

ゼロから合格！ 宅建士！

宅建入門基礎講座

TOP 宅建学院

価値ある資格、宅建士

人気 NO.1 の国家資格 人気の理由

① 誰でも受験できる（学歴や年齢に制限無し）

② 記述式・論述式ではない

試験の形式が、四肢択一式（4つの選択肢の中から正解を1つ選ぶ）問題で50問出題されるもので、選択肢を選ぶだけで受験しやすいことも人気の理由です。

※ 宅建試験は、毎年10月の第3日曜日 午後1時～3時（2時間）で行われます。

③ 資格が強い武器となる（芸は身を助ける）

不動産業のみならず、金融業や建設業、店舗を必要とする企業等のさまざまな業種で必要とされる資格であるのも人気の理由です。

宅建試験の出題範囲（宅地建物取引士資格試験）

① 権利関係分野からは、14問出題され、民法からの出題が多く、その他借地借家法、建物の区分所有法や不動産登記法から出題（問1～問14）されています。

権利関係は、事例式の応用問題や判例（裁判所の判決例）を絡めた問題が非常に多く、丸暗記だけでは対処できません。条文をよく理解し、自分が当事者になったことをイメージしながら知識を身につけて下さい。事例問題に対しては、テキストに記載されているような関係図を描くことが大切になってきます。普段から図解できるように練習することが必要です。これは、宅建業法の問題を解く場合にも非常に役に立ちます。民法の内容は、非常に面白いところもあるので時間をかけて勉強したくなるのはよくわかりますが、得点しやすいところを優先的に学習し、深入りすることは禁物です。難易度の高い問題も出題されることが多いので時間をかけて学習しても得点に結びつかないことが多いのです。

② 法令上の制限の分野からは、8問出題され、都市計画法、建築基準法、国土利用計画法、農地法、土地区画整理法、宅地造成等規制法、その他の法令上の制限から出題（問15～問22）されています。

- ③ 税法・価格の評定の分野からは3問（税法2問，価格の評定1問）出題され，税法からは不動産取得税、固定資産税、所得税、印紙税、登録免許税等から出題（問23、問24）、価格の評定からは、地価公示法か不動産鑑定評価のいずれかが出題（問25）されています。
- ④ 宅地建物取引業法（宅建業法）の分野からは，20問出題（問26～問45）され，合格のバロメーターです。宅建業法でどれだけ得点したかで合否が決まると言っても過言ではありません。学習範囲も狭く、出題数の多い科目です（40%を占めます）。
- ⑤ 5問免除科目の分野からは5問出題されます。住宅金融支援機構法、宅地建物の統計等、不当景品表示法、土地、建物から出題（問46～問50）されています。

得点目標

分野	出題数	得点目標
権利関係	14	7～8
法令上の制限	8	6～7
税法・価格の評定	3	2
宅建業法	20	18
5問免除科目	5	3
全体	50	36～38

合格ライン・合格率

合格基準点は一定していません。難しい問題が出題されたときは低く、易しい問題が出題されたときは高くなり、その年の受験者数や難易度に応じて毎年変動しますが、70%前後の点数が合格点となっています。つまり、例年、出題数50問中、34～37問前後が合格基準点となっており、合格率は15%～17%前後です。

合格への心構えと学習姿勢

(1) 努力に勝るものはなし！！

宅建試験は競争試験です。その年度の受験生のなかで、上位者の約 15%が合格できます。自分が頑張っても他の受験生がもっと頑張ったなら合格は勝ち取れないのです。絶対に合格を勝ち取るという信念をもって、合格を勝ち取るために最後まであきらめずに努力をすると覚悟を常に持ち続けることが大切です。

受験という競争に勝ち抜くには、まずは「努力」！そして「諦めない気持ち」そしてそれを「粘り強く継続」することです。(継続は力なり、努力に勝るものなし！！)

(2) 合格に必要な学習時間は？

宅建合格に必要な学習時間は、一般的に 200～300 時間程度といわれています。たとえば、毎日欠かさずに 2 時間勉強したとすれば、5 ヶ月で 300 時間の勉強時間となります。また、より万全に対策するために、できれば 350～400 時間の学習時間を確保したいところです。近年の宅建試験は問題の難易度とともに受験者のレベルも上がり、短時間の付け焼き刃的な勉強ではなかなか合格できなくなっています。

しっかりと集中して濃い学習をすることが大切です。毎日継続して学習するほうが効果的ですが、平日は仕事などで勉強時間が取れない方は、休日にまとめて 5～6 時間学習するなどの工夫が必要です。

