

# 宅地建物取引業法 Contents

## 目 次 & 進度表

|                              | 基本講義 | 実力完成講義 | チャレンジ講義 | マスター講義 |
|------------------------------|------|--------|---------|--------|
| 第1章／免許制度 ..... 1             |      |        |         |        |
| 第1節 用語の意味 ..... 2            | ①    |        | ①       |        |
| 第2節 免許制度 ..... 8             |      |        |         |        |
| 第2章／宅地建物取引士制度 ..... 31       |      |        |         |        |
| 第1節 宅地建物取引士 ..... 32         |      |        |         |        |
| 第2節 登 録 ..... 35             | ②    |        |         |        |
| 第3節 宅地建物取引士証 ..... 44        |      |        | ②       |        |
| 第4節 宅建業者と宅建士 ..... 48        |      |        |         |        |
| 第3章／営業保証金と保証協会 ..... 59      |      |        |         |        |
| 第1節 営業保証金 ..... 60           | ③    |        |         |        |
| 第2節 宅地建物取引業保証協会 ..... 66     |      |        |         |        |
| 第4章／取引における諸規定 ..... 77       |      |        |         |        |
| 第1節 広告・契約締結上の規制 ..... 78     |      |        |         |        |
| 第2節 事務所・案内所等の規定 ..... 85     |      |        | ③       |        |
| 第3節 宅地建物取引業者のモラル ..... 91    | ④    |        |         |        |
| 第5章／3大書面 ..... 99            |      |        |         |        |
| 第1節 媒介・代理契約の規制 ..... 100     |      |        |         |        |
| 第2節 重要事項の説明 ..... 108        | ⑤    |        | ④       |        |
| 第3節 37条書面の交付 ..... 134       |      |        |         |        |
| 第6章／8種規制 ..... 145           |      |        |         |        |
| 第1節 8種規制の適用対象となる取引 ..... 146 | ⑥    |        | ⑤       |        |
| 第2節 8種規制 ..... 148           |      |        |         |        |
| 第7章／報酬額の制限 ..... 167         |      |        |         |        |
| 第1節 報酬額の制限規定 ..... 168       | ⑦    |        | ④       |        |
| 第2節 報酬額の計算 ..... 171         |      |        |         |        |

|                  | 基本講義 | 実力完成講義 | チャレンジ講義 | マスター講義 |
|------------------|------|--------|---------|--------|
| 第8章／監督・罰則        |      |        |         |        |
| 第1節 監督処分の種類と手続き  |      |        |         |        |
| 第2節 監督処分事由と内容    |      |        |         |        |
| 第3節 罰則           | ⑦    |        | ⑤       |        |
| 第9章／住宅瑕疵担保履行法    |      |        |         |        |
| 第1節 住宅瑕疵担保履行法の内容 |      |        |         |        |
| 第2節 供託制度・保険制度    |      |        |         |        |
| 巻末付録             |      |        |         |        |

# 検索用目次 (索引としてお使い下さい)

|                         |    |
|-------------------------|----|
| 第1章／免許制度                | 1  |
| 第1節  用語の意味              | 2  |
| 1 宅地建物取引業の意味            | 2  |
| 2 事務所の意味                | 6  |
| 第2節  免許制度               | 8  |
| 1 免許の種類と効力              | 8  |
| 2 免許の基準                 | 10 |
| 3 免許証                   | 16 |
| 4 届出事項                  | 18 |
| 5 免許換え                  | 20 |
| 6 みなし業者と無免許営業の禁止        | 22 |
| POINT                   | 26 |
| <hr/>                   |    |
| 第2章／宅地建物取引士制度           | 31 |
| 第1節  宅地建物取引士            | 32 |
| 1 宅地建物取引士とは             | 32 |
| 2 宅地建物取引士の法定業務          | 33 |
| 3 宅地建物取引士の責務等           | 33 |
| 第2節  登録                 | 35 |
| 1 登録の基準（欠格要件）           | 35 |
| 2 登録の申請と内容              | 40 |
| 3 届出義務と登録の消除            | 41 |
| 4 登録の移転                 | 42 |
| 第3節  宅地建物取引士証           | 44 |
| 1 宅建士証の有効期間と講習の受講       | 44 |
| 2 宅建士証の書換え・再交付・返納・提出・提示 | 46 |
| 第4節  宅建業者と宅建士           | 48 |
| 1 専任の宅建士の設置義務           | 48 |
| 2 宅地建物取引業者と宅地建物取引士      | 50 |
| POINT                   | 52 |
| <hr/>                   |    |
| 第3章／営業保証金と保証協会          | 59 |
| 第1節  営業保証金              | 60 |
| 1 営業保証金の供託と営業の開始時期      | 60 |
| 2 営業保証金の還付              | 63 |
| 3 営業保証金の取戻し             | 64 |

|                 |    |
|-----------------|----|
| 第2節 宅地建物取引業保証協会 | 66 |
| 1 宅地建物取引業保証協会   | 66 |
| 2 保証協会への加入      | 68 |
| 3 保証協会による弁済業務   | 69 |
| 4 弁済業務保証金の取戻し等  | 71 |
| POINT           | 73 |

---

|                         |    |
|-------------------------|----|
| 第4章／取引における諸規定           | 77 |
| 第1節 広告・契約締結上の規制         | 78 |
| 1 誇大広告の禁止と取引態様の明示       | 78 |
| 2 未完成物件の広告開始・契約締結の時期の制限 | 82 |
| 3 契約締結上における諸規定          | 83 |
| 第2節 事務所・案内所等の規定         | 85 |
| 1 従業者証明書・従業者名簿・帳簿       | 85 |
| 2 「案内所等の届出」と「標識の設置」義務   | 87 |
| 第3節 宅地建物取引業者のモラル        | 91 |
| 1 業務における諸規定             | 91 |
| POINT                   | 95 |

---

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| 第5章／3大書面                   | 99  |
| 第1節 媒介・代理契約の規制             | 100 |
| 1 媒介契約の種類                  | 100 |
| 2 媒介契約書の交付義務               | 102 |
| 3 一般媒介契約                   | 104 |
| 4 専任媒介契約及び専属専任媒介契約に関する規定   | 104 |
| 第2節 重要事項の説明                | 108 |
| 1 重要事項の説明義務                | 108 |
| 2 重要事項説明書の記載事項             | 110 |
| 〔参考資料〕重要事項説明書～宅地・建物の売買・交換～ | 125 |
| 第3節 37条書面の交付               | 134 |
| 1 37条書面の交付                 | 134 |
| 2 重要事項説明書と37条書面の相違点        | 136 |
| POINT                      | 138 |

---

|                    |     |
|--------------------|-----|
| 第6章／8種規制           | 145 |
| 第1節 8種規制の適用対象となる取引 | 146 |
| 1 8種規制の趣旨          | 146 |
| 2 8種規制の適用対象となる取引   | 146 |

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| 第2節 8種規制                    | 148 |
| 1 損害賠償額の予定等の制限              | 148 |
| 2 手付金の性質と額の制限               | 149 |
| 3 手付金等の保全措置                 | 149 |
| 4 自己の所有に属しない宅地・建物の売買契約締結の制限 | 153 |
| 5 クーリング・オフ制度                | 154 |
| 6 種類・品質に関する契約不適合責任の特約の制限    | 158 |
| 7 割賦販売契約の解除等の制限             | 159 |
| 8 割賦販売における所有権留保等の禁止         | 160 |
| POINT                       | 164 |

---

|                    |     |
|--------------------|-----|
| 第7章／報酬額の制限         | 167 |
| 第1節 報酬額の制限規定       | 168 |
| 1 報酬額を制限する規定       | 168 |
| 2 消費税と報酬           | 169 |
| 第2節 報酬額の計算         | 171 |
| 1 売買・交換の場合の報酬額の上限額 | 171 |
| 2 貸借の場合の報酬額の計算     | 177 |
| POINT              | 182 |

---

|                    |     |
|--------------------|-----|
| 第8章／監督・罰則          | 185 |
| 第1節 監督処分の種類と手続き    | 186 |
| 1 指導等、報告及び立入検査     | 186 |
| 2 監督処分の種類と手続き      | 187 |
| 第2節 監督処分事由と内容      | 190 |
| 1 宅地建物取引業者に対する監督処分 | 190 |
| 2 宅地建物取引士に対する監督処分  | 195 |
| 第3節 罰則             | 197 |
| 1 罰則の種類と適用の事由      | 197 |
| POINT              | 199 |

---

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| 第9章／住宅瑕疵担保履行法         | 203 |
| 第1節 住宅瑕疵担保履行法の内容      | 204 |
| 1 住宅瑕疵担保履行法の概要        | 204 |
| 2 住宅瑕疵担保履行法の内容        | 205 |
| 第2節 供託制度・保険制度         | 206 |
| 1 資力確保の方法             | 206 |
| 2 住宅販売瑕疵担保保証金の供託等     | 206 |
| 3 住宅販売瑕疵担保保証金の還付・取戻し等 | 208 |

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| ■4住宅瑕疵担保責任保険法人との保険契約 ..... | 209 |
| ■5基準日ごとの届出等 .....          | 211 |
| ■6監督処分と罰則・紛争処理体制等 .....    | 211 |
| POINT .....                | 213 |

---

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| 巻末付録 .....                  | 215 |
| 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方 .....    | 216 |
| 媒介契約書（専属専任媒介契約） .....       | 231 |
| 重要事項説明書（区分所有建物の売買・交換） ..... | 234 |

