



1

令和7 宅建直前対策問題

17回

宅建業法
宅地建物取引士・営業保証金

2

宅地建物取引士

3

P45 宅地建物取引士(取引士)

宅建試験に合格(一生有効)



- ① 欠格事由
- ② 2年以上の実務経験・大臣の実務講習修了した者

知事の登録(一生有効)



- ① 知事の講習受講
 - ・合格して一年目であれば免除
 - ・登録はいつでも申請できる(宅地建物取引士資格者)

取引士証の交付(5年間有効)

4

P48 登録の申請から登録までの流れ

登録に関する注意点

① 登録申請



② 受験地の知事



③ 欠格事由



④ 登録・登録拒否

注意1 再度の登録の場合、一度なされた登録が消除された場合において、再度の登録をする時も試験を行った都道府県知事に申請する。

注意2 取引士として働く勤務地の都道府県知事や国土交通大臣に申請することではないこと。

注意3 登録は義務ではなく期間制限もない。いったん登録すれば、本人からの申請や懲戒処分などによって登録が消除されない限り、その登録は一生有効。

5

P 4 6 登録申請の記載事項

①氏名・生年月日

②住所・本籍地・性別

③2年以上の実務経験を有する者

(1)宅建業に従事していた者

実務経験期間・業務内容・宅建業者の商号又は名称・免許番号

(2)宅建業に現在従事している者

その宅建業者の商号又は名称・免許番号

④国土交通大臣の実務講習修了者

国土交通大臣が認定した内容・年月日

重要!



6

P48 欠格事由①(免許と同じ)

欠格事由(免許基準と同様)	
宅建士としてふさわしくない者	免許基準① 宅建業者として能力の欠けているもの
	・破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
	免許基準③～⑥ 三大悪事により免許を取消された者
	・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。及び、聴聞の公示前60日以内の「役員」も同じ ・相当な理由なく、三大悪事による廃業等の届け出たもので届け出の日から5年を経過していない駆け込み廃業者等及びそのような法人宅建業者の「役員」
	免許基準⑦-1、⑦-2、⑦-3 刑法上の罰に問われた場合
	・禁固以上の刑(刑の内容は問わない) ・宅建業法に違反して罰金刑に処せられた者 ・暴力団系の犯罪で罰金刑に処せられたもの ※いずれもその刑の執行が終了してから5年が経過しない者
免許基準⑧ ・暴力団員等で暴力団の構成員でなくなった日から5年が経過しない者	

7

P49 欠格事由②(取引士特有のもの)

登録申請の特有基準	
⑨未成年者 営業に関して成年者と同一の能力を有しない未成年者は欠格事由 営業に関して成年者と同一の能力を有していない未成年者とは、営業許可を得ていない。つまり一般の未成年者のこと。一般の未成年者は、宅地建物取引士登録ができない。 未成年者の取り扱いは宅建業者の場合の欠格事由と違う。	
宅地建物取引士の登録	宅建業者の免許
未成年者は原則不可 登録できるのは、未成年者が営業に関し、成年と同一の能力を有する場合に限る。 ※法定代理人から営業の許可を受けていない未成年者(ただの未成年者)は、法定代理人の欠格を問うまでもなく、一切登録を受けることができない。 ※一般の未成年者は、宅建業者になれるが宅地建物取引士になれない。従って、もちろん専任の宅地建物取引士になることもできない。	原則として未成年者でも可能 未成年者ゆえに免許を拒否されるのは法定代理人が免許の欠格事由に該当して、免許処分を受けている場合のみ。 注意 その者が営業に関し成年者と同一の能力を有する場合(営業の許可を受けている場合、法定代理人が免許の欠格事由に該当しても免許可能)。

8

P49 登録欠格要件②(取引士特有のもの)

⑩四大悪事

- a. 不正手段で取引士登録または宅地建物取引士証の交付を受けた。
- b. 事務禁止処分に違反した場合。
- c. 事務禁止処分事由にあたり情状が特に重い場合。
- d. 宅地建物取引士資格者が宅地建物取引士の行うべき事務を行い状況が特に重い場合。

取引士の
四大悪事

⑪駆け込み消除

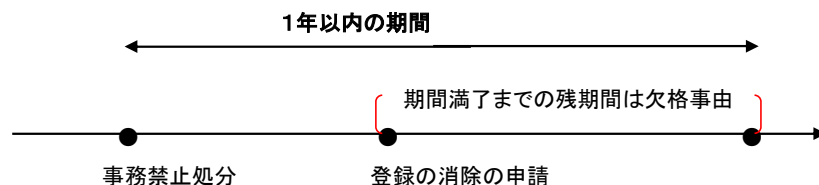
- 上記⑩を理由とし登録権者(知事)が登録消除処分をしようとして聴聞の期日と場所を公示したところ、処分の前に相当な理由なく自分から登録消除の申請をして登録を消除してもらった者(駆け込み消除)は、当該登録消除の日から5年間は登録を受けられない。

9

P50 登録欠格要件②(取引士特有のもの)

