

第 2 章

宅地建物取引業とは

過去 10 年の出題分析

↓テキスト項目	出題年→	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
第 2 章全体		●	●	●	●	●	●		●	●	●
1 免許が必要な取引業		●	●		●	●	●		●	●	●
2 免許がなくても宅建業ができる者				●		●					●

※出題されている年度に●を記入しています。

1 免許が必要な取引業

不動産取引をするには免許が必要です

学習時間 60分

宅地建物取引業(以下、宅建業といいます)をする場合、原則として、宅建業の免許を受ける必要があります。免許を受けるということは、宅建業を行う資格を取得する一方、監督処分の対象になるということです。



宅地



建物



取引・業

まず、宅地、建物、取引、業の4つの意味を明らかにしておきましょう。

用語

用途地域…用途地域内の土地とは、都市計画区域内の主に市街化区域において指定されるものです(詳しくは法令制限で勉強します)。簡単に言えば、街中のことです。用途地域内の土地は、建物が建っていても、立てる目的でなくても、どうせ近い将来建物が建てられるだろうから、免許が必要な取引の対象となるわけです。

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、法第2条第1号に規定する宅地とされる。

2019(×)

用途地域内であっても宅地とはなりません。

(1) 宅地～更地でも宅地になる場合がある？

宅地とは、原則として、現に建物の敷地に供せられる土地をいいます。また、建物の敷地に供する目的で取引の対象とされた土地も宅地にあたります。ただし、**用途地域内の土地であれば、これらの要件を満たしていなくても宅地にあたります。**用途地域内の土地は後に建物が建てられる可能性が高いからです。その反面、用途地域内の土地であっても、**道路や公園、河川、広場、水路といった場所は近い将来建物が建つ可能性が低いので宅地にあたりません。**

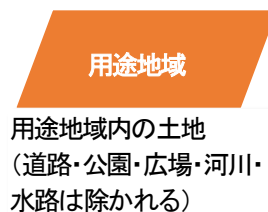
なお、これらの判断は、**登記情報の地目や現況に左右されません。**



現在建物が建っている土地



建物を建てる目的で取引する土地



用途地域

用途地域内の土地
(道路・公園・広場・河川・水路は除かれる)

(2) 建物～倉庫やマンションの一室も建物になる？

宅建業法上の建物はかなり広い意味で使われています。未完成物件の広告や取引も規制していることから、**未完成の建物も宅建業法上の建物にあたります。**また、事務所や倉庫、**建物の一部(マンション)**も含まれます。

(3) 取引～自ら貸借や転貸業は取引ではない？

取引とは、宅地または建物の①売買そのもの、②交換そのもの、③売買、交換または貸借の代理、④売買、交換または貸借の媒介を行うものをいいます。

貸借そのもの、つまり、**自分で所有する宅地や建物を貸し借りすることは免許が必要な取引にあたりません。**

また、他人の所有する複数の建物を、その所有者から借り上げ、その建物を自ら貸主として転貸すること(サブリースともいいます)や賃貸管理の委託を受けて管理業を行うことも免許が必要な取引にあたりません。



媒介・代理



売買・交換・貸借



売買・交換



代理して	売買	交換	貸借
媒介して	売買	交換	貸借

自ら	売買	交換	×
----	----	----	---

宅建業者 A が自ら貸主として宅地の定期賃貸借契約を締結した場合において、借賃の支払方法についての定めがあるときは、A は、その内容を法第 37 条の規定により交付すべき書面に記載しなければならない。借主が宅建業者であっても、当該書面を交付しなければならない。

2019(×)

自ら貸借は宅建業にはあたりません。



ちょっと付け足し

代理・媒介業者に依頼する行為も免許が必要？

初学者がよく間違えてしまうのが、自分の持っている宅地・建物を、宅建業者に委託して売買や貸借する契約を結んでくださる場合の違いです。

たとえば、複数のマンションを購入して不特定多数人に反復継続して転売する場合には、宅建業者に媒介・代理してもらったときでも、宅建業の免許を受けていなければなりません。それに対して、複数のマンションを購入して不特定多数人に反復継続して貸借する場合には、免許を受けている必要がありません。



ワンポイントアドバイス

覚え方は、「結局のところ、誰が何をやったの？」という発想で考えることです。他の業者に売買の代理・媒介を依頼したということは、「結局のところ、お願いした側が自分の宅地建物を売った＝自ら売買…免許必要」ということですし、貸借の代理・媒介を依頼した場合は、「結局のところ、お願いした側が自分の宅地建物を貸した＝自ら貸借…免許不要」ということです。

(4) 業～区画割りして宅地を販売するのは業？

業とは、前記の「取引」を、不特定かつ多数人に対して、反復継続する意思をもって行う場合をいいます。

《免許が必要な取引業の判断基準》

取引業と判断されやすいもの	取引業と判断されにくいもの
・広く一般の者を対象に取引を行おうとする場合 ・利益を目的とする場合 ・転売するために取得した物件を取引する場合 ・自ら購入者を募り一般消費者に直接販売しようとする場合 ・反復継続的に取引を行おうとする場合（現在の状況だけでなく、過去とこれからの予定等も含めて判断します）	・契約当事者間が特定の関係にある場合（親族間など） ・特定の資金需要の充足を目的とする場合（納税、買い替えなど） ・相続や自己使用目的で取得する場合（自己居住用住宅、事業者の事務所、工場、社宅など） ・宅建業者に代理または媒介を依頼して販売しようとする場合 ・1回限りの取引として行おうとする場合（ただし、区画割りして行う宅地の販売等は1回の販売行為でも取引業にあたります）

用語

破産管財人…裁判所によって選任され、裁判所の指導・監督の下に、破産手続において破産財団（破産した人の財産のこと）に属する財産の管理と処分をする権利を有する者をいいます。弁護士が選任されるのが通例です。



ちょっと付け足し

破産管財人が、破産財団の換価のために自ら売主となって、宅地または建物の売却を反復継続して行うことは、破産法に基づく行為として裁判所の監督の下に行われるため、業として行われるものではなく、宅建業にあたなりません。

ただし、その破産管財人から依頼されて、売買の媒介を行うことは宅建業にあたるので注意が必要です。



ここではコレを覚える

過去問

11-26 12-27 14-26 15-26,38 16-26 18-41
19-42 19-26,36 20-26

取引するのに免許が必要な宅地とは、

□原則：現に建物の敷地に供せられる土地

建物の敷地に供する目的で取引の対象とされた土地

□例外：**用途地域内**の土地（道路、公園、河川、広場、水路以外）

※**地目や現況に左右されない**。

□取引業とは、宅地・建物の売買・交換、または、宅地・建物の売買・交換・貸借の代理や媒介をする行為を業として行なうものをいう。

□業とは、宅地建物の取引を不特定多数人に反復継続して行うことをいう。

□1回の販売行為として行われるものであっても、区画割りして行う宅地の販売等複数の者に対して行われるものは反復継続的な取引にあたる。

□**自ら貸借、転貸、管理**は、宅建業ではないので免許は不要。