

宅建業法における用語の定義（宅建業とは）

宅建業法の正式名は「宅地」「建物」「取引」「業」法です。
この4つの用語が、この法律において、どのように定義されているのかを、まずは、知っておく必要があります。

1. 宅地とは

宅建業法において、宅地とは以下の3つを言います。

- ① 現在、建物が建っている土地
- ② 今は、建物が建っていないが、建物を建てる目的で取引される土地
- ③ 用途地域内にある土地（但し、道路、公園等の公共施設の用地は除く）

ここで、注意していただきたい点は、**登記簿上の地目は一切関係がない**ということです。
例えば、登記簿上の地目が、山林や原野であっても、建物を建てる目的で取引をするのであれば、宅建業法上、宅地となるのです。

また、用途地域内にある土地は、公共施設の用地は除いて、全て宅地となります。建物の有無は関係ありませんし、建物建築をが目的でなくても、その取引の土地は、宅地となります。例えば、用途地域内にある農地を、農業をする目的で取引をしても、その農地は、宅建業法上、宅地だということです。

□

用途地域とは？

用途地域は大きく分けて、3つに分かれます。

「住居系」「商業系」「工業系」

です。

そして、それぞれ下記のように細かく分かれます。
一応、細かい内容も記載しますが、宅建試験対策としては、細かい内容は覚える必要はありません。ここで覚えるべき内容は、全部で12種類あって、それぞれの名前を覚えてください！

	低層住居		中高層住居		住居		準住居	近商	商業	準工	工業	工専
	1	2	1	2	1	2						
宗教施設 公衆浴場 診療所 保育所												
老人ホーム 住宅 図書館												×
幼稚園 小中高 等学校											×	×
大学 病院	×	×									×	×
スポーツ 施設	×	×	×	×								×
ホテル 宿泊所	×	×	×	×							×	×
カラオケ ボックス	×	×	×	×	×							
麻雀屋 パチンコ屋 馬券・車券 発売所 映画館	×	×	×	×	×							×
風俗店	×	×	×	×	×	×	×	×			×	×

住居系	第一種低層住居専用地域	「低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域」と定義され、2～3階建て以下の低層住宅のための良好な住環境を保護するための住居系の地域。一戸建ての住環境としてはもっとも優れている。
	第二種低層住居専用地域	「主に低層住宅のための良好な住環境を保護するため定める地域」と定義され、建築できる建物の種類や高さ制限は第1種低層住居専用地域とほぼ同じ。違いというと、第二種低層住居専用地域では、小規模な飲食店や店舗、病院、大学などの建築が可能です。
	第一種中高層住居専用地域	「中高層住宅のための良好な住環境を保護するため定める地域」と定義され、低層住居専用地域のような絶対高さ制限がないので、容積率に応じて4階建て以上の中高層マンションなどが建築できる。
	第二種中高層住居専用地域	「主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域」と定義されています。
	第一種住居地域	「住居の環境を保護するため定める地域」と定義されています。
	第二種住居地域	「主として住居の環境を保護するため定める地域」と定義されています。
	準住居地域	「道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域」と定義されています。
商業系	近隣商業地域	「近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域」と定義されています。
	商業地域	「主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域」と定義されています。
工業系	準工業地域	「主として環境の悪化をもたらす恐れのない工業の利便を増進するため定める地域」と定義されています。
	工業地域	「主として工業の利便を増進するため定める地域」と定義されています。
	工業専用地域	「工業の利便を増進するため定める地域」と定義されています。

* 第二種には「主に」「主として」が付くが第一種には付かない。

* 「住居系」はすべて「環境を保護する」が入る。

* 「商業系」と「工業系」は「利便性を増進」が入る。

*

2. 建物とは

宅建業法上、建物は住居に限りません。倉庫であっても、工場であっても建物となります。土地に定着しているものが建物となります。

□

3. 取引とは、

宅建業法上の取引とは、宅地または建物の「売買」「交換」「貸借」をいいます。

	自ら	代理	媒介
売買	○	○	○
交換	○	○	○
貸借	×	○	○

上の表の○が着いているものが、取引に当たります。そして、×が着いているものが、取引に当たらないということです。ですから、自ら貸借する場合は、宅建業法で規制を受けないということです。例えば、自社物件を貸すなどと言った行為は、宅建業法で規制を受けません。ここをしっかりと暗記しておいてください。

上記の表に○が着いているもののみが、この宅建業法の規制の範囲となります。よく不動産屋さんの看板に、物件管理と業務内容が記載されているのを見ますが、建物管理や駐車場管理と言った「管理」は、宅建業法上の規制受けない業務だとなります。つまり、宅建業者以外でも行えるということです。

