

Q & A 目次

I 宅建業者免許に関すること

- Q 1 申請書類はどこで手に入れるのですか。 3
- Q 2 どのくらい資金が必要ですか。 3
- Q 3 専任の宅地建物取引士は他法人の代表者を兼ねることができますか。 3
- Q 4 専任の宅地建物取引士は他法人の取締役又は監査役又は従事者を兼ねることができ
ますか。 4
- Q 5 専任の宅地建物取引士や従事者は同一法人の監査役を兼ねることができますか。 4
- Q 6 専任の宅地建物取引士は同一法人の他の事務所で従事することができますか。 4
- Q 7 「略歴書」には今までの職歴を記載すればいいですか。 4
- Q 8 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ので申請書に添付できない
のですがどうすればいいですか。 5
- Q 9 納税証明書は必ず、「納税証明書（その1・納税額等証明書）」という証明書を添付し
なければならないのですか。 5
- Q 10 法人税を払っていないのですが、「納税証明書（その1・納税額等証明書）」を添付
する必要はあるのですか。 5
- Q 11 事務所の写真は、デジタルカメラで撮ったものを普通紙に印刷して提出してもいい
ですか。 5

II 免許申請書の記入等に関すること

- Q 1 使用する字句について。 6
- Q 2 「事務所付近の地図」の書き方について。 6
- Q 3 「宅地建物取引業に従事する者の名簿」の書き方について。 6

III 変更届に関すること

- Q 1 代表者等が変更していて、まだ変更届を提出していないのですが更新申請と変更届を
同時に提出してもいいですか。 7
- Q 2 更新申請時に役員、専任の宅地建物取引士について変更があるとき、商業登記簿謄本、
新しく就任する者の身分証明書等の書類について申請書と届出書の共通添付書類は、それ
ぞれに添付しなければなりませんか。 7
- Q 3 前回の更新申請で必要なかった書類は今回も添付しなくてもいいのではないですか。 . 7
- Q 4 免許の有効期限が平成26年7月5日（土）まであるときは、5日が土曜日で県民局等
窓口閉庁日なので、翌々日の7日（月）持参すれば免許更新申請を受付してもらえま
すか。 8

- Q 5 更新申請が受理され、不足書類も後日提出した。免許の有効期限である平成26年8月7日になっても免許が届かない場合、8日以降宅建業の営業はできますか。・・・8
- Q 6 過去5年間の取引実績の売上高や仕入高に記載する数字と、損益計算書の売上高や仕入高の項目の数字が異なるのですが、それでも構わないのですか。・・・8
- Q 7 専任の宅地建物取引士の就任の手続きについて教えてください。・・・9
- Q 8 役員変更の届出で履歴事項全部証明や閉鎖謄本は必ず必要ですか。・・・9
- Q 9 監査役が取締役に変更になった場合でも添付書類は必要ですか。・・・9
- Q 10 免許した業者が専任の宅地建物取引士の退任の届出をすれば、宅地建物取引士個人としては、手続の必要はありませんか。・・・10
- Q 11 役員変更等の届出で、商業登記の申請手続きが遅れたため変更日から30日以内に提出できない場合はどうすればいいのでしょうか。・・・10

IV 50条2項の届出に関する事

- Q 1 広告、案内のみを行う場所について、届出は必要ですか。・・・11
- Q 2 販売に関して代理がいる場合、売主も届出は必要ですか。・・・11
- Q 3 専任の宅地建物取引士の設置に条件はありますか。・・・11
- Q 4 届出の対象はどのようなものですか。・・・11
- Q 5 業務開始日の何日前までに届出する必要がありますか。・・・11
- Q 6 業務を行う期間に制限はありますか。・・・12
- Q 7 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。・・・12

V その他業者免許に関する事

- Q 1 ある個人業者の代表者、または法人業者の役員や従事者や専任の宅地建物取引士が、現在、誰になっているか確認したいのですが。・・・13
- Q 2 免許換え（兵庫県から他の免許庁（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。・・・13
- Q 3 宅建業の申請書や届出書は、会社の代表者が提出しなければいけないのですか。・・・13

VI 閲覧に関する事

- Q 1 具体的にどのような書類が見られるのですか。・・・14
- Q 2 費用はかかりますか。・・・14
- Q 3 行政処分歴について、知ることができますか。・・・14
- Q 4 廃業した業者の閲覧はできますか。・・・14

