

CHAPTER

01



宅建業法

1 宅建業とは



建物の敷地に供せられる土地は、都市計画法に規定する用途地域の内外を問わず宅地であるが、道路、公園、河川等の公共施設の用に供せられている土地は、用途地域内であれば宅地とされる。

×建物が建っている土地は用途地域の内外にかかわらず、宅地に該当する。また、用途地域内の土地は宅地に該当するが、道路・公園・河川・広場等の公共施設の用に供されている土地は除かれる。

2 宅建業とは



A社が、所有する土地を10区画にほぼ均等に区分けしたうえで、それぞれの区画に戸建住宅を建築し、複数の者に貸し付けた。この場合、A社は宅地建物取引業の免許が必要である。

✕ 「自ら貸借」は宅建業に該当しないため、免許は不要である。

3 免許が不要な団体



賃貸住宅の管理業者が、貸主から管理業務とあわせて入居者募集の依頼を受けて、貸借の媒介を反復継続して営む場合は、宅地建物取引業の免許を必要としない。

×賃貸住宅の貸借の媒介を反復継続して営む行為は、宅建業に該当するため、免許が必要である。なお、管理業者が管理業務のみを行う場合には、免許は不要である。

4 事務所



本店および支店 1 カ所を有する法人Aが、甲県内の本店では建設業のみを営み、乙県内の支店では宅地建物取引業のみを営む場合、Aは乙県知事の免許を受けなければならない。

✕ 本店が建設業のみを営んでいる場合でも、支店が宅建業を営んでいる場合には、本店も宅建業を営んでいるとされる。したがって、甲県および乙県で宅建業を営むことになるので、国土交通大臣の免許を受けなければならない。

5 免許換え



甲県に事務所を設置する宅地建物取引業者B(甲県知事免許)が、乙県所在の宅地の売買の媒介をする場合、Bは国土交通大臣に免許換えの申請をしなければならない。

✕ 甲県知事免許を受けた宅建業者でも、全国で宅建業を営むことができるので、宅建業者Bは国土交通大臣免許に換えることなく、乙県において宅建業を営むことができる。なお、Bが乙県にも事務所を置く場合には、国土交通大臣免許に換える必要がある。

6 廃業等の届出



法人である宅地建物取引業者C（国土交通大臣免許）について破産手続開始の決定があった場合、その日から30日以内に、Cを代表する役員Dは、その旨を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国土交通大臣に届け出なければならない。

✕法人について破産手続開始の決定があった場合、その日から30日以内に「法人を代表する役員」ではなく、「**破産管財人**」は免許権者にその旨を届け出る必要がある。

7 欠格事由



免許を受けようとする法人の非常勤役員が、刑法第246条(詐欺)の罪により懲役1年の刑に処せられ、その刑の執行が終わった日から5年を経過していなくても、当該法人は免許を受けることができる。

×禁錮以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、または執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者は宅建業の免許を受けることができない(欠格事由)。そして、法人は、その役員(非常勤役員を含む)または政令で定める使用人のうちにこの欠格事由に該当する者がいるときは、免許を受けることができない。

8 登 録



甲県知事登録を受けている者が、甲県から乙県に住所を変更した場合は、宅地建物取引士証の交付を受けていなくても、甲県知事に対して、遅滞なく住所の変更の登録を申請しなければならない。

○取引士証の交付を受けているかどうかにかかわらず、登録を受けている者は、住所に変更があった場合には、登録を受けている都道府県知事に遅滞なく変更の登録を申請しなければならない。

9 登 録



甲県知事の登録を受けている宅地建物取引士は、乙県に所在する宅地建物取引業者の事務所の業務に従事しようとするときは、乙県知事に対し登録の移転の申請をし、乙県知事の登録を受けなければならない。

