

官業民営化等WGヒアリング調査票(許認可等に係る審査・検査・検定・資格試験等)

(所管省庁名: 国土交通省)

1. 名称	宅地建物取引業者免許の審査
2. 根拠法令	宅地建物取引業法第3条等
3. 実施主体	国又は都道府県
4. 従事者数	国: 18名(地方整備局、北海道開発局、沖縄総合事務局の係長・係員の合計(他の業務との兼任を含む)) 都道府県: 249名(他の業務との兼任を含む)
5. 予算額	-
6. 事業の内容	【宅地建物取引業を営もうとする者に対する免許の審査】 宅地建物取引業の免許を受けようとする者の申請に基づき、その内容について、法令に規定された基準に従って審査を行っている。
7. 民間移管の 具体的内容	・一部の地方整備局においては、免許申請書の記入漏れ等の確認及び申請書のデータ入力、免許証 発送業務等の事務を委託している。 また、免許更新、業者名簿の変更に関するシステム入力についても委託している局がある。 ・一部の自治体では、窓口受付業務(申請受付、記入漏れ等の確認)、応対業務(案内)、免許証交付 等に係る発送等の定型的業務を委託している。
8. 更なる民間開 放についての見 解	別紙参照

〔 8 . 更なる民間開放についての見解 〕

1 . 宅地建物取引業は、通常大きな設備投資を要せずに事業を開始することが可能であり、また、相対的に弱い立場にある消費者の誤解等につけこみ巨額の利益を得ることも可能であるため、暴力団や悪質ブローカー等の犯罪の温床となる危険性を常にはらんでいる。このようなことから、宅地建物取引業法は、消費者保護を図るために、宅地建物取引業を免許制にかなからしめて悪質業者の徹底排除を図るとともに、宅地建物取引業者のなすべき義務等を定めている。日頃不動産取引に関わる機会がほとんどない消費者にとっては、この免許制度が適切に執行されているからこそ、安心して取引に入ることができるものである。

なお、沿革的には、昭和 27 年宅地建物取引業法制定当時は、知事の登録制であったが、詐欺等の不正行為を行う悪質な業者が横行跋扈し、不動産取引に絡む紛争が大きく社会問題化したことに伴い、昭和 39 年に登録制を廃し免許制へと規制強化された。その後も、社会の強い要請を背景に、逐次、規制強化が行われ、今日に至っているところである。

2 . 上記のような宅地建物取引業の特質、宅地建物取引業法の趣旨、沿革等に鑑みれば、消費者の厚い信頼に的確に応えるためには、行政機関が公平、中立、厳正な立場で免許事務を行うことが必要不可欠である。また、悪質な業者を徹底的に排除して、不動産取引の円滑化を確保するという政策目的を遂行するためには、行政機関が、一定の裁量権をもって、総合的な見地から免許の付与・拒否、監督処分等の一連の判断やそれに伴う事務を適切に執行することが必要不可欠である。

3 . 宅地建物取引業の免許の審査事務については、以下のように、裁量性が高くマニュアル化になじまないものがあるほか、資料を収集して判断する過程で民間が関与することが不適切と思われるものがあり、これらの事務については、行政機関による判断が確実に必要である。

宅地建物取引業法第 5 条第 1 項第 3 号及び 3 号の 2 においては、免許の基準として「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つた日から五年を経過しない者」であること、及び「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に違反したことにより、又は刑法第 204 条、第 206 条、第 208 条、第 208 条の 3、第 222 条若しくは第 247 条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つた日から 5 年を経過しない者」であることが挙げられているが、個人の犯歴は重大なプライバシーに属し、たとえ守秘義務を課しても、漏洩があった場合等の損害が極めて重大であり、民間事業者が行う性質のものではないと考える。

なお、弁護士会からの市町村への犯罪人名簿の照会が争われた昭和 56 年 4 月 14 日の最高裁判決の裁判官補足意見において、「官公署以外の者からする照会等に対してはもとより官公署からの照会等に対してであっても、前述した前科等の存否が法律上の効果に直接影響を及ぼすような場合のほかは、前記のような名誉等の保護の見地から市町村長としてこれに応ずべきものではない」旨が述べられている。

