

宅地建物取引主任者資格試験の 実施について

西澤 亮

昭和三十三年に始まった宅地建物取引主任

者資格試験も、三十年を経過した。

昭和六十三年からは、行政改革の一環として、従来都道府県知事が行っていた同試験を、知事の委任を受けて、当機構において行うこととなった。

この機会に、これまでの経緯及び本年度の試験の実施についてご説明することとする。

当機構が試験の

実施機関となった背景

宅地建物取引主任者資格試験実施業務は、行政機関としての裁量的判断を要するものが少なく、一時的、定型的に、大量の事務処理を行うものであるため、必ずしも、行政機関が直接実施する必要性に乏しく、他方、不動産取引の適正かつ円滑な推進を図るため、都道府県の不動産行政の拡充が期待されているなかで、行政事務の簡素化を求める見地から、臨時行政調査会の答申において、当試験の実施を民間団体に委譲すべきであるとの提言が

なされた。

昭和六十一年十二月二十六日「地方公共団体の執行機関が国の機関として行う事務の整理及び合理化に関する法律」が公布、同法第三九条により、宅地建物取引業法の一部改正が行われ、試験の実施事務が民間委譲されることとなった。

この改正法は、昭和六十二年四月一日施行され、これに伴い宅地建物取引業法施行令並びに同施行規則の規定整備がなされたが、この改正による試験事務の民間法人での実施は、昭和六十三年度からと決定された。

法令上の制度の概要

宅地建物取引業法（以下「業法」という）等の定める制度の概要は、次のとおりである。
一 都道府県知事は、建設大臣の指定する者（以下「指定試験機関」という。）に試験事務を行わせることができ、かつ、その者に試験事務を行わせるときは、自らは試験事務を行わない。

（業法第一六条の二）

二 建設大臣は、試験事務を行うに適切な計画を有する等、一定の要件を具備する公益法人からの申請に基づき、当該法人を試験実施機関として指定することとし、指定したときは、その旨公示しなければならない。

（業法第一六条の三及び四）

三 指定試験機関に試験事務を行わせることとした都道府県知事（以下「委任都道府県知事」という。）は、その旨を建設大臣に報告するとともに、指定試験機関の名称、所在地、試験事務を行わせることとした日等を公示しなければならない。

（業法第一六条の五）

四 指定試験機関は、試験事務の実施に関する事項について試験事務規程を定め、建設大臣の認可を受けなければならない。

（業法第一六条の九）

五 指定試験機関の役員若しくは職員（試験委員を含む。）又はこれらの職にあつた者は、守秘義務が課せられるとともに、刑法

その他の罰則の適用については、法令により公務員とみなされる。

(業法第一六条の八)

六 試験は、宅地建物取引業に関して、必要な知識について行うとし、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き、内容は概ね次のとおりである。

- ① 土地の形質、地積、地目及び種別並びに建物の形質、構造及び種別に関すること。
- ② 土地及び建物についての権利及び権利の変動に関する法令に関すること。
- ③ 土地及び建物についての法令上の制限に関すること。
- ④ 宅地及び建物についての税に関する法令に関すること。
- ⑤ 宅地及び建物の需給に関する法令及び実務に関すること。
- ⑥ 宅地及び建物の価格の評定に関すること。
- ⑦ 宅地建物取引業法及び同法の関係法令に関すること。

(業法施行規則第七及び八条)

七 試験は、毎年少なくとも一回、筆記試験により行う。

(業法施行規則第九及び一〇条)

八 受験資格は、次の各号の一に該当すること。

- ① 学校教育法による高等学校の卒業生
- ② 宅地又は建物の取引に関し二年以上の実務の経験を有する者
- ③ 都道府県知事が、前二号に掲げる者と同等以上の知識及び能力を有すると認めたる者

(業法第一六条)

九 試験問題の作成及び採点は、指定試験機関が次の要件のいずれかに該当する者のなかから選任した試験委員が行う。

- ① 学校教育法による大学において民法、行政法学、租税法、不動産鑑定理論、土木工学または建築学に関する科目を担当する教授または助教授の職にあり、またはあった者その他これらの者に相当する知識及び経験を有する者
- ② 国または地方公共団体の職員または職員であった者で、試験内容について専門的な知識を有する者

