

第三 宅地建物取引主任者資格試験事業

1 はじめに

機構は、昭和62年5月に当時の建設大臣より宅地建物取引主任者資格試験（以下「試験」という。）の指定試験機関としての指定を受け、昭和63年度からその実施に当たってきた。以来、平成25年度の試験をもって26回を数えるに至った。この間を振り返ると、バブル経済の崩壊やリーマンショック等による経済的な挫折を経験するとともに、少子・高齢化やグローバル化の急速な進行など、我が国が社会の大きな質的変容にさらされた時代であった。

なかでもバブル経済の発生・崩壊は、不動産の資産価値の高騰、下落という不動産市場を端緒の一つとするものであったため、その影響は当然ながら試験の規模にも大きく及ぶこととなった。受験申込者は、昭和63年度の28万人から平成2年度には42万人へと急増した後、一転急減と長い低迷の時代に入り、平成13年度には20万人強の水準にまで減少した。その後は、景気回復も背景としつつ6年連続の増加に転じ、平成19、20年度にはバブル経済期の規模に近い26万人を超える受験申込者数を記録した。

また、平成20年のリーマンショック後の平成21年度は24万人に減少し、その後、微増、微減があるものの、23万人にとどまり、リーマンショック前の水準には回復していない。

このように、元来が大規模な試験にあって受験申込者数が大きく上下動したため、試験の実施体制や試験事務にも様々な困難が生じた。そうした中でも、重大な事故やミスがなく、26回の試験を無事実施してきたことは、何よりも、国土交通省、都道府県、協力機関

をはじめ、関係各位の協力・支援があったからに他ならない。特に協力機関には、各都道府県における現場の事務を強い責任感を持って機構と一体となって担い支え続けて頂いた。また、試験会場を提供して頂いた大学や高等学校等、更には電算処理、印刷や運搬等の業務に当たって頂いた関係機関にも深く感謝したい。

機構においては、今後とも、試験の適正かつ確実な実施を旨としつつ、受験者の利便性の向上や、良好な受験環境の確保になお一層の努力を続けていく所存である。

2 資格試験制度の発足の経緯

試験は、昭和33年度に都道府県知事が行う宅地建物取引員試験として発足した。これは、昭和32年の宅地建物取引業法（以下「法」という。）の第二次改正により、宅地建物取引業者の質の向上を図るため、昭和34年8月1日から、事務所ごとに都道府県が行う試験に合格した宅地建物取引員を専任の取引主任者として1人以上置かなければならないこととされたことによるものである。

都道府県知事が行う試験の実施に係る基本方針については、建設大臣の諮問機関として設置された宅地建物取引員試験選考制度調査会において審議され、昭和32年10月22日の同調査会答申に基づき、関係省令が制定された。

試験は、都道府県知事が毎年少なくとも1回行うものとされたが、都道府県ごとに独自に試験を行うと、宅地建物取引員の質が統一されず、不都合を生ずる恐れがあるため、昭和33年度の第1回試験以来、都道府県知事の申し合わせにより、全国共通の問題を作成し、

共通の日に行うこととされた。

3 試験の基準及び内容

試験は、宅地建物取引業法施行規則（以下「規則」という。）第7条により、宅地建物取引業に関する実用的な知識を有するかどうかを判定することに基準を置くものとされ、同第8条により、その試験すべき内容が規定されている。

4 試験の実施方法と実施時期

第1回試験は、昭和33年11月16日に実施された。出題数30問、試験実施時間は午後1時から午後3時30分までの2時間30分で、受験資格制限はなく、法令集の持ち込みが許されていたが、試験問題の持ち帰りは認められていなかった。また、受験手数料は法で500円以下と定められ、規則で不正受験者に対して受験を禁止又は合格を取消すことができるとされた。

第2回試験は、昭和34年5月31日に実施された。これは、昭和34年8月1日以降は取引主任者の設置が義務づけられたことから、実施日を早めたものであり、昭和44年度試験まで春に行われた。

