

平成 年 月 日



宅建業免許申請ヒアリングシート

様

行政書士 千葉県庁前事務所
行政書士 山下敬司

〒260-0855
千葉県千葉市中央区市場町2番15号
渡辺ビル203
TEL 043-301-3654
FAX 043-301-3653

1 宅建業免許制度の概要

(1) 宅地建物取引業とは

ア 宅地建物取引業の範囲

宅地建物取引業を営もうとする者は、宅地建物取引業法（以下「業法」という。）の規定により、知事または国土交通大臣の免許を受けることが必要です。

宅地建物取引業とは、不特定多数の人を相手方として宅地建物に関し、下表の○印の行為を反復または継続して行い、社会通念上事業の遂行とみることができる程度の業を行う行為をいいます。

	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		○	○

※ 自己所有地を不特定多数の者に分譲するのは、業者が仲介するしないにかかわらず、取引業となります。

イ 宅地建物の範囲

取引業の対象となる「宅地」とは、次のものです。「建物」の範囲については、取引の対象となる建物全般で、マンションやアパートの一部も含まれます。

建物の敷地に 供せられる土地	用途地域の内外、地目のいかんを問わず、建物の敷地に供せられる土地であれば全て該当します。 現に宅地として利用されている土地だけでなく、宅地化される目的で取引されるものも、業法上の「宅地」となります。
用途地域内の土地	道路、公園、河川、広場、水路の用に供せられている土地を除きます。

(2) 知事免許と大臣免許

宅地建物取引業の免許は、法人でも個人でも免許申請することができます。次に示すとおり、事務所を設置する場所により知事免許と大臣免許とに区別されますが、免許の効力に差異はなく、全国どの地域においても業を営むことができます。

事務所の設置場所	免 許 権 者	免許の区分
1 の都道府県内にのみ 事務所を設置する場合	事務所の所在地を管轄する 都 道 府 県 知 事	都道府県知事免許
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	国土交通大臣免許

(3) 免許の有効期間と更新

免許の有効期間は、知事免許、大臣免許いずれも5年となっています。この有効期間は、免許を受けた日の翌日から起算して5年後の免許の応答日をもって満了となりますが、この場合、有効期間の末日が休日であっても、その日をもって満了となり、満了日の翌日からは業を営むことができなくなります。したがって、引き続き宅地建物取引業を営もうとする場合は、有効期間が満了する日の90日前から30日前までの間に免許の更新申請を行う必要があります。

2 免許の要件等

免許の申請はだれでも自由にすることができますが、業法に規定する要件に適合しなければ免許を受けることができないことになっています。

(1) 免許の基準

免許申請者が下表の欠格要件のいずれかに該当するときは、免許を受けることができません。

欠 格 要 件	
1	免許申請書やその添付書類中に重要な事項についての虚偽の記載があり、重要な事実の記載が欠けている場合
2	申請前5年以内に次のいずれかに該当した者 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または業務停止処分違反に該当するとして免許を取り消された者 前記のいずれか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または廃業の届出を行った者 前記の聴聞の公示をされた後、相当の理由なく合併により消滅した法人の役員であった者 禁錮以上の刑に処せられた者 業法、暴対法に違反し、または刑法(傷害、脅迫等)、暴力行為等処罰に関する法律の罪を犯し罰金刑に処せられた者 宅建業に関し不正または著しく不当な行為をした者
3	成年被後見人、被保佐人、破産宣告を受けている者
4	宅建業に関し不正または不誠実な行為をするおそれが明らかな者
5	申請者の法定代理人、役員または政令使用人が2～4に該当する場合
6	事務所に専任の取引主任者が設置されていない者

(2) 免許申請者

免許の申請は、個人、法人のいずれでもできますが、特に法人の場合は、「商業登記簿」の事業目的欄に宅地建物取引業を営む旨登記されていることが必要です。また、申請者の商号または名称が「地方公共団体、公的機関の名称と紛らわしいもの」や「指定流通機構と紛らわしいもの」のようなものである場合は、免許を受けられないので注意してください。