---

## ■ 本書の利用の仕方 ■

- ① 本テキストは宅建士試験の出題範囲の7項目のうち、「宅地建物取引業法および同法の関係法令に関すること」を扱っています。

|   | 試験の項目                                   | T A C呼称            |
|---|-----------------------------------------|--------------------|
| 1 | 土地の形質、地積、地目および種別ならびに建物の形質、構造および種別に関すること | そ の 他 ・<br>関 連 知 識 |
| 2 | 土地および建物について権利および権利の変動に関する法令に関すること       | 民 法 等              |
| 3 | 土地および建物についての法令上の制限に関すること                | 法令上の制限             |
| 4 | 宅地および建物についての税に関する法令に関すること               | そ の 他 ・<br>関 連 知 識 |
| 5 | 宅地および建物の需給に関する法令および実務に関すること             |                    |
| 6 | 宅地および建物の価格の評定に関すること                     |                    |
| 7 | 宅地建物取引業法および同法の関係法令に関すること                | 宅 建 業 法            |

- ② 宅建業法を9つの章に分けて、各章ごとに「学習項目と出題傾向」→「解説」→「ポイント整理」の構成になっていますので、単に暗記をするのではなく、問題提起→理解→記憶へと体系的に学習することができます。

### 本節での学習項目と本試験での出題傾向

これから学習する内容が「本節での学習項目」として明示されています。また、過去10年間の出題傾向をつかんでもらうために、「本試験での出題傾向」も掲載しています。今年の本試験での重要度を判断し、出題予測にお役立てください。

ここで何を学ぶのか、何に重点をおいて学習したらよいのか、確認しながら取り組みましょう。

### 本文（理解）

- ① 各節の「見出し」に★★★→★★→★の重要度が示してあるので、学習する場合の目安にして下さい。最低限、★★★ランクはマスターすることです。また★★ランクは合格するためには理解しておきたいところです。

★★★ランク～ほぼ毎年出題される

★★ランク～2年から4年に一度出題される

★ランク～5年から10年に一度出題される

- ② 重要項目についてはゴシック体（太字）で記してあります。  
③ テキスト本文中に用いている（国交省「考え方」）について

国土交通省から、宅地建物取引業法の運用や解釈に関し、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方について」が示されています。宅建業法や施行令、施行規則と同様にここからも宅建士試験に出題されます。

テキスト等においては、便宜上、「国交省（考え方）」と記しています。

## POINT

章の**重要事項**や**ポイント**を**公式化**して箇条書きにまとめてあります。ここで取り上げた項目はすべて重要なものですから、章の内容を正しく理解し、記憶できているかどうか、ここでもう一度章の学習内容を振り返って復習をして下さい。なお、本文の今の次の番号は、POINT 番号に対応しています。

## Advanced Study

今まで出題されたことのある内容や、それに関連した内容で、**多少レベルの高い内容**や国交省の「考え方」を解説しています。各項目毎に、**★★★**、**★★**、**★**のランクがついています。**★★★**ランクは、レベルの高い内容ではありますが、出題傾向から言って押さえておいていただきたいものです。**★★**ランクは過去において出題頻度は少ないものの出題可能性のある論点、**★**ランクはこれに対して出題が稀であると考えてもよいでしょう。短期決戦（速修等）の方は、時間の都合によって**★**ランクは省略してもかまいません。

## 巻末資料

巻末資料には、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（国交省「考え方」）、媒介契約書（専属専任媒介契約書）・重要事項説明書（区分所有建物の売買・交換）の見本を取り上げています。

国交省の「考え方」（国土交通省の宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方）は、条文上からは判断できない様々なケースにおいて、行政機関が考え方を示した事項です。一通りの学習を終えたら一読して下さい。

## ■ 宅地建物取引業法の概要 ■

### ① 勉強の仕方

「宅地建物取引業法」は、宅地建物を取引する人にとって知っていなければならない法律です。

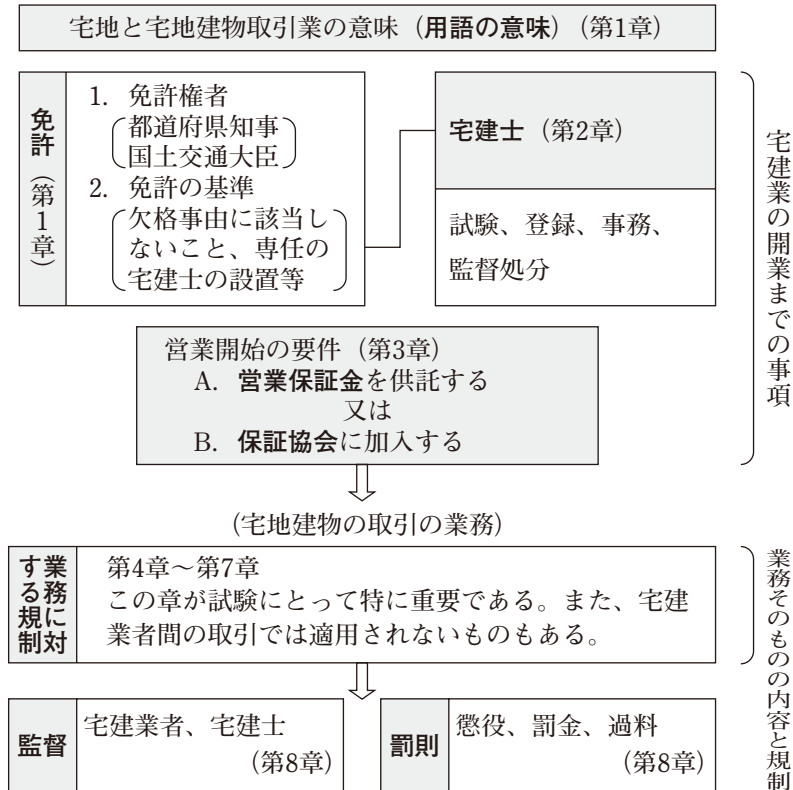
したがって、「宅地建物取引士」の資格試験には、この「宅地建物取引業法」とその関連法規（「住宅瑕疵担保履行法」を含む）から、**多数の問題が出題されます（50問中 20 問）**。資格試験の趣旨からは当然のことですが、この法律は試験において一番重要視され、宅地建物取引業法を理解し、把握することなくして、合格は難しいとされています。全問正解は無理としても、**8 割以上は絶対に取る**という気持ちで臨んで下さい。

この法律は、「こういう場合はこうするのだ」とか、「このときはこうしてはいけない」と書いてあるに過ぎないのです。それに、口語体で書いてあるので、条文を直接みても理解できます。しかし、やはり紛らわしい点も沢山あり、間違えて覚えてしまう恐れがある箇所もあるので注意して下さい。

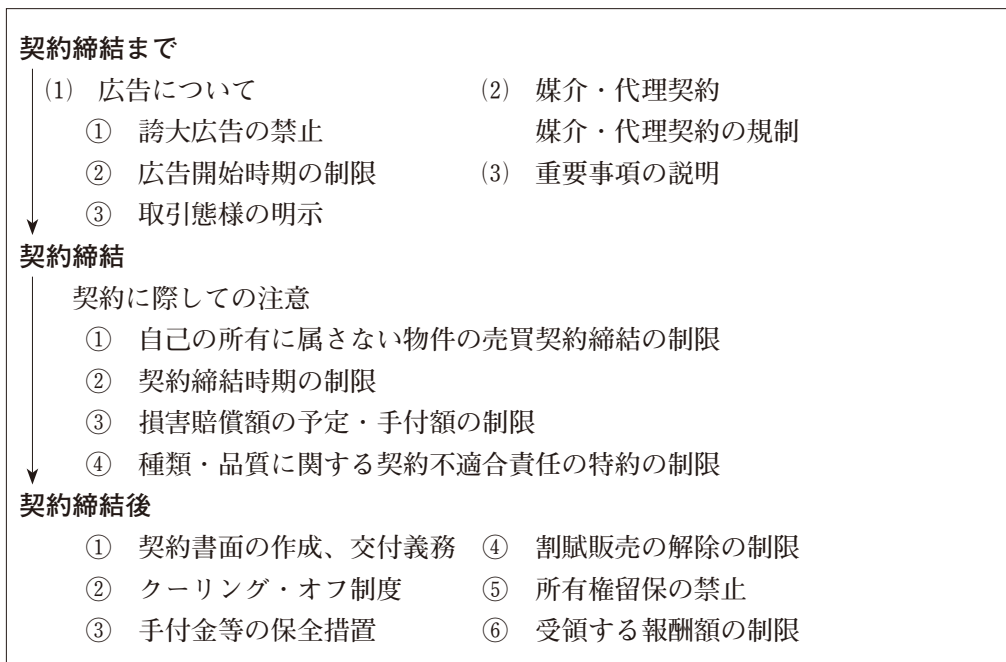
### ② 宅建業法のしくみ

この基本テキストは、資格試験に必要な知識を殆ど網羅してあります。テキストの重要項目の取りこぼしがないように、十分に時間をかけて、基礎力の定着を図って下さい。宅建業法の勉強においては、流れの理解が大切です。なぜなら、宅建業法を理解するには、〔免許⇒宅建業の開始まで⇒業務に対する規制〕という大きな流れのなかでとらえるのが近道だからです。

