

# 資格ガイド

## 住宅・不動産業界における必須資格 宅地建物取引士とは？

宅地建物取引士は不動産の取引に関わるプロフェッショナルです。不動産には様々な法律が関わっているため、その取引では専門的な知識が必要とされます。宅地建物取引士は円滑な不動産取引

のための重要な役割を担っていて、不動産の取引における重要な場面に必ず登場します。

## 宅地建物取引士の設置義務と独占業務

宅地建物取引士は、「宅地建物取引業者（宅建業者）の事務所ごとに、従業員5人に1人以上の割合で専任の宅地建物取引士を設置しなければならない」という法律のもと、その業務を遂行しています。

さらに、宅地建物取引士にしかできない3つの独占業務があります。不動産取引において宅地建物取引士は重要な役割を担っているのです。

### 契約前に行うこと

#### 1. 物件に関する重要事項の説明

不動産の取引では高額な金銭やさまざまな権利が動きます。そこで、宅地建物取引士はトラブルを回避するために、アパートを借りたりマイホームを購入する際の契約前に、必ずその物件に関する重要な情報を買主（借主）に説明しなければなりません。重要事項とは、たとえば、物件の所在地や売主（貸主）、土地・建物の用途やその制限、電気・ガス・水道の整備状況等を指します。

#### 2. 重要事項説明書への記名・押印

重要事項の説明にあわせて、重要事項の内容が記載された「重要事項説明書」に記名・押印をし、交付します。

### 契約後遅滞なく行うこと

#### 3. 契約書への記名・押印

重要事項の説明で、その内容に納得すればいよいよ契約です。宅地建物取引士は、契約書の内容に間違いがないかどうか確認をして、記名・押印をします。

## 宅地建物取引業者

宅地建物取引士の設置義務を負っているのは宅地建物取引業者です。宅地建物取引士が最も必要とされ、活躍しているフィールド

であるからこそ設置義務があるともいえます。宅地建物取引業者の業務は次の3つとなります。

### 宅地建物取引業者の業務

#### 1. 不動産の売買・交換を自分で行うこと

自分の所有する土地を分譲販売する不動産会社や、大規模なマンションを建設し、直接お客さんに販売するマンション業者などがあてはまります。

#### 2. 不動産の売買・交換を代理・媒介すること

マンションなどの不動産の所有者からその売却を依頼された不動産会社があてはまります。売主は、不動産会社を通してお客さんを探してもらい、契約を交わすことになるのです。媒介は一般的に「仲介」と呼ばれています。

#### 3. 不動産の賃貸借を代理・媒介すること

アパートやマンションを管理するいわゆる「大家さん」から、空部屋の借り手を探すよう依頼された不動産会社があてはまります。不動産会社は、そうして集められた物件情報の中から、お客さんに見合った物件を紹介していき、貸し手側の「大家さん」と借り手側の「お客さん」との「仲介」をします。

## 宅地建物取引士の知識は様々な場面で求められています！

### 住宅・不動産業界における必須資格

不動産には法令上の制限や、民法をはじめとするさまざまな法律が関係しています。これらの住宅・不動産に関する法律知識を身につけた宅地建物取引士として顧客に接することで、大切な財産である不動産の取引において、顧客からの信頼を得ることができます。また、その取引の最終ゴールである契約についても宅地建物取引士として関わりますので仕事の達成感を味わうことができます。

### 一般企業における有用な資格

企業が保有する不動産は企業にとって重要な資産です。その土地を利用して不動産事業を行う企業もあります（鉄道会社・商社・百貨店等）。また、企業は業種や業務内容ごとに事業用地としてさまざまな用途の不動産を必要としています。したがって、一般企業においてもいろいろな場面で宅建士試験の知識が有用となります。

### 金融機関における必須資格

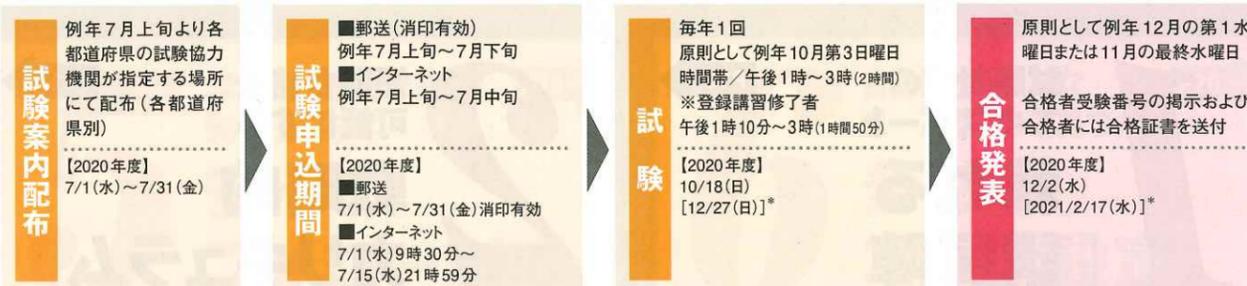
金融機関は不動産を担保にお金を貸します。担保物件の価格の査定や抵当権設定など、融資業務に不動産知識は欠かせません。また、不動産の証券化・不動産投資など、最近では不動産が金融商品として取り扱われています。金融機関と不動産は密接な関係にあります。

