

# 宅建业法

1，开业前的准备篇

## 宅建業法の概要:

什么是宅建業?

【宅建業】の構成の3要素: 宅地或建物+取引+業

什么是宅地: 满足下面任何一种都可视为宅地

△全国建物の敷地

△用途地域内の所有土地(道路, 公園, 河川, 广场, 水路除外)

△以取引为目的, 现在或者将来打算在上面盖房子的土地

(以上都是以实际的土地利用状况为准, 跟土地登记簿上登录的地目种类没有关系)

什么是建物: 满足下面任何一种都可视为建物。

△一栋建物, 例如一户建, 别墅, 仓库

△建物的一部分, 例如公寓的一室, 事务所的一室

问: 下题选项1的太阳能发电板「ソーラーパネル」, 是否属于宅地?

例题出典: <https://takken-siken.com/kakomon.php>

### ❖ 宅建試験過去問題 令和3年10月試験 問32

#### 問32

宅地建物取引業の免許(以下この問において「免許」という。)に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。なお、いずれの場合も、その行為を業として営むものとする。

- 1 A社が、都市計画法に規定する用途地域外の土地であって、ソーラーパネルを設置するための土地の売買を媒介しようとする場合、免許は必要ない。
- 2 B社が、土地区画整理事業の換地処分により取得した換地を住宅用地として分譲しようとする場合、免許は必要ない。
- 3 農業協同組合Cが、組合員が所有する宅地の売却の代理をする場合、免許は必要ない。
- 4 D社が、地方公共団体が定住促進策としてその所有する土地について住宅を建築しようとする個人に売却する取引の媒介をしようとする場合、免許は必要ない。

1

2

3

4

选项1中, 太阳能发电板既不属于建物の敷地(太阳能发电板不是建筑物), 而且题目中说是在用途地域外, 所以也不属于用途地域の土地。因此不属于宅地。



## 太阳能发电板

什么是取引：满足下面任何一种都可视为取引(即中文中的交易)

△自己作为**当事者**的**买卖或者交换**行为

※当事者，即取引效果的归属者。比如：买卖的当事者，就是买主和卖主。

即使是委托给代理人的买卖或者交换的交易行为，由于交易效果归属于卖主和买主，当事者也是买主和卖主。

△他人的【买卖，交换，租借】的**代理**行为

△他人的【买卖，交换，租借】的**媒介**行为

代理和媒介的区别？

代理行为的发生场景：我在国内，要来日本留学，把找房子，签约等事务全权委托给中介。

媒介行为的发生场景：我在日本想租房子，找了一个房产中介，中介在中间帮我跟管理会社，房东进行从中斡旋。

**两者的根本区别在于业者(例如不动产中介)是否有契约的缔结权。**

即代替该留学生签约的权利。

3. 所谓取引，即买卖，交换和租借。只是，宅建业者作为当事者的场合进行的取引，仅仅包含买卖和交换。当事者的**自ら賃借**不属于取引。例如二房东行为不属于取引。

自ら賃借：考试中经常作为陷阱来迷惑考生，题干中会描述一种行为让你判断是否

需要宅建免許，解此类题目时，我们要首先判断是否属于 **自ら賃借**。

**自ら賃借** 的含义：

即不动产的所有者自己作为房东，不通过中介，把自己的房子租借给别人的行为，该行为不需要取得免許。例如，我买了一套一户建，自己一个人住不了，把空出来的房间租给留学生，这就是【**自ら賃借**】。我租了一套房子，然后又转租给别人，这也属于【**自ら賃借**】。

请看以下例题的选项 1：

**例题出典**：<https://takken-siken.com/kakomon.php>

❖ **宅建試験過去問題 平成29年試験 問35**

**問35**

次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者は、自ら貸主として締結した建物の賃貸借契約について、法第49条に規定されている業務に関する帳簿に、法及び国土交通省令で定められた事項を記載しなければならない。
- 2 宅地建物取引業者は、その業務に関する帳簿を、一括して主たる事務所に備えれば、従たる事務所に備えておく必要はない。
- 3 宅地建物取引業者は、その業務に関する帳簿に報酬の額を記載することが義務付けられており、違反した場合は指示処分の対象となる。
- 4 宅地建物取引業者は、その業務に従事する者であっても、一時的に事務の補助のために雇用した者については、従業者名簿に記載する必要がない。

1

2

3

4

选项 1 大致表述的意思是，业者自己作为房东，缔结了房子的租借契约，此业务的相关内容必须记载到账本里，问这个说法对还是错。首先，业者每做成一单的交易记录，例如交易日，交易金额，报酬额，物件所在等相关信息都必须记载到账本里，但是题目中说，该业者是【**自ら貸主**】，也就是这个业者他自己就是房东，所以符合上面说到的 **自ら賃借** 行为，因此这个行为不属于取引(交易)，因此也就不需要记到账本里，选项 1 的说法是错的。

