

人生の武器を手に入れる

ぶっちぎり 宅建

自分軸の人生を生きる

宅建ダイナマイト合格スクール

講師歴36年のベテラン講師

大澤茂雄

宅建業法

目次

宅建業法の世界

1. そもそも宅建業法ってなに
2. 用語の定義

免許の世界

1. 大臣免許と知事免許
2. 宅建業者名簿と変更の届出、廃業等の届出
3. 免許不可となる輩シリーズ

宅建士の世界

1. おまえプロだよな
2. 合格したら登録だ!!
3. 登録不可となる輩シリーズ
4. 登録の移転と変更の登録
5. 宅建士も死んだりボケたりやめたりする
6. そして宅建士証をゲットだ!!

営業保証金・保証協会の世界

1. おい業者、開業するんだったら 1,000 万円用意しろ
2. 1,000 万円が用意できないんだったら保証協会だ

宅建業務の世界

1. おい業者、ちゃんとやれ
2. 悪質業務は広告から
3. 暗躍する悪質業者を取り締まれ
4. 媒介業者は“出会い”を演出
5. 重要事項の説明等（35 条書面）
6. 契約書面の公布（37 条書面）
7. 報酬とは仲介手数料のこと
8. 売主業者が一般消費者をだますコツ

監督・罰則の世界

1. 宅建業者に対する監督処分
2. 宅建士としてすべき事務の禁止等
3. 聴聞と監督処分の公告等（さらし首制度）
4. 罰則

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の世界

宅建業法の世界

- 1.そもそも宅建業法ってなに
- 2.用語の定義

宅建業法の世界

はじめに

以下、略称を使います

- (1) 宅地建物取引業法：宅建業法
- (2) 宅地建物取引業：宅建業
- (3) 宅地建物取引業者：宅建業者
- (4) 宅地建物取引士：宅建士

< この章の前提 >

宅建業法が制定されたのは終戦直後。当時のニッポンはどんな状況だったかという、そうだな、東映映画「仁義なき戦い（第1作目）」を見てもらえば一発で理解できる。暴力のみ。弱いものは文字通り生きていけない。戦災のため大多数の都市が甚大な被害を受けており、住宅がぜんぜん足りない。というか、ない。燃えた。

そこにもってきて復員兵やら疎開先から戻ってきた人が、これでもかこれでもかと都会に大量に流入し、大混乱に拍車をかける。一説によると、住宅不足数は450万戸にも上ったそうです。そうすると俄然、力を発揮する連中も現れてくる。そう、悪質不動産業者。

正確にいうと、不動産業者だと名乗っている悪者。「いい家を紹介しますよ」とか「ナイショですよ、これで家族も一安心ってやつだ」と言葉巧みに近づき、もちろんカネだけ受け取りバックレ。

そんな詐欺・横領が跋扈するのであるが、裏を返せば、みんな生きるために必死だったと。あいつをだまさなければ、ウチの子どもが飢え死にする。抱き合って焼け死んでいた母と子を引き剥がし、ふたりの隙間に隠れていた金をほじくって持っていく者、水死者の指を確認し、指輪がついていれば指ごと切り落とす者。実話だそうです。

こういった状況に対して、一般消費者やホンモノの不動産業界から、事業の健全な発展を期するため、規制を行って悪質業者を排除すべきであるという声が高まり、昭和27年6月に「宅建業法」が制定された。

1. そもそも宅建業法ってなに

第1条 目的

この法律は、宅建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、宅建業の健全な発達を促進し、もっ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。

- ・まず、免許制度
- ・無免許営業は禁止で、厳罰あり
- ・ふさわしくない輩には免許を出さない
- ・免許不可の基準あり（欠格事由という）

2. 用語の定義

第2条 宅地とは

- ① 建物の敷地に供せられる土地
- ② ①のほか都市計画法の用途地域内のその他の土地で、道路、公園、河川、広場、水路（公共の用に供する施設）の用に供せられているもの以外のものを含む

- ・「供せられる」とは「使われる」という意味（宅地予定地も含む）
- ・用途地域は全 13 種類あり（建物の建築を前提としている地域なので、建物の敷地に供せられるかどうかを問わず宅地とする）
- ・用途地域でも「道路、公園、河川、広場、水路（どこがこうずい）」として供せられている土地（実際に使われている土地）は宅地にはしない

第2条 宅建業とは

- ① 宅地・建物（建物の一部を含む。以下同じ。）の売買（交換）を業として行うもの
- ② 宅地・建物の売買（交換）の代理又は媒介をする行為で業として行うもの
- ③ 宅地・建物の貸借の代理又は媒介をする行為で業として行うもの

