

H16・問 30 宅建業の免許

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が、その所有する農地を区画割りして宅地に転用したうえで、一括して宅地建物取引業者Bに媒介を依頼して、不特定多数の者に対して売却する場合、Aは免許を必要とする。

(不特定多数の者に対して売却するのだから宅建業の免許は必要である。)

2 Cが、その所有地にマンションを建築したうえで、自ら賃借人を募集して賃貸し、その管理のみをDに委託する場合、C及びDは、免許を必要としない。

(自ら賃借人を募集して賃貸する行為については宅建業の免許は不要である。)

また、単にマンションを管理するだけの行為についても宅建業の免許は不要である。)

3 Eが、その所有する都市計画法の用途地域内の農地を区画割りして、公益法人のみに対して反復継続して売却する場合、Eは、免許を必要とする。

(公益法人のみに対して反復継続して売却する行為も不特定多数の者に対して反復継続して売却する行為と考えられる。したがって宅建業の免許は必要となる。)

4 Fが、甲県からその所有する宅地の販売の代理を依頼され、不特定多数の者に対して売却する場合は、Fは、免許を必要とする。

(宅地の販売の代理を依頼され、不特定多数の者に対して売却するのだから宅建業の免許は必要である。)

H15・問 30 宅建業の免許

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、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 建設会社Aが、所有宅地を10区画に分割し、宅地建物取引業者Bの代理により、不特定多数に継続して販売する場合、Aは免許を受ける必要がある。

（代理人を通じているとはいえ、建設会社Aが売主として宅地を不特定多数に継続反復して販売するのだから宅建業の免許は必要である。）

2 農業協同組合Cが所有宅地を10区画に分割し、倉庫の用に供する目的で不特定多数に継続して販売する場合、Cは免許を受ける必要がある。

（宅地を不特定多数に継続反復して販売するのだから宅建業の免許は必要である。）

3 甲県住宅供給公社Dが、住宅を不特定多数に継続して販売する場合、Dは免許を受ける必要はない。

（宅建業法は「国及び地方公共団体には、適用しない。」とされる。（宅建業法78条1項）よって本肢の場合も宅建業の免許を受ける必要はない。）

4 宅地建物取引主任者Eが、E名義で賃貸物件の媒介を反復継続して行う場合、Eが宅地建物取引業者Fに勤務していても、Eは免許を受ける必要がある。

（当然、E自身が免許を受ける必要がある。）

H14・問 30 宅建業の免許

A（個人）の宅地建物取引業法の免許（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が、競売により取得した複数の宅地を、宅地建物取引業者に媒介を依頼し売却する行為を繰り返し行う場合、Aは免許を必要とする。

（本肢のAは複数の宅地を、売却する行為を繰り返し行うのだから宅建業の免許は必要である。宅地建物取引業者に媒介を依頼していることが宅建業の免許の要・不要に影響を与えることはない。）

2 Aが、土地区画整理事業により造成された甲市所有の宅地を、甲市の代理として売却する行為を繰り返し行う場合、Aは免許を必要とする。

（Aは他人を代理して売却する行為を繰り返し行うのだから宅建業の免許は必要である。国や地方公共団体は宅建業法の適用を受けないが、そのことが代理人Aの宅建業の免許の要・不要に影響を与えることはない。）

3 Aが、組合方式による住宅の建築という名目で組合参加者を募り、A自らは組合員となることなく、当該組合員による住宅の建築のため、宅地の購入の媒介を繰り返し行う場合、Aは免許を必要とする。

（宅地の購入の媒介を繰り返し行うのだから宅建業の免許は必要である。）

4 Aが、賃貸物件の複数の所有者から一括して借上げ、賃借人に自らまたは宅地建物取引業者に媒介を依頼し賃貸する行為を繰り返し行う場合、Aは免許を必要としない。

（自ら貸主として賃貸する行為は宅建業ではないので免許は不要である。）