

“開業マニュアル”

“THE SPECIAL STARTING MANUAL”

開業までの流れを分かりやすくご紹介します！



公益社団法人 全日本不動産協会静岡県本部

開業までの流れ

① 事務所の設置



② 宅地建物取引士の設置



③ 免許の申請



④ 協会への加入



いよいよ
開業！

1 事務所の設置

3頁～9頁

新規に宅地建物取引業を開業する場合、事務所を設置することがはじめの一步となります。

- ▶ 事務所選びのコツ
- ▶ 自宅で開業する
- ▶ 会社を設立する



2 宅地建物取引士の設置

10頁～14頁

設置した事務所や従業員の数に応じて、専任の宅地建物取引士が必要になります。

- ▶ 宅地建物取引士とは
- ▶ 宅地建物取引士になる
- ▶ 開業に必要な条件



3 免許の申請

15頁～18頁

宅地建物取引業免許は、事務所を設置した都道府県で申請します。

(ただし、2つ以上の都道府県に事務所がある場合は国土交通大臣免許となります)

- ▶ 宅建取引業免許とは
- ▶ 免許取得までの流れ



4 協会への加入

18頁～23頁

協会への入会申し込みは、免許申請後であれば免許が交付される前でもお手続きいただけます。

- ▶ 協会について
- ▶ 加入～開業までの流れ
- ▶ 協会加入のメリット



開業のお役立ち知識と開業資金について
静岡県本部のノウハウを紹介します。

- 業界経験は必要？
- 開業形態の選び方
- 開業時に費用がかかる主な項目
- 営業保証金について



開業について、よくあるご質問をご紹介します。

開業までの流れ

1 事務所の設置

事務所選びのコツ

自宅で開業する

会社を設立する

事務所を設置する際に、最も重要になるポイントのひとつが場所選びです。
事務所を設ける場合は、どの辺りのエリアで営業するかを事前に熟慮した方がよいでしょう。そこで、場所選びの際にチェックした方がよいポイントをいくつかお教えします。

- ▶ 沿線・駅で選ぶ
- ▶ 人気のエリアで選ぶ
- ▶ さらにエリアを絞る



▶ 沿線・駅で選ぶ

毎日数多くの人を利用する駅は、場所選びの際に欠かせないチェックポイントです。また駅だけではなく、沿線や利用者のタイプなども忘れずにチェックしましょう。

駅から徒歩圏内

駅利用者をより多く呼び込むためには、駅の近くに事務所を開設することが望まれます。できれば駅から徒歩圏内の場所を選びましょう。



2路線以上が交わる駅・バス停

単路線に比べて、より広範囲のエリアや客を扱うことができます。事務所へのアクセスなど利便性の面から考えても、複数の路線が交わるターミナル駅周辺は魅力的な場所といえるでしょう。



沿線の性質を考慮

「市街地への通勤に利用する人が多い」「大型テーマパークへ行くために利用する人が多い」など、沿線ごとに大まかな特徴が出ている場合があります。自分がターゲットにしたい客層と沿線の性質を一度照らし合わせてみましょう。



▶ 人気のエリアで選ぶ

人気の高いエリアは非常に魅力的ですが、その一方で、競合他社が多いエリアであるとも考えられます。インターネットや雑誌、公的機関などの情報源を活用して、自分が扱いたいエリアをしっかりと吟味しましょう。

雑誌やWebサイトのランキングを参考にする

人気のエリア情報を収集する際に参考となるのが、不動産情報会社が運営するWebサイトや住宅情報誌などです。こうした媒体には「人気エリア特集」「住みたい街ランキング」など、顧客動向がひと目で把握できる特集がよく掲載されています。



再開発エリアに着目する

将来的に地域の活性化が見込める都市・市街地再開発エリアに着目するのも一手です。必ず人気が出るとは限りませんが、こうした開発計画を都市計画課などで調べてみるのもいいかもしれません。



▶ さらにエリアを絞る

ある程度エリアを決めたら、さらにそこから範囲を絞っていきましょう。基本的には事務所周辺を営業エリアとしますが、他にも効率的なエリアの絞り方があります。

例えば、電車利用がメインとなる市街地の場合、「駅徒歩15分以内」という条件が重要視されることが多いため、「80m(徒歩1分の距離) × 15分 = 1.2km」と考え、ある程度の余裕を持たせて駅から2km以内の範囲を営業エリアにするやり方もあります。



ただし、車移動がメインとなる地方に関しては、必ずしも駅近が望まれるとは限りません。その場合は、大型ショッピングセンターなど地域の中心となる基点を決めてエリアを絞ってみるのもよいでしょう。

開業までの流れ

1 事務所の設置

事務所選びのコツ

自宅を開業する

会社を設立する

事務所の形態について一般的な解釈としては、「物理的にも宅建業の業務を継続的に行える機能を持ち、社会通念上も事務所として認識される程度の独立した形態を備えていること」が必要となります。ここでは初期投資を抑えたい方のために、自宅の一室や他法人が入居する事務所の一角を事務所として開業する方法をご紹介します。