コンスタントに学習することが大切であり、復習することで知識が定着してきます。

(3) 満点を狙わず、合格点を狙う

例年、出題数 50 問中、34～37 問前後が合格基準点となっており、合格率は 15%～17%前後です。つまり、満点を狙うのではなく、合格点を狙う勉強方法が最も近道です。

そのためにはやみくもに全部を覚えようとするのではなく、試験に出るところや重要ポイントに絞って学習することが、合格するための近道といえます。確実に合格するためには、80%の正解、つまり 40 点を取ること为目标にするほうがよいでしょう。

ここで一つ注意！宅建試験 50 問すべて正解するためには、100 の知識が必要とする、この 100、それぞれ 80%の知識を持てばいいのかと言うと、そうではありません。80%の正解とは、100のうち80に関しては100%の知識を持たなければならないということです。ですから、得点すべき項目については曖昧な知識ではなく、完璧な知識が必要となります。そのためには、出題頻度の低いところや宅建試験の出題範囲外の知識に深追いするより、まずは『とことん覚える』や重要ポイントを先に完璧にマスターしたほうが効果的といえます。出題頻度の低いところはとりあえず後回しにすることも必要です。

宅建試験は合格点に1点足らずに涙を飲む受験生がとても多い試験です。そんな悔しい思いをしないように、最後まであきらめずに勉強する、とれるところはしっかりとる、という強い心構えが必要です。

権利関係（民法等）

権利関係は、事例式の応用問題や判例（裁判所の判決例）を絡めた問題が非常に多く、丸暗記だけでは対処できません。条文をよく理解し、自分が当事者になったことをイメージしながら知識を身につけて下さい。

権利関係の分野からは民法からの出題が一番多く、民法は、総則・物権・債権・親族・相続からの5編から成り立っていますが、債権からの出題が最も多く、総則・物権・相続についても毎年のように出題されています。その他特別法から借地借家法・建物の区分所有・不動産登記法についても毎年のように出題されています。

1 民法って何だろうか？

民法という法律の特徴はひとことで言うと私たち「個人個人の意思の関係」であり、物の売買や賃貸あるいは時効制度や相続等の財産関係や家族関係を規制の対象としている法律で私法に属します。

それでは、権利関係で学ぶ内容を少し見てみましょう。

2 民法でいう契約って何だろうか？

契約というのは、要するに「約束」のことですが、それは単なる約束ではなく、いざとなれば、裁判所に訴えて、その約束の実行を強制したり損害賠償請求したりするような法的意味をもつ約束です。たとえばAがある物をBに「売りましょう（申込）」といい、Bが「買いましょう（承諾）」といった場合には、そこで契約が成立します。このように契約書をかわさなくても当事者の合意によって成立する契約のことを諾成契約（だくせいけいやく）といいます。

そして、この契約に基づいて「売りましょう」と約束したAはその物を引渡さなければならぬし、「買いましょう」と約束したBは代金を支払わなければなりません。すなわち、売主Aはその物を引渡す債務（義務）を、買主Bは代金支払い債務（義務）を負うこととなります。また、売主AはBに対して売買代金請求権（権利）をもち、買主BはAに対してその物の引渡し請求権（権利）をもちます。すなわち、「引渡し」「代金を支払え」という債権（請求権）が発生します。なお、不動産の売買契約においては、売主の債務として引渡しほかに所有権移転登記に应ずる債務を負うこととなります。したがって、買主には、所有権移転登記の請求権（債権）が発生します。

※ 所有権移転登記とは、法務局に売主の所有権名義で登記されている不動産を登記簿上、買主の所有権名義に移転する登記です。

3 原則として契約は守らなくてはならない。でも、契約をやめられる場合もある？

原則として、契約は守らなければなりません、契約をやめられる場合もあります。

- ① だまされたことによって契約した人、おどされて契約した人にまでも、その契約を守れというのはかわいそうです。そこで民法は、詐欺・強迫による意思表示は取り消すことができるとしています（民法96条）。
- ② 制限行為能力者が単独でした法律行為は、取り消すことができます。先に述べたように原則として、人は契約をした以上それを守らなければならないということですが、しかし、世の中には社会的な判断能力のない者、あるいは未成年者のように社会的に未経験な者もいます。そこで民法は、判断能力が不十分な人等の範囲をあらかじめ定め、取引等においてその人たちの利益の保護を図っています。

◇ 制限行為能力者とは、**未成年者・成年被後見人・被保佐人・被補助人**です。

- ・未成年者の**保護者は法定代理人**（親権者）
- ・成年被後見人の**保護者は成年後見人**
- ・被保佐人の**保護者は保佐人**
- ・被補助人の**保護者は補助人**です。

