

不動産コンサルティング

技能試験・登録制度における試験・更新のあり方委員会

報告書

平成22年1月25日

不動産コンサルティング技能試験・登録制度における試験・更新のあり方委員会

## まえがき

財団法人不動産流通近代化センター（以下、本報告書中「不動産流通近代化センター」という）が実施している不動産コンサルティング技能試験・登録制度（以下、本報告書中「本技能試験・登録制度」という）は、平成5年の試験開始以来、約16年が経過した。平成21年3月31日現在、不動産コンサルティング技能登録者（以下、本報告書中「技能登録者」という）は28,478人となっており、そのうち有効な登録証の保有者は16,535人に上っている。平成21年2月、中堅中小企業の登録証保有者から4,252名を選定し実施した「不動産コンサルティング技能登録制度の活用実態及び活性化の方向性に関する全国調査」によっても、全回答の63.5%に及ぶ者が、不動産コンサルティング技能を業務において活用していると回答しており、技能登録者が業務で活躍する場面は広がっていることが窺われ、本技能試験・登録制度は、社会の中で一定の役割を果たしているものと考えられる。

このような本技能試験・登録制度ではあるが、不動産業に対する社会のニーズの多様化に伴い、本技能試験・登録制度のより一層の活用・活性化が必要とされるに至り、制度・位置付けの明確化、PR・告知の強化、技能登録者サポート、協議会の活性化などについて順次実行に移されているところである。一方、教育機会の見直しについては、平成11年の制度検討委員会報告書の提言により基礎教育・専門教育がスタートして以降、抜本的な見直しを行っていないことから、学識経験者、技能登録者、業界団体をメンバーとする委員会を設置し、そこで、平成21年度内に試験・更新のあり方について結論を出すことが、平成21年2月9日に開催された不動産コンサルティング中央協議会にて了解された。

本委員会は、この教育機会の見直しに係る委員会として、本技能試験・登録制度発足以来の教育体制を再点検し、本技能試験ならびに技能登録証更新手続き等のあり方を総合的に検討することを趣旨とするものである。

第1回を平成21年5月27日、第2回を平成21年9月3日、第3回を平成21年12月18日に開催し、今般、本委員会での審議の成果を、この報告書にて答申するものである。この報告書が、本技能試験・登録制度における教育機会の見直しに当たっての一助となることを期待したい。

最後に、本委員会において率直かつ、活発な審議をしていただいた各委員のご尽力に心からの敬意と謝意を申し上げる次第である。

平成22年1月25日

不動産コンサルティング技能試験・登録制度における試験・更新のあり方委員会  
委員長 中城康彦

## — 目 次 —

I. 本技能試験・登録制度の教育体制に関する課題	P. 1
II. 教育機会の見直しに係る具体的な課題を克服するための検討	P. 2
1. 検討に当たっての大前提	P. 2
2. 事前教育（試験前）に関する提言	P. 2
(1) 事前教育に関する提言	P. 2
(2) 提言理由	P. 2
(3) 新規の事前教育の内容	P. 3
(4) 修了者の取り扱い	P. 3
3. 専門教育・更新要件等（試験合格・登録後）に関する提言	P. 4
(1) 専門教育・更新要件等に関する提言	P. 4
(2) 提言理由・具体的内容	P. 4
おわりに	P. 5
<b>【参考資料】本技能試験・登録制度の状況</b>	P. 6
1. 本技能試験・登録制度の目的	P. 6
2. 本技能試験・登録制度の概要・現状	P. 6
(1) 試験・登録・更新	P. 6
(2) 不動産コンサルティング協議会	P. 7
(3) 地方協議会が行う基礎教育、専門教育	P. 7
(4) 本技能試験・登録制度の現状（平成20年度）	P. 8

## I. 本技能試験・登録制度の教育体制に関する課題

消費者の不動産に関するニーズの多様化、消費者保護強化の気運などに鑑み、不動産業にはより高度な専門能力が求められている。国土交通省から不動産流通近代化センターへの委託事業である「不動産流通業における人材育成活動に関する調査研究報告」でも、不動産流通市場の環境変化に適切に対応するとともにコンプライアンスにも十分に留意したうえで、より信頼性の高い不動産流通市場を構築するために、不動産流通業の人材育成への取組を推進し優れた人材を業界全体で育成していくことの重要性が提言されるなど、不動産業の人材育成が急務となっている。

