

これだけで合格する！宅建士合格講座

サンプル講義用テキスト

令和7年受験版

梶原塾

Copyright © 2005-2025 Kajiwarajuku.

2025-SP Ver.4.1

本書の構成と使い方

- 本書は、宅建試験で問われる膨大な知識の中から、「合格に必要な知識」を完全整理したものです。
「ボリュームを少なくすることで精度を上げる」という考え方に基づいて、難易度の高い問題や知識をカットしています。
- 過去問解説集で登場する知識は、理解するために必要となる材料は、すべてテキストに記載していますので、追加して書込む作業を行えば、学習の早い段階で、「合格ノート」を完成させることが可能です。
- 36点が合格基準点の年ならば、40点を目標に学習してください！
この目標点が確実に獲得できるように、本書は構成されています。
- これだけで合格する！宅建士試験合格講座・基本書 令和7年受験版の構成は、次のとおりです。

科目	構成		科目別の最低目標点			
			一般受験者		5問免除者	
① 権利関係法令	体系番号 1～21	140ページ	14問中	9点	14問中	8点
② 宅地建物取引業法	体系番号 1～11	72ページ	20問中	17点	20問中	17点
③ 法令上の制限	体系番号 1～9	48ページ	8問中	5点	8問中	4点
④ 税・価格	体系番号 1～8	20ページ	8問中	5点	3問中	2点
⑤ 5問免除	体系番号 1～2	6ページ				
全科目合計		280ページ	50問	36点+ α	45問	31点+ α

●宅建士試験の学習法・完全合格マニュアル

>> <http://kaiwarajuku.com/takken/10.html>

- 解説講義の中でのテキストへのマーカー入れを廃止しましたが、自分で色を付けていく作業は大事だと考えています。必要に応じて淡い色のラインマーカー等を使用して、アンダーラインを入れることをお勧めします。濃色ラインマーカーや濃赤色は、学習が進んだ段階で使用されることをお勧めします。
- 科目別や体系番号別にインデックスや仕切りシート等を活用すると、体系的にインプットするのに効果的です。
すぐに該当ページを開けるようになるのも大事です。

宅建士試験基本書

(合格ノート版)

令和7年受験版

② 宅地建物取引業法

梶原塾

Copyright © 2005-2025 Kajiwarajuku.

2025-TG01

●O-1 宅地建物取引業法の目的

・目的

- ・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およ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、もって購入者等の利益の保護と宅地および建物の流通の円滑化を図ることを目的とする

