

よくある質問について

(宅地建物取引業者に関する手続き)

◆目次

全般

- Q 1 申請場所はどこですか？
- Q 2 申請用紙はどこで入手できますか？
- Q 3 奈良県収入証紙はどこで購入できますか？
- Q 4 郵送で申請することはできますか？
- Q 5 免許申請書・届出書等に必要な書類や書き方が分からないのですが？
- Q 6 申請等の受付には予約が必要ですか？
- Q 7 免許申請書等は何部提出すればよいですか？
- Q 8 免許申請等は代理人（知り合いの方や家族）でも申請は可能ですか？

宅地建物取引業（免許申請・変更届等について）

- Q 9 免許の更新申請はいつ行えばよいですか？
- Q 10 変更届の提出はいつまでに行えばよいですか？
- Q 11 新規免許申請に係る審査期間はどのくらいですか？
- Q 12 免許申請書等はホチキスなどで綴じる必要はありますか？
- Q 13 市区町村コードが分からないのですが？
- Q 14 免許更新後の免許証は郵送してもらえますか？
- Q 15 免許申請書に押印は必要ですか？
- Q 16 免許申請書の作成において、どのような点に気を付ければよいですか？
- Q 17 免許証を紛失してしまった場合どうすればよいですか？
- Q 18 宅地建物取引士証の交付を受けていなくても、宅地建物取引士資格登録を受けていれば専任の宅地建物取引士になることができますか？
- Q 19 他の法人と共同で事務所を使いたいのですが？
- Q 20 住宅の一部を事務所とすることはできますか？
- Q 21 どのような者が専任の宅地建物取引士となることができますか？
- Q 22 免許申請の際、専任の宅地建物取引士が奈良県登録の者である必要はありますか？
- Q 23 本店で宅地建物取引業を行わず、支店のみで宅地建物取引業を行うことはできますか？
- Q 24 更新の免許申請書と変更届を同時に提出することはできますか？
- Q 25 免許申請の際に、事務所の賃貸借契約書を提出する必要がありますか？
- Q 26 決算書類が添付できないのですが？
- Q 27 略歴書の書き方が分からないのですが？
- Q 28 過去5年間の事業の実績（宅地建物取引業経歴書に記載の数字）と損益計算書の売上高や仕入高の項目の数字が異なるのですが、構いませんか？

- Q29 免許申請書に添付する納税証明書とはどのようなものですか？どこで発行されますか？
- Q30 従業者名簿に記載する従業者証明書番号はどのようにつけばよいですか？
- Q31 更新の免許申請書を提出済みだが、満了日を過ぎても免許証が届かない場合の免許の取り扱いはどうなりますか？
- Q32 個人事業から法人成りする場合の手続きはどうなりますか？
- Q33 親の宅建業免許を子に引き継ぐことはできますか？
- Q34 現在法人が受けている宅建業の免許を同じ代表取締役である別法人に譲渡することはできますか？
- Q35 免許換えで奈良県から他の免許権者（国土交通大臣及び他都道府県知事）へ転出する場合、申請書はどちらへ提出する必要がありますか？
- Q36 専任の宅地建物取引士が退職することになりました。他に専任の宅地建物取引士はいません。退職後何日以内に次の者を補充する必要がありますか？
- Q37 役員や専任の宅地建物取引士等の退任のみでも届出する必要がありますか？
- Q38 変更の届を要さない事項はありますか？

廃業について

- Q39 法人の代表者が死亡したため廃業したいのですが？
- Q40 宅建業者同士が合併した場合の手続きはどうなりますか？

50条2項の届出について

- Q41 業務開始日の何日前までに届出する必要がありますか？
- Q42 届出の対象となる場所はどのようなものですか？
- Q43 業務を行う期間に制限はありますか？
- Q44 届出期間中に届出内容に変更があった場合、変更内容を届け出る必要がありますか？

