

宅地建物取引業運営の手引

★ 手続の期限に注意 ★

- ・ 宅地建物取引業者免許の更新

有効期間満了日の90日前から30日前までに申請すること

- ・ 宅地建物取引業者名簿変更届

宅建業者名簿に変更があった場合は、30日以内に届け出すること

(※ 宅地建物取引士は、所定の登録事項に変更があった場合、その都度、変更登録を済ませておくこと)

- ・ 専任の宅地建物取引士の設置

設置義務に抵触するときは、2週間以内に補充等の措置を執ること

- ・ 宅地建物取引士証の更新

有効期間満了日までに、申請前6月以内の法定講習を受講し、更新申請すること。(期間切れを防ぐため、業者自らも、従業者の宅地建物取引士証の有効期間に注意すること。)

令和5年8月

茨城県土木部都市局建築指導課

目 次

1	各種書類等の備え付け	
(1)	証明書の携帯等	1
(2)	専任の宅地建物取引士	2
(3)	帳簿の備え付け	2
2	標識等の掲示	3
3	変更の届出等	
(1)	宅地建物取引業者名簿の変更の届出	3
(2)	宅地建物取引士の変更の登録申請	4
4	取引時の書面交付	
(1)	媒介契約書の交付	5
(2)	重要事項説明書の交付	5
(3)	売買契約書等の交付	6
5	自ら売主の場合の制限	
(1)	自己の所有に属しない宅地建物の売買契約締結の制限	7
(2)	クーリング・オフ	7
(3)	損害賠償額の予定等の制限	7
(4)	手附の額の制限等	7
(5)	瑕疵担保責任についての特約の制限	7
(6)	手付金等の保全	8
(7)	その他	8
6	報酬額の積算（消費税にかかるとの）	8
7	契約の締結の勧誘に係る制限	8
8	その他	9
(参考資料)		
	宅地建物取引業法の規制範囲	10
	媒介業務フローチャート	11
	(様式) 従業者証明書	12
	(様式) 従業者名簿	13
	帳簿の記載事項	14
	(参考例) 取引台帳(売買)	16
	(参考例) 取引台帳(貸借)	17
	(様式) 標識(業者票)	18
	(告示) 報酬額表	19

変更届出書類一覧	23
建物状況調査に関するQ&A	25
よくある質問と回答	29
お役立ち情報集	35
問い合わせ先一覧	36
免許更新申請用チェックシート	38
事務所状況確認チェックシート	40

宅地建物取引業者には、宅地建物取引業法（以下「業法」という。）の規定に基づき、各種書類等の備え付け、標識等の掲示、変更の届出、取引時の書面交付等の様々な義務が課せられており、これらの義務に反した場合、行政処分（免許の取消し、業務停止又は指示）を受けることがあります。（業法の規制する範囲については10頁を参考）

本手引では、それらの義務のうち代表的なものをご案内します。

また、本手引では、従業者証明書・従業者名簿・標識等について、業法で定める様式をお示ししております。確認の上、作成・掲示等を行ってください。

なお、事務所の状況については、確認チェックシートを38頁、39頁に掲載しておりますので、宅地建物取引業者自ら定期的に確認するよう気をつけましょう。

※ 宅地建物取引業法の解釈・運用を行う際の基準については、国土交通省のホームページに掲載されている「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（平成13年国総動第3号）で最新の内容について確認してください。

1 各種書類等の備え付け

(1) 証明書の携帯等

○ 従業者証明書の携帯 ⇒ 様式：12頁参照

宅地建物取引業者は、従業者（代表者含む。）に、その従業者であること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りません。（業法第48条第1項）

◇ 従業者証明書番号の付け方

5けた以上の番号で、次のように付けます。

- ・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。
- ・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。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けたを0とし、第4けたにはその月を記載。
- ・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。なお、退職者の番号は再使用しないこと。

（例）令和5年4月入社 「2304～」 （～は任意の番号）

○ 従業者証明書の提示

従業者は、取引の関係者の請求があったときは、従業者証明書を提示しなければなりません。（業法第48条第2項）

○ 従業者名簿への記載 ⇒ 様式：13頁参照

宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、従業者名簿を備え、従業者の氏名・従業者証明書の番号・従業者となった年月日その他一定の事項を記載し、取引の関係者から請求があったときは、閲覧に供しなければなりません。（業法第48条第3項、第4項）

また、宅地建物取引業者は、従業者名簿を、その最終の記載をした日から10年間保存しなければなりません。（業法施行規則第17条の2第4項）

なお、従業者名簿は、必要に応じ印刷等ができるのであれば、パソコン等で管理することができます。この場合、閲覧は、紙面又はパソコン等のディスプレイで行うこととなります。（業法施行規則第17条の2第3項）

（2）専任の宅地建物取引士

○ 「専任の宅地建物取引士」の設置及び専任性

宅地建物取引業者は、その事務所等ごとに、一定数（従業者5人につき1人）以上の成年者である専任の宅地建物取引士を設置しなければなりません。（業法第31条の3第1項）。

専任の宅地建物取引士は、原則として、専らその事務所等に常勤し、専ら宅地建物取引業に従事する状態でなければなりません。したがって、他の事務所等の業務とかけ持ちをしている場合、他の法人の代表取締役・常勤取締役を兼任している場合、会社員・公務員のように他の職業に従事していて、一般的な社会通念における営業時間に事務所等に勤務できない場合などは、専任の宅地建物取引士とは認められません。

なお、業法上、有効な宅地建物取引士証を持たない者は宅地建物取引士とはみなされません。したがって、専任の宅地建物取引士となっている方の宅地建物取引士証の有効期限が切れてしまったことにより、事務所ごとに一定数以上の専任の宅地建物取引士が必要という事務所要件を満たせなくなる場合は、たとえ宅建業の取引をしていない場合でも、業法第31条の3に抵触することになりますので、ご注意ください。

設置義務に抵触するときは、2週間以内に補充等の措置をとることと、専任の宅地建物取引士に変更があった場合は30日以内に届け出をすることが、法で定められています。

（3）帳簿の備え付け

○ 帳簿の備え付け ⇒ 帳簿の記載事項：14～15頁、参考例：16～17頁参照

宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、業務に関する帳簿（取引台帳）を備え付けなければなりません。（業法第49条）

なお、帳簿は、必要に応じ紙面に表示されるのであれば、パソコン等で管理しても

かまいません。（業法施行規則第18条第2項）

○ 帳簿への記載

宅地建物取引業者は、取引のあった都度、帳簿に、取引年月日、取引物件の所在地・面積・代金・報酬の額・取引に関与した他の宅地建物取引業者の商号等の一定事項を記載しなければなりません。（業法第49条、業法施行規則第18条第1項）

○ 帳簿の閉鎖及び保存

宅地建物取引業者は、各事業年度の末日をもって帳簿を閉鎖し、閉鎖後5年間（自ら売主となる新築住宅にかかるものについては10年間）保存しなければなりません。（業法施行規則第18条第3項）

○ 本人確認

犯罪収益移転防止法（平成19年3月31日法律第22号（「犯罪による収益移転防止に関する法律」））が平成20年3月に施行され、宅地建物取引業者に対し、宅地建物の売買（仲介含む。）に当たって、売主・買主・代理人等にかかる本人確認、取引記録等の作成・保存、疑わしい取引の届出等が義務づけられました。

なお、確認記録及び取引記録は7年間保存する必要があります。また、帳簿と確認記録及び取引記録を一つに綴っておくことも可能ですが、それぞれの書類について各法で定める保存期間が異なることに留意しなければなりません。

2 標識等の掲示

○ 業者票、報酬額表の掲示 ⇒ 様式：業者票18頁、報酬額表：19～22頁参照

宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、宅地建物取引業者である旨の標識（業者票）と報酬の額（報酬額表）を掲示しなければなりません。

（業法第50条第1項、業法施行規則第19条、業法第46条第4項）

※ 報酬額表：宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額（昭和45年建設省告示第1552号、令和元年8月30日最終改正）

3 変更の届出等

（1）宅地建物取引業者名簿の変更の届出

免許を受けた宅地建物取引業者は、宅地建物取引業者名簿に記載された下記の事項について変更があった場合、変更が生じた日から30日以内に、免許を受けた茨城県知事又は国土交通大臣（茨城県を經由して関東地方整備局長へ提出）に届け出なければなり

ません。（業法第9条）

- ① 商号又は名称
- ② 法人である場合においては、その役員の氏名及び政令使用人の氏名
- ③ 個人である場合においては、その者の氏名及び政令使用人の氏名
- ④ 事務所の名称及び所在地
- ⑤ 専任の宅地建物取引士の氏名

変更事項によって、必要となる添付書類が異なります。変更事項ごとの添付書類については、23～24頁をご参照ください。なお、提出部数は、茨城県知事免許の場合は正本1部・副本1部、大臣免許の場合は正本1部・副本2部となっております。

◇詳細は、県建築指導課のホームページをご覧ください。様式もダウンロードできます。

（検索エンジンで検索する場合）

茨城県 建築指導課 宅地建物取引業変更届出書 検索

（URL）

<http://www.pref.ibaraki.jp/doboku/kenshi/kansatsumennkyohp/takkenn/henkoutodokede.html>

