

# 令 和 2 年 度 新 規 免 許 業 者 講 習

宅 建 業 免 許 に 係 る 諸 手 続 き 等 に つ い て 神奈川県県土整備局事業管理部建設業課

公益社団法人 全日本不動産協会神奈川県本部公益社団法人 不動産保証協会神奈川県本部

#### I 宅地建物取引業者のモラルと社会的責務

人々の大切な財産である不動産を取り扱う宅建業者は、法の順守だけでなく、モラル等の道徳 面においても、一般の消費者から信頼を得られなければならない。しかしながら、宅建業者の従 業員のモラルが疑われるような苦情や相談が県に多数寄せられている。宅建業者においては、求 められる責務について改めて確認し、従業者への教育を徹底されたい。

#### (1) 宅地建物取引業者による人権に対する理解と配慮

○ 高齢者、障害者、外国人又は生活保護受給者等が、「保証人がいない」、「生活習慣が違う」 等の理由から、賃貸住宅への入居を断られたとの苦情・相談が寄せられている。

#### 【相談事例】

- ① 急病や孤独死のおそれのある高齢者の入居は断ってほしいと大家に依頼されているが、業者としてどのように対応したらよいか(業者からの相談)。
- ② 障害者であるという理由だけで業者に物件の紹介を断られたという市民の方から相談を受けたので、この業者に対して障害者差別解消法に基づく指導を求める(自治体からの通報)。
- ③ 生活保護を理由に物件の紹介を断られた。業者から門前払いにされ、貸主に問い合わせさえしてもらえない(借家を探している生活保護受給者からの相談)。
- → 高齢者や障害者、外国人であることを理由に契約を拒否することは基本的な人権の侵害 にあたる。宅建業者は、入居差別の解消に向けて、貸主が人権問題について正しい理解と 認識を持つように、啓発に努める必要がある。

#### 【宅地建物取引業者の社会的責務に関する意識の向上について】

宅地建物取引業は、住生活の向上等に寄与するという重要な社会的責務を担っており、また、人権問題の早期解決は国民的課題であるので、基本的人権の尊重、特にあらゆる差別の解消に関する教育・啓発が重要であることにかんがみ、同和地区、在日外国人、障害者、高齢者等をめぐる人権問題に対する意識の向上を図るため(中略)、不動産業界として不断の努力が求められる。(宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方より抜粋)

- → 平成 28 年4月1日、「障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律(障害者差別解 消法)」が施行された。これは、障害のある・なしにかかわらず、全ての国民が互いに人格 と個性を尊重し合いながら共に生きる社会(共生社会)の実現を目指していくものである。 この法律では、事業者に対し、以下の2点が求められている。
  - ① 不当な差別的取扱いの禁止(法的義務) (障害のある人に対して、正当な理由なく、障害を理由として差別することの禁止)
  - ② 合理的配慮の提供 (努力義務) 不当な差別的取扱い (×)・合理的配慮 (○) の具体例 (内閣府ホームページより抜粋)

- × 「障害者不可」「障害者お断り」と表示・広告する。
- × 障害者向け物件は扱っていないと門前払いする
- × 障害者の希望に対し、必要な調整を行うことなく仲介を断る。
- × 障害を理由とした誓約書の提出を求める
- 最寄駅から一緒に歩いて確認したり、中の様子を手を添えて案内する。
- 障害者の求めに応じてバリアフリー物件等があるかを確認する。
- 物件案内時に携帯スロープを用意したり、車いすを押して案内する。

#### (2) 秘密を守る義務(法第45条、第75条の3)

宅建業者は、正当な理由がある場合でなければ、その業務上取り扱ったことについて知り 得た秘密を他に漏らしてはならない。

#### 【相談事例】(借主からの苦情)

賃貸借の媒介をした業者の担当者が、自分が生活保護受給者であることや、以前の住所 や家族構成などを近隣住民に話したことが許せない。

→ 本件のように、媒介業者の営業担当者が近隣住民と会話する中で、不用意に顧客の秘密 を漏らしてしまい、それが本人に伝わることでトラブルに発展する事例は少なくない。宅 建業者は業務の性質上、顧客のプライバシーにかかわる情報に接することが多いため、そ の取扱いに十分注意しなければならない。

#### (3) 宅地建物取引業者のモラル (業務処理の原則及び従業者の教育)

○ 業務処理の原則(信義誠実の原則)(法第31条)

宅建業者は、宅地建物取引業という社会的に重要な業務に従事し、取引に関し専門的知識を有する者として購入者等からも信頼されているため、その業務を行うに当たって取引の関係者の信頼を裏切らないように誠意をもって行動しなければならない。

○ 従業者の教育(法第31条の2)

宅地建物取引業者は、その従業者に対し、登録講習をはじめ各種研修等に参加させ、又は 研修等の開催により、必要な教育を行うよう努めるものとする。

(宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方)

#### Ⅱ 宅地建物取引業免許の各手続きについて

1 宅地建物取引業者名簿登載事項の変更について(法第9条関係)

国土交通省及び都道府県に、それぞれ宅地建物取引業者名簿を備える(法第8条)。

宅地建物取引業者は、免許を受けている事項(免許申請書に記載されている内容)のうち、法第8条で規定された(宅地建物取引業者名簿に登載されている)事項について変更が生じた場合、「変更があった日から30日以内」に免許を受けた知事(大臣)に対してその旨を届け出なければならない(法第9条)。

(1)変更があった場合に届出が必要となる事項 ※ 詳細は、P15 資料1 参照

(法第8条2項2号~6号)

- ア 商号又は名称
- イ 代表者(代表取締役)
- ウ 法人役員(取締役、監査役、責任社員等)
  - → 代表取締役と単なる取締役が入れ替わった場合、取締役と監査役が入れ替わった場合 も届出が必要である。
- エ 事務所の所在地(主たる事務所、従たる事務所)
- オ 従たる事務所の新設・移転・廃止
- カ 政令第2条の2で定める使用人(支店長や営業所長等)
- キ 専任の宅地建物取引士(事務所間の異動を含む)
  - ※ (オ) の従たる事務所の新設又は廃止を届け出る場合には、同時にカ(政令第2条の2 で定める使用人)及びキ(専任の宅地建物取引士)に変更が生じるため、その届出を行 う必要が生じる。

