

2024年合格目標

実力完成講義を お試し体験！

学習経験者専用講義の神髄をお見せします！

トレーニング（A5版）
基本テキスト（B5版）

※実際のサイズは上記の通りとなります。

【ご案内】

この「教材」は宅地建物取引士講座における「民法等」「宅建業法」の各実力完成講義で使用するトレーニング(過去問題集)、基本テキストを抜粋したものになっております。

実力完成講義を お試し体験！

学習経験者専用講義の神髄をお見せします！

民法等

第2章 契約の有効要件

第2章 第1節 意思表示 (★★★)

1

A

意思表示

□□□ (23年－1改題)

A所有の甲土地につき、AとBとの間で売買契約が締結された場合における次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 Bは、甲土地は将来地価が高騰すると勝手に思い込んで売買契約を締結したところ、実際には高騰しなかった場合、動機の錯誤を理由に本件売買契約を取り消すことができる。
- 2 Bは、第三者であるCから甲土地がリゾート開発される地域内になるとだまされて売買契約をした場合、AがCによる詐欺の事実を知っていたとしても、Bは本件売買契約を詐欺を理由に取り消すことはできない。
- あ 3 AがBにだまされたとして詐欺を理由にAB間の売買契約を取り消した後、Bが甲土地をAに返還せずにDに転売してDが所有権移転登記を備えても、AはDから甲土地を取り戻すことができる。
- 4 BがEに甲土地を転売した後に、AがBの強迫を理由にAB間の売買契約を取り消した場合には、EがBによる強迫につき過失なく知らなかったときであっても、AはEから甲土地を取り戻すことができる。

まず冒頭の「本書の特徴と利用の仕方」を読んで、トレーニングを有効に使おう！

★問題を解くときは、ノートやメモ用紙などで右頁の解答・解説を隠して、じっくり考えてみよう。

★問題を解いた後、解説をよく読んで、

□□□に「✓」や「○×△」等を記入しておこう。

1 正解4

- 1 × **動機に錯誤**がある場合の意思表示の取消しは、その事情が法律行為の基礎とされていることが**表示**されていたときに限りすることができる（95条2項）。本肢のBは、甲土地は将来地価が高騰すると「勝手に思い込んで」売買契約を締結していることから、表示がないものと解され、取り消すことはできない。また、重過失があるものとも解されることから、原則として、取り消すことはできない（95条3項）。〔POINT；第2章1・2〕
- 2 × **第三者による詐欺**の場合、表意者は、相手方が善意無過失のときは取り消すことができないが、**相手方が知り、又は知ることができたときは取り消すことができる**（96条2項）。〔POINT；第2章3〕
- 3 × **取消しをした者と取消し後に登場した第三者との関係**については、二重譲渡があったのと同様に考えて、**対抗問題**とするのが判例である。したがって、第三者Dが所有権移転登記を備えている本肢の場合、AはDから甲土地を取り戻すことができない（177条）。なお、**対抗問題**については、第9章第2節で学習する。〔POINT；第9章4〕
- 4 ○ 強迫による意思表示は、取り消すことができる（96条1項）。そして、**強迫による意思表示の取消しは、善意無過失の第三者にも対抗することができる**（96条3項反対解釈）。〔POINT；第2章1〕

5

A

意思表示等

□□□ (令和元年－2改題)

AがBに甲土地を売却し、Bが所有権移転登記を備えた場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- ① AがBとの売買契約をBの詐欺を理由に取り消した後、CがBから甲土地を買い受けて所有権移転登記を備えた場合、AC間の関係は対抗問題となり、Aは、いわゆる背信的悪意者ではないCに対して、登記なくして甲土地の返還を請求することができない。
- 2 AがBとの売買契約をBの詐欺を理由に取り消す前に、Bの詐欺について悪意のCが、Bから甲土地を買い受けて所有権移転登記を備えていた場合、AはCに対して、甲土地の返還を請求することができる。
- 3 Aの売却の意思表示に法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要な錯誤がある場合（BはAの錯誤につき善意無過失であり、かつ、同一の錯誤に陥っていないものとする。以下同じ。）、Aに重大な過失がなければ、Aは、Bから甲土地を買い受けた悪意のCに対して、錯誤による当該意思表示の取消しを主張して、甲土地の返還を請求することができる。
- 4 Aの売却の意思表示に法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要な錯誤がある場合、Aに重大な過失があったとしても、AはBに対して、錯誤による当該意思表示の取消しを主張して、甲土地の返還を請求することができる。