（2）宅地建物取引士の変更の登録申請

宅地建物取引士は、登録を受けている下記の事項に変更があった場合、遅滞なく登録した都道府県知事に変更の登録を申請しなければなりません。（業法第20条）

- ① 氏名
- ② 住所
- ③ 本籍
- ④ 従事先

なお、宅地建物取引士証の交付を受けている方の場合で、①氏名または②住所に変更があった場合は、宅地建物取引士証の書換え交付申請も必要となりますので、ご注意ください。（業法施行規則第14条の13）

◇詳細は、県建築指導課のホームページをご覧ください。様式もダウンロードできます。

（検索エンジンで検索する場合）

茨城県 建築指導課 宅地建物取引士資格登録簿変更登録申請書 検索

（URL）

<http://www.pref.ibaraki.jp/doboku/kenshi/kansatsumennkyohp/takkenn/shuninnshahennkou.html>

4 取引時の書面交付

(1) 媒介契約書の交付

宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約を締結したときは、遅滞なく、一定の事項を記載した書面（媒介契約書）を依頼者に交付しなければなりません。（業法第34条の2第1項、業法施行規則第15条の7）

買主側の媒介であっても、媒介契約書を依頼者に交付しなければなりません。

また、専任媒介契約・専属専任媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、物件情報を指定流通機構に登録するなど取引の相手方を見つけるため積極的に努力することが期待されており、依頼者に対し、登録を証する書面を引き渡し、業務の処理状況を報告しなければなりません。（業法第34条の2第5項、第6項、第8項）

なお、代理の場合も媒介と同様の義務が課せられています。（業法第34条の3）

※媒介契約書は、その交付に代えて、依頼者の承諾を得て、電磁的方法により提供することができます。

(2) 重要事項説明書の交付

宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換を行ったり、売買、交換又は貸借の代理又は媒介を行う場合には、①取引（契約）が成立するまでの間に、②買主・借主・交換の相手方（以下「買主等」。）に対し、③宅地建物取引士をして、④宅地建物取引士証を提示させた上で、⑤重要事項を記載した書面（宅地建物取引士の記名のあるもの）を交付して、説明させなければならぬと、定められています。（業法第35条）

業法第35条は、説明すべき事項を最小限列挙したもの（登記簿に記載された事項や法令に基づく制限の概要他）であり、業法第47条第1号に規定する「重要な事項」について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げてはならないとされています。

※国土交通省より、不動産取引時において、水害ハザードマップにおける対象物件の所在地を事前に説明することを義務付けることとする、宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令が、令和2年（2020年）7月17日に公布され、同8月28日より施行されることになりました。

◇「重要な事項」・・・「個々の取引において、それを告げないことにより、買主等が重大な不利益を被るおそれがある事項、または買主等の契約意志の決定に影響を与える事項」

告知事例としては、物件に関する事項（地中埋設物の存在等）、周辺環境に関する事項（騒音や日照等）、心理的事項（自殺物件等）があります。

国土交通省のガイドライン「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」では、宅地建物の過去の履歴や隠れた瑕疵など、取引物件の売主や所有者しか分からない事項について、売主等の協力が得られるときは、売主等に「告知書」を提出してもらい、こ

れを買主等に渡すことにより将来の紛争の防止に役立てることが望ましいとされています。

◇IT重説について

宅地又は建物の賃貸の媒介の場合に限り、パソコンやテレビ等を活用して業法第35条に基づく重要事項説明（IT重説）を行うことができます。

IT重説に際しては、宅地建物取引士が記名した重要事項説明書及び添付書類を、あらかじめ送付しておくこと等が必要です。

◇住宅瑕疵担保履行法（「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」）

平成21年10月以降に引き渡す新築住宅について、宅地建物取引業者が新築住宅を引き渡す場合、買主を保護するための資力確保として、宅地建物取引業者に対して、保険加入又は供託が義務付けられました。（住宅瑕疵担保履行法第11条）

また、この資力確保の内容は、重要事項として説明する必要があります。（業法第35条第1項第13号）

さらに、基準日（毎年3月、9月の各末日）における資力確保の状況について、免許を受けた国土交通大臣又は知事に、基準日から3週間以内に届け出なければなりません。（住宅瑕疵担保履行法第12条、同法施行規則第16条）

そして、一度届出の対象となった宅地建物取引業者は、その後、新たな新築住宅の引渡し実績がない場合でも、10年間は基準日ごとに届出が必要です。

なお、資力確保またはその状況に関する届出を行わない場合、基準日の翌日から50日を経過した日以降、売主として新たに新築住宅の売買契約を締結することが禁止されます。（住宅瑕疵担保履行法第13条）

（3）売買契約書等の交付

契約の締結は、一般的に、契約の当事者が契約内容を最終的に確認し合い、その合意文書である売買契約書等にそれぞれが署（記）名押印することにより行います。

この当事者が署（記）名した売買契約書等が、実務では、業法第37条第1項及び第2項に定められた、宅地建物取引業者が契約締結時に交付しなければならない書面になります。また、この交付すべき書面を作成したときは、宅地建物取引士をして、当該書面に記名させなければなりません。（業法第37条第3項）

また、新築住宅を引き渡す場合、住宅瑕疵担保履行法による資力確保の内容について、売買契約書に記載する必要があります。（業法第37条第1項第11号）

※売買契約書は、その交付に代えて、依頼者の承諾を得て、電磁的方法により提供することができます。

5 自ら売主の場合の制限

宅地建物取引業者が自ら売主となる宅地建物の売買契約については、買主も宅地建物取引業者である場合を除き、下記の（１）から（７）の制限がかかります。

（１）自己の所有に属しない宅地建物の売買契約締結の制限

宅地建物取引業者は、原則として、自己の所有に属しない宅地建物について、自ら売主となる売買契約（予約を含む。）を締結してはなりません。ただし、売主となる宅地建物取引業者が当該宅地建物を取得する契約を締結しているときなど、一定の条件を満たす場合は、この限りではありません。（業法第33条の2）

（２）クーリング・オフ

宅地建物取引業者が、自ら売主となる宅地建物の売買契約について、当該業者の事務所等以外の場所で買受けの申込みをした者又は売買契約を締結した買主は、当該業者から書面によりクーリング・オフ制度について告げられた日から8日間は無条件で申込みの撤回又は契約の解除ができます。（業法第37条の2）

なお、クーリング・オフ制度の適用のある場所で契約締結等を行ったにもかかわらず、相手側に対して、クーリング・オフ妨害となる行為を行った場合は処分の対象となります。

（３）損害賠償額の予定等の制限

宅地建物取引業者が、自ら売主となる宅地建物の売買契約において、当事者の債務不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、または違約金を定めるときは、これらを合算した額が代金の額の10分の2を超えることとなる定めをしてはなりません。（業法第38条）

（４）手附の額の制限等

宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地建物の売買契約の締結に際して、代金の額の10分の2を超える額の手附を受領することができません。また、売主が契約の履行に着手するまでは、買主は手附を放棄して契約を解除することができ、その場合は買主に対して違約金を請求することはできません。（業法第39条）

（５）瑕疵担保責任についての特約の制限

宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地建物の売買契約において、瑕疵担保責任を負うべき期間について、その目的物の引渡しの日から2年以上となる特約をする場合を除き、民法の規定よりも買主に不利となる特約をしてはなりません。（業法第40条）

例えば、特約で、売主は瑕疵担保責任を負わない旨や、瑕疵担保責任を負うべき期間を引渡しの日から3ヶ月と定めた場合でも、その特約は無効となり、民法の規定（瑕疵を発見した日から1年）が適用されることとなります。

（6）手付金等の保全

宅地建物取引業者は、宅地建物の売買で自ら売主となるものに関しては、次の場合を除き、手付金等の保全措置を講じた後でなければ、買主から手付金等を受領してはなりません。（業法第41条、第41条の2）

○ 保全措置を講じる必要のない場合

- ① 宅地建物について、買主への所有権移転の登記がされたとき、又は買主が所有権の登記をしたとき
- ② 宅地建物取引業者が受領しようとする手付金等の額が次の場合
 - ・ 工事完了前の売買：売買代金の額の5%以下であり、かつ、1千万円以下
 - ・ 工事完了後の売買：売買代金の額の10%以下であり、かつ、1千万円以下

（7）その他

その他、割賦販売の契約解除等の制限（業法第42条）、所有権留保等の禁止（業法第43条）があります。

6 報酬額の積算 ⇒ 報酬額表：19～22頁参照

宅地建物取引業者が宅地建物の売買等を媒介し、報酬額（媒介手数料）を積算する際は、「当該売買等に係る代金の額」から消費税額を除いて得た額（税抜き価格）に基づき報酬額を積算する必要があります。代理の場合も同様です。（報酬額表 第二、第三）

※低廉な空き家等（物件価格が400万円以下の宅地建物）であって、通常より現地調査費用等を要するものについては、現行の報酬額に加えて、当該費用等を考慮した額の報酬を売主から受領できるようになりました（ただし、合計18万円を限度とする）

7 契約の締結の勧誘に係る制限

宅地建物取引業者は、その業務に関して取引の相手方等に対し、次に掲げる行為をしてはなりません。（業法第47条の2第3項、業法施行規則第16条の12）

- ・ 当該契約の目的物である宅地又は建物の将来の環境又は交通その他の利便について誤解させるべき断定的判断を提供すること。
- ・ 正当な理由なく、当該契約を締結するかどうかを判断するために必要な時間を与えることを拒むこと。
- ・ 勧誘に先立って宅地建物取引業者の商号又は名称及び当該勧誘を行う者の氏名並びに

