

山形県宅地建物取引業の免許申請・変更届出等の手続き

制定 平成 25 年 3 月 1 日 建第 2416 号
改正 平成 27 年 3 月 11 日 建第 2060 号
改正 令和元年 10 月 4 日 建第 1252 号
改正 令和 2 年 9 月 4 日 建第 957 号
改正 令和 3 年 1 月 4 日 建第 1647 号
(施行日 令和 3 年 1 月 4 日)

山形県県土整備部建築住宅課

1 宅地建物取引業の定義（宅地建物取引業法第 2 条第 2 号）

宅地建物取引業（以下、「宅建業」という。）とは、宅地または建物について、次に掲げる行為（下表の○印の行為）を、業として行うものをいいます。

- ① 宅地または建物について、自ら売買または交換すること。
- ② 宅地または建物について、他人が売買、交換または貸借するにつき、その代理若しくは媒介すること。

No.	区 分	自 己 物 件	他人の物件の代理	他人の物件の媒介
1	売 買	○	○	○
2	交 換	○	○	○
3	貸 借	×	○	○

また、宅建業を営む行為は、宅建業の免許を受けなければできません。ここで、「業として行う」とは、宅地建物の取引を社会通念上事業の遂行とみることができる程度に行う状態を指すものであり、その判断は、次の 5 つの事項を参考に諸要因を勘案して総合的に行われるものとされています。詳しくは、国土交通省制定「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（平成 13 年 1 月 6 日国土交通省総動発第 3 号。略称「ガイドライン」。以下「ガイドライン」という。）を参照してください。

[判断基準] ① 取引の対象者 ② 取引の目的 ③ 取引対象物件の取得経緯
④ 取引の態様 ⑤ 取引の反復継続性

※ 1 不動産賃貸業（貸家貸室業等）、不動産管理業（メンテナンス業等）、家賃徴収代行業等は、宅地建物取引業法（以下、「業法」という。）の対象から除外されています。

2 免許の区分（業法第 3 条第 1 項）

(1) 免許権者の別

宅建業を営もうとする方は、国土交通大臣または都道府県知事の免許を受けなければなりません。

免許権者については、国土交通大臣となるのは 2 以上の都道府県の区域内に事務所を設置して宅建業を営もうとする場合であり、都道府県知事となるのは 1 の都道府県の区域内にのみ事務所を設置して宅建業を営もうとする場合で、次の表の○印のとおりです。

免許権者	2 以上の都道府県の区域内に 事務所を設置		1 の都道府県の区域内に のみ事務所を設置	
	法 人	個 人	法 人	個 人
国土交通大臣	○	○	—	—
都道府県知事	—	—	○	○

(2) 法人免許、個人免許の別

宅建業の免許には、法人と個人の別があります。個人が宅建業の免許を受けた場合、個人免許もしくは個人免許業者、個人業者と呼ばれ、法人が免許を受けた場合、法人免許もしくは法人免許業者、法人業者と呼ばれます。法人には、会社法による株式会社、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律にいう公益法人、事業協同組合法による協同組合等のように法人格を有するものがあります。免許は、その個人または法人の専属のものであり、相続や売買はできません。

3 免許の有効期間（業法第3条第2項）

宅建業の免許は、免許の基準に適合する方のみと与えられます。免許の基準に適合しなくなったことが判明した場合には、免許取り消し等の措置がとられる場合があります。また、定期的に免許の基準に適合するか否かを判断することが必要となるため、免許の有効期間は5年とされています。

有効期間の満了後引き続き宅建業を行う場合には、免許の有効期間満了日の90日前から30日前までの間に、免許更新のため免許申請書を提出しなければなりません。提出せず免許が失効となった後に宅建業を行うと、業法第12条（無免許事業等の禁止）の規定に違反することになり、業法で一番重い罰則が科せられます。

4 免許申請者（業法第4条第1項）

宅建業の免許申請は、法人または個人のいずれでもできることになっていますが、申請者の商号または名称が次のような場合には、変更しなければなりません。

- ① 法令上、その商号または名称の使用が禁止されているもの
- ② 地方公共団体または公的機関の名称と紛らわしいもの（例：〇〇公社、〇〇協会等）
- ③ 指定流通機構の名称と紛らわしいもの（例：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）
- ④ 算用数字、変体かな、図形、符号等が含まれるもの
- ⑤ 個人の場合、法人と誤認されるおそれがあるもの（例：〇〇不動産部等）

※2 免許申請者が法人の場合、商業登記の履歴事項全部証明書の目的欄に宅建業が登記されていないと認められなければなりません。

5 免許の基準（業法第5条第1項）

免許を受けようとする方が、いわゆる免許の欠格事由のいずれかに該当する場合または免許申請書も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、もしくは重要な事実の記載が欠けている場合には免許されません。