そして、制限行為能力者が保護者に相談することなく勝手に法律行為（契約等）をしたときは、原則として、その契約を取り消すことができるとしています。

「取り消すことができる」とは、その契約は一応有効であるが、取消しをすれば無効になるということです。無効とは、最初から契約は無かったことにすることです。なお、取消しをしないでその契約を保護者が認めることもできます。このことを追認といいます。

③ 契約の相手が約束を守らない場合

原則として、契約をした人はその約束を守らなくてはなりません、**正当な理由もないのに義務（債務）を約束どおり（履行）しない人もいます。**つまり約束違反です。これが**債務不履行**です。

たとえば、土地の売買契約において、土地の引渡し義務（債務）を負っている売主（債務者）が、正当な理由もなく期日になっても、買主（債権者）に土地を引渡さない場合です。このような場合買主は、原則として、契約を解除したり損害賠償の請求ができます（このケースと逆の場合もありますが）。

④ 手付金

簡単に言うと手付金（手付契約）のことです。手付にはいろいろな種類がありますがここでは「解約手付」について説明します。たとえば、不動産の売買契約に関してある程度のお金（手付金）を買主が売主に渡した（交付）場合、売主も買主も自分の都合で自由に契約を解除することができるとする約束です。ただし、「買主が解除する場合は手付を放棄し」「売主が解除する場合は受領した手付の倍額を買主に返還」しなければなりません。このように、いわばペナルティーを課して互いに契約を解除できる手付を解約手付といいます。

⑤ 売買で買った不動産の全部が、実は他人の所有物であった場合

他人の不動産を売買の目的物としても、その契約自体は有効であるが、売主はその不動産を所有者である他人から取得して、買主に移転（引渡し・登記）する義務を負う。

⑥ 売主の契約不適合責任

売買契約が成立すると、売主は目的物を引渡す義務が発生します。

引渡しになされても、その目的物の種類や品質、数量などが契約に適合していなかった場合、売主は契約不適合責任を負います。

a 買主は何を請求できるか？

契約通りの目的物を引渡してもらえなかった買主は、代替物（正しい品物、壊れていない品物）や不足分の引渡し請求、目的物の修補の請求ができます（買主に責任のある場合を除く）。また、それとは別に損害賠償の請求（売主に責任があるとき）と契約解除（売主に責任がなくても）ができます。

b **特約での排除はできるのか？**

契約不適合責任については、宅建業法など他の法律に抵触しなければ原則として特約で排除ができます。たとえば「売主は修補のみ行い、損害賠償義務は負わない」や「売主は一切の契約不適合責任を負わない」等です。ただし、このような特約を付けても、売主が知りながら告げなかったような契約不適合については、責任を免れることはできません。

⑥ **特約による契約解除**

たとえば、不動産の売買において、買主が金融機関の住宅ローンを利用することがあります。この場合「買主は、融資承認予定日までに融資の全部又は一部について金融機関の承認を得られないときは、この売買契約を解除することができる」のように当事者間において特約をすることができます。

⑦ **合意による解除**

当事者間において、合意による解除も認められます。

⑧ **他の法律による契約解除**

宅地建物取引業法の規定に基づくクーリング・オフ等による契約解除

4 代理

代理とは、代理人が本人に代わって意思表示を行うことで、本人がその効果を受ける制度です。

法定代理…法律の規定でまたは裁判所の選任により代理権が与えられるもの。未成年者の親権者・成年被後見人の成年後見人等をいう。

任意代理…本人の意思により代理権が与えられるもの。

たとえば、Aはマイホームを売りたいが、仕事も忙しく、その交渉や契約をする時間もない。そこで、不動産売買について経験豊富な知人のBを信頼し、自分の代わりにBにやってもらうことにして、AはBにマイホームの売買の代理権を与えた。

その後、買主はCに決まり、BはAの代理人としてCと売買契約を締結した。このようにして、他人に頼んで自分の代わりに契約をしてもらうことができるのが代理制度です。

そして**代理人Bの行った契約は、本人Aが契約したことになります**。つまり、他人が契約しても自分が契約したことになるのです。

5 媒介

媒介とは、売買等を行う者の間に入って**仲立ち**をすることをいいます。代理のような本人に代わって契約までする立場にはありません。

6 時効

時効とは時間の経過によって、法律関係の効力が変化し、これまで存在していた権利が消滅したり、これまで持っていなかった権利を取得したりすることを言います。民法では「消滅時効」と「取得時効」の2種類があります。

a 取得時効

たとえば、Bは、A所有の土地をAの土地と知りながら（悪意）自分のもののように、平穩かつ公然に占有し、20年が経過した。この場合、Bはこの土地の所有権を時効により取得することができるのです。