当該契約の締結について勧誘をする目的であることを告げずに、勧誘を行うこと。

- ・相手方が当該契約を締結しない旨の意思を表示したにもかかわらず、当該勧誘を継続すること。
- ・迷惑を覚えさせるような時間に電話し、又は訪問すること。
- ・深夜又は長時間の勧誘その他の私生活又は業務の平穩を妨害するような方法によりその者を困惑させること。

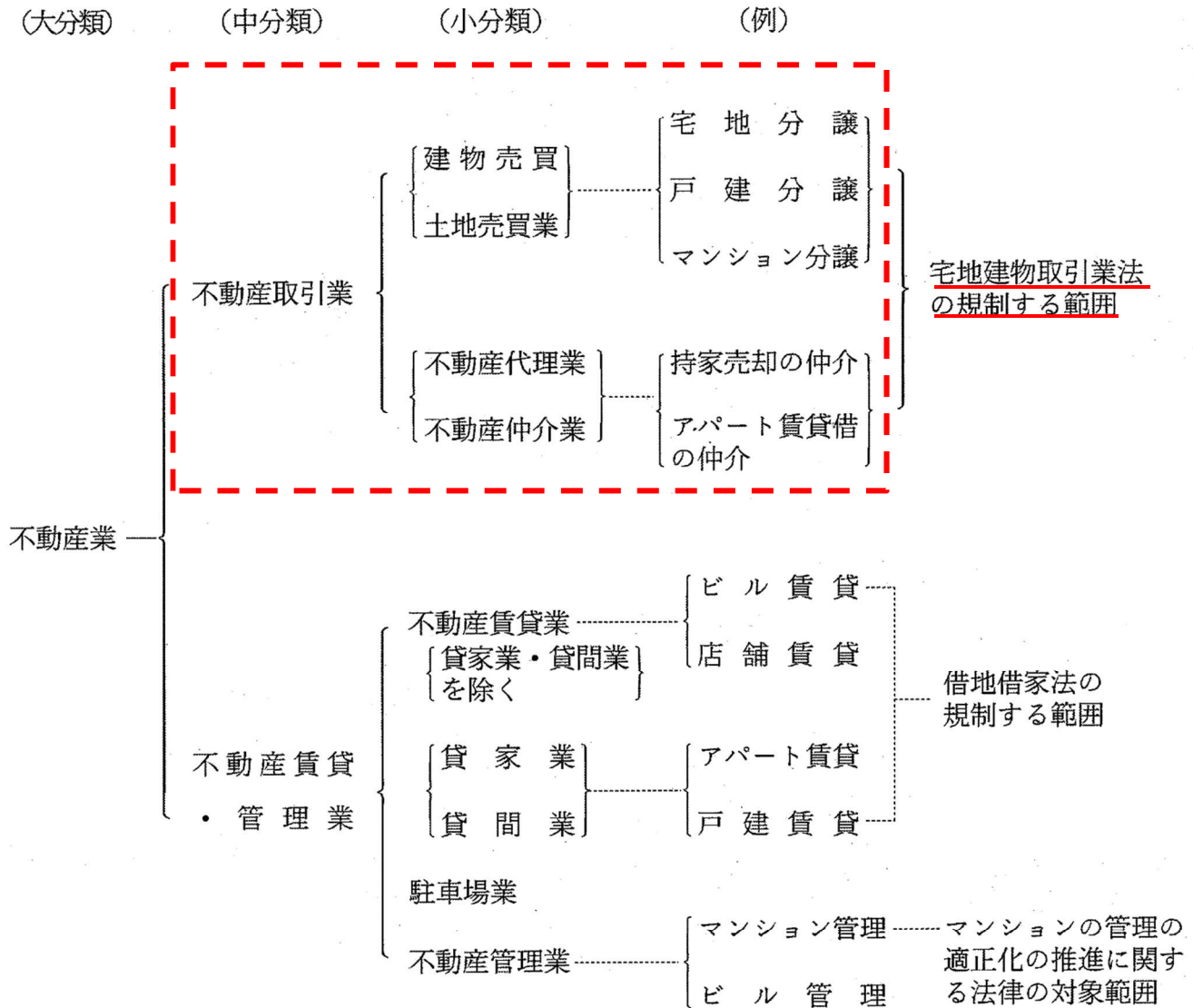
8 その他

(1) 宅地建物取引業の免許更新申請 ⇒ チェックシート：36～37頁参照

宅地建物取引業の免許の有効期間は5年間です。免許を更新するためには、免許の有効期間満了日の90日前から30日前までに申請しなくてはなりません。なお、申請せずに有効期間を満了した場合、免許は自動的に失効となります。（業法第3条、業法施行規則第3条）

I 不動産業と宅地建物取引業

〈不動産業の分類〉

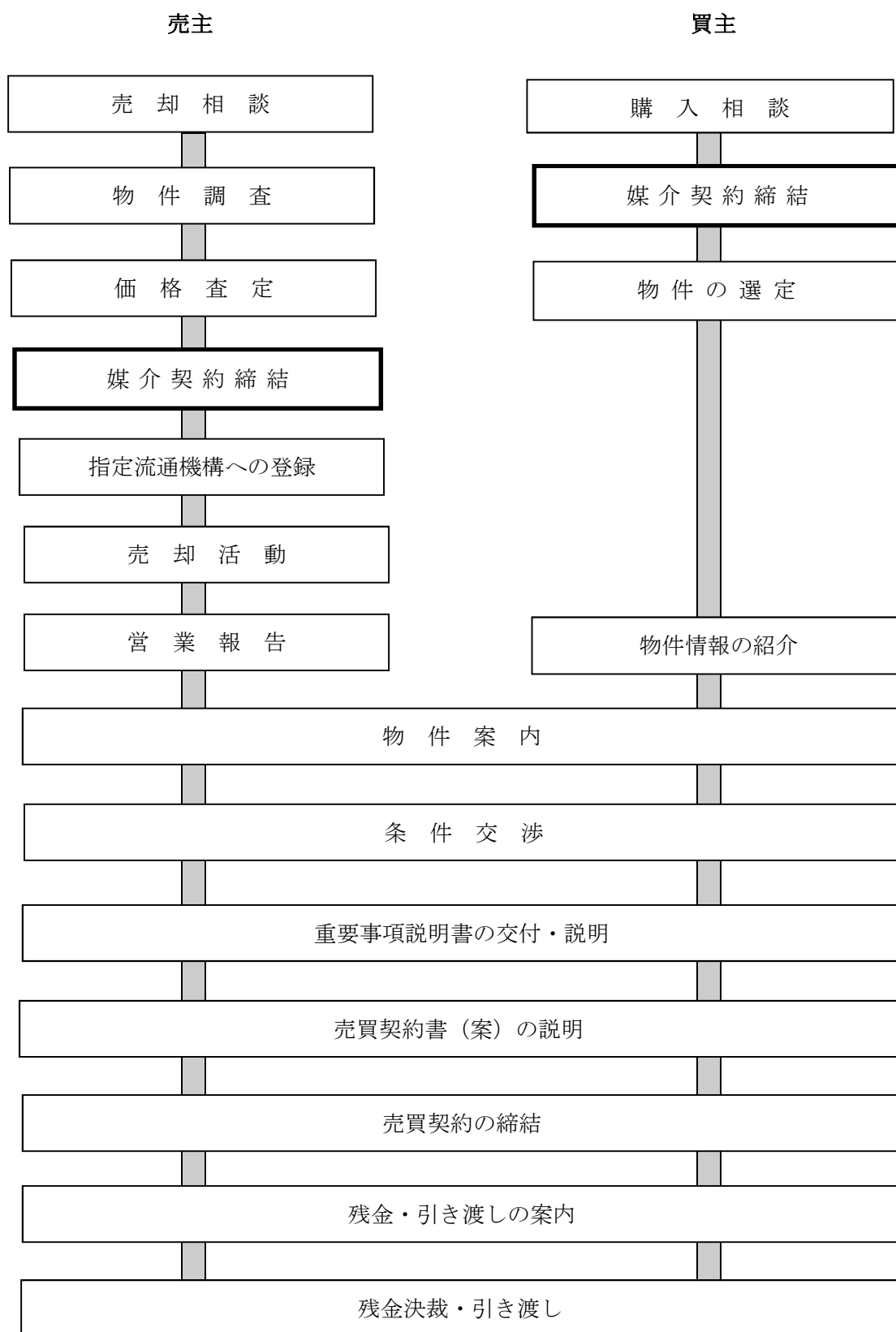


(注) 「日本標準産業分類」による

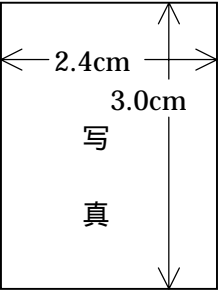
上記の表のとおり、不動産業には、様々な業務がありますが、不動産取引業（土地・建物の売買、交換、代理、仲介）は、宅地建物取引業法の規制を受けています。

なお、不動産賃貸・管理業に関しては、当事者間の合意内容、借地借家法や民法等の法令の定めに従うことになります。

宅地建物の売買の媒介業務フローチャート



表

	<p>従業者証明書</p> <p>従業者証明書番号</p> <p>従業者氏名 (年 月 日生)</p> <p>業務に従事する 事務所の名称 及び所在地</p> <p>この者は、宅地建物取引業者の従業者であることを証明します。</p> <p>証明書有効期間 年 月 日から 年 月 日まで</p> <p>免許証番号 国土交通大臣()第 号 知事</p> <p>(年 月撮影)</p> <p>商号又は名称</p> <p>主たる事務所の所在地</p> <p>代表者氏名 印</p>
<p>8.547 c m以上 8.572 c m以下</p>	

