

第2章 宅地建物取引業

第2章 宅地建物取引業

第1部 宅地建物取引業免許の概要

1 免許の区分等（法第3条、令第1条の2）

宅建業を営もうとするものは、国土交通大臣又は都道府県知事の免許を受けなければならない。国土交通大臣の免許は、2以上の都道府県に事務所を設置して営業する場合に必要な。

事務所の設置場所	免許権者	免許の区分(申請窓口)
1の都道府県内にのみ事務所を設置する場合	本店(所在地)を管轄する都道府県知事	都道府県知事の免許(左記と同様)
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(本店所在地を管轄する都道府県)

※ 宅建業の免許は、個人又は法人でも免許申請することができます。

※ 宅建業の免許有効期間は5年間です。(免許日の翌日から起算して5年後の免許応答日まで)

※ 本店は業の中核機能を有するので、支店のみで宅建業を営むことはできません。

(登記簿上本店ではない支店を本店として申請しても免許は取得できません。)

【令第1条の2】

- ◇ 事務所・・・本店又は支店(商人以外の者にあつては、主たる事務所又は従たる事務所)
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。

【宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方】

- ◇ 事務所・・・登記事項証明書に記載されたもので、継続的に宅地建物取引業者の営業の拠点となる施設(※)としての実態を有するものが該当し、宅建業を営まない支店は該当しない。
※ 「継続的に行うことができる施設」とは、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。
- ◇ 使用人・・・代表者等が該当し、相手方に対して契約締結権限を行使する者も該当する。

2 免許申請費用（※栃木県知事免許の場合）

【栃木県手数料条例第2条（手数料の徴収）】

県は、別表第1の上欄に掲げる事務について、それぞれ同表の下欄に掲げる金額の手数料を徴収する。

472 宅地建物取引業法(昭和27年法律第167号)第3条第1項の規定に基づく宅地建物取引業の免許の申請に対する審査	33,000円
--	---------

- ・申請手数料は新規・更新ともに33,000円で、「栃木県収入証紙」により納めます。
- ・栃木県収入証紙は、県庁内及び各庁舎内の生協売店、県内のファミリーマート(一部)、県内のローソン(一部)、又は(公社)栃木県宅地建物取引業協会等で販売しています。

※ 国の収入印紙ではありません。

3 免許申請提出部数（※栃木県知事免許の場合）（※紙申請の場合）

【施行細則第2条】

法第3条第1項の規定により知事の免許を受けようとする者が法第4条の規定により提出すべき書類及び法第9条の規定により変更の届出をしようとする者が提出すべき書類の部数は、正副2通とする。

- ・提出部数は2部です。1部は受付後お返しします。(次回申請の参考にして下さい。)
- ・不動産関係団体会員の場合、関係団体へ提出する場合があるので確認してください。

4 免許を受けるための要件（法第5条第1項）

(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。このため、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を十分に調査する必要があります。

① 欠格要件（法第5条第1項）

免許申請の手続関係	
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、若しくは重要な事実の記載が欠けている場合	
申請者関係	
② 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない場合	【第1号】
③ 申請前5年以内に次のいずれかに該当した場合	
A 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(その者が法人である場合は、その法人の役員であった者(※免許取消処分の聴聞の公示の日前60日以内に役員であった者)を含む。)	【第2号】
B A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、相当の理由なく廃業等の届出を行った場合	【第3号、第4号】
C 禁錮以上の刑に処せられた場合	【第5号】
D 宅建業法、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に違反し、又は刑法（傷害・現場助勢・暴行・凶器準備集合・脅迫・背任）の罪、暴力行為等処罰に関する法律の罪を犯し、罰金の刑に処せられた場合	【第6号】
E 暴力団員等（暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者。）	【第7号】
F 免許申請前5年以内に宅地建物取引業に関して不正または著しく不当な行為をした場合	【第8号】
④ 宅地建物取引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場合	【第9号】
⑤ 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】
申請者の法定代理人、役員、政令使用人	
⑥ 申請者の法定代理人（※1）、役員（※2）または政令使用人（※3）が上記②、③、④又は⑤に該当する場合	【第11号から13号】
支配者関係	
⑦ 暴力団員等が事業活動を支配する場合	【第14号】
事務所の要件	
⑧ 事務所に専任の宅地建物取引士を設置していない場合	【第15号】

※1 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

※2 業務を執行する社員、取締役またはこれに準ずる者（法人に対しこれらの者と同等以上の支配力を有する者を含みます。相談役、顧問、その他いかなる名称を有するかを問いません。）

※3 事務所の代表者で契約締結権限を有する者（支店長、営業所長）

■ 刑の執行が猶予される場合の取扱い

禁錮以上の刑に処せられ執行猶予がついた場合等には、その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、その翌日から欠格要件には該当しません。

② 免許の基準

(7) 事務所について

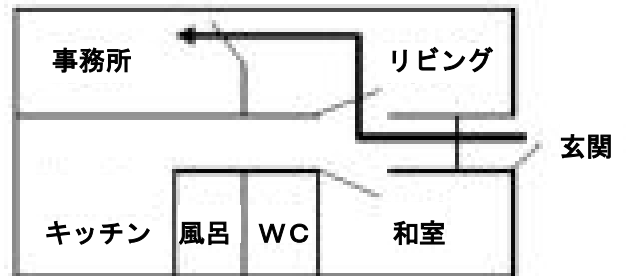
継続的に業務を行うことができる施設で、かつ取引の秘密が守られる等、独立性・区画性が保たれる必要があります。また、法人にあっては、登記事項証明書上の本店、支店等のことです。

- 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、 TENT 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】

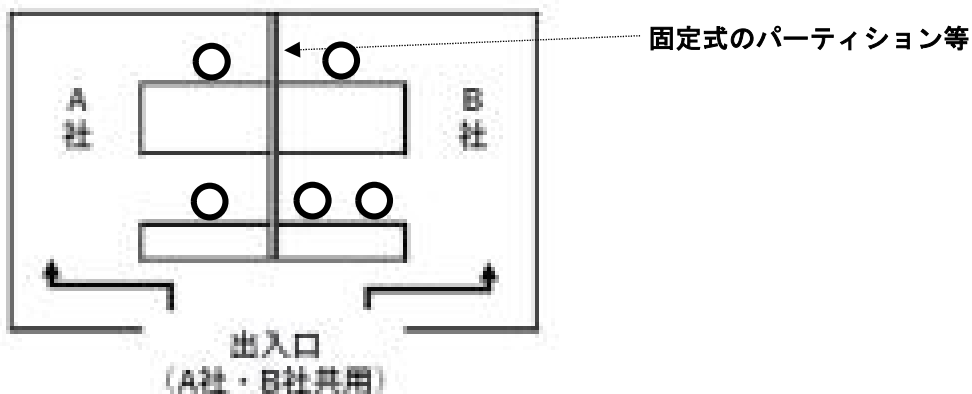


【不可の例】



- 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】



- 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

宅建業者は事務所等にその規模、業務内容等を考慮して、一定の数の専任の宅地建物取引士を置かなければなりません。「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。

区分	宅地建物取引士の数
事務所	業務に従事する者5人に1人以上
事務所以外の継続的に業務行う施設、案内所等	1人以上

i 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、他の業務に従事するなど、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。

兼務する職業等			専任性	備 考
同一法人	建築士事務所の管理建築士		△1	兼業する職業等を所管する法令において、専任する者の兼任を認めていない場合は不可
	建設業法上の専任技術者		△1	
	不動産鑑定業法上の専任の不動産鑑定士		△1	
	宅建業以外の業種との兼務		△1	
同一個人業内	同一事務所	行政書士・司法書士・土地家屋調査士	△2	兼業する職業等を所管する法令において、専任する者の兼任を認めていない場合は不可
		小売業・飲食業等	△2	兼業部門に代替要員が確保されているなど、優先して宅建業に勤務できる体制が整っていない場合は不可
	別事務所	士業を含む全ての職業等	×	
他法人等	学生		×	
	議員（国、都道府県、市町村）		×	
	代表者、役員		△3	常勤の代表者・役員の場合は不可
	使用人		△3	

注1) ×：兼務する職業の勤務形態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。

ii 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△印の場合は、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。これは、単なる社員、従業員のことなく事務所の代表者で契約締結権限を有する者であり、いわば支店における支店長又は支配人に相当する者となります。

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。設置の要否は次のとおりです。

ii 法人における政令使用人設置の要否

事務所等の体制		政令使用人設置の要否
本店	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	○
	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	△
事務所	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。

