

# 第2回 宅建マイスター認定試験

試験日

**2/16(金)**

試験日時	2018年2月16日(金) 16:00~17:30
受験申込期間	2017年12月11日(月)~2018年2月5日(月)15:00
会場	●AP市ヶ谷(東京都千代田区五番町1-10 市ヶ谷大郷ビル) または ●TKP市ヶ谷カンファレンスセンターANNEX (東京都新宿区市谷八幡町14市ヶ谷中央ビル5F) 【両会場へのアクセス】JR線・有楽町線・南北線・都営新宿線「市ヶ谷駅」より徒歩1分~3分
受験料	8,000円(税込)
受験資格	●現在、宅建業に従事している方の内、以下の要件のいずれかを満たしている方で、試験当日、宅地建物取引士証を提示できること。 ①宅地建物取引士証取得後、5年以上の実務経験を有していること。 ②実務経験は5年未満だが、当センターが実施する「不動産流通実務検定“スコア”」で600点以上を得点していること。
試験内容	【択一式試験】四肢択一 (売買契約、重要事項説明、CS・コンプライアンス) 【記述式試験】売買契約、重要事項説明
合格発表	2018年3月23日(金)予定

お申し込み・詳細は当センターWebサイトから

宅建マイスター

検索

# 宅建マイスターを目指す

目に見えないリスクを読み解く視点を持つ

リスクの可能性について徹底的に調査する

リスクの具体的な可能性を顧客に説明。顧客の納得を得た上で、取引を成立させる



Takken  
Meister

宅建マイスター

## 第1回試験実施結果

- 試験日時：  
2017年8月24日(木)  
16:00~17:30
- 試験地：東京・永田町
- 試験内容：  
【択一式試験】四肢択一(売買契約、重要事項説明、CS・コンプライアンス)  
【記述式試験】売買契約、重要事項説明
- 受験者数：247名
- 合格者数：112名
- 合格率：45.3%

## 宅建マイスターとは

「宅地建物取引のエキスパート」として、取引に内在するリスクを予見し、緻密かつ丁寧な調査を行い、それを重説・契約書に反映し、安心な取引を成立させる能力を有する、いわば「上級宅建士」として、一般消費者の高い信頼を得られる称号です。

## 求められる能力

宅建マイスターに必要な能力は、まず、**表面化していないリスクを予見する視点を持ち、論理的思考でリスクの可能性を想定し、明らかにすること**です。

次に、**丹念な調査**を行い、そのリスクが将来トラブルにつながる可能性がどの程度あるのか、その影響等を明らかにします。加えて、トラブルの対応策、解決策等についても調査します。

そして、**調査の結果とリスクの可能性を顧客(売主・買主)に対して十分説明し、トラブルが発生した場合の対処法を提示、顧客の納得を得た上で、合意事項・容認事項を取りまとめ、取引を成立**に導きます。

このように、契約成立を優先するのではなく、安全な取引による顧客の満足を最優先できるのが宅建マイスターです。

## 業界内での位置付け

社会環境が複雑化する中、通常宅地建物の売買において一般消費者が安心な取引を実現するためには、宅地建物取引士であることは当然として、より高度な能力を持つ資格者が求められているとの認識から、当センターは2014年、「**宅地建物取引のエキスパート**」を「**宅建マイスター**」として認定する制度を創設しました。当初、通信講座と集合研修を受講した上で、修了試験に合格した方を「宅建マイスター」として認定してきましたが、認定者は300名を超え、その活躍が業界内外から高い評価をいただくようになりました。このような実績を踏まえ、**業法改正に伴い更なる充実が求められる従業者教育制度の頂点となる資格**として「宅建マイスター」認定制度を再整備し、**2017年8月より試験制度に移行**させました。現在、400名を超える方々が「宅建マイスター」として認定されています。

# 宅建マスターを目指すための 「宅建マスター養成講座」

※2016年度まで「宅建マスター養成講座」の修了試験合格者を「宅建マスター」として認定していましたが、2017年度より「宅建マスター養成講座」は任意受講講座となりました。