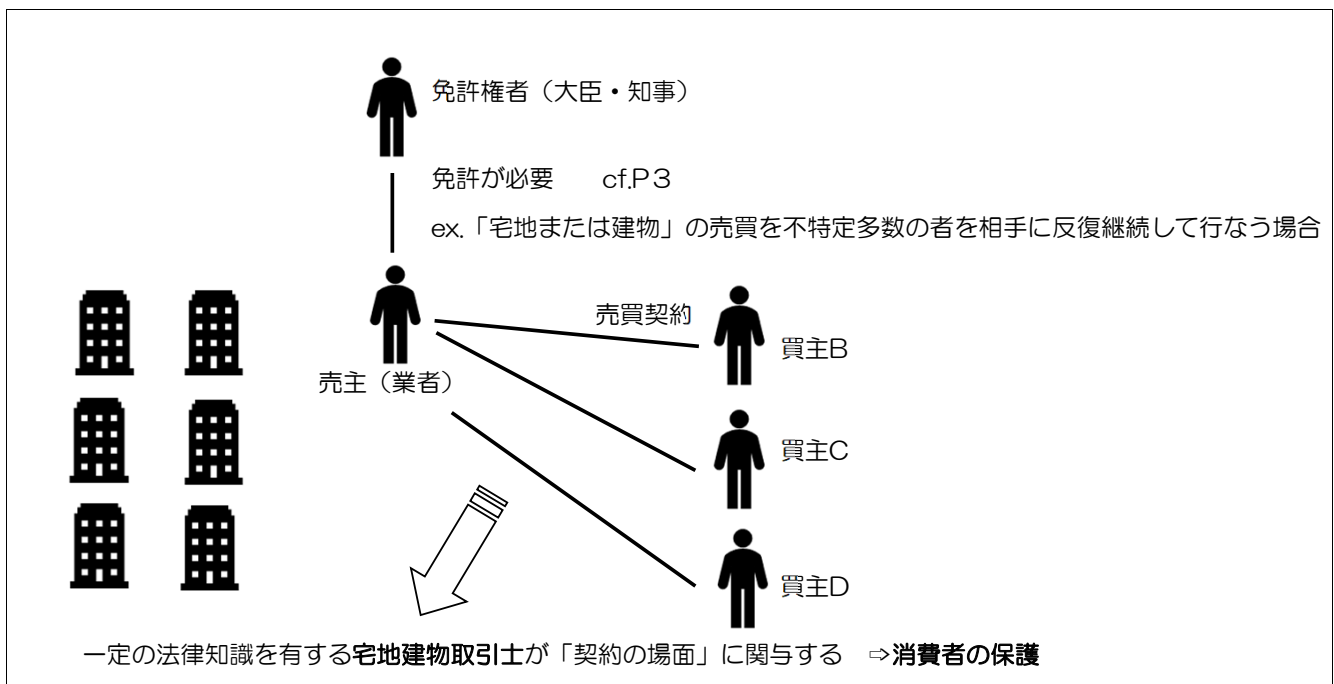
●O-2 宅地建物取引業者と宅地建物取引士

・業者とは

- ・「宅地建物取引業」を行なう個人事業者（ex.〇〇不動産）、法人（ex.〇〇不動産株式会社）をいう
- ・免許権者（国土交通大臣・都道府県知事）から免許を受けなければならない cf.P4
- ・①「宅地」または「建物」の②「取引」を③「業」とする場合に免許が必要 cf.P3

・業務処理の原則

- ・宅地建物取引業者は、取引の関係者に対し、信義を旨とし、誠実にその業務を行なわなければならない



・取引士とは

- ・業者が行なう「宅地建物取引業」に関する「契約の場面」に関与することができる有資格者をいう ex.業者の従業員
- ・試験に合格し、試験を行なった知事の登録を受けて、登録をしている知事から取引士証の交付を受けている者

cf.P12

・取引士の法定事務

- ・①②③の事務は、取引士でなければすることができない

cf.P39・P40

①	契約が成立する前に、業者が交付する <u>35条書面への記名</u> （書面内容の確認）
②	契約が成立する前に、業者が交付する <u>35条書面の説明</u> （書面内容の説明）
③	契約成立後、遅滞なく、業者が交付する <u>37条書面への記名</u> （書面内容の確認）

・取引士の設置義務

- ・業者は、「事務所等」ごとに、「成年者である専任の取引士」を設置しなければならない cf.P46

「事務所等」	「事務所」	5名に1人以上
	「事務所」以外の場所	少なくとも1人以上

●1-1 「宅地建物取引業」とは

・①「宅地」とは

- ・建物の敷地に供せられる土地をいい、㊦～㊨のいずれかに該当するものをいう

*登記簿上の地目は関係ない

㊦	<u>現に建物の敷地に供せられている土地</u>	
㊧	<u>建物の敷地に供する目的で取引の対象とされた土地</u>	cf.法P3 用途地域
㊨	<u>用途地域内の土地</u> *現に、道路・公園・河川・広場・水路の用に供せられているものを除く	

