

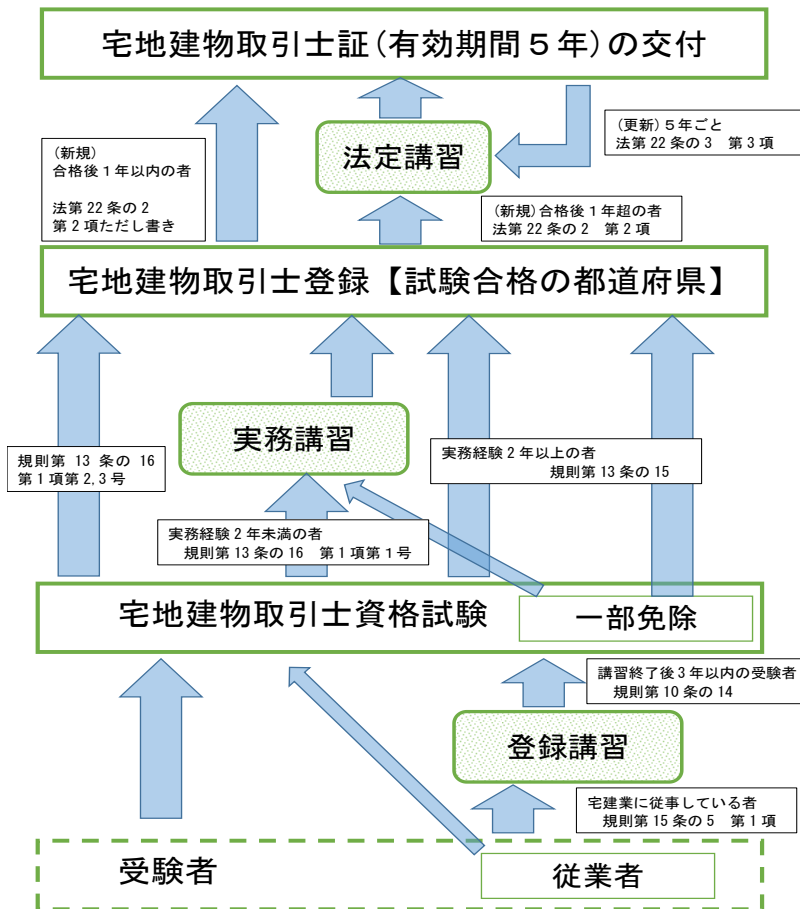
第5章 宅地建物取引士

1 宅地建物取引士制度

業者は、宅地建物取引に関する知識及び経験を豊富に有する宅地建物取引の専門家としての役割を果たすことが期待されています。このため、宅地建物取引業法は、単に免許制度を実施するに留まらず、一定の試験に合格した有資格者を、宅地建物取引士（以下「取引士」という。）として業者の事務所ごとに設置しなければならないこととしています。

取引士となるためには、都道府県知事の行う宅地建物取引士資格試験に合格した後、その試験を行った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なければなりません。なお、都道府県知事の登録を受けるに際しては、2年以上の実務経験等が必要です。

宅地建物取引士の講習体系



また、宅建業法では宅地建物取引士の業務処理の原則等を以下のとおり定めています。

第15条(宅地建物取引士の業務処理の原則)

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。

第15条の2(信用失墜行為の禁止)

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。

第15条の3(知識及び能力の維持向上)

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。

2 宅地建物取引士試験

宅地建物取引士試験は、毎年1回(通例10月の第3日曜日)行われます。

この試験は、宅地建物取引業法の定めることにより、「指定試験機関」が都道府県知事の委任を受け、各都道府県を試験地として実施しています。

各試験地での事務は、その試験地における「協力機関」が行います。

栃木県における指定試験機関等は次のとおりです。

指定試験機関

一般財団法人 不動産適正推進機構(試験部)
〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-8-21(第33森ビル3階)
TEL 03-3435-8181 URL www.retio.or.jp

協力機関

公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会
〒320-0046 栃木県宇都宮市西一の沢町6番27号
TEL 028-634-5611 URL www.tochitaku.or.jp/index.htm

□受験資格

- ・原則として、栃木県内に住所を有する方になります。

3 宅地建物取引士の登録

(1) 登録の要件

試験に合格した人で、次のいずれかに該当する人は、当該試験を行った都道府県知事の登録を受けることができます。

- i 宅地又は建物の取引に関する実務経験が登録申請前10年以内に2年以上ある者(各免許権者に届出(従事者として)がなされている必要があります。)
- ii 国土交通大臣の指定を受けた登録実務講習実施機関が実施する、登録実務講習を修了した者(申請前10年以内に終了した登録実務講習に限ります。)
- iii 国、地方公共団体又はこれらの出資により設立された法人において宅地又は建物の取得又は処分の業務に従事した期間が登録申請前10年以内に2年以上ある者

