

宅建 GOLD

宅建テキスト 2

Ⅱ 宅地建物取引業法

Ⅲ 法令上の制限 1 都市計画法

Ⅲ 法令上の制限 2 建築基準法

Ⅲ 法令上の制限 3 国土利用計画法

Ⅲ 法令上の制限 4 土地区画整理法

Ⅲ 法令上の制限 5 農地法

Ⅲ 法令上の制限 6 その他の制限法令

Ⅳ 税・その他 1 税 法

Ⅳ 税・その他 2 価格の評定

Ⅳ 税・その他 3 宅地・建物の需給と取引の実務

Ⅳ 税・その他 4 土地・建物の知識

目次

はじめに	1
法令・条文等の表記について	3
もくじ	5

II 宅地建物取引業法

序 論	1 0
第1章 総 則	1 1
第2章 免 許	1 8
第3章 宅地建物取引主任者	3 2
第4章 営業保証金	4 9
第5章 宅地建物取引業保証協会	5 7
第6章 業務に関する規制	6 6
第1節 契約締結までの規制	6 6
第2節 業者自ら売主の規制	8 6
第3節 契約締結後の業務処理、その他の規制	1 0 2
第7章 監督・罰則等	1 1 8

III 法令上の制限

1 都市計画法	1 2 9
序 論	1 3 0
第1章 総 則	1 3 1
第2章 都市計画	1 3 5
第1節 都市計画の内容	1 3 5
第2節 都市計画の決定	1 4 9
第3章 都市計画制限等	1 5 3
第1節 開発行為の規制	1 5 3
第2節 建築等の制限	1 6 6
第3節 その他の規制	1 7 1
第4章 都市計画事業	1 7 7
2 建築基準法	1 8 1
序 論	1 8 2
第1章 総 則	1 8 3
第2章 単体規定	1 9 2

第3章 集団規定	196
第1節 道路に関する規制	196
第2節 建築物の用途制限	201
第3節 建築物の形態制限	204
第4節 防火地域、準防火地域内の規制	222
第4章 建築協定	226
3 国土利用計画法	229
序 論	230
第1章 総則等	231
第2章 土地に関する権利の移転等の許可	234
第3章 土地に関する権利の移転等の届出	241
第1節 土地取引の届出制	241
第2節 注視区域、監視区域	246
第4章 遊休土地に関する措置	253
4 土地区画整理法	255
序 論	256
第1章 総則・施行者	257
第2章 土地区画整理事業	260
5 農地法	267
序 論	268
第1章 総 則	269
第2章 権利移動、転用の制限	271
第3章 利用関係の調整	280
6 その他の制限法令	281
序 論	282
第1章 宅地造成等規制法	283
第2章 その他の法令	291

IV 税・その他

1 税 法	295
序 論	296
序 章 不動産に関する税の概要	297
第1章 国 税	299

第1節	所得税	299	
第2節	登録免許税	310	
第3節	印紙税	315	
第4節	贈与税・消費税	320	
第2章	地方税		324
第1節	不動産取得税	324	
第2節	固定資産税・都市計画税	330	
2	価格の評定		335
序論			336
第1章	地価公示法		337
第2章	不動産の鑑定評価		342
3	宅地・建物の需給と取引の実務		349
序論			350
第1章	宅地・建物の需給		351
第2章	取引の実務		355
4	土地・建物の知識		359
序論			360
第1章	土地		361
第2章	建物		363

Ⅱ 宅地建物取引業法

☆宅建業法の基本的な性格は、宅建業者を保護するのではなく、一般消費者を保護することであり、そのため業者に対してさまざまな規制が加えられるのである。宅建業法を学習する際には、「消費者保護」を念頭に置いて考えると、容易に理解できる場合が多い。

[illegible]

2 宅建業法の体系

宅建業法は、一般消費者の利益の保護を図るため、宅建業者に対する種々の規制を行っている。この宅建業者に対する規制は、次のとおりとである。

① 免許制度

宅建業を営もうとする者は、宅建業の免許（営業許可）を受けなければならない。すなわち、宅建業の免許を受けなければ、宅建業の事業を行うことはできないのである。

② 専任の取引主任者の設置義務

宅建業者は、その事務所等に、その従業者数に応じた一定割合以上の専任の宅地建物取引主任者（以下「取引主任者」という）を設置しなければならない。そして、宅建業者は、一定の事務は、必ず取引主任者に行わせなければならない。

