

第4章 宅地建物取引士

ここまでは主に「業者」のことを勉強してきました。

この章ではその業者に**属する**「宅地建物取引士(宅建士)」のことを勉強していきます。

「宅建業者」と「宅建士」はあくまで別物です。

たとえば、宅建業者は株式会社〇〇不動産という法人であり、宅建士はその法人に属する個人です。

一方、個人事業主の場合は、個人＝宅建業者＝宅建士となります。

1節 宅建士になるまでの流れ

皆さんが挑戦する宅建試験。これに合格しただけでは宅建士を名乗ることはできません。

「私は宅建士です」と名乗れるようになるまでにどのような手続きがあるのでしょうか。

大まかな流れはこんな感じです。

【宅建士になるまでの流れ】

- ① 宅建試験に**合格**する
- ② 試験受験地の知事に**登録**
- ③ 宅建士証の**交付**

最後の宅建士証の交付を受けて初めて「私は宅建士です」と名乗れます。

試験に受かってしまえばあとは大変なことはありませんから、とりあえず試験に合格しましょう(笑)。

1 宅建試験に合格する

試験に合格することで「合格証書」がもらえます。

この時点では試験合格者という身分で止まります。合格した事実は**一生有効**となります。

不正の手段で受験した場合、**合格取消し**や**3年以内の受験禁止**となります。

2 試験受験地の知事に登録

試験に合格したら、**受験地の知事に登録を申請**します。

知事としてはどんな宅建士がいるかを管理する必要があるからです。

登録をすると、役場が管理している**資格登録簿**に以下の事項が記録されます。

宅建士の資格登録簿の主な記載事項

- ・登録番号と登録年月日
- ・氏名（希望者は旧姓を併記可能）
- ・生年月日
- ・住所と本籍
- ・業者の商号・名称・免許証番号（業者に勤めている場合）
- ・合格証書番号、年月日
- ・指示処分・事務禁止処分があった時の年月日と内容

登録するために3つ条件があります。

【宅建士の登録をするための要件】

- ・試験に合格していること
- ・欠格事由にあてはまらないこと
- ・2年以上の実務経験 or 国土交通大臣の登録実務講習を受講

※欠格事由(宅建士になれない条件)はこのあとの章でやります。

試験に合格しても実務をやったことがない人向けに「大臣の登録実務講習」があります。

この講習をクリアすると修了証がもらえます。

登録の際には、この講習の修了証と合格証書のコピーが提出書類に含まれます。

登録すれば、それを削除されない限り一生有効です。

3 宅建士証の交付

登録完了しても、まだ宅建士を名乗れません。交付を受けるためにもう一回講習を受けます(笑)

宅建士証の交付申請前の6か月以内に行われる

登録地の知事指定の法定講習を受けなければなりません。

ただし、試験合格後1年以内に宅建士証の交付を受ける場合、この講習は免除されます。

(筆者自身もこの免除規定で宅建士証をGETしました)