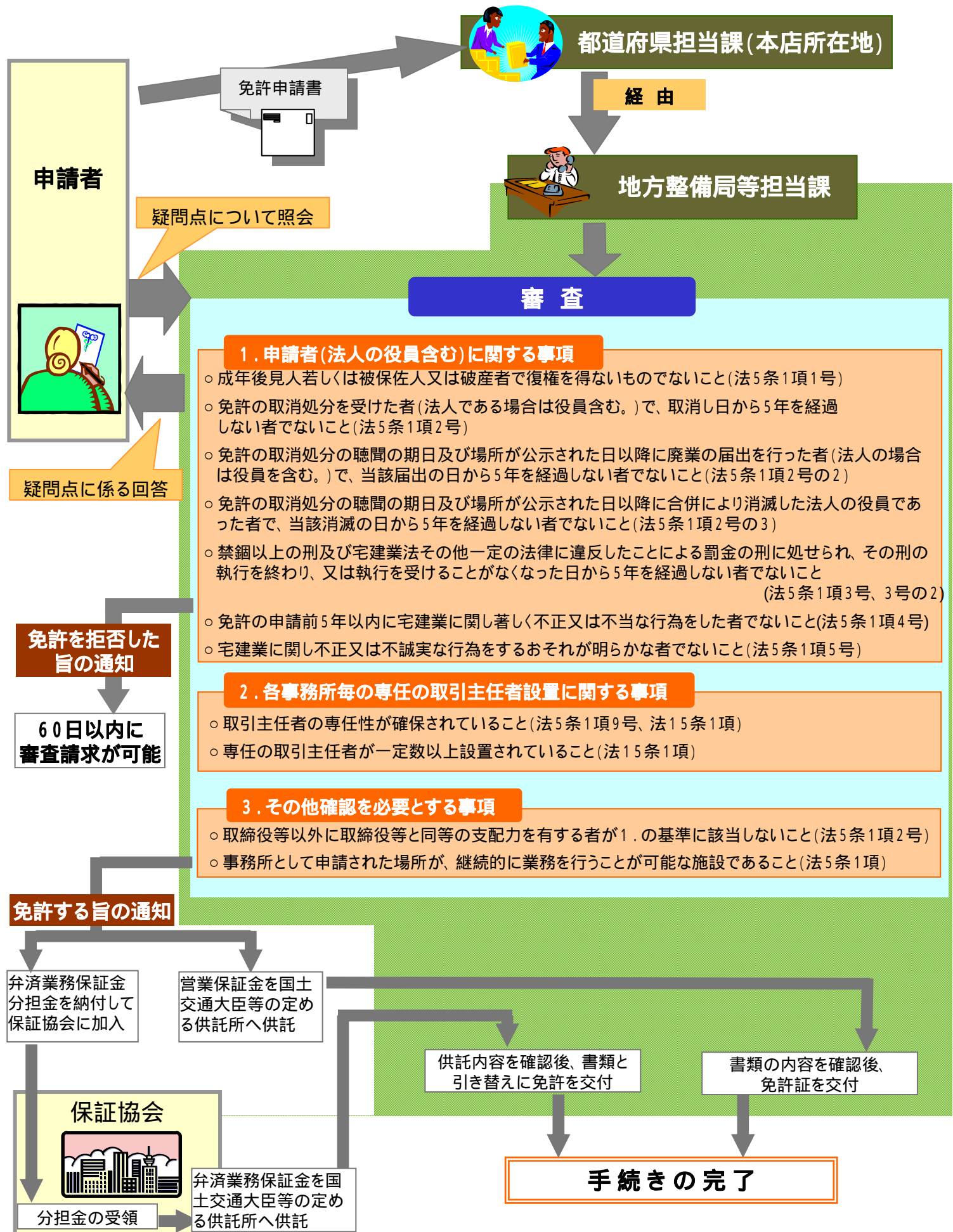
宅地建物取引業法第5条第1項第4号では、免許を受けようとする者（法人の場合にあっては役員等）が、「宅地建物取引業に関し不正または著しく不当な行為をした者」の場合について、同条同項第5号では、「宅地建物取引業に関し不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかな者」の場合について、それぞれ免許を付与しないものとされており、具体的には、例えば、宅地建物の取引等に関して詐欺、脅迫その他の不正行為や重大な契約違反等の不誠実な行為をした経歴の有無や、暴力団の構成員であるか否か等、多岐にわたり確認を行っているところであるが、これらの情報は重大なプライバシーに属し、本基準に係る審査については、不適格業者を排除する観点から免許権者に広範な裁量性があり、社会情勢、取引の動向だけでなく、日々の消費者、業者とのやりとり、苦情相談業務、監督処分等から得られた知見をもとに総合的に判断しており、マニュアル化等になじむものではない。