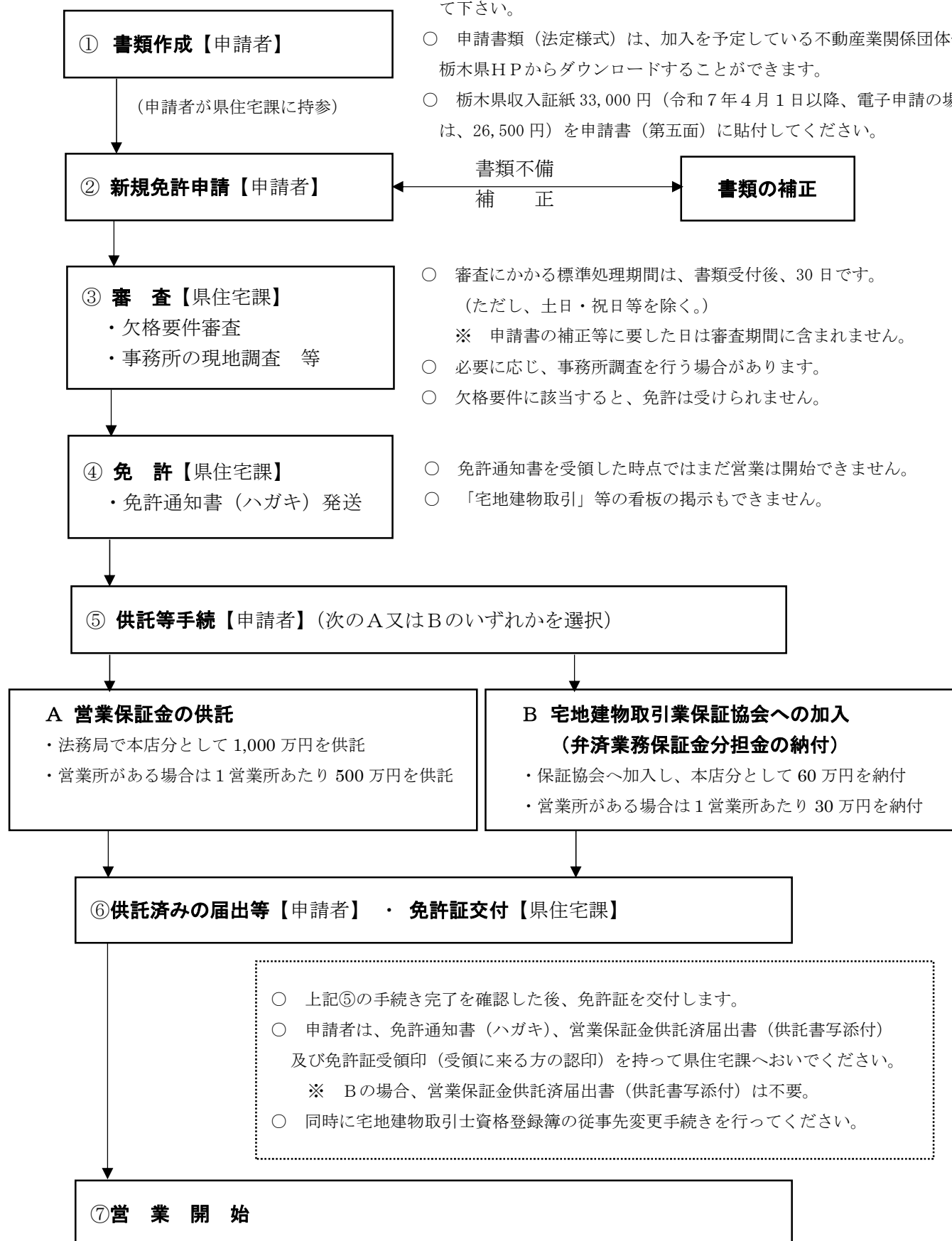
×： 政令使用人を置く必要はありません。

※ 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。

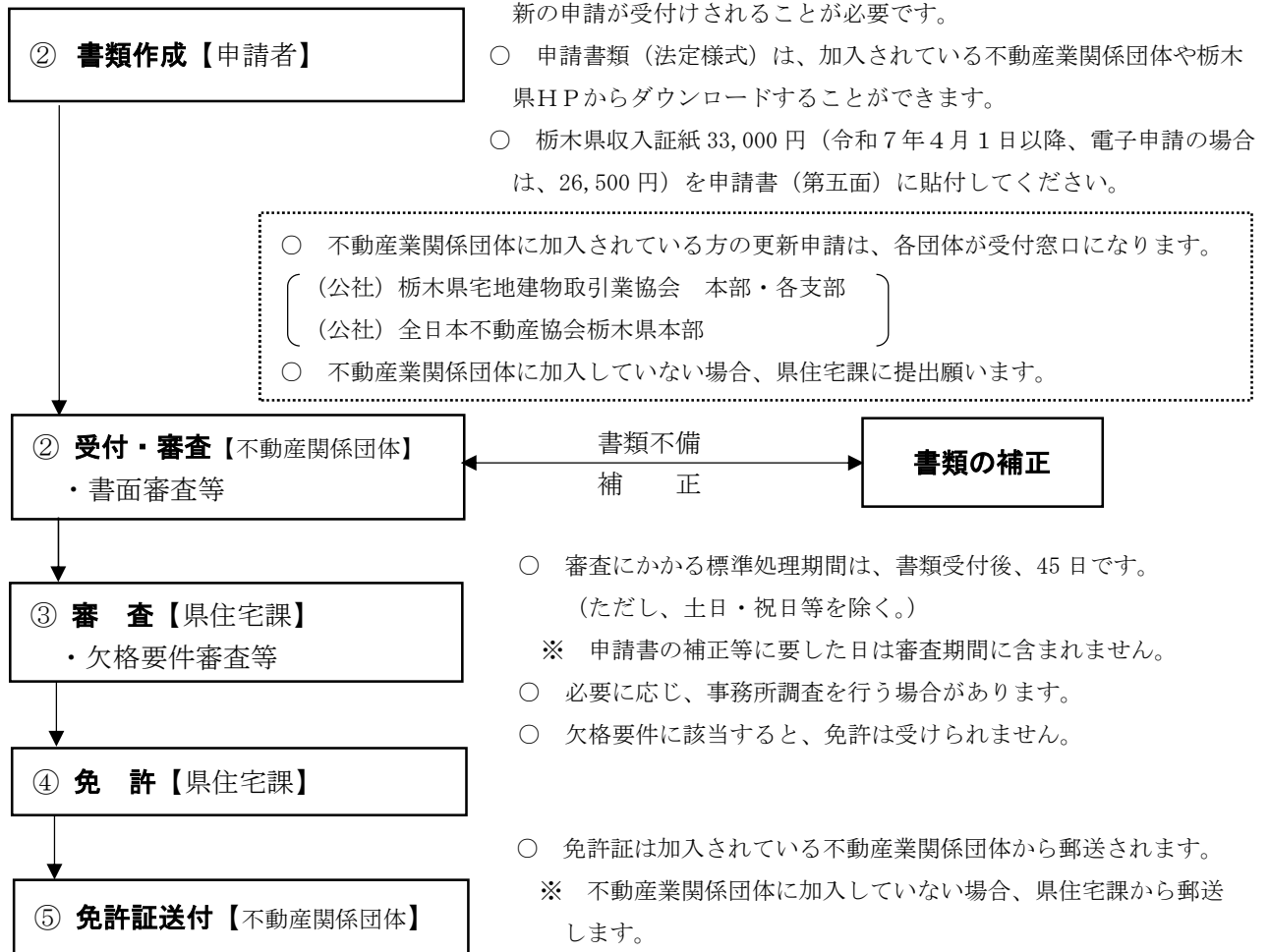
第2部 宅地建物取引業免許申請（新規・更新）

1 免許申請の流れ

(1) 新規免許申請



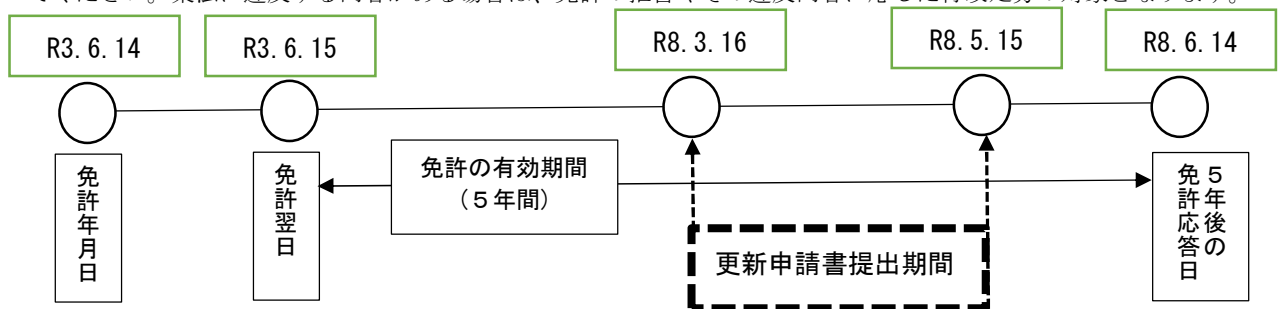
(2) 更新免許申請



【免許更新申請手続の留意点（宅地建物取引業法施行規則第 3 条）】

宅建業の免許は有効期間が 5 年と規定されており、期間満了の翌日に免許が失効になります。引き続き宅建業を営もうとする場合は、有効期間満了日の 90 日前から 30 日前までの間に免許の更新申請を行うことが必要です。

免許の更新申請の手続は、概ね新規免許申請と同じですが、申請に際し業法に違反する内容がないか確認を行ってください。業法に違反する内容がある場合は、免許の拒否やその違反内容に応じた行政処分の対象となります。



〈申請の際のチェックポイント〉

- ☐ 事務所、代表者、役員、政令使用人、専任の宅地建物取引士に関して、必要な変更の届出等の手続きが漏れなく行われているか。
- ☐ 宅地建物取引士の資格登録に関して、必要な変更届出等の手続きが漏れなく行われているか。
- ☐ 代表者、役員、政令使用人、専任の宅地建物取引士に関して、現在の免許申請時以降、「欠格要件」に該当することとなっている者はいないか。
- ☐ 事務所に関して、引き続き永続性のある権限に基づき設置されているか。また、その独立性、必要な機能等が確保されているか。
- ☐ 営業保証金が、業法の規定どおり必要な額が供託されているか。

2 申請部数及び申請手数料

免許の種類	申請部数（※紙申請の場合）		申請手数料	申請期限
新規	栃木県知事 免許	正本 1部 副本 1部（写）	33,000円 （令和7年4月1日以降の 電子申請の場合、26,500円） 栃木県収入証紙を貼付	随時
更新	栃木県知事 免許	正本 1部 副本 1部（写）	33,000円 （令和7年4月1日以降の 電子申請の場合、26,500円） 栃木県収入証紙を貼付	現免許の有効期限 の90日前から30日 前まで

※ 県収入証紙は、県庁生協、（公社）栃木県宅地建物取引業協会、県内の一部のファミリーマート・ローソン等で購入できます。

※ 各協会の会員の方は、上記部数のほかに団体用の提出が必要になります。

3 新規・更新免許申請（栃木県知事免許）

(1) 申請書作成に当たっての留意事項

- ☐ 順番に揃えて左側に2つ穴を開け、ひもでとじてください。（※紙申請の場合）
- ☐ 申請書は、黒色のボールペン等で記入してください。（鉛筆は不可です）（※紙申請の場合）
- ☐ 官公庁が発行する証明書類は、申請受付日時点で、発行から3か月以内のものを添付してください。
- ☐ 申請書等は「閲覧」に供しますので、楷書で丁寧に記載してください。（※紙申請の場合）
- ☐ 副本は、写し誤り等を防ぐため正本をコピーしたものとしてください。（※紙申請の場合）
- ☐ 申請書類に不備、不足等があるときは、受付できないことがあります。
- ☐ 必要に応じ、下記以外の書面を求める場合があります。
- ☐ 提出部数は**2部**です。1部は受付後お返しします。協会会員の場合、協会への提出が必要となる場合がありますので確認ください。（※紙申請の場合）

(2) 申請に必要な書類

順序	書面の名称等	法人	個人	留意事項	頁
1	免許申請書 （第一面） [申請者等]	○	○	☐ 法人申請の場合、商号、主たる事務所の所在地、代表取締役の氏名は、登記事項証明書と一致している ☐ 個人申請の場合、代表者氏名は住民票と一致している ☐ 電話番号を必ず記入し、事務所が自宅の場合、自宅の電話番号と別の電話番号とする（携帯電話は不可） ☐ 宅建業以外に行っている兼業がある場合、「兼業コード」（別表）、業種名を記入する ☐ 兼業がない場合には「50」を記入する ☐ 所属団体について「所属団体コード」（別表）、団体名、加入年月日を記入する（「04」宅建業協会、「05」全日） ☐ 所属する団体がない場合には「50」を記入する	19

順序	書面の名称等	法人	個人	留意事項	頁
2	免許申請書 (第五面) [県収入証紙貼付]	○	○	☐ 栃木県収入証紙 33,000円を貼付する (令和7年4月1日以降の電子申請の場合、26,500円) ・栃木県収入証紙は、県庁生協、県内のファミリーマート(一部)・ローソン(一部)、(公社)栃木県宅地建物取引業協会等で購入	20
3	免許申請書 (第二面) [役員]	○	/	☐ 第一面で記入した以外の役員全員を記入する ☐ 役名、氏名等が登記事項証明書と一致している	21
4	免許申請書 (第三面) [事務所、政令使用人等]	○	○	☐ 事務所ごとに作成する ☐ 「事務所の名称」は、商号、名称を記入せず、主たる事務所の場合は「本店」のみ、従たる事務所の場合は「○○支店、○○営業所」等と記入する(法人の場合、登記簿上の本店を主たる事務所とする) ☐ 事務所「所在地」は登記事項証明書と一致している ☐ 「電話番号」は専用固定電話が設置されている ☐ 「従事する者の数」は「従事する者の名簿」の人数と一致	22
5	免許申請書 (第四面) [第三面の続き]	○	○	☐ 必要な場合のみ記入する ・一の事務所に4人を超える専任の宅地建物取引士を設置する場合	23
6	添付書類(6) (第一面) [相談役及び顧問]	○	/	☐ 相談役、顧問がいる場合に記入する ☐ 該当する者がいない場合は、右上余白部分に「該当なし」と記入し、必ず添付する	24
7	添付書類(6) (第二面) [株主及び出資者]	○	/	☐ 5%以上の株主又は出資者の氏名、住所、保有株式の数又は出資額、持分割合等を記入する ☐ 持分割合の小数点以下は切り捨てる ☐ 出資者が死亡し相続人が決まらない場合、死亡した者を記入し、死亡した旨を余白に記入する	25
8	添付書類(10) [従事する者の名簿]	○	○	☐ 事務所ごとに作成する ☐ 代表者、営業に従事する者、常勤の役員、宅建業に係る一般管理部門に所属する者(総務・経理担当者等)等について記入する ☐ 非常勤の役員、監査役は該当しない ■ 「主たる職務内容」の欄は、 ◇ 代表取締役、代表者 ⇒ 代表者 ◇ 政令の使用人 ⇒ 政令 ◇ 専任の取引士 ⇒ 専任 ◇ その他の者 ⇒ 営業、総務、経理、営業事務等 ■ 「宅建士であるか否かの別」の欄は、 ◇ 専任の取引士は○印を付け、登録番号を記入する ◇ 専任の取引士でない取引士は、登録番号のみを記入する	26

順序	書面の名称等	法人	個人	留意事項	頁
9	添付書類(9) [代表者等の連絡先に関する調書]	○	○	☐ 免許を受けようとする者(法人である場合においては、その役員)、使用人を記入する。 ☐ 住所と居所が異なる場合は、住所と居所を併記するとともに、居所を証明できる書類(公共料金請求書等)を添付する	27
10	添付書類(3) [略歴書]	○	○	☐ 代表者、役員、政令使用人について作成する(株主は不要) ☐ 「職名」の欄は、申請する業者での登記事項証明書による役名、政令の使用人、専任の取引士等の別を記入する ☐ 「登録番号」の欄は、専任の取引士でない取引士も登録番号を記入する ☒ 「職歴」の欄は、 ◇ 宅建業以外の業種に従事した場合も、勤務した法人等の名称及びその職務内容を記入する。 ◇ 「従事した職務内容」の欄は、最終学歴修了後現在に至るまでの就職先名、就任先名、勤務内容(営業・経理等)及び役名(取締役・顧問等)を記入する。 ◇ 「期間」の欄は、「自」に就職又は就任、「至」に退職又は退任の年月日を記入する ◇ 他の法人等の役員又は従業者を兼務する場合も、その全てを記入する。許可等を受けていれば許可の種類、許可権者、許可番号も併せて記入する。常勤・非常勤の別を()で表示する ☐ 代表者、政令の使用人、専任の取引士が他の法人の役員を兼ねているときは、非常勤である旨をその法人が証明した書類を添付	28
11	添付書類(8) [略歴書] 専任の宅地建物取引士等略歴書	○	○	☐ 専任の宅地建物取引士、相談役、顧問について作成する ☐ 代表者、役員が専任の宅建士として兼務している場合は不要 ☐ 住所と居所が異なる場合は、住所と居所を併記するとともに、居所を証明できる書類(公共料金請求書等)を添付する ☐ 「職名」の欄は、申請する業者での登記事項証明書による役名、政令の使用人、専任の取引士等の別を記入する ☒ 「職歴」の欄は、 ◇ 宅建業以外の業種に従事した場合も、勤務した法人等の名称及びその職務内容を記入する ◇ 「従事した職務内容」の欄は、最終学歴修了後現在に至るまでの就職先名、就任先名、勤務内容(営業・経理等)及び役名(取締役・顧問等)を記入する。 ◇ 「期間」の欄は、「自」に就職又は就任、「至」に退職又は退任の年月日を記入する ◇ 他の法人等の役員又は従業者を兼務する場合も、その全てを記入する。許可等を受けていれば許可の種類、許可権者、許可番号も併せて記入する。常勤・非常勤の別を()で表示する ☐ 他の法人の役員を兼ねているときは、非常勤である旨をその法人が証明した書類を添付	29

順序	書面の名称等	法人	個人	留意事項	頁
12	身分証明書 【本籍地の市区町村】	○	○	☐ 本籍地の区市町村が発行する「成年被後見人及び被保佐人とみなされる者ではない」及び「破産者に該当しない」という証明書（運転免許証やパスポート等ではない） ☐ 代表、役員、政令使用人、相談役、顧問について添付する ☐ 発行日から3か月以内のもの ☐ 日本在住の外国人の場合、「成年被後見人及び被保佐人とみなされる者ではない」「破産者ではない」ことを本人が誓約する書面と住民票（マイナンバーの記載がないもの）を添付する	-
13	登記されていないことの証明書 【法務局】	○	○	☐ 法務局が発行する「成年被後見人及び被保佐人とする記録がない」ことの証明書 ☐ 「身分証明書」を付けた者全てについて添付する ☐ 発行日から3か月以内のもの ☐ 日本在住の外国人の場合でも添付が必要	-
14	添付書類(2) [誓約書]	○	○	☐ 業法第5条第1項各号に該当しないことを誓約する書面	30
15	添付書類(4) [専任の宅地建物取引士設置証明書]	○	○	☐ 「事務所の名称」は、商号、名称を記入せず、主たる事務所の場合は「本店」のみ、従たる事務所の場合は「○○支店、○○営業所」等と記入する ☐ 「従事する者の数」には専任の取引士も含む。免許申請書（第三面）の「従事する者の数」と一致させる	31

順序	書面の名称等	法人	個人	留意事項	頁
16	添付書類(1) [宅地建物取引業 経歴書]	○	○	1. 事業の沿革 ■ 「最初の免許」の欄は、 ◇ 新規のときは、「新規」と記入する ◇ 新規で、過去に免許を受けていたときは、その免許日と免許番号を記入する ◇ 免許換えのときは、現免許の免許日と免許番号を記入する ◇ 更新のときは、当初の免許日と免許番号を記入する ※ 免許日とは、有効期間開始日の前日を指す ■ 「組織変更」の欄は、 ◇ 合併又は商号若しくは名称の変更について記入する ◇ 過去に宅建業の免許を取得していた場合、その免許が失効した年月日、「免許切れ」又は「廃業」などの事由、免許権者名、免許証番号等を記入する 2. 事業の実績 ■ 「イ 代理又は媒介の実績」の欄は、主に売買、賃貸等の仲介について、その手数料収入と件数を記入する ◇ 新規のときで、過去に免許を受けていたときは、その直前5か年分の実績を記入する（実績がない場合は空欄） ◇ 更新、免許換えのときは現免許の実績を記入（ 〃 ） ◇ 期間 ⇒ 法人：定款に定めている事業年度による直前5か年分 個人：暦年（1/1～12/31）に合わせ直前5か年分 ※ 今回添付する納税証明書の決算期までの5か年分を記入する ※ 初めての更新の場合、初年度の期間は、「免許の有効期間開始日～直後の決算日」となる ◇ 「売買・交換」について、「件数」「手数料」の欄は、点線の上段に売買実績、下段に交換実績を記入し、「価額」の欄は代理又は仲介した契約の契約金額の合計を記入する ◇ 金額の単位は全て千円単位で記入する	32
17	添付書類(1) [宅地建物取引業 経歴書]（第二面）	○	○	□ 「ロ 売買・交換の実績」の記入方法は（第一面）と同じ。該当がない場合も必ず添付する	33
18	1年以上事業の実績がない場合の申立書	○	○	□ 申請前5年間に取引実績のない年が1年以上あったときは理由書を添付すること （直前1年間に取引実績がない場合は事業計画書も添付すること）	-
19	添付書類(5) [資産の状況を示す書面]		○	□ 資産とは、宅建業に関する資産に限らず、他の事業の用に供している資産及び私生活用の資産も含む □ 「年月日」は、免許申請日前3か月以内の日付であること □ 「資産」の「土地」「建物」「備品」及び「権利」の欄は、時価で記入する	34

