

# 不動産法特論⑥

## 宅地建物取引士

# 1. 宅地建物取引士とは

宅地建物取引士、略称、「取引士」または「宅建士」とはどのような人でしょうか？

「宅地建物取引士(以下、取引士)」とは、取引士資格登録を受け、取引士証の交付を受けた人のことです。  
取引士は、不動産取引における責任者としての仕事をします。



## 宅地建物取引士証

氏名 姓(旧姓)名  
(〇〇年〇〇月〇〇日生)

住所 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇  
〇〇〇〇

登録番号 (甲)第〇〇〇〇〇〇〇〇〇号

登録年月日 〇〇年〇〇月〇〇日

〇〇年〇〇月〇〇日まで有効

甲県知事 〇〇 〇〇

交付年月日 〇〇年〇〇月〇〇日

発行番号 第 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇 号

印

## 2. 宅地建物取引士の法定事務

取引士は、不動産取引における責任者としての仕事をします。その仕事は、法定事務であり、国家資格者である取引士しか行うことができません。宅建業法において定める、取引士の法定事務とは、次の3つです。

- ① 重要事項の説明
- ② 重要事項説明書  
(35条書面)への記名
- ③ 契約内容記載書面  
(37条面)への記名

契約前

① 重要事項説明

② 重要事項説明書への記名

契約成立

契約内容記載書面の交付

③ 契約内容記載書面への記名

契約後

### 3. 重要事項説明

「重要事項説明」とは、取引の対象となっている**物件内容及び取引条件についての説明**です。

例えば、不動産売買の場合、買主に対して売買契約締結前の段階で、不動産物件の内容や取引条件について、取引士によって重要事項説明書（35条書面）を交付して詳しく説明することが義務付けられています。

売主



買主



取引士

重要事項説明

## 4. 重要事項説明書（35 条書面）への記名

「重要事項説明書（35 条書面）への記名」とは、重要事項説明書に重要事項説明を行う取引士の氏名を記載することです。

重要事項説明は、重要事項説明書を買主・借主に交付して説明します。そしてその書面には、重要事項説明を行った取引士が記名をします。これは、買主等に重要事項説明を法定通りに行ったこと、そしてその説明内容に誤りや偽りが無いことについて責任を負うことを確約したことを意味します。**重要事項説明及びその説明内容についての責任の明確化を図ります。**



## 5. 契約内容記載書面（37条書面）への記名

契約内容記載書面（37条書面）への記名とは、**契約締結後に交付される契約書に取引士の氏名を記載すること**です。

重要事項説明をして取引物件について納得した買主等が、売主との間で契約を締結します。宅建業者は契約当事者に対して、その契約した内容についての書面（契約内容記載書面（37条書面））を交付することが義務付けられています。通常、この書面は「契約書」として交付されています。この契約書に取引士が、記名をします。これは、取引士が契約及び契約内容に問題がなかったことについて責任を負うことを確約するためです。**契約及びその内容についての責任の明確化を図ります。**



