

許可(免許)・監督及び申請書等の経由に関する考え方

許可(免許)・監督についての基本的な考え方

- 建設業については、建設業を営む者の資質の向上を図ることにより、建設工事の適正な施工と建設業の健全な発達を図るため、昭和24年に国土交通大臣及び都道府県知事による登録制度が創設され、昭和46年には許可制が採用されたところ。
- 宅地建物取引業については、頻発する紛争等に対応するため監督体制の強化を図る必要性から、昭和24年に創設された都道府県知事による登録制度に変わって、昭和39年に議員立法によって、国土交通大臣と都道府県による免許制度が創設された。
- 複数の都道府県の区域内に営業所(事業所)を設ける業者については、国が総合的にその事務を行うことが必要であるとの考えによるもの。
- 現在、建設業は約47万、宅建業は約12万を超える事業者が存在するところ、引き続き、談合等の不正行為の排除や紛争の防止等のため、建設業及び宅建業者への監督を徹底する必要があるため、十分な監督体制を維持することが必要。

参考 建設業者数 : 470,639業者 (大臣許可 9,811業者、知事許可 460,828業者)
監督処分件数 : 371件 (大臣許可 20件、知事許可 351件)
立入検査等回数 (大臣許可) : 917件
建設業法令遵守推進本部相談件数 : 1,697件 (平成25年度)

宅地建物取引業者数 : 122,510業者 (大臣免許 2,137業者、知事免許 120,373業者)
監督処分・勧告件数 : 808件 (大臣免許 24件、知事免許 784件)
立入検査等回数 : 1,675件 (大臣免許 181件、知事免許 1,498件)
来庁苦情紛争相談件数 : 2,088件 (平成24年度)

監督業務の原状について

- 地方整備局をまたいで不正事案があった場合、不正行為の事実確認、処分の時期、内容などについて、国土交通本省との調整の下、地方整備局等間で連絡・調整を行う。本省・地方整備局等間等では日頃から監督部署が綿密に情報共有を行っているため、全国的な不正行為があった場合でも、調整のため特別手間がかかるとはならない。
- 東日本大震災後には、被災3県における建設業における大臣許可業者の新設営業所数が150%(平成22年度→23年度)増加したことから、国土交通省では、復旧・復興工事に係る法令遵守の徹底のため、東北地方整備局のみならず国土交通省本省及び他の地方整備局等からも検査官を派遣し、集中的に立入検査や監督等の事務を実施。

申請書等の経由について

- 申請書等の経由については、「書類の提出者の便宜を図る」ことを趣旨としており、申請者が地方整備局を訪れる手間を省くために規定されている。
- 都道府県においては、経由にあたって、提出書類の形式的な審査(書類の不足等)を実施して頂いている。
- 許可等の申請者等からの経由期間を短くできないかといった経由期間や標準処理期間についての改善要望は把握していない。

通番32:複数の都道府県にまたがる建設業の許可・宅地建物取引業の免許に係る権限の都道府県への移譲(国土交通省)