登録番号	機関の名称	事務所の所在地・電話番号
1	公益財団法人 不動産流通推進センター	東京都千代田区永田町1-11-30 サウスヒル永田町ビル8階 TEL 0120-775-715
2	株式会社 東京リーガルマインド	東京都中野区中野4-11-10 TEL 03-5913-6310
3	株式会社 日建学院	東京都豊島区池袋2-38-2 COSMY I 5階 TEL 0120-243-229
4	TAC 株式会社	東京都千代田区三崎町3-2-18 TEL 0120-509-117
5	株式会社 総合資格	東京都新宿区西新宿1-26-2 新宿野村ビル33階 TEL 03-3340-3081
7	株式会社 九州不動産専門学院	福岡県福岡市中央区天神1-3-38 TEL 092-714-4131
8	株式会社 日本ビジネス法研究所(日本宅建学院)	東京都千代田区神田須田町2-23-11 TEL 0120-188-509
12	一般社団法人 TAKKYO	千葉県八千代市ゆりのき台2-5-7 サンメールゆりのき台202号室 TEL 047-481-4155
13	一般社団法人 職能研修会	神奈川県横浜市神奈川区台町12番地1 グリーンテラス横浜1階 TEL 045-594-7181
15	株式会社 Social Bridge	大阪府大阪市北区梅田1-1-3 大阪駅前第3ビル10階 TEL 050-5306-1460
16	株式会社 Kenビジネススクール	東京都新宿区西新宿6-12-7 ストーク新宿1階 TEL 03-5326-9294
17	一般財団法人 ハートステーション	神奈川県横浜市中区住吉町6-76-3 TEL 045-228-9063
18	株式会社 プライシングジャパン	埼玉県八潮市大瀬一丁目1番地1マイループ1017号 TEL 0120-982-382
19	株式会社 新潟県宅建サポートセンター	新潟県新潟市中央区明石1-3-10 TEL 025-247-1361
20	アットホーム 株式会社	東京都千代田区内幸町1-3-2 TEL 0120-991-392
21	クレールAI 株式会社	千葉県印旛郡酒々井町上岩橋104番地1 クレールB101 TEL 043-308-5821
22	住宅新報	東京都港区虎ノ門3-11-15 SVAX TTビル3階 TEL 03-6403-7810
23	新東京・不動産biz株式会社	東京都新宿区四谷三栄町8-37 四ツ谷ビジネスガーデン TEL 03-5935-8744
24	株式会社 おおうら(自習室うめだ)	大阪府大阪市北区梅田1-1-3 大阪駅前第3ビル2F48号 TEL 06-6225-8976

(平成30年12月20日現在 登録実務講習実施機関一覧)

(2) 試験に合格しても登録にならない者（欠格要件）

登録できない要件（宅地建物取引業法第18条の概要）	
5年間登録を受けられない場合	免許不正取得、情状が特に重い不正不当行為、又は業務停止処分違反をして免許を取り消された場合
	前記のいずれかの事由に該当するとして、免許取消処分の聴聞の公示をされた後、相当の理由なく廃業等の届出を行った場合
	禁錮以上の刑に処せられた場合
	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の規定に違反し、又は刑法（傷害・現場助勢・暴行・凶器準備集合・脅迫・背任）の罪、暴力行為等処罰に関する法律の罪を犯し、罰金の刑に処せられた場合
	暴力団員等（※2）
その他	不正登録又は取引士証の不公正交付を受けたとして登録を消除された場合、あるいは情状が特に重いとして聴聞の公示をされた後、消除の申請を行った場合
	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の場合
	成年被後見人、被保佐人、破産者で復権を得ない場合 ※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として国土交通省令で定めるもの（宅地建物取引業法の改正により「欠格要件」の変更【平成30年後半 予定】）
	事務禁止期間中、消除申請により登録削除され、まだその期間が満了しない場合

(3) 登録に必要な書類等

登録申請書	1部	
登録手数料	37,000円	栃木県収入証紙で納付 (収入証紙の取扱先) … 県庁内及び各庁舎内の生協売店又は県内の足利銀行など
誓約書	1部	
身分証明書	1部	発行日から3か月以内のもの（本籍地の市区町村で発行される証明書） ※外国籍の方は、禁治産者等でない旨の「誓約書」を提出
登記されていないことの証明書	1部	発行日から3か月以内のもの（法務局で発行される証明書）
住民票の抄本	1部	発行日から3か月以内のもの（マイナンバーの記載のないもの）
合格証書の原本及びそのコピー	1部	
登録申請書用顔写真	1枚	縦3.0cm×横2.4cm（申請前6ヵ月以内に撮影したカラー写真）
登録に必要な実務経験を証する書類	以下（ア）～（ウ）に該当する書類を提出	
	（ア）実務経験2年以上の者	「実務経験証明書」 ※ただし、実務経験は申請前10年以内のもの なお、大臣・他都道府県免許業者に従事している場合は、併せて従業者名簿の写し（証明日を記載の上、代表者が証明しているもの）が必要
	（イ）実務講習修了者	「講習実施機関の発行する修了証明書」 ※ただし、講習修了後10年以内の証明書であること
	（ウ）国、地方公共団体等において宅地建物の取得又は処分の業務に従事した期間が2年以上の者	「それぞれの機関が発行する証明書」 ※ただし、業務に従事した期間は申請前10年以内のもの
従業者証明書のコピー	1部	登録申請時に宅地建物取引業に従事している場合には、従業者証明書の写しを提出
印鑑		認印でも可