⇒ 一定の事務とは、詳しくは後述するが、

〈1〉重要事項の説明

〈2〉重要事項説明書への記名押印

〈3〉売買契約書等への記名押印

の3つである。

③ 営業保証金の供託義務、または保証協会への加入義務

宅建業者は、免許を受けても、その事業の開始前に、一定の営業保証金を供託するか、または保証協会に加入するか、いずれかの措置をとらなければならない。

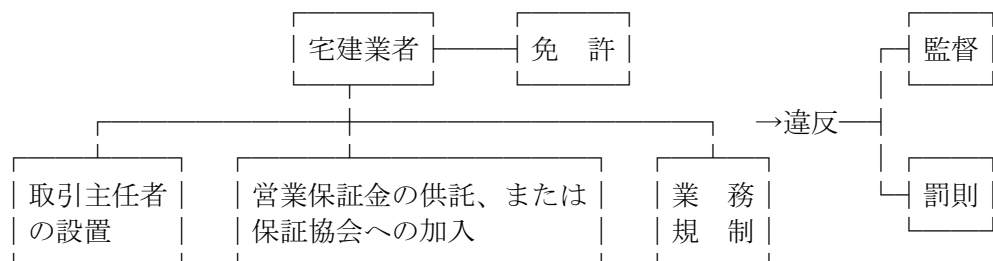
⇒ 営業保証金の供託義務、保証協会への加入義務は、宅建業者と取引した相手方に損失を与えたときに、一定の金額は確実に弁済できるようにする制度で、これによって宅建業者と取引した相手方を保護しようとするものである。

④ 業務上の義務

宅建業者には、業務の適正、公正を確保するため、その業務上種々の遵守事項が義務付けられている。

⑤ 監督、罰則

宅建業者が、以上の宅建業法上の義務に違反した場合は、一定の監督処分、罰則があり、これによって各種の規制措置を担保している。



〔参 考〕 宅地建物取引業者と宅地建物取引主任者

宅地建物取引業者（宅建業者）と宅地建物取引主任者（取引主任者）とはまったく別である。受験者でも両者を混同している人が多いので、簡単に説明しておこう。

宅建業者とは、宅建業の事業を営む者である。この事業を営むために必要とされるのが「免許」で、宅建業者には、個人として免許を受けている個人業者もあれば、株式会社等の法人として免許を受けている法人業者もある。そして、免許がなければ、事業を営むことはできないのである。

取引主任者は、この宅建業者に設置が義務付けられている資格者であり、業者の一定の事務を行う者である。すなわち、宅建取引の専門知識をもった者として、試験によってその資格を認定された者で、そのための試験が「宅地建物取引主任者資格試験（宅建試験）」である。従って、取引主任者の資格は、個人に対してのみ認められるものである。

そして、この資格があることと、事業を営むこととは別で、取引主任者の資格があっても、宅建業を営むことができるわけではない。あくまでも、宅建業を営むためには、免許を受けなければならないのである。逆に、免許を受けるには、取引主任者の資格は必要ないし、試験もない。もちろん法人の場合は、法人自身が取引主任者の資格をもつことはありえないが、個人の場合も、その個人が取引主任者の資格をもっていなくても、一定数以上の取引主任者を設置すればよい（すなわち、雇えばよい）のである。

3 用語の定義 ㊦㊦

(1) 宅地 ㊦㊦

宅建業法で宅地とは、次の2つの土地をいう（2①）。

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、すべて「宅地」である。建物の敷地に「供せられる」とは、**現に建物の敷地となっている土地のほか、将来建物の敷地となる予定の土地**も含む趣旨である。
⇒ 従って、現在は建物の敷地となっていないけれども、建物の敷地とする予定で取引する土地も「宅地」である。

② 用途地域内の土地

①の「建物の敷地に供せられる土地」は、当然に宅地であるが、それ以外の土地であっても、都市計画法（都計法）8条1項1号の**用途地域内の土地は、道路、公園、河川、水路、広場の公共用施設に供せられている土地を除いて**、「宅地」である（水路、広場については、令1）。これらの公共用施設用地は、現に供せられているもののみが除かれるので、将来道路等となる予定地であれば、当然に宅地である。

/////////
【Check】

- 1 建物の敷地に供せられる土地（現に建物の敷地である土地、将来建物の敷地となる予定の土地）は、常に宅地である。従って、現況が農地や山林であっても、建物の敷地として供する目的で取引するものであれば、宅建業法上は「宅地」である。
- 2 用途地域内の土地は、現に道路、公園、河川、水路、広場の用地である土地以外は、原則としてすべて宅地である。従って、用途地域内の駐車場や農地も、当然に「宅地」である。
- /////////
.....

【参 考】

宅建業法上の「宅地」の定義は上記のとおりであるが、「建物」については特に定義されていない。一般には、建基法2条1号の「建築物」をいうとされているが、貸間の媒介（仲介）も宅建取引とされるので、アパートやマンションの1室等の建物の一部も含まれる（2②括参照）。

なお、宅建業法上の「宅地」と、宅造法や区画整理法上の「宅地」とでは、その定義が異なっているので、混同しないように注意すること。

.....

