

これだけで合格する！宅建士合格講座
サンプル講義用（第3回）

令和8年受験版

梶原塾

Copyright © 2005-2026 KajiwaraJuku.

2026-SP Ver1.1

・取引士の法定事務

- ①②③の事務は、取引士でなければすることができない

cf.P39・P40

①	契約が成立する前に、業者が交付する 35条書面への記名 （書面内容の確認）
②	契約が成立する前に、業者が交付する 35条書面の説明 （書面内容の説明）
③	契約成立後、遅滞なく、業者が交付する 37条書面への記名 （書面内容の確認）

・取引士の設置義務

- 業者は、「事務所等」ごとに、「成年者である専任の取引士」を設置しなければならない cf.P46

「事務所等」	「事務所」	5名に1人以上
	「事務所」以外の場所	少なくとも1人以上

●1-1 「宅地建物取引業」とは

・①「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う

*登記簿上の地目は関係ない

㊦	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	cf.法P3 用途地域
㊨	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	

・①「建物」とは

- 住宅・事務所・倉庫などをいう ⇨建物の一部を含む

*宿泊施設付の共有制のリゾートクラブ会員権は該当するが、利用権制のリゾートクラブ会員権は該当しない

・②「取引」とは

- 次のいずれかに該当する行為をいう

	自ら	媒介	代理
売買	○ ^{*1}	○	○
交換	○	○	○
貸借（転貸含む）	✕ ^{*2}	○	○

○ 該当する × 該当しない

*1 自ら当事者として買主になる場合も含まれる

*2 自ら貸借（転貸）は該当しない

ex.1棟のマンションを借上げ個別に転貸

*管理業務は該当しない

kajiwara juku

梶原塾

<http://kajivarajuku.com>

これだけで合格する！

宅建士試験過去問セレクト13年+ α

サンプル講義用 ② 宅地建物取引業法

令和8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、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、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「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-44-㊸	○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、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「換地を住宅用地として」は、㊹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、㊹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、㊹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>			

著作権者 株式会社ドリームワークス dreamworks 

梶原塾 <http://kajivarajuku.com>

複製・頒布を禁じます

本書の全部または一部を著作権法の定める範囲を超えて無断複製等をする

10年以下の懲役若しくは1,000万円以下の罰金又はこれらを併科に処せられることがあります