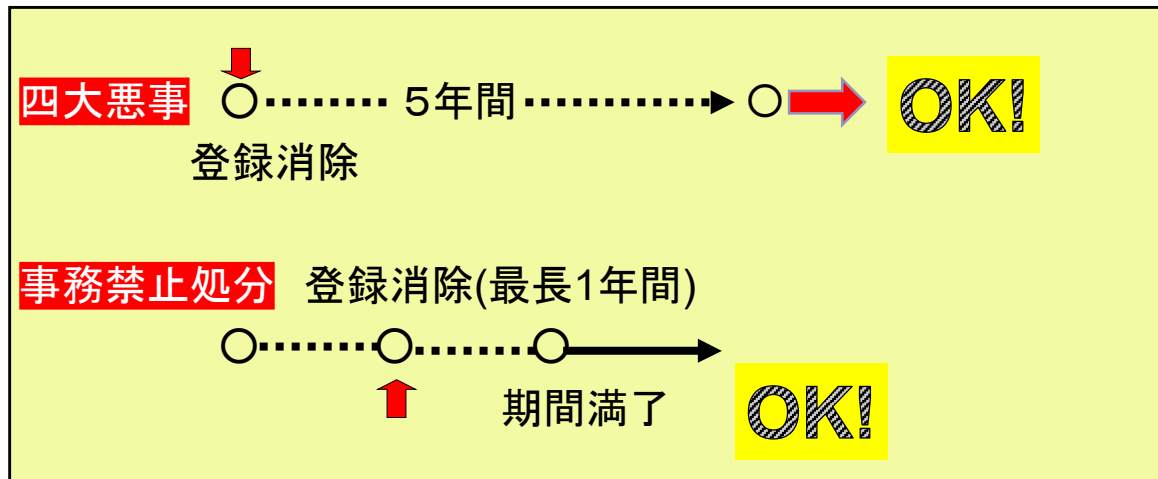
⑫事務禁止処分の期間中に本人の申請により登録が消除された場合、当該事務禁止期間が満了しない者

- 事務禁止処分の期間が満了するまでは登録を受けられない。
- 注意 登録消除から5年間ではない⑩とは違う。



10

▶ P50 期間に注意



11

▶ P50 登録欠格要件②(取引士特有のもの)

- ⑬心身の故障により宅地建物取引士の事務を適正に行うことができない者として国土交通省令で定めたもの。
- 必ずしも、成年被後見人・保佐人とは限らない。
-

12

P50 専任の取引士による特例

○成年者である専任の宅地建物取引士とみなされる者の特例

特例の内容

「自分で商売する」なら専任の宅地建物取引士として認めてあげよう、という制度。自分で商売する個人宅建業者なら「自ら宅建業者」であり、法人宅建業者なら「法人の役員」である。

該当外の者

この特例は、その事務所等に常勤しない非常勤役員、役員に含まれない政令の使用人には適用されない。
また法人の監査役は役員であっても適用されない。

13

P51 未成年者の取り扱いに注意

	免許	取引士 専任	取引士 一般
① 成年者	○	○	○
② 成年者と同一の <u>能力を有する</u> 未成年者	○	× △	○
③ 成年と同一の <u>能力を有しない</u> 未成年者	○	×	×

14

宅地建物取引士

- 登録の変更
- 宅地建物取引士でなくなる場合の届出
- 登録の移転
- 宅地建物取引士証など

15

P52 宅地建物取引士資格登録簿

欠格要件に該当しない



登録



宅地建物取引士資格登録簿に登載する

○知事(登録権者)は本人にその旨の通知

16

P52 宅地建物取引士資格登録簿の内容

- 1. 資格登録簿の搭載事項
- ①氏名、生年月日
- ②住所、本籍、性別
- ③合格年月日、合格証番号
- ④現在業務に従事している者
- 宅建業者の業務に従事する者にあつては、当該宅地建物取引業者の商号又は名称及び免許証番号
- ⑤過去に実務経験のあった者
- 2年以上の実務経験を有する者である場合においては、申請時現在の当該実務の経験の期間及びその内容並びに従事していた宅建業者の商号又は名称及び免許証番号
- ⑥実務経験のない者
- 2年以上の実務経験を有する者と同等以上の能力を有すると認められた者である場合においては、当該認定の内容及び年月日
- ⑦登録番号
- ⑧登録年月日

業者名簿と違い一般に
閲覧に供されることはない

17

P52 変更の届出

- 2. 変更の登録
- (1) 一定の事項に変更を生じた場合
- (2) 取引士が取引士でなくなる場合

18

P53 変更の届出

対象	変更内容
本人の情報	住所、氏名、本籍
勤務先の宅建業者	勤務先の宅建業者の商号・名称、免許証番号

※**本人**が遅滞なく登録先の知事に変更の登録を申請しなければならない。**事務禁止処分期間中でも、申請義務**がある。

遅滞なく ⇒ 変更の申請

19

P53 変更の登録の注意点

- **注意1** 登録の移転と混同しない。
- **注意2** 何日以内に、というような規定はない。
- **注意3** A本店→A支店に転勤になった場合、勤務地の住所の変更は対象とならない。
- **注意4** 勤務先の宅建業者の商号・名称・免許番号に変更があった場合。
-
-

20

▶ P 5 4 取引士が取引士でなくなった場合

届け出を要する場合 [◇]	届け出義務者 [◇]	届け出期間 [◇]
①死亡した場合 [◇]	相続人 [◇]	知った日から 30日以内 [◇]
②破産手続開始の決定を受けた場合 [◇]	本人 [◇]	事由が生じた日から 30日以内 [◇]
③宅建士の欠格事由②～⑦(P47～48 参照) [◇]		
④心身の故障により宅建士の事務を適正に行うことができないものとして国土交通省令で定めた者(改正) [◇]	本人・法定代理人・同居の親族 [◇]	

21

▶ P 5 4 30日以内の届出

- ① 業者が業者でなくなった場合
- ② 宅建業者名簿に変更が生じた場合
- ③ 取引士が取引士でなくなった場合
- ④ 取引士登録簿に変更が生じた場合。

30日以内

遅滞なく

22

P54 変更の申請と書換え交付

注意1 取引士は結婚などにより、その氏名、住所が変わったときは、変更の登録と合わせて、宅地建物取引士証の書き替え交付申請を行わなければならない。
書き替え交付の申請は、氏名、住所の変更の場合だけである点に注意。