また、媒介、代理という言葉が出てきましたが、媒介と言うのは、仲介と同じ意味で、斡旋のことを言います。つまり、売主と買主を引き合わせるまでが仕事で、契約締結は、当事者同士でやりなさいと言うものです。代理は、本人に代わって、契約締結までしてしまうと言うものです。

□

4. 業とは、

宅建業法上で、宅建「業」とされる行為は、**不特定多数の者**に対して、**反復継続して**、**取引**を行うことをいいます。

例えば、Aさんが1,000坪の土地を、10区画に分割して、買主を広く探そうとした場合、買主を広く探そうとしているのですから、「不特定多数の者に対して」に該当し、10区画に分割して売るのでから、「反復継続」性も認められ、自ら売主は、「取引」に該当します。

以上から、Aさんの行為は、宅建業法上の「業」に該当することになり、宅建業の免許を受けなくては販売できないということになるのです。ただ、10区画に分割しても、親族に販売したとなれば、**不特定多数の者**に対する販売ではありませんので、業には該当せず、宅建業の免許は不要となります。

また、10区画に分割しても、一括してBに売ったと言う場合は、反復継続性が認められないため、業には該当せず、宅建業の免許は不要となります。

更に、10区画に分割して、不特定多数の者に対して、反復継続して、土地を貸した場合も、自ら貸主は、宅建業法上の「取引」に該当しないため、業には該当せず、宅建業の免許は不要となります。つまり、「不特定多数の者に対して」と「反復継続」そして、「取引」のすべてを満たして、初めて業だと認定され、それを行うのであれば、宅建業の免許を取りなさいとなるのです。

□

宅建業に当たるか当たらないかは、毎年のように出題があります。必ず過去問で、チェックしておいてください。なお、絶対に忘れて欲しくないのは、自ら貸主は、宅建業法上、規制を一切受けないということです。ですから、自ら貸主は、宅建業の免許もいりません、重要事項の説明、37条書面の交付等々の規制も受けないということを忘れないでおいてください。

平成26年 問26 宅建業法（免許の可否）

宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」という。）に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

- ア. Aの所有する商業ビルを賃借しているB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、AとBは免許を受ける必要はない。
- イ. 宅地建物取引業者Cが、Dを代理して、Dの所有するマンション（30戸）を不特定多数の者に反復継続して分譲する場合、Dは免許を受ける必要はない。
- ウ. Eが転売目的で反復継続して宅地を購入する場合でも、売主が国その他宅地建物取引業法の適用がない者に限られているときは、Eは免許を受ける必要はない。
- エ. Fが借金の返済に充てるため、自己所有の宅地を10区画に区画割りして、不特定多数の者に反復継続して売却する場合、Fは免許を受ける必要はない。
1. 一つ
 2. 二つ
 3. 三つ
 4. なし

解説

ア. 宅地建物取引業法2条2号 自ら貸主、自ら転貸主

その通り。Aさんは商業ビルの所有者で、そのビルをBさんに貸しているのだからAは賃貸人＝貸主とすることになる。「自ら貸主」は、宅建業に該当しないので、Aさんは、免許を受ける必要がな。一方、Bさんは不特定多数の者に転貸している。不特定多数の転借人から見て、Bもまた転貸人＝貸主とすることになる。「自ら転貸主」は、宅建業に該当しないので、Bさんも免許を受ける必要がない。

貸主＝物件の所有者が直接物件を貸し出したり、物件を貸出し目的で他人から借りて、また別の人に貸す者（法人）。

賃貸人＝契約相手から金を受け取り物件等を貸す人。

イ. 宅地建物取引業法3条1号 宅建業者に依頼する場合

誤り。Dさんは、自らの所有するマンションを不特定多数の者に反復継続して分譲（売却）するのだから、宅建業に該当する（宅地建物取引業法2条2号）。したがって、宅建業の免許を受ける必要がある。

