

免許制度まとめ

宅建業を営むには行政庁から「免許」が必要。

1. 誰から免許をもらうのか？免許の区分(知事or大臣)

✓事務所をどこに設置するか

1つの都道府県の区域内のみ→知事 ※ただし全国で営業可能。

2つ以上の都道府県の区域内→国土交通大臣

✓事務所とは

✓法人の支店で宅建業を営んでいれば、本店 & 支店が事務所とみなされる。

✗単なる「案内所(モデルルーム等)」は事務所には含まれない。

2. 免許の有効期間と更新 →事前の申請

✓免許の有効期間は「5年」

✓更新申請:有効期間満了の日の「90日前から30日前まで」

3. 免許換え(管轄地が変わる) →事前申請

✓事務所の新設/移転/廃止で管轄する行政庁が変わるとき→免許換えが必要

✓誰に申請するのか？

①大臣免許をA知事免許に変えたい:A知事に申請

②A知事免許をB知事免許に変えたい:B知事に申請

③A知事免許を大臣免許に変えたい:A知事経由で大臣

✓免許換えにより新たな免許の有効期間:5年

✓有効期間の起算日

①有効期間内に交付されたとき:交付日の翌日から

②有効期間を過ぎて交付されたとき:旧免許の有効期間満了日の翌日から

4. 変更の届出(登録事項が変わった場合)→事後の届出

✓登録事項:①名称/商号 ②事務所所在地/名称

③役員/個人氏名(非常勤含む) ④専任の宅建士氏名

✓変更が生じた日から30日以内に免許権者へ届け出

5. 廃業等の届出(事業をやめる場合)→事後の届出

✓宅建業の廃止、事業者の死亡・消滅:30日以内に届出が必要

✓誰が届け出る義務を負うか？

①個人の死亡:相続人

②法人の合併(消滅):「消滅した法人の代表権を有していた役員」

③破産手続開始の決定:「破産管財人」

④解散・廃業:「清算人」または「代表の役員・個人本人」