

デジタル臨時行政調査会作業部会 宅地建物取引業法関係説明資料

国土交通省不動産・建設経済局不動産業課
令和4年8月

1. 登録講習について（宅地建物取引業法第16条第3項）

登録講習の概要

目的

宅地建物取引士でない宅地建物取引業の従業者の資質の向上により、宅地建物取引業全体の業務の質の向上を図るため。

経緯

登録講習は、平成7年の宅地建物取引業法改正において設けられた制度。平成15年以降は、実施主体が民間に開放されており、現在24者が登録を受け、講習を実施している。

内容

- ・宅地建物取引業法その他関係法令に関する科目
- ・宅地及び建物の取引に係る紛争の防止に関する科目
- ・土地の形質、地積、地目及び種別並びに建物の形質、構造及び種別に関する科目等

※講習修了者は、宅地建物取引士試験において5問免除

○宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）（抄）

（試験）

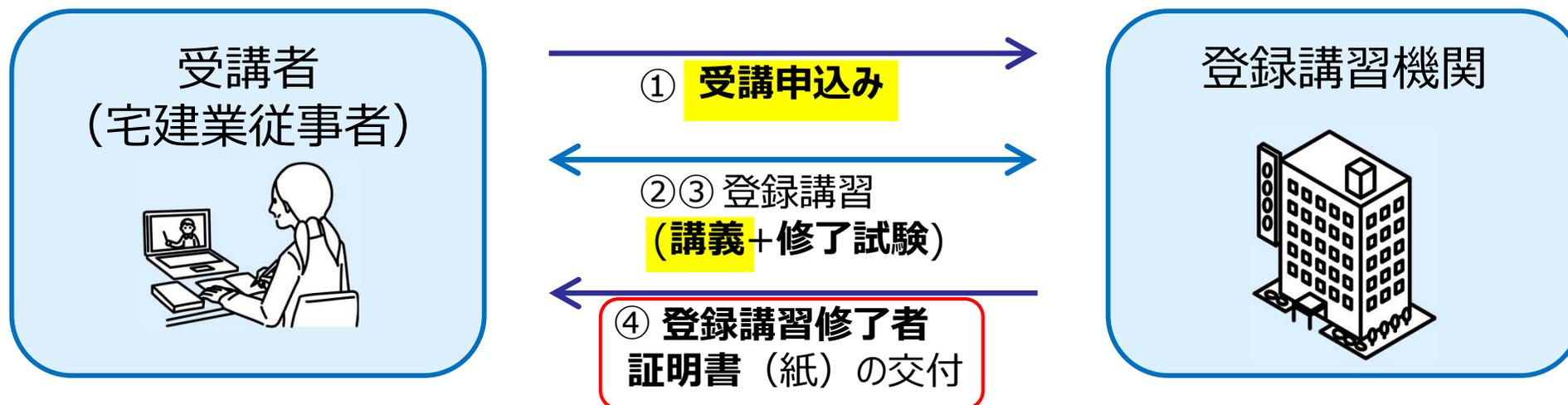
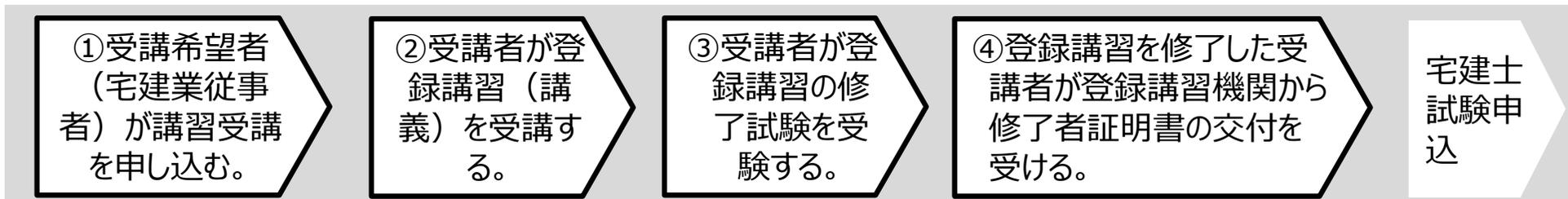
第十六条 都道府県知事は、国土交通省令の定めるところにより、宅地建物取引士資格試験（以下「試験」という。）を行わなければならない。

