国際弁護士が教える至高シリーズ

宅地建物取引士｜テキスト

宅建業法

2023年版

Tokyo Joe Original text

https://tokyo-joe.net

≪目次≫

第１章　総論　1
第１　宅地建物取引業法の目的
第２　規制対象となる「宅地建物取引業」とは
１．「宅地」とは
２．「建物」とは
３．「取引」とは
４．「業」（業務性）とは
第３　宅建業者と宅建士の整理
第２章　宅建業の免許制度　4
第１　免許権者
１．免許権者の分類基準
２．「事務所」の意義
第２　免許が受けられなくなる欠格事由
１．欠格事由の概要
２．欠格事由の詳細
第３　免許の有効期間と更新
１．免許の有効期間
２．免許の更新
第４　事後の変更
１．免許換え
２．宅地建物取引業者名簿と変更の届出
（1）宅地建物取引業者名簿
（2）変更の届出
３．免許証
４．廃業等の届出
第５　無免許営業、名義貸しの禁止
１．原則論
２．無免許で宅建業を営むことができる例外
（1）みなし業者
（2）その他の特例
ア．国又は地方公共団体
イ．信託会社
第３章　宅地建物取引士　15
第１　宅建士になるための３つのステップ
第２　登録要件
１．登録要件としての実務経験
２．欠格事由
第３　宅地建物取引士資格登録簿と変更の登録
１．宅地建物取引士資格登録簿
２．変更の登録
第４　宅建士証と講習
１．宅建士証
２．講習
第５　事後の変更
１．登録の移転
２．死亡等の届出
３．登録の消除
第６　宅建士の基本原則
第４章　営業保証金・保証協会　23
第１　営業保証金
１．営業保証金とは
２．供託
３．還付
４．取戻し
第２　保証協会
１．保証協会と弁済業務保証金の概要
２．納付・供託
３．還付
４．取戻し・返還
５．保証協会の業務
第３　供託所等に関する説明
第５章　事務所等に関する規制　32
第１　規制対象となる場所の整理
第２　各規制の詳細
１．成年者である専任の宅建士の設置義務
２．場所の届出義務
３．掲示義務
（1）標識の掲示
（2）報酬額の掲示
４．備付義務
（1）従業者証明書
（2）従業者名簿
（3）業務に関する帳簿
第６章　宅建業者の業務上の規制　37
第１　広告等に関する規制
１．誇大広告の禁止

2．取引態様の明示義務
3．未完成物件についての(1)「広告の開始時期」の制限と(2)「契約締結の時期」の制限
第２　その他の業務に関する規制
1．宅建業者の一般的な義務の列挙
2．故意による重要な事実の告知義務違反と罰則
3．手付金の貸付け等による契約締結の誘引
4．47 条の 2 に規定される制限
5．行為能力の制限を理由とした取消しの制限
第 7 章　売買･交換の媒介･代理契約に関する規制　42
第１　媒介と代理の契約の種類
第２　規制内容
1．契約の有効期間・更新に関する制限
2．指定流通機構（レインズ）への登録義務
3．報告義務について
4．契約書面の交付義務
第 8 章　重要事項説明書(35 条書面)の交付及び説明義務　46
第１　義務の概要
第２　重要事項説明書への記載事項
1．整理のポイント
2．記載事項の整理
3．35 条 1 項 2 項についての補足説明
第 9 章　37 条書面　54
第１　37 条書面とは
第２　記載事項
第 10 章　宅建業者が自ら売主として売買する場合の 8 種規制　56
第１　8 種規制の概要
第２　8 種規制の具体的検討
1．クーリング・オフ
(1) 場所的要件
(2) 行使期限
(3) クーリング・オフの方法等の整理
2．他人が所有する物件・未完成物件の売買の制限
3．損害賠償額の予定等の制限
4．手付の額の制限と手付解除
5．手付金等の保全措置
(1) 規制内容
(2) 保全措置が必要となる「手付金等」の意義
(3) 保全措置の内容と措置の可否
(4) 保全措置が不要になる例外
6．契約不適合責任についての特約の制限
7．割賦販売契約の解除等の制限
8．割賦販売等における所有権留保及び譲渡担保の禁止
第 11 章　特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律　68
第１　資力確保義務の概要
第２　具体的な資力確保措置の内容
1．保証金の供託
2．保険契約の締結
第３　免許権者への届出義務
第 12 章　媒介・代理に関する報酬額の制限　71
第１　総論
第２　報酬の限度額
1．売買・交換の場合
2．貸借の場合
3．複数の宅建業者の関与
4．免税事業者の場合の計算式
5．費用
(1) 一般
(2) 400 万円以下の宅地建物の売買・交換における現地調査費用等の特例
第 13 章　監督処分・罰則　76
第１　監督処分
1．監督の種類
(1) 監督処分
(2) 指導等
2．宅建業者に対する監督処分
(1) 指示処分
(2) 業務停止処分
(3) 免許取消処分
3．宅建士に対する監督処分
4．監督処分の手続
第２　罰則

第１章　総論

※本書では、「宅地建物取引業法」を宅建業法、「宅地建物取引業」を宅建業、「宅地建物取引士」を宅建士と略している

※ 宅建業法に関し、国交省が「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」というガイドラインを出している。こちら

第１　宅地建物取引業法の目的

＜目的＞	＜手段＞
● 宅地建物取引の公正を確保し、宅建業の健全な発達を促進する ● 購入者等の利益の保護と宅地建物の流通の円滑化を図る	● **免許制度** ⇒ 免許を受けなければ宅建業を行うことができない（入口の段階で不適格者は除外される）。 ● 免許取得後も、宅建業者には宅建業法の様々な規制が適用される

第２　規制対象となる「宅地建物取引業」とは

宅建業法上の「宅地建物取引業」を行う場合は、上記のとおり免許が必要となり、宅建業法上の規制が適用される。そこで、いかなる行為が「宅地建物取引業」に該当するかが問題となるが、「宅地」、「建物」、「取引」、「業」のそれぞれに意味があり、それらを満たす行為が、「宅地建物取引業」として宅建業法の規制対象となる（2 条 1 号 2 号）。以下、それぞれについて確認していく。

1.「宅地」とは

（1）**宅地の意義**

⇒ 宅地とは、建物の敷地に供される土地をいう（2 条 1 号）。

□ 「建物」とは、住宅に限らず建物全般をさし、倉庫なども含まれる。

□ 取引する時点で、土地の上に実際に建物が存在している必要はなく、建物の敷地として利用する目的で取引される土地も「宅地」に含まれる。

□ 登記簿上の地目の記載は関係ない。登記簿上の地目が、農地や山林であっても、建物の敷地として利用する目的で取引される場合は、「宅地」に該当する。

×「宅地」とは、住宅の敷地として使用される土地をいう

（2）**用途地域内にある土地の特例**：　※用途地域については、都市計画法で学習する

ア．原則：建物の敷地に供されるか否かにかかわらず、「宅地」に該当する。

∵ 用途地域とは、市街化を図るエリアであり、もともと建物を建てることが予定されているから。

×用途地域内の土地でも、建物の敷地として供されないものは、「宅地」ではない

イ．例外：道路、公園、河川、広場、水路に使用されている土地は、用途地域内にあったとしても、「宅地」に含まれない。

×用途地域内にある土地は、道路や公園に使用されていても、「宅地」に該当する

2.「建物」とは

⇒ 建物とは、住宅に限らず、事務所や倉庫等の建物全般を意味する。

□ 建物全体の取引である必要はなく、建物の一部（例：マンションの 1 室など）の取引も対象となる。

3.「取引」とは

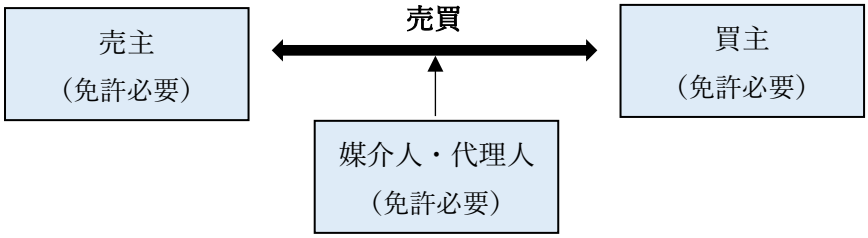
(1) 免許が必要となる「取引」とは：

表：「取引」への該当性

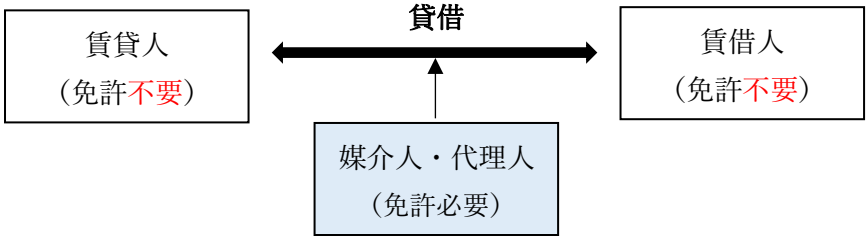
	売買・交換	貸借
契約当事者	○（免許必要）	×（免許不要）
媒介人・代理人	○（免許必要）	○（免許必要）

×貸借を契約当事者として行う場合、「取引」に該当し、免許が必要となる

（例）売買のケース：売買契約の当事者である物件の売主・買主、さらに媒介人・代理人の行為も「取引」に該当するため、免許が必要となる。



（例）貸借のケース：賃貸人及び賃借人は、契約当事者として貸借をしているため、「取引」に該当せず、免許は不要である。しかし、貸借の媒介・代理は「取引」に該当するため、媒介人・代理人は免許が必要となる。

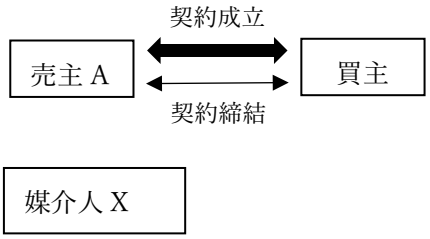
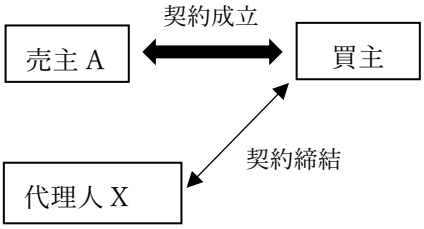


□ **転貸借**：他人が所有する物件を借りた上で、それを第三者に転貸する行為（転貸借）についても、契約当事者として貸借していることに変わりないため、「取引」に該当せず、免許は不要。

×転貸をする場合、契約当事者であっても、免許が必要である

(2) 媒介と代理の違い：

媒介と代理の違いについて、売主 A が物件を売却する際に、宅建業者 X が売主 A の媒介人又は代理人として関与するケースを想定して説明する。

	媒介	代理
行為の内容	売主 A に買主を**引き合わせるのみ**。一般には、「仲介」や「あっせん」という言葉で表現される。	買主を探すだけでなく、売主 A の代理人として、代理権の範囲内で買主と条件交渉し、**契約を締結**する。
図解		
売買契約書の署名者	売主 A が署名	代理人 X が、「売主 A の代理人 X」と表示して署名

4.「業」（業務性）とは

（1）**業務性とは**：

⇒ 社会通念上、事業の遂行とみることができる場合に認められる。

（2）**判断要素**：

⇒ 事業の遂行と認められるか否かについては、以下の事情等を要素として、総合的に判断される。

①不特定多数の者を相手に取引するか

②利益を目的とするか

③取引の反復継続性があるか（1 回の販売行為であったとしても、例えば、区画割りした宅地を複数の者に販売する行為であれば、反復継続性が認められる）

□ 破産管財人の行為は業務性が認められないため、免許は不要

⇒ 破産管財人は、裁判所により選任され、破産者の財産を売却し、破産者の債権者に公平に配当すること等を職務とする。かかる破産管財人が、複数の宅地建物を売却することがあるが、当該売却行為は、裁判所の監督の下に行われること、また利益を目的とする行為ではないことから、業務性が認められず、免許を要しない。

なお、破産管財人による宅地建物の売却に関与する媒介人・代理人は免許が必要である。

×破産管財人が複数の宅地建物を換価のために売却する場合、免許が必要である

×破産管財人による宅地建物の売却に媒介・代理として関与する者も免許は不要

第３　宅建業者と宅建士の整理

宅地建物取引業者（宅建業者）と宅建士の違いについて、簡単に整理しておく。

	宅建業者	宅地建物取引士
役割	不動産の取引を行う主体	宅建業者に従事し、宅建業者の事業をサポートする者
必要な許認可等	免許が必要 （免許証が交付される）	試験合格後に登録が必要 （宅建士証が交付される）
個人か法人か	個人の場合も法人の場合もある	個人のみ

第２章　宅建業の免許制度

第１　免許権者

１．免許権者の分類基準

宅建業を営もうとする者は、以下の分類に従って、都道府県知事から都道府県知事免許を受けるか、又は国土交通大臣から国土交通大臣免許を受けなければならない（3 条 1 項）。

※免許を付与する主体のことを免許権者という。

分類基準	免許権者	免許の種類
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	都道府県知事免許
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	国土交通大臣免許

×事務所が２以上の都道府県に設置される場合、主たる事務所の所在地の都道府県知事が免許権者となる

×１つの都道府県に、2以上の事務所を設置する場合、国土交通大臣が免許権者となる

□ 申請手続：都道府県知事に免許を申請する場合は、当該知事に対して直接申請するが、国土交通大臣へ申請する場合は、主たる事務所の所在地を管轄する都道府県知事を経由して申請することになる（78 条の 3 第 1 項）。

□ 条件：免許権者は、免許の付与又は免許の更新の際に、一定の条件を付すことができるが、条件は必要最小限度のものに限り、また不当な義務を課すものであってはならない（3 条の 2）。

×国土交通大臣へは直接、免許を申請することができる

２．「事務所」の意義

上記の免許権者の分類の基準となる「事務所」とは、以下のいずれかに該当するものをいう（施行令 1 条の 2）。

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**契約を締結する権限を有する使用人**を置くところ

×従たる事務所は、宅建業を営んでいなくても「事務所」に含まれる

×継続的に業務を行うことができる施設を有する場所であれば、契約締結権限を有する使用人がいなくても事務所に該当する

□ 支店（従たる事務所）は宅建業を営むところに限定され、宅建業を営んでいない場所は事務所に該当しない。他方で、本店（主たる事務所）は、その場所で宅建業を行っていなくとも、「事務所」に該当する。

□ ③はいわゆる営業所などが該当する。テントやコンテナ等の仮設店舗は、「継続的に業務を行うことができる施設」に含まれない。

□ 免許権者の例

	本店	支店	免許権者
例１	東京	東京（宅建業を営んでいる） 大阪（　〃　営んでいない）	東京都知事
例２	東京	東京（宅建業を営んでいる） 大阪（　〃　）	国土交通大臣

第２　免許が受けられなくなる欠格事由

１．欠格事由の概要

免許申請者が、以下の欠格事由に該当する場合には、免許を受けることができない（5 条 1 項各号）。各欠格事由の詳細は、次のページからみていく。

		5 条 1 項	概要	宅建士（参考）
①	破産	1 号	**破産手続開始の決定**を受け、かつ**復権**を得ない者	○
②	過去の免許取消処分等	2 号 3 号 4 号	**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）	○
③	犯罪	5 号 6 号	**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）	○
④	暴力団員	7 号	**5 年以内**に**暴力団員**であった者	○
⑤	宅建業に関する不正等	8 号	**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	—
		9 号	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	—
		10 号	**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	○
⑥	関係者に問題がある場合	11 号	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**が免許申請する場合に、その**法定代理人**が 1～10 号のいずれかに該当する場合	—
		12 号	**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、1～10 号のいずれかに該当する場合	—
		13 号	**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、1～10 号までのいずれかに該当する場合	—
		14 号	免許申請者が、**暴力団員等**により**事業活動を支配**されている場合	—
⑦	宅建士の不在	15 号	事務所への専任の**宅建士設置義務**に違反している者	—

□ 免許申請書・添付書類中に、重要な事項について虚偽記載があるか、重要な事実の記載が欠けている場合にも、免許を受けることはできない（5 条 1 項柱書）。

２．欠格事由の詳細

（1）**破産**（1 号）：破産手続開始の決定を受け、かつ復権を得ない者

□ 破産しても、復権を得た者は、免許を受けることができる。

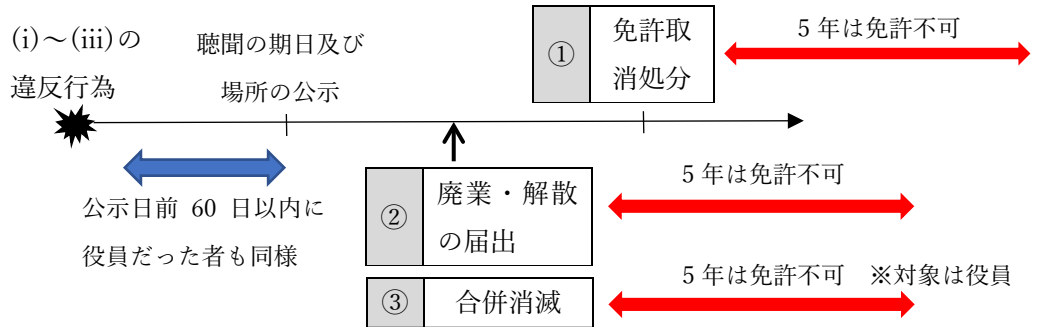
※（参考）復権とは？

⇒ 破産手続の開始決定により、破産者は様々な資格が制限される。宅建業の免許だけで

×破産手続開始の決定を受け、かつ復権を得てから 5 年を経過しない者は免許を受けることができない

なく、例えば弁護士も破産をするとなれなくなる。このような破産による資格又は権利の制限を消滅させ、本来の法的地位を回復させることを復権という。復権が認められる事由として、例えば裁判所による免責許可の決定が確定したときや、又は破産手続開始決定後 10 年経過したことなどが挙げられる。

(2) 過去の免許取消処分等（2～4 号）



①		以下の理由により免許を取り消され、免許取消の日から **5 年**を経過しない者 (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	当該宅建業者が法人である場合、**聴聞の期日及び場所の公示日**の**前 60 日以内**に、その法人の役員であった者は、その法人と同じ運命にあり、その法人の**免許取消処分の日**から 5 年間は免許を受けることができない。
②		上記①の免許取消処分の**聴聞の期日及び場所の公示日**から、**免許取消処分をする日又は処分をしないことを決定する日**までの間に、**相当の理由なく**、**廃業・解散の届出**をした場合、当該届出の日から **5 年**を経過しない者
	役員	当該宅建業者が法人である場合、**聴聞の期日及び場所の公示日**の**前 60 日以内**に、その法人の役員であった者も、その法人と同様に、廃業・解散の**届出の日**から 5 年間は免許を受けることができない。
③	役員	宅建業者が法人で、上記①の免許取消処分の**聴聞の期日及び場所の公示日**から、**免許取消処分をする日又は処分をしないことを決定する日**までの間に、**相当の理由なく**、**合併により消滅**した場合、**聴聞の期日及び場所の公示日**の**前 60 日以内**に、その法人の役員であった者は、**合併による消滅の日**から 5 年間は免許を受けることができない。 ※合併により法人自体は消滅しているので、役員のみが対象の欠格事由

- 法人の役員も欠格事由となるのは、法人を経営していた役員が、法人が免許を取り消された直後に、個人として宅建業を開始することを防ぐため。
  - □ 「役員」とは、取締役に限らず、業務を執行する取締役、執行役、社員等と同等以上の支配力を有すると認められる者を含む。
- ②・③が欠格事由とされているのは、免許取消処分を回避する目的で、処分を受ける前に自ら廃業等を行い、直後に改めて免許申請し、業務を開始することを防ぐため。

※東京都であれば、聴聞期日等の公示は公報に掲載され、こちらのサイトから確認できる

×廃業の届出に相当の理由がある場合でも、届出から 5 年は免許を受けることができない

(3) **犯罪**（5・6 号）

ア．**欠格事由となる犯罪と刑罰の種類**：

懲役刑又は禁固刑に処せられた場合は、いかなる犯罪であったとしても欠格事由となる。他方で、罰金刑の場合は、以下の一定の犯罪による場合に限り、欠格事由となる。

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

×詐欺罪、横領罪又は過失傷害罪により罰金刑に処せられたことは免許の欠格事由となる

□ 上記の刑罰について、裁判が確定した段階で欠格事由となる。第 1 審裁判所で判決が下されても、高等裁判所へ控訴又は最高裁判所へ上告し、裁判が係属中である場合は、まだ裁判が確定していないので、免許を受けることができる。

□ 拘留は欠格事由に該当しない。以下、懲役・禁錮・拘留について整理する。

	意義	欠格事由
懲役	監獄に拘置され、所定の刑務作業を行う。	○該当
禁錮	監獄に拘置されるが、刑務作業は行わない。	○該当
拘留	1 日以上 30 日未満、拘留場に拘置されるが、刑務作業は行わない。	**× 該当せず**

□ 科料（千円以上 1 万円以下の財産刑をいう）は欠格事由に該当しない。

イ．**免許を受けられない期間**：

(ｱ) **執行猶予が付されていない場合**：以下のいずれかの時点から 5 年経過するまでは免許を受けることができない。

① 刑の執行が終了した日（例：刑期の満了）、

② 刑の執行を受けることがなくなった日（例：恩赦による刑の執行の免除）

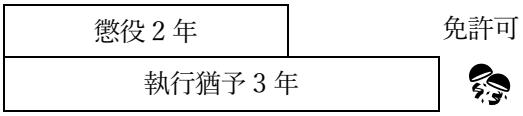
(ｲ) **執行猶予が付された場合**：執行猶予期間が満了すると免許を受けることが可能

∵ 執行猶予期間が満了すると、そもそも刑の言渡しが効力を失うため。

×執行猶予期間が満了してから 5 年は免許を受けることができない

（例：懲役 2 年の実刑、執行猶予なし）

（例：懲役 2 年執行猶予 3 年）



(4) **暴力団員**（7 号）：5 年以内に暴力団員であった者。

(5) **宅建業に関する不正等**（8～10 号）

ア．免許の申請前 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（8 号）

イ．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（9 号）

ウ．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者（10 号）。

(6) **関係者に問題がある場合**（11～14 号）

ア．未成年：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が免許申請する場合に、その法定代理人が 1～10 号のいずれかに該当する場合（11 号）

- 未成年者の場合も、法定代理人（親など）から宅建業に関する営業の許可を得ている場合は、当該営業に関しては成年者と同一の行為能力を有することになり、自らの資質において免許を受けることができる。この場合、法定代理人の欠格事由の有無は問題とならない。
- それに対して、法定代理人の許可を得ていない者は、「成年者と同一の行為能力を有しない未成年者」となる。この場合、その未成年者を監督することになる法定代理人の資質が問われることになる。そのため、法定代理人も審査対象となり、1～10 号の欠格事由があると、その未成年者は免許を受けることができない。

未成年者の分類	免許
法定代理人の営業許可あり ⇒成年者と同一の行為能力を有する未成年者	本人の資質で審査される 法定代理人の資質は問われない
法定代理人の営業許可なし ⇒**成年者と同一の行為能力を有しない未成年者**	法定代理人の資質も審査される （法定代理人が 1～10 号に該当すると免許受けられない）

イ．法人：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が、1～10 号のいずれかに該当する場合（12 号）

※ **政令で定める使用人**とは、支店長など、事務所を代表する使用人をいう（施行令 2 条の 2）。

ウ．個人が免許申請する場合で、政令で定める使用人が、1～10 号のいずれかに該当する場合（13 号）

エ．免許申請者が、暴力団員等により事業活動を支配されている場合（14 号）

(7) **宅建士の不在**（15 号）：事務所への専任の宅建士設置義務に違反している者

×営業に関し、成年者と同一の行為能力を有する未成年者であっても、法定代理人に欠格事由があると、免許を受けることができない

第 3　免許の有効期間と更新

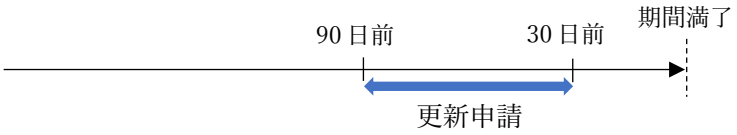
1．免許の有効期間

- 免許の有効期間は 5 年（3 条 2 項）。
- 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（6 条）。
- 免許は全国で有効（免許を受けた都道府県に業務範囲が限定されるものではない）。

2．免許の更新

(1) 更新の申請期限

⇒ 免許の有効期間満了日の 90 日前から 30 日前までに行う必要がある（3 条 3 項、規則 3 条）。 ☆更新さんきゅーで覚えよう。



×免許の更新は、期間満了の２か月前までに申請しなければならない

(2) 更新後の免許の有効期間

⇒ 更新前の免許の有効期間の満了日の翌日から 5 年（3 条 5 項）。

(3) 免許の有効期間が満了するまでに免許が更新されなかった場合

⇒ 更新申請を期限内に行ったにもかかわらず、免許の有効期間満了日までに、更新申請に対する処分がなされなかった場合は、当該処分がなされるまで、従前の免許が引き続き効力を有する（3 条 4 項）。なお、期間満了後に免許が更新された場合も、更新後の免許の有効期間は、従前の免許の有効期間満了日の翌日から 5 年となるものであり、処分の日から 5 年ではない（3 条 5 項）。

第４　事後の変更

1．免許換え

事後的に事務所を新設・廃止することにより免許権者が異なることになった場合は、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（7 条）。必要な免許換えをしない場合は、免許が取り消されることになる（66 条 1 項 5 号）。以下は、事務所の変更に伴う、免許換えの申請先の例である。

