第１章
総則

総則(そうそく)は、
その法律が**どういう目的で作られたか、どういう用語が使われるか**など、
法律全体に通じるルールや用語が書いてあります。
宅建業法の総則は「立法目的」と「用語の解説」に分かれます。

1節　立法目的

立法目的は、必ず法律の第一条に書かれ、
第二条からはその立法目的を達成するための具体的なルールが書かれていくことになります。
よって、立法目的が書かれている**「第一条」はその法律の根底となる考え方になる**ので、
試験には出ませんがキッチリ押さえておく必要があります。

> **(宅地建物取引業法 第一条)**
> この法律は、宅地建物取引業を営む者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、もつて**購入者等の利益の保護**と**宅地及び建物の流通の円滑化**とを図ることを目的とする

宅建業法の目的は、「**購入等の保護**」、「**宅地・建物の流通の円滑化**」の２つです。
よって宅建業法の条文全てがこの目的を達成するために書かれているってことです。

2節　用語

宅建業法の「宅建業」とは何のことでしょうか。

> **宅地建物取引業**
> 「**宅地・建物**」の「**取引**」を「**業**」として行うこと

宅地建物取引業(略して宅建業)を行う場合には**免許**が必要になります。
つまり、「宅地・建物」の「取引」を「業」として行う時に宅建業の免許が必要になるわけです。
どういう時が宅建業に該当するか、免許が必要か・不要かを判断するため、
用語をひとつずつ確認していきましょう。

1　宅地・建物

宅建業法でいう宅地(たくち)とは、次の土地のことを言います。

> **宅建業法の「宅地」**
> ・今現在、**建物が立っている**土地
> ・今現在、建物はないが**建物を建てる目的で取引される**土地
> ・**用途地域内**の土地(**道路・公園・河川・水路・広場は除く**)

「用途地域」っていうのは法令上の制限の「都市計画法」で勉強します。
今はとりあえず「近い将来、宅地化する地域」みたいな印象で覚えてください。
宅地化する予定なので、建物が建っていなくとも宅地扱いになります。
しかし、いくらそういう地域とはいえ、道路・公園・河川などの建物の立てようがない場所は
宅地にはなりえません。

また、「不動産登記法」には、土地の種類というものを登記簿に記録するルールがあります。
この土地の種類のことを「地目」と言いますが、登記記録上の地目が「山林」と書いてあっても、
建物を建てる目的で取引される場合は宅建業法では宅地として扱うことに注意してください。
登記簿上の地目は関係ないということです。

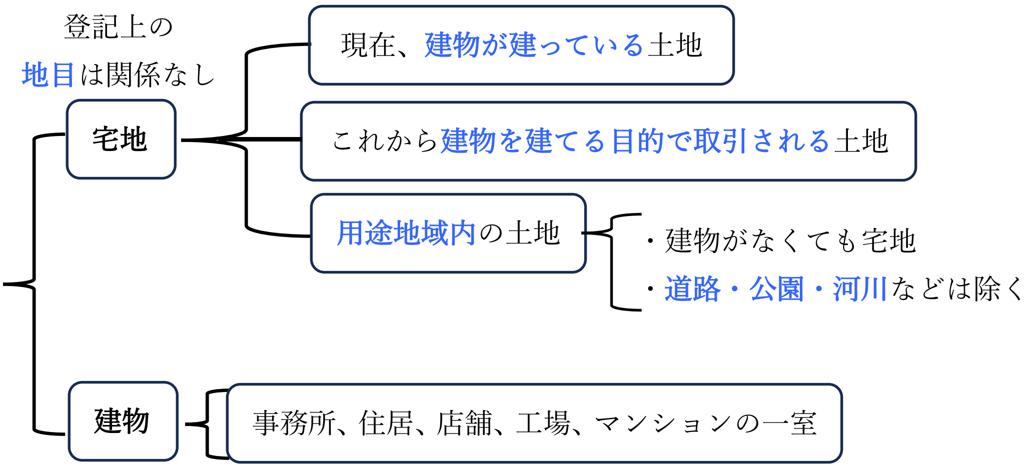
一方、宅建業法でいう建物とは、条文には書いていませんが以下のものを言います。

宅建業法の「建物」の例
住居に限らず、倉庫、工場、マンションの一室など

「住居に限られないよ」くらいは押さえておきましょう。

当塾の宅建業法は、図を使って効率よく暗記を行っていきます。
今後、下のような図が何度も出てきます。図を使って、記憶を呼び起こす訓練をしていきましょう。
復習用問題集もこの図を思い出すような問題を作問しています。

【図で記憶】宅地・建物



2　取引

宅建業法でいう「取引」とは次のいずれかの行為のことを言います。

宅建業法の「取引」

○ 自己の物件を売買・交換する
○ 他人の物件の売買・交換・貸借を代理する
○ 他人の物件の売買・交換・貸借を媒介する
※自己の物件を貸借することは宅建業の取引にあたらないので、免許不要。

逆に上記以外は宅建業法でいう取引には当たりません。
例えば「建築請負業」、「不動産管理業」、「広告業」、「不動産賃貸業」などは
宅建業法上の取引にあたらないので、宅建業の免許は不要ということになります。