#### 【退職証明書の提出(退職から1年以内の場合)】

新たに専任の宅地建物取引士を届け出る場合、直前の勤務先の退職証明書の提出が必要。

- → 前職が宅地建物取引業者以外の場合でも必要
- → 前職の雇用形態は関係ない(正社員ではないアルバイト等でも必要)

#### 【役員等氏名一覧表の提出について】

「役員等氏名一覧表」の記載には、代表者、役員、政令で定める使用人だけでなく、専 任の宅地建物取引士についても記載する必要があり、当該役員等の就任に係る宅地建物取 引業者名簿登載事項の変更の際にも提出が必要となっている。

#### (2) 届出書等

届出書の記載方法及び添付書類については、県建設業課のホームページにある「宅地建物 取引業法免許申請書等の記載手引」を参照して下さい。 変更届出書、更新申請書等の申請様式は県建設業課のホームページからダウンロードしてください。

#### 【不動産取引業・宅建→事業者の方への提供情報→宅地建物取引業に関する手続きのご案内】

http://www.pref.kanagawa.jp/docs/u2h/cnt/f531874/p870240.html

※役員間の異動、政令使用人及び専任の宅地建物取引士の事務所間異動の場合は、添付書類が省略可能(要問合せ)

#### (3) 届出期間

変更事由が生じた日から30日以内(法第9条)

- ※ 30日以内の起算日は変更事実が発生した日からであって、登記が完了した日からではない。
- ※ 正当な理由なく届出をしない場合又は届出が遅滞した場合は、行政処分の対象になる 場合もある。

#### (4)変更届出書等の提出先・受付時間

	提出先	電話	受付時間	留意点
1	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会 の本部又は各支部 ※ <b>当該協会の会員業者のみ</b>	045 (633) 3030	本部又は各支部にお問合せ下さい。	変更事由が生じた日から30日 を経過した場合や宅地建物取 引士の変更登録申請が完了し
2	(公社)全日本不動産協会神奈川県本 部の各支部 <b>※当該協会の会員業者のみ</b>	045 (324) 2001	本部又は各支部にお問合せ下さい。	ていない場合は、各協会に提 出することはできませんの で、必ず③の県建設業課横浜 駐在事務所に提出してくださ い。
3	神奈川県県土整備局事業管理部建設業 課横浜駐在事務所(宅建指導担当)	045 (313) 0722	10:00~15:00 (12:00~13:00 の間も受付可)	

※ 受付日は土日祝日及び年末年始を除く平日

#### (5) 提出部数

- 知事免許業者 正本・副本を各1部(副本は正本のコピーでよい)
- 大臣免許業者 正本1部・<u>副本2部</u>

#### 【従たる事務所を増設した場合の営業開始時期について】

法第9条の変更届出書を提出した後、営業保証金必要額を供託(又は弁済業務保証金分担金を納付)した後営業可能となる。

#### 【名簿等の閲覧について】

免許業者が提出した各種届出書類(免許申請書、法第9条の変更届等)は、都道府県知事等が整備した宅地建物取引業者名簿と共に一般の閲覧に供される(法第10条)。

#### 2 免許更新申請

免許の有効期間は5年間とする(法第3条第2項)。満了後引き続き宅地建物取引業を営 もうとする者は、免許の更新を受けなければならない(同条第3項)。

- (1)申請期間 免許の有効期間満了日の90日前から30日前まで(規則第3条)
- (2) 留意事項
  - 有効期間の最終日(免許満了日)が土曜、日曜、祝祭日であるか否かにかかわらず、満 了日をもって免許は失効する。
  - 変更事項がある際には、免許申請の事前若しくは同時に法第9条に基づく届出が必要である。
  - 「役員等氏名一覧表」の記載の際には、代表者、役員、政令で定める使用人だけでなく、 専任の宅地建物取引士についても記載が必要である。

#### 【よくある問合せ】~免許年月日について~

県では、宅建業者から、重要事項説明書等に免許年月日を記載する際、「免許の有効期間を書くのか、それとも免許の交付日を記載するのか。」といった問合せを受けます。

免許年月日は、免許を付与された日、すなわち、免許の有効期間の起算日の前日がこれにあたります。たとえば、有効期間が令和2年4月2日  $\sim$  令和7年4月1日であれば、免許年月日は令和2年4月1日となります。なお、免許の書き換え等がなされた場合も免許年月日が変更になることはありません。

#### 3 宅地建物取引士資格登録簿変更登録申請について

宅地建物取引士資格試験に合格した者で2年以上の実務経験がある者又は登録実務講習を修了した者は、当該試験を行った都道府県知事の登録を受けることができる(法第18条第1項)。登録は、都道府県知事が、宅地建物取引士資格登録簿に法定事項を登載してするものとする(同条第2項)。

登録事項に変更があった場合、遅滞なく変更登録の申請が必要(法第20条)。

#### (1) 申請窓口

神奈川県は、宅地建物取引士の登録事務を(公社)神奈川県宅地建物取引業協会本部に委託しているため、取引士関係の手続きは、原則として次の窓口となる。

#### 【問合せ先】

(公社) 神奈川県宅地建物取引業協会本部 取引士講習係

電話:045-633-3036(直通) 受付時間:9:30~11:30、13:00~16:00

※ 受付日は土日祝日及び年末年始を除く平日

※ 免許に関する変更の届出、免許の申請(新規・更新)、廃業の届出等と宅地建物取引士の従事先のみの変更 を同時に申請する場合、県建設業課横浜駐在事務所(宅建指導担当)の窓口においても手続可能

#### (2) 申請が必要な事項

- ① 氏名
- ② 住所
- ③ 本籍
- ④ 従事先(従事先(入社・退社)、従事先の商号(名称)、従事先の免許証番号)

#### (3) 留意事項

- 宅地建物取引業者が行う専任の宅地建物取引士等の就退任についての変更の届出(法第9条の届出)により、宅地建物取引士資格登録簿の内容が自動的に変更されることはない。 別途、宅地建物取引士個人による法第20条の申請が必要である。
- 宅地建物取引士証の交付の有無にかかわらず、変更登録申請が必要である。
- 新型コロナウイルス感染症の拡大防止に係る対応として、郵送による届出・申請等の受付 を行っていますので、詳細については、提出先または申請窓口までお問い合わせください。