主な欠格事由及びそれらへの該当により免許されないのは、次の表の×印のとおりです。免許申請をする際は、該当がないことをあらかじめ確認してください。

また、免許を受けた後も、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ます。

区分	主な欠格事由	宅建業法 第5条 第1項の号	申請者		法定代理人 ※3	役員 ※4	政令で定める 使用人
			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また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・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また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・第11号～第13号	×	×	×	×	×
	禁固以上の刑または業法違反等により罰金の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、または執行を受けることがなくなった場合 ※5	第5号・第6号・第11号～第13号	×	×	×	×	×
	暴力団員又は暴力団員でなくなった場合	第7号・第11号～第13号	×	×	×	×	×
	免許の申請前5年以内に宅建業に関して不正または著しく不正な行為をした場合	第8号・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または破産者で復権を得ない場合	第1号・第10号～第13号	×	×	×	×	×
	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場合 ※6	第9号・第11号～第13号	×	×	×	×	×
	暴力団員等がその事業活動を支配する者である場合	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	×	×	—	—	—

※3 「法定代理人」とは、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の親権者または後見人をいいます。「法定代理人」が法人である場合には、その役員を含みます。

※4 「役員」には、役名を問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役またはこれらに準ずる方と同等以上の支配力を有するものと認められる方を含みます。

※5 [業法第5条第1項第5号 抜粋]
「禁錮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」

[業法第5条第1項第6号抜粋]

「この法律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項の規定を除く。第18条第1項第7号及び第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3（凶器準備集合）、第222条（脅迫）若しくは第247条（背信）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」

※6 暴力団の構成員である場合

6 事務所（業法第3条第1項関係）

宅建業の免許制度においては、事務所の所在地が免許権者を定める、事務所には専任の宅地建物取引士の設置の義務がある、事務所の数に応じて営業保証金の供託等の義務がある、等の理由から、事務所は重要な意味を持っています。

よって、業法において、事務所とは「本店、支店その他政令で定めるものをいう。」と規定し、その明確化を図り、下記(1)、(2)を業法上の事務所と定めています。

(1) 本店または支店（商人以外の場合には、主たる事務所または従たる事務所）

① 宅地建物取引業者（以下、「宅建業者」という。）が商人の場合

本店または支店として商業登記の履歴事項全部証明書に登記されているもので、継続的に宅建業の営業の拠点となる施設としての実体を有するものが該当します。宅建業を営まない支店は該当しないものとされています。

※7 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、本店分の営業保証金の供託及び専任の取引主任者の設置等が必要となります。本店であるからには、具体的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。

② 宅建業者が商人以外の場合

登録していない個人では、当該事業者の営業の本拠が本店に該当するものとされています。

協同組合（農業協同組合、生活協同組合）や公益社団法人等、商人でない業者については、個々の法律等で「主たる事務所」または「従たる事務所」として取り扱われるものをいいます。

(2) 上記(1)の本店または支店（商人以外の場合には、主たる事務所または従たる事務所）のほか、「継続的に宅建業の業務を行うことができる施設（※8）」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（※9）」を置くもの

このような場合は、事実上は支店に類似するものといえるので、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：〇〇営業所、〇〇店、〇〇出張所、〇〇事務所、等）

※8 「継続的に宅建業の業務を行うことができる施設」とは、宅建業者の営業活動の場所として継続的に使用することができるもので、物理的にも社会通念上事務所として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等、移動の容易な施設は除かれます。

※9 「宅建業に係る契約を締結する権限を有する使用人」（業法第2条の2で定める使用人（以下、「政令で定める使用人」という。））とは、「継続的に宅建業の業務を行うことができる施設」の代表者等が原則として該当し、取引の相手方に対して契約締結権限を行使（自らの名において契約を締結するか否かを問いません。）する者も該当し、いわば支店における支店長または支配人に相当するような方等のことです。

免許申請者である代表者が事務所に常勤する場合には、別の方を政令で定める使用人として設置する必要はありませんが、代表者が常勤しない本店、支店等には政令使用人を設置する必要があります。

(3) 事務所に関する留意事項

① 他の法人等と共同で事務所を使用する場合は、顧客のプライバシー保護のため、次の措置を施す必要があります。

ア 他の法人等の専用部分を通らずに、当該業者の専用部分に入ることができること。

イ 当該業者、他の法人等の専用部分のそれぞれについて、パーティションやロッカー等で明確に間仕切るとともに、専用する業者等の名称を明示すること。

ウ 宅建業の商談等を行うスペースは、話し声が外部に漏れないよう防音に努めること。

② 住宅を事務所として使用する場合は、次の措置を施す必要があります。

- ア 居間、寝室、台所等、居住専用部分を通らずに事務所に入ることができるようにすること。
- イ 家族等が所有する住宅の一部を事務所として使用する場合等は、使用貸借の承諾書の交付を受けることや賃貸借契約の締結が必要です。

