

本書の利用方法

1 本書は、宅地建物取引士資格試験の受験対策用に書き下ろしたテキストです。

「**宅地建物取引業法**」で必要とされる論点を、chapterごとに説明しています。

独学でもわかるように丁寧に解説を加えていますが、ページ数との関係もあり、すべてを詳しくというわけにはいきませんでした。それを補う意味で学習アイコンを用意し、学習効率を上げる工夫をしています。

2 chapterごとに**出題実績**を**A~C**の3段階で表示し、各項目のタイトルの後ろの□印でその項目の重要度を3段階で表示しています。□印の多い方が重要性が高いことを示していますので、学習や復習をする際の目安にしてください。

3 chapterごとに、その論点に係わる「**一問一答で確認!**」を掲載していますので、インプットした知識を確認して知識の定着を図ってください。

本書を効果的に活用して2023年の**合格**を勝ちとられることを願っています。

2022年12月

学習アイコンの説明

出題実績

過去10年（令和2・3年度試験については、10月実施の第1回目の問題）の出題実績をA～Cで表しています。

- A** 過去10年間のうち、8～10回出題されている最重要Chapterです。
毎年出題されると考えて、しっかり確認すべきです。
- B** 過去10年間のうち、4～7回出題されている重要Chapterです。
2年に一度の出題が予想されますが、学習ランクを確認した上で、メリハリのある学習をしましょう。
- C** 過去10年間のうち、3回以下の出題実績しかないChapterです。
試験合格のための必須事項とはいえませんので、後回しにしてもいい内容です。



このchapterで学習する項目を挙げています。


重要度

学習ランク分け

- 確実に押さえておきたい項目
- できれば押さえておきたい項目
- 時間的余裕があれば押さえておきたい項目



試験対策をする上での「基本とされる事項」を中心として、ぜひ理解していただきたい事項を提示しています。



試験に出る

試験で出題されやすいところの「これだけは覚えておきましょう」というところを指摘。



重要図解

時系列で、または、横断的に確認した方がよい事項を中心に、その理解を助けるための図表です。

一問一答で確認!

chapterごとに、インプットした知識をこの問題で確認して、知識の定着を図って下さい。



ポイント整理

chapterごとのまとめ部分です。

ここで、もう一度内容の確認をしてください。

chapter 1 宅建業の免許に必要な取引等

- 1 「宅地・建物」「取引」「業」の意味 2
- 2 宅建業の免許が不要な者 6
- 3 無免許事業、名義貸し等の禁止 7

chapter 2 免許制度 1

- 1 免許の申請 10
- 2 免許の基準 14

chapter 3 免許制度 2

- 1 事務所に備えなければならないもの 24
- 2 宅地建物取引業者名簿・変更の届出 26
- 3 免許の効力 27
- 4 免許換え 28
- 5 廃業等の届出 31
- 6 免許証の返納等 31

chapter 4 宅地建物取引士制度

- 1 宅地建物取引士の意義とその事務 34
- 2 成年者である専任の取引士の設置 37
- 3 宅地建物取引士資格登録 38
- 4 登録の効力 43

| | | |
|---|--------------------|----|
| 5 | 取引士証 | 44 |
| 6 | 登録の移転 | 46 |
| 7 | 死亡等の届出・登録の消除 | 47 |

chapter 5 営業保証金制度

| | | |
|---|----------------------------|----|
| 1 | 営業保証金の供託 | 50 |
| 2 | 営業保証金の保管替え等・営業保証金の変換 | 53 |
| 3 | 営業保証金の還付 | 54 |
| 4 | 営業保証金の取戻し | 55 |

chapter 6 宅地建物取引業保証協会・弁済業務保証金制度

| | | |
|---|--------------------------------|----|
| 1 | 宅地建物取引業保証協会 | 60 |
| 2 | 弁済業務保証金分担金の納付・弁済業務保証金の供託 | 62 |
| 3 | 弁済業務保証金の還付 | 64 |
| 4 | 弁済業務保証金準備金・特別弁済業務保証金分担金 | 67 |
| 5 | 弁済業務保証金の取戻し | 68 |

