

**めざせ！**  
**宅地建物取引士資格**



ひとと住まいをつなぐ  
ハトマークのお店

公益社団法人和歌山県宅地建物取引業協会



良好な取引環境を形成するために

# 宅地建物取引業者と 宅地建物取引士の制度

宅地や住宅、マンションなど不動産の購入は、多くの人にとって一生に一度のとても貴重な買い物です。その大切な不動産取引に関して、宅地建物取引業者は、売買等の仲介等の役割を果たし、その事務所等に配置された専任の宅地建物取引士は、消費者の保護の立場から、取引に関する重要事項の説明等を行うこととされています。

このリーフレットは、宅地建物取引業法に定められている宅地建物取引業者と宅地建物取引士の制度のあらましについてご紹介します。

## 宅地建物取引業法は

「宅地建物取引業を営む者について免許制度を実施し、その業務の適正な運営と宅地及び建物の取引の公正とを確保するとともに、宅地建物取引業の健全な発達を促進し、もって購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化とを図ること」を目的としており、宅地建物取引業免許及びその業務の要となる宅地建物取引士制度等、良好な取引環境を整備するためのしくみを定めています。

## 公益社団法人和歌山県宅地建物取引業協会

宅地建物取引業法に基づく

- 「宅地建物取引士資格試験」
- 「宅地建物取引士法定講習」
- 「宅地建物取引士証交付手続」

これらの事務を和歌山県及び関係機関と連携協力して実施するとともに、宅地建物取引業等に関する各種研修会を開催するなど、宅地建物取引業法の目的達成のために寄与し、県民の皆様に安心安全な宅地建物の取引ができる良好な取引環境を提供していくことに努めています。

各種研修会の開催については、当協会ホームページに随時掲載し、会員以外の方の参加も受け付けていますので、興味のある方は和歌山県宅地建物取引業協会までお問い合わせください。



# 1 宅地建物取引士とは？

宅地建物取引業者は、その事務所等に宅地建物取引士を置く義務があります。

宅地建物取引士とは、宅地建物取引士資格試験（以下「宅建試験」）に合格し、都道府県知事の資格登録を受け、かつ、宅地建物取引士証の交付を受けた者をいいます。

宅地建物取引業者は、その事務所等に、従業員5人につき1人以上の割合で専任の宅地建物取引士を置かなければなりません。この「専任の宅地建物取引士」とは、宅地建物取引業を営む事務所に常勤し、専ら宅地建物取引業に従事する者とされています。

## 宅地建物取引士の主な業務は独占業務！

宅地建物取引士は、公正な不動産取引を行うために無くてはならない専門資格を有して重要な役割を担っています。宅地建物取引士資格は、不動産業界だけでなく不動産を取り扱う金融機関をはじめ各種企業でも存在価値の高い資格です。

## 宅地建物取引士にしかできない独占業務

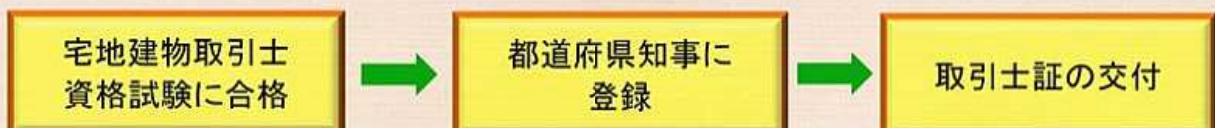
(1) 契約締結の前に重要事項を説明します。（重要事項説明書への署名押印）宅地若しくは建物の売買、交換若しくは賃借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは賃借の各当事者（相手方等）に対して、その契約締結前に、当該物件と契約内容に関する重要事項を記載した書面を交付して説明を行うこと。

(2) 契約締結後、相手方に契約内容を記載した書面を交付します。  
（交付書面に署名押印）

これらの業務は、宅地建物取引士が相手方に宅地建物取引士証を提示して行わなければならない、宅地建物取引士がいなくては、契約をかわすことができません。

## 宅地建物取引士証の交付・更新について

【宅地建物取引士証交付までの流れ】





## 宅地建物取引士の資格登録

「宅地建物取引士」として業務を行うには、宅建試験に合格し、都道府県知事の資格登録を受け、かつ宅地建物取引士証の交付を受ける必要があります。

### 【実務経験】

資格登録を受けるには、申請時から過去10年以内に2年以上の実務経験が必要です。

### 【登録実務講習実施機関が行う登録実務講習】

上記の実務経験に満たない方は、国土交通大臣の登録を受けた登録実務講習実施機関が行う登録実務講習を修了する必要があります。（修了日から10年間有効）

（登録実務講習の詳細は、各登録実務講習機関にお問い合わせください。）

登録実務講習は、宅建試験に合格していない方は受講できません。

（\*登録実務講習は、宅建試験の問題が一部免除扱いとなる登録講習とは別です。）

## 宅地建物取引士証の交付申請

宅地建物取引士資格登録を受けている方は、登録をしている都道府県知事に対し、宅地建物取引士証の交付を申請することができます。宅地建物取引士証の交付を受けなければ、宅地建物取引士として業務に従事することはできません。

