

# 宅建業とは

～要点解説～

# 重要ポイント解説

宅地とは・・・

建物が建っているor建物を建てる予定地

登記簿上の名目は関係ない

用途地域内の土地は宅地だが例外あり

道路、公園、河川、広場、水路は除外

取引に該当するもの・・・

貸借、売買、交換のうち

自ら貸借のみ取引に該当しない

免許が不要なのは ⇨ 国や地方公共団体等

①都市再生機構

②地方住宅供給公社

③信託会社★

④信託業務を兼営する金融機関★

★については国土交通大臣に届出必要

※許可はいらぬ

# 演習問題に挑戦

次のうち、宅地建物取引業法の規定によれば正しいものはどれか？

①B社は、所有するビルの一部にコンビニエンスストアや食堂など複数のテナントの出店を募集し、多数の事業者以案内を行う場合、宅建業の免許を要する。(2018年 問41 肢2 ※一部改変※)

②用途地域外の土地で、登記簿上の地目が荒野の場合でも、現に建物が建っている土地については宅地に該当する。(オリジナル)

# 解答・解説

答え

② 用途地域外の土地で、登記簿上の地目が荒野の場合でも、現に建物が建っている土地については宅地に該当する。

用途地域外の土地 = 建物が建っているか、建物を建てる目的なら宅地  
また、登記簿上の地目は関係ない！

# 事務所とは

～要点解説～

# 重要ポイント解説

事務所・・・

本店⇒宅建業やってなくても事務所扱い

支店⇒宅建業やっていれば事務所扱い

従業者証明書・・・

アルバイトを含め全員に携帯させる必要あり

宅建士証では代わりにならない

事務所5点セット

①標識・・・見やすいところに、免許証とは別物

②報酬額

③帳簿・・・

取引のあった都度記載し閉鎖後5年間保存

※宅建業者自ら新築住宅の売主⇒10年間保存

④従業者名簿・・・最後の記載から10年間保存

※宅建士○×記載、関係者の閲覧請求拒否できない（帳簿は拒否できる）

⑤成年かつ専任の宅建士・・・5人に1人以上必要

# 演習問題に挑戦

次のうち、宅地建物取引業法の規定によれば正しいものはどれか？

- ①宅地建物取引業者は、その業務に関する帳簿を、一括して主たる事務所に備えれば、従たる事務所に備えておく必要はない。（2017年 問35 肢2）
- ②宅地建物取引業者は、従業者名簿について、取引の関係者より閲覧請求があった場合は、正当な理由がある場合を除き、その請求を拒むことはできない。（オリジナル）

# 解答・解説

答え

②宅地建物取引業者は、従業者名簿について、取引の関係者より閲覧請求があった場合は、正当な理由がある場合を除き、その請求を拒むことはできない。

記述の通り

帳簿の場合は、閲覧請求を拒むことができますが、従業者名簿については拒むことができない。

# 免許の基本

～要点解説～

# 重要ポイント解説

## ●免許の申請・・・

1つの都道府県に事務所⇨都道府県知事

複数の都道府県に事務所⇨国土交通大臣に対して直接申請する

## ●免許の有効期間・・・

5年毎に更新が必要⇨期間満了の90～30日前までの期間内に更新手続きを行う

## ●免許換え・・・

別の都道府県に事務所が増える場合や、1つの都道府県のみ  
に事務所が減る場合に

知事免許⇨大臣免許 大臣免許⇨知事免許へと免許を変更する  
手続きのこと

⇨いずれも新たな免許権者へ直接申請

## ●変更の届出

①称号または名称 ②事務所の名称・所在地

③法人の役員および政令使用人の氏名

④個人の政令使用人の氏名 ⑤成年者である専任の宅建士の氏名

## ●廃業の届出

①死亡⇨相続人が、死亡を知ったときに届出

②合併⇨消滅した法人の代表役員だった者が届出

③破産⇨破産管財人が届出

④解散⇨清算人が届出

⑤廃業⇨法人なら代表役員、個人なら本人が届出

いずれも（死亡時は知ったときから）30日以内に届出をする。

# 演習問題に挑戦

次の問題について正しいか誤りかを答えましょう。

免許の更新を受けようとする宅地建物取引業者Bは、免許の有効期間満了の日の2週間前までに、免許申請書を提出しなければならない。(2009年問26 肢2)

# 解答・解説

答え 誤り

免許の更新を受けようとする宅地建物取引業者Bは、免許の有効期間満了の日の2週間前までに、免許申請書を提出しなければならない。(2009年問26 肢2)

誤り

90日前～30日前までの期間に更新手続きが必要となる

# 免許の欠格事由

～要点解説～

# 重要ポイント解説

## 欠格事由⇨免許を貰うことが出来ない

①破産手続き開始の決定を受けて復権を得ない者

②心身の故障により宅建業を適切に営むことができない者

③一定の刑罰に処せられた者(刑執行後5年間は免許不可)

◇宅建業法・背任・暴力系の犯罪で罰金 ◇拘禁刑

※執行猶予は期間が満了すると、その翌日から直ちに免許をうけることができる(5年間待つ必要はない)

④一定の理由で免許取消処分を受けた者(取消から5年間は免許不可)

