

# I 免許制度の概要

## 1 宅地建物取引業

宅地建物取引業（以下「宅建業」という。）とは、不特定多数の人を相手方として、宅地又は建物について、下表に掲げる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行為をいいます。

	自己物件	他人の物件の代理	他人の物件の媒介
売 買	○	○	○
交 換	○	○	○
貸 借	×	○	○

\* 不動産賃貸業及び不動産管理業は宅建業に該当しません。

## 2 宅地建物取引業者免許

宅建業を営もうとする方（個人又は法人）は、宅地建物取引業法（以下「宅建業法」という。）の規定により、都道府県知事又は国土交通大臣の免許を受ける必要があります。

事務所を設置する場所により、都道府県知事免許と国土交通大臣免許に区分されますが、免許の効力に差異はありません。

なお、免許を受けるにあたり、事務所等の規模、業務内容等を考慮して、宅地建物取引士（以下「宅建士」という。）を置かなければなりません。

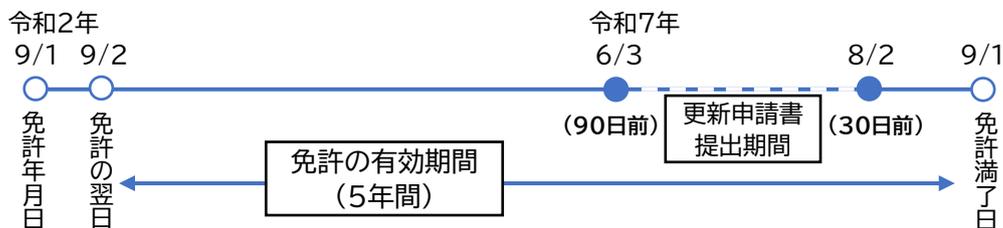
	免許権者	申請窓口
1の都道府県内にのみ事務所を設置する場合	都道府県知事	都道府県
2以上の都道府県に事務所を設置する場合	国土交通大臣	本店所在地を管轄する地方整備局等

なお、法人が宅建業を営む場合は、商業登記簿謄本の目的欄に「宅建業に関する」旨の記載が必要です。「宅建業」という言葉が使用されていなくても、「不動産の売買・仲介」等、宅建業が含まれる表現であれば構いません。

## 3 免許の有効期間

宅建業免許の有効期間は5年間です。

有効期間満了後も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申請書類を提出してください。



## 免許要件① 事務所

### 1 事務所の範囲

#### (1) 本店又は支店として商業登記されたもの

本店において宅建業を営まない場合についても、支店における宅建業務に何らかの中核管理的な統括機能を果たしていると考えられることから、宅建業法にいう「事務所」となります。結果、二つの事務所を設置することとして、専任の宅建士の設置と営業保証金の供託義務を負います。

一方、宅建業を営まない支店は「事務所」として扱われません。申請書への記入は不要です。

なお、協同組合や公益法人等については、個々の法律で、主たる事務所又は従たる事務所として扱われるものが宅建業法にいう「事務所」となります。

#### (2) 継続的に業務を行うことができる施設を有し、かつ、宅建業に係る契約を締結する権原を有する使用人が置かれている場所

〇〇営業所、〇〇店という名称を用いて宅建業を営む場所については、支店として登記されていなくても、宅建業法にいう「事務所」となります。

なお、宅建業法にいう「事務所」として〇〇支店という名称を用いる場合は商業登記をしてください。

### 2 事務所の形態

#### (1) 事務所の継続性

宅建業法にいう「事務所」は、宅建業者の営業活動の場所として、継続的に使用することができるもので、社会通念上事務所として認識される程度の形態を備える必要があります。

月ごとの契約期間で設備を賃借するマンスリーオフィスは、契約期間の観点から、継続的な業務ができる場所には該当しません。

「建物」として登記ができない簡易建築物（建物基礎のないコンテナハウス等）は、継続的な業務ができる場所には該当しません。事務所の外観から、「建物」である判断が難しい場合は、①建物登記簿謄本の写し、又は②市町村の固定資産税課税担当課が発行する家屋評価証明書の提出を依頼する場合があります。

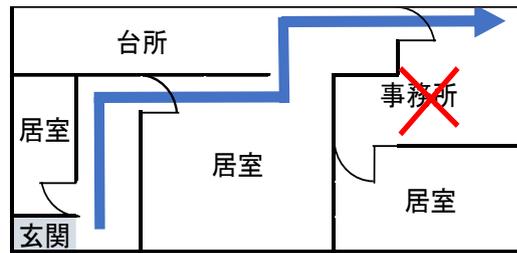
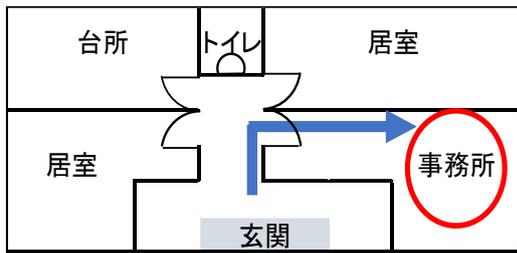
#### (2) 事務所の独立性

