

不動産取引に関する資格・試験制度の変遷

不動産適正取引推進機構常務理事 清水 郁夫

(はじめに)

平成26年に改正された宅地建物取引業法(宅建業法)が27年4月1日から施行されました。これに伴い、宅建試験は、平成27年度試験から「宅地建物取引士資格試験」として実施されることとなります。

この機会に、試験制度を含めた資格制度に関する宅建業法の改正経緯を整理し、併せて、当機構との関わりについて述べるものとします。

なお、法改正後の条文、改正時の国会議事録、審議会答申等については、当機構のホームページ上に掲載している不動産政策史検索DB(データベース)によりご覧いただけます。また、文中の記述に係る主な条文を、文末に参考として抜粋してあります。

【目次】

1. 取引員制度と取引員試験
(昭和32年改正)
 2. 取引員の廃止と取引主任者試験
(昭和39年改正)
 3. 取引主任者登録制度と職務責任の明示
(昭和46年改正)
 4. 取引主任者証制度と取引主任者の増員
(昭和55年改正)
 5. 指定試験機関制度の導入
(昭和61年改正)
 6. 取引主任者設置義務と登録要件の強化
(昭和63年改正)
 7. 試験の一部免除と指定講習・登録講習
(平成7年改正)
 8. 取引士と取引士試験
(平成26年改正)
 9. 資格・試験制度と当機構の役割
1. 取引員制度と取引員試験(昭和32年改正)

宅建業法は昭和27年に制定されました。その制定を求める運動、検討の過程で不動産取引に関する資格・試験制度について議論がありましたが、賛否両論があって調整がつかず、制定時の宅建業法に資格・試験制度の規定は盛り込まれませんでした。

しかし、法が施行されてからも、宅地建物取引業の登録(当初は登録制だった。39年の法改正で免許制となった)をしないで業を営む者や、登録を受けていても必要最小限の知識を有しない者が存在することから、登録資格要件の見直しを求める業界団体の要望を受けて、昭和32年の法改正により、「第2章登録」の中に、取引主任者の設置及び宅地建物取引員試験(取引員試験)の条項が新設されました。

追加された第11条の2(第1項)によれば、宅地建物取引業者(宅建業者)は、その事務所ごとに「宅地建物取引員試験に合格した者」すなわち「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

いことになりました。併せて、設置する取引主任者の氏名は宅地建物取引業の登録申請書の記載事項となりました。これらの条文中に「取引主任者」の語が初めて位置付けられたのですが、その定義は設けられていませんでした。

また、第11条の3（第1項）で、都道府県知事は建設省令（宅建業法施行規則）の定めるところにより取引員試験を行わなければならないとの条項が設けられ、施行規則で試験の基準、内容、方法等（現行の施行規則第7条から第10条までの条項とほぼ同じ内容）が定められました。なお、改正法の附則で、4年を超えて宅建業者（法人の場合は役員）であり、都道府県知事が行う選考により宅地建物取引業に関し必要な知識を有すると認められた者は取引員とみなすとの経過措置が設けられました。

取引員試験は、昭和33年度から39年度までで計7回実施されました。出題数は30問でした。また、都道府県知事による選考は、昭和33年に1度だけ実施されました。

2. 取引員の廃止と取引主任者試験（昭和39年改正）

免許制度の導入等を内容とする昭和39年の宅建業法改正で取引員制度は廃止となり、試験の名称も「宅地建物取引主任者資格試験」に改称されました。その理由は、取引員試験合格者の略称である「宅地建物取引員」の語が登録を受けた正規の業者と誤認されやすく、これに乗じて宅地建物取引業の登録を行わずに業を営む者が出る等の弊害が生じたからだとされています。

改正後は、宅建業者は「宅地建物取引主任者資格試験に合格した者」を専任の「取引主任者」として置かなければならないとの規定となりましたが、その際試験の合格者につい

て「取引員」に代わる略称は条文中に書かれませんでした。なお、この改正により「宅地建物取引主任者（資格試験）」と「取引主任者」の2つの語が条文中に用いられることとなりました。

試験については、名称の変更に加えて、業界の資質の向上を目的として、受験資格が定められました（受験資格は平成7年改正で廃止）。なお、改正法の附則の規定により、旧法に基づく取引員は、新法の規定による取引主任者試験に合格した者とみなされることとなりました。