昭和36年5月28日に行われた第4回試験において、試験実施時間を午後1時から午後3時までの2時間に変更し、現在に至っている。

試験実施時期は、昭和37年度まで5月最終日曜日であったが、昭和38年度は7月第一日曜日に、昭和39年度から昭和44年度までは6月第一又は第二日曜日に、昭和45年度から昭和48年度までは11月第一又は第二日曜日に、昭和49年度から53年度までは10月第四日曜日、そして昭和54年度から現在の10月第三日曜日となった。

当初は許されていた法令集の持ち込みは、昭和49年度から禁止となり、他方、試験問題の持ち帰りは、機構による最初の実施である昭和63年度から解禁された。

5 名称変更

昭和39年の第四次法改正により、宅地建物取引員（取引主任者）の資質の向上を図るため、翌年の昭和40年4月1日から、宅地建物取引主任者資格試験に名称が改められた。

6 受験資格

昭和33年度の試験制度導入時点では、受験資格は設定されず誰でも受験できたが、前述の試験の名称が改められた昭和40年度に受験資格が設けられ、①学校教育法による高等学校を卒業した者、②若しくは宅地建物の取引に関し2年以上の実務経験を有する者、③又は都道府県知事がこれらと同等以上の知識・能力を有すると認めたと定められた。

なお、この受験資格は平成8年度に撤廃された。従って、現在では、学歴、年齢、実務経歴等にかかわらず、また、日本国内に自宅住所（定まった住所）があれば外国人でも受験できる試験となっている。

7 出題数

昭和40年度の第8回試験より出題数が30問から40問に増加された。さらに、昭和56年度の第24回試験より50問となり、現在に至っている。

8 受験手数料

受験手数料は、都道府県が実施していた昭

和47年度に500円から1,000円に改訂され、昭和51年度に2,000円に、昭和53年度に3,000円に、昭和56年度に4,000円に、そして昭和60年度に5,000円に改定されて以来据え置かれていたが、機構が実施するようになって6年目の平成5年度に7,000円に改定され、現在に至っている。

なお、消費税法は昭和63年12月30日に公布されたが、受験手数料は消費税を課されないこととなった。

※消費税法第6条（非課税）

国内において行われる資産の譲渡等のうち、別表第一に掲げるものには、消費税を課さない。

※消費税法別表第一（第6条関係）

五 次に掲げる役務の提供

イ 国、地方公共団体、別表第三に掲げる法人その他法令に基づき国若しくは地方公共団体の委託若しくは指定を受けた者が、法令に基づき行う次に掲げる事務に係る役務の提供で、その手数料、特許料、申立料その他の料金の徴収が法令に基づくもの。

(2) 検査、検定、試験、審査、証明及び講習

9 民間移譲等

機構が試験を実施することとなったのは、昭和60年7月22日の臨時行政改革推進協議会の答申等を受けた法改正によるものである。その経緯並びに機構の当初の実施体制の整備及び昭和63年度から平成20年度までの試験実施に関する経緯については、機関誌「RETIO」(No.73 2009年4月) 25周年記念特集号を参照されたい。(機構のホームページに掲載)

10 身体障害者等への配慮

機構は、都道府県が直接実施していた時から引き続き、車いす使用者等歩行困難な者や視覚障害等のある者に対して必要な配慮措置を講じている。

現在講じている身体障害者等への配慮措置は次のとおりである。

(1) 協力機関の判断でできる措置

- 車いす使用者、心臓病等のある者に対する1階・低層棟の試験室を提供
- 試験会場へ車で乗り入れることの許容
- その他上記に準ずる措置

(2) 機構に協議した上で講ずる配慮

- 点字、拡大文字、カセットテープによる試験問題の使用
- 点字版、拡大版による解答用紙の使用又は、口頭解答（試験監督員の代筆）
- 付添人の同伴の許容
- 試験時間の延長
- その他上記に準ずる措置