暗記 語呂合わせ

宅地建物取引士証は始終(氏名・住所)携帯し、氏名と住所が変更すれば書換えなければならない。

23

P56 登録の移転

(1) 登録の移転の申請

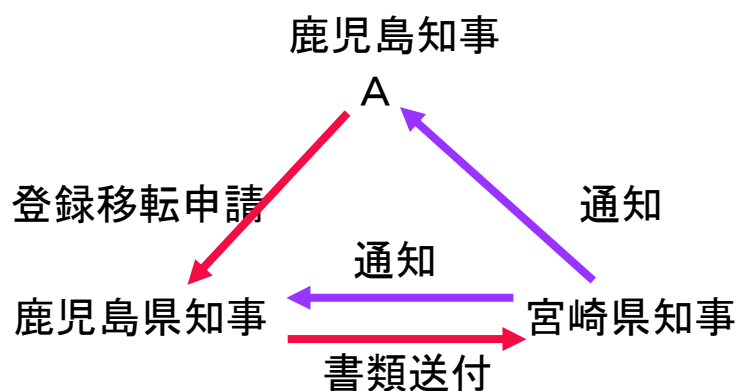
※登録の移転は「任意」であり、義務ではない。

- ① 現在、宅建業者の事務所に勤務しているが、他の都道府県の宅建業者の事務所に転勤になったとき。
- ② 現在、どこの宅建業者にも勤務していないが、登録している都道府県以外の都道府県の宅建業者の事務所に従事しようとする時。

○単に移転先が県外になっただけでは登録の移転はできない。

24

P 5 6 登録の移転の手続き



注意 引っ掛け問題として「登録の移転をするかどうかは**本人の自由**である」
しなければならないと出題される場合は、誤りである。

25

P56 よく出るポイントと注意事項

よく出るポイント①

免許換えの申請と違い、**直接は申請できない**ことに注意。

よく出るポイント②

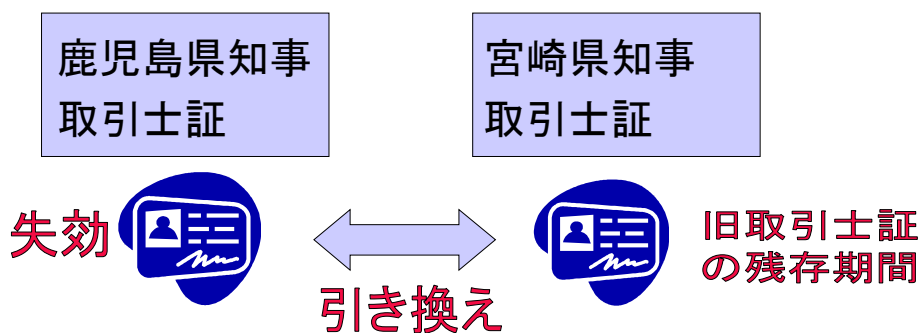
○**転勤のため**他の県外に住所が変更になった場合＝○

○**単なる引越し**＝×

- i 単に住所を変更しても、登録の移転は出来ない点に注意。
- ii 登録の移転ができるのは、**別の都道府県の事務所に勤務**することになった場合だけ。

26

P57 引き換え交付



※登録の移転に伴い宅地建物取引士証の交付を申請する場合は、**都道府県知事が指定する法定講習**を受ける必要ない。

27

P57 よく出るポイント

よく出るポイント④

残り期間だけ。

交付申請をしたときは、現に有する宅地建物取引士証と引き換えに、宅地建物取引士証の有効期間が経過するまでの**残り期間を有効とする**新しい宅地建物取引士証が交付される。**新たに5年となるのでないことに注意。**

よく出るポイント⑤

事務禁止処分中は、**登録の移転ができない**。移転しても、取引士としての仕事は出来ない。

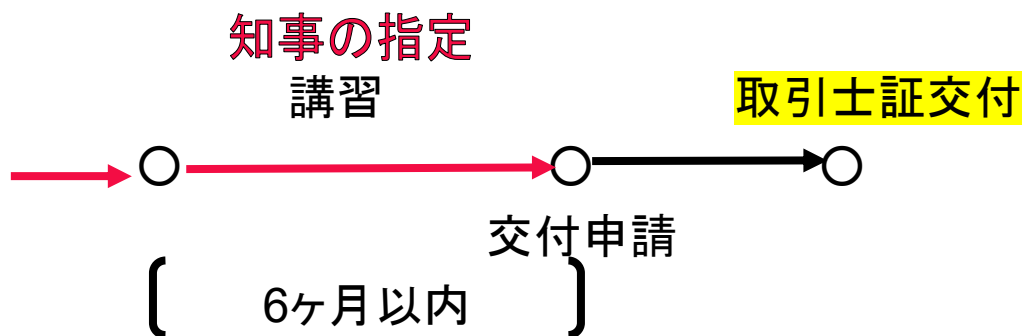
28

P 5 7 変更の登録と登録の移転

	変更の登録	登録の移転
事 由	・氏名 ・住所 ・本籍 ・勤務先の宅建業者の商号、名称、免許番号の変更	登録をしている都道府県以外の宅建業者の事務所の業務に従事または従事しようとするとき
期間制限	遅滞なく	制限なし
申請義務	あり	ない

