

# 石川県

## 宅地建物取引業免許申請の手引き

### 新規・更新・変更届等

#### 申請に当たっての留意点

- 免許申請書類等の作成は、この説明書をよくお読みの上行ってください。
- 免許更新の申請は、免許の有効期間満了の日の 90 日前から 30 日前までの期間に手続きをする必要があります。
- 変更届の事由が生じた場合は、その日から 30 日以内に変更の届出をする必要があります。
- この手引きは、主に宅地建物取引業の免許申請にあたり留意すべき点を記載したものですので、申請書等の記載方法については県ホームページ掲載の記載例等を参考にしてください。

#### <目次>

- ◆ 1. [用語の定義について](#) . . . . . 1
- ◆ 2. [免許について](#) . . . . . 4
- ◆ 3. [免許の審査について](#) . . . . . 5
- ◆ 4. [事務所の開設等についてよくある質問](#) . . . . . 10

石川県土木部建築住宅課

## 1. 用語の定義について

### 1. 「宅地建物取引業」とは

宅地若しくは建物（建物の一部を含む。以下同じ。）の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介をする行為で業として行うものをいう。（宅地建物取引業法（以下、「法」。）第2条第1項第2号）

### 2. 「宅地」とは

- ・ 今現在、建物が建っている土地
- ・ 今現在、建物は建っていないが、建物を建てる目的で取引される土地
- ・ 道路、公園、河川、広場、水路の用に供せられる土地を除く「用途地域」内の土地

