

□宅地建物取引業とは

宅地

- i 建物の敷地に供せられる土地（現在建物の敷地に供せられているもの及び宅地化される目的で取引されるもの）
- ii 用途地域内の i 以外の土地で道路、公園、河川、広場、水路の用に供せられているもの以外（用途地域とは、都市計画法第 8 条第 1 項で定められた地域地区のひとつである）

建物

宅地建物取引業法では定義されていません。

取引

宅地建物取引業法に基づく取引とは、以下表の○印の行為をいいます。

	自ら	代理	媒介
売 買	○	○	○
交 換	○	○	○
貸 借	×	○	○

業

宅地建物取引を不特定多数に対して反復継続して行うものを業といいます。

「解釈・運用の考え方」に基づく判断基準として、以下の 5 項目が挙げられている。

- ①取引の対象者
- ②取引の目的
- ③取引対象物件の取得経緯
- ④取引の態様
- ⑤取引の反復継続性

以上の判断基準については、該当する項目数で業の判断をするのではなく、各項目を参考に、諸要因を勘案して個別具体的に判断を行うものである。

<注意事項>

業とみなされない取引及び免許を必要としない団体等として、以下が挙げられます。

- ・免許の取消し等に伴う取引の結了（締結した契約に基づく取引を決了する目的の範囲内）
- ・信託会社等（国土交通大臣への届出制）
- ・国又は地方公共団体等（法の適用除外）

□免許の種類

宅建業を営むための免許には、次の二つがあります。

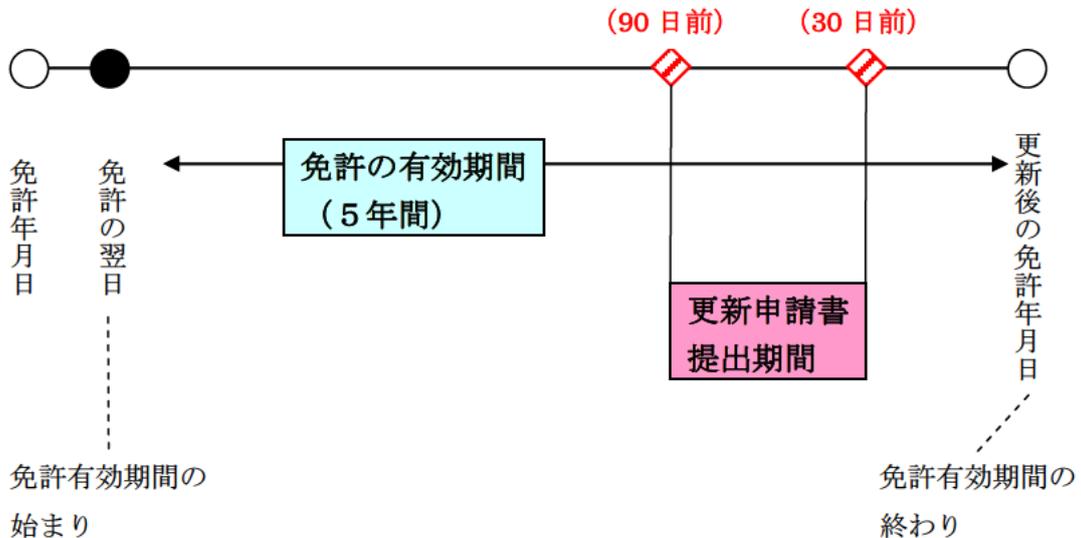
- i 知事免許 1つの都道府県の区域内に事務所を設置する場合
- ii 国土交通大臣免許 2以上の都道府県の区域内に事務所を設置する場合

どちらの免許の場合も、その効力に差異はなく、全国どこの地域においても業を営むことができます。(例：三重県知事免許の業者であっても愛知県内で取引を行うことができる)

□免許の有効期間

免許の有効期間は5年間となります。(平成8年3月31日までは3年間)

有効期間の満了後も引き続き宅建業を営もうとするものは、その有効期間の満了する日の90日前から30日前までの間に更新免許申請をする必要があります。



<注意事項>

- ・更新免許申請の手続を怠った場合は、免許が失効となります。免許の失効後、宅建業を営もうとする場合は、再度新規免許申請を行うことが必要となります。
- ・更新申請中に従前の免許の有効期限が満了したとしても、ただちに免許が失効となることはなく、その申請についての処分がなされるまでは従前の免許はなお効力を有することとなります。

□免許を受けるための要件

i 事務所

事務所とは、以下の二つの場所のことをいいます。

- ①本店（主たる事務所）又は支店（従たる事務所）
- ②継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で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

法人業者においては、商業登記簿に登録された本店又は支店が該当し、法人業者以外においては、各々が主たる事務所又は従たる事務所として取り扱うものが該当します。

支店としての名称を付していなくても、実態上は支店に類似するものといえるものは、従たる事務所として取り扱われます。

いずれも継続的に業務を行うことができる適法な施設で、独立性が確保される必要があります。テント張りの案内所など移動の容易な施設や同一フロアに他の法人と同居し、独立性が確保されない施設は、事務所としては認められません。

<注意事項>

- ・本店で宅建業を営まない場合でも、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。
- ・支店の登記があっても、宅建業を営まない支店は「事務所」としては扱いません。
- ・一般戸建ての住宅の一部や同一フロアに他の法人と同居している場所でも、事務所としての形態を整えており、固定式パーテーションで仕切られていることや居住部分及び他の事務所部分を通らずに出入りできるなどの条件が満たされるなどして独立性が確保されていれば、事務所として免許を与える場合があります。（疑義がある場合は、事前相談を行ってください）

ii 申請者

個人又は法人のいずれでも申請することができます。

iii 商号又は名称

商号又は名称が不適切なものとして、次のようなものが挙げられます。

- ・法令など（宅地建物取引業法第75条、会社法第8条など）で禁止されているもの
- ・地方公共団体、公的機関の名称と紛らわしいもの
- ・図形や符号など判読の難しいもの

iv 専任の宅地建物取引士

○宅地建物取引士とは

宅地建物取引士とは、資格試験に合格し、資格登録を受け、宅地建物取引士証の交付を受けている方をいいます。

○専任とは

専任性は次の要件を充たす必要があります。

常勤性 …… 当該事務所に常勤しているかどうか

専従性 …… 宅地建物取引業に専ら従事する状態にあるかどうか

<注意事項>

- ・アルバイトやパートなどの雇用形態では、専任とは認められません。
- ・基本的に兼務は認められませんが、兼業している場合等で、宅地建物取引業の業務が行われていない間に他の業種に係る業務に従事する場合などには専任性を認める場合があります。兼務する業種や業務量等により個別具体的に判断することになりますので、事前に相談してください。

○設置とは

一つの事務所において「業務に従事する者」5名に対し、成年者である専任の宅地建物取引士を1名以上設置しなければなりません。

専任の宅地建物取引士の数が不足した場合には、2週間以内に補充等必要な措置をとる必要があります。

v 政令第2条の2で定める使用人（政令使用人）

免許申請者である代表取締役が常勤できない本店や支店等においては、政令使用人を設置する必要があります。

vi 欠格事項

免許申請者、法人の役員及び政令使用人のうち、宅地建物取引業法第5条第1項による欠格事由に該当するものがある場合には、免許を受けることはできません。