消費者の保護、業務の適正な運営及び取引の公正を担保する上で、事務所の設置及び独立性の確保が重要であるところ、宅地建物取引業法第4条第2項第4号、及び同法施行規則第1条の2第1項第3号、第4号において、「事務所を使用する権原に関する書面」「事務所付近の地図及び事務所の写真」の添付を求めているが、個々の事案によって事務所の外観、形態等が全く異なっており、事務所として使用できるか否かの判断については、個々具体の判断が必要となり、マニュアル化等になじむものではない。また、書面等では十分な判断ができない場合には、現地調査を行った上で、個々具体の判断を行う必要がある。

宅地建物取引業法第4条第2項第3号に「事務所について第15条第1項に規定する要件を備えていることを証する書面」とあり、具体的には同法第15条の「宅地建物取引業者は、その事務所その他国土交通省令で定める場所ごとに、事務所等の規模、業務内容等を考慮して国土交通省令で定める数の成年者である専任の取引主任者を置かなければならない」という要件を満たすか否かを審査することになるが、「専任」の解釈は一律に定まるものではなく、免許権者が個々の事案に応じて、事務所への通勤可能性や他の営業行為との関係等から専任性を判断するものであり、一律にマニュアル化することはなじまない。

宅地建物取引業法第3条の2に基づき免許を付与するに際して、宅地建物取引業の適正な運営や宅地建物の取引の公正を確保するという政策目的を果たすために、個々具体の事例に則して必要な条件を付すべき場合があるが、このような条件付与も、審査と、免許の付与、監督処分等とを一体的に行政機関が責任をもって行っていなければ適切に行えないものである。

宅地建物取引業に係る免許の審査事項



【参照条文】

。宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第一七六号）（抄）

（免許）

第三条 宅地建物取引業を営もうとする者は、二以上の都道府県の区域内に事務所（本店、支店その他の政令で定めるものをいう。以下同じ。）を設置してその事業を営もうとする場合にあつては国土交通大臣の、一の都道府県の区域内にのみ事務所を設置してその事業を営もうとする場合にあつては当該事務所の所在地を管轄する都道府県知事の免許を受けなければならない。

2 前項の免許の有効期間は、五年とする。

3 前項の有効期間の満了後引き続き宅地建物取引業を営もうとする者は、免許の更新を受けなければならない。

4 前項の免許の更新の申請があつた場合において、第二項の有効期間の満了の日までにその申請について処分がなされないときは、従前の免許は、同項の有効期間の満了後もその処分がなされるまでの間は、なお効力を有する。

5 略

6 第一項の免許のうち国土交通大臣の免許を受けようとする者は、登録免許税法（昭和四十二年法律第三十五号）の定めるところにより登録免許税を、第三項の規定により国土交通大臣の免許の更新を受けようとする者は、政令の定めるところにより手数料を、それぞれ納めなければならない。

