
山 口 県
宅地建物取引業免許申請の手引き

令和8年7月
土木建築部住宅課

目次

1. 宅地建物取引業の免許	1
2. 免許を受けられない者	3
3. 事務所について	4
4. 専任の宅地建物取引士	7
5. 宅地建物取引業者の従事者	10
6. 免許の申請	11
(1) 免許申請手続きフロー図	11
(2) 申請書類の提出先	13
(3) 申請書類の提出方法	13
(4) 免許の更新申請手続きについて	13
(5) 免許を受けるための要件及び審査等	14
(6) 免許申請必要書類一覧表（新規・更新）	16
(7) 免許申請書の作成（新規・更新）	18
(8) 各申請書類の作成、記入要領等	20
7. 新規免許を受けた後の手続き	44
8. 業者の供託・納付義務	48
9. 報酬額表、業者票の掲示	49
10. 従業者証明書、従業者名簿	53
11. 報酬額の制限、帳簿記載義務	54
12. 免許の有効期間、変更届出	56
(1) 変更届出書等の作成	57
13. 法 50 条 2 項の届出	65
14. 廃業届出書の作成	66
15. 営業保証金の取戻し手続	68
16. 資力確保措置義務（瑕疵担保履行法）	71
17. 設計図書への交付義務（適正化法）	72
18. 本人確認義務等（犯罪移転防止法）①	73
19. 本人確認義務等（犯罪移転防止法）②	75

本書中に引用した法令等の略語は以下のとおりです。

「法」＝宅地建物取引業法（昭和27年6月10日法律第176号）

「令」＝宅地建物取引業法施行令（昭和39年12月28日内閣府令第383号）

「規則」＝宅地建物取引業法施行規則（昭和32年7月22日建設省令第12号）

「履行法」＝特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年5月30日法律第66号）

「犯収法」＝犯罪による収益の移転防止に関する法律（平成19年3月31日法律第22号）

「適正化法」＝マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年12月8日法律第149号）

1. 宅地建物取引業の免許

★宅地または建物の取引を業として行う場合、免許が必要です。

■ 宅地建物取引業とは

宅地建物取引業（以下「宅建業」という。）とは、宅地又は建物について次に掲げる行為を業として行うものをいいます。

- 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。

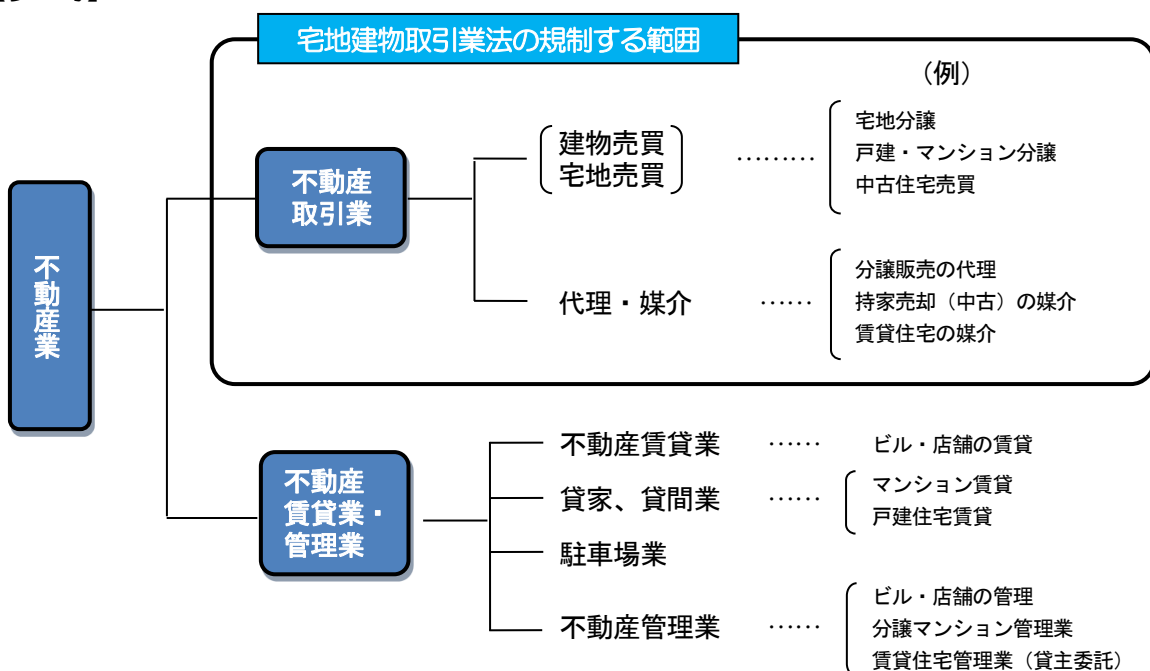
即ち、免許を要する宅建業とは、不特定多数の人を相手方として宅地又は建物に関して下表の○印の行為を反復又は継続して行い、社会通念上事業の遂行とみることができる程度のものをいいます。

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	×	○	○

- ・ 宅地建物取引業とは、宅地若しくは建物（建物の一部を含む。以下同じ。）の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介をする行為で業として行なうものをいう。（法第2条第2号）
- ・ 宅地建物取引業者とは、第3条第1項の免許を受けて宅地建物取引業を営む者をいう。（法第2条第3号）

※ 不動産賃貸業、不動産管理業、不動産コンサルタント業等は宅地建物取引業法の適用対象外。

【参 考】



■ 免許の区分

- 宅建業を営もうとする方は、宅地建物取引業法（以下「宅建業法」という。）の規定により、国土交通大臣又は都道府県知事の免許を受けることが必要です。
- 国土交通大臣の免許は、2つ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。

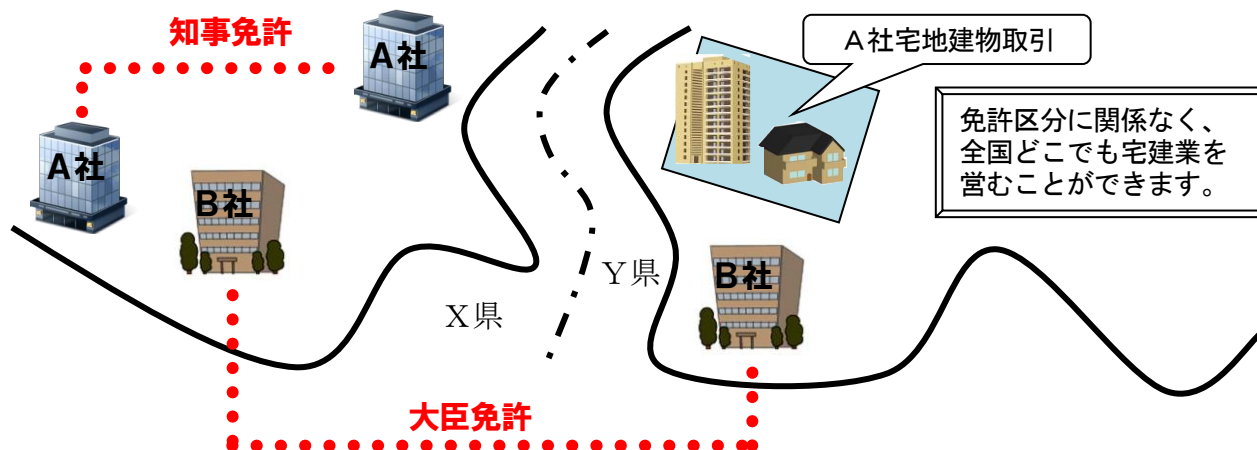
この免許を区分して表にすると、次のようになります。

免許権者	2つ以上の都道府県に事務所を設置		1つの都道府県に事務所を設置	
	法人	個人	法人	個人
国土交通大臣	○	○	-	-
都道府県知事	-	-	○	○

- 宅建業の免許は、個人又は法人が受けることができます。個人の免許は、いうまでもなく個人が宅建業を営むためのものであり、法人の免許は、株式会社、協同組合及び公益法人等の会社法又はその他の法律によって法人格を有するものが宅建業を営むためのものです。

都道府県知事免許＝宅建業の事務所を1つの都道府県の区域内にのみ設置する場合

国土交通大臣免許＝宅建業の事務所を2つ以上の都道府県の区域内に設置する場合



宅地建物取引業を営もうとする者は、二以上の都道府県の区域内に事務所（本店、支店その他の政令で定めるものをいう。以下同じ。）を設置してその事業を営もうとする場合にあっては国土交通大臣の、一の都道府県の区域内にのみ事務所を設置してその事業を営もうとする場合にあっては当該事務所の所在地を管轄する都道府県知事の免許を受けなければならない。（法第3条第1項）

2. 免許を受けられない者

免許を受けようとする方が、次の表に掲げるいわゆる「欠格事由」の一つに該当する場合又は免許申請書若しくはその添付書類の中に重要な事項について虚偽の記載があり、若しくは重要な事実の記載が欠けている場合は、免許の申請をしても拒否されます。

区分	主たる欠格事由	条 項 法第5条第1項	申請者		役員	法定代理人	政 用 人 令
			法人	個人			
5年間免許を受けられない場合	免許不正取得、情状が特に重い不正不当行為又は業務停止処分違反をして免許を取り消された場合	第2号及び第11号～第13号	×	×	×	×	×
	免許不正取得、情状が特に重い不正不当行為又は業務停止処分違反をした疑いがあるとして免許取消処分の聴聞の公示をされた後、廃業等の届出を行った場合	第3号、第4号及び第11号～第13号	×	×	×	×	×
	★ <u>拘禁以上の刑又は宅地建物取引業務違反等により罰金の刑に処せられた場合</u> ※法第5条第1項第5号、第6号、10号は、下記※④を参照	第5号、第6号及び第11号～第13号	×	×	×	×	×
	暴力団員であった場合	第7号、第11号～第13号	×	×	×	×	×
	免許の申請前5年以内に宅地建物取引業に関して不正又は著しく不当な行為をした場合	第8号及び第11号～第13号	×	×	×	×	×
その他	心身の故障により宅地建物取引業を適正に営むことができない者として国土交通省令で定めるもの又は破産手続きの開始決定を受けている場合	第1号、第6号～第8号及び10号	×	×	×	×	×
	暴力団員の場合	第7号、第11号～第13号	×	×	×	×	×
	宅地建物取引業に関し不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかな場合	第9号及び第11号～第13号	×	×	×	×	×
	暴力団員等が事業活動を支配する場合	第14号	×	×	—	—	—
	事務所に専任の宅地建物取引士を設置していない場合	第15号	×	×	—	—	—

(注) ①×印に該当するときには、免許は受けられません。

②「役員」には、どのような役名であっても法人に対して業務を執行する権限を有する者と同等以上の支配力を有すると認められる方を含みます。

③「法定代理人」とは、営業に関し成年者と同一の能力を有しない未成年者の親権者又は後見人をいいます。

※④★法第5条第1項第5号（抜粋）

「拘禁刑以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者」

★法第5条第1項第6号（抜粋）

「宅地建物取引業法若しくは暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律の規定（同法第32条の3第7項及び第32条の11第1項の規定を除く。第18条第1項第5号の2及び第52条第7号ハにおいて同じ。）に違反したことにより、又は刑法第204条（傷害）、第206条（現場助勢）、第208条（暴行）、第208条の2（凶器準備集合及び結集）、第222条（脅迫）若しくは第247条（背任）の罪若しくは暴力行為等処罰に関する法律の罪を犯したことにより、罰金の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者」

★法第5条第1項第10号（抜粋）

「心身の故障により宅地建物取引業を適正に営むことが出来ない者として国土交通省令で定めるもの」

3. 事務所について

免許制度において事務所は重要な意味をもっています。事務所の所在が免許権者を定める要素となっており、また、事務所には**専任の宅地建物取引士の設置が義務付け**られています。

さらに、事務所の数に応じて営業保証金を供託しなければならないことなどが、その主要なものです。

このように事務所は重要な意味をもっているため、法第3条第1項において事務所とは「本店、支店その他の政令で定めるものをいう。」と規定し、その明確化を図っています。政令では次の二つを宅建業法上の事務所として定めています。

1 本店又は支店

① 宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）が商人の場合

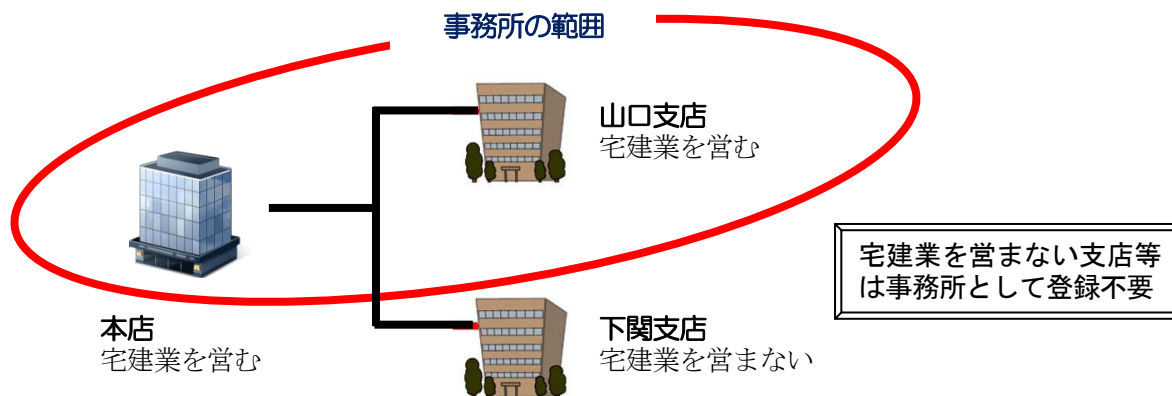
○ 本店又は支店として履歴事項全部証明書に登記されたもの

【留意点】

◇ **本店で宅建業を行わなくても、支店で宅建業を営むと、本店も宅建業の「事務所」となり、この場合、本店にも営業保証金の供託及び専任の宅地建物取引士の設置が必要となります。**

本店であるからには、具体の宅建業を行わなくても、支で行う宅建業について、何らかの中核管理的な統括機能を果たしているからです。

◇ 支店の登記があっても、この支店において宅建業を行わない場合は、「事務所」としては取り扱いません。



② 宅建業者が商人以外の者である場合（主たる事務所又は従たる事務所）

○ 公益法人や協同組合（農業協同組合、生活協同組合）等商人でない業者については、個々の法律で、「主たる事務所」又は「従たる事務所」として取り扱われるものをいいます。

2 前記1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、宅建業に係る契約を締結する権限を有する使用人を置くもの

○ このような場所は、実体上は支店に類似するものと言えるので、支店としての名称を付していなくても従たる事務所として取り扱われます。

【例】○○営業所、○○店、○○出張所、○○事務所など

○ 「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と考えられ、テント張りの案内所など、移動の容易な施設等は事務所としては認められません。

法第3条第1項の事務所は、次に掲げるものとする。

- 一 本店又は支店（商人以外の者にあつては、主たる事務所又は従たる事務所）
- 二 前号に掲げるもののほか、継続的に業務を行なうことができる施設を有する場所で、宅地建物取引業に係る契約を締結する権限を有する使用人を置くもの（令第1条の2）

■ 事務所の形態（要件）について

事務所には、宅建業者の営業活動の拠点として使用できる形態が備わっていなければなりません。

- ① 営業活動の場所として継続的に使用することができること
- ② 社会通念上も物理的に事務所として認識される程度の形態（独立性）を備えていること
- ③ 契約締結権限を有する者を配置していること

○ 継続性について

テント等の簡易なもの、また、一時使用等については継続性を認めない（建て替え等に伴う一時的な移転を除く）。

○ 独立性について

- a 固定電話・事務机・応接セット等が独立していること。
- b 当該事務所に迷うことなく訪問することができること。（看板や標識を設置すること）
- c 別法人と同一フロア内の事務所は原則として認めないが、入口を別にし、標識を明示し、間仕切りをしていれば例外的に認める場合もある。
- d 個人の住居を事務所と兼用する場合には、建物の入口から事務所まで、居住スペースを通ることなく事務所に入室できること。事務所となる部屋には家具等を置かず、生活部分と明確に切り離し、間仕切り等で仕切られていること（電話等も別）が必要（間取り図を添付すること）。

【事務所に必要とされる形態】

外形的に事務所と
確認できる建物等



独立した玄関等を有し、外形的に他社と独立していること。

来客対応可能な
接客スペース



重要事項説明や契約締結等のための接客スペースがあること。

独立した
執務スペース



宅建業のみを行う独立した執務スペースがあること。

◇ 例えば、テント張りの案内所やキャンピングカー、自宅のリビングの一部で明確に生活の場と分離されていないもの等は事務所として認められません。また、建築基準法や都市計画法などの他法令にも適合している必要があります。

一般の戸建て住宅、または、マンション等の集合住宅の一室（一部）を事務所として使用すること、同一フロアに他の法人等と同居すること、仮設の建築物を事務所とすること等は原則として認めておりません。

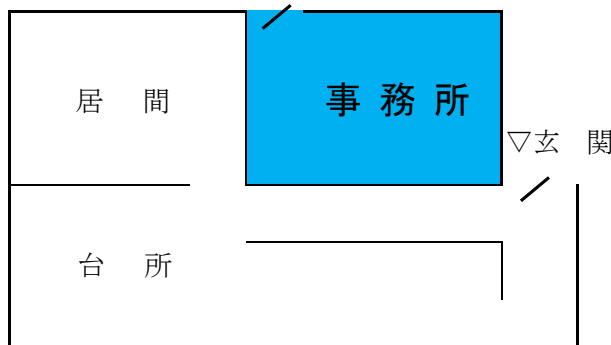
下の例に当てはまらない事務所については、平面図等をご持参の上、窓口にお問い合わせ下さい。

一般の戸建て住宅の一部を事務所とする場合

- 建物の入口から事務所まで、居住スペースを通ることなく事務所に入室できる。この場合において、リビング等の居住の用に使用する室とドア又は仕切り等により明確に区画されている玄関及び廊下は共用通路とし、居住スペースではないものとする。
- 内部が事務所としての形態を整えており、**事務所の用途だけに使用**している。
 - ※ 入口から事務所までの経路がわかる写真と、事務所である旨の表示（商号、名称）のある写真を、場所を変えて何枚か撮ってください。
 - ※ 事務所の位置を確認するため住宅全体の「**間取り図**」を添付してください。

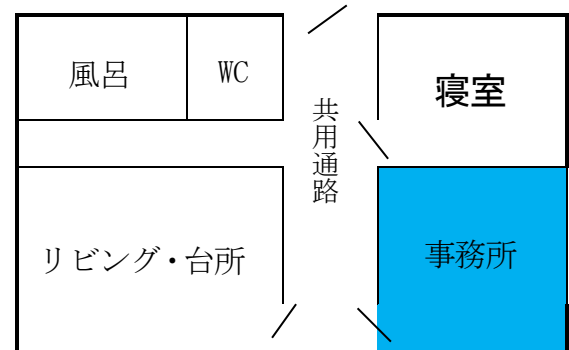
事務所専用の出入口がある場合

▼事務所専用出入口



出入口が共用の場合

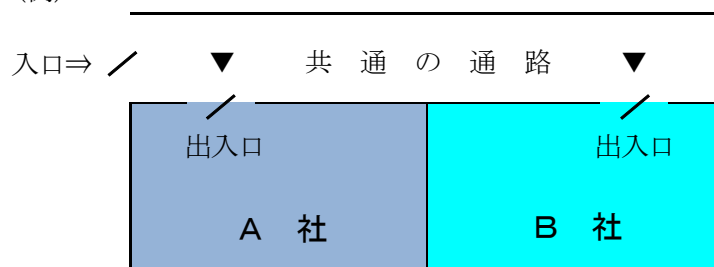
▽玄関



同一フロアに他の法人等と同居している事務所の場合

- A社、B社ともに**出入口が別**にあり、**他社を通ることなく出入り**ができること。
- A社、B社間は、高さ180cm以上のパーテーション等**固定式の間仕切り**があり、**相互に独立**していること。
 - ※ 出入口が別であること、間仕切りされていることが確認できる写真を、それぞれ場所を変えて何枚か撮ってください。
 - ※ 事務所の位置を確認するため、フロア全体がわかる「**平面図**」を添付してください。

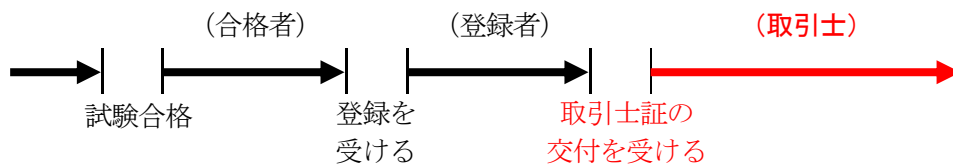
(例)



4. 専任の宅地建物取引士

■ 宅地建物取引士とは

- 宅地建物取引士（以下「取引士」という。）は、宅地建物取引士資格試験に合格後、試験地の都道府県知事の取引士資格登録をし、宅地建物取引士証（以下「取引士証」という。）の交付を受けている方をいいます（取引士証の有効期間は5年です。取引士証の有効期限が切れている場合は、取引士として認められません。）。

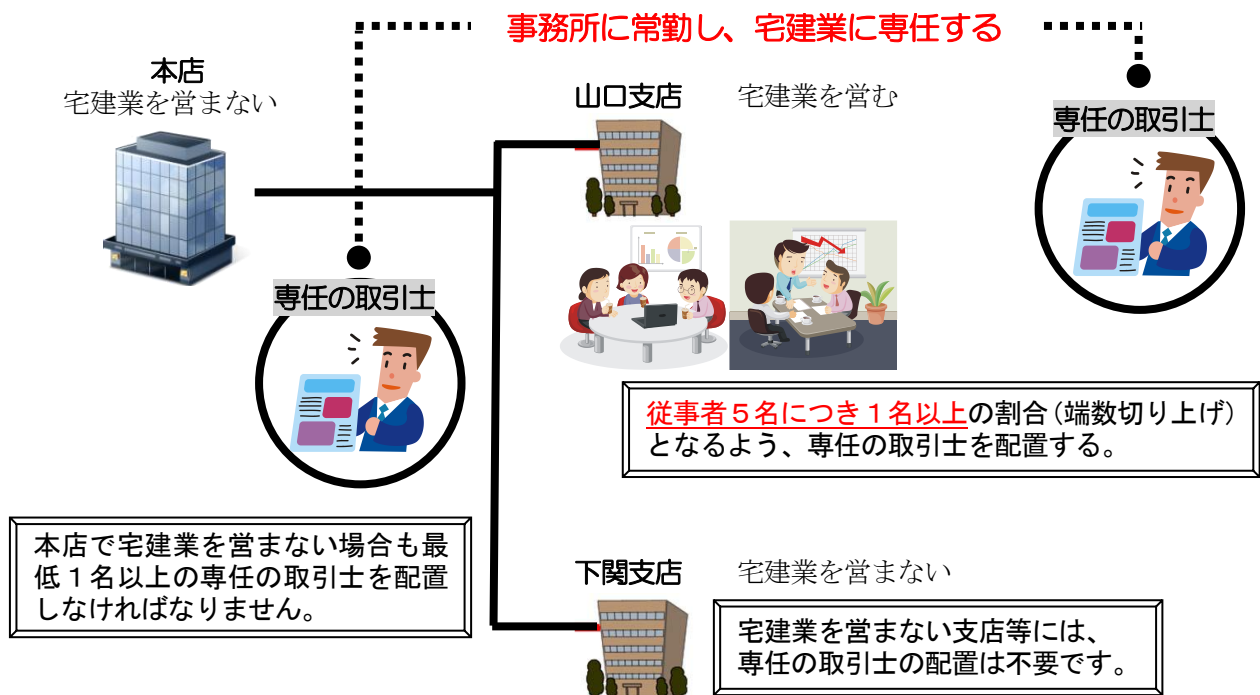


- 取引士には、事務所ごとに専任の状態で設置しなければならない専任の取引士と、それ以外の一般の取引士とがあります。どちらも、重要事項説明等取引士としての業務内容は同じですが、専任の取引士は、業務に従事する状態が事務所ごとに「専任」でなければなりません。