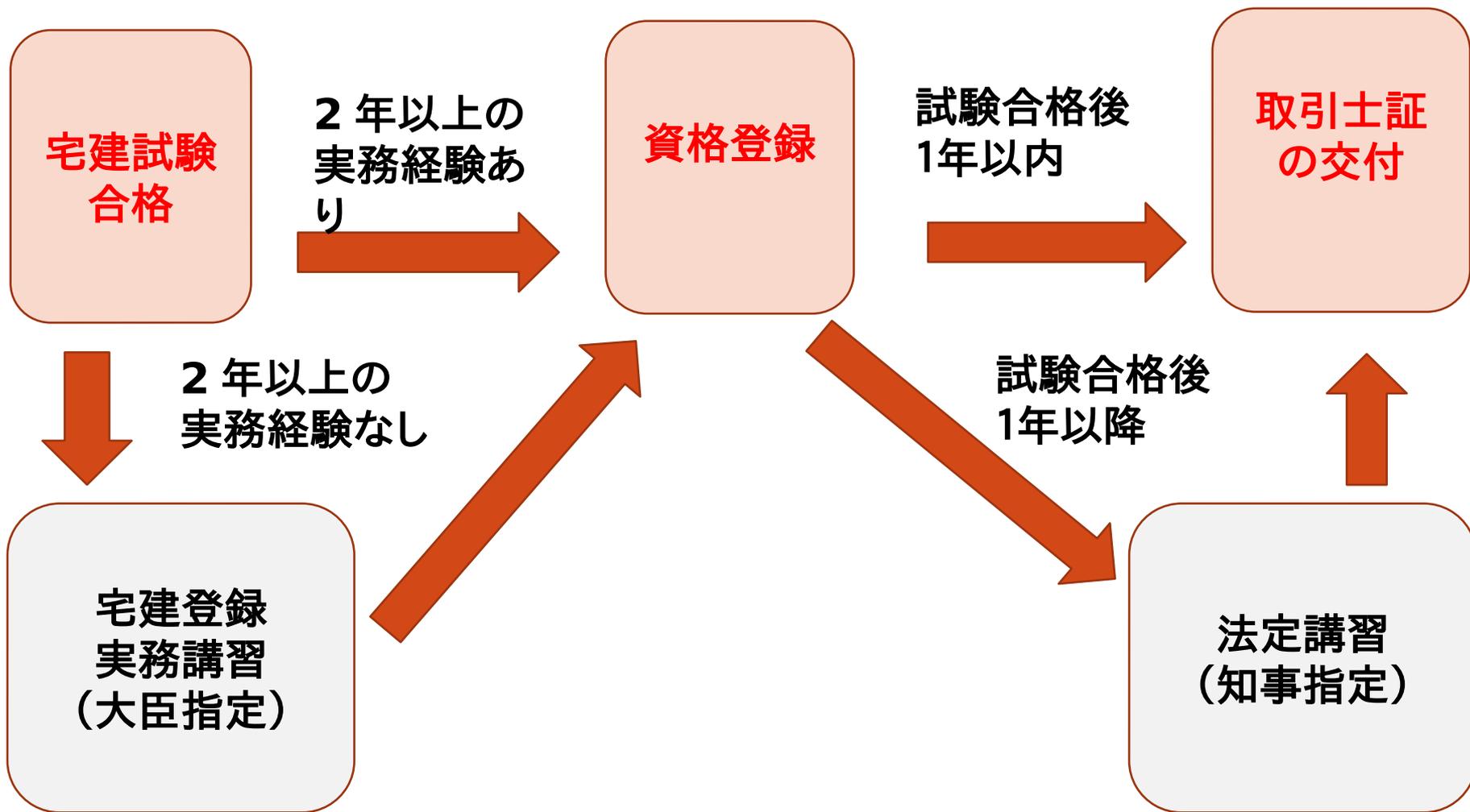
## 6. 宅地建物取引士への道

では、国家資格者である取引士には、どうしたらなれるのでしょうか？  
取引士とは、**取引士証の交付を受けた者**のことです。  
従って、宅建試験に合格しただけでも、取引士資格登録をした場合であっても、  
取引士とは言えません。

取引士になるためには、次のとおりです。

**宅建試験合格⇒資格登録⇒取引士証の交付**

# 7. 取引士証交付の流れ



## 8. 宅建試験合格

取引士となるためには、まず、宅地建物取引士資格試験(宅建試験)に合格することが必要です。

試験の合格の効力は、原則、1回合格すれば生涯有効です。  
合格の時点で、「取引士試験合格者」となります。

## 9. 宅地建物取引士資格登録簿への登録

合格者が次に行うことは、**宅地建物取引士資格登録簿への登録**（以下、資格登録）です。資格登録は、合格者の**受験地の知事**に対して登録申請します。

資格登録には、次の要件を満たす必要があります。

- ① **登録の基準（欠格要件）に当たらないこと**
- ② **2年以上の実務経験または大臣指定の実務講習の修了**（実務経験のない者の場合）

資格登録も、原則、1度登録をすれば有効となります。  
資格登録がされた者を、「**取引士資格者**」と言います。



# 11. 取引士資格登録と登録の変更

取引士になるためには資格登録が必要です。取引士資格登録は、「**試験受験地の知事**」に対して行います。取引士資格登録は、都道府県知事が宅地建物取引士資格登録簿に一定の事項を登録します。

次の資格登録事項に変更があった場合には、「**登録の変更**」を行います。

① **氏名**、② **住所**、③ **本籍**、④ **宅建業者の業務に従事する者**にあつては、**宅建業者の商号、名称、免許証番号**

取引士資格登録を受けている者は、その登録内容に変更が生じた場合、「**遅滞なく**」登録の変更をしなければなりません。

## 12. 登録の移転

「登録の移転」とは、次の事由が生じた場合に、宅地建物取引士資格登録の登録先を移転できる制度です。

- ① 宅地建物取引士の勤務地が他の都道府県に変更したとき
- ② 宅地建物取引士自身が個人業者であり、その者が事務所を他の都道府県に変更したとき
- ③ 宅地建物取引士が、登録地と異なる都道府県で新たに宅建業に従事しようとするとき