続いて言葉の確認をざっくりしておきましょう。

・**売買**（ばいばい）	売り手がモノを渡し、買い手が代金を払うこと
・**交換**（こうかん）	モノとモノを取り換えること
・**貸借**（たいしゃく）	いわゆるレンタル。借りている間はお金を払い、期間が経ったら返す
・**代理**（だいり）	当事者の代わりに取引すること
・**媒介**（ばいかい）	当事者の代わりに取引相手を探すこと。

特に、代理と媒介の違いは今後もたくさん出てくるのでしっかり押さえてください。

【大事な考え方】　代理と媒介の違い

代理は本人の代わりに取引をすることで、契約が決まったらその効力は本人に帰属します。

媒介はあくまで「取引相手を探す・見つけてくる」という意味です。
今風でいうと「マッチングさせること」です。似た意味の言葉に「仲介・あっせん」があります。

自己の物件を貸借、いわゆる「自ら貸借」は宅建業法の取引には該当しないというのは頻出です。
「自ら貸借」とは、いわゆる「不動産賃貸業」になります。自分の物件を他人に貸すビジネスです。
この「自ら貸借」の貸借には、借りたものをさらに貸す転貸(いわゆる又貸し)も含まれます。

【大事な考え方】　なんで「自ら貸借」は宅建業法の取引に該当しないか。

仮に「自ら貸借」が宅建業の取引に該当する(宅建業の免許が必要)としましょう。
賃貸業をしている大家さんが死亡した場合、その相続人が**物件**と**貸主としての立場**を引き継ぐわけですが、もし、相続人が宅建業の免許を持っていなかった場合、無免許営業となるので、
住人の方々はその物件から出ていかなくてはなりません。
また、宅建業をするには専任の宅建士を設置しなければならないというルールもあります。
もし、大家さんが死亡した場合、その相続人が宅建士でなければ宅建業法違反となり、
事業継続ができないという、これまた不都合が生じるからです。

このように、「自ら貸借」を宅建業の取引にしてしまうと様々な不都合が生じてしまうのです。

3　業

宅建業法の「業」(ぎょう・ごう)とは次のように定義されています

宅建業法の「業」
　不特定多数の人を対象とし、**反復継続**して取引すること

いわゆる分譲(ぶんじょう)が「業」の代表例です。

一方、**一回きりの取引**や**ある特定の人を対象**とした取引は宅建業法の「業」には当たりません。
「業」に当たらないということは宅建業にならず、宅建業の免許も不要になります。

【大事な考え方】　「業」に当たる・当たらないの例
○A の宅地を 10 区画に分けて、業者に**一括**まとめて売る行為
　⇒一括、つまり一回キリなので反復継続性なし。よって「業」ではないでの免許不要です。

○A の宅地を 10 区画に分けて、B に販売代理を依頼する行為(いわゆる分譲)
　⇒代理の効果は本人に帰属します。
　　B が区画分けされた宅地を売るたびに、その効果は本人 A に帰ってきます。
　　つまり A がその都度、区分けされた宅地を売っていることになり、反復継続性ありです。
　　よって、これは「業」に当たり、A は間接的にですが宅建業をしていることになるので
　　免許が必要になります。(売買の代理をしている B には当然免許が必要になります)

4　総則の事例問題の解き方

「ある事例の場合に宅建業にあたるかどうか・宅建業の免許は必要か」
・・という事例問題が頻繁に出題されます。

実際の過去問を通して、どのような時に免許が必要になるのかを考えていきましょう。

【例題 1】
A が競売により取得した複数の宅地を、宅建業者 B に媒介を依頼し売却する行為を繰り返し行う場合、A は宅建業の免許を必要とするか

「宅地建物」の「取引」を「業」として行う場合に免許が必要になりますから、事例を読み取って
①「宅地建物」に該当するか
②「取引」に該当するか
③「業」に該当するか
を検討していくことになります。３つとも該当すれば A は免許が必要になります。

①「宅地建物」に該当するか
問題文より「複数の宅地」とあるので、そのまま「宅地」に該当します。

②「取引」に該当するか
A は宅建業者に媒介を依頼しています。**媒介はあくまで間をとりもつことに過ぎず**、
実際の契約は A が行うので「自ら売買」をしていることになります。よって「取引」に該当します。

③「業」に該当するか。
問題文から「繰り返し行う」とあるので、「業」に該当します。

以上から①、②、③の要件を全て満たしますので、
A の行為は宅建業にあたり、A は免許が必要になります。
(ちなみに、媒介をする宅建業者 B は「宅地の売買を繰り返し媒介」するので免許が必要になります)

【例題２】
A が、賃貸物件の複数の所有者から一括して借り上げ、賃借人に自ら又は宅建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 は免許がいるか。

