

不動産業 開業支援セミナー



一般社団法人 大分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大分本部

【HP掲載用】

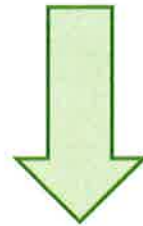
宅建業法と 不動産業の形態について



不動産業開業支援セミナー

宅建業法について

宅建業法の正式名称は？

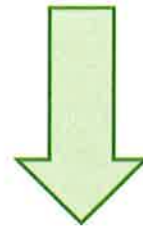


「宅地建物取引業法」



宅建業法について

「宅地建物取引業法」



宅地

建物

取引

業

4つの用語にそれぞれ意味があります。

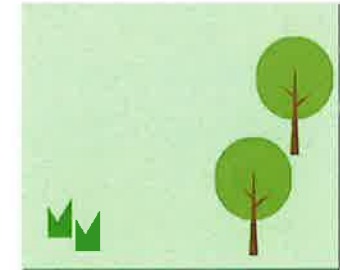


宅建業法について

「宅地」とは？



1. 今現在、建物が建っている土地
2. 今現在、建物は建っていないが、建物を建てる目的で取引される土地
3. 道路、公園等の公共施設用地を除く
「用途地域」内の土地



※例えば、地目が山林、原野であっても、別荘を建てる目的で取引される土地は「宅地」
※また、用途地域内の駐車場も農地も「宅地」となります

宅建業法について

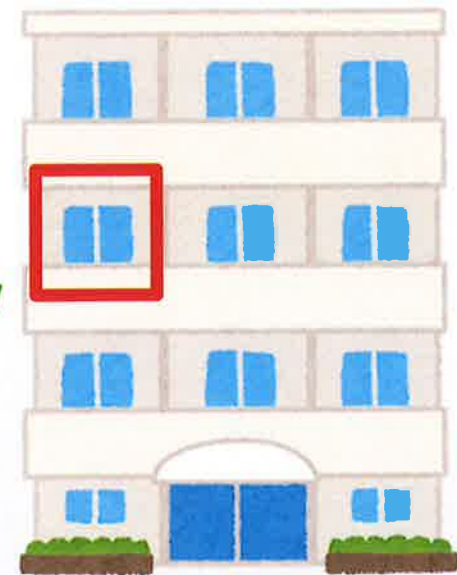
「建物」とは？



1. 住宅に限らず、倉庫も工場も「建物」

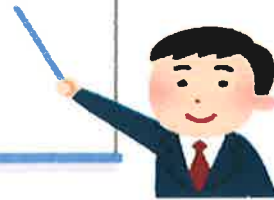


2. マンションの1室のような
建物の一部も「建物」



宅建業法について

「取引」とは？



宅地建物の「売買・交換・貸借」を「自ら行う、代理する、媒介する」の「自ら貸借を行う」を除いた8つが「取引」に当たる。

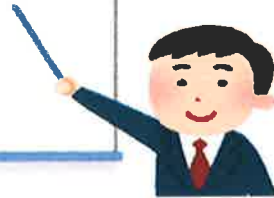
	自ら当事者	媒介	代理
売 買	○	○	○
交 換	○	○	○
賃 貸	×	○	○

「自ら貸借」のみが免許なしで行えます。（貸ビル業など）



宅建業法について

「業」とは？



1. 不特定多数の人を相手として取引を行う
2. 反復継続して取引を行う

不動産の実務

不動産を大きく分ければ5つの形態に分類できる

売買仲介業 (賃貸仲介業)	ハトマークの会員の大多数がこの業種と認めています。 不動産を売りたい人と買いたい人とをマッチングさせ、売買契約を成立させる仕事です。
デベロッパー	デベロッパーとは直訳すると「開発事業者」の事です。 デベロッパーは自社で用地を仕入れマンションや戸建てを建て新築マンションや新築一戸建てなどを商品として販売します。
賃貸管理業	賃貸マンション、アパート等の管理業です。入居者の斡旋から家賃の集金、物件の維持管理等、駐車場の管理等、業務内容は非常に幅の広い業種です。
不動産 コンサルティング業	地主や資産家などに対して資産(土地)の運用、有効利用などについてコンサルティングをします。将来性を見渡せる幅広い知識や不動産賃貸経営などの知識が必要となってきます。
自己所有建物 賃貸業	自己所有のアパートや、テナントビル等を貸して賃料収入を得る仕事です。空室率や修繕費等のバランスを考え安定した運営をする為の知識を必要とします。

