

0001

3-1 免許制度 > 免許区分 | 難易度：基礎

Aは自己所有の土地を20区画に分割し、不特定多数の者に反復継続して販売しようとしている。宅地建物取引業法上、正しいものはどれか。

- ア．Aは自己所有地の売主であっても、反復継続して販売するので宅地建物取引業の免許が必要である。
- イ．自己所有地の売却であるため、区画数や反復性にかかわらず免許は不要である。
- ウ．買主から媒介報酬を受けない限り、免許は不要である。
- エ．法人が販売する場合だけ免許が必要で、個人が販売する場合は不要である。

答え・解説

正答：ア

ア：宅地・建物の売買を「業として」行う場合は、自ら売主となる場合も宅地建物取引業に含まれる。

イ：自己所有物件でも、売買を業として行えば宅地建物取引業に該当する。

ウ：自ら売主として反復継続販売する場合、媒介報酬の有無は免許要否を左右しない。

エ：宅建業法の免許義務は法人・個人の双方に及ぶ。

総合解説：宅建業には、自ら行う宅地・建物の売買・交換と、売買・交換・貸借の代理・媒介が含まれる。自己物件であることだけでは免許不要にならない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0002

3-1 免許制度 > 免許区分 | 難易度：基礎

Aが自己所有のマンションを入居者に反復継続して賃貸する場合の宅地建物取引業の免許について、正しいものはどれか。

- ア．反復継続して賃貸する以上、必ず国土交通大臣の免許が必要である。
- イ．自己所有建物を自ら賃貸する行為は、宅地建物取引業法上の宅地建物取引業には含まれず、それだけでは免許を要しない。
- ウ．賃貸戸数が5戸を超える場合に限り、宅建業免許が必要である。
- エ．賃料を受け取る場合は売買と同様に宅建業に含まれる。

答え・解説

正答：イ

ア：自ら貸主となる賃貸は宅建業法上の免許対象行為ではない。

イ：宅建業法上、自ら貸主となる賃貸は「宅地建物取引業」の定義に含まれていない。

ウ：宅建業法には自己賃貸について戸数を基準に免許を要求する規定はない。

エ：賃料収受の有無ではなく、法2条の定義に自ら行う賃貸が含まれていないことがポイントである。

総合解説：「自ら賃貸」は宅建業法上の宅建業ではない。他方、賃貸の代理・媒介を業として行う行為は宅建業に含まれる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0003

3-1 免許制度 > 免許区分 | 難易度：基礎

Aが他人所有の建物について、賃貸人と賃借人の間に立って賃貸借契約の成立を反復継続して媒介する場合、正しいものはどれか。

- ア．賃貸は売買ではないため、媒介を反復継続しても免許は不要である。
- イ．賃借人からのみ報酬を受ける場合には免許は不要である。
- ウ．Aは賃貸の媒介を業として行うので、宅地建物取引業の免許が必要である。
- エ．建物の媒介は対象外で、宅地の媒介だけが免許対象である。

答え・解説

正答：ウ

ア：賃貸そのものを自ら行う場合と異なり、賃貸の媒介は宅建業に含まれる。
イ：報酬の支払者ではなく、賃貸の媒介を業として行うかで判断する。
ウ：宅地・建物の賃貸の媒介を業として行うことは宅地建物取引業に含まれる。
エ：宅地だけでなく建物の売買・交換・賃貸の代理又は媒介も対象である。
総合解説：自ら貸主となる賃貸は宅建業に含まれないが、他人間の賃貸を代理・媒介する行為を業として行えば免許が必要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0004

3-1 免許制度 > 免許区分 | 難易度：標準

株式会社Aは東京都内に本店と2つの支店を設け、すべての事務所で宅地建物取引業を営む予定である。他の都道府県には事務所を置かない。この場合の免許権者として正しいものはどれか。

- ア．国土交通大臣である。
- イ．本店所在地を管轄する市区町村長である。
- ウ．支店が2つ以上あるため、国土交通大臣と東京都知事の双方の免許が必要である。
- エ．東京都知事である。

答え・解説

正答：エ

ア：国土交通大臣免許となるのは、2以上の都道府県に事務所を設けて宅建業を営む場合である。
イ：宅建業免許の免許権者に市区町村長は含まれない。
ウ：免許は事務所数ではなく、事務所が所在する都道府県数により大臣免許か知事免許かを判断する。
エ：事務所が複数あっても、すべて一つの都道府県内にある場合は、その都道府県知事の免許となる。
総合解説：免許区分は事務所の「数」ではなく、事務所が所在する「都道府県の数」で決まる。一都道府県内のみなら知事免許である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0005

3-1 免許制度 > 免許区分 | 難易度：標準

A社は大阪府に本店、兵庫県に宅建業を行う支店を置いて宅地建物取引業を営もうとしている。必要な免許として正しいものはどれか。

- ア．国土交通大臣の免許が必要である。
- イ．大阪府知事の免許だけで足りる。
- ウ．大阪府知事と兵庫県知事の免許をそれぞれ受ける。
- エ．兵庫県知事の免許だけで足りる。

答え・解説

正答：ア

ア：2以上の都道府県に事務所を設置して宅建業を営む場合は国土交通大臣免許となる。

イ：2以上の都道府県に事務所があるため、一都道府県知事免許では足りない。

ウ：都道府県ごとに複数の知事免許を受ける仕組みではなく、国土交通大臣免許となる。

エ：本店所在地だけで免許区分を決めるのではなく、事務所が2以上の都道府県にまたがるかで判断する。

総合解説：事務所が複数都道府県にまたがる宅建業者は国土交通大臣免許、一都道府県内のみなら当該都道府県知事免許である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0006

3-1 免許制度 > 免許区分 | 難易度：標準

宅地建物取引業の免許の有効期間について、正しいものはどれか。

- ア．免許の有効期間は3年である。
- イ．免許の有効期間は5年である。
- ウ．免許は一度取得すれば更新不要で、取消しまで有効である。
- エ．免許の有効期間は国土交通大臣免許が5年、知事免許が3年である。

答え・解説

正答：イ

ア：現行法では5年であり、3年ではない。

イ：宅地建物取引業法は免許の有効期間を5年と定めている。

ウ：免許には5年の有効期間があり、継続するには更新が必要である。

エ：大臣免許・知事免許で有効期間は分かれず、いずれも5年である。

総合解説：宅建業免許の有効期間は大臣免許・知事免許とも5年。継続して営業する場合は所定期間内に更新申請する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0007

3-1 免許制度 > 免許区分 | 難易度：標準

免許の有効期間満了後も引き続き宅地建物取引業を営もうとするAが更新申請をする場合、原則として正しい申請期間はどれか。

- ア．有効期間満了日の180日前から90日前までの間である。
- イ．有効期間満了日の30日前から満了日当日までの間である。
- ウ．有効期間満了日の90日前から30日前までの間である。
- エ．有効期間満了後30日以内であればよい。

答え・解説

正答：ウ

ア：法定の更新申請期間ではない。

イ：更新申請は原則として満了日の90日前から30日前までである。

ウ：宅建業法施行規則は、更新申請書を有効期間満了日の90日前から30日前までに提出するよう定めている。

エ：免許満了後に初めて更新申請すれば足りる制度ではない。

総合解説：宅建業免許の更新申請期間は「満了日の90日前から30日前まで」。期間と免許の5年有効をセットで押さえる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0008

3-1 免許制度 > 免許区分 | 難易度：標準

Aは適法な期間内に宅建業免許の更新申請をしたが、更新処分がされないまま従前の免許の有効期間が満了した。この場合、正しいものはどれか。

- ア．有効期間満了と同時に必ず無免許となり、処分が出るまで一切営業できない。
- イ．有効期間満了後は30日間だけ暫定的に営業できる。
- ウ．国土交通大臣免許の場合だけ従前免許が継続し、知事免許には適用されない。
- エ．更新申請に対する処分がされるまで、従前の免許は有効期間満了後も効力を有する。

答え・解説

正答：エ

ア：適法な更新申請がある場合には従前免許の効力を継続させる規定がある。

イ：一律30日という暫定期間ではなく、更新申請に対する処分まで効力が続く。

ウ：この効力継続は大臣免許・知事免許を問わず更新申請に適用される。

エ：適法な更新申請がある場合、従前の免許は更新申請に対する処分がされるまで効力を有する。

総合解説：適法な更新申請をしていれば、行政庁の処分遅延で営業資格が途切れないよう、従前免許の効力が処分時まで存続する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0009

3-1 免許制度 > 免許区分 | 難易度：応用

甲県知事免許のA社が甲県内のすべての事務所を廃止し、乙県内だけに事務所を設けて宅地建物取引業を継続しようとしている。正しいものはどれか。

ア．A社は乙県知事の免許を受ける必要があり、新たな免許がされたとき従前の甲県知事免許は効力を失う。

イ．甲県知事免許のまま乙県だけで営業を継続できる。

ウ．甲県知事と乙県知事の2つの免許を恒久的に併有しなければならない。

エ．事務所を移転した時点で自動的に国土交通大臣免許に切り替わる。

答え・解説

正答：ア

ア：一の都道府県から別の一の都道府県へ事務所構成が変わる場合は免許換えが必要であり、新免許に伴い従前免許は失効する。

イ：事務所がすべて乙県に移る以上、乙県知事免許への免許換えが必要である。

ウ：免許換えは従前免許と新免許を恒久的に併存させる制度ではない。

エ：一都道府県内だけに事務所がある状態であれば国土交通大臣免許ではなく知事免許となる。

総合解説：免許換えは、事務所所在地の都道府県構成が変わり免許権者が変わる場合に必要となる。単なる変更届だけで済ませない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0010

3-1 免許制度 > 免許区分 | 難易度：応用

Aは自己所有の複数の宅地を、不特定多数の者が所有する宅地と反復継続して交換する事業を行おうとしている。正しいものはどれか。

ア．交換には金銭の授受がないため、宅建業には該当しない。

イ．自己所有の宅地であっても、交換を業として行うため宅地建物取引業の免許が必要である。

ウ．自己所有物件については売買のみ免許対象で、交換は常に対象外である。

エ．交換の相手が宅建業者でなければ免許は不要である。

答え・解説

正答：イ

ア：宅建業法は売買だけでなく交換も明示的に対象としている。

イ：宅建業の定義には、自ら行う宅地・建物の「売買又は交換」が含まれる。

ウ：自ら行う交換も宅建業に含まれる。

エ：相手方の属性ではなく、宅地・建物の交換を業として行うかが基本的な判断要素である。

総合解説：自ら行う「売買・交換」は宅建業に含まれる一方、自ら行う「賃貸」は含まれない。この対比は頻出論点である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0011

3-1 免許制度 > 欠格事由 | 難易度：基礎

免許申請者Aが破産手続開始の決定を受け、まだ復権を得ていない場合、宅建業免許について正しいものはどれか。

- ア．破産から1年を経過していれば復権前でも免許を受けられる。
- イ．法人として申請する場合は破産に関する欠格事由は一切問題にならない。
- ウ．Aは免許の欠格事由に該当する。
- エ．破産者は生涯にわたり免許を受けられない。

答え・解説

正答：ウ

ア：時間の経過だけで足りず、復権を得ていない者は欠格事由に該当する。

イ：法人申請でも役員等の欠格事由が問題となり得る。

ウ：破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者は免許の欠格事由に該当する。

エ：復権を得れば、この欠格事由自体は解消する。

総合解説：破産については「5年待つ」のではなく「復権を得ているか」が基本。5年欠格となる刑罰や取消しの類型と区別する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0012

3-1 免許制度 > 欠格事由 | 難易度：基礎

Aは拘禁刑に処せられ、その刑の執行を終えた日から3年しか経過していない。Aの宅建業免許申請について正しいものはどれか。

- ア．刑の執行を終えた時点で直ちに欠格事由は消滅する。
- イ．宅建業法違反による拘禁刑の場合だけ欠格となり、他の犯罪による拘禁刑は対象外である。
- ウ．3年を経過していれば免許を受けられる。
- エ．Aは原則として欠格事由に該当し、免許を受けることができない。

答え・解説

正答：エ

ア：執行終了等から5年間は欠格期間となる。

イ：拘禁刑以上については、犯罪類型を宅建業法違反に限定していない。

ウ：必要な期間は5年であり、3年では足りない。

エ：拘禁刑以上の刑に処せられ、執行終了等から5年を経過しない者は欠格事由に該当する。

総合解説：2026年度基準では刑罰名を現行の「拘禁刑」で判断する。拘禁刑以上は、執行終了又は執行を受けることがなくなった日から5年が基準となる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0013

3-1 免許制度 > 欠格事由 | 難易度：基礎

Aは宅地建物取引業法違反により罰金刑に処せられ、その刑の執行を終えた日から2年後に免許を申請した。正しいものはどれか。

- ア．Aは欠格事由に該当する。
- イ．罰金刑は拘禁刑ではないため、どの犯罪でも欠格事由にはならない。
- ウ．罰金を納付した翌日から1年経過すれば免許を受けられる。
- エ．法人の役員になる場合だけ欠格となり、個人で免許申請する場合は欠格とならない。

答え・解説

正答：ア

ア：宅建業法違反等の法定の犯罪により罰金刑に処せられた場合、執行終了等から5年間は欠格となる。
イ：一定の犯罪については罰金刑でも5年間の欠格事由となる。
ウ：法定の欠格期間は5年である。
エ：個人申請者自身にも欠格事由は直接適用される。
総合解説：罰金刑はすべて無関係でも、すべて欠格でもない。宅建業法違反など法が列挙する犯罪による罰金は5年欠格となる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0014

3-1 免許制度 > 欠格事由 | 難易度：標準

免許申請者Aは、宅建業法その他の法定の対象犯罪ではない軽微な法令違反により罰金刑を受けた。これだけを理由とする欠格事由の判断として正しいものはどれか。

- ア．罰金刑は犯罪類型を問わず、すべて5年間の欠格事由となる。
- イ．罰金刑を受けたという事実だけで直ちに法5条の5年間の欠格事由になるわけではなく、対象となる犯罪類型かを確認する必要がある。
- ウ．罰金刑はどの犯罪であっても欠格事由にならない。
- エ．罰金額が10万円を超えた場合に限って欠格事由となる。

答え・解説

正答：イ

ア：法5条は罰金刑について対象となる犯罪を限定している。
イ：罰金刑による欠格は、宅建業法違反や法が列挙する犯罪など一定の場合に限定される。
ウ：宅建業法違反等の法定犯罪による罰金は欠格事由になる。
エ：欠格の判断は罰金額の大小ではなく、法が定める犯罪類型等による。
総合解説：「罰金＝必ず欠格」と暗記すると誤る。対象犯罪の種類を確認し、法5条が定める5年欠格に当たるかを判断する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0015

3-1 免許制度 > 欠格事由 | 難易度：標準

Aは暴力団員でなくなった日から4年が経過した時点で宅建業免許を申請した。正しいものはどれか。

- ア．暴力団員でなくなった時点で直ちに欠格事由は消滅する。
- イ．暴力団員でなくなって3年を経過すれば免許を受けられる。
- ウ．Aは暴力団員等に該当し、欠格事由となる。
- エ．欠格となるのは現役の暴力団員だけで、元暴力団員は対象外である。

答え・解説

正答：ウ

ア：離脱後も5年間は欠格事由が継続する。
イ：法定期間は5年である。
ウ：暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者は「暴力団員等」として欠格事由に該当する。
エ：暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者も対象である。
総合解説：暴力団員等の定義には現役の暴力団員だけでなく、離脱後5年未満の者も含まれる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0016

3-1 免許制度 > 欠格事由 | 難易度：標準

Aは不正の手段による免許取得を理由に宅建業免許を取り消され、その取消しの日から3年後に再び免許を申請した。正しいものはどれか。

- ア．取消しの日から2年を経過すれば再申請できる。
- イ．免許取消しを受けても罰金刑がなければ欠格事由にはならない。
- ウ．取消し後は永久に免許を受けることができない。
- エ．Aは5年を経過していないため欠格事由に該当する。

答え・解説

正答：エ

ア：法定の欠格期間は5年である。
イ：重大な免許取消し自体が独立した欠格事由となり得る。
ウ：法が定める期間は原則5年であり、永久欠格ではない。
エ：不正取得等の重大な理由で免許取消しを受けた者は、取消しの日から5年間欠格となる。
総合解説：重大な取消処分は5年欠格。取消し理由が何か、取消しから何年経過したかを事例で確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0017

3-1 免許制度 > 欠格事由 | 難易度：標準

Aは情状が特に重い不正行為による免許取消処分の聴聞の期日・場所が公示された後、正当な理由なく処分前に宅建業廃止の届出をした。届出から2年後の免許申請について正しいものはどれか。

ア．取消処分を免れる目的の廃業等を防ぐ規定により、Aは原則として5年を経過するまで欠格事由に該当する。

イ．廃業届を出した時点で取消処分ができないため、直ちに再免許を受けられる。

ウ．聴聞が始まる前であれば必ず10年間欠格となる。

エ．この規定は法人だけに適用され、個人事業者には適用されない。

答え・解説

正答：ア

ア：重大な取消事由に関する聴聞公示後、相当な理由なく廃業等をして処分を回避した者にも5年の欠格が及ぶ。

イ：処分逃れの廃業を防ぐため、法は一定の場合に5年欠格を設けている。

ウ：法定の期間は原則5年であり、10年ではない。

エ：個人による廃業届についても所定の要件を満たせば欠格事由となる。

総合解説：聴聞公示後の廃業を利用した取消処分逃れにも5年欠格が設けられている。単に「取消しを受けていない」だけで適格とはならない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0018

3-1 免許制度 > 欠格事由 | 難易度：標準

免許申請者Aは、申請の4年前に宅地建物取引業に関して著しく不当な行為をしていた。刑事罰や免許取消しは受けていない。正しいものはどれか。

ア．刑事罰を受けていない以上、欠格事由には絶対にならない。

イ．Aは、申請前5年以内の宅建業に関する不正又は著しく不当な行為を理由に欠格事由となり得る。

ウ．行為から3年を経過していれば欠格事由にはならない。

エ．宅建業に関する行為であっても、免許取消しを受けていなければ考慮されない。

答え・解説

正答：イ

ア：刑事罰の有無とは別に、過去5年の不正・著しく不当な行為が欠格事由となる。

イ：法5条は、刑事罰や取消処分とは別に、申請前5年以内の宅建業に関する不正又は著しく不当な行為を欠格事由としている。

ウ：判断期間は申請前5年以内である。

エ：取消処分とは別の独立した欠格事由である。

総合解説：欠格事由は刑罰・取消処分だけではない。過去5年以内の宅建業に関する不正・著しく不当な行為もチェック対象となる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0019