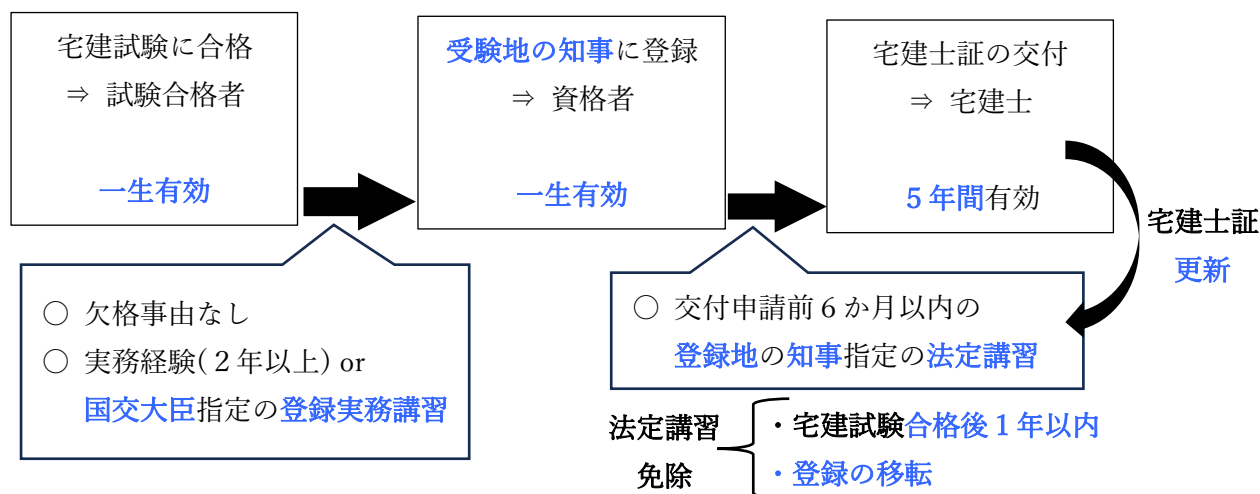
一方、宅建士証は有効期限が5年と決っており、

宅建士証を更新する場合はこの知事の6か月前講習を必ず受けないといけません。

講習が終了すると新しい宅建士証がもらえます。

宅建士証の交付を受けてようやく宅建士を名乗ることができます！長いねえ(笑)

【図で記憶】宅建士になるまでの流れ



この知事の法定講習は、5年に1回の宅建士証更新の際に受講が義務付けられています。

主に「最近あった法改正のポイント」、「業務をする上での法的な注意点」などを勉強します。

2節 宅建士の独占業務

詳しくは後の章で解説しますが、超重要なところなので概要を先に示します。

次の3つは宅建士でないとできない独占業務となっています。

宅建士の独占業務

- 重要事項の説明
- 重要事項説明書(35条書面)への記名
- 37条書面(契約書)への記名

これ以外に、「事務所には5人に1人以上専任の宅建士を置かないといけない」というルールもありましたね。つまり、宅建士がいないと不動産屋はできないってことです。

3節 登録に関する届出

宅建業者の免許制度と同じように、宅建士の登録権者(知事)は、どんな宅建士が登録されているかを、先ほどの「資格登録簿」で管理しています。

知事としては常に最新情報を管理しないといけないので、宅建士の方で

- ① 登録内容に変更が生じた場合
- ② 宅建士でなくなる場合

・ ・ は、登録権者へ届出をして報告しなければいけないことになっています。

1 登録内容に変更が生じた場合

役場が管理している資格登録簿について、以下の内容に変更があった場合、**遅滞なく、登録先の知事に届出**をしなければいけません。これを「**変更の登録**」と言います。

- ・ **住所** (引越したとき)
- ・ **氏名** (結婚・離婚したとき)
- ・ **本籍** (結婚・離婚したとき)
- ・ **勤務先の業者名・免許証番号** (他会社に転職・移籍したとき、業者が免許換えした時)

この変更の登録の手続きは、宅建士が**事務禁止処分の期間中であっても**行わなければなりません。

氏名や住所が変わった場合、変更の登録と**併せて**、
手元にある**宅建士証の書換え申請**も行う必要があります。
住所が変わった場合は、運転免許証みたいに宅建士証の裏に変更した後の住所が書かれます。

