

宅地建物取引業の免許に係る「事務所」及び「専任の宅建士」の審査基準（沖縄県）

「事務所」及び「専任の宅地建物取引士（以下「専任宅建士」という。）」の要件については、原則として下記により審査する。

なお、個々の判断は、宅地建物取引業法、同法施行令、同法施行規則、沖縄県宅地建物取引業法施行規則、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平13国総動第3号）、行政実例、裁判例などを参照するほか、その実態を調査して行うものとする。

※下記基準に該当するか明らかでない場合には、事前に建築指導課に確認すること。

記

1 事務所

(1) 事務所の範囲

(ア) 本店（法人免許＝商業登記された本店。個人免許＝主たる事務所）

(イ) 支店（従たる事務所）

(ウ) (ア)(イ)のほか、継続的に業務を行うことができる施設を有し、かつ、宅地建物取引業（以下「宅建業」という。）に係る契約を締結する権限を有する使用人が置かれている場所。

【留意点】

- ①たとえ本店では宅建業を行わなくても、支店で宅地建物取引業を行うならば、本店も「宅建業の事務所」となります。（本店も宅建業の事務所の要件、専任宅建士の設置、営業保証金等の供託が必要）
- ②支店の登記があっても、当該支店においては宅地建物取引業を行わない場合は「事務所」として扱われません。
- ③建築基準法、都市計画法その他宅地建物取引に関する法令において、確認、許可等を要するものは、その確認、許可等を受けた旨を証する写し（建築確認済証、建築確認済証明書等）の添付を要します。

(2) 事務所要件の適格性

社会通念上、以下の2点を明確に認識しうるもの

(ア) 継続性・・・宅建業の営業活動の場として継続的に使用することができること

(イ) 独立性・・・他の事業者の業務活動とは個別独立した人的、物的設備を有するもの

【留意点】

- ①テント、コンテナ等の臨時的な仮設建物などは認められません。
- ②キャンピングカー等のような移動車両は物理的に継続性を欠く施設であり認められません。
- ③ホテルの一室などは認められません。
- ④同一の部屋を他の者と共同で使用する場合は原則として認められません。
ただし、一定の高さ（170cm程度以上）のある固定式のパーティションなどにより仕切られ、他の事務所などの一部を通らずに、当該事務所に直接出入りができる場合は、独立性が保たれているかどうか確認が必要です。
- ⑤区分所有建物などの一室を事務所（又は自宅と事務所）として使用することは原則として認められません。
ただし、その区分所有建物の管理規約上、事務所の使用が認められる場合や商号・名称の掲示が可能な場合など、消費者等が出入りする事務所として安定して使用することができる場合は、次のいずれかに該当するものに限り、認めることもあります。
 - (a) 一室を事務所として使用する場合には、次に掲げるすべての要件をみたすもの
 - 居住している者がいない。
 - 事務所として形態が整えられ、かつ、事務所としてのみ使用していること。