・①「建物」とは

- ・住宅・事務所・倉庫などをいう ⇨建物の一部を含む

*宿泊施設付の共有制のリゾートクラブ会員権は該当するが、利用権制のリゾートクラブ会員権は該当しない

・②「取引」とは

- ・次のいずれかに該当する行為をいう

	自ら	媒介	代理
売買	○ ^{*1}	○	○
交換	○	○	○
貸借（転貸含む）	✕ ^{*2}	○	○

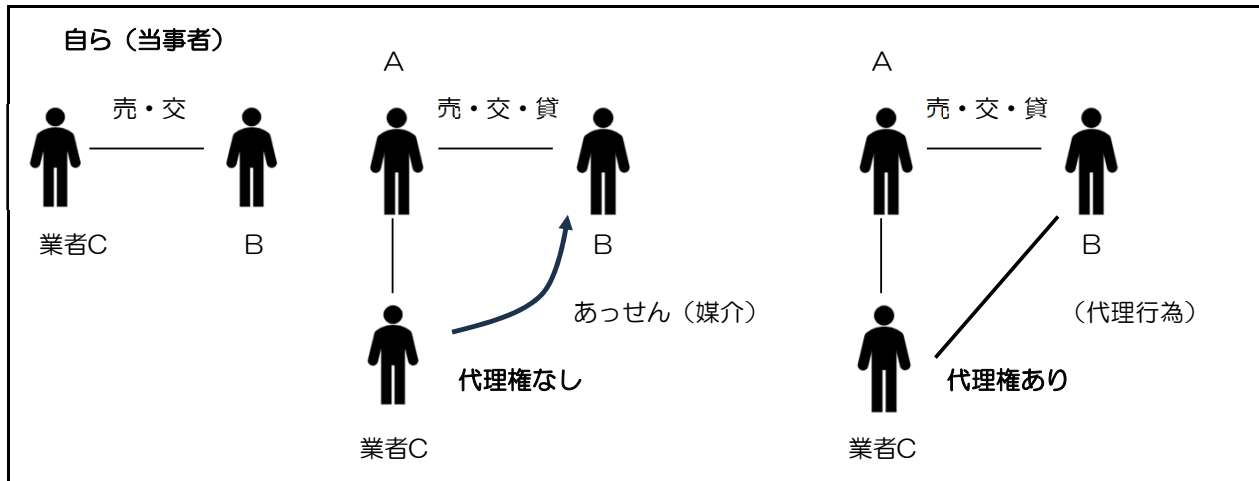
○ 該当する × 該当しない

^{*1}自ら当事者として買主になる場合も含まれる

^{*2}自ら貸借（転貸）は該当しない

ex.1棟のマンションを借上げ個別に転貸

*管理業務は該当しない



・③「業」とは

- ・ 不特定多数の者を相手に反復・継続して行ない、事業性が高いものが、「業」として判断される

ex. 宅地を10区画に分割して売買 (=分譲) 農地を宅地に転用して売買

転売目的で取得 (ex. 売買・競売) した宅地を売買

⇒ 公益法人に対してのみ分譲する場合は、「業」として判断される ∵ 特定しているとは言えない

⇒ 企業がその社員に限定して分譲する場合は、「業」として判断されない ∵ 事業性が高いとは言えない

⇒ 破産管財人が破産財団 (破産者が所有していた財産) の換価のために自ら売買する場合は、

「業」として判断されない

・免許の要否

- ・ ①「宅地」または「建物」に関する ②「取引」を ③「業」として営むには、**免許を受けなければならない**

⇒ ①～③のすべてに該当する場合に、免許が必要となる

∵ 1つでも該当しなければ業法の規定は適用されない

ex. Aが所有する「宅地」をCが代理して、反復・継続して売買する場合 (上部代理の図参照)

Cは、A所有の「宅地」をAの代理人として、反復・継続して売買 ⇒ Cは免許が必要 (売買の代理)

Aは、自己所有の「宅地」をCに代理を依頼して、反復・継続して売買 ⇒ Aは免許が必要 (自ら売買)

