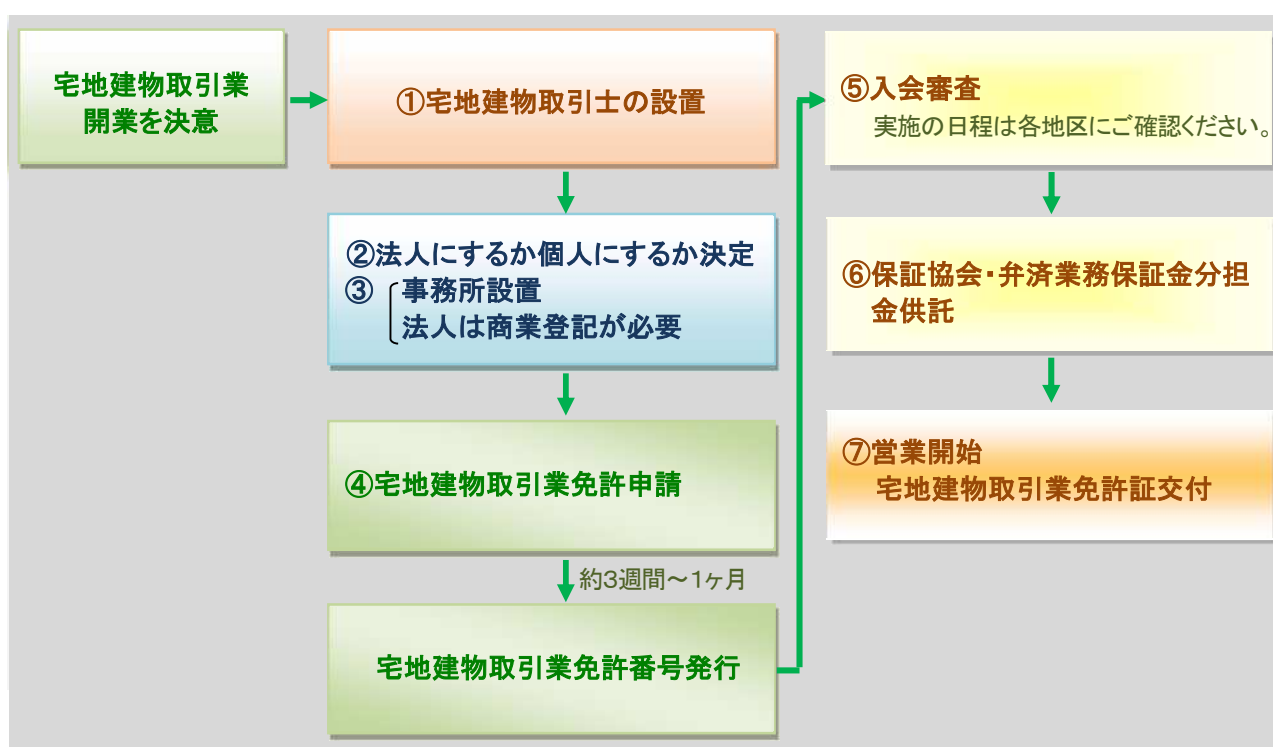


宅地建物取引業開業までの流れ・手続き

宅地建物取引業開業までの流れ・手続きは下の図のとおりです。

- ① 宅地建物取引業を開業するためには、宅地建物取引士の設置は大前提となります。
- ② 法人形態(会社経営)で開業するか、個人経営で開業するかを決めましょう。
- ③ 商業登記の設定、事務所の設置等を行います。
- ④ 宅地建物取引業を行うためには、営業のための免許を取得する必要があります。愛媛県内で開業する場合は、愛媛県宅地建物取引業協会を窓口として愛媛県庁に申請します。
- ⑤ 愛媛県宅地建物取引業協会の地区連絡協議会事務所で入会手続きを行ってください。
- ⑥ 愛媛県宅地建物取引業協会と全宅保証愛媛本部に同時入会していただきます。入会承認となれば、保証協会に弁済業務保証金分担金 60 万円を供託します。これにより、営業保証金 1,000 万円の供託が免除されます。
- ⑦ 供託届出後、愛媛県から免許証が交付され、営業開始となります