※ 法律上、ある事実を知らないことを善意、逆に、ある事実を知っていることを悪意と呼びます。

b 消滅時効

たとえば、AがBに10万円を貸し、Bは1か月後に10万円を弁済する約束をした。ところが、Bは1か月经っても（弁済期になっても）借金を返す気配はない。Aは「そのうち返してくれるだろう」と請求もしなかった。そして弁済期から10年が経過した。この場合、BはAに消滅時効を主張できるのです。つまり、Aの貸金請求権は時効により消滅し、Bは消滅時効を主張してAからの請求を拒むことができるのです。

c 時効の完成猶予・更新

時効とは、「権利の上に眠るものは権利を失ってもしかたがない」と考えられますが「権利の上に眠っていない！」つまり占有者や債務者に時効を完成させたくない場合、時効の進行を一定期間止める方法があります。これを「時効の完成猶予」といいます。たとえば訴訟などの「裁判上の請求」を行うと、時効の完成が猶予されます。そして裁判によって土地所有者や債権者の権利が確定すると、時効は振り出しに戻り、ふたたび時効がゼロから進行を始めます。この振り出しに戻ることを「更新」といいます。

8 物権とは

物権とは、一言でいうと「物を直接支配する権利」といえましょう。ちなみに「この物件は掘り出し物です」というような場合の「物件」とはちがいます。物権には種類があり、代表的な物権は**所有権**です。所有権は、その物を全面的に支配できる権利ですから、所有者は誰はばかることなくその物を自分の好きなように使用したり、貸したり、売ったりすることのできる権利です。ここでは、物権のうち出題率の高い抵当権についてみてみましょう。

① 抵当権（担保物権）

抵当権を説明する前に、「担保」について説明しましょう。A銀行が債務者Bにお金を貸すとき、「もしBがお金を返せなくなったら」ということも考えて、連帯保証人を立てさせることもあるのです。このように、**貸金の回収を確実にするために「万が一のための備え」となるようなものを「担保」といいます**。保証人も担保の一つです。これに対して物を担保にする場合もあります。抵当権は物を担保するもので、簡単に説明すれば「借金が返せないときはBさんの不動産を競売してその代金から貸したお金を回収しますよ」というものです。

たとえば、A銀行がBにお金を貸すときに、Bが土地を持っていれば、その土地を担保する契約（抵当権設定契約）をします。抵当権が設定されてもBは自分の土地を使えますし、他人に貸すこともできるのです。銀行も自分が使いたいから抵当権設定契約をした訳でなく、貸したお金の回収が目的です。またBが自分の土地を賃貸して収益を上げて、その収益から借金の返済をすることもできるのでとても便利です。しかし、もしBが借金を返済しなかった場合、A銀行は土地を競売（裁判所に申立て）して、競売代金から貸金の回収ができるのです。抵当権とは、債権を担保する目的であり、債務が弁済されないときはそれを換価し、その代価から優先弁済を受ける権利です。民法ではA銀行のことを抵当権者、Bのことを抵当権設定者といいます。また、第三者が担保を提供した場合は、その人のことを物上保証人といいます。ちなみに競売（競り勝った人）した人のことを競落人とか競買人と呼びます。

9 物権変動の意思主義

物権の変動は、当事者の意思表示だけで足り、何ら形式（登記の移転）を必要としません。たとえば、建物の売買契約を締結した時点で、まだ登記や引渡し、代金の支払いがなされていなくとも、建物の所有権は売主から買主に移転するのです。これを物権変動の意思主義といいます。

10 不動産登記法

不動産登記とは、登記所（正確には法務局・地方法務局、その支局や出張所）という官庁に備えられている登記簿に、土地や建物の状況を記録することです。たとえば、ある不動産が売買され、所有者が変わった場合、それについての登記（所有権移転登記）の申請をすることは、買主の権利を守る上で重要な意味を持っています。買主に登記がなされれば、第三者（当事者以外の者）に対抗することができるのです（この不動産は私のものだと主張することができるのです。）。

11 民法の賃貸借

賃貸借とは、賃料を払って、物の貸し、借りをする契約です。そして、貸す人を賃貸人、借りる人を賃借人と言います。民法の賃貸借の存続期間は50年を超えることができないと定められています。最短期間については制限されていませんから、レン