#### Ⅲ 専任の宅地建物取引士について(法第31条の3関係)

#### 1 専任の宅地建物取引士の設置

宅地建物取引業者は、その事務所で業務に従事する者5人につき1人以上の専任の宅地建物 取引士を置かなければならない(同条第1項)。

#### 【従事する者とは】

直接営業に従事する者だけでなく、庶務・経理などの一般管理部門に従事する者も含まれる。

当該業者が兼業している(例えば、宅建業と建設業の経理を兼ねている)場合の考え方 については、県建設業課宅建指導担当まで要問合せ。

#### 【専任の要件】

①常勤性(当該事務所等に常時勤務すること。)及び ②専従性(当該事務所等の宅地建物取引業務に専ら従事する状態であること。)の2つの要件を満たす必要がある。

#### 2 専任の要件を欠いた場合の手続き

宅地建物取引業者は、上記の要件を欠いた場合、2週間以内に必要な措置をとらなければならない(同条第3項)。

→ これを怠った宅地建物取引業者は、専任の宅地建物取引士設置義務違反となり、行政処分の対象になる場合がある。

#### 【違反事例】

当該業者唯一の専任の宅地建物取引士の取引士証の有効期間が満了し、新たな取引士証の交付を受けていないにもかかわらず、その者に、売買契約に先立つ重要事項の説明をさせた。

#### Ⅳ業務上の規制

- 1 証明書の携帯等 **※詳細は、P16 資料2 参照**
- (1) 従業者証明書を携帯させる義務(法第48条第1項)

宅地建物取引業者は、取引に関与する者が当該業者の従業者であるかどうかを明らかに し、その立場を取引の相手方に知らしめるため、従業者(契約社員、パート、派遣社員等 非正規雇用社員や代表者を含む取締役等の役員も含まれる。)に従業者証明書の携帯を義務 付けている(同条第1項、様式第8号)

→ 取引の関係者から求められた場合、証明書を提示しなければならない(同条第2項)。

#### (2) 従業者名簿の備付け義務(法第48条第3項)

宅地建物取引業者は、事務所ごと(主たる事務所と従たる事務所それぞれで作成)に従業者名簿の備付けが義務付けられている(同条第3項、様式第8号の2)。

- → 取引の関係者から請求された場合、従業者名簿を閲覧させなければならない(同条第4項)。なお、従業者の「住所」は、個人情報保護の観点から削除された(H29.4.1 施行)。
- → 最終の記載をした日から10年間保存義務がある(規則第17条の2第4項)。
  - ※ 従業者名簿は、免許申請時に提出する「宅地建物取引業に従事する者の名簿」とは別 物である。

#### 2 帳簿(取引台帳)の備付け義務(法第49条) ※詳細は、P17~18 資料3 参照

宅地建物取引業者は、事務所ごとに帳簿(取引台帳)の備付けが義務付けられており、 取引のあったつど記帳しなければならない。

- 各事業年度末日をもって閉鎖するものとし、閉鎖後5年(新築の自ら売主については10年) 間の保存義務がある。 ※ 取引実績がない場合でも備え付けなければならない。
- 必要記載事項は法で定められているが、様式の定めはない。各協会が会員向けに推奨様式 を提供している。電子ファイルで保存(備付け)してもよい。
- 3 標識等の掲示 **※詳細は、P19 資料4 参照**
- (1)業者票の掲示義務(法第50条第1項)
- (2)報酬額表の掲示義務(法第46条第4項)
  - ※ いずれも、その<u>事務所ごとに、公衆の見えやすい(来客者にわかりやすい)場所</u>に掲示 しなければならない。

#### 4 犯罪収益移転防止法に基づく義務

(1) 対象

宅地建物取引業者は、犯罪収益移転防止法において取引時確認などの措置を義務付ける事業者 (特定事業者) として位置づけられており、特定業務 (宅建業のうち、宅地建物の売買又は売買の代理・媒介) の特定取引 (宅地建物の売買契約の締結又はその代理・媒介) を行う場合

- に、次の(2)アからウに記載の3つの義務が課されている。
  - ◇ 宅建業者は、次の立場にある時、「特定事業者」としての義務が生じる。
- ① 売主 ③ 売主の代理 ⑤ 売主から依頼を受けた媒介
- ② 買主
- ④ 買主の代理
- ⑥ 買主から依頼を受けた媒介
- ※ 犯罪収益移転防止法の対象は「売買」に限られ、交換及び貸借は対象外である。

#### (2)「特定事業者」の義務

- ア 取引時確認
  - → 個人:本人特定事項(氏名・住居・生年月日)、取引を行う目的、職業 法人:本人特定事項(名称・本店又は主たる事務所の所在地)、取引を行う目的、事業 の内容、実質的支配者の確認 (その者の本人特定事項)
- イ ①確認記録の作成・保存(取引時確認に係る記録)
  - ②取引記録の作成・保存
- ※ いずれも「7年保存」←宅建業法第49条の帳簿(取引台帳)の保存期間との違いに注意 ウ 「疑わしいと思われる取引」については、免許行政庁への届出が必要。
  - ※「不動産の売買における疑わしい取引の参考事例(宅地建物取引業者)」を元にチェック ※国土交通省HP http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1\_6\_bf\_000025.html

届出様式等の詳細は、警察庁ホームページ ( HPトップ → 事業者の皆さんへ) 参照 https://www.npa.go.jp/sosikihanzai/jafic/index\_g.htm

#### V 行政処分等の事例にみる課題・留意点

#### 1 広告

- 誇大広告等の禁止 (法第32条)
- 広告開始時期の制限(法第33条)
- 取引態様の明示義務(法第34条)
  - ※ これらのほか、不動産業界の自主規制規範である「不動産の公正競争規約」において具体的で詳細な広告上のルールが定められており、法を補完する役割を果たしている。

#### 2 重要事項の説明等(法第35条関係)

宅建業者は、買主又は借主に対し、その者が取得し、又は借りようとしている物件について、契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、重要事項を記載した書面を交付し、取引士証を提示しながら面前で説明させなければならない(法第35条第1項本文、同条第4項)。

※ なお、宅地又は建物の取得者又は借主が宅建業者である場合における重要事項説明については、重要事項を記載した書面の交付のみで足りるものとし、宅地建物取引士による説明は要しない(同条第6項・第7項・平成29年4月1日施行)。

