宅地建物取引主任者の名称変更等について

資料2

名称変更等の趣旨

○取引主任者が宅地建物の取引時に説明すべき重要事項は年々増加するなど、宅地建物の取引に関する法律や関連制度は近年多様さを増しており、安全な取引のために主任者が果たすべき責任は飛躍的に大きくなっている。

○また中古住宅の円滑な取引のためには、リフォーム会社などの専門家との調整が必要不可欠であり、重要事項説明以外にも、取引にあたって主任者が責任をもって取り組まなければならない業務も増えている。

○以上を踏まえ、「宅地建物取引主任者」の名称を「宅地建物取引士」に改称し、併せて業界の適正な業務確保・従事者の資質向上の観点から、以下の措置を講じる。

①宅地建物取引士の業務原則の明文化

・宅地建物取引士が取引の専門家として行う業務に係る一般的な責務規定として、購入者等の利益の保護はもとより、円滑な宅地建物の流通に資するよう、公正誠実な業務執行規定、取引関係者との連携規定及び信用失墜行為の禁止規定を設け、宅地建物取引士の適正な業務執行を確保。

②宅地建物取引業に従事する者の資質向上

・宅地建物取引士に限らず、広く宅地建物取引業に従事する一般従業員への教育規定として、宅建業者に対する従業員の教育義務規定を設け、広く業界全体について従事者資質の底上げを確保。

③暴力団排除条項の追加

・宅建業免許及び宅地建物取引士の登録にあたっての欠格要件として、暴力団員等であることを追加し、適正な宅地建物取引業の運営を確保。

④宅地建物取引士に係る講習の充実（大臣告示事項）

宅地建物取引業法の一部を改正する法律をここに公布する。

御　名　御　璽

平成二十六年六月二十五日

内閣総理大臣　安倍　晋三

法律第八十一号

宅地建物取引業法の一部を改正する法律

宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第百七十六号）の一部を次のように改正する。

目次中「宅地建物取引主任者」を「宅地建物取引士」に改める。

第二条第二号中「行なう」を「行う」に改め、同条に次の一号を加える。

四　宅地建物取引士　第二十二条の二第一項の宅地建物取引士証の交付を受けた者をいう。

第四条第一項第五号中「第十五条第一項」を「第三十一条の三第一項」に改め、同条第二項中「添附しなければ」を「添付しなければ」に改め、同項第三号中「第十五条第一項」を「第三十一条の三第一項」に改める。

第五条第一項第三号の二の次に次の一号を加える。

三の三　暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第二条第六号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなつた日から五年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）

第五条第一項第八号の次に次の一号を加える。

八の二　暴力団員等がその事業活動を支配する者

第五条第一項第九号中「第十五条」を「第三十一条の三」に改める。

第八条第二項第六号中「第十五条第一項」を「第三十一条の三第一項」に改める。

第三章の章名を次のように改める。

第三章　宅地建物取引士

第十五条を次のように改める。

（宅地建物取引士の業務処理の原則）

第十五条　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。

第十五条の次に次の二条を加える。

（信用失墜行為の禁止）

第十五条の二　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）

第十五条の三　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。

第十六条第一項中「宅地建物取引主任者資格試験」を「宅地建物取引士資格試験」に改める。

第十六条の七第一項中「宅地建物取引主任者資格試験委員」を「宅地建物取引士資格試験委員」に改める。

第十八条の見出し中「取引主任者」を「宅地建物取引士」に改め、同条第一項第五号の二の次に次の一号を加える。

五の三　暴力団員等

第十八条第二項中「宅地建物取引主任者資格登録簿」を「宅地建物取引士資格登録簿」に改める。

第二十一条中「一に」を「いずれかに」に改め、同条第二号中「第五号の二」を「第五号の三」に改める。

第二十二条の二の見出し中「取引主任者証」を「宅地建物取引士証」に改め、同条第一項中「宅地建物取引主任者証（以下「取引主任者証」という。）」を「宅地建物取引士証」に改め、同条第二項から第五項までの規定中「取引主任者証」を「宅地建物取引士証」に改め、同条第六項中「取引主任者は」を「宅地建物取引士は」に、「とき」を「とき」に、「取引主任者証」を「宅地建物取引士証」に改め、同条第七項中「取引主任者は」を「宅地建物取引士は」に、「取引主任者証」を「宅地建物取引士証」に改め、同条第八項中「取引主任者証」を「宅地建物取引士証」に改める。

第二十二条の三（見出しを含む。）中「取引主任者証」を「宅地建物取引士証」に改める。

第二十二条の四の見出し中「取引主任者証」を「宅地建物取引士証」に改め、同条中「取引主任者は」を「宅地建物取引士は」に、「取引主任者証」を「宅地建物取引士証」に改める。

第二十四条中「取引主任者証」を「宅地建物取引士証」に改める。

第三十一条の見出しを「（宅地建物取引業者の業務処理の原則）」に改め、同条の次に次の二条を加える。

（従業者の教育）

第三十一条の二　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。

（宅地建物取引士の設置）

第三十一条の三　宅地建物取引業者は、その事務所その他国土交通省令で定める場所（以下この条及び第五十条第一項において「事務所等」という。）ごとに、事務所等の規模、業務内容等を考慮して国土交通省令で定める数の成年者である専任の宅地建物取引士を置かなければならない。

