

これだけで合格する！宅建士合格講座
サンプル講義用（第4回）

令和7年受験版

梶原塾

Copyright © 2005-2025 KajiwaraJuku.

2025-SP01

宅建士試験基本書

(合格ノート版)

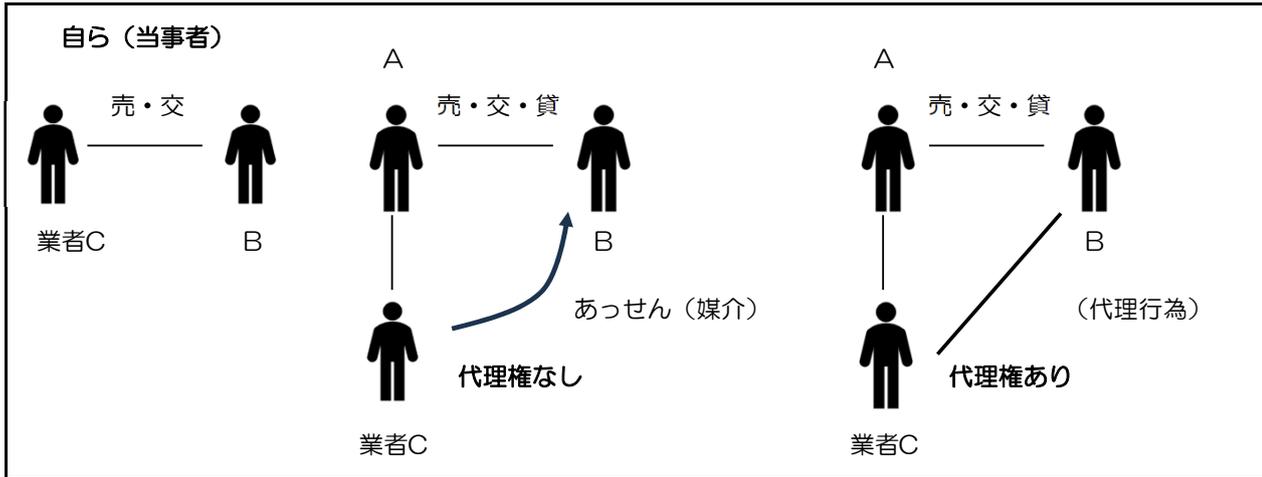
令和7年受験版

② 宅地建物取引業法

梶原塾

Copyright © 2005-2025 KajiwaraJuku.

2025-TG01



・③「業」とは

・ 不特定多数の者を相手に反復・継続して行ない、事業性が高いものが、「業」として判断される

ex. 宅地を10区画に分割して売買（＝分譲） 農地を宅地に転用して売買

転売目的で取得（ex. 売買・競売）した宅地を売買

⇒ 公益法人に対してのみ分譲する場合は、「業」として判断される ∵ 特定しているとは言えない

⇒ 企業がその社員に限定して分譲する場合は、「業」として判断されない ∵ 事業性が高いとは言えない

⇒ 破産管財人が破産財団（破産者が所有していた財産）の換価のために自ら売買する場合は、

「業」として判断されない

・ 免許の要否

・ ①「宅地」または「建物」に関する ②「取引」を ③「業」として営むには、免許を受けなければならない

⇒ ①～③のすべてに該当する場合に、免許が必要となる

∵ 1つでも該当しなければ業法の規定は適用されない

ex. Aが所有する「宅地」をCが代理して、反復・継続して売買する場合 （上部代理の図参照）

Cは、A所有の「宅地」をAの代理人として、反復・継続して売買 ⇒ Cは免許が必要 （売買の代理）

Aは、自己所有の「宅地」をCに代理を依頼して、反復・継続して売買 ⇒ Aは免許が必要 （自ら売買）

kajiwara juku

梶原塾

<http://kajiwara-juku.com>

これだけで合格する！
宅建士試験過去問セレクト13年
サンプル講義用②宅地建物取引業法

令和7年受験版

1-1-1

宅地、建物に関する次の記述は、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいか・・・。
宅地とは、建物の敷地に供せられる土地をいい、道路、公園、河川、広場及び水路に供せられているものは宅地には当たらない。