×登録の移転の申請は義務ではなく、任意である。

10 営業保証金の供託



宅地建物取引業者A社が、地方債証券を営業保証金に充てる場合、その価額は額面金額の100分の90である。

10 営業保証金の供託

○営業保証金の供託を有価証券でする場合の評価額は次のとおりである。

- ①国債…額面金額の 100%
- ②地方債・政府保証債…額面金額の **90%**
- ③それ以外の国土交通省令で定める有価証券…額面金額の 80%

11 営業保証金の供託



宅地建物取引業者A社が本店のほか
に5つの支店を設置して宅地建物
取引業を営もうとする場合、供
託すべき営業保証金の合計額は
210万円である。

× 営業保証金の額は本店につき
1,000 万円、支店 1 カ所につき
500 万円なので、供託すべき営
 業保証金は
 $1,000 \text{ 万円} + 500 \text{ 万円} \times 5 =$
 $3,500 \text{ 万円}$
 である。

12 営業保証金の供託



新たに宅地建物取引業を営もうとする者は、営業保証金を金銭または国土交通省令で定める有価証券により、主たる事務所の最寄りの供託所に供託した後に、国土交通大臣または都道府県知事の免許を受けなければならない。

12 営業保証金の供託

×営業保証金の供託は、免許を受けたあとに行う。

- ①免許取得→②供託→③届出→
④事業開始
の順である。

13 営業保証金の還付



宅地建物取引業者に委託している家賃収納代行業務により生じた債権を有する者は、宅地建物取引業者が供託した営業保証金について、その債権の弁済を受けることができる。

13 営業保証金の還付

× 宅建業者が供託した営業保証金について、還付を受けることができる者は、宅建業者と宅建業に関し取引をし、その取引により生じた債権を有している者である。家賃収納代行業務は宅建業に関する取引ではないので、営業保証金から債権の弁済を受けることはできない。

14 弁済業務保証金 分担金の納付



保証協会(宅地建物取引業保証協会)に加入している宅地建物取引業者(甲県知事免許)は、甲県の区域内に新たに支店を設置した場合、その設置した日から1月以内に当該保証協会に追加の弁済業務保証金分担金を納付しないときは、社員の地位を失う。

解説

14

弁済業務保証金
分担金の納付

×保証協会の社員である宅建業者が、新たに事務所を設置した場合は、その設置した日から「1カ月以内」ではなく、「**2週間以内**」に追加の弁済業務保証金分担金を納付しなければならず、弁済業務保証金分担金を納付しないときは、社員の地位を失う。

15 弁済業務保証金の 供託



保証協会(宅地建物取引業保証協会)は、その社員である宅地建物取引業者から弁済業務保証金分担金の納付を受けたときは、その納付を受けた日から2週間以内に、その納付を受けた額に相当する額の弁済業務保証金を供託しなければならない。

解説

15

弁済業務保証金の
供託

✕保証協会は、社員である宅建業者から弁済業務保証金分担金の納付を受けたときは、その納付を受けた日から「2週間以内」ではなく、「**1週間以内**」にその納付を受けた額に相当する額の弁済業務保証金を供託しなければならない。

16

弁済業務保証金の 取戻し等



保証協会（宅地建物取引業保証協会）の社員である宅地建物取引業者Aは、その一部の事務所を廃止したときは、保証協会が弁済業務保証金の還付請求権者に対し、一定期間内に申し出るべき旨の公告をした後でなければ、弁済業務保証金分担金の返還を受けることができない。

解説 16 弁済業務保証金の 取戻し等

✕ 一部の事務所を廃止した場合の弁済業務保証金分担金の取戻しについては、公告は不要である。なお、営業保証金の取戻しのときは、一部の事務所を廃止した場合でも公告が必要である。

17

事務所、案内所等に備え付けなければならないもの



宅地建物取引業者が一団の宅地の分譲を行う案内所において契約行為等を行う場合、当該案内所には国土交通大臣が定めた報酬の額を掲示しなければならない。

解説

17

事務所、案内所等に備え付けなければならないもの

×報酬の額は事務所には、公衆の見やすい場所に掲示しなければならないが、案内所には報酬の額を掲示する必要はない。

SEC

06

事務所、案内所等に関する規制

18

事務所、案内所等に備え付けなければならないもの



宅地建物取引業者は、事務所以外の継続的に業務を行うことができる施設を有する場所においては、契約行為等を行わない場合であっても、専任の宅地建物取引士を1人以上置くとともに国土交通省令で定める標識を掲示しなければならない。

