

宅地建物取引業の免許申請等に係る 経由事務の廃止及びオンライン化について

国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課

1. まえがき

令和6年5月25日、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。以下「令和3年改正法」という。）の施行により宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下「宅建業法」という。）が改正され、宅地建物取引業の国土交通大臣に対する免許申請等の手続きについて、都道府県知事を経由して行うこと（以下「経由事務」という。）が廃止されることとなりました。これに併せ、同日より、国土交通大臣に対する宅地建物取引業の免許申請等のうち、以下の手続きについてオンラインでの受付が開始されています。

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

本稿では、宅地建物取引業の免許申請等の経由事務廃止に係る制度改正及びオンラインによる宅地建物取引業の免許申請等について解説します。

2. 宅地建物取引業の免許申請等の 経由事務廃止及びオンライン 化に係る制度改正について

(1) 宅建業法の改正について

令和3年改正法による改正前の宅建業法第78条の3においては、経由事務について、以下のとおり定められていました。

- ・国土交通大臣の免許に係る宅地建物取引業者（以下「大臣免許業者」という。）に係る免許の申請（宅建業法第4条第1項）、変更（同法第9条）・廃業等（宅建業法第11条第1項）の届出（以下「免許申請等」という。）は、当該大臣免許業者の主たる事務所の所在地を管轄する都道府県知事（以下「本店所在地知事」という。）を経由して行うこと。
- ・大臣免許業者に係る案内所・モデルルーム等の場所等の届出（宅建業法第50条第2項。以下「案内所等の届出」という。）のうち国土交通大臣への届出は、届出に係る業務を行う場所の所在地を管轄する都道府県知事を経由して行うこと。

今般、令和3年改正法により経由事務が廃止され、

- ・大臣免許業者に係る免許の申請等は、本店所在地知事を経由せず、大臣免許業者の本店の所在地を管轄する地方整備局等に、直接行うこと

- ・大臣免許業者に係る案内所等の届出は、本店所在地知事を経由せず、大臣免許業者の本店の所在地を管轄する地方整備局等及び当該案内所等の届出に係る場所の所在地を管轄する都道府県知事に、それぞれ行うこととされています。

このほか、本店所在地知事においても引き続き大臣免許業者の情報を把握できるようにし、大臣免許業者に係る情報の閲覧を実施できるようにする観点から、地方整備局等が宅地建物取引業の免許をし、又は変更の届出を受理した際には、本店所在地知事に対し、その申請書等の写しを送付することとされ（令和3年改正法による改正後の宅建業法第78条の3第1項各号）、また、地方整備局等が大臣免許業者の廃業等の届出を受理した際には、本店所在地知事に対し、その旨を通知することとされています（同条第2項）。

この経由事務の廃止に伴って、後述のとおり大臣免許事業者による地方整備局等への免許申請等の手続きについて、オンラインでの申請を可能とするため、国土交通省において、宅地建物取引業者の免許申請等に係る電子申請システムを構築することとし、当該システム整備に要する期間を踏まえ、令和3年改正法の施行日は公布から3年後の令和6年5月25日とされました。

(2) 宅建業法施行規則及びガイドラインの改正について

令和6年5月25日からの経由事務の廃止等及び免許申請等の手続きのオンライン化を踏まえ、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。）が改正されています。本改正により、免許申請等の手続きの際に必要な添付書類の合理化のため、規則第1条の2第1項第1号にお

いて規定する免許申請等の添付書類から、専任の宅地建物取引士に係る「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」（いわゆる身分証明書）が除かれています。

一方で、専任の宅地建物取引士に限らず、宅地建物取引業者に従事する宅地建物取引士全員について、その資格の適正化を図る観点から、宅地建物取引士が欠格事由に該当することとなった場合における宅建業法第21条第2号及び第3号の規定による届出義務の履行を促すため、「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。）を改正し、宅地建物取引業者は、宅地建物取引業の適正な運営を確保するため、その従業者である宅地建物取引士に対し、いわゆる欠格事由に該当することとなった場合には、当該届出義務の履行を徹底するよう指導すべきことを明確化しています（ガイドライン第21条関係）。

3. オンラインによる宅地建物取引業の免許申請等について

(1) 経由事務の廃止に伴うオンライン申請の開始について

令和6年5月25日以降、経由事務が廃止されることに伴い、大臣免許業者が申請書類を提出することとなる地方整備局等の窓口が遠くなる等の影響が懸念されたことから、申請者等の利便性を損なわないよう、また、行政事務の効率化の観点も踏まえ、大臣免許業者に係る免許申請等の手続きについて、eMLIT（インターネットを通じて国土交通省所管法令等に基づき申請・届出等を受け付けるシステム。）を利用したオンライン申請の受付が開始されました。

eMLITを利用したオンライン申請では、申請者は、会社や自宅のパソコンからインターネットで申請を行うことにより、行政庁への訪問や郵送の手間を省くことができるとともに、gBizIDを用いてログインすることにより、過去にオンラインで申請した入力データを参照したり、再利用したりすることで容易に申請手続きを進めることが可能となります。また、行政庁においては、必要な申請情報に入力漏れがないかといった形式チェック等がeMLIT上で行われることで、審査をスムーズに行うことが可能となっています。

