

宅地建物取引業における 職業倫理と内部統制

米国不動産流通業の倫理コードと内部統制強化の動きを踏まえて

研究理事・調査研究部長 小林 正典

1. 研究の背景・目的

1-1. 背景

2016年(平成28年)の改正宅建業法により、宅地建物取引業者(以下「宅建業者」という。)の団体による研修の実施(第64条の3、第75条の2)事業者団体は、体系的な研修を実施するよう努めなければならないこととなった。これにより宅建業者は、事業者団体による研修機会を十分に活用し、様々な知識・能力を効果的・効率的に習得することが求められている。これは、近年、不動産取引に関連する制度やサービスが専門化・高度化してきており、不動産取引に関係する法令、融資、インスペクション、瑕疵担保責任保険等について、宅建業者が広範な情報を消費者に提供する重要性が高まっていることが背景としてある。宅建業の業務に従事する者には、これまで以上に不動産取引に関連する制度やサービスについての最新の知識を取得し、これを消費者に対して適切に説明・提案することができる能力が期待されているわけである。

また、媒介契約の依頼者に対する報告(第34条の2新第8項)の規定も改正され、宅建業者は、媒介を依頼された物件について売買等の申込みがあったときは、遅滞なく、その旨を媒介依頼者に報告しなければならないこととされた(平成29年4月施行)。これは専

属専任媒介契約、専任媒介契約だけではなく、一般媒介契約についても、当該報告義務の対象となっているため、宅建業者は今後依頼者とのやり取りに注意が必要となっている。

1-2. 米国全米不動産協会倫理綱領の充実

日本では昨年度の宅建業法の改正により、事業者団体の充実、宅建士の資質向上の取組みが強化され始めたが、米国の全米不動産協会(NAR: National Association of Realtors)では、1913年に倫理綱領(Code of Ethics)が策定され、年々その業務規範が充実・強化され、不動産流通業の資質向上と規範意識の共有、消費者保護の動きが活発になっている。本稿では、米国の不動産流通業界団体の倫理コードによる自主規制ルールの充実の背景、個々の事業者教育がどのように行われているか、そして近年の業界全体の内部統制強化の動きについて整理を行うこととする。

2. 全米不動産協会(NAR) 倫理コードの充実

2-1. プロフェッショナルとしての不動産業

一般的にプロフェッショナルという語は、職業人の意味で広く使われているが、米国の不動産流通業界団体であるNARの議論を見ると、それは、専門的技能は勿論のこと、その仕事に誇りを持ち、その「職業の倫理」を

身につけ、自律的に生きることに他ならない。現代の不動産取引の課題は複雑化し、技術革新等により専門性は益々流動化し、必要な専門的スキルは高度化している。だからといって、技術獲得主義に翻弄されることなく、不動産流通業の「職業の倫理」と徹底的に向き合うことがプロフェッショナルであることの基盤ではないかということが議論されている¹。

本稿では、まず、学術用語としての「プロフェッショナル」の概念の整理を行う。尾高邦雄（1970）は、「職業」とは「個性の発揮、役割の実現、および生計の維持の三面からなる人間の継続的活動」であると言う²。職業は、人間が生計を維持するために必要な継続的な活動の拠点であり、分業を通して社会的役割を果たし、それによってやりがいや自己実現を図ることができる。また、職業は、それに従事している人の社会的地位や社会的評価を規定する主要な要因でありアイデンティティのよりどころともなる。

伝統的にプロフェッショナルは、宗教上の宣誓（professed）にその語源があるとされ、神学、法学、医学に携わる専門的職業を意味する言葉へと変化したと言われている。語源から推察されるように、元来聖職者の意味であり、神から授かった職業であった。つまりプロフェッショナルはパブリックサービスの提供者であり一般の職業よりも高い倫理観が課されているとされる。プロフェッショナリズムとは、そうした仕事の編成もしくは仕事への志向をさすことであり、近代国家の成立や科学技術の進歩を経て、自営の法律家や医師など多くの職業群がそれに倣い、専門化を進めてきた。そして、プロフェッショナルの従事には、ギルドである同業組合に加入することが前提であり、一定の行動基準の遵守が要求されるのは、公共の安全と福祉のためと、同時に同業者相互の権益を守るためでもあっ