#### 【違反事例】

- ① 媒介の依頼者(借主)が遠方に住んでいるため、重要事項説明を行わずに契約を締結させた。
- ② 宅地建物取引士の資格を持たない営業担当者が重要事項説明を行った。
- ③ 貸主側と借主側にそれぞれ媒介業者が関与していたが、重要事項説明書に借主側の媒介業者の記名押印がなかった(重要事項説明書を作成した貸主側業者の記名押印しかなかった)。
- ④ 宅地の売買において、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に指定されていることに気が付かず、土砂災害警戒区域外にあると間違った説明をした。
- ※ ④について、土砂災害警戒区域内にあることについて重要事項説明書に不実を記載して 説明したことは法第35条1項第14号に違反し、また、土砂災害特別警戒区域に係る特定 開発行為の制限等について重要事項説明書に記載せず、説明しなかったことは同条同項第 2号に違反する。

現在、神奈川県内では、土砂災害特別警戒区域の指定の為の基礎調査が順次行われ、調査完了区域から指定がされている。土砂災害警戒区域等の情報は、県砂防海岸課及び土木事務所や市町村のほか、インターネットサイト「神奈川土砂災害情報ポータル」でも確認することができる。

( URL http://dosyasaigai.pref.kanagawa.jp/website/kanagawa/gis/index.html)

#### 3 書面の交付(法第37条関係)

宅地建物取引業者は、契約の各当事者に対し、遅滞なく、法第37条に規定された事項を 記載した書面を交付しなければならない(第1項、第2項)。

法第37条書面を作成したときは、宅地建物取引業者は、宅地建物取引士をして記名押印させなければならない(第3項)。

○ 法第 37 条に規定されている事項が記載された売買契約書、賃貸借契約書をもって法第 37 条書面に代えることができる (解釈・運用)

#### 【違反事例】

売主業者が買主に交付した売買契約書(法第37条書面の代用)に、宅地建物取引士の記名押印がなかった。

#### 4 報酬 (法第 46 条)

宅建業者が宅地建物の代理又は媒介に関して受けることのできる報酬の額は告示により定められており、これを超える報酬を受領してはならず、違反した場合は業務停止等の行政処分の対象となる。

#### 【報酬額の基本的な考え方】 ※ 令和元年 10 月 1 日現在

売買: 売買代金×3.3%+66,000円以内(※簡易計算法による)

※ 簡易計算法は、売買代金が 400 万円 (税抜き) を超える場合の計算方法 (課税事業者)

貸借: 貸主・借主から併せて借賃1月分の1.1倍以内(注:各々から1月分ではない。)

- ※ 居住用建物の賃貸借の媒介の場合は、告示第四後段の規定により、原則として借賃1月分の0.55倍以内であることに留意すること。
- 報酬額は、売買代金・借賃(ともに税抜き価格)を元に計算する。
- 宅地建物取引業者は、業務委託手数料、事務手数料、文書作成費、調査費、情報提供料 と称して、業務の実態のない金銭を媒介報酬とは別に受領してはならない。
- 物件情報誌、新聞折込みチラシ又はホームページ等への掲載や、指定流通機構(レイン ズ)への物件情報登録に係る費用は、媒介報酬に含まれる。

なお、依頼者の依頼に基づく特別な広告に限り、依頼者から広告費を受領することができる。

#### 【依頼者の依頼によって行う特別な広告とは・・・】

次の3つの要件を満たしていることが必要

- 1 **通常行う媒介業務の範囲を超える特別な広告**であることについて、事前に依頼者 からその広告の実施を**依頼されている**こと。
- 2 広告料等の費用負担について依頼者の承諾を得ていること。
- 3 広告料の額が当該広告に要する**特別の費用に相当する額**であること。

#### 【違反事例】

- ① 建物賃貸借契約において、貸主及び借主双方に媒介業者が関与していた場合において、借主側媒介が借主から家賃1月分相当を仲介料として受領し、貸主側媒介が貸主から広告料名目で家賃1月分相当の金銭を受領した。
- ② 媒介報酬以外に、別途「調査費用」という名目で費用を請求し、受領したが、その 実態は通常の媒介業務の範囲内の調査であった。

#### 【報酬告示の概要】(抜粋) ※ 令和元年10月1日現在

#### 第二 売買又は交換の媒介に関する報酬の額

宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買又は交換の媒介に関して依頼者から受けることのできる報酬の額は、依頼者の一方につき、それぞれ、当該売買に係る代金の額(当該売買に係る消費税相当額を含まないものとする。)又は当該交換に係る宅地若しくは建物の価額を次の表の上欄に掲げる金額に区分してそれぞれの金額に同表の下欄に掲げる割合を乗じて得た金額を合計した金額以内とする。

200 万円以下の金額 100 分の 5.5

200 万円を超え 400 万円以下の金額 100 分の 4.4

400 万円を超える金額 100 分の 3.3

#### 第三 売買又は交換の代理に関する報酬の額

宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買又は交換の代理に関して依頼者から受けることのできる報酬の額は、第二の計算方法により算出した金額の二倍以内とする。ただし、宅地建物取引業者が当該売買又は交換の相手方から報酬を受ける場合においては、その報酬の額と代理の依頼者から受ける報酬の額の合計額が第二の計算方法により算出した金額の二倍を超えてはならない。

#### 第四 貸借の媒介に関する報酬の額

宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の媒介に関して依頼者の双方から受けることのできる報酬の額の合計額は、当該宅地又は建物の借賃の1月分の1.1倍に相当する金額以内とする。この場合において、居住の用に供する建物の賃貸借の媒介に関して依頼者の一方から受けることのできる報酬の額は、当該媒介の依頼を受けるに当たって<u>当該依頼者の</u>承諾を受けている場合を除き、借賃の1月分の0.55倍に相当する金額以内とする。

#### 第七 空家等の売買又は交換の媒介における特例

低廉な空家等(売買に係る代金の額(当該売買に係る消費税等相当額を含まないものとする。)又は交換に係る宅地若しくは建物の価額(当該交換に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該交換に係る宅地又は建物の価額に差があるときは、これらの価額のうちいずれか多い価額とする。)が四百万円以下の金額の宅地又は建物をいう。以下「空家等」という。)の売買又は交換の媒介であって、通常の売買又は交換の媒介と比較して現地調査等の費用を要するものについては、宅地建物取引業者が空家等の売買又は交換の媒介に関して依頼者(空家等の売主又は交換を行う者である依頼者に限る。)から受けることのできる報酬の額(当該媒介に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。)は、第

