

宅地建物取引士(宅建士)のポイント

- ✓宅建業者と宅地建物取引士は別の概念！
一般的には、法人が宅建業免許を取得して、代表者が宅建士登録する人が多い。
- ✓宅建業→免許が必要
- ✓宅建士→登録が必要
- ✓宅地建物取引士として業務を行うための3STEP

- ①試験に合格(一生有効)
- ②都道府県知事の登録を受ける:受験地の知事に登録申請を行う

【宅建士の登録要件】

- i 欠格事由に該当しないこと
- ii 2年以上の実務経験(→実務講習で代替可能)

✓登録の欠格事由のポイント(免許の欠格事由と相違する点)

	宅建業免許の場合	宅建士の場合
未成年者の取り扱い ※成年者と同一の行為能力を有しない場合)	法定代理人が欠格事由に該当しなければOK →未成年者自身の欠格事由は無関係	登録不可 (法定代理人が適格であっても、本人は登録できない) →未成年者は契約を取り消してしまうから消費者にとって不測の損害を与えない

③宅建士証の交付を受ける

1. 宅建士にしかできない「3つの独占業務」(専任である必要は無い)

1. 重要事項の説明(35条)
2. 重要事項説明書(35条書面)への記名
3. 契約書面(37条書面)への記名

2. 「資格の登録」に関するルール

- ✓登録申請:試験に合格した都道府県知事
- ✓一度登録を受けると、消除処分等を受けない限り一生有効です。

- 変更の登録:①氏名②住所③本籍④従事する宅建業者に変更→**遅滞なく**登録する知事に申請
- 死亡等の届け出:①死亡②心身故障③破産④禁固懲役→**30日**以内に申請
- 登録の移転:他の都道府県にある事務所に転勤等で「業務に従事する場合」に限り、新しい勤務地の知事へ登録を移せます。※単なる引っ越し(住所変更のみ)では移転できません。
→転職した場合でも登録変更をすれば足り、登録を移転させる必要はありません。

3. 「宅建士証」に関するルール(5年更新)

- ✓**宅建士証の有効期間は5年** ※宅建士資格ではない!
・登録移転時の特例:登録の移転に伴って新しい宅建士証の交付を受けた場合、旧宅建士証の残存期間
- ✓更新するには、原則として法定講習を受講。趣旨:最新の法令知識のレクチャー
・講習免除の特例:試験合格の日から**1年**以内に新規交付を受ける場合は免除

4. 宅建士証の「提示」義務

- 重要事項説明を行うとき:相手から請求がなくても、必ず自ら進んで提示。
- 取引関係者から請求されたとき:業務中であれば、重要事項説明時でなくても提示する義務があります。
✓類似制度:従業者証明書(○社の従業員であることの証明書)
・宅建業者は従業員全員に従業者証明書を携帯させる義務がある。
・取引関係者から請求があったときには開示しなければならない。

5. 処分を受けたときの「提出」と「返納」

- 提出(一時預かり):「事務禁止処分」を受けた場合。処分期間が終われば返却される。

- 返納：登録消除処分、宅建士証が「失効」した場合。資格や効力を完全に失う。再度の登録が必要。