5.403 c m以下
5.392 c m以上

裏

<p>備考</p>
<p>宅地建物取引業法抜すい</p> <p>第 48 条 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、その従業者であること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。</p> <p>2 従業者は、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。</p>

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。

様式第八号の二(第十七の二関係)

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	宅地建物取引士 であるか否かの別	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

備 考

- 1 「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。
- 2 「宅地建物取引士であるか否かの別」の欄には、宅地建物取引士である者には○印を付けること。
- 3 一時的に業務に従事する者についても記載すること。
- 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。

<帳簿の記載事項>

○宅地建物取引業法（抜粋）

（帳簿の備付け）

第四十九条 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、その事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備え、宅地建物取引業に関し取引のあつたつど、その年月日、その取引に係る宅地又は建物の所在及び面積その他国土交通省令で定める事項を記載しなければならない。

○宅地建物取引業法施行規則（抜粋）

（帳簿の記載事項等）

第十八条 法第四十九条に規定する国土交通省令で定める事項は、次のとおりとする。

- 一 売買若しくは交換又は売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介の別（取引一任代理等（法第五十条の二第一項に規定する取引一任代理等をいう。以下同じ。）に係るものである場合は、その旨を含む。）
- 二 売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者及びこれらの者の代理人の氏名及び住所
- 三 取引に関与した他の宅地建物取引業者の商号又は名称（当該宅地建物取引業者が個人である場合においては、その者の氏名）
- 四 宅地の場合にあつては、現況地目、位置、形状その他当該宅地の概況
- 五 建物の場合にあつては、構造上の種別、用途その他当該建物の概況
- 六 売買金額、交換物件の品目及び交換差金又は賃料
- 七 報酬の額
- 八 宅地建物取引業者が自ら売主となる新築住宅（住宅の品質確保の促進等に関する法律第二条第二項に規定する新築住宅をいう。以下この条において同じ。）の場合にあつては、次に掲げる事項
 - イ 当該新築住宅を引き渡した年月日
 - ロ 当該新築住宅の床面積
 - ハ 当該新築住宅が特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律施行令（平成十九年政令第三百九十五号）第六条第一項の販売新築住宅であるときは、同項の書面に記載された二以上の宅地建物取引業者それぞれの販売環

疵負担割合（同項に規定する販売瑕疵負担割合をいう。以下この号において同じ。）の合計に対する当該宅地建物取引業者の販売瑕疵負担割合の割合

ニ 当該新築住宅について、住宅瑕疵担保責任保険法人（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第十七条第一項に規定する住宅瑕疵担保責任法人をいう。）と住宅販売瑕疵担保責任保険契約（同法第二条第六項に規定する住宅販売瑕疵担保責任保険契約をいう。）を締結し、保険証券又はこれに代わるべき書面を買主に交付しているときは、当該住宅瑕疵担保責任保険法人の名称

九 取引に関する特約その他参考となる事項

- 2 法第四十九条 に規定する宅地建物取引のあつた年月日、その取引に係る宅地又は建物の所在及び面積並びに第一項各号に掲げる事項が、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスクに記録され、必要に応じ当該事務所において電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該記録をもつて法第四十九条 に規定する帳簿への記載に代えることができる。
- 3 宅地建物取引業者は、法第四十九条 に規定する帳簿（前項の規定による記録が行われた同項のファイル又は磁気ディスクを含む。）を各事業年度の末日をもつて閉鎖するものとし、閉鎖後五年間（当該宅地建物取引業者が自ら売主となる新築住宅に係るものにあつては、十年間）当該帳簿を保存しなければならない。

帳簿（取引台帳）は、＜帳簿の記載事項＞を参考に適宜作成してください。または、協会や取扱業者までお問い合わせください。なお、県建築指導課のホームページからダウンロードすることもできます。

参考例

取引台帳(売買)

令和 年 月 日

代理・媒介 売・買

売主	本人		住所		TEL		
	代理人		住所		TEL		
買主	本人		住所		TEL		
	代理人		住所		TEL		
所在地		(住居表示)					
土地	地目	公簿	現況	地積	公簿	m ² 実測 m ²	
	形状				固定資産評価額(年度)	円	
	都市計画			用途地域			
	地域・地区			現況			
	区画整理			権利			
	道路						
	設備						
	交通						
借地権	無	有 ()					
建物	所在				家屋番号		
	用途				固定資産評価額(年度)	円	
	構造				階数		
	屋根				建築年月日		
	床面積	1階	m ²	2階	m ²	3階	m ² 合計 m ²
	間取り	1階	2階		3階		合計
	付属物				設備		
	現況						
借家人	無	有 ()					
業者売主・新築住宅の場合		販売瑕疵負担割合	%		瑕疵担保責任保険法人名		
代金	総額	円	内訳	土地	円		
				建物	円	内消費税	円
				付属物	円	内消費税	円
支払明細	手付金	円	内金	円	内金	円	
		円	円	円	残金	円	
	領収年月日		領収年月日		領収年月日		
取引の概要	報酬額	総額	円	売主から	円	領収年月日	
		内消費税	円	買主から	円	領収年月日	
	仲介者	商号	住所			支払報酬額	円
		商号	住所				円
		商号	住所				円
契約成立年月日	登記日		引渡日				
特約その他							

参考例

取引台帳(貸借)

令和 年 月 日

代理・媒介 貸・借

貸主	本人		住所		TEL		
	代理人		住所		TEL		
借主	本人		住所		TEL		
	代理人		住所		TEL		
所在地		(住居表示)					
土地	地目	公簿	現況	地積	公簿	m ² 実測 m ²	
	形状				固定資産評価額(年度)	円	
	都市計画			用途地域			
	地域・地区			現況			
	区画整理			権利			
	道路						
	設備						
	交通						
借地権	無	有()					
建物	所在				家屋番号		
	用途				固定資産評価額(年度)	円	
	構造				階数		
	屋根				建築年月日		
	床面積	1階	m ²	2階	m ²	3階	m ² 合計 m ²
	間取り	1階	2階		3階		合計
	付属物				設備		
	現況						
敷地権利	無	有()					
賃貸条件	賃料	月額	円	共益費	月額	円	
	管理費	月額	円	その他	月額	円	
	敷金		円	礼金		円	
	保証金		円	その他		円	
	契約期間				更新		
	入居人数				更新料		
取引の概要	報酬額	総額	円	貸主から	円	領収年月日	
		内消費税	円	借主から	円	領収年月日	
	仲介者	商号	住所			支払報酬額	円
		商号	住所				円
		商号	住所				円
契約成立年月日	引渡日						
特約 その他							

様式第九号（第十九条関係）

標 識

宅 地 建 物 取 引 業 者 票	
免 許 証 番 号	国土交通大臣 () 第 号 知事
免許有効期間	年 月 日から 年 月 日まで
商号又は名称	
代表者氏名	
この事務所に置 かれています専任 宅地建物取引士の 氏名	
主たる事務所の 所 在 地	電話番号 ()

30 cm
以上

35 cm 以上

宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額

(昭和四十五年十月二十三日建設省告示第千五百五十二号)
最終改正 令和元年八月三十日国土交通省告示第四百九十三号

第一 定義

この告示において、「消費税等相当額」とは消費税法（昭和六十三年法律第百八号）第二条第一項第九号に規定する課税資産の譲渡等につき課されるべき消費税額及び当該消費税額を課税標準として課されるべき地方消費税額に相当する金額をいう。

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（課税事業者（消費税法第五条第一項の規定により消費税を納める義務がある事業者をいい、同法第九条第一項本文の規定により消費税を納める義務が免除される事業者を除く。）である場合に限る。第三から第五まで、第七、第八及び第九①において同じ。）が宅地又は建物（建物の一部を含む。以下同じ。）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（当該媒介に係る消費税等相当額を含む。）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等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（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が多い価額とする。）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。

二百万円以下の金額	百分の五・五
二百万円を超え四百万円以下の金額	百分の四・四
四百万円を超える金額	百分の三・三

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（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ときにおいては、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關して依頼者の双方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。）の合計額は、当該宅地又は建物の借賃（当該貸借に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該媒介が使用貸借に係るものである場合においては、当該宅地又は建物の通常の借賃をいう。以下同じ。）の一月分の一・一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關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つて当該依頼者の承諾を得ている場合を除き、借賃の一月分の〇・五五倍に相当する金額以内とする。

第五 貸借の代理に關する報酬の額

宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の代理に關して依頼者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、当該宅地又は建物の借賃の一月分の一・一倍に相当する金額以内とする。ただし、宅地建物取引業者が当該貸借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借賃の一月分の一・一倍に相当する金額を超えてはならない。

第六 権利金の授受がある場合の特例

宅地又は建物（居住の用に供する建物を除く。）の賃貸借で権利金（権利金その他いかなる名義をもつてするかを問わず、権利設定の対価として支払われる金銭であつて返還されないものをいう。）の授受があるものの代理又は媒介に關して依頼者から受ける報酬の額（当該代理又は媒介に係る消費税等相当額を含む。）については、第四又は第五の規定にかかわらず、当該権利金の額（当該貸借に係る消費税等相当額を含まないものとする。）を売買に係る代金の額とみなして、第二又は第三の規定によることができる。