●1-2 免許に関する例外 「宅地建物取引業」を営むのに、免許を受ける必要がない場合など

・国・地方公共団体等

- ・業法の規定は全て適用されない

ex.都道府県・市町村・都市再生機構・地方住宅供給公社 ≠農業協同組合・社会福祉法人

・登録投資法人

- ・免許に関する規定および一定の業務に関する規定は適用されない

*内閣総理大臣の登録を受けた投資法人 ex.REIT

*認可宅地建物取引業者に資産の運用を委託する cf.P41 取引一任代理等

⇒大臣の免許を受けた業者とみなされる

・信託業法上の免許を受けた信託会社、信託業務を兼営する金融機関および特別信託会社

- ・免許に関する規定は適用されない ∵金融庁による監督を受けている

- ・宅地建物取引業を営むには、国土交通大臣への届出が必要

●2-1 業者免許

・免許の種類と免許の申請

・大臣免許

- ・2以上の都道府県の区域内に「事務所」を設置する場合

⇒主たる事務所の所在地を管轄する知事を経由して、大臣に申請しなければならない

・知事免許

- ・1の都道府県の区域内にのみ「事務所」を設置する場合

⇒主たる事務所の所在地を管轄する知事に申請しなければならない

・「事務所」とは

- ・「事務所」とは、①本店・支店、②継続的業務場所で契約締結権限を有する使用人を置くものをいう

①	商業登記簿に登記された 本店・支店 （登記していない個人事業者の場合は営業の本拠） ⇒商人以外の者の場合は、法人登記簿に登記された 主たる事務所・従たる事務所 ex.公益社団法人・協同組合
	* 本店は 、支店で宅建業を営むのであれば、 本店で宅建業を営んでいなくても「事務所」として取り扱う
	* 支店は 、本店で宅建業を営んでいても、 支店で宅建業を営まない場合は「事務所」として取り扱わない
②	継続的業務場所 で契約締結権限を有する使用人を置くもの ex.支店長・支配人 cf.P46 場所の分類
	* 商業登記簿に登記されていない継続的業務場所を含む

・免許の条件

- ・免許権者（国土交通大臣・都道府県知事）は、免許（更新を含む）に条件を附しこれを変更することができる
ex.免許直後1年の事業年度における宅地建物取引業の取引の状況に関する報告書を事業年度終了後
3月以内に提出すること・暴力団の構成員を役員等としないこと

・不許可の場合

- ・免許権者は、免許をしない場合、理由を附した書面をもって通知しなければならない

・交付

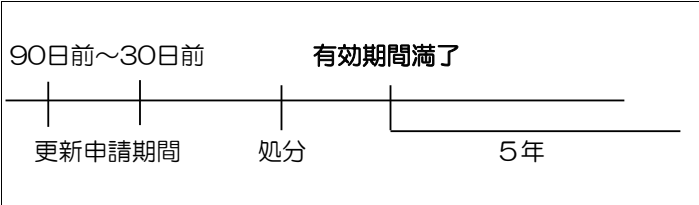
- ・免許権者は、免許をしたときは、免許証を交付しなければならない
⇒免許証の掲示義務はない cf.P48 標識

・有効期間

- ・免許の種類を問わず5年となる ex.大臣免許・知事免許

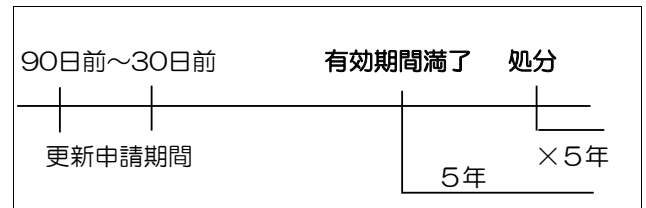
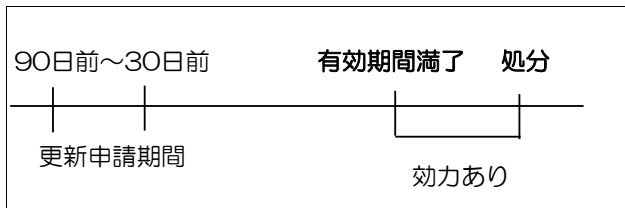
・免許の更新

- ・免許の有効期間満了日の90日前から30日前までに、免許申請書を提出しなければならない
* 業務停止処分中でも更新申請は必要 cf.P70 監督処分



- 有効期間満了日までに，免許申請についての処分がされないときは，有効期間満了後も処分がされるまでの間は，免許の効力は喪失しない

⇒免許の更新がされたとき，その免許の有効期間は，従来の免許の有効期間満了日の翌日から起算する



- 更新されない場合，書面による理由の通知がなされる

• 無免許事業等の禁止

- 免許を受けない者は，宅地建物取引業を営んではならない

* 免許を受けない者とは，免許申請中の者を含む

• 表示等の禁止

- 免許を受けない者は，宅地建物取引業を営む旨の表示または宅地建物取引業を営む目的をもって広告してはならない

• 名義貸し等の禁止

- 業者は，自己の名義をもって，他人に宅地建物取引業を営ませてはならない

* 「他人に」＝「免許を受けているもの」に対してであったとしても，名義貸し等に該当する

- 業者は，自己の名義を持って他人に宅地建物取引業を営む旨の表示をさせ，または宅地建物取引業を営む目的を持って広告させてはならない

• みなし業者

- 業者が①～⑤のいずれかに該当する場合，業者であった者またはその一般承継人（ex.相続人・存続会社）は，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，なお宅地建物取引業者とみなされる cf.権P37

