

不動産開業支援セミナー

日時:平成30年2月2日(木) 14時～

場所:浦添市産業振興センター 結の街

主催:(公社)沖縄県宅地建物取引業協会

(次第)

開会の挨拶 副会長 宮城 康

主催者挨拶 会 長 知念 聡

第一部「不動産免許取得までの流れ 宅建協会・保証協会とは」(30分)

総務財務委員長 上地 隆

第二部「宅建協会会員による開業までの体験談」(30分)

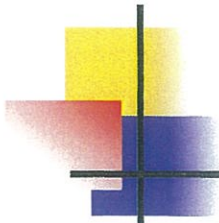
人材育成委員	長嶺将賢
(同)Life Labo	芝田信作
El Home	池宮智子
(株)ピープル住研	大城民夫

第三部「お借入れに関するご案内」(10～15分)

(株)沖縄海邦銀行

閉会の挨拶 副会長 渡久地 政彦

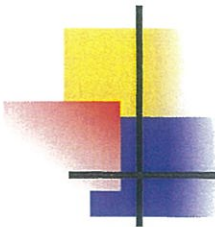
個別相談会(希望者のみ)



第一部

「不動産免許取得までの流れ 宅建協会・保証協会とは」

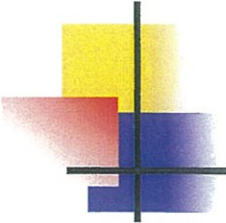
(公社)沖縄県宅地建物取引業協会
総務財務委員長 上地 隆



不動産業とは

- 一般に不動産業とは、宅地建物取引業（宅建業）のこと
- 宅地建物取引業法（宅建業法）で規定された免許が必要
（宅地建物取引士資格とは別）
- 宅地建物取引業免許取得者は、**不特定多数の相手方**と次に挙げる（表）の●印のついている宅地建物取引を**反復、又は継続**して行うことができます。

区分	宅地または、建物		
	自己物件	他人の物件（代理）	他人の物件（媒介）
売買	●	●	●
交換	●	●	●
賃借	免許が無くても行える	●	●



宅地建物取引業免許を取得するには

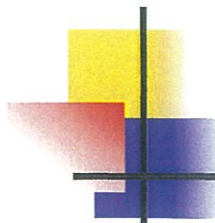
- 国土交通大臣または都道府県知事の免許を受ける
国土交通大臣免許→2つ以上の都道府県に事務所を設置
都道府県知事免許→1つの都道府県内に事務所を設置
- 1つの事務所につき、業務従業者5人に1人以上の宅地建物取引士が必要

「宅地建物取引士とは？」

毎年1回行われる宅地建物取引士試験に合格し、都道府県知事の登録を受けて宅地建物取引士証を交付された者で、この資格を持つ者だけが不動産取引の契約の前に行う重要事項説明を行う事ができる。

宅地建物取引士証≠宅建業免許

宅地建物取引士証で、宅建業を営業できるということではない

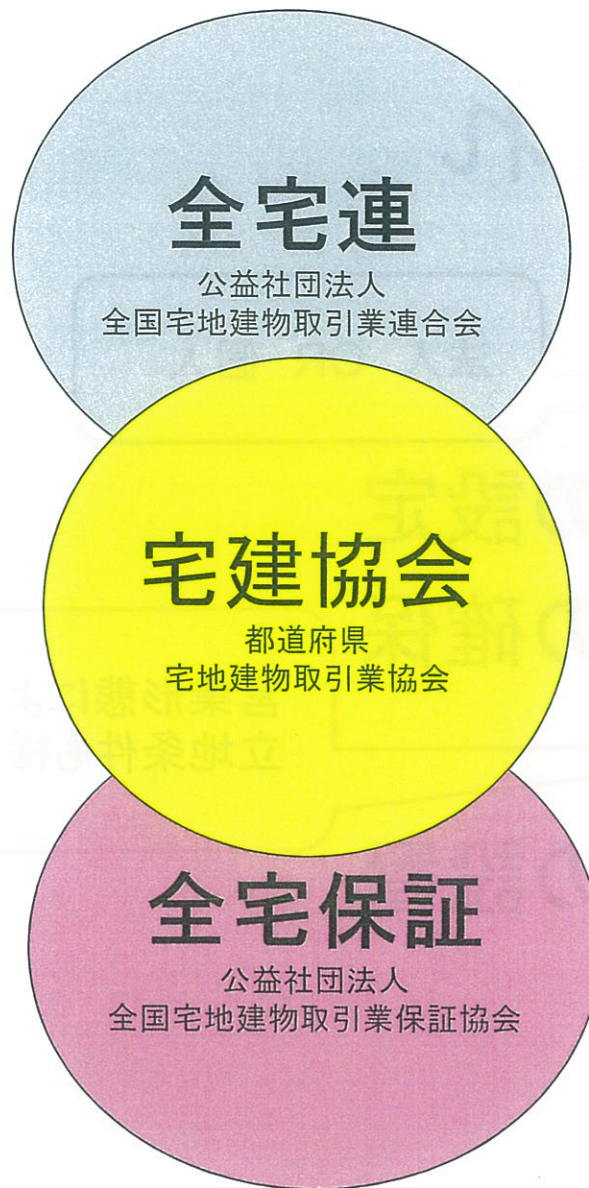


新規開業までの流れ

1. 経営形態を決める
2. (法人の場合)商業登記の設定
3. 開業資金(営業保証金)の確保
4. 事務所の設置
5. 専任の宅地建物取引士の設置
6. 免許の申請
7. 宅建協会への加入