【注意】

宅建業者名簿の内容を変更する場合は、変更が生じてから「30日以内」に届出。
宅建士の資格登録簿に変更があった時は「遅滞なく」届出。

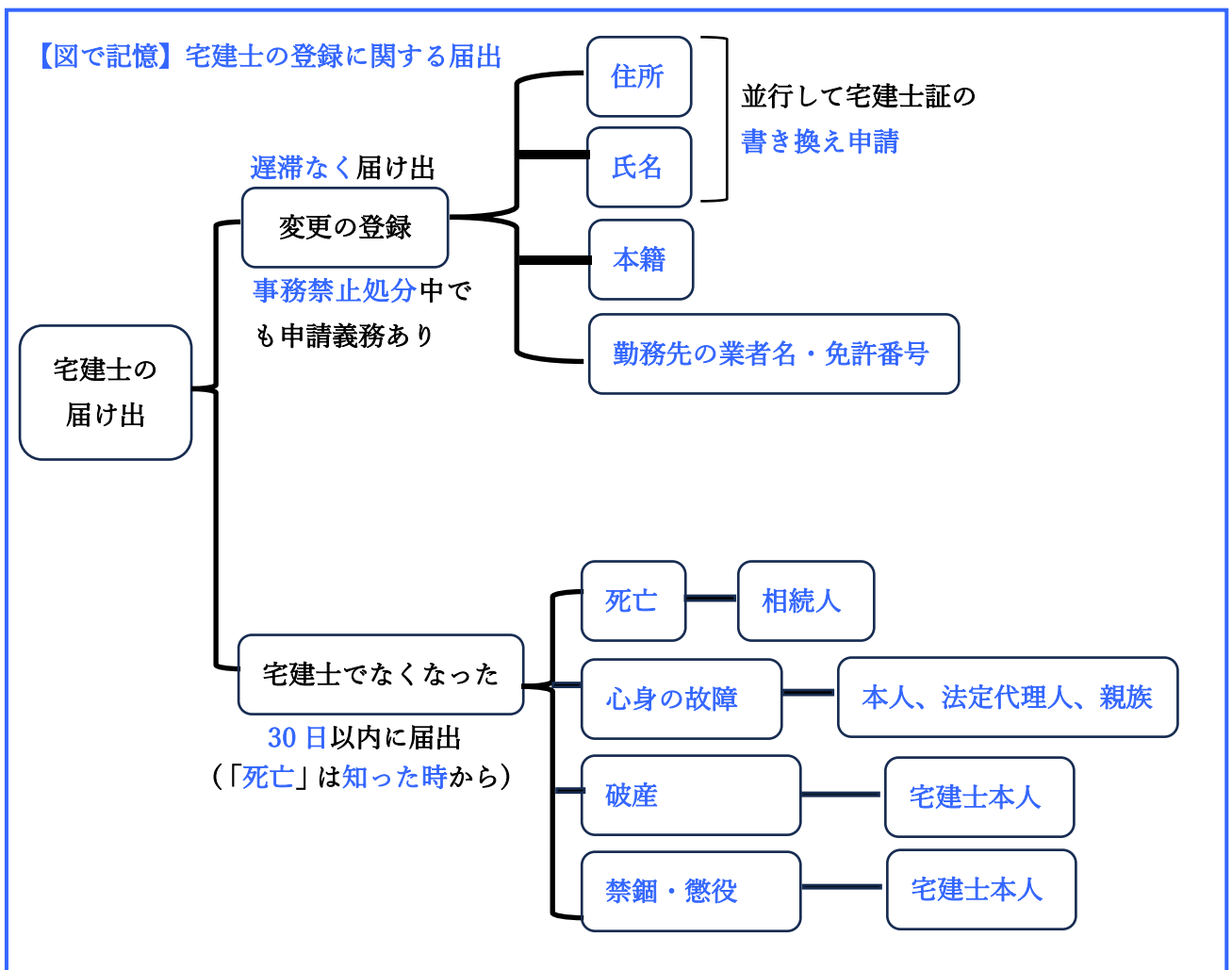
2 宅建士でなくなる場合

宅建士でなくなる場合は以下の4つです(カッコ内はその届け出をする人)

- ・ **死亡** (相続人)
- ・ **心身の故障** (本人、法定代理人、同居している親族)
- ・ **破産** (本人)
- ・ **禁錮・懲役** (本人)

上のような場合になった時は **30 日以内** に登録権者(登録先の知事)に届けなければいけません。
死亡の場合だけ、相続人が**死亡を知った時**から **30 日以内** です。

※宅建士が死亡した場合や破産・禁錮・懲役刑などの欠格事由に該当したときは、
宅建士の**登録を削除**することになります。



宅建業者の免許に関する届出と混同しやすいので、違いを明確にしましょう。

4節 登録の移転

言葉の確認からしましょう

登録の移転（とうろくのいてん）

現在登録している知事から、

現に従事するまたは**従事しようとする**宅建業の**事務所が所在する知事**に登録を移転できる制度

【大事な考え方】 なんで「登録の移転」という制度があるのか。

宅建士(Xさん)はA県で登録をして仕事をしていたところ、B県に転勤することになりました。

住所や勤務先の会社が変わったので、遅滞なく変更の登録をしてB県での仕事が始まります。

ある日、Xは宅建士証の期限が迫っているのに気づいて更新をしようと考えました。

しかし、更新を受ける際は**登録地の都道府県知事の法定講習**を受けねばなりません。XさんはB県に住んでいるので講習を受けるため登録先であるA県に行かねばなりません。交通費もかかるし、そもそもA県に行っている時間すらありません。はて、困りました。