二の規定にかかわらず、第二の計算方法により算出した金額と当該現地調査等に要する費用に相当する額を合計した金額以内とする。この場合において、当該依頼者から受ける報酬の額は18万円の1.1倍に相当する金額を超えてはならない。

#### 第八 空家等の売買又は交換の代理における特例

空家等の売買又は交換の代理であって、通常の売買又は交換の代理と比較して現地調査等の費用を要するものについては、宅地建物取引業者が空家等の売買又は交換の代理に関して依頼者(空家等の売主又は交換を行う者である依頼者に限る。)から受けることのできる報酬の額(当該代理に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。)は、第三の規定にかかわらず、第二の計算方法により算出した金額と第七の規定により算出した金額を合計した金額以内とする。ただし、宅地建物取引業者が当該売買又は交換の相手方から報酬を受ける場合においては、その報酬の額と代理の依頼者から受ける報酬の額の合計額が第二の計算方法により算出した金額と第七の規定により算出した金額を合計した金額を超えてはならない。

#### 第九 第二から第八までの規定によらない報酬の受領の禁止

- ① 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関し、 第二から第八までの規定によるほか、報酬を受けることができない。ただし、依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額については、この限りではない。
- ※ 告示第七及び第八により受領できる報酬は、四百万円以下の金額の宅地建物の売主又は 交換を行う者の依頼者から受けるものに限定されるため、買主や交換の相手方から受ける 報酬については告示第二の計算方法によることに留意すること。

#### 5 その他

- (1) 媒介契約書の交付義務(法第34条の2)
  - 媒介を受託した業者は、依頼者に遅滞なく媒介契約書を交付しなければならない。
  - 媒介契約の有効期間は3ヶ月以内としなければならない。(専任媒介の場合) ※ 一般媒介の場合は、標準媒介契約約款で有効期間を3ヶ月以内としている。
  - 自動更新をすることはできず、その特約を設けても無効である。契約有効期間の更新は、 依頼者の申出があった時に限り可能である。
  - 売買等の申込みがあったときは、遅滞なく依頼者に報告しなければならない。

なお、媒介の対象が既存の建物であるときは、媒介契約書に「建物状況調査を実施する者の あっせんの有無」について記載することとする。また、依頼者が建物状況調査について認識し た上で既存住宅の取引を行えるよう、宅地建物取引業者は依頼者に対して、建物状況調査につ いて説明することが望ましい(解釈・運用)。

#### 【違反事例】

媒介業者は、売主と媒介契約を締結し、売買契約を成立させたが、媒介契約書を交付していなかった。

(2) 預り金の返還の拒否の禁止(法第47条の2第3項、規則第16条の12第2号) 契約の申込みが撤回された場合、預り金(申込金)は、いかなる理由があっても一旦返還 しなければならない。

#### 【違反事例】

媒介業者は、賃貸物件の申込みに際して申込人から「申込金」を受領したが、その後、 契約締結に至る前に申込人が申込みを撤回したにもかかわらず、「申込金はいかなる理由が あっても返還できない」と主張し、返金を拒んだ。

(3) 津波災害警戒区域の指定(法第35条第1項第14号、施行規則第16条の4の3)

県では、最大クラスの津波発生時における避難体制の強化を図るため、津波防災地域づくり関する法律に基づき、津波災害警戒区域の指定を進めており、令和元年12月24日、小田原市、真鶴町及び湯河原町において、県内で初めて、津波災害警戒区域を指定した。

津波災害警戒区域とは、津波が発生した場合に、住民等の生命・身体に危害が生ずるおそれがある区域で、津波災害を防止するために「警戒避難体制を特に整備すべき区域」として指定された区域である。

津波災害警戒区域指定後、土地利用や開発行為等に新たな規制はかからない。ただし、津 波災害警戒区域内にある宅地又は建物を取引する場合には、当該宅地又は建物が津波災害警 戒区域内にある旨を重要事項として説明しなければならない。

新たに警戒区域を指定した場合には、県のホームページ等でお知らせする予定である。 (参考)「津波災害警戒区域の指定について」(県ホームページ)

URL https://www.pref.kanagawa.jp/docs/jy2/tsunami/kuiki.html

#### Ⅵ国土交通大臣及び知事の監督について

1 法第72条に基づく報告等について

国土交通大臣は、宅地建物取引業を営むすべての者に対して、都道府県知事は、当該都道府県の区域内で宅地建物取引業を営む者に対して、その業務について必要な報告を求め、 又はその職員に立入検査させることができる。

→ 報告をしなかったり、虚偽の報告をした場合や、検査を拒み、妨げ、又は忌避した場合 は行政処分の対象となるほか、50万円以下の罰金に処せられることがある(刑罰)。

県では概ね年2回、主に業務指導を目的とした立入調査を実施している(新規に免許を 取得した業者も対象)。

- 令和元年度の立入調査で判明した主な違反等
  - 取引士証、従業者証明書の不携帯
  - ・報酬額の掲示義務違反
  - ・従業者名簿の備付け義務違反
  - ・標識の掲示義務違反
  - ・犯罪収益移転防止法に基づく本人確認記録・取引記録等の作成義務違反

#### 2 勧告と行政処分の違いについて

#### (1) 勧告

都道府県知事は当該都道府県の区域内で宅地建物取引業を営む者に対して、指導等を行うことができる(法第71条)。

勧告の内容は公表されない。

#### (2) 行政処分

都道府県知事が業務の運営の適正を欠く行為や取引の公正を害する行為をした宅地建物 取引業者に対し不利益処分を課すもので、指示、業務停止、免許の取消しがある(法第65 条、第66条)。

行政処分の内容が公表される。 5 年間、宅地建物取引業者名簿に登載されるとともに(法第8条、規則第5条)、県のホームページにも掲載される(法第70条、規則第29条、処分基準第19条)。

