

○ 専任の宅地建物取引士の「専任性」

「専任」とは、宅建業を営む事務所に常勤（宅建業者の通常の勤務時間を勤務することをいう。）して、専ら宅建業に従事する状態をいう。「専ら」とは、主として、概ねといった程度の意味ではなく、専任の要件を満たすか否かは専任の宅地建物取引士の制度趣旨が業務の運営の適正化、消費者の利益保護、取引の公正にあることに鑑み、「常勤性」と「専従性」を有するか否かをもって認定する。

(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う。常時勤務という意味は、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状態であることを要する。

● 常勤性が認められない例

- ・勤務形態が、事務所の一定の時間帯に限られる非常勤、パートタイマーの者
- ・別の勤務先から退社後又は非番の日のみ従事する者
- ・在学中の大学生
- ・住所が事務所等の所在地とは著しく遠距離にあり、社会通念上の通勤距離を超え、勤務時間や通勤が制約を受ける者
- ・宅建業者とは異なる別の企業に勤務する者

(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。

● 専従性が認められない例

- ・他法人の代表取締役や取締役（常勤）に就任している者
- ・他法人や他宅建業者の従事者である者
- ・他の専任性を要する業務に従事している者
- ・当該法人の監査役に就任している者

(3) 解釈・運用の考え方より

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。

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。

このようなケースに該当する場合で、専任の宅地建物取引士の専任性に問題がないとする場合は、その旨申立書で申し立ててください。

(例)

- ・個人の宅建業者の専任の宅地建物取引士が、同一事務所内で行政書士（個人事業主）の業務を行っている場合
- ・法人の宅建業者が建築士事務所を兼ねており、専任の宅地建物取引士が、同一事務所内で建築士法の管理建築士の業務を行っている場合
- ・法人の宅建業者が兼業で建設業を行っており、専任の宅地建物取引士が、同一事務所内で建設業法上の専任技術者の業務を行っている場合

いずれも、事務所に常時勤務していることが必要です。

申立書（専任の宅地建物取引士の専任性）

宮崎県知事 殿

「商号又は名称」及び「本店」「〇〇支店」など事務所の名称を記入（主たる事務所は、従たる事務所（支店等）がない場合も「本店」と記入）。

〇〇事務所 本店（「商号又は名称」及び「事務所の名称」）の
専任の宅地建物取引士 広瀬 那珂 は、宅地建物取引業のほかに、
当該事務所の 行政書士（個人事業主）の業務を行っていますが、
以下の理由により、専任性に問題がない旨申し立てます。

○ 専任性に問題がない理由

事務所に常時勤務しており、専ら宅地建物取引業の業務に従事しています。同一業者の同一事務所で行政書士としての業務も兼ねていますが、週に数件であり、その業務が専任の宅地建物取引士としての業務に支障を及ぼすことはありません。

「常勤性」及び「専従性」を満たしていること及び兼務業務の業務量を記入

令和元年 12 月 18 日

日付は免許申請書の申請日や
変更届出書の届出日と同日。免許申請書の申請者、
変更届出書の届出者と
同一内容を記入。

免許証番号 45 (1) 9137 号

商号又は名称 〇〇事務所

主たる事務所の 宮崎県宮崎市佐土原町東上那珂 16000-2

所在地

氏名 広瀬 那珂

該当者が複数おり、①従事事務所、②兼業の内容、③専任性に問題がない理由 の全てが同一の場合は1枚の用紙に複数人記載してよいが、1つでも異なるものがある場合は別用紙で提出すること。

記入例②

法人業者が兼業で建設業を行っており、専任の宅地建物取引士が同一事務所で建設業の専任技術者としての業務を行っている場合

申立書（専任の宅地建物取引士の専任性）

宮崎県知事 殿

「商号又は名称」及び「本店」「〇〇支店」など事務所の名称を記入（主たる事務所は、従たる事務所（支店等）がない場合も「本店」と記入）。

株式会社▽▽組 宮崎支店

（「商号又は名称」及び「事務所の名称」）の

専任の宅地建物取引士 **永江 大王** は、宅地建物取引業のほかに、

同一会社の **専任技術者（建設業）** の業務を行っていますが、

以下の理由により、専任性に問題がない旨申し立てます。

○ 専任性に問題がない理由

事務所に常時勤務しており、専ら宅地建物取引業の業務に従事しています。同一法人同一事務所内で専任技術者（建設業）としての業務も兼ねていますが、建設業としての業務量はさほど多くなく、その業務が専任の宅地建物取引士としての業務に支障を及ぼすことはありません。

「常勤性」及び「専従性」を満たしていること及び兼務業務の業務量を記入

令和元年12月 19日

日付は免許申請書の申請日や変更届出書の届出日と同日。

免許申請書の申請者、変更届出書の届出者と同一内容を記入。

免許証番号 **45（1）9138** 号

商号又は名称 **株式会社▽▽組**

主たる事務所の **宮崎県日向市大字日知屋字新開17371-2**

所在地

氏名 **代表取締役 富高 伊勢**