



※社外秘※

【社内研修】


会社・許認可入門 宅地建物取引業研修



 サポート行政書士法人

1

今日の研修について




今日は、私がサポート行政書士法人の業務を行う中で、「**理解・整理するのに時間がかかった重要ポイント**」や、「**最初から知っていたら全然違った・・・と思うポイント**」等を、ギュッと凝縮した研修を開催します。即実務に活きるよう整理しました。

過去、社員から同じ質問を何度も何度も受けてきた内容です。**基本の「キ」です。**
基本を曖昧にしたままでは、応用がきかず、いつか伸び悩むことになります。

ビザ案件をやる時も、許認可案件をやる時も、会社の経営陣の話を理解する時も、絶対に活かせる内容です。**今日この瞬間から、絶対に活かす覚悟で参加して下さい。**

<注意点(業種関係について)>
 士業の業務範囲は、それぞれの法律(例:行政書士法)により、専門分野が定められています。他の士業(税理士・司法書士・社労士等)は、行政書士業務を行うことができません。逆に、私選行政書士、他士業(税理士・司法書士・社労士等)の業務は、行っても構いません。


研修内容に、一部、他士業分野に関する情報が含まれます。(法務局への会社登記関係、税務署への申告など)
 これは、あくまでも自分の知識の整理の為に、一般的な情報をまとめたものであって、この内容を顧客に説明したり、手紙を送ったりすると、違反行為になりますので、十分注意して下さい。

 サポート行政書士法人

2

目次


- 「個人」と「法人(会社)」とは
 - ・個人事業主と「法人(会社)」の違い、メリット・デメリット等
- 「法人(会社)」とは
 - ・「法人(会社)」を立ち上げる時のポイント/法人の年間サイクル等
- 「許認可」とは
 - ・日本の許認可制度とは/許認可の種類や監督官庁等
- 許認可管理の全体像
 - ・許認可を「取得する」、許認可を「維持・管理する」
 - ・法人×許認可取得の場合の、年間サイクルとSG業務

 サポート行政書士法人

3


「個人」と「法人(会社)」

個人(Aさん)の場合



Aさん＝個人事業主

法人(B株式会社)の場合



代表者
従業員
B株式会社＝事業主

※個人事業主の場合、「屋号」を設定することができる(例)サポートネットショップ等
ただし、法人格と明確に分ける為、「●株式会社」「●会社」「●銀行」は使用不可。

＜実務＞顧客が経営者の時、「法人格」表示がない時は、「確定申告書」の提出を要求。
「法人格」表示がある時は、「会社謄本(履歴事項全部証明書等)」の提出を要求。

※「法人(会社)」には種類があり、「株式会社」「合同会社」「(特例)有限会社」、
その他の法人(例:行政書士法人/公益財団法人/一般社団法人/宗教法人等)。

サポート行政書士法人

4

「個人/法人(会社)」のメリット・デメリット

	個人	法人(会社)
メリット	①設立時費用が不要 ②登記手続き不要(即スタート) ③気軽に辞めることができる ④維持負担(手続き等)が少ない ⑤組織としての規制が少ない	①信用度が高い ②銀行融資を受けやすい ③従業員を雇用しやすい (構成員が変わっても事業継続可) ④構成員が変わっても許認可継続 ⑤(一定規模以上で)節税効果有 ⑥事業リスクを会社(役員)として負う
デメリット	①信用度が低い ②銀行融資を受けづらい ③人の入れ替わりが難しい ④許認可や事業承継が難しい ⑤経費計上の制限が多い ⑥事業リスクを個人で負う	①設立時費用が発生 (定款認証5万+登録免許税15万他) ②設立に時間がかかる ③清算手続きなど辞める時が一手間 ④維持負担(手続きや外注等)がある ⑤組織としての規制がある


サポート行政書士法人

5

「法人(会社)」とは

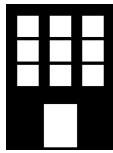
○「法人(会社)」の基本(手続き等)

【法務局】
=会社等の管理



設立・変更等
登記申請

法人(B株式会社)

