

# 第4章

## 宅地建物取引士

### 過去10年の出題分析

↓テキスト項目	出題年→	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
第4章全体			●		●	●	●	●	●	●	●
1 宅地建物取引士資格試験								●			
2 宅地建物取引士の登録							●		●	●	●
3 登録の移転							●	●			●
4 取引士登録簿						●			●	●	
5 死亡等の届出と登録の消除			●			●		●			
6 取引士証			●			●	●	●	●	●	
7 取引士の役割					●						

※出題されている年度に●を記入しています。

# 1 宅地建物取引士資格試験

試験でカンニングすると最高3年間も受験禁止になります

学習時間 5分

取引士になるためには、①宅地建物取引士資格試験(=宅建士試験)に合格し、②都道府県知事の登録を受け、③都道府県知事から取引士証の交付を受ける必要があります。順番に見て行きましょう。



## (1) 試験の実施

宅建士試験は、都道府県知事が、国土交通省令の定めるところにより、年に1回実施します。

なお、国土交通大臣の登録を受けた登録講習機関が国土交通省令で定めるところにより行う登録講習の課程を修了した者については、国土交通省令で定めるところにより、試験の一部が免除されます。

## (2) 合格の取消し等

都道府県知事は、不正の手段によって試験を受け、または受けようとした者に対しては、合格の決定を取り消し、またはその試験を受けることを禁止することができます。

都道府県知事は、このような者に対して、情状により、**3年以内の期間を定めて受験を禁止**することができます。

都道府県知事は、不正の手段によって宅建士資格試験を受けようとした者に対しては、その試験を受けることを禁止することができ、また、その禁止処分を受けた者に対し2年を上限とする期間を定めて受験を禁止することができる。

2009(×)

2年ではなく3年です。



ここではコレを覚える

過去問

11-36 12-27 14-27 16-35,37 17-30,36,44  
20-26,43

□都道府県知事は、不正の手段によって試験を受け、または受けようとした者に対して、情状により、**3年以内の期間を定めて受験を禁止**することができる。

## 2 宅地建物取引士の登録

頻出度

A

試験に合格した後に受験地の知事に資格登録します

学習時間 60分

### (1) 取引士の登録

宅建士試験に合格した者で、宅地建物取引に関し **2年以上の実務の経験**を有するもの、または**国土交通大臣**がその**実務の経験を有するものと同等以上の能力を有すると認めたもの**は、国土交通省令の定めるところにより、**受験地の都道府県知事の登録**を受けることができます。

ただし、(4)の登録欠格事由に該当する場合は登録を受けることができません。

### (2) 取引士の登録手続

取引士の登録を受けることができる者が、その登録を受けようとするときは、登録申請書を、登録を受けようとする都道府県知事に提出しなければなりません。

その都道府県知事は、登録申請書の提出があったときは、遅滞なく、登録をしなければなりません。

### (3) 登録の効果

どこの都道府県知事に資格登録を行っても、**全国で取引士として仕事ができます**。また、**登録に有効期限はない**ので、取引士証のように更新の必要がありません。

### (4) 取引士の登録基準～登録欠格事由～

取引士の資格登録は、宅建業の免許の申請と同様に、一定の登録欠格事由(登録基準)に該当しないことが必要です。

なお、下記の①～④は免許欠格事由(免許基準)と共通です。

#### ①破産者等は登録もできない?—免許基準と共通—

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、破産手続開始の決定を受けて**復権を得ない者**は、登録を受けることができません。

#### ②免許が取り消されると5年間は登録もできない?—免許基準と共通—

##### 《個人・法人業者共通》

次の3つのいずれかの理由で免許を取り消された場合は、**特に悪質なので、免許の取消しだけでなく、5年間取引士の登録を受けることができません**。

- |                          |
|--------------------------|
| 1. 免許の不正取得               |
| 2. 業務停止処分事由に該当し情状が特に重い場合 |
| 3. 業務停止処分に違反した場合         |

前記に該当するとして、免許の取消処分の聴聞の期日および場所が公示された日から処分をするかどうかを決定するまでの間に、**解散や廃業の届出をした者**(相当の理由がある者を除く)で、その届出の日から**5年を経過しない者**も、登録を受けることができません。

