

第三 宅地建物取引士資格試験事業

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（平成27年4月1日から宅地建物取引士資格試験。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、令和5年度の試験をもって38回（令和2年度及び令和3年度の12月試験を含む。）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年は24万人に減少し、その後、微増、微減があるものの、平成26年度から6年連続増加し平令和元年度には27.6万人となり、リーマンショック前を超える水準に回復した。

令和2年度にはコロナ禍の影響もあり、受験の自粛を求めたこともあってか、25.9万人に減少したが、翌令和3年度には29万人を超

え（29.7万人）、令和4年度は微減の28.4万人、令和5年度には28.9万人と、受験申込者数は堅調に推移している。

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、38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いただいた。また、試験会場を提供していただいた大学や高等学校等、更には電算処理、印刷や輸送等の業務に当たっていただ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、不都合を生ずるおそれがあるため、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ることができることとされた。

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。

その後、平成26年の法改正により、宅地建物取引業の業務の適正な実施を確保するため、宅地建物取引主任者という名称は宅地建物取引士という名称に改められ、平成27年度試験から「宅地建物取引士資格試験」として実施されている。なお、平成26年の法改正では、名称変更の他に宅地建物取引士の業務処理の原則、従業者への必要な教育を行うよう努める宅地建物取引業者の義務、宅地建物取引業の免許及び宅地建物取引士の登録に係る欠格事由として暴力団員等であることの追加等がなされた。

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、宅地建物取引主任者資格試験に名称が改められた

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者と定められた。

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

なお、平成9年度試験から平成15年度試験までは、建設大臣（現在の国土交通大臣）が指定する指定講習機関である財団法人不動産流通近代化センターが行う講習を修了した者は、問46から問50までの5問が免除され45問の受験となった。平成16年度試験からは指定制度から登録制度に変わり、国土交通大臣の登録を受けた者が行う講習を修了した者は5問が免除されることとなった。令和6年2月1日現在、25の機関が登録講習を実施している。

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円に改定され、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円に改定された。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

円に改定されて以来据え置かれていたが、令和4年度実施の試験から8,200円に改定され、現在に至っている。

なお、受験手数料には消費税等が課されないこととなっている。

9 試験事務の民間移譲等

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に関する経緯については、RETIO25周年記念特集号（No.73 2009年4月）を参照されたい。

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ときから引き続き、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
- ②試験会場へ車で乗り入れることの許容
- ③点字、拡大文字、CD（音声を格納）による試験問題の使用
- ④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）
- ⑤付添人の同伴の許容
- ⑥視覚障害等の方への試験時間の延長
- ⑦その他上記に準ずる措置

11 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（合格発

表の事務は令和4年度から委託対象外)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、⑥平成26年度に(一財)島根県建築住宅センターから(公社)島根県宅地建物取引業協会、⑦平成27年度に(一社)大分県庁校友会から(一社)大分県宅地建物取引業協会、同じく⑧(一社)かながわ土地建物保全協会から(公社)神奈川県宅地建物取引業協会、⑨平成29年度に(一財)千葉県まちづくり公社から(一社)千葉県宅地建物取引業協会、⑩令和元年度に(一社)岡山県総合協力事業団から(一社)岡山県不動産サポートセンターへと、10において変更が行われてきた。

この結果、協力機関の構成は、令和5年度試験の実施時においては、都道府県の外郭団体等5、業界団体42となった。

12 インターネット受験申込受付の導入等

平成17年度からインターネット受験申込受付を導入した。

平成18年度には、持参受付を廃止し、令和

5年度現在、郵送申込みとインターネット申込みを実施している。

13 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、協力機関の協力のもと、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か所、合計7か所において行うこととした。平成21年度から平成27年度までに47都道府県の各会場を現地業務監察し、平成28年度からは二巡目となる業務監察を実施している。

なお、令和2年度から令和4年度については、コロナ禍の影響もあり中止とされていたが、令和5年度から規模を縮小して復活させており、今後も継続していくこととしている。

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。

14 最近の試験事務における改善措置等

令和元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、時系列的に示す。

令和元年度

受験手数料の払込方法の変更

郵送申込みにおける受験手数料の払込みについて、ゆうちょ銀行及び銀行(7行)窓口での取扱いとしていたが、ゆうちょ銀行及びゆうちょATMでの取扱いに変更した。

令和 2 年度

12月にも試験を実施

コロナ禍の影響を受け、試験実施の前提である会場確保が著しく難航したため、10月1回での試験実施ができなくなった。この事態を受け、結果として、岩手、埼玉、千葉、東京、神奈川、石川、岐阜、京都、大阪、奈良、福岡の11都府県において、12月にも試験を分割して実施した。

令和 3 年度

前年度に引き続き12月に試験を実施

コロナ禍の影響が沈静化せず、前年同様、会場確保が著しく難航し、また会場借上費を抑えるため、10月1回での試験実施ができなくなった。この事態を受け、結果として、北海道、千葉、東京、愛知、滋賀、大阪、広島、沖縄の8都道府県において、12月にも試験を分割して実施した。

令和 4 年度

(1) 受験手数料の引き上げ

地方公共団体の手数料の標準に関する政令の一部改正を受け、各都道府県の試験に係る手数料条例等について、令和3年度末までに改正がなされ、令和4年度実施の試験から、受験手数料が7,000円から8,200円に引き上げられた。

(2) インターネット受験申込画面の改善

インターネットを利用して受験申込みをする際に、スマートフォン等を利用される方も多くなったことから、これにスムーズに対応できるよう申込みの画面の改善を図った。インターネットによる受験申込受付の利用率が着実に高まり、初めて郵送申込みを上回るこ

ととなった。

(3) 3年ぶりに年1回での試験を実施

コロナ禍の影響が少しずつ薄まってきたことや、受験手数料の引き上げを受け会場借上関係の費用の高騰に対応が可能となったことなどにより、令和元年度以来3年ぶりに、年1回での試験実施となった。

(4) 合格発表日までの日数の短縮

試験実施の日から合格発表日までの日数の短縮について、政府からの要請を受け、合格公告を機構のホームページ掲載に一本化するなどの業務改善を図ることにより、これまでより、5営業日前倒しで合格発表を実施した。

令和 5 年度

(1) 令和6年度の申込期間変更の周知

令和6年度の申込期間について、郵送申込期限を早め、インターネット申込期限を延長する予定であり、令和5年9月1日から積極的に事前の周知を行っている。

(2) 個人情報漏えい事案の発生

受験申込受付手続の一部である試験会場通知の送付に当たり、他の申込者の住所・氏名を印字したものを送付してしまうという個人情報漏えい事案が発生した。国の個人情報保護委員会に報告するとともに再発防止策をとりまとめ、個人情報の管理の徹底を図っていくこととした。