

◆ 「宅地」の意味

- ①現在建物が建てられている土地
 ②建物を建てる目的で取引される土地
 ③都市計画法上の用途地域内の土地（ただし、現に道路、公園、河川、広場、水路の用に供されている土地を除く）

宅建業法上の「宅地」といえるかどうかは、登記簿上の地目や現況を問わない。

◆ 「取引」の意味

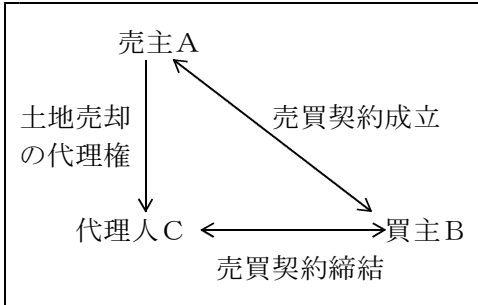
○は取引にあたる。×は取引にあたらない。

	自ら行う	代理する	媒介する
売 買	○	○	○
交 換	○	○	○
貸 借	×	○	○

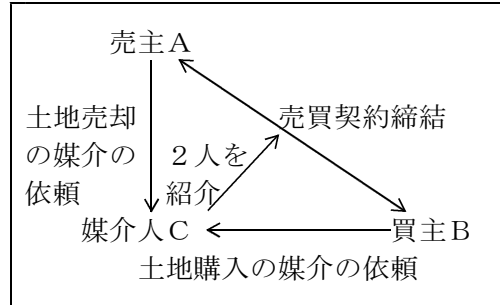
◆ 「業」の意味

- 宅地建物取引を
 ①不特定多数人を相手方として、
 ②反復継続して行うこと

◆ 代理の場合



◆ 媒介の場合



○代理と媒介の違い

売買の代理の場合、契約を締結するのは、代理人と買主である（代理行為の効果が本人に帰属する）。

売買の媒介の場合、契約を締結するのは、売主と買主である。

MEMO

免許が不要な者	国土交通大臣への届出	宅建業法の適用
国、地方公共団体（都道府県・市町村）、都市再生機構など	不要	一切適用されない
信託会社、信託業務を兼営する金融機関	必要（届出をすることによって国土交通大臣免許を受けた宅建業者とみなされる）	免許に関する規定のみ適用されない（他の規定は適用される）。

MEMO

◆ 免許の種類

国土交通大臣免許	2つ以上の都道府県の区域内に事務所を設置
都道府県知事免許	1つの都道府県の区域内にのみ事務所を設置（複数の事務所を設置することもできる）

◆ 事務所の種類

種類	免許を受ける場合の「事務所」の判断基準
本店（主たる事務所）	本店で宅建業を行わなくても、常に事務所となる。
支店（従たる事務所）	支店で宅建業を行う場合にのみ事務所となる。
継続的に業務を行うことができる施設	契約締結権限を有する使用人を置く施設のみ事務所となる（営業所などの名称を問わない）。

◆ 免許の申請

免許申請書	<ul style="list-style-type: none"> ①商号又は名称 ②宅建業者が法人の場合は、役員及び政令で定める使用人（支店長・営業所長など）の氏名 ③宅建業者が個人の場合は、その個人及び政令で定める使用人の氏名 ④事務所の名称・所在地 ⑤事務所ごとに置かれている専任の取引士の氏名 ⑥宅建業以外の事業を行っている場合は、その事業の種類
添付書類	<ul style="list-style-type: none"> ①宅地建物取引業経歴書 ②免許の欠格事由に該当しないことの誓約書面 ③事務所に法定数の専任の取引士を置いたことを証する書面など