

宅建

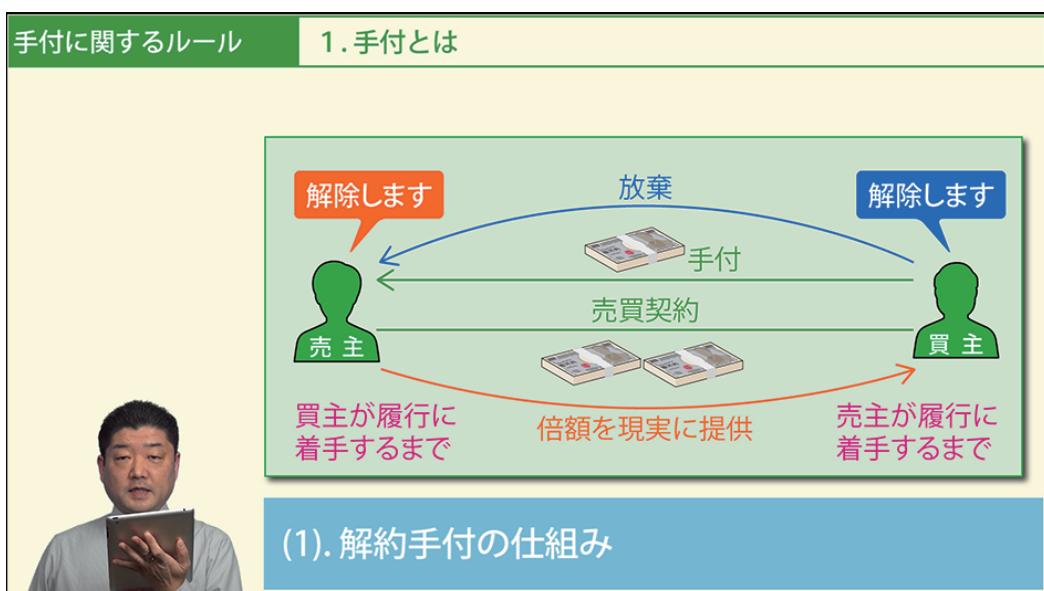
Step.1 基本習得編講座

令和8年受験用

基本テキスト図表集

宅建業法

Step.1 基本習得編 → Step.2 一問一答編 → Step.3 過去問演習編



宅建eラーニング講座

Step.1 基本習得編

図や表というビジュアル教材を使って、基礎知識を整理、これを体系的に理解・記憶していきます。スマホやタブレットを利用すれば、**移動中や外出先**でも勉強できます。画面に表示される図表は、講義とは別の画面に表示したり、ダウンロードして印刷することもできます。



Step.2 一問一答編

過去問を選択肢別に分解し、Step.1 の体系に合わせて並へ替えた『一問一答式問題集』を使います。まずは、この問題集をダウンロード・印刷して、解いてください（この段階は、机で落ち着いて勉強しましょう）。講義では、同じ論点（出題テーマ）が○になったり × になったり、その基準を見極める解法テクニックを伝授します。



Step.3 過去問演習編

『年度別過去問』をダウンロード・印刷し、制限時間を守って解いてください（この段階は、机で落ち着いて勉強しましょう）。時間オーバーしたり、点数が悪くても大丈夫です。講義でStep.1のビジュアル図表やStep.2の解法テクニックを使って立体的に説明します。受講後は、「二度と間違えない」レベルに到達します。



この資料の
ご利用特典

受講料 15%OFF !

	通常受講料	キャンペーン受講料
Step.1	9,800円	8,330円
Step.2	9,800円	8,330円
Step.3	9,800円	8,330円
スリー・ステップ 「おまとめパック」※	27,000円	22,950円

※スリー・ステップ「おまとめパック」は、Step.1からStep.3を一度にまとめてお申込みになりたい方の受講料です。

無料体験講座の受講など、このPDF資料をご利用になった方は、受講料が15%割引になるキャンペーンを実施中です。

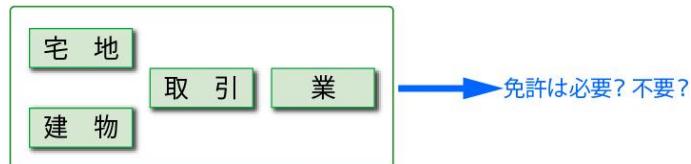
以下のクーポンコードで、キャンペーン料金をご利用ください。英数字のみですので、コピー・貼り付けをすると確実です。

TM86X3

詳しい説明や申込みはココをクリック
ビーグッド教育企画の宅建スクールへ移動します

[01]宅地建物取引業	2
[02]免許の種類・有効期間・更新・免許換え	5
[03]免許の基準（欠格要件）	7
[04]宅建業者の届出	10
[05]宅地建物取引士	12
[06]営業保証金	19
[07]宅地建物取引業保証協会	22
[08]業務場所ごとの規制	26
[09]業務に関する規制	32
[10]媒介契約に関する規制	36
[11]重要事項の説明	41
[12]契約書面（37条書面）	51
[13]8つの規制（INTRODUCTION）	55
[14]クーリング・オフ	57
[15]自己の所有に属しない物件の売買契約締結の制限	61
[16]契約不適合担保責任についての特約の制限	63
[17]損害賠償額の予定等の制限	65
[18]手付に関するルール	66
[19]手付金等の保全措置	68
[20]割賦販売に関する規制	71
[21]報酬	72
[22]監督	80
[23]住宅瑕疵担保履行法（履行確保法）	86

[01] 宅地建物取引業



1. 「宅地」とは

(1)全国基準	建物の敷地に供せられる土地 ①現に建物の敷地 ②建物の敷地用に取引される土地
(2)用途地域内基準	【原則】「宅地」に当たる 【例外】道路・公園・河川など

× 現況

× 登記簿上の地目

2. 「建物」とは

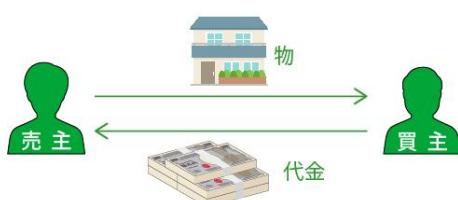


建物の一部を含む。

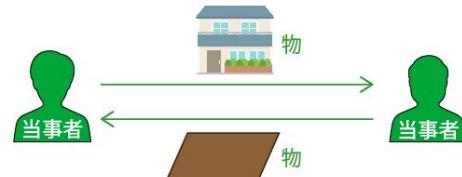
3. 「取引」とは

(1). 契約形態「売買」「交換」「貸借」

① 売買



② 交換



※「交換」が出題された場合、「売買と同じ。」と考えれば
対応可能。

③貸借



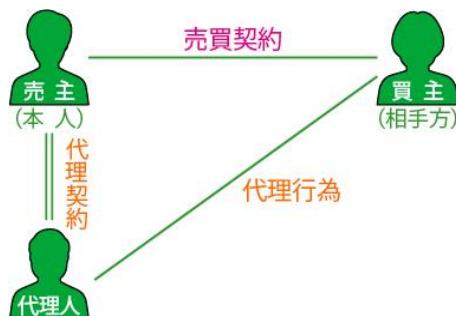
(2). 取引態様「自ら当事者」「代理」「媒介」

■取引態様の明示⇒[09]4

①自ら当事者



②代理



③媒介



■代理⇒民法[03]

(3). 「取引」に当たるもの・当たらないもの

取引態様 契約形態	自ら当事者	媒介・代理
売買・交換	当たる	当たる
貸借	当たらない	当たる

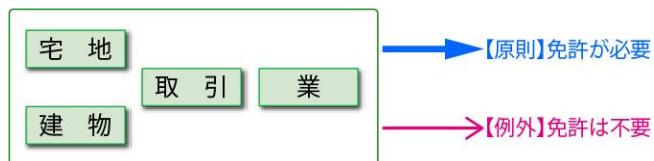
4. 「業」とは

不特定多数の者に

反復継続して

5. 「宅地建物取引業」とは

(1). 宅地建物取引業



(2). 【例外】免許が不要

①国・地方公共団体

宅建業法が適用されない

国と扱うもの	都市再生機構
地方公共団体と扱うもの	地方住宅供給公社

②信託会社

免許不要

国土交通大臣への届出が必要

国土交通大臣免許の宅建業者と扱う

③破産管財人

(3). 【ヒッカケ対策】免許不要ではない者

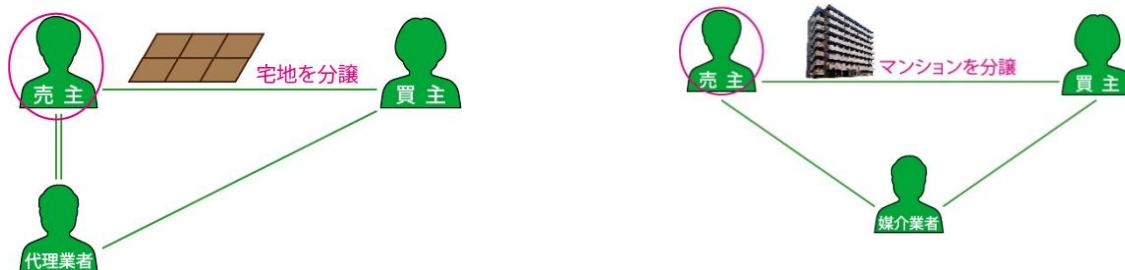
①農業協同組合などの公益法人

②建設業者

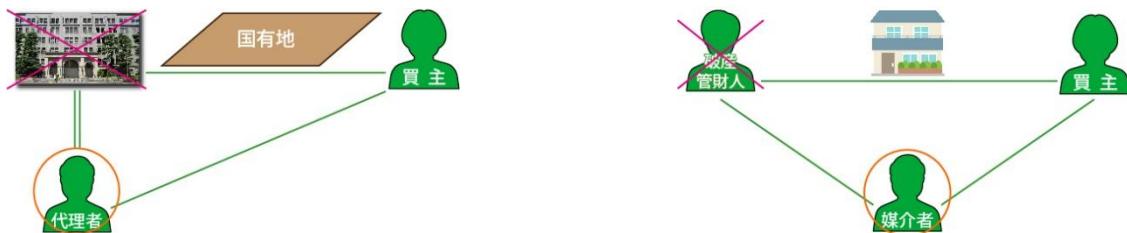
③管理業者

業務内容	宅建業に当たるか	宅建業の免許
維持保全業務・金銭管理業務のみ	×	不要
入居者との貸借契約を代理・媒介	○	必要

(4). 【ヒッカケ対策】宅建業者が代理・媒介した場合



(5). 【ヒッカケ対策】免許不要者を代理・媒介する場合

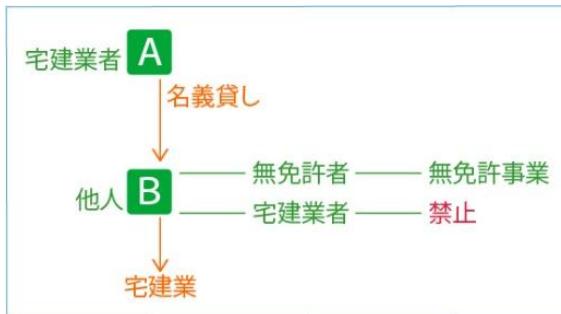


6. 免許に関する禁止行為

(1). 無免許事業等の禁止

1	無免許で宅建業を営む
2	宅建業を営む旨を表示
3	宅建業を営む目的で広告

(2). 名義貸しの禁止



1	名義貸し
2	宅建業を営む旨を表示させる
3	宅建業を営む目的で広告させる

[02]免許の種類・有効期間・更新・免許換え

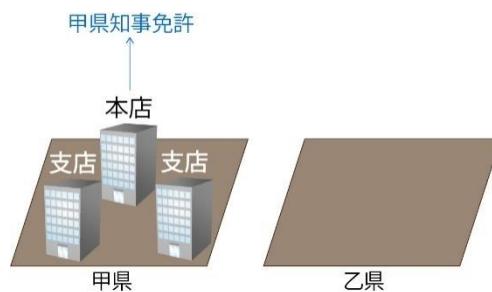
1. 免許の種類

(1). 大臣免許と知事免許

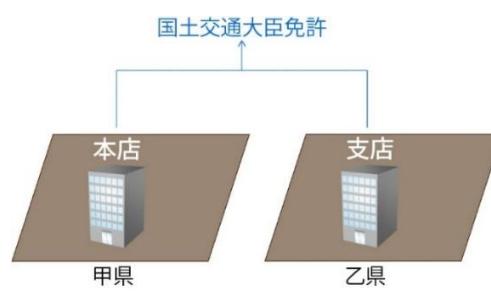
①免許権者の区別

都道府県知事免許	一つの都道府県のみに「事務所」を設置する場合
国土交通大臣免許	複数の都道府県に「事務所」を設置する場合

②知事免許の例



③大臣免許の例



(2). 「事務所」とは

①商業登記されているもの

本店・主たる事務所	宅建業を営んでいない場合も「事務所」
支店・従たる事務所	宅建業を営んでいる場合のみ「事務所」

②その他

継続的業務施設で契約締結権限を有する使用人を置くもの

2. 免許の有効期間・更新

(1). 有効期間

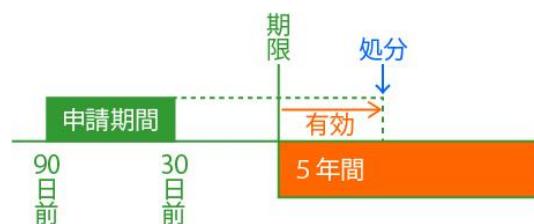
5年間

(2). 免許の更新

①免許更新手続



②有効期間満了までに処分がない場合



(3). 免許の条件

免許の新規取得時・更新時

条件に違反→免許の任意的取消事由 (⇒[22]2(3)③(c))

(4). 免許証の返納

1	免許換えにより免許が効力を失ったとき
2	免許の取消処分を受けたとき
3	亡失した免許証を発見したとき
4	廃業等の届出をするとき

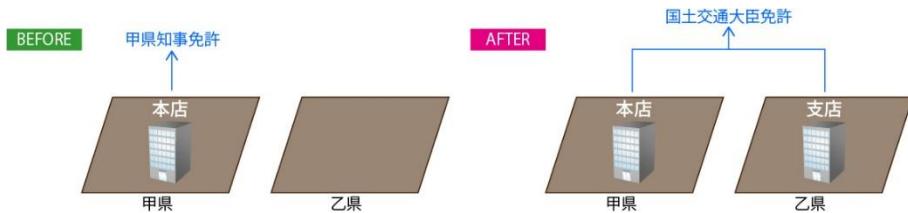
有効期間が満了→返納は不要

3. 免許換え

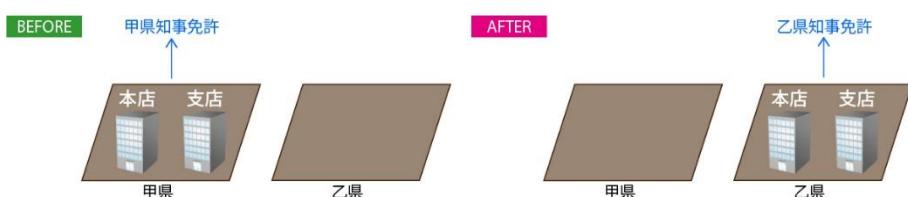
(1). 免許換えとは

免許取得後に別の種類の免許が必要になった場合の手続

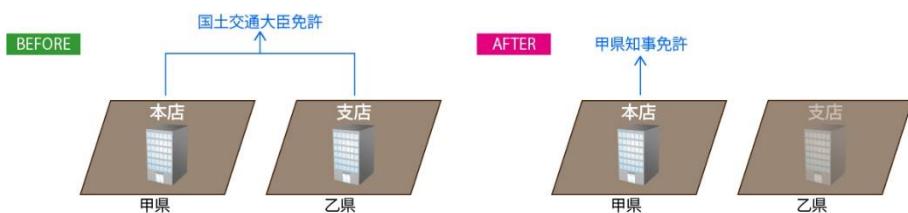
①新設のケース



②移転のケース



③廃止のケース



(2). 免許換えを怠った場合

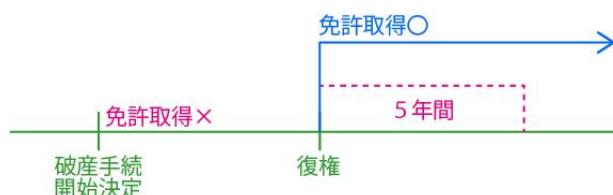
免許取消し（必要的）

■免許取消処分⇒[22]2(3)②

[03]免許の基準（欠格要件）

1. 欠格要件の種類

(1). 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者



(2). 過去の免許取消し

①一定事由による取消し

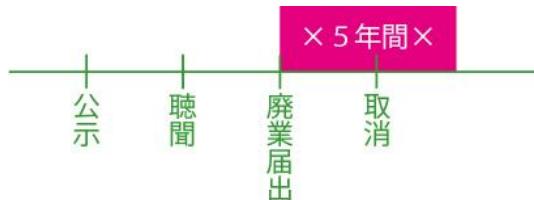
1	不正の手段により免許を受けたとき
2	業務停止処分事由に該当し情状が特に重いとき
3	業務停止処分に違反したとき