事務所、案内所等に備え付けなければならないもの

× 申込み・契約をする案内所等には、専任の取引士を1人以上置かなければならないが、申込み・契約をしない案内所等には専任の取引士を置く必要はない。また、標識についてはすべての事務所、案内所等において、公衆の見やすい場所に掲示する必要がある。

19 媒介契約・代理契約



【前提】 宅地建物取引業者 A 社が、
B から B 所有の宅地の売却に係る
媒介を依頼された。

A が B と専任媒介契約を締結した
場合、当該宅地の売買契約が成立
しても、当該宅地の引渡しが完了
していなければ、売買契約が成立
した旨を指定流通機構に通知する
必要はない。

解説

19 媒介契約・代理契約

× 宅建業者は、登録した宅地・建物の売買や交換の契約が成立したときは、遅滞なく、その旨を指定流通機構に通知しなければならない。なお、通知する事項は、（登録を証する書面の）登録番号、宅地・建物の取引価格、売買または交換の契約が成立した年月日である。

20 媒介契約・代理契約



【前提】 宅地建物取引業者 A が、宅地建物取引業者でない B から自己所有の土地付建物の売却の媒介を依頼された。

A 社が B と一般媒介契約(専任媒介契約でない媒介契約)を締結した場合、A 社が B に対し当該土地付建物の価額または評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければならない。

解説

20 媒介契約・代理契約

○宅建業者は、宅地・建物を売買すべき価額またはその評価額について意見を述べるときは、**その根拠**を明らかにしなければならない。

21 広告に関する規則



宅地建物取引業者Aは、宅地または建物の売買に関する広告をするさいに取引態様の別を明示した場合、当該広告を見た者から売買に関する注文を受けたときは、改めて取引態様の別を明示する必要はない。

21 広告に関する規則

✕ 宅建業者は、広告をするさいに取引態様の別を明示した場合でも、注文を受けたときには改めて取引態様の別を明示しなければならない。

22 重要事項の説明 (35 条書面)



宅地建物取引業者が建物の貸借の媒介を行うさいの重要事項の説明では、当該建物が既存の建物である場合、石綿使用の有無の調査結果の記録がないときは、石綿使用の有無の調査を自ら実施し、その結果について説明しなければならない。

解説 22 重要事項の説明 (35 条書面)

×建物の売買・交換・貸借では、石綿の使用の有無について、調査の結果が記録されているときは、その内容を宅建業者ではない相手方に対して説明する必要があるが、記録がないときには、宅建業者が石綿の使用の有無を調査する必要はない。

23 重要事項の説明 (35 条書面)



宅地建物取引業者は、重要事項説明において、代金、交換差金または借賃の額を説明しなければならないが、それ以外に授受される金銭の額については説明しなくてよい。

解説 23 重要事項の説明 (35 条書面)

× 宅地・建物の売買・交換・貸借では、宅地・建物の代金、交換差金、借賃については説明する必要がないが、代金、交換差金、借賃以外に授受される金銭の額については説明しなければならない。

24 契約書（37条書面） の交付



宅地建物取引業者Aは、宅地建物取引業者Bと宅地建物取引業者Cの間で締結される宅地の売買契約の媒介においては、37条書面に引渡しの時期を記載しなくてもよい。

解説 24 契約書（37 条書面） の交付

✕引渡し の 時期 は 37 条 書 面 の 記 載 事 項 で あ る 。 ま た 、 宅 建 業 者 は 、 売 主 ま た は 買 主 が 宅 建 業 者 で あ っ て も 37 条 書 面 を 交 付 し な け れ ば な ら ない 。