（免許の条件）

第三条の二 国土交通大臣又は都道府県知事は、前条第一項の免許（同条第三項の免許の更新を含む。第二十五条第六項を除き、以下同じ。）に条件を付し、及びこれを変更することができる。

2 前項の条件は、宅地建物取引業の適正な運営並びに宅地及び建物の取引の公正を確保するため必要な最小限度のものに限り、かつ、当該

。宅地建物取引業法施行規則（昭和三十三年建設省令第二二号）（抄）

免許を受ける者に不当な義務を課することにならないものでなければならない。

（免許の申請）

第四条 第三条第一項の免許を受けようとする者は、二以上の都道府県の区域内に事務所を設置してその事業を営もうとする場合にあつては国土交通大臣に、一の都道府県の区域内にのみ事務所を設置してその事業を営もうとする場合にあつては当該事務所の所在地を管轄する都道府県知事に、次に掲げる事項を記載した免許申請書を提出しなければならない。

一 商号又は名称

二 法人である場合においては、その役員の氏名及び政令で定める使用人があるときは、その者の氏名

三 個人である場合においては、その者の氏名及び政令で定める使用人があるときは、その者の氏名

四 事務所の名称及び所在地

五 前号の事務所ごとに置かれる第十五条第一項に規定する者（同条第二項の規定によりその者とみなされる者を含む。第八条第二項第六号において同じ。）の氏名

六 他に事業を行つているときは、その事業の種類

2 前項の免許申請書には、次の各号に掲げる書類を添附しなければならない。

一 宅地建物取引業経歴書

二 第五条第一項各号に該当しないことを誓約する書面

三 事務所について第十五条第一項に規定する要件を備えていることを証する書面

四 その他国土交通省令で定める書面

（免許の基準）

第五条 国土交通大臣又は都道府県知事は、第三条第一項の免許を受け

（免許申請書の様式）

第一条 宅地建物取引業法（以下「法」という。）第四条第一項に規定する免許申請書の様式は、別記様式第一号によるものとする。

（添付書類）

第一条の二 第四条第二項第四号に規定する国土交通省令で定める書面は、次に掲げるものとする。ただし、第一号の書類のうち成年被後見人に該当しない旨の登記事項証明書（後見登記等に関する法律（平成十一年法律第百五十二号）第十条第一項に規定する登記事項証明書をいう。以下同じ。）については、その旨を証明した市町村（特別区を含む。以下同じ。）の長の証明書をもちて代えることができる。

一 法第三条第一項の免許を受けようとする者（法人である場合においてはその役員（相談役及び顧問を含む。）をいい、営業に関し成年者と同一の能力を有しない未成年者である場合においてはその法定代理人を含む。以下この条において「免許申請者」という。）宅地

ようつとする者が次の各号のいずれかに該当する場合又は免許申請書若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、若しくは重要な事実の記載が欠けている場合においては、免許をしてはならない。

一 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ないもの

二 第六十六条第一項第八号又は第九号に該当することにより免許を取り消され、その取消しの日から五年を経過しない者（当該免許を取り消された者が法人である場合又は免許申請書若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、若しくは重要な事実の記載が欠けている場合においては、当該取消しに係る聴聞の期日及び場所の公示の日前六十日以内に当該法人の役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問、その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含む。以下この条、第十八条第一項、第六十五条第二項及び第六十六条第一項において同じ。）であつた者で当該取消しの日から五年を経過しないものを含む。）

二の二 第六十六条第一項第八号又は第九号に該当するとして免許の取消処分聴聞の期日及び場所が公示された日から当該処分をする日又は当該処分をしないことを決定する日までの間に第十一条第一項第四号又は第五号の規定による届出があつた者（解散又は宅地建物取引業の廃止について相当の理由がある者を除く。）で当該届出の日から五年を経過しないもの

二の三 前号に規定する期間内に合併により消滅した法人又は第十一条第一項第四号若しくは第五号の規定による届出があつた法人（合併、解散又は宅地建物取引業の廃止について相当の理由がある法人を除く。）の前号の公示の日前六十日以内に役員であつた者で当該消滅又は届出の日から五年を経過しないもの