chapter 7 業務上の規制 1 (業務全般の規制)

| | | |
|---|----------------------|----|
| 1 | 業務処理の原則 | 72 |
| 2 | 秘密を守る義務 (守秘義務) | 72 |
| 3 | 案内所等の規制 | 73 |
| 4 | 従業者証明書制度 | 75 |

chapter 8 業務上の規制 2 (広告等に関する規制)

| | | |
|---|-----------------|----|
| 1 | 広告開始時期の制限 | 78 |
|---|-----------------|----|

| | | |
|---|-----------|----|
| 2 | 誇大広告の禁止 | 79 |
| 3 | 取引態様の明示義務 | 80 |

chapter 9 業務上の規制 3 (重要事項の説明など)

| | | |
|---|--------------|----|
| 1 | 重要事項の説明 | 84 |
| 2 | 供託所等の説明 | 95 |
| 3 | 重要事項の不告知等の禁止 | 96 |

chapter 10 業務上の規制 4 (37条書面の交付など)

| | | |
|---|---------------------|-----|
| 1 | 書面 (37条書面) | 100 |
| 2 | 契約締結時期の制限 | 104 |
| 3 | 手付の貸付等による契約締結の誘引の禁止 | 105 |
| 4 | 契約締結等の不当な勧誘等の禁止 | 106 |
| 5 | 不当な履行遅延の禁止 | 107 |
| 6 | 宅建業に関する行為の取消しの制限 | 107 |

chapter 11 業務上の規制 5 (媒介・代理の規制)

| | | |
|---|--------------------|-----|
| 1 | 媒介・代理契約の規制 | 110 |
| 2 | 報酬額の制限 | 116 |
| 3 | 不当に高額な報酬を要求する行為の禁止 | 124 |

chapter 12 業務上の規制 6 (業者が自ら売主となる8つの制限)

| | | |
|---|--------------|-----|
| 1 | 8つの制限の適用範囲 | 128 |
| 2 | 損害賠償額の予定等の制限 | 129 |
| 3 | 手付額の制限等 | 130 |

| | | |
|---|--------------------------|-----|
| 4 | 手付金等の保全 | 131 |
| 5 | 自己の所有に属しない宅地建物の売買契約締結の制限 | 134 |
| 6 | クーリング・オフ制度 | 137 |
| 7 | 担保責任についての特約の制限 | 140 |
| 8 | 割賦販売契約の解除等の制限 | 141 |
| 9 | 所有権留保等の禁止 | 142 |

chapter 13 監督処分・罰則

| | | |
|---|--------------------|-----|
| 1 | 宅建業者に対する監督処分 | 146 |
| 2 | 取引士・取引士資格者に対する監督処分 | 151 |
| 3 | 聴聞制度等 | 153 |
| 4 | 罰則 | 155 |

chapter 14 住宅瑕疵担保履行法

| | | |
|---|-----------------|-----|
| 1 | 住宅瑕疵担保履行法とは | 160 |
| 2 | 宅建業者の資力確保措置等の義務 | 162 |
| 3 | 新規契約締結の制限 | 163 |
| 4 | 供託所等の説明 | 164 |
| 5 | 適用除外 | 164 |
| 6 | 重要事項の説明・37条書面 | 164 |
| 7 | 宅建業法上の監督処分 | 165 |
| 8 | 罰則 | 165 |

索引

| | |
|----|-----|
| 索引 | 168 |
|----|-----|

第 1 編

宅建業法

宅建業の免許に必要な取引等



学ぶこと

- ①宅地建物取引業に該当すると、免許が必要となること。
- ②「宅地」、「取引」、「業」の意味。
- ③宅地建物取引業に該当しても、免許が不要な場合。

| 過去10年間の出題表 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 | H30 | R1 | R2 | R3 | R4 |
|-----------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|----|----|----|
| ①宅地建物取引業の意味 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| ②免許の要否 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | ○ | ○ | |
| ③無免許事業、名義貸し等の禁止 | | ○ | | | ○ | | ○ | | | |