4, 宅建业是对不特定多数者进行的反复继续的取引行为, 这里的不特定多数者, 也包括国家等地方组织。

什么是【业】:

【业】要满足 2 个条件,

1, 交易的对象为不特定多数。 2, 反复可继续。

不特定多数: 就是指交易方不固定, 不限定

反复可继续: 多次, 反复, 可持续

例如:

我把自己的土地, 分成 10 块, 分别卖给我的多个朋友, 或者朋友的朋友。

(交易对象为不特定多数, 而且交易行为反复可继续)

属于宅建业行为。

我把我的公寓 20 户, 全部一下子卖给我的一个朋友小李。(交易方固定)

我把我的房子只卖给我公司的同事。(交易方固定)

不属于宅建业行为。

如果满足宅建业行为的条件, 则必须取得免許。

免許:

1, 免許分为国土交通大臣免許和都道府县知事免許。

2, 设置多个跨县事务所时(比如一个本店, 多个支店), 需要获得国土交通大臣免許, 仅仅在同一个都道府县内设置事务所时, 知事免許就可以了。

3, 设置多个跨县经营的事务所时, 必须要有国土交通大臣免許。

本店不管是否从事宅建业都属于宅建业的事务所, 支店只有从事宅建业时才算是事务所。

关于免許的效力

1, 不管是大臣免許还是知事免許, 有效期都为 5 年。即使有效期过了, 免許证也不需要返纳(即中文的【归还】)。

需要返纳的是以下几种情况: 换取亡废。

换, 知事免許换大臣免許: 比如由于公司规模扩大, 需要在别的都道府县设立事务所时。大臣免許换知事免許。(反之公司规模缩小)

取, 就是取消, 比如违反了宅建业法情节严重, 免許被取消。

**亡**，亡失，中文是丢失的意思。如果丢失后，重新申请并拿到了新的免許后，又突然某一天在哪个犄角旮旯里找到了旧的，这时候要把旧的免許返纳(归还)。

**废**，即废业，公司不干了，关张，需要把免許返纳(归还)。

### 关于免許的更新：

免許的更新申请，必须要在有效期间满了前的 90 天到 30 天内申请。

记忆方法：(くれない、されない) く：90 さ：30

出典：YouTube ゆ一き大学

更新申请中，在新的免許没下来之前，目前持有的旧的免許还是有效。

免許 5 年到期，需要更新，在免許更新申请中时，新的免許还没下来，直到新的免許下来的这段时间，之前的旧的免許都是有效的。可以联想我们去入国管理局去更新在留资格，2025 年 1 月 31 号到期，我 1 月 30 号去申请更新在留，在新的在留下来的这段时间内，之前的在留即使过了期，也都是有效的。同一个道理。

### みなし業者

即使免許失效，对于免許失效前所缔结的契约，只要在为了交易结束的范围内而进行的宅建业行为，这个宅建业者及其相续人(继承人)均视为宅建业者。

日文表述是【失効前に締結した契約に基づく取引を結了する範囲内】。

例如，我的宅建业免許在 2024 年 1 月 20 日这一天失效了，1 月 20 日以后按说不可以从事宅建业活动，但是 1 月 20 日之前缔结了一个的租借契约，为了使这个契约完成结束而进行的宅建业行为，是被允许的。

### 即使免許失效仍可进行宅建业行为的几种具体场景：

○死亡了的宅建业者，其继承人以结束之前的交易为目的的宅建业行为。

○被合并了的宅建业者 A，A 的免許失效，并购它的公司 B 不可以承继它的免許，但是并购它的公司 B 以结束之前的交易为目的而进行宅建业行为。

○由于免許被取消，废业等原因导致免許失效，以结束之前的交易为目的而进行宅建业行为。

2，不管是大臣免許还是知事免許，都可以在全国范围内经营宅建业，即使是在没有事务所的都道府县内，也可以进行宅建业行为。例如，我在千叶县开了一个不动产中介，拿的是千叶县知事免許，我依然可以在东京进行宅建业行为，比如为了卖房子在东京的楼盘附近设置帐篷似的一个案内所。日文叫(テント張りの案内所)。

