



1

令和7 宅建直前対策問題

16回

宅建業法
用語の定義・免許制度

2

宅建業者 (用語の定義)

3

P3

用語の定義

免許が必要か不要か？

宅地建物取引業			免許の有無
宅地または建物	取引	業	
○	○	○	必要
×	○	○	不要
○	×	○	不要
○	○	×	不要

4

P4

宅地とは？

1. 全国基準

- a. 今現在
- b. 将来建てる目的



2. 用途地域内の基準

現在の公共施設用地以外
全て宅地



注意

- ・ 将来予定地とされ公共用地は宅地となる
- ・ 登記簿上の地目は一切関係しない。

5

P5

取引とは

■ 表にまとめてみると以下のようなになる！

取引とは			
自ら当事者として	売買	交換	
他人を媒介して	売買	交換	貸借
他人を代理して	売買	交換	貸借

ポイント 自ら貸借は取引に該当しない

重要!



6

P6 業とは

1. 不特定多数の人を相手として
2. 反復継続して

重要!



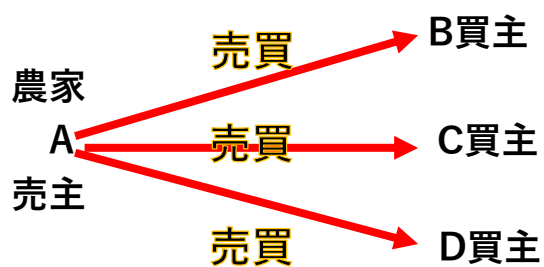
取引を行うのを業という

一括して宅地を売却する場合は宅建業には該当しません

7

P7 農家Aさんが10区画の宅地を

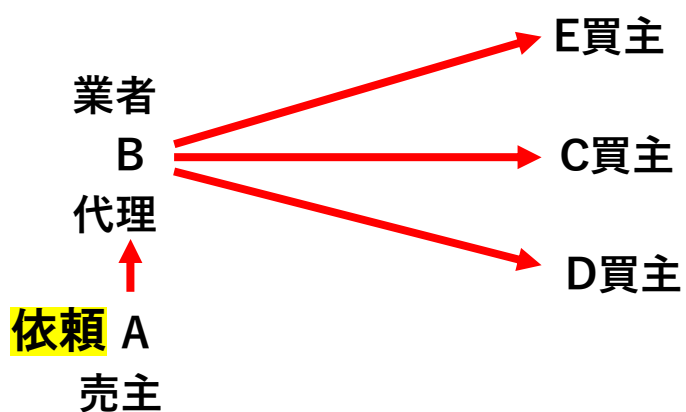
事例1



8

▶ P7 農家Aさんが10区画の宅地を

事例2



9

宅地建物取引業者の定義

◎免許を受けて宅地建物取引業を営む者をいう。
しかし、これには特則がある。

10

P8

免許のいない者

- 5. 例外的に免許不要の者もいる
- ① 国・地方公共団体（県、市町村）
- ② 独立行政法人・住宅金融支援機構
- ③ 住宅都市整備公団
- ④ 信託銀行（みなし宅建業者）
- ⑤ 信託会社（みなし宅建業者）

例えば県が宅地分譲をする場合は、免許は必要ない。また免許以外の規定も適用されない

注意!

1. 信託会社等も免許なしで宅建業ができるが、免許以外の規定は適用される。（免許基準、免許取消など）
2. 信託銀行等が宅建業を営む場合は、その旨を国土交通大臣に届け出ることが必要である。

宅建業者 (免許制度)

