

会 員 各 位

(公社) 長野県宅地建物取引業協会

長野支部長 市 川 昇
人材育成委員長 小 林 聖 志

業務整備月間について（通知）

例年 1 1 月は、免許付与者である都道府県が、全国一斉に宅建業者の事務所等への立入り指導および検査を行う時期となっております。

会員の皆様には、別紙の「業務チェック表」により、日常業務の点検・整備をお願いいたします。

記

1. 1 1 月下旬から免許付与者である都道府県の立入り調査が行われます。
日常の業務が法令・規則等に基づき正しく処理されているか点検し、整備してください。
2. 別紙「業務チェック表」を参照し、業務について再度確認してください。
3. 報酬額表（有料）従業者証明書・従業者名簿・取引台帳（有料）・変更届等不足書類については、事務局までお願いいたします。
なお、従業者証明書・従業者名簿・取引台帳はダウンロードが可能です。ご不明な点がございましたらお問い合わせください。

業 務 チ ェ ッ ク 表

(公社)長野県宅地建物取引業協会長野支部 人材育成委員会 2023.10

項 目	付 記 ・ 説 明
1. 取 引 士	事務所等ごとに成年者である専任の取引士（宅地建物取引士証の交付を受けた者）を置くこと。（常勤かつ専従で、従業者5名につき1名） 1. 重要事項の説明および重要事項説明書の交付 2. 契約締結時における法第37条書面への記名、押印とその交付 3. 取引士証の更新（5年毎）、法定講習会受講義務 4. 取引士証を常時携帯すること。 (専任の取引士が欠けた場合、2週間以内に新たに専任の取引士を置かなければならない)
2. 業 者 標 識 の 掲 示	事務所および業務を行う場所ごとに公衆の見やすい場所に掲げること。 業者標識には、代表者および専任の取引士の氏名を記入すること。
3. 報 酬 額 表	事業所および業務を行う場所ごとに公衆の見やすい場所に掲げること。 消費税免税事業者の報酬額に係る消費税率は4%であることに注意
4. 重要事項説明書	契約が成立するまでの間に、取引士が必ず書面を交付して説明すること。 (宅地建物取引士証の提示、記名)
5. 法第37条書面(契約書)	契約が成立したとき遅滞なく交付すること。(取引士の記名)
6. 媒 介 契 約	一般・専任・専属専任媒介契約を締結したときは、遅滞なく書面を作成し、記名・押印のうえ依頼者に交付すること。また、期限内に東日本不動産流通機構へ登録すること。 ・専属専任媒介契約 締結後5日以内（当日および休業日を含まず） ・専任媒介契約 締結後7日以内（当日および休業日を含まず） 登録内容の変更・撤回及び登録物件の成約があった場合は、遅滞なく機構へ通知する。
7. 不動産取引台帳	取引台帳に所要事項を記載し、事業年度の末日閉鎖、5年間保存すること。 (電子データ管理可)
8. 出 勤 簿	タイムカード又は出勤簿を備え付けること。
9. 従業者証明書の携帯・提示	従業者に従業者証明書を携帯させ、取引の関係者から請求があったときは、これを提示すること。(法第48条) ※従業者…宅建業務に従事する者の意。
10. 従 業 者 名 簿	事務所ごとに備えること。(宅建業法施行規則第17条の2)
11. 手付の額の制限	自ら売主となる宅地又は建物の売買契約締結に際しては、代金の10分の2を超えてはならない。
12. 手付金等の保全措置	業者自ら売主の売買について、代金の10%（未完成物件の場合5%）か1000万円を超える手付金等を受領する場合には、その保全措置を講ずること。
13. 変 更 届	事務所の所在地、商号又は名称、代表者の氏名、従たる事務所新設・移転・廃止、取引士、法人の役員、政令で定める使用人、従業員等の変更（その日から30日以内に届け出ること）
14. 法第50条第2項の届出書	10区画以上の一団の住宅又は10戸以上の一団の建物の分譲で案内所を設置して行う場合等あらかじめ届け出るとともに業者標識を提示すること。(宅建業法施行規則第19条)
15. 広 告	(公社)首都圏不動産公正取引協議会に係る不動産の公正競争規約に基づいて表示する。 ・不動産の表示に関する公正競争規約・不動産業における景品類の提供の制限 ・違反調査及び措置の手続き等に関する規則 ※宅建業法による免許証番号・所属団体名及び公正取引協議会加盟事業者である旨を表示する。 ※詳細については、(公社)首都圏不動産公正取引協議会のホームページ参照。
16. 守 秘 義 務	正当な理由なくして、業務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。
17. 犯罪収益移転防止法関係	不動産取引のうち、宅地又は建物の売買契約の締結又はその代理・媒介に係る業務を行うにあたり、次の措置の義務付け。(H20.3.1施行) 1. 本人確認の実施 2. 本人確認記録の作成および保存（保存期間：7年間） 3. 取引記録の作成および保存 4. 疑わしい取引の届出
18. 住宅瑕疵担保履行法	新築住宅の請負人である建設業者および売主である宅建業者に対して保険または供託による瑕疵担保責任の履行の確保のための資力確保措置の義務付け。(H21.10.1施行)