5 正解4

- 1 ○ **取消しをした者と取消し後に登場した第三者との関係について**は、二重譲渡があったのと同様に考えて、**対抗問題**とするのが判例である。したがって、Aは、背信的悪意者ではないCに対して、登記なくして甲土地の返還を請求することができない。なお、**対抗問題については、第9章第2節で学習する。〔POINT；第9章4〕**
- 2 ○ 詐欺による意思表示は、取り消すことができる（96条1項）。ただし、**詐欺による意思表示の取消しは、取消し前の善意無過失の第三者には対抗することができないが**（96条3項）、取消し前の第三者が**悪意であれば、対抗することができる**。本肢においては、第三者のCが悪意であることから、Aは、Cに対して、甲土地の返還を請求することができる。**〔POINT；第2章1〕**
- 3 ○ **錯誤による意思表示の取消しは、善意無過失の第三者には対抗することができない**（95条4項）。したがって、本肢の場合、Aは、Bから甲土地を買い受けた悪意のCに対して、**錯誤による意思表示の取消しを主張して、甲土地の返還を請求することができる**。**〔POINT；第2章1〕**
- 4 × 意思表示は、法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要な**錯誤**があったときは取り消すことができるが、**表意者に重大な過失があったときは、一定の場合を除き、表意者は、自ら意思表示の取消しを主張することができない**（95条3項）。重大な過失のある表意者は、保護に値しないからである。したがって、本肢のAは、Bに対して、**錯誤による意思表示の取消しを主張して、甲土地の返還を請求することはできない**。**〔POINT；第2章1〕**

第1節

意思表示 ★★★

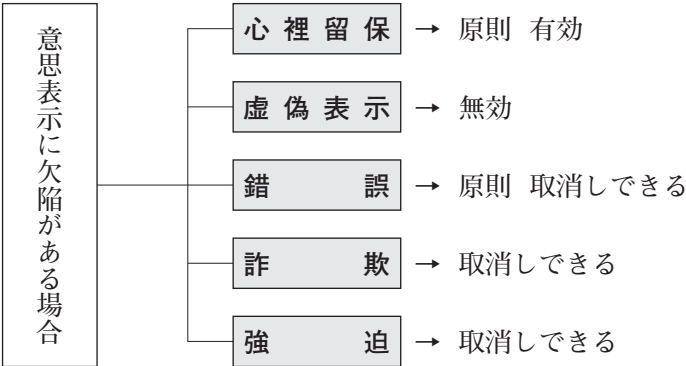
《本節での学習項目と本試験での出題傾向》

	26年	27年	28年	29年	30年	元年	2年①	2年②	3年①	3年②	4年	5年
1 契約の有効性と意思表示の欠陥												
2 心裡留保												
3 通謀虚偽表示		○			○							
4 錯誤			○		○	○	○	○				
5 強迫				○								
6 詐欺			○		○	○						
7 追認												
8 法律関係安定のための制度												

1 契約の有効性と意思表示の欠陥

法律上の行為（特に契約）は意思表示を中心的な要素として含む。契約は当事者間の合意であるから、意思表示は契約にとって重要な位置を占める。そこで、契約が有効とされるためには、完全な意思表示が必要である。この完全な意思表示とは、自由な意思に基づいた真意と一致する意思表示である。

民法は、意思と表示が食い違っている場合や、完全に自由に形成された意思に基づいてなされたものでない意思表示について、無効や取り消しうるとしている。ただし、第三者等を保護するために、無効・取消しの主張が制限されることがある。



2 心裡留保

⇒1 当事者の一方が、わざと真意と異なる意思表示を行った場合を心裡留保という。

心裡留保による契約は、相手方の保護のため、原則として有効だが、相手方が真意ではないことを知っていた場合（悪意）か注意すれば知ることができた場合（善意有過失）は、無効となる（93条1項）。

