

○免許の要件

(1) 免許申請者

宅建業の免許申請は、個人又は法人のいずれでもできることになっていますが、特に法人の場合は、定款に宅建業を営む旨の事項が定められ、登記事項証明書にその旨が記載されていることが必要です。

(2) 免許の基準等

宅建業の免許を受けるには、一定の要件があります。欠格要件に該当する場合は、免許の申請をしても拒否されます。従って免許の申請をする場合は、この欠格要件に該当しているか否かの調査を十分することが必要です。また、免許申請書又はその添付書類の中に重要な事項について虚偽の記載があり、又は記載が欠けている場合も同様です。

① 欠格要件（業法第5条）

区分	主たる欠格要件	条項 業法第5条第1項	申請者		役員	法定代理人	使用人
			法人	個人			
受5 け年 ら間 れ免 な許 いを 場 合	免許不正取得、情状が特に重い不正不当行為又は業務停止処分違反をして免許を取り消された場合	第2号及び第11号から第13号	×	×	×	×	×
	免許不正取得、情状が特に重い不正不当行為又は業務停止処分違反をした疑いがあるとして免許取消処分の聴聞の公示をされた後、廃業等の届出を行った場合	第3号、第4号及び第11号から第13号	×	×	×	×	×
	◆ 禁錮以上の刑 又は宅地建物取引業法違反等により 罰金の刑 に処せられた場合 ※業法第5条第1項第5号及び第6号は、下記注4)を参照	第5号、第6号及び第11号から第13号	×	×	×	×	×
	暴力団の構成員である場合	第7号	×	×	×	×	×
	免許の申請前5年以内に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	第8号及び第11号から第13号	×	×	×	×	×
そ の 他	破産手続の開始の決定を受けて復権を得ない場合	第1号及び第11号から第13号	×	×	×	×	×
	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	第9号及び第11号から13号	×	×	×	×	×
	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	第10号	×	×	×	×	×
	事務所に専任の取引士を設置していない場合	第15号	×	×	—	—	—

注1) ×印に該当するときには、免許は受けられません。

2) 「役員」には、どのような役名であっても法人に対して業務を執行する権限を有する方と同等以上の支配力を有すると認められる方を含みます。

3) 「法定代理人」とは、営業に関し成年者と同一の能力を有しない未成年者の親権者又は後見人をいいます。

4) ◆業法第5条第1項第5号（抜粋）

「**禁錮以上の刑**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」

◆業法第5条第1項第6号（抜粋）

「宅地建物取引業法若しくは暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律の規定（同法第32条の3項第7項及び第32条の11第1項の規定を除く。第18条第1項第5号の2及び第52条第7号ハにおいて同じ。）に違反したことにより、又は刑法第204条（傷害）、第206条（現場助勢）、第208条（暴行）、第208条の2（凶器準備集合及び結集）、第222条（脅迫）若しくは第247条（背任）の罪若しくは暴力行為等処罰に関する法律の罪を犯したことにより、

罰金の刑に処せられ、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」

② 免許の基準

項目	内容
事務所とは	<ul style="list-style-type: none"> ・継続的に業務を行うことができる施設で、かつ取引の秘密が守られる等、独立性・区画性が保たれる必要があります。 ・法人にあっては、登記事項証明書上の本店、支店等のことです。
代表者とは	<ul style="list-style-type: none"> ・事務所に常勤し、代表権行使のできる者をいいます。 ・法人にあっては代表取締役が事務所に常勤できなければ政令第2条の2で定める使用人を置く必要があります。 ・個人にあっては本店のみの場合代表が常勤する必要があります。
専任の宅建物取引士とは	<ul style="list-style-type: none"> ・「専任」とは、専らその事務所に常勤し宅建業の業務に従事する状態であることをいいます。 ・一つの事務所において、業務に従事する者5名に1名以上の割合で設置しなければなりません。
政令第2条の2で定める使用人とは	<ul style="list-style-type: none"> ・単なる社員、従業員のことでなく事務所の代表者で契約締結権限を有する者です。 ・また、契約締結権限を有する使用人とは、いわば支店における支店長又は支配人に相当する者であり、このような者が常時勤務することが要件となっています。 ・個人にあっては、原則支店に置く必要があります。ただし、代表が支店に常勤する場合のみ、本店に置くことを認めます。

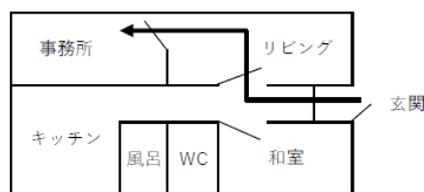
(ア) 事務所の形態

- i 一般的な解釈としては、物理的にも継続した業務を行い得る機能を持ち、社会通念上も事務所として認識される程度の独立した形態を備えていることが必要です。同一法人であっても、兼業する業種によっては事務所を分ける必要があります（例えば飲食業との兼業の場合）。また、同一フロアに他の法人と同居する場合（代表者が同一人でも）、固定式のパーティション等の間仕切り等で明確に区分する必要があります。したがって、テント張りやホテル等、また、一部屋を共同で使用している場合は認められません。
- ii 一般の戸建住宅の一部を事務所として使用する場合は、玄関から他の部屋を通らずに行けること、生活部分と壁などで明確に仕切られていること、また、事務所としての形態が整えられ、事務所としてのみ使用されている必要があります。