(3) 事務所

ア 事務所の範囲

本店または支店（商人以外の者の場合は、主たる事務所または従たる事務所）

上記のほか、継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で、宅地建物取引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

(注意)

1	本店で業を行わなくても、支店で業を行っていれば、本店も「事務所」となります。この場合、本店には営業保証金の供託および専任取引主任者の設置が必要となります。
2	支店の登記があっても当該支店において宅地建物取引業を行わない場合は「事務所」として扱われません。
3	「支店」については、商法の規定により商業登記しなければならないこととなっていますので、従たる事務所の名称を「〇〇支店」として免許申請する場合は、商業登記を必ず行ってください。商業登記を行わない場合は、その他の名称（〇〇営業所、〇〇店等）を用いて申請することとなります。

イ 事務所要件に係る証明書類について

(ア) 事務所の写真（申請書受理日前3ヶ月以内に撮影したもの）

次の事項に留意したものを添付する必要があります。

1	事務所の外部を写したもの（全景が分かるもの）で事務所の案内板および事務所の入口部分が写っているもの
2	事務所内部（数室にわたる場合は中枢部）の執務、接客スペース等の状況が確認できるもの
3	事務所がビル内に所在する場合、建物の入口またはエレベーターホール等の事務所の案内板ならびに申請者の名称、事務所の名称を明記した事務所の入口を写したものの
4	ブラインド・カーテン等は開けた状態で撮影

(イ) 事務所付近の地図

地図は、事務所の所在地を明記したもので、もよりの交通機関、公共・公益施設等目印となるものの位置・方位等を明示した概略図を添付する必要があります。なお、住宅地図の写しに事務所の所在地を明示したものもよいです。

(ウ) 事務所の形態

物理的にも社会通念上も独立した業務を行いうる機能をもつ事務所として認識できる程度の形態を備えていることが必要です。

①	同一フロアーに他の法人等と同居する場合、間仕切りで分けする等、消費者が明確に区別できることが必要です。
②	住宅を事務所として使用する場合は、住居の出入口以外の事務所専用の出入口を設けていることが原則とされています。
③	仮設の建築物(テント張り、移動の容易な施設等)は原則として事務所として認められません。

(4) 専任の取引主任者

ア 専任の取引主任者の数

宅地建物取引業者は、事務所ごとに一定の数の専任の取引主任者を置かなければなりません。これに抵触する事務所等を開設してはならず、免許後に既存の事務所等がこれに抵触するに至ったときは、2週間以内に補充等必要な措置をとらなければなりません。

事務所	業務に従事する者5人に1人以上の数
案内所等	1人以上

イ 専任の取引主任者の専任性について

(ア) 専任性認定の要件

- ① 当該事務所に常勤しているかどうか(常勤性)
- ② 宅地建物取引業に専ら従事する状態にあるかどうか(専従性)

(イ) 専任の取引主任者が他の職業を兼務する場合

基本的には、宅地建物取引業以外の業務に従事し、または申請者以外の法人等に勤務する場合であっても、取引主任者として顧客の依頼などに常に対応できるかどうか専任性の判断となります。

(5) 政令使用人

ア 政令使用人の位置づけ

政令使用人は、「宅地建物取引業に係る契約を締結する権限を有する使用人」とされています。契約締結権限を有する代表取締役が常勤する場合は政令使用人を設置する必要はありませんが、それ以外の事務所には設置する必要があります。