### 3. 「建物」とは

- ・ 住居に限らず、倉庫や工場なども含む
- ・ マンションの1室のような、建物の一部も含む

### 4. 「取引」とは

宅地又は建物の取引に関して、下表の「○」に該当する行為をいいます。

取引態様 \ 契約形態	売買・交換	貸借
自ら当事者	○	
代理・媒介	○	○

### 5. 「業」とは

宅地又は建物の取引を社会通念上事業の遂行とみる程度に行う状態を指すものであり、以下5点から諸要因を勘案して総合的に判断します。

事業性が“高い”場合は、“業”に該当する可能性があります。

#### ① 取引の対象者

事業性高：広く一般の者を対象に取引

事業性低：親族間、隣接の土地所有者など特定の関係が認められる者と取引

#### ② 取引の目的

事業性高：利益を目的としている

事業性低：特定の資金需要の充足（住み替えに伴う既存住宅の処分等）が目的

③ 取引対象物件の取得経緯

事業性高：転売を目的として取得

事業性低：相続又は自ら使用するために取得

④ 取引の態様

事業性高：自ら主体となって一般消費者等に直接販売するもの

事業性低：宅地建物取引業者に代理・媒介を依頼して販売するもの

⑤ 取引の反復継続性

事業性高：反復継続的に実施（※）

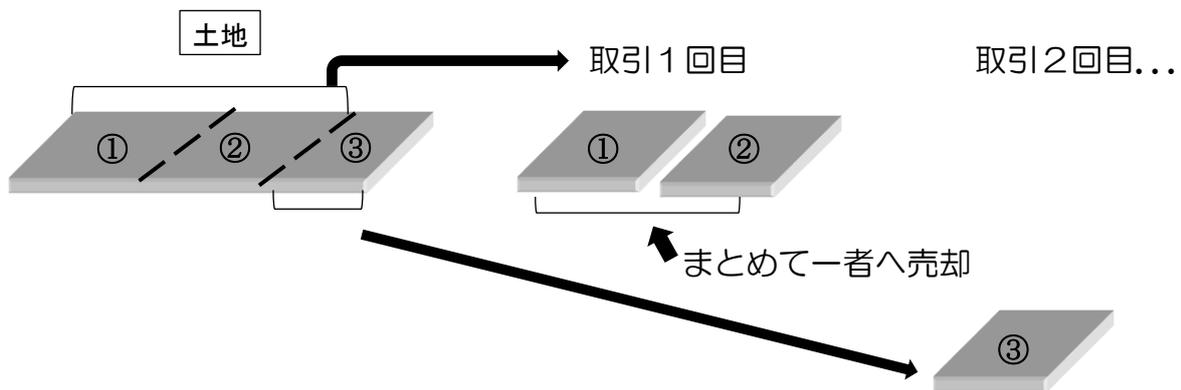
※現在の状況のみならず、過去の行為、将来の予定及び蓋然性も含めて判断

※1回の販売行為でも区画割りして複数の者と取引する場合は“反復継続”に該当する可能性あり

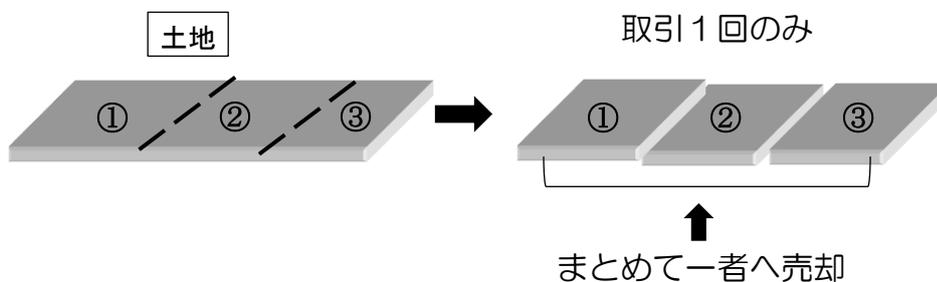
事業性低：1回限りの取引

<例>

反復継続して売買 ⇒ 事業性高



一括で売買 ⇒ 事業性低



## 2. 免許について

### 1. 免許の要件

宅地建物取引業を営もうとする者（個人又は法人）は、国土交通大臣又は都道府県知事の免許を受ける必要があります。（法第3条）

また、免許を受けようとする者（申請者・役員・政令使用人・法定代理人・法定代理人の役員）が、下記の「欠格事由」に該当する場合又は免許申請書若しくはその添付書類中に重要な事項について虚偽の記載があり、若しくは重要な事実の記載が欠けている場合は、免許を受けることができません。（法第5条）

加えて、免許を受けた後も、この「欠格事由」に該当することとなった場合には、その免許が取り消されることとなります。

区分	主な欠格事由	条項
5年間免許を受けることができない場合	免許の不正取得、情状が特に重い不正不当行為又は業務停止処分違反により免許を取り消された場合	第2号
	免許の不正取得、情状が特に重い不正不当行為又は業務停止処分違反に該当するとして免許取消処分の聴聞の公示がされた日から免許取消処分がなされるまでの間に廃業等の届出を行った場合	第3号
	免許の不正取得、情状が特に重い不正不当行為又は業務停止処分違反に該当するとして免許取消処分の聴聞の公示がされた日から免許取消処分がなされるまでの間に廃業等の届出を行った法人において、聴聞の公示日前60日以内に当該法人の役員であった場合	第4号
	禁錮以上の刑に処せられた場合（※1）	第5号
	宅地建物取引業法等の違反により罰金刑に処せられた場合（※2）	第6号
	暴力団員又は暴力団の構成員でなくなった場合	第7号
	免許の申請前5年以内に宅地建物取引業に関し不正又は著しく不当な行為をした場合	第8号
その他の場合	破産者で復権を得ない場合	第1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
	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（国土交通省令で定めるもの）	第10号
	暴力団員等がその事業活動を支配する場合	第14号
	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 抜粋（法第5条第1項第5号）

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

## ※2 抜粋（法第5条第1項第6号）

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7号及び第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（傷害罪）、第206条（傷害現場助勢罪）、第208条（暴行罪）、第208条の2（凶器準備集合・結集罪）、第222条（脅迫罪）若しくは第247条（背任罪）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. 免許の有効期間

宅地建物取引業の免許の有効期間は、免許の日の翌日から起算して5年間です。有効期間満了後も引き続き宅地建物取引業を営む場合には、免許の有効期間満了日の90日前から30日前までに免許更新の申請を行う必要があります。（法規則第3条）

なお、この手続きを怠った場合は免許が失効し、更新の手続きをせずに宅地建物取引業を行った場合、無免許営業となり、罰則が科されます。（法第12条）

## 3. 免許の審査について

### 1. 事務所について

#### ① 事務所の範囲

宅地建物取引業者は、事業を営むための事務所を設置する必要があり（法第3条第1項）、事務所の範囲としては下記の通りです。

#### ◆ 本店（主たる事務所）又は支店（従たる事務所）（政令第1条の2第1号）

※ 本店で宅地建物取引業を営まず、支店で宅地建物取引業を営む場合であっても、本店は「事務所」として扱うこととなります。

※ 支店で宅地建物取引業を営まない場合は、本店のみを「事務所」として扱うこととなります。

#### ◆ 本店又は支店のほか、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（政令使用人）を置くもの（政令第1条の2第2号）

※ 「継続的に業務を行うことができる施設を有する場所」とは、次ページ「② 事務所の要件」を満たす施設とする。

## ② 事務所の要件

### (1) 施設について

物理的に宅地建物取引業を継続的に行うことができる機能を持ち、社会通念上、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必要があります。

