

会員各位

一般社団法人 全国住宅産業協会
事務局長 米山篤史

専任の宅地建物取引士等に関する宅地建物取引業法解釈・運用の考え方の
一部改正について

国土交通省から標記についての周知依頼がありましたのでお知らせします。詳細は別添資料をご参照ください。

記

1. 概要 (1)専任の宅地建物取引士の明確化（令和6年4月1日施行）
 - ①常勤する事務所で一時的に宅建業の業務を行っていない間に、ITの活用等により同じ宅建業者の他事務所で宅建業業務に従事することは差し支えない。
 - ②他事務所で専任の宅地建物取引士になることは認められない。(2)地方整備局へ宅建業免許申請等をオンライン申請システムである場合、官公署が証明する書類については、原本をスキャン等してPDFデータにして送信すれば足りる。（令和6年5月25日施行）
2. 通知等資料 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について（令和6年3月29日 国不動第142号）
 - (1)（別紙1）宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方新旧対照条文
 - (2)（別紙2） 〃 （令和6年5月25日施行）
 - (3)（参考1）宅地建物取引士の専任性の考え方の明確化
 - (4)（参考2）パンフレット 宅地建物取引業免許申請オンライン化※資料(3)と(4)は全住協HPにも掲載。
3. 参考HP (1)宅地建物取引業法法令改正・解釈について（国交省HP）
https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000268.html#saikin
(2)宅地建物取引業の免許申請等のオンライン化について（国交省HP）
https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_tk3_000001_00062.html
4. 問合せ先 （一社）全国住宅産業協会 担当：原田
TEL 03-3511-0611 以上

各業界団体の長 殿

国土交通省不動産・建設経済局不動産課長
(公 印 省 略)

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について

「デジタル原則に照らした規制の一括見直しプラン」（令和4年6月3日デジタル臨時行政調査会）等を踏まえ、政府全体で常駐・専任規制の見直しのため検討が進められているところ、宅地建物取引業者がその事務所等に置かなければならないこととされている専任の宅地建物取引士については、近年、テレワークにより勤務することも可能とされ、また、重要事項説明の実施に際しては、IT重説や重要事項説明書の電磁的方法による交付が可能とされていることを踏まえ、今般、専任の宅地建物取引士がITの活用等により他の事務所の業務を行うことができる場合について明確化するため、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成13年国総動発第3号。以下「ガイドライン」という。）について下記のとおり改正を行い、令和6年4月1日から施行することとした。

また、地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（令和3年法律第44号）において、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）に定める二以上の都道府県の区域内に事務所を設置して宅地建物取引業を営もうとするとき等の国土交通大臣への免許申請等に係る都道府県知事の経由事務を廃止すること等とされ、令和6年5月25日から施行される。これに伴い、国においては、同日よりオンラインによる免許申請等の手続きの受付が開始される予定であることを踏まえ、オンライン申請に係る事務処理に関する規定を整備するため、ガイドラインについて下記のとおり改正を行い、令和6年5月25日から施行することとした。

これに伴い、下記のとおり通知するので、貴団体におかれては、貴団体加盟の宅地建物取引業者に対する周知・徹底を図られたい。

記

1. 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正（別紙1参照）

ガイドライン第31条の3第1項関係における「専任の宅地建物取引士」の専任性の判

断については、専任の宅地建物取引士が、その常勤する事務所において一時的に宅地建物取引業の業務が行われていない間に、ITの活用等により、同一の宅地建物取引業者の他の事務所に係る宅地建物取引業の業務に従事することは差し支えないこととする。この場合において、当該専任の宅地建物取引士が当該他の事務所における専任の宅地建物取引士を兼ねることができるわけではないことに留意することとする。