た。これは、元来、自律した自営の職業であることが前提とされてきたことによる。そして、プロフェッショナルとは、自分のための営利や生計の維持を目的とする一般の職業とは一線を画し、パブリックサービスを提供することを目的とし、高い倫理性と専門高等教育を必要とする「知的専門職」であると解され、こうした理念が米国不動産流通業界の職業倫理の根幹となっている。

現代は、専門的知識の習得に重きが置かれるようになった時代であり、要求される知識や経験は、高度化・複雑化し、各企業、専門職団体は、専門的知識・技能の基準化に努めるようになった。また、一般的に、日本では企業への帰属意識が高く、それに比べると横断的な職能団体の組織力は弱い傾向にあり、知識・技能の高度化への対応や業界に対する規制も所管官庁主導となる傾向がある。

一方、既述の米国不動産流通業の知識・技能の高度化への対応と業界内の不祥事やルール違反の対処を見るとプロフェッショナルのあり方、職業の倫理と自律性の実現が前提として議論され、専門職としての倫理が厳しく問われる傾向にある。業界内の諸課題について、規制という他律的な対応策で事態を改善するという方法ではなく、かといって、それぞれの職業人個人の責任や倫理に委ねるだけでは問題を解決することはできないわけで、如何にプロフェッショナルが個人として自律できるような組織的制度が必要であるかというNAR内の議論は参考となる。

業界内の法令遵守をめぐる問題が議論される際に、ガイドラインの制定、自主規制の強化、さらには第三者機関の設置などの検討が行われることがあるが、問題の大枠を、ポリシーやポリティクスの問題以前にエシックス（職業倫理）の問題として、外部から強いいられた他律的な規制強化に解を求めず徹底して

プロフェッショナルの倫理を追及する米国の不動産業界内の職業倫理³を次に概説する。

2-2. 自律的な職業倫理を基礎とした自主規制

米国には約120万人の不動産事業者（日本の宅建業者に該当するReal Estate Agents）が全米不動産協会（National Association of Realtors：NAR）に加入しており、一般的に所属会員事業者は「リアルター」と呼ばれている。米国では、人類の文明の存続、成長は、不動産の賢明な利用と幅広く割り付けられた所有権に依存するとし、リアルターは、国家および市民の繁栄のために、土地の最も高度で最良の活用と、幅広い所有権の分配が必要なことを認識する専門家と位置付けられる。そのためにも、「十分な住宅の建設、機能的な都市建設、生産的な産業発展と農業開発、および健全な環境保全こそが必要であり、これらの必要性は通常の商行為を上回る義務がリアルターにはあるとし、重大な社会的責任、および愛国心の義務があるため、リアルターはそのことに献身し、それに備えるために、自身を律する必要がある。」とされている。したがって「リアルターは、自らの職業規範を維持改善し、その尊厳と名誉のため同一の責任を仲間に対しても担わなければならない。」ことが倫理綱領の前文で宣言されている。このため、リアルターは、クライアント、カスタマー、公共、ならびに業者との責務を理解し不動産に影響を及ぼす問題について学習することに尽力し、知識豊かなプロとして、自らの経験の果実を積極的に分かち合って学び合うこととされている。このことが、米国リアルターが2年毎（州によって1年、4年等異なる。）の免許更新の際に熱心に研修に取り組むことの根拠になっている。

NARはリアルターの倫理綱領の実践およ

び適切なる規制当局への対応を通じて、不動産業という職業に不名誉をもたらす行動（例えばカスタマーの資金あるいは財産の横領、故意の差別、相当なる経済的損害を及ぼすような不正行為）を撲滅する運動を強化しており、倫理規定に違反する行為を知った場合、リアルターは所属する地域の不動産協会理事会に届け出るものとされている（2000年1月修正）。

