

宅地建物取引業従業者研修登録制度の実施について

須田 裕

一、研修登録制度創設の背景

近年の経済・社会の発展に伴い、不動産業の役割が高まっている一方、不動産取引をめぐる紛争は、建設省および業法主管課で取り扱ったものだけでも、年間一万件にものぼり、その内容も複雑かつ多様化してきている状況にある。

これらの紛争の中には、業者自身の不正行為や倒産により生じたもの、消費者の誤解や過大な要求によるものもあるが、従業者の知識・経験の不足や配慮等の不足が原因となつて生じたものも少なくない。

従業者が起こした不始末の責任は、業者が負うこととなり、従業者の資質が不十分であるときは、消費者もさることながら、業者がいちばん困ることになる。

当機構の調査結果によれば、紛争にかかわった業者側の担当者のうち、半数以上の五二・三％の者が宅地建物取引主任者でない従業者となっており、これらの従業者に対し有効な教育研修を行うことは極めて重要である。

従業者研修登録制度は、以上のような観点から、従業者の教育研修を促進し、その資質の向上を図ろうとするものである。

ところで、不動産業界に限らず、他の業界や企業においても、信頼され創造力が豊かで行動力のある従業者の養成、人材の育成に多大の力を注いでいる。

不動産業界においても、従業者に対する教育・研修は、各業界団体はもとより多くの企業において、それぞれの経営理念に基づき、従来から行われてきている。また、宅地建物取引主任者については、一定の資格を持ち、

さらに法定講習による統一された教育・研修の機会がある。

しかしながら、取引主任者でない従業者に対する業界を横断した組織的、統一的教育・研修の機会是非常に少なく、業界団体や企業をはじめ消費者団体等からも、その必要性は早くから叫ばれていたところである。

こうした背景から、昭和六十年七月に、建設省等の行政機関、学識経験者、業界団体、消費者団体からなる「不動産販売員登録制度等検討委員会（委員長・水本浩独協大学教授）」を当機構に設置し、不動産販売員に必要とされる教育・研修の方策について約一年にわたる検討を行い、その結果は、昭和六十一年七月に「宅地建物取引業従業者登録制度のあり方に関する報告書」としてまとめられた。

この報告書をもとに、当機構と教育研修の実施団体である業界団体からなる実行委員会において、その具体的な実施方法、実務上の問題、運営方法ならびに事務処理方法等について検討がなされた。制度の趣旨から、業界の足並みのほぼ揃った段階で、研修登録を一斉にスタートさせようとの合意があり、まず、昭和六十三年五月の同委員会において、その

検討結果が「宅地建物取引業従業者研修登録制度基本要綱」としてとりまとめられた。

その後、昭和六十四年一月の同委員会において、基本要綱に基づく研修を平成元年六月を目途に開始することとされた。

二、研修登録制度の内容

(1) 研修登録制度の目的

宅地建物取引業従業者研修登録制度は、宅地建物取引業に従事する従業者の資質の向上を図ることによって、不動産取引に係る紛争を未然に防止し、もって不動産の購入者等の利益の保護と不動産業の健全な発展・社会的信用の向上に資することを目的とする。

このため、従業者に対しては、単に不動産取引の専門的知識に偏ることなく、従業者としての心構え、社会的役割を認識させるための教育研修も取入れて実施する。

(2) 研修登録制度の位置づけ

研修登録制度は、宅建業法に基づく強制力あるものではなく、あくまでも不動産業界の自主的な制度として位置づける。

(3) 研修登録の対象者

研修登録の対象者は、宅地建物取引業従業者のうち宅地建物取引主任者以外の者とする。なお、取引主任者であっても教育研修を受講することはなんら差支えない。

(4) 研修登録の要件

次の各号のすべてを充足する従業者で、その勤務先企業の所属団体からの要請があった者について機構が研修登録を行う。

- ① 従業者として、同一の宅地建物取引業者に二年以上継続して勤務している者であること。
- ② その企業が従業者として適切であると認め、当該企業の所属団体を經由して機構の研修登録を申請した者であること。
- ③ 機構が定める標準カリキュラムに基づいて団体等が実施する教育研修を受講し、所定の効果測定に合格した者であること。

(5) 研修登録証書の交付

所属団体の推薦を受け研修登録の申請がなされた者について、機構は研修登録簿に登録を行い、研修登録証書を作成し、所属団体・所属企業を經由して従業者に交付する。

(6) 研修の受講料および研修登録手数料

研修を実施するに必要な費用（受講料）は、当該教育研修を実施する団体等がそれぞれの実情に応じて定める。

研修登録手数料は、一人当たり二千円とする。

三、研修の実施方法

(1) 研修の実施主体

研修登録制度における研修の実施主体は、不動産業界の八団体（全国住宅地協会連合会および全国宅地建物取引業協会連合会の各加盟協会を含む）と、本研修登録制度に基づく研修を自ら実施する企業として、適当であると機構が認定した企業（認定企業という）である。

(2) 研修の方式および既存の研修等との調整

研修は、通信教育により行うこともできるが、当面は集合教育によりおこなう。実施にあたっては、研修効果の上がるよう、適宜、ビデオ・スライド等の視聴覚教材を併用するとともに、グループ討議等もとりいれ

るものとする。

なお、現在団体等が実施している研修を活用する場合には、あらかじめ機構と協議のうえ、その全部または一部について本研修登録制度に適合するものとして、機構の認定を受ける必要がある。

(3) 実施計画の策定

団体等が本研修登録制度に基づく研修を実施しようとするときは、標準カリキュラムに準拠した研修の実施計画書を作成し、あらかじめ機構に提出する。

(4) 標準カリキュラム

研修の整合性を保つため、標準カリキュラムを定めた。

このカリキュラムは、不動産取引紛争の未然防止と健全な営業活動の促進に役立つものとするため、不動産実務に沿ったもので具体例を中心に研修できる内容とし、各単元毎に科目と時間配分を標準として定めた。

(5) 教材

研修に使用する教材の中心をなすものとし

て、全実施主体共通のテキスト「不動産取引の基礎知識」を昭和六十三年二月に発刊した。その後、業法の改正、消費税法の施行等関係法令の改正などがあつたため、これに伴う内容の見直しを行い、このたび改定版を発刊した。

(6) 講師

講師は、実施主体となる業界団体において適任者を選定し、養成を行うこととしている。

(7) 効果測定

効果の測定は、研修に対する真剣な受講態度が期待できるだけでなく、研修登録をしようとする者の最低レベルを要求するためにも実施する。

(調査研究部調査役)

従業者研修登録制度全体図

