

宅建業法～第11章

業務上の諸規制

- 事実不告知等の禁止
- 従業者名簿・帳簿・標識の設置
- 案内所等の届出の手続き

1. 事実不告知等の禁止

◆ 宅建業者は、業務に関する一定の重要な事項について、故意に事実を告げず、または不実のことを告げてはならない。

①35条書面(重要事項説明書)の記載事項

②供託所等に関する説明事項

③37条書面の記載事項

④①～④の他の、宅建業者の相手方の判断に重要な影響を及ぼすもの

～もちろん違反行為には罰則あり

2. 威迫行為等の禁止

◆ 威嚇したり脅迫したりする行為の禁止

＜威迫行為に当たるもの＞

- ① 契約締結の勧誘に関し、利益を生ずることが確実であると誤解させるような断定的判断を提示する行為
- ② 契約を締結させ、または申込みの撤回や解除を妨げるため、相手方等を威迫する行為
- ③ その他上記に類似する次の行為
 - ・ 将来の環境や利便に関し、誤解させるような断定的判断を示す
 - ・ 判断のために必要な時間を与えることを拒む
 - ・ 勧誘する目的である旨等を告げずに勧誘する
 - ・ 契約を締結しない意思表示をしたにもかかわらず勧誘を継続する
 - ・ 迷惑な時間の電話、訪問による勧誘もしくはこれに類する行為
 - ・ 申込みの撤回に伴う預り金の返還を拒む
 - ・ 手付を放棄して契約解除を行うときに、正当な理由なく契約解除を拒み、または妨げること

～監督処分の対象になるが、罰則の規定はない

3. 守秘義務

◆ 宅建業者、またはその使用人その他の従業者は、正当な事由がある場合を除いて、業務上知りえた秘密を他に漏らしてはならない。

＜正当な事由のある場合の例＞

- ・裁判の証人となる場合
- ・本人の承諾を得た場合

～業務に就かなくなった後も規制される(一生秘密！)
違反の場合は罰則(罰金のみ)あり

4. 不当な履行遅延の禁止

◆ 業者は行うべき宅地・建物の登記・引渡し・対価の支払いを不当に遅延する行為をしてはならない。

～罰則あり

5.信用の供与による契約締結誘引の禁止

- ◆ 宅建業者は、相手方に手付金を貸し付けるなど、信用を供与して契約の締結を誘引する行為をしてはならない。(誘引があれば契約を締結していなくても違反になる)

～趣旨:軽はずみな契約の締結を防止するため
相手方の手付解除を事実上制約する事態を避けるため

～違反行為には罰則あり

<信用の供与の具体例>

- ・手付の貸付か・立替え・分割払いや後払いの承認
- ・手付を約束手形で受領すること
- ・買主である依頼者が、業者でない売主に手付支払予約をするとき、その媒介を行った宅建業者が、依頼者の当該債務を保証すること

<信用の供与に当たらない行為(つまり禁止されない行為)>

- ・手付の額の減額
- ・手付に関する金銭の貸借のあっせんをすること

5.従業者の教育

宅建業者は、その従業者に対し、その業務を適正に実施させるため、必要な教育を行うよう努めなければならない。＜H27改正＞【新設】

6.従業者に証明書を携帯させる義務

- ◆ 宅建業者は、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、その者を業務に従事させてはならない。
- ◆ 従業者は取引の関係者から請求があったときは、これを提示しなければならない。

～記章やバッジではダメ！

従業者の取引士は、取引士証と従業者証明書の両方を携帯しなければならないことに注意。これらはあくまで別個のもの。

～違反行為は業者に罰則

8.従業者名簿の備付け

- ◆ 宅建業者は、その事務所ごとに従業者名簿を備えなければならない。
- ◆ 関係者から請求があったときは、これを閲覧に供しなければならない。
- ◆ この名簿は最終の記載をした日から10年間保存しなければならない。

<名簿の記載事項>

- ①従業者の氏名・住所・生年月日(<H29改正>従業者の住所の記載が不要になった)
- ②主たる職務内容
- ③取引士であるか否かの別
- ④当該事務所の従業者になった年月日
- ⑤当該事務所の従業者でなくなったときはその年月日
- ⑥従業者証明書の番号

～備付け義務違反には罰則あり

8.帳簿の備付け

- ◆ 宅建業者は、その事務所ごとに業務に関する帳簿を備えなければならない。
- ◆ 宅建業に関する取引のあったつど、必要事項を記載しなければならない。
- ◆ 業者はこの帳簿を各事業年度の末日を持って閉鎖し、閉鎖後5年間保存しなければならない。
(従業者名簿のような閲覧義務はない)

<帳簿の記載事項>

- ①取引の年月日
 - ②物件の所在・面積・概況
 - ③取引態様(当事者・代理・媒介)の別
 - ④相手方または依頼者、代理人等の氏名・住所
 - ⑤取引に関与した他の宅建業者の商号または名称
 - ⑥売買金額、交換物件の品目及び交換差金、賃料
 - ⑦報酬の額
 - ⑧その他取引に関する特約その他参考となる事項
- ～備付け義務違反には罰則あり

9. 標識の掲示

○宅建業者は、次の場所ごとに公衆の見やすい場所に**自己の標識**を掲示しなければならない。

< 標識を掲示する場所 >

- ①事務所
- ②案内所等
- ③業者が一団の宅地・建物の分譲をする場合のその現地
(この場合、分譲業者が設置義務を負う)

< 標識の様式・記載事項 >

- ①免許証番号・免許の有効期間
- ②商号または名称、代表者の氏名、主たる事務所の所在地
- ③専任の取引士を設置すべき場所ではその氏名
- ④他業者の代理・媒介の場合はその別、その他業者(売主)の商号・名称
- ⑤クーリング・オフが適用される場所ではその旨の記載

標識の設置場所・案内所等の届出義務

甲 県

宅建業者A(甲県知事免許)が建築したマンション



物件

Aから販売代理を受けた宅建業者B(国交大臣免許)の案内所



案内所



- ※事務所、その他一定の業務を行う場所ごとに、見やすい場所に標識を設置
- ※宅地建物の所在する場所にも標識を掲示

○各種の設置義務の要否

設置義務	事務所	契約・申し込みをする案内所等	契約・申し込みをしない案内所等
専任の宅建取引士	○ (1/5以上)	○ (1人以上)	×
見えやすい所 報酬額の掲示	○	×	×
閲覧可能 従業者名簿の備付け	○	×	×
社外秘 業務に関する帳簿の備付け	○	×	×
見えやすい所 標識の掲示	○	○	○

事務所設置5点セット

10.案内所等の届出

これはすなわち専任の取引士を1人以上置くべき案内所のこと！

①届出事項

業者は、契約を締結し、または申し込みを受ける案内所等を設置する場合は、下記事項を届出なければならない。

- ・業務を開始する10日前までに届出
- ・免許権者と案内所の所在地を管轄する知事の両方に届出

<届出事項>

- 1) 所在地
- 2) 業務案内
- 3) 業務期間
- 4) 専任の取引士の氏名

～実際に案内所を設置した宅建業者が届出(販売の代理等を依頼した宅建業者は届出義務なし)

(免許権者が国交大臣のときは、所在地の知事を経由して届出)

宅建資格試験を受験されるあなたは、
必ず「**短期宅建合格マニュアル**」を入手してください。

マニュアルは[こちら](http://akazawa-kantei.com/)のホームページから無料でダウンロードできます
<http://akazawa-kantei.com/>

なお、本編のパワーポイントの資料は、
日建学院の「一発合格！どこでも学ぶ宅建基本テキスト2016年版」を
参照して作成しています。

