

講師からのアドバイス

宅建士!

第6回 進講師 『宅建業法について』



だんだん夏が近づいてくるのを感じさせる陽気となって参りました。皆様お元気でお過ごしでしょうか。今回、再び記事を執筆させていただくことになりました。

今回は宅建業法の中から、特に「免許制度」と「宅地建物取引士制度」についてお話しさせていただこうと思います。ご参考いただければ幸いです。

【免許制度・宅地建物取引士制度の出題傾向】

出題事項	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29
免許制度	8	6	7	9	4	4	8	?
宅地建物取引士制度	4	8	3	4	-	4	4	?

<免許制度について>

意外に思われるかも知れませんが、多くの受験生の方が苦手とされているのが「変更の届出」や「廃業等の届出」といった各種の届出手続きです。このあたりは、まさに「ザ・事務手続き」という感じですから、正直「面白くない！」と思う方々がほとんどかと思えます。しかし、それが試験で問われる以上、逃げることはできません。

覚悟を決めて、それぞれの届出について、

- ①どのような場合に届出が必要となるのか、
- ②届出義務者は誰か、
- ③届出の期限はいつまでか、

の3点を中心に、正確に整理して暗記しましょう。

日建学院の生徒さんであれば、「受験対策テキスト」に載っている各種の表などをフル活用してくださいね。

そのほか、「免許の基準」、「免許の申請手続き」、「更新手続き」、「免許換え」など、たくさんあります。

ある人(または会社)が宅建業の免許を申請して、免許を受けて宅建業者として活動を始め、途中免許を更新したり免許換えをしたり、何か変更があればその旨を届け出たりしながら、やがて死亡したり廃業したりして宅建業者でなくなるという一連の流れの中に、個々の制度を位置づけながら知識を暗記していくとよいでしょう。

<宅地建物取引士制度について>

免許制度同様、苦手とされる受験生の方が多いところ です。

ここでも、主役となるのは「ザ・事務手続き」です。「変更の登録」や「登録の移転」など、似たような名前の制度が多いため、個々の制度をしっかりと区別しながら暗記しなければなりません。

それぞれの手続きについて、

- ①どのような場合にその手続きをしなければならないのか、
- ②手続きをする義務者は誰か、
- ③手続きの期限はいつまでか、の3点を中心に、正確に整理して暗記しましょう。

(「暗記しましょう」ばかりでごめんなさい！でも必要なのです。避けては通れないのです。)

取引士制度を学習すると、先に学習した「免許制度との混乱」を生じることがあります。よく似ているところが多いため、「???’状態になってしまうことがあるのですね。

たとえば、登録を受けている者の「変更の登録」は「遅滞なく」行うものですが、業者の「変更の届出」は「30日以内」に行うものです。

また、破産手続き開始の決定を受けた場合、業者であれば「破産管財人」が届出(廃業等の届出)義務を負いますが、登録を受けている者であればその本人が届出(死亡等の届出)義務を負います。他にもいろいろ違いがあるので、ていねいに学習しなければなりません。

あと、取引士証のことを「宅建の免許」とおっしゃる方が意外と多いのですが、完全な言葉の誤用ですので注意してくださいね。宅建業法で免許といえば、それは宅建業を行うための業者の免許のことです。取引士は登録を受け、取引士証の交付を受けることにより、その資格を付与されるものです。取引士証のことを「免許」と言うこと自体「免許制度」と「取引士制度」の区別がついていない証拠(!)です。免許制度と取引士制度は、しっかり区別して学習しましょう。

『よく似た制度は比較・整理』が鉄則です。

日頃から、両者の違いを表にまとめてみるなどして、地道に学習していきましょう。事務手続きの問題は、正確な知識が試されますので、意外と差がつくところですよ。あやふやな知識ではどうにもなりませんので、粘り強く、地道に暗記をしていきましょう。

皆様の合格を心から願っております。
 基本に忠実に、地道な学習を続けていきましょう。
 応援いたしております。

日建学院 専任講師 進 誠(しん まこと)

宅建士のことなら日建学院にご相談ください。

宅建士資格のご質問、願書取り寄せ代行、無料セミナー、受験対策など宅建士のご相談を受け付けています。何でもお気軽にご相談ください。

日建学院 土浦校

〒300-0061 土浦市並木 1-13-6 雅ビル2F
 TEL. 029-893-2737 FAX. 029-879-9596
 ご希望の内容を選択、または、その他にご記入の上、ご連絡をお知らせください。
 宅建士試験について知りたい その他
 無料の受験対策を受けたい _____
 講座を検討している _____
 模擬試験を受験したい _____

ふりがな お名前	
ご住所	
TEL	
勤務先 学校名	