無料聴講生用

資格の大原

宅地建物取引士講座

基礎講義　宅建業法

テキスト

21-1

はじめに

学習をはじめるにあたって

≪１≫宅建試験の状況・・・・・・・はじめに②～③
≪２≫学習ガイド・・・・・・・・・はじめに④～⑦
≪３≫出題傾向・・・・・・・・・・はじめに⑧～⑪
≪４≫学習のポイント・・・・・・・はじめに⑫～⑮
≪５≫基礎講義テキストの使い方・・はじめに⑯～⑰
≪６≫目次・・・・・・・・・・・・はじめに⑱～⑲

≪1≫ 宅建試験の状況（近年）

1．受験申込者数等の状況

宅建試験の受験申込者数は、約20万人～27万人程度で推移しています。
ここでは、受験申込者数が25万人であったと仮定して、合格者数を算出してみました。

受験申込者数	受験者数	合格率	合格者数
250,000人	200,000人 （50,000人は欠席）	15%の場合	30,000人
		17%の場合	34,000人
受験申込者数を25万人と仮定してみると･･･	受験率は、例年、「受験申込者数の約80%程度」。	合格率は、例年、「約15%～17%程度」。この中に入り込めば、合格です！	

2．合格ライン（合格ラインは毎年変動）

問題の難易度	合格ライン	コメント
問題が比較的 「易しいレベルの年」	36～38点	すべての科目において、得点すべき問題で、取りこぼしが許されません。重要論点の理解不足や問題の読み間違いなどのつまらない失点が致命傷になります。
問題が比較的 「標準レベルの年」	34・35点	「宅建業法」・「法令上の制限」でしっかりと得点できるかがポイントとなります。他の受験生が得点できる問題では失点しないようにしましょう。
問題が比較的 「難しいレベルの年」	31～33点	「権利関係」の問題が難しいと、合格ラインが下がる傾向にあります。この場合、「権利関係」は、得点すべき問題で確実に得点することがポイントです。

3．科目別目標点（宅建試験問題数：50問）

科目	宅建業法	権利関係	法令上の制限	税・地価公示法 又は鑑定評価	景品表示法 支援機構法 統計・土地・建物
出題数	20問	14問	8問	3問	5問※
大原 目標点	18点	10点～7点	6点～5点	3点～2点	3点

『5問※』は、登録講習修了者の免除問題になります。

4．科目別学習のポイント

★宅建業法　学習のポイント

宅建業法は、他の科目と比較すると学習範囲が狭く、勉強量に比例して点数が伸びる科目です。逆にいえば、絶対に失敗の許されない科目でもあります。近年は、詳細な内容も出題されておりますが、基礎講義テキストで重要論点を学習した後、トレーニング問題集を繰り返し解き込むことで、ヒッカケドコロさえつかんでしまえば、高得点を狙うことも十分に可能です。

★権利関係　学習のポイント

権利関係は、主に「民法」・「借地借家法」・「区分所有法」・「不動産登記法」から構成されており、出題範囲が非常に広い科目です。よって、見たこともないような難問も出題されますので、宅建業法のように高得点を狙うことが困難な科目になります。そこで、この科目を学習する際には、大原教材に掲載されている重要論点はもちろんのこと、民法や借地借家法などの考え方を身につけることも心掛けましょう。民法や借地借家法などの考え方は、主にトレーニング問題集を解き込むことで自然と身につき、これを身につけることによって、難問が出題されても、正解肢が導きやすくなります。

★法令上の制限　学習のポイント

法令上の制限は、「都市計画法」・「建築基準法」・「農地法」など、日常生活では馴染みのない法律で構成されており、その法律用語も理解しにくく、多くの受験生が苦手とする傾向にあります。この科目の特徴は、数字・用語等の暗記中心の学習になりますので、概要を理解したうえで、これらを覚えなければ得点をあげることはできません。数字・用語等は一気に暗記できるものではありませんので、まずはトレーニング問題集を繰り返し解き込みながら、少しずつ覚えていきましょう。間違いやすい数字・用語等については、ノートにまとめながら暗記することも１つの方法です。

★税・地価公示法又は鑑定評価　学習のポイント

大原教材において、「税金」は、所得税・登録免許税・印紙税・不動産取得税・固定資産税の５つで構成されています。その１つ１つを見れば、学習量はそんなに多くはありませんが、５つの税金を学習するため、頭の中が混乱してしまいます。そこで、慣れないうちは、１日１つ～２つの税金を学習することをお勧めします。「地価公示法」・「不動産鑑定評価」については、例年いずれか一方が出題されます。「不動産鑑定評価」については、詳細な規定が多く得点しにくい項目のため、学習量が少なく、理解もしやすい「地価公示法」を優先的に学習しましょう。

★景品表示法・支援機構法・需給統計・土地・建物　学習のポイント

「景品表示法」・「住宅金融支援機構法」については、詳細な内容が問われることもありますが、問題集を繰り返し解き込むことで、得点できるように学習しておきましょう。「需給統計」は、近年、出題傾向が似通っているので、大原模擬試験で出題される問題を中心にしっかり学習しておきましょう。「土地・建物」は、出題範囲が明確ではなく、学習しにくい項目になりますが、過去に出題された内容が繰り返し出題されることもあるため、問題集の範囲は学習しておきましょう。

≪2≫ 学習ガイド

1．宅建士週２合格コース（教室通学生・映像通学生・ＤＶＤ通信生・Ｗｅｂ通信生）

＜基礎講義 宅建業法 講義進行予定表＞

回数	学習項目	テキスト	トレーニング問題集(トレ問)	復習計画
第１回	宅建業法の概要 免許-１	P.1～17	〔1－1〕～〔2－2〕	宅建業法 トレ問3回転以上
第２回	免許-２	P.18～28	〔2－3〕～〔2－16〕	
第３回	営業保証金 宅地建物取引業保証協会	P.29～47	〔3－1〕～〔4－10〕	宅建業法 トレ問3回転以上 ＋宅建業法 中間ﾃｽﾄ対策
第４回	宅地建物取引士	P.49～63	〔5－1〕～〔5－11〕	
第５回	業務を行う場所に関する規制 8種制限-１(クーリングオフ制度)	P.65～81	〔6－1〕～〔7－7〕	
第６回	8種制限-２	P.82～95	〔7－8〕～〔7－27〕	★中間テスト①(宅建業法)
第７回	一般的業務規制 取引態様の明示／媒介契約	P.97～111	〔8－1〕～〔9－16〕	宅建業法 トレ問3回転以上 ＋宅建業法 定例試験対策
第８回	重要事項の説明等(35条書面) 契約書面の交付(37条書面)	P.112～131	〔10－1〕～〔11－22〕	
第９回	報酬、監督・罰則	P.133～159	〔12－1〕～〔13－12〕	
第10回	住宅瑕疵担保履行法	P.161～166	〔14－1〕～〔14－8〕	★宅建業法 定例試験

＜宅建業法 学習ポイント＞

・宅建試験50問中20問出題される“出題数の一番多い科目”
・出題20問中18点以上を得点したい“失点できない重要な科目”
・他の科目と比べると“理解しやすく、問題も解きやすい”
・トレ問を解く際には“ヒッカケドコロ(誰が・誰に対して・いつまでに・何をする)をおさえる”
　“複数の人物が登場してくる場合には、問題文を図式化する”ことが大切
・トレ問を以下のように段階的に解き込むこともオススメです。
　〔１段階〕『ＡＡ』ランク問題(H28～R２年(10月試験)の重要過去問)
　〔２段階〕『Ａ』ランク問題(H23～27年の重要過去問)
　〔３段階〕『Ｂ』ランク問題(H22年以前の重要過去問)
・宅建業法と権利関係が同時学習となる方は、権利関係は教室通学のペースにあわせて学習ください。その中で、宅建業法をあわせて学習することになりますが、宅建業法は出題数も多く、重要な科目になりますので、十分な復習時間を確保するようにしてください。

＜各種試験＞

	出題範囲	配付回・実施回	実施にあたって
中間テスト①(宅建業法)	第1回～第6回まで	第6回で配付	20問（自宅受験・自己採点）
宅建業法　定例試験	全範囲	第10回で実施	20問（添削問題）

＜学習スケジュール＞

＿＿＿月～＿＿＿月　　講義・試験・復習の予定を書き込み、効率的な学習計画を立てましょう！

月	火	水	木	金	土	日
□	□	□	□	□	□	□
□	□	□	□	□	□	□
□	□	□	□	□	□	□
□	□	□	□	□	□	□
□	□	□	□	□	□	□
□	□	□	□	□	□	□
□	□	□	□	□	□	□
□	□	□	□	□	□	□
□	□	□	□	□	□	□
□	□	□	□	□	□	□
□	□	□	□	□	□	□

２．宅建士週１合格コース（教室通学生・映像通学生・ＤＶＤ通信生・Ｗｅｂ通信生）
宅建士速修合格コース（教室通学生・映像通学生）

＜基礎講義 宅建業法 講義進行予定表＞

回数	学習項目	テキスト	トレーニング問題集(トレ問)	復習計画
第１回	宅建業法の概要 免許	P.1～28	〔1－1〕～〔2－16〕	宅建業法 トレ問3回転以上
第２回	営業保証金 宅地建物取引業保証協会	P.29～47	〔3－1〕～〔4－10〕	
第３回	宅地建物取引士 業務を行う場所に関する規制	P.49～74	〔5－1〕～〔6－16〕	宅建業法 トレ問3回転以上 ＋宅建業法 中間テスト対策
第４回	8種制限 住宅瑕疵担保履行法※	P.75～95 P.161～166	〔7－1〕～〔7－27〕 〔14－1〕～〔14－8〕	
第５回	一般的業務規制 取引態様の明示／媒介契約	P.97～111	〔8－1〕～〔9－16〕	★中間テスト①(宅建業法)
第６回	重要事項の説明等(35条書面) 契約書面の交付(37条書面)	P.112～131	〔10－1〕～〔11－22〕	宅建業法 トレ問3回転以上 ＋宅建業法 定例試験対策
第７回	報酬、監督・罰則	P.133～159	〔12－1〕～〔13－12〕	★宅建業法 定例試験