▶ P11 免 許

免許の申請

免許の欠格事由

免許換え

業者名簿と変更の届出

廃業の届出

項 目	占有率
免許の申請	11%
免許の欠格要件	36%
免許換え	13%
宅建業取引名簿と変更の届出	29%
廃業の届出	11%

ここでの受験勉強のポイント！

- 1 免許が受けられるか否か！（免許の欠格事由）
- 2 免許換えの必要な時とは？
- 3 宅地建物取引業者名簿の記載内容と変更の届け出！

13

▶ P11 免 許

免許は誰が受けられるのか？

- ◎ 個 人
- ◎ 法 人

それぞれ別個の権利義務の主体である。

14

P12 免 許

(2) 免許を受けた地位は、相続や合併で引き継げるのか？

自動車免許と同じく、免許を受けた地位は、その人限りのものだから、個人の相続や法人の合併があっても、**承継しない！**



15

P11 免 許

(3) 仕事の途中で宅建業者が死亡した場合

既に締結した契約を終了させる前に

①死亡、合併、廃業により免許が失効

②免許が取消された場合には

宅建業者の一般承継人（相続人、合併会社）もしくは宅建業者であった者は、**その取引を終了させる範囲内**では、なお宅建業者とみなされる。



16

P13 免許

免許はだれからもらうのか？

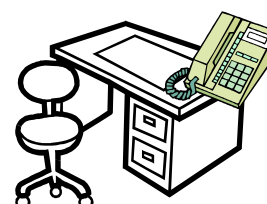
1. 都道府県知事

県内だけに事務所を設置。

2. 国土交通大臣

2以上の県に事務所を設置。

重要!



17

P13 事務所とは

① 本店 → 宅建業をしていなくても～

② 支店 → 宅建業を行う場合のみ～

③ それ以外の事務所

- ・継続的に業務を行う事が出来る施設。
- ・契約締結権限を有する使用人。

重要!

18

用語の定義まとめ

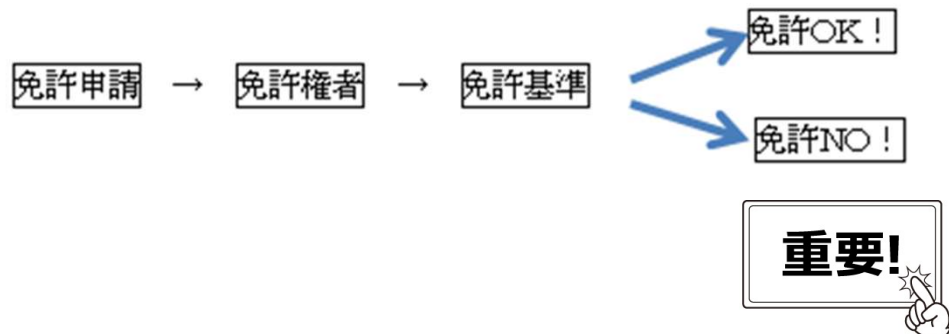
宅 地	①現在、建物の敷地に供されている土地 ②将来、建物の敷地に供する目的で取引される土地 ③用途地域内の土地(現在の道路・公園・河川・広場・水路を除く)		
宅地建物取引業	宅地建物の取引 売買 交換 貸借 自ら ○ ○ × 媒介 ○ ○ ○ 代理 ○ ○ ○	業 不特定多数に反復継続して行うこと	
宅建業者	免許を受けて宅建業を営む者		
事務所	① 本店 ② 支店(宅建業を営むものに限る)		

19

P 2 0

免許申請書の内容

1. 免許基準 (欠格事由) 重要!! 免許申請の流れ～



20

P16 免許申請の記載事項

(2) 免許申請書の記載事項(法4条1項)

- (1) 商号、名称
- (2) 事務所の所在地、名称
- (3) 法人の場合は～その役員・政令で定める使用人の氏名。
個人の場合は～その者、政令で定める使用人の氏名。

宅建業者名簿
と同じ内容

- (4) 事務所ごとにおかれる専任の取引士の氏名。

注意 住所が外されている事に注意！

- (5) 外に事業を行っている場合(兼業)～その事業の種類
※変更届出の対象とならない。

重要!

21

P16 免許申請の記載事項

用語1 役員

- 役員とは、法人における業務の執行や監査等について、その職務上の権限を有する者をいう。
- 株式会社の取締役、監査役・公益法人、協同組合の理事や監事等。また、役員は、常勤、非常勤を問わない。

重要!