3，如果你的免許带有其他的附加条件，免許更新时，这些附加条件也是带着的。

什么是免許带有的附加条件？

例如：免許更新时，对于一些在过去 5 年内没有任何业绩的宅建业者，免許权者要求他们每 3 个月去提交业绩状况的报告书。这就是免許更新时附加的条件。

### 关于免許的申请

1. 免許的申请，要提出申请书和添附文件。
2. 免許的申请书里需要记载法人的役員姓名，如果有政令使用人的话，政令使用人的名字也要记载。役員和政令使用人的住所都不用记载。  
法人的役員是指执行业务的社员，取締役等，包括非常勤的取締役。政令使用人是指事务所的代表，可以简单理解为店长。日文表述为【政令に定める使用人】
3. 申请国土交通大臣免許时，必须经由管辖主事务所的都道府县知事去申请。

4. 未成年人和有营业能力的未成年人，都可以拿宅建业的免許。

**有营业能力的未成年人：**比如 14 岁的王思聪，天赋异禀，还未成年就展示出了投资天赋，有经营熊猫 TV 和电子竞技团队的能力，因此这样的人可以拿免許。

### 免許的基准：

1. 申请者或者他的政令使用人如果是欠格者的话，无法申请免許。
2. 申请者是法人的话，他的役員，包含非常勤役員如果是欠格者的话，无法申请免許。
3. 有营业能力的成年者去申请，如果他是欠格者的话，无法申请免許。没有营业能力的未成年人去申请，如果这个未成年人的法定代理人（他的父母）是欠格者的话，也不可以申请免許。

### 那什么是欠格者？

欠格者 1 类：

- 破产未复权。只要复权立马可以去申请免許。
- 暴力团员，以及不干暴力团员洗心革面后没有经过 5 年的人。
- 由于身心故障的原因无法经营宅建业从而被国土交通省令定成的欠格者。
- 被判过禁錮以上刑，该刑罚执行满了后没有经过 5 年的人。
- 因伤害罪等暴力犯罪和背任罪被处罚金刑，刑满后没有经过 5 年的人。
- 因违反宅建业法被处罚金刑，刑满后没有经过 5 年的人。
- 被判的刑带着执行猶予，猶予期间不可以拿免許，但是猶予期间满了后的第二天可以拿免許。

（执行猶予中文的意思是**缓期执行**）



欠格者 2 类：

□ 免试通过不正当方式取得

□ 在业务停止处分中属于情节特别严重者

□ 不管由于什么原因违反了业务停止处分条例导致免试被取消，自取消之日起没有经过 5 年的欠格者。

□ 免试通过不正当方式取得，在业务停止处分中属于情节特别严重，由于违反业务停止处分导致免试取消而进行听闻公示日起到处分决定日这段时间，没有相当充分的正当理由进行废业届出者，自届出之日起 5 年内属于欠格者。

□ 以上情况的宅建业者为法人的场合，听闻公示日前的 60 天以内的役員，同法人一样，5 年内属于欠格者。

□ 免试申请前的 5 年内，在宅建行业有过不正当，明显不正当行为，等不诚实行为的人，也属于欠格者。

#### 名义借出禁止：

宅建业者有自己的免试，但是把自己的宅建业者免试借给别人从事宅建业的行为是禁止的。

#### 关于免试的取消：

1. 通过不正手段获得免试时，免试会被取消。业务停止处分事由中，情节特别严重者，免试会被取消。违反业务停止处分，免试会被取消。
2. 宅建业者，其役員，其政令使用人如果破产，免试会被取消。破产未复权的破产者，如果成为役員或者政令使用人时，免试会被取消。
3. 宅建业者，其役員，其政令使用人被处以禁錮刑及以上刑罚，免试会被取消。即使是执行猶予(缓期执行)，同样也会被取消。
4. 宅建业者，其役員，其政令使用人，由于暴力犯罪，伤害罪，或者背任罪被处以罚金刑，免试会被取消。

特定犯罪罚金刑，其他犯罪禁錮刑。

日本的刑罚根据严重程度排序分为：

**死刑、懲役、禁錮、罰金、拘留、科料**

特定犯罪包括：**宅建业法违反，暴力团防止法，伤害罪，伤害现场助势罪，暴行罪，凶器准备集合集结罪，胁迫罪，背任罪，暴力行为处罚法。**

**简单来说就是：暴力+背任**

其他犯罪，不过什么犯罪，只要是禁錮以上的刑罚，免试都会被取消。



5. 宅建业者，其役員，其政令使用人，如果违反了宅建业法被处以罚金，免許会被取消。

但是如果违反了道路安全法被处以罚金会被取消免許吗？答案是不会，因为违反了道路安全法的罚金刑不包含在上面所说的特定犯罪(暴力+背任)的范围内。

6. 拿到免許1年内没有开业，或者持续1年以上休业，免許也会被取消。

#### 免許的取消权者：谁有权取消免許？

如果你的免許是国土交通大臣免許，那么有权取消你的免許的，只能是国土交通大臣。

如果你的免許是知事免許，那么有权取消你的免許的，只能是你免許颁发所在县的知事。

---

#### 宅建业者名簿的登载事项：

- 1, 免許番号、免許年月日
- 2, 商号、名称
- 3, 法人的场合，役員姓名，政令使用人姓名
- 4, 个人的场合，那个人的姓名，政令使用人姓名
- 5, 事务所的名称、所在地
- 6, 每个事务所的**专任宅建士**的姓名
- 7, 由于违反宅建业法接受的指示处分、业务停止处分的时间以及内容
- 8, 宅建业以外的兼业