7 専任の宅地建物取引士（業法第31条の3）

宅建業者は、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一定数以上の成年者である専任の宅地建物取引士を設置しなければなりません。

(1) 宅地建物取引士

宅地建物取引士（以下「宅建士」という。）は、宅地建物取引士資格試験に合格後、宅地建物取引士資格登録をし、宅地建物取引士証（以下「宅建士証」という。）の交付を受けている方をいいます。

宅建士証の有効期間は5年です。有効期間が満了した場合は、宅建士として認められません。

(2) 専任の宅地建物取引士の数

宅建業者は、事務所については少なくとも宅建業の業務に従事する者5名に1名以上の割合、業法第50条第2項に規定する案内所等については少なくとも1名以上の専任の宅地建物取引士を設置しなければなりません。

また、専任の宅地建物取引士の数が不足した場合には、2週間以内に補充等必要な措置を執らなければなりません。

(3) 専任の宅地建物取引士の専任性

宅建士には、事務所ごとに専任の状態を設置しなければならない専任の宅地建物取引士と、それ以外の一般の宅建士があります。どちらも、重要事項説明等宅建士としての業務内容は同じですが、専任の宅地建物取引士は、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。

ここでいう「専任」というのは、原則としてその事務所等に常勤（宅建業者の通常の勤務時間に勤務することをいう。）し、専ら宅建業者の業務に従事する状態であることをいいます。

よって、他の事務所等の業務とかけ持ちしている場合や、会社員、公務員のように他に職業に従事していて一般社会の通念における営業時間において、宅建業者の事務所等に勤務することができない状態にある場合は、ここにいう「専任」の状態ではないと解されます。「専任」の解釈に関しては、ガイドラインを参照してください。

なお、原則的に専任の宅地建物取引士による兼務が認められない業務等は次のとおりです。

[専任の宅地建物取引士による兼務が認められない業務等]

- ① 他の法人の代表者
- ② 他の法人の役員 ※10
- ③ 他の法人の使用人
- ④ 上記の他、法令により事務所、営業所等において専任を要件として設置されている者 ※11

※10 ただし、非常勤であることが明らかな場合のみ兼務することを認めます。

※11 ただし、建設業または建築士事務所を兼業する場合は、同一の法人または個人かつ同一の場所に勤務する場合に限り、建設業の専任の技術者もしくは経營業務の管理責任者または建築士事務所の管理建築士を兼務することを認めます。

8 免許申請（業法第4条）

(1) 免許の新規申請から営業開始までの手順

- ①【申請者】申請書類の作成
- ②【申請者】主たる事務所の所在地を管轄する総合支庁建設部建築課への申請書類の提出
- ③【山形県】総合支庁建設部建築課の職員による申請書類の審査及び事務所への立入調査
- ④【山形県】県庁建築住宅課の職員による申請書類の審査及び欠格要件に係る調査
- ⑤【山形県】免許証番号を知らせる旨の県庁建築住宅課から申請者への通知（主たる事務所の住所に封書で通知します。）
- ⑥【申請者】営業保証金の供託（業法第25条）または宅地建物取引業者保証協会への加入（弁済業務保証金分担金の納付）（業法第64条の9）
 - ア 営業保証金を供託する場合（供託の手続きについてのお問い合わせ先：法務局）

営業保証金の額	主たる事務所（本店）	1,000万円
	従たる事務所（支店）	1事務所につき500万円

イ 宅地建物取引業保証協会に加入する場合

弁済業務保証金分担金の額	主たる事務所（本店）	60万円
	従たる事務所（支店）	1事務所につき30万円

山形県内の宅地建物取引業保証協会（加入できる保証協会は1つ限りです。）

- ・公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会山形県本部

〒990-0023 山形県山形市松波1-10-1

TEL 023-623-7502 FAX 023-642-7373

- ・公益社団法人不動産保証協会山形県本部

〒990-0023 山形県山形市松波4-1-15 自治会館6階

TEL 023-642-6658 FAX 023-642-6680

- ⑦【申請者または保証協会】申請者による山形県への営業保証金供託済届出（業法第25条第4項）または宅地建物取引業保証協会による当該申請者の弁済業務保証金を供託した旨の県への届出（業法第64条の7第3項）

※13 届出書類の提出部数は、正本1部、副本1部とし、それぞれについて、供託書の写しを添付して、県庁建築住宅課に提出してください。

※14 営業保証金を供託する場合、免許された後3か月以内に、主たる事務所の所在地を管轄する法務局に現金または国債等有価証券で供託した後、営業保証金供託済届出書（様式第7号の6）を提出してください。

- ⑧【従事者のうち、宅建士として登録されている方】宅地建物取引士資格登録簿変更登録申請（業法第20条）

宅建業の従事者のうち、業法第18条第1項の規定に基づき宅建士の登録を受けている方は、宅地建物取引士資格登録簿の「業務に従事する宅地建物取引業者に関する事項」の業者の名称及び免許証番号の変更について、登録している都道府県知事に遅滞なく変更登録申請書類を提出しなければなりません。専任の宅地建物取引士であるか否かを問わず、手続きは必ず必要です。