(業法第一六条の七、規則第二三条の五)

一〇 試験実施及び合格の公告は、指定試験機関が行う。

(規則第一〇及び一二条)

一一 受験手数料五、〇〇〇円は、指定試験機関に納入する。

(業法第一六条の一、施行令第二条の三)

現在までの法制度上の動き

一 試験実施機関としての指定の公示

昭和六十二年五月十一日、当機構を試験実施機関として指定した旨の建設大臣の公示がなされるとともに、指定書が交付された。

二 都道府県知事の委任の公示

当機構が試験実施機関として指定されたことを踏まえ、同年六月から十二月にかけて当機構に試験実施事務を委任する旨の各都道府県知事の公示がなされ、昭和六十三年一月一日付をもって試験事務を行わせることとされた。

三 試験事務規程の認可、制定

試験事務規程は、昨年五月二十七日、建設大臣の認可を受けた。

内容は、施行規制に定められている事項について具体的に記載したもので、

* 通常平日試験事務を行う時間を、午前九時三十分から午後五時四十五分

* 試験事務を行う場所は、当機構事務所

* 試験は、各都道府県において行う。

とし、その他、*試験の公告、案内の方

法、*受験の申込受付方法、*試験問題の作成方針、*試験の実施に関する事及び可否の決定等に関する事等を定めている。

四 試験委員の選任

本年三月施行規則で規定されている要件を具備する者の内から二十三名の試験委員を選任した。

試験事務実施体制

一 機構の組織整備と協力機関の設置

機構が試験事務を実施するに当っては、先ず、組織の整備が必要である。

昨年五月、試験部を創設し、以来逐次整備を図ってきたが、今後さらにその充実に努め、適正、円滑な業務運営を図っていく。

一方、試験は各都道府県で実施するのであるが、当機構には支部等がないので、現地での業務を円滑に進めるためには、現地での協力機関の協力が必要である。

このため、各都道府県にご推薦を頂き、都道府県の外郭団体若しくは業界団体を試験事務実施の協力機関として、現地での業務を委託し、一体となって試験の運営にあたることとした。

二 機構と協力機関との役割分担

(各都道府県の協力機関は別表のとおり)
これら協力機関とは、業務の一部委託契約を締結し、役割分担を明確にしている。

- ① 試験会場、申込受付会場等の確保
- ② 受験申込書等の配布及びポスターの掲示
- ③ 試験に対する問い合わせへの対応
- ④ 受験申込受付事務
- ⑤ 試験監督員等の手配
- ⑥ その他の試験準備
- ⑦ 試験実施整理・報告
- ⑧ 合格者一覧表の掲示

等である。

指定試験機関における 実施方法の概要

一 実施に向けての基本的な考え方

従来、当試験は、申込受付締切日、試験問題、試験日並びに合格基準点等については、全国統一して実施してきたところであるが、その他の点(例えば、PR方法、受験申込書の様式、申込受付時間、申込の際の各種証明書の取扱い等)においては、各都道府県独自の方法で行ってきた。

これら従来から実施している各方法を基準的には踏襲する事を根底に、統一出来るものについては出来るだけ統一し、事務の適正かつ円滑な処理を図っていく。

二 試験事務マニュアルの作成

当試験の実施に当たっては、業法をはじめ、同施行令、施行規則並びに試験事務規程等の定めるところにより、厳正、確実かつ公正に行わねばならない。一方、試験事務は、その内容が多岐にわたり、また試験事務に携わる者が多数に及ぶので、試験事務を適正かつ円滑に実施するためには、事務要綱等試験事務のマニュアルの作成が必要であり、かつ、これを試験事務に携わる者に広く周知徹底しなければならない。

そこで、実際の事務の具体的な実施指針として、建設省並びに各都道府県のご協力を得て、試験事務マニュアルを作成した。

試験実施事務の年間スケジュールを基本に、受験資格の基準、試験準備事務・受付事務、試験当日の事務等に関する要綱等のほか、各種の問い合わせに対応するQ&Aを収録した。

