

宅建業法～第3章

取引士制度

- 登録の欠格要件
- 変更の登録と登録の移転
 - 取引士証

宅建業者は、事務所ごとに取引士を設置して、「重要事項の説明」や「契約書への記名・押印」などの重要な事務を担当させる

～取引士になるには～

- ①宅建試験に合格する
- ②取引士の資格登録をする(知事の登録)
- ③宅地建物取引士証の交付を受ける
(これで初めて、晴れて取引士に！)

の、3段階を経る必要がある！

取引士の事務

必ず行わなければならない事務

- ①重要事項の説明
- ②重要事項説明書への記名・押印
- ③37条書面への記名・押印

～全国どこでも上記の3事務OK

パートの取引士でも上記の3事務OK

(注※専任の取引士:常勤かつ専ら宅建業に従事)

取引士登録の3要件

- I .宅建試験に合格していること
- II .宅地・建物の取引に関して2年以上の実務経験があること
- III .登録の欠格要件に該当しないこと

II に関して:

~2年以上の実務経験がない者は「登録実務講習」(国交大臣の登録を経た講習)を受講し、修了すればOK。

取引士登録の欠格要件

- ①～⑥: 免許(業者免許)と同じ要件
 - ①成年被後見人・被保佐人・破産者で復権を得ない者
 - ②宅建業法違反云々・・・
 - ③不正手段で免許取得云々・・・
 - ④法人が・・・60日以内の役員で・・・
 - ⑤③の理由で処分逃れ廃業のケース
 - ⑥⑤のケースの処分逃れ合併消滅・解散・廃業の役員

⑦～⑩:取引士登録特有の要件

- ・不正手段で登録を受けた
- ・不正手段で取引士証の交付を受けた
- ・事務禁止処分に該当し、情状が特に重い
- ・事務禁止処分に違反した
- ・取引士資格者が取引士の事務を行い、情状が特に重い

⑦上記の事由で登録消除処分を受け、5年を経過しない者

⑧上記の事由で消除処分の事前に自ら申請により消除した者で、消除から5年を経過しない者

(登録消除処分の聴聞の期日等の公示日から処分予定日までの間)

⑨事務禁止処分の期間中に自ら消除申請した者はその期間中は再登録不可
(事務禁止期間が満了すれば再登録可能)

⑩成年者と同一の能力を有しない未成年者は登録できない

(婚姻歴がなく、法定代理人から宅建業を営む許可を受けていない未成年者)

取引士登録の手続き

登録を受けようとする者⇒宅建試験を行った知事に登録申請⇒要件のチェック⇒
知事は遅滞なく登録⇒その旨を本人に通知
～この登録は一生有効

取引士資格登録簿

登録内容

- ①取引士本人の住所・氏名・生年月日・本籍・性別
- ②宅建業者の業務に従事する者にあつては、当該宅建業者の商号または名称及び
免許証番号
- ③試験合格年月日・合格証書番号
- ④実務経験年数、従事していた宅建業者の商号・名称・免許証番号
- ⑤国交大臣が実務経験を有する者と同等以上の能力を有すると認めた場合の、当
該認定の内容及び年月日
- ⑥登録番号、登録年月日
- ⑦指示処分・事務禁止処分の内容、年月日

取引士登録の変更の登録

前ページの①・②の内容に変更があった時は、
その者は知事に対して、遅滞なく変更の登録を申請しなければならない。
(注※宅建業者名簿場合の変更の届出は30日以内だった！)

取引士登録の移転

A県知事登録⇒B県知事登録　～　これが登録の移転
(現登録知事を経由して移転先の知事に移転申請をする)

この移転の申請はあくまで任意！　義務付けはない！

移転可能な2条件

①登録を受けている都道府県以外の都道府県に所在する宅建業者の事務所に従事し、またはしようとする場合

②事務禁止処分の期間中でないこと

※登録を移転⇒現有する取引士証は効力を失う⇒よって移転後の知事に取引士証の交付申請を要す

死亡等の届出

本人の死亡⇒相続人

成年被後見人⇒成年後見人

被保佐人⇒保佐人

破産手続き開始決定・その他の登録消除事由⇒本人

～いずれもその事由が生じてから**30日以内に届出**(死亡の場合は知った日から30日以内)

(注※宅建業者の廃業等の届出と比較しておさえておく)

