

◎ 宅地建物取引業免許申請Q&A

Q1 本人確認書類が必要な手続と必要な本人確認書類について具体的に教えてください。

A 申請書類等への申請者（届出者）の押印廃止に伴い、従前、実印の押印と印鑑証明書の添付を求めていた、廃業等届出書（免許証が返納できない場合）及び債権の申出のない証明申請書については、印鑑証明書に変わる本人確認方法として、本人確認書類の添付が必要となりました。また、上記手続を申請者（届出者）本人以外が来庁して行う場合も、来庁者の本人確認書類の提示が必要です。

必要な本人確認書類は、原則として顔写真付きの身分証明書（運転免許証、パスポート、マイナンバーカード【表面】、宅地建物取引士証等の写し）です。

そのほか、顔写真付きの証明書をお持ちでない場合は、事前に御相談ください。

Q2 知事免許の申請書の作成部数は正副2部ですが、2部とも同じように自筆等で作成しなければならないのでしょうか。

A 知事免許の場合、1部は正本、もう1部は申請者の控えです。控えは、正本（写真を含む。）をコピーしたもので可です。窓口には2部とも持参してください。

Q3 現在他県で知事免許の宅建業（事務所数1）を営んでいますが、このたび本店を東京都に移転して引き続き宅建業を営みたいと思うのですが、免許換えの手続の仕方、また従前の知事の免許番号はそのまま承継できるのか教えてください。

A 免許換えの手続については、本店の移転登記が完了した後、免許申請書を東京都住宅政策本部不動産課③番窓口へ提出してください。これとは別に、本店移転についての届出を移転前の道府県へ提出する場合がありますので、移転前の道府県にあらかじめお問合せください。

なお、本店移転以外に変更事項がある場合は、変更届出書を移転前の道府県へあらかじめ提出してください。その後、免許申請書を東京都へ提出することとなります（14ページ参照）。

免許証の番号については承継できません。したがって、東京都の新たな免許証番号となります。また、本店移転後、免許換えの手続を行っていないことが判明すると免許が取り消されます。

Q4 従たる事務所設置の手続について教えてください。

A 東京都知事免許については、以下のような流れになっています。

- ① 仮受付…変更届出書（原本・写し）を窓口へ持参（事務所の形態等について審査します。）
- ② 営業保証金の供託
保証協会会員の場合…保証協会へ追加事務所分の弁済業務保証金分担金を納付
自己供託の場合………追加事務所分の営業保証金を供託
- ③ 変更届の提出・本受付
保証協会会員の場合…弁済業務保証金分担金納付書の原本・写し、変更届出書（原本・写し）を窓口へ持参
自己供託の場合………営業保証金供託済届と供託書の写し、変更届出書（原本・写し）を窓口へ持参
- ④ 営業開始

Q5

申請書類中、添付書類(10)宅地建物取引業に従事する者を具体的に教えてください。

A

申請者が宅建業のみ専業としている場合は、非常勤の役員を除いて全員が従事する者になります(庶務、人事、経理なども当然含む)。

なお、監査役は従事者になることも、専任の取引士に就任することもできません(会社法第335条第2項)。

他の業種(例えば建設業など)を兼業している場合で、他の業種が副次的なものであるときは、宅建業専業とみなして取り扱います。また、宅建業が副次的なものである場合、従事する者の範囲は、代表者、担当役員及び宅建業に従事している者が該当します。したがって、この場合に限り、他の業種の担当役員並びに両業種を統括する庶務、人事及び経理の人たちは業務に従事する者に含まれません。

Q6

従業者証明書番号とはどのように決めるのですか。

A

従業者証明書番号とは、宅建業に従事する際に携帯しなければならない従業者証明書に記入するものですが、新規免許申請の際には、申請年月を基準として付番してください。

これは宅建業の経験年数と一致させるためです。その後入社した方については、入社年月を基準として付番してください(24ページ・62ページ参照)。

Q7

従業者名簿等の帳簿類については、紙で保存するのではなく、パソコンで管理することはできないのでしょうか。

A

パソコンで管理することはできます。

業法第48条第3項及び同法第49条の規定により宅建業者がその事務所ごとに備える従業者名簿及び業務に関する帳簿の備付けについて、法令及び省令に定められた事項がパソコン等に備えられたファイル、磁気ディスク等に記録され、必要に応じプリンター等の機器により明確に紙面に印字することができる場合には、当該記録をもって帳簿等への記載に代えることができます。また、その場合の従業者名簿について、取引の関係者の閲覧等の請求があった場合は、ファイル又は磁気ディスクに記録されている事項を紙面、パソコン等の画面に表示する方法で行うことになります。

Q8

現在都知事免許を取得し営業している宅建業者ですが、このたび営業保証金として供託している有価証券が満期となったので有価証券を差し替えたいのですが手続きを教えてください。

A

差替えは現金又は新しい有価証券(振替国債も可)を用意し、それを供託した後、前の供託物を取り戻す手続が必要となります。詳しくは東京法務局にお問合せください。

差替え後は、差替え後の供託書の原本を提示しその写し1部、「営業保証金供託済届出書」2部を東京都住宅政策本部不動産課③番窓口へ提出してください(38ページ参照)。

Q9

現在営業保証金を国債証券で供託していますが、国債証券の消滅時効について教えてください。

A

国債証券の消滅時効は、償還日の翌日から10年で完成します（国債ニ関スル法律第9条第1項及び会計法第31条第1項）。消滅時効が完成しますと、営業保証金が不足している状態となりますので十分に御注意ください。

なお、その他の有価証券については、時効を援用するかどうか、発行元又は購入先に確認してください。

また、現金で供託している場合は、宅建業の免許が有効であれば、時効の問題は生じません。ただし、従たる事務所を廃止した場合の供託金は、廃止してから10年を経過すると、取戻請求権の消滅時効が完成し、国に帰属します。

<参 考>

営業保証金は、宅建業者の皆様が自己の責任において管理するものです。

したがって、国債証券で供託するときは、供託書とともに国債証券の写しを大事に保管しておく必要があります。国債証券の写しを紛失した場合は、購入先で償還日又は消滅時効の完成時期を確認することが必要となります。

現金については、供託書を大事に保管するとともに、免許が失効した場合、従たる事務所を廃止した場合には消滅時効にかからないように早い時期に取戻しの手続を行ってください。

■ 国債の券面省略（国債のペーパーレス化）に伴う振替国債について

- ・ 国債のペーパーレス化に伴い、振替国債で宅建業の営業保証金とすることが可能となりました。供託は、日本銀行又は同代理店委託先金融機関に設ける供託所の口座での振替口座により行うこととなります（ただし、個人名義の振替国債を法人の供託金とすることはできません）。

なお、供託後の届出は従来どおりです。

<<注意>>

平成15年1月以降に発行された国債で供託している場合は、当該国債の償還期の到来により、供託物が金銭に差し替わります（供託番号も変更されます）。

このような場合は、「営業保証金供託済届出書」の提出が必要となりますので御注意ください。

なお、金銭に差し替わった際に、新たな供託書が発行されないため、供託番号が変更されたことが確認できる証明書（東京法務局発行）の提出が必要となります。

◎ 振替国債による供託手続については、直接下記までお問合せください。

- ・ 東京法務局供託課 ☎03-5213-1234(代表)