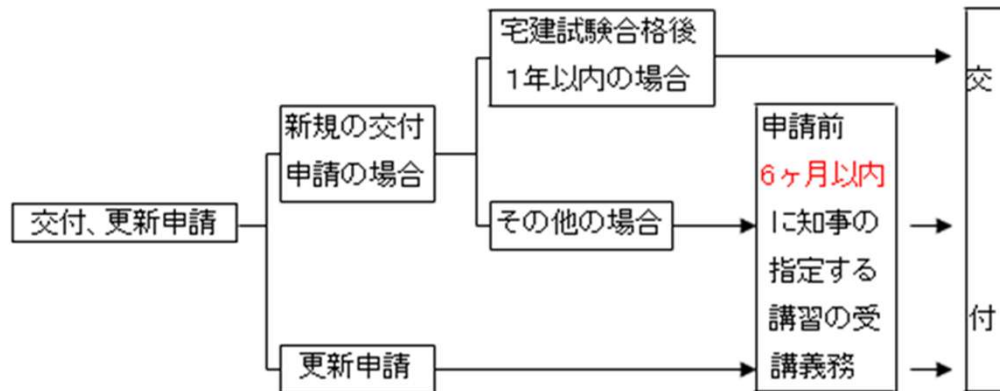
29

P58 取引士証の交付申請



30

P58 知事の指定講習に関する流れ



31

P59 見本



32

▶ P59 取引士証の内容

- ① 氏名・住所・生年月日
- ② 登録番号・登録年月日
- ③ 交付年月日
- ④ 有効期間

33

▶ P59 有効期間

- 3.有効期間
- 宅地建物取引士証の有効期間は5年である。
- **ポイント** 宅地建物取引士登録 ⇒ 一生
- 宅地建物取引者証 ⇒ 5年間
- 宅建業者の免許 ⇒ 5年間

34

▶ P 6 0 取引士でないとできない仕事とは

4.取引士の取り扱い業務

- ① 重要事項の説明
- ② 重要事項説明書への記名・
- ③ 37条書面(契約成立後に交付する書面のこと)への記名

35

▶ P60 重要事項の説明

注意1

この場合は専任の取引士でなくてもよい。取引士であれば、専任、一般は不問。アルバイトの取引士でもよい。

36

P61

取引士証の提示



重要!

- ①取引の関係から請求が合ったときは、必ず提示しなければならない。
- ②重要事項説明をするときは、請求がなくても、必ず提示しなければならない。

※取引証の提示で、個人情報保護の観点から、宅地建物取引士証の住所欄にシール(容易にはがすことが可能なもの)を貼ったうえで、提示することができる。

37

P61

携帯と提示

(2) 宅地建物取引士証は携帯しなければならないのか？

- 単に携帯しているだけではなく、取引の関係者から請求があったときは、それを提示できるようにしておかなければならない。常に携帯しなければ成らないわけではない。

(3) 重要事項の説明の際、宅地建物取引士証の提示をしなかったときはどうなるのか？

- その宅地建物取引士は10万円の過料に処せられる。

38

P61 返 納

- a. 宅地建物取引士証が効力を失ったとき
- b. 宅地建物取引士証をなくしたので、再交付してもらったところ、その後になくした宅地建物取引士証が出てきたら、出てきた方の宅地建物取引士証を速やかに返納しなければならない。
- c. 登録が削除されたとき。

39

P62 提 出

- よく出るポイント①
- 速やかに提出
- A県知事から宅地建物取引士証の交付を受けた取引士が、B県知事から事務禁止処分を受けた場合、宅地建物取引士証は誰に提出するのか？
- 答えはA県知事である。処分を受けた知事ではなく、交付を受けた知事に提出する。
- よく出るポイント②
- 返してもらえる。
- 事務禁止処分の期間（1年以内とされている）が満了したら、提出した宅地建物取引士証はどうなるか？
- 答えは返還請求をすれば返してもらえるが、黙っていると返してもらえない。
- ポイント 返納 提出先は交付を受けた知事。

40

P62 確認まとめ

事由	時期	態様	誰に
①登録が消除され又は宅地建物取引士証が失効した※	<u>速やかに</u>	返納	<u>交付知事</u>
②亡失した宅地建物取引士証を発見した。	<u>速やかに</u>	返納	<u>交付知事</u>
③事務禁止処分を受けた※	<u>速やかに</u>	提出	<u>交付知事</u>
④取引の関係者から請求があった	請求時	提示	相手方
⑤重要事項の説明を行う	説明時	提示	相手方

※宅地建物取引士証を交付した知事と、事務禁止処分をした知事が異なる場合でも、交付を受けた知事に提出する。

確認!

41

P62 書換え交付申請

- **7.宅地建物取引士証の書換え交付申請**
- 宅地建物取引士証の交付を受けている者が、**氏名又は住所**を変更した場合は、**変更の登録の申請**とあわせて、宅地建物取引士証の**書換え交付の申請**をしなければならない。
- **参考** **住所のみの変更**の場合は、従前の宅地建物取引士証の**裏面**に新たな住所を記載するという手続きがとられている。

42

P63 変更の登録と書換え交付の違い

【変更の登録と書き換え交付】

項目	住 所	氏 名	本 籍	勤務先の宅建業者の商号 又は名称、免許番号
変更の登録	○	○	○	○
書き換え交付	○	○	×	×

確認!



