

2024 年版

宅建マスター講座

マスターシート

Master Sheet

～サンプル版～

TOKYO JOE

《目次》

宅建業法

第1章 総論	1
第2章 宅建業の免許制度	1
第3章 宅地建物取引士	2
第4章 営業保証金・保証協会	4
第5章 事務所等に関する規制	5
第6章 宅建業者の業務上の規制	6
第7章 売買・交換の媒介・代理契約に関する規制 ..	7
第8章 重要事項説明書(35条書面)	7
第9章 37条書面	8
第10章 8種規制	9
第11章 住宅瑕疵担保履行法	10
第12章 報酬	11
第13章 監督処分・罰則	12

権利関係

第1章 民法総論	13
第2章 権利主体である人の能力	13
第3章 問題のある意思表示	13
第4章 代理	14
第5章 時効	15
第6章 債務不履行に基づく損害賠償請求・解除 ..	15
第7章 契約不適合責任	16
第8章 危険負担	17
第9章 債権の消滅	17
第10章 債権譲渡	18
第11章 連帯債務、保証債務	18
第12章 相隣関係、共有	19
第13章 地上権・地役権	20
第14章 抵当権	20
第15章 質権・先取特権・留置権	21
第16章 売買契約	22
第17章 賃貸借契約、借地借家法	22
第18章 その他の契約	24
第19章 不法行為、不当利得	25
第20章 相続	26

第21章 物権変動	28
第22章 区分所有法	28
第23章 不動産登記法	30

法令上の制限

第1章 都市計画法	32
第2章 建築基準法	35
第3章 国土利用計画法	39
第4章 農地法	40
第5章 土地区画整理法	40
第6章 盛土規制法	41

税・その他

はじめに(税の総論)	43
第1章 地方税	43
第2章 国税	44
第3章 価格評定	46
第4章 住宅金融支援機構	47
第5章 景品表示法	47
第6章 土地	49
第7章 建物	49

宅建業法

第2 免許が受けられなくなる欠格事由

第1章 総論

● 規制対象となる「宅地建物取引業」とは

○ 「宅地」の意義：

⇒ 建物の敷地に供される土地をいう。

□ 取引する時点で建物が存在していなくても、取引後に建物の敷地として利用する目的で取引される土地も含まれる

□ 用途地域内にある土地：

原則：宅地に該当

例外：道路、公園、河川、広場、水路に使用されている土地は、宅地に含まれない

□ 建物とは、住宅に限らず建物全般をさし、倉庫なども含む

○ 「建物」の意義：

□ 建物の一部（例：マンションの1室など）の取引も対象

○ 「取引」の意義：

	売買・交換	貸借
契約当事者（自ら）	○（免許必要）	×（免許不要）
媒介人・代理人	○（免許必要）	○（免許必要）

□ 転貸借についても、契約当事者として行う場合は免許不要

○ 「業」（業務性）の意義：

□ **破産管財人**の行為は業務性が認められないため、**免許不要**

第2章 宅建業の免許制度

第1 免許権者

● 免許権者の分類基準

分類基準	免許権者
事務所が 1つ の都道府県内に設置される場合	都道府県知事
事務所が 2以上 の都道府県に設置される場合	国土交通大臣

□ 国土交通大臣への免許の申請は、知事経由

□ 条件：免許権者は、免許付与の際、必要最小限度の、不当でない一定の条件を付することができる

● 事務所の意義

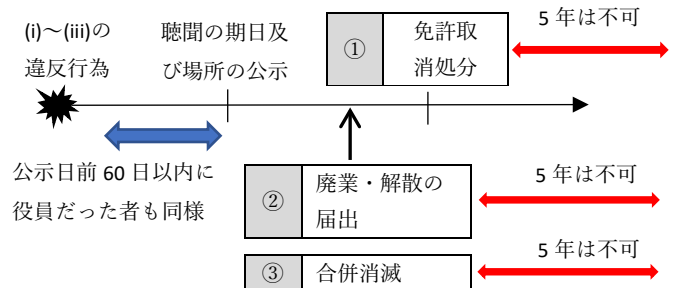
①	本店（主たる事務所）
②	宅建業を営む 支店（従たる事務所）
③	(i) 継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で、かつ (ii) 宅建業に係る契約の締結権限を有する使用人がいる

