

## 第1章 宅地建物取引士制度の創設の経緯

### 第1節 宅地建物取引業法に規定されている宅地建物取引業者および宅地建物取引士

宅地や建物といった不動産は、人間の生活や経済活動の基盤として重要なものであるため、我が国においては、その売買や、売買・賃貸の媒介等を業として行う者、つまり宅地建物取引業者（以下、「宅建業者」という。）に対して、宅地建物取引業法（以下、「宅建業法」という。）による規制をかけることとしている。

宅建業法の目的として、次の内容が示されている。

#### 第1条（目的）

この法律は、宅地建物取引業を営む者について免許制度を実施し、その事業に対し必要な規制を行うことにより、その業務の適正な運営と宅地及び建物の取引の公正とを確保するとともに、宅地建物取引業の健全な発達を促進し、もって購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化とを図ることを目的とする。

したがって、宅建業者は、宅地建物の取引に関する専門家として、取引に関する知識経験や調査能力を活用・発揮することが期待され、取引に関与するにあたり、消費者等の当事者が取引上の過誤による損害を被ることがないようにするという社会的責任を負っている。

宅地建物取引士はこの宅建業者に所属し、宅地建物の取引に当たって、重要事項の説明、重要事項説明書および契約締結後に交付する書面への記名押印等重要な職務を担当し、公正な不動産取引を実現するための重要な役割を担っている。

### 第2節 宅地建物取引士制度までの変遷

「宅地建物取引士」は、平成26年の宅建業法改正により、平成27年度から従来の「宅地建物取引主任者」の名称を変更することにより誕生したものであるが、制度としては以下のような変遷をたどっている。

業法の改正時期	本制度関連の内容等
昭和32（1957）年	前身である「宅地建物取引員」が設けられる。
昭和39（1964）年	「宅地建物取引員」が「宅地建物取引主任者」に名称変更。
昭和46（1971）年	①職務責任の明確化 ・重要事項説明に関する事務 ・契約締結時の書面交付に関する事務 ②都道府県知事への宅地建物取引主任者登録の義務化
昭和55（1980）年	宅地建物取引主任者の資質の維持・向上を図るため「法定講習制度」が創設される。
平成26（2014）年	「宅地建物取引主任者」が「宅地建物取引士」に名称変更。 ※その他、改正の概要は次章で解説。

## 第2章 平成26年改正の概要

### 第1節 宅地建物取引士への名称変更

平成26年改正の最大のポイントは、宅建業法における「宅地建物取引主任者」の名称を全て「宅地建物取引士」に改める、とされたことである。

宅建業法においては、①重要事項説明（第35条第1項）、②重要事項説明書への記名押印（同条第4項）、③契約締結時に交付すべき書面への記名押印（第37条第3項）の三つについて、従来から宅地建物取引士（旧・取引主任者）の専管事務として、宅地建物取引士以外の従業者が行っても宅建業者は宅建業法上の義務を果たしたことはないものとしている。これは、宅地建物取引は、各種の法令等が複雑に絡んでおり、また取引当事者の権利義務関係も画一的ではないとの考慮から、その取引の根幹となるべき部分について、宅地建物取引に相応の知識を有する者をして関与させ、併せてその関与の責任の所在を明らかにしておくことが、購入者等の利益保護と宅地建物の流通円滑化という宅建業法の目的に沿うゆえんと考えられたからである。

ところが、前記の宅地建物取引主任者制度が創設された当時に比べ、重要事項説明の項目の一つをとっても極めて膨大かつ複雑化しており、また業務に関して必要な知識も多様化している。このような取引環境の大きな変化の中で、宅地建物取引主任者が宅地建物の安全な取引のために果たすべき責任の増大や既存住宅（いわゆる「中古住宅」）の円滑な流通に向けた関係事業者の連携等、その役割が大きくなっていることを踏まえると、その役割にふさわしい資格名称にすることが適切である。「主任者」を「士」に変更する平成26年の改正は、そのような背景事情の下に不動産業界のかねてからの要望ないし意見活動が立法府に受け入れられた結果である。