【補足】

不動産業者の大きな割合を占めるのが、売買仲介業(賃貸仲介業)です。この仲介業という言葉ですが、これは俗称であって「宅地建物取引業法」では“媒介”と言います。つまり、よく言われる仲介手数料というのも正式には“媒介手数料”と言います。媒介手数料については「宅地建物取引業法」で決まっています。



不動産の実務

不動産業界の仕事内容

～住宅・土地の販売～

自社、もしくは販売代理として分譲マンションや一戸建て、土地を販売します。
ネットや広告宣伝などを見て問い合わせしてくる方や来場された方への営業活動が主になります。



不動産の実務

不動産業界の仕事内容

～不動産の企画・開発～

「不動産デベロッパー」とも呼ばれます。
マンションや商業施設、複合施設に適した土地を探し、
建設の企画・開発をしたり収益性を検証したりします。



不動産業の実務

不動産業界の仕事内容

～不動産投資～

自社のニーズにあった不動産投資をして
運営・管理業務などを戦略的に行います。



不動産の実務

不動産業界の仕事内容

～不動産の仲介～

一戸建て住宅やマンション、アパート、土地などの貸借や売買の仲介をする仕事です。仲介だけでなく貸借や売却希望の不動産を探す仕事も行います。また、依頼物件の売却価額の査定や広告宣伝、購入希望者への紹介なども行います。

※不動産業者のほとんどがこのスタイルです。



不動産業の実務

《不動産売買の業務フロー 1/2》

①売却の相談



②売却不動産の調査



③売買物件の査定



⑥ご案内



⑤売却活動



④媒介契約の締結



不動産の実務

《不動産売買の業務フロー 2/2》

⑦売却活動の経過報告と購入申込

⑧不動産売買契約締結

⑨物件の引渡し準備・
抵当権等抹消手続き



⑪残代金の受領と物件の引渡し

⑩引越し前の現地立会い



事業の展開方法

大分県宅建協会のオンライン会員 (オンライン不動産物件登録システム)

大分県宅建協会のオンライン会員になれば

at home



の活用が出来る

オンライン会員が物件掲載できる物件検索サイト

- ・ アットホーム
- ・ ハトマークサイト
- ・ Yahoo不動産
- ・ 不動産ジャパン
- ・ 西日本不動産流通機構（西日本レインズ）



ハトマークのスケールメリット



日本の宅建業者の約80パーセントが入会している「ハトマーク」の強力なブランド力が取引に絶大な安心と信用を与えてくれ、大分県宅建協会のバックアップがあるので安心して業務を行える。