I 宅建業者免許に関すること

Q 1 申請書類はどこで手に入れるのですか。

A 1 (一社)兵庫県宅地建物取引業協会本部、または(公社)全日本不動産協会兵庫県本部及び各支部で販売しています。
また、当ホームページからダウンロードすることもできます。

Q 2 どのくらい資金が必要ですか。

A 2 兵庫県知事免許の申請手数料は、33,000円(兵庫県収入証紙)です。営業保証金は主たる事務所に1000万円、従たる事務所がある場合は、事務所ごとに500万円が必要です。保証協会に加盟する場合は、弁済業務保証金分担金60万円(従たる事務所は30万円)と入会金その他費用がかかります。(詳しくは保証協会におたずね下さい。)

Q 3 専任の宅地建物取引士は他法人の代表者を兼ねることができますか。

A 3 専任の宅地建物取引士とは、その事務所に常勤し、その事務所の業務にのみ専従するものをいいます。また、法人の代表者としての立場は、その法人に何かあった場合は全ての責任を負い、その法人に専従するというものです。したがって、一つの事務所にのみ専従しなければならない専任の宅地建物取引士は、他法人の代表者を兼ねることはできません。

Q 4 専任の宅地建物取引士は他法人の取締役又は監査役又は従事者を兼ねることができますか。

A 4 専任の宅地建物取引士が、他法人の役員や従事者を兼ねることは専任性の要件を満たさないため、専任の宅地建物取引士となることができません。例外として、他法人の非常勤の役員である場合は専任の宅地建物取引士を兼ねることができる場合があります。

Q 5 専任の宅地建物取引士や従事者は同一法人の監査役を兼ねることができますか。

A 5 会社法第335条によれば、監査役は株式会社又はその子会社の取締役や使用人等を兼ねることができないとなっています。また、監査役は取締役の職務執行を監査し、会社の業務や財産を調査するため、その会社の業務に従事することもできないことから、監査役を兼ねることはできません。

Q 6 専任の宅地建物取引士は同一法人の他の事務所で従事することができますか。

A 6 専任の宅地建物取引士はその事務所に常勤しその事務所の業務に専従するものなので、他の事務所で従事することはできません。

Q 7 「略歴書」には今までの職歴を記載すればいいですか。

A 7 「略歴書」は記載内容について「上記の通り相違ありません。」と誓約し、正確に職歴を記載してください。ただし、職歴が多い場合には所属部署は省略しても構いません。

Q 8 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ので申請書に添付できないのですがどうすればいいですか。

A 8 貸借対照表は資産状況を表すものであり、損益計算書は当期の収入支出等がなくても、その旨や繰り越し分を記載できるので、両方とも必ず作成し、添付してください。

Q 9 納税証明書は必ず、「納税証明書（その1・納税額等証明書）」という証明書を添付しなければならないのですか。

A 9 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号によれば「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」となっています。これは所管の税務署発行の「納税証明書（その1・納税額等証明書）」を指しますので、必ず添付してください。

Q 10 法人税を払っていないのですが、「納税証明書（その1・納税額等証明書）」を添付する必要はあるのですか。

A 10 法人税の納付すべき額及び納付済額が「0」という証明が発行されますので、それを添付してください。

Q 11 事務所の写真は、デジタルカメラで撮ったものを普通紙に印刷して提出してもいいですか。

A 11 デジタルカメラでもかまいませんが、印刷は通常の写真画質紙等をお願いします。

Ⅱ 免許申請書の記入等に関すること

Q 1 使用する字句について。

A 1 申請書に記載する字句については、法人に関する事項は商業登記簿謄本、個人の名前等は戸籍等に記載されている文字を使用して下さい。

Q 2 「事務所付近の地図」の書き方について。

A 2 最寄りの駅から記載して下さい。駅から遠距離で記入できないときは、駅の方角を記入し、バスを利用の場合は、最寄りのバス停を必ず記入して下さい。著作権の保護等に違反しなければ、インターネットや市販の地図のコピーでもかまいません。

Q 3 「宅地建物取引業に従事する者の名簿」の書き方について。

A 3 代表者と専任の宅地建物取引士は必ず入ります。監査役は従事者にすることはできません。従業者証明書番号は下記の方法で付けて下さい。○印を付けるのは専任として設置した人のみです。
従業者証明書番号の付け方：6桁以上の番号にします。最初の2桁は西暦下2桁（2003年は03）次の2桁は採用した月（新規の場合は申請月）最後の2桁は連番号を付けます。例えば2003年4月に新規申請した場合で、従事者5人のときは、030401から030405の番号がつけます。ちなみに、この業者に2003年7月に2人従事者が増えれば、その人には030706と030707の番号を付けることとなります。