なお、登録の移転は、取引士の勤務上の便宜を考慮した措置であり、任意のものであります。従って、単なる転居等による住所変更の場合、登録の移転はできません。

## 13 . 登録の基準

宅建試験の合格者が取引士になるためには、まず資格登録が必要となります。その資格登録には、取引士としてふさわしくない人物は登録できません。

「登録の基準」とは、取引士資格登録のための**適格性の基準**のことです。登録の基準に該当する者は取引士資格登録はできず、また、取引士及び取引士資格者である者がこの基準に該当した場合には、資格登録が削除されます。

# 14 . 登録の基準(未成年者)

次に、該当する者は、資格登録ができません。  
また、既に資格登録されている者においては、登録を削除されます。

(1) 宅建業に係る営業に関し、成年者と同一の行為能力を有しない未成年者

(普通の未成年者)の場合

取引士は宅建業の免許と異なり、原則として、普通の「未成年者」は登録できません。取引士は契約の責任者であることから、契約が一人でできない制限行為能力者である未成年者は取引士にはふさわしくないからです。  
ただし、未成年者であっても法定代理人(親権者)から「宅建業に係る営業に関し、成年者と同一の行為能力を有すると認められた未成年者」、そして「婚姻をしている未成年者」(民法上成年者と扱われます)については、登録ができます。

# 15 . 登録の基準（破産者）

(2) 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者の場合

つまり、**破産者**です。破産したような財産管理能力がない者は、契約の責任者としてふさわしくありません。

## 16 . 登録の基準 (犯罪者)

(3) **拘禁刑以上の刑**に処せられ、その刑の執行を終わり、または刑の執行を受けることがなくなった日から**5年を経過しない者**の場合

どのような犯罪であっても刑務所に入所するような重罪を犯す者は取引士にふさわしくありません。刑の執行が終了しても、5年間取引士登録ができません。

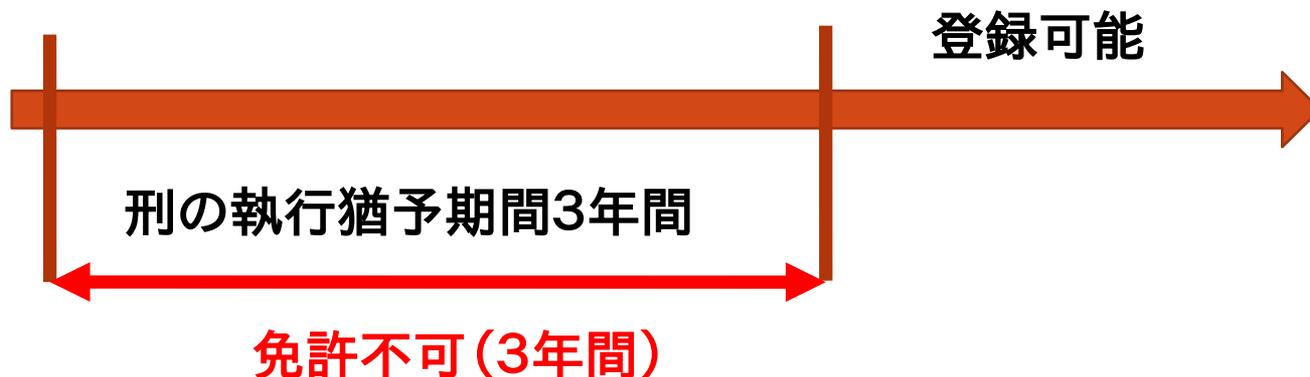
【 拘禁1年の場合】



## 17. 執行猶予等の場合

なお、犯罪者であっても、「**刑の執行猶予**」期間を満了した者、「**恩赦**」を受けた者は、刑の言い渡しがなくなり、刑に処せられたことがなくなるので、**5年を待たずに直ちに登録申請ができます**。例えば、拘禁1年・執行猶予3年の場合、3年間の執行猶予期間は資格登録はできませんが、執行猶予期間が満了すれば、直ちに資格登録ができます。

