

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。