

第2章 免許

1 節 免許権者

問1. 以下の宅建業の免許が不要な団体を答えよ。

○ ① ・ ②

○ 独立行政法人 ③ 、④

○ ⑤ 、⑥ (免許なしでできるが、大臣に⑦ は必要。)

ただし、⑧ は免許が必要である。

問2. 次の場合、免許権者は誰か。

① A 県に本店(宅建業) B 県に支店(宅建業)

② A 県に本店(建設業) B 県に支店(宅建業)

③ A 県に本店(宅建業) B 県に支店(飲食業)

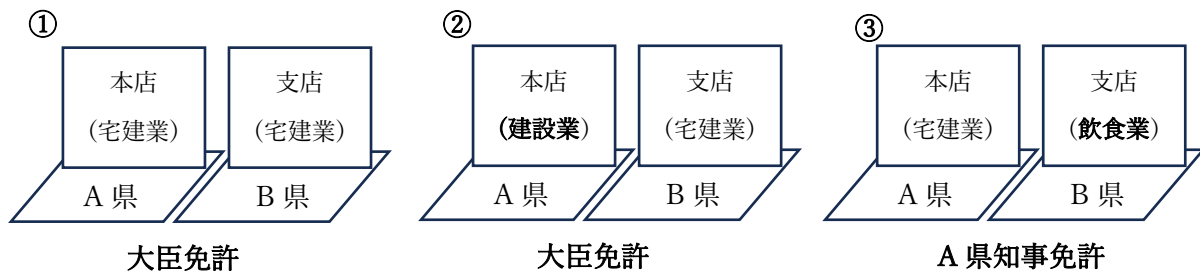
【答え】1節 免許権者

解答1【宅建業の免許が不要な団体】

- 国、地方公共団体
- 独立行政法人都市再生機構(UR)、地方住宅供給公社
- 信託会社・信託銀行（免許なしでできるが、国土交通大臣に届出は必要）

※ただし、農協(JA)は免許が必要である、

解答2【免許権者】



事務所が県またぎ ⇒ 大臣。
 支店が宅建業 ⇒ 本店が他業でも宅建業とみなす
 支店が宅建業以外 ⇒ 宅建業の事務所とはならない。

【思い出す】上の解答を見ずに、以下の説明をせよ。

1. 宅建業法の免許が不要な団体を6つ挙げよ。その中で大臣への届出が必要な団体は何か。
2. 宅建業の免許権者は誰になるのかを事例を挙げて説明せよ。

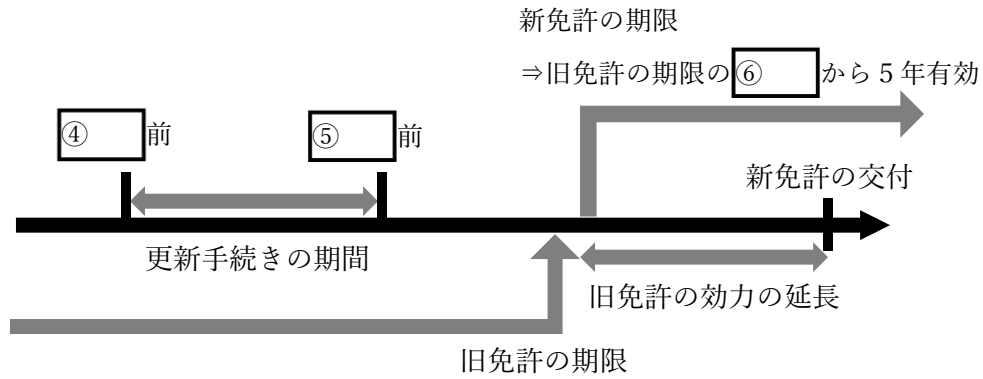
