

宅建試験 2026 基本テキスト 宅建業法(体験版)

著：宅建おおたけ塾代表 大竹勇介

【目次】

本教材の対象者と身につく力	4
本教材の特徴	5
本教材の効果的な使い方	7
過去問の使い方	12
やめたほうがいい勉強法	13

第1章 総則

1 節 立法目的	14
2 節 用語	15

第2章 免許

1 節 免許権者	20
2 節 免許の範囲・期限・更新・返納	22
3 節 免許換え	23
4 節 免許に関する届出	25
5 節 宅建業者の欠格事由	28

第3章 事務所・案内所

1 節 事務所	35
2 節 案内所等	37

第4章 宅地建物取引士

1 節 宅建士になるまでの流れ	40
2 節 宅建士の独占業務	42
3 節 登録に関する届出	42
4 節 登録の移転	44
5 節 宅建士証と従業者証明書	45
6 節 宅建士の欠格事由	48

第5章 営業保証金

1 節	営業保証金制度の全体像	52
2 節	営業保証金の供託	54
3 節	営業保証金の還付	58
4 節	営業保証金の追加供託	59
5 節	営業保証金の取戻し	60

第6章 保証協会

1 節	保証協会とは	61
2 節	保証協会の弁済業務の全体像	62
3 節	弁済業務保証金分担金の納付	63
4 節	弁済業務保証金の還付	65
5 節	弁済業務保証金の不足額の供託・還付充当金の納付	66
6 節	弁済業務保証金の取戻しなど	67
7 節	その他のポイント	68

第7章 媒介契約

1 節	媒介と代理の違い	69
2 節	媒介契約の種類	70
3 節	媒介契約書	72

第8章 重要事項説明

1 節	重要事項の説明・交付	76
2 節	重要事項の説明・記載事項	80

第9章 37条書面

1 節	37条書面の交付	87
2 節	37条書面の記載事項	88
3 節	35条書面・37条書面の比較	90

第10章 広告・その他の業務規制

1 節	広告に関する規制	92
2 節	その他業務上の規制	94
3 節	供託所等の説明	95

第 11 章 報酬額の制限

1 節	売買・交換での報酬額の制限	96
2 節	貸借での報酬額の制限	103
3 節	空家等に関する報酬の特例(法改正)	106
4 節	報酬に関するその他のポイント	107

第 12 章 自ら売主の 8 つの制限

1 節	クーリング・オフ制度	109
2 節	手付額の制限	111
3 節	手付金等の保全措置	112
4 節	損害賠償額の予定等の制限	115
5 節	自己の所有に属さない物件の売買契約	116
6 節	割賦販売契約の解除等の制限	117
7 節	所有権留保の制限	117
8 節	契約不適合責任の特約の制限	118

第 13 章 監督処分・罰則

1 節	宅建業者に対する監督処分	121
2 節	宅建士に対する監督処分	125
3 節	指導・助言・勧告および立入検査	127
4 節	罰則	128

第 14 章 住宅瑕疵担保履行法

1 節	資力確保措置が義務付けられる条件	129
2 節	資力確保措置の方法	130

※本教材の全部または一部につき、無断転載・複写は原則禁止とさせていただきます。

※SNS 等に写真・スクショを撮ってアップする行為は「良識の範囲内」で許可します。

※本教材を使って、セミナー・講義などを開く際は、著者に対して DM で許可を取ってください。

本教材の「対象者」と「身につく力」

本教材は、主に次のような方を対象に作成しています。

- ・ 法律を初めて学ぶ方
- ・ 勉強する習慣がない方
- ・ 最後に受けた試験が中学に受けた英検・漢検・高校入試の方
- ・ 市販教材を読んでも訳が分からない方
- ・ 過去問が一向に溶けるようにならない方

本教材で学習することで、以下のようなことが実現可能です。

- ・ 試験に合格するための勉強習慣が身につく
- ・ 科学に基づいた効率の良い勉強方法を知ることができる
- ・ 法律の「考え方・理屈・背景」を身に着けることができる
- ・ 基本事項を徹底的に身に着ける演習ができる

当塾は、「勉強なんて全然してきたことない、でも宅建は取りたい」

・・・といった、ちょっとワガママな要望に応えるための塾です。

勉強初心者・法律初心者を前提にして講義を進めますので、

最初は肩の力を抜いて気楽に読んでみてください。

いきなり「今日は1時間やるぞ」ではなく、「**3分、5分でも読み進める！**」

そんな感じでいいと思います。

では、長い道のりにはなりますが、一緒に頑張っていきましょう。

本教材の特徴

市販教材をデイスるのは、ちょっと気が引けますが、
まず、市販教材の弱点をチェックしたうえで、本教材の特徴をご紹介します。

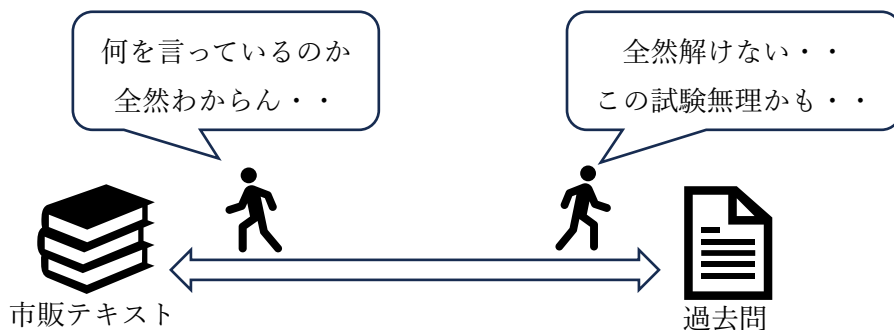
1 市販教材の弱点

市販教材の場合、次の3つの理由で勉強が続かなくなるのではないかと思います。

① 「なんでそんな制度があるのか」、「なんでそのような結論になるのか」などの、
考え方・理屈・背景に対する解説に乏しく、読んでいても「なるほど!」とならない。
⇒「理解できない=読んでいても全く面白くない」ので、継続してできるわけがありません。

② 「過去問を解こう」などのアバウトな学習方法しか紹介されておらず、
「暗記の仕方」、「知識の整理の仕方」、「文章の読み方」などの具体的な学習方法の紹介がない。
⇒日々のルーティンに落とし込めるまでの方法ではないので、継続のしようがありません。

③ 「過去問を解け!」とは言うが、太刀打ちできないものが多くて進歩している感じがしない
⇒初学者にとって、過去問は難しすぎます。いきなり大きな壁を越えようとしても挫折するだけです。



2 本教材の特徴

そこで当塾は、市販教材の弱点を徹底的につぶして、合格に必要な情報を漏れなく盛り込んだ教材を作ることになりました。以下の特徴があります。

1. 日々のルーティンに落とし込める学習方法を紹介

教材の随所にルーティンに落とし込める勉強方法を組み込んでいます。

具体的な「暗記の仕方」、「文章の読み取り方法」、「知識の整理の仕方」などです。

「問題を解くための知識」を身に着けるための「**自分で学習する方法**」もしっかり解説します。

2. 考え方・理屈・背景を事例や図解で丁寧に解説。

本テキストは、初学者でもストレスなく読めるよう口語調で記述してあります。

また、専門用語をはじめ、聞き慣れない用語もネットで検索しないで済むように解説してあります。

続いて、**事例や図解を多用**し、法律の具体的な内容を解説していきます。

特に「**なんでそんな制度があるのか・その制度はどういう状況のことをいっているのか**」など、

法律の「**考え方・理屈・背景**」を丁寧に解説することを心掛けて作成してあります。

3. 復習用問題集→過去問で無理なくステップアップ。

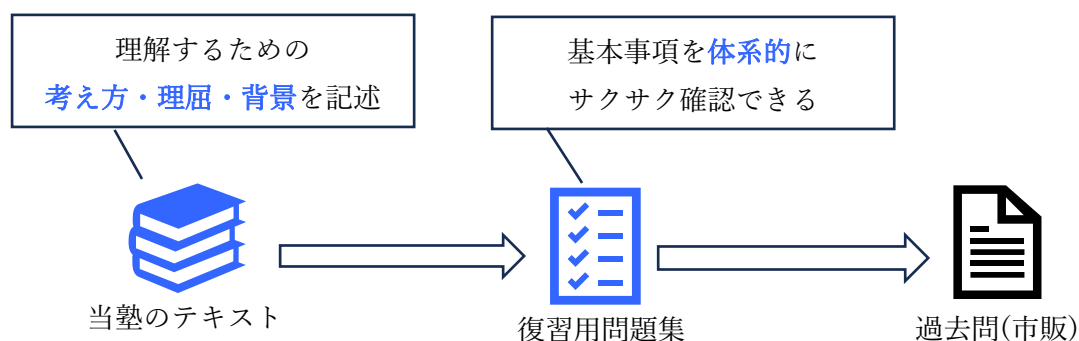
いきなり過去問で問題を解こうとしても、難しくてやる気が削がれてしまうと思います。

そこで本教材では、テキストで学習したことを**体系的に確認**できる**復習用問題集**を用意しました。

(体系的：バラバラな情報を、整理して、まとまりのあるものにすること)

用語の確認、覚えておくべき論点を、図を使った問題や空欄補充でサクサク確認できます。

復習用問題集でひと通りの基本事項を身に着ければ、スムーズに過去問練習に移行できるはずです。



以上

「**考え方・理屈・背景を解説したテキスト**」と「**基本事項を体系的に確認できる問題集**」で、

法律を初めて学ぶ方でも、無理なく確実にステップアップできる構成となっています。

試験に必要な論点は自然に頭に入るように作成してありますので、

ゴロ合わせのような**無機質な暗記は一切不要**です。

本教材の効果的な使い方

この教材でのインプット・アウトプットという言葉の意味を明確にしておきます。

インプット：情報を**理解し**、**記憶する**こと。

アウトプット：記憶した情報を**思い出して問題に当てはめ**、正誤の判断をすること。

皆さんは、日常生活の限られた時間で、効率よくインプット・アウトプットをしていくことになります。勉強とはこの「インプット・アウトプット」を繰り返すことに他なりません。

ここでは、本教材を**効率よく**、かつ**挫折しないで**学習するための方法を紹介していきます。

1 1週目の勉強方法

権利関係を初めて勉強する方、権利関係の基本から学び直したい方などは、この方法で勉強してみてください。

1. テキストを各節ごと読む。
2. 各節まで読んだら、**直ちに**「復習用問題集」で問題を解く。
3. 次の節に進み、1・2の行程を繰り返す。

1. テキストを各節ごと読む。(インプット)