★ 事務所には従事者数に応じた専任の宅地建物取引士を設置しなければなりません。

宅建業法は、免許制度に加えて、宅建業者に宅地建物の取引に関する専門家としての役割を十分に果たさせるため、その**事務所等に一定数以上の成年者である専任の取引士を設置することを義務付けて**います。

この「一定数」は、国土交通省令で定められており、一つの事務所において「業務に従事する者（10ページを参照）」**5名に1名以上**の割合とし、法第50条第2項で定める案内所等については少なくとも1名以上の専任の取引士の設置を義務付けています。



■ 専任の宅地建物取引士

専任の取引士は、その事務所に常勤（宅建業者の通常の勤務時間に勤務すること）し、専ら宅建業の業務に従事しなければなりません。よって、勤務時間が一定の時間帯に限られる非常勤職員やパート従業員は専任の取引士にはなれません。

また、他の事務所の専任の取引士や会社法で兼職が禁止されている監査役は専任の取引士にはなれません。

- ・宅地建物取引業者は、その事務所等ごとに、事務所等の規模、業務内容等を考慮して国土交通省令で定める数の成年者である専任の宅地建物取引士を置かなければならない。（法第31条の3第1項）
- ・法31条の3第1項の国土交通省令で定める数は、事務所にあつては当該事務所において宅地建物取引業者の業務に従事する者の数に対する宅地建物取引士の数の割合が5分の1以上となる数（規則第15条の5の3）

■ 専任の宅地建物取引士の「専任性」とは

次のように、「常勤性」と「専従性」の二つの要件を充たさなければなりません。

①当該事務所に常勤して、②専ら宅建業の業務に従事することが必要です。

○ 常勤性について

- a 非常勤・嘱託・パートでないこと
- b 他の事業者勤務していないこと。（非常勤取締役等の兼務は認めるが、他法人からの非常勤証明書の提出が必要。他法人（個人事業者を含む）の代表者については、原則として認めません。）
- c 通勤が不可能な住所でないこと。
- d 勤務時間が何らかの理由で制限されていないこと。

○ 専従性について

- a 申請会社の監査役は、当該申請会社での専任の取引士に就任することはできない。
- b 同一業者が他の事業を兼業しており、取引士が他の事業に従事する比重が大きい場合は専任性を欠くが、それぞれの業務量を斟酌した上で認める場合もある。
- c 宅建業者（法人であればその役員）が自ら主として業務に従事する事務所については、その者はその事務所におかれる専任の取引士とみなす（※常勤に限られる）。

「専任」にあたらない例

- ① 他の法人の代表取締役、代表者又は常勤役員を兼任したり、会社員、公務員のように他の職業に従事している場合
- ② 他の個人業を営んでいたり、社会通念上における営業時間に、宅建業者の事務所に勤務することができない状態にある場合
- ③ 通常の通勤が不可能な場所に住んでいる場合

★ 専任の宅地建物取引士の配置数が不足した場合、2週間以内の適合措置が必要です。

専任の取引士の退職や宅建業の従事者の新規雇用等により、事務所の専任の取引士の配置数が、法第31条の3第1項の規定（従事者5名につき1名以上の割合）に適合しないこととなった場合、取引士の新規雇用や配置転換等により、2週間以内に規定の配置数を満たさなければなりません。

宅地建物取引業者は、法第31条の3第1項の規定に抵触する事務所等を開設してはならず、既存の事務所等が同項の規定に抵触するに至ったときは、2週間以内に、同項の規定に適合させるため必要な措置を執らなければならない。（法第31条の3第3項）

専任の宅地建物取引士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、専任の取引士は、「宅地建物取引士資格登録簿」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。

■ 宅地建物取引士資格登録簿登録事項の変更登録申請

取引士の資格登録者は、氏名、住所、本籍及び宅建業者の勤務先（商号の変更がなく、かつ、同一法人内での支店間等の異動の場合変更手続は不要です。）等の登録事項に変更が生じた場合は、遅滞なく変更登録申請をしなければなりません。

会社等が行う専任の取引士等に関する就任及び退任等の変更は、宅建業者として免許を受けた大臣又は知事に届け出るものですので、その届け出により、取引士の資格登録簿の内容が自動的に変更になることはありません。

① 変更登録申請提出先

山口県で登録をしている方	土木建築部住宅課民間住宅支援班（県庁12階）
他都道府県で登録をしている方	各都道府県の担当課にお問い合わせください。

② 変更登録申請の方法 様式はダウンロードできます。

住宅課ホームページ <https://www.pref.yamaguchi.lg.jp/soshiki/135/24292.html>

方法	必要なもの	提出書類
本人の来庁	宅地建物取引士証	宅地建物取引士資格登録簿変更登録申請書と下記の添付書類（各1部）
郵送による申請	【送付先】〒753-8501 山口市滝町1-1 山口県土木建築部住宅課民間住宅支援班	

※ 郵送による申請の場合で、取引士証の書換えを伴うときは、上記に加え、書換え交付申請書と取引士証を同封し、簡易書留で送付してください。

③ 変更登録申請に必要な書類（下記^(注)の書類は発行日から3か月以内のものを添付してください。）

変更の種類	必要な書類
氏名	戸籍抄本 ^(注) 又は戸籍謄本 ^(注) （変更年月日記載のもので、旧姓・新姓のつながりが分かるもの）※取引士証の交付を受けている場合：顔写真1枚（縦3cm×横2.4cmのカラー写真（ポラロイド不可））
住所	住民票 ^(注)
本籍	戸籍抄本 ^(注)
勤務先	入社：在職証明書（入社日記入）、退社：不要、出向：出向証明書（出向日記入） 出向解除：出向解除証明書（出向解除日記入） 宅建業者の代表者の場合は宅建業者免許証の写しで可
商号（名称）又は免許換え	変更の事実を証する書面（商業登記簿謄本の写し又は業者名簿登録事項変更届出書の写し（免許権者の受付印のあるもの））

代表者及び政令第2条の2で定める使用人

- 免許申請の代表者は、契約締結などの代表権行使にあたるため常勤でなければなりません。
- 代表者が常勤できない場合には、契約締結権限を委任した、宅建業法第4条第1項第2号等の政令で定める使用人（「以下「政令使用人」という。）を置く必要があります。
- 支店（営業所）を設置する場合にも、それぞれの支店等に政令使用人を置く必要があります。

5. 宅地建物取引業者の従事者

★ 宅建業の従事者は営業担当だけではありません。

宅建業のみを営む者については、代表者、常勤役員（監査役を除く）、すべての従業員等を原則として含み、一般管理部門（総務、経理等）の従業員も従事者に含まれることはもとより、受付・秘書・運転手等の補助的な業務に従事する者も従事者に含まれます。

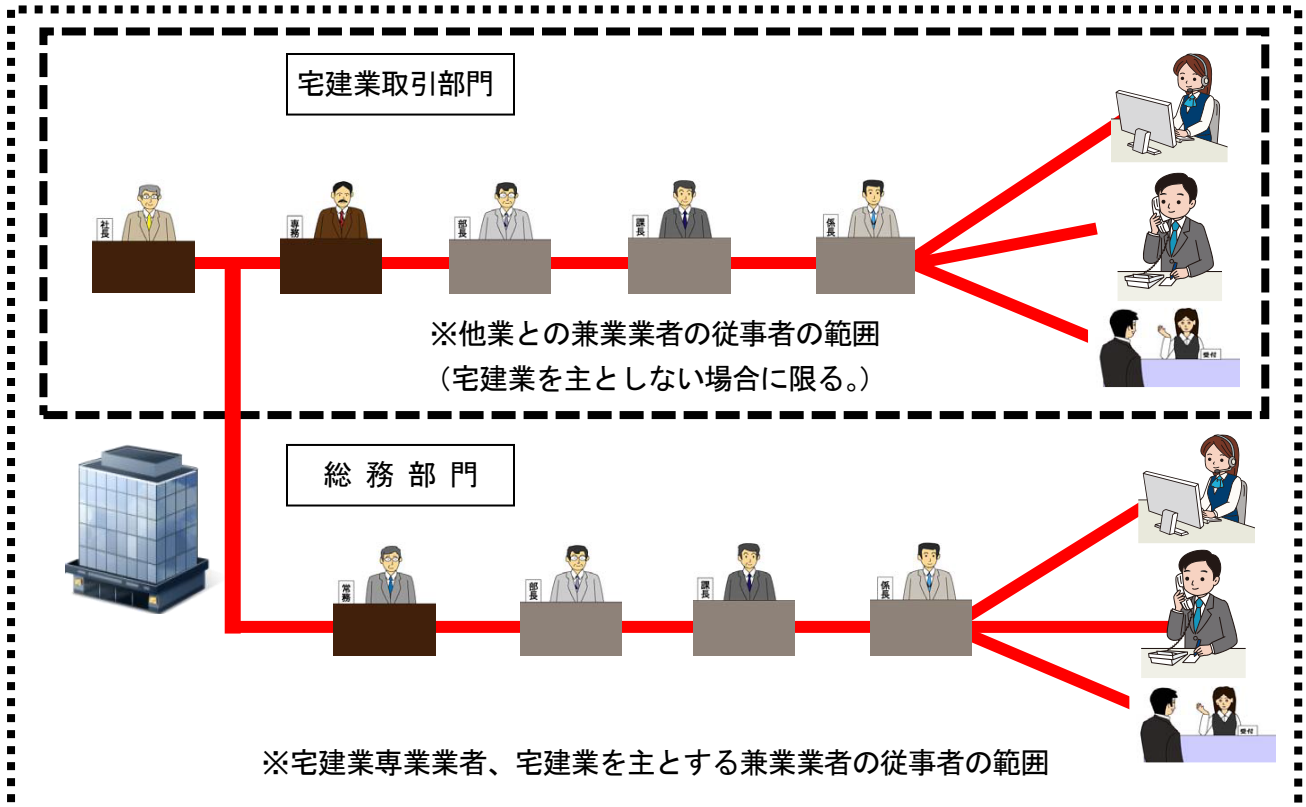
他業との兼業の場合にあっては、代表者、宅建業の担当役員（非常勤又は業務の比重が少ない者を除く）、宅建業に従事する者が従事者となります。

ただし、兼業事業者のうち宅建業を主として営む者については、全体を統括する一般管理部門の職員も従事者として取り扱います。

従事者として取り扱われる者の範囲は、以下のとおりです。

【従事者の範囲】 ○：従事者 ×：従事者対象外	代 表 者	常勤役員				及 非 常 勤 監 査 役 員	従業員				
		宅 建 業 部 門	一般管理部門		他 業 務 部 門		宅 建 業 部 門	一 般 管 理 部 門	運 転 手 等 （ 受 付 ・ 秘 書 ・ 運 転 手 等 ）	補 助 部 門 （ 秘 書 ・ 運 転 手 等 ）	他 業 務 部 門
			宅 建 業 が 主	他 業 務 が 主							
宅建業専業業者	○	○	○	○		×	○	○	○		
兼業 業者	宅建業が主	○	○	○	○※1	○※1	×	○	○	×	×
	他業が主	○	○	○	×	×	×	○	×	×	×

※1：宅建業の比重が少ない者を除く



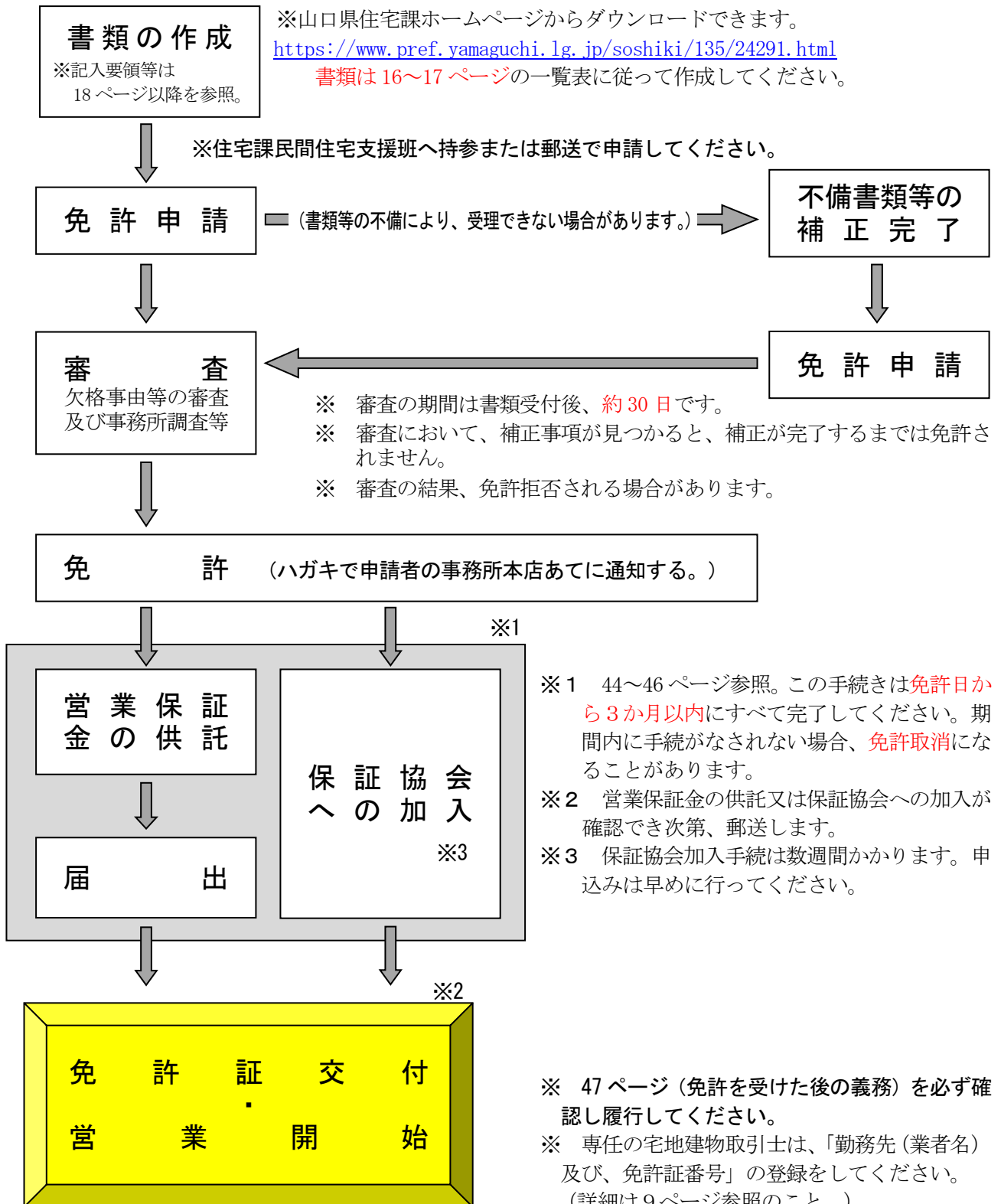
注1：非常勤の役員及び監査役、宅地建物取引に直接的な関係の乏しい業務に従事するため臨時的に雇用されたパートタイム労働者、アルバイト等については、従事者には含まない。

注2：宅建業を主として営む兼業業者については、一般管理部門所属の職員も従事者に含まれる。

6. 免許の申請

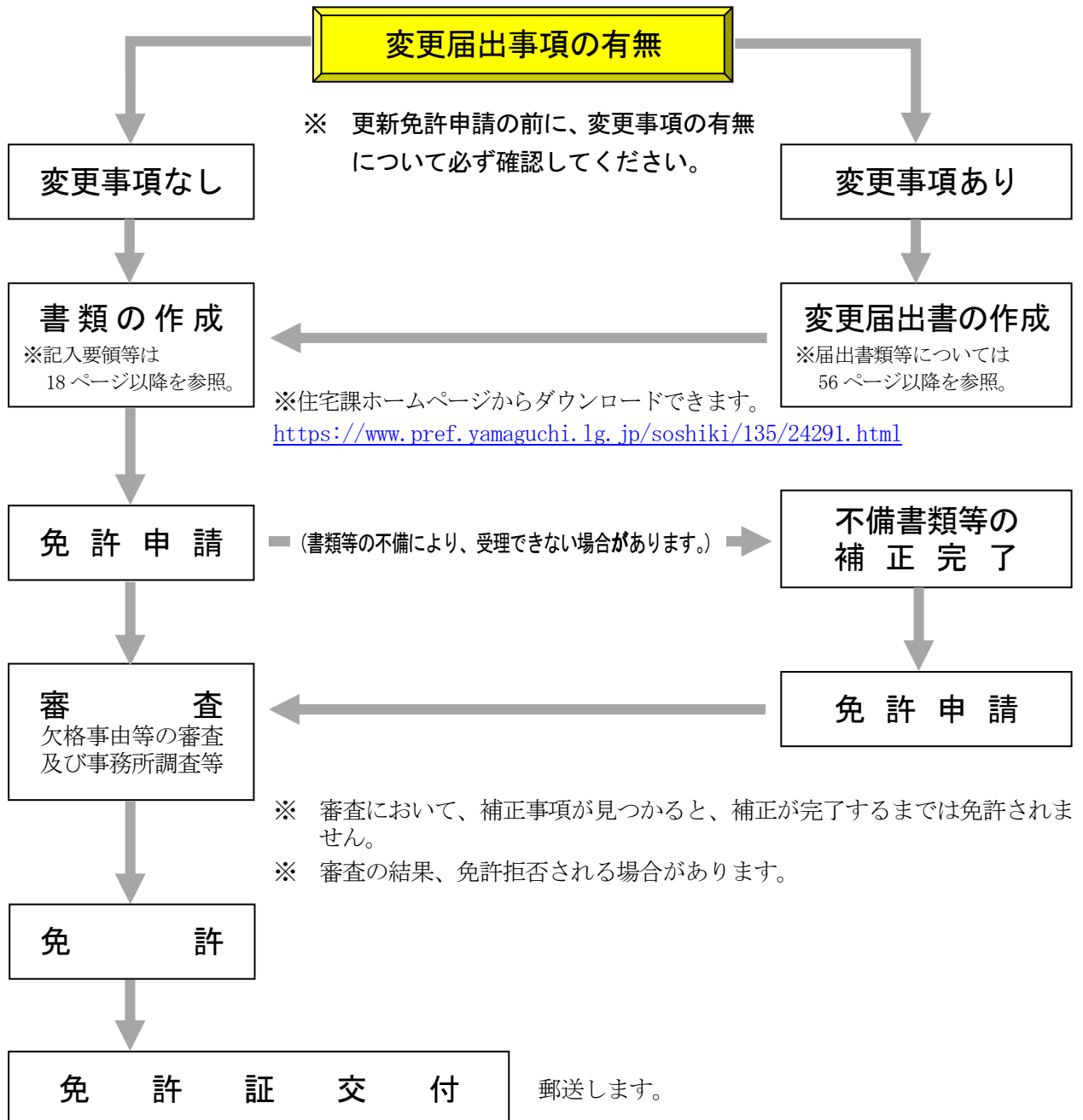
(1) 免許申請手続きフロー図

新規免許申請の場合



更新免許申請の場合

- 免許の有効期間満了の日の**90日前から30日前**までの間に免許更新の申請が受付されることが必要です。
- 56ページ以降の変更届出事項がある場合は、変更が生じた日から**30日以内に変更届を提出**しなければなりません。届出がもれている場合、更新申請はできません。
- 更新申請手続の際の留意事項については、13ページを参照してください。



免許を受けようとする者は、二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にあっては国土交通大臣に、一の都道府県の区域内にのみ事務所を設置してその事業を営もうとする場合にあっては当該事務所の所在地を管轄する都道府県知事に免許申請書を提出しなければならない。
(法第4条第1項)

(2) 申請書類の提出先

提出先	電話（FAX）番号
〒753-8501 山口県山口市滝町1-1 山口県土木建築部住宅課民間住宅支援班	電話：083-933-3883 FAX：083-921-4616

(3) 申請書類の提出方法

原則、**上記提出先に郵送**（山口県収入証紙を添付する書類については簡易書留）してください。例外として、下記出先機関に持参することも可能としますが、その場合は**書類の確認・内容審査や作成指導等**は行いません。

出先機関（担当課）名	所在地
岩国土木建築事務所 総務課	岩国市三笠町1丁目1-1
柳井土木建築事務所 総務課	柳井市南町3丁目9-3
周南土木建築事務所 建築住宅課	周南市毛利町2丁目38
防府土木建築事務所 総務課	防府市寿町7番1号 防府市役所 本館6階
宇部土木建築事務所 総務課	宇部市琴芝町1丁目1-15
下関土木建築事務所 総務課	下関市貴船町3丁目2-1
長門土木建築事務所 総務課	長門市東深川1875-1
萩土木建築事務所 総務課	萩市江向河添沖田531-1

(4) 免許の更新申請手続きについて

宅建業の免許は、**有効期間が5年**と規定されており、この期間満了の翌日に免許が失効になります。したがって宅建業を引き続き営もうとする方は、その有効期間が満了する日の**90日前から30日前までの間に免許の更新申請**を行うことが必要です。免許の更新申請の手続きは、概ね新規免許申請と同様ですが、その内容については、宅建業法に違反する内容がないか十分に確認した上で行ってください。宅建業法に違反する内容がある場合は、免許の拒否だけでなく、その違反内容に応じた行政処分の対象となりますので注意が必要です。

■ 更新免許申請手続きの際の留意事項

- 現に営んでいる宅建業の営業実態や実績があるか。かなりの長期間にわたり営業実績がない等、問題がある場合には今後の事業計画がどうか。
- 事務所、代表者、役員、政令使用人、専任の取引士等に関して、**必要な変更の届出等の手続き**が漏れなく行われているか。
- 取引士の資格登録に関して、必要な変更届の**手続き**が漏れなく行われているか。
- 代表者、役員、政令使用人、専任の取引士等に関して、現在の免許申請時以降、いわゆる「欠格事由」（3,15ページを参照のこと。）に該当することとなっている方はいないか。
- 事務所に関して、引き続き永続性のある権原に基づき設置されているか。また、その独立性、必要な機能等が確保されているか。
- 営業保証金が、宅建業法等の規定どおり必要な額が供託されているか。

(5)免許を受けるための要件及び審査等

宅建業の免許を受けるには、次のような「要件及び審査等」があります。免許申請者は、この要件等を確認の上、申請してください。

■ 免許申請者

- 宅建業の免許申請は、個人又は法人のいずれでもできることになっていますが、申請者の商号又は名称が、「法律によって使用を禁止されている場合」等、次のような例の場合は、その商号等を用いて申請すると商号又は名称の変更をお願いする場合がありますので、十分留意してください。

【商号、名称についての制限の例】

- ◇法令上、その商号及び名称の使用が禁止されているもの
- ◇地方公共団体又は公的機関の名称と紛らわしいもの ……「〇〇公社、〇〇協会」等
- ◇指定流通機構の名称と紛らわしいもの ……「〇〇流通機構、〇〇流通センター、〇〇不動産センター
〇〇住宅センター、〇〇情報センター」等
- ◇個人業者の場合 ……「〇〇〇不動産部」の「部」等法人と誤認されるおそれがあるもの
- ◇変体がな及び図形又は符号等で判読しにくいもの
- 特に法人の場合は履歴事項全部証明書の目的欄に宅地建物取引業を営む旨記入されていることが必要です。

■ 免許の要件

- 宅建業の免許を受けるには、一定の要件があります。免許を受けようとする方が3ページの表にあるような「欠格事由」に該当する場合は、免許の申請をしても拒否されます。
- したがって、免許の申請をする場合は、この「欠格事由」に該当しているか否かの確認を十分することが必要です。また、免許を受けた後においても、この「欠格事由」に該当することとなった場合には、その免許は取り消されることとなりますので注意してください。