- ⑨【山形県】免許証が交付される旨の総合支庁建設部建築課から申請者への連絡
- ⑩【山形県】総合支庁建設部建築課から申請者への免許証の交付

⑪【申請者】営業の準備（宅建業者の義務）

ア 事務所の屋外の公衆の見やすい場所への標識（「宅地建物取引業者票」）の掲示（業法第50条第1項）

イ 事務所の内部の公衆の見やすい場所への「報酬額表」の掲示（業法第46条第4項）

ウ 従業者による従業者証明書の携帯、提示（業法第48条第1項、第2項）
宅建業者は、従業者に従業者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いけません。従業者は、取引関係者から請求があったときは、従業者証明書を提示しなければなりません。

エ 従業者名簿の備え付け等（業法第48条第3項、第4項）

宅建業者は、その事務所ごとに、従業者名簿を備え、従業者の氏名、住所、従業者証明書番号、性別、主たる職務内容、宅建士であるか否かの別、その他一定の事項を記載しなければならず、また、取引関係者から請求があったときは、閲覧に供しなければなりません。（従業者名簿は最終の記載日から10年間保存しなければなりません。）

⑫【申請者】営業の開始・営業に関する注意事項（宅建業者の義務）

ア 帳簿の備え付け（業法第49条）

宅建業者は、その事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備え、宅建業に関し取引のあったつど、その年月日、その取引に係る宅地または建物の所在及び面積、その他一定の事項を記載しなければなりません。（帳簿は各事業年度末日をもって閉鎖するものとし、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）保存しなければなりません。）

イ 事業の開始等（業法第66条第1項）

宅建業者は、免許を受けてから1年以内に事業を開始せず、または引き続いて1年以上事業を休止したときは、免許を取り消されます。

※15 上記②～⑨までの間に、約50日間を要します。

(2) 宅地建物取引業の免許更新の手順

①【申請者】申請書類の作成

②【申請者】有効期間満了日の90日前から30日前までの間に、主たる事務所の所在地を管轄する総合支庁建設部建築課への申請書類の提出

③【山形県】総合支庁建設部建築課の職員による申請書類の審査及び事務所への立入調査

④【山形県】県庁建築住宅課の職員による申請書類の審査及び欠格要件に係る調査

⑤【山形県】免許証が交付される旨の総合支庁建設部建築課から申請者への連絡

⑥【山形県】総合支庁建設部建築課から申請者への免許証の交付

⑦【申請者】営業に関する注意事項（宅建業者の義務）

ア 事務所の屋外の公衆の見やすい場所への標識（「宅地建物取引業者票」）の掲示（業法第50条第1項）

イ 事務所の内部の公衆の見やすい場所への「報酬額表」の掲示（業法第46条第4項）

ウ 従業者による従業者証明書の携帯、提示（業法第48条第1項、第2項）
宅建業者は、従業者に従業者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いけません。従業者は、取引関係者から請求があったとき

は、従業者証明書を提示しなければなりません。

エ 従業者名簿の備え付け等（業法第48条第3項、第4項）

宅建業者は、その事務所ごとに、従業者名簿を備え、従業者の氏名、住所、従業者証明書番号、性別、主たる職務内容、宅建士であるか否かの別、その他一定の事項を記載しなければならず、また、取引関係者から請求があったときは、閲覧に供しなければなりません。（従業者名簿は最終の記載日から10年間保存しなければなりません。）

オ 帳簿の備え付け（業法第49条）

宅建業者は、その事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備え、宅建業に関し取引のあったつど、その年月日、その取引に係る宅地または建物の所在及び面積、その他一定の事項を記載しなければなりません。（帳簿は各事業年度末日をもって閉鎖するものとし、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）保存しなければなりません。）