※ Ｐ161～Ｐ166「第12章 住宅瑕疵担保履行法」につきましては、第４回講義時に実施致します。

＜宅建業法 学習ポイント＞

・宅建試験50問中20問出題される“出題数の一番多い科目”
・出題20問中18点以上を得点したい“失点できない重要な科目”
・他の科目と比べると“理解しやすく、問題も解きやすい”
・トレ問を解く際には“ヒッカケドコロ(誰が・誰に対して・いつまでに・何をする)をおさえる”
　“複数の人物が登場してくる場合には、問題文を図式化する”ことが大切
・トレ問を以下のように段階的に解き込むこともオススメです。
　〔１段階〕『ＡＡ』ランク問題(H28～R２年(10月試験)の重要過去問)
　〔２段階〕『Ａ』ランク問題(H23～27年の重要過去問)
　〔３段階〕『Ｂ』ランク問題(H22年以前の重要過去問)
・宅建業法と権利関係が同時学習となる方は、権利関係は教室通学のペースにあわせて学習ください。その中で、宅建業法をあわせて学習することになりますが、宅建業法は出題数も多く、重要な科目になりますので、十分な復習時間を確保するようにしてください。

＜各種試験＞

	出題範囲	配付回・実施回	実施にあたって
中間テスト①(宅建業法)	第1回～第４回まで	第５回で配付	20問（自宅受験・自己採点）
宅建業法　定例試験	全範囲	第７回で実施	20問（添削問題）

＜学習スケジュール＞

＿＿＿月～＿＿＿月　　講義・試験・復習の予定を書き込み、効率的な学習計画を立てましょう！

月	火	水	木	金	土	日
┘	┘	┘	┘	┘	┘	┘
┘	┘	┘	┘	┘	┘	┘
┘	┘	┘	┘	┘	┘	┘
┘	┘	┘	┘	┘	┘	┘
┘	┘	┘	┘	┘	┘	┘
┘	┘	┘	┘	┘	┘	┘
┘	┘	┘	┘	┘	┘	┘
┘	┘	┘	┘	┘	┘	┘
┘	┘	┘	┘	┘	┘	┘
┘	┘	┘	┘	┘	┘	┘
┘	┘	┘	┘	┘	┘	┘

≪3≫ 出題傾向（過去10年間）

出題傾向（過去10年間）の見方

難易度（難・普・易で表記）
各項目を理解・復習するにあたり、理解・復習のしやすさやしにくさを示したもの。
難…特に時間がかかる項目。繰り返しの学習で、はじめて克服可能。
普…適度な学習時間で克服可能な項目。
易…「難」・「普」と比べると、比較的に短時間の学習で克服可能な項目。

優先度	難易度	H ◆	H ◆	H ◆	H ◆	H ◆	H ◆	H ◆	H ◆	H ◆	R ◆
A	易	◎	◎	○	○	△	○	○	◎	◎	○

出題傾度（◎・○・△で表記）
「選択肢としての出題数」を示したもの。
◎：６肢以上の出題
○：３～５肢の出題
△：１～２肢の出題

優先度（A・B・Cで表記）
学習するにあたり、優先順位を示したもの。
A…最優先に学習して欲しい項目！
B…最優先ではないが、合格を勝ち取るためには、はずせない項目！
C…重要度の低い項目であり、優先順位の低い項目。A・B項目の学習を優先的に…

項目＼出題年等	優先度	難易度	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R元	R2・10月	R2・12月
①宅地建物取引業者と宅地建物取引士 P2～3	A	易	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
②宅建業・宅建業者の定義 P4～8	A	普	△	△	△	○	◎	△	△	○	◎	△	○
③無免許事業・名義貸しの禁止 P9	B	易				△			△		○		
④免許制度 P12～20	A	普	△	○	△	○		○	○	○		○	○
⑤みなし宅建業者 P21	A	易	△					△	△			△	
⑥免許の基準 P22～28	A	難	○	○	◎		○	△		△	○	△	△
⑦営業保証金 P30～37	A	普	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○	○
⑧保証協会 P40～47	A	普	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
⑨宅地建物取引士制度 P50	A	易	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
⑩宅地建物取引士資格試験 P51	C	易										△	
⑪宅地建物取引士資格登録 P52～59	A	難	○		△			○	○	△	○	◎	○
⑫宅地建物取引士証の交付 P60～63	A	易	△		△		○	△	○	○	△	△	○

※令和２年につきましては、宅建士試験が「１０月」・「１２月」２回実施されました。

項目 ＼ 出題年等	優先度	難易度	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R元	R2・10月	R2・12月
⑬業務を行う場所の定義 P66～67	A	易	―	―	―	―	―	―	―	―	―	―	―
⑭宅地建物取引士の設置 P68～69	A	普	△	○		△	△				△		△
⑮申込・契約を行う案内所等の届出（第50条第２項の届出）：P70	A	普	△	△		△	△		△				
⑯標識／帳簿／従業者名簿／従業者証明書 P71～74	A	易	△	○	○	○	△	○	◎		○	○	○
⑰８種制限の概要 P76	A	易	―	―	―	―	―	―	―	―	―	―	―
⑱８種制限①：クーリングオフ制度 P77～81	A	普	○	○	○	○	○	○	△	○	○	○	○
⑲８種制限②：担保責任(契約不適合責任)についての特約制限：P82～83	A	難	△	○	△	△	○		○	△	△	△	
⑳８種制限③：「損害賠償の予定額」及び「違約金」の制限：P84～85	A	易	△	△	△		△	△	△	△			
㉑８種制限④：「手付の性質」及び「手付の額」の制限：P86～87	A	普	△		△	△	△	△	△	△	△	△	
㉒８種制限⑤：手付金等の保全 P88～91	A	難	○	○	○	○	○	◎		○	○	○	
㉓８種制限⑥：自己の所有に属しない物件の売買契約締結の制限：P92～93	A	普				△	△	△			△		
㉔８種制限⑦：割賦販売契約の解除等の制限 P94	C	易	△					△				△	
㉕８種制限⑧：所有権留保等の禁止 P95	C	難	△										

※令和２年につきましては、宅建士試験が「１０月」・「１２月」２回実施されました。

項目＼出題年等	優先度	難易度	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R元	R2・10月	R2・12月
㉖業務に関する禁止事項／その他の一般的業務規制：P98～102	A	易	○	◎	○	◎	◎	◎	◎	◎	○	△	◎
㉗取引態様の明示 P105	A	易	△	△		△		△	△		△	△	
㉘媒介契約（第34条の２） P106～111	A	普	○	○	○	○	◎	◎	○	◎	○	◎	○
㉙重要事項の説明等（第35条）-説明義務 P112～113	A	普	○	△	○	◎	○	△	△	○	△	○	△
㉚重要事項の説明等（第35条）-売買 P114～126	A	難	○	○	○	○	△	△	◎	○	○	◎	◎
㉛重要事項の説明等（第35条）-貸借 P114～126	A	難	○	△	○	△	◎	○	△	△	◎	○	○
㉜供託所等に関する説明 P127	B	易		△	△					△			
㉝契約書面の交付（第37条）-交付義務 P128～129	A	普	△	△	○	○	○	◎	○	△	△	○	△
㉞契約書面の交付（第37条）-売買 P130～131	A	難		△	△	○	○	△	○	△	◎	○	○
㉟契約書面の交付（第37条）-貸借 P130～131	A	難	△	△	○		△	○		○	△	△	△
㊱報酬の受領 P134～136	A	易	△	△	△	△		△	△	△	△		△
㊲売買・交換の媒介・代理に関する報酬額 P137～141	A	難		○	○	△	△			○	△	△	
㊳貸借の媒介・代理に関する報酬額 P142～147	A	難	○			△	△	△	△	○	△	○	△
㊴監督 P150～157	A	普	○	○	◎	○	○	○	◎	○	○		△
㊵罰則 P158～159	B	難			△	△			△	△	△		△
㊶住宅瑕疵担保履行法 P162～166	A	普	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

※令和２年につきましては、宅建士試験が「１０月」・「１２月」２回実施されました。

≪4≫ 学習のポイント

テキスト ページ	学習のポイント
P2～3	**宅地建物取引業者と宅地建物取引士** 宅建業法には、宅地建物取引業者と宅地建物取引士が登場する。 宅建業法を学習するうえで、宅地建物取引業者と宅地建物取引士との関係をしっかり理解することが重要。
P4～8	**宅建業・宅建業者の定義** １問として出題されることが多い。問題集を繰り返し解き込むことで、問題文の表現に慣れることが重要。
P9	**無免許事業・名義貸しの禁止** 用語・概要をしっかりおさえたい。
P12～17	**免許制度－1** 複合問題の選択肢として出題される。「事務所」・「免許換え」については、細かい内容までしっかりおさえたい。
P18～20	**免許制度－2** 暗記中心の項目。「変更の届出」・「廃業等の届出」は出題頻度が高く、問題集で出題傾向をしっかり把握したい。
P21	**みなし宅建業者** 比較的理解しやすいため、受験生がしっかり学習してくる項目。「宅建業者とみなされるケース」・「新たに免許が必要となるケース」に区別できるようにする。
P22～28	**免許の基準** 「欠格事由」は出題頻度が高く、１問として出題されることが多い。詳細な規定が多いため、じっくり時間をかけて問題集を繰り返し解き込むことが重要である。苦手とする受験生も多いが、得点源にしたい。
P30～37	**営業保証金** 毎年出題される。営業保証金制度の仕組みを把握するとともに、保証協会制度との相違点を確認することが重要。
P40～47	**宅地建物取引業保証協会** ほぼ毎年出題される。保証協会制度の仕組みを把握するとともに、営業保証金制度との相違点を確認することが重要。営業保証金制度をしっかりおさえたうえで、比較しながら学習するとよい。