【可の例】

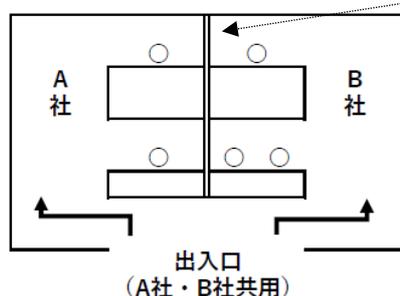


【不可の例】



- iii マンション等の集合住宅の一室を事務所とする場合には、管理規約等に適合している必要があります。
 - iv 仮設の建築物は原則として事務所として認めません。
 - v 複数の業者等が同一フロアに混在している場合は、原則として事務所として認めません。
- ただし、通常一般人が簡単に判断できる程度に間仕切り、表示等を施している場合は、認めます。

【可の例】



固定式のパーティション等

vi 事務所の分室等を設置する場合、分室等の業務が経理、総務などの管理部門に限られることが明らかである場合は事務所として扱いません。分室等の業務が営業部門を有するなど、事務所と全く同じ業務を行う場合は、事務所として扱われ、営業保証金の供託が必要となります。この場合、分室等と事務所の位置は距離に関係なく、iと同様に見なされる場合は事務所として扱います。

なお、事務所そのものの営業時間が半日といったものは、認めません。

vii 事務所の電話は固定回線とします（携帯電話は不可）。

(イ) 専任の宅地建物取引士について

i 専任性は、次の要件を満たす場合に認定します。

- ・当該事務所に常勤しているかどうか（常勤性）
- ・宅建業に専ら従事する状態であるかどうか（専従性）

ii 専任の宅地建物取引士が他の業務を兼務する場合の認否

基本的には、宅地建物取引士として常に対応できるかどうか専任性の判定基準になります。

専任の宅地建物取引士が他の法人の代表取締役又は常勤取締役を兼任したり、他の業務に従事していたり、他の個人事業を営んでいる場合に、宅地建物取引士の業務に従事することができない状態のときは、「専任」には当たりません。また、通常の通勤が不可能な場所に住んでいる場合も同様となります。

下記の表では認否の基準を整理しましたが、**個々の判断は、勤務の実態を踏まえ個別に行うことになります。**

兼務する職業等		専任性の認否	備考
同一法人	建築士事務所の管理建築士	△1	所管法令等で宅地建物取引士との兼任を認めることが必要
	建設業法上の専任技術者	△1	
	宅建業以外の業種との兼務	△1	
	マンション管理業の専任の管理業務主任者	×	
同居営業	行政書士	△2	宅建業を法人で行う場合は、原則 ×
	司法書士	△2	
	土地家屋調査士	△2	
	小売業・飲食業	×	
別居営業	行政書士	×	
	司法書士	×	
	土地家屋調査士	×	
	小売業・飲食業	×	
勤務の 等法人 等に	学生	×	農業委員会委員は、×
	市町村会議員	×	
	都道府県会議員	×	
	国会議員	×	
	他 法人 に 人	代表者	△3
	役員	△3	常勤の役員の場合は、×
	使用人	△3	保険外交員等は、×

注1) ×：兼務する職業の勤務携帯にかかわらず専任性は認めません。

△1：他の業務の業務量等を斟酌の上、兼務する場所が宅建業の事務所と同一である場合にのみ専任性を認めます。

△2：免許業者と同居する場合にのみ、専任性を認めます。免許後に同居でなくなった場合は、専任の宅地建物取引士を交代する必要があります。

△3：他の法人に勤務する場合は、勤務先が非常勤であることが明らかである場合にのみ専任性を認めます（証明書類の添付が必要となります）。

注2） 税法上の専従者控除等を他で受けている場合、専任性は認めません。

なお、「同居」とは、原則として同一建物内であるものをいい、例えば、兼務先が道路を隔てて存在する場合等は「別居」として扱います。

iii 専任の宅地建物取引士の専任性の証明書類について

表に記載した△印の箇所については、次の証明書類を添付し、妥当性があれば専任性を認定します。

- ・兼務する法人の登記事項証明書
- ・兼務する法人の非常勤証明書
- ・当該事務所における常勤性が確認できる書面（例：健康保険被保険者証の写し等）
- ・兼務する法人が同一場所の場合は、同一であることを証する書面（見取図等）

(ウ) 政令使用人について

i 政令使用人の位置づけ

政令使用人とは、業法施行令第2条の2の規定により「**契約を締結する権限を有する使用人**」となっています。

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置く必要はありませんが、それ以外の場合には、契約締結権限を有する者として政令使用人を置く必要があります。設置の可否は次のとおりです。

ii 法人における政令使用人設置の可否

事務所等の体制		政令使用人設置の可否
本	申請者である代表取締役が常勤する	×
	申請者である代表取締役が常勤しない	○
店	申請者である代表取締役が他法人の代表取締役と兼務する	△
	申請者である代表取締役が他法人の役員と兼務する	△
事 従 務 た 所 る	申請者である代表取締役が常勤する	×
	申請者以外の代表取締役が常勤する	○
	専任の宅地建物取引士のみが常勤する	○

○： 政令使用人を置く必要があります。

△： 他法人の勤務形態によります。

×： 政令使用人を置く必要はありません。

注1） 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、宅建業の免許申請上は政令使用人として扱います。