## 〈宅建業法のしくみ〉



## 「宅建業法 第4章～第7章」業務の流れ



# 第1章 免許制度

さあ、これから講義開始！

重要ポイントにカラフルなマーカーを引くなど、  
この基本テキストを  
皆さんオリジナルの学習アイテムにしていきましょう！

「宅地建物取引業法」に規定する「宅地建物取引業」とは、どのようなものでしょうか。

宅地や建物は、生活の基盤であるとともに、とても高額な商品でもあり、もし、誰でも無制限に「宅地建物取引業」を営むことができるとするならば、消費者の不利益を招くおそれがあります。ですから、法は、この「宅地建物取引業」を営むために、一定の資格である「免許」を必要とすると定めています。

この章では「宅地建物取引業法」における用語の意味と、その「免許」について学習します。

第1節

用語の意味 ★★★

《本節での学習項目と本試験での出題傾向》

|              | 23年 | 24年 | 25年 | 26年 | 27年 | 28年 | 29年 | 30年 | 元年 | 2年①※ | 2年②※ |
|--------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|------|------|
| 1 宅地建物取引業の意味 | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○   | ○  | ○    | ○    |
| 2 事務所の意味     | ○   |     |     | ○   |     |     |     |     |    |      |      |

※ 「2年①」は令和2年10月実施分、「2年②」は令和2年12月実施分（以下同様）

1

宅地建物取引業の意味

宅地建物取引業（宅建業）とは、「1. 宅地」や「2. 建物」の「3. 取引」を「4. 業」として行うことをいう。宅建業を行う場合は、①宅建業法が適用され、また、②原則として、宅建業の免許が必要となる。

免許を受けて宅建業を営む者を「5. 宅地建物取引業者（宅建業者）」という（2条）。なお、本書においては、用語を以下のように略することがある。

- ・宅地建物取引業法 → 宅建業法
- ・宅地建物取引業者 → 宅建業者又は業者
- ・宅地建物取引業の免許をした国土交通大臣又は都道府県知事（P.8）→ 免許権者
- ・宅地建物取引士（P.32）→ 宅建士
- ・国土交通省の宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（P.216）→ 国交省「考え方」

⇒1 1. 宅地

次の要件に該当する土地を、宅建業法において「宅地」という。

(1) 用途地域外

「建物の敷地に供せられる土地」をいう。

- ① 現に建物が建てられている土地及び建物を建てる目的で取引される土地。  
現況は農地等でも、建物の敷地に供する目的で取引される土地は宅地となる。
- ② 登記記録上の地目とは関係ない。  
土地は必ずしも登記記録上の地目が宅地となっているものに限られず、田、畑、山林等であってもよい。

## (2) 用途地域内

原則「宅地」となる。ただし、例外として、現に道路、公園、河川、水路、広場の用に供せられている土地は除く。

- ① 農地を農地として取引する場合、用途地域外では宅地とはならないが、用途地域内では宅地となる。
- ② 用途地域内の「道路予定地」や「公園予定地」は、現に道路や公園の用に供せられている土地ではないので、宅地となる。

※ 用途地域とは

建築物の使用用途により、住居系・商業系・工業系の3系統13種類に分けられた地域である。詳しくは、法令上の制限（都市計画法）で学習する。

## 2. 建物

特に規定はないが、建築基準法に規定する建築物（土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱や壁等を有するもの）と考えてよい。マンションやアパートの一室、住居の一部屋や共有持分等、建築物の一部も含まれる。

この共有持分について、共有会員制のリゾートクラブ会員権（宿泊施設等のリゾート施設の全部又は一部の所有権を会員が共有するもの）の売買の媒介を不特定多数の者に反復継続して行う場合は、宅建業に該当し、宅建業の免許を必要とする（国交省「考え方」）。

## ⇒2 3. 取引

宅地や建物について、次表の○印の行為を行うことをいう。

| 取引の種類<br>取引態様 | 売 買 | 交 換 | 貸 借 |
|---------------|-----|-----|-----|
| (1) 自ら当事者     | ○   | ○   | ×   |
| (2) 代 理       | ○   | ○   | ○   |
| (3) 媒 介       | ○   | ○   | ○   |

## (1) 「自ら当事者」について

宅建業の「取引」に該当する「自ら当事者」とは、宅地建物について、売買・交換の契約当事者となること。売買であれば、売買契約の当事者である売主又は買主になることをいう。例えば、宅地を売却するAが、その売却の媒介や代理を他人Bに依頼した場合でも、Aは売買契約の自ら当事者としての売主であり、「取引」に該当する。

なお、自ら当事者としての貸借（貸借の契約当事者となること）は、宅建業の「取引」に該当しない。「貸しビル業」や「貸し駐車場」の経営、「賃貸マンション」のオーナーは、自ら当事者としての貸借をしており、「取引」には該当しない。賃貸マンションをオーナーから一括して借り上げて、それをさらに転貸する行為（いわゆるサブリース）も「取引」には該当しない。

## 第1章 免許制度

## (2) 「代理」とは

代理権を与えられた者が、本人に代わって売買・交換・貸借の契約を締結する行為をいう（詳しくは民法の代理制度で学習する）。

## (3) 「媒介」とは

当事者に頼まれて、双方の間に入って、契約が成立するように尽力すること。いわゆる「仲介」や「あっせん」のこと。「代理」と異なり、契約の相手を紹介するにとどまり、契約締結権限をもたない。

## ⇒3 4. 業

不特定かつ多数を相手に、反復又は継続して行うことをいい、営利性を問わない。

## (1) 「不特定かつ多数を相手に」について

対象が「多数」であっても、特定されていれば「業」に該当しない。

特定か不特定かについては、以下の過去問の事例から判断すること。

- ① A社が、**従業員のみを対象に**、宅地を反復継続して分譲する⇒特定
- ② Bが、**公益法人のみを対象に**、宅地を反復継続して分譲する⇒不特定
- ③ Cが、**国その他宅建業法の適用がない者（P.24）を対象に**、宅地を反復継続して分譲する⇒不特定
- ④ Dが、**多数のDの友人又は知人を対象に**、宅地を反復継続して分譲する⇒不特定

## (2) 「反復又は継続して」について

数回にわたって取引を行うことをさす。したがって、多数の物件であっても「一括して売却」等をする場合は、「反復又は継続して」に該当しない。

## (3) 「営利性」について

営利目的の有無を問わないので、公益法人（学校法人、宗教法人、社会福祉法人等）が宅地建物の取引を業として行う場合は、宅建業に該当する。

また、他の業務のサービスの一環として、報酬（手数料）を受領することなく、宅地や建物のあっせんを業として行う場合も、宅建業に該当する。

※ 「宅地建物取引業」について（国交省「考え方」、P.216）参照。

## ⇒4 5. 「宅地建物取引業者（宅建業者）」

宅地や建物の取引を業として行おうとする者は、原則として宅建業の免許を受けなければならない。免許を受けて宅建業を営む者を「宅地建物取引業者」（宅建業者）という。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わなければならない（31条1項）。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（31条の2）。

## ※ 《免許の要否》

免許が必要かどうかは、その行為が宅建業に該当するか否かを考える。宅建業を行う場合には、免許が必要となる。



### ケース・スタディ 1

Aが、用途地域外の山林を山林として反復継続して売却する場合、Aは、宅建業の免許を必要とするか。



必要としない。用途地域外の山林を山林として取引する場合、この山林は「宅地」に該当しない。「宅地」以外の土地を取引しても宅建業には該当しない。したがって、免許は不要。



### ケース・スタディ 2

Aが、自己所有の賃貸アパートについて、Bに媒介を依頼して、不特定多数を相手に反復継続して賃貸する場合、A及びBは、宅建業の免許を必要とするか。



A：「自ら貸借」する行為は、宅建業法における「取引」には該当しない。したがって、免許は不要。

B：不特定多数を相手に反復継続して建物の貸借の媒介をする行為は宅建業に該当する。したがって、免許は必要。



### ケース・スタディ 3

Aは、自己所有の分譲マンションについて、Bに販売代理（媒介）を依頼して、不特定多数を相手に反復継続して売却しようとしている。A及びBは、宅建業の免許を必要とするか。



A：販売代理（媒介）を依頼しても、自ら売主であることに変わりはなく、宅建業法における「取引」に該当する。したがって、免許は必要。

B：代理（媒介）をして、不特定多数を相手に反復継続して建物の売買をする行為は宅建業に該当する。したがって、免許は必要。

## 2 事務所の意味

事務所とは、次のいずれかに該当する場所をいう（施行令1条の2）。

### 1. 本店（主たる事務所）

支店で宅建業を行っている、その宅建業者の本店は、常に事務所となる。必ずしも本店で宅建業を行っている必要はない。本店は、支店で行う宅建業の業務について、指示や命令を出す立場にあるので、宅建業法上の事務所とされる。

### 2. 支店（従たる事務所）

宅建業を営んでいる支店のみが、事務所となる。

### 3. その他

①継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で、②宅建業に係る契約を締結する権限を有する使用人を置くもの。