※静岡県住まいづくり課への事前相談が必要です。

▶ 戸建て住宅の一部を事務所にする

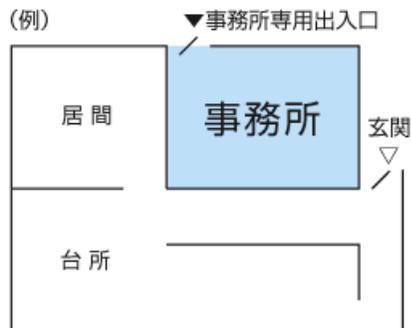
▶ 同じフロアに他の法人と同居する



戸建て住宅の一部を事務所にする

事務所専用の出入り口があること

自宅の一部を事務所とする場合、自宅の玄関とは別に、事務所専用の出入り口を設ける必要があります。なお、事務所専用の出入口が設けられない場合、出入口から居住部分を通らずに直接事務所に入ることができる出入口が必要です。



壁で間仕切りされた独立スペースであること

リビングルームや他の部屋などとはきちんと壁で間仕切りされている、完全に独立した事務所専用のスペースであることが必要です。

事務所の形態を整えていること

事務所として利用するスペースの内部が、事務所としての形態を整えており、事務所の用途だけに使用していることが必要です。例えば、接客の際に使用する机や椅子など、きちんと営業できる環境を用意しましょう。

同じフロアに他の法人と同居する

他法人とは独立した出入り口があること

同じフロアに入居している以上、他法人と同じ通路を使用するのは仕方ありませんが、少なくとも自分の事務所と同フロアに入居する他法人がともに入り口を設けていなくてはなりません。つまり、各事務所への来客者がそれぞれ他社を通ることなく出入りできることが必要です。



他法人との間が間仕切りされていること

自分の事務所と他法人の間に、固定された間仕切り(パーティションなど)があり、お互いに独立したスペースになっていることが必要です。

1 事務所の設置

事務所選びのコツ

自宅で開業する

会社を設立する

不動産業を開業する場合、「個人事業として営業する」「会社を設立し法人として営業する」2つのパターンがあります。ここでは、会社設立の流れや諸届出などについてご紹介します。

- ▶ 新会社法について
- ▶ 会社設立の流れ
- ▶ 会社設立後の諸届出



▶ 新会社法について

2006年5月1日より、新しい会社法が施行されました。これにより、会社設立手続きにおけるさまざまな面でハードルが低くなり、新会社法の施行以前に比べて起業がしやすくなったといわれています。

新会社法の特徴

最低資本金制度の撤廃

従来、株式会社の資本金は1000万円が必要とされていました。しかし、新会社法ではこの制限が廃止されたため、極端な話「資本金1円」でも株式会社設立が可能となっています。

取締役・監査役 of 制限撤廃

これまで株式会社を設立する際は、取締役3名・監査役1名が最低限必要でしたが、新会社法では取締役1名からでも株式会社設立できるとされています。

有限会社の廃止

新会社法では有限会社が廃止され、会社を設立する場合は「株式会社」「合資会社」「合同会社(LLC)」「合名会社」から選択するようになりました。

類似商号規制の廃止

類似商号の規制が廃止されたことで、自社の商号を決める際に、同一市区町村内で同じ事業内容の他社がないか調査する手間がなくなりました。

出資払込金保管証明の制度の撤廃

従来のように、金融機関に資本金を預けて保管証明書を発行してもらう必要はなくなり、代わりに発起人個人の残高証明などで済むようになりました(ただし発起人設立の場合)。

会社設立の流れ

ここでは、代表的な「株式会社」設立の流れについてご紹介します。

① 会社の基本事項 を決める

商号(会社名)や目的、所在地、資本金、役員など、会社の基本事項を決めます。

- **商号:** 基本的に会社名の付け方は自由ですが、用いる文字などいくつか制限がありますのでご注意ください。
- **目的:** 会社の事業内容にあたります。『商業登記簿』の事業目的欄には、宅地建物取引業を営む旨登記されていることが必要です。
- **資本金:** 株主(会社設立前は「発起人」)からの出資金額の総額が資本金となります。
- **役員:** 最低1人の取締役が必要です。ただし、会社の規模などによっては複数人の取締役(うち1人が代表取締役)や監査役の選任も行う場合があります。



② 会社の印鑑を作る

一般に「会社代表者の印鑑＝会社実印」となります。会社実印は必ず必要ですが、営業開始後のことを考えて、他にも汎用的に使える印鑑作っておくと便利です。

※商号や所在地、電話番号などが一度にスタンプできるゴム印を用意しておくと、見積書や領収書などに会社情報を書く手間が省けて便利です。



③
定款の作成・
認証を受ける



④
資本金を支払う



⑤ 登記申請を行う

定款とは、会社の組織活動における基本ルールのことです。定款の作成にあたっては、会社の目的や商号など必ず記載する事項から任意事項まで、さまざまな記載事項の取り決めがあるのでご注意ください。定款の作成が済んだら、公証役場にて認証を受けます。

銀行など指定の金融機関に資本金を払い込み、残高証明書を発行してもらいます。

申請に必要な書類をそろえて、法務局へ登記申請を行います。書類に不備があると受理されないこともあるのでご注意下さい。

会社設立後の諸届出

会社設立後は、税務署をはじめ各機関への届出が必要になります。ここでは、おもな税金関連の届出書類についてご紹介します。

届出書類	提出期限	届出先	備考
法人設立届出書	設立日から2ヶ月以内	税務署	※届出必須
給与支払事務所等の開設届出書	設立日から1ヶ月以内		※届出必須
源泉所得税の納期特例の承認に関する申請書	適用を受ける月の前月末まで		※従業員10人未満の会社の場合に届出をする
青色申告の承認申請書	設立日から3ヶ月以内 または最初の事業年度終了日のうち、いずれか早い日の前日		※白色申告よりも税務上のメリットが大きいとされています
棚卸資産の評価方法の届出書	最初の事業年度の申告期限		
減価償却資産の償却方法の届出書	最初の事業年度の申告期限		
法人設立届出書	提出先により異なる	都道府県税事務所 (市町村役場にも提出)	※届出必須 ※地域により、届出先、書類期限などが異なります。

