

建設省令改正に伴う最近の業務状況について

情報管理部

一 免許事務等の運用とりまとめ

(1) 概要

宅地建物取引業法施行規則及び積立式宅地建物販売業法施行規則の一部を改正する省令（平成六年建設省令第二号）が平成六年一月二十四日に公布され、平成六年四月一日から施行されています。

この省令改正の公布に伴い、建設省から施行通達（平成六年一月二十四日付け建設省経動発第二一号）があつたところであります。この通達後各県から免許事務、業者指導等運用上の諸問題について統一的な運用を図りたいとの要望に基づき、平成六年三月、八都道府県からなる免許事務等改善委員会（事務局当機構）を開催し、各県から提出された項目について検討協議いたしました。

この協議結果については、平成六年四月、都道府県に報告しております。

（注）免許事務等改善委員会

構成 北海道、東京、神奈川、愛知、大阪、兵庫、広島、福岡、当機構

（オブザーバー建設省）

(2) 運用要旨

免許事務等改善委員会できりまとめた免許事務等の運用の協議結果の要旨は次のとおりであります。

平成六年四月七日

免許事務等改善委員会

宅地建物取引業法施行規則改正に伴う

免許事務運用の協議結果の報告について

① 専任の宅地建物取引主任者証交付証明書の廃止に伴う運用について（抄）

宅地建物取引主任者資格登録簿変更登録申請書による住所変更等、変更登録が行われて

いない場合、変更登録を行っていることが窓口で確認できれば同申請書は受け付けする。OAで確認できれば免許を更新する。

個々の審査にあたり疑義のある場合は建設省の施行通達にもあるとおり、宅地建物取引主任者証の写しを添付させることもある。

② 専任の宅地建物取引主任者の住民票の廃止について

専任の取引主任者に住所移転があつたのに、変更登録申請書及び業者名簿登載事項変更届出書の提出をしないで変更前の住所を記載し、免許更新申請する業者の場合の確認については、施行通達の趣旨を踏まえて、住民票は基本的に提出させない。

③ 事務所を使用する権原に関する書面について（抄）

基本的には施行通達の原則のとおり、従来の契約書等の写し及びその他の添付書類は提出させないが、但書については、通達で許容された範囲内で別紙（略）のような運用となる。

なお、提出させる書類そのものの疑問への対応については、次のとおりである。

(イ) 所有者の欄

建物の登記簿上や固定資産上の台帳上の所有者を記入させる。

ただし、所有者が死亡していることが明らかの場合、実質上の所有者を記入させる。

(ロ) 契約日が不明確な場合

事務所として事実上使用を開始した年月日を記入させる。

(ハ) 転貸借の場合

免許申請者が直接契約を交わした相手方について記入させる。

(ニ) 親族との共有で、契約書が存在しない場合

親族の承諾書を添付させる。

(四) 宅地建物取引業経歴書の「事業年度」(個人)について(抄)

宅地建物取引業経歴書と納税証明がリンクすることから、歴年で記入させることとする。

(五) 免許更新の申請期間

九十日前までに申請させることにより、一時的に四月に申請が多くなり、施行通達の「免許期限までに更新を行う」ことの達成が困難となるが、順次目標に近づけるよう努めることとなった。

(六) 登録申請書の「実務経験に関する事項」について(抄)

入力画面と登録申請書のカラムが一致しないことについて、この欄は、免許証番号を基本としチェックしていることから、名称のすべてを入力できない場合でも、確認は可能である。当面はこのまま運用しても、実務上何ら差し支えない(入力できない部分は入力を省略する。)

(七) 法第五〇条第二項の届出について(抄)

運用の基本的な考え方は、次のとおりである。

(イ) 受付県から免許権者への発送料及び発送の方法(略)

(ロ) 業務を行う期間がなか十日を過ぎている場合

職権で訂正することはあまり好ましくない。

(ハ) 添付書類について

基本的には、施行通達のとおり案内図だけで統一する。

開発許可書の写しを添付させることは、法第五〇条第二項の趣旨からみると過大に過ぎると考えられる。

(ニ) 変更の場合の取扱い

法令上は、代表者が行うこととなるので、支店長等による届出は認められないが、従来から実態上行っている場合は、各都道府県の運用として行っていくのはありえる。今後取扱いを更に検討する。

(八) 大臣免許申請書の閲覧について(略)

(九) その他(省令改正に関係のない事項)

(イ) 変更登録の通知

変更登録の申請者への通知は、取引主任者の多い県ほどされていない状況である。都道府県の担当者の事務量を勘案しながら対処する。

(ロ) 登録の消除

職権消除の場合、通知先を把握することには相当な時間を要し、困難な場合もある。このような実態から通知はされていない状況である。イと同様により対処する。

(ハ) 法第七条に基づく指導状況の開示

建設大臣又は都道府県知事は、宅地建物取引業者に対する業務の停止又は免許の取消の処分をしたときは、その旨を公表しなければならないとされている(法第七〇条)が、指示処分と勧告の官報への掲載義務はない。消費者への閲覧については、指示処分まで閲覧対象となっている(規則第五条第一項)が、勧告は対象としていない。指導勧告まで開示する

ことは、法第八条(宅地建物取引業者名簿)の改正にも関連することであり、今後の検討事項とする。

二 A四判化対応システム保守

(1) 概要

免許申請書等のA四判化は、平成六年四月一日から施行されていますが、この施行までに次のサブシステムの開発等により早急に対応せざるを得ないものとして、

① 画面構成の開発・変更等が必要となるもの

② 建設省令上宅地建物取引業者に対して出力・交付の伴うもの(免許証)

があり、施行日に間に合うようサブシステムの開発等に努めてきましたが、公布日から施行日まで実質二ヶ月という短期間のため、かなりハードな日程で対応することとなりました。

免許証のA四判化による出力・交付につきましては、RETI O一九九四・四No.二七に掲載していますので、本稿では①について主なものを説明いたします。

(2) 主な画面構成の開発・変更等

① 専任取引主任者一覧検索サブシステムの開発

省令改正により、専任の取引主任者証交付証明書が廃止されました。この廃止に当たっては、かねてより都道府県から専任の取引主任者の一覧抽出・表示機能の要望があったものであります。

この開発では次のような機能を追加することとしました。

- (イ) 業者別専任一覧の抽出・表示機能
- (ロ) 事務所別専任配置状況一覧の抽出・表示機能
- (ハ) 専任不足事務所一覧の抽出・表示機能

② 変更前年月日の欄を新設

旧様式の変更届では、役員等の就任日は同日であるという前提で変更後の年月日のみ定められていましたが、実情は後任者が後日就任するケースもあり、システム上の対応に苦慮してきました。

今回の改正では、変更後と変更前の二つの年月日欄とし、システム上の修正を行いました。

③ 未加入業者(所属団体無し)コードの再設定

旧様式では「〇〇」のコードでありましたが、システム上の問題があり、新様式で「五〇」のコードを再設定しました。従来の「〇〇」が入力された場合は入力画面に警告メッセージが表示されることとなっています。

④ 専業者(所属団体無し)コードの再設定

③と同様であります。

⑤ ダッシュ変換機能の追加

今回の改正により、ハイフンからダッシュに変更しました。これは、大部分の都道府県でダッシュで入力しているのが実状であり、また、当初から意図していたものと一致しています。各入力画面において、住所等をハイフンで入力された場合でも、項目の入力完了時にはダッシュに自動変換できるよう修正しました。

その他FD読込処理についてA四判での外注パンチに対応できるよう修正しております。