* 「締結した契約に基づく取引を結了する目的の範囲内」 ⇒ 広告を出していただけた物件の契約の締結は含まない

①	業者の死亡（個人事業者） cf.P10	②	免許の有効期間が満了したとき cf.P6
③	廃業等（破産・解散・業の廃止）により免許が効力を失ったとき cf.P9		
④	法人の合併による消滅 cf.P11	⑤	<u>免許を取消されたとき</u> cf.P70

●2-3 変更の届出 どのような場面で、誰に対して、いつまでに、届出・申請しなければならないのか？

・変更の届出（業者）

- ・業者は、業者名簿の登載事項のうち一定の事項について変更があった場合には、30日以内に、免許権者に届出なければならない

・業者名簿の登載事項

免許証番号・免許の年月日	
<u>商号・名称</u> （法人・個人事業者） ex.業者の商号変更・組織変更（有⇒株） ＊免許換えの場合は、変更の届出は不要 cf.P9	○
<u>役員の氏名</u> （法人） ex.取締役・監査役 ＊非常勤含む	○
<u>本人の氏名</u> （個人事業者）	○
<u>政令で定める使用人の氏名</u> （法人・個人事業者）	○
<u>「事務所」の名称および所在地</u> ex.事務所の移転・統廃合	○
指示処分・業務停止処分の年月日・内容 cf.P70	
取引一任代理等について （認可宅地建物取引業者） cf.P41	
宅建業以外の事業の種類 ex.建設業	
＊本籍地・住所、専任の取引士の氏名は、登載事項ではない	

※○は、届出しなければならない

●2-4 書換え交付

・業者免許証の書換え交付

- ・業者は、免許証の一定の記載事項に変更が生じたときは、業者名簿の変更の届出と併せて、免許証の書換え交付を申請しなければならない

＊免許証を添えて申請する ∴ 掲示義務がないため業務に支障がない cf.P48 標識

・記載事項

<u>商号・名称</u>	○	免許証番号	
<u>主たる事務所</u>	○	有効期間	
<u>代表者氏名</u>	○		

●2-5 免許換え（業者）

・趣旨

- ・業者は、「事務所」の新設・移転・廃止により、現在の免許証が不適當になる場合、免許換えの申請を
しなければならない

*「事務所」以外の場所の設置は影響しない cf.P46

・申請方法

- ①大臣免許を受けた業者が、1の都道府県にのみ「事務所」を有することとなった場合

⇒知事に申請する

- ②A都道府県知事免許を受けた業者が、A都道府県の「事務所」を廃止し、B都道府県にのみ「事務所」を有することとなった場合

⇒B都道府県知事に申請する

- ③都道府県知事免許を受けた業者が、2以上の都道府県に「事務所」を有することとなった場合

⇒知事を經由して大臣に申請する

・有効期間

- ・新たな免許の有効期間は5年

∴免許換えによる免許の取得は、新規免許の取得となる

・通知

- ・新たな免許をした免許権者は、遅滞なく、従前の免許権者へ通知しなければならない

・その他

*免許換えの申請の他に廃業の届出・支店廃止の届出は不要

*免許換えの手続きの間でも、宅地建物取引業を引き続き営むことができる。

●2-6 廃業等の届出（業者）

・届出先

- ・業者に一定の事由が生じた場合、免許権者に届出なければならない

*大臣に対する廃業等の届出は、主たる事務所の所在地を管轄する知事を經由して届出する

・届出期間

- ・ その事実の日から30日以内に、免許権者に届出なければならない
- ・ 相続人が届出義務者となる死亡の場合、相続人が知った日から30日以内に、免許権者に届出なければならない

・届出原因と義務者

届出原因	届出義務者	免許の失効
死亡	相続人	その時より失効
法人の合併による消滅	消滅会社の代表役員	
破産手続開始の決定	破産管財人	届出時より失効
法人が合併・破産 以外の理由により解散	清算人	
宅地建物取引業の廃止	業者であった個人 業者であった代表役員	