#### Ⅷその他

#### 不動産取引時のハザードマップを活用した水害リスク等の情報提供について(協力依頼)

住民が災害の恐れが高まった場合に自らの判断で適切に避難できるよう、水害リスクの 周知を図っていくことが求められている。(令和元年7月26日国土交通省通知)

取引に関与する宅建業者は、取引の相手方等に対し、契約が成立するまでの間に、相手方等が水害リスクを把握できるよう、当該取引の対象となる宅地や建物が存する市町村が公表する水害(洪水・内水・高潮)ハザードマップを提示し、当該取引の対象の宅地や建物の位置等を情報提供してください。なお、取引の相手方からハザードマップの詳細について問われた場合には、当該物件が存する市町村に問い合わせるようご案内ください。

また、東日本大震災後に、<u>液状化現象が発生した土地について、</u>取引後、訴訟にまで発展した例もあり、トラブルの未然防止のためにも、取引に際しては、県や市町村等の公表されている防災情報を確認して、可能な範囲で液状化が発生する恐れがある土地の情報提供をすることが望ましいとされています。

※令和2年6月現在。

※水害ハザードマップにおいて取引対象となる宅地又は建物の位置等に関する事項が、 新たに重要事項として加わる予定です。(令和2年6月下旬から7月上旬に業法施行規則 の一部改正施行予定)

## 資料1

## 変更に伴う諸手続一覧表

	届出書等	美	类	者	宅地建物取引士
変見	更内容	名簿登載事項 変 更 届 出 書	免許証書換え 交 付 申 請 書	営業保証金供託済届出書 (直接供託業者のみ)	宅地建物取引士 資 格 登 録 簿 変更登録申請書
代	表者	0	0		•
役	員	0			•
政	令 使 用 人	0			•
専信	壬宅地建物取引士	0			● (注)
上声	記以外の従事者				•
商	号	0	0		0
事	主たる事務所	0	0		
務	従た新設	0		0	
所	務所移転・廃止	0			
П	代 表 者	0	0		<b>A</b>
氏	役 員	0			<b>A</b>
名	政令使用人	0			<b>A</b>
変	専任宅地建物取引士	0			0
更	上記以外の従事者				<b>A</b>
提	出 先	県建設業課横浜駐在事務 宅建協会本部・支部(名 全日協会支部(全日協	務所(宅建指導担当)又は E建協会会員のみ)、 会会員のみ)	県 建 設 業 課 横浜駐在事務所(宅建指導担当)	原則宅建協会本部

#### ○・・・・・必須

- ●・・・・・・宅地建物取引士の資格を有しており、かつ就退任によって勤務先に変更がある場合は必要
- ▲・・・・・・宅地建物取引士の資格を有している場合は必要
- □・・・・・・保管替えの場合は必要
  - 注1) 専任宅地建物取引士の就任の際

専任宅地建物取引士が新たに従事することとなり就任する場合は、法第9条に基づく変更届の提出までに、宅地建物取引士本人が法第20条に基づき、あらかじめ従事先等の変更登録が必要です。

#### 注2) 宅地建物取引業免許の更新の際

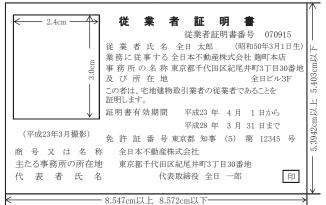
従事している専任宅地建物取引士の本籍等に変更があり、法第20条に基づく変更登録がなされていない場合は、宅地建物取引業免許の申請書提出までに、あらかじめ宅地建物取引士本人による変更登録が必要です。

## 料

#### 【従業者証明書】

**様式第八号**(第十七条関係)

表



	裏
備考	
	41 T T 1865   1 Hr.
七地埋	物取引業法抜粋
あることを	宅地建物取引業者は、国土交通省令の定めるところにより、従業者に、その従業者で を証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。 首は、取引の関係者の請求があったときは、前項の証明書を提示しなければならない。

#### 【備考】

- 1 従業者証明書番号の付し方は、次の方法によること。
  - (1) 第1けた及び第2けたには、当該従業者が雇用され た年を西暦で表したときの西暦年の下2けたを記載する ものとする。
  - (2) 第3けた及び第4けたには、当該従業者が雇用され た月を記載するものとする。ただし、その月が1月から9 月までである場合においては、第3けたは0とし、第4け たにその月を記載するものとする。
  - (3) 第5けた以下には、従業者ごとに、重複がないよう に付した番号を記載するものとする。
- 2 業務に従事する事務所に変更があったときは、裏面に変 更後の内容を記入し、事務所の長の印を押印すること。
- 3 従業者の現住所等必要な事項がある場合には、裏面に記 入すること。
- 4 用紙の色彩は青色以外とすること。
- 5 証明書の有効期間は5年以下とすること。

#### 【従業者名簿】

**様式第八号の二**(第十七条の二関係)

### 従 業 者 名 簿

氏名	性	別	生年月日		従業者 証明書番号	主たる職務内容	取引士である か否か	この事務所の従業者 となった年月日			この事務所の従業者 でなくなった年月日				
	口 男	□ 女		年	月	日				年	月	日	年	月	日
	口男	口 女		年	月	日				年	月	日	年	月	日
	口男	口 女		年	月	日				年	月	日	年	月	日
	口男	口 女		年	月	日				年	月	日	年	月	日
	口男	口 女		年	月	日				年	月	日	年	月	日
	口男	口 女		年	月	日				年	月	日	年	月	日
	口男	口 女		年	月	日				年	月	日	年	月	日
	口男	口 女		年	月	日				年	月	日	年	月	日
	口男	口 女		年	月	日				年	月	日	年	月	日
	口男	口 女		年	月	日				年	月	日	年	月	日
	口男	口 女		年	月	日				年	月	日	年	月	日
	口男	口 女		年	月	日				年	月	日	年	月	日
	口男	口 女		年	月	日				年	月	日	年	月	日
	口男	口 女		年	月	日				年	月	日	年	月	日
	口男	口 女		年		日				年	<del></del> 月	日		<del></del> 月	日
	口男	口 女		年	月	日				年	月	日	年	月	日
	口 男	口 女		年	月	日				年	月	日	年	月	日

