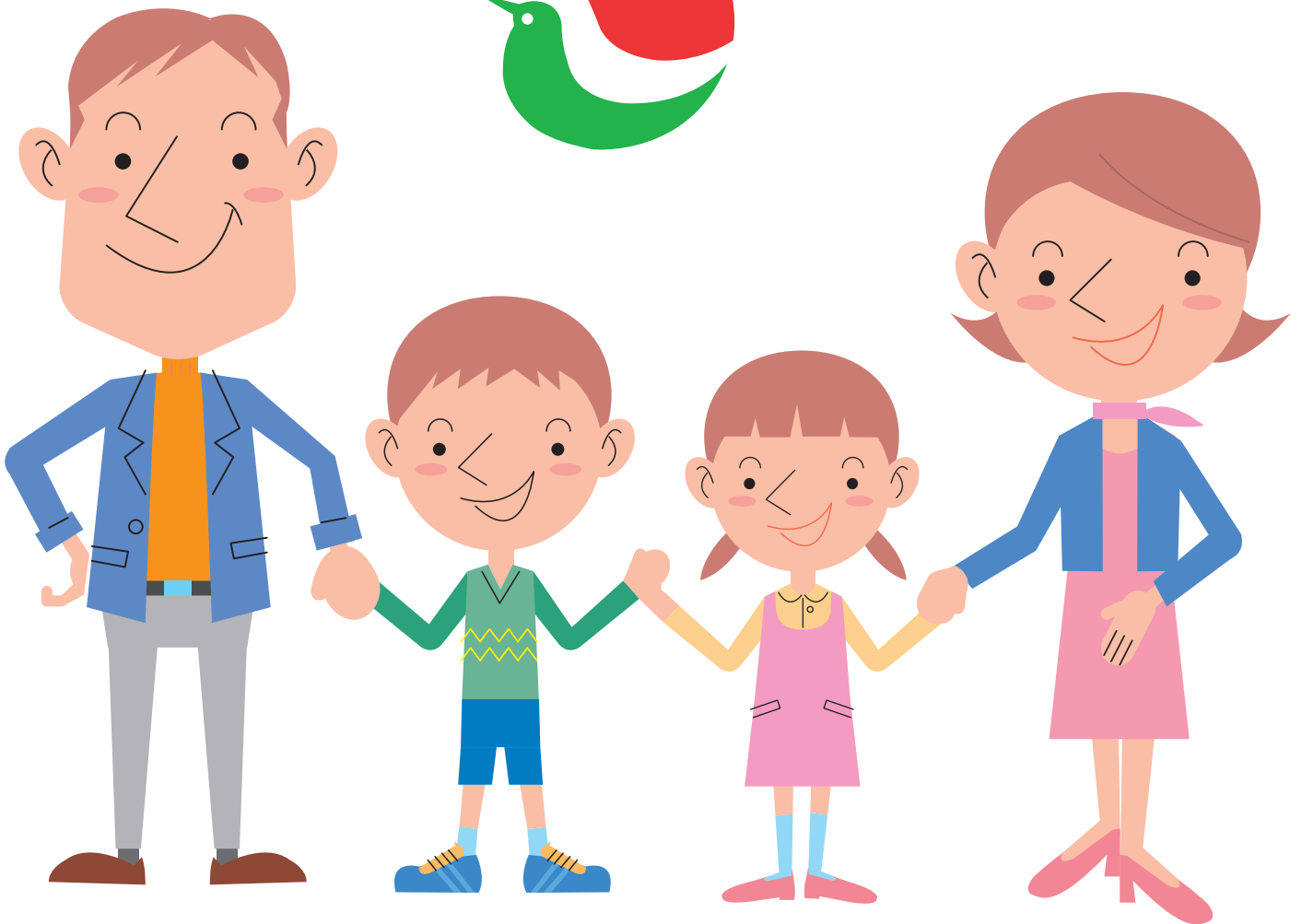


不動産開業

宅建協会入会のご案内



公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会

公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 栃木本部



宅建業（不動産業）を開業するには

宅地建物取引業とは次の行為を業として行うものと宅地建物取引業法で規定されています。

- 宅地または建物の売買
- 宅地または建物の交換
- 宅地または建物の売買、交換または貸借の代理
- 宅地または建物の売買、交換または貸借の媒介

不特定多数の人に宅地や建物に関して「売買」「交換」「媒介」を反復継続して行う場合には、宅地建物取引業法の規定により、国土交通大臣又は都道府県知事の免許を受ける必要があります。