（2） 宅地建物取引業 ◎◎◎

宅地建物取引業とは、「宅地建物」を、「取引」することを、「業」とすることをいう。「宅地建物」については、上記（1）で説明したとおりである。ここでは、宅地建物の「取引」と、これを「業」とすることについて説明する。

① 宅地建物の取引

宅地建物の「取引」とは、次のものをいう（2②）。

- 〈1〉宅地建物の[・]売[・]買、[・]交[・]換を[・]自[・]ら[・]行[・]う場合……自分が売買、交換の契約当事者となる場合である。すなわち、売買の場合であれば、売主または買主となる場合である。
- 〈2〉宅地建物の[・]売[・]買、[・]交[・]換、[・]貸[・]借の[・]代[・]理[・]を[・]行[・]う場合……売買、交換、貸借の契約当事者は他人であるが、その他人の依頼により、その契約の代理行為をする場合である。
- 〈3〉宅地建物の[・]売[・]買、[・]交[・]換、[・]貸[・]借の[・]媒[・]介[・]を[・]行[・]う場合……〈2〉と同様、売買、交換、貸借の契約当事者は他人であるが、その他人の依頼により、媒介行為をする場合である。

⇒ 媒介とは、契約の相手方を紹介したりするなど、他人の契約が成立するように取り計らうことで、一般には「仲介」とか「斡旋」といわれる。

	売 買	交 換	貸 借
〈1〉 自ら	○	○	×
〈2〉 代理	○	○	○
〈3〉 媒介	○	○	○

////////////////////////////////////

【C h e c k】

- 1 自ら当事者となる場合は、売買、交換に限られ、**自ら当事者として貸借を行う場合は、宅建取引には当たらない。**宅建取引を業とするには免許を受けなければならないが、貸借の当事者である貸主（アパートやマンション等の大家等）はもちろん、借主も宅建業の免許を必要としないのは、このためである。
- 2 ただ、他人の依頼を受けて**貸借の代理、媒介を行う場合は、宅建取引に当たる。**従って、アパートの大家の依頼で入居者の募集を行う場合、それが代理であれ、媒介であれ、いずれも宅建業の免許を必要とする。

////////////////////////////////////

【参 考】

「代理」については、民法で説明されるのでここでは立ち入らない（民 99 以下）。民法で、ほぼ毎年代理について出題されるのは、取引主任者には、代理に関する民法上の正確な知識が要求されるからである。

一方「媒介」とは、一般に「仲介」とか「斡旋」といわれるもので、当事者の依頼によって、その契約の相手方を世話し、契約締結に結びつけるものである。媒介する業者は、相手方を紹介して契約締結をさせようとするだけで、契約の意思表示をするのはあくまでも売主、買主等の当事者であって、媒介業者が当事者に代わって意思表示をするわけではない点が代理と異なる。

② 「業」とする

宅地建物取引業は、上記の宅地建物の取引を業として行うことである（2②）。「業」として行うというのは、**不特定多数の者のために反復継続して行為**することをいう。

「反復継続」とは、その**意思をもって行為**することをいう。従って、初めて宅建取引を行った場合も、反復継続する意思がある限り、その1回の行為で「業」に当たる。従って、一般消費者がマイホームを購入するような場合は、宅地建物の取引ではあるが、反復継続するわけではなく、宅建業には当たらないから、これらの者は免許を必要としないのである。

////////////////////////////////////

【Check】

- 1 「業」とするとは、**不特定多数**の者に対して行うのであるから、「特定」されている場合には、「業」とするとはいえない。例えば、大学の学生部がその在籍する学生に下宿等を斡旋（媒介）したり、会社が自社の従業員に社宅を分譲する場合には、特定の範囲の者のみを対象としているから、宅建業に当たらない。
- 2 また、「業」とするとは、**反復継続**して行うことであるから、例えば複数の宅地建物を一括して売却するような場合は、「業」とするとはいえず、宅建業に当たらない。
- 3 「業」とするのは、不特定多数の者に対して反復継続して行為することをいうのであって、「営業」とするということではない。すなわち、**営利目的であるかどうかを問わない**ということである。営利目的とはまったく関係がないことに注意すること。
- 4 宅地建物取引業に当たるかどうかは、①**宅地建物**、②**取引**、③**業**、の3つの要素から考えることが必要である。このいずれかに該当しなければ、宅建業ではなく、従って宅建業の免許を必要としない。試験では、免許を必要とするかという形で出題されるが、免許自体を問うものではなく、「宅建業」に当たるかどうかを問うものである。
- 5 以上のように、宅地建物取引業は、その対象が①**宅地・建物**（不動産全般ではない）で、その行為は②**取引**（自ら売買・交換、売買・交換・貸借の代理、媒介）であり、③これを業とする（不特定多数の者に対して反復継続して行為）ことである。従って、不動産賃貸業、不動産管理業、建築請負業等は、宅建業ではない。すなわち、宅建業は、不動産業と同義ではなく、不動産業の一種である。

////////////////////////////////////

（3） 宅地建物取引業者 ◎

宅地建物取引業者とは、宅建業法上の**免許**を受けて**宅地建物取引業**を営む者をいう（2③）。