1 「宅地・建物」「取引」「業」の意味

重要度



宅地建物取引業とは、①宅地又は建物に関する、②取引を③業として行うことをいいますが、宅地建物取引業の意味は免許が必要であるかどうかにかかわってくるため、これを詳しくみていくことにします。

1-1 「宅地」の意味

宅建業法上、宅地とは、以下のものを意味します。

■ 「宅地」の意味



試験に出る

- ① 現に建物が建てられている土地
- ② 建物を建てる目的で取引される土地
- ③ 用途地域内の土地（ただし、現に道路、公園、河川、広場、水路の用に供されている土地を除く）

宅地か否かは、登記記録上の地目に関係なく判断します。

登記記録上の地目は、田、畑、山林、原野等であっても、現に建物が建っている土地は①の宅地です。また、現況が田、畑等であっても、登記記録上の地目が田、畑等であっても、建物を建てる目的で取引される土地は②の宅地です。

③の用途地域とは、都市計画法により、土地の用途が定められている地域であり、第一種低層住居専用地域、商業地域、工業専用地域など全部で13種類があります。詳細は、テキストⅢ法令上の制限、税他の都市計画法で説明します。用途地域内の土地であれば、それが駐車場やテニスコートなどでも宅地ですが、現に道路等になっている土地は、宅地ではありません。「現に」道路等であることが必要であるため、用途地域内の道路予定地等は宅地です。

なお、市街化区域内には、必ず用途地域が定められることになっています。

1-2 「建物」の意味

建物の意味については、常識的な判断で十分であり、屋根と壁があり、人が出入りできる建築物という程度の理解で足りる。なお、建築物が未完成の場合や未登記の場合でも、マンションやアパートの一室など売買や貸借の対象となるものは宅建業法上の建物です。

1-3 「取引」の意味

宅建業法上「取引」とは、以下の3つの場合をいいます。

- ・ 宅地・建物の売買・交換の当事者になること
- ・ 宅地・建物の売買・交換・貸借の媒介をすること
- ・ 宅地・建物の売買・交換・貸借の代理をすること

上記をまとめると以下のようになります。



| | 当事者になる | 媒介する | 代理する |
|----|--------|------|------|
| 売買 | ○ | ○ | ○ |
| 交換 | ○ | ○ | ○ |
| 貸借 | × | ○ | ○ |

