
■□■ 宅地建物取引士 ■□■

■□■ 2021 年度宅建士まるわかり ■□■

宅地建物取引業の免許

(質問) 転貸事業は免許が必要？

(回答) 宅建業の免許は不要です。

(記事内容)

【すべての不動産取引には免許が必要？】

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。すべての不動産取引に必要というわけではありません。たとえば、マイホームを買い換えるため売りに出したり、投資物件として購入したマンションを賃貸する等は、宅建業ではないので、免許を受ける必要がありません。

【免許が必要な土地は全国一律？】

免許が必要な土地は「宅地」に限定されます。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にません。

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。

【免許が必要な取引には建築請負も含まれる？】

請負契約は免許が必要な「取引」には含まれません。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。

【投資目的で年に4回程度転売するには免許が必要？】

前記の「取引」を行う場合でも、それを「業」として行うのであれば免許は要りません。業とは、「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。年に4回程度転売する目的があるからといってそれだけでは、免許が必要な「業」とはいえず、その他の事情も考慮されます。

なお、国土交通省が発表する「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」に「業」なり得る具体例が示されていますので、表にして引用します。

https://www.ken-bs.co.jp/studysupport/pdfdata/takken_gutairei.pdf

(過去問題にチャレンジ！)

【問題】 次の記述のうち、宅地建物取引業の免許を要する業務が含まれるものはどれか。
(2018年度問41)

1 A社は、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。

2 B社は、所有するビルの一部にコンビニエンスストアや食堂など複数のテナントの出店を募集し、その募集広告を自社のホームページに掲載したほか、多数の事業者以案内を行った結果、出店事業者が決まった。

3 C社は賃貸マンションの管理業者であるが、複数の貸主から管理を委託されている物件について、入居者の募集、貸主を代理して行う賃貸借契約の締結、入居者からの苦情・要望の

受付、入居者が退去した後の清掃などを行っている。

4 D社は、多数の顧客から、顧客が所有している土地に住宅や商業用ビルなどの建物を建設することを請け負って、その対価を得ている。

正解：3

1 含まれない 宅建業とは、宅地もしくは建物（建物の一部を含む）の売買もしくは交換または宅地もしくは建物の売買、交換もしくは貸借の代理もしくは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）。自ら貸借は宅建業にはあたりません。したがって、自ら所有する戸建住宅を複数の者に貸し付けたA社の行為には、宅建業の免許を要する業務は含まれません。

2 含まれない 募集広告を載せる行為は宅建業ではありません（宅建業法2条2号）。したがって、所有するビルの募集広告を自社のホームページに掲載したB社の行為には、宅建業の免許を要する業務は含まれません。

3 含まれる 宅建業とは、宅地もしくは建物（建物の一部を含む）の売買もしくは交換または宅地もしくは建物の売買、交換もしくは貸借の代理もしくは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）。したがって、貸主を代理して賃貸借契約を締結しているC社の行為には、宅建業の免許を要する業務が含まれます。なお、入居者の募集、入居者からの苦情・要望の受付、入居者が退去した後の清掃などは宅建業にはあたりません。

4 含まれない 建設の請負は宅建業ではありません（宅建業法2条2号）。したがって、多数の顧客からビルなどを建設することを請け負ってその対価を得るD社の行為には、宅建業の免許を要する業務は含まれません。

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次

■□■ バックナンバーのご紹介 ■□■

こちらでは、メールマガジンのバックナンバーをご覧いただけます。

<https://www.ken-bs.co.jp/studysupport/mailmagazine.html>

尚、次回号の配信は 4 月 23 日（金）の予定です。

■□■ お知らせ ■□■

【宅建士基本テキストが新しくなりました！】

今年度より、弊社宅建士基本テキストは、皆様の日々の学習と宅建士合格までを、一冊でサポートするテキストとして一新いたしました！弊社登録講習はもちろんのこと、基本講座等の各種講座にもご使用いただけます。

テキストには、弊社各種講座で使用きるクーポン発行に関する記載もございますので、ぜひ、ご活用下さいませ（同クーポンは、登録講習では使用できませんが、それ以外の講座では、期限内であれば、ほぼすべての講座にて使用できるものとなっております）。

「これで合格 宅建士基本テキスト 2021 年版」（定価 3,000 円（税抜き））

詳細はこちらをご覧ください。

⇒<https://www.ken-bs.co.jp/syoseki-annai.html>

！！宅建士登録講習（5問免除講習）の実施（国土交通省指定）！！

宅建業者に勤務する方であれば、どなたでも受講できます。

受講後に実施される修了試験に合格すれば（弊社の講習での合格率は 98%）、宅建士試験で、50 問中の 5 問分が免除され、その問題について全問正解している前提で採点されます。

年度によって異なりますが（その年の免除科目の問題の難易度）、免除されていない一般受験者に比べて、この講座を受講した受験者の合格率は 3%~10%高くなっています。

受講に関するご質問等ございましたら、気軽に下記問い合わせ先までご連絡下さいませ。

⇒https://www.ken-bs.co.jp/index_touroku-kousyu.html

<新型コロナウイルスに関する弊社対応につきまして>

新型コロナウイルスの感染増加及び政府の緊急事態宣言の検討を受けまして、弊社では、原

則として、現在、全社員・スタッフ・講師につき、当面の間、自宅勤務およびリモートワーク・テレワークにて対応とさせていただくことになっております。
通常対応の目処が立ちましたら、再度ご連絡をさせていただきます。
皆さまには、ご迷惑をお掛けいたしますが、
ご理解とご協力の程、宜しくお願い申し上げます。
みなさまのご健康を心よりお祈り致します。

株式会社Kenビジネススクール
不動産ビジネス研修事業部 宅建士講座運営 Section
〒160-0022
東京都新宿区新宿 2-5-12
FORECAST 新宿 AVENUE4F (受付 6F)
TEL：03-6685-8532
★受付窓口対応時間：平日 10：00～18：00
土日祝日はお休みとなります。
<mailto:Email%3Ainfo@ken-bs.co.jp>
<http://www.ken-bs.co.jp/>

Kenビジネススクールは、不動産取引を専門とする教育機関です。

Kenビジネススクールでは、

- ・宅建士登録講習（5問免除講習）の実施（国土交通省指定）

⇒https://www.ken-bs.co.jp/index_touroku-kousyu.html

- ・宅建士登録実務講習（合格後の実務研修）の実施（国土交通省指定）

⇒<https://www.ken-bs.co.jp/index-kikin.html>

- ・宅建試験の受験指導

⇒<https://www.ken-bs.co.jp/index-kikin.html>

- ・賃貸不動産経営管理士試験の受験指導

⇒<https://www.ken-bs.co.jp/chintaikanri.html>

- ・企業研修プロデュース

⇒<https://www.ken-bs.co.jp/houjin.html>

- ・書籍の研究開発・出版

⇒<https://www.ken-bs.co.jp/syoseki-annai.html>

を中心に運営しております。