●2-7 再交付

・業者免許証の再交付

- ・ 業者は、免許証を亡失・滅失・汚損・破損したときは、遅滞なく、免許権者に、免許証の再交付を申請しなければならない

＊汚損・破損の場合には免許証を添えて申請しなければならない

●2-8 返納

・業者免許証の返納

- ・ 業者は、①～④次のいずれかに該当する場合、遅滞なく、免許権者に、返納しなければならない

①	監督処分により免許を取り消されたとき	cf.P70
②	廃業等の届出をするとき	cf.P9
③	亡失した免許証を発見したとき	cf.P10
	⇒亡失した免許証を返納する	≠再交付された免許証
④	免許換えにより、効力を喪失したとき	cf.P9

＊業者が免許の更新を怠り、免許証の有効期間が満了しても、返納義務はない

●2-9 従業者証明書 cf.P47 従業者名簿

・従業者証明書

- ・業者は、従業者にその従業者であることを証する従業者証明書を携帯させなければ、業務に従事させてはならない

*従業者とは、業務に従事する者をいい、非常勤役員（取締役）・一時的に事務を補助をする者を含む

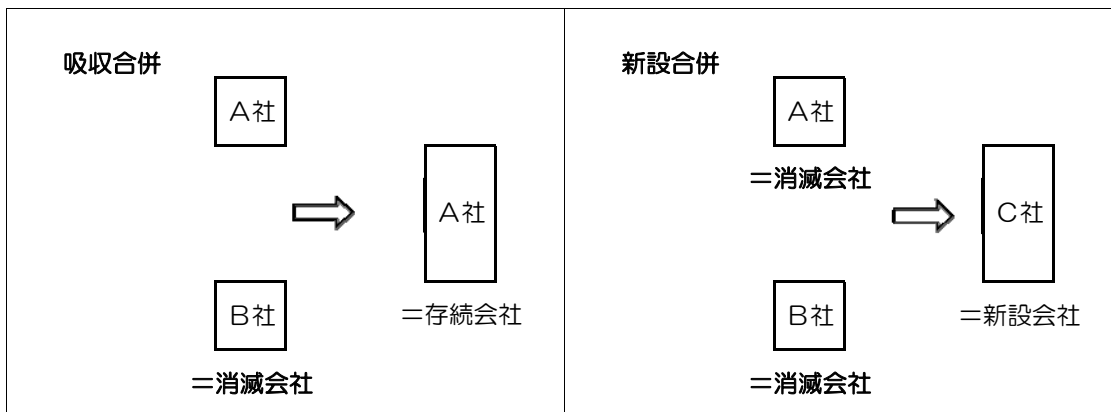
- ・従業者は、取引の関係者の請求があったときは、従業者証明書を提示しなければならない