タルビデオのように短期間の賃貸もできます。借りたものを使用する権利を賃借権といいます。

1 2 借地借家法

借地借家法は、民法の賃貸借の規定を修正したり、補ったりするもので、借地権・借家権に適用されます。

a 借地権とは

借地権とは、自分の家（自宅、アパート、店舗等）を建てるために土地を借りる（賃借）、あるいは地上権を得ると発生する権利です。

※ 単に土地を借りて駐車場を作っても借地権は発生しません。

b 借家権とは

建物（戸建住宅、アパート、店舗等）の賃貸借契約において発生する建物の賃借権をいいます。

1 3 建物区分所有法（建物の区分所有等に関する法律）

区分所有建物とは、一棟の建物の中に構造上区分された複数の建物があり、その建物の所有者が存在するものをいいます。

区分所有建物は、専有部分と共用部分で成り立っています。

専有部分は、たとえば 201 号室のように構造上区分された部分のことです。この専有部分の所有権のことを区分所有権といい、この所有権をもっている人を区分所有者といいます。

共用部分には、法定共用部分と規約共用部分があり、法定共用部分は共同の廊下、階段室、玄関、エレベーター等のことです。規約共用部分は、専有部分と成り得る部分をマンション規約で共用部分としたもので、管理事務所や集会所のことです。

そして、この区分所有者の団体を管理組合といいます。

区分所有法は、マンションの人達が心地よく暮らしていくためのルールなどを定めた法律です。

宅地建物取引業法

1 宅地建物取引業法とは

宅地建物取引業者（宅建業者）は、この法律を守って不動産取引を行いなさいというものです。いわば、一般消費者を保護する目的でもあるのです。

◇ 具体的には

① 免許・取引士制度

誰でも自由に宅地建物取引業者（以下「宅建業者」と略す。）になれるとすると宅建業者としてふさわしくない人が宅建業者になることがあるので、そのような人を排除するために「免許制度」がとられています。また、宅地建物取引士制度を採用し、宅建業者は専任の宅地建物取引士を雇っておかなければならないとしています。

② 業務上の規制

免許制度や取引士制度をとったとしても、必ずしも宅建業者が一般の消費者に不利な契約を押しつけないとは限りません。そこで宅建業法はさらに業務上の規制をして一般の消費者を保護しようとしています。たとえば、契約の成立前に必ず重要事項の説明をしなければならないとか、契約成立後には必ず一定事項を記載した書面を交付しなければならないとか、報酬はこれ以上もらってはいけない、というような規制をしています。

③ 監督処分・罰則

免許をとらずに宅地建物取引業を行う無免許業者には厳しい罰則を適用する必要がある。また、今まで述べてきた業務上の規制をしても、それだけでは必ずしも宅建業者がこの規制を守るとは限りません。そこで宅建業法は、宅建業者が宅建業法の各規制を守らない場合、一定のペナルティーを与える制度を設けている。

●宅建業者に対する監督処分

- ① 指示処分
- ② 業務停止処分
- ③ 免許取消し処分

●罰則

- ① 罰金刑
- ② 懲役刑

があります。

不動産は高額な財産です。もしトラブルが発生した場合、購入者等は大きな損害を受ける可能性があります。そこで、購入者等の利益を保護するために、免許制度や取引士制度その他業務上の規制を行い、監督処分や罰則を用意しています。

2 宅地建物取引業とはどんな業？

① 自ら売買・交換を業とした場合

たとえば、Aが自己所有の宅地や建物を販売したり、交換したりすることを業として行うことです。

「業」とは、●不特定かつ多数の人に対して、●反復継続（いつも繰返し）して、取引を行うことです。宅地分譲やマンション分譲をイメージしてみてください。これに対し、自己所有の宅地や建物を貸す（自ら貸借）は、業として行っても、宅地建物取引業にあたりません。アパートや貸ビルの大家さん、土地を貸している地主さんをイメージしてみてください。

② 売買・交換・貸借の代理や媒介を業として行う場合

例えば、AがXから建物の売却の依頼を受けたり、貸借の依頼を受けたりしてAがXの代理又は仲介（媒介）をして建物の売買や賃貸の契約をしたり又は仲立ちすることです。不動産の売買や賃貸の仲介業者をイメージしてみてください。

3 宅地建物取引業の免許（免許）

宅地建物取引業にあたる場合は、免許が必要です。無免許営業は禁止です。宅建業者の免許には国土交通大臣免許と都道府県知事免許の2種類あり、免許を与える都道府県知事や国土交通大臣のことを、免許権者といいます。

- ・ 国土交通大臣免許:2以上の都道府県に事務所を設置して宅建業を営む場合です。
 - ・ 都道府県知事免許:1つの都道府県のみで事務所を設置して宅建業を営む場合です。
- 宅建業の免許の有効期間は5年です。更新することができます。

※ 事務所とは、本店・支店のことです。本店を主たる事務所、宅建業を行う支店を従たる事務所といいます。

4 宅建業を開始するには

宅建業者になるためには、事務所（店舗等）を設置し、専任の宅建取引士を法定数置き（事務所ごとに、宅建業の業務に従事する者5名に1名以上の割合）、免許の申請に必要な書類等を免許権者に提出して行います。そして申請者に問題がなければ免許証が交付されます。なお、宅建業者は免許を受けても、営業保証金の供託等の保証手続きを経て、その旨を免許権者に届出した後でなければ業務を開始することはできません。