【免許欠格要件】

免許申請者（法人の場合、その役員）が、

- ① 現に心身の故障により宅地建物取引業を適切に営むことができない者として国土交通省令で定めるもの又は破産者である者。
- ② 法第66条第8号又は第9号による免許取消処分（以下「取消処分」という。）を受けてから5年を経過しない者。（免許取消処分に係る聴聞期日等の公示前60日以内に法人の役員^{※注}であった者を含む。）
- ③ ②の取消処分に係る聴聞期日等の公示から取消処分等が行われるまでの間に法人の解散又は宅建業の廃業による「廃業等の届出」を行い、その届出日から5年を経過しない者。
- ④ 取消処分に係る聴聞期日等の公示から取消処分等が行われるまでの間に法人の合併・解散又は宅建業の廃業による「廃業等の届出」を行った法人の役員であり、聴聞期日等の公示日前60日以内に法人の役員であり、届出等が行われた日から5年を経過しない者。
- ⑤ 拘禁以上の刑に処せられ、その執行の終了日から5年を経過しない者。
- ⑥ 宅建業法違反、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律違反、刑法の傷害罪・現場助勢罪・暴行罪・凶器準備集合及び結集罪・脅迫罪・背任罪等、暴力行為等処罰に関する法律違反により、罰金刑に処せられ、その執行の終了日から5年を経過しない者。
- ⑦ 現に暴力団員である者又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（以下「暴力団員等」という）。
- ⑧ 免許申請前5年以内に宅建業に関し、不正又は著しく不当な行為をした者。
- ⑨ 宅建業に関し、不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかな者。
- ⑩ 営業について成年者と同一の行為能力のない未成年者の法定代理人が、①～⑨に該当する者。

- ⑪ 法人の役員又は政令使用人が、①～⑨に該当する者。
- ⑫ 暴力団員等がその事業活動を支配する者。
- ⑬ 事務所に法第31条の3に規定する要件を備えていない者（7～8ページ参照）。

注：法人の役員

業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問、その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役、執行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。

国土交通大臣又は都道府県知事は、第3条第1項の免許を受けようとする者が次の各号のいずれかに該当する場合又は免許申請書若しくはその添付書類中に重要な事項について虚偽の記載があり、若しくは重要な事実の記載が欠けている場合においては、免許をしてはならない。（法第5条）

★ 免許後に欠格要件に該当した場合、免許取消処分の対象となります。

【免許取消処分】 ※6)又は7)により、免許取消処分を受けた者は5年間宅建業の免許を受けることはできません。

- 1) 免許申請者（法人の場合、その役員）が、上記欠格要件①、⑤、⑥、⑦又は⑫に該当する場合。
- 2) 法人の役員、政令使用人が、上記欠格要件①～⑦に該当する場合。
- 3) 免許換えを行うべき事実が生じたにも係わらず、新たな免許を受けていないことが判明した場合。
- 4) 免許を受けてから1年以内に事業を開始しない場合又は1年以上事業を休止した場合。
- 5) 法第11条の「廃業等の届出」を行うべき事実が判明した場合。
- 6) 不正手段により免許を受けた場合。
- 7) 業務停止処分に該当し、情状が特に重い場合又は業務停止処分に違反した場合。

■ 免許要件等の審査

3ページの「免許を受けられない者」のほか、「事務所の形態」（4～6ページ参照。）、「専任の宅地建物取引士」（7～8ページ参照）等の免許要件等の審査を行います。

(6)免許申請必要書類一覧表（新規・更新）

■ 提出部数：正本1部、副本2部の合計3部（副本のうち1部は申請者控（処理完了後に返却））

番号	書類の名称	書類の要否		説明 記入例 ページ
		法人	個人	
1	免許申請書（第一面）【商号・代表者等】	○	○	20～
2	免許申請書（第二面）【役員】	○	×	22
3	免許申請書（第三面）【事務所・専任の宅地建物取引士等】 （政令使用人を設置する場合：委任状（宅建業に係る契約締結権限の委任※任意様式）を添付）	○	○	22～
4	免許申請書（第四面）【専任の宅地建物取引士 続き】 （第三面に書ききれない場合のみ）	△	△	22～
5	免許申請書（第五面）【手数料】 山口県収入証紙 33,000 円 ※eMLIT を使用した電子申請の場合は 26,500 円	○	○	25
6	添付書類(1)（第一面）宅地建物取引業経歴書 （新規申請の場合：事業の沿革欄に「新規」と記入）	○	○	25～
7	添付書類(1)（第二面）宅地建物取引業経歴書 （新規申請の場合：斜線を記入）	○	○	25～
8	添付書類(2) 誓約書	○	○	28
9	添付書類(6)（第一面）相談役及び顧問 （第二面）5%以上の株主または出資者	○	×	28～
10	添付書類(10) 宅地建物取引業に従事する者の名簿	○	○	30～
11	添付書類(4) 専任の宅地建物取引士設置証明書	○	○	32
12	身分証明書【本籍地の市区町村が発行する証明】 （代表者・役員・政令使用人・相談役・顧問・監査役・ <u>50%以上出資者</u> ）	○	○	33
13	登記されていないことの証明書【法務局が発行する証明】 （代表者・役員・政令使用人・相談役・顧問・監査役・ <u>50%以上出資者</u> ）※	○	○	33
14	専任の宅地建物取引士の有効な「宅地建物取引士証」の写し	○	○	33
15	添付書類(7) 事務所を使用する権原に関する書面	○	○	33～
16	事務所に係る権利を証する書面【新規申請のみ】 （1）申請者の自己所有の場合 建物登記簿謄本（未登記の場合は固定資産税の登録事項証明書、課税証明書、建築確認申請の写しのいずれか） （2）賃貸借等の場合 建物賃貸借契約書の写しまたは使用承諾書	○	○	34

17	事務所所在地の略図	○	○	35
18	事務所の写真（正本はカラー） ・【外部】建物の全景、事務所の入口の状況がわかるもの ・【内部】室内全体を見渡したもので事務机、ロッカー、応接場所および固定電話機等の設置状況がわかるもの（必要に応じ追加の場合あり）	○	○	36～
19	添付書類(3) 略歴書（代表者・役員・政令使用人・監査役）	○	○	39
20	添付書類(8) 略歴書（専任の宅地建物取引士等）（専任の宅地建物取引士・相談役・顧問）	○	○	39～
21	添付書類(9) 代表者等の連絡先に関する調書	○	○	40
22	添付書類(5) 資産の状況を示す書面【個人申請のみ】	×	○	41
23	貸借対照表、損益計算書【法人申請のみ】 ・直前1年間のもの（申告納税期限未到来の場合はその前年） ・新設法人は「開始貸借対照表」を添付すること	○	×	42
24	納付額及び納税証明書（税務署発行の様式で「その1」のみ） ・個人～所得税の納税額証明書（給与所得者については、課税証明書又は源泉徴収票）・・・42ページと整合 ・法人～法人税の納税額証明書（ 新設法人は添付不要 ）	○	○	43
25	商業登記簿謄本（ <u>履歴事項全部証明書に限る</u> ）	○	×	43
26	代表者の住民票【個人申請のみ】	×	○	43
27	代表者・専任の宅地建物取引士・政令使用人が常勤であることを示す書面【 新規申請のみ 】	○	○	43
28	事務所の間取図・配置図	○	○	43

の書類は「法定様式」です。住宅課ホームページからダウンロードできます。
<https://www.pref.yamaguchi.lg.jp/soshiki/135/24291.html>



- ※ 書類はこの順番に並べて提出してください。
- ※ 書類の要否にかかわらず全ての様式を提出し、該当のない様式については斜線を引くか、余白に「該当なし」と記入してください。
- ※ 必要に応じ、上記記載以外の書面の提示、提出を求めることがあります。
- ※ 法定様式は、公益社団法人山口県宅地建物取引業協会および公益社団法人全日本不動産協会山口県本部でも販売しています。
- ※ 身分証明書、登記されていないことの証明書、納税証明書、建物登記簿謄本、商業登記簿謄本、住民票など官公庁が発行する証明書については、発行日から**3か月以内**のものに限ります。
- ※ 事務所の写真は撮影から3か月以内のものに限ります。
- ※ 副本・申請者控の添付書面については、コピーで可。

(7)免許申請書の作成（新規・更新）

18 ページ～43 ページの「作成上の共通注意事項」、「各面の共通記入要領」と「各申請書類の作成、記入要領等」を熟読のうえ、免許申請書等を作成すること。

■ 作成上の共通注意事項

- ① 記入は、黒色のボールペン等（耐水性のもの）で記入する（鉛筆書きや文字が消えるものは不可）。
- ② 文字は、楷書で正確かつ鮮明に記入し、マス目のあるものは、**1マスに1文字**の記入とする。
- ③ 申請書等の書類は、順にそろえ（16～17 ページ参照）、**正本1部、副本2部**を提出する（副本の書類は、証明書類・写真も含めコピーでも可（**事務所の写真はカラーコピーのみ可**）。副本のうち1部は申請者控として返却）。
- ④ 添付する証明書類は、申請受付日現在で**発行日から3か月以内**のものを使用する（身分証明書、登記されていないことの証明書、納税証明書、履歴事項全部証明書、住民票、事務所の写真等）。
- ⑤ 法定様式の枚数が不足する場合は、必要枚数をコピーして使用する。
- ⑥ 記入に際して該当事項がない場合は、**斜線を引くか、余白に「該当なし」と記入し、様式は添付**すること。
- ⑦ 記入した事項を訂正した場合は、文字に取消し線を引いて削除し、正しい文字を記入すること。

■ 各面の共通記入要領

- ① ※印の欄には記入しないこと。
- ② 各面にある「**申請時の免許証番号**」の欄は、免許換え、更新の場合にのみ現行の免許証番号を右詰で記入する（※新規の場合は記入不要）。この場合、免許権者については、下表より該当するコードを記入すること。ただし、免許権者が北海道知事である場合には、5 1～6 4のうち該当するコードを記入すること。

（記入例）

3	5
---	---

 (2)

9	9	9	9
---	---	---	---

 【山口県知事(2)第9999号の場合】

00	国土交通大臣	16	富山県知事	32	島根県知事	51	北海道知事（石狩）
		17	石川県知事	33	岡山県知事	52	北海道知事（渡島）
02	青森県知事	18	福井県知事	34	広島県知事	53	北海道知事（檜山）
03	岩手県知事	19	山梨県知事	35	山口県知事	54	北海道知事（後志）
04	宮城県知事	20	長野県知事	36	徳島県知事	55	北海道知事（空知）
05	秋田県知事	21	岐阜県知事	37	香川県知事	56	北海道知事（上川）
06	山形県知事	22	静岡県知事	38	愛媛県知事	57	北海道知事（留萌）
07	福島県知事	23	愛知県知事	39	高知県知事	58	北海道知事（宗谷）
08	茨城県知事	24	三重県知事	40	福岡県知事	59	北海道知事（オホ）
09	栃木県知事	25	滋賀県知事	41	佐賀県知事	60	北海道知事（胆振）
10	群馬県知事	26	京都府知事	42	長崎県知事	61	北海道知事（日高）
11	埼玉県知事	27	大阪府知事	43	熊本県知事	62	北海道知事（十勝）
12	千葉県知事	28	兵庫県知事	44	大分県知事	63	北海道知事（釧路）
13	東京都知事	29	奈良県知事	45	宮崎県知事	64	北海道知事（根室）
14	神奈川県知事	30	和歌山県知事	46	鹿児島県知事		
15	新潟県知事	31	鳥取県知事	47	沖縄県知事		

③ 「役名コード」の欄は、下表より該当する役名のコードを記入する。

- 個人の場合には記入しないこと。
- 法人の場合で、代表取締役が複数存在するときは、申請者である代表者について第一面に記入し、その他の方については第二面の「役員に関する事項」の欄に記入する。第二面であっても、代表取締役の役名コードは「01」を記入する。
- 農業協同組合法等に基づく代表理事の場合には「01」を記入する。
- 財団法人の代表理事の場合は「07」を記入する。
- 外国法人の日本における代表については「09」を記入する。

01	代表取締役 (株式会社)	04	代表社員 (持分会社)	08	監事	15	会計参与 (株式会社)
02	取締役 (株式会社)	05	社員 (持分会社)	13	代表執行役 (株式会社)	09	その他
03	監査役 (株式会社)	07	理事	14	執行役 (株式会社)		

④ 「登録番号」の欄は、取引士の登録番号を記入する。取引士の登録をしている方は、専任の取引士でなくても必ず記入すること。この場合、都道府県コードは18ページの「各面の共通記入要領」の②のコード表より該当するコードを記入すること。ただし、北海道知事の登録を受けている場合には、51～64のうち該当するコードを記入すること。また、登録番号に「選考」とある場合のみ最後の□に「1」を記入すること。

(記入例)

3	5
---	---

 —

0	1	1	1	1	1
---	---	---	---	---	---

 —

--

 【山口県知事登録第011111号の場合】

- ⑤ 氏名の「フリガナ」の欄は、カタカナで姓と名の間に1文字分空けて左詰めで記入し、その際、濁点及び半濁点は1文字として扱う。また、「氏名」の欄も姓と名の間に1文字分空けて左詰めで記入する。
- ⑥ 「生年月日」の欄は、最初のカラムには下表により該当する元号のコードを記入するとともに、カラムに数字を記入するに当たっては、空位のカラムに「0」を記入する。

(記入例)

S

5	8
---	---

 年

0	6
---	---

 月

0	3
---	---

 日

T	大正	H	平成
S	昭和	R	令和

(昭和58年6月3日の場合)

⑦ 「所在地市区町村コード」の欄は、地方公共団体情報システム機構のホームページ (<https://www.j-lis.go.jp/>) 等により該当する市区町村のコードを記入すること (山口県内の市町村コードは下記参照)。

352012	下 関 市	352063	防 府 市	352110	長 門 市	352161	山陽小野田市	353434	田 布 施 町
352021	宇 部 市	352071	下 松 市	352128	柳 井 市	353051	周防大島町	353442	平 生 町
352039	山 口 市	352080	岩 国 市	352136	美 祢 市	353213	和 木 町	355020	阿 武 町
352047	萩 市	352101	光 市	352152	周 南 市	353418	上 関 町		

⑧ 「所在地」の欄は、⑦により記入した所在地市区町村コードによつて表される市区町村に続く町名、街区符号、住居番号等を、「丁目」「番」及び「号」をそれぞれ(ハイフン)で区切り、上段から左詰めで記入すること。

(記入例)

滝	町	1	—	1				
---	---	---	---	---	--	--	--	--

⑨ 申請者が未成年である場合は、法定代理人の同意書を添付すること。

(8)各申請書類の作成、記入要領等

1 免許申請書（第一面）

①「申請者」の欄の記入について

■ 法人申請の場合

商号、主たる事務所の所在地、代表取締役の氏名は、履歴事項全部証明書に記載された商号、本店所在地（実際に事務所がある所在地と一致していること）、代表取締役の氏名と一致させて記入する。

※ 事務所の所在地で、事務所がビル内等にある場合は、履歴事項全部証明書に記載がなくても、必ずビル名、階層、棟番号、室番号まで記入すること。

■ 個人申請の場合

名称、郵便番号、事務所の所在地、氏名を記入する。

■ 電話番号を必ず記入し、事務所が自宅（6ページの要件を満たしている場合に限る）の場合、電話番号は必ず自宅の電話番号と別の電話番号とする（別回線が必要。携帯電話は不可）。

※ 商号、名称の制限については、14ページの「(6) 免許を受けるための要件及び審査等」を参照のこと。

②「免許の種類」の欄は、該当する番号を記入する。

③「免許換え後の免許権者コード」の欄は、「免許の種類」において「2」を記入した場合にのみ、山口県の「35」を記入する。

④「(有効期間： 年 月 日～ 年 月 日)」の欄は、免許換え及び更新申請の場合にのみ、申請日現在の免許の有効期間を記入する。

⑤ 項番 **11** ◎商号又は名称の「フリガナ」の欄は、カタカナで上段から左詰めで1マス1文字で記入し、その際、濁点及び半濁点は1文字として扱うこと。また、「商号又は名称」の欄も、上段から左詰めで記入する。

⑥「法人・個人の別」の欄は、該当する番号を記入する。

⑦ 項番 **12** ◎代表者又は個人に関する事項については、19ページの「各面の共通記入要領」の「役名コード」の欄を参照のこと。

⑧ 項番 **13** 「兼業コード」の欄は、下表より該当する事業のコードを記入し、業種名も記入する。なお、宅建業以外に行っている事業がない場合には「50」を記入する。

01	農 業	05	建 設 業	08	運輸・通信業	11	不動産賃貸業
02	林 業	06	製 造 業	09	卸業・小売業 飲食店	12	不動産管理業
03	漁 業	07	電気・ガス・熱 供給・水道業			13	サービス業
04	鉱 業			10	金融・保険業	14	そ の 他

⑨ 項番 **13** 「所属団体コード」の欄は、下表より該当する所属団体コードを記入し、団体名、加入年月日も記入する。なお、所属している不動産業関係業界団体がない場合には「50」を記入する。

01	(一社) マンション管理業協会	10	(一社) 不動産協会
04	(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会の会員である各協会	11	(一社) 不動産流通経営協会
05	(公社) 全日本不動産協会	12	その他
09	(一社) 日本ビルディング協会連合会の会員である各協会	13	(一社) 全国住宅産業協会又はその会員である各協会

2 免許申請書（第二面）【法人申請のみ】

- ① 第二面は、法人申請の場合のみ記入する。
- ② 項番 **21** ◎役員に関する事項の欄は、第一面で項番 **12** に代表者として記入した方は、記入しない。
法人で、第一面に記入した以外の役員全員を履歴事項全部証明書の役員欄と必ず照合し、一致していることを確認の上記入する。
※ 一枚に書ききれない場合は、用紙をコピーし追加記入する。（当該面の次に添付する。）

「免許申請書（第二面）」記入例

（第二面）

1 | 2 | 0

受付番号	※										申請時の免許証番号	35 (2) 9999												
											取引士である場合に記入					都道府県コード (18ページ参照)								
項番	◎ 役員に関する事項 (法人の場合)																							
21	役名コード	02												登録番号	34		099999							
	フリガナ	ヤマク、チ										イチロウ										姓と名の間は1マス空ける		
	氏名	山口 一郎																				確認欄 ※		
	生年月日	S	50		年		01		月		01		日											
											役名コード (19ページ参照)													
21	役名コード	03												登録番号										
	フリガナ	ヤマク、チ										シ、ロウ												
	氏名	山口 二郎																				確認欄 ※		
	生年月日	S	22		年		02		月		02		日											

3・4 免許申請書（第三面・第四面）

- ① 第三面、第四面は項番 **30** の事務所ごとに作成する。
- ② 項番 **30** 「事務所の別」の欄は、該当する番号を記入する。
- ③ 「事務所の名称」の欄は、商号、名称を記入せず、本店の場合は「本店」のみ、従たる事務所の場合は「〇〇支店、〇〇営業所、〇〇事務所」等と記入する。
- ④ 項番 **31** ◎事務所に関する事項のうち、「所在地」は履歴事項全部証明書に記載された所在地と一致させる。「従事する者の数」は、31ページの「従事する者の名簿」の数と一致させ、右詰で記入すること。
- ⑤ 項番 **32** ◎政令第2条の2で定める使用人に関する事項は、9ページを参照のこと。
■ 免許申請書第一面で記入した方が、事務所の代表者の場合は記入不要。
- ⑥ 項番 **41** ◎専任の宅地建物取引士に関する事項（続き）について
■ 第三面に記載しきれない場合に使用することとし、第三面の次に添付すること。なお、使用しない場合は、第四面は添付不要。
- ⑦ 第四面は、項番 **30** の事務所ごとに作成すること。
※ 一枚に書ききれない場合は、用紙をコピーし追加記入する。（当該面の次に添付する。）

「免許申請書（第三面）」記入例

(第三面)

1 3 0

受付番号

※

申請時の免許証番号

3 5 (2) 9 9 9 9

項番

事務所の名称は、本店、支店名を記入。商号は記入しない。

30	事務所の別	1	1. 主たる事務所 2. 従たる事務所	※ 事務所コード	<input type="text"/>
	事務所の名称	本 店			

所在地は、市区町村コードを記入し、そのコードの該当する部分を右に書き、その続きを所在地欄へ記入。
丁目、番地、号などは、ハイフンで記入。
例：〇〇-丁目2番3号 → 〇〇1-2-3

◎ 事務所に関する事項

31	郵便番号	7 5 3 - 8 5 0 1
	所在地市区町村コード	3 5 2 0 3 9 山 口 都道府県 山 口 市 郡区 区町村
	所在地	滝 町 1 - 1
	電話番号	0 8 3 - 9 2 2 - 3 1 1 1
	従事する者の数	5

確認欄

※

◎ 政令第2条の2で定める使用人に関する事項

本店で代表者が非常勤の場合は、政令使用人を記入

32	登録番号	<input type="text"/>
	フリガナ	<input type="text"/>
	氏名	<input type="text"/>
	生年月日	<input type="text"/> 年 <input type="text"/> 月 <input type="text"/> 日

確認欄

※

◎ 専任の宅地建物取引士に関する事項

41	登録番号	3 5 - 0 1 1 1 1 1 - <input type="text"/>
	フリガナ	ヤマグチ タロウ
	氏名	山 口 太 郎
	生年月日	S - 33 年 3 月 3 日

確認欄

※

41	登録番号	<input type="text"/>
	フリガナ	<input type="text"/>
	氏名	<input type="text"/>
	生年月日	<input type="text"/> 年 <input type="text"/> 月 <input type="text"/> 日

確認欄

※

41	登録番号	<input type="text"/>
	フリガナ	<input type="text"/>
	氏名	<input type="text"/>
	生年月日	<input type="text"/> 年 <input type="text"/> 月 <input type="text"/> 日

確認欄

※

5 免許申請書（第五面）〔証紙はり付け欄〕

33,000 円の山口県収入証紙を貼付する。（正本に貼付。副本にはこの用紙のみ添付する。）

※eMLIT を使用した電子申請の場合は 26,500 円

6 宅地建物取引業経歴書『添付書類(1)』（第一面）

（第一面）

1. 事業の沿革

①「最初の免許」の欄について

- 新規免許の場合・・・「新規」と記入する。
- 更新免許の場合・・・新規に免許を取得した「年月日」と免許権者名（「県知事または大臣」）を記入する。
免許年月日とは、有効期間開始日の前日を指す（例：令和 5 年 7 月 10 日～令和 10 年 7 月 9 日免許の場合は、令和 5 年 7 月 9 日が免許年月日）。
- 免許換えの場合・・・免許換え前の「免許取得年月日」と併せて「免許換え」と記入する。

②「組織変更」の欄は、合併又は商号若しくは名称の変更について記入する。

- 過去に宅建業の免許を取得していた場合・・・その免許が失効した年月日、「免許切れ」又は「廃業」などの事由、免許権者名、免許証番号等を記入する。
- 免許換えの場合・・・免許換え前の免許権者名と免許証番号を記入する。

2. 事業の実績

- ① 新規免許の場合は記入せず用紙のみ添付すること。
- ② 更新免許又は免許換え申請の場合

■ 期間の欄	法人：定款に定めている事業年度による直前5か年分を記入する。 個人：暦年（1月1日～12月31日）に合わせ直前5か年分を記入する。
--------	--

※ 今回添付する納税証明書の決算期までの5か年分を記入する。

※ 初めての更新の場合、初年度の期間は、「免許の有効期間開始日～直後の決算日」となる。

- 「イ. 代理又は媒介の実績」の欄は、主に売買、賃貸等の仲介について、その手数料収入と件数を記入する。
 - ◇ 「売買・交換」について、「件数」「手数料」の欄は、点線の上段に売買実績、下段に交換実績を記入し、「価格」の欄は代理又は仲介した契約の契約金額の合計を記入する。
 - ◇ 法人の場合、直前1か年分は、損益計算書の売上欄等と一致する。兼業事業があるため金額が一致しない場合は、損益計算書の該当する項目の余白に宅建業の金額を（ ）で内数として記入する（40 ページ参照）。
 - ◇ マンションは、「売買・交換」については「宅地及び建物」に、「貸借」については「建物」欄に計上する。
 - ◇ 金額の単位はすべて千円単位で記入する。

7 宅地建物取引業経歴書『添付書類(1)』（第二面）

（第二面）

■ 「ロ. 売買・交換の実績」

記入方法は（第一面）と同じ。該当がない場合も必ず添付する。

※ 更新申請直前5年間に事業実績が無い場合には、事業活動状況を確認するため、理由書（これまでの活動内容、実績がなかった理由及び今後の事業計画を記載）を提出すること。