2 試験は、宅地建物取引業に関して、必要な知識について行う。

3 第十七条の三から第十七条の五までの規定により国土交通大臣の登録を受けた者（以下「登録講習機関」という。）が国土交通省令で定めるところにより行う講習（以下「登録講習」という。）の課程を修了した者については、国土交通省令で定めるところにより、試験の一部を免除する。

1. 登録講習について オンライン化の取組

- 登録講習の受講申込み、講習（講義）の実施について、オンライン実施済み（未実施の機関あり）
- 登録講習修了証明書（紙）の交付について、登録講習機関、宅建士試験の試験機関等と連携し、オンライン化に向けた検討・調整を開始。



宅建士試験申込み → 5問免除

郵送： 登録講習修了者証明書原本（紙）を提出

オンライン：登録講習の修了番号（修了者証明書に記載）を入力

（登録講習機関から指定試験機関に講習修了者のデータを事前に登録）

宅建士試験
指定試験機関

…オンライン実施済み

…オンライン化に向け検討

PHASEを進めるための課題（論点）

<現状のPHASE> 2-1①、2-1②

（理由）オンラインによる講習を実施済みであり（2-1①）、受講申込もオンラインで可能（2-1②）

<PHASEを進めるための課題（事務局提示論点）>

- 本講習に関する一連のプロセスのうち、どの部分についてデジタル化を進める予定か
講習申込 → 講習受講 → 修了試験 → 修了証の交付 → 宅地建物取引士試験の申込

⇒ 修了者証明書の交付に関し、証明書の電子化や廃止も含めた業務プロセスの見直しについて、登録講習機関、都道府県、宅建士試験の試験機関と連携し、検討している。

- 修了試験について、デジタル化を進めるための課題は何か

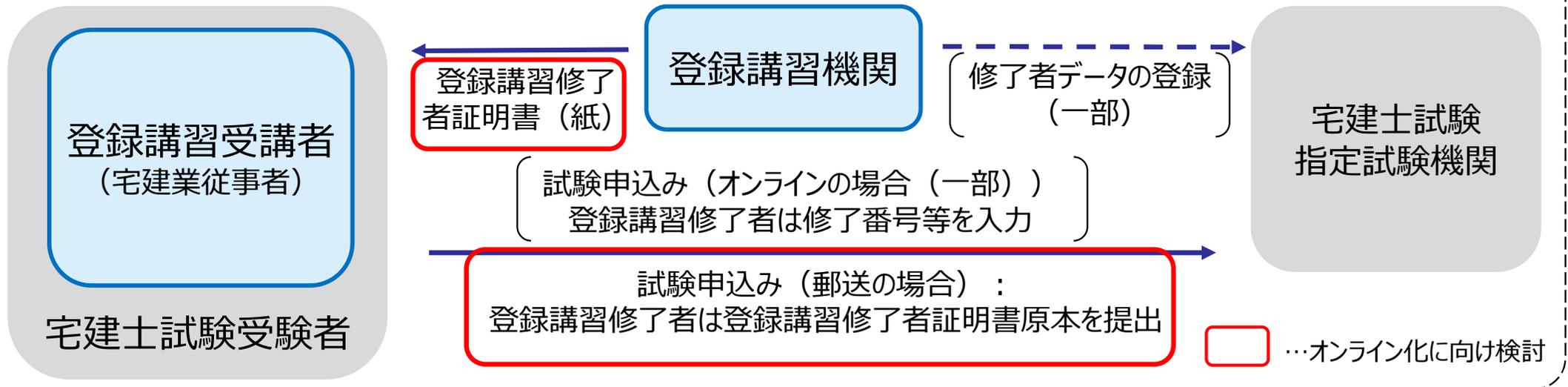
⇒ 修了試験には厳格な本人確認と不正防止が求められるため、現状、対面での試験形式により、会場での試験監督の配置や本人確認等の対策を実施。