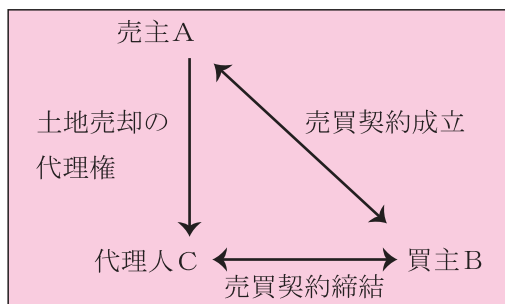
○は取引にあたる ×は取引にあたらぬ

「当事者」とは、取引を直接行う者をいいます。売買では売主と買主、交換では互いに交換を行う者、貸借では貸主と借主が当事者です。

「貸借」とは、賃貸借と使用貸借（タダで貸し借りする契約）を意味します。

次に「媒介」と「代理」の説明をします。

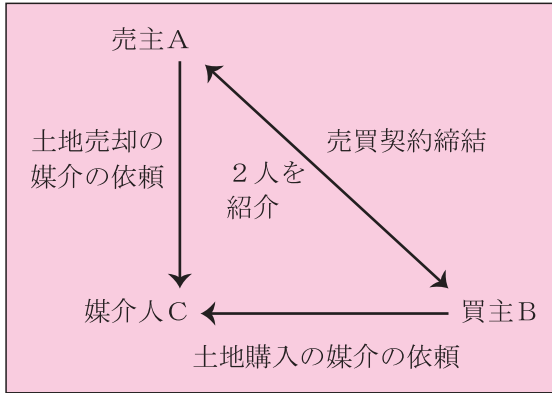
■代理



代理とは、上の例で、AがCに依頼して、その所有する土地をBに売却してもらう場合であるため、通常、3人の人物が登場します。この場合に、自分（A）に代わって契約をする人（C）を「代理人」、代理人に代わって契約をしてもらう人（A）を「本人」、代理人と契約をする人（B）を相手方といい、代理人と相手方の間でなされる契約（B C間の売買契約）のことを「代理行為」といいます。

契約を締結するのは、代理人と相手方ですが、契約が成立するのは、本人と相手方間です（つまり、Aが売主、Bが買主となります）。このように、代理人・相手方で契約が締結されることにより、本人・相手方間に契約が成立します。

■ 媒介



媒介とは、仲介・斡旋などともいわれるもので、上例で、Aから土地売却の媒介の依頼を受けたCが土地購入の希望者BをAに引き合わせることをいいます。代理人とは異なり相手方と契約を締結する権限はなく、A B間で話がまとまれば、A B間で直接契約が締結されることとなります。

1-4 「業」の意味



試験に出る

「業」とは、**不特定多数人**を相手方として、**反復継続**して行うことをいう。

単に1回限り、宅地・建物の売買などを行うにすぎない場合は、「業」ではありません。しかし、反復継続して、不特定多数人を相手方として、宅地建物取引を行う意思がある場合には、1回目の取引に失敗して、その後の取引を行わない場合でも、業として行ったといえます。

また、転売するために取得した物件の取引は事業性が高いものと考えられています。例えば、転売目的で反復継続して物件を購入する場合、売主が一定の者に限定しているときであっても、「業」として行うものといえます。

これに対し、以下の場合は、特定の者を相手方とする取引であるため、業とはいえません。

- ①会社が自社の従業員のみを相手方として宅地の分譲をする場合
- ②大学がその学生を相手方としてアパートの賃貸借の媒介をする場合
- ③宗教団体がその信者のみを相手方として建物の分譲をする場合
しかし、次の場合は、相手方が不特定のため、業といえます。
- ④日本全国の市町村や法人のみを相手方として宅地の分譲をする場合
- ⑤年取3,000万円以上の人のみを相手方として宅地を分譲する場合

①～③と④⑤の区別は、①～③の場合は、ある団体の構成員のみを相手方としていますが、④⑤の場合は、そうではないという点にあります。

また、**破産管財人が破産財団の換価のために反復継続して宅地又は建物を売却する場合も業とはいえません**。破産管財人は裁判所の監督の下に職務として財産の処分及び配分を行うからです。

なお、「業」は「営業」である必要はないため、報酬を得ずに媒介や代理を無償で行うことも業です。

2 宅建業の免許が不要な者

重要度



以上の宅地建物取引業を行う者は、原則として、宅地建物取引業の免許を受ける必要がありますが、例外として、以下の者は、免許がなくても宅地建物取引業を行うことができます。

■ 宅建業の免許が不要な者



試験に出る

- ① 国、地方公共団体（都道府県・市町村）、都市再生機構など
- ② **信託会社、信託業務を兼営する金融機関**

①について、国、都道府県等が一般消費者に損害を及ぼすような取引をするおそれはないため、免許を受ける必要がないだけでなく、そもそも宅建業法に関する規制の適用を一切受けません。したがって、後述する専任の取引士の設置、重要事項の説明、報酬額の制限などの業務上の規制を受けることもありません。

②について、**信託会社・信託業務を兼営する金融機関**は、**国土交通大臣に届出**をすれば、国土交通大臣免許を受けた宅地建物取引業者とみなされ、宅建業を行うことができます。しかし、国や地方公共団体と異なって、**免許に関する規定の適用がない**だけであり、免許に関する規定以外の宅建業法の規定は適用されます。

