

マイホーム購入のための

ちょっとアドバイス

平成 25 年 6 月号

3 宅地建物取引業者の選び方（P. 7 ～ P. 10）

次号以降の掲載内容（予告）

- 7月号 4 物件調査のポイント ～ 5 重要事項の説明と書面の交付
- 8月号 6 契約の際には、こんな注意を
- 9月号 7 マンションについては、こんな注意を
- 10月号 不動産取引の紛争事例
- 11月号 宅建業者は、同和地区の所在に関する質問にはお答えしません！

3 宅地建物取引業者の選び方

業者の信用度とは？

業者の信用度についての問い合わせがよくあります。しかし、実際にはこのご質問への回答は不可能なのです。「信用度」については、客観的に判断できる資料が無いからです。住宅を購入する方々ができるだけ多くの情報を集めて、ご自身で判断してください。

大阪府知事免許の業者であれば、大阪府住宅まちづくり部建築振興課で業者の免許申請書を閲覧することができます。それを見れば、少なくとも業者の過去の営業実績や代表者のことなどがわかり、業者を選ぶ際の参考になるでしょう。

業者のチェックポイント

1. 免許があるか

宅建免許がなければ宅地建物の売買や仲介などを業として行うことはできません。

(免許業者であれば業者名簿を閲覧することができます。[\[次頁『業者名簿・免許申請書閲覧のポイント』参照\]](#))

2. 事務所は整備しているか

接客するための事務所は免許の要件です。
事務所には業者の標識、報酬額票を掲示する必要があります。

宅地建物取引業者票	
免許証番号	大阪府知事(0)第 00000 号
免許有効期間	平成○年○月○日から 平成○年○月○日まで
商号又は名称	〇〇不動産株式会社
代表者氏名	大阪 花子
この事務所に置かれて専任の取引主任者の氏名	不動 産太郎
主たる事務所の所在地	大阪府○市○町○丁目○番○号 電話番号 00 (0000) 0000

3. 事務所に取引主任者がいるか

業者は、宅地建物取引の資格者である

「宅地建物取引主任者」を事務所に常勤させる必要があります(「専任の取引主任者」といいます。)

なお、取引主任者は、その氏名等が記載された写真付きの取引主任者証の交付を受けていますので、取引主任者かどうかは取引主任者証で確認することができます。[\[『重要事項の説明と書面の交付』参照\]](#)

4. 営業担当者等は従業者証明書を携帯しているか。

業者は、従業者に従業者証明書を携帯させる必要があります。従業者証明書には、従業者の氏名、業務に従事する事務所の名称・所在地等が記載され、写真が付いています。

5. 行政処分を受けていないか。

業者が業務停止処分等の行政処分を受けたことがあるかどうか(いわゆる処分歴)は監督官庁で閲覧することができます。大阪府知事免許業者の場合、建築振興課で処分歴を閲覧することができます。また、平成21年4月1日以降の処分歴についてはホームページで公表しています(公表期間：処分を受けた日から5年間)。

- ・平成21年4月1日～平成23年1月4日に行った行政処分
→国土交通省ネガティブ情報検索サイト
(<http://www.mlit.go.jp/nega-inf/cgi-bin/searchmenu.cgi?jigyoubunya=takuti>)
- ・平成23年1月5日以降に行った行政処分
→建築振興課ホームページ
(<http://www.pref.osaka.jp/kenshin/gyoseishobun/index.html>)

業者名簿・免許申請書閲覧のポイント

項 目	チ ェ ッ ク 内 容
・ 免 許 の 有 無	無免許業者でないかチェック。
・ 営 業 年 数	免許証番号のカッコ内の数字は更新回数を示していますので、更新回数から営業年数の長さがわかります。 [下記『国土交通大臣免許と知事免許の違い』参照]
・ 代 表 者 ・ 役 員	氏名、年齢、経歴がわかります。
・ 取 引 主 任 者	事務所に常勤する専任の取引主任者の氏名、経歴等がわかります。
・ 事 務 所	所在地と事務所の写真と実際とが相違ないかをチェック。
・ 商号等の変更状況	商号や役員等が頻繁に代わる業者には注意。
・ 資 産 状 況 等	個人業者の場合：代表者の資産状況などをチェック。 法人業者の場合：資本金、財務内容、株主などをチェック。
・ 納 税 状 況	法人税、所得税などの納税額がわかります。
・ 兼業している業種	例えば建売業者の場合、建設業も兼業しているか。
・ 過 去 の 営 業 実 績	免許更新をした業者について、過去5年間の取引件数や額が、売主・代理・媒介の別でわかります。
・ 保証協会への加入状況	全国宅地建物取引業保証協会、不動産保証協会への入会状況等。 万が一、取引で被害を受けた場合、保証協会等から弁済される制度があります 『弁済業務制度と弁済業務保証金制度』参照
・ 行 政 処 分 歴	過去に業務停止等の処分を受けていないかどうかチェック。