技能登録者にとっても、高齢化社会の到来など社会経済環境の変化に伴い、高齢者が所有する不動産や相続の対象となる不動産などに関する的確なコンサルティングが、今後一層期待されるべきところであり、コンサルティングに必要な能力の向上による人材育成は質・量両面で急務といえよう。

確かに、本技能試験・登録制度の教育体制を考察した場合、これまで、平成11年の制度検討委員会報告書の提言によりスタートした基礎教育・専門教育等の教育体制が技能登録者の知識・能力の向上に一定の役割を果たしてきたことは認めるところであるが、今後、社会経済環境の変化に的確に対応できる技能登録者の人材育成という観点からは、現行の教育体制では必ずしも充分ではなく、見直すべき課題はあると思われる。具体的な課題を挙げれば、下記の表の通りである。

区 分		具体的な課題
試験前	事前教育 (現行の基礎教育)	実施都道府県にばらつきがあり、宅地建物取引主任者のコンサルティングのスキルアップ機会として、全国均等の教育機会が確保されているわけではない。
試験合格・登録後	専門教育	① 基礎教育同様、実施都道府県にばらつきがあり、技能登録者のコンサルティングのスキルアップ機会として、全国均等の教育機会が確保されていない。 ② 参加型など、実践的かつ高度な内容の研修も考えるべきではないか。
	更新要件	① 更新要件としての専門教育等に関し、地方独自の事業を包含してもよいのではないか。 ② 技能登録者が専門能力を発揮する機会、専門知識を修得する機会が多様化しているにもかかわらず、更新要件が対応しきれていないのではないか。
教育体制の各段階の関連		受験の準備・受験・合格登録後の研鑽の3段階から構成されるコンサルティングの一体的教育体制が必ずしも確立されていない。

本報告書は、試験前、試験合格・登録後、及び教育体制の各段階の関連に係る課題を克服するための方策を提言するものである。

## Ⅱ. 教育機会の見直しに係る具体的な課題を克服するための検討

### 1. 検討に当たっての前提

本制度が、不動産コンサルティングに関する一定水準の知識及び技術の証明、不動産特定共同事業の業務管理者としての能力の証明等を目的としていることから、その水準の維持向上に留意する。

### 2. 事前教育（試験前）に関する提言

#### （1）事前教育に関する提言

事前教育については、現行の基礎教育は発展的に解消し、これに代わり、人材育成をより積極的に進めるため、地方協議会等との連携、協力の下、不動産流通近代化センターが主体となって、新規の事前教育を実施することを提言する。

#### （2）提言理由

上記の提言をする理由は、下記の如くである。

- ① 現行の基礎教育が全国均等とは言いがたく、全国の従業者に等しく事前教育を受けられる教育体制を作るため。

平成 11 年の制度検討委員会報告書の提言により、基礎教育は開始され、全国的に実施することが望まれたものの、現在、組織的・財政的に実施が可能な地方協議会での開催に限定され、地域的に偏在しており、また、主催する地方協議会の状況により継続実施が流動的であることより、事前教育制度は、全国均等の教育機会を提供できる仕組みに改良する必要がある。

- ② 不動産流通近代化センターが主体となる不動産コンサルティングの一体的教育体制は、受験の準備・受験・登録後の研鑽の 3 段階から構成されるものとし、最初の段階（受験の準備）を新規の事前教育が担うものとするため。

「Ⅰ. 本技能試験・登録制度の教育体制に関する課題」にあるように、受験の準備・受験・合格登録後の研鑽の 3 段階から構成されるコンサルティングの一体的教育体制が必ずしも確立されていなかったことを踏まえ、その確立のため、本技能試験受験および合格後の研鑽を継続的な専門能力修得の機会とすべく、新たな事前教育制度が本技能試験受験の動機付けとなるよう試験との関連性を持たせることを意図する。なお、事前教育の趣旨は、人材育成の観点から、受講対象者である宅地建物取引主任者のコンサルティング能力の向上を図ることに置く。