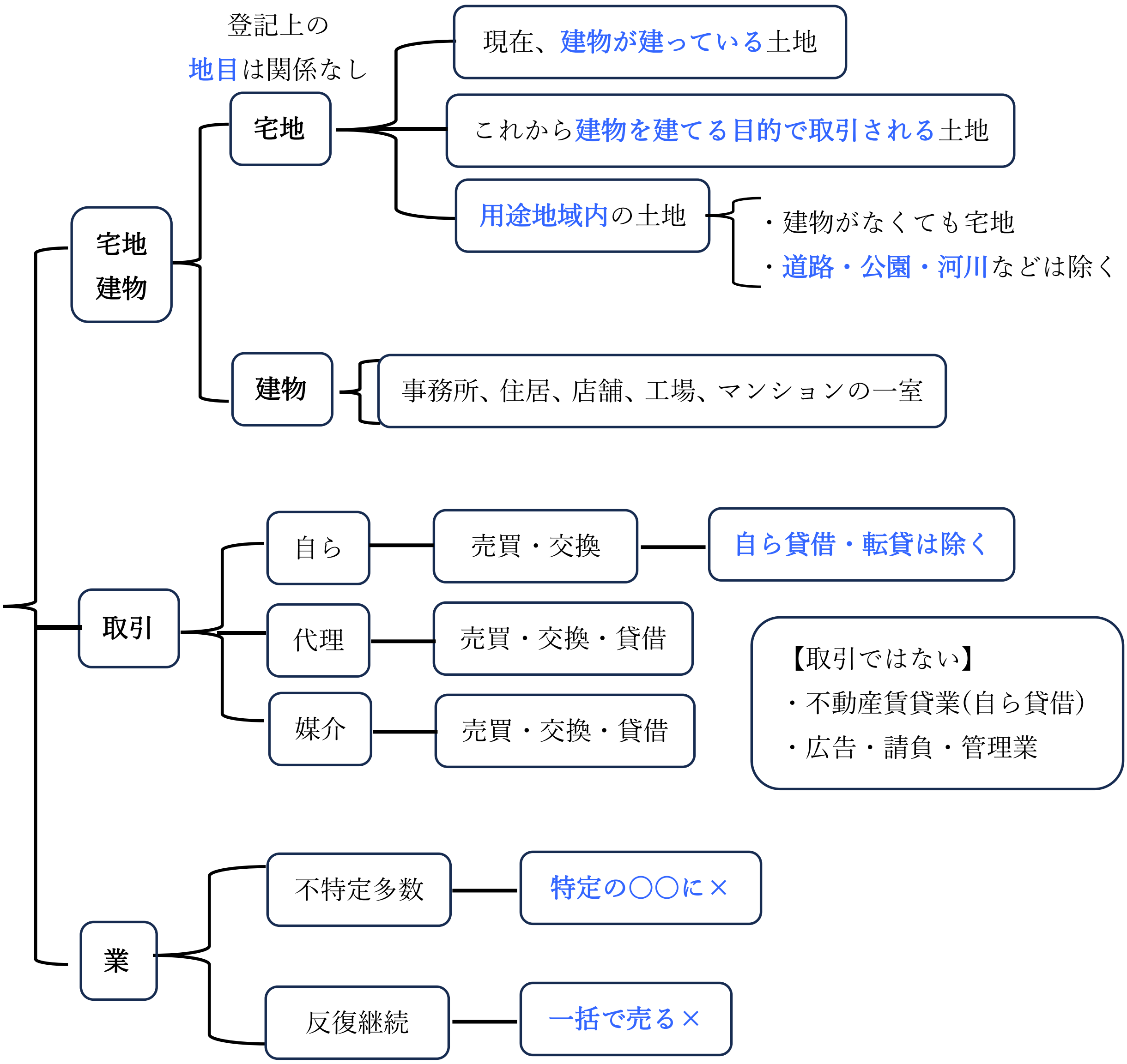
①宅地建物に該当するか、③業に該当するか、はすぐに「該当する」と読み取れるので、
②「取引」に該当するかを考察しましょう。

まず、A は複数の所有者から一括で借り、
それをさらに賃貸するという転貸を行っています(いわゆる「又貸し」ってやつ)。

文中の「又は」を、主語と述語の関係に注意して読み解いてみましょう。
『A が、・・・・・「賃借人に自ら」又は「宅建業者に媒介を依頼し」賃貸する行為を繰り返し行う』
と読めますから、
イ「A は賃貸人に自ら賃貸する行為を繰り返し行う」又は
ロ「A は宅建業者に媒介を依頼し賃貸する行為を繰り返し行う」
という風に分解できます。
よって、このイ・ロの２つが取引に該当するか否かを正確に判別する必要があるわけです。

イは「自ら賃貸」ですから、瞬時に宅建業の取引ではないと判別できます。
ロは先ほどもやりましたが、**媒介はあくまで間を取り持つだけ**ですので、直接貸し付けるのは A になります。よって A は業者を介して「自ら賃貸」していることになり、宅建業の取引には該当しないことになります。

よってイ・ロ両方とも宅建業の「取引」には該当しませんので、
例題の場合、A は免許不要という結論になります。

こと細かく書きましたが、本番では悠長なことはしてられません。問題文を読みつつ瞬時に判断していくことが求められます。過去問を通して、たくさんの事例であてはめの練習をしてみてください。

【図で記憶】　宅地建物取引業とは