○管理組合の承諾を得られ、かつ、使用承諾書の添付があること。

(b) 一室を自宅と事務所として使用する場合には、次に掲げるすべての要件をみたすもの

○玄関から事務所に他の部屋を通らずに行けること。

○原則、居住部分と壁など固定されたもので明確に区切られていること。開閉可能なふすまなどの建具は認められません。

○事務所として形態が整えられ、かつ、事務所としてのみ使用していること。

○管理組合の承諾を得ていること、かつ、使用承諾書の添付があること。

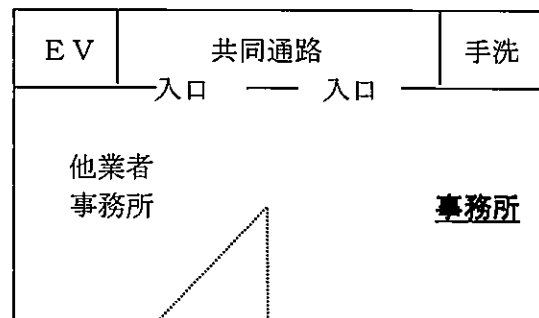
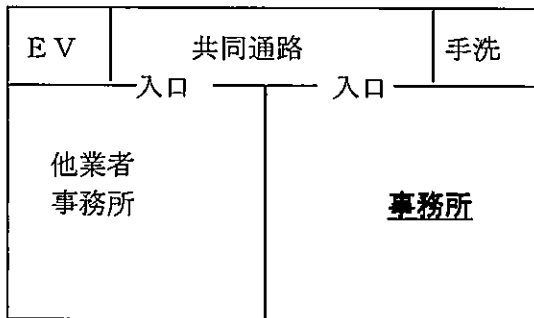
⑥住宅の一部を兼用して事務所として使用する場合には原則として認められません。ただし、次に掲げるすべての要件をみたすものに限り、認めることもあります。

○玄関から事務所まで、他の部屋を通らずに行けること。

○原則、居住部分と壁など固定されたもので明確に区切られていること。開閉可能なふすまなどの建具による区切りは認められません。

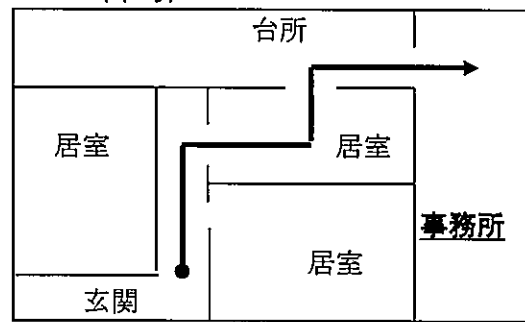
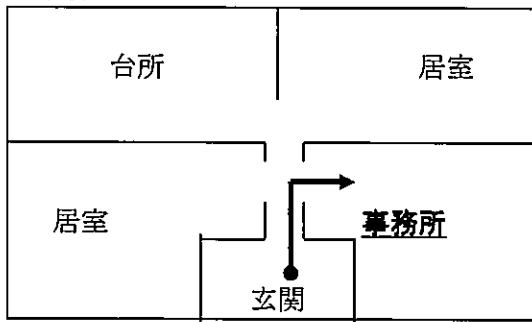
○事務所として形態が整えられ、かつ、事務所としてのみ使用していること。

④ 同一の部屋（フロア）に他業者と同居する場合 ※事前相談が必要です。
(可) (不可)



事務室が相互にしきられていない。

⑥ 住宅の一部を事務所とする場合 ※事前相談が必要です。
(可) (不可)



※ 申請時に、間取図及び写真（①建物外観全体、②入口付近、③事務所対応場所、及び必要に応じて、④入り口からの経路、⑤事務所内部全面）が必要です。

2. 専任宅建士

(1) 専任宅建士の数

宅地建物取引業者は、事務所や宅建業法第50条第2項に規定する案内所等には一定の数の専任の宅建士を置かなければならない。

この規定に抵触する事務所を開設してはならず、免許後に既存の事務所等が抵触するに至ったときは、2週間以内に新たに補充するなど必要な措置を執らなければならない。

区 分	法律に規定する専任の宅建士の人数
事 務 所	業務に従事する者5人に1人以上の数
案 内 所 等 (宅建業法第50条第2項関係)	1人以上

(2) 専任性認定の要件

【留意点】

「専任」とは、①その事務所に常勤すること（常勤性）と宅地建物取引業に専ら従事する状態にあること（専従性）の2つの要件を満たしている必要があります。

①常勤性

常勤するとは、宅建士が当該事務所等に常時勤務すること、若しくは常時勤務することができる状態にあることをいいます。常時勤務とは、宅建士と宅建業者との間に雇用契約等の継続的な関係があり、当該事務所等の業務時間に当該事務所等の業務に従事する、若しくは従事することができる勤務形態であることを要します。