用語2 政令で定める使用人

- 政令で定める使用人とは、宅建業者の使用人で、宅建業に関し事務所の代表者である者をいう。支店長、支配人等など。

22

P 20

免許基準(失格事由)

免許の 基準 (欠格 事由)	実質的基準	[Ⅰ]免許を申請した個人又は法人自身が、宅建業者としてふさわしくない場合	①～⑩
		[Ⅱ] 免許申請者に対して影響力のある者が、宅建業者としてふさわしくないので、免許しない場合	⑪～⑬
	形式的基準	[Ⅲ]申請書類等に不備がある場合	⑭⑮

重要!

23

欠格要件

- ①国土交通省で定めた者・破産者はダメ
- ②三大悪事の悪徳業者は駄目
- ③三大悪事に該当し、自ら駆け込み廃業した者も駄目
- ④三大悪事の悪徳業者の役員も駄目
- ⑤前科者は駄目
- ⑥役員・使用人に欠格要件に該当する者がいる業者も駄目。
- ⑦宅建業に関し不正、著しく不当な行為をした者
- ⑧宅建業に関し不正、不誠実な行為をするおそれが明らかな者。
- ⑨半人前は駄目(未成年者)

24

P 2 0

許可基準

I 宅建業者として能力に欠ける場合

①破産手続き開始の決定を受けて復権を得ない者

破産した者が、復権を得た場合、**5年**を待つことなくその翌日から直ちに免許を受ける事が出来る。

②心身の故障により宅地建物取引業を適切に営むことが出来ない者として国土交通省令で定める者(成年被後見人・保佐人とは限らない)

重要!



25

3つの悪事(悪徳業者)

- a 不正手段で免許を取得した者
- b 業務停止処分に違反した者
- c 業務停止処分事由にあたり情状が特に重い場合



三大悪事

重要!



免許取消の日から5年は駄目

26

P21

許可基準

ii 三大悪事で宅建業法違反した者(5年間の待機事由)

③**三大悪事**のいずれかに該当したことを理由に、**免許取消処分**を受け**5年を経過**していない者(66条1項8号または9号)

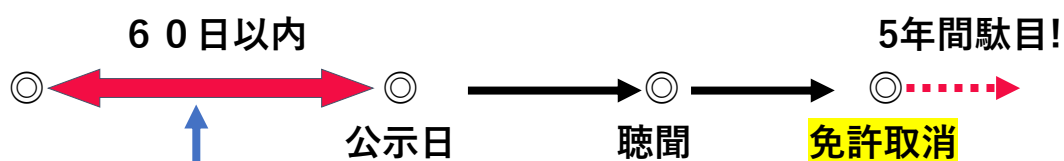
注意 **三大悪事以外**の理由で免許が取消された場合は、極悪とまでは言えないから、**5年間待たされることはない**。

重要!

27

P21

三大悪事の法人の役員



公示日前**60日以内**の役員も駄目!!



重要!

28

P21

許可基準

- ④ ③(三大悪事)の理由で取消処分を受けた者が法人であるときは、免許取消しの聴聞の期日及び場所の**公示の日前60日以内**にその法人の**[役員]**であった者で、**取消しの日から5年を経過しないもの(連座責任)**