順序	書面の名称等	法人	個人	留意事項	頁
20	決算報告書	○		■ 法人申請のみ、決算書の写しを添付する（確定申告書ではない） ◇ 貸借対照表、損益計算書、販売費及び一般管理費の内訳書 ◇ 申請直前1か年分（納税証明書の決算期と一致しない場合は、納税証明書と同期のものとする） □ 法人を新規に設立して決算期が到来する前に新規申請をするときは不要	-
21	開始貸借対照表	○		□ 法人を新規設立して決算期前に新規申請するときに添付	35
22	納税証明書 【税務署】	○	○	□ 税務署が発行する、宅地建物取引業経歴書の期間で直前1か年分の決算書と対応する期間のものを添付する □ 法人の場合、法人税の納税証明書（その1・納税額等証明用） □ 個人の場合、所得税の納税証明書（その1・納税額等証明用） □ 発行日から3か月以内のもの □ 法人を新規に設立して決算期が到来する前に新規申請するときは不要	-
23	添付書類(7) [事務所を使用する権原に関する書面]	○	○	□ 「所有者」の欄は、事務所の所有者の氏名又は法人名（代表者氏名を含む）を記入する ■ 「事務所の所有者が申請者と異なる場合」の欄は、事務所の所有者が免許申請者と異なる場合にのみ次のように記入する ◇ 「契約相手」⇒契約をしている相手方（貸主）を記入する。所有者と同じ場合は「同左」と記入する。 ※ 転貸借により契約相手が所有者と異なる場合は、契約相手名の下に「転貸借」と記入する ◇ 「契約日」⇒契約日を記入する。自動更新の場合は、契約書上の契約日（最後の契約日）を記入する ◇ 「契約期間」⇒現在が含まれる契約期間を記入する。契約上の契約期間が満了しており自動更新となっている場合には、「自動更新」と記入する ◇ 「契約形態」⇒「賃貸借」又は「使用貸借」の別を記入する ◇ 「用途」⇒建物登記簿謄本又は契約書上の用途（事務所等）を記入する	36
24	事務所案内図	○	○	□ 事務所ごとに作成する □ 最寄りの駅・バス停等から事務所まで、分かりやすい地図を記入する □ 目標となる建物、事務所の位置、方位等を記入し、最寄り駅名・バス停名等と事務所までの所要時間を記入する	37

順序	書面の名称等	法人	個人	留意事項	頁
25	事務所見取図	○	○	☐ 事務所ごとに作成する ☐ テナントビルの一部を事務所にしている場合は、事務所自体の見取図を記入し、同一フロア全体の配置図を記入する ☐ 住居の一部を事務所にしている場合は、住居全体の見取図を記入 ☐ 代表者、政令の使用人、専任の取引士の執務机を赤で囲み、「代表」「政令」「専取」と記入する	38
26	事務所の外部及び内部の写真	○	○	☐ 白黒及びボラロイド写真は不可 ☐ 「建物全景」は、隣接建物の一部が写り込むように撮影する ☐ 事務所専用の固定電話機等を含め、事務スペースが確認できる写真を撮影する ☐ 「業者票」及び「報酬額表」とともに、来客に分かりやすい場所に掲示してある状態が確認できる写真を撮影する ☐ 業者票の内容が現免許証と一致している ☐ 報酬額表が最新のものである ☐ 免許申請受付日時点で、3か月以内に撮影した、申請内容と一致している鮮明な写真をはがれないように貼り付ける ☐ 新規で宅建業以外の業を行っていないときは、商号等の表示はしない ☐ 新規のときは、業者票及び報酬額表の掲示の写真は不要	39
27	登記事項証明書	○		☐ 発行日から3か月以内のもの ☐ 法人の場合は、登記事項証明書を添付する	-
28	住民票抄本		○	☐ 発行日から3か月以内のもの ☐ 個人の場合は、住民票抄本を添付する（マイナンバーの記載がないもの）	-
29	宅地建物取引業免許証	○	○	☐ 更新時のみ、原本を添付する	-

(3) 申請書の記載例（※紙申請の場合。電子申請の場合は、入力案内のとおり。）

〈各面共通〉

- ☐ 申請先の「地方整備局長・栃木県知事」は、いずれかを2本線で抹消して下さい。
- ☐ ※印欄は記入しないで下さい。
- ☐ 黒色のボールペン等で記入して下さい。記入部分を訂正する場合は、修正液で修正した後、枠内に1文字ずつ記入し直してください。
- ☐ 法人の場合、商号・代表者氏名、所在等は登記事項証明書のとおり記入して下さい。
なお、氏名は戸籍抄本等に記載のとおり記入して下さい。
- ☐ 「住所又は所在地」の欄の記入にあたっては、下記に留意してください。

① 政令指定都市（横浜市など区を有する市）の場合

例 「横浜市中区石町17丁目5番」

市区町村コード	1 4 1 0 4 6	神奈川県	横浜	市	中	区	町村	
住所又は所在地	石町	1	7	-	5			

区まで記入

② 政令指定都市以外の市の場合

例 「宇都宮市埴田1丁目1番20号」

市区町村コード	0 9 2 0 1 1	栃木	宇都宮	市	区町村			
住所又は所在地	埴田	1	-	1	-	2	0	

市まで記入

③ 郡（町村）の場合

例 「栃木県下都賀郡壬生町通町12番22号」

市区町村コード	0 9 3 6 1 1	栃木	下都賀	市	壬	生	町	村
住所又は所在地	通町	1	2	-	2	2		

町まで記入

【別表】各種コード

① 元号コード

M	明治	S	昭和	R	令和
T	大正	H	平成		

② 役名コード

01	代表取締役（株式会社）	04	代表社員（持分会社）	08	監事	14	執行役（株式会社）
02	取締役（株式会社）	05	社員（持分会社）	19	その他	15	会計参与（株式会社）
03	監査役（株式会社）	07	理事	13	代表執行役（株式会社）		

11	相談役
12	顧問

③ 兼業コード

01	農業	05	建設業	09	卸売・小売業、	13	サービス業
02	林業	06	製造業		飲食店	14	その他
03	漁業	07	電気・ガス・	10	金融・保険業		
			熱供給、水道業	11	不動産賃貸業		
04	鉱業	08	運輸・通信業	12	不動産管理業	50	兼業なし

④ 所属団体コード

01	（一社）マンション管理業協会	11	（一社）不動産流通経営協会
04	（公社）全国宅地建物取引業協会連合会の会員である各協会	12	その他
05	（公社）全日本不動産協会		
09	（一社）日本ビルディング協会連合会の会員である各協会	13	（一社）全国住宅産業協会又はその会員である各協会
10	（一社）不動産協会	50	所属団体なし

※本県の場合、次のとおりです。

（公社）栃木県宅地建物取引業協会 …… 04 所属団体なし（営業保証金業者） …… 50

（公社）全日本不動産協会栃木県本部 …… 05

⑤ 住所等市区町村コード（全国地方公共団体コードから栃木県を抜粋）

宇都宮市	092011	小山市	092088	那須烏山市	092151	芳賀町	093459
足利市	092029	真岡市	092096	下野市	092169	壬生町	093611
栃木市	092037	大田原市	092100	上三川町	093017	野木町	093645
佐野市	092045	矢板市	092118	益子町	093424	塩谷町	093840
鹿沼市	092053	那須塩原市	092134	茂木町	093432	高根沢町	093866
日光市	092061	さくら市	092142	市貝町	093441	那須町	094072
						那珂川町	094111

※他都道府県の市区町村コードはインターネット等でお調べ願います（「市区町村コード」等で検索）。

免許申請書

(第一面)

宅地建物取引業法第4条第1項の規定により、同法第3条第1項の免許を申請します。

この申請書及び添付書類の記載事項は、事実と相違ありません。

令和〇年〇月×日

関東地方整備局長
栃木県知事 様

申請者 商号又は名称 株式会社 塙田不動産

郵便番号 (320-8501)

主たる事務所の
所在地 栃木県宇都宮市塙田1-1-20

氏 名 代表取締役 栃木 太郎
(法人の場合は代表者の氏名)

電話番号 (028)623-△△△△

ファクシミリ番号 (028)624-××××

携帯電話、自
宅と共有の
電話は不可

受付番号	受付年月日	申請時の免許証番号
※	※	09 ()

(有効期間：平成〇年〇月×日 ～令和〇年〇月×日)

免許の
種類
1. 新規
2. 免許換え新規→
3. 更新
免許換え後の
免許権者コード

免許証番号	国土交通大臣 知事 () 第* 号
免許年月日	年 月 * 日
有効期間	年 月 * 日から 年 月 * 日まで

項番 ◎商号又は名称

フリガナ	カ フ' シ キ カ' イ シ ャ ハ ナ ワ タ' フ ト' ウ
サ	ン
商号又は 名 称	株 式 会 社 塙 田 不 動 産

法人・個人の別
1. 法人
2. 個人
確認欄

* □

◎代表者又は個人に関する事項

役名コード	0 1	登録番号	0 9	9 9 9 9
フリガナ	ト チ キ' タ ロ ウ			
氏 名	栃 木 太 郎			
生年月日	S	3 5 年	0 3 月	0 4 日

姓と名の間は一文字あけ、左詰

宅地建物取引士である場合に記入

登記事項
証明書又
は住民票
のとり
記入

確認欄

* □

宅建業以
外に事業
がない場
合は「50」
を記入

◎宅地建物取引業以外に行っている

兼業 コード	1 1	不動産賃貸業

◎所属している不動産業関係業界団体がある場合にはその名称

所属団体 コード		(加入： 年 月 日)
		(加入： 年 月 日)
		(加入： 年 月 日)
		(加入： 年 月 日)
		(加入： 年 月 日)

所属する
関係団体
がない場
合は「50」
を記入

確認欄

* □

◎資本金（千円）

億	桁	前	桁	万	千
		1	0	0	0

証紙はり付け欄

(消印してはならない)

手数料について

3 知事免許（新規・更新・免許換え）

栃木県の収入証紙 33,000 円（消印無効）

※ 金額については、令和6年4月1日現在
（令和7年4月1日以降、電子申請の場合は、26,500 円）

※ 県収入証紙は、県庁生協、(公社)栃木県宅地建物取引業協会、
県内の一部のファミリーマート・ローソン等で購入できます。

(第 二 面)

$$1 \quad \vdots \quad 2 \quad \vdots \quad 0$$

受 付 番 号

*

--	--	--	--	--

0	9
---	---

 ()

--	--	--	--	--

宅地建物取引士である場合に記入

21	役 名 コ ー ド	0	2					登 録 番 号	0	9	8				8	8	8	
	フ リ ガ ナ	ト	チ	キ			ハ	ナ	コ									
	氏 名	栃 木		花 子														
	生 年 月 日	S		4	6	年	0	2	月	0	4	日						

確認欄

[illegible]

確認欄

21	役 名 コ ー ド	0	3				登 録 番 号							
	フ リ ガ ナ	ウ	ツ	ノ	ミ	ヤ	イ	チ	ロ	ウ				
	氏 名	宇	都	宮		一	郎							
	生 年 月 日	S		6	0	年	0	9	月	0	8	日		

確認欄

21	役 名 コ ー ド		登 録 番 号									
	フ リ ガ ナ											
	氏 名											
	生 年 月 日				年			月			日	

確認欄

*	
---	--

21	役名コード								登録番号											
	フリガナ																			
	氏名																			
	生年月日					年			月			日								

確認欄

(※紙申請の場合。電子申請の場合は入力案内のとおり)

事務所ごとに作成

(第 三 面)

主たる事務所の場合は、
「本店」と記入

1 3 0

受 付 番 号

申請時の免許証番号

*

0 9 ()

項番

30

事 務 所 の 別	1	1. 主たる事務所	2. 従たる事務所	*	事務所コード														
事 務 所 の 名 称	本 店																		

◎事務所に関する事項

31

郵 便 番 号	3	2	0		8	5	0	1	
所在地市区町村コード*	0	9	2	0	1	1			
所 在 地	埼 田	1	—	1	—	2	0		
電 話 番 号	0	2	8	—	6	2	3	—	△ △ △ △
従 事 する 者 の 数				4					

確認欄

*

「宅地建物取引業に従事する者の名簿」
と一致

◎政令第2条の2で定める使用人に関する事項

32

登 録 番 号									
フリガナ									
氏 名									
生 年 月 日									

確認欄

*

代表者が常勤している
場合は記入しない

◎専任の宅地建物取引士に関する事項

41

登 録 番 号	0 9								
フリガナ	トチギ	タロウ							
氏 名	栃 木	太 郎							
生 年 月 日	S		35	年	03	月	04	日	

確認欄

*

41

登 録 番 号	0 9								
フリガナ	トチギ	ハナコ							
氏 名	栃 木	花 子							
生 年 月 日	S		46	年	02	月	04	日	

確認欄

*

41

登 録 番 号									
フリガナ									
氏 名									
生 年 月 日									

確認欄

*

(※紙申請の場合。電子申請の場合は入力案内のとおり)

事務所に専任の宅地建物取引士を
4人以上おいている場合に使用

(第 四 面)

1 4 0

受 付 番 号 申 請 時 の 免 許 証 番 号
*

--	--	--	--	--

 ()

--	--	--	--	--	--	--

項番

30

事 務 所 の 名 称

* 事 務 所 コー ド

◎専任の宅地建物取引士に関する事項（続き） -

41

登 録 番 号	<table border="1"><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>																														
フリガナ																															
氏 名																															
生 年 月 日	<table border="1"><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table> 年 <table border="1"><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table> 月 <table border="1"><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table> 日																														

