

宅地建物取引業の免許を受けるための要件について

1 事務所について

(1) 宅地建物取引業における事務所の範囲

ア 本店又は支店（主たる事務所又は従たる事務所）

「本店又は支店」（宅建業者が商人以外のものである場合は「主たる事務所又は従たる事務所」）として履歴事項全部証明書に登記されたもの

<留意点>

- ・登記上の本店で宅建業を行わなくても、支店で宅建業を営む場合は、本店も事務所とみなされ、代表者又は政令使用人と専任宅地建物取引士の設置及び営業保証金の供託が必要となります。
- ・登記していない個人については、営業の本拠が該当します。

イ 前記アの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、契約締結権限を有する使用人を置くもの

支店として登記されていない場合でも、このような場所は支店に類似するものとして事務所に該当します。

「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、物理的にも社会通念上事務所と認識される程度の形態を備えていることが必要であると考えられ、テント小屋などの容易に移動可能なものは該当しません。

(2) 事務所の形態について

宅建業者の事務所は、契約申込・締結の場所であるため消費者のプライバシーが守られるとともに、業者として守秘義務を果たすことができるようにするためにも、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。

したがって、戸建て住居又は居住用マンションの一部を事務所として使用すること又は同一のフロア内に他法人と同居している事務所は、原則として宅建業者の事務所として認められません。同一の住所に別建物の自宅や他法人がある場合は、実態により宅建業者の事務所として認められる場合があります。

なお、次の要件を満たす場合には、宅建業者の事務所として認められることもありますが、事前相談が必要です。（ア、イ、ウのいずれの場合も事務所の位置を確認するため、住宅の間取り図、フロア全体がわかる平面図が必要。）

ア 戸建て住居の一部を使用する場合

(ア) 外部から直接(※)事務所に入ることができる出入口がある

⇒ 家族用の玄関を使用する場合は不可

※専用の出入口が設けられない場合、出入口から居住部分を通らずに出入りで

きること

- (イ) 他の部屋と明確に仕切られている ⇒ 家族の出入りがある場合は不可
- (ウ) 内部が事務所としての形態を整えている
- (エ) 該当部分を事務所としてのみ使用している ⇒ LDK などとの兼用は不可

イ 居住用のマンションを使用する場合

- (ア) 通路等の共有部分を通ってのみ事務所スペースへ行くことができる
⇒ 住居用の居室を通らないこと
- (イ) 他の部屋と明確に仕切られていること ⇒ 家族の出入りがある場合は不可
- (ウ) 内部が事務所としての形態を整えていること
- (エ) 該当部分を事務所としてのみ使用している ⇒ LDK などとの兼用は不可
- (オ) 管理規約等で事務所使用が禁じられていない

ウ 同一のフロア内に他法人と同居している場合

同一の住所に別建物の自宅や他法人がある場合

- (ア) 通路等の共有部分を通ってのみ事務所スペースへ行くことができる
⇒ 一方の専用部分を通って他方の専用部分に行かなくてはならないときは不可
- (イ) 他の法人と明確に仕切られていること

2 専任宅地建物取引士の専任性の判断について

宅建業者の事務所には業務に従事するもの5名に1名以上の割合で成年者である専任の宅地建物取引士を置かなければなりません。

「専任」とは、業を営む事務所に常勤して専ら宅建業に従事する状態をいいます。専任の宅地建物取引士になろうとする者の状態が以下のような場合には、原則として専任性が認められませんが、実態により専任性が認められる場合があるので、**事前相談が必要です**。

(1) 他法人の代表者を兼務している場合

ただし、他法人において非常勤である場合で他に常勤できる代表者がいる場合には、認められることもあります。

(2) 他に勤め先がある場合

ただし、他の勤め先での勤務時間が宅建業者の通常の営業時間以外の場合には、認められることもあります。

(3) 行政書士事務所等を開設している場合

ただし、個人業者の代表兼専任宅地他建物取引士であるときは、事務所が同一の所在

地にあること、他の業種の業務量等から専任性を阻害しないと判断されるときは認められることもあります。

(4) 管理建築士や専任技術者等の専任性が求められる職を兼務している場合

ただし、前記(3)と同様に専任性が認められることもありますが、建築士法や建設業法等の他の法令で求められる選任性に疑義が生じることがあるので注意が必要です。

(5) 住所が勤務地から遠隔地にあり、社会通念上通勤が困難であると思われる場合

ただし、単身赴任等で住所は遠隔地であるが勤務先の近くに居所を構えているような場合には、借家の賃貸借契約書の写し等の証拠となるものが確認できれば認められることもあります。

また、遠方から通勤している場合には、定期券等で実際に通勤していることが確認できれば認められることもあります。

(6) その他

兼務する他の業務に拘束される時間等を実態的に判断して、専任性が認められることもあります。

※下表は上記について整理したのですが、この専任性の判断は実態を踏まえて行われることとなります。

	兼務する職業等	専任性	備考
他法人	代表者	×	他法人において非常勤かつ他に常勤できる代表者がいるときは△
	役員	△	常勤の役員の場合は×
	使用人	×	
同一法人	建築士事務所の管理建築士	△	業務量等から専任性を阻害しないと判断されるときは○
	建設業法上の専任の技術者		
	宅建業以外の業務との兼務		
自営業 (同居)	行政書士・司法書士・ 土地家屋調査士等	△	業務量等から専任性を阻害しないと判断されるときは○
自営業 (別居)	行政書士・司法書士・ 土地家屋調査士等	×	
その他	市区町村会議員 都道府県会議員 国会議員 その他	△	<ul style="list-style-type: none"> 議員の場合は、議会活動による拘束時間の長短によって個別に判断 その他、宅建業の営業時間外に兼務する業を行う場合は○

○ 専任性が認められる

△ 勤務形態や状況によっては専任性が認められる

×