(4) 申請方法

- ・本人持参による申請が原則です。⇒本人確認のため
- ・受付時間は 9:00～11:30 13:00～16:30 です。
※書類確認等に時間を要しますので、上記時間帯で御協力願います。

※ 県外在住の方については、郵送による登録申請も受け付けています。

その場合、以下の対応をお願いします。

○申請書・・・実印による申請 印鑑証明書添付

○本人確認・・・写真の入った公的証明書写しを同封願います。

▶ 運転免許証 パスポート等

○返信用封筒 合格証（原本）をお返ししますので、合格証が折らずに入る大きさの封筒です。

(5) 申請先及び連絡先

〒320-8501 宇都宮市塙田1-1-20 県庁舎本館14階

栃木県県土整備部住宅課 宅地指導担当（電話028-623-2488）

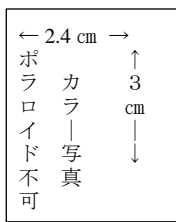
(6) 記載要領及び記載例

様式第五号（第十四条の三関係）

(A4)

登録申請書

3	1	0
---	---	---



(第一面)

宅地建物取引業法第19条第1項の規定により、同法第18条第1項の登録を申請します。

平成27年 4月10日

栃木県知事 様

郵便番号(320-8501)

申請者 住 所 栃木県宇都宮市塙田1-1-20

氏 名 栃木 三郎

印

認印で可

*の欄には記入しないこと

受付番号 * [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] []
受付年月日 * [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] []
登録番号 * []

項番 ◎申請者に関する事項

フリガナ	トチキ サフ ロー
氏名	栃木 三郎
生年月日	S 5 6 年 0 7 月 3 0 日 性別 1 1.男 2.女
郵便番号	3 2 0 8 5 0 1
住所市区町村コード	0 9 2 0 1 栃木 都道府県 宇都宮 市区町村
住所	塙田 1 - 1 - 2 0
電話番号	0 2 8 - 6 2 3 - 2 4 8 8
本籍市区町村コード	0 9 2 0 1 栃木 都道府県 宇都宮 市区町村
本籍	塙田 1 丁目 1 番 2 0 号

アパート等まで住民票のとおり記入(続けてアパート名等を記入する場合、一文字空けてください。)

身分証明書のとおり記入

◎実務経験に関する事項

12	実務経験先の免許証番号	()	商号又は名称	
	実務経験先での職務内容		期間	~
	実務経験先の免許証番号	()	商号又は名称	
	実務経験先での職務内容		期間	~
	実務経験先の免許証番号	()	商号又は名称	
	実務経験先での職務内容		期間	~
	合計		年	月間

確認欄

申請時点においても就労中である場合は申請日まで記入

登録実務講習修了者は1と記入

確認欄

登録実務講習修了者のみ修了証の交付年月日を記入

◎国土交通大臣の認定に関する事項

13 認定コード 1 認定年月日 H 27 年 02 月 20 日

◎試験に関する事項

14 合格証番号 1 4 0 9 0 0 0 1 合格年月日 H 26 年 12 月 03 日

確認欄

* []

◎業務に従事する宅地建物取引業者に関する事項

15	商号又は名称	株 式 会 社 塙 田 不 動 産
	免許証番号	0 9 (2) 7 7 7 7

確認欄

* []

従業者証明書の交付を受けている場合のみ記入

実務経験証明書

従事していた職務内容を具体的に記入	(フリガナ) 被証明者氏名 トチギ サブローウ 栃木 三郎		証明者	
	実務経験先及び在職期間		証明者	
申請日より10年以内	免許証番号 栃木県知事(2)第7777号	免許証番号 国土交通大臣 (2)第7777号 栃木県知事	法人代表者印を押印	
	商号又は名称 株式会社 埴田不動産			
	職務内容 宅地建物売買の契約事務等	商号又は名称 株式会社 埴田不動産		
	従業者証明番号 13020199			
申請日前日まで	在職期間 H25年 2月 10日から H27年 4月 9日まで 2年2月間	代表者氏名 栃木 太郎	(印)	
	免許証番号	免許証番号 国土交通大臣 ()第 号 知事		
1ヶ月に満たない場合には20日以上で1ヶ月とみなして記入	商号又は名称	商号又は名称		
	職務内容	商号又は名称		
	従業者証明番号	商号又は名称		
	在職期間 年 月 日から 年 月 日まで 年 月 間	代表者氏名	(印)	
免許証番号	免許証番号 国土交通大臣 ()第 号 知事			
商号又は名称	商号又は名称			
職務内容	商号又は名称			
従業者証明番号	商号又は名称			
在職期間 年 月 日から 年 月 日まで 年 月 間	代表者氏名	(印)		
在職期間計 2年2月間				

