

宅地建物取引業関係よくある質問について

宅建業全般

Q 申請場所はどこですか？

A 愛知県自治センターの3階に愛知県都市整備局都市総務課の窓口があります。なお、自家用車での来庁は極力避けていただき公共交通機関をご利用ください。地下に駐車場もありますが、台数が少ないのでお待ちいただくことが多いようです。

Q 申請用紙はどこで入手するのですか？

A 都市総務課のトップページの「申請書類等ダウンロード」から様式は入手することができます。業界団体の本部や支部で購入、愛知県自治センター2階売店で1,300円で購入することができます。

Q 愛知県知事あての申請手数料はいくらですか？

A

宅地建物取引業免許申請（新規・更新・免許換え）	33,000 円
宅地建物取引士資格登録申請	37,000 円
宅地建物取引士資格登録移転申請	8,000 円
宅地建物取引士証交付申請	4,500 円

いずれも愛知県収入証紙が必要です。愛知県自治センター3階の愛知県職員生活協同組合で購入していただけます。

Q 郵送で申請することはできますか？

A 郵送での申請・届出の受付は原則行っていないので窓口までお越しください。

ただし、例外で受付するのは以下の申請のみです。

他都道府県在住の宅地建物取引士登録申請（愛知県収入証紙を購入し、添付してください）

宅地建物取引士の変更登録申請（愛知県収入証紙不要）

愛知県から他都道府県への宅地建物取引士の登録移転申請（移転先の都道府県の収入証紙等の添付が必要です）

Q 市区町村コードがわからないのですが？

A 記入に関して不明な場合は、空欄のままにしておいてください。窓口で記入していただけます。

コードは総務省（旧自治省）が各都道府県市区町村に割り振った番号です。市町村合併などで番号が変わる場合があります。なお、総務省の全国地方自治体コードに情報提供があります <http://www.soumu.go.jp/denshijiti/code.html>

宅地建物取引業

Q 宅地建物取引業を営むには必ず免許が必要なのですか？

A 宅地建物取引業とは

1 宅地又は建物について自ら売買又は交換することを業として行うこと

2 宅地又は建物について他人が売買、交換又は貸借するにつき、その代理若しくは媒介することを業として行うこと。

すなわち、不特定多数の人を相手方として、宅地又は建物に関して下表の○印の行為を反復継続して行い、社会通念上事業の遂行とみることができる程度のものは免許が必要となります。

区分	自己物件	他人の物件の代理	他人の物件の媒介
売買	○	○	○
交換	○	○	○
貸借	×	○	○

Q 法人で新規に免許を取得したいのですが？

A まずは、法人の商業登記をしてください。新規免許申請は登記が完了してからになります。なお、登記申請の際は、目的欄に必ず「宅地建物取引業」又は「これに類する記載」の文言を入れてください。

Q 免許にはどんな区分がありますか？

A 免許の区分には、国土交通大臣免許、都道府県知事免許があります。

国土交通大臣免許については[本店所在地を管轄する](#)地方整備局にお尋ねください。

Q 知事免許と大臣免許との違いは何ですか？

A 国土交通大臣免許は 2 以上の都道府県の区域内に事務所を設置してその事業を営もうとする場合であり、都道府県知事免許は 1 つの都道府県の区域内に事務所を設置してその事業を営もうとする場合です。

Q 免許には有効期間がありますか？

A 宅地建物取引業免許の有効期間は、[免許のあった日の翌日から 5 年目の免許があった日まで](#)です。有効期間の満了日が日曜日等であっても、その日が免許の満了日となりますので、ご注意ください。免許の更新申請は、期間満了日の 90 日前から受け付けています。期間満了日の 30 日前までに申請してください。愛知県から連絡することはありませんので更新する場合は遅滞なく行ってください。