1-1-2

宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」という。）に関する次の記述は、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいか・・・。なお、いずれの場合も、その行為を業として営むものとする。

A社が、都市計画法に規定する用途地域外の土地で、あって、ソーラーパネルを設置するための土地の売買を媒介しようとする場合、免許は必要ない。

1-1-3

宅地建物取引業法に関する次の記述は、正しいか・・・。

宅地には、現に建物の敷地に供されている土地に限らず、将来的に建物の敷地に供する目的で取引の対象とされる土地も含まれる。

1-1-4

宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」という。）に関する次の記述は、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいか・・・。なお、いずれの場合も、その行為を業として営むものとする。

B社が、土地区画整理事業の換地処分により取得した換地を住宅用地として分譲しようとする場合、免許は必要ない。

1-1-1	R3b-34-1	○正しい	P3
<p>「宅地」とは、建物の敷地に供せられる土地をいい、㊦～㊧のいずれかに該当するものをいいます。</p> <p>㊦現に建物の敷地に供せられている土地 ㊧建物の敷地に供する目的で取引の対象とされた土地</p> <p>㊨用途地域内の土地 *現に、道路・公園・河川・広場・水路の用に供せられているものを除く</p> <p>本肢記載のとおりです。</p>			

1-1-2	R3a-32-1	○正しい	P3
<p>「宅地」とは、建物の敷地に供せられる土地をいい、㊦～㊧のいずれかに該当するものをいいます。</p> <p>㊦現に建物の敷地に供せられている土地 ㊧建物の敷地に供する目的で取引の対象とされた土地</p> <p>㊨用途地域内の土地 *現に、道路・公園・河川・広場・水路の用に供せられているものを除く</p> <p>本肢の「ソーラーパネルを設置するための土地」は、これに該当しません。 本肢記載のとおりです。</p>			

1-1-3	R2b-44-㊦	○正しい	P3
<p>「宅地」とは、建物の敷地に供せられる土地をいい、㊦～㊧のいずれかに該当するものをいいます。</p> <p>㊦現に建物の敷地に供せられている土地 ㊧建物の敷地に供する目的で取引の対象とされた土地</p> <p>㊨用途地域内の土地 *現に、道路・公園・河川・広場・水路の用に供せられているものを除く</p> <p>本肢記載のとおりです。</p>			

1-1-4	R3a-32-2	×誤り	P3
<p>「宅地」とは、建物の敷地に供せられる土地をいい、㊦～㊧のいずれかに該当するものをいいます。</p> <p>㊦現に建物の敷地に供せられている土地 ㊧建物の敷地に供する目的で取引の対象とされた土地</p> <p>㊨用途地域内の土地 *現に、道路・公園・河川・広場・水路の用に供せられているものを除く</p> <p>本肢の「換地を住宅用地として」は、㊧に該当します。「免許は必要ない」旨の記載が誤りとなります。</p>			

1-1-5

宅地建物取引業法に関する次の記述は、正しいか・・・。
建物の敷地に供せられる土地であれば、都市計画法に規定する用途地域外に存するものであっても、宅地に該当する。

1-1-6

宅地建物取引業法に関する次の記述は、正しいか・・・。
農地は、都市計画法に規定する用途地域内に存するものであっても、宅地には該当しない。

1-1-7

宅地建物取引業法に関する次の記述は、正しいか・・・。
道路、公園、河川等の公共施設の用に供せられている土地は、都市計画法に規定する用途地域内に存するものであれば宅地に該当する。

1-1-8

宅地、建物に関する次の記述は、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいか・・・。
建物の一部の売買の代理を業として行う行為は、宅地建物取引業に当たらない。