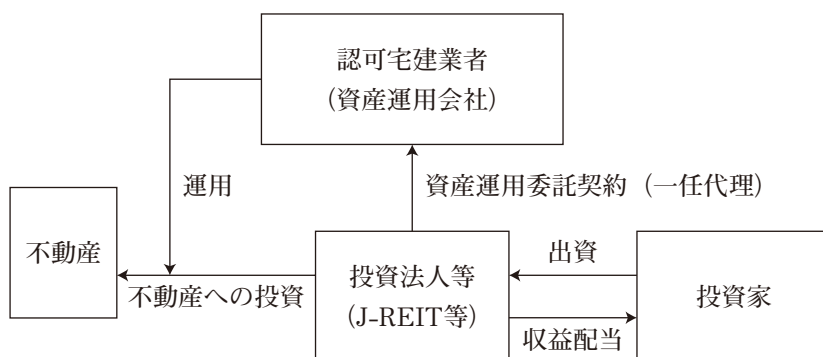
「継続的に業務を行うことができる施設」とは、宅建業者の営業活動の場所として、継続的に使用することができるもので、社会通念上事務所として認識される程度の形態を備えたものである。「契約締結権限を有する使用人」とは、いわば支店における支店長や支配人に相当する者であり、このような責任者が常時勤務することが要件となっている（国交省「考え方」、P.217）。

## Advanced Study

## 1. 認可宅地建物取引業者 ★

認可宅建業者とは、投資法人等との資産運用委託契約に基づき、投資法人等から不動産の売買等の判断を一任され、当該取引の代理媒介を行う宅建業者である。あらかじめ国土交通大臣の認可を受けることで、個々の宅地建物の取引ごとの投資法人等に対する媒介・代理契約上の規制や35条書面の交付・37条書面の交付、重要事項の説明義務・供託所等の説明義務が課されなくなる（50条の2）。平成12年度の法改正により、新たに「取引一任代理等の認可制度」が創設されたことに伴い認められた。

## ◆取引一任代理制度の仕組み



## 2. 破産管財人が、自らの名において行う任意売却について ★

破産管財人は、破産財団の換価のために自らの名において任意売却により宅地建物の取引を反復継続的に行うことがあるが、当該行為は、破産法に基づく行為として裁判所の監督の下に行われるものであることにかんがみ、「業として行なうもの」には該当せず、当該行為を行うに当たり免許を受けることを要さない（国交省「考え方」、P.217）。ただし、破産管財人から宅地建物の売却等の媒介・代理を依頼されて業として取引をする者は、原則として免許を受ける必要がある。

## 第2節

## 免許制度 ★★★

## 《本節での学習項目と本試験での出題傾向》

|                  | 23年 | 24年 | 25年 | 26年 | 27年 | 28年 | 29年 | 30年 | 元年 | 2年① | 2年② |
|------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|-----|-----|
| 1 免許の種類と効力       | ○   |     |     | ○   |     |     |     | ○   |    | ○   | ○   |
| 2 免許の基準（欠格要件）    | ○   | ○   | ○   |     | ○   | ○   |     | ○   | ○  | ○   | ○   |
| 3 免許証            |     |     | ○   |     |     | ○   | ○   | ○   |    |     |     |
| 4 届出事項           |     | ○   |     | ○   |     | ○   | ○   | ○   |    | ○   | ○   |
| 5 免許換え           |     |     | ○   |     |     | ○   |     | ○   |    | ○   | ○   |
| 6 みなし業者と無免許営業の禁止 | ○   |     | ○   | ○   |     | ○   | ○   |     | ○  | ○   |     |

免許制度は、宅建業者としての信頼性があるか否かを審査し、その事業に対し必要な規制を行うことによって、宅建業を営む者の業務の適正な運営を図り、宅地・建物の取引の公正を確保し、消費者の利益を保護することを目的とするものである。

## 1 免許の種類と効力

宅地や建物は、たいへん高価な資産であり、また人々の生活の基盤でもある。そこで宅建業法では、宅建業を営むためには、原則として**免許**を受けなければならないとし、免許を受けない者には宅建業を営むことを禁じている。

## 1. 「免許」の種類と「免許権者」

⇒6 宅建業の免許には、「国土交通大臣免許」と「都道府県知事免許」の2種類がある（3条1項）。

## (1) 都道府県知事免許

1つの都道府県の区域内においてのみ事務所を設置する場合、その所在する都道府県の知事の免許を受ける。

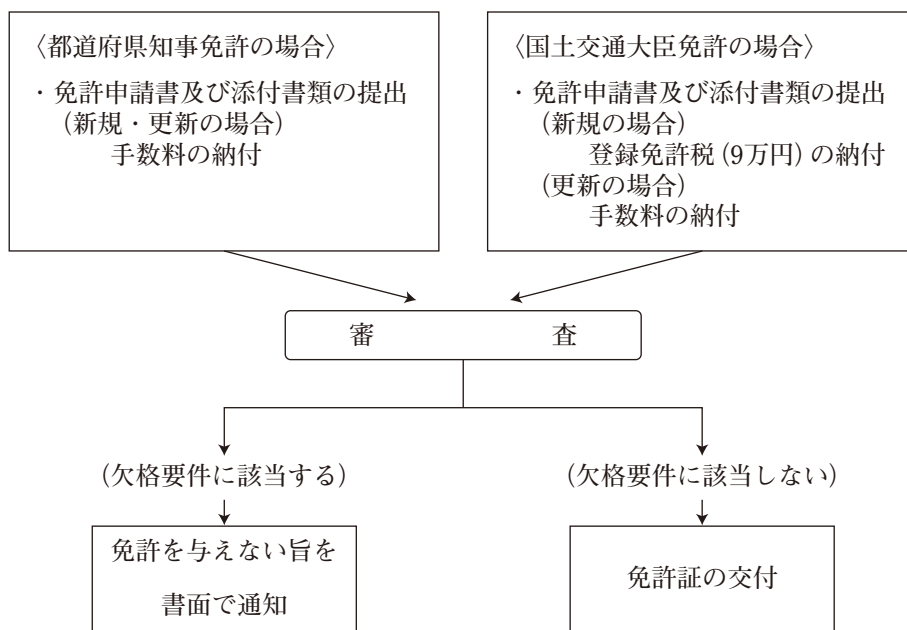
## (2) 国土交通大臣免許

複数の都道府県の区域内に事務所を設置する場合、国土交通大臣の免許を受ける。

※ 免許をした国土交通大臣や都道府県知事を**免許権者**という。

## 2. 免許の申請

### (1) 免許を受けるまでのフローチャート (4 条)



※ 国土交通大臣に免許申請書を提出する者は、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提出する (78 条の 3 第 1 項)。

※ 国土交通大臣の一定の権限は、宅建業者又は免許を受けようとする者の本店又は主たる事務所の所在地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 (78 条の 2、規則 32 条 1 項)。

### (2) 免許の条件

免許の申請 (免許の**更新**を含む) を受けた国土交通大臣又は都道府県知事は、免許に条件を付し、及びこれを変更することができる (3 条の 2)。この条件に違反すると、任意的な免許取消処分の対象となる (P.193)。

※ 免許の条件について (国交省「考え方」、P.218) 参照。

## 3. 免許の効力

### ⇒7 (1) 有効期間

国土交通大臣免許、都道府県知事免許のいずれも、有効期間は **5 年**である (3 条 2 項)。

### ⇒8 (2) 業務

国土交通大臣免許、都道府県知事免許のいずれも、**全国**で営業活動ができる。例えば、東京都知事免許を受けた者は、東京都内のみならず、他の道府県でも宅建業を営むことができる。

## 2 免許の基準

宅建業の免許とは、貴重な財産である宅地や建物の取引を営むことについて、行政が個人や法人に許可を与えることである。宅建業法は、財産管理能力のない者や過去に一定の悪事を犯した者には免許を与えない（**免許欠格者の基準**）。免許を受けることができない者のことを**免許欠格者**という。また、免許をする際に、免許申請者以外の関係者に免許欠格者がいる場合も免許を与えない（**関係者の基準**）。さらに、手続等の形式的要件を欠く場合も免許を与えない（**形式的基準**）。

なお、免許取得後に免許の基準に抵触するとその免許は取り消される（66条）。よって、ここで学ぶ**免許の基準**は、監督処分で学習する**免許取消しの基準**（宅建業者の免許を必ず取り消さなければならない事由）でもある（P.193）。

### 1. 免許欠格者の基準

- (1) 一定事由で宅建業の**免許取消処分**を受けた場合、取消し日から5年間、免許欠格者とする（5条1項2号）。

一定事由（免許取消処分を受けた理由）

- ① 不正手段による免許取得
- ② 業務停止処分事由に該当し、情状が特に重い
- ③ 業務停止処分に違反

- (2) 一定事由（上記①～③の事由）を理由とする**免許取消処分**の聴聞の公示日から当該処分の日又は処分しないことを決定する日までの間に、相当の理由なく宅建業の**廃業等の届出**をした者は、その届出の日から5年間、免許欠格者とする（5条1項3号）。

※ 宅建業者への監督処分には、指示処分、業務停止処分、免許取消処分の3種類があり、いずれの監督処分でも、原則として事前に聴聞が必要であるが、相当の理由なく廃業等の届出をした者を免許欠格者とするのは、**免許取消処分**の場合だけである。

※ ここにいう**廃業等の届出**は、①法人が合併及び破産手続開始決定以外の理由により解散した場合の清算人による届出と、②宅建業を廃止した場合の宅建業者であった個人又は法人を代表する役員の届出をいう（P.19参照）。

