

第3章

宅建業の免許

過去10年の出題分析

↓テキスト項目	出題年→	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
第3章全体		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
1 免許の種類と申請			●		●	●	●		●		
2 免許の効力と更新					●						
3 事務所		●	●		●	●		●	●	●	●
4 事務所以外の場所の規制			●	●	●	●		●		●	
5 免許基準—免許欠格事由—		●		●	●		●	●		●	
6 免許換え		●			●		●				
7 宅建業者名簿と変更の届出											
8 廃業等の届出			●		●	●			●		
9 無免許営業等・名義貸しの禁止			●			●		●			

※出題されている年度に●を記入しています。

1 免許の種類と申請

知事免許と大臣免許の2つがあります

学習時間 15分

(1) 免許の種類～どこに行けば宅建業の免許を受けられるの？

宅建業を営もうとする者は、同一県内に2以上の事務所を設置してその事業を営もうとする場合にあっては、国土交通大臣の免許を受けなければならない。

2011(×)

都道府県知事の免許を受けなければなりません。

事務所が1つの場合と、2つ以上でそれぞれが別の都道府県にある場合とでは申請先が異なります。

1つの都道府県内に事務所を設置する場合は、その都道府県知事の免許を受けなければなりません。その際は、都道府県知事に直接申請します。

複数の都道府県内に事務所を設置する場合は、国土交通大臣の免許を受けなければなりません。その際は、主たる事務所(本社のこと)の所在地を管轄する都道府県知事を経由して申請します。



甲県知事に直接申請



甲県知事を経由して
国土交通大臣に申請

付け足し

免許申請書(添付書類含む)、免許証書換え交付申請書及び免許証再交付申請書等の法人の代表者及び役員、免許を受けようとする個人、政令で定める使用人並びに専任の取引士の氏名における旧姓併記または旧姓使用については、それを希望する者については、申請書等に旧姓を併記または旧姓を使用することができます。更新の場合も同様です。

(2) 申請書の記載事項～免許の申請書には何を書くの？

免許申請書には以下の事項を記載する必要があります。

- | |
|------------------------------|
| ①商号または名称 |
| ②法人(会社など)の場合は役員や政令で定める使用人の氏名 |
| ③個人業者の場合は、その個人や政令で定める使用人の氏名 |
| ④事務所の名称と所在地 |
| ⑤成年者である専任の取引士の氏名 |
| ⑥他に事業を行っているときはその事業の種類※ |

※申請時に記載する必要がありますが、免許取得後に他の事業を行うようになった場合でも「変更の届出」は必要ありません。



ここではコレを覚える

過去問

11-26 14-27 16-35 17-36 18-36 20-26

- 1つの都道府県内に事務所を設置する場合、その都道府県知事の免許を受ける。
⇒直接知事に申請
- 複数の都道府県内に事務所を設置する場合、国土交通大臣の免許を受ける。
⇒主たる事務所の所在地を管轄する都道府県知事を経由して申請

2 免許の効力と更新

頻出度

A

免許は5年ごとに更新する必要があります

学習時間 10分

(1) 免許の効力～知事免許でも他県で宅建業はできるの？

都道府県知事の免許を受けた場合でも日本全国で営業活動ができます。もちろん、他の都道府県内に事務所を構えて宅建業を営む場合には、国土交通大臣免許を受ける必要があります(免許換え)。

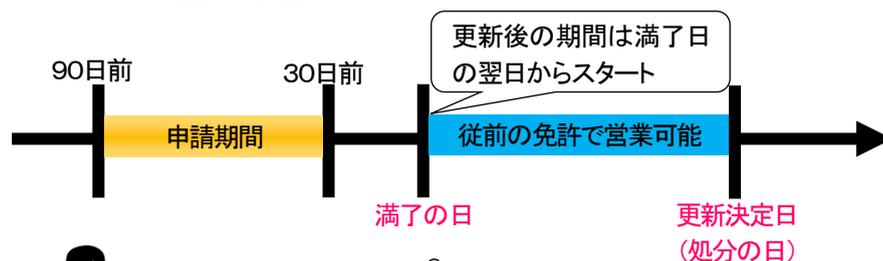
(2) 免許証の掲示～免許証をもらったらお店に掲示するの？

免許権者は免許をしたときは、免許証を交付しなければなりません。なお、免許権者は免許に条件を付けたり変更することができます。しかし、宅建業者には免許証を事務所等に掲示する義務はありません。