また、無効となるときでも、事情を知らない（善意の）第三者に対しては無効を主張（対抗）できない（93条2項）。

A $\xrightarrow[\text{有効}]{\text{心裡留保}}$ B 善意
無過失

A $\xrightarrow[\text{無効}]{\text{心裡留保}}$ B 悪意
又は
善意
有過失



ケース・スタディ 1

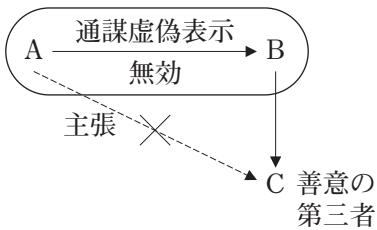
Aは、土地を売るつもりは全くないにもかかわらず、冗談でBに土地を売却する契約を締結した。Aの意思表示は、有効だろうか。



ケースの場合、原則として有効。ただし、BがAの言葉を冗談だと知り、又は、知ることができたときは無効となる。

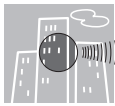
3 通謀虚偽表示

⇒1



当事者が通謀して、真意と異なる意思表示をした場合を通謀虚偽表示という。この場合、当事者間では無効となるが（94条1項）、第三者保護の点から善意の第三者に対して無効を対抗することはできない（94条2項）。なお、この第三者とは、虚偽表示の当事者又はその一般承

継人以外の者であって、その表示の目的について法律上利害関係を有するに至った者をいう（判例）。そして、第三者は、善意であればよく、過失の有無は問わないし、登記を備えている必要もない（判例）。



ケース・スタディ 2

Aは債権者からの差押えを免れるため、知り合いのBと相談をして、Bに土地を売ったとする架空の契約書を作成し、Bに登記を移転した。このとき、AのBに対する意思表示は有効だろうか。



通謀虚偽表示であり、無効となる。



ただし、この無効は善意の第三者には対抗できない。

※ 転得者がいる場合



権利を取得した第三者（C）から、さらに権利を取得した者（D）を転得者という。転得者に関する問題としては、次の2つのケースが考えられる。

(1) Cが悪意でDが善意の場合

Cが悪意である場合、AはCに対して虚偽表示の無効を対抗できることはもちろんである。しかし、転得者Dが善意であれば、AはDに対して虚偽表示の無効を対抗できない（判例）。

(2) Cが善意でDが悪意の場合

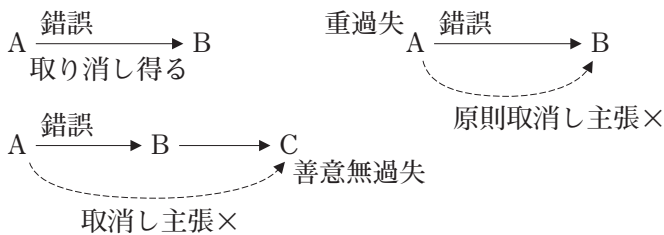
Cが善意である場合、AがCに対して虚偽表示の無効を対抗できないのはいうまでもない。では悪意のDをどのように考えるかである。このような場合、善意者Cのところで虚偽表示の有効が確定したと考え、悪意者Dといえども保護されると考えられている（判例）。

4 錯 誤

⇒1 意思表示をした者の意思や真意と表示に食い違いがありそれを知らずに意思表示をした場合、これを錯誤（勘違い）による意思表示という。錯誤には、①意思表示に対応する意思を欠く錯誤（表示錯誤）と、②表意者が契約等の法律行為の基礎とした事情についてのその認識が真実に反する錯誤（動機の錯誤）の2種類がある（下記のケース・スタディは「表示錯誤」のケースである）。

そして、いずれの錯誤の場合も（ただし、動機の錯誤の場合は、下記のように表示が必要）、その錯誤が契約などの法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものであるときは、表意者（錯誤により意思表示をした本人）は取り消すことができる（95条1項）。しかし、表意者に重大な過失（重大な不注意）がある場合は、取り消すことができない（95条3項。ただし、表意者に重大な過失があっても、①相手方が表意者に錯誤があることを知り、又は重大な過失によって知らなかったときや、②相手方が表意者と同一の錯誤に陥っていたときは、取消しをすることができる）。

