

学生と教員の見方



【アピールポイント】
1 年次に宅建士を取得。空家など様々な不動産の問題の解決策を考え、多角的な視点で不動産の将来を見据えることが目標。

指摘するように、宅建業法では宅建業を営もうとする者に対し、国土交通大臣や都道府県知事の免許を受けなければならない。しかし、宅建業法は、第二次世界大戦後の1952年に議員立法により制定された。しかし、制定当初から免許制度が導入されていたわけではなく、当初は登録制度がとられていた。またこの自由放任の状態からすれば、登記役割が大きいことから、録制度も一定のフィルタリング機能をもつべきである。誰でも営めるものではない、一定の専門的知識を有する者が営むことができ、極めてプロフェッショナルな業種であるといえることである。

【学生の見方&考え方】
(4年 山野井千晴)

宅地や建物の不動産取引を支えているのが宅地建物取引業者である。一般的に店舗を開業・営業することは原則、誰でも自由にできる。では、宅建業は希望すれば誰でも自由に営むことができるのだろうか。

現行の法制度上では、宅建業は誰でも自由に営むことはできないとされている。宅建業を営むためには、宅建業免許が必要であり、二つ以上の都道府県に事務所を設置する場合には国土交通大臣の、一つの都道府県内の区域のみ事務所を

「宅建業免許の本質」

設置する場合は都道府県知事の免許を受けなければならないとされている。

に反しない場合のみである。

【教員による展開】
(兼重賢太郎教授)

一定の規制を受けることは憲法も許容している。宅建業法の免許制度は、これを具現化したものである。つまり、宅建業とは、社会に対する影響や果たすべき役割を果たすのである。

この免許は、行政法学では「許可」といわれるものである。「許可」とは、「禁止」の解除とされている。つまり、法的にはすべ

る場合、家や土地などのも大きな買い物をする際に適当な情報で利用者の利益が

【教員による展開】
(兼重賢太郎教授)

大戦後の1952年に議員立法により制定された。しかし、制定当初から免許制度が導入されていたわけではなく、当初は登録制度がとられていた。またこの自由放任の状態からすれば、登記役割が大きいことから、録制度も一定のフィルタリング機能をもつべきである。誰でも営めるものではない、一定の専門的知識を有する者が営むことができ、極めてプロフェッショナルな業種であるといえることである。

自由の中にも秩序が大事

利用者の利益を保護

止とした上で、宅建業法の規定を満たしているものに対し、個別に禁止を解除していくのである。確かに日本国憲法第22条では「何人も居住、移転及び職業選択の自由を有する」とあるが、これはあくまで公共の福祉

損なわれる恐れが大いにあり、規定を満たしているものにする。そこで一定の基準を設けることによってそれを防いでいるのである。これは自由の中にも一定の秩序が必要であり、それを守るこ

業者は、まちを構成する宅地や建物の流通を担う重要なアクターであり、まちづくりにおいても重要な役割を果たしている。この宅建業法の改正により、現行の免許制度へと変更されたのである。日本国憲法第22条が保障

する「営業の自由」からすれば、本来、誰でも自由に店舗等を営業することができは必ずである。しかし、社会的な影響が大きい業種については、「公共の福祉」の観点から、法律に基づき一定の規制を受けることは憲法も許容している。宅建業法の免許制度は、これを具現化したものである。つまり、宅建業とは、社会に対する影響や果たすべき役割を果たすのである。

このような宅建業法における免許制度の持つ本来の趣旨・目的を、われわれは、折をみて、振り返ることも必要であろう。