■免許の必要的取消事由⇒[22]2(3)②

②禁止期間

5年間

③取消処分前に廃業



④取消し・廃業前に退任した役員



(3). 刑罰を受けた者

①刑罰の種類と欠格要件

死刑	×	犯罪の種類を問わず欠格要件
拘禁刑	×	
罰金	△	犯罪の種類によっては欠格要件
拘留	○	
科料	○	欠格要件にならない

②罰金刑

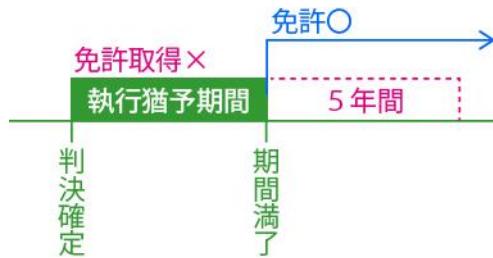
以下の犯罪に限って欠格要件

1	宅建業法違反
2	傷害罪
3	傷害現場助勢罪
4	暴行罪
5	凶器準備集合・結集罪
6	脅迫罪
7	脅迫罪
8	暴力団対策法違反
9	暴力行為等処罰法違反

③禁止期間

刑の執行終了から5年間

④執行猶予付判決の場合



⑤判決確定前の場合



(4). その他の欠格要件

①暴力団員等

指定暴力団の構成員

やめてから5年以内の者

暴力団員等が事業活動を支配する者

②5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

刑に処せられていなくても欠格要件

③宅建業に関し不正・不誠実な行為をするおそれがある者

④専任の宅建士を揃えられない者

⑤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

精神の機能の障害により宅建業を適正に営むに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者

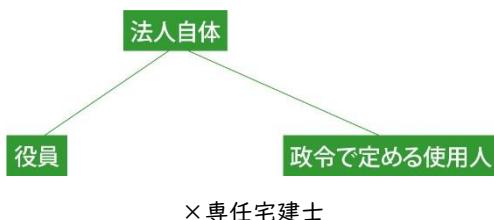
成年被後見人・被保佐人

→免許取得の可能性あり

×行為能力の制限を理由とする取消し

2. 欠格要件のチェック範囲

(1). チェックの対象者



(2). 「役員」の意味

- 取締役・執行役（非常勤を含む）
- 同等以上の支配力を有する者（黒幕）
- （相談役、顧問、大株主など）

(3). 「政令で定める使用人」の意味

- 宅建業に関する事務所の代表者
- （支配人、支店長、支店代表者など）

(4). 未成年者のケース（⇒民法[01]2）

- 未成年者＝制限行為能力者
- 契約などには法定代理人の代理・同意が必要
- 法定代理人も審査の対象

【例外】

- 営業に関し成年者と同一の行為能力を有する場合
- =法定代理人から宅建業に関し営業の許可を受けた場合
- 宅建業に関しては法定代理人の関与不要

[04] 宅建業者の届出

1. 宅建業者名簿・変更の届出

(1). 名簿の登載事項

事項	
1	免許証番号・免許の年月日
2	商号・名称
3	役員・政令で定める使用人の氏名
4	事務所の名称・所在地
5	監督処分の年月日・内容
6	兼業の種類

×専任宅建士の氏名

(2). 名簿の閲覧

一般の閲覧に供する

(3). 変更の届出

①届出の要否

	事項	名簿の登載事項	変更の届出
1	免許証番号・免許の年月日	○	—
2	商号・名称	○	○
3	役員・政令で定める使用人の氏名	○	○
4	事務所の名称・所在地	○	○
5	監督処分の年月日・内容	○	×
6	兼業の種類	○	×
7	専任宅建士の氏名	×	○

②届出期間

変更後 30 日以内

2. 廃業等の届出

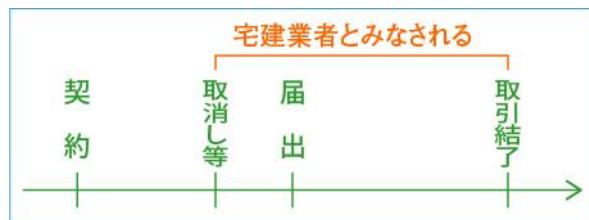
(1). 廃業等の届出

	廃業の原因	届出義務者	届出期間	免許失効
①	個人業者の死亡	相続人	事実を知った日から 30 日以内	死亡時
②	法人業者が合併で消滅	消滅法人の代表役員であった者		合併時
③	破産手続開始決定	破産管財人		
④	法人の解散	清算人	その日から 30 日以内	届出時
⑤	宅建業の廃止	宅建業者であった個人・法人の代表役員		

【補】免許の承継

個人業者が死亡した	相続×
法人業者が合併で吸収された	存続会社が承継×
個人業者が法人を設立	承継×

(2). 免許の取消し等に伴う取引の結了



廃業等 (⇒(1))	
有効期間の満了 (⇒[02]2)	取引結了まで宅建業者とみなされる
免許取消し (⇒[22]2(3))	

[05] 宅地建物取引士

1. 宅建士とは

(1). 宅建士になるまで



(2). 宅建士の独占業務

1	重要事項の説明
2	重要事項説明書（35条書面）への記名
3	契約書面（37条書面）への記名

×押印 ×専任宅建士に限定

2. 宅建士試験



(1) 不正手段による受験

- ①合格取消し
- ②受験禁止（最長3年間）

(2). 有効期間

一生有効（合格取消しがない限り）

3. 宅建士登録



(1). 登録の要件

- ①宅建士試験に合格
- ②2年以上の実務経験
or 国交大臣指定の講習（登録実務講習）を受講
- ③欠格要件がないこと（⇒4）

(2). 有効期間

一生有効（登録の消除がない限り）

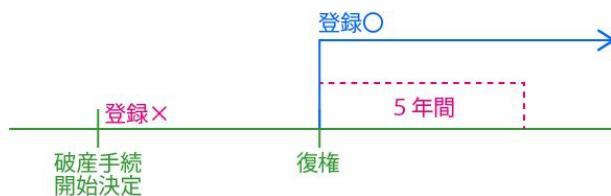
(3). 登録を受けられる知事

宅建士試験を実施した知事

4. 登録の欠格要件

(1). 宅建業者と共通の欠格要件

①破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者



②過去の免許取消し

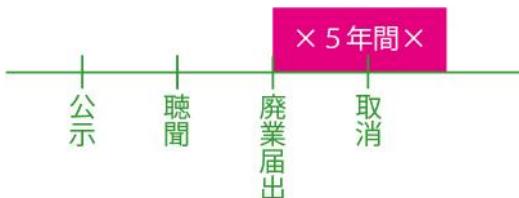
(a). 取消事由

1	不正の手段により免許を受けたとき
2	業務停止処分事由に該当し情状が特に重いとき
3	業務停止処分に違反したとき

(b). 禁止期間

5年間

(c). 取消し前に廃業した場合



(d). 取消し・廃業時に役員だった場合



×政令で定める使用人

×専任宅建士

③刑罰を受けた者

(a). 刑罰の種類と欠格要件

死 刑	×	犯罪の種類を問わず欠格要件
拘禁刑	×	
罰 金	△	犯罪の種類によっては欠格要件
拘 留	○	欠格要件にならない
科 料	○	

(b). 罰金刑

以下の犯罪に限って欠格要件

1	宅建業法違反
2	傷害罪
3	傷害現場助勢罪
4	暴行罪
5	凶器準備集合・結集罪
6	脅迫罪
7	背任罪
8	暴力団対策法違反
9	暴力行為等処罰法違反

(c). 禁止期間

刑の執行終了から 5 年間

④暴力団員等

暴力団員又は暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者

⑤心身の故障により宅建士の事務を適正に行うことができない者

精神の機能の障害により宅建士の事務を適正に行うに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者
成年被後見人・被保佐人→宅建士登録の可能性あり

(2). 未成年者

宅建業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者

【例外】

営業に関し成年者と同一の行為能力を有する場合

=法定代理人から宅建業に関し営業の許可を受けた場合 (⇒民法[01]2(2))

(3). 過去の登録消除

①一定事由による登録消除

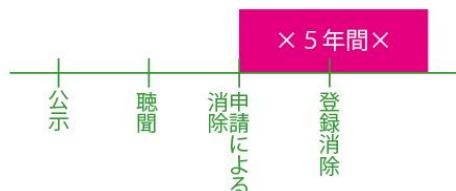
1	不正の手段により登録を受けたとき
2	不正の手段により宅建士証の交付を受けたとき
3	事務禁止処分に該当し情状が特に重いとき
4	事務禁止処分に違反したとき
5	宅建士証の交付を受けていない者が、宅建士の事務を行い、情状が特に重いとき

■登録消除処分事由⇒[22]3(3)

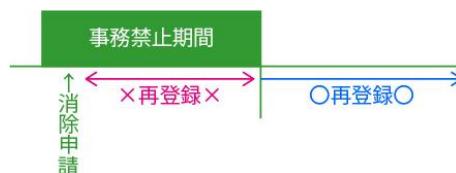
②禁止期間

5年間

③登録消除処分前に自ら登録消除を申請



(4). 事務禁止処分中に登録消除を申請した場合



5. 変更の登録・死亡等の届出

(1). 資格登録簿・変更の登録

①資格登録簿の登載事項（主要なもの）

	事項
1	氏名（旧姓の併記が可能）
2	住所
3	本籍
4	勤務先宅建業者の商号 or 名称・免許証番号

②登録簿の閲覧

非公開

③変更の登録

変更後遅滞なく

(2). 死亡等の届出

	事由	届出義務者	届出期間	参照項目
①	死亡	相続人	事実を知った日から 30 日以内	
②	心身の故障	本人・法定代理人・同居の親族		⇒4(1)⑤
③	破産手続開始決定			⇒4(1)①
④	欠格事由となる刑罰	本人	その日から 30 日以内	⇒4(1)③
⑤	暴力団員等			⇒4(1)④

6. 宅建士証の交付



(1). 交付・更新

① 有効期間

5年間



② 法定講習の受講

知事指定の講習で申請前6か月以内に行われるもの

【例外】

- (a) 宅建士試験合格日から1年以内に交付を受ける場合
- (b) 登録の移転(⇒7)により交付を受ける場合

(2). 変更登録時の書換え交付申請

	事項	書換え交付申請
1	氏名（旧姓の併記が可能）	必要
2	住所	必要
3	本籍	不要
4	勤務先宅建業者の商号・名称・免許証番号	不要

(3). 提示

1	取引関係者から請求があったとき
2	重要事項説明をするとき (請求がなくても)

■ 重要事項説明時の宅建士証提示⇒[11]1(3)⑤

(4). 返納、提出・返還

①返納

(a). 登録が消除されたとき

■ 登録消除処分⇒[22]3(3)③

(b). 宅建士証が効力を失ったとき

(c). 亡失→再交付→発見のケース



②提出・返還



登録地の知事以外の知事から処分を受けた場合でも、提出先は登録地の知事

■ 事務禁止処分⇒[22]3(2)

(5). 宅建士証に関する罰則

1	宅建士証を返納しなかったとき	10万円以下の過料
2	宅建士証を提出しなかったとき	
3	重要事項説明時に宅建士証を提示しなかったとき	

取引関係者から請求されて宅建士証を提示しなかったとき→罰則なし

7. 登録の移転

現在登録している都道府県とは別の都道府県の知事から宅建士登録を受けること

(1). 登録の移転ができる場合

ポイント	ヒッカケ
登録地以外の都道府県に所在する宅建業者の事務所の業務に従事する場合	他の都道府県に住所を変更した場合
登録の移転を申請することができる（任意的移転）	申請しなければならない（必要的移転）

現に登録を受けている知事を経由して、移転先の知事に申請

事務禁止期間中→登録の移転申請×（⇒[22]3(2)⑤）

(2). 宅建士証

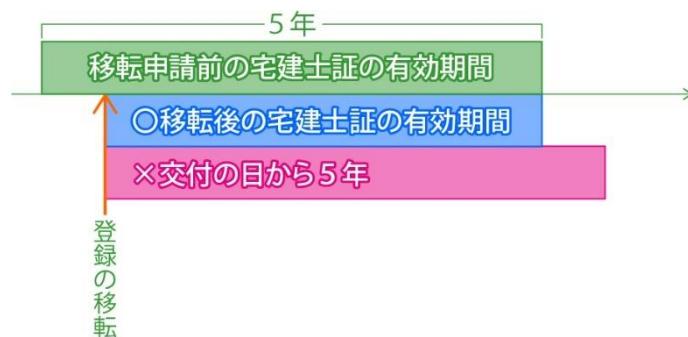
①効力

登録移転→従前の宅建士証は無効

②交付

従前の宅建士証と引換えに新しい宅建士証を交付

③有効期間



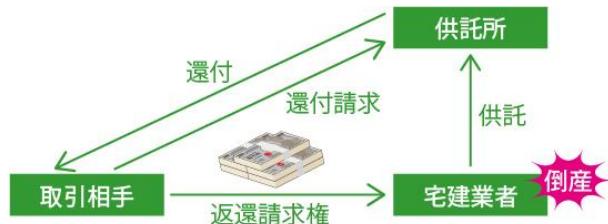
8. 宅建士の義務と責務

1	業務処理の原則	宅建士は、公正かつ誠実に宅建業法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。
2	信用失墜行為の禁止	宅建士は、宅建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。 (職務に関係しない行為や私的な行為も含まれる。)
3	知識・能力の維持向上	宅建士は、宅地又は建物の取引に係る事務に必要な知識及び能力の維持向上に努めなければならない。

[06] 営業保証金

1. 営業保証金制度

(1). 目的



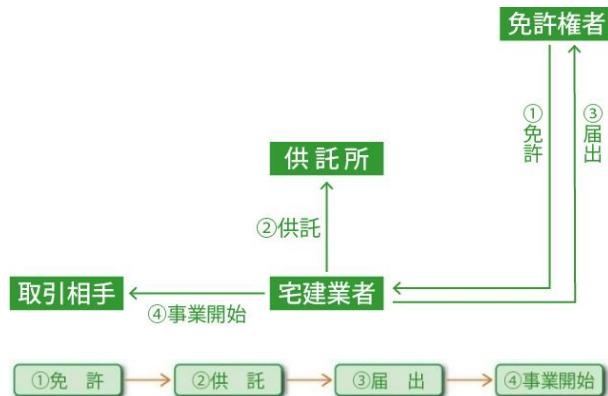
(2). 2つの方法

① 営業保証金の供託

② 保証協会に加入

■ 関連項目 ⇒ [07] 宅地建物取引業保証協会

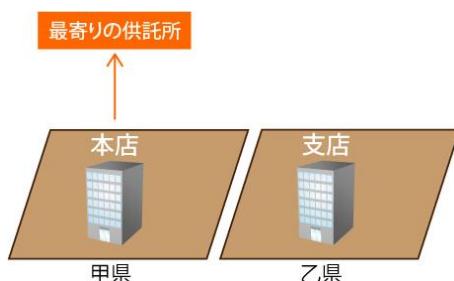
(3). 事業開始までの流れ



2. 営業保証金の供託

(1). 供託すべき供託所

主たる事務所の最寄りの供託所



(2). 営業保証金の金額・供託物

①供託する金額

主たる事務所（本店）	1,000万円
従たる事務所（支店）	500万円/1か所

②供託物

(a). 金銭

(b). 有価証券

有価証券の評価

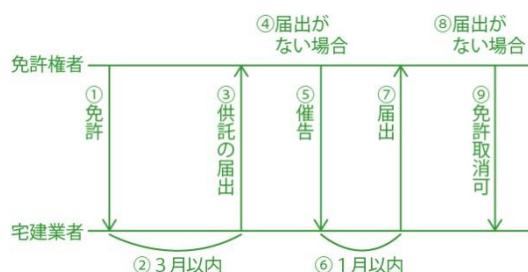
国債証券	額面の100%
地方債証券・政府保証債証券	額面の90%
一定の有価証券	額面の80%