(3) 免許の有効期間

免許の有効期間は**5年**です。5年ごとに**更新**が必要となります。更新申請は、有効期間満了の日の**90日前から30日前まで**に行わなければなりません。更新申請を行えば、従前の免許の有効期間満了日がきても、新たな免許について処分があるまで従前の免許の効力が存続します。この場合でも新たな免許の有効期間は**従前の免許の有効期間満了の日の翌日から起算**されます。



ちょっと付け足し

宅建業者が免許換えをしなかったり、免許取消しになったり、亡失した免許証を発見したり、廃業したりする場合は、免許権者に返納しなければなりません。ただし、更新せずに免許の有効期間が満了した場合は、免許証を返納する必要がありません。



ここではコレを覚える 過去問 16-35

- 免許の有効期間は**5年**。
- 免許の更新申請は、有効期間満了の日の**90日前から30日前まで**に行わなければならない。
- 更新申請を行えば、従前の免許の有効期間満了日がきても、新たな免許について処分があるまで従前の免許の効力が存続する。この場合でも新たな免許の有効期間は**従前の免許の有効期間満了の日の翌日**から起算される。



その趣旨は？

普通自動車運転免許を思い出してください。運転免許は、各都道府県の公安委員会で交付されますが、その免許で日本全国どこでも運転することができます。宅建業の免許も同じです。

宅建業者 A が宅建業の免許の更新の申請を行った場合において、免許の有効期間の満了の日までにその申請について処分がなされないときは、A の従前の免許は、有効期間の満了によりその効力を失う。

2018(×)

従前の免許は、有効期間満了後も、その処分がなされるまでの間は、なお効力を有します。

3 宅建業の免許

3 事務所

本店と支店の扱いが違います

学習時間 60分



その趣旨は？

公益性が高いからです。顔が見えればこそ、お客さんも安心して取引ができるわけです。

用語

契約を締結する権限を有する使用人…原則として、継続的に業務を行なうことができる施設の代表者等が該当します。また、取引の相手方に対して契約締結権限を行使(自らの名において契約を締結するか否かを問わない)する者も該当します。

事務所とは、契約締結権限を有する者を置き、継続的に業務を行なうことができる施設を有する場所を指すものであるが、商業登記簿に記載されていない営業所又は支店は事務所には該当しない。
2022(×)
事務所に該当します。

インターネットが普及している現代では、実店舗を持たないネットショップも多くあります。しかし、宅建業はネット上だけで営むことはできず、ちゃんと事務所を構えなければなりません。

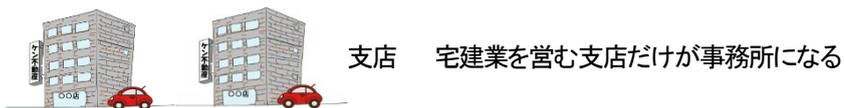
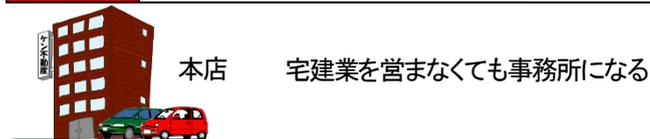
(1) 事務所の定義～本店は宅建業をしなくても事務所？

事務所とは、**宅建業者がその業務活動に供する施設もしくはその所在する場所**をいい、

①本店、②支店(宅建業を営む場合に限り)、③継続的に業務を行なうことができる一定の場所(営業所と略します)の3つに分けられます。

事務所になるかならないかは、免許権者(知事または国土交通大臣)が誰になるのか、専任の宅地建物取引士(以下、取引士と略します。)を設置するのか、クーリング・オフの適用があるのかなど多くの点に影響を与えます。