また、他の不動産プロフェッショナルとの協力が、自分たちのサービスを利用する人たちにとって最大の利益となる事を充分認識した上で、リアルターはクライアントのために働くこと、競争相手（リアルター）に対し不公正な利益獲得を目指さないこと、他の業者の評判についてのコメントは求められない限り控えることとしている。さらに、「すべて人々からしてほしいと思うことは、人々にもそのとおりにせよ」という黄金律以上に安全な指針は他にないとし、リアルターはこの規範を自らのものとし、個人的であれ仲間と協働する方法であれ、あるいはテクノロジーを通じての手段であれ、あらゆる行動においてこの精神を遵守し、その信条に沿ってビジネスを行うことを誓うこととしている（2007年1月修正）。

そして、リアルターがクライアントとカスタマーに負うべき最低限の業務規範が第1章で列挙している（調査説明義務、守秘義務、情報開示義務、手数料ルール、電子的取引の安全確保義務等：業務規範第1条～第9条）。

また、公共に対する責務として、第10条では、リアルターは、人種、皮膚の色、宗教、性別、身体障害、家族構成、出生国、性同一性等によって、依頼人に対する専門的なサービスの提供を拒否してはならないこととし（2014年1月修正）、外国人の不動産取引については一切の差別的取扱いを禁止している。

また、リアルターは、物件の売却やリースにあたり、当該物件近隣の人種、宗教あるいは民族構成に関して自ら情報を発してはならず、パニック・セールを引起すような結果となるいかなる行動にも関ってはならない。ただし、その他の人口統計情報は提供して良いこととする（1994年1月採択、2006年1月修正）。

その他、リアルターが媒介契約締結後に依頼者に対応すべき業務規範の基本ルールが第17条までに規定されており、リアルターに課される規範のあり方は、毎年度の理事会、年次総会で議論されており、既述した通り、年々厳格化する傾向にある。

3. MLS (Multiple Listing Services) 方針ハンドブックの策定

米国の不動産物件登録（リスティング）の歴史は19世紀へ遡る。最初のリアルター協会は、不動産情報交換のために結成された。ある指定日にリアルター協会の会員が協会事務所に集まり、お互いのリスティングについて情報交換した。結果として、自分たちの顧客が購入希望の物件を購入することを準備して協議に来るということも多くなり、オークションが繰り広げられるようになる。この習慣は1880年代と1890年代には一般的なものであったが、19世紀が終わると複数リスティング（Multiple Listing）という用語が使われ始めた。1907年のリアルター協会活動の中でこの用語は使われている。1920年には、複数リスティングは広範に受け入れられるようになり、この機能の拡大はその後も続いて国中に広まり、今日全米で約900もの複数リスティングサービス会社が会員のために不動産取引の安全確保のために機能している。

全米不動産協会（NAR）は、不動産取引における媒介契約物件のマッチングは適正な不動産取引の基盤となるものであるため、標準契約様式の策定のほかMLS（Multiple Listing Services）の基本ルールを策定・強化し、コンプライアンスの徹底を図るための方針ハンドブック（2016年度第28版）を公表している。このハンドブックでは、不動産事業者（Real Estate Agents）が遵守すべきコンプライアンスを四つに分類（M：必須、R：推奨、O：任意、I：情報提供）し、各地区リアルター協会が全米約900のリスティングサービス会社（MLS）と各地域の事業者に対して一貫した不動産取引ルールの遵守を徹底するように導くことを目的としている。

3-1. 不動産取引標準（RETS）

データが完全であることが秩序ある不動産市場の基礎である。不動産取引標準（RETS：Real Estate Transaction Standard）は、ブローカーとMLS間のリスティング情報交換アプローチを確かなものとする中立的な仕組みである。秩序だった市場維持という目的が確かなものとなるよう、またリアルター情報が信頼おけるデータ資源として確立されるよう、リアルター協会により所有運営されるMLS組織は2016年1月1日までに不動産標準組織（RESO：Real Estate Standards Organization）のコンプライアンス認可プロセスを通じて全て標準化すると決定した（2014年11月改定）。これにより、全米各地の不動産取引情報の内容・登録形式等の標準化が進んでいる。