③営業保証金の変換

=供託物を変更すること

→免許権者に遅滞なく届出が必要

(3). 営業保証金を供託しない場合の措置



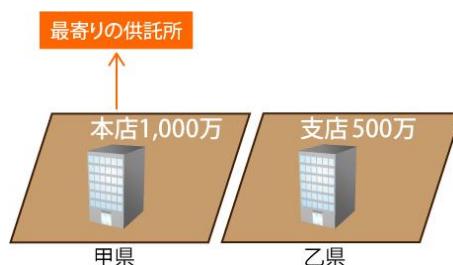
(4). 事務所新設の場合

①事業開始までの流れ

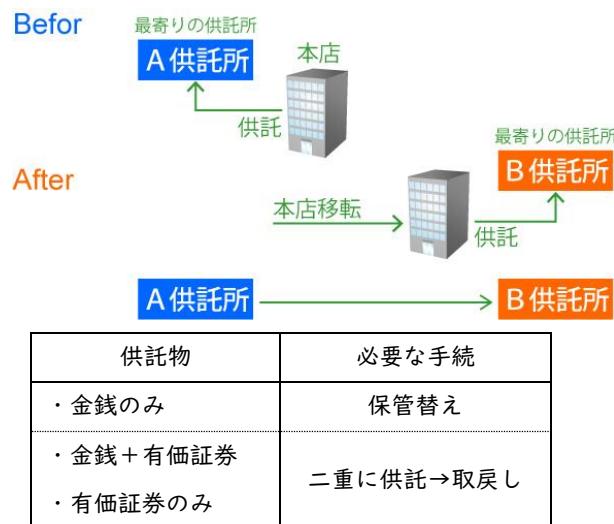


②供託すべき供託所

主たる事務所の最寄りの供託所

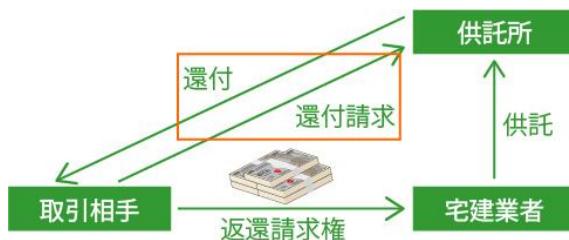


(5). 主たる事務所が移転した場合



保管替え = 営業保証金を移転先事務所の最寄りの供託所に移管すること。移転前の供託所に対して請求する。

3. 営業保証金の還付



(1). 対象となる債権

宅建業に関し取引をした者の取引により生じた債権（×宅建業者の有する債権）

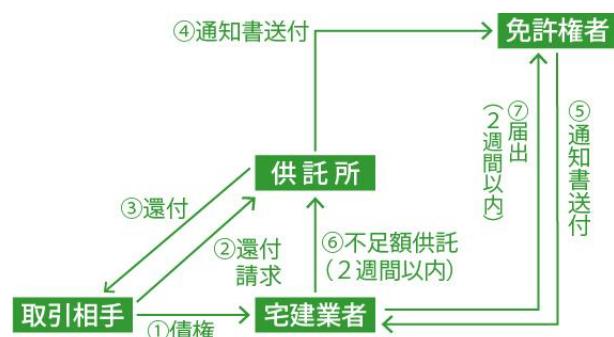
(2). 対象とならない債権（例）

- ①電気・内装工事業者の工事代金債権
- ②広告業者の広告代金債権
- ③宅建業者の有する債権

(3). 還付の限度額

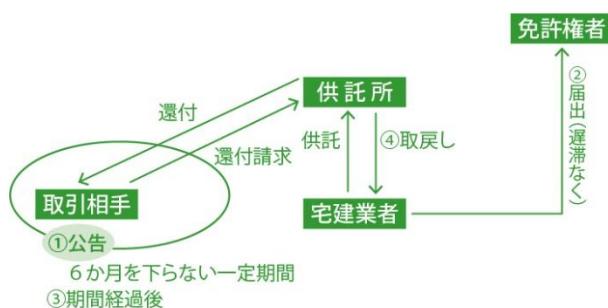
宅建業者が供託している営業保証金の範囲

(4). 営業保証金の不足額の供託



4. 営業保証金の取戻し

(1). 流れ



(2). 公告が不要なケース

1	主たる事務所移転時（二重供託からの取戻し）
2	事由発生から10年経過時
3	保証協会に加入時

(3). 公告が必要なケース

1	免許の有効期間満了
2	廃業等の届出
3	免許取消し
4	一部事務所の廃止

■比較⇒[07]4(2) 保証協会に加入した場合

[07]宅地建物取引業保証協会

1. 保証協会とは

(1). 指定

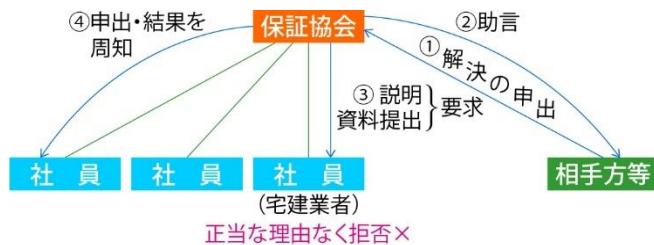
- ①一般社団法人であること
- ②宅建業者のみを社員とすること

(2). 業務

①必要的業務

1	苦情の解決
2	宅建業従事者に対する研修
3	弁済業務

苦情解決業務の流れ



②任意的業務

I	一般保証業務
2	手付金等保管事業
3	事業者団体による研修の実施費用の助成

■手付金等保管事業⇒[19]4(2)③

(3). 社員の加入

①加入は任意

営業保証金の供託でもOK

②一協会に限定

×複数の協会に加入

③免許権者への報告

加入・地位喪失後、直ちに、

保証協会→免許権者に報告

2. 弁済業務保証金



(1). 弁済業務保証金分担金の納付

時期	加入の日までに
方法	金銭で ×有価証券
金額	主たる事務所（本店）：60万円 従たる事務所（支店）：30万円/1か所

■比較⇒[06]2(2) 営業保証金を供託する場合

(2). 弁済業務保証金の供託

時期	分担金納付後 1週間以内
方法	金銭 or 有価証券
金額	分担金相当額
供託すべき 供託所	法務大臣及び国土交通大臣の定 める供託所（東京法務局）

(3). 事務所新設時

①納付時期



②納付しなかった場合

社員の地位を失う

3. 弁済業務

(1). 弁済の範囲

①弁済の対象となる債権

宅建業に関し取引をした者の取引により生じた債権（×宅建業者の有する債権）

■共通⇒[06]3(1)(2)営業保証金を供託した場合

②社員になる前の取引



③還付の限度額

社員でないとしたならば供託すべき営業保証金の額に相当する額

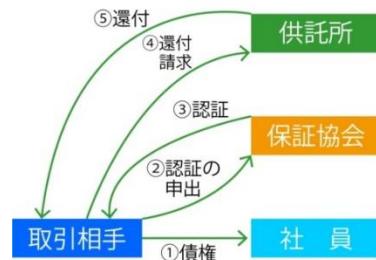
[例] 本店と支店2か所を有する宅建業者の場合

	分担金	営業保証金
本店	60万	1,000万
支店2か所	30万×2	500万×2
合計	120万	2,000万

■営業保証金の金額⇒[06]2(2)①

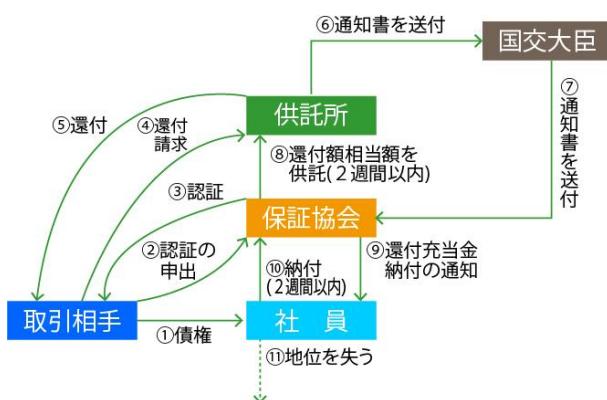
(2). 還付の手続

国交大臣



複数の申出があった場合→申出書受理の順序に従って処理

(3). 還付後の流れ



(4). 還付充当金の納付がない場合に備えて

①弁済業務保証金準備金

②特別弁済業務保証金分担金

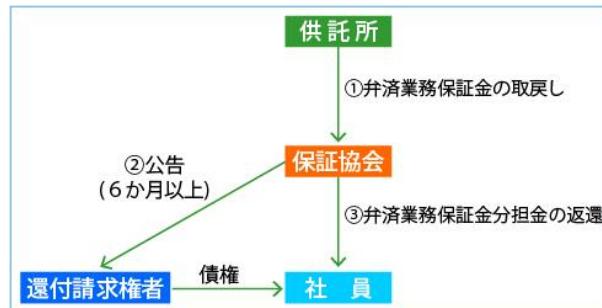
納付通知から1か月以内に納付

→納付しなかった場合、社員の地位を失う

4. 分担金の返還



(1). 社員の地位を失った場合



(2). 一部事務所を廃止した場合

公告不要

■比較⇒[06]4(3) 営業保証金を供託した場合

5. 社員の地位を失った場合

| 週間以内に営業保証金を供託する義務

供託しないと業務停止処分

(情状が特に重いときは免許取消処分)

[08]業務場所ごとの規制

1. 専任住宅建士の設置義務

事務所等ごとに

一定数の

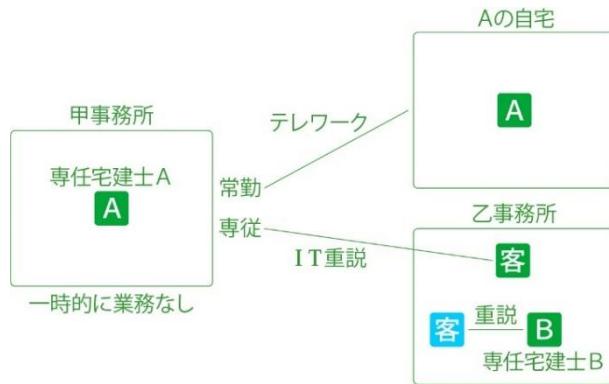
成年者である専任住宅建士

が必要

(1). 成年者である専任住宅建士

①専任

常勤性	通常の勤務時間帯に勤務 (IT活用等により、事務所以外での勤務も可能)
専従性	専ら宅建業に従事 (IT活用等により、勤務する事務所で宅建業の業務が行われていない間に、他事務所の業務に従事可能) ×他事務所の専任住宅建士を兼任



②成年者

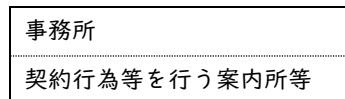
	宅建士登録	成年者である専任宅建士
宅建業に関し営業の許可を受けた場合	○	[原則] × [例外] 特例あり
その他の未成年者	×	×

③【特例】個人業者自身や法人業者の役員が宅建士である場合

主として業務に従事する事務所等について

「成年者である専任の宅建士」とみなす

(2). 設置が必要な場所



①契約行為等

契約を締結する or **契約の申込みを受ける**

②案内所等

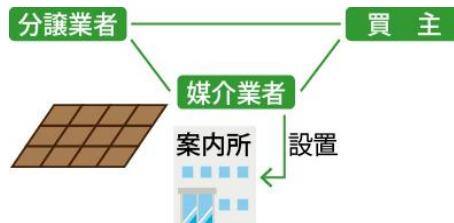
(a). 分譲業者が設置する案内所

一団の宅地建物の分譲

10区画以上の一団の宅地又は10戸以上の一団の建物の分譲



(b). 代理・媒介業者が設置する案内所



(c). 展示会場

(d). 事務所以外の継続的業務施設 (⇒ [02] 1(2) ②)

(3). 必要人数

①事務所

宅建業従事者の 1/5 以上

②案内所等

1 人以上

(4).まとめ

	専任宅建士の設置
・事務所	○ (1/5 以上)
・契約行為等を行う案内所等	○ (1 人以上)
・契約行為等を行わない案内所等	×

(5). 専任宅建士の人数が不足した場合

2週間以内に必要な措置を執らなければならない。

2. 案内所等の届出

(1). 届出が必要な場所

= 契約行為等を行う案内所等

	専任宅建士の設置	案内所等の届出
・事務所	○ (1/5 以上)	変更の届出
・契約行為等を行う案内所等	○ (1 人以上)	○
・契約行為等を行わない案内所等	×	×

■ 変更の届出 ⇒ [04] 1(3)

(2). 届出方法

①届出先

(a). 案内所等所在地の知事

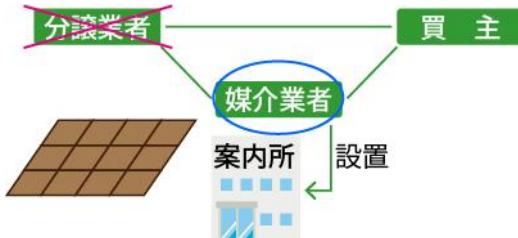
(b). 免許権者

甲県知事免許の宅建業者が 乙県内に契約行為等を行う案内所等を設置する場合	国土交通大臣免許の宅建業者が 乙県内に契約行為等を行う案内所等を設置する場合
<p>免許権者 甲県知事</p> <p>所在地の知事 乙県知事</p> <p>届出</p> <p>届出</p> <p>本店 支店 支店</p> <p>案内所</p> <p>甲県</p> <p>乙県</p>	<p>免許権者 国土交通大臣</p> <p>所在地の知事 乙県知事</p> <p>届出</p> <p>届出</p> <p>本店</p> <p>支店</p> <p>案内所</p> <p>甲県</p> <p>乙県</p>

②届出義務者

案内所等の設置者

[例] 分譲業者から媒介の依頼を受けた宅建業者が案内所を設置



(3). 届出期限

業務開始の 10 日前まで

3. 標識の掲示

(1). 掲示が必要な場所

	専任宅建士の設置	案内所等の届出	標識の掲示
・事務所	○ (1/5 以上)	変更の届出	○
・契約行為等を行う案内所等	○ (1人以上)	○	○
・契約行為等を行わない案内所等 ・物件所在地	×	×	○

契約行為等 = 契約を締結する or 契約の申込みを受ける

(2). 記載事項

①共通事項＝業者を特定する情報

掲示した宅建業者を特定する情報

(免許証番号、商号・名称、代表者氏名、主たる事務所の所在地など)

×専任宅建士の氏名

②固有事項

(a). 事務所

事務所の代表者氏名、事務所に置かれる専任宅建士の数

(b) 代理・媒介業者が設置する案内所等

売主業者の商号・名称、免許証番号

(c). クーリング・オフ制度の適用がある場所（＝専任宅建士の設置が不要な場所）

その旨

③方法

デジタルサイネージなど ICT 機器の活用○

(3). 免許証の掲示？

事務所を含め、どこにも掲示の義務なし

4. 「事務所」に関する規制

(1). 報酬額の掲示

事務所ごとに、公衆の見やすい場所に

■報酬額の掲示⇒[21]6(1)

(2). 業務帳簿の備付け

①備付場所

事務所ごとに

②記載

取引のつど

明確に書面に表示できれば、電子媒体での保存も可能

③保存期間

各事業年度の末日に閉鎖し、閉鎖後 5 年間

（自ら売主となる新築住宅に関しては 10 年間）

■新築住宅に関して 10 年となる理由⇒[23]1(1)①

④閲覧させる義務

なし

(3). 従業者名簿の備付け

①備付場所

事務所ごとに

②記載事項

1	従業者の氏名
2	従業者証明書番号
3	主たる職務内容
4	宅建士であるか否かの別
5	従業者となった年月日
6	従業者でなくなった年月日

×性別・生年月日

明確に書面に表示できれば、電子媒体での保存も可能

③保存期間

最終記載日から10年間

④閲覧させる義務

あり（取引関係者から請求があったとき）

(4). 従業者証明書の携帯・提示

①携帯させる義務

- (a).代表者
- (b).非常勤の役員
- (c).一時的事務補助者

②提示する義務

取引関係者から請求があったとき

(5). その他

①免許の種類の基準

都道府県知事免許	一つの都道府県のみに「事務所」を設置する場合
国土交通大臣免許	複数の都道府県に「事務所」を設置する場合

■免許の種類⇒[02]1

② 営業保証金・弁済業務保証金分担金の基準

	営業保証金	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
従たる事務所（支店）	500万円/1か所	30万円/1か所