また、これら税金関連の届出に加えて、労働保険や社会保険など保険関係の届出も必要となります。保険関係の届出先は、労働基準監督署、社会保険事務所、ハローワークとなります。詳しくは各機関へお問い合わせください。

2 宅地建物取引士の設置

宅地建物取引士とは

宅地建物取引士になる

開業に必要な条件

不動産業を開業する時に、必ず設置しなくてはならないのが宅地建物取引士です。ここでは、宅地建物取引士とは何か、また具体的にどのような業務を行うのかについてご紹介します。

▶ 宅地建物取引士とは

▶ 宅地建物取引士の業務とは



宅地建物取引士とは

宅地建物取引士とは、土地や建物など不動産の取引に関する実務および法律上の専門知識を持ち、公正な取引が行われるようチェックする国家資格者のことです。

「5人に1人以上」の設置義務

宅地建物取引士は、ひとつの事務所において「業務に従事する者」5人につき1名以上を設置しなければならない、と法律で定められています。例えば、開業者自身が資格を持っていたとしても、5名以上の従業員を雇う場合は、他にも資格者を雇う必要が出てくるのです。



「試験合格＝ゴール」ではない

試験に合格しただけでは、宅地建物取引士になることはできません。試験合格者であり、かつ「実務経験が2年以上」または「実務講習」を修了した人のみが宅地建物取引士として登録でき、そこではじめて有資格者として実務に携われることとなります。

不動産業の業務には、専門知識を備えた宅地建物取引士にしか扱えない「独占業務」があります。以下に挙げた3つの独占業務は、たとえ不動産会社の社長であっても、宅地建物取引士の資格を持っていない限り行うことはできません。

重要事項の説明

物件の借主・買主に対して、契約締結の前に重要事項の説明を行います。重要事項とは、例えば電気・ガス・水道などのインフラ設備や売買代金のローン条件など、借主・買主側が事前知っておくべき情報になります。



重要事項説明書への記名・押印

重要事項は口頭での説明だけではなく、必ず文書に記載して相手方に交付・説明を行わなければなりません。この文書を重要事項説明書面といい、記載事項の内容を説明したうえで記名押印します。



契約内容記載書面への記名・押印

この契約書は37条書面ともいい、記名押印したうえで交付します。

開業までの流れ

2 宅地建物取引士の設置

宅地建物取引士とは

宅地建物取引士になる

開業に必要な条件

不動産業を開業する場合、自分で宅地建物取引士の資格を取る人も多いようです。そこで、宅地建物取引士になるまでの流れや注意点などをわかりやすくご紹介します。

▶ 宅地建物取引士になるまで

▶ 宅地建物取引士を「使える資格」にする

宅地建物取引士になるまで

ここでは、試験の受験から合格後の資格登録、宅地建物取引士証の交付まで、宅地建物取引士になるまでの流れをフローチャートでご紹介しています。

①
宅建試験の受験

宅建試験は原則として、毎年10月の第3日曜日に実施され、受験申し込み時に居住している都道府県で受けることになります。試験情報の詳細は、(一財)不動産適正取引推進機構のホームページに掲載されます。

②
合格発表

合格発表は原則として、毎年12月の第1水曜日に都道府県ごとに発表されます。

※登録実務講習

各都道府県の登録実務講習実施機関にて、合格者を対象に開催される実務講習を受講します。

※2年以上の
実務経験がある

③
資格の登録

試験合格者に配布される「宅地建物取引士資格登録等の手続きについて」の内容に従い、試験を受験した都道府県の登録を受けます。

法定講習

試験合格日より1年以上経過している方が宅地建物取引士証の交付を受ける場合は、都道府県知事が指定する法定講習を受講する必要があります。

④
宅地建物取引士証
の交付

資格の登録を行った都道府県にて、宅地建物取引士証の交付申請をします。



宅地建物取引士試験は誰でも受験できますが、ただ試験に合格しただけでは、宅地建物取引士として不動産の実務に携わることはできません。2年以上の実務経験がない方は、試験に合格した後、資格を登録する際に求められる「実務経験」という条件をクリアし、宅地建物取引士証の交付を受けてはじめて「使える資格」となります。

資格登録の条件「実務経験」とは

資格登録の際に必要な「実務経験」とは、2年以上の実務経験がある、または登録実務講習を修了していることを指します。不動産を開業する人のなかには不動産業界の未経験者もいますが、こうした人は登録実務講習を受講することで、2年以上の実務経験の代わりとすることができます。

登録実務講習について

登録実務講習は、宅建試験の合格者であり、かつ2年以上の実務経験がない人が受講します。

登録手続きに必要な書類

実務経験の条件をクリアしたら、次は登録手続きに必要な書類一式を揃えて提出します。

開業までの流れ

2 宅地建物取引士の設置

宅地建物取引士とは

宅地建物取引士になる

開業に必要な条件

不動産を開業する人のなかには、「自分が宅地建物取引士の資格を持っているから大丈夫」という人もいます。ただし、事務所や従業員の数に応じて必要な宅地建物取引士の人数も変わってくるため、今後の事業展開などをよく考慮したうえで宅地建物取引士を設置する必要があります。