×新たに案内所を申請する場合、免許換えが必要になることがある

×免許換えの申請は、変更前の免許権者に対して行う

変更前		変更後	
事務所の所在	従前の免許権者	事務所の所在	免許換えの申請先
福岡	福岡県知事	長崎	長崎県知事
福岡・長崎	国土交通大臣	長崎	長崎県知事
福岡	福岡県知事	福岡・長崎	国土交通大臣

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、免許の有効期間は新たに 5 年が設定され、付与される免許証の番号も新しいものとなる。免許換えにより新規免許が付与されると、従前の免許は失効するので、その免許を受けた免許権者に遅滞なく免許証を返納しなければならない（規則 4 条の 4 第 1 項 1 号）。

×免許換えで取得した免許の有効期間は、旧免許の有効期間を引き継ぐ

- □ 免許換えにおいても、国土交通大臣へ申請する場合は、主たる事務所の所在地を管轄する都道府県知事を経由して申請することになる（78 条の 3 第 1 項）。
- □ 免許換えの申請を受けて新規免許を付与した免許権者は、従前の免許をした免許権者に通知する（規則 4 条の 5）。
- □ （参考）福岡県に事務所を有していたが、事務所を長崎県に移転することになった場合、長崎県知事に免許換えの申請をし、旧免許証を福岡県知事に返納するが、福岡県知事に廃業の届出をする必要はない。∵宅建業を廃止するわけではないから。

2．宅地建物取引業者名簿と変更の届出

- 免許権者は、**宅地建物取引業者名簿**を備えなければならない。
- 宅建業者は、当該名簿の一定事項に変更が生じた場合、免許権者へ**変更の届出**が必要

(1) 宅地建物取引業者名簿

国土交通大臣は、大臣免許を受けた宅建業者の宅地建物取引業者名簿を備える。それに対して、都道府県知事は、自らの知事免許を受けた宅建業者に加えて、大臣免許を受けた宅建業者のうち、自己の都道府県内に主たる事務所を有する宅建業者の宅地建物取引業者名簿についても備えなければならない（8 条 1 項 2 項）。

□ これらの名簿は、一般の閲覧に供しなければならない（10 条）。

	備置が必要な宅建業者の名簿
国土交通大臣	● 大臣免許を受けた宅建業者の名簿
都道府県知事	● 知事免許を受けた宅建業者の名簿 ● 大臣免許を受けた宅建業者の名簿 （自己の区域内に主たる事務所を有する宅建業者が対象）

当該名簿には次の表の事項を登載する必要がある（8 条 2 項各号）。後述のとおり、以下表の 2～6 の事項（青い部分）に事後的に変更が生じた場合は変更の届出が必要となる（9 条）。また参考までに、免許証への記載事項についても併せて表に記載する。

	宅地建物取引業者名簿への搭載事項		免許証
1	免許証番号・免許の年月日		免許証番号
2	宅建業者の**商号**又は**名称**		**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**		**代表者**氏名
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**		個人の場合の**氏名**
5	事務所の**名称**・**所在地**		**主たる事務所**の**所在地**
6	**事務所ごと**に置かれる**専任の宅建士**の**氏名**		—
7	取引一任代理等※について、50 条の 2 第 1 項の認可を受けているときは、その旨及び認可の年月日		—
8	・宅建業法違反により、指示処分又は業務停止処分があったときは、その年月日と内容（規則 5 条 1 号） ・宅建業以外に**兼業**をしている場合は、その**事業の種類**（規則 5 条 2 号）		—

×法人の役員の住所に変更があった場合は変更の届出が必要

※「取引一任代理等」とは、宅地建物の取引の代理・媒介において、取引の判断を一任され、それにもとづき取引の代理・媒介を行なうことをいう。

(2) 変更の届出

上記表の 2～6 について変更が生じた場合、宅建業者は 30 日以内に、免許権者に変更の届出をする必要がある（9 条）。

- □ 上記表 3 の役員は、常勤・非常勤を問わず、変更が生じた場合は、届出が必要。
- □ 上記表 8 の兼業については、変更の届出の対象ではないので、事後的に変更が生じても届出の必要はない。
- □ 免許権者が国土交通大臣の場合、主たる事務所の所在地を管轄する都道府県知事を経由して変更の届出をしなければならない（78 条の 3 第 1 項）。
- □ 後述のとおり、免許証の記載事項に変更が生じた場合、本変更の届出に併せて免許証の書換え交付申請をしなければならない。

×専任の宅建士に変更が生じた場合、変更から３か月以内に届出をしなければならない

×事後的に兼業の種類に変更が生じた場合、変更の届出が必要

3．免許証

(1) 免許証の見本

宅 地 建 物 取 引 業 者 免 許 証

商号又は名称	株式会社 田中不動産
代 表 者 氏 名	田中　太郎
主たる事務所	福岡県福岡市中央区赤坂●●-●●
免 許 証 番 号	福岡県知事（●）第●●●●●号
有 効 期 間	令和 2 年 4 月 1 日から令和 7 年 3 月 31 日まで

宅地建物取引業法第 3 条第 1 項の規定により、宅地建物取引業者の免許を与えたことを証する。

令和 2 年 3 月 31 日

福岡県知事　●● ●●　　㊞

(2) 書換え交付・再交付・返納

書換え交付	免許証の記載事項（商号又は名称、代表者氏名、主たる事務所の所在地）に変更が生じたときは、前述の**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（規則 4 条の 2）。
再交付	免許証を**紛失**、**汚損**又は**破損**した場合は、遅滞なく、再交付申請をしなければならない（規則 4 条の 3）。
返納	以下の場合には免許証を返納しなければならない（規則 4 条の 4）。 ①免許の取消処分を受けた場合 ②後述の廃業等の届出をする場合 ③免許換えにより従前の免許証が失効した場合 ④再交付を受けた後に、紛失した免許証を発見した場合 □ 免許が有効期間の満了により失効した場合は、免許証の返納は不要

4．廃業等の届出

宅建業者は、次の表の届出事由が生じた場合は、免許権者への届出が必要となる（11 条）。各届出事由に関し、以下の表に、届出義務者、届出の期限、免許の失効日について整理する。

届出事由		免許の失効日	届出義務者	届出の期限
①	死亡	**死亡時**	相続人	死亡の事実を**知った日**から **30 日**以内
②	法人の合併による消滅	**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（会社）の解散	**届出時**	**清算人**	
④	破産手続の開始決定		**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	

※ ③法人の解散とは、事業をやめて会社をたたむ手続（清算手続）に入ることをいい、解散時に直ちに法人格が消滅するものではない。解散についての届出義務者である清算人とは、法人が解散した場合に、その清算事務を行う者をいい、原則として解散時の取締役がそのまま清算人に就任する。

※ ④破産の届出義務者である破産管財人とは、破産手続開始決定と同時に裁判所によって選任される者で、破産者の財産の管理・処分等を行う者をいう。

※ （参考）後述の営業保証金の取戻しができるのは、免許が失効したときである。上記表の③～⑤の届出事由については、届出をすることによって免許が失効するため、対象事由の発生だけでなく、届出をしてはじめて営業保証金の取戻しができることに注意。

×宅建業者が死亡した場合、死亡した日から 30 日以内に、相続人が届出をしなければならず、届出の日に免許は失効する

×宅建業者である会社が吸収合併により消滅した場合、存続会社の代表役員が届出をする

×宅建業者である会社が解散した場合、解散時に免許が失効する

第５　無免許営業、名義貸しの禁止

1．原則論

（1）無免許営業の禁止

⇒ 無免許営業が許されないことは当然であるが、免許を受けていない場合は、広告をすることもできない（12 条）。

（2）名義貸しの禁止

⇒ 自身の免許の名義を貸して、他人に宅建業を行わせること、又は広告をさせることはできない（13 条）。

□ たとえ名義貸しの相手が免許保有者であっても、本条で禁止される名義貸しに該当し、宅建業法違反となる。

2．無免許で宅建業を営むことができる例外

(1) みなし業者（76 条）

ア．免許失効のケース：

⇒ 宅建業者が取引をしていたが、取引の途中で免許を取り消された場合に、その時点で即座に取引を中止しなければならないとすると、相手方や取引関係者に損害を与える恐れがある。そこで、免許取消し等により免許が失効したとしても、締結済みの契約に基づく取引に限り、例外的に免許失効後も宅建業者であるものとみなして、当該取引を結了することが許されている。

イ．一般承継（死亡、合併）のケース：

⇒ 宅建業者が死亡した場合、免許は失効し、相続人はその免許を承継することはできない。また、会社が合併する場合も、合併消滅会社の免許は失効し、合併存続会社が免許を承継することはできない。もっともこのような場合も、取引相手を保護する観点から、相続人又は合併存続会社は、免許を有していなくても、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。なお、相続や合併において権利義務を承継することを一般承継といい、承継する者を一般承継人という。

	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

□ 宅建業免許のない相続人は、あくまで、死亡した宅建業者が生前に締結した契約のみを履行することが許されるのであり、新たに住宅の販売や広告を行うことはできない。

(2) その他の特例：

ア．**国又は地方公共団体**（78 条）：

- 国及び地方公共団体には、宅建業法は適用されないため、免許を受けることなく宅地建物取引業を行うことができる。
- 独立行政法人都市再生機構、独立行政法人中小企業基盤整備機構などは国とみなされ、また、土地開発公社、地方住宅供給公社は地方公共団体とみなされるため、免許は不要である。

□ 農業協同組合、社会福祉法人は、国又は地方公共団体に該当しない（つまり免許要）

□ 国・地方公共団体から代理・媒介の依頼を受けて宅建業を行う者は免許が必要

イ．**信託会社**（77 条）：

- 信託会社（信託業法 3 条の免許を受けた者）は、国土交通大臣の免許を受けた宅建業者とみなされるため、宅建業免許を受けることなく、宅建業を営むことができる（77 条 2 項）。
- ただし、国土交通大臣への届出が必要（同条 3 項）。
- 信託会社は宅建業の免許を有していないので、宅建業法の免許に関する規定は信託会社に適用されないが、免許に関する規定以外の宅建業法は適用される。そのため、宅建業法へ違反した場合は、指示処分、業務停止処分の対象になる。なお、免許に関する規定は適用されないので、免許取消処分を受けることはない。

×信託会社が、宅建業を行うには、国土交通大臣の免許が必要

		免許	宅建業法の適用	監督処分の対象となるか
①	国、地方公共団体	不要	適用なし	ならない
②	信託会社	不要 （**届出は必要**）	適用される （ただし、免許に関する規定以外）	なる （ただし、免許取消処分を除く）

※（参考）破産管財人が不動産を売却する場合も免許が不要であるが、その理由は、破産管財人の売却行為には業務性が認められず、そもそも「宅地建物取引業」に該当しないからであった。他方で、上記の国・地方公共団体、また信託会社が免許を要しないのは、宅建業法において、特別に免許が不要であることが規定されているからである。免許を要しない理由が異なることに注意。

第３章　宅地建物取引士

※試験の正式名称は「宅地建物取引士資格試験」
※登録の正式名称は「宅地建物取引士資格登録」

第１　宅建士になるための３つのステップ

① 試験に合格（16 条）
　　↓
② 登録：受験地の都道府県知事の登録を受ける（18 条）
　　↓
③ 宅建士証の交付：登録先の都道府県知事から交付を受ける（22 条の 2）
　　↓
　ようやく宅建士！（2 条 4 号）

×登録は、自己の居住地の知事から受ける

□ 試験について不正をした者には、合格の取消しや、3 年以内の期間を定めた再受験禁止のペナルティを課すことができる（17 条）。

×不正受験者には、2 年を上限として再受験を禁止することができる

□ 登録は、受験地の知事から受ける。後述する登録の移転をして、他の知事の登録を受けた後に、登録を消除され、再度登録申請をする場合も、改めて受験地の知事の登録を受けることになる。

□ 登録については期間制限なく、消除されない限り一生有効。
　他方で、宅建士証の有効期間は、5 年。

×登録の有効期間は 5 年

第２　登録要件

１．登録要件としての実務経験

試験合格者は、次項に記載する欠格事由がない限り、実務経験に関する以下の①又は②の条件を満たすと、登録が認められる（18 条 1 項、規則 13 条の 15・16）。

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）

×都道府県知事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者

×登録実務講習を行うのは都道府県知事の登録を受けた講習機関

２．欠格事由

18 条 1 項各号に規定される、宅建士が登録を受けることができなくなる欠格事由には、宅建業者の免許の欠格事由と共通のものと、宅建士独自の欠格事由がある。以下表に整理するとともに、表中の④～⑦の事項については、補足説明を加える。なお欠格事由のうち、発生すると登録先の知事へ届出が必要となる事項についても、参考までに表に記載しておく。

		宅建士の登録の欠格事由	届出
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（詳細は後述）	○
	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（詳細は後述）	○
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**	○
	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	—
	⑦ ア	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	—
	⑦ イ	**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**	—

(1) 表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**

⇒ 免許の欠格事由と全く同じであり、対象犯罪等を整理した表を再掲する。なお、登録を受けられない期間も、同じであり、刑の執行が終了した日等から5年が経過するまでか、執行猶予期間が満了する日までである。詳細は免許の欠格事由を参照。

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

(2) 表⑤：**特定の理由により宅建業の免許取消処分を受けてから5年を経過しない者など**

⇒ 違法行為を行い、免許を失った宅建業者が、それならと直ちに宅建士として事務を行うことを防ぐため、特定の理由により免許取消処分を受けたことは、宅建士登録の欠格事由にもなっている。以下、復習となるが、欠格事由を整理する。

①		以下の事由により免許を取り消され、免許取消しの日から**5 年**を経過しない者 (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	当該宅建業者が法人である場合、**聴聞の期日及び場所の公示日**の**前 60 日以内**に、その法人の役員であった者は、その法人の**免許取消処分の日**から 5 年間は宅建士の**登録**を受けることができない。
②		上記①の免許取消処分の**聴聞の期日及び場所の公示日**から、**免許取消処分をする日又は処分をしないことを決定する日**までの間に、**相当の理由なく**、**廃業の届出**をした場合に、当該廃業の届出の日から**5 年**を経過しない者
	役員	当該宅建業者が法人である場合、**聴聞の期日及び場所の公示日**の**前 60 日以内**に、その法人の役員であった者は、その法人と同様に、廃業・解散の**届出の日**から 5 年間は宅建士の**登録**を受けることができない。
③	役員	宅建業者が法人で、上記①の免許取消処分の**聴聞の期日及び場所の公示日**から、**免許取消処分をする日又は処分をしないことを決定する日**までの間に、**相当の理由なく**、**合併により消滅**した場合、**聴聞の期日及び場所の公示日**の**前 60 日以内**に、その法人の役員であった者は、**合併による消滅の日**から 5 年間は宅建士の登録を受けることはできない。

(3) 表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**

- 未成年者の場合も、法定代理人（親など）から宅建業に関する営業の許可を得ている場合は、成年者と同一の行為能力を有することになり、自らの資質において登録を受けることができる。
- 他方で、法定代理人の許可を得ていない場合は、成年者と同一の行為能力を有しない未成年者となり、本欠格事由に該当し、登録は認められない。

未成年者の分類	登録
法定代理人の営業許可あり ⇒成年者と同一の行為能力を有する未成年者	○
法定代理人の営業許可なし ⇒**成年者と同一の行為能力を有しない未成年者**	×

×未成年者が、成年者と同一の行為能力を有しない場合でも、法定代理人に欠格事由がなければ、宅建士の登録を受けることができる

※（参考）宅建業の免許であれば、未成年者が、成年者と同一の行為能力を有しない者であっても、法定代理人が 5 条 1 項 1～10 号の欠格事由に該当しなければ、未成年者本人が免許を受けることができた。これは、宅建業の場合、法定代理人の監督を受けながら、ビジネスを遂行できるからである。他方で、宅建士の事務は、重要事項説明書の交付・説明など、宅建士本人の専門性に基づき遂行されるものであり、法定代理人の監督を受けながら遂行できるものではない。そのため、成年者と同一の行為能力を有しない未成年者については、法定代理人の欠格事由の有無に関わらず、宅建士の登録は認められない。

(4) 表⑦：**宅建士自身の登録消除処分・事務禁止処分**

ア．登録消除処分：

(i) 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

(ii) (i)の事由による登録の消除処分の聴聞の期日及び場所の公示日から、その処分の日又は処分をしないことを決定する日までの間に、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

イ．事務禁止処分：

⇒ 事務禁止処分を受け、事務の禁止期間中に宅建士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

∵ 宅建士が事務禁止処分を受けた場合に、自ら一旦登録を消除した後、直ちに再登録して事務を再開できてしまうと、事務禁止処分が骨抜きになってしまうから。

第 3　宅地建物取引士資格登録簿と変更の登録

1．宅地建物取引士資格登録簿

- 登録を受けようとする者は、受験地の都道府県知事に登録申請書を提出する（19 条）。
- 都道府県知事は、登録をする際に、宅地建物取引士資格登録簿（以下「登録簿」）に以下の事項を搭載する（18 条 2 項、規則 14 条の 2 の 2）。
- 登録簿は一般の閲覧に供されるものではない。宅地建物取引業者名簿が一般の閲覧に供されるのとは異なる（10 条）。

登録簿への登載事項
① 登録番号、登録年月日
② **氏名**
③ 生年月日
④ 性別
⑤ **住所・本籍**
⑥ 試験合格年月日、合格証書番号
⑦ 登録要件である実務経験に関する事項
⑧ **従事している宅建業者**の**商号・名称、免許証番号**（専任か否かを問わず）

※ その他にも、指示処分・事務禁止処分がなされたときは、その内容・年月日を記載する。

×宅地建物取引士資格登録簿は、一般の閲覧に供される

×住所の変更は、変更の登録が必要であるが、本籍の変更は、変更の登録は不要である

×従事している宅建業者の事務所の所在地に変更が生じた場合、変更の登録の申請が必要

2．変更の登録

上記の登録事項（具体的には上記表の②、⑤、⑧）に変更が生じた場合、自身が登録をしている都道府県知事に対し、遅滞なく、「変更の登録」を申請しなければならない（20 条）。この「変更の登録」は、宅建業者における「変更の届出」に相当するものである。

□ 氏名・住所に変更が生じた場合は、変更の登録の申請に併せて、後述の宅建士証の書換え交付申請も必要。

□ 変更の登録は、宅建士証の交付を受けていなくても必要。

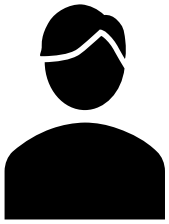
×勤務先の宅建業者に変更が生じた場合、当該宅建業者の本店が所在する都道府県知事に変更の登録を申請する

×変更が生じた場合、30 日以内に、変更の登録を申請しなければならない

第４　宅建士証と講習

1．宅建士証

(1) **宅建士証の記載事項**（規則 14 条の 11）



宅　地　建　物　取　引　士　証

氏　　名　　田中　太郎

（昭和●年●月●日生）

住　　所　　福岡県福岡市中央区天神●―●

登録番号　　（福岡）第●●●●号

登録年月日　　平成●年●月●日

令 和 7 年 11 月 5 日 ま で 有 効

福岡県知事　●●　●●　　㊞

交付年月日　　令和 2 年 11 月 6 日

発行番号　　第●●●●●●号

(2) **宅建士証の有効期間**：5 年（22 条の 2 第 3 項）

□ 5 年の満了で宅建士証は失効するが、失効した後でも免許の更新は可能

(3) **宅建士証の①書換え交付、②再交付、③提出・返納**

①	書換え交付	● **氏名・住所**に変更が生じた場合は、前述の**変更の登録**の申請に併せて、宅建士証の**書換え交付**の申請も必要（規則 14 条の 13）。 ● 新宅建士証は、旧宅建士証と引き換えに交付されるのが原則であるが、住所のみの変更の場合は、現に有する宅建士証の裏面に変更後の住所を記載することをもってこれに代えることができる（同条 3 項）。
②	再交付	● 紛失、破損等した場合は、**再交付**の申請をする（規則 14 条の 15）。 ● 破損等を理由として再交付申請する場合は、当該破損等した宅建士証と引き換えに新宅建士証の交付を受ける。紛失の場合で、再交付後に旧宅建士証を発見した場合は、速やかに発見した旧宅建士証を、旧宅建士証の交付を受けた知事に**返納**する。

×従事している宅建業者に変更があった場合は、宅建士証の書換え交付の申請が必要

③	提出	● **事務禁止処分**を受けたときは、宅建士証を、**速やかに**、**交付を受けた**都道府県知事に**提出**する（22 条の 2 第 7 項）。 （例：大阪府知事から宅建士証の交付を受けた者が、東京都知事から事務の禁止処分を受けた場合、宅建士証の提出先は、大阪府知事である。） ● 提出を受けた知事は、その**事務禁止期間の終了後**、宅建士より宅建士証の**返還請求を受けた場合**は、直ちに、宅建士証を返還する（同第 8 項）。
	返納	(i)**登録が消除**されたとき、また(ii)**宅建士証が失効**した場合は、**返納**が必要（22 条の 2 第 6 項）。

×宅建士証の提出は、事務の禁止処分を行った知事に対して、処分後 1 週間以内に行わなければならない

×事務禁止期間の終了により、知事は、宅建士から返還請求を受けなくとも速やかに宅建士証を返還しなければならない

(4) 宅建士証の提示義務

ア．一般原則：取引の関係者から請求があったときは宅建士証を提示しなければならない

イ．重要事項の説明時：相手方から請求がなくとも自ら宅建士証を提示しなければならない

×宅建士は、重要事項の説明時、相手から請求があれば、宅建士証を提示しなければならない

2．講習（22 条の 2 第 2 項）

(1) 原則：講習の受講が必要

- 宅建士証の交付を受ける場合は、都道府県知事が指定する講習を受ける必要がある。
- 宅建士証の 5 年の期間が満了し更新する場合も講習を受けなければならない（更新毎の受講を義務とすることで、宅建士は定期的に講習を受けることになる）。
- 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。
  - □ 宅建士証の交付を受けるために必要なのは、都道府県知事が指定する講習である。前述の登録を受けるために受講する登録実務講習を実施するのが、国土交通大臣の登録を受けた講習機関であることとの相違に注意。

×宅建士証の交付を受けるためには、国土交通大臣が指定する講習を受ける必要がある

×知事指定講習は、宅建士証の有効期間満了日の前 1 年以内に行われるものを受講しなければならない

(2) 例外：講習が免除されるケース

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。 ∵合格直後であり、知識の衰えがないため
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 ∵登録の移転の場合、新宅建士証は旧宅建士証の有効期間を引き継ぐため

×宅建士試験の合格後 1 年以内であれば、登録実務講習の受講は不要

第５　事後の変更

１．登録の移転

(1) 登録の移転が認められるケース

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、登録の移転が認められる。

⇒ 宅建士は、受験地の都道府県で登録を受け、登録先の知事から宅建士証の交付を受ける。そして、どこの都道府県で登録をしても、区域の制限なく、全国で宅建士業務を行うことができる。しかし、宅建士証の更新の際に必要な講習は、登録をしている都道府県において受講する必要がある。例えば、長崎県で宅建士の登録をしていたが、その後、大阪府の宅建業者の事務所に従事するようになった場合、宅建士証の更新の際に必要な講習を長崎県まで戻って受けなければならないが、それは大変である。そこで、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は、その事務所の所在地の都道府県に登録を移転することが認められている（19 条の 2)。

- □ 登録の移転は、宅建士の便宜のために認められた制度であり、登録を移転するか否かは自由で、義務ではない。宅建業者の免許換えが義務であるのと異なる。
- □ 事務の禁止期間中は、登録の移転はできない。
- □ 登録の移転をすることができるのは、宅建士の住所変更ではなく、従事する宅建業者の事務所の所在地の変更であることに注意。

×登録先の都道府県外の宅建業者に従事する場合、登録の移転は義務である

(2) 登録の移転の手続と宅建士証

- 登録の移転により移転前の宅建士証は失効するため（22 条の 2 第 4 項)、登録を移転するだけでなく、移転先の宅建士証の交付申請も併せて行う必要がある。
- 新しい宅建士証は、旧宅建士証と引き換えに交付される（規則 14 条の 14)。
- 登録の移転先の新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ことから、新宅建士証の交付時に、知事指定講習を受ける必要はない。
  （※ 宅建業免許の免許換えの場合は、前述のとおり、新免許は旧免許の有効期間を引き継がずに新たに５年の有効期間が設定されるので、両者の違いに注意）
- 登録の移転の申請は、現に登録をしている都道府県知事（上記の例では長崎県知事）を経由して移転先の都道府県知事（上記の例では大阪府知事）に対して行う。

×登録の移転により新しい宅建士証が交付された場合、１週間以内に、旧宅建士証を返納する

×登録の移転により新たに発行される宅建士証は、新たに５年の有効期間が設定される

2．死亡等の届出

宅建士に以下の事項が生じた場合は、登録先の知事に届出が必要（21 条）。なお、表の②～⑦は前述の欠格事由と同じであるため、詳細は欠格事由の箇所を参照して下さい。

		届出事由	届出義務者	届出期限
	①	死亡	相続人	死亡の事実を**知った**日から **30 日**以内
登録の欠格事由と同じ	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	

×精神機能の障害により宅建士の事務を適正に営むことができなくなった場合、本人は届出をすることはできない

□ 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。

3．登録の消除

都道府県知事は、以下の場合には、宅建士の登録を消除しなければならない（22 条）。

① 本人から登録の消除の申請があったとき。
② 前述の死亡等の届出があつたとき。
③ 死亡については、届出がなくとも、その事実が判明したとき。
④ 宅建士試験の合格の決定が取り消されたとき。