- ・①は自ら売主となる分譲業で、新築マンションの販売業者など
- ・②と③は他人間の売買や貸借をまとめる仕事で、一般的には“仲介”と呼ばれ、手数料（業法では報酬）狙い
- ・自ら貸主（大家業、貸ビル業など）は宅建業にはならない
- ・「業として行う」とは、不特定多数（誰でもよい）を相手に継続反復して“それ”を行うことをいう
- ・「何回もやるつもりだけど、特定の相手としかやらない（例：福利厚生事業の一環として自社の工場跡地を区画割りし、宅地としてその従業員のみを対象に反覆継続して売却する場合）」というケースや、「人生でたった一度、不特定多数のなかから選んだ見ず知らずの人と取引をした（例：転勤のため、所有していたマンションを売却した＝単なる財産処分）」というケースは、「業として行う」ということにはならないので、宅建業の免許を受ける必要なし
- ・Aが自己所有地を20区画に区画割りをして“宅地”として分譲する場合で、その売買の媒介・代理を宅建業者に依頼したとしてもAは免許が必要となる（20回も売主になるのでね）

区分	自己物件	他人の物件の代理	他人の物件の媒介
売買	○	○	○
交換	○	○	○
貸借	×	○	○

第2条 宅建業者とは

免許を受けて宅建業を営む者をいう。

- ・宅建業法上、不動産業者という言い方は出てこない
- ・宅建業法は、国、地方公共団体（都道府県、市町村）、独立行政法人都市再生機構（国とみなす）、土地開発公社や地方住宅供給公社（地方公共団体とみなす）には宅建業法は適用されない。なので、国などが宅建業をやる（例：国有地の売買）としても免許は不要
- ・信託会社や信託銀行も宅建業を行うが、彼らも免許を受ける必要はない
- ・ただし国などと異なり、信託会社らについては免許についての規定のみが適用されないだけで、あとは適用される
- ・信託会社らが宅建業を行う場合、免許は不要となるものの、国土交通大臣への届出が必要となる

第2条 宅建士とは

宅建士証の交付を受けた者をいう。

- ・詳細は「宅建士の世界」にて
- ・試験合格→宅地建物取引士資格登録→宅地建物取引士証（宅建士証）の交付という段取りになる

★★★★過去問★★★★

	1 回目	2 回目	3 回目	4 回目	5 回目
令和 5 年【問 38】宅地建物取引業					
令和 3 年 12 月【問 34】宅地の定義					
令和 3 年 10 月【問 32】宅地建物取引業					
令和 2 年 12 月【問 44】宅地の定義					
令和 1 年【問 42】宅地の定義					
平成 30 年【問 41】宅地建物取引業					
平成 27 年【問 26】宅地建物取引業					
平成 26 年【問 26】宅地建物取引業					



免許の世界

- 1.大臣免許と知事免許
- 2.宅建業者名簿と変更の届出、廃業等の届出
- 3.免許不可となる輩シリーズ

免許の世界

<この章の前提>

個人でも法人でも「宅建業を開業しよう」ということになったら宅建業法上の免許を受けなければならない。令和7年時点で免許業者は全国13万業者くらいで、うち、法人業者が全体の9割。今はとってもカンタンに法人（会社）を作れるので、みんな法人（会社）にしちゃうのかな。

今ほどカンタンに法人を作れなかった宅建業法制定時は、圧倒的に個人業者が多かった。お父さんは八百屋さんです、魚屋さんです、不動産屋さんです、みたいな。まさに家業だ。そんな彼ら個人業者（今どきの言葉でいえばフリーランス）は“確定申告”なわけだが、どんぶり勘定OKの「白色」も多かったんじゃないかな。

で、我が国ニッポンは、この宅建業みたいに「〇〇業をやるんだったら〇〇法の免許や許可を受けろ」と、庶民の商いに公権力が介入してくるケースがものすごく多く、そこで、そんなことは一般人にはなかなかわかりにくいゆえ、うっかり“それ”を開業しちゃうとややこしいことに巻き込まれる。「風営法違反で無許可営業。経営者逮捕」とか、「無認可の保育サービスだどうしたこうした」とか。

じゃあ免許を受けようかということになったときに壁あり。書類を作って役所の担当部署（名称は様々だけど、宅建業だったら県庁の不動産課とか）に申請するわけだが、この書類作成ってのが超絶メンドクセー。なので、プロがいる。行政書士だ。役所＝行政。だから行政書士。

宅建業の免許申請だと手数料自体（役所に払うカネ）は3万3,000円だから、自分らでやるんだったら3万3,000円でいいんだけど、行政書士に頼むと10万円くらいだ。その10万円惜しさに、檜木さん代表の「ダイナマイトアマゾネス合同会社」での宅建業の免許申請は、自分でやった。できちゃうよ。やってみたらみただおもしろい。