なお、これを踏まえ、ガイドラインにおいて、地方整備局長等に対するオンライン申請に係る事務処理に係る所要の規定が整備されています。具体的には、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されています。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、原本を郵送する必要がありますので、ご注意ください（ガイドライン第4条関係）。

そのほか、宅地建物取引業者の営業保証金の供託の確認に際しては、従前は供託書正本を提示することとしていたところ、供託書の写しを確認することで足りることから、供託書正本の確認必要はないこととするなど、免許事務の見直しも、併せて行われています（ガイドライン第25条関係）。

(2) 今後の展開について

宅地建物取引業者の免許申請等の手続き

は、都道府県知事においても行われているところ、都道府県知事の免許に係る免許申請等の手続き及び宅地建物取引士関係の手続きについても、令和6年度下期以降、順次、eMLITで申請の受付を開始することが予定されています。

さらに、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6年法律第53号。以下「令和6年改正法」という。）により、宅建業法第10条に基づく宅地建物取引業者名簿及び宅地建物取引業者の免許申請等に係る書類の閲覧制度について、消費者等による宅建業者の選定に支障が生じない範囲で、個人情報の保護などの観点から閲覧の対象書類の再整理・合理化が行われました。これにより、令和7年4月1日以降に提出された免許申請等に係る書類等については、令和6年改正法による改正後の宅建業法第10条に基づきデジタルで閲覧することが可能となる予定です。

また、これに併せて、国土交通大臣の免許の更新の手数料並びに都道府県知事の免許及び免許の更新の申請手数料についても、現在は宅地建物取引業法施行令（昭和39年政令第383号）第2条第1項及び地方公共団体の手数料の標準に関する政令（平成12年政令第16号）において33,000円と定められているところ、これらの政令の改正により、令和7年4月1日以降、オンラインにより申請する場合にあっては、26,500円に改定される予定となっています。

オンラインによる免許申請等の開始以降も従前どおり、紙媒体による申請も可能となっていますが、宅地建物取引業者の皆様におかれましては、是非、オンラインによる免許申請等を活用いただきますようお願いいたします。

4. おわりに

経由事務の廃止及びオンラインによる宅地建物取引業の免許申請等の詳細については、国土交通省ホームページに掲載（下記QRコード参照）しており、今後随時更新していく予定です。関係各位におかれましては、新しい制度に即した適切な対応を行っていただきますようお願い申し上げます。

参考：宅地建物取引業の免許申請等のオンライン化について

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_tk_3_000001_00062.html



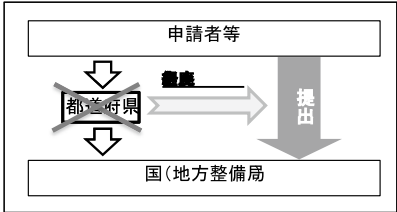
大臣免許申請等に係る都道府県経由事務の廃止



○第11次地方分権一括法（令和3年法律第44号）による見直しの概要（宅地建物取引業法）

施行日：R6.5.25

- ・ 宅地建物取引業の国（地方整備局）に対する免許申請等 ※について、都道府県経由事務を廃止する。
※免許の申請（第4条第1項）、変更の届出（第9条）、廃業の届出（第11条第1項）・案内所の届出（第50条第2項）等
- ・ これにより、審査の円滑化による申請者等の利便性の向上及び都道府県の事務負担の軽減に資する。



- ⇒ 経由事務の廃止と併せて、国に対するオンライン申請の導入開始を予定
- ⇒ 申請を行う事業者・行政庁双方の負担軽減の観点から、添付書類の一部について合理化

閲覧制度の見直しの方向性(デジタル・地方分権対応)



- 宅地建物取引業法では 消費者等が適切な宅建業者を選定できるよう、宅地建物取引業者名簿や免許申請時の提出書類等を、行政庁（地方整備局・都道府県）の 閲覧所で 一般の 閲覧 に供することとしている。
- 今般、閲覧所に向かなくても デジタル閲覧 できるようにするため、閲覧の対象文書を見直す こととし、①個人情報保護の観点から対象文書を再整理 するとともに、②消費者等による宅建業者の選定に支障が生じない範囲内で合理化 行う。



【閲覧対象書類の見直しのイメージ】

引き続き閲覧対象	○ 宅地建物取引業経歴書 ○ 役員等の略歴 ○ 直前一年分の財務諸表（法人の場合） ○ 事務所ごとに必要な専任の宅建士を備えていることを証する書面等
閲覧対象から除外	① プライバシー情報 例：専任の宅建士の氏名、役員等の住所及び電話番号 ② 他の情報で代替でき、除外しても業者選定に支障がないと考えられる情報 例：欠格要件に該当しないことの誓約書、事務所の写真

◇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。

2024年5月25日～

宅地建物取引業免許申請等が

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についてオンライン申請を可能とし、大臣免許関係手続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