

登録の手引き

宅地建物取引業法施行規則
第13条の16第1号に基づく
登録実務講習実施機関

国土交通省 土地・建設産業局 不動産課

I. 登録実務講習とは

宅地建物取引業法施行規則の第13条の16第1号において、宅地建物取引士試験に合格し登録を受けようとする場合で、国土交通大臣が2年以上の実務の経験を有するものと同様以上の能力を有すると認めたことをもって登録を受けようとする者は、国土交通大臣の登録を受けたもの（以下「登録実務講習実施機関」という。）が行う登録実務講習を修了しなければならないとされています。この登録実務講習実施機関として登録実務講習の実施に関する事務を行うためには、国土交通大臣あてに登録の申請を行い、所定の要件を満たしているか審査を受け、その登録を受けることが必要です。

Ⅱ. 登録要件等

登録には、規則第13条の18の欠格条項に該当しないことと、規則第13条の19の登録の要件のすべてに適合していることが必要です。

1. 欠格条項（規則第13条の18）

次のいずれかに該当する場合、欠格要件にあたり、登録を受けることができません。

- ① この法律又はこの法律に基づく命令に違反し罰金以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から2年を経過しない者
- ② 登録実務講習実施機関としての登録を取り消され、その取消の日から2年を経過しない者
- ③ 法人であって、登録実務講習事務を行う役員のうちに前二号のいずれかに該当する者があるもの

2. 登録の要件等（規則第13条の19）

- ① 講習が、以下に掲げる基準に適合する講習を行おうとするものであること。

(規則第13条の2第4号)

科目	内容	時間
一 宅地建物取引士制度に関する科目	イ 宅地建物取引士制度の概要 ロ 宅地建物取引士の役割及び義務	講義 1時間
二 宅地又は建物の取引実務に関する科目	イ 受付、物件調査及び価格査定の実務に関する事項 ロ 媒介契約に関する事項 ハ 宅地又は建物の取引に係る広告に関する事項 ニ 宅地又は建物の取引条件の交渉に関する事項 ホ 法第35条第1項及び第2項の書面の作成に関する事項 ヘ 宅地又は建物の取引に係る契約の締結に関する事項 ト 宅地又は建物の取引に係る契約の履行に関する事項 チ 宅地又は建物の取引に係る資金計画及び税務に関する事項 リ 紛争の防止に関する事項	講義 37時間
三 取引実務の演習に関する科目 (業務の標準的手順の修得のための演習)	イ 取引の目的となる宅地又は建物の調査手法に関する事項 ロ 法第35条第1項及び第2項に規定する説明の実施に関する事項 ハ 宅地又は建物の取引に係る標準的な契約書の作成に関する事項	演習 12時間

② 講師が次のいずれかに該当する者であること。

- イ 宅地建物取引士として宅地建物取引業に7年以上従事した経験を有する宅地建物取引士であって、宅地及び建物の取引の実務に関し適切に指導することができる能力を有する者
- ロ 弁護士、不動産鑑定士又は税理士であって宅地及び建物の取引に係る実務に関する知識を有する者
- ハ 国土交通大臣がイ又はロに掲げる者と同等以上の能力を有すると認める者

Ⅲ. 申請に必要な書類

1. 申請書の記載事項（規則第13条の17）

登録を受けようとする者は、次の①の申請書及び②から⑦のうち該当する添付書類を国土交通大臣に提出しなければならないとなっております。

- ① 別記様式第三号の九による申請書
- ② 法人である場合においては、次に掲げる書類
 - イ 定款又は寄付行為及び登記事項証明書
 - ロ 株主名簿若しくは社員名簿の写し又はこれらに代わる書面
 - ハ 申請に係る意志の決定を証する書類
 - ニ 役員の氏名及び略歴を記載した書類
- ③ 個人である場合においては、次に掲げる書類
 - イ 住民票の抄本又はこれに代わる書面
 - ロ 登録実務講習事務申請者の略歴を記載した書類
- ④ 講師が第13条の19第1項第2号イからハまでのいずれかに該当する者であることを証する書類
- ⑤ 登録実務講習事務以外の業務を行おうとするときは、その業務の種類及び概要を記載した書類
- ⑥ 登録実務講習事務申請者が次格条項のいずれにも該当しない者であることを誓約する書面
- ⑦ その他参考となる事項を記載した書類