こんな状況を解決する制度が「登録の移転」制度です。

例でいうと、XさんはA県からB県に登録を移転することができます。

そうすればB県知事の法定講習で宅建士証の更新ができるようになります。楽ちんですね。

このとき、Xさんは移転先のB県知事に直接申請するのではなく、

現登録のA県知事を経由してB県知事に申請することになります。

また、登録の移転をするかどうかは**任意**です。

仮に宅建士(現住所:東京都)の転勤先が神奈川県横浜とかでしたらどうでしょう。今の勤務地から近いので法定講習も難なく出席できて宅建士証の更新ができますでしょ。「登録の移転の手続きの方がめんどくせえわ」という方のために任意規定となっています。

宅建士が単に引越しをしただけでは登録の移転はできません。

転勤などの理由で勤務地の事務所が他県になれば、登録の移転はできません。

登録の移転をすると、**従前の宅建士証は効力をなくし、**

移転先の宅建士証が来るまで宅建士として**仕事ができなくなります。**

新しい宅建士証がくるまで仕事ができないと困る人の場合、

登録の移転申請と同時に**新しい宅建士証の交付申請**をします。

こうすれば、移転前の宅建士証と引き換えに新しい宅建士証をこうしてもらえます。

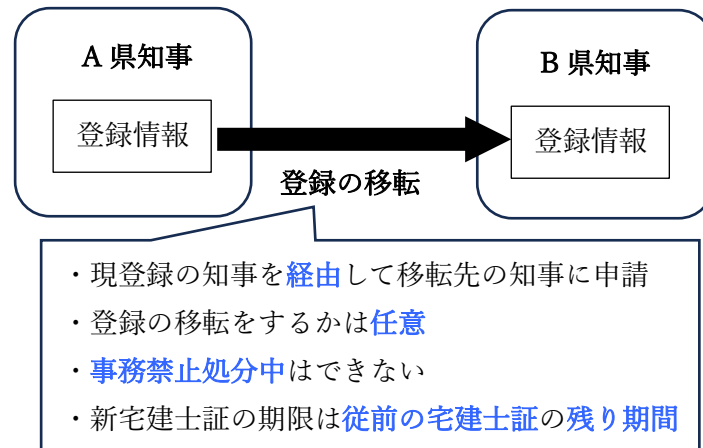
(この際の宅建士証の交付申請には、知事の6か月前法定講習は不要です)

なお、登録の移転をした際の新しい宅建士証の有効期限は、**旧宅建士証の残り期間**になります。

新たに5年間有効にはならないので注意しましょう。

また、宅建士が**事務禁止処分中**の場合は**登録の移転ができません**。
 事務禁止中は仕事ができないので、登録を移転したところで意味がないからです。
 ただし、資格登録簿の内容に変更があった場合、
 つまり「**登録の変更**」は**事務禁止処分中**でもしなければいけません。

【図で記憶】登録の移転



【大事な考え方】 変更の登録？ 登録の移転？

変更の登録：資格登録簿の情報の**内容の一部を変更**

登録の移転：資格登録簿の情報を**まるごと他県知事に移転**

5節 宅建士証と従業者証明書

両方とも保険証や運転免許証サイズで、顔写真が付いています。
 何が違うのか、どういう効力があるのか見ていきましょう。

1 宅地建物取引証（宅建士証）

「私は〇〇都道府県に登録をしている**宅建士ですよ**」と示すためのモノです。
 宅建業法上、次の場合は相手方に見せないといけません。

宅建士証を提示するタイミング

- 取引関係者から請求があった時**
- 重要事項の説明をする前**（こっちは請求がなくても見せないダメ）

皆さんが、新しい部屋を借りるとき、営業担当とは別の人が来て、書面を使ってなにやら説明するシーンがあったと思います。その営業以外の人「私が宅建士の〇〇です、これから重要事項の説明をします」といって宅建士証を掲示していると思います。お客さんからしたら、営業以外の人が出ていきなり説明しても「あんた誰？」ってなっちゃいます。

よって、自身が宅建士であることを示してからお客さんに重要事項の説明をする必要があります。

重要事項説明の時に宅建士証を提示しなかったものは、10万円以下の過料となる場合があります。一方、**取引関係者から請求があった時**に宅建士証を提示しなかった場合、過料はありません。細かいですが過去に出題されています。

