宅建士、誕生

～不動産取引の信頼性と透明性のさらなる向上を目指して～

2015年4月1日 「宅地建物取引主任者」は「宅地建物取引士」に

「宅建士スタートアップフォーラム」を開催

広告

消費者に「さらなる安心」

東京で8日開催 700人が参加

住宅・不動産業界7団体で構成する「宅地建物取引士認知度向上PRプロジェクト実行委員会」は8日、東京・虎ノ門の日本消防会館ニッショーホールで「宅建士スタートアップフォーラム」を開催した。

今年4月に宅地建物取引主任者の名称が「宅地建物取引士」に変更されたことから、その認知度向上とさらなる業界発展を目的に開催したもの。約700人が参加した。

第1部は、経済評論家の勝間和代氏による「日本経済と不動産市場の行方」をテーマにした基調講演。第2部ではパネルディスカッションを開催し、「今後の住宅市場の発展のために、宅地建物取引士にはどのような役割が求められるか」などについて専門家が意見を交わした。

基調講演　経済評論家　勝間和代氏

「日本経済と不動産市場の行方」

金融緩和が真の地価上昇を実現

デフレ脱却へ女性活用

土地取引を含めた経済の活発化のため求められるのは、20年も続くデフレを終わらせて物価を上げることだ。名目金利から物価上昇率を引いた実質金利を下げる必要がある。実質金利が下がれば住宅も売れる。

リーマン・ショックが起きた時、諸外国の中央銀行は貨幣の供給量を大幅に増やし、自国経済の下落を防いだ。十分に円の流通を増やさなかった日本は超円高に見舞われ、雇用は海外に流出、失業率が上がり物価が下がった。安倍政権が誕生し、黒田東彦・日本銀行総裁による異次元の金融緩和がスタートした。株価とドル円は、今ようやく正常な水準に戻ってきたところだ。

地価を含めた物価は、デフレ脱却を掲げ金融緩和を実行する安倍政権が続く限りは上がっていくだろう。しかし、物価上昇を抑制するファクターがある。人口減少と消費税だ。経済の生産性は、35歳の労働人口の増減で決まる。景気をもっと良くするには、35歳労働人口を増やす必要がある。そのためには女性に働いてもらうことだ。子どもを産み育てやすい環境を整備し女性を支援すれば、人口増やすことにもつながる。消費税の8%への増税は、駆け込み需要とその反動を招き金融緩和の効果を減速させた。消費税はこれ以上上げないことが望ましい。10%増税が実施された場合、不動産取引は実需のみの市場となる。人気物件は価格高騰、不人気物件は大きく価値が下がる。不動産をより吟味し取捨選択を行うことが必要となるだろう。

パネルディスカッション「宅地建物取引士が拓く不動産流通の進化」

相続、空き家など課題解決

市場活性化で国民生活を向上

パネリスト　女性のための快適住まいづくり研究会代表　小島ひろ美氏
不動産適正取引推進機構調査研究部上席主任研究員　村川隆生氏
ニッセイ基礎研究所金融研究部不動産研究部長　松村徹氏
東急リバブル経営管理本部総務・コンプライアンス部長　橋本明浩氏
コーディネーター　日本大学経済学部教授　中川雅之氏

第2部では、「宅地建物取引士が拓く不動産流通の進化」をテーマに、住宅・不動産関連の専門家らによるパネルディスカッションが行われた。

コーディネーターの中川雅之氏は、「『宅建士』への名称変更に目が向いてしまうが、それだけにとどまらず実務の増大や知識の向上、そして倫理規定も加わった。今後の業界発展のために、これまで以上に重要な役割を担うようになった」と語り、業界全体の資質・レベルアップ向上のためにも、「宅建士」が誕生したことの有意性をまず指摘した。

その上で、これまでの不動産業界は一般消費者などからどのような見方をされていたのか、また、名称変更を機会にどのようなことを期待するかについてパネラーに聞いたところ、住宅購入を考えている女性会員を7万6640人組織している「女性のための快適住まいづくり研究会」の小島ひろ美氏は次のように語った。

小島ひろ美氏

「世の中には、住宅（特に都心のマンション）を購入したい単身女性がたくさんいる。ただ、どうしても女性1人で直接モデルルームや不動産会社に行くにはとまどいがある。従前の不動産業界のイメージがあるようだ。今回の宅建士への名称変更をきっかけに、女性も気軽に相談しやすい、そして憧れの職業になればと願う」

消費者相談を受ける立場から、不動産適正取引推進機構の村川隆生氏は、「法律の専門家は弁護士、税金は税理士という認識が一般消費者の間にはあるものの、不動産の専門家は宅地建物取引士という意識はこれまで低かったと思う」と指摘し、次のように期待を述べた。

