

宅建士とは

Q

私は、宅地建物取引士資格試験に合格し、宅建士登録及び宅建士証の交付を受けました。今後、宅建士として、仕事をすることに当たり、どのようなことに気を付けたらよいでしょうか。

A

1. 宅地建物取引士の業務

宅建士とは試験に合格した後「登録」し、さらに「宅建士証」を持っている者。「登録」だけではだめ。宅地建物取引業法で定められた宅地建物取引士（以下「宅建士」といいます）の業務は、次の2点であるといえます。

(1) 重要事項の説明

宅建士として最も重要な任務は、取引の当事者に重要事項説明書を交付し、その内容について説明することです。適切な説明をするためには、適切な調査が必要なことはいうまでもありません。もし、自分で調査しなかったことについて説明するとき、調査者からくわしい状況をよく聞き、取引の当事者に対しては宅建士として責任を持って説明してください。

重要事項説明をするときは、宅建士は、宅建士証を提示しなければなりません。また、重要事項説明書には、記名押印をしなければなりません。

(2) 契約書面への記名押印

宅建業者は、契約が成立したときには、書面を交付しなければなりません。通常取引では契約書がこれに相当します。宅建士は、この書面に記名押印をしなければなりません。

記名押印をするときは、契約書面が適切なものであるかどうかを必ずチェックして下さい。

なお、宅建士の登録、宅建士証の交付を受けただけでは自ら宅建業を営むことはできません。また、宅建業免許のない業者は、たとえ宅建士を雇用しても宅建業務を営むことはできません。宅建士資格と宅建業免許を混同している方がいるようですので、十分にご注意ください。

2. 宅建士の責任

会社又は個人事業者（以下「会社等」といいます）に雇われている従業員にミスがあった場合、通常は使用者である会社等が対外的な責任を取ります。

しかし、宅建士がその業務に関して取引の当事者に損害を与えたときは必ずしもそうではありません。共同不法行為責任として、宅建士個人が、会社等と共に責任を取らなければならないことがあります。

3. 宅建士に対する監督処分

宅建士がその業務を遂行するに当たり、宅建業法に違反する行為があったときには、次のような監督処分を受けることがあります。

- (1) 指示…ある行為をするよう（例えば、契約書面に記名押印すること）、またはしないよう（例えば、自分の名義を他人に使わせないこと）命じるものです。
- (2) 事務の禁止…1年以内の期間、宅建士としての事務を禁止するものです。事務禁止期間中は、業者も専任の宅建士不在になることがあります。この場合、業者は専任の宅建士を補充しなければなりません。
- (3) 登録削除…登録削除処分を受けると、原則として5年間は再登録及び宅建士証の再交付を受けることはできません。

安全な取引のための5つの条件

- ① 宅地・建物の取引は、ハトマークのお店で！
※万一トラブルが発生した場合は、最高1,000万円まで保証いたします。
- ② 宅地・建物の取引の時は、必ず『宅建士証』又は『従業者証明書』の提示を求めて下さい。
※無免許業者（モグリ業者）を発見できます。また無免許業者との取引は万一トラブルが発生しても保証されません。

『宅地建物取引士証』見本

	宅地建物取引士証 氏名 宅建 太郎 (昭和34年5月6日生) 住所 福島県福島市△△町7丁目8番地の9 登録番号 (福島)第0000000号 登録年月日 平成10年11月12日 平成□□年□月□日まで有効
福島県知事 ○○○○ 	
交付年月日 平成29年1月24日 発行番号 第080700654号	

『従業者証明書』見本

	従業者証明書 従業者証明番号 98765 従業者氏名 宅建 太郎 (S34年5月6日生)
業務に従事する事務所の名称及び所在地 <input type="checkbox"/> 不動産(株) 福島県福島市△△町7丁目8番地の9 この者は、宅地建物取引業者の従業者であることを証明します。 証明書有効期間 △△年△月△日から ○○年○月○日まで (H28年12月撮影) 免許証番号 国土交通大臣(福島)系000000号 知事 商号又は名称 <input type="checkbox"/> 不動産(株)	
主たる事務所の所在地 福島県福島市△△町7丁目8番地の9 代表者氏名 福島 太郎 	

- ③ 業者の説明は、納得のいくまで説明を求めて下さい。
※説明の中で「専門用語」でわかりにくいことなどがあれば必ず質問し、理解しましょう。
- ④ 広告は慎重に点検。
※現地は自分の目と足で必ず確かめましょう。
- ⑤ 契約書の内容は、冷静によく読んで確かめて下さい。
※口約束はトラブルのもと、大切な約束事は必ず書面にしましょう。

不動産業界の中で最大の業者団体（全国14万業者のうち11万5千業者加盟）である
 (公社) 全国宅地建物取引連合会（略称：全宅連）傘下
 (公社) 福島県宅地建物取引業協会
 事務局 福島市野田町6-3-3 福島県不動産会館
 Tel. 024-531-3445