3 無免許事業、名義貸し等の禁止

重要度



3-1 無免許事業等の禁止

宅建業者が扱う宅地建物は人の生活の基礎となるものであり、その取引は適正に行われる必要があります。そのために宅建業法は免許制度を採用し、無免許業者による営業を禁止しています。

■ 無免許事業等の禁止



試験に出る

- ①宅建業の免許を受けていない者は、宅建業を営んではならない（無免許事業の禁止。違反した場合は、3年以下の懲役もしくは300万円以下の罰金又はこれらを併科される）。
- ②宅建業の免許を受けていない者は、宅建業を営む旨を表示し、又は営む目的で広告をしてはならない（無免許業者の表示・広告の禁止。違反した場合は、100万円以下の罰金に処せられる）。

無免許事業については、たとえ宅建業者が宅地建物取引に代理又は媒介として関与する場合でも無免許事業に該当し、また、宅建業者の従業者が自己のために無免許で宅建業を営む場合でも無免許事業に該当することに注意が必要です。

3-2 名義貸し等の禁止

無免許事業と同様に、宅建業法は宅建業者の名義貸しを禁止しています。

■ 名義貸しの禁止

- ① 宅建業者は、自己名義で他人に宅建業を営ませてはならない（名義貸しの禁止。違反した場合は、3年以下の懲役もしくは300万円以下の罰金又はこれらを併科される）。
- ② 宅建業者は、自己名義で他人に宅建業を営む旨を表示させ、又は営む目的で広告をさせてはならない（名義貸しによる表示・広告の禁止。違反した場合は、100万円以下の罰金に処せられる）。

名義貸しについては、名義貸しの相手方が免許を受けている者かどうかを問わないことに注意が必要です。

一問一答で確認!

- 1 別荘の敷地に供する目的で取引される土地は、登記簿上の地目が山林であっても宅地である。
- 2 用途地域内にある公園内の土地は宅地である。
- 3 Aの依頼を受けたBがA所有の一棟のマンションを不特定多数の者を相手として反復継続して賃貸の媒介を行う場合、Aは免許を必要としないがBは免許が必要である。
- 4 A法人がその所有地を宅地として従業員に分譲する場合、Aは免許が必要である。
- 5 信託会社は、国土交通大臣に届出をして宅建業を行う場合、宅建業法の適用を受けない。

- 1 ○ 建物を建てる目的で取引される土地は、地目にかかわらず宅地である。
- 2 × 用途地域内の土地は、現に道路、「公園」、河川、広場、水路の用に供されている土地を除いたものが宅地である。
- 3 ○ Aは貸借の当事者（貸主）になるので免許を必要としないが、Bは宅建業を行うことになるので免許が必要である。
- 4 × 従業員を相手に宅地を分譲しても「不特定多数人」を相手とする

ことにならないので、「業」とはいえず、免許は不要である。

- 5 × 信託会社は、国土交通大臣に届出をすれば宅建業者とみなされ、宅建業を行うことができるが、免許以外の宅建業法の規定は適用される。



ポイント整理

- ①宅地か否かは、登記記録上の地目と無関係である。
- ②自己所有の宅地建物の貸借は、宅地建物取引ではないため、アパート経営者やマンションの賃貸業者には、宅建業法の適用が一切ない。
- ③建設・請負・管理業などは、宅地建物「取引」業ではない。
- ④特定の者を相手方として宅地建物を反復継続して売却する場合や**破産管財人が破産財団の換価のために反復継続して売却**する場合は、「業」とはいえない。
- ⑤国、地方公共団体（都道府県・市町村）、都市再生機構は宅建業法が適用されないのに対し、**信託会社、信託業務を兼営する金融機関で国土交通大臣に届出をした者は、免許に関する規定が適用されない**だけであり、免許以外の規定は適用される。