⇒ オンライン試験を実施する場合、Webカメラによる監視等のデジタル技術を踏まえても、いわゆるなりすましやカンニングの防止が困難。 ※登録講習機関にも聞き取り。

<めざすPHASE> 2-1①、2-1②、2-1③

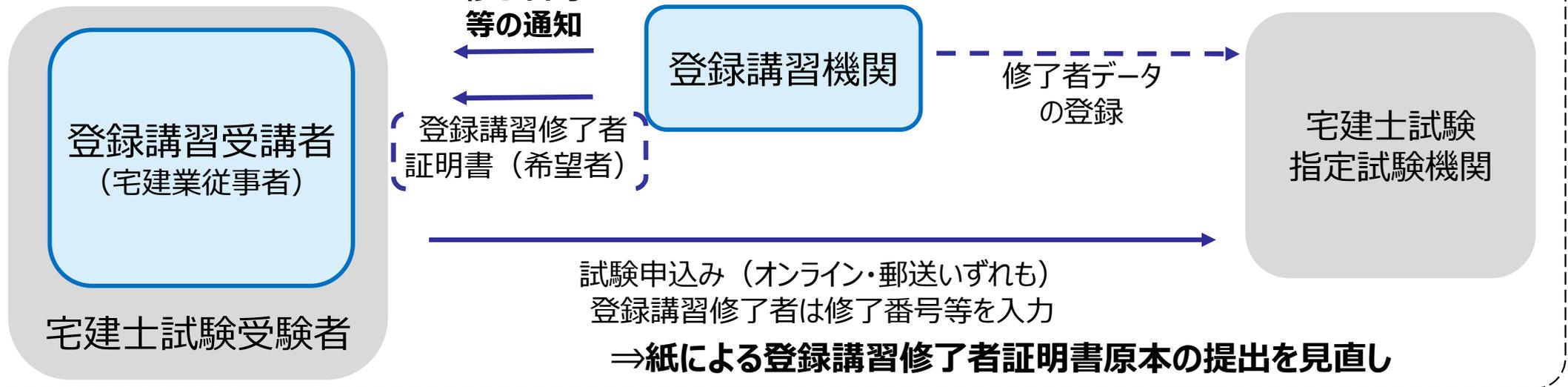
⇒新たに受講修了証等のデジタル発行を可とする。（2-1③）

（現行の運用）



受講者が希望する場合に修了者証明書の交付を省略し、試験申込に際し修了番号等を通知すれば修了者証明書原本を送付しなくてもよい運用を検討（＝業務の合理化）

（見直しイメージ）



2. 業者名簿等の閲覧について（宅地建物取引業法第10条）

規制の趣旨・背景

宅地建物取引業の免許は、国土交通大臣免許と都道府県知事免許の2種類。

本規定の趣旨は、国土交通大臣又は都道府県（免許行政庁）がそれぞれ免許した業者について、宅地建物取引業者名簿等を一般の閲覧に供することによって、宅建業者の事業の状態に関する情報を提供し、宅建業者と取引する相手方や取引の関係者が、当該宅建業者の免許の有無、事業規模等を把握し、適切な宅建業者を選定することができる措置を講ずることにある。

閲覧させる書類

1 業者名簿の記載事項

- 1 免許証番号及び免許の年月日
- 2 商号又は名称
- 3 役員及び政令で定める使用人の氏名（法人）
- 4 本人及び政令で定める使用人の氏名（個人）
- 5 事務所の名称及び所在地
- 6 前号の事務所ごとに置かれる専任の宅建士の氏名
- 7 認可宅建業者であるときは、その旨及び認可の年月日
- 8 行政処分に関する情報
- 9 他の事業の種類