- ③ 現行の基礎教育では、主催者は、各地域の地方協議会であったが、新規の事前教育では、不動産流通近代化センターが主催するので、本技能試験・登録制度と一体で周知 P R が可能になるため。

本技能試験・登録制度と同様、事前教育を不動産流通近代化センターが主催することで、より効率的な周知PRが可能となる。これにより、多くの宅地建物取引主任者に事前講習の受講に関心を持たせることが期待できるが、これは人材育成の観点からも有意義と考えられる。

### (3) 新規の事前教育の内容

この新規の事前教育は、通信教育及びスクーリング1日から構成するものとし、通信教育の効果測定では、インターネットを活用することが効果的、効率的であると考えられる。これにより、全国どこからでも受講できるため、広く人材育成を図ることが可能となる。

科目は、現行の基礎教育同様、事業、実務、経済、金融、税制、建築、法律から構成し、スクーリングでは、コンサルティングの中核をなす事業、実務の講義を行う。その他の概要は、以下の通りである。

- ① 人材育成、具体的には宅地建物取引主任者のコンサルティング能力の向上の観点から、事前教育を実施する。
- ② スクーリング開催地は、少なくとも全国12ヶ所（＝今年度の試験開催地）程度以上とする。
- ③ 主たる受講対象者は、宅地建物取引主任者とする。
- ④ 受講者はレポート提出を要する。
- ⑤ スクーリングの実施は、所在する地方協議会に委託とする。

### (4) 修了者の取り扱い

この新規の事前教育の修了者は、不動産コンサルティングに関する一定水準の知識を得た者として見做す。

今後、事前教育の効率的な推進のための修了者へのインセンティブを付与するための方策を、不動産コンサルティングの一体的な教育体制の中での試験との連動という観点から、宅建試験に係る登録講習や本技能試験・登録制度と類似の登録証明事業に係る教育体制を参考にしつつ、考えていくべきである。

### 3. 専門教育・更新要件等（試験合格・登録後）に関する提言

#### （1）専門教育に関する提言・更新要件等に関する提言

- ① 各地方協議会が主催する自主研修会を更新要件へ加えることを提言する。  
(但し、不動産流通近代化センターが認めたものに限る。また、不動産流通近代化センターは更新要件として認める際には、条件を課すことができる。なお、専門教育とのバランス等を勘案し、ウエイトは従来の更新要件の1/2以下に留める。)
- ② 主催団体である不動産流通近代化センターには、技能登録者に対して、定期的に情報発信することなどにより情報提供を強化することを提言する。
- ③ 中長期的課題として、(1) 更新要件の多様化、(2) 参加型研修など従来よりもレベルの高い研修の実施及びそれを更新要件へ加えること、の検討を提言する。

#### （2）提言理由・具体的内容

##### ① 前記①に関して

各地方協議会が主催し、技能登録者に対して行う継続教育には、専門教育がある。この専門教育に対しては、不動産流通近代化センターが、引き続き、技能登録者の実践・営業に繋がるものとすべく、トレンドにあったメニュー提示をしていくものであるが、この専門教育は、「Ⅰ. 本技能試験・登録制度の教育体制に関する課題」にあるように、基礎教育同様、現状、実施都道府県にばらつきがあり、技能登録者のコンサルティングのスキルアップ機会として、全国均等の教育機会が確保されていない。一方で、技能登録者等を対象とした自主研修会を開催している地方協議会もある。自主研修会には、地方独自の事業として、更新要件に加えてほしいとの地方のニーズ等を考慮し、また、地方在住の技能登録者にインセンティブを与えるものとして、更新要件に加えるべきであると考える。

但し、内容はあくまでも継続教育の一環であることを条件とし、専門教育の講義内容を参考に、不動産流通近代化センターが認めたもの限り、更新要件に含める。

##### ② 前記②に関して

人材育成の観点から、試験合格後の技能登録者のレベルアップを図るため、継続教育を充実させるものであるが、一方、技能登録者にとっても、技能登録者であることの意義（メリット）を認識してもらうべく、不動産流通近代化センターには、登録者へのフォローとして、情報発信を強化することを提言する。