▶「5人に1人以上」の設置義務

▶宅地建物取引士の「専任」性について

「5人に1人以上」の設置義務

不動産業を営む時は、ひとつの事務所において「業務に従事する者」5人につき1名以上の割合で、専任の宅地建物取引士の設置が義務付けられています。これは不動産取引に精通した専門家として、取引の公正さを確保する役割が期待されているためです。

「業務に従事する者」はどこまでを指す？

ここで言う業務従事者には、営業や事務などの各部門、役員、開業者自身などにいたるまで、その事務所に常勤している人すべてを指します。

支店のみで不動産業を始める場合は？

例えば、本店で別の事業を営んでいた会社が新たに支店を出して不動産業を始める時は、本・支店共に宅地建物取引士の設置が必須となります。その場合は専任の宅建士の設置とともに、本・支店分の営業保証金(協会入会の場合は弁済業務保証金分担金)も供託する必要があります。

宅地建物取引士の「専任」性について

宅地建物取引士には、事務所ごとに専任の状態を設置しなければならない「専任」の宅建建物取引士と、一般の宅地建物取引士があります。両者とも業務内容は同じですが、専任の宅地建物取引士は業務に従事する状態が事務所ごとに「専任」でなければなりません。

「専任」の不足は許されない

専任の宅地建物取引士が退職し、必要な宅建士の人数が不足した場合は、2週間以内に必要な数を揃えないと法的な措置を受ける恐れがあります。そのため、規模の大きい会社などは不測の事態に備えて、専任の宅建士の数にある程度余裕を持たせているところもあるようです。



免許申請の際に注意すべきこと

宅建業免許を新たに申請する場合、専任の宅建士になる人は「宅地建物取引士資格登録簿」に勤務先が登録されていない状態でなければなりません。例えば、同業他社からの転職者を雇った時などに、勤務先が以前の会社のままになっている場合は、免許受け取りまでに必ず勤務先の変更届を出しましょう。



3 免許の申請

宅建取引業免許とは

免許取得までの流れ

宅地建物取引業免許とは、宅地建物取引業を営むために必要な免許のことです。ここでは、免許を申請するために必要な条件や注意点などについてご紹介します。

宅地建物取引業免許とは

宅地建物取引業免許は、個人・法人のどちらでも申請することができますが、法人の場合は事業目的に「宅建業を営む旨」が記載されていることが必要です。また、このほかにも免許申請にはさまざまな要件が存在します。

免許を要する場合

免許を要する宅地建物取引業とは、不特定多数の人を相手方として、以下の表で“○”がついている宅地建物取引を反復または継続して行うことを指します。

区分	自己物件	他人の物件の代理	他人の物件の媒介
売 買	○	○	○
交 換	○	○	○
賃 借	×	○	○

免許の区分について

宅地建物取引業免許の申請は、「静岡県内のみ」に事務所を持つ場合は静岡県知事免許、「静岡県以外にも事務所を持つ」場合は国土交通大臣免許となります。例えば、静岡県で開業する場合は静岡県知事から免許を受けることとなります。

免許申請の要件

免許申請の際には、宅地建物取引業法が定める以下の3点をクリアしていることが最低限必要となります。

- ・ 「欠格事由」に該当しないこと
- ・ 「事務所の形態」を整えていること
- ・ 「宅地建物取引士」を設置していること



▶ 免許を受けられない「欠格事由」とは

免許申請者に、免許を受ける資格のない理由「欠格事由」がある場合や申請書類に何らかの不備がある場合は、免許の申請をしても拒否される恐れがあるので注意してください。

「5年間」免許を受けられない場合



- ・免許不正取得、情状が特に重い不正不当行為または業務停止処分違反をして免許を取り消された場合
- ・免許不正取得、情状が特に重い不正不当行為または業務停止処分違反をした疑いがあるとして聴聞の公示をされた後、廃業等の届出を行った場合
- ・禁錮以上の刑又は宅地建物取引業法違反等により罰金の刑に処せられた場合
※業法第5条第1項第3号、第3号の2
- ・免許の申請前5年以内に宅地建物取引業に関して不正又は著しく不当な行為をした場合

免許を受けられない場合



- ・成年被後見人、被保佐人または破産手続の開始決定を受けている場合
- ・宅地建物取引業に関し不正または不誠実な行為をするおそれが明らかな場合
- ・事務所に専任の宅地建物取引士を設置していない場合

※法人の場合は、申請者はもとより、役員に欠格事由に該当する人がいても免許を受けることができません

3 免許の申請

宅建取引業免許とは

免許取得までの流れ

ここでは、静岡県内で開業する際の免許申請～交付されるまでの流れについてご紹介します。

▶ 免許の申請から交付まで

免許を申請してから交付されるまでは約1ヶ月半～2ヶ月ほどかかりますが、申請前にも必要書類の作成や宅地建物取引士の雇用など、やらなくてはいけないことはたくさんあります。余裕を持って取り組みましょう。