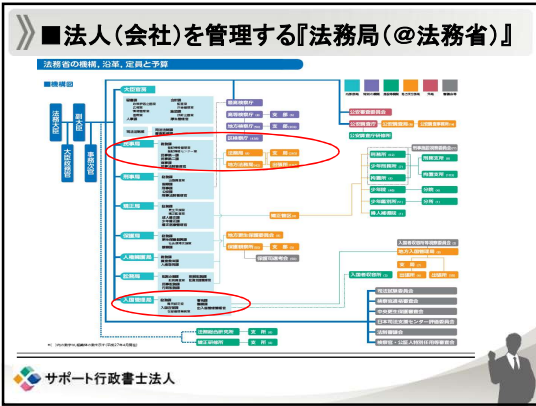


代表取締役
取締役・監査役
従業員他

会社共通の手続き

サポート行政書士法人

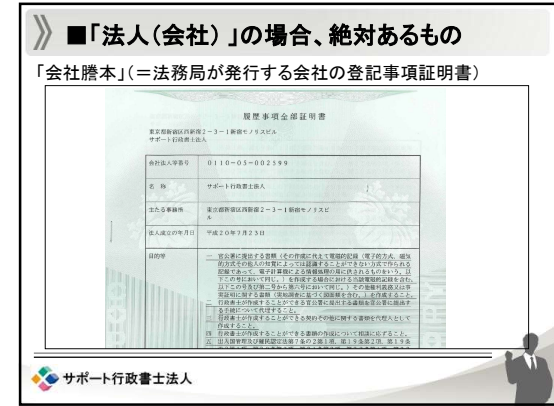
6



7

- ### 『法務局』の主な取扱業務
- <法人登記部門>
 - ①設立の登記申請
 - ②変更の登記申請
 - ③法人の登記簿謄本の交付
 - ④法人の印鑑証明書の交付 等
 - <不動産登記部門>
 - ①不動産の名義変更等
 - ②不動産の登記簿謄本の交付 等
 - <供託部門> ①営業保証金の供託 等
 - <その他> ①国籍 等
- サポート行政書士法人

8



9

》 ■「法人(会社)」の場合、絶対あるもの

①「会社謄本」の種類

「履歴」	「全部」
「現在」事項 × 「一部」	証明書
「閉鎖」	

②「会社謄本」の取得方法と手数料

- 1) 法務局の窓口請求 × 窓口取得 手数料600円
- 2) オンライン請求 × 窓口取得 手数料480円
- 3) オンライン請求 × 郵送取得 手数料500円

※オンライン請求は、経営企画部@大阪支店で行います。
詳しくは、SG業務マニュアルを確認！

サポート行政書士法人

10

》 ■「法人(会社)」の場合、絶対あるもの

③「会社謄本(履歴事項全部証明書)」の見方

サポート行政書士法人

11

》 ■「法人(会社)」の場合、絶対あるもの

①「定款」に記載されている主な内容

商号(会社名)・本店所在地(例:東京都新宿区)・目的・
発行可能株式総数・組織に関する事項(取締役会の設置等)
取締役・監査役の数や任期・決算期 等

②「定款」のポイント:「原本確認」「原本証明」

サポート行政書士法人

12

》 ■『法務局』に関するおまけ情報

東京法務局
(管轄:千代田区・中央区・文京区等)

千代田区 → 文京区
管轄内
本店移転

千代田区 → 新宿出張所
(管轄:新宿区)
管轄外
本店移転

※この場合の会社謄本の見方は、後半戦で解説します。

サポート行政書士法人

13

》 ■法人(会社)を立ち上げるには

○ 法人(会社)として事業をスタートするには・・・

- (1)「本店」「株主」「会社名」等の必要事項を決める
- (2)「定款」を作成し、公証役場で「定款認証」を受ける
※法人(会社)の代表者印(実印)作成や出資金の払込等を行う
- (3)「本店」管轄法務局に、会社設立登記申請を行う
※設立登記申請から1~2週間位で会社謄本が取得できる
- (4)法人(会社)が設立された後は・・・
 - ・管轄税務署へ「法人設立届出書」等を届出
 - ※その他、都税事務所、地区町村役場、労基署等へも届出を行う
 - ・銀行で会社としての口座開設を行う 等