	要件等
①本店	商業登記簿等に記載されたもので、継続的に宅建業者の営業の拠点となる施設としての実体を有するものをいいます。
②支店	ただし、 宅建業を営まない支店は事務所と扱われません。 ▶ 登記していない個人にあつては、その事業者の営業の本拠が本店となります。
③営業所	継続的に業務を行なうことができる施設を有する場所で、宅建業に係る 契約を締結する権限を有する使用人を置くもの をいいます。



ちょっと付け足し

主たる事務所・従たる事務所と本店・支店

宅建業者が商人の場合、本店または支店として登記されたものを事務所といいます。それに対して、宅建業者が商人以外の場合、本店・支店という呼び方はせず、主たる事務所・従たる事務所として扱います。なお、「商人」とは、商法上、自己の名をもって商行為をすることを業とする者をいいます。商人以外の者の例としては、協同組合、公益法人等があります。



ここではコレを覚える

過去問 22-26

□事務所とは、①本店、②支店(ただし、**宅建業を営まない場合は事務所にあたらぬ**)、③継続的に業務を行なうことができる施設で、契約を締結する権限を有する使用人がいるものをいう。

(2) 事務所に備えるべきもの～事務所には5つのものを備える

宅建業者は、その**事務所ごと**に、①標識と②報酬額を掲示し、③従業者名簿と④業務に関する帳簿を備付け、⑤成年者である専任の取引士を置かなければなりません。

①標識の掲示

公衆の見やすい場所に一定の事項(免許証番号・有効期間・商号又は名称・代表者氏名・専任の取引士の氏名・主たる事務所の所在地)が記載された**標識**(宅地建物取引業者票)を掲げなければなりません。

なお、旧姓が併記された免許証の交付を受けた日以降は、旧姓併記または旧姓使用を希望する者については、代表者氏名については旧姓を併記し、専任の取引士の氏名については、変更届出書が受理された日以降は、旧姓を併記または旧姓を使用することができます。ただし、標識に記載される代表者と専任の取引士が同一人物の場合、いずれも旧姓併記または現姓使用として表記を統一するか、代表者の氏名を旧姓併記とし、専任の取引士を旧姓使用または現姓使用としなければなりません。

宅地建物取引業者票	
免許証番号	国土交通大臣 () 第 () 号
免許有効期間	年 月 日から 年 月 日まで
商号又は名称	
代表者氏名	
この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の氏名	
主たる事務所の所在地	電話番号 ()

②報酬額の掲示

公衆の見やすい場所に国土交通大臣が定めた**報酬の額**を掲示しなければなりません。

③従業者名簿の備付け

一定の事項を記載した**従業者名簿**を備えなければなりません。

本社(主たる事務所)だけに一括して保管することは違法になります。その保存期間は**最終の記載をした日から10年間**です。

従業者名簿には、従業者の氏名、従業者証明書番号、生年月日、主たる職務内容、取引士であるか否かの別、その事務所の従業者になった年月日、その事務所の従業者でなくなったときはその年月日を記載しなければなりません。

もちろん、今のご時世、パソコンのデータで保存するのが普通なので、エクセルなどのデータで保存することも可能です。ただし、プリントアウトできる状態でなければなりません。

宅建業者は、取引の関係者から請求があったときは**従業者名簿をその者に閲覧させなければなりません**。

④帳簿の備付け

業務に関する**帳簿**を備えなければなりません。ちなみに、この帳簿は一般的にいう会社の経理に関する帳簿とは違います。不動産取引の詳細を入力した記録のことです。また、宅建業に関し**取引のあったつど**、帳簿に、その年月日、その取引に係る宅地または建物の所在および面積等を**記載しなければなりません**。

もちろん、従業者名簿と同じく、パソコンのデータで保存することができます。ただし、**従業者名簿と異なり、取引関係者から請求されても閲覧させる義務はありません**。