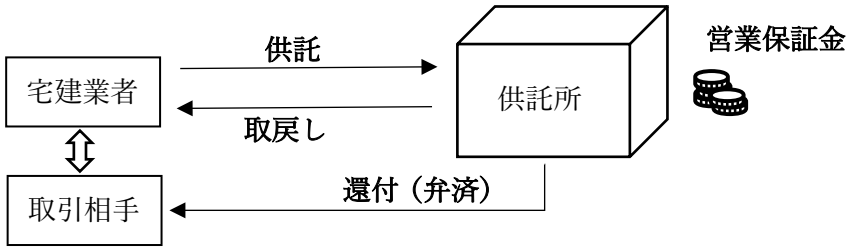
第 6　宅建士の基本原則

	条文の規定
業務処理の原則 （15 条）	宅建士は、宅建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及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、宅建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 （15 条の 2）	宅地建物取引士は、宅地建物取引士の**信用又は品位**を害するような行為をしてはならない。
知識・能力の維持向上 （15 条の 3）	宅地建物取引士は、宅地建物の取引に係る事務に必要な知識・能力の維持向上に努めなければならない。

第４章　営業保証金・保証協会

第１　営業保証金

１．営業保証金とは



例えば、宅建業者が契約上の義務に違反し、取引相手に損害を与えた場合、取引相手は宅建業者に対して損害賠償請求をすることができる。しかし、損賠賠償請求をしても、宅建業者に支払いをするだけの資力がなければ、取引相手は損害を回収することができない。そこで、宅建業者の取引相手を保護する趣旨で、宅建業者は、あらかじめ法務局等の供託所にお金を預けなければならないものとした。このお金のことを**営業保証金**といい、供託所にお金を預けることを、**供託**という。取引相手は、宅建業者から支払いを受けられない場合には、供託されている営業保証金から弁済を受けることができ、このことを**還付**という。また、宅建業者が宅建業を廃止等した場合には、供託所から営業保証金を返してもらうことができるが、このことを**取戻し**という。以下、供託・還付・取戻しの順に詳しくみていく。

２．供託

(1) **必要な営業保証金の供託金額**（25 条 2 項、施行令 2 条の 4）

	必要な供託金額	（参考） 弁済業務保証金分担金
主たる事務所（本店）	1,000 万円	60 万円
その他の事務所（宅建業を営む支店等）/ 1 か所	500 万円	30 万円

（例：本店に加え、支店が 3 か所の場合の供託金額は、1,000＋500×3＝2500 万円）

×出張所の設置にも供託が必要

(2) **有価証券の場合の評価額**（25 条 3 項、施行規則 15 条 1 項、同規則 15 条の 2）

⇒ 営業保証金は、現金の代わりに、一定の有価証券にて供託することも認められる。ただし、その信用力に従い、次の分類に従い算出された評価額となる。

有価証券の種類	額面の何％の評価額となるか
国債証券	100％
地方債証券・政府保証債	90％
その他の国土交通大臣が指定した債券	80％

×1 千万円の供託が必要な場合、額面 1 千万円の地方債証券の供託で足りる

□ 株券、手形、小切手は信用力が低いため、営業保証金として供託することはできない。

∵株価は常に変動するし、手形・小切手は振出人個人の資力次第となるから。

(3) **供託する場所**

⇒ 主たる事務所（本店）の最寄りの供託所に、従たる事務所（支店）の分も合わせて全額一括して供託する（25 条 1 項）。

×営業保証金は、本店分、支店分をそれぞれの最寄りの供託所に別々に供託する

(4) **供託の期限**

⇒ 事業を開始する前に、①営業保証金を供託し、②供託された旨の記載のある供託書の写しを添えて、供託した旨を、免許権者に届け出なければならない（25 条 4 項 5 項）。

□ つまり、供託をして届出をするまでは、事業を開始してはいけない

×営業保証金は、事業の開始から 1 週間以内に供託しなければならない

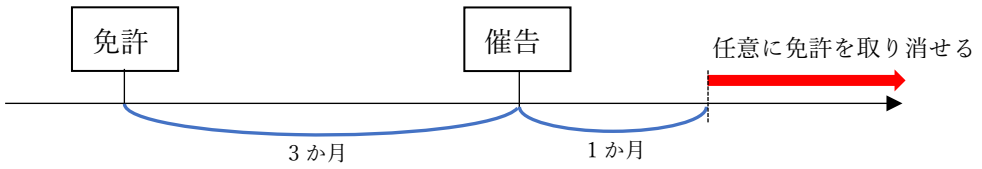
(5) **供託の不履行による免許の任意取消**（25 条 6 項 7 項）

・ 免許権者は、宅建業者が免許を受けた日から 3 か月経っても、供託した旨の届出をしない場合は、宅建業者に対して催告をする。

・ 宅建業者が、その催告が到着した日から 1 か月以内に供託した旨の届出をしなかった場合、免許権者は免許を裁量により任意に取り消すことができる。

×免許を受ける前に供託しなければならない

×届出がない場合、免許権者は免許を必ず取り消さなければならない



(6) **支店（従たる事務所）を増設する場合**

⇒ 本店（主たる事務所）の最寄りの供託所に追加の営業保証金（500 万円）を供託した上で、免許権者に対して、供託書の写しを添えて供託した旨の届出をした後でなければ、その増設した支店等では業務を開始できない（26 条）。

×新たに支店を設置する場合は、その支店の最寄りの供託所へ追加の供託をする

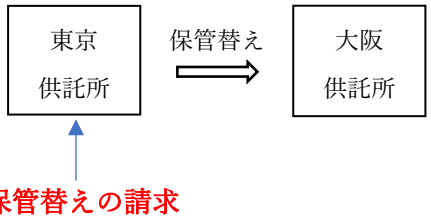
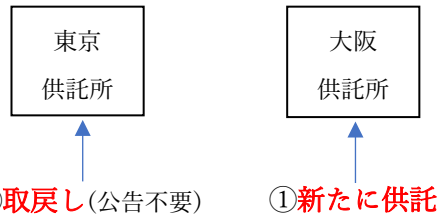
(7) **営業保証金の変換の届出**（規則 15 条の 4 の 2）

⇒ 例えば、供託していた国債が満期となり現金化したため、替わりに地方債を供託するなど、供託しているものを他の種類に差し換えることを、営業保証金の変換という。営業保証金を変換した場合、遅滞なく、供託書の写しを添付して、免許権者へ届出が必要。

(8) **主たる事務所の移転に伴う供託所の変更**（29 条 1 項）

⇒ 主たる事務所（本店）が移転した場合、供託先を移転後の主たる事務所の最寄りの供託所へ変更する必要がある。このとき、金銭のみを供託していた場合は、移転前の供託所に保管替えの請求をすれば足りる。しかし、有価証券（又は有価証券と金銭の両方）を供託していた場合は、保管替えの請求はできないため、移転先の供託所に新たに供託をしなければならず、移転前の供託所からは取戻しを行うことになる。以下、主たる事務所（本店）が東京から大阪に移転した場合を例として図示する。

×金銭の他に有価証券を供託していた場合も、移転前の供託所へ保管替えの請求が可能

営業保証金の種類	供託所を変更する方法
金銭のみ	移転前の東京の供託所に対し、保管替えの請求を行えば足りる。 
有価証券のみ 又は 有価証券と金銭の両方	保管替えの請求はできず、移転先の大阪の供託所に新たに供託をした上で、東京の供託所から取戻しを行う。 

3．還付

(1) 還付（弁済）を受けることができる取引相手（27 条 1 項）

- 宅建業者との**宅地建物取引業に関する取引により生じた債権**を有している者。
- ただし、**宅建業者**は還付請求権者から**除かれる**。
  ∵宅建業者は宅建業の専門家であり、保護を図る必要がないから。

×宅建業者も還付を受けることができる

※「**宅地建物取引業に関する取引により生じた債権**」とは？

⇒ 例えば、欠陥住宅を宅建業者から購入した者は、当該宅建業者に対し損害賠償請求が可能であり、その請求権は宅建業に関する取引により生じた債権であるため、欠陥住宅の購入者は、還付を受ける権利を有する。他方で、現地案内のために宅建業者の運転する車に乗っていた際に交通事故に遭った場合は、宅建業者に対し不法行為に基づく損害賠償請求が可能であるものの、それは、宅建業に関する取引により生じた債権ではないため、還付の対象外となる。他にも、宅建業者より新築分譲マンションの広告を受託した広告代理店が、その宅建業者に対して有する広告代金債権も、宅建業に関する取引により生じた債権ではないため、還付の対象外となる。

(2) 還付金額の上限

本店、支店のいずれと取引をしたかにかかわらず、その宅建業者が供託している営業保証金の全額が上限となる。

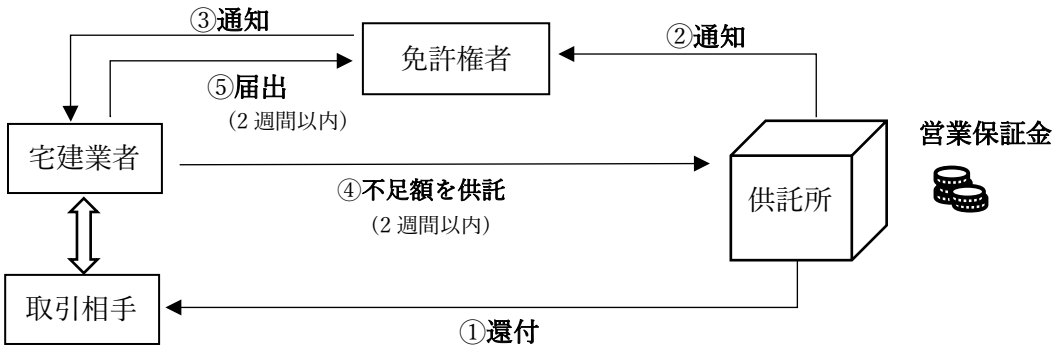
（例：支店が 3 つある宅建業者は、1,000 万円＋500 万円×3＝2500 万円を供託している。よって、どの支店で取引をしても、2500 万円が還付の上限となる。）

×支店と取引をした場合、500 万円が還付の上限となる

(3) 還付により生じた不足額の追加供託

還付により営業保証金が不足することになった場合、以下の流れで不足額を供託する(28 条)。

①	取引相手から供託所への**還付請求** ＆ 供託所からの**還付**
②	還付について、供託所から免許権者へ通知
③	免許権者から宅建業者へ、不足額の供託を求める通知
④	③の**通知を受けた日**から、**2 週間**以内に、宅建業者は不足額を供託
⑤	④の供託をしてから **2 週間**以内に、供託書の写しを添付して免許権者に**届出**



×宅建業者は、営業保証金の不足が生じた日から 2 週間以内に供託しなければならない。

×宅建業者は、不足分の供託をしてから 30 日以内に免許権者へ届出が必要

4．取戻し

(1) 取戻しができる事由

⇒ 宅建業者は、以下の場合に営業保証金を供託所から取り戻すことができる（30 条 1 項)。

	取戻し事由	取戻しの対象	公告の要否
①	免許が失効する以下の場合 ・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** ・死亡、法人の合併消滅 ・**免許取消処分**を受けたとき	全部	必要
②	一部の事務所（支店等）の廃止	一部 （廃止した事務所分）	
③	**保証協会の社員**となり弁済業務保証金制度を利用することになった場合	全部	**不要**
④	**主たる事務所の移転に伴う供託所変更**のため、**移転先の供託所に新たに供託したとき**		

×免許の有効期間の満了に伴い取戻しを行う場合、公告は不要

×免許取消処分を受けた場合は、営業保証金を取り戻すことはできない

×事務所の一部の廃止を理由に取戻しを行う場合、公告は不要

(2) 公告の要否

ア．原則：公告必要。取戻しを行うには、6 か月以上の催告期間を定めて、還付の対象となる債権を有している場合は申し出るよう公告をすることが必要であり、当該期間を経過してはじめて営業保証金を取り戻すことができる（30 条 2 項)。

∵ 還付対象債権を有している者がいるにもかかわらず、直ちに取戻しを認めてしまうと、債権者保護が図れないから。

×公告の催告期間は 3 か月以上の期間

イ．例外：以下の場合、公告は不要。

例外１	前掲表の③と④の取戻し事由は公告不要。 ∵ 債権者保護の必要がないから
例外２	**取戻し事由**が発生してから **10 年経過**している場合も、公告は不要。 ∵ 10 年の経過により宅建業者に対する債権は一般的に時効消滅するため、債権者保護の必要がないから。

□ 破産手続開始決定、解散、廃業については、届出が取戻し事由となるため、届出をした日が上記例外２の 10 年の起算点となる。

(3) 公告後の免許権者への届出

⇒ 宅建業者は、公告をした場合、遅滞なく、公告した旨を免許権者に届け出なければならない（営業保証金規則７条３項）。

第２　保証協会

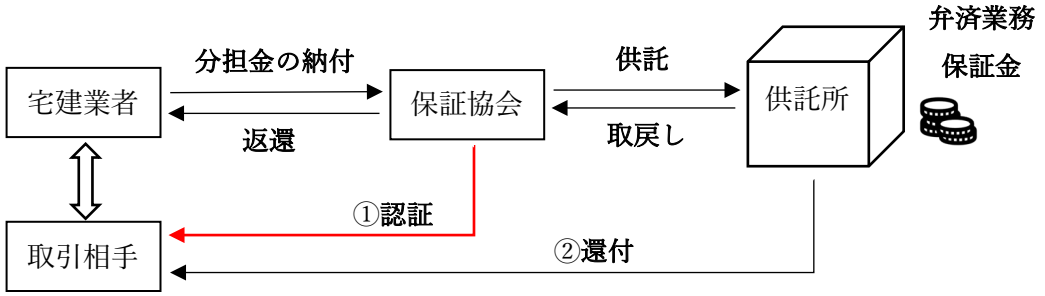
※保証協会の正式名称は「宅地建物取引業保証協会」

１．保証協会と弁済業務保証金の概要

(1) 制度概要

営業保証金は高額であり、宅建業への参入の高いハードルとなる。そこで、一般社団法人である保証協会が間に入る、弁済業務保証金制度が用意されている。具体的には、宅建業者は保証協会の社員になり、後述する少額の弁済業務保証金分担金（以下「分担金」）を保証協会に納付する。そして保証協会は、社員が納付した分担金と同額を、弁済業務保証金として供託所に供託する。取引相手は、供託所から還付を受けられるが、事前に保証協会による認証を受ける必要があり、保証協会から認証された金額について、供託所から還付を受けることができる。

×保証協会は一般財団法人



(2) 保証協会への加入

- 現在、保証協会には、公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会[1]と、公益社団法人不動産保証協会[2]の２つがある。保証協会への加入は任意であるが、２つの保証協会に同時加入することはできない（64 条の４第１項）。
- 保証協会は、新たに宅建業者が社員として加入し、又は社員たる地位を失ったときは、直ちに、その旨を当該宅建業者の免許権者に報告しなければならない（同条第２項）。

×保証協会は、宅建業者が加入する前に、免許権者に対して、加入について報告しなければならない

[1] 全国宅地建物取引業保証協会　https://www.hosyo.or.jp/

[2] 不動産保証協会　https://www.fudousanhosho.or.jp/about/

- 保証協会は、保証協会のメンバーである社員が社員となる前に行った取引に関して、還付が発生することにより、保証協会の弁済業務の円滑な運営に支障が生じるおそれがあると認めるときは、その社員に対して、担保の提供を求めることができる（同条第 3 項）。

2．納付・供託

分担金の納付、弁済業務保証金の供託について、以下整理する（64 条の 7、64 条の 9、施行令 7 条）。

	分担金の納付 （宅建業者⇒保証協会）		弁済業務保証金の供託 （保証協会⇒供託所）
金額	主たる事務所：**60 万円** その他の事務所：**30 万円**（1 か所）		宅建業者が納付した分担金と同額
方法	**金銭のみ可** ∵少額であり金銭納付が必須		金銭の他に、**有価証券も可** （前述の評価額が適用される）
期限	加入時	**加入しようとする日**までに納付	分担金の納付を受けた日から **1 週間**以内
	事務所の増設時	**事務所を増設した日**から **2 週間**以内に納付	

※ 分担金の額は、本来の営業保証金の 6%相当

×分担金は有価証券で納付可能

×分担金は、加入時から、2 週間以内に納付しなければならない

×弁済業務保証金は、分担金の納付を受けてから 2 週間以内に供託しなければならない

(1) 事務所を増設したが、分担金を納めなかったから？

- 事務所を増設したにもかかわらず、2 週間以内に分担金を納めないと、社員たる地位を失う（64 条の 9 第 2 項 3 項）。
- その場合、社員たる地位を失ってから 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（64 条の 15）。

×社員たる地位を失うと、2 週間以内に営業保証金を供託しなければならない

(2) 免許権者への届出

- 保証協会は、弁済業務保証金を供託した場合、その宅建業者の免許権者に対して届け出なければならない（64 条の 7 第 3 項、25 条 4 項）。

3．還付

(1) 対象者（64 条の 8 第 1 項）

⇒ 還付対象者は営業保証金と同様である。つまり、保証協会の社員である宅建業者との宅地建物取引業に関する取引により生じた債権を有する者は、弁済業務保証金から弁済（還付）を受けることができる。

□ 宅建業者は、還付を受けることができる対象者から除外される（営業保証金と同様）。

□ 宅建業者が保証協会に加入し社員となる前に、その宅建業者と取引をし、債権を有する者も、還付を受けることができる。

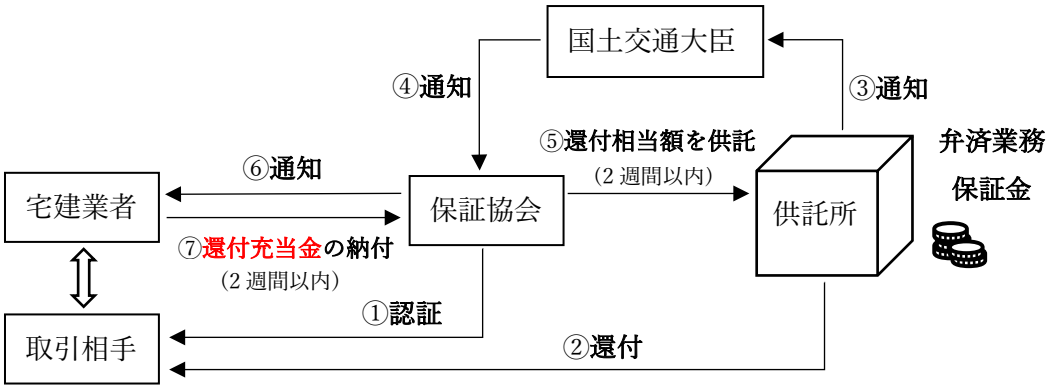
(2) 還付の上限額（64 条の 8 第 1 項）

宅建業者が保証協会に加入していなければ、本来供託していた営業保証金の額。

×還付の上限額は、保証協会が供託した弁済業務保証金の額

(3) **還付に関する一連の手続**（64 条の 8、64 条の 10）

①	取引相手から保証協会への**認証**の申出 ＆ 保証協会による**認証**
②	取引相手から供託所への**還付請求** ＆ 供託所からの**還付**
③	供託所から国土交通大臣への通知
④	国土交通大臣から保証協会への通知
⑤	保証協会は、④から、**2 週間以内**に還付相当額を供託
⑥	保証協会から宅建業者へ、還付充当金を求める通知
⑦	宅建業者は、⑥から、**2 週間以内**に、**還付充当金**を保証協会へ納付（納付しないと**社員たる地位を失う**）。



×還付充当金は、保証協会から通知を受けた日から、1 か月以内に納付しなければならない

□ 宅建業者が還付充当金を納付せず、社員たる地位を失った場合は、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（64 条の 15）。

□ 還付充当金も、分担金と同様に金銭でのみ納付可能

(4) **弁済業務保証金準備金と特別弁済業務保証金分担金**（64 条の 12）

ア．**弁済業務保証金準備金**とは：

- 還付が発生した場合に、宅建業者から保証協会への還付充当金の納付が履行されないと、保証協会の資金が不足する恐れがある。そこで、保証協会では、供託所へ預けている弁済業務保証金から生じる利息などを、弁済業務保証金準備金として積み立てなければならない（同条 1 項）。
- 弁済業務保証金準備金への繰り入れ対象：
  ① 弁済業務保証金から生じる利息・配当金（同条 2 項）
  ② 還付が発生し、保証協会が還付相当額について追加で供託所に供託する際に、積み立てていた弁済業務保証金準備金を原資として供託した場合には、その後に社員から納付を受けた還付充当金を弁済業務保証金準備金へ繰り入れる（同条 6 項）

イ．**特別弁済業務保証金分担金**とは：

上記の弁済業務保証金準備金の積み立てにもかかわらず、資金不足が生じた場合には、不足分を補填するため、保証協会は、全社員に対して、特別弁済業務保証金分担金の納付を求めることができる（同条 3 項）。

□ 宅建業者が、この特別弁済業務保証金分担金を納付すべき旨の通知を受けた日から 1 か月以内に納付をしないと、社員としての地位を失う（同条 4 項 5 項）。

4．取戻し・返還

宅建業者が保証協会の社員でなくなった場合や、宅建業者が事務所の一部を閉鎖した場合は、保証協会は供託所から弁済業務保証金を取り戻すことができ、また宅建業者は保証協会から分担金の返還を受けることができる（64 条の 11 第 1 項）。

取戻し・返還事由		取戻し・返還対象	公告の要否
①	社員の地位を失ったとき	全部	必要
②	一部の事務所（支店等）の廃止	一部 （廃止した事務所分）	**不要**

(1) 保証協会による公告の要否

ア．社員の地位を失ったとき：公告必要

⇒ 保証協会は、6 か月以上の催告期間を定めて、債権者に対し保証協会の認証を受けるため申し出るべき旨の公告をし、その催告期間が経過した後でなければ、社員に分担金を返還することができない（同条第 3 項 4 項）。

×公告は、社員たる地位を失った宅建業者が行う

□ 宅建業者が、社員の地位を失ってから 1 週間以内に営業保証金を供託所に供託したとしても、保証協会による公告は必要であり、6 か月以上の催告期間を経過しないと、分担金を返還できない。

□ 保証協会は、公告をしたときは、遅滞なく、対象となる宅建業者の免許権者に届出をしなければならない（64 条の 11 第 6 項、30 条 3 項、営業保証金規則 7 条 3 項）。

イ．一部の事務所の閉鎖：公告は不要

∵社員の地位を失う場合と異なり、一部事務所の閉鎖の場合、宅建業者は引き続き保証協会の社員であり、取引相手は弁済業務保証金制度により救済されるから。

×保証協会は、社員が事務所の一部閉鎖をする場合、公告をしなければ、分担金を返還できない

□ 営業保証金の取戻しの場合は、一部の事務所の廃止でも公告が必要になるため、それとの違いに注意。

5．保証協会の業務

保証協会は、これまで学習してきた弁済業務の他にも業務を行っており、その業務は、必ず実施しなければならない必要的業務と、任意に行うことができる任意的業務に分けられる（64 条の 3）。なお、弁済業務は必要的業務に含まれる。

	業務内容
必要的業務	① 苦情の解決業務 ② 研修業務 ③ 弁済業務
任意的業務	① 一般保証業務 ② 手付金等保管事業 ③ 一般社団法人である宅建業者団体による宅建士等に対する**研修の実施費用の助成** ④ 国土交通大臣の承認を受けた、宅建業の健全な発達を図るために必要な業務

□ 保証協会は、業務の一部を、国土交通大臣の承認を受け、他の者に委託することができる（64 条の 3 第 4 項）。

(1) **①苦情の解決について**

・ 社員である宅建業者の取引相手等から苦情の申出があったときは、その相談に応じ、必要な助言をし、苦情に係る事情を調査の上、当該社員に通知して迅速な処理を求めなければならない（64 条の 5 第 1 項）。

・ 必要がある場合は、当該社員から文書・口頭による説明を求め、資料の提出を求めることができる（同 2 項）。

・ 苦情の申出、その解決の結果は、社員に周知させなければならない（同 4 項）。

(2) **②研修業務について**（64 条の 6）

一定の課程を定め、以下の研修を実施しなければならない。

・ 宅地建物取引士の職務に関し必要な知識及び能力についての研修

・ その他宅建業の業務に従事し、又は従事しようとする者に対する宅建業に関する研修

(3) **その他の業務について：**

（参考）保証協会の 1 つである、公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会では以下のページにおいて、各事業内容を紹介しているので、ご参照いただきたい。

https://www.hosyo.or.jp/jigyo/index.php

第 3　供託所等に関する説明

宅建業者は、取引相手に対し、契約を締結する前に、供託所に関する以下の事項を説明しなければならない（35 条の 2）。

×契約締結後、遅滞なく、供託所等の説明をしなければならない

	説明事項
営業保証金を供託している場合	供託している**供託所**及びその**所在地**
保証協会の社員の場合	① 保証協会の**名称、住所、事務所の所在地** ② 保証協会が供託した**供託所**とその**所在地**

×営業保証金を供託している場合、供託所、その所在地及び金額を説明しなければならない

□ 取引相手が宅建業者である場合、宅建業者はそもそも還付請求権者ではないので、この説明も不要。

□ 説明は、口頭でもよい。

□ 説明は、宅建士による必要はない。

×取引相手が宅建業者でも、供託所等についての説明が必要

※（参考）現在、保証協会が弁済業務保証金を供託する供託所は、東京法務局と定められている（64 条の 7 第 2 項）。

第５章　事務所等に関する規制

第１　規制対象となる場所の整理

宅建業法では、場所に関連する規制をしているが、規制対象となる場所は、以下の３つのグループに分けることができる。

【グループＡ】 **事務所**（施行令１条の２）

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) 宅建業に係る契約を締結する権限を有する使用人を置くところ