三 試験実施公告

試験実施公告は、当機構理事長名をもって、委任都道府県知事名を明記し、行う。その方法は、都道府県の公報又は当該都道

府県において広く配布され若しくは販売されている広報紙若しくは新聞に掲載して行うこととしている。

公告の時期は、例年五月中旬を予定しており、本年は五月二十日に行った。

四 試験実施のPR

公告の時期にあわせ、協力機関をはじめ関係機関の窓口等にポスターを掲示するとともに、各種の媒体を通じて実施していく予定である。

五 受験申込書等の配布

七月中旬頃より、協力機関の指定した配布場所、案内書、申込用紙及び郵便振替用紙を一組として無料配布する。なお、郵送による配布希望に当たっては、返信用郵便切手一二〇円を貼った封筒（B5判の用紙を折らずに入れられる大きさ）を同封のうえ、機構又は居住する都道府県協力機関あて、請求することとなる。

【従前は、八月中旬からの配布となっており、一カ月早まっている。】

六 受験手数料の納入

手数料五、〇〇〇円は、申込前に所定の郵便振替用紙で、郵便局若しくは機構が指定する銀行の預金口座に納入し、郵便払込受付証明書を申込書の裏面に貼付する。この際、払込手数料は、別途本人負担とし、

個人別に納入する。

【従前は、各都道府県の申込受付に際し、都道府県の収入証紙を購入、貼付することとされていた】

七 受験申込受付

① 期間は、八月初旬。協力機関の選定する受付会場で行う。

なお、従前、受付開始日を団体受付等のため繰り上げ実施していた都道府県については、従前どおり開始日の繰り上げを行う予定であるが、受付締切日は、全国統一としている。

【従前は、九月初旬、各都道府県知事が指定した受付会場で行っており、一カ月早まり、かつ、従前と会場が異なる。】

② 受付時間は、全国統一し、期間中、毎日午前九時半から午後四時半までとするが、正午から一時までは休憩時間として受付事務は行わない。

【従前は、各都道府県まちまちであった。】

③ 受付対象者は、原則として、当該都道府県の居住者とするが、この点については、従前、当該都道府県が実施していた内容を踏襲する。

④ 受付方法は、受験申込者が左記の必要書類を準備し、協力機関の指定する会場

に持参する。但し、従前、各県が設置していた受付会場数より会場数が減少することによって、受験申込者に不便となると判断される県においては、郵送受付を併用する。

ア 受験申込書

受験案内に記載されている規格の顔写真一葉、並びに受験手数料納入の払込受付証明書を所定欄に貼付したもの。

イ 受験資格を証する書面

卒業証明書等、全て原本である。

コピーは認められないし、原本の他にコピーは不要である。

（郵便受付を採用する県において、郵送で申込書等を送付する場合は、必ず簡易書留郵便により、直接機構に送付すること。受付締切日までの消印のあるもので書類に不備のないものを受理する。）

【従前、東京都のように申込の際は、資格を証する書面の提出を必要としなかった場合とか、コピーで可とした県とかがあったが、今後は全て前記のとおり統一する。】

八 試験日等

試験日は、当面、十月第三日曜日、午後一時から三時。

試験内容は、当分の間、四肢択一、五〇

問と、従前と変更ないが、解答用紙をマージンシート方式とする。(必ずHB又はBの鉛筆を用意することとなる。)

なお、試験会場は、学校を主体と考えているが、必ずしも従前の会場と同一とは限らない。申込受付の際指定することとなる。

九 合格発表等

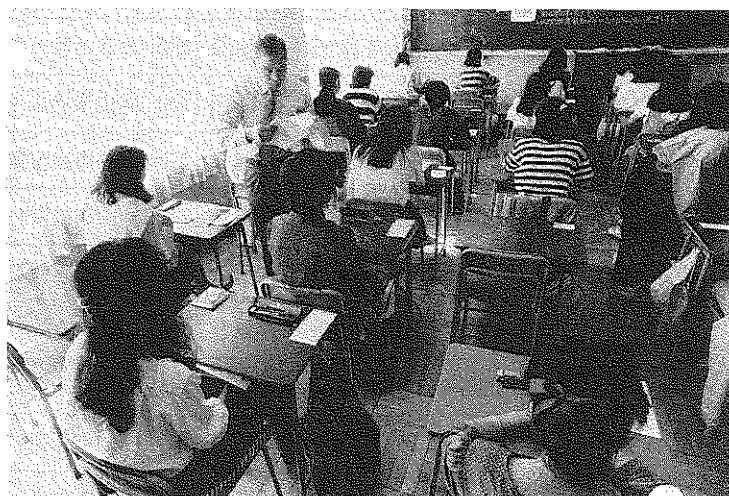
合格発表は、十一月下旬、合格公告を行い、合格者一覧表を掲示するとともに、合格者には、機構理事長名(委任都道府県知事名併記)による合格証明書を直接機構から郵送交付する。