備考

- 1 証明は実務経験先の宅地建物取引業者が行うものとし、申請者が宅地建物取引業者（法人であるときはその役員）であるときは、他の宅地建物取引業者等が証明すること。
- 2 証明者が法人である場合においては、代表者が証明すること。
- 3 実務経験先の免許が変更されているときは、区別して記載すること。
- 4 従事者として従業者名簿に記載されていること。

4 宅地建物取引士資格登録簿の変更等の届出

宅地建物取引士の登録を受けている者は、登録事項に変更が生じた場合は遅滞なく変更の登録をしなければなりません。(宅建業法第20条)

登録内容は○氏名 ○本籍 ○住所 ○従事先の4項目です。これらに変更があった場合には速やかに「宅地建物取引士資格登録簿変更申請書」の提出が必要です。

なお、宅地建物取引士証をお持ちの方は同時に以下の申請が必要になります。

◇氏名の変更	⇒	宅地建物取引士証書換え交付申請書（新たに取引士証を作成します）
◇住所の変更	⇒	宅地建物取引士証書換え交付申請書（現在の取引士証の裏面に新たな住所を記載します）

※なお、登録事項ではありませんが、登録時の電話番号が変わった場合も、任意で「宅地建物取引士資格登録簿変更申請書」の提出をお願いしています。

(1) 事項別の変更申請の添付書類等

申請名	変更内容	住民票抄本	就労証明書	退職証証明書	戸籍抄本等	提出部数	提出先	宅地建物取引士証書換え交付申請書	備考
宅地建物取引士資格登録簿変更登録申請書									
	氏名				○	1	栃木県住宅課	◎	
	本籍				○	1			
	住所	○				1		◎	市町村合併による場合は届出不要
	勤務先		○	○		1			退職証明書が取得できない場合、「申立書(入手できない理由及び退職日を記載したもの)」により対応します。
	電話番号					1			※法定事項ではありません。



申請名	変更内容	宅地建物取引士証	写真	提出先	備考
宅地建物取引士証書換え交付申請書					
	氏名の変更	○	○	住宅課	宅地建物取引士証を新たに作成します。
	住所の変更	○			交付済の取引士証に新しい住所を裏書します。

添付書類等の説明

- 証明書等は申請時点以前、3か月以内に発行されたものを添付して下さい。
- 写真は、申請前6か月以内に撮影した『無帽・正面・上半身・無背景』の縦3cm×横2.4cmのカラー写真を用意して下さい。

申請 ⇒ 原則本人が持参して下さい。やむを得ず代理人が持参する場合は、委任状、代理人の印鑑、代理人の本人確認ができるもの（運転免許証等）を持参して下さい。

(2) 変更申請書の記載例

様式第七号 (第十四条の七関係)

(A4)
3 3 0

宅地建物取引士資格登録簿 変更登録申請書

宅地建物取引業法第20条の規定により、下記の事項について変更の登録を申請します。

平成27年 4月20日

栃木県知事 様

申請者 氏名 埴 次 郎
生年月日 明・大・昭・平 51年 7月 15日
電話番号 (028) 623 - 2487

受付番号 受付年月日 申請時の登録番号

* *

項番 ◎申請者に関する事項

11	変 更 年 月 日	<input type="text"/>	年	<input type="text"/>	月	<input type="text"/>	日	必ず記入して下さい。
(氏名)	変 更 後	フリガナ						
		氏 名						
	変 更 前	フリガナ						確認欄 *
		氏 名						

氏名変更に関する内容を記入

12	変 更 年 月 日	H	<input type="text"/>	年	<input type="text"/>	月	<input type="text"/>	日	
(住所)	変 更 後	郵便番号	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
		住所市区町村コード	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	栃木	都道府県 宇都宮 市区郡 区町村	
		住 所	昭 和 2 - 2 - 5	昭 和 マ ン シ ョ ン 3 0 2					
	後	電 話 番 号	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
	変 更 前	住 所	栃木県宇都宮市竹林町1030-2						確認欄 *

住所の変更に関する内容を記入
電話番号の変更もこの欄を利用して下さい

13	変 更 年 月 日	H	<input type="text"/>	年	<input type="text"/>	月	<input type="text"/>	日	
(本籍)	変 更 後	本籍市区町村コード	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	栃木	都道府県 宇都宮 市区郡 区町村	
		本 籍	昭 和 2 丁 目 2 番						
	変 更 前	本 籍	栃木県宇都宮市竹林町1030番地2						確認欄 *

本籍の変更に関する内容を記入

入社(宅建業に従事することになったことをいう。)した年月日を記入

14	変 更 年 月 日	H	<input type="text"/>	年	<input type="text"/>	月	<input type="text"/>	日	
(従事先)	変 更 後	商号又は名称	株 式 会 社	埴 田 不 動 産					
		免 許 証 番 号	0 9 (2)	7 7 7 7					
	変 更 前	商号又は名称	(株)県不動産						確認欄 *
		免 許 証 番 号	一国土交通大臣 (2) 第 9876 号 栃木県知事						