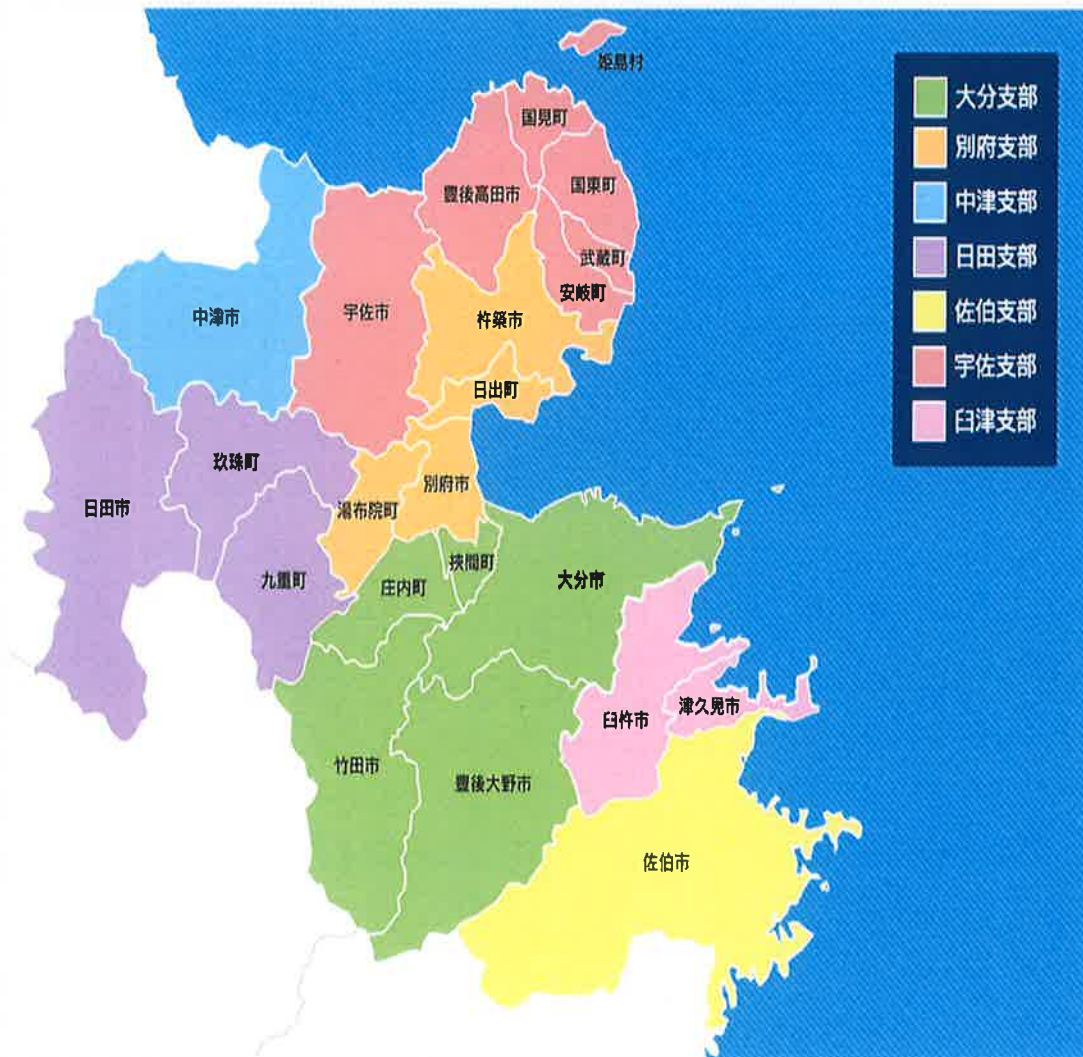




宅建業免許申請手順から協会入会について



(一社) 大分県宅建協会 支部事務所一覧



◎大分支部

支部管轄地域	大分市、由布市のうち挾間町・庄内町、豊後大野市、竹田市		
支部所在地	〒870-0025 大分市顕徳町2-4-15 大分県不動産会館2階		
支部長名	井上 博隆	電話番号	097-534-5949

◎別府支部

支部管轄地域	別府市、杵築市、由布市のうち湯布院町、日出町		
支部所在地	〒874-0936 別府市中央町8-24 不動産会館		
支部長名	下森 啓司	電話番号	0977-21-8578

◎中津支部

支部管轄地域	中津市		
支部所在地	〒871-0021 中津市沖代町1-3-45		
支部長名	長野 修士	電話番号	0979-25-3805

◎日田支部

支部管轄地域	日田市、玖珠町、九重町		
支部所在地	〒877-0026 日田市田島本町1-5-6 イエロービル2階		
支部長名	三笥 康之	電話番号	0973-24-2103

◎佐伯支部

支部管轄地域	佐伯市		
支部所在地	〒876-0813 佐伯市長島町2-1-1		
支部長名	吉川 寛	電話番号	0972-24-2844

◎宇佐支部

支部管轄地域	宇佐市、豊後高田市、国東町、姫島村		
支部所在地	〒879-0623 豊後高田市金谷町1185		
支部長名	小門 義資	電話番号	0978-24-1388

