

審査基準

基準の名称	宅地建物取引業免許基準	
法令等名	根拠条項	許認可等・処分の概要
宅地建物取引業	03-1	宅地建物取引業の免許
基準の内容		
<p>設定</p> <p>別添の「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成12年7月25日建設省建設経済局不動産業課）」と同じ。</p> <p>第3条第1項関係</p> <p>1 令第1条の2第1号に規定する「事務所」について 本号に規定する「事務所」とは、商業登記簿等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体を有するものが該当し、宅地建物取引業を営まない支店は該当しないものとする。 なお、登記していない個人にあっては、当該事業者の営業の本拠が本店に該当するものとする。</p> <p>2 令第1条の2第2号に規定する「事務所」について</p> <p>(1) 「継続的に業務を行なうことができる施設」について 宅地建物取引業者の営業活動の場所として、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とする。</p> <p>(2) 「契約を締結する権限を有する使用人」について 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、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。）する者も該当するものとする。</p> <p>第4条第2項第4号関係</p> <p>事務所付近の地図及び事務所の写真について（規則第1条の2第1項第4号関係） 規則第1条の2第1項第4号に規定する「事務所付近の地図」とは、事務所の所在地を明記し、最寄りの交通機関、公共、公益施設等の位置を明示した概略図とする。 また、「事務所の写真」とは、事務所の形態を確認することができるもので、事務所のある建物の外観、入口付近及び事務所の内部（報酬額表及び宅地建物取引業者票が掲示されていることが確認できるもの）を写したものとする。</p> <p>第5条第1項関係</p> <p>「同等以上の支配力」の定義について 本項第2号で「業務を執行する社員、取締役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含む」としているが、「同等以上の支配力」の認定においては、名刺、案内状等に会長、相談役等の役職名を使用しているか否かが一つの基準となる。</p> <p>第12条第1項関係</p> <p>無免許の者が宅地建物取引業者の媒介等を経て取引を行った場合について 免許を受けていない者が業として行う宅地建物取引に宅地建物取引業者が代理又は媒介として関与したとしても、当該取引は無免許事業に該当する。 また、宅地建物取引業者が無免許事業に代理又は媒介として関与した場合は、当該宅地建物取引業者の行為は法第65条第2項第5号又は法第66条第1項第9号に該当する。</p> <p>第31条の3第1項関係</p> <p>1 事務所以外で専任の宅地建物取引士を置くべき場所について（規則第15条の5の2関係）</p>		

- (1) 規則第15条の5の2各号に掲げる場所における「契約の締結」について
本条各号に掲げる場所において、宅地建物の売買若しくは交換の契約又は宅地建物の売買、交換若しくは賃借の代理若しくは媒介の契約を締結する際には、当該場所で取り扱う物件について、契約を締結する権限の委任を受けた者を置くものであるか、又は契約締結権限を有する者が派遣されているものとする。
 - (2) 「契約の申込み」について
「契約の申込み」とは、契約を締結する意思を表示することをいい、物件の購入のための抽選の申込み等金銭の授受を伴わないものも含まれることとする。
 - (3) 規則第15条の5の2第1号関係
本号に該当する場所は、令第1条の2と同等程度の事務所としての物的施設を有してはいるが、宅地建物取引業に係る契約締結権限を有する者が置かれぬ場所であり、特定の物件の契約又は申込みの受付等を行う場所、特定のプロジェクトを実施するための現地の出張所等が該当し、不特定の物件の契約を行う等継続的に取引の相手方に対して契約締結権限を行使する者が置かれることとなる場合は、令第1条の2第2号に規定する「事務所」に該当するものとする。
 - (4) 規則第15条の5の2第4号関係
本号に該当する場所は、宅地建物の取引や媒介契約の申込みを行う不動産フェア、宅地建物の買い換え・住み替えの相談会、住宅金融公庫融資付物件等のように一時に多数の顧客が対象となる場合に設けられる抽選会、売買契約の事務処理等を行う場所その他催しとして期間を限って開催されるものとする。
 - (5) その他
 - ① 複数の宅地建物取引業者が設置する案内所について
同一の物件について、売主である宅地建物取引業者及び媒介又は代理を行う宅地建物取引業者が同一の場所において業務を行う場合には、いずれかの宅地建物取引業者が専任の宅地建物取引士を1人以上置けば法第31条の3第1項の要件を満たすものとする。
なお、不動産フェア等複数の宅地建物取引業者が異なる物件を取り扱う場合には、各宅地建物取引業者ごとに1人以上の専任の宅地建物取引士を置くものとする。
 - ② 臨時に開設する案内所について
週末に宅地建物取引士や契約締結権者が出張して申込みの受付や契約の締結を行う別荘の現地案内所等、週末にのみ営業を行うような場所についても、専任の宅地建物取引士を置くものとする。
- 2 業務に従事する者の範囲について（規則第6条の3関係）
 - (1) 宅地建物取引業のみを営む者の場合について
原則として、代表者、役員（非常勤の役員を除く。）及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るが、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これに該当しないこととする。
 - (2) 他の業種を兼業しているものの場合について
代表者、宅地建物取引業を担当する役員（非常勤の役員及び主として他の業種も担当し宅地建物取引業の業務の比重が小さい役員を除く。）及び宅地建物取引業の業務に従事する者が含まれ、宅地建物取引業を主として営む者にあつては、全体を統括する一般管理部門の職員も該当することとする。
 - 3 「専任の宅地建物取引士」の専任性について
「専任」とは、原則として、宅地建物取引業を営む事務所に常勤（宅地建物取引業者の通常の勤務時間を勤務することをいう。）して、専ら宅地建物取引業に従事する状態をいう。ただし、当該事務所が宅地建物取引業以外の業種を兼業している場合等で、当該事務所において一時的に宅地建物取引業の業務が行われていない間に他の業種に係る業務に従事することは差し支えないものとする。
また、宅地建物取引業の事務所が建築士事務所、建設業の営業所等を兼ね、当該事務所における宅地建物取引士が建築士法、建設業法等の法令により専任を要する業務に従事しようとする場合及び個人の宅地建物取引業者が宅地建物取引士となっている宅地建物取引業の事務所において、当該個人が同一の場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と認められるものを除き、専任の宅地建物取引士とは認められないものとする。