2 免許申請書（以下、記載事項）

- 1 商号又は名称
- 2 役員及び政令で定める使用人の氏名（法人）
- 3 本人及び政令で定める使用人の氏名（個人）
- 4 事務所の名称及び所在地
- 5 前号の事務所ごとに置く専任の宅地建物取引士の氏名
- 6 他に事業を行っているときは、その事業の種類

3 免許申請書の添付書類

- 1 宅地建物取引業経歴書
 - 2 欠格要件に該当しないことを誓約する書面
 - 3 事務所ごとに必要数の専任の宅建士を備えていることを証する書面
 - 4 申請者等が破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村の長の証明書
 - 5 相談役、顧問及び実質的支配者の氏名又は名称、住所等（法人）
 - 6 事務所を使用する権原に関する書面
 - 7 事務所付近の地図及び事務所の写真
 - 8 免許申請者、政令で定める使用人及び事務所ごとに置かれる専任の宅地建物取引士の略歴を記載した書面
 - 9 直前一年の各事業年度の貸借対照表及び損益計算書（法人）
 - 10 資産に関する調書（個人）
 - 11 宅地建物取引業に従業する者の名簿
 - 12 法人税（法人）、所得税（個人）の直前一年の各年度における納付済額等
 - 13 登記事項証明書（法人）
 - 14 法定代理人の登記事項証明書（法定代理人が法人である未成年者）
 - 15 住民票の抄本（個人。ただし、住基ネットで本人確認ができない場合に限る）
 - 16 その他必要と認める書類
- ※一部項目は略記

○宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）（抄）

（宅地建物取引業者名簿等の閲覧）

第十条 国土交通大臣又は都道府県知事は、国土交通省令の定めるところにより、宅地建物取引業者名簿並びに免許の申請及び前条の届出に係る書類又はこれらの写しを一般の閲覧に供しなければならない。

2. 業者名簿等の閲覧について オンライン化の取組

- 宅地建物取引業者に係る企業情報について、平成23年より国土交通省ホームページでインターネット公開（建設業者・宅建業者等企業情報検索システム※）
 - ⇒ 閲覧所で閲覧できる情報のうち、個人のプライバシー情報や企業の内部情報等に当たらないもの（宅建業者の免許の有無、名称、免許証番号、代表者、主たる事務所の所在等の情報等）については、大臣免許、知事免許の全ての宅建業者の情報を一括して確認できる利便性を確保

<https://etsuran.mlit.go.jp/TAKKEN/takkenKensaku.do>

※耐震偽装事件や悪質リフォームによる被害の頻発を背景として、消費者が安全に安心して取引を行えるよう、宅建業者や建設業者の企業情報（許可等の取得情報、過去の処分歴等）についてインターネットによる公開を行うためのシステムを構築・運用。（平成23年より運用開始）

<現状のPHASE> 2-4①、2-4②

（理由）デジタル手続法の規定により、デジタルによる縦覧等が可能となっている

<PHASEを進めるための課題（事務局提示論点）>

- 複写による拡散が懸念される取扱注意情報も含めた、①データの保存、②閲覧の申請、③閲覧の一連のオンライン化を進めるための課題は何か

⇒ 現状、免許行政庁（国・都道府県）の閲覧所においては、閲覧希望者の身分等を確認の上、さらに複写や撮影がなされないよう、職員立会いの下で閲覧に供している。

⇒ オンラインで閲覧させる場合、画面を別のカメラで撮影するなど複写されることにより、個人のプライバシー情報や企業の内部情報が、本閲覧規定の目的を逸脱して不特定多数に流布することとなるおそれがある。

（オンラインで申請者の身分等の確認を行った場合も、複写のリスクについては同様）

⇒ データ保存に関して、（手続のオンライン化の取組を進めているが）現状申請書類等は全て紙であり、保管している書類等を直ちに電子化することは免許行政庁の事務負担が大きい。