### 第2節 宅地建物取引士に関する三つの規定の新設

宅地建物取引士への名称変更に伴い、宅地建物取引士に関する次の三つの規定が宅建業法に新設され、また、業法の解釈・運用の考え方にも関連項目が追加された。

#### 1 宅地建物取引士の業務処理の原則（第15条）

宅地建物取引士は、宅地建物取引業の業務に従事するときは、宅地又は建物の取引の専門家として、購入者等の利益の保護及び円滑な宅地又は建物の流通に資するよう、公正かつ誠実にこの法律に定める事務を行うとともに、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。

## 業法の解釈・運用の考え方（第15条関係）

### 公正誠実義務について

宅地建物取引士は、宅地建物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い、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ことが必要である。このため、宅地建物取引士は、常に公正な立場を保持して、業務に誠実に従事することで、紛争等を防止するとともに、宅地建物取引士が中心となって、リフォーム会社、瑕疵保険会社、金融機関等の宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携を図り、宅地及び建物の円滑な取引の遂行を図る必要があるものとする。

なお、前記で言及されている「宅地建物取引業に関連する業務」に関しては、後記第2編第4章においてさらに解説しているので確認されたい。

## 2 宅地建物取引士の信用失墜行為の禁止（第15条の2）

宅地建物取引士は、宅地建物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。

## 業法の解釈・運用の考え方（第15条の2関係）

### 信用失墜行為の禁止について

宅地建物取引士は、宅地建物取引の専門家として専門的知識をもって重要事項の説明等を行う責務を負っており、その業務が取引の相手方だけでなく社会からも信用されていることから、宅地建物取引士の信用を傷つけるような行為をしてはならないものとする。宅地建物取引士の信用を傷つけるような行為とは、宅地建物取引士の職責に反し、又は職責の遂行に著しく悪影響を及ぼすような行為で、宅地建物取引士としての職業倫理に反するような行為であり、職務として行われるものに限らず、職務に必ずしも直接関係しない行為や私的な行為も含まれる。

## 3 宅地建物取引士の知識及び能力の維持向上（第15条の3）

宅地建物取引士は、宅地又は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。

## 業法の解釈・運用の考え方（第15条の3関係）

### 知識及び能力の維持・向上について

宅地建物取引士は、宅地建物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とともに、知識を更新するよう努めるものとする。

## 第3節 その他

平成26年の改正では、次のような宅建業法の規定新設や、業法の解釈・運用の考え方の項目追加も行われた。

### 1 宅地建物取引業者による従業者の教育（第31条の2）

宅地建物取引業者は、その従業者に対し、その業務を適正に実施させるため、必要な教育を行うよう努めなければならない。

#### 業法の解釈・運用の考え方（第31条の2関係）

宅地建物取引業者は、その従業者に対し、登録講習をはじめ各種研修等に参加させ、又は研修等の開催により、必要な教育を行うよう努めるものとする。

### 2 免許等に係る欠格事由等の追加（宅建業法）

この追加は、近時の反社会的勢力排除の流れに沿うものである。

- ① 宅地建物取引業の免許の欠格事由および取消事由に「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）」が追加された（第5条第1項および第66条第1項）。
- ② 宅地建物取引士の登録の欠格事由および消除事由に、上記①と同様に、「暴力団員等」が追加された（第18条第1項および第68条の2第1項）。

### 3 宅地建物取引士証の提示に関する事項（業法の解釈・運用の考え方）

宅建業法第22条の4および第35条第4項に規定する宅地建物取引士証の提示を行う際には、「住所欄」が見えないようにシールを貼ったうえで提示しても差し支えないとされた。この追加は、宅地建物取引士の個人情報保護の観点から明記されたものである。

#### ① 宅地建物取引士証の提示について（第22条の4関係）

宅地建物取引士証の提示に当たり、個人情報保護の観点から、宅地建物取引士証の住所欄にシールを貼ったうえで提示しても差し支えないものとする。ただし、シールは容易に剥がすことが可能なものとし、宅地建物取引士証を汚損しないよう注意すること。

#### ② 宅地建物取引士証の提示について（第35条第4項関係、追加は「なお」以下）

提示の方法としては、宅地建物取引士証を胸に着用する等により、相手方又は関係者に明確に示されるようにする。なお、提示に当たり、個人情報保護の観点から、宅地建物取引士証の住所欄にシールを貼ったうえで提示しても差し支えないものとする。ただし、シールは容易に剥がすことが可能なものとし、宅地建物取引士証を汚損しないよう注意すること。