

# 宅建業法～第1章

## 用語の定義

- 宅地の定義
- 宅地建物取引業の定義
  - 事務所の定義

## 宅建業法上、免許が必要な行為とは？

- ①「宅地・建物の」
- ②「取引を」
- ③「業として行う」…不特定多数を相手に、反復継続して行う

①かつ②かつ③を満たす行為⇒免許要！

(注)不動産の管理や賃貸のみを行うときは宅建業の免許は不要

## 重要な3つの定義

### ①「宅地建物取引業」の定義

～(例)宅地建物取引業に該当⇒免許がいる！

### ②「宅地」の定義

### ③「事務所」の定義

## ①「宅地建物取引業」の定義

- 1) 自ら売買・交換をする(自ら賃貸は該当せず)
- 2) 売買・交換・貸借の代理・媒介(=仲介)をする  
代理・・・当事者に成り代わって契約する  
媒介・・・当事者が行う契約のお膳立てをするだけ

## ②「宅地・建物」の定義

- ・宅地(ア)現在建物が建っている敷地
  - (イ)将来建物を建てる目的で取引される土地
  - (ウ)都市計画法上の用途地域内の土地(ただし道路・公園・河川・広場・水路は除く)

## ③「事務所」の定義

- 1) 本店(主たる事務所)
- 2) 宅建業を営む支店(従たる事務所)
- 3) 継続的に業務可能な施設で、宅建業にかかる契約を締結する権限を有する  
使用人を置く場所(登記されていない支店や出張所)

## 宅建業を行うにつき免許が不要な場合

### ①国・地方公共団体・地方住宅供給公社

～これらにはそもそも宅建業法が適用されない  
よって免許不要で宅建業ができる

### ②信託会社・信託銀行

～国交大臣に届出を出すことによって国交大臣の免許を  
受けた宅建業者と見なされる

### ③取引の結了の範囲内で取引を行うもの

～免許取り消し処分・死亡・合併または廃業等の届出  
これらで免許の効力を失ったとき

・・・宅建業者であった本人または相続人等は、その業者が締結した契約に  
基づく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

### ④破産管財人の行為

宅建資格試験を受験されるあなたは、  
必ず「**短期宅建合格マニュアル**」を入手してください。

マニュアルは[こちら](http://akazawa-kantei.com/)のホームページから無料でダウンロードできます  
<http://akazawa-kantei.com/>

なお、本編のパワーポイントの資料は、  
日建学院の「一発合格！どこでも学ぶ宅建基本テキスト2019年版」を  
参照して作成しています。