2節 免許の期限・更新・返納

○免許の期限：①

○免許の更新：免許の期間満了②前から③前までに申請

○免許の範囲：日本国内すべて

【旧免許の有効期間内に新免許が交付されなかった場合】



○免許の返納事由

- ・ ⑦により効力を失った前の免許証を返すとき
- ・ 免許の⑧をされたとき
- ・ ⑨に失くした免許証が出てきたとき
- ・ ⑩の届出をしたとき

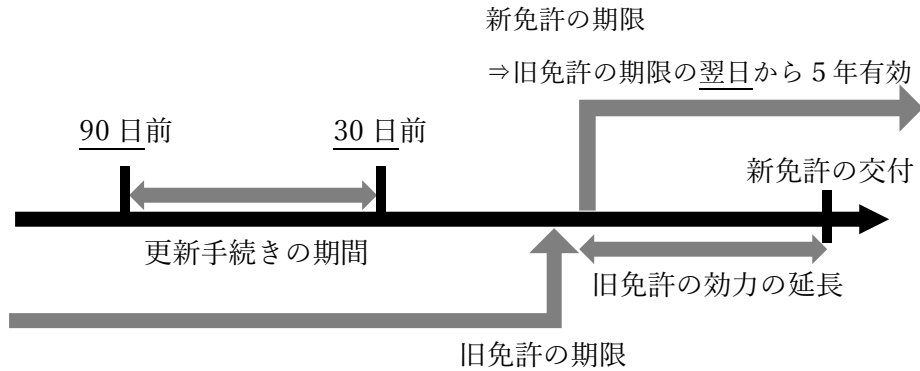
【答え】2節 免許の期限・更新・返納

○免許の期限：5年間

○免許の更新：免許の期間満了 90日前から 30日前の間に申請

○免許の範囲：日本国内すべて

【旧免許の有効期間内に新免許が交付されなかった場合】



○免許の返納事由

- ・ 免許換えにより効力を失った前の免許証を返すとき
- ・ 免許の取消しをされたとき
- ・ 再交付後に失くした免許証が出てきたとき
- ・ 廃業の届出をしたとき

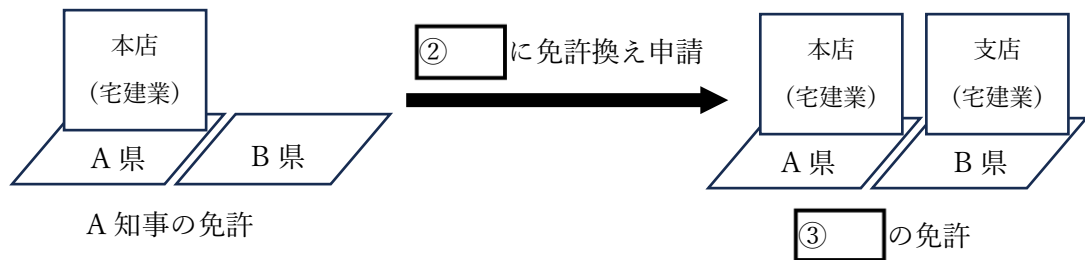
【思い出す】上の解答を見ずに、以下の説明をせよ。

1. 免許の更新申請をした際、旧免許の有効期限内に新しい免許が交付されなかった場合、旧免許の扱いはどうなるか、また新しい免許の期限はどうなるのか説明せよ。
2. 免許の返納事由を4つ挙げよ。

