

建第277号
令和元年（2019年）6月4日

（公社）全日本不動産協会
熊本県本部長 松永 幸久 様

熊本県土木部建築住宅局建築課長



宅地建物取引業者への注意喚起について（依頼）

貴協会におかれましては、日頃より安心安全な宅地建物取引の推進と宅地建物取引業の適正な運営に御尽力いただき、厚く御礼申し上げます。

さて、熊本市に事務所を設置していた熊本県知事免許の宅地建物取引業者が、下記の内容で宅地建物取引業免許更新の虚偽申請を行い、不正の手段で宅地建物取引業法第3条第1項の免許を取得した事案が発生しました。

当該業者については、免許の取消処分の聴聞の期日及び場所を公示していたところ、聴聞の期日前に「廃業等届出書」の提出がありました。この行為は、監督処分逃れと考えられ、宅地建物取引業法第5条第1項第2号の2の規定により、当該事業者及びその取締役等は廃業届を提出した日から今後5年間は免許を受けることができない免許の欠格事由にあたります。

つきましては、適正な宅地建物取引業の運営の為、貴協会会員へ「専任の宅地建物取引士の常勤性・専従性」及び「宅地建物取引業の事務所」の2要件の再確認について周知徹底いただきますようお願いいたします。

なお、上記の要件については、別紙の「専任の宅地建物取引士及び宅地建物取引業の事務所について」を参考としてください。

記

虚偽申請の内容 免許申請書及びその添付書類において、以下の虚偽の内容を記載し不正の手段により宅地建物取引業法第3条第1項の免許を受けた。

- (1) 専任の宅地建物取引士が実際には勤務していないにもかかわらず、勤務している旨の記載を行った。
- (2) 宅地建物取引業者の事務所が法人の登記事項証明書に記載された住所に存在していないにもかかわらず、事務所が存在している旨の記載を行った。

熊本県土木部建築住宅局
建築課
宅地耐震化・指導班
担当 兼松、藤田
TEL：096-333-2536

専任の宅地建物取引士及び宅地建物取引業の事務所について

① 専任の宅地建物取引士

「専任の宅地建物取引士」とは、事務所に常勤して専ら宅地建物取引業に従事することができる状態にあることを要します。

常勤性：宅地建物取引士が当該事務所に常時勤務すること、若しくは常時勤務することができる状態にあることをいいます。また、常時勤務とは、宅地建物取引士と宅地建物取引業者との間に雇用契約等の継続的な関係があり、当該事務所の営業時間に業務に従事する、若しくは従事することができる勤務形態であることをいいます。

専従性：宅地建物取引士が専ら当該事務所の宅地建物取引業務に従事する、若しくは従事することができる状態にあることをいいます。

* 専任の宅地建物取引士が不足した場合等、同法第31条の3第1項の設置要件を欠いた場合は、同法第31条の3第3項の規定により2週間以内に専任の宅地建物取引士を補充する等の必要な措置を執る必要があります。

* この規定に違反して、専任の宅地建物取引士の設置に関し必要な措置を執らなかつた場合、業務停止処分等の監督処分の対象となります。

② 宅地建物取引業の事務所

宅地建物取引業の事務所は、宅地建物取引業者がその業務を継続的に行い、かつ他の事業者の業務活動とは別個独立した人的、物的設備を保有し、社会通念上これらを明確に認識し得るものである必要があります。

* 宅地建物取引業の免許を取得した時点から大幅に当該事務所の形態を変更し、上記要件を満たさなくなった場合、行政指導の対象となります。

例えば、1つの空間（部屋）に宅地建物取引業者の事務所と別法人の事務所（業種を問わない）の2法人が同居・共同使用しており、当該事務所を間仕切り等で区切っていたがそれを取り壊し、事務所の独立性を欠くようなことに至った場合等です。