

各業界団体の長あて

国土交通省土地・建設産業局不動産課長

宅地建物取引業法の一部を改正する法律の施行等について

標記について、宅地建物取引業法の一部を改正する法律（平成26年法律第81号。以下「改正法」という。）が平成26年6月25日に公布され、宅地建物取引業法の一部を改正する法律の施行期日を定める政令（平成26年政令第322号）に基づき平成27年4月1日から施行される。また、宅地建物取引業法施行規則及び積立式宅地建物販売業法施行規則の一部を改正する省令（平成26年国土交通省令第79号）及び標準媒介契約約款及び不動産投資顧問業登録規程の一部を改正する告示（平成26年国土交通省告示第935号）が平成26年10月1日に公布され、平成27年4月1日から施行される。さらに、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成13年国土交通省総動発第3号）について下記のように改正し、同様に平成27年4月1日から施行する。

貴団体におかれても、貴団体加盟の宅地建物取引業者に対する周知及び指導を行われたい。

記

第1. 宅地建物取引業法等の改正（別紙1参照）

1. 改正の趣旨

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（昭和27年法律第176号。以下「法」という。）が改正された。

2. 改正の内容

(1) 宅地建物取引士の定義

「宅地建物取引士」とは、宅地建物取引士証の交付を受けた者をいう。（第2条第4号関係）

なお、改正法附則第2条において宅地建物取引主任者試験に合格した者は、宅地建物取引士試験に合格した者とみなされており、同法附則第4条において宅地建物取引主任者証は宅地建物取引士証とみなされている。

(2) 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。（第15条関係）

(3) 宅地建物取引士の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。（第15条の2関係）

- (4) 宅地建物取引士の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。(第15条の3関係)
- (5) 宅地建物取引業者による従業者の教育
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。(第31条の2関係)
- (6) 免許等に係る欠格事由等の追加
 - ① 宅地建物取引業の免許に係る欠格事由及び取消事由として、暴力団員等又は暴力団員等がその事業活動を支配する者であることを追加する。(第5条第1項及び第66条第1項関係)
 - ② 宅地建物取引士の登録に係る欠格事由及び消除事由として、暴力団員等であることを追加する。(第18条第1項及び第68条の2第1項関係)

※積立式宅地建物販売業法（昭和46年法律第111号）の改正内容は、上記の（1）。

第2. 宅地建物取引業法施行規則等の改正（別紙2参照）

1. 改正の趣旨

改正法に伴って、宅地建物取引業法施行規則（昭和32年建設省令第12号）について以下の所要の措置を講じることとした。

2. 改正の内容

- (1) 「宅地建物取引主任者」を「宅地建物取引士」に改める。(第1条の2等関係)
- (2) 法第15条が改正法により新たに法第31条の3として規定されたことに伴い、法第15条の委任を受けて規定されている第6条の2及び第6条の3の規定位置を改める。(第15条の5の2、第15条の5の3関係)
- (3) 希望者が「宅地建物取引主任者証」を「宅地建物取引士証」に切り替えることを可能とするため、再交付の申請をすることができる理由として「破損」等に加え、新たに「その他の事由」を追加するとともに、都道府県が条例により再交付に係る手数料を定めている場合は、当該手数料を納付しなければならないことを明確にする。(第14条の15関係)
- (4) 平成26年3月の財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号）の改正を受け、事業報告書への記載を要する資産の基準（重要性基準）を総資産（又は負債及び純資産の合計）の100分の1から100分の5に改正する。(様式第15号及び16号の4関係)

※積立式宅地建物販売業法施行規則（昭和46年建設省令第29号）の改正内容は、上記の（1）及び（4）。

第3. 標準媒介契約約款の改正（別紙3参照）

1. 改正の趣旨

改正法に伴って、標準媒介契約約款（平成2年建設省告示第115号）について以下の所要の措置を講じることとした。

2. 改正の内容

「宅地建物取引主任者」を「宅地建物取引士」に改める。(標準専任媒介契約約款等関係)

第4. 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の改正（別紙4参照）

1. 改正の趣旨

改正法に伴って、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方について、以下の所要の措置を講じることとした。

2. 改正の内容

- (1) 「宅地建物取引主任者」を「宅地建物取引士」に改める。
- (2) 法第15条が改正法により新たに法第31条の3として規定されたことに伴い、法第15条関係の規定位置を改める。
- (3) 宅地建物取引士の業務処理の原則
宅地建物取引士は、宅地建物取引の専門家として、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があることから、常に公正な立場を保持して業務に誠実に従事するとともに、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。
- (4) 宅地建物取引士の信用失墜行為の禁止
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頼されていることから、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。
- (5) 宅地建物取引士の知識及び能力の維持向上
宅地建物取引士は、常に最新の法令等を把握する等、知識を更新するよう努めなければならない。
- (6) 宅地建物取引業者による従業者の教育
宅地建物取引業者は、その従業者に対し、登録講習に参加させる等、必要な教育を行うよう努めなければならない。
- (7) 宅地建物取引士証の提示
法第22条の4及び第35条第4項に規定する宅地建物取引士証の提示の際は、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。