◆全般

Q1 申請場所はどこですか？

A1 奈良県庁分庁舎6階の建築安全推進課です。分庁舎は本庁舎（主棟）の道をはさんで北隣です。窓口で宅建担当者をお呼びください。なお、免許申請は事前予約制です。予約制についてはQ6をご覧ください。

（県庁舎のご案内 <https://www.pref.nara.jp/1203.htm>）

車でお越しの際は奈良県庁分庁舎東側の奈良登大路観光駐車場（2時間まで無料）をご利用ください。なお、観光シーズン・確定申告の時期等は駐車場が大変混雑いたしますので、可能な限り公共交通機関をご利用ください。

Q 2 申請用紙はどこで入手できますか？

A 2 建築安全推進課のホームページよりダウンロードできます。

(申請書ダウンロードのページ <http://www.pref.nara.jp/item/95002.htm>)

なお、(公社)奈良県宅地建物取引業協会及び(公社)全日本不動産協会奈良県本部でも配布されています。

Q 3 奈良県収入証紙はどこで購入できますか？

A 3 奈良県職員互助会事務局(奈良県庁 本庁舎1F 総務厚生センター西執務室内 TEL 0742-27-8352)又は南都銀行等で購入できます。

(奈良県収入証紙の販売場所 <http://www.pref.nara.jp/15533.htm>)

※ 南都銀行は一部取り扱っていない支店がありますので、ご注意ください。
詳細は上記ホームページでご確認ください。

※ 奈良県職員互助会事務局では郵送販売も行っています。

Q 4 郵送で申請することはできますか？

A 4 宅地建物取引業者免許申請(新規・更新)については郵送申請の受付は原則行っておりませんので、窓口までお越しください。

なお、宅地建物取引業者免許申請(新規・更新)については予約制とさせていただいています。(当日予約不可) 詳しくはQ 6を参照下さい。

その他の届出・申請については郵送でも受付しておりますが、郵便事故については責任は負えませんのでご了承ください。

Q 5 免許申請書・届出書等に必要な書類や書き方が分からないのですが？

A 5 建築安全推進課のホームページに手引きを載せておりますので、ご参照ください。

また、申請書ダウンロードのページでは必要な書類の一覧や様式をダウンロードいただけますのでご利用ください。

(手引き <http://www.pref.nara.jp/45414.htm>)

(申請書ダウンロードのページ <http://www.pref.nara.jp/item/95002.htm>)

お問い合わせの前に、まず手引き等をよくご確認ください。

なお、新規免許申請等、申請書の事前確認も行っておりますので、不明な点がある場合はご相談ください。

Q 6 申請等の受付には予約が必要ですか？

A 6 宅地建物取引業者免許申請(新規・更新とも)は予約制です。お電話でご予約ください。

(当日予約不可)

9時00分～ ・ 10時30分～ ・ 13時00分～ ・ 14時30分～ の枠を設けております

ので、お電話にてご予約ください。【予約専用電話番号：0742-27-7563】

宅地建物取引業者免許申請（新規・更新）の場合は確認に1時間程かかることがありますのでご了承ください。

宅地建物取引業者免許申請（新規・更新）以外の変更手続きや届出は予約不要です。受付時間は平日（土日祝日、12月29日から1月3日を除く）の9時～12時及び13時～16時30分です。（12時～13時は休憩時間となりますので、ご協力をお願いいたします。）