テキスト ページ	学習のポイント
P50	**宅地建物取引士制度** 「宅地建物取引士となるまでの流れ」をここでしっかりおさえておけば、宅地建物取引士制度全体の学習が楽になる。
P51	**宅地建物取引士資格試験** 概要をおさえる程度でよい。
P52～59	**宅地建物取引士資格登録** 「登録の移転」は出題頻度が高い。「変更の登録」・「死亡等の届出」・「登録の欠格事由」などは、年によって出題数にバラツキがあるが、問題集で出題傾向を把握し攻略したい。「登録の欠格事由」は「免許の欠格事由」との相違点を確認しておこう。
P60～63	**宅地建物取引士証の交付** 細々とした規定の暗記項目。複合問題の選択肢として出題される。
P66～67	**業務を行う場所の定義** 宅建業者が業務を行う場所は、３つに大別される。それぞれどのような場所であるか、概要をつかむ。
P68～69	**宅地建物取引士の設置** 専任の宅地建物取引士について、「どこに・どのくらいの割合で・どのような宅地建物取引士を設置するのか」、また「不足が生じた場合、どのような措置を講じればよいのか」をおさえる。また、未成年者の取扱いについても整理して覚えよう。
P70	**申込・契約を行う案内所等の届出（第50条第２項の届出）** 「標識」などとあわせて複合問題の選択肢として出題される。届出について、「誰が・どこに・いつ」をおさえる。
P71～74	**標識／帳簿／従業者名簿／従業者証明書** ほぼ毎年、複合問題の選択肢として出題される。それぞれの項目について、細かい規定が定められているが、まずは問題集に掲載されている内容から覚えよう。

テキスト ページ	学習のポイント
P76	**８種制限の概要** ８種制限の規定が「どのような場合に適用されるのか？」をまず理解する。８つの制限には、それぞれ細かい規定が定められているため、完全に理解するまでに時間がかかる。１つ１つの制限につき、じっくり時間をかけて、整理しながら学習しよう。
P77～81	**８種制限①：クーリングオフ制度** 毎年出題される。はじめは複雑に感じるが、問題集を繰り返し解き込むことで完璧に理解したい。
P82～83	**８種制限②：担保責任(契約不適合責任)についての特約の制限** 複合問題の選択肢として出題されることが多い。解答するには、「民法の規定」と比較する必要があり、その「民法の規定」を覚えるのに苦労する。苦手とする受験生も多いが、得点源にしたい。
P84～85	**８種制限③：「損害賠償の予定額」及び「違約金」の制限** 複合問題の選択肢として出題されることが多い。８種制限の中では理解しやすい。
P86～87	**８種制限④：「手付の性質」及び「手付の額」の制限** ほぼ毎年出題される。「手付金等の保全」との複合問題として出題されることが多い。「手付金等の保全」とセットで学習しよう。
P88～91	**８種制限⑤：手付金等の保全** ほぼ毎年出題される。工事完了前の物件・工事完了後の物件で規定が異なるため、その相違点を把握すること。複雑な選択肢も多く、問題集の解き込みが重要である。
P92～93	**８種制限⑥：自己の所有に属しない物件の売買契約締結の制限** １問として出題されたり、複合問題の選択肢として出題されたり、バラツキがある。問題文は必ず図式化しケアレスミスを防ぎたい。
P94	**８種制限⑦：割賦販売契約の解除等の制限** 出題頻度は低いが、内容は易しいため理解しておきたい。
P95	**８種制限⑧：所有権留保等の禁止** 内容が理解しにくい項目であるため、後回しにしてもよい。
P98～102	**業務に関する禁止事項／その他の一般的業務規制** 毎年出題される。複合問題の選択肢として出題されることが多いが、１問として出題される場合もある。１つ１つの規定は理解しやすいが、問題文の表現に引っ掛からないようにしたい。
P105	**取引態様の明示** 複合問題の選択肢として出題される。学習量も少なく、理解もしやすい。
P106～111	**媒介契約（第34条の２）** 毎年出題される。媒介契約は３種類に大別されるため、その相違点を把握することが重要。問題集を繰り返し解き込み完璧に仕上げたい。

テキストページ	学習のポイント
P112～126	**重要事項の説明等（第35条）** 毎年出題される。単なる暗記作業のうえ分量が多いため、受験生が苦労する項目。「①説明の方法等」→「②宅地建物の売買・交換の説明項目」→「③マンションの売買・交換の説明項目」→「④マンションの貸借の説明項目」→「⑤宅地建物の貸借の説明項目」の順に学習すると比較的覚えやすい。
P127	**供託所等に関する説明** 複合問題の選択肢として出題される。重要事項の説明等とあわせて学習しておこう。
P128～131	**契約書面の交付（第37条）** 重要事項の説明等と同様に、単なる暗記項目。但し、学習量は重要事項の説明等に比べて少ないので、「契約書面の記載事項」を先に覚えてしまえば、「重要事項説明書の記載事項」の暗記が楽に感じる。
P134～136	**報酬の受領** 複合問題の選択肢として出題される。学習量が少なく、理解もしやすい。
P137～141	**売買・交換の媒介・代理に関する報酬額** 出題頻度の高い重要項目。テキスト及び問題集の範囲からの出題であれば確実に得点したい。計算間違いを避けるため、問題文は図式化して解答すること。
P142～147	**貸借の媒介・代理に関する報酬額** 出題頻度の高い重要項目。テキスト及び問題集の範囲からの出題であれば確実に得点したい。問題文は図式化して解答すること。
P150～157	**監督** ほぼ毎年出題される。複合問題の選択肢として出題されたり、１問として出題されたり、バラツキがある。詳細な内容まで問われることがあるが、問題集を繰り返し解き込むことで攻略したい。
P158～159	**罰則** 単なる暗記項目で、出題予測が難しい。出題されたとしても１～２選択肢程度であるため、学習が遅れた方は捨てる覚悟を持っても良い。
P162～166	**住宅瑕疵担保履行法** 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）は、平成21年10月１日に全面的に施行され、平成22年の宅建試験において初めて出題された。テキスト及び問題集の範囲からの出題であれば確実に得点したい。

≪5≫ 基礎講義テキストの使い方

1．テキストの位置づけ

テキストは、宅建試験合格を目指すにあたり重要な論点を収録したインプット教材です。
重要論点は、宅建試験の出題傾向をもとに収録しておりますので、このテキストで合格に必要な基礎知識を習得することができます。

2．テキストの仕様(記載例)

見出し
『その講で学習する内容の要旨』や『学習するにあたっての注意事項』を記載。

第○講　○○○
○○○○○・・・。

1　○○○○○

〔1〕○○○

○○○○○○・・・。

解説1　○○○○○・・・。

事例1　○○○○○・・・。

本文（青枠）
主に、その項目のベースとなる条文を本文として記載。宅建試験では、条文の言回しで出題されることが多いため、重要となる文章。

解説
『**本文**がより理解できるようにしたポイント説明』や『**本文**に関連する重要な追加説明』を記載。

事例
本文・解説がより理解できるように、具体例を記載。

3．テキストの活用方法

テキストは、重要な論点を収録したインプット教材になります。ここでは、「**(1)講義を聴講するとき**」、「**(2)復習するとき**」の２つに分けて、その活用方法を紹介します。

(1) 講義(教室通学・映像通学・映像通信など)を聴講するとき・・・

人間の記憶は、すぐに薄れていくものです…。そこで、講義を聴講するときには、講師が説明したポイントを「聴く」だけではなく、「**テキストにメモを取りながら、また重要な部分にはアンダーライン(マーク)を引きながら、講義を聴く！**」ことを、是非、お勧めします。このように学習上必要となる情報をテキストに集約しておけば、復習もよりはかどることは間違いありません。

(2) 復習するとき・・・

●テキストの読み返し

講義を聴講した後は、**記憶が残っている早い段階でテキストを一度読み返し、知識の整理整頓**を行いましょう。その際に、分からない箇所や疑問点があれば、メモをとっておき、講師に質問。質問事項もメモを取っておかないと、わからない箇所がわからなくなってしまうことも･･･。「質問専用ノート」を作っておくこともお勧めです。

●テキストへの新たな書き込み

単にテキストを読み返しただけでは、合格は勝ち取れません。テキストを読み返す以上に重要となるのが、**トレーニング問題集の解き込み**です。そこで、テキストを一読したら、すぐにトレーニング問題集を解き込みましょう。トレーニング問題集を解きはじめると、「新たに理解できたこと」・「よく間違えてしまう問題」などの発見があります。このようなときは、テキストにメモ書きやアンダーラインを書き加えるなどして、新たに気付いたことをどんどんテキストに集約していきましょう。

●テキストはボロボロになるまで使い込む

テキストをキレイに使う必要はありません。合格された受講生のテキストは、ボロボロになるまで使い込まれ、そのテキストを開けばすべてが分かる(メモ書きにあふれたご自身専用の辞書的なテキスト)といった感じに仕上がっています。皆さんも、**テキストはご自身の大切な情報源**として、ボロボロになるまで使い込んでください。

≪6≫ 目次

第1章　宅建業法の概要・・・1
第１講　宅地建物取引業者と宅地建物取引士・・・２
第２講　宅建業・宅建業者の定義・・・４
第３講　無免許事業・名義貸しの禁止・・・９

第2章　免許・・・11
第１講　免許制度・・・12
第２講　みなし宅建業者・・・21
第３講　免許の基準・・・22

第3章　営業保証金・・・29
第１講　営業保証金の供託等・・・30
第２講　営業保証金の還付・・・34
第３講　営業保証金の取戻し・・・36

第4章　宅地建物取引業保証協会・・・39
第１講　宅地建物取引業保証協会とは・・・40
第２講　弁済業務・・・42

第5章　宅地建物取引士・・・49
第１講　宅地建物取引士制度・・・50
第２講　宅地建物取引士資格試験・・・51
第３講　宅地建物取引士資格登録・・・52
第４講　宅地建物取引士証の交付・・・60

第6章　業務を行う場所に関する規制・・・65
第１講　業務を行う場所の定義・・・66
第２講　業務を行う場所に関する規制・・・68

第7章　８種制限・・・75
第１講　８種制限の概要・・・76
第２講　８種制限①：クーリングオフ制度・・・77
第３講　８種制限②：担保責任(契約不適合責任)についての特約の制限・・・82
第４講　８種制限③：「損害賠償の予定額」及び「違約金」の制限・・・84
第５講　８種制限④：「手付の性質」及び「手付の額」の制限・・・86
第６講　８種制限⑤：手付金等の保全・・・88
第７講　８種制限⑥：自己の所有に属しない物件の売買契約締結の制限・・・92
第８講　８種制限⑦：割賦販売契約の解除等の制限・・・94
第９講　８種制限⑧：所有権留保等の禁止・・・95

第8章　一般的業務規制・・・97
第１講　業務に関する禁止事項・・・98
第２講　その他の一般的業務規制・・・100

第9章　取引における手続の流れ・・・103
第１講　取引における手続の流れの概要・・・104
第２講　取引態様の明示・・・105
第３講　媒介契約（第34条の２）・・・106
第４講　重要事項の説明等（第35条）・・・112
第５講　供託所等に関する説明・・・127
第６講　契約書面の交付（第37条）・・・128