添付書類 (1)

(第一面)

宅地建物取引業経歴書

免許換え・合併・商号または名称の変更について記入する。

新規免許申請の場合「新規」と記入

1. 事業の沿革

最初の免許	組 織 変 更					
〇〇年〇月〇日	R2年4月1日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日
山口県知事	(株)山口不動産から (株)山口不動産商事 に商号変更					

2. 事業の実績

初回更新時は免許有効期間開始日

実績がない場合は「実績なし」と余白に記入

イ. 代理又は媒介の実績

(「売買・交換」の欄の上段には売買の実績を、下段には交換の実績を記入してください。)

期 間	R〇年7月1日から R〇年6月30日まで の1年間		R〇年7月1日から R〇年6月30日まで の1年間		R〇年7月1日から R〇年6月30日まで の1年間		R〇年7月1日から R〇年6月30日まで の1年間		R〇年7月1日から R〇年6月30日まで の1年間		
	種類	売買・交換	貸借	売買・交換	貸借	売買・交換	貸借	売買・交換	貸借	売買・交換	貸借
宅地	件数	(売買) (交換)		5 1		1				3	
	価額 (千円)			120400		15000				60500	
	手数料 (千円)			3,213 700		535				1,950	
建物	件数				15		11				4
	価額 (千円)										
	手数料 (千円)				750		523				120
宅地及び建物	件数										
	価額 (千円)										
	手数料 (千円)										
合 計	件数			5 1	15	1	11			3	4
	価額 (千円)			120400		15000				60500	
	手数料 (千円)			3,213 700	750	535	523			1,950	120

金額欄はすべて千円単位

この1年間分については決算書の数字と照合します (千円未満切捨)

「宅地建物取引業経歴書」(第二面)の記入例

(第二面)

初回更新時は免許
有効期間開始日

実績がない場合は「実績なし」と余白に記入

ロ. 売買・交換の実績

種 類		期 間	RO年 7 月 1 日	RO年 7 月 1 日	RO年 7 月 1 日	RO年 7 月 1 日	RO年 7 月 1 日
			から RO年 6 月 30 日 までの1年間	から RO年 6 月 30 日 までの1年間	から RO年 6 月 30 日 までの1年間	から RO年 6 月 30 日 までの1年間	から RO年 6 月 30 日 までの1年間
売	宅 地	件 数					
		価額(千円)					
	建 物	件 数					
		価額(千円)					
	却 宅地及 び建物	件 数				2	3
		価額(千円)				52,500	93,000
合 計	件 数				2	3	
	価額(千円)				52,500	93,000	
購 入	宅 地	件 数	5				1
		価額(千円)	50,000				4,200
	建 物	件 数		2			
		価額(千円)		12,000			
	宅地及 び建物	件 数		1			
		価額(千円)		7,800			
合 計	件 数	5	3			1	
	価額(千円)	50,000	19,800			4,200	
交 換	宅 地	件 数					
		価額(千円)					
	建 物	件 数					
		価額(千円)					
	宅地及 び建物	件 数					
		価額(千円)					
合 計	件 数						
	価額(千円)						

金額欄はすべて千円単位

※ 更新申請直前5年間に事業実績が無い場合には、理由書(これまでの活動内容、実績がなかった理由及び今後の事業計画を記載。要押印)を提出すること。

備 考

- 1 新規に免許を申請する者は、「最初の免許」の欄に「新規」と記入すること。
- 2 「組織変更」の欄には、合併又は商号若しくは名称の変更等について記入すること。
- 3 「期間」の欄には、事業年度を記入すること。
- 4 「売買・交換」の欄には、上段に売買の実績を、下段に交換の実績を記入すること。

この1年間分については決算書の数字と照合します(千円未満切捨)

1-1 専任の宅地建物取引士設置証明書『添付書類(4)』

- ① 「商号又は名称」「氏名」は、免許申請書（第一面）の「申請者」の欄に記入したものと同一のものを記入する（法人の場合、「氏名」欄には「代表取締役」等の代表者の役職名も記入すること）。
- ② 「従事する者の数」には、**専任の宅地建物取引士も含む**。免許申請書（第三面）項番 31 の「従事する者の数」と一致させる。
- ③ 「事務所の名称」の欄は、商号、名称を記入せず、本店の場合は「本店」のみ、従たる事務所の場合は「〇〇支店、〇〇営業所、〇〇事務所」等と記入する。

「専任の宅地建物取引士設置証明書」の記入例

(A4)

添付書類(4)

専任の宅地建物取引士設置証明書

下記の事務所は、宅地建物取引業法第31条の3第1項に規定する要件を備えていることを証明します。

令和〇年〇月×日

山口県知事 殿

商号又は名称 **株式会社山口不動産商事**
法人の場合、代表者の役職名も記入すること。

氏 名 **代表取締役 山口 太郎**
(法人にあつては、代表者の氏名)

本店と支店すべてを記入。商号は記入しない。

記

事務所の名称	所在地	専任の宅地建物取引士の数	宅地建物取引業に従事する者の数
本店	山口県山口市滝町1-1	1名	5名
下関支店	山口県下関市南部町1-1	2名	7名
		名	名
		名	名
		名	名

専任の取引士は、従事する者の数に対して5人に1人以上が必要。
 従事する者の数には専任の取引士の数を含む。

12 身分証明書（代表者・役員・政令使用人・相談役・顧問・監査役・50%以上出資者）

本籍地の市区町村が発行する「成年被後見人及び被保佐人とみなされる者ではない」（禁治産者、準禁治産者の宣告の通知は受けていないと表示されている。）及び「破産者に該当しない」という証明。

発行日から3か月以内のもの。

■ 日本在住の外国人の方の場合

「成年被後見人及び被保佐人とみなされる者ではない」「破産者ではない」ことを本人が誓約する書面（代表者、役員、政令使用人の場合は添付書類(2)の誓約書をもってかえることができる。）と住民票（国籍等）並びに在留カードに記載の在留資格、在留期間、在留期間満了の日及び在留カードの番号又は特別永住者証明書に記載の特別永住者証明書の番号の記載のあるもので発行日から3か月以内のものを添付する。

■ 未成年者の方の場合

本人の「身分証明書」「略歴書」のほか、法定代理人の商行為に対する許可書、続柄のわかる住民票等を添付すること。また、法定代理人が役員等に含まれていない場合は、法定代理人についても「身分証明書」「登記されていないことの証明書」「略歴書」の添付が必要である。

13 登記されていないことの証明書（代表者・役員・政令使用人・相談役・顧問・監査役・50%以上出資者）

法務局・地方法務局（支局・出張所は除く）で発行する「成年被後見人及び被保佐人とする記録がない」ことの証明書。発行日から3か月以内のもの。日本在住の外国人の場合も添付が必要である。未成年の場合は、法定代理人についても添付が必要である。

- 山口地方法務局 山口市中河原町6-16 山口地方合同庁舎2号館
TEL: 083 (922) 2295

14 専任の宅地建物取引士の有効な「宅地建物取引士証」の写し

専任の宅地建物取引士の宅地建物取引士証のコピーを添付する。

- 住所の裏書きをしている場合は裏面のコピーも必要。

15-16 事務所を使用する権原に関する書面『添付書類(7)』

① この書面には、建物登記簿謄本又は事務所の賃貸借契約書等の内容を記入する。

※ 建物登記簿謄本又は賃貸借契約書（写し）等を添付すること。【新規免許申請時のみ】

- ② 「所在地」の欄は、申請書の第一面で記載した所在地を記入し、事務所の建物名、階層、部屋番号も記入する。
- ③ 「所有者」の欄は、事務所の所有者を記入する。所有者が法人の場合は、会社名、代表取締役の氏名も必ず記入。
- ④ 「事務所の所有者が申請者と異なる場合」の欄は、事務所の所有者が免許申請者と異なる場合にのみ、次のように記入する。

- 「契約相手」……契約をしている相手方（貸主）を記入する。所有者と同じ場合は「同左」と記入する。
- 「契約日」……契約日を記入する。自動更新の場合は、契約書上の契約日（最初の契約日）を記入する。
- 「契約期間」……現在が含まれる契約期間を記入する。契約上の契約期間が満了しており自動更新となっている場合には「自動更新」と記入する。
- 「契約形態」……「賃貸借」又は「使用貸借」の別を記入する。
- 「用途」……建物登記簿謄本又は契約書上の用途（事務所等）を記入する。

⑤ 事務所の数が多く、1枚で書ききれない場合は、用紙をコピーし追加記入する。（当該面の次に添付する。）

添付書類(7)

事務所を使用する権原に関する書面

ビル名、階層、
部屋番号を記入

法人の場合は
代表者の氏名を記入

事 項	所有者	事務所の所有者が申請者と異なる場合				
		契約相手	契約日	契約期間	契約形態	用 途
(事務所名) 本店 (所在地) 山口県山口市滝町1番1号 県庁ビル501号室	△△ 株式会社 代表取締役 岩国 太郎	同左	令和〇年 〇月〇日	令和〇年 〇月〇日 から 令和△年 △月△日 (更新可)	賃貸借	事務所
(事務所名) 下関支店 (所在地) 山口県下関市南部町1番1号	下関 一郎 代表取締役 建築 太郎	〇〇 株式会社	令和〇年 〇月〇日	令和〇年 〇月〇日 から 令和〇年 〇月〇日 (自動更新)	賃貸借 (転貸借) 転貸について 所有者承諾済	事務所
(事務所名) (所在地) 本店と支店すべて を記入。商号は記 入しない。	 所有者と同じ場合 は「同左」、転貸借 の場合は、原賃借 人を記入	 更新手続をする場合 は「更新可」と記入	 会社設立前の契約日 の場合は「法人契約 変更承諾済」と記入	 転貸借の場合はその旨を 記入 (注)原契約で転貸が禁止 になっている場合は所 有者から申請前に承諾 を得ておく必要があり ます。		

上記の記載内容について、事実と相違ないことを誓約します。

令和〇年 〇月 〇日

商号又は名称 **株式会社 山口不動産商事**

氏 名 **代表取締役 山口 太郎**
(法人にあつては、代表者の氏名)

法人の場合、代表者の役職名
も記入すること。

備 考

- 「所有者」の欄は、事務所の所有者の氏名又は法人名(法人の代表者名を含む。)を記入すること。
- 「事務所の所有者が申請者と異なる場合」の欄は、事務所の所有者が免許申請者と異なる場合にのみ次により記入すること。
 - 「契約形態」の欄は、賃貸借又は使用貸借の別を記入すること。
 - 「用途」の欄は、土地建物登記簿謄本、建物賃貸借契約書又は建物使用貸借契約書等に記載された用途(住居、事務所等)について記入すること。

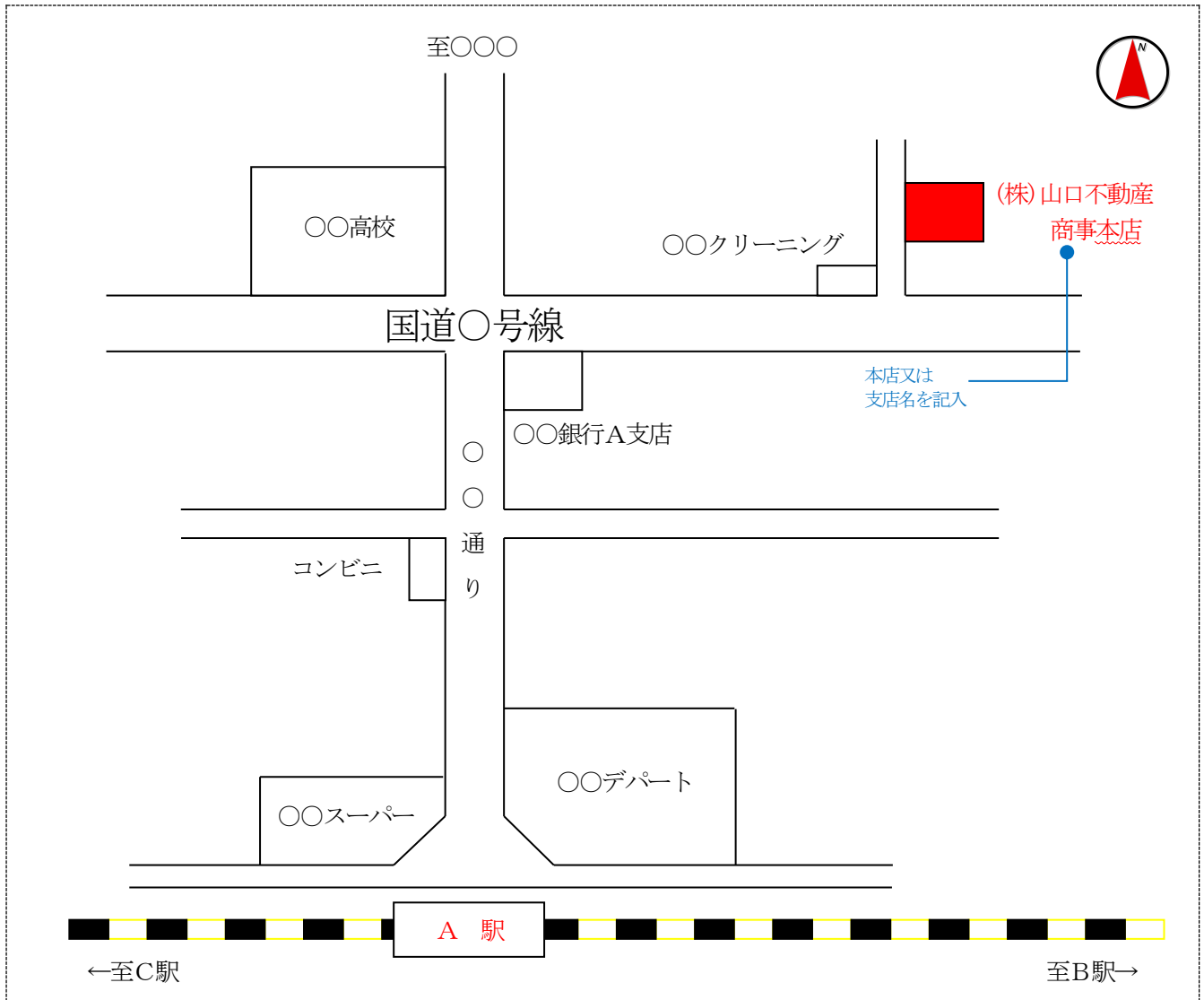
■ 事務所に関する権利を証する書面(更新申請時は不要)を添付すること。

- ◎ 申請者所有の事務所の場合
建物登記簿謄本(未登記の場合は固定資産税の登録事項証明書、課税証明書、建築確認申請の写しのいずれか)
※ 自宅兼用の場合は間取図
- ◎ 貸借による事務所の場合
賃貸借契約書の写し又は使用承諾書
※ 使用目的等が居住用となっている場合は、事務所として使用することを認める旨の貸主又はマンション管理組合等の承諾書
- ◎ 共有の場合: 他の共有者の同意書

17 事務所所在地の略図

- ① 公共施設等目安になる建物から事務所まで分かりやすく記入する。
- ② 地図上の事務所の場所に商号又は名称及び事務所名（本店又は支店名）を記入する。
- ③ 事務所が複数ある場合は、用紙をコピーし追加記入する。（当該面の次に添付する。）

「事務所所在地の略図」作成例



18 事務所の写真

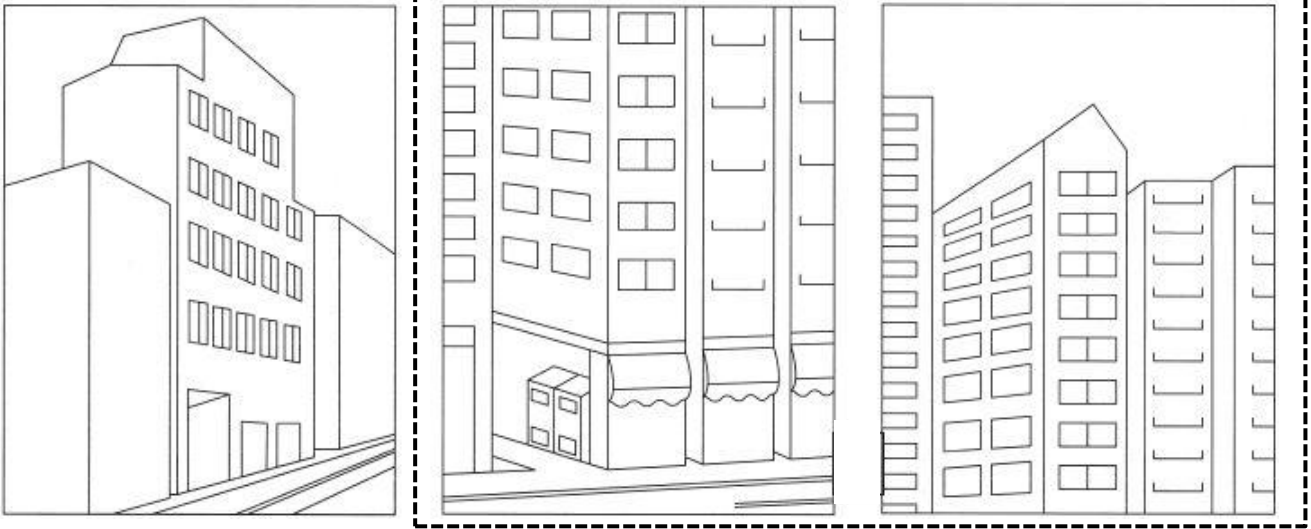
- ① 事務所の所在、状況、独立した形態をそなえているかが分かるように、写真ははがれないようにのり付けする（枚数の上限はありません）。台紙が不足した場合は、コピーして追加する。
- ② 免許申請受付日現在で、**3か月以内**に撮影した、申請内容と一致している**鮮明な写真**（耐水性、耐摩耗性があること。）を添付すること。
- ③ 戸建て住宅の一部を事務所とする場合、同一フロアに他の法人等と同居している事務所の場合等は、37ページの写真のほか、間仕切り部分等の写真を追加し、平面図等を添付する（6ページを参照のこと）。
※ その他、必要に応じて、後日写真を追加提出していただくことがあります。

「写真台紙（１）～（４）」のり付け例

※写真ののり付け方向は、縦・横どちらでも結構です。

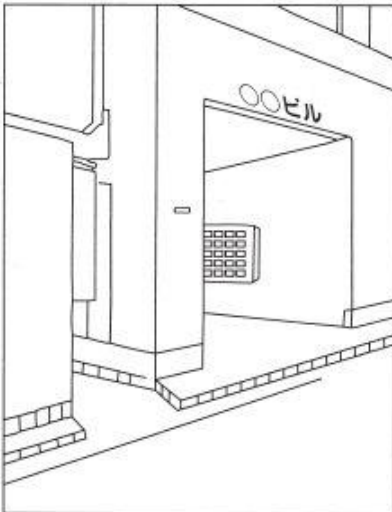
建物の全景

※全景が写真一枚に入りきらない場合は、何枚かに分けて写す。



★ 事務所がビル内等に所在する場合は、以下の写真をのり付けすること。

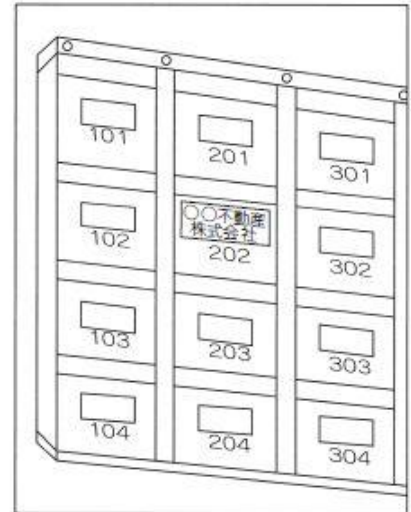
建物の入口付近



テナント表示

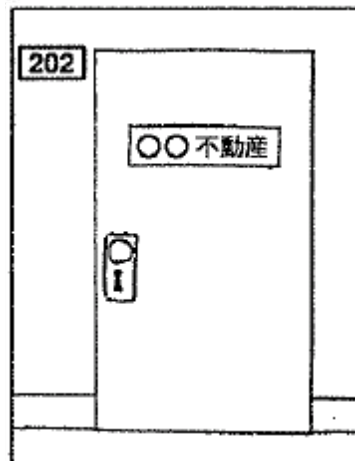
建物入口付近のテナント表示（ない場合は集合ポスト）

※「株式会社」等を省略せず、**商業登記のとおり商号**を表示すること。



事務所の入口

- ★ 商号又は名称を掲示した入口全体の写真。商号は**商業登記のとおり**に、名称は**山口県に届出をしてあるとおり**に表示する。
- ★ 従たる事務所の場合は、支店、営業所名等も掲示すること。
- ※ 入口全体を撮影したときに、商号等が判読できない場合は、入口全体の写真の他に、別途商号等のみの写真をのり付けすること。
- ※ 同一フロア内に他の法人等と同居している場合は、共通の入口と事務所の入口の両方の写真が必要となります。



貼付け例

事務所の写真

写真

撮影年月日 年 月 日

写真

撮影年月日 年 月 日

①

②

事務所の外部写真（建物全景・入口付近）

事務所の内部写真（業者票・報酬額票を含む）更新

台紙を追加し、③、④・・・と同じように貼り付けてください。

19、20 略歴書『添付書類(3)』『添付書類(8)』

- ① 代表者、役員、政令使用人、専任の宅地建物取引士、相談役、顧問、監査役について記載する。
- ② 「職名」の欄は、申請する業者での履歴事項全部証明書による役名、専任の宅地建物取引士等の別を記入する。
- ③ 「登録番号」の欄は、取引士の資格を有する方は、専任の取引士でない場合も必ず登録番号を記入する。
- ④ 「職歴」の欄の記入について
 - 宅建業以外の業種に従事した場合も、勤務した法人等の商号（会社名）及び職務内容を記入し、申請する法人の役員、代表者及び専任の取引士就任日も現在に至るまで正しく詳細に記入する。
 - 「期間」の欄は、「自」に就職又は就任、「至」に退職又は退任の年月日を記入する。
 - 他の法人の役員又は従業者を兼務する場合は、その全てを記入する（常勤・非常勤の別も記入）。
- ⑤ 「専任の取引士」「代表者」「政令使用人」が他社の非常勤役員の場合、非常勤である旨の証明書を添付すること。
- ⑥ 対象者に未成年がいる場合は、その法定代理人の略歴書も添付すること。
- ⑦ 一枚に書ききれない場合は、用紙をコピーし追加記入する。
- ⑧ 専任の宅地建物取引士が代表者、役員または政令使用人を兼務する場合は、添付書類（3）の略歴書を添付すること（添付書類（8）は添付不要）。

「略歴書」の記入例（代表者、役員、政令使用人、監査役）

添 付 書 類 (3)

略 歴 書

(A4)

(フリガナ) 氏名	ヤマグチ タロウ 山口 太郎		
職名	代表取締役	登録番号	35-11111
職歴	期 間	従 事 し た 職 務 の 内 容	
	自昭和56年4月1日 至昭和62年9月30日	山口商会(有) 勤務(営業)	
	自昭和62年10月1日 至平成12年3月31日	山口不動産販売(株) 代表取締役(常勤)	
	自平成12年4月1日 至平成17年4月30日	山口不動産販売(株) 非常勤取締役	
	自平成15年4月1日 至 年 月 日	(株)防府不動産 監査役(非常勤)	
	自平成17年7月1日 至 年 月 日	(株)山口不動産設立 代表取締役(常勤)	
	自平成23年11月1日 至 年 月 日	(株)山口不動産商事に商号変更	
	自平成25年12月1日 至 年 月 日	同社本店の専任の宅地建物取引士に就任 現在に至る。	