そのため、下記のようなケースは原則として認めておりません。

- テント張りの営業所、コンテナ等の仮設店舗、キャンピングカー等の移動車両
- 一戸建て住宅やマンション等の集合住宅における居室の一部を事務所として用いる場合
- 1つの部屋を他の法人又は個人事業者と共同で使用している場合

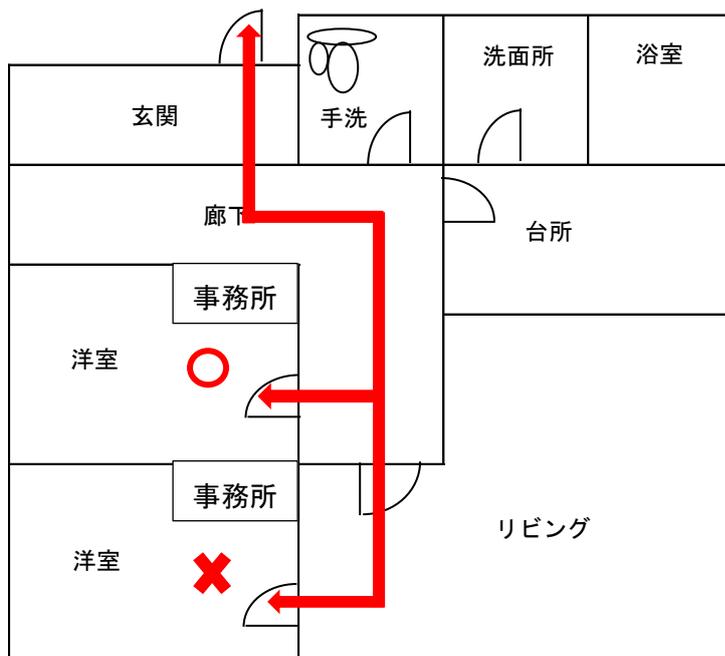
ただし、以下の要件を満たし、事務所としての独立性を担保できる場合のみ認められることがあるため、事前に相談が必要です。

### ◇ 一戸建て住宅やマンション等の集合住宅における居室の一部を事務所とする場合

#### ◎ 次に掲げる要件をすべて満たすこと

- 玄関から入り、他の居室等の部屋（※）を通過せずに事務所まで到達できること  
※廊下及び階段等の共有部分除く
- 事務所と居室等の部屋が間仕切りされていること
- 事務所として用いる居室は、専ら事務所の用途であること

#### 間取り図のイメージ



◆ 要件確認のための添付書類一例、留意事項

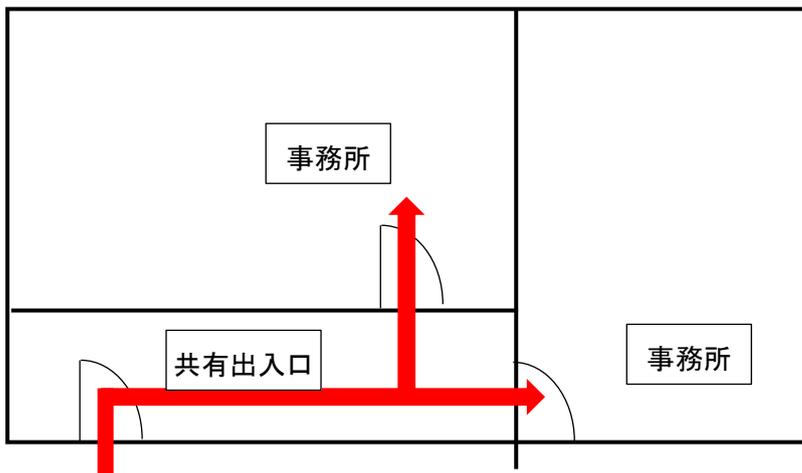
- 住宅全体の間取り図等（事務所及び居室等の位置及び建物出入口から事務所までの経路を記載すること）
- （賃貸物件や集合住宅の場合）事務所として用いることに関する承諾書  
※契約書等にその旨記載がある場合は添付不要
- 写真（建物全景、事務所入口及び事務所内部）