確認欄
*

41

登 録 番 号	<table border="1"><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>																														
フリガナ																															
氏 名																															
生 年 月 日	<table border="1"><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table> 年 <table border="1"><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table> 月 <table border="1"><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table> 日																														

確認欄
*

41

登 録 番 号	<table border="1"><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>																														
フリガナ																															
氏 名																															
生 年 月 日	<table border="1"><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table> 年 <table border="1"><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table> 月 <table border="1"><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table> 日																														

確認欄
*

41

登 録 番 号	<table border="1"><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>																														
フリガナ																															
氏 名																															
生 年 月 日	<table border="1"><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table> 年 <table border="1"><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table> 月 <table border="1"><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table> 日																														

確認欄
*

41

登 録 番 号	<table border="1"><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>																														
フリガナ																															
氏 名																															
生 年 月 日	<table border="1"><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table> 年 <table border="1"><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table> 月 <table border="1"><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table> 日																														

確認欄
*

※該当する者がいない場合は、右上余白部分に「該当なし」と記入し、必ず提出してください。

「該当なし」

(A 4)

$$\begin{array}{ccccc} & & \vdots & & \vdots \\ 1 & & \vdots & 5 & \vdots & 0 \end{array}$$

申請時の免許証番号

*

--	--	--	--	--	--

 ()

--	--	--	--	--	--

51

役 名 コー ド	1	1					就 任 年 月 日	R	—		○	年		○	月		○	日
フ リ ガ ナ	ウ	ツ	ノ	ミ	ヤ		シ	、	ロ	ウ								
氏 名	宇	都	宮		二	郎												
生 年 月 日	H	—		1	年		1	月		1	日							
住 所 市 区 町 村 コー ド	0	9	2	0	1	1	栃木		都道府県		宇都宮		市郡区		区町村			
住 所	昭	和	2	—	2	—	5											

相

51

[illegible]

相	
---	--

51

[illegible]

相*

51

[illegible]

相	
---	--

※【フリガナ欄】濁点、半濁点は一文字分として記入してください。

(第二面)

1	6	0
---	---	---

受 付 番 号

申請時の免許証番号

*		()	
---	--	-----	--

項番

52	フリガナ	トチキョウタロウ
	氏名又は名称	栃木太郎
	生年月日	S 3 5 年 3 月 4 日
	保有株式の数 (出資金額)	100 株 (円) 割合 50%
	市区町村コード	0 9 2 0 1 1 栃木 都道府県 宇都宮 市 市区 区町村
	住所又は所在地	昭和 2 - 2 - 5

52	フリガナ	トチキ。	ハナコ																
氏名又は名称	栃木		花子																
生年月日	S		4	6	年		2	月		4	日								
保有株式の数 （出資金額）	100株 (円)				割合		50%		登録番号		0	9			8	8	8	8	
市区町村コード	0	9	2	0	1	1	栃木 都道府県 宇都宮 市郡区 区町村												
住所又は所在地	昭	和	2	-	2	-	5												

52	フリガナ																					
	氏名又は名称																					
	生年月日					年			月			日										
	保有株式の数 （出資金額）					株 （円）	割 合				%	登録番号										
	市区町村コード					都道府県 _____ 市郡区 _____ 区町村 _____																
	住所又は所在地																					

52	フリガナ																			
氏名又は名称																				
生年月日				年			月			日										
保有株式の数 (出資金額)					株 割合 (円)					登録番号										
市区町村コード					都道府県 _____ 市郡区 _____ 区町村 _____															
住所又は所在地																				

確認
 欄

※ 割合は小数点以下を切り捨ててください。

(参考) 従事者証明書番号の取り方

2 2 0 4 0 1 0 1

入社年+月+事務所+一連

(西暦) コード 番号

(A4)

1 7 0

添 付 書 類 (10)

宅地建物取引業に従事する者の名簿

受 付 番 号

申請時の免許証番号

*

0 9 ()

事務所コード

*

事務所の名称 本店

従事する者 4 名 うち専任の宅地建物取引士 2 名

項番

61

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

業 務 に 従 事 す る 者															
氏 名				生 年 月 日				性 別	従業者証明書番号	主たる職務内容	宅地建物取引士であるか否かの別				
1	栃	木	太 郎	S	3	5	0 3 0 4	1.男 2.女	05060001	代表・専取	○〔栃木〕9999				
2	栃	木	花 子	S	4	6	0 2 0 4	1.男 2.女	06040002	専取	○〔栃木〕8888				
3	山	河	緑	S	5	5	1 1 2 9	1.男 2.女	08040007	経理	〔 () 〕				
4	室	広		S	5	0	0 8 0 8	1.男 2.女	14040010	営業	〔 () 〕				
5								1.男 2.女			〔 () 〕				
6								1.男 2.女			〔 () 〕				
7								1.男 2.女			〔 () 〕				
8								1.男 2.女			〔 () 〕				
9								1.男 2.女			〔 () 〕				
10								1.男 2.女			〔 () 〕				
11								1.男 2.女			〔 () 〕				
12								1.男 2.女			〔 () 〕				
13								1.男 2.女			〔 () 〕				
14								1.男 2.女			〔 () 〕				
15								1.男 2.女			〔 () 〕				
16								1.男 2.女			〔 () 〕				
17								1.男 2.女			〔 () 〕				
18								1.男 2.女			〔 () 〕				
19								1.男 2.女			〔 () 〕				
20								1.男 2.女			〔 () 〕				
21								1.男 2.女			〔 () 〕				
22								1.男 2.女			〔 () 〕				
23								1.男 2.女			〔 () 〕				
24								1.男 2.女			〔 () 〕				
25								1.男 2.女			〔 () 〕				

確認欄

*

※ 事務所ごとに作成する。

※ 宅建業の営業に従事する者のみならず、一般管理部門に所属する者や補助的な事務に従事する者も含める。

※ 申請者が個人である場合に、その家族が宅建業に従事し、又は従事しようとするときは、そのものについても記入する。

※ 宅建業を他の事業と兼業する場合は、宅建業に従事する者についてのみ記入する

添 付 書 類 (9)
代表者等の連絡先に関する調書

免許を受けようとする者（法人である場合においては、その役員）		
（フリガナ） 氏 名	住 所	電 話 番 号
トチギ タロウ 栃木 太郎	栃木県宇都宮市昭和2-2-〇	(028) 625-〇〇〇〇
トチギ ハナコ 栃木 花子	栃木県宇都宮市昭和2-2-〇	(028) 625-〇〇〇〇
トチギ ジロウ 栃木 次郎	栃木県栃木市旭町1-2-〇	(0282) 41-〇〇〇〇
政令第二条の二で定める使用人		
（フリガナ） 氏 名	住 所	電 話 番 号
ミブ タカシ 壬生 孝	栃木市今泉町1-1-1	(0282) 52-〇〇〇〇

上記のとおり相違ありません。

年 月 日

氏 名

備 考

この書面は、法第九条の規定により法人の役員又は政令第二条の二で定める使用人の変更の届出をしようとするときは、その届出に係る者についてのみ作成すること。

添 付 書 類 (3)
略 歴 書

(フリガナ) 氏 名	トチギ タロウ 栃 木 太 郎		
職 名	代表取締役 兼 専任の宅地建物取引士	登録番号	栃木県知事 第9999号
職 歴	期 間	従 事 し た 職 務 の 内 容	
	自 S 6 3 年 4 月 1 日 至 H 1 7 年 3 月 3 1 日	鶴田商会(株)勤務 (営業)	
	自 H 1 7 年 4 月 1 日 至 年 月 日	(株)塙田商事設立 取締役就任	
	自 H 1 8 年 4 月 1 日 至 年 月 日	(株)塙田不動産に組織変更	
	自 R 2 年 1 0 月 1 日 至 年 月 日	上記代表取締役に就任 現在に至る	
	自 R 2 年 1 0 月 1 日 至 年 月 日	専任の宅地建物取引士に就任 現在に至る	
	自 年 月 日 至 年 月 日		
	自 年 月 日 至 年 月 日		
	自 年 月 日 至 年 月 日		
	自 年 月 日 至 年 月 日		
	自 年 月 日 至 年 月 日		
	自 年 月 日 至 年 月 日		

上記のとおり相違ありません。

令和〇年 〇月 ×日

氏 名 栃木 太郎

-
- 1 株主は不要
 - 2 「職名」の欄は、役職名、政令使用人、専任の宅地建物取引士、相談役又は顧問の別を記入する。
 - 3 「登録番号」の欄は、宅地建物取引士である場合のみ、その登録番号を記入する。
 - 4 「職歴」の欄は次により記入する。
 - ① 「期間」の欄は、就職・就任等の日から退職・退任の日まで記入する。
 - ② 「従事した職務内容」の欄は、最終学歴修了後現在に至るまでの就職先名、就任先名、勤務内容（営業・経理等）及び役名（取締役・顧問等）を記入すること。
 - ③ 他の法人等の役員又は従事者等を兼務する場合は、そのすべてを記入し、許可等を受けていれば許可の種類、許可権者、許可番号も併せて記入する。常勤・非常勤の別を（ ）で表示する。
 - ④ 現在まで当該職務に従事している場合は、「現在に至る」と記入する。
 - 5 代表者、政令の使用人、専任の宅地建物取引士が他の法人の役員を兼ねているときは、非常勤である旨をその法人が証明した書類を添付する。

添 付 書 類 (8)
略歴書 (専任の宅地建物取引士等)

住 所	下野市石橋 1 - 3 - 〇		
	電話番号 (0285) 81-〇〇〇〇		
(フリガナ) 氏 名	フジカ ジュンイチ 藤沢 純一	生年月日	平成元年 4月23日
職 名	専任の宅建士	登録番号	栃木県知事 第11111号
職 歴	期 間	従 事 し た 職 務 の 内 容	
	自 H19年 4月 1日 至 H25年 3月31日	戸祭商会(株)勤務 (営業)	
	自 H25年 4月 1日 至 年 月 日	(株)塙田不動産勤務	
	自 R 4年 4月 1日 至 年 月 日	専任の宅地建物取引士に就任 現在に至る	
	自 年 月 日 至 年 月 日		
	自 年 月 日 至 年 月 日		
	自 年 月 日 至 年 月 日		
	自 年 月 日 至 年 月 日		
	自 年 月 日 至 年 月 日		
	自 年 月 日 至 年 月 日		
	自 年 月 日 至 年 月 日		

上記のとおり相違ありません。

令和〇年 〇月 ×日

氏 名 藤沢 純一

備 考
法第31条の3第2項の規定により同条第1項の宅地建物取引士とみなされる者にあつては、本様式の作成を省略することができる。

1 株主は不要

2 代表者、役員が専任の宅建士として兼務している場合は、添付書類(3)のみ作成する。

3 「職名」の欄は、役職名、政令使用人、専任の宅地建物取引士、相談役又は顧問の別を記入する。

4 「登録番号」の欄は、宅地建物取引士である場合のみ、その登録番号を記入する。

5 「職歴」の欄は次により記入する。

① 「期間」の欄は、就職・就任等の日から退職・退任の日まで記入する。

② 「従事した職務内容」の欄は、最終学歴修了後現在に至るまでの就職先名、就任先名、勤務内容(営業・経理等)及び役名(取締役・顧問等)を記入すること。

③ 他の法人等の役員又は従事者等を兼務する場合は、そのすべてを記入し、許可等を受けていれば許可の種類、許可権者、許可番号も併せて記入する。常勤・非常勤の別を()で表示する。

④ 現在まで当該職務に従事している場合は、「現在に至る」と記入する。

6 専任の宅地建物取引士が他の法人の役員を兼ねているときは、非常勤である旨をその法人が証明した書類を添付する。

誓 約 書

申請者、申請者の役員、令第2条の2に規定する使用人、法定代理人
及び法定代理人の役員は、法第5条第1項各号に該当しない者であるこ
とを誓約します。

令和 ○ 年 ○ 月 ○ 日

商号又は名称 株式会社 塙田不動産
氏 名 代表取締役 塙木 太郎

〔 法 定 代 理 人
商号又は名称
氏 名 〕

関東地方整備局長
様
栃 木 県 知 事

- 1 法人の役員等で禁錮以上の刑に処せられ執行猶予期間中の者は、欠格事由に該当する。
- 2 宅建業法若しくは暴力団員による不法な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）の規定に違反し、又は刑法（明治40年法律第45号）第204条（傷害）、第206条（現場助勢）、第208条（暴行）、第208条の3（凶器準備集合及び結集）、第222条（脅迫）、第247条（背任）の罪若しくは暴力行為等処罰に関する法律（大正15年法律第60号）の罪を犯したことにより罰金刑に処せられ5年を経過しない者も欠格事由に該当する。
- 3 4ページ「① 欠格要件（業法第5条第1項）」を参照。

専任の宅地建物取引士設置証明書

下記の事務所は、宅地建物取引業法第31条の3第1項に規定する要件を備えていることを証明します。

令和 ○ 年 ○ 月 × 日

関東地方整備局長

様

栃 木 県 知 事

商号又は名称 株式会社 塙田不動産

氏 名 代表取締役 栃木 太郎

(法人にあっては、代表者の氏名)

記

事務所の名称	所 在 地	専任の宅地建物 取 引 士 の 数	宅地建物取引業に 従事する者の数
本店	宇都宮市塙田 1-1-20	2 名	4 名
河内支店	宇都宮市竹林 1030-2	1 名	2 名
		名	名
		名	名

添 付 書 類 （１）
（第 一 面）

宅 地 建 物 取 引 業 経 歴 書

１．事業の沿革

最初の免許	組 織 変 更					
H17年4月1日	H18年4月1日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日
栃木県知事免許 第9999号	商号変更 (株) 堀田商事より (株) 堀田不動産					

２．事業の実績

イ．代理又は媒介の実績

期 間		令和2年1月1日から 令和2年12月31日 までの1年間		令和3年1月1日から 令和3年12月31日 までの1年間		令和4年1月1日から 令和4年12月31日 までの1年間		令和5年1月1日から 令和5年12月31日 までの1年間		令和6年1月1日から 令和6年12月31日 までの1年間	
内 容	種 類	売買(上段) 交換(下段)	賃 貸	売買(上段) 交換(下段)	賃 貸	売買(上段) 交換(下段)	賃 貸	売買(上段) 交換(下段)	賃 貸	売買(上段) 交換(下段)	賃 貸
	件 数	1				14		10		12	
宅 地	価 格 (千円)	8,200				275,409		255,300		266,100	
	手数料 (千円)	248				7,185		7,659		7,983	
建 物	件 数		30		10		5		6		
	価 格 (千円)										
	手数料 (千円)		6,000		1,500		900		960		
宅 地 及 び 建 物	件 数	4		3		5				7	
	価 格 (千円)	79,700		48,701		164,150				180,350	
	手数料 (千円)	1,432		1,129		4,871				5,410	
合 計	件 数	5	30	3	10	19	5	10	6	19	
	価 格 (千円)	87,900		48,701		439,559		255,300		446,450	
	手数料 (千円)	1,680	6,000	1,129	1,500	12,056	900	7,659	960	13,393	