■ 営業保証金の額⇒[06]2(2)①、弁済業務保証金分担金の額⇒[07]2(1)

[09] 業務に関する規制

1. 誇大広告の禁止

(1). 誇大広告になるもの

① 広告媒体

種類を問わない

■ 関連項目⇒免除科目 [02] 景品表示法 1(3)

② 誇大広告とは

- ・著しく事実に相違する表示
- ・実際のものよりも著しく優良 or 有利であると誤認させるような表示

誇大広告に含まれるもの

おとり広告	顧客を集めるために売る意思のない条件の良い物件を広告し、実際は他の物件を販売しようとする
虚偽広告	実際には存在しない物件の広告

③ 禁止される行為

広告すること自体

(2). 監督処分・罰則

監督処分	指示処分	<input type="radio"/>
	業務停止処分	<input type="radio"/>
刑罰		<input type="radio"/>

2. 広告開始時期の制限

(1). 時期

工事完了前の物件に関する広告

→開発許可・建築確認などの処分の前は×



(2). 対象

売買その他の業務に関する広告

→貸借に関する広告も×

(3). 業務停止期間中の広告



3. 契約締結時期の制限

(1). 時期

工事完了前の物件に関する契約

開発許可・建築確認などの処分の前は×

(2). 対象

①契約形態

売買契約→貸借に関する契約は○

②取引態様

自ら売主・買主×

代理・媒介×

(3).まとめ

	広告開始	契約締結
売買	×	×
貸借	×	○

4. 取引態様の明示

(1). 取引態様の別

①自ら当事者

②代理

③媒介

■取引態様⇒[01]3(2)(3)

(2). タイミング

- ①広告時
- ②注文時

広告を見た者からの注文	改めて明示が必要
数回に分けた広告	全ての回に明示が必要

(3). 相手方が宅建業者である場合

同様に適用
→明示必要

5. 不当な履行遅延の禁止

対象となる行為

- ①登記
- ②引渡し
- ③対価の支払

6. 秘密を守る義務

(1). 義務を負う者

- ①宅建業者
- ②従業者

(2). 義務を負う期間

廃業後・退職後も含む

(3). 秘密を開示できる場合

「正当な理由」が必要

「正当な理由」の例

- ①法律上秘密事項を告げる義務がある場合（裁判の証人・税務署の質問検査）
- ②依頼者本人の承諾があった場合

7. 業務に関する禁止事項

(1). 重要事実不告知・不実告知の禁止

- ①相手方等の判断に重要な影響を及ぼす事実について
- ②故意に
- ③事実を告げない or 不実のことを告げる

(2). 不當に高額な報酬要求の禁止（⇒[21]6(3)）

要求すること自体を禁止

(3). 手付貸与による契約誘引の禁止

①手付貸与とは

該当するもの	該当しないもの
後日払い	代金・手付金を減額
分割払い	銀行を紹介・あっせん

②禁止される行為

契約を誘引すること

(4). 宅建業者・従業者の禁止行為

①断定的判断の提供

利益を生ずることが確実と誤解させるような断定的判断を提供する行為

故意がなく過失でも違法

②威迫行為

言葉や態度によって、不安を与えたり、困惑させる行為

③勧誘の際の禁止行為

1	将来の環境・交通その他の利便に関する断定的判断の提供
2	正当な理由なく、判断に必要な時間を与えることを拒否
3	勧誘に先立って宅建業者の商号・名称、勧誘者の氏名、勧誘目的である旨、を告げず勧誘
4	契約締結しない旨の意思表示にもかかわらず勧誘を継続
5	迷惑を覚えさせるような時間に電話・訪問
6	深夜・長時間の勧誘など私生活・業務の平穏を害するような方法により困惑させる行為

④預り金の返還拒否

(a). 禁止される行為

相手方等が契約の申込みの撤回を行うに際し、既に受領した預り金の返還を拒むこと

(b). 預り金に含まれるもの

申込証拠金

契約申込金

⑤手付放棄による解除を不當に妨害

正当な理由があれば合法

正当な理由の例

売主が履行着手

→買主は、手付放棄による解除×

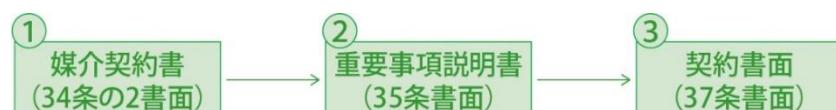
=正当理由あり

8. 宅建業者の義務と責務

1	業務処理の原則	宅建業者は、取引の関係者に対し、信義を旨とし、誠実にその業務を行なわなければならぬ。
2	従業者の教育	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。

[10] 媒介契約に関する規制

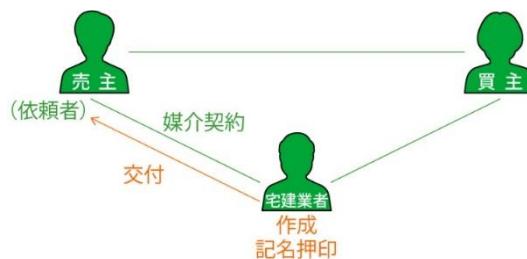
0. 三大書面とは



1. 規制の概要

(1). 宅建業者の義務

①媒介契約書の作成・交付



媒介契約締結時に、遅滞なく、

1	書面作成
2	記名押印
3	交付

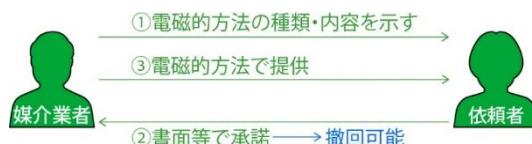
②電磁的方法による提供

書面等	書面	交付
	電磁的方法	提供

(a). 電磁的方法とは

	書面への出力	改変防止措置	通知
電子メール	○	○	×
Web でのダウンロード	○	○	○
CD-ROM の交付	○	○	×

(b). 依頼者の承諾



(2). 規制の対象

①売買契約のみ

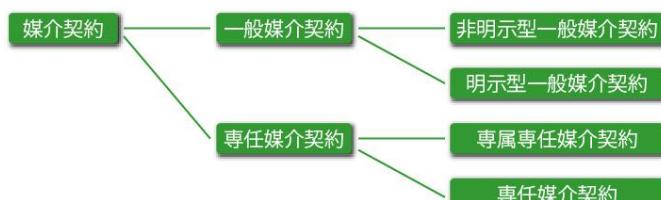
×貸借契約

②相手方が宅建業者である場合

同様に適用

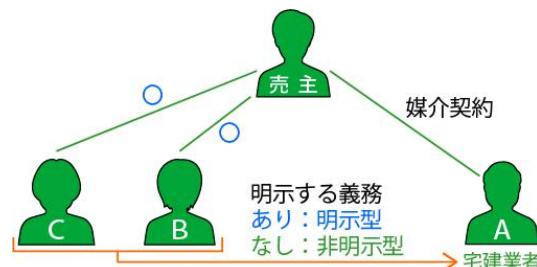
2. 媒介契約の種類

(1). 媒介契約の種類



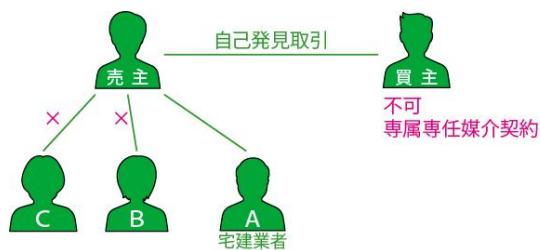
(2). 一般媒介契約

他の宅建業者に重ねて依頼することができる媒介契約



(3). 専任媒介契約

他の宅建業者に重ねて依頼することを禁ずる媒介契約



3. 3種類の媒介契約に共通の規制

(1). 媒介契約書の記載事項

①	宅地・建物の特定に必要な表示
②	売買価額
③	専任媒介・一般媒介（明示型・非明示型）の別
④	有効期間・解除に関する事項
⑤	指定流通機構への登録に関する事項
⑥	報酬に関する事項
⑦	依頼者の契約違反に対する措置
⑧	標準媒介契約約款に基づくか否かの別
⑨	建物状況調査のあっせんに関する事項（あっせんの有無）

②価額について意見を述べるとき

根拠を明らかにする義務

口頭でも○

⑦契約違反に対する措置

明示型一般媒介契約	明示していない業者の媒介で契約締結した場合
専任媒介契約	他の業者の媒介で契約した場合
専属専任媒介契約	宅建業者が探索した相手方以外と契約した場合

⑧⑨標準媒介契約約款に基づく場合で建物状況調査をあっせんしないとき

理由の記載が必要

(2). 申込みに関する報告

申込みがあったときは、

遅滞なく、

その旨を依頼者に報告

■業務処理状況の報告⇒4(4)

4. 専任媒介契約の規制

(1). 有効期間

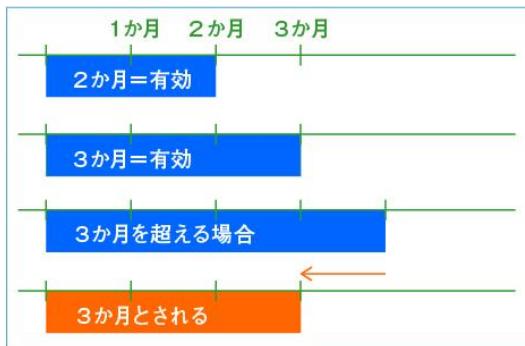
①有効期間

最長3か月

②3か月を超える期間を定めた場合

3か月となる

×契約全体が無効



(2). 更新

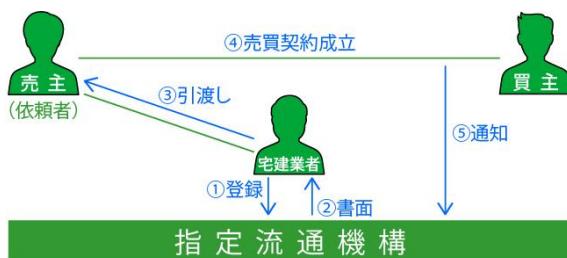
期間満了時に

依頼者からの申出があれば可能

×自動更新

有効期間：最長3か月

(3). 指定流通機構（レインズ）への登録



①登録期限

専任媒介契約	専属専任媒介契約
7日以内 (休業日を除く)	5日以内 (休業日を除く)

×依頼者の申出・承諾あり

×短期間で契約成立見込み

②登録事項

1	所在、規模、形質
2	売買すべき価額
3	法令に基づく制限で主要なもの
4	取引の申込みの受付に関する状況
5	専属専任媒介契約である場合は、その旨

×依頼者の氏名・住所

③登録を証する書面（登録証明書）

遅滞なく依頼者に引渡し

依頼者の承諾があれば、電磁的方法による提供も可能（⇒1(1)②）

登録証明書の二次元コード→売主専用画面に簡単アクセス

④契約成立時の通知

(a). 通知時期

遅滞なく

(b). 通知事項

1	登録番号
2	取引価格
3	契約成立年月日

※一般媒介契約の場合も、指定流通機構に登録した物件については、通知が必要

(4). 業務処理状況の報告

専任媒介契約	専属専任媒介契約
2週間に1回以上	1週間に1回以上

■申込みに関する報告⇒3(2)

5. まとめ

内容	項目	一般媒介契約	専任媒介契約	専属専任媒介契約
媒介契約書の交付	3(1)		必要	
申込みに関する報告	3(2)		必要	
契約の有効期間	4(1)	規制なし	3ヶ月以内	
契約の更新	4(2)	規制なし	依頼者から申出があったときのみ可	
指定流通機構への登録	4(3)	義務なし 〔登録は可能〕	7日以内 (休業日を除く)	5日以内 (休業日を除く)
業務処理の報告義務	4(4)	規制なし	2週間に1回以上	1週間に1回以上

6. 代理契約（⇒[01]3(2)②）の規制

代理契約＝媒介契約の規定を準用

[11]重要事項の説明

1. 重要事項の説明

(1). 目的

購入・借受けする物件に関する重要事項を
契約締結に先立って
書面を作成・交付し、説明する

(2). 説明の相手方

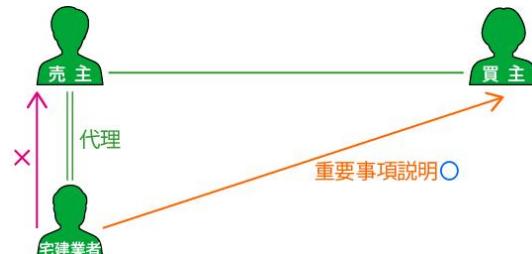
①結論

売買	賃借
買主	借主
×売主	×貸主

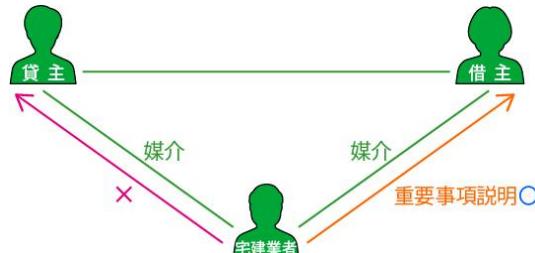
②自ら売主となるケース



③代理のケース



④媒介のケース



(3). 説明の方法

①	タイミング	契約が成立するまでの間に
②	作成	宅建業者
③	記名	宅建士
④	交付	宅建業者
⑤	説明	宅建士

②作成者

× 宅建士に限定

○ 宅建士でない従業者

②③④電磁的方法による提供

相手方の承諾があれば可能

■ 電磁的方法による提供⇒[10]1(1)②

③記名

× 押印

③⑤宅建士

× 専任宅建士に限定

× 37条書面と同じ宅建士に限定

⑤宅建士証の提示

請求がなくても提示が必要

■ 宅建士証の提示⇒[05]6(3)

⑤説明の場所

限定なし

⑤説明の方法

	売買	賃借
対面での説明	○	○
IT 活用による説明	○	○

重要事項説明書を交付する場合の流れ

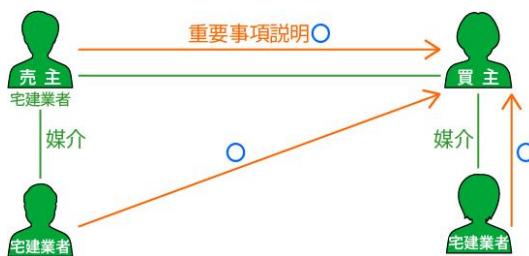


1	宅建士と相手方が、映像を視認でき、音声を十分に聞き取ことができるとともに、双方向でやりとりできる環境
2	宅建士が記名した重要事項説明書を、相手方にあらかじめ交付（電磁的方法による提供を含む。）
3	相手方が、重要事項説明書を確認しながら説明を受けることができる状態にあることや映像・音声の状況について、宅建士が重要事項説明の開始前に確認
4	宅建士が、宅建士証を提示し、相手方が、当該宅建士証を画面上で視認できたことを確認