カ 事業の開始等（業法第66条第1項）

宅建業者は、免許を受けてから1年以内に事業を開始せず、または引き続いて1年以上事業を休止したときは、免許を取り消されます。

(3) 免許の新規・更新申請の留意事項

- ① 申請書類は下記(4)に記載のとおり。
- ② 申請書類で日付の記入が必要なものは、その日付を全て免許申請書の提出日とすること。
- ③ 申請書類に記入する氏名及び本籍の漢字は、略字を使用せず、本籍地のある市区町村長発行の身分証明書に記載されたとおりに記入すること。
- ④ 官公庁が発行する証明書類（建物登記簿謄本、納税証明書、商業登記の現在事項全部証明書、身分証明書、登記されていないことの証明書等）は、申請前3か月以内に発行されたものとする。
- ⑤ 申請書類の提出部数は、正本1部、副本2部の合計3部とし、それぞれについて、下記(4)に記載された順に上から揃えて提出すること。副本については、添付書類等を含め写しで可（ただし、写真の写しはカラーコピーとすること。）。
- ⑥ **【新規】** 法人の場合、申請者の「商号又は名称」は、商業登記上の商号と一致させること。
- ⑦ **【更新】** 免許の更新を受けようとする場合は、有効期間満了日の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りません。
- ⑧ **【更新】** 免許の更新申請をした場合、従前の免許の有効期限満了日までに免許が更新されないときは、従前の免許の有効期間満了後も、更新されるまでの間は有効となります。（業法第3条第4項）
- ⑨ **【更新】** 有効期間満了後は、事情を問わず、更新申請はできません。新規申請となり、免許番号は変更されます。

(4) 提出書類等（*印の書類は所定の様式を使用すること。）

- ① 宅地建物取引業免許申請チェックリスト（この手引きの巻末に添付のもの）
- ② 免許申請書（様式第一号）（第一面）～（第五面）*
- ③ 山形県の収入証紙 33,000円分
※16 免許申請書の（第五面）に貼付すること。
※17 山形県庁または各総合支庁の購買部等で販売しています。山形県庁の購買部では通信販売もしています。
- ④ 添付書類（1）宅地建物取引業経歴書（様式第二号）（第一面）～（第二面）*

- ※18 事業の実績は、業法第49条の規定により事務所ごとに備え付けなければならない帳簿に基づき記載すること。
- ※19 申請業者の設立後、初めて免許申請する場合は、(第一面)の「1. 事業の沿革」の「最初の免許」欄及び(第二面)の余白に「新規」と記載すること。
- ※20 新規申請の場合で、廃業または免許証有効期間満了の後5年を経過しないときは、申請前5か年間の経歴を記載すること。
- ※21 更新申請の場合で、業経歴書に書くべき実績がない場合には、法第66条第1項第6号に基づき県が免許を取り消すことが不都合な理由を記載した理由書を添付すること。
【法人】 期間は定款に定める事業年度による直前5か年分を記載すること。
【個人】 期間は暦年(1/1~12/31)で区分し、直前5か年分を記載すること。
- ⑤ **添付書類(1) 資産の調書***
【法人】 不要。
【個人】 摘要欄に、土地建物の面積及び資産の内容、内訳等を記載すること。
- ⑥ **添付書類(2) 誓約書***
- ⑦ **添付書類(3) 専任の宅地建物取引士設置証明書***
 ※22 宅建業に従事する者の範囲は、ガイドラインを参照すること。
 ※23 事務所の名称は、免許申請書(第三面)に記載した名称と一致させること。
 ※24 宅建業に従事する者の数は、免許申請書(第三面)に記載した数と一致させること。
- ⑧ **添付書類(8) 宅地建物取引業に従事する者の名簿***
 ※25 事務所の名称は、免許申請書(第三面)、添付書類(3)専任の宅地建物取引士設置証明書に記載した名称と一致させること。
 ※26 宅建業に従事する者の範囲は、ガイドラインを参照すること。
 ※27 宅建業に従事する者の数は、免許申請書(第三面)、添付書類(3)専任の宅地建物取引士設置証明書に記載した数と一致させること。
 ※28 更新申請の場合は、従業者証明書番号を記載すること。
- ⑨ **添付書類(5) 事務所を使用する権原に関する書面***
 ※29 事務所名は、免許申請書(第三面)、添付書類(3)専任の宅地建物取引士設置証明書、添付書類(8)宅地建物取引業に従事する者の名簿に記載した事務所の名称と一致させること。
 ※30 事務所の所在地と建物の登記の全部事項証明書または賃貸借契約書に記載された住居表示が異なる場合は、全部事項証明書等による所在地を()書きで下段に併記すること。
- ⑩ **事務所付近の地図**
 ※31 駅、道路、目標物を記入し、事務所の所在を明示すること。
- ⑪ **事務所の平面図**
 ※32 平面図の中に、事務所内部の家具の名称、業者票及び報酬額表の掲示場所を記入すること。
- ⑫ **事務所の写真**
 ※33 外部写真は、次の項目が確認できるものとする。
 - ・事務所のある建物全体の外観
 - ・事務所の玄関
 - ・事務所の屋外の公衆の見やすい場所への標識(「宅地建物取引業者票」)の掲示
 - ・業者票の記載内容
 ※34 内部写真は、次の項目が確認できるものとする。
 - ・事務所の内部全体(中央及び隅部分)
 - ・公衆の見やすい場所への報酬額表の掲示
 ※35 副本2部について、写しとする場合はカラーコピーとすること。
- ⑬ **免許申請前1年間の貸借対照表、損益計算書**
【法人】 申請業者の設立後、最初の決算期を終えていない場合は不要。
【個人】 不要。
- ⑭ **免許申請の直前1か年の法人税の納税証明書(様式その1 納税額等証明用)**
【法人】 ア 税務署で発行されたもので、各事業年度における納付すべき額及び納付済額が記載されたものとする。

