

kajiwara juku

梶原塾

<http://kajiwarajuku.com>

宅建試験・完全合格講座

テキスト

2017年版(平成29年受験版)

kanzen

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、すべてテキストに記載していますし、理解するために必要となる図解も挿入していますので、過去問で登場する知識をテキストに追加して書込む作業も基本的に不要です。
- ・36点が合格ラインの年ならば、40±2点を目標に学習してください!（合格ライン+4点±2点 ⇨38点～42点）
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。
- ・テキストの構成は、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	90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	47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	40ページ	8問中	5点	8問中	4点	
④ 税その他 ①	体系番号 1～8	18ページ	8問中	5点	3問中	2点	
⑤ 税その他 ②	5問免除	体系番号 9～10			9ページ	/	
⑥ 統計・土地		体系番号 1～2					
全科目合計	53	214ページ (目次等を除く)	50問	36点+α	45問	31点+α	

●梶原塾WEB公開講座 -宅建試験対策 ポッドキャスト-

>> <http://www.kajiwaraajuku.com/blog/>

●宅建試験の学習法・完全合格マニュアル

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

- ・解説講義の中でのテキストへのマーカー入力を廃止しましたが、自分で色を付けていく作業は大事だと考えています。
テキスト中の重要なキーワードには下線を引いていますので、必要に応じて黄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。

梶原塾 宅建試験 完全合格講座

① 権利関係法令 目次 ①

体系番号(0-0)	項目	P	内容		
1	1・2	2	契約の成立 契約が成立すると		
	3・4			3	契約の有効要件と契約関係の処理のまとめ 売買契約費用
	5			4	詐欺による意思表示
	6			5	強迫による意思表示
	7			6	通謀虚偽表示その1
	8			7	通謀虚偽表示その2
	9			8	心裡留保による意思表示
	9			9	錯誤による意思表示
2	1	10	制限行為能力者制度		
	2			制限行為能力者の種類と単独でした行為の効果	
	3			制限行為能力を理由とする取消し	
	4			11	制限行為能力者の詐術
	5				制限行為能力者の相手方の催告権
	6			12	公序良俗違反 契約の有効要件と第三者との関係のまとめ
	7			13	取消しと追認
3	1・2・3	14	代理 顕名主義 代理行為の瑕疵		
	4・5・6			15	代理人の能力 復代理 自己契約・双方代理
	7				任意代理権の消滅事由(本人・代理人)と委任の終了事由(委任者・受任者)
	8			16	無権代理 無権代理の効果①～③
	9			17	無権代理の効果④～⑤
9	18	無権代理と相続			
4	1	19	弁済		
	2・3・4			20	同時履行の抗弁権 相殺とは 債権譲渡とは
5	1	21	債務不履行		
	2			22	損害賠償額の予定と金銭債務の特則 目的物の滅失のまとめ(特定物)
	3			23	解除権
	4・5			24	手付 解約手付
6	1・2	25	原始的不能 危険負担		
	3			26	民法上の売主の瑕疵担保責任
	4・5			27	その他の売主の担保責任 善意の売主の解除権
7	1・2	28	請負契約とは 民法上の請負人の瑕疵担保責任		
	3			29	新築住宅の請負人の瑕疵担保責任の特例
8	1	30	委任契約とは		
	2			31	委任契約
9	1・2	32	条件 期限 期間計算		
10	1	33	共有		