3-1 免許制度 > 欠格事由 | 難易度：応用

株式会社Aが宅建業免許を申請する際、その取締役の一人Bが拘禁刑の執行終了から2年しか経過していない欠格者であった。正しいものはどれか。

- ア．欠格事由は申請法人そのものに刑罰歴がある場合だけ問題となり、役員は関係しない。
- イ．Bが代表取締役でなければA社の免許には影響しない。
- ウ．A社も欠格事由に該当し、免許を受けることができない。
- エ．Bが専任宅建士でなければA社は必ず免許を受けられる。

答え・解説

正答：ウ

ア：法人については役員・政令使用人等の欠格事由も審査対象となる。

イ：対象は代表取締役だけに限定されず、役員等が含まれる。

ウ：法人の役員又は政令で定める使用人の中に法定の欠格者がいる場合、法人自体が欠格となる。

エ：役員として欠格事由に該当する以上、専任宅建士かどうかとは別に法人の欠格事由となる。

総合解説：法人申請では法人だけを見ない。役員や政令使用人に欠格者がいれば法人免許にも影響するため、人的範囲を確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0020

3-1 免許制度 > 欠格事由 | 難易度：応用

免許申請者Aに精神機能の障害がある場合の現行法上の欠格事由について、最も適切なものはどれか。

- ア．成年後見制度を利用している者は、事情を問わず自動的にかつ永久に欠格となる。
- イ．精神機能に関する事情は免許審査で一切考慮されない。
- ウ．医療機関への通院歴が一度でもあれば自動的に欠格となる。
- エ．障害名だけで一律に判断するのではなく、宅建業を適正に営むために必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者に当たるかが法令上の基準となる。

答え・解説

正答：エ

ア：現行法は旧来の身分による一律欠格ではなく、具体的な認知・判断・意思疎通能力に関する基準を置く。

イ：法5条と施行規則に心身の故障に関する欠格基準がある。

ウ：通院歴の有無だけで自動的に欠格となる規定ではない。

エ：施行規則は、精神の機能の障害により必要な認知・判断・意思疎通を適切に行えない者を法5条の対象としている。

総合解説：現行法では「成年被後見人だから一律欠格」という旧式の理解を避け、施行規則が定める機能面の基準で判断する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0021

3-1 免許制度 > 変更・廃業・取消し | 難易度：基礎

宅地建物取引業者の商号や役員など、宅建業法9条の届出対象事項に変更が生じた場合の原則的な届出期限として正しいものはどれか。

- ア．変更があった日から30日以内である。
- イ．変更があった日から7日以内である。
- ウ．次回の免許更新時にまとめて届け出ればよい。
- エ．変更があった年の翌年3月31日までである。

答え・解説

正答：ア

ア：法9条の変更届は、所定の事項に変更があった日から30日以内に免許権者へ届け出る。

イ：法定の期限は30日以内である。

ウ：更新まで待つのではなく、変更から30日以内に届出が必要である。

エ：年度単位の届出ではなく、変更日から30日以内である。

総合解説：免許後の変更届は「30日以内」。免許更新の90日前～30日前という期限と混同しない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0022

3-1 免許制度 > 変更・廃業・取消し | 難易度：基礎

個人の宅地建物取引業者Aが死亡した。相続人BがAの死亡を知った場合の届出について正しいものはどれか。

- ア．死亡日から必ず7日以内にBが届け出る。
- イ．Bは、Aの死亡を知った日から30日以内にその旨を届け出なければならない。
- ウ．相続人は届出不要で、免許は相続により当然に承継される。
- エ．Bが宅建士でなければ死亡の届出をすることができない。

答え・解説

正答：イ

ア：期限は相続人が死亡を知った日から30日以内である。

イ：個人業者死亡の場合、相続人が死亡を知った日から30日以内に届出をする。

ウ：宅建業免許は相続により当然承継されず、死亡について届出が必要である。

エ：届出義務者は相続人であり、宅建士資格の有無は要件ではない。

総合解説：個人業者死亡では、相続人が「死亡を知った日から30日以内」に届出。免許そのものが当然承継されるわけではない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0023

3-1 免許制度 > 変更・廃業・取消し | 難易度：標準

宅地建物取引業者である法人Aが合併により消滅した場合、廃業等の届出を行う者として正しいものはどれか。

- ア．合併後の存続法人のすべての従業者が連名で届け出る。
- イ．消滅法人の専任宅建士だけが届け出る。
- ウ．消滅した法人Aを代表する役員であった者である。
- エ．登記所が自動的に免許権者へ通知するため、誰も届出を要しない。

答え・解説

正答：ウ

ア：法定の届出義務者は、消滅法人を代表する役員であった者である。

イ：専任宅建士に限定された届出ではない。

ウ：法人が合併により消滅した場合は、その法人を代表する役員であった者が届出義務者となる。

エ：宅建業法11条に基づく届出義務がある。

総合解説：法人消滅の原因ごとに届出義務者が異なる。合併消滅では「消滅法人を代表する役員であった者」。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0024

3-1 免許制度 > 変更・廃業・取消し | 難易度：標準

宅地建物取引業者について破産手続開始の決定があった場合、廃業等の届出をする者として正しいものはどれか。

- ア．必ず代表取締役本人である。
- イ．債権者のうち最大債権者である。
- ウ．専任の宅地建物取引士である。
- エ．破産管財人である。

答え・解説

正答：エ

ア：破産の場合の法定届出義務者は破産管財人である。

イ：債権額の大小で届出義務者は決まらない。

ウ：専任宅建士ではなく破産管財人が届出を行う。

エ：破産手続開始の決定があった場合は、破産管財人が届出義務者となる。

総合解説：廃業等届出では、死亡＝相続人、合併消滅＝元代表役員、破産＝破産管財人、解散＝清算人という対応を整理する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0025

3-1 免許制度 > 変更・廃業・取消し | 難易度：標準

宅地建物取引業者である法人が、合併又は破産手続開始以外の理由で解散した場合の届出義務者として正しいものはどれか。

- ア．清算人である。
- イ．解散前のすべての株主である。
- ウ．免許を受けた際の行政書士である。
- エ．専任宅建士である。

答え・解説

正答：ア

ア：合併・破産以外の解散の場合は清算人が届出義務者となる。

イ：株主全員ではなく清算人が法定届出義務者である。

ウ：申請代理人であった者に当然の届出義務が生じるわけではない。

エ：専任宅建士ではなく清算人が届出を行う。

総合解説：法人の解散は清算手続に入るため、宅建業法上の廃業等届出も清算人が担う。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0026

3-1 免許制度 > 変更・廃業・取消し | 難易度：標準

宅地建物取引業者Aが事業としての宅建業を全面的に廃止した場合の届出について正しいものはどれか。

- ア．廃止については届出不要で、免許期間満了を待てばよい。
- イ．Aが個人なら本人、法人ならその法人を代表する役員が、原則として30日以内に届け出る。
- ウ．廃止届は必ず専任宅建士が提出しなければならない。
- エ．廃止後1年以内に届け出れば足りる。

答え・解説

正答：イ

ア：宅建業を廃止した場合は法定の届出が必要である。

イ：宅建業の廃止は法11条の届出事項であり、個人・法人に応じた届出義務者が30日以内に届け出る。

ウ：届出義務者は業者本人又は法人の代表役員であり、専任宅建士に限定されない。

エ：原則として30日以内に届出が必要である。

総合解説：宅建業をやめた場合は免許の有効期限を待つのではなく、法11条に従い廃止の届出を行う。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0027

3-1 免許制度 > 変更・廃業・取消し | 難易度：応用

宅地建物取引業者Aが免許を受けてから1年以内に事業を開始せず、かつ正当な事情もない場合の免許について正しいものはどれか。

- ア．免許の有効期間5年中は、事業を一度も開始しなくても取消しの対象にならない。
- イ．事業不開始による取消しは任意であり、免許権者は必ず更新まで待つ。
- ウ．免許権者は、法定の取消事由としてAの免許を取り消さなければならない。
- エ．事業を開始しない期間が3年を超えたときに初めて取消事由となる。

答え・解説

正答：ウ

ア：免許後1年以内に事業を開始しないこと自体が取消事由とされている。

イ：法66条は所定の場合に免許を取り消さなければならないとする。

ウ：免許後1年以内に事業を開始しない場合や、引き続き1年以上事業を休止した場合は法66条の必要的取消事由となる。

エ：基準は1年であり、3年ではない。

総合解説：免許は取得しただけで放置できるものではない。1年以内の不開始や1年以上の継続休止は必要的取消事由となる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0028

3-1 免許制度 > 変更・廃業・取消し | 難易度：応用

宅地建物取引業者Aの免許が失効した時点で、Aには免許有効中に締結した売買契約について未了の引渡し等が残っていた。正しいものはどれか。

- ア．免許失効と同時に、既に締結した契約の履行も法律上すべて禁止される。
- イ．免許失効後も、新規の宅地分譲契約を自由に締結できる。
- ウ．一般承継人には一切適用されず、元業者本人だけが取引を結了できる。
- エ．A又はその一般承継人は、既に締結した取引を結了する目的の範囲では、なお宅地建物取引業者とみなされる。

答え・解説

正答：エ

ア：既存取引を結了するための特則があり、契約履行まで当然に禁止されるわけではない。

イ：みなし規定は既存取引の結了目的に限定され、新規営業を認めるものではない。

ウ：法は一定の場合に一般承継人も対象としている。

エ：法76条は、免許失効等の後も既存取引を結了させるために必要な範囲で元業者等を宅建業者とみなす。

総合解説：免許がなくなった後も既契約の相手方保護のため「取引の結了」に限ってみなし規定が働く。新規営業まで許されるわけではない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0029

3-2 宅建士 > 登録・宅建士証 | 難易度：基礎

宅地建物取引士資格試験に合格したAについて、「宅地建物取引士」に該当するための要件として正しいものはどれか。

ア．所定の登録を受け、宅地建物取引士証の交付を受ける必要がある。

イ．試験に合格した時点で、登録や宅地建物取引士証がなくても当然に宅地建物取引士となる。

ウ．宅建業者に採用された時点で、自動的に宅地建物取引士となる。

エ．実務経験が2年あれば、試験に合格していなくても宅地建物取引士となる。

答え・解説

正答：ア

ア：宅建業法上の宅地建物取引士は、資格登録を経て宅地建物取引士証の交付を受けた者である。

イ：試験合格だけでは宅建業法上の宅地建物取引士にはならない。

ウ：雇用関係だけで資格登録・証交付の要件が代替されることはない。

エ：実務経験は登録要件の一部となり得るが、資格試験合格等の要件を代替するものではない。

総合解説：「試験合格者」「登録を受けた者」「宅地建物取引士証の交付を受けた宅地建物取引士」を段階で区別する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0030

3-2 宅建士 > 登録・宅建士証 | 難易度：基礎

Aが甲県を試験地として宅地建物取引士資格試験に合格し、登録要件を満たした。最初の資格登録について正しいものはどれか。

ア．現在の住所地为乙県なら、必ず乙県知事に最初の登録をする。

イ．原則として、その試験を行った甲県知事の登録を受ける。

ウ．国土交通大臣の全国登録を受ける。

エ．勤務先宅建業者の免許権者と必ず同一でなければならない。

答え・解説

正答：イ

ア：最初の登録先は原則として試験を行った都道府県知事であり、単なる住所地基準ではない。

イ：資格登録は、試験を行った都道府県知事に対して行う。

ウ：宅地建物取引士の資格登録は都道府県知事が行う。

エ：資格登録の最初の登録先は試験実施都道府県であり、勤務先業者の免許権者とは別制度である。

総合解説：宅建士の資格登録と宅建業者の免許は別制度。最初の登録は原則として試験を行った都道府県知事に行う。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0031

3-2 宅建士 > 登録・宅建士証 | 難易度：基礎

宅地建物取引士資格試験合格者Aが資格登録を受けるための実務経験等に関する原則として正しいものはどれか。

- ア．実務経験は必ず5年以上必要である。
- イ．試験合格者は実務経験等に関係なく全員自動登録される。
- ウ．宅地又は建物の取引に関し2年以上の実務経験を有するか、国土交通大臣が同等以上と認める要件を満たす必要がある。
- エ．実務経験がない者は、いかなる代替制度を利用しても登録できない。

答え・解説

正答：ウ

ア：原則的な実務経験年数は2年以上である。

イ：試験合格と資格登録は別であり、登録要件を満たして申請する必要がある。

ウ：資格登録には、原則として2年以上の実務経験又は登録実務講習修了等の法令上同等と認められる要件が必要である。

エ：登録実務講習等、法令上2年以上の実務経験と同等以上と認められる制度がある。

総合解説：試験合格だけでは登録されない。2年以上の実務経験又は法令上これと同等以上と認められる要件が必要となる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0032

3-2 宅建士 > 登録・宅建士証 | 難易度：基礎

Aは宅地建物取引士資格試験に合格してから8か月後に、登録を済ませて初めて宅地建物取引士証の交付を申請する。法定講習について正しいものはどれか。

- ア．合格後1年以内でも、必ず申請前6か月以内の指定講習を受講しなければならない。
- イ．試験合格者は、何年経過しても初回交付時の指定講習が永久に免除される。
- ウ．講習免除は国土交通大臣免許業者に勤務する者だけに認められる。
- エ．試験合格の日から1年以内の交付申請であるため、法22条の2第2項の指定講習を受講しなくてもよい。

答え・解説

正答：エ

ア：合格後1年以内の初回交付には講習免除の例外がある。

イ：免除は合格の日から1年以内に交付を受けようとする場合等に限られる。

ウ：勤務先業者の免許区分はこの講習免除要件ではない。

エ：試験合格の日から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、交付前の指定講習の受講義務が免除される。

総合解説：宅建士証交付では「合格後1年以内」が重要。1年以内なら法定講習免除、それを超える場合は原則として申請前6か月以内の指定講習が必要。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0033

3-2 宅建士 > 登録・宅建士証 | 難易度：標準

Aは宅地建物取引士資格試験合格から2年後に初めて宅地建物取引士証の交付を申請する。正しいものはどれか。

- ア．原則として、交付申請前6か月以内に行われる都道府県知事指定の講習を受講する必要がある。
- イ．合格から2年以内なら講習は不要である。
- ウ．申請前3年以内に任意の民間講習を受けていれば足りる。
- エ．登録実務講習を修了していれば、宅建士証交付時の法定講習は常に不要である。

答え・解説

正答：ア

ア：合格後1年以内の例外に該当しない場合、宅建士証交付申請前6か月以内の指定講習受講が原則必要である。
イ：講習免除の基準は原則として合格後1年以内である。
ウ：法が求めるのは都道府県知事が指定する講習で、時期も申請前6か月以内が原則である。
エ：登録実務講習と宅建士証交付前の法定講習は目的・根拠が異なる。
総合解説：登録実務講習と法定講習を混同しない。合格後1年超で宅建士証を交付申請する場合は、原則として申請前6か月以内の指定講習を受講する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0034

3-2 宅建士 > 登録・宅建士証 | 難易度：標準

通常の宅地建物取引士証の有効期間について正しいものはどれか。

- ア．3年ごとに更新する制度なので、有効期間は3年である。
- イ．宅建業法上、通常の宅地建物取引士証の有効期間は5年である。
- ウ．資格登録と同様に10年ごとに更新するため、有効期間は10年である。
- エ．資格登録が残る限り宅建士証自体に有効期間はない。

答え・解説

正答：イ

ア：宅建士証の通常の有効期間は3年ではなく5年である。
イ：宅建業法は通常の宅地建物取引士証の有効期間を5年と定める。
ウ：資格登録と宅建士証の有効期間を混同している。宅建士証は10年ではなく5年である。
エ：資格登録と宅建士証は別であり、宅建士証には5年の有効期間がある。
総合解説：「資格登録」そのものと「宅建士証」を区別する。宅建士証は5年の有効期間を有する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0035

3-2 宅建士 > 登録・宅建士証 | 難易度：標準

宅地建物取引士の資格登録と宅地建物取引士証の有効期間について、正しいものはどれか。

ア．資格登録も宅建士証も、いずれも5年ごとに必ず登録し直す。

イ．資格登録は1年、宅建士証は3年の有効期間である。

ウ．宅地建物取引士証には5年の有効期間があるが、資格登録自体について同じ5年の有効期間を定めた制度ではない。

エ．資格登録が消除されても、有効期間内の宅建士証はそのまま有効である。

答え・解説

正答：ウ

ア：宅建士証の更新と資格登録の制度を同一視してはならない。

イ：宅建士証は5年であり、登録自体にこのような期限はない。

ウ：5年の有効期間が明文で定められているのは宅建士証であり、資格登録自体とは区別する必要がある。

エ：登録が消除された場合、宅建士証は効力を失い返納が必要となる。

総合解説：試験合格・資格登録・宅建士証の3段階を分ける。宅建士証の期限切れと資格登録の消除は別問題である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0036

3-2 宅建士 > 登録・宅建士証 | 難易度：標準

宅地建物取引士資格登録簿に登録された氏名や住所等の法定事項に変更があった場合、登録を受けている者の対応として正しいものはどれか。

ア．次回の宅建士証更新時まで何もする必要はない。

イ．変更後30日を経過してからでなければ申請できない。

ウ．勤務先宅建業者だけが変更届を出せば、本人の資格登録簿の変更は不要である。

エ．遅滞なく変更の登録を申請しなければならない。

答え・解説

正答：エ

ア：変更登録は更新時まで待つのではなく、遅滞なく行う。

イ：待機期間はなく、遅滞なく申請する。

ウ：業者側の届出と宅建士本人の資格登録変更は別の手続である。

エ：資格登録事項に変更があった場合は、登録を受けている都道府県知事に遅滞なく変更登録を申請する。

総合解説：宅建業者の免許事項変更は「30日以内」、宅建士資格登録簿の変更は「遅滞なく」。期限表現の違いを整理する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0037

3-2 宅建士 > 登録・宅建士証 | 難易度：標準

甲県知事の資格登録を受けている宅地建物取引士Aが、乙県に所在する宅建業者の事務所で宅建業に従事することになった。登録移転について正しいものはどれか。

- ア．Aは、法定の手続により乙県知事への登録の移転を申請することができる。
- イ．登録は試験地に永久固定され、どのような場合も移転できない。
- ウ．乙県に転居しただけで、勤務先に関係なく自動的に登録が移転する。
- エ．国土交通大臣に全国一括登録へ切り替える必要がある。

答え・解説

正答：ア

ア：登録を受けた都道府県以外の事務所で宅建業に従事し、又は従事しようとする場合、登録移転を申請できる。
イ：法は他都道府県の事務所で従事する場合等に登録移転制度を設けている。
ウ：登録移転は自動ではなく、勤務等の要件に基づく申請が必要である。
エ：宅建士資格登録は都道府県知事間で移転する制度である。
総合解説：登録移転は単なる住所変更制度ではなく、他都道府県の宅建業者の事務所で従事する場合等に申請できる制度である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0038

