

01-2

免許

▶ 出題頻度

B

▶ 難易度

A

▶ 学習優先度

A

平成 18・19・20・21・22

▶ 直近5年の出題

×

○

×

◎

◎

1 免許の種類

宅建業の免許には、**国土交通大臣免許**（以下「大臣免許」という。）と**都道府県知事免許**（以下「知事免許」という。）の二種類がある。

宅建業を営もうとする者は、**事務所を複数の**都道府県内に設置する場合には**大臣免許**を、**事務所を単一の**都道府県内に設置する場合には**知事免許**を必要とする。

つまり、免許の種類を分ける基準は、「事務所の設置される都道府県の数」である。「設置される事務所の数」ではない。

2 事務所

事務所は、本店（「**主たる事務所**」ともいう。）と支店（「**従たる事務所**」ともいう。）、その他に区分される。宅建業法において「事務所」は、免許の種類、専任の取引主任者の設置、供託すべき営業保証金の額等に違いを生じさせる重要な要因である。

(1)本店(主たる事務所)と支店(従たる事務所)

ここにいう「事務所」とは、商業登記簿等に記載されたもので、継続的に宅建業者の営業の拠点となる**施設としての実態**を有するものである。宅建業を営まない事務所は、支店にあたらぬ。

ただし、**支店**のうち1カ所でも宅建業を営むならば、**本店**は、宅建業を行っていないなくても「事務所」にあたる。なぜなら、支店で行われる業務の基本的事項を決定するのは**本店**（株式会社の場合、本店で行われる取締役会）であり、本店には、宅建業担当役員が1名以上置かれることになるからである。

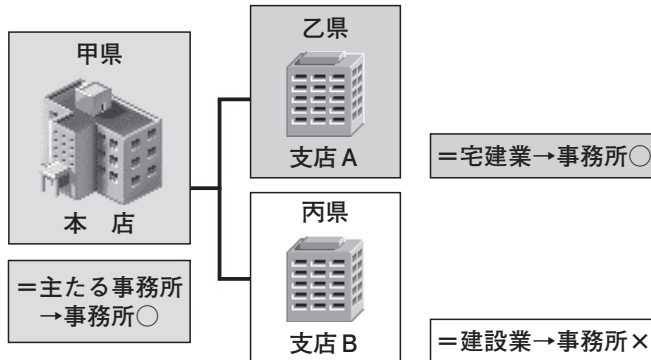
なお、建設業や不動産管理業のみを行う支店は、宅建業法における「事務所」にあたらぬ。

また、登記していない個人にあつては、当該事業者の営業の本拠が本店にあたる。

21・26・1
(1-No.3)
19・33・1
(1-No.8)
14・36・1
12・30・1

事例

本店は甲県に、支店Aは乙県に、支店Bは丙県にある法人が、これから宅建業の免許を取得しようとしている。支店Aでは宅建業を営むが、支店Bでは建設業のみを営んでいる場合とする。



この事例の法人は、本店で直接宅建業を営むか否かに関わりなく、国土交通大臣の免許を要する。甲県内の本店と乙県内の支店Aが事務所にあたるからである。

(2) その他の政令で定める場所

商業登記簿には支店として記載されていないが、継続的に業務を行うことができる施設のある場所で、宅建業にかかる契約を締結する権限を有する使用人（営業所長や出張所長のように、支店長と同様の契約締結権限を有する者）を置くところも、宅建業法上の「事務所」として扱われる。

なお、テント張りの施設は「継続的に業務を行うことができる」とはいえないため、「事務所」にはあたらない。

3 免許の効力

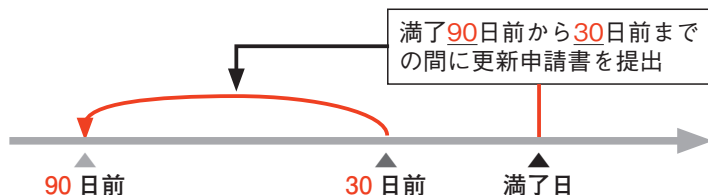
(1) 業務を行う場所

宅建業者として業務を行うことができる場所は、免許の種類に関係しない。すなわち、たとえA県知事免許の宅建業者であっても、A県内に限らず全国の宅地建物を取り扱うことができる。