□ ③は営業所などが該当。テントやコンテナ等の仮設店舗は、含まれない。

● 欠格事由

	概要
破産	破産手続開始の決定 を受け、かつ 復権 を得ない者
免許取消	特定の理由による免許の取消しから 5年 を経過しない者など（詳細は後述）
犯罪	懲役刑・禁固刑、又は特定の罪により罰金刑に処せられ、刑の執行が終了してから 5年 を経過していない者など（詳細は後述）
暴団	5年以内に 暴力団員 であった者
不正	5年以内に宅建業に関し 不正 又は 著しく不当な行為 をした者 宅建業に関し不正又は不誠実な行為をする おそれが明らか な者 心身の故障 により宅建業を適正に営むことができない者として国土交通省令で定めるもの
関係者	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 （法定代理人の営業許可を得ていない未成年者）が免許申請する場合に、 法定代理人 が上記のいずれかに該当する場合 法人が免許申請する場合で、その(i) 役員 又は(ii)政令で定める 使用人 のうちの1人が、上記のいずれかに該当する場合 個人が免許申請する場合で、政令で定める 使用人 のうちの1人が、上記のいずれかに該当する場合 暴力団員等 により事業活動を 支配 されている場合
不在	事務所への専任の 宅建士設置義務 に違反している者

○ 過去の免許取消処分等：



①	免許取消処分 ：以下の理由により免許を取り消されると5年は欠格事由 (i) 不正の手段 により免許を受けたこと (ii) 業務停止事由 に該当し、その 情状が特に重い こと (iii) 業務停止処分 に 違反 して業務を行ったこと ・ 役員：公示日前60日以内に役員だった者も同様
②	廃業・解散の届出 ： ⇒ 相当の理由なく 、処分の前に 廃業・解散の届出 をした場合、当該届出の日から 5年 は欠格事由 ・ 役員：公示日前60日以内に役員だった者も同様
③	合併消滅 ： ⇒ 相当の理由なく 、処分の前に 合併により消滅 した場合、法人は存在しなくなるが、公示日前60日以内に 役員 だった者は、合併消滅日から 5年 は欠格事由

□ 役員には、業務を執行する取締役等と同等以上の支配力を有すると認められる者も含まれる

○過去の犯罪：

刑罰の種類	欠格事由となる対象犯罪
懲役刑 禁錮刑	いかなる犯罪も対象
罰金刑	以下の犯罪に限定 ① 宅建業法違反 ② 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律違反 ③ 傷害罪、暴行罪、脅迫罪、背任罪、現場助勢罪、凶器準備集合・結集罪、暴力行為等処罰に関する法律の罪

□ 裁判が確定した段階で欠格事由になる。控訴・上告がなされ裁判が係属している間は、免許を受けることができる。

□ 拘留（1日以上30日未満の拘留場での拘留）、科料（千円以上1万円未満の財産刑）は欠格事由に該当しない。

・免許を受けられない期間：

⇒ 原則：刑の執行が終了した日から **5年**

例外：執行猶予が付された場合、執行猶予期間が満了すると免許を受けることができる

第3 免許の有効期間と更新

- 免許の有効期間：**5年**（更新後も同様）
- 免許更新の申請期限：有効期間満了日の **90日前から30日前**まで
- 申請期限内に申請したにもかかわらず、期間満了までに更新等の処分がなされなかった場合 ⇒ 従前の免許が引き続き有効

第4 事後の変更

●免許換え

⇒ 事務所の新設・廃止により免許権者が異なることになった場合、変更後の免許権者に免許換えの申請をしなければならない

□ 免許換えにより新たな免許が付与されるため、有効期間も **新たに5年**となる

□ 従前の免許は失効するため、**返納**しなければならない

□ 国土交通大臣への免許換えの申請は、知事経由

●宅地建物取引業者名簿と変更の届出

	宅地建物取引業者名簿への記載事項
1	免許証番号・免許の年月日
2	宅建業者の 商号 又は 名称
3	法人の場合、 役員 の氏名及び政令で定める使用人の氏名 □ 役員は、常勤・非常勤を問わず対象
4	個人の場合、その者の 氏名 及び政令で定める使用人の氏名
5	事務所の 名称・所在地
6	事務所ごとに置かれる 専任の宅建士の氏名
7	宅建業以外に兼業をしている場合はその事業の種類、など

