

資格の大原 宅建士講座

2026 年対策 サンプル教材

宅建士・テキスト[宅建業法]

宅建業法第 1 回

## 学習ガイド

### テキスト

テキストは、**項目ごとの重要論点**、**解説**、**Kami Point!**という構成になっています。講義を受講（視聴）するだけで内容がわかるようになっていますが、講義受講（視聴）後、テキストを読み込むことで、より一層理解を深めることができます。各テーマ「**S**」の最下部には、**問題集へのリンク**を掲載しています。各テーマを学習したら、すぐに問題演習に進みましょう。

#### ・問題集へのリンク（例）

 **Web問題集 宅建業法>宅地建物取引業>宅地建物取引業>宅建業・宅建業者の定義①**

Lessonの最後には、そのLessonの**まとめ問題へのリンク**を掲載しています。Lessonを総復習した後、まとめ問題を演習しましょう。

#### ・まとめ問題へのリンク（例）

**【Lesson01 まとめ】**

 **Web問題集 宅建業法>宅地建物取引業>宅地建物取引業**

### 問題集

単に講義の受講（視聴）やテキストを読んだだけでは、合格を勝ち取ることはできません。講義の受講（視聴）やテキストを読む以上に重要となるのが、問題集（Web問題集）の解き込みです。問題集は、過去に出題された宅建試験問題のうち重要な問題を厳選し収録したアウトプット教材です。講義の受講（視聴）やテキストで重要論点の学習をした後に、この問題集を繰り返し解き込むことで、宅建試験合格に必要な解答力を身につけることができます。

問題集には、講義で取り扱っていない論点も出題されますが、それらは頻出論点ではないので、最初から解ける必要はありません。わからない場合はすぐに解答解説をみてしまいましょう。講義で取り扱っている論点が頻出論点ですので、まずは頻出論点の問題を解けるように。頻出論点の問題が解けるようになると、そうではない論点の問題も次第に解けるようになっていきます。繰り返し問題集を解いて、まずは頻出論点の問題を確実に正解できるようにしましょう。

#### ・理由付けをする！ 苦手な問題を把握する！

問題集を解く際に重要となるのが、「誤っている・該当しない・違反する」などの選択肢が、「なぜ誤っているのか？・なぜ該当しないのか？・なぜ違反するのか？」などといった理由付けをしっかり行いながら解き込むことです！

## 宅建試験の状況(近年)

### 受験申込者数等の状況

宅建試験の受験申込者数は、約30万人程度で推移しています。

ここでは、受験申込者数が30万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
300,000人	240,000人 (60,000人は欠席)	15%の場合	36,000人
		18%の場合	43,200人
受験申込者数を30万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%～18%程度」。この中に入り込めば、合格です！	

### 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、失点を防ぎたいところです。重要論点の理解不足や問題の読み間違いなどのケアレスミス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」や「法令上の制限・税」等の難度が高めの年や個数問題の出題数が多い年等は、合格ラインが下がる傾向にあります。この場合、高難度の問題にこだわらず、得点すべき問題で確実に得点することがポイントです。

### 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～17点	10点～7点	6点～5点	3点～2点	4点～3点

『5問\*』は、登録講習修了者の免除問題になります。

## 出題形式

試験の出題形式は、主に「四肢択一式」又は「個数算定」問題のマークシート方式です。

### ・「四肢択一式」問題

(4つの選択肢から正しいもの又は誤っているもの等、条件に合致するものを選択する問題)

【問〇】 次の記述のうち、〇〇によれば、正しいものはどれか。

1 ○○○○○○○○○○○

2 ○○○○○○○○○○○

3 ○○○○○○○○○○○

4 ○○○○○○○○○○○

四肢択一式問題は、条件に合致する選択肢を  
1つ判断できれば正解を出すことができます。

### ・「個数算定問題」

(選択肢から正しいもの又は誤っているもの等を全て選択する問題)

【問〇】 〇〇に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

ア ○○○○○○○○○○○

イ ○○○○○○○○○○○

ウ ○○○○○○○○○○○

エ ○○○○○○○○○○○

1 一つ

2 二つ

3 三つ

4 なし

個数算定問題は、選択肢の全てがわからないと  
正解を出せないため難易度が高くなります。

本試験では受験生のほとんどが初めて見るような内容の問題・選択肢も出題されますが、基本的な問題・選択肢の正誤を導き出せることが、最終的な正解を出すためには重要です。つまり**難しい問題を正解するより、「受験生の半数以上が正解する問題」を確実に正解することが**重要です。「受験生の半数以上が正解する問題」は、主に過去に出題されたことがある論点です。宅建試験は、過去に出題された論点が繰り返し出題されますので、問題集(過去問)を解き込むことが合格への近道となります。

## 試験実施機関

一般財団法人 不動産適正取引推進機構

<https://www.retio.or.jp/>

願書配布時期及び申込受付期間など試験の詳細については、例年6月上旬に(一財)不動産適正取引推進機構より発表されます。必ずご自身にてご確認ください。願書の取り寄せ及び申込手続は、ご自身でお願いいたします。

## 目次

### • 宅建業法

宅地建物取引業	1
免許	6
営業保証金	18
宅地建物取引業保証協会	25
宅地建物取引士	32
業務を行う場所に関する規制	43
8種制限	51
一般的業務規制／取引態様の明示	63
媒介契約	69
重要事項の説明等	74
供託所等に関する説明	85
契約書面の交付	86
報酬	89
監督・罰則	102
住宅瑕疵担保履行法	108