※会社設立日は、基本的に「会社設立登記申請日」。それ以前の使用不可。
<よくある不備:SG宛の申込書/賃貸借契約書 など>

サポート行政書士法人

14

》 ■法人(会社)設立時の決定事項ポイント

- (1)本店所在地の場所と権原(所有又は賃貸)
- (2)目的欄の内容
- (3)組織(取締役会設置の有無等) 取3名+監1名以上
- (4)最近の会社法改正
(日本非居住の代表者/役員の旧姓使用可)
- (5)会計期間の設定

サポート行政書士法人

15

》 ■「法人(会社)」の基本(1年間のサイクル)

○ 会社の「会計期間」は、1年以内で自由に決められる

※決算終了後、2ヶ月以内に申告・納税(原則)

※期中発生する各種変更については、取締役会又は株主総会決議にて決定。例)役員変更、目的変更 等

※変更事項に応じて、「定款変更」や「法務局への変更登記申請」を行う。

サポート行政書士法人

16

》 ■許認可とは

- 許認可とは何か
- 許認可が必要な業種とは
- 許認可ごとの手続き分類
「届出」「登録」「認可」「許可」「免許」
- 許認可ごとの「監督官庁」

サポート行政書士法人

17

》 ■SG顧客:許認可の活用場面

○よくある許認可活用場面(一例)

①土地・建物探し(鑑定・評価) ⇒「不動産鑑定業」

②資金調達 ⇒「金融商品取引業」「不動産特定共同事業」


サポート行政書士法人

18

》 ■SG顧客:許認可の活用場面


③不動産の購入(売買)

<現物不動産の場合>



⇒「宅地建物取引業」

<信託受益権化された不動産の場合>



⇒「金融商品取引業」

19

》 ■SG顧客:許認可の活用場面


④設計



⇒「一級建築士事務所」
「建設コンサルタント業」

⑤施工(工事)

安全 + 第一




⇒「建設業」

20

》 ■SG顧客:許認可の活用場面


(完成後)

⑥商業施設の場合:テナント募集・契約



⇒「宅地建物取引業」

⑦施設の管理・運営(警備含む)



⇒「警備業」

21

》 ■SG顧客:許認可の活用場面

(完成後)

⑧個人居住物件の場合:入居者募集・契約

⇒「宅地建物取引業」

⑨分譲マンションの場合:マンション管理

⇒「マンション管理業」

22

》 ■許認可とは

○ 許認可が必要な事業をスタートするには・・・

- (1)許認可が必要な事業なのかどうかを確認
- (2)許認可を取得する為の「要件」等を確認
- (3)要件等をふまえ、許認可を取得する主体を決定
例)自社/グループ会社/個人 等
- (4)新設法人で行う場合は、会社を設立
既存法人で行う場合は、会社の目的欄を確認
- (5)必要な許認可を申請・取得する

→ 許認可を取得して初めて、当該事業をスタートできる！

サポート行政書士法人

23

》 ■許認可とは

○ 万が一、無登録で営業を行ってしまったら・・・

無登録で金融商品取引業を行う者の名簿等について (金融庁HPより)

業名、名称又は氏名等	所在地又は住所	金融商品取引業の内容等	備考	掲載時期
株式会社長興 代表取締役 伊藤 賢治	東京都中央区新富1-27-1 2F	証券売買等受託を行うこと、ファンドの運用を行うこと、債権回収業務、信託業務等を行うこと。	金融商品取引業特別審査届出を提出して許可を得ていない。違法行為を繰り返している。	平成29年1月
株式会社 代表取締役社長 竹内 義博	東京都中央区新富1-27-1 1F 〒104-8345	証券売買等受託を行うこと、ファンドの運用を行うこと、債権回収業務、信託業務等を行うこと。	金融商品取引業特別審査届出を提出して許可を得ていない。違法行為を繰り返している。	平成29年1月
株式会社 代表取締役 松田 誠	東京都中央区新富1-27-1 4F 〒104-8345	証券売買等受託を行うこと、ファンドの運用を行うこと、債権回収業務、信託業務等を行うこと。	金融商品取引業特別審査届出を提出して許可を得ていない。違法行為を繰り返している。	平成29年1月
株式会社 代表取締役 村田 啓三	東京都中央区新富1-27-1 4F 〒104-8345	証券売買等受託を行うこと、ファンドの運用を行うこと、債権回収業務、信託業務等を行うこと。	金融商品取引業特別審査届出を提出して許可を得ていない。違法行為を繰り返している。	平成29年1月