三 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

建物取引業法施行令（昭和三十九年政令第三百八十三号。以下「令」という。）第二条の二で定める使用人及び事務所ごとに置かれる法第十五条第一項に規定する取引主任者が、法第五条第一項第一号に規定する成年被後見人及び被保佐人に該当しない旨の登記事項証明書の一の二 免許申請者、令第二条の二で定める使用人及び事務所ごとに置かれる法第十五条第一項に規定する取引主任者が、民法の一部を改正する法律（平成十一年法律第四百十九号）附則第三条第一項及び第二項の規定により法第五条第一項第一号に規定する成年被後見人及び被保佐人とみなされる者に該当しない旨の市町村の長の証明書並びに同号に規定する破産者で復権を得ないものに該当しない旨の市町村の長の証明書

二 法人である場合においては、相談役及び顧問の氏名及び住所並びに発行済株式総数の百分の五以上の株式を有する株主又は出資の額の百分の五以上の額に相当する出資をしている者の氏名又は名称、住所及びその有する株式の数又はその者のなした出資の金額を記載した書面

三 事務所を使用する権原に関する書面

四 事務所付近の地図及び事務所の写真

五 免許申請者、令第二条の二で定める使用人及び事務所ごとに置かれる法第十五条第一項に規定する取引主任者の略歴を記載した書面

六 法人である場合においては、直前一年の各事業年度の貸借対照表及び損益計算書

七 個人である場合においては、資産に関する調書

八 宅地建物取引業に従事する者の名簿

九 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一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

十 法人である場合においては、登記簿謄本

2 国土交通大臣又は都道府県知事は、免許申請者（個人に限る。）に係る本人確認情報（住民基本台帳法（昭和四十二年法律第八十一号）第

けることがなくなつた日から五年を経過しない者

三の二 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（平成三年法律第七十七号）の規定（同法第三十一条第七項の規定を除く。第十八条第一項第五号の二及び第五十二条第七号八において同じ。）に違反したことにより、又は刑法（明治四十年法律第四十五号）第二百四条、第二百六条、第二百八条、第二百八条の三、第二百二十二条若しくは第二百四十七条の罪若しくは暴力行為等処罰に関する法律（大正十五年法律第六十号）の罪を犯したることにより、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つた日から五年を経過しない者

四 免許の申請前五年以内に宅地建物取引業に関し不正又は著しく不当な行為をした者

五 宅地建物取引業に関し不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかなる者

六 営業に関し成年者と同一の能力を有しない未成年者でその法定代理人が前各号のいずれかに該当するもの

七 法人でその役員又は政令で定める使用人のうちに第一号から第五号までのいずれかに該当する者のあるもの

八 個人で政令で定める使用人のうちに第一号から第五号までのいずれかに該当する者のあるもの

九 事務所について第十五条に規定する要件を欠く者

2 国土交通大臣又は都道府県知事は、免許をしない場合においては、その理由を附した書面をもつて、申請者にその旨を通知しなければならない。

（免許証の交付）

第六条 国土交通大臣又は都道府県知事は、第三条第一項の免許をしたときは、免許証を交付しなければならない。

（宅地建物取引業者名簿）

三十条の五第一項に規定する本人確認情報をいう。以下同じ。）について、同法第三十条の七第三項若しくは第五項の規定によるその提供を受けることができないとき、又は同法第三十条の八第一項の規定によるその利用ができないときは、その者に対し、住民票の抄本又はこれに代わる書面を提出させることができる。

3 法第四条第二項第一号から第三号まで並びに第一項第二号、第三号、第五号、第七号及び第八号に掲げる添付書類の様式は、別記様式第二号によるものとする。

（名簿の登載事項）

第八条 国土交通省及び都道府県に、それぞれ宅地建物取引業者名簿を備える。

2 国土交通大臣又は都道府県知事は、宅地建物取引業者名簿に、国土交通大臣にあつてはその免許を受けた宅地建物取引業者に関する次に掲げる事項を、都道府県知事にあつてはその免許を受けた宅地建物取引業者及び国土交通大臣の免許を受けた宅地建物取引業者で当該都道府県の区域内に主たる事務所を有するものに関する次に掲げる事項を登録しなければならない。