◇不正手段で免許を取得した ◇業務停止処分に違反した

◇業務停止処分事由にあたり情状が特に重い場合

⑤一定の事由で聴聞の期日が公示された後に解散・廃業した者

三悪に該当するとして免許取消しの聴聞の期日及び場所を公示された日から、処分をするかしないかを決定する前の間に、かけこみ廃業をした者は、**届出の日から5年を経過するまでは不可**

⑥ ④⑤が法人の場合、その法人の役員であった者

◇免許取消しに係る聴聞公示の日前60日以内にその法人の役員であった者は、**その ④取消し ⑤届出の日から5年間は免許不可**

⑦未成年者の法定代理人が欠格事由

◇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

⑧役員や政令使用人が欠格事由に該当する法人

⑨暴力団員または暴力団員でなくなってから5年経過しない者

⑩免許の申請前5年以内に宅建業に関し不正もしくは著しく不当な行為をした者

⑪宅建業に関し不正または不誠実な行為をするおそれが明らかな者

# 演習問題に挑戦

次の問題について正しいか誤りかを答えましょう。

免許を受けようとするE社の取締役について、破産手続開始の決定があった場合、復権を得た日から5年を経過しなければ、E社は免許を受けることができない。(2020年10月 問43 肢4)

# 解答・解説

答え 誤り

免許を受けようとするE社の取締役について、破産手続開始の決定があった場合、復権を得た日から5年を経過しなければ、E社は免許を受けることができない。(2020年10月 問43 肢4)

破産手続開始の決定については、復権を得れば免許取得が可能であり、5年待つ必要はないため誤り

# 事務所以外の場所の規制

～要点解説～

# 重要ポイント解説

◇案内所等に設置が必要なもの

①標識 ⇨ **必ず設置が必要**

現地 ⇨ 売主の標識 案内所 ⇨ 案内所を設置した業者の標識

②成年者である専任の宅建士 ⇨ **申込を受ける案内所は必要**

最低 **1人** いればOK (申込を受けない案内所は不要)

③従業者名簿、帳簿、報酬額の掲示 ⇨ **不要**

④案内所の届出 ⇨ **申込を受ける案内所は必要**

届出は**業務開始の10日前まで**

記載事項: 所在地、業務内容、期間、専任宅建士の氏名・登録番号

届出先: 案内所等の所在地を管轄する知事または免許権者

# 演習問題に挑戦

次の問題について正しいか誤りかを答えましょう。

宅地建物取引業者A社（甲県知事免許）がマンション（100戸）を分譲する場合において、A社は、売買契約の締結をせず、契約の申込みの受付も行わない案内所を設置する場合、法第50条第1項に規定する標識を掲示する必要はない。（2011年 問42 肢イ）

# 解答・解説

答え 誤り

宅地建物取引業者A社（甲県知事免許）がマンション（100戸）を分譲する場合において、A社は、売買契約の締結をせず、契約の申込みの受付も行わない案内所を設置する場合、**法第50条第1項に規定する標識を掲示する必要はない。**（2011年問42 肢イ）

申込を受ける、受けないにかかわらず案内所には標識の設置が必要。

# 宅地建物取引士の基本

～要点解説～

# 重要ポイント解説

◇登録実務講習 ⇨ 宅建士資格登録時の講習

国土交通大臣の登録を受けた講習

2年以上の実務経験がない場合に受ける講習

◇法定講習 ⇨ 宅建士証交付または更新時の講習

都道府県知事が指定する講習

試験合格の日から1年以内に宅建士証の交付を受ける場合や

登録の移転の申請とともに宅建士証の交付を受ける場合は不要

◇宅建士の独占業務

①重要事項の説明 ②重要事項説明書、37条書面への記名

◇変更の登録 ⇨ いずれも遅滞なく届出が必要

①氏名②住所 ⇨ 宅建士証の書換え交付も必要

③本籍

④商号または名称⑤免許証番号 ⇨ 宅建業者に勤務している場合必要

◇死亡等の届出

①死亡 ⇨ 相続人が ②心身故障 ⇨ 本人、法定代理人、同居の親族が

③破産④その他 ⇨ 本人が その日から30日以内に届出

(死亡時のみ相続人がその事実を知った日から30日以内に届出)

# 演習問題に挑戦

次の問題について正しいか誤りかを答えましょう。

宅地建物取引士が死亡した場合、その相続人は、死亡した日から30日以内に、その旨を当該宅地建物取引士の登録をしている都道府県知事に届け出なければならない。(2018年 問42 肢1)

# 解答・解説

答え 誤り

宅地建物取引士が死亡した場合、その相続人は、**死亡した日から30日以内**に、その旨を当該宅地建物取引士の登録をしている都道府県知事に届け出なければならない。(2018年 問42 肢1)

死亡した日ではなく、死亡を知ったときから30日以内に届出が必要。

# 宅地建物取引士の 欠格事由

～要点解説～

# 重要ポイント解説

◇宅建業者の免許欠格事由と共通するもの

- ①破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- ②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者
- ③一定の刑罰に処せられた者
- ④一定の理由で免許取消処分を受けた者
- ⑤④が法人の場合、その法人の役員であった者
- ⑥一定の事由で聴聞の期日が公示された後に解散、廃業した者
- ⑦⑥が法人の場合、その法人の役員であった者
- ⑧暴力団員または暴力団員でなくなった日から**5年を経過しない者**