宅建業法にいう「事務所」は、宅建業者が一定の場所を独立して専属的に使用する施設である必要があります。

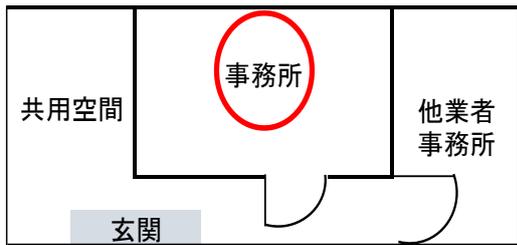
居宅の一部を「事務所」として使用することや、同一フロアに他の業者と同居することは認められますが、次の点に留意してください。

ア 玄関から「事務所」まで、居住空間（又は他業者の事務所）を通らずに行けること

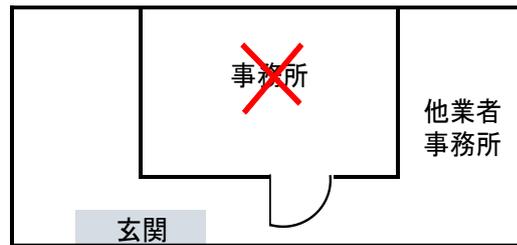
\* 居住空間とは、居宅として使用する部屋・洗面所・キッチン等です。



※ 居室を通過するため



※ 共用空間のみを通過して事務所に行けるため



※ 他業者事務所を通過するため

イ 玄関から居住空間（又は他業者の事務所）まで、「事務所」を通らずに行けること

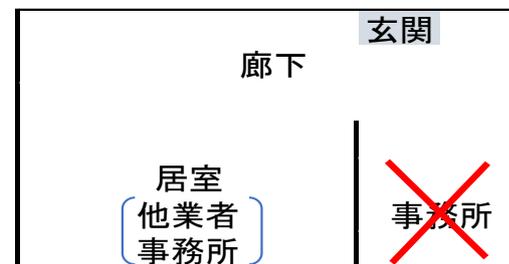


※ 事務所の奥に居室があるため

ウ 居住空間（又は他業者の事務所）とは、遮蔽性のある壁や、固定式パーティション（180cm以上）等で区切られていること。



※ 事務所と居室に区切りがないため



※ 廊下と事務所の上に仕切りがなく、自由に行き来できてしまい、実質的に区切りがない状態のため

### (3) 事務所の設備

事務所には、事務や営業活動を行う拠点として、社会通念上必要とされる設備が必要です。設置方法等の詳細は、「事務所の写真」(p. 34～)を参照してください。

#### ア 執務場所・応接場所の設置

#### イ 電話の設置

- ・ 電話番号が宅建業者名義（法人の場合は法人名義、個人の場合は代表者名義）である必要があります。（他法人・個人との電話番号の共用はできません）
- ・ 携帯電話は、事務所外へ持ち出さないことを条件に認めます。

#### ウ 商号又は名称の掲示

#### エ 「宅地建物取引業者票」(以下「業者票」という。)及び「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額」表(以下「報酬額表」という。)の掲示（免許換えを除く新規申請では掲示不要）