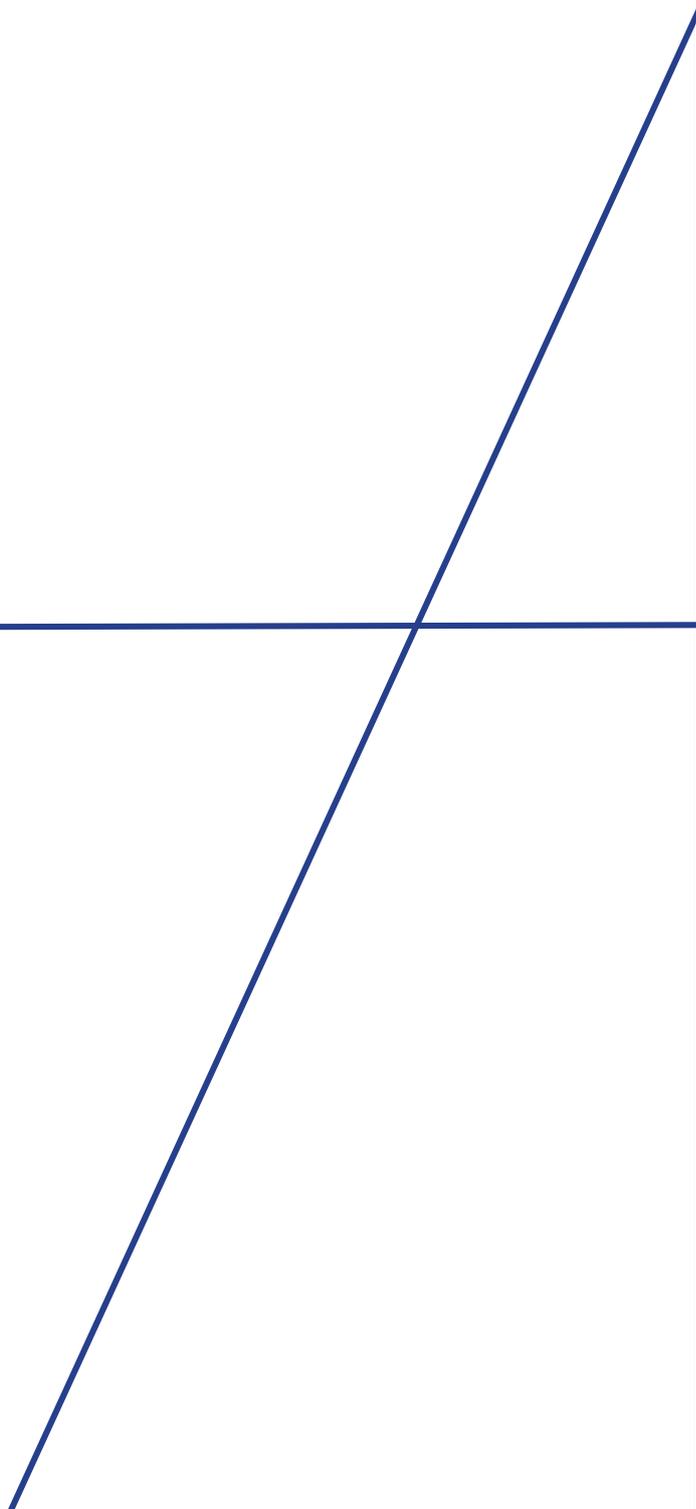
### • 権利関係

制限行為能力者	1
意思表示	7
代理	15
時効	28
不動産物権変動の対抗要件	33
共有	41
抵当権	49
債権の発生等	59
債権の消滅	61
債権の譲渡	70
債務不履行	74
危険負担等	82
連帯債務	84
保証債務	91

売買	96
請負	104
賃貸借	108
使用貸借	120
委任	122
不法行為	125
相続	130
借地	145
借家	159
区分所有法	171
不動産登記法	183



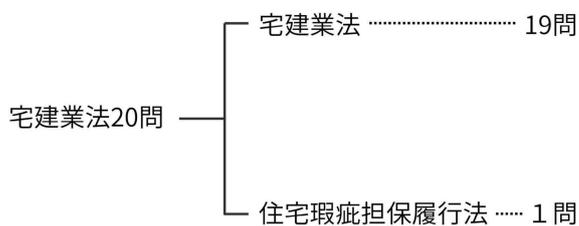
# 宅建業法



## Lesson 00 宅建業法 学習のポイント

### 宅建業法 20問 (目標点18点)

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、一番失点を防ぎた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、重要論点を学習した後、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。



宅建業法	宅建業者(ex.不動産会社、街の不動産屋)に規制をかけ、購入者等の利益の保護と不動産の流通の円滑化を図ることを目的とする法律
住宅瑕疵担保履行法	宅建業者が新築住宅を売却した場合の、新築住宅の欠陥に関する法律

- ・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“失点を防ぎたい重要な科目”
- ・他の科目と比べると“理解しやすく、問題も解きやすい”
- ・問題を解く際には“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
- ・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(通勤、通学の時間やお昼休み等のスキマ時間を使って問題演習を行い、出題パターンに慣れておきましょう)。
- ・宅建業法は、宅建試験において“繰り返し出題されている問題”が多いため、より効率的に学習できるよう、問題集では、一問一答式(○×形式)を採用しています。一問一答式(○×形式)での演習は、消去法が使えないため、宅建業法の範囲で多く出題されている個数問題の対策としても大変効果的です。

 出題傾向 (過去10回)

出題傾向 (過去10回) の見方

H	R	R	R	R	R	R	R	R	R
◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆
△	△	○	○	△	○	○	△	△	○

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

項目	出題年等									
	H 30	R 元	R 2 ・ 10 月	R 2 ・ 12 月	R 3 ・ 10 月	R 3 ・ 12 月	R 4	R 5	R 6	R 7
Lesson 01 宅地建物取引業	○	○	△	○	○	○	△	△	△	
Lesson 02 免許	○		○	○		○	○	○	○	○
免許の一身専属性等			△			△				
免許の欠格事由	△	○	△	△	○			○		○
Lesson 03 営業保証金	○	△	○	○	○		△	○	○	○
Lesson 04 宅地建物取引業保証協会	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
Lesson 05 宅地建物取引士 資格登録簿/登録の移転/届出/欠格事由等	△	○	○	○	○	○	○	△	△	○
宅地建物取引士証の交付	○	△	△	○			○	△	○	△

※令和2年・3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									
	H 30	R 元	R 2・10月	R 2・12月	R 3・10月	R 3・12月	R 4	R 5	R 6	R 7
Lesson 06 業務を行う場所に関する規制 業務を行う場所／宅地建物取引士の設置		△		△	△	○	△		△	
申込・契約を行う案内所等の届出								△	○	
標識の掲示／帳簿の備付け／従業者名簿の備付け／ 従業者証明書を携帯させる義務		○	○	○	○		△	○		△
Lesson 07 8種制限 クーリングオフ制度	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
売主の契約不適合責任	△	△	△				△			
損害賠償の予定・違約金の定め 手付の性質及び手付の額	△	△	△		△	△	△			△
手付金等の保全措置	○	○	○		△	△		○	○	○
自己の所有に属しない物件の売買契約		△				△				
割賦販売契約の解除等の制限・ 所有権留保等の禁止			△		△		△			