【 刑の執行猶予期間が満了した場合（拘禁1年・執行猶予 3 年の場合）】



## 18 . 登録の基準 (犯罪者・罰金刑)

(4) 宅建業法、**暴力団員による不当な行為**の防止等に関する法律に違反し、  
または、刑法の**傷害罪・傷害現場助勢罪・暴行罪・凶器準備集合  
罪・脅  
迫罪・背任罪**、もしくは、**暴力行為等処罰に関する法律**の罪を犯した  
こと  
により、**罰金刑**に処せられ、その刑の執行を終わり、または刑の執行  
を受  
けることがなくなった日から**5年を経過しない者**の場合

暴力的な犯罪者については、罰金刑程度であっても、取引士にふさわしくありません。5年間は登録ができません。

(5) **暴力団員**等の場合

## 19. 登録の基準（免許を取り消された者）

(6) 個人の宅建業者が、①不正な手段で免許を受けたとき、②業務停止の事由に該当し情状が特に重いとき、③業務停止処分に違反したとき、に該当することにより免許を取り消され、その取消の日から5年を経過しない者の場合

①～③の理由で免許を取り消された者は、5年間取引士資格登録を受けることはできません。また、免許が取り消されても、①～③以外の理由、例えば、免許を受けてから1年以内に事業を開始しない、または1年以上事業を休止している場合による取消のときは、5年間の待期期間の適用はなく、直ちに取引士資格登録の申請は可能です。

免許取消  
事由発生

免許取消処分  
の聴聞の公示

聴聞

取消処分

5年間資格登録不可

## 20. 登録の基準（法人の役員）

(7) (6)で法人の宅建業者の場合、**聴聞の公示日前 60 日以内に役員であった者**で**取消の日から5年を経過しない者**の場合。

法人の宅建業者が(6)①～③の理由で免許を取り消された場合、免許権者による取消処分的前提として行う聴聞（ヒアリング）の期日等が公示されたときに、役員であった者（代表取締役、取締役等）は、5年間取引士資格登録ができません。



## 21. 登録の基準（廃業の届出をした者）

(8) (6) ①～③の理由で、個人の宅建業者が免許取消処分 of 聴聞の期日及び場所が公示された日から当該処分をする日又は当該処分をしないことを決定する日までの間に、**廃業等の届出**をしてから**5年を経過しない者**の場合

免許取消処分を受ける前に廃業して処分を免れようとする者についても、5年間は取引士資格登録ができません。

免許取消  
事由発生

免許取消処分  
の聴聞の公示

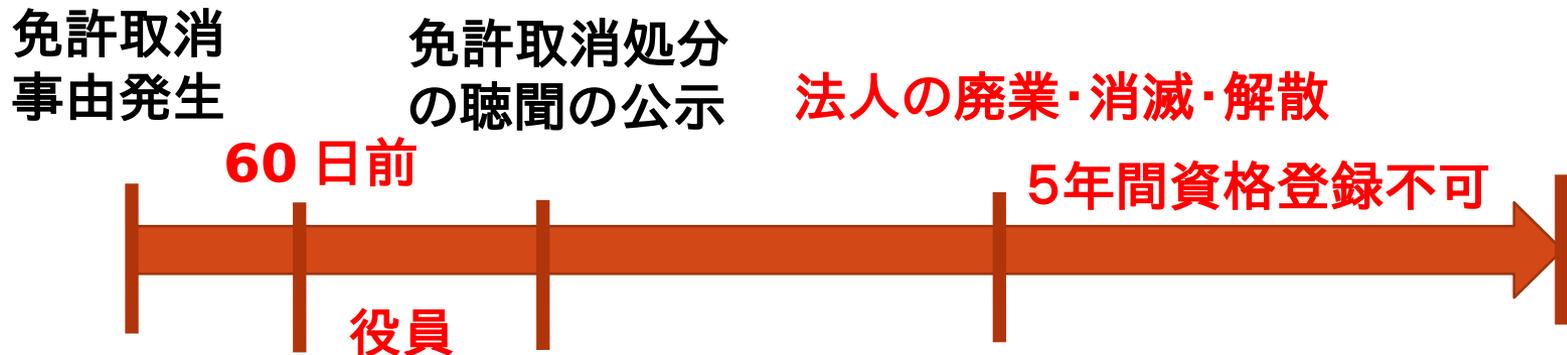
**廃業の届出**

**5年間資格登録不可**

## 22. 登録の基準（廃業した法人の役員）

(9) (6) の場合で、その期間内に廃業、合併により消滅した法人または解散した法人の宅建業者で、公示の日前 60 日以内に役員であった者で当該消滅又は届出の日から5年を経過しない者の場合