◇ 1つの部屋を他の法人又は個人事業者と共同で使用している場合

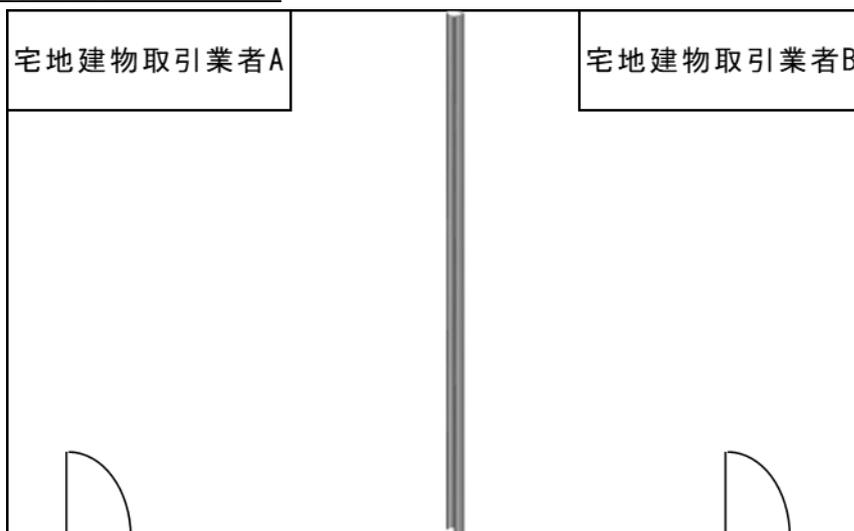
◎ 次に掲げる要件をすべて満たすこと

- それぞれに専用の出入口又は共有部分を介した出入口がある
- 他業者との間仕切り（概ね 170cm 以上の固定式パーティション等）で区画されている

出入口のイメージ



間仕切りのイメージ



→ 概ね 170cm 以上の固定式パーティション設置

#### ◆ 要件確認のための添付書類一例

- ・フロア全体の間取り図（建物出入口から事務所までの経路、出入口及び間仕切りを記載すること）
- ・写真（建物全景、事務所入口、事務所内部及び間仕切りが確認できるもの）

#### ◇ 複数の店舗等が入居する雑居ビル等に事務所を構える場合

##### ◎ 次に掲げる要件を満たすこと

- ・玄関から入り、他の店舗等（※）を通過せずに事務所まで到達できること  
※廊下及び階段等の共有部分除く

#### ◆ 要件確認のための添付書類一例

- ・フロア全体の間取り図（建物出入口から事務所までの経路及び出入口を記載すること）
- ・写真（建物全景、事務所入口、事務所内部）

### （２）従事者について

#### ◇ 事務所には、宅地建物取引業に係る契約を締結する権限を有する者又は政令使用人を配置すること。

⇒施行令第2条の2でいう使用人とは、宅地建物取引業を営む事務所において統括的な役割を担う者を指します。つまり、代表者が常駐する事務所は政令使用人の配置は不要ですが、代表者が常駐していない本店や、支店もしくは従たる事務所といった代表者が常駐しない事務所には、常勤の政令使用人の配置が必要です。

#### ◇ 宅地建物取引業を営む事務所又は案内所（以下、「事務所等」）においては、所定の数（法施行規則第15条の5の3）の専任の宅地建物取引士を配置すること。

⇒下記の要件を満たさない事務所等は認めておらず、また、当初は要件を満たしていたが、後に要件を満たさなくなった場合には、2週間以内に補充等の所定の措置を講じる必要があります。

#### **事務所としての要件を満たさない例**

- ・宅地建物取引士を雇用しているが、専任の要件を満たしていない。
- ・6名の宅地建物取引業に従事する者を雇用している宅地建物取引業者において、専任の宅地建物取引士が1名のみ