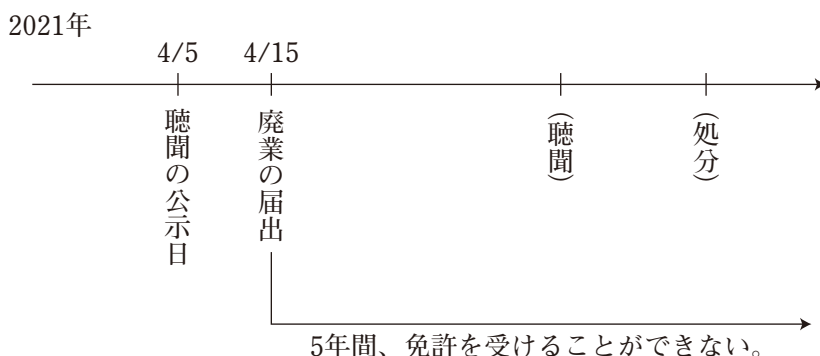
※ **趣旨**：免許取消処分（監督処分）の前には、原則として、予定される監督処分の内容やその原因となる事実等を対象者に事前に通知し、**聴聞**（監督処分という不利益処分前に対象者に意見を述べる機会を与える手続）を行う。すると、免許取消処分を逃れるため、先手を打って廃業等の届出をする者が現れる。廃業等の届出により免許が失効した者に免許取消処分はできないが、届出の日から5年間免許欠格者とすることで、抜け道を封ずる。



#### ケース・スタディ 4

宅建業者Aは、不正な手段で免許を受けたとして、2021年4月5日、免許取消処分 of 聴聞の期日及び場所が公示されたが、同月15日Aは相当の理由なく廃業の届出をした。

Aは2021年4月15日から5年間、免許を受けることができない。



(3) 以下の場合に、その宅建業者（法人）の聴聞の公示日前 60 日以内に役員だった者は、5 年間、免許欠格者とする（5 条 1 項 2 号・4 号）。

① 宅建業者（法人）が一定事由による免許取消処分を受けた場合…上記(1)の場合

② 宅建業者（法人）が一定事由による免許取消処分の聴聞の公示日から当該処分の日又は処分をしないことを決定する日までの間に、相当の理由なく廃業等の届出をした場合…上記(2)の場合

③ 宅建業者（法人）が一定事由による免許取消処分の聴聞の公示日から当該処分の日又は処分をしないことを決定する日までの間に、相当の理由なく合併消滅した場合

※ 役員とは、取締役等以外に、相談役、顧問その他の名称を問わず、法人に対して取締役等と同等以上の支配力を有すると認められる者（黒幕）を含む。

※ 一定事由とは、(1)①～③の事由をいう。

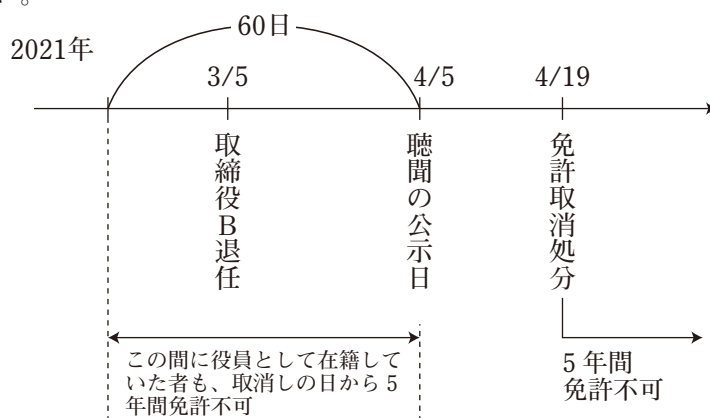
※ 合併消滅：廃業等の届出以外に、合併により法人（宅建業者）を消滅させて免許取消処分を免れ、自身の保身を図ろうとする役員の抜け道を封ずるために、相当の理由なく合併消滅した法人である宅建業者の役員も、合併消滅日から 5 年間は免許欠格者とする。



### ケース・スタディ 5

宅建業者A社は業務停止処分に違反したとして、2021年4月5日、免許取消処分の聴聞の期日及び場所が公示され、同年4月19日、A社は免許取消処分を受けた。A社の取締役Bは、同年3月5日に取締役を退任していた。

この場合、Bは2021年4月19日から5年間は、宅建業の免許を受けることができない。



- (4) 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者は、免許欠格者とする（5条1項1号）。

※ 破産手続開始の決定がなされると、財産の管理処分権限が破産管財人に専属し、一定の資格等を利用した仕事ができなくなる（資格制限）。復権とは、破産手続開始により破産者に課せられた権利の制限を消滅させ、破産者の本来の法的地位を回復させる制度をいう。破産手続開始決定から概ね3か月から半年程度で復権を得られることが多い。

※ 復権を得れば、翌日から免許欠格者ではない（復権から5年の経過は不要）。

- (5) 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は、免許欠格者とする（5条1項10号）。

※ 「国土交通省令で定めるもの」とは、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である（規則3条の2）。ゆえに、成年被後見人や被保佐人であっても、個別判断により、免許を受けられる可能性がある。

※ 取引の安全のため、宅建業者となった成年被後見人や被保佐人が宅建業の業務に関して行った行為は、制限行為能力を理由とする取消しは認めない（47条の3）。

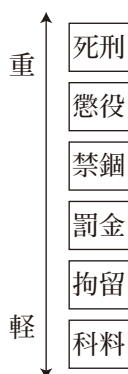
- (6) 犯罪名を問わず、禁錮以上の刑に処せられた者で、刑の執行が終わった日又は執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者は、免許欠格者とする（5条1項5号）。

- ※ **禁錮以上の刑に処せられた** … **禁錮以上の刑**とは、死刑、懲役刑、禁錮刑のこと（刑法9条）。ただし、死刑に処せられると復活はあり得ないので、事実上は、**懲役刑と禁錮刑**のこと。懲役刑も禁錮刑も収監されて自由を奪われる点は同じであるが、禁錮刑は労務作業のない身柄拘束刑であり、労務作業がない分、懲役刑よりも軽いとされる。**禁錮以上の刑に処せられた**とは、禁錮以上の刑に処する判決が確定したこと。なお、**控訴・上告による裁判係属中（上訴審係属中）**は、判決は未確定なので「刑に処せられた」に該当しない。
- ※ 執行猶予付きの懲役刑や禁錮刑では、**執行猶予中は免許欠格者**であるが、**執行猶予期間が満了したら翌日から免許を受けることができる**。
- ※ **刑の執行が終わった日** … 現実の刑の執行が完了した日。
- ※ **刑の執行を受けることがなくなった日** … 刑の言渡しは有効に存在するが、刑の執行を免除された場合をいう。判決確定後、一定期間、刑の執行を受けないことにより**刑の時効が完成**し執行が免除される場合（刑法31条、32条）と恩赦として**刑の執行の免除**を受ける場合（恩赦法8条）がある。執行を受けることがなくなった日を起算日として5年間は免許欠格者となる。
- (7) **一定の犯罪**で、**罰金刑に処せられた者**で、**刑の執行が終わった日又は執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者は**、免許欠格者とする（5条1項6号）。

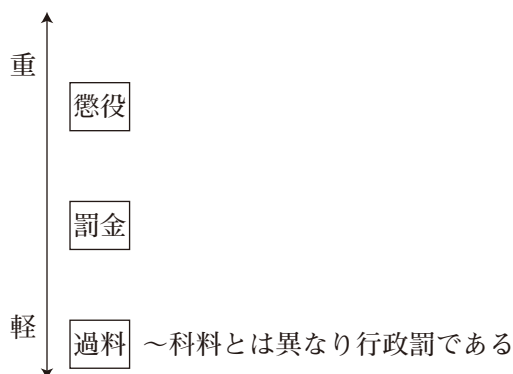
- ※ **一定の犯罪**
- ① 宅建業法違反
  - ② 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律違反
  - ③ 暴力犯関係 … i) 暴行罪、ii) 傷害罪、iii) 現場助勢罪、iv) 凶器準備集合及び結集罪、v) 脅迫罪、vi) 暴力行為等処罰に関する法律の罪
  - ④ 背任罪

#### 【罰則規定：刑の軽重】

##### 1. 刑法等



##### 2. 宅建業法



## 第1章 免許制度

- (8) **暴力団員等** … 暴力団による不当な行為の防止等に関する法律2条6号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者は、免許欠格者とする（5条1項7号）。

- (9) **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は、**免許欠格者とする（5条1項8号）。

※ **宅建業に関し**とは、宅建業（2条2号）に該当する行為だけでなく、これに関連した行為も含む。

また、免許申請には、新規の免許申請だけではなく、免許の更新申請も含む。

※ **例：不正**…無免許営業の疑いで送検されたが、まだ有罪が確定していない者。

**著しく不当**…宅建業者の従業者として業務に従事していた3年前に、取引の相手方の無知に乗じて仮に宅建業者であれば免許取消処分を受けるほどの不当な取引行為を行った者

- (10) **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は、**免許欠格者とする（5条1項9号）。

※ **おそれが明らかな者**とは、過去において、宅地建物の取引等に関して、詐欺、脅迫その他の不正行為や重大な契約違反等の不誠実な行為をした経歴があり、今後もそのような行為を繰り返す可能性や危険性が客観的に認識しうる者をいう。

## 2. 関係者の基準

- (11) 宅建業に係る営業に関し**成年者と同一の行為能力を有しない未成年者**が免許を申請した場合、その**法定代理人（法人が法定代理人である場合には、その役員を含む）が免許欠格者**（上記(1)～(10)に該当）であるときは、免許を与えない（5条1項11号）。

※ **成年者と同一の行為能力を有しない未成年者**とは、法定代理人から宅建業の営業の許可を受けていない未成年者をいう。なお、婚姻をした未成年者は、成年者とみなされる（婚姻による成年擬制）、宅建業の営業の許可を受けた未成年者についても、法定代理人は審査対象ではない。