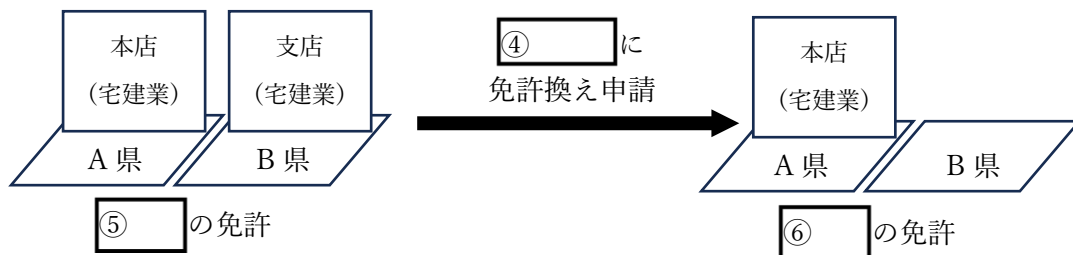
3節 免許換え

○ 免許換え後の新しい免許の有効期限は、① から新たに5年間である。

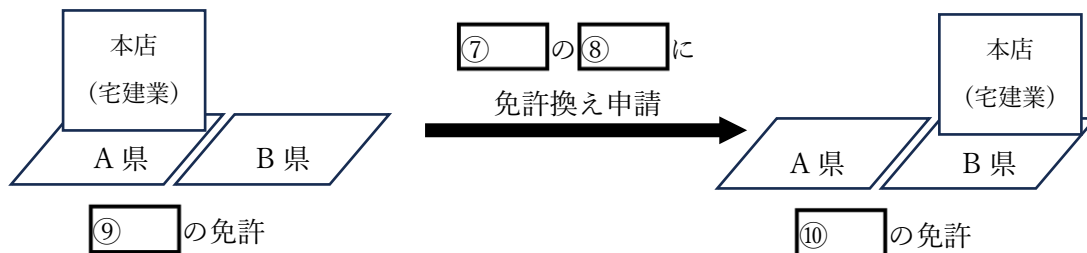
○ 他都道府県に従たる事務所を**新設**する場合の免許換え



○ 他都道府県の従たる事務所を**廃止**する場合の免許換え

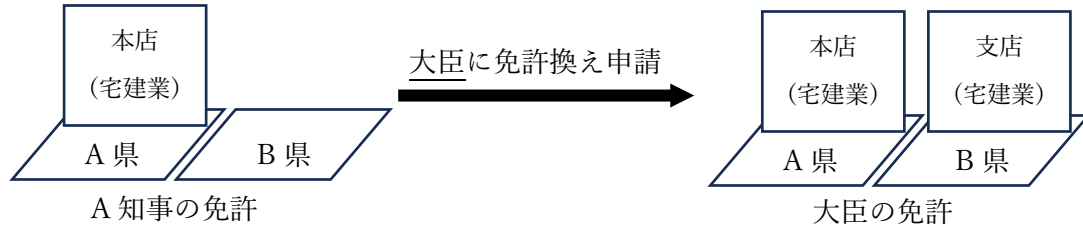


○ 他都道府県に主たる事務所を**移転**する場合の免許換え



【答え】3節 免許換え

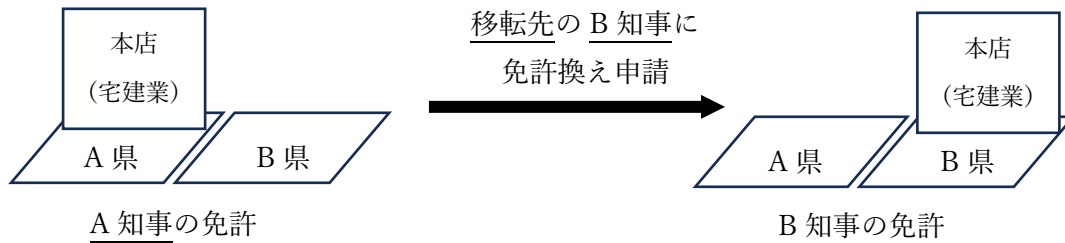
- 免許換え後の新しい免許の有効期限は、免許換えをしてから新たに5年間である。
- 他都道府県に従たる事務所を**新設**する場合の免許換え



