

平成26年9月

宅地建物取引士に係る法定講習充実検討委員会 検討結果報告書

I はじめに

宅地建物取引主任者の役割の増大に鑑み、「宅地建物取引主任者」を「宅地建物取引士」の名称に改めるほか、「宅地建物取引士の業務処理の原則」、「信用失墜行為の禁止」、「知識及び能力の維持向上」など、宅地建物取引士の適正な業務確保に係る新たな規定の創設等を内容とする宅地建物取引業法の一部を改正する法律が平成26年6月18日に成立、同月25日に公布された。

このため、国土交通省では、本年7月、「宅地建物取引士に係る法定講習充実検討委員会」を開催し、改正宅地建物取引業法の趣旨を踏まえ、宅地建物取引士にふさわしい資質の維持向上を図る観点から、法定講習の内容充実に向けた検討を進めてきた。

本報告は、本検討委員会で検討した結果を「法定講習充実の方向性」としてとりまとめたものである。

本検討委員会の構成員及び開催状況は次のとおりである。

○構成員名簿

(座長)

松田 弘 弁護士

(構成員)

大澤 和博 (公社) 全日本不動産協会東京都本部取引主任者講習センター次長

小野田 一雄 東京都都市整備局住宅政策推進部不動産課長

木幡 剛 (公社) 全国宅地建物取引業協会連合会事務局長

西村 稔 (公社) 全日本不動産協会事務局長

(第1回検討委員会)

鈴木 義隆 (公社) 全日本不動産協会事務局次長

(第2回検討委員会～)

中野 雅一 (一財) 大阪府宅地建物取引主任者センター専務理事兼事務局長

早川 雅章 (公財) 不動産流通近代化センター常務理事

原 靖 (一社) 不動産流通経営協会事務局長

深澤 實 (公社) 東京都宅地建物取引業協会研修センター所長

松岡 隆貞 (一社) 全国住宅産業協会事務局長

森川 誠 (一社) 不動産協会事務局長

森 本 裕 大阪府住宅まちづくり部建築振興課長
山 本 清 隆 国土交通省土地・建設産業局不動産課不動産指導室長

○開催状況

- 第1回（平成26年7月29日）
議題：検討委員会の開催、法定講習の概要、意見交換
- 第2回（平成26年8月27日）
議題：論点整理と対応の方向性について
- 第3回（平成26年9月8日）
議題：法定講習充実の方向性について（案）

Ⅱ 法定講習充実の方向性

1 法定講習実施要領の改正及び講習テキストの改訂について

[法定講習実施要領：参考資料参照]

（1）講習科目の新たな設定とそれに対応した講習テキストの改訂

ア 講習科目の新たな設定

宅地建物取引業は、公共性が極めて高く、消費者からの高い信頼の上に成り立つ産業であることから、コンプライアンスの徹底とともに、顧客サービスの向上を図り、信頼性のより一層の向上に努める必要があります。こうした要請は、今後、ますます強くなるものと考えられる。

このため、宅地建物取引において中核的役割を担う宅地建物取引士には、常にコンプライアンスとリスク管理の重要性を認識した業務執行と高度化・多様化する消費者ニーズに対応した実践的な知識・能力の習得に努めることが求められる。

こうした資質や姿勢は、宅地建物取引士として、普遍的に備えておくべき極めて重要な素養であることから、これらを十分に身につけるため、現行の法定講習実施要領に「宅地建物取引士の使命と役割に関する事項」を新たな講習科目として設定し、第1番目の講習科目として位置づけることが適当である。

イ 講習テキストの改訂

上記アのとおり「宅地建物取引士の使命と役割に関する事項」を新たな講習科目として設定することに対応し、コンプライアンスを意識した適正な業務確保に資する事項など、宅地建物取引士に求められる資質等を講義内容として十分習得できるよう、現行の講習テキストを改訂することが必要である。

今後の講習テキストの改訂に当たり、習得すべき具体的項目（案）

を別紙に示している。これを基本としつつ、改訂作業を行うことが適当である。

(2) 講習時間について

前記(1)アのとおり、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」が新たに設定されることにより、実質的に講義内容は増加することとなるが、受講者の属する企業の営業活動への影響や受講者の負担も考慮する必要がある。

このため、講習時間については、1時間程度の増加とし、現行の法定講習実施要領に定める講習時間を「おおむね5時間」から「おおむね6時間」とすることが適当である。

(3) 受講料の限度額について

講習科目、講習時間の変更に伴う受講料の限度額の改定については、1,000円程度の引き上げが適当である。

2 講義手法の改善

講習効果を高めるとともに、実践的な知識を習得する観点から、各講習実施機関が創意工夫を図り、受講者参加型の講義手法（自己採点、発問、ケーススタディ等）を取り入れることが重要である。

このため、これを確実に実施するため、上記1の法定講習実施要領改正に伴う業界団体等への通知及び公益財団法人不動産流通近代化センターが作成している標準カリキュラムにおいて、この旨周知徹底することが適当である。

3 関係機関による協議及び調整

本法定講習の充実を図る上で、講習テキストや標準カリキュラムの作成及び講師の確保等は非常に重要である。

このため、これらの具体的対応については、講習テキストの作成等について十分な知見を有している公益財団法人不動産流通近代化センターを事務局として、業界団体、行政機関等関係機関による実務的な協議・調整を行うための場を設けることとし、その際には、実際に講義を行っている講師の立場からの意見を聴くことも重要である。