取引主任者試験は、昭和40年度から実施され、問題数は40問となりました（昭和55年の法改正を受けて、56年度試験から50問となった）。

3. 取引主任者登録制度と職務責任の明示（昭和46年改正）

昭和46年の法改正では免許基準の強化、業者による名義貸しの禁止等と併せて、取引主任者の職務責任の明確化（重要事項の説明及び物件説明書の交付に関する業務、契約締結時における書面の交付に関する業務）、取引主任者の登録制度創設、取引主任者に対する監督強化、従業者証明書の携帯義務等の改正が行われました。

それまでの宅建業法には取引主任者の職務、責任等についての規定が設けられていなかったため、取引主任者の専門的知識が消費者に対して適切に活用されず、また取引主任者の不正不当な行為に対する責任追及も十分にできないとの状況があったので、取引主任者の職務責任を明確にするとともに、登録制度を創設することにより取引主任者に対する監督処分等の基礎条件が整備されました。

宅建業法に新しく「第3章 宅地建物取引

主任者」が設けられ、その中で取引主任者の設置及び試験関係の規定に加えて、取引主任者の登録等に関する条項が新設されました。

登録制度に伴い、宅建業者が設置しなければならない取引主任者は、「第18条第1項の登録を受けた者で宅地建物取引業者の業務に従事するもの」との定義になりました（改正後の第15条）。なお、改正前の第11条の2に書かれていた「宅地建物取引主任者資格試験に合格した者」との要件は、改正後の第18条第1項で取引主任者の登録要件として定められました。

職務の明確化については、宅建業者が書面を交付して行うとなっていた重要事項の説明を、取引主任者が書面を交付して説明しなければならないことになりました。併せて、重要事項説明の際に交付する書面、さらに、契約締結時に交付する書面への取引主任者の記名押印を定めた条項が追加されました。

4. 取引主任者証制度と取引主任者の増員（昭和55年改正）

昭和55年の法改正は、法の目的規定、免許基準の強化、宅建業者の名義貸しの禁止の強化、クーリングオフ制度の創設等を内容とする大きな改正でした。取引主任者制度についても、宅地建物取引主任者証（取引主任者証）制度の創設、講習受講義務、専任の取引主任者の増員等の改正がありました。

これらのうち、取引主任者証制度については、取引主任者の名義貸しを防止し、重要事項説明の責任を明確にするため、取引主任者は重要事項の説明等に当たっては、都道府県知事が発行する取引主任者証を提示する義務が課せられることとなりました。また、取引主任者の資質の維持・向上を図り、併せて、改廃が頻繁に行われる宅地建物関係法令に関

する知識を十全なものにするため、取引主任者証の交付を受けようとする者は都道府県知事が指定する講習（いわゆる法定講習）を受講しなければならないとの規定が設けられました。

取引主任者の設置規定（第15条）は、「第22条の2第1項の宅地建物取引主任者証の交付を受けた者」を置かなければならないとの書き方に改正されました。取引主任者証の交付を申請するには、第18条第1項の登録を受けた者であることが必要であるので、宅建試験合格者の要件は継続されています。

5. 指定試験機関制度の導入（昭和61年改正）

第2次臨時行政調査会の「行政改革に関する第5次答申－最終答申－（昭和58年3月14日）」において、資格制度の整理合理化に関する提言がなされ、宅建試験を含む試験事務について、指定試験機関制度の導入を図る等により、民間団体等に委譲することが指摘されました。さらに臨時行政改革推進協議会の「行政改革の推進方策に関する答申（昭和60年7月22日）」でも同内容の提言がなされました。

これを受けて、昭和61年に宅建業法が改正され、宅建試験について指定試験機関制度が設けられました。そして昭和62年に当機構が建設大臣（当時）により指定試験機関に指定され、また、47都道府県知事から試験事務の委任を受けました。

これらの諸手続を経て、当機構は、昭和63年度から試験事務を開始しました。その当時の状況については当機構機関誌「RETIO No.73」の「宅地建物取引主任者資格試験事業（の実績）」、「RETIO No.93」掲載の「不動産適正取引推進機構30年略史」をお読みく

ださい（当機構のホームページで閲覧いただけます）。

6. 取引主任者設置義務と登録要件の強化（昭和63年改正）

昭和63年の法改正は、いわゆるバブル期の不動産高騰、不当な取引の横行等に対応するためのものであり、取引主任者制度との関係では、案内所等への専任の取引主任者の設置、専任の取引主任者の増員（省令事項）、取引主任者登録要件の追加、従業者証明書の携帯等について改正が行われました。

このうち登録については、取引主任者の適正な業務遂行等を図るため、宅建試験に合格した者であることに加えて、宅地建物取引に関し2年以上の実務経験を有する者又はこれと同等以上の能力を有すると大臣が認めた者（登録実務講習を受けた者等）でなければ登録できないこととなりました。