## POINT 1

宅建マスターの認定に必要な能力を磨く、一流講師陣による試験直前の実戦研修。  
「3日間コース」か「3日目のみ」受講を選択できます。

## POINT 2

目に見えないリスクの所在を発見し、対処するための知識の補充や考え方(論理的思考)について受講者と質疑応答を重ねながら解説します。

会場：AP市ヶ谷 (東京都千代田区五番町1-10 市ヶ谷大郷ビル)【アクセス】JR線・有楽町線・南北線・都営新宿線「市ヶ谷駅」より徒歩1分  
受講料：●3日間コース 28,000円(税込) ●~~3日目のみ 8,000円(税込)~~  
満席になり次第締切とさせていただきます。 満席につき締切

### 1日目

2018年 2月14日(水) 9:30~17:40

#### 取引の安全確保編

取引の視点から、不動産紛争の予防と解決に長けた弁護士と質疑応答を重ね、リスクを予見する考え方を発見し、身に付ける糸口とします。

- 契約条項の意味・意義の再確認
- 賃貸・相続・倒産などと売買契約との関わり

講師：吉田修平  
吉田修平法律事務所・弁護士

- 業法による制限再確認
- 消費者契約法に基づく各種条件の違いによる考察

講師：井手慶祐  
シティユーワ法律事務所・弁護士

何が  
リスクとなるか？  
対処・回避法は？

### 2日目

2018年 2月15日(木) 9:30~17:40

#### 重要事項説明編

調査の面から、数多くの不動産トラブル相談に対処してきた弁護士と不動産鑑定士が解説します。

- 業法
- 説明義務(事故物件、暴力団事務所、相手方が元暴力団員・服役中、マンション共用部分の瑕疵)とプライバシーの問題

講師：松田 弘  
松田・水沼総合法律事務所・弁護士

- 35条追加法令
- 行政手続きを知ることで回避できるトラブル
- ハザードマップ等の調査=過去の災害から予測する
- がけのリスク、行政区分による条例の違い

講師：吉野 荘平  
吉野不動産鑑定事務所・不動産鑑定士

### 3日目

2018年 2月16日(金) 9:30~15:30

#### 応用編

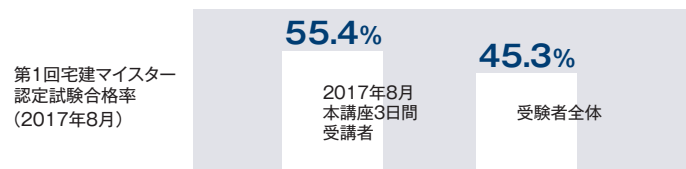
宅建マスターはいわば上級宅建士として幅広い知識とリスク予見能力、対処能力を備える必要があります。実戦的な事例を題材に、講師や受講者同士の質疑を重ねながら、考えるべきポイントを押さえます。

- 課題事例について、問題の所在、対応を見つける方法などをトレーニング

講師：藤崎一弘  
株式会社FKプランニング代表  
1級FP技能士、既存住宅現況検査技術者

### 合格には養成講座が近道!

「宅建マスター養成講座」を3日間受講した方の認定試験合格率は、受験者全体の合格率と比較して高くなっています。



### 「宅建マスター ガイダンス2017/2018」販売中

宅建マスターに求められる能力・資質などの指針となる本書は、設定事例をもとに、取引に内在するリスクを予見し、的確に調査した上で、安心して安全な取引を成立させる具体的なアプローチ方法を身につけることの手助けとなる一冊です。 価格：1,000円(税込)

※養成講座をお申込みの方には、本書をテキストとしてお渡しする予定ですので、ご購入の必要はございません。







宅建マイスターに認定されると、「宅建マイスターメンバーズクラブ」に登録され、メンバー専用サイトをご利用いただけます。サイトでは、メンバーの皆さま限定でニュース配信やいわゆる上級宅建士としてのブラッシュアップに役立つメニューを発信しています。