- 他都道府県に従たる事務所を**廃止**する場合の免許換え



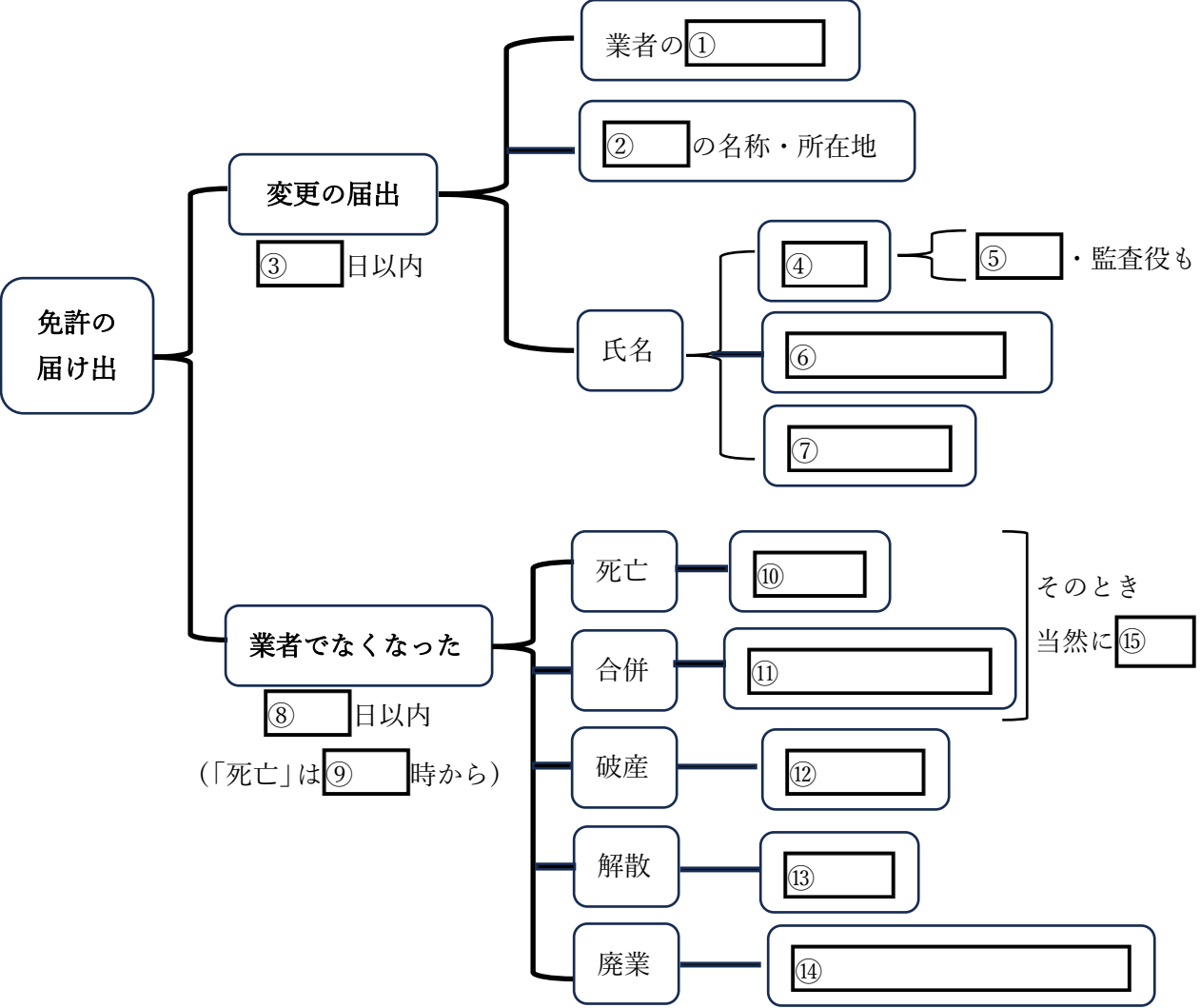
- 他都道府県に主たる事務所を**移転**する場合の免許換え



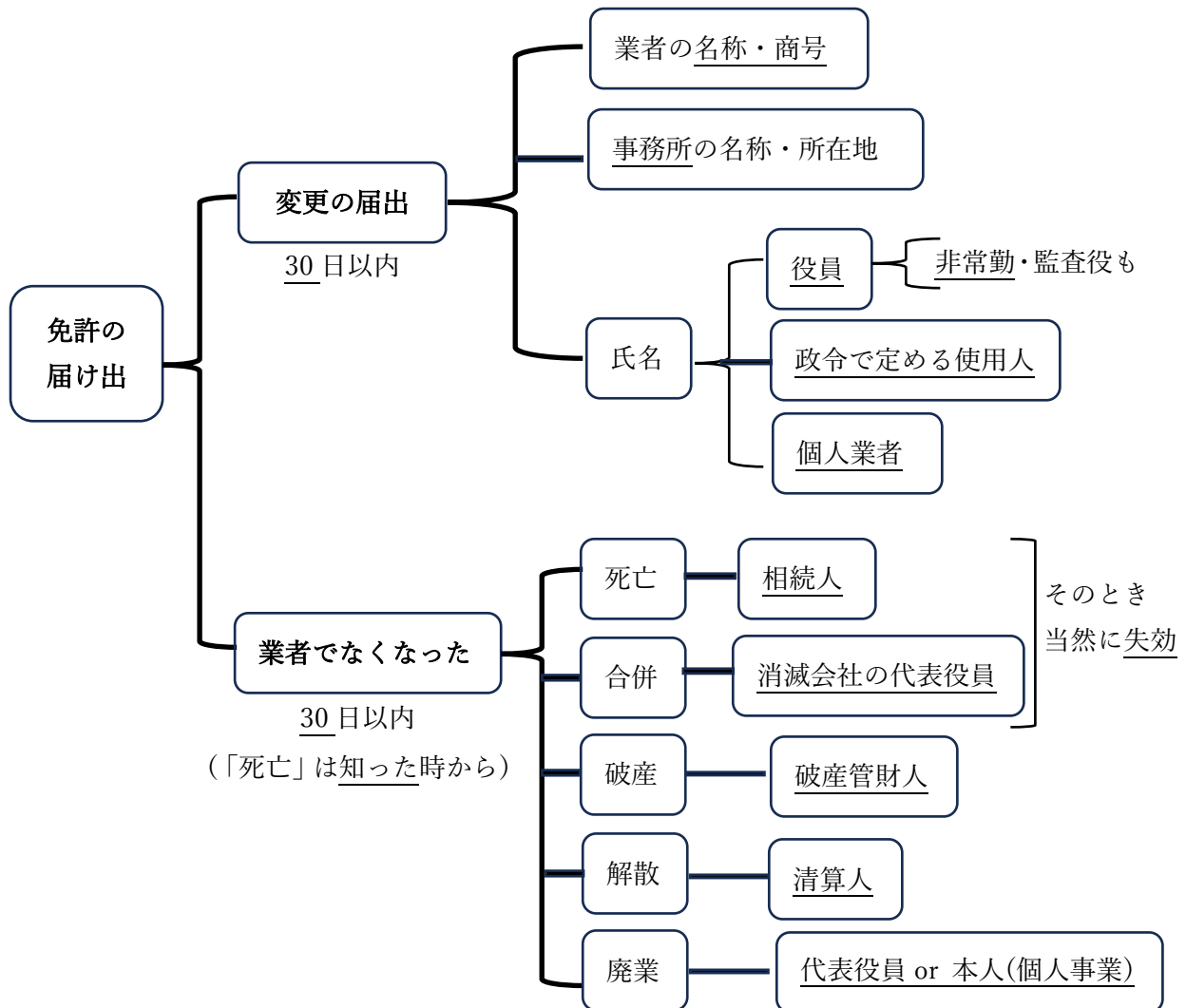
【思い出す】上の解答を見ずに、以下の説明をせよ。

1. 免許換えする場合を3つあげ、それぞれ誰に免許換えの申請をすればよいか説明せよ。

4節 免許に関する届出



【答え】4節 免許に関する届出



【思い出す】上の解答を見ずに、以下の説明をせよ。

1. 名簿の記載事項に変更があった場合に届出が義務づけられている事項を全て挙げよ。