① 申請の準備をする



申請に先立って準備することは、おもに「事務所」「宅地建物取引士」「営業保証金」の3つになります。詳しくは以下のページを参考にしてください。

- ⇒事務所の設置 3～9頁
- ⇒宅地建物取引士の設置 10～14頁
- ⇒営業保証金について 28頁

② 申請書類を作成する



申請書類の詳細については、全日静岡県本部又は静岡県住まいづくり課へ お問い合わせください。

③ 申請・審査



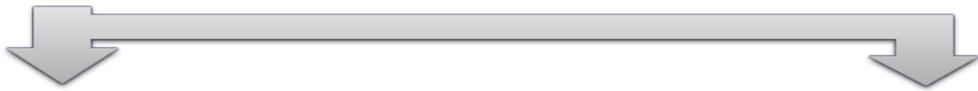
申請に必要な書類一式を揃えて、管轄の土木事務所に申請します。

- **申請時の注意**
申請書類に記載内容のミスや添付忘れなど不備があると再提出となる場合があります。
- **審査の内容**
免許基準に基づき審査が行われます。

④ 免許

申請者の事務所(本店)宛てに、免許通知のはがきが届きます。





⑤ 不動産保証協会への 加入

弁済業務分担金保証金60万円を不動産保証協会に納付することで、営業保証金が免除されます。営業保証金や加入手続きの詳細については、以下のページを参考にしてください。
⇒営業保証金について 28頁
⇒加入～開業までの流れ 19～20頁

営業保証金の供託

届出



⑥ 免許証の交付

管轄の土木事務所より交付されます。



いよいよ営業開始です

開業までの流れ

4 協会への加入

協会について

加入～開業までの流れ

協会加入のメリット

全日本不動産協会は、業界最古の歴史を誇る不動産業者団体です。ここでは、協会の概要についてご紹介します。なお、当協会については「協会のご案内」でも詳しくご紹介しています。

▶ 全日本不動産協会・不動産保証協会について

全日本不動産協会・不動産保証協会には長い歴史の間に培った確かな実績があり、当協会の会員は優良な不動産業者として消費者をはじめ各方面から信頼を得ています。

全日本不動産協会

公益社団法人全日本不動産協会は、当時の建設大臣より設立許可を受けた公益法人であり、業界最古の歴史を誇る不動産業者の全国組織です。「不動産業は産業の基盤であり、土地や建物の供給および流通は国民生活の根幹をなす」という認識のもと、不動産取引の安全と公正を確保し、その有効利用を促すなど社会への貢献と業界の健全な発展に寄与するよう活動しています。

不動産保証協会

公益社団法人不動産保証協会は、公益社団法人全日本不動産協会が母体となり、当時の建設大臣より許可指定を受けた公益法人です。宅地建物取引業法の規定に基づく各種保証制度を実施し、消費者保護を推進するとともに、宅地建物取引業法の適正な運営と取引の公正を確保するよう活動しています。



協会マスコットキャラクター
ラビーちゃん

開業までの流れ

4 協会への加入

協会について

加入～開業までの流れ

協会加入のメリット

ここでは、全日本不動産協会・不動産保証協会への入会申し込みから開業までの簡単な流れをご紹介します。

▶ 入会申し込みから開業まで

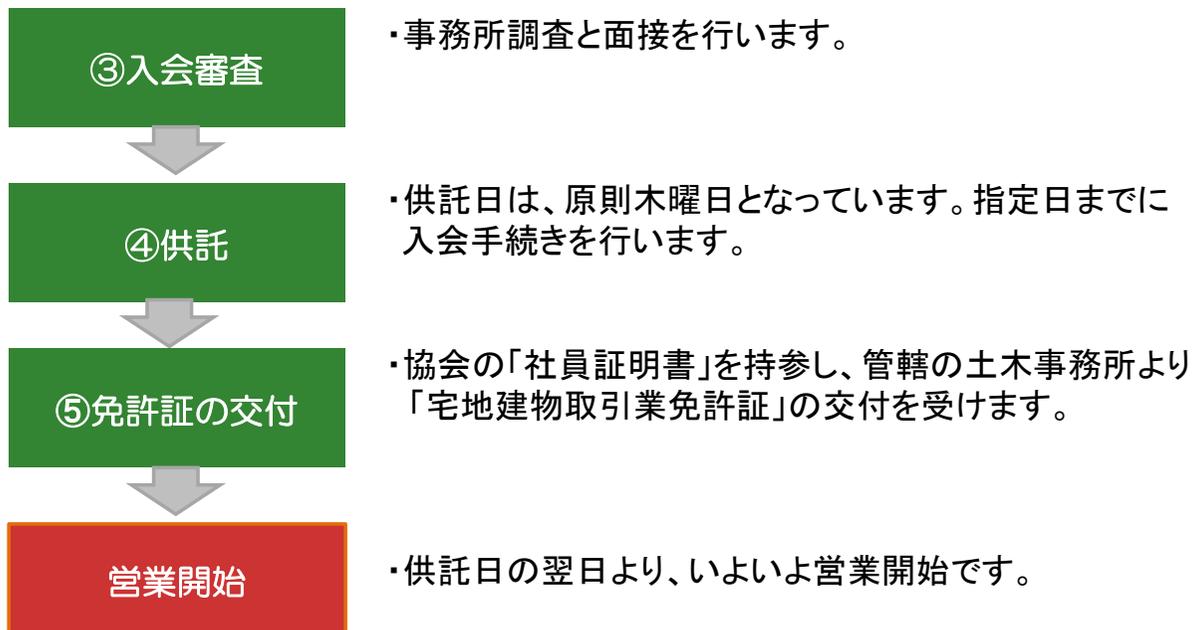
入会申し込みは、静岡県への免許申請後であれば免許交付はがきが届く前でも可能です。免許申請と協会加入の2つの手続きを同時に進めてスムーズに開業していただけるよう、協会のスタッフが厚くサポートします。