① 権利関係法令 目次 ②

体系番号(0-0)		項目	P	内容
11	1・2・3	相続	34	相続とは 法定相続人・法定相続分 特殊な法定相続分の計算
	4・5		35	特殊な法定相続人 同時死亡の推定
	6・7			相続欠格と廃除 相続人となるべき者がいない場合
	8・9		36	遺産分割 相続の承認・放棄
	10		37	遺言
	11		38	遺留分
12	1・2・3	時効	39	時効制度の趣旨 取得時効のイメージ 消滅時効のイメージ
	4		40	時効
	5		41	時効 その2 特殊な消滅時効期間
13	1・2	不動産登記法	42	不動産登記法・登記記録 登記された権利の優劣
	*参考資料		43	登記事項証明書の記載例 土地
	3・4		44	登記の申請手続き 所有権保存登記
	*参考資料		45	登記事項証明書の記載例 建物
14	1	物権変動	46	物権変動・177条
			47	
	2・3		48	取消しと177条 解除と177条
	4・5		49	共同相続の持分と177条 遺産分割と177条
	6		50	取得時効と177条
15	1・2・3	相隣関係・地役権	51	隣地の使用請求等 境界標・困障の設置 境界線付近の建築制限等
	4		52	通行権 (法定通行権)
	5		53	地役権 (約定通行権)
16	1・2	抵当権	54	抵当権とは 抵当権の成立
	3・4		55	抵当権の性質 抵当権の目的となる権利
	5・6			抵当権の効力①目的物の範囲 抵当権の効力②被担保債権の範囲
	7		56	法定地上権
	8		57	抵当権者のできること
	9		58	第三取得者のできること
	10		59	抵当権設定後の賃借人 任意売却
	17		1・2・3	多数当事者の債権債務
3		61	保証②	
4・5		62	連帯保証 債務者の一人に生じた事由の効力	
6		63	相対効の原則と絶対効の例外 (連帯債務)	
18	1・2	不法行為	64	不法行為
	2		65	特殊な不法行為

① 権利関係法令 目次 ③

体系番号(0-0)	項目	P	内容
19	1	66	民法上の賃貸借と借地借家法
	2	67	賃貸権の譲渡と転貸借
	3	68	存続期間と更新・解約の申入れ
	4	69	借地上の建物が滅失・取壊しされた場合の再築と更新・解約の申入れ
	5・6	70	契約上の義務と契約の終了 敷金
	7・8	71	地代借賃の増減額請求権 賃貸権の対抗要件
	9	72	借家
	10	73	借地
	11	74	更新されない建物賃貸借
	12・13	75	更新されない土地賃貸借 建物譲渡特約による借地権の消滅
20	1	76	区分所有法(建物の区分所有等に関する法律)・区分所有建物とは
	2		専有部分・共用部分・敷地利用権
	3	77	共用部分
	4・5・6	78	専有部分と共用部分の線引き 敷地利用権 共用部分以外の部分の管理等
	7・8・9	79	管理者 管理組合 管理組合法人
	10	80	規約
	11	81	集会の招集手続き
	12・13	82	集会の決議 専有部分が共有の場合
	14・15・16	83	議事録 占有者の意見陳述権 書面または電磁的方法による決議
	17・18	84	区分所有者の権利義務等 義務違反者に対する措置
	19	85	建物の一部が滅失した場合の復旧
	20・21	86	建替え 建替え決議後の区分所有権等の売渡し請求等の手続き
22	87	区分所有法・決議要件のまとめ	
21	1	88	区分建物と登記
	*参考資料	89	登記事項証明書の記載例 区分所有建物
	*参考資料	90	登記事項証明書の記載例 敷地権である旨の登記