(4). 相手方が宅建業者である場合

交付	必要
説明	不要

(5). 複数の宅建業者が関与する場合



作成	いずれかの宅建業者でも可
記名	全ての宅建業者の宅建士
交付	いずれかの宅建業者でも可
説明	いずれかの宅建業者の宅建士でも可
責任	全ての宅建業者

2. 説明事項

(1). OUTLINE

①契約内容の別

売買		賃借	
宅地	建物	宅地	建物

②分野

1	取引物件に関する事項
2	取引条件に関する事項
3	区分所有建物に関する追加事項
4	賃借に関する追加事項

(2). 取引物件に関する事項

説明事項	契約内容の別		売買		貸借	
	宅地	建物	宅地	建物	宅地	建物
① 登記された権利の種類・内容、登記名義人又は表題部所有者	○	○	○	○	○	○
② 法令に基づく制限の概要	○	○	○	○	○	○
③ 私道の負担に関する事項	○	○	○	×	○	○
④ 供給施設（飲用水・電気・ガス）、排水施設の整備状況	○	○	○	○	○	○
⑤ 工事完了時における形状・構造	○	○	○	○	○	○
⑥ 造成宅地防災区域内にあるときは、その旨	○	○	○	○	○	○
⑦ 土砂災害警戒区域内にあるときは、その旨	○	○	○	○	○	○
⑧ 津波災害警戒区域内にあるときは、その旨	○	○	○	○	○	○
⑨ 水害ハザードマップ上に表示されているときは、その所在地	○	○	○	○	○	○
⑩ 石綿の使用の調査結果が記録されているときは、その内容	—	○	—	○	—	○
⑪ 耐震診断を受けたものであるときは、その内容	—	○	—	○	—	○
⑫ 住宅性能評価を受けた新築住宅であるときは、その旨	—	○	—	○	—	×
⑬ 既存住宅 建物状況調査実施の有無、実施時は結果の概要	—	○	—	—	○	○
⑭ 既存住宅 書類の保存の状況	—	○	—	—	—	×

①登記された権利の種類・内容

所有権・抵当権など

登記名義人・表題部所有者の氏名・名称

②法令に基づく制限の概要

「〇〇区域内にある旨」+「制限の概要」を説明

対象となる法令上の制限は、契約内容の別により異なる

【例】

容積率・建蔽率や防火地域・準防火地域など、建築基準法に関する規制

→建物の貸借には適用なし

③私道の負担に関する事項



建物の貸借には適用なし

④供給施設（飲用水・電気・ガス）、排水施設の整備状況

未整備の場合は、整備の見通し・特別の負担について説明

配管設備等の所有権がプロパンガス販売会社にあるとき→その旨が説明事項

⑤工事完了時における形状・構造

宅地	接する道路の構造・幅員
建物	主要構造部、内装・外装の構造・仕上げ、設備の設置・構造

必要であれば、図面も交付

⑥～⑧危険な場所にあるときは、その旨

⑨水害ハザードマップ上に表示されているときは、その所在地

水防法施行規則の規定により市区町村長が提供する図面（水害ハザードマップ）に物件の位置が表示されているときは、図面における物件の所在地を説明

■水害ハザードマップが作成されていない場合の記載例

11 水防法の規定により市町村の長が提供する図面(水害ハザードマップ)における当該 宅地建物の所在地					
水害ハザードマップの有無	洪水		雨水出水(内水)		高潮
	有	無	有	無	有
水害ハザードマップにおける 宅地建物の所在地	○○市において、水害ハザードマップは、 作成されていません。				

■複数の水害ハザードマップが作成されている場合の記載例

11 水防法の規定により市町村の長が提供する図面(水害ハザードマップ)における当該 宅地建物の所在地					
水害ハザードマップの有無	洪水		雨水出水(内水)		高潮
	有	無	有	無	有
水害ハザードマップにおける 宅地建物の所在地	水害ハザードマップ上の当該宅地建物の所在地は、別添の通りです。 なお、水害ハザードマップの内容は、今後変更される可能性があります。				

⑩石綿の使用の調査結果が記録されているときは、その内容

記録の有無だけでなく、記録がある場合はその内容も説明が必要

記録がないとき→調査する義務はない

⑪耐震診断を受けたものであるときは、その内容

昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工した建物（旧耐震基準）が対象

耐震診断を受けたことだけでなく、その内容も説明が必要

記録がないとき→診断を実施する義務はない

⑫住宅性能評価を受けた新築住宅であるときは、その旨

住宅の品質確保の促進等に関する法律（住宅品質確保法。品確法。⇒[23]I）の住宅性能評価を受けた新築住宅

既存住宅（中古住宅）や賃借契約は、対象外。

⑬既存住宅 建物状況調査実施の有無、実施時は結果の概要

建物状況調査を実施しているかどうか、

実施している場合には、その結果の概要

	鉄筋コンクリート造	木造・鉄骨造など
--	-----------	----------

	鉄骨鉄筋コンクリート造	
共同住宅等	2年	
戸建住宅		1年

(14)既存住宅 書類の保存の状況

建物の建築・維持保全の状況に関する書類

(設計図書、点検記録など)

(3). 取引条件に関する事項

説明事項	契約内容		売買		貸借	
	宅地	建物	宅地	建物	宅地	建物
① 代金・借賃以外に授受される金銭の額・授受の目的	○	○	○	○	○	○
② 契約解除に関する事項	○	○	○	○	○	○
③ 損害賠償額の予定・違約金に関する事項	○	○	○	○	○	○
④ 支払金・預り金の保全措置を講ずるか、講ずる場合は措置の概要	○	○	○	○	○	○
⑤ 手付金等保全措置の概要	○	○	×	×	×	×
⑥ 金銭貸借あっせんの内容、貸借不成立時の措置	○	○	×	×	×	×
⑦ 契約不適合担保責任の履行確保措置を講ずるか、講ずる場合は措置の概要	○	○	×	×	×	×

①代金・借賃以外に授受される金銭の額・授受の目的

代金・借賃→説明事項×

手付金、敷金、礼金、権利金→説明事項○

④支払金・預り金の保全措置を講ずるか、講ずる場合は措置の概要

50万円未満のものー対象外

⑤手付金等保全措置の概要

宅建業者が自ら売主となる場合のみ

■手付金等保全措置⇒[19]

⑥金銭貸借あっせんの内容、貸借不成立時の措置

宅建業者があっせんする場合のみ

⑦契約不適合担保責任の履行確保措置を講ずるか、講ずる場合は措置の概要

保証保険契約の締結

住宅販売瑕疵担保保証金の供託

新築住宅の売主の場合、履行確保措置を講ずる義務あり（住宅瑕疵担保履行法）

■住宅瑕疵担保履行法⇒[23] ■契約不適合担保責任⇒[16]、民法[24]3

(4). 区分所有建物に関する追加事項

	説明事項	契約内容		区分所有建物 売買	貸借
①	建物の敷地に関する権利の種類・内容	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
②	共用部分に関する規約（案）があるときは、その内容	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
③	専有部分の用途・利用制限に関する規約（案）があるときは、その内容	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
④	専用使用権に関する規約（案）があるときは、その内容	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
⑤	所有者が負担すべき費用を特定者のみ減免する旨の規約（案）があるときは、その内容	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
⑥	維持修繕費用の積立てを行う旨の規約（案）があるときは、その内容・積み立てられている額・滞納額	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
⑦	通常の管理費用の額	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
⑧	管理が委託されているときは、委託先	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
⑨	維持修繕の実施状況が記録されているときは、その内容	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

①建物の敷地に関する権利の種類・内容

所有権、地上権、賃借権

②～⑥規約関連

規約案の段階でも説明義務あり

「定めがあるときは」

定めがないときは、説明の必要なし

③専有部分の用途・利用制限に関する規約（案）

【例】「ペット禁止」、「ピアノ禁止」「事務所利用不可」

賃借の場合でも説明が必要

④専用使用権に関する規約（案）

【例】「専用駐車場」、「専用庭」

使用者の氏名・住所×

⑤所有者が負担すべき費用を特定者のみ減免する旨の規約（案）

管理費用・修繕積立金

⑥維持修繕費用の積立てを行う旨の規約（案）・積み立てられている額

I	既に積み立てられている額
2	滞納があるときはその額

⑧管理の委託先

個人	氏名、住所
法人	商号・名称、主たる事務所の所在地

委託業務の内容 ×

貸借の場合でも説明が必要

⑨維持修繕の実施状況が記録されているときは、その内容

記録がないとき

→説明不要

(5). 貸借に関する追加事項

説明事項	契約内容		貸借	
	宅地	建物		
① 台所・浴室・便所など設備の整備状況	—	<input checked="" type="radio"/>		
② 契約期間・契約更新に関する事項	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>		
③ 更新のない賃貸借契約をしようとするときは、その旨	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>		
④ 用途その他の利用に係る制限に関する事項	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>		
⑤ 敷金など契約終了時に精算する金銭の精算に関する事項	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>		
⑥ 管理が委託されているときは、委託先	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>		
⑦ 契約終了時の建物取壊しに関する事項を定めようとするときは、その内容	<input checked="" type="radio"/>	—		

③更新のない賃貸借契約をしようとするときは、その旨

1	定期借地権設定契約（借地借家法）
2	定期建物賃貸借契約（借地借家法）
3	終身建物賃貸借契約（高齢者居住法）

■定期借地権⇒借地借家法[04]1、定期建物賃貸借契約⇒借地借家法[07]1

④用途その他の利用に係る制限に関する事項**【例】**

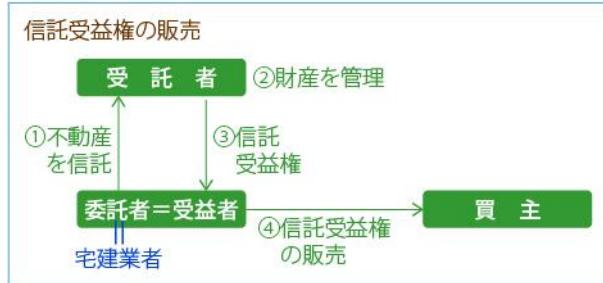
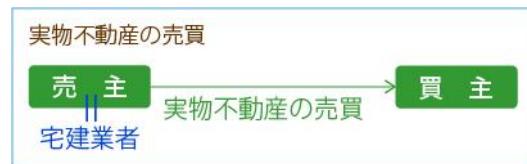
「ペット禁止」、「ピアノ禁止」「事務所利用不可」

⑥管理の委託先

個人	氏名、住所
法人	商号・名称、主たる事務所の所在地

(6). 信託受益権の売主となる場合の説明事項

①信託受益権の売買



②交付・説明を省略できる場合

1	金融商品取引法に規定する特定投資家（プロ投資家）が売買の相手方
2	過去1年以内に書面を交付して説明
3	金融商品取引法の目論見書を交付

×相手方が宅建業者である場合 (⇒ 1(4))

3. 供託所等の説明

①. 目的

営業保証金・弁済業務保証金から還付を受ける手続きをスムーズにする

■営業保証金の供託⇒[06]、弁済業務保証金⇒[07]

②. 説明の相手方

①結論

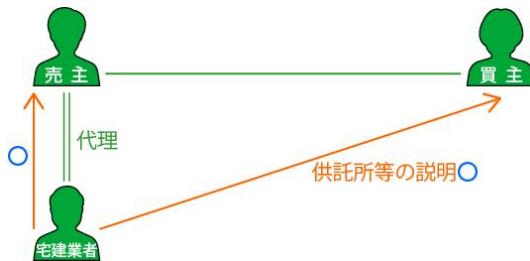
売買	貸借
買主	借主
売主	貸主

■重要事項説明の場合⇒1(2)

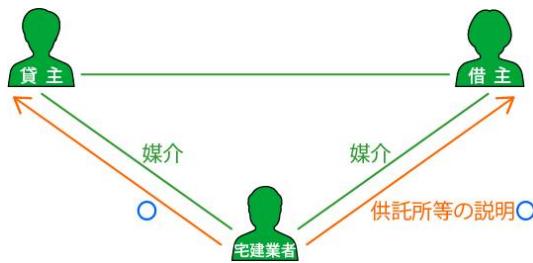
②自ら売主・買主となるケース



③代理のケース



④媒介のケース



⑤例外

相手方が宅建業者の場合

→説明不要

(3) 説明の方法

	供託所等の説明	重要事項説明
タイミング	契約が成立するまでの間に	契約が成立するまでの間に
書面の作成・交付	不要（口頭でも〇） ※重要事項説明書への記載が望ましい	必要
説明	宅建士でなくてもよい	宅建士でなければならぬ
相手方が宅建業者	説明不要	説明不要

(4) 説明事項

保証協会に加入していない場合	保証協会に加入している場合
営業保証金を供託した供託所・その所在地	①保証協会の社員である旨 ②保証協会の名称、住所、事務所所在地 ③保証協会が弁済業務保証金を供託している供託所・その所在地

[12] 契約書面（37条書面）

1. 契約書面の交付

(1). 目的

契約内容を明確化し、トラブルを防止するために、
契約成立後、遅滞なく
書面を作成・交付する

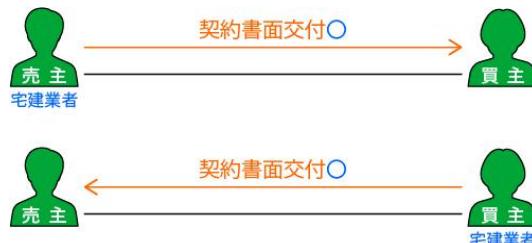
(2). 交付の相手方

①結論

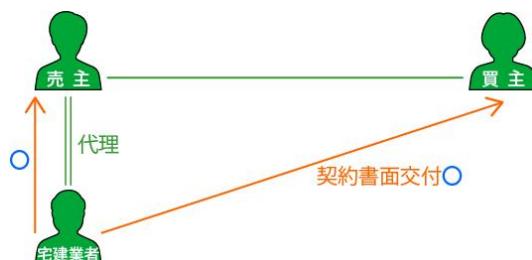
売買	貸借
買主	借主
売主	貸主

■重要事項説明書の場合⇒[11]1(2)

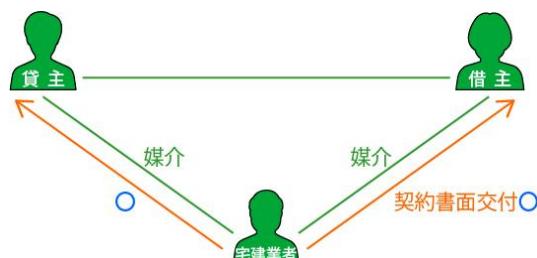
②自ら売主・買主となるケース



③代理のケース



④媒介のケース



⑤【ヒッカケ対策】自ら貸主・借主になるケース

- 宅建業に当たらない
- 宅建業法の規制を受けない
- 37 条書面の交付は不要

(3). 方法

①	タイミング	契約成立後、遅滞なく
②	作成	宅建業者
③	記名	宅建士
④	交付	宅建業者
⑤	説明	不要

②作成者

- × 宅建士に限定
- 宅建士でない従業者

③記名

- × 押印

③宅建士

- × 専任宅建士に限定
- × 35 条書面と同じ宅建士に限定

④交付

- × 宅建士に限定
- 宅建士でない従業者

②③④電磁的方法による提供

相手方の承諾があれば可能

■ 電磁的方法による提供 ⇒ [10]1(1)②

⑤説明

不要

■三大書面の比較 (⇒[10]1(1)、[11]1(3))

		媒介契約書 (34条の2書面)	重要事項説明書 (35条書面)	契約書面 (37条書面)
①	タイミング	媒介契約成立後、遅滞なく	売買・貸借契約が成立するまでの間に	売買・貸借契約成立後、遅滞なく
②	作成	宅建業者	宅建業者	宅建業者
③	記名	宅建業者	宅建士	宅建士
	押印	宅建業者	不要	不要
④	交付	宅建業者	宅建業者	宅建業者
⑤	説明	不要	宅建士	不要

(4). 相方が宅建業者である場合

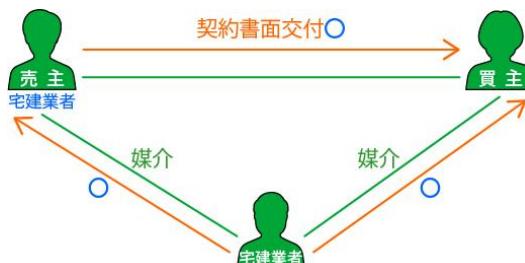
例外なし

内容	通常の取引と同様のルール
交付義務	通常の取引と同様のルール

【比較】重要事項説明の場合 (⇒[11]1(4))

相方が宅建業者である場合、説明を省略○

(5). 複数の宅建業者が関与する場合



作成	いずれかの宅建業者でも可
記名	全ての宅建業者の宅建士
交付	いずれかの宅建業者でも可
責任	全ての宅建業者

2. 記載事項

(1). 必要的記載事項

		売買	貸借
①	当事者の氏名（個人）・名称（法人）、住所	○	○
②	宅地・建物を特定するために必要な表示	○	○
③	代金・借賃の額・支払時期・支払方法	○	○
④	引渡しの時期	○	○
⑤	移転登記の申請の時期	○	×
⑥	当事者双方が確認した事項（既存住宅）	○	×

