

宅地建物取引業法令等の改正等 について

～ 免許申請手続、業者票と従業者名簿、閲覧制度、
専任の宅地建物取引士の専任性ほか ～



東京都 住宅政策本部 民間住宅部 不動産業課

宅建業の免許申請・届出 様式の変更

(宅地建物取引業法施行規則の改正 令和 7 年 4 月 1 日施行)

➤主な変更箇所

* 役員・政令で定める使用人（専任の宅地建物取引士は除く）の

「略歴書」の記載事項から、**住所・電話番号・生年月日が削除**

←「**代表者等の連絡先に関する調書**」（新規）の作成が**必要**

* 様式の名称変更等

・ [リンク先：宅地建物取引業免許申請の手引](#)  新様式のダウンロードはこちらから



従業者名簿・標識（宅地建物取引業者票）様式の変更

（宅地建物取引業法施行規則の改正 令和 7 年 4 月 1 日施行）

➤変更箇所

＊従業者名簿

- ・ 性別・生年月日 → 記載事項から削除

＊標識（宅地建物取引業者票）第 9 号様式

- ・ 「**この事務所の代表者氏名**」が追加
 - ・ 専任の宅地建物取引士の 「氏名」に代わり **「人数」**を表示
 - ・ **従事者数**を表示
-
- ・ リンク先：従業者証明書・従業者名簿の記入例(東京都住宅政策本部) 📌新様式の記入例
 - ・ リンク先：業者票等の様式(国土交通省) 📌新様式

一従業者名簿記入例一

様式第八号の二（第十七条の二関係）

新規免許の従業者については、申請書添付書類(8)「宅地建物取引業に従事する者の名簿」に記載の番号を記入する。

従 業 者 名 簿

以下を参考に記入する。
代表取締役等—代表、代表者
専任の宅地建物取引士—専任、専任取引士
政令第2条の2で定める使用人—政令
その他の者—総務、人事、経理、財務、営業、事務等

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
都庁 一郎	200301	代表、専任	○	R2.4.3	R3.3.31
都庁 桜	200302	取締役（非常勤）	○	R2.4.3	R3.3.31
都庁 太郎	210301	代表	○	R3.3.31	
都庁 次郎	210302	営業	○	R3.3.31	
東京 花子	210401	専任	○	R3.4.1	
従業者名簿の記載範囲は、法第31条の3第1項で定める従事者の範囲（申請書添付書類(8)「宅地建物取引業に従事する者の名簿」と同じ）に、<u>非常勤の役員、単に一時的に事務の補助をする者を加えるものとする。（監査役は含まない）</u> 専任であるか否かに関わらず宅地建物取引士登録がある場合は○印を付ける。 宅地建物取引士登録がない場合は空欄 免許を受けた後に従業者となった者については、入社日又は配属日（宅建業者が他の業種を兼業している場合）を記入する。					
新規免許時点の従業者については、免許日を記入する。 （入社日や会社設立日ではない）					

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○印を付けること。
- 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、なお読むことができるようにしておくこと。

様式第九号（第十九条関係）

標 識

宅 地 建 物 取 引 業 者 票		30cm以上
免 許 証 番 号	国土交通大臣 知事 （ ） 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		

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。

< 事務所で必要 >

- ・ 標識（業者票）  掲示
- ・ 報酬額表  掲示
... [リンク先（国土交通省）](#)
- ・ 従業者名簿  備え付け
- ・ 従業者証明書  従業者が携帯

< 申請書に添付する書類 >

- ・ 従事する者の名簿
... [リンク先（免許申請の手引）](#)



添付書類 (8)

(A 4)

