

免許後の注意事項

1. 免許通知ハガキについて

- ① 免許後すぐに発送します。免許年月日と免許証番号が記載されており、免許があったことを確認できます。

2. 業務の開始時期・免許証について（法25条、64条）

- ① 全国宅地建物取引業保証協会または不動産保証協会に加入する場合、「社員加入報告及び弁済業務保証金供託届出書」が県へ提出されるまで業務を開始することはできません。この届出書は、各保証協会が県へ提出します。
- ② 保証協会に加入しない場合、「営業保証金供託済届出書」を県に提出するまで業務を開始することはできません。
- ③ 免許証はこれらの届出書と引換えに渡しますが、協会に加入された場合は各協会経由で受領してください。
- ④ 免許日から3ヶ月以内に上記届出がなされない場合、免許取消しの対象になりますのでご注意ください。

3. 業者票（標識）・報酬額票について（法50条1項、46条4項）

- ① 公衆の見やすい場所に掲示してください。
- ② 協会で購入するか、自作してください。
- ③ 掲示後、写真をとって当班まで送付してください。

送付先 〒514-8570 三重県津市広明町13番地
三重県県土整備部建築開発課 宅建業・建築士班 宛て

4. 従業者証明書・従業者名簿について（法48条）

(1) 従業者証明書について

- ① 従業者は業務中必ず携帯し、取引の関係者から請求があれば提示しなければなりません。
- ② 従業者証明書番号は「従業者名簿 記載例」を参照してつけてください。
- ③ 有効期間は5年以内に設定し、満了後は再度作成してください。
- ④ 協会で購入するか、自作してください。

(2) 従業者名簿について

- ① 事務所ごとに備えておいてください。
- ② 各種証明に必要なことがありますので、最後の記載をした日から10年間保存してください。

5. 取引台帳（帳簿）について（法49条）

- ① 協会で購入するか、自作してください。
- ② 最低限、宅地建物取引業法施行規則18条に定める事項を記録してください。

- ③ 各事業年度ごとに閉鎖し、その後5年間保存してください。
(自ら売主の新築住宅については、10年間保存。)
- ④ 5年毎の更新の際、直前の5事業年度分の台帳を確認させていただきます。

6. 宅地建物取引士証の携帯・提示について (法22条の4、35条3項)

- ① 宅地建物取引士証は、取引の関係者から請求があれば提示しなければなりません。常時携帯するようにしてください。
- ② 重要事項の説明をする際は、請求がなくとも必ず提示しなければなりません。

7. 媒介(代理)業務について (法34条の2、34条の3、46条)

- ① 売買又は交換に関し媒介契約を締結したときは、その後のトラブルを避けるため、必ず媒介契約書を依頼者に交付してください。
- ② 媒介契約を締結する前に、依頼者に対し不動産取引の全体像と媒介業務の内容の説明に努めてください。特に、媒介契約の種類(専属専任・専任・一般)の違いや、媒介契約の有効期間内に成約しなかった場合の取り扱いについて説明してください。
- ③ 法の定める媒介報酬額は、あくまで上限です。

8. 重要事項説明について (法35条)

- ① 必要な事項を調査・確認の上、契約が成立するまでに、宅地建物取引士に重要事項説明書の交付と説明を必ず行わせてください。また、あらかじめ、重要事項説明の全体像の説明に努めるとともに、取引物件を見ながら説明する方が望ましい事項については、現場における説明にも努めてください。
- ② 35条に規定されていない事項であっても、取引の相手方に不測の損害を与える可能性のある事項については、併せて説明に務めてください。
- ③ 相手方の確認印及び重要事項説明を行った日付の記入も忘れないようにしてください。
- ④ 原則として、取引に関与したすべての宅建業者が重要事項説明の責任を負っています。

9. 取引全般について

- ① 不動産取引には、金融機関、司法書士等多くの専門家による業務が必要となることが多いので、消費者等の意向を踏まえながら不動産取引全体の流れが分かるよう説明し、適切な助言を行うよう努めてください。
- ② 取引上重要な事項であっても、売主や所有者しか分からないような事項(土地建物の履歴や瑕疵など。)については、売主の責任において買主に告知してもらおう等して、紛争の防止に努めてください。
- ③ 以上、法令を遵守し、宅地建物取引業の適正な運営に努めてください。

10. 基本的人権の尊重について

基本的人権の尊重は、世界で取り組んでいる問題であり、日本においても、憲法を始めとする多くの法令・制度により、基本的人権が尊重される社会作りに取り組んでいます。

しかしながら、宅地建物取引においては、同和問題、外国人問題、障害者問題、高齢者問題等の人権問題が発生することがあります。

国民の住生活の向上に寄与するという社会的責務を担う宅地建物取引業者には、このような問題を起こさず、また、解決に取り組むことが望まれているといえます。

人権問題を正しく理解していただき、基本的人権の尊重に努めていただくようお願いいたします。

11. 業者名簿登載事項変更届について（法9条）

- ① 名簿登載事項に変更が生じた場合、30日以内に、別紙届出・添付書類一覧表を参照の上、申請用紙と添付書類を提出してください。
- ② 商号又は名称、代表者、主たる事務所の所在地に変更があった場合、免許証の書換え申請も同時に行ってください。
- ③ 各協会でも申請用紙は入手でき、手続きもできます。

12. 免許の更新について

- ① 免許の有効期間は5年です。更新をする場合、有効期間満了の90日から30日前までに更新手続きを行ってください。

*その他、疑問な点、不明な点等がありましたら、三重県県土整備部建築開発課 宅建業・建築士班（059-224-2708）までお問い合わせください。