% (宅建の学校で2番目に大きいところ)

ネット上のデータ 43.4% (ネット上で最も信頼の置けるデータを集計しているところ)

という、実は難問！

今年から、宅建業法20問時代となり、

出題頻度が高まるはずのこのテーマ。

らくらくと攻略してしまいましょう♪

がんばって絶対に合格しましょう！

みやざきしんや

ブログでお会いしている受験生みなさまの合格を祈念いたします。

がんばって、つくったこの実況中継。

3時間ちょっとかかりました…ヒーハー

次の実況中継をブログ公開するための、やる気をひきだす応援クリックをお願いします！

今回は「重要事項の説明（35条書面）」の過去問を見ていきます。

宅建業者は、契約をするかどうかの判断材料として、購入者等に対して対象物件についての情報を知らせる必要があります。出題されない年はないと思ってください。ものすごく重要です。法改正で新しい説明事項もどんどん追加されており、過去問で出題されていないものもいくつかありますので、当 HP の「かんたん宅建業法 重要事項の説明」のページもチェックしておいてください。

では、とりあえず過去問を順番に見ていきましょう！

■宅地建物取引業者Aが、取引士Bをして、宅地建物取引業法第35条の規定に基づく重要事項の説明をさせる場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。（1986-46）

【問】Bは説明の際、相手方が特に要求しなかったので、取引士証を提示せず、また、交付する書面にも記名押印をしなかった。この場合、Bは、10万円以下の過料に処せられる。

取引士は、相手方から請求がなくても取引士証を提示しなければならず、これに違反すると10万円以下の過料に処せられることがあります。よって正しい肢です。

【問】Bが、専任の取引士でなく、午前中だけパートタイムで雇われている取引士である場合、Aは、Bをして説明させたとしても、重要事項の説明義務を果たしたことはありません。

重要事項の説明は取引士が行わなければなりません。専任である必要はありません。よって、重要事項の説明義務を果たしたことになります。

【問】Aは、当該売買、交換又は貸借の契約が成立してから遅滞なく、Bをして説明させなければならない。

重要事項の説明は契約が成立するまでに行わなければなりません。よって誤りです。

■宅地建物取引業者であるA及びBが、共同で宅地の売買の媒介をするため、協力して一の重要事項説明書（宅地建物取引業法第35条の規定に基づく重要事項を記載した書面）を作成した場合に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、Aの取引士をa、Bの取引士をbとする。（1998-39）

【問】AとBは、a一人を代表として、宅地の買主に対し重要事項説明書を交付して重要事項について説明させることができる。

複数の宅建業者が共同して売買の媒介等を行う場合、一業者が代表して説明をすることも認められています。よって正しい肢となります。

【問】AとBは、重要事項についてaとbに分担して説明させるときでも、aが単独で記名押印した重要事項説明書を交付させれば足りる。

分担して説明する場合は、aとb両者の記名押印が必要です。よって誤りです。

【問】重要事項説明書に記載された事項のうち、Aが調査及び記入を担当した事項の内容に誤りがあったとき、Aとともに、Bも指示処分を受けることがある。

1つの取引に複数の宅建業者が関与する場合、説明事項については共同して調査・説明する必要があります。よってAだけが担当した場合でも、Bも指示処分を受けることがあります。

■宅地建物取引業者Aが、自ら売主として、宅地建物取引業者でないBと土地付建物の売買契約を締結しようとする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。なお、この間において「重要事項説明書」とは、同法第35条の規定に基づく重要事項を記載した書面をいうものとする。（1999-34）

【問】Bが、当該建物の近所に長年住んでおり、その建物に関する事項を熟知していると言っている場合、Aは、Bに対して重要事項説明書を交付すれば、重要事項の説明を行うことなく、売買契約を締結することができる。

契約の相手方が売買等の対象物件について熟知していたとしても、重要事項の説明を省略することはできません。よって誤りとなります。

【問】損害賠償額の予定及び違約金について、Bから提示された内容のとおりとする場合、Aは、重要事項説明書に記載してその内容を説明することなく、売買契約を締結することができる。

