

(5) 専任の宅地建物取引士

ア 専任の宅地建物取引士の数

宅建業者は、事務所や宅建業法第50条第2項に規定する案内所等には一定の数の専任の宅地建物取引士を置かなければなりません。

このことに抵触する事務所等を開設してはならず、免許後に既存の事務所等が抵触するに至ったときは、2週間以内に新たに補充をするなど必要な措置をとらなければなりません。

区 分	法律に規定する専任の宅地建物取引士の人数
事 務 所	業務に従事する者5人に1人以上の数
案 内 所 等 (宅建業法第50条第2項関係)	1人以上

イ 業務に従事する者

宅建業の業務に従事する者については、個人業者本人や法人業者の代表者、直接営業に従事する者は必ず含まれます。

宅建業のみを営んでいる（専業）業者の場合、常勤役員の方が含まれるほか、庶務・経理などの一般管理部門に従事する者も含まれます。

継続的な雇用関係にある者であれば、パートタイマーなど形態を問わず、宅地建物の取引に直接関係する業務に従事する者は含まれます。

他に兼業を営んでいる業者の場合、宅建業と兼業業務との業務量を斟酌して判断します。

具体的には、宅建業を主としている者は業務に従事する者に含まれます。また、庶務・経理などの一般管理部門の者も兼業の業務比率に応じて、業務に従事する者に含まれます。例：建設業と宅建業を1：2の割合で営んでいて、会社に経理が9人いた場合、宅建業に従事する者は9人×3分の2で、6人となります。

ウ 専任性認定の要件

専任の宅地建物取引士は、「常勤性」と「専従性」の二つの要件を充たさなければなりません。つまり、当該事務所に常勤して専ら宅建業の業務に従事すること、が必要となります。

■常勤性

宅地建物取引士が当該事務所に常時勤務することをいいます。

常時勤務とは、宅地建物取引士と宅建業者との間に雇用契約等の継続的な関係があり、当該事務所等の業務（営業）時間に当該事務所等の業務に従事することを要します。

【常勤性が認められないとされた事例】

- ・ 在学中の大学生
- ・ 社会通念上、通勤可能な距離を越えている場合
- ・ 別企業の従業員や公務員である場合

■専任性

宅地建物取引士は、専ら当該事務所等の宅地建物取引業に従事することが必要です。

宅地建物取引士が宅建業のみならず、他の業務も併せて従事する場合、当該宅地建物取引士が専ら宅建業務に従事することができる状態かを実質的に判断することになります。

事例	専取としての専任性
複数事務所の専取兼務	×
行政書士等の資格を有する宅地建物取引士が宅建業を営む場合の可否	○ 同一の事務所で常時勤務し、かつ、行政書士業等が個人事業（自由裁量で業務時間を調整できる状態）で、宅建業営業時間中は宅建業に専任できる場合 × 上記以外
監査役の専取兼務	× 会社法で、監査役は取締役、使用人との兼職が禁止されているため、専取も不可。
契約社員、派遣社員	○ 宅建業者が当該社員を指揮命令できる関係にあること。

(6) 宅建業と建設業の兼務の可否

建設業許可業者が宅建業を兼務している場合、建設業の「経營業務の管理責任者」「専任技術者」のように、事務所や営業所等において、常勤性や専任性を要件として設置されている方は、宅建業で常勤性や専任性が求められている「常勤の代表者」「政令の使用人」「専任の宅地建物取引士」を兼務することができません。

ただし、大阪府の場合、同一法人（または同一個人業者）・同一場所（同一建物）で勤務する場合に限り、個々のケースで、勤務実態、業務量を斟酌し常勤性・専任性に問題がないと判断できる場合には、兼務を認めることがあります。

事務所の種別等		建設業の「経營業務の管理責任者」「専任技術者」	兼務する職業等
同一法人	同一場所	△	宅建業の「常勤の代表者」「政令の使用人」「専任の宅地建物取引士」
	違う場所	×	
他の法人	同一場所	×	
	違う場所	×	

△：原則として認められませんが、同一法人・同一場所（同じ建物）で、専任の宅地建物取引士業務と他の兼業の業務量等を斟酌して、専任性が妥当と認められる場合には、兼務を認めることがあります。（新規免許申請の際は、兼務に関する申立書が必要。）