初学者の方でも無理なくスムーズに読めるように記述してあります。ただ、単に文章を読むだけでは眠くなってしまうので、メリハリをつけて読めるよう以下のように編集しました。

ア. 用語

法律用語は普段の生活では使わないような言葉がどんどん出てきます。用語の意味を正確に押さえないとテキストや問題文を正確に読めるようにはなりません。本テキストでは重要な用語を以下のように強調して表現しています。用語がどのような意味なのかを言えるようにしましょう。

用語

用語の解説。正確に押さえましょう。

イ. 事例

権利関係では、何かしらの事件や問題が発生したとき、それを法律でどうやって解決するのかを学習していきます。実際の試験問題でも、事例を読み取って正誤を判断する問題が必ず出ます。本テキストでは、その節で学習の題材となる事例を以下のように強調して表現しています。

【事例1】

Aは甲土地を所有しており、その土地をBに売却した。・・・

ウ. 考え方・理屈・背景

メリハリをつけてテキストを読んでほしいので、知識の「**考え方・理屈・背景**」となる箇所には、四角で囲って強調してあります。「考え方・理屈・背景」と「知識」を結びつけることで、記憶への定着がぐっと高まります。

〇〇ってどういうこと？　なんでこんな制度があるの？

「考え方・理屈・背景」について、解説をしています。

エ. 図で記憶

事例を読み解く以外の単調な知識は、単に文章で記憶するよりも体系的に整理された図で記憶する方が圧倒的に効率よく覚えられます。本テキストでは、以下のように強調し、知識を整理することができます。具体的な暗記は復習用問題集で練習できるように作成しています。

【図で記憶】〇〇の関係についてのまとめ

2. 各節まで読んだら、直ちに「復習用問題集」で問題を解く(アウトプット)

この行程2が非常に重要です。

行程1で理解し記憶したことを、直ちに復習用問題集で確認してください。「直ちに」です。

問題は「穴埋め問題」で構成されています。まずは、何も見ないで問題に挑戦してみてください。

問題を解く際は、空欄の中身を「思い出して言えるかどうか」挑戦してみてください。

紙に書くのは、場所も選びますし、時間がもったいないです。マーク試験ですからね。

当塾の復習用問題集は、

「合格に必要な知識」、「問題を解くための考え方」、「記憶をするための図」をすべて問題化し、基本事項を漏れなく徹底的に学習できるよう編集してあります。

【問題のページ】

復習用問題集 第1章 制限行為能力者

1節. 能力

【用語の確認】

権利能力：法律上の「権利・義務の(1)となることができる能力」を言う。

□全ての人は(2)と同時に権利能力を有する。
よって、生まれたばかりの乳児も不動産を所有したりできる。

【用語の確認】

意思能力：「法律行為の意味を(3)する能力」を言う。

□契約の当事者が意思表示をした時に意思能力を有しなかったとき、その契約は(4)である。
(例：泥酔者、重度の認知症、幼児など)

【用語の確認】

行為能力：「(5)で法律行為をすることができる能力」を言う。

□制限行為能力者とは、「(5)で法律行為をすることが制限されている者」を言う。

【考え方】

もし、「十分な(6)のない人」が勝手に契約をしてしまい、原則通り、契約に従ってお金を支払わなければならないとなると、心無い人や悪い人たちの「カモ」にされてしまうことがある。そこで民法では、こういう「十分な(6)がない人」たちを「制限行為能力者」として扱い、この人たちが(7)で契約をする際は、(6)のある「保護者」のサポートを受けてね、・・・と規定した。

□制限行為能力者が単独でした契約は、(8)することができる。
□取消しをすると、契約の効力は契約した時点にさかのぼって(9)になる。
なお、制限行為能力者が取消しをするときは、保護者の(10)は不要である。
□民法では、制限行為能力者を以下の4つに区分している。

① (11)：年齢的に判断力が未熟。
② (12)：精神上の障害の度合い「大」。単独での判断は危険。
③ (13)：精神上の障害の度合い「中」。基本は自分でできるが、大事な契約は不安。
④ (14)：精神上の障害の度合い「小」。基本は自分でできるが、ちょっとだけ不安。

1

【答えのページ】

復習用問題集 第1章 制限行為能力者

1節. 能力 (解答)

【用語の確認】

権利能力：法律上の「権利・義務の主体となることができる能力」を言う。

□全ての人は出生と同時に権利能力を有する。
よって、生まれたばかりの乳児も不動産を所有したりできる。

【用語の確認】

意思能力：「法律行為の意味を弁識する能力」を言う。(弁識：理解・判断すること)

□契約の当事者が意思表示をした時に意思能力を有しなかったとき、その契約は無効である。
(例：泥酔者、重度の認知症、幼児など)

【用語の確認】

行為能力：「単独で法律行為をすることができる能力」を言う。

□制限行為能力者とは、「単独で法律行為をすることが制限されている者」を言う。

【考え方】

もし、「十分な判断力のない人」が勝手に契約をしてしまい、原則通り、契約に従ってお金を支払わなければならないとなると、心無い人や悪い人たちの「カモ」にされてしまうことがある。そこで民法では、こういう「十分な判断力がない人」たちを「制限行為能力者」として扱い、この人たちが単独で契約をする際は、判断力のある「保護者」のサポートを受けてね、・・・と規定した。

□制限行為能力者が単独でした契約は、取消しすることができる。
□取消しをすると、契約の効力は契約した時点にさかのぼって無効になる。
なお、制限行為能力者が取消しをするときは、保護者の同意は不要である。
□民法では、制限行為能力者を以下の4つに区分している。

① 未成年者：年齢的に判断力が未熟。
② 成年被後見人：精神上の障害の度合い「大」。単独での判断は危険。
③ 被保佐人：精神上の障害の度合い「中」。基本は自分でできるが、大事な契約は不安。
④ 被補助人：精神上の障害の度合い「小」。基本は自分でできるが、ちょっとだけ不安。

2

なんで「穴埋め問題なの？」

問題を判別するための基本事項・キーワードを正確に記憶してほしいからです。

「あいまいな知識」は試験本番では全く意味をなさないので。

【記憶のためのテクニック】

分からない空欄は、すぐに解答を見ずに数秒でもいいので「思い出そう」として見て下さい。この「**思い出そうとする行為**」こそ、科学的に記憶が一番定着する行為だと言われています。このひと手間で圧倒的に記憶の定着がよくなります。少しでも思い出そうとしてから解答を見て、それでもわからない場合はテキストに戻って見て下さい。

※問題を解くための情報は全てテキストに集約してありますので、問題集に解説はありません。

3. 次の節に進み、1・2の行程を繰り返す

権利関係を最初から学ぶ上での心構えは「**とりあえずどんどん先に進める**」です。まずは権利関係の全体像をつかむことを意識してください。最初はわからないところ・おぼえられないところが多々出てきますが、そんなことは気にせずどんどん先に進めましょう。

2 2週目以降の勉強方法

1週目で、とりあえずの全体像を把握したら、

2週目以降で、**知識の量を増やす・精度を上げる**という段階に移行します。

使う教材は同じですが、勉強方法により負荷をかけて、さらに学習効率を高めていきます。

1. 過去問をドンドン解く
2. 思い出せない箇所をテキストに戻って読み直す。
3. 復習用問題集で知識の精度を高める

1. 過去問をドンドン解く

宅建業法に関しては、**過去問を中心に学習**をしていきましょう。

少ない条文数から毎年 20 問(80 肢)が出題されるので、同じ内容が手を変え、品を変え問われることになります。過去 10 年分も解けば、もれなく全範囲の知識を解くことになると思います。

どのようなところが問われているのかを確認していきましょう。

2. 解けなかった箇所はテキストに戻って読み直す

1で解けなかった論点があれば、**テキストの該当箇所を探し出して**チェックをしてください。

その問題を解くための情報だけでなく、該当箇所の周りの情報も併せて確認するようにして下さい。

3. 復習用問題集で知識の精度を高める(上級者向け)

近年の宅建業法の問題は「個数問題」の増加により、より正確な知識を問うてくる傾向にあります。一肢一肢の内容はそれほど難しくはないのですが、4 肢すべてを正確に判断できないと得点できないのです。**あいまいな知識では点が取りにくくなっています。**

そこで、正確な知識を身に着けるために、当塾の**復習用問題集**が威力を発揮します。

1週目では穴埋め問題で基本論点の復習を行いました。2週目からは知識の精度を高めるため、より負荷の高い学習を行っていきます。

この方法は、効果は抜群ですが、かなり負荷のかかる勉強法なので、ある程度、勉強慣れをしてから行うようにして下さい。

「アクティブリコール」という手法を用いて、正確な知識を獲得していきます。

「アクティブリコール」とは？

学習した内容について、**解答を見ず**に、自らの記憶から**思い出すこと**を繰り返すことで、記憶の定着を強化する学習方法

具体的な学習方法を説明します。

- ① 復習用問題集の解答ページを開き、各「答え」の小見出しを見る。
- ② その小見出しの下に書かれている内容を**隠し**、**思い出しながら言えるかやってみる**
- ③ 言えなかったら、隠しているものを外し、内容を確認して**音読**する。
- ④ 再度、**隠して言えるかやってみる**（手や下敷きで隠すのでも OK。見えなければなんでも OK）
- ⑤ ①～④をひたすら繰り返す。

5節 免許の欠格事由（解答）

□欠格事由に該当する者は免許を受けることができず、また免許を持っているものが欠格事由に該当するに至った場合、免許権者は免許を取消ししなければならない。

答1 欠格事由① 一般常識的に判断できるもの

隠す

答2 欠格事由② 悪い会社・個人

隠す

答3 欠格事由③ 破産者

隠す

答4 欠格事由④ 刑罰を受けた者

隠す

言えるまで
繰り返し

5節 免許の欠格事由（解答）

□欠格事由に該当する者は免許を受けることができず、また免許を持っているものが欠格事由に該当するに至った場合、免許権者は免許を取消ししなければならない。

答1 欠格事由① 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

答2 欠格事由② 悪い会社・個人

- ・暴力団員でなくなった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あるもの
- ・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