*罰則はない

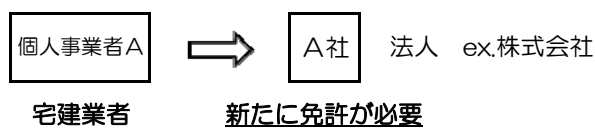
⇒従業者証明書に代えて、取引士証を提示することはできない

∴勤務先は取引士証の記載事項ではない cf.P16

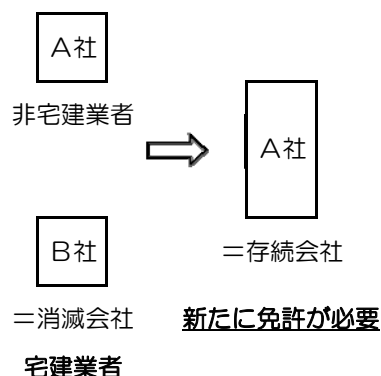
●参考 会社の合併のイメージと新たな免許の要否



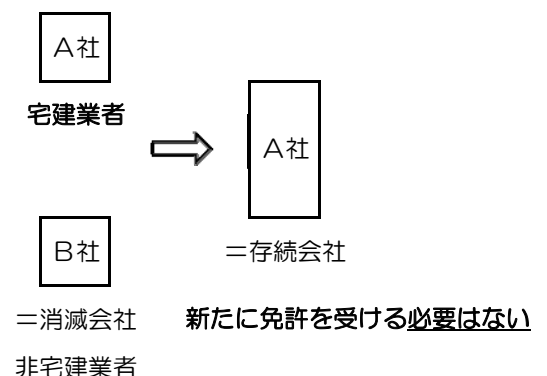
① 宅建業者である個人事業者が会社を設立



② 宅建業者でないA社が宅建業者であるB社を吸収合併



③ 宅建業者であるA社が宅建業者でないB社を吸収合併



●2-10 宅地建物取引士

・取引士とは

- ・宅地建物取引士とは、①知事が実施する試験に合格し、②試験を行なった知事の登録を受け、③登録をしている知事から宅地建物取引士証の交付を受けた者をいう

①試験

・実施

- ・知事は、大臣の指定する指定試験機関に、試験事務を行わせることができる ∴試験を実施するのは知事
ex.一般財団法人 不動産適正取引推進機構

・受験禁止等

- ・知事または指定試験機関は、不正の手段によって試験を受け、または受けようとした者に対して、合格決定の取消しまたはその試験の受験禁止をすることができる
- ・知事は、処分を受けた者に対して、情状により、3年以内の期間を定めて受験禁止をすることができる

②登録

・登録実務講習

- ・試験に合格した者で、⑦2年以上の実務経験を有する者または⑧大臣が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た者（ex.大臣の登録を受けた者が実施する登録実務講習の修了者）は、試験を行なった知事の登録を受けることができる

・申請手続

- ・試験を行なった知事に登録申請書を提出しなければならない

⇒試験に合格した日から、いつまでに登録しなければならない旨の定めはない

*登録の移転後、登録を消除され再度登録を行なう場合でも、試験を行なった知事に登録の申請を行なう cf.P16

・効力

- ・登録に有効期間はない ⇒本人の死亡以外は登録の消除を受けない限り、一生有効

③宅地建物取引士証

・法定講習

- ・取引士証の交付・更新を受けようとする者は、㊦㊩を除いて知事の指定する法定講習で、申請前6月以内に行なわれるものを受講しなければならない

㊦	合格した日から1年以内に取引士証の交付を申請する場合
㊩	登録の移転の申請とともに取引士証の交付を申請する場合 cf.P16

∴最新の法律知識の修得

・交付申請

- ・登録を受けている者は、登録をしている知事に対して、取引士証の交付を申請できる

*条件を付する事はできない cf.P6 免許の条件

・有効期間

5年

・更新

- ・申請により更新できる ⇨いつまでに更新申請しなければならない旨の定めはない cf.P6 業者免許の更新

*現に有する取引士証と引換えに、新たな取引士証が交付される ∴法定事務ができない

・提出

- ・事務禁止処分を受けたときは、速やかに、交付を受けた知事に提出しなければならない

*罰則（10万円以下の過料） cf.P71

*知事は、事務禁止の期間満了後に提出者から返還請求があった場合、直ちに、返還しなければならない

・提示

- ・重要事項の説明をするときには、請求がなくても必ず提示しなければならない cf.P40

*罰則（10万円以下の過料） cf.P71

- ・取引の関係者の請求があったときは、提示しなければならない *罰則はない

*取引士証は、住所欄にシールを貼ったうえで提示しても差し支えない ∴取引士のプライバシーの保護

・申請等による登録の消除

- ・知事は、①～④に該当する場合および必要的消除事由に該当する場合は、登録を消除しなければならない

①	本人から登録の消除の申請があったとき
②	死亡等の届出があったとき cf.P17
③	死亡した事実が判明した場合で届出のない場合
④	不正の手段によって受験したことにより、合格決定を取消されたとき

cf.P70

・業務処理の原則

- ・取引士は、宅地建物取引業の業務に従事するときは、宅地・建物の取引の専門家として、購入者等の利益の保護および円滑な宅地・建物の流通に資するよう、公正かつ誠実にこの法律に定める事務を行うとともに、宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携に努めなければならない