◎臼津支部

支部管轄地域	臼杵市、津久見市		
支部所在地	〒875-0041 臼杵市洲崎72-1		
支部長名	兒玉 明	電話番号	0972-62-5676

入会・開業の流れ



- ① 業務を営む拠点となる**事務所・店舗**を構える。
- ② 開業は**個人**でも**法人**でも可能です。
- ③ 開業には**専任の取引士(5人に1人)**の設置や**法人**の場合は**登記**が必要となります。
- ④ 宅建協会の**県下7支部**にて「**免許申請書**」を購入する。
- ⑤ 「**免許申請書**」を**事務所所在地の管轄土木事務所**へ提出する。
- ⑥ **事務所所在地を管轄する支部→本部**の**入会審査**を受け、審査を通過すると「**入会許可通知**」**ハガキ**を免許申請者に送付します。
- ⑦ 大分県より「**免許内示通知**」**ハガキ**が免許申請者へ郵送されます。
(※⑥と⑦は前後する場合があります。)
- ⑧ ⑥⑦の通知ハガキを持参の上、大分県宅建協会**入会金**と**営業保証金分担金**を大分県宅建協会へ納付下さい。営業保証金分担金は東京法務局へ供託されます。
- ⑨ 大分県宅建協会から「**入会金領収書**」・「**協会新規入会標識等**」を免許申請者へお渡しします。
- ⑩ 免許証交付の準備が出来たら大分県の担当者から免許申請者宛てに電話が入るので、**管轄土木事務所**の窓口へ**本人確認書類(運転免許証等)**を持参して行くと「**宅建業免許証**」が交付されます。

※宅建業免許申請については、大分県土木建築部建築住宅課作成の手引書も参考にして下さい。 www.pref.oita.jp/uploaded/attachment/1026293.pdf

宅建協会入会のメリット

●開業支援関連—開業時の負担が大幅に軽減されます

■営業保証金1,000万円の供託を免除

●営業保証金と并済業務保証金制度

営業保証金



宅建業者

営業保証金 (主たる事務所1,000万円、従たる事務所500万円)



供託所



供託

并済業務保証金
分担金



宅建業者



宅建業者

分担金 (主たる事務所 60万円、従たる事務所 30万円)



全宅保証



并済業務
保証金



供託所
(東京法務局)



分担金 (主たる事務所 60万円、従たる事務所 30万円)



宅建協会入会のメリット

●実務支援関連—複雑な実務を定評ある書式、ツール、相談などで支援

大分県宅建協会の上部団体である全宅連が作成している契約書や重要事項説明書などの各種書式を会員は無料でご利用いただけます（クラウドorダウンロード）



宅建協会会員だけの
ハトマーク
Web書式作成システム
完成!

時短 簡単 超便利

ハトマークWeb書式作成システムの魅力



魅力 その1
パソコン初心者でも簡単操作!



魅力 その2
クラウド形式で、いつでもどこでも!



魅力 その3
契約書式・特約例等は最新の法令等に対応。

書式名称	ダウンロードファイル	備考
重要事項説明書		
重要事項説明書（一般発生）		
土地の売買・交換用 【更新】2020年8月	  	重要事項説明書の書式です。一般発生地及び宅建業者が主として、これ以外「土地の売買・交換用」「土地建物の売買・交換用」「区分所有建物の売買・交換用」の欄等に、「契約日付等（民法第17条）」、「建物登記簿（建築法）」、「土地登記簿」の欄等の書式を対応しています。なお、支離滅裂については、別途別冊「おたより」にて重要事項説明書の書き方をご案内いたします。
土地建物の売買・交換用 【更新】2020年8月	  	
区分所有建物の売買・交換用 【更新】2020年8月	  	
重要事項説明書（宅建業者発生）		
重要事項説明書（貸借用）		
<ul style="list-style-type: none"> ・全宅保証地方本部一見（供託用等に関する説明等用） ・別添録文用紙「賃借物（使用貸借）契約の向書」（土地建物の売買・交換用1・2） ・工事完了時における形状・構造等 		
重要事項説明書 説明資料		
その他の参考書		