①必要書類を揃える

・入会申し込みに必要な書類は協会でご案内します。

②入会書類の提出

・静岡県本部に入会書類を提出します。(郵送も可)



協会について	加入～開業までの流れ	協会加入のメリット
--------	------------	-----------

▶ 協会加入のメリット

当協会では、会員の皆様に安心して経営をしていただくため、業務をバックアップするさまざまなサービスを行っています。

① 営業保証金の免除

弁済業務保証金分担金60万円を保証協会に納付することで、営業保証金1000万円の供託が免除されます。

② 安心の保証業務

「苦情解決業務」「手付金保証制度」など、消費者からの信頼を得る各種保証業務を行っています。

③
協会独自の
一般保証制度

お客様の取引の安全を確保するため、取引が無事終了するまで会員が負う手付金等又は報酬などの返還債務を協会が連帯保証する「一般保証制度」を用意しています。

④
実務相談

不動産取引に精通した経験豊富な相談員が、安心安全な不動産取引を目指して実務相談を行っています。お気軽にご相談ください。

⑤
業務支援サービス

- ・契約書などの必要書類は、ラビーネットからダウンロード可能
- ・業務の効率化が図れる「指定流通機構(レインズ)」の活用

⑥
充実の研修制度

宅建業を営むのに必要な知識や技能を習得していただくために各種教育研修を実施しスキルアップをサポートしています。

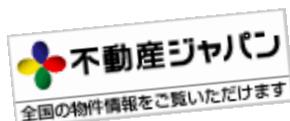
⑦
情報提供サービス

- ・法令改正など業務に欠かせない情報をホームページやメールなどでいち早く提供
- ・会報誌「月刊不動産」の発行

⑧
その他

- ・静岡県や関連団体等との連携
- ・協会のPR活動による来店促進など

ここで挙げたサービス以外にも、会員の皆様の安心経営をサポートするさまざまな業務支援メニューをご用意しています。詳しくは静岡県本部までお気軽にお問い合わせください。



ワンランク上の業務支援システム「ラビーネット」



契約書等書式ダウンロードをはじめ、業務をサポートする40以上のツールを利用できます。物件登録・検索システムは、国土交通大臣指定「レイنز」や大手不動産会社のポータルサイトに一括で物件登録を行え便利です。

不動産契約書式集

不動産業務に必要な契約書などは、ラビーネットよりダウンロードできます。



不動産売買書式等

法令改正があった際も早急に対応しますので、安心してご利用いただけます。

媒介契約書式(売買) <small>Excel PDF</small> >	取引時の関係書式(売買) >
付帯設備表・物件状況報告書・アフターサービス規準 不動産契約時の付帯書式 <small>Excel PDF</small> >	覚書ひな形集 <small>Excel</small> >
テキスト(文字)データ 不動産売買契約書類記載 マニュアル <small>Excel Word</small> >	公益社団法人不動産保証協会 公益社団法人全国宅建業取引保証協会 供託所法務局 全国住所データ <small>Excel</small> >
重要事項説明書補足資料 <small>Word PDF</small> >	操作方法マニュアル <small>PDF</small> >
業務関係書式 >	利用規約 >

書類名称	excel	pdf
201 一般媒介契約書		
202 専任媒介契約書		
203 専属専任媒介契約書		
204 業務処理状況報告書		
205 媒介契約更新・変更申入書		

5 開業お役立ち知識

業界経験は必要？

開業形態の選び方

不動産業は、宅地建物取引業免許申請やそれに伴う諸条件を整えれば、不動産業界の経験がなくても開業することは可能です。しかし実際に営業していくことを考えると、いつまでも素人のままではられません。そこで、業界特有のノウハウや専門知識・情報を効率的に入手する方法をご紹介します。

▶ 同業者との関係を大事にする

特に開業初心者にとって、経営ノウハウや地域の消費者動向、物件情報など同業者から学べることはたくさんあります。「同業者＝ライバル」と安易に考えず、普段から積極的に交流を図り、良好な関係を築いておきましょう。

物件の情報交換

お客様のニーズに見合う物件がない場合、他の同業者に紹介するケースがあります。同様に、他の同業者からお客様を紹介してもらえるケースもあります。こうすることでお客様の満足度も上がり、他の同業者にとってもお客様を紹介してもらえるメリットがあります。

専門家の情報交換

必要書類を作成する行政書士、税金関連の手続きを任せる税理士、建築士など、不動産業を営む際には専門家の人脈も重要になります。こうした専門家は自分で漠然と選ぶよりも、同業者同士で紹介し合った方が、不動産業界に強い・信頼のおける専門家に出会える確立が高いといえます。



協会のサービスを活用する

全日本不動産協会静岡県本部に加入することで、会員だけが受けられるさまざまなサービスを活用することができます。ここでは、協会が提供するサービスの活用例をご紹介します。

活用例1:最新の業界知識・情報を仕入れる

業界経験がない・浅い人にとって、研修会や勉強会などは業界知識を学べるいい機会になります。また、協会発行の会報誌などで業界動向もチェックすることができます。



活用例2:実務相談を利用する

日常業務で疑問が生じた際は、無料の実務相談を活用しましょう。経験豊富な相談員がお答えします。



活用例3:業務支援サービスを利用する

協会作成の各種契約書類やクレジットカード決済、ホームページ自動作成などの多彩な業務支援サービスを利用すれば、よりスムーズ＆効率的な業務を行うことができます。



業界経験は必要？

開業形態の選び方

不動産業にはさまざまな形態がありますが、元手がいらぬ仲介業から始める人が一般的のようです。そこで、初めて開業する人が比較的扱いやすい仲介業を中心に、代表的な開業形態についてご紹介します。開業形態を決める際の参考にしてみてください。