宅建業の免許が要らないのは「自ら貸主」だけ。

ウ. 宅地建物取引業法3条1号 国・司法公共団体が売主

誤り。売主が国でも地方公共団体でも、それに関係なく「転売目的」ならばEさんは商売目的で不動産を買うのだから、宅建業の免許が必要。

エ. 宅地建物取引業法3条1号 売却の目的

誤り。売却の目的が借金返済であろうとなかろうと、それに関係なく「不特定多数の者に反復継続して売却」するのだから、宅建業の免許が必要。

平成27年度 問26 宅建業法（宅地の定義と免許の可否）

次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはいくつある

- ア. 都市計画法に規定する工業専用地域内の土地で、建築資材置き場の用に供されているものは、法第2条第1号に規定する宅地に該当する。
- イ. 社会福祉法人が、高齢者の居住の安定確保に関する法律に規定するサービス付き高齢者向け住宅の貸借の媒介を反復継続して営む場合は、宅地建物取引業の免許を必要としない。
- ウ. 都市計画法に規定する用途地域外の土地で、倉庫の用に供されているものは、法第2条第1号に規定する宅地に該当しない。
- エ. 賃貸住宅の管理業者が、貸主から管理業務とあわせて入居者募集の依頼を受けて、貸借の媒介を反復継続して営む場合は、宅地建物取引業の免許を必要としない。
1. 一つ
 2. 二つ
 3. 三つ
 4. 四つ

解説

ア. 宅地建物取引業法2条1号 宅地の意味

その通り。宅建業法において、宅地とは以下の3つを指す。

①現在、建物が建っている土地

②今は、建物が建っていないが、建物を建てる目的で取引される土地

③用途地域内にある土地（但し、道路、公園等の公共施設の用地は除く）

設問の土地は、「工業専用地域内の土地」とあるので用途地域内の土地だから、宅建業法上の『宅地』となる。

イ. 宅地建物取引業法3条1項 農業協同組合・学校法人・宗教法人など

誤り。「住宅の賃貸の媒介を反復継続して」とあり「自ら賃借」には該当せず、当然に不特定多数の者が対象だから、この社会福祉法人は宅建業の免許が必要。

ウ. 宅地建物取引業法2条1号 宅地の意味

倉庫は建物だから、①「現在、建物が建っている土地」に該当するので、宅建業法上の『宅地』。

エ. 宅地建物取引業法3条1項 管理業者

誤り！管理業務は宅建業法上の『取引』に当たらないので、免許不要。でも、「賃借の媒介を反復継続して」とあるので、当然に不特定多数の者が対象だから、免許必要。「管理業者」と「管理業務」とは別だという引っかけ。

平成 24 年 問 27 宅建業法(免許)

宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 免許を受けていた個人 A が死亡した場合、その相続人 B は、死亡を知った日から 30 日以内にその旨を A が免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。
2. C が自己の所有する宅地を駐車場として整備し、賃貸を業として行う場合、当該賃貸の媒介を、免許を受けている D 社に依頼するとしても、C は免許を受けなければならない。
3. E が所有するビルを賃借している F が、不特定多数の者に反復継続して転貸する場合、E は免許を受ける必要はないが、F は免許を受けなければならない。
4. G 社（甲県知事免許）は、H 社（国土交通大臣免許）に吸収合併され、消滅した。この場合、H 社を代表する役員 I は、当該合併の日から 30 日以内に G 社が消滅したことを国土交通大臣に届け出なければならない。

解説

1. 宅建業法 11 条 1 項 廃業等
その通り。以下の表の通り。

	届出義務者	免許失効時期	申請期限
死亡	相続人	死亡時から（即失効）	死亡を知ったときから 30 日以内
合併	合併により消滅する法人の役員	合併時から（即失効）	合併時から 30 日以内
破産	破産管財人	届出時	破産してから 30 日以内
解散	清算人	届出時	解散してから 30 日以内
廃業	法人なら役員 個人なら本人	届出時	廃業してから 30 日以内

2. 宅地建物取引業法 2 条 2 号 免許
誤り。「自ら賃貸」は免許不要。以下、確認のこと。

	自己物件（自ら）	他人物件を代理	他人物件を媒介
売 買	▲	○	○
交 換	▲	○	○
賃 貸	×	○	○

▲＝反復継続性があれば○

3. 宅地建物取引業法 2 条 2 号 自ら貸主（かしぬし）、転貸主（てんたいぬし？） ←これは転貸人じゃないの？「てんたいぬし」という用語はないよ。
誤り。Eさんは自分が所有するビルとFさんに賃貸しているので「自ら貸主」、Fさんはそのビルを転貸しているだけなので「自ら転貸主」。「自ら貸主」には免許は不要。←？Fさんにとってこのビルは「自己物件」じゃないのに「自ら」になるの？。「自ら」＝「自己物件」？

4. 宅建業法 11 条 1 項 廃業等

誤り。H会社は、そのままH会社として宅建業を行うのだから免許権者に「吸収合併しましたよ」と報告したところで、あっそうですかと言われるだけ。大事なのは「消滅する方の会社」ですから、G社が甲県知事に対して、G社自身が合併の日から 30 日以内に届出て、免許証を返上しなくてははいけません。