25 クーリング・オフ制度



【前提】 宅地建物取引業者である売主Aが、宅地建物取引業者Bの媒介により宅地建物取引業者ではない買主Cと新築マンションの売買契約を締結した。

Cは、Bからの提案によりCの自宅で買受けの申込みを行ったが、クーリング・オフについては告げられず、その10日後に、Aの事務所で売買契約を締結した場合、クーリング・オフによる契約の解除はできない。

解説
25 クーリング・
オフ制度

× 宅建業者ではない買主（C）が、自ら申し出た場合の自宅はクーリング・オフの適用がないが、本問は、宅建業者（B）からの提案によって買主（C）の自宅で申込みをしているので、クーリング・オフによる契約の解除をすることができる。

26 一定の担保責任の 特約の制限



宅地建物取引業者Aが宅地建物取引業者でない買主Eとの間で締結したA所有の宅地の売買契約において、当該宅地の引渡しを当該売買契約締結の日の1月後とし、当該宅地が種類または品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任を負うのは、Eが当該売買契約を締結した日から2年以内にその不適合の事実をAに通知したときとする(ただし、Aが引渡しの際にその不適合を知り、または重大な

過失によって知らなかったときを除く。)特約を定めることができる。

解説 26 一定の担保責任の特約の制限

×宅建業法上、宅建業者である売主が宅建業者でない買主に対して負う、目的物が種類・品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任について、特約で、民法の規定する「買主がその不適合を知った時から1年以内にその旨を売主に通知」という通知に関する期間制限につき、**引渡しの日から2年以上の通知期間**を定めたときは、その特約は有効となる。本問では、宅地の引渡しが生じた後、かつ、当該売買契約を

「締結した日」から2年以内に通
知としているので、この特約を定
めることはできない。

27 損害賠償額の予定等の制限



宅地建物取引業者Aが、自ら売主として、宅地建物取引業者でないBとの間でマンション(代金3,000万円)の売買契約を締結しようするとき、Aは、Bとの間で、当事者の債務不履行を理由とする契約解除にともなう違約金について300万円とする特約を定めた場合、加えて、損害賠償の予定額を600万円とする特約を定めることができる。

SEC
08

自ら売主となる場合のBの制限(百種制限)

解説 27 損害賠償額の予定等の制限

× 損害賠償の額を予定し、または違約金を定めるときは、その合算額が代金の20%を超えることはできない。

- ・ 限度額： $3,000 \text{ 万円} \times 20\% = 600 \text{ 万円}$
- ・ 違約金 + 損害賠償の予定額： $300 \text{ 万円} + 600 \text{ 万円} = 900 \text{ 万円}$

違約金と損害賠償の予定額の合算額が、代金の20%を超えるので、本問の特約を定めることはできない。

28 手付の性質、手付の額の制限



宅地建物取引業者Aが、自ら売主として、宅地建物取引業者でないBとの間で建物(代金2,400万円)の売買契約を締結する場合、Aは、Bとの間における建物の売買契約の締結のさい、原則として480万円を超える手付金を受領することができない。ただし、あらかじめBの承諾を得た場合に限り、720万円を限度として、480万円を超える手付金を受領することができる。

解説 28 手付の性質、手付の額の制限

×買主の承諾の有無にかかわらず、代金の20%（本問の場合は $2,400 \text{ 万円} \times 20\% = 480 \text{ 万円}$ ）を超える手付金を受領することはできない。

29 手付金等の保全措置



【前提】 宅地建物取引業者である売主は、宅地建物取引業者ではない買主との間で、戸建住宅の売買契約（所有権の登記は当該住宅の引渡し時に行うものとする。）を締結した。

当該住宅が建築工事の完了前で、売買代金が2,500万円であった場合、売主は、当該住宅を引き渡す前に買主から保全措置を講じないで手付金150万円を受領することができる。

