

～宅建取引士試験合格者の皆さんに  
さまざまな情報をお届けするメールマガジン～

配信日：2017.11.1（水）  
一般財団法人 不動産適正取引推進機構  
<http://www.retio.or.jp>

Monthly E-mail Magazine

※※※ 編集長ご挨拶 ※※※

このメルマガは、当機構が実施している宅地建物取引士資格試験に合格した方々と事業者（宅地建物取引業者・住宅管理会社）を対象として、希望者に無料でお送りする情報サービスです。（当機構が実施する以前の試験に合格した方も対象です。）  
現在、宅建業に従事している方には実務に役立つ情報を提供するとともに、他の方々にも参考にしていただける情報を提供することを編集方針としています。  
なお、メルマガ会員の皆さんの個人情報には法令及び当機構のプライバシーポリシーに従い適正に取り扱うこととしております。

※※※ 目 次 ※※※

- ◆ 今日の視点 . . . 宅地建物取引士研修の充実の動向について
- ◆ 行政の動き . . . 「家賃債務保証業者登録制度」創設他
- ◆ マーケットの動き . . . 国土交通月例経済（平成29年9月号）他
- ◆ 最近の判例から . . . コンサルティング契約と弁護士法違反
- ◆ NEXT STEP . . . 各種団体の研修等
- ◆ お知らせ . . . 各種団体の講演会
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 平成29年度宅建試験受験状況（速報）  
新刊出版物のご案内

★☆☆ 《宅地建物取引士研修の充実の動向について》 ★☆☆

今年度の宅地建物取引士資格試験が先月15日に開催され、昨年を約5%上回る20万9千人の方が受験されました。受験者数が20万人を超えたのは2008年以来とのことで、宅地建物取引士（宅建士）への関心は高まっています。今回は、宅地建物取引業に関わられていらっしゃる皆様に密接に関係する宅建士研修の内容についてご説明させていただきます。

先般の宅建業法の改正により、宅建業者の団体に対して研修の充実化（第64条の3、第75条の2）が定められ、今年4月から施行されています。具体的には、宅建業保証協会は、全国の宅建業者を社員とする一般社団法人に対して、宅地建物取引士等に対する研修の実施費用の助成が可能になりました。また、全国の宅建業者を社員とする一般社団法人に、取引士等に対し、法令、金融その他の多様な分野に係る体系的な研修を実施する努力義務が課せられました。

そもそも、なぜ宅建士には講習・研修が多いのか、具体的な講習・研修の内容と併せて近年の背景について解説します。

宅建士は、土地や建物の売買・交換・貸借の契約を結ぶにあたって、その契約の相手方等へ法的な説明とそれを記した書面（重要事項説明書面・契約書面）への記名押印を中心とした法律業務を行うわけですが、衣食住に関わる重要な財産を扱うことになりまますので、講習・研修の充実は、消費者保護、業界全体の信頼性向上という観点からも非常に重要になっています。実際、毎年多くの宅建業者や宅建士が購入者等から訴えられ、免許取消や業務停止処分等の監督処分を受けておりますので、そのようなことが起こらないよう、各自で前向きに講習・研修に取り組んでいただく必要があります。

不動産取引に関する法律は、税法を含めると、ほぼ毎年のように改正されておりますので、宅建士は、常に法改正の内容や判例の動向を理解していなければ購入者等の利益を守ること、会社や自分自身を守ることできません。そこで、宅建士には多くの講習が必要とされるのです。

宅建業法に規定されている制度的な講習としては、登録講習、登録実務講習、法定講習があります。「登録講習」は受講すれば宅建試験で5問分が免除され、「登録実務講習」は2年

間の実務経験を待たずに資格登録でき、「法定講習」は受講すれば取引士証が更新されるといふ効果がありますので、大変重要な講習と言えます。

## 1. 登録講習について

まず、登録講習ですが、別名、「5問免除講習」と呼ばれている講習です。これは、宅建業に従事する方だけが受講できる講習で、50時間の学習と1時間の修了試験で構成されるものです。法律上は50時間すべてを対面式の授業でしてもよいことになっていますが、最低10時間は対面式の授業で行うことが義務付けられているので、実施機関のほとんどが、約2ヶ月間の通信講座の後に2日間で10時間の対面式の授業を行うという方法を採用しています。対面式の講義は必ず講師が直接教えることになっているので、不明な点や、学習の悩みを講師に直接質問や相談ができることも特徴です。

講義のカリキュラムと時間配分は以下の通りです。

- (1) 法律その他関係法令に関する科目（18時間）
- (2) 宅地及び建物の取引に係る紛争の防止に関する科目（12時間）
- (3) 土地の形質、地積、地目及び種別並びに建物の形質、構造及び種別の科目（5時間）
- (4) 宅地及び建物の需給に関する科目（5時間）
- (5) 宅地及び建物の調査に関する科目（5時間）
- (6) 宅地及び建物の取引に係る税務に関する科目（5時間）

登録講習には修了試験があり、実施機関に作成と採点が任されていますので、どの実施機関で受講するかによって内容が異なりますが、多くは四肢択一式のマークシート式で実施され、問題数は20問程度、70%以上の正解で合格とするところが多いようです。この修了試験に合格すると修了証が3通入手でき、その修了証を受験申込書に添付して申請すると、宅建試験で5問分が免除されます。実施機関により開講時期や回数が異なりますが、宅建業者に従事することとなった新入社員の方々の受講も多く、4月に申し込み、6月～7月のスクーリングを行う講習が多いようです。