第10章　報酬・・・133
第１講　報酬の受領・・・134
第２講　売買・交換の媒介・代理に関する報酬額・・・137
第３講　貸借の媒介・代理に関する報酬額・・・142

第11章　監督・罰則・・・149
第１講　監督・・・150
第２講　罰則・・・158

第12章　特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）・・・161
第１講　住宅瑕疵担保履行法・・・162

資格の大原　宅建士　ツイッター　検索

宅建士試験情報、講師からの応援メッセージ、論点解説、
モチベーションアップ情報、解答速報等を呟きます。

MEMO

第1章

宅建業法の概要

第１講　宅地建物取引業者と宅地建物取引士

宅地建物取引業法では、宅地建物取引業を営む者について「免許制度」を実施している。この免許を受けた者を「宅地建物取引業者」といい、免許を受けるための要件として、「宅地建物取引士」の設置が義務付けられている。

この項目では、「宅地建物取引業者」と「宅地建物取引士」の関係及び「宅地建物取引士の役割」について学習する。

なお、本書では、以下の用語については、略称を使用する。

宅地建物取引業法	→	宅建業法
宅地建物取引業	→	宅建業
宅地建物取引業者	→	宅建業者

1　宅建業を営むためには

宅建業（P. 4～7参照）を営もうとする者（個人又は法人）は、**国土交通大臣**又は**都道府県知事**（P. 12参照）**の免許**[解1]を受けなければならない。

この免許を受けた者を、**宅建業者**（P. 8参照）という。

免許を受けるための要件	宅建業の免許を受けるためには、法定数の専任の**宅地建物取引士**（P. 50～63参照）を、その事務所ごとに適正に設置（P. 68参照）しなければならない[解2]。

解説１　宅建業の免許は、「個人」でも、株式会社などの「法人」でも受けることができる。なお、「個人に与えられる免許」と「法人に与えられる免許」は、別個のものであるため、**免許を受けている「個人」が、新たに法人を設立して宅建業を営む場合は、あらためて「法人」としての免許を受けなければならない。**

事例１　個人である宅建業者Ａが、宅建業を営む目的で法人Ｂを設立し、Ａがその代表取締役となって業務を行う場合、法人Ｂは、新たに法人としての免許を受けなければならない。

解説２　宅建業を営もうとする者自身が宅地建物取引士である必要はない。従って、宅地建物取引士でない者は、法定数の専任の宅地建物取引士を雇用しておくことにより、免許を受けることができる。

2　宅地建物取引士の役割

以下の事務（**宅地建物取引士の事務**）は、宅地建物取引士のみが実施することができる。

重要事項の説明等 （P.112～126参照）	宅建業者の相手方等に対して、宅建業に関する契約が成立するまでの間に、重要事項説明書（35条書面）を交付して、その内容を説明すること
契約書面への記名押印 （P.128～131参照）	宅建業者が宅建業に関する契約が成立したときに、契約の相手方等に対して交付する契約書面（37条書面）に、記名押印をすること

《取引の流れと宅地建物取引士の役割》

取引開始

契約締結前に実施	宅建業者の義務	重要事項の説明※1
	宅地建物取引士の事務	①重要事項説明書への記名押印 ②重要事項説明書の交付 ③宅地建物取引士証の提示 ④重要事項の説明を実施

契約締結

契約締結後に実施	宅建業者の義務	契約書面の交付※2
	宅地建物取引士の事務	契約書面への記名押印

取引終了

※１　「重要事項の説明」は、取引の相手方等に対して、その取引物件の権利関係や法令制限の内容を知ってもらうために実施される。

　なお、実際の重要事項の説明は、宅地建物取引士が行わなければならない。よって、宅地建物取引士には、高度な法的知識が要求される。

※２　「契約書面の交付」は、後日の紛争発生を防止するために実施される。

　なお、この契約書面への記名押印は、宅地建物取引士が行わなければならない。よって、宅地建物取引士には、高度な法的知識が要求される。

第２講　宅建業・宅建業者の定義

宅建試験では、どのような行為が宅建業に該当し、免許が必要となるのかを判断させる問題が、毎年のように出題される。そこで、この項目では、免許が必要とされる「宅建業」及び「宅建業者」の正確な定義を学習する。

１　宅建業（宅地建物取引業）

宅建業　→　「宅地・建物」に関する「一定の取引」を「業として行う」もの

解説１　宅建業とは、「宅地・建物（〔１〕参照）」＋「取引（〔２〕参照）」＋「業（〔３〕参照）」の３つの要件をすべて満たしている行為をいう。

〔１〕宅地・建物

宅建業法上、「宅地・建物」とは、以下のいずれかに該当するものを指す。

宅地	①　建物の敷地に供せられる（以下ａ.又はｂ.に該当する）土地 ａ．建物の敷地に供せられている土地[解1] ｂ．建物を建てる目的で取引される土地[解2] ②　都市計画法に規定する用途地域[解3]内の土地で、道路、公園、河川、広場及び水路の用に供せられているもの[解4]以外のもの
建物	①　一棟の建物（例：一戸建住宅、別荘、倉庫） ②　建物の一部（例：マンションの一室、事務所の一室）

解説１　「建物の敷地に供せられている土地」とは、現に建物の敷地として使用されている土地をいう。このような土地は、宅地として扱われる。

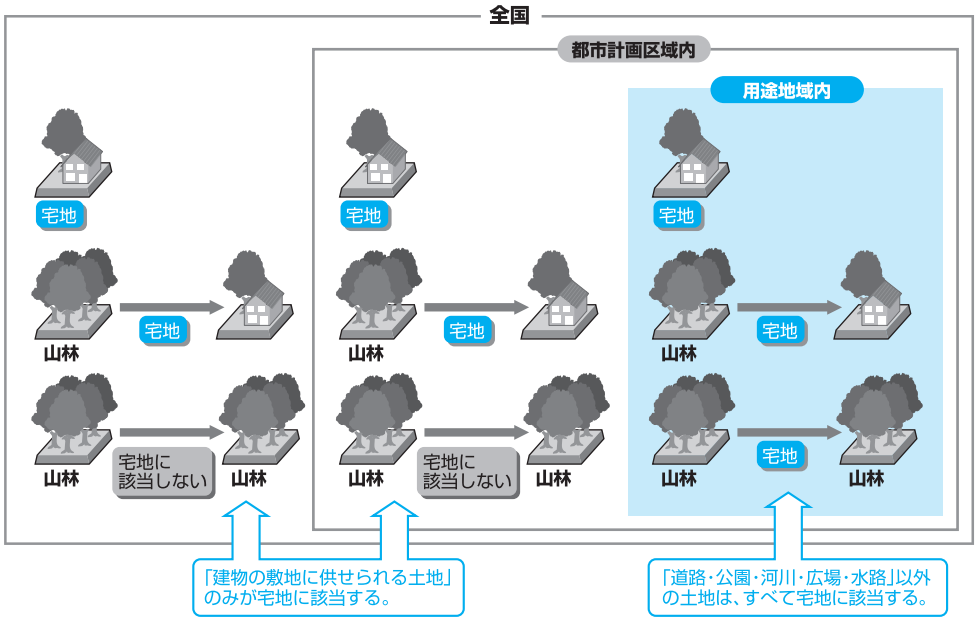
解説２　「建物を建てる目的で取引される土地」は、現況（実際の土地の利用状況）や登記簿上の地目（田、宅地、山林など土地の主な用途として登記簿に記録されるもの）にかかわらず、宅地として扱われる。

事例１　以下の土地は、いずれも宅建業法上の宅地に該当する。
ａ．現況は原野であるが、住宅を建てる目的で取引される土地
ｂ．登記簿上の地目は山林であるが、倉庫を建てる目的で取引される土地

解説３　「用途地域」は、都市計画区域及び準都市計画区域内で、既に市街地となっている地域や近い将来市街化が見込まれる地域を中心に定められる。

従って、用途地域内の土地は一般的に宅地として利用されるものと考えられるため、一定の公共用施設（道路・公園・河川・広場・水路）用地以外の土地は、すべて宅地として扱われる。

用途地域	住居系	① 第一種低層住居専用地域 ② 第二種低層住居専用地域 ③ 第一種中高層住居専用地域 ④ 第二種中高層住居専用地域 ⑤ 第一種住居地域 ⑥ 第二種住居地域 ⑦ 準住居地域 ⑧ 田園住居地域
	商業系	⑨ 近隣商業地域 ⑩ 商業地域
	工業系	⑪ 準工業地域 ⑫ 工業地域 ⑬ 工業専用地域



解説４　「道路、公園、河川、広場及び水路の用に供せられているもの」とは、現在、これらの用途に使用されている土地のみを指す。

従って、用途地域内にある「道路～水路の予定地」は、計画の段階では宅地として扱われる（実際に道路～水路として使用されたときは、宅地として扱われなくなる）。

〔２〕取引

宅建業の対象となる「取引」とは、以下のいずれかに該当するものを指す。

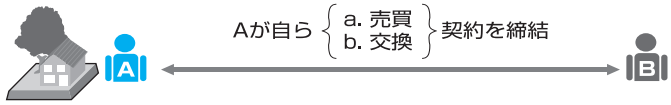
取引	①　**自ら当事者**となって「**ａ．売買又はｂ．交換**」をする。 ②　他人の「**ａ．売買、ｂ．交換又はｃ．貸借**」の**代理**をする。 ③　他人の「**ａ．売買、ｂ．交換又はｃ．貸借**」の**媒介**をする。