その他、記載の適正化の観点から、所要の改正を行う。

なお、本改正については、令和6年4月1日から施行する。

2. 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正（別紙2参照）

地方整備局長等の免許（更新を含む。）を受けようとする者がオンラインで申請する場合において、免許申請書に添付する書類のうち、官公署が証明する書類については、申請者において官公署が証明する書類の原本をスキャンする等の方法により作成されたPDFデータ等を、オンライン申請システムを通じて送信することで足り、原本を改めて送付する必要はないこととする。ただし、登録免許税納付書・領収証書及び収入印紙については、これらの税・手数料に係る納付情報の証明に係るオンライン申請システムの整備が完了するまでの間は、原本を宅地建物取引業法施行規則（昭和32年建設省令第12号。以下「規則」という。）別記様式第1号第5面に貼付して郵送させることとする。

また、オンラインで申請する場合における免許証の交付等については、申請者に免許証交付用の封筒を申請に併せて郵送させること等により行うこととする。

さらに、免許申請等の手続きの合理化のため、営業保証金の供託の確認に際しては供託書の写しを確認することで足りることから、供託書正本を提示する必要はないこととする。

その他、記載の適正化の観点から、所要の改正を行う。

なお、本改正については、令和6年5月25日から施行する。

以 上

改 正 案	現 行
<p>第31条の3第1項関係</p> <p>1・2 （略）</p> <p>3 「専任の宅地建物取引士」の専任性について</p> <p>「専任」とは、原則として、宅地建物取引業を営む事務所に常勤（宅地建物取引業者の通常の勤務時間を勤務することをいう。ITの活用等により適切な業務ができる体制を確保した上で、宅地建物取引業者の事務所以外において通常の勤務時間を勤務する場合を含む。）して、専ら<u>当該事務所に係る宅地建物取引業の業務に従事する状態をいう。ただし、当該事務所が宅地建物取引業以外の業種を兼業している場合等で、当該事務所において一時的に宅地建物取引業の業務が行われていない間に他の業種に係る業務に従事することは差し支えないものとする。</u></p> <p><u>また、同様に、当該事務所において一時的に宅地建物取引業の業務が行われていない間に、ITの活用等により、同一の宅地建物取引業者の他の事務所に係る宅地建物取引業の業務に従事することは差し支えないが、この場合において、当該他の事務所における専任の宅地建物取引士を兼ねることができるわけではないことに留意すること。</u></p> <p><u>さらに、宅地建物取引業の事務所が建築士事務所、建設業の営業所等を兼ね、当該事務所における宅地建物取引士が建築士法、建設業法等の法令により専任を要する業務に従事しようとする場合及び個人の宅地建物取引業者が宅地建物取引士となっている宅地建物取引業の事務所において、当該個人が同一の場所において土地家屋調査士、行政書士等の業務をあわせて行おうとする場合等については、他の業種の業務量等を斟酌のうえ専任と認められるものを除き、専任の宅地建物取引士とは認められないものとする。</u></p> <p>なお、宅地建物取引業を営む事務所における専任の宅地建物取引士が、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年法律第60号）第12条第1項の規定により選任される業務管理者を兼</p>	<p>第31条の3第1項関係</p> <p>1・2 （略）</p> <p>3 「専任の宅地建物取引士」の専任性について</p> <p>「専任」とは、原則として、宅地建物取引業を営む事務所に常勤（宅地建物取引業者の通常の勤務時間を勤務することをいう。ITの活用等により適切な業務ができる体制を確保した上で、宅地建物取引業者の事務所以外において通常の勤務時間を勤務する場合を含む。）して、専ら宅地建物取引業に従事する状態をいう。ただし、当該事務所が宅地建物取引業以外の業種を兼業している場合等で、当該事務所において一時的に宅地建物取引業の業務が行われていない間に他の業種に係る業務に従事することは差し支えないものとする。</p> <p><u>また、宅地建物取引業の事務所が建築士事務所、建設業の営業所等を兼ね、当該事務所における宅地建物取引士が建築士法、建設業法等の法令により専任を要する業務に従事しようとする場合及び個人の宅地建物取引業者が宅地建物取引士となっている宅地建物取引業の事務所において、当該個人が同一の場所において土地家屋調査士、行政書士等の業務をあわせて行おうとする場合等については、他の業種の業務量等を斟酌のうえ専任と認められるものを除き、専任の宅地建物取引士とは認められないものとする。</u></p> <p>なお、宅地建物取引業を営む事務所における専任の宅地建物取引士が、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年法律第60号）第12条第1項の規定により選任される業務管理者を兼</p>