<めざすPHASE> 2-4①、2-4②

3. 業者票の掲示について（宅地建物取引業法第50条第1項）

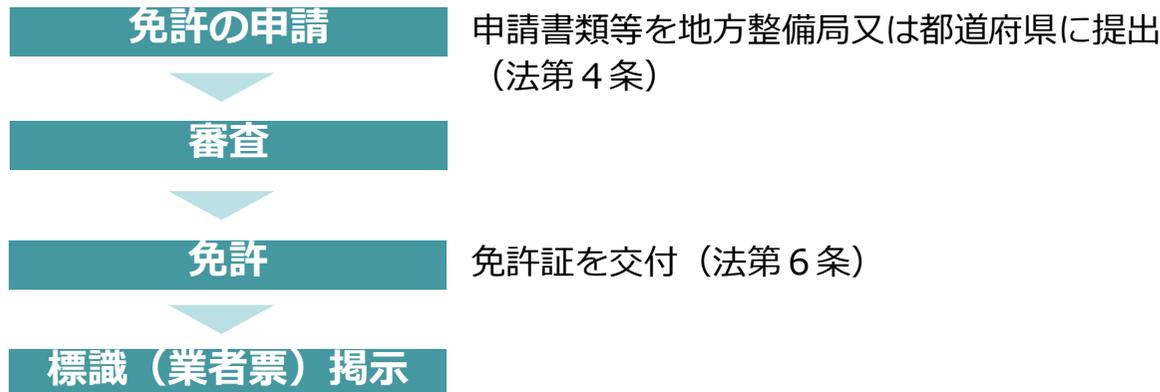
規制の趣旨・背景

標識の掲示によって、当該標識が掲示された場所において宅地建物取引業を営んでいる者が宅地建物取引業の免許を受けた業者であることを明示し、購入者等の取引関係者が無免許業者と取引を行うことを防止し、ひいては無免許営業を封ずることにある（昭和27年の法制定時から規定）。

（業者票の主な記載内容）

- ・ 免許証番号／免許有効期間
- ・ 代表者氏名／商号又は名称／専任の宅地建物取引士の氏名
- ・ クーリング・オフの適用がある場合は、その旨

<免許申請から業者票の掲示までのフロー>



様式第十号（第十九条関係）

標 識

| | | | |
|---|--------------------|------------------|--|
| 宅地建物取引業者票 | | | |
| この標識は、宅地建物取引業者としての免許の主要な内容とこの場所における業務の内容を表示しています。 | | | |
| 免 許 証 番 号 | 国土交通大臣 知事（ ）第 号 | | |
| 免 許 有 効 期 間 | 年 月 日 から | 年 月 日 まで | |
| 代 表 者 氏 名 | | | |
| 商 号 又 は 名 称 | | | |
| この場所に置かれている専任の宅地建物取引士の氏名 | | | |
| 主たる事務所の所在地 | 電話番号（ ） - | | |
| この場所における業務の内容 | 業 務 の 態 様 | 契約の締結・契約の申込みの受理等 | |
| | 取り扱う宅地建物の内容 | 名 称 | |
| | | 所在地 | |

40cm 以上

35 cm 以上

備 考

本標識を掲示すべき場所が宅地建物取引業法施行規則第16条の5に該当しない場所においては、標識中に次の文言を2センチメートル四方以上の大きさの文字で表示すること。

「この場所においてした契約等については、宅地建物取引業法第37条の2の規定によるクーリング・オフ制度の適用があります。」

○宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）（抄） （標識の掲示等）

第五十条 宅地建物取引業者は、事務所等及び事務所等以外の国土交通省令で定めるその業務を行う場所ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通省令で定める標識を掲げなければならない。