◇一定の事由で登録消除処分を受けた者

以下の理由で登録消除処分を受けた者で、**登録解除の日から5年を経過しない者**は、登録を受けることができません。

- ①不正の手段で登録を受けた
- ②不正の手段で宅地建物取引士証の交付を受けた
- ③事務禁止処分に該当し、情状が特に重い
- ④事務禁止処分に違反した
- ⑤登録をしたが宅地建物取引士証の交付を受けていない者が宅地建物取引士としての事務を行い、情状が特に重い

◇事務禁止処分を受け、その禁止期間中に本人の申請により登録の消除がなされ、**まだ事務禁止期間が満了していない者**

◇宅建業に係る営業に関し成年者と**同一の行為能力を有しない未成年者**

# 演習問題に挑戦

次の問題について正しいか誤りかを答えましょう。

未成年者は、成年者と同一の行為能力を有していたとしても、成年に達するまでは宅地建物取引士の登録を受けることができない。(2011年 問28 肢2改題)

# 解答・解説

答え 誤り

未成年者は、成年者と同一の行為能力を有していたとしても、成年に達するまでは宅地建物取引士の登録を受けることができない。(2011年 問28 肢2 宅地建物取引主任者⇒宅地建物取引士へ改題)

成年者と同一の行為能力を有する未成年者は登録可。

# 重要事項説明の説明内容

～要点解説～

# 重要ポイント解説

## ◇売買、交換、貸借全てに必要な事項

- ①登記された権利の種類、内容
- ②飲用水、電気、ガスの供給施設及び排水施設の整備の状況
- ③契約の解除に関する事項
- ④損害賠償額の予定や違約金
- ⑤代金、交換差金、借賃以外に授受される金銭の額、目的
- ⑥土砂災害警戒区域、造成宅地防災区域、津波災害警戒区域
- ⑦水害ハザードマップの表示
- ⑧未完成物件は、完成時の形状、構造

## ◇建物は必要な事項

- ①建物状況調査の結果の概要等
- ②石綿使用調査の内容 記録があればその旨
- ③耐震診断の結果 記録があればその旨

※②③ともに業者に調査をする義務はない

※耐震診断は昭和56年6月1日以降に新築のものは説明対象外

## ◇売買、交換の場合必ず必要な事項

- ①法令上の制限
- ②私道負担

# 重要ポイント解説

## ◇賃借のみ必要な事項

- ①契約期間、契約の更新に関する事項
- ②宅地、建物の用途その他利用制限に関する事項
- ③敷金その他契約終了時において精算される金銭の精算について
- ④定期借家、定期借地である場合にはその旨
- ⑤台所、浴室、便所その他の当該建物の設備の整備状況

## ◇売買、交換のみ必要な事項

- ①住宅性能評価を受けた新築住宅である場合その旨
- ②契約不適合担保履行措置
- ③手付金等保全措置の概要

## ◇区分マンションの場合説明が必要な事項

- ①専有部分に関する規約の定めがあるときは、その内容
- ②管理委託先の氏名、住所（登録番号）

## ◇区分マンションで売買、交換のみ必要な事項

- ①敷地に関する権利の種類、内容
- ②共用部分に関する規約の定めがあるときはその内容
- ③専用使用権の規約の定めがあるときはその内容
- ④修繕積立金、管理費の額（滞納がある場合は滞納額も説明）
- ⑤一棟の建物の維持修繕の実施状況が記録されているときはその内容

# 演習問題に挑戦

次の問題について正しいか誤りかを答えましょう。

建物の売買の媒介の場合は、住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する住宅性能評価を受けた新築住宅であるときはその旨を重要事項説明しなければならないが、建物の貸借の媒介の場合は説明する必要はない。(2010年 問35 肢3)

# 解答・解説

答え 正しい

建物の売買の媒介の場合は、住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する住宅性能評価を受けた新築住宅であるときはその旨を重要事項説明しなければならないが、建物の貸借の媒介の場合は説明する必要はない。(2010年 問35 肢3)

売買のときのみ必要。 貸借の場合は不要。

# 37条書面の記載事項

～要点解説～

# 重要ポイント解説

## ◇必ず記載すべき事項

- ①契約当事者の氏名、住所
- ②物件を特定するために必要な表示
- ③既存建物であるとき建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者双方が確認した事項（賃借は不要）
- ④代金、交換差金、借賃の額、支払時期、方法
- ⑤引渡し時期
- ⑥移転登記申請時期（賃借は不要）

## ◇定めがあれば記載する事項

- ①ローン（代金、交換差金に関する貸借）のあっせんに関する定め
- ②契約不適合責任に関する定め
- ③租税公課の負担に関する定め
- ④契約解除に関する定め
- ⑤損害賠償・違約金に関する定め
- ⑥天災等の不可抗力による損害の負担