   「WORD」「EXCEL」「PDF」から形式を選べるダウンロード版もあります

宅建協会入会のメリット

● 営業支援関連 大小さまざまなメニューでサポート アットホーム・ハトマークサイト・レイنز等でネット営業を支援

大分県宅建協会はアットホーム(株)と業務提携していますので、アットホーム(株)のサービスを特別価格にて利用いただけます！



協会提携の不動産物件情報サイト

全宅連の不動産物件情報サイト

国土交通省指定の不動産流通機構

宅建協会入会のメリット

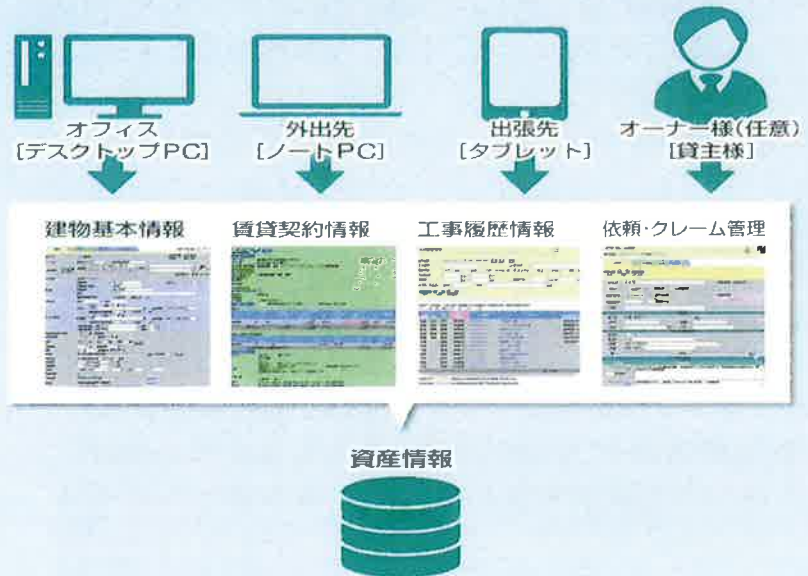
■ 賃貸管理業をサポート! 全宅管理への入会

全国賃貸不動産管理業協会のホームページから

The screenshot shows the homepage of the National Rental Real Estate Management Association (NREMA). The main banner features a large '10th anniversary' logo with a city skyline background. Below the banner, there are navigation links for 'トップ' (Home), '会員の方' (Members), '入会希望の方' (Those who wish to join), '貸主の方' (Landlords), '借主の方' (Tenants), and '会員店紹介' (Member shop introduction). A '10th anniversary' badge is visible in the bottom right corner. At the bottom, there is a link for '会員限定サービス (会員専用コンテンツTOP)' (Member exclusive service (Member exclusive content TOP)).

リアルタイムに情報共有

クラウドサービスで全宅管理業務支援システムは、インターネット環境があれば、24時間どこからでもアクセスが出来ます。また情報は一元管理されていますので、常に最新のデータを共有出来ます。



宅建協会入会のメリット

■宅建協会会員だけが取扱える全宅住宅ローン

<全宅住宅ローンご利用のメリット>

1. 全期間固定金利の融資金利が業界最低水準
2. つなぎ融資の充実
3. 諸費用資金・リフォーム資金の充実
4. 中古リフォーム一体型取り扱いにより
中古物件購入のし易さ
5. ご優待価格でお引越

全宅住宅ローン株式会社
公益社団法人 全国宅地建物取引業協会 加盟 株式会社

ご利用のメリット 書式ダウンロード お問い合わせ 会社案内

新規お借入の方 つなぎ融資をご希望の方 借り換えをご検討の方 不動産事業者の方

人と住まいをつなぎます

【フラット35】S

2022年1月の実行金利

Aタイプ	Bタイプ
20年以下 0.930%	20年以下 1.130%
21年以上35年以下 1.050%	21年以上35年以下 1.250%

詳細はこちら

【フラット35】S

条件を満たせば金利が引き下がる住宅ローン

商品内容はこちら

ご融資条件 お申込方法

【フラット35】

最長35年固定金利の住宅ローン

商品内容はこちら

ご融資条件 お申込方法

宅建協会の主な事業

◎ 教育研修事業

● 教育・情報、レベルアップ関連の支援

【不動産キャリア】サポート研修制度
取引実務の基礎を網羅

めざせ! 不動産 キャリアパーソン

不動産取引の「実務」を基礎から学べる!
従業員教育のツールとしても最適!
宅建アソシエイトや宅建士への
ステップアップをめざすあなたにも!

頑張るあなたを
応援します!