11 最近の試験事務における改善措置等

平成21年度以降に実施した試験において、改善等を行った事項等について、前後の経緯を踏まえながら時系列的に示す。

平成21年度

(1) 実施公告を官報一括掲載へ変更等

規則第10条の規定に基づく試験の施行及び試験の期日等の公告（実施公告）について、都道府県公報に掲載する方法から官報に一括掲載する方法に変更した。

併せて、規則第11条の規定に基づく合格の公告について、都道府県の事務負担を軽減するため、都道府県公報への掲載から理事長が

指定する場所への掲示に整理した。また、受験者への利便に供するため、機構ホームページへも掲示することとした。

(2) 試験案内ポスターのデザインを一新

試験案内ポスターについて、従来の文字だけの陳腐なものを、写真を使ったインパクトのあるデザインのものに一新した。

(3) 受験申込書（郵送）等の送付方法の変更

従来の配達記録郵便が平成21年2月28日限りで廃止されたために、①郵送申込みによる受験申込書の郵送方法、②郵送された受験申込書に不備があり返送する場合等について、配達記録郵便から簡易書留に変更した。

(4) 新型インフルエンザ対策

この年は、新型インフルエンザが大流行した。WTOがフェーズ6（世界的な蔓延状況）を宣言し、我が国でも大学、高等学校等の休校、閉鎖等があいついだ。

機構においては、試験当日の感染予防対策としてアルコール消毒液並びに申込者及び監督員等の人数と同数以上のマスクを手配し、試験会場に配置して対応した。

なお、試験で使用した大学等会場施設で、試験実施時期に使用中止となった会場はなく、特段の支障もなく試験を行うことができた。

また、アルコール消毒液の配置は、平成23年度試験から継続的に実施している。

(5) 協力機関への業務監察の実施

試験事務の適正かつ確実な実施に資するため、協力機関の試験実施体制等について、現地業務監察を実施することとした。

業務監察の実施に当たり、全国を7ブロックに区分けして、原則として、1ブロック1カ所、合計7カ所において行うこととした。初年度は、宮城県（北海道・東北ブロック）、愛知県（北陸・東海ブロック）、大阪府（近畿ブロック）、広島県、愛媛県（中国・四国

ブロック）、佐賀県、宮崎県（九州・沖縄ブロック）において協力機関の協力のもと、現地業務監察を実施した。翌年度以降も継続し、北関東・甲信越ブロック、一都三県ブロックを含め、平成25年度までに36都道府県の各会場を現地業務監察した。

現地業務監察の結果、試験本部の設置、会場管理、試験監督時等の注意事項を徹底するとともに、各県ごとに行われている独自の工夫等の紹介などを行っている。

(6) 試験案内の配布場所の機構ホームページ掲載

試験案内は、協力機関において自団体の支部、公共機関、書店等に配置しているが、受験希望者の便宜に供するため、都道府県別の各配置場所（機関名、書店名等）を、機構のホームページに掲載をした。

(7) 協力機関の変更

試験会場の確保、試験案内の配布、申込受付、当日の試験監督等及び合格発表等、試験地での事務については、当該都道府県知事の推薦を受けた外郭団体又は業界団体を協力機関として、当該事務を委託してきた。

協力機関は、都道府県によって事情が異なり、当初は、都道府県の外郭団体等15、業界団体32で構成していたが、その後、各県の事情により、①平成16年度に（財）鹿児島県住宅・建築総合センターから（社）鹿児島県宅地建物取引業協会、②平成18年度に（社）高知県建設技術公社から（社）高知県宅地建物取引業協会、③平成19年度に（財）栃木県建設総合技術センターから（社）栃木県宅地建物取引業協会、④平成21年度に（社）佐賀県楠風会から（社）佐賀県宅地建物取引業協会、同じく⑤（財）宮崎県建築住宅センターから（社）宮崎県宅地建物取引業協会へと、5県において、当該知事からの推薦の変更が行われてきた。

この結果、協力機関の構成は、平成25年度試験の実施時においては、都道府県の外郭団体等10、業界団体37となった。

平成22年度

コンテナシールの活用

試験終了後、各地区試験会場ごとの試験本部において解答用紙等を回収し、専用コンテナに収納して機構に搬送することになるが、解答用紙と受験状況報告書等の調書及び受験申込書（顔写真が貼付された本人確認用カード）が混在することを防ぐため、解答用紙を入れるコンテナと、解答用紙以外を入れるコンテナを峻別するシールを作成した。これにより、機構における解答用紙の仕分けを迅速化し、採点、得点分布の算出作業の効率化を図った。

平成23年度

(1) 試験案内ポスターのデザイン選定等の改善

ポスターデザインの選定に協力機関も参加してもらうとともに、よりインパクトのあるデザインとするため、数社の印刷業者からポスターデザインを公募し、協力機関への試験事務説明会の場を利用して、協力機関の投票で選定する試みを開始した。