# 演習問題に挑戦

次の問題について正しいか誤りかを答えましょう。

宅地建物取引業者Aが行う媒介業務に関し、Aが建物の売買契約を成立させた場合において、天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときは、重要事項説明書にその旨記載していたとしても、その内容を37条書面に記載しなければならない。(2020年 12月 問35 肢ウ)

# 解答・解説

答え 正しい

宅地建物取引業者Aが行う媒介業務に関し、Aが建物の売買契約を成立させた場合において、天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときは、重要事項説明書にその旨記載していたとしても、その内容を37条書面に記載しなければならない。(2020年 12月 問35 肢ウ)

定めがある場合には記載する。

# 自ら売主制限

～要点解説～

# 重要ポイント解説

## ◇ 8種制限とは

- 宅建業者が自ら売主として土地や建物を販売する場合の制限
- 買主が宅建業者の場合は適用されない

## ◇ 自ら売主制限の概要

- ① クーリング・オフ
- ② 損害賠償額の予定等の制限
- ③ 手付の額・性質の制限
- ④ 手付金等の保全措置
- ⑤ 自己所有でない物件の契約締結制限
- ⑥ 契約不適合責任の特約制限
- ⑦ 割賦販売の解除等の制限
- ⑧ 所有権留保の禁止

# クーリング・オフ

～要点解説～

# 重要ポイント解説

## ◇クーリング・オフができない場所

- ① 宅建業者の事務所
- ② 専任の宅建士設置義務のある案内所
- ③ 売主依頼の媒介・代理業者の①②の場所
- ④ **買主から申し出た場合**の買主の自宅・勤務先

上記で申込みを行った場合は不可

## ◇クーリング・オフができなくなる場合

- ① クーリング・オフができる旨・方法を宅建業者から**書面**で告げられた日から起算して8日経過した場合
- ② 買主が宅地建物の引渡しを受け、かつ**代金全額**を支払った場合

## ◇クーリング・オフの方法

- 必ず書面で行う（メール等の電磁的記録での通知も可）
- 買主が書面を発した時に効果が生じる

## ◇クーリング・オフの効果

- 業者は受け取ったお金を速やかに買主へ返還しなければならない
- 業者は買主に対して**損害賠償請求や違約金の請求は一切不可**

# 演習問題に挑戦

次の問題について正しいか誤りかを答えましょう。

宅地建物取引業者が自ら売主となる場合において、宅地建物取引業者でない買主が、法第37条の2の規定に基づくいわゆるクーリング・オフによる契約の解除をするときは、その旨を記載した書面が当該宅地建物取引業者に到達した時点で、解除の効力が発生する。(2009年 問34 肢1)

# 解答・解説

答え 誤り

宅地建物取引業者が自ら売主となる場合において、宅地建物取引業者でない買主が、法第37条の2の規定に基づくいわゆるクーリング・オフによる契約の解除をするときは、**その旨を記載した書面が当該宅地建物取引業者に到達した時点で**、解除の効力が発生する。(2009年 問34 肢1)

書面を発した時点で効力が発生する。

# 損害賠償額の予定等の制限 手付の額・性質の制限

～要点解説～

# 重要ポイント解説

～損害賠償額の予定等の制限～

## ◇民法上の規定

前もって損害賠償額の予定をしていた場合は、原則として**その予定額を増減することはできない**

## ◇宅建業法の規定

宅建業者が自ら売主となる場合で、損害賠償額の予定や、違約金を定める場合には、損害賠償額の予定と違約金の金額の合計が**代金額の10分の2を超える定めをしてはならない**

※10分の2を超える定めをした場合、**超える部分が無効となる**

～手付の額・性質の制限～

## ◇手付の性質

宅建業法の自ら売主制限では、**常に解約手付として扱う**

## ◇手付の額の制限

手付の額は**代金の10分の2までと決められている**

※10分の2を超える定めをした場合、**超える部分が無効となる**

# 演習問題に挑戦

次の問題について正しいか誤りかを答えましょう。

宅地建物取引業者A社が、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主Bとの間における新築分譲マンションの売買契約（代金3,500万円）の締結に際して、当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の予定額と違約金の合計額を700万円とする特約を定めることができる。  
(2013年 問38 肢イ)

# 解答・解説

答え 正しい

宅地建物取引業者A社が、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主Bとの間における新築分譲マンションの売買契約（代金3,500万円）の締結に際して、当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の予定額と違約金の合計額を700万円とする特約を定めることができる。  
(2013年 問38 肢イ)

合算して2割700万円までなので可能。

# 演習問題に挑戦

次の問題について正しいか誤りかを答えましょう。

Aは、Bとの間で、Aが所有する建物を代金2,000 万円で売却する売買契約（本件契約）を締結した。Aは宅地建物取引業者であるが、Bは宅地建物取引業者ではない場合において、Aは、本件契約の締結に際して、500万円の手付を受領したとしても、宅地建物取引業法の規定に違反しない。  
(2018年 問29 肢3)

# 解答・解説

答え 誤り

Aは、Bとの間で、Aが所有する建物を代金2,000万円で売却する売買契約（本件契約）を締結した。Aは宅地建物取引業者であるが、Bは宅地建物取引業者ではない場合において、Aは、本件契約の締結に際して、**500万円の手付を受領したとしても、宅地建物取引業法の規定に違反しない。**  
(2018年 問29 肢3)