- 備考 「従業者証明書番号」の欄には、法第48条第1項の証明書の番号を記入すること。 1.
  - 「取引士であるか否かの別」の欄には、取引士である者には〇印をつけること。 2
  - 一時的に業務に従事する者についても記載すること。 3.
  - 4. 記載すべき事由が発生した場合には、2週間以内に記載すること。なお、記載事項について変更、訂正等をするときは 変更、訂正等をする前の文字等は、なお読むことができるようにしておくこと。

平成	年	月	日
		No	

## 取引成立台帳(売買)

成立	☑年月日 <del>□</del>	平成	年 月		日登	録年月1	3 平	7成	:	年	月	E	3 3	契約		媒介		代理	1
売	本人		住	所						電記	舌番号	<u>l</u>		(			)		
元主	代理人		住								舌番号			(			)		
	本人確認口	〕運転免許		゚スポ-	-ト [	□健康保	険証		年金			その作	<u>t</u>	(		)	<b>※</b> ⊐ピ	一添作	ţ
買	本人		住								舌番号			(			)		
主	代理人		住								舌番号			(			)		
	本人確認口	運転免許		゚スポ-	-\ [	] 健康保	険証		年金	手帳		その作	<u>t</u>	(		)	<b>※⊐ピ</b>	一添作	<u>†</u>
P.	f在地				1	41.66								4-4-					
	地公簿				地積	公簿			<b>.</b>	弘道:	分			公簿					
	目 現況	1 <b>=</b> In	T 园 丛 士		7 <del>7 4</del> 4	* 実測	4+ 1			<b>- 사</b> 보 1 1 년			m <sup>*</sup>	実測		防	m <sup>*</sup>	n <del>.</del>	_
	用口第		€層住専 - 京屋公=		] 商業			口特				□娯燙			ンヨン	火制		防火	
	途后签		□高層住頃 □□		」华土: ] 工業:	業地域 <sup>出せ</sup>		口文 口小				□ 観シ □ 特兒			<del>.,</del>	限		集防ッ 済	
土	地世光	種住 È居地域	上店			心域 専用地域		□小□事				☐ 1 <del>11</del> 7	川未	伤地区	^	回		产 予定	,
	-50	cద地域 粪商業地域	t			-L-J	□厚								整理		無		
		中间未迟多	<i>.</i>					⊔ <i>1</i> ∓.	<u>تا ۲ ـــــــــــــــــــــــــــــــــــ</u>	<u>~</u>						1-		7117	_
	(交通)																		_
				奥			口高	台	П	傾斜	地								_
地	形状		m	行		m	口平				· — 面比	( [		高 [	] [	氏 [	_ <u>_</u>	<u>r</u>	)
걘		道路		1		設備	口電	気		ガス	[	□水┆	首	口技	雍壁	[	]階		
	7014	所有権	□地上村	Ī		地主			地代	Ċ				期	間満	了			
	その他 概況	の他に	□借地村	Ē			(			F	円 )	平成		年		月		日	
	175075	参考									官資産							年度	:
						1				Ē	平価							円	
	構造	口木造口盆品	□木造司					棟	屋	根	口瓦	./s	_		ストレ		<b>⊡</b> 14⊏		
		□鉄骨	□鉄筋=		リート				階	<b>ж</b> Ь	山で.	メント	<b>山</b>	 階建		メツナ	·剛板		_
建	用途	□ 住居 □ 店舗	口区分配		± ₩/m				面		地下			階建	471-				2
廷				II H X	E 170	_ <u> U</u> 階(		)	家		715 1		田中	資産	+			<u>m</u> 年度	
	名称					ra v	무	字	番-					通				円	<u>-</u>
		間取					口電				<u> </u>	□ F			_ ] 車[	車 [	コ電		_
物	11					設備		暖房		水洗	トイレ	<i>-</i>	k道		コガス		□門		
	その他 概況	専有面積	漬				口堀			ボイ	ラー		谷槽			[			
	196726	所有権	賃借	佐	f	昔主			賃料	1					間満	了			
		の他に	-								円	平成		年		月		日	_
売	土地			円	支	手付							円	_		総	額		
買	建物			円	払	中間							円						
代金	付属品			円	内容	中間							円	_			,	` _	_
<u> </u>	収入		売主より	円	_	残金							<u>円</u>			又入1		) 円	_
取	手数料		買主より										一円		4	XXI		) 円	1
取引報酬	1 32.17	支払先	<u> </u>		J			金額					一円		-	支払1		, ,	_
酬	支払い	支払先						金額					円	_		<b>-</b>			
額	手数料	支払先						金額					F.				(	) 円	ı
仲	商号							金額											_
介	商号						:	金額											
者	商号						1	金額											
特系	的参考事項																		
		1																	_

## 取引成立台帳(建物賃貸借)

契約	区分	新規													
成立年	∓月日	平成	:	年	月	日	引渡年	年月日	平成		年	月			日
貸	主			住所					電話番号	클	(		)		
借	主			住所					電話番号	를	(		)		
入月	<b>居</b> 者														
	正	在地													
物	名	称													
件	構	造				(									)
の	用	途					重類			(					)
表		取り				-	面積							m <sup>*</sup>	
示	設	備					<b>4</b> 18								
管 理		託先													
		10 70												_	
	賃	料	月額		円										
契		益 費	月額		円				契	約期	間				
約		理 費	月額		円	平成		: J	日	~	平成	年	月		日
ניוו	そ(	の他	月額		円	更									
条	敷	金	月額		円		引人 数			人					
	礼	金			円	更	新料	新賃	料の	ケリ	月分				
件		証 金			円										
	償	却			円	<u> </u>									
- H-	711	込		仲	介手数料		金額			円	│ ──  収入合計				
取		数料					金額			円					
引													(	0 F	円
				支払先:			金額			円		支出台	<b>今計</b>		
報		支									<u> </u>				
西州		支 払 手 数 料		支払先:			金額			H			(	0 F	円
額	]	料											差引執	個別	額
HA.													(	0 F	円
そ	の他収	込		貸主よ	:り:		金額			円	その	他			円
仲介	· <del>·</del>	商号					住所								
ולידוו	19	商号					住所								
/供号	¥ [														
備考															