这其中，**商号名称**，**役員政令使用人姓名**，**事务所的名称、所在地**，**专任宅建士姓名** 如果发生变更，宅建业者需要在30天内向**免許权者**届出。

免許权者：就是这个免許是谁发给你的，谁就是免許权者(国土交通大臣或者知事)

役員，政令使用人，宅建士等关于人的住所发生变更时，不用届出。兼业的事业发生变更时，也不用届出。

#### 关于免許的更换：日文表述为【免許換え】

如果事务所的所在地发生变更，从而导致管辖你的免許权者发生变更时，需要进行免許更换。如果更换怠慢，免許会被取消。

如果免許想从知事免許更换成国土交通大臣免許，需要经由目前本店所在地的知事进行申请。

如果想更换为知事免許，则直接向知事申请即可。

### 关于废业的届出

1. 宅建业者死亡时，免許即失效。相续人必须在**知道死亡事实之日起 30 天内**，向免許权者出。
2. 宅建业法人被合并消滅(中文可理解为由于 A 公司被 B 公司兼并，导致 A 公司的独立身份不复存在)时，**合并时免許失效**。此时由消滅会社的法人代表役員（也就是被兼并的 A 公司的代表役員），**自消滅之日起 30 天内向**免許权者届出。
3. 宅建业者破产时，**由破产管財人 30 天内届出**，届出时免許失效。
4. 宅建业者废业时，**由本人或者代表役員 30 天内届出**，届出时免許失效。
5. 宅建业者法人解散时，**由清算人 30 天内届出**，届出时免許失效。

---

### 宅建士相关

宅建业者的事务所里，5 人中必须配备 1 个**成年专任宅建士**。

进行建物宅地的分让（就是分割，让渡的缩写），或者在进行媒介代理的案内所，展会里，契约的締结，契约的申し込み(申请)时，必须配备一个成年专任宅建士。有配备义务的是**设置该案内所的宅建业者**。

成年专任宅建士在法定数以下时，如果 2 周内没有补足，会被业务停止处分。比如，公司里有 5 个工作人员，其中 1 个人是宅建士，突然有一天这个宅建士辞职了，公司必须在 2 周内补上来一个新的宅建士。