Ⅲ 変更届に関すること

Q 1 代表者等が変更していて、まだ変更届を提出していないのですが更新申請と変更届を同時に提出してもいいですか。

A 1 宅地建物取引業法第9条では、変更があった日から30日以内に
変更届を提出しなければならないことになっています。もし、30日
を過ぎていた場合でも直ちに提出してください。更新申請よりも先に
変更届を提出してください。

Q 2 更新申請時に役員、専任の宅地建物取引士について変更があるとき、商業登記簿謄本、新しく就任する者の身分証明書等の書類について申請書と届出書の共通添付書類は、それぞれに添付しなければなりませんか。

A 2 免許更新申請と同じ添付書類は、省略できます。ただし、退任した取締役等の役員の退任日の記載が免許更新申請に添付された商業登記簿謄本に記載されていない場合、別途閉鎖謄本が必要となるため、更新申請と変更届に共通した添付書類といえないので追加はあっても省略はできません。

Q 3 前回の更新申請で必要なかった書類は、今回も添付しなくてもいいのではないですか。

A 3 法令等の変更により、前回は必要なくても今回は必要となる書類があります。そういった変化には対応していただきますようご協力お願いいたします。

Q 4 免許の有効期限が平成26年7月5日（土）までであるときは、5日が土曜日で県民局等の窓口閉庁日なので、翌々日の7日（月）持参すれば免許更新申請を受付してもらえますか。

A 4 免許の有効期限が切れると期間満了により免許は失効しますので更新申請できません。なお、免許の更新は、有効期限の切れる90日前から30日前までに提出してください。30日前が土曜日などで県民局等閉庁日の時は、翌開庁日までに提出すれば更新申請遅延とはなりません。

Q 5 更新申請が受理され、不足書類も後日提出した。免許の有効期限である平成26年8月7日になっても免許が届かない場合、8日以降宅建業の営業はできますか。

A 5 更新申請中であれば、8日以降の営業について問題ありませんので通常通り営業してください。ただし、従前の免許において業務停止処分を受けていたり、免許取消になっているときは、当然営業できません。なお、更新免許拒否となったときは、その日から営業できません。

Q 6 過去5年間の取引実績の売上高や仕入高に記載する数字と、損益計算書の売上高や仕入高の項目の数字が異なるのですが、それでも構わないのですか。

A 6 宅建業以外に兼業している場合などは売上高と取引実績に記載する売却高が一致しないことがあります。また、手数料収入を決算書では売上高として一括計上している場合は一致しません。そういった場合は、決算書に売上高の内訳等を簡単に記入するなどの補足説明を行ってください。

Q 7 専任の宅地建物取引士の就任の手続きについて教えてください。

A 7 まず、専任になれる方が、自己の宅地建物取引士登録において、勤務先の変更の手続きを行うことが必要です。ご本人が宅地建物取引士証を持参の上、登録している都道府県の窓口で変更申請してください。勤務先が前の宅地建物取引業者のままになっている場合は、代表者印の押印された退職証明書を持参してください。また、住所や本籍地が変更されている場合も前者は住民票、後者は戸籍抄本を添付して変更手続きを行ってください。

以上が完了したら業者として名簿登載事項変更届出書を提出してください。

新たに専任に就任される方については、次の書類を添付してください。

(1) 身分証明書 (2) 略歴書 (3) 成年被後見人及び被保佐人でないことの登記事項証明書 (4) 専任の宅地建物取引士設置証明書 (5) 宅地建物取引士証のコピー (顔がはっきり写っているもの) (6) 専任の宅地建物取引士確認書類を提出してください。名簿登載事項変更届出書は正本と副本の2部を提出してください。

Q 8 役員変更の届出で履歴事項全部証明や閉鎖謄本は必ず必要ですか。

A 8 役員の就退任の事実と就退任日が確認できる謄本が必要になります。したがって、お手持ちの謄本に退任者の名前や退任日が記載されていない場合は、その旨が確認できる履歴事項全部証明や閉鎖謄本が必要になります。

Q 9 監査役が取締役に変更になった場合でも添付書類は必要ですか。

A 9 法人の役員数の増減はなくても、監査役から取締役、代表取締役から取締役等、同一人物がその役職が変わったときは、業法上の届出としては新たな役職への就任という取り扱いになりますので、届出は必要ですが、5年間の免許期間中の変更で、すでに添付書類を提出している場合は不要です。ただし、略歴書は必要です。