3-2. オリエンテーションならびにその他トレーニングの充実

各地区の裁量として複数のリスティングサービス（MLS）は、MLS情報へのアクセス

と使用ができるMLS参加者ならびにMLS参加者と連携する免許保持者（免許保持する鑑定士を含む）に対し、MLS規定規則、MLS情報入出力に関連するコンピュータ・プログラム、MLSの運営に関するオリエンテーション研修を、アクセス提供から30日以内に受講するよう要請できる。また、MLSの裁量で必要と判断された際は、システム変更やMLS規則ならびに方針の変更について追加トレーニング受講を求められることがある。また、必須の追加トレーニングについては、遠隔地からでも受講できる機会を与えなければならない（2009年11月採択）、MLSの登録ルールの遵守、トレーニングが繰り返し各地で行われている。

3-3. コンティンジェンシー（条件）報告

MLS参加者は、MLS上に登録物件の各種条件、調整事項であるコンティンジェンシー事項が記載されている場合、それが完遂あるいは更新されたかの報告、またそのコンティンジェンシー合意事項の破棄があった場合の報告を24時間以内に行わなければならないとしている（2004年11月採択）。また、MLS参加者は、契約後決済前の売買契約が破棄された場合はMLSに対し迅速に報告し、そのリスティング物件がまだ有効であれば、MLS編集物に改めて盛り込むこととされ（2004年11月採択）、その徹底が図られている。

3-4. オファーの提示の報告義務

倫理綱領の業務規範に沿い、MLSは、受託ブローカーがオファーの事実を迅速に売主へ提示することを求める。仮にオファーが売主へ迅速に提示されない場合には、受託ブローカーは協力ブローカーに対し、なぜオファーを迅速に提示できないのかを説明しなければならない（2004年11月改定）。このように、

米国では、約12年前から登録物件の売主への速やかな報告義務が全米で義務付けられるようになってきている。

3-5. MLSルール違反に対する措置

協会の複数リスティングサービス参加者がMLSサービス規定規則の違反に問われた場合、通常はMLS管理委員会ないしMLS理事会により管理上の対応を決定される。違反とされた場合、委員会ないしMLS理事会は制裁を課し、そうした制裁を受ける側は、協会のプロフェッショナル基準委員会での聴聞会を要請する。MLS参加者が提案された制裁や訓練を拒否する場合、その状況や訓練はリアルター協会理事会へ訴えられる。理事会が、違反が確かだとして制裁が妥当だと見なすと、協会が訴えた確認訴訟のための法廷審理が最終的に開催されるまで、制裁活動と提案した制裁内容はMLS参加者の何等の権利も妨害していないことを宣誓して制裁の実効日を遅らせる。MLS委員会が聴聞会開催手順を持っているなら、委員会の決定はリアルター協会理事会へ訴えられることとなる可能性がある。申し立てられた倫理綱領違反ないしMLS参加者行動標準規範違反は、協会のプロフェッショナル基準手順に沿って処理されるよう、協会の苦情処理委員会へ回される。

リアルター協会とその複数リスティングサービスは、MLS参加者と購読者の義務と責任についての認識、理解、評価を育てる責任を持つのと、規定規則違反についての申し立てを受理解決する責任を持つ。

協会ならびにそのMLSは違反の際に課される広範囲の罰則を保有している。簡単な手紙での警告からMLS使用権と特権の停止まで幅広い。これら極端の中間として、教育セッションでの補習、金銭的罰則、保護観察、停止といった措置がある。全米リアルター協

会は特定の違反項目に特定の罰則を推奨はしない。被告の経験、以前の違反歴、状況の軽減等を踏まえ、適切な罰則を決定する。

3-6. リスティング情報の管理

複数リスティングサービスに登録されたリスティング情報は、リスティングが延長ないし更新されたという告知をMLSが受領しない限り、現在のリスティング情報を集めたものから契約書に記載された満了日に自動的に削除される（2001年11月改定）。媒介契約の延長と更新は売主により署名されMLSサービスへ登録される。なお、MLSサービスへ登録されたリスティング情報は、受託ブローカーと売主により交渉された明確な最終期限日を持つ。