Q 宅地建物取引業の免許の有効期間を過ぎてしまったのですが、更新はできますか？

A できません。免許が失効となります。宅地建物取引業を行いたい場合は、再度新規申請していただきます。

Q 申請してから免許を受けるまでにはどのくらい期間がかかるのですか？

A 愛知県知事免許の場合は、行政庁の休日を除き 23 日で通知します。ただし不足書類がある場合、すべての不足書類が提出されるまで免許証は通知できません。

Q 免許証を紛失してしまった場合どうすればよいですか？

A 再交付申請書を申請してください。

Q 個人事業から法人成りしたいのですが、何か手続きは必要ですか？

A 宅地建物取引業免許を受けて営業している個人事業主が事業を法人化したときは新たに法人としての新規免許申請を行う必要があります。条件がいろいろありますので、一度都市総務課へお尋ねください。

Q 専任の宅地建物取引士とはどんな人ですか？

A 専任の宅地建物取引士は、その事務所に常勤し、宅地建物取引業に専従できる状態になればなりません。次のような方は、専任の宅地建物取引士となることはできません。

- 1 専任の宅地建物取引士として設置された事務所以外の事務所で業務に従事している方
- 2 兼業がある方
- 3 他の法人の役員や個人事業主の代表者となっている方

Q 宅地建物取引士証の交付を受けていなくても、宅地建物取引士資格登録を受けていれば専任の宅地建物取引士になることができますか？

A できません。

有効期間中の宅地建物取引士証の交付を受けている方のみが宅地建物取引士としての業務（重要事項説明や契約書への記名・押印など）を行うことができます。さらに業務従事者5人に1人以上の専任の宅地建物取引士を置かなければならないと法第31条の3第1項及び施行規則第15条の5の3に規定されています。専任の宅地建物取引士が宅地建物取引士証を有効期間満了で失効させてしまった場合、専任の宅地建物取引士の設置義務違反により行政処分を受ける場合もあります。

Q 宅地建物取引業経歴書（添付書類1）はどう記入するのですか？※更新のみ

A 申請直前の5年間の決算期（法人は決算期、個人は1月1日から12月31日までの1年間）について記入してください。（はじめての更新の場合は5年間に満たない場合もあります）。

Q 税務署発行の納税証明書（国税その1）は、必ず添付しなければならないのですか。

A 免許申請書の添付書類として、宅地建物取引業法施行規則第1条の2第1項第9号に「法人である場合においては法人税、個人である場合においては所得税の直前1年の各年度における納付すべき額及び納付済額を証する書面」とされています。これは税務署発行のものを添付してください。

Q いつの納税証明書（国税その1）を添付するのですか？

A 申請直前1期分です。決算を終えたばかりで直前1期分が発行されない方はご相談ください。

Q 新規申請したいのですが、今まで休業していたため貸借対照表と損益計算書がないし法人税を払っていません。貸借対照表、損益計算書及び納税証明書（国税その1）を添付する必要はあるのですか。

A 休業していても貸借対照表や損益計算書を作成する必要がありますし、納税証明書（法

人税その1) は納付すべき額及び納付済額が「0」であっても添付してください。

Q 宅地建物取引業に従事する者の名簿(添付書類8)はどう記入するのですか?

A 宅地建物取引業に従事している方(従業者証明書を携帯している方)について記入してください。代表者は非常勤でも必ず記入してください。なお、監査役は従事者となることはできません。

Q 略歴書(添付書類6)はどう記入するのですか?

A 略歴書には、学歴を除いて今まで勤務した勤務先の名称や、法人の役員としての経歴などを空白期間が無いように記入してください。また、勤務先が宅地建物取引業者の場合は、政令使用人、専任の宅地建物取引士の期間も記入してください。

Q 他の法人と共同で事務所を使えますか?

A 使えません。事務所については、他の法人との区別を明確なものにしておく必要があります。同一フロアや同室で開設を考えている場合は、パーティションなどで明確に仕切って、どちらがどの会社であるかの表示をしていただくことなど、明確に区別をしていただく必要があります。また、双方の会社が入り口に通じていることが必要です。

Q 家族等の住宅の一部を事務所に使えますか?