43

P64 専任の取引士の要件

原 則	未成年者でもなれる者
成年者であること。	未成年者の役員
	個人事業主による未成年者本人
例 外	成年者等でもなれない者
成年者でもなれない者	会社の監査役
営業許可をもらった未成年者	営業許可をもらっている未成年者であっても未成年者である限りなれない。

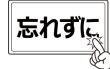
忘れずに



44

P64 専任の取引士の設置義務

- ①事務所
- 事務所において業務に従事する者 **5人に1人以上**の割合で設置義務がある。
- ②専任
- 専任とは **常勤し宅建業の業務に従事する状態**をいう。他の事務所と兼任したり、他の職業と兼職したりする事はできない。
- ③案内所
- 案内所においては少なくとも **1名以上**の専任の取引士を設置しなければならない。



45

P64 業務に従事する者とは?

用語 業務に従事する者

○ **宅建業のみを営んでいる法人等**の場合、原則として、その **全員が「業務に従事する者」**として扱われる。

○ **他の業種と兼業している法人等**の場合は、**宅建業に携わっている者のみが「業務に従事する者」**とされている。

○ **経理や総務等の一般管理部門の社員**については、当該法人が主として宅建業の業務を行っている場合を除き、**原則として業務に従事する者に含めない。**

※ **非常勤の役員**や直接的な関係が乏しい業務に **臨時的に従事する者等**は、**「業務に従事する者」に含まらない。**

46

P65 その他のポイント

ポイント

- ①「事務所」と「案内所」の専任の取引士は、兼任できない。
- ②本店で宅建業を行わない場合でも、支店で宅建業を行う場合は、本店も事務所に該当する。本店でも専任の取引士を設置しなければならない。ちなみに、帳簿、従業者名簿、報酬額、標識も、この本店に必要なことも、一緒に覚えておきたい。

47

P65 専任の取引士を置く案内所とは

- ①継続的に業務を行う事が出来る施設を有する場所で事務所以外のもの。
 - ②宅地建物取引業者が自らが10区画以上の一団地の宅地又は10戸以上の一団地の建物の分譲の案内所を設置して行う場合は、その案内所。
 - ③他の宅建業者が行う10区画以上の一団地の宅地又は10戸以上の一団地の建物の分譲の代理又は媒介の案内所を設置して行う場合は、その案内所。
 - ④宅建業者が業務に関し展示会その他これに類する催しを実地する場合は、これらの催しを実地する場所。
- 契約を締結したり、申込を受けたりするような案内所

確認!



48

P65 専任の取引士の設置義務

(2) 臨時的に開設する案内所

- 週末に取引士などが出張して申込の受付や契約を行う別荘の現地案内所等、週末にのみ営業を行うような場所についても 一人以上の専任の宅地建物取引士を置かなければならない。
- ※この案内所は、案内所等の届け出が必要な場所と同じである。従ってパンフレットを置くだけの案内所には、専任の取引士の設置義務はない。

49

P66 信用失墜行為の禁止

13. その他の宅地建物取引士の義務等

- (1) 信用失墜行為の禁止
- 宅地建物取引士は、宅地建物取引士の信用又は品位を害するような行為をしてはならない
- ※「宅地建物取引士の信用を傷つけるような行為」とは、宅地建物取引士の職責に反し、または職責の遂行に著しく悪影響を及ぼすような行為で、宅地建物取引士としての職業倫理に反するような行為であり、職業として行われるものに限らず、職務に必ずしも直接関係しない行為や私的な行為などが含まれる。

50

P66 知識と能力の維持向上

- (2) 知識及び能力の維持の向上
- 宅地建物取引士は、宅地建物の取引に係る事務に必要な知識及び能力の維持向上に努めなければならない。
- ※ 宅地建物取引士は、宅地建物取引士の専門家として、常に最新の法令等を的確に把握し、これに合わせて必要な実務能力を磨くとともに、知識を更新するよう努める。

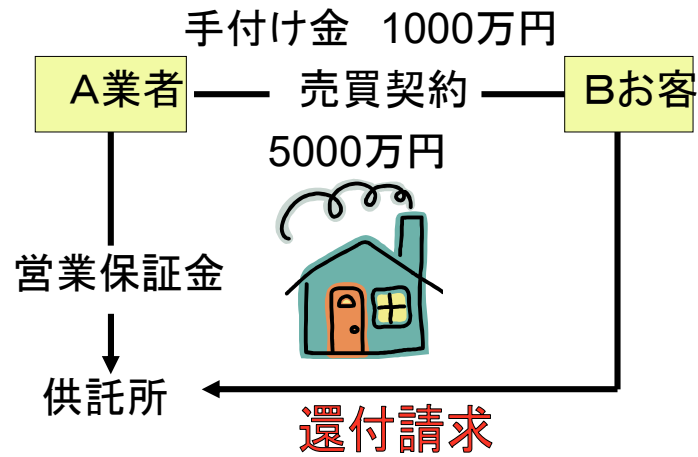
51

宅建業法

◆ 営業保証金

52

P67 営業保証金制度の趣旨



53

P68 営業保証金の額

- ① 主たる事務所 → 1000万円
- ② 従たる事務所 → 500万円

有価証券

- ① 国債証券 → 額面100%
- ② 地方債・政府保証債 → 額面 90%
- ③ その他の有価証券 → 額面 80%

重要!