・信用失墜行為の禁止

- ・取引士は、取引士の信用または品位を害するような行為をしてはならない
⇒業務に従事するときに限らない

・知識および能力の維持向上

- ・取引士は、宅地・建物の取引に係る事務に必要な知識および能力の維持向上に努めなければならない

●2-11 変更の登録 どのような場面で、誰に対して、いつまでに、届出・申請しなければならないのか？

・変更の登録（取引士）

- ・登録を受けている者は、登録を受けている一定の事項について**変更があったときは、遅滞なく、登録を受けている知事に申請しなければならない**

*「登録を受けている者は」ですから、「専任」か否かは関係ありません。

*取引士証の交付を受けていない者を含む

*事務禁止処分の期間内であっても申請しなければならない

・取引士登録簿の登録事項

登録番号・登録年月日		※○は、申請しなければならない
氏名	○	
本籍	○	
住所	○	
業務に従事する業者の商号・名称および免許証番号 ex.転職、業者の商号変更・組織変更（有⇒株）・免許換え	○	*業者の事務所の所在地の変更は含まない ⇒業者は、変更の届出が必要となる
生年月日・性別		
指示処分・事務禁止の処分の年月日・内容 cf.P70		
試験合格年月日・合格証書番号		
実務経験（2年以上）に関する事項 cf.P12		
大臣の認定（登録実務講習等）に関する事項 cf.P12		
取引士証の交付年月日・有効期間の満了日 cf.P13		
登録の移転に関する事項 cf.P16		

*「専任」か否かは登録事項ではない

・取引士証の書換え交付

- ・取引士は、氏名・住所を変更したときは、登録簿の**変更の登録と併せて**、取引士証の書換え交付を申請しなければならない

*現に有する取引士証と引換えに、新たな取引士証が交付される ∴法定事務ができない

*住所のみの変更の場合、現に有する取引士証の裏面に、変更後の住所を記載する方法に代えることができる 二裏書

・取引士証の記載事項

氏名	○	登録番号・登録年月日	
住所	○	交付年月日	
		有効期間の満了日	

※○は、申請しなければならない

※旧姓を併記することが認められる

※勤務先は記載事項ではない

●2-12 登録の移転（取引士）

・趣旨

- ・登録を受けている者が、登録をしている都道府県以外に所在する業者の「事務所」の業務に従事し、または従事しようとするときは、登録の移転を申請することができる ex.転勤等の場合

※単なる転居を理由に申請できない

・申請方法

①現に登録を受けている知事を経由して、移転先の知事に申請する方法

※現に有する取引士証は失効する

⇒現に有する取引士証は、返納しなければならない cf.P17

⇒新たな取引士証の交付まで、法定事務ができなくなる

②登録の移転と共に、新たな取引士証の交付を移転先の知事に申請する方法

※現に有する取引士証と引換えに、新たな取引士証が交付される

⇒新たな取引士証の引換交付のときまで失効しない

⇒継続して、法定事務をすることができる

・有効期間

①新たな取引士証の有効期間は5年

②失効前の取引士証（移転前）の有効期間

・通知

- ・登録の移転を完了した知事は、遅滞なく、申請者および移転前の知事へ通知しなければならない

・その他

※事務禁止の処分期間中は、登録の移転を申請できない

●2-13 死亡等の届出（取引士）

・届出先

- ・登録を受けている者に一定の事由が生じた場合、登録を受けている知事に届出なければならない

・届出期間

- ・その事実の日から30日以内に、免許権者に届出なければならない
- ・相続人が届出義務者となる死亡の場合、相続人が知った日から30日以内に、免許権者に届出なければならない

・届出原因と義務者

届出原因	届出義務者
死亡	相続人
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るもの ex.成年被後見人・被保佐人	本人 法定代理人
	同居の親族
破産手続開始の決定	本人
その他登録の基準の欠格事由に該当した場合 cf.P10	

●2-14 取引士証の再交付

- ・取引士は、取引士証の亡失・滅失・汚損・破損その他の事由を理由として、取引士証の交付を受けた知事に、取引士証の再交付を申請することができる

＊汚損・破損の場合には取引士証と引換え交付となる

＊「その他の事由」 ex.取引主任者証からの切り替え

●2-15 取引士証の返納

- ・取引士は、取引士証が効力を失ったときは、速やかに、交付を受けた知事に、返納しなければならない

①	監督処分により登録を消除されたとき cf.P70
②	申請により登録を消除するとき cf.P14
③	亡失した取引士証を発見したとき
	⇒亡失した取引士証を返納する ≠再交付された取引士証
④	登録の移転とともに交付申請をしなかったとき
⑤	更新をしなかったとき

＊罰則 （10万円以下の過料）