務している場合については、当該業務管理者としての賃貸住宅管理業に係る業務に従事することは差し支えない。

第35条第1項第6号の2関係

1 (略)

2 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類について（規則第16条の2の3関係）

(略)

(1)～(3) (略)

(4) 定期調査報告書について（規則第16条の2の3第5号関係）

一定の建築物や昇降機等の建築設備については、建築基準法に基づき一定の時期ごとに定期報告を行うものとされている。定期報告の対象の住宅等について、過去に複数回の定期報告があった場合には、そのうち直近のものに関する書類の保存の状況を説明することとする。

また、取引対象物件自体は定期調査報告の対象ではないが、昇降機等の建築設備については定期検査報告の対象となっている場合には、その書類の保存の状況についても説明する必要がある。

(5) (略)

務している場合については、当該業務管理者としての賃貸住宅管理業に係る業務に従事することは差し支えない。

第35条第1項第6号の2関係

1 (略)

2 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類について（規則第16条の2の3関係）

(略)

(1)～(3) (略)

(4) 定期調査報告書について（規則第16条の2の3第5号関係）

一定の建築物や昇降機等の建築設備については、建築基準法に基づき一定の時期ごとに定期調査報告を行うものとされている。定期調査報告の対象の住宅等について、過去に複数回の定期調査報告があった場合には、そのうち直近のものに関する書類の保存の状況を説明することとする。

また、取引対象物件自体は定期調査報告の対象ではないが、昇降機等の建築設備については定期検査報告の対象となっている場合には、その書類の保存の状況についても説明する必要がある。

(5) (略)

改 正 案	現 行
<p>第4条第2項第4号関係</p> <p>1 (略)</p> <p>2 官公署が証明する書類について 添付書類において必要な官公署が証明する書類は、申請日前3月以内に発行されたものであるものとする。 <u>なお、電子申請（情報通信技術を活用した行政の推進等に関する法律（平成14年法律第151号）第6条第1項の規定により同項に規定する電子情報処理組織を使用して行う申請をいう。以下同じ。）による場合にあっては、申請者において官公署が証明する書類の原本をスキャンする等の方法により作成されたファイル（PDFデータ等）を送信することとし、原本を改めて送付する必要はないものとする。ただし、登録免許税納付書・領収証書及び収入印紙については、地方整備局長等の免許に係る申請者にあっては、規則別記様式第1号第5面に貼付して郵送させるものとする。</u></p> <p>3・4 (略)</p> <p>第6条関係</p> <p>1 (略)</p> <p>2 免許証の交付について 地方整備局長等が行う免許証の交付については、次により取り扱うものとする。</p> <p>(1) 新規申請又は免許換え申請の場合の免許証の交付は、営業保証金を供託した旨の届出が当該申請者からあったとき、又は当該申請者に係る弁済業務保証金が供託された旨の報告が宅地建物取引業保証協会からあったときに行うこととする。</p> <p>(2) 免許証の郵送交付を希望する申請者には、免許証交付用の封筒（角形2号封筒に簡易書留郵便により返送するに足りる郵便切</p>	<p>第4条第2項第4号関係</p> <p>1 (略)</p> <p>2 官公署が証明する書類について 添付書類において必要な官公署が証明する書類は、申請日前3月以内に発行されたものであるものとする。</p> <p>3・4 (略)</p> <p>第6条関係</p> <p>1 (略)</p> <p>2 免許証の交付について 地方整備局長等が行う免許証の交付については、次により取り扱うものとする。</p> <p>(1) 新規申請又は免許換え申請の場合の免許証の交付は、営業保証金を供託した旨の届出が当該申請者からあったとき、又は当該申請者に係る弁済業務保証金が供託された旨の報告が宅地建物取引業保証協会からあったときに行うこととする。</p> <p>(2) 免許証の郵送交付を希望する申請者には、免許証交付用の封筒（角形2号封筒に簡易書留郵便により返送するに足りる郵便切</p>

