

宅地建物取引士の欠格要件について

国土交通省不動産・建設経済局不動産業課
令和3年12月15日

趣 旨

- 宅地建物取引業法は、宅地建物取引業者の事務所等に一定数の専任の宅地建物取引士の設置を義務付け、取引士に重要事項説明等の重要な職務を担当させることで、業務の運営の適正化と取引の公正の確保を図っている。

1. 専任の取引士の設置

宅建業者は、

- ・事務所にあつては業務従事者 5 人に 1 人以上
- ・案内所等にあつては 1 人以上

の専任の取引士を置かなければならない。

2. 取引士の業務

- 業務処理の原則、信用失墜行為の禁止など（法第15条など）
- 重要事項の説明及び重要事項説明書への記名押印（法第35条）
- 契約成立後に交付する書面への記名押印（法第37条）

3. 取引士に対する監督

取引士が名義を他人に貸す行為や不正又は不当な行為をした場合の監督処分

- ・都道府県知事による指示、事務の禁止（法第68条）
- ・登録の消除（法第68条の2）

4. 試験と登録

- 取引士として業務を行うためには、
 - ・宅地建物取引士資格試験に合格
 - ・都道府県知事による登録（※この段階で欠格要件の適用がある）
 - ・宅地建物取引士証の交付 が必要。
- 取引士証の有効期間は 5 年。
更新には都道府県知事の指定する講習（6 時間程度）の受講が必要。

○ 宅地建物取引業法は、社会事情の変動等に応じて改正が加えられたが、宅地建物取引士制度についても、数次の改正により制度の充実が図られてきた。

改正項目

(1) 制定 (昭和27年)〔議法〕

(資格制度の規定なし)

(2) 昭和32年改正 〔議法〕

- 宅地建物取引員試験の実施
- 事務所ごとに1人以上の専任の取引主任者の設置義務

(3) 昭和39年改正 〔閣法〕

- 取引主任者資格試験の受験資格の設定
- 名称を宅地建物取引主任者に変更

(4) 昭和46年改正 〔閣法〕

- 都道府県知事による取引主任者の登録制度の導入 (欠格要件(前科含む)の創設)
- 主任者による重要事項の説明、重要事項説明書及び契約締結時書面への記名押印の義務付け

(5) 昭和55年改正 〔閣法〕

- 事務所ごとに一定数以上の専任の取引主任者を設置 (従業者10人に1人以上)
- 都道府県知事による取引主任者証の交付
- 前科の欠格要件を3年から5年に延長
- 3年ごとの法定講習の義務付け

(6) 昭和63年改正 〔閣法〕

- 事務所ごとに置く専任の取引主任者の割合の引き上げ (5人に1人以上、案内所等は1人以上)
- 取引主任者の登録に一定期間以上の実務経験要件を付加

(7) 平成7年改正 〔閣法〕

- 暴力団対策法の規定への違反についても欠格要件に追加
- 指示処分を追加 (第68条第1項)

(8) 平成26年改正 〔議法〕

- 宅地建物取引主任者から宅地建物取引士へ名称変更
- 宅地建物取引士の業務原則の明文化、信用失墜行為の禁止規定の新設
- 暴力団員等であることを欠格要件として追加

○ 令和2年度においては、新たに26,602人が都道府県知事へ宅地建物取引士の登録をしており、これにより総登録者数は1,099,632人となっている。

宅地建物取引士 登録者数の推移



出典：令和2年度宅地建物取引業法施行状況調査