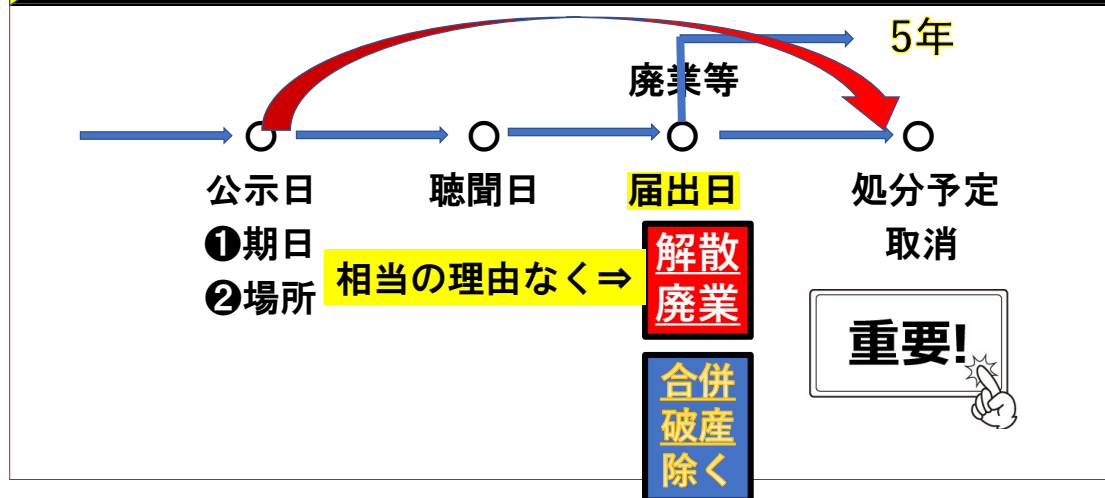
用語 役員

会社の運営に関して、影響力のある人のこと。**取締役、相談役、顧問、株主、非常勤の役員**をいい、その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、取締役等に準ずる者と同等以上の支配力を有する者も含む。

重要!

29

P21 三大悪事の駆け込み廃業者(個人業者)



30

P22 許可基準(個人業者)

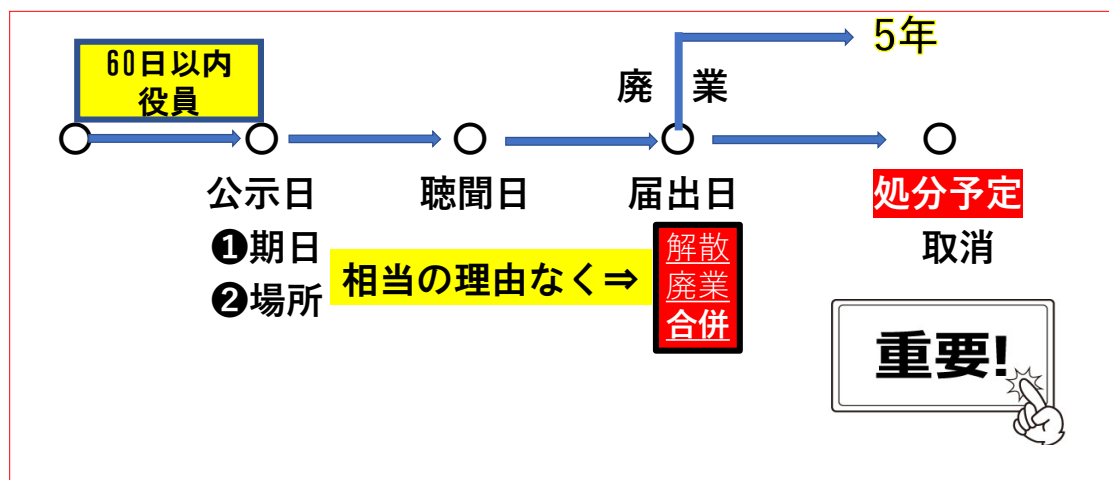
⑤ 駆け込み廃業者等パート I (個人事業主)

上記③(三大悪事)を理由とする取消し処分の聴聞の期日・場所が**公示された日**から**処分予定日**までの間に「**合併・破産**」以外の理由による「**相当の理由なく解散や廃業**」の届け出があった者で、**届け出の日から5年**を経過していない者。

重要!