※令和2年・3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									
	H 30	R 元	R 2 ・ 10 月	R 2 ・ 12 月	R 3 ・ 10 月	R 3 ・ 12 月	R 4	R 5	R 6	R 7
Lesson 08 一般的業務規制／取引態様の明示	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
Lesson 09 媒介契約	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
Lesson 10 重要事項の説明等 重要事項の説明義務（35条）	○	△	○	△	△	○	○	○	△	○
重要事項の説明等（35条）-売買	○	○	○	○	○	△	○	○	○	○
重要事項の説明等（35条）-貸借	△	○	○	○	○	△	△		○	○
Lesson 11 供託所等に関する説明	△					○				
Lesson 12 契約書面の交付 契約書面の交付義務（37条）	△	△	○	△	○	○	○	○	○	△
契約書面の交付（37条）-売買	△	○	○	○	○	△	△	△	○	○
契約書面の交付（37条）-貸借	○	△	△	△	△	○	△	△	○	△
Lesson 13 報酬 報酬の受領方法等	△	△		△	△	△	△	○	○	△
売買・交換の媒介・代理に関する報酬額	○	△	△		△		△		△	
貸借の媒介・代理に関する報酬額	○	△	○	△	△	○	△	△	△	△
Lesson 14 監督・罰則	○	○		△	△	○		○	○	○
Lesson 15 住宅瑕疵担保履行法	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

※令和2年・3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。

【宅建士合格コース】

<宅建業法 講義進行予定表（テキスト1[宅建業法 権利関係]）>

回数	学習項目	テキスト1	問題集	復習計画
第1回	Lesson01 宅地建物取引業 Lesson02 免許	P.1～17	01-01-001～031 02-01-001～072	宅建業法問題集 3回転以上
第2回	Lesson03 営業保証金 Lesson04 宅地建物取引業 保証協会	P.18～31	03-01-001～037 04-01-001～039	
第3回	Lesson05 宅地建物取引士 Lesson06 業務を行う場所 に関する規制	P.32～50	05-01-001～056 06-01-001～055	宅建業法問題集 3回転以上 +第1～2回の範囲の 復習
第4回	Lesson07 8種制限 Lesson08 一般的業務規制/ 取引態様の明示	P.51～68	07-01-001～110 08-01-001～070	
第5回	Lesson09 媒介契約 Lesson10 重要事項の説明 等 Lesson11 供託所等に関する 説明	P.69～85	09-01-001～054 10-01-001～116	宅建業法問題集 3回転以上 +第3～4回の範囲の 復習+実力確認テスト 対策
第6回	Lesson12 契約書面の交付 Lesson13 報酬	P.86～101	11-01-001～074 12-01-001～043	
第7回	Lesson14 監督・罰則 Lesson15 住宅瑕疵担保履 行法	P.102～111	13-01-001～045 14-01-001～022	★宅建業法 実力確認テスト

【教室通学生・映像通学生・Webライブ生 共通のご案内】

- ・宅建士合格コースは、全32回（基礎期26回・直前対策期6回）のカリキュラムとなります。基礎期講義につきましては、講義進行予定表に沿って進めて参ります。直前対策期につきましては、過去試験問題の演習及び全国统一公開模擬試験、直前模擬試験を実施して参ります。
- ・講義は、1講義あたり約2時間40分です（講義範囲等により多少異なります）。
- ・各科目（宅建業法・権利関係・法令上の制限税その他）に、実力確認テストがございます。「20問中18問以上」の正解を合格への中期目標として、学習を進めてください。間違えた箇所は早めに復習し、苦手項目を作らないことが大切です。

【教室通学生の皆様へ】

- ・宅建業法及び権利関係の講義では「テキスト1[宅建業法 権利関係]」と「問題集[宅建業法]」又は「問題集[権利関係]」をご持参ください。
- ・法令上の制限・税その他の講義では「テキスト2[法令上の制限・税その他]」と「問題集[法令上の制限・税その他]」をご持参ください。
- ・教材は、各科目の初回に、該当科目の教材を教室にてお配りいたします。

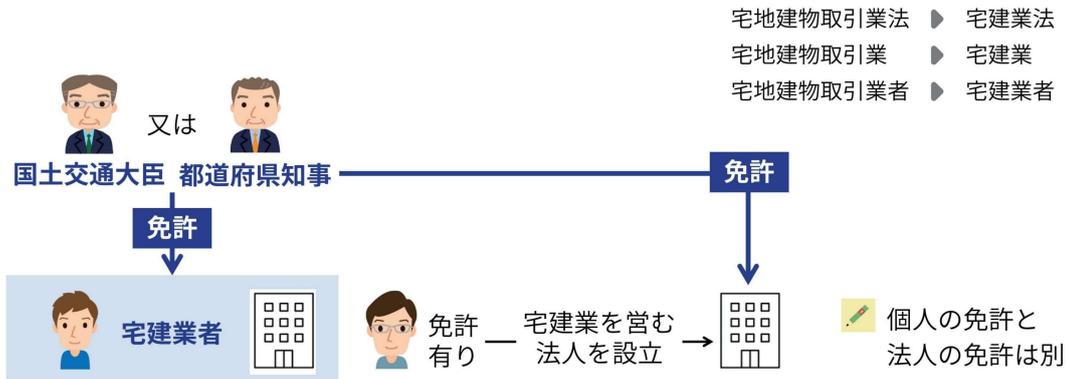


## Lesson 01 宅地建物取引業

### § 01 宅建業を営むためには



宅建業を営もうとする場合、国土交通大臣又は都道府県知事の免許が必要で、この免許を受けた者を宅建業者という。



免許を受けるためには、一定数の宅地建物取引士が必要

#### 解説

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。

宅建業を営もうとする者(個人又は法人)は、国土交通大臣又は都道府県知事の免許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を、その事務所ごとに適正に設置しなければならない。
-------------	--

※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。

#### Kami Point!

- 1 宅建業者の代表的な例は、不動産会社や街の不動産屋をイメージ
- 2 宅建業をするには免許が必要

## § 02 宅建業・宅建業者の定義①



宅建業とは、「宅地・建物」に関する「一定の取引」を「業として行う」もの  
宅建業に該当 ▶ 免許が必要

### 宅地



用途地域内

道路、公園、河川、広場、水路を除く  
全ての土地

- 用途地域は、すで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。
- 宅地に該当するか否かは「土地の現況」「登記簿上の地目」に関係しない。