## 宅建マイスターメンバーズクラブ

### 厳選相談事例

不動産流通推進センターに寄せられる不動産取引に関する相談の中から、厳選事例をご紹介します。

売買	賃貸
2017.06.29 【概要】 2016-0-0011 取引の安全性確保確保（権利関係）住宅用マンションで、商業の一部を住宅用に活用して使用すること、検討して売却した。	2017.06.29 【概要】 2016-0-0011 取引の安全性確保確保（権利関係）マンションでの、賃貸用途に転用する権利人の権利、共有者の関係性
2017.06.30 【概要】 2016-0-0012 取引の安全性確保確保（権利関係）住宅用マンションで、商業の一部を住宅用に活用して使用すること、検討して売却した。	2017.06.30 【概要】 2016-0-0012 取引の安全性確保確保（権利関係）マンションでの、賃貸用途に転用する権利人の権利、共有者の関係性
2017.07.26 【概要】 2017-0-0011 取引の安全性確保確保（権利関係）権利関係、取引の安全性確保確保（権利関係）権利関係、共有者の関係性	2017.07.26 【概要】 2017-0-0011 取引の安全性確保確保（権利関係）権利関係、共有者の関係性
2017.06.30 【概要】 2016-0-0010 取引の安全性確保確保（権利関係）権利関係、共有者の関係性	2017.06.30 【概要】 2016-0-0010 取引の安全性確保確保（権利関係）権利関係、共有者の関係性

### 特記事項・特約ライブラリー

想定ケースについて、取り扱い上の注意点や特約記載のポイント、記載例をご紹介します。

**特約事項記載例/検査済証の交付を受けていない物件**

2017.06.29

**想定ケース**  
種別業者社は、検査済証の交付を受けていない物件の取引することになった。

**検査済証の交付を受けていない物件の取引上の注意点**  
建築基準法において、建築主は工事完了後に建築主事または指定確認検査機関による完了（ならびに）建築基準法第7条。しかしながら、検査済証の交付を受けていない建物も多く、金融機関が融資の可否を判断する検査済証のない建物の流通促進や利活用に支障をきたすこともある。注意が必要である。また、検査済証の交付を受けたが紛争したケースもあるため、特約記載の台帳で詳細を明らかにし、台帳記載事項説明書発行し得る自治体もある。

**特約記載のポイント**  
検査済証の交付を受けていない建物は、建築当時の基準に準じて、適切に工事されたか定まり難い。中でも検査済証のない建物の売買（中古）は、取引不適切な建物のため、後々のトラブルを事前に防止するために、売買対象物が既存不適格建物または違反建築物

### 月刊マイスターニュース

毎月、不動産関連トピックスをまとめて掲載します。

Home Meister Club  
宅建マイスターメンバーズクラブ

『月刊 マイスターニュース』  
(平成 29 年 10 月)

**< 国の動き・行政情報 >**  
○国土省、賃貸取引に係る 1 丁重説の本格運用を開始【B/8】  
10 月 1 日より賃貸取引に係る 1 丁重説の本格運用を開始。賃貸取引に係る 1 丁重説を対面による重要事項説明と同様に取り扱う旨を「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」に追加するとともに、宅地建物取引業者が適正かつ円滑に 1 丁重説を実施するためのマニュアルを策定。  
【資料】 国土省 公表資料  
[http://www.mla.go.jp/report/press/tokkensango16\\_hh\\_000155.html](http://www.mla.go.jp/report/press/tokkensango16_hh_000155.html)

○国土省、住宅宿泊事業法施行令案・施行規則案に関するパブリックコメント【B/21】  
施行令案は、住宅宿泊事業の実施の制限に関する条項の基準など。施行規則案は、住宅宿泊事業・住宅宿泊管理業・住宅宿泊仲介業に関する省令事項など。  
【資料】 国土省 公表資料  
<http://search.earth.go.jp/search/Public?CLASSNAME=PCMMSTDET&id=6652017044Model0>

○国土省、改正住宅セーフティネット法施行期日等【B/5】  
改正住宅セーフティネット法の施行期日を 10 月 25 日とするなど。  
【資料】 国土省 公表資料

### 研修・イベント

勉強会やメンバー同士の懇親会も開催！  
勉強会は少人数で、質疑応答・グループディスカッションなど、臨場感を持ってご受講いただける形式です。



講義の様子



懇親会の様子

認定資格は5年ごとに更新していただくこととしており、宅建マイスターとして備えるべき資質について再確認できるような制度となっています（詳細はWebサイトをご覧ください）。

<http://www.retpc.jp/>

公益財団法人 不動産流通推進センター (旧 不動産流通近代化センター)

〒100-0014 東京都千代田区永田町1-11-30 サウスヒル永田町 8階 TEL:03-5843-2078 / FAX:03-3504-3523