② 宅地建物取引業法 目次 ①

体系番号(0-0)		項目	P	内容
0	1・2	目的	2	宅地建物取引業法の目的 宅地建物取引業者と宅地建物取引士
1	1・2	宅地建物取引業	3	「宅地」「建物」「取引」「業」とは 免許に関する例外
2	1	業者免許制度と取引士制度	4	業者免許
	2		宅地建物取引士	
	3・4		変更の届出と変更の登録 書換え交付	
	5・6		免許換えと登録の移転 廃業等の届出と死亡等の届出	
	7・8		再交付 返納	
	参考・9		会社の合併のイメージと新たな免許の要否 従業者証明書	
	10		10～13 免許基準と登録基準	
3	1・2	保証金制度	14	営業保証金制度のしくみ 弁済業務保証金制度のしくみと宅地建物保証協会
	3		15	営業保証金の供託
	4			営業保証金の供託をしない者に対する措置
	5			「事務所」の増設による営業保証金の供託
	6・7		16	営業保証金の選付 営業保証金の保管換え等
	8・9		17	営業保証金の交換の届出(差し替え) 営業保証金の取戻し
	10・11		18	弁済業務保証金分担金の納付と弁済業務保証金の供託 「事務所」の増設等
	12		19	弁済業務保証金の選付と選付充当金の納付
	13・14・15・16		20	弁済業務保証金の取戻しと弁済業務保証金分担金の返還 弁済業務保証金準備金
				特別弁済業務保証金分担金 社員たる地位を失った場合の営業保証供託
4	0・1		21	業者が関与する取引態様 媒介契約の種類と制限
	2・3		22	供託所等に関する説明と35条書面の説明・交付 媒介契約書と37条書面の交付
	*・4		23	不動産信託受益権等の売主となる場合 取引一任代理等 媒介契約書の記載事項
	5		24	35条・重要事項の説明①
	5・6		25	35条・重要事項の説明② 37条書面の記載事項と35条書面への記載の要否
5	1	場所に関する規制	26	場所の分類 取引士の設置義務
	2		27	場所に関する規制 場所の分類と代理・媒介業者
6	1・2・3	広告等の3つの制限と契約締結時期の制限	28	誇大広告等の禁止 取引態様の明示義務 広告開始時期の制限と契約締結時期の制限
7	1	その他の禁止事項	29	その他の業務に関する禁止事項等
8	0	自ら売主8種制限	30	自ら売主8種制限の適用
	1・2		31	損害賠償額の予定等の制限 「手付」の制限
	3		32	「手付金等」の保全措置
	4		33	自己の所有に属しない宅地または建物(他人物・未完成物件)の売買契約締結の制限
	5		34	クーリングオフ (37条の2の規定による買受けの申込みの撤回等)
	6・7		35	割賦販売契約の解除等の制限 所有権留保等の禁止
	8		36	瑕疵担保責任についての特約の制限
9	1	住宅品質確保法・住宅瑕疵担保履行法	37	新築住宅の売主の瑕疵担保責任の特例 瑕疵担保責任に関する規定の適用関係
	2・3		38	住宅瑕疵担保履行法 住宅販売瑕疵担保保証金
	4・5		39	住宅販売瑕疵担保責任保険 免許権者への届出等

② 宅地建物取引業法 目次 ②

体系番号(0-0)		項目	P	内容
10	1・2	報酬額の制限	40	報酬額の制限 報酬限度額の計算のまとめ
	3		41	消費税(消費税+地方消費税)の計算
	4		42	売買・交換の媒介手数料
	5		43	売買・交換の代理手数料
	6		44	貸借の媒介・代理手数料・その1
	7		45	貸借の媒介・代理手数料・その2
11	1・2・3	監督・罰則	46	業者に対する監督処分 取引士等に対する監督処分 聴聞・公告・通知
	4・5		47	指導・助言・勧告・報告・検査 罰則

③ 法令上の制限 目次

体系番号(0-0)	項目	P	内容	
1	1・2・3	2	区域・地域のイメージ図	
	4・5	3	都市計画区域・準都市計画区域とは 区域区分 都市計画の内容 その1 用途地域	
	6	4	都市計画の内容 その2 その他の地域地区	
	7	5	都市計画の内容 その3 都市施設と地区計画	
	8・9	6	都市計画区域・準都市計画区域の指定 都市計画の内容の決定・変更	
	10	7	都市計画の内容の決定手続き	
	2	1・2	8	都市計画制限 開発許可制度
3		9	開発許可不要の例外と特例	
4		10	開発許可申請手続きその1	
5・6		11	開発許可申請手続きその2 開発許可後の手続き等	
7		12	開発許可を受けた開発区域内における建築等の制限	
8		12	開発許可を受けた開発区域外における建築等の制限	
9・10		13	都市計画事業とは その他の都市計画制限(建築等の制限)	
3	1・2	14	用語の解説 単体規定と集団規定	
	3・4	15	建築確認 建築確認の要否	
	5	16	建築確認の手続きその1	
	5・6・7	17	建築確認の手続きその2 建築物の使用制限 知事への届出	
4	1・2	18	「道路」 「道路」と接道義務	
	3・4・5	19	道路内の建築制限 私道の変更・廃止の制限 壁面線の指定と建築制限	
	6	20	容積率制限その1	
	7・8	21	容積率制限その2 容積率の最高限度と建築物の延べ面積の最高限度	
	9	22	建ぺい率制限その1	
	10・11	23	建ぺい率制限その2 建ぺい率の最高限度と建築物面積の最高限度	
	12・13	24	斜線制限 日影規制	
	14・15	25	一種二種低層地域に限り適用される制限 敷地面積の最低限度	
	16・17	26	ボリュームチェックのイメージ 適用地域のまとめ	
	18	27	防火地域・準防火地域内の規制	
	19	28	用途制限	
5	1・2	29	国土利用計画法 「一団の土地」とは	
	3	30	事後届出制と事前届出制	
	4	31	「土地売買等の契約」とは	
6	1・2	32	農地法 3条・4条・5条	
	3・4	33	用語の定義 農地・採草放牧地についての賃借人の保護	
7	1・2・3	34	土地区画整理法 施行者・事業計画等 通則	
	4・5	35	換地計画 土地区画整理事業のまとめ	
	6・7	36	仮換地 仮換地指定の効力	
	8・9・10	37	換地処分 換地処分の効果 換地処分と登記	
8	1・2	38	宅地造成等規正法 規制区域内における許可制	
	3・4・5	39	「宅地造成」とは 規制区域内における届出制 災害防止のための措置等	
9	1	その他の法令上の制限	40	その他の法令制限