また、錯誤による意思表示の取消しは、善意無過失の第三者に対抗することができない（95条4項）。



ケース・スタディ 3

AがBに土地を1,000万円で売るつもりだったのに、ついうっかりして書面に100万円と書いてBに渡してしまったというように、表意者が勘違いをして意思と表示の食い違いを知らない場合、Aは、100万円と引き換えに土地をBに引き渡さなければならないのだろうか。



ケース・スタディの場合、表意者Aが食い違いを知らないので、心裡留保や虚偽表示とちがって、表意者を保護しなければならない。



Aは、意思表示を取り消せば、100万円と引き換えに土地を引き渡す必要はない。

⇒2 上記ケースの書き違いのような錯誤と異なって、たとえば「売る」とか「買う」という売買契約の意思表示そのものに錯誤があるのではなく、売買契約に至る動機に錯誤がある場合（「今なら課税されない」と思って売却するような場合）を、動機の錯

誤と呼ぶ。この場合は、取消しを主張される相手方の保護を考慮する必要がある。そこで、動機に錯誤がある場合の意思表示の取消しは、その事情が法律行為の基礎とされていることが表示されていたときに限り、することができるとされている（95条2項）。つまり、「表示」を要求することによって、相手方の安全を図っているのである。そして、判例は、動機の表示に関して、明示又は黙示の表示（黙示の表示とは、言葉で直接明示したわけではないが、周囲の事情や行動などから表示があったと判断される場合）でよいとしている。

5 強 迫

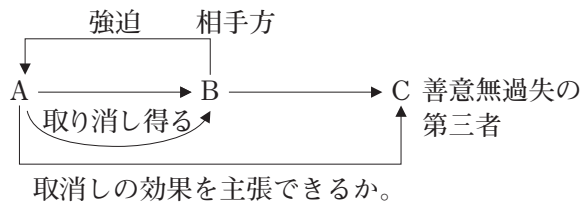
⇒1 脅されてなした意思表示（強迫による意思表示）は取り消すことができる（96条1項）。

強迫の場合は、誰に対しても取消しをもって対抗でき、表意者の保護が徹底されている（96条3項の反対解釈）。



ケース・スタディ 4

AはBに強迫されて自己所有の土地をBに売却した。Bはこの土地を不注意なく事情を知らないCという第三者に転売した。その後、Aは、強迫を理由としてBに対する意思表示を取り消した。この場合、Aは、善意無過失の第三者であるCに対しても取消しの効果を主張できるだろうか。



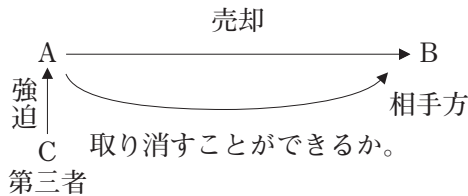
↓
Aは、善意無過失の第三者であるCに対しても、取消しの効果を主張できる。

- ⇒3 第三者が強迫を行った場合は、相手方が善意無過失であっても取り消すことができる（96条2項の反対解釈）。



ケース・スタディ 5

AはCに強迫されて自己所有の土地をBに売却した。このように第三者Cが強迫を行った場合でも、Aは、当該契約を取り消すことができるだろうか。



Aは、たとえBが善意無過失であっても、強迫を理由に、Bに対する売却の意思表示を取り消すことができる。

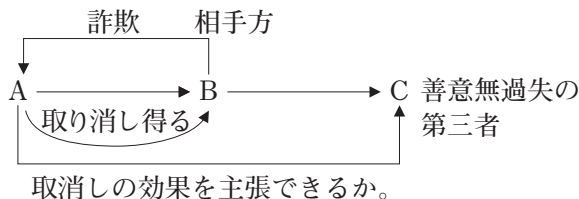
6 詐欺

- ⇒1 だまされた結果、思いちがい（錯誤と異なり、重要な思いちがいであってもよい）をしてなした意思表示（詐欺による意思表示）は取り消すことができる（96条1項）。
ただし、詐欺による取消しの場合は、善意無過失の第三者には取消しをもって対抗できない（96条3項）。



ケース・スタディ 6

AはBにだまされて自己所有の土地をBに売却した。Bはこの土地を不注意なく事情を知らないCという第三者に転売した。その後、Aは、詐欺を理由としてBに対する意思表示を取り消した。この場合、Aは、善意無過失の第三者であるCに対して取消しの効果を主張できるだろうか。