村川隆生氏

「不動産取引の安心・安全を全般的に担う立場の専門家として、再構成されるようになればと思う。その役割の中心となるのが宅建士であり、ひいてはそれが、市場の活性化につながる」

宅建士になったことで、以前にも増して倫理観が必要になると指摘したのは、東急リバブルの橋本明浩氏。不動産流通会社でコンプライアンス業務に直接携わっている同氏は、「社会の要請により、宅建士は誕生した」とし、次のように語った。

橋本明浩氏

「社会全体が、より安心できる不動産取引を期待している。その要請が、不動産の専門家を『士』にしたのではないかと思う。裏を返すと、それに応じた品位、公正性、高度な専門性を持っておかなければならない」

松村徹氏

ニッセイ基礎研究所の松村徹氏は、証券化によって不動産流動性が高まった不動産投資市場だが、十数年前までは都心部の取引が少なく十分なデータがなかったとし、シンクタンクの立場から不動産流通市場活性化のために必要なこととして「透明性を高める情報開示」「中古住宅評価の見直し」のほか、次のように指摘した。

中川雅之氏

「不動産に関する相談は、今後ますます複雑化するだろう。介護や相続、空き家問題なども絡んでくる。その相談に乗り解決に向けた提案をするには、他業種と連携していく意識が必要だ」

最後に中川氏は、「不動産市場の活性化は、国民の住生活向上のために重要なことだ。宅建士への名称変更を機に、さらなる市場活性化を期待する。人口減少・高齢社会の中での活性化は、他国のモデルになるのではないかと思う」と語った。

より健全な市場を構築

パネルディスカッションに続いて、実行委員会副委員長の林直清氏（全日本不動産協会・不動産保証協会理事長）が、消費者にとって安心・安全な取引市場構築と不動産市場の活性化に向けた「宅建士スタートアップフォーラム宣言」を読み上げ＝写真＝、フォーラムを締め括った。

宅建士スタートアップフォーラム宣言

一、我々、不動産業者一同は、この度の宅地建物取引業法改正を受けて「宅地建物取引士」として、その名に恥じぬよう努力・精進し、一般消費者へ安心・安全な取引を行うことを誓います。

一、我々、不動産業者一同は、国土交通省が推進する不動産業施策を真摯に受け止め、我が国の国土の発展と不動産業界の健全な市場構築へ全力投球することを誓います。

一、我々、不動産業者一同は、我が国経済が直面しているデフレからの脱却に不動産業の円滑な推進を図るとともに、魅力ある国際都市の構築へ全力投球することを誓います。

一、我々、不動産業者一同は、自らの資質向上とコンプライアンスの徹底を図り、反社会的勢力に対して毅然たる立場を貫き、国益に寄与するとともに、市民の生活と財産を守ることを誓います。

以上

フォーラム開催に寄せて

国土交通大臣
太田昭宏氏

本日、不動産業関係7団体はじめ関係機関の皆様の御尽力により、「宅建士スタートアップフォーラム」が開催されますことをお慶び申し上げます。

不動産業界のみなさまから長年ご要望いただいていた「宅地建物取引主任者」から「宅地建物取引士」への名称変更が、本年4月1日から実施されました。これに合わせ、宅建士には、公正・誠実な業務遂行、信用失墜行為の禁止、知識・能力の維持向上なども求められることになりました。

このような趣旨を踏まえて、宅建士一人ひとりが高い倫理意識を持ち、不断の研鑽を重ねていかれますことを期待します。また、事業者団体においても、信頼性向上や従業者の資質向上のため、業界一丸となった取り組みを進めていただきたいと思います。

不動産業は、不動産の流通や住宅・宅地の供給などを通じて、また、まちづくりの直接の担い手として、国民生活や経済活動に極めて大きな役割を果たしている重要な産業です。さらに、中古住宅の取引が拡大するにつれて、より安心・安全な不動産取引に対する消費者のニーズも高まって参ります。

こうした中、不動産の流通のプロである宅建士への期待はますます高まっており、その役割を十二分に果たされることを期待しております。

結びに、本日のフォーラムが有意義なものとなることを心より祈念いたしまして、ご挨拶とさせていただきます。

業界一体となって人〝財〟育成を

実行委員会　委員長
伊藤　博氏
（全国宅地建物取引業協会連合会・全国宅地建物取引業保証協会会長）

宅建業法の改正により、今年4月1日から宅地建物取引主任者の名称が宅地建物取引士へ変わりました。これを機に、一般消費者に対する認知度の向上と、宅地建物取引士の果たす役割の重要性、責任の重さを再認識していただくため、業界7団体とオブザーバー2団体で、国土交通省をはじめ各関連企業のご協力のもと、スタートアップフォーラムを開催することとなりました。

