

第1回宅地建物取引士に係る法定講習充実検討委員会
議事概要

日時：平成26年7月29日（火）10時～12時

1. 法定講習の概要等について、資料2～6について、事務局より説明。
2. 以下の（1）～（3）の論点について意見交換を行った。
 - （1）中古住宅の円滑な流通に向けた関係者との連携等、その役割の増大など、今般の宅地建物取引業法の改正の趣旨及び改正内容を踏まえ、改めて、宅地建物取引士に求められる役割とその資質能力はどのようなものがあるか

【委員の主な発言】

- ・取引における重要事項説明という一場面だけでなく、取引全体にわたって、取引のプロとして関与することが求められる。
 - ・自己研鑽により幅広い知識を身につけることが必要。
 - ・消費者の立場から、1人の宅地建物取引士に相談すれば何でも解決できることになれば、社会的な信頼が得られる。
 - ・最近の消費者の宅建業に対する期待するレベルは多様化、高度化しており、インスペクション、リフォームなどのニーズも出てきており、その時々に応じた専門家との連携が重要になってきている。
 - ・消費者の宅建業に対する目線は高くなっていくので、公正誠実な業務姿勢、高い専門性が求められる。
 - ・中古住宅流通の活性化、安全安心な取引、資産の形成・活用において、宅建士に期待される役割は大きく、インスペクション、リフォーム、鑑定評価、瑕疵担保など多様なサービスを消費者は望んでいる。このため、関連分野の事業者間連携における一義的な窓口としての役割がある。
 - ・コンプライアンス重視の姿勢がより求められる。
 - ・宅建士に求められる役割、専門性は、安全安心な取引とコンサルティングである。
 - ・苦情相談件数のうち、最大のものは重要事項説明に関するもの、また、超過報酬に関するものも多い。遵法意識がまだまだ不十分である。
- （2）上記「求められる役割と資質能力」の習得について、現行の法定講習の内容は十分なものとなっているかどうか。十分なものとなっていない場合、現行の法定講習の内容を充実させるためには、実施要領、カリキュラムも含め、どのようにすべきか。

【委員の主な発言】

- ・中古住宅流通促進の観点から、瑕疵保険、インスペクション、リフォームについて議論しているが、特に、中古住宅の瑕疵保険は、いまだ普及していないところ。宅建士が知らないといとも普及しないので、講習にて取り上げていただきたい。

- ・東日本大震災を踏まえ、応急借り上げ住宅の対応等、震災時における対応について宅建士の知識として、取り入れてほしい。
- ・信用失墜行為の禁止など、業法改正の趣旨を踏まえ、人権を含めた法令遵守、宅建士の社会的役割について充実する必要がある。
- ・講習効果を高めるため、現実的に複数の日時の講習は困難なことから、視聴覚教育、ケーススタディによるディスカッションなども、難しいが取り組むべきではないか。
- ・知識・能力は日々の業務に直結するので、5年に1度という講習では、日々意識しつつも直接業務に直結しないコンプライアンス的なもの、マネー・ロンダリング対策、反社会的勢力の排除対策、人権問題など社会的信用を保持する観点から充実する必要がある。
- ・スクール形式200名程度で行っているので、ディスカッション方式は向いていない。講習は、法令改正部分を強調するなど、5年に1度であっても刺激になっていると思われるので、現在の形式で構わないと思う。
- ・基本的には、1人1人が不動産の専門家として求められる法令知識の向上に努め、それを補完するのが法定講習であり、自主的な向上努力を促すことも法定講習の役割である。
- ・業法改正の趣旨を鑑みれば、講習の充実内容としては、地位向上に向けコンプライアンス関係を中心とした反社会的勢力の排除対策、人権問題などが考えられるとともに、他業種との連携については、インスペクション、リフォームなどの知識がないと顧客対応が困難なことから、これらを講習に取り入れる必要がある。
- ・価格評定など安全安心な取引、宅地建物の資産の形成・活用の観点から、具体的に消費者が望んでいる知識の提供をカリキュラム、テキストに反映してほしい。
- ・講習効果を高めるため、緊張感を与える方法として、講師の発問スタイルは効果がある。
- ・現状の講習は、一方通行であるが、より一層の講習効果を高めるため、何らかの工夫があってもいいのではないか。
- ・講義以外に、自宅での補足的な講習や希望者による研修受講による認定などの方法も考えられる。
- ・同和問題など基本的人権の尊重や個人情報保護等に関する留意事項を実施要領に追記してほしい。
- ・基本的人権の尊重に関する知識やそれに基づく対応は宅建業者を守ることにもつながるものである。
- ・宅建主任者を原因とする重要事項説明、37条書面の交付に関するトラブルが圧倒的に多いことから、倫理意識を養い向上させ、コンプライアンスの充実徹底を図る必要がある。
- ・高齢者の入居拒否の問題などが発生しており、人権保護に関する講習の充実を図る必要がある。
- ・受講の実感を持ってもらうため、受講者への効果測定を実施する必要がある。

(3) 法定講習の充実に伴う講習時間や受講料の取扱については、受講者の負担も踏まえ、どのように考えるのか。

【委員の主な発言】

- ・新たな消費者への課題を踏まえた、今回の改正に見合う充実内容であれば、1時間程度の延長はやむを得ないのではないか。
- ・講習時間が増えれば、負担増もやむを得ない。
- ・講習時間を増やすとしても1日で終わるようにしてほしい。受講料も必要最低限の引き上げとすべきである。

3. 以上、意見を事務局が整理し、次回委員会においてさらに議論することとなった。