2 （略）

3. 業者票の掲示について

オンライン化の取組

- 業者票の記載事項については、国土交通省HP（企業情報検索システム）においてインターネット公開しており、大臣免許、知事免許の全ての宅建業者の情報を一括して確認できる利便性を確保
- ※ 事務所に置かれる専任の宅地建物取引士の氏名については、プライバシー情報として非掲載

様式第十号（第十九条関係）

標 識

宅地建物取引業者票

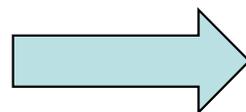
この標識は、宅地建物取引業者としての免許の主要な内容とこの場所における業務の内容を表示しています。

| | | |
|----------------------------------|-------------------------|------------------|
| 免 許 証 番 号 | 国土交通大臣 知事 () 第 号 | |
| 免 許 有 効 期 間 | 年 月 日から 年 月 日まで | |
| 代 表 者 氏 名 | | |
| 商 号 又 は 名 称 | | |
| この場所に置かれている 専任の宅地建物取引士の 氏名 | | |
| 主たる事務所の所在地 | 電話番号 () - | |
| この場所における 業務の内容 | 業務の態様 | 契約の締結・契約の申込みの受理等 |
| | 取り扱う宅地 建物の内容 | 名称 所在地 |

40cm 以上

35 cm 以上

備考
本標識を掲示すべき場所が宅地建物取引業法施行規則第16条の5に該当しない場所においては、標識中に次の文言を2センチメートル四方以上の大きさの文字で表示すること。
「この場所においてした契約等については、宅地建物取引業法第37条の2の規定によるクーリング・オフ制度の適用があります。」



業者票の情報を掲載
(専任宅建士の氏名を除く)

宅地建物取引業者の詳細情報

業者概要 事務所 PDF

| | | | |
|------------|--------------------------|-----------------------|--------------------|
| 免許証番号 | 県知事免許 () 第 号 | 法人・個人の別 | 法人 |
| 免許の有効期間 | R03年08月20日からR08年08月19日まで | 最初の免許年月日 | S47年08月19日 |
| 商号又は名称 | 株式会社 不動産 | | |
| 代表者の氏名 | 氏名 | | |
| 主たる事務所の所在地 | 県市町 - | | |
| 電話番号 | | 加入している 宅地建物取引業保証協会 | (公社) 全国宅地建物取引業保証協会 |

| No. | 兼業 | No. | 所属団体 |
|-----|------|-----|------------------------------|
| 1 | 兼業なし | 1 | (公社) 全国宅地建物取引業協会連合会の会員である各協会 |

免許申請時の資本金 10,000円

前画面に戻る

<https://etsuran.mlit.go.jp/TAKKEN/takkenKensaku.do>

PHASEを進めるための課題（論点）

<現状のPHASE> 2-2②、2-2③（又は3-2）

（理由）デジタル手続法が適用され、オンライン申請等が可能となっている

（業者票に掲示される企業情報（免許証番号や代表者氏名等）をインターネットで公開しており、実態上はPHASE3）

<PHASEを進めるための課題（事務局提示論点）>

- 宅建業法の免許手続のオンライン化に向けた状況について

⇒ 規制改革実施計画（令和4年6月7日閣議決定）において、令和6年までにデジタル化に取り組むこととしており、システムの整備に向けて具体的な仕様等を検討中。

（都道府県についても、システムを活用できるように検討）

- 事業者が標識をインターネットを利用して公示をしなくても、国土交通省等が事業者の一覧をインターネットを利用して公示すること等により、同じ効果を得ることはできないか。その際、アナログとデジタルで表示する情報を揃える必要はないか。

⇒ 業者票に掲示される情報について現在インターネットで公開しており、個々の事業者がインターネットを利用して公示しなくても、同じ効果が得られている。

⇒ 個人のプライバシー情報（専任の宅地建物取引士の氏名）についてインターネットで公表した場合、当該プライバシー情報が悪用されるリスクが懸念。

<めざすPHASE> 2-2②、2-2③（又は3-2）