

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（サブリースを含む）及び不動産管理業は宅建業に該当しません。また、その目的のために不動産を購入する場合において、免許は不要です。

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	本店所在地のある都道府県
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

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。

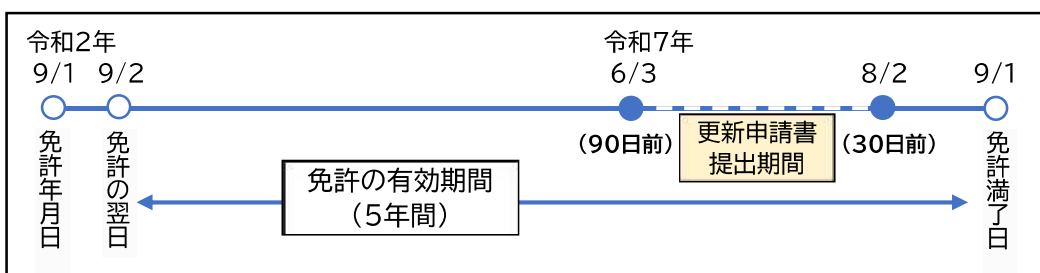
3 免許の有効期間

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。

県から有効期限に関する通知（更新申請の案内）等はありません。

なお、期間満了となった場合、従前の免許は失効し、いかなる場合においても復元はできません。



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

法人においては、「履歴事項全部証明書」に登記されている本店が宅建業法にいう「事務所」の本店となります。たとえ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、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、宅建業法にいう「事務所」としては扱われません。その場合には、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「支店」という名称を用いる場合は商業登記をする必要があります。

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（基礎がない建物等）、或いはトレーラーハウス等は、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。

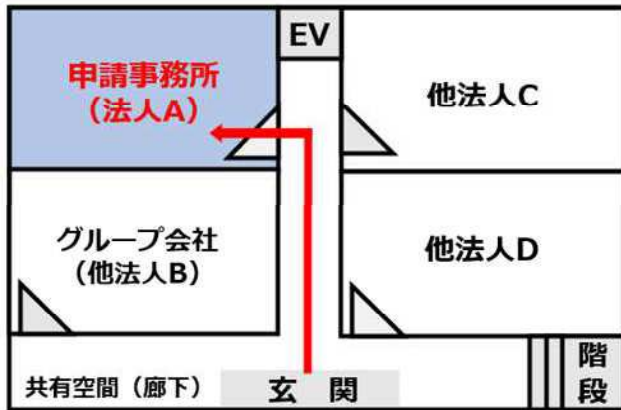
(2) 事務所の独立性

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。

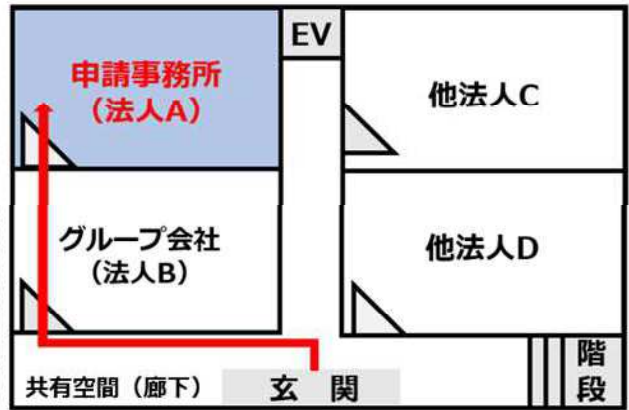
居宅の一部を「事務所」として使用することや、同一フロアに他の業者（グループ会社を含む）と同居することは、以下の①から③の条件を満たしている場合に認められます。

- ① 玄関から「事務所」まで「他法人(居宅の場合は居住空間)」を通らずに行けること
- ② 玄関から「他法人(居宅の場合は居住空間)」まで「事務所」を通らずに行けること
- ③ 「事務所」「他法人(居宅の場合は居住空間)」「共有空間」との間は、それぞれが遮蔽性のある「壁」「扉(襖)」で仕切られていること

