【問１】 宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　A の所有するオフィスビルを賃借している B が、不特定多数の者に反復継続して転貸する場合、A と B は免許を受ける必要はない。

2　建設業の許可を受けている C が、建築請負契約に付随して、不特定多数の者に建物の敷地の売買を反復継続してあっせんする場合、C は免許を受ける必要はない。

3　D が共有会員制のリゾートクラブ会員権（宿泊施設等のリゾート施設の全部又は一部の所有権を会員が共有するもの）の売買の媒介を不特定多数の者に反復継続して行う場合、D は免許を受ける必要はない。

4　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。

【問２】　宅地建物取引業者 A(法人)が甲県知事から免許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、乙県内で建設業を営んでいる法人 B（事務所数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しなければならない。

2　A 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。

3　A が、乙県内で一団の宅地建物の分譲を行うため案内所を設置した場合、A は国土交通大臣へ免許換えの申請をする必要がある。

4　A が不正手段により免許を受けたことを理由に、甲県知事から免許を取り消された場合、A は、当該免許取り消しから 5 年を経過しなければ、免許を受けることができない。

【問３】 宅地建物取引業者Ａ社(法人)が国土交通大臣から免許を受けている場合に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　A 社の役員 a が退職し、後任にｂを充てた場合、当該役員の職が非常勤のものであっても、A社は、国土交通大臣へ変更の届出をしなければならない。

2　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社は株式会社としての免許を新たに受ける必要はないが、国土交通大臣へ変更の届出をする必要がある。

3　A社の主たる事務所 a は甲県内に、乙県内に従たる事務所ｂ（事務所数１）が所在し、乙県内においてｂの所在地を移転した場合、A社は、30 日以内に乙県知事に変更の届出をしなければならない。

4　A社の監査役の住所に変更があった場合、A社は、国土交通大臣にその旨を届け出る必要はない。

【問４】 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　宅地建物取引業の営業に関し成年者と同一の行為能力を有する未成年者Aは、Aの法定代理人が道路交通法違反により禁錮刑に処せられた場合、その刑の執行が終了した日から５年経過しなければ免許を受けることができない。

2　Bが宅地建物取引業の免許を申請した場合、当該免許申請の 3 年前にBが宅地建物取引業に関し著しく不当な行為をしていたことが判明したときは、免許を受けることができない。

3　宅地建物取引業の免許を受けたCが、免許を受けたときから 1 年以内に宅地建物取引業の事業を開始しなかったことを理由に免許を取り消された場合、Cは免許取り消しから５年経過しなければ免許を受けることができない。

4　過失傷害の罪を犯し、罰金刑に処せられたDは、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 年経過しなければ、免許を受けることができない。

［問１］　正解　１

１　正しい。自ら賃貸、転貸することは、宅地建物取引業に該当しない。したがって、ＡもＢも宅建業の免許を受ける必要はない。

２　誤り。不特定多数の者に建物の敷地の売買を反復継続してあっせんする行為は、宅地建物取引業に該当する。Ｃは宅建業の免許を受ける必要がある。

３　誤り。共有会員制のリゾートクラブ会員権の売買の媒介は、宅地建物の所有権（共有）の売買の媒介に当たり、宅地建物取引業に該当する。Ｄは免許を受ける必要がある。

４　誤り。宅建業者Ｅ（個人）が死亡した場合、宅建業の免許を相続人Ｆが相続により承継することはできない。Ｆが宅地建物取引業を行うには、免許を受ける必要がある。

［問２］　正解　４

１　誤り。Ａが、乙県内で建設業を営んでいる法人Ｂ（事務所数１）を吸収合併して、Ｂの事務所をＡの支店としても、そこで建設業のみを営む場合は宅建業の事務所に該当せず、免許換えの必要はない。

２　誤り。Ａが合併により消滅したときは、Ａの免許は合併により消滅したときに失効する。届出の時に失効するのではない。

３　誤り。Ａが２以上の都道府県に事務所を設置したときは、国土交通大臣へ免許換えを必要とするが、案内所を設置しても、免許換えの必要はない。

４　正しい。宅建業法66条８・９号に該当し、免許を取り消された宅建業者は、免許取り消しから５年経過しなければ免許を受けることができない。

［問３］　正解　３

１　正しい。役員の変更があった場合、常勤・非常勤にかかわらず変更の届出をしなければならない。

２　正しい。宅建業者が商号又は名称を変更した場合、30 日以内にその旨を免許権者に届け出なければならないが、新たに免許を受ける必要はない。

３　誤り。支店の事務所が移転した場合、Ａ社は免許権者の国土交通大臣に変更の届出をする必要がある。乙県知事に変更の届出をするのではない。

４　正しい。監査役の氏名に変更があった場合は、その旨を届け出なければならないが、住所に変更があっても届け出る必要はない。

［問４］　正解　２

１　誤り。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、法定代理人が免許の基準に該当しても、宅建業の免許を受けることができる。

２　正しい。免許申請前５年以内に宅建業に関し不正又は著しく不当な行為をした者は、免許を受けることができない。

３　誤り。宅地建物取引業の免許を受けた者が、免許を受けたときから１年以内に事業を開始しなかったことを理由に免許を取り消された場合、免許取り消しから５年経過しなくても、免許を受けることができる。

４　誤り。傷害罪・暴行罪・背任罪等で罰金刑に処せられた者は、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年経過しなければ、免許を受けることができないが、過失傷害罪は含まれない。