- 新規申請時は1事業の沿革「最初の免許」の欄に「新規」とのみ記入する。
- 月極駐車場の仲介は件数に入れない。
- 価格、手数料は、消費税込みで千円未満を切り捨てる。
- 手数料は、仲介業者の報酬として受領した額（別の業者等に支払った報酬の額は除く。）を記入する。
- 過去5年以内に業実績が1年以上ない場合は次の書類を提出する。
（宅地建物取引業法第66条第1項第6号に該当しない旨を確認するため）
 - 申請直前1年以上ない場合・・・理由書及び事業計画書（具体的に）
 - ①以外・・・理由書

(第 二 面)

ロ. 売買・交換の実績

種類 \ 期間			令和 2 年 1 月 1 日から 令和 2 年 12 月 31 日 までの 1 年間	令和 3 年 1 月 1 日から 令和 3 年 12 月 31 日 までの 1 年間	令和 4 年 1 月 1 日から 令和 4 年 12 月 31 日 までの 1 年間	令和 5 年 1 月 1 日から 令和 5 年 12 月 31 日 までの 1 年間	令和 6 年 1 月 1 日から 令和 6 年 12 月 31 日 までの 1 年間
売	宅 地	件数	4		11	12	10
		価格 (千円)	22,038		47,264	50,373	43,262
	建 物	件数					
		価格 (千円)					
	び宅 建地 物及	件数	1		9		7
		価格 (千円)	18,000		170,800		51,500
	合 計	件数	5		20	12	17
		価格 (千円)	40,038		218,064	50,373	94,762
購 入	宅 地	件数		13	18		15
		価格 (千円)		49,073	60,099		51,073
	建 物	件数					
		価格 (千円)					
	び宅 建地 物及	件数	2	4			10
		価格 (千円)	22,400	46,128			48,165
	合 計	件数	2	17	18		25
		価格 (千円)	22,400	95,201	60,099		99,238
交 換	宅 地	件数					
		価格 (千円)					
	建 物	件数					
		価格 (千円)					
	び宅 建地 物及	件数					
		価格 (千円)					
	合 計	件数					
		価格 (千円)					

備 考

- 1 新規に免許を申請する者は、「最初の免許」の欄に「新規」と記入すること。
- 2 「組織変更」の欄には、合併又は商号若しくは名称の変更について記入すること。
- 3 「期間」の欄には、事業年度を記入すること。
- 4 「売買・交換」の欄には、上段に売買の実績を、下段に交換の実績を記入すること。

添 付 書 類 (5)

資産の状況を示す書面

令和○年○月×日現在

資 産	価 格	摘 要
資 産		
現 金 預 金	5,800,000円	
有 価 証 券		
未 収 入 金		
土 地	32,000,000円	100坪（宇都宮市）
建 物	7,000,000円	65㎡（宇都宮市）
備 品		
権 利	70,000円	電話加入権
そ の 他		
計	44,870,000円	
負 債		
借 入 金	22,000,000円	銀行借り入れ
未 払 金		
預 り 金		
前 受 金		
そ の 他		
計	22,000,000円	

備 考

- 1 この書面は、個人の業者のみが記入すること。
- 2 「権利」とは、営業権、地上権、電話加入権その他の無形固定資産をいう。

開始貸借対照表

令和○年○月○日現在

資産		負債・資本	
科 目	金 額	科 目	金 額
現 金	1, 0 0 0, 0 0 0	資本金	1, 0 0 0, 0 0 0
合 計	1, 0 0 0, 0 0 0	合 計	1, 0 0 0, 0 0 0

商号（名称） 株式会社 埴田不動産

事務所を使用する権原に関する書面

事 項	所 有 者	事務所の所有者が申請者と異なる場合				
		契約相手	契 約 日	契約期間	契約形態	用 途
(事務所名) 本店 (所在地) 栃木県宇都宮市塙田 1-1-20	株式会社 塙田不動産					
(事務所名) 河内支店 (所在地) 栃木県宇都宮市竹林町 1030-2	河内 太郎	株式会社 代表取締役 〇〇〇〇	令和〇年〇 月×日	令和〇年〇 月×日より 令和〇年〇 月×日 (自動更新)	賃貸借	事務所
(事務所名) (所在地)						
(事務所名) (所在地)						
(事務所名) (所在地)						

上記の記載内容について、事実と相違ないことを誓約します。

令和 〇 年 〇 月 × 日

商号又は名称 株式会社 塙田不動産
氏 名 代表取締役 栃木太郎

備 考

- 1 「所有者」の欄は、事務所の所有者の氏名又は法人名（法人の代表者名を含む。）を記入すること。
- 2 「事務所の所有者が申請者と異なる場合」の欄は、事務所の所有者が免許申請者と異なる場合にのみ次により記入すること。
 - ① 「契約形態」の欄は、賃貸借又は使用貸借の別を記入すること。
 - ② 「用途」の欄は、土地建物登記簿謄本、建物賃貸借契約書又は建物使用貸借契約書等に記載された用途（住居、事務所等）について記入すること。
- 3 転貸借により、契約相手が所有者と異なる場合は、契約相手名の下に「(転貸借)」と記入すること。

事務所案内図

案内地図 (本店)

最寄駅又はバス停の名称	〇〇〇線 A駅・停車場から徒歩 8分
事務所の商号・名称	株式会社 塙田不動産
事務所の所在地	栃木県宇都宮市塙田1-1-20

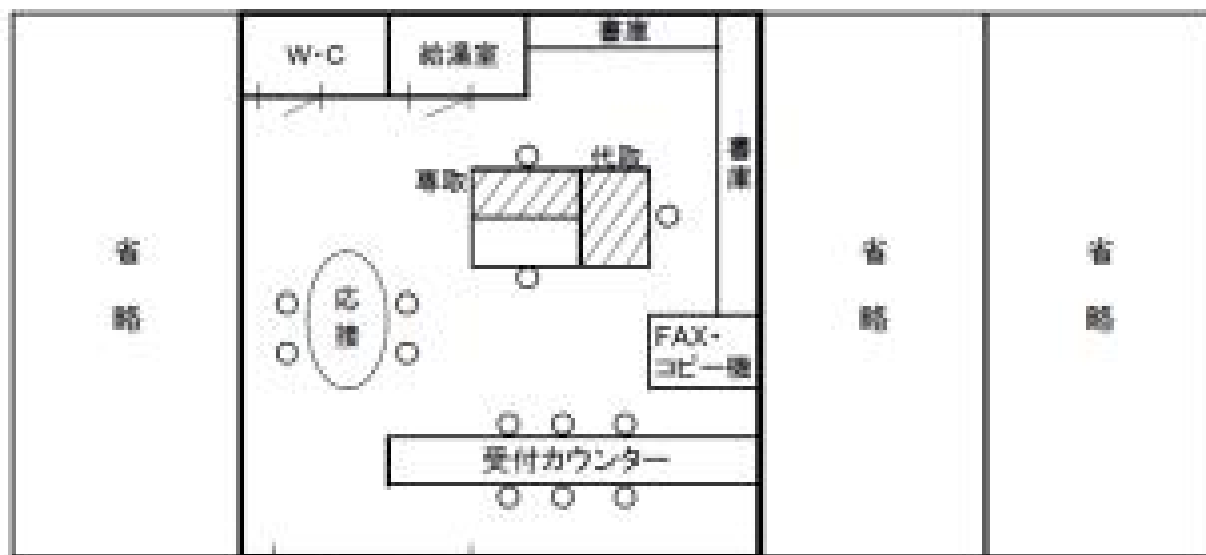
備考

1. 最寄りの駅、バス停、道路、目標物等を記入して主たる事務所の位置を明示すること。
2. 従たる事務所については、本書に準じて作成すること。
3. 住宅地図の写を添付するときは、事務所と主な目標物の位置を明記すること。

(この場合、上記の案内地図欄への記載は不要とする。)

事務所見取図

(本店)



(1階)

備考

- 1 住居の一部を事務所になっている場合は、住居全体の見取図を記載すること。
- 2 テナントビルの一部を事務所になっている場合は、事務所自体の見取図を記載し、同一フロア全体の配置図を添付すること。
- 3 建設時の設計書等で上記1又は2の内容が確認できる場合は、当該設計書等の写しを本書に添付すること（この場合、本書への記載は不要とする）。
- 4 事務所は、外部から直接出入りできる形態とし、建物入口から事務所入口までの経路を朱線で表示すること。
- 5 本書に書ききれない場合は、別の用紙に記載して本書に添付すること。

※ 移動式のパーティション、アコーディオンカーテン等、容易に開閉等ができる者で区切られている場合は、事務所としては認められません。

(本店)

写真台紙

1 外部（建物全景）

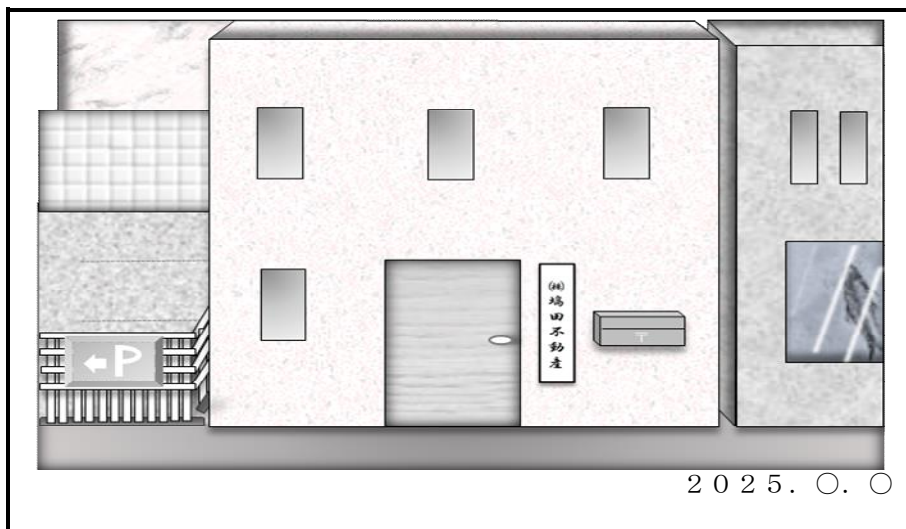
隣接建物の一部も含まれるように撮影して下さい。

※・カラー写真（ポラロイド不可）

で6ヶ月以内に撮影したもの

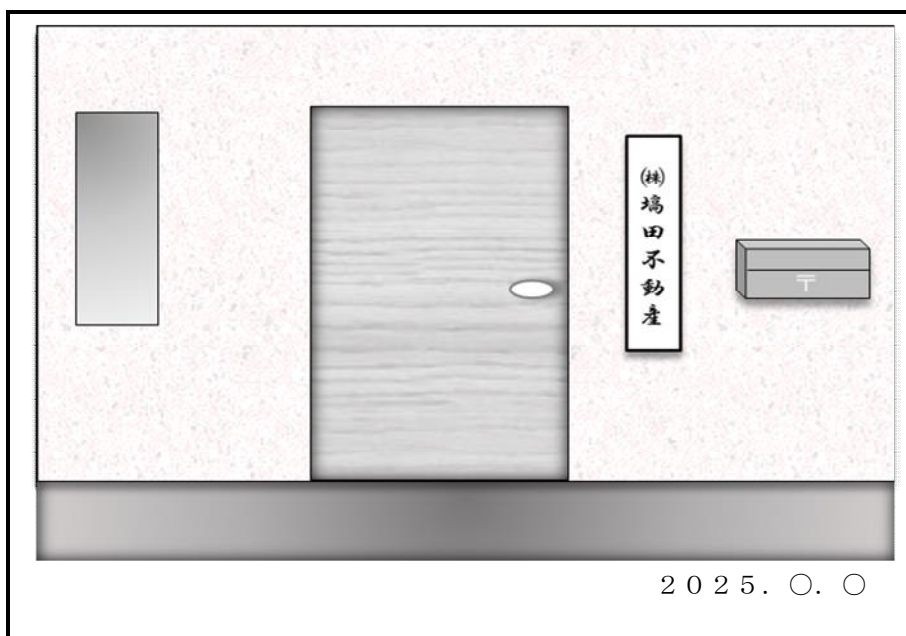
- ・撮影日を写し込んだもの
- ・ブラインド、カーテン等は開けた状態で撮影して下さい。

（以下、同じ）



2 外部（建物入口）

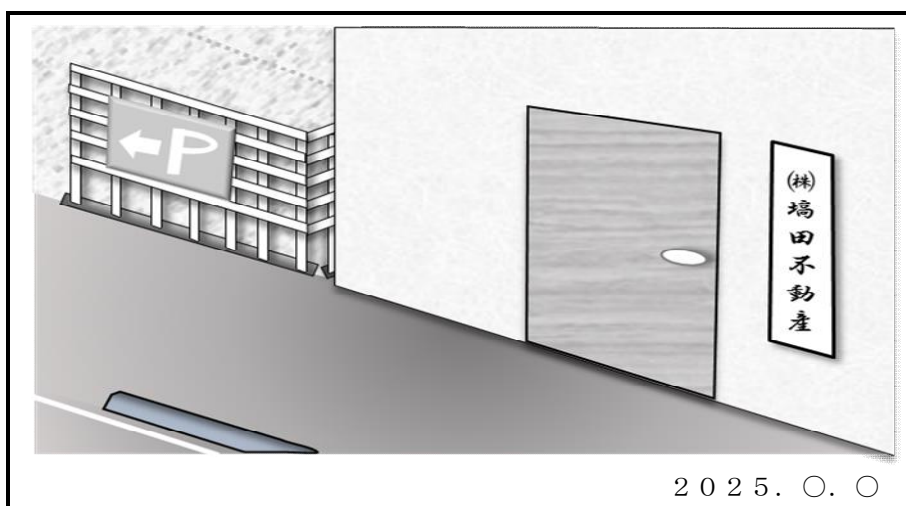
メールボックス・テナント表示等があればそれらも含めて撮影して下さい。



3 外部（事務所入口）

(1) 商号の掲示状態が分かるように撮影して下さい。

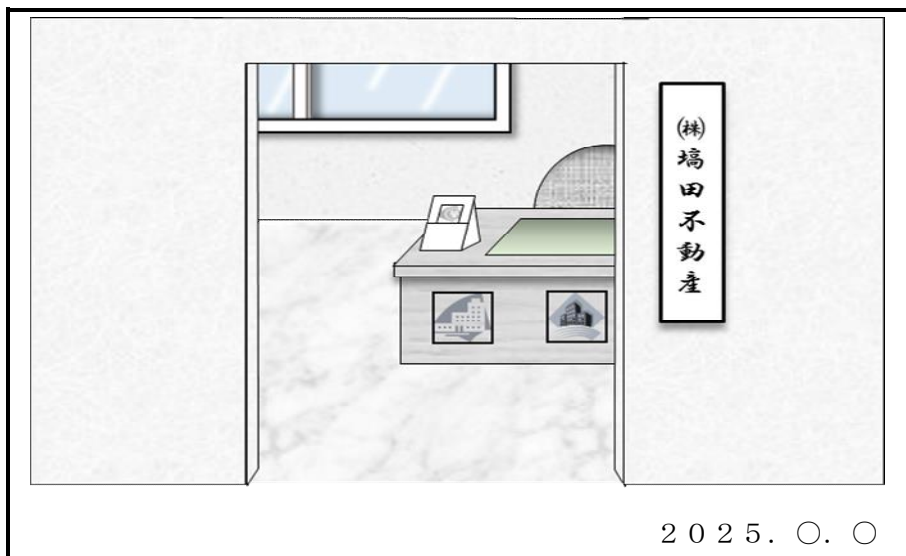
新規で宅建業以外の業を行っていない場合には商号を掲示しないで下さい。



(本店)