サポート行政書士法人

24

▶▶ **■参考資料:「警告書」 見本**

(別紙様式ロ-4) (日本工業規格A-4)

無登録で金融商品取引業を行っている者に対する警告書 (案)

〇〇商事株式会社
代表取締役社長 〇〇〇〇 殿

〇〇財務(支)局長 印

金融商品取引法第29条の規定により、金融商品取引業は内閣府の登録を受けた者でなければ、行うことができないこととなっております。
今般、当局が調査しましたところ、貴社の行為は金融商品取引業に該当していると認められますので、直ちに当該行為を取り止めるよう警告します。
つきましては、貴社における是正措置予定を〇〇〇年〇月〇日までに書面によりご回答願います。
なお、期限までに回答がなされない場合は当該警告に応じられない場合は、しかるべき措置をとるとしますので、念のため申し添えます。

サポート行政書士法人

25

▶▶ **■許認可とは**

○ 許認可は、「申請者に対して付与される」

個人(Aさん)の場合



Aさん=宅建業者

法人(B株式会社)の場合



代表取締役
取締役・監査役

従業員

B株式会社=宅建業者

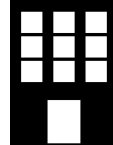
サポート行政書士法人

26

▶▶ **■許認可とは**

○ 法人と個人は、全くの別人格。誰が何の主体？

法人(B株式会社/宅地建物取引業者)の場合



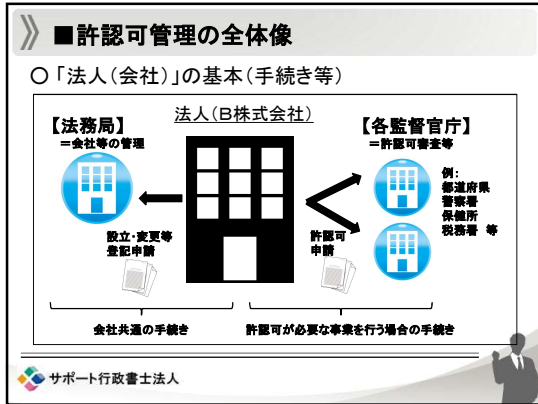
代表取締役・取締役・監査役(個人)

従業員(個人)
=宅地建物取引士(個人資格)

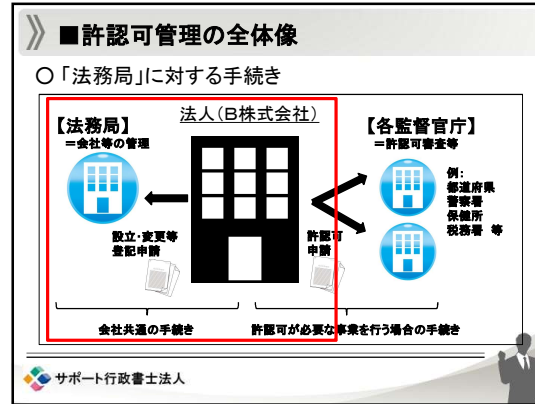
B株式会社
(=宅地建物取引業者)