なお、混雑時はお待ちいただく場合がありますので、時間に余裕を持ってお越しください。

郵送での申請についてはQ4をご覧ください。

Q7 免許申請書等は何部提出すればよいですか？

A7 奈良県知事免許の場合は2部（正本・副本1部ずつ）ご提出ください。

国土交通大臣免許の場合は近畿地方整備局等の管轄する地方整備局へご提出ください。

なお、第50条第2項の届出書については、奈良県知事免許業者は2部、他府県知事免許業者及び国土交通大臣免許業者は3部（正本1部・副本2部）ご提出ください。

また、免許証書換え交付申請書及び免許証再交付申請書は正本1部のみの提出となります。

副本については、正本の写し（コピー）でも結構です。

Q8 免許申請等は代理人（知り合いの方や家族）でも申請は可能ですか？

A8 社員の方以外の申請はできませんが、代表者から委任を受けた方は申請可能です。ただし委任状（委任者の押印必要）が必要です。

◆宅地建物取引業（免許申請・変更届等について）

Q9 免許の更新申請はいつ行えばよいですか？

A9 宅建業免許の有効期間は5年となっています。

引き続き宅建業を営もうとする場合は、免許の有効期間満了の日の90日前から30日前までの間に更新の免許申請手続きをすることが必要です。この手続きを怠った場合は、有効期間満了の日の翌日からは免許は失効し、宅建業を営むことができなくなりますので、更新される場合は遅滞なく手続きを行ってください。

なお、免許が失効した場合、宅建業を営むには再度新規免許申請を行う必要があります。

Q10 変更届の提出はいつまでに行えばよいですか？

A10 変更が生じた日から30日以内に提出する必要があります。

Q11 新規免許申請に係る審査期間はどのくらいですか？

また、いつから営業できますか？

A11 奈良県知事免許の場合、審査期間は概ね40日です。免許後に事務所あて免許通知を発送します。

免許通知の裏面に記載されている書類をご用意いただき、県庁で免許証の交付を受けた後、営業可能となります。

なお、免許通知の到着から免許証交付までの間に、営業保証金の供託 又は 宅地建物取引業保証協会に加入し分担金の納付が必要です。

宅地建物取引業保証協会に加入される場合、加入手続きや必要な費用等、詳しくは（公社）奈良県宅地建物取引業協会及び（公社）全日本不動産協会奈良県本部へ事前にお問い合わせください。

Q12 免許申請書等はホチキスなどで綴じる必要はありますか？

A12 綴じないでご提出ください。

Q13 市区町村コードが分からないのですが？

A13 不明な場合は空欄のままご提出いただいて結構です。

なお、コードはこちらからご覧いただくことができます。

（地方公共団体情報システム機構ホームページ

<https://www.j-lis.go.jp/spd/code-address/jititai-code.html>）

※6ケタのうち左から5ケタをご記入ください。

Q14 免許更新後の免許証は郵送してもらえますか？

A14 可能です。簡易書留で発送いたしますので、460円分の切手を貼付した角型2号の封筒または「レターパックライト」を免許申請時にお持ちください。

Q15 免許申請書に押印は必要ですか？

A15 宅地建物取引業法施行規則の改正（令和3年1月1日施行）により、宅地建物取引業に係る各種申請における申請書・届出書への押印が不要となりました。なお、押印がある書類につきましても、従来どおり受付いたします。

※委任状については、委任者の押印が必要になります。

Q16 免許申請書の作成において、どのような点に気を付ければよいですか？

A16 事務所の写真についての不備が特に多いためご注意ください。

（不備とした例）

×更新申請の場合で、前回申請時と事務所の場所や形態が不変であることから、前回申請時に添付した写真と同じ写真を使用。

不変であっても、今回更新申請時から6ヶ月以内に撮影した写真を添付してください。

×机や棚、コピー機などのアップ写真が添付されており、部屋の全体が把握できない。

事務所内部の写真は全体を見渡すように撮影し、少なくとも一部屋につき2方向以上撮影してください。2方向だけでは部屋全体を写しきれない場合は、必ず他の方向からの写真も追加して、全ての壁面が写るようにして、事務所の全体的様子が分かるようにしてください。

×建物入口から事務所入口までの経路の写真が添付されていない。

建物入口から事務所入口まで距離がある場合、つながりがわかるように撮影してください。事務所が建物の2階以上にある場合などは、階段・エントランス・エレベーター・廊下など経路の写真を追加で求めることがあります。

×古い報酬額規定表が掲示されたままとなっている。

必ず最新のものを掲示してください。

(<https://www.pref.nara.jp/48955.htm> 詳しくはこちらをご覧ください。)

