

2025 年版

宅建マスター講座

マスターシート

Master Sheet

<初回サンプル版>



Powered by TOKYO JOE

《目次》

宅建業法

Section 1	宅建業法の適用	1
Section 2	宅建業の免許制度	1
Section 3	宅地建物取引士	2
Section 4	営業保証金・保証協会	4
Section 5	事務所等に関する規制	5
Section 6	宅建業者の業務上の規制	6
Section 7	媒介・代理契約に関する規制	7
Section 8	35 条書面 (重要事項説明書)	7
Section 9	37 条書面	8
Section 10	8 種規制	9
Section 11	住宅瑕疵担保履行法	10
Section 12	媒介・代理に関する報酬額の制限	11
Section 13	監督・罰則	12
Section 14	電磁的方法による提供のまとめ	13

権利関係

Section 1	民法の全体像	14
Section 2	人の各能力	14
Section 3	問題のある意思表示	14
Section 4	代理	15
Section 5	意思表示の効力発生時期等	16
Section 6	時効	16
Section 7	債務不履行	16
Section 8	契約不適合責任	17
Section 9	債権の消滅	18
Section 10	債権譲渡	19
Section 11	多数当事者の債権債務	19
Section 12	相隣関係・共有	20
Section 13	地上権・地役権	21
Section 14	抵当権	21
Section 15	質権・先取特権・留置権	22
Section 16	売買契約	23
Section 17	賃貸借契約・借地借家法	23
Section 18	その他の契約	26
Section 19	不法行為・不当利得	27

Section 20	相続	27
Section 21	物権変動のまとめ	29
Section 22	区分所有法	30
Section 23	不動産登記法	31

法令上の制限

Section 1	都市計画法	33
Section 2	建築基準法	36
Section 3	農地法	40
Section 4	国土利用計画法	40
Section 5	土地区画整理法	41
Section 6	盛土規制法	42

税・その他

Section 1	税の全体像	44
Section 2	地方税	44
Section 3	国税	45
Section 4	価格評定	47
Section 5	住宅金融支援機構	48
Section 6	景品表示法	48
Section 7	土地	50
Section 8	建物	50

宅建業法

Section 1 宅建業法の適用

1 | 「宅地建物取引業」とは

1-1 「宅地」とは

① 宅地の意義

⇒ 建物の敷地として使用される土地をいう。

- 「建物の敷地」の「建物」とは、倉庫などを含む**建物全般**を指す
- 取引する時点で土地の上に建物が存在していなくても、取引後に建物の敷地として**使用する目的**で取引される土地も含まれる
- **登記上の地目**の記載は、宅地該当性とは**関係がない**

② 用途地域の特例

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

1-2 「建物」とは

- 建物の一部（例：マンションの1室など）の取引も対象

1-3 「取引」とは

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

1-4 「業」とは（事業の遂行）

- **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**

Section 2 宅建業の免許制度

1 | 免許権者

1-1 免許権者の分類基準

分類基準	免許権者	免許の種類
事務所を 1つ の都道府県内に設置	都道府県知事	都道府県知事免許
事務所を 2以上 の都道府県に設置	国土交通大臣	国土交通大臣免許

- **国土交通大臣**が免許をした場合、宅建業者の主たる事務所を管轄する**知事**に、免許申請書等を**提供**しなければならない
- **条件**：免許権者は、免許（更新を含む）をする際、必要最小限度の、不当ではない一定の条件を付することができる

1-2 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を置くところ

- 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。

2 | 欠格事由

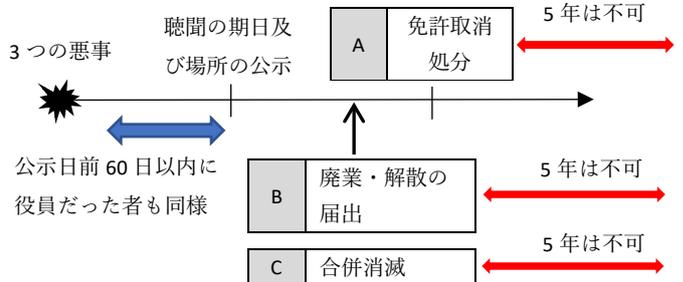
2-1 欠格事由の概要

	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	3つの悪事を理由とする 免許の取消 から 5年 を経過しない者など（詳細は後述）
犯罪	懲役刑・禁錮刑 、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（以下「暴力団員等」）
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 （法定代理人から営業許可を得ていない者）が免許申請する場合に、その 法定代理人 が上記のいずれかに該当する場合 法人 が免許申請をする場合で、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 が免許申請をする場合で、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 の 設置義務 に違反している者

2-2 欠格事由の詳細

① 破産

② 過去の免許取消等



A	免許取消処分 ：以下の3つの悪事により免許を取り消されると5年は欠格事由 ① 不正の手段 により免許を受けたこと ② 業務停止処分事由 に該当し、その 情状が特に重い こと ③ 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
B	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、その届出の日から 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
C	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

3 刑罰

(1) 対象となる刑罰と犯罪

刑罰	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となる。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置）、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。

(2) 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

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
- 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**