法人 OR 個人

営業形態によって
立地条件も様々



ハトマークは、私たちがめざ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” 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、地域のみなさまを支援しています。



全宅連(全国宅地建物取引業連合会)とは

- 昭和42年 全国宅地建物取引業連合会 設立
- 目的: 業界の適正な運営を確保することともに、会員の資質向上と指導助成を行う

全国47都道府県に約10万会員！

全不動産業者(約13万業者)の約80%が加入！

国内最大の業界団体！

- 全宅連傘下の関連団体

^{-社}
(公財)全国賃貸不動産管理業会

(一財)ハトマーク支援機構

宅建協会の主な事業

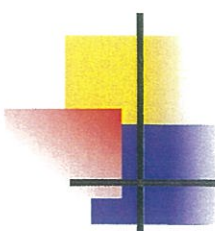
研修会・セミナー

公共事業及び公営分譲地

広報誌の発行

宅地建物取引士
試験の実施

宅地建物取引士
法定講習の受託



保証協会(公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会)とは

- 宅建協会へ入会すると同時に保証協会へも入会することになる
- 目的: 不動産取引の安全確保、紛争の防止、会員の資質向上により、業界の健全な発達を図ること

保証協会に弁済業務保証金分担金60万円を納付すれば、営業保証金1,000万円を法務局へ供託しないで開業できます。

保証協会の主な事業内容

苦情相談(苦情解決の受付)
苦情解決業務

研修業務

弁済業務
手付金保管業務
手付金保証業務

宅建協会・保証協会に入会するメリット ～営業保証金の軽減～

- 不動産業を開業するには2種類の方法がある

①法務局に供託

②宅建協会・保証協会に加入

(不動産取引において相手方に経済的な損害を与えた場合
1,000万円を限度として保証するため)

	法務局へ供託 する場合	宅建協会へ入会 する場合
主たる 事務所	1,000万円	60万円
従たる 事務所	500万円	30万円

- 宅建協会・保証協会に入会の際には、入会金や年会費など別途費用を含め・・・

1,000万円の負担が約130万円に！！

※入会金等約130万円のうち60万円を弁済業務保証金分担金として保証協会に納付

開業資金を大幅に軽減！

宅建協会・保証協会入会金及び諸費用

本店

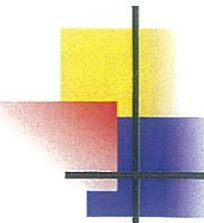
(単位：円)

入会金・会費等	(公社)沖縄県宅地建物取引業協会	(公社)全国宅地建物取引業保証協会 沖縄本部	合計金額
入会金	400,000	200,000	
年会費	30,000	6,000	
弁済業務保証金分担金	—	600,000	
合計金額	430,000	806,000	1,236,000

支店

入会金・会費等	(公社)沖縄県宅地建物取引業協会	(公社)全国宅地建物取引業保証協会 沖縄本部	合計金額
入会金	400,000	100,000	
年会費	30,000	6,000	
弁済業務保証金分担金	—	300,000	
合計金額	430,000	406,000	836,000