本人が取引士である場合は記入
他の法人の役員又は従業者等を兼務する場合は、その全てを記入

職務内容を記入すること

上記のとおり相違ありません。

令和〇年〇〇月×日

氏名 山口 太郎

添付書類（8）

他の法人の役員又は従業者等を兼務する場合は、その全てを記入

略歴書（専任の宅地建物取引士等）

住所	山口市大内御堀〇〇〇番地 電話番号（083）923-XXXX		
(フリガナ) 氏名	シモノセキ ハナコ 下関 花子	生年月日	昭和44年4月4日
職名	専任の宅地建物取引士	登録番号	35-22222
職歴	期 間	退職・退任したものは下段に日付を記入	
	自昭和62年10月1日 至平成12年3月31日	従事した職務の内容 やまぐち不動産(株) 不動産営業勤務	
	自平成12年12月1日 至 年 月 日	同社本店の専任の宅地建物取引士に就任 現在に至る。	

職務内容を記入すること

上記のとおり相違ありません。

令和〇年〇〇月×日

氏名 下関 花子

21 代表者等の連絡先に関する調書『添付書類(9)』

代表者、役員及び政令使用人について、その者の氏名、住所、電話番号を記入すること。
※一枚に書ききれない場合は、用紙をコピーし追加記入する。

添付書類（9）

代表者等の連絡先に関する調書

免許を受けようとする者（法人である場合においては、その役員）		
(フリガナ) 氏名	住 所	電 話 番 号
ヤマグチ タロウ 山口 太郎	山口市大内御堀〇〇〇番地	083-823-XXXX
政令第二条の二で定める使用人		
(フリガナ) 氏名	住 所	電 話 番 号
ヤマグチ イチロウ 山口 一郎	山口市大内御堀XXX番地	083-823-△△△△

上記のとおり相違ありません。

令和〇年〇〇月×日

氏名 代表取締役 山口 太郎

22 資産の状況を示す書面『添付書類(5)』【個人申請のみ】

- 資産とは、宅建業に関する資産に限らず、他の事業の用に供している資産及び私生活用の資産も含む。
- 「年月日」は、免許申請日（更新を含む）前3か月以内の日付であること。
- 「資産」の「土地」「建物」「備品」及び「権利」の欄は、時価で記入する。
- 「摘要」欄は、土地建物の種類、面積等を記入すること。

「資産の状況を示す書面」記入例

(A4)

添付書類(5)

資産の状況を示す書面

令和〇年〇月×日現在

資 産	価 格 (円)	摘 要
資 産		
現金預金	7,000,000円	
有価証券	—	
未収入金	—	
土 地	40,000,000円	宅地 250坪 (周南市)
建 物	10,000,000円	100㎡ (山口市)
備 品	3,500,000円	
権 利	150,000円	電話加入権 他
その 他	—	
計	60,650,000円	
負 債		
借入金	30,000,000円	銀行借入れ
未払金	500,000円	
預り金	—	
前受金	—	
その 他	—	
計	30,500,000円	

備 考

- 1 この調書は、個人の業者のみが記入すること。
- 2 「権利」とは、営業権、地上権、電話加入権その他の無形固定資産をいう。

23 貸借対照表、損益計算書【法人申請のみ】

法人で免許を申請する場合のみ添付する（確定申告書ではありません）。

- ※1 商号・決算期間が確認できる決算書の「表紙」を添付する。
- ※2 決算書の商号、主たる事務所の所在地、代表者名等が申請内容と異なる場合、変更内容が確認できる履歴事項全部証明書又は閉鎖事項全部証明書を添付する。

■ 新規免許申請の場合

- 存続法人 … 申請直前 **1か年分**（納税証明書の決算期と一致しない場合は、納税証明書と同期のもの）の商号・決算期間が確認できる決算書の「表紙」「貸借対照表」及び「損益計算書」を添付する。
※必要に応じて、別に内訳を求めることがあります。
 - 新設法人 … 会社設立の年月日を記入した「開始貸借対照表」を下記を参考にして作成し、添付する。
- （注）いわゆる休眠法人であった法人は事前にご相談ください。

○ 法人設立時の「開始貸借対照表」の作成例

開始貸借対照表			
令和〇年〇月〇日現在			
資 産		負 債 ・ 資 本	
科 目	金 額	科 目	金 額
現 金	10,000,000 円	資 本 金	10,000,000 円
合 計	10,000,000 円	合 計	10,000,000 円

※会社設立の年月日を記入する。

■ 更新免許・免許換え申請の場合

- ◇ 申請直前 **1か年分**の「表紙」「貸借対照表」及び「損益計算書」を添付する。
- ◇ 26 ページ以降の宅地建物取引業経歴書に記載された金額と照合するので、宅地建物取引業経歴書の合計金額と決算書の金額が一致しない場合は、下記の記入例のように（ ）で内書きしたり明細をつけるなど、分かりやすくすること。

○ 「損益計算書」の記入例

損 益 計 算 書			
自 令和〇年 7 月 1 日			
至 令和〇年 6 月 30 日 (単位 円)			
(売上高)			
売 上 高	96,870,000	手数料	2,070,000
		売却	93,000,000
(売上原価)			
売 上 原 価	5,321,000	購入	4,200,000

24 納付額及び納税証明書

- ① 宅地建物取引業経歴書の期間で直前1か年分の決算書と対応する期間のものを添付する。
- ② 必ず申告済のものであること。

■ 法人の場合

税務署が発行する直前1か年分の法人税の納税証明書（様式その1（納税額等証明用）のみ）を添付する。
（発行日から3か月以内のもの）

※ 新規免許申請で新設法人の場合は添付不要。

※ 新規免許申請でいわゆる休眠法人であった場合は事前にご相談ください。

■ 個人の場合

- | | | |
|---|----------|--|
| { | 個人業者 …… | 税務署が発行する直前1か年分の所得税の納税証明書（様式その1（納税額等証明用）のみ）を添付する。（発行日から3か月以内のもの） |
| | 給与所得者 …… | 区市町村が発行する直前1か年分の課税証明書（発行日から3か月以内のもの）を添付する。なお、課税証明書がとれない場合は直前1か年分の源泉徴収票（法人の代表者印のあるもの）を添付する。 |
- ||
(新規免許申請のみ)

25 商業登記簿謄本（履歴事項全部証明書）【法人申請のみ】

- ① 法人で免許を申請する場合のみ添付する（**現在事項全部証明書では受付できません**）。
- ② 目的欄には、宅地建物取引業を営む旨の文言が記載されていることが必要（新規申請・更新申請）。
- ③ 本店（主たる事務所）所在地の法務局（登記所）で発行されるもので、発行日から3か月以内のもの。
- ④ 登記事項は、現在の内容とすべて一致していることが必要。
 - 更新免許申請の際、**登記事項と現在の内容が一致していない場合で、58もしくは59ページの変更届出事項に該当する場合は、必ず変更届を提出する。**（56ページ以降を参照。）
 - 登記事項が現在の内容と一致しない場合は、申請前に変更登記を完了させること。
- ⑤ 実際に事務所のある場所と登記上の本店所在地が一致していることが必要。
- ⑥ 農業協同組合等、役員を必要としない法人の場合は、履歴事項全部証明書のほか役員の選出についての会議の議事録の写し等も添付する。

26 代表者の住民票【個人申請のみ】

個人申請の場合のみ添付する。

- 発行日から3か月以内のものを添付する。

27 常勤であることを示す書面【新規申請のみ】

代表者、専任の取引士及び政令使用人について、以下の書類を添付すること。

- ① 法人：社会保険証の写しまたは資格取得確認及び標準報酬月額決定通知書の写し
※このほかに給与台帳の写し及び出勤簿の写し（原本証明をしたもの）を求めることがあります。
 - ② 個人：申請前3か月分の給与台帳及び出勤簿の写し
- 上記書類の提出ができない場合は事前にご相談ください。

28 事務所内の間取図・配置図

事務所内部の間取及び応接、事務机等の配置が分かる図面を添付する。

7.新規免許を受けた後の手続き

■ 営業保証金の供託を行う場合

- ◇ 宅建業法では、宅地建物の取引が公正かつ安全に行われるよう多くの規制をしていますが、それでも事故が発生することがあります。これらの取引によって生じた債務について弁済を一定範囲で担保するための措置として、あらかじめ最寄りの「供託所」（下表の「供託所一覧」参照）に法定の「営業保証金」を供託することにより、取引をした者は、取引により生じた損害に相当する金銭の還付を受けることができることとしています。
- ◇ 宅建業の営業を開始するためには、新規免許を受けた（山口県から免許通知のハガキが届いた）後、「営業保証金」を供託し、その供託物受入れの記載のある供託書の写しを添付して、山口県知事に所定の届出をしなければなりません。
- ◇ **この届出を行った後でなければ、営業を開始することはできません。**届出をしないで営業した場合は、懲役及び罰金の併科に処せられることがありますのでご注意ください。

- 免許通知のハガキが届きましたら、本店（主たる事務所）の所在地を管轄する供託所へ法定の営業保証金を供託し、①供託書の写し（2部）②「営業保証金供託済届出書」（2部）に必要事項を記入の上、山口県に届出し、免許証の交付を受けてください。
- なお、供託に際し供託所に持参するもの等、供託手続の詳細については下記供託所にお問い合わせください。
- また、**この全ての手続きを免許日から3か月以内に完了しなければなりません。この期日を経過すると免許を取り消される場合もありますのでご注意ください。**
- 免許失効後、新たに免許を取得した場合、その新たな免許についての営業保証金を供託しなければなりません。

《供託所一覧》

供託所	所在地	電話番号
山口地方法務局（本局）	753-8577 山口市中河原町6-16（山口地方合同庁舎2号館）	083-922-2295（代表）
周南支局	745-0823 周南市周陽2丁目8-33	0834-28-0244
萩支局	758-0074 萩市平安古町599-3（萩地方合同庁舎）	0838-22-0478
岩国支局	741-0061 岩国市錦見1丁目16-35（岩国法務合同庁舎）	0827-43-1125
下関支局	750-0025 下関市竹崎町4丁目6-1（下関地方合同庁舎）	083-234-4000
宇部支局	755-0044 宇部市新町10-33（宇部地方合同庁舎）	0836-21-7211

供託額

- 主たる事務所（本店） …… 1,000万円
- 従たる事務所（支店等） …… 500万円（1店につき）

※ なお、営業保証金は現金のほか、国際証券、地方債証券等法令で定める有価証券及び振替国債による供託も可能です。

■ 保証協会に加入する場合

- ◇ 宅地建物取引業保証協会は国土交通大臣から指定を受けた公益社団法人で、宅建業に関して、苦情の解決、従事者に対する研修、取引により生じた債務の弁済等の業務を行っています。宅地建物の取引によって債権が生じた方は、同保証協会の認証を得て、営業保証金相当額の範囲内において弁済を受けられるようになっています。
- ◇ **弁済業務保証金分担金を支払い、保証協会に加入すれば、前記の営業保証金を供託する必要はありません。**

- 現在、宅地建物取引業保証協会は下記の2者が指定されていますが、いずれか一方にしか加入できません。
- 保証協会への加入は、保証協会の社員になり得る資格、会費等の規定もあり、入会審査等に日数を要しますので、加入をご希望の方は、できるだけ早く直接下記までお問い合わせください。

(公社) 全国宅地建物取引業保証協会 山口本部	(公社) 不動産保証協会 山口県本部
754-0021 山口市小郡黄金町5-16 (山口県不動産会館) 電話：083 (973) 7112	〒754-0021 山口市小郡黄金町11番31号 電話：083 (974) 2103

弁済業務保証金分担金の納付額

- 主たる事務所 (本店) …… 60万円
- 従たる事務所 (支店等) …… 30万円 (1店につき)

※ なお、加入の際は、別途加入金等が必要となりますので、併せて直接保証協会へお問い合わせください。

■ 宅地建物取引士の「勤務先」等の変更登録申請

- 宅地建物取引士の方は、「勤務先 (業者名)」及び「免許証番号」を、資格登録をしている都道府県知事に変更登録申請しなければなりません (9ページ「宅地建物取引士資格登録簿登録事項の変更登録申請」参照)。
 - ※ 専任の宅地建物取引士の方は、免許を取得した後、必ず「勤務先 (業者名)」及び「免許証番号」の変更登録申請を各自で行ってください。
- 山口県で資格登録をされている方は、「宅地建物取引士資格登録簿変更登録申請書 (様式第七号)」で申請してください。その際に必要な書類は次のとおりです (9ページを参照)。
 - ◇ 在職証明書 (入社日の記入があり、代表者が証明) ※本人が代表者の場合は宅建業免許証の写しでも可。
- 山口県以外で資格登録をされている方は、資格登録をされている各都道府県知事に申請してください。なお、必要書類等詳細は、各都道府県の担当課にお問い合わせください。

■ 「標識の掲示等」の義務

- 宅建業者は免許取得後、宅建業法で次のようなことを守る必要があります。
 - ◇ 「従業者証明書の携帯等」の義務
 - ◇ 「帳簿の備付け」の義務
 - ◇ 「標識 (業者票及び報酬額表) の掲示等」の義務
- } 詳細については47、49～55ページを参照

■ 免許を受けた後「標識の掲示等」の義務

宅建業者は、免許取得後、法令、規則を守らなければなりません。その中で次のような「標識の掲示等」の義務が課せられています。

「証明書の携帯等」の義務

○ 証明書の携帯等

宅建業者は、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、その者をその業務に従事させてはならない（法第48条第1項）。

○ 証明書の提示

従業者は、取引の関係者の請求があったときは、従業者証明書を提示しなければならない（法第48条第2項）。

○ 従業者名簿への記載

宅建業者は、事務所ごとに従業者名簿を備え、従業者の氏名、主たる職務内容、宅地建物取引士であるか否かの別等の一定の事項を記載し、取引の関係者の請求があったときは、閲覧に供しなければならない（法第48条第3項、第4項）。また、宅建業者は、従業者名簿を最終の記載日から**10年間**保存しなければならない（規則第17条の2第4項）。

「帳簿の備付け」の義務

○ 帳簿の備付け

宅建業者は、事務所ごとに、業務に関する帳簿を備え付けなければならない（法第49条）。

○ 帳簿への記載

宅建業者は、取引のあったつど帳簿に、取引年月日、取引物件の所在・面積・代金・報酬の額、取引に関与した他の宅建業者の氏名等の一定事項を記載しなければならない（法第49条、規則第18条第1項）。

○ 帳簿の閉鎖及び保存

宅建業者は、各事業年度末日に帳簿を閉鎖し、閉鎖後**5年間**（自ら売主となる新築住宅に係るものは10年間）保存しなければならない（規則第18条第3項）。

「標識の掲示等」の義務

宅建業者は、公衆の見やすい場所に、宅建業者である旨の標識（業者票、報酬額表）を掲示しなければならない（法第50条第1項、規則第19条第1項、法第46条第4項）。

※報酬額表は令和6年6月21日国土交通省告示第949号で改正（令和6年7月1日施行）されていますので、改正後の表を掲示してください。

※報酬額表（「宅建業者が宅地建物の売買等に関して受け取ることができる報酬の額」）は国土交通省ホームページよりダウンロードできます。https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000266.html

【従業者証明書】

様式第八号（第十七条関係）

表

写真 2.4 cm 3.0 cm	従業者証明書 従業者証明書番号
	従業者氏名 (年 月 日生)
	業務に従事する事務所名称及び所在地
	この者は、宅地建物取引業者の従業者であることを証明します。
	証明書有効期間 年 月 日から 年 月 日まで
(年 月撮影)	免許証番号 国土交通大臣()第 号
主たる事務所の所在地 代表者氏名	商号又は名称

備考

宅地建物取引業法抜すい

第48条 宅地建物取引業者は、国土交通省令の定めるところにより、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、その者をその業務に従事させてはならない。

2 従業者は、取引の関係者の請求があったときは、前項の証明書を提示しなければならない。

部署名ではなく仕事の内容（営業・経理・事務等）

様式第八号の二（第十七条の二関係）

従業者名簿					
氏名	従業者証明書番号	主たる職務内容	宅地建物取引士であるか否かの別	この事務所の従業者となった年月日	この事務所の従業者でなくなった年月日

備考

- 「従業者証明書番号」の欄には、法第48条第1項の証明書の番号を記入すること。
- 「宅地建物取引士であるか否かの別」の欄には、「宅地建物取引士である者には○印をつけること。
- 一時的に業務に従事する者についても記載すること。
- 記載すべき事由が発生した場合には、2週間以内に記載すること。なお、記載事項について変更、訂正等をするときは、変更、訂正等をする前の文字等は、なお残しておくこと。

様式第九号（第十九条関係）

標 識

宅地建物取引業者票	
免許証番号	国土交通大臣()第 号
免許有効期間	年 月 日から 年 月 日まで
商号又は名称	
代表者氏名	
この事務所の代表者氏名	
この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の数	(宅地建物取引業に従事する者の数) (人)
主たる事務所の所在地	電話番号()

備考

本標識中、「この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の数」欄の「宅地建物取引業に従事する者の数」は、「この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の数」について変更があった場合のみ、変更すること。

8.業者の供託・納付義務

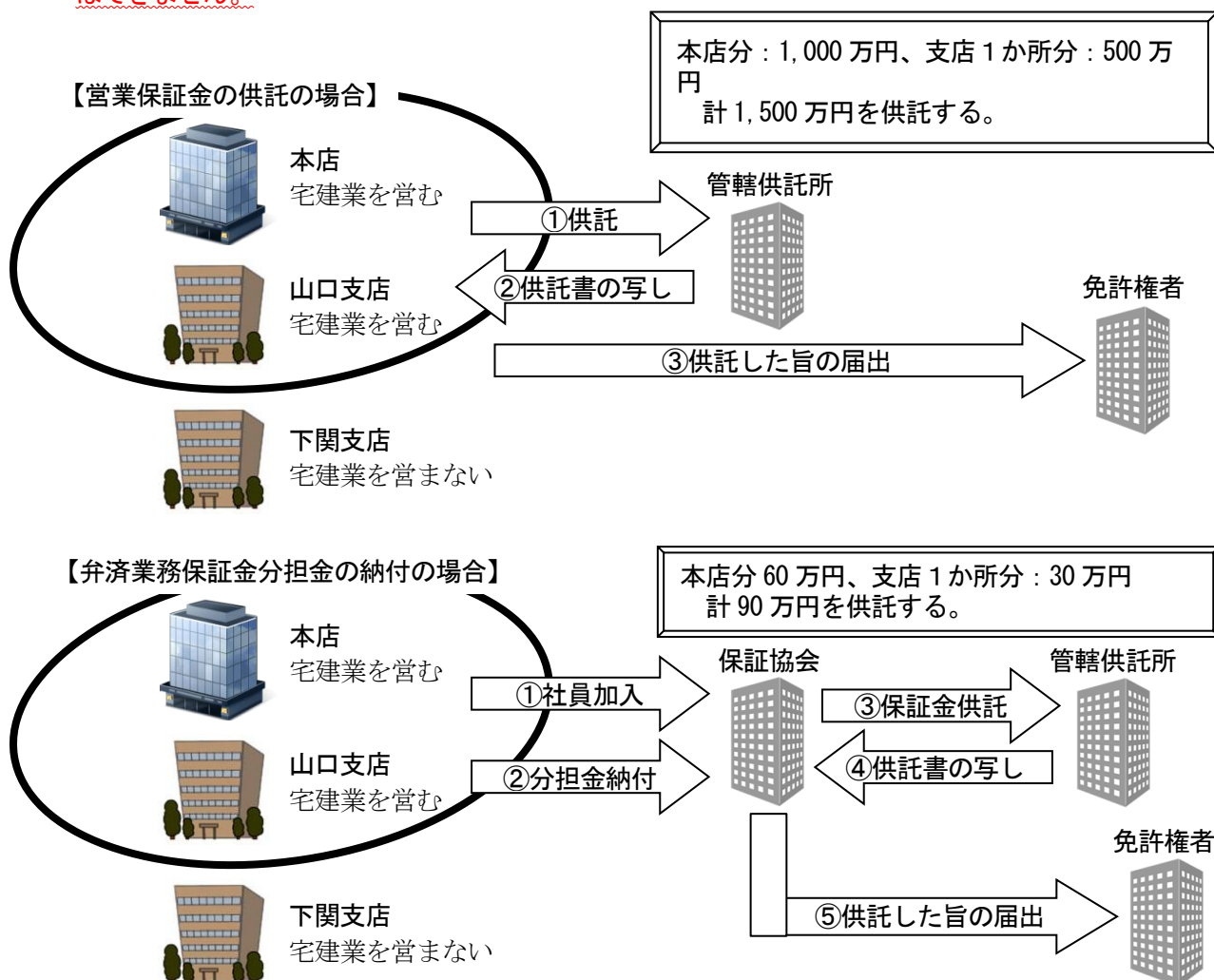
★ 保証協会への弁済業務保証金分担金の納付が必要です。

- 「営業保証金」とは、宅建業の取引により生じた債権の支払を担保するために営業の開始にあたって宅建業者が主たる事務所（本店）の所在地を管轄する供託所に供託する保証金
- 「弁済業務保証金分担金」とは、社員である宅建業者の宅建業の取引により生じた債権の弁済業務を代わって行う宅地建物取引業保証協会が、弁済業務保証金として一括して供託するため、個々の債権の弁済の原資として各社員が納付する分担金をいいます。

営業保証金の供託額は、主たる事務所につき1,000万円、その他の事務所につき事務所ごとに500万円の割合による金額の合計額（令第2条の4）

弁済業務保証金分担金の額は、主たる事務所につき60万円、その他の事務所につき事務所ごとに30万円の割合による金額の合計額（令第7条）となります。

営業保証金又は弁済業務保証金の供託手続きが完了した旨の届出を行うまでは、宅建業を営むことはできません。



- ・宅地建物取引業者は、営業保証金を主たる事務所のもよりの供託所に供託しなければならない。（法第25条第1項）
- ・次の各号に掲げる者は、当該各号に掲げる日までに、弁済業務保証金に充てるため、主たる事務所及びその他の事務所ごとに政令で定める額の弁済業務保証金分担金を当該宅地建物取引業保証協会に納付しなければならない。（法第64条の9）
 - 一 宅地建物取引業者で宅地建物取引業保証協会に加入しようとする者 その加入しようとする日

9.報酬額表、業者票の掲示

★ 事務所には業者票・報酬額表、物件の案内所・モデルルーム等には業者票を掲示しなければなりません。


業者票の掲示が必要

専任の取引士の配置が必要

報酬額表の掲示が必要

1)法第3条第1項の事務所（令第1条の2）


①本店又は支店
②継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で政令使用人を置くもの



本店

〇〇支店等の事務所


← 従業者数に応じた専任の取引士を配置




2)法第31条の3第1項の事務所等（規則第15条の5の2）

次に掲げる場所のうち、**契約の締結を行うもの又は契約の申込の受理を行うもの**


① 継続的に業務を行う施設を有する場所で事務所以外のもの
② 10区画以上の宅地又は10戸以上の建物の分譲（以下、「一団の宅地建物の分譲」という。）を案内所を設置して行う場合、その案内所
③ 一団の宅地建物の分譲の代理・媒介を案内所を設置して行う場合、その案内所
④ 業務に関する展示会等の催しを実施する場合、その実施場所



①特定プロジェクトの
為の現地事務所等
(規則第15条の5の2第1号)




②③現地案内所、モデルルーム等
(代理・媒介の場合を含む)
(規則第15条の5の2第2号及び第3号)



④不動産フェア、相談会等のイベント会場
(規則第15条の5の2第4号)

← 1名以上の専任の取引士を配置





①特定プロジェクトの
為の現地事務所等
(規則第19条第1項第1号)



②分譲現地
(規則第19条第1項第2号)



③現地案内所、モデルルーム等
(代理・媒介の場合を含む)
(規則第19条第1項第3号及び第4号)



④不動産フェア、相談会等の
イベント会場
(規則第19条第1項第5号)