7. 試験の一部免除と指定講習・登録講習（平成7年改正）

平成7年の改正では、受験資格が廃止されるとともに、一定の講習を受けた者について試験問題の一部を免除する制度が導入されました。

一部免除は、不動産取引におけるトラブルを防ぐためには取引主任者だけではなく他の従業者の資質の向上を図る必要があることから、これらの者の研修参加へのインセンティブ付与として導入されたものです。

当初は指定講習機関の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を対象に5問を免除する制度でしたが、平成15年の法改正で登録講習機関が行う講習を修了した者であれば5問免除を受けられることに変

更されました。登録講習機関は平成27年3月時点で20となっています。

8. 取引士と取引士試験（平成26年改正）

平成26年の法改正の経緯、内容については、本誌の清瀬和彦不動産業課長による「宅地建物取引業法の改正について～宅地建物「取引主任者」から「取引士」へ～」に詳しく書かれていますので、是非お読みいただきたいと思います。以下では資格・試験制度の定義等に関わる条文改正についてだけ触れることとします。

まず、第2条（定義規定）に新たに第4号として「宅地建物取引士 第22条の2第1項の宅地建物取引士証の交付を受けた者をいう。」が追加されました。第3章の章名「宅地建物取引主任者」が「宅地建物取引士」に変更され、新たに、宅地建物取引士の業務処理の原則、信用失墜行為の禁止、知識及び能力の維持向上等の規定が追加されました。

取引主任者設置に関する規定は、取引業者の業務を定めた第5章第1節に移され、「専任の宅地建物取引士」を置かなければならない旨の規定（第31条の3第1項）となりました。

試験等の名称も「宅地建物取引士資格試験」（第16条）、「宅地建物取引士資格登録簿」（第18条）、「宅地建物取引士証」（第22条の2）等に変更されました。なお、従来の取引主任者試験に合格した者は、取引士試験に合格した者とみなす旨の規定が附則に設けられています。取引主任者証についても同様の規定があります。

今回の改正により、改正前の条文では「宅地建物取引主任者」と「取引主任者」の2通りの語が用いられていたのが、「宅地建物取引士」に統一されることとなりました。

9. 資格・試験制度と当機構の役割

(1) 宅地建物取引士について

宅建業法の制定以来、それぞれの時代の不動産取引の実態や経済社会情勢、例えば取引関係者による名義貸し等不正行為の頻発、原野商法等の不当な取引の横行、ライフサイクルに応じた買換など居住文化の変化、消費者に対する情報提供の充実の要請等に対応して、取引主任者に関する制度の改正が積み重ねられてきました。すなわち、宅地建物取引業者が設置すべき取引主任者についてみますと、宅建試験合格者であることに加えて、取引主任者の登録をした者、さらに取引主任者証の交付を受けた者でなければならない、と要件が強化されてきました。また、取引主任者を設置すべき場所や人数も拡大されました。さらに、重要事項説明等における取引主任者の職務責任の明示、監督・処分等の様々な規定が追加されてきました。

これに対して、今回の宅地建物取引士（取引士）の業務に関する規定の追加は、既存住宅など不動産ストックの活用、中古住宅市場の活性化等の課題を有する少子高齢化社会において、取引士が業務全般を行うに際して果たすべき義務、心構え、姿勢、言い換えれば取引士に期待される役割が明文で示されたものと言えるでしょう。その意味で、取引士の役割の重要性を前向きに捉え、より質の高いサービスを提供することを取引士に求める趣旨の改正であると考えられます。取引士の方々が今回の法改正の趣旨に則り、業務に邁進されることを期待いたします。

当機構は、設立以来、不動産取引に関する紛争の処理や消費者・事業者・行政からの相談への対応、判例や行政処分事例の調査研究等を行ってきました。そして、その成果を不動産取引に携わる方々に提供すべく「不動産

取引紛争事例集」、「宅地・建物取引の判例」、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」等にまとめ、発行してきました。平成23年4月からは、ホームページ上で不動産取引に関する判例検索システムを開設するなどネット上での情報提供も充実し、不動産取引に関わる方々に利用していただいています。最近では、国土交通省からの要請もあり、3月に「実務において注意したい法令上の制限と調査のポイント」と「不動産売買トラブル防止の手引」の2冊子を作成発行したところです。取引士を始め不動産取引に関わる方々の業務処理に役立てていただければ幸いです。

また、本誌当季号より周藤利一明海大学不動産学部教授による「不動産政策史概論」の連載が始まりました。「明治以来の不動産に関する諸制度を中心に不動産政策の展開を分析し、現在の政策の本質を時間軸上で理解するとともに、今後の政策の方向を考える上での歴史的な視点を見いだす」ことに取り組む意欲的な論文です。是非継続してお読み下さい。