④ 税その他① 目次

体系番号(0-0)	項目	P	内容
1	1・2	2	登録免許税 登録免許税の特例措置
	3・4	3	住宅用家屋の取得にかかわる登記の税率の軽減 土地にかかわる登記の税率の軽減
2	1	4	印紙税
	2・3	5	印紙税の特例措置 不動産の譲渡に関する契約書等の軽減措置
3	1・2	6	不動産取得税 不動産取得税の特例措置
	3・4・5・6	7	不動産取得税の特例①～⑤
4	1・2	8	固定資産税 固定資産税の特例措置
	3・4・5・6・7	9	固定資産税の特例①～④ 都市計画法
5	1・2・3・4・5	10	税法の特例一覧
6	1・2	11	譲渡所得 譲渡所得の特例一覧と特例相互の適用関係
	3		譲渡所得の特例と住宅ローン控除の適用関係
	4・5・6・7・8	12	譲渡所得の特例①～⑤ 譲渡所得の特別控除額の特例等
	9・10	13	譲渡所得の特例⑥～⑧
7	1	14	住宅ローン控除
8	1・2	15	地価公示法 地価公示の手続き
	3・4	16	公示価格の効力と立入調査権 不動産の価格
	5・6	17	鑑定評価基準 試算価格を求める場合の一般的留意事項

⑤ 税その他② (5問免除科目) 目次

9	1・2・3	住宅金融支援機構法	20	住宅金融支援機構 業務の範囲 直接融資業務その1
	4・5		21	直接融資業務その2 融資保険業務
	6・7		22	証券化支援業務 (買取型・保証型)
	8・9・10		23	買取型・保証型の対象となる住宅ローンの要件 住情報の提供業務 業務の委託
10	1	景品・表示法	24	不当景品類及び不当表示防止法
	2			不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約
	3		不動産の表示に関する公正競争規約 その1	
			25	不動産の表示に関する公正競争規約 その2
			26	不動産の表示に関する公正競争規約 その3
			27	不動産の表示に関する公正競争規約 その4
28	不動産の表示に関する公正競争規約 その5			

⑥ 税その他② (5問免除科目) 目次

直前対策編	統計	2 ～ 6	地価公示 新設住宅着工統計 不動産を取り巻く状況(法人企業統計)
			売買による土地の所有権移転登記の件数 宅地建物取引業者数 過去20年の出題履歴
	土地		【参考】宅地としての適否
	建物		