31

P21 三大悪事による駆け込み廃業者(法人)



32

P22

許可基準(法人)

⑥駆け込み廃宅建業者パートⅡ(法人の役員)

・法人が「上記⑤の届け出」又は「**相当の理由なく**合併消滅等」した場合、免許の取消処分 of 聴聞の期日等が**公示された日**から、その**公示の日前60日以内に役員**であった者(連座責任)(**解散・廃業・合併について相当な理由がある場合は除く**)。

重要!



33

P 2 3

前科者はダメ!

- ① 禁固・懲役⇒犯罪の種類は問わない

重要!



- ② 宅建業法に違反して**罰金刑**

- ③ 暴力団系の犯罪等で**罰金刑**

5年間はダメ!

刑法による犯罪

・障害罪・現場助勢罪・暴行罪・凶器準備集合罪・脅迫罪・背任罪

34



P 2 3

前科者はダメ

(3)前科者又は宅建業法違反した者の場合(5年間の待機事由)

⑦ー1 **禁固以上の刑**に処せられた者、その刑の執行が終わり、または刑の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。

刑の内容は問わない

重要!



35



P 2 4

前科者はダメ

[執行猶予期間中]～禁固以上の刑で執行猶予中は免許を受けられないが、**執行期間が満了**すれば、**直ちに**免許を受けられる。

[控訴・上告] 有罪判決を受けても、控訴や上告中は免許がもらえる。刑が確定するまでは、**無罪と推定**されるからだ。

36

▶ P 2 4 前科者はダメ

⑦-2 宅建業法に違反して、罰金刑に処せられた者。

⑦-3 暴力等の犯罪により罰金刑に処せられた者。

ポイント ⑦-1の禁固刑以上は犯罪の種類は問わないが
⑦-2.⑦-3は、罰金刑でも欠事由となる。

37

▶ P 2 4 暴力等の犯罪はダメ

用語

- 暴力団系の犯罪～刑法204条（傷害罪）、206条（現場助勢罪）、208条（暴行罪）、208条3項（凶器準備集合及び結集罪）、222条（脅迫罪）、247条（背任罪）の罪も
- しくは暴力行為等処罰に関する法律の罪を犯した者。

罰金刑でもダメ

38

▶ P 2 4 暴力団員もダメ

⑧暴力団員等～暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者。

用語 暴力団員

暴力団員とは、**暴力団の構成員**のことをさす。

不動産取引から暴力団を排除するために、暴力団員等は免許を受けられないとしている。

39

▶ P 2 5 悪質な者もダメ!!

⑨免許申請前5年以内に宅建業取引に関して、不正・著しい不当な行為をした者

用語 著しく不当な行為をした者

宅建業に関し、取引の相手の不注意に乗じて不当な行為をした者など

用語 不正な行為をした者

無免許で宅建業を営んでいた者など

悪質な者もダメ

⑩宅建業取引に関して、不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかな者

- ・不正な行為 ～例えば詐欺、強迫の行為など
- ・不誠実な行為～例えば、重大な契約違反の行為など

40

P26 未成年者に注意

原則＝OK！！

ただの未成年者

能力のある未成年者

法定代理人×

法定代理人×

未成年者×

未成年者◎

重要!

41

P 2 6 未成年者に注意～

⑪ 未成年者の法定代理人が宅建業にかかわる者としてふさわしくない場合。

営業に関して**成年者と同一の能力を有しない未成年者**で、法定代理人が上記記載の①～⑩のどれかに該当する場合は欠格事由となる。

注意 未成年者擬制は廃止

42

P26

役員と使用人

◎役員
◎使用人

↓
欠格事由

↓
その会社も駄目



重要!



43

P 2 6

役員と使用人

⑫ 役員・支店長など、宅建業者の重要な地位にある者が宅建業に係る者としてふさわしくない場合(①～⑩に該当する者)

注意 不正手段により免許を受けた事を理由に免許を取消された法人の宅建業者について、その免許取消の聴聞の期日等の公示の日前60日以内の「役員」は欠格事由に該当するが、「政令で定める使用人」は欠格事由とされていない点と比較して覚えておこう。

44

▶ P 2 8 使用人と役員に注意

三大悪事により免許を取り消された業者 A



欠格要件に該当。



使用人



他の欠格要件に該当しない限り、
欠格要件に該当しない。

45

▶ P 2 6 裏で支配者がいる場合!!