(2). 任意的記載事項

「定めがあるときは、その内容」

定めがあるとき	記載必要
定めがないとき	記載不要

		売買	貸借
①	代金・借賃以外の金銭の額・授受の目的・授受の時期	△	△
②	契約解除に関する定め	△	△
③	損害賠償額の予定又は違約金に関する定め	△	△
④	金銭貸借のあっせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置	△	×
⑤	天災その他不可抗力による損害の負担に関する定め	△	△
⑥	契約不適合担保責任に関する定め	△	×
⑦	契約不適合担保責任の履行確保措置に関する定め	△	×
⑧	租税その他の公課の負担に関する定め	△	×

△：定めがあれば記載

3. 35条書面と37条書面の比較

(1). 両者に共通する事項

	重要事項説明書 (35条書面)		契約書面 (37条書面)	
	売買	貸借	売買	貸借
契約解除に関する定め	○	○	△	△
損害賠償額の予定又は違約金に関する定め	○	○	△	△
金銭貸借のあっせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置	○	×	△	×

(2). 両者の比較が必要な事項

① 金銭の授受関係

	重要事項説明書 (35条書面)		契約書面 (37条書面)	
	売買	貸借	売買	貸借
代金・借賃	額・支払時期・方法	×	×	○ ○
それ以外の金銭	額・授受の目的	○	○	△ △
	授受の時期	×	×	△ △

②契約不適合担保責任に関する事項

	重要事項説明書 (35条書面)		契約書面 (37条書面)	
	売買	貸借	売買	貸借
契約不適合担保責任に関する定め	×	×	△	×
契約不適合担保責任の履行確保措置に関する定め	○	×	△	×

（3）いずれかに特有の事項

①35条書面特有の事項

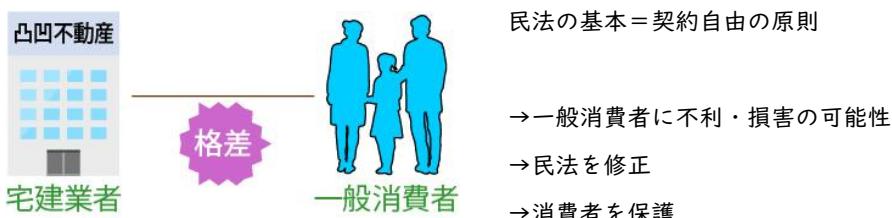
	重要事項説明書 (35条書面)		契約書面 (37条書面)	
	売買	貸借	売買	貸借
登記された権利の種類・内容	○	○	×	×
手付金等保全措置の概要	○	×	×	×
専有部分の用途・利用制限に関する規約（案）があるときは、その内容	○	○	×	×
契約期間・契約更新に関する事項	—	○	—	×

②37条書面特有の事項

	重要事項説明書 (35条書面)		契約書面 (37条書面)	
	売買	貸借	売買	貸借
引渡しの時期	×	×	○	○
移転登記の申請の時期	×	×	○	×
天災その他不可抗力による損害の負担に関する定め	×	×	△	△
租税その他の公課の負担に関する定め	×	×	△	×

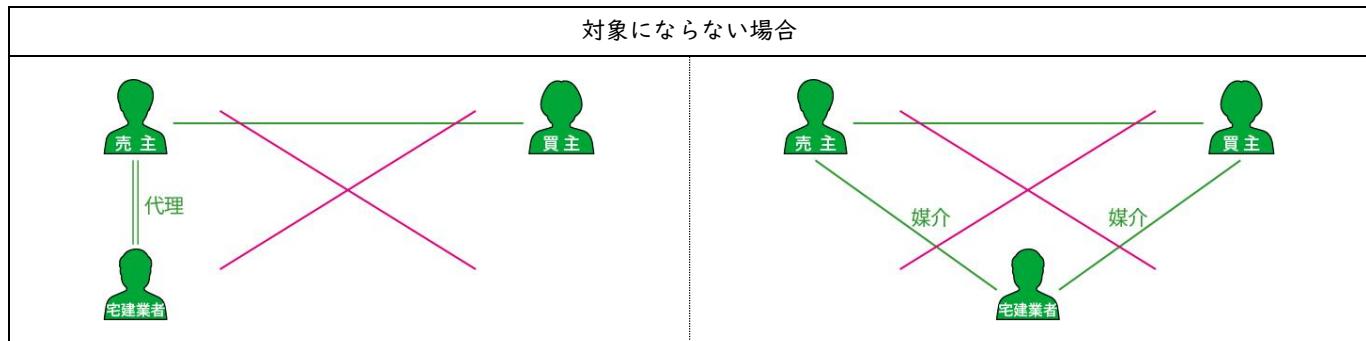
[13] 8つの規制（Introduction）

1. 目的

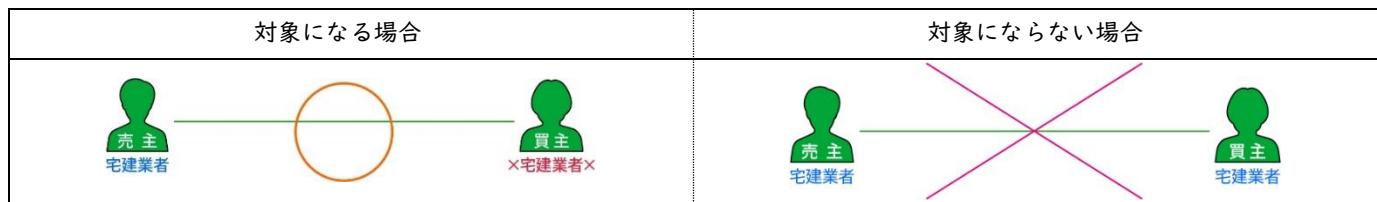


2. 場面

(1). 宅建業者が自ら売主になる場合



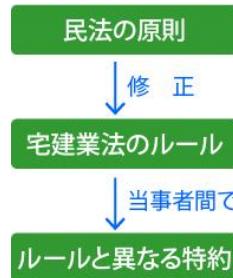
(2). 買主が宅建業者以外の場合



3. 内容

1	クーリング・オフ	⇒[14]
2	自己の所有に属しない物件の売買契約締結の制限	⇒[15]
3	契約不適合担保責任についての特約の制限	⇒[16]
4	損害賠償額の予定等の制限	⇒[17]
5	手付に関するルール (手付の額の制限、解約手付の強制)	⇒[18]
6	手付金等の保全措置	⇒[19]
7	[割賦販売に関する規制] 契約の解除等の制限	⇒[20]
8	[割賦販売に関する規制] 所有権留保等の禁止	

4. 学習上のポイント



(1). 民法のルール

①民法にルールなし

契約自由の原則

②民法に一応のルールあり

1	クーリング・オフ
2	自己の所有に属しない物件の売買契約締結の制限
3	契約不適合担保責任についての特約の制限
4	損害賠償額の予定等の制限
5	手付に関するルール (手付の額の制限、解約手付の強制)
6	手付金等の保全措置
7	[割賦販売に関する規制] 契約の解除等の制限
8	[割賦販売に関する規制] 所有権留保等の禁止

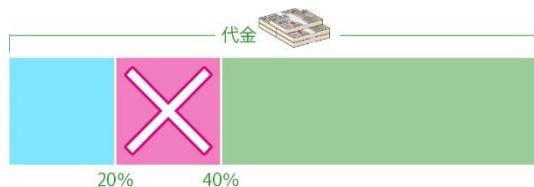
(2). 宅建業法のルール

(3). ルールと異なる特約

①買主に不利な特約は無効

買主に有利な特約は有効

②制限を超える部分が無効



[14]クーリング・オフ

1. 目的

(1). 悪徳商法

温泉招待商法

原野商法

(2). 消費者保護の必要性

購入意思が不安定→消費者保護の必要性

2. クーリング・オフの仕組み

取引の形態	(1) 売主=宅建業者・買主=宅建業者以外となる売買契約
できること	(3) 事務所等以外の場所においてした(2) 買受けの申込みの撤回等

(1). 売主=宅建業者・買主=宅建業者以外となる売買契約

① 適用されるケース



② 適用されないケース=業者間取引



(2). 買受けの申込みの撤回等

① 民法のルール

契約の成立 = 申込みと承諾の合致

② ここで考え方



買受けの申込みをした者	申込者	申込みの撤回
売買契約を締結した買主	買主	売買契約の解除
申込者等		申込みの撤回等



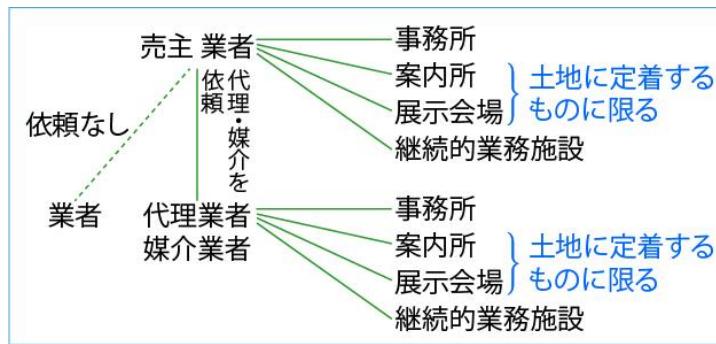
(3). 事務所等以外の場所

① 「事務所等」と「事務所等以外」

契約の場所	
事務所等での契約	事務所等以外での契約
クーリング・オフ×	クーリング・オフ○

②「事務所等」とは

(a). 「専任の宅建士を置くべき場所」のうち以下のもの



※土地に定着するもの

○モデルルーム

×テント張りの案内所

■専任の宅建士を置くべき場所⇒[08]1

■継続的業務施設⇒[02]1(2)②

(b). 申込者・買主から申し出た場合の自宅 or 勤務する場所



③買受けの申込みの場所と契約締結の場所が異なる場合

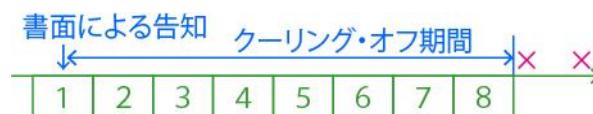
		買受けの申込みを	
		事務所等で	それ以外で
契約の締結を	事務所等で	×	○
	それ以外で	×	○

3. クーリング・オフの期間

(1)	書面による告知日から起算して8日経過したとき
(2)	物件の引渡しを受け、かつ、代金全部を支払ったとき

(1). 書面による告知日から起算して8日経過したとき

①書面による告知があった場合



② 告知がなかった場合



③ 口頭での告知しかなかった場合



④ 電磁的方法による告知?

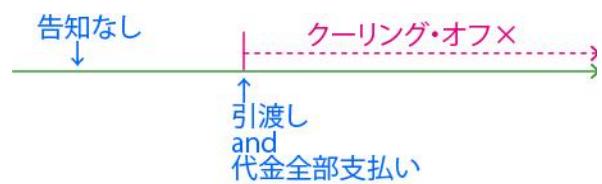
認められない。「書面」に限定

(2). 物件の引渡しを受け、かつ、代金全部を支払ったとき

① 書面による告知があった場合



② 書面による告知がなかった場合



4. クーリング・オフの方法

(1). 書面による意思表示が必要



書面	○
口頭	×
特定の書面	×
電磁的方法	×

(2). 効力発生時期

申込者等が書面を発した時



5. クーリング・オフの効果

(1)	受領した手付金その他の金銭を返還
(2)	損害賠償・違約金の支払いを請求できない



6. クーリング・オフに関する特約

買主に不利なもの	無効
買主に有利なもの	有効

クーリング・オフの排除	×
クーリング・オフ期間の延長	○
クーリング・オフ期間の短縮	×

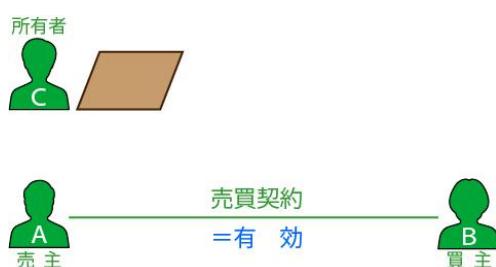
7. クーリング・オフ告知書面の記載事項

1	申込者又は買主の氏名（法人の場合は、商号又は名称）、住所
2	売主である宅建業者の商号又は名称、住所、免許証番号
3	告知日から起算して8日間は、物件の引渡しを受け、かつ、代金全部を支払った場合を除き、書面によりクーリング・オフができること
4	クーリング・オフの際に、宅建業者は、損害賠償又は違約金の支払を請求できること
5	クーリング・オフは、書面を発した時に、効力を生ずること
6	クーリング・オフの際に、宅建業者は、遅滞なく、手付金その他の金銭の全額を返還すること

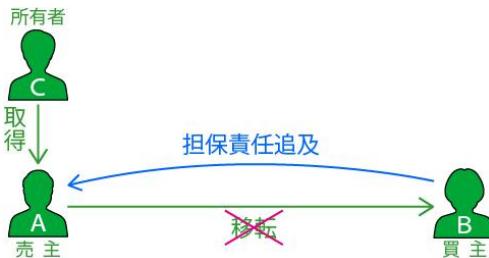
[15]自己の所有に属しない物件の売買契約締結の制限

1. 民法のルール（⇒民法[24]1(3)）

(1). 他人物売買の有効性



(2). 他人物売買における売主の担保責任



	買主の権利	売主の帰責事由	買主に帰責事由がある場合
1	損害賠償請求	必要	可能 (ただし、過失相殺あり)
2	契約解除	不要	不可

2. 宅建業法のルール

(1). 対象となる物件

(a). 他人が所有している物件

(b). 未完成の物件

(2). 禁止される行為

自ら売主となる売買契約の締結（予約を含む）



3. 【例外 1】他人が所有する物件のケース



(1). 取得契約が存在すること

予約でも○

停止条件付は×

(2). 契約成立以外の要素

無関係

×代金支払い

×引渡し

×登記移転

4. 【例外 2】未完成物件のケース



■手付金等の保全措置⇒[19]

5. 業者間取引

適用除外



[16] 契約不適合担保責任についての特約の制限

1. 民法のルール

(1). 基本的なルール (⇒民法[24]3)

①契約不適合担保責任とは

買主に引き渡された目的物や買主に移転した権利が
種類・品質・数量に関して契約の内容に適合しないときに、
売主が買主に対して負う債務不履行責任

②買主の責任追及方法

	買主の権利	売主の帰責事由	買主に帰責事由がある場合
1	損害賠償請求	必要	可能 (ただし、過失相殺あり)
2	契約解除	不要	不可
3	追完請求	不要	不可
4	代金減額請求	不要	不可

③担保責任を追及できる期間

(a) 通知期間

買主が不適合を発見してから1年以内に売主に通知しない→売主の責任追及×



【例外】

売主が引渡しのときに不適合につき悪意 or 重過失あり

(b) 消滅時効期間とのまとめ

通知期間	不適合を知った時から1年間
主観的消滅時効期間	不適合を知った時から5年間
客観的消滅時効期間	引渡しから10年間

（2）特約（⇒民法[24]3(5)）

①原則

自由に軽減・加重できる

②例外

知っているのに告げなかった事実→免責×

2. 宅建業法のルール

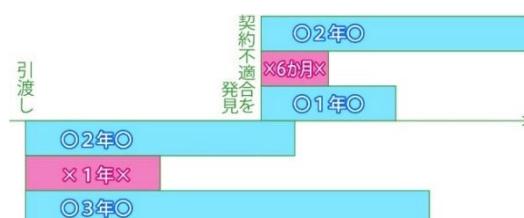
（1）特約の規制

①原則

民法より買主に不利となる特約×

②例外

通知期間を引渡しから2年以上とするもの



	民法	宅建業法
通知期間	不適合を知った時から1年間	引渡しから2年以上
主観的消滅時効期間	不適合を知った時から5年間	不適合を知った時から5年間
客観的消滅時効期間	引渡しから10年間	引渡しから10年間

(2). ルールに違反する特約

①特約の効果

無効

②無効な特約をした場合

民法の原則に戻る

= 事実を知った時から 1 年以内に通知

× 引渡しから 2 年以内に通知

3. 業者間取引

適用除外

[17] 損害賠償額の予定等の制限

1. 民法のルール

(1). 原則 (⇒ 民法[15]3(1))

実際に発生した損害額を請求

証明の必要あり

(2). 損害賠償額の予定 (⇒ 民法[15]3(2))