イ 申請業者の設立後、最初の決算期を終えていない場合は不要。

【個人】不要。

- ⑮ 免許申請の直前1か年の所得税の納税証明書（様式その1 納税額等証明書用）

【法人】不要。

【個人】ア 税務署で発行されたもので、納付すべき額及び納付済額が記載されたものとする。

イ 新規申請の場合は不要。

- ⑯ 商業登記の履歴事項全部証明書

【法人】農業協同組合、共同組合、財団法人等、役員の登記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、役員名簿及び役員選出に関する会議の議事録の写し等を添付すること。

【個人】不要。

- ⑰ 添付書類（6）略歴書*

※36 代表者、法人の場合の役員（取締役、監査役、相談役、顧問等を含む。）、政令で定める使用人、専任の宅地建物取引士について提出すること。

※37 宅建業の職歴については全て記載し、それ以外の職歴については申請前10年間について全て記載すること。

※38 申請業者以外の業者の役員、従業者等を兼務している場合には、その業者の名称、宅建業者・非宅建業者の別、所在地、役職名、常勤・非常勤の別、職務内容を記載すること。

※39 新規申請で、専任の宅地建物取引士になる方が、申請前1年間に、宅建業に限らず退職または廃業等をした場合は、それを証明する書類（退社証明書、雇用保険の離職票の写し等）を添付すること。

【法人】役員である方の職歴については、法人の名称、役職名、常勤・非常勤の別、職務内容を記載すること。

- ⑱ 登記されていないことの証明書（成年被後見人、被保佐人とする記録がない証明）又は医師の診断書

※40 代表者、法人の場合の役員（取締役、監査役、相談役、顧問等を含む。）、政令で定める使用人、専任の宅地建物取引士について提出すること。

※41 医師の診断書は、宅地建物取引業又は宅地建物取引士の事務を適正に行うに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができる能力を有する旨を記載したもの。

- ⑲ 身分証明書（本籍地のある市区町村長発行）

※42 代表者、法人の場合の役員（取締役、監査役、相談役、顧問等を含む。）、政令で定める使用人、専任の宅地建物取引士について提出すること。

※43 外国人については、業法第5条第1項第1号の規定に該当しない旨の誓約書及び在留カードの写しを添付すること。

上記

⑰（添付書類（6）略歴書）

⑱（登記されていないことの証明書又は医師の診断書）

⑲（身分証明書）

の書類は、同一人分について⑰、⑱、⑲と重ね、さらに、それらを上記②（免許申請書）に記載された人の順に重ねること。

- ⑳ 添付書類（4）100分の5以上の株式を有する株主又は100分の5以上の額に相当する出資をしている者（法人の場合）*

【個人】不要。

- ㉑ 添付書類（4）相談役及び顧問（法人の場合）*

【法人】第一面は、相談役及び顧問がない場合でも、余白に「該当者なし」と記入して提出すること。

【個人】不要。

② 事務所の建物の登記の全部事項証明書または賃貸借契約書等の写し

※44 上記⑨の書類の記入内容を確認できるものとする。

③ 専任の宅地建物取引士の常勤を証明する書類

※45 健康保険または雇用保険の被保険者証の写し、免許申請の直前1か年の源泉徴収票の写し等を提出すること。

※46 代表者が、唯一の専任の宅地建物取引士である場合は不要。

9 宅地建物取引業者名簿登載事項変更届出書（業法第9条）

宅建業者は、免許を受けた後、次の事項について変更があった場合には、その変更が生じた日から30日以内に、その旨を免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届出なければなりません。

- ① 商号または名称
- ② 法人である場合には、その役員及び政令で定める使用人があるときは、その者
- ③ 個人である場合には、その者の氏名及び政令で定める使用人があるときは、その者
- ④ 事務所の名称及び所在地
- ⑤ 事務所ごとに置かれる専任の宅地建物取引士

(1) 変更届出の留意事項

- ① 届出書類は下記(2)に記載のとおり。
- ② 届出書類で日付の記入が必要なものは、その日付を全て変更届出書の提出日とすること。
- ③ 届出書類に記入する氏名及び本籍の漢字は、略字を使用せず、本籍地のある市区町村長発行の身分証明書に記載されたとおりに記入すること。
- ④ 官公庁等が発行する証明書類（建物登記簿謄本、納税証明書、商業登記の現在事項全部証明書、身分証明書、登記されていないことの証明書又は医師の診断書等）は、申請前3か月以内に発行されたものとする。
- ⑤ 届出書類の提出部数は、正本1部、副本2部の合計3部とし、それぞれについて、下記(2)に記載された順に上から揃えて提出すること。副本については、添付書類等を含め写しで可（ただし、写真の写しはカラーコピーとすること。）。
- ⑥ 届出書類等の記載については、上記7の(4)を参照すること。