宅地建物取引業の免許

免許権者	2以上の都道府県に事務所を設置し、宅地建物取引業を営もうとする場合		1の都道府県に事務所を設置し、宅地建物取引業を営もうとする場合	
	法人	個人	法人	個人
国土交通大臣	○	○	—	—
都道府県知事	—	—	○	○

宅建業（不動産業）を開始するには

宅地建物取引業を開始するには下記要件が必要です。

- ① 宅地建物取引士証の交付を受けた方がいる。

5人の従事者に対して1名以上。 ●●●●◎
従事者 宅建取引士

- ② 営業保証金、もしくは弁済業務保証金分担金を納めて供託が完了している。

営業保証金は事務所を有する最寄の法務局に納付。

弁済業務保証金分担金は公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会栃木本部に納付。

※宅建協会にご入会いただける方は法務局に1000万円（本店）納付いただくところ60万円納付いただくことで負担が軽減できます。

	営業保証金を供託する場合	宅建協会に入会した場合
主たる事務所	1,000万円	60万円
従たる事務所	500万円	30万円



開業までの流れ

栃木県庁



免許申請



審査



免許通知



免許証交付

宅建協会



入会申込書提出



入会審査



理事会承認



入会金・分担金納付



供託完了

40 日～ 50 日



営業開始

宅建協会の窓口では栃木県知事・国土交通大臣へ免許申請するにあたって書類の記載等サポートさせていただきます。お気軽に窓口へお越しください。

すべての要件が整い免許証の交付を受けるまでにおおよそ1ヶ月半の時間が掛かります。営業開始時期から逆算して書類、事務所、資金等ご準備いただけたらと思います。

入会金・分担金等の費用は行政庁から免許が降りてからお預かりします。

宅建協会加入のメリット

メリット1.

全宅保証加入で開業時の負担減

宅建業法では「営業保証金(主たる事務所 1,000 万円、従たる事務所 1 店舗 500 万円)の供託が義務付けられています。

宅建協会の会員であれば営業保証金は不要です。全宅保証に「弁済業務保証金分担金(主たる事務所 60 万円、従たる事務所 30 万円)を納付することで開業できます。

メリット2.

会員専用 契約書・重要事項説明書等の無料ダウンロード

法改正は常に行われています。それに合わせて宅建協会会員であれば、最新の「重要事項説明書・売買契約書・賃貸借契約書・媒介契約書」等が無料で全宅連ホームページより入手することができます。

不動産売買契約書

取入印紙

(A) 売買の目的物の表示(登記簿の記録による)(第1条)

所在地	地番	地目	地積	割合
土地				㎡
				㎡
				㎡
				㎡
建物				㎡
				㎡
土地面積合計				㎡
備考				

土地建物

☐ 確定測量図 ☐ 年 月 日付 ☐ 引渡し日までに測量する ☐ 年 月 日付

※ 確定測量図とは、全ての土地所有者の立会いを得て測量確定されたもの(官有地に接する場合は、官民測定手続も経たもの)をいう。

重要事項説明書〔土地建物の売買・交換用〕

〔☐土地付建物・☐空地付建物〕

買主(譲受人) 種 売主(譲渡人) 平成 年 月 日

下記の不動産について、宅地建物取引業法第35条・同法第36条の2の規定に基づき、次のとおり説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いいたします。

本事項には、説明内容と異なる点の明示した事項がありますが、そのうち説明文の誤り(印刷)を印をつけた記載内容が下記不正確について誤りとする説明です。印のない欄、又は線で抹消した説明等は、関係ないことを示します。

A		B	
商号又は名称		商号又は名称	
代表者の氏名		代表者の氏名	
主たる事務所所在地・TEL		主たる事務所所在地・TEL	
免許証番号	大臣()第 号	免許証番号	大臣()第 号
令和 年 月 日	年 月 日	令和 年 月 日	年 月 日

メリット3.

広報誌・定期郵送物でタイムリーな情報提供

全宅連広報誌「リアルパートナー」、栃木県宅建協会広報誌「とちぎ宅建」、さらに配布物によって業界の動きや関係法令改正、行政からの通達など業務に役立つ情報を入手することができます。



メリット4.