従事する業者の変更に関する内容を記入

退社(宅建業に従事しなくなったことをいう。)した年月日を記入

注) 添付書類

- 11,13の変更の場合は、戸籍抄本
- 12の変更の場合は、住民票抄本
- 14の変更の場合は、就労証明書・退職証明書等

- 1 住居表示に関する法律(住所・本籍)及び商号変更による場合も変更登録に該当する。ただし、市町村合併に伴う市町村名の変更については、変更の届出は必要ない。
- 2 宅地建物取引業者名簿登載事項変更届出書の提出についても注意が必要。
- 3 氏名・住所変更の場合は、「宅地建物取引士証書換え交付申請書」の提出が必要となる場合がある。

5 宅地建物取引士の届出等（新規登録、変更登録以外）

(1) 法令等で定められている手続き等

こんな時	どんな手続き	法令根拠	提出時期	説明
本人が宅地建物取引士の登録を消除したい時	登録簿登録消除申請書	法第 22 条第 1 項第 1 号		P 7 7
死亡した時 未成年者となった時 破産者で復権を得ない者となった時 免許不正取得、情状が特に重い不正不当行為、又は業務停止処分違反をして免許を取り消された時 免許取消処分の聴聞の公示をされた後、相当の理由なく廃業等の届出を行った時 禁錮以上の刑に処せられた時 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の規定に違反し、又は刑法（傷害・現場助勢・暴行・凶器準備集合・脅迫・背任）の罪、暴力行為等処罰に関する法律の罪を犯し、罰金の刑に処せられた時 暴力団員等になった時 不正登録又は取引士証の不公正交付を受けたとして登録を消除された場合、あるいは情状が特に重いとして聴聞の公示をされた後、消除の申請を行った場合	宅地建物取引士死亡等届出書	法第 21 条	30 日以内	P 7 9
登録をしている都道府県から従事している宅建業を所管する都道府県移転した時	登録移転申請書	法第 19 条の 2		P 8 0
宅地建物取引士証の交付を受けたい時	宅地建物取引士証交付申請書	法第 22 条の 2 第 1 項		P 8 1
亡失等の理由により宅地建物取引士証の再交付を受けたい時	宅地建物取引士証再交付申請書	施行規則第 14 条の 15		P 8 2
宅地建物取引士証の返納事由が生じた時	宅地建物取引士証返納（提出）書	法第 22 条の 2 第 6～8 項	速やかに直ちに	P 8 2

(2) 各手続きの説明

① 宅地建物取引士資格登録簿登録消除申請書

① 手続きの説明

- ・ 都道府県知事の登録済の宅地建物取引士が、本人の都合により登録事項を消除したい時申請します。
- ・ 登録の消除のみであり、「宅地建物取引士試験合格」の事実は残ります。
- ・ 本申請後再度登録する場合は、新規登録となります。

② 申請者

- ・ 本人（登録済の宅地建物取引士）

③ 申請先

- ・ 栃木県県土整備部 住宅課

④ 提出部数

- ・ 1 部

⑤ 添付書類

- ・添付書類はありません。
- ・ただし本人の意思確認のため、申請書には登録してある印鑑で押印し、印鑑登録証明書を添付します。

⑥記載例

別記様式第6号（第10条関係）

宅地建物取引士資格登録簿登録消除申請書

平成 年 月 日

栃木県知事 様

申請者

住 所 栃木県宇都宮市〇〇〇町△△番

氏 名 宇都宮 花子 印

電話番号（028）666－7777

印鑑登録をした印鑑(実印)を押印して下さい。

宅地建物取引業法第22条第1号の規定により、次のとおり同法第18条第1項の登録の消除を申請します。

申請の理由		宅地建物取引士としての業務を行わないため	
住所		栃木県宇都宮市〇〇〇町△△番	
氏名		宇都宮 花子	
性別	男・女	生年月日	S22年 8月10日
登録番号	第7654号	登録年月日	S58年11月 4日
業務に従事する（又はしていた）宅地建物取引業者の商号又は名称		株式会社 宇都宮不動産	
免許証番号		栃木(3)6543号	
申請事由の生じた日		平成28年8月10日	

※印鑑登録証明書を添付すること。

②宅地建物取引士死亡等届出書

①手続きの説明

・宅地建物取引士が以下の事由に該当する場合届出が必要となります。

なおそれぞれの場合の申請人は下表のとおりとなります。

事由（登録済の宅地建物取引士が・・・）	該当条文等	申請人
死亡した場合	法第21条第1項第1号該当	相続人
宅地建物取引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となった場合	法第21条第1項第2号該当	本人
破産者で復権を得ない者となった場合		
免許不正取得、情状が特に重い不正不当行為、又は業務停止処分違反をして免許を取り消され5年を経過しない者となった場合		
（上記で法人の場合） 当該取消しに係る聴聞の期日及び場所の公示の日前 60 日以内にその法人の役員であった場合		
前記のいずれかの事由に該当するとして、免許取消処分の聴聞の公示をされた後、相当の理由なく廃業等の届出を行い5年を経過しない者となった場合		
禁錮以上の刑に処せられた場合	法第21条第1項第3号該当	後見人 保佐人 本人
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の規定に違反し、又は刑法（傷害・現場助勢・暴行・凶器準備集合・脅迫・背任）の罪、暴力行為等処罰に関する法律の罪を犯し、罰金の刑に処せられた場合		
成年被後見人、または被保佐人となった場合 ※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として国土交通省令で定めるものに該当した場合 ※宅地建物取引業法の改正により「欠格要件」の変更【平成30年後半 予定】	法第21条第1項第3号該当	後見人 保佐人 本人

