

第2編 宅建業法

第1章 宅地建物取引業の意味

- 問1 □□□ 平成27年度 [問26] ㉔
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、宅地建物取引業法第2条第1号に規定する宅地に該当しない。
.....
倉庫の敷地は「宅地」に当たります ×
- 問2 □□□ 平成27年度 [問26] ㉕
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。
.....
貸借の媒介は免許が必要です ×
- 問3 □□□ 令和3年度（10月実施分） [問32] 3
農業協同組合Aが、組合員が所有する宅地の売却の代理をする場合、免許は必要ない。
.....
農業協同組合による売買の代理は免許が必要です ×
- 問4 □□□ 平成16年度 [問30] 1
個人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。
.....
業者に媒介を依頼した依頼主も、免許が必要です ×
- 問5 □□□ 平成17年度 [問30] 3
株式会社Aが、共有会員制リゾートクラブ会員権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、Aは宅地建物取引業の免許を受ける必要はない。
.....
リゾートクラブ会員権の売買は、宅建業の免許を受ける必要があります ×
- 問6 □□□ 平成26年度 [問26] ㉔
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は宅地建物取引業の免許を受ける必要はない。
.....
売主が宅建業法の適用がない者に限られているとしても、免許が必要です ×
- 問7 □□□ 平成22年度 [問26] 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。
.....
宅地の売買の代理には免許が必要です ×
- 問8 □□□ 平成22年度 [問26] 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。
.....
○

1 「宅地」「建物」とは

宅地	用途地域内	原則	「宅地」である。
		例外	現在、道路・公園・河川・広場・水路である敷地は、「宅地」ではない。
	用途地域外	登記簿上の地目を問わず、現に建物の敷地である土地及び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。	
建物		特に定義はない。	

注：畑や青空駐車場は、用途地域内では「宅地」であるが、用途地域外では「宅地」ではない。

2 「取引」とは

自ら当事者として	売買・交換 ※自ら当事者として貸借する行為は「取引」に当たらない。 転貸も同様に「取引」に当たらない。
他人間の契約の代理・媒介	売買・交換・貸借

注：宅地分譲の売主は、たとえ他の業者に代理や媒介を依頼したとしても、免許が必要である。

3 「業」とは

「業」とは	宅地建物の取引を、不特定多数を相手方として、反復継続して行うことをいう。 ⑤ 「A社がA社の社員のみを対象」として取引する場合、特定となるが、「学生のみ」や「会社員のみ」を対象として取引する場合、不特定になる。
-------	--

注：株式会社Aが、共有会員制のリゾートクラブ会員権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、Aは、宅建業の免許を受ける必要がある。

4 例外

以下の者は、免許がなくても宅建業をすることができる。

国・地方公共団体	宅建業法の適用が、全面的でない。
信託会社・信託銀行*	免許に関する規定のみ適用がないため、宅建業をする場合、国土交通大臣に届出をすれば、国土交通大臣免許の宅建業者とみなされる。
みなし業者	宅建業者に免許の失効・取消処分又は死亡等があった場合、本人又は相続人は、死亡等の前に行った取引を結了する目的の範囲内で、なお宅建業者とみなされる。

※ 「信託会社・信託銀行」には、免許取消しに関する規定も適用されない。もともと、指示処分や業務停止処分に関する規定は適用され、営業保証金も必要である。