宅地建物取引士の設置

宅地建物取引業法では、宅地建物取引業を営む場合、営業を行う本店事務所、支店事務所などの拠点ごとに一定数以上の専任の宅地建物取引士(事務の補助などの人も含めて、少なくとも業務に従事する者の5名に1名以上の割合とし、施行規則第6条の2で定める案内所などの場所については、少なくとも1名以上)の設置を義務付けられています。

宅地建物取引士の資格試験については、下記のホームページでも確認できます。

一般財団法人 不動産適正取引推進機構

<http://www.retio.or.jp/>

法人にするのか個人にするのかを決定

宅地建物取引業は個人経営でも開業できますが、最近は法人形態(会社経営)で開業される方も多くなっています。

開業時の手続き面では個人経営のほうが簡単なのですが、社会的な信用を得るという意味で会社経営を選択される方が多いようです。

個人経営と会社経営の大まかなメリット・デメリットをまとめると次のとおりです。

＜個人経営の場合のメリット・デメリット＞

- ・開業手続きは、税務署への届出のみで可なので簡単。
- ・開業時の申請費用等のコストは、会社経営よりも少なくて済む。
- ・信用面では、個人事業者との取引を制限している企業がある。
- ・責任面では、事業主が無限の責任を負う。
- ・代表者の変更は出来ません。

＜会社経営の場合のメリット・デメリット＞

- ・開業手続きは、税務署への届出と登記申請手続きが必要
- ・開業時の申請費用等のコストとして、定款の認証手数料等が必要になる。
- ・信用面では、銀行やリース会社と取引する場合、信用されやすい傾向がある。
- ・責任面では、株式会社の場合は出資した範囲内で責任を負う。
- ・代表者の変更が可能です。

商業登記の設定

会社設立・商業登記については書類が煩雑なため、司法書士等に依頼している方が多いようです。

司法書士等に支払う報酬については、通常はそれほど高くありません。自分で登記等を行う場合、時間や労力が相当かかり、ミスをした場合は二度手間になったりするので、専門家に依頼したほうがいいかもしれません(自力ですべて行うことは可能で、ご自身で登記される方もおられます)。

宅地建物取引業は開業後、土地や建物の登記等で司法書士との関係を緊密にしておいたほうがいい場面が多々考えられます。そのための、会社設立時に協力関係を築けそうな司法書士を探すのも1つの考え方だといえます。

一般的な会社設立・商業登記の流れは以下のとおりです。

会社基本事項の決定

商号、本店、事業目的、役員などを決定。



定款の作成

会社のルールである定款を作成。



定款の認証

公証人役場で、定款を認証してもらう。



出資金の払込み	銀行等の金融機関に残高証明書を発行してもらう。
▼	
登記申請	申請書、議事録など登記に必要な書類を作成し、法務局に登記の申請をする。
▼	
株式会社の設立	登記完了後、会社誕生。

事務所の設置

事務所の設置については、宅地建物取引業免許を取得する関係で注意すべき点があります。一般的な解釈として、物理的にも宅地建物取引業の業務を継続的に行える機能を保ち、社会通念上も事務所として認識される程度の独立した形態を備えていることが必要です。

一般の戸建て住宅の一部を事務所にする場合、住宅と事務所の出入口を兼ねることはできず、事務所専用の出入口を必ず設けることが必要とされています。

同一フロアーに他法人等と同居している事務所の場合、出入口が別にあり、パーティションなど固定式の間仕切りがあることが必要です。

- 詳細な内容については以下にお問い合わせください。

愛媛県道路都市局建築住宅課宅地建物指導係

電話 089-912-2758

宅地建物取引業の免許申請

愛媛県内で宅地建物取引業を営むためには、個人・法人を問わず、国土交通大臣または愛媛県知事の宅地建物取引業免許を取得しなければ、開業できません。

国土交通大臣免許か愛媛県知事免許かについては、事務所を2ヵ所以上設置し、かつその事務所が2以上の都道府県に所在する場合は国土交通大臣に申請し、事務所が愛媛県内だけにある場合は愛媛県知事に申請します。