平成 23 年度 問 26 宅建業法（免許）

宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 宅地建物取引業を営もうとする者は、同一県内に2以上の事務所を設置してその事業を営もうとする場合にあっては、国土交通大臣の免許を受けなければならない。
2. Aが、B社が甲県に所有する1棟のマンション（20戸）を、貸主として不特定多数の者に反復継続して転貸する場合、Aは甲県知事の免許を受けなければならない。
3. C社が乙県にのみ事務所を設置し、Dが丙県に所有する1棟のマンション（10戸）について、不特定多数の者に反復継続して貸借の代理を行う場合、C社は乙県知事の免許を受けなければならない。
4. 宅地建物取引業を営もうとする者が、国土交通大臣又は都道府県知事から免許を受けた場合、その有効期間は、国土交通大臣から免許を受けたときは5年、都道府県知事から免許を受けたときは3年である。

解説

1. 宅地建物取引業法3条 大臣免許・知事免許の区別

誤り。国土交通大臣の免許は、違う県に事務所を持つようとする場合に必要となる。同一の県内でならその都道府県知事の免許で構わない。

2. 宅地建物取引業法2条2号 自ら貸主（かしぬし）、転貸主（てんたいぬし?）

誤り。「Aが～貸主として不特定多数の者に反復継続して転貸」とあるので、「自ら貸主」は宅建業に該当しない。?でも「自ら＝自己物件＝自分で所有する物件」なら「B社所有のマンション」は「他人の所有する建物」だからダメなんじゃないの?

3. 宅地建物取引業法2条2号 大臣許可・知事免許の区別

正しい。Dさん所有のマンションを不特定多数の人に反復継続して代理賃貸してるから、「代理で賃貸」で宅建業。事務所が乙県にだけあるのだから、乙県知事の免許が必要になる。乙県以外の県で営業活動をするのは全く問題はない。事務所が複数県に存在する場合には大臣許可が必要。

4. 宅地建物取引業法3条2項 免許の有効期限

誤り。宅建業の免許の有効期間は、大臣免許、知事免許ともに、5年。

平成 22 年度 問 26 宅建業法（業者免許）

宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 農地所有者が、その所有する農地を宅地に転用して売却しようとするときに、その販売代理の依頼を受ける農業協同組合は、これを業として営む場合であっても、免許を必要としない。
2. 人の所有する複数の建物を借り上げ、その建物を自ら貸主として不特定多数の者に反復継続して転貸する場合は、免許が必要となるが、自ら所有する建物を貸借する場合は、免許を必要としない。
3. 破産管財人が、破産財団の換価（かんか）のために自ら売主となり、宅地又は建物の売却を反復継続して行う場合において、その媒介を業として営む者は、免許を必要としない。
4. 信託業法第3条の免許を受けた信託会社が宅地建物取引業を営もうとする場合、免許を取得する必要はないが、その旨を国土交通大臣に届け出ることが必要である。

解説

1. 宅地建物取引業法2条2号 農業協同組合・学校法人・宗教法人など

誤り。宅地の「代理で売却」なのだから、宅建業に当たるので免許が必要。農協でも免許が要る。要らないのは①「国・地方公共団体」、②「信託会社」、③「破産管財人」だけ。

2. 宅地建物取引業法2条2号 自ら貸主、転貸主

誤り。「自ら貸主」、「自ら転貸主」は宅建業に当たらない。

3. 宅地建物取引業法2条2号 破産管財人

誤り。「媒介で売買」だから宅建業に当たるので免許が必要。主語は「破産管財人」ではなくて、その依頼を受けた「媒介を業として営む者」であることに注意。アホな引っかけ。もし、破産管財人が業としてではなく、破産法に基づく行為として裁判所の指示監督のもと、破産財団の換価のために自ら売主となり、宅地又は建物の売却を反復継続して行う場合には、宅建業の免許を受けなくてもいい。

4. 宅地建物取引業法77条1項・3項 信託会社に関する特例

その通り。信託業法第3条の免許を受けた信託会社は、宅建業の免許を受けたと同等の効果が与えられる。但し、宅建業を実際に行うためには国土交通大臣に届け出ることが必要。なお、信託会社が宅建業を始めるに当たっては、営業保証金などの規定は適用されるので、営業保証金などを供託した後、宅建業の営業を開始することになる。