1	7	0
---	---	---

宅地建物取引業に従事する者の名簿

受付番号

申請時の免許証番号

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

		(	)						
--	--	---	---	--	--	--	--	--	--

事務所コード

--	--	--

事務所の名称

従事する者	名	うち専任の宅地建物取引士	名
-------	---	--------------	---

項番

61

業 務 に 従 事 す る 者

	氏 名	生 年 月 日	性 別	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
1			1.男 2.女			[]
2			1.男 2.女			[]
3			1.男 2.女			[]
4			1.男 2.女			[]
5			1.男 2.女			[]
6			1.男 2.女			[]
7			1.男 2.女			[]
8			1.男 2.女			[]
9			1.男 2.女			[]
10			1.男 2.女			[]
11			1.男 2.女			[]
12			1.男 2.女			[]
13			1.男 2.女			[]
14			1.男 2.女			[]
15			1.男 2.女			[]
16			1.男 2.女			[]
17			1.男 2.女			[]
18			1.男 2.女			[]
19			1.男 2.女			[]
20			1.男 2.女			[]
21			1.男 2.女			[]
22			1.男 2.女			[]
23			1.男 2.女			[]
24			1.男 2.女			[]
25			1.男 2.女			[]

確認欄

備考

① この書面は、事務所ごとに作成すること。

② 申請者は、*印の欄には記入しないこと。

③ 「申請時の免許証番号」の欄は、免許換え新規又は更新の場合にのみ記入すること。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、51～64のうち該当するコードを記入すること。

(記入例)

0	0
---	---

 (5)

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

 [国土交通大臣 (5) 第100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 (釧路)
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 (網走)
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		

④「宅地建物取引業に従事する者」には、営業に従事する者のみならず、宅地建物取引業に係る一般管理部門に所属する者や補助的な事務に従事する者も含めること。

また、申請者が個人である場合において、その家族が宅地建物取引業に従事し、又は従事しようとしているときは、その者についても記入すること。

なお、宅地建物取引業を他の事業と兼業する場合は、宅地建物取引業に従事する者についてのみ記入すること。

⑤ 「氏名」の欄は、姓と名の間に1文字分空けて左詰めで記入すること。

⑥ 「生年月日」の欄は、最初の□には下表より該当する元号のコードを記入するとともに、□に数字を記入するに当たっては、空位の□に「0」を記入すること。

(記入例)

H

—

0	1
---	---

 年

0	8
---	---

 月

2	3
---	---

 日
[平成元年8月23日の場合]

M	明治	S	昭和
T	大正	H	平成

⑦ 「性別」の欄は、該当する番号を○で囲むこと。

⑧「従業者証明書番号」の欄は、法第48条第1項の証明書の番号を記入すること。なお、新規の免許の申請の場合には、あらかじめ同項の証明書の番号を定め、その番号を記入すること。

⑨ 取引主任者である場合については、[]内に登録番号を記入し、このうち専任の取引主任者である者については、[]の前に○印を付けること。

(記入例) ○ [(東京) 000100] [東京都知事登録第000100号
である専任の取引主任者の場合]

⑩ この書面に記載しきれない場合は、同じ様式により作成した書面に記載して当該面の次に添付すること。

添 付 書 類 (8)

(A 4)

1	7	0
---	---	---

宅地建物取引業に従事する者の名簿

受付番号

※					
---	--	--	--	--	--

申請時の免許証番号

		()					
--	--	-----	--	--	--	--	--

事務所コード

※		
---	--	--

事務所の名称

従事する者

名

うち専任の宅地建物取引士

名

項番

61

業 務 に 従 事 す る 者																				
氏 名									生 年 月 日					性 別	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			
														1. 男 2. 女			[]			
														1. 男 2. 女			[]			
														1. 男 2. 女			[]			
														1. 男 2. 女			[]			
														1. 男 2. 女			[]			
														1. 男 2. 女			[]			

1

2

3

4

5

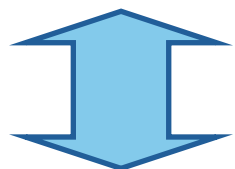
6

宅建業の免許申請・届出 添付書類

(令和 6 年 5 月 25 日以降受付の提出書類から実施済)

* 専任の宅地建物取引士

→ 「身分証明書」・「登記されていないことの証明書」は提出不要 (略歴書は必要)