手を貼ったもの)を免許申請書に添付(電子申請による場合にあっては、登録免許税納付書・領収証書を貼付した規則別記様式第1号第5面とともに郵送)させるものとする。

3 免許証の書換え又は再交付の申請について

地方整備局長等の免許を受けた者が行う免許証の書換え又は再交付の申請については、次により取り扱うものとする。

(1) 申請者には、免許証交付用の封筒(角形2号封筒に簡易書留郵便により返送するに足りる郵便切手を貼ったもの)を当該申請書に添付(電子申請による場合にあっては、当該電子申請にあわせて郵送)させるものとする。ただし、窓口での交付を行う場合については、この限りでない。

(2) 当該申請は、地方整備局長等の判断により郵送でも行えるものとする。

4 免許証の返納について

地方整備局長等に対する免許証の返納については、地方整備局長等の判断により郵送でも行えるものとする。

第25条第4項関係

営業保証金の差し替えをした場合の届出について(規則第15条の4の2関係)

営業保証金を有価証券をもって供託した場合において、当該有価証券の償還期の到来等により、従前の供託物に代わる新たな供託物を供託した後、従前の供託物の取戻しをすることを一般に供託物の差し替えというが、規則第15条の4の2は、営業保証金としての供託物の変換をした場合の届出について規定したものであり、この「変換」とは、いわゆる「差し替え」のことをいうものである。

なお、この場合の取戻しは、法第30条第2項の規定による公告をしなくても行い得るもので、この差し替えをした場合にあっては、従前の供託物の取戻しまでに、新たな供託に係る供託書正本(みなし供託書正本を含む。以下同じ。)の写しを添付して届出をすることとする。

手を貼ったもの)を免許申請書に添付させるものとする。

3 免許証の書換え又は再交付の申請について

地方整備局長等の免許を受けた者が行う免許証の書換え又は再交付の申請については、次により取り扱うものとする。

(1) 申請者には、免許証交付用の封筒(角形2号封筒に簡易書留郵便により返送するに足りる郵便切手を貼ったもの)を当該申請書に添付させるものとする。

(2) 当該申請は、地方整備局長等の判断により郵送でも行えるものとする。

4 免許証の返納について

地方整備局長等に対する免許証の返納については、地方整備局長等の判断により郵送でも行えるものとする。

第25条第4項関係

1 営業保証金の差し替えをした場合の届出について(規則第15条の4の2関係)

営業保証金を有価証券をもって供託した場合において、当該有価証券の償還期の到来等により、従前の供託物に代わる新たな供託物を供託した後、従前の供託物の取戻しをすることを一般に供託物の差し替えというが、規則第15条の4の2は、営業保証金としての供託物の変換をした場合の届出について規定したものであり、この「変換」とは、いわゆる「差し替え」のことをいうものである。

なお、この場合の取戻しは、法第30条第2項の規定による公告をしなくても行い得るもので、この差し替えをした場合にあっては、従前の供託物の取戻しまでに、新たな供託に係る供託書正本(みなし供託書正本を含む。以下同じ。)の写しを添付して届出をすることとする。

(削る)

(削る)

第30条関係

1 宅地建物取引業者営業保証金規則第7条第3項に規定する届出について

地方整備局長等の免許を受けた者又はその免許を受けていた者が当該届出を行う場合にあつては、次により取り扱うものとする。

- (1) 届出者には、公告が掲載された官報の該当頁を添付させるものとする。
- (2) 当該届出は、地方整備局長等の判断により郵送でも行えるものとする。

2 宅地建物取引業者営業保証金規則第8条に規定する証明書の交付申請について

地方整備局長等の免許を受けた者又はその免許を受けていた者が当該証明書の交付を申請する場合にあつては、次により取り扱うものとする。

- (1) 申請者には、返信用封筒（角形2号又は長形3号封筒に簡易書留郵便により返送するに足りる郵便切手を貼ったもの）を当該申請者に添付させるものとする。
- (2) 当該申請は、地方整備局長等の判断により郵送でも行えるものとする。

第78条の2関係

1・2 (略)

