

2017 年版
リーダーズ式☆
行政書士
開業塾

□ 基本実務編

➤ 宅建業免許実務論 テキスト

講師：村瀬仁彦

1

宅建業免許申請業務
—営業許認可入門—

1 営業許認可業務のアプローチ

1 許認可制度と行政書士の役割

さて本編では、「許認可実務の思考プロセス」と題して、許認可の概要に触れることにする。まず、行政書士法には次のような規定がある。

(業務)

第1条の2

- 1 行政書士は、他人の依頼を受け報酬を得て、官公署に提出する書類(その作成に代えて電磁的記録(電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によつては認識することができない方式で作られる記録であつて、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。以下同じ。))を作成する場合における当該電磁的記録を含む。以下この条及び次条において同じ。)その他権利義務又は事実証明に関する書類(実地調査に基づく図面類を含む。)を作成することを業とする。
- 2 行政書士は、前項の書類の作成であつても、その業務を行うことが他の法律において制限されているものについては、業務を行うことができない。

第1条の3

- 1 行政書士は、前条に規定する業務のほか、他人の依頼を受け報酬を得て、次に掲げる事務を業とすることができる。ただし、他の法律においてその業務を行うことが制限されている事項については、この限りでない。
 - ① 前条の規定により行政書士が作成することができる官公署に提出する書類を官公署に提出する手続及び当該官公署に提出する書類に係る許認可等(行政手続法第2条第3号に規定する許認可等及び当該書類の受理をいう。次号において同じ。)に関して行われる聴聞又は弁明の機会の付与の手続その他の意見陳述のための手続において当該官公署に対してする行為(弁護士法第72条に規定する法律事件に関する法律事務に該当するものを除く。)について代理すること。
 - ② 前条の規定により行政書士が作成した官公署に提出する書類に係る許認可等に関する審査請求、異議申立て、再審査請求等行政庁に対する不服申立ての手続について代理し、及びその手続について官公署に提出する書類を作成すること。

- ③ 前条の規定により行政書士が作成することができる契約その他に関する書類を代理人として作成すること。
 - ④ 前条の規定により行政書士が作成することができる書類の作成について相談に応ずること。
- 2 前項第2号に掲げる業務は、当該業務について日本行政書士会連合会がその会則で定めるところにより実施する研修の課程を修了した行政書士(以下「特定行政書士」という。)に限り、行うことができる。

本条を根拠に、行政書士は許認可手続を代理して行うことを業務としている。

「宅建業免許」は、数ある許認可手続のうちの1つであり、行政書士業界においても、主要な許認可業務の1つに数えられるが、実は、法律の構成や要件分析は基本的なようで奥深く、他の許認可でもベースになる様々な知識・経験を我々に与えてくれる。

また、宅建業法は、不動産にかかわる事業であるため、近年では、金融商品取引法に関する許認可手続との連動や、司法書士の行う不動産登記業務等においても必要となる知識といえる。

さて、そもそも「許認可制度」の存在意義は、国民の利益を保護するために、宅建業者をはじめとする事業者に対してなされる参入規制である。すべての事業に許認可規制があるわけではないが、総務省統計によれば、日本には約13,000業種以上の許認可事業が存在し、宅建業はその1つである。

すなわち、許認可事業に該当する仕事を始めようと思ったときは、まず許認可を取得することから始まり、もし、これらの手続を行わず事業を開始した場合は、罰則規定が適用されてしまう。たとえば、宅建業法では、以下のような罰則規定が規定されている。

(無免許事業等の禁止)

第12条

- 1 第3条第1項の免許を受けない者は、宅地建物取引業を営んではならない。
- 2 第3条第1項の免許を受けない者は、宅地建物取引業を営む旨の表示をし、又は宅地建物取引業を営む目的をもつて、広告をしてはならない。

第79条

次の各号のいずれかに該当する者は、3年以下の懲役若しくは300万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。

- ① 不正の手段によつて第3条第1項の免許を受けた者
- ② 第12条第1項の規定に違反した者
- ③ 第13条第1項の規定に違反して他人に宅地建物取引業を営ませた者
- ④ 第65条第2項又は第4項の規定による業務の停止の命令に違反して業務を営んだ者

宅建業法第12条第1項によれば、本来「免許」を取得しなければならないのに、もし、それを取
得することなく事業を行なってしまった場合には、第79条第2号に基づき、「3年以下の懲役若しく
は300万円以下の罰金に処し、又はこれを併科」されることとなる。

これは「無免許営業」の一例ではあるが、このように許認可実務においては、事業者が適正・適
法に事業を行うための法的なインフラ整備がなされており、その一旦を担うのが許認可実務を独
占業務とする行政書士の実務であり、また責任である。

日頃よりニュースをみていると、「風営法違反により経営者を逮捕」、「一級建築士による耐震強
度偽装」、「投資顧問会社が顧客から預かった資金の運用に失敗していたが虚偽の報告をしてい
た」、「外国人を不法に就労させた」など、様々な事件を耳にすることがある。

これらはすべて許認可法令に違反した業法上のトラブルであり、いかに日本が規制国家である
かが垣間見える一方で、その規制の対象となる事業者、もっといえば国民自身が「許認可」に関
する情報に対して認識が浅いかも思い知らされる。

したがって、「許認可専門の行政書士」の役割とは、許認可に精通することで事業者の法的リス
クを軽減し、事業発展の一翼を担うことにある。これは大きく分けると、①許認可の申請業務、②許
認可の管理業務の2点といえよう。適正・適法に申請手続を行い、依頼者の負担を軽減しつつ新
規参入できるようにすること、また、一度免許を取得した場合は、その後の管理を徹底することで、
許認可にまつわるトラブルを回避することにある。