(2) 変更の届出書類等（変更の届出が必要な変更事項及び届出書類等は下表のとおり。*印の書類は所定の様式を使用すること。）

変更事項 届出書類	1		2		3		4		5		6		7		8		9					10
	商号又は名称		法人の代表者		法人の役員		政令で定める 使用人		専任の 宅地建物取引士		主たる 事務所の 所在地		従たる 事務所の 新設・増設		従たる 事務所の 所在地		姓名					
	法人	個人	交代	就任	退任	就任・交代	退任	就任・交代	退任	法人	個人	法人	個人	法人	個人	法人の代表者	法人の役員	個人の代表者	政令で定める使用人	専任の宅地建物取引士		
1	宅地建物取引業者名簿登録 事項変更届出書 (様式第3号の4) *	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
2	添付書類(2)誓約書 *			○	○		○															
3	添付書類(3)専任の宅地 建物取引士設置証明書 *								○	○												
4	添付書類(5)事務所を 使用する権原に関する書面 *										○	○	○	○	○	○						
5	事務所付近の地図										○	○	○	○	○	○						
6	事務所の平面図										○	○	○	○	○	○						
7	事務所の写真(建物全体の 外観、業者票、事務所の中 央及び隅部分、報酬額表)										○	○	○	○	○	○						
8	商業登記の履歴(閉鎖)事 項全部証明書	○		○	○	○					○		○		○		○	○				
9	営業保証金供託済届 (様式第7号の6) *										△	△	○	○								○
10	供託書の写し										△	△	○	○								○
11	免許証書換え交付申請書 (様式第3号の2) *	○	○	○							○	○					○		○			
12	免許証	○	○	○							○	○					○		○			
13	添付書類(6)略歴書 *			○	○		○		○													
14	登記されていないことの 証明書又は医師の診断書			○	○		○		○													
15	身分証明書(本籍地のある 市区町村長発行)			○	○		○		○													
16	事務所の建物の登記の全部 事項証明書または賃貸借 契約書等の写し										○	○	○	○	○	○						
17	専任の宅地建物取引士の常 勤を証明する書類								○													
18	戸籍抄本																					○

※47 従たる事務所の新設・増設の場合は、政令で定める使用人及び専任の宅地建物取引士の就任の手続きも併せて行うこと。

※48 △印は、営業保証金を供託する宅建業者が主たる事務所を移転したことにより、もよりの供託所が変わった場合に提出すること。

10 廃業等届出(業法第11条)

宅建業者が次のいずれかに該当することとなった場合には、その日(個人の宅建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、廃業等届出をする必要があります。

- ① 死亡
- ② 合併による消滅

- ③ 破産
- ④ 解散（合併による消滅、破産以外）
- ⑤ 廃止（自主的な廃業）

(1) 廃業届出の留意事項

- ① 届出書類等は下記(2)に記載のとおり。
- ② 官公庁が発行する証明書類は、申請前3か月以内に発行されたものとする
こと。
- ③ 届出書類等の提出部数は、正本1部、副本1部の合計2部とし、それぞれに
ついて、下記(2)に記載された順に上から揃えて提出すること。副本について
は、添付書類等を含め写しで可。
- ④ 届出者の記入は省略せず、法人の場合は「××株式会社 代表取締役 △△」
等と記載すること。
- ⑤ 届出事由発生及び免許失効の時期は、下記(2)に記載のとおり。

(2) 廃業等の届出書類等（*印の書類は所定の様式を使用すること。）

- ① 廃業等届出書*
- ② 宅地建物取引業者免許証（紛失した場合は、発見次第返納する旨の誓約書）
- ③ 添付書類は次に記載のとおり。

No.	廃業理由	法人・ 個人の別	免許失効 の時期	届出人	添付書類
1	死亡	個人のみ	死亡時	相続人	死亡者の戸籍謄本（死亡の事 実及び相続人（配偶・親子の 関係）が確認できるもの）
2	合併による 消滅	法人のみ	合併時	消滅した法人の代 表役員であった方	消滅した法人の商業登記の 閉鎖事項全部証明書（消滅日 が確認できるもの）
3	破産	法人 または 個人	届出時	破産管財人	破産管財人の証明書（裁判書 発行の、破産開始手続日時が 確認できるもの）
4	解散（合併、 破産以外）	法人のみ	届出時	清算人	商業登記の履歴事項全部証 明書（解散日が確認できるも の）
5	廃止（自主 的な廃業）	法人 または 個人	届出時	法人の場合は代表 者、個人の場合は宅 建業者であった方	なし