【グループＢ】 **案内所等の契約場所**（規則 15 条の５の２）

以下の場所で、かつ、**契約を締結し**又は**申込みを受ける**場所

①	継続的に業務を行うことができる施設を有する場所
②	**一団の宅地建物**の分譲のために設置する**案内所**
③	他の宅建業者が行う**一団の宅地建物**の分譲に、**媒介・代理として関与**する**宅建業者**が設置する**案内所**
④	宅建業者が業務に関し**展示会等の催し**を実施する場所

※　「案内所」とは、モデルルームなど。

※　「一団」とは、10 区画以上の宅地又は 10 戸以上の建物をいう。

【グループＣ】 **案内所等の非契約場所**（規則 19 条）

①	グループＢの各①～④で、契約を締結せず、また申込みを受けない場所
②	分譲される**一団の宅地建物**が**所在する場所**

各グループに適用される規制は以下のとおりである。以降、その詳細を確認していく。

		グループＡ 事務所	グループＢ 案内所等の 契約場所	グループＣ 案内所等の 非契約場所
１．専任の宅建士の設置義務		○	○	×
２．場所の届出義務		×	○	×
３．掲示義務	標識の掲示	○	○	○
	報酬額の掲示	○	×	×
４．備付義務	従業者名簿	○	×	×
	帳簿	○	×	×

第２　各規制の詳細

１．成年者である専任の宅建士の設置義務

宅建業者は、グループＡ及びグループＢの場所ごとに、成年者である専任の宅建士を置かなければならない（31 条の 3 第 1 項、規則 15 条の 5 の 2）。

(1) **必要な設置人数**（規則 15 条の 5 の 3）

グループＡ：事務所	各事務所に、宅建業務に従事する者 **5 人に 1 人**以上
グループＢ：案内所等の契約場所	各場所に **1 人**以上

- 補充：専任の宅建士に不足が生じた場合は、2 週間以内に補充しなければならない。
  - □ グループ A（事務所）に関し、設置人数の算出基準の分母となる「宅建業務に従事する者」とは、直接営業に従事する者だけでなく、宅建業に係る一般管理部門に所属する者、補助的な事務に従事する者なども含まれる。
  - □ 同一の物件について、複数の宅建業者が共同で、グループＢに属する案内所等を設置する場合、いずれかの宅建業者が 1 人以上の宅建士を設置すれば足りる。他方で、不動産フェア等において、それぞれ別々の物件を扱う場合は、各業者が宅建士を置く必要がある。
  - □ 事務所に置かれる専任の宅建士の氏名は、宅地建物取引業者名簿への記載事項であり、その変更が生じた場合には、宅建業者は、30 日以内に免許権者へ変更の届出が必要。

×最低設置人数の専任の宅建士が欠けることになった場合、30 日以内に補充する必要がある

(2)「**成年者**」である「**専任**」の宅建士

ア.「成年者」

⇒ 18 歳以上の者をいう。

□ 法定代理人より宅建業に関する営業を許されると、未成年であっても宅建士になることが可能である。しかし、未成年者であることに変わりないため、「成年者」である「専任の宅建士」としてカウントすることはできない。なお、後述（3）の例外に注意。

イ.「専任」とは？

⇒ その事務所に常勤（リモートワークは OK）し、もっぱら宅建業者の業務に従事していなければならない。従って、他の事務所等の業務を掛け持ちし、その事務所の業務時間に常時勤務することができないような場合は、専任性は認められない。

□ 賃貸住宅管理業に関する業務管理者との兼務は OK

※ 業務管理者：賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（第 12 条第 1 項）の規定により選任される。

(3) **宅建業者本人や役員が宅建士である場合**（31 条の 3 第 2 項）

Q：①個人の宅建業者が宅建士でもある場合、又は②宅建業者である法人の役員が宅建士である場合に、宅建士の設置義務との関係で、それらの者を専任の宅建士としてカウントすることができるか？

A：自ら主として業務に従事する事務所等における、専任の宅建士とみなされ、人数にカウントされる。なお、ここでいう「役員」は、業務執行権を有する者（取締役、執行役等）が対象であり、監査役や政令で定める使用人は含まれないので注意。また、未成年の宅建士が宅建業者である場合や、法人の役員である場合もこのルールが適用されるため、その場合は、未成年宅建士も、成年者である専任の宅建士としてカウントされる。

2．場所の届出義務

グループ B （案内所等の契約場所）に所属する場所を設置する宅建業者は、以下のとおり届出をしなければならない（50 条 2 項、規則 19 条 3 項）。

届出先	①**免許権者**、及び ②案内所等の**所在地**を管轄する**都道府県知事**
届出事項	①所在地、②業務内容、③業務期間、④専任の宅建士の氏名等
様式	様式第 12 号
時期	**業務開始日**の **10 日前**まで

□ 免許権者が国土交通大臣である場合、国土交通大臣への届出は、案内所等の所在地を管轄する都道府県知事を経由して行う（78 条の 3 第 2 項）。

×50 条 2 項に基づく届出は、免許権者に対してのみ行えばよい

×届出は、場所の設置後、直ちに行わなければならない

3．掲示義務

(1) 標識の掲示

ア．**掲示が必要な場所**：

宅建業者は、グループ A～C の全ての各場所において、公衆の見やすい場所に、標識を掲示しなければならない（50 条 1 項、規則 19 条）。

□ グループ C の、分譲される一団の宅地建物が所在する場所については、その物件の売主が標識の掲示義務を負うものであり、媒介・代理として関与する宅建業者には掲示義務はない。

イ．**標識への記載事項**：

標識には、以下の事項を記載する。

- 免許証番号、免許の有効期間、商号又は名称、代表者氏名、主たる事務所の所在地、業務の内容など
- 専任の宅建士の設置義務がある場所（グループ A 及び B）についてはその宅建士の氏名（様式第 9 号参照）
- 専任の宅建士を置くべき場所に該当しない場所（つまりグループ C の案内所等）には後述のクーリング・オフ制度の適用がある旨（様式第 10 号の 2 参照）
- 媒介・代理として関与する宅建業者が設置する案内所の場合は売主の情報（様式第 11 号の 2 参照）。

※ 宅建業法施行規則に定められた標識の様式の例

・グループ A：事務所に掲示すべき標識の様式　様式第 9 号

・グループ B：他の宅建業者が行う一団の宅地建物の分譲に、代理・媒介として関与す

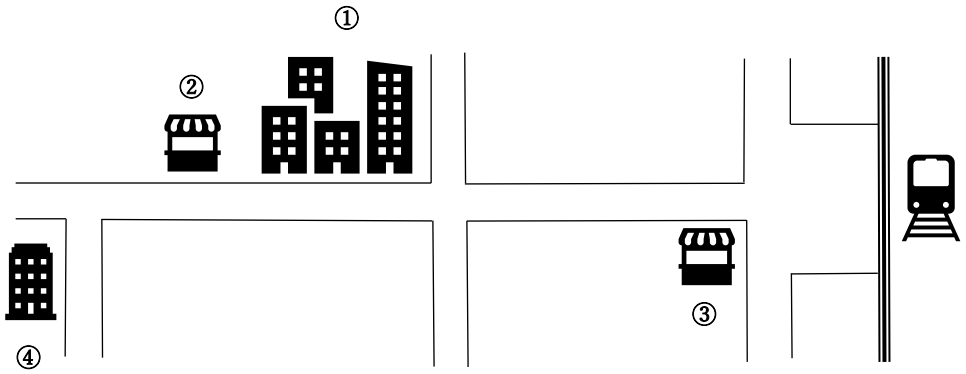
る宅建業者が設置する案内所　様式第 11 号の 2

・グループＣ：一団の宅地建物の分譲のために設置する案内所　様式第 10 号の 2

・グループＣ：分譲される一団の宅地建物が所在する場所　様式第 11 号

【演習】宅建業者甲：一団の建物の売主
宅建業者乙：甲の代理人

		グループの分類	専任宅建士の設置義務	場所の届出義務者	標識の掲示義務者
①	分譲される一団の建物の所在場所	C	—	—	甲
②	代理人乙が設置する案内所（契約の締結等を行わない）	C	—	—	乙
③	売主甲が設置する案内所（契約の締結等を行う）	B	甲（1 人以上）	甲	甲
④	代理人乙の宅建業を営む支店	A	乙（5 人に 1 人以上）	—	乙



(2) **報酬額の掲示**

宅建業者は、グループ A の事務所ごとに、後述する国土交通大臣が定めた報酬の額（つまり、媒介・代理報酬の上限額）を掲示しなければならない（46 条 4 項）。

×事務所以外の契約場所でも報酬額の掲示が必要

×報酬額は、自ら報酬として設定した金額を掲示する

4．備付義務

(1) **従業者証明書**（48 条 1 項 2 項）　※ 様式（第 8 号）はこちら

※ 事務所への備付書面ではないが、便宜上、ここで紹介する。

⇒ 宅建業者は、自己の従業者に対して、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ならない（勤務場所が事務所であるか否かは関係ない）。従業者は、取引関係者から請求があった場合は、従業者証明書を提示しなければならない。

□ 従業者証明書の携帯が必要な「従業者」には、一般従業員だけでなく、取締役等の役員（非常勤を含む）や、一時的な事務の補助者も含まれる。また、これらの者は後述の従業者名簿への記載も必要である。

□ 従業者証明書の代わりに、従業者名簿や宅建士証を提示することはできない。

×取締役は、従業者証明書を、携帯し、取引関係者からの請求により提示する必要はない

(2) **従業者名簿**（48 条 3 項 4 項、規則 17 条の 2）　　※様式（第 8 号の 2）はこちら

宅建業者は、グループ A の事務所ごとに、前記の従業者証明書の発行台帳となる従業者名簿を備えなければならない。

名簿への記載事項	① 従業者の氏名、従業者証明書番号、生年月日、主たる職務内容 ② 宅建士であるか否かの区別 ③ その事務所の従業者となった年月日 ④ その事務所の**従業者でなくなった場合**は、その年月日
保存期間	**最終の記載をした日**から **10 年間**
取引関係者への開示義務	**あり** （取引関係者から請求があった場合は、名簿を閲覧させなければならない。）

□ 実際に書類として備え置かなくとも、プリントアウトできる環境が整っていれば、電子ファイル等への記録で足りる。また取引関係者から閲覧請求があった場合は、PC の画面上に表示する方法で閲覧させることができる。

×従業者名簿は、主たる事務所にまとめて備え置く

×従業者名簿には、従業者の住所も記載が必要

×従業者名簿は、最終記載日から、5 年間保存しなければならない

(3) **業務に関する帳簿**（49 条、規則 18 条）

宅建業者は、業務に関する帳簿を、グループ A の事務所ごとに備えなければならない。

帳簿への記載事項	主な記載事項は以下のとおり ① 取引の年月日 ② 宅地建物の所在・面積 ③ 取引態様の区別 ④ 取引関係者の氏名・住所、取引金額 ⑤ **報酬額**など
記載のタイミング	**取引のあった都度**、記載する
保存期間	**各事業年度末**に**帳簿を閉鎖**し、閉鎖から **5 年間**保存する
取引関係者への開示義務	**なし** ∵重要な営業情報が記載されており公開は予定されない

□ 実際に書類として備え置かなくとも、プリントアウトできる環境が整っていれば、電子ファイル等への記録で足りる。

×業務に関する帳簿は、主たる事務所にまとめて備えおく

×帳簿へは、取引のあった月の翌月 1 日までに、必要事項を記載する

×帳簿は、最終の記載をしたときから 10 年間保存する

×帳簿は、取引関係者へ開示が必要

第６章　宅建業者の業務上の規制

第１　広告等に関する規制

１．誇大広告の禁止（32 条）

（1）誇大広告が禁止される対象事項：

宅建業者は、以下の事項について、誇大な広告をすることが禁止される。

対象事項
１．物件の所在、規模、形質 ２．現在又は将来の**利用の制限**、**環境**又は**交通**その他の利便 ３．代金・借賃等の対価の額、支払方法、代金に関する金銭の貸借のあっせん

□ 「利用の制限」には、都市計画法等の公法上の制限だけでなく、借地権、定期借地権、地上権等の私法上の制限も含む。

（2）誇大広告となる表示態様：

上記の対象事項に関し、以下の態様の表示を行うと禁止される誇大広告となる。

誇大広告となる表示態様
① **著しく事実に相違**する表示、又は ② 実際のものよりも**著しく優良・有利であると誤認**させるような表示

□ 積極的な表示だけでなく、あえて事実を表示しないで誤認させる不作為も誇大広告となりうる。

□ 実際には売る意思がないにもかかわらず広告をしたり、又は既に売却済みであるにもかかわらず広告を残すことで、それに釣られて訪問してきた人に別の物件を案内するといった、いわゆる「おとり広告」を行うことも、①の著しく事実に相違する表示に該当し、禁止される。

□ 誇大広告を行うだけで違反になる。広告を見た人が実際に誤認したり、損害が発生することは必要ではない。

□ 規制対象となる広告は、新聞、雑誌、テレビ、インターネットなど、媒体を問わない。

２．取引態様の明示義務（34 条）

（1）取引態様の明示義務とは：

宅建業者は、広告をするとき、さらに注文を受けたときは、当該取引に契約当事者・媒介人・代理人のいずれとして関与するのか、また行われる取引が売買・交換・貸借のいずれであるのかを明らかにしなければならない。

表：明示すべき取引態様

宅建業者の取引への関与形態	行われる取引
① 契約当事者 ② 代理人 ③ 媒介人	① 売買 ② 交換 ③ 貸借

※ 繰り返しとなるが、契約当事者として貸借を行うことは宅建業法の適用対象外であり、当然、本義務も適用されない。

(2) **明示すべきタイミング**

	タイミング
広告をするとき	各広告において、取引態様の区別を明示する
注文を受けたとき	**各注文者**に対して、**遅滞なく**、取引態様の区別を明らかにする

×最初の広告で取引態様を明示すれば、続く広告には明示不要

×広告をみて注文してきた者には、取引態様を明示する必要はない

□ 各注文者に対する明示は、書面によることが望ましいが、口頭でも構わない。なお、注文者に対して取引態様を明示した後に、当該取引態様が変化した場合は、変化後の取引態様について改めて明示する必要がある。

3．未完成物件についての(1)「広告の開始時期」の制限と(2)「契約締結の時期」の制限

	売買	**交換**	**貸借**
広告の開始時期	必要な処分の後	必要な処分の後	必要な処分の後
契約の締結時期	必要な処分の後	必要な処分の後	**制限なし**

(1) **広告の開始時期の制限**（33 条）

まだ完成していない未完成物件について、無制限に広告を許すと、最終的に必要となる建築確認、開発許可、造成許可等（以下「必要な処分」）が受けられなかった場合、その広告を見て取引に入った者を害する恐れがある。そのため、未完成物件については、必要な処分があった後でなければ、広告をすることができない（逆に言えば、必要な処分があれば、未完成物件についても広告することが可能）。

□ 必要な処分がなされていない限り、「建築確認申請中」、「開発許可申請中」などの注意書きをしたとしても、未完成物件の広告をすることは許されない。

×未完成物件については、必要な処分があった後でなければ、賃貸借契約を締結することができない

(2) **契約締結の時期の制限**（36 条）

未完成物件については、契約の締結についても、必要な処分があった後でなければ行うことができない。ただし、対象取引が貸借である場合、契約締結時期の制限は適用されず、必要な処分の前でも賃貸借契約等の締結が可能である。

∵ 貸借は物件の一定期間の使用に関する取引であり、売買等に比べ取引金額も小さく、必要な処分を受けられなかった場合の影響が比較的小さいから。

□ 相手方が宅建業者であっても本規制は適用される。

×相手が宅建業者であれば、必要な処分を受けていない未完成物件について、売買契約を締結することが可能

第２　その他の業務に関する規制

１．宅建業者の一般的な義務の列挙　　※重要度は低い

		義務内容
①	信義誠実義務 （31 条 1 項）	取引の関係者に対し、信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければならない。
②	従業者に対する教育義務 （31 条の 2）	宅建業者は、その従業者に対し、その業務を適正に実施させるため、**必要な教育**を行うよう努めなければならない。
③	不当な履行遅延の禁止 （44 条）	**物件の登記**、**引渡し**、**取引に係る対価の支払**を不当に遅延してはならない。
④	守秘義務 （45 条）	**正当な理由がなければ**、業務上、知り得た秘密を他に漏らしてはならない。かかる守秘義務は、**宅建業を廃業した後も、適用される**。
	従業者の守秘義務 （75 条の 3）	宅建業者の使用人その他の従業者についても、正当な理由がない限り、秘密を他に漏らしてはならず、従業者でなくなった後も、本守秘義務を負う。
⑤	不当な高額報酬の要求の禁止（47 条 2 号）	不当に高額の報酬を要求してはいけない。相手が応じるかに関係なく、要求する行為自体で本号違反となる。

×宅建業者は、正当な理由があっても、業務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない

×45 条の守秘義務は、宅建業の廃業後は、適用されない

２．故意による重要な事実の告知義務違反と罰則（47 条 1 号）　　※重要度は低い

47 条 1 号は、以下の対象事項に関する、故意による、不告知や虚偽の告知について禁止しており、その違反については、以下のとおり重い罰則を設けている。

禁止行為		以下の対象事項について、以下の目的において、**故意に**、事実を告げず、又は虚偽を告げること
目的要件		① 契約の**締結**を**勧誘**するため、又は ② 相手方が契約の**申込み**の**撤回**や**解除**をすること、もしくは取引により生じた**債権の行使を妨げるため**
対象事項	イ ロ ハ	・**35 条** 1 項各号、2 項各号に規定される**重要事項** ・35 条の 2 各号に規定される事項（**供託所等に関する説明事項**） ・**37 条** 1 項各号、2 項各号（第 1 号を除く）に規定される事項
	ニ	以下のいずれかに関する事項で取引相手等の**判断に重要な影響を及ぼす**ことになるもの ①物件の所在、規模、形質 ②物件の現在又は将来の**利用の制限**、**環境**、**交通等の利便** ③代金、借賃等の対価の額、支払方法その他の取引条件 ④宅建業者又は取引の関係者の資力又は信用
罰則		2 年以下の懲役又は 300 万円以下の罰金

×過失による行為も 47 条 1 号に違反しうる

※ 単に 35 条の重要事項の説明義務に違反しただけでは罰則の適用はなく、また 37 条への違反も 50 万円以下の罰金に過ぎない。しかし、それらの違反を故意に行い、上記の表の要件を満たすと、2 年以下の懲役又は 300 万円以下の罰金という重い罰則が科せられる（79 条の 2）。

□ 宅建士ではない従業者が重要事項説明をすると 35 条に違反することになるが、宅建士でない従業者が説明したしたとしても、重要事項が説明されている限りは、本 47 条 1 号違反にはならない。

□ 47 条 1 号は、故意による不告知又は虚偽の告知を対象としており、過失による場合は、本号の違反にはならない。

×宅建士ではない従業員が重要事項説明を行うと、35 条違反になるとともに、47 条 1 号違反にも該当する。

3．手付金の貸付け等による契約締結の誘引

宅建業者が相手方に対して、手付について、①貸付け、又は②その他の信用の供与をすることによって、契約の締結を誘引（勧誘）する行為は禁止されている（47 条 3 号）。

∵ 購入意思はなく資料だけ案内所にもらいに来たような人に対し、「いまなら手付分のお金を貸すからさー」といって、執拗に勧誘し、無理にその場で契約を締結させるようなことを防ぐため。

禁止される、「信用の供与」に該当する行為としない行為を以下の表に整理する。

「信用の供与」に該当する行為	「信用の供与」に該当しない行為
・手付の支払いを**猶予**すること ・手付を**分割**で受領すること ・手付を**約束手形**で受領すること	・手付の金額自体を**減額**すること ・手付金の借入れを**あっせん**すること ・**売買代金**の**分割**受領

□ 手付の貸付け等により契約の締結を誘引する行為自体で違反になるものであり、それによって実際に契約締結に至ったか否かは関係ない。

□ 本制限は、相手方が宅建業者であっても適用される。

4．47 条の 2 に規定される制限

47 条の 2 に規定される制限は、宅建業者だけでなく、その代理人、使用人、従業者にも適用される。

				制限の内容
1 項				契約締結の勧誘をする際、**利益を生じることが確実**であると誤解させるべき**断定的判断**を提供してはならない （例：「5 年後に値上がりすることは間違いない！」） □ 故意のみでなく、**過失**による断定的判断の提供も違反となる。以下の①も同様。
2 項				相手方を**威迫**してはならない
3 項	規則 16 条の 11	1 号		契約の締結を勧誘するに際し、以下の行為をしてはならない
			①	物件の**将来の環境**又は**交通**その他の利便について誤解させるべき**断定的判断**を提供すること （例：「眺望を遮る建物が建つことはありえません！」）
			②	正当な理由なく、契約を締結するか判断するために**必要な時間を与えることを拒む**こと
			③	勧誘に先立って所属する**宅建業者**の商号又は名称、また**勧誘者自身**の氏名、さらに**勧誘目的**であることを告げずに勧誘を行うこと
			④	相手方が契約を締結しない旨の意思を表示したにもかかわらず、勧誘を継続すること
			⑤	**迷惑を覚えさせるような時間**に電話し、又は訪問すること
			⑥	深夜又は長時間の勧誘、その他の私生活又は業務の**平穏を害するような方法**によりその者を**困惑**させること □ 短時間の勧誘でも、私生活の平穏を害する方法で、相手方を困惑させた場合は、本号違反となる
		2 号		相手方が、契約の**申込みの撤回**を行う際に、既に相手方から受領した**預り金**の**返還を拒む**ことをしてはならない（**全額**返還しなければならない） （例：受領済みの申込証拠金（預り金）から、申込書の処分手数料として、1,000 円を差し引いた額を返還すると、本号違反となる）
		3 号		相手方が手付解除を行う際に、正当な理由なく、かかる**手付解除**を**拒み**又は**妨害**することをしてはならない

×過失によって断定的判断を提供した場合は、47 条の 2 に違反しない

×勧誘に先立ち、自己が従事する宅建業者の商号又は名称を告げる必要があるが、勧誘者自身の名前を告げる必要はない

5．行為能力の制限を理由とした取消しの制限（47 条の 3）

詳しくは民法で学習するが、判断能力が十分ではない、制限行為能力者が行った行為は取り消すことができるのが民法上の原則である。しかし、宅建業者の場合は、宅建業を適正に営むことができる者として免許を受けている以上、自らの行為能力の制限を理由として宅建業に関して行った行為を取り消すことはできない。なお、制限行為能力者のうち未成年者には、この制限は適用されない（それでも、法定代理人から営業許可を受けている行為は未成年者も取消すことはできない）。

第７章　売買・交換の媒介・代理契約に関する規制

第１　媒介と代理の契約の種類

規制の内容についてみていく前に、まずは宅建業者と依頼者の間で締結する媒介・代理の契約の種類について整理する。なお、本章では以下、媒介を前提として説明していくが、**同じ規制が代理にも適用される**ことにご留意いただきたい。

さて、媒介契約は、以下の３類型に分けることができる。この３つの類型に応じて、それぞれ規制内容が異なる。各類型の区別基準は２つあり、媒介契約の内容として、①依頼者が重ねて他の宅建業者にも媒介を依頼することができるか、また、②依頼者が自ら取引相手を探してくること（自己発見取引）ができるかが区別基準となる。

	重ねて他の宅建業者にも媒介・代理を依頼できるか	自己発見取引が可能か
一般媒介契約	○ できる	○ できる
専任媒介契約	× できない	○ できる
専属専任媒介契約	× できない	× できない

（参考）専属専任媒介契約は、条文の規定上は、「（自身が依頼した媒介人が）探索した相手方以外の者と売買又は交換の契約を締結することができない旨の特約を含む」契約と表現されている（34 条の２第９項）。問題でもこの表現が用いられる。

※ 一般媒介契約では、重ねて他の宅建業者に依頼することができるが、誰に依頼したかを明らかにする義務のある契約と、ない契約がある（34 条の２第１項３号）。

第２　規制内容

宅建業者と依頼者の間で締結する、売買・交換に関する媒介・代理契約について、宅建業法は以下の規制を設けている（34 条の 2、34 条の 3）。以下の表は本章のサマリーである。

×34 条の 2 の規定は、貸借の媒介・代理にも適用される

		一般媒介契約	専任媒介契約	専属専任媒介契約
1	契約の有効期間	規制なし	**3 か月以内** □ 3 か月を超えると 3 か月に短縮される	
	契約の更新		**依頼者からの申出**がなければ不可	
2	指定流通機構への登録義務		契約から **7 日**以内 □休業日を含まず	契約から **5 日**以内 □休業日を含まず
3	最低報告義務		**2 週間**に 1 回以上	**1 週間**に 1 回以上
	申込みがあったときの個別の報告義務	適用		
4	契約書面の交付義務	適用		

□ これらの規制は、貸借の媒介・代理には適用されないので注意。

□ これらの規制に反する、依頼者に不利な特約は無効（34 条の２第 10 項）。

□ 依頼者が宅建業者でもこれらの規制は適用される。

1．契約の有効期間・更新に関する制限

(1) **契約の有効期間**

⇒ 一般媒介契約の場合は、契約の有効期間の制限はないが、専任媒介・専属専任媒介契約の場合は、契約の有効期間は 3 か月以内でなければならない。仮に、契約期間を 5 か月と定めた場合、契約期間は 3 か月に短縮される。∵特定の宅建業者に長期間拘束されないように。