ちなみに、前提の前提となるが、ダイナマイトアマゾネス合同会社という「法人」を作るのにも書類申請で、これも行政書に頼むとそこそこ取られるので、法人申請自体も自分でやった。できちゃうよ。やってみたらみただおもしろい。

1. 大臣免許と知事免許

第3条 大臣免許のほうがかっこいいけど

宅建業を営もうとする者は、2以上の都道府県の区域内に事務所（本店、支店その他の政令で定めるものをいう。）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、1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。

- ・ 事務所の数や従業員数、またはどの地域の宅地建物を扱うか、などは免許の別には関係してこないから、東京都知事免許を受けて、沖縄にあるマンションの売り買いをするというのでもOK
- ・ 事務所をどこに出すかが問題で「蒲田（東京）に本店を、多摩川をはさんだ対岸の川崎（神奈川県）に支店を」というのであれ大臣免許が必要となる
- ・ 本店（主たる事務所）は、宅建業の営業窓口があろうがなかろうが、常に事務所扱いとなる
- ・ 支店（従たる事務所）は、宅建業を営むものだけが事務所扱いとなるので、建設業を兼業しているような場合、建設業だけ携わっている支店は宅建業法上の事務所とはならない
- ・ 商業登記簿上「支店」となっていなくても、「継続的に業務を行うことができる施設を有する場所（＝建物内）」で、「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」は事務所と扱う
- ・ 大臣又は知事は、免許（更新を含む）に条件を付し、及びこれを変更することができる
- ・ 大臣又は知事は、免許をしたときは、免許証を交付しなければならない
- ・ 免許が取り消されたりして失効したときは大臣か知事に免許証を返納しなければならないが、更新せずに単に有効期間が満了したときは返納しなくてよいので、思い出にしとけ。

第3条 免許の有効期間と更新

- ① 有効期間は、5年とする。
- ② 有効期間の満了後引き続き宅建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。
- ③ 免許の更新がなされたときは、その免許の有効期間は、従前の免許の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。

- ・ 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日前までの間に免許申請書を提出しなければならず、ギリギリはアウト

第7条 免許換え

宅建業者が宅建業の免許を受けた後、次の①～③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、新たに大臣又は知事の免許を受けたとき（免許換えをしたとき）は、その者に係る従前的大臣又は知事の免許は、その効力を失う。

- ① 大臣の免許を受けた者が一の都道府県の区域内にのみ事務所を有することとなったとき。
- ② 知事の免許を受けた者が当該都道府県の区域内における事務所を廃止して、他の一の都道府県の区域内に事務所を設置することとなったとき。
- ③ 知事の免許を受けた者が2以上の都道府県の区域内に事務所を有することとなったとき。

- ・ 免許を受けてから、業務の拡大・縮小により事務所の設置範囲に変動があったときは「免許換え」をしなければならない
- ・ 免許換えの場合、新たに大臣又は知事免許を受けたという扱いになるため、免許の有効期間の引き継ぎなどはなく、新規に5年だ

2. 宅建業者名簿と変更の届出、廃業等の届出

第4条 免許の申請

免許を受けようとする者は、2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大臣に、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知事に、次に掲げる事項を記載した免許申請書を提出しなければならない。

- ① 商号又は名称
- ② 法人である場合においては、その役員の氏名及び政令で定める使用人があるときは、その者の氏名
- ③ 個人である場合においては、その者の氏名及び政令で定める使用人があるときは、その者の氏名
- ④ 事務所の名称及び所在地
- ⑤ 事務所ごとに置かれる成年者である専任の宅建士の氏名
- ⑥ 他に事業を行っているときは、その事業の種類

- ・ 宅建業の免許は、個人でも法人でも受けることができる
- ・ 現状、法人業者が全体の9割くらいだ
- ・ 政令で定める使用人とは事務所の代表者で「支店長」など
- ・ ⑤は事務所ごとに、従業者5人に1人以上の割合となるように成年者である専任の宅建士を置かなければならないため
- ・ 役員や政令で定める使用人、専任の宅建士については「氏名」のみ記載で、住所は不要



第8条、10条 宅建業者名簿

- ① 国土交通省及び都道府県に、それぞれ宅地建物取引業者名簿（宅建業者名簿）を備える。
- ② 大臣又は知事は、宅建業者名簿に、大臣にあってはその免許を受けた宅建業者に関する次に掲げる事項を、知事にあってはその免許を受けた宅建業者及び大臣の免許を受けた宅建業者で当該都道府県の区域内に主たる事務所を有するものに関する次に掲げる事項を登載しなければならない。
- ③ 大臣又は知事は、宅建業者名簿と申請時提出する一定の書類（これらの写し）を一般の閲覧に供しなければならない。

