

## 宅地建物取引業免許申請の手引き

### I. 宅地建物取引業の免許のあらまし

#### 1. 宅地建物取引業の範囲

宅地建物取引業（以下、「宅建業」という。）とは、宅地又は建物について次に掲げる行為を業として行うものをいいます。

- ① 宅地又は建物について自ら売買又は交換をすることを業として行うこと。
- ② 宅地又は建物について他人が売買、交換、貸借するについて、その代理若しくは媒介することを業として行うこと。

すなわち、免許を要する宅建業とは、不特定多数の人を相手方として、宅地又は建物に関して下表の○印の行為を反復又は継続して行い、社会通念上事業の遂行とみることができる程度のものをいいます。

	自己物件	他人の物件の代理	他人の物件の媒介
売買	○	○	○
交換	○	○	○
賃貸借	×	○	○

#### 2. 免許の区分

宅建業を営もうとする方は、宅地建物取引業法（以下、「法」という。）の規定により、国土交通大臣又は都道府県知事の免許を受けることが必要です。

2以上の都道府県に事務所を設置して事業を営もうとする場合は、国土交通大臣免許を要し、1の都道府県の区域内にのみ事務所を設置して事業を営もうとする場合は、都道府県知事免許を要します。

免許権者	2以上の都道府県に事務所を設置		1の都道府県に事務所を設置	
	個人	法人	個人	法人
国土交通大臣	○	○	×	×
都道府県知事	×	×	○	○

宅建業の免許は、個人でも法人でも受けることができます。個人の免許は、その個人が宅建業を営むためのものであり、法人の免許は、株式会社、協同組合、NPO法人等の会社法又はその他の法律によって法人格を有する団体が宅建業を営むためのものです。

#### 3. 免許の有効期間

免許の有効期間は5年間です。有効期間満了後に引き続き宅建業を営もうとする方は、その有効期間が満了する日の90日前から30日前までの間に、更新の免許申請書を提出しなければなりません。

更新の手続きを怠った場合は、有効期間が満了した日の翌日に免許が失効となり、そのまま宅建業を営み続けると、法第12条違反（無免許事業等の禁止）により罰則が科されます。

## II. 免許を受けるための要件

### 1. 免許申請者

#### (1)商号又は名称

免許の申請は、個人又は法人のいずれでもできますが、申請者の商号又は名称が次のような場合は、変更をお願いする場合がありますので、十分留意してください。

- ①法令上、その商号、名称が禁止されているもの
- ②地方公共団体又は公的機関の名称と紛らわしいもの（例：〇〇公社、〇〇協会）
- ③指定流通機構の名称と紛らわしいもの（例：〇〇流通機構、〇〇不動産機構）
- ④個人業者の場合、法人と誤認される恐れのあるもの（例：「〇〇不動産部」の「部」等  
法人と誤認される恐れのあるもの）
- ⑤個人業者の場合、同一市町村内で既に他の宅建業者が使用している名称
- ⑥変体仮名及び図形又は符号等で判読しにくいもの

#### (2)法人の事業目的

法人が免許申請する場合、履歴事項全部証明書の目的欄に宅建業を営む旨の記載があること。  
（例：「宅地建物取引業」「不動産の売買、賃貸借及び仲介、代理、交換」）

#### (3)免許を受けられない者（欠格事由）

- 次表、「宅地建物取引業免許（新規・更新・変更）における欠格事由について」のいずれか一つに該当する者は、申請者、役員\*、法定代理人、政令使用人になることができません。

\*役員には、業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有する者を含みます。同等以上の支配力を有する者には、名刺、案内状等に会長、相談役、顧問等の役職名を使用している者を含みます。

- 免許申請・変更届出時に、これらの欠格事由に該当が無い旨、「免許申請書」中の第11頁「誓約書（添付書類2）」にて誓約をしていただきますので、申請・届出の前に、該当が無いことを各自確認しておいて下さい。