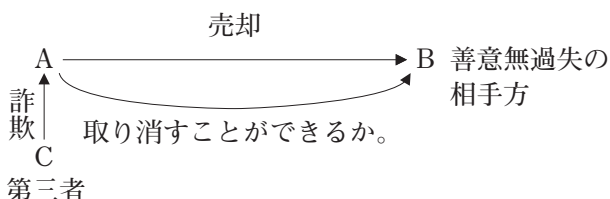
Aは、善意無過失の第三者であるCに対しては、取消しの効果を主張できない。

- ⇒3 第三者が詐欺を行った場合は、相手方がその事実を知り（悪意）、又は知ることができた（有過失）ときに限り、取り消すことができる（96条2項）。



ケース・スタディ 7

AはCにだまされて自己所有の土地をBに売却した。このように、第三者Cが詐欺を行った場合、相手方Bがその事実を知らず、知ることもできなかったときであっても、Aは、相手方のBに対して取り消すことができるだろうか。



相手方のBがその事実を知らず、知ることもできなかったときなら、Aは、売却の意思表示を取り消すことができない。

7 追 認

「取り消すことができる行為」は、**追認**することができる。追認とは、取り消すことのできる行為（取り消されない限り有効な行為）について、取消権を放棄して、完全に有効にすることである。つまり、追認があると、以後、取り消すことができなくなる（122条）。

追認は、「**取消しの原因となっていた状況が消滅し、かつ、取消権を有することを知った後にしなければ**」その効力を生じない（124条1項。ただし、法定代理人が追認する場合等を除く。124条2項）。「取消しの原因となっていた状況が消滅した後」とは、詐欺の場合はだまされたことを知った後、強迫の場合は強迫の状態が終わった後をいう。

8 法律関係安定のための制度

⇒4 1. 取消権の期間の制限（126条）

取消権は、追認をすることができる時から5年間行使しないときは、時効によって消滅し、行為の時から20年を経過したときも、同様である。つまり、いずれか早い時が経過すると、もはや取り消すことができなくなる。取消権が消滅すれば、契約は完全に有効となり、法律関係を安定化させることができる。

⇒5 2. 法定追認（125条）

「追認」という意思表示をしなくても、追認をすることができる時以後に、追認権を有する者が、異議をとどめることなく、追認したと思わせるような行為をすることによって、追認とみなされる。これを法定追認という。これも法律関係の安定を目的とする。法定追認となる事由は、次のとおりである。

- ① 債務の一部又は全部の履行
- ② 相手方に履行を請求した場合
- ③ 担保を提供したり担保の提供を受けた場合
- ④ 取得した権利の一部又は全部の譲渡をした場合
- ⑤ 更改をした場合
- ⑥ 強制執行をした場合

Advanced Study

1. 意思表示の効力発生時期等（97条1項・3項）★

- (1) 意思表示は、その通知が相手方に到達した時からその効力を生ずる（到達主義）。
- (2) 意思表示は、表意者が通知を発した後に死亡し、意思能力を喪失し、又は行為能力の制限を受けたときであっても、そのためにその効力を妨げられない。

2. 申込者の死亡等（526条）★

申込者が申込みの通知を発した後に死亡し、意思能力を有しない常況にある者となり、又は行為能力の制限を受けた場合において、①申込者がその事実が生じたとすればその申込みは効力を有しない旨の意思を表示していたとき、又は、②その相手方が承諾の通知を発するまでにその事実が生じたことを知ったときは、その申込みは効力を有しない。

3. 承諾の期間の定めのない申込み（525条1項）★

承諾の期間を定めなかった申込みは、（申込者が撤回をする権利を留保したときを除き、）申込者が承諾の通知を受けるのに相当な期間を経過するまでは、撤回することができない。

MEMO

実力完成講義を お試し体験！

学習経験者専用講義の神髄をお見せします！

宅 建 業 法

※宅建業法は昨年度の基本テキストとトレーニングになります。

28

A

宅建士複合

□□□ (24年－36改題)