手付は合算して2割400万円までなので宅建業法に違反する。

# 手付金等の保全措置

～要点解説～

# 重要ポイント解説

## ◇手付金等

- 契約締結以降、引渡し前に支払われて、代金に充当されるお金

## ◇手付金等の保全措置

- ① 銀行等との保証委託契約
- ② 保険事業者との保証保険契約
- ③ 指定保管機関との手付金等寄託契約 ※ 未完成物件は不可

## ◇ 保全措置不要の場合

### ① 手付金等の合計額が

未完成物件 ⇨ 代金の5%以下かつ1,000万円以下

完成物件 ⇨ 代金の10%以下かつ1,000万円以下

### ② 買主が所有権の登記をしたとき

# 演習問題に挑戦

次の問題について正しいか誤りかを答えましょう。

宅地建物取引業者Aが、自ら売主として、宅地建物取引業者でないBと建築工事完了前のマンション（代金3,000万円）の売買契約を締結した場合において、Aは、Bから手付金150万円を保全措置を講じないで受領し、その後引渡し前に、中間金350万円を受領する場合は、すでに受領した手付金と中間金の合計額500万円について保全措置を講じなければならない。（2016年 問43 肢ウ）

# 解答・解説

答え 正しい

宅地建物取引業者Aが、自ら売主として、宅地建物取引業者でないBと建築工事完了前のマンション（代金3,000万円）の売買契約を締結した場合において、Aは、Bから手付金150万円を保全措置を講じないで受領し、その後引渡し前に、中間金350万円を受領する場合は、すでに受領した手付金と中間金の合計額500万円について保全措置を講じなければならない。（2016年 問43 肢ウ）

手付金と中間金合わせて5%（150万円）を超えているため合計額について保全措置が必要。

# 他人物売買契約締結制限 契約不適合責任の特約制限

～要点解説～

# 重要ポイント解説

## ◇他人物売買

●民法・・・有効

●宅建業法自ら売主制限・・・原則禁止

※現在の物件所有者との間で物件を取得する契約または予約を締結している場合は、売ってもよいとされている

※停止条件付契約ではダメ

## ◇未完成物件

●原則・・・禁止

①手付金等の保全措置を講じているとき

②手付金等の保全措置を講じる必要がないとき

①②の場合は、売ってもよいとされている

## ◇契約不適合責任の特約制限

●民法・・・売主側の契約不適合責任免責特約は有効

●宅建業法自ら売主制限・・・民法の規定より一般消費者に不利な特約は禁止

※通知期間については、引渡しから2年以上となる特約は、買主に不利ですが例外的に有効となります。

※通知期間の特約が無効となる場合は、民法の規定通り「知った時から1年とする」という規定になります。

# 演習問題に挑戦

次の問題について正しいか誤りかを答えましょう。

宅地建物取引業者Aが、自ら売主として、宅地建物取引業者でないBと自己の所有に属しない建物を売買する場合、Aが当該建物を取得する契約を締結している場合であっても、その契約が停止条件付きであるときは、当該建物の売買契約を締結してはならない。(2007年 問41 肢1)

# 解答・解説

答え 正しい

宅地建物取引業者Aが、自ら売主として、宅地建物取引業者でないBと自己の所有に属しない建物を売買する場合、Aが当該建物を取得する契約を締結している場合であっても、その契約が停止条件付きであるときは、当該建物の売買契約を締結してはならない。(2007年 問41 肢1)

停止条件付き契約では不可。

# 演習問題に挑戦

次の問題について正しいか誤りかを答えましょう。

宅地建物取引業者Aが、自ら売主として、土地付建物の売買契約を締結する場合において、買主との間で、「売主は、売買物件の引渡しの日から1年間に限り当該物件の種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保する責任を負う」とする旨の特約を設けることができる。なお、買主は宅地建物取引業者ではないものとする。(2022年問43 肢2)

# 解答・解説

答え 誤り

宅地建物取引業者Aが、自ら売主として、土地付建物の売買契約を締結する場合において、買主との間で、「売主は、売買物件の引渡しの日から1年間に限り当該物件の種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保する責任を負う」とする旨の特約を設けることができる。なお、買主は宅地建物取引業者ではないものとする。(2022年間43 肢2)

買主に不利な特約のため当該特約は無効である。

# 営業保証金

～要点解説～

# 重要ポイント解説

◇主たる事務所 1000万円

◇従たる事務所 500万円×従たる事務所の数

◇有価証券

①国債証券 ⇨ 額面の100%

②地方債証券、政府保証債証券 ⇨ 額面の90%

③その他の有価証券 ⇨ 額面の80%

◇保管替え

●金銭のみ供託の場合 ⇨ 保管替えを申請

●有価証券を含む場合 ⇨ **新たな供託所に供託して取り戻す**

◇営業保証金の還付

●宅建業者と宅建業の取引により生じた債権を有する者に限定

●**宅建業者は還付を受けることが出来ない**

◇還付による不足額の補充

●宅建業者は免許権者から**不足の通知を受けた日から2週間以内**に供託所に供託をし、供託から2週間以内に免許権者に届け出なければならない

# 演習問題に挑戦

次の問題について正しいか誤りかを答えましょう。

宅地建物取引業者は、主たる事務所を移転したためその最寄りの供託所が変更した場合、国債証券をもって営業保証金を供託しているときは、遅滞なく、従前の主たる事務所の最寄りの供託所に対し、営業保証金の保管替えを請求しなければならない。(2020年 12月 問33 肢2)

