

宅地建物取引業法の改正について

～宅地建物「取引主任者」から「取引士」へ～

国土交通省 土地・建設産業局 不動産課長 清瀬 和彦

【目次】

- 1 宅地建物取引主任者制度の沿革
- 2 今回の改正に至る背景
 - (1) 取引主任者を取り巻く環境の変化
 - (2) 議員立法による改正
- 3 改正法の概要と施行に向けた取組
 - (1) 宅建業法の改正の概要
 - (2) 宅建業法施行規則の改正
 - (3) 法定講習実施要領の改正
 - (4) 業界団体の自主的取組の強化
 - (5) その他
- 4 おわりに

1 宅地建物取引主任者制度の沿革

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下「宅建業法」）は、宅地建物取引業を営む者の登録を実施し、その事業に対し必要な取締りを行い、もってその業務の適正な運営を図ることにより、宅地・建物の利用を促進することを目的に、昭和27年に制定されました。その後、累次にわたる改正を行いながら、現在の宅建業法の姿へと変遷を遂げてきました。中でも、宅地建物取引業者（以下「宅建業者」）の資質を向上させて社会的信頼を高め、業務の運営を一層適正化するために設けられたのが、宅地建物取引主任者制度です。

宅地建物取引主任者制度は、昭和32年の宅建業法の改正において創設されました。宅地

建物取引の専門的知識を有する者に宅建業者の業務を司らせることを目的に、資格試験（宅地建物取引員試験）の実施、事務所への専任の宅地建物取引主任者（以下「取引主任者」）の設置義務が新たに規定されましたが、この時点では、取引主任者の職務は明確に規定されませんでした。なお、宅地建物取引員試験は、昭和39年に、宅地建物取引主任者資格試験（以下「取引主任者試験」）へと改称されています。

その後、昭和46年の宅建業法の改正において、取引主任者の職務を明確化し、また、適切に重要事項説明が行われたことを担保し、消費者利益の一層の保護を図るため、取引主任者による重要事項の説明義務、重要事項説明書への記名押印義務などが新設されました。

さらに、昭和55年の宅建業法の改正において、取引主任者へのなりすまし、名義貸しを防止するため、重要事項の説明の相手方等に対する宅地建物取引主任者証（以下「取引主任者証」）の提示義務が新設されました。また、事務所ごとに一定数以上（業務従業者10人に1人以上）の専任の取引主任者を設置することも義務付けられました。

昭和63年には、この事務所ごとに置く専任の取引主任者の割合が、業務従業者5人に1人以上へと引き上げられました。また、同年1月1日より、一般財団法人不動産適正取引推進機構（以下「推進機構」）が指定試験機関として、取引主任者試験の実施に関する事

務を執り行うこととなりました。

このように、取引主任者は、数度の宅建業法の改正を経ながら、宅地・建物の安全な取引のために欠かせない役割を担うに至っています。平成26年3月31日時点で、取引主任者証を保有している者は482,969人、このうち宅地建物取引業に従事している者は289,720人となっており、年々増加の傾向にあります。

2 今回の改正に至る背景

(1) 取引主任者を取り巻く環境の変化

昭和32年に取引主任者制度が誕生してから半世紀以上の年月が過ぎましたが、近年においても、取引主任者の果たすべき責任や役割は増大の一途をたどっています。

前述した取引主任者の主要な業務である重要事項説明については、これまでの法令改正により説明事項が増加してきており、例えば、「法令に基づく制限」に関する事項は、制度創設当初の昭和46年当時は89項目であったものが、平成27年1月31日時点では328項目にまで増加しています。また、建物についてアスベストの使用調査がある場合はその内容についても説明する必要があるなど、説明として求められる内容についても複雑化してきているところです。

また、我が国は欧米に比べて全住宅流通に占める中古住宅の割合が低い現状にありますが、中古住宅流通のより一層の円滑化を図っていくためには、消費者が安心して取引を行うことができる環境整備が重要であり、そのためにも、取引主任者が中心となって、リフォーム事業者、住宅瑕疵担保責任保険法人、金融機関等の関係者と連携の上、ワンストップで中古住宅の流通を実現していくことが求められています。

このように、取引主任者を取り巻く環境が

変化していく中で、宅建業者の業界団体からは、不動産取引の専門家として、取引主任者の名称を「宅地建物取引士」に改称して欲しいとの要望が兼ねてよりありましたが、ことに近年の環境変化の中で、その要望はさらに盛り上がりを見せました。

