

宅地建物取引業関係よくある問い合わせについて

Q 申請場所はどこですか？

A 熊本県庁行政棟本館12階の建築課窓口(熊本市中央区水前寺6-18-1)になります。県の出先機関(例えば県北広域本部等)では申請書類等の受付業務は行っていませんのでご注意ください。

Q 窓口の受付時間を知りたいのですが？

A 平日(水曜日を除く)の午前9時から午前11時30分まで、午後1時から午後4時30分までです。

Q 宅地建物取引業者名簿の閲覧をしたいのですが？

A 建築課窓口にて、閲覧者名簿にご記入後、宅地建物取引業者免許申請書関係書類の閲覧をすることができます。

閲覧時間は、平日の午前9時30分から午前11時30分まで、午後1時から午後4時30分までです。なお、閲覧に際して、関係書類の写真を撮ることはできます。

Q 申請様式、届出書様式はどこにありますか。

A 熊本県ホームページに掲載していますので、ダウンロードして使用することができます。「キーワードで探す」に「宅建」と入力し、検索してください。各種申請書等様式(宅建業者・宅建士)から、該当のページを参照してください。

新規・更新免許申請書については、各協会団体にお尋ねください。→熊本県宅地建物取引業協会(096-213-1355)、全日本不動産協会熊本県本部(096-383-9040)

Q 各種申請手数料はいくらですか？

A

宅地建物取引業免許申請(新規・更新)	33,000円	電子申請の場合は、26,500円
宅地建物取引士資格登録申請	37,000円	
宅地建物取引士資格登録移転申請	8,000円	
宅地建物取引士証交付・再交付申請	4,500円	

いずれも熊本県収入証紙による納付が必要です。

※収入印紙ではありませんのでご注意ください。

熊本県庁地下1階の売店等にてご購入いただけます。

https://www.pref.kumamoto.jp/kiji_27487.html

Q 郵送での申請、届出は可能ですか？

A 宅地建物取引業新規・更新免許申請を除いて郵送できます。

宅地建物取引士資格登録申請、宅地建物取引士証交付申請につきましては、熊本県収入証紙を貼付の上ご郵送ください。ただし、遠方に居住の方で熊本県収入証紙の購入が困難な方につきましては、現金を現金書留でご郵送いただきましても構いません。

また、熊本県から他都道府県への宅地建物取引士の登録移転申請については、移転先の都道府県の収入証紙の貼付が必要です。

■宅地建物取引業

Q 宅地建物取引業を営むには免許が必要なのですか？

A 宅地建物取引業とは(宅地建物取引業法第2条第2号)

宅地又は建物の

- ① 売買又は交換
- ② 売買、交換、賃借の代理
- ③ 売買、交換、賃借の媒介※

を業として行うものを指します。

※媒介とは、他人間の売買、賃借等の契約成立に向けてあつせん尽力する事実行為です。一般的に仲介ともいいます。

つまり、不特定多数の人を相手方として、宅地又は建物に関して下表の○印の行為を反復継続して行い、社会通念上の事業の遂行とみることができる程度のものは宅地建物取引業の免許が必要になります。

※不動産賃貸業や賃貸住宅等の管理業務は宅地建物取引業に含まれません。

区分	売 買	交 換	賃 借
自ら当事者	○	○	×
代 理	○	○	○
媒 介	○	○	○

Q 宅建業を営む法人の役員の変更があつたのですが、どのような手続きを行えば良いのですか？

A 変更後30日以内に、宅地建物取引業者名簿登載事項変更届等の書類を提出していただく必要があります。なお、様式のダウンロード方法については、上記「Q申請様式、届出書様式はどこにありますか。」に記載しています。

Q 個人事業から法人化したいのですが、どのように手続きをすれば良いですか？

A 法人での新規免許取得後、個人免許の廃業届を提出してください。個人の免許は法人に承継されませんのでご注意ください(免許番号も異なります)。また、ご検討されている方は、建築課宅地指導班(直通096-333-2536)までご相談ください。