### 建物

イメージとして、柱・壁・屋根で囲まれているもの

### 解説

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

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

※「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。

※「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。

### Kami Point!

以下は、宅地として扱われる。

- ①既にマンション、一戸建て、倉庫などの建物が建っている土地
- ②将来、建物を建てる土地
- ③用途地域内の公共施設系以外の土地

Web問題集 宅建業法>宅地建物取引業>宅地建物取引業>宅建業・宅建業者の定義①

§ 03 宅建業・宅建業者の定義②



**取引**

取引	売買	交換	貸借
自ら行う	○	○	×
代理する	○	○	○
媒介する	○	○	○

✎ 宅地造成業・マンション管理業  
 不動産鑑定業等は宅建業に該当しない。

**解説**

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(物と物を交換する契約)」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。

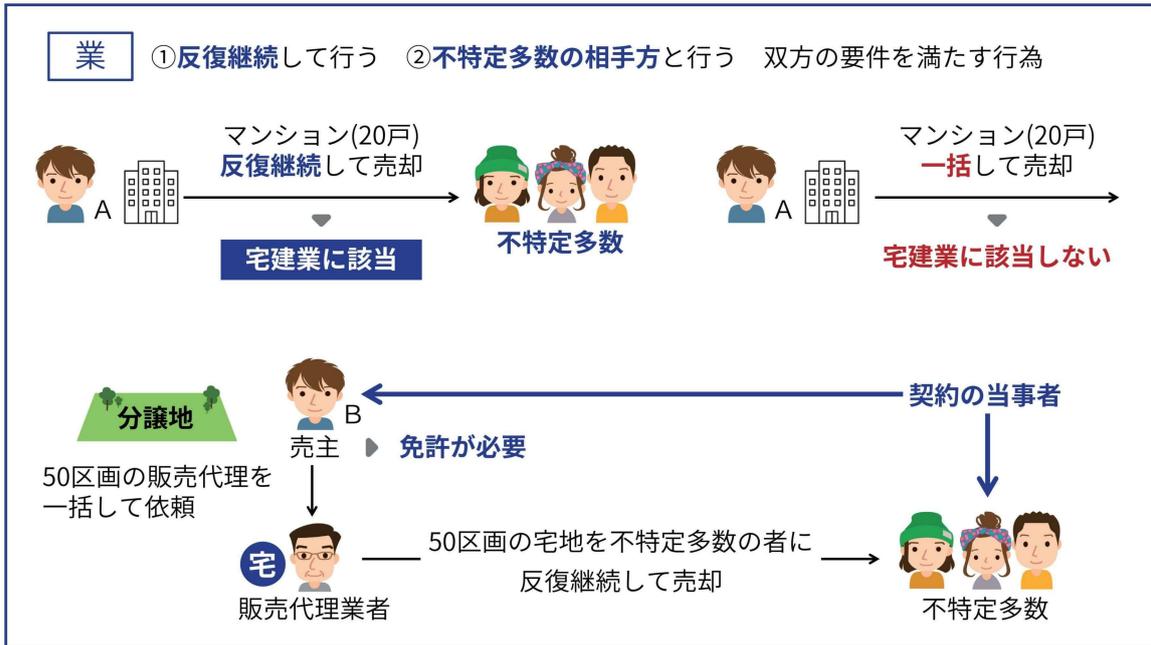
※「代理」とは、代理を依頼された代理人が、依頼者に代わって契約を締結する行為をいう。代理人には、契約を締結する権限が与えられる。

※「媒介(仲介・斡旋ともいう)」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。

**Kami Point!**

- ①** 以下は、宅建業法上の取引となる。
  - ・自ら宅地建物の売買契約、交換契約をする。
  - ・他人の代理人として、宅地建物の売買契約、交換契約、賃貸借契約をする。
  - ・他人の媒介人として、宅地建物の売買契約、交換契約、賃貸借契約を成立させる。
- ②** 自ら賃貸、自ら転貸は、宅建業法上の「取引」に該当しない(借地借家法等で規制されているため)。そのため宅建業の免許は不要

§ 04 宅建業・宅建業者の定義③



**解説**

「業」とは、以下①②の双方の要件を満たす行為を指す。

業	①反復継続して行う。 ②不特定多数の相手方と行う。
---	------------------------------

※「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。

※「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はかわりはない。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。

**Kami Point!**

- ①業とは、不特定多数の者を相手方として、反復継続して行うことをいう。
- 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場合でも、本人は、自ら宅地建物の売買を不特定多数の者に対して反復継続して行うことになる。従って、本人にも宅建業の免許が必要となる。

**Web問題集** 宅建業法>宅地建物取引業>宅地建物取引業>宅建業・宅建業者の定義③

## § 05 宅建業法の規定が適用されない者等



**国等に関する特例** 宅建業法の規定は以下の者には適用しない。

①国・地方公共団体  
②地方住宅供給公社・独立行政法人都市再生機構等

▶ 免許を受けることなく宅建業を営むことができる。

**信託会社等に関する特例**

信託会社・信託業務を兼営する金融機関等 \_\_\_\_\_ 宅建業を営もうとするとき \_\_\_\_\_ **届出**

(一定の者を除く)