2. 宅建業者が「業者でなくなった時」はどのようなケースがあるか。5つ挙げよ。
3. 2の時は誰が届け出をするかそれぞれ答えよ。
4. 2のとき、免許の効力はそれぞれいつ失効するか。

5節 欠格事由

○ 覚えようとしなくとも、一般常識的に判断できるもの

- ・ ① の設置義務を欠くもの
- ・ ② が支配する会社・法人
- ・ ③ である個人
- ・ ④ で宅建業を適正に営むことができない者

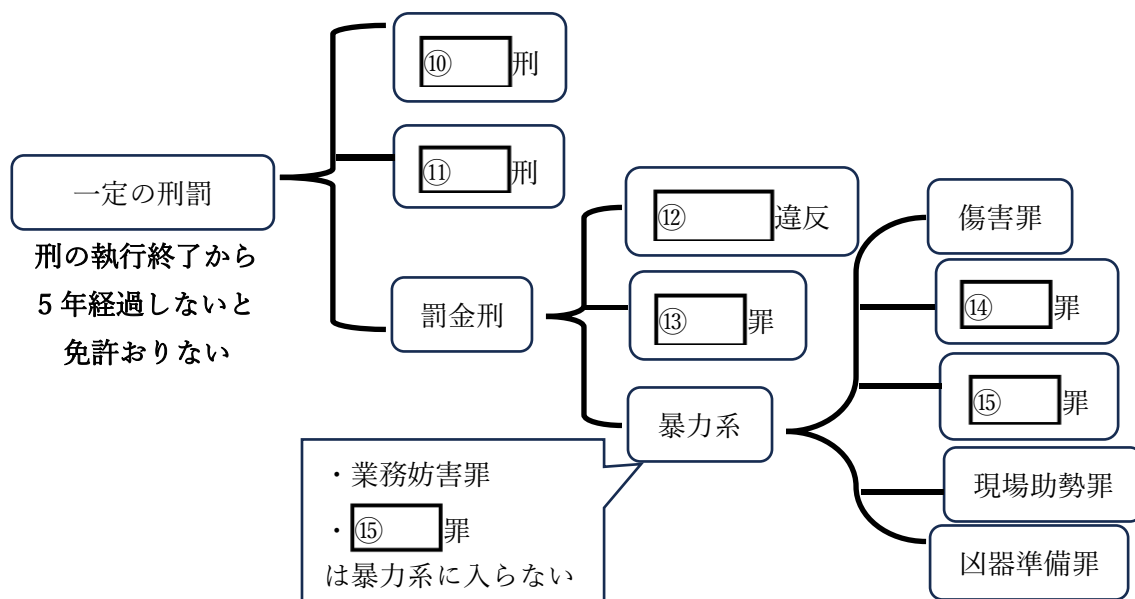
○ 悪い会社・個人

- ・ 暴力団員でなくなって⑤ 経過していない者
- ・ 宅建業に関して不正または不誠実な行為をする⑥ が明らかなもの
- ・ 免許の申請前⑦ 以内に、宅建業に関して不正または⑧ 不当な行為をした者