### 付け足し

①宅地建物取引に関する実務についての講習(登録実務講習)を修了した者

②国・地方公共団体または、国・地方公共団体の出資により設立された法人において宅地建物取得または処分の業務に従事した期間が通算して2年以上である者

③国土交通大臣が前①②に掲げる者と同等以上の能力を有すると認めた者

のいずれかをいいます。

甲県で宅建士資格試験に合格した後1年以上登録の申請をしていなかった者が宅建業者(乙県知事免許)に勤務することとなったときは、乙県知事あてに登録の申請をしなければならない。

2020(×)

甲県知事に申請しなければなりません。

業務停止の処分に違反したとして宅建業の免許の取消しを受けた法人の政令で定める使用人であった者は、当該免許取消しの日から5年を経過しなければ、登録を受けることができない。

2019(×)

役員ではない使用人にはこのような登録の制限はありません。

### 《法人業者特有の事由》

前記の 1.2.3.の事由により、免許の取消しを受けた者が**法人の場合**は、免許取消処分**の聴聞の期日および場所の公示日前 60 日以内に役員**であった者で、**取消しの日から 5 年を経過しない者**も、登録を受けることができません。

また、前記の 1.2.3.に該当するとして、免許の取消処分の聴聞の期日および場所が公示された日から処分をするかどうかを決定するまでの間に、**合併により消滅した法人または解散や廃業の届出のあった法人**(相当の理由がある法人を除く)の聴聞の期日および場所の公示日前**60 日以内に役員**であった者で、その消滅または解散や廃業の届出の日から**5 年を経過しない者**も、登録を受けることができません。

### ③犯罪者は登録もできないの？—免許基準と共通—

禁錮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**は、登録を受けることができません。

また、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、または傷害罪(過失傷害罪は含まない)、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て**罰金の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、または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**も、登録を受けることができません。



## ワンポイントアドバイス

前科に関する登録欠格事由については非常に細かい出題がされています。取引士が禁錮以上の刑等に処せられ、登録消除処分がされた場合、「その登録消除処分の日から 5 年」ではなく、「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」を経過するまでの間は、登録をできない点に注意しましょう。

### ④暴力団員等は登録もできないの？—免許基準と共通—

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**または同号に規定する**暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者**(暴力団員等)は、登録を受けることができません。

### ⑤未成年者は登録できない？—取引士に特有の基準—

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は登録を受けることができません。具体的には、法定代理人から宅建業についての営業の許可を得ていない未成年者のことをいいます。

なお、免許と異なり、法定代理人の欠格事由は関係ありません。

### ⑥不正手段で登録すると5年間登録できない？—取引士に特有の基準—

次の4つの事由のいずれかに該当することにより登録の消除の処分を受け、その処分の日から5年を経過しない者は、登録を受けることができません。

1.不正手段で登録した場合
2.不正手段により取引士証の交付を受けた場合
3.名義貸しや取引士証の交付を受けずに重要事項説明を行う等で情状が特に重い場合
4.事務禁止処分に違反した場合

また、上記1.～4.のいずれかに該当するとして、登録の消除の処分の聴聞の期日および場所が公示された日からその処分をする日またはその処分をしないことを決定する日までの間に、登録の消除の申請をした者（登録の消除の申請について相当の理由がある者を除く）でその登録が消除された日から5年を経過しない者も登録を受けることができません。

### ⑦事務禁止期間中は登録できないの？—取引士に特有の基準—

事務の禁止処分を受け、その禁止の期間中に、本人の申請により、その登録が消除され、まだその期間が満了しない者は、登録を受けることができません。



ここではコレを覚える

過去問 11-28,29 17-37 19-44 20-28,34 21-28

- 受験地の都道府県知事に対してのみ登録の申請ができる。
- 2年以上の実務経験がある者、または国土交通大臣指定の登録実務講習修了者でなければ登録できない。
- どこの都道府県知事に申請を行っても、登録の効力は全国で有効で、登録の消除を受けない限り有効（免許や取引士証のように有効期限がない）。
- 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は登録を受けることができない。
- 次の4つの事由のいずれかに該当することにより登録の消除の処分を受け、その処分の日から5年を経過しない者は、登録を受けることができない。
  - 1.不正手段で登録した場合
  - 2.不正手段により取引士証の交付を受けた場合
  - 3.名義貸しや取引士証の交付を受けずに重要事項説明を行う等で情状が特に重い場合
  - 4.事務禁止処分に違反した場合