↓

免許に関する規定は適用されない。

↓

免許を受けることなく宅建業を営むことができる。

国土交通大臣

宅建業には、無免許事業の禁止や名義貸しの禁止もある。

### 解説

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。

※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。

### Kami Point!

- ① 国等が宅建業を行う場合、免許はいらない。
- ② 信託会社・信託業務を兼営する金融機関等が宅建業を行う場合、免許はいらないが、国土交通大臣への届出が必要

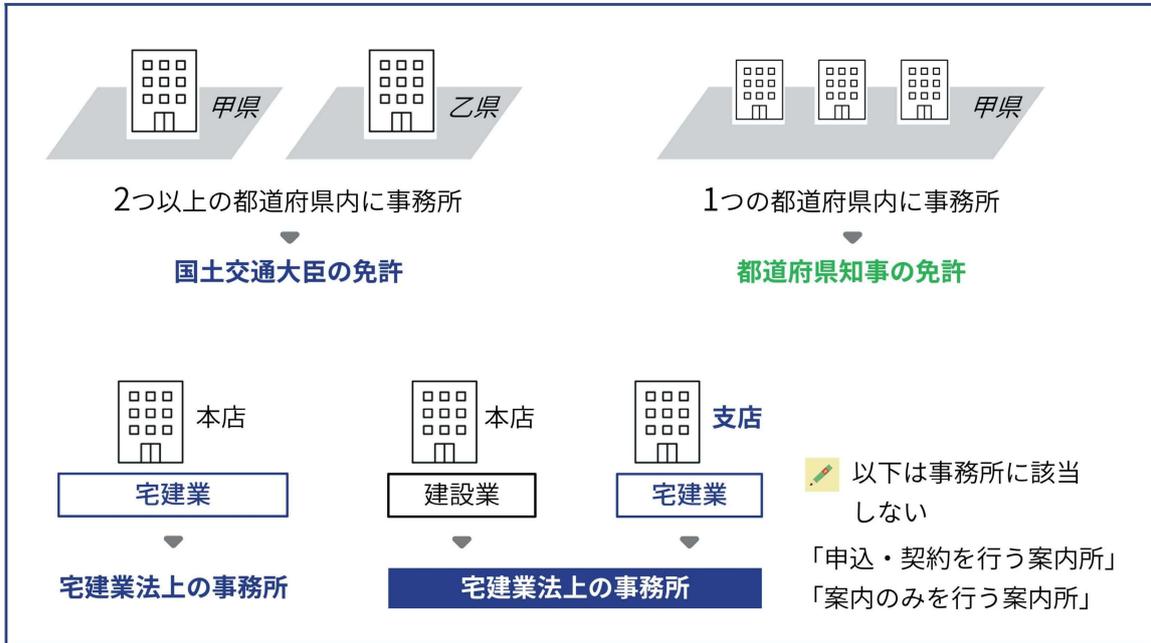
Web問題集 宅建業法>宅地建物取引業>宅地建物取引業>宅建業法の規定が適用されない者等

【Lesson01 まとめ】

Web問題集 宅建業法>宅地建物取引業>宅地建物取引業

## Lesson 02 免許

### § 01 免許の種類、事務所



#### 解説

国土交通大臣免許	2つ以上の都道府県の区域内に事務所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を受けなければならない。
都道府県知事免許	1つの都道府県の区域内に事務所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を受けなければならない。
事務所	①本店(商人以外の者にあつては、主たる事務所) ②支店(商人以外の者にあつては、従たる事務所) ③①②以外で次の a. b. に該当 a. 継続的に業務を行うことができる施設(ex.〇〇営業所)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(ex.営業所長)を置くもの

※本店は、常に「宅建業法上の事務所」となるが、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。

※「国土交通大臣免許」、「都道府県知事免許」いずれの免許であっても、全国各地で宅建業を営むことができる。

#### Kami Point!

- ① 免許の種類は、事務所が基準
- ② 本店は、常に宅建業法上の事務所として扱われる。

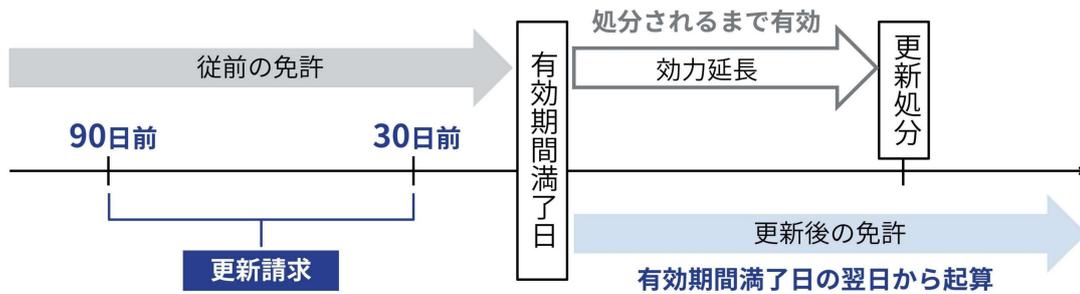
Web問題集 宅建業法>免許>免許の種類、事務所

## § 02 免許の更新



免許の有効期間は**5年間**で、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。

**申請期間** 有効期間満了日の**90日前から30日前まで**の間



業務停止期間中であっても、適法に免許の更新申請をすれば、免許を更新することができる。

### 解説

「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。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。

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	<p>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。</p> <p>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。</p>

※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。

### Kami Point!

- ① 免許の有効期間は5年間
- ② 更新は、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
- ③ 適法に更新申請があったにもかかわらず、処分がされない場合、従前の免許の効力が延長する。

Web問題集 宅建業法>免許>免許の更新

### § 03 免許換え



**事例①** 国土交通大臣の免許を受けている宅建業者が、乙県内の支店を廃止

本店 甲県 支店 乙県  
国土交通大臣免許

本店 甲県  
甲県知事免許

申請先 甲県知事に免許換えを申請

**事例②** 甲県知事の免許を受けている宅建業者が、乙県内に新たに支店を設置

本店 甲県

本店 甲県 支店 乙県  
国土交通大臣免許

申請先 国土交通大臣に免許換えを申請

甲県知事免許

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(ex.案内所)を設置する場合は、免許換えの申請は不要

#### 解説

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。①②は都道府県知事に申請し、③は国土交通大臣に申請する。

- 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に
- 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に
- 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に

免許換えの効力	<p>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。</p> <p>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。</p>
---------	--

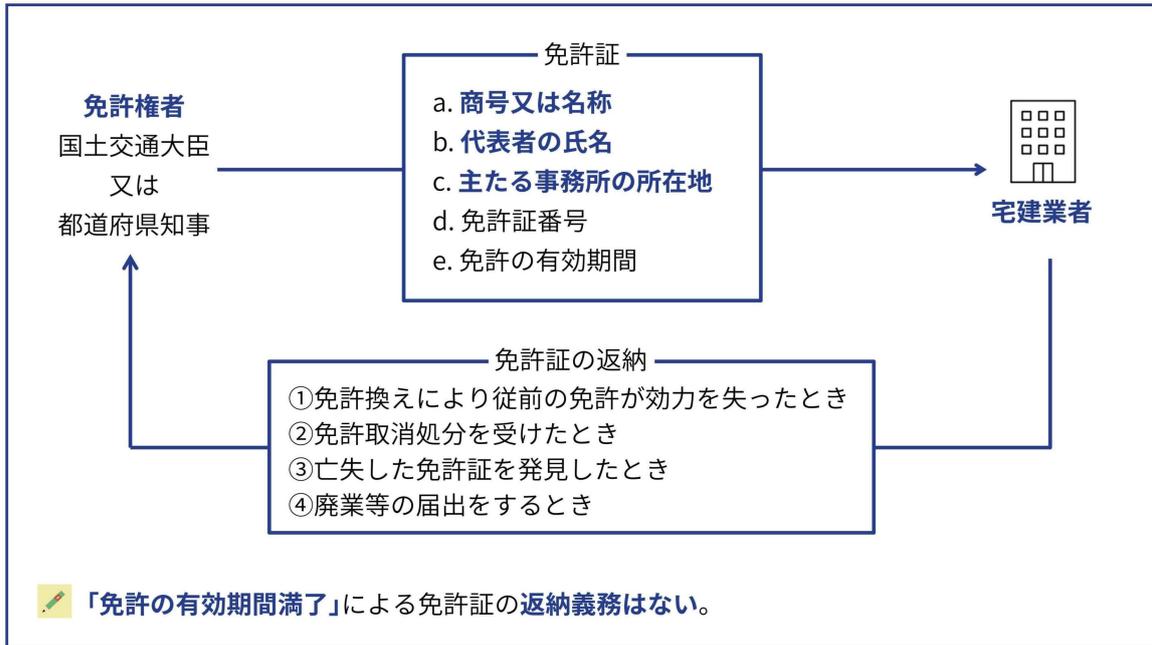
※事務所の廃止・移転・増設があっても「免許権者の管轄が変わらない場合」や「事務所に該当しない場所(ex.宅地分譲のための案内所)を設置する場合」には、免許換えの申請をする必要はない。