○ 破産者

- ・ 破産者で復権を得ない者は免許を得ることができない。ただし、復権を得れば、⑨ に免許を受けることができる

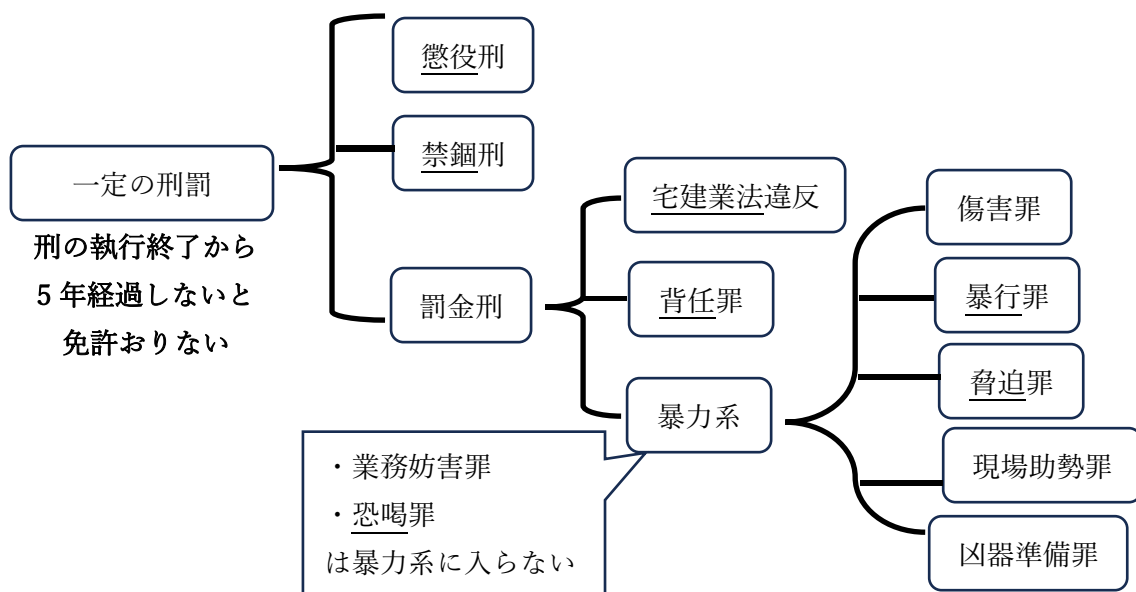
○ 一定の刑罰を受け、「刑の執行終了」または「刑の執行を受けることがなくなった時」から5年間経過しない者



- ・ 刑に執行猶予が付いた場合、執行猶予中は免許を受けられないが、執行猶予の期間満了後、⑯ 免許を受けることができる。
- ・ ⑰ 中は、裁判の途中で刑が確定していないので免許を受けることができる
- ・ 罰金刑未満の⑱ ・ 科料・過料を受けた場合も免許を受けることができる。

【答え】5節 欠格事由

- 覚えようとしなくとも、一般常識的に判断できるもの
 - ・ 専任の宅建士の設置義務を欠くもの
 - ・ 暴力団員が支配する会社・法人
 - ・ 暴力団員である個人
 - ・ 心身の故障で宅建業を適正に営むことができない者
- 悪い会社・個人
 - ・ 暴力団員でなくなって5年経過していない者
 - ・ 宅建業に関して不正または不誠実な行為をするおそれが明らかなもの
 - ・ 免許の申請前5年以内に、宅建業に関して不正または著しく不当な行為をした者
- 破産者
 - ・ 破産者で復権を得ない者は免許を得ることができない。ただし、復権を得れば、直ちに免許を受けることができる
- 一定の刑罰を受け、「刑の執行終了」または「刑の執行を受けることがなくなった時」から5年間経過しない者



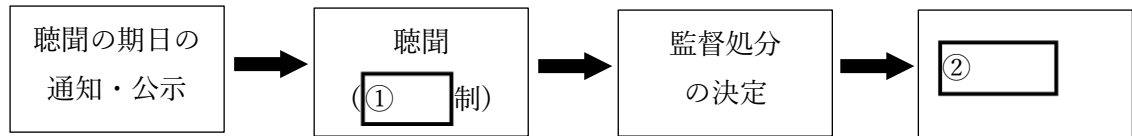
- ・ 刑に執行猶予が付いた場合、執行猶予中は免許を受けられないが、執行猶予の期間満了後、直ちに免許をうけることができる
- ・ 控訴・上告中は、裁判の途中で刑が確定していないので免許を受けることができる
- ・ 罰金刑未満の拘留・科料・過料を受けた場合も免許を受けることができる。

【思い出す】上の解答を見ずに、以下の説明をせよ。

1. どんな罪でも欠格事由に該当する刑罰を2つ挙げよ。
2. 罰金刑に処せられた場合、それが欠格事由に該当する罪の例をいくつか挙げよ。
3. 罰金刑に処せられた場合、それが欠格事由に該当しない罪の例を2つ挙げよ
4. 執行猶予中、控訴・上告中、拘留を受けた場合は免許を受けられるか。