54

P68 営業保証金の事例

- 例えば、A宅建業者が2000万円を供託する場合、金銭と有価証券を合わせて供託できる。その場合、宅建業者Aが額面1000万円の**地方債証券**をもっていたとしたら、これは900万円に評価されるから、他に金銭1100万円にして供託すれば良い。



本店



支店2か所



本店

55

P69 営業保証金の供託先

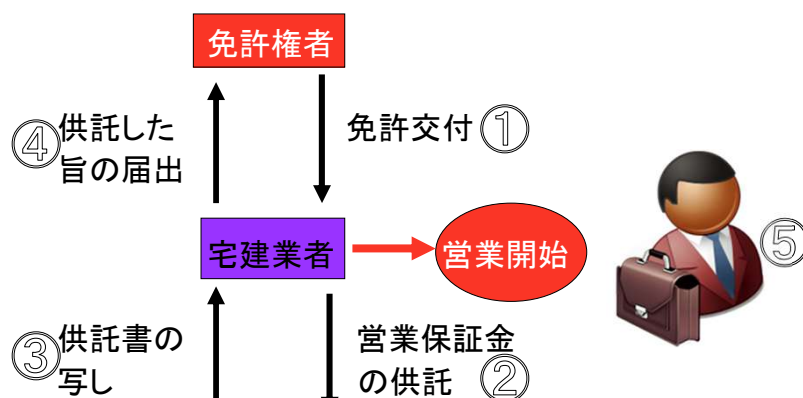
- 供託所は全国各地にある。宅建業者は、**全ての事務所の営業保証金を主たる事務所の最寄りの供託所**に供託しなければならない。
- 注意** 営業保証金は、支店の分も全て**一括して、主たる事務所（本店）の最寄りの供託所**に供託しなければならない。それぞれの事務所の最寄りの供託所ではない

重要!



56

P70 営業開までの流れ



注意 営業保証金を供託しただけでは、その業務を開始できない点に注意。免許権者に届け出をした後、業務を開始できる。

57

P70 供託と届出の監督処分

- ⑤監督処分と罰則
- 供託しないで事業を開始してしまうと監督処分や罰則の対象となる。

○監督処分として、業務停止処分、6ヶ月以下の懲役もしくは100万円以下の罰金又は併科の罰則を受ける。

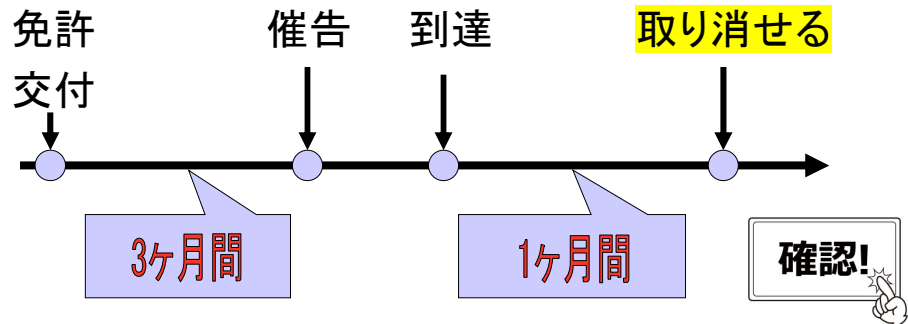
注意 供託しても届け出をしないで業務を営むと。上記と同じ監督処分や罰則を受けることになる。

注意 営業保証金の供託、届け出に何日以内という制限はない。ただし、次の催告と取り消しの規定に注意。

58

P71

催告と取消

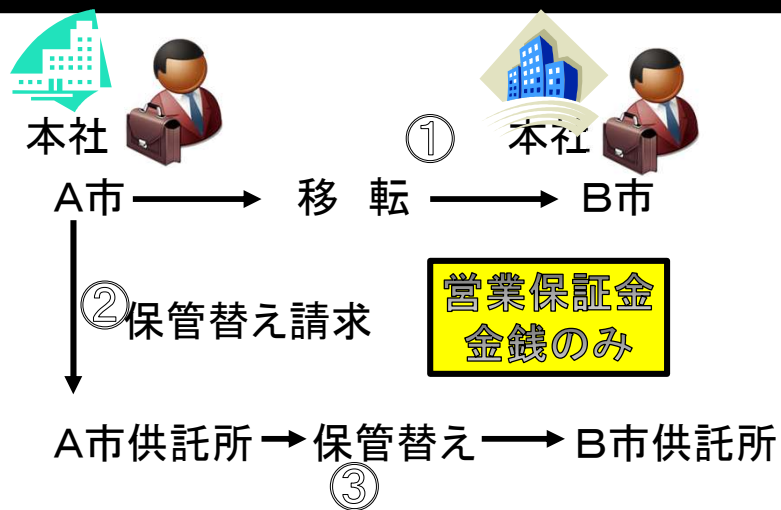


※免許を受けてから1年以内に事業を開始しないと、必要的に免許取消となる。

59

P73

保管換え



60

P74 二重供託

- 3. その他の場合
 - ① 有価証券だけで供託している場合
 - ② 有価証券プラス金銭で供託している場合
 - いずれも、新たに供託しなければならない。

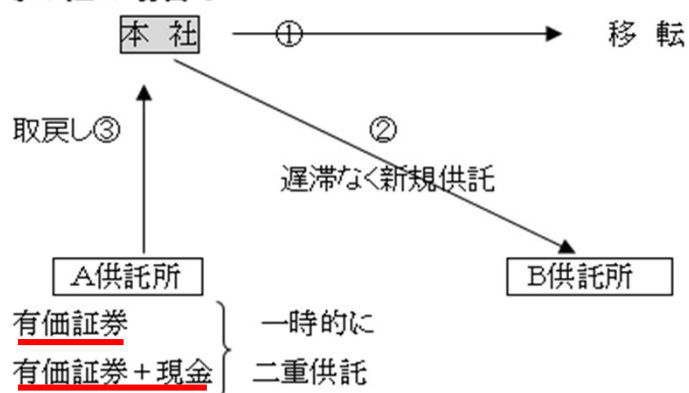
重要!