建築安全推進課のホームページに手引きを掲載しておりますので参考にしてください。

(手引き <http://www.pref.nara.jp/45414.htm>)

Q17 免許証を紛失してしまった場合どうすればよいですか？

A17 再交付申請書により申請してください。

様式は申請書ダウンロードのページより入手できます。

(申請書ダウンロードのページ <http://www.pref.nara.jp/item/95002.htm>)

Q18 宅地建物取引士証の交付を受けていなくても、宅地建物取引士資格登録を受けていれば専任の宅地建物取引士になることができますか？

A18 できません。有効期間中の宅地建物取引士証の交付を受けている方のみが宅地建

物取引士に該当し、宅地建物取引士としての業務を行うことができます。専任の宅地建物取引士が宅地建物取引士証を有効期間満了で失効させてしまった場合、専任の宅地建物取引士の設置義務違反により行政処分を受ける場合がありますので、宅地建物取引士証の更新を忘れずに行ってください。

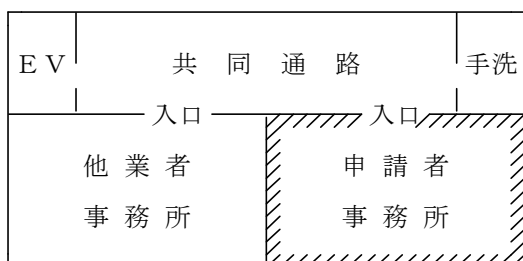
Q19 他の法人と共同で事務所を使いたいのですが？

A19 事務所については、継続的に業務を行うことができる施設で、かつ他業者からの独立性が保たれる必要があるため、同一フロアや同室を共同使用する場合は他の法人との区別を明確にする必要があります。（固定式のパーティションなどで明確に仕切り、会社名を表示していただくなど）

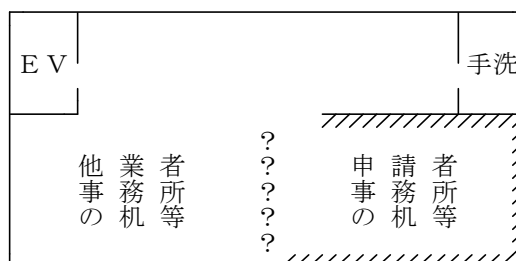
また、他の事務所部分を通らずに当該事務所に直接入れること、事務所としての形態が整えられ、事務所としてのみ使用していることが必要となります。

同一の部屋(フロア)に他業者と同居される場合の例

(可)



(不可)



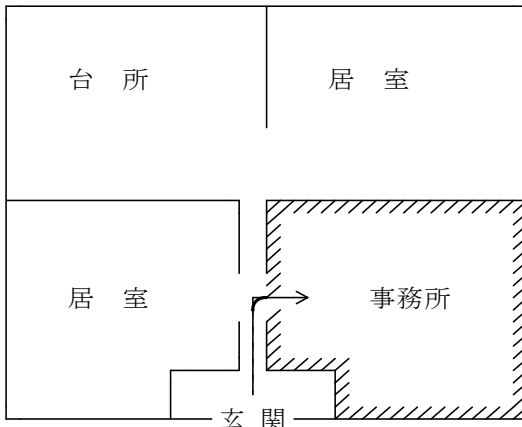
Q20 住宅の一部を事務所とすることはできますか？

A20 できますが、個人の生活部分からの独立性が保たれる必要があるため、住宅の一部を事務所とする場合は、個人の生活部分との区別を明確にする必要があります。（生活部分と壁などで明確に仕切られ、事務所部分と生活部分が容易に行き来できないようになっているなど）