■「標識の掲示等」の義務

宅建業者は、公衆の見やすい場所に、宅建業者である旨の標識（業者票、報酬額表）を掲示しなければならない。（法第50条第1項、規則第19条第1項、法第46条第4項）

表記 ○：必要 ー：不要 ■：土地に定着している案内所等以外は クーリングオフの適用があります。	専任の 取引士 設置	標識の 様式	標識に記載する事項								
			代表者名・ 事務所所在地	免許番号・ 免許期間・ 商号	専任の 取引士の 氏名	業務 態様	物件の 名称 所在地等	売主の 名称・ 免許 番号	現況・ 地目・ 道路 位置 指定 日・ 建築 確認 日等	クー リン グ オ フ 制 度 の 適 用 が あ る 旨 の 表 示	
① 事務 所	a 宅建業者の本店又は支店	○	第9号	○	○	ー	ー	ー	ー	ー	
	b 継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で政令使用人を置くもの	○	第9号	○	○	ー	ー	ー	ー	ー	
	② 契約の締結又は契約の申込みを受けるもの	a 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	○	第10号	○	○	○	契約申込	○	ー	ー
		b 一団の宅地建物の分譲を行う案内所	○	第10号	○	○	○	契約申込	○	ー	■
		c 他の宅建業者の一団の宅地建物の分譲の代理又は媒介を行う案内所	○	第11号の2	○	○	○	契約申込	○	○	ー
d 展示会その他の催しの実施場所		○	第10号	○	○	○	契約申込	○	ー	■	
③ 交通省令で定める場 所以外の国土	a 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	ー	第10号の2	○	ー	○	案内等	○	ー	○	
	b 一団の宅地建物の分譲をする場合における当該宅地・建物の所在する場所	ー	第11号	○	ー	ー	ー	ー	○	ー	
	c 一団の宅地建物の分譲を行う案内所	ー	第10号の2	○	ー	○	案内等	○	ー	○	
	d 他の宅建業者の一団の宅地建物の分譲の代理又は媒介を行う案内所	ー	第11号の3	○	ー	○	案内等	○	○	ー	
	e 展示会その他の催しの実施場所	ー	第10号の2	○	ー	○	案内等	○	ー	○	

① 法第3条第1項の事務所

- a 本店又は支店
- b 継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で政令使用人を置くもの

② 法第31条の3第1項の事務所等

- a 継続的に業務を行う施設を有する場所で事務所以外のもの
- b 一団の宅地建物の分譲を行う場合の案内所
- d 展示会その他の催しの実施場所

様式第九号（第十九条関係）

標 識	
宅 地 建 物 取 引 業 者 票	
免 許 証 番 号	国土交通大臣 () 第 () 号
免 許 有 効 期 間	年 月 日から 年 月 日まで
商 号 又 は 名 称	
代 表 者 氏 名	
この事務所の代表者氏名	
この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の数	(宅地建物取引業に従事する者の数) 人
主たる事務所の所在地	電話番号 ()

35cm以上

様式第十号（第十九条関係）

標 識	
宅 地 建 物 取 引 業 者 票	
この標識は、宅地建物取引業者としての免許の主要な内容とこの場所における業務の内容を表示しています。	
免 許 証 番 号	国土交通大臣 () 第 () 号
免 許 有 効 期 間	年 月 日から 年 月 日まで
代 表 者 氏 名	
商 号 又 は 名 称	
主たる事務所の所在地	電話番号 ()
この場所における業務の内容	業 務 の 態 様
	契 約 の 締 結 ・ 契 約 の 申 込 み の 受 理 等
取 扱 住 宅 建 物 の 内 容	取 扱 住 宅 建 物 の 内 容
	所 在 地

35cm以上

③ 法第 50 条第 1 項の事務所等以外で宅建業の業務を行う場所

- a 継続的に業務を行う施設を有する場所で事務所以外のもの
- c 一団の宅地建物の分譲を行う場合の案内所
- e 展示会その他の催しの実施場所

様式第十号の二 (第十九条関係)

標 識			
宅地建物取引業者票			
この標識は、宅地建物取引業者としての免許の主要な内容とこの場所で行うこととしている業務の内容を表示しています。			
免 許 証 番 号	国土交通大臣 () 第 号 知事		
免 許 有 効 期 間	年 月 日から 年 月 日まで		
商 号 又 は 名 称			
代 表 者 氏 名			
主たる事務所の所在地	電話番号 () -		
この場所における業務の内容	業務の態様	案内等	
	取り扱う宅地建物の内容	名称	
		所在地	
この場所においてした契約等については、宅地建物取引業法第 37 条の 2 の規定によるクーリング・オフ制度の適用があります。			
35 cm 以上			

③ 法第 50 条第 1 項の事務所等以外で宅建業の業務を行う場所

- b 一団の宅地建物の分譲時に当該宅地又は建物の所在地に掲示する場合

様式第十一号 (第十九条関係)

標 識			
宅地建物取引業者票			
この標識は、宅地建物取引業者としての免許の主要な内容とこの場所で分譲する宅地建物の内容を表示しています。			
免 許 証 番 号	国土交通大臣 () 第 号 知事		
免 許 有 効 期 間	年 月 日から 年 月 日まで		
代 表 者 氏 名			
主たる事務所の所在地	電話番号 () -		
商 号 又 は 名 称			
現 況 地 目 及 び 地 目 別 面 積	宅 地 農 地	山 林 其 他	
道 路 位 置 指 定 年 月 日 及 び 番 号	年 月 日 第 号		
建 築 確 認 年 月 日 及 び 番 号	年 月 日 第 号		
70 cm 以上			

② 法第 31 条の 3 第 1 項の事務所等

- c 他の宅建業者の一団の宅地建物の分譲の代理又は媒介を行う場合の案内所

様式第十一号の二 (第十九条関係)

標 識			
宅地建物取引業者票 (代理・媒介)			
この標識は、宅地建物取引業者としての免許の主要な内容とこの場所で分譲する宅地建物の内容を表示しています。			
免 許 証 番 号	国土交通大臣 () 第 号 知事		
免 許 有 効 期 間	年 月 日から 年 月 日まで		
商 号 又 は 名 称			
代 表 者 氏 名			
主たる事務所の所在地	電話番号 () -		
この場所における業務の内容	業務の態様	契約の締結・契約の申込みの受理等	
	取り扱う宅地建物の内容	名称	
		所在地	
売 主	商号又は名称	免許証番号	国土交通大臣 () 第 号 知事
この場所においてした契約等については、宅地建物取引業法第 37 条の 2 の規定によるクーリング・オフ制度の適用があります。			
35 cm 以上			

③ 法第 50 条第 1 項の事務所等以外で宅建業の業務を行う場所

- d 他の宅建業者の一団の宅地建物の分譲の代理又は媒介を行う場合の案内所

様式第十一号の三 (第十九条関係)

標 識			
宅地建物取引業者票 (代理・媒介)			
この標識は、宅地建物取引業者としての免許の主要な内容とこの場所で分譲する宅地建物の内容を表示しています。			
免 許 証 番 号	国土交通大臣 () 第 号 知事		
免 許 有 効 期 間	年 月 日から 年 月 日まで		
商 号 又 は 名 称			
代 表 者 氏 名			
主たる事務所の所在地	電話番号 () -		
この場所における業務の内容	業務の態様	案内等	
	取り扱う宅地建物の内容	名称	
		所在地	
売 主	商号又は名称	免許証番号	国土交通大臣 () 第 号 知事
この場所においてした契約等については、宅地建物取引業法第 37 条の 2 の規定によるクーリング・オフ制度の適用があります。			
35 cm 以上			

■ 報酬額表（法第46条第1項）

宅建業法第46条第1項の規定に基づき、宅建業者が宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関して受けることのできる報酬の**上限額**は次のとおり定められています。

○国交省ホームページよりダウンロードできます。 https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/l_6_bt_000266.html

宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることのできる報酬の額

(昭和四十五年十月二十三日建設省告示第五百五十二号)
令和六年六月二十一日国土交通省告示第九百四十九号

第一 定義

この告示において、「消費税等相当額」とは消費税法（昭和六十三年法律第八号）第二条第一項第九号に規定する課税資産の譲渡等につき課されるべき消費税額及び当該消費税額を課税標準として課されるべき地方消費税額に相当する金額をいう。

第二 売買又は交換の媒介に関する報酬の額

宅地建物取引業者（課税事業者（消費税法第五条第一項の規定により消費税を納める義務がある事業者をい、同法第九条第一項本文の規定により消費税を納める義務が免除される事業者を除く。）である場合に限る。第三から第五まで、第七から第十まで及び第十一④において同じ。）が宅地又は建物（建物の一部を含む。以下同じ。）の売買又は交換の媒介に関して依頼者から受けることのできる報酬の額（当該媒介に係る消費税等相当額を含む。）は、依頼者の一方につき、それぞれ、当該売買に係る代金の額（当該売買に係る消費税等相当額を含まないものとする。）又は当該交換に係る宅地若しくは建物の価額（当該交換に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該交換に係る宅地又は建物の価額に差があるときは、これらの価額のうちのいずれか多い価額とする。）を次の表の上欄に掲げる金額に区分してそれぞれの金額に同表の下欄に掲げる割合を乗じて得た金額を合計した金額以内とする。

二百万円以下の金額	百分の五・五
二百万円を超え四百万円以下の金額	百分の四・四
四百万円を超える金額	百分の三・三

第三 売買又は交換の代理に関する報酬の額

宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買又は交換の代理に関して依頼者から受けることのできる報酬の額（当該代理に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。）は、第二の計算方法により算出した金額の二倍以内とする。ただし、宅地建物取引業者が当該売買又は交換の相手方から報酬を受ける場合においては、その報酬の額と代理の依頼者から受ける報酬の額の合計額が第二の計算方法により算出した金額の二倍を超えてはならない。

第四 貸借の媒介に関する報酬の額

宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の媒介に関して依頼者の双方から受けることのできる報酬の額（当該媒介に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。）の合計額は、当該宅地又は建物の借賃（当該貸借に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該媒介が使用貸借に係るものである場合においては、当該宅地又は建物の通常の借賃をいう。以下同じ。）の一月分の一・一倍に相当する金額以内とする。この場合において、居住の用に供する建物の貸借の媒介に関して依頼者の一方から受けることのできる報酬の額は、当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合を除き、借賃の一月分の〇・五五倍に相当する金額以内とする。

第五 貸借の代理に関する報酬の額

宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の代理に関して依頼者から受けることのできる報酬の額（当該代理に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。）は、当該宅地又は建物の借賃の一月分の一・一倍に相当する金額以内とする。ただし、宅地建物取引業者が当該貸借の相手方から報酬を受ける場合においては、その報酬の額と代理の依頼者から受ける報酬の額の合計額が借賃の一月分の一・一倍に相当する金額を超えてはならない。

第六 権利金の授受がある場合の特例

宅地又は建物（居住の用に供する建物を除く。）の賃貸借で権利金（権利金その他いかなる名義をもってするかを問わず、権利設定の対価として支払われる金銭であって返還されないものをいう。）の授受があるものの代理又は媒介に関して依頼者から受ける報酬の額（当該代理又は媒介に係る消費税等相当額を含む。）については、第四又は第五の規定にかかわらず、当該権利金の額（当該貸借に係る消費税等相当額を含まないものとする。）を売買に係る代金の額とみなして、第二又は第三の規定によることができる。

第七 低廉な空家等の売買又は交換の媒介における特例

低廉な空家等（売買に係る代金の額（当該売買に係る消費税等相当額を含まないものとする。）又は交換に係る宅地若しくは建物の価額（当該交換に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該交換に係る宅地又は建物の価額に差があるときは、これらの価額のうちのいずれか多い価額とする。）が八百万円以下の金額の宅地又は建物をいう。以下同じ。）の売買又は交換の媒介に関して依頼者から受ける報酬の額（当該媒介に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。）については、宅地建物取引業者は、第二の規定にかかわらず、当該媒介に要する費用を勘案して、第二の計算方法により算出した金額を超えて報酬を受けることができる。この場合において、当該依頼者から受ける報酬の額は三十万円の二・一倍に相当する金額を超えてはならない。

第八 低廉な空家等の売買又は交換の代理における特例

低廉な空家等の売買又は交換の代理については、宅地建物取引業者が依頼者から受けることのできる報酬の額（当該代理に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。）は、第三の規定にかかわらず、第七の規定により算出した金額の二倍以内とする。ただし、宅地建物取引業者が当該売買又は交換の相手方から報酬を受ける場合においては、その報酬の額と代理の依頼者から受ける報酬の額の合計額が第七の規定により算出した金額の二倍を超えてはならない。

第九 長期の空家等の貸借の媒介における特例

長期の空家等（現に長期間にわたって居住の用、事業の用その他の用途に供されておらず、又は将来にわたり居住の用、事業の用その他の用途に供される見込みがない宅地又は建物をいう。以下同じ。）の貸借の媒介に関して依頼者の双方から受ける報酬の額（当該媒介に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。）の合計額については、宅地建物取引業者は、第四の規定にかかわらず、当該長期の空家等の借主である依頼者から受ける報酬の額が当該長期の空家等の借賃の一月分の一・一倍（居住の用に供する長期の空家等にあつては、当該媒介の依頼を受けるに当たって当該借主である依頼者の承諾を得ている場合を除き、〇・五五倍）に相当する金額以内である場合に限り、当該媒介に要する費用を勘案して、第四の規定により算出した金額を超えて、当該長期の空家等の借賃の一月分の二・二倍に相当する金額を超えない範囲内で報酬を受けることができる。

第十 長期の空家等の貸借の代理における特例

長期の空家等の貸借の代理については、次に掲げる報酬の額（第二号にあつては、その合計額）は、第五の規定にかかわらず、当該長期の空家等の借賃の一月分の二・二倍に相当する金額以内とする。一宅地建物取引業者が当該長期の空家等の借主である依頼者から受けることのできる報酬の額（当該代理に係る消費税等相当額を含む。次号において同じ。）（当該貸借の相手方から報酬を受ける場合を除く。）
二宅地建物取引業者が当該代理に係る貸借の相手方から報酬を受ける場合におけるその報酬の額と代理の依頼者から受けることのできる報酬の額の合計額（当該長期の空家等の借主である依頼者から受ける報酬の額が当該長期の空家等の借賃の一月分の一・一倍に相当する金額以内である場合に限る。）

第十一 第二から第十までの規定によらない報酬の受領の禁止

- 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関し、第二から第十までの規定によるほか、報酬を受けることができない。ただし、依頼者の依頼によって行う広告の料金の相当する額については、この限りでない。
- 消費税法第九条第一項本文の規定により消費税を納める義務が免除される宅地建物取引業者が、宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関し受けることのできる報酬の額は、第二から第十までの規定に準じて算出した額に百分の百を乗じて得た額、当該代理又は媒介における仕入れに係る消費税等相当額及び①ただし書に規定する額を合計した金額以内とする。

附則（令和六年六月二十一日国土交通省告示第九百四十九号）

この告示は、令和六年七月一日から施行する

10. 従業者証明書、従業者名簿

★ 宅建業者には従業者証明書を従業者に携帯させる義務、従業者には従業者証明書の提示義務があります。

ここでいう従業者については、法第31条の3第1項に定める「従事者」（P10参照）よりも広く解されており、非常勤の役員、一時的に業務の補助をするために臨時的に雇用されたパートタイム労働者、アルバイト等についても本条でいう従事者に含まれます。

- 宅建業者は、従業者証明書を携帯させなければ、業務に従事させてはなりません。
- また、従業者は取引関係者からの請求があれば、従業者証明書を提示しなければなりません。

- ・ 宅建業者は、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、その者をその業務に従事させてはならない。
(法第48条第1項)
- ・ 従業者は、取引の関係者の請求があったときは従業者証明書を提示しなければならない。
(法第48条第2項)

【従業者証明書】
様式第八号（第十七条関係）

表

2.4 cm	3.0 cm	従業者証明書		5.392 cm 以上 5.403 cm 以下
		従業者証明書番号		
写		従業者氏名	(年 月 日生)	8.547 cm 以上 8.572 cm 以下
真		業務に従事する事務所の名称及び所在地	この者は、宅地建物取引業者の従業者であることを証明します。	
		証明書の有効期間	年 月 日から 年 月 日まで	
		免許証番号	国土交通大臣()第 号	
		商号又は名称	知事	
		(年 月撮影)		
		主たる事務所の所在地		
		代表者氏名		

【宅建業に従事する者全て】



取引関係者から
請求があれば
提示する。



★ 宅建業者には、従業者名簿の備え付け・閲覧義務があります。

宅建業者は、従業者証明書の発行台帳である従業者名簿を事務所毎に備え付け、取引関係者から請求があったときには、閲覧させなければなりません。

従業者名簿の保存期間は、最終の記載を行った日から10年間です。

【従業者名簿の記載事項】（規則第17条の2第1項）

- 従業者の氏名、従業者証明書の番号
- 主たる職務内容（……部署名でなく具体的な職務）
- 宅地建物取引士であるかどうかの別
- 従業者となった年月日、従業者でなくなった年月日

様式第八号之二（第十七条之二関係）

氏名	従業者証明書番号	主たる職務内容	宅地建物取引士であるか否かの別	この事務所の従業者となった年月日	この事務所の従業者でなくなった年月日

部署名ではなく仕事の内容
(営業・経理・事務等)

備考 1 「従業者証明書番号」の欄には、法第48条第1項の証明書の番号を記入すること。
2 「宅地建物取引士であるか否かの別」の欄には、宅地建物取引士である旨に記入すること。

宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、従業者名簿を備え、従業者の氏名、第一項の証明書の番号その他国土交通省令で定める事項を記載し、取引の関係者から請求があったときは、従業者名簿をその者の閲覧に供しなければならない。(法第48条第3項、4項) また、宅建業者は、従業者名簿を最終の記載日から10年間保存しなければならない。(規則第17条の2第4項)

11.報酬額の制限、帳簿記載義務

★ 売買等の代理又は媒介の際に宅建業者が受け取ることができる報酬額は、上限額が規定されています。

■ 売買・交換^{※1}の場合の報酬額上限額

【媒介の場合】

取引の対象となる宅地又は建物の価額（消費税等相当額を除く。）から下表の報酬額割合を乗じて算出した額の合計額。ただし、低廉な空き家等^{※2}の売買又は交換の媒介について、依頼者から受ける報酬額は下表の報酬額割合を乗じて算出した額の合計額を超えて受領することができる。ただし、30万円の1.1倍を超えてはならない。

取引対象の価額(円) (消費税等相当額除く)	報酬額の上限額 ^{※3}	
	課税業者	免税業者
200万以下	5.5/100	5.2/100
200万超400万以下	4.4/100	4.16/100
400万超	3.3/100	3.12/100

【代理の場合】

上表にて算出した額（媒介の場合の報酬額）の2倍以内。ただし、売買又は交換の相手方から報酬を受ける場合においては、その報酬額と代理の依頼者から受ける報酬の額の合計額が上表にて計算した額の2倍を超えてはならない。

また、低廉な空き家等の売買又は交換の代理であって告示第二の計算方法により算出した金額を超えて報酬を受ける場合には、媒介契約の締結に際しあらかじめ、この規定に定める上限の範囲内で、報酬額について依頼者に対して説明し、合意する必要がある。

※1：交換の場合、取引の対象となる物件のうち、いずれか高い方の物件価格に基づき算出する。

※2：売買に係る代金の額（当該売買に係る消費税等相当額を含まないものとする。）又は交換に係る宅地若しくは建物の価額（当該交換に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該交換に係る宅地又は建物の価額に差があるときは、これらの価額のうちいずれか多い価額とする。）が八百万円以下の金額の宅地又は建物をいう。

※3：依頼した者の一方から受領することができる限度額（実際に支払う額はこの限度額内で、話し合いで決めるもの）

■ 賃借の代理・媒介の場合の報酬額上限額

下記①又は②の方法により算出した額

①地代又は家賃の1月分（消費税等相当額を除く。）の1.1倍（免税業者は1.04倍）^{※5}

②権利金^{※6}（礼金、契約一時金等契約終了時に返還されない金銭）の授受がある場合、権利金の額を売買に係る代金の額と見なし、上表にて計算した額。（居住用建物の賃貸借の場合を除く。）

ただし、長期の空き家等^{※7}の賃借の媒介については、当該空家の借主である依頼者から受ける報酬の額が当該空家等の借賃の1月分の1.1倍（居住の用に供する長期の空き家等にあつては、借主である依頼者の承諾を得ている場合を除き0.55倍）の範囲内に限り、この規定に定める上限の範囲内を超えて報酬を受けることができる。ただし、借賃の1月分の2.2倍を超えてはならない。

※5：居住用建物の賃貸借の媒介の場合、依頼者の一方から受容する額は家賃の1月分の0.55倍（免税業者は0.52倍）を超えてはならない。（依頼者から承諾をあらかじめ得ている場合を除く。）

※6：権利金には、敷金、保証金等の契約終了時に返還されるものは含まない。

※7：現に長期間にわたって居住の用、事業の用その他の用途に供されておらず、又は将来にわたり居住の用、事業の用その他の用途に供される見込みがない宅地又は建物

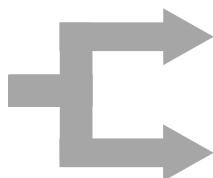
報酬額には、宅建業者の通常の営業に要する費用（広告料、HP掲載費用、レインズ登録料等）は含まれていますので、取引当事者から特別に依頼を受けて行った広告料等を除き、調査費用やコンサルティング費用等の名目で別途報酬を受け取ることはできません。

★ 宅建業者は取引内容について帳簿への記載及び保管義務があります。

事務所ごとに帳簿を備え付け、取引の態様、物件の概要、相手方、取引の金額、報酬額等を宅地建物取引業に関し取引のあった都度記載し、閉鎖後5年間（宅建業者が自ら売主となる新築住宅に係るものについては10年間）帳簿を保管しなければなりません。



取引ごとに帳簿記載し、
各事業年度末に閉鎖
(事務所ごと)



自ら売主となった
新築住宅に関する取引
閉鎖後10年間保管
その他の取引
閉鎖後5年間保管

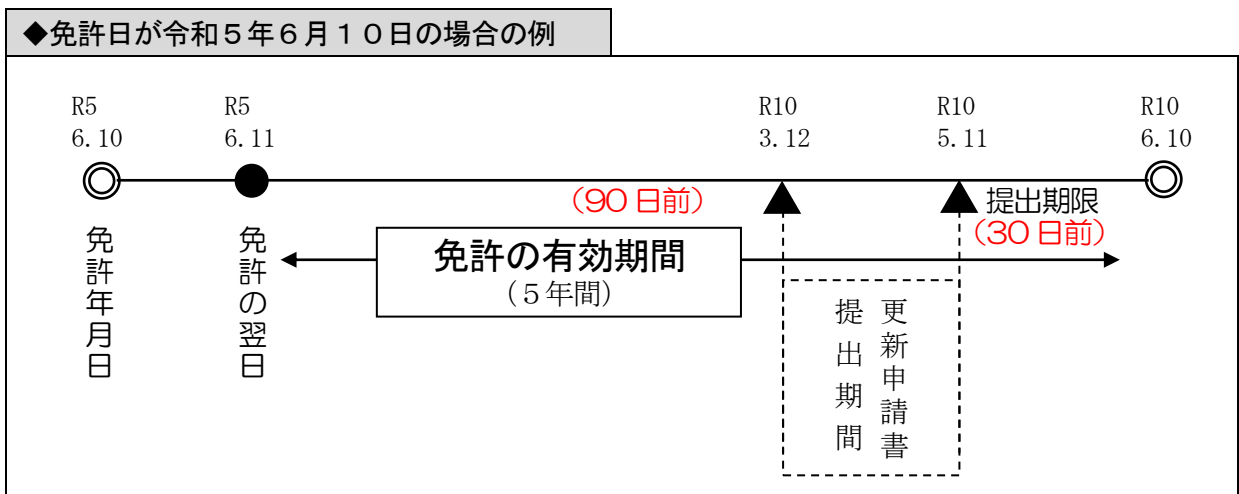


12.免許の有効期間、変更届出

★ 免許の有効期間は免許を受けた日の翌日から5年間です。

- 宅建業の免許は、永久に有効ではなく、厳密な審査があり一定の資格を有すると認められる者のみに与えられます。この一定の基準に合致している状況は、時間の経過により変動する性質のもので、**基準に適合しなくなったことが判明した場合には、免許取消し等の処分の措置がとられます。**
- したがって、ある一定期間ごとに、定期的に免許資格要件に合致するか否かを判断することが必要になります。このため、「**免許の有効期間は、5年とする。**」こととし、有効期間の満了後引き続き業を営もうとする者は、その**有効期間が満了する日の90日前から30日前までの間に更新の免許手続きをすることが必要**です。