答3 欠格事由③ 破産者

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

答4 欠格事由④ 刑罰を受けた者

□以下の図の刑罰を受け、「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年間経過しない者は免許を受けることができない。

```

graph LR
    A[一定の刑罰] --> B[拘禁刑]
    A --> C[罰金刑]
    A --> D[業務妨害罪・恐喝罪  
は暴力系に入らない]
    B --> E[宅建業法違反]
    B --> F[暴力系]
    C --> E
    C --> F
    E --> G[傷害罪]
    E --> H[暴行罪]
    E --> I[脅迫罪]
    E --> J[現場助勢罪]
    E --> K[凶器準備罪]
    F --> G
    F --> H
    F --> I
    F --> J
    F --> K
    
```

□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・過料を受けた場合は、欠格事由ではないので免許 OK。

「見ないで説明してみる ⇒ 見る ⇒ 見ないで説明してみる⇒・・・」を繰り返します。

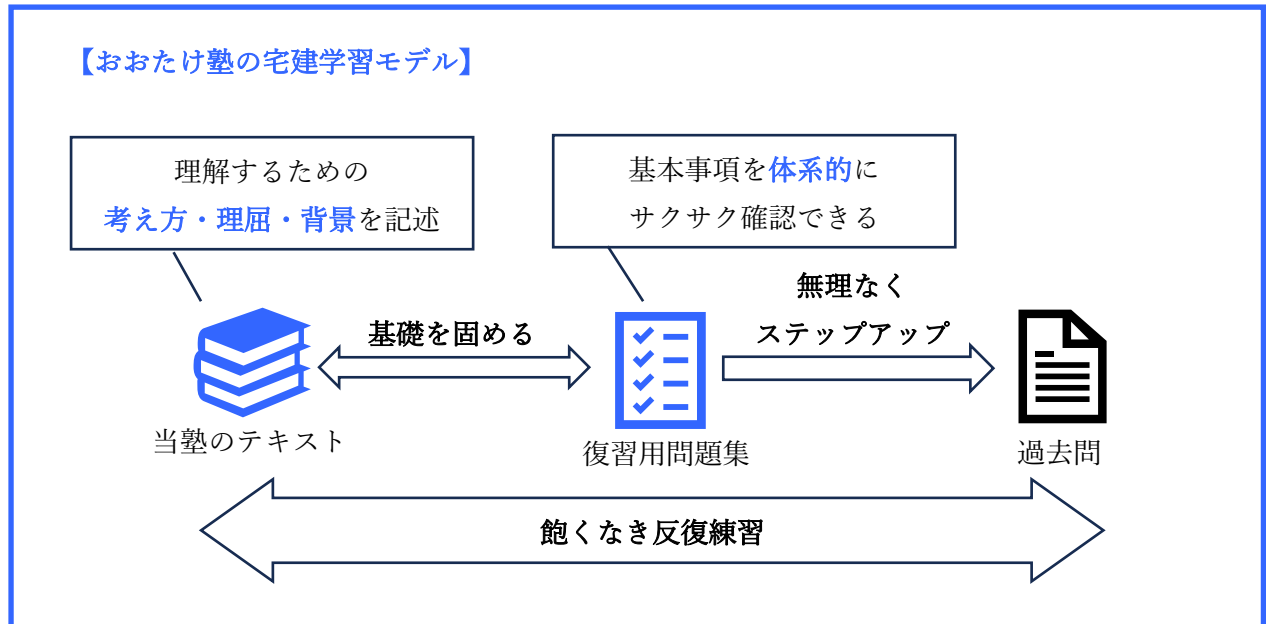
覚えることが多い箇所は、覚えやすいよう図解してありますので**知識を「図」として記憶**します。

この「**思い出して説明する**」という方法は、インプット・アウトプットを同時に行うという、非常に能動的な方法になります。最初のうちはほとんど説明できず退屈な作業にはなりますが、**基本知識が完全に頭に入ります**。多くの過去問は解けるようになりますし、**未知の問題にも自信をもって対抗することができます**。また、この勉強法は**場所を選ばずにできる**というのも優れたものです。ただし、公共の場でブツブツつぶやきながら説明すると他人に迷惑が掛かるので、周りに十分配慮して学習してください。

3 当塾の学習モデルのまとめ

以上をまとめると以下ようになります。

当塾の最大の特徴は「**挫折せず無理なく勉強を継続させること**」にあります。



過去問の使い方

過去問題集は、「**本番ではどの程度の知識が要求されるのか**」という、試験の傾向を把握するために使います。よって、なるべく早く過去問に取り掛かったほうが良いのですが、初学者がいきなり過去問から取り掛かろうとすると、その難しさゆえに挫折してしまう危険性が高いのです。

しかし、宅建業法の場合、権利関係よりも問題の難易度は低いですから、なるべく早いうちに過去問に取り掛かったほうが得策です。

過去問を解く場合、正解の肢を選ぶことは重要ではなく、

すべての肢に対して、自分の知識で正確に判断できるかどうかが重要になります。

ただ闇雲に問題集を反復して、答えの肢を覚えても試験本番では何の役にも立ちませんから、以下の4つ順番で、効果的な過去問の使い方を解説します。

1. 肢ごとに「○・△・×」マークを振る

実際に問題を解き、**肢ごとに以下のマークを振ります**(マークは解説ページに振りましょう)

問題を解いた日付も振りましょう。

- ：知識を思い出すことができ、解説を見ずとも正確に判断ができた
- △：なんとなく覚えているが、正確に判断はできなかった。
- ×：全く知らない、思い出せない。

おそらく、初めて過去問を解くときは×だらけになると思います。

2. テキストに戻り「△・×」マークを判断するための情報が書かれた箇所を探す

「△・×」マークの肢について、**テキストに戻り**、正解するための情報がかけられている箇所を探します。そして、肢ごとにその**情報が紐づくよう**、過去問集に**テキストのページをメモ**してください。

3. 2の箇所の周辺知識を合わせて確認する

2の該当箇所だけでなく、その**周辺の情報も確認**します。過去問集の解説はあくまでその肢だけの解説なので、似たような問題が出題されたときに応用が利きません。

テキストに戻るときは、**その肢に関連した情報も併せて確認**するようにして下さい。

テキストに載っていない知識が過去問にある場合、その解説をテキストに書込むのもよいでしょう。自分自身でテキストをアレンジしてみて下さい。

じっくり読むべきは過去問集の解説ではなく、**情報が集約されたテキスト**です。

4. 1～3を繰り返し、「△・×」マークを「○」マークにしていく

1～3を繰り返すことで、知識の量や精度が向上していきます。

その日に解いた問題は、次の日に繰り返すのがおすすめです。

新しい知識ほど、日を空けるとみるみる忘れていきます。先に進めないのは億劫ですが、まずは昨日の復習をしてから先の問題を解くようにしましょう。

過去問の一枝一葉は、あくまで「点の知識」です。

本番では、同じの知識を「手を変え品を変え」出題してくることを肝に銘じてください。

やめたほうがいい勉強法

ネットなどでよく見かけますが、以下の方法は頭に情報がほとんど残らないものです。
「絶対やるな！」とは言いませんが、非効率なのでやめましょう。

1. マーカーでカラフルにする。

「カラフル」ということは「どこが重要な箇所か」が一目でわからなくなります。
マーカーを引いて勉強している気になってしまうだけなので、いたずらにマーカーでカラフルにするのは止めましょう。本テキストは、重要なことをもれなく記述していますが、さらに重要な箇所は青文字で強調してありますので、線を引かなくても OK です。

2. テキストを見ながらノートに書いて覚える。

「何かを見ながら」覚えたいことをノートに書く行為は、ほとんど脳が活動していません。
これも、いかにも勉強した気になってしまう行為です。正直、時間と紙とインクの無駄です。
逆に、「何も見ずに」覚えたいことを思い出しながら書く・説明する行為は非常に効果的です。
「脳が情報を思い出そうとしている」からです。

3. テキストを読んだだけ・講義を聞いただけで満足してしまう

最も非効率な勉強がコレです。いくら優れた教材・講義があったとしても、
学習した内容を自分自身で「思い出そう」としなければ知識は一向に身に付きません。
「〇〇しっぱなし」は、時間も労力もすべて無駄になってしまうのです。

次ページより、宅建業法の具体的な解説を始めていきます。
気軽な感じで読み進めていってください！

第1章 総則

総則(そうそく)は、
その法律が**どういう目的で作られたか、どういう用語が使われるかなど**、
法律全体に通じるルールや用語が書いてあります。
宅建業法の総則は「立法目的」と「用語の解説」に分かれます。

1節 立法目的

立法目的は、必ず法律の第一条に書かれ、
第二条からはその立法目的を達成するための具体的なルールが書かれていくことになります。
よって、立法目的が書かれている「**第一条**」は**その法律の根底となる考え方になる**ので、
試験には出ませんがキッチリ押さえておく必要があります。

宅地建物取引業法 第1条 (目的)

この法律は、宅地建物取引業を営む者について免許制度を実施し、その事業に対し必要な規制を行うことにより、その業務の適正な運営と宅地及び建物の取引の公正とを確保するとともに、宅地建物取引業の健全な発達を促進し、もつて**購入者等の利益の保護**と**宅地及び建物の流通の円滑化**とを図ることを目的とする

宅建業法の目的は、「**購入者等の保護**」、「**宅地・建物の流通の円滑化**」の2つです。
よって宅建業法の条文全てがこの目的を達成するために書かれているってことです。

2節 用語

宅建業法の「宅地建物取引業(略して宅建業)」とは何のことでしょうか。

【用語】宅地建物取引業（第2条）

「宅地・建物」の「取引」を「業」として行うこと

宅建業を行う場合には免許が必要になります。

土地や建物は高額で取引されるため、免許を受けた事業者しか参加できない仕組みをつくり、「購入者等の利益の保護」と「宅地・建物の流通の円滑化」を実現させるわけです。

不動産にまつわる仕事は数多くありますが、その中でも宅建業に携わりたいと考えている事業者は商売をするにあたって、宅建業の免許を取る必要があるわけです。

試験では、「どういう時に宅建業の免許が必要か」、「どういう場合に宅建業にあたるかどうか」がよく問われますので、この章では宅建業とはどういったものを解説していくことになります。

1 宅地・建物

宅建業法でいう宅地(たくち)とは、次の土地のことを言います。

【用語】宅建業法の「宅地」

- ・今現在、建物が立っている土地
- ・今現在、建物はないが建物を建てる目的で取引される土地
- ・用途地域内の土地(道路・公園・河川・水路・広場は除く)