3-2 宅建士 > 登録・宅建士証 | 難易度：標準

甲県知事の資格登録を受けているAが、宅建業には従事しないまま住所だけを乙県へ移した。登録移転について最も適切なものはどれか。

- ア．住所を県外へ移した時点で登録は自動的に乙県へ移る。
- イ．住所を乙県へ移しただけでは、乙県知事への登録移転を申請できる要件を当然に満たすものではない。
- ウ．住所を県外へ移した者は、必ず30日以内に登録移転しなければならない。
- エ．住所変更をすると資格登録そのものが当然に消除される。

答え・解説

正答：イ

ア：登録移転は自動ではなく、法定要件に基づく申請が必要である。
イ：登録移転は、他の都道府県に所在する宅建業者の事務所で宅建業に従事し、又は従事しようとする場合等を前提とする。
ウ：単なる転居だけで登録移転が義務化されるものではない。
エ：住所変更は変更登録の対象になり得るが、それだけで資格登録が消除されるわけではない。
総合解説：住所変更は「変更登録」、勤務先都道府県の変更等に伴う「登録移転」とは別。用語を混同しない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0039

3-2 宅建士 > 登録・宅建士証 | 難易度：応用

甲県知事の登録と宅地建物取引士証を有するAが、乙県知事へ登録の移転をした。従前の甲県知事発行の宅地建物取引士証について正しいものはどれか。

- ア．有効期間満了までは甲県知事発行の証をそのまま使用できる。
- イ．甲県と乙県の2枚の宅建士証を同時に有効なものとして使用できる。
- ウ．登録の移転があったとき、従前の宅地建物取引士証は効力を失う。
- エ．登録移転しても宅建士証の効力には一切影響しない。

答え・解説

正答：ウ

ア：登録移転により従前の宅建士証は効力を失う。

イ：二重に有効な宅建士証を保持する制度ではない。

ウ：宅建士証交付後に登録移転があった場合、従前の宅建士証は法22条の2により失効する。

エ：法は登録移転時の従前証失効を明示している。

総合解説：資格登録の移転と宅建士証の扱いはセット。移転により旧証は失効し、必要に応じ移転先知事から新証の交付を受ける。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0040

3-2 宅建士 > 登録・宅建士証 | 難易度：応用

有効期間を2年残す宅地建物取引士証を持つAが、登録移転の申請と同時に移転先知事へ新しい宅地建物取引士証の交付を申請した。新しい証の有効期間について正しいものはどれか。

- ア．交付日から新たに5年間となる。
- イ．交付日から1年間だけとなる。
- ウ．従前の証と同じ発行県でなければ新しい証は交付されない。
- エ．原則として、従前の宅地建物取引士証の有効期間が満了するまでの残存期間となる。

答え・解説

正答：エ

ア：登録移転に伴う同時交付では、新たな5年ではなく従前証の残存期間となる。

イ：一律1年ではなく従前証の残存期間である。

ウ：登録移転先の都道府県知事が法定手続により新証を交付する。

エ：登録移転に伴う同時交付の場合、新しい宅建士証の有効期間は従前証の残存期間である。

総合解説：登録移転で宅建士証を取り直しても、有効期間がリセットされるわけではない。従前証の残存期間を引き継ぐ。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0041

3-2 宅建士 > 専任の宅建士 | 難易度：基礎

宅建業者Aのある事務所で宅建業に従事する者が5人である。この事務所に必要な成年者である専任の宅地建物取引士の最低人数として正しいものはどれか。

- ア．1人である。
- イ．専任宅建士は不要である。
- ウ．最低2人必要である。
- エ．最低5人全員が専任宅建士でなければならない。

答え・解説

正答：ア

ア：事務所では、宅建業に従事する者の数に対する専任宅建士の割合を5分の1以上とする必要があるため、5人なら最低1人である。
イ：5人の5分の1は1人であり、少なくとも1人必要である。
ウ：5人の場合は1人で5分の1を満たす。
エ：全員である必要はなく、5分の1以上が基準である。
総合解説：専任宅建士の人数は「事務所ごと」に従事者数の5分の1以上。端数が出る場合は割合を満たすため切り上げて考える。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0042

3-2 宅建士 > 専任の宅建士 | 難易度：基礎

ある事務所で宅建業に従事する者が6人である。専任の宅地建物取引士の最低必要人数として正しいものはどれか。

- ア．1人で足りる。
- イ．2人である。
- ウ．3人必要である。
- エ．6人全員必要である。

答え・解説

正答：イ

ア：1人÷6人は5分の1未満となるため不足する。
イ：6人に対し1人では5分の1未満となるため、割合を5分の1以上にするには2人必要である。
ウ：2人で5分の1以上を満たすため3人までは要求されない。
エ：専任宅建士は従事者の5分の1以上が基準であり全員ではない。
総合解説：人数計算は「従事者数÷5」を機械的に小数切捨てしない。6人なら必要数は2人。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0043

3-2 宅建士 > 専任の宅建士 | 難易度：基礎

宅建業に従事する者が10人の事務所では、専任の宅地建物取引士を最低何人置けば法定割合を満たすか。

- ア．従事者10人に対し1人置けば、10分の1なので足りる。
- イ．端数が生じるものとして3人必要になる。
- ウ．専任宅建士は従事者の5分の1以上必要なので、最低2人である。
- エ．従事者の半数に当たる5人を置かなければならない。

答え・解説

正答：ウ

ア：法定割合は10分の1ではなく5分の1以上である。
イ：10人の5分の1は2人であり、端数処理によって3人にはならない。
ウ：10人の5分の1は2人なので、最低2人必要となる。
エ：法定割合は2分の1ではなく5分の1以上である。
総合解説：5分の1基準は事務所ごとの従事者数を分母にする。10人なら2人でちょうど5分の1。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0044

3-2 宅建士 > 専任の宅建士 | 難易度：標準

宅建業に従事する者が11人の事務所における専任宅建士の最低必要人数として正しいものはどれか。

- ア．1人で足りる。
- イ．2人で足りる。
- ウ．4人が法定最低人数である。
- エ．3人である。

答え・解説

正答：エ

ア：11人に1人では法定割合を大きく下回る。
イ：2/11は5分の1未満であるため不足する。
ウ：3人で5分の1以上を満たすため、最低人数は3人である。
エ：11人に対し2人では5分の1未満となるため、最低3人必要である。
総合解説：5の倍数を超えたところで必要数が増える。11人では2人では不足し3人必要。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0045

3-2 宅建士 > 専任の宅建士 | 難易度：標準

適法に営業していた宅建業者Aの事務所で専任宅建士が退職し、法定数を下回った。Aの対応として正しいものはどれか。

- ア．Aは2週間以内に法定数を満たすため必要な措置を執らなければならない。
- イ．次回免許更新までに補充すればよい。
- ウ．30日以内に補充すればよい。
- エ．一度適法に開設した事務所なら、その後人数が不足しても補充義務はない。

答え・解説

正答：ア

ア：既存の事務所で専任宅建士数が不足した場合、宅建業者は2週間以内に必要な措置をとる義務がある。
イ：不足状態の是正には2週間という期限がある。
ウ：専任宅建士の不足は正期限は2週間である。
エ：不足後も法定数を維持する義務があり、2週間以内の措置が必要である。
総合解説：「開設時から不足」は営業開始不可。「営業中に不足」は2週間以内に補充等の措置。この違いが重要。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0046

3-2 宅建士 > 専任の宅建士 | 難易度：標準

宅建業者Aが新しい事務所を開設しようとしているが、開設予定日に専任宅建士の法定数を確保できていない。正しいものはどれか。

- ア．開設後2週間以内に補充すればよいので、不足したまま開設できる。
- イ．法定数を満たさない状態で当該事務所を開設して宅建業を営むことはできない。
- ウ．開設後30日以内に届出だけすれば専任宅建士は不要である。
- エ．本店に余分な専任宅建士がいれば、支店には一人も置かなくてよい。

答え・解説

正答：イ

ア：2週間の是正猶予は既存事務所で不足が生じた場合の規定であり、当初から不足したままの開設を認める趣旨ではない。
イ：事務所には当初から法定数の成年者である専任宅建士を置く必要がある。
ウ：届出によって専任宅建士の設置義務が免除されることはない。
エ：必要数は事務所ごとに判定する。
総合解説：専任宅建士は事務所の適法な運営要件。新規開設時には最初から必要数を確保する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0047

3-2 宅建士 > 専任の宅建士 | 難易度：標準

宅建業者が事務所に置く専任の宅地建物取引士について、正しいものはどれか。

- ア．宅地建物取引士証さえあれば、年齢・成年性に関係なく必ず専任者として算入できる。
- イ．専任者は宅建士試験合格者であればよく、宅地建物取引士証は不要である。
- ウ．原則として成年者である専任の宅地建物取引士を法定数置かなければならない。
- エ．専任宅建士は事務所ではなく会社全体で1人いれば足りる。

答え・解説

正答：ウ

ア：法は成年者である専任宅建士を求めている。

イ：専任者として宅建業法上の宅地建物取引士であることが必要で、単なる試験合格だけでは足りない。

ウ：法31条の3は、事務所に「成年者である専任の宅地建物取引士」を置くことを求める。

エ：必要数は事務所ごとに確保する。

総合解説：専任宅建士の論点は「成年者」「専任性」「事務所ごとの5分の1以上」をまとめて確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0048

3-2 宅建士 > 専任の宅建士 | 難易度：標準

個人の宅地建物取引業者A自身が有効な宅地建物取引士証を持ち、主としてその事務所の宅建業務に従事している。専任宅建士の算定について正しいものはどれか。

- ア．宅建業者本人は、宅建士であっても専任宅建士として数えることができない。
- イ．宅建業者本人は、宅建士証がなくても自動的に専任宅建士とみなされる。
- ウ．個人業者は必ず別人の専任宅建士を雇用しなければならない。
- エ．Aは法定要件を満たす限り、その事務所の成年者である専任の宅地建物取引士とみなされる。

答え・解説

正答：エ

ア：法31条の3第2項のみなし規定により要件を満たせば算入できる。

イ：のみなし規定の前提として宅地建物取引士であること等が必要である。

ウ：本人が法定要件を満たすなら、別人を必ず雇う必要はない。

エ：宅建業者本人や法人の役員が宅建士で、主としてその事務所の業務に従事する場合には専任宅建士とみなす規定がある。

総合解説：業者本人・法人役員にも「のみなし専任」の仕組みがあるが、宅建士資格や主として当該事務所に従事することなどの要件を満たす必要がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0049

3-2 宅建士 > 専任の宅建士 | 難易度：応用

宅建業者Aが、10戸以上の一団の建物の分譲を行う案内所を設置し、その場所で売買契約の申込みを受ける。この案内所の専任宅建士について正しいものはどれか。

- ア．法令所定の場所に該当するため、成年者である専任の宅地建物取引士を1人以上置く必要がある。
- イ．案内所は事務所ではないため、どのような業務をしても専任宅建士は不要である。
- ウ．案内所では従事者の5分の1ではなく、必ず5人以上の専任宅建士が必要である。
- エ．本店に専任宅建士がいれば、案内所で契約申込みを受けても配置不要である。

答え・解説

正答：ア

ア：契約締結又は申込みを受ける一定の案内所等では、施行規則により専任宅建士1人以上が必要となる。

イ：法令が定める案内所等には専任宅建士設置義務がある。

ウ：所定の案内所等の必要数は1人以上である。

エ：所定の案内所自体に専任宅建士を置く必要がある。

総合解説：専任宅建士の必要数は、事務所では「従事者の5分の1以上」、所定の案内所等では「1人以上」と区別する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0050

3-2 宅建士 > 専任の宅建士 | 難易度：応用

A社の本店は従事者10人に対し専任宅建士3人、支店は従事者6人に対し専任宅建士1人である。本店・支店はいずれも宅建業の事務所である。正しいものはどれか。

- ア．会社全体では従事者16人に専任宅建士4人いるので、すべて適法である。
- イ．支店は専任宅建士が不足しており、本店の余剰1人で会社全体として相殺することはできない。
- ウ．本店の専任宅建士が1人多いので、その1人を支店勤務とみなしてよい。
- エ．支店は従事者が10人未満なので専任宅建士を置く必要がない。

答え・解説

正答：イ

ア：必要数は会社全体で合算せず、各事務所ごとに判定する。

イ：専任宅建士の法定数は事務所ごとに判定する。支店6人なら最低2人必要である。

ウ：専任性・勤務実態を無視して他事務所の余剰人数を形式的に振り替えることはできない。

エ：人数が5人未満でも所定割合を満たす専任宅建士が必要で、6人なら2人必要である。

総合解説：5分の1基準は「各事務所単位」。本店で余裕があっても支店の不足を埋めたことにはならない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0051

3-2 宅建士 > 事務禁止・指示 | 難易度：基礎

宅地建物取引士Aが、自分が専任として勤務していない別事務所について、宅建業者が「Aがこの事務所の専任宅建士である」と表示することを許した。正しいものはどれか。

- ア．表示したのは宅建業者なので、Aには宅建士として一切の監督処分が及ばない。
- イ．Aが報酬を受けていなければ指示の対象にならない。
- ウ．Aは都道府県知事による必要な指示の対象となり得る。
- エ．この行為は必ず刑事罰だけの対象となり、行政上の指示はできない。

答え・解説

正答：ウ

ア：表示を許した宅建士自身も法68条の指示対象となり得る。

イ：報酬の有無はこの指示処分事由の要件ではない。

ウ：自己が専任として従事していない事務所の専任宅建士である旨の表示を許し、業者が表示した場合は指示処分事由となる。

エ：宅建業法は宅建士に対する行政上の指示処分を明示している。

総合解説：宅建士の監督処分は、名義・専任表示の濫用を防ぐ仕組みを含む。まず指示、事情により事務禁止等へ進む。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0052

3-2 宅建士 > 事務禁止・指示 | 難易度：基礎

宅地建物取引士Aが他人Bに自己の名義を使うことを許し、Bがその名義を使って宅地建物取引士である旨を表示した。Aに対する処分として正しいものはどれか。

- ア．A自身が重要事項説明をしていないため、指示の対象にはならない。
- イ．Bが親族であれば名義貸しは許される。
- ウ．名義貸しは宅建業者だけに禁止され、宅建士個人には規制がない。
- エ．Aは必要な指示を受ける対象となり得る。

答え・解説

正答：エ

ア：名義貸しそのものが法定の指示事由である。

イ：親族関係による例外は設けられていない。

ウ：宅建士についても法68条が名義貸しを監督処分事由としている。

エ：宅建士が他人に名義使用を許し、その者が宅建士である旨を表示した場合は法68条の指示事由となる。

総合解説：宅建士資格の信用を守るため、他人に名義を使わせて宅建士表示をさせることは指示処分事由となる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0053

3-2 宅建士 > 事務禁止・指示 | 難易度：標準

宅地建物取引士Aが、宅建士として行う事務に関し著しく不当な行為をした。刑事事件にはなっていない。監督処分について正しいものはどれか。

- ア．刑事事件になっていなくても、都道府県知事はAに必要な指示をすることができる。
- イ．刑事罰が確定しない限り行政上の指示は一切できない。
- ウ．宅建業者への処分だけが可能で、宅建士個人への処分はできない。
- エ．著しく不当な行為でも、損害が実際に発生していなければ必ず処分対象外である。

答え・解説

正答：ア

ア：宅建士として行う事務に関する不正又は著しく不当な行為は、刑事罰の有無とは別に指示処分事由となる。
イ：法68条の指示は刑事罰の確定を要件としていない。
ウ：宅建士個人に対する指示・事務禁止等の監督処分制度がある。
エ：法68条1項3号は不正又は著しく不当な行為自体を指示事由としている。
総合解説：宅建士の監督は刑事罰とは別制度。不正・著しく不当な業務行為は行政処分の対象となり得る。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0054

3-2 宅建士 > 事務禁止・指示 | 難易度：標準

宅地建物取引士に対する「宅地建物取引士としてすべき事務の禁止」の期間について正しいものはどれか。

- ア．上限は1か月である。
- イ．1年以内の期間を定めて禁止することができる。
- ウ．上限は5年である。
- エ．期間を定めず永久に事務を禁止する処分である。

答え・解説

正答：イ

ア：法定上限は1年である。
イ：法68条は、所定の場合に1年以内の期間を定めて宅建士としてすべき事務を禁止できるとする。
ウ：事務禁止処分の上限は1年であり、5年ではない。
エ：事務禁止は1年以内の期間を定める処分である。情状が特に重い場合等は登録削除の問題となる。
総合解説：宅建士への監督処分は指示→1年以内の事務禁止→一定の重大事由では登録削除という段階で整理すると理解しやすい。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0055

3-2 宅建士 > 事務禁止・指示 | 難易度：標準

甲県知事の登録を受ける宅地建物取引士Aが、乙県内で宅建士として不正行為をした。乙県知事の権限について正しいものはどれか。

- ア．Aの登録が甲県にあるため、乙県知事はどのような処分もできない。
- イ．乙県知事はAの宅建士登録を自由に移転できるだけで、指示はできない。
- ウ．乙県知事も、法定要件を満たせばAに必要な指示をすることができる。
- エ．乙県知事が処分できるのは刑事罰が確定した場合だけである。

答え・解説

正答：ウ

ア：法は行為地都道府県知事にも一定の監督権限を認める。

イ：登録移転とは別に、行為地知事による指示制度がある。

ウ：他都道府県登録の宅建士が自県内で法68条1項各号の行為をした場合、行為地の知事にも指示権限がある。

エ：法68条の指示に刑事罰確定という要件はない。

総合解説：宅建士の監督は「登録知事だけ」と決めつけない。行為地の都道府県知事にも指示・一定の場合の事務禁止権限がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0056

3-2 宅建士 > 事務禁止・指示 | 難易度：標準

宅地建物取引士Aが1年以内の事務禁止処分を受けた場合、Aが保有する宅地建物取引士証について正しいものはどれか。

- ア．事務禁止期間中も宅建士証を手元に保管し続けなければならない。
- イ．宅建士証は必ず破棄し、新規試験に合格し直さなければならない。
- ウ．勤務先宅建業者に提出すれば法定義務を履行したことになる。
- エ．A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。

答え・解説

正答：エ

ア：禁止処分を受けた場合は交付知事に速やかに提出する。

イ：事務禁止は直ちに永久失格を意味せず、証は提出し、期間満了後の返還制度がある。

ウ：提出先は宅建士証の交付を受けた都道府県知事である。

エ：事務禁止処分を受けた宅建士は宅建士証を速やかに提出する義務があり、禁止期間満了後は請求により返還される。

総合解説：「返納」と「提出」を区別する。登録消除・証失効では返納、事務禁止では期間中の提出が基本となる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0057