61

P74 二重供託

2 その他の場合！



62

P74 二重供託

注意1 金銭と有価証券の混合の場合には、たとえ金銭の部分についてのみであっても、保管換え請求ができない点に注意。

1. 新たに供託して、取り戻さなければならない場合、従来の供託所からは、公告なしに営業保証金を取り戻すことができる。
2. 主たる事務所の移転は、この手続きとは無関係。

● ※この場合の取戻しは、後で説明する6.の取戻しのための公告は不要。

注意2 上記「2. 金銭のみ」、「3. その他の場合」、どちらとも、主たる事務所の移転後遅滞なくやらなければならない。何週間以内に、というような規定はないから、注意。

注意3 営業保証金の保管替え等がなされた時は、遅滞なくその旨を免許権者に届け出なければならない。

●

63

P75 還付と取戻し

7. 営業保証金の還付と取戻し

- 1. 営業保証金の還付
- 営業保証金の還付は、宅建業者と取引したお客様が損害を受け場合、その宅建業者が供託所に供託した営業保証金から弁済を受けられること。
- それでは、宅建業者が破産したり、免許が取消されたりした場合にも同様にお客様は弁済を受けられる。

64

▶ P75 還付受けられる者

還付の受けられる者



宅建業の取引から生じた債権

本人	売買	交換	
媒介	売買	交換	賃貸
代理	売買	交換	賃貸

重要!



65

▶ P75 還付を受けられる場合

- ○宅建業者が破産手続き開始の決定、免許取消処分を受けても、宅建業者に対し宅建業の取引から生じた
-
- ☆売買代金債権
- ☆手付金の返還請求権、
- ☆債務不履行や不法行為による損害賠償請求権
- などの債権があれば還付請求はできる。
- **注意** ただし、宅建業者である者は、還付を受ける事ができない。

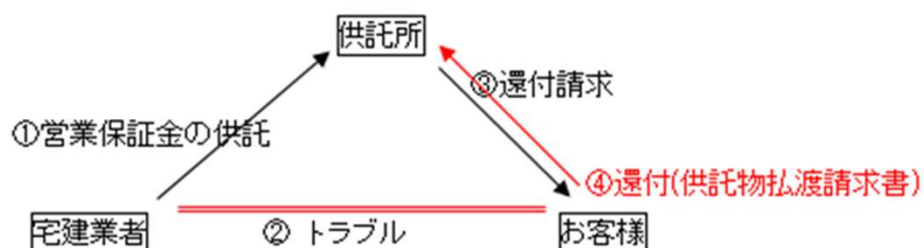
66

P75 還付を受けられる限度額

- 3. 還付を受けられる最大限度額
- 宅建業者が供託している営業保証金の額の範囲内だから、宅建業者に関し3,000万円の損害を受けていても、
- 損害を与えている宅建業者が、本店1、支店3ならば、2,500万円の範囲で還付を受けることになる。
-

67

P76 還付の手続き



68

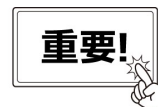
P76 **還付の手続き**

- (2) 還付請求の手続き
- 還付請求するには上図③の供託物払渡請求書(債権額・債権発生の原因等を記載した書類)を供託所に提出する。
- この時、還付を受ける権利を証する書面を添付しなければならない。
- ① 損害を与えた **宅建業者の還付についての承諾書**
- ② または、**裁判所で判決の謄本(確定判決、和解調書など)**
- **過去問** 還付を受ける為、国土交通大臣、都道府県知事の 認証が必要と出題されるが、正解は必要なし。

69

P76 **追加供託**

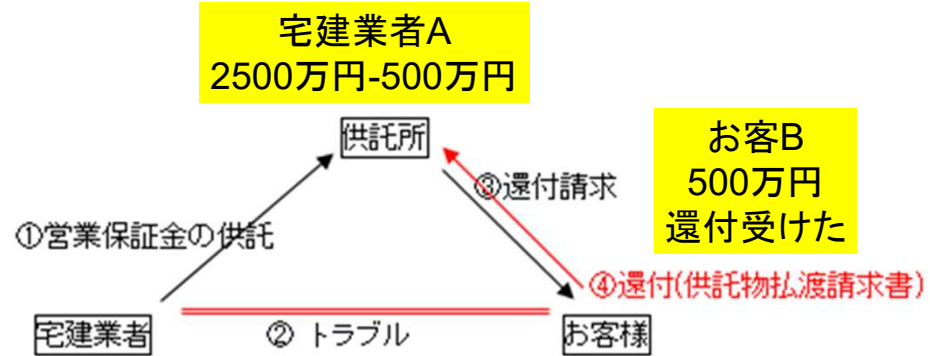
- 宅建業者が不足額を追加供託しなければならないタイムリミットは、**免許権者から不足通知を受けた日から2週間以内**。
- ※ **不足が生じた日からではない**



70

P76

追加供託

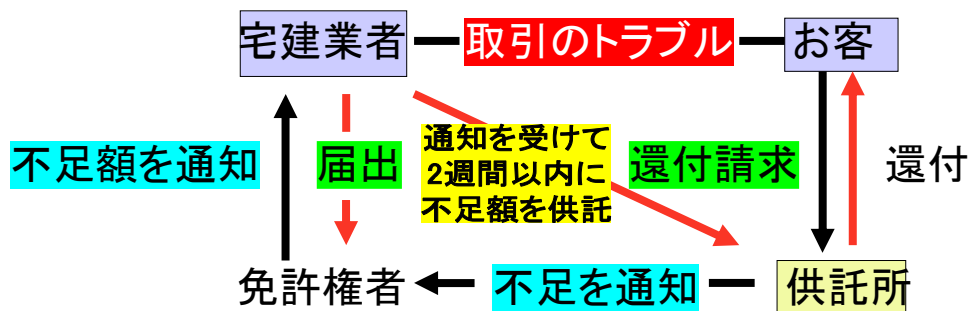


- 宅建業者Aが供託している営業保証金は2,000万円になる。
 ○宅建業者Aの免許権者(知事、大臣)が、宅建業者Aに不足通知(不足額を供託しなさいという通知)をする。宅建業者Aは、通知を受けてから2週間以内に500万円を供託し、供託額を2,500万円に回復させなければならない。

