

1 宅地建物取引業の概要

1 宅地建物取引業とは

(1) 宅地建物取引業の範囲

宅地建物取引業（以下「宅建業」という。）を営もうとする者は、宅地建物取引業法（以下「宅建業法」という。）の規定により、知事又は国土交通大臣の免許を受けることが必要です。

宅建業とは、不特定多数の人を相手方として宅地又は建物（以下「宅地建物」という。）に関し、下表の○印の行為を反復又は継続して行い、社会通念上、事業の遂行と見ることができる程度の業を行う行為をいいます。

宅建業を営むには、宅建業法に基づく免許が必要になります。

区 分	自 己 物 件	他人の物件の代理	他人の物件の媒介
売 買	○	○	○
交 換	○	○	○
貸 借	×	○	○

自己所有地を不特定多数の者に分譲することは、宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）が仲介するしないにかかわらず、宅建業となります。

不動産業であっても、不動産賃貸・管理業（不動産賃貸業、貸家業、貸間業、不動産管理業など）は宅建業には該当しません。

(2) 宅地建物の範囲

宅地建物取引業の対象となる「宅地」とは、次のものです。

建物の敷地に供せられる土地	用途地域の内外、地目のいかんを問わず、建物の敷地に供せられる土地であれば全て該当します。現に宅地として利用されている土地だけでなく、宅地化される目的で取引されるものも、宅建業法上の「宅地」となります。
用途地域内の土地	道路、公園、河川、広場、水路の用に供せられる土地を除きます。

「建物」の範囲については、取引の対象となる建物全般で、マンションやアパートの一部も含まれます。

(3) 宅建業者又は宅建業免許取得を予定している方へ

○宅地建物の取引は、一般消費者にとって、他の取引と比べ、生涯に一度程度しか行われなものであり、その取引に関する知識と経験を十分に有していないで取引に臨む場合もあります。

○そのため、宅地建物取引を業として行う者には、その資格として、申請者（代表者）、役員、政令使用人、専任の宅地建物取引士等が宅建業法に規定する欠格要件に該当しないこと、事業を行うにあたり営業保証金等を供託すること等、宅建業法を遵守する義務が課されます。

2 免許の種類

宅建業の免許は、個人又は法人でも免許申請することができます。

免許を受けた者を「宅地建物取引業者」（宅建業者）といいます。

次に示すとおり、事務所を設置する場所により、知事免許と大臣免許とに区分されますが、免許の効力に差異はなく、全国どの地域においても宅建業を営むことはできます。

※事務所として、営業する場合については、事務所を新設したことの変更手続や、営業保証金の供託手続等が必要になってきます。

事務所の設置場所	免許権者	免許の区分 (申請窓口)
1の都道府県内にのみ事務所を設置する場合	本店（事務所）所在地を管轄する 都道府県知事	都道府県知事免許 (左記と同様)
2以上の都道府県に事務所を設置する場合	国土交通大臣	国土交通大臣免許 (各地方整備局等)

3 免許の有効期間

宅建業の免許の有効期間は**5年間**です。

有効期間は、免許日の翌日から起算して5年後の免許応答日までです。

このとき、有効期間の最終日（免許満了日）が日曜・祝日などであるかどうかにかかわらず、満了日をもって免許は失効し、満了日の翌日からは宅建業を営むことができなくなります。

有効期間満了後も**引き続いて宅建業を営む場合**には、**免許の有効期間満了日の90日前から30日前まで**に、**免許の更新申請をする必要**があります。