2　前項の場合において、宅地建物取引業者（法人である場合においては、その役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が宅地建物取引士であるときは、その者が自ら主として業務に従事する事務所等については、その者は、その事務所等に置かれる成年者である専任の宅地建物取引士とみなす。

3　宅地建物取引業者は、第一項の規定に抵触する事務所等を開設してはならず、既存の事務所等が同項の規定に抵触するに至つたときは、二週間以内に、同項の規定に適合させるため必要な措置を執らなければならない。

第三十五条第一項から第三項までの規定中「取引主任者」を「宅地建物取引士」に改め、同条第四項中「取引主任者は」を「宅地建物取引士は」に、「取引主任者証」を「宅地建物取引士証」に改め、同条第五項中「取引主任者」を「宅地建物取引士」に改める。

第三十七条第三項中「取引主任者」を「宅地建物取引士」に改める。

第五十条第二項中「第十五条第一項」を「第三十一条の三第一項」に、「取引主任者」を「宅地建物取引士」に改める。

第六十四条の三第一項第二号及び第六十四条の六中「取引主任者」を「宅地建物取引士」に改める。

第六十五条第一項第一号及び第二号中「とき、」を「とき」に改め、同項第四号中「取引主任者」を「宅地建物取引士」に改め、同条第二項第二号中「、第十五条第三項」を削り、「第二十八条第一項」の下に「、第三十一条の三第三項」を加え、同条第四項第二号中「第十五条第三項」を「第三十一条の三第三項」に改める。

第六十六条第一項第一号中「又は第三号の二」を「から第三号の三まで又は第八号の二」に改め、同項第二号から第四号までの規定中「第三号の二」を「第三号の三」に改め、同項第九号中「とき、」を「とき」に改める。

第六十八条の見出し中「取引主任者」を「宅地建物取引士」に改め、同条中「取引主任者」を「宅地建物取引士」に、「一に」を「いずれかに」に改める。

第六十八条の二第一項中「取引主任者が次の各号の一」を「宅地建物取引士が次の各号のいずれか」に改め、同項第一号中「第五号の二」を「第五号の三」に、「一に」を「いずれかに」に改め、同項第三号中「取引主任者証」を「宅地建物取引士証」に改め、同項第四号中「一に」を「いずれかに」に、「とき、」を「とき」に改め、同条第二項中「取引主任者証」を「宅地建物取引士証」に、「各号の一」を「各号のいずれか」に改め、同項第一号中「第五号の二」を「第五号の三」に、「一に」を「いずれかに」に改め、同項第三号中「取引主任者」を「宅地建物取引士」に改める。

第七十条第四項中「取引主任者」を「宅地建物取引士」に改める。

第七十二条第三項中「すべて」を「全て」に、「取引主任者」を「宅地建物取引士」に改める。

第七十七条の二第二項及び第七十七条の三第二項中「第十五条」を「第三十一条の三」に改める。

第八十二条第二号中「第十五条第三項」を「第三十一条の三第三項」に改める。

附　則

（施行期日）

第一条　この法律は、公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（宅地建物取引主任者資格試験に合格した者に関する経過措置）

第二条　この法律の施行前にこの法律による改正前の宅地建物取引業法（以下「旧法」という。）第十六条第一項の宅地建物取引主任者資格試験に合格した者は、この法律による改正後の宅地建物取引業法（以下「新法」という。）第十六条第一項の宅地建物取引士資格試験に合格した者とみなす。

（秘密保持義務に関する経過措置）

第三条　旧法第十六条の二第一項の試験事務に従事する旧法第十六条の四第二項の指定試験機関の役員若しくは職員（旧法第十六条の七第一項の試験委員を含む。）又はこれらの職にあった者に係る当該試験事務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない義務については、この法律の施行後も、なお従前の例による。

（取引主任者証に関する経過措置）

第四条　この法律の施行の際現に交付されている旧法第二十二条の二第一項の宅地建物取引主任者証は、新法第二十二条の二第一項の宅地建物取引士証とみなす。

（登録免許税法の一部改正）

第五条　登録免許税法（昭和四十二年法律第三十五号）の一部を次のように改正する。

別表第一第百四十七号中「宅地建物取引主任者」を「宅地建物取引士」に改める。

（住民基本台帳法の一部改正）

第六条　住民基本台帳法（昭和四十二年法律第八十一号）の一部を次のように改正する。

別表第三の二十の項及び別表第五第二十四号中「宅地建物取引主任者資格」を「宅地建物取引士資格」に改める。

（積立式宅地建物販売業法の一部改正）

第七条　積立式宅地建物販売業法（昭和四十六年法律第百十一号）の一部を次のように改正する。

第四十条第一項中「取引主任者」を「宅地建物取引士」に改める。

（処分、手続等に関する経過措置）

第八条　この法律の施行前にこの法律による改正前のそれぞれの法律（これに基づく命令を含む。以下この条において同じ。）の規定によってした処分、手続その他の行為であって、この法律による改正後のそれぞれの法律の規定に相当の規定があるものは、この附則に別段の定めがあるものを除き、この法律による改正後のそれぞれの法律の相当の規定によってしたものとみなす。

（罰則に関する経過措置）

第九条　この法律の施行前にした行為及び附則第三条の規定によりなお従前の例によることとされる事項に係るこの法律の施行後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第十条　この附則に定めるもののほか、この法律の施行に関して必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

総務大臣　新藤　義孝
財務大臣　麻生　太郎
国土交通大臣　太田　昭宏
内閣総理大臣　安倍　晋三