ハトマークサイト・レインズによるインターネット有効活用

専属専任媒介契約・専任媒介契約の際、指定流通機構の登録が義務付けられています。栃木県の場合、公益社団法人東日本流通機構に物件登録します。宅建協会の会員であればレインズを無料で利用することが可能です。さらに一般媒介契約、売主、代理での登録が可能で、北海道・東北・関東・甲信越・東海地方の物件登録、物件検索が可能です。

レインズが業者間のネットワークであるのに対して、ハトマークサイトは一般ユーザーに直接物件公開ができる不動産検索サイトです。会員は無料で利用ができ、さらにハトマークサイトを利用して不動産ジャパン、アットホーム(有料)、Yahoo 不動産(有料)にも物件情報を公開することも可能です。利用方法についてはご指導いたします。



専属専任媒介契約
専任媒介契約
(登録義務あり)



物件検索サイト



不動産ジャパン

at home

YAHOO! 不動産
JAPAN

Suumo

スーモ PRODUCED BY RECRUIT

メリット5.

各種研修会による最新知識の入手

宅建協会では定期的に業務研修会・新規免許取得者研修会・一般消費者を交えての消費者セミナー・パソコン研修会等を開催し、最新の法改正、不動産トラブル、契約書・重要事項説明等の留意点について会員、従業者の研修事業が豊富にあります。



メリット6.

免許申請・更新・変更届の事務局的対応

行政庁に提出する免許申請・更新・変更届等の事務手続きが
県内3の事務局で対応が可能です。また県収入証紙の取り扱いも
ございますので有効にご活用ください。



メリット7.

全宅住宅ローン(株)の取り扱い

お客様が住宅ローンを希望される場合、住宅金融支援機構のフラット35を全宅住宅ローン(株)を利用して会員が代行して取扱うことができます。会員には事務手数料が支払われます。

🏠 2016年01月 融資率9割以内の実行金利

【フラット35】

▶ フラット35の詳細はこちら

借入期間	Aタイプ(※1)	Bタイプ(※2)
20年以下	1.270%	1.470%
21年以上35年以下	1.540%	1.740%

【フラット35】S

▶ フラット35Sの詳細はこちら

金利引下げプラン	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】S (金利Aプラン)	当初10年間	▶ 詳細はこちら
【フラット35】S (金利Bプラン)	当初5年間	

※1…融資手数料は融資額の2.16%（税込）で、毎月の返済額を抑えたい方向けです。
※2…融資手数料は一律108,000円（税込）で、初期費用を抑えたい方向けです。

※「金利Aプラン」と「金利Bプラン」では、金利引き下げを受けるための条件が異なります。
(詳しくは、[住宅金融支援機構ホームページ](#)をご覧ください)

メリット8.

宅建取引士賠償責任補償制度の加入

万が一、お客様とトラブルになった時に裁判費用や損害賠償請求された時に
支払われる保険に加入することができます。
加入できるのは会員の宅地建物取引士です。



メリット9.

宅建ファミリー共済の取り扱い

賃貸物件の家財保険(借家人賠償等)の取り扱いができます。ノルマ等は一切なく、手数料が会員には支払われます。条件は少額短期募集人の登録が必要です。この試験は随時開催しております。



株式会社宅建ファミリー共済

信頼のバックボーンから生まれる、あなたのライフパートナー

メリット10.

全国賃貸不動産管理業協会への加盟

全宅連が母体の一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会(全宅管理)に加盟することができます。(別途入会金、会費があります。)

賃貸管理業務支援ツールとして「研修・最新情報提供・業務解説書・法律相談・賃貸管理業専門書式・賃貸管理業賠償責任保険他」が充実しており、国の「賃貸住宅管理業者登録制度」にも速やかに登録申請のサポートを実施しております。



メリット11.

公共事業施行に伴う情報提供を受けられます

当協会は国、県、市町、組合等と公共事業の施行に伴う情報提供および媒介に関する協定を多数締結しています。会員には協定に基づく代替地、分譲地、保留地等の情報提供を受けることができます。

メリット12.

