

## 解答・解説

### <用語の定義>

問1 正解 3

- 1 誤り。用途地域外の土地で、建物が建っている土地は、その建物の用途が住宅でなくても宅地である。なお、登記簿上の地目は、まったく考慮する必要がない。
- 2 誤り。用途地域内の土地は宅地である。ただし、現在、道路、公園、河川、広場等の公共施設の用に供せられている土地は宅地ではない。以上から、用途地域内の資材置場は宅地である。なお、登記簿上の地目は考慮する必要がない。
- 3 正しい。用途地域外の土地で、現在、建物がなくても、建物を建てる目的で取引される土地は宅地である。
- 4 誤り。用途地域内の土地（畑）は宅地である。ただし、現在、道路、公園、河川、広場等の公共施設の用に供せられている土地は宅地ではない。以上から、用途地域内の畑は宅地である。用途地域内の公園予定地は、現在公園ではないので、宅地である。

問2 正解 2

- 1 誤り。分譲の代理を依頼した本人Aは、代理人を通じて分譲（売買業＝宅建業）していることになるので、Aにも免許が必要である。
- 2 正しい。Bは賃貸業を行うことになるので宅建業ではなく、免許は不要。Dの行為はマンション管理業であるから宅建業ではなく、免許不要。Cは賃貸の代理業を行っているので宅建業に該当し、免許が必要となる。
- 3 誤り。Eは、宅地建物の売買の媒介業を行っているので宅建業に該当し、免許が必要である。なお、破産管財人は、売買業（宅地建物取引業）を行うことになるが、破産管財人が宅地建物取引業を行う場合でも免許は不要であると解釈されている。
- 4 誤り。Fは宅地の売買の媒介業を行うのであるから宅建業に該当し、免許が必要である。

### <免許>

問3 正解 3

- 1 誤り。B県に事務所を設置する場合には、国土交通大臣免許に免許換えが必要であるが、分譲案内所を設ける場合であるから、国土交通大臣免許に免許換えをする必要はない。A県知事免許をもって、分譲案内所で建物の売買契約を締結することができる。
- 2 誤り。知事免許から国土交通大臣に免許換えをするには、本店所在地の都道府県の知事を経由して国土交通大臣に免許換えの手続を行う。なお、国土交通大臣

が免許を与えたら、遅滞なくA県知事に通知する。本店はA県に存在すると考えられるから、A県知事を経由する。

- 3 正しい。国土交通大臣免許からA県知事に免許換えをする場合は、直接A県知事に免許換えの申請をしなければならない。
- 4 誤り。免許換えの申請を行った後、新たに免許権者から免許を受けると、従前の免許は効力を失う。免許換えの手続をしたとたんにA県知事免許が効力を失うのではなく、B県知事から免許を受けたときにA県知事免許が効力を失う。B県知事から免許を受けるまではA県知事免許で営業できる。ちなみに免許換えの申請をしても直ちに新たな免許が与えられることはなく、日数がかかる。

問4 正解 2

- 1 誤り。役員の氏名は、業者名簿への登載事項であるが、住所は登載事項ではない。したがって、業者名簿の変更の届出は不要である。
- 2 正しい。法人業者が合併により消滅したときは、消滅した法人の代表役員が、その法人の免許権者に30日以内に届出をしなければならない。
- 3 誤り。事務所の所在地を変更した場合だけでなく、名称を変更した場合にも、免許権者に30日以内に業者名簿の変更の届出をしなければならない。
- 4 誤り。宅建業以外の業務を行う場合には、変更の届出は不要である。

問5 正解 3

- 1 誤り。免許の更新の申請があった場合において、有効期間の満了の日までにその申請について処分がなされないときは、従前の免許は、有効期間の満了後もその処分がなされるまでの間は、なお効力を有する。
- 2 誤り。甲県知事免許の宅建業者は、全国どこでも宅地建物取引業（宅地の売買の媒介）を行うことができるので、宅地建物取引業者Bは国土交通大臣に免許換えの申請をする必要はない。
- 3 正しい。懲役の刑に処せられ、その刑の執行を終えた日から5年を経過しない者は、免許を受けることができない。
- 4 誤り。役員の変更があった場合には、常勤又は非常勤を問わず、免許権者に届け出なければならない。したがって、F社は、D及びEについて変更の届出が必要である。