この誓約にもかかわらず、欠格事由への該当が認められた場合は、宅地建物取引業免許の新規取得、更新、変更は拒否されます。

- また、免許を受けた後に、この欠格事由に該当することになった場合には、免許が取り消されることとなります。

宅地建物取引業免許（新規・更新・変更）における欠格事由について

（○＝該当すると免許が受けられない場合）

欠格事由の種類	欠格事由	宅建業法上の根拠条項	欠格事由審査の対象となる申請・届出者又はその構成者							
			申請・届出者が法人の場合					申請・届出者が個人の場合		
			法人自身	代表者	株主 相談役・顧問	役員（取締役・監査役・理事・監事等）	政令使用人	法定代理人	政令使用人	代表者・役員・政令使用人の法定代理人
宅地建物取引業に関する非行歴	過去に宅地建物取引業免許を受けていた者で、監督処分による宅地建物取引業免許の取消を受けた場合	5条1項2号	○	○	○	○	○	○	○	○
	過去に宅地建物取引業免許を受けていた者で、監督処分による宅地建物取引業免許の取消の聴聞通知を受けたが、取消処分決定前に自ら廃業を行った場合	5条1項3号・4号	○	○	○	○	○	○	○	○
	過去に宅地建物取引業に関し不正または著しく不当な行為を行った場合	5条1項8号	○	○	○	○	○	○	○	○
犯罪歴	刑事裁判において、裁判所から有罪判決を受け、禁錮以上の刑に処せられた場合	5条1項5号	—	○	○	○	○	○	○	○
	宅地建物取引業法・暴力団員による不当行為防止法・暴力行為等処罰に関する法・刑法に定める暴力事犯の違反により、罰金刑に処せられた場合	5条1項6号	○	○	○	○	○	○	○	○

該当がある場合5年間免許を受けられない事項

該当がある場合免許を受けられない事項	制限能力	心身の故障により宅地建物取引業を適正に営むことができない場合	105 号 条 1 項	—	○	○	○	○	○	○	○	○	
	破産	破産手続開始の決定を受けて復権を得ない場合	項5 1号 条 1	—	○	○	○	○	○	○	○	○	
	その他	宅地建物取引業に関し不正または不誠実な行為をするおそれが見らな場合	号5 条 1 項 9	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない場合 暴力団員等がその事業活動を支配する場合	号5 条 1 項 7 号 ・ 14	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		免許申請書及びその添付書類中、重要な事項の記載が欠けている場合、または虚偽の記載がなされている場合	5 条 1 項 本 文	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

## ○事務所に専任の宅地建物取引士を設置していない場合

### 2. 免許要件等の審査

#### (1) 事務所について

宅建業の免許制度において事務所は重要な意味を持っています。事務所の所在が免許権者を定めることとなります。また、事務所には専任の宅地建物取引士の設置が義務づけられており、事務所の数に応じて営業保証金を供託しなければなりません。

#### ①本店又は支店

##### ○宅地建物取引業者が商人の場合

本店又は支店として履歴事項全部証明書に登記されたもの

##### 【留意点】

本店で宅建業を行わなくても、支店で宅建業を営むと、本店も宅建業の「事務所」となります。この場合、本店にも専任の宅地建物取引士の設置及び営業保証金の供託が必要となります。

支店の登記があっても、この支店において宅建業を行わない場合は、「事務所」としては取り扱いません。

○宅建業者が商人以外の者である場合

協同組合や公益法人等商人でない事業者については、個々の法律で「主たる事務所」又は「従たる事務所」として取り扱われるものをいいます。

② 本店又は支店のほか、「継続的に業務を行うことができる施設を有する場所」で、宅建業に係る契約を締結する権限を有する使用人を置くもの

○このような場所は、実体上は支店に類似するものといえるので、支店の名称を付していなくても従たる事務所として取り扱われます。(例：○○店、○○営業所、○○出張所)

○「継続的に業務を行うことができる施設を有する場所」とは、物理的にも社会通念上事務所と認識される程度の形態を備えていることが必要です。仮設の建築物(例：構造物の基礎が確認できないもの)やテント張りなど移動の容易な施設等は事務所としては認められません。

