

宅建業（宅地建物取引業）とは、不特定多数の相手に物件の売買、交換、貸借にあたる行為を反復または継続して行う行為をいいます。そして、宅建業を営むためには、宅建業法に基づく免許が必要となります。

自己の土地でも不特定多数の相手に分割して販売する場合は宅建業にあたりますが、アパート等を建築して貸し出す場合のように、自分で賃貸する場合は、該当しません。

なぜ宅建業を営むには、免許が必要なのでしょう？

宅地や建物の取引は他の取引と比べ、金額も高く、そう何度も行われるものではないため、消費者は、知識や経験が少ないのが通常です。そういった消費者の知識不足につけこもうとする悪質な業者がいるため、消費者の保護をはかるために、法律で宅建業を営む者の資格と行為を制限して、免許を受けることを義務化することとしました。

宅建業の免許を受けるためには、以下の要件を全て満たしている必要があります。

### 1. 定款及び商業登記簿謄本の記載

申請者が法人の場合、定款及び商業登記簿謄本に宅建業を営む旨の記載があること。

### 2. 欠格事由に該当しないこと

申請者、役員、法定代理人、政令使用人が以下の欠格事由に該当しないこと。

- ①成年後見人もしくは被保佐人または破産者で復権を得ていない。
- ②免許の不正取得、情状が特に重い不正不当な行為、業務の停止処分違反などで免許を取り消されてから、5年を経過していない。
- ③禁錮以上の刑に処せられてから、5年を経過していない。
- ④暴力団、暴力行為等の処罰に関する法律に罪を犯し、罰金の刑に処せられてから5年を経過していない。
- ⑤宅建業法に関して不正又は著しく不当な行為をしてから5年を経過していない。
- ⑥宅建業法に関して不正又は著しく不当な行為をするおそれが明らかである。
- ⑦事務所に専任の取引主任者を設置していない。

### 3. 事務所についての要件

継続的に業務を行うことができ、独立性が保たれていること。

※ 住宅の一部を事務所とする場合やマンションなどの同一フロアに他業者等と同居する場合には、他の部屋や他業者の事務所を通らず事務所に行けることが必要です。

※ 法人の場合、商業登記簿に記載されている本店が主たる事務所となります。支店のみで宅建業を営む場合でも、本店が主たる事務所となるので本店でも宅建業の免許の基準が全て満たされている必要があります。

#### 4. 政令で定める使用人の常勤

政令使用人とは、宅建業法施行令第2条の2で定める使用人のことをいい、契約を締結する権限を有する者のことをいいます。支店などで代表取締役などが常勤しない事務所には、政令使用人を常勤させる必要があります。

※ 申請者である代表取締役などが常勤する事務所には、政令使用人を置く必要はありません。

#### 5. 専任の取引主任者の設置

1つの事務所につき最低1人、業務に従事する者5人につき1人以上の割合で専任の取引主任者を設置しなければいけません。専任の取引主任者が不足した場合は、2週間以内に補充等の措置が必要です。取引主任者証の交付を受けている方（取引主任者証の有効期間は5年、その期間が切れていないこと）が必要です。

「専任」とは、その事務所に常勤することと、宅建業に専ら従事する状態にあることの2つの要件を満たしている必要があります。他の事務所に従事する者や他の法人の代表者である者は、認められません。また、通常の通勤が不可能な場所に住んでいても認められません。

※ 申請会社の監査役は、専任の取引主任者に就任することはできません。

#### 6. 専任の取引主任者本人が新規免許申請の前にやっておくこと

新規免許申請の際、専任の取引主任者は、「取引主任者資格登録簿」に勤務先名が登録されていない状態であることが必要です。

※ 東京都登録以外の方が、申請前1月以内に他の道府県に変更登録をした時は、免許申請の際、変更登録申請が受理されたことを確認できる控又は写しが必要です。

よって取引主任者の資格登録簿の内容が免許を受けたことで自動的に変更されるわけではないので、別途登録簿の変更申請が必要です。

その他にも事前に準備しておくべき事項等ございますので、免許申請をご検討の際は、お気軽にご相談ください。

以上