②申請者 ・上記のとおり

③申請先 ・栃木県県土整備部 住宅課

④提出部数 ・1部

⑤申請時期 ・届出の要因が発生した日から30日以内

⑥添付書類

・すべての事由について ⇒ 宅地建物取引士証

・本人死亡の場合 ⇒ 除籍謄本

③登録移転申請書【栃木県登録から他都道府県に移転の場合】

①手続きの説明

- ・登録済の宅地建物取引士が、登録都道府県から他都道府県に移転する場合の申請です。
- ・申請が認められるには、以下の条件が必須です。

○移転しようとする都道府県の宅地建物取引業者の事務所の業務に従事している。

○移転しようとする都道府県の宅地建物取引業者の事務所の業務に従事する予定である。

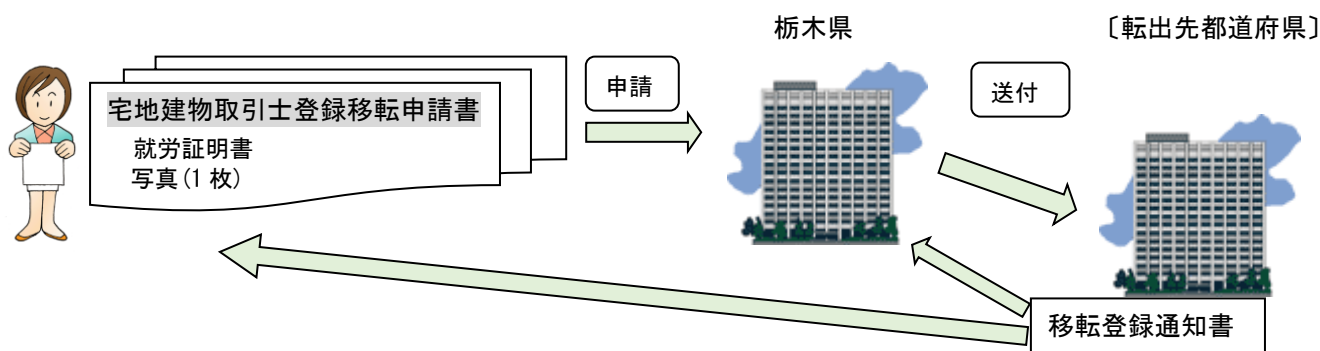
○移転しようとしている宅地建物取引士が、法第68条に基づく禁止処分の期間内ではない。

②申請者 ・移転しようとしている「宅地建物取引士」

③申請先 ・栃木県県土整備部 住宅課

④提出部数 ・1部

⑤手続きの流れ



⑥添付書類

- ・手数料 8,000円 移転先の都道府県の収入証紙を申請書に貼り付けます。
- ・就労証明書・・・勤務先の事務所も所在地が明記されたもの
- ・写真1枚 申請前6か月以内に撮影した『無帽・正面・上半身・無背景』
(縦3cm×横2.4cmのカラー写真)

なお、「宅地建物取引士証」が必要な場合は、同時に以下の書類等を提出して下さい。

- ◇宅地建物取引士証交付申請書(移転先の都道府県知事あて)
- ◇手数料 4,500円 移転先の都道府県の収入証紙
- ◇写真 2枚 申請前6か月以内に撮影した『無帽・正面・上半身・無背景』
の縦3cm×横2.4cmのカラー写真を用意して下さい。
- ◇部数 移転先都道府県に確認して下さい。