MEMO

国土交通大臣免許と知事免許の違い

- ・ 大臣免許 … 事務所が2以上の都道府県にある
- ・ 知事免許 … 事務所が1都道府県のみにある

どちらの免許を取得しても営業活動は全国で行えますので、効力の差はありません。

また、免許は**5年毎**に更新が必要です(*)。

新規免許であれば、大阪府知事(1)第〇〇〇〇〇号というように、()内の数字が5年間は、“1”となっています。

更新すれば、大阪府知事(2)第〇〇〇〇〇号と()内の数字が、更新のつど大きくなっていきます。ただし、後ろの第〇〇〇〇〇号は変わりません。

つまり、()内の数字が大きければ大きいほど、業歴の長い業者ということになります。

(例)大阪府知事(1)第〇〇〇〇〇号→営業年数：5年未満

大阪府知事(2)第〇〇〇〇〇号→営業年数：5年～10年

一般的に、業歴の長さは信用度を判断するうえで目安となりますが、業者が法人の場合は、経営陣が変わることがあるので、()内の数字が大きくても注意が必要です。

(*)平成8年3月31日以前の免許は、3年毎に更新が必要でした。

業者の評判を聞こう

建売住宅などの場合、過去にその宅地建物取引業者から購入した人に住宅の出来ばえやアフターサービスなどを聞いてみましょう。

また、その宅地建物取引業者の事務所の近所の人などに、評判を聞いてみるのも一つの方法です。

取引態様（売主・代理・媒介（仲介））の確認を

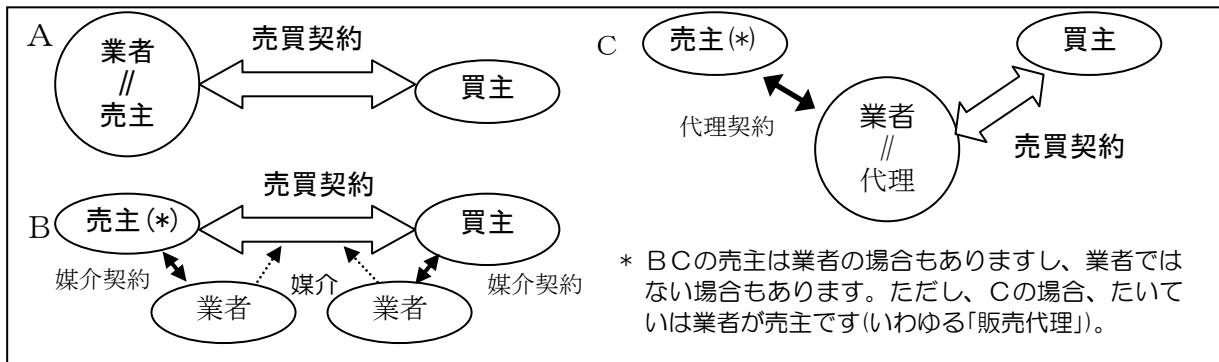
住宅を購入する場合、主に次の形式があります。

(A) 売主業者と直接契約する

(B) 媒介業者が入る

(C) 売主の代理業者（いわゆる販売代理業者）と契約する

※Bの場合、媒介（仲介）手数料を支払う必要があります。
[『不動産取引における仲介手数料の上限額』参照]



こういう業者には気をつけよう

- 「格安」「お買い得」等、根拠不明なキャッチフレーズで客を釣る。
- ローンについて甘い話をする。
- あなたの質問に対し、「はいはい」とか「大丈夫だから任せて」などと、根拠を示さずあいまいな返答をする。
- むやみに契約をせまる。
 - ・ 「二番手の客が待っているから今すぐ判を押さないと買えなくなる」などと言う。
 - ・ 契約するための手付金をすぐ用意できない場合に、業者が手付金を立て替えたり、後日の分割払いでOKと言う。
- 契約前に重要事項説明書を交付しない。
- 売主に会わせてほしいと言っても会わせない。

MEMO

“媒介”とは“仲人さん”のようなもの。

業者まかせは禁物です

不動産売買を「結婚」にたとえれば、媒介業者はいわば「仲人」にあたります。仲人さんは、豊富な人生経験からさまざまな助言や手助けをしたり、相手方に自分の意思を伝えてもらう、メッセンジャーの役目を果たしますが、結婚するのは、あくまで本人同士です。仲人さんにまかせきりにして、後で仲人口に泣かされたという話も聞きますが、不動産売買でも同じことが言えます。

弁済業務制度と弁済業務保証金制度

消費者保護の趣旨から作られた制度で、宅地建物取引業者はその事業を始める前に一定額の保証金を供託しておき、宅地建物取引業者と宅地建物取引業に関して取引をした者は、その取引に関して損害を受けた場合、供託していた保証金から弁済を受けられる制度のことです。

営業保証金も弁済業務保証金も趣旨は同じものですが、営業保証金は業者自らが主たる事務所の最寄りの供託所（法務局等）に直接供託するものであり、弁済業務保証金は宅地建物取引業保証協会（以下、「保証協会」という。）の社員である宅地建物取引業者が保証協会へ弁済業務保証金分担金を納付し、保証協会が弁済業務保証金を供託所（法務局等）へ供託するものです。

弁済を受けることができるか、営業保証金については供託所で判断され、弁済業務保証金については保証協会の認証が必要とされています。弁済を受けることができる上限額はどちらも、主たる事務所に付き、1,000 万円、その他の事務所 1 カ所に付き各 500 万円の割合による金額の合計額です。