Q 専任の宅地建物取引士の要件を教えてくださいませんか？

A 専任の宅地建物取引士は、宅地建物取引業者の事務所に常勤し、宅地建物取引業に専従できる状態になければなりません。次のような方は、専任の宅地建物取引士になることはできません。

1 専任の宅地建物取引士として設置された事務所以外の事務所で業務に従事している方

2 兼業がある方

3 他法人の常勤取締役

専任の宅地建物取引士に関しては個別的に判断を要するものもありますので、上記以外で専任としての要件に疑問のある方は建築課宅地指導班(096-333-2536)にお尋ねください。

Q 監査役は宅地建物取引業に従事できますか？

A 監査役は会社法第335条第2項により業務に従事することはできないため、宅地建物取引業の業務従事者に含まれません。

Q 建売をする場合は宅地建物取引業の免許は必要ですか？

A 必要です。建売は宅地建物の売買にあたり、宅地建物取引業に該当します。また、中古物件を買い取り、リフォームして販売する場合も免許が必要になります。

■宅地建物取引業免許新規申請関係

Q 居住用住居の一部を事務所にできますか？

A 居住用住居の一部を事務所にする場合、居住部分(リビングやキッチン等の生活空間)を通らずに事務所に入ることができること、事務所は他部屋と仕切りで明確に独立していることが確保されると可能です。新規免許取得をお考えの方は、事前に平面図等を持参のうえ建築課窓口までお越しください。

Q 他法人と共同で事務所を使用できますか？

A 使用できません。事務所については他法人と明確に区別する必要があります。A社、B社ともに出入口が別があり、他社を通ることなく出入りができることが必要です。また、A社、B社間は、高さ180cm以上のパーテーション等固定式の間仕切りがあり相

互が独立している必要もあります。他法人と同居で事務所新設を検討されている方は、事前に、事務所の写真や平面図等を持参のうえ建築課窓口までお越しください。

Q 新規免許の取得を考えているのですが、いつまでに申請すれば良いですか？

A 申請期限はありませんが、毎月5日までに受け付けた申請については、その翌月から宅地建物取引業の営業ができるように事務処理を行います。

Q 新規免許申請をしたいのですが、法人としての活動を休眠していたため貸借対照表と損益計算書がなく、法人税を払っていません。貸借対照表、損益計算書及び納税証明書を添付する必要はありますか？

A 貸借対照表、損益計算書は作成する必要があります。納税証明書は納付すべき額及び納付済額が0であっても添付してください。

Q 宅地建物取引業者ではない法人Aの代表者ですが、法人Bの代表者になり宅地建物取引業の新規免許を取得することはできますか？

A できます。ただし、宅地建物取引業を行う法人の代表として常勤しない場合は、事務所に宅地建物取引業法で定める政令使用人を設置する必要があります。

■宅地建物取引業免許更新申請関係

Q 免許の更新はいつまでに申請すれば良いですか？

A 免許の更新申請は、免許の有効期間満了の日の90日前から30日前までの間にする必要があります。なお、熊本県から更新のお知らせ等の通知はしませんので、更新する場合は必ず上記期間内に申請を行ってください。

Q 有効期間満了の日の30日前までに免許更新申請をしなかった場合は申請できないのですか？

A 免許の有効期間満了の日から30日前までに申請しなかった場合は、宅地建物取引業法違反になりますが、免許有効期間満了の日までは申請できます。この場合、①遅滞の理由 ②具体的な今後の対策の2点を記載した顛末書を添付してください。詳細につきましては、建築課宅地指導班(096-333-2536)までお尋ねください。

Q 略歴書はどう記入するのですか？

A 略歴書には、おおよそ直近10年間に勤務した勤務先の名称や職名、法人の役員としての経歴等を記入してください。

Q 宅地建物取引業経歴書はどう記入するのですか？※更新のみ

A 申請直前の5年間の決算期ごと(法人は決算期、個人事業主の場合は1月1日から12月31日までの1年間)に記入してください。なお、初めての更新申請をされる場合は、5年に満たないこともあります。