* 専任の宅地建物取引士以外

(代表取締役、取締役、監査役、代表執行役、執行役、政令使用人、会計参与、相談役、顧問の全員)

→ 「身分証明書」・「登記されていないことの証明書」も提出必要

* 宅地建物取引士が欠格事由に該当することとなった場合、

免許行政庁に届出する義務あり (宅地建物取引業法第 21 条第 2 号及び第 3 号)

宅建業の免許申請・届出 添付書類

* 事務所の写真

➡事務所と異なるフロアの共用部写真の添付が原則不要に

(令和5年3月から実施済)

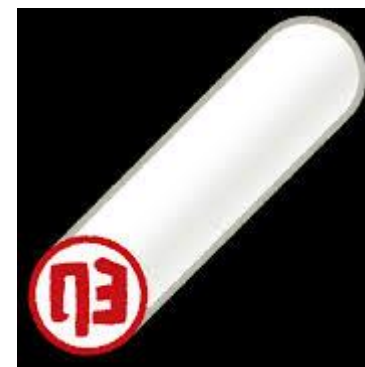
・ [リンク先：宅地建物取引業免許申請の手引](#)

👉事務所のあるフロアの共用部や事務所内の写真の撮り方等について事例を掲載



宅建業の免許申請・届出 押印の廃止

(東京都規則改正 令和3年3月1日公布・施行)



* 廃業等届・債権の申出の有無等に関する証明申請書

→押印の廃止に伴い印鑑登録証明書の添付が不要に

- ・ [リンク先【廃業等届出書の作成】](#) ([PDF] 1.56MB) ご確認ください
- ・ [リンク先【営業保証金の取戻し手続き】](#) ([PDF] 1.27MB) ご確認ください

* 一部の第三者が事実を証明するための書類には押印が必要な場合あり

→例：非常勤証明書・出向証明書・レンタルオフィス証明書等

※ なりすまし等の防止のため、窓口受付で、**本人確認書類の提示等**をお願いする場合があります。

本人確認書類の例

運転免許証、パスポート、宅地建物取引士証等（法人の場合は、印鑑証明書も可）

宅地建物取引業の免許申請・届出 オンライン化

(令和 7 年 1 月 6 日から実施済み)

「国土交通省手続業務一環処理システム (eMLIT)」を利用して電子申請が可能に

- ・ [リンク先：e MLIT \(国土交通省手続業務一貫処理システム\)](#)  申請はこちらから
 ご利用には、eMLIT アカウントの取得が必要 (初回申請時のみ)
詳細は、[国土交通省ホームページ](#)をご確認ください。
- ・ [リンク先：免許申請・届出における電子申請の注意事項等について](#)  ご確認ください

★ eMLIT では手数料の納付機能がないため (宅建士登録等の一部の手続きを除く)、
当面の間、電子納付は行えません。

➡更新免許申請、免許換え申請に伴う手数料の支払いは、
これまでどおり **直接窓口**に来ていただくか、**郵送 (現金書留)** いただく必要があります。

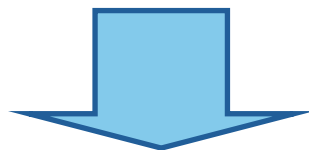
「専任の宅地建物取引士」の副業について

(令和 6 年 11 月 1 日からの申請受付より実施済み)



* 専任の宅地建物取引士につき、次の①及び②を確認できる場合

- ① 宅地建物取引業を営む事務所において通常の勤務時間に常勤し (常勤性)
- ② 専ら当該事務所に係る宅地建物取引業の業務に従事していること (専従性)



* 通常の勤務時間外（夜間や休日など）の副業を原則認める (審査あり)