(2) 宅地建物取引士資格試験について

取引主任者試験は昭和40年度から実施され、平成26年度の試験は50回目の試験（取引主任者試験としては最後の試験）でした。お蔭をもちまして、試験関係者が心配していた台風等の影響を受けることなく10月19日に試験が終了し、12月3日に合格発表をすることができました。その結果50回の試験での合格者数は延べ約135万に達しました。

前述しましたように、当機構は昭和63年度から取引主任者試験の事務を行っており、27回の試験に携わりました（合格者数は延べ約85万人）。その間、国土交通省、都道府県、協力機関等の関係の方々のご指導とご協力の下、大きな事件事故もなく試験事務を進めて

ることができました。また、試験問題の持帰り、合格判定基準・正解番号の公開、インターネットによる受験申込受付など事務の改善を行ってきました。さらに、試験合格者で配信を希望する方には、不動産取引に関する最新情報をメール・マガジンにより提供しております。

いよいよ平成27年度から宅地建物取引士資格試験（取引士試験）が始まります。最初の取引主任者試験が実施された年からちょうど半世紀という意味で、時代を画すべき年になります。取引士試験の実施に際しては、ホームページでの試験案内の充実、スマートフォン向けの試験関連サイトの開設、インターネット申込の利便性の向上など、引き続きサービスの向上を図っていく所存です。試験問題については、これまで出題形式や内容等で様々な工夫をしてきましたが、今後とも取引士試験に相応しいものとなるよう努めてまいります。

また、宅地建物取引業の免許手続、取引士の登録手続等に関し国及び都道府県から受託している宅地建物取引業免許事務等処理システム（宅建システム）については、今回の法改正に合わせた改訂を行い、引き続き適正な管理・運営を進めてまいります。

最後になりましたが、宅地建物取引士の誕生、取引士試験の実施を機に、若い世代を始めとする人材が不動産取引の分野で活躍し、不動産取引市場と不動産業界が活性化していくことを祈念いたします。

【参考】関係条文の改正の経緯

昭和32年の法改正後

第11条の2（取引主任者の設置）第1項

宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、宅地建物取引員試験に合格した者（以下「宅地建物取引員」という。）であって左の各号に該当

しないものを、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。（第1号、第2号省略）

第11条の3（試験）第1項

都道府県知事は、建設省令の定めるところにより、宅地建物取引員試験（以下「試験」という。）を行わなければならない。

昭和39年の法改正後

第11条の2（取引主任者の設置）第1項

宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、宅地建物取引主任者資格試験に合格した者であって次の各号に該当しないものを、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。（第1号、第2号省略）

第11条の3（試験）第1項

都道府県知事は、建設省令の定めるところにより、宅地建物取引主任者資格試験（以下「試験」という。）を行わなければならない。

昭和46年の法改正後

第15条（取引主任者の設置）第1項

宅地建物取引業者は、その事務所ごとに成年者である専任の取引主任者（第18条第1項の登録を受けた者で宅地建物取引業者の業務に従事するものをいう。以下同じ）を置かなければならない。

第16条（試験）第1項

都道府県知事は、建設省令の定めるところにより、宅地建物取引主任者資格試験（以下「試験」という。）を行わなければならない。

昭和55年の法改正後

第15条（取引主任者の設置）第1項

宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、その業務に従事する者の数に応じて建設省令で定める数の成年者である専任の取引主任者（第22条の2第1項の宅地建物取引主任者証の交付を受けた者をいう。以下同じ。）を置かなければならない。

昭和63年の法改正後

第15条（取引主任者の設置）第1項

宅地建物取引業者は、その事務所その他建設省令で定める場所（括弧内略）ごとに、事務所

等の規模、業務の内容等を考慮して建設省令で定める数の成年者である専任の取引主任者（第22条の2第1項の宅地建物取引主任者証の交付を受けた者をいう。以下同じ）を置かなければならない。

平成26年の法改正後

第2条（定義）

第4号 宅地建物取引士 第22条の2第1項の宅地建物取引士証の交付を受けた者をいう。

第16条（試験）第1項

都道府県知事は、国土交通省令の定めるところにより、宅地建物取引士資格試験（以下「試験」という。）を行なわなければならない。

第31条の3（宅地建物取引士の設置）第1項

宅地建物取引業者は、その事務所その他国土交通省令で定める場所（括弧内略）ごとに、事務所等の規模、業務内容等を考慮して国土交通省で定める数の成年者である専任の宅地建物取引士を置かなければならない。