

項目	よくある質問	回答
従業者証明書	・従業者証明書とは何ですか。	<ul style="list-style-type: none"> ・「従業者証明書」とは、宅地建物取引に関与する者が宅建業者の従業者であることを取引の相手方に明らかにするため、宅建業者が作成し、その従業者に携帯させるものです。 ・宅建業者は、従業者証明書を携帯しない者を、宅地建物取引業務に従事させてはなりません。 ・従業者は、取引の関係者から請求があったときは、従業者証明書を提示しなければなりません。 ・なお、証明書の様式は、国土交通省令様式第8号により定められています。
従業者名簿	・従業者名簿には何を記載すればよいでしょうか。	<ul style="list-style-type: none"> ・宅地建物取引業者は、事務所ごとに、氏名、生年月日、主たる職務内容、宅建士であるか否かの別、従業者となった(でなくなった)年月日を記載した従業者名簿を備え付けなければなりません。 ・名簿の様式は、国土交通省令様式第8号の2(第17条の2関係)により定められています。 ・なお、従業者名簿は、取引の関係者から請求があれば、閲覧に供させなければなりません。
宅地建物取引業の定義	・「宅地建物取引業」に該当するか知りたいのですが。	<ul style="list-style-type: none"> ・「宅地建物取引業」とは、「宅地又は建物」の「取引」を、「業として行う」ことをいいます。 1 宅地とは <ul style="list-style-type: none"> ・「宅地」とは、①建築物の敷地に供する(予定を含む。)土地②用途地域内の土地(公共施設用地(道路、公園、河川等)は除く。)をいいます。 2 取引とは <ul style="list-style-type: none"> ・「取引」とは、①宅地又は建物の売買、交換②売買・交換・貸借の代理又は媒介をいいます。自ら貸借することは、ここで言う「取引」には、含まれません。 3 業として行うとは <ul style="list-style-type: none"> ・「業」にあたるかどうかは、①取引の対象者は、広く一般か、特定か②取引の目的は、利益を得るためか、相続税の納税のためなど特定の資金需要に充てるためか③取得の理由は、転売のためか、相続又は自ら使用するためか④取引の態様は、自ら販売するのか、宅建業者に仲介させるのか⑤反復継続性(1回限りの販売行為として行われるものであっても、区画割りして行う宅地の販売等複数の者を対象として行われるものであれば、反復継続性があると判断します。)はあるのか 等を総合的に勘案して判断します。
宅地建物取引士の専任性	・専任の宅地建物取引士とは、どういうことですか。	<ul style="list-style-type: none"> ・宅地建物取引士は、都道府県知事が行う資格試験に合格し、一定の手続きを経て、資格証を交付された「宅地建物取引の専門家」です。 ・宅地建物取引業者は、法令の定めることにより、その事務所等に一定数の「専任の宅地建物取引士」を配置しなければなりません。 ・「専任」とは、常勤性(宅建業者の通常の勤務時間に勤務していること。)と専従性(専ら宅地建物取引業に従事している又は従事することができる状態であること。)があることをいいます。
宅地建物取引士の設置基準	・宅地建物取引士の設置基準を教えてください。	<ul style="list-style-type: none"> ・事務所ごとに、従事者5名に1名の割合で成年者である専任の宅地建物取引士を配置しなければなりません。 ・専任の宅地建物取引士が欠けたときは、2週間以内に補充するなどの措置を取る必要があります。
宅建士証の有効期間	・宅建士証の更新手続きをする時間がなく、有効期間が切れていました。どうすればよいですか。	<ul style="list-style-type: none"> ・有効期間のある宅地建物取引士証の交付を受けていなければ、試験に合格していても、「宅地建物取引士」ではありません。 ・宅建士証の有効期間は5年となっており、更新手続きをしなければ、有効期間満了により、宅建士証は失効します。 (※)有効期間の切れた宅建士証は、速やかに返納してください。 ・宅建業者が、有効な宅建士証を所持していない者に対して、宅建士としての事務(重要事項の説明、重要事項説明書及び法第37条に規定する書面への記名押印)を行わせた場合は、監督処分の対象となる可能性がありますので、注意してください。 ・宅建業者は、従業者が所持する宅地建物取引士証の有効期間を定期的に確認するようにしてください。