※ 保証制度については、営業保証金制度または宅建業保証協会加入制度があります。

5 宅地建物取引士とは

宅地建物取引士とは、都道府県知事が行う宅地建物取引士資格試験に合格（合格者）し、当該都道府県知事の登録（資格者）を受けて、かつ、取引士証の交付を受けた者をいう。

※ 登録とは、合格した試験を行った都道府県知事に氏名・住所・本籍等を登録することです。また、取引士証とは、取引士であることを証明するもので、取引士証の有効期間は5年です。更新することができます。

6 取引士でなければならない事務3つ

- ① 重要事項の説明をすること（35条書面の説明）
- ② 重要事項の説明書面に記名押印すること
- ③ 契約内容記載書面に記名押印すること（37条書面に記名押印）

※ 重要事項の説明は、売買契約や賃貸借契約の締結前にしなければなりません。

※ 取引士は、重要事項の説明の際、相手方（買主や借主）に取引士証を提示しなければなりません。

7 業務処理の原則

宅建業者は、取引の関係者に対し、信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければなりません。

8 業務に関する禁止事項

- ① 宅建業者は、誇大広告（インチキ広告等）をしてはならない。

- ② 宅建業者やその従業者は、正当な理由なくして、業務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。宅建業廃業後、従業者の退職後においても同様である。
- ③ 宅建業者は、登記や引渡し、対価の支払いを不当に遅延してはならない。
- ④ 宅建業者は、取引の関係者に大きな不利益をもたらすおそれのある重要な事項を故意に相手方に告げなかったり、不実のことを告げたりしてはならない。
- ⑤ 宅建業者等は、宅建業に係る契約を締結させ、又は宅建業に係る契約の申込みの撤回もしくは解除を妨げるため、相手方等を威迫してはならない。
- ⑥ 宅建業者は、宅地建物の売買・交換・貸借の代理又は媒介を行った場合、国土交通大臣が定める報酬の限度額を超えて報酬を受けてはならない。

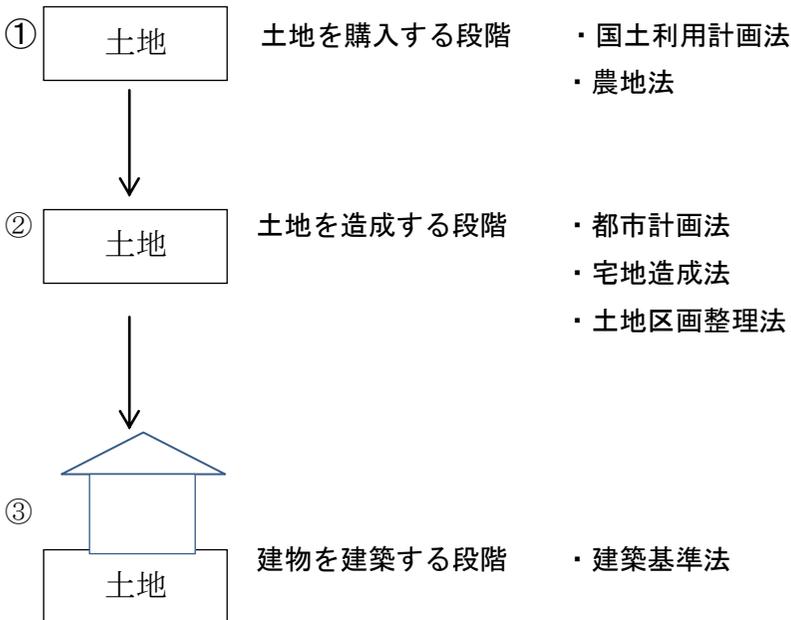
※その他宅建業者が自社物件を宅建業者でない買主に販売する際にはクーリング・オフ制度などの自ら売主（8種類）規制を受けます。このように宅建業法は様々なきめ細かい規制をかけ、購入者等の利益を保護しようとしています。

法令上の制限

あなたが所有している土地を住宅の敷地として利用したり、マンションを建てたり、また、他人に売買等を行うことは本来ならば自由ですが、公共性の観点から、法律によって制限することを法令上の制限といいます。

宅地建物取引士が、不動産の買主や借主となる人に対して、売買契約や賃貸借契約の締結前に、「重要事項の説明」をしますが、これは契約締結すべきか否かの判断材料を十分に提供し、それによって契約上のトラブルを未然に防止しようという制度です。この「重要事項の説明」のなかに「都市計画法、建築基準法、その他の法令に基づく制限等」の説明があります。宅地建物取引士は、重要事項の説明としてこの法令上の制限を説明しなければなりません。この点に関する理解を問うために、試験で出題されるのです。