提携大学への推薦入学制度

会員及びその子弟、従業員に不動産専門教育課程のある大学に推薦入学できる制度があります。事業承継、後継者育成にもお役立てください。

宇都宮共和大学 シティライフ学部

明海大学 不動産学部



UTSUNOMIYA KYOWA UNIV
宇都宮共和大学 シティライフ学部



全国約 10 万社・県内約 9 割が会員の
国内最大の業界団体



とちぎ宅建



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

〒320-0046
宇都宮市西一の沢町6-27
栃木県不動産会館



公益
社団法人
公益
社団法人

栃木県宅地建物取引業協会

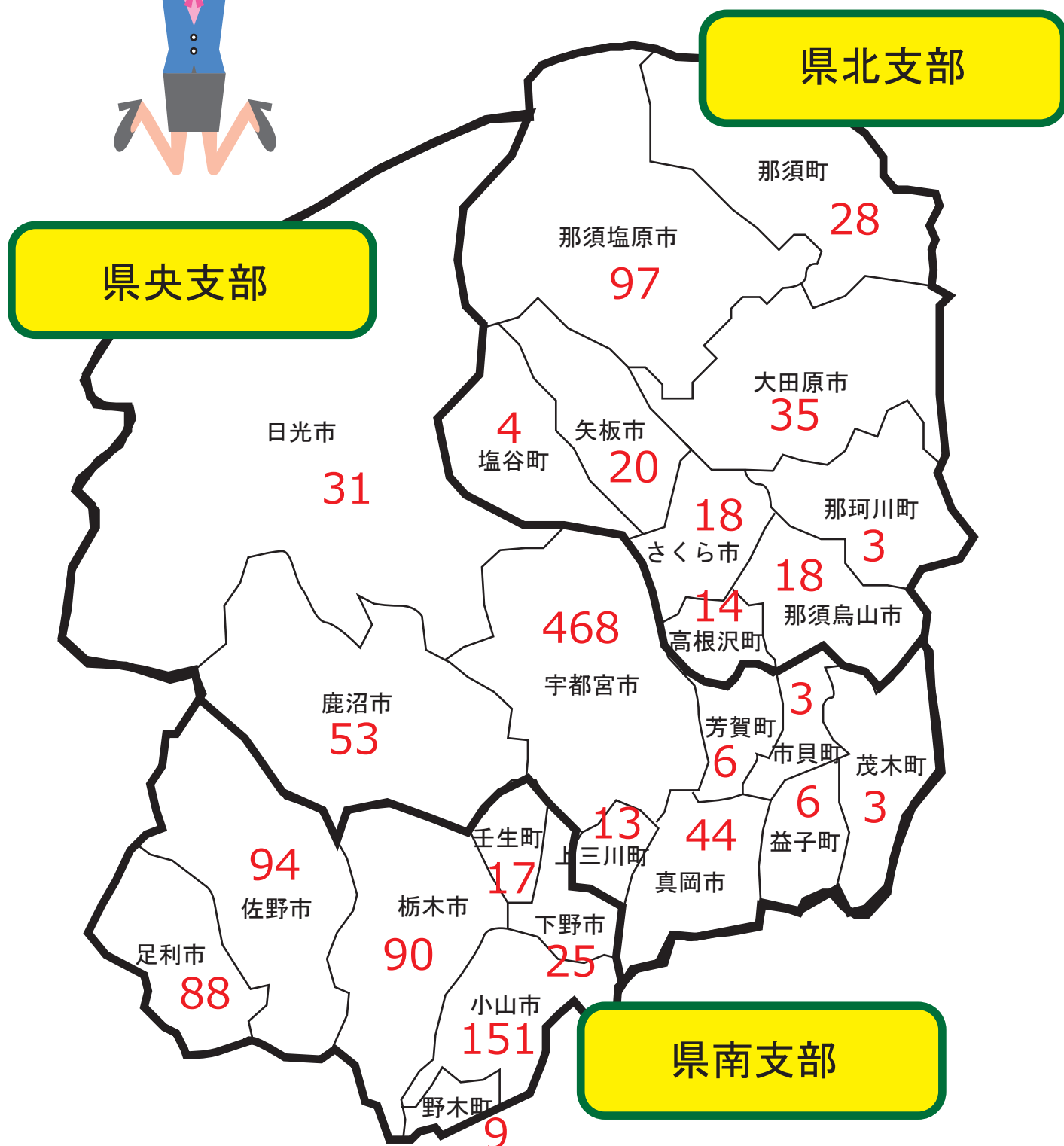
全国宅地建物取引業保証協会栃木本部

TEL 028-634-5611

FAX 028-634-5670

栃木県内会員分布（本支店）

H28.1.15 現在



不動産業務あれこれ

売主

(仲介)

買主



(買取・再販)

中古

リフォーム



物件調査

契約書作成

宣伝・広告

重要事項説明

