

法定講習充実に向けた論点整理と充実の方向性について（案）

【委員意見を踏まえた論点の整理】

宅地建物取引業法改正の趣旨を踏まえた宅地建物取引士に求められる資質能力

●求められる姿勢

宅地建物取引の専門家として、その専門性を高めるための自己研鑽と社会的信用の保持に努めることにより、消費者からの期待と信頼にしっかりと応えていくことが求められる。

●特に求められる資質能力

○コンプライアンスの徹底

- ・高い職業倫理観に裏打ちされたコンプライアンスの担い手として行動。
- ・「基本的人権の尊重」、「個人情報保護」を十分理解するとともに、その知識及び対応がリスク管理となることを認識し、業務を遂行。
- ・コンプライアンスの一環として、今日的課題である反社会的勢力の排除対策、マネー・ローンダリング対策に関する十分な知識。

○高度化・多様化する消費者ニーズ等に対応した実践的な知識・能力

- ・中古住宅流通促進のためには、インスペクション業者、リフォーム業者、不動産鑑定業者、瑕疵保険事業者等との連携の上、ワンストップによるサービスの提供が求められる。そのため、中古住宅流通に関する知識の習得が必要。
- ・相続対策、資産活用など多様なニーズに対応できるコンサルティング能力の向上。
- ・災害時における宅地建物取引業者の対応

講習時間・受講料の取扱

- ・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。
- ・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日で修了、受講料も必要最低限の引き上げとすべき。

講習効果を高める方策

- ・一方通行ではない受講者参加型の講義手法（ケーススタディ、ディスカッション、発問、自己採点等）の採用について検討。
- ・講習を補足する観点から、自宅での講習や希望者による研修の実施を検討。

宅地建物取引業法の改正

今回の改正により、宅地建物取引士に関し、以下の規定が置かれたところ

●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。

【法定講習充実の方向性（事務局案）】

1. 法定講習実施要領の改正

(1) 講習項目の新たな設定とテキストの改訂

「宅地建物取引士の使命と役割に関する事項」を法定講習実施要領の第1番目の講習科目として新たに設定する。

具体的内容としては、現行テキスト「宅地建物取引主任者講習テキスト」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、左記「宅地建物取引士に求められる資質能力」も踏まえ、より実践的な知識が得られるよう内容を拡充する。

【理由】

- ・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常に努める必要があり、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先進的な知識・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、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」を第1番目の講習科目として位置づけることとする。

(2) 講習時間の改正

「概ね5時間」から「概ね6時間」へ改正する。

【理由】

- ・前記のとおり、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」を新たに設定することにより、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とから、講習時間については、現行より1時間の増加とし、「概ね6時間」とする。

(3) 受講料の改定

今回の法定講習の充実内容を踏まえ、適正に算定することとする。

2. 講義手法の改善

受講者参加型の講義手法（ケーススタディ、演習、発問、自己採点等）を取り入れることとし、この旨、実施要領改正に伴う業界団体等への通知及び標準カリキュラムにおいて措置する。

【理由】

- ・受講者参加型の講義手法を取り入れることは、講習効果を高め、実践的な知識の習得においては特に有効な手法と考えられる。

3. 関係機関による協議及び調整

検討結果を踏まえ、テキストの作成及び講師の確保等について業界団体、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する。