## 2. 登録実務講習について

次に、登録実務講習とは、宅建試験に合格した後に受験地の都道府県知事に資格登録する上で必要となる講習です。都道府県知事に登録の申請をするためには、2年以上の実務経験が必要となります。この実務経験は総務や人事、経理、財務等の一般管理部門等の顧客との直接の接触がない部門に所属した、単に補助的な事務に従事した期間は含まれません。もしこの経験がない場合で、登録する場合に必要なのがこの講習です。

登録実務講習も登録講習と同じく、合計50時間の講習です。通信学習の期間は約1ヶ月間となっており、登録講習より短く設定してよいことになっています。対面方式での講習は

多くの実施機関で12時間程度となっており、そのうち1時間は修了試験に当てられます。

講義内容は、宅地建物取引業の実務に関するもので、広告・受付・媒介・物件調査・重要事項説明書面の作成・37条書面の作成・資金計画・税務といった内容になっています。

その中でも物件調査と重要事項説明書面の作成については、実際に受講者自らが作成し、担当講師の指導を受けるという方式で行われます。法令知識が、実際の不動産取引でどのように活用され顧客にわかりやすく説明するにはどのように書面化するのかという実務的な経験ができます。講義のカリキュラムと時間配分は以下の通りです。

- (1) 宅建士制度に関する科目（1時間）
- (2) 宅地又は建物の取引実務に関する科目（37時間）
- (3) 取引実務（調査手法・重要事項説明・契約書作成）演習に関する科目（12時間）

登録実務講習の修了試験は実施機関に作成と採点が任されていますので、どの実施機関で受講するかによって内容が異なります。80%正解すると修了証を発行している機関が多いようです。修了試験に合格すると修了証が1通入手でき、修了証を各都道府県庁に宅建士の登録申請をする際に提出すると、2年以上の実務経験がなくても宅建士登録が受け付けられ、宅建士の資格者証の交付が受けられるようになります。

登録実務講習の開催は、多くの実施機関は、宅建試験の合格発表後から半年以内に集中しています。現在、多くの民間機関が登録実務講習を実施するようになり、それぞれ特徴があります。戸建の売買の媒介を中心に物件調査、重要事項説明書面の作成、37条書面の作成を少人数で行うものがスタンダードですが、それに加えて区分所有建物の分譲の場合の重要事項説明書面の作成方法や、場所によっては農地法の許可も含めた実務的な取引も教えるところもあります。

### 3. 法定講習について

三つ目の法定講習とは、宅建士証を登録先の都道府県知事から交付を受けるために必要となる講習です。1日6時間の対面の講義で実施されます。講義内容は、過去5年分の法改正事項と最新の判例が中心となります。宅建士証の有効期間が5年間なので5年ごとにこの講習を受講する必要があります。ただし、宅建試験に合格した後1年以内であれば受講が免除されます。講義のカリキュラムと時間配分は以下の通りです。

- (1) 紛争事例（判例・監督処分例と実務上の留意点）
- (2) 関係法令（宅建業法、媒介契約、権利関係、法令制限）

受講時期に制限はありませんが、毎月実施されているのが普通です。宅建士証を更新する際に、期間満了の6ヶ月以内に実施される法定講習を受講する必要があります。

この法定講習については、冒頭申し上げたとおり、法令の改正、判例の動向のみならずそ

の体系的な充実が求められています。宅地建物取引士として名称変更され、社会的な地位が変わり、消費者保護を図るためにも、関係者の方々の積極的な参画が期待されます。

#### 4. 米国における不動産事業者の研修訓練

こうした不動産事業者への研修の充実は、不動産流通先進国では当然になっています。例えば、米国ワシントン州の不動産取引はワシントン州キング郡協会等の地域の不動産協会により事業者教育が徹底されています。州の事業者資格を取得するためにはPre-License講習90時間、Post-License講習90時間(初回更新時)が義務付けられ、2年毎の資格更新時に更に30時間講習が必須とされており、州政府等の法制度の講習、実務講習の両面で訓練を受けています。こうした教育は地域協会のみならず事業者が所属する会社単位、全米レベルの定期的な教育訓練も義務付けられています。ワシントン州は教育訓練が活発な地域であり、倫理綱領(Code of Ethics)に基づく事業者の資質向上を目指す継続的な研修活動(Continuing Education)が、消費者保護、市場の拡大につながる不動産取引制度の進化と一般消費者への普及・定着の好循環につながっています。

宅建士には、クライアント(依頼者)、カスタマー(顧客)、行政、業者との関係性・責務を把握して、不動産取引に影響を及ぼす問題について理解するよう努め、知識豊富な専門家として自らの経験の果実を積極的に活かしていくことが期待されます。宅建士のみならず、宅建業に従事される方々への研修の充実は、消費者保護、業界全体の発展のためにも、非常に大事なことです。

例えば、宅地建物取引業に従事する者やこれから従事しようとする者、さらには不動産取引に関わる一般消費者が適正な不動産取引実務の知識を学習することで、不当に被るトラブルや紛争を減少していくために、取引当事者が主体的に関与できる研修制度として創設されたのが公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会の「不動産キャリアサポート制度」で、その学習成果を認定するものとして「不動産キャリアパーソン」資格があります。

<https://www.zentaku.or.jp/training/career/>

また、公益社団法人全日本不動産協会では、「全日ステップアップトレーニング」研修や、重要事項説明書・契約書の作成の支援を充実するツール「ラビーネット」を導入されています。

<https://www.zennichi.or.jp/public/examination/training/>

[http://www.zennichi.or.jp/rabbynet\\_release/](http://www.zennichi.or.jp/rabbynet_release/)

こうした、各団体における事業者教育、事業者支援の充実は、各協会の発展のみならず、各事業者の資質向上、カスタマーからの信頼獲得につながる有益な活動であると考えられます。