

三重県宅地建物取引業者等指導要綱

(令和2年12月1日)

(目的)

第1条 この要綱は、宅地建物取引業者の業務の適正な運営と宅地及び建物の取引の公正とを確保するとともに、宅地建物取引業の健全な発展を促進し、取引の関係者の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化とを図るため、必要な指導等について定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱において、「関係団体」とは公益社団法人三重県宅地建物取引業協会、及び公益社団法人全日本不動産協会三重県本部をいう。

(県の責務)

第3条 県は、第1条の目的のため、この要綱に基づき、宅地建物取引業者並びに宅地建物取引士及び宅地建物取引業に従事する者（以下、「宅地建物取引士等」という）に対し、適切な指導及び助言を行うものとする。

(関係団体の責務)

第4条 関係団体は、県がこの要綱に基づいて実施する宅地建物取引業者に対する指導等に協力し、宅地建物取引業界の健全な発展と宅地建物取引士等の育成、指導に努めなければならない。

(宅地建物取引業者等の責務)

第5条 宅地建物取引業者は、取引の関係者に対し、信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければならない。

2 媒介若しくは代理業務を行う宅地建物取引業者は、媒介契約や代理契約の本旨に基づき委託者の利益を最大限に追求、実現する義務を負い、自己又は第三者の利益を図り委託者に損害を与えてはならない。

3 宅地建物取引業者の代表者は、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。

(立入調査の実施)

第6条 県は、次の各号に該当する宅地建物取引業者に法第72条第1項に基づき立入調査を行う。

- 一 法第3条に規定する免許において初回の更新を行った業者
- 二 法違反等不適切な業務を行った恐れがある業者
- 三 関係団体から実施の依頼があった業者
- 四 その他、県が必要と認める業者

2 前項第三号に該当する宅地建物取引業者への立入調査は、関係団体と合同で行う。

3 立入調査の結果に基づく改善指導は、県と関係団体が連携し行う。

(立入調査の方法)

第7条 前条第1項による立入調査は、事務所立入調査票（様式1）及び取引台帳記載事項チェックリスト（様式2）を用い、原則として宅地建物取引業者の代表者がその事務所の専任の宅地建物取引士を立ち合わせて実施する。

2 宅地建物取引業者は立入調査に際して、事前に下記の書類等を準備するものとする。

- 一 宅地建物取引士証（法第22条の2）
- 二 出勤簿（専任の宅地建物取引士の勤務状況が分かるもの）
- 三 広告（チラシ、インターネット広告）等（法第32条、法第33条、法第34条）
- 四 媒介（代理）契約書（法第34条の2、法第34条の3）
- 五 重要事項説明書の控え（法第35条）
- 六 売買、賃貸借契約書（法第37条）
- 七 従業者証明書（法第48条第1項）
- 八 従業者名簿（法第48条第3項）
- 九 帳簿（法第49条）

3 立入調査の結果、不備等が認められる場合には、県は文書により改善指導を行うとともに、所属する関係団体にも立入調査結果を通知する。

4 改善指導を受けた宅地建物取引業者は、改善結果報告書（様式3）を県に提出しなければならない。

5 前項の提出があった場合には、県は改善結果報告書の写しを当該宅地建物取引業が所属する関係団体に送付する。

(研修等の実施)

第8条 県は、関係団体と協力し、宅地建物取引業に従事する者を対象とした研修を行うよう努めなければならない。

(人権問題に対する取組)

第9条 県及び関係団体並びに宅地建物取引業者は、「三重県宅地建物取引業における人権問題に関する指針」（平成25年4月1日）に基づき、それぞれの責務を認識し、宅地建物取引に関する人権問題を解消するため、積極的に取り組むよう努めなければならない。

附 則

1 この要綱は、令和2年12月1日から施行する。

事務所立入調査票

担当者：

調査日時	年 月 日 ()		時 分 ~ 時 分		
商号・名称			代表者名		
免許番号	三重県知事()第 号	有効期限	年 月 日 ~ 年 月 日		
所在地					
対応者	代表： 氏・専任取引士： 氏				
	項目	条項	適否	特記事項	
事務所	契約締結権者の設置	令2の2	適・否		
	専任取引士の設置	15	適・否		
	取引士証の携帯	35④	適・否		
	従業者証明書の携帯	48①	適・否		
	従業者名簿の備付・記帳	48③	適・否		
	取引台帳の備付	49	適・否		
	取引台帳の記帳	49	適・否		
	業者票の掲示	50	適・否		
	報酬額票の掲示	46④	適・否		
	業者名簿登載事項変更届	9	適・否		
契約	取引態様の明示	34	適・否		
	重要事項説明書の交付	35	適・否		
	37条書面(契約書)の交付	37	適・否		
	契約締結時期の制限	36	適・否		
	不当な履行遅延	44	適・否		
媒介	媒介契約書の交付	34の2	適・否		
	報酬額の收受	46	適・否		
自ら売主(一般買主)	自己の所有に属しない物件の取引状況	33の2	適・否		
	無効な特約	①損害賠償額	38	適・否	
		②手付	39	適・否	
		③瑕疵担保責任	40	適・否	
		④クーリングオフ	37の2	適・否	
	手付金等保全措置	41	適・否		
広告	誇大広告の状況	32	適・否		
	広告開始時期の制限	33	適・否		
	特別な広告料の徴収	46	適・否		
	取引態様の明示	34	適・否		
消費税	契約書に消費税額明記		適・否		
	消費税の取扱		適・否		
	消費税転嫁阻害表示		適・否		
その他	人権ステッカーの掲示		有・無	<input type="checkbox"/> 人権ステッカー配付	
	無免許営業幫助 業務に関する禁止事項違反 違法な造成又は建築 など				
評価					

取引台帳記載事項チェックリスト

免許番号 ()
商号

	項目	根拠	賃貸	売買	備考
	年月日	法49			
	所在地	法49			
	面積	法49			
	取引態様の別	規則18			
	当事者の氏名、住所	規則18			
	関与した業者の商号又は名称、 個人は氏名	規則18			
宅地	現況地目	規則18			
	位置	規則18			
	形状	規則18			
	その他宅地概況	規則18			
建物	構造種別	規則18			
	用途	規則18			
	その他建物概況	規則18			
	売買金額、交換品目、交換差額、賃料	規則18			
	報酬額	規則18			
自ら 売主 新築 住宅	引き渡し日	規則18			
	床面積	規則18			
	販売瑕疵負担割合	規則18			
	瑕疵担保責任保険を締結しているときは 法人名称	規則18			
	特約、その他参考事項	規則18			
	建物消費税明記	通達			
	報酬額消費税明記	通達			

帳簿は各事業年度の末日で閉鎖。

保存期間は5年間。(自ら売主の新築住宅に係るものは10年間)

(様式 3)

改善結果報告書

年 月 日付け県土第 号で通知のありました事務所立入検査に基づく指摘事項について、下記のとおり改善しましたので、その結果を報告します。

年 月 日

三重県県土整備部長 あて

商号又は名称 _____
(免許番号 三重県知事 () 第 号)

代表者の氏名 _____

記

指 摘 事 項	改 善 結 果