**成年专任宅建士的姓名是宅建业者名簿的登录事项。**

成年专任宅建士的姓名改变时，宅建业者要在 30 天内向免許权者届出。

### 关于宅建士的资格考试

要成为宅建士，要通过资格考试，然后进行宅建士的登录，接受宅建士证的交付。

都道府县知事对于通过不正手段进行资格考试的人，可以取消其合格成绩，并有权禁止其**3 年内**参加宅建考试。

**宅建士的独占业务**：一说两记名，必须是宅建士才能做的事情，即使是兼职的宅建士也可以。

**一说**：重要事项说明。

**两记名**：重要事项说明书的记名和 37 条书面的记名。注意，不需要宅建士盖章，宅建士盖章已经被废除，现在只要求签名就可以了。

**关于宅建士的登录流程：**

简单来说就是考试合格后，我们当然想通过宅建士证去开展业务赚钱，进而去申请宅建士证交付的流程，如下：

考试合格后，要参加**国土交通大臣**指定的**登录事务讲习**。如果有 2 年以上实务经验，可以不用参加。没有不动产经验的小白，肯定要参加。

**然后**，去接受考试所在地的都道府县，进行知事的**登录**。（一生有效）

**再然后**，去参加**知事**指定的**法定讲习**，在哪个县考的试，就去哪个县参加。考试合格后 1 年以内申请的话不用参加。

**最后**，接受登录的都道府县的宅建士证的交付。（有效期 5 年）

未成年者，不可以宅建士登录，不可以成为专任宅建士  
有营业能力的未成年者，可以宅建士登录，但不能成为专任宅建士

**总结：**

	能否免許申请	能否宅建士登录	能否成为专任宅建士
未成年人	○	×	×
<b>有营业能力</b> 的未成年人	○	○	×

由于身心故障无法从事宅建士事务的人，不可以登录为宅建士。  
即精神障碍，缺乏认知能力的那类人。

**宅建士资格登录簿的记载事项**

在宅建士资格登录簿上，记载了：

姓名，出生年月日，本籍，性别，住所，宅建业者的商号名称和免許证番号。  
其中**勤務先事務所の所在地**不是記載事項，注意考题中经常用这个作为陷阱迷惑。

以下发生变更时，必须**遅滞なく**进行变更登记申请，即使宅建士证还没有交付，也要去申请。（经常考）

记忆法：**勤務先10名在籍**

出典：油管ゆ一き大学

**勤務先**：名称商号免許番号

**10**（日语发音是じゅう→じゅうしょ）：即住所

**名**：姓名

**籍**：本籍

宅建士の登録，只要不被消除，一生有效。

**宅建業者名簿**可以提供一般阅览

**宅建士資格登録簿**不提供一般阅览（涉及到宅建士的个人隐私情报）

-----  
关于宅建士死亡等事项的届出义务：

宅建士破产，30天以内需要**本人**向知事届出

宅建士由于不正手段导致宅建业免許被取消时，**本人**要30天以内向知事届出。

宅建士被处一定犯罪罚金刑或者禁錮刑以上时，**本人**要在30以内向知事届出。

宅建士死亡时，其**相続人**要在知道死亡事实之日起的30天内向知事届出

宅建士身心故障时，由**本人或者法定代理人**，同居亲族30天内向知事届出。

**宅建士登録移転**：日文表述为【登録の移転】：

登録移転仅限于去宅建士登録所在的都道府县之外的地方的事務所去工作的这种情况。比如，在东京登録，转职去了冲绳。

注意，**登録移転并非必须，为任意**。

**事务禁止期间不可以进行登录移转。**

登录移转不用参加讲习。

需要经由所在的都道府县知事向新的勤务先所在地的知事进行登录移转的申请。

**注意，单纯的住所变更的场合，不可以做登录移转。**比如，我就是单纯搬家，从东京搬到了千叶，这种情况不可以做登录移转。

### 宅建士证的交付

宅建士证的交付要向所登录的都道府县知事去申请。

宅建士证交付申请前 6 个月以内，必须接受知事指定的法定讲习。但是，考试合格日起 1 年以内进行交付申请的话，不用去接受讲习。

宅建士证拿到后，如果住所发生变更，要马上去进行变更申请，日文表述为【書き換え交付】申请。就跟我们搬了家要去区役所给在留卡后边加上新的住址是一个意思。

宅建士证的有效期为 5 年，快到期满时，要在更新申请的 **6 个月前**去参加都道府县知事指定的讲习。

### 登录移转和宅建士证的交付

如果做宅建士的登录移转，那么手头的宅建士证效力丧失，不可以进行宅建士的相关工作。

进行登录移转申请的同时，可以同时进行宅建士证的交付申请。

登录移转完成后，由新的都道府县知事交付新的宅建士证，新宅建士证的有效期间为旧宅建士证有效期的残存期间。（经常考）

### 宅建士证的亡失、灭失

宅建士证亡失，灭失，污损，破损的场合，可以申请再交付。

无损破损的再交付要拿之前的宅建士证去换。日文表述为【引き換え】。

再交付的时候如果以前丢失的找到了，要马上把找回的旧的宅建士证向知事返纳。

### 关于事务禁止处分和宅建士证

受到事务禁止处分时，宅建士要迅速把宅建士证，向给你交付的那个都道府县的知事提出。

如果不提出，会被处以 10 万日元以下的过料。

事务禁止期间满了以后，要向知事请求返还，不请求返还的话知事不会主动给你。请求后，知事要立即返还。

如果宅建业者被处以业务停止处分，宅建士不需要向知事提出自己的宅建士证。也就是说，你所在的公司被处以业务停止处分时，作为该公司的宅建士的你，不需要向知事提出自己的宅建士证。

### 宅建士证的返纳

需要返纳宅建士证的情况：

1. 找回了亡失的宅建士证，需要把找回的旧的返纳
2. 宅建士登录被消除的场合，以及宅建士证的效力失去的场合，需要迅速向知事返纳。如果不返纳，会被处以 10 万日元以下的过料。