サポート行政書士法人

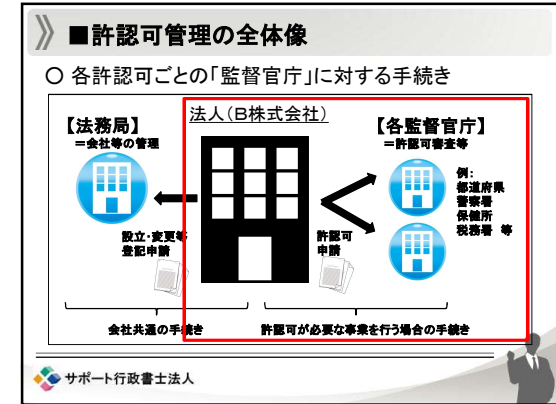
27



28



29



30

》 ■許認可管理の全体像

○ 対象許認可について、おさえておきたいポイント

- ① どのような場合に、対象許認可が必要か(任意も有)
- ② 対象許認可の監督官庁と申請窓口
- ③ 対象許認可の種類(大臣免許と知事免許など)
- ④ 対象許認可を取得する為の要件 (※次頁参照)
- ⑤ 申請フローとスケジュール
※申請方法の別(郵送or窓口)／実地調査／標準処理期間
- ⑥ 申請手数料とその支払時期と支払方法
- ⑦ 許認可の有効期間、更新の有無
- ⑧ その他の注意点(行政書士の代行不可など)

サポート行政書士法人

31

》 ■許認可管理の全体像

○ 許認可の要件は、ここをおさえましょう！

- ① 人の要件(役員要件、責任者・資格者の配置等)
- ② 場所の要件(契約、独立した事務所確保等)
- ③ お金の要件(資本金の要件／決算要件等)
- ④ その他の要件
 - (1) 会社の目的欄
 - (2) 登録拒否要件等に該当していないこと
 - (3) 加入すべき協会の有無
 - (4) その他(事務所の名称／約款の作成等)

サポート行政書士法人

32

》 ■許認可管理の全体像

○ 許認可をとった後の管理が大変！

- ① 許認可の「取得」
- ② 許認可取得後の対応
 - (1) 各種手続き
 - 〔 定期手続き: 事業報告等
 - 〔 随時手続き: 変更の都度届出等
 - (2) 更新手続き
 - (3) 行政対応等
 - ・ 義務・行為規制、臨店検査対応
 - ・ 業界団体への加入・変更届等
- ③ 許認可の「廃止」(一部又は全部)

サポート行政書士法人

33

》 ■宅地建物取引業

○ 人の要件

①専任の取引士の設置
各事務所ごとに、宅建業に従事する者5名に1名以上の割合で専任の取引士を設置しなければならない。
※専任の取引士は、「常勤性」「専任性」が必要

②政令で定める使用人（≒支店長）の設置
代表者が常勤しない事務所においては、政令で定める使用人を設置しなければならない。
(その事務所の代表者で、契約を締結する権限を有する使用人)

サポート行政書士法人

37

》 ■宅地建物取引業

○専任の取引士(共通)

専任の取引士になれるのは、「有効な取引士証を保有している人」

<手順:①宅建試験合格→②取引士「登録」→③取引士証「交付」>

◆宅地建物取引士とは

- 宅地建物取引士（以下「取引士」という。）は、宅地建物取引士資格試験に合格後、取引士資格登録をし、取引士証の交付を受けている方をいいます（取引士証の有効期間は5年間です。取引士証の有効期間が切れている場合は、取引士として認められません。）

試験合格 → (合格者) → 登録を受ける → (登録者) → 取引士証の交付を受ける → (取引士)

- 取引士には、事務所ごとに専任の状態で設置しなければならない専任の取引士と、それ以外の一般の取引士とがあります。どちらも、重要事項説明等取引士としての業務内容は同じですが、専任の取引士は、業務に従事する状態が事務所ごとに「専任」でなければなりません。

サポート行政書士法人

38

》 ■宅地建物取引業

○専任の取引士(東京都の場合)