### 3 その他注意事項

マンションの一室を「事務所」として使用する場合は、事前に利用規約を御確認ください。居住目的以外での使用が認められていない場合、事務所とすることはできません。

レンタルオフィスを「事務所」として使用する場合は、顧客の応接のための専用の個室があることが必要です。

## 免許要件② 政令で定める使用人

### 1 政令で定める使用人について

政令で定める使用人とは、宅建業法施行令第2条の2で定められた使用人（以下「政令使用人」という。）のことです。

政令使用人は、その事務所の代表者で、契約を締結する権限を有する使用人のことをいいます。

通常は、支店長や営業所長などが該当しますが、後述する専任の宅建士が兼務することもできます。

なお、政令使用人は、その事務所に常勤することが必要です。

### 2 政令使用人の設置可否について

#### (1) 本店

代表者が常勤する場合は、政令使用人の設置は不要です。

代表者が常勤できない場合には、別の方を政令使用人として設置してください。

#### (2) 本店以外

政令使用人の設置が必要です。

## 免許要件③ 専任の宅地建物取引士

専任の宅建士は、一つの事務所において、業務に従事する者5名につき1名以上の割合で設置しなければなりません。

専任とは、当該事務所に常勤して専ら宅建業に従事する状態をいいます。

専任の宅建士は、宅建業者との間に雇用契約等の継続的な関係があり、当該事務所の業務時間に従事することができる勤務形態でなければなりません。

なお、専任の宅建士が定休日など宅建業者の業務時間外に副業する場合、専任の確認のための追加書類（誓約書）を提出いただく場合があります。

業務に従事する者については、「添付書類（8）宅地建物取引業に従事する者の名簿」（p. 28～）を参照してください。

## 1 宅建業者の業務時間中における専任の宅建士の兼務について

### (1) 宅建業と同一事務所内での兼務

専任の宅建士は、同一事務所内での業務に限り他の業務を兼務することができます。

兼務する業務等			備考
同一法人内	管理建築士、建設業の専任の技術者等(他法令において専任を要求する職種)	△	建築士法・建設業法等において、兼務が認められる場合は可能です。*
	監査役	×	会社法により兼務が認められません。
	その他	△	代替要員が確保されるなど、常時宅建業の勤務を優先できる場合は可能です。
同一個人事業内	行政書士等の士業	△	行政書士法等において、兼務が認められる場合は可能です。*
	その他	△	代替要員が確保されるなど、常時宅建業の勤務を優先できる場合は可能です。

\* 他法令における認否については、所管する行政庁等にお尋ねください。

### (2) 他法人の非常勤役員との兼職

専任の宅建士は、宅建業者か否かを問わず、他の業者の業務を兼務する（法人業者の専任の宅建士が個人事業を営むことを含む。）ことができません。

ただし、他法人において、実質的に業務を行わない非常勤役員（代表取締役を含む）を兼職することは認められます。

### (3) その他専任の宅建士として認められない場合

ア 通勤が不可能な場所に住んでいる場合

イ 非常勤・パートの職員など、勤務時間が会社の営業時間より短い場合

ウ 他の勤務先から退社後に従事する場合、在学中の大学生等

## 2 新規免許申請時の注意事項について

以下が満たされていない場合は、審査を開始できません。

### (1) 宅地建物取引士の登録において他の業者に従事していない状態であること

埼玉県知事登録の宅建士については、宅建士本人からの問い合わせにより、現在の登録内容を確認できます。

登録内容が最新ではない場合、専任の宅建士となる方が、登録している都道府県へ「勤務先の変更登録申請」を行うようにしてください。

### (2) 他の業者の専任の宅建士・政令使用人等として登録されていないこと

埼玉県知事免許業者については、登録内容をお返事できます。

宅建士本人は退職したつもりであっても、業者が変更届出を済ませていない場合があります。免許権者、又は業者に事前に確認してから申請してください。

## 免許要件④ 欠格事由

宅建業法第5条第1項により、以下に該当する場合は免許することができません。

その場合においても、審査手数料や申請書類を返却できませんので、よく確認してから申請してください。

○ 免許申請の手續きに係るもの		
免許申請書やその添付書類中に重要な事項について虚偽の記載があり、又は重要な事実の記載が欠けている場合		
○ 代表者、役員(取締役等と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含む)、法定代理人(未成年者の親権者又は後見人)、政令使用人に係るもの		
5年間免許を受けられない場合	免許不正取得、業務停止処分事由に該当し情状が特に重い場合、業務停止処分違反により免許を取り消された場合(*1)	*1 免許取消処分の聴聞の公示前60日以内に役員であった者を含む。
	上記の自由に該当するとして、免許取消処分の聴聞を公示された後、相当の理由なく解散、合併等による消滅、又は廃業の届出を行った場合(*1)	
	禁固以上の刑に処せられた場合(*2)	*2
	以下により罰金の刑に処せられた場合(*2)	刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者 (執行猶予の期間中は欠格要件に該当するが、期間が満了して刑の効力が失われた場合、その翌日から申請が可能。)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>宅地建物取引業法に違反</li> <li>暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に違反</li> <li>刑法の罪(傷害罪・現場助勢罪、暴行罪、凶器準備集合及び結集罪、脅迫罪、背任罪)を犯した事</li> <li>暴力行為等処罰に関する法律の罪を犯した事</li> </ul>	
	宅地建物取引業法に関して不正又は著しく不当な行為をした場合	
暴力団員又は暴力団員であった者		
破産手続開始の決定を受けて復権を得ない場合		
宅地建物取引業に関し不正又は不誠実な行為をする恐れが明らかな場合		
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		
○ 事業活動の支配者に係るもの		
暴力団員等がその事業活動を支配している場合		
○ 事務所の要件に係るもの		
事務所に国交省令で定める数の専任の宅建士を設置していない場合		