Q 1 0 免許した業者が専任の宅地建物取引士の退任の届出をすれば、宅地建物取引士個人としては、手続の必要はありませんか。

A 1 0 業者として9条の変更の届出で専任の宅地建物取引士の退任の手続をしても、宅地建物取引士個人が行うべき20条の申請とは連動していません。宅地建物取引士は、別途、勤務先の変更の申請をする必要があります。

Q 1 1 役員変更等の届出で、商業登記の申請手続きが遅れたため変更日から30日以内に提出できない場合はどうすればいいでしょうか。

A 1 1 変更届は30日を超えた後でも受付けていますので、謄本が上がりしだい速やかに届け出て下さい。届出遅延に対しては行政処分の対象になる場合があります。

IV 50条2項の届出に関すること

Q 1 広告、案内のみを行う場所について、届出は必要ですか。

A 1 届出は不要ですが、その場所には様式第10号の2の標識を掲示し、「この場所においては広告、案内のみを行い、契約行為等は一切行いません。」という旨の掲示をしてください。

Q 2 販売に関して代理がいる場合、売主も届出は必要ですか。

A 2 原則として物件の販売に関して売主、代理、仲介全ての業者が届け出る必要がありますが、例外としてその物件の販売に関して、売主が全く関与せず全ての行為が代理の業者のみによって行われるような場合は、売主は届出なくともかまいません。

Q 3 専任の宅地建物取引士の設置に条件はありますか。

A 3 物件の販売に関して売主、代理、仲介の業者がいる場合、いずれかの業者の宅地建物取引士が専任になればけっこうです。ただし、その中で届出していない業者の宅地建物取引士を専任にすることはできません。

Q 4 届出の対象はどのようなものですか。

A 4 案内所の設置、モデルハウスの開設、展示会の実施、住宅、宅地の販売等です。

Q 5 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 5 届出は、業務開始日の10日前まで（届出日と業務開始日の間を10日あける）です。

Q 6 業務を行う期間に制限はありますか。

A 6 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ようになった場合は、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 7 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 7 法第50条第2項の届出に関する変更届はありません。したがって、変更後の事項について（変更しなかった事項を含めて）あらためて、届出を行ってください。なお、期間延長及び所在地の変更の場合のみ、変更事由の発生日の10日前までに届出を行ってください（A5と同じ）。その他の事項の変更の場合は、変更事由の発生日の前までに届出を行ってください。

V その他業者免許に関すること

Q 1 ある個人業者の代表者、または法人業者の役員や従事者や専任の宅地建物取引士が、現在、誰になっているか確認したいのですが。

A 1 閲覧制度がありますので、県民局等窓口において宅地建物取引業者名簿または業者の申請書や届出書を綴ったファイルを閲覧していただいで確認することができます。なお、閲覧時間は平日の午前9時30分から午後5時までで、昼の12時から1時までは休止時間です。臨時で、閲覧の停止を行う日や、閲覧時間の短縮を行う場合もありますので、県民局等で確認してください。

Q 2 免許換え（兵庫県から他の免許庁（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 2 転出先免許庁の指示により、転出先免許庁あての免許換え新規申請書を作成し、転出先免許庁へ提出してください。主たる事務所の所在地が兵庫県内の大臣免許への免許換えの場合は、兵庫県を經由して国土交通省へ提出しますので、提出先は兵庫県（本庁）になります。なお、事前に、現に免許を受けている兵庫県あての、主たる事務所の移転にかかる変更届を作成し、兵庫県（担当県民局等）に提出してください。

Q 3 宅建業の申請書や届出書は、会社の代表者が提出しなければいけないのですか。

A 3 申請書や届出書は、当然、代表者名を記入しなければなりません。が、来庁して提出される方は、どなたでもかまいません。ただし、記載内容に疑義がある場合や書類に不備がある場合など細かい部分についてもこちらからお尋ねすることがありますので、申請、届出等の内容を熟知した方にお越し頂くようお願いいたします。

VI 閲覧に関すること

Q 1 具体的にどのような書類が見られるのですか。

A 1 宅地建物取引業者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できます。

Q 2 費用はかかりますか。

A 2 閲覧は無料です。

Q 3 行政処分歴について、知ることができますか。

A 3 行政処分歴は、システムにより検索しますので、適宜職員にお尋ね下さい。

Q 4 廃業した業者の閲覧はできますか。

A 4 廃業した業者は、その日をもって宅建業法の適用外になるので、閲覧も対象外になります。