※ **趣旨**：営業の許可を受けていない未成年者が法律行為をするには法定代理人の同意を得るか、法定代理人が代理する必要がある、結果として法定代理人が宅建業に深く関与する。そこで、免許を申請した未成年者が免許欠格者でなくとも、その法定代理人が免許欠格者の場合は、当該未成年者は免許を受けることができないものとした。

※ **法人が法定代理人である場合には、その役員を含む** … 法人も未成年者後見人になれるが、免許欠格者が役員となっている法人が未成年者後見人である場合は、未成年者は免許を受けることができない。

- (12) **免許欠格者（上記(1)～(10)に該当）を役員又は政令で定める使用人（政令使用人）とする個人又は法人が免許を申請したときは、**免許を与えない（5条1項12号）。

※ **役員**に、取締役等以外に黒幕が含まれることは(3)と同じ。

- ※ 政令で定める使用人（政令使用人）とは、支店長や支配人など、事務所の代表者となる使用人。
- ※ 趣旨：役員は法人の業務を決定して執行し、政令使用人は事務所の業務を担う重要な地位にあるため、免許欠格者を役員又は政令使用人とする者は免許を受けることができない。
- (13) 暴力団員等によりその事業活動が支配されている者が免許を申請したときは、免許を与えない（5条1項14号）。
  - ※ 暴力団員等が融資関係、人的派遣関係、株式所有関係、取引関係等を通じて、結果的に事業活動に相当の影響力を有するに至っていること

### 3. 形式的基準

- (14) 免許申請書や添付書類の重要な事項について、虚偽記載や重要な事実の記載が欠けている者には、免許を与えない（5条1項本文後段）。
  - ※ 免許申請書や添付書類に虚偽記載をして提出すると、免許が受けられないだけでなく100万円以下の罰金に処されることがある。そして、虚偽記載が発覚せずに免許を受けると、不正手段により免許を受けたとして、3年以下の懲役若しくは300万円以下の罰金またはこれらの併科となることがある（P.197）。
- (15) 事務所について、法定数の専任の宅建士を置いていない者には、免許を与えない（5条1項15号、31条の3、規則15条の5の3）。
  - ※ 法定数 … 事務所には、業務に従事する者5人に1人以上の専任の宅建士（常勤の宅建士）を置かなければならない（P.48）。

### 3 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、免許をしたときは**免許証を交付**しなければならない（6条）。なお、免許証を事務所等に**掲示する義務はない**。

**宅地建物取引業者免許証**

商号又は名称    ○○会社

代表者氏名    ○○○○

主たる事務所    ○○県○○市○○区○○町○○○番地

免許証番号    ○○県知事(2)第○○○○○○号

有効期間    令和3年4月28日から令和8年4月27日まで

宅地建物取引業法第3条第1項の規定により、宅地建物  
取引業者の免許を与えたことを証する。

令和3年4月27日

○○県知事    ○○○○ (印)

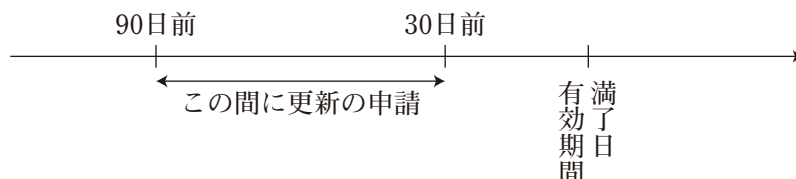
※ 免許証番号の( )書きには、免許証の更新の回数に1を加えた数を記入する。

## 2. 免許の更新

免許証の有効期間は**5年**であり、有効期間満了日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。

### ⇒10 (1) 更新の申請期間

免許の有効期間満了日の**90日前から30日前までの間**に、免許申請書を提出しなければならない（3条3項、規則3条）。



### (2) 有効期間満了日までに処分がなされなかった場合

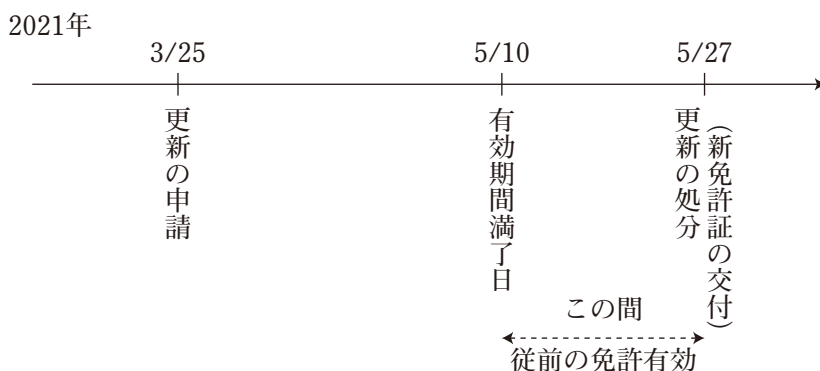
⇒11 所定の期間内に更新の申請をしたにもかかわらず、有効期間満了日までに処分がなされなかった場合、従前の免許は、**処分がなされるまで有効**である（3条4項）。

また、この場合において、有効期間満了日の後に更新がなされたときは、更新後の免許の有効期間は、**従前の免許の有効期間満了日の翌日**から起算される（3条5項）。



### ケース・スタディ 6

国土交通大臣免許を受けた宅建業者Aの、免許の有効期間満了日は2021年5月10日である。Aは同年3月25日に更新の申請をしたが、同年5月27日に更新の処分がなされた。



- ① Aは5月27日（処分がなされる日）まで、従前の免許で営業を続けることができる。
- ② Aの更新後の免許の有効期間は、5月11日（従前の免許証の有効期間満了日の翌日）から起算される。

## 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まで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. 免許証

⇒13 (1) 免許証の記載事項に変更が生じたとき

以下の内容に変更が生じたときは、その免許証を添えて、「宅建業者名簿の変更の届出」と併せて、「免許証の書換え交付申請」をしなければならない（規則4条の2）。

- ① 商号又は名称
- ② 代表者の氏名
- ③ 主たる事務所の所在地

(2) 免許証を亡失・滅失・汚損・破損したとき

遅滞なく、汚損、破損した免許証を添えて、「免許証の再交付申請」をしなければならない（規則4条の3）。

(3) 廃業したり免許の取消処分を受けたとき

遅滞なく、「免許証を返納」しなければならない（規則4条の4）。

※ 免許の有効期間満了による免許証の返納義務はない。

## ⇒14 3. 廃業等の届出

次に掲げる事由に該当した場合、届出義務者は、一定期間内にその旨を、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（11条）、免許証も返納しなければならない（規則4条の4）。

なお、免許の失効の時点にも注意すること。

|   | 事 由       | 個人業者  | 法人業者      | 期 限              | 免許失効の時点 |
|---|-----------|-------|-----------|------------------|---------|
| ① | 死 亡       | 相 続 人 | ——        | その事実を知った日から30日以内 | 死 亡 の 時 |
| ② | 破産手続開始の決定 | 破産管財人 | 破産管財人     | その日から30日以内       | 届 出 の 時 |
| ③ | 宅建業の廃止    | 本 人   | 代 表 役 員   |                  |         |
| ④ | 法人の解散     | ——    | 清 算 人     |                  |         |
| ⑤ | 法人の合併消滅   | ——    | 消滅会社の代表役員 |                  | 合併消滅の時  |

※ 法人の合併消滅の場合、消滅会社の代表役員が、合併消滅の日から30日以内に、消滅会社の免許権者に届け出る。

※ 国土交通大臣に廃業等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）。

## 4. フレキシブルディスク等による、申請又は届出の手続き

申請者又は届出者は、免許申請書、免許証書換え交付申請書、免許証再交付申請書、宅建業者名簿登載事項変更届出書、廃業等届出書等一定事項を書類に代えてフレキシブルディスク等により手続きをすることができる（規則33条）。

## 5 免許換え

宅建業者が免許を受けた後、事務所の新設や廃止等により、免許権者が異なる状態になった場合に、引き続き宅建業を営もうとするときは、新たに免許を受け直さなければならない。

### 1. 免許換えをしなければならない要件

#### (1) 国土交通大臣免許⇔都道府県知事免許

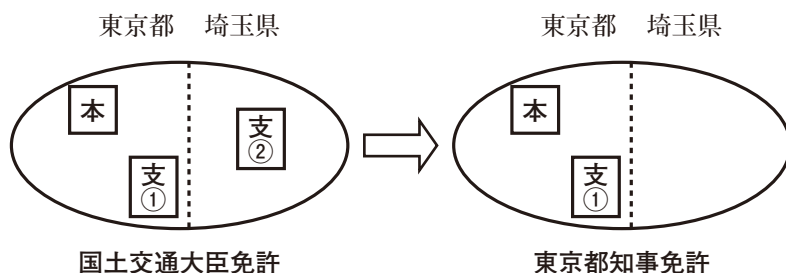
国土交通大臣免許を受けた者が、1つの都道府県のみにも事務所を有することとなった場合（7条1項1号）。