□ 免許権者は名簿を備え、**一般の閲覧**に供しなければならない

○変更の届出：

・上記表2～6に変更が生じた場合、変更の届出が必要

・届出期限：変更から **30日以内**

□ 国土交通大臣への変更の届出は、知事経由

●免許証

書換え交付	免許証の記載事項（商号、氏名、住所）に変更が生じた場合、書換え交付の申請が必要
再交付	紛失、破損等した場合は、再交付の申請が必要
返納	免許取消処分を受けた場合、廃業等の届出をした場合等は、免許証の返納が必要 □ 有効期間満了 により失効した場合、返納は 不要

●廃業等の届出

	免許失効日	届出者	届出期限
1 死亡	死亡時	相続人	知った日から30日以内
2 法人の合併消滅	合併消滅時	免許を受けていた 消滅会社 の代表役員	届出事由の発生時から30日以内
3 法人の解散	届出時	清算人	
4 破産手続開始の決定		破産管財人	
5 宅建業の廃業		-個人の場合は本人 -法人の場合は代表役員	

第5 無免許営業、名義貸しの禁止

⇒ 無免許での営業、また宅建業者が自己の名義を貸すことは違法

●みなし業者

⇒ 締結済みの契約に基づく取引に限り結了することができる

	対象事案	無免許での限定的業務が許される者
免許の失効	以下の理由により免許が失効する場合 ・免許の有効期間の満了 ・破産手続開始決定、解散、廃業の届出 ・免許取消処分を受けたとき	免許を受けていた本人
一般承継	宅建業者の 死亡 により免許が失効し、宅建業免許を有さない者が相続した場合	相続人
	宅建業者である会社が、宅建業者でない会社に 吸収合併 されて 消滅 した場合	合併存続会社

●国・地方公共団体、信託会社

	免許	宅建業法の適用	監督処分の対象となるか
国・地方公共団体	不要	適用なし	ならない
信託会社	不要 (届出要)	適用される (免許に関する規定以外)	なる (免許取消処分を除く)

□ 農協は、国・地方公共団体ではないので宅建業法の適用あり

第3章 宅地建物取引士

⇒ 試験に合格、登録、宅建士証の交付を受けて初めて宅建士

○登録先：受験地の都道府県

○登録の有効期間：期間制限なし

○宅建士証の有効期間：**5年**

□ 試験の不正者には、**3年以内**の期間、再受験を禁止可能

●登録するための要件となる実務経験

- ① 宅地建物取引業に関し **2年以上**の実務経験を有する者、又は
- ② **国土交通大臣**がそ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る者（**国土交通大臣**の登録を受けた講習機関の**登録実務講習**を受講した者など）

●欠格事由

		宅建士登録の欠格事由	
宅建業免許と共通	①	破産手続開始の決定を受け、かつ復権を得ない者	
	②	5年以内に暴力団員であった者	
	③	心身の故障により宅建士の事務を適正に営むことができない者として国土交通省令で定めるもの	
	④	懲役刑・禁固刑、又は特定の罪により罰金刑に処せられ、刑の執行が終了してから5年を経過していない者など	
	⑤	特定の理由により宅建業者の免許取消処分を受けてから5年を経過しない者など	
宅建士独自	⑥	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（法定代理人から営業許可を得ていない者）	
	⑦	ア	特定の理由により 登録の消除処分 を受けた日から 5年 を経過しない者（詳細は後述）
		イ	登録の消除処分 の聴聞の期日及び場所の公示日以降に、相当の理由なく、自ら 登録の消除を申請 した者で、その登録が消除された日から 5年 を経過しない者
			事務禁止処分 を受け、事務の禁止期間中に 本人からの申請により登録が消除 され、その 事務の禁止期間が満了していない者

○表⑦のア：登録の消除処分

⇒以下の事由により登録の消除処分を受けた日から5年を経過しない者：

宅建士	① 不正の手段 により 登録を受けたこと
	② 不正の手段 により宅建士証の 交付 を受けたこと
	③ 事務禁止処分 事由に該当し 情状が特に重いこと 、又は 事務禁止処分 に 違反 して事務を行ったこと
登録を受けたが、宅建士証が未交付の者	① 不正の手段 により 登録を受けたこと ② 宅建士としてすべき事務 を行い 情状が特に重いこと

第3 宅地建物取引士資格登録簿と変更の登録

⇒知事は、登録に際し、宅建士の氏名、住所・本籍、従事している宅建業者（専任か否かを問わない）の情報（名称・商号、免許証番号）などを登録簿に登載する

- 登録簿は、**一般の閲覧に供されない**
- 登録事項に変更が生じた場合、**遅滞なく変更の登録**を申請

第4 宅建士証と講習

①	書換え交付	氏名・住所に変更が生じた場合、変更の登録に加え、宅建士証の書換え交付の申請が必要
②	再交付	紛失、破損等した場合は再交付の申請が必要
③	提出	事務禁止処分 を受けた時、速やかに宅建士証を提出
	返納	登録が消除 されたとき、また、 宅建士証が失効 したときは宅建士証の返納が必要

