

不動産取引の専門家～宅地建物取引士

不動産には複雑な法規制がある調査が、一般人にこれらを漏れなく調査することは困難である。そのため、不動産取引のプロフェッショナルである宅地建物取引士が果たすべき役割の重要性が高まってきた。

高まる宅地建物取引士の重要性

宅地建物取引業（不動産業）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す。このため、コンプライアンスの徹底と信頼性の向上に努める必要があり、このような要請は今後更に強まっています。

とりわけ、宅地建物取引業の中核を担う宅地建物取引士には、コンプライアンスを重視した業務執行と

高度化・多様化する消費者ニーズや社会状況に対応した知識・能力の習得が求められています。

不動産取引のプロ・宅地建物取引士の資格 就職・転職にもプラスの資格

え、平成二十七年に施行された改正宅地建物取引業法では、宅地建物取引士について以下の規定が設けられました。

（一）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、宅地建物取引業に關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とされています。

（二）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とされています。

（三）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とされています。

宅地建物取引士のみができる業務

宅地建物取引業者が行う業務の中には、宅地建物取引士にしか行うことができないものがあります。

（一）重要事項の説明・重要事項説明書面への記名押印（第三十五条）
宅地建物取引業法では、宅地建物取引業者（契約締結）の前に、買主・借主に対して、定の重要事項を宅地建物取引士に説明させることを義務付けています。重要事項説明は、

必ず書面を作成しなければならず、この書面（重要事項説明書）には説明を行う宅地建物取引士の記名押印をしなければなりません。

（二）契約書面への記名押印（第三十七条）
宅地建物取引業法では、宅地建物取引業者に対し、契約成立後に一定事項を記載した書面（契約書面＝第三十七条書面）を相手方等に交付することを義務付けています。この契約書面についても、宅地建物取引士の記名押印が必要とされています。

専任の宅地建物取引士の設置義務

宅地建物取引業者は、（一）事務所（本店・支店）には宅地建物取引業に従事する者五名につき一名以上、（二）案内所等には一名以上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とされています。専任の宅地建物取引士を「必ず」置かなければならないわけですから、宅地建物取引士

の資格が就職・転職にプラスになることは間違いありません。

宅地建物取引士になるには？

宅地建物取引士となるには、（一）宅地建物取引士資格試験に合格し、（二）宅地建物取引士資格登録簿に登録し、（三）宅地建物取引士証の交付を受けるといふ三つのプロセスを経る必要があります。

宅地建物取引士資格試験は毎年十月に行われ、合格率はおおむね十五～十八％程度、例年の合格基準点（合格ライン）は三十一～三十五点（正答率六～七割前後）となっており、年々難化してきておられ、合格するためにはきちんとした準備（学習）が必要です。不動産ビジネス協会においても宅地建物取引士資格試験のための講座を開講しておりますので、今年度合格を目指す方がいらっしゃいましたら受講を検討して頂けたらと思います。

今月の筆者

大手不動産流通会社、外資系投資ファンドを経て2010年不動産法務サポートオフィスを行政書士事務所開業。物件調査・重要事項説明書作成、各種契約書・社内規則等の作成等を取り扱っている。不動産ビジネス専門家協会代表理事。



不動産専門行政書士
行政書士
中沢 誠

コラムのご感想・ご意見は下記まで！

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101 (☎03-3527-1876)
http://www.fudosan-pro.biz/