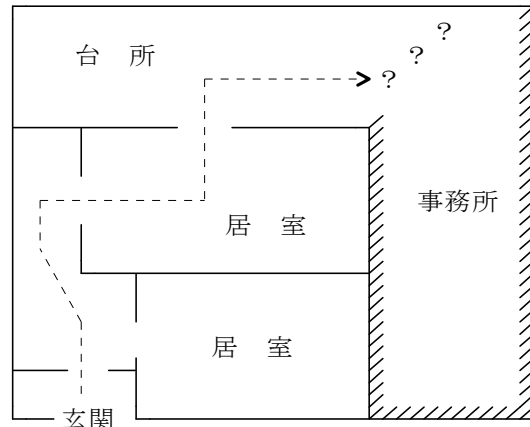
また、玄関部分から事務所へ他の部屋を通らずに入れること、事務所としての形態が整えられ、事務所としてのみ使用していることが必要となります。

住宅の一部を事務所とされる場合の例

(可)



(不可)



Q21 どのような者が専任の宅地建物取引士となることができますか？

A21 「宅地建物取引士」とは、資格試験に合格し、かつ2年以上の実務経験があり（または登録実務講習を修了し）、その資格を登録後、宅地建物取引士証の交付を受けた者をいいます。

専任の宅地建物取引士には常勤性と専従性が要求されます。

よって、宅地建物取引士が当該事務所に常時勤務すること、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、若しくは従事できる状態であることが必要となります。

このことから、

- ◆社会通念上考えられる営業時間に、宅地建物取引業者の事務所に勤務することができない場合（他の法人の常勤役員を兼ねる、他の個人業を営んで常勤する、会社員や公務員など他の職業に従事する等）
- ◆通常の方法では通勤できないような場所に住んでいる場合などは「専任」とはみなされません。

なお、勤務形態を判断するため、免許申請等の際に事情を伺ったり、書面の提出を求める場合があります。「専任」として適格かどうか不明な点のある方は、事前にご相談されることをお勧めします。

Q22 免許申請の際、専任の宅地建物取引士が奈良県登録の者である必要はありますか？

A22 他府県登録の宅地建物取引士でも問題ありません。なお、専任の宅地建物取引士の要件については、前項を参照してください。

Q23 本店で宅地建物取引業を行わず、支店のみで宅地建物取引業を行うことはできますか？

A23 できません。本店で宅地建物取引業を行わなくても、支店で宅地建物取引業を営むと、本店も宅地建物取引業の事務所となります。本店は支店における宅地建物取引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ためです。このため、本店にも専任の宅地建物取引士の設置・営業保証金の供託等、宅地建物取引業の事務所要件に該当することが必要となります。

Q24 更新の免許申請書と変更届を同時に提出することはできますか？

A24 できます。同時に提出する場合は、更新の免許申請書と変更届に共通する添付資料は更新の免許申請書にのみ添付する形でも構いません。ただし、変更届は変更が生じた日から30日以内に提出する必要があります。

Q25 免許申請の際に、事務所の賃貸借契約書を提出する必要がありますか？

A25 新規免許申請の場合や、更新免許申請において事務所の使用権原が前回提出時から変更されている場合、事務所の新設又は移転された場合における変更届の提出には建物賃貸借契約書や建物使用貸借契約書等（原本）の提示を求めます。契約書等の原本は確認後返却いたします。

Q26 決算書類が添付できないのですが？

A26 貸借対照表は資産状況を表すものであり、損益計算書は当期の収入支出などがなくても、その旨や繰り越し分を記載することができますので、両方とも必ず作成し添付してください。納税証明書は、法人税の納付すべき税額が「無」という証明書が税務署で発行されますので、それを添付してください。申請時点で取得できる最新の納税証明書の期間と決算書の期間をあわせてください。

Q27 略歴書の書き方が分からないのですが？

A27 今まで勤務したすべての勤務先の名称や職務内容、法人の役員としての経歴などを記入してください。無職などの期間がある場合、その期間も記入してください。また、今回の申請に係る職名は必ず記入してください。役員で非常勤の場合はその旨についても記入してください。
なお、最終学歴は記入不要です。（在学中の場合のみその旨を記入）