# 解答・解説

答え 誤り

宅地建物取引業者は、主たる事務所を移転したためその最寄りの供託所が変更した場合、**国債証券をもって営業保証金を供託しているときは**、遅滞なく、従前の主たる事務所の最寄りの供託所に対し、営業保証金の保管替えを請求しなければならない。(2020年 12月 問33 肢2)

有価証券が含まれている場合は保管替え請求不可。

# 弁済業務保証金

～要点解説～

# 重要ポイント解説

◇主たる事務所 60万円

◇従たる事務所 30万円×従たる事務所の数

●保証協会は、**1週間以内**に供託所へ供託する

●事務所新設時は、**設置から2週間以内**に追加の弁済業務保証金分担金を納付する

◇弁済業務保証金の還付

●宅建業者と宅建業の取引により生じた債権を有する者に限定

●宅建業者は還付を受けることが出来ない

●還付を受ける際は、保証協会の認証が必要

●保証協会の社員となる前に取引した者も還付を受けられる

◇特別弁済業務保証金準備金

●全社員は、**通知を受けてから1ヶ月以内**に、特別弁済業務保証金分担金を納付しなければならない

◇社員の地位を失った場合

社員の地位を失った日から**1週間以内**に**営業保証金を供託**し、その旨を免許権者に届け出なければならない

◇保証協会の業務

●必須業務:苦情の解決、宅建業に関する研修、弁済業務

●任意業務:一般保証業務、手付金等保管事業、研修実施に要する費用の助成業務、宅建業の健全な発達を図るために必要な業務

# 演習問題に挑戦

次の問題について正しいか誤りかを答えましょう。

本店と3つの支店を有する宅地建物取引業者が保証協会に加入しようとする場合、当該保証協会に、110万円の弁済業務保証金分担金を納付しなければならない。(2020年12月問30肢1)

# 解答・解説

答え 誤り

本店と3つの支店を有する宅地建物取引業者が保証協会に加入しようとする場合、当該保証協会に、**110万円**の弁済業務保証金分担金を納付しなければならない。(2020年 12月 問30 肢1)

本店と支店3つの場合、分担金の額は150万円

# 売買・交換の報酬額

～要点解説～

# 重要ポイント解説

## ◇速算法

- 200万円以下 . . . . . 代金の5%
- 200万円超400万円以下 . . . 代金の4% + 2万円
- **400万円超 . . . . . 代金の3% + 6万円**

## ◇売買の媒介

- 依頼者の一方からもらえる金額は上記速算法の報酬額が限度
- 売主、買主の双方から媒介として依頼を受けていた場合は、買主、売主のそれぞれに対して上記速算法の報酬上限を請求できる

## ◇売買の代理の場合

- 依頼者の**一方に対して速算法の報酬額の2倍まで**請求できる
- 売主、買主の双方から依頼を受けた場合も、**双方あわせて速算法の報酬額の2倍までしか請求はできない**

## ◇交換の媒介・代理

- 交換する2つの物件の価格に差がある場合は、**高いほうの価格を使って売買と同じように計算する**

## ◇複数業者が存在する場合

- 媒介や代理の基本ルールに則り各社請求が可能となるが、**全体の合計が、速算法の報酬額の2倍を超えることはできない**

## ◇消費税

- **土地 . . 非課税**      ● 建物 . . 課税
- 消費税課税事業者 . . 10%      ● 消費税免税事業者 . . 4%

# 演習問題に挑戦

次の問題について報酬額を計算してみましょう。

宅地建物取引業者A（消費税課税事業者）が売主Bから土地付き建物の売却の媒介の依頼を受け、宅地建物取引業者C（消費税課税事業者）は買主Dから戸建住宅購入の代理の依頼を受け、BとDの間で売買契約を成立させた。業者AがBから2,706,000円の報酬を受け取っていた場合、業者CはDからいくらまでの報酬なら受領できるか。なお、土地付き建物の代金は8,300万円（うち、土地代金は5,000万円）で、消費税および地方消費税額を含むものとする（オリジナル作問）