損害賠償の予定および違約金に関する事項は、重要事項として必ず説明しなければなりません。よって誤りです。

【問】Aが、遠隔地に住んでいるBの了承を得て、「Bが希望する時期に説明をする」旨の条件付きで重要事項説明書を郵送した場合で、Bから希望する時期を明示されないときでも、Aは、重要事項の説明を行った後に限り、売買契約を締結することができる。

いかなる場合でも、重要事項の説明は契約締結前に行わなければなりません。よって正しい肢となりま

す。

■宅地建物取引業者Aが、売主B、買主Cとする建物の売買の媒介をした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違反しないものはどれか。(1997-40)

【問】Aは、売買契約が成立するまでの間に、代金に関する融資のあっせんについて融資条件を説明したが、その融資が成立しないときの措置についてはCに説明しなかった。

重要事項の説明として、代金または交換差金に関する貸借のあっせん内容だけではなく、あっせんが成立しなかったときの措置も説明しなければなりません。よって宅建業法違反となります。

【問】Aは、建物の引渡しの時期についてBとCの合意が不確定であったので、売買契約が成立するまでの間に、当該事項をCに説明しなかった。

建物の引渡時期は、重要事項として説明する必要はありません(37条書面には記載する)。よって本肢は宅建業法違反とはなりません。

【問】Aは、契約の解除に関する事項について売買契約が成立するまでの間にCに説明しなかったが、そのことについて過失はあったものの故意はなかった。

重要事項の説明として、契約の解除に関する事項を説明しなければなりません。故意かどうか、過失の有無は関係ありません。よって宅建業法違反となります。

■宅地建物取引業者が建物の貸借の媒介を行う場合の宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。(1998-41)

【問】当該建物について建築基準法に基づき容積率又は建ぺい率に関する制限があるときは、その概要について説明しなければならない。

建物の貸借の媒介・代理では、容積率や建ぺい率の制限について説明する必要はありません。よって誤りです。売買・交換の媒介・代理、宅地の貸借の媒介・代理では説明しなければなりませんので注意です。

【問】敷金の授受の定めがあるときは、当該建物の借賃の額のほか、敷金の額及び授受の目的についても説明しなければならない。

敷金の額および授受の目的については説明しなければなりません。借賃の額は説明する必要はありません(37条書面記載事項)。よって誤りです。

【問】当該建物の貸借について、契約期間及び契約の更新に関する事項の定めがないときは、その旨説明しなければならない。

貸借契約において契約期間および契約の更新に関する事項は説明事項で、その定めがないときは「定めなし」と説明しなければなりません。よって正しい肢となります。

■区分所有建物(建物の区分所有等に関する法律第2条第1項に規定する区分所有権の目的である建物をいう。)の売買に際しての、宅地建物取引業法第35条の規定に基づく重要事項の説明に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。(1990-45)

【問】当該建物の管理が委託されているときは、その委託されている管理の内容を説明すれば足り、受託者の氏名及び住所を説明する必要はない。

区分所有建物について1棟の建物およびその敷地の管理が委託されている場合、重要事項の説明として、その委託を受けている者の氏名および住所等について説明しなければなりません。よって誤りとなります。

【問】通常管理費用の額については、区分所有者が月々負担する経常的経費を説明すれば足り、計画的修繕積立金等については、規約等に定めがなく、その案も定まっていなときは、その説明の必要はない。

通常管理費用の額については、区分所有者が月々負担する経常的経費を説明すれば足りませんが、計画的修繕積立金等については規約等(案も含む)があるときに限って説明をする必要があります。よって正しい肢となります。

【問】共用部分に関する規約の定めについては、その定めがまだ案であるときは、その案を説明すれば足り、規約の定めを待つ必要はない。

共用部分については、現に成立している規約だけでなく案も含み、規約の案を説明すれば足り。よって正しい肢となります。(貸借契約では説明する必要なし)

【問】建物の一部を特定の者にのみ使用を許す旨の規約の定めがあるときは、その規約の内容を説明すれば足り、使用者の氏名及び住所を説明する必要はない。

建物の一部を特定の者にのみ使用を許す旨の規約の定めがある場合、専用使用権が設定されている旨およびその内容を説明しなければなりません、使用者の氏名や住所まで説明する必要はありません。よって正しい肢です。

