

EX 不動産 宅建士試験対策講座

～ 独学でも迷わない 合格への最短ルート ～

第 2 章 宅建業法 第 1 回

宅建業法の全体像と免許制度

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 宅建士試験対策講座編集チーム

本講座は令和 8 年（2026 年）4 月 1 日現在施行の法令を基準としています

Ver.1.0 / 発行日：2026 年 8 月 3 日

目次

1. 学習目標
2. 宅建業法とは
3. 「宅地建物取引業」の定義
4. 「宅地」「建物」の定義
5. 免許の種類
6. 免許の申請と欠格事由
7. 免許の効力（有効期間・更新・承継）
8. 事務所の設置と法定掲示・帳簿
9. 重要ポイント整理
10. 出題パターンと注意点
11. 一問一答
12. ケーススタディ
13. 学習メモ
14. チェックテスト
15. 今日のまとめ・次回予告

1. 学習目標

- 宅建業法が「宅地建物取引業」をどう定義しているかを説明できる
- 免許の種類（知事免許・大臣免許）と申請手続の違いを理解する
- 免許の欠格事由を判断できる
- 免許の有効期間・更新・承継の基本ルールを理解する

2. 宅建業法とは

宅地建物取引業法（宅建業法）は、宅地建物取引業を営む者に免許制度を実施し、その事業を適正に運営させることにより、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ことを目的とする法律です（宅建業法1条）。本試験では例年20問出題され、権利関係の14問を上回る最多の出題分野です。

宅建業法は、EX不動産の日々の業務（媒介・代理、重要事項説明、契約書面の交付等）に直結する分野です。試験対策としてだけでなく、実務のコンプライアンス確認としても活用できる内容です。

3. 「宅地建物取引業」の定義

宅地建物取引業とは、宅地もしくは建物の売買・交換、または宅地もしくは建物の売買・交換・貸借の代理・媒介をする行為で、業として行うものをいいます（宅建業法2条2号）。

	自ら当事者	代理・媒介
売買	宅建業に該当する	宅建業に該当する
交換	宅建業に該当する	宅建業に該当する
貸借	宅建業に該当しない	宅建業に該当する

自ら賃貸人として自己所有物件を貸借する行為（いわゆる大家業）は宅建業に該当しません。しかし、他人物件の賃貸の代理・媒介（賃貸仲介）は宅建業に該当します。この「自ら貸借」だけが宅建業から除外される点が最頻出の出題ポイントです。

「業として行う」とは、不特定多数の者を相手方として、反復継続して取引を行うことをいい、社会通念上、事業の遂行とみなされる程度のものであるかどうかで実質的に判断されます。

4. 「宅地」「建物」の定義

- 宅地：建物の敷地に供せられる土地。現に建物が存在する土地だけでなく、都市計画法上の用途地域内の土地（道路・公園・河川等の公共施設の用に供されている土地を除く）も宅地に含まれる
- 建物：住宅・店舗・倉庫等の建物のほか、マンションの1住戸等も「建物」に該当する

用途地域内であれば、現況が農地や山林であっても「宅地」に該当する、という点が頻出の引っ掛けです。地目や現況ではなく、都市計画法上の位置づけで判断される場合がある点を押さえましょう。

5. 免許の種類

宅建業を営もうとする者は、事務所の設置状況に応じて、次のいずれかの免許を受ける必要があります（宅建業法3条1項）。

免許の種類	要件
国土交通大臣免許	2以上の都道府県の区域内に事務所を設置して宅建業を営もうとする場合
都道府県知事免許	1の都道府県の区域内にのみ事務所を設置して宅建業を営もうとする場合

大臣免許・知事免許のいずれも、免許の効力（できる業務の範囲）に違いはなく、全国どこでも営業活動ができます。免許権者が異なるだけで、事業範囲に差はない点に注意しましょう。

6. 免許の申請と欠格事由

免許を受けようとする者(法人の場合はその役員等を含む)が、次のような欠格事由に該当する場合、免許を受けることができません（宅建業法5条1項）。主なものを挙げます。

- 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- 不正の手段により免許を受けたこと等を理由に免許を取り消され、取消しの日から5年を経過しない者
- 禁錮以上の刑（拘禁刑を含む）に処せられ、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
- 宅建業法違反、暴力的な犯罪等一定の犯罪により罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、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
- 暴力団員等でなくなった日から5年を経過しない者
- 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者で、その法定代理人が欠格事由に該当する者
- 事務所に成年者である専任の宅地建物取引士を設置していない者

刑法改正（拘禁刑の創設）に伴い、欠格事由の規定も「禁錮」から「拘禁刑」を含む表現に整理されています（令和8年4月1日時点で施行済み）。基準日以降の細かな条文改正点まで問われることもあるため、最新の用語で覚えておきましょう。

7. 免許の効力（有効期間・更新・承継）

- 有効期間：免許の有効期間は5年。有効期間満了後も引き続き宅建業を営もうとする者は更新の申請が必要
- 更新の申請期間：有効期間満了の日の90日前から30日前までの間に申請しなければならない
- 更新申請中の取扱い：更新の申請をしたにもかかわらず有効期間満了の日までに処分がなされないときは、従前の免許は処分がなされるまでの間、なお効力を有する
- 免許の承継：個人業者の死亡、法人の合併による消滅等の場合、免許は当然には承継されず、廃業等の届出が必要（新たに免許を取得し直す必要がある）

