

第 1 章

総則

テーマ		重要度
第1	目的	C
第2	用語の定義	A

第1 目的

これから学習を開始する「宅地建物取引業法」（宅建業法）は、どのような目的に基づき制定されたものでしょうか。まずは、宅建業法の目的を見てみましょう（1条）。

宅建業法1条

この法律は、宅地建物取引業を営む者について免許制度を実施し、その事業に対し必要な規制を行うことにより、その業務の適正な運営と宅地及び建物の取引の公正とを確保するとともに、宅地建物取引業の健全な発達を促進し、もって購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化とを図ることを目的とする。

宅建業法は、①宅地建物取引業を営む者について免許制度を実施し、その事業に対し必要な規制を行うことにより、②その業務の適正な運営と宅地及び建物の取引の公正とを確保するとともに、③宅地建物取引業の健全な発達を促進することで、④購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化とを図ることを目的としています（1条）。

CHECK

宅建業法の目的

法律の実際の規定を見てみると、第1条に「目的」というタイトルの付いたものがあります。

そこには「このような手段によって、このような目的を達成しようとしている」ということが定められており、その法律の全体像を知る手がかりになっています。

宅建試験の場合、1条の目的規定が直接問われたことはありませんが、これから勉強する「宅建業法の全体像」を知る手がかりになりますので、一度目を通しておきましょう。

第2 用語の定義

1 はじめに

宅建業法には、日常生活であまり見かけることのないものも含め、様々な用語が出てきます。用語の意味がわからないと、その規定が何をしようとしているかがわかりません。次に用語の意味を見てみましょう。

2 「宅地」（2条1号）

(1) 「宅地」とは

まずは、「宅地」の意味から見ていきましょう。宅建業法は「宅地」の取引を規制の対象としています。そのため、規制の対象となる「宅地」とは一体何なのかを、法律上明らかにしておく必要があります。

宅建業法は、「宅地」の意味について、次のように規定しています（2条1号）。

宅建業法2条1号

宅地 建物の敷地に供せられる土地をいい、都市計画法……の用途地域内のその他の土地で、道路、公園、河川その他政令で定める公共の用に供する施設の用に供せられているもの以外のものを含むものとする。

宅建業法上の「宅地」とされる土地には2種類あり、具体的には次のとおりです。

宅建業法上の「宅地」（2条1号）

①	建物の敷地に供せられる土地
②	都市計画法の用途地域内のその他の土地で、道路、公園、河川その他政令で定める公共の用に供する施設の用に供せられているもの以外のもの

(2) 「①建物の敷地に供せられる土地」

「建物の敷地に供せられる土地」は、宅建業法上「宅地」として扱われます。

現在建物が建っている土地は、「宅地」として扱われるということです。また、建物の敷地に供する目的で取引される土地も、「宅地」として扱われます。

(3) 「②都市計画法の用途地域内のその他の土地で、道路、公園、河川その他政令で定める公共の用に供する施設の用に供せられているもの以外のもの」

「都市計画法の用途地域内のその他の土地」は、原則として、宅建業法上「宅地」として扱われます。①と異なり、現在建物が建っていなくても「宅地」として扱われます。

ただし、「道路、公園、河川その他政令で定める公共の用に供する施設の用に供せられている」土地は、宅建業法上「宅地」として扱われません。「その他政令で定める公共の用に供する施設」とは、広場と水路のことです（施行令1条）。したがって、現在「道路・公園・河川・広場・水路」である土地は、用途地域内にあっても、「宅地」として扱われません。

「都市計画法の用途地域内のその他の土地」について

原則	「宅地」として扱われる
例外	現在「道路・公園・河川・広場・水路」である土地は、用途地域内にあっても、「宅地」として扱われない

CHECK

「①建物の敷地に供せられる土地」について

ここでは、建物の種類が問われていない点に注意しましょう。

例えば、土地の上に建っている建物が工場であっても、その土地は、宅建業法上「宅地」として扱われることとなります。

CHECK

「②都市計画法の用途地域内のその他の土地」について

「用途地域」については、「法令上の制限」（都市計画法）で詳しく学習することとなります。



Point 「宅地」について（2条1号）

「宅地」に該当するか否かは、その土地が「用途地域内にあるか否か」が大きなポイントとなります。



用途地域外	現に建物の敷地である土地や建物の敷地に供する目的で取引される土地は、「宅地」である	
用途地域内	原則	「宅地」として扱われる
	例外	現在「道路・公園・河川・広場・水路」である土地は、用途地域内にあっても、「宅地」として扱われない

注：例えば畑は、用途地域内においては「宅地」とされますが、用途地域外においては「宅地」とされません。

3 「宅地建物取引業」とは（2条2号）

(1) 「宅地建物取引業」とは

次は、「宅地建物取引業」（宅建業）についてです。宅建業法は、宅建業に関する法律であり、宅建業を規制の対象としています（例えば、これから行おうとしていることが「宅地建物取引業」（宅建業）に該当する場合、宅建業法上の免許が必要になります）。そこで、「宅地建物取引業」（宅建業）とは何かを明らかにしておく必要があります。

簡単に言ってしまうと、「宅地建物取引業」とは、宅地や建物の「取引」を「業」として行うことをいいます。もう少し詳しく学習していきましょう。

(2) 「取引」について

ア 「取引」の内容

ここでいう「取引」とは、宅建業法によれば、「宅地若しくは建物（建物の一部を含みます）の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介をする行為」のことです（2条2号）。表を使って整理してみましょう。

