

宅建業のうっかりミスにご注意ください！

宅建業において「うっかりミス」と思われる事例がしばしば見られます。そもそもの部分で誤解をされているケースもあり注意が必要です。以下の事例のようなケースが良く見られる「うっかりミス」ですが、このようなミスでも免許権者の指導や処分の対象になってしまう恐れもございますのでご注意ください。

従業者証明書

- 誤 私は代表者であり、従業者では無いので「従業者証明書」は不要だ。
- 正 代表者や役員であっても宅建業に従事する方は「従業者証明書」が発行され携帯させることは必要です（宅地建物取引業法第 48 条）。

- 誤 アルバイトなどには従業者証明書を発行する必要はない。
- 正 宅建業の「受付・事務」等をする方については、正規・アルバイト・非常勤等関係なく発行する必要があります。

- 誤 従業者証明書番号は、業者が自由に決めてよい。
- 正 従業者証明書番号の振り方は決まっています。詳細は申請の手引き等をご覧ください。

従業者名簿

- 誤 私は個人事業主で「一人親方」だから「従業者名簿」は不要だ。
- 正 「一人親方」や全員役員でも従業者名簿に記載して事務所に備え付けることは必要です（宅地建物取引業法第 48 条）。

取引台帳

- 誤 今年度は取引が無かったので取引台帳は不要だ。
- 正 取引台帳に記載する取引が無くても、事務所に取引台帳を備え付けることは必要です（宅地建物取引業法第 49 条）。

媒介契約書

- 誤 親戚の取引だから媒介契約書は交付しない。
- 正 例え親戚や家族でも媒介契約書の交付は必要です（宅地建物取引業法第 34 条の 2）

変更届

- 誤 役員に変更があったが、何も届け出ていない。
- 正 役員に変更があった場合、変更があった日から 30 日以内に変更届提出が必要です。

業者票

- 誤 代表者・専任の宅地建物取引士に変更が生じたが、業者票は変更しなくてよい。
- 正 変更が生じた時点で、業者票の氏名も変更してください。

報酬額表

- 誤 消費税率が変わったが、報酬額表は変えていない。
- 正 消費税率の変更に伴い、報酬額表を変更する必要があります。協会から新しい報酬額表を送付していますので、新しい様式に差し替えてください。協会の支部や埼玉県庁での購入も可能です。

取引時確認（犯罪収益移転防止法）

- 誤 共同仲介の際に当社は媒介を結んだ売主の取引時確認を行い、買主は客付会社が取引時確認を行ったので当社は買主の取引時確認を行う必要はない。
- 正 元付業者及び客付業者はそれぞれ、売主及び買主の双方について、取引時確認を行わなければなりません。