3-2 宅建士 > 事務禁止・指示 | 難易度：応用

宅地建物取引士Aが法68条1項各号に該当する行為をし、その情状が特に重い場合の処分について正しいものはどれか。

- ア．登録をしている都道府県知事は、法定要件に該当すればAの登録を削除しなければならない。
- イ．どれほど重大でも、宅建士への処分は指示だけに限られる。
- ウ．登録削除は国土交通大臣だけが行うことができる。
- エ．登録削除は本人が希望した場合にだけ行われる。

答え・解説

正答：ア

ア：法68条の2は、法68条1項各号の行為で情状が特に重い場合を必要的な登録消除事由としている。
イ：情状が特に重い場合は登録消除の対象となる。
ウ：宅建士の資格登録をしている都道府県知事が法に基づき登録消除を行う。
エ：法定の必要的消除事由に該当すれば、本人の希望とは別に消除される。
総合解説：重大な違反では単なる期間付き事務禁止で終わらず、登録自体が消除される場合がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0058

3-2 宅建士 > 事務禁止・指示 | 難易度：応用

宅地建物取引士Aが事務禁止処分を受けている期間中に、禁止に反して宅地建物取引士としてすべき事務を行った。正しいものはどれか。

- ア．禁止期間中の事務でも、無報酬なら違反にならない。
- イ．事務禁止処分への違反は登録消除事由となり、登録知事は法定要件に従い登録を削除しなければならない。
- ウ．違反しても禁止期間が1か月延長されるだけで、登録消除はあり得ない。
- エ．勤務先宅建業者が許可すれば、禁止期間中でも宅建士事務を行える。

答え・解説

正答：イ

ア：報酬の有無ではなく、禁止された宅建士事務を行ったことが問題となる。
イ：事務禁止処分違反は法68条の2が定める必要的登録消除事由である。
ウ：事務禁止処分違反は登録消除事由となる。
エ：行政処分による禁止を勤務先の許可で解除することはできない。
総合解説：事務禁止は強い行政処分であり、その違反はさらに重い登録消除につながる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0059

3-3 営業保証 > 営業保証金 | 難易度：基礎

営業保証金を供託する宅地建物取引業者について、主たる事務所とその他の事務所の法定額の組合せとして正しいものはどれか。

- ア．主たる事務所600万円、その他の事務所300万円である。
- イ．主たる事務所500万円、その他の事務所100万円である。
- ウ．主たる事務所は1,000万円、その他の事務所は1か所につき500万円である。
- エ．主たる事務所もその他の事務所も一律1,000万円である。

答え・解説

正答：ウ

ア：60万円・30万円は保証協会の弁済業務保証金分担金の額であり、営業保証金とは異なる。

イ：営業保証金の法定額ではない。

ウ：宅建業法施行令は営業保証金を主たる事務所1,000万円、その他の事務所1か所につき500万円と定める。

エ：その他の事務所は1か所につき500万円である。

総合解説：営業保証金と保証協会分担金の数字を混同しない。営業保証金は1000万円・500万円、分担金は60万円・30万円。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0060

3-3 営業保証 > 営業保証金 | 難易度：基礎

営業保証金制度を利用するA社が、主たる事務所1か所とその他の事務所2か所で宅建業を営む。必要な営業保証金の総額として正しいものはどれか。

- ア．主たる事務所分の1,000万円だけ供託すればよい。
- イ．保証協会の分担金と同じ考え方で計算し、120万円を供託する。
- ウ．その他の事務所にも1か所1,000万円必要なので、合計3,000万円である。
- エ．主たる事務所1,000万円に、その他の事務所500万円×2を加え、合計2,000万円である。

答え・解説

正答：エ

ア：その他の事務所ごとに500万円を加算する必要がある。

イ：120万円は保証協会に加入した場合の弁済業務保証金分担金の計算例であり、営業保証金ではない。

ウ：その他の事務所は1か所1,000万円ではなく500万円である。

エ：営業保証金は主たる事務所1,000万円＋その他の事務所1か所につき500万円である。

総合解説：営業保証金総額は「1000万円＋500万円×その他事務所数」で計算する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0061

3-3 営業保証 > 営業保証金 | 難易度：基礎

宅地建物取引業者が営業保証金を供託する供託所について、正しいものはどれか。

- ア．主たる事務所の最寄りの供託所に供託する。
- イ．各支店の最寄りの供託所へ支店分を必ず別々に供託する。
- ウ．免許権者の庁舎内に現金を直接預ける。
- エ．取引相手ごとに別の供託所を選択できる。

答え・解説

正答：ア

ア：営業保証金は主たる事務所の最寄りの供託所へ一括して供託するのが原則である。

イ：営業保証金は主たる事務所の最寄りの供託所に供託する。

ウ：供託は法定の供託所に行う。

エ：供託所は取引相手ごとではなく主たる事務所との関係で定まる。

総合解説：支店分も含め、営業保証金は主たる事務所の最寄りの供託所へ供託する点を押さえる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0062

3-3 営業保証 > 営業保証金 | 難易度：標準

営業保証金の供託方法について、正しいものはどれか。

- ア．営業保証金は必ず現金だけで供託し、有価証券は一切認められない。
- イ．金銭のほか、国債証券など法令所定の有価証券を営業保証金に充てることができる。
- ウ．上場株式であれば銘柄を問わず自由に営業保証金に充てられる。
- エ．不動産そのものを供託所に登記すれば営業保証金に代えられる。

答え・解説

正答：イ

ア：法は一定の有価証券による供託を認めている。

イ：宅建業法は、金銭に加えて国債証券等の法令所定の有価証券を営業保証金に充てることを認める。

ウ：充当できるのは法令所定の有価証券であり、任意の株式を自由に用いる制度ではない。

エ：営業保証金を不動産現物で代替する制度ではない。

総合解説：営業保証金は金銭だけとは限らないが、何でもよいわけではない。法令所定の有価証券に限られる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0063

3-3 営業保証 > 営業保証金 | 難易度：標準

新たに免許を受けた宅建業者Aが営業保証金を供託した。この後の営業開始について正しいものはどれか。

- ア．免許証を受領した時点で、営業保証金の供託・届出前でも事業を開始できる。
- イ．営業保証金を供託すれば、免許権者への届出前でも直ちに営業できる。
- ウ．供託した旨を免許権者に届け出た後でなければ、事業を開始してはならない。
- エ．営業開始後1か月以内に供託すればよい。

答え・解説

正答：ウ

ア：営業保証金制度を利用する業者は供託と届出を経るまで事業開始できない。
イ：法25条5項は届出後でなければ事業を開始してはならないとする。
ウ：営業保証金を供託しただけでなく、供託した旨を免許権者へ届け出た後に事業を開始する。
エ：供託・届出は営業開始に先行して必要である。
総合解説：順序は「免許→営業保証金供託→免許権者へ届出→事業開始」。順番を逆にしない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0064

3-3 営業保証 > 営業保証金 | 難易度：標準

宅建業者Aが免許を受けた後、営業保証金供託の届出をしないまま3か月が経過した。免許権者の対応として正しいものはどれか。

- ア．3か月経過した瞬間に、催告なしで必ず免許が自動失効する。
- イ．催告後はさらに5年間待たなければ免許を取り消せない。
- ウ．営業保証金の届出がなくても、免許権者は一切催告できない。
- エ．免許権者は届出をすべき旨を催告し、その催告が到達してから1か月以内にも届出がなければ免許を取り消すことができる。

答え・解説

正答：エ

ア：まず届出をすべき旨の催告を行う手続が定められている。
イ：催告到達後1か月以内に届出がなければ取消しが可能である。
ウ：法は一定の場合に催告しなければならないと定める。
エ：法25条は免許後3か月届出なしなら催告を義務付け、催告到達後1か月なお届出なしなら免許取消しを可能とする。
総合解説：3か月→催告→到達後1か月、という二段階を押さえる。免許取得直後の供託義務の実効性を確保する規定である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0065

3-3 営業保証 > 営業保証金 | 難易度：標準

営業保証金制度を利用するA社が、既存の主たる事務所に加えて新たに1つの従たる事務所を設置する。追加すべき営業保証金額として正しいものはどれか。

- ア．500万円を追加供託する必要がある。
- イ．追加供託は不要である。
- ウ．60万円を追加供託する。
- エ．1,000万円を追加供託する。

答え・解説

正答：ア

ア：その他の事務所1か所につき500万円を加算するため、新設支店1か所なら500万円の追加供託が必要である。
イ：事務所増設により政令所定額に不足するため追加供託が必要である。
ウ：60万円は保証協会の主たる事務所分担金の額であり、営業保証金ではない。
エ：新設するのがその他の事務所なら1か所500万円である。
総合解説：営業保証金制度では支店を1つ増やすごとに500万円を追加する。保証協会の30万円と取り違えない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0066

3-3 営業保証 > 営業保証金 | 難易度：標準

営業保証金制度を利用するA社が新しい支店を設けたが、追加営業保証金の供託とその届出をまだしていない。新支店の営業について正しいものはどれか。

- ア．本店で既に営業保証金を供託しているため、新支店は追加手続前から営業できる。
- イ．追加供託を行い、その旨の届出をした後でなければ、新支店で事業を開始してはならない。
- ウ．新支店は営業開始後2週間以内に追加供託すればよい。
- エ．追加供託は必要だが、届出前の営業開始は自由である。

答え・解説

正答：イ

ア：事務所増設に対応した追加供託と届出が必要である。
イ：事務所増設時にも法25条の届出・営業開始制限が準用され、追加供託・届出後に新支店営業を開始する。
ウ：営業保証金制度では新支店の営業開始前に追加供託・届出を終える必要がある。
エ：届出後でなければ事業開始できないという規定が準用される。
総合解説：既存業者が支店を増設する場合も、営業保証金の不足額を先に供託し、届出後に営業開始する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0067

3-3 営業保証 > 営業保証金 | 難易度：応用

宅建業者Aと取引をした相手方Bも宅地建物取引業者である。Aが供託した営業保証金からBが宅建業に関する取引債権について弁済を受ける権利について、正しいものはどれか。

- ア．Bも一般消費者と同様に、必ず営業保証金から優先弁済を受けられる。
- イ．Bが宅建業者かどうかは一切関係なく、債権額が1万円以上なら対象となる。
- ウ．Bは宅地建物取引業者であるため、法27条の営業保証金から弁済を受ける権利者から除外される。
- エ．宅建業者Bは営業保証金全額を無条件で取得できる。

答え・解説

正答：ウ

ア：宅建業者である相手方は法27条の弁済権者から除外される。
イ：債権額だけでなく、相手方が宅建業者でないことが制度上重要である。
ウ：営業保証金制度の弁済対象となる取引の相手方からは宅地建物取引業者が除外されている。
エ：業者間取引を一般消費者保護と同様に扱う制度ではない。
総合解説：営業保証金は取引相手保護制度だが、宅建業者同士の取引については弁済対象から宅建業者を除外している。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0068

3-3 営業保証 > 営業保証金 | 難易度：応用

営業保証金の還付により法定額に不足が生じ、宅建業者Aが免許権者から不足の通知を受けた。Aの対応として正しいものはどれか。

- ア．次回の免許更新までに補充すればよい。
- イ．不足額は補充不要で、以後の取引を停止すれば足りる。
- ウ．通知を受けてから6か月以内に補充すればよい。
- エ．通知を受けた日から2週間以内に不足額を供託しなければならない。

答え・解説

正答：エ

ア：不足額補充には2週間の期限がある。
イ：法定額を維持するため不足額の供託義務がある。
ウ：法定期限は2週間である。
エ：還付により営業保証金が不足した場合、免許権者からの通知を受けた日から2週間以内に不足額を供託する。
総合解説：還付で保証金が減った場合は放置できない。「不足通知を受けた日から2週間以内」に補充する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0069

3-3 営業保証 > 保証協会 | 難易度：基礎

宅地建物取引業保証協会の社員となり、弁済業務保証金制度の要件を満たした宅建業者について、営業保証金との関係で正しいものはどれか。

- ア．弁済業務開始日以後、営業保証金を別途供託する必要はない。
- イ．保証協会社員でも、営業保証金1,000万円と分担金60万円を必ず両方納める。
- ウ．保証協会へ加入すると宅建業免許自体が不要になる。
- エ．保証協会社員は専任宅建士を置く義務も免除される。

答え・解説

正答：ア

- ア：保証協会社員には、弁済業務保証金制度が機能するため営業保証金供託義務の免除が認められる。
イ：保証協会社員は法定要件のもと営業保証金供託を免除される。
ウ：保証協会加入は免許制度を代替するものではない。
エ：保証協会制度は専任宅建士設置義務を免除するものではない。
総合解説：営業保証金制度と保証協会制度は並立する。保証協会社員は分担金を納付し、営業保証金の供託義務が免除される。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0070

3-3 営業保証 > 保証協会 | 難易度：基礎

宅地建物取引業保証協会に加入する宅建業者が、主たる事務所について納付すべき弁済業務保証金分担金の額として正しいものはどれか。

- ア．その他の事務所1か所分と同じ30万円である。
- イ．主たる事務所分として60万円である。
- ウ．営業保証金制度のその他の事務所分と同じ500万円である。
- エ．営業保証金制度の主たる事務所分と同じ1,000万円である。

答え・解説

正答：イ

- ア：30万円はその他の事務所1か所当たりの分担金である。
イ：施行令は主たる事務所分の弁済業務保証金分担金を60万円と定める。
ウ：500万円は営業保証金制度におけるその他の事務所1か所分の額である。
エ：1,000万円は営業保証金制度における主たる事務所分の額である。
総合解説：保証協会分担金は主60万円・従30万円。営業保証金の主1000万円・従500万円と対比して覚える。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0071

3-3 営業保証 > 保証協会 | 難易度：基礎

宅地建物取引業保証協会の社員が、その他の事務所1か所について納付する弁済業務保証金分担金の額として正しいものはどれか。

- ア．主たる事務所と同額の60万円である。
- イ．その他の事務所については300万円である。
- ウ．その他の事務所1か所につき30万円である。
- エ．営業保証金制度と同じく500万円である。

答え・解説

正答：ウ

ア：60万円は主たる事務所分である。

イ：300万円という法定額ではない。

ウ：その他の事務所1か所につき30万円の分担金を納付する。

エ：500万円は営業保証金制度におけるその他の事務所の額である。

総合解説：保証協会の分担金は営業保証金より低額だが、還付があれば社員に還付充当金納付義務が生じる仕組みで保全される。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0072

3-3 営業保証 > 保証協会 | 難易度：基礎

保証協会に加入するA社が、主たる事務所1か所とその他の事務所2か所を有する。弁済業務保証金分担金の総額として正しいものはどれか。

- ア．主たる事務所分の60万円だけで足りる。
- イ．主たる事務所とその他の事務所1か所分だけを合算し、90万円である。
- ウ．営業保証金制度の金額を用いるため2,000万円である。
- エ．60万円 + 30万円 × 2で、合計120万円である。

答え・解説

正答：エ

ア：その他の事務所2か所分の30万円 × 2も加える必要がある。

イ：その他の事務所が2か所あるため、90万円では足りない。

ウ：2,000万円は同じ事務所構成で営業保証金を供託する場合の額である。

エ：主たる事務所60万円 + その他の事務所30万円 × 2 = 120万円となる。

総合解説：分担金総額は「60万円 + 30万円 × その他事務所数」。支店2つなら120万円。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0073

3-3 営業保証 > 保証協会 | 難易度：標準

宅建業者Aが宅地建物取引業保証協会に新たに加わろうとしている。弁済業務保証金分担金の納付時期として正しいものはどれか。

- ア．原則として、その保証協会に加わろうとする日までに納付する。
- イ．加入後1年以内に納付すればよい。
- ウ．加入後に最初の取引が成立した日から2週間以内でよい。
- エ．免許更新時に一括納付すればよい。

答え・解説

正答：ア

ア：新規加入しようとする宅建業者は、加入しようとする日までに所定の分担金を保証協会へ納付する。
イ：加入時点までに納付するのが原則である。
ウ：取引成立を待つ制度ではなく、加入日までに納付する。
エ：免許更新とは別に、保証協会加入に際して分担金納付が必要である。
総合解説：保証協会への加入と分担金納付は先後関係が重要。加入しようとする日までに納付する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0074

3-3 営業保証 > 保証協会 | 難易度：標準

保証協会社員Aが新たにその他の事務所を1か所設置した。追加の弁済業務保証金分担金について正しいものはどれか。

- ア．事務所を設置する前に500万円を供託所へ必ず供託する。
- イ．事務所を設置した日から2週間以内に30万円を保証協会へ納付しなければならない。
- ウ．追加納付は不要で、主たる事務所分60万円だけで全国の支店をカバーできる。
- エ．追加納付期限は事務所設置日から6か月以内である。

答え・解説

正答：イ

ア：保証協会社員は営業保証金ではなく、原則として分担金30万円を保証協会へ追加納付する。
イ：社員が新たな事務所を設置した場合、設置日から2週間以内に所定の分担金を追加納付する。
ウ：その他の事務所ごとに30万円の分担金が必要である。
エ：法定期限は2週間以内である。
総合解説：営業保証金制度では新支店の営業開始前に追加供託・届出が必要だが、保証協会社員の追加分担金は新設日から2週間以内。制度差を区別する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0075

3-3 営業保証 > 保証協会 | 難易度：標準

保証協会社員Aが新設した事務所について、法定期間内に追加の弁済業務保証金分担金を納付しなかった。正しいものはどれか。

- ア．遅延利息を払えば社員地位は当然に維持される。
- イ．分担金不納付は何の法的効果も生じない。
- ウ．Aは保証協会の社員の地位を失う。
- エ．免許が自動的に国土交通大臣免許へ切り替わる。

答え・解説

正答：ウ

ア：法は所定の不納付について社員地位喪失という効果を定めている。

イ：社員地位の維持に直接影響する。

ウ：法64条の9は、所定期間内に必要な分担金を納付しない社員について社員の地位を失うと定める。

エ：分担金不納付と免許区分の変更は別問題である。

総合解説：保証協会制度では分担金納付が社員資格の基礎。期限内不納付は社員地位喪失につながる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0076

3-3 営業保証 > 保証協会 | 難易度：標準

宅地建物取引業保証協会が社員から弁済業務保証金分担金の納付を受けた場合、対応として正しいものはどれか。

- ア．受領した分担金はすべて協会の一般運営費に使用でき、供託は不要である。
- イ．供託期限は受領後1年以内である。
- ウ．社員自身が分担金と同額を供託所へ直接供託する。
- エ．原則として、納付を受けた額に相当する弁済業務保証金を1週間以内に供託する。