① 宅建士証の記載事項

次の図が宅建士証のイメージ図です。

宅地建物取引士証	
顔写真	氏名 甲野一郎 (昭和〇〇年〇月〇日生)
	住所 東京都〇〇区〇〇
	登録番号 (東京) 第 123456 号
	登録年月日 令和〇年〇月〇日
	令和〇年〇月〇日まで有効
※みほんです	
東京都知事 〇〇 〇〇	
交付年月日 令和〇年〇月〇日	
発行番号 第 1234567 号	
東京都	

ご覧の通り、**勤務先は記載事項に入っていない**。

(役場が管理する資格登録簿には勤務先の名称や免許番号が記載事項になっています)

② 宅建士証の書き換え

宅建士の**氏名**または**住所**が変わった時は「変更の登録」と**併せて**、

宅建士証の「**書き換え**」をしなければなりません。(運転免許証の書き換えみたいなものです)

違いを明確にしましょう。

変更の登録 **資格登録簿**の内容を一部変更すること

宅建士証の書き換え **宅建士証**の内容を一部変更すること

宅建士証の書き換えは、従来の宅建士証と**交換**で新しい宅建士証を交付する方法で行われます。

住所のみを変更した場合は、運転免許証のように宅建士証の**裏に変更後の住所が書かれます**。

③ 宅建士証の再交付・返納・提出

宅建士証を紛失したり、破いてしまったなどの場合、**再交付の申請**ができます。

もし、再交付を受けた後に、失くした宅建士証が発見された場合は、

速やかに**発見した「失くした方の宅建士証」**を都道府県知事に返納しなければいけません。

「**返納**」とは、宅建士証の**交付を受けた都道府県知事**に宅建士証を返すことを言います。

返納する場合は以下の通りです。返納するとその宅建士証は返ってきません。

- ・宅建士証の**効力がなくなった時**(登録の移転の際、旧宅建士証を返す)
- ・再交付を受けた後に、**失くした宅建士証が発見された**場合(さっきの再交付の話)
- ・宅建士の**登録が削除**されたとき

一方、「提出」とは宅建士が**事務禁止処分**を受けたときに、
宅建士証の**交付を受けた都道府県知事**に宅建士証を差し出すことです。
この事務禁止処分が満了した場合、差し出したものが「**返してください**」と**請求**すれば、宅建士証を返してもらえます。

【コラム】 **事務禁止処分**（じむきんししよぶん）

宅建士がルール違反を犯したときのペナルティ。
登録を管轄する知事は、宅建士に対して1年以内の期間を定めて、
事務の全部または一部を禁止することができます。（詳しくは後章の監督処分で行います）

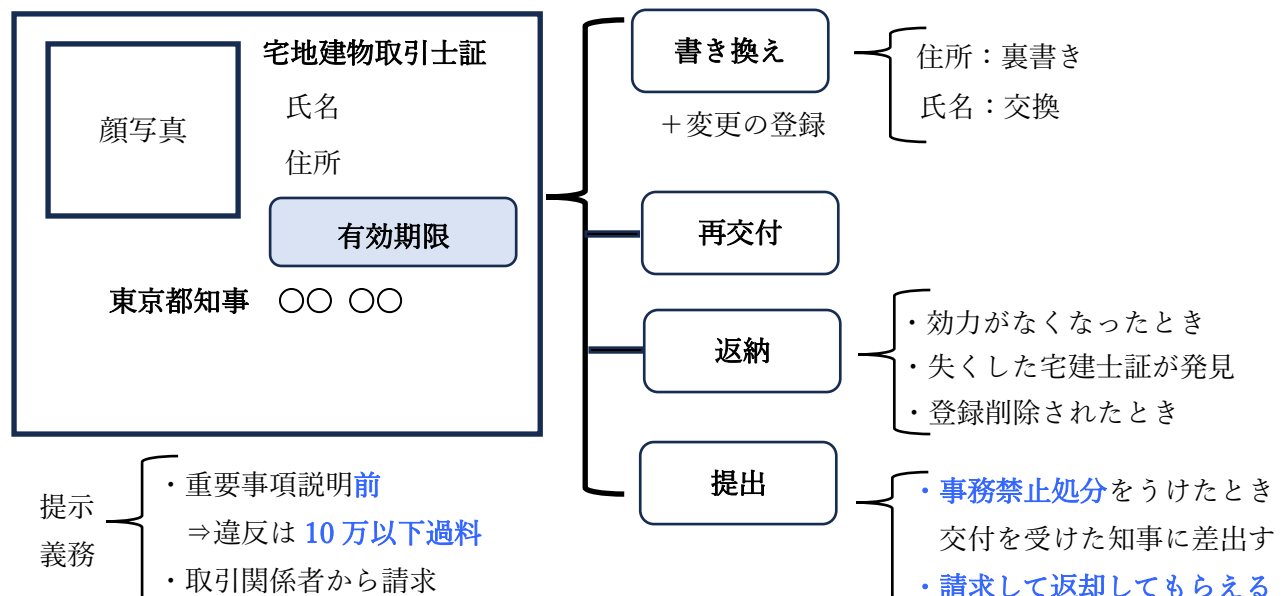
事務禁止処分は、宅建士の登録を管轄する知事以外に、
宅建士が処分の対象となる行為をした場所を管轄する知事もできます。
例えば、登録を管轄するA知事が宅建士証を交付し、その宅建士がB県で処分の対象となる行為をしたとしましょう。このとき、A知事もB知事も事務金処分ができるということです。
ただし、その場合、宅建士証を**提出するのは、交付を受けた知事**であるA知事となります。