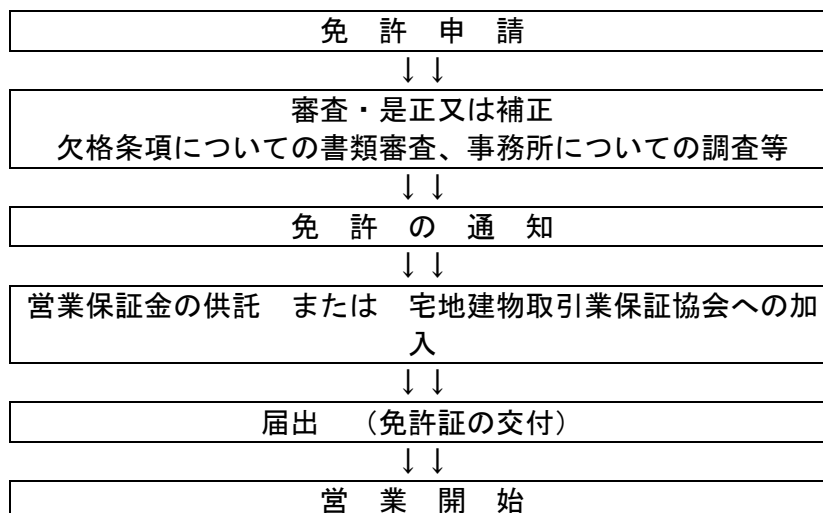
イ 政令使用人設置の要否

事 務 所 の 体 制		設 置 の 要 否
本 店 (主たる事務所)	申請者である代表取締役が常勤する	設置する必要はありません
	申請者である代表取締役が常勤しない	設置する必要があります
	申請者である代表取締役が他法人の代表取締役を兼務する	他の法人における勤務状況により判断
	申請者である代表取締役が他法人の役員を兼務する	他の法人における勤務状況により判断
支 店 (従たる事務所)	申請者である代表取締役が常勤する	設置する必要はありません
	申請者以外の代表取締役が常勤する	設置する必要があります ※申請者以外の代表取締役は、申請者である代表取締役と権限は同等ですが、従たる事務所に常勤する場合には、免許申請上は政令使用人として設置します。
	専任の取引主任者のみが常勤する	設置する必要があります

3 免許申請の手続き

(1) 新規免許申請から営業開始への手順

新規の免許申請から営業開始に至るまでの流れは、一般的に下図のとおりです。



(2) ご準備いただく書類

	準備書類	備 考
☐	事務所を使用する権原に関する書面	事務所の設置の裏付けとなる賃貸借契約等
☐	略 歴 書	免許申請者（法人である場合は相談役、顧問を含む役員も対象）、政令使用人および専任の取引主任者の略歴書
☐	貸借対照表および損益計算書（法人のみ）	直前1年の事業年度の貸借対照表および損益計算書。 新規に設立された法人で決算期が1度も到来していない場合は申請の際は提出不要ですが、直後の決算期到来後提出。
☐	納 税 証 明 書	法人の場合は法人税、個人の場合は所得税の直前1年における納付すべき額および納付済額を証する書面。 税務署で「納税証明書（その1 納税額等用）」の発行を受けて原本を添付。なお、申告税額がない場合は「零」として、申告しなかった場合は「無」として納税証明書の発行を受けることができます。（県税事務所で発行したものではありません。） 新規に設立された法人で決算期が1度も到来していない場合は申請の際は提出不要ですが、直後の決算期到来後提出。

	準備書類	備 考
☐	履歴事項全部証明書	法人の場合
☐	印 鑑 証 明 書	法人の場合は法務局にて取得 個人の場合は市区町村役場にて取得
☐	身 分 証 明 書	免許申請者、取締役、監査役、政令使用人 専任取引主任者、相談役、顧問等
☐	登記されていない ことの 証 明 書	免許申請者、取締役、監査役、政令使用人 専任取引主任者、相談役、顧問等
☐	住民票抄本または これに代わる書類	個人のみ

商号または名称	フリガナ（ ）
事務所電話番号	
事務所FAX番号	
事務所所在地	（ ）
他にしている事業	
代表者氏名	フリガナ（ ）
代表者電話番号	
代表者FAX番号	
代表者住所	（ ）
専任の取引主任者 氏 名	フリガナ（ ）
専任の取引主任者 電話番号	
専任の取引主任者 FAX番号	
専任の取引主任者 住 所	（ ）