答え・解説

正答：エ

ア：弁済業務を担保するため、相当額の弁済業務保証金を供託する義務がある。

イ：法定期限は原則1週間以内である。

ウ：分担金は社員が保証協会へ納付し、保証協会が弁済業務保証金を供託する。

エ：保証協会は分担金を受領したとき、その額に相当する弁済業務保証金を法定期間内に供託する。

総合解説：社員→保証協会へ「分担金」、保証協会→供託所へ「弁済業務保証金」という二段階の資金の流れを押さえる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0077

3-3 営業保証 > 保証協会 | 難易度：標準

宅地建物取引業保証協会が弁済業務保証金を供託する場所について正しいものはどれか。

- ア．法務大臣及び国土交通大臣が定める供託所に供託する。
- イ．各社員の主たる事務所の最寄り供託所へ必ず分散して供託する。
- ウ．保証協会の任意の普通預金口座へ預ければ供託とみなされる。
- エ．社員が希望する都道府県庁へ現金を預ける。

答え・解説

正答：ア

ア：営業保証金の「主たる事務所最寄り」と異なり、保証協会の弁済業務保証金は法務大臣・国土交通大臣が定める供託所に供託する。

イ：保証協会の弁済業務保証金は法定の指定供託所に供託する。

ウ：法定の供託所での供託が必要である。

エ：都道府県庁への預託ではなく、指定供託所への供託である。

総合解説：営業保証金と弁済業務保証金では供託主体・供託先の考え方が異なる。制度を横断して整理する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0078

3-3 営業保証 > 保証協会 | 難易度：標準

宅地建物取引業保証協会が行う法定業務について、正しいものはどれか。

- ア．保証協会は分担金を集めるだけの組織で、苦情処理を行うことは法律上禁止される。
- イ．社員の取り扱った宅地建物取引業に係る取引に関する苦情の解決は、保証協会の業務に含まれる。
- ウ．苦情解決を行えるのは裁判所だけで、保証協会は関与できない。
- エ．保証協会が扱うのは会員企業の労働紛争だけである。

答え・解説

正答：イ

ア：法は苦情解決を保証協会の業務として位置付けている。

イ：保証協会は弁済業務だけでなく、社員の取引に関する苦情解決などの法定業務を行う。

ウ：保証協会には取引に関する苦情解決業務がある。

エ：宅地建物取引業に係る取引に関する苦情が対象となる。

総合解説：保証協会は「弁済」だけではない。苦情解決・研修等も法定業務として行う。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0079

3-3 営業保証 > 保証協会 | 難易度：応用

宅地建物取引業保証協会の業務として、法令上正しいものはどれか。

- ア．保証協会は金銭の弁済以外の業務を行うことができない。
- イ．研修を受けられるのは保証協会の理事だけである。
- ウ．宅地建物取引士その他宅地建物取引業の業務に従事し、又は従事しようとする者に対する研修を行う。
- エ．保証協会の研修を受ければ宅建士試験に合格したものとみなされる。

答え・解説

正答：ウ

ア：苦情解決や研修など、弁済以外にも法定業務がある。
イ：対象は宅建士その他宅建業の業務に従事し又は従事しようとする者等である。
ウ：保証協会には、宅建業従事者等の資質向上のための研修業務が法定されている。
エ：保証協会の研修は国家試験合格を代替する制度ではない。
総合解説：保証協会は取引安全だけでなく、苦情解決・研修を通じて宅建業の適正な運営を支える。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0080

3-3 営業保証 > 保証協会 | 難易度：応用

宅建業者Aが保証協会の社員の地位を失った後も宅建業を継続する場合、営業保証金について正しいものはどれか。

- ア．社員の地位を失っても、営業保証金は永久に免除される。
- イ．社員の地位を失った日から1年以内に供託すればよい。
- ウ．営業保証金ではなく、新しい保証協会へ30万円だけ納付すれば必ず足りる。
- エ．社員の地位を失った日から1週間以内に営業保証金を供託しなければならない。

答え・解説

正答：エ

ア：保証協会による免除は社員であることを前提とする。
イ：法定期間は1週間以内である。
ウ：他協会への加入が成立していない前提では、営業保証金供託義務が生じる。
エ：保証協会社員でなくなると営業保証金免除の前提が失われるため、法定期間内に営業保証金を供託する必要がある。
総合解説：保証協会社員でなくなれば、通常の営業保証金制度へ戻る。地位喪失日から1週間以内という短い期限に注意する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0081

3-3 営業保証 > 弁済業務保証金・還付 | 難易度：基礎

宅建業者Aが保証協会に加入する前に、一般消費者Bと宅建業に関する取引をし、その取引によりBが債権を取得した。その後Aが保証協会社員となった。Bの弁済業務保証金からの弁済について正しいものはどれか。

- ア．法定要件を満たせば、Aが保証協会に加入する前の取引から生じた債権も弁済対象となり得る。
- イ．保証協会加入後に締結された取引だけが対象で、加入前取引は絶対に対象外である。
- ウ．加入前取引は、Bが宅建業者の場合だけ対象となる。
- エ．加入前取引については保証協会が自由に対象可否を決め、法律上の基準はない。

答え・解説

正答：ア

ア：弁済業務保証金の権利は、社員となる前の宅建業に関する取引によって生じた債権にも及び得る。
イ：法64条の8は社員となる前の取引も一定範囲で対象とする。
ウ：宅建業者である相手方はむしろ弁済対象から除外される。
エ：法が権利範囲を定めている。
総合解説：保証協会加入前の取引債権も一定の保護対象となる点は、消費者保護上重要な特則である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0082

3-3 営業保証 > 弁済業務保証金・還付 | 難易度：基礎

保証協会社員Aとの宅建業に関する取引により債権を取得したBも宅地建物取引業者である。弁済業務保証金からの弁済について正しいものはどれか。

- ア．Bは宅建業者であるため、一般消費者より優先して弁済を受ける。
- イ．Bは宅地建物取引業者であるため、原則として法64条の8の弁済を受ける権利者から除外される。
- ウ．Bが宅建業者かどうかは一切関係なく、すべての取引債権が対象となる。
- エ．宅建業者Bだけが弁済を受けられ、一般消費者は対象外である。

答え・解説

正答：イ

ア：宅建業者はこの制度の弁済対象から除外される。
イ：営業保証金制度と同様、弁済業務保証金制度でも宅建業者である取引相手は弁済対象から除外される。
ウ：法は宅建業者を権利者から除外している。
エ：制度は一般の取引相手保護を目的とし、宅建業者を除外する。
総合解説：営業保証金と保証協会の弁済業務保証金の双方で、宅建業者間取引は保護対象から除外される。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0083

3-3 営業保証 > 弁済業務保証金・還付 | 難易度：標準

保証協会社員Aは主たる事務所1か所だけを有する。Aとの取引により一般消費者Bが弁済対象債権を有する場合、Aに関する弁済業務保証金から弁済を受けられる限度額の基準として正しいものはどれか。

- ア．分担金と同額の60万円が常に上限である。
- イ．保証協会の総資産全額まで無制限に請求できる。
- ウ．Aが保証協会社員でなければ供託すべき営業保証金相当額、すなわち1,000万円が上限基準となる。
- エ．主たる事務所だけなら500万円が上限である。

答え・解説

正答：ウ

ア：弁済限度額は分担金額ではなく、営業保証金相当額を基準とする。
イ：社員ごとの法定限度額がある。
ウ：弁済限度額は分担金60万円ではなく、当該社員が通常供託すべき営業保証金の額を基準とする。
エ：通常の営業保証金は主たる事務所1,000万円である。
総合解説：「社員が納める分担金」と「消費者が弁済を受けられる限度額」は別。限度額は営業保証金相当額である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0084

3-3 営業保証 > 弁済業務保証金・還付 | 難易度：標準

保証協会社員Aとの取引で債権を有する一般消費者Bが、弁済業務保証金から弁済を受けようとしている。手続として正しいものはどれか。

- ア．保証協会への申出は不要で、Bが直接供託所へ行けば必ず全額還付される。
- イ．Bはまず宅建業者Aの免許を取り消してもらわなければ還付請求できない。
- ウ．認証を行うのはA自身であり、保証協会は関与しない。
- エ．Bは、供託所へ還付請求する前に、その債権額について保証協会の認証を受ける必要がある。

答え・解説

正答：エ

ア：法は保証協会の認証を前提とする手続を設けている。
イ：免許取消しは還付請求の前提要件ではない。
ウ：認証を行う主体は保証協会である。
エ：弁済業務保証金の還付を受けるには、保証協会による債権額の認証を経る必要がある。
総合解説：保証協会制度では、権利者が勝手に供託所から引き出すのではなく、まず保証協会による認証を受ける。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0085

3-3 営業保証 > 弁済業務保証金・還付 | 難易度：標準

弁済業務保証金から権利者への還付が実行された。その後の保証協会の義務として正しいものはどれか。

ア．保証協会は法令所定の日から2週間以内に、還付された額に相当する弁済業務保証金を供託しなければならない。

イ．還付された分は永久に減額されたままでよく、補充は不要である。

ウ．補充期限は1年以内である。

エ．還付後は権利者が自ら保証協会へ補充金を支払う。

答え・解説

正答：ア

ア：還付によって供託額が減った場合、保証協会は法定期間内に同額を補充して弁済業務保証金を維持する。

イ：弁済制度を維持するため保証協会に補充供託義務がある。

ウ：法定期限は2週間以内である。

エ：まず保証協会が弁済業務保証金を補充し、その後社員等に還付充当金を納付させる仕組みである。

総合解説：還付後の流れは「保証協会が供託を補充」→「該当社員へ還付充当金を請求」。二段階で理解する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0086

3-3 営業保証 > 弁済業務保証金・還付 | 難易度：標準

保証協会社員Aに関する弁済業務保証金が還付され、保証協会からAへ還付充当金を納付するよう通知があった。Aの納付期限について正しいものはどれか。

ア．次の免許更新時に納付すればよい。

イ．通知を受けた日から2週間以内に還付充当金を保証協会へ納付しなければならない。

ウ．通知後6か月以内でよい。

エ．還付があっても社員には金銭負担が一切生じない。

答え・解説

正答：イ

ア：還付充当金には通知後2週間以内という期限がある。

イ：保証協会は還付に伴う補充負担を該当社員等へ還付充当金として求め、通知後2週間以内の納付を義務付ける。

ウ：法定期限は2週間以内である。

エ：還付に対応する還付充当金の納付義務がある。

総合解説：分担金を納付して終わりではない。実際に還付が生じた社員は、通知後2週間以内に還付充当金を納める。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0087

3-3 営業保証 > 弁済業務保証金・還付 | 難易度：応用

保証協会社員Aが、法定期限内に還付充当金を納付しなかった。Aの保証協会社員としての地位について正しいものはどれか。

- ア．延滞利息を払えば社員地位は法律上当然に維持される。
- イ．不納付でも社員地位には一切影響せず、次回分担金から相殺されるだけである。
- ウ．Aは保証協会の社員の地位を失う。
- エ．不納付により自動的に宅建業免許が国土交通大臣免許へ変更される。

答え・解説

正答：ウ

ア：法定期限内の不納付には社員地位喪失という効果が定められている。
イ：還付充当金不納付は社員地位に直接影響する。
ウ：還付充当金を法定期限内に納付しない社員は、法64条の10により社員の地位を失う。
エ：社員地位喪失と免許区分変更は別問題である。
総合解説：弁済制度の原資を回復するため、還付充当金納付義務は厳格。期限内不納付は保証協会社員の地位喪失につながる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0088

3-3 営業保証 > 弁済業務保証金・還付 | 難易度：応用

宅建業者Aが保証協会の社員の地位を失い、保証協会がAに係る弁済業務保証金分担金を返還しようとしている。原則的な債権者保護手続として正しいものはどれか。

- ア．社員地位を失った当日に、公告なしで分担金を全額返還できる。
- イ．公告期間は必ず7日間である。
- ウ．公告の対象は保証協会の一般職員だけで、取引債権者には知らせない。
- エ．保証協会は、Aとの宅建業に関する取引から生じた債権を有する者に対し、6か月を下らない一定期間内に認証を受けるため申し出るべき旨を公告する。

答え・解説

正答：エ

ア：債権者保護のため原則として公告手続が必要である。
イ：法定の公告期間は6か月を下らない期間である。
ウ：公告は社員であった宅建業者との取引から生じた債権を有する者に認証申出を促すためのものである。
エ：社員地位喪失後の分担金返還前には、潜在的な弁済請求権者を保護するため6か月以上の公告期間を設けるのが原則である。
総合解説：社員脱退時にすぐ分担金を返すと未申出の取引相手を害するため、6か月以上の公告で権利行使の機会を確保する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0089

3-4 媒介・報酬 > 媒介・代理契約 | 難易度：基礎

宅地建物取引業法34条の2に基づく媒介契約書面の交付義務について、正しいものはどれか。

ア．宅地又は建物の売買・交換の媒介契約を締結した場合に適用され、貸借の媒介契約には同条の書面交付義務は直接適用されない。

イ．売買・交換・貸借のすべての媒介契約に同じ法定書面交付義務がある。

ウ．売買の媒介だけが対象で、交換の媒介は対象外である。

エ．自ら売主となる売買契約についても媒介契約書面を交付しなければならない。

答え・解説

正答：ア

ア：法34条の2は売買又は交換の媒介契約を対象としており、貸借の媒介は同条の対象外である。

イ：法34条の2の対象は売買又は交換の媒介契約であり、貸借は含まれない。

ウ：交換の媒介契約も法34条の2の対象である。

エ：自ら売主となる契約は媒介契約ではないため、34条の2の媒介契約書面の対象ではない。

総合解説：媒介契約書面は売買・交換の媒介契約についての制度である。貸借の媒介と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0090

3-4 媒介・報酬 > 媒介・代理契約 | 難易度：基礎

宅建業者Aが宅地の売却について媒介契約を締結した。媒介契約書面の交付について正しいものはどれか。

ア．売買契約が成立した時点で初めて媒介契約書面を交付すればよい。

イ．Aは媒介契約締結後、遅滞なく法定事項を記載した書面を依頼者に交付しなければならず、要件を満たせば電磁的方法による提供も可能である。

ウ．一般媒介契約であれば媒介契約書面は不要である。

エ．電磁的方法による提供は法律上全面的に禁止されている。

答え・解説

正答：イ

ア：媒介契約書面は媒介契約締結後に遅滞なく交付する必要があるが、成約まで待つことはできない。

イ：媒介契約締結後は遅滞なく書面を交付する。2026年度基準では、依頼者の承諾等の要件を満たす電磁的方法による提供も認められる。

ウ：一般媒介契約も売買・交換の媒介契約であるため書面交付義務がある。

エ：所定の承諾・技術基準を満たせば電磁的方法による提供が可能である。

総合解説：媒介契約書面は「契約成立後遅滞なく」。紙だけに固定された制度ではなく、現行法では一定要件の下で電子提供も可能である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0091

3-4 媒介・報酬 > 媒介・代理契約 | 難易度：基礎

売却の媒介契約を締結する際、宅建業者Aが依頼者に対して「この土地は3,000万円が適正です」と媒介価額について意見を述べた。Aの義務として正しいものはどれか。

- ア．宅建業者は価格について意見を述べてはならない。
- イ．依頼者が希望する価格であれば、根拠の説明は不要である。
- ウ．Aは、その価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければならない。
- エ．根拠を明らかにする義務があるのは専属専任媒介契約だけである。

答え・解説

正答：ウ

ア：意見を述べること自体は禁止されていないが、根拠を明らかにする必要がある。
イ：宅建業者自身が価額について意見を述べる場合は根拠を明らかにする必要がある。
ウ：法34条の2第2項は、媒介価額又は評価額について意見を述べるときに、その根拠を明らかにすることを求める。
エ：媒介契約の類型に限定された義務ではない。
総合解説：価格査定の結論だけを示すのではなく、宅建業者が価額について意見を述べる場合には根拠説明が必要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0092

3-4 媒介・報酬 > 媒介・代理契約 | 難易度：基礎

専任媒介契約の有効期間について正しいものはどれか。

- ア．最長6か月である。
- イ．期間の上限はなく、依頼者と合意すれば1年でも有効である。
- ウ．専属専任媒介契約だけに3か月上限があり、通常の専任媒介契約には上限がない。
- エ．3か月を超える期間を定めることはできず、3か月を超えて定めた場合は3か月となる。

答え・解説

正答：エ

ア：法定上限は3か月である。
イ：専任媒介契約には3か月の法定上限がある。
ウ：専任媒介契約には専属専任を含め3か月上限が適用される。
エ：専任媒介契約の有効期間は最長3か月であり、これを超える定めは3か月に短縮される。
総合解説：専任系媒介契約は依頼者を拘束するため、有効期間は3か月が上限である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0093

3-4 媒介・報酬 > 媒介・代理契約 | 難易度：標準

Aと宅建業者Bは専任媒介契約を締結し、「期間満了時に依頼者から異議がなければ自動的に3か月更新する」と特約した。この特約について正しいものはどれか。

- ア．依頼者の申出によって更新する制度であるため、あらかじめ自動更新とする特約は認められない。
- イ．依頼者が契約締結時に同意していれば、自動更新特約は常に有効である。
- ウ．専任媒介契約は一度締結すると更新自体が禁止される。
- エ．宅建業者からの一方的な通知だけで更新できる。

答え・解説

正答：ア

ア：専任媒介契約の更新には依頼者の申出が必要であり、更新後の期間も3か月を超えることができない。
イ：更新は期間満了の都度、依頼者の申出に基づく必要がある。
ウ：更新は可能だが依頼者の申出が必要で、更新時から3か月が上限である。
エ：更新の起点は依頼者の申出であり、宅建業者の一方的意思だけでは足りない。
総合解説：専任媒介契約は更新可能だが、依頼者保護のため自動更新は不可。依頼者の申出と3か月上限をセットで覚える。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0094

3-4 媒介・報酬 > 媒介・代理契約 | 難易度：標準

売主Aが宅建業者Bと媒介契約を締結した後、自ら買主Cを見つけた場合の取扱いとして正しいものはどれか。

- ア．専任媒介契約でも専属専任媒介契約でも、自己発見取引は一切禁止されない。
- イ．通常の専任媒介契約ではAは自ら発見したCと直接契約できるが、専属専任媒介契約では原則としてそれができない。
- ウ．一般媒介契約では自己発見取引だけが禁止される。
- エ．専任媒介契約では自己発見取引が禁止され、専属専任媒介契約では許される。

答え・解説

正答：イ

ア：専属専任媒介契約では自己発見取引が制限される。
イ：専任媒介は他業者への重ねての依頼を禁止するが自己発見取引は可能。専属専任媒介は自己発見取引も制限する。
ウ：一般媒介契約では他業者への依頼も自己発見取引も可能である。
エ：関係は逆である。専属専任の方が依頼者への拘束が強い。
総合解説：三種類の違いは「他社への重ねて依頼」「自己発見取引」「REINS登録・報告頻度」で整理するとよい。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0095