×専任・専属専任媒介契約の有効期間を 6 か月とすると、その契約は無効になる。

(2) **契約の更新**（自動更新条項の制限）

⇒ 一般媒介契約の場合は、契約の更新について制限がないため、契約期間満了により自動で契約が更新される旨の契約の定めも有効である。しかし、専任媒介・専属専任媒介契約の場合は、依頼者から契約を更新する旨の申出がなければ、更新することができず、契約で自動更新条項を定めたとしても無効となる。以下は、自動更新条項の例である。

> 第●条（契約の自動更新）
> 本契約は、契約期間満了の 1 か月前までに、いずれの当事者からも書面による異議がなされないときは、同一の契約期間、更新されるものとする。

2．指定流通機構（レインズ）への登録義務

(1) **指定流通機構**（レインズ）とは

⇒ 指定流通機構とは、国土交通大臣から指定を受けた不動産流通機構が運営している物件情報を交換し探索するシステムのことである（サイトはこちら）。登録することにより、迅速に取引相手をみつけることができる。

(2) **登録期限**

⇒ 一般媒介契約の場合は、指定流通機構への登録義務はないが、専任媒介契約の場合は契約締結日から 7 日以内、専属専任媒介契約の場合は 5 日以内に登録する義務がある（34 条の 2 第 5 項、規則 15 条の 10）。

□ 登録期限の算出において、当該宅建業者の休業日数は算入しない。
また、契約締結日の翌日が起算日となる（民法 140 条）。（例：専属専任媒介契約を水曜日に締結した場合、木曜日から起算して 5 日目の月曜日が最終期限となるが、仮に土日が休業日である場合は、水曜日が最終期限となる。）

×専任媒介契約の場合、休業日数を含めて契約締結日から 7 日以内に機構に登録しなければならない

(3) **手続き**（34 条の 2 第 5 項～7 項、規則 15 条の 10～13）

①	機構への登録事項	① 物件の所在・規模・形質 ② 売買すべき価額や評価額 ③ 都市計画法等の法令に基づく制限で主要なもの ④ 媒介契約が専属専任媒介契約であればその旨 □ 依頼者の氏名、登記された権利の種類及びその内容などは不要。
②	依頼者へ登録済証の引渡し	機構に登録すると、機構から登録を証する書面の交付を受けるので、遅滞なく依頼者に**引き渡さなければならない**。 □ 承諾を得れば、書面でなく、電磁的方法で交付できる※

③	機構への通知	対象物件について、売買・交換の**契約が成立した場合**、遅滞なく機構へ以下の事項を通知する。 ① 登録番号 ② 物件の取引価格 ③ 売買・交換の契約が成立した年月日 □ 売主・買主の氏名は通知不要

※ 電磁的方法とは

⇒ 例：電子メールでの送信、USB の交付、WEB 上からダウンロード、など

3．報告義務について

×貸借の媒介をする場合、34 条の 2 に規定される報告義務が課される

×専属専任媒介契約において、報告を 2 週間に 1 回とする特約も有効である

(1) 最低報告義務

⇒ 一般媒介契約については、最低報告義務は課されていないが、専任媒介契約の場合は 2 週間に 1 回以上、専属専任媒介契約の場合は 1 週間に 1 回以上、業務の処理状況に関する最低報告義務が課される（34 条の 2 第 9 項）。

□ 報告方法についての制限はなく、口頭や電子メールでもよい。

□ 一般媒介契約においても、依頼者から請求があれば、いつでも業務処理状況について報告しなければならない（民法 645 条）。

(2) 申込みがあったときの個別の報告義務

⇒ 全ての媒介契約において、物件の売買・交換の申込みがあったときは、遅滞なく、その旨を依頼者に報告しなければならない（34 条の 2 第 8 項）。

4．契約書面の交付義務

×媒介契約書面は、事前に交付しなければならない

×貸借の媒介の場合、契約書面の交付は義務である

×媒介契約書面は、記名のみで足り、押印は不要

×宅建士による記名押印が必要

(1) 契約書面の作成交付義務（34 条の 2 第 1 項）

⇒ 宅建業者は、売買・交換の媒介・代理契約を締結したときは、遅滞なく、次項の必要事項を記載した契約書面を作成し、宅建業者自身が記名・押印し、依頼者に交付しなければならない（本書面のことを、試験では「第 34 条の 2 第 1 項の規定に基づく書面」などと表現される）。目的は、媒介契約の内容を明確にし、事後的に、媒介契約の内容について争いになることを防ぐことにある。

□ 貸借の媒介・代理の場合、契約書面の交付義務は適用されない。

□ 記名だけでなく、押印も必要であることに注意。∵契約書面だから。

□ 契約書面の作成は宅建士による必要はなく、また宅建士の記名押印も不要。契約書面であるため、当事者である宅建業者が自ら記名・押印する。

□ 本書面の交付義務は相手方が宅建業者であっても適用される。

□ 相手方の承諾を得れば、書面ではなく、電磁的方法で提供することができる。

（2）**必要記載事項**（34 条の 2 第 1 項）

⇒ 書面への記載が必要になる事項は以下のとおりである。

必要記載事項	
①	物件を特定するために必要な事項（所在、宅地の地番、建物の種類・構造等）
②	物件の**売買すべき価額**、又は評価額 □ 媒介人が価額について**意見**を述べるときは**根拠を明らか**にする必要があるが（34 条の 2 第 2 項）、根拠自体は**口頭**で伝えることで足り、**書面へ記載する必要はない**。
③	依頼者が他の宅建業者に重ねて媒介・代理を依頼することが許されるか（許される場合、誰に重ねて依頼したかを明らかにする義務の有無）
④	対象物件が、**既存の建物（住宅）**であるときは、依頼者に対する**建物状況調査（インスペクション）**を**実施する者**の**あっせん**の有無※ □ 依頼者があっせんを希望したか否かに関係なく記載が必要 □ あっせんをしなかった場合も、あっせん「無」との記載が必要
⑤	媒介契約の**有効期間** **解除**に関する事項
⑥	**指定流通機構**への登録に関する事項 □ 一般媒介契約の場合、登録は義務ではないが、登録するか否か、また登録する場合は指定流通機構の名称を記載する
⑦	**報酬**に関する事項
⑧	その他、規則 15 条の 9 に定める事項 (i) **専任媒介契約**において、依頼者が重ねて媒介を依頼した宅建業者が契約を成立させたとき、また**専属専任媒介契約**において、依頼者が、**媒介人が探索した者以外の者と契約を締結したとき**のペナルティ等の**措置** (ii) **一般媒介契約**において、他の宅建業者に重ねて媒介等を依頼する場合に、その**依頼先を明示する義務があるのに明示をせず、その依頼先をして契約を成立させたとき**の、ペナルティ等の**措置** (iii) 締結する媒介契約が、国土交通大臣が定める**標準媒介契約約款**に基づくものであるか否か（媒介の種類に関係なく記載が必要）※※

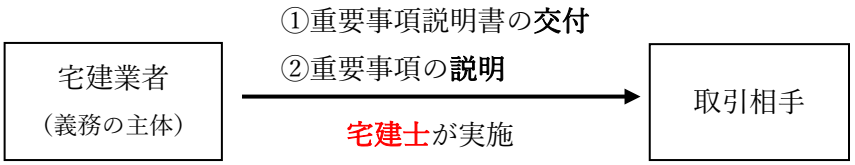
※ 建物状況調査とは、国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査をいう（詳細はこちら）。

※※ 国土交通大臣が定める標準媒介契約約款はこちら

×物件の価額について、意見を述べるときは、根拠を書面に記載し示さなければならない

第８章　重要事項説明書（35 条書面）の交付及び説明義務

第１　義務の概要



物件の取引をする場合に、物件を取得する買主や、借りようとする借主など、物件を引き受ける者が、物件についての情報を十分に把握しないまま契約を締結してしまうと、契約後に思ってもいない損害を被るおそれがある。そこで、そのような事態を防ぐため、宅建業者は、(1) 契約が成立する前に、(2) 不動産取引の専門家である宅建士を起用して、(3) かかる物件の詳細や契約条件など、少なくとも 35 条に規定される取引の重要事項を記載した重要事項説明書（宅建士の記名が必要）を相手方に交付し、その内容を説明しなければならない（35 条）。以下、本書面のことを「重要事項説明書」又は「35 条書面」と表現する。

義務の主体	宅建業者
義務の内容	**宅建士による**、 ①重要事項説明書の**交付**（**宅建士**の**記名**が必要）、 ②重要事項の**説明**
書面を提供すべき相手方	①売買の場合：**買主** ②交換の場合：交換により物件を取得しようとする者 ③貸借の場合：**借主** ∵物件を引き受ける者に対して、事前に情報を提供することが目的
相手方も宅建業者である場合	・書面の**交付は必要**であるが、**説明は不要**。 ・交付も、宅建士による必要はない。 ∵宅建業者は、自分で読めば分かる。
タイミング	**契約が成立するまでに**実施。
場所の制限	**特にない**。どこで行ってもよい。

～重要事項説明書の交付及び説明義務について～

- □ 重要事項説明書へは、宅建士の記名が必要であるが、押印は不要。
- □ 本義務は宅建業者に課される義務であり、履行されなければ宅建業者の違反となり、宅建業者が監督処分を受ける。宅建士は、あくまで宅建業者の義務を実施するにすぎない。
- □ 重要事項の説明は、テレビ会議等を利用して行うことも可能。ただし、35 条書面を事前に送付していなければならない。なお説明時に、宅建士は宅建士証の提示を画面越しに行い、相手方が視認できたことを確認する必要がある。
- □ 相手方の承諾を得て、書面ではなく、電磁的方法で提供することができる。

×35 条書面の交付は宅建士でない従業員が行ってもよい

×37 条書面には宅建士の記名が必要であるが、35 条書面には不要

×買主又は借主が宅建業者である場合も、35 条書面の交付及び説明をしなければならない

×35 条書面は、契約の成立後、遅滞なく交付・説明が必要

□ 1 つの取引に複数の宅建業者が関与する場合、例えば売主とその媒介人がともに宅建業者である場合は、両宅建業者に対して 35 条の義務が課される。この場合、いずれかの宅建業者が代表して 35 条書面の交付及び説明を行うことも許されるが、両宅建業者のそれぞれの宅建士が記名をする必要がある。また、一方の宅建業者の宅建士が代表して行った説明に不備等があった場合は、他の宅建業者も 35 条違反になる。

～宅建士について～

□ 宅建士は、その宅建業者の専任である必要はない。

□ 重要事項の説明を行う際、宅建士は、相手方から請求がなくとも、宅建士証を提示しなければならない（35 条 4 項）。なお、提示にあたり、個人情報保護の観点から、宅建士証の住所欄にシールを貼ることは許される。

×重要事項の説明時、宅建士証の提示は、相手方から請求があった場合に行う

第２　重要事項説明書への記載事項

１．整理のポイント

(1) 取引類型と対象物件によって対象となる重要事項は異なる：

35 条書面への記載及び説明が必要となる重要事項は、取引が「売買・交換」の場合と「貸借」の場合で異なり、また対象物件が「宅地」か「建物」かによっても異なる。

そのため、以下の表では、それらを区別した上で、対象となる重要事項を整理している。

(2) 条文構造に基づき、3 つの表で整理する：

35 条に重要事項が列挙されているが、35 条 1 項 14 号の委任を受けて規則 16 条の 4 の 3 において追加の重要事項が規定され、また 35 条 1 項 6 号の委任を受けた規則 16 条の 2 では、建物が区分所有権の目的であるとき（例：マンションの一室）に必要とされる重要事項が規定されている。本書では、シンプルにこの条文構造のとおりに、35 条 1 項 2 項、規則 16 条の 4 の 3、及び規則 16 条の 2 に規定された重要事項について、それぞれ表で整理している。その上で、35 条 1 項 2 項については、表以外に補足説明を加えている。

(3) 重要事項説明書の様式例：

（参考）「解釈・運用の考え方」において、重要事項説明書の様式例が示されている（こちら）。以下の表と照らし合わせて参照いただきたい。

2．記載事項の整理

(1) 35 条 1 項 2 項：

35 条			説明事項	売買交換		貸借※	
				宅地	建物	宅地	建物
1 項各号	物件に関する事項	1	登記された権利の種類・内容等	○	○	○	○
		2	法令（都市計画法、建築基準法等）に基づく制限	○	○	○	○
		3	私道に関する負担に関する事項	○	○	○	×
		4	飲用水・電気・ガスの供給・排水施設の整備の状況	○	○	○	○
		5	未完成の宅地・建物である場合は、完了時の形状・構造等	○	○	○	○
		6	区分所有権の目的となる建物について規則 16 条の 2 へ	—	—	—	—
		6 の 2	対象物件が、既存の建物（住宅）であるときは、 ①1 年以内に実施された建物状況調査の有無と結果の概要、及び	×	○	×	○
			②設計図書、点検記録等の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況　（※建物の貸借の場合は不要）	×	○	×	×
	契約条件に関する事項	7	代金・交換差金・借賃以外に授受される金銭があれば、その額及び目的（例：手付金、敷金）	○	○	○	○
		8	契約の解除に関する事項	○	○	○	○
		9	損害賠償額の予定・違約金に関する事項	○	○	○	○
		10	手付金等の保全措置の概要	○	○	×	×
		11	50 万円以上の支払金・預り金の保全措置の実施の有無とその概要	○	○	○	○
		12	代金・交換差金に関する金銭貸借（ローン）のあっせんの内容、及び金銭貸借のあっせんが成立しないときの措置	○	○	×	×
		13	種類・品質に関する契約不適合責任の履行に関し、保証保険契約の締結、住宅販売瑕疵担保保証金の供託、その他の措置の実施の有無と概要	○	○	×	×
		14	その他の事項について規則 16 条の 4 の 3 へ	—	—	—	—
2 項			割賦販売の場合には、以下の事項 ① (i)現金一括だった場合の現金販売価格と、 (ii)割賦販売による販売価格 ② (i)物件の引渡しまでに支払う金額と、 (ii)物件の引渡し後の賦払金額、支払の時期・方法	○	○	×	×

※ 復習となるが、貸借は、宅建業者が媒介・代理として関与することを前提としている。自ら契約当事者として貸借する場合はそもそも「宅地建物取引業」に該当せず、宅建業法の規制を受けない。

×移転登記の申請の時期は、35 条書面の記載事項である

×私道に関する負担の説明は、建物の貸借の場合においても必要

×既存の住宅の売買においては、設計図書、点検記録等に記載されている内容を説明しなければならない

×建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況は、既存の住宅の貸借においても重要事項となる

×借賃の金銭貸借のあっせんをする場合は、その内容等が重要事項となる

(2) **規則 16 条の 4 の 3 各号：**

		その他の事項 (規則 16 条の 4 の 3 各号)	売買交換		貸借	
			宅地	建物	宅地	建物
全て適用	1	**造成宅地防災区域**内にあるときは、その旨 (例：崖崩れ)	○	○	○	○
	2	**土砂災害警戒区域**内にあるときは、その旨	○	○	○	○
	3	**津波災害警戒区域**内にあるときは、その旨	○	○	○	○
	3-2	**水害ハザードマップ**に表示されているときは、当該宅地建物の**所在地**	○	○	○	○
建物は全て適用	4	**石綿**の使用の有無の調査結果が**記録されているときは、その内容**	×	○	×	○
	5	**昭和 56 年 6 月 1 日以前に新築の工事に着手して建てられた建物**について、**建築物の耐震改修の促進に関する法律**に基づき、指定確認検査機関・建築士等の一定の者が行う**耐震診断**を**受けたものであるときは、その内容**	×	○	×	○
建物の売買交換	6	**販売**される**新築住宅**が、**住宅性能評価**（住宅の品質確保の促進等に関する法律に規定される）を受けたものであるときは、**評価を受けている旨** ※※※	×	○	×	×
建物の貸借	7	**台所、浴室、便所**その他の当該建物の**設備の整備**の状況	×	×	×	○
貸借は全て適用	8	**契約期間**及び**契約の更新**に関する事項 □ 定めがない場合は、その旨を説明する	×	×	○	○
	9	宅地の**定期借地権**の設定、建物について**定期建物賃貸借契約**又は終身建物賃貸借契約（高齢者の居住の安定確保に関する法律 52 条）をしようとするときは、その旨	×	×	○	○
	10	**用途その他の利用に係る制限**に関する事項 （例：ビジネス用としての利用の禁止）	×	× ※	○	○
	11	**契約終了時において精算**することとされている**金銭**の精算に関する事項（**敷金**その他いかなる名義をもって授受されるかを問わない）	×	×	○	○
	12	当該宅地・建物の**管理が委託**されているときは、その委託を受けている者の氏名・住所 □ 単純な清掃等の業務については、本号の対象外	×	× ※ ※	○	○
宅地の貸借	13	契約終了時における**宅地の上の建物の取壊し**に関する事項を定めようとするときは、その内容	×	×	○	×

※ 次表のとおり、区分所有権の目的である建物の売買交換の場合、専有部分（自室）の用途制限に関する規約の定めがある場合は、その旨が重要事項となる。

※※ 建物の売買交換の場合、管理委託先の氏名・住所は重要事項ではないが、次表のとおり、建物が区分所有権の目的である場合は、売買・交換の場合も重要事項として説明が必要になる。

※※※ 住宅性能評価は、一般社団法人住宅性能評価・表示協会のこちらのページ参考

×35 条は、石綿の使用の有無を調査することを義務付けている

×35 条は、耐震診断の実施を義務付けている

×新築住宅の販売においては、住宅性能評価の内容について具体的説明が必要

×新築住宅の貸借において、住宅性能評価を受けている場合は、その旨を説明する

(3) **建物が区分所有権の目的であるときの特則**（規則 16 条の 2 各号）：

（※対象は建物）

	建物が区分所有権の目的であるときの特則（規則 16 条の 2 各号）		売買	交換	貸借
1	建物の**敷地に関する権利**の**種類**（所有権・地上権・賃借権等）及び**内容** ∵ マンションの敷地の権利関係は、区分所有者にとって重要		○		×
2	規約関係	**共用部分**に関する**規約**の定めがあるときは、その内容	○		×
3		**専有部分**（自室等）の用途その他の利用の制限に関する**規約**の定めがあるときは、その内容（例：ペット禁止、楽器の使用禁止）	○		○
4		一棟の建物又はその敷地の一部を**特定の者にのみ使用を許す専用使用権**に関する**規約**の定めがあるときは、その内容（例：専用駐車場）　□ 使用を許された特定の者の氏名等は説明不要	○		×
5		**計画的な維持修繕のための費用**、**通常の管理費用**その他の当該建物の所有者が負担しなければならない費用を、**特定の者にのみ減免**する旨の**規約**の定めがあるときは、その内容	○		×
6		**計画的な維持修繕のための費用**の**積立て**を行う旨の**規約**の定めがあるときは、その**内容**、及び**既に積み立てられている額** □ 滞納が発生していれば、その額も	○		×
7	区分所有者が負担する**通常の管理費用の額** □ 滞納が発生していれば、その額も		○		×
8	一棟の建物及び敷地の**管理が委託されているとき**は、その**委託先**の氏名・住所		○		○
9	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		○		×

×マンションの貸借の媒介の場合、1 棟の建物又はその敷地の専用使用権に関する規約の定めがあるときはその内容を説明しなければならない。

□ 表 2～6 の規約については、以下の点に注意

・規約が案として存在する場合は、案の内容について説明する。従って、新規分譲等において規約が成立していないものの、案として存在している場合は、その案を説明する。

・マンション等の規約は長文になるため、要点を記載すること又は記載に代えて規約等を別添することもできる。なお、別添する場合は、該当箇所を明示するなどの配慮が必要。

3．35 条 1 項 2 項についての補足説明（1 つ目の表）

(1) **登記された権利の種類・内容、登記名義人等**（1 項 1 号）：

□ 説明する時点で登記されている内容が説明の対象となる。実際に取引が実行される前に抹消される予定の抵当権も、説明の時点で存在していれば説明対象。

□ 移転登記の申請時期や物件の引渡し時期は、37 条書面の必要的記載事項であり、35 条に規定された重要事項ではない。

(2) **法令**（都市計画法、建築基準法等）**に基づく制限**（1 項 2 号）：

⇒ 物件を購入しても法令に基づく制限内容によっては、買主等の目的を達成できない場合があるため、政令で定める一定の法令上の制限を重要事項とした。具体的に、説明対象となる法令及びその制限内容は施行令 3 条に列挙されている。過去問では、都市計画法、建築基準法の他、流通業務市街地の整備に関する法律の制限、急傾斜地の崩壊による災

害の防止に関する法律の制限などが出題されているが、非常に細かいので対象法令の紹介は本書では省略する。

□ 建築基準法に規定する建ぺい率・容積率等に関する制限は、建物の売買の場合は重要事項であるが、建物の貸借の媒介の場合は重要事項ではなく説明は不要。∵賃借人は現時点の建物が使用できれば問題なく、それら制限に影響されないから。

(3) **私道に関する負担に関する事項**（1 項 3 号）：

⇒ ①対象物件に第三者のための通行に使用されている私道が含まれている場合や、②第三者の所有地（私道）を通らなければ対象物件に通じない場合の、負担に関する権利関係、取決め等が説明の対象事項となる。

□ 建物の貸借の場合は対象外。

∵ 建物の貸借であれば、その建物自体が使用できれば問題ではなく、当該建物の使用権は、私道の負担により直接制限を受けるものではないから。

□ 将来発生する負担が存在する場合は、それも説明対象となる。

□ 負担が存在しない場合は、ない旨を説明する。

(4) **飲用水・電気・ガスの供給・排水施設の整備の状況**（1 項 4 号）：

□ 未整備の場合は、整備の見通しや、今後の整備において課される特別の負担に関する事項が対象となる。

(5) **未完成の宅地・建物である場合は、完了時の形状・構造等**（1 項 5 号）：

⇒ 完了時の形状・構造に加え、以下も説明対象事項になる（規則 16 条）。

造成工事未了の宅地	完了時に当該宅地に接する**道路**の**構造・幅員**
建築工事未了の建物	完了時の当該建物の**主要構造部、内装・外装の構造・仕上げ、設備の設置・構造**

(6) **建物が区分所有権の目的である場合は、規則 16 条の 2 へ**（1 項 6 号）：

(6-2) **対象物件が、既存の建物（住宅）であるときは、①1 年以内に実施された建物状況調査の有無と結果の概要、及び、②設計図書、点検記録等の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況**（1 項 6 号の 2）：

⇒ ①について、1 年以内に建物状況調査が実施されている場合は、その結果の概要を重要事項として説明する必要がある（参考：説明されるべき結果の概要については、「解釈・運用の考え方」において示されており、具体的にはこちら）。

×ちょうど 1 年前に実施された建物状況調査については、説明を要しない

□ ①について、1 年を経過していない調査が対象であり、1 年と 1 日前に調査がなされている場合は、調査なしと説明する（規則 16 条の 2 の 2）。

□ ②は、建物の売買の場合は重要事項となるが、建物の貸借の場合は、重要事項ではなく説明不要。

□ ②について、設計図書、点検記録の他には、確認済証、検査済証、耐震診断結果報告書などが対象となる（規則 16 条の 2 の 3）。

□ ②について、説明すべきは書類の保存状況（つまり書類の有無）であり、書類の記載内容の説明は不要。

(7) **代金・交換差金・借賃以外に授受される金銭があれば、その額及び目的**（1 項 7 号）：

⇒ 例：手付金、敷金など

□ 代金、交換差金、借賃自体の金額等は、35 条書面ではなく、後述の 37 条書面の必要的記載事項である。

(8) **契約の解除に関する事項**（1 項 8 号）：

⇒ どのような場合に契約を解除できるのか、またその方法・効果を説明する。

(9) **損害賠償額の予定・違約金に関する事項**（1 項 9 号）：

⇒ 損害賠償額の予定・違約金についての定めの有無と、その内容を説明。

(10) **手付金等の保全措置の概要**（1 項 10 号）：

⇒ 後述のとおり、8 種規制の 1 つとして、一定の基準額を超える手付金等を受領する場合は、受領の前に保全措置が必要であり、当該保全措置の概要が説明対象となる。

(11) **50 万円以上の支払金・預り金の保全措置の実施の有無とその概要**（1 項 11 号）：

⇒ 支払金・預り金を受領する場合は、保証の措置その他の保全措置の実施の有無とその概要を説明する。「支払金・預り金」の意味は広く、代金、交換差金、借賃、権利金、敷金等の名義を問わず、相手方から取引対象となる宅地建物に関して受領する金銭をいう（規則 16 条の 3）。但し、以下に該当するものを除く（同条各号）。

①**50 万円未満**のもの
②保全措置が講じられている手付金等
③売主又は交換の当事者である宅建業者が、移転登記以降に受領するもの
④報酬

×30 万円の預り金を受領する場合は、保全措置の実施の有無とその概要を説明しなければならない

(12) **代金・交換差金に関する金銭の貸借（住宅ローン等）のあっせんの内容、及び金銭貸借のあっせんが成立しないときの措置**（1 項 12 号）：

⇒ 宅建業者が、買主に対して、金融機関等を紹介し、住宅ローン等をあっせんすることがある。その場合、宅建業者は、買主に対して、金融機関、融資額、融資期間などの融資条件を重要事項として説明しなければならない。また、あっせんしたものの、買主がその金融機関から融資を受けられなかった場合に、当該買主が宅建業者との契約を解除できるかなど、あっせんが成立しないときの措置も重要事項となる。

(13) **種類・品質に関する契約不適合責任の履行に関し、保証保険契約の締結、住宅販売瑕疵担保保証金の供託、その他の措置の実施の有無とその概要**（1 項 13 号）：