「用途地域」は「都市計画法」という法律で出てくる用語です。

今はとりあえず「建物を建てるための地域」みたいな印象で覚えてください。

この地域にある土地は、宅地化予定の土地ですから、建物が建っていないとも宅地扱いになります。

しかし、いくらそういう地域とはいえ、道路・公園・河川などの建物の立てようがない場所は宅地にはなりません。

また、「不動産登記法」には、土地の種類というものを登記簿に記録するルールがあります。この土地の種類のことを「地目」と言いますが、登記記録上の地目が「山林」と書いてあっても、建物を建てる目的で取引される場合は宅建業法では宅地として扱うことに注意してください。登記簿上の地目は関係ないということです。

一方、宅建業法でいう建物とは、条文には書いていませんが以下のものを言います。

宅建業法の「建物」の例

住居に限らず、倉庫、工場、マンションの一室など

「住居に限られないよ」くらいは押さえておきましょう。

2 取引

宅建業法でいう「取引」とは次のいずれかの行為のことを言います。

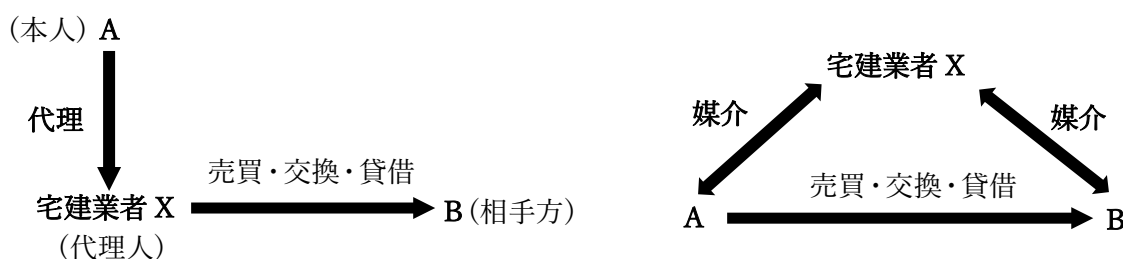
【用語】宅建業法の「取引」

- 自己の物件を売買・交換する
 - 他人の物件の売買・交換・貸借を代理する
 - 他人の物件の売買・交換・貸借を媒介する
- } 要するに、他人の物件で商売する場合
- ※自己の物件を貸借することは宅建業の取引にあたらないので、免許不要。

特に、代理と媒介の違いは今後もたくさん出てくるのでしっかり押さえてください。

代理は本人の代わりに「取引をすること」で、契約が決まったらその効力は本人に帰属します。

媒介は本人の代わりに「取引相手を探す・見つけてくる・マッチングさせる」という意味です。



逆に上記以外の取引は、宅建業法の取引に当たりません。

例えば「**建築請負業**」、「**不動産管理業**」、「**広告業**」、「**不動産賃貸業(自ら貸借)**」などは宅建業法上の取引にあたらないので、宅建業の**免許は不要**ということになります。

「自ら貸借」とは、いわゆる「**不動産賃貸業**」になります。自分の物件を他人に貸すビジネスです。この「自ら貸借」には、借りたものをさらに貸す**転貸**(いわゆる又貸し)も含まれます。

問題文に「自ら貸借・自ら転貸」というキーワード出てきたら、

「その取引は宅建業法の適用を受けない＝宅建業の免許が不要」となります。



【大事な考え方】なんで「自ら貸借」は宅建業法の取引に該当しないか。

仮に「自ら貸借」が宅建業の取引に該当する(宅建業の免許が必要)としましょう。

賃貸業をしている大家さんが死亡した場合、その相続人が**物件と貸主としての立場**を引き継ぐわけですが、もし、相続人が宅建業の免許を持っていなかった場合、**無免許営業**となるので、事業継続ができないという不都合が生じるのです。

また、宅建業をするには**専任の宅建士を設置**しなければならないというルールもあります。

もし、大家さんが死亡した場合、その相続人が宅建士でなければ**宅建業法違反**となり、事業継続ができないという、これまた不都合が生じるからです。

このように、「自ら貸借」を宅建業の取引にしまうと様々な不都合が生じてしまうのです。

3 業

宅建業法の「業」（ぎょう・ごう）とは次のように定義されています

【用語】宅建業法の「業」

不特定多数の人を対象とし、反復継続して取引すること

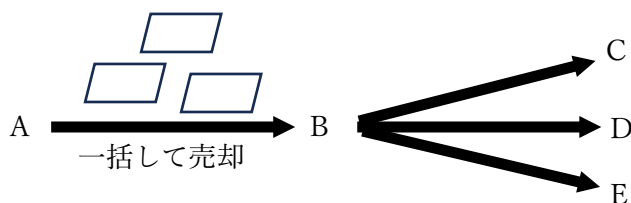
いわゆる「分譲」（分けて売ること）が「業」の代表例です。

一回きりの取引や特定の人を対象とした取引は宅建業法の「業」には当たらないということです。

次の事例で、宅建業の免許が必要なのは誰かを確認してみましょう。

【事例1】

A は自己所有の複数の宅地を一括して B に売却した。その後 B は、不特定多数の者にその土地を売却した。A と B は宅建業の免許が必要か。

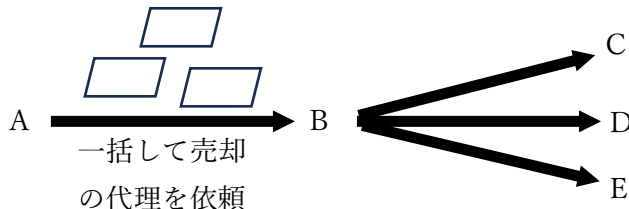


A : 「特定」の B に、「一括して売却」しているので、業に当たらない。⇒免許不要。

B : 「不特定多数」に、「反復継続」しているので、業に当たる。⇒免許必要。

【事例2】

A は自己所有の複数の宅地を、一括して売却の代理を B に依頼した。その後、B は不特定多数の者に売却した。A と B はそれぞれ宅建業の免許が必要か。



B : 「他人の物件」の「売却の代理」をしているので、宅建業の取引に当たる。

さらに「不特定多数」に、「反復継続」しているので、業に当たる。⇒免許必要。

問題は A です。A は直接、C、D、E とは交渉しませんが、B が行った代理の効力は、

依頼主である本人 A に帰属します。つまり、B が C、D、E と契約する都度、

A が C、D、E と契約したことになるので、A は間接的ではありますが、

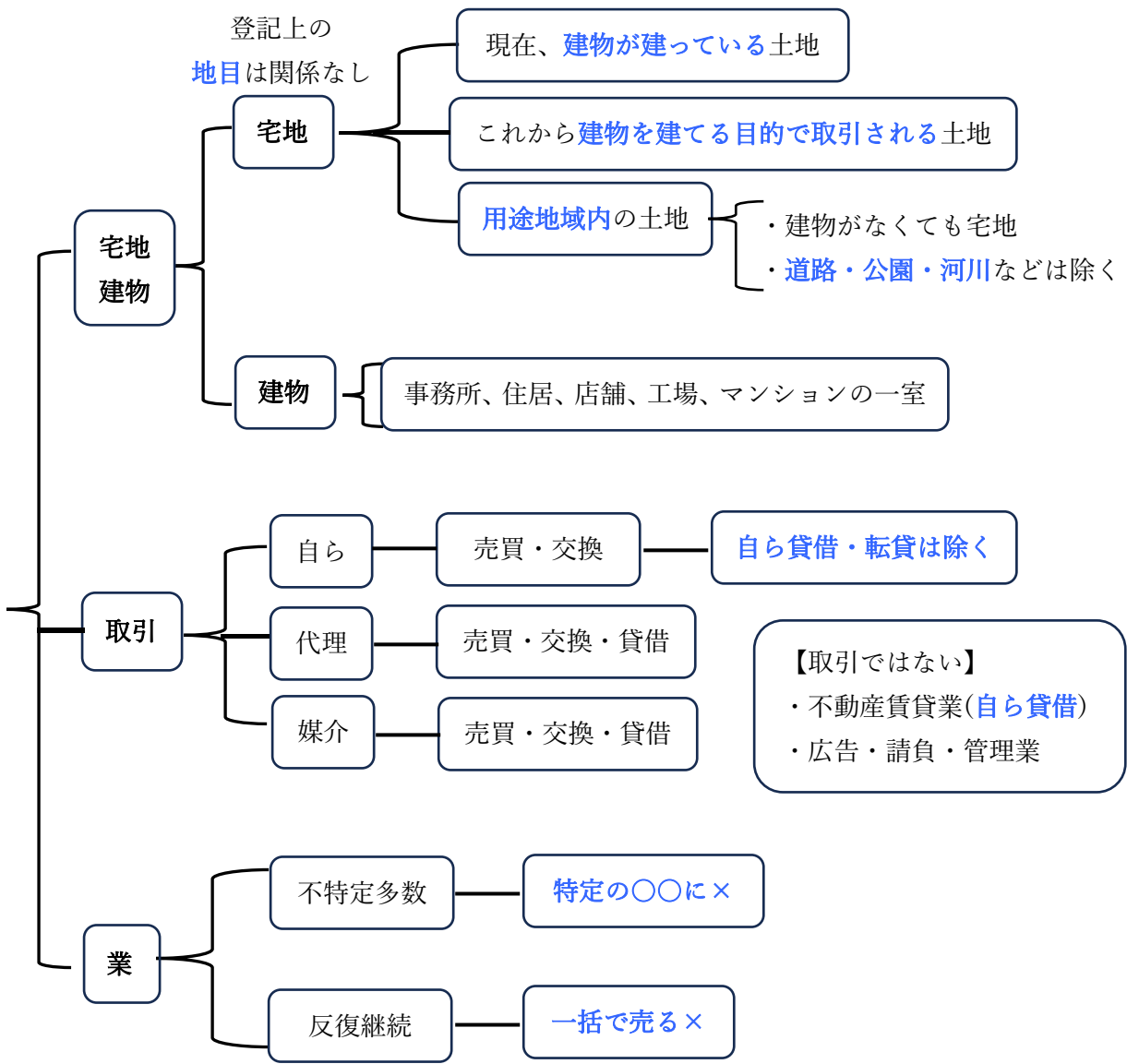
自己の物件を不特定多数の者に反復継続して売ったことになります。

よって、この事例の場合、A も宅建業の免許が必要になるということです。

上記の事例で、B が A の媒介をした場合、B は「他人の物件」の「売却の媒介」なので免許必要。一方、A はというと、B の役目は取引相手 C、D、E を見つけてくることですから、契約をするのは A です。よって、A が直接、反復継続して売却することになるので、A も免許必要となります。