解説１　上記①～③（以下①～③に対応）を図式化すると、以下のとおりになる。

	ａ．売買	ｂ．交換	ｃ．貸借
①　自ら	○	○	×
②　代理	○	○	○
③　媒介	○	○	○

○ → 宅建業の「取引」に該当する
× → 宅建業の「取引」に該当**しない**

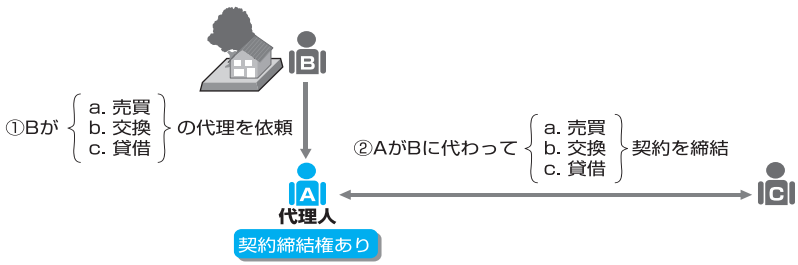
①



※Aが自ら**貸借**をしても、宅建業に**該当しない**。

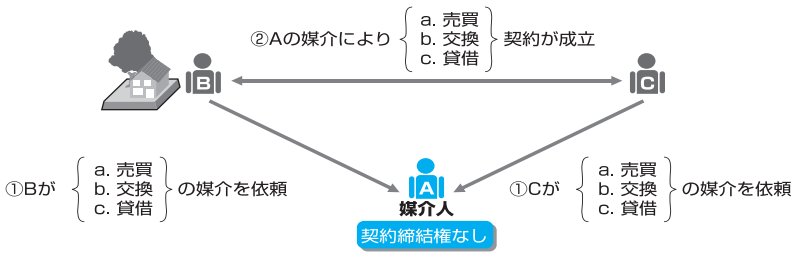
②

「代理」とは、代理を依頼された代理人が、依頼者に代わって契約を締結する行為をいう。代理人には、契約を締結する権限が与えられる。



③

「媒介（ばいかい）（仲介・斡旋（あっせん）ともいう。）」とは、媒介を依頼された媒介人が、当事者の間に入って、契約の成立に尽力する行為をいう。媒介人には、契約を締結する権限はない。



解説２　以下の行為は、上記①～③以外の行為となるため、いずれも**宅建業に該当しない**。

ａ．自ら宅地・建物を賃貸する行為（不動産賃貸業）
ｂ．マンションの建設を請け負う行為（建設業）
ｃ．宅地の造成を請け負う行為（土地造成業）
ｄ．マンションを管理する行為（不動産管理業）
ｅ．宅地の価格を鑑定する行為（不動産鑑定業）

〔３〕業

「業」とは、以下①②の**双方の要件を満たす行為**を指す。

業	①　**反復継続**[解1～2]して行う。 ②　**不特定多数の相手方**[解1～2]と行う。

解説１　**「反復継続」**とは、**何回も繰り返して行うこと**をいう。また、**「不特定多数の相手方」**とは、**相手方を限定しないこと**をいう。

なお、「不特定多数の相手方」に「反復継続」して行う目的であれば、１回目の取引から業にあたる。

事例１　以下の行為は、いずれも**宅建業に該当する。**

ａ．Ａが、マンション（20戸）を、**不特定多数の者**に**反復継続**して売却する行為

ｂ．Ｂが、自己の所有する農地を区画割りし、分譲宅地として不特定多数の者に売却する場合で、それらの売却を**数年間にわたり毎年春と秋に限って行う**行為

ｃ．Ｃが、借金の返済に充てるため自己所有の宅地を10区画に区画割りして、**多数のＣの知人又は友人**に対して売却する行為

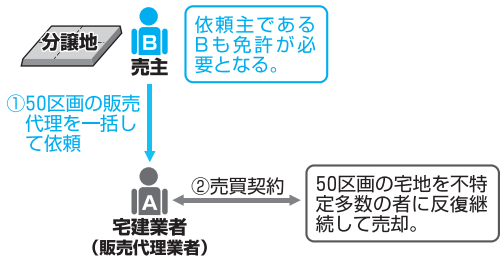
事例２　以下の行為は、**宅建業に該当しない。**

ａ．Ａが、マンション（20戸）を、**一括**して売却する行為

解説２　**「一団の宅地・建物の売買・交換」の「代理・媒介」を宅建業者に一括して依頼**したとしても、依頼者である本人自身が自ら契約の当事者となることにかわりはない。

この場合、**依頼者である本人自身**も宅建業を営むこととなるため、**免許が必要となる。**

事例３　Ｂは、50区画の宅地を分譲するために、宅建業者Ａに販売代理を依頼した。



2　宅建業者（宅地建物取引業者）

宅建業者　→　免許を受けて宅建業を営む者

国等に関する特例	宅建業法の規定は、以下の者には、（一切）適用しない。従って、これらの者は、免許を受けることなく、宅建業を営むことができる。 ａ．国・地方公共団体（都道府県又は市町村） ｂ．独立行政法人都市再生機構・地方住宅供給公社等
信託会社等に関する特例	①　信託会社・信託業務を兼営する金融機関等には、免許に関する規定（免許の申請・免許の基準・無免許事業等の禁止・免許取消処分等）は適用しない。 ②　宅建業を営む信託会社については、免許に関する規定を除き、国土交通大臣の免許を受けた宅建業者とみなして、宅建業法の規定が適用される。また、信託業務を兼営する金融機関（一定のものを除く。）等で宅建業を営むものについては、免許に関する規定を除き、業として行うことができる行為の範囲を一定の信託業務に該当するものに限る旨の条件が付された国土交通大臣の免許を受けた宅建業者とみなして、宅建業法の規定が適用される。 ③　信託会社・信託業務を兼営する金融機関（一定のものを除く。）等は、宅建業を営もうとするときは、国土交通省令の定めるところにより、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

解説１　「免許が不要な者から依頼を受けて代理・媒介を行う者」や、「免許が不要な者を相手に取引する者」は、その者自身の行為が宅建業に該当するのであれば、当然に免許を受けなければならない。

解説２　信託会社･信託業務を兼営する金融機関等には､免許に関する規定は適用されないため、免許を受けることなく宅建業を営むことができるが､信託会社･信託業務を兼営する金融機関（一定のものを除く。）等が宅建業を営もうとするときは、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

解説３　信託会社･信託業務を兼営する金融機関等には、免許に関する規定は適用されないが、それ以外の規定（宅地建物取引士の設置・営業保証金の供託・保証協会への加入・指示処分・業務停止処分等）は適用される。

3　宅建業者の業務処理の原則

宅建業者は、取引の関係者に対し、信義を旨とし、誠実にその業務を行なわなければならない。

4　従業者の教育

宅建業者は、その従業者に対し、その業務を適正に実施させるため、必要な教育を行うよう努めなければならない。

第３講　無免許事業・名義貸しの禁止

「無免許事業」及び「名義貸し」は、いずれも、免許制度を根底から覆す行為として禁止されており、宅建業法上、最も重い罰則の対象となっている。

1　無免許事業の禁止

宅建業の免許を受けない者は、宅建業を営んではならない。

表示又は広告の禁止	①　宅建業の免許を受けない者は、宅建業を営む旨の表示[解1]をしてはならない。 ②　宅建業の免許を受けない者は、宅建業を営む目的をもって、広告[解1]をしてはならない。

解説１　宅建業の免許を受けていない者は、宅建業を営むことはできず、また、「宅建業者である」旨の表現や「不動産分譲」等の表現を用いた表示・広告をしてはならない。

2　名義貸しの禁止

宅建業者は、自己の名義をもって、他人に宅建業を営ませてはならない。

名義貸しによる表示又は広告の禁止	①　宅建業者は、自己の名義をもって、他人に、宅建業を営む旨の表示をさせてはならない。 ②　宅建業者は、自己の名義をもって、他人に、宅建業を営む目的をもってする広告をさせてはならない。

解説１　宅建業の免許を受けた者は、その免許名義を他人に貸与して宅建業を営ませてはならない。

事例１　宅建業の免許を受けた宅建業者Ａが、自己の名義を宅建業者でないＢに貸与し、Ｂは、Ａの名義を用いて宅建業を営んだ。

この場合、Ａは、名義貸しの禁止の規定に違反し、また、Ｂは、無免許事業の禁止の規定に違反することになる。

MEMO

第2章

免許

第１講　免許制度

宅建業を営もうとする者は、免許を受けなければならない。ここでは、免許の種類や申請の手続について学習する。

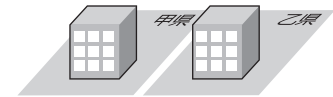
1　免許の種類

宅建業の免許には、以下の**２種類**がある。

①　国土交通大臣免許	**２つ以上の都道府県の区域**[解1]内に**事務所**（2参照）を設置して宅建業を営もうとする場合には、**国土交通大臣の免許**[解2]を受けなければならない。
②　都道府県知事免許	**１つの都道府県の区域**[解1]内に**事務所**（2参照）を設置して宅建業を営もうとする場合には、当該事務所の所在地を管轄する**都道府県知事の免許**[解2]を受けなければならない。

解説１　**免許の種類**は、あくまでも**事務所を設置する場所により区別される。**従って、事務所の数、従業者の数、法人・個人の別、資本金の額、営業範囲等により区別されるものではない。

事例１　Ａは甲県及び乙県の区域内に事務所（計２箇所）を設置して宅建業を営もうとしている。



Aは、国土交通大臣の免許を受けなければならない。

事例２　Ａは甲県の区域内にのみ３箇所の事務所を設置して宅建業を営もうとしている。

Aは、甲県知事の免許を受けなければならない。

解説２　「国土交通大臣免許」、「都道府県知事免許」の**いずれの免許を受けた場合であっても、全国各地で宅建業を営むことができる。**

2　事務所

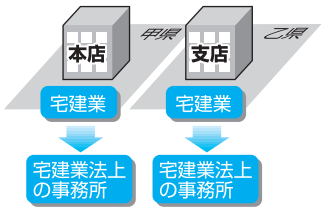
事務所とは、以下①～③のいずれかに該当するものをいう。

事務所	①　**本店**（商人以外の者にあっては、**主たる事務所**）解１ ②　**支店**（商人以外の者にあっては、**従たる事務所**）解２ ③　①②以外で、次のａ．及びｂ．に該当する場所 ａ．**継続的に業務を行うことができる施設**（例：○○営業所）を有するもの ｂ．宅建業に係る**契約を締結する権限を有する使用人**（例：○○営業所長）を置くもの

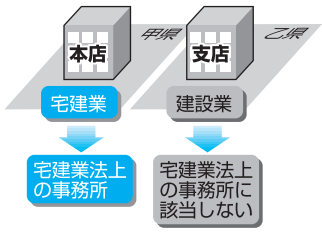
解説１　**本店**は、**常に「宅建業法上の事務所」となる。**たとえ本店において宅建業に係る営業を行う予定でない場合であっても、他の支店において宅建業に係る営業を行うときは、その本店は、「宅建業法上の事務所」として扱われる。