# 解答・解説

答え 2,706,000円

土地：5,000万円（非課税） 建物：3,300万円（課税）⇒税抜に戻す

⇒5,000万円+3,000万円=8,000万円

報酬額の計算  $8,000万円 \times 3\% + 6万円 = 246万円$

246万円を税込にすると、270万6,000円

業者Aが既に270万6,000円受け取っているので、Cは代理ですが、全体が2倍までを超えないように270万6,000円までしか受け取れない。

# 賃借の報酬額

～要点解説～

# 重要ポイント解説

## ◇居住用建物の報酬額

- 貸主・借主を合せて賃料の1カ月以内

※媒介の場合：居住用建物の媒介は、依頼者の承諾がなければ借主貸主の双方に対して1/2ずつしか請求ができない

## ◇居住用建物以外の報酬額

- ①貸主・借主を合せて賃料の1カ月以内
  - ②権利金の授受がある場合は、権利金を売買代金とみなして報酬計算した額
- ①②のうち、**いずれか高いほう**

※権利金とは、権利設定の対価として支払われる金銭で、返還されないものをいう

## ◇消費税

- 消費税課税事業者・・・10%
- 消費税非課税事業者・・・4%

# 演習問題に挑戦

次の問題について、正しいか誤りかを答えてみましょう。

居住用の建物の賃借の媒介に係る報酬の額は、借賃の1月分の1.1倍に相当する額以内であるが、権利金の授受がある場合は、当該権利金の額を売買に係る代金の額とみなして算定することができる。（2016年 問33 肢ウ）

# 解答・解説

答え 誤り

居住用の建物の賃借の媒介に係る報酬の額は、借賃の1月分の1.1倍に相当する額以内であるが、権利金の授受がある場合は、当該権利金の額を売買に係る代金の額とみなして算定することができる。（2016年 問33 肢ウ改）

居住用建物の賃借の場合は、権利金の計算はできない。

# 媒介

～要点解説～

# 重要ポイント解説

◇媒介 一般媒介、専任媒介、専属専任媒介の3種類

- 一般媒介 ⇨ 依頼者から他の宅建業者に重ねて依頼できる
- 専任、専属専任媒介 ⇨ **他の宅建業者に依頼できない**

◇有効期間

- 一般媒介 ⇨ 規制なし
- 専任、専属専任媒介 ⇨ 3ヶ月以内（更新後も同様）
- 更新時は申出が必要で、自動更新はできない

◇業務処理状況の報告義務

専任媒介⇨2週間に1回以上 専属専任媒介⇨1週間に1回以上

**※休業日を含み数える** ※一般媒介は規制なし

◇指定流通機構への登録義務

- 専任媒介契約 ⇨ 契約締結日から7日以内
- 専属専任媒介契約 ⇨ 契約締結日から5日以内

**※休業日を除き数える**

登録が完了したら、指定流通機構から交付される登録証明書を、遅滞なく、依頼者に引き渡さなければならない

契約が成立した際には遅滞なく、以下の事項を指定流通機構に通知しなければならない

①登録番号 ②取引価格 ③契約成立年月日

# 演習問題に挑戦

次の問題について正しいか誤りかを答えましょう。

宅地建物取引業者Aは、宅地建物取引業者でないEから宅地の売却についての依頼を受け、専属専任媒介契約を締結したときは、当該宅地について法で規定されている事項を、契約締結の日から休業日数を含め5日以内に指定流通機構へ登録する義務がある。(2016年 問41 肢4)

# 解答・解説

答え 誤り

宅地建物取引業者Aは、宅地建物取引業者でないEから宅地の売却についての依頼を受け、専属専任媒介契約を締結したときは、当該宅地について法で規定されている事項を、契約締結の日から休業日数を含め5日以内に指定流通機構へ登録する義務がある。(2016年 問41 肢4)

休業日は除いて考えます

# 媒介契約書

～要点解説～

# 重要ポイント解説

## ◇媒介契約書面

- 媒介契約成立後に、遅滞なく依頼者に交付しなければならない
- 賃借の媒介については不要**
- 宅建業者の記名押印が必要**

## ◇売買価格や評価額の根拠

- 売買価格や評価額に宅建業者が意見を述べる際には、必ず根拠を示さなければならない
- これは口頭でも良く、書面で行う必要はない**

## ◇媒介契約書面記載事項

- ①物件を特定するために必要な表示
- ②売買すべき価額または評価額
- ③媒介のかたち
- ④建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項 (**既存建物**)
- ⑤報酬
- ⑥有効期間
- ⑦解除
- ⑧媒介契約違反の場合の措置
- ⑨指定流通機構への登録に関する事項
- ⑩標準媒介契約約款に基づくか否か

# 広告等の規制

～要点解説～

# 重要ポイント解説

## ◇取引態様の明示

- 宅建業者は、宅建業に関する広告をする際や注文を受けた際に**取引態様を明示する必要がある**

## ◇誇大広告の禁止

- ①物件（所在、規模、形質）②代金（代金額や賃借のあっせん）
  - ③環境（所在または将来の、環境、利用の制限、交通その他の利便）
  - ④著しく事実に相違する表示
  - ⑤実際より著しく優良、有利と誤認させるような表示
- をしてはならない

## ◇おとり広告等の禁止

- ①存在しない物件 ②存在するが取引するつもりのない物件
- ③存在するが取引対象となりえない物件

## ◇広告、契約の開始時期

- 原則は、建築は建築確認、宅地は開発許可が下りる前の広告や契約の締結は禁止されている
- 賃借の契約だけは可能（**広告は不可**）

## ◇広告の監督処分、罰則

- 取引態様明示義務違反 監督処分あり 罰則なし
- 誇大広告等の禁止違反 監督処分あり **罰則あり**
- 広告、契約開始時期の制限違反 監督処分あり 罰則なし

