

不動産業の許可を受けて土地を売却したいが個人・法人どちらがよいか

相談内容	<p>私は宅地建物取引士の登録はしているが、不動産業の許可は受けていない。自己所有地を複数に分けて売却したいと思っており、この場合は個人間売買であっても不動産業の許可を受けなければならないと承知している。</p> <p>これから、土地売却のために宅地建物取引業の免許を申請しようと思うが、土地が個人の所有の場合に、個人での免許申請がよいか、法人としての申請が良いかわからない。法人免許を受けた場合は個人所有の土地であることから、たとえ法人の社員（役員）であったとしても売主にはならないと思うが。</p>
回答内容	<p>宅地建物取引士の登録があるとすれば、宅地建物取引業（不動産業）の免許は個人、法人は問わずに申請することは可能であり、個人とすべきか法人とすべきかは、個々のご判断によるものです。現時点においてすでに関連業務を法人として営まれている場合や、今後営む予定がある場合などには、法人としての申請が一般的かと思われます。営もうとする業務の内容、組織体制などを総合的に判断して申請を行うことが必要です。一般的には法人とすることが多いといわれていますが、法人としての優位性としては次のような理由が挙げられています。</p> <p>①社会的地位の観点から、法人の場合は取引機会の確保しやすいこと、②資金確保のための金融機関からの融資が得やすいこと、③法人の規模や業務内容によって優れた人材を確保することができること、④有利な税制が適用されること など</p> <p>なお、法人申請の場合は、法人に関する事項の審査がありますので、手続きについては提出書類等、個人とは違った手続きとなります。</p> <p>今回の免許申請のきっかけとなっている個人所有の土地売買と宅地建物取引業（不動産業）の免許申請との関係について申し上げれば、土地の売買を反復継続して行う場合は宅地建物取引業（不動産業）の免許を受けなければならないこととなっていますので、個人として所有している土地を複数回に分けて売却する場合は、所有者である個人が不動産業の許可を受けて売却するか、あるいは、別の不動産業者と媒介契約を締結して売却してもらわなければなりません。</p> <p>つまり、現在所有する土地を売るだけであれば個人としての免許を受けることで可能といえます。法人許可を受けた場合は、所有する土地が法人の社員（役員）所有の土地であっても、その土地を法人所有として売することはできませんので、法人として売場合は、所有する個人から土地をいったん買い取り、所有権を法人とすることが必要です。なお、法人許可を受けても個人所有として売場合は、社員（役員）であっても、許可を受けた法人との媒介契約を締結して媒介してもらうこととなります。</p> <p>詳細につきましては、関係団体（長野県宅地建物取引業協会又は全日本不動産協会長野県本部）に相談いただくことをお勧めします。</p>