次の図で、本章の復習を行ってください。

【図で記憶】 宅地建物取引業とは



第 2 章 免許

1 章で解説した通り、宅建業をするには免許が必要です。

「ちゃんと正規の手続きを踏んだ業者しかしちゃだめよ」という**免許制度**にし、**おカミの監視下**に置こうってなったわけです。

ちなみに次の団体は免許なしで宅建業ができます。**監視下に置く必要がないから**です。

【宅建業の免許が不要な者】

- **国、地方公共団体**（そもそも免許を出す側）
- **独立行政法人都市再生機構**（「UR」のことです）、**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**届け出は必要**）
- **破産管財人**（破産した個人・会社の宅地・建物を売る人。裁判所が監視しているから免許不要）

※ 上記の者を**媒介・代理**する場合は、相変わらず免許が必要です。

※「**農協(JA)**」は、地方公共団体っぽいが、免許が必要です。

免許がおりると、以下のような**免許証**が交付されることになります。

宅地建物取引業者免許証

商号又は名称	株式会社 ○○不動産
代表者氏名	宅建 太郎
主たる事務所	○○県○○市 1 - 2 - 3
免許証番号	知事 or 大臣(1)第 23456 号
有効期間	令和○年○月○日～令和○年○月○日

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○年○月○日 都道府県知事名 or
国土交通大臣名

この章では、宅建業の免許にまつわる様々な手続きを解説していきます。

【コラム】 免許制度

日本国憲法には「職業選択の自由」が規定されており、「どんな商売しても勝手じゃないか！」
・ ・ ・というのが原則ですが、一方で憲法には「**公共の福祉**」という規定もあります。
宅地や建物の取引は**通常高額**であり、また業界や法律の**専門的な知識**が必要とされます。
専門的なことを誰もができるようにしてしまったら世の中が混乱しちゃいます。
車の運転だって、免許がない人間が運転してはならんのです。
ある程度の技術を持った人が車の運転をしないと、世の中が事故だらけになってしまいます。

1 節 免許権者

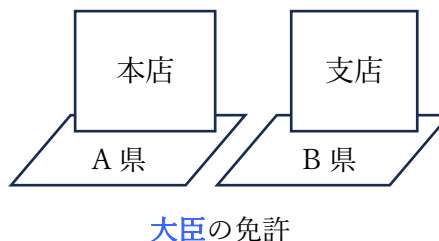
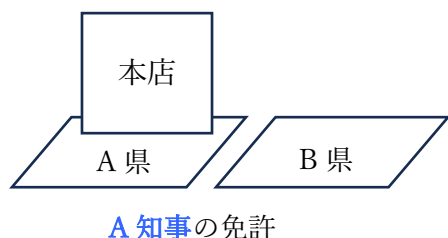
免許権者とは「君は宅建業をしていいよ♪」と**免許を出す権限のある人**のことです。
誰にその権限があるのでしょうか。

第3条（免許）

宅地建物取引業を営もうとする者は、**二以上の都道府県の区域内**に事務所を設置してその事業を営もうとする場合にあっては**国土交通大臣**の、**一の都道府県の区域内にのみ**事務所を設置してその事業を営もうとする場合にあって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。

事務所は本店と支店に分かれます(後で詳しくやります)。条文の内容をまとめると以下の通りです。

- ・一つの都道府県内に事務所がおさまるとき ⇒ **都道府県知事**の免許
- ・二つ以上の都道府県に事務所が**またがる**とき ⇒ **国土交通大臣**の免許



A県内に本店、A県内に支店を20か所も構えていようと、
事務所が他県にまたがっていない以上、免許権者はA都道府県知事になるってことです。

第3条の2（免許の条件）

国土交通大臣又は都道府県知事は、前条第一項の免許に条件を付し、及びこれを変更することができる。

「条件を付す」とは、「**〇〇すれば**宅建業の免許をあげるよ」というものです。
もし業者が設定した条件に違反した場合、免許権者は免許の**取消しができます**
(これは**任意**です。免許権者が取消しをしなければならないわけではないです。)

運転免許を取るときに「メガネをかければ運転していいよ」みたいなものです。

【大事な考え方】 個人と法人

宅建業の免許は、個人でも法人(会社)でも受けることができます。

では、Aが個人事業として免許を受け、商売が軌道に乗ってAが会社Bの代表となった場合、
A個人の免許で会社Bは引き続き宅建業ができるのでしょうか？

個人Aと**法人**(会社)Bは法律上**別人格**と扱われますから、Aの持っている免許を承継(引き継いで)
してB法人で営業をすることはできず、**改めて法人Bとして免許の申請をしなければいけません**。

誰が免許権者になるかという事例問題がよく出ますので、ここを少し詳しく見ていきます。

事前の準備として、宅建業法における「事務所」とは何かを把握しましょう。

【宅建業法における「事務所」】

- 主たる事務所（本店）
- 宅建業を行っている従たる事務所（支店）
- 継続的に業務を行う施設を有する場所で、契約締結の権限を有する使用人がいる場所
※案内所・モデルルームは事務所にはなりません。（第3章で詳しくやります）

支店自体が宅建業をしていなければ、その支店は宅建業法上の「事務所」となりません。

逆に、支店が宅建業をしているとき、本店は宅建業をしていなくとも

宅建業をしているとみなされます。（だって本店は支店の管理をするからです。）

上記の知識をもとに、誰が免許権者になるのかを次の事例で考えてみましょう。

【事例1】次の場合、免許権者は誰になるか。

- 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)

① A 県、B 県に宅建業の事務所がまたがるので「大臣免許」が必要

② B 県の支店は宅建業をしているので事務所。

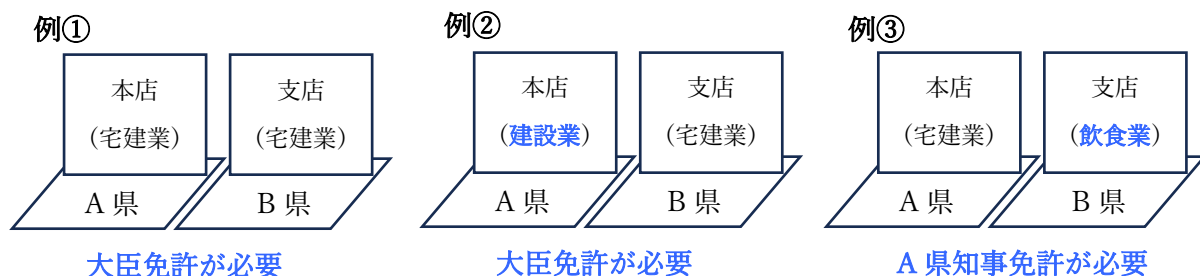
支店が宅建業をしているので本店も宅建業をしているとみなされるので本店も事務所。

よって A 県、B 県に事務所がまたがるので「大臣免許」が必要。

③ 本店は問答無用で事務所。B 県の支店は宅建業をしていないので宅建業の事務所ではない。

よって A 県のみに事務所があることになるので、「A 県知事」の免許が必要。

下のような図を使って記憶しておきましょう。



2節 免許の範囲・期限・更新・返納

1 免許の範囲

宅建業の免許の効力は「**日本全国**」です。

免許を受けた業者は、日本全国どの物件でも宅建業ができます。

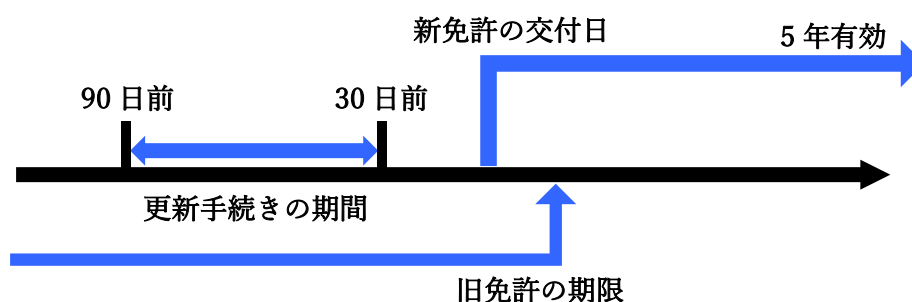
ただし、この業者が事業拡大で他の都道府県にも**事務所を出す**となった場合、今度は大臣の免許がない(免許換えをしない)と、どの都道府県でも宅建業ができなくなります。

2 免許の期限

免許を受けた日から **5 年**です。免許の「申請日」からではありません。

3 免許の更新

免許の更新は、**免許期間満了 90 日前から 30 日前の間**に申請する必要があります。



4 免許の返納

手に入れた免許を、**有効期限が残っている状態**で免許権者に返す手続きが**返納**です。

よく高齢者ドライバーが「車の運転が不安になってきたから免許証を返すわ」ってやつと同じです。

宅建業の免許を返納する場合は以下の通りです。

【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
- ・ **免許の取り消し**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**を出したとき

※免許の**更新申請を忘れ、期間が満了**したときは免許証を返納する必要はありません。

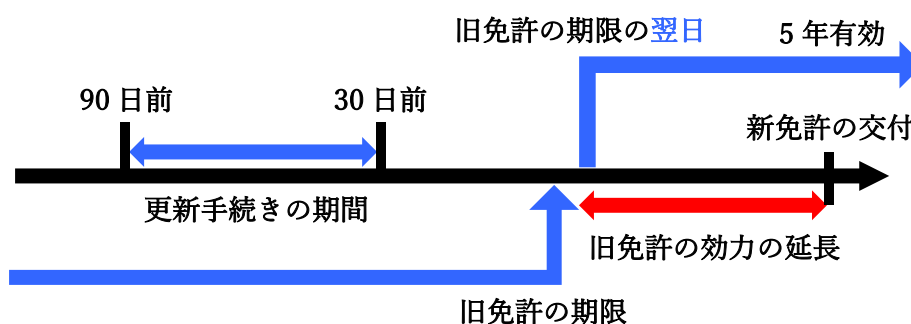
有効期限が切れているものを返す意味がないからです。

免許の更新に関して、ちょっぴりややこしいルールがあるので解説します。

第3章4項

前項の免許の更新の申請があつた場合において、第二項の**有効期間の満了の日まで**にその**申請について処分がなされないときは**、従前の免許は、同項の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**。