2 従業者証明書

こちらは「私は、〇〇不動産の**従業員ですよ**」というのを示すためのモノです。
宅建業者は従業者証明書を**従業員全員に携帯**させる必要があります。
社長だろうが、役員だろうが、パート、アルバイトだろうが全員です。
お客さんなどの取引関係者から「おたくはホントに〇〇不動産のひとですか」と請求があった時はちゃんと掲示しなければなりません。

宅建士証には「勤務先」が記載されていないので、**従業者証明書の代わりにはなりません**。
よって宅建士は「宅建士証」と「従業者証明書」の2つを携帯することになります。
※**従業者名簿は従業者証明書の代わりにはなりません**。証明書は携帯するものですからね。

【図で記憶】 宅建士証 ※従業者証明書の代わりにはならない



6節 宅建士の欠格事由

試験に合格したからと言って、誰でも知事の登録ができるわけではありません。

欠格事由に当てはまってしまうと、そもそも**登録することができず**、

当然、その後の宅建士証の交付も受けることができません。

逆に、宅建士である状態で欠格事由に当てはまると、**登録削除の処分**をうけます。

これから宅建士の欠格事由を解説していきますが、以前に勉強した「宅建業者の免許の欠格事由」と共通しているものや、宅建士特有のものもあります。

試験対策上は共通項を明確にし、宅建士特有のモノを注意して覚えましょう。

まず宅建業者の免許の欠格事由と共通する事項です。

免許のところでしっかり勉強しておけばここで勉強する必要はありません。

忘れている場合は、「第2章 免許」の欠格事由を復習してください。

【共通の欠格事由】

○ 覚えようとしなくとも、一般常識的に判断できるもの

- ① **暴力団員**である個人
- ② **心身の故障**で宅建業を適正に営むことができない者

○ 悪い個人

- ③ **暴力団員でなくなって5年**経過していない者(元暴力団員)

○ 破産者(借金などで首が回らなくなった者)

- ④ **破産者で復権を得ない者**

○ 一定の刑罰を受け、「刑の執行終了」または「刑の執行を受けることがなくなった時」から
5年間経過しない者

- ⑤ **禁固・懲役刑**に処せられた者
- ⑥ **暴力系の罪・背任罪**で**罰金刑**に処せられた者
- ⑦ **宅建業法違反**で**罰金刑**に処せられた者

○ 免許取消処分に関する事項

- ⑧ 一定の理由で**免許取消処分の日**から**5年間**経過していない者
 - ⑨ 一定の事由による免許取消処分前に**解散・廃業届**を出し、その日から**5年**経過しない者
 - ⑩ 一定の事由による免許取消処分の**聴聞公示前60日**に**役員**であって、**5年**経過していない者
- ※「一定の事由」とはいわゆる「3大悪事」のこと