* なお、免許の要件における「事務所の形態」については現行どおり

・ [リンク先：「専任の宅地建物取引士」の副業について](#) 詳細はこちらを

宅建業における業務委託への東京都の考え方



★ 宅建業行為を業務委託先（業務受託者）に行わせることは 不可

【理由】

- ・ 従業者は免許業者と指揮命令関係があることが必要
 - ⇒ 業務委託（外注）では、委託者は受託者に対し、指揮命令権を持たない
- ・ 委託者は名義貸し（法第 12 条違反）、受託者は無免許事業等（法第 13 条違反）の恐れ
- ・ 業務委託や請負としながら、実際は指揮命令関係が存在する場合
 - ➔ 偽装請負等（労働者派遣法違反・職業安定法違反）

営業保証金取戻し公告済届出書 添付書類変更

＊官報が電子化（官報の発行に関する法律 令和 7 年 4 月 1 日施行）

→「営業保証金取戻し公告済届出書」の添付書類に、

WEB画面からダウンロードした官報データを印刷して添付

- ・ [リンク先：官報発行サイト](#) （令和 7 年 4 月 1 日開設）
- ・ 行政機関の休日を除き、毎日午前 8 時 30 分に発行
（緊急時に発行される「特別号外」は、日時を問わず発行）
- ・ 官報発行サイト上で官報全体を閲覧・ダウンロード可

＜営業保証金取戻し公告済届出書の**必要書類**

①営業保証金取戻し公告済届出書（第 7 号様式）正本 1 部・副本 1 部【現行どおり】

②官報の電子データをダウンロードして印刷したもの 1 部・写

（当該業者が掲載されている 1 ページで可） 1 部 【変更後】

- ・ [リンク先：宅地建物取引業免許申請の手引](#)  このページ中段 52～54 ページ参照

> [リンク先：52～54 ページ](#)

宅地建物取引業者名簿の閲覧 1

- ・対象の業者：都内に本店の所在する宅建業者（都知事免許・大臣免許）のみ
- ・閲覧手数料：1 業者につき 300 円

➤ 閲覧対象書類の変更

・ 令和 7 年 4 月 1 日以降に受け付けた申請・届出

- | | |
|-------------------|---------------------|
| ・ 宅地建物取引業者名簿 | ・ 略歴書（代表者、役員、政令使用人） |
| ・ 専任の宅地建物取引士設置証明書 | ・ 宅地建物取引業経歴書 |
| ・ 決算書の写し（法人の場合） | ・ 資産の状況を示す書面（個人の場合） |

× 略歴書(専任の宅地建物取引士)



・ 令和 7 年 3 月 31 日以前に受け付けた申請・届出

個人情報記載された書類（相談役・顧問、株主の名簿、略歴書等）を除き、
従来どおりの書類を閲覧可

➤ 電子閲覧の開始について

- ・ 令和 7 年 4 月 1 日以降に受け付けた 新規又は更新免許業者の申請・届出 → 電子閲覧可
- ・ 令和 7 年 3 月 31 日以前に免許を受けた 業者の申請・届出 → 対象外（窓口閲覧のみ）
令和 7 年 4 月 1 日以降に受付でも 更新申請前の変更届は → 対象外（窓口閲覧のみ）
- ・ リンク先：e MLIT（国土交通省手続業務一貫処理システム） ☞申請は、こちらから

宅地建物取引業者名簿の閲覧 2

➤ 閲覧申請に際しての注意事項

- ・ 閲覧したい業者が、「電子閲覧」「窓口での閲覧」のどちらの対象かを要確認

➡ ・ [リンク先：国土交通省「建設業者・宅建業者等企業情報検索システム」](#)

👉 検索結果画面の「商号又は名称」欄の事業者の後に・・・

・ 「※」がある場合 → 「電子閲覧」の対象 → [eMLIT](#) から申請

・ 「※」がない場合 → 「窓口での閲覧」の対象 → ★要予約（03-5320-5072）

・ 「閲覧の手引き」 ➡ [リンク先：電子閲覧](#) [リンク先：窓口での閲覧](#)