#### Kami Point!

- ①事務所の移転、縮小、拡大等によって免許権者が変わる場合、免許換えの申請をしなければならない。
- ②免許換えで新規に取得した免許の有効期間は、新たに5年となる。

Web問題集 宅建業法>免許>免許>免許換え

§ 04 免許証



解説

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
返納	宅建業者は、以下①～④のいずれかに該当する場合、遅滞なく、免許権者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廃業等の届出をするとき

※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。

**Kami Point!**

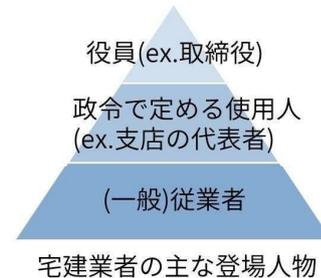
- ① 宅建業の免許を受けると、免許権者から免許証が交付される。
- ② 免許の有効期間(5年)が満了しても、免許権者に免許証を返す必要はない。

## § 05 宅地建物取引業者名簿



免許権者(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を備え付け、以下の事項が記載される。

- a. 免許証番号・免許の年月日
- b. **商号・名称**
- c. 法人の場合、「役員」・「政令で定める使用人」の氏名
- d. 個人の場合、「その者」・「政令で定める使用人」の氏名
- e. 「事務所」の名称・所在地
- f. 宅建業以外に営んでいる事業の種類
- g. 「指示処分」・「業務停止処分」があったときは、その年月日・その内容



**b.~e. について変更**があった場合、**30日以内**に、届出書を免許権者に提出しなければならない。なお、業者名簿の記載事項ではないが、「事務所ごとに置かれる専任の宅地建物取引士の氏名」についても上記同様、**30日以内**に、届出書の提出が必要となる。

**f. について変更**があった場合は、**届出書の提出は不要**である。

### 解説

宅地建物取引業者名簿の記載事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. 免許証番号及び免許の年月日</li> <li>b. 商号又は名称</li> <li>c. 法人の場合、「役員」及び「政令で定める使用人」の氏名</li> <li>d. 個人の場合、「その者(宅建業者)」及び「政令で定める使用人」の氏名</li> <li>e. 「事務所」の名称及び所在地</li> <li>f. 宅建業以外の事業を行っているときは、その事業の種類</li> <li>g. 「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</li> </ul>
<p>宅建業者は、宅地建物取引業者名簿の記載事項のうち、b.~e. 及び「事務所ごとに置かれる専任の宅地建物取引士の氏名」について変更があった場合には、30日以内に、その旨の届出書を免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に提出しなければならない。</p>	

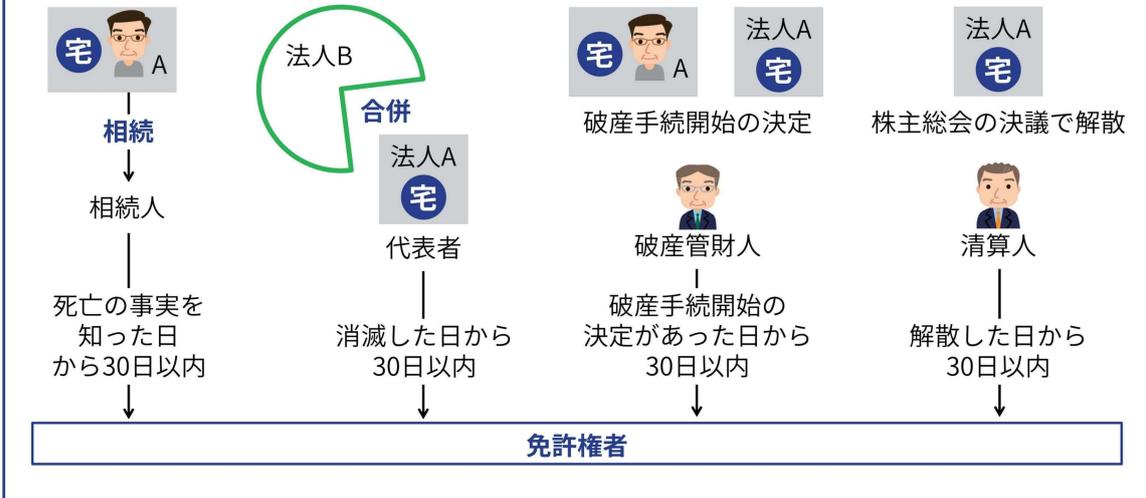
### Kami Point!