#### 報酬額表(1)

## を対しています。 ・ 一般のでは、 ・ 一をでは、 ・ 一 美があるとともはこれらの機関のうらいずれか多い機関とする」が可容内以下の金額の地域又は建物をいう、以下、安地等とは地域の構造、場合のは実施のは、一般である。とは、一般である。とは、一般である。 (本)に、 四百万円を超える金額二百万円を超える金額 | 1 の参照は、単の大学・1月1日から続けて、 1 の参照は、単の大学・1月1日から続けて、の中の大成文は紹介に関して毛典技術 東京東京の大学・2007年の開発を展示して、12 の大成文は紹介に関して毛典技術 東京東京の大学・2007年の開発を展示して、12 の大成文は 東京東京の大学・2007年の展示を表示して、12 の大成文は 東京東京の大学・2007年の大学・2007年の開発を展示して、12 の大成文は 東京東京の大学・2007年の大学・2007年の開発を展示して、12 の大成文は 東京東京の大学・2007年の大学・2007年の開発を展示して、12 の大成文は | 10 日本十次年1日 | 11 日本 12 日本 公益社団法人 公益社団法人 不 全日本不動 動 産 保 証 証金協協 숲 숲

#### 業者票

宅地	建物取	引業	者票
免許証番号	神奈川県知事(	)第	号
免許有効期間	年	月	日から
767767707501111	年	月	日まで
商号又は名称			
代表者氏名			
この事務所に置かれている 専任の宅地建物取引士の氏名			
主たる事務所の所在地	電話番号(	)	_

### 報酬額表(2)

公益社园法人 不動産保証協会	1 の名の11 年代十二十四月建設省合成年十百十四月、総上する。  2 四年四十十四月建設省合成年十百十一月、日から銀行する。  2 四年四十十四月建設省合成年十百十一月、日から銀行する。  2 四年四十十四月建設省合成年十百十一月、日から銀行する。  2 四年四十十四月建設省合成年十百十一月、日から銀行する。  2 四年四十十四月建設省合成第二十五年)  2 四年四十十四月建設省合成第二十五年)  2 四年四十十四月建設省合成第二十五年)  2 四年四十十四月建设省合成第二十五年)  3 を対文は増かる間、日本人工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工工	後等相当報を含む、以下の規定において同じ。」は、第二の規定においるもよう、第二の指す方法により非由した金額を分計した金額の合計は人権の対象により、同じ、という、は、日本の規定において同じ。」は、第二の規定は、第二の指す方法には、事性の表現、を分計した金額の合計はの第二の計算方法により第出した金額と第七の規定によりませい。 第九、第一の音楽できる。ただ、生地性が参加する。また、また、また、また、また、また、また、また、また、また、また、また、また、ま	「関係の表現を対して、「大型を受け、大型を受け、大型を受け、大型を使い、このでする。」又は交換に係るで地域として、関係の関係に関係である。 「関係を表現し、自然の関係を表現して、関係を表現して、関係の関係という。」という、「大型を表現して、関係の関係を表現し、自然の関係を表現し、自然の関係を表現し、自然の関係を表現し、自然の関係を表現し、自然の関係を表現し、自然の関係を表現し、自然の関係を表現し、自然の関係を表現し、自然の関係を表現し、自然の関係となった。「大型を表現して、関係の関係となった。」という、「大型の関係となった。「大型の関係となった。」という、「大型の関係となった。」という、「大型の関係となった。」という、「大型の機能を表現して、自然の関係となった。」という、「大型の機能を表現して、自然の関係となった。」という、「大型の機能を表現して、自然の関係となった。」という、「大型の機能を表現して、関係の関係となった。」という、「大型の機能を表現して、自然の関係となった。」という、「大型の機能を表現して、自然の関係となった。」という、「大型の機能を表現して、「大型の機能を表現して、一般に関係を表現して、一般に対し、一般に対し、一般に対し、一般に対し、一般に対し、一般に対し、一般に対し、一般に対し、一般に対し、一般に対して、一般に対し、一般に対し、一般に対	現立において出こり、は東洋地方とは大きな情報が開発しておいて、人の他に相当する機関が関ラを計画が信息である。 現立において出こり、は東洋地方とは大きな情報が開発して表の一人の他に相当する機関が関ラ合計画が信貸の一月の一一〇人他に相当する機関としていまれば物の指数と行う場合においては、また、東洋地域とは一般では関ラストの一〇人に出しまる機関が関ラストの一〇人のに相当する金額を超りていません。 ない、また、また、また、また、このとう、この政党があるものに代文は場合に関うて報告のような選手がいるけられば、権利政党の対価として支払わる金銭を与って通過されているだった。このと、この支援を持つを与ったが、この支援を持つを与った。この支援を行うというの支援を行うによるというの支援を行うというの対象を行うに対して、第二文は第三の規定にからわらず、当該権害の関係に対して、第二文は第三公規定にからからよう。	(業債の総介に関する報酬の額・のまたに関して依頼者の収分から受けることのできる収制の取(自該域かたほど方できな利用の額の表した)、とは、 を建している。 のお母とただいて同じ、のお母には、 のお母とただいて同じ、のお母には、 のお母とただいて同じ、のお母には、 のお母とただいて同じ、のお母にない。 ないのは、 の母とただいて同じ、のお母にない。 の母とただいて同じ、のは、 のは、 の母とただいて同じ、のない。 のは、 のは、 のは、 のは、 のは、 のは、 のは、 のは、	第三 売買又は交換の代理に関する報酬の報と代理の依頼者から受ける報酬の部の会計部が第二の計算方法により事出した金額の二倍を担えてはなら、収計の規定においては、その報酬の表ではして実施した。実施した金額の二倍が内とする。ただし、宅地域や取れ業者がお述えません。 収計の規定においては、その報酬の表では、となる。 宅地域や取れ業者がが地及り建物の各質又と交換の代理に関して依頼者から受けるとのできる報酬の報の会計をは他る消費税等期当額を会む。	タロシ 担 える金額 百分の三・二 四 百分の三・二 四 百分の三・二 四 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	報とする、シモの者の上環する報酬の報 ・ は、おいて、おいて、は、ないで、は、ないで、は、ないで、は、ないで、は、ないで、ないで、ないで、ないで、ないで、ないで、ないで、ないで、ないで、ないで	本地建物取引業者が宅地又は建物の秀寶等に関して受けることができる機関が観 ・ 一定機・ 一定機・ 一定機・ 一定機・ 一定機・ 一定機・ 一定機・ 一定機	