免許取消処分を受ける前に廃業・消滅・解散によって処分を免れようとする法人の役員であった者についても、5年間取引士資格登録ができません。



## 23 . 登録の基準（登録を削除された取引士）

（10）宅地建物取引士で、

- ①不正の手段により宅地建物取引士資格登録を受けたとき、
- ②不正の手段により宅地建物取引士証の交付を受けたとき、
- ③宅地建物取引士の事務の禁止事由に該当し情状が重いとき、

また

は事務の禁止処分に違反したとき

に該当し、登録の消除処分を受け、その処分の日から5年を経過

しな

い者の場合

取引士が不正行為を行い登録を削除された場合は、5年間は登録できません。

## 24 . 登録の基準 (登録を消除された資格者)

( 11 ) 宅地建物取引士資格者で、

- ①不正の手段により宅地建物取引士資格登録を受けたとき、
  - ②取引士としてすべき行為を行い情状が重いとき、
- のいずれかに該当し、登録の消除処分を受け、その処分の日から

5年

を経過しない者の場合

取引士資格者とは、資格登録を受けているが取引士証の交付を受けていない者のことです。この者は取引士ではないため、重要事項説明はできません。それにもかかわらず、取引士の事務である重要事項説明を何回も行っているような情状が重いときは、資格登録が消除されます。登録が消除された取引士資格者は、5年間は登録できません。

## 25 . 登録の基準(事務の禁止・心身の故障)

( 12 ) 事務の禁止処分中に登録が消除され、まだその**事務の禁止期間が満了しない者**の場合

取引士が事務の禁止処分中に( 6 )以外の事由で登録が消除された場合、再登録は事務の禁止処分期間が経過した後になります。

( 13 ) **心身の故障**により宅地建物取引業を適正に営むことができない者として

国土交通省令で定める者の場合

**成年被後見人**(精神上の障害により事理弁識能力を欠く常況にある者で後見開始の審判を受けた者)、**被保佐人**(精神上の障害により事理弁識能力が著しく不十分な者で保佐開始の審判を受けた者)の事です。



## 27. 宅地建物取引士証の提示義務

取引士は、取引関係者から請求があったときは、取引士証を提示しなければなりません。また、**重要事項説明**の際には、**請求がなくても取引士証を提示しなければなりません。**



取引士が**氏名又は住所を変更した**ときは、変更の登録申請と併せて、取引士証の「**書き換え交付申請**」をしなければなりません。

## 28. 専任の取引士

取引士には、「**一般の取引士**」と「**専任の取引士**」とがあります。  
両者は、能力的には全く差異はありませんが、置かれている立場が異なります。

「**専任の取引士**」とは、**宅建業者の名簿に記載された取引士**のことです。宅建業者は、**事務所ごとに業務に従事する者の5名に1名以上の割合で、案内所等においては1名以上**、専任の取引士の設置が義務づけられています。  
それ以外の取引士が、「**一般の取引士**」になります。



## 29 . 専任の取引士

専任の取引士としての要件は、次の通りです。

- ① 事務所等に常勤の形態(専任)で勤務していること
- ② 成年者(18歳以上)である

こと

専任の取引士



常勤形態  
成年者

なお、成年者と同一の行為能力があると認められた未成年者である取引士が、宅建業者本人である場合又は法人の宅建業者の役員である場合、その者が自ら従事する事務所等において、その者はその事務所等に置かれる成年者である**専任の取引士とみなされます**。従って、**未成年者であっても、専任の取引士とみなされます**。

## 30. 取引士の業務処理原則

取引士は、宅建業者の中で働きますが、国家資格者です。その国家資格者として以下の**公正誠実義務**が要求されます。

取引士は、宅建業に従事するときは、宅地または建物の取引の専門家として購入者等の利益の保護及び円滑な宅地建物の流通に資するように、公正かつ誠実に法定事務を行うとともに、宅建業に関連する業務従事者との連携に努めなければなりません。

### (2) 信用失墜行為の禁止

取引士は、取引士の信用又は品位を害するような行為が禁じられています。

### (3) 知識及び能力の維持向上

取引士は、宅地又は建物の取引に係る事務に必要な知識及び能

## 31. 死亡等の届出

取引士であった者に次の事由が生じたときは、**30日以内**に登録を受けた都道府県知事に届け出なければなりません。なお、死亡の場合は、相続人が死亡の事実を知ったときから**30日以内**に届け出ることになります。

届出事由

届出義務者

効力執行時期

① 死亡

相続人

死亡時

② 心身の故障

取引士本人  
その法定代理人  
同居の親族

届出時

③ 破産

取引士本人

届出時