業者が規定通り、免許の期間満了の90日前～30日前の間に更新の申請をしたとしても、申請時期が3月末・12月末など**役場の繁忙期**だった場合、旧免許の有効期間内に新しい免許の処分がされない場合があります。この場合、旧免許は「**有効期間満了後も、処分がされるまで有効!**」というのが条文の意味です。その後、新免許証が交付されると、旧免許は失効します。なお、新免許の有効期間は交付日から5年でなく、**旧免許の有効期間満了の「翌日」**からです。



3節 免許換え

1 免許換えとは

【用語】**免許換え**（めんきょがえ）

宅建業者が事務所の**新設・廃止・移転**をするにあたり、新たな免許権者から**新規の免許を受け、従前の免許が失効**すること

免許換えが出てくるのは、事務所の新設・廃止・移転によって、事務所が都道府県をまたいだり、またがなかったりして**免許権者が変わる**ときの話です。（7条）

同じ都道府県内で新設・廃止・移転しても、免許権者は同じなので、免許換えの議論はおきません。

免許換えをした場合、新たな免許権者から**新しい免許が発行**されますので、免許換え後の免許の有効期限は、**免許換えをしてから新たに5年間**の期限となります。

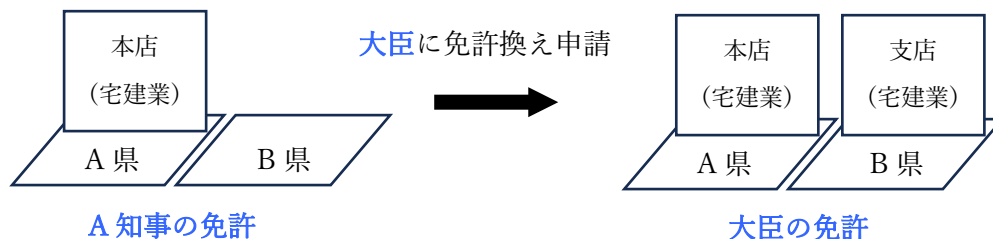
免許換えは新事務所**で事業を開始する前に手続き**をしなければいけません。事業開始した後に免許換えをするのはダメです。免許換えの申請をしてから、新たな免許が下りるまで数か月程度の時間がかかるので、事務所の新設・廃止・移転をする場合は、余裕をもって免許換えをする必要があります。

2 免許換えの手続き

宅建業者が免許換えをするケースは、次の3パターンです。

① 従たる事務所を新設したとき

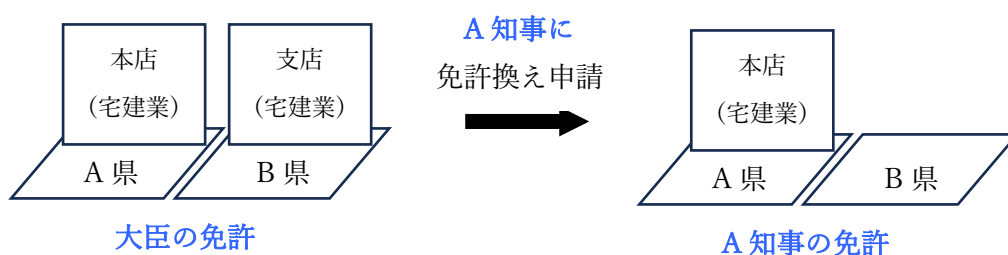
業者が事業の拡大するため、**他都道府県に支店を出す**ような場合が該当します。
事務所が都道府県をまたぐことになるので**大臣の免許**が必要になります。



もともと A 都道府県知事の免許を持っていた業者が、B 都道府県にも事務所を出す場合、国土交通大臣へ免許換えの申請を行います。

② 従たる事務所を廃止したとき

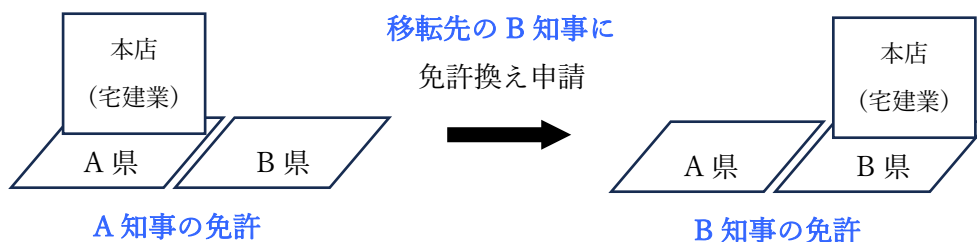
業者が事業を縮小するため、**他都道府県の支店を廃止する場合**が該当します。



もともと A 都道府県に本店、B 都道府県に支店がある業者の場合、現状、大臣の免許を得て営業をしています。このたび、B 都道府県の支店をつぶすことになりました。結果、A 都道府県の本店が残るだけなので大臣の免許ではいけません。改めて **A 知事に申請をして** A 知事の免許を取る必要があります。

③ 主たる事務所を他の都道府県に移転

A 県で営業をしていたが、なにかしらの事情で B 県に**事務所を移す**場合です。



この際、**移転先の都道府県知事 B** に免許換えの申請を行います。

4節 免許に関する届出

免許権者は、免許を与えた業者を**宅地建物取引業者名簿**で管理することになります。(8条)

この名簿は、**一般の閲覧に供される**ことになります。

もし、最初に申請した免許の内容に、一定の事項に変更があった場合、

宅建業者は、免許権者に「変更があったよ」と知らせる必要があります。次のような場合です。

① 名簿の内容に変更があった場合

② 宅建業者でなくなった場合

各々見ていきましょう。

1 名簿内容に変更があった場合（変更の届出）

免許権者は宅建業者名簿で、どんな業者がいるかを管理します。

【宅地建物取引業者名簿の記載事項】 この内容は**一般の閲覧に供されている**。

- ・ 免許証番号・免許の年月日
- ・ 業者の**名称・商号**
- ・ **事務所**の所在地・名称
- ・ 法人の**役員**(非常勤・監査役も含む)・**個人業者の氏名**
- ・ **政令で定める使用人**(営業所長・支店長など)の**氏名**
- ・ 宅建業以外の事業を行っているときはその事業の種類
- ・ 指示処分や業務停止処分があった場合は、その年月日とその内容

名簿の内容は、宅建業者について最新の情報が書かれてある必要がありますから、

次の事項に変更が生じた場合、宅建業者は変更があった日から **30 日以内に、**

免許権者への届出をしなければなりません。(変更の届出)

【変更の届出をする場合】

- ① 業者の**商号**または**名称**
- ② **本店**の移転・名称
- ③ **支店**の新設・移転・廃止・名称
- ④ 法人の**役員**の就任・退任（代表・取締役・監査役など、常勤・非常勤を問わず）
- ⑤ **政令で定める使用人**の就任・退任
- ⑥ 事務所ごとに置かれる**専任の宅建士**の就任・退任
- ⑦ 代表者・役員・政令で定める使用人・専任の宅建士の**氏名**（結婚・離婚などで名前が変わる時

①～③は、組織そのものに関する情報、④～⑦は組織に属する人に関する情報です。

組織が変化した場合や、そこに属する重要な人が変化した場合に届出をしろということです。

⑦の氏名は希望がある場合に**旧姓を併記**できます。人間の**住所**が変わっても変更の届出は不要です。

宅建業以外の事業を始めた・廃止した場合は**届出不要**です。

2 宅建業者でなくなった場合

「宅建業者ではなくなったよ」と報告する場合です。宅建業者でなくなる場合は次の5つです。

個人の業者・・・**死亡**、
法人の業者・・・**合併**、**破産**、**解散**
個人・法人両方・・・**廃業**

上記のことが発生したとき、免許権者にそのことを知らせなければなりません。

【誰がいつまでに届け出をするのか】

死亡・・・**相続人**が**死亡を知った日**から 30 日以内
合併・・・**消滅会社**(くっついて無くなる方)の**代表役員**が、30 日以内
破産・・・**破産管財人**が、当事者が破産してから 30 日以内
解散・・・**清算人**が、法人の解散の時から 30 日以内
廃業・・・**代表役員**(個人ならば本人)が廃業したときから 30 日以内

すべて、**30 日以内**に**免許権者への届け出**が義務付けされています。

業者でなくなるので、免許の効力も失効します。

【免許が失効するタイミング】

死亡・合併 **そのとき**に当然に失効する
破産・解散・廃業 **届出をしたとき**に失効する

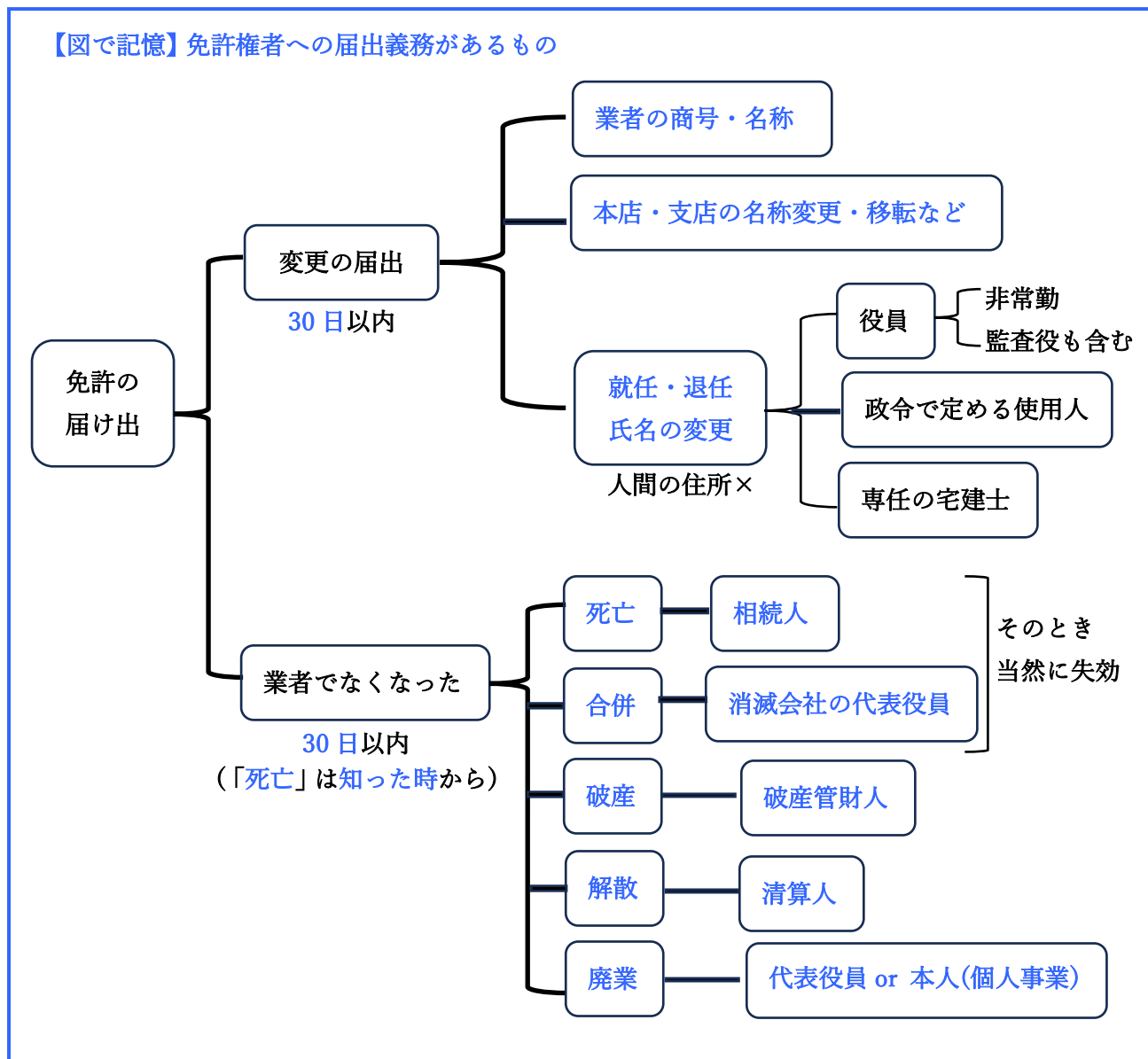
法律にでてくる「当然に」という表現は、「何もしなくとも・自動的に」という意味です。