⑬暴力団員等が、その事業活動を支配する者がいるような場合。



46

P 2 7

注 意

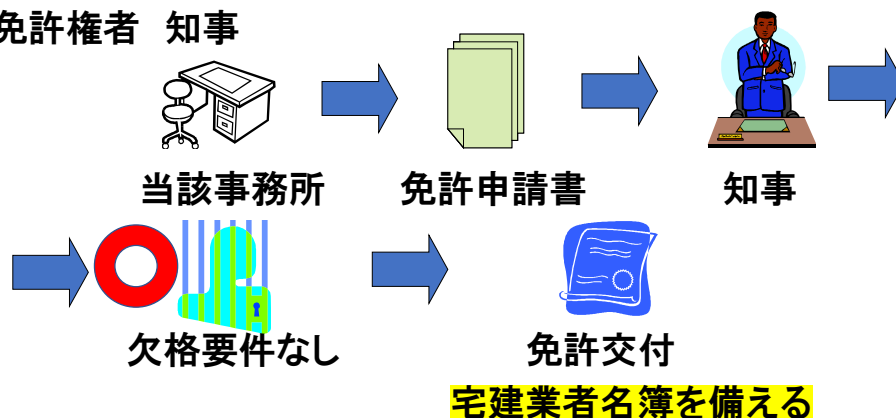
ポイント

1. 上記の③の三大悪事による宅建業者の業務停止の場合は欠格該当するが、単に業務停止処分を受けても欠格事由には該当しない。その違い。免許取消処分と混同しないように。
2. 上記の④の三大悪事による宅建業者の法人の場合は、連座責任を負うのは「役員」であるから、役員でない単なる専任の宅地建物取引士や政令で定める使用人は連座責任を負わない。
3. 上記の⑦前科者の場合は、過失傷害や業務上過失致死傷等といった過失犯は、罰金刑では欠格とならない。

47

P15 免許申請の手続きの流れ

○免許権者 知事



48

P17 免許の期間と更新

(1) 免許の有効期間

- 免許は一度受けたらいつまでも営業できるのか？
- そうではなく、
- ●免許の有効期間は自動車免許と同じ **5年**。
- ●有効期間が切れたら **更新手続き** が必要となる。
- ●免許権者に **返納する必要はない**。

重要!

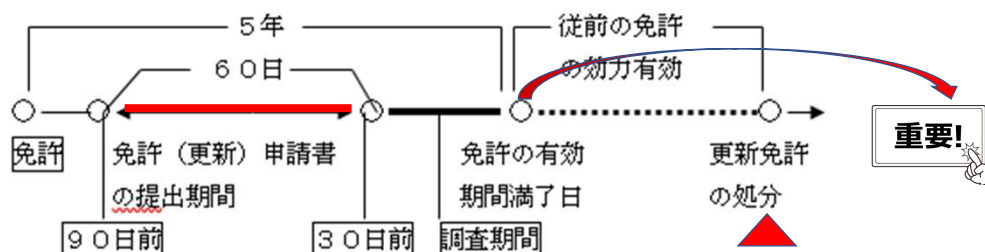
更新の場合

49

P17 免許の更新申請手続き

(2) 免許の更新申請は、いつまでにしなければならぬのか？

免許の有効期間満了の日の90日前から30日前までの間までに免許申請を提出しなければならない。(満了後30日以内は×だし、前30日以内も×だ。ヒッカケに注意！)



50

免許権者と免許の有効期間のまとめ

免許の区分	1 都道府県にのみ事務所⇒知事免許 複数の都道府県に事務所⇒国土交通大臣免許
有効期間	有効期間 5年

51

免許の更新の手続きのまとめ

免許の更新	①手続き ⇒有効期間満了の日 90日前 から 30日前 までの間に行う
	②有効期間 ⇒ 有効期間後も処分されない場合 、従前の免許はなお効力を有するが、更新後の新免許の有効期間は、 従前 の免許の 有効期間の満了日 の翌日から起算する