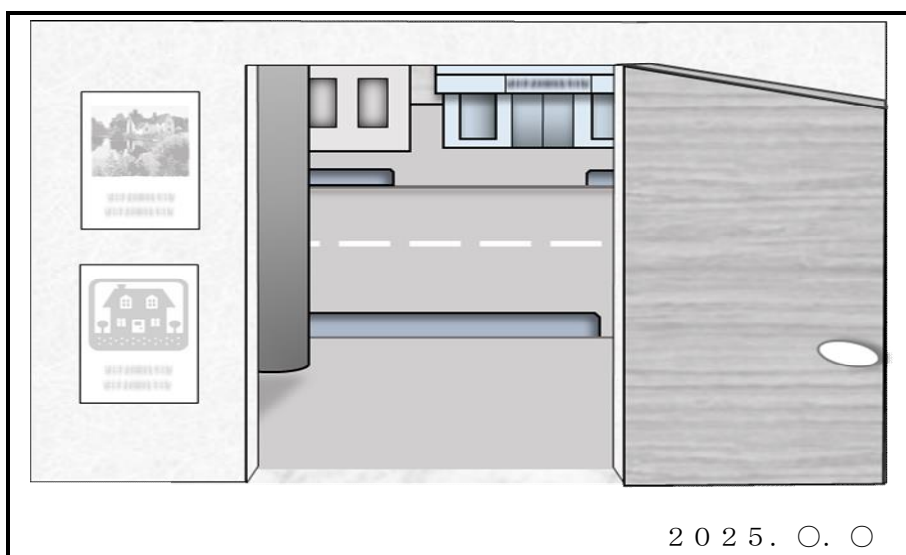
写 真 台 紙

- (2) 事務所の外から入口のドアを開けて中を撮影して下さい。

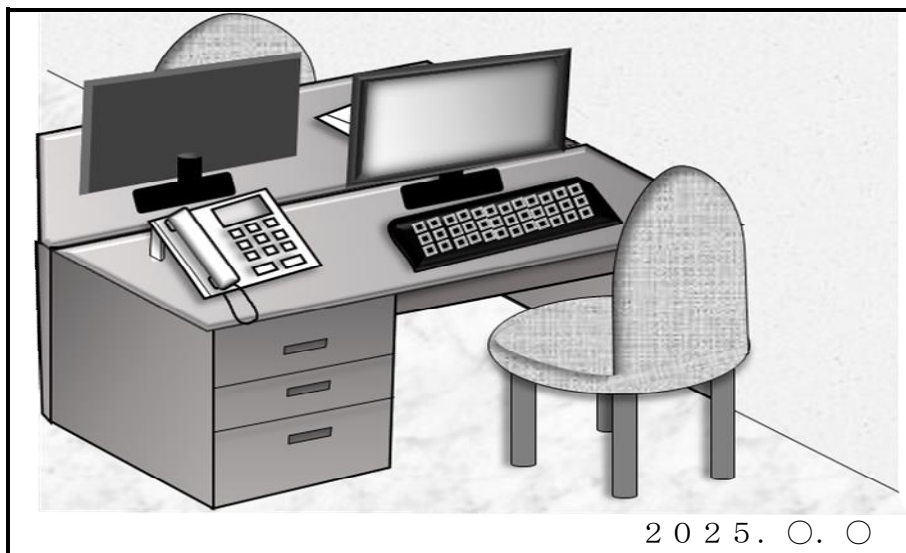


4 内部

- (1) 事務所の中から入口のドアを開けて外を撮影して下さい。

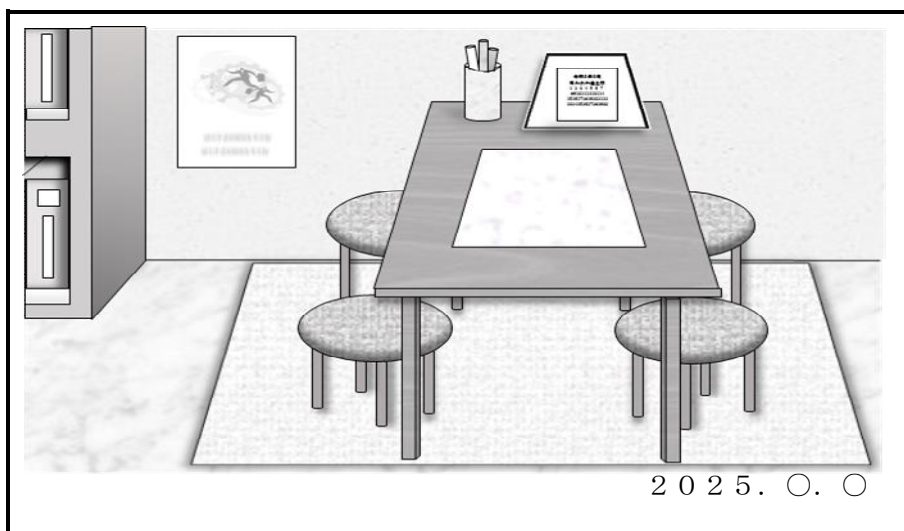


- (2) 事務机、応接場所、電話機等の設置状況がわかるように撮影して下さい。



(本店)

写 真 台 紙



- (3) 業者票、報酬額表の掲示状態が
わかるように撮影して下さい。
(新規は不要)



5 内部（業者票）

内容が判別できるものを撮影して
下さい。

(新規は不要)

宅 地 建 物 取 引 業	
免 許 証 番 号	栃木県知事 (2) 第7777号
免 許 有 効 期 間	令和 7年 4月15日から 令和12年 4月14日まで
商 号 又 は 名 称	株式会社 塙田不動産
代 表 者 氏 名	栃木 太郎
この事務所の代表者氏名	栃木 太郎
この事務所に置かれている 専任の宅地建物取引士の数	1人 (宅地建物取引業に従事する者の数 5人)
主たる事務所の所在地	宇都宮市塙田1-1-20 電話番号 (028) 623-2488

2025. 〇. 〇

第3部 営業保証金

1 営業保証金の供託（法第25条、施行令第2条の4）

(1) 営業保証金の供託

宅建業法では、宅地建物取引が公正に行われるよう多くの規制をしていますが、それでもトラブルが発生することがあります。これらの取引によって生じた債務について弁済を一定範囲で担保するための措置として、あらかじめ国の機関である最寄りの「供託所」(※)に法定の「営業保証金」を供託することにより、取引した者は取引により生じた損害に対する金銭の還付を受けることができます。

宅建業の営業を開始するためには、新規免許を受けた後、「営業保証金」を供託し、その供託物受入れの記載のある供託所の写しを添付して栃木県知事に届け出なければなりません。この届出後でないと、営業を開始することができません。

なお、免許を受けた者が上記の供託をしない場合、免許が取り消されることがあります。

※ 供託所 … 最寄りの宇都宮地方法務局本局、支局及び出張所

(2) 営業保証金の額

主たる事務所・・・ 1,000万円

従たる事務所・・・ 500万円（1事務所ごとに）

(3) 手続き等

① 新規免許を受けた場合

免許通知のハガキが届いた後、主たる事務所（本店）の所在地を管轄する供託所へ法定の営業保証金を供託した後、免許通知のハガキ 供託書の原本と写し、営業保証金供託済届出書（2通）に必要事項を記載のうえ、栃木県に届出し免許証を受領

→ 前記の手続きは、免許日から3ヶ月以内に完了しなければなりません。期日を経過すると免許を取り消されることがあります。

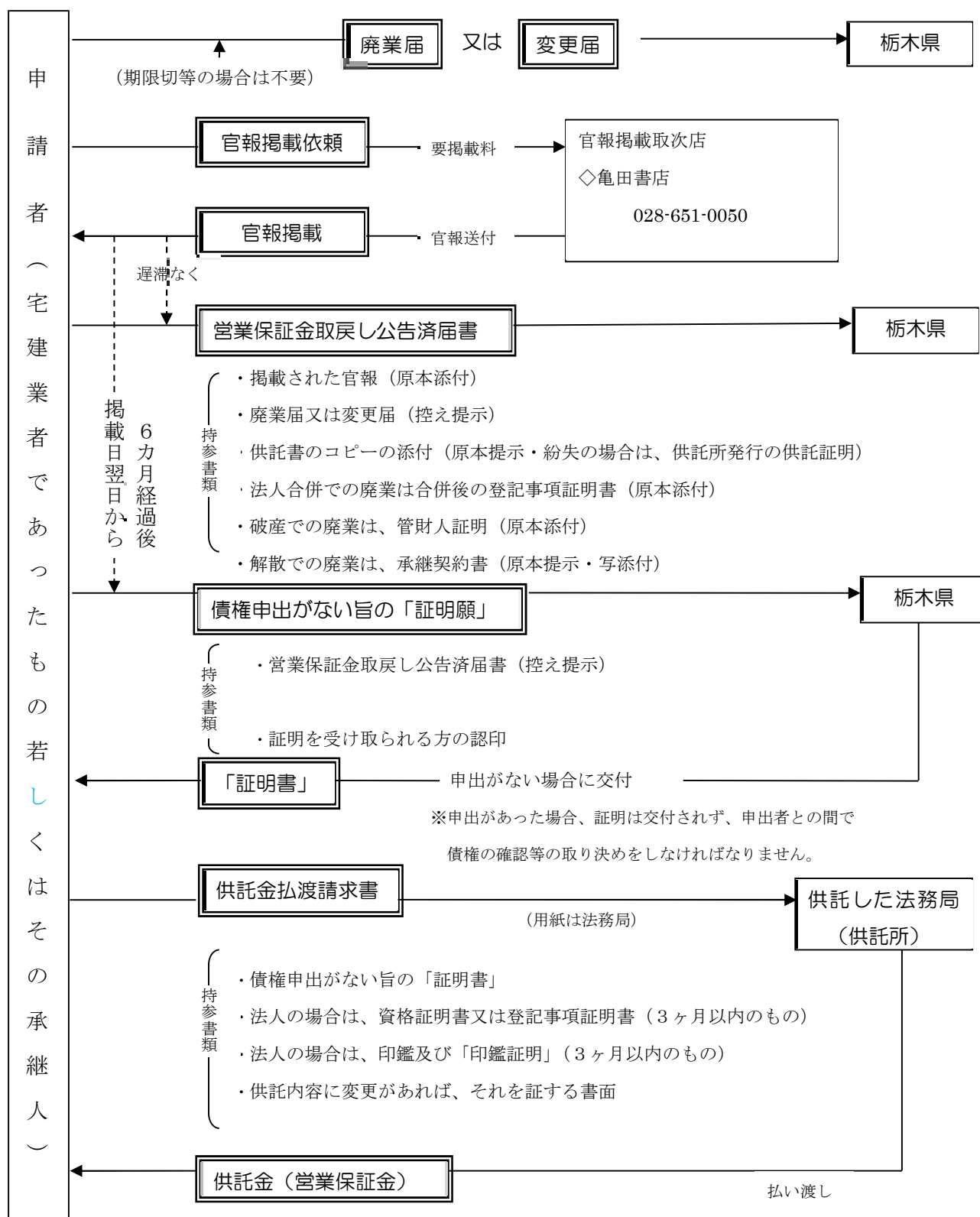
◇ 記載例（営業保証金供託済届出書〔枠内抜粋〕）

供託の原因 1		1. 新規免許の取得（法第25条） 2. 事務所の新設（法第26条） 3. 不足額の発生（法第28条） 4. 保管替え等（法第29条） 5. 宅地建物取引業保証協会の社員の地位の喪失（法第64条の15） 6. 変換（差し替え）												
供託番号					供託年月日					供託所				
R	7	年度	1. 金 3. 国	2. 証 第	1	1	1	1	号	令和7年4月17日				
金銭の場合の供託額（円）										10000000				
有価証券の場合の供託額										額面 円				
有価証券の場合の営業保証金に充当される額（円）														
振替国債の場合の供託額（円）														
変換の場合には、 変換前の供託物に 関する事項	供 託 番 号					供託年月日								
	年度	1. 金 3. 国	2. 証 第	号			年 月 日							
	年度	1. 金 3. 国	2. 証 第	号			年 月 日							
	年度	1. 金 3. 国	2. 証 第	号			年 月 日							
今回の供託に係る 事務所に 関する事項	名 称					所在地								
	本 店					宇都宮市塙田1-1-20								

注) 供託受入済の印のある供託書正本の写を添付する。

② 宅建業を廃業した場合等の営業保証金の取戻し

廃業・期限切れ失効・免許取消や従たる事務所の廃止の場合、以下の手続により営業保証金の取戻しを行うことができます。



2 宅地建物取引業保証協会に加入する場合（法第 64 条の 7）

(1) 保証協会への加入

宅地建物取引業保証協会は、国土交通大臣から指定を受けた公益社団法人で、業法に関して、苦情の解決、従事者に対する研修、取引により生じた債権の弁済等の業務を行っています。宅地建物取引によって債権が生じた者は、同保証協会の認証を得て、営業保証金相当額の範囲内において弁済を受けられるようになっています。