解説２　**支店**は、**宅建業に係る営業を行うもののみ**が、**「宅建業法上の事務所」となる。**宅建業以外の事業（例：建設業）に係る営業のみを行う支店は、「宅建業法上の事務所」とはならない。

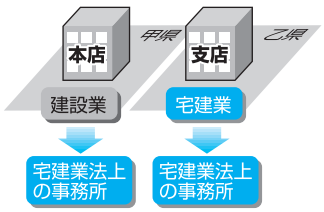
ケース１　国土交通大臣免許となる場合



ケース２　甲県知事免許となる場合



ケース３　国土交通大臣免許となる場合



解説３　「宅建業法上の事務所」に該当するものは、上記①～③である。従って、**「上記①～③に該当しないもの**（例：宅地分譲のための案内所 (P. 66～67参照)）**」**は、**事務所とはならない。**

3　免許の申請

〔１〕免許の新規申請

宅建業の免許を受けようとする者は、免許申請書及び一定の書類を、国土交通大臣又は都道府県知事に提出（〔５〕参照）しなければならない。

〔２〕免許の有効期間

免許の有効期間は、５年である。

解説１　「国土交通大臣免許」、「都道府県知事免許」の**いずれの免許であっても、有効期間は５年となる。**

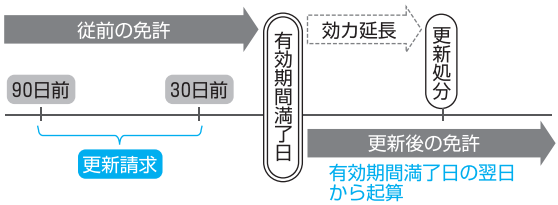
〔３〕免許の更新申請

免許の有効期間満了後も引き続き宅建業を営もうとする者は、**免許の更新**を受けなければならない[解１]。

申請期間	免許の更新を受けようとする者は、**免許の有効期間満了の日の90日前から30日前まで**に、免許申請書を提出しなければならない。
有効期間の延長	①　申請期間内に免許の更新申請があった場合において、有効期間の満了日までの間に、更新するか否かの処分がなされないときは、従前の免許は、有効期間が満了した後も、その処分がなされるまでの間は、延長して効力を有する。 ②　（従前の免許の有効期間満了後に）免許の更新処分がなされたときは、更新後の免許の有効期間は、「従前の免許の有効期間満了の日の翌日」から起算される[解２]。

解説１　宅建業者が**「業務停止処分」**を受けている場合であっても、その**業務停止の期間中に、適法に免許の更新申請**をすれば、免許の更新を受けることが**できる。**

解説２　更新後の免許の有効期間は、従前の免許の有効期間満了日の翌日から５年間となる。



〔４〕免許の条件

①　国土交通大臣又は都道府県知事は、**免許（新規申請免許・更新申請免許）に条件を付し、及びこれを変更することができる。**
②　この条件は、宅建業の適正な運営並びに宅地及び建物の取引の公正を確保するため必要な最小限度のものに限り、かつ、当該免許を受ける者に不当な義務を課することとならないものでなければならない。

事例１　新規に免許を受ける者に対して、「免許取得後１年間の取引状況を事業年度終了後に報告すること」を条件として付した。

〔５〕免許の申請等の手続

①　国土交通大臣[解2]に対する以下ａ.～ｃ.の手続[解1]は、その「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。
　ａ．免許申請書の提出
　ｂ．変更の届出（6〔2〕参照）
　ｃ．廃業等の届出（7参照）
②　都道府県知事に対する手続は、直接、当該都道府県知事に対して行う。

解説１　国土交通大臣に対する手続であっても、「①ａ.～ｃ.以外の手続」については、上記と異なり、以下の方法で行う。

国土交通大臣に対する営業保証金を供託した旨等の届出	国土交通大臣に対して直接行う（P. 31参照）。
国土交通大臣に対する第50条第２項の届出	「申込・契約を行う案内所等」の所在地を管轄する都道府県知事を経由して行う（P. 70参照）。

解説２　国土交通大臣の権限のうち、「免許申請書の受理」、「免許証の交付」、「各種届出の受理」等一定のものについては、宅建業者等の本店（主たる事務所）を管轄する地方整備局長及び北海道開発局長に委任される。

4　免許換え

〔１〕免許換えが必要な場合

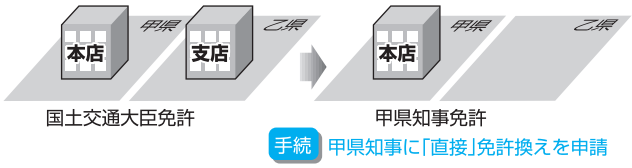
宅建業者が免許を受けた後、以下①～③のいずれかに該当し、引き続き宅建業を営もうとするときは、免許換え（新たな免許）の申請をしなければならない。

① 国土交通大臣の免許を受けた者が、１つの都道府県の区域内にのみ事務所を有することとなったとき[事1]

② 都道府県知事の免許を受けた者が、その都道府県の区域内における事務所を廃止して、他の１つの都道府県の区域内にのみ事務所を有することとなったとき[事2]

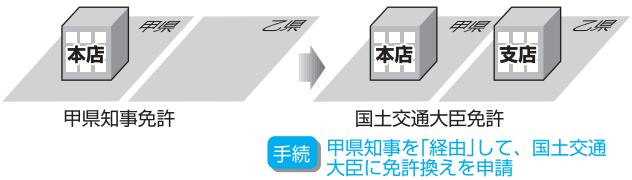
③ 都道府県知事の免許を受けた者が、２つ以上の都道府県の区域内に事務所を有することとなったとき[事3]

事例１　国土交通大臣免許を受けている宅建業者Ａが、乙県内の支店を廃止し、甲県内の本店のみとすることになった。



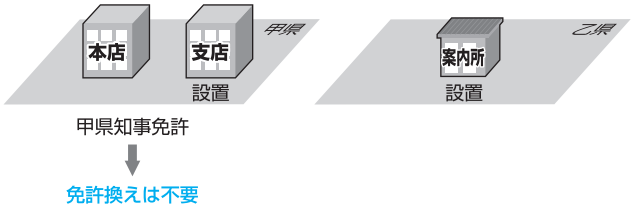
事例２　甲県内に本店を設置して、甲県知事免許を受けている宅建業者Ａが、甲県内の本店を、乙県内に移転することになった。

事例３　甲県内に本店を設置して、甲県知事免許を受けている宅建業者Ａが、乙県内に新たに支店を設置することになった。



解説１　事務所の廃止・移転・増設があっても**「免許権者の管轄が変わらない場合」**や**「事務所に該当しない場所（例：宅地分譲のための案内所）を設置する場合」**には、免許換えの申請をする**必要はない**。

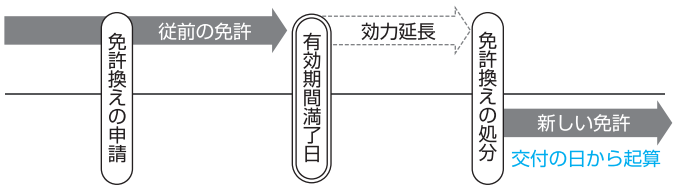
事例４　甲県知事免許を受けている宅建業者Ａが、甲県内において新たに支店を設置し、また乙県内の一団（10区画以上）の宅地を分譲するために、乙県内に案内所を設置することになった。



〔２〕免許換えの効力等

免許換えの効力	①　免許換えにより、新たな免許を受けたときは、**従前の免許はその効力を失う**。 ②　免許換えにより、**新たに取得した免許**は、新規の免許取得と同様に扱うため、**免許の有効期間も新たに５年**となる。	
免許換えの申請	**免許換えにより都道府県知事免許を受けることになる場合**	宅建業者は、新たに免許を受けることになる都道府県知事に、**直接**免許換えの申請を行う。
	免許換えにより国土交通大臣免許を受けることになる場合	宅建業者は、その**「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、国土交通大臣に免許換えの申請を行う。
有効期間の延長	免許換えの申請があった場合において、免許の有効期間満了日までに、その申請についての処分（免許の交付）がなされないときは、従前の免許は、有効期間の満了後もその処分がなされるまでの間は、なお効力を有する。	

解説１　免許換えの申請をした場合において、従前の免許の有効期間が満了した後に、（免許換えによる）新たな免許が交付されたときは、その免許の有効期間は、交付の日から５年間となる。



5　免許証

〔１〕免許証の交付

国土交通大臣又は都道府県知事は、宅建業の免許をしたときは、以下ａ.～ｅ.の事項が記載された免許証を交付しなければならない。

免許証の記載事項	ａ．**商号又は名称** ｂ．**代表者の氏名** ｃ．**主たる事務所の所在地** ｄ．免許証番号 ｅ．免許の有効期間

〔２〕書換え交付の申請

宅建業者は、**上記〔１〕ａ.～ｃ.の記載事項に変更**が生じたときは、免許証を添え、**変更の届出**（6〔2〕参照）とあわせて、その免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に**免許証の書換え交付**を申請しなければならない。

〔３〕再交付の申請

宅建業者は、**免許証を「亡失」、「滅失」、「汚損」又は「破損」した**ときは、遅滞なく、その免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に**免許証の再交付**を申請しなければならない。

解説１　免許証を「汚損」又は「破損」した場合における再交付の申請は、その汚損又は破損した免許証を添えて行わなければならない。

〔４〕返納

宅建業者（以下④の場合については、廃業等の届出をする者）は、**以下①～④のいずれかに該当**する場合、遅滞なく、その免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に**免許証を返納**しなければならない。

①　**免許換え**により従前の免許がその効力を失ったとき
②　**免許取消処分**を受けたとき
③　**亡失した免許証を発見**したとき
④　**廃業等の届出**（7参照）をするとき