⇒ 買主は、購入した物件の種類・品質に関し契約内容への不適合がある場合には、売主に対して損害賠償請求をすることができる。そのため、売主に賠償能力があるか否かは、買主にとって重要な関心事である。そこで、売主による、資力確保のための保証保険契約の締結、住宅販売瑕疵担保保証金の供託等の措置の実施の有無と、実施している場合はその概要を説明する（規則 16 条の 4 の 2）。

(14) **その他の事項について規則16条の4の3へ**(1項14号):

(15) **割賦販売(代金の全部又は一部について、目的物の引渡し後1年以上の期間にわたり、かつ、2回以上に分割して受領するものをいう)の場合には、以下の事項を説明する**(2項):

① (i)現金一括だった場合の現金販売価格と、(ii)割賦販売による販売価格

② (i)引渡しまでに支払う金額と、(ii)引渡し後の賦払金額、支払の時期・方法

4.(補足)規則16条の4の3(2つ目の表)

(1) **水害ハザードマップに表示されているときは、当該宅地建物の所在地**(第3号の2)

⇒ 市町村が、水防法に基づき作成する水害ハザードマップに、取引対象となる物件の位置が含まれている場合、そのマップを提示しながら、マップ上の物件の所在地を説明しなければならない。

□ 水害ハザードマップは、①洪水、②雨水出水、③高潮に関する3種のハザードマップがあり、市町村が作成している水害ハザードマップはすべて説明対象となる。

□ 市町村において水害ハザードマップを作成していない場合は、作成されていない旨を説明する。

□ 近隣にある避難所についても、併せて位置を示すことが望ましいとされているが、義務ではない。

第９章　37 条書面

第１　37 条書面とは

契約は、両当事者が合意に至れば、口頭でも締結することが可能である。しかし、契約内容について双方の認識に相違があると、後日、争いが生じうる。そこで、契約内容をめぐる争いが生じることを防ぐため、37 条は、売買・交換・貸借の契約が成立した場合、遅滞なく、後述する一定の事項を記載した書面を交付することを宅建業者の義務とした。なお、取引実務では、37 条に規定された事項を含んだ契約書を締結することが一般的であり、その場合、当該契約書をもって 37 条書面とすることができる。

×37 条書面は、契約成立前に提供しなければならない

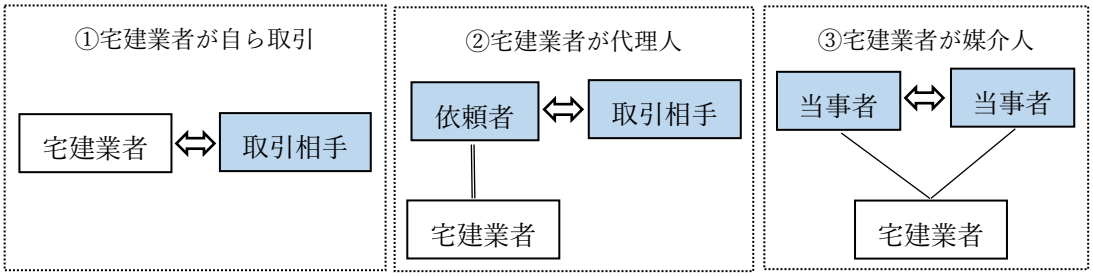
	37 条書面	35 条書面（参考）
目的	成立した契約の内容を書面にて確認することで事後のトラブルを防止すること	取引をする前に、判断材料を提供すること
義務の主体	宅建業者	宅建業者
義務内容	37 条書面の交付（**説明までは不要**）	35 条書面の交付及び説明
交付の実施者	**宅建士でなくともよい** （宅建士が交付する場合、相手から請求がない限り宅建士証を提示する必要ない）	宅建士 （請求なくとも宅建士証の提示義務あり）
書面への宅建士の記名	**必要** ∵プロによる内容のチェックが必要 □　押印は不要	必要 □　押印は不要
交付相手	契約の両当事者（※以下の図を参照）	物件を引き受ける者
タイミング	契約成立**後**、遅滞なく	契約締結前までに

×37 条書面は宅建士が交付しなければならない

×37 条書面の交付は宅建士でなくともよいが、宅建士が行う場合は、相手方の請求がなくとも宅建士証を提示しなければならない

×35 条書面と異なり、37 条書面には、宅建士の記名は不要

※ 37 条書面の交付相手（宅建業者が、青色の者に交付する）



×37 条書面は、買主・借主等の物件を引き受ける者に交付する

□　37 条書面には宅建士による記名が必要であるが、専任の宅建士である必要はない。また、35 条書面の記名をした宅建士と同一人物である必要もない。

□　相手方が宅建業者であっても、37 条書面は交付しなければならない。

×相手方が宅建業者であれば、37 条書面の交付は不要

□　取引に複数の宅建業者が関与する場合（例：売主とその媒介人が宅建業者）、各宅建業者が 37 条の義務を負う。この場合、いずれかの宅建業者が代表して 37 条書面を交付することができるが、37 条書面には、それぞれが起用する宅建士による記名が必要。

×複数の宅建業者が関与する場合、いずれかの宅建業者の宅建士が 37 条書面に記名することで足りる

□　37 条書面は、相手方の承諾を得て、電磁的方法で提供することができる。

第２　記載事項

以下の表に、37 条書面への記載事項を整理した。必要的記載事項については、定めがない場合も、ない旨の記載が必要となる。他方で、任意的記載事項の場合、定めがあるときだけ記載すればよく、定めがない場合は何も記載しなくてよい。なお、37 条書面の記載事項が、35 条書面の記載事項であるか分かるように、参考までに 35 条書面の列を右側に設けた。

記載事項			37 条書面		35 条書面	
			売買交換	貸借	売買交換	貸借
必要的記載事項	1	当事者の氏名・住所	○	○	×	×
	2	宅地建物を特定するために必要な表示	○	○	×	×
	3	**代金・交換差金・借賃の額、支払時期、支払方法**	○	○	×	×
	4	宅地建物の**引渡時期**	○	○	×	×
	5	**移転登記の申請の時期**	○	×	×	×
	6	**既存の建物（住宅）**であるときは、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（例：重要事項として説明を受けた建物状況調査の結果の概要）	○	×	×	×
任意的記載事項	7	代金・交換差金・借賃**以外**の**金銭の授受**に関する定めがあるときは、その**額、授受の時期、目的**（例：手付金、敷金など）	○	○	△（授受の時期は不要）	
	8	**契約の解除**に関する定めがあるときは、その内容	○	○	○	
	9	**損害賠償額の予定**又は**違約金**に関する定めがあるときは、その内容	○	○	○	
	10	天災その他**不可抗力による損害の負担**（危険負担）に関する定めがあるときは、その内容	○	○	×	×
	11	代金・交換差金についての**金銭の貸借のあっせん**に関する定めがあるときは、あっせんする金銭の貸借が**成立しないときの措置**	○	×	○	×
	12	以下についての定めがあるときは、その内容 ①種類・品質に関する**契約不適合責任の内容**についての定め、又は ②上記契約不適合責任の履行に関して講ずべき**保証保険契約の締結**その他の**措置**についての定め	○	×	△（②のみ）	×
	13	宅地建物に係る**租税**その他の**公課の負担**に関する定めがあるときは、その内容	○	×	×	×

×宅地建物の引渡し時期は、35 条書面の記載事項であり、37 条書面の記載事項ではない

×移転登記の申請の時期は、35 条に規定された重要事項である。

×既存の建物の貸借をする場合、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は、必要的記載事項となる

×契約の解除に関する定めがない場合は、ない旨を記載しなければならない

×建物の貸借の媒介をする場合、金銭の貸借のあっせんに関する定めがあるときは、金銭の貸借が成立しないときの措置を記載する必要がある

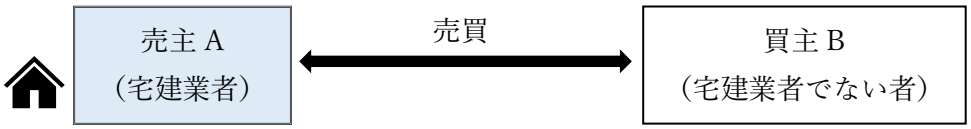
×手付金等の保全措置の概要は、37 条書面への記載事項である

第１０章　宅建業者が自ら売主として売買する場合の８種規制

第１　８種規制の概要

１．８種規制とは

宅建業法では、宅建業者が**売主として**物件の販売を行う場合に、取引相手（買主）を保護するための特別な規制を８種設けている。この８種規制は、買主保護の観点からの規制であるため、買主が宅地建物取引業のプロである宅建業者である場合は、適用されない（78 条 2 項）。以下の図であれば、宅建業者である売主Ａは、宅建業者ではない買主Ｂと売買をするので８種規制の適用を受ける。（※一般人が、宅建業者から物件を買うときに適用されるのが８種規制！）



□ ８種規制の適用対象となる取引は売買のみであり、交換や貸借については対象外。
□ 取引相手（買主）も宅建業者である場合は、８種規制は適用されない。

２．８種規制のリスト

以下が８種規制の一覧である。次項より、詳細を確認していく。

		規制の概要
①	クーリング・オフ	「事務所等」以外の場所で行われた契約は解除でき、申込みは撤回できる
②	他人が所有する物件・未完成物件の売買の制限	他人が所有する物件・未完成物件の売買は原則禁止
③	損害賠償額の予定等の制限	損害賠償の予定額・違約金は代金の 20%まで
④	手付の額の制限等	手付は代金の 20%まで。また解約手付とみなす。
⑤	手付金等の保全措置	手付金等を受領する場合は、事前に保全措置が必要
⑥	契約不適合責任についての特約の制限	契約不適合責任について、民法上定められた内容よりも不利な特約は原則無効
⑦	割賦販売契約の解除等の制限	賦払金の支払が遅滞した場合も、30 日以上の期間を定め、書面で催告した後でなければ解除できない
⑧	所有権留保等の禁止	割賦販売において所有権留保・譲渡担保は原則禁止

第２　８種規制の具体的検討

１．クーリング・オフ（37 条の 2）

- 場所的要件：**「事務所等」以外**の場所で行われた申込みは撤回でき契約は解除できる。
- 行使期限：①**物件の引渡し**と**代金支払が完了**した場合、又は②売主からの書面告知日から起算して **8 日**経過した場合は、クーリング・オフを行使することはできない。

(1) 場所的要件

⇒　クーリング・オフ制度は、「事務所等」以外の場所において、買主が買受けの申込みをし、又は契約の締結をした場合に、一般消費者保護の観点から、特段の理由がなくとも、買主による、一方的な申込みの撤回又は契約の解除を認めるものである。

「事務所等」以外の場所で、契約の締結等が行われたことがクーリング・オフ制度適用の要件となり、「事務所等」において契約の締結等が行われた場合は、クーリング・オフ制度は適用されない。∵「事務所等」であれば、冷静な判断の下に購入の意思決定をすることができると考えられるため。

ア．**「事務所等」の意義**：

クーリング・オフ制度が適用されない「事務所等」に該当する場所は以下のとおり。

条文	場所		(注)
37 条の 2	**事務所**		売主から委託を受け、**媒介・代理をする宅建業者**の左記の場所も「事務所等」に含まれる
規則 16 条の 5 第 1 号	以下の場所で、**宅建士**の**設置義務**が発生する場所（つまり契約の申込みを受け又は契約の締結をする場所）		
	①	継続的に業務を行うことができる施設を有する場所	
	②	一団の宅地建物の分譲のために設置する**案内所**（**土地に定着する建物内**に限る）	
	③	**展示会等**の催しを実施する場所（**土地に定着する建物内**に限る）	
同条第 2 号	買主が、**自ら申し出た**次の場所 ・**自宅** ・**勤務場所**		—

□ 表中の、②の案内所、③の展示会場については、「土地に定着する建物内」に設置等されるものでなければならない。仮設テントなどは「土地に定着する建物内」に含まれないため、クーリング・オフを行使可能。

□ 表の最後の行の対象は、自宅又は勤務場所に限られ、買主が申し出た場合であっても、喫茶店・ホテルなどは「事務所等」に含まれず、クーリング・オフを行使可能。

□ **クーリング・オフが適用される場所の例** ⇒ **テント張りの案内所、喫茶店、レストラン、ホテルロビー**、買主が申し出をしていない自宅や勤務場所

×仮設テントに設置された案内所も「事務所等」に含まれる

×取引に何ら関与していない、買主の友人である宅建業者の事務所も「事務所等」に含まれる

×売主が一方的に訪問した買主の自宅も「事務所等」に含まれる

イ．**申込みの場所と契約締結の場所が異なる場合：**

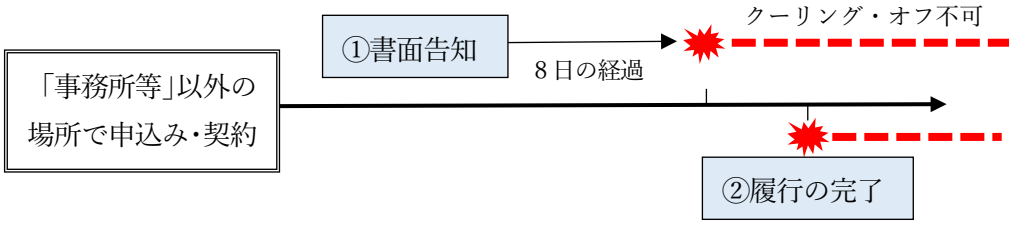
買受けの申込みを行った後に、別の場所で契約が締結されることがあるが、その場合は、購入の意思決定が下された買受けの申込みの場所が「事務所等」に該当する否かで、クーリング・オフ制度の適用の有無が判断される。

申込み場所	契約場所	クーリング・オフの適用の有無
「事務所等」以外	「事務所等」	適用される
「事務所等」	「事務所等」以外	適用されない

(2) **行使期限**

⇒ 以下のいずれかの事由が発生すると、クーリング・オフを行使できなくなる。

①	書面告知から 8 日経過	売主から、買主に対し、クーリング・オフできる旨について**書面で告げた日**から起算して、**8 日**を経過した場合
②	履行の完了	①売主が**物件**を**引き渡し**、かつ、 ②買主が代金**全額**の**支払**を完了した場合 □ 登記の移転は関係ない。



(①の書面告知に関する注意点)

□ 書面で告げる必要があり、口頭で告げたのでは足りない。

□ 8 日とは、書面で告げた日を含める（初日不算入の原則は適用されない）。従って、火曜に書面で告知した場合は、翌週の火曜まではクーリング・オフを行使できるが、8 日を経過する水曜からは行使できなくなる。

□ 8 日を経過するとクーリング・オフによる解除等ができなくなるだけで、債務不履行等に基づく解除が制限されるものではない。

□ 告知書面に記載すべき事項は以下のとおり（規則 16 条の 6）。

①	買主の氏名・住所（法人の場合は、商号又は名称と住所）
②	売主の商号・名称、住所、免許証番号
③	書面告知日から起算して 8 日を経過するまでの間は、(1) **物件の引渡しを受け**、**かつ**、(2) その**代金の全部を支払った場合**を**除き**、書面により契約の解除等を行うことができること。
④	買主がクーリング・オフにより契約を解除等したとしても、売主は、その**解除等に伴う損害賠償又は違約金の支払を請求することができない**こと。
⑤	クーリング・オフによる解除等は、解除等を行う旨を記載した**書面を発した時**に、その効力が生じること（発信主義）。
⑥	クーリング・オフによる解除等があった場合において、既に手付金その他の金銭が支払われているときは、売主は、遅滞なく、その**全額を返還**すること。

×クーリング・オフに関する書面告知を受けた日から起算して、7 日経過した場合は、クーリング・オフを行使できない

×クーリング・オフに関する書面告知をした場合、契約締結日から 8 日を経過した場合は、クーリング・オフを行使できない

×代金が全額支払われると、物件の引渡しが完了していなくても、クーリング・オフを行使できなくなる

(3) **クーリング・オフの行使方法等の整理**

①	行使方法	**書面**
②	効力の発生時点	書面を**発送した時点**（37 条の 2 第 2 項） ⇒ ポストへの投函等、書面を発送した時点で解除等の効果が生じ、その後、何らかの事情で売主に届かなかったとしても、既に生じた解除の効力に影響はない。
③	原状回復 （全額の返金）	クーリング・オフにより解除等がなされた場合、既に手付金その他の金銭が支払われているときは、売主は、遅滞なく、その**全額を返還**しなければならない（同条第 3 項）。
④	損害賠償・違約金の請求の制限	クーリング・オフにより解除等がなされた場合、売主は、その解除等に伴う**損害賠償**又は**違約金**の支払を請求することはできない（同条第 1 項本文）。
⑤	違反の効果	クーリング･オフに関し買主に**不利**な特約は**無効**(同条第 4 項)。 □ 逆に、買主に有利な特約は有効

×クーリング･オフを行使し契約を解除するには、口頭でも構わない

×解除の効果は、解除通知が相手方に到着したときに発生する

×買主がクーリング･オフにより契約を解除した場合、売主は、受領済みの手付金を返還する際に、契約解除により発生した損害額を相殺することができる

2．他人が所有する物件・未完成物件の売買の制限（33 条の 2）

(1) **原則**：宅建業者が、①他人が所有する物件、及び②未完成物件を、宅建業者でない者に対して売却することは、原則として禁止される。

※ 条文上は、①②を併せて「自己の所有に属しない」物件と表現される。

(2) **例外**：①他人が所有する物件、又は②未完成物件であっても、それぞれ以下の例外要件を満たす場合は、売買が許される。

		例外要件
①	他人が所有する物件	所有者との間で、売買契約等の**物件を取得する契約**を既に締結している場合
②	未完成物件	(1) **手付金等の保全措置**が講じられている場合、又は （∵最低限、手付金は返ってくるから） (2) そもそも手付金等の保全措置が不要な場合

□ **①の「物件を取得する契約」への該当性**：

予約契約	○ 該当する
停止条件付契約	× 該当せず

∵ 予約契約とは、売買契約自体を締結するものではないが、一方当事者が売買契約の締結を望めば、もう一方の当事者は売買契約を締結する義務を負う契約であり、両当事者を拘束するため、「物件を取得する契約」に含まれる。他方で、停止条件付契約とは、例えば、一定の金利でローンを組むことができたら売買する、といったように、将来その条件が成就した場合にはじめて契約の効力が生じるものをいい、当該条件が成就しなければ契約の効力が発生しないため、「物件を取得する契約」には含まれない。

□ ①について、契約を締結していれば足り、代金の支払いや、登記の移転等の契約の履行までは不要。

□ ①について、他人が所有する物件とは、売主が第三者と当該物件を共有している場合を含む。

□ 手付金等の保全措置が例外要件として認められるのは、表②の未完成物件に関してのみであり、表①の他人が所有する物件については、手付金等の保全措置は例外要件にならないので注意。

3．損害賠償額の予定等の制限（38 条）

- **損賠賠償の予定額**及び**違約金**の**合計**：売買代金の **20%**を超えてはならない。
- 20%を超える定めをした場合：20%を**超える部分のみ無効**となる。

×損害賠償の予定額と違約金は、それぞれが売買代金の20％を超えなければ、合計で20%を超えてもよい

×売買代金の 20%を超える定めをした場合、特約全体が無効になる。

(1)（参考）**前提として損害賠償額の予定とは**（民法上の原則）

⇒ 相手方の契約違反によって損害が生じた場合、その損害の賠償を求めることができる（民法 415 条）。このとき、相手方に賠償請求できるのは、相手方の債務不履行と相当因果関係が認められる損害額に限定されるのが、民法上の原則である（民法 416 条）。しかし、あらかじめ契約において、相当因果関係の有無や、実際に生じた損害額に関係なく、相手方に請求することができる損害賠償額を予定すること（決めておくこと）も民法上認められている（民法 420 条 1 項）。同様に、債務不履行が生じた場合に、支払うべき違約金を設定することもできる。なお、違約金は損害賠償額の予定であると推定される（民法 420 条 3 項）。

(2) **宅建業法上の規制**

⇒ このような民法上許されている損害賠償額の予定や違約金の設定を自由に許すと、買主の不知に乗じて不当に高額な設定がなされ、買主が害されるおそれがある。そこで、宅建業法では、買主保護の観点から、売買契約において定める損害賠償の予定額及び違約金の合計は、売買代金の 20%を超えてはならないものとした。

(3) **違反の効果**：20%を超える部分のみ無効となる。

⇒（例：売買代金 1,000 万円の取引で、損害賠償額の予定を 800 万円と契約に規定していた場合は、200 万円を超える部分のみが無効となる（すなわち、200 万円の損害賠償額の予定として適用される））。

4．手付の額の制限と手付解除（39 条）

- 手付金の上限：売買代金の **20%**を超えてはならない。
- 手付の性質：当事者の取決めにかかわらず、**解約手付**としての性質を有する。
- 手付解除の制限：相手方が**契約の履行に着手**してしまうと、手付解除できなくなる。
- 買主に不利な特約：**無効**

(1) **手付金の上限**

⇒ 手付金の額は、売買代金額の 20%を超えてはいけない。

□ 20%との上限は、後述の手付金の保全措置が講じられた場合でも適用される。

□ 20%を超えると、超える部分だけ無効になり、超えた分は返還しなければならない。

(2) **手付の性質**

⇒ 売買契約を締結した際に、買主から売主に対して、手付を交付する場合がある。この手付が授受されると、特段の理由なく、買主はその交付した手付を放棄することで、また売主である宅建業者も、受領した手付の倍額を現実に提供することで契約の解除（以下「手付解除」）をすることができる（39 条 2 項）。

なお、通常は、両当事者の合意によって、授受される手付は解約手付の性質を有さず手付解除することはできないと定めることも認められる。しかし、宅建業者が売主として、宅建業者でない者と取引する場合は、8 種規制の 1 つの制限として、そのような当事者の取決めは無効となり、当事者でどのように取り決めをしたとしても、手付解除が認められる。

×手付解除をするには正当な理由が必要である

(3) **手付解除の制限**

⇒ 相手方が契約の履行に着手してしまうと、手付解除は認められない。例えば、買主は、売主から物件の引渡しを受けた後は、手付解除はできなくなる（39 条 2 項但書）。

×契約上で、**売主**が履行に着手した後も、**買主**は手付解除できると定めた場合、特約は無効

(4) **買主に不利な特約**

⇒ 手付解除について、買主に不利な特約は無効である（39 条 3 項）。

□ 買主に有利な特約であれば有効

（例：買主は、手付を全額ではなく、半額を放棄することで、契約を解除することができるとの契約上の定めは、買主に有利であるため、有効である。）

×契約上で、売主は手付金の **3 倍**の提供をしないと手付解除できないと定めた場合、特約は無効

5．手付金等の保全措置（41 条、41 条の 2、施行令 3 条の 3）

- 一定の基準額を**超える**「手付金等」を受領する場合は、**受領の前**に保全措置が必要。
- 一定の基準額とは：**未完成物件**の場合は **1000 万円**又は代金 **5%**の少ない方の金額
  完成物件の場合は **1000 万円**又は代金 **10%**の少ない方の金額
- 「手付金等」の意義：①**契約の締結日**以後、**物件の引渡し前**に支払われる金銭で、
  ②**代金に充当**されるものをいう
- 例外：**買主名義の登記**が完了している場合、例外的に保全措置は不要。

×基準額ちょうどの手付金を受領する場合、保全措置が必要

(1) **規制内容**

⇒ 宅建業者は、受領する手付金等が、以下の一定の基準額を超える場合には、手付金等を受領する前に、あらかじめ、後述の保全措置を講じなければならない。逆に言えば、基準額までは保全措置を講じることなく手付金等を受領することが認められる。

∵ 買主が宅建業者と売買契約を締結し、多額の手付金等を交付した後に、宅建業者が倒産等に陥ると、買主は物件を取得できないにもかかわらず、交付済みの手付金等の返還も受けられなくなる恐れがある。そこで、手付金等だけでも確実に返還できるように、売主たる宅建業者に手付金等の保全措置を講じることを義務付けた。未完成物件の方がリスクが高いため、基準額は低くなり、低額でも保全措置が必要になる。

×手付金等の受領後、直ちに保全措置を講じる必要がある

基準額	
未完成物件	**1000 万円**又は代金 **5%**の少ない方の金額
完成物件	**1000 万円**又は代金 **10%**の少ない方の金額

□ 基準額の算出にあたり、完成物件であるか未完成物件であるかの区別は、契約締結時の状態で判断される。つまり、契約締結時に物件が未完成であれば、物件が完成した後に手付を受領したとしても、基準額は「1000 万円又は代金 5%の少ない方の金額」となる。

□ 2 回に分けて手付金を受領するケースにおいて、1 回目の手付金が基準額以下であっても、2 回目の手付金によって、1 回目との合計額が上記の基準額を超えることになる場合は、2 回目の時点で、1 回目の手付金を含めた全額について、保全措置を講じる必要がある。

□ 契約上、買主に手付金を支払う義務があったとしても、売主である宅建業者が保全措置を講じていなければ、買主は手付金を支払わなくてもよく、手付金の不払いは債務不履行にならない（41 条 4 項、41 条の 2 第 5 項）。

(2) 保全措置が必要となる「手付金等」の意義

「手付金等」とは
①契約の締結日以後、**物件の引渡し前**に支払われる金銭で、
②**代金に充当**されるものをいう

□ 交渉の優先順位を確保するために支払われる申込証拠金などは、契約締結日の前に支払われるため「手付金等」に該当しない。しかし、売買契約締結時に、支払済みの申込証拠金を代金に充当することを定めることがあり、その場合は、売買契約を締結する段階で、支払済み申込証拠金は、「手付金等」に該当することになる。そのため、申込証拠金に相当する額について、保全措置が必要となる。