※宅建試験合格後1年以内に登録が完了すれば、宅地建物取引士証は、申請から約2週間後に交付されます。

※和歌山県宅地建物取引業協会では、県知事から委託を受けて宅地建物取引士証の交付（新規・更新）事務を行なっています。

## 宅地建物取引士法定講習の受講

宅地建物取引士証の有効期限は5年です。有効期間内に知事が指定した団体の実施する宅地建物取引士法定講習を受講する必要があります。法定講習は、有効期間満了日の6か月前から受講することができます。

宅建取引士証は講習修了時に交付されます。宅建試験合格後1年を経過した方（有効期間を過ぎた宅地建物取引士証を含む）は、知事が指定した団体の実施する宅地建物取引士法定講習の受講が必要です。

※和歌山県宅地建物取引業協会では、県知事の指定を受けて法定講習を実施しています。





## 2 宅地建物取業者とは？

### 宅地建物取引業の免許について

宅地建物取引業者とは

- 宅地建物取引業を営もうとする者は、事務所を設置する都道府県の区域に応じて、国土交通大臣又は都道府県知事の免許を受けなければなりません。
- 宅地建物取引業者とは、この免許を受けて宅地建物取引業を営む者です。
- 宅地建物取引業の免許有効期間は5年間です。
- 有効期間満了後も継続する場合は、有効期間が満了する日の90日前から30日前までに免許の更新申請を行うことが必要です。

免許権者	1の都道府県に事務所を設置し、宅地建物取引業を営もうとする場合		2以上の都道府県に事務所を設置し、宅地建物取引業を営もうとする場合	
	法人	個人	法人	個人
都道府県知事	○	○		
国土交通大臣			○	○

### 宅地建物取引業の範囲

宅地建物取引業とは次の行為を業として行うものと規定されています。

- 宅地若しくは建物の売買若しくは交換
- 宅地若しくは建物の売買、交換若しくは賃借の代理若しくは媒介  
(※建物とは、建物の一部を含みます。)

## 3 宅地建物取引士資格試験とは？

宅地建物取引業を営もうとする場合、国土交通大臣又は都道府県知事の免許を受ける必要がありますが、免許を受けるに当たり、その事務所等に、専任の宅地建物取引士を置かなければなりません。

この不動産取引の専門家である宅地建物取引士になるためには、まず、宅地建物取引業法で定める宅建試験に合格しなければなりません。

宅建試験は、宅地建物取引業に関して必要な知識について行うもので、国土交通大臣より指定試験機関として指定を受けた一般財団法人不動産適正取引推進機構が、各都道府県知事の委任のもとに実施しています。

※試験地（和歌山県内）における宅建試験に関する事務は、推進機構の協力機関・和歌山県宅地建物取引業協会が委託を受けて実施しています。



宅地建物取引士は不動産取引の専門家です  
宅建試験の受験者数は、2014年に全国で23万人強（和歌山県937人）を数え、  
不動産業界だけでなく金融機関その他の業種においても活用されている専門資格です。