#### ケース・スタディ 7

東京都と埼玉県に事務所を持っている者が国土交通大臣の免許を受けていたところ、埼玉県にある事務所を全部やめた場合。

このときは東京都知事の免許が必要。



#### (2) 都道府県知事免許⇔国土交通大臣免許

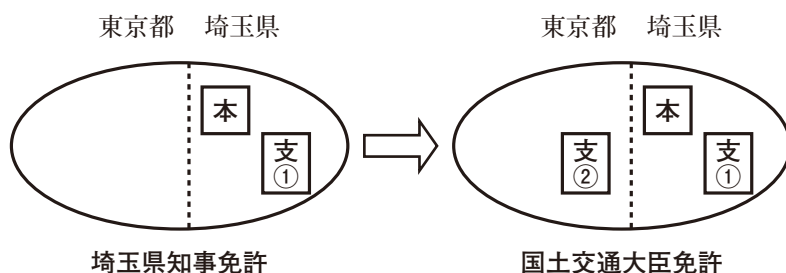
都道府県知事免許を受けた者が、他の都道府県にも事務所を新たに設けた場合（7条1項3号）。



#### ケース・スタディ 8

埼玉県知事の免許を受けている者が、東京都にも事務所を設けた場合。

このときは国土交通大臣の免許が必要。



## (3) 都道府県知事免許⇨他の都道府県知事免許

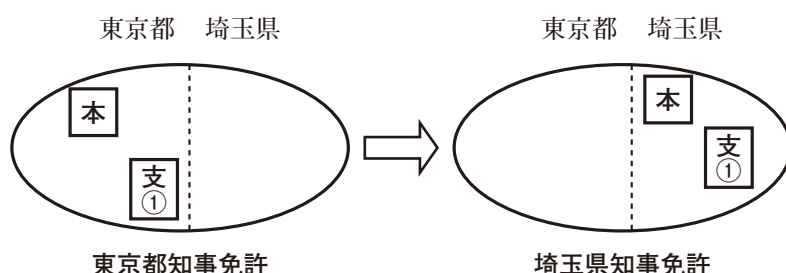
都道府県知事免許を受けた者が、当該県内に有る事務所をすべて廃止して、他の都道府県に事務所を新たに設けた場合（7条1項2号）。



## ケース・スタディ 9

東京都知事の免許を受けている者が、東京都内の事務所をすべて廃止して、埼玉県に事務所を設けた場合。

このときは埼玉県知事の免許が必要。



## ⇨15 2. 免許換えの申請と効果

## (1) 免許換えの申請と通知

免許換えの申請は、新規免許と同じであり、**新たな免許権者**である都道府県知事や国土交通大臣に行う（7条2項、4条1項）。その**手続**は、新たな免許権者が都道府県知事の場合は、その知事に**直接**免許申請書を提出するが、新たな免許権者が**国土交通大臣**の場合は、主たる事務所の所在地を管轄する都道府県知事を**経由**して国土交通大臣に免許申請書を提出する（78条の3第1項）。

宅建業者が免許を受けた後、前述のいずれかに該当して引き続き宅建業を営もうとする場合において、国土交通大臣又は都道府県知事は、新たに免許をしたときは、遅滞なく、その旨を従前の免許をした都道府県知事又は国土交通大臣に**通知**する（規則4条の5）。

## ⇨16 (2) 免許換えの効力

免許換えにより、新たな免許を取得したときは、従前の免許は失効する（7条1項）。この場合、宅建業をやめるわけではないので**廃業の届出は不要**である。

また、免許換えをすれば、新規の免許取得となるので、有効期間は新たな免許を**取得したときから5年間**となる（3条2項）。

## ⇨17 (3) 免許換えをしなかった場合

免許換えをしなければならない事由に該当しているにもかかわらず、免許換えによる新たな免許を受けていない場合は、**免許が取り消される**（66条1項5号）。なお、必ず免許が取り消されるので、指示処分や業務停止処分を受けることはない。

## 6 みなし業者と無免許営業の禁止

### 1. 免許の一身専属性

免許は、その者（自然人や法人）に対して与えられたものであるから、他人に譲渡したり、相続人が承継したりすることはできない。



#### ケース・スタディ 10

1. 甲県知事免許を受けた個人業者Aが、株式会社Aを設立し、Aが代表取締役  
に就任した。



Aは、「株式会社A」として、新たに免許を受け直さなければならない。

2. 甲県知事免許を受けた個人業者Bが死亡し、相続人Cが後を継ぐことになっ  
た。



Cは新たに免許を受けなければ、宅建業を営むことはできない。

- ⇒18 3. 甲県知事免許を受けたD社が、宅建業者でない親会社のE社に吸収合併され  
た。



E社は新たに免許を受けなければ、宅建業を営むことはできない。

## 2. みなし業者

次表のB欄に掲げる者は、A欄に掲げる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る（76条）。

|     | A                                                         | B         |
|-----|-----------------------------------------------------------|-----------|
| ⇒19 | ・ 死亡した宅建業者                                                | その相続人     |
|     | ・ 宅建業者でない法人与合併し、消滅した宅建業者                                  | 合併後の法人    |
|     | ・ 免許を取り消された宅建業者<br>・ 宅建業を廃止した宅建業者<br>・ その他免許の効力がなくなった宅建業者 | 宅建業者であった者 |

※ A欄に掲げる者はもはや宅建業を営むことはできないが、宅建業者であった時に取引をした相手に対しては、その取引が完了するまで任務を遂行せよ、という趣旨である。



### ケース・スタディ 11

⇒19 甲県知事免許を受けた個人業者Aは、宅地Xと宅地Yを所有している。Aは、宅地Xを分譲中に死亡し、相続人BがAを相続した。

- ① BがX地について、Aの取引を結了させる場合  
⇒Bは免許不要
- ② Bが相続により取得したY地について、新たに区画し宅地分譲を行う場合  
⇒Bは免許必要

## 3. 特 例（免許を受けなくとも宅建業を営むことのできるもの）

### (1) 免許の特例

- ① 信託業法3条又は53条1項の内閣総理大臣の免許を受けた信託会社及び信託業務を兼業する金融機関が宅建業を営もうとする場合、国土交通大臣に届け出ることで国土交通大臣免許を受けたものとみなされるので、宅建業の免許を受ける必要はない（77条）。かかる信託会社等には宅建業法の免許に関する規定は適用されないが、免許に関する規定以外の宅建業法の規定（営業保証金の規定等）は適用される。
- ② 認可宅建業者がその資産の運用を行う契約の相手方（登録投資法人等）については、国土交通大臣の免許を受けた宅建業者とみなされる（77条の2）。

## 第1章 免許制度

## ⇒20 (2) 宅建業法の適用がない者

国、地方公共団体、地方住宅供給公社等は、宅建業法の規定すべてが適用除外となる（78条1項）。したがって、免許を受けなくとも宅建業を営むことができる。

もっとも、これら国や地方公共団体等から、代理・媒介の依頼を受けた者に関しては、原則として免許を受ける必要がある。

## 4. 無免許営業・名義貸しの禁止

免許制度を設けた以上、無免許営業や名義貸しは禁止され、違反した者に対しては厳しい処分がなされる。

また、実際に営業をしていなくても、その旨の表示や広告をしただけで処罰の対象になる（12条、13条）（P.197 参照）。

## (1) 無免許営業

免許を受けないで宅建業を営むこと。

## (2) 名義貸し

名義を貸して、他人に宅建業を営ませること。

## Advanced Study

## ・免許の基準における犯罪関係

① 「禁錮以上の刑（罰金刑）に処せられた者」とは、禁錮以上の刑（一定犯罪での罰金刑）に処する旨の判決の言渡しを受けて「確定」したこと。「確定」とは、上訴（控訴・上告）で争えない状態をいうので、控訴・上告により裁判係属中の者は、「刑に処せられた者」ではない。

② 禁錮以上の刑（又は罰金刑）に執行猶予が付された場合は、「禁錮以上の刑（又は罰金刑）に処せられた者」に該当するか。

この点、執行猶予は、確定した判決に基づく刑の執行を一定期間猶予するだけであり、「禁錮以上の刑（又は罰金刑）に処せられた者」であることに、変わりではなく、執行猶予中は、免許を受けることはできない。

ただし、刑の執行猶予を取り消されることなく猶予期間を経過すると、「刑の言渡しはその効力を失う」（刑法27条）ため、「刑に処せられた」ことに該当しなくなるので、刑の執行猶予期間の満了の日の翌日から、他の欠格事由に該当しない限り、免許を受けることができる。なお、「刑の言渡しはその効力を失う」とは、刑の言渡しに基づく法的効果が将来に向かって消滅することであり、有罪の確定判決を受けた客観的事実までも消滅させるものではない（判例）。

③ 恩赦を受けた場合はどうか。

この点、恩赦のうち大赦、特赦を受けた場合は、刑の言渡しは効力を失い（恩

赦法3条1号、5条)、「刑に処せられた」ことに該当しなくなるので、恩赦日の翌日から免許を受けることができる。これに対し、恩赦のうち、減刑、刑の執行の免除を受けた場合、刑の言渡しは効力を失わないので(恩赦法7条、8条)、5年経過まで免許を受けることはできない。

- ④ 「刑の執行が終わり」とは、現実には刑の執行が完了したことをいう。

この点、懲役刑や禁錮刑に処せられても、改悛の状があり、仮釈放されることがあるが(刑法28条)、仮釈放が取り消されることなく刑期が経過した場合は、仮釈放の時ではなく、刑期の経過した時に執行が終わったに該当する。

- ⑤ 「刑の執行を受けることがなくなった」とは、刑の言渡しは有効に存在するが、刑の執行を免除された場合をいう。これには2つのケースが存在し、i) 刑の言渡しを受け確定したが、一定期間その執行を受けないことにより刑の時効が完成し執行が免除される場合(刑法31条、32条)と、ii) 恩赦として刑の執行の免除を受ける場合(恩赦法8条)がある。