ココから宅建士特有の欠格事由を見ていきます。

【宅建士特有の欠格事由】

- ⑪ 一定の理由で登録削除処分を受け、**削除処分の日から5年**経過しない者
- ⑫ 一定の理由による登録削除処分前に**自ら登録削除を申請**し、削除されてから**5年**を経過しない者
- ⑬ **事務禁止処分中**に自らの申請で登録が削除された者
- ⑭ **未成年者**

それぞれ詳しく見る前に前提知識を確認しておきましょう。

宅建士に対する監督処分

宅建士が宅建業法に反したことをした場合、登録を管轄する知事からペナルティが課せられます。

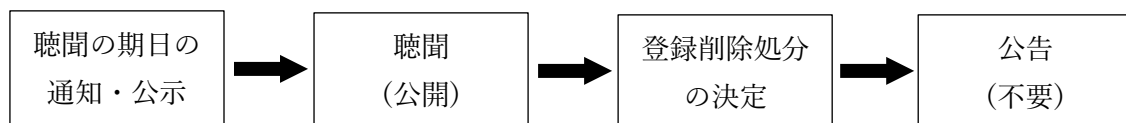
指示処分 「違反しているからダメだよ」と指示する処分。比較的軽め。

事務禁止処分 「君はこの期間は宅建士の仕事しちゃダメ」と事務を禁止する処分

登録削除処分 「君の宅建士の登録を消します」宅建士から追放させる処分

もちろん、登録削除処分が**一番重たい処分**です。

業者の免許取消処分の時と同様に、聴聞(悪さをした業者の**言い分を聞いてやる機会**)を事前に設けます。流れは免許取消処分と同じです。



※ なお、宅建士の監督処分に公告は不要です。

では、宅建士特有の欠格事由を見ていきます。

⑪ 一定の理由で登録削除処分を受け、削除処分の日から5年経過しない者

以下の理由で登録削除処分を受け、

処分の日から5年を経過しない者は宅建士の登録を受けることができません。

これを宅建受験界では宅建士の「5大悪事」といいます。

宅建士の5大悪事

- ・ **不正の手段**で宅建士の**登録**を受けた場合
- ・ **不正の手段**で宅建士証の**交付**を受けた場合
- ・ **事務禁止処分**に該当し、**情状が特に重い**場合
- ・ **事務禁止処分**に**違反**した場合
- ・ **宅建士証の交付を受けていない者**が、宅建士としての事務を行い、**情状が特に重い**場合。

※単に事務禁止処分を受けただけでは欠格事由に該当しません。

※宅建士証の交付を受けていない者とは、登録をただけの「資格者」ということです。

資格者が宅建士としての事務(重要事項の説明などの独占業務)を行った場合、欠格事由に該当するケースがあるということです。

⑫ 一定の理由による登録削除処分前に自ら登録削除を申請し、削除されてから5年を経過しない者

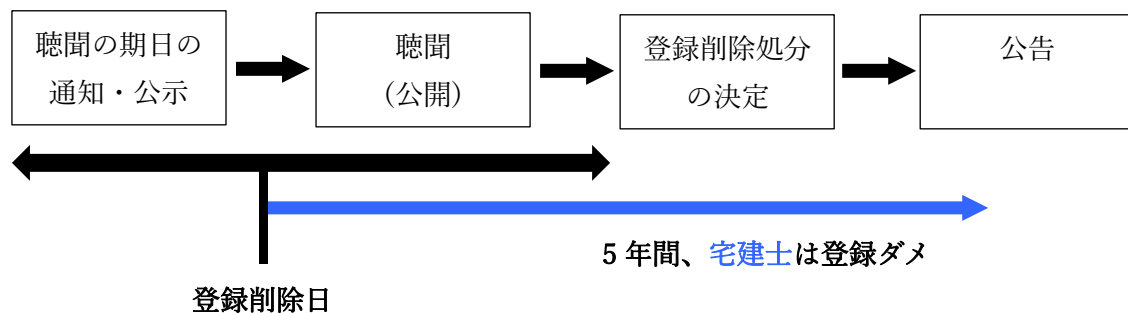
先ほどの⑪の理由(5大悪事)で宅建士が登録削除処分を受ける前に、処分権者(知事)は聴聞を設けます。その前提として「〇月〇日に聴聞をやるから役場に来て言い訳してごらんさい」という通知を業者に送り、同時に役所の掲示板にその旨の張り紙を掲示します。(免許取消処分と同じ手続きです)