宅建試験対策・完全合格講座

2017年版 テキスト

② 宅地建物取引業法

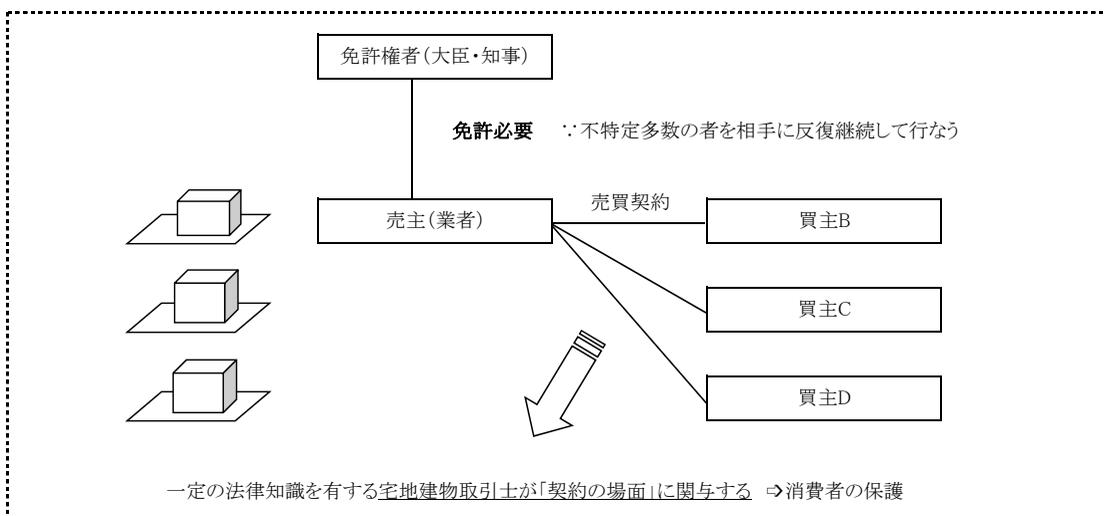
kanzen

●0-1 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 <u>免許制度</u> を実施し、その事業に対し <u>必要な規制</u> を行うことにより、その業務の <u>適正な運営</u> 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 <u>購入者等の利益の保護</u> と宅地および建物の <u>流通の円滑化</u> を図ることを目的とする
----	---

●0-2 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	P4
	・免許権者(国土交通大臣・都道府県知事)から <u>免許</u> を受けなければならない	
	・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 ex.①「不動産」の②「売買」を③「不特定多数の者を相手に反復継続して」行なう場合に免許が必要	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、 <u>信義</u> を旨とし、 <u>誠実</u> にその業務を行なわなければならない	



取引士とは	・業者の行なう「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	P5
	・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	

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		
	①	契約が成立する前に、業者が交付する <u>35条書面</u> への <u>記名・押印</u> (書面内容の確認)	P22
	②	契約が成立する前に、業者が交付する <u>35条書面</u> の <u>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</u> への <u>記名・押印</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、「 <u>成年者である専任の取引士</u> 」を設置しなければならない			
	「事務所等」	「事務所」	5名に1人以上	P26
		「専任」の設置義務のある「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、⑦～⑨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																
	⑦	現に建物の敷地に供せられている土地															
	⑧	建物の敷地に供する目的で取引の対象とされた土地															
	⑨	用途地域内の土地 *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 cf.法P3 用途地域															
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 ○ 該当する × 該当しない																
	<table border="1" style="width:100%; text-align:center;"> <tr> <td></td> <td>自ら</td> <td>媒介</td> <td>代理</td> </tr> <tr> <td>売買</td> <td>○*1</td> <td>○</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>交換</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>貸借 (転貸含む)</td> <td>×*2</td> <td>○</td> <td>○</td> </tr> </table>		自ら	媒介	代理	売買	○*1	○	○	交換	○	○	○	貸借 (転貸含む)	×*2	○	○
	自ら	媒介	代理														
売買	○*1	○	○														
交換	○	○	○														
貸借 (転貸含む)	×*2	○	○														
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																
	例 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		免許申請は不要	
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(取引一任代理等 P23)			
信託業法上の免許を受けた信託会社	・ 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 大臣への届出が必要		大臣の免許を受けた 業者とみなされる
信託業務を兼営する金融機関及び特別信託会社				※一定の信託業務に限定する条件付

●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經由して申請しなければならない cf.P6・P7 cf.P27 その場所の所在地を管轄する知事	
	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	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 ⇨P26場所の分類	
登録免許税と手数料	大臣免許	新規免許 9万円（登録免許税）	更新免許 3万3千円（手数料）
	知事免許	新規免許 3万3千円（手数料）	更新免許 3万3千円（手数料）
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 cf.P5 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、 <u>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</u>		
交付	・免許権者は、 <u>免許をしたときは、免許証を交付しなければならない</u> ⇨免許証の <u>掲示義務はない</u> cf.P27標識		
有効期間	5年 ※免許の種類を問わない 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、 <u>免許申請書を提出しなければならない</u> ＊業務停止処分中でも更新申請は必要 cf.P46 監督処分		90日前～30日前 処分 有効期間満了
	・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、 <u>免許の効力は喪失しない</u> ⇨免許の更新がされたとき、その免許の有効期間は、 <u>従来の免許の有効期間満了日の翌日から起算する</u>		90日前～30日前 有効期間満了 処分
	・更新されない場合、書面による理由の通知がなされる		90日前～30日前 有効期間満了 処分
	・更新されない場合、書面による理由の通知がなされる		
無免許営業	・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＝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）は、 <u>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</u> cf.権P31 ＊「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だけの物件の契約の締結は含まない		
	①業者の死亡（個人事業者） ⇨P7	②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 ⇨P7	
	③免許の有効期間が満了したとき ⇨P4	④法人の合併による消滅 ⇨P9	⑤免許を取消されたとき ⇨P46