Q 納税証明書はどの書類を添付すれば良いですか？

A 税務署発行の納税証明書になります。県民税等の納税証明書ではありませんので、お間違いのないようご注意ください。また、法人である場合は、直前1期分の法人税、個人である場合は、直前1年の所得税の納税証明書(その1 納税額等証明用)を添付してください。

Q 免許更新申請は郵送でできますか？

A 郵送では受け付けていません。直接、建築課窓口までご提出ください。

Q 免許更新申請は会社の社員でない者(知り合いの方)でも可能でしょうか？

A 社員の方以外の申請はできませんが、委任を受けた行政書士は申請できます。ただし、委任状が必要になります。

Q 免許更新を申請するのですが申請書以外に持参する書類等がありますか？

A 過去5年分の取引台帳を持参してください。取引件数が多い場合は事前に建築課宅地指導班(096-333-2536)までご相談ください。

Q 収入証紙(申請手数料)はどこで販売していますか？

A 県庁地下1階の売店にて販売しています。その他、県地域振興局等でも販売しています。

Q 免許申請書の様式はどこにありますか？

A 申請書様式は、熊本県ホームページ「宅地建物取引業者免許更新申請書」ページ内に掲載していますが、各協会でも配布、ホームページでの掲載もされています。詳しくは所属されています各協会にお尋ねください。

- ・熊本県宅地建物取引業協会(096-213-1355)
- ・全日本不動産協会熊本県本部(096-383-9040)

■ 宅地建物取引士関係

Q 登録内容に変更があったのですが、どうすればよいですか？

A 宅地建物取引士の登録をされた方は、氏名・住所・本籍地・宅地建物引業の従事先について変更があれば、遅滞なく変更登録申請を行う必要があります。変更登録申請書の様式や手続きの説明については熊本県ホームページに掲載しています。

Q 宅地建物取引士証を持っています。今後使う予定がないので、宅地建物取引士証を返納したいのですが？

A 有効期限のある宅地建物取引士証については、期間が満了した後に返納ください。しかし、本人より宅地建物取引士の登録の削除の申請があった場合には宅地建物取引士証は返納になります。なお、有効期限の切れた熊本県知事の宅地建物取引士証については、建築課あてに返納してください。

Q 法定講習の日程を知りたいのですが？

A 今年度の法定講習の日程については熊本県ホームページに掲載しています。また、法定講習実施団体のホームページ(熊本県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会熊本県本部)にも掲載しております。

Q 宅地建物取引士証の更新にあたり、法定講習の手続きはどこであればよいですか？

A 法定講習実施団体(熊本県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会熊本県本部)に直接、法定講習受講の申し込みをしてください。熊本県建築課では法定講習の受講の申し込みは行っておりません。手続きの内容につきましては、上記団体にお尋ねください。

- ・熊本県宅地建物取引業協会(096-213-1355)
- ・全日本不動産協会熊本県本部(096-383-9040)

Q 宅地建物取引士証の更新案内のお知らせが来ないのですが？

A 熊本県は宅地建物取引士証の更新のご案内はしておりません。なお、法定講習実施団体(熊本県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会熊本県本部)が任意で更新のご案内を出しています。有効期間の満了日の6か月前から、法定講習を受講し更新手続きをとることができます。なお、登録内容に変更があり、変更手続き(氏名・住所・本籍地・従事先)がお済みでない方は、変更手続きをした後に、法定講習実施団体(熊本県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会熊本県本部)に受講の申し込みをしてください。

Q 熊本県の宅地建物取引士証を持っており、更新したいのですが、現在他県に住んでいます。住所地(他県)で法定講習を受講することはできますか？

A できます。なお、事前に熊本県に受講許可申請をしていただく必要があります。受講許可申請書の様式については、熊本県ホームページに掲載しています。また、「他都道府県における法定講習受講許可申請書」題名の手続きご案内ページも設けています。