一〇 その他

合格基準点及び正解肢・解答内容等については、従前通り一切公表はしないが、試験問題の受験者の持ち帰りについては、現在、持ち帰りの方向で検討している。

六三年度の実施日程

受験申込書の配布 七月十一日から
受験申込受付 八月一日から八月五日
試験日 十月十六日
合格発表表 十一月二十四日



今後の課題

以上のように、昭和六十三年度から、当機構において試験事務を全国統一して行うことになったが、長年各都道府県で行って来た試験である。その慣行を一挙に大きく変えると、種々の混乱を招くおそれがある。従って、当面は、各都道府県で従前実施していた方法に準拠しながら、遂次統一化を図ることとしたい。

また、昨年の受験生は、全国約二十三人。大勢の受験生が受ける試験である。加えて、機構も、協力機関も始めての仕事である。

しかし、試験は、円滑に実施しなければならぬ。機構においては、もちろん全力を挙げて取り組むつもりであるが、都道府県におかれても、何卒しばらくの間、温かいご指導、ご支援を賜るようお願いいたします。

終りに

試験事務の本格化に伴い、試験部も、従来の第二〇森ビル八階から新たに五階に事務室を設け、また、専用電話〇三―五〇三―〇三〇番代も架設された。試験二課長、三課長等体制も整備された。

今後十月の機構第一回の試験に向けて、機構の総力を挙げて最善を尽くすつもりでありますので、皆様方の絶大なるご支援を賜りますようお願いいたします。

(試験部試験第一課長)

	No.	団 体 名	〒	所 在 地	電 話 番 号
近畿ブロック	25	(社)滋賀県宅地建物取引業協会	520	大津市京町3-1-3 逢坂ビル滋賀県不動産会館	(0775)24-5456
	26	(社)京都府宅地建物取引業協会	616	京都市右京区花園中御門町 3	(075)801-0551
	27	財大阪府宅地建物取引主任者センター	540	大阪市東区船越町2-57 大阪府不動産会館	(06) 944-0281
	28	(社)兵庫県宅地建物取引業協会	650	神戸市中央区下山手通5-7-7 兵庫県不動産会館	(078)382-0141
	29	(社)奈良県宅地建物取引業協会	630	奈良市大安寺町796-3 奈良県宅建会館	(0742)61-4528
	30	(社)和歌山県宅地建物取引業協会	640	和歌山市太田143-3 和歌山県不動産会館	(0734)71-6000
中国ブロック	31	(社)鳥取県宅地建物取引業協会	680	鳥取市富安2-69 鳥取たばこ販売協同組合ビル2F	(0857)23-3569
	32	財島根県建築住宅安全協会	690	松江市北田町35-3 建築会館内	(0852)26-4577
	33	(社)岡山県総合協力事業団	700	岡山市内山下2-5-7	(0862)32-1315
	34	(社)広島県宅地建物取引業協会	730	広島市南区猿猴橋町6-32 広島県不動産会館	(082)263-1633
	35	(社)山口県宅地建物取引業協会	745	徳山市栄町1-15	(0834)31-2299
四国ブロック	36	(社)徳島県宅地建物取引業協会	770	徳島市万代町5-1-5 徳島県不動産会館	(0886)25-0318
	37	(社)香川県宅地建物取引業協会	760	高松市松福町1-10-5 香川県不動産会館	(0878)23-2300
	38	(社)愛媛県宅地建物取引業協会	790	松山市三番町4-1-9 城南ビル	(0899)43-2184
	39	(社)高知県建設技術公社	780	高知市稲荷町11-26	(0888)82-8720
九州ブロック	40	財福岡県建築住宅センター	810	福岡市中央区天神1-3-9天神ユーアイビル3F	(092)781-5169
	41	(社)佐賀県楠風会	840	佐賀市水ヶ江1-12-9	(0952)23-0201
	42	(社)長崎県宅地建物取引業協会	852	長崎市目覚町3-19 長崎県不動産ビル	(0958)48-3888
	43	(社)熊本県宅地建物取引業協会	862	熊本市新屋敷1-1-20 熊本県不動産会館	(096)372-3011
	44	大分県庁交友会	870	大分市大手町3-1-1 県庁職員課内	(0975)36-1111 内(2172)
	45	財宮崎県建築住宅センター	880	宮崎市江平西1-5-11 江平ビル	(0985)26-2099
	46	財鹿児島県住宅・建築総合センター	892	鹿児島市新屋敷町16-228	(0992)24-4539
	47	(社)沖縄県宅地建物取引業協会	900	那覇市久茂地2-5-6	(0988)61-3402