8. 事務所の設置と法定掲示・帳簿

宅建業者は事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、標識（宅地建物取引業者票）を掲示しなければなりません。また、事務所ごとに、従業者名簿・帳簿を備え付け、業務に関する帳簿を各事業年度の末日をもって閉鎖し、閉鎖後5年間（自ら売主となる新築住宅に関するものは10年間）保存しなければなりません。

- 専任の宅地建物取引士の設置義務：事務所ごとに、業務に従事する者5名に1名以上の割合で専任の宅地建物取引士を設置しなければならない
- 報酬額の掲示義務：事務所ごとに、公衆の見やすい場所に報酬額を掲示しなければならない

9. 重要ポイント整理

- ☐ 自ら賃貸人として貸借する行為は宅建業に該当しない（代理・媒介による貸借は該当する）
- ☐ 用途地域内の土地は、現況が農地・山林であっても宅地に該当しうる
- ☐ 免許の種類は事務所の設置都道府県数で決まる（大臣免許・知事免許で業務範囲に違いはない）
- ☐ 免許の有効期間は5年。更新申請は満了日の90日前～30日前
- ☐ 事務所には5名に1名以上の割合で専任の宅地建物取引士を設置する必要がある

10. 出題パターンと注意点

「宅建業に該当するか」を問う事例問題は毎年出題される最頻出パターンです。「自ら」か「代理・媒介」か、「売買・交換」か「貸借」かの2軸で必ず整理しましょう。欠格事由は「誰が」「いつまで」に該当するかを問う細かい出題が多いため、期間（5年）の起算点を正確に覚えることが得点につながります。

11. 一問一答

Q. Aが、自己所有のマンション一棟について、複数の入居希望者と反復継続して賃貸借契約を締結する場合、宅建業の免許は必要か。

A. 必要ない。自ら賃貸人として貸借する行為は、反復継続して行っても宅建業に該当しない。

Q. 都市計画法上の用途地域内にある土地で、現況が農地として利用されている場合、宅建業法上の「宅地」に該当するか。

A. 該当する。用途地域内の土地は、道路・公園・河川等の公共施設の用に供されているものを除き、現況にかかわらず宅地に該当する。

Q. 宅建業者 B が、免許の有効期間満了の 10 日前に更新の申請をした場合、有効期間満了までに処分がなされなかったとき、B は無免許営業となるか。

A. 無免許営業とはならない。更新の申請をしたにもかかわらず有効期間満了の日までに処分がなされないときは、従前の免許は処分がなされるまでの間、なお効力を有する。ただし更新申請は本来 90 日前～30 日前に行う必要があり、10 日前の申請は望ましくない点に留意する。

12. ケーススタディ

状況

EX 不動産の新入社員 C が、知人から「空き家を紹介してほしい」と依頼され、個人的に他人所有の空き家の情報を提供し、成約すれば謝礼を受け取る約束をした。EX 不動産の業務としてではなく、あくまで個人的な行為として行おうとしている。

原因

反復継続して行う意思があり、報酬を得る前提であれば、個人的な行為であっても「業として行う」媒介に該当し、宅建業の免許が必要となる可能性が高い。宅建業者の従業者であっても、無免許で個人的に媒介行為を行うことは宅建業法違反となりうる。

教訓

宅建業に該当するかどうかは、行為の主体が個人か法人か、業務としてか個人的にかを問わず、反復継続性と報酬性で実質的に判断される。EX 不動産の社員としては、業務外であっても不動産の媒介・代理に類する行為を行う際は、必ず会社を通じた正規の業務として行うべきである、という社内コンプライアンス教育の重要な論点となる。

13. 学習メモ

☐ 宅建業に該当する／しないパターンを自分の言葉で整理：

☐ 免許の有効期間・更新申請期間を書き出す：

14. チェックテスト

次の記述の正誤を判定しなさい。

問1 自己所有の建物を反復継続して賃貸する行為は、宅建業の免許が必要である。

問2 他人所有の建物の賃貸借の媒介を反復継続して行う行為は、宅建業に該当する。

問3 2以上の都道府県に事務所を設置して宅建業を営む場合、国土交通大臣の免許を受けなければならない。

問4 宅建業の免許の有効期間は3年である。

問5 事務所には、業務に従事する者5名に1名以上の割合で専任の宅地建物取引士を設置しなければならない。

【解答】問1：×（自ら賃貸人として貸借する行為は宅建業に該当しない） 問2：○ 問3：○ 問4：×
（有効期間は5年） 問5：○

15. 今日のまとめ

- 宅建業は「自ら・代理・媒介」×「売買・交換・貸借」で判断し、自ら貸借のみ非該当
- 宅地は用途地域内であれば現況を問わず該当しうる
- 免許の有効期間は5年、更新申請は満了日の90日前～30日前
- 欠格事由は法人・個人・役員それぞれについて確認が必要

次回第2回は「宅地建物取引士制度」を学習します。宅建士の職務、登録、変更の届出等、資格そのものに関する重要な制度です。