

1 宅建業法改正点（平成27年4月1日施行）のまとめ

1. 改正概要

重要度

A

宅建業に従事する宅地建物取引主任者については、宅地建物の安全な取引のために果たすべき責任や、中古住宅の円滑な流通に向けた関係者との連携等、その役割は近年、増々増大しつつある。そこで、宅地建物取引主任者を宅地建物取引士に改め「士」としての地位を認めるとともに、①業務処理についての公正誠実義務を課し、②信用失墜行為を禁じ、③知識や能力の維持向上に努めるべき義務、④従業者の教育を規定した。また、⑤宅建業者の免許・宅建士の登録について、暴力団排除を徹底した。

2. 宅建士の業務処理の原則（公正誠実義務）

重要度

A

新 設 追 加

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（15条）。

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（以下、『国交省「考え方」』という）

宅建士は、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、宅建士は、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、宅建士が中心となって、リフォーム会社、瑕疵保険会社、金融機関等の宅建業に関連する業務に従事する者との連携を図り、宅地建物の円滑な取引の遂行を図る必要があるものとする。

3. 宅建士の信用失墜行為の禁止

重要度

A

新 設 追 加

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（15条の2）。

国交省「考え方」

宅建士は、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頼されていることから、宅建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。宅建士の信用を傷つけるような行為とは、宅建士職責に反し、または職務の遂行に著しく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れず、**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。**

4. 宅建士の知識及び能力の維持向上

重要度

A

新 設 追 加

宅地建物取引士は、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（15条の3）。

国交省「考え方」

宅建士は、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。

5. 従業者の教育

重要度

A

新 設 追 加

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（31条の2）。

国交省「考え方」

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。

宅建業法

1. 宅建業法改正点（平成27年4月1日施行）のまとめ

〔問題 1〕 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。

〔問題2〕 宅地建物取引士は、職務に必ずしも直接関係しない行為や私的な行為を除いて、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。

〔問題3〕 宅地建物取引士は、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。

〔問題 4〕 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、必要な教育を行わなければならない。

[illegible]

【問題1】 ○ 宅建士の業務処理の原則の記述として正しい記述である。

【問題2】 × 宅地建物取引士は、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。宅建士の信用を傷つけるような行為とは、宅建士職責に反し、または職務の遂行に著しく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れず、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。

〔問題 3〕 ○ 宅地建物取引士は、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。

〔問題 4〕 × 宅建業者は、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。