29 手付金等の保全措置

× 未完成物件の場合、手付金等の額が代金の**5%以下**（2,500万円×5%＝125万円以下）で、さらに**1,000万円以下**の場合には、保全措置は不要である。手付金150万円（125万円超）を受領するには、受領前に保全措置が必要となる。

30

報酬に関する制限の全体像



宅地建物取引業者 A（消費税課税事業者）が居住用建物の貸借の媒介をするにあたり、依頼者からの依頼に基づくことなく広告をした場合でも、その広告が貸借の契約の成立に寄与したとき、Aは、報酬とは別に、その広告料金に相当する額を請求することができる。

解説 30 報酬に関する制限の全体像

×依頼者に依頼されて行った広告の料金については、報酬とは別に、広告料金を請求することができるが、本問では、依頼者からの依頼にもとづく広告ではないため、報酬とは別に、広告料金を請求することはできない。

31

貸借の媒介・代理に おける報酬限度額



宅地建物取引業者 A (消費税課税事業者) は貸主から、宅地建物取引業者 B (消費税課税事業者) は借主から、それぞれ媒介の依頼を受けて、共同して居住用建物の賃貸借契約を成立させた場合、貸主および借主の承諾を得ていれば、A は貸主から、B は借主からそれぞれ借賃の 1.1 カ月分の報酬を受けることができる。

解説 31 貸借の媒介・代理における報酬限度額

×貸借の媒介において、貸主・借主の双方から受け取れる報酬の合計限度額は1カ月分の借賃プラス消費税相当額（消費税課税事業者の場合は借賃の1.1カ月分）である。貸主および借主の承諾を得ても、双方からそれぞれ借賃の1.1カ月分の報酬を受け取ることはいできない。

32 宅建業者に対する 監督処分



宅地建物取引業者 A (甲県知事免許) は、甲県知事から指示処分を受けたが、その指示処分に従わなかった。この場合、甲県知事は、A に対し、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。

解説 32 宅建業者に対する 監督処分

×免許権者は、宅建業者が指示処分に従わないときは、当該宅建業者に対して「**1年以内**」の期間を定めてその業務の全部または一部の停止を命ずることができる。本問では「1年を超える期間を定めて」とあるので、誤りである。

33 取引士に対する 監督処分



甲県知事の宅地建物取引士資格登録を受けている宅地建物取引士Aは、乙県内において業務を行うさいに提示した宅地建物取引士証が、不正の手段により交付を受けたものであるとしても、乙県知事から登録を消除されることはない。

解説 33 取引士に対する 監督処分

○登録の消除は、その登録をした都道府県の知事のみ行うことができる。したがって、Aは乙県知事からではなく、甲県知事から登録を消除される。

34

住宅瑕疵担保履行法 とは



宅地建物取引業者は、自ら売主として新築住宅を販売する場合だけでなく、新築住宅の売買の媒介をする場合においても、住宅販売^{かし}瑕疵担保保証金の供託または住宅販売^{かし}瑕疵担保責任保険契約の締結を行う義務を負う。

解説 34 住宅瑕疵担保履行法 とは

× 資力確保措置を講じる必要があるのは、新築住宅の売主となる宅建業者である。新築住宅の売買の媒介をする宅建業者は資力確保措置を講じる必要はない。

35 資力確保措置の 状況に関する届出等



宅地建物取引業者Aが自ら売主として、宅地建物取引業者でない買主Bに新築住宅を販売する場合、Aは、基準日に係る住宅販売^{かし}瑕疵担保保証金の供託および住宅販売^{かし}瑕疵担保責任保険契約の締結の状況についての届出をしなければ、当該基準日から1月を経過した日以後においては、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結してはならない。

解説 35 資力確保措置の 状況に関する届出等

×新築住宅を引き渡した宅建業者は基準日ごとに、当該基準日に係る資力確保措置の状況について、基準日から3週間以内に免許権者に届け出なければならない。この届出をしなかった場合には、原則として、当該基準日から「1月を経過した日以後」ではなく、「**基準日の翌日から50日を経過した日以後**」は、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結することができない。