## 第1節 用語の意味

### 1. 宅建業法上の「宅地」とは

- ① 用途地域外⇒建物の敷地に供せられている土地及び建物を建てる目的で取引される土地。
- ② 用途地域内⇒現に道路、公園、河川、水路、広場の用に供せられていない土地。

### 2. 自ら貸借をする行為は宅建業法上の「取引」には該当しない。

「取引」とは、宅地や建物について、次表の○印の行為を行うことをいう。なお、販売代理（媒介）を依頼しても、依頼者は自ら売主であることに変わりはなく、免許が必要。

| 取引の種類<br>取引態様 | 売 買 | 交 換 | 貸 借 |
|---------------|-----|-----|-----|
| (1) 自ら当事者     | ○   | ○   | ×   |
| (2) 代 理       | ○   | ○   | ○   |
| (3) 媒 介       | ○   | ○   | ○   |

### 3. 宅建業法上の「業」の意味

不特定かつ多数を相手に、反復又は継続して行うこと。

- ① 宅建業に該当しない行為
  - ・会社が従業員のみを対象に、宅地建物を反復継続して売却する行為
  - ・多数の物件を一括して売却する行為
- ② 営利目的の有無は問わない

### 4. 宅建業者

宅地や建物の取引を業として行おうとする者は、原則として宅建業の免許を受けなければならない。

- ・免許を受けて宅建業を営む者を宅建業者という。
- ・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わなければならない。
- ・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。

### 5. 事務所の意味

- ① 本店（主たる事務所）… 宅建業を営んでいなくても事務所となる
- ② 支店（従たる事務所）… 宅建業を営んでいる所のみ

- ③ その他…………… 継続的に業務を行うことができる施設を有する  
場所で、宅建業に係る契約締結権限を有する使  
用人を置くもの

## 第2節 免許制度

### 6. 宅建業の免許

- ① 国土交通大臣免許…複数の都道府県に事務所を設置して営業する場合  
② 都道府県知事免許…1つの都道府県のみ に事務所を設置して営業する場合

### 7. 免許の有効期間は5年である。

### 8. 国土交通大臣免許及び都道府県知事免許のいずれであっても、全国で営業活動ができる。

### 9. 免許の基準

#### ・免許欠格者の基準

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1) | <p>一定事由で免許取消処分を受けた場合、取消し日から5年間、免許欠格者とする。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>一定事由（免許取消処分を受けた理由）</p> <p>① 不正手段による免許取得</p> <p>② 業務停止処分事由に該当し、情状が特に重い</p> <p>③ 業務停止処分に違反</p> </div>                                                                                                                                                             |
| (2) | <p>一定事由（上記①～③の事由）を理由とする免許取消処分の聴聞の公示日から当該処分の日又は処分をしないことを決定する日までの間に、相当の理由なく宅建業の廃業等の届出をした者は、その届出の日から5年間、免許欠格者とする。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| (3) | <p>以下の場合に、その宅建業者（法人）の聴聞の公示日前60日以内に役員だった者は、5年間、免許欠格者とする。</p> <p>① 宅建業者（法人）が一定事由による免許取消処分を受けた場合…上記(1)の場合</p> <p>② 宅建業者（法人）が一定事由による免許取消処分の聴聞の公示日から当該処分の日又は処分しないことを決定する日までの間に、相当の理由なく廃業等の届出をした場合…上記(2)の場合</p> <p>③ 宅建業者（法人）が一定事由による免許取消処分の聴聞の公示日から当該処分の日又は処分をしないことを決定する日までの間に、相当の理由なく合併消滅した場合</p> <p>※ 役員とは、取締役等以外に法人に対して取締役等と同等以上の支配力を有すると認められる者を含む。</p> <p>※ 一定事由とは、(1)①②③の事由をいう。</p> |
| (4) | <p>破産手続開始決定を受けて復権を得ない者は、免許欠格者とする。</p> <p>※ 復権を得れば、翌日から免許欠格者ではない（復権から5年の経過は不要）。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (5)  | <p>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は、免許欠格者とする。</p> <p>※ 国土交通省令で定めるものとは、<b>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</b></p>                                                                                                                                                     |
| (6)  | <p>犯罪名を問わず、<b>禁錮以上の刑に処せられた者で、刑の執行が終わった日又は執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者は、免許欠格者とする。</b></p> <p>※ 執行猶予付きの懲役刑や禁錮刑では、<b>執行猶予中は免許欠格者であるが、執行猶予期間が満了したら翌日から免許を受けることができる。</b></p> <p>※ <b>控訴・上告中は、刑が確定していないので、免許を受けることができる。</b></p>                                                                             |
| (7)  | <p>一定の犯罪で、<b>罰金刑に処せられた者で、刑の執行が終わった日又は執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者は、免許欠格者とする。</b></p> <p>※ 一定の犯罪</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①宅建業法違反</li> <li>②暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律違反</li> <li>③暴力犯関係 … i) 暴行罪、ii) 傷害罪、iii) 現場助勢罪、iv) 凶器準備集合及び結集罪、v) 脅迫罪、vi) 暴力行為等処罰に関する法律の罪</li> <li>④背任罪</li> </ul> |
| (8)  | <p><b>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2条6号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者は、免許欠格者とする。</b></p>                                                                                                                                                                                                   |
| (9)  | <p><b>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は、免許欠格者とする。</b></p>                                                                                                                                                                                                                                         |
| (10) | <p><b>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は、免許欠格者とする。</b></p>                                                                                                                                                                                                                                              |

#### ・関係者の基準

|      |                                                                                                                                            |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (11) | <p>宅建業に係る営業に関し<b>成年者と同一の行為能力を有しない未成年者</b>が免許を申請した場合、その<b>法定代理人</b>（法人が法定代理人である場合には、その役員を含む）が<b>免許欠格者</b>（上記(1)～(10)に該当）であるときは、免許を与えない。</p> |
| (12) | <p><b>免許欠格者</b>（上記(1)～(10)に該当）を<b>役員又は政令で定める使用人（政令使用人）</b>とする個人又は法人が免許を申請したときは、免許を与えない。</p>                                                |
| (13) | <p><b>暴力団員等によりその事業活動が支配されている者が免許を申請したときは、免許を与えない。</b></p>                                                                                  |

## ・形式的基準

|      |                                                        |
|------|--------------------------------------------------------|
| (14) | 免許申請書や添付書類の重要な事項について、虚偽記載や重要な事実の記載が欠けている者には、免許を与えない。   |
| (15) | 事務所について、法定数（業務に従事する者5人に1人以上）の専任の宅建士を置いていない者には、免許を与えない。 |

10. 免許の更新申請は、有効期間満了日の90日前から30日前までの間に行わなければならない。

11. 有効期間満了日までに、更新の申請について処分がなされないときは、従前の免許は、処分がなされるまで有効である。この場合において、有効期間満了日の後に更新がなされたときは、更新後の免許の有効期間は、従前の免許の有効期間満了日の翌日から起算される。

12. 宅建業者は、次の事項に変更が生じたときは30日以内に免許権者に届け出なければならない。

- ① 商号又は名称
- ② 事務所の名称・所在地
- ③ 法人の場合は役員・個人の場合はその者、政令で定める使用人、事務所ごとの専任の宅建士の氏名

13. 次の事項に変更が生じた場合は、宅建業者名簿の変更の届出と併せて、免許証の書換え交付の申請をしなければならない。

- ① 商号又は名称
- ② 代表者の氏名
- ③ 主たる事務所の所在地

14. 届出義務者と免許の失効時点

|   | 事 由       | 個人業者  | 法人業者      | 期 限              | 免許失効の時点 |
|---|-----------|-------|-----------|------------------|---------|
| ① | 死 亡       | 相 続 人 | ——        | その事実を知った日から30日以内 | 死 亡 の 時 |
| ② | 破産手続開始の決定 | 破産管財人 | 破産管財人     | その日から30日以内       | 届 出 の 時 |
| ③ | 宅建業の廃止    | 本 人   | 代 表 役 員   |                  |         |
| ④ | 法人の解散     | ——    | 清 算 人     |                  |         |
| ⑤ | 法人の合併消滅   | ——    | 消滅会社の代表役員 |                  | 合併消滅の時  |

15. 免許換えは、宅建業者が免許を受けた後、事務所新設・廃止等により、免許権者が異なる状態になった場合に行う。免許換えの申請は新たな免許権者に対して行うが、その手続は、新たな免許権者が都道府県知事の場合は直接申請す

るのに対して、**国土交通大臣**に免許換えの申請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。なお、国土交通大臣又は都道府県知事は、免許換えにより新たに免許をしたときは、遅滞なく、その旨を従前の免許をした都道府県知事又は国土交通大臣に**通知**する。

16. 免許換えにより、**新規免許**が与えられた場合、有効期間は取得したときから**5年間**となる。
17. 免許換えをしなければならない事由に該当しているにもかかわらず、免許換えによる新たな免許を受けていない場合は、**免許が取り消される**。
18. 宅建業者である法人A社と宅建業者でない法人B社が**合併**しA社が**消滅**した場合、B社が宅建業を営むためには**新たに免許**を受けなければならない。
19. 宅建業者である個人が**死亡**した場合において、その相続人は、その宅建業者が締結した契約に基づく取引を結了させる目的の範囲内においては、なお宅建業者とみなされる。
20. 国・地方公共団体等は、宅建業法の適用を受けない。

※ 国や地方公共団体等から、代理・媒介の依頼を受けた者に関しては、原則として免許を受ける必要がある。