1-1-5	R2b-44-㊸	○正しい	P3
<p>「宅地」とは、建物の敷地に供せられる土地をいい、㊸～㊹のいずれかに該当するものをいいます。</p> <p>㊸現に建物の敷地に供せられている土地 ㊹建物の敷地に供する目的で取引の対象とされた土地</p> <p>㊺用途地域内の土地 *現に、道路・公園・河川・広場・水路の用に供せられているものを除く</p> <p>本肢の、建物の敷地に供せられる土地は、用途地域外に存するものであっても、㊸宅地に該当します。</p>			

1-1-6	R2b-44-㊹	×誤り	P3
<p>「宅地」とは、建物の敷地に供せられる土地をいい、㊸～㊹のいずれかに該当するものをいいます。</p> <p>㊸現に建物の敷地に供せられている土地 ㊹建物の敷地に供する目的で取引の対象とされた土地</p> <p>㊺用途地域内の土地 *現に、道路・公園・河川・広場・水路の用に供せられているものを除く</p> <p>本肢の、用途地域内に存する土地は、㊸宅地に該当します。</p>			

1-1-7	R2b-44-㊺	×誤り	P3
<p>「宅地」とは、建物の敷地に供せられる土地をいい、㊸～㊹のいずれかに該当するものをいいます。</p> <p>㊸現に建物の敷地に供せられている土地 ㊹建物の敷地に供する目的で取引の対象とされた土地</p> <p>㊺用途地域内の土地 *現に、道路・公園・河川・広場・水路の用に供せられているものを除く</p> <p>本肢の、用途地域内に存する道路、公園、河川等の公共施設の用に供せられている土地は、㊸宅地に該当しません。</p>			

1-1-8	R3b-34-2	×誤り	P3
<p>「建物」とは、住宅・事務所・倉庫などをいい、建物の一部を含む</p> <p>「建物の一部・・・宅地建物取引業に当たらない」旨の記載が誤りとなります。</p>			

1-1-9

次の記述は、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいか・・・。

宅地建物取引業者は、建築工事完了前の賃貸住宅について、借主として貸借の契約を締結してはならない。

1-1-10

次の記述は、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいか・・・。

宅地建物取引業者Aが、自ら所有する複数の建物について、複数人に対し、反復継続して賃貸する行為は、宅地建物取引業に該当しない。

1-1-11

次の記述は、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいか・・・。

建設業者Bが、建築請負工事の受注を目的として、業として宅地の売買の媒介を行う行為は、宅地建物取引業に該当しない。

1-1-12

宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」という。）に関する次の記述は、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいか・・・。

個人Cが、転売目的で競売により取得した宅地を多数の区画に分割し、宅地建物取引業者Dに販売代理を依頼して、不特定多数の者に分譲する事業を行おうとする場合には、免許を受けなければならない。

1-1-9	R2b-26-3	×誤り	P3	
<p>「取引」とはからの出題です。</p> <p>自ら貸借（貸主または借主）は該当しません。</p> <p>「借主として貸借の契約・・・締結してはならない」旨の記載が誤りとなります。</p>				

1-1-10	R5-38-㊸	○正しい	P3	
<p>「取引」とはからの出題です。</p> <p>自ら貸借（転貸）は該当しません。</p> <p>「自ら所有する複数の建物・・・賃貸する行為・・・宅地建物取引業に該当しない」本肢記載のとおりです。</p>				

1-1-11	R5-38-㊹	×誤り	P3	
<p>「業」とはからの出題です。</p> <p>不特定多数の者を相手に反復・継続して行ない、事業性が高いものが、「業」として判断されます。</p> <p>「業として宅地の売買の媒介を行う行為・・・宅地建物取引業に該当しない」旨の記載が誤りとなります。</p>				

1-1-12	R2a-26-3	○正しい	P3	
<p>免許の要否からの出題です。</p> <p>①「宅地」または「建物」に関する ②「取引」を ③「業」として営むには、免許を受けなければならない ⇒①～③のすべてに該当する場合に、免許が必要となる</p> <p>Cは、自己所有の「宅地」をDに代理を依頼して、反復・継続して売買 ⇒ Cは免許が必要（自ら売買）</p>				