(2) 議員立法による改正

宅地建物取引士（以下「取引士」）への改称の要望の中心となったのは、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会（以下「全宅連」）でした。

平成25年10月に開催された自民党宅地建物等対策議員連盟（会長：金子一義議員）と、全宅連を母体とする政治団体である全国不動産政治連盟との合同総会において、取引主任者の名称を取引士とすることを第一とした政策要望がなされ、出席した議員から、議員立法により宅建業法を改正し対応すべきとの意見がありました。これを受け、翌11月より、自民党宅地建物等対策議員連盟において勉強会が催され、宅建業法改正に向けた検討が進められることとなりました。

勉強会では、取引士への改称に併せて、業界の適正な業務確保・従事者の資質向上の観点から、必要となる法制上の措置について検討が行われ、①取引士の業務原則の明文化、②宅地建物取引業に従事する者の資質向上、③暴力団排除条項の追加、④取引士に係る講習の充実といった措置を講じる旨の改正方針が決定されました。なお、これらに併せて、取引士が業務外で行った信用失墜行為に対する懲戒規定の追加についても検討がなされましたが、各業界団体が有する倫理規定等による自主規制をもって担保することとし、法制上の措置は行わないこととされました。また、この間並行して、公益社団法人全日本不動産協会などの他の業界団体においても、この改正

方針について賛同の旨の決定がなされました。

その後、平成26年4月に、再度、自民党宅地建物等対策議員連盟と全国不動産政治連盟との合同総会が開催され、取引主任者制度の法改正に関する決議がなされました。これを踏まえ、翌5月には「与党宅建業法改正に関するワーキングチーム」が設置され、自民党・公明党による「宅地建物取引業法の一部を改正する法律案」（以下「改正法案」）に係る成案が取りまとめられました。

改正法案については、平成26年5月30日に、衆議院国土交通委員会において、梶山弘志国土交通委員長が提案し、採決されました。その後、改正法案は、6月3日に衆議院本会議において可決（全会一致）、6月17日に参議院国土交通委員会において提案・採決、6月18日に参議院本会議において可決（全会一致）、成立となりました。

宅地建物取引業法の一部を改正する法律（平成26年法律第81号。以下「改正法」）は、平成26年6月25日に公布され、公布の日から1年以内に施行することとされていましたが、施行期日を定める政令により、平成27年4月1日から施行されました。

3 改正法の概要と施行に向けた取組

(1) 宅建業法の改正の概要

① 取引士への改称（第2条第4号）

「宅地建物取引主任者」が「宅地建物取引士」の名称に改められるとともに、取引士とは宅地建物取引士証（以下「取引士証」）の交付を受けた者と定義がなされました。

② 取引士の業務処理の原則（第15条）

取引士は、宅地・建物の取引の専門家として、専門的知識をもって適切な助言や重要事

項の説明等を行うとともに、他の様々な専門家の力を借りながら、消費者が安心して取引を行うことができる環境を整備する必要があります。このため、取引士が行う業務に係る一般的な責務規定として、購入者等の利益の保護はもとより、円滑な宅地・建物の流通に資するよう、公正かつ誠実に業務を執行するとともに、宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携に努めなければならないこととされました。

③ 信用失墜行為の禁止（第15条の2）

取引士は、宅地・建物の取引の専門家として、その業務が取引の相手方だけでなく社会からも信頼されていることから、取引士の信用又は品位を害するような行為をしてはならないこととされました。

④ 取引士の知識及び能力の維持向上（第15条の3）

取引士は、宅地・建物の取引の専門家として、常に最新の法令等を的確に把握し、これに合わせて必要な実務能力を磨くなど、宅地・建物の取引に係る事務に必要な知識及び能力の維持向上に努めなければならないこととされました。

⑤ 宅地建物取引業に従事する者の資質向上（第31条の2）

取引士に限らず、広く宅地建物取引業に従事する一般従業者への教育規定として、宅建業者に対する従業者の教育義務規定を設け、広く業界全体について従事者資質の底上げを確保することとされました。

⑥ 暴力団排除条項の追加（第5条第1項、第18条第1項、第66条第1項、第68条の2第1項）

宅地建物取引業の免許及び取引士の登録に当たっての欠格事由及び取消事由として、暴力団員等であることを追加し、適正な宅地建物取引業の運営を確保することとされました。

なお、改正法附則第2条においては、経過措置として、施行前に改正前の宅建業法第16条第1項の取引主任者試験に合格した者は、改正後の宅建業法第16条第1項の宅地建物取引士資格試験に合格したものとみなすことを規定しています。同様の経過措置として、改正法附則第4条においては、改正法の施行の際現に公布されている取引主任者証は、取引士証とみなすことを規定しています。