●2-2 宅地建物取引士

取引士とは		<p>・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</p>							
① 試験	実施	<p>・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</p>							
	受験禁止等	<p>・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</p>							
		<p>・知事は、上記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</p>							
経過措置	<p>・改正前(旧法)の宅地建物取引主任者資格試験に合格した者は、宅地建物取引士資格試験に合格した者とみなされる</p>								
② 登録	登録実務講習	<p>・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られた者(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</p>							
	申請手続	<p>・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 ⇒ 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、登録を削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 ⇒ P7</p>							
	効力	<p>・登録に有効期間はない ⇒ 本人の死亡以外は登録の削除を受けない限り、一生有効</p>							
③ 宅地建物取引士証	法定講習	原則	<p>・取引士証の交付・更新を受けようとする者は、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</p>						
		例外	<table border="1"> <tr> <td>⑦</td> <td>合格した日から1年以内</td> <td>に取引士証の交付を申請する場合</td> <td rowspan="2">:最新の法律知識の修得</td> </tr> <tr> <td>⑧</td> <td>登録の移転の申請とともに</td> <td>に取引士証の交付を申請する場合 ⇒ P7</td> </tr> </table>	⑦	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	:最新の法律知識の修得	⑧	登録の移転の申請とともに
	⑦	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	:最新の法律知識の修得					
	⑧	登録の移転の申請とともに	に取引士証の交付を申請する場合 ⇒ P7						
	交付申請	<p>・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</p>							
	有効期間	<p>5年</p>							
	更新	<p>・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.P4 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</p>							
	経過措置	<p>・現に交付されている改正前(旧法)の宅地建物取引主任者証は、改正後(新法)の宅地建物取引士証とみなされる</p>							
	提出	<p>・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) *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</p>							
		<p>・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 *罰則(10万円以下の過料) cf.P22</p>							
<p>・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</p>									
申請等による登録の消除	<p>・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 cf.P46</p>								
	①	本人から登録の消除の申請があったとき	③ 死亡した事実が判明した場合で届出のない場合 ⇒ P7						
	②	死亡等の届出があったとき ⇒ P7	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						
業務処理の原則	<p>・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</p>								
信用失墜行為の禁止	<p>・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</p>								
知識および能力の維持向上	<p>・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</p>								

●2-3 変更の届出と変更の登録

…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？

	変更の届出(業者)		変更の登録(取引士)	
届出 申請	・業者は、業者名簿の記載事項のうち <u>一定の事項</u> 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		・登録を受けている者は、登録を受けている <u>一定の事項</u> 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	
	* 大臣に対する変更の届出は、主たる事務所の所在地を管轄する 知事 を経由して届出する cf.P4・P7・P27		* 取引士証の交付を受けていない者を含む * <u>事務禁止処分の期間内</u> であっても申請しなければならない	
記載事項 登録事項	業者名簿の記載事項		取引士登録簿の登録事項	
	届出		申請	
	免許証番号・免許の年月日		登録番号・登録年月日	
	商号・名称 (法人・個人事業者) ex.業者の商号変更・組織変更(㈱→株) * 免許換えの場合は、変更の届出は不要 cf.P7		氏名 ○ 本籍 ○ 住所 ○	
	役員の氏名 (法人) ex.取締役・監査役 * 非常勤含む ○ 本人の氏名 (個人事業者) ○		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(㈱→株)・免許換え	
	政令で定める使用人の氏名 (法人・個人事業者) ○		生年月日・性別	
	専任の取引士の氏名 cf.P26 ○		指示処分・事務禁止の処分の年月日・内容 cf.P46	
	「事務所」の名称および所在地 ex.事務所の移転・統廃合 ○		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.P5	
	指示処分・業務停止処分の年月日・内容 cf.P46		大臣の認定(登録実務講習等)に関する事項 cf.P5	
	取引一任代理等について(認可宅地建物取引業者) cf.P23		取引士証の交付年月日・有効期間の満了日 cf.P5	
	宅建業以外の事業の種類 ex.建設業		登録の移転に関する事項 cf.P7	
	* 本籍地・住所は記載事項ではない		* 「専任」か否かは登録事項ではない	