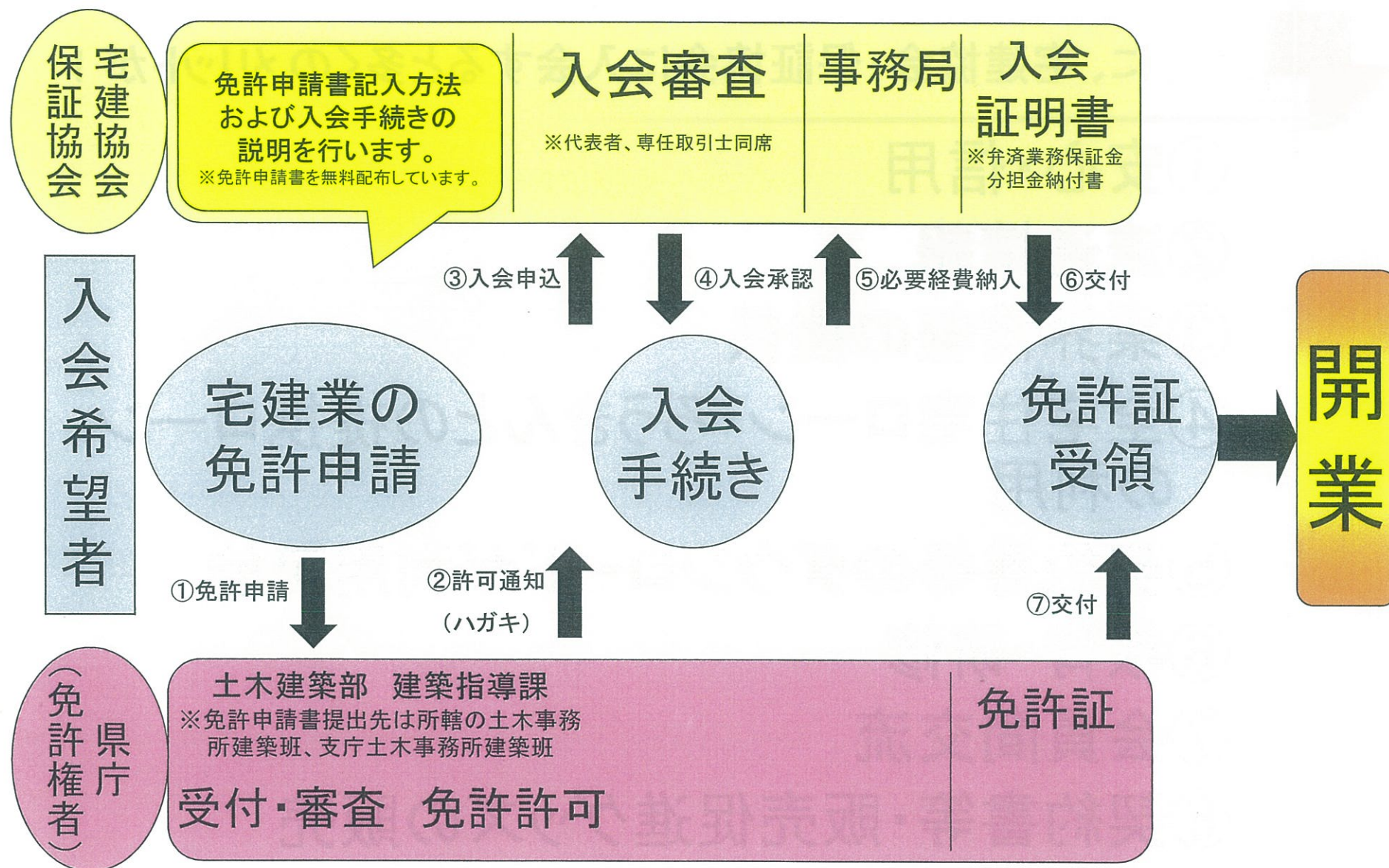
※入会金は入会と同時に納入し、会費は1年分を前納とする。
但し、中途入会者の会費は月割りとし、前納とする。



さらに、宅建協会・保証協会に入会すると多くのメリットが！

- ①安心・信用
- ②流通情報
- ③業界情報の提供
- ④全宅住宅ローン・ろうきんとの提携ローンの利用
- ⑤契約書等のダウンロードが利用可能
- ⑥教育・研修
- ⑦会員間交流
- ⑧契約書等・販売促進グッズの販売

宅建協会の入会から開業までの流れ



①所轄の土木事務所、支庁土木事務所建築班へ免許申請

1. 免許申請書を宅建協会で入手します。
(県庁建築指導課HPからもダウンロードできます。)
2. 免許申請に必要な書類を揃えます。
(登記されていないことの証明書、身分証明書、法人の場合は登記事項証明書等)
3. 所轄の土木事務所等で、免許申請の受付を行います。

②許可通知

免許権者(県庁土木建築部建築指導課)の審査等が終わりましたら免許許可の通知(ハガキ)が郵送されます。この許可が下りてから宅建協会に入会の申し込みができます。

③宅建協会へ入会の申込み

1. 入会申込書を宅建協会で入手します。
入会申込書の提出期限と面接の日程を確認します。
(面接日は月2回のみ行いますので、確認が必要です。)
2. 入会申込書に必要な書類を揃えます。
(免許申請時に必要な書類とほぼ重複しますので、①の時点で一緒に取られることをお勧めします。)

④入会面接・承認

宅建協会にて、代表者、専任取引士同席で面接を受けていただきます。面接終了後、会長、副会長の承認を得て、入会金等明細書をFAXで送信します。

⑤必要経費納入

現金ご持参、もしくはお振り込みどちらでも対応します。

⑥弁済業務保証金分担金納付書の交付

入金後、領収書、弁済業務保証金分担金納付書を発行します。また、事務所に掲示義務のある「業者票」「報酬額表」等を差し上げます。

⑦免許証の交付

⑥で交付された弁済業務保証金分担金納付書(1枚)を免許権者(県庁土木建築部建築指導課)へ提出すると、免許証を受領することができます。



**供託済書提出後、
営業開始！**