3-4 媒介・報酬 > 媒介・代理契約 | 難易度：標準

売主Aが宅建業者Bと一般媒介契約を締結した。この場合に関する記述として正しいものはどれか。

- ア．AはB以外の宅建業者に媒介を依頼することが法律上禁止される。
- イ．Aは自己発見取引をすることができない。
- ウ．Aは他の宅建業者にも重ねて媒介を依頼することができる。
- エ．一般媒介契約の有効期間は法律上必ず1か月と定められている。

答え・解説

正答：ウ

ア：これは専任媒介契約の特徴であり、一般媒介では重ねて依頼できる。

イ：一般媒介では自己発見取引も可能である。

ウ：一般媒介契約は他の宅建業者への重ねて依頼を認める契約類型である。

エ：一般媒介契約について法34条の2第3項の3か月上限は直接適用されない。

総合解説：一般媒介は依頼者の自由度が高い。標準約款では明示型が基本だが、非明示型とする特約も可能である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0096

3-4 媒介・報酬 > 媒介・代理契約 | 難易度：標準

既存建物の売買について媒介契約を締結する場合、媒介契約書面の記載事項として正しいものはどれか。

- ア．建物状況調査の結果を必ず保証する旨を記載しなければならない。
- イ．既存建物でも新築建物でも、建物状況調査を必ず宅建業者自身が実施しなければならない。
- ウ．建物状況調査に関する事項は媒介契約書面には一切記載できない。
- エ．依頼者に対する建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を記載する。

答え・解説

正答：エ

ア：媒介契約書面ではあっせんに関する事項を記載するのであり、結果保証義務ではない。

イ：宅建業者自身に調査実施義務を課す規定ではない。

ウ：既存建物では法定記載事項の一つである。

エ：既存建物については、建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項が法定記載事項となる。

総合解説：既存住宅取引ではインスペクション関連制度が組み込まれており、媒介契約時は「あっせんに関する事項」を確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0097

3-4 媒介・報酬 > 媒介・代理契約 | 難易度：標準

宅建業者Aが媒介契約書面をPDFファイルで依頼者Bに提供しようとする場合、正しいものはどれか。

- ア．Aはあらかじめ用いる電磁的方法等を示し、Bの承諾を得る必要がある。
- イ．宅建業者が電子化を希望すれば、依頼者の承諾は不要である。
- ウ．電子メールによる提供はどのような場合でも禁止されている。
- エ．一度承諾した依頼者は、後から紙での提供を求めることができない。

答え・解説

正答：ア

ア：電子提供には依頼者の事前承諾が必要であり、方法・ファイル形式等を示して承諾記録を残すことが求められる。

イ：電磁的方法による提供には依頼者の承諾が必要である。

ウ：所定の要件を満たせば電子メール等による提供が可能である。

エ：依頼者から電磁的方法による提供を受けない旨の申出があれば、再承諾がない限り電子提供はできない。

総合解説：媒介契約書面の電子化では、事前承諾・出力可能性・改変確認等が重要である。単なるPDF送付なら常に適法というわけではない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0098

3-4 媒介・報酬 > 媒介・代理契約 | 難易度：標準

媒介契約書面への記名について、正しいものはどれか。

- ア．媒介契約書面には必ず専任の宅地建物取引士が記名しなければならない。
- イ．媒介契約書面は宅建業者が作成・交付する書面であり、35条書面や37条書面のように宅地建物取引士の記名を必須とする制度ではない。
- ウ．媒介契約書面は依頼者だけが作成し、宅建業者は保管するだけでよい。
- エ．媒介契約書面は口頭説明だけで代替でき、書面等の提供は不要である。

答え・解説

正答：イ

ア：媒介契約書面について宅建士の記名を必須とする規定ではない。

イ：媒介契約書面は宅建業者の義務であり、宅建士の記名が法定要件となる35条・37条書面とは区別する。

ウ：書面作成・交付義務を負うのは宅建業者である。

エ：法定書面の交付又は要件を満たす電磁的方法による提供が必要である。

総合解説：宅建試験では35条・37条・媒介契約書面の「誰が記名するか」を横断的に区別することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0099

3-4 媒介・報酬 > 媒介・代理契約 | 難易度：応用

宅建業者Aが所有者Bから宅地の売却について「媒介」ではなく「代理」を依頼され、代理契約を締結した。法34条の2との関係で正しいものはどれか。

- ア．代理契約には媒介契約規定は一切適用されず、書面作成義務もない。
- イ．準用されるのは報酬額の規定だけである。
- ウ．売買・交換の代理契約については、媒介契約に関する法34条の2の規定が準用される。
- エ．貸借の代理契約についても法34条の3により同じく34条の2が当然に準用される。

答え・解説

正答：ウ

ア：法34条の3が34条の2を代理契約に準用する。
イ：34条の3は媒介契約規定を代理契約に準用する。
ウ：法34条の3により、売買・交換の代理契約にも34条の2が準用される。
エ：法34条の3は宅地又は建物の売買・交換の代理を対象とする。
総合解説：媒介だけでなく売買・交換の代理契約にも媒介契約制度が準用される。貸借は別扱いである。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0100

3-4 媒介・報酬 > 媒介・代理契約 | 難易度：応用

専任媒介契約の有効期間満了時、依頼者Aが更新を申し出たため宅建業者Bと更新契約を締結した。更新後の有効期間を「更新日から4か月」と定めた場合の取扱いとして正しいものはどれか。

- ア．依頼者の申出による更新なので4か月の定めはそのまま有効である。
- イ．更新後は期間制限がなくなる。
- ウ．4か月と定めた場合、更新契約全体が当然に無効となる。
- エ．更新後の期間も3か月を超えることができないため、4か月と定めても3か月となる。

答え・解説

正答：エ

ア：依頼者の申出があっても更新後の期間は3か月を超えられない。
イ：法34条の2第4項ただし書により更新後も3か月が上限である。
ウ：期間全体が無効になるのではなく、法定上限に従い3か月となる。
エ：更新の場合も更新時から3か月が上限である。初回だけの制限ではない。
総合解説：専任媒介の期間規制は初回・更新とも3か月。問題文の「依頼者から申出があった」だけで4か月を許容しない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0101

3-4 媒介・報酬 > 指定流通機構・報告義務 | 難易度：基礎

専任媒介契約を締結した宅建業者が指定流通機構へ物件を登録すべき期間として、原則正しいものはどれか。

- ア．媒介契約締結日の翌日から7日以内（宅建業者の休業日を除く。）である。
- イ．契約締結当日中でなければならない。
- ウ．14日以内であればよい。
- エ．売買契約が成立するまで登録義務はない。

答え・解説

正答：ア

ア：専任媒介契約は法令上7日以内に指定流通機構へ登録する必要がある。期間計算では締結当日を算入せず、休業日を除く。

イ：専任媒介契約の法定期限は7日以内である。

ウ：14日ではなく7日以内である。

エ：専任媒介契約締結後、成約相手探索のため所定期間内に登録する義務がある。

総合解説：REINS登録期限は、専任7日・専属専任5日と区別する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0102

3-4 媒介・報酬 > 指定流通機構・報告義務 | 難易度：基礎

専属専任媒介契約における指定流通機構への登録期限として、原則正しいものはどれか。

- ア．3日以内である。
- イ．媒介契約締結日の翌日から5日以内（宅建業者の休業日を除く。）である。
- ウ．7日以内である。
- エ．指定流通機構への登録義務はない。

答え・解説

正答：イ

ア：法定期限は5日以内である。

イ：専属専任媒介契約は専任媒介より短い5日以内の登録期限が定められている。

ウ：7日以内は通常の専任媒介契約である。

エ：専属専任媒介契約にも登録義務がある。

総合解説：登録期限は専属専任5日、専任7日。業務報告頻度も専属専任の方が厳しい。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0103

3-4 媒介・報酬 > 指定流通機構・報告義務 | 難易度：基礎

一般媒介契約と指定流通機構への登録について正しいものはどれか。

- ア．一般媒介契約でも必ず5日以内に登録しなければならない。
- イ．一般媒介契約でも必ず7日以内に登録しなければならない。
- ウ．一般媒介契約には法34条の2第5項による登録義務はない。
- エ．一般媒介契約では指定流通機構へ登録すること自体が禁止されている。

答え・解説

正答：ウ

ア：5日以内は専属専任媒介契約の登録期限である。

イ：7日以内は専任媒介契約の登録期限である。

ウ：指定流通機構への法定登録義務は専任媒介契約に課されるもので、一般媒介契約には同義務はない。

エ：法定義務はないが、登録自体を禁止する趣旨ではない。

総合解説：一般媒介は「登録義務なし」。専任・専属専任との比較問題で頻出する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0104

3-4 媒介・報酬 > 指定流通機構・報告義務 | 難易度：標準

専任媒介契約に基づき物件を指定流通機構へ登録した宅建業者Aの対応として正しいものはどれか。

- ア．登録証明書は宅建業者内部だけで保管し、依頼者に渡してはならない。
- イ．売買契約成立後にまとめて渡せばよい。
- ウ．登録証明書の引渡し義務があるのは一般媒介契約だけである。
- エ．Aは指定流通機構が発行する登録を証する書面を、遅滞なく依頼者に引き渡さなければならない。

答え・解説

正答：エ

ア：依頼者が登録を確認できるよう引渡し義務がある。

イ：登録後遅滞なく引き渡す必要がある。

ウ：法定登録をした専任媒介契約に関して義務が生じる。

エ：登録後は、指定流通機構が発行する登録証明書を遅滞なく依頼者へ引き渡す義務がある。

総合解説：REINS登録は登録して終わりではない。登録証明書を依頼者へ遅滞なく渡し、登録内容の確認機会を確保する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0105

3-4 媒介・報酬 > 指定流通機構・報告義務 | 難易度：標準

専任媒介契約を締結した宅建業者の依頼者への業務処理状況報告について正しいものはどれか。

- ア．2週間に1回以上の頻度で報告しなければならない。
- イ．1か月に1回以上でよい。
- ウ．毎日報告することが法律上義務付けられている。
- エ．成約まで一度も報告しなくてもよい。

答え・解説

正答：ア

ア：通常の専任媒介契約では、依頼者への業務処理状況報告が2週間に1回以上必要である。
イ：専任媒介では2週間に1回以上必要である。
ウ：毎日ではなく2週間に1回以上が法定最低頻度である。
エ：専任媒介では定期的な報告義務がある。
総合解説：報告頻度は専任2週間に1回以上、専属専任1週間に1回以上。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0106

3-4 媒介・報酬 > 指定流通機構・報告義務 | 難易度：標準

宅建業者Aは、売主Bと専属専任媒介契約を締結した。AがBに行う業務処理状況の定期報告について、法定の最低頻度として正しいものはどれか。

- ア．2週間に1回以上で足りる。
- イ．1週間に1回以上の頻度で依頼者に報告しなければならない。
- ウ．1か月に1回以上で足りる。
- エ．報告義務は一般媒介だけに存在する。

答え・解説

正答：イ

ア：2週間に1回以上は通常の専任媒介契約である。
イ：専属専任媒介契約は依頼者の拘束が強いため、1週間に1回以上の報告が求められる。
ウ：専属専任では1週間に1回以上必要である。
エ：定期的な報告義務は専任系媒介契約に課される。
総合解説：専属専任は「REINS5日、報告1週間」、専任は「REINS7日、報告2週間」と対にして覚える。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0107

3-4 媒介・報酬 > 指定流通機構・報告義務 | 難易度：標準

売主Aと一般媒介契約を締結した宅建業者Bに、購入希望者Cから明確な購入申込みがあった。Bの対応として正しいものはどれか。

- ア．一般媒介契約には一切の報告義務がないため、Aに知らせる必要はない。
- イ．Cの提示価格がAの希望価格より低い場合は報告しなくてよい。
- ウ．Bは一般媒介契約であっても、遅滞なくその申込みがあった旨をAに報告しなければならない。
- エ．売買契約が実際に成立した後に初めてAへ報告すればよい。

答え・解説

正答：ウ

ア：申込みがあったときの報告義務は一般媒介契約にも及ぶ。

イ：希望条件を満たさない申込みでも、明確な申込みがあれば遅滞なく報告する。

ウ：売買・交換の申込みがあった場合の報告義務は専任媒介に限られず、媒介契約を締結した宅建業者に課される。

エ：申込み段階で遅滞なく報告する必要がある。

総合解説：「定期報告」は専任系、「申込みがあったときの遅滞ない報告」は媒介契約一般に適用、と整理する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0108

3-4 媒介・報酬 > 指定流通機構・報告義務 | 難易度：標準

専任媒介契約により指定流通機構へ登録していた物件について売買契約が成立した。宅建業者の対応として正しいものはどれか。

- ア．成約後も登録情報はそのままにしてよい。
- イ．依頼者にだけ伝えれば足り、指定流通機構への通知は不要である。
- ウ．成約通知義務があるのは一般媒介契約だけである。
- エ．法令の定めるところにより、遅滞なく契約成立の旨を登録先の指定流通機構へ通知しなければならない。

答え・解説

正答：エ

ア：成約した場合は指定流通機構への通知義務がある。

イ：登録先機構への成約通知が別途必要である。

ウ：法定登録された専任媒介物件について成約通知義務がある。

エ：登録物件が成約したときは、登録情報を適切に更新するため指定流通機構への成約通知が必要である。

総合解説：REINSは物件の流通状況を正確に保つ必要があるため、成約時の通知までが一連の義務である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0109

3-4 媒介・報酬 > 指定流通機構・報告義務 | 難易度：応用

月曜日に専任媒介契約を締結した宅建業者Aについて、指定流通機構への登録期限を数える際の基本的な考え方として正しいものはどれか。

- ア．契約締結日そのものは算入せず、翌日から数え、宅建業者の休業日は期間に算入しない。
- イ．契約締結日を必ず1日目として数え、休業日もすべて算入する。
- ウ．契約締結日の翌月末までに登録すればよい。
- エ．登録期限は売主の希望日だけで自由に延長できる。

答え・解説

正答：ア

ア：国土交通省の解釈・標準約款は、媒介契約締結日を初日不算入とし、登録期限の計算から宅建業者の休業日を除く扱いを示している。

イ：締結当日は算入せず、休業日は登録期間に含めない。

ウ：専任・専属専任には日数で定められた短い登録期限がある。

エ：法令に反する期限延長特約は認められない。

総合解説：日数問題では「締結日の翌日から」「休業日を除く」を見落とさない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0110

3-4 媒介・報酬 > 指定流通機構・報告義務 | 難易度：応用

専任媒介物件を指定流通機構に登録した後の依頼者保護に関する説明として、2026年度基準で最も適切なものはどれか。

- ア．依頼者はREINS登録の有無や申込み受付状況を確認する手段を一切持たない。
- イ．依頼者は登録証明書の交付を受けて登録を確認でき、REINSのステータス管理機能を通じて取引申込みの受付状況等の最新登録内容を確認できる仕組みが整備されている。
- ウ．REINSの登録内容は宅建業者だけの秘密情報であり、依頼者本人にも一切確認させてはならない。
- エ．登録証明書は売買契約成立後にだけ発行される。

答え・解説

正答：イ

ア：登録証明書やステータス管理機能により確認できる。

イ：国土交通省の令和8年4月1日施行版の解釈・運用では、登録証明書とREINSのステータス管理機能による確認を依頼者へ周知することとしている。

ウ：依頼者が登録状況等を確認できる仕組みが設けられている。

エ：登録時に指定流通機構から発行され、宅建業者が遅滞なく依頼者へ渡す。

総合解説：囲い込み防止・流通透明化の観点から、依頼者がREINS上の登録・申込み受付状況等を確認できる点は現行制度上重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0111

3-4 媒介・報酬 > 報酬額 | 難易度：基礎

課税事業者である宅建業者が売買の媒介をした場合、依頼者一方から受けられる報酬上限の基本的な割合として正しいものはどれか。

- ア．代金全額に一律5.5%を掛ける。
- イ．代金200万円以下3.3%、200万円超400万円以下4.4%、400万円超5.5%である。
- ウ．代金200万円以下の部分5.5%、200万円超400万円以下の部分4.4%、400万円超の部分3.3%で計算する。
- エ．売買代金に関係なく一律1.1%である。

答え・解説

正答：ウ

ア：段階ごとに異なる率を適用する。

イ：率の順序が逆である。

ウ：令和6年7月1日以降の現行告示では、消費税等相当額を含む上限率が5.5%・4.4%・3.3%と定められている。

エ：1.1倍は貸借報酬等で用いられる考え方で、売買媒介の段階率ではない。

総合解説：売買媒介報酬は段階計算。400万円超では速算式「代金×3.3%+6万6,000円」も使える。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0112

3-4 媒介・報酬 > 報酬額 | 難易度：基礎

月額賃料10万円の居住用建物について、宅建業者Aが賃貸借を媒介した。依頼を受ける際に一方の依頼者から1か月分を受ける承諾を得ていない場合、原則として一方の依頼者から受けられる報酬の上限はいくらか。

- ア．双方合計の上限である11万円を、そのまま一方の依頼者から受けられる。
- イ．消費税を含めず、賃料1か月分の10万円まで一方から受けられる。
- ウ．貸主と借主の双方から各11万円、合計22万円まで受けられる。
- エ．事前承諾がない一方の依頼者からは賃料の0.55倍、5万5,000円が上限である。

答え・解説

正答：エ

ア：双方合計の上限に相当する額であり、事前承諾なしに一方から全額を受けることはできない。

イ：課税事業者の場合、事前承諾がない一方からは0.55倍以内である。

ウ：双方合計は賃料1か月分の1.1倍以内であり、双方から各1.1か月分を受けることはできない。

エ：居住用建物の賃貸媒介では、事前承諾がない一方からは0.55倍以内であり、 $10万円 \times 0.55 = 5万5,000円$ 。

総合解説：居住用賃貸媒介は「双方合計1.1月、一方0.55月（承諾なし）」を基本とする。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0113

3-4 媒介・報酬 > 報酬額 | 難易度：基礎

宅建業者の報酬額に関する義務として正しいものはどれか。

- ア．国土交通大臣が定めた報酬額を、事務所ごとに公衆の見やすい場所へ掲示しなければならない。
- イ．報酬額は社内規程なので、顧客から求められても公表してはならない。
- ウ．主たる事務所だけに掲示すれば支店では不要である。
- エ．報酬額の掲示義務は保証協会だけに課される。

答え・解説

正答：ア

ア：法46条4項により、報酬額の掲示は事務所ごとに必要である。

イ：法令上、事務所ごとの掲示義務がある。

ウ：事務所ごとに掲示する必要がある。

エ：宅建業者自身に課される義務である。

総合解説：報酬制限は「上限を超えて受けない」だけでなく「事務所ごとに掲示」まで含めて押さえる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0114