解説１　免許証の返納は、上記①～④の場合に必要となる。従って、**「免許の有効期間満了」**による免許証の**返納義務はない。**

６　宅地建物取引業者名簿

〔１〕名簿の登載事項等

国土交通大臣による名簿	国土交通大臣は、国土交通省に備え付けられた宅地建物取引業者名簿に、その免許を受けた宅建業者（大臣免許業者）に関する以下ａ.～ｈ.の事項を登載しなければならない。
都道府県知事による名簿	都道府県知事は、当該都道府県に備え付けられた宅地建物取引業者名簿に、①及び②の宅建業者に関する以下ａ.～ｈ.の事項を登載しなければならない。 ①　その免許を受けた宅建業者（知事免許業者） ②　国土交通大臣の免許を受けた宅建業者（大臣免許業者）で、当該都道府県の区域内に主たる事務所を有するもの
名簿の登載事項	ａ．免許証番号及び免許の年月日 ｂ．**商号又は名称** ｃ．法人である場合は、**「役員（非常勤役員を含む）」及び「政令で定める使用人（事務所の代表者）」の氏名** ｄ．個人である場合は、**「その者（宅建業者）」及び「政令で定める使用人（事務所の代表者）」の氏名** ｅ．**「事務所」の名称及び所在地** ｆ．**事務所ごと**に置かれる**「専任の宅地建物取引士」の氏名** ｇ．宅建業以外の事業を行っているときは、その事業の種類 ｈ．「指示処分」又は「業務停止処分」があったときは、その年月日及びその内容

解説１　国土交通大臣又は都道府県知事は、「宅地建物取引業者名簿」等の書類を**一般の閲覧に供しなければならない。**

〔２〕変更の届出

宅建業者は、宅地建物取引業者名簿の登載事項のうち、**ｂ.～ｆ.について変更**があった場合には、**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に**届け出なければならない。**

解説１　変更の届出は、名簿の登載事項ｂ.～ｆ.について変更があった場合にのみ必要となる。従って、**「ｇ．宅建業以外に行っている事業の種類」に変更**があったとしても、**届出をする義務はない。**

7　廃業等の届出

宅建業者が以下①～⑤のいずれかに該当することとなった場合、その旨を、その免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に**届け出なければならない**。

	届出義務者	届出期限	免許の効力
①　死亡（個人）	相続人	死亡の事実を知った日から30日以内	死亡時に免許が失効する。
②　合併により消滅（法人）	消滅した法人の代表役員であった者	消滅した日から30日以内	消滅時に免許が失効する。
③　破産手続開始の決定（個人・法人）	破産管財人	破産手続開始の決定があった日から30日以内	届出時に免許が失効する。
④　合併・破産以外の理由で解散（法人）	清算人	解散した日から30日以内	
⑤　宅建業廃止（個人・法人）	その個人・その法人の代表役員	廃止した日から30日以内	

第２講　みなし宅建業者

宅建業の免許は、その宅建業者自身に与えられたものである。従って、宅建業者が死亡したとしても、その相続人が免許を承継して、引き続き宅建業を営むことはできないことになっている。ここでは、その例外を学習する。

1　免許の一身専属性

宅建業者が「死亡（個人）[事1]」又は「合併により消滅（法人）[事2]」した場合、その**一般承継人（相続人・合併後の法人）**は、その免許を承継して宅建業を営むことは**できない**。

事例１　宅建業者である個人Ａが死亡し、その相続人ＢがＡの所有していた一団の宅地を分譲する場合、**相続人Ｂは、新たに免許を受けなければならない**。

事例２　宅建業者である法人Ｃと宅建業者でない法人Ｄが合併し、法人Ｃが消滅した後、法人Ｄが法人Ｃの所有していた一団の宅地を分譲する場合、**法人Ｄは、新たに免許を受けなければならない**。

事例３　宅建業者である個人Ｅが、宅建業を営む目的で法人Ｆを設立し、Ｅがその代表取締役となって業務を行う場合、**法人Ｆは、新たに（法人としての）免許を受けなければならない**。

2　免許の取消等に伴う取引の結了

以下①②に該当して宅建業の免許が失効したときは、「その宅建業者であった者」又は「その一般承継人（相続人・合併後の法人）」は、その**宅建業者が締結した契約に基づく取引を結了する目的の範囲内（例：既に締結した売買契約に基づく物件の引渡し）**においては、**なお宅建業者とみなす**。

①　宅建業者の**「死亡（個人）[事1]」**又は**「合併による消滅（法人）[事2]」**

②　「有効期間の満了[事3]」、「廃業等の届出」、「免許取消処分」等による**免許の失効**

事例１　宅建業者である個人Ａが死亡した場合、Ａの相続人Ｂは、**Ａが締結していた売買契約に基づく宅地の引渡しをする**ことにおいては、宅建業者とみなされる。

従って、**相続人Ｂは、免許を受けることなく、当該宅地の引渡しを行うことができる**。

事例２　宅建業者である法人Ｃと宅建業者でない法人Ｄが合併し、法人Ｃが消滅した場合、法人Ｄは、**法人Ｃが締結していた売買契約に基づく宅地の引渡しをする**ことにおいては、宅建業者とみなされる。

従って、**法人Ｄは、免許を受けることなく、当該宅地の引渡しを行うことができる**。

事例３　宅建業者である個人Ｅの免許の有効期間が満了した場合、Ｅは、**自己が締結していた売買契約に基づく宅地の引渡しをする**ことにおいては、なお宅建業者とみなされる。

従って、**Ｅは、免許の有効期間が満了した後も、当該宅地の引渡しを行うことができる**。

第３講　免許の基準

宅建業の免許は、誰でも受けられるわけではない。ここでは、免許を受けることができない者には、どのような種類があるのかを学習する。特に、「欠格事由」に該当するか否かの判断は、単なる丸暗記では対応できないため、注意を要する。

1　免許を受けることができない者－１（申請書類に不備がある者）

国土交通大臣又は都道府県知事は、宅建業の免許を受けようとする者が提出した免許申請書等の書類中に、**重要な事項について虚偽の記載**（事実と異なる記載）**があり、又は重要な事実の記載が欠けている場合**には、免許をしてはならない。

解説１　この規定は、重要な事項・重要な事実の不備を対象としているため、些細な内容の記載に不備があるからといって、直ちに該当するものではない。

2　免許を受けることができない者－２（欠格事由の該当者）

国土交通大臣又は都道府県知事は、宅建業の免許を受けようとする者が、**以下〔Ａ〕～〔Ｉ〕のいずれかに該当する場合**（欠格事由に該当する場合）には、免許をしてはならない。

〔Ａ〕破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者

破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者

解説１　「破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者」は、**免許を受けることができない**が、免責等により**復権を得れば**、他の欠格事由に該当しない限り、**直ちに免許を受けることができる**。

〔Ｂ〕心身の故障により宅建業を適正に営むことができない者

心身の故障により**宅建業を適正に営むことができない者**として国土交通省令で定めるもの

解説１　精神の機能の障害により宅建業を適正に営むにあたって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者とする。従来は、成年被後見人及び被保佐人については、一律に欠格事由に該当し、免許を受けることができなかったが、**心身の故障等の状況を個別的・実質的に審査**し、必要な能力の有無を判断する規定（個別審査規定）が設けられた。また、宅建業者（個人に限り、未成年者を除く）が宅建業の業務に関し行った行為は、行為能力の制限によっては取り消すことができない。

〔Ｃ〕一定の刑罰に処せられ、刑の執行が終わった日から５年を経過しない者等

①　**禁錮以上の刑**に処せられ、その**刑の執行を終わった日**（例：刑期を満了した日）**から５年**を経過しない者

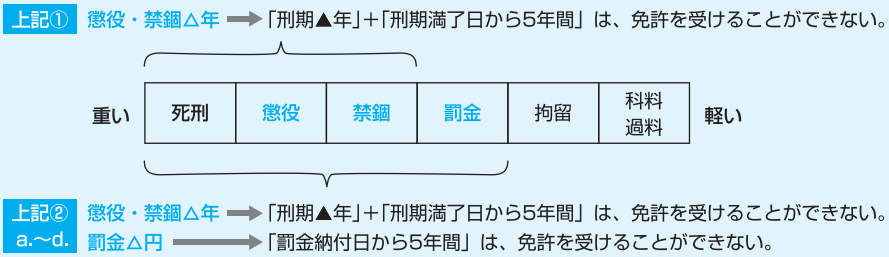
②　**下記ａ.～ｄ.のいずれかにより、罰金の刑**に処せられ、その**刑の執行を終わった日**（罰金を納めた日）**から５年**を経過しない者

ａ．**宅建業法**の規定に違反する

ｂ．刑法の一定の罪（**傷害罪、**（傷害）**現場助勢罪、暴行罪、凶器準備集合罪、凶器準備結集罪、脅迫罪又は背任罪**）のいずれかを犯す

ｃ．暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律の規定（暴力追放運動推進センターの職員等に課される守秘義務の規定を除く）に違反する

ｄ．暴力行為等処罰に関する法律の罪を犯す



執行猶予付の場合	上記①又は②の刑が確定し、刑の全部に**「執行猶予」**がついた場合、その**執行猶予期間中**は、免許を受けることが**できない**。 但し、**執行猶予期間が満了**すれば、（５年を経過することなく）**直ちに免許を受けることができる**。

解説１　一審で判決が言い渡されていても、二審、三審で裁判を継続している場合には、刑はまだ確定していないため、直ちに欠格事由とはならない。

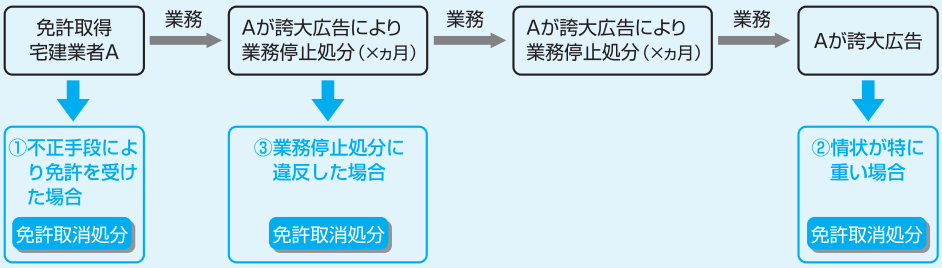
〔Ｄ〕暴力団員等

暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に規定する**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