ここまでの用語の簡単な説明もつけておきます。

合併・・・複数の法人が一つの法人にまとまること。**法人の「相続」**と考える。
(合併後に存続する会社が、合併により消滅する会社の権利義務の一切を引継ぐこと)
廃業・・・法人が特定の事業をやめること。法人自体は残る。
解散・・・法人自体を消滅させる手続き。
破産・・・債務者が経済的に破綻して、債権者に対し債務を弁済することができない状態

清算人・・・法人を解散するときに清算の仕事をする人
破産管財人・・・破産手続での財産の換価や債権者への配当などをする人。(弁護士がよくやる)

届出に関して、次の図で整理しておきましょう



3 みなし宅建業者

例えば、個人の宅建業者がいたとして、
買主に対して物件の引渡しをする前にその業者が死亡してしまったとしましょう。
免許は死亡時に当然に失効することになりますが、これでは引渡しを受けていない買主が困ります。

こういう事態を想定して、宅建業法では、
免許の失効時（期間満了、免許取消し、死亡、合併、破産、解散、廃止）に
宅建業者であったものまたはその**一般承継人**は、
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、なお宅建業者とみなされる
と規定しています(76条)。契約途中のものを**最後まで責任をもって実行しなさい**ということです。

【用語】 **一般承継人** 業者の地位や権利・義務をまるごと引き継ぐ人のこと
業者が死亡⇒相続人、合併⇒存続会社 が一般承継人に当たります。

5節 免許の欠格事由

欠格事由(けっかくじゆう)とは「**法律で要求されていることが欠けている原因・理由**」のことです。

「**欠格事由に当てはまる者＝宅建業者にふさわしくない者**」は免許の申請をしても、免許が下りず、すでに免許を持っているものが欠格事由に該当することになった場合、免許権者は免許を**取消ししなければなりません**(義務です)

おそらく、この分野は宅建業法の中でも難解で、覚えることが多い分野になります。

ここでは覚えやすいようにリスト化していますので、ゴロなどで闇雲に覚えられないようにして下さい。

【欠格事由(免許を受けられない人)のリスト】

○ 覚えようとしなくとも、一般常識的に判断できるもの

- ① 専任の**宅建士の設置義務を欠く**もの
- ② **暴力団員**が支配する会社・法人
- ③ **暴力団員**である個人
- ④ **心身の故障**で宅建業を適正に営むことができない者
(※成年被後見人・被保佐人＝当然に心身の故障があるとはならない)

○ 悪い会社・個人

- ④ **暴力団員でなくなって5年**経過していない者(元暴力団員)
- ⑤ 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
- ⑥ 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

- ⑦ 破産者で**復権を得ない**者

○ 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

- ⑧ **拘禁刑**に処せられた者
- ⑨ **暴力系の罪**で**罰金刑**に処せられた者
- ⑩ **宅建業法違反**で**罰金刑**に処せられた者

○ 免許取消処分に関する事項

- ⑪ 一定の理由で**免許取消処分の日**から**5年間**経過していない者
- ⑫ 一定の事由による免許取消処分前に**解散・廃業届**を出し、その日から**5年**経過しない者
- ⑬ 一定の事由による免許取消処分の**聴聞公示前60日**に**役員**であって、**5年**経過していない者

○ その他

- ⑭ **未成年の法定代理人**が③から⑬のいずれかに該当するとき
- ⑮ 会社の**役員・政令で定める使用人**が③から⑬のいずれかに該当するとき

①から⑥はそのまま読めば理解できると思うので、⑦から解説していきます。

1 破産者 (⑦)

⑦ 破産者で復権を得ない者

破産者で復権を得ない者は免許を得ることができません。

ただし、破産者が復権を得れば、直ちに免許を受けることができます。

【コラム】 「復権を得ない」とは

「復権を得ない」とは「破産手続きの開始決定～免責許可決定まで」の期間のことを指します。
以下、破産から免責までの大まかな流れを説明します。

- ① 借金まみれで支払う能力もない（支払い不能状態になる）
- ② 裁判所に破産手続きの開始決定をしてもらう
- ③ 裁判所が調査（ほんとに借金まみれかどうか調べる）
- ④ 裁判所が免責許可決定を下す(これが復権)

この破産手続きの開始決定から免責許可が出るまでの期間が「破産者」呼ばれる期間です。

この期間は資格制限もされ、様々な仕事に就くことができなくなります。

④の裁判所が「君は債務を払えないね、では借金をチャラにしよう」というのが免責許可決定です。

この時、破産者は復権をし「フツウの人」にもどり、資格制限もなくなるってわけです。

だから、復権を得れば制限がないので直ちに免許を受けることができます。

2 一定の刑罰を受けた者(⑧～⑩)

次の刑に処せられた者は、「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年間経過しないと免許を受けることができません。

- ⑧ 拘禁刑に処せられた者
- ⑨ 背任罪・暴力系の罪で罰金刑に処せられた者
- ⑩ 宅建業法違反で罰金刑に処せられた者

「刑の執行終了」とは、「刑期満了で刑務所から出所すること」や「罰金を払うこと」を意味します。

「刑の執行を受けることがなくなった時」とは、仮出獄(仮釈放)の後に刑の残りの期間を経過したときからという意味です。(深入りしなくていいです)

【用語】 刑罰の種類

(重) 死刑 ⇒ 拘禁刑 ⇒ 罰金 ⇒ 拘留 ⇒ 科料 ⇒ 没収 (軽)

拘禁刑 (こうきんけい)・・・身柄を拘束される刑罰(今までの懲役・禁錮刑。2025年6月に創設)

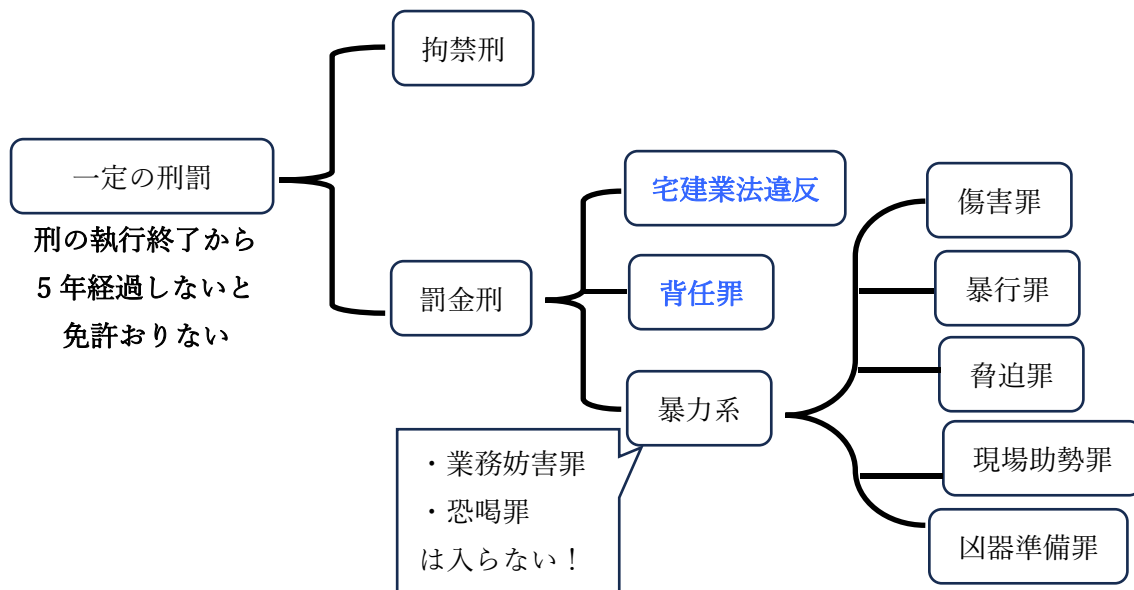
罰金 (ばっきん)・・・一定額の金銭の支払いを命じる刑罰

拘禁刑の場合、原因を問わず欠格事由になります。

たとえば、道路交通法や公職選挙法などで拘禁刑になった場合でも、
刑の執行終了から5年間経過しないと免許は受けることができません。

罰金刑で欠格事由になる犯罪は、次の図を使って覚えてください。

【図で記憶】 欠格事由（刑罰）



あまり聞かないような犯罪もあるので、軽く解説を入れます(深入りは必要ありません)