平成 17 年度 問 30 宅建業法（業者免許の要否）

宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. Aの所有するオフィスビルを賃借しているBが、不特定多数の者に反復継続して転貸する場合、AとBは免許を受ける必要はない。
2. 建設業の許可を受けているCが、建築請負契約に付随して、不特定多数の者に建物の敷地の売買を反復継続してあっせんする場合、Cは免許を受ける必要はない。
3. Dが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又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、Dは免許を受ける必要はない。
4. 宅地建物取引業者であるE（個人）が死亡し、その相続人FがEの所有していた土地を20区画に区画割りし、不特定多数の者に宅地として分譲する場合、Fは免許を受ける必要はない。

解説

1. 宅地建物取引業法2条2号 自ら貸主

その通り。Aさんは自己が所有するオフィスビルをBさんに賃貸ししているので「自ら貸主」で免許不要。Bさんは、Aさんから借りてるオフィスビルを不特定多数の人に反復継続して転貸しているので「自ら転貸主」で免許不要。？「自ら」というのは「自己所有」じゃないね！

2. 宅地建物取引業法2条2号 建設業者

誤り。土地の販売を不特定多数の人に反復継続的に斡旋（媒介）して「媒介で売買」に当たるから免許が必要。「斡旋」は「媒介」に当たることに注意。建設業の免許があるからといって宅建業が無免許でできるわけではない。

3. 宅地建物取引業法2条2号 リゾートクラブ会員権

誤り。「リゾートクラブ会員権」と言っても、実際には建物の共同所有権売買。それを不特定多数の人に反復継続的に媒介しているのだから「媒介で販売」に当たり、免許が必要。

4. 宅地建物取引業法2条2号 個人業者の免許の効力

個人業者の免許の効力はEが死亡した時点で失われ、相続人Fが相続することはできないので、Fは宅建業を免許を受ける必要がある。Fが土地を相続して所有しても「自ら販売」に当たるので、やはり免許が必要。もしEさんが契約締結後に死亡したら、相続人Fが契約取引を結了する目的の範囲では、宅建業者とみなされる。

平成 16 年度 問 30 宅建業法（免許の要否）

宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. Aが、その所有する農地を区画割りして宅地に転用したうえで、一括して宅地建物取引業者Bに媒介を依頼して、不特定多数の者に対して売却する場合、Aは免許を必要としない。
2. Cが、その所有地にマンションを建築したうえで、自ら賃借人を募集して賃貸し、その管理のみをDに委託する場合、C及びDは、免許を必要としない。
3. Eが、その所有する都市計画法の用途地域内の農地を区画割りして、公益法人のみに対して反復継続して売却する場合、Eは、免許を必要としない。
4. Fが、甲県からその所有する宅地の販売の代理を依頼され、不特定多数の者に対して売却する場合、Fは、免許を必要としない。

解説

1. 宅地建物取引業法2条1号・2号 宅建業者への媒介依頼

誤り。宅建業者に媒介を依頼したからと言って、Aさんは「自ら売主」に当たり、不特定多数の人に反復継続して売却するのだから、免許がいる。「農地を区画割して宅地に転用」とあるので、1回の売買とは限らず「反復継続性」があると考えるのがポイント。

2. 宅地建物取引業法2条2号 自ら貸主・転貸主

その通り。Cさんは自分が所有するマンションを賃貸するのだから「自ら貸主」。免許は不要。Dが行うマンション管理業務も免許はいらない。

3. 宅地建物取引業法2条1号 宅地の意味、宅地建物取引業法2条1号 公益法人

誤り。用途地域内の土地は現在農地であろうとも宅地建物取引業法上の「宅地」にあたる。Eさんはそれを不特定多数の人に企画割して頒布気継続して売却しているので「自ら売主」に当たるので免許が必要。販売する相手方が公益法人でも、そんなもの日本全国に腐るほどあるので「特定の相手」への販売には当たらない。

平成 15 年度 問 30 宅建業法（免許の可否）

宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」という。）に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

1. 建設会社 A が、所有宅地を 10 区画に分割し、宅地建物取引業者 B の代理により、不特定多数に継続して販売する場合、A は免許を受ける必要はない。
2. 農業協同組合 C が、所有宅地を 10 区画に分割し、倉庫の用に供する目的で、不特定多数に継続して販売する場合、C は免許を受ける必要はない。
3. 甲県住宅供給公社 D が、住宅を不特定多数に継続して販売する場合、D は免許を受ける必要はない。
4. 宅地建物取引主任者 E が、E 名義で賃貸物件の媒介を反復継続して行う場合、E が宅地建物取引業者 F に勤務していれば、E は免許を受ける必要はない。