3 委任された監督権限の具体的運用方針について

地方整備局長等に委任する国土交通大臣の権限のうち、規則第3

こととする。

2 供託書正本の提示について

地方整備局長等の免許を受けた者が、営業保証金の供託若しくは変換又は保管替えに伴う届出を行おうとする場合には、地方整備局長等の窓口で当該届出に係る供託書正本を提示させるものとする。

第30条関係

1 宅地建物取引業者営業保証金規則第8条第3項に規定する届出について

地方整備局長等の免許を受けた者又はその免許を受けていた者が当該届出を行う場合にあつては、次により取り扱うものとする。

- (1) 届出者には、公告が掲載された官報の該当頁を添付させるものとする。
- (2) 当該届出は、地方整備局長等の判断により郵送でも行えるものとする。

2 宅地建物取引業者営業保証金規則第9条に規定する証明書の交付申請について

地方整備局長等の免許を受けた者又はその免許を受けていた者が当該証明書の交付を申請する場合にあつては、次により取り扱うものとする。

- (1) 申請者には、返信用封筒（角形2号又は長形3号封筒に簡易書留郵便により返送するに足りる郵便切手を貼ったもの）を当該申請者に添付させるものとする。
- (2) 当該申請は、地方整備局長等の判断により郵送でも行えるものとする。

第78条の2関係

1・2 (略)

3 委任された監督権限の具体的運用方針について

地方整備局長等に委任する国土交通大臣の権限のうち、規則第3

2条第1項第13号から第19号及び第27号に掲げる権限については、国土交通大臣が自ら行うことを妨げないこととされているが、これは、同一業者により組織的に行われたもので、全国的に被害が頻発するような事案など相当な社会的混乱を招くおそれがあり、国土交通大臣自らが機敏に対応することを求められる事件の発生に際しては、個別の状況に応じて国土交通大臣が処分を行うこともあり得るものとしたものである。

2条第1項第13号から第19号及び第26号に掲げる権限については、国土交通大臣が自ら行うことを妨げないこととされているが、これは、同一業者により組織的に行われたもので、全国的に被害が頻発するような事案など相当な社会的混乱を招くおそれがあり、国土交通大臣自らが機敏に対応することを求められる事件の発生に際しては、個別の状況に応じて国土交通大臣が処分を行うこともあり得るものとしたものである。

宅地建物取引士の専任性の考え方の明確化

現状

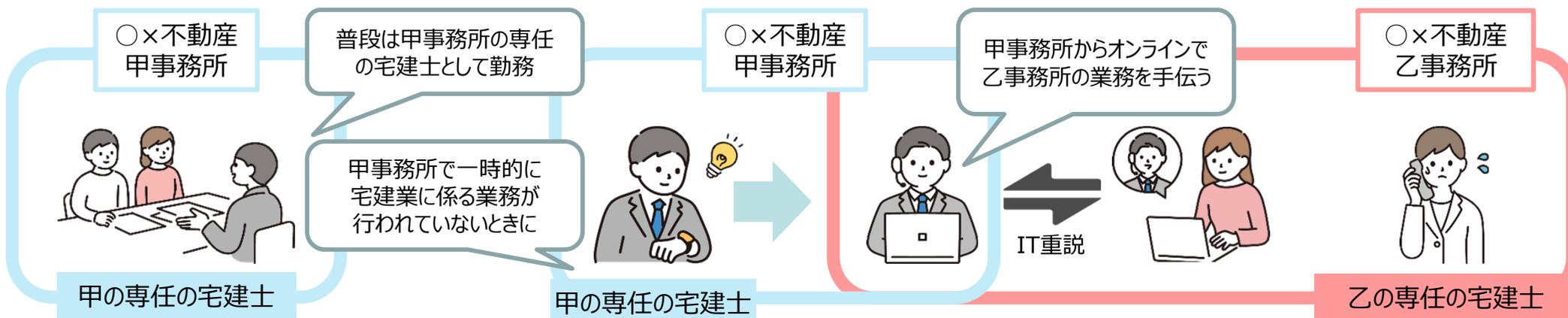
- 宅地建物取引業法に基づき事務所ごとに置かれる**専任の宅地建物取引士**については、令和3年7月の「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正で、**テレワークにより勤務することも可能**とされている。また、近年、IT重説や重要事項説明書の電磁的方法による交付が開始され、オンラインで**離れた場所からの重要事項説明等が可能**となっているところ。
- 一方で、専任の宅地建物取引士が、物理的に離れた他の事務所の業務を行うことができる場合については、現状明確でない。