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の多い価額とする。）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つて、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關して依頼者（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十八万円の
一・一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つて、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關して依頼者（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ときは、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關し、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、依頼者の依頼によつて行う広告の料金に相当する額については、この限りでない。

② 消費税法第九条第一項本文の規定により消費税を納める義務を免除される宅地建物取引業者が、宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に關し受けることができる報酬の額は、第二から第八までの規定に準じて算出した額に百分の百を乗じて得た額、当該代理又は媒介における仕入れに係る消費税等相当額及び①ただし書に規定する額を合計した金額以内とする。

附則

1 この告示は、昭和四十五年十二月一日から施行する。

2 昭和四十年四月建設省告示第千七百七十四号は、廃止する。

3 宅地又は建物の売買、交換又は貸借の契約でこの告示の施行前に成立したものの代理又は媒介に關して宅地建物取引業者が受けることのできる報酬の額については、なお従前の例による。

附則（平成元年二月十七日建設省告示第二百六十三号）

この告示は、平成元年四月一日から施行する。

附則（平成九年一月十七日建設省告示第三十七号）

この告示は、平成九年四月一日から施行する。

附則（平成十六年二月十八日国土交通省告示第百号）

この告示は、平成十六年四月一日から施行する。

附則（平成二十六年二月二十八日国土交通省告示第百七十二号）

（施行期日）

1 この告示は、平成二十六年四月一日から施行する。

（経過措置）

2 社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律（平成二十四年法律第六十八号）附則第五条第三項の規定により同法による改正前の消費税法第二十九条に規定する税率によることとされる消費税に相当する金額を含む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て宅地建物取引業者が受けることのできる報酬の額については、なお従前の例による。

附則（平成二十九年十二月八日国土交通省告示第千百五十五号）

この告示は、平成三十年一月一日から施行する。

附則（令和元年八月三十日国土交通省告示第四百九十三号）

（施行期日）

1 この告示は、令和元年十月一日から施行する。

（経過措置）

2 社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律（平成二十四年法律第六十八号）附則第十六条第一項において読み替えて準用する同法附則第五条第三項の規定により同法第三条の規定による改正前の消費税法（昭和六十三年法律第八号）第二十九条に規定する税率によることとされる消費税に相当する金額を含む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て宅地建物取引業者が受けることのできる報酬の額については、なお従前の例による。

宅地建物取引業者名簿登載事項変更届出書類一覧

法人用

次に掲げる事項について変更があった場合には、30日以内に所定の様式により関係書類を添えて2部届け出ること。

変更に伴う提出書類	変更事項	商号 又は 名称	主たる 事務所	代 表 者		役 員		政 令 使 用 人		専任の宅地建物取引士		氏名の変更				従たる事務所						
				就 任	退 任	就 任	退 任	就 任	退 任	就 任	退 任	代 表 者	役 員	政 令 使 用 人	専任の宅地建物取引士	設置			名 称	所 在 地	廃 止	
																政 令 使 用 人	専任の宅地建物取引士	事 務 所				
宅地建物取引業者名簿登載事項変更届出書		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
免許証書換え交付申請書		○	○	○																		
誓約書				○		○		○							○							
身分証明書				①		①		①		①					①	①						
登記されていないことの証明書				①		①		①		①					①	①						
戸籍抄本												○	○	○	○							
宅地建物取引業に従事する者の名簿				○	○	②	②	○	○	○	○	○	②	○	○							
専任の宅地建物取引士設置証明書										○	○					○						
事務所を使用する権原に関する書面			○															○		○		
案内図			○															○		○		
事務所の写真(内・外)			○															○		○		
略歴書				○		○		○		○					○	○						
現状申告書										③										③		
商業登記簿謄本(履歴事項全部証明書)		○	○	○	○	○	○					○	○							④	④	④
(営業保証金供託業者) 営業保証金供託届出書及び営業保証金供託所の写し																				○		
(保証協会加入業者) 弁済業務保証金の供託済証明書の写し及び正会員名簿の写し																				○		

(注) ①業者として、従前に身分証明書・登記されていないことの証明書を証明書有効期間内(3か月)に提出している場合は、省略しても差し支えありません。
 ※ただし、大臣免許業者はこの限りではありませんので、その都度、身分証明書・登記されていないことの証明書を添付してください。②宅地建物取引業に従事する場合(就任)、従事しない場合(退任)については必要です。③大臣免許業者は、不要です。④支店登記した(していた)場合は、必要です。

宅地建物取引業者名簿登載事項変更届出書類一覧

次に掲げる事項について変更があった場合には、30日以内に所定の様式により関係書類を添えて**2部**届け出ること。

個人事業主用

変更事項 変更に伴う提出書類	商号 又は 名称	主たる 事務所	代 表 者		政 令 使 用 人		専任の宅地建物取引士		氏名の変更			従たる事務所					
			就 任	退 任	就 任	退 任	就 任	退 任	代 表 者	政 令 使 用 人	専任の宅地建物取引士	設置			名 称	所 在 地	廃 止
												政 令 使 用 人	専任の宅地建物取引士	事 務 所			
宅地建物取引業者名簿登載事項変更届出書	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
免許証書換え交付申請書	○	○	○							○							
誓約書			○		○							○					
身分証明書			①		①			①				①	①				
登記されていないことの証明書			①		①			①				①	①				
戸籍抄本									○	○	○						
宅地建物取引業に従事する者の名簿			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
専任の宅地建物取引士設置証明書								○	○				○				
事務所を使用する権原に関する書面		○												○		○	
案内図		○												○		○	
事務所の写真(内・外)		○												○		○	
略歴書			○		○			○				○	○				
現状申告書								②					②				
(営業保証金供託業者) 営業保証金供託届出書及び営業保証金供託所の写し														○			
(保証協会加入業者) 弁済業務保証金の供託済証明書の写し及び正会員名簿の写し														○			

(注) ①業者として、従前に身分証明書・登記されていないことの証明書を証明書有効期間内(3か月)に提出している場合は、省略しても差し支えありません。

②大臣免許業者は、不要です。

1. 建物状況調査に関する基礎知識【平成30年4月1日施行部分】

Q1-1 建物状況調査とは何ですか。

A1-1

建物状況調査とは、既存住宅の基礎、外壁等の部位毎に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の有無を目視、計測等により調査するものです。建物状況調査は国の登録を受けた既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士（既存住宅状況調査技術者）が実施します。

Q1-2

建物状況調査を実施することでどのようなメリットがありますか。

A1-2

建物状況調査を行うことで、調査時点における住宅の状況を把握した上で、売買等の取引を行うことができ、取引後のトラブルの発生を抑制することができます。また、既存住宅購入後に建物状況調査の結果を参考にリフォームやメンテナンス等を行うことができます。

さらに、住宅瑕疵担保責任保険法人の登録を受けた検査事業者の検査人が建物状況調査を実施し、建物状況調査の結果、劣化・不具合等が無いなど一定の条件を満たす場合には、既存住宅売買瑕疵保険に加入することができます。なお、既存住宅売買瑕疵保険に加入するための検査の有効期限は1年となっています。既存住宅売買瑕疵保険への加入については、Q8-2をご参照ください。

Q1-3

既存住宅を売買する場合、必ず建物状況調査を行わないといけないのですか。

A1-3

既存住宅を売買する場合に、必ず建物状況調査を実施しなければならないものではありません。建物状況調査を実施することによるメリットについては、Q1-2をご参照ください。

Q1-4

誰が建物状況調査を行うのですか。資格等がありますか。

A1-4

建物状況調査は国の登録を受けた既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士（既存住宅状況調査技術者）が実施します。講習を修了していない建築士や検査事業者が実施する調査は、宅地建物取引業法に基づく建物状況調査には当たりません。

なお、調査者は調査当日、有資格者であることを証明できるもの（カード型の修了証等）を携帯していますので、提示を依頼することで有資格者かどうかを確認することができます。

Q1-5

建物状況調査を実施する者の情報はどこで得ることができますか。

A1-5

国土交通省ホームページで建物状況調査を実施する者についての情報サイトを設けています。以下のURLリンクをご参照ください。
<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/kisonjutakuinspection.html>

3. 建物状況調査を実施する者のあっせんについて(改正法第34条の2第1項)

【平成30年4月1日施行部分】

Q3-1 「建物状況調査を実施する者のあっせん」とは何ですか。

A3-1

「建物状況調査を実施する者のあっせん」とは、売主又は購入希望者などと建物状況調査を実施する者との間で建物状況調査の実施に向けた具体的なやりとり（例えば、建物状況調査を実施する者が作成した建物状況調査費用の見積もりを媒介依頼者に伝達すること等）が行われるように手配することです。建物状況調査を実施する者に関する情報を単に提供することは「あっせん」ではありません。

Q3-2

宅地建物取引業者が建物状況調査を実施する者をあっせんする場合には、個人をあっせんするのでしょうか。法人をあっせんしてもよいのでしょうか。

A3-2

建物状況調査を実施する者個人のあっせん、実施する者が所属する法人のあっせんのどちらでも構いません。ただし、個人、法人いずれをあっせんする場合でも、建物状況調査を実施する者は建築士であることから、報酬を得て建物状況調査を行うには、建築士法に基づく建築士事務所登録を受けていなければなりません。そのため、あっせんするのは、当該登録を受けている建築士事務所に所属する建築士又は当該登録を受けている建築士事務所である必要があります。