Q28 過去5年間の事業の実績（宅地建物取引業経歴書に記載の数字）と損益計算書の売上高や仕入高の項目の数字が異なるのですが、構いませんか？

A28 どのような事情で異なるのか申請窓口で口頭で説明いただければ結構です。

Q29 免許申請書に添付する納税証明書とはどのようなものですか？どこで発行されますか？

A29 税務署で発行されます。(県税事務所ではありません)

申請者の納税地の税務署長が発行する納税証明(その1・納税額等証明用)が必要です。

申請者が法人・・・申請直前1年の事業年度における法人税の納付すべき額及び納付済額を証明したもの

申請者が個人・・・申請直前1年の所得税額を証明したもの

法人を設立して第1期の決算が未到来の場合は、開始貸借対照表のみ添付してください。

Q30 従業者名簿に記載する従業者証明書番号はどのようにつけばよいですか？

A30 6ケタの番号とし、最初の2ケタは当該従業者が雇用された年の西暦下2ケタ(2019年の場合19)、次の2ケタは雇用された月(4月の場合04)最後の2ケタは従業者ごとに重複しない番号としてください。

なお、監査役は従事者となることはできません。

(例)2019年4月に雇用した従事者で、その宅地建物取引業者が採用した5人目(退職者を含む)の従事者の場合 → 190405

Q31 更新の免許申請書を提出済みだが、満了日を過ぎても免許証が届かない場合の免許の取り扱いはどうなりますか？

A31 免許申請書の補正などにより、免許証の到着が満了日後になることがあります。従前の免許は県の免許更新手続きが終了するまでは効力を有します。

なお、免許更新が終了しているのに、万一免許証が届かない場合はご連絡ください。

Q32 個人事業から法人成りする場合の手続きはどうなりますか？

A32 宅地建物取引業免許を受けて営業している個人事業主が事業を法人化したときは新たに法人としての新規免許申請を行う必要があります。法人成りに係る申請は条件がありますので、詳しくは建築安全推進課総務宅建係へお問い合わせください。

Q33 親の宅建業免許を子に引き継ぐことはできますか？

A33 個人免許は当該個人に一身専属的に行われた行政行為で、財産等と違い相続の対象にはなりません。親の死亡の場合はその時点で免許は失効となります。

子が宅建業を引き継がれる場合は、子として新規免許申請することになります。

法人の場合も同様に当該法人に対する免許となるため、免許の譲渡はできません。

合併に際しても存続法人に免許がなければ、消滅法人は消滅と同時に免許が失効

します。

Q34 現在法人が受けている宅建業の免許を同じ代表取締役である別法人に譲渡することはできますか？

A34 当該法人に対して免許しているものであり、代表取締役が同じでも、免許を受けていない法人に免許を譲渡することはできません。免許を受けていない法人は、新規免許申請を行う必要があります。

Q35 免許換えで奈良県から他の免許権者（国土交通大臣及び他都道府県知事）へ転出する場合、申請書はどちらへ提出する必要がありますか？

A35 まず奈良県へ本店の移転や支店の設置についての（役員や政令使用人、専任の宅地建物取引士、従業者にも変更がある場合は併せて）変更届を提出し、その後転出後の本支店所在地の都道府県（国土交通大臣免許の場合は地方整備局）へ新規免許申請書を提出してください。

Q36 専任の宅地建物取引士が退職することになりました。他に専任の宅地建物取引士はいません。退職後何日以内に次の者を補充する必要がありますか？

A36 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、これを補充するか、業務従事者の数を宅建業法第31条の3第1項が定める要件に適合する数（従業者5人に対し専任の宅地建物取引士を1人設置）まで減らすこととなります。2週間以内に必要な措置が執れなかった場合は宅建業法違反となります。また、専任の宅地建物取引士が不在の期間は宅建業の営業（対外的な表示を含む。）を行うことはできません。速やかに名簿登載事項及び従業者の変更届出の提出をお願いします。