### 宅建士的罚则总结

重要事项说明时不提示宅建士证，罚 10 万

受到事务禁止处分后不提出宅建士证，罚 10 万

登录删除，效力失去时不返纳，罚 10 万

取引关系者要求出示宅建士证却没有提示，无罚则

姓名或者住所变更时没有書き換え交付，无罚则

---

### 事务所 5 点 set:

名簿，账簿，成年专任宅建士，报酬额，标识

### 从业者名簿

宅建业者的每个事务所里，都要准备名簿。

该名簿：从业者的姓名，出生年月日，从业者证明书番号，以及该从业者是不是宅建士，离职时间等都要记载。代表者和暂时的事务辅助者也包含在从业者范围内。

从业者名簿也可以是电子版。

从业者的**名簿**，自最终记载日起，要保存**10 年**。

取引关系者请求查阅名簿时，必须提供阅览。

没有配备名簿，没有记载必要事项，或者记载了虚假的内容，会被处以 50 万日元的罚金。

从业者要携带从业者证明书，被请求提出查看时必须提示。即使有宅建士证，也替代不了从业者证明书。

### 账簿

宅建业者的每个事务所里，必须配备账本。

账本中要记载取引年月日，宅地建物所在地，面积，报酬额等信息。

**账本**要每个事业年度作成，各个事业年度的最后一天闭锁，闭锁后**5 年间**保存。

例外：业者自己作为卖主时的新筑住宅，日文表述为【自ら卖主の新筑住宅】的相关信息要保存 10 年间。

关于【闭锁】的理解：可以简单理解为，公司的当年的事业年度结束，对该年度的账本封存。

关于账本的阅览，即使是取引关系者请求，也没有提供阅览的义务。

原因可以理解为涉及到公司商业秘密，不可以随便给别人看。

不配备账本，没有记载必要事项，记载了虚假内容，将被处以 50 万日元的罚金。电子账本也可以。

### 报酬额揭示

每个事务所都要在明显的地方揭示国土交通大臣所制定的报酬额，就是说做一单最多能从消费者那里收多少钱的报酬，要在事务所的显眼的地方贴出来的意思。

**案内所不需要揭示报酬额。**

### 标识揭示

每个事务所都要在显眼的地方揭示国土省令定的标识。

例如：



宅地建物取引者票	
免許番号	( )第( )号
免許有効期間	XXXXX
商号又は名称	XXXXX
代表者氏名	XXX太郎
主たる事務所の所在地	東京

进行宅地建物分让(分割, 让渡)的宅建业者, 必须要在宅地建物的所在地揭示标识。

设置案内所の业者, 不管是不是契约缔结还是契约申し込み, 都要在案内所里设置标识。

设置案内所进行宅地建物分让的代理、媒介业者, 也要揭示标识。标识中还要记载卖主的商号, 名称和免許证番号。

宅建业者在展会等类似场所, 也要揭示标识。

#### 案内所设置的届出

进行宅地建物的分让(分割, 让渡), 及其分让的媒介, 代理的案内所, 当对该案内所设置了契约缔结, 契约の申し込み的业务时, 该案内所の设置者要在业务开始日的10日前届出。

见学案内所, 没有契约缔结, 契约の申し込み的业务, 所以可以不用届出。

届出先为 (就是向谁届出):

免許权者 and 案内所所在地的都道府县知事。此为两方届出。

免許权者为国土交通大臣时, 要经由案内所所在地的知事向大臣届出。

#### 届出内容:

案内所所在地, 业务内容, 业务期间, 专任宅建士姓名

### 营业保证金的供托

宅建业者必须要在离主事务所(本店)最近的供托所，供托营业保证金。

(供托所，就是日本各地的法务局。供托的目的是，当消费者与业者交易中，与消费者发生债务纠纷，为了保护消费者的权益而设立的一种制度。比如开发商跑路，破产，可以一定程度上减少消费者的损失。)

营业保证金的供托金额为，本店 1000 万，支店 500 万。可以和有价证券并用。

供托有价证券时，关于其金额的面值为：国债 100%，地方债 90%，其他证券为 80%

供托的金钱和供托的有价证券之间可以互相变换，这个时候，要向免許权者届出。

(比如一开始供托的是金钱，后来想改成有价证券时。)

### 营业保证金供托的届出和宅建事业的开始

营业保证金供托后要向免許权者届出，**只供托不届出还是没法营业。**

供托了营业保证金的业者，必须要添附供托书的副本，也就是说把已经供托完营业保证金这件事，向免許权者届出。免許权者是国土交通大臣时，也可以直接向国土交通大臣届出，不需要经由知事。

拿到免許后的 3 个月内，如果业者没有把已经供托完营业保证金的这件事向免許权者届出的话，**免許权者必须对该业者进行催告。**(催促业者去届出)

催告到达日后的 1 个月以内，如果业者还不届出，免許权者可以将免許取消。

注意，**是可以取消，而不是必须取消。**(这里经常迷惑考生。)