○ 宅建業の免許に関する監督処分

・ 監督処分の流れ



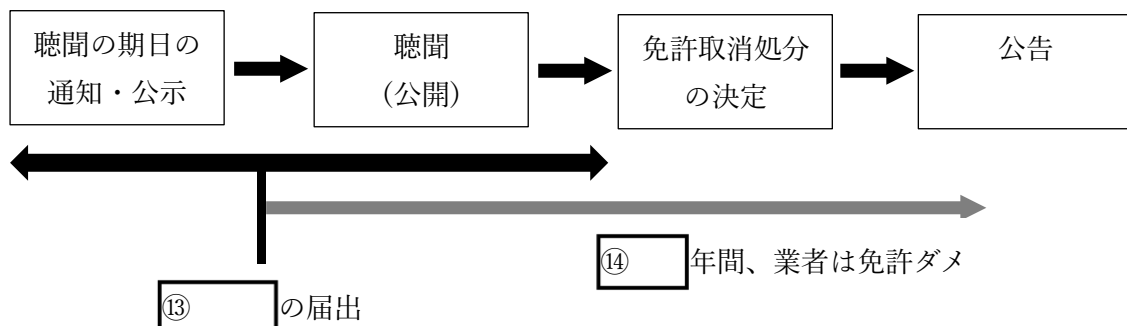
・ 宅建業者に対する監督処分は、軽い順に③処分、④処分、⑤処分である。

○ 次の理由で免許取消処分を受けた者は、処分の日から5年を経過しなければ免許を受けられない
(いわゆる宅建業者の3大悪事というやつ)

- ・ ⑥で免許を取得した場合
- ・ 業務停止処分に⑦した場合
- ・ 業務停止処分事由に当たり⑧場合

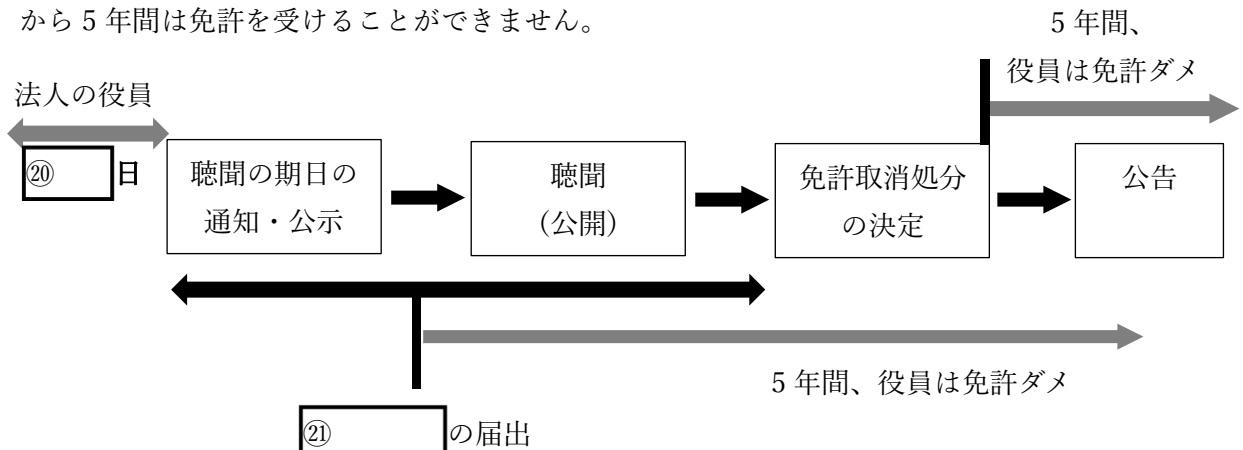
○ 宅建業者が3大悪事で免許の取消処分を受ける際、

宅建業者が⑨から⑩までに、相当な理由なく⑪を出した場合、
その⑫を出した日から5年間、その業者は免許を受けることができない



○ 宅建業者が3大悪事で免許の取消処分を受ける際、

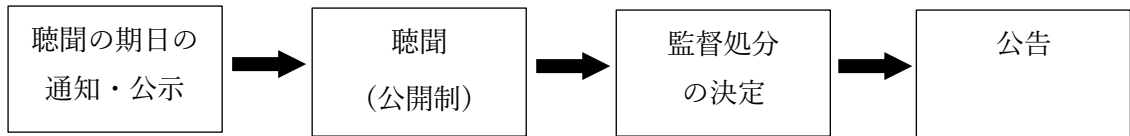
⑮の日前60日以内に、免許取消処分の対象となった業者の役員であった者も、
「⑯」または
「⑰から⑱前に相当な理由なく⑲の届出をした日」
から5年間は免許を受けることができません。



(役員には取締役、相談役が含まれる。㉒ 3つは含まれない)

○ 宅建業の免許に関する監督処分

・ 監督処分の流れ



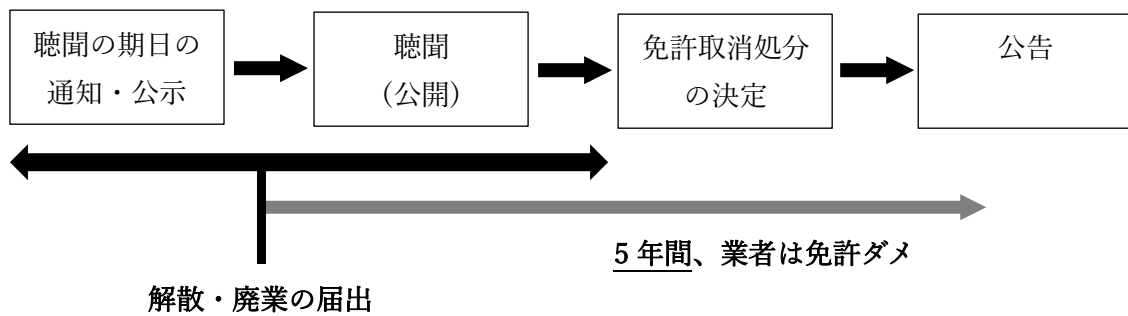
・ 宅建業者に対する監督処分は、軽い順に指示処分、業務停止処分、免許取消処分である。