IV. 登録後の諸手続

1. 登録の更新（規則第13条の20）

登録の有効期限は3年となっております。更新を受けなければ、登録の有効期間の経過によって、登録の効力は失われます。

更新の登録要件及び申請手続きは、新規登録の際と同様となります。

なお、登録の更新の申請は、登録の有効期間満了の日の90日前から30日前までの間に申請書を提出しなければならないこととなっております。

2. 登録実務講習事務の実施に係る義務（規則第13条の21）

登録実務講習実施機関は、公正に、かつ、規則で定めた登録の要件等、次に掲げる基準に適合する方法により登録実務講習事務を行わなければなりません。

- ① 試験に合格した者で、2年以上の実務の経験を有しない者に対し、登録実務講習を行うこと。
- ② 登録実務講習を毎年一回以上行うこと。
- ③ 講義、国土交通大臣の定める方法による演習及び登録実務講習修了

試験により登録実務講習を行うこと。

- ④ 講義及び演習の総時間数はおおむね50時間とし、規則第13条の21第4号に適合した登録実務講習を行うこと。(ただし、国土交通大臣の定めるところにより登録実務講習の一部を通信の方法により行う場合は、この限りでない。)
- ⑤ 受講者があらかじめ受講を申し込んだ者本人であることを確認すること。
- ⑥ 登録実務講習科目に応じ、国土交通大臣が定める事項を含む適切な内容の教材を用いて登録実務講習を行うこと。
- ⑦ 講師は、講義及び演習の内容に関する受講者の質問に対し、講義及び演習中に適切に応答すること。
- ⑧ 登録実務講習修了試験は、講義及び演習の終了後に国土交通大臣の定めるところにより行い、受講者が登録実務講習の内容全体について十分に理解しているかどうか的確に把握できるものであること。
- ⑨ 登録実務講習を実施する日時、場所その他登録実務講習の実施に関し必要な事項をあらかじめ公示すること。
- ⑩ 登録実務講習に関する不正行為を防止するための措置を講じること。
- ⑪ 国土交通大臣の定めるところにより作成した基準（以下「修了認定基準」という。）によって登録実務講習の修了の認定がなされること。
- ⑫ 終了した登録実務講習の教材及び修了認定基準を公表すること。
- ⑬ 登録実務講習を修了した者（以下「修了者」という。）に対し、別記様式第三号の十による修了証を交付すること。

3. 登録事項の変更の届出（規則第13条の22）

登録実務講習実施機関は、以下に掲げる事項を変更しようとするときは、変更しようとする日の2週間前までに、1) 変更しようとする事項、2) 変更しようとする年月日、3) 変更の理由を記載した届出書を国土交通大臣に提出しなければなりません。

- ① 登録実務講習を行う者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名
- ② 登録実務講習事務を事務所の名称及び所在地
- ③ 登録実務講習事務を開始する年月日

4. 登録実務講習事務規程（規則第13条の23）

登録実務講習実施機関は、次に掲げる事項を記載した登録実務講習事務に関する規程を定め、当該事務の開始前に、国土交通大臣に届け出なければならないこととされており、これを変更しようとするときも、同様に届け出なければなりません。

- ① 登録実務講習事務を行う時間及び休日に関する事項

- ② 登録実務講習の受講の申込みに関する事項
- ③ 登録実務講習事務を行う事務所及び登録実務講習の実施場所に関する事項
- ④ 登録実務講習に関する料金の額及びその収納の方法に関する事項
- ⑤ 登録実務講習の日程、公示方法その他の登録実務講習事務の実施の方法に関する事項
- ⑥ 講師の選任及び解任に関する事項
- ⑦ 登録実務講習に用いる教材の作成並びに登録実務講習修了試験の問題の作成及び修了認定の方法に関する事項
- ⑧ 修了した登録実務講習の教材並びに登録実務講習修了試験の問題及び修了認定基準の公表に関する事項
- ⑨ 修了証の交付及び再交付に関する事項
- ⑩ 登録実務講習事務に関する秘密の保持に関する事項
- ⑪ 登録実務講習事務に関する公正の確保に関する事項
- ⑫ 不正受講者の処分に関する事項
- ⑬ 第13条の29第3項の帳簿その他の登録実務講習事務に関する書類の管理に関する事項
- ⑭ その他登録実務講習事務に関し必要な事項