#### **“専任”とは**

##### ① 常勤性・・・常時事務所に勤務又は勤務できる体制であること

- ・専任の宅地建物取引士は事務所における営業時間中は、勤務又は勤務できる体制を執ること
- ・専任の宅地建物取引士としての業務時間中、別会社に勤務している場合は常勤性を欠く。

・

## ② 専従性・・・専ら宅地建物取引業の用務に従事していること

- ・専任の宅地建物取引士が別の宅地建物取引業者の専任の宅地建物取引士となることは不可。
- ・宅地建物取引士が同一の事務所（同一法人・同一個人事業主）で下記の業務を兼業している際は、専従性に支障が無い場合のみ、専任の宅地建物取引士として認めるものとする。

※同一地番で別法人の場合は原則不可

### 【個人免許】

司法書士、行政書士、土地家屋調査士、不動産鑑定士

### 【法人免許及び個人免許】

マンション管理業（マンション管理士）、建設業（経營業務管理責任者、専任技術者）、  
建築士事務所（管理建築士等）

- ・宅地建物取引士が別会社の常勤役員に就任している場合は専従性を満たさない。

※非常勤役員の場合は可 → 略歴書に必ずその旨を記載してください。

（別添「[略歴書記載例](#)」参照）

## ◇ 専任の宅地建物取引士がテレワーク勤務する場合

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について（令和3年7月1日付け国不動第35号）より、宅地建物取引士がテレワーク勤務する場合も、下記の要件を満たせば専任の宅地建物取引士として配置が可能。

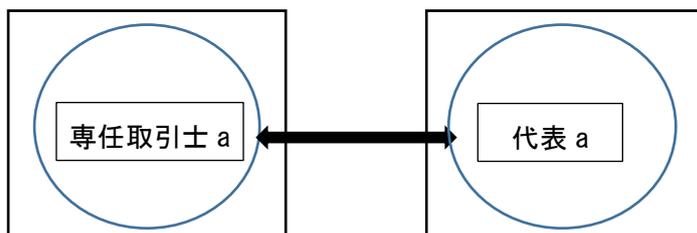
- ・事務所における営業時間中は勤務できる体制を確保していること
- ・宅地建物取引業者として勤務状況の把握が可能であること
- ・事務所における営業時間中は別業務の兼務が無いこと（専従性の要件）

## ◇ 専任の宅地建物取引士が別会社の代表を兼務している場合

以下の要件を満たす場合に認められることはあるため、事前に相談が必要です。

[宅地建物取引業者 A]

[宅地建物取引業者 B]



### ◆ 次に掲げる要件をすべて満たすこと

- ・「専任取引士 a」は宅地建物取引業者 A の業務に支障がないこと
- ・「代表 a」は宅地建物取引業者 B の代表取締役としての業務が非常勤であること  
→例：他に取締役等の役員を配置している 等
- ・「代表 a」に代わる政令使用人が宅地建物取引業者 B に配置されていること

### ◆ 要件確認のための添付書類一例

- ・確約書（別添「[確約書記載例](#)」参照）

#### 4. 事務所の開設等についてよくある質問

Q1 固定電話が写った事務所の写真の提出が必要だが、IP電話や携帯電話ではなぜ不可なのか。その根拠は。

A1 宅地建物取引業法施行規則第1条の2第3項に基づき、免許権者は必要と認める書類を提出させることができ、その内として固定電話が写った写真の提出をお願いしております。固定電話のみ認めている理由は、宅地建物取引業を営む事務所は“継続的に使用することができるもので、社会通念上事務所として認識される程度の形態を備えたもの”（宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方より抜粋）とあり、この要件を満たすものとして固定電話を有していることが適切と考えます。加えて、免許権者として事務所確知のためにも固定電話を有しているべきと考えます。

Q2 宅地建物取引業に従事する者と従業者名簿に記載すべき従業者の範囲は。

A2 別添「[宅地建物取引業に従事する者等の考え方](#)」参照。

Q3 宅地建物取引業を営む事務所は市街化調整区域でも開設できるか。

A3 都市計画法第43条の規定により、新たに事務所を建築（用途の変更を含む）できない土地があるため、事務所を開設される際は事前に所管行政庁に確認してください。なお、他に建築基準法第48条等に抵触する場合がありますのでご注意ください。

Q4 新規に免許申請してから免許証が交付されるまでの期間は。

A4 標準処理期間として30日と示しております。ただし土日祝・年末年始を挟む場合は多少前後する他、申請書類の補正に時間を要する場合は当該期間を超える場合がございます。余裕を持った申請を推奨します。

