

# 免許要件① 事務所について

## 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ついて、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、専任の宅地建物取引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

- ・ ○○営業所、○○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、会社法の規定により商業登記が必要です。

## 2. 事務所の形態

### (1) 事務所の継続性

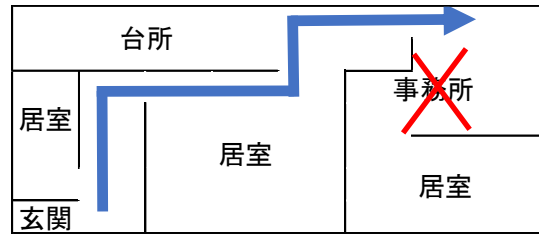
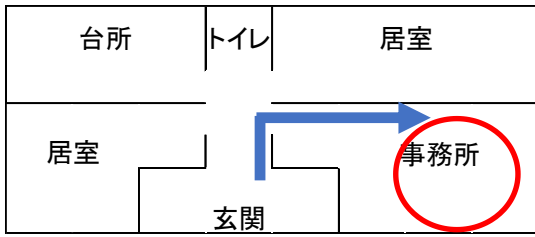
- ・ 宅建業法にいう「事務所」は、宅建業者の営業活動の場所として、継続的に使用することができるもので、社会通念上事務所として認識される程度の形態を備える必要があります。
- ・ 月ごとの契約期間で設備を賃借するマンスリーオフィスは、契約期間の観点から、継続的な業務ができる場所には該当しません。
- ・ 「建物」として登記ができない簡易建築物(建物基礎の無いコンテナハウス等)は、継続的な業務ができる場所には該当しません。事務所の外観から、「建物」である判断が難しい場合は、①建物登記簿謄本の写し、又は②市町村の固定資産税課税担当課が発行する家屋評価証明書の提出を依頼する場合があります。

### (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。
- ・ ①居宅の一部を「事務所」として使用することや、②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。

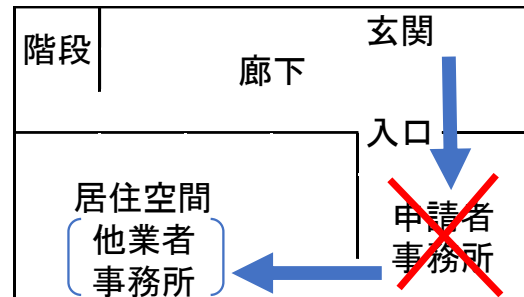
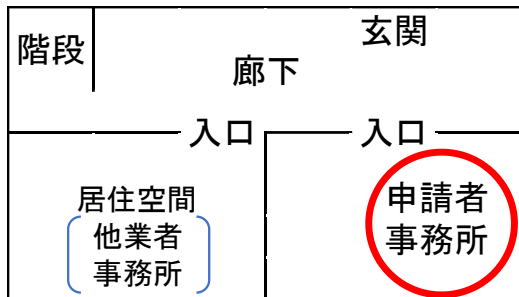
(ア) 玄関から「事務所」まで、居住空間(又は他業者の事務所)を通らずに行けること

※ 居住空間とは、居宅として使用する部屋・洗面所等です。

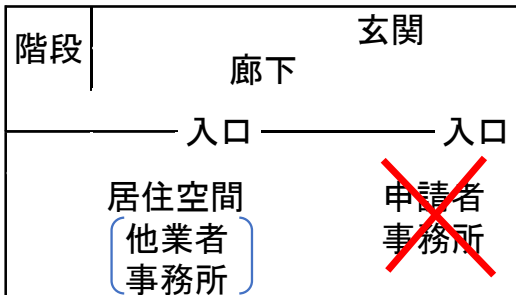


※ 居室を通過するため

(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



(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。



### (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。

#### (ア) 事務機・応接場所の設置

#### (イ) 固定電話の設置

#### (ウ) 商号又は名称の掲示

#### (エ) 業者票・報酬額表の掲示 ※

※ 免許換えを除く新規申請では、掲示が不要です。

### 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。
- ・ レンタルオフィスを「事務所」として使用する場合は、専用の個室があり、顧客との応接場所を確保できることが必要です。

## 免許要件② 政令で定める使用人について

### 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、後述する専任の宅地建物取引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。
- ・ 一方、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

- ・ 本店以外の事務所には、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について

- ・ 専任の宅地建物取引士（以下「専任の取引士」という。）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。
- ・ 専任の取引士は、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。

### 1. 専任の取引士の就任の可否について

#### (1) 同一事務所内での兼務

- ・ 専任の取引士は、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

- ・ 専任の取引士は、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※はできません。  
 ※ 法人業者の専任の取引士が、個人事業を営むことを含みます。
- ・ 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) その他専任の取引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

## 免許要件④ 欠格事由について

- ・ 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。

○ 免許申請の手続きに係るもの	
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、若しくは重要な事実の記載が欠けている場合	
○代表者、役員(※1)、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 ※1 役員は、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。	
受け5 ら年 れ間 な免 い許 場を 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(※2)
	上記の事由に該当するとして、免許取消処分の聴聞の公示をされた後、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(※2)
	※2 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。
	禁錮以上の刑に処せられた場合(※3)
	以下により罰金の刑に処せられた場合(※3) ・ 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(傷害罪・傷害助勢罪・暴行罪・凶器準備集合及び結集罪・脅迫罪・背任罪)の罪を犯したこと ・ 暴力行為等処罰に関する法律の罪を犯したこと
	※3 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期間中は欠格要件に該当しますが、執行猶予期間が満了して刑の効力が失われた場合には、その翌日から申請が可能です。
	宅地建物取引業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場合	
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取引士を設置していない場合	