Q3-3

宅地建物取引業者は建物状況調査を実施する者を必ずあっせんする義務がありますか。

A3-3

宅地建物取引業者は媒介契約書に「建物状況調査を実施する者のあっせんの有無」について記載する必要があるため、売主又は購入希望者などに対して、建物状況調査の制度概要等について紹介することが求められます。その上で、売主又は購入希望者等の希望があり、あっせんが可能な場合には、媒介契約書にあっせんの実施を明記するとともに、具体的な手配を行うこととなります。なお、建物状況調査を紹介する際には、以下URLリンク先の資料も必要に応じてご活用ください。
http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000132.html

Q3-4

建物状況調査を実施する者を複数知っていますが、1人又は1社しかあっせんしてはいけないのですか。

A3-4

あっせんする建物状況調査を実施する者の数に制限はありません。

4. 建物状況調査の結果の概要に関する重要事項説明について

(改正法第35条第1項第6号の2イ)

【平成30年4月1日施行部分】

Q4-1 「建物状況調査の結果の概要」とはどのようなものですか。

A4-1 建物状況調査を実施した建築士（既存住宅状況調査技術者）により作成される、調査対象部位ごとの劣化事象等の有無などが記載された書面です。

Q4-2 建物状況調査の結果について、どのような内容が重要事項として説明されるのですか。

A4-2 「建物状況調査の結果の概要」に記載されている調査対象部位ごとの劣化事象等の有無などについて重要事項として宅地建物取引士から説明されます。建物状況調査における調査対象部位については、Q2-1をご参照ください。

Q4-3 建物状況調査の結果の概要を説明した時に、購入又は賃借の希望者から詳細な説明を求められた場合、どうしたらよいですか。

A4-3 宅地建物取引業者は売主又は貸主を通じて、建物状況調査を実施した者に対して、購入又は賃借の希望者が詳細な説明を求めていることを連絡し、詳細な説明のための調整を行うことが望ましいです。

Q4-4① 「建物状況調査の結果の概要」の内容について宅地建物取引業者にどのような責任が生じますか。

A4-4① 原則として宅地建物取引業者は「建物状況調査の結果の概要」の内容について責任を負いません。

Q4-4② 建物状況調査について調査業務の一部を外部の建築士に委託している場合など、連帯して責任を負う調査実施者がいる場合、「建物状況調査の結果の概要」において、どのように記載すればよいですか。

A4-4② 依頼者にとって調査の責任が明確となるよう、「建物状況調査の結果の概要」中、建物状況調査実施者の所属事務所名・建築士名の欄において、連帯して責任を負う者を併記することが望ましいです。なお、外部への調査業務の委託については、依頼者の了解のもと行うことが、トラブル防止の観点から望ましいです。

6. 37条書面への「当事者の双方が確認した事項」の記載について

(改正法第37条第1項第2号の2)

【平成30年4月1日施行部分】

Q6-1	当事者とは誰ですか。
A6-1	当事者とは既存住宅の売買又は交換契約を締結した当事者（売買の場合にあっては、売主と買主）です。
Q6-2	「当事者の双方が確認した事項」となるのはどのような場合ですか。
A6-2	原則として、既存住宅について建物状況調査など専門的な第三者による調査の結果の概要が重要事項として説明された上で、契約締結に至った場合が該当します。
Q6-3	当事者の双方は、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について確認しなければならないのですか。
A6-3	建物の構造耐力上主要な部分等の状況について確認する義務はありません。ただし、取引後のトラブル防止の観点から、確認することが望ましいです。
Q6-4	宅地建物取引業者は、「当事者の双方が確認」することを促す必要がありますか。
A6-4	当事者の双方が建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分の状況について確認することは、取引後のトラブル防止の観点から重要です。そのため、宅地建物取引業者についても、当事者間において確認が行われるよう促すことが望ましいです。
Q6-5	当事者の双方が一緒に確認する必要があるのですか。当事者の双方が違う日時に確認した場合も、「当事者の双方が確認した事項」となりますか。
A6-5	当事者の双方が一緒に確認する必要はありません。 当事者の双方が建物状況調査など専門的な第三者による調査の結果を違う日時にそれぞれ確認した場合でも、当事者の双方が「確認した」と認めた場合は「当事者の双方が確認した事項」となります。
Q6-6	当事者の双方が確認した事項が無い場合はどうすればよいですか。確認した事項が無い旨を記載して、37条書面として交付する必要がありますか。
A6-6	確認した事項が無い旨を記載して、37条書面として交付します。

よくある質問と回答（目次）

【総論関係】

- Q 1 業法における「宅地」の定義は？山林や農地も「宅地」となるのか。
- Q 2 取引の反復継続性とは。
- Q 3 重要事項説明では、どのようなことを説明すべきか。
- Q 4 取引物件で過去に自殺があったことが判明した場合、どれくらい前の件まで説明義務があるか。

【証明書、帳簿関係】

- Q 5 宅建業に1人しか従事していなくても、従業者名簿や従業者証明書を作成するのか。
- Q 6 宅地建物取引士証の有効期限が切れてしまったが、何か問題があるか。
- Q 7 帳簿（取引台帳）は自社の独自様式でもいいのか。

【媒介・売買契約関係】

- Q 8 売買の媒介の依頼を受けた際に、委任状の交付を受けていれば、媒介契約書を交付しなくてもいいか。
- Q 9 売買契約の締結に際して、手附放棄による契約解除に期限を設定してもいいのか。
- Q 10 売買契約の締結に際して、売主が担保責任を負わないという特約は有効か。

【宅地建物取引業者名簿登載事項変更届出書（変更届）関係】

- Q 11 どのような場合に、変更届を提出する必要があるのか。
- Q 12 従業者の数が変更となった場合、変更届を提出する必要があるのか。
- Q 13 宅地建物取引士が入社したが、変更届を提出する必要があるか。
- Q 14 事務所の電話番号が変わったが、変更届の提出は必要か。

【免許制度関係】

- Q 15 法人で新規に免許を取得するにはどうすればよいか。
- Q 16 免許を更新したいが、どのようにすればよいか。

Q17 免許の更新申請をしたが、まだ免許が交付されていない場合、どのような取り扱いになるか。

Q18 個人で宅建業の免許を取得している場合、親の個人免許を子が引き継げるのか。

Q19 宅地建物取引業保証協会（以下「保証協会」）の会員資格を喪失してしまったが。

Q20 専任の宅建士が退職したが、専任の宅建士が確保できるまでの間、休業することができるか。

よくある質問と回答

【総論関係】

- Q 1 業法における「宅地」の定義は？山林や農地も「宅地」となるのか。
- A 1 業法第2条第1号に「宅地」の定義が規定されています。具体的には、①建物の敷地に供せられる土地（現に建物の敷地に供せられている土地に限らず、広く建物の敷地に供する目的で取引の対象とされた土地をいうものであり、その地目、現況の如何を問わないものとする。）をいい、②都市計画法第8条第1項第1号の用途地域内のその他の土地で、道路、公園、河川、広場、水路の用に供せられているもの以外のものを含む、とされています。
- したがって、登記簿上の地目が山林や農地であっても、上記の条件を満たす場合には、業法上の「宅地」とみなされます。
- Q 2 取引の反復継続性とは。
- A 2 反復継続性は、現在の状況のみならず、過去の行為並びに将来の行為の予定及びその蓋然性も含めて判断するものです。また、一回の販売行為として行われるものであっても、区画割して行う宅地の販売等複数の者に対して行われるものは反復継続的な取引に該当します。
- Q 3 重要事項説明では、どのようなことを説明するべきか。
- A 3 業法第35条に列記されている事項以外にも、業法第47条第1号に規定する「重要な事項」についても説明をする必要があります。（※5頁参照）
- Q 4 取引物件で過去に自殺があったことが判明した場合、どれくらい前の件まで説明義務があるか。
- A 4 取引物件に自殺があった場合、何年前といった明確な基準はありませんが、基本的に説明する義務があると考えられます。

【証明書、帳簿関係】

- Q 5 宅建業に1人しか従事していなくても、従業者名簿や従業者証明書を作成するのか。
- A 5 宅建業に従事しているのがたとえ1人だとしても、従業者名簿や従業者証明書を作成する必要があります。（※1、2頁参照）
- Q 6 宅地建物取引士証の有効期限が切れてしまったが、何か問題があるか。
- A 6 業法上、有効な宅地建物取引士証を持たない者は、宅地建物取引士とはみなされませんので、重要事項説明や契約書への記名をすることができなくなります。
- また、専任の宅地建物取引士となっている方の宅地建物取引士証の有効期限が切れてしまった場合、業法第31条の3に抵触することになる場合がありますので、ご注意

ください。（※2頁参照）

Q7 帳簿（取引台帳）は自社の独自様式でもいいのか。

A7 独自様式でもかまいませんが、その様式に、業法施行規則第18条で示されている必要事項が盛り込まれていない場合、業法第49条に抵触することになりますので、ご注意ください。（※14、15頁参照）

なお、県建築指導課のホームページから参考様式がダウンロードできるようになっておりますので、必要に応じてご利用ください。（※16、17頁参照）

【媒介・売買契約関係】

Q8 売買の媒介の依頼を受けた際に、委任状の交付を受けていれば、媒介契約書を交付しなくてもいいか。

A8 委任状の交付を受けていても、宅建業者は依頼者に媒介契約書を交付する必要があります。委任状とは、一定の事項を委任していることを証する書面として、依頼者から受託者に対し、交付するものであり、依頼者と受託者双方の権利義務を定めた媒介契約書とは根本的に異なります。（※5頁参照）