5. 登録実務講習事務の休廃止（規則第13条の24）

登録実務講習実施機関は、登録実務講習事務の全部又は一部を休止し、又は廃止しようとするときは、あらかじめ、1) 休止し、又は廃止しよう

とする登録実務講習事務の範囲、2) 休止し、又は廃止しようとする年月日、3) 休止しようとする場合にあってはその期間、4) 休止又は廃止の理由を記載した届出書を国土交通大臣に提出しなければなりません。

6. 財務諸表等の備え付け及び閲覧等（規則第13条の25）

登録実務講習実施機関は、毎事業年度経過後3月以内に、その事業年度の財産目録、貸借対照表及び損益計算書又は収支計算書並びに事業報告書を作成し、5年間事務所に備えて置かなければならないとされております。

また、財務諸表等については、登録実務講習を受講しようとする者その他の利害関係人には、登録実務講習実施機関の業務時間中は、いつでも、閲覧等の請求ができることとなっております。

7. 帳簿の記載（規則第13条の29）

登録実務講習実施機関は、次に掲げる事項を記載した帳簿を備えなければならないとなっております。また、作成した帳簿は登録講習事務の全部を廃止するまで保存しなければなりません。

- ① 実施年月日
- ② 実施場所
- ③ 受講者の受講番号、氏名、生年月日及び修了認定の結果
- ④ 修了者にあつては、前号に掲げる事項のほか、修了年月日、修了証の交付年月日及び修了証番号

また、登録実務講習実施機関は、次に掲げる書類を備え、登録実務講習を実施した日から3年間保存しなければなりません。

- ① 登録実務講習の受講申込書及び添付書類
- ② 終了した登録実務講習の教材
- ③ 終了した登録実務講習修了試験の問題用紙及び答案用紙

8. 登録実務講習事務の実施結果の報告（規則第13条の30）

登録実務講習実施機関は、登録実務講習事務を実施したときは、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した報告書と、修了者の氏名、生年月日、住所、修了年月日、修了証の交付年月日及び修了証番号を記載した修了者一覧表、登録実務講習に用いた教材、登録実務講習修了試験の問題及び解答並びに修了認定基準を記載した書面を添えて、国土交通大臣に提出しなければならないこととなっております。

- ① 実施年月日
- ② 実施場所
- ③ 受講申込者数
- ④ 受講者数
- ⑤ 修了者数

V. その他

1. 適合命令（規則第13条の26）

国土交通大臣は、登録実務講習実施機関の実施する登録実務講習が登録の要件等に適合しなくなつたと認めるときは、その登録実務講習実施機関に対し、登録の要件等の規定に適合するため必要な措置をとるべきことを命ずることができます。

2. 改善命令（規則第13条の27）

国土交通大臣は、登録実務講習実施機関が登録実務講習事務の実施に係る義務の規定に違反していると認めるときは、その登録実務講習実施機関に対し、登録実務講習事務の実施に係る義務の規定による登録実務講習事務を行うべきこと又は登録実務講習事務の方法その他の業務の方法の改善

に関し必要な措置をとるべきことを命ずることができます。

3. 登録の取消し等（規則第13条の28）

国土交通大臣は、登録実務講習実施機関が次のいずれかに該当するときは、その登録を取り消し、又は期間を定めて登録実務講習事務の全部若しくは一部の停止を命ずることができます。

- ① 欠格要件に該当するに至ったとき。
- ② 登録事項の変更の届出、登録実務講習事務規定の届出等、登録実務講習事務の廃止の届出、財務諸表等の備え付け、帳簿の記載の規定に違反したとき。
- ③ 正当な理由がないのに財務諸表等の閲覧等の請求を拒んだとき。
- ④ 適合命令、改善命令の命令に違反したとき。
- ⑤ 報告の徴収を受けて、報告をせず、又は虚偽の報告をしたとき。
- ⑥ 不正の手段により登録を受けたとき。

VI. 申請に関する問い合わせ

申請にあたっては、あらかじめ電話にて来庁日時を連絡の上、上記Ⅲ.
で定める書類を持参してください。郵送では受け付けていません。

住 所 : 〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-3

担当部署 : 国土交通省 土地・建設産業局 不動産課 不動産指導室

電話番号 : 03-5253-8111 (代表) 適正取引係 (内線 25125)