■マンション（区分所有建物）の貸借の媒介をする場合に、宅地建物取引業法第 35 条の規定に基づき重要事項として必ず説明しなければならない事項は、次のうちどれか。（1996-35）

【問】用途地域内における建築物の用途制限に関する事項の概要

用途地域内における建築物の用途制限に関する事項は説明事項ではありません。

【問】私道に関する負担に関する事項

私道に関する負担に関する事項は説明事項ではありません。

【問】敷金その他契約終了時に精算することとされている金銭の精算に関する事項

敷金その他契約終了時に精算することとされている金銭の精算に関する事項は、重要事項として説明しなければなりません。

【問】マンションの敷地の一部を特定の者にのみ使用を許す旨の規約の定めの内容

貸借において、敷地の一部を特定の者にのみ使用を許す旨の規約の定めの内容は説明事項ではありません。売買・交換の場合は説明が必要ですので注意です。

■1棟の建物に属する区分所有建物の貸借の媒介を行う場合の宅地建物取引業法第 35 条の規定に基づく重要事項の説明に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。（1999-41）

【問】台所、浴室、便所その他の当該区分所有建物の設備の整備の状況について説明しなければならない。

貸借においても、台所、浴室、便所その他の当該区分所有建物の設備の整備の状況について説明しなければなりません。よって正しい肢です。

【問】当該1棟の建物及びその敷地の管理がA（個人）に委託されている場合には、Aの氏名及び住所を説明しなければならない。

当該1棟の建物及びその敷地の管理が個人に委託されている場合には、その委託を受けている者の氏名及び住所、法人の場合は商号または名称、主たる事務所の所在地を説明しなければなりません。よって正しい肢です。

■宅地建物取引業者が、マンションの一戸の賃貸借の媒介を行うに際し、宅地建物取引業法第 35 条の規定による重要事項の説明を行った。この場合、次の記述のうち、同条の規定に違反しないものはどれか。（2001-36）

【問】マンションの所有者についての登記名義人は説明したが、当該マンションに係る登記されている抵当権については説明しなかった。

所有者の登記名義人だけでなく、登記されている抵当権についても説明しなければなりません。よって、宅建業法に違反します。

## 宅建業法 監督・罰則

今回は監督と罰則についてお話いたします。

ここはもう理屈ではありません。とにかく暗記、ひたすら暗記です。過去にお伝えしたことの復習ですので難しくはないと思います。大変ですが、なるべく分かりやすくまとめてみましたので頑張ってください。

### ■監督の全体構造

まず、監督と言っても「宅建業者に対する監督処分」と「取引士に対する監督処分」は別物だということをしっかり区別しておいてください。

宅建業者に対する監督処分として、

1. 指示処分 2. 業務停止処分 3. 免許取消処分 があります。

取引士に対する監督処分として、

1. 指示処分 2. 事務禁止処分 3. 登録消除処分 があります。

大前提としてこれらをしっかり頭に入れ、混同しないように覚えていってください。言葉のイメージ通り、1から3に行くに連れて処分の程度が重くなります。

### ■宅建業者に対する指示処分

指示処分：宅建業者に対し、そのような事態を解消せよ、などと命ずること

処分権者：免許をした国土交通大臣または知事（知事は管轄区域内で業務を行っている他の免許を受けた宅建業者に対しても指示処分可）

主な該当事由

- ・業務に関し取引関係者に損害を与え、または与えるおそれが大であるとき
- ・業務に関し取引の公正を害する行為をし、または害するおそれが大であるとき
- ・宅建業法に違反したとき