建設業法の概要（昭和24年5月24日公布）

目的

- ・建設業を営む者の資質の向上
- ・建設工事の請負契約の適正化 等



- 建設工事の適正な施工を確保し、発注者を保護
- 建設業の健全な発達を促進

許可制度 ★建設業者の資質の向上★

許可の要件



欠格要件

- ・許可取消しから一定期間を経過しない者
- ・刑に処せられてから一定期間を経過しない者
- ・法人でその役員が欠格要件に該当する者 等

許可の種類

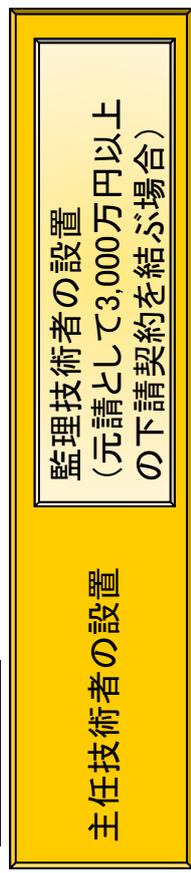
28業種

（土木事業・建築工事業等）



技術者制度 ★施工技術の確保★

業種ごとに工事現場に技術者を設置



請負契約の適正化 ★発注者や下請負人の保護等★

- ・元請負人の義務
 - ・公正な請負契約の締結義務
 - ・請負契約の書面締結義務
- （例：施工体制台帳の作成（3,000万円以上の下請契約を結ぶ場合）

経営事項審査 ★公共工事元請業者の一元評価★

- 経営状況等に関する客観的事項の審査（公共工事の元請になろうとする建設業者）
- ①経営状況
 - ②経営規模
 - ③技術力
 - ④社会性

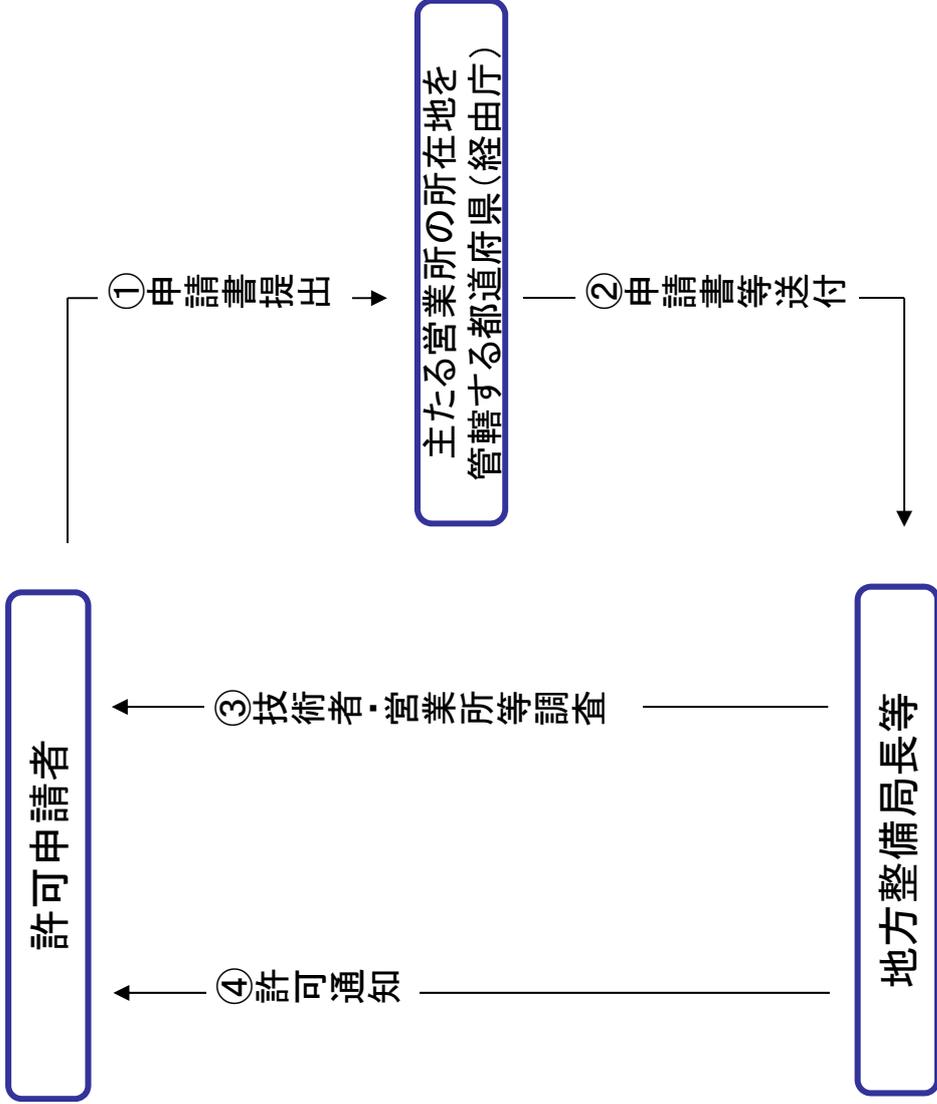
監督処分 ★法令遵守の実効性の担保★

- ・指示処分
 - ・営業停止処分
 - ・許可取消処分
- ※ 許可を有さない者に対しても処分可能

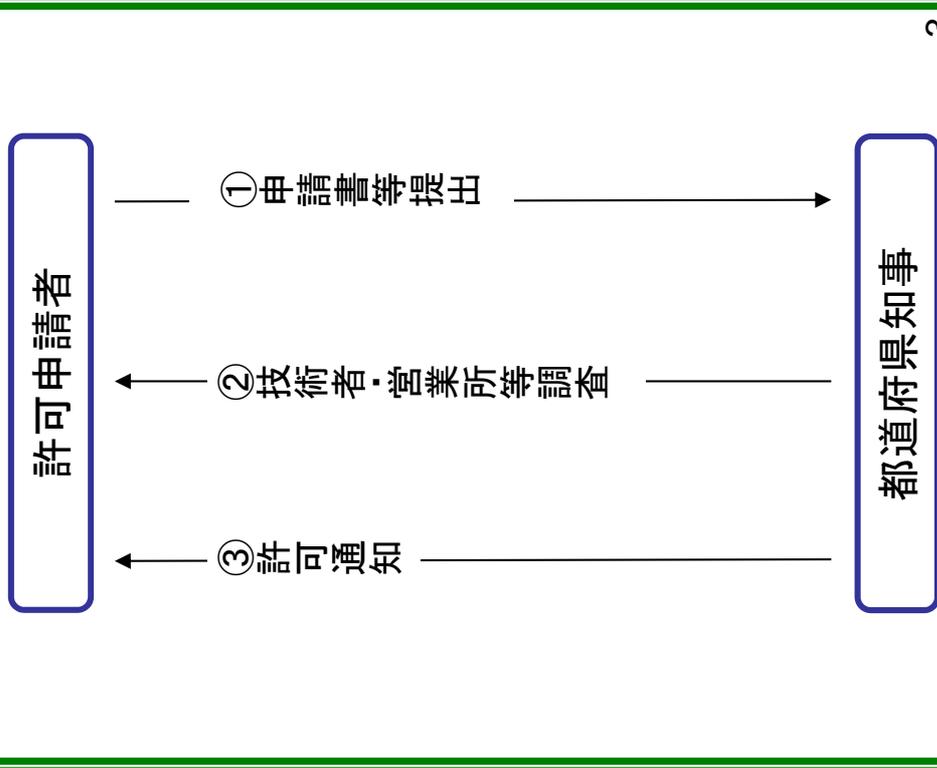
建設業許可事務のフローについて（国土交通大臣/都道府県知事許可）

- 一の都道府県の区域内に営業所を設けて建設業を営もうとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- 二以上の都道府県の区域内に営業所を設けて建設業を営もうとする者は、国土交通大臣の許可を受けなければならない。