A できます。個人住宅の一部を事務所とする場合は、居住部分(リビングや台所等)を通らずに事務所に入れることと、その間仕切りを明確にして事務所であることの表示を求めます。

Q 事務所の写真はどのように写せばいいですか?またインスタントカメラで撮ったもので構いませんか?

A 写真は建物全景と内部を撮影していただきます。全景は写真1枚に入りきらないとき何枚かに分けて写しても構いません。内部は事務所の様子(電話、パソコン等)が確認できる場所を撮影してください。写真は3ヶ月以内に撮影した鮮明なものでお願いします。インスタントカメラで撮影して5年以内に変色するものは添付することはできません。鮮明で長期間保存できるものであれば、プリントアウトしたもので添付することができます。

Q 過去5年間の事業実績に記載する金額と、損益計算書の売上高や仕入高の項目の金額が異なるのですが、それでも構わないですか?

A 構いません。異なる理由を申請窓口で口頭で説明してください。ただし明らかに矛盾がある場合は補正していただくか、内容によっては書面による説明文を提出していただく場合があります。

Q 役員、専任の宅地建物取引士や政令使用人などの就退任がありました。変更の届出はありますか?

A 役員、政令使用人及び専任の宅地建物取引士の就退任、追加、減少及び氏名変更があった場合は、必ず変更届を提出しなければなりません。届出は事実発生後30日以内に行うこととされています。

変更届出を提出されないと、行政処分を受けることがあります。

なお、商号、事務所に変更が生じた場合でも変更届が必要です。

Q 免許換えで愛知県から他の免許権者（国土交通省及び他の都道府県）へ転出する場合の申請書の提出先はどちらになりますか？

A まず、愛知県知事免許で代表者、役員、政令使用人、専任の宅地建物取引士に変更のある場合は、愛知県あての変更届を作成し提出してください。その後、転出先免許権者あての新規申請書を作成し提出してください。

50条2項の届出に関すること

Q 業務開始日の何日前までに届出する必要がありますか？

A 届出は、業務開始日の10日前までに提出してください。（届出日と業務開始日の間を中10日以上あけてください。）

Q届出の対象はどのようなものですか？

A 届出の対象となる場所は以下の場所です。

1 継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で事務所以外のもの（特定の一団の物件しか扱えません。）

2 宅地建物取引業者が10区画以上の一団の宅地又は10戸以上の一団の建物の分譲を案内所を設置して行う場合の案内所

3 他の宅地建物取引業者が行う上記2の分譲の代理又は媒介を案内所を設置して行う場合の案内所

4 宅地建物取引業者が業務に関し展示会その他これに類する催しを実施する場合にあっては、これらの催しを実施する場所

また、案内所等には業者票の掲示も必要になります。

Q 業務を行う期間に制限はありますか？

A 業務を行う期間は、最長1年間です。ただし、1年を越えて業務を行う必要が生じた場合は、当初の期間満了日の10日前までに、あらためて届出をしていただければ、継続して業務を行うことは可能です。

Q 届出期間中に、届出事項に変更があった場合は、変更届を提出する必要がありますか？

A 次の事項を変更しようとする場合は、変更のない部分も含めて記入し、届出をし直してください。

「業務を行う期間」を延長しようとする場合

「業務の種別」又は「業務の態様」を変更しようとする場合

「専任の宅地建物取引士」を変更しようとする場合

欄外に「○○○○○の変更」と記入してください。

詳細は、お問い合わせください。

廃業について

Q 法人の代表者が死亡したため廃業したいのですが？

A 法務局で代表者変更の登記をしてから、代表者に関する変更届出書、履歴事項全部証明書（登記事項証明書）、廃業等届出書を提出してください。

Q 廃業した場合に供託した営業保証金はどうなりますか？

A 廃業後に営業保証金（供託）又は弁済業務保証金（宅地建物取引業保証協会）を取り戻すことができます。供託の場合は、免許業者であった者等が官報に取り戻す旨の公告を掲載していただく必要があります。掲載後、官報を添付して公告届を県に提出し6か月が経過後、他からの保証金の還付の申し出等が無ければ、債権の申し出のない証明の請求を行っていただきます。その後、証明書を提出して管轄法務局に返還を請求します。