宅地建物取引士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 宅地建物取引業者A社は、その主たる事務所に従事する唯一の専任の宅地建物取引士が退職したときは、30日以内に、新たな専任の宅地建物取引士を設置しなければならない。
- 2 宅地建物取引業者B社は、10戸の一団の建物の分譲の代理を案内所を設置して行う場合、当該案内所に従事する者が6名であるときは、当該案内所に少なくとも2名の専任の宅地建物取引士を設置しなければならない。
- 3 宅地建物取引業者C社（甲県知事免許）の主たる事務所の専任の宅地建物取引士Dが死亡した場合、当該事務所に従事する者17名に対し、専任の宅地建物取引士4名が設置されていれば、C社が甲県知事に届出をする事項はない。
- ④ 宅地建物取引業者E社（甲県知事免許）の専任の宅地建物取引士であるF（乙県知事登録）は、E社が媒介した丙県に所在する建物の売買に関する取引において宅地建物取引士として行う事務に関し著しく不当な行為をした場合、丙県知事による事務禁止処分の対象となる。

28 正解 4

- 1 × 宅建業者は、その**事務所**における宅建業の**業務に従事する者の数**に対し、専任の宅建士の割合が**5分の1以上**となる数の**専任の宅建士の設置義務**がある（31条の3第1項、規則6条の3）。この法定数を欠いた場合は、**2週間以内**に、法律の規定に適合させるため**必要な措置を執らなければならない**（31条の3第3項）。
〔POINT；第2章21〕
- 2 × 宅建業者は、**10戸以上の一団の建物の分譲の代理を案内所を設置して行う場合は**、当該案内所で契約を締結し又は申込みを受けるときは**1名以上の専任の宅建士の設置義務**がある（31条の3第1項、規則6条の2本文・3号、6条の3）。よって、B社は、当該案内所に従事する者が6名であるときでも、専任の宅建士は1名設置するだけでよい。
〔POINT；第2章20〕
- 3 × 都道府県には、**宅建業者名簿**が備えられ、知事は、この名簿に「**事務所ごとに置かれる専任の宅建士の氏名**」その他の**一定事項を記載**しなければならない（8条1項・2項本文・6号）。そして、宅建業者は、名簿記載事項のうち一定のものに変更があった場合、30日以内に免許権者に届け出なければならない（9条）。本肢では、C社の主たる事務所の専任の宅建士Dの死亡により、**事務所ごとの専任の宅建士の氏名に変更**が生じており、C社は、Dが死亡した日から30日以内に**甲県知事に変更の届出が必要**である。
〔POINT；第1章12〕
- 4 ○ 知事は、当該都道府県の区域内において、他の都道府県知事の登録を受けている宅建士が、**宅建士として行う事務に関し不正又は著しく不当な行為をしたとき**、当該宅建士に対し、**事務禁止処分**をすることができる（68条4項・1項3号）。なお、**事務禁止処分**については、第8章第2節で学習する。

4 届出事項

1. 宅建業者名簿

国土交通省及び都道府県に、それぞれ宅建業者名簿を備える（8条1項）。国土交通大臣は、国土交通大臣が免許を与えた宅建業者について、各都道府県知事は、その都道府県知事が免許を与えた宅建業者と、その都道府県内に本店を置く国土交通大臣が免許を与えた宅建業者について、以下の事項を登載しなければならない（8条2項）。

(1) 宅建業者名簿の登載事項

- ① 免許証番号と免許年月日
- ② 商号又は名称
- ③ 事務所の名称と所在地
- ④ 宅建業者が法人である場合、役員の氏名と政令で定める使用人の氏名
- ⑤ 宅建業者が個人である場合、その氏名と政令で定める使用人の氏名
- ⑥ 事務所ごとに置かれる専任の宅建士の氏名
- ⑦ 過去に指示処分又は業務停止処分を受けた場合、処分の年月日と内容
- ⑧ 宅建業以外の事業を営んでいるときは、その事業の種類

※ 宅建業者が、不動産投資信託等に関して取引一任代理等の認可を国土交通大臣から受けている場合には、その旨も名簿に登載される。

⇒12 (2) 変更の届出

宅建業者は、上記②～⑥の事項について変更が生じたときは、30日以内にその旨を、免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事（免許権者）に、届け出なければならない（9条）。