- ① 宅地建物取引業者名簿には、「人(役員・政令で定める使用人)」は氏名が、「事務所」は名称と所在地(住所)が記載される(一般の人が閲覧できるから、人の住所は記載されない)。
- ② 宅地建物取引業者名簿の一定事項等に変更があった場合、30日以内に免許権者へ変更に係る事項を記載した届出書の提出が必要となる。

## § 06 廃業等の届出



免許権者(国土交通大臣又は都道府県知事)は宅建業者を監督する。従って宅建業者の地位に変動があったときは、**その旨を免許権者に届け出る**必要がある。



### 解説

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	死亡時に失効
②合併消滅(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	消滅時に失効
③破産手続開始の決定(個人・法人)	破産管財人	破産手続開始決定日から30日以内	届出時に失効
④ ②③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)	個人 法人の代表役員	廃止した日から30日以内	

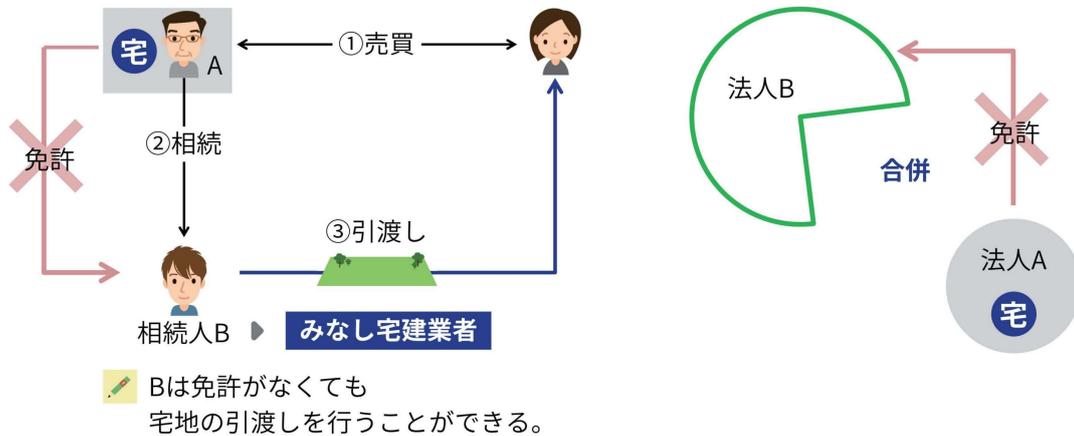
### Kami Point!

- ①個人である宅建業者が死亡した場合の届出期限は、「死亡の日から30日以内」ではなく、「死亡の事実を知った日から30日以内」
- ②宅建業者が飲み込まれる合併があった場合、飲み込まれる会社の代表者が届出をする。

## § 07 免許の一身専属性等



宅建業者が「死亡」又は「合併により消滅」した場合、**相続人・合併後の法人は、免許を承継することができない。**



### 解説

宅建業者が「死亡(個人)」又は「合併により消滅(法人)」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。

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(ex.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)」又は「合併による消滅(法人)」
- ②「有効期間の満了」、「廃業等の届出」、「免許取消処分」等による免許の失効

### Kami Point!

- ①宅建業の免許を承継することはできない。
- ②免許の承継はできないが、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においては、宅建業者とみなされ、その後の処理ができる。

Web問題集 宅建業法>免許>免許>免許の一身専属性等

## § 08 免許の欠格事由①



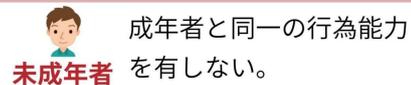
一定の事由に該当すると、宅建業の免許が受けられない。

- ・破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
  - ▶ 復権を得れば、原則、直ちに免許を受けることができる。
- ・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
- ・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
- ・過去5年以内に宅建業に関し不正行為等をした者等
- ・未成年者について

本人が欠格事由でなければ、免許を受けられる



本人も法定代理人も欠格事由でなければ、免許を受けられる



## 解説

- ①「破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者」(資格や権利の状態が制限されている状態)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。
- ②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(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)
- ③過去5年以内に宅建業に関し不正行為等をした者等
  - ・免許の申請前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
  - ・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
- ④未成年者について
  - ・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)は、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。
  - ・成年者と同一の行為能力を有しない未成年者は、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。

## Kami Point!

- ①破産すると一定の資格の利用が制限される。従って、宅建業の免許を受けることができない。
- ②しかし免責等により復権を得れば資格制限が解除され、原則、直ちに免許を受けることができる。

Web問題集 宅建業法>免許>免許の欠格事由①

## § 09 免許の欠格事由②



・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拘禁刑以上の刑に処せられ**5年を経過しない者**

②以下の法律(抜粋)の規定に違反し、**罰金の刑に処せられ5年を経過しない者**

a. 宅建業法

b. 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・背任罪

	重	死刑	拘禁刑	罰金	拘留	科料・過料	軽
上記①	拘禁刑△年 → 「刑期▲年」+「刑期満了日から5年間」は、免許を受けられない。						
上記②	拘禁刑△年 → 「刑期▲年」+「刑期満了日から5年間」は、免許を受けられない。						
	罰金△円 → 「罰金納付日から5年間」は、免許を受けられない。						

執行猶予がついた場合、執行猶予期間中は、免許を受けることが**できない**が、執行猶予期間満了後は、免許を受けることができる。

### 解説

以下の者は、免許が受けられない。

①拘禁刑以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わった日から5年を経過しない者

②下記 a.~d.のいずれかの法律の規定に違反し(又は罪を犯し)、罰金の刑に処せられ、その刑の執行を終わった日から5年を経過しない者

a. 宅建業法

b. 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・背任罪

c. 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律

d. 暴力行為等処罰に関する法律

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。
----------	---

※「刑に処せられ」とは、刑が確定したことを意味する。

※裁判が係属中の場合は、刑が未確定のため、直ちに欠格事由にはならない。

### Kami Point!

①一定の刑罰に処せられた場合、ペナルティとして5年間、免許を受けることができない。

②宅建業法違反と、刑法の一定の罪の場合は、罰金刑以上が対象となる。

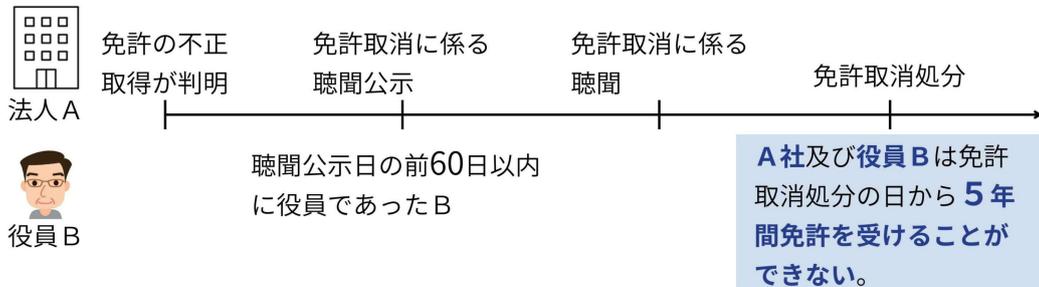
③執行猶予がついた場合、執行猶予期間が満了すれば、直ちに免許を受けることができる(「満了から5年を経過しなければ受けられない」ではない)。