➤ 閲覧窓口：新宿区西新宿 2-8-1 東京都庁第 2 本庁舎 3 階北側 不動産課内

閲覧日時、予約受付時間：都庁開庁日 9 時～17 時（12 時～13 時を除く）

予約電話 03-5320-5072

レイنزの機能強化

➤「ステータス管理機能」導入（平成 28 年～）

👉 物件の売主や他の宅建業者が、当該物件への取引の申込み状況を確認できる

➤宅地建物取引業法施行規則改正：レイنز登録事項の追加（令和 7 年 1 月 1 日施行）

- ・宅建業者に対して、レイنزへの 物件の取引の申込みの受付に関する状況についても登録を義務付け

👉 売主が、自らの物件の取引の申込み状況を確実に確認できるよう、

➤登録証明書（宅建業者から売主に交付）に 2 次元コードを掲載

👉 売主専用画面へのアクセスを向上

- ・ [リンク先：レイنزの「ステータス管理機能」リーフレット](#) 👉ご参照ください。

(国土交通省HPから)

NEW

令和7年1月からステータス管理機能が使いやすくなります！

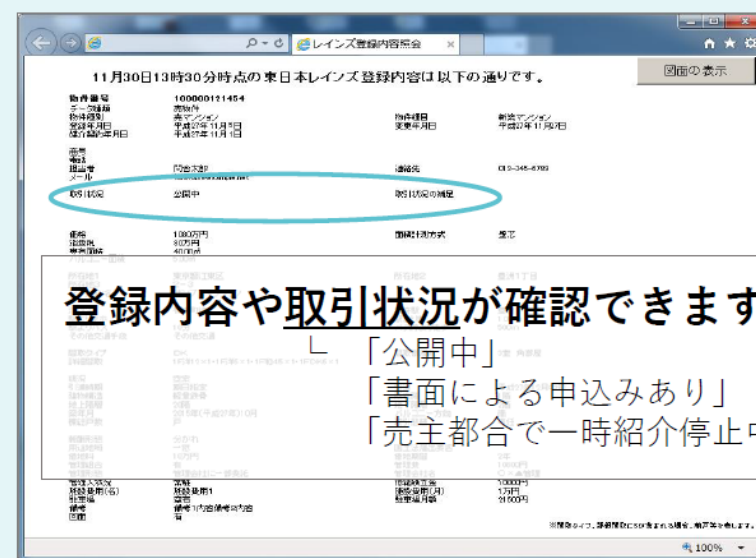
令和7年1月から、宅建業者から配布される「登録証明書」の二次元コードを読み取ることで、「売主専用画面」に簡単にアクセスし、取引状況を確認することができるようになります！

●レインズへの登録証明書 (宅建業者から売主の皆様へ交付されます)



二次元コードから
簡単アクセス！
(確認用ID・PWが必要です)

●レインズの売主専用画面



ステータス管理の仕組み（イメージ）



お問い合わせ先 1

◆東京都 住宅政策本部 民間住宅部 不動産業課 免許担当

(都庁第2本庁舎3階)

月～金曜日(祝日・年末年始を除く)

- ・窓口受付 午前9時 ～ 午後5時
- ・電話 午前9時 ～ 午後5時30分



③窓口 直通 03-5320-5064

- ・新規免許申請・都知事免許への免許換え申請

(★他道府県知事免許・国土交通大臣免許へ免許換え申請 → 移転先の道府県・地方整備局等へ)

- ・営業保証金の供託済届出・営業保証金の取り戻し手続き

⑤窓口 直通 03-5320-5065

- ・更新免許申請・変更等届出・廃業届出
- ・他道府県知事免許・国土交通大臣免許への免許換え申請に伴う変更等届出

お問い合わせ先 2

◆東京都 住宅政策本部 民間住宅部 不動産業課 指導相談担当（都庁第2本庁舎3階）

電話相談 月～金曜日（祝日・年末年始を除く）

午前9時 ～ 午後5時30分

直通 03-5320-5071

・不動産取引に係る宅地建物取引業法の解釈について

例 レインズ登録 媒介契約 重要事項説明義務 等

講習会でご視聴の方は、アンケートへのご協力をお願いいたします。