昭和32年に宅地建物取引員制度として創設以来、宅地建物取引主任者は安心・安全な不動産取引を行う上で重要な役割を果たしてきました。その間、各法令の度重なる改正により、その業務は年々増大し、責任も一段と重くなってきました。

そうしたなか、宅地建物取引士の誕生は、不動産取引の専門家としての重要な役割が認められたことであり、業界関係者にとっては、長年の念願が叶い、非常に喜ばしいことです。

今回の改正は単なる名称変更にとどまらず、宅地建物取引のプロとしてふさわしい公正・誠実な業務遂行、信用失墜行為の禁止の規定も加わり、今後の不動産業界において「士業」としてのコンプライアンスはもちろんのこと、専門的知識の修得が求められることとなります。真のプロフェッショナルとしての能力と、それに恥じない自覚が今まで以上に問われることとなります。今後は安心・安全な不動産取引をさらに推進するため、不動産業界が一体となって人「財」育成を図ることが急務と思われます。

みなさまにとって、最後まで有意義なフォーラムとなるよう、お祈り申し上げます。

士業に聞く『宅建士』への期待

弁護士　吉田修平氏（吉田修平法律事務所代表）

不動産は国民一人ひとりの家計においても、国家の経済においても大きな価値を占める。社会的地位が高くなることは、国民全体にとっても不動産の価値が高まったことの証明である。地位が高まることは、一人ひとりがレベルアップしなくてはならないことを意味する。海外からの投資増加など変革の時期であり、時宜に合った流れだ。丁寧に尽くすとともに、的確に情報を提供し続けることで、不動産マーケットの層一層の「安心・安全」につなげていただければと考えている。

不動産鑑定士　八杉茂樹氏（大和不動産鑑定社長）

重要な資産である不動産の取引にあたり、仲立ちする「宅建士」の果たす役割は極めて大きい。不動産取引の公正さが確保されるには何よりも明瞭であることである。これまで通りに説明責任を法書士が売買契約着手の前から当事者と接点を持つ機会が増えた。不動産取引を取り巻く環境の変化に適切に対応できるよう協力して進もう。

司法書士　黒澤功記氏（黒澤合同事務所グループ代表）

不動産業界はより信頼され発展するだろうと期待している。一方で、今まで以上に厳しい目で見られ、高い倫理観と厳しい研修制度が必要だ。高齢者の契約の意思確認、外国人による売買など司法書士が売買契約着手のようなクリエイティブな面も期待が大きいはずだ。互いに感度を研ぎ澄まし、これからも連係プレーで不動産市場の期待に応えていきたい。

税理士　山端康幸（東京シティ税理士事務所代表）

税負担を軽減する提案や、税の諸問題を解決に導くことは、不動産取引には常についてまわる。不動産の資産価値を高める工夫、値下げに頼らず如何に売却しやすくできるかなど、リノベーション

※基調講演者、およびパネリスト、コーディネータの発言内容は、実行委員会、および後援者の見解ではありません。

宅地建物取引士認知度向上ＰＲプロジェクト実行委員会

■実行委員会
●構成員　（公社）全国宅地建物取引業協会連合会
（公社）全国宅地建物取引業保証協会／（公社）全日本不動産協会
（公社）不動産保証協会／（一社）不動産協会
（一社）不動産流通経営協会／（一社）全国住宅産業協会
●オブザーバー　（一財）不動産適正取引推進機構／（公財）不動産流通推進センター
■後援　国土交通省
■特別協賛　アットホーム(株)／(株)ネクスト／(株)リクルート住まいカンパニー
(株)宅建ファミリー共済

■協賛　(独)住宅金融支援機構／(独)都市再生機構／(一財)民間都市開発推進機構
(一財)土地総合研究所／(公社)首都圏不動産公正取引協議会／(一社)不動産証券化協会
(一社)日本ビルヂング協会連合会／(一財)日本ビルヂング経営センター
(公財)日本賃貸住宅管理協会／(公社)日本不動産鑑定士協会連合会
(株)アドパークコミュニケーションズ／(株)マイソク／(株)東京カンテイ
(株)日本経済広告社／(株)工業市場研究所／(株)ＤＧコミュニケーションズ
(株)ジェイ・アンド・エフ／不動産信用保証(株)／住宅産業信用保証(株)
西日本住宅産業信用保証(株)／全国不動産信用保証(株)／東京不動産信用保証(株)
吉田修平法律事務所／司法書士法人 黒澤合同事務所／大和不動産鑑定(株)
税理士法人 東京シティ税理士事務所／全宅住宅ローン(株)／(株)総合資格
(株)東京リーガルマインド／(株)建築資料研究社／日建学院

■企画・運営　(株)住宅新報社／(株)週刊住宅新聞社／(株)不動産経済研究所