なお、この手続きを怠った場合は、免許が失効となり、更新の手続きをしないで宅建業を営むと、法第12条違反（無免許事業等の禁止）で罰則が科されます。

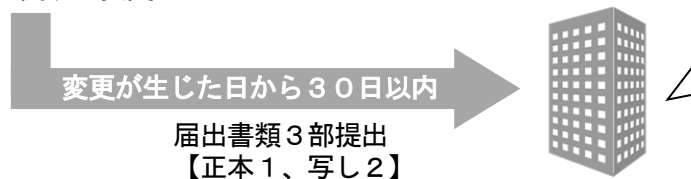


- ・免許の有効期間は、5年とする。（法第3条第2項）
- ・有効期間の満了後引き続き宅地建物取引業を営もうとする者は、免許の更新を受けなければならない。（法第3条第3項）
- ・法第3条第3項の規定により同項の免許の更新を受けようとする者は、免許の有効期間満了の日の90日前から30日前までの間に免許申請書を提出しなければならない。（規則第3条）

★ 免許を受けた一定の事項に変更が生じた場合には、変更が生じた日から30日以内に届出を行わなければなりません。

【届出が必要な事項】

1. 商号又は名称の変更
2. （法人の場合）役員又は政令使用人に関する変更
（個人の場合）申請者又は政令使用人に関する変更
3. 事務所の名称又は所在地の変更
4. 専任の取引士に関する変更



提出方法
・郵送（持参も可）

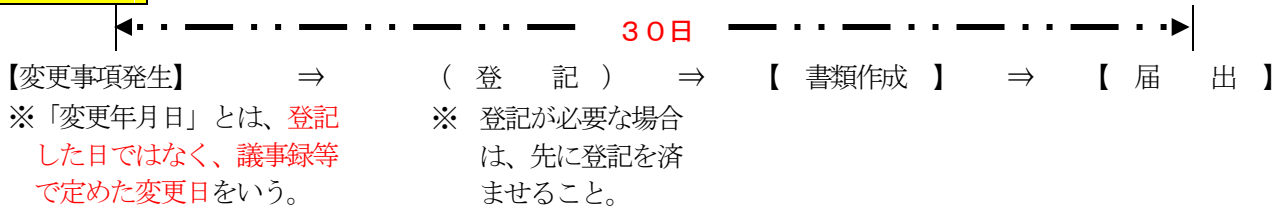
※最寄りの土木建築事務所への提出も可能ですが、お預かりするのみですのでご注意ください（書類の内容チェックは行いません）。

宅地建物取引業者は、第4条第1項第1号から第5号までに掲げる事項について変更があつた場合においては、国土交通省令の定めるところにより、30日以内に、当該変更に係る事項を記載した届出書とその免許を受けた都道府県知事に提出しなければならない。（法第9条）

(1)変更届出書等の作成

変更届の記入要領等

届出の手順



■ 書類を揃える

- 法人は58ページ、個人は59ページの「変更届出等書類一覧表」の該当する届出事項（変更一覧表上部）にそって、書類をそろえる。
- 官公庁が発行する証明書類は、申請受付日現在で**発行日から3か月以内**のものを使用する。
 - ※ 代表者、役員等で政令使用人を兼ねている方は、「身分証明書」「登記されていないことの証明書」「略歴書」はそれぞれ1枚で可。
- **正本1部、副本2部の合計3部を作成**し、提出する。（うち1部は申請者控え用として返却）
 - ※ 副本については、証明書類を含めコピーで可。

■ 記入方法

- 「宅地建物取引業者名簿登録事項変更届出書」（第一面）の届出者の欄は必ず記入する。
- 項番 **11** から **41** については、**変更があった項番のみ記入**する。
- 宅地建物取引士の登録をしている方は、登録番号欄に登録番号を記入する。
- 「変更届出等書類一覧表」（58～59ページ参照）の右端に、各書類の記載例説明等のページが記載されているので、参照のこと。

■ 留意事項

○ 専任の宅地建物取引士を変更する場合

宅地建物取引士本人の勤務先等の変更を伴う場合は、「宅地建物取引士資格登録簿変更登録申請書」（様式第七号）により、あらかじめ手続きを行っておくこと。**現在の勤務先が登録されていない場合は受付できない**ので注意すること。勤務先以外にも氏名・住所・本籍に変更事項がある場合は変更登録申請してください（9ページ参照）。

※ すでに届出している、専任の宅地建物取引士の「姓」が変わった場合も同様

○ 役員を変更する場合（履歴事項全部証明書）

履歴事項全部証明書（現在事項全部証明書では受付できません。）で変更した役員の就退任日が確認できない場合は、閉鎖事項全部証明書が必要。

変更届出等書類一覧表（個人業者用）

◎ 事務所については、フロアー移動や増床・減床の場合でも事務所の移転に準じた届出が必要です。

届出書類	名	主たる事務所	政令使用人		建専物任取の引宅土地		氏名			従たる事務所（支店・営業所）				免許証の再交付	廃業	注意事項	記入例・説明等のページ	
			就任	退任	就任	退任	代表者	政令使用人	専任の取引士	設置	政令使用人	専任取引士	事務所					廃止
変更届出書	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	変更があった事項のみ記入して下さい（第一～四面で記入事項のない頁は添付不要）	60
免許証書換え交付申請書	○	○															変更届出書と併せて提出して下さい。	64
誓約書			○						○								申請者本人が代表して誓約し、免許申請書の申請者と同一のものを記す。	28
専任の宅地建物取引士設置証明書					○	○				○							法第31条の3第1項の要件を備えている証明。すべての本店・支店について記入する。	32
宅地建物取引業に従事する者の名簿												○						31
宅地建物取引士のコピー					○					○							住所の裏書をしている場合は、裏面のコピーも添付して下さい。	33
身分証明書			○							○							本籍地の区市町村で発行。	33
登記されていないことの証明書			○							○							全国の法務局・地方務局（支局・出張所は除く）で発行。	33
事務所を使用する権原に関する書面		○										○		○			建物登記簿謄本・事務所の賃貸借契約書等の内容を記入する。	
事務所の権利関係書面		○										○		○			◎専任の宅地建物取引士については、取引士本人の資格登録簿の内容（勤務先・住所・氏名・本籍）を変更していない場合、事前に変更届出が必要です（9ページ参照）。	33
事務所の権利関係書面		○										○		○			○申請者所有の事務所の場合 建物登記簿謄本（未登記の場合は固定資産税の登録事項証明書、課税証明書、建築確認申請の写しのいずれか） ※ 自宅兼用の場合は間取図 ○貸借による事務所の場合 賃貸借契約書の写し又は使用承諾書 ※ 使用目的等が居住用となっている場合は、事務所として使用することを認める旨の貸主又はマンション管理組合等の承諾書 ○共有の場合 他の共有者の同意書	34
事務所所在地の略図		○										○		○				35
事務所の写真		○										○		○			36～38 ページ参照。3カ月以内に撮影したもの。	36-38
略歴書			○		○							○	○				就任を含む現在までの職歴を詳細に記入すること。	39-40
代表者等の連絡先に関する調書			○							○	○						△：汚損・破損の場合	40
戸籍抄本									○	○	○							
免許証	○	○													△	○	現在使用中の免許証原本を返納。	
契約締結権限を証する書面			○							○							代表者からの委任状。（宅建業に係る契約締結権限の委任）	
常勤であることを示す書面			○		○					○	○						届出前3か月分の給与台帳及び出勤簿の写し	43
事務所内の間取図・配置図		○										○					事務所写真の撮影方向を記載する。	43

の書類は「法定様式」です。住宅課ホームページ <https://www.pref.yamaguchi.lg.jp/soshiki/135/24291.html> からダウンロードできます。

変更届出書

(第一面)

下記のとおり、

① 商号又は名称 ② 代表者又は個人 ③ 役員 ④ 事務所 ⑤ 政令第2条の2で定める使用人 ⑥ 専任の宅地建物取引士について変更がありましたので、宅地建物取引業法第9条の規定により届け出ます。

令和〇〇年 〇月 〇日

山口県知事殿

履歴事項全部証明書に記載がなくても、必ずビル名・階層・棟番号・室番号まで記入すること

商号・主たる事務所・代表者の変更の場合は変更後の内容を記載すること

届出者 商号又は名称 **株式会社山口不動産商事**
郵便番号 **(753-8501)**
主たる事務所の所在地 **山口県山口市滝町1番1号 県庁ビル501号室**

氏名 **代表取締役 山口 太郎**
(法人にあつては、代表者の氏名)
電話番号 **(083) 922-3111**
ファクシミリ番号 **(083) 922-3111**

受付番号	受付年月日	届出時の免許証番号
※	※	35 (2) 9999

項番 ◎商号又は名称

11	変更年月日	年	月	日
変更後	フリガナ			
	商号又は名称			

↑

変更前	フリガナ	
-----	------	--

※ 確認欄

(例) 取締役として届出をしていた太郎が、4月1日に代表取締役に就任。
代表者として届出をしていた花子が、4月1日に退任し、取締役として今後も留任する。 } 一面・二面両方に記載が必要

◎代表者又は個人に関する事項

12	変更年月日	R	〇〇	年	〇4	月	〇1	日	変更区分	
変更後	役名コード	〇1								1. 就退任
	登録番号	35	〇1	11	11	11	11	11	2. 氏名	
	フリガナ	ヤマグチ タロウ								フリガナ、濁点などは1マス
	氏名	山口 太郎								姓と名の間は1マス空ける
	生年月日	S	33	年	〇3	月	〇3	日		

↑

変更前	変更年月日	R	〇〇	年	〇4	月	〇1	日	
変更前	役名コード	〇1							
	登録番号	宅地建物取引士である場合は登録番号を記							
	フリガナ	ヤマグチ ハナコ							
	氏名	山口 花子							
	生年月日	S	35	年	〇3	月	〇3	日	

※ 確認欄

受付番号

※

届出時の免許証番号

3 5 (2) 9 9 9 9

項番 ◎役員に関する事項 (法人の場合)

21

変更後	変更年月日	R	00	年	04	月	01	日	変更区分 1. 就退任 2. 氏名	
	役名コード	02								
	登録番号									
	フリガナ	ヤマク`チ ハナコ								
	氏名	山口 花子								
生年月日	S	35	年	03	月	03	日	略歴書にも就退任日を記載する		

役名コード (19ページ参照)

変更区分

- 1. 就退任
- 2. 氏名

変更前	変更年月日	R	00	年	04	月	01	日	変更区分 1. 就退任 2. 氏名	
	役名コード	02								
	登録番号	35	01	1	1	1	1	宅地建物取引士である場合は登録番号を記		
	フリガナ	ヤマク`チ タロウ								
	氏名	山口 太郎								
生年月日	S	33	年	03	月	03	日			

確認欄

※

21

変更後	変更年月日	R	00	年	04	月	01	日	変更区分 1. 就退任 2. 氏名	
	役名コード	03								
	登録番号									
	フリガナ	ヤマク`チ シ`ロウ								
	氏名	山口 二郎								
生年月日	S	22	年	02	月	02	日	就任する人		

変更区分

- 1. 就退任
- 2. 氏名

変更前	変更年月日	R	00	年	03	月	15	日	変更区分 1. 就退任 2. 氏名	
	役名コード	02								
	登録番号									
	フリガナ	ヤマク`チ コ`ロウ								
	氏名	山口 五郎								
生年月日	S	24	年	11	月	11	日	退任する人		

確認欄

※

(例) 監査役就任 山口 二郎 (令和〇年4月1日)
 取締役退任 山口 五郎 (令和〇年3月15日)

「変更届出書（第三面）」記入例

(第三面)

2 5 0

受付番号

届出時の免許証番号

※

3 5 (2) 9 9 9 9

項番

30

事務所の別	2	1. 主たる事務所 2. 従たる事務所	※事務所コード	
事務所の名称	下関支店			

事務所の名称は、本店、支店名を記入。商号は記入しない。

所在地は、市区町村コードを記入し、そのコードの該当する部分を右に書き、その続きを所在地欄へ記入。丁目、番地、号などは、ハイフンで記入。

例：〇〇-丁目2番3号 → 〇〇1-2-3

変更区分

2

- 1. 新設・廃止
- 2. 名称・所在地

31

変更年月日	R	〇〇	年	0 4	月	0 1	日
事務所の別	2	1. 主たる事務所 2. 従たる事務所		※事務所コード			
事務所の名称	下関支店						
郵便番号	7 5 0 - 8 5 2 1						
所在地市区町村コード	3 5 2 0 1 2		山口 都道府県 下関 市郡区 区町村				
所在地	南部 町 1 - 1						
電話番号	0 8 3 - 2 0 0 - 0 0 0 0						
従事する者の数	7						

↑

変更年月日	R	〇〇	年	0 4	月	0 1	日
変更前	事務所の名称	下関支店					
	所在地	山口県下関市貴船町3-2-1					

確認欄

※

◎政令第2条の2で定める使用人に関する事項

変更区分

32

変更年月日	R	〇〇	年	0 4	月	0 1	日
変更後	登録番号	3 4 - 0 9 9 9 9 9					
	フリガナ	ヤマク`チ イチロウ					
	氏名	山口 一郎					
	生年月日	S	5 0	年	0 1	月	0 1

1

- 1. 就退任
- 2. 氏名

↑

変更年月日	R	〇〇	年	0 4	月	0 1	日
変更前	登録番号	3 5 - 0 2 2 2 2 2					
	フリガナ	シモノセキ ハナコ					
	氏名	下関 花子					
	生年月日	S	4 4	年	0 4	月	0 4

確認欄

※

「変更届出書（第四面）」記入例

(第四面)

事務所ごとに作成する。

2 6 0

受付番号	※		届出時の免許証番号	3 5 (2)	9 9 9 9
項番	30	事務所の別	1	1. 主たる事務所 2. 従たる事務所	※事務所コード
		事務所の名称	本店 事務所の名称は、本店、支店名を記入。商号は記入しない。		

◎専任の宅地建物取引士に関する事項

変更区分

41	変更年月日	R	0 0	年	0 4	月	0 1	日	1	1. 就退任 2. 氏名
変更後	登録番号	3 5	0 1 1 1 1 1							
	フリガナ	ヤマグチ タロウ								
	氏名	山口 太郎								
	生年月日	S33 年 3 月 3 日								

(例) 本店で専任の取引士の交代
退任者は引き続いて下関支店
で専任の取引士に就任

変更前	変更年月日	R	0 0	年	0 4	月	0 1	日		
	登録番号	3 4	0 9 9 9 9 9							
	フリガナ	ヤマグチ イチロウ								
	氏名	山口 一郎								

確認欄

※

(第四面)

2 6 0

受付番号	※		届出時の免許証番号	3 5 (2)	9 9 9 9
項番	30	事務所の別	2	1. 主たる事務所 2. 従たる事務所	※事務所コード
		事務所の名称	下関支店		

◎専任の宅地建物取引士に関する事項

変更区分

41	変更年月日	R	0 0	年	0 4	月	0 1	日	1	1. 就退任 2. 氏名
変更後	登録番号	3 4	0 9 9 9 9 9							
	フリガナ	ヤマグチ イチロウ								
	氏名	山口 一郎								
	生年月日	S50 年 1 月 1 日								

変更前	変更年月日			年		月		日		
	登録番号									
	フリガナ									
	氏名									

確認欄

※

宅地建物取引業者免許証書換え交付申請書

宅地建物取引業者免許証の記載事項に下記のとおり変更を生じたので、宅地建物取引業法施行規則第4条の2の規定により、宅地建物取引業者免許証の書換え交付を申請します。

令和〇〇年 〇月 〇日

山口県知事殿

届出者 商号又は名称 **株式会社山口不動産商事**
 郵便番号 **(753-8501)**
 主たる事務所の所在地 **山口県山口市滝町1番1号 県庁ビル501号室**
 氏名 **代表取締役 山口 太郎**
 (法人にあつては、代表者の氏名)
 電話番号 **(083) 922-3111**
 ファクシミリ番号 **(083) 922-3111**

受付番号

※					
---	--	--	--	--	--

受付年月日

※					
---	--	--	--	--	--

届出時の免許証番号

3	5	(2)		9	9	9	9
----------	----------	---	----------	---	--	----------	----------	----------	----------

変更に係る事項	変更後	変更前	変更年月日
(フリガナ) 商号又は名称			
(フリガナ) 代表者氏名	ヤマグチ 太郎 山口 太郎	ヤマグチ ハナコ 山口 花子	RO.4.1
主たる事務所の 所在地			

確認欄

※

13.法 50 条 2 項の届出

★ 物件の案内所・モデルルーム等で契約締結等を行う場合は、届出が必要です。

事務所以外の場所のうち、契約の締結又は契約の申込の受理を予定し、専任の取引士の設置義務があるもの（法第31の3条第1項に規定する「事務所等」）については前もって免許権者及び所在地を管轄する都道府県知事へ届出しなければなりません。

法第31条の3第1項の事務所等（規則第15条の5の2）

次に掲げる場所のうち、**契約の締結を行うもの又は契約の申込の受理を行うもの**

- ① 継続的に業務を行う施設を有する場所で事務所以外のもの
- ② 10区画以上の宅地又は10戸以上の建物の分譲（以下、「一団の宅地建物の分譲」という。）を案内所を設置して行う場合、その案内所
- ③ 一団の宅地建物の分譲の代理・媒介を案内所を設置して行う場合、その案内所
- ④ 業務に関する展示会等の催しを実施する場合、その実施場所



- ① 特定プロジェクトの為の現地事務所等
（規則第15条の5の2第1号）
- ② 一団の宅地建物の分譲を行う現地案内所、モデルルーム等
及び
③ （代理・媒介の場合を含む。）
（規則第15条の5の2第2号及び第3号）
- ④ 不動産フェア、相談会等のイベント会場
（規則第15条の5の2第4号）

1名以上の
専任の取引士を配置



■届出先

免許権者及び届出場所（業務を行う場所）の所在地を管轄する都道府県知事

【都道府県知事免許であれば、業務を行う場所の所在地を管轄する都道府県担当部局宛提出すること。】

■届出期限

業務を開始する日の10日前まで（提出日、業務開始日を除いた中10日必要）

【届出事項に変更があった場合も同様（変更前の届出の写しを添付）】

■提出書類・部数

- ・50条2項届出書及び案内所と取引物件の位置を示す案内図
- ・大臣・山口県知事免許業者が県内に設置する場合：2部（正本1部、副本1部）
他県知事免許業者が県内に設置する場合：3部（正本1部、副本2部）

■届出項目

1) 届出の対象となる場所の所在地、2) 業務の内容、3) 業務を行う期間、4) 専任の取引士

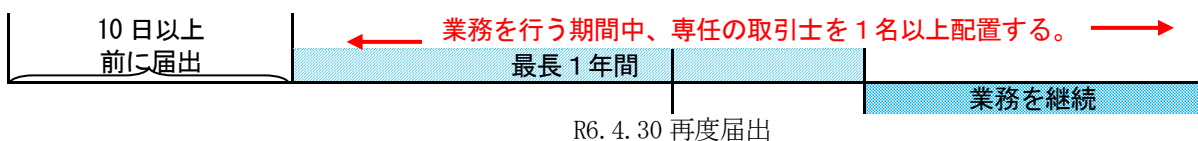
■業務可能期間

最長1年間【1年を超えて引き続き業務を行う場合には、再度の届出が必要。】

R5. 5. 1 届出

R5. 5. 12 業務開始

R6. 5. 11 業務終了

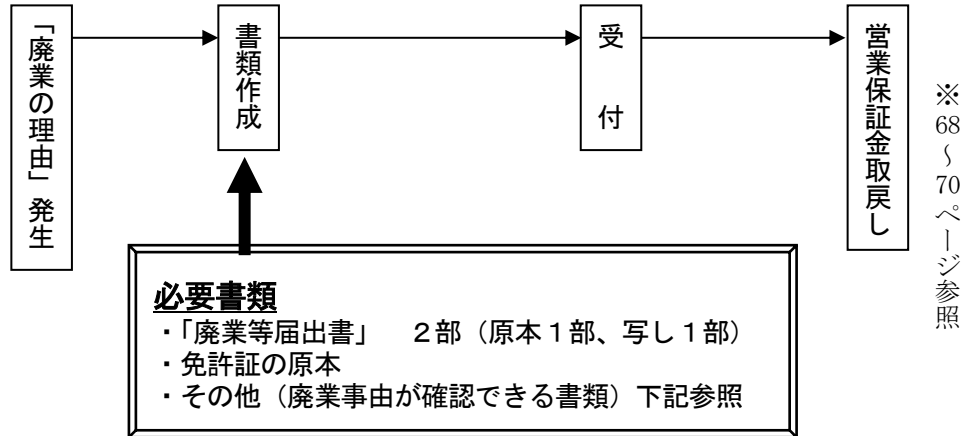


宅建業者は、国土交通省令の定めるところにより、あらかじめ、第31条の3第1項の国土交通省令で定める場所について所在地、業務内容、業務を行う期間及び専任の宅地建物取引士の氏名を免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事及びその所在地を管轄する都道府県知事に届け出なければならない。（法第50条第2項）

14. 廃業届出書の作成

■ 「廃業等届出書」の作成、記入要領等

下記の「廃業の理由」に該当することとなった場合、届出人はその日から（個人業者が死亡した場合は、相続人がその事実を知った日から）**30日以内**に、免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出ることが必要です。（法第11条）



【法人業者】

会社の商号、代表取締役又は事務所の所在地の変更が発生している場合は、経緯の分かる履歴事項全部証明書を添付すること。

廃業の理由	届出人	添付書類（各原本1部） （発行日より3か月以内のもの）
合併による消滅	代表する役員であった者	消滅した会社の閉鎖事項全部証明書（消滅日が載ったもの）
破産	破産管財人	破産管財人の証明書 印鑑証明を兼ねています。 裁判所が発行する。
解散	清算人	履歴事項全部証明書 （解散日が載ったもの）
廃止※	代表者	なし（ただし、外国法人の場合には履歴事項全部証明書）

（注）※ 廃止とは、法人は存続するが、宅建業はやめる場合です。

【個人業者】

廃業の理由	届出人	添付書類（各原本1部） （発行日より3か月以内のもの）
死亡	相続人	戸籍謄本（死亡及び相続（配偶者・親子）関係が載ったもの）
廃止	宅地建物取引業者であった者	

<宅地建物取引士の「勤務先」等の変更届出について>

廃業届を提出した業者の宅地建物取引士になっていた方は、宅地建物取引士**資格登録をしている都道府県知事**に、従事先の変更登録申請をしてください。

廃業等届出書

宅地建物取引業法第11条第1項の規定により、下記のとおり届け出ます。

令和〇〇年 〇月 〇日

山口県知事殿

届出者 住所 **山口県山口市滝町1番1号**

氏名 **株式会社山口不動産商事**

代表取締役 **山口 太郎**

受付番号

受付年月日

届出時の免許証番号

*

--	--	--	--	--	--

 *

--	--	--	--	--	--

3	5
---	---

 (2)

	9	9	9	9
--	---	---	---	---

届出の理由	1. 死亡 2. 合併による消滅 3. 破産 4. 解散 ⑤ 廃止
商号又は名称	株式会社山口不動産商事
氏名 (法人にあっては、 代表者の氏名)	山口 太郎
主たる事務所の所在地	山口県山口市滝町1番1号
届出事由の生じた日	令和〇〇年〇月△日
宅地建物取引業者と 届出人との関係	1. 相続人 2. 元代表役員 3. 破産管財人 4. 清算人 ⑤ 本人