【国土交通大臣許可の場合】



【都道府県知事許可の場合】



宅地建物取引業法の概要

【目的】

宅地建物取引業を営む者について免許制度を実施し、必要な規制を行うことにより、業務の適正な運営と宅地建物取引の公正を確保するとともに、宅地建物取引業の健全な発達を促進し、もって購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化とを図ること

宅地：
 ①建物の敷地、②用途地域内の①以外の土地で道路、公園、河川、広場、水路以外のもの
 宅地建物取引業：①宅地又は建物の売買・交換
 ②宅地又は建物の売買・交換・貸借の代理・媒介

免許：1の都道府県のみならず事務所に都道府県知事
 2以上の都道府県に事務所⇒国土交通大臣
 (申請書は主たる事務所が所在する都道府県を経由し
 て地方整備局長へ提出)
 要件：欠格事由に該当しない、申請書等に虚偽記載等がない、
 事務所ごとに、5名につき1名以上の専任の取引主任者
 を設置 等
 取引主任者（試験は都道府県知事が実施）：
 宅建試験に合格、都道府県知事の登録、取引主任者証の交付
 ⇒ 重要事項説明を実施、契約書への記名押印

業務規制

- ・業務処理原則：信義誠実義務、守秘義務、重要事項の告知 等
- ・媒介契約等：書面の交付、指定流通機構への登録 等
- ・重要事項説明：契約締結前に、重要事項を説明 等
- ・契約締結：書面の交付、契約締結時期の制限 等
- ・宅建業者(売主)の売買契約：クーリング・オフ、手付金等の保全 等
- ・契約の履行等：誇大広告の禁止、不当な履行遅延の禁止 等
- ・その他：報酬、証明書、帳簿の備付け、標識の掲示 等