- ・ 宅建業者名簿に載っているのは以下の事項
 - (1) 免許証番号及び免許の年月日
 - (2) 免許申請書の⑤以外の事項
 - (3) 指示処分や業務停止処分を受けたことがあるときは、当該処分の年月日及び内容
- ・ ゆえに宅建業者名簿には専任の宅建士の氏名は登載されていない
- ・ 東京都に主たる事務所がある大臣業者だったら、東京都にも宅建業者名簿あり

第9条 変更の届出

宅建業者は、免許申請書の①～⑤の事項について変更があった場合においては、30日以内に、当該変更に係る事項を記載した届出書をその免許を受け大臣又は知事に提出しなければならない。

- ・ 免許申請書の⑥の兼業している「他に事業」に変更があったとしてもシカト OK
- ・ 免許申請書の⑤の「専任の宅建士の氏名」は宅建業者名簿には載っていないものの、変更があれば「変更の届出」が必要となる
- ・ 変更の届出は「30日以内」に行わねばならぬ

第 11 条 廃業等の届出

宅建業者が次の①～⑤のいずれかに該当することとなった場合においては、それぞれに掲げる者は、その日（①の場合にあっては、その事実を知った日）から 30 日以内に、その旨をその免許を受けた大臣又は知事に届け出なければならない。

- ① 宅建業者が死亡した場合は、その相続人
- ② 法人が合併により消滅した場合は、その法人を代表する役員であった者
- ③ 宅建業者について破産手続開始の決定があった場合は、その破産管財人
- ④ 法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散した場合は、その清算人
- ⑤ 宅建業を廃止した場合は、宅建業者であった個人又は宅建業者であった法人を代表する役員

- ・ ①の個人業者が死んだときは、死んだ日からじゃなくて「あ、死んでる＝知った日」から 30 日以内
- ・ ②の合併のときは、合併されて消滅しちゃうほうの「代表役員」が届け出る
- ・ 破産とは倒産のこと（倒産という言葉は業法上出てこない）
- ・ 破産管財人も清算人も弁護士が就任するケース多し
- ・ ⑤は宅建業を廃業したというだけなので、個人業者だった人も生きているし、会社も消滅・解散などしていない
- ・ ③～⑤までの規定により届出があったときは、免許は、その効力を失う
- ・ ①と②のときは、もはやこの世にいない（死んだ・消滅した）のだから、届出を待つまでもなく免許は効力を失う。死んだ人間の免許だけ生きてるっていうのも変だろ

第 12 条 無免許事業や名義貸しの禁止

- ① 免許を受けない者は、宅建業を営んではならない。
- ② 宅建業者は、自己の名義をもって、他人に宅建業を営ませてはならない。

- ・ 免許を受けない者は、宅建業を営む旨の表示をし、又は宅建業を営む目的をもって、広告をしてはならない（13 条）
- ・ あわせて、宅建業者は、自己の名義をもって、他人に、宅建業を営む旨の表示をさせ、又は宅建引業を営む目的をもってする広告をさせてはならない（13 条）

第 76 条 みなし宅建業者

免許の有効期間の満了や廃業等の届出により免許の効力が失われたとき、個人業者の死亡や法人業者の合併により消滅のとき、免許の取消処分により免許が取り消されたときは、当該宅建業者であった者又はその一般承継人は、当該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、なお宅建業者とみなす。

- ・ 宅建業の免許は、相続人（個人）や合併後の会社（法人）は引き継げず、もし承継人が宅建業を営むというのであれば、新規で免許を受けなければならない
- ・ 医者やパイロットの免許の類と同じで相続とか承継の対象にはならず
- ・ とはいえ、残務処理が残っているだろうから、かつて免許業者であった彼らや、彼らの一般承継人は、彼ら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、なお宅建業者とみなされるので免許不要
- ・ 「浮気がばれて、実質的には 12 月上旬には破局しているんだけど、プレゼントの貴金属を発注してしまっているの、クリスマスまでは恋人でいてね」というパターンと似ている（ような気もする）

★★★★過去問★★★★

	1 回目	2 回目	3 回目	4 回目	5 回目
令和 7 年【問 41】免許・届出など					
令和 6 年【問 38】免許・届出など					
令和 5 年【問 32】免許・届出など					
令和 3 年 12 月【問 29】免許・届出など					
令和 3 年 12 月【問 36】免許・届出など					
令和 2 年 10 月【問 43】免許・届出など					
令和 1 年【問 26】免許・届出など					
平成 30 年【問 36】免許・届出など					
平成 29 年【問 44】免許・届出など					
平成 29 年【問 36】免許・届出など					
平成 28 年【問 35】免許・届出など					
平成 28 年【問 37】免許・届出など					
平成 27 年【問 26】免許・届出など					
平成 27 年【問 27】免許・届出など					
平成 26 年【問 27】免許・届出など					
平成 25 年【問 43】免許・届出など					
平成 24 年【問 27】免許・届出など					
平成 23 年【問 26】免許・届出など					