専任の宅建士となる者が、通常の通勤が不可能と認められる場所に住んでいる場合等には専任の宅建士に就任することはできません。

②専従性

宅建士が専ら当該事務所等の宅地建物取引業務に従事する、若しくは従事することができる状態であることが必要となります。宅建士が宅地建物取引業務のみならず、他の業務も併せて従事する場合、当該宅建士が専ら宅地建物取引業務に従事することができる状態かどうか実質的に判断することとなります。

(3) 業務に従事する者

宅地建物取引業の業務に従事する者については、個人業者本人や法人業者の代表者、直接営業に従事する者は必ず含まれます。

宅地建物取引業のみを営んでいる（専業）業者の場合、常勤役員のすべてが含まれるほか、庶務・経理などの一般管理部門に従事する者も含まれます。

継続的な雇用関係にある者であれば、パートタイマーなど形態を問わず、宅地建物の取引に直接関係する業務に従事する者は含まれます。非常勤の役員、監査役及び一時的に事務の補助をする者（アルバイト等）は、該当しません。

他に兼業を営んでいる業者の場合、宅地建物取引業と兼業業務との業務量を斟酌して判断します。

(4) 専任の宅建士が他の業務を兼業する場合の適否

専任の宅建士は、宅地建物取引業に専任しなければならないことから、原則として他に業務を持ちえない者であることが必要となるが、他の職業を兼務する場合の認否については、次の表を参考にして勤務実態、業務量を斟酌して判断することとなる。

兼務する職業等		専任性 の認否	備 考
同一法人内	<ul style="list-style-type: none"> ・建築士法上の専任の管理建築士 ・建設業法上の専任の技術者 ・不動産鑑定業法上の専任の不動産鑑定士 ・貸金業法上の貸金業務取扱主任者 ・旅行業法上の旅行業務取扱管理者 その他宅建業以外の業務との兼務	△	マンション管理業務主任者と同様、兼務する職業を所管する法令において、専任する者の兼任を認めていない場合は不可。 ※同一事務所(場所)で勤務する場合に限り認められる場合がある。
	監査役	×	—
同一個人業内	<ul style="list-style-type: none"> ・建築士法上の専任の管理建築士 ・建設業法上の専任の技術者 ・不動産鑑定業法上の専任の不動産鑑定士 ・貸金業法上の貸金業務取扱主任者 ・旅行業法上の旅行業務取扱管理者 ・行政書士、司法書士 ・土地家屋調査士 その他宅建業以外の業務との兼務	△	マンション管理業務主任者と同様、兼務する職業を所管する法令において、専任する者の兼任を認めていない場合は不可。 士業関連法令において、専任する物の兼任を認めていない場合は不可。 ※同一事務所(場所)で勤務する場合に限り認められる場合がある。
	小売業・飲食業等	△	兼業部門について代替要員が確保されている等、常時宅建業を優先して勤務できる体制であることを必要とする。
	別事務所	行政書士等の士業を含めすべての業態	×
他の法人等	代表者	×	—
	常勤役員	×	—
	非常勤役員	○	非常勤証明書の提出が必要
	従業員	×	非常勤、アルバイト、パート等いかなる雇用形態でも認められない。
国会議員		×	—
都道府県会議員		×	議会活動による拘束時間の長短等によって個別に判断する。
市町村会議員		△	
公務員		×	—

- ※ ○：専任性は認められる。 ×：専任性は認められない。
△：専任性は原則として認められない。ただし、専任の宅建士業務と他の兼業の業務量等を斟酌した上で、専任性が妥当と認められる場合もある。

なお、この専任の宅建士が他の業務を兼業する場合の適否の判断、審査については、「出勤簿の押印状況」、「給与等の支払いを証するもの」、「定期券の有無（遠距離通勤の場合等）」、「兼務する法人に係る商業登記簿登記事項証明書」、「兼務する法人が発行する非常勤証明書」などの書類により、前記の事実関係を確認することもある。

附則

- 1 この審査基準は、平成25年7月16日から施行する。
- 2 この審査基準は、平成27年4月1日から施行する。