3-4 媒介・報酬 > 報酬額 | 難易度：標準

課税事業者である宅建業者Aが、消費税等相当額を含まない売買代金1,000万円の宅地の売買を媒介した。低廉な空家等の特例を用いない通常の場合、依頼者一方から受けられる報酬上限はいくらか。

- ア．1,000万円×3.3%だけで計算し、33万円である。
- イ．1,000万円×3.3%＋6万6,000円で、39万6,000円である。
- ウ．400万円超でも一律4.4%で計算し、44万円である。
- エ．代理の上限をそのまま適用し、79万2,000円である。

答え・解説

正答：イ

ア：3.3%だけを掛け、速算式の加算額6万6,000円を落としている。

イ：400万円超では速算式「代金×3.3%＋6万6,000円」。1,000万円なら39万6,000円。

ウ：一律4.4%で計算する制度ではない。

エ：79万2,000円は媒介上限39万6,000円の2倍で、代理の上限として出る数値である。

総合解説：売買媒介の計算問題では、代金が400万円超なら「3.3%＋6.6万円」の速算式が有効である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0115

3-4 媒介・報酬 > 報酬額 | 難易度：標準

課税事業者の宅建業者Aが売買代金1,000万円の宅地について売主の代理をした。相手方から報酬を受けない場合、Aが代理依頼者から受けられる報酬上限はいくらか。

- ア．媒介の一方上限と同じ39万6,000円までである。
- イ．媒介上限の3倍に当たる118万8,000円までである。
- ウ．媒介の一方上限39万6,000円の2倍である79万2,000円までである。
- エ．売買代金の19.8%に当たる198万円までである。

答え・解説

正答：ウ

ア：39万6,000円は媒介の依頼者一方の通常上限であり、代理はその2倍まで可能である。

イ：代理上限は媒介上限の3倍ではない。

ウ：売買代理は通常の売買媒介で依頼者一方から受けられる上限額の2倍以内である。

エ：法定の代理報酬上限を大幅に超える。

総合解説：代理は媒介の2倍。ただし相手方からも報酬を受ける場合、双方からの合計もこの2倍上限を超えられない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0116

3-4 媒介・報酬 > 報酬額 | 難易度：標準

宅建業者Aが売買の売主・買主双方から媒介の依頼を受けた場合、報酬について正しいものはどれか。

- ア．双方から依頼を受ければ、売主一人から通常上限の2倍を受けてもよい。
- イ．双方から報酬を受けること自体が一律禁止されている。
- ウ．売主から報酬を受けた場合、買主からは必ず無報酬でなければならない。
- エ．売主・買主それぞれについて一方当たりの法定上限が適用され、双方から受ける場合も各依頼者からその上限を超えて受けることはできない。

答え・解説

正答：エ

ア：媒介では各依頼者一方ごとの上限を超えることはできない。

イ：双方から受けること自体は可能だが、各依頼者ごとの上限を守る必要がある。

ウ：そのような一律規制はない。

エ：媒介では依頼者一方ごとに上限がある。両手媒介だから一方から2倍を受けられるわけではない。

総合解説：「媒介一方上限」と「代理2倍」を区別する。両手媒介でも一方の依頼者から通常上限を超えて取れない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0117

3-4 媒介・報酬 > 報酬額 | 難易度：標準

店舗の賃貸借を媒介する際、返還されない権利金の授受がある場合の報酬について正しいものはどれか。

ア．居住用建物でない賃貸借で返還されない権利金がある場合、その権利金を売買代金とみなして売買媒介の方法で報酬上限を算定できる。

イ．賃貸借では権利金の有無にかかわらず、売買媒介方式は一切使えない。

ウ．返還される敷金も権利金として売買代金にみなす。

エ．居住用建物の賃貸借でも必ず権利金を売買代金として計算する。

答え・解説

正答：ア

ア：告示は非居住用の貸借で権利金が授受される場合に、権利金を売買代金とみなす特例を認めている。

イ：非居住用で返還されない権利金がある場合には特例がある。

ウ：返還される敷金・保証金等はこの特例の権利金に含まれない。

エ：この権利金特例は居住用建物の賃貸借には適用されない。

総合解説：権利金特例では「返還されない」「非居住用」がポイント。敷金等の返還金と区別する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0118

3-4 媒介・報酬 > 報酬額 | 難易度：標準

売買代金700万円の宅地について宅建業者Aが売買を媒介する場合、低廉な空家等の特例を適用するための条件と上限について正しいものはどれか。

ア．400万円以下の物件だけが対象で、上限は19万8,000円である。

イ．800万円以下の宅地又は建物であり、媒介に要する費用を勘案して依頼者とあらかじめ説明・合意すれば、依頼者一方から33万円を上限として通常額を超える報酬を受けられる。

ウ．800万円以下なら依頼者への事前説明や合意なしに必ず33万円を請求できる。

エ．この特例は建物だけが対象で、宅地には適用されない。

答え・解説

正答：イ

ア：現行特例の価格基準は800万円以下で、上限は33万円である。

イ：令和6年7月1日改正後、低廉な空家等は800万円以下で、一方の依頼者からの上限は33万円（30万円×1.1）。通常額を超える場合は媒介契約時に説明・合意が必要である。

ウ：通常額を超える報酬を受ける場合は、媒介契約時に上限範囲内で説明し合意する必要がある。

エ：宅地又は建物が対象である。

総合解説：低廉な空家等特例は2024年改正で「800万円以下」「33万円上限」に拡充された。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0119

3-4 媒介・報酬 > 報酬額 | 難易度：標準

売買代金750万円の建物が現在居住中である場合、低廉な空家等の売買媒介特例の対象となり得るか。正しいものはどれか。

ア．現在居住中であれば名称上「空家」ではないため絶対に対象外である。

イ．土地は対象だが建物は対象外である。

ウ．なり得る。現行の国土交通省解釈では、800万円以下であれば当該宅地又は建物の使用状態を問わない。

エ．1年以上空室であることが必須である。

答え・解説

正答：ウ

ア：現行解釈では使用状態を問わない。

イ：宅地又は建物が対象となる。

ウ：告示上の「低廉な空家等」は800万円以下の宅地又は建物をいい、国土交通省は使用状態を問わないと解釈している。

エ：売買の低廉な空家等特例にはそのような空室期間要件はない。

総合解説：名称に引っ張られないこと。売買特例の「低廉な空家等」は使用状態不問で、価格基準が重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0120

3-4 媒介・報酬 > 報酬額 | 難易度：応用

長期間使用されていない建物の賃貸借を宅建業者Aが媒介する場合の現行の報酬特例について、正しいものはどれか。

ア．長期空家でも通常の1.1月分を絶対に超えられない。

イ．長期空家の借主からは承諾なしに2.2月分全額を受け取れる。

ウ．この特例は売買にだけ適用され、貸借には存在しない。

エ．所定の長期の空家等に該当し、借主から受ける報酬を通常の上限内に抑える等の要件を満たせば、貸主・借主双方から受ける合計額は借賃1か月分の2.2倍まで認められる。

答え・解説

正答：エ

ア：現行告示には長期空家等の貸借特例がある。

イ：借主側には通常の上限が維持され、超過分は貸主側から受ける形となる。

ウ：令和6年7月1日から長期空家等の貸借にも特例が設けられている。

エ：長期空家等の貸借媒介では、媒介費用を勘案し、借主側を通常上限内とする条件で、双方合計2.2月分まで拡張される。

総合解説：売買の低廉特例と貸借の長期空家特例は別制度。貸借特例では双方合計2.2月分、借主側は通常上限内という制約が重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0121

3-4 媒介・報酬 > 報酬額 | 難易度：応用

売主Aから媒介依頼を受けた宅建業者Bが、通常の販売活動とは別にAから特別に全国紙への大規模広告を依頼され、事前に費用を説明した。この広告費の扱いとして正しいものはどれか。

- ア．Aの特別の依頼によって行った広告の料金の相当する額は、法定報酬とは別に受領できる場合がある。
- イ．広告費はどのような場合でも法定報酬に含まれ、別途請求は一切できない。
- ウ．宅建業者が自主的に行う通常広告の費用も、成約後に必ず全額依頼者へ請求できる。
- エ．特別広告費を受け取るには報酬上限を無視して好きな額を請求できる。

答え・解説

正答：ア

ア：告示は、依頼者の特別な依頼によって行う広告料金について報酬上限とは別に受領することを認めている。
イ：特別の依頼による広告料金は別途受領できる余地がある。
ウ：通常の広告費等は原則として宅建業者負担で、特別依頼によるものと区別する。
エ：実際の特別依頼に係る広告料金等の範囲であり、無制限な請求を認めるものではない。
総合解説：報酬上限外で受けられる代表例は「依頼者の特別な依頼による広告費」。通常経費との区別が重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0122

3-4 媒介・報酬 > 報酬額 | 難易度：応用

課税事業者Aが売買代金750万円の宅地の媒介を行う。通常計算による一方の報酬上限は31万3,500円である。媒介に要する費用を勘案し、媒介契約時に依頼者へ説明して合意した場合、低廉な空家等の特例により一方から受けられる最大額はいくらか。

- ア．通常計算額31万3,500円を1円でも超えることはできない。
- イ．低廉な空家等の特例要件を満たせば、一方から33万円まで受けられる。
- ウ．媒介の双方合計を一方から受けられるので66万円までである。
- エ．売買代金の11%を基準に82万5,000円までである。

答え・解説

正答：イ

ア：低廉な空家等の特例により、要件を満たせば通常額を超え33万円まで可能である。
イ：750万円は特例対象となり得るため、要件を満たせば一方33万円まで受領できる。
ウ：一方から受ける低廉物件特例の上限は33万円である。
エ：売買代金の11%ではなく、告示上の上限33万円が適用される。
総合解説：低廉物件特例は通常計算を置き換えて無制限に増額する制度ではなく、一方33万円が絶対上限である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0123

3-5 広告・業務規制 > 誇大広告・広告開始時期 | 難易度：基礎

宅地建物取引業法32条の誇大広告等の禁止について正しいものはどれか。

ア．誇大広告規制は売買代金の表示だけに限定される。

イ．広告であれば多少事実と違って、契約前に訂正すれば必ず適法である。

ウ．広告に係る物件の所在、規模、利用制限、環境、交通の利便、価格や支払方法等について、著しく事実と相違する表示や著しく優良・有利と誤認させる表示をしてはならない。

エ．誇大広告規制は宅地の広告にだけ適用され、建物の広告には適用されない。

答え・解説

正答：ウ

ア：所在・規模・利用制限・環境・交通・対価・支払方法・融資あっせん等、広範な事項が対象である。

イ：広告をした時点で法32条違反となり得る。

ウ：法32条は取引判断に影響する主要事項について著しい虚偽・誤認表示を禁止する。

エ：宅地・建物の双方が対象である。

総合解説：誇大広告は「契約成立の有無」とは別に広告行為自体が規制対象となる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0124

3-5 広告・業務規制 > 誇大広告・広告開始時期 | 難易度：基礎

ある物件は駅まで直線距離で約1kmだが、実際に通行できる道路では約4kmある。宅建業者が広告に「駅まで1kmの好立地」とだけ表示した場合、正しいものはどれか。

ア．直線距離が1kmなら、実際の道のりが何kmでも必ず適法である。

イ．駅距離は誇大広告規制の対象事項ではない。

ウ．誇大広告となるのは売買契約が成立した場合だけである。

エ．一般購入者に実際の道のりが約1kmであると誤認させる程度なら、誇大広告に該当し得る。

答え・解説

正答：エ

ア：交通便利について一般購入者を著しく誤認させる表示は法32条の対象となる。

イ：交通その他の利便は法32条の対象事項である。

ウ：契約成立の有無にかかわらず広告行為自体が規制される。

エ：国土交通省の解釈・運用でも、直線距離1km・実際の道のり4kmの例を誇大広告となり得る例として示している。

総合解説：広告の形式的真実だけでなく、一般購入者がどう受け取るかが重要。交通便利の誤認表示は典型論点である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0125

3-5 広告・業務規制 > 誇大広告・広告開始時期 | 難易度：基礎

建築工事完了前の新築建物について、建築確認が必要な物件を広告する場合、広告開始時期として正しいものはどれか。

- ア．必要な建築確認等の処分を受けた後でなければ広告してはならない。
- イ．建築確認申請を提出した時点で、確認前でも自由に広告できる。
- ウ．工事が50%進捗すれば建築確認前でも広告できる。
- エ．売主ではなく媒介業者が広告する場合は法33条の規制を受けない。

答え・解説

正答：ア

ア：法33条は未完成物件について、必要な開発許可・建築確認等があった後でなければ広告を禁止する。

イ：必要な確認を受ける前は原則として広告できない。

ウ：工事進捗率ではなく必要な許可・確認を受けたかで判断する。

エ：宅建業者が業務に関して行う広告に適用され、媒介の場合も規制対象となる。

総合解説：未完成物件は「契約締結の時期」だけでなく「広告開始時期」も許可・確認後という別の規制がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0126

3-5 広告・業務規制 > 誇大広告・広告開始時期 | 難易度：標準

宅建業者Aが実際より著しく有利であると誤認させる広告を掲載したが、その広告を見た者とは結局契約が成立しなかった。法32条との関係で正しいものはどれか。

- ア．契約が成立していないので法32条違反には絶対にならない。
- イ．契約が成立しなくても、広告行為自体が法32条に違反し得る。
- ウ．契約が成立しなければ、どのような虚偽広告でも処分対象にならない。
- エ．法32条は広告ではなく契約書の記載内容だけを規制する。

答え・解説

正答：イ

ア：契約成立は誇大広告規制の成立要件ではない。

イ：誇大広告等の禁止は広告時点の業務規制であり、契約成立を要件としない。

ウ：虚偽・誤認広告そのものが規制対象である。

エ：法32条は広告表示を直接規制する。

総合解説：「広告規制」と「契約規制」を分けて考える。広告は掲載した時点で違反が成立し得る。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0127

3-5 広告・業務規制 > 誇大広告・広告開始時期 | 難易度：標準

建築工事完了前のマンションについて、必要な建築確認を既に受けている。宅建業法33条上の広告について正しいものはどれか。

- ア．工事が完成するまでは、建築確認の有無にかかわらず広告できない。
- イ．建築確認を受けても、引渡しまで広告は一切できない。
- ウ．必要な確認を受けた後であれば、工事完了前でも広告することができる。
- エ．工事完了前の広告は国土交通大臣の個別許可が必ず必要である。

答え・解説

正答：ウ

ア：必要な許可・確認を受けた後であれば完成前でも広告可能である。
イ：法33条はそこまでの禁止をしていない。
ウ：法33条は未完成物件の広告自体を全面禁止するのではなく、必要な許可・確認前の広告を禁止している。
エ：法33条上は必要な建築確認等を受けていることがポイントである。
総合解説：広告開始時期の基準は「完成」ではなく「必要な許可等の処分」。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0128

3-5 広告・業務規制 > 誇大広告・広告開始時期 | 難易度：標準

宅建業者Aが建物の売買に関する広告をする場合、取引態様の明示について正しいものはどれか。

- ア．取引態様は契約成立後にだけ明らかにすればよい。
- イ．売買の広告では取引態様の明示が必要だが、貸借の広告では不要である。
- ウ．取引態様は広告会社が知っていれば、一般顧客に明示する必要はない。
- エ．Aが売主、代理、媒介のいずれの立場で取引するのかを広告に明示しなければならない。

答え・解説

正答：エ

ア：広告段階から明示義務がある。
イ：貸借の広告も取引態様明示の対象である。
ウ：広告を受ける顧客に分かるよう明示する義務である。
エ：法34条1項は、広告時に取引態様の別を明示することを義務付ける。
総合解説：誇大広告・広告開始時期と並び、広告時の取引態様明示も頻出。売主・代理・媒介を示す。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0129

3-5 広告・業務規制 > 誇大広告・広告開始時期 | 難易度：標準

宅建業者Aが広告に取引態様を適切に表示していた。その後、顧客Bから当該物件について具体的な注文を受けた場合の対応として正しいものはどれか。

- ア．Aは注文を受けたときも、遅滞なくBに取引態様の別を明らかにしなければならない。
- イ．広告で一度明示していれば、注文時には法律上絶対に説明不要である。
- ウ．注文時に明示する必要があるのは売主の場合だけである。
- エ．注文時の明示は契約締結後30日以内でよい。

答え・解説

正答：ア

ア：法34条は広告時の明示に加え、注文を受けた際にも遅滞なく取引態様を明らかにすることを求める。
イ：法34条2項は注文時にも取引態様の明示を求めている。
ウ：売主・代理・媒介の別を明示する制度である。
エ：注文を受けたときに遅滞なく明らかにする必要がある。
総合解説：取引態様は「広告時」と「注文を受けたとき」の二段階で明示義務がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0130

3-5 広告・業務規制 > 誇大広告・広告開始時期 | 難易度：標準

実際には更新のない定期建物賃貸借として貸し出す物件を、宅建業者が通常の更新可能な賃貸借であるかのように広告した。正しいものはどれか。

- ア．賃貸借期間や更新の有無は広告規制の対象外である。
- イ．利用の制限について一般顧客を誤認させる表示として、法32条の誇大広告等に該当し得る。
- ウ．賃貸広告には法32条が適用されない。
- エ．契約書で定期建物賃貸借と説明すれば、広告で普通賃貸借と表示しても問題ない。

答え・解説

正答：イ

ア：現在・将来の利用制限に関する重要な事項として法32条の対象となる。
イ：国土交通省は、定期借地権・定期建物賃貸借を通常契約と誤認させる表示は「現在・将来の利用の制限」に係る誇大広告となり得るとしている。
ウ：宅地・建物の業務に関する広告として賃貸広告も対象となる。
エ：後の説明が予定されていても、広告自体の誤認表示は問題となる。
総合解説：定期借家・定期借地は利用期間・更新の有無が重要。広告段階から誤認させないことが必要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0131

3-5 広告・業務規制 > 誇大広告・広告開始時期 | 難易度：応用

建築確認を受けたマンションについて、後に間取り変更のため変更確認を申請中である。宅建業者が広告を継続する場合の国土交通省解釈として正しいものはどれか。

- ア．変更確認申請をした瞬間から、当初確認内容を含むすべての広告を直ちに中止しなければならない。
- イ．変更確認を受ける前でも、変更予定であることを何も示さず確定済みとして変更後内容を広告できる。
- ウ．当初の確認内容での広告は継続可能であり、変更後の内容を広告する場合も変更確認を受ける予定である旨と当初確認の内容を併せて表示するなど所定の条件を満たせば差し支えない。
- エ．変更確認制度は宅建業法33条と一切関係しない。