(3) 宅地建物取引士資格登録簿変更登録申請（業法第20条）

業法第18条第1項の規定に基づき宅建士の登録を受けている方で、従事する宅建業者が廃業等届出をした場合は、宅地建物取引士資格登録簿の「業務に従事する宅地建物取引業者に関する事項」の業者の名称及び免許証番号の変更について、資格登録している都道府県知事に遅滞なく変更登録申請書類を提出しなければなりません。専任の宅地建物取引士であるか否かを問わず、手続きは必要です。

11 免許申請、業者名簿変更届出、廃業等届出の書類提出先

主たる事務所（本店）の所在地を管轄する総合支庁の建設部建築課

※49 受付時間 8：30～12:00、13:00～17：15（土・日・祝祭日、12/29～1/3を除く。）

No.	提出先	〒	住所	電話
1	村山総合支庁 建設部建築課	990- 2492	山形県山形市鉄砲町 2-19-68	023- 621-8288
2	最上総合支庁 建設部建築課	996- 0002	山形県新庄市金沢字 大道上2034	0233- 29-1300
3	置賜総合支庁 建設部建築課	992- 0012	山形県米沢市金池 7-1-50	0238- 26-6000
4	庄内総合支庁 建設部建築課	997- 1392	山形県東田川郡三川町 大字横山字袖東19-1	0235- 66-2111

12 宅地建物取引業者名簿等の閲覧（業法第10条）

免許の申請及び変更の届出に係る書類並びにこれら書類に基づき県が作成する宅地建物取引業者名簿またはこれらの写しは、業法及び山形県宅地建物取引業法施行細則の規定により、県庁の建築住宅課及び主たる事務所の所在地を管轄する総合支庁建設部建築課において、一般の閲覧に供するものとなります。

※50 ただし、届出書類で個人情報が記載されている以下の書類は閲覧不可としています。

- ① 第二号様式：添付書類（4）第一面、第二面（相談役及び顧問、大株主に関する書類）
- ② 第二号様式：添付書類（6）（略歴書）
- ③ 登記されていないことの証明書
- ④ 身分証明書
- ⑤ 事務所の建物に関する登記の全部事項証明書又は賃貸借契約書の写し

13 宅地建物取引業を行う場所の届出（業法第50条第2項）

免許申請で事務所（本店、支店、主たる事務所、従たる事務所）とした場所以外で、臨時的に契約行為（契約の締結または契約の申込みの受付）を行う場合には、事前に届出を行うことが義務付けられています。

(1) 「業務を行う場所」として届出が必要な場所

- 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
- ② 宅建業者が10区画以上の一団の宅地または10戸以上の一団の建物の分譲を行う案内所
- ③ 他の宅建業者が行う10区画以上の一団の宅地または10戸以上の一団の建物の分譲の、代理または媒介を行う案内所
- ④ 宅建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所

※51 契約の締結または契約の申込みの受付を行わない場所（単なる宣伝業務等を行う場所等）は届出不要。

(2) 届出書類等（*印の書類は所定の様式を使用すること。）

- ① 法第50条第2項の届出書（法施行規則別記様式第12号）*
- ② 業務を行う場所付近の地図（住宅地図可）
- ③ 取引対象物件の新聞広告チラシ等（原稿可）

(3) 届出部数

No.	業務を行う場所・免許の種類別の別	届出部数
1	業務を行う場所が、免許した都道府県の区域内にある場合	計2部(正本1部、副本1部)
2	業務を行う場所が、免許した都道府県の区域内にない場合	計3部(正本2部、副本1部)
3	国土交通大臣免許業者である場合	

(4) 届出先

業務を行う場所を管轄している都道府県知事

(5) 届出に関する留意事項

- ① 当該届出が必要な業務を行う場所には、1人以上の専任の宅地建物取引士を設置しなければなりません。
- ② 届出は業務開始日の10日前までに行うこと。業務開始日の10日前が土日祝日等に当たる場合は、それ以前の平日に届出すること。
- ③ 1の届出により、業務を行う期間とすることができるのは最長1年です。
- ④ 業務を行う期間を延長する場合には、前回提出した届出書に記載した業務を行う期間の終了日の10日前までに再度届出をすること。
- ⑤ 既に届出した事項の変更に関する規定はないため、変更が生じた場合には、変更後の内容で再度届出すること。
ただし、次の事項の変更については、再度の届出は不要。
ア 「取り扱う宅地建物の内容等」の欄の「所在地」以外の変更
イ 届出を行った宅建業者の代表者のみの変更
ウ 「所在地」の住居表示のみの変更
- ⑥ 届出は、案内所等1か所につき1の届出とすること。1の届出で複数の案内所についての届出とすることはできません。

14 宅地建物取引業法免許申請・変更届出等の標準処理期間(参考)

各申請の手続きに要する期間は下表の日数を目安としてください(申請書類に不備がある場合に補正や書類の追加に要する期間は含まれません)。

申請項目	標準処理期間
新規申請	50日
更新申請	90日
変更申請	20日
免許証の書換え交付申請	20日
免許証の再交付申請	10日