協会加入の場合は、廃業の届出後、県の受付印が押印された廃業届を協会に提出してください。分担金の返還を請求します。それぞれの詳細につきましては、供託取り戻し全般については都市総務課まで、公告掲載については官報取扱所、取り戻し請求については法務局供託課、協会加入者は各協会に問い合わせてください。

Q 免許業者同士が合併した場合の扱いは？

A 法人の合併に際しては、登記上の存続法人に免許が有ればその免許は継続できますが、消滅法人の免許は消滅と同時に失効しますので、廃業届（免許証、合併が確認できる閉鎖謄本添付）の提出が必要です。存続法人に免許が無く宅地建物取引業免許が必要な場合は新規免許の申請が必要になります。

個人の場合、合併という考え方はありません。実質的に事業を引き継がれる場合は、引き継ぐ者が新規の免許を申請しなければなりません。

宅地建物取引士

Q 宅地建物取引士資格登録の実務経験証明書や登録移転の在職証明書などの証明者は、代表者ですので証明書には代表者印を押印することになりますか？

A その組織の証明書が必要になりますので代表者印を押印してください。

Q 住民票に記載のない場所に居住していますが、住所以外の居所を登録することはできますか？

A できます。単身赴任等で住民票を移さず他の場所に居住し業務される方には、「居所」登録も行うことができます。変更登録申請書と居住場所の確認できる公共料金の領収書や郵便物などを添付して登録してください。

Q 宅地建物取引士登録の内容に変更がありましたかどうすればいいのですか？

A 宅地建物取引士登録を受けている方は、氏名・住所・本籍地・宅建業としての従事先について変更があれば、遅滞なく変更登録申請を行う必要がありますので都市総務課にて手続きしてください。

Q 外国籍から帰化しましたが変更の手続きはどうすればいいですか？

A 帰化した場合は、氏名変更（された方）と本籍地変更として帰化後の戸籍抄本を添付し変更登録申請をしてください。宅地建物取引士証の氏名変更を伴う場合は、書換え交付申請を併せて行う必要がありますので（公社）愛知県宅地建物取引業協会（052-524-5221）へお問い合わせください。

Q 住所が愛知県から他都道府県へ変わりました。登録移転はできますか？

A できません。登録移転の要件は、他の都道府県の宅地建物取引業者の事務所で宅地建物取引業に従事している場合のみに限られています。したがって、ただ単に住所変更しただけでは登録移転はできません。

Q 勤め先の会社は宅地建物取引業免許を取得していますが、私自身は、建設業の部署に勤務し、宅地建物取引業には従事していません。この場合でも、登録移転はできますか？

A できません。宅地建物取引業に従事していないと登録の移転はできません。宅地建物取引業に従事している方は、従業者証明書の交付を受け、従業者名簿に記載されている方です。

Q 宅地建物取引士証を持っています。もう使う予定がないので、宅地建物取引士証を返納したいのですが？

A 有効期間がまだある宅地建物取引士証については、期間が満了するまでお持ち下さい。有効期間の切れた愛知県交付の宅地建物取引士証は、都市総務課あてに返納してください。

Q 宅地建物取引士の登録内容を教えていただけませんか？

A 宅地建物取引士資格登録の内容については、個人情報の保護のため本人以外には公開できません。宅地建物取引業者免許の閲覧制度の範囲内でのみ調べることができます。また、仮にご本人であっても、本人と確認できない場合はお答えしておりません。

Q 宅地建物取引士証の更新案内のお知らせのハガキがまだ来ないのですが？

A. 愛知県からは宅地建物取引士証の更新時期についてのご案内はしておりません。指定講習団体が以前講習を受講していただいた方に更新のご案内を出しています。有効期間満了日の6ヶ月前から、法定講習を受講し、更新手続きをとることができます。変更（氏名、住所、本籍、従事先の変更）で手続きをしていないものがあれば、変更手続きをしてから、法定講習団体に受講の申し込みをしてください。