指示処分に違反した場合は業務停止処分の対象となります。

罰則の対象にはなりません。

### ■宅建業者に対する業務停止処分

業務停止処分：1年以内の期間を定めて業務の全部または一部の行為禁止を命ずること

処分権者：指示処分と同じ

主な該当事由

- ・指示処分に違反したとき
- ・宅建業に関し不正または著しく不当な行為をしたとき
- ・営業保証金供託届出前の事業開始（不足額を2週間以内に供託しないとき含む）
- ・新事務所設置に際し弁済業務保証金分担金を納付しないとき
- ・特別弁済業務保証金分担金を通知後1ヶ月以内に納付しないとき
- ・保証協会社員が還付充当金を通知後2週間以内に納付しないとき
- ・保証協会社員の地位を失った場合に1週間以内に営業保証金の供託をしないとき
- ・専任の取引士設置要件を欠いたとき（2週間以内に補充しないとき含む）
- ・従業者名簿を備え付けていないとき
- ・取引態様の明示義務違反
- ・誇大広告等の禁止違反
- ・重要事項の説明義務違反（書面を交付して説明しなかったとき含む）
- ・37条書面の交付義務違反
- ・媒介および代理契約書面の交付、価額の根拠の明示義務違反
- ・自ら売主の場合の完成・未完成物件の手付金等保全措置義務違反
- ・手付の信用供与による契約誘引
- ・限度額を超える報酬受領、不当に高額報酬要求
- ・重要な事実の不告知
- ・不当な履行遅延
- ・守秘義務違反

業務停止処分に違反すると、免許取消処分の対象となります。

何らかの罰則の対象にもなります。

### ■宅建業者に対する免許取消処分

免許取消処分：与えた免許を取り消すこと

処分権者：免許権者のみ（＝免許をした国土交通大臣または知事）

主な該当事由

- ・宅建業者が成年後見人・被保佐人・復権を得ない破産者であるとき
  - ・宅建業者が禁錮以上の刑に処せられ、執行の終わり等から5年を経過しないとき
  - ・宅建業者が宅建業法違反や傷害罪等で罰金の刑に処せられ、執行の終わり等から5年を経過しないとき
  - ・「成年者と同一の能力を有しない未成年者である宅建業者の法定代理人」または「個人である宅建業者の政令で定める使用人」または「法人である宅建業者の役員と政令で定める使用人」が、上記3つのいずれかに該当するとき
  - ・「成年者と同一の能力を有しない未成年者である宅建業者の法定代理人」または「個人である宅建業者の政令で定める使用人」または「法人である宅建業者の役員と政令で定める使用人」が、下記4つのいずれかの者に該当するとき
  - ・不正手段による免許取得、業務停止処分に違反するとして免許を取り消され、取消しの日から5年を経過していない者
  - ・上記の者が法人の場合、免許取消処分の聴聞の期日、場所の公示日 60 日以内にその法人の役員であった者で、取消しの日から5年を経過していない者
  - ・上記に該当するとして免許取消処分の聴聞の公示がなされ、公示の日から処分決定までの間に解散または廃業の届出をし、その届出から5年を経過していない者
  - ・上記の期間内に合併により消滅した法人、または解散・廃業の届出をした法人の、聴聞の公示日前 60 日以内に役員であった者で、その消滅または届出から5年を経過していない者
- ・免許換えの手続きを怠ったとき
  - ・不正手段により免許を取得したとき
  - ・業務停止処分対象行為で情状が特に重いとき
  - ・業務停止処分に違反したとき
  - ・免許を受けてから1年以内に業務を開始しないとき
  - ・1年以上事業を休止したとき
  - ・営業保証金供託の届出の催告を受け1ヶ月以内に届出をしないとき（必ずではない）
  - ・宅建業者の事務所所在地が確知できないとき（必ずではない）

#### ■取引士に対する指示処分

指示処分：必要な指示をすること

処分権者：登録を行った知事および実際に処分該当事由が行われた都道府県の知事

主な該当事由

- ・名義貸しを許し、他人がその名義を「使用」したとき
- ・取引士の事務に関し、不正または著しく不当な行為をしたとき

指示処分に違反すると、事務禁止処分の対象となります。  
罰則の対象にはなりません。

#### ■取引士に対する事務禁止処分

事務禁止処分：1年以内の期間を定めて取引士として行う事務の禁止を命ずること

事務禁止処分を受けた取引士はすみやかに取引士証を交付を受けた知事に提出し、知事は、事務禁止期間が満了し返還請求があったときは直ちに返還しなければなりません。

処分権者：指示処分と同じ

主な該当事由

- ・指示処分に違反したとき
- ・名義貸しを許し、他人がその名義を「表示」したとき
- ・取引士の事務に関し、不正または著しく不当な行為をしたとき  
（指示処分と同じだが度合いによる）