監督：

- 指導・助言・勧告
- 報告・検査
- 処分

都道府県知事は、その区域内で業を営む全ての者に対し、指導、報告要求、立入検査、処分等を行うことができる(ただし、他の都道府県知事及び国土交通大臣が免許した者への免許取消処分はできない)。

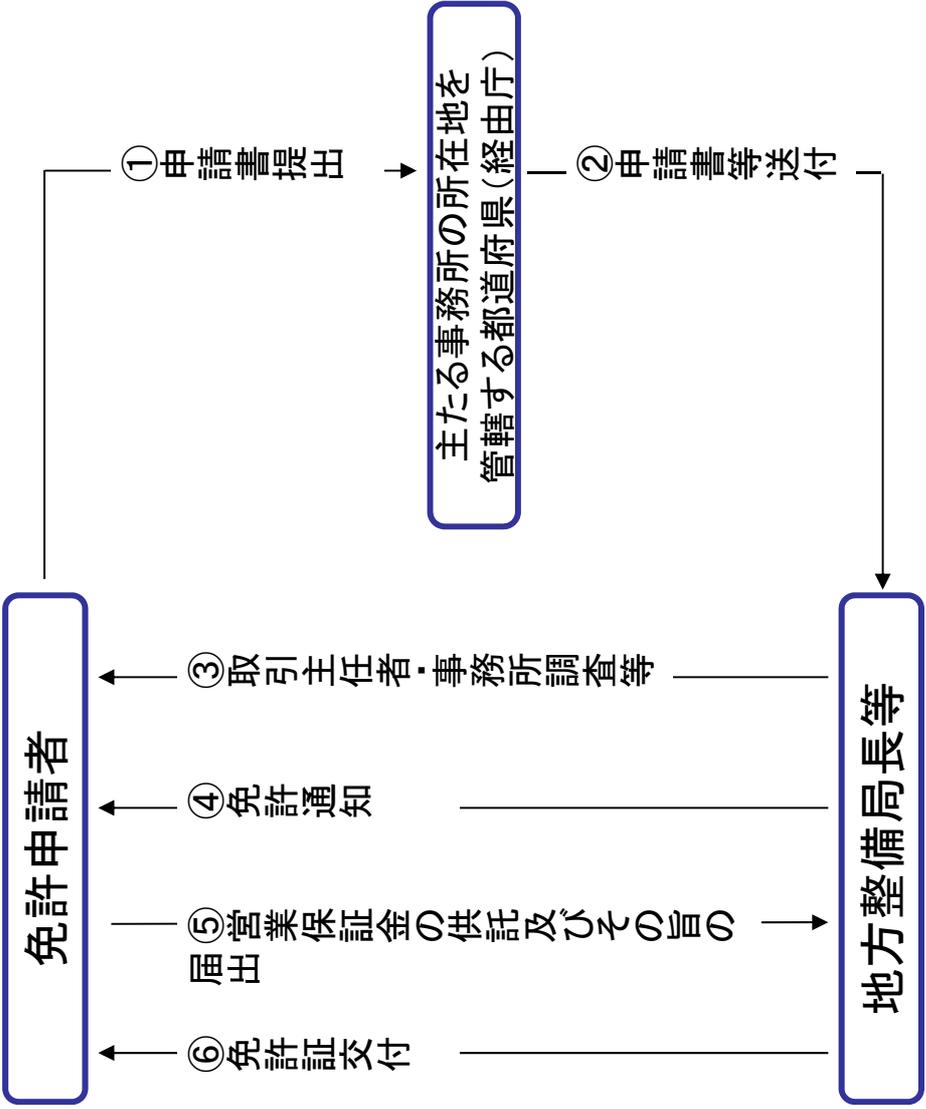
※国土交通大臣は、大臣免許業者の処分にあたって、内閣総理大臣に協議する必要がある。また、内閣総理大臣(委任を受けた消費者庁長官)は、大臣免許業者に報告要求、立入検査を行うことができる。

罰則： 懲役・罰金・過料

宅地建物取引業免許事務のフローについて(国土交通大臣/都道府県知事)

- 一の都道府県の区域内に事務所を設けて宅地建物取引業を営もうとする者は、都道府県知事の免許を受けなければならない。
- 二以上の都道府県の区域内に事務所を設けて宅地建物取引業を営もうとする者は、国土交通大臣の免許を受けなければならない。

【国土交通大臣免許の場合】



【都道府県知事免許の場合】