71

P77

追加供託等の手続き



72

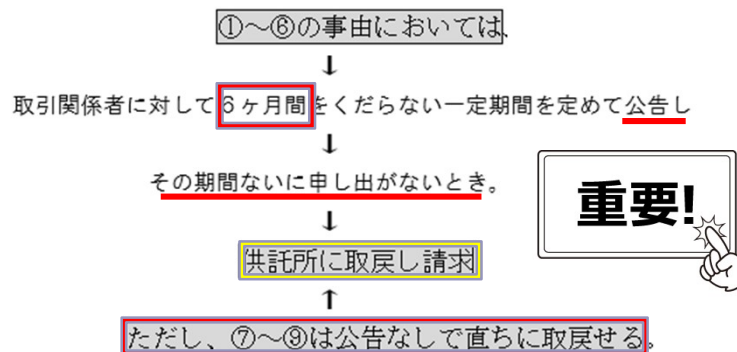
P78

取戻しの事由と手続き

公告要否	取り戻し事由	免許の効力	取戻せる人
6ヶ月を下らない一定期間の公告が必要	①個人宅建業者が死亡又は法人宅建業者が合併消滅	免許失効 ※免許取消処分を受けても、取り戻しは可能	相続人又は合併会社
	②免許の有効期間が満了し、免許の更新手続きをしなかったとき。		宅建業者であつた者又はその承継人
	③破産、解散、廃業の届け出により免許が失効したとき		
	④監督処分として免許の取消処分を受けたとき。		
	⑤所在地不明により免許が取り消された場合		
	⑥一部の事務所を廃止し、そのため営業保証金の超過額を生じたとき。		
6ヶ月を下らない一定期間の公告は不要	⑦保管替えによる二重供託が生じた時	免許有効	宅建業者
	⑧宅建業者が保証協会に加入した場合		
	⑨取戻し原因が生じてから10年経過した場合		

73

取戻しの手続き(業者)



74



P78

取戻しでの注意

注意 営業保証金は、**免許を取消**されても、**破産**しても、何ものなければ、どんな場合でも**必ず取戻すことができる**。没収される事はない。

顧客等の還付請求は添付書類等があればすぐにできるが、**宅建業者の取戻し**請求は被害者保護のため、6カ月以上の**期間的な制限**がついていることに注意。

75



公告日



申し出期間
6ヶ月以上

取戻し



公告をしたときは**遅滞なく**、その旨を**免許権者に届出**なければ成らない。

76

P79

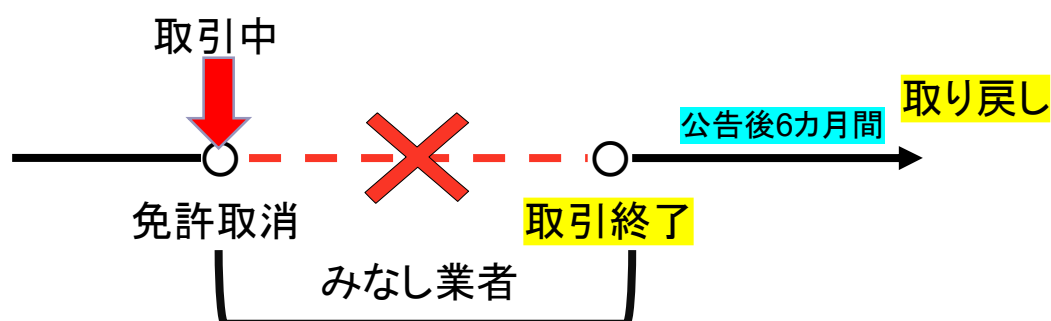
取戻し

- **疑問点1** 上記の①～⑥の事態が生じたが、その前に締結した契約に基づく取引がまだ終了していない場合、宅建業者であった者、又はその承継人は営業保証金を取り戻すことができるか？
- **解答＆解説** 宅建業者であった者又はその承継人は、宅建業者資格を失う前に締結した**契約に基づく取引を終了するまでは宅建業者とみなされる。**
- 従って、**取引を終了するまでは、営業保証金を取り戻すことはできない。**

77

取戻し

事例



78

P79 その他の注意点と疑問点

- **疑問点2**
- 宅建業者の**免許が失効したり取り消されたりしたあとでも、営業保証金の還付請求はできるのか？**
- **解答&解説** **公告期間の6カ月以内であればできる。**

79

P79 還付の注意点

- ①**免許の失効、取消し**があった後でも、**取引継続中**のものがあれば、その取引を終了する目的の範囲内では、なお宅建業者とみなされるので**還付請求できる**
- ②**宅建業者が破産**した場合であっても、宅建業に関して取引をした者は、その取引で生じた債権については**営業保証金の還付**を受けることができる。
- ③宅建業者は、**営業保証金の供託した旨の届け出**をするまでは営業できないが、これに違反して取引をし、**債権の発生が、供託した旨の届け出前に生じた場合**でも、**宅建業者免許取得後の取引**であれば、所定の供託所に対して、**還付請求**できる。

確認!



80

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

直