④宅地建物取引士証交付申請書

①手続きの説明

- ・登録済みの宅地建物取引士が、『宅地建物取引士証』の交付を受ける申請です。

※) なお『宅地建物取引士証』の交付を受けないと以下の業務ができません。

- 重要事項の説明(法第35条)
- 交付すべき書面(法第37条)への署名

②申請者 ・登録済の「宅地建物取引士」

③申請先

- A) 登録移転と同時に行う申請 ⇒ 栃木県県土整備部 住宅課
- B) 上記A) 以外の申請 ⇒ 以下の団体に業務委託をしています。

◆公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会

〒320-0046 栃木県宇都宮市西一の沢町6番27号

TEL : 028-634-5611 FAX : 028-634-5670

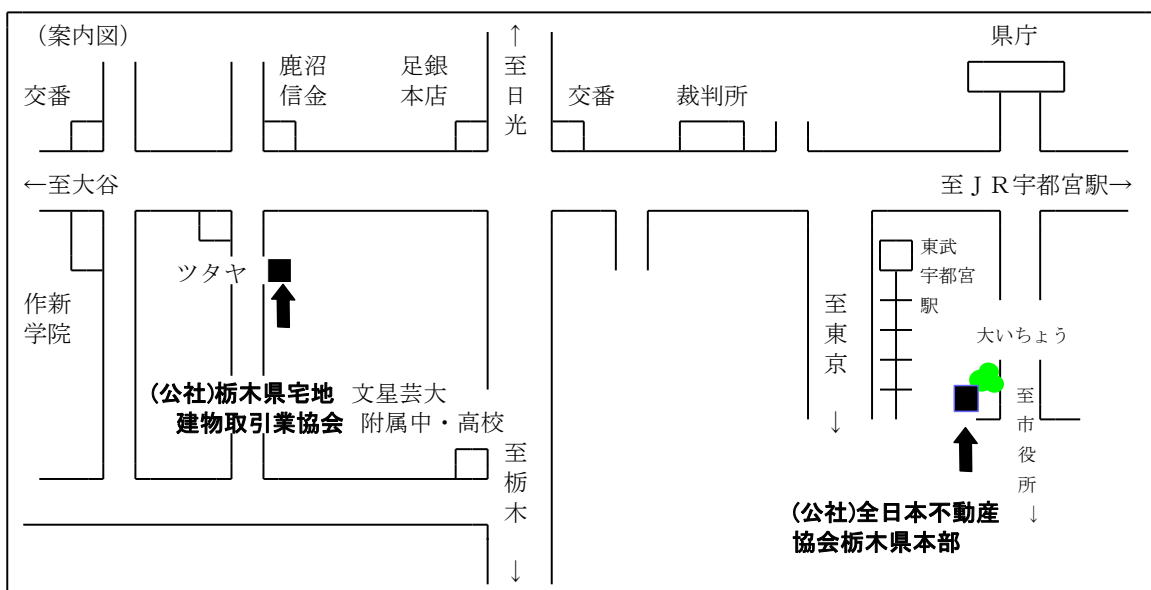
URL : www.tochitaku.or.jp/index.htm

◆公益社団法人 全日本不動産協会栃木県本部

〒320-0806 栃木県宇都宮市中央1丁目9番11号大銀杏ビル7階

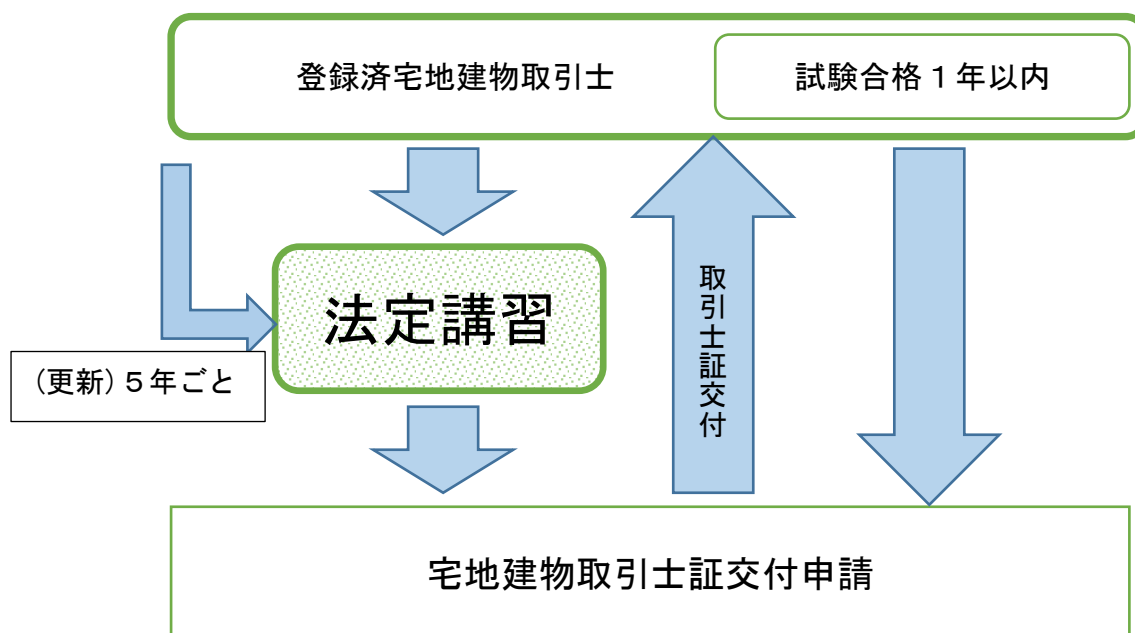
TEL : 028-666-4554 FAX : 028-666-4553

URL : <http://tochigi.zennichi.or.jp/>



④提出部数及び申請手続き ・ 申し込み先の上記団体に確認して下さい。

⑤取引士証交付までの流れ



⑥手数料等

取引士証交付申請手数料：4,500円（栃木県収入証紙を申請書に貼付けします。）

法定講習会受講料（新規1年未満以外）：各団体にお問い合わせして下さい。

⑦その他

取引士証にはご氏名、ご住所が記載されます。変更がある場合は、先に「宅地建物取引士資格登録簿変更登録申請書」の手続きをして下さい。

⑤宅地建物取引士証再交付申請書

①手続きの説明

- ・宅地建物取引士が、宅地建物取引士証を亡失、滅失、汚損又は破損した等により再発行をする申請です。
- ・再発行の有効期間は、発行済「宅地建物取引士証」の期間と同一になります。

