

宅地建物取引業法の一部を改正する法律について

国土交通省 土地・建設産業局 不動産業課
平成27年5月21日

宅地建物取引業法の一部を改正する法律(議員立法)の概要

宅地建物取引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の増大や、中古住宅の円滑な流通に向けた関係者との連携等、その役割が大きくなっていることを踏まえ、次に掲げるとおり宅地建物取引業法の改正を行うものとする。また、あわせて従業員の教育や暴力団排除の規定を整備する。

1. 「宅地建物取引主任者」を「宅地建物取引士」とする

2. 宅地建物取引士に関し、以下の規定を置く

○ 宅地建物取引士の業務処理の原則

・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。

○ 信用失墜行為の禁止

・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。

○ 知識及び能力の維持向上

・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。

3. その他

○ 宅地建物取引業者による従業者の教育の規定を置く

・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。

○ 宅地建物取引業者・宅地建物取引士に係る暴力団排除規定を置く

宅地建物取引士制度の概要

趣 旨

- 宅地建物取引業法は、宅地建物取引士に重要事項説明等の重要な職務を担当させることで、業務の運営の適正化と取引の公正の確保を図っている。

1. 専任の宅地建物取引士の設置

宅建業者は、

- ・ 事務所にあっては業務従事者5人に1人以上
- ・ 案内所等にあつては1人以上

の専任の宅地建物取引士を置かなければならない。

2. 宅地建物取引士の業務

- 重要事項の説明及び重要事項説明書への記名押印
(法第35条)
- 契約成立後に交付する書面への記名押印
(法第37条)

<参考>

☆宅地建物取引士証保有者(平成26年3月31日現在)

482,969人

うち宅建業に従事している者

289,720人

☆宅地建物取引士資格試験(平成26年度)

受験者数 192,029人

合格者数 33,670人

(合格率 17.5%)

3. 宅地建物取引士制度の変遷

昭和32年改正

〔議員立法〕

- 事務所ごとに1人以上の専任の宅地建物取引主任者(※)の設置(※)宅地建物取引員資格試験に合格することが要件
- 宅地建物取引員資格試験の実施

昭和39年改正

〔議員立法〕

- 資格試験の名称を「宅地建物取引員資格試験」から「宅地建物取引主任者資格試験」に改称

昭和55年改正

〔閣法〕

- 事務所ごとに一定数以上の専任の宅地建物取引主任者を設置(従業者10人に1人以上)

昭和63年改正

〔閣法〕

- 事務所ごとに置く専任の宅地建物取引主任者の割合の引き上げ(5人に1人以上、案内所等は1人以上)

平成27年改正

〔議員立法〕

- 宅地建物取引主任者を「宅地建物取引士」へ改称