4 | 事後の変更

4-1 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

□ 免許換えは、新たな免許権者による新規の免許の付与であるため、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

4-2 宅建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	取引一任代理等（判断を一任された宅地建物の取引の代理・媒介をいう）について認可を受けているときは、その旨及び認可の年月日
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②～⑤（緑の部分）、及び**事務所ごと**に設置される**専任の宅建士の氏名**に変更が生じた場合、**30日**以内に、免許権者への**変更の届出書**の提出が必要

4-3 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 を受けたとき、 廃業等の届出 をしたときなどには、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

4-4 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 法人の合併による消滅	消滅時	免許を受けていた 消滅会社 の代表役員	届出事由が発生した日から 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	

5 | 無免許営業の禁止

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を結了するための業務が可能

	対象事案	無免許業務が許される者
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 ・破産手続開始の決定、解散、廃業の届出 ・ 免許取消処分	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 (届出は必要)	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

Section 3 宅地建物取引士

1 | 宅建士になるための3つのステップ

⇒ ①試験に合格、②登録（受験地の知事）、③宅建士証の交付

□ 試験の不正者には、**3年**以内の期間、再受験を禁止可能

□ 登録の有効期間：**一生有効**

□ 宅建士証の有効期間：**5年**

2 | 登録要件

2-1 登録要件としての実務経験

- ① 宅建業に関し **2年**以上の**実務経験**を有する者、又は
 ② **国土交通大臣**が①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（例：**国土交通大臣**の登録を受けた講習機関の**登録実務講習**を修了した者など）

2-2 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・禁錮刑 、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 3つの悪事を理由とする 免許の取消し から 5年 を経過していない者など
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 一定の悪事により 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のアの上段：登録の消除処分

⇒ 以下の表の悪事により**登録の消除処分**を受けた日から**5年**は欠格事由

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指示処分の対象事由に該当し 情状が特に重い 、又は 事務禁止処分 に 違反 して事務を行ったこと
宅建士証未交付	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

3 | 宅建士資格登録簿と変更の登録

知事は、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）などを宅建士資格登録簿に登録して、宅建士の登録をする。

- 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

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 を受けたとき速やかに宅建士証を 提出
	返納	(i) 登録が消除 されたとき、また、(ii) 宅建士証が失効 したときは、 速やかに 、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、宅建士証を返還する

● 宅建士証の提示義務

⇒ 原則：取引の関係者から請求があったときは提示必要。
 例外：**重要事項説明**の際は、**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ようとする者は、**知事**が指定する講習を受けなければならない（宅建士証の更新時を含む）
- 受講時期：受講は、交付の申請前、**6か月**以内
- 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 に宅建士証の交付を受けようとする場合
例外②	後述の 登録の移転 をし、移転後の知事から宅建士証の交付を受けようとする場合

5 | 事後の変更

5-1 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
- **申請先**：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、移転後の知事に対して行う
- 新しい宅建士証は、旧宅建士証と引き換えに交付される
- **講習は不要**：新しい宅建士証の有効期間は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。

5-2 死亡等の届出（②～⑦は前述の宅建士登録の欠格事由と同じ）

	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・禁錮刑 、又は 特定の罪 により 罰金刑 に処せられたとき		
⑤	3つの悪事を理由とする 免許の取消処分 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	

□ ②**破産の届出義務者**：宅建業者の場合は**破産管財人**であったが、宅建士の場合は**本人**であることに注意。

Tokyo Joe オンラインショップの紹介

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

以下の商品が全部入っています



● 宅建マスター講座



合格に必要な知識を 50 ページのシートに凝縮し、対応する解説講義（約 18 時間）を収録しました。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、全ての方にお勧めの講座です。情報が 50 枚のシートに一元化されておりますので、暗記用のシートとしても試験直前まで活躍します。以下の一問一答問題集とあわせて活用すれば効果絶大です。

（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ご視聴いただけます。）

● 一問一答問題集



本商品は、上記の宅建マスター講座、及び 2025 年 1 月末に出版予定の基本テキストに対応した一問一答の問題集です。体系的で効率のよいアウトプットを可能とするのが一問一答です。本問題集では、テキストの見出しや項目ごとに対応する問題を整理し並べていますので、その日に勉強した範囲の問題に直ちにアプローチすることができます。問題数も必要知識を網羅する全 1311 問。日々のインプットと並行してこの一問一答問題集をご活用ください。

● 現場力を上げる過去問模試



知識×現場力＝合格力

過去問を回すだけで合格する時代は終わりました。基本知識で解けない問題について、いかに現場力で正誤を推測していくかが合否の分かれ目になります。本書では、実際の本試験の問題について、単に○か×かという解説の枠を超え、現場力を駆使してどのように正解にたどり着くべきか、Tokyo Joe の思考過程を惜しみなく記載しています。また、試験現場で実際に書くべき当事者関係図なども掲載しています。この過去問模試をこなすことで、是非、現場力という武器を身につけていただき、試験本番でその威力を発揮してください。

● Q & A 暗記シート (数字編)



絶対に暗記が必要なもの、それは数字です。数字だけは事前に正確に暗記をしていないと、試験本番で問題を処理できません。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 QA 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できます。全 27 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ください。