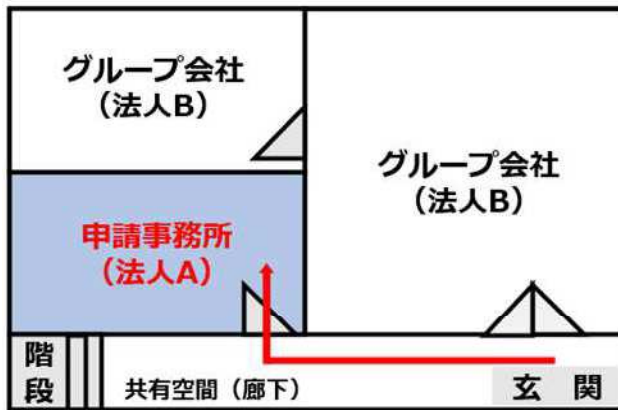
【○:要件を満たす】



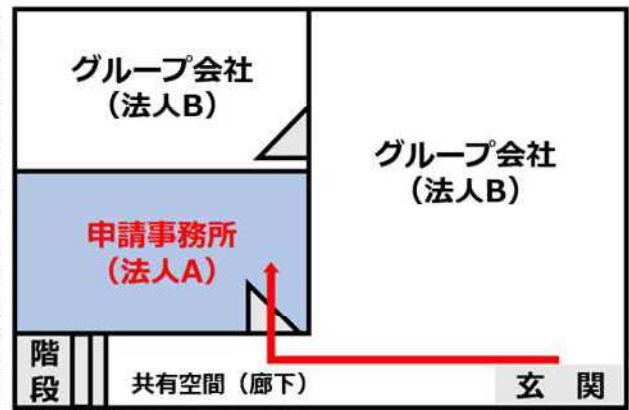
【×:要件を満たさない】※他法人を通過。



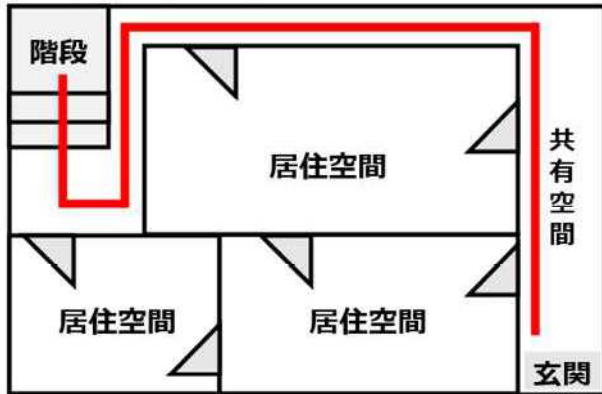
【○:要件を満たす】



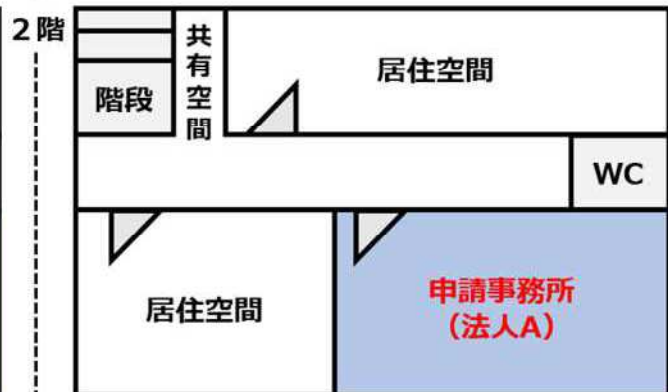
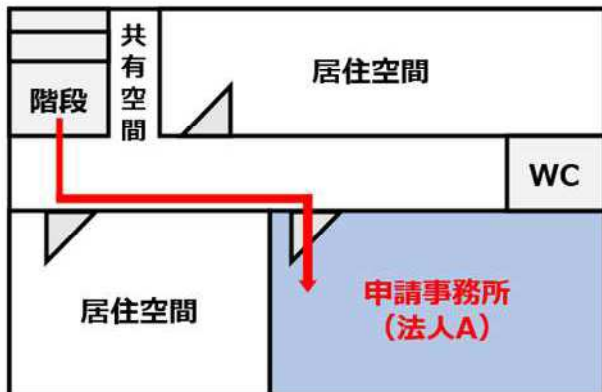
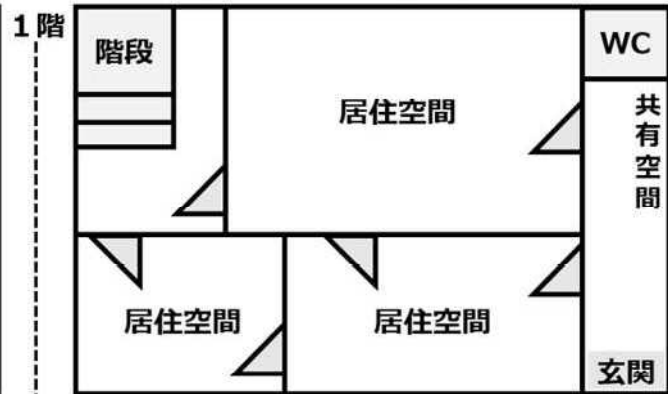
【×:要件を満たさない】※他法人を通過。



