

不動産

免許制

宅地建物取引業を営もうとするものは、宅地建物取引業法の規定により、国土交通大臣又は都道府県知事の免許を受けることが必要

報酬額規制

売買又は交換の媒介

200万円以下の金額の場合 5.4%以内
200万円を超え400万円以下の金額の場合 4.32%以内
400万円を超える金額の場合 3.24%以内

貸借の媒介

借賃の一月分の54%以内等

※契約が成立した場合、売却者と購入者から、それぞれと取引をした宅地建物取引業者がそれぞれ手数料を受領

業務提携の
仕組み

指定流通機構の会員不動産会社がリアルタイムで不動産情報の交換を行うシステム、全国で4機構(H27.12時点)

<仕組み>

- 1) 指定流通機構への登録について売却希望者の同意を得る
- 2) 契約の類型に応じて、以下の義務等が発生

<REINS>

専属専任媒介契約	専任媒介契約	一般媒介契約
指定流通機構に目的物件を登録しなければならない	指定流通機構に目的物件を登録しなければならない	指定流通機構に目的物件を登録する必要はない
売り主は他の業者に依頼することが出来ない	売却希望者は他の業者に依頼することが出来ない	売却希望者は他の業者に依頼することが出来る
売り主の自己発見取引は禁止	売り主の自己発見取引は可能	売り主の自己発見取引は可能
1週間1回以上の頻度で売却活動の状況を売り主に対して報告する義務	2週間1回以上の頻度で売却活動の状況を売り主に対して報告する義務	報告義務なし

その他の
規制

- ・事業所ごとの宅地建物取引士の設置義務
- ・営業保証金の供託

- ・誇大広告等の禁止
- ・重要事項の説明(書面) 等

根拠法等

宅地建物取引業法