●2-4 書換え交付

	業者免許証の書換え交付				取引士証の書換え交付			
申請	・業者は、 <u>免許証の一定の記載事項</u> 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				・取引士は、 <u>氏名・住所</u> 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			
	* 免許証を添えて申請する ∴ 揭示義務がないため業務に支障がない cf.P27 標識				* 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 =裏書			
記載事項	業者免許証の記載事項				取引士証の記載事項			
	商号・名称	○	免許証番号		氏名	○	登録番号・登録年月日	
	主たる事務所	○	有効期間		住所	○	交付年月日	
	代表者氏名 *1	○			* 勤務先は記載事項ではない		有効期間の満了日	

代表者氏名*1 = 代表取締役の氏名(法人)または代表者の氏名(個人)

●2-5 免許換えと登録の移転

	免許換え(業者)	登録の移転(取引士)
趣旨	<p>・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当になる場合、 免許換えの申請をしなければならない</p> <p>*「事務所」以外の場所の設置は影響しない cf.P4・P26</p>	<p>・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</p> <p>ex.転勤等の場合 *単なる転居を理由に申請できない cf.P5</p>
申請方法	<p>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</p>	<p>①現に登録を受けている知事を經由して、 移転先の知事に申請する</p> <p>*現に有する取引士証は失効する</p> <p>⇒現に有する取引士証は、返納しなければならない cf.P8</p> <p>⇒新たな取引士証の交付まで、法定事務ができなくなる ↓</p> <p>②登録の移転と共に新たな取引士証の交付を申請する</p> <p>*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</p> <p>⇒新たな取引士証の引換交付のときまで失効しない</p> <p>⇒継続して、法定事務をすることができる</p>
	<p>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</p>	
	<p>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</p>	
有効期間	<p>・新たな免許の有効期間は5年</p> <p>・免許換えによる免許の取得は、新規免許の取得となる</p>	<p>①新たな取引士証の有効期間は5年</p> <p>②失効前の取引士証(移転前)の有効期間</p>
通知	<p>・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</p>	<p>・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</p>
その他	<p>*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</p>	<p>*事務禁止の処分期間中は、登録の移転を申請できない</p>

●2-6 廃業等の届出と死亡等の届出

	廃業等の届出(業者)			死亡等の届出(取引士)	
届出先	<p>・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</p> <p>*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 cf.P4・P6・P27</p>			<p>・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</p>	
届出期間	原則 その事実の日から 30日以内				
	例外 相続人が知った日から 30日以内 (相続人が届出義務者となる死亡の場合)				
届出原因 と義務者	届出原因	届出義務者	免許の失効	届出原因	届出義務者
	死亡	相続人	その時より 失効	死亡	相続人
	法人の合併による消滅	消滅会社の代表役員		成年被後見人・被保佐人	後見人・保佐人 cf.権P10
	破産 手続開始の決定	破産管財人	届出時より 失効	破産 手続開始の決定	本人
	法人が合併・破産 以外の理由により 解散	清算人		その他登録の基準の 欠格事由に該当した場合 ⇒P10	
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	取引士証の再交付
<p>・業者は、<u>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</u></p> <p>＊<u>汚損・破損</u>の場合には免許証を添えて申請しなければならない</p>	<p>・取引士は、<u>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</u></p> <p>＊<u>汚損・破損</u>の場合には取引士証と引換え交付となる</p>