21・26・23
(1-No.3)
16・32・3**(2)免許の更新**

免許の有効期間は、**5年**である。

免許を更新する際には、免許の有効期間の満了する**90日前**から**30日前**までの間に、**免許更新申請書**を免許権者（当該宅建業者に免許を与えた大臣又は知事）に提出しなければならない。



免許の更新は、たとえ業務停止処分期間中であっても、申請することができる。

なお、免許の更新を申請しても、従前の免許の有効期間満了時まで更新がなされない場合、新たな免許の交付を受けるまでは、従前の（現）免許の効力が継続される。そして、更新された場合のこの有効期間は従前の免許の有効期間の満了日の翌日から5年となる。

22・28・2
17・30・4
(1-No.01)
16・33・1**(3)免許の承継**

宅建業の免許は、譲渡や相続をすることができない。

個人の宅建業者が、株式会社等の法人に組織を変更した場合には、あらかじめ宅建業の免許を取得しなければならない。

22・28・3

4 無免許営業等の禁止

免許を受けていない者は、宅建業を営んではならず、また宅建業を営む旨の表示をし、又は宅建業を営む目的をもって、広告をしてはならない。

宅建業者は、自己の名義をもって他人に宅建業を営ませてはならず、また自己の名義をもって他人に宅建業を営む旨の表示をさせ、又は宅建業を営む旨をもってする広告をさせてはならない。（名義貸しの禁止）

この場合、名義を貸す相手が宅建業者であるか否かは関係ない。

免許を受けていない者が業として行う宅地建物取引に、宅建業者が代理又は媒介として関与した場合も、その取引は無免許営業にあたる。

22・28・1
14・44・2**5 免許の取消し等と取引の結了**

原則として、宅建業の免許が効力を喪失した場合、又は取り消された場合には、宅建業を行うことができなくなる。

例外として、免許の取消し等がなされる前に行った契約の内容を履行する行為（売買した不動産の引渡や所有権登記の移転等）については、その行為についてのみ宅建業者として行うことができる。

つまり、その宅建業者であった者やその一般承継人（相続人や合併によって存続することになった法人等）は、**契約**の内容を履行する限度では宅建業者であるとみなされる。

6 特例

(1)国・地方公共団体等の特例

国又は**地方公共団体**（都道府県又は市町村）は、宅建業法の規定が全て適用されないため、宅建業を行うに際して免許は不要である。また、後述するような営業保証金の供託も専任の取引主任者の設置も不要であり、宅建業法に基づく監督や罰則の対象とならない。

また独立行政法人都市再生機構（旧、都市基盤整備公団）は「国」とみなされ、地方住宅供給公社は「地方公共団体」とみなされる。

なお、農業協同組合は、国にも地方公共団体にもみなされることはなく、宅建業法の規定が適用される。

(2)信託会社等の特例

信託会社や信託業務を兼業する**銀行**は、**国土交通大臣**に届け出ること、大臣免許を受けた宅建業者とみなされる。

よって、信託会社や信託業務を兼業する銀行が宅建業を行うに際して免許は不要である。しかし、免許以外の宅建業法の規定は適用されるため、後述する営業保証金の供託も、一定数の専任の取引主任者の設置も必要である。宅建業法に基づく監督や罰則の対象にもなる。

22-26-1
15-30-3
14-30-2

22-26-4
21-45-1
(1-No.82)
15-30-24
15-35-1

01-2

免許

Point

- 01 「**単一**の都道府県内に事務所を設置する場合は**知事免許**」を、「**複数**の都道府県内に事務所を設置する場合は**大臣免許**」を要する。
- 02 **支店**のうち1カ所でも宅建業を営むならば、**本店**は常に「**事務所**」にあたる。
- 03 免許更新の申請は、有効期間満了の**90日前から30日前までの間**に免許権者に対して行う。
- 04 免許の取消し等がなされる前に行った**契約**の内容を履行する限度では、宅建業者であるとみなされる。
- 05 **国**又は**地方公共団体**は、宅建業法の規定が適用されないため、免許がなくても宅建業を営むことができる。
- 06 **信託会社**や信託業務を兼業する**銀行**は、**国土交通大臣**に届け出ること、大臣免許を受けた宅建業者とみなされる。