# 演習問題に挑戦

次の問題について正しいか誤りかを答えましょう。

宅地建物取引業者は、建築確認申請中の建物について、建築確認申請中である旨を表示すれば、自ら売主として当該建物を販売する旨の広告をすることができる。(2020年 12月 問27 肢2)

# 解答・解説

答え 誤り

宅地建物取引業者は、**建築確認申請中の建物**について、建築確認申請中である旨を表示すれば、自ら売主として当該建物を販売する旨の広告をすることができる。(2020年 12月 問27 肢2)

確認が下りた後でなければ広告をすることができない。

# 住宅瑕疵担保履行法

～要点解説～

# 重要ポイント解説

## ◇住宅瑕疵担保履行法

- 新築住宅の売主には、**10年間、構造耐力上主要な部分と雨水の侵入を防止する部分**について瑕疵担保責任が課されている
- その責任を取れるよう、住宅瑕疵担保履行法により資力確保が義務付けられている

## ◇資力確保措置をしなければならない時

- 宅建業者が「**自ら売主**」の場合
- 買主が**宅建業者の場合**は適用されない

## ◇資力確保措置の方法

- ①保証金の供託・・基本は営業保証金と同じ
- ②保険の加入
  - ※宅建業者が保険料を支払う
  - ※保険金額が2,000万円以上
  - ※有効期間が10年以上

## ◇資力確保状況の届出

- 基準日（毎年3/31）から3週間以内に、免許権者へ届出
- 届出をしない場合、**基準日の翌日から起算して50日を経過した日以後**は、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約の締結禁止

# 演習問題に挑戦

次の問題について正しいか誤りかを答えましょう。

自ら売主として新築住宅を宅地建物取引業者でない買主に引き渡した宅地建物取引業者は、当該住宅を引き渡した日から3週間以内に、その住宅に関する資力確保状況について、その免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。(2012年 問45 肢1)

# 解答・解説

答え 誤り

自ら売主として新築住宅を宅地建物取引業者でない買主に引き渡した宅地建物取引業者は、当該住宅を引き渡した日から3週間以内に、その住宅に関する資力確保状況について、その免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。(2012年 問45 肢1)

引き渡した日ではなく基準日から数える。

# 監督・罰則

～要点解説～

# 重要ポイント解説

## ◇宅建業者に対する監督処分

指示処分⇒業務停止処分⇒免許取消処分の順で重い

※免許取消処分は免許権者しかできない

※業務停止処分は最大1年まで

※宅建業者に指示処分以外の監督処分を行った場合は**公告をしなければならない**

## ◇必ず免許取消処分になるもの

- ①免許の欠格事由に該当した場合
- ②宅建業の業務を1年以上していない場合
- ③免許換えの手続きを怠った場合

## ◇宅建士に対する監督処分

指示処分⇒事務禁止処分⇒登録消除処分の順で重い

※登録消除処分は登録している都道府県知事しかできない

## ◇聴聞

どの監督処分を行う際にも原則必要

## ◇罰則

- ①宅建士証の返納義務違反
- ②宅建士証の提出義務違反
- ③重要事項説明の際の宅建士証提示義務違反 ⇒10万円以下の過料

# 演習問題に挑戦

次の問題について正しいか誤りかを答えましょう。

都道府県知事は、宅地建物取引業者Aに対し、業務停止処分をしようとするときは、聴聞を行わなければならないが、指示処分をするときは、聴聞を行う必要はない。（2002年 問39 肢3）

# 解答・解説

答え 誤り

都道府県知事は、宅地建物取引業者Aに対し、業務停止処分をしようとするときは、聴聞を行わなければならないが、指示処分をするときは、聴聞を行う必要はない。（2002年 問39 肢3）

聴聞は指示処分でも行う必要がある。

# その他業務上の規制

～要点解説～

# 重要ポイント解説

## ◇供託所に関する説明

- 重要事項説明と同時期に説明

## ◇重要事項説明との違い

- ①取引の両当事者に説明する
- ②宅地建物取引士が説明する必要はない
- ③口頭でもよい

## ◇説明事項

### ①保証協会に加入していない場合

- 営業保証金の供託所とその所在地

### ②保証協会に加入している場合

- 保証協会の名称、住所、所在地
- 弁済業務保証金の供託所、所在地

# 演習問題に挑戦

次の問題について正しいか誤りかを答えましょう。

宅地建物取引業者が宅地建物取引業保証協会の社員であるときは、宅地建物取引業法第37条の規定による書面交付後は遅滞なく、社員である旨、当該協会の名称、住所及び事務所の所在地並びに宅地建物取引業法第64条の7第2項の供託所及びその所在地について説明をするようにしなければならない。(2009年 問34 肢3)

# 解答・解説

答え 誤り

宅地建物取引業者が宅地建物取引業保証協会の社員であるときは、**宅地建物取引業法第37条の規定による書面交付後は遅滞なく**、社員である旨、当該協会の名称、住所及び事務所の所在地並びに宅地建物取引業法第64条の7第2項の供託所及びその所在地について説明をするようにしなければならない。(2009年 問34 肢3)

契約成立前に説明。37条書面交付後ではない。