＊「その他の事由」 ex.取引主任者証からの切り替え cf.P5 みなし規定

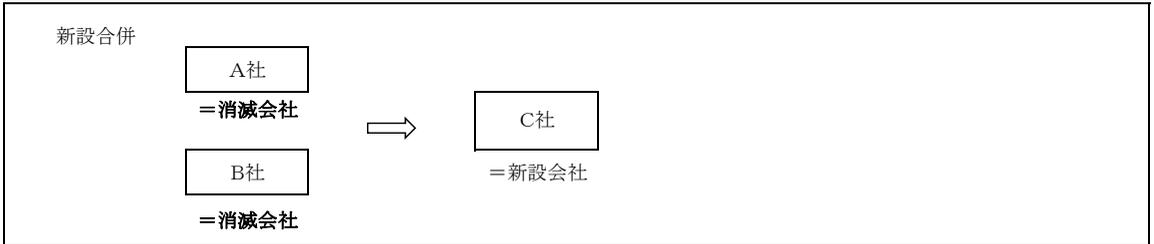
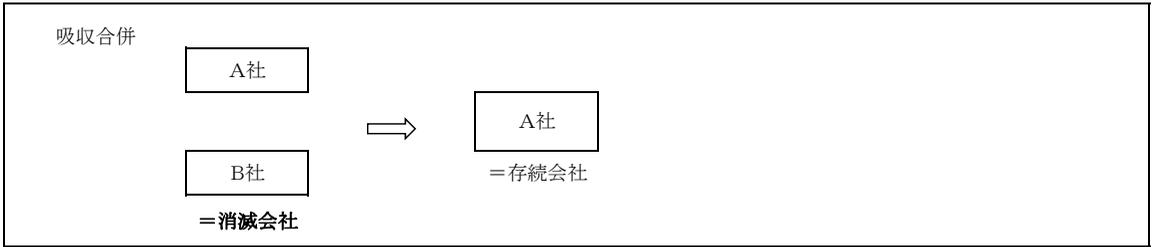
●2-8 返納

業者免許証の返納	取引士証の返納
<p>・業者は、次のいずれかに該当する場合、<u>遅滞なく、免許権者に、返納しなければならない</u></p>	<p>・取引士は、取引士証が<u>効力を失ったときは、cf.P5速やかに、交付を受けた知事に、返納しなければならない</u></p>
① 監督処分により免許を取り消されたとき →P46	① 監督処分により登録を消除されたとき →P46
② 廃業等の届出をするとき →P7	② 申請により登録を消除するとき →P5
③ 亡失した免許証を発見したとき →P8 →亡失した免許証を返納する ≠再交付された免許証	③ 亡失した取引士証を発見したとき →P8 →亡失した取引士証を返納する ≠再交付された取引士証
④ 免許換えにより、効力を喪失したとき →P7	④ 登録の移転とともに交付申請をしなかったとき →P7
＊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	⑤ <u>更新をしなかったとき</u> →P5
	＊ <u>罰則</u> （10万円以下の過料）

＊比較整理ポイント

業者免許証について	「添えて」	P6 書換え交付 P8 再交付
取引士証について	「引換え」	P5 更新 P6 書換え交付 P7 登録の移転とともに証の交付 P8 再交付
30日以内		P6 変更の届出 P7 廃業等の届出・死亡等の届出
遅滞なく		P6 変更の登録 P7 免許換えの通知・登録の移転の通知 P8 業者免許証の返納
速やかに		P5 取引士証の提出 P8 取引士証の返納
直ちに		P5 取引士証の返還
取引士について3つの罰則		P5 提出義務違反 P5 重説時の提示義務違反 P8 返納義務違反
「…できる」		P7 登録の移転 P8 取引士証の再交付の申請

●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

個人事業者A
宅建業者

⇒

A社 法人 ex.株式会社
新たに免許が必要

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

A社
非宅建業者

B社
=消滅会社
宅建業者

⇒

A社
=存続会社
新たに免許が必要

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

A社
宅建業者

B社
=消滅会社
非宅建業者

⇒

A社
=存続会社
新たに免許を受ける必要はない

●2-9 従業者証明書

cf.P27 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 <u>従業者証明書を携帯</u> させなければ、業務に従事させてはならない
提示	・従業者は、取引の関係者の請求があったときは、 <u>従業者証明書を提示</u> しなければならない *罰則はない ⇒従業者証明書に代えて、 <u>取引士証を提示することはできない</u> ∴勤務先は取引士証の記載事項ではない ⇒P6

著作権者 田中優彦 株式会社ドリームワークス dreamworks 

梶原塾 <http://kajiwara-juku.com>

複製・頒布を禁じます

本書の全部または一部を著作権法の定める範囲を超えて無断複製等をする

10年以下の懲役若しくは1,000万円以下の罰金又はこれらを併科に処せられることがあります