上記の手続先は、宅建士証の交付をした知事

宅建士証の提出を受けた知事は、事務禁止期間の終了後、宅建士から返還請求を受けた場合、直ちに、返還する

○宅建士証の提示義務：取引の関係者から請求があると提示必要。ただし、重要事項の説明時は、請求なくとも提示必要。

●講習の受講

- 宅建士証の交付を受ける場合（更新時を含む）、**都道府県知事**が指定する講習を受ける必要がある
- 講習は、交付の申請前、**6か月以内**に行われるものを受講しなければならない
- 講習が免除される例外：

例外1	宅建士試験の 合格後 、 1年以内 に宅建士証の交付申請をする場合
例外2	後述の 登録の移転 をし、移転先の知事から宅建士証の交付を受ける場合

第5 事後の変更

●登録の移転

⇒登録の移転は、登録先と異なる都道府県に所在する宅建業者の事務所に従事し、又は従事しようとする場合に認められる

- 登録を移転するか否かは**自由**
- 自身の住所の変更では登録の移転はできないので注意
- 事務の禁止期間中**は、登録の移転はできない
- 新しい宅建士証は、旧宅建士証と引き換えに交付される
- 新しい宅建士証の有効期間：旧宅建士証の有効期間を**引き継ぐ**。そのため、知事指定講習の受講は不要。
- 登録の移転の申請は、現に登録をしている知事を経由して行う

●死亡等の届出：（②～⑦は前述の欠格事由と同じ）

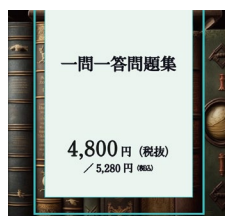
	届出事由	届出義務者	届出期限	
①	死亡	相続人	知った日から30日以内	
②	破産手続開始の決定 を受け、かつ 復権 を得ない者になったとき	本人	届出事由の発生日から30日以内	
③	暴力団員 になったとき			
④	懲役刑・禁固刑 、又は特定の罪により 罰金刑 に処せられたとき			
⑤	特定の理由により宅建業者の 免許取消処分 を受けたとき等			
⑥	未成年者 が 成年者と同一の行為能力 を有しなくなったとき			
⑦	心身の故障 により 宅建士の事務 を適正に営むことができない者として国土交通省令で定めるものになったとき			本人 法定代理人 同居の親族

宅建業者が破産した場合、届出義務者は破産管財人であったが、宅建士が破産した場合は本人による届出となる

全体版はオンラインショップ「Tokyo Joe の本棚」へ

<https://tokyojoe.base.shop/>

● 宅建マスター講座



合格に必要な知識を49ページに凝縮し、対応する解説動画を収録しました。マスター講座には、対応する動画のリンク一覧表が含まれていますので、すべての動画を何度でも視聴いただけます。

また、マスター講座に対応する一問一答の問題集も用意しました。テキストの各見出しごとに対応する問題を整理し並べていますので、効率よくアウトプットすることができます。問題数もたっぷり1308問。マスター講座と並行してこの一問一答を解くことで効率が爆上がり。講座と一問一答のセット商品と、ばら売りの両方を用意しています。初学者、リベンジ組でスタートダッシュをしたい方、忙しい社会人の方、試験直前期に全体を見返したい方、暗記用シートがほしい方、全ての方にお勧めの講座です。

● 本番に効く過去問模試



知識×現場力=合格力

現場力の向上にフォーカスした過去問模試セットです。合格には知識だけでなく、現場力が必要です。分からない問題が出た時にどう対応すべきか。Tokyo Joeの思考過程を赤裸々に記載した問題解説を読み、現場力を向上させてください。宅建マスター講座と組み合わせれば効果絶大です。

● Q&A暗記シート (数字編)



絶対的な暗記が必要なもの、それは数字です。そこで、数字だけにフォーカスしたQ&A暗記シートを作成しました。テキストに出てくる数字を、Q&Aの形に引き直しております。このシートをこなすことで、短時間で効率よく数字を暗記することが可能です。全26ページとコンパクトなシートを活用し、数字が出てきたら勝ったと思えるほど数字に自信をつけて下さい。