事務禁止処分に違反した場合、その取引士の登録を行った知事は、登録消除処分をしなければなりません。また、事務禁止処分による取引士証提出義務に違反した場合は過料に処せられます。

#### ■取引士に対する登録消除処分

登録消除処分：宅地建物取引士資格登録簿から登録を抹消すること

登録消除処分を受けた取引士は、すみやかに取引士証を交付を受けた知事に返納する。

処分権者：登録を行った知事のみ

## 主な該当事由

- ・取引士登録の欠格要件の1つに該当したとき（宅地建物取引士のページ参照）
- ・不正手段により取引士の登録を受けたとき
- ・不正手段により取引士証の交付を受けたとき
- ・事務禁止処分に該当する場合で情状が特に重いとき
- ・知事の行った事務禁止処分に違反したとき

## ■監督処分の手続き

国土交通大臣または都道府県知事は監督処分を行う場合、あらかじめ処分を受ける者、またはそれらの代理人の出頭を求め、釈明および証拠提出の機会を与えるために公開による聴聞を行わなければなりません。そして業務停止処分または免許取消処分をしたときは、その旨を公告します。指示処分や取引士に対する処分に公告は必要ありませんのでご注意ください。

指導：国土交通大臣は全ての宅建業者に対して、知事はその都道府県の区域内で宅建業を営む宅建業者に対して、必要な指導・助言・勧告を行うことができる

報告：国土交通大臣は全ての宅建業者に対して、知事はその都道府県の区域内で宅建業を営む宅建業者に対して、宅建業の適正な運営を確保するために必要と認める場合には、業務についての報告を求め、または事務所への立入検査をすることができる（取引士に対しても事務についての報告を求めることができる）。

聴聞制度の例外として、1. 宅建業者の事務所所在地を確知できないことを理由に免許を取り消す場合、2. 宅建業者の所在を確知できないことを理由に免許を取り消す場合には、聴聞を行う必要はありません。この場合は官報または公報等でその事実を公告し、30日を経過しても宅建業者から申し出が無いときに免許を取り消すこととなります。

都道府県知事の公告方法：公報またはウェブサイトへの掲載その他適切な方法  
国土交通大臣の公告方法：官報のみ

## ■罰則

宅建業法が規定する罰則には、懲役・罰金・過料の3つがあります。2つの異なる罰則をあわせて科すことを併科といいます。主な罰則をまとめておきます。

### 1. 3年以下の懲役 or 300万円以下の罰金 or 両者の併科

- ・不正手段による免許取得
- ・名義貸しで他人に営業させた
- ・業務停止処分に違反して営業
- ・無免許営業（宅建業者以外の者）

### 2. 2年以下の懲役 or 300万円以下の罰金 or 両者の併科

- ・重要な事実の不告知

### 3. 1年以下の懲役 or 100万円以下の罰金 or 両者の併科

- ・不当に高額報酬を要求（要求すること自体）

### 4. 6月以下の懲役 or 100万円以下の罰金 or 両者の併科

- ・営業保証金の供託届出前に営業開始
- ・誇大広告
- ・不当な履行遅延
- ・手付貸与等による契約締結の誘引

### 5. 100万円以下の罰金

- ・専任の取引士の設置要件を欠く
- ・免許申請書の虚偽記載
- ・名義貸しで他人に営業表示や広告をさせた
- ・報酬基準額を超える報酬を受領した（実際に受領した）

### 6. 50万円以下の罰金

- ・帳簿の備付け義務違反・記載不備・虚偽記載
- ・従業員名簿の備付け義務違反・記載不備・虚偽記載
- ・変更の届出等義務違反・虚偽届出
- ・標識の掲示をしなかった
- ・報酬額の掲示をしなかった
- ・37条書面の交付を怠った
- ・守秘義務違反

- ・大臣や知事の検査拒否

#### 7. 10万円以下の過料

- ・登録消除等による取引士証の返納義務に違反
- ・事務禁止処分による取引士証の提出義務に違反
- ・重要事項の説明の際に取引士証の提示義務に違反