損害賠償額を予定

→ 実際の損害額によらず、予定額を賠償

証明の必要なし

2. 宅建業法のルール

(1). 予定額の上限

①対象

損害賠償額の予定 + 違約金

②上限額

代金の 20%まで

(2). 20%を超える特約

超えた部分が無効

→ 20%と予定したことになる

[18]手付に関するルール

(3). 損害賠償額の予定がない場合

実際に発生した損害額を請求

証明の必要あり　額の上限なし

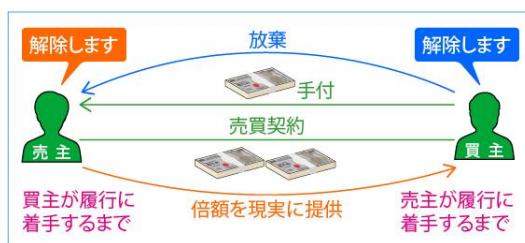
3. 業者間取引

適用除外

[18]手付に関するルール

1. 手付とは

(1). 解約手付の仕組み



(2). 民法のルール (⇒民法[24]2(1)(2))

手付額に制限なし

解約手付以外の手付もOK

2. 手付の額の制限

(1). 上限額

代金の 20%まで

(2). 20%を超える額を受領した場合

超えた部分は手付ではない→不当利得として返還

3. 手付解除

(1). 手付の性質

あらゆる手付が解約手付

(2). 手付解除の方法

売主からの手付解除	買主からの手付解除
手付の倍額を現実に提供 ×書面で意思表示	手付を放棄

(3). 手付解除ができる期間

①相手方が履行に着手するまで

	売主からの手付解除	買主からの手付解除
買主の履行着手後	×	○
売主の履行着手後	○	×

②履行の着手の例

売主の履行着手	買主の履行着手
引渡し 所有権移転登記	中間金・内金の支払い

(4). 特約の効力

①ルール

買主に不利な特約	無効
買主に有利な特約	有効

②手付解除の方法

	売主からの手付解除	買主からの手付解除
原則	手付の倍返し	手付を放棄
買主に不利な特約	手付を返すだけ	手付と中間金を放棄
買主に有利な特約	手付の3倍返し	手付の半額を放棄

③手付解除ができる期間

原則	売主が履行に着手するまで
買主に不利な特約	契約後30日以内に限る
買主に有利な特約	売主の履行着手後も可能

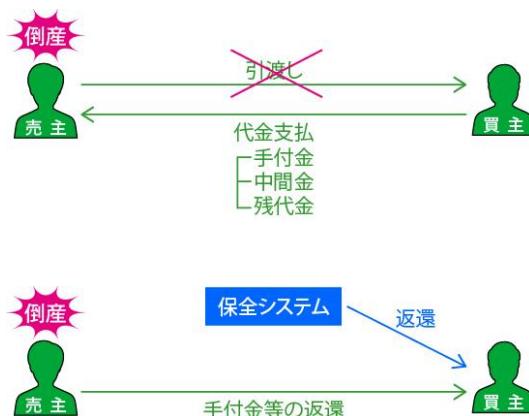
4. 業者間取引

適用除外

1	手付額の上限なし
2	解約手付以外の手付もOK
3	買主に不利な特約も有効

[19]手付金等の保全措置

1. 目的

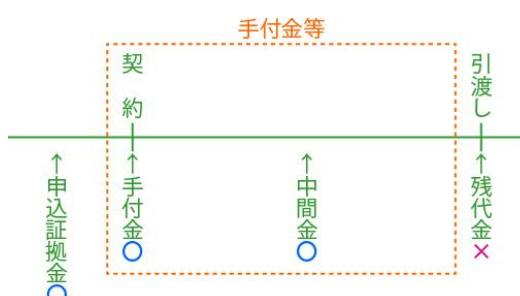


2. 「手付金等」とは

(1). 定義

契約締結日～引渡し前に支払われる
代金・手付金など代金に充当される金銭

(2). 具体例



3. 保全措置が不要な場合

(1). 少額であるケース

①	未完成物件	代金の 5 %以下かつ 1,000 万円以下
②	完成物件	代金の 10%以下かつ 1,000 万円以下

完成物件かどうか、は契約時点で判断

(2). 買主が登記したケース



(3). 保全措置の省略？

- × 買主の承諾あり
- × 買主に説明・告知

4. 保全措置の方法

(1). ポイント

①期間

引渡しまでの期間をフォローしていること

②対象となる金額

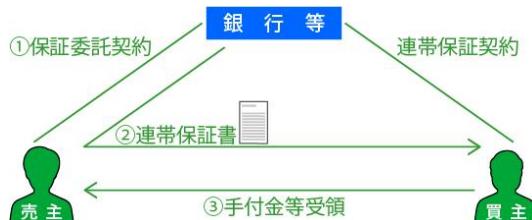
手付金等の全額が返還されること

③タイミング

保全措置を講じた上で手付金等を受領

(2). 保全措置の種類

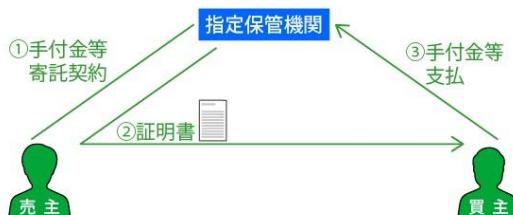
①保証（銀行等による連帯保証）



②保険（保険事業者による保証保険）



③保管（指定保管機関による保管）



■保証協会の手付金等保管事業⇒[07]1(2)②

④まとめ

種類	未完成物件	完成物件
保証	○	○
保険	○	○
保管	×	○

買主の承諾あり→電磁的方法による提供可能

■電磁的方法による提供⇒[10]1(1)②

5. 保全措置を講じない場合

手付金等の支払いを拒否できる

債務不履行にならない

6. 業者間取引

適用除外

7. 手付金の額の制限（⇒[18]2）との関係

(1). 2つのルールの関係

手付金の額の制限

=代金の 20%

手付金等の保全措置を講じたとしても×

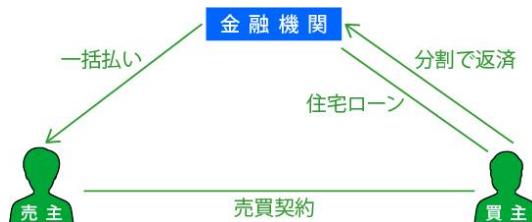
(2). 具体的には

	未完成物件	完成物件
受領×	20%超	20%超
保全措置があれば受領○	5 %超～20%	10%超～20%
保全措置なしで受領可○	5 %以下	10%以下

[20] 割賦販売に関する規制

1. 割賦販売とは

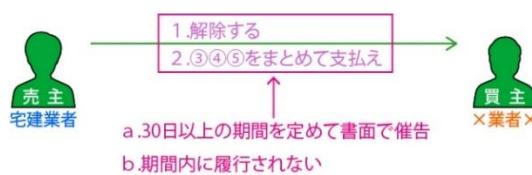
(1). 住宅ローンの仕組み



(2). 割賦販売の仕組み



2. 契約の解除等の制限



3. 所有権留保等の禁止

(1). 所有権留保とは



(2). 宅建業法のルール

①原則

代金の30%超を受領するまでに

登記など売主の義務を履行しなければならない



②例外

残代金の支払いにつき、以下の措置の見込みがないとき

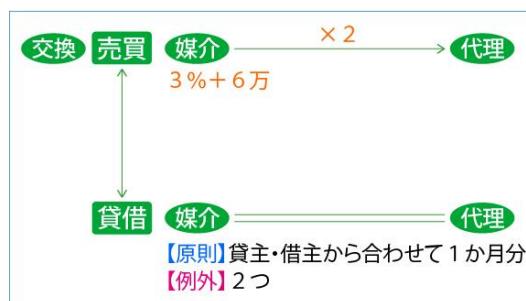
a	抵当権・先取特権の登記を申請
b	保証人を立てる

4. 業者間取引

適用除外

[21]報酬

1. OUTLINE



2. 売買の場合

(1). 計算のベース＝売買代金（本体価格）

①消費税の課税・非課税

宅地	非課税
建物	課税

②「税込価格」が与えられた場合

	税込価格	消費税	本体価格
宅地	1,100 万円	非課税	1,100 万円
建物	1,100 万円	課税	$1,100 \text{ 万円} \div 1.1 = 1,000 \text{ 万円}$

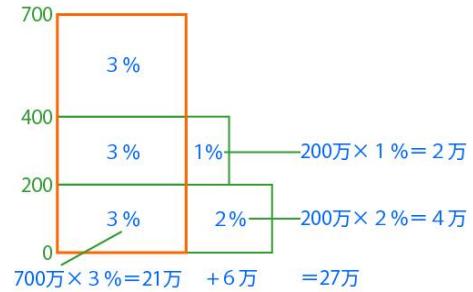
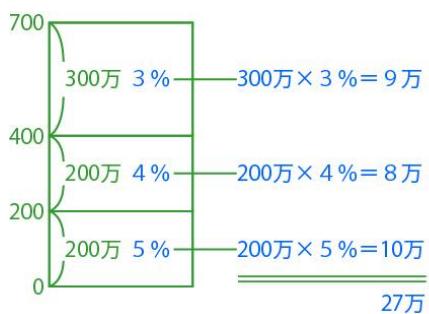
(2). 媒介のケース

①報酬の割合

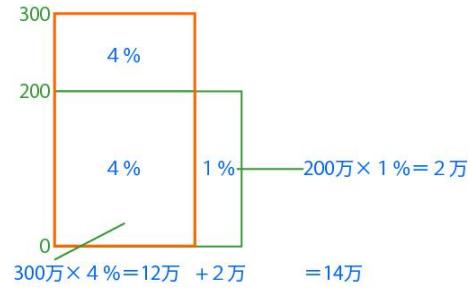
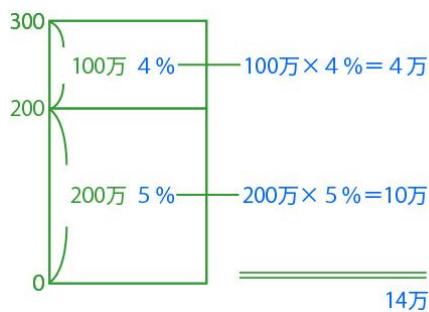
400 万円超の部分について	3 %
200 万円超 400 万円以下の部分について	4 %
200 万円以下の部分について	5 %

②計算方法

(a). 700 万円の宅地の売買



(b). 300 万円の宅地の売買

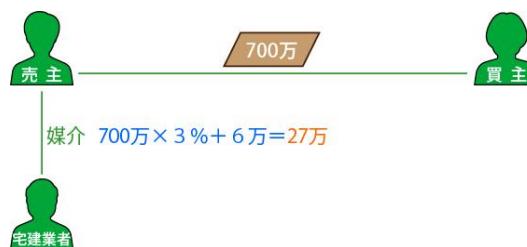


③公式

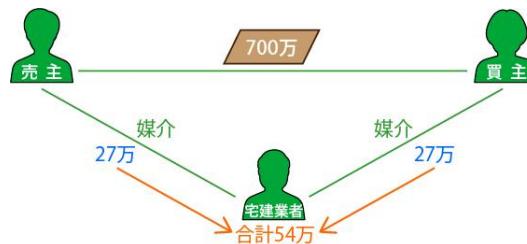
400 万円超の物件	3 % + 6 万
200 万円超 400 万円以下の物件	4 % + 2 万
200 万円以下の物件	5 %

④例題

(a). 700万円の宅地の売買で、売主から媒介の依頼を受けた場合



(b). 700万円の宅地の売買で、売主・買主双方から媒介の依頼を受けた場合



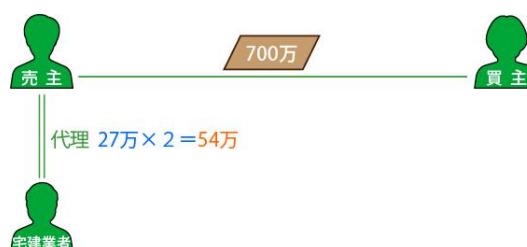
(3). 代理のケース

①計算式

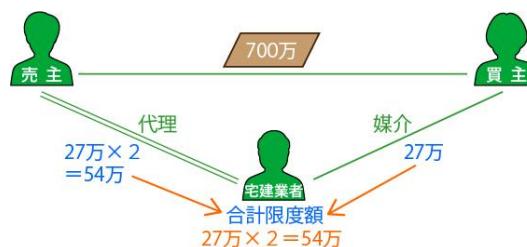
媒介の報酬×2

②例題

(a). 700万円の宅地の売買で、売主から代理の依頼を受けた場合



(b). 700万円の宅地の売買で、売主から代理、買主から媒介の依頼を受けた場合



売主から	買主から	合計	受領
54万	27万	81万	×
54万	0万	54万	○
27万	27万	54万	○
30万	24万	54万	○

(4). 複数の宅建業者が関与する場合

①計算式

合計額 \leq 媒介の報酬 $\times 2$

②例題

(a). 300万円の宅地の売買で、売主に代理業者A、買主に媒介業者Bがいる場合



売主から	買主から	合計	受領
28万	14万	42万	×
28万	0万	28万	○
14万	14万	28万	○

(b). 300万円の宅地の売買で、売主に代理業者A、買主に代理業者Bがいる場合



売主から	買主から	合計	受領
28万	28万	56万	×
28万	0万	28万	○
0万	28万	28万	○
14万	14万	28万	○

(5). 報酬にかかる消費税

①課税業者・免税業者

課税業者	10%
免税業者	仕入れに係る消費税相当額として $10\% \times 40\% = 4\%$

②計算式

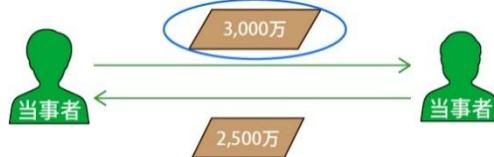
課税業者	報酬（本体）×1.1
免税業者	報酬（本体）×1.04

3. 交換の場合

評価額に差があるとき

→高いほうが基準

→売買の場合と同じ計算方法



4. 貸借の場合

(1). 計算のベース＝本体賃料

①消費税の課税・非課税

宅地		非課税
建物	居住用	非課税
	居住用以外	課税

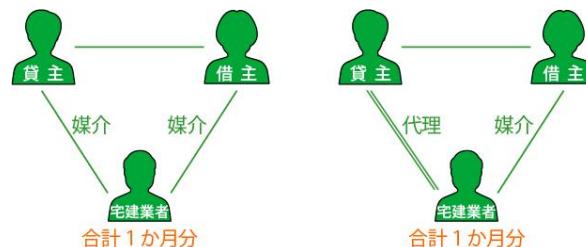
②「税込賃料」が与えられた場合

		税込賃料	消費税	本体賃料
宅地		110,000 円	非課税	110,000 円
建物	居住用	110,000 円	非課税	110,000 円
	居住用以外	110,000 円	課税	$110,000 \div 1.1 = 100,000$ 円

(2). 媒介・代理のケース

①原則

依頼者から合わせて賃料の1か月分



貸主から	借主から	合計	受領
1か月分	0	1か月分	○
0	1か月分	1か月分	○
0.5 か月分	0.5 か月分	1か月分	○

② 【例外 1】居住用建物の媒介の場合

● 「居住用建物」の意味

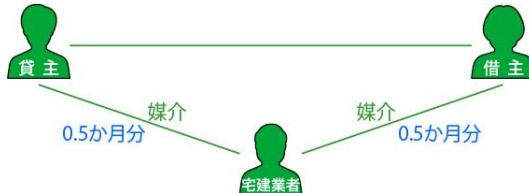
専ら居住の用に供する建物

×店舗兼住宅

(a). 計算方法

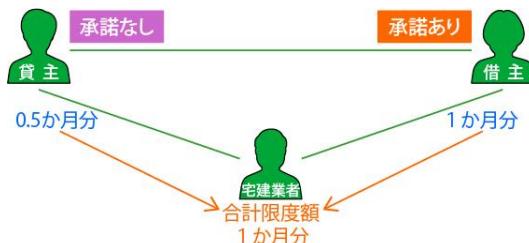
依頼者の承諾を得ている場合を除いて、

貸主・借主から 0.5 か月分ずつ



(b). 依頼者の承諾を得ている場合

承諾は、媒介の依頼を受けるときに必要



貸主から	借主から	合計	受領
0	1か月分	1か月分	○
1か月分	0	1か月分	×
0.5 か月分	0.5 か月分	1か月分	○

③ 【例外 2】居住用建物以外の媒介・代理で、権利金の授受がある場合

(a). 権利金とは

権利設定の対価として支払われ、

返還されないもの

(b). 計算方法

権利金 = 売買代金とみなし、売買のルールで計算 (⇒2)