一 免許証番号及び免許の年月日

二 商号又は名称

三 法人である場合においては、その役員の氏名及び政令で定める使用人があるときは、その者の氏名

四 個人である場合においては、その者の氏名及び政令で定める使用人があるときは、その者の氏名

五 事務所の名称及び所在地

六 前号の事務所ごとに置かれる第十五条第一項に規定する者の氏名
七 第五十条の二第一項の認可を受けているときは、その旨及び認可の年月日

八 その他国土交通省令で定める事項

（変更の届出）

第九条 宅地建物取引業者は、前条第二項第二号から第六号までに掲げる事項について変更があつた場合においては、国土交通省令の定めるところにより、三十日以内に、その旨をその免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。

（取引主任者の設置）

第十五条 宅地建物取引業者は、その事務所その他国土交通省令で定める場所（以下この条及び第五十条第一項において「事務所等」という。）ごとに、事務所等の規模、業務内容等を考慮して国土交通省令で定め

第五条 法第八条第二項第八号に規定する省令で定める事項は、次の各号に掲げるものとする。

一 法第六十五条第一項若しくは第三項に規定する指示又は同条第二項若しくは第四項に規定する業務停止の処分があつたときは、その年月日及び内容

二 宅地建物取引業以外の事業を行なっているときは、その事業の種類

（法第十五条第一項の国土交通省令で定める数）

第六条の三 法第十五条第一項の国土交通省令で定める数は、事務所にあつては当該事務所において宅地建物取引業者の業務に従事する者の数に対する同項に規定する取引主任者（同条第二項の規定によりその

る数の成年者である専任の取引主任者（第二十二条の二第一項の宅地建物取引主任者証の交付を受けた者をいう。以下同じ。）を置かなければならない。

2
3 略

（申請等に基づく登録の消除）

第二十二条 都道府県知事は、次の各号の一に掲げる場合には、第十八条第一項の登録を消除しなければならない。

一 本人から登録の消除の申請があつたとき。

二 前条の規定による届出があつたとき。

三 前条第一号の規定による届出がなくて同号に該当する事実が判明したとき。

四 第十七条第一項又は第二項の規定により試験の合格の決定を取り消されたとき。

（報酬）

第四十六条 宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関して受けることのできる報酬の額は、国土交通大臣の定めるところによる。

2
3 略

4 宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、第一項の規定により国土交通大臣が定めた報酬の額を掲示しなければならない。

（標識の掲示等）

第五十条 宅地建物取引業者は、事務所等及び事務所等以外の国土交通省令で定めるその業務を行う場所ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通省令で定める標識を掲げなければならない。

2
略

者とみなされる者を含む。）の数の割合が五分の一以上となる数、前条に規定する場所にあつては一以上とする。

（標識の掲示等）

第十九条 略

2 法第五十条第一項の規定により宅地建物取引業者が掲げる標識の様式は、次の各号に掲げる場所の区分に応じ、当該各号に掲げる様式とする。

一 事務所 別記様式第九号

- 二 前項第一号、第三号又は第五号に規定する場所で法第十五条第一項の規定により同項に規定する取引主任者を置くべきもの 別記様式第十号
- 三 前項第一号、第三号又は第五号に規定する場所で前号に規定するものの以外のもので 別記様式第十号の二
- 四 前項第二号に規定する場所 別記様式第十一号
- 五 前項第四号に規定する場所で法第十五条第一項の規定により同項に規定する取引主任者を置くべきもの 別記様式第十一号の二
- 六 前項第四号に規定する場所で前号に規定するものの以外のもので 別記様式第十一号の三
- 3
略