○ 次の理由で免許取消処分を受けた者は、処分の日から5年を経過しなければ免許を受けられない
(いわゆる宅建業者の3大悪事というやつ)

- ・ 不正手段で免許を取得した場合
- ・ 業務停止処分に違反した場合
- ・ 業務停止処分事由に当たり情状が特に重い場合

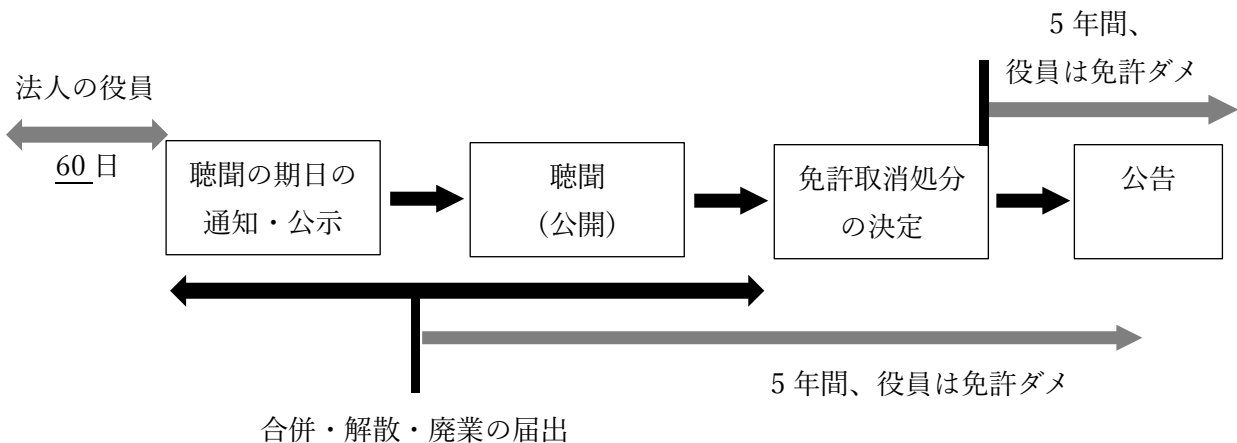
○ 宅建業者が3大悪事で免許の取消処分を受ける際、

宅建業者が聴聞の公示から免許取消処分の決定までに、相当な理由なく解散・廃業届を出した場合、その解散・廃業届を出した日から5年間、その業者は免許を受けることができない



○ 宅建業者が3大悪事で免許の取消処分を受ける際、

聴聞の公示の前日 60 日以内に、免許取消処分の対象となった業者の役員であった者も、
「免許取消処分の日」 または
「聴聞の公示から免許取消処分が決定する前に相当な理由なく合併・解散・廃業の届出をした日」
から5年間は免許を受けることができません。



(役員には取締役、相談役が含まれる。監査役、専任の宅建士、政令で定める使用人は含まれない)

○その他の欠格事由

- ・営業に関して成年者と同一の行為能力を②③ 未成年者の②④ が欠格事由に該当するとき
その未成年者は免許を受けることができない。
- ・法人の②⑤ ・②⑥ が欠格事由に該当するとき、その法人は免許を受けることができない

○その他の欠格事由

- ・営業に関して成年者と同一の行為能力を有しない未成年者の法定代理人が欠格事由に該当するときその未成年者は免許をうけることができない。
- ・法人の役員・政令で定める使用人が欠格事由に該当するとき、その法人は免許を受けることができない

【思い出す】 上の解答を見ずに、以下の説明をせよ。

1. 監督処分がなされるまで手続きの大まかな流れを説明せよ
2. 3大悪事で免許取消処分になると、取消の日から5年経たないと免許を受けられない。
このときの、いわゆる「3大悪事」とは何かを説明せよ。
3. 3大悪事で免許取消処分を受ける場合、相当な理由なく解散・廃業届を出した場合、その届け出日から5年間は免許を受けられなくなるが、それはどのタイミングで届け出を出した場合か。
4. 3大悪事で免許取消処分を受ける場合、取消の日から5年経たないと免許を受けられないが、このとき役員であった者も欠格事由になる場合がある。どういう場合か説明せよ。
5. 4の「役員」に含まれない役職の例を3つほど挙げよ。