なお、弁済業務保証金分担金を支払い、保証協会に加入すれば、前記 1 の「営業保証金」を供託する必要はありません。

(2) 弁済業務保証金分担金の額

主たる事務所・・・・・・・・・・60万円

従たる事務所・・・・・・・・・・30万円（1事務所ごとに）

(3) 加入にあたっての留意点

保証協会の社員になり得る資格、会費等の規定もあるほか、入会審査等に一定の日数も要しますので、加入を希望する方は、できるだけ早く下記にお問い合わせください。

公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 栃木県本部	公益社団法人 不動産保証協会 栃木県本部
宇都宮市西一の沢町6-27 栃木県不動産会館 電話028-634-5611	宇都宮市中央1-9-11 大銀杏ビル7階 電話028-666-4554

第4部 業務に関する規制

1 概要

宅地建物取引業法では、宅建業者の業務の適正な運営と宅地及び建物の取引の公正を確保するため、一般的な業務規制のほか、売買等の契約締結に至る過程、契約締結、契約の履行、契約関係からの離脱までの一連の取引過程について業務規制が規定されています。

2 主な業務規制

(1) 一般的な業務規制

① 宅地建物取引業者の業務処理の原則（法第31条）

宅建業者は、業務に当たり、取引関係者に対し信義誠実に義務を行うべきと規定しています。

② 秘密を守る義務（法第45条、75条の2）

宅建業者（宅建業者の従業員を含む）は、正当な理由がなければ、業務上知り得た秘密を漏らしてはいけません。なお、宅建業を営まなくなった後（従業員でなくなった後）でも漏らしてはいけません。

<正当な理由>

- ・法律上秘密事項を告げる義務がある場合
- ・取引の相手方に真実を告げなければならない場合
- ・依頼者本人の承諾があった場合
- ・他の法令に基づく事務のための資料として提供する場合

③ 証明書の携帯等（法第48条）

【従業者証明書の携帯・提示】

様式第八号(第十七条関係)

【 従業者証明
表

2.4cm

3.0cm

写真

(年 月 撮影)

主たる事務所の所在地
代表者氏名

従業者証明

従業者証明書番号 25040015

従業者氏名 (年 月 日生)

業務に従事する
事務所の名称
及び所在地

この者は、宅地建物取引業者の従業者であることを証明します。

証明書有効期間 年 月 日から
年 月 日まで

免許証番号 国土交通大臣 () 第 号
栃 木 県 知 事

商号又は名称

8.547cm ~ 8.572cm

5.392cm ~ 5.403cm

裏

備考

宅地建物取引業法抜粋

第48条 宅地建物取引業者は、国土交通省令の定めるところにより、従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければ、その者をその業務に従事させてはならない。

2 従業者は、取引の関係者の請求があったときは、前項の証明書を提示しなければならない。

【参考】従業者証明書番号の付し方(2025年4月採用15番の場合)

2 5 0 4 0 0 1 5

入社年 入社月 事務所 一連番号

(西暦年下2桁) コード

〔従業者ごとに重複なく付す〕

・用紙の色彩は、青色以外とするこ

・証明書の有効期間は、5年以下とするこ

【従業者名簿の備付け・閲覧】

【 従業者名簿 】

様式第八号の二(第十七条の二関係)

従 業 者 名 簿

氏 名	従業者証明番号	主たる職務内容	宅地建物取引士であるか否かの別	この事務所の従業者となった年月日	この事務所の従業者でなくなった年月

備考

- 1 「従業者証明書番号」の欄には、法第 48 条第 1 項の証明書の番号を記入すること。
- 2 「宅地建物取引士であるか否かの別」の欄には、宅地建物取引士である者には○印をつけること。
- 3 一時的に業務に従事する者についても記載すること。
- 4 記載すべき事由が発生した場合には、2 週間以内に記載すること。なお、記載事項について変更、訂正等をする前の文字等は、なお読むことができるようにしておくこと。

④ 帳簿の備付け（法第 49 条）

宅建業者は、事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備え、取引のあったつど、その年月日、取引に係る宅地又は建物の所在地及び面積その他国土交通省令で定める事項を記載する必要があります。

⑤ 標識の掲示等（法第 50 条）

宅建業者は、事務所等のほか業務を行う場所ごとに、公衆の見やすい場所に、それぞれ所定の標識を掲げる必要があります。また、宅建業者は、事務所以外で業務を行う場合、その場所について一定の事項の届出を義務づけられています。

(2) 契約締結に至る適正な判断の確保

① 誇大広告等の禁止（法第 32 条）

広告とは、宅建業者がその業務に関して、不特定多数の者に対し、宅地建物取引に関して、広く告げることをいい、広告の方法は、新聞の折り込みチラシ、配布用のチラシ、新聞、雑誌、テレビ、ラジオ又はインターネットによる広告、ダイレクトメール、立て看板など、種類を問いません。

② 取引態様の明示（法第 34 条）

宅建業者は、広告をするとき、あるいは注文を受けたとき、宅地建物取引においてどのような立場で関与するかを明示しなければなりません。

<取引態様の種類>

売主、買主	自ら売主、買主、交換の当事者となって売買又は交換をさせる場合
代 理	注文者（当事者）から代理の委託を受け売買、交換若しくは賃貸を成立させる場合
媒 介 (仲 介)	契約当事者の一方又は双方から媒介の委託を受けて、売買、交換若しくは賃貸を成立させる場合

③ 重要事項の説明等（法第 35 条）

宅建業者は、宅地建物の売買又は交換若しくは貸借の相手方等に対して、契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、当該宅地建物に係る重要事項を記載した書面を交付し説明をしなければなりません。

＜留意事項＞

- ・重要事項として説明しなければならない事項は、法令改正等により頻繁に変更されますので、最新の情報を御確認ください。
- ・重要事項を説明する宅地建物取引士は、相手方に対し、宅地建物取引士証を提示する必要があります。

④ 事務所等以外の場所においてした買受けの申込みの撤回等（法第 37 条の 2）

宅建業者が自ら売主となる宅地建物の売買契約について、当該宅建業者の事務所等以外の場所において、当該宅地建物の買受けの申込みをした者又は売買契約を締結した者は、クーリング・オフ制度の概要を書面で告知した日から 8 日間を経過するまでは申込みの撤回又は契約の解除を行うことができます。

⑤ 重要な事実の不告知又は不実告知の禁止（法第 47 条第 1 号）

⑥ 手付貸与等の信用供与による契約締結の誘因行為の禁止（法第 47 条第 3 号）

⑦ 将来利益に関する断定的判断の提供の禁止、判断時間の制約の禁止や執拗な取引勧誘、困惑行為等の禁止、威迫行為の禁止（法第 47 条の 2）

(3) 適正な契約内容の確保

① 媒介契約の内容の書面化とその交付

宅建業者は、宅地建物の売買又は交換の媒介（代理）契約を締結した場合、遅滞なく書面を作成し記名押印をして、依頼者に交付しなければなりません。

＜書面に記載する事項＞

- ・当該宅地の所在、地番等又は当該建物の所在、種類、構造等
- ・当該宅地又は建物を売買する価格、又は評価額
- ・依頼者が他の業者に重ねて依頼することの許否及びこれを許す場合の他の業者を明示する存否
- ・建物状況調査を実施する者のあつせんに関する事項（建物が既存の建物である場合）
- ・媒介契約の有効期間及び解除に関する事項
- ・指定流通機構への登録に関する事項
- ・報酬に関する事項
- ・宅地建物取引業法施行規則第 15 条の 9 で定められた事項

② 売買等の契約内容の書面の交付（法第 37 条）

宅建業者は、宅地建物取引に係る契約等が成立したときには、遅滞なく所定の事項を記載した書面を交付しなければなりません。また、交付すべき書面を作成したときは、宅地建物取引士をして、当該書面に記名させる必要があります。

＜書面を交付しなければならない相手＞

- ・宅建業者が自ら売買又は交換の当事者として契約を締結したとき → その相手方
- ・宅建業者が当事者を代理して、売買、交換又は貸借の契約を締結したとき
→ その相手方及び代理を依頼した者
- ・宅建業者が媒介して売買、交換又は貸借の契約を締結したとき → その契約の各当事者

＜留意事項＞

- ・37 条書面に記載すべき事項は、通常、売買契約書や賃貸借契約書において約定されている事項になることから、売買契約書、賃貸借契約書をもって 37 条書面に代えることができます。

③ 損害賠償額の予定等の制限（法第 38 条）

宅建業者が自ら売主となる宅地建物の売買契約における損害賠償額、契約解除違約金について、上限（代金の額の 10 分の 2）が定められています。これに反する特約は、代金の額の 10 分の 2 を超える部分について無効となります。

④ 手付けの額の制限等（法第 39 条）

宅建業者が自ら売主となる宅地建物の売買契約における手付について、上限（代金の額の 10 分の 2）が定められています。これに反する特約で買主に不利になるものは無効となります。

⑤ 担保責任についての特約の制限（法第 40 条）

宅建業者が自ら売主となる宅地建物の売買契約における担保責任の特約について、民法の規定より短くする場合でも、「引渡しの日から 2 年以上」とするよう定められています。

⑥ 報酬（法第 46 条）

宅建業者が宅地建物取引で受けることができる報酬の額については、国土交通大臣が定め、告示をしています。

＜売買又は交換の媒介に関する報酬の額＞

200 万円以下の金額	100 分の 5.5
200 万円を超え 400 万円以下の金額	100 分の 4.4
400 万円を超える金額	100 分の 3.3

※ 代理は上記の額の 2 倍以内

＜低廉な空家等の報酬の特例＞

800 万円以下の宅地建物の売買又は交換の媒介報酬は、依頼者から調査費用込みで最大 30 万円（代理は 60 万円）の 1.1 倍に相当する金額を受け取ることができます。ただし、当該報酬を受けるためには、あらかじめ依頼者から同意を得ておく必要があります。

⑦ 不当に高額な報酬要求の禁止（法第 47 条第 2 号）

(4) 契約の履行の確保

① 広告の開始時期の制限（法第 33 条）

工事完了前等の物件については、購入者に不測の損害を与える事態が生じないよう広告の開始時期を制限しています。

② 自己の所有に属しない宅地又は建物の売買契約締結の制限（法第 33 条の 2）

買主の保護を図るため、自らが所有しない宅地建物の売買契約締結行為自体を原則禁止としています。

＜例外規定＞

宅建業者が売買対象の物件を取得する契約を締結している場合など、その物件を取得できることが明らかな場合など

③ 供託所等に関する説明（法第 35 条の 2）

宅建業者は、宅地建物取引の相手方等（宅建業者に該当する者を除く）に対して、当該売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、供託所等を説明しなければなりません。

＜説明内容＞

・ 宅建業者が保証協会の社員でない場合

→ 営業保証金を供託した主たる事務所の最寄りの供託所及びその所在地

・ 宅建業者が保証協会の社員である場合

→ 当該保証協会の社員である旨、当該保証協会の名称、住所及び事務所の所在地、当該保証協会が弁済業務保証金を供託した供託所及びその所在地

④ 契約締結等の時期の制限（法第 36 条）

工事完了前等の物件については、購入者に不測の損害を与える事態が生じないよう契約締結の時期を制限しています。

⑤ 手付金等の保全（法第 41 条、41 条の 2）

宅建業者は自ら売主となる宅地建物の売買に関し、所定の保全措置を講じた後でなければ、買主から手付金等を受領できません。

<保全措置等>

除外規定	未完成物件	完成物件
金額等	代金の 10%以内（未完成物件は 5 %）の手付金かつ 1,000 万円未満の場合	
所有権	買主に所有権移転登記がされた後	
指定保証機関	保証委託契約を締結し、返還債務を連帯して保証することを約する書面を買主に交付した場合	
保険事業者	保証保険契約を締結し、保険証券等を買主に交付した場合	
質権設定契約		質権設定契約を証する書面を買主に交付し、指定保管機関に通知した場合

⑥ 不当な履行遅延の禁止（法第 44 条）

<不当な履行の遅延>

- ・ 宅建業者が売主の場合 … 登記、引渡し
- ・ 宅建業者が買主の場合 … 対価の支払い

第5部 宅地建物取引業に係る届出（新規・更新以外）

1 変更届出書（法第9条、規則第5条の2）

宅地建物取引業者は、免許を受けた後、免許申請書に記載した事項について変更があった場合は、**30日以内**に免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければなりません。

(1) 免許証の書き換えが必要な変更届

「商号又は名称」など、下記の変更の場合は「免許証の書き換え」が必要となり、変更届出書とあわせて「宅地建物取引業者免許証書換え交付申請書」の提出が必要となります。

変更事項別の添付書類等は以下のとおりです。

変 更 事 項	代表者等の連絡先に関する調査書	略歴書	身分証明書	登記されていないことの証明	事務所の権原に関する書面	誓約書	登記記載事項証明書	従業者名簿（写）	事務所案内図	内部見取写真	宅地建物取引業免許証	戸籍抄本	説 明 等
商号又は名称の変更							●			○	○		・写真⇒商号変更のわかるもの（外部、業者票）
主たる事務所の変更（所在地・構造変更）					○		●		○	○	○		・同一場所での建て替え、同一階内での移動は「宅地建物取引業者免許証書換え交付申請書」不要
代表者の交代	○	●※	●※	●※		●	●	●		●	●		・写真⇒変更後の業者票 ・複数代表者で代表同士の交代の場合は、「※」は不要
代表者の氏名変更	○						●			○	○	△	・個人業者の婚姻等による変更は、戸籍抄本

注）上記○は個人及び法人の場合、●は法人の場合、△は個人の場合

注）略歴書は、添付書類（3）の様式で作成する

(2) 免許証の書き換えが不要な変更届 下記の変更の場合は、変更届出のみ提出ください。

変 更 事 項	代表者等の連絡先に関する調査書	略歴書	身分証明書	登記されていないことの証明	事務所の権原に関する書面	誓約書	専任の宅地建物取引士設置証明書	登記記載事項証明書	従業者名簿（写真）	事務所案内図	内部見取写真	宅地建物取引業免許証	戸籍抄本	説 明 等
従たる事務所の新設・移転					○		○	●	○	○	○			・従事者名簿変更届出書にも注意
従たる事務所の名称変更								●						
従たる事務所の廃止								●						・従事者名簿変更届出書にも注意
役員・政令使用人の就任	○	○	※	※		○		●	○		○			・代表取締役⇒取締役の場合、※は不要 ・農協は総代会議事録等を添付 ・写真は変更後業者票のみ
役員・政令使用人の退任	○							●			○			・写真は変更後業者票のみ
専任の宅地建物取引士の就任		○					○		○		○			・写真は人数変更があったときに変更後業者票のみ
専任の宅地建物取引士の退任									○		○			・写真は人数変更があったときに変更後業者票のみ
役員・政令使用人・専任の宅地建物取引士の姓変更								● 役員			○ 専取		○ 政・専	・写真は政令使用人の変更後の業者票のみ