Q5 専任の宅地建物取引士は非常勤やパートタイムでもよいか。

A5 専任の宅地建物取引士は常勤性が求められており、一定の時間帯に勤務が限られる非常勤やパートタイムは常勤とはいえないため、専任の宅地建物取引士とすることはできません。

また、同様の考えから、宅地建物取引士の住所が事務所から著しく遠方であり、社会通念上許容し得る通勤距離を超える場合は常勤性を満たしません。

Q6 監査役を専任の宅地建物取引士としてもよいか。

A6 監査役は会社法の規定により、会社業務全般にわたって監査する権限を有するため、独立性を保つ必要があります。このことから、監査役を専任の宅地建物取引士とすることはできません。

Q7 免許を引き継ぐことができるか。

A7 個人への免許は一身専属のため、引き継ぐことはできず、親が死亡した場合は子に引き継がれることなく失効します。

※QA については必要に応じ随時追加予定です。

添付書類(8)

## 略歴書(専任の宅地建物取引士等)

住 所	電話番号( )		
(フリガナ) 氏 名		生年月日	年 月 日
職 名	専任取引士	登録番号	
職 歴	期 間	従 事 し た 職 務 の 内 容	
	自 平成 28 年 4 月 1 日 至 年 月 日	(株)石川不動産に勤務 専任取引士	
	自 令和 2 年 4 月 1 日 至 令和 4 年 3 月 31 日	(有)北陸エステート <b>取締役(非常勤)</b> 就任	
	自 令和 4 年 4 月 1 日 至 年 月 日	同上	<b>代表取締役(非常勤)</b> 就任

上記のとおり相違ありません。

令和 年 月 日

氏 名

# 確 約 書

令和 年 月 日

石川県知事 ○○ 殿

商 号 ○○

代表者 ○○

私 《専任の宅地建物取引士》は、《兼務先の業者名》の非常勤の代表取締役を務める一方、《従事する宅地建物取引業者》の専任の宅地建物取引士として従事しております。

《兼務先の業者名》には私以外に取締役がいるほか、宅地建物取引業法施行令第2条の2で定める使用人を配置しており、《従事する宅地建物取引業者》の宅地建物取引業に専念することが可能です。

については、《従事する宅地建物取引業者》の業務時間中は《兼務先の業者名》の業務に一切従事しないと確約した上で、宅地建物取引業の免許申請をいたします。

なお、《従事する宅地建物取引業者》において宅地建物取引業法第三十一条の三で規定する事務所の要件を満たさないことが発覚した場合は、いかなる処分を受けても異議の申し立てはいたしません。

## 宅地建物取引業に従事する者等の考え方

	従事する者 →「宅地建物取引業者の業務に従事する者の名簿」に記載する者 ※専任の宅地建物取引士の設置基準となる者	従業者 →「従業者名簿」に記載される者 ※専任の宅地建物取引士の設置基準とならない者
代表者（常勤）	○	○
代表者（非常勤）	○	○
役員（常勤）	○	○
役員（常勤）で、宅地建物取引業以外の兼業業務を主として担当する者	×	○
役員（非常勤）	×	○
宅地建物取引業の従事者	○	○
宅地建物取引業のみを営む場合で、一般管理部門（経理・事務・総務等）のみの業務を行う者	○	○
兼業をしている場合で、一般管理部門（経理・事務・総務等）のみの業務を行う者	×	×
	※宅地建物取引業を主として行っている場合は○	※宅地建物取引業を主として行っている場合は○
宅地建物取引業以外の兼業のみに従事する者	×	×
宅地建物取引業の部門に所属し、宅地建物取引に直接的な関係が乏しい業務（秘書、受付、運転手等）に常勤で従事する者	○	○
宅地建物取引業の部門に所属し、宅地建物取引に直接的な関係が乏しい業務（秘書、受付、運転手等）に臨時的に従事する者	×	○

### ＜備考＞

- ・「宅地建物取引業者の業務に従事する者の名簿」 → 添付書類（8）
- ・「従業者名簿」 → 宅地建物取引業法第48条第3項で規定する名簿（宅地建物取引業者で保管）
- ・○ → 該当者、× → 非該当者
- ・監査役はいずれも該当なし