

宅建業法～第2章

免許制度

- 免許の欠格条件
- 免許換えと免許の更新の手続き
 - 変更の届出と廃業の届出

免許とは業者免許のこと！

- 宅建業を営むには業者免許がいる！
- そこには従事する取引士という資格者がいる！

～まずは免許制度から～

<重要事項>

- ①免許の欠格要件（注）※取引士制度にも登録の欠格要件がある）
- ②免許換えと免許更新の手続き（注）※取引士にも同様規定あり）
- ③変更及び廃業の届出（注）※同様）

免許の区分

①知事免許

～一の都道府県の区域内のみに事務所を設置

②国交大臣免許

～複数の都道府県の区域に事務所を設置

※ただし知事免許でも全国どこでも業務可能

免許の欠格要件(14項目の免許基準)

I.申請者本人に問題がある場合

- ①成年被後見人、被保佐人、破産者で復権を得ないもの
(ただし審判の取消し、復権があれば直ちに免許授与可能)

 - ②一定の刑罰に処せられたもの
 - **禁錮以上の刑(禁錮・懲役・死刑)**に処せられ、刑の執行を終わり、または執行を受けることがなくなった日から5年を経過しないもの
 - 宅建業法違反、傷害罪、現場助勢罪、暴行罪、凶器準備集合罪、脅迫罪、背任罪、暴力団員不当行為防止法違反などで罰金刑に処せられ、刑の執行を終わり、または執行を受けることがなくなった日から5年を経過しないもの(罰金の場合には特定の犯罪がらみ)
(釈放あるいは罰金納付日から5年間は免許を受けられない)
- 注)※勾留・科料は無関係(欠格要件にあらず)
※執行猶予期間満了→直ちに免許授与可能

- ③暴力団不当行為防止法規定する暴力団員、または暴力団でなくなった日から5年を経過しない者(暴力団員等)
- ④悪質3ケースにより、免許取消処分を受け、その処分の日から5年を経過していない者
- ア)不正手段で免許取得
 - イ)業務停止処分事由に該当し、情状が特に重い
 - ウ)業務停止処分に違反し業務を行った
- 注)※業務停止処分自体は欠格にはならない(免許取消処分とは異なります)
- ⑤免許取消処分を受けた法人の役員
- ④の免許取消処分を受けた法人の役員(その処分をするための聴聞の公示の日の60日前以内に役員であった者)は、取り消しの日から5年を経過するまでは免許を受けられない。
- ⑥④の処分前に相当の理由なく廃業などの届出をした者で、届出日から5年を経過しない者(※処分逃れを防ぐ規定)

⑦相当の理由なく廃業等の届出をした法人の役員で、合併消滅または届出の日から5年を経過しない者(※⑥と同様に処分逃れを防ぐ規定)

- 法人が⑥の届出または相当の理由なく合併消滅した場合の規定
- ⑤と同様に聴聞の公示の日前60日以内にその法人の役員であった者

⑧申請前5年以内に宅建業に関し不正または著しく不当な行為をした者
(例)申請前に無免許営業で処分された場合など

⑨宅建業に関し不正または不誠実な行為をするおそれが明らかな者
(例)法人の役員や事務所の代表者が指定暴力団員の場合

免許の欠格要件(14項目の免許基準)

Ⅱ.関係者に問題がある場合

- ⑩営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者(普通の未成年者のこと)の法定代理人(法人である場合は役員も含む)が、前記①～⑨に該当する時
- ⑪法人の役員、または法人もしくは個人の政令で定める使用人(事務所の代表者、つまり支店長など)が前記①～⑨に該当する時
- ⑫暴力団員等がその事業活動を支配する者

Ⅲ.手続き的な問題がある場合

- ⑬事務所に法定数の専任の(=常勤の)取引士を置いていない場合
(重要)事務所ごとに従業者の1/5以上の割合の専任の取引士がいる!
- ⑭申請書等に虚偽の記載をし、または重要な事項の記載が欠ける場合

免許証の交付

免許権者～国交大臣または都道府県知事
(免許をした時は免許証を交付しなければならない)

免許の有効期間～5年

再交付申請～宅建業者は免許証を亡失・滅失・汚損・破損した時は、遅滞なく免許権者に免許証の再交付申請をしなければならない。

免許証の返納～①免許換えにより従前の免許が効力を失ったとき→遅滞なく返納
②免許取消処分を受けたとき→遅滞なく返納
③亡失した免許証を発見したとき→遅滞なく返納
④廃業等の届出をするとき→届出のときに返納

宅建業者名簿

登載事項

- ①免許証番号及び免許の年月日
- ②商号または名称
- ③事務所の名称及び所在地
- ④法人の場合は役員の氏名、個人の場合はその氏名、政令で定める使用人があ
る時はその氏名
- ⑤事務所ごとの専任の取引士の氏名
- ⑥他に行っている事業の種類
- ⑦指示・業務停止処分の内容・年月日

変更の届出 (注)※取引主任者の変更の登録と混同注意！)

- 上記の②～⑤までの事項に変更があった時は、30日以内にその旨を免許権者
に届出要

免許の更新手続き

免許有効期間満了日の90日前から30日前までに行わなければならない

～たとえば業務停止期間中でも更新の申請は可能

免許換え (怠ると免許は取り消される)

① 知事免許 → 国交大臣免許

(主たる事務所の管轄都道府県知事を経由して申請)

② 知事免許 → 他府県の知事免許

③ 国交大臣免許 → 知事免許

～従前の免許は失効 新免許の有効期間は新たに5年間

注) ※勤務する取引士 ⇒ 変更登録申請が必要になる

廃業等の届出

	届出義務者	届出期間	免許失効時点
死亡	相続人	知った日から 30日以内	死亡の時
法人の合併による消滅	代表役員であった者	その日から 30日以内	消滅の時
破産手続開始決定	破産管財人		届出の時
法人の解散(合併・破産以外)	清算人		届出の時
宅建業の廃止	個人・代表役員		届出の時

注)※相続人は取引終了の範囲で業務を行っている時でも廃業等の届出をしなければならぬので留意を要す。

※法人の合併による消滅は人の死亡と同じ概念

無免許事業等・名義貸しの禁止

～重い罰則(3年以下懲役・300万円以下罰金)が課せられる

宅建資格試験を受験されるあなたは、
必ず「**短期宅建合格マニュアル**」を入手してください。

マニュアルは[こちら](http://akazawa-kantei.com/)のホームページから無料でダウンロードできます
<http://akazawa-kantei.com/>

なお、本編のパワーポイントの資料は、
日建学院の「一発合格！どこでも学ぶ宅建基本テキスト2016年版」を
参照して作成しています。