3-7. 処分事業者のリスティング情報の取扱い

会員責務を遵守しなかったとして参加者がMLSサービス提供を停止された場合（例：倫理綱領、協会細則、MLS細則、MLS規定規則の違反、あるいは会費、費用、課金の未払いを除くその他会員責務の違反）、その停止処分を受けた参加者から登録されているすべてのリスティング情報は、参加者の選択次第だが、サービス内に据え置かれることは可能である。売却、削除、期限切れまで据え置かれ、停止処分が有効になった時点以降で媒介契約書の期限が切れて以降は、MLSにより更新、延長されることはない。（非参加者のMLSへの参加が法律で認められている場合を除き）参加者がしかなるべき会費、費用、課金を支払わないで、協会ないしMLS（ないしその双方）から停止処分を受けると、協会MLSは、停止された参加者のリスティング情報を現在売り出し中の物件によって構成されるMLS編集物に継続して入れることを

含めて、MLSサービスを提供する義務はなくなる。MLSから停止処分を受けた参加者のリスティング情報を削除する前に、クライアントに告知するために、停止された参加者は削除されることについての告知を書面にて伝えられる。

米国では、MLSへの参加は実質的に義務付けられており、登録ルール違反が確認されるとしかるべき処分を受け、MLS利用が出来なくなり、廃業に追い込まれるケースも多い。こうしたルールの徹底、売主、購入希望者等のクライアントの利益保護を迫るMLSの方針は冒頭の倫理綱領に基づいており、全米各地で免許更新の度に研修が継続される。

4. 米国の企業会計・内部統制強化の動き

2006年6月に制定された金融商品取引法には日本版SOX法と呼ばれる、アメリカで制定されたSOX法を手本とした条項が盛り込まれている。米国で所謂SOX法が誕生した契機は、2000年代以降に続発した巨額粉飾決算事件にある。例えば、総合エネルギー取引とITビジネスを展開してきたエンロンは、1985年の誕生から2000年度には全米売上げ第7位まで急成長し、株式市場の評価も高かったが、2001年10月にウォールストリートジャーナルが不正会計疑惑を報じてから、次々と不正会計・不正取引が発覚し、株価が急落し、そのまま経営破綻し、同年12月に破産法適用を申請している。このエンロン事件では、会計監査を担当していた公認会計士が監査の証拠隠滅を図るなど、粉飾決算に加担していたことが発覚し、会計士と企業の癒着も問題となった。翌年には通信大手企業ワールドコムも、粉飾決算の発覚により経営破綻し、2002

年7月に破産法適用を申請している。同社の負債総額は400億ドル（約4兆円）超で、米国史上最悪の破綻となった。

これらの事件に見られる粉飾決算の原因は、株価が上がると経営者への報酬が上がるため、粉飾決算をしてまでも株価を吊り上げようとする経営者のモラル低下、会計監査とは別に多額のコンサルティング報酬を得て不正会計に加担する監査法人のプロフェッショナルの職業倫理の欠如にある。

米国政府は、粉飾事件の再発防止、株式市場の信頼回復を図ることを目的に法制化を急ぎ、2002年7月に、SOX法を成立させている。このSOX法は、法案提出を行ったポール・サーベンス（Paul Sarbanes）上院議員、マイケル・オクスリー（Michael Oxley）下院議員の名前からサーベンスオクスリー法（略してSOX法）と呼ばれている（正式名称は、上場企業会計改革および投資家保護法：Public Company Accounting Reform and Investor Protection Act of 2002）。これは、投資家保護を目的とし、企業会計の不正に対処するため、上場企業の財務報告とその手続きを厳格に規制した法律となっている。

