

# 宅地建物取引業免許の要件

## 要件 1. 事務所の設置

宅地建物取引業を行う場合、事務所の設置は要件という以上に非常に大切なポイントとなります。というのは、事務所の数やその所在地によって、免許の種類が国土交通大臣免許（2以上の都道府県に事務所がある場合）になったり、都道府県知事免許（1の都道府県内に事務所がある場合）になったりしますし、またそれぞれの事務所に次項で説明する所定の専任の取引主任者が必要となるからです。

宅建業の事務所は、「継続的に業務を行うことができる施設」である必要があります、かつ「他業者や個人の生活（居住）部分からの独立している」必要があります。つまり、他の法人や個人事務所と混在していたり、生活部分と混在している場合には免許を受けることができません。例えばテント張りのように、容易に移動できるような施設や、ホテル、一つの部屋を共同使用している場合などには免許を受けることができません。ただし、一つのテナントを共同使用している場合でも、それぞれが固定式のパーティションなどで仕切られていて、他の事務所を通らずに申請事務所に直接出入りすることができるなど、その独立性が保たれている場合に限って、認められることもありますので、予め専門家にご相談ください。特に、事務所兼自宅という形で宅建業を行うことをお考えの方の場合には、宅建業に使用する事務所部分と、居住部分を出来る限り物理的に明確

に区別する必要があり、事務所スペースの場所の取り決め方や申請時の写真の撮り方一つにも、注意を払う必要がありますので、予めご相談ください。尚、法人の場合には、登記上の本店が「主たる事務所」となります。また、当該法人に支店がある場合において、本店では宅建業の営業は行わず、支店のみで宅建業の営業を行う場合には、本店も宅建業の「事務所」とみなされて、本店（本社）も営業保証金の供託や専任の宅地建物取引主任者が必要となりますので、ご注意ください。

## **要件 2. 専任の宅地建物取引主任者の設置**

宅地建物取引業の免許を受けようとする本店、支店の各事務所においては、「専任の宅地建物取引主任者」を設置しなければなりません。

宅地建物取引業法の規定により、宅建業に従事する方5名につき1名以上の専任の取引主任者を設置することが義務付けられています。

その専任の取引主任者は、「専任の」という言葉がついている通り、他の業者との兼務や兼業は基本的に禁止されます。

逆に、他業者にて既に専任の取引主任者として登録を行っている者は、重ねて専任の取引主任者として登録することはできません。

### **要件3. 代表者及び政令で定められた使用人の常駐**

免許を申請する法人または個人の代表者（代表権限を行使できる者）は、原則として事務所に常駐して、業務を行う必要があります。

ただし、何らかの事由により常駐が不可能な場合には、代表権行使を委任した「政令で定められた使用人」を指定し、常勤させることによって、免許を受けることが可能となっております。

「政令で定められた使用人」とは、単なる社員や従業員ではならず、例えば支店における支店長や支配人に相当するような者のことを指しております。

### **要件4. 欠格要件に該当していないこと**

宅建業の免許を受けようとする個人事業主や法人またはその役員や個人事業主の法定代理人、政令で定められた使用人（いわゆる支店長）が以下に掲げる欠格事由に該当する場合には、宅建業の免許を取得することはできません。

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

- ① 反をして免許を取り消され、その取消の日から5年を経過しない者

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

- ② 反をした疑いがあるとして聴聞の公示をされた後、廃業の届出を行い、当該届出の日から5年を経過しない者

- ③ 禁固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

せられてから5年を経過しない者

④ 免許の申請前5年以内に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

⑤ 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ない者

⑥ 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かな者

## **要件5. 営業保証金の供託または保証協会への加入**

宅建業免許を取得しただけでは、宅建業の営業を開始することはできません。

営業を開始するためには、免許取得後、3ヶ月以内に、①営業保証金（弁済業務保証金）を供託するか、②保証協会に加入をする必要があります。

この手続きを経たうえでなければ、免許証を受領することができず、万一、期日が経過してしまえば免許は取消となり、また手続きを経ずに営業を開始した場合には、刑事罰の対象となりますのでご注意ください。

### **①営業保証金を供託する場合**

免許の通知を受け取った後に、主たる事務所の所在地を管轄する供託所に所定の営業保証金を供託し、供託書の原本及び写しと、「営業保証金供託済届出書」の正副各1通を提出しなければなりません。

尚、所定の営業保証金とは、本店（主たる事務所）は1000万円、支店（従たる事務所）は1店につき500万円です。

## ②保証協会に加入する場合

①の営業保証金の供託に代えて、指定の保証協会に加入して、保証協会に対して「弁済業務保証金分担金」を納付することで免許証を取得することも可能です。

「保証協会」とは国（国土交通省）から指定を受けた公益法人で、加盟する宅建業者に関し、顧客からの苦情解決、従事者への研修、取引により顧客に生じた債権（損害）の弁済、債務の保証などを行っております。

「全国宅地建物取引業保証協会（ハトのマーク）」と「不動産保証協会（ウサギのマーク）」という2つの保証協会があり、宅建業免許を取得し、保証協会に加入を希望する場合には、どちらか1つの団体に加入しなければなりません。

尚、所定の弁済業務保証金分担金とは、本店（主たる事務所）は60万円、支店（従たる事務所）は1店につき30万円です。

ただし、別に保証協会への入会金等が必要となります。詳しくは当センターまでお問合せください。