

【問 1】 Aは、B 県知事の登録及び取引士証の交付を受けている宅地建物取引士である。この場合、宅地建物取引業法の規定によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。

- 1 Aは、住所を変更したときは、遅滞なく、変更の登録を申請しなければならない。
- 2 AがC 県に転居し、隣接のD 県内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ときは、AはD 県知事に対しB 県知事を経由して登録の移転を申請することができる。
- 3 Aが、E 県知事に登録の移転を行ったときは、B 県知事の発行した取引士証はその効力を失う。
- 4 Aは、F 県知事から取引士としてすべき事務の禁止の処分を受けたときは、速やかに、取引士証をF 県知事に提出しなければならない。

【問 2】 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 年前に道路交通法違反で罰金に処せられている。
- 2 B—3 年前に乙社（法人）が不正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（役員ではない）であった。
- 3 C—6 月前に丙社（法人）が宅地建物取引業法に違反したとして3 月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（法人）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 30 日前に、丁社の取締役を退任した。

【問 3】 宅地建物取引士（以下「取引士」という。）と宅地建物取引士証（以下「取引士証」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 取引士の業務を行うため、取引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 取引士が転勤して、登録の移転の申請をした場合、その移転後の取引士証の有効期間は、登録の移転の申請の日から 5 年となる。
- 3 取引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、取引士は、速やかに、その登録をしている都道府県知事に取引士証を返納しなければならない。
- 4 取引士が氏名を変更して、変更の登録の申請をする場合、取引士は、常にその申請とあわせて取引士証の書き換え交付の申請をしなければならない。

【問 4】 宅地建物取引士A（甲県知事登録）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 Aが破産手続開始の決定を受けたとき、Aの破産管財人はその日から 30 日以内に甲県知事にその旨を届け出なければならない。
- 2 Aは、取引士証の有効期間の更新を受けなかったときは、取引士証を甲県知事に返納しなければならない。甲県知事は、Aの登録を削除しなければならない。
- 3 Aが、宅地建物取引業者B（法人）の政令で定める使用人（役員ではない）であるときは、Aが主として業務に従事する事務所においては、成年者である専任の取引士とみなされる。
- 4 Aが、不正手段により登録を受けたとして登録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削除を申請した場合、Aは、当該登録が削除された日から 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。

[問 1] 正解 4

1. 正しい。取引士は、氏名、住所、本籍など登録事項に変更があったときは、遅滞なく変更の登録を申請しなければならない（宅地建物取引業法 18～20 条、同法執行規則 14 条の 2・1 項）。
2. 正しい。登録を受けている者が、登録をしている都道府県知事の管轄する都道府県以外の都道府県にある宅地建物取引業者の事務所の業務に従事または従事しようとするときは、その事務所の所在地を管轄する都道府県知事に対し、登録している都道府県知事を経由して、登録の移転を申請することができる（宅地建物取引業法 19 条の 2）。
3. 正しい。登録の移転が行われると、それまでの取引士証は効力を失う。
4. 誤り。取引士が事務の禁止処分を受けたときは、速やかに、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（宅地建物取引業法 22 条の 2・7 項）。

[問 2] 正解 1

1. 登録できない。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は、法定代理人の欠格要件に関係なく登録を受けることができない。
2. 登録できる。法人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、当該取り消しに係る聴聞等の公示の日の前 60 日以内にその法人の役員であった者は、その取り消しから 5 年間は登録を受けることができない。B は乙社の役員ではないので、登録を受けることができる。
3. 登録できる。丙社は業務停止処分を受けただけである。業法 66 条 8・9 号の規定により免許が取り消された場合に該当せず C は登録を受けることができる。
4. 登録できる。この場合も、業法 66 条 8・9 号の規定により免許が取り消された場合に該当せず D は登録を受けることができる。

[問 3] 正解 4

1. 誤り。たとえ宅地建物の取引に関し実務経験が 2 年以上であっても、合格後 1 年を超える者は、取引士証の交付申請前 6 月以内に登録知事の指定する講習を受講する必要がある。
2. 誤り。登録の移転が行われると、それまでの取引証は効力を失うが、登録の移転とともに取引士証の交付申請をした場合においても、新たに発行される取引士証の有効期間は従前の取引士証の残存期間となるので有効期間が 5 年となるわけではない。
3. 誤り。取引士が宅建業者である場合、宅建業を廃止したときは、宅建業者は廃業の届出をしなければならないが、取引士者証を返納する必要はない。
4. 正しい。取引士の氏名・住所に変更が生じたときは、取引士は変更の登録の申請とあわせて取引士証の書換え交付の申請をしなければならない。

[問 4] 正解 4

1. 誤り。取引士が破産手続き開始の決定を受けたときは、本人が届け出ることとされており、破産管財人が届け出るのでない。
2. 誤り。取引士証の有効期間の更新を受けなかったときは、取引士証の効力を失い（失効）、返納しなければならないが、登録が消除されるわけではない。
3. 誤り。A が、宅地建物取引業者 B（法人）の役員であるときは、A が主として業務に従事する事務所においては、成年者である専任の取引士とみなされる。専任とみなされるのは、役員であって政令で定める使用人ではない。
4. 正しい。不正手段により登録を受けたとして登録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、その者は、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。