本法律では監査人の独立性（201～209条）、財務ディスクロージャーの強化（401～409条）、証券アナリストの独立性と行動規範（501条）、ホワイトカラー犯罪に対する規制強化（901～906条）が規定されたが、(1)コーポレート・ガバナンス（企業統治）の強化、企業の内部牽制を行う仕組みや不正行為を防止する機能の強化、(2)正確な財務情報の提供、(3)会計監査制度の改革の三つが柱となっている。特に、経営者が、財務処理に関わる仕組みやプロセスが有効に機能していることの検証を義務化した仕組みやプロセスが「内部統制（Internal Control）」と呼ばれるもので、SOX法では、経営者自ら財務諸表に係る内

部統制の構築と運用を行い、その有効性を検証しなければならないとされた。

元々1970年から80年代にかけて、米国の社会・政治問題が深刻化したため米国公認会計士協会（AICPA）が、米国会計士学会（AAA）、米国財務担当経営者協会（FEI）、米国内部監査人協会（IIA）、米国会計人協会（NAA、後に米国管理会計人協会と改称）に働きかけ、産官学共同の研究組織として不正な財務報告に関する国家委員会（the National Commission on Fraudulent Financial Reporting）を1985年に組織し、委員長Treadwayの名前からトレッドウェイ委員会と呼ばれた。そして、トレッドウェイ委員会支援組織委員会（COSO：The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission）は、組織の業績や監督を改善するとともに組織における不正を減らすために立案された内部統制、全社的リスクマネジメントおよび不正抑止に関する包括的なフレームワークとガイダンスの開発を通じて先導的な考え方を提供することに取り組んでいる。

COSOはその後も1992～1994年にInternal Control-Integrated Frameworkを公表し、内部統制の枠組み、外部関係者への報告、内部統制評価ツール等について報告している。

本報告書では、内部統制の5つの構成要素として、統制環境（control environment）、リスクの評価（risk assessment）、統制活動（control activities）、情報とコミュニケーション（information and communication）、モニタリング（monitoring activities）を挙げて、これら5つの構成要素が経営管理の仕組みに組み込まれて一体となって機能することで、企業目的を達成するために欠かせない内部統制の仕組みを構築することができるとしている。このCOSO内部統制のルールは、一

部の部門や活動だけではなくあらゆる企業全体にかかわるものである。

その後、経営管理の枠組みそのものが内部統制であるという概念は、金融業界から他の産業界まで幅広い分野に受け入れられ、COSO内部統制フレームワークは、様々な規制の中にも取り入れられ、内部統制の事実上のグローバルスタンダードとなっている。

具体的には、米国公認会計士協会がCOSOフレームワークに基づく監査基準を公表した(1995年)ほか、情報システムコントロール協会(ISACA)がシステム監査と評価のガイドラインであるCOBITを策定している。

また、イギリスではバーゼル銀行監督委員会が1998年に「BIS(Bank for International Settlements国際決済銀)行内部管理体制フレームワーク」を策定しCOSOフレームワークを参考にしたものとなっている。

我が国でも、2003年6月、新しい内部統制のフレームワークを示すため、経済産業省のリスク管理・内部統制に関する研究会が「リスクマネジメントと一体となって機能する内部統制の指針」(日本版COSO)を公表した。また、「財務報告に関わる内部統制の評価及び監査の基準」(企業会計審議会2005年7月公表)における内部統制の概念もCOSOフレームワークを基礎としている。そして昨年2016年9月、トレッドウェイ委員会支援組織委員会(COSO)から新たな「不正リスク管理ガイド(Fraud Risk Management Guide)」が公表された。これは、組織の内外を問わず発生する意図的な不正行為から、組織が自らとステークホルダーを守ることを支援する目的で作成されたものである。

