

EX 不動産 宅建士試験対策講座

～ 独学でも迷わない 合格への最短ルート ～

第 2 章 宅建業法 第 2 回

宅地建物取引士制度

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 宅建士試験対策講座編集チーム

本講座は令和 8 年（2026 年）4 月 1 日現在施行の法令を基準としています

Ver.1.0 / 発行日：2026 年 8 月 3 日

目次

1. 学習目標
2. 宅地建物取引士とは
3. 宅地建物取引士の事務（独占業務）
4. 資格試験・登録
5. 登録の欠格事由
6. 変更の登録・死亡等の届出
7. 宅地建物取引士証
8. 専任の宅地建物取引士
9. 重要ポイント整理
10. 出題パターンと注意点
11. 一問一答
12. ケーススタディ
13. 学習メモ
14. チェックテスト
15. 今日のまとめ・次回予告

1. 学習目標

- 宅地建物取引士の独占業務（3つの事務）を説明できる
- 資格試験合格から宅建士証交付までの手続の流れを理解する
- 登録の欠格事由と、変更の登録・死亡等の届出義務を理解する
- 専任の宅地建物取引士の設置義務とその例外を理解する

2. 宅地建物取引士とは

宅地建物取引士（宅建士）とは、宅地建物取引士資格試験に合格し、都道府県知事の登録を受け、宅地建物取引士証の交付を受けた者をいいます。「試験合格」「登録」「取引士証交付」という3段階を経て、初めて宅建士としての事務を行うことができます。

「宅建士資格試験に合格しただけ」の状態では、まだ宅建士として重要事項説明等を行うことはできません。合格・登録・取引士証交付の3段階を混同しないことが最初のポイントです。

3. 宅地建物取引士の事務（独占業務）

宅建士でなければ行うことができない独占業務として、次の3つが定められています（重要事項の説明等）。

- ① 重要事項の説明（35条書面の交付・説明）
- ② 重要事項説明書（35条書面）への記名
- ③ 37条書面（契約書面）への記名

以前は35条書面・37条書面への「記名押印」が必要とされていましたが、押印廃止の流れを受けて「記名」のみで足りることとされています（押印は不要）。

これら3つの事務のうち、①（重要事項の説明そのもの）は宅建士が行わなければなりませんが、専任の宅建士である必要はなく、その宅建業者に所属する宅建士であれば足ります。

4. 資格試験・登録

宅地建物取引士資格試験に合格した者は、合格した都道府県知事の登録を受けることができます。登録を受けるには、次のいずれかの要件を満たす必要があります。

- 宅地建物取引業に関し2年以上の実務経験を有すること
- 実務経験がない場合、国土交通大臣の登録を受けた登録実務講習を修了していること

登録は、一度受ければ生涯有効です（更新の必要はなく、死亡等の事由がない限り消除されません）。これに対し、後述の宅地建物取引士証には5年の有効期間があり、更新が必要です。

5. 登録の欠格事由

次のような者は、宅地建物取引士の登録を受けることができません（宅建業法 18 条 1 項）。免許の欠格事由と共通する部分が多くあります。

- 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- 不正の手段により登録を受けたこと等を理由に登録を消除され、消除の日から 5 年を経過しない者
- 禁錮以上の刑（拘禁刑を含む）に処せられ、その執行を終わり、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
- 暴力団員等でなくなった日から 5 年を経過しない者
- 心身の故障により宅地建物取引士の事務を適正に行うことができない者として国土交通省令で定めるもの
- 未成年者（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する場合を除く）

6. 変更の登録・死亡等の届出

変更の登録

登録を受けている事項（氏名、住所、本籍、勤務先の宅建業者の商号・免許証番号等）に変更があった場合、遅滞なく変更の登録を申請しなければなりません。

死亡等の届出

登録を受けている者が死亡し、または登録の欠格事由に該当するに至った場合等は、本人またはその法定代理人・相続人等が、その事実を知った日から 30 日以内（死亡の場合は死亡を知った日から 30 日以内）に、その旨を登録をしている都道府県知事に届け出なければなりません。

7. 宅地建物取引士証

宅建士として重要事項説明等の事務を行うには、登録に加えて、都道府県知事から宅地建物取引士証（取引士証）の交付を受ける必要があります。

項目	内容
有効期間	5 年（更新可能）
交付前の講習	交付を受けようとする者は、原則として都道府県知事が指定する講習（法定講習）を受講しなければならない（ただし試験合格から 1 年以内に交付を受ける場合は講習不要）