## 宅建試験の概要

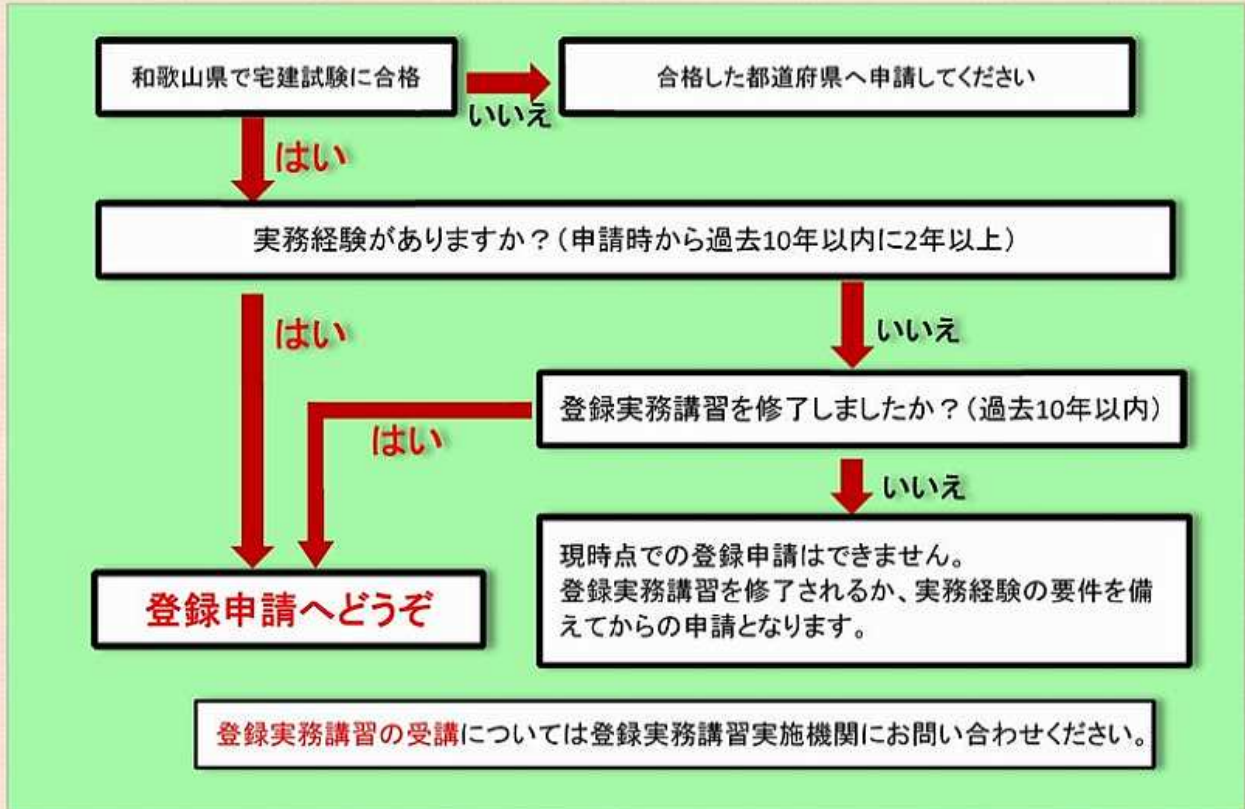
- \*実施時期：年1回（通常10月第3日曜日）
- \*実施地域：居住している都道府県の指定する試験場
- \*試験内容は、概ね次のとおりで、宅地建物取引業に関する実用的な知識を有するかどうかを判定することに基準が置かれています。

- 1号：土地の形質、地積、地目及び種別、建物の形質、構造及び種別に関すること
  - 2号：土地及び建物の権利及び権利の変動に関する法令に関すること（民法、借地借家法など）
  - 3号：土地及び建物の法令上の制限に関すること（都市計画法、建築基準法など）
  - 4号：宅地及び建物の税に関する法令に関すること（所得税法、地方税法など）
  - 5号：宅地及び建物の需給に関する法令及び実務に関すること（地価公示法、不動産鑑定評価など）
  - 6号：宅地及び建物の価格評定に関すること（不当景品類、不当表示防止法など）
  - 7号：宅地建物取引業法及び同法の関係法令に関すること
- （注）：国土交通大臣の登録を受けた登録講習機関が行う講習修了者には、一部免除制度があります。

\*問題形式：四肢択一式50問の筆記試験です。ただし、登録講習修了者は45問。

\*その他詳細は、和歌山県宅地建物取引業協会へお問い合わせください。

## 宅地建物取引士の資格登録の流れ





～健全で公正な宅地建物取引業務を確保するための仕組み～  
公益社団法人和歌山県宅地建物取引業協会は  
県に協力して行政業務の一部を代行実施しています。

公益社団法人和歌山県宅地建物取引業協会が県知事より委託(指定)されている業務

宅地建物取引士証の交付事務

宅地建物取引士法定講習の実施(法第22条の2)

宅地建物取引士資格試験(法第16条)  
和歌山県が(一財)不動産適正取引推進機構を指定し、  
和歌山宅建協会が協力機関となって実施しています

和歌山県宅建協会は様々な研修を実施することにより、  
免許業者の資質向上に努めています

和歌山宅建協会は、宅地建物取引士及び宅地建物取引業者、従事者等に対し専門性の向上を図り、法令遵守による適正な業務及び消費者等の利益の保護を図ることを目的として、宅地建物取引業者のための研修会、講習会を実施しています。

宅地建物取引士資格試験、宅地建物取引士法定講習会、宅地建物取引士証の交付、各種専門研修会の実施により宅地建物取引士制度の重要性等を含む良好な取引環境の整備に関する普及啓発を行っています。

お問い合わせはコチラまで

発行:公益社団法人和歌山県宅地建物取引業協会  
和歌山市太田143-3  
TEL 073-471-6000