52

業者名簿・免許換え

①業者名簿の内容

②免許換え

53

P30

宅建業者名簿への登載

- ① 名称・商号
- ② 事務所の所在
- ③ 法人＝役員・使用人の氏名
個人＝その者・使用人の氏名
- ④ 専任の取引士の氏名
- ⑤ 兼業の種類
- ⑥ 免許番号・免許の年月日
- ⑦ 指示処分・業務停止処分の内容・年月日

免許申請
書と同じ

重要!



54

▶ P 3 0 業者名簿の閲覧

(3) 宅建業者名簿等の閲覧

国土交通大臣または都道府県知事は、宅建業者名簿を作成し、免許の申請・変更の届け出に係わる書類とともに、**一般閲覧に供しなければならない。**

ポイント 消費者が閲覧できるものには、宅建業者名簿や従宅建業者名簿があるが**取引士の資格登録簿や帳簿は閲覧できない**

注意!

55

▶ P 3 1 免許換え

◇1パターン

1 宮崎知事免許→大臣免許

◇2パターン

2 大臣免許→宮崎知事免許

◇3パターン

3 宮崎知事免許→鹿児島知事免許

重要!

56

P32

免許換えの申請手続き

1 宮崎知事免許→大臣免許

☆宮崎県知事を**経由**して申請。※R7改正 大臣に**直接申請**となった

2 大臣免許→宮崎知事免許

☆**直接**宮崎県知事に申請。

3 宮崎知事免許→鹿児島知事免許

☆**直接**鹿児島県知事に申請。**重要!**

57

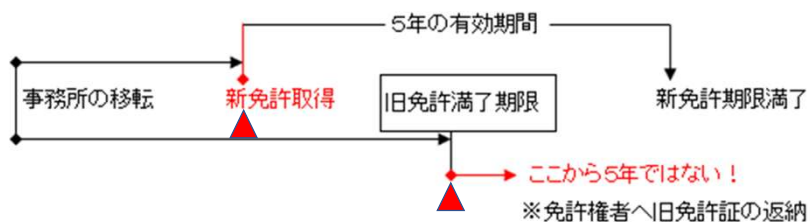
P 3 2

免許換えによる免許期間

(3)免許換えにより新たな免許をうけた時の免許の有効期間

免許換えにより新たに受けた免許の有効期間は、従前の免許の残存期間ではなく、**新たに免許を取得した日から5年となる。**

免許換えは、実質的には新規に免許を取得すると同じである。よって免許換えの手続きは、**新規に免許を申請する手続きとほぼ同様である。**

**確認!**

58

P 3 2

免許換え

ポイント1 免許換え前の免許証

免許換えにより新たな免許を受けた時は、今までの使用していた**免許は効力を失う**（免許証の返納が必要になる7条1項）。あわせて廃業の届け出をする必要はない。

確認!

ポイント2 免許換えを怠った場合

免許換えすべき場合に免許換えを怠り営業をしていると、実質的に無免許営業と同じなので、**必ず免許を取消される**（66条1項5号 必要的免許取消）。

ポイント3 免許換えの申請により、新たな免許権者から免許を受けたのが従前の免許の有効期間の満了後であった場合、**従前の免許は、新たな免許を受けるまで効力を有する。**

59

免許換えの手続のきまとめ

免許換え	1.知事免許の業者が他県にも事務所を新設した場合 ⇒知事免許→大臣免許 2.知事免許の業者が他県にのみ事務所を有した場合 ⇒知事免許→他県の知事免許 3.大臣免許の業者が1つの都道府県にのみ事務所を有した場合 ⇒大臣免許→知事免許 ※手続きは、新たな免許権者が知事の場合は直接、国土交通大臣の場合は本店管轄知事を経由して申請する。 ・新免許を受けたときは、従前の免許は失効する ・新免許の有効期間は免許換えの時から新規5年 ・手続きを怠ると免許取消(必要的)

60

変更の届出等

- ①変更の届出
- ②廃業等の届出
- ③免許証の書換え・再交付・返納

61

P33 変更の届出

- ① 名称・商号
- ② 事務所の所在
- ③ 法人＝役員・使用人の氏名
個人＝その者・使用人の氏名
- ④ 専任の取引士(取引者)の氏名

重要!