不正リスク管理ガイドでは、全ての組織が総合的な不正リスク管理プログラムを確立することを提言しており、不正リスク評価の実施、不正対策方針の策定、総合的な不正リス

ク管理プログラム構築のためのツールとリソースも盛り込まれている。

5. おわりに

米国不動産業界の倫理コードの充実やMLSルールの強化の取組みは、MLSの適切な運用を確証することでプロフェッショナルとしての不動産業者の職業倫理の維持・向上を図るものであり、公共政策や法律に反する習慣を避けることがその根底にある。全米900のMLSの情報項目の違い、地域毎の運用ルールの相違等課題は従来からあるが、全米各地の不動産取引の活性化の背景として、MLSにおける網羅的な情報整備、情報の即時性・正確性の確保、物件登録ルールの遵守の徹底、監視体制の充実、地域の不動産事業者の標準媒介契約約款およびリスティング情報の標準化の徹底が団体主導で行われている。

我が国でも冒頭の宅建業者の団体による研修の実施(第64条の3、第75条の2)および媒介契約の依頼者に対する報告(第34条の2新第8項)の規定の施行状況を見極めながら、不動産取引の安全確保と事業者の資質向上に資するものになっているかどうかについて、今後、的確なフォローアップが求められる。

不動産流通業以外で、これまでモラルハザード(倫理観の欠如)が問題とされる企業ぐるみの不祥事が発生し、企業倫理が問われる場面があった。近年でも大企業の公認会計士による粉飾決算事件等、専門職としての倫理が厳しく問われた不祥事も記憶に新しい。法律に違反しなければ何をしていても構わないという風潮は薄れているが、COSOフレームワークが各企業で普及されることが考えられる。

その際に、問題の対処としては、内部統制

を強化することだけに終始せず、プロフェッショナルとしてその職業に与えられた社会的役割を見つめ、立ち止まっては、その職業の倫理を思い出し、自ら原点に立ち戻りつつ改革を続けることに尽きるのではないか。米国不動産流通業界の倫理コードの改訂と自律性の確保が如何にして実現可能となるのか、そして我が国の法改正の政策効果については稿を改めて論じることとしたい。

【注釈】

- 1 NAR2014年度年次総会（2014年11月）において不動産業界のプロフェッショナリズムの向上を目指し、現行の倫理綱領（Code of Ethics）の改訂が提案され、その後理事会で採択され、Code of Excellenceを策定することが決議され今も議論が続いている。
<http://realtormag.realtor.org/daily-news/2014/11/11/nar-code-excellence-raise-standards>
- 2 尾高（1970）は、プロフェッショナルに共通する特質として、次の5点を挙げている。
 - 1）物の生産や販売よりも、サービスの提供やアイデアの生産を主とする職業であること。
 - 2）これに従事する人びとは、長い、そして費用のかかる教育訓練をへてはじめて得られる特別の技能、知識、熟練を備えており、そしてこの特劉の能力が、なんらかのかたちで公式に証明されあるいは承認されていること。
 - 3）かれらの主要な社会的機能は、この特別の能力によって公式の福祉に貢献し、困っている人びとを助け、必要な情報や知識を供給し、人びとに慰安や喜びを与えることであって、一般の職業におけるように、自分のための営利や生計の維持を目的とするのではないこと。
 - 4）この特別の能力と公共サービスの機能のゆえに、この職業に従事する人びとには、国家あるいは地域社会からなんらかの営業上の特権を与
- 3 米国の不動産流通業界の倫理コードが確立・普及されてから2013年に100周年を迎え、様々な不動産流通業の職業倫理の100年の歴史的変遷と現代の向上に関するビデオ、論文等がまとめられている。
<https://www.nar.realtor/topics/code-of-ethics-centennial>

【参考文献】

- ・尾高邦雄（1970）「職業の倫理」中央公論社
- ・渋谷栄一著・守屋淳翻訳（2010）「現代語訳論語と算盤」（ちくま新書）
- ・National Association of Realtors（2016）Code of Ethics（倫理綱領）
<https://www.nar.realtor/sites/default/files/policies/2017/2017-COE-Poster.pdf>
- ・若園智明・首藤恵（2008）「証券業の機能と倫理－日米の動向を踏まえて－」早稲田大学ファイナンス総合研究所ワーキング・ペーパー・シリーズ WIF-08-004