見直しの内容

- 解釈・運用の考え方を改正し、専任の宅地建物取引士が、ITの活用等により、**事務所において一時的に宅地建物取引業の業務が行われていない間に、同一事業者の他の事務所に係る業務に従事することは差し支えないことを明確化**する。
※当該他の事務所における専任の宅地建物取引士となることは認められない。

【改正前イメージ】

【改正後イメージ】



【解釈・運用の考え方における見直しの方向性】

解釈・運用の考え方における「専任」の定め（本改正箇所に係る規定の概要）	現在	見直し後
事務所等の専任の宅建士が、宅建業以外の業を兼ねる当該事務所等において一時的に宅地建物取引業の業務が行われていない間に、当該事務所等で兼業している他の業に係る業務を行うこと	可能	可能
事務所等の専任の宅建士が、当該事務所において一時的に宅地建物取引業の業務が行われていない間に、ITの活用等により、同一の宅地建物取引業者の他の事務所に係る宅地建物取引業の業務に従事すること	規定なし	可能

2024年5月25日～

宅地建物取引業免許申請等

国土交通省手続業務一貫処理システム(eMLIT)により

オンライン化

します



詳細はこちら



国土交通省手続業務一貫処理システム(eMLIT)とは?

国土交通省手続業務一貫処理システム(以降、「eMLIT」)は、インターネットを通じて国土交通省所管法令等に基づく申請・届出等を受け付けるシステムです。



対象手続き

eMLITを利用して以下の手続きについてオンライン申請を可能とし、大臣免許関係手続きについては都道府県経由事務廃止に合わせて運用を開始します。知事免許、宅地建物取引士関係手続きについては、順次運用開始を予定しています。

オンライン申請対応可能手続き一覧

- 宅地建物取引業免許申請(新規・更新)
- 宅地建物取引業者名簿登載事項変更届出
- 宅地建物取引業者免許証書換え交付申請
- 廃業等届出
- 宅地建物取引業者免許証再交付申請
- 営業保証金供託済届出
- 業務を行う場所の届出

※知事免許、宅地建物取引士関係手続きについては、順次運用開始を予定しています。

オンラインによる申請のメリット

メリット
1

会社・自宅からインターネットで申請が可能

会社や自宅のパソコンからインターネットで申請書類を作成し、申請ができますので、行政庁への訪問や郵送での申請が不要になります。

※従前どおり、紙媒体による申請も受け付けます。



メリット
2

前回申請データの再利用

前回申請したデータを利用した申請書が作成できますので、入力の手間が省けます。



メリット
3

エラーチェック

システムによるエラーチェックを行いますので、申請書類の作成に係る手間が省け、作成誤りが少なくなります。



ご利用にあたっての注意事項

宅地建物取引業に関する免許申請については、「**gBizID プライム**」もしくは、「**gBizIDメンバー**」のアカウントが必要になります。事前にアカウントをご準備ください。

※詳細については、「GビズID」ウェブサイトに掲載されているマニュアルを参照してください。

本チラシに関するお問い合わせ

国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課

☎ 03-5253-8111

大臣免許関係手続に関するお問い合わせ

北海道開発局事業振興部建設産業課
東北地方整備局建政部建設産業課
関東地方整備局建政部建設産業第二課
北陸地方整備局建政部計画・建設産業課
中部地方整備局建政部建設産業課

011-709-2311
022-225-2171
048-601-3151
025-280-8880
052-953-8119

近畿地方整備局建政部建設産業第二課
中国地方整備局建政部建設産業課
四国地方整備局建政部計画・建設産業課
九州地方整備局建政部建設産業課
沖縄総合事務局開発建設部建設産業・地方整備課

06-6942-1141
082-221-9231
087-851-8061
092-471-6331
098-866-0031