解説

1. 宅地建物取引業法 2 条 2 号 建設業者

誤り。所有地を分割して不特定多数の人に反復継続して販売するのだから免許が必要。たとえ宅建業者代理を依頼したからと言って、「自ら売主」であることには変わりはない。「宅地建物取引業者 B の代理により」は「B さんの代理によって」。

2. 宅地建物取引業法 2 条 2 号 農業協同組合・学校法人・宗教法人など

誤り。世誘致を分割して不特定多数の人に反復継続的に販売するのだから免許が必要。宅建業法が適応されない「国及び地方公共団体」には農協は含まれていない。なお、「倉庫の用に供する目的で」とは、土地に定着する倉庫をいうので立派な不動産となるが、販売目的は問題には関係がない。「所有宅地 10 区画を売る」んだからね。

3. 宅地建物取引業法 78 条 1 項 国・地方公共団体が絡む場合

その通り。甲県住宅供給公社は県の機関だから「地方公共団体」に含まれるので、免許は不要。都市再生機構や住宅金融支援機構は国とみなされ、地方住宅供給公社は地方公共団体とみなされる。

4. 宅地建物取引業法 2 条 2 号 免許の可否

誤り。E さんが自分の名義で不特定多数に反復継続的に賃貸物件を媒介するのだから、免許が必要。宅建業者 F さんのところで働いていても、E さん名義で取引を行うのだから免許が要る。「媒介」は売買、交換、賃貸のいずれにも免許が必要。もし、F さんの名義で媒介業務を行うのであれば E さんは宅建の免許は要らない。

交換

民法が定める 13 種類の契約の一つである。当事者の一方が金銭以外の物を給付することを約し、その対価として相手方が金銭以外の物を給付することを約することによって成立する。双務・有償・諸成の契約である。対価が金銭であるか物であるかによって、売買か交換かの違いとなる。

平成 14 年度 問 30 宅建業法（免許の可否）

A（個人）の宅地建物取引業法の免許（以下この問において「免許」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. A が、競売により取得した複数の宅地を、宅地建物取引業者に媒介を依頼し売却する行為を繰り返し行う場合、A は免許を必要としない。
2. A が、土地区画整理事業により造成された甲市所有の宅地を、甲市の代理として売却する行為を繰り返し行う場合、A は免許を必要としない。
3. A が、組合方式による住宅の建築という名目で組合参加者を募り、A 自らは組合員となることなく、当該組合員による住宅の建築のため、宅地の購入の媒介を繰り返し行う場合、A は免許を必要としない。
4. A が、賃貸物件の複数の所有者から一括して借上げ、賃借人に自ら又は宅地建物取引業者に媒介を依頼し賃貸する行為を繰り返し行う場合、A は免許を必要としない。

解説

1. 宅地建物取引業法 2 条 2 号 宅建業者に依頼する場合

誤り。「自ら売主」だから宅建の免許必要。「宅地が競売により取得したもの」も「宅建業者に媒介を依頼していること」も免許の可否とは関係がない引っ掛け。

2. 宅地建物取引業法 2 条 2 号 国・地方公共団体が絡む場合

誤り。「代理で売主」だから宅建の免許が必要。「宅地が土地区画整理事業で造成されたこと」は免許の可否とは無関係。もし甲市所有の宅地を甲市が自ら売主となって売却するのなら、甲市は「地方公共団体」に当たるので免許不要。

3. 宅地建物取引業法 2 条 2 号 組合方式による住宅の建築

誤り。「媒介で売主」だから宅建の免許が必要。「組合方式による住宅の建築」という販売方法や目的と免許の可否は無関係。

4. 宅地建物取引業法 2 条 2 号 自ら貸主・転貸主

その通り。「自ら貸主」だから宅建の免許は不要。複数の所有者から一括して借上げて転貸していても、賃貸人であることに変わりはない。「宅建業者に媒介を依頼していること」は免許の可否と無関係。

平成 13 年度 問 30 宅建業法（免許の可否）

次の記述のうち、宅地建物取引業法の免許を受ける必要のないものはどれか。

1. 建設業法による建設業の許可を受けているAが、建築請負契約に付帯して取り決めた約束を履行するため、建築した共同住宅の売買のあっせんを反復継続して行う場合
2. 地主Bが、都市計画法の用途地域内の所有地を、駐車場用地2区画、資材置場1区画、園芸用地3区画に分割したうえで、これらを別々に売却する場合
3. 地主Cが、その所有地に自らマンションを建設した後、それを入居希望者に賃貸し、そのマンションの管理をCが行う場合
4. 農家Dが、その所有する農地を宅地に転用し、全体を25区画に造成した後、宅地建物取引業者Eに販売代理を依頼して分譲する場合