(3) 保全措置の内容と措置の可否

保全措置の内容			措置の可否	
契約の種類		契約先	完成物件	未完成物件
ア	保証委託契約	銀行等	○	○
イ	保証保険契約	保険事業者	○	○
ウ	手付金等寄託契約	指定保管機関	○	×

×手付金等寄託契約は、未完成物件の場合でも、保全措置となりうる

ア．**保証委託契約**（銀行等と締結）：

- 保証委託契約は銀行等と締結するもので、宅建業者が買主に対し手付金等の返還債務を負うこととなった場合に、銀行等に手付金等の返還債務を連帯保証してもらう契約をいう。買主に売主に対する手付金等の返還請求権が生じた場合、買主は銀行等に対して直接請求することができる（41 条 1 項 1 号、41 条の 2 第 1 項本文）。
  - □ 銀行など金融機関と締結する必要があり、例えば、売主である宅建業者の代表取締役個人と保証委託契約を締結しても必要な保全措置としては認められない。
- 銀行等が連帯保証することを約する書面（保証証書）を買主に交付しなければならず、当該交付の完了によって、保全措置を講じたことになる。
- ①保証対象：手付金等の返還債務の全部
  ②保証期間：少なくとも対象物件の引渡しまでとしなければならない（41 条 2 項）。

×保証委託契約は、手付金等の返還債務の一部でも保証していれば保全措置として認められる

×保証委託契約は、建築工事の完了までの間を保証期間とするものでなければならない

イ．**保証保険契約**（保険事業者と締結）：

- 保証保険契約は、保険事業者と締結するもので、手付金等返還債務に関連する買主の損害を保険事業者が埋めることを約束する契約をいう。宅建業者が、この契約を締結した上で、保険証券等の書面を買主に交付することで、保全措置を講じたことになる（41 条 1 項 2 号、41 条の 2 第 1 項本文）。
- ①保険金額：手付金等の額に相当する金額でなければならない
  ②保険期間：少なくとも対象物件の引渡しまでの期間でなければならない（41 条 3 項）。

ウ．**手付金等寄託契約**（指定保管機関と締結）：

- 国土交通大臣が指定する指定保管機関[3]との間で締結するもので、手付金等を指定保管機関に預かってもらう契約をいう（41 条の 2）。宅建業者は、かかる手付金等寄託契約を証する書面を買主に交付しなければならない。
  （保全措置としては、さらに、買主との質権設定契約の締結等が必要となるが、重要性が低いものとして、詳細は省略する。）
  □ 未完成物件については、この保全措置は認められていない。

×保険証券等の書面の交付は、手付金の受領後でもよい

（4）**保全措置が不要になる例外**（41 条 1 項、41 条の 2 第 1 項）

⇒ 買主名義の所有権の登記が完了している場合は、例外的に保全措置は不要。
∵ 登記が完了している場合、買主は購入した物件の所有権を第三者に主張できるため、もはや買主保護のために手付金等の保全を講じる必要がないから。

6．契約不適合責任についての特約の制限（40 条）

1．**原則**：
⇒ 種類・品質に関する契約不適合責任について、買主に**不利な特約**は**無効**。
2．**期間制限に関する特約の例外**：
（1）民法上の原則：買主が、不適合を**知った時**から **1 年以内**に売主に**通知**をしないと、買主は契約不適合を理由とした売主への責任追及ができなくなる。
（2）例外的に許される特約：目的物の**引渡しの日**から **2 年以上の期間**を設定し、当該期間内に通知をしないと、責任追及できなくなるとの特約は有効。

（1）前提として民法上の契約不適合責任とは

ア．契約不適合責任とは
⇒ 民法上、購入した物件に、種類・品質・数量、又は権利に関する契約内容への不適合がある場合、買主は、売主に対して、損害賠償請求、契約の解除、履行の追完請求、代金減額請求をすることができる。

イ．民法上の期間制限
⇒ 種類・品質に関する契約内容への不適合については、権利行使の期間制限が定められており、買主がその「不適合を知った時から 1 年」以内に売主に通知をしないと、買主は契約不適合を理由とした売主への責任追及ができなくなる（民法 566 条）。

[3] 指定保管機関には、例えば不動産信用保証株式会社、住宅産業信用保証株式会社などがある。

契約不適合の対象		例	責任内容	期間制限
①	**種類**	指定したバスタブと違う	・損害賠償請求 ・契約の解除 ・履行の追完請求 ・代金減額請求	不適合を**知った時**から**1年**以内に売主に通知をしないと、責任追及できなくなる
②	**品質**	屋根から雨漏りがする		
③	数量	契約上の面積に足りない		
④	権利	契約ではないものとされていた地上権が存在		

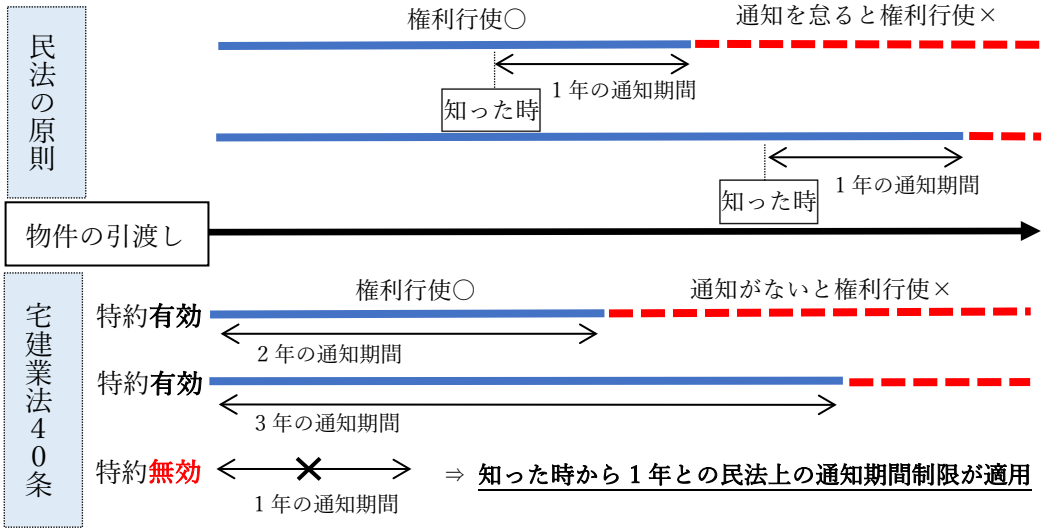
(2) 宅建業法 40 条の制限の内容

×売主が、種類・品質に関する契約不適合責任を負わないとの特約も有効

ア．原則：種類・品質に関する契約不適合責任について、買主に不利な特約は無効。

イ．例外：期間制限についてのみ、目的物の引渡しの日から 2 年以上の期間を設定し、当該期間内に買主が売主に通知をしないと、買主は契約不適合を理由とした売主への責任追及ができなくなるとの特約は有効。

（例：物件の引渡しの日から 3 年以内に、買主が売主に通知をしなければ、売主は契約不適合責任を負わないとの特約は有効となる）



民法上は、買主は、種類又は品質に関する契約不適合を「知った時」から「1 年以内」に売主に通知をしないと、契約不適合を理由とした責任追及ができなくなる。「知った時」が起算点であるため、不適合に気が付かなければ、期間制限の針はスタートしない。しかし、「引渡しの日」を起算日とすることは、買主が不適合に気付いていたか否かにかかわらず、引渡日から針が動き出し、特定の期間の経過によって、必ず売主への責任追及ができなくなるので、買主に不利な特約といえる。もっとも、「知った時」が起算日であると、買主が契約不適合に気付かない限り、売主はいつまでも責任追及を受けるおそれがあり、売主に酷である。そこで、宅建業法 40 条では、「引渡しの日」を起算日とする通知期間も、2 年以上の期間設定がなされる場合は、例外的に有効であるものとした。最低 2 年とされているのは、春夏秋冬を 2 回経験すれば、物件の契約不適合を発見できると考えられるからである。

□ 引渡しの日から 1 年との通知期間を定めた場合、当該特約は無効となる。この場合、民法上の原則が適用されることになり、「知った時から 1 年以内」との通知期間の制限が適用される。

×引渡しの日から 1 年との期間制限を定めた場合、当該特約は、引渡しの日から 2 年に期間制限が修正されて適用される

□ 通知の期間に関する特約のみ例外的に許容されることに注意。例えば、引渡しの日から 2 年以内に、損害賠償請求又は契約解除をしなければならないとする特約は、当該期間中に、通知だけでなく、権利行使そのものまでを求めるものであるため、買主に不利な特約として無効となる。

□ 通知の方法を書面に限る特約も、買主に不利な特約として無効になる。

7．割賦販売契約の解除等の制限（42 条）　※ 重要度は低い

	支払遅延に伴う解除に必要な催告		注意点
	催告期間	催告方法	
民法	相当の期間 （期間の指定なし）	限定なし （口頭も可）	―
宅建業法 （割賦販売の特則）	**30 日以上**の相当期間	**書面**に限定	**期限の利益喪失条項に基づく残代金の請求**にも、左記の催告が必要

×20 日以上の期間を定めて催告しなければならない

(1) 前提として民法上の解除手続の確認

⇒ 相手方が、代金の支払を遅延した場合は、相当の期間を定めて支払うよう催告した上で、その期間内に支払がなされない場合に、契約を解除することができる（民法 541 条）。民法上、催告期間については、相当の期間とするのみで具体的な日数についての言及はないため、期間の相当性は個別の事案に応じて判断される。また、催告方法についても限定されておらず、催告は口頭でも足りる。

(2) 宅建業法上の割賦販売契約の解除等に関する特則

⇒ 民法上の原則に対して、宅建業者が非宅建業者に対して行う割賦販売（1 年以上の期間にわたる 2 回以上の分割払いによる販売）には宅建業法 42 条が適用され、買主が賦払金（ふばらいきん）（分割払いにおける各回ごとの支払代金）の支払を遅延した場合、売主は、30 日以上の相当の期間を定めて、書面により催告をしなければ、契約を解除することができない。

∵ 例えば、マイホームを分割払いで購入し、20 年近く支払いを行ってきたが、うっかり銀行口座への入金を怠り、支払を遅延した場合に、数日前の口頭の催告によって契約を解除され、マイホームを失ってしまうのはあまりに酷である。そのため、割賦販売において、支払遅延を理由に契約を解除する場合は、少なくとも 30 日以上前の書面による催告を必要とした。

(3) 期限の利益喪失条項

⇒ 割賦販売契約では、賦払金の支払が遅延した場合には、その時点で残りの代金を全て支払わなければならないとする、いわゆる期限の利益喪失条項が規定されていることが多い。しかし、支払いを一度でも遅れると、直ちに期限の利益喪失条項が適用され、全額を支払わなければならないというのは酷である。そこで、本 42 条は、この期限の利益喪失条項に基づ

いて残代金を請求する場合も、30 日以上の相当の期間を定めた書面による催告を必要とし、かかる催告期間内に支払いがなされない場合に限り、期限の利益喪失条項が発動され、残代金の請求をできるものとした。

(4) **違反の効果**

⇒ 本条に反する特約は無効である。

8．割賦販売における所有権留保及び譲渡担保の禁止（43 条）　※ 重要度は低い

- 割賦販売において、売買代金の **30%**を受領するまでは、物件の引渡し後も、所有権留保・譲渡担保をすることが可能である。しかし、**30%**を超えて売買代金を受領する場合は、所有権留保・譲渡担保は認められないため、当該代金を受領する前に買主に所有権を移転するとともに、**登記も移転**しなければならない。
- 所有権留保の例外：売買代金の 30%を超えて受領する場合も、買主が代金債務について一定の**担保提供をする見込みがない場合**は、**所有権留保に限り**許される。

(1) **所有権留保・譲渡担保とは**

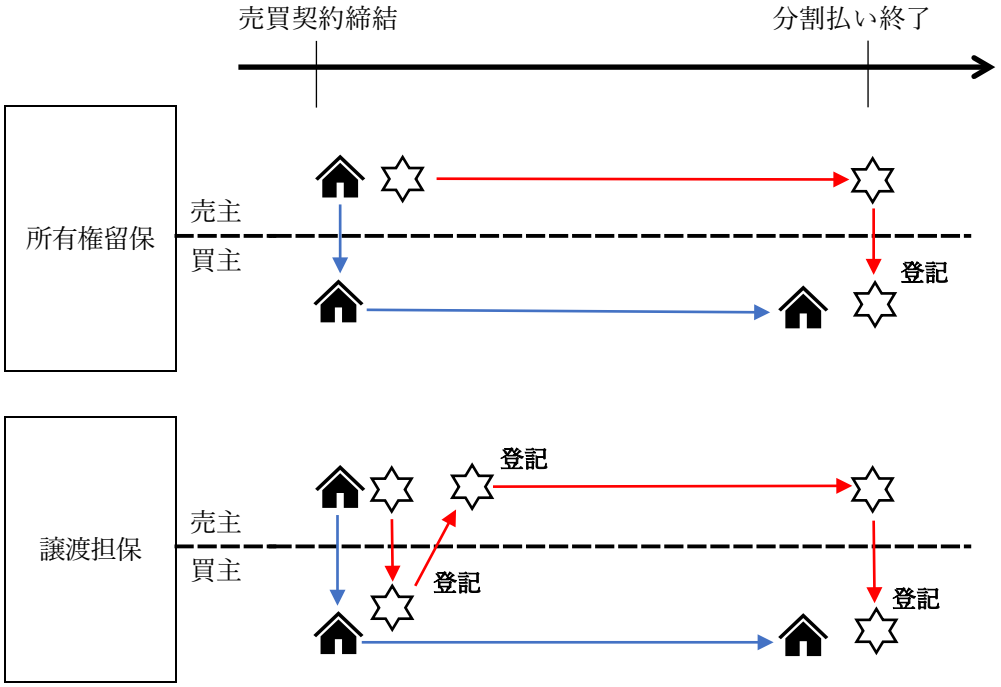
以下の図は、青線が物件の物理的な引渡し状況で、☆の赤線が所有権の帰属状況を表す。

ア．**所有権留保**：

⇒ 割賦販売において、所有権留保をする場合、売買契約締結により物件の引渡しがなされ、賦払金の支払が開始するが、担保目的において、支払が完了するまで所有権を売主に留め、支払終了時に売主から買主に所有権が移転され、移転登記も行う。

イ．**譲渡担保**：

⇒ 譲渡担保の場合は、売買契約締結により一旦買主に所有権が移転し、登記も移転するが、すぐに担保目的において所有権が売主に戻され、譲渡担保を登記原因として、登記も売主に移転させる。そして、分割払い終了時に、売主から買主に再び所有権が移転され、移転登記もなされる。



(2) 宅建業法上の割賦販売契約における制限

ア．原則：宅建業者が売主、非宅建業者が買主となる割賦販売において、売買代金の 30%を受領するまでは、物件の引渡し後も、所有権留保・譲渡担保をすることが可能である。しかし、売買代金の 30%を超えて受領する場合は、所有権留保・譲渡担保を行うことは認められないため、30%を超える代金を受領する前に買主に所有権を移転するとともに、登記も移転しなければならない。

×売買代金の半額を受領するまでに、所有権の移転登記をしなければならない

イ．所有権留保の例外：売買代金の 30%を超えて受領する場合も、買主が代金債務について以下の担保提供をする見込みがない場合は、所有権留保に限り許される。

以下の担保提供をする見込みがない場合	所有権留保	譲渡担保
① **抵当権**又は不動産売買の先取特権の登記申請 ② **保証人**を立てること	○可	×不可

第１１章　特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律

※試験では「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」との正式名称で出題される

第１　資力確保義務の概要

１．概要

宅建業者が、新築住宅を、自ら売主として、宅建業者でない買主に販売する場合、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」（以下「住宅瑕疵担保履行法」）に基づき、特定住宅瑕疵担保責任の履行を確保するため、後述の資力確保義務を履行しなければならない（同法11条1項2項）。

×資力確保措置を講じる義務は、新築住宅の販売の媒介・代理を行う場合も生じる

資力確保義務の内容	
対象取引	以下の取引を行う場合に、義務が課される。 （1）新築**住宅**について、 （2）宅建業者が**自ら売主**となり、**宅建業者でない者**に販売する場合
資力確保義務の内容	以下のいずれかの資力確保措置を講じなければならない。 ①　（住宅販売瑕疵担保）**保証金**の**供託** ②　（住宅販売瑕疵担保）**責任保険契約**の締結
目的	売主による**特定住宅瑕疵担保責任**の履行の実効性を確保するため。

×新築であれば、オフィスや倉庫も対象

×買主が宅建業者でも資力確保義務が生じる

×買主が建設業者である場合、資力確保義務は生じない

□　「新築住宅」の意味：建設工事完了日から1年を経過していないもので、人の居住の用に供したことのないものを指す（同法2条1項、住宅品質確保法2条2項）。

２．特定住宅瑕疵担保責任とは

新築住宅の売主は、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（以下「住宅品質確保法」）の第95条に基づき、(i) 住宅の構造耐力上主要な部分（基礎、壁、柱など）と、(ii) 雨水の侵入を防止する部分（屋根、外壁、雨水の排水管など）の瑕疵については、引渡しから10年間、以下の特定住宅瑕疵担保責任を負う。

特定住宅瑕疵担保責任について	
対象となる部分	(i) **住宅の構造耐力上主要な部分**（基礎、壁、柱など） (ii) **雨水の侵入を防止する部分**（屋根、外壁、雨水の排水管など）
責任の内容	①損害賠償請求、②解除、③履行の追完請求、④代金減額請求
責任の期間	引渡しから10年間（特約で20年までは延長可）

このように、住宅品質確保法において特定住宅瑕疵担保責任が定められていたとしても、売主に資力がなければ、買主は賠償請求しても損害を回収することができない。そこで、前述の住宅瑕疵担保履行法において、宅建業者である売主による特定住宅瑕疵担保責任の履行の実効性を確保するため、売主に対する資力確保義務が規定された。

第２　具体的な資力確保措置の内容

１．保証金の供託

１つ目の資力確保措置は、供託所への住宅販売瑕疵担保保証金（以下、本章において「保証金」という）の供託である。以下、要点を整理する（住宅瑕疵担保履行法 11 条、14 条、15 条、16 条（7 条、9 条））。

供託する時期	**基準日**（3/31）
供託すべき金額	基準日において、**基準日前 10 年間**に買主に引き渡した新築住宅の**合計戸数**に応じた計算式に基づき算定される**基準額**以上の保証金を供託する。※ □ 合計戸数の算定にあたって、**床面積 55 ㎡以下**の新築住宅については、**２戸をもって１戸**と数える。 □ もう 1 つの資力確保措置である保険契約の対象になっている新築住宅は、供託金額の算出に際して「合計戸数」から除かれる。
供託の時期	基準日から **3 週間以内**
供託の手段	金銭の他、有価証券も可能 （有価証券の評価額は「営業保証金」と同様）
供託場所	**主たる事務所**の最寄りの供託所
主たる事務所の移転による供託所の変更方法	・供託が金銭のみの場合⇒移転前の供託所へ保管替えの請求 ・有価証券を含む場合⇒移転後の供託所へ供託し直す
還付請求権者	以下の部分の瑕疵により損害を受けた者 (i) 住宅の構造耐力上主要な部分 (ii) 雨水の侵入を防止する部分
還付以降の流れ	(1) 顧客への還付等により供託額が不足することになった場合は、**①国土交通大臣から不足額の通知**を受けたとき、又は②**不足を知った時**から、2 週間以内に追加の供託をする。 (2) そして供託した日から 2 週間以内に、**免許権者**に**届出**をする。
取戻し	宅建業者は、基準日において供託している保証金の額が基準額を超えることとなった場合は、**免許権者の承認**を受けて、その超過額を取り戻すことができる。
供託所の説明	宅建業者は、新築住宅の買主に対し、**売買契約を締結するまでに**、供託所の所在地等について、**書面を交付**して説明しなければならない。 □ 書面による説明が必要。テキスト第 4 章で学習した通常の営業保証金の供託に関し、供託所の所在地等についての説明が口頭でも可能であったのと異なる。 □ 買主の承諾を得れば、電磁的方法での提供が可能。

※　計算式については、こちらの国交省の資料の 3 頁参照

×供託所の所在地等について記載した書面の交付は、その住宅の引渡しまでに行えばよい

2．保険契約の締結

もう 1 つの資力確保措置は、国土交通大臣の指定する住宅瑕疵担保責任保険法人[4]（同法 17 条）との間で、住宅販売瑕疵担保責任保険契約（以下「保険契約」）を締結することである（同法 11 条 2 項）。保険契約の内容は以下の要件を満たさなければならない（同 2 条 7 項）。

保険契約の内容
- 保険料を支払う者：**売主**である宅建業者
- 保険契約の有効期間：新築住宅の引渡しから **10 年以上**の期間であること。
- 保険金額：2000 万円以上
- 保険金の支払対象となる損害：①構造耐力上主要な部分、及び②雨水の侵入を防止する部分の瑕疵に関して生じた損害
- 保険金の請求：①売主は、保険法人に、特定住宅瑕疵担保責任を履行することにより生じた損害について、保険金を請求することができる。
  ②**買主**も、売主である宅建業者が相当の期間を経過しても特定住宅瑕疵担保責任を履行しないときは、**直接**、保険法人に保険金を請求することができる。

× 保険の支払対象には、給水設備又はガス設備の瑕疵に関して生じた損害が含まれる

□ 売主は、保険証券又はこれに代わる書面を買主に交付しなければならない（同法 11 条 2 項）。

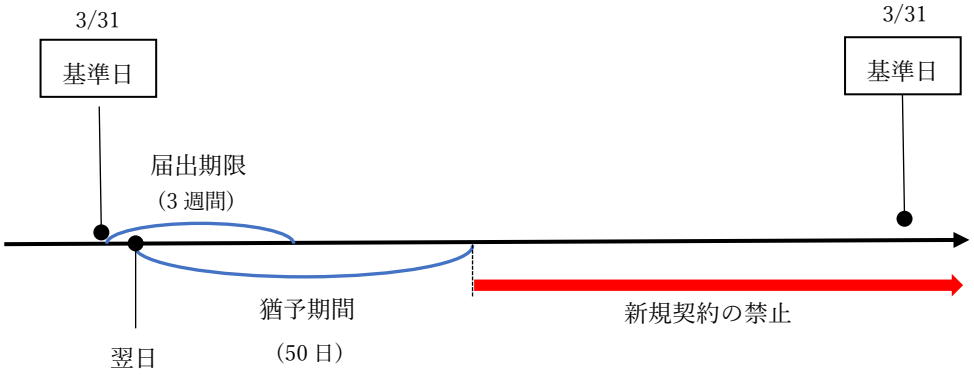
第 3　免許権者への届出義務

1．売主である宅建業者は、基準日（3/31）から 3 週間以内に、基準日における①保証金の供託、及び②保険契約の締結の状況について、免許権者に届け出なければならない（同法 12 条 1 項、同法規則 16 条）。

× 住宅を引き渡した日から 3 週間以内に免許権者への届出が必要

2．売主である宅建業者が、資力確保措置を講じる義務を履行しない、又は免許権者への上記の届出をしないときは、基準日の翌日から起算して 50 日を経過した日以後、新たな新築住宅の売買契約の締結が禁止される（同法 13 条）。

× 資力確保措置を講じない又は免許権者に届出をしないと、基準日から起算して 50 日を経過した日以降、新たな新築住宅の販売ができない



●（参考）住宅瑕疵担保履行法について説明した国交省のページ
https://www.cbr.mlit.go.jp/kensei/info/license/warranty.htm

[4] 例えば、株式会社住宅あんしん保証や、住宅保証機構株式会社

第１２章　媒介・代理に関する報酬額の制限

第１　総論

- 宅建業者が媒介・代理に関し受領することができる報酬の限度額は、後述のとおり国土交通大臣（告示）により定められている（46 条 1 項～3 項）。[5]
- 宅建業者は、事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通大臣の定める報酬額を掲示しなければならない（46 条 4 項）。
- 媒介・代理の場合は、成功報酬であり、成約に至った場合のみ、報酬を受領することができる。

×事務所以外の案内所等にも報酬額の掲示が必要

□ 限度額を超えて報酬を受領することはできない（46 条 2 項）。依頼者が好意的に限度額を超える支払いをし、それを受領した場合も違反になる。また、いったん限度額を超えて受領した場合は、事後的に返還したとしても、違反になる。

第２　報酬の限度額

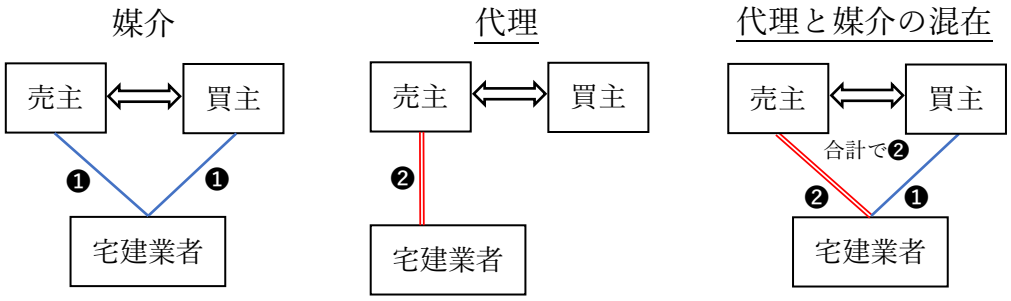
媒介・代理に関する報酬の限度額は、対象取引が売買・交換の場合と、貸借の場合で算出方法が異なる。以下、順にみていく。