協 力 機 関 一 覧 表

63. 5. 10 現在

	No.	団 体 名	〒	所 在 地	電 話 番 号
北海道・東北ブロック	01	(社)北海道宅地建物取引業協会	060	札幌市中央区北一条西17丁目 北海道不動産会館	(011)642-4422
	02	(社)青森県宅地建物取引業協会	030	青森市長島3-5-16 青森県不動産会館	(0177)22-4086
	03	(財)岩手県建築住宅センター	020	盛岡市上ノ橋町1-50 岩織ビル内	(0196)23-4414
	04	(社)宮城県宅地建物取引業協会	980	仙台市荒町143 宮城県不動産会館	(022)266-2273
	05	(社)秋田県宅地建物取引業協会	010	秋田市川尻大川町1-33 秋田県不動産流通会館	(0188)65-1671
	06	(社)山形県宅地建物取引業協会	990	山形市六日町8-24 山形県不動産会館	(0236)23-7502
	07	(社)福島県宅地建物取引業協会	960	福島市北五老内町1-3 法曹ビル	(0245)31-3445
関東・甲信ブロック	15	(社)新潟県宅地建物取引業協会	950	新潟市明石1-3-10 新潟県不動産会館	(025)247-1177
	08	(社)茨城県宅地建物取引業協会	310	水戸市宮町2-2-22 立原ビル	(0292)25-5300
	09	(社)栃木県建設技術センター	321	宇都宮市竹林町1030-2	(0286)26-3185
	10	(社)群馬県宅地建物取引業協会	371	前橋市日吉町1-14-8 前橋商工会議所会館	(0272)34-3681
	11	(社)埼玉県弘済会	336	浦和市高砂3-15-1 県総務部職員課内	(0488)24-2111 内(2254)
	12	(財)千葉県都市公社	280	千葉市中央4-13-28 新都市ビル9F	(0472)24-1771
	13	(財)東京都住宅センター	112	文京区小日向4-1-6 都福祉局庁舎	(03) 814-3601
	14	(社)神奈川県土地建物保全協会	231	横浜市中区弁天通3-48	(045)212-1840
北陸・東海ブロック	19	(社)山梨県宅地建物取引業協会	400	甲府市丸ノ内1-9-11 山梨県県民会館	(0552)32-3759
	20	(社)長野県宅地建物取引業協会	380	長野市南県町999-10 長野県不動産会館	(0262)26-5454
	16	(社)富山県宅地建物取引業協会	930	富山市元町2-3-11 富山県不動産流通センター	(0764)25-5514
	17	(社)石川県宅地建物取引業協会	921	金沢市大豆田本町口46-8 石川県不動産会館	(0762)91-2255
	18	(社)福井県宅地建物取引業協会	910	福井市宝永4-4-3 福井県不動産会館	(0776)24-0680
	21	(社)岐阜県宅地建物取引業協会	500	岐阜市六条南2-5-3 岐阜県不動産会館	(0582)75-1551
	22	(社)静岡県宅地建物取引業協会	420	静岡市鷹匠3-18-16 静岡県不動産会館	(0542)46-7150
	23	(社)愛知県宅地建物取引業協会	451	名古屋市西区城西5-1-14 愛知県不動産会館	(052)522-2575
	24	(社)三重県宅地建物取引業協会	514	津市上浜町1-6-1 三重県不動産会館	(0592)27-5018