解説

1. 宅地建物取引業法2条2号 建設業者

誤り。「媒介で売主」だから宅建の免許が必要。「建設業法による建設業の許可を受けている」も「請負契約の付帯契約」も免許の要否とは関係がない。

2. 宅地建物取引業法2条1号 土地の定義

誤り。用途地域内の土地は現況によらず宅地建物取引業法上の「宅地」に当たる。「都市計画法の用途地域内の所有地を3分割する」から反復継続性が認められ、「別々に売却する」から不特定多数に売却する行為だと認められ、「自ら売主」に当たるので宅建業の免許が必要。

3. 宅地建物取引業法2条2号 自ら貸主・転貸主

その通り。「自ら貸主」になる行為は、宅建業に該当しない。また、「不動産の管理業」についても、宅建業に該当しないため、記述の地主Cは、宅建業の免許は不要。

4. 宅地建物取引業法2条2号 宅建業者に依頼

誤り。Dさんは自分が所有する農地を「宅地として25区画に分割」するのだから反復継続性が認められ、「分譲する」とあるので不特定多数に販売することになるので、「自ら売主」に該当し、宅建の免許が必要。「宅地建物取引業者Eに代理を依頼」は免許の要否と関係がない。

平成 12 年度 問 30 宅建業法（免許）

宅地建物取引業の免許（以下「免許」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. A社が、甲県に本店を、乙県に支店をそれぞれ有する場合、乙県の支店のみで宅地建物取引業を営もうとすると、A社は、乙県知事の免許を受けなければならない。
2. B社の政令で定める使用人が、かつて不正の手段により免許を受けたとして当該免許を取り消された場合、その取消の日から5年を経過していないとき、B社は、免許を受けることができない。
3. C社の取締役が、かつて破産宣告を受けたことがある場合、復権を得てから5年を経過していないとき、C社は、免許を受けることができない。
4. D社が、免許の更新の申請を怠り、その有効期間が満了した場合は、D社は、遅滞なく、免許証を返納しなければならない。

解説

1. 宅地建物取引業法3条1項 国土交通大臣の免許

誤り。本店は宅建業を営む営まないに関わらず、宅建業法上の「事務所」となる。だからA社は甲県（本店）と乙県（支店）の2県に事務所を有することになり、国土交通大臣の免許を受けなければならない。ただし、支店の場合、宅建業を営んでいない場合には、宅建業法上の「事務所」にはあたらないものとして考える。

2. 宅地建物取引業法5条1項7号、2号、66条1項9号 免許の欠格要件：過去の免許取消し

その通り。法人の役員または政令で定める使用人のうちに、不正な手段で免許を受けたとして免許を取り消された者がいる場合、取消の日から5年間は免許を受けることができない。「政令で定める使用人」とは、「店長」「支店長」のこと。

3. 宅地建物取引業法5条1項1号 免許の欠格要件：破産者で復権を得ないもの

誤り。欠格要件に該当するのは「破産者で復権を得ないもの」。復権を得ている以上、欠格要件には該当せず、C社は免許を受けることができる。

4. 宅地建物取引業法施行規則4条の4 免許の返納

誤り。免許証を返納しなければならないのは、以下の4つの場合。

- ① 廃業届をしたとき
- ② 免許取り消し処分を受けたとき
- ③ 免許換えしたとき
- ④ 亡失した免許証が見つかったとき

免許換え（めんきょがえ）

宅地建物取引業者が事務所の新設・移転・廃止を行なうのに伴い、新たな免許権者より新規に免許を受け、従前の免許が失効すること。

平成11年度 問30 宅建業法（免許の有無）

宅地建物取引業の免許（以下「免許」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. Aが、用途地域内の自己所有の宅地を駐車場として整備し、その賃貸を業として行おうとする場合で、当該賃貸の契約を宅地建物取引業者の媒介により締結するとき、Aは免許を受ける必要はない。
2. Bが、用途地域内の自己所有の農地について、道路を設けて区画割をし、その売却を業として行おうとする場合、Bは免許を受ける必要はない。
3. Cが、甲県住宅供給公社が行う一団の建物の分譲について、その媒介を業として行おうとする場合、Cは免許を受ける必要はない。
4. Dが、宅地建物取引業を営もうとする場合において、Dが信託会社であるときは免許を受ける必要があるが、Dが信託業務を兼営する銀行であるときは免許を受ける必要はない。