- ↓
- ① 宅建業者名簿の内容が変更
 - ② 免許証の書き換え交付(商号・所在・代表者)

↓

30日以内に届け出る。

62

P 3 3

変更の届出

- ① **名称・商号**
- ② **事務所の所在**
- ③ **役員**(非常勤も含むし、監査役も含む。
また**個人事業建業者**なら本人も含む)
と**政令で定める使用人**(各事務所の代
表者のこと)の**氏名**。
- ④ **専任の取引士の氏名**



明治の薬剤師

63

P 3 3

変更の届出

必読!

- ①～④の変更が生じたら、**30日以内**に、宅建業者は免許権者に届けでなければならない。
- なお、知事に対しては**直接届け出**てよいが、
- **国土交通大臣**が免許権者の場合には、**本店所在地の都道府県知事**経由で届け出ることになっている。改正前
※ R7改正 大臣に直接申請することになった
- 免許の記載事項が変更したときは、変更届け出と併せて、免許証の**書換え交付を申請**しなければならない。
そしてこれらは**宅建業者名簿**に記載されることになる。

64

P 3 4

変更の届出

必読!

注意1 書換え、再交付、返納の手続きを国土交通大臣に行うときは、免許申請とは違い都道府県知事を経由せず**大臣に直接行う**。

注意2 人の住所は記載事項ではないことに注意。

注意3 変更の届け出に違反した場合は**50万円以下**の罰金に処せられる。

65

業者名簿の変更の届出のまとめ

	登載事項(変更の届出を要するもの)	変更の届出
業者名簿	・ 商号または名称 ・ 事務所の所在 ・ 法人にあたっては役員の氏名 ・ 個人にあたってはその者の氏名 ・ 上記の政令で定める使用人の氏名 ・ 専任の取引士の氏名	30日以内

66

P 3 5 免許証書換え交付・再交付・返納

手続き	事由	申請時期
書換え交付	免許証の記載事項が変更したとき ①会社名 ②代表者名 ③所在	宅建業者名簿の登載事項の変更届け出と合わせて(30日以内)
再交付	免許証を亡失・滅失・汚損・破損したとき	遅滞なく
返納	①免許換えにより従前の免許が失効したとき ②免許が取り消されたとき。 ③亡失した免許証を発見したとき。 ④廃業等の届け出をしたとき。	遅滞なく

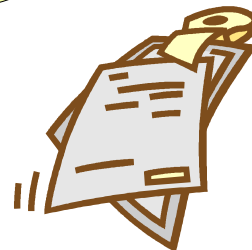
67

P45 免許証の書換え交付・再交付・返納

- ① 書換え交付
- ② 再交付
- ③ 返納 (更新の際は返納不要)



免許が大臣の場合は直接行う



68

P 3 4 業者が業者で無くなった場合の届出

2. 業者が業者で無くなる場合は！

届出が必要な時	届出義務者	届出期間	免許の失効時点
①死亡	相続人	知った時から 30 日以内	死亡時
②法人が合併により消滅	消滅した法人の 代表役員であっ た者	その日から 30 日以内	合併の時
③破産手続開始の決定	破産管財人		届出時点
④法人が解散(合併・破産以外)	清算人		
⑤宅建業を廃業	個人・役員		

69

お疲れ様でした!!

◎宅建業法の過去問題を配布しますので、
次の講義までに予習復習をお願いします。

月
日
曜日
日直

70