答え・解説

正答：ウ

ア：当初確認内容での広告継続は差し支えないとされる。

イ：変更予定である旨等の表示が必要で、確定済みと誤認させてはならない。

ウ：国土交通省は変更確認申請中でも当初確認内容の広告継続を認め、変更予定内容を示す場合には予定である旨等を明示する取扱いを示している。

エ：広告開始時期の「確認」には変更確認も含まれると解釈されている。

総合解説：変更確認申請中は「当初確認内容」と「変更予定内容」を区別して表示する。高度だが現行解釈に沿う論点である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0132

3-5 広告・業務規制 > 誇大広告・広告開始時期 | 難易度：応用

未完成宅地について必要な開発許可がまだ出ていない場合、宅建業者の行為に関する説明として最も適切なものはどれか。

- ア．広告だけは禁止されるが、売買契約の媒介は許可前でも自由に行える。
- イ．契約締結だけは禁止され、広告は許可前でも自由にできる。
- ウ．広告も契約締結も工事完成後まで一切できない。
- エ．法33条により広告開始が制限されるほか、法36条により売買・交換の契約締結やその代理・媒介も許可等の後でなければならない。

答え・解説

正答：エ

ア：法36条が契約締結等の時期も制限する。

イ：法33条が広告開始時期を制限する。

ウ：必要な許可等を受けた後であれば完成前でも可能である。

エ：未完成物件には広告開始時期（33条）と契約締結等の時期（36条）の二つの規制がある。

総合解説：未完成物件では「許可等の前は広告×・契約等×、許可等の後は完成前でも可」という構造を押さえる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0133

3-5 広告・業務規制 > 名義貸し・従業者証明 | 難易度：基礎

宅建業免許を受けたAが、無免許のBにAの名義を使わせてB自身の宅建業を営ませることについて正しいものはどれか。

- ア．Aは自己の名義をもって他人に宅建業を営ませてはならず、名義貸しに当たる。
- イ．AがBから名義使用料を受け取らなければ適法である。
- ウ．Bが経験豊富な宅建士であれば、Aの名義で営業できる。
- エ．AとBが親族であれば名義貸し規制は適用されない。

答え・解説

正答：ア

ア：法13条1項は、免許業者が自己の名義で他人に宅建業を営ませることを禁止する。

イ：報酬の有無にかかわらず名義貸しは禁止される。

ウ：宅建士資格の有無と宅建業免許の名義貸し禁止は別問題である。

エ：親族関係による例外はない。

総合解説：免許は業者本人に与えられる。免許業者が無免許者へ名義を貸して営業させることはできない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0134

3-5 広告・業務規制 > 名義貸し・従業者証明 | 難易度：基礎

免許業者Aが無免許者Bに自己の商号・免許番号を使わせ、「宅建業を営んでいる」と広告させる行為について正しいものはどれか。

- ア．実際の取引が一件も成立しなければ名義貸し規制の対象外である。
- イ．実際に契約を成立させていなくても、Aの名義で宅建業を営む旨の表示・広告をさせること自体が禁止される。
- ウ．インターネット広告だけは名義貸し規制の対象外である。
- エ．Aが広告内容を事前承認すれば適法である。

答え・解説

正答：イ

ア：表示・広告段階も明文で禁止されている。

イ：法13条2項は、他人に自己の名義で宅建業を営む旨の表示や広告をさせることも禁止する。

ウ：広告媒体による例外はない。

エ：免許名義を他人の営業表示・広告に使わせること自体が禁止される。

総合解説：名義貸しは「営業させる」だけでなく「営業表示・広告をさせる」ことも禁止される。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0135

3-5 広告・業務規制 > 名義貸し・従業者証明 | 難易度：基礎

宅建業者Aの従業者Bが宅建業の業務に従事する場合、従業者証明書について正しいものはどれか。

- ア．従業者証明書は事務所に保管しておけば、Bが携帯しなくてもよい。
- イ．従業者証明書が必要なのは専任宅建士だけである。
- ウ．AはBに従業者証明書を携帯させなければ、Bをその業務に従事させてはならない。
- エ．Bが名刺を携帯していれば従業者証明書は不要である。

答え・解説

正答：ウ

ア：従業者本人に携帯させる必要がある。

イ：宅建業に従事する従業者について必要である。

ウ：法48条1項は、従業者証明書の携帯を業務従事の前提としている。

エ：名刺は法定の従業者証明書の代替にはならない。

総合解説：従業者証明書は「携帯させなければ業務に従事させてはならない」という強い義務である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0136

3-5 広告・業務規制 > 名義貸し・従業者証明 | 難易度：標準

宅建業者Aの従業者Bが顧客Cと物件案内中、Cから従業者証明書の提示を求められた。Bの対応として正しいものはどれか。

- ア．従業者証明書は行政庁にだけ提示するもので、顧客には見せてはならない。
- イ．Bが宅建士でなければ提示義務はない。
- ウ．提示義務があるのは契約締結後だけである。
- エ．BはCに従業者証明書を提示しなければならない。

答え・解説

正答：エ

ア：取引関係者から請求があれば提示する。

イ：宅建士資格の有無にかかわらず従業者としての提示義務がある。

ウ：取引関係者から請求があれば業務中に提示義務がある。

エ：従業者は取引の関係者から請求があったとき、従業者証明書を提示する義務がある。

総合解説：従業者証明書は携帯だけでなく、取引関係者から請求されたときの提示までがセットである。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0137

3-5 広告・業務規制 > 名義貸し・従業者証明 | 難易度：標準

宅建業者Aが本店と支店を有する場合の従業者名簿について正しいものはどれか。

- ア．本店・支店それぞれの事務所ごとに従業者名簿を備え、法令所定の事項を記載する。
- イ．主たる事務所に一冊だけ備えれば支店分は不要である。
- ウ．従業者名簿には宅建士だけを記載し、その他の従業者は記載しない。
- エ．従業者名簿は行政庁が作成するため、宅建業者自身は備えなくてよい。

答え・解説

正答：ア

ア：法48条3項により従業者名簿は事務所ごとに備え付ける。
イ：事務所ごとに備え付ける必要がある。
ウ：法令所定の従業者を記載する名簿であり、宅建士だけの名簿ではない。
エ：宅建業者自身の事務所ごとの備付義務である。
総合解説：従業者証明書と従業者名簿は対応関係にあり、事務所ごとの管理が必要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0138

3-5 広告・業務規制 > 名義貸し・従業者証明 | 難易度：標準

宅建業者Aの事務所で、取引関係者Bが従業者名簿の閲覧を請求した。Aの対応として正しいものはどれか。

- ア．個人情報を含むため、法律上いかなる場合も閲覧させてはならない。
- イ．AはBの請求に応じて従業者名簿を閲覧に供しなければならない。
- ウ．閲覧できるのは免許行政庁の職員だけである。
- エ．従業者名簿は契約成立後5年を経過するまで閲覧禁止である。

答え・解説

正答：イ

ア：法が取引関係者への閲覧義務を定めている。
イ：法48条4項により、取引関係者から請求があった場合は従業者名簿を閲覧させる必要がある。
ウ：取引関係者にも請求権がある。
エ：そのような閲覧禁止期間はない。
総合解説：従業者名簿は透明性確保のため、取引関係者から請求があれば閲覧に供する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0139

3-5 広告・業務規制 > 名義貸し・従業者証明 | 難易度：標準

従業者名簿の保存期間について正しいものはどれか。

- ア．各事業年度末から1年間だけ保存すればよい。
- イ．閉鎖後5年間であり、帳簿と常に同じ期間である。
- ウ．最終の記載をした日から10年間保存しなければならない。
- エ．保存義務はなく、退職者の記録は直ちに削除できる。

答え・解説

正答：ウ

ア：従業者名簿は最終記載日から10年間保存する。
イ：従業者名簿は10年であり、一般の業務帳簿5年とは区別する。
ウ：施行規則は従業者名簿を最終記載日から10年間保存することとしている。
エ：法令上の保存義務がある。
総合解説：従業者名簿10年、業務帳簿は原則5年（自ら売主の新築住宅は10年）と区別する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0140

3-5 広告・業務規制 > 名義貸し・従業者証明 | 難易度：応用

宅建業者Aの営業担当Bは宅地建物取引士証を所持する宅建士である。BがAの従業者として宅建業務に従事する場合の従業者証明制度について最も適切なものはどれか。

- ア．宅建士は従業者に含まれないため、従業者証明制度の対象外である。
- イ．宅建士証を持っていれば、従業者としての身分管理は法律上一切不要になる。
- ウ．従業者証明制度は事務職だけを対象とし、営業担当には適用されない。
- エ．Bが宅建士であってもAの従業者として業務に従事する以上、従業者証明制度の対象であり、宅建士証の提示義務とは別の制度として整理する。

答え・解説

正答：エ

ア：宅建士であっても宅建業者の従業者として業務に従事する者は従業者制度の対象となる。
イ：宅建士証と従業者証明は別制度である。
ウ：宅建業に従事する従業者が対象である。
エ：従業者証明書は宅建業者の従業者であることを証する制度、宅建士証は宅建士資格を証する制度であり目的が異なる。
総合解説：宅建士証と従業者証明書は混同しやすい。資格証明と勤務先の従業者身分証明という役割の違いを押さえる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0141

3-5 広告・業務規制 > 事務所・案内所・標識 | 難易度：基礎

宅建業者の業務帳簿について正しいものはどれか。

ア．事務所ごとに帳簿を備え、宅建業に関し取引のあった都度、取引年月日や物件の所在等の法定事項を記載しなければならない。

イ．帳簿は主たる事務所だけに備えればよい。

ウ．帳簿への記載は年1回まとめて行えばよい。

エ．帳簿は宅建業者ではなく指定流通機構が作成する。

答え・解説

正答：ア

ア：法49条は事務所ごとの帳簿備付と取引の都度の記載を求める。

イ：事務所ごとに備える必要がある。

ウ：取引のあった都度記載する必要がある。

エ：宅建業者自身の義務である。

総合解説：業務帳簿は事務所単位で取引記録を残す制度である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0142

3-5 広告・業務規制 > 事務所・案内所・標識 | 難易度：基礎

宅建業者Aが各事業年度末に業務帳簿を閉鎖した。この帳簿の保存期間に関する取扱いとして正しいものはどれか。

ア．すべての帳簿を一律1年間だけ保存すればよい。

イ．各事業年度末に閉鎖し、原則として閉鎖後5年間、自ら売主となる新築住宅に係る帳簿は閉鎖後10年間保存する。

ウ．すべての帳簿を一律20年間保存しなければならない。

エ．新築住宅の自ら売主取引だけ保存不要である。

答え・解説

正答：イ

ア：原則5年間の保存義務がある。

イ：施行規則18条は、通常5年、自ら売主の新築住宅に係るもの10年という保存期間を定める。

ウ：一般は5年、新築住宅の自ら売主取引は10年である。

エ：むしろ保存期間が10年に延長される。

総合解説：帳簿は一般5年、新築住宅を自ら売主として販売した取引は10年。従業者名簿10年と区別する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0143

3-5 広告・業務規制 > 事務所・案内所・標識 | 難易度：基礎

宅建業者の標識掲示について正しいものはどれか。

ア．標識は主たる事務所一か所だけで足りる。

イ．標識は事務所内の従業者しか見えない場所に掲げればよい。

ウ．事務所および法令で定める業務を行う場所ごとに、公衆の見やすい場所へ所定の標識を掲げなければならない。

エ．案内所には標識を掲示してはならない。

答え・解説

正答：ウ

ア：法令で定める各場所ごとに掲示が必要である。

イ：公衆の見やすい場所に掲げる必要がある。

ウ：法50条1項は事務所だけでなく、規則で定める案内所・展示会場等にも標識掲示を求める。

エ：一定の案内所等も標識掲示の対象である。

総合解説：標識は免許の有無や業務内容を外部から確認できるようにする制度であり、公衆の見やすい場所への掲示が必要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0144

3-5 広告・業務規制 > 事務所・案内所・標識 | 難易度：標準

宅建業者Aが一団の建物分譲の案内所を設け、その場所で売買契約の締結または申込みの受理を行う予定である。正しいものはどれか。

ア．案内所は事務所ではないため、専任宅建士も届出も一切不要である。

イ．専任宅建士は5名以上置かなければならない。

ウ．案内所の所在地を管轄する市町村長だけに届出ればよい。

エ．その案内所は法令所定の場所として、原則1名以上の専任宅建士を置き、50条2項の届出をする必要がある。

答え・解説

正答：エ

ア：所定の案内所等は専任宅建士設置・届出の対象となる。

イ：所定の案内所等では少なくとも1名以上が基準である。

ウ：免許権者および所在地を管轄する都道府県知事への届出が必要である。

エ：契約締結・申込み受理を行う所定の案内所等には専任宅建士の設置と50条2項届出が必要になる。

総合解説：案内所等で契約締結・申込み受理を行う場合は、事務所とは別に専任宅建士1名以上と届出が必要となる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0145

3-5 広告・業務規制 > 事務所・案内所・標識 | 難易度：標準

国土交通大臣免許の宅建業者Aが、甲県に法50条2項の届出対象となる案内所を設置する。届出先として正しいものはどれか。

- ア．免許を受けた国土交通大臣と、案内所所在地を管轄する甲県知事の双方である。
- イ．甲県知事だけでよく、国土交通大臣への届出は不要である。
- ウ．国土交通大臣だけでよく、甲県知事への届出は不要である。
- エ．案内所所在地の市町村長だけに届出る。

答え・解説

正答：ア

ア：法50条2項は、免許権者と業務場所の所在地を管轄する都道府県知事への届出を求める。
イ：免許権者にも届出が必要である。
ウ：所在地を管轄する都道府県知事にも届出が必要である。
エ：市町村長は法50条2項の届出先ではない。
総合解説：50条2項は「免許権者＋所在地管轄知事」の二方向への届出が基本である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0146

3-5 広告・業務規制 > 事務所・案内所・標識 | 難易度：標準

法50条2項の届出対象となる案内所を新設して業務を開始する場合、届出期限について正しいものはどれか。

- ア．業務開始後30日以内に届け出ればよい。
- イ．原則として業務を開始する日の10日前までに届出が必要である。
- ウ．業務開始日の前日まででよい。
- エ．届出期限はなく、営業終了後にまとめて提出できる。

答え・解説

正答：イ

ア：事後届出ではなく、業務開始前の届出が必要である。
イ：施行規則および国土交通省地方整備局の手引きでは、業務開始日の10日前までの届出が必要とされる。
ウ：原則10日前までに届け出る。
エ：事前届出制度である。
総合解説：案内所等の届出は事前管理の制度。試験では「10日前まで」が問われる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0147

3-5 広告・業務規制 > 事務所・案内所・標識 | 難易度：標準

法50条2項による案内所等の届出事項として、正しい組合せはどれか。

- ア．所在地と従業者全員の年収だけである。
- イ．所在地だけで、業務期間や専任宅建士氏名は不要である。
- ウ．所在地、業務内容、業務を行う期間、専任の宅地建物取引士の氏名である。
- エ．広告費の総額と年間売上高だけである。

答え・解説

正答：ウ

ア：法定届出事項とは異なる。

イ：業務期間・専任宅建士氏名も届出事項である。

ウ：法50条2項は、所定の場所について所在地・業務内容・業務期間・専任宅建士氏名の届出を求める。

エ：これらは50条2項の法定届出事項ではない。

総合解説：50条2項届出は「どこで・何を・いつまで・誰が専任宅建士か」を行政庁に知らせる制度と整理できる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0148

3-5 広告・業務規制 > 事務所・案内所・標識 | 難易度：標準

一団の建物分譲の案内所を設置するが、その場所では契約締結も契約申込みの受理も行わず、物件説明・案内だけを行う場合の取扱いとして最も適切なものはどれか。

- ア．案内所という名称が付けば、契約締結の有無にかかわらず必ず専任宅建士5名が必要である。
- イ．契約締結をしない案内所には標識を掲げてはならない。
- ウ．標識掲示義務と50条2項届出義務は常に完全に同じ範囲である。
- エ．法令上標識掲示の対象となり得る一方、契約締結等を行う場所としての専任宅建士設置・50条2項届出の対象かは別に判断する。

答え・解説

正答：エ

ア：専任宅建士配置の要否は契約締結・申込み受理等を行う所定場所かで判断する。

イ：一定の案内所は標識掲示対象である。

ウ：両制度の対象範囲は一致しないため区別が必要である。

エ：標識掲示の対象場所は、専任宅建士設置・50条2項届出の対象場所より広い。案内所等では「何をする場所か」を区別する。

総合解説：案内所問題では「標識」「専任宅建士」「50条2項届出」を別々に判定するのが安全である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0149

3-5 広告・業務規制 > 事務所・案内所・標識 | 難易度：応用

令和8年4月1日以降、宅建業法施行規則の所定様式による案内所等の標識の大きさとして正しいものはどれか。

- ア．現行の所定様式では、縦40cm以上・横35cm以上である。
- イ．名刺程度の縦10cm以上・横10cm以上で足りる。
- ウ．旧様式より小さい縦20cm以上・横15cm以上でよい。
- エ．案内所等の標識には法令上の様式・大きさの指定はない。

答え・解説

正答：ア

ア：令和8年4月1日施行の改正後の所定様式では、縦40cm以上・横35cm以上とされる。

イ：現行様式の大きさではない。

ウ：現行様式の基準より小さい。

エ：施行規則の別記様式で大きさが定められている。

総合解説：2026年度基準では標識様式の改正を反映する。古い教材の寸法をそのまま使わないこと。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0150

3-5 広告・業務規制 > 事務所・案内所・標識 | 難易度：応用

売主業者Aと媒介業者Bが同一の案内所で同一物件について契約申込みの受理等を行う場合の取扱いとして、国土交通省の実務案内に照らし最も適切なものはどれか。

- ア．Aだけが届け出れば、Bは同じ場所を使うため届出不要である。
- イ．A・Bはそれぞれ必要な届出を行うが、同一案内所の専任宅建士は所定の要件を満たす者をいずれかの業者が配置することで足りる取扱いがある。
- ウ．A・Bとも必ずそれぞれ5名ずつ専任宅建士を配置しなければならない。
- エ．共同案内所では標識掲示も届出もすべて免除される。

答え・解説

正答：イ

ア：各宅建業者ごとに届出が必要である。

イ：地方整備局の公式手引きでは、同一物件の同一案内所で複数業者が業務を行う場合、各業者が届出を行い、専任宅建士は重複して各社1名ずつではなくいずれかが設置すればよいと案内している。

ウ：所定案内所では1名以上が基準であり、共同案内所では各社が同人数を重複配置する取扱いではない。

エ：共同であっても法定義務が免除されるわけではない。

総合解説：共同案内所では「各業者の届出」と「専任宅建士の設置」を分けて考える。実務上も出題しやすい複合論点である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01