Q37 役員や専任の宅地建物取引士等の退任のみでも届出する必要がありますか？

A37 届出が必要です。

Q38 変更の届を要さない事項はありますか？

A38 下記については届出不要です。次回の免許更新申請の際はその時点の最新データを記入してください。

① 事務所の電話番号のみの変更

→ 電話、ファックスなどで番号変更のご連絡をお願いします。

② 代表者、法人役員、専任の宅地建物取引士等の自宅住所

→ ただし宅地建物取引士の資格登録をしている方は別途「宅地建物取引士資格登録簿変更登録申請書」の提出が必要です。

奈良県登録の宅建士の方は、宅地・建物取引 申請書ダウンロードのページを参照してください。

(申請書ダウンロードのページ <http://www.pref.nara.jp/item/95002.htm>)

- ③ 兼業の内容
- ④ 法人の資本金
- ⑤ 相談役・顧問の氏名、住所、就退任日
- ⑥ 株主の状況
- ⑦ 事務所の異動を伴わない、使用権原の変更(貸主の変更など)

◆廃業について

Q39 法人の代表者が死亡したため廃業したいのですが？

A39 法人が存続する場合はまず法務局で代表者変更の登記を行い、登記完了後、新しい代表者が廃業届に商業登記簿謄本を添えて提出してください。

法人が解散する場合は、清算人が廃業届に解散したことがわかる商業登記簿謄本、を添えて提出してください。

なお、廃業届の提出の際は、上記のほか、免許証原本（紛失の場合は「発見次第返納する」旨を記載した紛失届）の提出が必要です。

Q40 宅建業者同士が合併した場合の手続きはどうなりますか？

A40 法人の合併に際しては、登記上の存続法人に免許があればその免許は継続できますが、消滅法人の免許は消滅と同時に失効しますので、代表する役員であった者が廃業届（合併されたことが確認できる元の法人の商業登記簿謄本・免許証原本（紛失の場合は「発見次第返納する」旨を記載した紛失届））を提出してください。存続法人に免許がなく宅建業の免許が必要な場合は新規免許申請が必要となります。

個人業者の場合は、合併という考え方はありませんので、実質的に事業を引き継がれる場合は、引き継ぐ者が新規免許申請を行う必要があります。

◆50条2項の届出について

Q41 業務開始日の何日前までに届出する必要がありますか？

A41 届出は業務開始日の10日前までに提出してください。

Q42 届出の対象となる場所はどのようなものですか？

A42 特定の宅地建物に対する業務を対象としたもので、

- 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、事務所以外の場所
- ②一団の宅地建物（10区画以上の一団の宅地又は10戸以上の一団の建物）の分譲について、案内所を設置して行う場合は、その案内所

- ③他の宅地建物取引業者が行う一団の宅地建物の分譲を代理又は媒介のため、案内所を設置して行う場合は、その案内所
- ④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合は、その催し場所
なお、不特定の宅地建物での一般的な業務を行う場合は、「従たる事務所」の位置づけとなり変更届の提出が必要です。

Q43 業務を行う期間に制限はありますか？

A43 業務を行う期間は最長1年間です。1年を超えて業務を行う必要が生じた場合は、当初の期間満了日の10日前までに、改めて届出を行う必要があります。

Q44 届出期間中に届出内容に変更があった場合、変更内容を届け出る必要がありますか？

A44 次の事項を変更する場合には、変更のない部分を含めて記入し、添付書類には前回の届出書の写しを付けて、届け出てください。

- ①「業務の種別」又は「業務の態様」を変更する場合
- ②「取り扱う宅地建物の内容等」欄の「所在地」を変更する場合
- ③「業務を行う期間」を延長しようとする場合
- ④「専任の宅地建物取引士に関する事項」について、届け出ている専任の宅地建物取引士を変更しようとする場合

なお、以下の変更については、変更の届出は不要です。

- ・「取り扱う宅地建物の内容等」欄の「所在地」以外の項目が変更になる場合
- ・届出を行った宅地建物取引業者の代表者のみの変更の場合