<法令上の制限の全体像>



宅地などの土地や建物に関して、法律でさまざまな規制がかけられています。そして、宅建試験では、土地や建物を売ったり、買ったりする場合や、造成工事をしたり、家を建てたりする場合に、どのような法律で、どのような規制がかけられているかという「法令上の制限」について出題がなされています。

1 都市計画法とは

都市計画法とは、計画的に住みやすい街づくりを行うために制定された法律です。いろいろな都市計画の方法がありますが、先ず、街づくりをする場所的範囲を特定しなければなりません。これを**都市計画区域の指定**といいます。

◇ 市街化区域と市街化調整区域

都市計画区域内であっても、市街地に適しているところもあれば、道路や上下水道などの公共施設の整備が不十分なため、まだ市街地に適さないところもあります。**市街地に適さないところは「市街化調整区域」とし、市街化を抑えます。市街地に適しているところは「市街化区域」とし市街化を図ります。**また、市街化区域には、用途地域が定められますが**用途地域とは、土地をどのように利用するかを定めたもので、第一種低層住居専用地域から工業専用地域までの13種類があります。**

2 建築基準法とは

都市計画法が街づくりのための法律であるのに対して、**建築基準法は家づくりのための法律です。**建物を建てる場合にこれだけは守ってほしいという最低限度の基準を定めた法律です。

◇ 用途規制

用途規制とは「どの地域」に「どんな建築物」が建てられるかにつき具体的に規制を加えているのが建築基準法の用途規制です。たとえば、「**工業専用地域に老人ホームを建築できるか**」などです（答え→**建築できません**）。

◇ 建蔽率（けんぺいりつ）・容積率・高さ制限

建蔽率とは、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合のことです。建築面積とは、簡単に言えば1階の床面積です。50%建てられる地域もあれば、敷地いっぱい建てられる場合もあります。

容積率とは、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合のことです。延べ面積とは、建築物の各階の床面積の合計のことです。つまり、建物を建てる場合には、建蔽率による制限のほかに容積率による制限も受けることになるのです。

◇ 建築物の高さ制限

建蔽率や容積率のほかに建築物の高さを制限する規定があります。日照や通風を確保するためのもので、住居系の用途地域ではやや厳しい制限となっております。

◇ 建築確認

建築物を建築しようとする場合には、あらかじめ、建築計画が建築基準法の規定に適合するものであるかどうかを審査することが必要となります。法律は、建築行為の種類、建築が行われる場所、建築される建築物の種類・規模等からみて審査する必要がある場合には建築確認を受けなければならないのです。

3 国土利用計画法

国土利用計画法とは「地価の上昇を抑制し、合理的な土地利用を図る」という目的を達成するために、制定された法律です。あなたが所有している土地を人に売るとは本来自由です。しかし、土地は国民にとって生活の基盤となる重要なものですので、適切かつ合理的な土地利用を確保する必要があります。そこで、国土利用計画法は、取引価格や土地の利用目的について、一定の規制を設けています。

宅建試験では、「事後届出制」からの出題が多数を占めています。

事後届出制とは、土地に関する契約を締結した場合には、その後一定期間内に都道府県知事への届出が必要となる制度です。ただし、すべての契約についてではなく「一定の土地取引」の場合に届出が必要となります。

4 農地法

農地法では、「農地を保護する」という目的を達成するために、農地の売買等、農地の転用などを規制しています。具体的には、農地を保護するためには、農地をつぶす行為を規制することが必要です。農地をつぶす行為として、農地に賃貸住宅を建てる場合（農地の転用）、農地を耕作目的で売買・賃貸する場合（農地の権利移動）、

農地をマンション分譲業者に売買する場合（農地の転用目的権利移動）には、原則として農地法による許可が必要となります。

5 宅地造成等規制法

宅地造成等規制法は、急斜面の土地において住宅等の建築を行う場合、どうしても宅地の造成工事が必要となります。もしいい加減な造成工事が行われると、ちょっとした地震、台風などで住宅が流され又は土砂崩れといった事態を起こしかねません。このような事態から**国民の生命や財産を守るためには、宅地造成に伴う災害を防止するための規制を行う法律が必要となります。**このための法律が宅地造成等規制法なのです。一定規模以上の宅地造成工事を行う場合には、原則として宅地造成等規制法による許可が必要となります。