不動産キャリアパーソンとは

- 不動産取引実務の基礎知識習得を目的とした通信教育資格講座です。
- 宅建業従事者、経営者、宅建取引上、若手若親のみならず、不動産取引に関わるすべての方に最適です。ご自身の知識や実務の再確認として、さらに会社の従業員研修としても活用されています。

テキスト + Webでいつでも学習



テキスト学習



インターネット
学習

テキスト学習（講座テキストの内容）

- 1 従業者としての大切な心構え
(社会的使命と役割、トラブル事例、宅建業法)
- 2 物件調査・価格査定
- 3 不動産広告
- 4 資金計画
(資金計画、住宅ローン)
- 5 契約の基本
(売買契約、賃貸借契約)
- 6 その他知識
(既存住宅取引、賃貸管理、建築、リフォーム、関係法令)

インターネット学習

テキスト学習での理解を補うものとして、インターネットからテキスト著者等によるテキストの内容を解説した講義動画を視聴いただけます。



宅建協会入会のメリット

■ 広報誌やホームページで情報をキャッチ、レベルアップ

● 全宅連広報誌「REAL PARTNER」

● 大分県宅建協会広報誌「宅建大分」

● 全宅連・大分県宅建協会HP



The image is a screenshot of a website interface titled 'ハトサポ' (Hatsoho). It features a grid of service icons and text boxes. The icons include: 'Web版内覧システム' (Web version viewing system), '新式ダウンロード' (New style download), '契約・登録事項変更' (Contract/registration change), '法令改正情報' (Legal amendment information), 'Web研修' (Web training), '相談サービス' (Consultation service), '不動産取引に関するご相談' (Consultation on real estate transactions), '出版物のご案内' (Publications guide), '全宅連安心住宅' (All Japan安心住宅), '産後大学情報誌' (Postpartum university information magazine), '研修会マニュアル' (Training manual), and 'ハトマークシステムマークご利用に関するガイドライン' (Hatsoho mark system mark usage guidelines). The page has a light blue background with a speech bubble icon containing an exclamation mark.

全宅連HP会員専用ページ「ハトサポ」や大分県宅建協会HP会員専用ページでは、法令改正情報や各種不動産業に役立つ情報をいち早く掲載いたします。

宅建協会入会のメリット

◎ハトマーク支援機構が業務を多角的にサポート

■会報誌とホームページで役立つ情報を提供

ハトマーク支援機構の提携情報、各社のサービス情報など、見逃せない情報満載の会報誌を発行しています。

ホームページでは、提携企業のすべてが掲載されていますので、ぜひご覧ください。

●ハトマーク支援機構のホームページ <http://www.hatomark.or.jp>

“あったらいいな”をかなえます



提携サービス

80種類を超える業務に役立つ商品やサービスをご紹介します。

提携企業から探す ジャンルから探す

- ・アーネット ・アイリスオーヤマ ・アクトコル ・アットホーム ・アドバークコミュニケーションズ
- ・ウエストエネルギーソリューション ・永大産業 ・大塚商会

か ・Casa ・販売資料研究社/日経学苑

さ ・サイマックスインフォニスタ ・サカイ引越センター ・さくら不動産 ・ジャパンホームシールド

- ・住宅保証機構 ・スリーエムジャパン ・セコム ・全宅住宅ローン ・こくみん共済coop(全労済)
- ・総合賃貸保険/ALSOK ・SOMPOリスクマネジメント

た ・宅建ファミリー共済 ・トータル保険サービス

宅建協会入会のメリット

◎ハトマーク・グループが業務を強力にサポート！



ハトマークは、私たちが目指していくべき姿の象徴です。2羽の鳩は、会員とユーザーの信頼と繁栄を意味しています。赤色は“太陽” 緑色は“大地”そして白色は“取引の公正”を表しています。全宅連、宅建協会は、上のハトマークをシンボルとして掲げ、会員のみならず、地域のみならずを支援しています。

ハトマークグループ 10年後の理想の姿

私たち、ハトマークグループは、みんなを笑顔にするために、地域に寄り添い、生活サポートのパートナーになることを目指します。

宅建協会 全宅連 全宅保証

事業 協同組合 ハトマーク 支援機構 全宅管理

サポート センター 会館会社 等 全宅住宅 ローン