これまで、不動産流通近代化センターは、月刊フォーラム21の編集・発行（希望者のみ有料で購読）、事例集の発行、ホームページの充実（含・不動産コンサルティング中央協議会）など情報発信を担ってきたが、これらに加え、年4回程度、税理士、弁護士等の専門家と連携して、高度な案件に対して的確な提案、企画ができるように、日常の不動産業務（宅建仲介業、賃貸管理業等）を行う上で必要な情報も含めて発信するものとする。

##### ③ 前記③に関して

技能登録者が専門能力を発揮する機会が多様化していることに対応するため、中長期的に更新要件の多様化を検討すべきと考える。

具体的には、

- (1) コンサルティング事例の提供（フォーラム21または事例集等への掲載が条件）
- (2) 不動産流通近代化センター主催講習等※の講師を担当

※ 例：登録実務講習・コンサルティング専門教育・事例発表会等  
などを更新要件に加えることの検討を提言する。

この他、不動産コンサルティング能力の維持・向上に資することを前提として、他の能力証明事業実施団体等と学習機会の相互乗り入れの検討を提言する。

また、レベルアップ志向者のニーズに対応するため、専門性の更なる高度化のための従来よりもレベルの高い研修（例・参加型研修）の実施及びそれを更新要件へ加えることの検討を提言する。

## おわりに

以上、不動産流通近代化センターが実施している本技能試験・登録制度における教育体制について、その課題を克服するための提言を答申した。

今後は、本技能試験・登録制度をⅠ及びⅢで記載した課題や提言内容について、関係各方面の意見等を踏まえつつ、更なる検討を進めて、この提言を具現化することを期待する次第である。

以上

## 【参考資料】本技能試験・登録制度の状況

### 1. 本技能試験・登録制度の目的

- ① 不動産コンサルティングに関する一定水準の知識及び技術を有することを証明すること。
- ② 不動産特定共同事業の業務管理者としての能力を有することを証明すること。
- ③ 不動産投資顧問業登録規程に定める不動産投資顧問業登録申請に必要な人的要件を証明すること。

### 2. 本技能試験・登録制度の概要・現状

#### (1) 試験・登録・更新

##### A. 試験

- ① 試験日 毎年1回（例年、11月第2日曜日）
- ② 受験資格 宅地建物取引主任者資格登録者、又は不動産鑑定士
- ③ 試験科目 事業・実務、経済、金融、税制、建築、法律  
択一式試験（全科目）、記述式試験（一部選択科目）

##### B. 「技能登録証」の交付・更新

試験合格者のうち、一定の登録要件を満たす者は、不動産流通近代化センターに申請することにより「技能登録者」として登録を受けることができ、登録者には「不動産コンサルティング技能登録証」が交付される。不動産コンサルティング技能の登録そのものの有効期限はないが、「不動産コンサルティング技能登録証」の有効期限は5年間であり、更新が必要である。

登録証の更新のためには、次の要件の一つ以上を満たす必要がある。

- ① 不動産コンサルティングに関する研究報告を提出すること。
- ② 不動産コンサルティング地方協議会が実施する不動産の「専門教育」（後述）を受講すること。
- ③ 不動産流通近代化センター編著の月刊「不動産フォーラム21」を年間購読し、かつ、購読期間中の掲載記事に関するレポートを提出すること。

## (2) 不動産コンサルティング協議会

不動産コンサルティング業務に対する社会的認知度を高めるとともに、業務の発展を確立するため、大手・中堅・中小を含めた不動産業団体による横断的な組織機構として「不動産コンサルティング協議会」が設立されている。

	構成者・事務局	役割
中央協議会	<ul style="list-style-type: none"> <li>構成者は各不動産業団体の全国本部の代表者</li> <li>事務局は不動産流通近代化センター</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>教育体制の整備に係る基本的事項</li> <li>公的資格士業務との提携体制の整備に係る基本的事項</li> <li>広報体制の整備に係る基本的事項</li> <li>技能登録者に対する指導・支援体制の整備に係る基本的事項</li> <li>その他の諸方策の実施体制の整備に係る基本的事項</li> <li>各不動産業団体間における連絡調整事項</li> </ul>
地方協議会	<ul style="list-style-type: none"> <li>構成者は各都道府県の不動産業団体</li> <li>事務局は当該構成団体の主たる不動産業団体</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>教育事業の実施 (具体的には基礎教育、専門教育&lt;後述&gt;)</li> <li>公的資格士業務との提携体制の整備</li> <li>広報活動の実施</li> <li>技能登録者に対する指導・支援活動</li> <li>その他の諸方策の実施</li> <li>不動産業団体間における連絡調整事項</li> </ul>