また、ポスターのサイズを、「A2・縦」の他、「A3・縦」の2種類とし、掲示場所にに応じて使い分けできるように改善した。

(2) リーフレットの作成

ポスターとは別に、ポスターと同じデザインの裏面に宅建試験や宅地建物取引主任者制度をわかりやすく解説したA4サイズのリーフレットを作成し、大学、短大、専門学校及び書店等で配布し、若者向けの広報を強化した。

(3) 震災への対応

平成23年3月11日に発生した東日本大震災

は、東北地方のみならず、千葉県、茨城県等にも大きな被害がでる未曾有の大災害となった。

震災により、宮城県では前年度使用した仙台育英学園高等学校宮城野校舎及び東北学院大学泉キャンパスが被災し使用できなくなったため、試験会場に仙台市立五橋中学校等9施設を新規に充てるなど、協力機関の尽力により会場が確保された。

また、余震も頻発し、試験当日の災害発生もあり得ることから、緊急時の連絡手段を確保するため、携帯衛星電話を青森県、岩手県、宮城県、福島県及び茨城県の各試験地総本部、各会場18カ所及び機構に配備した。

なお、平成24年度から、すべての協力機関の試験地総本部に衛星電話を配備している。

さらに、協力機関における震災時の対応マニュアル等を整理するなど、事前の準備を可能な限り進めた。

なお、結果的には、不測の事態が生じることなく、試験は無事に実施された。

平成24年度

試験当日の業務説明DVDの更新

試験当日の事務処理の流れを映像化し、視覚に訴えることにより、統一かつ円滑に試験事務を遂行できるよう、平成2年度に試験当日の試験本部員・試験監督員が行うべき事務を説明したビデオを制作し、協力機関が行う試験監督員説明会等における有効活用を図ってきた。以後、ポケットベルに代わって携帯電話の急速な普及に伴いその取扱いの変更、途中退出者の解答用紙の取扱いの変更、試験問題のA4判化等によるマニュアルの変更に対応した更新を平成7年度、平成10年度、平成16年度、平成21年度と5次に渡って行ってきた。

本年度においては、改訂から3年が経過し、

この間、コンテナシールを活用した解答用紙の仕分の効率化、スマートフォン、タブレット端末など携帯電話以外の多様な通信機器の登場に対応した注意事項、不正受験に対する行政処分等に関する注意事項の説明によるマニュアルの変更に対応したて更新を行った。

なお、電子メディアの進展もあり、DVDのみを作成しビデオは作成しなかった。

平成25年度

(1) インターネット受付の増加

申込者の利便性の向上並びに受付事務の効率化・省力化を図るために、平成17年度にインターネット受付を導入したが、インターネット受付の件数は一貫して増加しており、平成25年度のインターネット受付数は52,777人で総受付数に占める割合は22.5%と、受付数、割合ともに過去最高となった。

(2) 合格発表の方法の変更

試験の合格者の公告については、合格者の受験番号と氏名を公告しているが、当該公告に際し、プライバシーに配慮する必要があることから、規則第11条が改正され、氏名公表をとりやめ、受験番号を公告するとされた。

平成25年度試験の合格発表より適用され、平成25年12月4日に、全国の都道府県所定の場所及び機構のホームページで合格者の受験番号が公表された。

(3) 機構の一般財団化に伴う手続き

公益法人制度が改正され機構が「一般財団法人」へ移行認可することにより法人の名称が変更するため、これに伴う各種手続きが必要となった。

まず、国土交通大臣関係の手続きとしては

- ① 指定試験機関の名称変更の届出と公示（法第16条の4第2項及び第3項）
- ② 試験事務規程の変更に係る認可（法第16

条の9第1項）

- ③ 指定試験機関の名称を変更する規則改正（規則第13条の2第3項）

また、都道府県関係では

- ① 指定試験機関の名称変更の届出と公示（法第16条の5第2項及び第3項）
- ② 試験事務規程の変更に係る意見照会（法第16条の9第2項）

であり、関係機関のご協力とご尽力を得て、手続きを終えた。