

宅建業とは:①宅地・建物について②取引を③業として行うこと、という3つの要素をすべて満たす行為

✔「宅建業」に該当する場合、宅建業法の様々な規制を受ける。

✔宅建業に該当するかどうかは①～③の要素で客観的に判断。→自分で該当しないと判断してもダメ!

①「宅地・建物」とは?

✔建物とは:戸建、マンション、倉庫など

✔宅地とは:現在建物の敷地に供されている土地と都市計画法の用途地域内にある土地

✔道路・公園・河川等の公共施設用地は宅地ではない。

✔農地や山林→用途地域内にあれば「宅地」

②「取引」とは?「8つの行為」

✔自ら当事者(買主/売主)となって「売買」「交換」を行う

✔代理として「売買」「交換」「貸借」を行う

→代理とは:売主/買主から委任(代理権)を受けて契約締結まで行うとき

✔仲介(媒介)として「売買」「交換」「貸借」を行う

→仲介(媒介)とは:売主と買主を引き合わせるだけ(契約締結は売主/買主)

✗自己所有の物件を人に貸す行為は該当しない。アパート経営や駐車場経営など

✗自ら借りる行為は該当しない。(転貸含む)

✗管理業/宅地造成業は該当しない。

③「業として行う」とは?

✔業とは:「不特定多数の者」を相手に反復継続して取引を行うこと。

✔不特定多数:友人や親族のみ、自社の従業員のみ限定すれば該当しない。

✔反復継続:1回限りの売却は該当しない。→当初から何回も行う予定があれば初回でも該当。

✔利益の有無は関係しない。

適用除外:①国②自治体③信託銀行・信託会社は、宅建業に該当する取引を行うときも免許は不要。

✔信託銀行/信託会社:大臣への届出が必要。