- ◆専任の取引士の「専任性」とは
 - 次のように、「常勤性」と「専任性」の二つの要件を満たさなければなりません。
 - ①当該事務所に専任して、宅建業の業務に従事することが必要です。
 - ※ 「専任」に当たらない例として①他の法人の代表取締役、代表者又は常勤役員を兼任したり、会社員、公務員のように他の職業に従事している場合、②他の個人業を営んでいたり社会通念上における営業時間に、宅建業者の事務所に勤務することができない状態にある場合、③通常の通勤が不可能な場所に住んでいる場合等は、専任の取引士に就任することはできません。
 - ※ 申請会社の監査役は、当該申請会社での専任の取引士に就任することはできません。
- ◆専任の取引士の設置
 - 業法は、免許制度に加えて、宅建業者に宅地建物の取引に関する専門家としての役割を十分に果たさせるため、その事務所等に一定数以上の成年者である専任の取引士を就任することを義務付けています。
 - この「一定数」とは、国土交通省令で定められており、一つの事務所において「事務所に従事する者」(2ページを参照)5名に1名以上の割合とし、業法第9条第2項で定める案内所等については少なくとも1名以上の専任の取引士の設置を義務付けています。
 - 専任の取引士の数が不足した場合は、2週間以内は補欠等が必要なお困りません。

サポート行政書士法人

39

宅地建物取引業

○ 場所の要件

□ 事務所の設置

宅地建物取引業者の事務所は、(1) 物理的に、宅地建物取引業の業務を継続的に行うことができ、(2) 社会通念上、「事務所」として認識される程度の独立性を備えていることが必要です。

(1) 物理的に、宅地建物取引業の業務を継続的に行うことができ

…デスクやコピー機、電話、PC等の事務機器を備え、宅建業に係る業務を行う使用人等が、継続的に業務を遂行することができる機能が必要。

(2) 社会通念上「事務所」として認識される程度の独立性を備えている

…一般的に、以下はNG例となっています。
・ 恒常的な利用が難しい「バーチャルオフィス」を事業所として利用する場合
・ 「一般の戸建て住宅/マンション等の集合住宅の一部」を事業所として利用する場合
・ 「同一フロアに他の法人と同席するスペース」を事業所として利用する場合
・ 「仮設施設(テント張り等の案内所など)を事業所として利用する場合



宅地建物取引業

○ 場所の要件

■ 同一フロアに他の法人等と同席している事務所の場合 ※事前相談が必要です

- ◆ A社、B社ともに出入口が明にあり、他社を通ることなく出入りができること。
 - ◆ A社、B社間は、高さ180cm以上のパーテーション等固定式の間仕切りがあり相互に独立していること。
- ※ 出入口が別であること、間仕切りされていることが確認できる写真を、それぞれ場所を変えて何枚か撮ってください。また、写真には番号をつけ、間取り図等にその番号と撮影した方向を矢印で記入してください。
- ※ 事務所の位置を確認するため、フロア全体がわかる「平面図」を必ず添付してください。



宅地建物取引業

○ 財産の要件

□ 「営業保証金の供託」又は「保証協会への加入」

- 営業保証金の供託
取引により損害が生じた場合に備え、取引の相手方を保証するため、あらかじめ法務局へ一定額の営業保証金を供託しなければなりません。

(供託額)
主たる事務所：1,000万円
従たる事務所：500万円(事務所ごとに)

- 保証協会への加入
営業保証金の供託にかえて、(社)全国宅地建物取引業保証協会又は(社)不動産保証協会のどちらかへ加入し、非営業保証金分担金を支払うことも可能です。(協会ごとに、当該分担金の他、加入金や会費が発生。)

(非営業保証金分担金)
主たる事務所：60万円
従たる事務所：30万円(事務所ごとに)



》 ■宅地建物取引業

○ その他の要件

□会社の目的欄：宅建業を営む旨の記入がされているか

□欠格要件に該当していないこと

宅建業の免許を受けようとする法人又はその役員、政令で定められた使用人（いわゆる支店長）等が、「宅地建物取引業に關し不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかな場合」などの欠格事由に該当する場合には、免許を取得することができません。

