

### 1. とりあえず試験概要

#### ●試験の実施機関

宅地建物取引主任者資格試験は、宅地建物取引業法第16条の2に基づき、(財)不動産適正取引推進機構が国土交通大臣より指定試験機関として指定を受け、各都道府県の委任のもとに昭和63年度より試験事務を実施しています。

\* 誰でも受験できます(年齢・性別・学歴等の制限は一切ありません)

\* 詳細は <http://www.retio.or.jp/index.html> にて

➤ 電話：03-3435-8181 〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-8-2 第33森ビル

#### ●平成24年度の状況

《合否》

・50問中33問以上正解 (登録講習修了者：45問中28問以上正解)

《受験者データ》

・申込者数：23万6,350人(前年度23万1,596人 対前年度比2.1%増)

\* 男17万3,703人、女6万2,647人

・受験者数：19万1,169人(前年度18万8,572人 対前年度比1.4%増)

・合格者数：3万2,000人(合格率 16.7%)

【コメント】

◆ 本試験は、例年10月の第3日曜日に実施されています。午後1時～3時までの2時間。出題は全50問。合格点は年によって変動し35点前後。合格率は15%～17%程度。ここ2～3年は20万人程度が受験して3万人～3万5千人前後が合格しています。どうでしょうか、「けっこう難しいんだな」という印象を持つ方が多いかも!?

◆ 受験予備校では「1問につき2分で解くように!」と指導している!!。問題文自体はバリバリの“法令用語オンパレード文書”であるため、読みなれていないと一苦労。「時間がな—い(泣)」という方のほとんどが練習不足。でも練習さえすれば大丈夫。

#### ●試験の内容など

試験は、宅地建物取引業に関する実用的な知識を有し、その知識が、次の内容のおおむね全般に及んでいるかどうかを判定することに基準を置くものとします。

《試験の内容》

- 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。

# めざせ歌って踊れる宅建主任者♪

## 第1回『宅建試験の概要』編

※ 一定の実務経験があるなどの条件を満たし、所定の講習課程（指定講習）を修了し、講習修了者証の交付を受けた者方は、①及び⑤に関する問題が免除されます。この方たちは全45問（問46～問50が免除）での試験実施となります。

《試験の方法、受験手数料》

筆記試験により行います。四肢択一のマークシート方式です。受験手数料は7,000円

### 【コメント】

◆「試験の内容」については、もう少し分かりやすくなるような工夫をしています。受験予備校をはじめ、だいたい以下のような「分け方（表現）」をとっています。

分野の表現	具体的な法令	問題番号	出題数
「権利関係編」	民法・借地借家法・不動産登記法・建物の区分所有等に関する法律	問1～問14	14問
「法令上の制限編」	都市計画法・建築基準法・農地法・国土利用計画法・土地区画整理法・宅地造成等規正法	問15～問22	8問
「宅建業法編」	宅地建物取引業法	問26～問45	20問
「その他」とか「諸法令」など	所得税・登録免許税・印紙税・不動産取得税・固定資産税など	問23～問24	2問
	地価公示法か鑑定評価	問25	1問
	住宅金融公庫法・景品表示法・住宅着工統計など（免除科目） 宅地・建物の形質など（免除科目）	問46～問50	5問

### ◆平成各年の合格率と合格点の推移（50問中）

元年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年
14.9%	12.9%	14.0%	16.0%	14.4%	15.1%	13.9%	14.7%	14.1%
33	26	34	32	33	33	28	32	34

10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年
13.9%	15.9%	15.4%	15.3%	17.3%	15.3%	15.9%	17.3%	17.1%
30	30	30	34	36	35	32	33	34