2 許認可分類と未知の業務への対応

次に、主要な許認可業務には、どのようなものがあるかを概観していく。

区分	分野	具体例
許認可	入管・国籍	<input type="checkbox"/> 在留資格『経営管理』(外国人起業) <input type="checkbox"/> 在留資格『技術・人文知識・国際業務』(外国人雇用) <input type="checkbox"/> 在留資格『日本人の配偶者等』(国際結婚) <input type="checkbox"/> 在留資格『永住者』(永住許可申請) <input type="checkbox"/> 帰化許可申請(日本国籍の取得)
	営業許認可	<input type="checkbox"/> 建設業許可申請 <input type="checkbox"/> 建築士事務所登録申請 <input type="checkbox"/> 産業廃棄物収集運搬業許可申請 <input type="checkbox"/> 宅建業免許申請 <input type="checkbox"/> 一般貨物自動車運送事業経営許可申請 <input type="checkbox"/> 倉庫業登録申請 <input type="checkbox"/> 飲食店営業許可申請 <input type="checkbox"/> 風俗営業許可申請 <input type="checkbox"/> 古物商許可申請 <input type="checkbox"/> 酒類販売業免許申請 <input type="checkbox"/> 金融商品取引業者登録申請

上記は、数ある許認可業務の一部である。「許認可」といっても、外国人を中心とする『入管・国籍』分野と、いわゆる業法を中心とする『営業許認可』分野に分けられよう。ここでは、『営業許認可』について触れる。

『営業許認可』は、主に会社等が「新たに事業を始めたい。ただ、始めるにあたっては、国や地方公共団体から許可を得なければならない。」という状況下において、依頼となりうる。つまり、行政書士はその会社(依頼者)から依頼を受けて、許認可等を取得することが最初の仕事であるといえる。

ただし、許認可等を得るためには、その業種ごとに定められた一定の条件をクリアすることが必要となる。この一定の条件のことを、「要件」と呼ぶ。行政書士は、業種ごとに定められた「法律」(業法)から許認可に必要な「要件」を分析し、これを満たしていることを添付書類とともに「申請」することによって、許認可の取得を実現する。

ここから導き出される行政書士に求められるスキルは、①業法の知識及び調査能力、②許認可の要件分析の手法、③未知の許認可分野に対する対処法などである。

許認可手続は「法律による行政の原理」に則り、法律・規則等によって判断・遂行されるのが原則である。しかし、個々の事情・地域差などによっては、法律・規則等だけでは解決できない部分

(グレーゾーン)も出てくる。

そこで、行政庁(審査官)には、このグレーゾーンを解決するため、「行政裁量」という権限が与えられている。これによって、審査官は諸々の事情を総合的に勘案し、最終的に許可か不許可の判断を下すことになる。

上記の流れの中で、行政書士が行う「行政庁との折衝」は、この点において非常に重要な意味を持つ。すなわち、行政庁(審査官)が、「諸々の事情を総合的に勘案し、最終的に許可の判断を下す」と判断するのに必要十分な情報を引き出す交渉、立証書類を提出することによって、依頼者にとって有利な行政裁量を導き出すことにある。

しかし、一般貨物自動車運送事業の経営許可申請に代表されるように、事前に「建築基準法」や「都市計画法」といった関係法令に関する事前調査を要する許認可もある。また、風俗営業許可のように、詳細な図面を作成するために現地調査を行うものもある。さらに、酒類販売免許申請や金融商品取引法の登録申請などのように、いわゆる「行政裁量」が広汎な分野もある。

あらゆる許認可にまつわる業法やその実際の手続をすべて熟知することは、行政書士としては永遠の課題ではあるものの、一方で、物理的に困難な面もあると言わざるを得ない。しかし、日頃の相談としては、いつ何時、どんな案件が発生するか分からない(自身の専門分野が確定されていない時期などは、特にそうだろう)。

この行政書士開業塾における基本実務編の最大の課題は、まさに、この点をいかに対処していくかを研究していくこと(及びそのきっかけをご提供すること)といっても過言ではない。

すなわち、許認可実務には、「既知の分野」か「未知の分野」しかなく、既知の分野であれば経験を重ねていくことでその精度を飛躍的に高めていけることになるし、事務所としてのサービスの質も上がっていくであろう。しかし、「未知の分野」については、①受任する、②回避する(同業者へ紹介など)のいずれしか選択肢はない。

そこで、「未知の分野をなくす」のではなく、「未知の分野をいかに迅速・正確に対処できる」かどうか、行政書士業務においては非常に重要である。

すなわち、許認可法令の共通項を探りだし、抽象化を行い、「どんな案件が舞い込んできてもしっかりと回答ができる」。そのための法令の調査方法、要件の分析手法をマスターすることで、少しでも多くの案件に対応できるようになるよう心がけたい。

3 具体的な要件分析手法

どの許認可要件にも共通するのは、『人的要件(ヒト)・物的要件(モノ)・財産要件(カネ)の3つに分類できるということ』である(もちろん、この3つ以外にも要件が求められる業種は存在する)。

たとえば、宅建業免許を申請したいと思った場合に、まずしなければならないことは、「宅建業法」から免許取得に必要な「要件」を探っていくことになる。この点、未知の分野を扱う場合、ただ漫然と法令を読み始めたとしても、1時間で挫折するだろう。そうではなく、まずは上記3つの視点に絞って、条文等を精査してみることである。