「宅地建物取引士の使命と役割」に係る講習テキストの項目案

現行テキスト（基本テキスト）第2部第1編第1章の「宅地建物取引主任者の任務と心得」について、以下のとおり、記載内容を大幅に拡充するとともに、実践的な知識が得られるよう事例等も取り入れたテキスト内容とする。

（下線部分は現行テキストにもある項目・内容等）

【新設・別冊】宅地建物取引士の使命と役割

<第1編 宅地建物取引業法の改正>

1. 旧・宅地建物取引主任者 制度創設の経緯
2. 平成26年度改正の概要（宅地建物取引士への名称変更、宅地建物取引士の業務処理の原則等新たな追加規定の明記）

<第2編 宅地建物取引士の使命（総論）>

1. 宅地建物取引業の社会的責任
（住生活の向上に寄与するという公共性の高い産業、非日常的な取引であることから消費者からの高い信頼性が要請される産業）
2. 不動産取引業務における中核的な役割
（使命：社会的責任の理解、会社の「顔」・「代表」、不動産の専門家として安心安全な取引を確保）
3. トラブルの未然防止やクレーム処理
 - (1) 顧客ニーズの的確な把握
 - (2) 提供情報の正確性・網羅性、説明徹底などの再認識
 - (3) クレーム対応等（クレームの意義の理解、迅速な対応などの基本動作）
4. 顧客サービスの能力向上の必要性
 - (1) 中古住宅流通促進のための事業者間連携
（行政情報、インベクショ等の業務内容、取組み事例）
 - (2) 取引に付随する相談能力の向上（相続、有効活用）
5. 災害時における対応

<第3編 宅地建物取引士の役割と心得（各論）>

1. 宅建業法関係の任務（重要事項説明、重説・契約書面記名押印）
2. 宅地建物取引業務の業法規制等の遵守徹底（概要のみ。詳細は講習テキスト）
3. 心得 ①高度な職業倫理 ②不断の自己研鑽（研修、資格取得等） ③一般従業者への指導・助言

<第4編 宅地建物取引業とコンプライアンス>

1. コンプライアンスの定義、全体像（不動産業務の関連法令など）
2. コンプライアンスの意義・機能（リスク管理、会社や従業員を守る、顧客の信頼醸成）
3. 宅地建物取引業における具体的事例（概略を列記）、注意点
4. 個別事項
 - (1) 基本的人権の尊重（判例等を追加）
 - (2) 守秘義務、個人情報保護
 - (3) 反社会的勢力の排除
（暴対法・暴排条例、暴排契約条項など）
 - (4) マネー・ローンダリング対策
（犯罪収益移転防止法、本人確認・疑わしい取引の届出などの手続の概要）

宅地建物取引業法施行規則第十四条の十七第三号の規定に基づく、 取引主任者に対する講習の実施要領

(昭和 55 年 11 月 29 日建設省告示第 1798 号) 最終改正 平成 15 年 1 月 31 日国土交通省告示 83 号

第一 講習の科目及び時間

宅地建物取引業法第二十二条の二第二項(同法第二十二条の三第二項において準用する場合を含む。)の規定により都道府県知事の指定を受けた講習(以下「講習」という。)の科目及び時間は、次のとおりとする。

① 講習の科目

- 一 土地及び建物についての権利及び権利の変動に関する法令に関する事項
 - イ 土地及び建物についての権利及び権利の変動に関する法令の概要
 - ロ おおむね過去三年間におけるイに掲げる法令の改正等の要点
- 二 土地及び建物についての法令上の制限に関する事項
 - イ 土地及び建物についての法令上の制限に関する事項の概要
 - ロ おおむね過去三年間における土地及び建物についての法令上の制限の改正等の要点
 - ハ 土地及び建物についての法令上の制限に関する実務上の主要な留意事項
- 三 宅地及び建物についての税に関する法令に関する事項
 - イ 宅地及び建物についての税に関する法令の概要
 - ロ おおむね過去三年間におけるイに掲げる法令の改正等の要点
 - ハ 宅地及び建物についての税に関する法令に関する実務上の主要な留意事項
- 四 宅地建物取引業法及び同法の関係法令並びに宅地及び建物の価格の評定に関する事項
 - イ 宅地建物取引業法及び同法の関係法令の概要
 - ロ おおむね過去三年間における宅地建物取引業法及び同法の関係法令の改正等の要点
 - ハ 宅地建物取引業法及び同法の関係法令に関する実務上の主要な留意事項
 - ニ 宅地及び建物の価格の評定に関する実務
- 五 宅地又は建物の取引に係る紛争のうち代表的なものの処理の実例

② 講習の期間

講習は一日で終了するものとし、講習の時間はおおむね五時間とする。

第二 講習修了証明

講習を修了した者に対しては、宅地建物取引業法施行規則別記様式第七号の二の二による宅地建物取引主任者証交付申請書の下欄に講習を受講した証明を行うものとする。ただし、特に必要があると都道府県知事が認めた場合には、講習を修了した旨の証明書を交付するものとする。

第三 その他講習に関し必要な事項

- 一 講習を実施する日時、場所等の広告
講習を実施する日時、場所その他講習の実施に関し必要な事項は、あらかじめ周知方法を講ずるものとする。
- 二 講習実施計画書の届出等
受講料は一万一千円以下とするものとし、毎年度開始前に(平成八年度にあっては、本告示の施行後速やかに)、受講料その他の講習の実施に関する事項を記載した講習実施計画書を指定を行った都道府県知事に届け出るものとする。
- 三 都道府県知事への報告
講習を実施した場合においては、速やかに受講者に係る登録をしている都道府県知事に報告するものとする。

附則 (平十五告示八十三号)

この告示は、平成十五年四月一日から施行する。