营业保证金已经供托完这件事，如果不去届出的话，宅建业者无法营业。

### 事务所的增设和营业保证金

事业开始后，如果增设了**事务所**，业者必须要向离主事务所最近的供托所，追加供托营业保证金。

保证金供托后，要添附供托书的副本，把已供托完这件事向免許权者届出，否则增设的事务所仍然无法开业。

注意，案内所不需要供托营业保证金。

### 营业保证金的保管替换，日文表述为【保管替え】

发生场景：

只供托了金钱的宅建业者，由于主事务所移转，从而使得原本的主事务所最近的供托所发生变化时，必须向从前的供托所请求营业保证金的保管替え。

注意，营业保证金为只有金钱的时候才可以请求保管替え，夹杂有价证券的话不可以。

当供托的营业保证金的全部或者一部分为有价证券的宅建业者，由于主事务所移转，导致离本店最近的供托所发生改变的时候，宅建业者要立即马上向移转后的最近的供托所重新供托营业保证金。这时候就形成了二重供托。（即新旧供托所两边都供托了保证金）

形成二重供托的局面时，从以前的供托所里，把从前营业保证金取回时，可以不用公告。（关于公告的注意事项会在下文中提到）

### 营业保证金的还付

在宅建业的取引中，对宅建业者持有债权的人，当然交易对方同为宅建业者时除外，这些人拥有获得宅建业者所供托的营业保证金范围内金额的赔偿的权利，这就是还付的概念。

代理店的报酬，员工工资等不在此还付的范围内。

可以还付的，只能是由于宅地建物的买卖、交换、租借等宅建业交易中而产生的债权。

### 供托补充

由于营业保证金的还付导致营业保证金不足时，免許权者会向业者发出通知书。宅建业者必须在收到通知书的2周内，把不足金额补上。

不足金额如果没有补上的话，业者会受到业务停止处分，情节严重者，免許会被取消。

不足额供托后的业者，必须要在供托日起2周内向免許权者届出。

### 营业保证金的取回

由于免許的有效期间满了，废业届出，宅建业者死亡，或者公司被合并消灭，免許

取消等原因导致免許失效时，要进行 **6 个月以上的公告**，如果还付请求权者（也就是债权人）没有还付申请，营业保证金才可以取回。

**事务所一部废止时**，如果想要取回多余的营业保证金，同样需要 **6 个月以上的公告** 才能取回超额的营业保证金。

比如，本来一个本店，一个支店，一共供托了 1500 万日元的营业保证金，现在支店关门，只剩下一个本店，因此只要供托 1000 万就够了，这个时候可以去供托所拿回多余供托的 500 万日元，因为可以还付的金额变少了，所以此时仍需要公告。

由于废业届出等可以取回营业保证金的事由发生时，如果自发生日起经过了 10 年，不需要公告也可以取回营业保证金。

---

### 保证协会

即使不向法务局（供托所）供托营业保证金，但是加入保证协会的话，也可以经营宅建业。这个还便宜，目前大部分的小型不动产中介基本上都是加入的保证协会。营业保证金一个本店要供托 1000 万，支店 500 万，而加入保证协会的话，本店只要缴纳 60 万，支店只要 30 万就可以了。保证协会只能加入一个，不可以重复加入。

**还付金额上限**：即使加入的是便宜的保证协会，还付金额的上限跟营业保证金一样。如一个本店一个支店，即使纳付了 90 万，最终出了事请，供托所那边给客人的还付金额仍然是 1500 万（本店 1000 万 + 支店 500 万），所以小中介还是加入保证协会划算。