取引士証

取引士証がないと、取引士としての事務は行えない！

○取引士証の記載事項

- ・氏名・住所・生年月日
- ・登録番号・登録年月日
- ・交付年月日
- ・有効期間の満了日

○交付申請手続き

- ・登録をしている知事に対して交付を申請する
(知事が指定する法定講習を、申請前6ヶ月以内に受講しなければならない)
(登録の際に必要な、2年の実務に代わる講習は国交大臣の登録を受けた講習だったので、混同しないよう注意！)

○取引士証の有効期間の更新

- ・取引士証の有効期間は5年間
- ・更新の場合も、更新前6ヶ月以内の法定講習の受講が必要

○登録の移転に伴う取引士証の交付

- ・登録移転のときの移転後の取引士証の有効期限は、従前の取引士証の残存期間になる。新たに5年ではないので注意。(法定講習の受講義務なし)
(試験合格後1年以内に取引士証の交付申請するときも法定講習の受講義務なし)

○取引士証の書換えの交付申請

- ・取引士証の交付を受けている者が、**氏名・住所を変更した場合は、変更の登録と合わせて、取引士証の書換え交付の申請が必要**
(変更の登録は氏名・住所以外に本籍・勤務先情報の変更も要)

○取引士証の再交付

- ・亡失 ・滅失 ・汚損 ・破損

○取引士証の返納・提出・提示

返納～返還してしまうこと

提出～知事に一時的に返す

提示～取引などの場合に相手方に示して見せること

- | | |
|------------------|-----------------|
| ① 登録の消除・取引士証の失効 | 速やかに返納(知事に) |
| ② 亡失した取引士証を発見 | 速やかに返納(知事に) |
| ③ 事務禁止処分を受けた | 速やかに提出(知事に) |
| ④ 取引の関係者から請求があった | 請求時に提示(取引の関係者に) |
| ⑤ 重要事項の説明の際 | 説明時に提示(説明の相手方に) |

専任の取引士

事務所～業務に従事する**5人に1人以上**の割合の専任の取引士を設置

一定の案内所・展示会場等～従業員数にかかわらず**1人以上**の専任の取引士の設置

・宅建業のみを営んでいる法人の場合⇒原則として従業員全員が「業務に従事する者」とみなされる。

・他の業種と兼業している法人の場合⇒宅建業に携わっている従業員のみが「業務に従事する者」とされる。

○一定の案内所・展示会場等～宅建業に関する契約を締結し、契約の申し込みを受ける場所をいう

専任の取引士の設置義務違反

○「成年者である専任の取引士」の設置されていない事務所を開設することはできない。

○専任の取引士が不足する事態が生じた時は、2週間以内に補充するなどの措置が必要。

○「成年者である専任の取引士」とは、原則としてその事務所に常勤し、専ら宅建業に従事する取引士で、かつ成年者(20才以上の者または婚姻した者)をいう。

宅地建物取引士としての義務等 H27新設

○取引士の業務処理の原則

- ・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、公正かつ誠実に宅建業法に定める事務を行う
- ・宅建業に関連する業務に従事する者との連携に努めなければならない

○信用失墜行為の禁止、知識・能力の維持向上

- ・宅建士は宅建士の信用・品位を害するような行為をしてはならない
- ・知識・能力の維持向上に努めなければならない

(参考)

・宅地建物取引士の業務処理の原則(新設)

15 条

宅地建物取引士は、宅地建物取引業の業務に従事するときは、宅地又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又は建物の流通に資するよう、公正かつ誠実にこの法律に定める事務を行うとともに、宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携に努めなければならない。

・信用失墜行為の禁止(新設)

15 条の2

宅地建物取引士は、宅地建物取引士の信用又は品位を害するような行為をしてはならない。

・知識及び能力の維持向上(新設)

15 条の3

宅地建物取引士は、宅地又は建物の取引に係る事務に必要な知識及び能力の維持向上に努めなければならない。

・宅建業者への従業者に対する教育努力義務(新設)

31条の2

宅地建物取引業者は、その従業者に対し、その業務を適切に実施させるため、必要な教育を行うよう努めなければならない。

・暴力団員等の排除規定の明文化(新設)

<免許基準>

5条の3の3

暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなつた日から五年を経過しない者(以下「暴力団員等」という。)

5条8の2

暴力団員等がその事業活動を支配する者

<登録基準>

18条5の3 暴力団員等

宅建資格試験を受験されるあなたは、
必ず「**短期宅建合格マニュアル**」を入手してください。

マニュアルは[こちら](http://akazawa-kantei.com/)のホームページから無料でダウンロードできます
<http://akazawa-kantei.com/>

なお、本編のパワーポイントの資料は、
日建学院の「一発合格！どこでも学ぶ宅建基本テキスト2016年版」を
参照して作成しています。