背任罪

会社への裏切り行為を働く罪。

現場助勢罪（じょせい）

喧嘩をけしかけたり、はやし立てたりする罪。ファイトクラブをイメージしてください。

凶器準備集合罪

凶器を準備して集合した者に対して成立する罪。カチコミを掛ける前に集合するイメージです。

脅迫罪・恐喝罪の違い

脅迫罪・・・殴るぞ、写真を晒すぞと脅す罪。

恐喝罪・・・脅したうえで、**金品を要求**させる罪。より悪質なので罰金刑はなく、拘禁刑しかない。

一方、刑に執行猶予がついた場合、**執行猶予中は免許を受けられません**が、
執行猶予の期間が**満了すれば「直ちに」免許を受けられます**。

【用語】 **執行猶予**（しっこうゆうよ）

一定期間、刑事事件を起こさず無事に経過したときに刑罰を消滅させる制度。

「懲役3年に処する、5年間執行猶予にする」という判決が裁判所から出たとしましょう。

この場合、上の判決があっても通常の生活ができることになります。

さらに猶予期間の5年間を無事に経過すると「懲役3年」の**刑罰自体が無効**になります。

○**控訴・上告**中の人、裁判の途中で刑が確定していませんから、免許を受けることができます。

○罰金刑未済の**拘留・科料・過料**をくらった人も免許を受けることができます。

3 免許取消処分に関する事項(⑪～⑬)

ここが免許の欠格事由の最難関です。いきなり免許取消処分と言われて「は？」となりますから、まずは、免許取消処分などの解説をしておきましょう。

【事前準備】宅建業者に対する監督処分

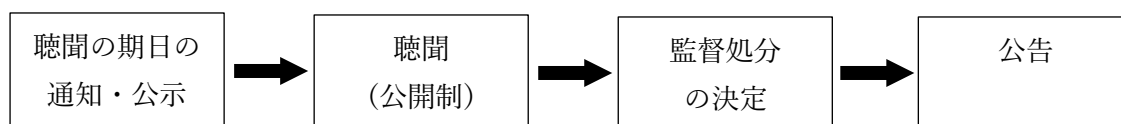
業者が**宅建業法に反したことをした**場合、免許権者は次のような監督処分をすることができます。

指示処分 : 違反しているからダメよと指示すること

業務停止処分 : 「この期間は業務しちゃいけません」と言うこと

免許取消処分 : 宅建業から追放・退場処分。

免許取消処分はその名の通り「業者の免許を取り消す」という監督処分の中で**最も重い処分**です。免許取消処分を含む監督処分は、以下の流れで手続きが進みます。



聴聞 (ちょうもん)

違反した業者の**言い分**を**公開**で聞いてやる手続き。監督処分をする前に行われる。

公告

処分を受けた業者を官報やホームページ等で**さらし者**にすること。

免許権者はこれらの監督処分をする前に、「聴聞」という

「悪さをした業者の**言い分を聞いてやる機会**」を事前に設けます。

前提として「○月○日に聴聞をやるから役場に来て言い訳してごらんなさい」という**通知**を業者に送り、同時に役所の掲示板にその旨の張り紙を**掲示**します。(これが聴聞の通知・公示)

※監督処分については 13 章で詳しく学習します。

ここまですを前提として、先の⑪～⑬の解説を行います。

- ⑪ 一定の事由で免許取消処分を受け、処分の日から 5 年を経過していない者
- ⑫ 一定の事由による免許取消処分前に解散・廃業届を出し、その日から 5 年を経過しない者
- ⑬ 一定の事由による免許取消処分の聴聞公示前 60 日に役員であって、5 年経過していない者

⑪～⑬に共通である「一定の事由」とは、宅建受験界で通称「3 大悪事」と言われており、免許取消処分に該当するいくつかの項目のうち、次の 3 つのことをいいます。

【宅建業者の 3 大悪事】

- ・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

業者が、この 3 つの場合のどれか一つでも当てはまれば、悪さの度合いがひどいので、免許権者はその業者に対して免許取消処分をしなければなりません。

⑪「一定の理由で免許取消処分の日から 5 年間経過していない者」の解説

3 大悪事が理由で、免許取消処分を受けた業者は、免許取消処分の日から 5 年間経過するまでは免許を受けることはできない、となります。5 年間は「頭を冷やせ」ということです。逆に、3 大悪事「以外」の理由で免許取消処分を受けても、5 年間待つ必要はありません。

⑫一定の事由による免許取消処分前に解散・廃業届を出し、その日から 5 年経過しない者」の解説

これも、3 大悪事が理由で免許取消処分を受ける場合の話です。

免許取消処分の前に、聴聞が行われるわけですが、この聴聞の期日の通知・掲示をしたところ、悪知恵の働く業者はこんなことを考えました。

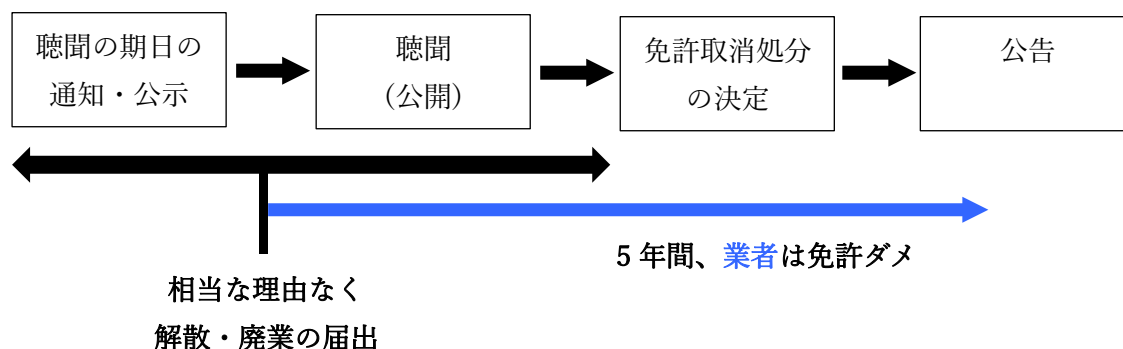
「免許取消処分が出される前に、会社を解散・廃業しちゃえば免許取消のしようがないよね。だったら解散・廃業して、5 年待たず、すぐに別会社で宅建業を始めればセーフでしょ。」

こういう「逃げ得は許さない！」と言っているのが⑫の内容です。

⑫を条文の言葉で言うと、

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

ということになっています。この内容は、文章ではなく下の図で覚えてください。



⑬一定の事由による免許取消処分の聴聞公示前 60 日に役員であり、5 年経過していない者」の解説

これも、3 大悪事が理由で免許取消処分をする時の話です。

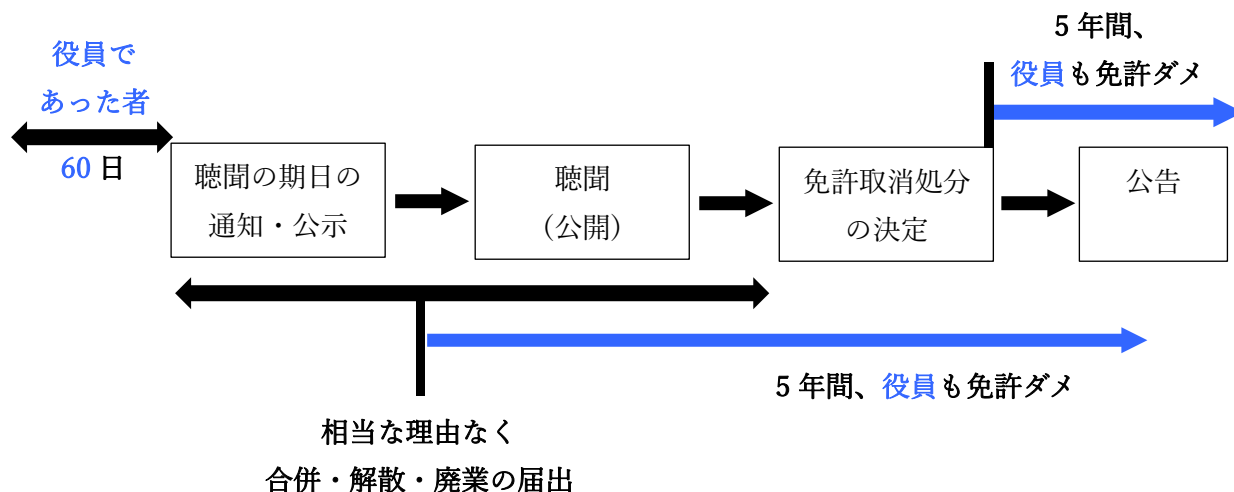
聴聞前に通知と公示が行われますが、この公示の日前 60 日以内に、

免許取消処分の対象となった業者(法人)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。



3 大悪事で免許取消処分を受けるような極悪業者(法人)ですから、当然その業者の役員も悪いことに関与していますよね。この場合、業者が欠格事由になるのはもちろん、その業者に属していた役員の逃げ得も許さん！としたのが⑬のルールです。

この時の役員には取締役、相談役が含まれ、

監査役、専任の宅建士、政令で定める使用人(支店長)は含まれません。

⑫は業者、⑬はそこに属している役員の逃げ得を許さない！という規制です。

いやあ、難しい内容でしたね。

文章だけ覚えようとしても非効率極まりないので、必ず図で覚えるようにして下さい。

4 その他(⑭、⑮)

- ⑭ 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③から⑬のいずれかに該当するとき
- ⑮ 法人の役員・政令で定める使用人が③から⑬のいずれかに該当するとき

⑭の解説

「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」とは、
営業の許可を受けていない未成年者、つまり、**一般の未成年者**のことです。

⑭の文章を簡潔にいうと、

「一般の未成年者はその法定代理人が③から⑬に該当するとき、その未成年は免許を受けられない」
となりますから、言い換えると、一般の未成年者も**法定代理人が欠格事由に該当しなければ、**
原則として**免許を受けることができる**ということです。

一方、「営業に関して成年者と同一の行為能力を**有する**未成年者」の場合、
その営業に関しては成年者扱いするってことなので、法定代理人に欠格事由があてはまろうと関係
ありません。その未成年者が**独自に**宅建業の免許がもらえることになります。

⑮の解説

業者が法人の場合、その**役員**や**政令で定める使用人**(支店長とか)が③～⑬に当たる場合は、
その**法人は免許を受けることができない**ということです。

言い換えると、③～⑬の欠格事由に当てはまる役員・政令に定める使用人を、
すでに宅建業の免許を持っている業者の役員に迎えることができないということです。

【大事な考え方】 法人が悪い⇒役員も悪い、役員が悪い⇒法人も悪い

○法人の業者が3大悪事で免許取消になった場合(⑬のケース)

法人は5年間免許ダメ ⇒ その役員も5年間免許ダメ

(※こっちは「**政令で定める使用人**」は欠格事由にならないことに注意！)

○法人の役員・政令で定める使用人が欠格事由に該当した場合(⑮のケース)

役員・政令で定める使用人が欠格事由 ⇒ その法人も欠格事由