## (3) 地方協議会が行う基礎教育、専門教育

種別	目的	不動産流通近代化センターの係わり	備考
基礎教育	不動産業に就業している宅地建物取引主任者資格登録者を対象とし、不動産コンサルティング業務の基礎教育を行い、本技能試験の受験に必要な基礎的な知識・技能の向上を図る。	教育カリキュラム及び教材の作成、講師の派遣等による実施の支援を行っている。	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎試験前に実施</li> <li>◎四つの科目（各1日）から構成 [事業・実務]、[税制]、[建築・法律]、[経済・金融]</li> </ul>
専門教育	技能登録者に対し、不動産コンサルティング業務に関する専門知識及び業務事例を中心とした教育を行うことにより、技能登録者の高度で幅広い知識と業務執行能力を育成する。	基礎教育に同じ	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎登録証更新3要件の一つ</li> <li>◎七つのコース（1日）から、実施の地方協議会が一つを選択。 [実務総論]、[借地・借家]、[土地有効活用実践]、[不動産プロデュース]などのコースを設定。</li> </ul>

(4) 本技能試験・登録制度の現状（平成20年度）

	項 目	現 状
1. 試験・登録・更新	受験者・合格者概況	受験者1,537名、合格者938名、合格率61%。 ここ5年は合格率が50%～60%台。
	登録者数、 登録証保有者等の内訳	全登録者数28,478名(年度末時点) (内訳)登録証保有者16,535名、非保有者11,943名 (登録証保有者の割合は全登録者の約58%)
	更新要件の選択割合	専門教育受講が全更新の約68%。 3要件の中で一番高い割合。
2. 不動産コンサルティング協議会	地方協議会の設置状況	37都道府県・1ブロック（近畿）が設立済み。 (全都道府県には設立されていない)
3. 地方協議会が行う 基礎教育、専門教育	基礎教育の実施状況	平成20年度12地区、平成21年度11地区のみ開催。
	基礎教育の受講者・ 非受講者の比較	受講者：受験者571名、合格者418名 合格率 約73% 非受講者：受験者966名、合格者520名 合格率 約54%
	専門教育の実施状況	平成20年度17地区、平成21年度10地区(確定分)のみ 開催。

**不動産コンサルティング技能試験・登録制度における試験・更新のあり方委員会  
委員名簿**

委員長	中城 康彦	明海大学不動産学部 教授、一級建築士、不動産鑑定士
委員	塩見 哲	ダンコンサルティング株式会社 代表取締役、税理士
同	山田 純男	有限会社ワイズ不動産投資顧問 代表取締役、 不動産コンサルティング技能登録者、行政書士
同	小川 友治	社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 広報研修部 部長
同	右原 和幸	社団法人 全日本不動産協会 事務局 業務第一課 課長
同	中島 富男	社団法人 不動産流通経営協会 参事
同	岩脇 泰樹	社団法人 日本住宅建設産業協会 総務組織課 課長
同	飛田 孝則	社団法人 不動産協会 副主事
同	細貝 弘暉	社団法人 全国住宅建設産業協会連合会 専務理事
同	浅野間 一夫 (藤田 真)	財団法人 不動産流通近代化センター 副理事長 (平成21年8月1日～) ( 同 副理事長 ~平成21年7月31日)
同	早川 雅章	財団法人 不動産流通近代化センター 理事
ワザパー	姫野 和弘 (藤井 賢一)	国土交通省 総合政策局 不動産業課 不動産業指導室 室長 (平成21年7月14日～) ( 同 室長 ~平成21年7月13日)

〈事務局〉

財団法人 不動産流通近代化センター (03-5843-2080)

教育事業部	次長 並木 英司	事業推進室	次長 真鍋 茂彦
	次長 古川 幸稔		課長 一条 幸介
	課長 立川 光一		
	主事 勝見 知恵子		