注) 上記○は個人及び法人の場合、●は法人の場合

注) 略歴書 役員・政令使用人は添付書類(3)、専任の宅地建物取引士は添付書類(8)の様式で作成
代表者、役員が専任の宅地建物取引士として兼務するときは、添付書類(3)のみ作成

(3) 組織変更による届出等

組織変更の場合は、新規の免許申請になる場合と変更届出書を提出すれば足りる場合があります。法人の合併や組織変更の場合の手続きは、住宅課にお問い合わせください。

合資会社・合名会社・合同会社・有限会社	⇔	株式会社	変更届
個人	⇔	法人	新規の免許申請

(4) 提出先等（※紙申請の場合）

☐ 提出先 栃木県県土整備部住宅課 県庁 14 階北側

☐ 提出部数 正本 1 部 副本 1 部（申請者に戻します）

※ 団体会員の場合は、団体（協会、全日）に必要な部数を別途確認してください。

☐ 手数料 無し

(5) 記載例（※紙申請の場合。電子申請の場合は入力案内のとおり）

様式第三号の四（第五条の二関係）

(A4)

2	3	0
---	---	---

変更届出書

(第一面)

下記のとおり、

(1) 商号又は名称 (2) 代表者又は個人 (3) 役員 (4) 事務所 (5) 政令第2条の2で定める使用人
(6) 専任の宅地建物取引士 について変更がありましたので、宅地建物取引業法第9条の規定により届け出ます。

令和〇年〇月×日

関東地方整備局長
栃木県知事 様

届出者 商号又は名称 株式会社 塙田不動産

郵便番号 (320-8501)

主たる事務所の 栃木県宇都宮市塙田1-1-20

所在地

氏 名 代表取締役 塙 次郎

(法人にあつては、代表者の氏名)

電話番号 (028)623-△△△△

ファクシミリ番号 (028)624-××××

受付番号

受付年月日

届出時の免許証番号

*

*

0 9 (3)

7 7 7 7

項番

◎商号又は名称

11

変更年月日 年 月 日

変更後	フリガナ	
	商号又は名称	

変更前	フリガナ	
	商号又は名称	

確認欄

*

◎代表者又は個人に関する事項

変更区分

12

変更年月日 R 年 月 日

1 就退任氏名

変更後	役名コード	0 1
	登録番号	0 9 9 9 7 7
	フリガナ	ハナワ シ、ロウ
	氏 名	塙 次郎
	生年月日	S 年 月 日

変更前	変更年月日	R 年 月 日
	役名コード	0 1
	登録番号	0 9 9 9 9 9
	フリガナ	トチギ タロウ
	氏 名	栃木 太郎

確認欄

*

(※紙申請の場合。電子申請の場合は入力案内のとおり) (第 二 面)

2 4 0

受付番号 届出時の免許証番号

*

--	--	--	--	--	--	--

0	9	(	3	)			7	7	7	7
---	---	---	---	---	--	--	---	---	---	---

項番 ◎役員に関する事項 (法人の場合)

変更区分

21 変更年月日 R

0	7
---	---

 年

0	3
---	---

 月

1	0
---	---

 日

変更後

役名コード	0	2																		
登録番号	0	9				9	9	9	9											
フリガナ	ト	チ	キ			タ	ロ	ウ												
氏 名	栃	木		太	郎															
生年月日	S			3	5			0	3			月	0	4						日

1 就退任
氏 名

変更前

変更年月日																				
役名コード																				
登録番号																				
フリガナ																				
氏 名																				
生年月日																				

確認欄 *

21 変更年月日 R

0	7
---	---

 年

0	3
---	---

 月

1	0
---	---

 日

変更後

役名コード	0	3																	
登録番号																			
フリガナ	ウ	ツ	ノ	ミ	ヤ		ミ	ツ	オ										
氏 名	宇	都	宮		三	夫													
生年月日	S			3	6			年	1	1		月	2	9					日

変更区分
1 就退任
氏 名

変更前

変更年月日	R			0	7			年	0	3			月	1	0					日
役名コード	0	3																		
登録番号																				
フリガナ	ナ	ス		タ	ケ	ル														
氏 名	那	須		岳																
生年月日	S			3	7			年	1	2		月	0	9					日	

確認欄 *

(※紙申請の場合。電子申請の場合は入力案内のとおり) (第三面)

2 5 0

受付番号	届出時の免許証番号
*	0 9 (3) 7 7 7 7

項番

30	事務所の別	2	1. 主たる事務所 2. 従たる事務所	* 事務所コード	
	事務所の名称	河内支店			

◎事務所に関する事項

31	変更年月日	R	0 7	年	0 3	月	1 0	日	変更区分	2	1. 新設・廃止 2. 名称・所在地
変更後	事務所の別	2	1. 主たる事務所 2. 従たる事務所		* 事務所コード						
	事務所の名称	河内支店									
	郵便番号	3 2 1 0 9 6 2									
	所在地市区町村コード	0 9 2 0 1 1		栃木		都道府県		市郡区		区町村	
	所在地	今泉町 8 9 3 × × ビ ル 1 階									
電話番号	0 2 8 6 3 4 △ △ △ △										
従事する者の数	5										

変更前	変更年月日	R	0 7	年	0 3	月	1 0	日
	事務所の名称	河内支店						
	所在地	栃木県宇都宮市竹林町1030-2						

確認欄

*

◎政令第2条の2で定める使用人に関する事項

32	変更年月日	R	0 1	年	0 6	月	3 0	日	変更区分	1	1. 就退任 2. 氏名
変更後	登録番号										
	フリガナ	マ シ コ ロ ク ロ ウ									
	氏名	益 子 六 郎									
	生年月日	H	0 2	年	0 7	月	2 0	日			

変更前	変更年月日	R	0 7	年	0 3	月	1 0	日
	登録番号							
	フリガナ	ミブ キョウコ						
	氏名	壬生 協子						
生年月日	S	6 3	年	1 0	月	0 8	日	

確認欄

*

(※紙申請の場合。電子申請の場合は入力案内のとおり) (第四面)

2 6 0

受付番号

*

届出時の免許証番号

0 9 (3)

項番

30

事務所の別	1	1. 主たる事務所 2. 従たる事務所	* 事務所コード			
事務所の名称	本店					

◎専任の宅地建物取引士に関する事項

41

変更後	変更年月日	R		0 7	年	0 3	月	1 0	日	変更区分 1. 就退任 2. 氏 名
変更後	登録番号	0 9				9 9	7 7			
	フリガナ	ハナワ ジロウ								
	氏 名	塙 次郎								
	生年月日	S40年7月15日								

↑

変更前	変更年月日	R		0 7	年	0 3	月	1 0	日	
変更前	登録番号	0 9				9 9	9 9			
	フリガナ	トチギ タロウ								
	氏 名	栃木 太郎								

確認欄
*

41

変更後	変更年月日			年		月		日	変更区分 1. 就退任 2. 氏 名
変更後	登録番号								
	フリガナ								
	氏 名								
	生年月日	年 月 日							

↑

変更前	変更年月日			年		月		日	
変更前	登録番号								
	フリガナ								
	氏 名								

確認欄
*

2 宅地建物取引業者免許証書換え交付申請書（規則第4条の2）（※紙申請のみ）

宅地建物取引業者は、「①商号（名称）、②代表者氏名、③主たる事務所の所在地」のいずれかについて変更があった場合に、書換えた免許証の交付を受けるため、「宅地建物取引業者名簿登載事項変更届出書」とあわせて提出が必要になります。

- ☐ 提出部数 正本1部 申請者控えが必要な場合は、副本を必要部数提出してください。
- ☐ 手数料 なし
- ☐ 添付書類 宅地建物取引業免許証

《記載例》

様式第三号の二（第四条の二関係）

宅地建物取引業者免許証書換え交付申請書

宅地建物取引業者免許証の記載事項に下記のとおり変更を生じましたので、宅地建物取引業法施行規則第4条の2の規定により、宅地建物取引業者免許証の書換え交付を申請します。

令和 ○ 年 ○ 月 × 日

関東地方整備局長

様

栃木県知事

申請者 商号又は名称 株式会社 塙田不動産
郵便番号 (320-8501)
主たる事務所の
所在地 栃木県宇都宮市塙田 1-1-20
氏 名 代表取締役 塙 次郎
(法人にあっては、代表者の氏名)
電話番号 (028)623-△△△△
ファクシミリ番号 (028)624-××××

受付番号 受付年月日 申請時の免許証の番号
* [] * [] [0 | 9] (3) [| 7 | 7 | 7 | 7]

変更に係る事項	変 更 後	変 更 前	変更年月日
(フリガナ) 商号又は名称			
(フリガナ) 代表者氏名	ハナワ ジロウ 塙 次郎	トチキ タロウ 栃木 太郎	令和元年6月30日
主たる事務所の所在地			

備考

宅地建物取引業免許証を添付すること。

確認欄

* []

3 宅地建物取引業者免許証再交付申請書（規則第4条の3）（※紙申請のみ）

免許を受けた後に、何かしらの原因で免許証を、亡失、滅失、汚損、破損したときは免許証の再交付を申請しなければなりません。

- ☐ 提出部数 正本1部 申請者控えが必要な場合は、副本を必要部数提出してください。
- ☐ 手数料 無し
- ☐ 添付書類 宅地建物取引業免許証（添付できない場合は、誓約書を添付する。）

《記載例》

様式第三号の三（第四条の三関係）

(A4)
2 2 0

宅地建物取引業者免許証再交付申請書

宅地建物取引業法施行規則第4条の3の規定により、下記のとおり宅地建物取引業者免許証の再交付を申請します。

令和 ○ 年 ○ 月 × 日

関東地方整備局長
栃木県知事 様

申請者 商号又は名称

郵便番号 (320-8501)

主たる事務所の
所在地 栃木県宇都宮市塙田1-1-20

氏 名 代表取締役 栃木 太郎
(法人にあっては、代表者の氏名)

電話番号 (028) 〇〇〇-△△△△

ファクシミリ番号 (028) 〇〇〇-△△△△

* 受付番号 * 受付年月日 申請時の免許証番号
0 9 () 7 7 7 7

(フリガナ) 商号又は名称	(カブシキガイシャ ハナワダフドウサン) 株 式 会 社 塙 田 不 動 産
(フリガナ) 代 表 者 氏 名	トチギ タロウ 栃木 太郎
主たる事務所の所在地	栃木県宇都宮市塙田1-1-20
再交付を申請する理由	1. 亡 失 2. 滅 失 3. 汚 損 4. 破 損 書類整理時に亡失したため。

備 考

「再交付を申請する理由」の欄は、該当するものの番号を○で囲み、具体的な理由を記すこと。

4 廃業等届出書（法第 11 条）（※紙申請のみ）

免許を受けたものが宅建業を辞めた場合、30 日以内に届出なければなりません。

- ☐ 提出部数 正本 1 部 申請者控えが必要な場合は、副本を必要部数提出してください
☐ 手数料 無し

届出の理由	届出者	届出事由が生じた日	添付書類（※）
① 死亡（個人の場合）	相続人	亡くなった日	宅地建物取引業免許証、戸籍謄本又は除籍謄本
② 合併による消滅	元役員	合併による消滅日	宅地建物取引業免許証、閉鎖事項全部証明書
③ 破産手続き開始決定	破産管財人	開始決定日	宅地建物取引業免許証、破産管財人の証明書、決定文
④ 解散	清算人	解散した日	宅地建物取引業免許証、履歴事項全部証明書
⑤ 廃止	代表役員等	営業を停止した日	宅地建物取引業免許証

※免許証を添付できない場合は誓約書を提出 ※法人の新たな代表者が提出する場合は代表者の変更届出書も提出

《記載例》

様式第三号の五（第五条の四関係）

2 7 0

廃 業 等 届 出 書

宅地建物取引業法第 11 条第 1 項の規定により、下記のとおり届け出ます。

関東地方整備局長

令和 ○ 年 ○ 月 × 日

栃木県知事様

届 出 者 住 所 栃木県宇都宮市塙田 1－1－20

株式会社 塙田不動産

氏 名 代表取締役 栃木 太郎

※ 受付番号 ※ 受付年月日 届 出 時 の 免 許 証 番 号
※ 0 9 () 7 7 7 7

届 出 の 理 由	1. 死亡 2. 合併による消滅 3. 破産手続開始の決定 4. 解散 5. 廃止
商 号 又 は 名 称	株式会社 塙田不動産
氏 名 (法人にあつては代表者の氏名)	代表取締役 栃木 太郎
主たる事務所の所在地	栃木県宇都宮市塙田 1－1－20
届出事由の生じた日	令和 ○ 年 ○ 月 × 日
宅地建物取引業者 と届出人との関係	1. 相続人 2. 元代表役員 3. 破産管財人 4. 清算人 5. 本人

備 考

宅地建物取引業免許証を添付すること。添付できない場合は、誓約書を添付すること。

5 従事者名簿変更届出書（県施行細則第4条）（※紙申請のみ）

免許を受けた宅建業者の従事者の変更（入退社、氏名変更等）があった場合、30日以内に届出なければなりません。

- ☐ 提出部数 正本1部 申請者控えが必要な場合は、副本を必要部数提出してください
- ☐ 手数料 無し
- ☐ 添付書類 従業者名簿（写）、写真（人数に変更があった場合に変更後の業者票）

《記載例》

別記様式第2号（第4条関係）

宅地建物取引業従事者名簿変更届出書

栃木県知事 様

令和 〇 年 〇 月 × 日

届出者
商号又は
名称 株式会社 塙田不動産

届出時の免許証番号

0 9 (3) 7 7 7 7

主たる事務所の所在地 栃木県宇都宮市塙田1-1-20

氏名（法人にあっては、代表者の氏名） 代表取締役 塙田 次郎
電話番号 (028) 623 - △△△△

次のとおり、従事者名簿の登載事項に変更がありましたので、届け出ます。

番号	事務所の名称	変更の区分	氏名	生年月日	変更年月日	変更前の事務所の名称
1	本店	1 入社 2 移転 3 退職	栃木 太郎	S 3 5 0 3 0 4	R 0 1 0 6 3 0	
*			変更前（ ）		*	
2	本店	1 入社 2 移転 3 退職	塙 花子	S 6 2 1 1 2 5	R 0 1 0 6 1 3	本店
*			変更前（足利 花子）		*	
3	河内支店	1 入社 2 移転 3 退職	竹 林 夏 美	H 1 0 0 4 1 4	R 0 1 0 6 2 0	本店
*			変更前（ ）		*	
:		1 入社 2 移転 3 退職				
:			変更前（ ）		*	
:	*					
8		1 入社 2 移転 3 退職				
*			変更前（ ）		*	

変更後の専任の宅地建物取引士の設置状況

事務所の名称	従事する者の総数	専任の宅地建物取引士の数
本店	11人	3人
河内	4人	1人