１．売買・交換の場合

まず、以下の計算式により求められる額が「基準額」となる（計算式における「×1.1」は、報酬に適用される消費税 10%相当分を加算するものである）。

物件価格	計算式
200 万円以下	（物件価格×5%）× 1.1
200 万円超～400 万円以下	（物件価格×4%＋2 万円）× 1.1
400 万円超	（物件価格×3%＋6 万円）× 1.1

上記の基準額を❶とすると、各依頼者に対して請求できるのは以下のとおりである。



[5] 国土交通省告示第 493 号はこちら　https://www.mlit.go.jp/common/001307055.pdf

(1) **媒介**：

⇒ 各依頼者に対する報酬は、❶が上限となる。双方の当事者を媒介している場合は、それぞれに対して❶を請求できるため、合計の上限額は❷となる。

(2) **代理**：

⇒ 双方代理が原則禁止されており（民法 108 条）、一方当事者のみを代理することが通常であることから、一方の依頼者に対し、❷を上限として報酬請求できる。なお、両当事者が合意すれば双方を代理することも可能であるが、その場合も、両当事者からの報酬の合計の上限は❷となる。

(3) **代理と媒介が混在**：

⇒ 媒介の依頼者へは❶、代理の依頼者へは❷が報酬の上限となるが、両者の報酬の合計は❷が上限となる。

	一方の依頼者の上限	両依頼者の合計の上限
媒介	❶	❷
代理	❷	
媒介と代理が混合	媒介の依頼者へは❶ 代理の依頼者へは❷	

(4) **「物件価格」とは本体価格**：

⇒ 計算式中の「物件価格」とは、消費税分を除いた物件の本体価格のことである。

□ 取引が売買ではなく、交換の場合の「物件価格」については、高い方の物件の価格を「物件価格」として用いる。

□ 建物の売買代金は消費税の対象となるが、土地の売買代金は消費税の対象にならないため、物件の本体価格を算出する際に注意が必要（例：土地付建物を税込み 5,100 万円で売買を成約させた。媒介報酬額を算出するため、まず土地付建物の消費税分を引いた本体価格を算出する必要がある。仮に土地の価格が 4,000 万円であることが判明している場合、土地の代金は消費税の対象外であるため、土地の本体価格はそのまま 4,000 万円ということになる。そして、5,100 万円から 4,000 万円を引いた、1,100 万円が建物の税込みの代金となり、従って、建物の本体価格は、1,000 万円と判明する。結論として、当該土地付建物の本体価格は、4,000＋1,000＝5,000 万円となる）。以下の表において、売買代金と借賃が、消費税の課税対象か否かを整理した。

	土地	建物	
		居住用	非居住用
売買代金は消費税の対象か	×非課税	○課税	○課税
借賃は消費税の対象か	×非課税	×非課税	○課税

※ （参考）報酬上限額の算出において、消費税は 2 つの場面で登場する。1 つ目は、報酬上限額を算出する際、消費税相当分を上乗せするため、計算式の最後に「×1.1」を行うもの。2 つ目は、計算式のベースとなる「物件価格」を求める際に上述のとおり消費税分を控除した。この 2 つの場面について混同しないようご注意いただきたい。

×代理と媒介が混在する場合、報酬は、媒介の依頼者に❶、代理の依頼者に❷を請求でき、両者への合計は、結果として、❸まで請求可能

2．貸借の場合

(1) 報酬の合計の上限額

⇒ 貸借の媒介・代理について、依頼者双方から受領できる報酬の合計の上限額は、以下のとおり 1.1 月分の借賃である。

1 月分の借賃 × 1.1 ＝ **1.1 月分**の借賃

□ 上記計算式中の「借賃」は、消費税分を含まない額となる。前掲の表のとおり非居住用建物（事務所等）の借賃は、消費税の対象となるため、消費税分が含まれている場合は、「借賃」の算出にあたり消費税分を控除する必要があることに注意。

(2) 居住用建物の貸借の媒介における各依頼者からの報酬上限

⇒ 依頼者双方から受領できる報酬の合計の上限額は上記のとおりであるが、居住用建物の貸借の媒介の場合には、依頼を受ける際に承諾を得ている場合を除いて、一方の依頼者からの媒介報酬は 0.55 月分が上限とされる。他方で、非居住用建物（オフィス、店舗等）及び宅地の場合は、そのような制限はなく、承諾を得ていなくても、合計が 1.1 月分であれば、各依頼者にどのような割合で請求してもよい。

・居住用建物	原則：一方の依頼者からの媒介報酬は、**0.55 月分**が上限。 例外：**依頼を受けるに当たって、依頼者の承諾**を得ている場合は、合計が 1.1 月分を超えなければ、各依頼者に対してどのような割合で請求してもよい。
・非居住用建物 ・宅地	合計が 1.1 月分を超えなければ、各依頼者に対してどのような割合で請求してもよい。

×非居住用建物の貸借の媒介の場合、依頼者の承諾を得ていなければ、一方の依頼者から受領できる報酬は、0.55 月分までとなる。

□ 居住用建物の場合でも、依頼者の承諾を得ている場合は、一方の依頼者に 1.1 月分の借賃相当額を報酬として請求できるが、当該承諾は、依頼を受けるに当たって得ている必要があり、依頼を受けた後に承諾を得たのでは足りず、その場合は、一方の依頼者からの媒介報酬は 0.55 月分が上限となる。

(3) 非居住用建物・宅地の賃貸借における権利金の特則

- **特則の概要**：**非居住用建物**又は**宅地**の**賃貸借**において**権利金**を交付する場合は、以下の①②のいずれか高い方の金額が媒介・代理の報酬の限度額となる
  - ① 借賃の 1.1 か月分
  - ② 権利金の額を売買の売買代金（物件価格）とみなして、売買の媒介・代理として算出される報酬上限額
- **権利金の意義**：権利金とは、物件に対する権利設定の**対価**として支払われ、**返還されない金銭**をいう。(∵返ってこないお金で、賃借する権利を購入したものと捉える)
  - □ 敷金など、賃貸借契約終了時に返還される金銭は該当しない。

×居住用建物の賃貸借の媒介では、権利金の特則が適用される

×退去時に返還される保証金は、「権利金」に含まれる

（例：1 月の借賃が 20 万円だと、通常、貸借の媒介報酬は 20 万円×1.1＝22 万円が上限額となる。しかし、非居住用建物又は宅地の賃貸借において権利金 500 万円が支払われる場合であれば、500 万円を売買における物件価格とみなして、（500 万円×3%＋6 万円）×1.1＝23 万 1,000 円をそれぞれの依頼者に請求することができる。）

3．複数の宅建業者の関与

- 1 つの取引に複数の宅建業者が関与する場合でも、報酬の上限額が増えるわけではなく、前述の上限額を、複数の宅建業者で振り分ける形となる。
- また、各宅建業者が受領することができる金額は、個別に適用される上限額までである。

（例：物件の売買において、宅建業者 A が売主の代理をし、宅建業者 B が買主の媒介をした場合、宅建業者 A 及び B の報酬合計額の上限額は、1 人の業者が代理と媒介を行った場合と同じく、基準額の倍である❷となり、その範囲の中で、A・B 間で振り分けることになる。個々の上限額をみると、A は代理なので❷、B は媒介なので❶が上限となる。仮に、A が売主から❷の代理報酬を受領すると、B は買主から報酬を受領することができなくなる。）

4．免税事業者の場合の計算式

これまで報酬上限額の計算式においては、消費税 10%分を上乗せするため、「×1.1」を行ってきた。しかし、これは、宅建業者が消費税の課税事業者であることを前提にしている。仮に、課税事業者ではなく、免税事業者（消費税の納税義務が免除された事業者）である場合は、消費税を納税しないので、この消費税 10%分の上乗せはできない。

もっとも、免税事業者であっても、「×1.04」（4%の上乗せ）を行う。これは、仕入れ（広告費の支払等）において支払っている消費税相当額を、価格に転嫁することを認める趣旨である。

従って、免税事業者の場合、報酬上限額の計算式は、以下のとおり「×1.1」を、「×1.04」に置き換えることになる。

ア．売買・交換の場合

物件価格	計算式
200 万円以下	（物件価格×5%）× 1.04
200 万円超～400 万円以下	（物件価格×4%＋2 万円）× 1.04
400 万円超	（物件価格×3%＋6 万円）× 1.04

イ．貸借の場合

1 月分の借賃 × 1.04 ＝ 1.04 月分の借賃

5．費用

(1) 一般

⇒ 費用に関しては、原則として報酬とは別に請求することはできない。例えば、販売のための広告や通常の物件調査は、媒介業務・代理業務に伴い通常予定されるものであるため、媒介･代理人のコストで行うべきものであり、それら費用を別途請求することはできない。

しかし、例外的に依頼者からの依頼によって行う広告の費用などは、前述の報酬の限度額に加えて、請求し受領することができる。以下、受領することができる費用と、できない費用の例を列挙する。

受領できる費用	受領できない費用
● **依頼者からの依頼**によって行う**広告費用** ● その他、依頼者の**特別の依頼**により支出を要する、事前に**依頼者の承諾**を得た特別の費用	● 依頼者の依頼によらずに行う広告費用 ● 通常の物件調査費用 ● 打ち合わせに要する交通費・人件費等 ∵ これらは媒介・代理業務に通常予定される費用だから

(2) 400 万円以下の宅地建物の売買・交換における現地調査費用等の特例

⇒ 400 万円以下の宅地建物の売買・交換の媒介・代理を、物件の売主（交換主）から依頼された場合に、通常の売買・交換の媒介・代理と比較して現地調査等の費用を要するものについては、あらかじめ売主（交換主）に説明した上で、当該現地調査等に要する費用を、前述の報酬限度額に加えて受領することができる。ただし、その場合も、報酬と当該費用の総額が、18 万円×1.1＝19.8 万円を超えてはならないとの制限がある。

∵ これらの費用請求が例外的に認められているのは、遠方にある老朽化した空家等の低廉な物件については、どうしても現地調査等が必要になるが、それらの調査費用等を追加で請求できないとなると、宅建業者の費用倒れとなってしまい、そのような物件の取引が敬遠されてしまうから。

要件	① **400 万円**以下の宅地・建物 ② **売買・交換**の媒介・代理　（□ **貸借**の媒介・代理は対象外） ③ **売主**（交換主）から依頼され報酬を受領する　（□ 買主からの依頼は対象外）
効果	通常よりも要することになる**現地調査等の費用**を受領することができる
制限	媒介：報酬と当該費用の総額が **18 万円×1.1＝19.8 万円**を超えてはならない。 （代理：19.8 万円に基準額❶を足した額が上限となる。）

（※19.8 万円は、物件価格 400 万円の基準額に相当する。）

（媒介の例：300 万円の土地の売買の媒介において、現地調査等の費用が通常の売買の媒介に比べ 2 万円多く要する場合は、((300 万円×4%＋2 万円）＋調査費用の 2 万円）×1.1＝17.6 万円を報酬として受領できる。仮に、現地調査等の費用が 5 万円である場合、上記の計算式に当てはめると、20.9 万円になるので、その場合は、19.8 万円までしか受領することができない。）

第１３章　監督処分・罰則

第１　監督処分

１．監督の種類

（1）**監督処分**：法的拘束力のあるペナルティ

対象	監督処分の種類		処分権者	注意点
宅建業者	指示処分	軽	免許権者 業務地の知事	
	業務停止処分	↓		・業務停止期間は**１年以内** ・処分後に**公告が必要**
	免許取消処分	重	免許権者**のみ**	・処分後に**公告が必要**
宅建士	指示処分	軽	登録先の知事 業務地の知事	
	事務禁止処分	↓		・事務禁止期間は**１年以内**
	登録消除処分	重	登録先の知事**のみ**	

（2）**指導等**：指導・助言・勧告には、法的拘束力はない。
報告・立入検査については、拒否すると、罰金刑の対象となる。

対象	内容	行うことができる主体
宅建業者	指導・助言・勧告	国土交通大臣、**業務地の知事**
	報告・立入検査	
宅建士	報告	国土交通大臣、**登録先の知事**、**業務地の知事**

２．宅建業者に対する監督処分

（1）**指示処分**：

⇒ 免許権者又は業務地の都道府県知事は、宅建業者の行為が以下の処分事由に該当する場合、違反状態を解消し是正するための措置など、必要な指示をすることができる（65 条 1 項 3 項）。

指示処分の対象事由（参考）	
①	**宅建業法**の規定に違反
②	住宅瑕疵担保履行法に規定された履行確保義務等に違反
③	業務に関し取引の関係者に損害を与える又はそのおそれが大であるとき
④	業務に関し取引の公正を害する又はそのおそれが大であるとき
⑤	業務に関し**他の法令**に違反し、宅建業者として**不適当**であると認められるとき
⑥	**宅建士**が**監督処分**を受けた場合で、**宅建業者**の**責めに帰すべき理由**があるとき

×宅建業者の免許権者である知事（業務地の知事ではない）は、その宅建業者に対して、指導・助言・勧告を行うことができる

×宅建士の登録先の知事は、宅建士に対して必要な報告を求めることはできない

×登録先の知事は、宅建士に対して、指導・助言・勧告を行うことができる

□ 宅建業者の業務地の都道府県知事が指示処分又は業務停止処分をした場合は、免許権者に対して、遅滞なく、免許権者が国土交通大臣の場合は報告、免許権者が都道府県知事の場合は通知をしなければならない（70 条 3 項）。

(2) **業務停止処分**：

⇒ 免許権者又は業務地の都道府県知事は、宅建業者の行為が以下の処分事由に該当する場合、1 年以内の期間を定めて、業務の全部又は一部の停止を命じることができる（65 条 2 項 4 項）。なお、参考までに以下の表の青色の事由については、免許権者のみが業務停止処分を命じることができ、業務地の都道府県知事は処分を命じることはできない。

×1 年を超える期間を定めて、業務停止を命ずることができる。

業務停止処分の対象事由（参考）		
1	以下の宅建業法違反	
	①	名義貸し
	②	・ 営業保証金の供託の届出をする前に事業を開始した場合 ・ 営業保証金の不足について免許権者から通知を受けてから 2 週間以内に供託しなかった場合
	③	・ 弁済業務保証金分担金について、事務所の新設から 2 週間以内に保証協会に追加納付をしなかった場合 ・ 還付充当金について、保証協会から通知を受けた日から 2 週間以内に保証協会に納付をしなかった場合 ・ 特別弁済業務保証金分担金について、保証協会から通知を受けた日から 1 か月以内に保証協会に納付しなかった場合 ・ 保証協会の社員の地位を失ってから 1 週間以内に、営業保証金を供託所に供託しなかったとき
	④	**事務所（グループ A）**における専任の宅建士の設置義務違反
		案内所等の契約場所（グループ B）における専任の宅建士の設置義務違反
	⑤	誇大広告
	⑥	他人が所有する物件・未完成物件の売買の制限への違反
	⑦	取引態様の明示義務の違反
	⑧	媒介・代理契約において、契約書面の交付義務に違反、又は売買価額等について意見を述べる際に根拠を明らかにしなかった場合
	⑨	**重要事項説明書（35 条書面）**の交付及び説明義務に違反
	⑩	未完成物件に関する契約締結時期の制限に違反
	⑪	**37 条書面**の交付義務に違反
	⑫	8 種規制の 1 つである、手付金等の保全措置を講じる義務に違反
	⑬	8 種規制の 1 つである、所有権留保等の禁止に違反
	⑭	不当な履行遅延
	⑮	守秘義務違反
	⑯	媒介・代理の報酬上限額を超えて報酬を受領
	⑰	47 条に規定された重要な事実の告知義務違反、不当に高額の報酬要求、手付の貸付け等による契約締結の誘引

×事務所における専任の宅建士の設置義務に違反した場合、免許権者及び業務地の知事より業務停止処分を受けることがある

	⑱	47条の2に規定された、業務上の禁止事項に違反
	⑲	従業者に従業者証明書を携帯させなかったとき
	⑳	従業者名簿の備置義務に違反
2	住宅瑕疵担保履行法に基づく不足する住宅瑕疵担保保証金の供託義務に違反	
3	**指示処分**に**従わない**とき	
4	宅建業法の規定に基づく国土交通大臣又は知事の処分に違反したとき （例：業務地の知事より72条1項に基づき求められた報告に応じない場合）	
5	①	業務に関し取引の関係者に損害を与える又はそのおそれが大であるとき
	②	業務に関し取引の公正を害する又はそのおそれが大であるとき
	③	業務に関し**他の法令**に違反し、宅建業者として**不適当**であると認められるとき
	④	宅建士が監督処分を受けた場合で、宅建業者の責めに帰すべき理由があるとき
6	宅建業に関し、**不正**又は**著しく不当な行為**をしたとき	
7	宅建業者が、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である場合において、その法定代理人が、遡って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とき	
8	宅建業者が法人の場合、その役員又は政令で定める使用人のうちに、遡って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があるに至ったとき	
9	宅建業者が個人の場合、政令で定める使用人のうちに、遡って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があるに至ったとき	

×業務に関し、建築基準法に違反しても業務停止処分を受けることはない

(3) **免許取消処分**：

⇒ 免許取消処分を行うことができるのは免許権者のみであり、業務地の都道府県知事は行うことができない（※免許をはく奪できるのは、免許を付与した免許権者のみ！）。

免許取消処分の対象事由には、該当すると必ず取り消さなければならない必要的免許取消事由と、該当した場合に取り消すか否か免許権者に裁量が与えられている任意的免許取消事由の2種類がある（66条、67条）。

ア．必要的免許取消事由（取消しは義務）

必要的免許取消事由（参考）	
①	免許の欠格事由（5条1項）に該当する場合
②	免許換えをすべき事由に該当しながら、その申請をしなかった場合
③	免許を受けてから**1年以内に営業を開始しない**とき、又は、 引き続いて**1年以上営業を休止**したとき
④	届出がないが、破産手続開始決定、解散、廃業の事実が判明したとき
⑤	不正の手段により免許を受けたとき
⑥	**業務停止処分**の対象事由に該当し、**情状が特に重い**とき
	業務停止処分に**違反**したとき

イ．任意的免許取消事由（取消しは裁量）

任意的免許取消事由（参考）	
①	免許を付与する際に、免許権者が付した条件へ違反した場合
②	宅建業者の所在地を確知できない場合に、免許権者による公告から 30 日を経過しても当該宅建業者から申出がない場合
③	宅建業者が**免許を受けた日**から **3 か月**経っても、供託した旨の届出をしない場合に、免許権者が宅建業者に対して催告をし、宅建業者が、その催告が到着した日から **1 か月**以内に供託した旨の届出をしなかった場合（25 条 7 項）

3．宅建士に対する監督処分

(1) 各監督処分の整理：

	処分内容	処分権者	義務か任意
指示処分	違反状態を解消し是正するための措置など、必要な指示を行う（68 条 1 項 3 項）	登録先の知事 業務地の知事	任意
事務禁止処分	**1 年以内**の期間を定めて事務の**全部又は一部**を禁止する（68 条 2 項 4 項）		
登録消除処分	宅建士の登録を消除する（68 条の 2）	登録先の知事**のみ**	**義務**

×登録先の知事の他に、業務地の知事も登録の消除を行うことができる

(2) **各監督処分の対象事由：**

	共通する事由	独自の事由
指示処分	① 宅建事務に関し**不正**又は**著しく不当な行為**をした時（例：重要事項説明時の宅建士証の不提示） ② 他人に**名義貸し**をして、その他人が宅建士である旨の表示をしたとき（例：宅建士証の貸与） ③ **専任の宅建士として従事している事務所以外の事務所において**、宅建業者が自身を**専任の宅建士である旨表示することを許し**、その宅建業者によりその旨が表示されたとき	―
事務禁止処分	上記①～③と同じ （※つまり、①～③に該当すると、指示処分と事務禁止処分のどちらも可能ということ）	**指示処分に従わないとき**
登録消除処分	上記①～③に該当し、かつ**情状が特に重い時**	**事務禁止処分に違反したとき等** *※次の表で整理*

登録消除処分の独自の対象事由	
宅建士の登録の消除	① **登録の欠格事由**に該当することとなったとき ② **不正の手段**により**登録**を受けたとき ③ **不正の手段**により**宅建士証**の交付を受けたとき ④ **事務禁止処分事由**に**該当**し**情状が特に重い**とき、又は**事務禁止処分**に**違反**したとき
登録を受けたが、**宅建士証が未交付の者**の登録の消除	① **登録の欠格事由**に該当することとなったとき ② **不正の手段**により**登録**を受けたとき ③ **宅建士としてすべき事務**を行い、**情状が特に重い**とき

4．監督処分の手続

国土交通大臣又は都道府県知事が、宅建業者に対する監督処分（指示、業務停止、免許取消処分）、また宅建士に対する監督処分（指示、事務禁止、登録消除処分）をしようとするときは、処分を受ける者の弁解を聴き、防御の機会を与える手続きである、聴聞を実施しなければならない（69 条）。また、監督処分のうち、宅建業者に対する業務停止処分及び免許取消処分をした場合は、公告をしなければならない（70 条 1 項）。

×監督処分のうち、聴聞手続が必要なのは免許取消処分・登録消除処分のみである

監督処分事由の発生

⇩

1	聴聞	事前手続	① 違反者へ聴聞についての通知（聴聞の 1 週間前まで）		
			② 聴聞の期日・場所についての公示（聴聞の 1 週間前まで）		
		聴聞の実施	・聴聞の審理は**公開**により行われる		

×指示処分の場合、聴聞の公開は不要

⇩

処分

⇩

2	公告	公告の要否	宅建業者に対する処分	指示処分	不要
				業務停止処分 **免許取消処分**	**必要** ∵影響が大きいから
			宅建士に対する処分		不要
		公告の方法	国土交通大臣の処分 ⇒ 官報		
			都道府県知事の処分 ⇒ 公報やウェブサイト等の適切な方法		

×宅建士に対し登録消除処分をした場合、公告が必要

3	行政間の連絡	**業務地の知事**が、宅建業者又は宅建士に対して処分をした場合、その宅建業者の免許権者又は宅建士の登録先の知事に対して、遅滞なく連絡しなければならない。連絡の形式は、国土交通大臣の場合は報告、知事の場合は通知である（70 条 3 項 4 項）。

□ 国土交通大臣は、宅建業者が、35 条や 37 条など、宅建業法の一定の規定に違反したことを理由に監督処分（指示処分、業務停止処分、免許取消処分）を行うときは、あらかじめ、内閣総理大臣と協議しなければならない（71 条の 2 第 1 項）。

×国土交通大臣は、一定の規定に違反したことを理由に監督処分をした場合、事後、遅滞なく、内閣総理大臣へ通知しなければならない

第 2　罰則　（参考）

(1)	3 年以下の懲役若しくは 300 万円以下の罰金、又はこれらの併科（79 条）	
	①	不正の手段によって免許を受けた者
	②	無免許で宅建業を営んだ者
	③	名義貸しを行い、他人に宅建業を営ませた者
	④	業務停止処分に違反して営業をした者
(2)	2 年以下の懲役若しくは 300 万円以下の罰金、又はこれらの併科（79 条の 2）	
	47 条 1 号に規定される重要な事実の告知義務に違反した者	

(3)	1年以下の懲役若しくは100万円以下の罰金、又はこれらの併科（80条）	
	不当に高額の報酬を要求する行為をした者	
(4)	6か月以下の懲役若しくは100万円以下の罰金、又はこれらの併科（81条）	
	①	営業保証金を供託した旨を免許権者に届け出ないで事業を開始した者
	②	**誇大広告**を行った者
	③	不当な履行遅延行為をした者
	④	**手付貸与等により契約締結の誘引**をした者
(5)	100万円以下の罰金（82条）	
	①	免許申請書及びその添付書類に虚偽の記載をした者
	②	免許を受けずに宅建業を営む旨の表示又は広告をした者
	③	名義貸しをして、他人に宅建業を営む旨の表示又は広告をさせた者
	④	専任の宅建士の設置義務に違反した者
	⑤	媒介・代理に関する報酬の上限額を超えて報酬を受領した者
(6)	50万円以下の罰金（83条）	
	①	宅建業者名簿への記載事項の変更の届出義務に違反した者
	②	50条2項に基づく届出義務に違反した者
	③	信託会社が国土交通大臣へ届出をせずに宅建業を営んだ場合
	④	媒介・代理契約における契約書面交付義務等に違反した者
	⑤	37条書面の交付義務等に違反した者
	⑥	報酬額の掲示義務に違反した者
	⑦	従業者に従業者証明書を携帯させなかった者
	⑧	標識の掲示義務に違反した者
	⑨	守秘義務に違反した者（親告罪のため、相手方の告訴が必要）
	⑩	従業者名簿の設置義務に違反した者、又は虚偽の記載をした者
	⑪	帳簿の設置義務に違反した者、又は虚偽の記載をした者
	⑫	国土交通大臣又は業務地の知事から求められた報告・立入検査を拒否・妨害等した者
	⑬	国土交通大臣、登録先の知事、又は業務地の知事から求められた必要な報告を拒否等した宅建士
(7)	10万円以下の過料（86条）	
	①	宅建士証の**返納**義務に違反した宅建士
	②	宅建士証の**提出**義務に違反した宅建士
	③	**重要事項の説明時**に**宅建士証**を提示しなかった宅建士

●両罰規定（84条）

従業員等が宅建業法に違反し、その従業員等に罰金刑が科された場合、その雇用主である宅建業者にも罰金刑が科せられる。このことを両罰規定という。なお、上記の表の（1）と（2）の違反についてのみ、雇用主が法人（会社）である場合には、1億円以下の罰金が科せられる。