## § 10 免許の欠格事由③



- ・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

**悪質な行為**(ex.不正の手段により免許を受けた)により、**免許取消処分**を受け、その**取消の日から5年を経過しない者**



法人だけでなく、免許取消処分に係る**聴聞公示の日前60日以内に当該法人の役員であった者も欠格事由**の対象となる(政令で定める使用人は対象外)。

### 解説

以下の者は、免許が受けられない。

下記①～③のいずれかの理由により、免許取消処分を受け、その取消の日から5年を経過しない者(個人・法人)

- 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

法人が前記①～③のいずれかの理由により、免許取消処分を受けた場合、法人のほか、免許取消処分に係る聴聞公示の日前60日以内に当該法人の役員であった者も欠格事由の対象となる。

※聴聞とは、行政庁の不利益処分について、対象者に与えられる意見陳述の機会等をいう。

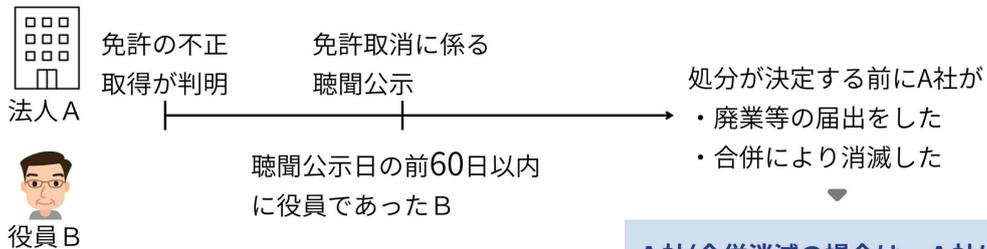
### Kami Point!

宅建業者が一定の悪質な行為により免許を取り消された場合、その宅建業者だけでなく、聴聞公示の日前60日以内に役員であった者も、取消から5年間、欠格事由の対象となる(役員も悪質な行為に関与していた可能性があるから)。

## § 11 免許の欠格事由④



- ・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



**A社(合併消滅の場合は、A社は当然に消滅)及び役員Bは上記の事由があった日から5年間免許を受けることができない。**

### 解説

以下の者は、免許が受けられない。

前頁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、処分が決定する前に、解散又は宅建業の廃止による廃業等の届出(解散等に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年を経過しない者

法人の場合、法人のほか、免許取消処分に係る聴聞公示の日前60日以内に当該法人の役員であった者も欠格事由の対象となる。

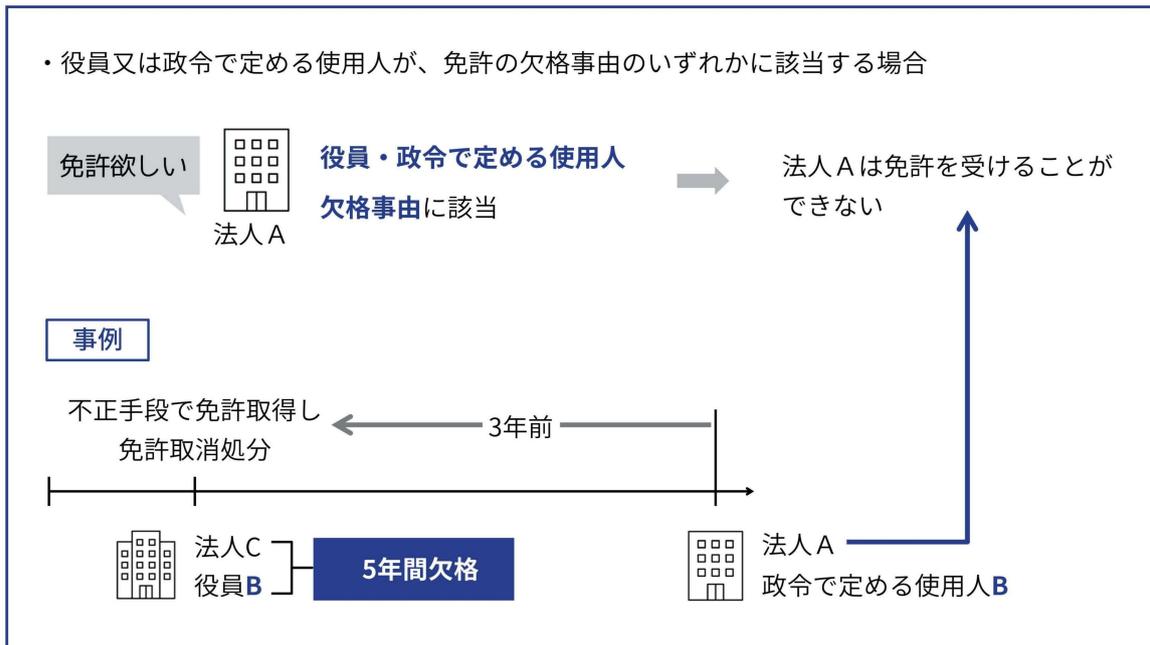
前頁①～③のいずれかの理由による免許取消処分に係る聴聞公示の日以後、処分が決定する前に、合併により取消処分対象法人が消滅(合併に相当の理由がある場合を除く)し、その消滅の日から5年を経過しない者

免許取消処分に係る聴聞公示の日前60日以内に当該法人の役員であった者は欠格事由の対象となる。

### Kami Point!

免許権者が宅建業者に免許取消処分をしようとしたところ、廃業の届け出をしたり、合併をして消滅した場合は、そこから5年間免許を受けることができない(処分逃れを防止するため)。

## § 12 免許の欠格事由⑤



### 解説

以下の者は、免許が受けられない。

- ① 免許申請者が法人であり、その役員・政令で定める使用人(事務所の代表者)が欠格事由のいずれかに該当する場合
- ② 免許申請者が個人であり、その政令で定める使用人(事務所の代表者)が欠格事由のいずれかに該当する場合

※ 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、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。

### Kami Point!

これから免許を取得しようとする法人の「役員」又は「政令で定める使用人」が、免許の欠格事由に該当する場合、その法人は免許を取得することができない。

Web問題集 宅建業法>免許>免許の欠格事由⑤

【Lesson02 まとめ】

Web問題集 宅建業法>免許>免許