この帳簿は、各事業年度の末日をもって閉鎖し、閉鎖後**5年間保存**しなければなりません。ただし、宅建業者が**自ら売主となる新築住宅の場合は10年間保存**しなければなりません。



その趣旨は？

標識について

無免許業者と取引しないように予防すること、無免許営業を封じることが目的です。

報酬額について

宅建業者に媒介や代理を依頼する人は、報酬額のルールを知らないのが普通です。それを掲示することで、容易に知ることができるようにして、ルール違反を予防するのが目的です。



その趣旨は？

従業者名簿について

宅地建物の取引には、宅建業者だけでなく多くの関係業者が関与するのが普通なので、誰がどのような立場で関与しているのかを明らかにする目的です。

付け足し

従業者の氏名における旧姓使用は、旧姓使用を希望する者については、従業者名簿に旧姓を併記することができます。ただし、恣意的に現姓と旧姓を使い分けることは、厳に慎むべきこととする。



その趣旨は？

帳簿について

大臣や知事による立入検査の際に提示できるようにしておく必要があるからです。

用語

従業者等

原則として、代表者、役員(非常勤の役員を除く)およびすべての従業員等が含まれ、受付、秘書、運転手等の業務に従事する者も対象となりますが、宅地建物の取引に直接的な関係が乏しい業務に臨時的に従事する者は含まれません。



ちょっと付け足し

宅建業者または法人である場合においてはその**役員**(業務を執行する社員、取締役、執行役またはこれらに準ずる者)が**取引士**であるときは、その者が**自ら主として業務に従事**する事務所については、その者は、その事務所に置かれる**専任の取引士とみなされます**。

また、①宅建業の事務所が建築士事務所、建設業の営業所等を兼ね、その事務所における取引士が建築士法・建設業法等により専任を要する業務に従事しようとする場合や、②取引士でもある個人の宅建業者がその事務所において土地家屋調査士・行政書士等の業務をあわせて行おうとする場合等については、他の業種の業務量等を斟酌のうえ、専任か否かを判断します。

なお、宅建業を営む事務所における専任の取引士が、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律12条1項の規定により選任される業務管理者を兼務している場合については、その業務管理者としての賃貸住宅管理業に係る業務に従事することは差し支えありません。



ここではコレを覚える

過去問

13-41 14-28,41 16-29 17-28,35 19-35,40 20-39
22-26

- **免許証を掲示する義務はなく**、免許証を掲示したとしても標識の掲示に代えることはできない。
- 宅建業者は、事務所ごとに氏名、従業者証明書番号、生年月日、主たる職務内容、**取引士であるか否かの別**、その事務所の従業者になった年月日、その事務所の**従業者でなくなったときはその年月日**を記載した従業者名簿を備えなければならない。
- 宅建業者は、帳簿とは異なり、**取引の関係者から請求があったとき**は従業者名簿をその者に閲覧させなければならない。
- 宅建業者は、従業者名簿(電子計算機のファイル・磁気ディスクを含む。)を**最終の記載をした日から10年間保存**しなければならない。
- 宅建業者は、事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備え、宅建業に関し**取引のあったつど**、その年月日、その取引に係る宅地または建物の所在および面積等を記載しなければならない。
- 帳簿は、従業者名簿と異なり、取引関係者から**請求されても閲覧させる義務はない**。
- 宅建業者は、帳簿(電子計算機のファイル・磁気ディスクを含む。)を各事業年度の末日をもって閉鎖し、**閉鎖後5年間保存**しなければならない。ただし、宅建業者が**自ら売主**となる**新築住宅**に係るものにあつては**10年間保存**しなければならない。
- 宅建業者は、その事務所ごとに、**従業者等の数の5人に1人以上**となる数の専任の取引士を置かなければならない。
- 宅建業者は、人数の条件を満たさない事務所を開設できない。また、条件を満たさなくなった場合は**2週間以内に必要な措置**をとらなければならない。**新たに専任の取引士を設置**した場合は免許権者へ**30日以内**に届け出なければならない(変更の届出)。