#### 【事務所の形態についての留意点】

戸建住宅の一室やマンション等集合住宅の一部を使用する場合、同一フロア(部屋)に他の法人等と同居する場合は、宅建業の事務所と居住部分や他法人の使用部分を間仕切り等で明確に区分けして、写真やフロア全体の平面図等で区分けがわかるようにしてください。住居併用の場合、居住部分となるLDKや、仏間を事務所として使用とすることはできません。

また、新規・更新免許申請、または変更届出時に、居住部分と事務所部分が混在していたり、宅建の営業体とは異なる営業体(法人・個人を問わない)と同居している場合において、宅建の事務所が独立した事務所として、確認できない場合は、住み分け等を明確にできるまで、免許申請・変更届を受理できない場合があります。

このような場合は、移転・申請の前に、平面図・写真等をご用意のうえ、窓口でお問合せください。

## (2) 専任の宅地建物取引士

### ① 宅地建物取引士とは

○宅地建物取引士は、宅地建物取引士資格試験に合格後、宅地建物取引士資格登録をし、宅地建物取引士証の交付を受けている者を言います。宅地建物取引士証の有効期間は5年間で、有効期間が切れている場合は、宅地建物取引士と認められません。

○宅地建物取引士には、事務所ごとに専任の状態で設置しなければならない専任の宅地建物取引士と、それ以外の一般の宅地建物取引士があります。どちらも、重要事項説明等の宅地建物取引士としての業務内容は同じですが、専任の宅地建物取引士は、業務に従事する状態が事務所ごとに「専任」でなければなりません。

② 専任の宅地建物取引士の「専任性」とは

**専任の宅地建物取引士は、「常勤性」と「専従性」の2つの要件を満たさなければなりません。**

**当該事務所に常勤して、専ら宅建業の業務に従事することが必要です。**

**【専任の宅地建物取引士に就任できない場合】**

- 他の法人の代表取締役、代表者又は常勤役員を兼任している場合
- 会社員、公務員のように他の職業に従事している場合や、他の個人業を営んでいる場合など、社会通念上における営業時間に宅建業者の事務所に勤務することができない状態にある場合
- 通常の通勤が不可能な場所に住んでいる場合
- 監査役など当該業者の業務執行に従事できない場合（会社法による）
- 在学中の大学生の場合
- 勤務時間が営業時間の一部に限定された非常勤職員・パートタイム職員の場合

\*ただし、宅建業と専任宅地建物取引士の間の雇用関係は問わないため、宅建業者が明確に指揮命令下におけるのであれば、契約社員・派遣社員の専任の宅地建物取引士を設置することができます。

\*専任の宅地建物取引士となった場合、他の業者へ宅地建物取引士として従事できません。

\*行政書士等を兼業する場合は、都市総務課窓口までお問い合わせください。

\*建設業を兼業する場合は、同一法人（または同一個人）かつ同一場所（同一建物）に勤務する cases に限り、建設業の経営業務の管理責任者・専任技術者との兼務を認めます。

\*建築士事務所を兼業する場合は、同一法人（または個人）かつ同一場所（同一建物）に勤務する cases に限り、管理建築士との兼務を認めます。

③ 専任の宅地建物取引士の設置

- 宅建業者に宅地建物取引の専門家としての役割を十分に果たさせるため、事務所等に一定数以上の成年者である専任の宅地建物取引士を設置することが義務づけられています。
- この一定数は、国土交通省令で定められており、1つの事務所において「業務に従事する者」5名に1名以上の割合とし、宅建業法第50条第2項で定める案内所等については1名以上の専任の宅地建物取引士の設置を義務づけています。
- 専任の宅地建物取引士が不足した場合は、2週間以内に補充等必要な措置を執らなければなりません。

(3) 政令第2条の2で定める使用人

- ①法第4条第1項第2号等の政令で定める使用人（以下「政令使用人」という。）とは、単なる社員、従業員のことではなく、その事務所の代表者で、「宅建業に係る契約を締結する権

限を有する使用人」となります。

②免許申請者である代表取締役や代表者が常勤できない場合は、本店にも政令使用人を設置する必要があります。

政令使用人についても、免許申請者や法人の役員と同様に、免許の欠格事由の審査対象となります。