賃貸仲介業

アパートやマンション、事務所、店舗などの賃貸物件を預かり、物件を借りたいお客様に紹介する形態です。賃貸借契約が成立した際に支払われる仲介手数料が報酬となります。売買仲介に比べて1件あたりの報酬は少ないですが、転勤・進学での引越などニーズが多く客層も広いため、「人気の物件を仕入れる」「さまざまなメディアに広告を出す」などのまめな営業努力を行えば、収益は比較的安定しやすいといえるでしょう。

賃貸物件



▶ 売買仲介業

アパートやマンション、事務所、店舗などの売買物件の情報を仕入れて、物件を購入したいお客様に紹介する形態です。売買契約が成立した際に支払われる仲介手数料が報酬となります。1件あたりの報酬が高い点が魅力ですが、その分、賃貸のように毎月何件もの契約を成立させることは難しいといえます。そのため、まずは賃貸仲介などである程度の収益や実績を確保してから、徐々に売買仲介を手がけていくのもひとつの方法です。

売買物件



▶ 賃貸管理業

アパートやマンション、事務所、店舗などの賃貸物件を管理する形態です。貸主に代わって物件の維持管理や入居者の管理などを行うことで手数料を得ます。管理業と一口にいても、手がける業務は入居者の斡旋から家賃管理、建物や設備の点検・保守、クレーム処理などにいたるまで非常に幅広い。そのため、どこまでの業務を扱うか、どんな管理サービスを売りにするか、なども重要になってきます。

維持管理



▶ その他の形態

賃貸・売買仲介や賃貸管理業以外の形態をご紹介します。また、ここで挙げた形態のほかにも、近年では消費者ニーズの多様化などに伴い、ユニークな形態もいろいろと登場しているようです。

戸建・マンション分譲(ディベロッパー)

分譲住宅や分譲マンションの建設から販売までを行う形態です。一概にはいえませんが、土地の仕入れや建設費用などで膨大なコストがかかる、建設業の免許が必要、などの諸事情から、個人や小規模の会社が手がけるにはハードルが高いといえます。



サブリース

アパートやマンションなどの賃貸物件を所有者から一括して借り上げ、賃貸経営を行う形態です。入居者の有無に関わらず所有者に一定の金額を支払う、賃料収入保証型などがあります。



リフォーム・リノベーション

老朽化した物件を安く買い取って改修工事を行い、新たに賃貸物件や売買物件として出す形態です。一般に、リフォームは「物件をもとの状態に戻す」、リノベーションは「物件に付加価値をつける」と考えられているようです。

6 知っておきたい開業ノウハウをご紹介!
6 開業資金について

開業時に費用がかかる主な項目

営業保証金について

不動産業の開業資金は、事務所の規模や従業員数、協会加入の有無などの諸条件によって変わってきます。そこで、比較的手軽に開業できる「自分1人で開業する」ケースについてご紹介します。

▶ 開業時に費用がかかる項目一覧

ここでは、一例として「小規模な事務所を設置し、自分1人で開業する」場合において、おもに費用がかかる項目をご紹介します。

※ご紹介した項目はあくまで一例です。開業形態などによっては必要な項目が変わる場合もあるので注意してください。



想定プロフィール

【常勤者数】1名(開業者のみ)

【事務所】賃貸物件

【宅地建物取引士】開業者が取得済み

開業時に必要なもの	内 訳
事務所	●事務所の賃貸関係 敷金、当初賃料、内装工事費など
	●OA家具・機器関係 【家具】応接テーブル+イス、事務机+イス、キャビネットなど 【機器】電話、複合機(コピー・FAX・プリンタ)、パソコンなど
	●通信関係 電話やインターネットの加入・工事費など
営業保証金 (弁済業務保証金分担金)	●営業保証金1000万円 ※協会に加入した場合は弁済業務保証金分担金60万円
免許の申請	●申請時の経費関係 申請手数料3万3000円、必要書類の購入・準備など
業界団体への加入	全日本不動産協会・不動産保証協会、その他業界団体など
その他の諸経費	印鑑・名刺・筆記具などの事務用品、自動車、関連書類の準備など
開業後に必要なもの	内 訳
事務所の維持費	毎月の賃料・通信費・水道光熱費など
業界団体の会費	全日本不動産協会・不動産保証協会、その他業界団体など
その他の諸経費	免許の更新手数料、自動車の維持費、消耗品(事務所用品等)の購入など

▶ 「返済不要」の助成金を利用する

開業資金をすべて自己資金で用意するのは難しいという人のために、条件が合致すれば所定の手続きを行うことで開業の助けとなる助成金制度を利用できます。

※詳しくは各関連機関<静岡県労働局等>へお問い合わせください。



開業時に費用がかかる主な項目

営業保証金について

不動産業の開業資金で大きな額を占めているのが「営業保証金1000万円」です。ただし、協会に加入した場合は免除になるなど、必ずしも1000万円という額が必要であるとは限りません。ここでは、営業保証金の概要や供託手続きについてご紹介します。