6 土地区画整理法

土地区画整理法とは、皆さんの街で道幅が狭いところや道が曲がりくねっていたり、行き止まりだったりすると、利用者にとっては不便です。そこで土地区画整理法は、そのような場所の道路を整備することによって、暮らしやすい街をつくりあげようとしています。

7 その他の法令による制限

たとえば、河川区域内において工作物の新築をする場合には、河川管理者の許可を受けなければならないとか、海岸保全区域内における土石、砂の採取等を行う場合には海岸管理者の許可を受けなければならない等の規制です。

1 価格の評定

① 地価公示法

地価公示法は、この法律に基づいて全国さまざまな場所の土地の価格を判定して、その価格を国民に発表（公示）するものです。

② 不動産鑑定評価

土地や建物は、それぞれに個性が高く二つとして同じものではありません。鑑定評価を行うには、対象となる不動産を合理的かつ客観的に判断するための基準が必要となります。この基準となるのが不動産鑑定評価基準です。不動産鑑定評価をする際には、この基準に従って鑑定評価をしなければなりません。

2 5問免除科目

①住宅金融支援機構法

独立行政法人住宅金融支援機構（以下「機構」）とは、民間金融機関が行う長期・固定金利の住宅資金の貸付けの支援等を行うために設立された独立行政法人です。

②不当景品類及び不当表示防止法（景表法）

取引にあたり過大な景品が提供されたり、インチキ広告が行われると、それによって消費者が判断を誤るおそれがあります。よって一般消費者の利益を保護し、事業者間の公正な取引を確保することを目的とした法律が景表法です。

③宅地建物の統計等

統計に関しては、地価公示統計、土地取引件数、住宅着工統計、法人企業統計等から出題されています。

④土地

主に、どのような土地が、宅地に適しているか否かについて学習します。

⑤建物

建物の構造や建築材料の特性等が問われています。

税法

1 不動産取得税（都道府県税）

土地や住宅を買ったり、住宅を新築、増改築をしたときには、不動産取得税の対象となります。

2 固定資産税（市町村税）

不動産を持っているときには、その年の1月1日現在の所有者に対して市町村が課税するものです。

3 印紙税（国税）

売買契約などを結ぶときには契約書を作成しますが、このときにかかるのが印紙税です。

4 譲渡所得税（国税）

個人が土地や建物などを売ったときに、利益（譲渡益）が生じた場合には、その利益に対して、所得税がかかります。

5 登録免許税（国税）

土地や建物を取得すると、自分の権利を明らかにするために登記をしますが、このときにかかるのが登録免許税です。

奇跡の合格を生む、TOP 宅建学院の〈合格の法則〉

【宅建合格の法則1】 復習時間をしっかり取ろう！

宅建合格に必要な学習時間は一般的に 200～300 時間と言われていますが、近年難化傾向にありますので 350～400 時間以上は必要となってきています。

単に講義を受けるだけでなく**復習が非常に大事**です。講義を受けた時間と同じくらいの時間は復習したいところです。例えば、3 時間の講義を受けたら、その週のうちに**3 時間は復習**しましょう。電車の移動時間などもムダにせず、有効活用しましょう。努力に勝るものはなし！努力の先に栄光あり！

【宅建合格の法則2】 テキストを使いこなそう！

テキストの余白を利用して、講師が伝えたポイントや具体例などをどんどん書き込みましょう。付箋などを利用して、書き込むのも効果的です。

また、テキストの重要ポイントにマーカーを引くことは学習にとっても効果的ですが、やみくもにマーカーを引いてしまうと、何が重要かわかりづらくなり逆効果です。テキストの太字の箇所や講師が伝えた重要箇所に絞ってマークしましょう。

【宅建合格の法則3】 民法に時間をかけすぎない！

民法は私たちの生活と密接に関係し、面白く感じる内容も含まれていますが、宅建試験では出題範囲も広く、非常に難しい問題も出題されることが多いので、時間をかけて学習しても得点につながりにくいと言えます。民法に多くの時間をかけるのは得策ではありません。得点に繋がりやすい宅建業法や法令制限をしっかりとマスターしましょう。昨年の受講生の中には権利関係は 5 点でしたが、全体で 38 点を取り、合格した方もいます。民法は出題頻度の高い項目から優先的に学習することをおすすめします。出題頻度は入学時に配布する TOP 式宅建合格法の出題頻度・重要度の表がありますので、そちらを参考にしましょう。

【宅建合格の法則4】 一肢ごとテキストをチェック！

単元別テストや問題集、答練や模試など問題を解いたら**選択肢一つひとつテキスト**をチェックしましょう。曖昧な知識なのに消去法やカンで正解できたとしても、それは本物の実力ではありませんので、必ずテキストをチェックしてください。そして注意点・補足などあればテキストに書き込みましょう。

< x ɛ >