②申請者

- ・本人（登録済の宅地建物取引士）

③申請先

- ・栃木県県土整備部 住宅課

④提出部数

- ・1部

⑤手数料

- ・4,500円 栃木県の収入証紙を申請書に貼付け納付します。

⑥添付書類

- ・宅地建物取引士証（汚損、破損等の場合で取引士証がある場合）
- ・誓約書（亡失、滅失の場合 ⇒ 見つかった場合、直ちに返納する旨の誓約書）
- ・写真 1枚 申請前6か月以内に撮影した『無帽・正面・上半身・無背景』の縦3cm×横2.4cmのカラー写真を用意して下さい。

⑥宅地建物取引士証返納（提出）書

①手続きの説明

- ・宅地建物取引士が、登録を削除された場合又は取引士証が効力を失った時
- ・宅地建物取引士が「事務の禁止」処分を受けた時

②申請者

- ・本人（宅地建物取引士）

③申請先

- ・栃木県県土整備部 住宅課

④提出部数

- ・1部

⑤添付書類

- ・宅地建物取引士証

6 宅地建物取引士の使命と役割

(1) 宅地建取引業の社会的責任

人間の日常生活や経済活動に密接に関係することとなる不動産業、特に物件の販売や、売買・賃貸の媒介等を行う宅建業は、社会全般に対して影響を与える業務として公共性・重要性を有することとなります。また、不動産の売買や賃貸借には、多額の資金の授受を伴うことが多いため、希望通りの使用・収益ができない場合など、クレーム・トラブルにつながるが多くなります。

一方、個人や事業会社にとって、不動産の売買・賃貸借の当事者となり、取引を実施することは非日常的なできごとになります。そのため、不動産取引に関する法律関係、取引実務や慣行、対象不動産に関する法的規制などについて詳しくないのが一般的です。逆に日常的に宅地建物の取引に関与する立場にある宅建業者や宅地建物取引士は、これらの業務の専門家であり、一般の個人や事業会社との間には、不動産取引全般に関する知識や情報量に大きな格差が存在しています。

以上の状況を前提として、宅建業者や宅地建物取引士には、不動産取引全般に関する専門性を発揮し、かつ、常に公正な立場を保持して、当事者にトラブルやクレームが発生しないように配慮し、円滑に取引が完了するよう業務を遂行することが要請されています。

(2) 宅地建取引業法上の任務

① 重要事項の説明

❶ 重要事項説明義務規定の制定主旨

宅地建物の購入者や賃借人は、物件の権利関係や法令上の制限等の知識は不十分で、それらの調査能力も不足しがちです。そのため何らかの法的な手当てがなければ、売主や貸主が売買や賃貸借に不利な事実を隠ぺいしかねません。その結果、買主や借主が不測の損害をうける場合が少なからず発生します。

そのため、宅地建物取引業法では、契約締結前に「重要事項説明」をすることを義務付けました。

❷ 宅地建物取引士が説明する理由

宅地建物取引業法では、前記❶重要事項説明を、『宅地建物取引士』が説明することとしています。これは重要事項として説明する事柄は極めて広範囲にわたり、これを万全に行うためには不動産取引に関する豊富な知識と高度な調査能力が求められているためです。

❸ 宅地建物取引士証の提示義務

宅地建物取引士は、重要事項説明をするときは、相手方に対し『取引士証』を提示しなければなりません。(法第 35 条第 4 項)

法第 22 条の 4 で、宅地建物取引士は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りません。重要事項説明時には積極的に提示します。これは無資格者の重要事項説明を防止する為です。

② 重要事項説明に係る書面への記名押印

重要事項を記載した書面には、宅地建物取引士が記名押印をしなければなりません。これは重要事項について十分に調査した結果を遺漏なく、かつ正しく記載されていることを宅地建物取引士が確認したうえで、その書面を交付して説明をしたその責任と所在を明らかにし、将来の記録として残すためです。

③ 契約締結時に交付すべき書面への記名押印

民法では、たとえ口約束でも「契約」は成立します。しかしこれでは、当事者間に認識の相違が生じたり、また重要な権利義務関係を取り決めることを失念したりする可能性があり、後日紛争になることが少なくありません。そのため宅地建物取引業法では、取引に関し契約が成立したときは、遅滞なく、法定の事項を記載した書面を取引の当事者に交付しなければならないとなっています。(法第 37 条第 1 項、2 項)

この書面は、重要な権利義務その他の取引条件が記載されており、取引当事者にとって契約締結後の自らの権利と義務の拠り所となります。そのため、本書面には不動産取引や関係法令等に関し、十分な知識を有している「宅地建物取引士」に記名押印をさせることとしました。(法第 37 条第 3 項)