1か月分の賃料と比べて高いほうが限度額



④まとめ

		媒介	代理	
居住用建物	原則	合わせて1か月分 貸主・借主から0.5か月分	合わせて 1か月分	
	例外	合わせて1か月分 承諾した依頼者から1か月分		
居住用建物 以外	原則	合わせて1か月分		
	例外	権利金の額を売買代金とみなして算定可能。		

⑤定期建物賃借契約の再契約（⇒借地借家法[07]1）

宅建業法の規定を適用

→新規の賃貸借契約と同様に報酬を受領可能

(3). 複数の宅建業者が関与する場合

合計額≤1か月分の賃料



(4). 報酬にかかる消費税

課税業者	報酬（本体）×1.1
免税業者	報酬（本体）×1.04

5. 限度額を超えて受領できるもの

(1). 依頼者の依頼による費用

1	依頼者の依頼によって行う広告料金
2	依頼者の特別の依頼による特別の費用 (遠隔地での現地調査費用・空家の特別な調査費用など)

(2). 空家等に関する報酬の特例

①低廉な空家等の売買に関する特例

媒介・代理に要する費用を勘案して、計算式で求めた金額を超える報酬を受領可能

(a). 媒介のケース

適用あり	適用なし
○低廉な空家等（売買代金 800 万円以下（税別）の宅地又は建物 例：○居住中の建物 ○宅地のみ	×売買代金 800 万円超（税別）
○説明・合意あり	×説明・合意なし
○30 万円（税別）以内	×30 万円（税別）超
○売主・買主双方から受領可能	×売主限定

(b). 代理のケース

通常の売買と同様に計算（⇒2(3)(4)）

②長期の空家等の貸借に関する特例

適用あり	適用なし
○長期の空家等 (a).現に長期間使用されていない宅地又は建物 (b).将来にわたり使用の見込みがない宅地又は建物	×入居者募集中の集合住宅
○説明・合意あり	×説明・合意なし
○貸主・借主から合わせて 2か月分（税別）以内	×2か月分（税別）超
○貸主から受け取るもの	×借主から受け取るもの

6. 報酬に関する知識

(1). 報酬額の掲示（⇒[08]4(1)）

事務所ごとに

公衆の見やすい場所に

(2). 媒介契約書の記載事項（⇒[10]3(1)）

①	宅地・建物の特定に必要な表示
②	売買価額
③	専任媒介・一般媒介（明示型・非明示型）の別
④	有効期間・解除に関する事項
⑤	指定流通機構への登録に関する事項
⑥	報酬に関する事項
⑦	依頼者の契約違反に対する措置
⑧	標準媒介契約約款に基づくか否かの別
⑨	建物状況調査のあっせんに関する事項（あっせんの有無）

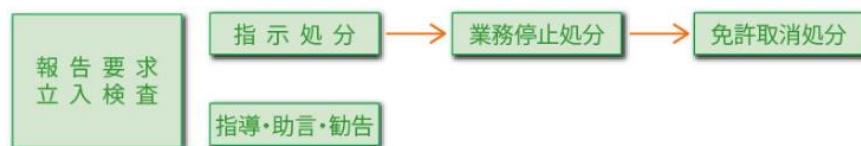
(3). 不当に高額の報酬要求の禁止（⇒[09]7(2)）

要求すること自体を禁止

[22]監督

1. OUTLINE

(1). 宅建業者に対する監督



(2). 宅建士に対する監督



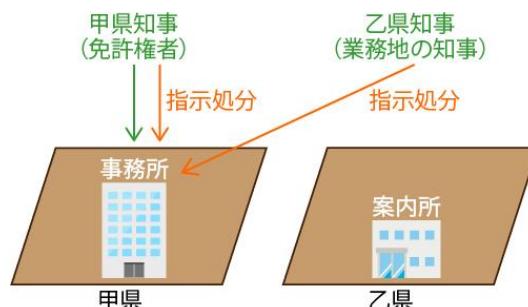
2. 宅建業者に対する監督

(1). 指示処分

①処分権者

免許権者

業務地の知事



②指示処分事由

1	宅建業法・履行確保法（⇒[23]）に違反したとき
2	業務に関し取引の関係者に損害を与えたとき又は損害を与えるおそれがあるとき
3	業務に関し取引の公正を害する行為をしたとき又は取引の公正を害するおそれが大であるとき
4	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
5	宅建士が、監督処分を受けた場合（⇒3）において、宅建業者の責めに帰すべき理由があるとき

(2). 業務停止処分

①処分権者

免許権者

業務地の知事

②業務停止処分事由

1	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
2	宅建士が、監督処分を受けた場合（⇒3）において、宅建業者の責めに帰すべき理由があるとき
3	宅建業法の一部規定に違反したとき
4	指示処分に従わないとき
5	宅建業に関し不正又は著しく不当な行為をしたとき

③期間

1年以内

④業務停止期間中の免許更新

可能

■免許の更新⇒[02]2(2)

(3). 免許取消処分

①処分権者

免許権者のみ

×業務地の知事

②必要的取消事由

「取り消さなければならない」

1*	不正の手段によって免許を受けたとき
2*	業務停止処分事由に該当し、情状が特に重いとき
3*	業務停止処分に違反したとき
4	免許換えを怠ったとき（⇒[02]3）
5	免許後1年以内に事業不開始 or 1年以上事業休止
6	欠格事由に該当したとき（⇒[03]）

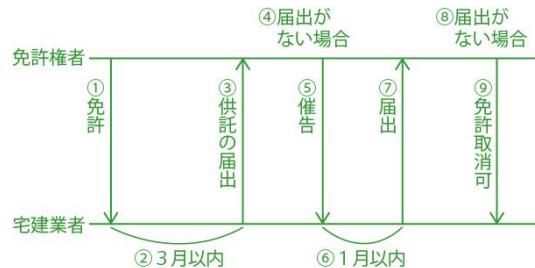
※5年間は免許再取得×（⇒[03]1(2)）

③任意的取消事由

「取り消すことができる」

a	営業保証金供託の届出がないとき
b	宅建業者の事務所所在地や宅建業者の所在を確知できないとき
c	免許の条件に違反したとき⇒[02]2(3)

(a). 営業保証金を供託しない場合 (⇒[06]2(3))



(b). 所在を確知できない場合



(4). 手続き（処分決定まで）

①聴聞手続

弁明の機会の付与	×
聴聞	○



②内閣総理大臣との協議

国土交通大臣が

消費者保護のための規定違反を理由に処分する場合

(例：35条違反、37条違反)

→内閣総理大臣との協議が必要

×知事が監督処分をする場合

(5). 手続き（処分決定後）

①公告

(a). 公告の要否

指示処分	不要
業務停止処分	必要
免許取消処分	必要

(b). 公告の方法

国交大臣	官報
知事	公報・ウェブサイトへの掲載 その他の適切な方法

②免許権者への報告・通知

業務地の知事が処分をした場合

→免許権者への報告・通知が必要

③宅建業者名簿への記載（⇒[04]1(1)）

(6).まとめ表

処分の種類	免許権者	業務地の知事	免許権者への通知	業者名簿への記載	公告
指示処分	○	○	○	○	不要
業務停止処分	○	○	○	○	必要
免許取消処分	○	×	—	—	必要

(7). 指導等

指導・助言・勧告

→法的拘束力なし

国交大臣	全ての宅建業者
知事	都道府県内で宅建業を営む宅建業者

3. 宅建士に対する監督

(1). 指示処分

①処分権者

登録地の知事

業務地の知事

②指示処分事由

1	専任宅建士として従事している事務所以外の事務所の専任宅建士である旨の表示を許し、宅建業者がその旨の表示をしたとき
2	他人に自己の名義の使用を許し、他人が名義を使用して宅建士である旨の表示をしたとき
3	宅建士として行う事務※に関し不正又は著しく不当な行為をしたとき

※宅建士として行う事務

1	重要事項の説明	⇒[11]I(3)⑤
2	重要事項説明書（35条書面）への記名	⇒[11]I(3)③
3	契約書面（37条書面）への記名	⇒[12]I(3)③

(2). 事務禁止処分

①処分権者

登録地の知事

業務地の知事

②事務禁止処分事由

I*	専任宅建士として従事している事務所以外の事務所の専任宅建士である旨の表示を許し、宅建業者がその旨の表示をしたとき
2*	他人に自己の名義の使用を許し、他人が名義を使用して宅建士である旨の表示をしたとき
3*	宅建士として行う事務に関し不正又は著しく不当な行為をしたとき
4	指示処分に従わない場合

※1～3は、(1)指示処分事由と共通

③期間

1年以内

④宅建士証の提出・返還（⇒[05]6(4)②）

交付を受けた知事

×処分をした知事



⑤登録の移転（⇒[05]7(1)）

事務禁止期間中は、登録の移転を申請することができない。

(3). 登録消除処分

①処分権者

登録地の知事

×業務地の知事

②消除処分事由

「消除しなければならない」

(a). 宅建士に対する処分

1	不正の手段により登録を受けたとき
2	不正の手段により宅建士証の交付を受けたとき
3	事務禁止処分事由に該当し、情状が特に重いとき
4	事務禁止処分に違反したとき

※5年間は再登録× (⇒[05]4(3))

(b). 宅建士証の交付を受けていない登録者に対する処分

1	不正の手段により登録を受けたとき
2	宅建士としてすべき事務を行い、情状が特に重いとき

※5年間は再登録× (⇒[05]4(3))

③宅建士証の返納 (⇒[05]6(4)①)



(4). 手続き（処分決定まで）

聴聞手続

弁明の機会の付与	×
聴聞	○



(5). 手続き（処分決定後）

①公告

なし

②登録地の知事への通知

業務地の知事が処分をした場合

→登録地の知事への通知が必要

③資格登録簿への記載**(6).まとめ表**

処分の種類	登録地の知事	業務地の知事	登録地の知事への通知	登録簿への記載	公告
指示処分	○	○	○	○	不要
事務禁止処分	○	○	○	○	不要
登録消除処分	○	×	—	—	不要

4. 報告・検査**(1). 宅建業者に対する報告要求・立入検査**

国交大臣	宅建業を営む全ての者
知事	都道府県内で宅建業を営む者

(2). 宅建士に対する報告要求

国交大臣	全ての宅建士
知事	登録した宅建士 都道府県内で事務を行う宅建士

[23]住宅瑕疵担保履行法（履行確保法）**1.【前提】住宅品質確保法（品確法）****(1).新築住宅の売主の瑕疵担保責任****①瑕疵担保責任が発生するケース**

瑕疵 = 種類又は品質に関して契約の内容に適合しない状態（契約不適合の一種）

主体	新築住宅の売主 (新築=建築後1年以内 and 未使用) ×売買契約を代理・媒介する宅建業者
期間	引渡しから10年間
箇所	(a)構造耐力上主要な部分又は(b)雨水の浸入を防止する部分の隠れた瑕疵

買主に不利な特約→無効

②内容 (⇒[16]1、民法[24]3)

	買主の権利	売主の帰責事由	買主に帰責事由がある場合
1	損害賠償請求	必要	可能 (ただし、過失相殺あり)
2	契約解除	不要	不可
3	追完請求	不要	不可
4	代金減額請求	不要	不可

（2）品確法の問題点

売主の資力が前提。倒産等の場合、瑕疵担保責任が履行されないリスク

→資力確保措置が必要

→特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法。履行確保法）

（3）住宅性能評価 (⇒[11]2(2)⑫)

「当該建物が住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する住宅性能評価を受けた新築住宅であるときは、その旨」は、建物の売買に関する重要事項

2. 資力確保措置：住宅瑕疵担保履行法

（1）対象となるもの・ならないもの

①対象となるもの

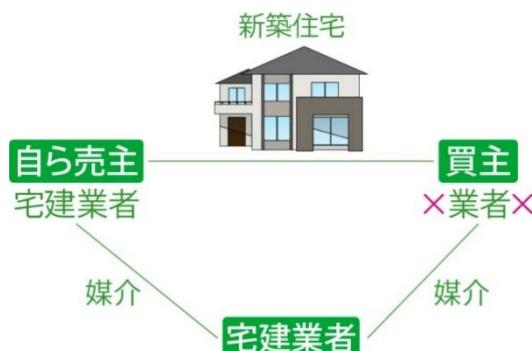


②対象とならないもの

(a). 買主も宅建業者である場合



(b). 宅建業者が売買契約を代理・媒介する場合

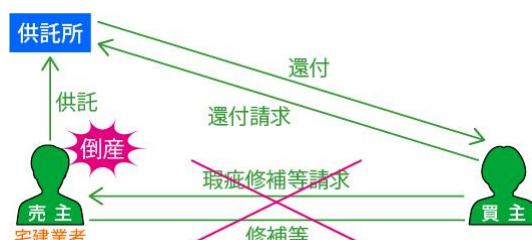


（2）資力確保措置の種類

供託	住宅販売瑕疵担保保証金（保証金）の供託
保険	住宅販売瑕疵担保責任保険契約（保険契約）の締結

3. 供託

（1）仕組み



（2）供託の方法

営業保証金の供託と類似（⇒[06]2）

供託すべき供託所	主たる事務所の最寄りの供託所
供託物	金銭 一定の有価証券

有価証券の評価

国債証券	額面の 100%
地方債証券・政府保証債証券	額面の 90%
一定の有価証券	額面の 80%

(3). 供託額

- ・基準日前 10 年間に引き渡した新築住宅の戸数が基準
(保険契約の対象となった戸数を除く)
- ・床面積が 55 m²以下の住宅→2 戸で 1 戸とカウント

(4). 供託所の所在地等に関する説明

対象者	買主
時期	売買契約締結までに
方法	書面を交付 (or 電磁的方法による提供) して説明 × 宅建士による説明



■重要事項の説明⇒[11]1(2)(3)、供託所等の説明⇒[11]3(2)(3)

(5). 保証金の取戻し

①保証金の算定基準

過去 10 年間に引渡した新築住宅の合計戸数

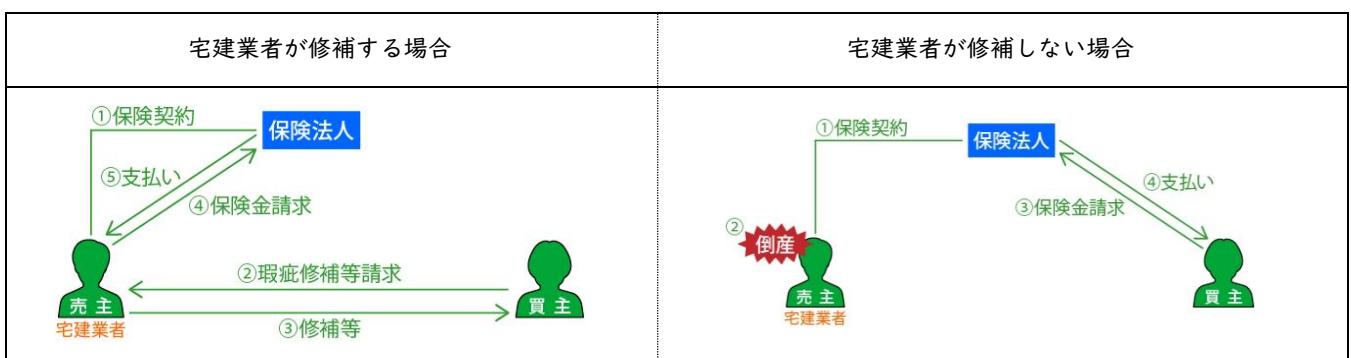
1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目
①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	
	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩

②超過額が生じた場合

免許権者の承認→取戻し

4. 保険

(1). 仕組み



(2). 内容

保険料支払い	宅建業者
保険金額	2,000万円以上
有効期間	引渡しから10年以上 期間内に転売→解除×

(3). 指定住宅紛争処理機関



5. 免許権者への届出

(1). 期限

基準日（毎年3月31日）から3週間以内

(2). 届出をしなかった場合

基準日の翌日から起算して50日経過後は契約締結×



(3). 対象

基準日前10年間に引渡した新築住宅