解説

1. 宅地建物取引業法2条1号 「宅地」の意味、宅地建物取引業法2条2号 自ら貸主・転貸主
その通り。Aさんの行為は「自ら貸主・転貸主」だから宅建業務に当たらず、免許不要。「当該賃貸の契約を宅地建物取引業者の媒介により締結」は免許の要否に関係がない。
2. 宅地建物取引業法2条1号 「宅地」の意味、宅地建物取引業法2条2号 自ら売主
誤り。Bさんの行為は「自ら売主」だから宅建業務に当たり、免許が必要。「用途地域内の農地」はたとえ農地であっても用途地域内にある公共施設用の土地でなければ宅建業法上の「宅地」に該当する。
3. 宅地建物取引業法2条2号 国・地方公共団体が絡む場合
誤り。Cさんの行為は「媒介で売主」だから、宅建業の免許が必要。もし住宅供給公社自らが建物を分譲するのであれば免許は不要。公社の分譲を媒介するのに免許が要る。
4. 宅地建物取引業法77条1項・3項 信託会社に関する特例
誤り。確かに信託業法3条の免許を受けた信託会社は、宅建業の免許を受ける必要はなく、国土交通大臣に届け出るだけで宅建業を適法に営むことができる。このことは、信託を兼営する銀行についても、全く同じ。

平成10年度 問33 宅建業法（業者免許）

宅地建物取引業者A（法人）が甲県知事から免許を受けている場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. Aが、甲県の区域内の事務所を廃止し、乙県の区域内のみに事務所を設置して引き続き事業を営もうとする場合、Aは、乙県知事に対し免許換えの申請をし、乙県知事の免許を受けた後、甲県知事に廃業の届出をしなければならない。
2. Aの役員aが退職し、後任にbを充てた場合、当該役員の職が非常勤のものであっても、Aは、甲県知事に変更の届出をしなければならない。
3. Aが甲県知事から業務の全部の停止を命じられた場合、Aは、免許の更新の申請を行っても、その停止の期間内には免許の更新を受けることはできない。
4. AがB法人に吸収合併され消滅した場合、Bを代表する役員は、30日以内に、甲県知事にその旨の届出をしなければならない。

解説

1. 宅地建物取引業法7条1項2号 免許換え
誤り。甲県内の事務所を廃止し、乙県内で新たに事務所を設置して宅建業を営むのだから、乙県知事の免許を受ける必要がある。つまり、免許換えの申請が必要となる。免許換えの申請は、乙県知事に対して行われる（甲県知事経由ではない）。ここで必要となる手続は免許換えの手続のみ。廃業するわけじゃないので甲県知事に「廃業の届出」を行う必要はない。
2. 宅地建物取引業法8条2項3号、宅地建物取引業法9条 変更の届出：役員・政令で定める使用人
その通り。役員の名前は宅建業者名簿の記載事項。だから、役員aがbに交代する場合には、30日以内に免許権者に届出なければならない。非常勤かどうかは届け出の義務とは関係ない。
3. 判例 免許の更新手続
誤り。「業務停止処分」とは「広告や契約など宅建業に関する業務の停止」を意味する。免許の更新を停止するような効果は持たず、業務停止期間内であっても、免許の更新を受けることができる。もし業務停止中に更新ができなければ、その処分は結局免許取消処分になってしまう。
4. 宅地建物取引業法11条1項2号 廃業の届出：合併
誤り。法人である宅建業者が合併により消滅した場合、合併により消滅した法人を代表する役員であった者が、その日から30日以内に、届け出なければならない。だから、届け出義務のあるのはB法人じゃなくてAさんの方。申請期限は「死亡」「破産」「合併」「解散」「廃業」いずれも「30日以内」。

コーラ問題を愛する者（名前が長いですね）さん！日本語でも「問題が持ち上がる」というのと同じです。つまり「上がる」「上昇する」には「起こる」「生ずる」の意味が含まれます。目に見える具体的な物が上にあがるのも、目に見えない抽象的な問題が持ち上がるのも、両方とも rise で表現できます。他にも声が上ずったり、風が出たり、山がそびえ立ったりしている様子も rise が使えます。英語と日本語を1対1で覚えてると上手くゆきません。いつも「具体」と「抽象」の両方を考えながら、辞書に書いてある意味を読んでみてください。あ、またコーラ問題やろうね！

□

	自己物件(自ら)	他人物件を代理	他人物件を媒介
売 買	▲	○	○
交 換	▲	○	○
賃 貸	×	○	○