

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→	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
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。

(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、水路といった公共の用に供する施設の用に供せられているものは、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(全国基準)



建物を建てる目的で取引する土地(全国基準)



建築予定もない更地(用途地域内の基準)

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、建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。

A 社が、都市計画法に規定する用途地域外の土地であって、ソーラーパネルを設置するための土地の売買を媒介しようとする場合、宅建業の免許は必要ない。

2021(○)

ソーラーパネルは建物にあたりません。

(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(マンションの専有部分)も含まれます。

なお、近年、不動産投資として取引されている用途地域外のソーラーパネル設置目的の土地は、建物の敷地に供せられる土地とはいえないので、宅建業法上では宅地建物にはあたりません。

(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(以下、「宅地建物」と略します)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きてもらう場合の違いです。

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？

参考

ガイドラインにおいて「業として行う」とは、宅地建物の取引を社会通念上事業の遂行とみることができる程度に行う状態を指すものと解釈されています。

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
<ul style="list-style-type: none"> ・広く一般の者を対象に取引を行うとする場合 ・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) 	<ul style="list-style-type: none"> ・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)

※反復継続性は、現在の状況のみならず、過去の行為や将来の行為の予定(それが確実に行われるかどうか)も含めて判断します。



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。

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。



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 21-32

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。