サポート行政書士法人

43

》 ■宅地建物取引業

○ 標識の設置義務

宅建業者は、公衆の見やすい場所に、宅地建物取引業者である旨の標識（業者票及び報酬額表）を掲示しなければならない。

<業者票>

【標 識】	
様式第2号	宅 地 建 物 取 引 業 者 票
免許証番号	国土交通大臣 () 第 半
免許有効期間	年 月 日から 年 月 日まで
商号又は名称	
代表者氏名	
この事務所において事務を執行する者の姓名	
主たる事務所の所在地	電話番号 ()
(背 面)	

サポート行政書士法人

44

》 ■宅地建物取引業

○ 標識の設置義務

<報酬額表>

サポート行政書士法人


45

▶▶ ■宅地建物取引業

○ 従業者証明書

宅建業者は、従業者に、その従業者であることを証明する証明書を携帯させなければ、その者をその業務に従事させてはならない。
 従業者は、取引の関係者の請求があったときは、従業者証明書を提示しなければならない。

【従業者証明書】



サポート行政書士法人

46

▶▶ ■例)宅地建物取引業

○ 従業者名簿

宅建業者は、事務所ごとに、従業者名簿を備え、従業者の氏名、住所、生年月日、主たる職務内容、取引士であるか否かの別等の一定の事項を記載し、取引関係者から請求があったときは、閲覧に供しなければならない。
 また、宅建業者は、従業者名簿を最終の記載日から10年間保存しなければならない。

【従業者名簿】

氏名	住所	生年月日	主たる職務内容	取引士であるか否か

サポート行政書士法人

47

▶▶ ■宅地建物取引業

○ 業務に関する帳簿

宅建業者は、事務所ごとに、業務に関する帳簿を備え付けなければならない。
 宅建業者は、取引のあったつど帳簿に、取引年月日、取引物件の所在・面積・代金・報酬の額、取引に關与した他の宅建業者の氏名等の一定事項を記載しなければならない。

宅建業者は、各事業年度末日に帳簿を閉鎖し、閉鎖後5年間(自ら売主となる新築住宅に係るものは10年間)保存しなければならない。

サポート行政書士法人

48

》 ■ 宅地建物取引業

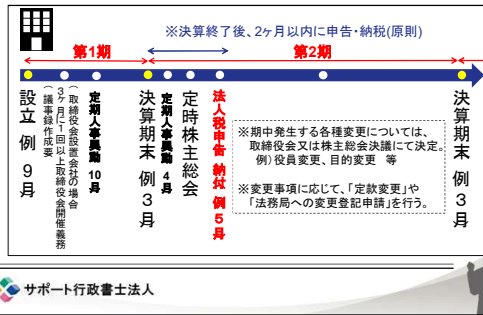
○ 免許取得後の手続き

【許認可取得後の対応】

- (1) 各種手続き
 - 定期手続き: 事業報告なし
 - 随時手続き: 変更の都度変更届出
 - ※ 宅地建物取引主任者の個人手続きも必要。
- (2) 更新手続き 5年ごとの更新手続き
- (3) 行政対応等(免許取得後の対応)
 - 標識の掲示義務 / 従業者証明書の携帯義務
 - 従業者名簿備え付け義務
 - 業務に関する帳簿の備え付け義務
- (4) 「廃止」手続き(一部又は全部)

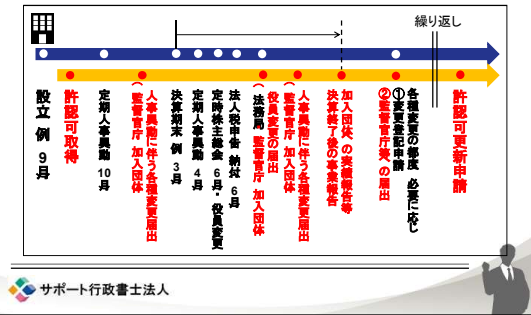
》 参考: 法人(会社)の1年間のサイクル

○ 会社の「会計期間」は、1年以内で自由に決められる




》 ■ 許認可管理の全体像

○ 許認可管理の基本的なサイクル




》 ■最後に…

「健闘を祈る…！」



サポート行政書士法人



52
