

第1章 宅地建物取引業法の概要

1 宅地建物取引業法の目的 (法第1条)

宅地建物取引業を営むもの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もの

宅地建物取引業法 昭和27年6月10日制定 同年8月1日公布 法律第176号

※ 宅地建物取引業法 (以下、「法」という。)

2 宅地建物取引業の定義 (法第2条1項2号)

- (1) 宅地又は建物の売買又は交換をする行為で業として行うこと。
- (2) 宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介をする行為で業として行うこと。

区分	宅地又は建物		
	自己物件	他人の物件(代理)	他人の物件(媒介)
売買	○	○	○
交換	○	○	○
賃貸	×	○	○

※ 自己所有地を不特定多数の者に分譲することは、宅地建物取引業者 (以下、「宅建業者」という。)

が仲介するしないにかかわらず、宅地建物取引業 (以下、「宅建業」という。) となります。

※ 不動産業であっても、不動産賃貸・管理業 (不動産賃貸業、貸家業、貸間業、不動産管理業など) は宅建業には該当しません。

【宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方】

- ◇ 業として行う・・・宅地建物の取引を社会通念上事業の遂行とみることができる程度に行う状態を指し、判断は下記の事項を参考に諸要因を勘案して総合的に判断する。

判断基準	着目点	事業性
取引の対象者	<input type="checkbox"/> 広く一般の者を対象に取引を行う	高い
	<input checked="" type="checkbox"/> 取引の当事者に特定の関係が認められる	低い
取引の目的	<input type="checkbox"/> 利益を目的とする	高い
	<input checked="" type="checkbox"/> 特定の資金需要の充足を目的とする	低い
取引対象物件の取得経緯	<input type="checkbox"/> 転売するために取得した物件の取引	高い
	<input checked="" type="checkbox"/> 相続又は自らが使用するために取得した物件の取引	低い
取引の態様	<input type="checkbox"/> 自ら購入者を募り一般消費者に直接販売	高い
	<input checked="" type="checkbox"/> 宅建業者に代理又は媒介を依頼して販売	低い
取引の反復継続性	<input type="checkbox"/> 反復継続的に取引を行う	高い
	<input checked="" type="checkbox"/> 1回限りの取引として行う	低い

3 宅地の定義（法第2条1項1号、施行令第1条）

- (1) 建物の敷地に供せられる土地
- (2) 都市計画法第8条第1項第1号の用途地域内のその他の土地で、道路、公園、河川、広場及び水路以外の土地

【宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方】

◇ 宅地・・・現に建物の敷地に供せられている土地に限らず、広く建物の敷地に供する目的で取引の対象とされた土地

建物の敷地に供せられる土地	用途地域の内外、地目のいかんを問わず、建物の敷地に供せられる土地であれば全て該当します。現に宅地として利用されている土地だけではなく、宅地化される目的で取引されるものも、宅建業法上の「宅地」となります。
用途地域内の土地	道路、公園、河川、広場、水路の用に供せられる土地を除きます。

4 建物の定義

法では定義されていない。

※ 他法令

〈建築基準法第2条第1号（建築物）〉

土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの、これに附属する門若しくは扉、その他

〈不動産登記規則第111条（建物）〉

屋根及び周壁又はこれに類するものを有し、土地に定着した建造物であって、その目的とする用途に供しうる状態にあるもの