宅地建物取引業者免許証の内容を記入

確認欄

*

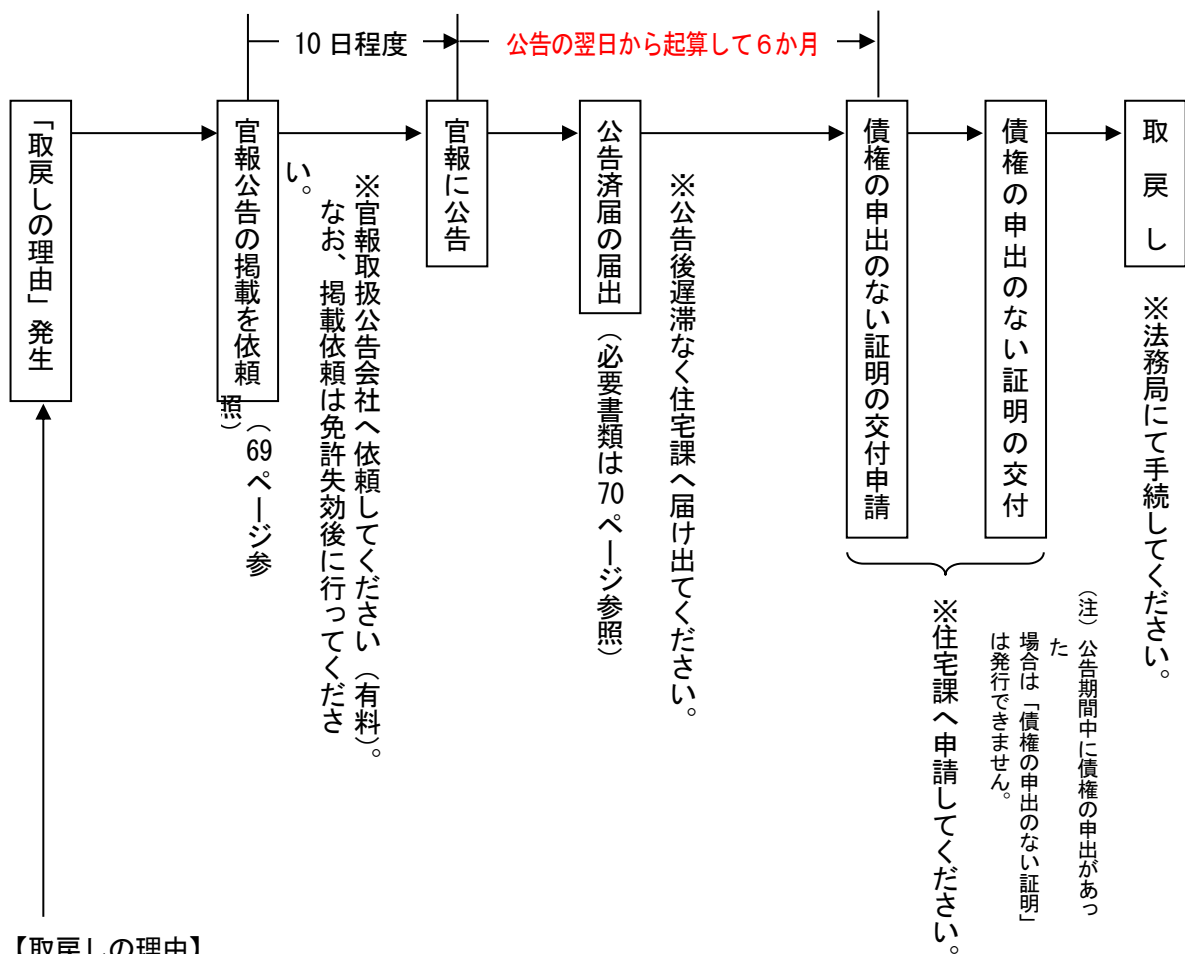
15. 営業保証金の取戻し手続

■ 営業保証金の取戻し

下記の「取戻しの理由」に該当することになった場合、宅建業者及び宅建業者であった方（その承継人も含む。）は、その供託してある営業保証金を取り戻すことができます（法第30条）。

宅地建物取引業保証協会の社員（社員であった者を含む。）が、弁済業務保証金分担金を取り戻すためには、宅建業の廃止等を山口県に届け出た後、その旨を当該保証協会に連絡して手続きを進めてください。

■ 山口県知事免許の方が法務局に直接供託している場合の手続



【取戻しの理由】

取戻しの理由		取戻しの手続きを行う者
免許失効	廃業等の届出	宅地建物取引業者であった者又はその承継人
	有効期間満了	
	免許取消	
従たる事務所廃止	当該宅地建物取引業者	

■ 営業保証金を供託している場合の届出書類について

◆営業保証金取戻し公告済届出書

- 官報に公告後、官報を受け取ったら遅滞なく届け出てください。

◆必要書類

- ① 営業保証金取戻し公告済届出書（第3号様式）
正本1部・副本1部
- ② 官報の写し（当該公告が掲載されているページのみで可）2部

◆手数料

不要

※ 受付後、「営業保証金取戻し公告済届出書」の副本及び官報の写し1部は返却します。

◆債権の申出のない証明申請書

- 官報公告の翌日から起算して、6か月後から申請できます。（例：官報公告日が令和5年6月1日の場合、証明申請は、令和5年12月2日以降となります。）

◆必要書類

- ① 債権の申出のない証明申請書（第4号様式）2部
- ② 商業登記簿謄本原本 2部（法人のみ）

◆手数料

700円（山口県収入証紙）

※ 取戻し権者確認のため、必要に応じて上記以外の書類をいただくことがあります。

※ 免許失効日現在で届出をされている商号、所在地、代表者と、「債権の申出のない証明書」の申請者の商号、所在地、代表者が異なる場合は、その変更の経緯の分かる履歴事項全部証明書等の、取戻し権者である証明書類（発行日より3か月以内のもの）が必要となります。

第3号様式(第7条関係)

宅地建物取引業者営業保証金取りもどし公告済届

年 月 日

山口県知事 様

届出者 住 所
氏 名
(電話 局 番)

別添官報写しのとおり営業保証金取りもどし公告をしたので、宅地建物取引業者営業保証金規則第7条第3項の規定により届け出ます。

官報公告年月日	年 月 日
届出者と業者であつた者又は業者との関係	本人・相続人・元役員・破産管財人・清算人・その他 ()

注 「届出者と業者であつた者又は業者との関係」欄は、該当するものを○で囲むこと。

申出書の提出がなかつたことを証明する。
年 月 日

山口県知事 印

備考 用紙の大きさは、日本工業規格A列4とする。

第4号様式(第7条関係)

債権の申出のない旨の証明請求書

年 月 日

山口県知事 様

請求者 住 所
氏 名
(電話 局 番)

下記の者について宅地建物取引業者営業保証金規則 第7条第1項第3号 第7条第2項第3号 申出書の提出がなかつたことの証明を受けたいので、同規則第8条第1項の規定により請求します。

官 報 公 告 年 月 日	年 月 日
業者であつた者又は業者	免 許 証 番 号
	商 号 又 は 名 称
	代 表 者 氏 名
	主たる事務所所在地
	※従たる事務所所在地
請求者と業者であつた者又は業者との関係	本人・相続人・元役員・破産管財人・清算人・その他()

注 1 ※印欄は、従たる事務所を廃止した場合にのみ記入すること。
2 「請求者と業者であつた者又は業者との関係」欄は、該当するものを○で囲むこと。

上記の者について、宅地建物取引業者営業保証金規則 第7条第1項第3号 第7条第2項第3号 申出書の提出がなかつたことを証明する。
年 月 日

山口県知事 印

備考 用紙の大きさは、日本工業規格A列4とする。

16. 資力確保措置義務（瑕疵担保履行法）

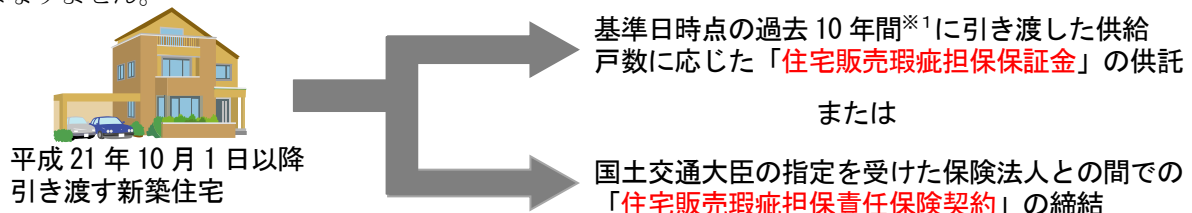
★ 新築住宅の売主となる宅建業者は、住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保措置を講じなければなりません。

平成21年10月1日以降引き渡される新築住宅については、売主となる宅建業者に瑕疵担保責任の履行のための資力確保措置が義務付けられています。

資力確保措置とは、履行法に基づく住宅販売瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険への加入です。

資力確保措置の概要は、重要事項説明における説明事項（法第35条）及び契約書面の記載事項（法第37条）となっています。

販売代理・媒介を行う宅建業者は資力確保措置を講じる必要はありませんが、重要事項説明や契約書面の交付にあたっては、買主に対して売主が講じる資力確保措置の内容についての説明等を行わなければなりません。



※1 経過措置により、履行法の施行日（平成21年10月1日）から10年間は、施行日から各基準日までに引き渡した新築住宅の戸数を基礎に算定すれば良いとされている。
したがって、施行日以降に自ら売主として引渡しした戸数に基づき、資力確保措置を講ずることとなる。

- ・ 宅地建物取引業者は、各基準日において、当該基準日前10年間に自ら売主となる売買契約に基づき買主に引き渡した新築住宅について、当該買主に対する特定住宅販売瑕疵担保責任の履行を確保するため、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしていなければならない。（履行法第11条第1項）
- ・ 前項の住宅販売瑕疵担保保証金の額は、当該基準日における同項の新築住宅（当該宅地建物取引業者が住宅販売瑕疵担保責任保険法人と住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結し、保険証券又はこれに代わるべき書面を買主に交付した場合における当該住宅販売瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅を除く。以下この条において「販売新築住宅」という。）の合計戸数の別表の上欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の下欄に掲げる金額の範囲内で、販売新築住宅の合計戸数を基礎として、新築住宅に住宅品質確保法第95条第1項に規定する隠れた瑕疵があった場合に生ずる損害の状況を勘案して政令で定めるところにより算定する額（第13条において「基準額」という。）以上の額とする。（履行法第11条第2項）

★ 資力確保措置の届出を怠ると営業活動が制限される場合があります。

新築住宅を引き渡した宅建業者は、基準日時点（毎年3月31日）の資力確保措置の実施状況について基準日から3週間以内に免許行政庁へ届出しなければなりません。

届出を怠ると基準日の翌日から50日経過した日以降、自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結することはできません。

- ・ 第11条第1項の新築住宅を引き渡した宅地建物取引業者は、基準日ごとに、当該基準日に係る住宅販売瑕疵担保保証金の供託及び同条第2項に規定する住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結の状況について、国土交通省令で定めるところにより、その宅地建物取引業法第3条第1項の免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。（履行法第12条）
- ・ 第11条第1項の新築住宅を引き渡した宅地建物取引業者は、同項の規定による供託をし、かつ、前条第1項の規定による届出をしなければ、当該基準日の翌日から起算して50日を経過した日以後においては、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結してはならない。（履行法第13条）

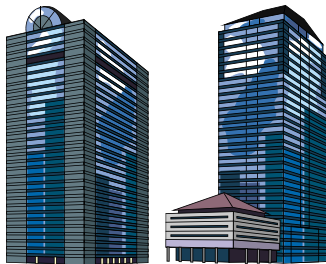
17.設計図書の交付義務（適正化法）

★ 自ら売主として新築マンションを分譲した宅建業者は、管理組合の理事長等に設計図書を交付しなければなりません。

適正化法により、宅建業者が自ら売主として、新築マンションの分譲を行った場合、1年以内にそのマンションの管理組合の管理者等（管理組合の理事長、管理組合法人の理事）が選任された場合には、速やかに管理者等に対して設計図書を交付しなければなりません。

また、建物管理が円滑に引き継がれるよう必要な情報提供等を行うよう努めなければなりません。

【自ら売主として新築マンションを分譲】



1年以内に
管理者等が
専任された場合

【管理者等に設計図書※¹を交付】



※¹ 設計図書については、記載内容に基づいて判断し、別途引用している資料等があれば、その内容も併せて管理者等に交付しなければならない。

- ・ 宅地建物取引業者は、自ら売主として人の居住の用に供する独立部分がある建物（新たに建設された建物で人の居住の用に供したことがないものに限る。以下同じ。）を分譲した場合には、国土交通省令で定める期間内に当該建物又はその附属施設の管理を行う管理組合の管理者等が選任されたときは、速やかに、当該管理者等に対し、当該建物又はその附属施設の設計に関する図書で国土交通省令で定めるものを交付しなければならない。（適正化法第103条第1項）
- ・ 前項に定めるもののほか、宅地建物取引業者は、自ら売主として人の居住の用に供する独立部分がある建物を分譲する場合には、当該建物の管理が管理組合に円滑に引き継がれるよう努めなければならない。（適正化法第103条第2項）
- ・ 法第103条第1項の国土交通省令で定める期間は、一年とする。（適正化法施行規則第101条）
- ・ 法第103条第1項の国土交通省令で定める図書は、次の各号に掲げる、工事が完了した時点の同項の建物及びその附属施設（駐車場、公園、緑地及び広場並びに電気設備及び機械設備を含む。）に係る図書とする。（適正化法施行規則第102条）
 - 一 付近見取図
 - 二 配置図
 - 三 仕様書（仕上げ表を含む。）
 - 四 各階平面図
 - 五 二面以上の立面図
 - 六 断面図又は矩計図
 - 七 基礎伏図
 - 八 各階床伏図
 - 九 小屋伏図
 - 十 構造詳細図
 - 十一 構造計算書

建築図面、仕様書等の設計図書は、マンションの維持管理を行っていくために必要な資料であるため、交付が義務づけられています。

建物の管理を管理組合に円滑に引き継ぐことができるよう必要な情報提供等を行って下さい。

18.本人確認義務等（犯罪移転防止法）①

★ 宅地建物の売買契約時には、本人確認を行わなければなりません。

犯罪による収益の移転防止に関する法律（以下「犯収法」という。）により、平成20年3月1日以降の宅地建物の売買、代理、媒介の取引については、宅建業者に対して新たに取引時確認義務等が課されています。

① 取引時確認義務



他の取引時に確認記録が作成済である場合を除き、**本人確認**を実施

取引時に公的機関により発行された書類等による本人特定事項等の確認を実施する。

【本人確認書類例】

個人の場合：運転免許証、印鑑証明書等
法人の場合：登記事項証明書等

② 確認記録の作成・保存義務



取引時確認を行った場合、直ちに**確認記録**を作成する。
（7年間保存）

①により、取引時確認した結果について記録を作成し、**7年間保存**する。

【確認記録への記載事項】

取引の種類、本人確認方法、提示書類の内容、本人特定事項等

③ 取引記録の作成・保存義務



確認記録とともに**取引成立後、直ちに取引記録**を作成する。**（7年間保存）**

取引後には、取引内容につき記録を作成し、**7年間保存**する。

【取引記録への記載事項】

取引期日・内容、金額、財産の移転元・移転先等

④ 疑わしい取引についての届出義務



免許行政庁



報告

取引に際し疑いがあれば、免許行政庁に**速やかに届出**

取引時確認の結果等*をもとに犯罪収益、犯罪収益の隠匿等である疑いを生じた場合には、速やかに免許行政庁に届出を行う。

*取引時確認の結果、取引の様態、その他事情及び犯罪収益移転危険度調査書等を勘案して判断

・特定事業者は、顧客等との間で、特定事業者の区分に応じそれぞれ特定業務のうち特定取引を行うに際しては、主務省令で定める方法により、当該顧客等について、次の各号に掲げる事項の確認を行わなければならない。（犯収法第4条第1項・抄）

一 本人特定事項（自然人にあっては氏名、住居（本邦内に住居を有しない外国人で政令で定めるものにあつては、主務省令で定める事項）及び生年月日をいい、法人にあっては名称及び本店又は主たる事務所の所在地をいう。）

二 取引を行う目的

三 当該顧客等が自然人である場合にあつては職業、当該顧客等が法人である場合にあつては事業の内容

四 当該顧客等が法人である場合において、その事業経営を実質的に支配することが可能となる関係にあるものとして主務省令で定める者があるときにあつては、その者の本人特定事項

特定事業者	特定業務	特定取引
宅地建物取引業者	宅地建物取引業のうち、宅地若しくは建物（建物の一部を含む。）の売買又はその代理若しくは媒介に係るもの	宅地又は建物の売買契約の締結又はその代理若しくは媒介

・特定事業者は、取引時確認を行った場合には、直ちに、主務省令で定める方法により、当該取引時確認に係る事項、当該取引時確認のためにとった措置その他の主務省令で定める事項に関する記録（以下「確認記録」という。）を作成しなければならない。（犯収法第6条第1項）

・特定事業者は、特定業務に係る取引を行った場合には、少額の取引その他の政令で定める取引を除き、直ちに、主務省令で定める方法により、顧客等の確認記録を検索するための事項、当該取引の期日及び内容その他の主務省令で定める事項に関する記録を作成しなければならない。（犯収法第7条第1項）

・特定事業者は、特定業務に係る取引について、当該取引において收受した財産が犯罪による収益である疑いがあるかどうか、又は顧客等が当該取引に関し組織的犯罪処罰法第10条の罪若しくは麻薬特例法第6条の罪に当たる行為を行っている疑いがあるかどうかを判断し、これらの疑いがあると認められる場合においては、速やかに、政令で定めるところにより、政令で定める事項を行政庁に届け出なければならない。（犯収法第8条第1項・抄）

疑わしい取引の参考事例 (H28. 7. 10 国土交通省 土地・建設産業局 不動産業課)

不動産の売買における疑わしい取引の参考事例

第1 現金の使用形態に着目した事例

- 1 多額の現金により、宅地又は建物を購入する場合（特に、顧客の収入、資産等に見合わない高額の物件を購入する場合。）
- 2 短期間のうちに行われる複数の宅地又は建物の売買契約に対する代金を現金で支払い、その支払い総額が多額である場合

第2 真の契約者を隠匿している可能性に着目した事例

- 3 売買契約の締結が、架空名義又は借名で行われたとの疑いが生じた場合
- 4 顧客が取引の関係書類に自己の名前を書くことを拒む場合
- 5 申込書、重要事項説明書、売買契約書等の取引の関係書類それぞれに異なる名前を使用しようとする場合
- 6 売買契約の契約者である法人の実体がないとの疑いが生じた場合
- 7 顧客の住所と異なる場所に関係書類の送付を希望する場合

第3 取引の特異性（不自然さ）に着目した事例

- 8 同一人物が、短期間のうちに多数の宅地又は建物を売買する場合
- 9 宅地又は建物の購入後、短期間のうちに当該宅地又は建物を売却する場合
- 10 経済合理性から見て異常な取引を行おうとする場合（例えば、売却することを急ぎ、市場価格を大きく下回る価格での売却でも厭わないとする場合等）
- 11 短期間のうちに複数の宅地又は建物を購入するにもかかわらず、各々の物件の場所、状態、予想修理費等に対してほとんど懸念を示さない場合
- 12 取引の規模、物件の場所、顧客が営む事業の形態等から見て、当該顧客が取引の対象となる宅地又は建物を購入又は売却する合理的な理由が見出せない場合

第4 契約締結後の事情に着目した事例

- 13 合理的な理由なく、予定されていた決済期日の延期の申し入れがあった場合
- 14 顧客が（売買契約締結後に）突然、高額の不動産の購入への変更を依頼する場合

第5 その他の事例

- 15 公務員や会社員がその収入に見合わない高額な取引を行う場合
- 16 顧客が自己のために取引しているか疑いがあるため、真の受益者について確認を求めたにも関わらず、その説明や資料提出を拒む場合
- 17 顧客が取引の秘密を不自然に強調する場合
- 18 顧客が、宅地建物取引業者に対して「疑わしい取引の届出」を行わないように依頼、強要、買収等を図る場合
- 19 暴力団員、暴力団関係者等に係る取引
- 20 自社従業員の知識、経験等から見て、不自然な態様の取引又は不自然な態度、動向等が認められる顧客に係る取引
- 21 犯罪収益移転防止対策室その他の公的機関など外部から、犯罪収益に関係している可能性があるとして照会や通報があった取引

【参考】（公財）不動産流通推進センター 疑わしい取引かどうかのチェックリスト

(<https://www.retpc.jp/shien/maneron>)

19.本人確認義務等（犯罪移転防止法）②

★ 平成28年10月1日以降、宅地建物の売買時の確認事項が厳格化されています。

犯収法の一部改正（平成28年10月1日施行）に伴い、本人確認の方法及び法人の実質的支配者の確認方法が変更となりました。

また、ハイリスク取引の類型に外国の重要な公的地位にある者（外国PEPs）との取引が追加されました。

【取引時の確認事項】

- ① 本人特定事項（個人の場合：氏名・住所・生年月日、法人の場合：名称・所在地）
- ② 取引目的
- ③ 個人の場合：職業、法人の場合：事業内容
- ④ 法人の場合：実質的支配者^{※1}について、該当法人を実質的に支配している自然人の本人特定事項
- ⑤ ハイリスク取引^{※2}の場合：資産及び収入の状況（200万円超の財産の移転を伴う取引の場合）

※1 実質的支配者

- ・（株式会社等）議決権の1/4超を有する自然人
- ・（社団法人・財団法人等）法人の収益総額1/4超の配当を受ける自然人
- ・出資・融資・取引その他の関係を通じて事業活動に支配的な影響力を有すると認められる自然人
- ・法人を代表し、その業務を執行する自然人

※2 ハイリスク取引

- ・なりすましの疑いがある取引
- ・本人特定事項を偽っていた疑いがある顧客との取引
- ・特定国（イラン・北朝鮮）に居住又は所在する顧客との取引
- ・外国の重要な公的地位にある者（外国PEPs）との取引

確認事項	通常の取引		ハイリスク取引	
	個人	法人	個人	法人
1 本人特定事項 (個人)氏名・住所・生年月日 (法人)名称・所在地	本人確認書類 1種類		本人確認書類 2種類	
	運転免許証等 ※健康保険証等顔写真のない本人確認書類については他の本人確認書類又は公共料金の領収書提示等の追加的措置が必要	登記事項証明書、 印鑑登録証明書等	運転免許証等 健康保険証等	登記事項証明書、 印鑑登録証明書等
2 取引を行う目的	申告		申告	
3 (個人) 職業 (法人) 事業内容	申告	定款、 登記事項証明書等	申告	定款、 登記事項証明書等
4 実質的支配者 (25%超の議決権者等)	—	(本人特定事項) 申告	—	株主名簿、 有価証券報告書等 (本人特定事項) 申告
5 資産及び収入の状況 ※(200万円超の財産の移転を伴う取引の場合)	—	—	預金通帳、 源泉徴収票等	財務諸表等

※現に取引の任に当たっている者（代理人、法人の代表者、取引担当者等）についてはその者の本人特定事項の確認も含みます。代表者等の取引権限の確認方法について、社員証等の確認は不可となりました。また、役員としての登記は代表権を有する場合に限定されました。

取引時確認等の措置を的確に行うため、宅建業者には使用人に対する教育訓練の実施等の努力義務が新たに設けられています。（犯収法第11条）

- ・特定事業者は、顧客等との間で、特定業務のうち次の各号のいずれかに該当する取引を行うに際しては、主務省令で定めるところにより、当該顧客等について、前項各号に掲げる事項並びに当該取引がその価額が政令で定める額を超える財産の移転を伴う場合にあっては、資産及び収入の状況の確認を行わなければならない。（犯収法第4条第2項・抄）
- ・特定事業者は、取引時確認、取引記録等の保存、疑わしい取引の届出等の措置（以下この条において「取引時確認等の措置」という。）を的確に行うため、当該取引時確認をした事項に係る情報を最新の内容に保つための措置を講ずるものとするほか、次に掲げる措置を講ずるように努めなければならない。
 - 一 使用人に対する教育訓練の実施
 - 二 取引時確認等の措置の実施に関する規程の作成
 - 三 取引時確認等の措置の的確な実施のために必要な監査その他の業務を統括管理する者の選任
 - 四 その他第三条第三項に規定する犯罪収益移転危険度調査書の内容を勘案して講ずべきものとして主務省令で定める措置（犯収法第11条）

* 改正内容、確認方法等の詳細については、下記HPをご確認下さい。

国土交通本省HP：https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bf_000025.html