提示義務	重要事項説明の際は、相手方から請求がなくても取引士証を提示しなければならない
提示義務（重説以外）	取引の関係者から請求があったときは、取引士証を提示しなければならない
返納・提出	登録が消除されたとき等は取引士証を返納。事務禁止処分を受けたときは取引士証を提出しなければならない

重要事項説明の際の取引士証提示は「請求の有無にかかわらず必ず提示」、それ以外の場面（契約書面交付時等）は「請求があったときに提示」という違いが頻出の比較ポイントです。

8. 専任の宅地建物取引士

宅建業者は、事務所ごとに、業務に従事する者5名に1名以上の割合で、成年者である専任の宅地建物取引士を設置しなければなりません（前回学習した免許制度と関連する規律です）。

- 事務所以外の場所（案内所等）で契約締結や申込みの受付を行う場合、1名以上の成年者である専任の宅地建物取引士の設置が必要（宅建業法50条2項）
- 専任の宅建士に不足が生じた場合、2週間以内に必要な措置（補充等）を執らなければならない
- 専任の宅建士は、原則としてその事務所に常勤し、専ら宅建業に従事している必要がある（他社との兼職や、通常通勤できない遠方への居住等は認められない）

9. 重要ポイント整理

- ☐ 宅建士の独占業務は、重要事項の説明・35条書面への記名・37条書面への記名の3つ
- ☐ 記名は必要だが押印は不要
- ☐ 登録は生涯有効（更新不要）、取引士証は5年ごとの更新が必要
- ☐ 重要事項説明時の取引士証提示は請求の有無を問わず必須
- ☐ 事務所には5名に1名以上、案内所等には1名以上の専任の宅建士が必要

10. 出題パターンと注意点

「登録」と「取引士証交付」の違い、「重要事項説明時の提示義務（常に必要）」と「その他の場面の提示義務（請求時のみ）」の違いは、混同を誘う出題が非常に多い最頻出ポイントです。表で整理し、確実に区別できるようにしましょう。

11. 一問一答

Q. 宅建士資格試験に合格したが、まだ登録を受けていない者は、重要事項の説明を行うことができる

か。

A. できない。重要事項の説明は登録を受け、取引士証の交付を受けた宅地建物取引士でなければ行うことができない。

Q. 宅建士が 37 条書面に記名する際、押印も必要か。

A. 押印は不要である。押印廃止の流れにより、35 条書面・37 条書面いずれも記名のみで足りる。

Q. 重要事項説明の相手方から取引士証の提示を求められなかった場合、宅建士は提示しなくてよいか。

A. 提示しなければならない。重要事項説明の際は、相手方からの請求の有無にかかわらず、必ず取引士証を提示する義務がある。

12. ケーススタディ

状況

EX 不動産の宅建士 D が、体調不良のため長期入院することになり、専任の宅建士として設置されていた事務所の専任宅建士要件を満たせなくなった。

原因

専任の宅建士に欠員が生じた場合、宅建業者は 2 週間以内に必要な措置（後任の専任宅建士の設置等）を執らなければならない義務がある。放置すれば専任宅建士の設置義務違反となり、監督処分の対象となる。

教訓

EX 不動産のような宅建業者は、専任宅建士の急な欠員に備え、他の宅建士資格保有者を把握し、迅速に補充できる体制を整えておくことが、法令遵守と事業継続の両面から重要な実務対応となる。

13. 学習メモ

☐ 登録と取引士証交付の要件・有効期間の違いを整理：

☐ 取引士証の提示義務（重説時とそれ以外）の違いを書き出す：

14. チェックテスト

次の記述の正誤を判定しなさい。

問 1 宅地建物取引士の登録は、5 年ごとに更新しなければならない。

問 2 宅地建物取引士証の有効期間は 5 年である。

問3 37条書面には、宅建士の記名と押印の両方が必要である。

問4 登録を受けている者が死亡した場合、その相続人は死亡を知った日から30日以内に届出をしなければならない。

問5 案内所において契約を締結する場合、1名以上の成年者である専任の宅建士を設置しなければならない。

【解答】問1：×（登録は生涯有効で更新不要。更新が必要なのは取引士証） 問2：○ 問3：×（記名のみで足り押印は不要） 問4：○ 問5：○

15. 今日のまとめ

- 宅建士の独占業務は3つ（重要事項説明、35条書面記名、37条書面記名）
- 登録は生涯有効、取引士証は5年更新という違いを混同しない
- 重要事項説明時の取引士証提示は請求の有無を問わず必須
- 専任の宅建士の欠員は2週間以内に補充措置が必要

次回第3回は「営業保証金・保証協会」を学習します。宅建業者が取引の相手方を保護するために設ける金銭的な担保制度です。