※ 国土交通大臣に変更の届出をしようとする者は、主たる事務所の所在地を管轄する都道府県知事を経由して行う（78条の3第1項）。

監督・罰則— 忘った場合→指示処分、50万円以下の罰金

(3) 宅建業者名簿等の閲覧

国土交通大臣又は都道府県知事は、閲覧所を設け、宅建業者名簿並びに免許の申請書類等又はこれらの写しを一般の閲覧に供しなければならない（10条）。

2 登録の申請と内容

⇒5 1. 登録の申請

- ① 資格登録を受けることができる者が、その登録を受けようとするときは、登録申請書を受験地の都道府県知事に提出しなければならない（19条）。

なお、都道府県知事は、登録をしたときは、遅滞なく、その旨を申請者に通知しなければならない（規則14条の4第1項）。

- ② 都道府県知事は、登録を受けようとする者が欠格要件等、一定の事由に該当する者であるときは登録を拒否するとともに、遅滞なく、その理由を示して申請者に通知しなければならない（規則14条の4第2項）。

2. 資格登録簿の登載事項と変更の登録の申請

- (1) 資格登録は、都道府県知事が宅地建物取引士資格登録簿に一定事項を登載して行う。登載される事項は、下記の通りである（18条2項、規則14条の2の2）。

- ① 氏名
- ② 生年月日
- ③ 性別
- ④ 住所
- ⑤ 本籍（日本国籍を有しない者は、その国籍）
- ⑥ 試験合格年月日
- ⑦ 合格証書番号
- ⑧ 従事している宅建業者の名称又は商号、免許証番号
- ⑨ 登録番号
- ⑩ 登録年月日

※ 都道府県知事は、指示処分や事務禁止処分をしたときは、その内容及び年月日を資格登録簿に記載する（規則14条の9）。また、宅建士証を交付したときは、交付年月日、有効期間の満了する日及び発行番号を資格登録簿に記載する（規則14条の12）。

※ 従事している宅建業者がない場合は、⑧は登載されない。

※ 資格登録簿は、宅建業者名簿（P.18）とは異なり、一般の閲覧には供されない。

⇒6 (2) 変更の登録の申請

登録を受けている者は、(1)の資格登録簿の登載事項（①③④⑤⑧）に変更が生じたときは、遅滞なく、登録を受けている知事に変更の登録を申請しなければならない（20条）。

また、旧姓使用を希望する者も、変更の登録を申請しなければならない。

第4節

宅建業者と宅建士 ★★★

《本節での学習項目と本試験での出題傾向》

	25年	26年	27年	28年	29年	30年	元年	2年①	2年②	3年①	3年②	4年
1 成年者である専任の宅地建物取引士の設置義務		○					○		○	○	○	○
2 宅地建物取引業者と宅地建物取引士												

1 成年者である専任の宅地建物取引士の設置義務

1. 設置義務

宅建業者は、事務所その他国土交通省令で定める場所ごとに、一定数の「成年者である専任の宅地建物取引士」（以下「専任の宅建士」という）を置かなければならない（31条の3第1項）。専任の宅建士は、宅建士であればよく、必ずしも事務所等の所在地を管轄する都道府県知事の登録を受けている必要はない。

⇒20 (1) 設置すべき法定数（規則15条の5の3）

場 所	人 数
事 務 所	宅建業者の業務に従事する者5人に1人以上
国土交通省令で定める場所（契約を締結し又は申込みを受ける案内所等）	1人以上（従業員数にかかわらず）

⇒21 (2) 不足が生じた場合の措置

宅建業者は、専任の宅建士に不足が生じたときは、2週間以内に補充等の必要な措置を執らなければならない（31条の3第3項）。

⇒22 (3) 宅建業者又は役員が宅建士である場合の特例

- ① i) 個人の宅建業者で本人が宅建士であるとき、又は
ii) 法人の宅建業者でその役員（監査役を除く）が宅建士であるときは、その者が主として業務に従事する事務所等について、その事務所等に置かれる成年者である専任の宅建士とみなされる（31条の3第2項）。
- ② 法定代理人から宅建業の営業の許可を受けた未成年者は、上記① i 又は ii のときは、未成年者であっても、その事務所等に置かれる成年者である専任の宅建士とみなされる。これにより、未成年者である宅建士も、成年者である専任の宅建士と扱われる。

MEMO