Q 宅地建物取引士証の有効期間があとわずかしかないのですが、更新は間に合いますか。

A 法定講習団体へ連絡をして法定講習を受講してください。法定講習の申込み状況により、受講ができず更新が間に合わない場合もあります。

Q 宅地建物取引士証の更新を行わず有効期間が満了しました。この場合、登録は失効してしまうのですか？合格も取り消されてしまいますか？

A 宅地建物取引士資格試験の合格は不正受験を除き取り消されることはありません。また、宅地建物取引士の登録は、死亡等の届出、本人からの申請、法68条の2に該当した場合を除き、消除されることはありません。登録を受けている方は、宅地建物取引士証が必要

になったときに、法定講習を受講すれば新たな宅地建物取引士証の交付を受けることができます。有効な宅地建物取引士証を持たずに宅地建物取引士として業務をすると、宅地建物取引士だけでなく免許業者も含めて宅建業法違反として行政処分を受けることになります。

Q 宅地建物取引士証を紛失してしまいました。再交付はできますか？

A 再交付の手続きをしていただければ可能です。(公社)愛知県宅地建物取引業協会にお問い合わせください。(052-524-5221)

Q 愛知県の宅地建物取引士証を持っており、更新したいのですが、現在は、愛知県に住んでいないので、住所地(他県)で法定講習を受けることができますか？

A できません。お手数ですが愛知県での法定講習を受講してください。法定講習は、登録している都道府県の知事が指定する講習を受講することとなっております。

Q 従業者名簿、従業者証明書とは何ですか？

A 宅地建物取引業者は、従業者にその従業者であることを証する証明書を携帯させなければ業務に従事させてはいけません。この証明書を「従業者証明書」といいます。また、宅地建物取引業者は従業者の氏名、住所、従業者証明書の番号等を記載した従業者名簿を備えなければなりません。この名簿を「従業者名簿」といいます。宅地建物取引業の免許申請、更新の際に提出する「添付書類(8) 宅地建物取引業に従事する者の名簿」とは異なります。

Q 宅地建物取引士資格登録済みですが、宅地建物取引士の業務はできますか？

A 資格登録しただけではできません。有効な宅地建物取引士証を受け取ってから、宅地建物取引士として宅地建物取引業の業務を行うことができます。

閲覧について

Q 宅地建物取引業者の申請書などを閲覧したいのですが？

A 愛知県知事免許及び愛知県に本店がある国土交通大臣免許の名簿及び各業者の免許申請書や変更届等の各種届出書を閲覧したい方は閲覧簿に窓口で記入していただければ閲覧できます。費用は無料です。なお、閲覧時間は平日の午前9時30分から午後4時30分まで、昼の12時から1時までは休止時間です。また、カメラによる撮影やハンディコピー等での複写はお断りしております。

Q 業者が宅地建物取引業免許を持っているか電話で知りたいのですが？

A 免許の有無については、電話でもお答えしております。お問い合わせの際は必ず、会社の商号や名称、所在地等をご確認の上、お電話ください。

なお、免許の有無については、都市総務課のホームページの「愛知県知事免許業者一覧」でも確認できます。

Q 処分歴があるか教えてもらえますか？

A 宅地建物取引業法に基づく処分歴は、愛知県知事免許の宅地建物取引業者については

すべてお答えしています。適宜職員にお尋ね下さい。なお、過去 5 年間の処分歴については、都市総務課のホームページ「監督処分情報について」で掲載しています。

Q 廃業した業者の閲覧はできますか？

A できません。廃業した業者は、閲覧制度の適用外になるのでお断りしています。

ただし、廃業から 5 年以内の業者については、情報公開請求を行うことができますが、個人情報等一部開示されない部分があります。写しを希望される場合や、写しの郵送を希望される場合は費用がかかります。