「取引」について

①	宅地又は建物の売買・交換を行うこと
②	宅地又は建物の売買・交換・貸借の代理や媒介を行うこと

①は宅建業者が自ら行うことです。例えば、宅建業者自身が「売主」になって取引を行います。

これに対して、②は宅建業者が自ら行うのではなく、お客様の代理人になったり、お客様同士の取引の媒介（仲介）を行います。

イ 「宅地又は建物の売買・交換を行うこと」

宅建業者が自ら行うものの中には、「宅地又は建物の貸借を行うこと」（自ら貸借）が含まれていません。

すなわち、宅建業者が自ら宅地や建物の貸借を行う場合、これは「取引」に該当しないことから、宅建業法の規制が適用されないこととなります。

また、ここでいう「自ら貸借」には転貸の場合も含まれます。なお、転貸とは、いわゆる「また貸し」のことで、Aさんが、Bさんから借りた建物をCさんに貸し出すことをいいます。

CHECK

「自ら貸借」について

例えば、Aさんが所有する商業ビルを賃借しているBさんが、フロアごとに不特定多数の者に反復継続して転貸する場合、宅建業法の規制が及びませんから、賃貸人のAさんも転貸人のBさんも宅建業の免許を受ける必要はありません。

Point 「取引」について（2条2号）

	売買	交換	貸借 [※]
自ら	○	○	×
代理・媒介	○	○	○

○…「取引」に該当する ×…「取引」に該当しない
 ※「貸借」には、転貸も含まれる

(3) 「業」について

ここでいう「業」とは、宅地建物の取引を、「不特定多数」の人に対して、「反復継続」して（繰り返して）行う行為のことです。

例えば、「A社が、A社の従業員のみ」を対象として取引を行う場合、「不特定多数」ではありません。これに対して、「学生のみ」や「サラリーマンのみ」を対象として取引を行う場合、「不特定多数」とされます。

Point 「業」について（2条2号）



事例	業にあたるか
会社が自社の従業員に限定して売却	あたらない
国その他宅建業法の適用がない者に対して反復継続して売却	あたる
多数の知人または友人に対して売却	あたる
多数の公益法人に対して売却	あたる

CHECK

「業」について

「業」に該当するには、「不特定多数」と「反復継続」の両方が必要です。

例えば、特定の人に対して「反復継続」して行っているとしても、それは「不特定多数」の人を対象としたものではありません。そのため「業」には該当しないので、「宅地建物取引業」とはいえません。

CHECK

破産管財人について

破産管財人が、破産財団の換価のため、自ら売主となって宅地・建物の取引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ものであるため、「業」には該当しません（解釈・運用の考え方）。

しかし、上記の行為につき、その代理・媒介を業として行う者は「業」に該当しますので、免許が必要となります。

CHECK

共有会員制のリゾートクラブ会員権（宿泊施設等のリゾート施設の全部または一部の所有権を会員が共有するもの）の売買の媒介を不特定多数の者に反復継続して行う場合、宅建業に該当します。

4 「宅地建物取引業者」とは（2条3号）

(1) 「宅地建物取引業者」とは

今度は、「宅地建物取引業者」（宅建業者）についてです。

「宅地建物取引業者」（宅建業者）とは、宅建業法の免許を受けて宅建業を営む者をいいます（2条3号）。

(2) 例外

ア はじめに

宅建業を営むには、宅建業法に基づき免許を受ける必要があります（3条1項、12条1項）。免許を受けずに宅建業を営めば、宅建業法により重い罰則が適用されます（79条2号）。

しかし、次の者については、宅建業法上特別な扱いがされています。

イ 例外① 国・地方公共団体

国や都道府県・市町村等の地方公共団体には、宅建業法の規定が一切適用されません（78条1項）。そのため、国や地方公共団体が宅建業を行うにあたり、免許は不要です。

ウ 例外② 信託会社・信託銀行

一定の信託会社には、免許に関する規定が適用されません（77条1項）。また、信託業務を兼営する金融機関（例：信託銀行）は、一定の業務に限る旨の条件のついた、国土交通大臣の免許を受けた宅建業者とみなされます（77条4項、施行令8条、9条）。

ただし、信託会社等は、宅建業を営もうとするときは、一定事項を国土交通大臣に届け出る必要があります（77条3項、施行令9条3項）。



信託会社・信託銀行について

信託会社や信託銀行には、宅建業法のうち、免許に関する規定だけが適用されません。他の規定は適用されます。国や地方公共団体のように「宅建業法の規定が一切適用されない」わけではありませんから、ご注意ください。

5 「宅地建物取引士」とは（2条4号）

最後に、「宅地建物取引士」（取引士）についてです。

「宅地建物取引士」（取引士）とは、宅建業法の規定により宅地建物取引士証の交付を受けた者のことをいいます（2条4号）。

6 「事務所」とは

「宅建業法」を学習していくにあたり、「事務所」についても知っておく必要があります。

「事務所」とは、本店、支店その他政令で定めるもののことです（3条1項かっこ書）。

「事務所」とは

「事務所」の種類	ポイント
本店 (主たる事務所)	宅建業を営む支店を有していれば、本店で宅建業を営んでいなくても、常に「事務所」として扱われます
支店 (従たる事務所)	宅建業を営むものに限り、「事務所」として扱われます
その他政令で定めるもの	「その他政令で定めるもの」とは、「継続的に業務を行なうことができる施設を有する場所で、宅建業に係る契約を締結する権限を有する使用人を置くもの」です（施行令1条の2第2号）



例えば、A県に本店を有するX株式会社が、B県に宅建業を営むY支店を設けた場合、合計2つの事務所が設置されていることになります。

「事務所」について

本店と支店の取扱いは、この後に出てくる宅地建物取引業者の「免許」の内容に関わる重要な内容です。「免許」は頻出の項目ですから、しっかりとマスターしておきましょう。