愛媛県の宅地建物取引業免許申請の窓口は、愛媛県宅地建物取引業協会となります。

- 免許の詳細な内容については以下にお問い合わせください。

愛媛県道路都市局建築住宅課宅地建物指導係

電話 089-912-2758

愛媛県宅地建物取引業協会&全国宅地建物取引業保証協会愛媛本部入会

入会時の費用は下表のとおりです。

愛媛県宅地建物取引業協会	本 店	支 店	消費税区分	会員の経理処理方法
入会金	700,000 円	350,000 円	不課税	繰延資産5年償却
会費(年額)	50,000 円	50,000 円	不課税	経 費
不動産キャリアパーソン講座	8,640 円	8,640 円	課 税	経 費

全国宅地建物取引業保証協会 愛媛本部	本 店	支 店	消費税区分	会員の経理処理方法
入会金	200,000 円	100,000 円	不課税	繰延資産5年償却
弁済業務保証金分担金	600,000 円	300,000 円	—	保証金等の資産
会費(年額)	6,000 円	6,000 円	不課税	経 費

愛媛県宅地建物取引業協会及び全国宅地建物取引業保証協会愛媛本部の入会申込みは事務所所在地を管轄する地区連絡協議会で受け付けています。入会について、詳細を説明させていただきますので、ご質問・ご相談があれば、ぜひ、ご連絡ください。

なお、入会時には「不動産キャリアパーソン講座」を受講していただくこととなっています。

入会申込みから営業開始までの期間は、おおむね 1 ヶ月半程度です。

愛媛県宅地建物取引業協会【10 地区連絡協議会】

地区名	所 在 地	電 話	業務日時
四国中央	〒799-0404 四国中央市三島宮川 4 丁目 8-57 宇摩建設会館 3F	0896-24-2235	月～金 13:00～17:00
新居浜	〒792-0812 新居浜市坂井町 2 丁目 3-17 新居浜テレコムプラザ 2F	0897-34-8424	月～金 10:00～15:00
西 条	〒793-0023 西条市明屋敷 57-11 兵庫ビル 2F	0897-55-0988	月・火・金 9:00～16:00
周 桑	〒799-1353 西条市三津屋南 2-73 (有)一城企画 内	0898-64-7229	月～金 9:00～17:00
今 治	〒794-0027 今治市南大門町 1 丁目 2-6	0898-32-0090	月・水・金 9:00～17:00
松 山	〒790-0807 松山市平和通 6 丁目 5-1 愛媛不動産会館 3F	089-943-2185	月～金 8:30～17:00
伊 予	〒791-3110 伊予郡松前町大字浜 862-7 武井不動産 内	089-984-7000	月～金 9:00～17:00
大 洲	〒795-0072 大洲市新谷甲 1091-1 ピアスプランニング(株) 内	0893-25-1747	月～金 9:00～17:00
八 幡 浜	〒796-0079 八幡浜市新港戎町 435-53 (旧 八幡浜市 435-53) 南海不動産商事 内	0894-24-4488	月～金 9:00～17:00
宇 和 島	〒798-0032 宇和島市恵美須町 2 丁目 4-23 南動(株) 内	0895-22-0363	月～金 9:00～17:00

※上記以外の関連団体、各地区の任意団体の入会費用等につきましては、各団体へお問い合わせください。

【愛媛県宅地建物取引業協会・全国宅地建物取引業保証協会について】

- 宅地建物取引業法上、免許日から3ヶ月以内に自社の費用負担で営業保証金 1,000 万円を法務局に供託し免許権者に届け出ることが宅地建物取引業営業開始の要件になっていますが、保証協会に加入し弁済業務保証金分担金を納付することで営業保証金の供託が免除されます。ただし、保証協会のための加入はできず、宅建協会等の関連団体への加入もお願いしています。
- 全国宅地建物取引業保証協会と全国の宅地建物取引業協会は、表裏一体の団体であり、研修業務等の事業を共同で実施しています。そのため、保証協会の会員になるためには、宅建協会の会員であることが加入要件となっています。