しかし、この通知・掲示をしたところ悪知恵の働く宅建士はこんなことを考えました。

「登録削除処分が出される前に、自分で登録を削除しちゃえば削除処分を受けたことにはならないよね。だったら、自分で削除してすぐにまた宅建士の登録をすればセーフでしょ。」

こういう逃げ得は許さんって言っているのが⑫の内容です。

⑫を専門的にいうと、5大悪事による登録削除処分の聴聞の公示日から削除処分の決定までに、相当な理由なく自ら登録の削除を申し出た者は、登録が削除された日から5年間は宅建士の登録が受けられません。下の図で覚えてください。



⑬ 事務禁止処分中に自らの申請で登録が削除された者

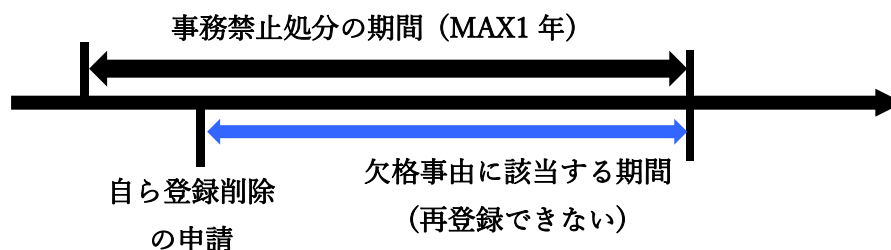
事務禁止処分は1年以内の期間を定めて宅建士の仕事を禁止する処分です。

仮に10か月の事務禁止処分を受けた宅建士がいたとして、コイツはこんなことを考えました。

「10か月も事務禁止されたんじゃ何にもできん。そうだ、自分で登録を削除してすぐに登録しなおせば宅建士の仕事できるじゃん」こんなことは許さないと言っているのが⑬の内容です。

決められた事務禁止処分の期間をしっかりと守ってくださいということです。

事務禁止処分の期間が終われば、再登録ができるようになります。



※「事務禁止処分を受けた＝即、欠格事由になる」ではありません。

⑫ 未成年者

未成年は原則、宅建士の登録ができません。

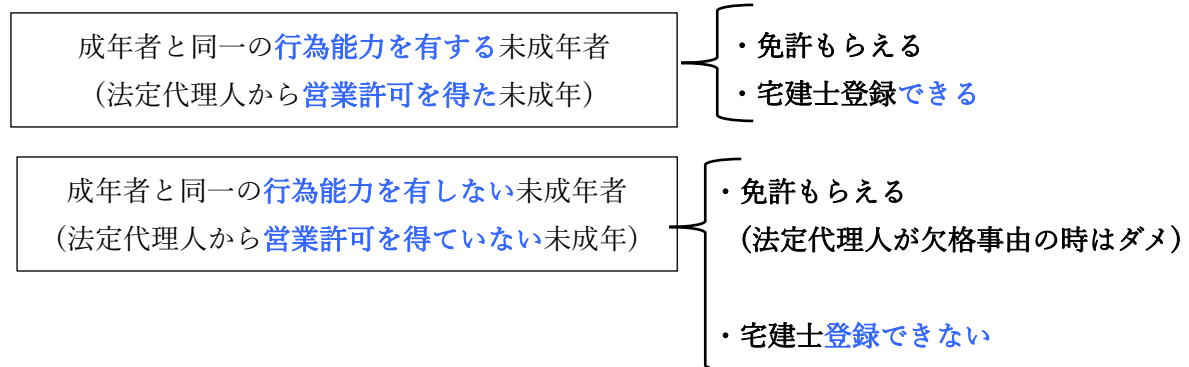
ただし、宅建業に係る営業に関し、**成年者と同一の行為能力を有している未成年**は登録ができます。

⇒いいかえると、法定代理人から**宅建業の営業許可を得た未成年者**のことです。

未成年者に対する「宅建業の免許」と「宅建士の登録」の取り扱いがややこしいので

下の図でまとめておきます。

【大事な考え方】 未成年に関する免許・宅建士登録



※未成年であっても宅建試験は受験でき、合格点に達すれば合格者になります。