(2) 宅建業法施行規則の改正

改正法の施行に伴い、宅地建物取引業法施行規則及び積立式宅地建物販売業法施行規則の一部を改正する省令（平成26年国土交通省令第79号）が平成26年10月1日に公布され、改正法と同様に、平成27年4月1日から施行されました。

宅地建物取引業法施行規則（昭和32年建設省令第12号。以下「宅建業法施行規則」）の主な改正内容として、宅建業法施行規則第14条の15について、取引士証の再交付の申請をすることができる理由として、これまでの亡失や破損等に加えて、新たに「その他の事由」を追加するとともに、都道府県が条例により再交付に係る手数料を定めている場合は、当該手数料を納付しなければならないことを明確にしました。これは、改正法附則第4条により、取引主任者証は取引士証とみなされますが、特に希望する場合に、希望者が現に有する取引主任者証を取引士証に切り替えること（以下「切替交付」）を可能とするものです。

なお、これまでも、亡失や破損等を理由とする再交付の申請に係る手数料の徴収につい

ては、都道府県の判断により行うことが可能でしたが、切替交付についても、都道府県において条例を定めることで手数料を徴収することが可能です。

また、一定の期間に多くの切替交付の申請がなされることが予想されるため、切替交付に係る事務負担の平準化を図る必要がある都道府県においては、それぞれの都道府県において切替交付の申請ルールを定めています。

(3) 法定講習実施要領の改正

改正法の施行に伴い、取引士に係る講習の充実を図るため、宅地建物取引主任者に対する講習の実施要領の一部を改正する告示（平成26年国土交通省告示第1043号）が平成26年10月28日に公布され、改正法と同様に、平成27年4月1日から施行されました。

宅地建物取引主任者に対する講習の実施要領（昭和55年建設省告示第1798号）の主な改正内容として、現在実施されている取引主任者に対する講習（法定講習）の内容を充実することとしました。これは、改正法において、前述のとおり、取引士の適正な業務確保に係る新たな規定として、取引士の業務処理の原則、信用失墜行為の禁止、取引士の知識及び能力の維持向上が創設されたことを踏まえ、取引士にふさわしい資質の維持向上を図る観点から行うものです。具体的には、これまでの講義内容であった法令・税制改正等に関する専門的知識の習得に加え、第一番目に新たな講習科目として「宅地建物取引士の使命と役割に関する事項」を設定しました。これに伴い、講習の時間も「おおむね5時間」から「おおむね6時間」に改正するとともに、受講料を「11,000円以下」から「12,000円以下」に改正しました。

(4) 業界団体の自主的取組の強化

宅建業者の業界団体においても、改正法の趣旨を踏まえ、様々な自主的な取組の強化が進められています。前述のとおり、各業界団体は、倫理規定等の会員宅建業者に対する自主規制を有していますが、今般、これを見直し、会員宅建業者に所属する取引士の責務や、当該責務を遵守させるための会員宅建業者の責務などが盛り込まれました。

また、取引士の知識及び能力の維持向上に加え、広く宅地建物取引業に従事する一般従業者への教育規定として、宅建業者に対する従業者の教育義務規定が創設されたことから、業界団体としても、会員宅建業者を後方支援するため、各業界団体が実施する研修、講習等の充実を図っています。

(5) その他

これらのほか、改正法の円滑な施行に向けた取組として、推進機構が管理・運営を行う宅地建物取引業免許事務等処理システムの改良を行いました。

また、推進機構においては、取引士が不動産実務におけるトラブルの発生を未然に防止できるよう、重要事項説明に係る調査のポイントや不動産取引に係る留意点をまとめた手引（「実務において注意したい法令上の制限と調査のポイント」「不動産売買トラブル防止の手引」）を作成しました。

く前進しました。平成27年は、「宅地建物取引士・元年」として、業界全体の信頼性向上に向けた取組がさらに強化されることを期待するとともに、「信頼産業」の要として、取引士がプロとしての自覚を高め、中古住宅を含めた不動産流通市場の活性化に大きな役割を果たしていくことを強く期待しています。

4 おわりに

宅地・建物は、国民の生活の基盤であり、社会の礎とも言えます。宅地建物取引業は、こうした重要な財産を預かる、国民の信頼の上に成り立っている産業です。今般、改正法により、不動産取引は、消費者保護の一層の充実や安全・安心な取引の実現に向けて大き