Q9 売買契約の締結に際して、手附放棄による契約解除に期限を設定してもいいのか。

A9 売主が宅建業者である場合は、買主も宅建業者でない限り、手附放棄による契約解除に日付による期限を定めることはできません。

一方、売主が宅建業者でない場合は、当事者間で合意があれば、手附放棄による契約解除に日付による期限を定めることは可能です。

Q10 売買契約の締結に際して、売主が担保責任を負わないという特約は有効か。

A10 売主が宅建業者である場合は、買主も宅建業者でない限り、売主が担保責任を負わないという特約をすることはできません。（※8頁参照）

一方、売主が宅建業者でない場合は、当事者間で合意があれば、売主が担保責任を負わないという特約は原則として有効です。ただし、民法第572条の規定により、担保責任を負わない旨の特約をしたときであっても、瑕疵を知らながらその事実を告げなかった場合は、その責任を免れることはできないとされています。

【宅地建物取引業者名簿登載事項変更届出書（以下「変更届」）関係】

Q11 どのような場合に、変更届を提出する必要があるのか。

A11 商号又は名称、代表者、役員、事務所の名称及び所在地、政令使用人、専任の宅地建物取引士について変更があった場合は、事実発生日から30日以内に変更届を提出する必要があります。（※4頁参照）

Q12 従業者の数が変更となった場合、変更届を提出する必要があるのか。

A12 業法上、従業者5人につき、専任の宅地建物取引士が1人必要となっております。
(以下「法定要件」)単に従業者の増減のみで、法定要件に影響がない場合は変更届を提出する必要はありませんが、従業者が増えたことにより、法定要件を満たせなくなる場合は、専任の宅地建物取引士を1名増員させる必要があることから、変更届の提出が必要となります。(※4頁参照)

Q13 宅地建物取引士が入社したが、変更届を提出する必要があるか。

A13 専任の宅地建物取引士として設置する場合は、変更届の提出が必要ですが、法定要件に影響がなく、専任の宅地建物取引士として設置しない場合は不要です。

Q14 事務所の電話番号が変わったが、変更届の提出は必要か。

A14 電話番号については、法律の要件ではありませんが、変更があった際は当課までご連絡ください。なお、届出様式は任意様式でかまいません。

【免許制度関係】

Q15 法人で新規に免許を取得するにはどうすればよいか。

A15 まず、法人の商業登記をお願いします。新規申請は登記が完了してからになります。登記の申請では目的欄に宅地建物取引業を営む旨の文言を加えてください。

Q16 免許を更新したいが、どのようにすればよいか。

A16 有効期間満了日の90日前(閉庁日の場合は翌開庁日)から30日前(閉庁日の場合はその前の開庁日)までに免許の更新申請を行ってください。
有効期間までに更新申請が行われない場合、免許は失効します。

Q17 免許の更新申請をしたが、まだ免許が交付されていない場合、どのような取り扱いになるか。

A17 免許の更新申請から新たな免許の交付を受けるまでの間に従前の免許の有効期間が経過した場合も、従前の免許は失効するわけではなく、新たな免許の交付を受けるまで従前の免許で営業を行っていただけます。

Q18 個人で宅建業の免許を取得している場合、親の個人免許を子が引き継げるのか。

A18 個人免許は当該個人に一身専属的に付与されており、引き継ぐことはできません。

Q19 宅地建物取引業保証協会(以下「保証協会」)の会員資格を喪失してしまったが。

A19 保証協会の社員の地位を失ったときから1週間以内に、法務局に営業保証金を供託するか、保証協会に再度加入しなければ、行政処分を受ける場合があります。
なお、保証協会の会費を長期間滞納したり、母体となっている宅建業者団体((公社)茨城県宅地建物取引業協会、(公社)全日本不動産協会)の会員資格を喪失した場合、保証協会の社員の地位を失うこととなりますので、ご注意ください。

Q20 専任の宅建士が退職したが、専任の宅建士が確保できるまでの間、休業することができるか。

A20 宅建業に休業制度はありませんので、2週間以内に新たな専任の宅建士を設置していただくか、一旦廃業し、専任の取引士を確保してから再度新規で免許を取得してください。

お役立ち情報集

(1) 開発許可、建築確認の担当機関について

土地の所在地によって、開発許可や建築確認を担当する機関が異なります。開発許可については、34頁をご参照下さい。また、建築確認については、35頁をご参照下さい。

(2) 裁判例、不動産トラブル事例について

業務を行う中で、トラブルや疑義が生じた際、過去の裁判例やトラブル事例が参考になります。(一財)不動産適正取引推進機構のホームページで、類型別に裁判例やトラブル事例を閲覧することができます。

【(一財)不動産取引推進機構のホームページURL】

<http://www.retio.or.jp/>

(3) 不動産広告について

不動産広告については、宅地建物取引業法による規制を受けるほか、業界団体(公社)茨城県宅地建物取引業協会または(公社)全日本不動産協会)に所属している業者の場合は、「不動産の表示に関する公正競争規約」で定められているルールに従う必要があります。

【「不動産の表示に関する公正競争規約」に関するお問い合わせ先】

(公社)首都圏不動産公正取引協議会 (電話) 03-3261-3811

(4) 建設業者・宅建業者等企業情報検索システムについて

建設業者や宅地建物取引業者の企業情報(代表者名、事務所所在地、電話番号、許可の有効期間など)をインターネット上で閲覧することができます。

【建設業者・宅建業者等企業情報検索システム(国土交通省)のURL】

<http://etsuran.mlit.go.jp/TAKKEN/>

開発許可関係 問い合わせ先一覧

	担当機関名	所管市町村	連絡先
茨城県	茨城県 土木部都市局 建築指導課		029-301-4732(直通)
	茨城県 土木部都市局 建築指導課 県央建築指導室	茨城町、大洗町、城里町	029-301-4787(直通)
	県北県民センター 建築指導課	高萩市、北茨城市、常陸大宮市、大子町	0294-80-3344(直通)
	鹿行県民センター 建築指導課	全て市に移譲済	0291-33-4113(直通)
	県南県民センター 建築指導課	稲敷市、美浦村、阿見町、河内町、利根町	029-822-7079(直通)
	県西県民センター 建築指導課	下妻市、八千代町、五霞町	0296-24-9154(直通)
中核市	水戸市 都市計画部 建築指導課 開発指導室	水戸市	029-224-1111
特例市	つくば市 都市計画部開発指導課	つくば市	029-883-1111
事務 処理 市 町村	日立市 都市建設部 建築指導課	日立市	0294-22-3111
	土浦市 都市政策部 建築指導課	土浦市	029-826-1111
	古河市 都市建設部 建築指導課	古河市	0280-76-1511
	石岡市 都市建設部 建築住宅指導課	石岡市	0299-23-1111
	結城市 都市建設部 都市計画課	結城市	0296-32-1111
	龍ヶ崎市 都市整備部 都市計画課	龍ヶ崎市	0297-64-1111
	常総市 都市建設部 都市計画課	常総市	0297-23-2111
	常陸太田市 建設部 建築住宅課	常陸太田市	0294-72-3111
	笠間市 都市建設部 都市計画課	笠間市	0296-77-1101
	取手市 都市整備部 建築指導課	取手市	0297-74-2141
	牛久市 建設部 建築住宅課	牛久市	029-873-2111
	ひたちなか市 都市整備部 建築指導課	ひたちなか市	029-273-0111
	鹿嶋市 都市整備部 都市計画課	鹿嶋市	0299-82-2911
	潮来市 建設部 都市建設課	潮来市	0299-63-1111
	守谷市 都市整備部 都市計画課	守谷市	0297-45-1111
	那珂市 建設部 都市計画課開発指導室	那珂市	029-298-1111
	筑西市 土木部 宅地開発課	筑西市	0296-20-1176(直通)
	坂東市 都市建設部 都市整備課	坂東市	0297-35-2121
	かすみがうら市 都市建設部都市整備開発指導室	かすみがうら市	029-897-1111
	桜川市 建設部 都市整備課 宅地審査室	桜川市	0296-58-5111
	神栖市 都市整備部 開発審査課	神栖市	0299-90-1111
	行方市 建設部都市建設課	行方市	0299-55-0111
	鉾田市 建設部 都市計画課	鉾田市	0291-33-2111
	つくばみらい市 都市建設部住まい開発政策課	つくばみらい市	0297-58-2111
小美玉市 都市建設部 都市整備課	小美玉市	0299-48-1111	
東海村 建設農政部 都市政策課	東海村	029-282-1711	
境町 建設農政部都市計画課	境町	0280-81-1300	