▶ 営業保証金とは

営業保証金とは、不動産業者が営業を開始する前に供託所に供託する金銭等のことです。不動産保証協会静岡県本部に加入した場合、弁済業務保証金分担金60万円を納付することで営業保証金の代わりとすることができます。

営業保証金の供託は「義務」

営業保証金の供託は、宅地建物取引業法により義務付けられています。これは消費者保護の観点から、不動産取引の相手方が損失を受けた場合に、その損失をきちんと弁済できるようにするためです。

事務所の数だけ供託する

複数の支店を有する場合、営業保証金は本店で1000万円、支店ごとに500万円を供託しなければなりません。ただし、協会に加入した場合は本店で60万円、支店ごとに30万円の弁済業務保証金分担金を供託すればよいことになっています。

供託手続きはお早めに

営業保証金を供託する場合、免許日から3ヶ月以内に供託手続きを完了しないと、免許が取り消されてしまう場合がありますので注意してください。

営業保証金の供託手続きについて

ここでは、不動産保証協会に「加入した場合」と「加入しない場合」を比較して、供託する金額やタイミングなどについてご紹介します。

	協会に加入しない場合	協会に加入した場合
供託する金額	営業保証金1000万円 (本店1000万円+支店ごとに500万円)	弁済業務保証金分担金60万円 (本店60万円+支店ごとに30万円)
供託または納付する タイミング	免許通知のはがきが届いた後に供託 (供託後に、供託書の写しを静岡県知事に届出)	免許通知のはがきが届いた後、 静岡県本部に納付
供託または納付先	最寄りの供託所 (法務局、地方法務局、支局・出張所)	不動産保証協会静岡県本部

開業Q&A

よくあるご質問！

不動産業の開業について、よくある質問をご紹介します。また、ここに掲載したQ&A以外にも、何かわからないことがありましたら静岡県本部までお気軽にご相談ください。

開業手続きについて

Q不動産業を開業する時に、必ず準備するものは何ですか？

A最低限必要なのは「事務所」「宅地建物取引士」「営業保証金」の3つです。
これがないと、宅地建物取引業免許を受けることができません。

※詳しくはこちら「宅地建物取引業免許とは 15頁」「免許取得までの流れ 17頁」

Q宅地建物取引業免許と宅地建物取引士の違いについて教えてください。

A簡単に言うと、不動産業を営むために必要なのが「宅地建物取引業免許」、不動産取引において重要な業務を扱う資格者が「宅地建物取引士」です。つまり「免許を取得する不動産業者が宅地建物取引士を雇う」という関係になります。

※詳しくはこちら「宅地建物取引業免許とは 15頁」「宅地建物取引士とは10頁」

Q従業員を2人雇って開業する場合、宅地建物取引士は何人必要ですか？

A 宅建業に従事する者が5人以内であれば、宅地建物取引士は1人でよく、また開業者・従業員のどちらでもかまいません。ただし、事務所の数や「専任」性を満たしているかなどさまざまな要件もあるので注意してください。

※詳しくはこちら「[開業に必要な条件 13頁](#)」

Q自宅で開業したいのですが、可能ですか？

A 諸条件をクリアすれば、自宅の一室を事務所として開業することは可能です。

※詳しくはこちら「[自宅で開業する 5頁](#)」

Q友人と不動産業の会社をつくらうと考えています。会社設立の手続きは大変でしょうか？

A 2006年に施行された新会社法により、「最低資本金制度の撤廃」をはじめ会社設立における諸条件が緩和されたため、施行以前と比べて起業しやすくなったといわれています。

※詳しくはこちら「[会社を設立する 7頁](#)」

開業資金について

Q開業資金は、いくらくらい用意すればいいですか？

A 事務所の規模や地域、雇用する従業員数、開業形態など、個々の状況によって必要な金額は大きく変わってきます。「[必要な費用一覧](#)」にて費用の概算などをご紹介しますので、ひとつの参考としてご覧ください。

※詳しくはこちら「[必要な費用一覧 27頁](#)」

Q開業するには営業保証金1000万円が必要、というのは本当ですか？

A 不動産保証協会に加入して弁済業務保証金分担金60万円を納付すれば、営業保証金は免除されます。

※詳しくはこちら「[営業保証金について 28頁](#)」

協会について

Q「全日本不動産協会」「不動産保証協会」とは何ですか？

A 当協会については以下のページをご覧ください。

※詳しくはこちら「[協会のご案内 18頁](#)」

Q協会に入会すると、どのようなメリットがあるのですか？

A 当協会では、営業保証金の免除や最新知識を学べる研修会、実務相談など、会員限定の多彩な業務支援サービスをご用意しています。
※詳しくはこちら「[協会加入のメリット 20頁](#)」

その他

Q不動産会社に勤務して3年ですが、独立開業するにはまだ経験不足でしょうか？

A もちろん経験が長いに越したことはないですが、普段から同業者との交流を図り、同業者から業界知識やノウハウを学ぶなどして経験不足をカバーしている人もいます。また全日本不動産協会では、様々な業務支援サービスで不動産業者の方々をバックアップしています。
※詳しくはこちら「[業界経験は必要？ 24頁](#)」

Q賃貸仲介や売買仲介などいろいろありますが、開業しやすい形態は何ですか？

A 一概にはいえませんが、個人など小規模で開業する場合は、元手がいらぬ賃貸仲介業からはじめる人が多いようです。
※詳しくはこちら「[開業形態の選び方 25頁](#)」