〔Ｅ〕一定の理由により免許取消処分を受け、取消の日から５年を経過しない者等

宅建業者が、以下①～③（３つの悪質行為）のいずれかに該当する行為をした場合、免許取消処分の対象となる。

① 不正の手段により免許を受けた
② 業務停止処分に該当する行為をし、情状が特に重い
③ 業務停止処分に違反した



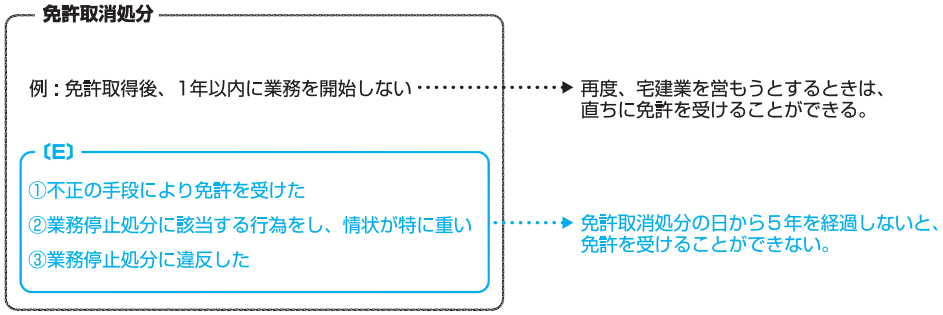
※　宅建業者の不正等を是正するため、以下ａ．～ｃ．の監督処分がある。

軽い
⇩
重い

ａ．指示処分（必要な指示をする処分）
ｂ．業務停止処分（１年以内の期間を定めて、業務の停止を命じる処分）
ｃ．免許取消処分（免許を取り消す処分）

免許取消処分を受けた場合	上記①～③のいずれかの理由[解1]により免許取消処分を受け、その取消の日から５年を経過しないとき	
	欠格事由の対象者	ａ．免許取消処分を受けた者が個人である場合には、その個人 ｂ．免許取消処分を受けた者が法人である場合には、その法人及びその取消に係る聴聞公示の日前60日以内に当該法人の役員[解2]であった者
免許取消処分を受けるまでの間に廃業等の届出をした場合	上記①～③のいずれかの理由による免許取消処分に係る聴聞公示の日以後、その取消処分の日又は取消処分をしないことを決定する日までの間に、解散又は宅建業の廃止による廃業等の届出（但し、解散又は宅建業の廃止について相当の理由がある場合を除く）があり、その届出の日から５年を経過しないとき	
	欠格事由の対象者	ａ．廃業等の届出をした者が個人である場合には、その個人 ｂ．廃業等の届出をした者が法人である場合には、その法人及びその取消に係る聴聞公示の日前60日以内に当該法人の役員[解2]であった者
免許取消処分を受けるまでの間に合併で法人が消滅した場合	上記①～③のいずれかの理由による免許取消処分に係る聴聞公示の日以後、その取消処分の日又は取消処分をしないことを決定する日までの間に、合併によりその取消処分の対象者であった法人が消滅（但し、合併について相当の理由がある場合を除く）し、その消滅の日から５年を経過しないとき	
	欠格事由の対象者	その取消に係る聴聞公示の日前60日以内に当該法人の役員[解2]であった者

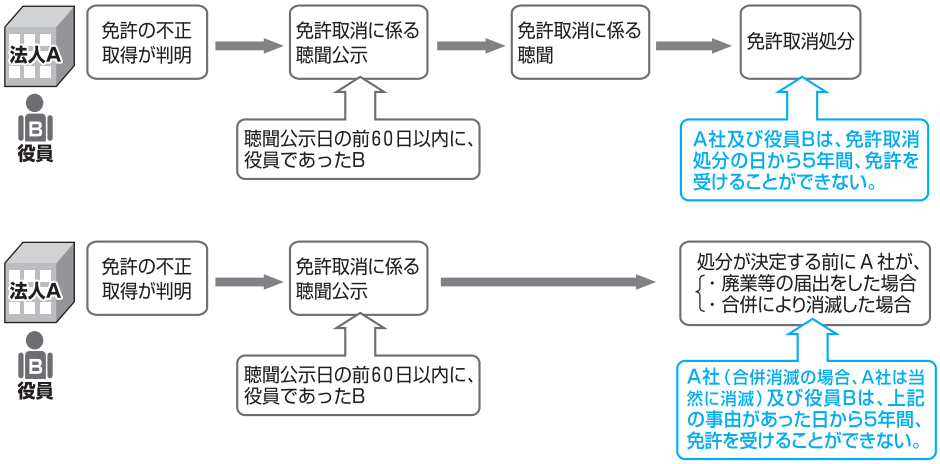
解説１　免許取消処分事由①～③（３つの悪質行為）**以外の理由**により、免許が取り消された場合には、**欠格事由の対象とはならない**ため、免許取消処分の日から**５年を経過していなくても**、免許を受けることが**できる**。



解説２　免許を取り消された者が**法人である**場合、その**「法人の役員」**も欠格事由の対象となる。
欠格事由の規定における役員とは、**以下の①又は②に該当する者**（**非常勤の者を含む**）をいう。

役員	①　業務を執行する社員、**取締役**又はこれらに準ずる者 ②　**相談役、顧問**、その他名称を問わず、法人に対し①と同等以上の支配力を有するものと認められる者

事例１　宅建業者である法人Ａが、不正の手段により免許を受けたことを理由に免許取消処分を受けた。



※　「聴聞」とは、行政庁が免許取消処分等の不利益な処分を行うにあたり、処分対象者に対して与えられる意見の陳述・質問・証拠提出の機会をいう。国土交通大臣又は都道府県知事は、聴聞を行うにあたり、その期日及び場所を公示するものとしている。この手続を「聴聞公示」という。

〔Ｆ〕過去５年以内に不正行為等をした者又は不正行為等をすることが明らかな者

① 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**[解1]
② 宅建業に関し**不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかな者**[解2]

解説１　過去５年以内に宅建業に関し不正な行為又は違法性の強い不当行為をしていた者（**例：３年前に無免許で宅地の売買等を数回行っていた者**）は、他の欠格事由に該当していなくても、免許を受けることができない。

解説２　免許を申請した者が、免許取得後、その免許を利用して宅建業に関し不正又は不誠実な行為をするものと強く判断される場合、他の欠格事由に該当していなくても、免許を受けることができない。

〔Ｇ〕法定代理人が、〔Ａ〕～〔Ｆ〕のいずれかに該当する場合

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**（法定代理人が法人である場合においては、その役員を含む。）が欠格事由〔Ａ〕～〔Ｆ〕のいずれかに該当するもの

解説１　この規定の対象となる未成年者は、「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」であるが、未成年者には、ほかにも種類がある。以下、その取扱いを紹介する。

未成年者の種類	免許の欠格事由の取扱い
①　婚姻をした未成年者 （成年者として扱われる）	本人が欠格事由に該当していなければ、免許を受けることが**できる**。
②　成年者と同一の行為能力を有する未成年者 （法定代理人から営業の許可を受けた者）	本人が欠格事由に該当していなければ、免許を受けることが**できる**。
③　成年者と同一の行為能力を有しない未成年者 （上記以外の未成年者）	本人が欠格事由に該当しておらず、かつ、その法定代理人（法定代理人が法人である場合においては、その役員を含む。）が欠格事由に該当していなければ、免許を受けることが**できる**。 ※本人が欠格事由に該当していなくても、その法定代理人（法定代理人が法人である場合においては、その役員を含む。）が欠格事由に該当するときは、免許を受けることができない。

〔Ｈ〕役員又は政令で定める使用人が、〔Ａ〕～〔Ｆ〕のいずれかに該当する場合

免許申請者が法人である場合[事1～3]	その法人の「役員」又は「政令で定める使用人（事務所の代表者）」が、欠格事由〔Ａ〕～〔Ｆ〕のいずれかに該当する場合
免許申請者が個人である場合	その政令で定める使用人（事務所の代表者）が、欠格事由〔Ａ〕～〔Ｆ〕のいずれかに該当する場合

事例１　Ａ社の**政令で定める使用人**Ｂは、３年前に**Ｃ社が不正の手段により宅建業の免許を受けたとしてその免許を取り消された**当時、Ｃ社の**役員**であった。

過去 →　Ｃ社は、３年前（５年以内）に不正手段での免許取得（悪質行為）により免許取消処分を受けており、欠格事由の対象となる。また、Ｃ社の**役員**であったＢも、**欠格事由の対象に含まれる**。

現在 →　Ａ社が免許を申請するにあたっては、Ａ社自身のほかに、**役員**及び**政令で定める使用人**も、**審査の対象に含まれる**。Ａ社の政令で定める使用人Ｂは、欠格事由の対象者である。

結論 →　**Ａ社**は、**免許を受けることができない**。

事例２　Ａ社の**役員**Ｂは、３年前に**Ｃ社が不正の手段により宅建業の免許を受けたとしてその免許を取り消された**当時、Ｃ社の**政令で定める使用人**であった。

過去 →　Ｃ社は、３年前（５年以内）に不正手段での免許取得（悪質行為）により免許取消処分を受けており、欠格事由の対象となる。しかし、Ｂは、Ｃ社の**政令で定める使用人**であったため、**欠格事由の対象に含まれない**。

現在 →　Ａ社が免許を申請するにあたっては、Ａ社自身のほかに、**役員**及び**政令で定める使用人**も、**審査の対象に含まれる**。しかし、Ａ社の役員Ｂは、欠格事由の対象者ではない。

結論 →　**Ａ社**は、**免許を受けることができる**。

事例３　Ａ社の**役員**Ｂは、３年前に**Ｃ社が引き続き１年以上宅建業を休止したとしてその免許を取り消された**当時、Ｃ社の**役員**であった。

過去 →　Ｃ社は、３年前（５年以内）に１年以上の宅建業休止（悪質行為以外）により免許取消処分を受けているが、これは欠格事由に該当しない。従って、Ｃ社の**役員**であったＢも、**欠格事由に該当しない**。

現在 →　Ａ社が免許を申請するにあたっては、Ａ社自身のほかに、**役員**及び**政令で定める使用人**も、**審査の対象に含まれる**。しかし、Ａ社の役員Ｂは、欠格事由の対象者ではない。

結論 →　**Ａ社**は、**免許を受けることができる**。

〔Ｉ〕暴力団員等がその事業活動を支配する者

暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から５年を経過しない者がその事業活動を支配する者

3　免許を受けることができない者－３（宅地建物取引士の設置要件を欠く者）

国土交通大臣又は都道府県知事は、宅建業の免許を受けようとする者が、**事務所について専任の宅地建物取引士の設置要件を欠く場合**（P. 68～69参照）には、免許をしてはならない。

MEMO