※令和5年4月末現在

建築確認関係 問い合わせ先一覧

	担当機関名	所管市町村	連絡先
茨城県	茨城県 土木部都市局 建築指導課	/	029-301-4727(直通)
	茨城県 土木部都市局 建築指導課 県央建築指導室	笠間市、那珂市、小美玉市、茨城町、大洗町、城里町、東海村	029-301-4784(直通)
	県北県民センター 建築指導課	常陸太田市、常陸大宮市、大子町	0294-80-3344(直通)
	鹿行県民センター 建築指導課	鹿嶋市、潮来市、神栖市、行方市、銚田市	0291-33-4113(直通)
	県南県民センター 建築指導課	石岡市、龍ヶ崎市、牛久市、守谷市、稲敷市、かすみがうら市、つくばみらい市、美浦村、阿見町、河内町、利根町	029-822-8519(直通)
	県西県民センター 建築指導課	結城市、下妻市、常総市、筑西市、坂東市、桜川市、八千代町、五霞町、境町	0296-24-9149(直通)
特定行政庁	水戸市 都市計画部 建築指導課	水戸市	029-224-1111
	日立市 都市建設部 建築指導課	日立市	0294-22-3111
	土浦市 都市整備部 建築指導課	土浦市	029-826-1111
	古河市 都市建設部 建築指導課	古河市	0280-76-1511
	高萩市 産業建設部 都市整備課	高萩市	0293-23-7034(直通)
	北茨城市 都市建設部 都市計画課	北茨城市	0293-43-1111
	取手市 都市整備課 建築指導課	取手市	0297-74-2141
	つくば市 まちづくり推進部 建築指導課	つくば市	029-883-1111
	ひたちなか市 都市整備部 建築指導課	ひたちなか市	029-273-0111

※令和2年3月末現在

宅地建物取引業免許申請(更新) チェックリスト

- ・申請前に書類が揃っているか確認する際にご活用ください。
- ・以下の書類の他、別途書類を求める場合があります。
- ・各書類の詳細は、県建築指導課のホームページの宅地建物取引業免許申請案内をご覧ください。

書類の名称	内容	チェック欄	備考	書類入手方法
免許申請書 (第一面から第五面)	第一面			県建築指導課のホームページ(HP)からダウンロード
	第二面			
	第三面			
	第四面			
	第五面		県知事:茨城県収入証紙 33,000円 ※大臣免許は申請案内をご覧ください。	
添付書類(1) 宅地建物取引業経歴書	第一面		※期間を決算書・納税証明書と合わせる ※最新の決算書・納税証明書の期間から遡って直近5年間までを記載 ※直近5年間に実績がなかった場合は、実績がないこと理由書(様式任意)が必要	
	第二面			
添付書類(2) 誓約書				
添付書類(4) 相談役及び顧問並びに株主又は出資者の名簿	第一面		※法人業者のみ必要	
	第二面			
添付書類(8) 宅地建物取引業に従事する者の名簿				
添付書類(3) 専任の宅地建物取引士設置証明書				
身分証明書	代表者		※発行から3ヶ月以内のもの	本籍地の市町村役場
	役員			
	政令使用人			
	専任の宅地建物取引士			
登記されていないことの証明書	代表者		※発行から3ヶ月以内のもの	法務局(水戸地方法務局本局または東京法務局)
	役員			
	政令使用人			
	専任の宅地建物取引士			

宅地建物取引業免許申請(更新) チェックリスト

書類の名称	内容	チェック欄	備考	書類入手方法
住民票			※個人業者のみ必要 ※発行から3ヶ月以内のもの	住民票のある市町村役場
添付書類(5) 事務所を使用する権限に関する書面				県建築指導課のHP
事務所付近の地図			※目印になるものが入るように(国道、駅、公共機関等)	任意
事務所の写真	全景		※建物全体が映るように	写真台紙は、県建築指導課のHP
	入口付近		※商号が見えるように	
	内部		※事務スペース、応接スペースが確認できるもの	
	業者票		※文字が判別できるように	
	報酬額表		※最新のもの ※文字が判別できるように	
間取り図			※建物の一部を事務所とする場合や同一建物に複数業者が入っている場合のみ必要	任意
添付書類(6) 略歴を記載した書面	代表者			県建築指導課のHP
	役員			
	政令使用人			
	専任の宅地建物取引士			
現状申告書	専任の宅地建物取引士			
通勤証明書			※代表者・専任の取引士の通勤距離が50k以上、または通勤時間が1h以上の場合	
貸借対照表及び損益計算書			※法人業者のみ必要 ※直近1年分で納税証明書の証明期間に符号したもの	任意
添付書類(7) 資産に関する調書			※個人業者のみ必要	県建築指導課のHP
法人税又は所得税の納税証明書(様式その1)			※様式その1納税額等証明用 ※直近1年分 ※発行から3ヶ月以内のもの	税務署
商業(法人)登記簿謄本(履歴事項全部証明書)			※法人業者のみ必要 ※発行から3ヶ月以内のもの	法務局
県税に未納がないことを証する納税証明書(様式40号の4の(イ))			※直近1年分 ※発行から3ヶ月以内のもの	県税事務所

日頃から確認を行うことが、法律に違反する行為や取引のトラブル防止につながります。

事務所状況確認チェックシート				
NO	チェック項目	チェック欄	参照箇所	宅建業法
1	従業者全員に適正な従業者証明書を作成・交付し、携帯させている。		1頁	第48条第1項
2	必要事項が記載された従業者名簿を備え付けている。		2頁	第48条第3項
3	宅地建物取引士は、有効期間が満了していない、適切な内容が記載された宅地建物取引士証の交付を受けている。		2頁	第22条の2
4	専任の宅地建物取引士は常勤している。		2頁	第31条の3
5	法定数（5分の1以上となる数）を充足する専任の宅地建物取引士が設置されている。		2頁	第31条の3
6	定められた事項が記載できる帳簿を備え付け、取引のあった都度に記載している。		3頁	第49条
7	適切な内容を記した業者票を掲示している。		3頁	第50条第1項
8	報酬額表は、最新のものを掲示している。		3頁	第46条第4項
9	無免許で宅地建物取引業を営む者の媒介・代理は行っていない。		—	第2条第2号 第3条第1項 第12条1項
10	広告には、適切な取引態様を明示している。		—	法第34条第1項
11	媒介契約を締結した相手方に対して媒介契約書面を交付している。		5頁	第34条の2第1項
12	媒介契約書に記載の誤り、漏れがない。		5頁	第34条の2第1項
13	専任、専属専任媒介契約における責務を果たしている。		5頁	第34条の2第5項～第8項
14	代理の場合も媒介に準じて行っている。		5頁	第34条の3
15	媒介・代理の際に受領する報酬は、国土交通大臣の定めた額以内である。		19頁	第46条第1項、第2項
16	宅地建物取引士が書面を交付して重要事項説明をしている。		5頁	第35条第1項
17	古い様式や説明項目が漏れている重要事項説明様式を使用していない。		—	第35条
18	重要事項説明書に記載の誤り・漏れがない。		5頁	第35条第47条第1号
19	宅地建物取引士は重要事項の説明をするとき、相手方に宅地建物取引士証を提示している。		5頁	第35条第4項
20	宅地建物取引士は、重要事項説明書の内容を確認し、記名している。		5頁	第35条第5項

不備等のある項目は、すぐに改善しましょう。

日頃から確認を行うことが、法律に違反する行為や取引のトラブル防止につながります。

事務所状況確認チェックシート				
NO	チェック項目	チェック欄	参照箇所	宅建業法
21	手付金分割等による契約の誘引、威迫、電話による長時間の勧誘などを行っていない。		8頁 9頁	第47条 第47条の2
22	売買・賃貸契約を締結したときは、遅滞なく契約書を交付している。		6頁	第37条 第1項、第2項
23	契約書に記載の誤り、漏れがない。		6頁	第37条 第1項、第2項
24	宅地建物取引士が契約書の内容を確認し、記名押印している。		6頁	第37条 第3項
25	開発許可や建築確認等、政令で定める許可・確認等が必要な未完成物件について、許可・確認等を受ける前に、広告、媒介・代理、売買契約等の締結をしていない。		—	第33条 第36条
26	自己の所有に属しない宅地建物について、自ら売主となる契約を締結していない。		7頁	第33条の2
27	自ら売主となる売買契約において、当該業者の事務所等以外の場所で買受けの申込みを受けたり、売買契約を締結した場合は、8日間は無条件で申込みの撤回又は契約の解除ができる旨を書面を交付して告げている。		7頁	第37条の2
28	自ら売主となる売買契約において、債務不履行による契約解除に伴う損害賠償額を予定し、または違約金を定めるときは、これらを合算した額が代金の10分の2以下である。		7頁	第38条
29	自ら売主となる売買契約において受領する手附の額は、代金の10分の2以下である。		8頁	第39条
30	自ら売主となる売買契約における担保責任の期間は、引渡日から2年以上である。		8頁	第40条
31	自ら売主で工事完了前の売買の場合：売買代金の5%を超え、または1千万円を超える額の手付金等を受領する場合は、手付金等の保全措置を講じたうえで受領している。		8頁	第41条
32	自ら売主で工事完了後の売買の場合：売買代金の10%を超え、または1千万円を超える額の手付金等を受領する場合は、手付金等の保全措置を講じたうえで受領している。		8頁	第41条の2
33	契約書に建物の売買代金に係る消費税額を記載している。		—	第37条第1項第3号、ガイドライン
34	報酬額は、消費税を除いた売買代金から積算している。		8頁	第46条

○犯罪収益移転防止法関係

1	宅地建物の売買（仲介含む。）にあたって、売主・買主・代理人等にかかる本人確認を行っている。		3頁	法4条
2	取引記録を作成している。		3頁	法7条
3	確認記録及び取引記録を7年間保存している。		3頁	法6条、7条

不備等のある項目は、すぐに改善しましょう。