保证协会，是只把宅建业者作为社员的，接受国土交通大臣指定的 **一般社团法人**。（注意是社团法人，**不是财团法人**，这里有题目曾经考过）

保证协会的名称，住所，事务所所在地想要变更时，必须事先 **向国土交通大臣届出**。

业者只能加入一个保证协会，不可重复加入。

### 保证协会的业务

必须业务：苦情（即诉状，投诉的意思）的解决，研修，还债业务。

任意业务：一般保证业务（社员的宅建业相关的债务的连带保证），手付金（即中文的定金）保管事业，对宅建业者团体的研修费助成，为了宅建业健全发展等其他必

要业务。

保证协会必须把苦情的申出和苦情的解决结果向社员周知。

保证协会向从事宅建业务以及想从事宅建业务的人提供研修。

还债业务是指，由于宅建业的取引导致负债的社员，其中包括**加入协会之前的**负债社员，为其提供还债的业务。

### 弃济业务保证金的分担金的纳付

宅建业者在截止到想加入保证协会的那天，必须向保证协会缴纳**弃济业务保证金的分担金，只能是金钱**。

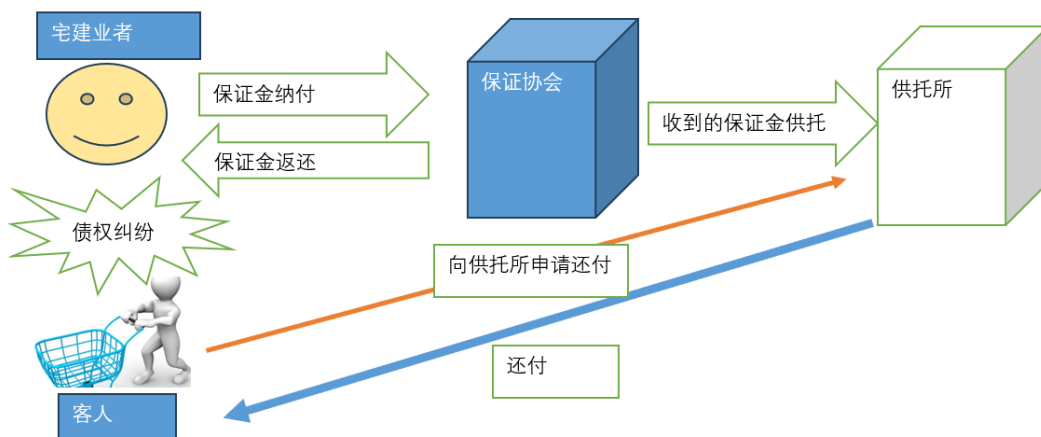
（日文的表述为：保証協会に加入しようとする日まで）

注意，只能是金钱。这里跟营业保证金不同，营业保证金可以有价证券。

本店 60 万，支店 30 万。

### 弃济业务保证金的供托

保证协会收到弃济业务保证金分担金后，必须在 1 周内向法务大臣以及国土交通大臣指定的供托所供托。**金钱和有价证券都可以**。保证协会供托完弃济业务保证金后，必须向宅建业者的免許权者届出。



已经成为保证协会社员的宅建业者，如果想取回之前所供托的营业保证金，不用公告即可直接取回。

### 事务所的增设和弃济业务保证金的分担金

增设了事务所的社员，必须在 **2 周内** 向**保证协会** 缴纳弃济业务保证金的分担金，如不缴纳则失去保证协会的社员地位。失去了社员地位的宅建业者，必须要在 **1 周以内** 向离主事务所（本店）最近的供托所供托**营业保证金**，如果不供托，则不可以继续从事宅建业。

### 弃济业务保证金的还付

还付就是赔付给客人钱。

关于还付金额，必须要接受保证协会的认证。

还付请求先，是供托弃济业务保证金的供托所。

也就是说，当出现纠纷，客人要求赔钱时，客人要向保证协会供托的**供托所** 去请求还付。

如果保证协会收到了**来自国土交通大臣的还付通知**，保证协会必须在 **2 周内** 供托与还付额相当金额的弃济业务保证金。

### 还付充当金的纳付

弃济业务保证金被还付的时候，保证协会会向社员或者曾经的社员宅建业者，发出通知。

通知其缴纳与还付额相当金额的**还付充当金**。

收到纳付通知的社员，必须在收到通知后的 **2 周内** 向保证协会缴纳还付充当金。如果不缴纳，将失去社员地位。

### 弃济业务保证金准备金

保证协会为了防备还付充当金缴纳不上的情况，为了补充弃济业务保证金，必须积攒弃济业务保证金的准备金。

从弃济业务保证金里所产生的利息或者红利，必须转入弃济业务保证金的准备金里。

### 特别弃济业务保证金分担金

即使把弃济业务保证金的准备金填充到弃济业务保证金中，但还是金额不够时，保证协会会向社员通知征收【**特别弃济业务保证金分担金**】。

收到纳付通知的社员，必须在 **1 个月内** 缴纳**特别弃济业务保证金分担金**，否则社员地位会丧失。

### 关于保证社员地位的丧失

还付充当金不缴纳，特别并济业务保证金分担金不缴纳，以及由于事务所增设没有缴纳并济业务保证金时，保证协会的社员地位会失去。

失去了社员地位后，如果在 1 周内不向供托所供托营业保证金的宅建业者，会被处以业务停止处分。

#### 关于并济业务保证金的取回手续

社员地位丧失后，保证协会从供托所取回社员缴纳的分担金，然后宅建业者从保证协会那里取回分担金。

社员的**事务所一部废止时**，由保证协会从供托所取回超额的部分，然后宅建业者从保证协会那里拿回超额的部分。

并济业务保证金取回时，**保证协会**要对还付请求权者进行 **6 个月公告**。事务所一部废止时，公告不要，保证协会要立即把分担金返还给业者。

**注意，作公告的人是保证协会，不是社员业者（这里经常考）**