【○:要件を満たす】



【×:要件を満たさない】※居住空間を通過。



注意点①「遮蔽性のある壁」について

「遮蔽性のある壁」については、180cm以上の「固定式パーテーション」や「固定されたベニヤ板」等が、「遮蔽性のある扉（襖）」については、「上部固定式のアコーディオンカーテン」等が、それぞれ一部認められますが、どちらの場合も、建物の壁や床に釘やネジ等でしっかり固定され、簡単に取り外すことができない状態であることが求められます。

そのため、例えば、「パーテーションを床に置く」或いは「タンス等の家具類を並べる」といったものは、「遮蔽性のある壁」としては認められません。

また、「突っ張り棒に布カーテンを取り付ける」といったものは、「遮蔽性のある扉（襖）」としては認められません。

注意点②「同一法人内で複数の事業を行っている場合」について

同一法人内で複数の事業を行っている場合においては、事業（部署等）ごとに事務所を分けるは必要はありません。（独立性は不要です）また、応接室も共用で使用できます。

（例： 同一法人内で宅建業と建設業を行う場合には、同一事務所内で営業できます）

注意点③「個人事業」の場合について

宅地建物取引業を「個人事業」として行う場合、申請者が行う「他の個人事業」とは、事業実施主体が同じであるため、同じ事務所で行うことができます。

（例： 個人事業として宅地建物取引業と行政書士業を行う場合には、同一事務所内で営業できます）

ただし、免許後にどちらかの事業が法人化した場合には、事業実施主体が異なることになるため、それぞれに「事務所の独立性」が必要となります。

(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. 37～)を参照してください。

なお、洋室・和室は問いません。

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・個人及び私的に使用する電話番号と共用はできません)

ウ 玄関への商号又は名称の掲示及びポストの設置

・ フランチャイズ等に参加している場合でも、商号又は名称は併せて掲示する必要があります。また、ポストは他法人との共用はできません。

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です)

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。

場合により、賃貸借契約書等の提出を求められることがあります。

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(他法人等と応接室や電話機、或いはコピー機等を共用することは認められません)

やむを得ない事情等が発生した場合においても、定められた要件を満たさない事務所を一時的な仮事務所等として申請することはできません。

免許要件② 事務所の代表者・政令で定める使用人

1 事務所の代表者

宅建業者の代表は「事務所」の営業時間中は常勤する必要があります。

代表者が事務所に常勤ができない場合には、政令で定める使用人の設置が必要です。

2 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、常勤する事務所の代表者で、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。

3 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、常勤が可能な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。

ただし、代表者が常勤する事務所においては、政令使用人の設置は不要です。

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」において宅建業務に従事する者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。(5名には代表者・(政令の使用人)・専任の宅建士が含まれます)

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、宅建業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、専任性及び常勤性を確認するため、追加書類(誓約書等)の提出が必要になります。

業務に従事する者については、「添付書類(10) 宅地建物取引業に従事する者の名簿」(p. 33～)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。
事業内同一個人	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ことができます。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者

- ア 他業者において宅地建物取引業に従事している者
- イ 有効な宅地建物取引士証の交付を受けていない者
- ウ 社会通念上、事務所への定期的な通勤が不可能と思われる場所に住んでいる者(※場合により、追加書類(定期券の写し等)を求めることがあります。)
- エ 勤務時間が業者の営業時間(所定労働時間)より短い者
- オ 他の勤務先から退社後に従事する者、在学中(休学を含む)の学生等

2 新規免許申請時の注意事項について

専任の宅地建物取引士につき、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) 宅地建物取引士の従事先に他業者の登録が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限り、現在の登録内容を確認できます。

他都道府県登録の宅建士については、登録している都道府県に確認してください。

登録内容が最新ではない場合については、専任の宅地建物取引士となる方が、登録している都道府県へ宅地建物取引士資格登録簿の変更登録申請をして従事先を変更（登録のない状態）してください。

(2) 他業者の専任の宅地建物取引士・政令使用人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。

本人は退職したつもりであっても、従前勤めていた宅地建物取引業者が変更の届出を済ませていない場合があります。

必要に応じて、事前に各所管官庁、或いは宅地建物取引業者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。

申請受付後、下記事実が明らかになり、申請拒否となった場合においても、審査手数料や申請書類は返却できません。

○ 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。
	上記の事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)	
	拘禁刑以上の刑に処せられた場合(※2)	※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。)
	以下により罰金の刑に処せられた場合(※2)	
	・ 宅地建物取引業法に違反	
	・ 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	
	・ 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)を犯したこと ・ 暴力行為等処罰に関する法律の罪を犯したこと	
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おそれが明らかな場合		
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		