19年	20年	21年	22年	23年	24年
17.3%	16.2%	17.9%	15.2%	16.1%	16.7%
33	33	32	36	36	33

# めざせ歌って踊れる宅建主任者♪

## 第1回『宅建試験の概要』編

- 受験申込の流れ《平成 25 年 6 月上旬実施公告以降、改めてご確認ください。》

(財) 不動産適正取引推進機構のホームページより引用 <http://www.retio.or.jp/index.html>

- ◆試験案内の掲載・配布（毎年 7 月上旬から）

- ◆受験申込書の受付期間等

○インターネット：毎年 7 月上旬から中旬ごろまで

※ インターネット申込みでは試験会場を事前に指定することができる。ただし、先着順の会場指定となるので、ザンネンな場合もある。

○郵送：毎年 7 月上旬から 7 月下旬ごろまで

※ 都道府県によっては希望試験会場を選択することができる。ただし、こちらも先着順。

※ 郵送の場合、配達記録郵便で発送されたものであるとともに、消印が受付期間中のもののみ受け付けます。それ以外のものは受け付けてくれない。

- ◆受験票の送付：毎年 9 月末ごろ

- ◆試験日時：平成 25 年 10 月 20 日（日）13 時から 15 時まで（2 時間）

登録講習修了者は、13 時 10 分から 15 時まで（1 時間 50 分）

- ◆合格発表日：11 月の最終水曜日から 12 月の第一水曜日

## 2. そもそも宅建主任者ってなに？

- ところで正式名称はなんですか？

「あのさ、オレだって“宅建”ぐらい知ってるよ」とか「あたしもさあ、なんか資格をと思って、それで相談なんだけど“宅建”なんてどうかしらねえ」という方々が、私の前によく現れます。

そういう方々に対して「じゃさ、正式名称ってなに？」とか「どんな役割なの？」なんていうことを問いかけると、「ん？ あはは あれ？」と謎の微笑みを見せてくれたりします。

ちなみに正式名称は**宅地建物取引主任者**です、念のため。

とはいえ、そういった方々も実は多いでしょうから、あらためてここで、「宅地建物取引主任者って一体なんだ？」という点につき、一応ご案内しておきましょう。

- まず大前提として次のようなルールがある。

不動産業（正式には「宅地建物取引業」）を営もうとする者（個人でも会社でも）は、まず宅地建物取引業の「免許」を受けなければなりません。ちなみに無免許で事業を行うと“懲役 3 年”という場合もある。

そして宅地建物取引業の「免許」を受けるため条件の一つとして「従業者の 5 人に 1 人以上となるように宅地建物取引主任者を雇っておかなければならない」というのがあります。社長などの役員を含めて従業者の「5 分の 1 以上」は宅地建物取引主任者とせい！ という規定です。

ここでよくある勘違いをご紹介します。いずれも誤りです。

# めざせ歌って踊れる宅建主任者♪

## 第1回『宅建試験の概要』編

○パターン1→「宅建の資格をとれば不動産屋ができるでしょ」

○パターン2→「不動産業をやるには、宅建に受かってなきゃダメなんですよ」

正解は「不動産業（宅地建物取引業）を営むなら“免許”を受けなきゃならない。“免許”を受けるためには一定数の“宅地建物取引主任者”を雇っておかなければならない」となります。

かんたんに言ってしまうと、「経営者は無資格者でもいいんだけど、宅地建物取引主任者をきちんと雇っておきなさいね」ということなんです、はい。

### ●とっても大事な『重要事項の説明等』

次に、宅地建物取引主任者の“いちばん大事な役目”はいったい何でしょうか？

それは「宅地や建物の売買や賃貸借の契約が成立する前に、お客さんに対し、その不動産のいい面も悪い面も含んだ『重要事項』を、包み隠さず説明する」ということです。

これを「重要事項の説明等」と呼んでいます。

あ、いちおういっておきますけど、単に“説明すればいい”ということじゃなくて、そもそも“重要事項説明書”というのを作らなければならず、その書類に“宅地建物取引主任者が記名押印”することになります。

記名押印したのだから、その内容につき宅地建物取引主任者も責任を負うということになる。

それを買主や借主（カネ払うほうと覚えておこう）に交付する。

さらに、説明する際には、宅地建物取引主任者証を提示しなきゃいかんのです。まあこういった“儀式”を含めての表現だと『重要事項の説明等』と“等”がついたりします。

このお客さんに説明すべき事項は、登記簿上の所有者は誰かから始まって、まあ本当に多岐に渡ります。ちなみに試験でも毎年出題される項目ですから、皆さんもテキストで“目の当たり”にする日が来るでしょう。

いずれにせよ説明にあたっては非常に高度な専門知識が必要となります。従ってこの“重要事項の説明等”は、専門知識豊富な宅地建物取引主任者でなければできない仕事となっております。

逆に言えば、試験の出題内容自体が、この「重要事項の説明等」と結びついているともいえます。

「コイツは果たして重要事項の説明ができるのかどうか」が試されているわけですね。

そのほかに、契約が成立したあとに交付する「契約書面への記名押印」というものもあります。

不動産業界で働こうというのであれば、どっちみち“宅地建物取引主任者”という資格を避けては通れませんし、また、金融関係や住宅メーカー業界など、幅広い不動産知識が要求される業種や職種においても取得が奨励されている資格です。

また、そもそも日本人特有のメンタリティー（遺伝的体質）として「不動産に対する執着」というのがあるじゃないですか。この資格が今だ衰えない人気を誇っているのも、「財産＝不動産」という思想背景が影響しているのでしょうね、きっと。