### 社会的・一般的に有用な資格

宅建士試験で学習する内容には社会生活をしていく上でのさまざまなルールが含まれています。民法では人と人との取り決めや約束事について学習していきますので、不動産に関連したトラブル処理だけでなく、日常生活で発生したトラブル（商品購入の際の支払いや解約トラブル、保証人制度等）に対応できる知識が身につきます。また、法律系資格の登竜門として、宅建士試験の学習で身につけた知識を活かし、他の法律系資格へのステップアップとすることもできます。

# 試験ガイド

## 試験実施日程(2020年度例)



\*2020年度は例外的に12月にも試験が実施されました。

## 試験概要(2020年度例)

受験資格	原則として誰でも受験できます。										
受験地	試験は、各都道府県別で実施されるため、受験申込時に本人が住所を有する都道府県での受験が原則となります。										
受験料	7,000円										
試験方法・出題数	方法:4肢択一式の筆記試験(マークシート方式) 出題数:50問(登録講習修了者は45問) 法令では、試験内容を7項目に分類していますが、TACでは法令をもとに下記の4科目に分類しています。 ★登録講習修了者は例年問46～問50の5問が免除となっています。										
試験内容	<table border="1"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>出題数(2019年度参考)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>民法等</td> <td>14問</td> </tr> <tr> <td>宅建業法</td> <td>20問</td> </tr> <tr> <td>法令上の制限</td> <td>8問</td> </tr> <tr> <td>その他関連知識</td> <td>8問★</td> </tr> </tbody> </table>	科目	出題数(2019年度参考)	民法等	14問	宅建業法	20問	法令上の制限	8問	その他関連知識	8問★
科目	出題数(2019年度参考)										
民法等	14問										
宅建業法	20問										
法令上の制限	8問										
その他関連知識	8問★										

## 試験データ

### 過去10年間の年度別試験結果・合格ライン

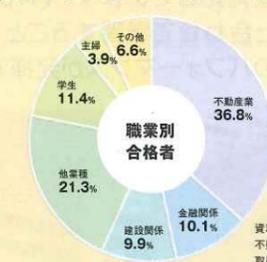
宅建士試験は記述式ではなく4肢択一式の試験であるため、正解数0～50の50段階のどこかにすべての方が存在します。とりわけ、合格ライン付近では同じ点数の中かなりの人数がひしめき合い、わずかに1問の正解・不正解で合格が分かれることとなります。毎年、合格ライン(合格に必要な最低正解数)は問題の難易度等により変動し、過去10年では31問から37問で推移しています。



## TOPICS

### 2019年度宅建士試験合格者職業別の内訳

宅建士は文字通り、不動産に関する資格です。しかしながら、合格者の内訳は必ずしも不動産業に携わっている人ばかりではありません。グラフが示す通り、不動産業以外の人が合格者のうち実に約63%を占めています。これは、金融関係、建設関係はもちろんのこと、他業種でも不動産に関する専門知識を要するセクションが多く、また、企業内での資格取得者優遇制度やプライベートでの知識としても需要が高いことを意味しています。さらに、最近では学生の人気が高く、マンション管理士、管理業務主任者、賃貸不動産経営管理士、不動産鑑定士、ファイナンシャルプランナーなど、他資格へステップアップするための第一歩として、就職活動の武器として宅建士試験合格を目指す人が多いうです。



試験実施機関 (一財)不動産適正取引推進機構  
〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-8-21 第33森ビル3階  
03-3435-8111 <https://www.retio.or.jp/>

注意 受験資格または願書の配布時期及び申込受付期間等については、必ず各自で事前にご確認ください。願書の取り寄せ及び申込手続も必ず各自で忘れずに行ってください。

# 科目ガイド

## 民法等

不動産を購入する際に交わす「契約書」に記載されているトラブルが起こった場合の処理方法や、トラブルを未然に防ぐための約束事を定めた法律です。特に「不動産の取引」に関係した部分から出題されます。

### せっかく買った家が…

**Q** 新築の家を買ったのですが、台風で雨漏りがして大変な目にありました。このような場合、分譲会社に雨漏りを直してもらったり、被害にあった損害金を請求することができるのでしょうか？

**A** 不動産を取得した後になって、その不動産に欠陥があることが判明した場合、買主は売主や建築業者に対して、損害の賠償請求や、修繕の請求等をできる場合があります。こうした不動産をめぐるトラブルの解決方法について民法等で学習していきます。

### 借金も相続する!?

**Q** 先日亡くなった父の財産を相続しました。父の知人が銀行から1000万円借入した際の保証人になっていたようで、銀行から返済の催促がありました。この借金を私が返済しなければならないのでしょうか？

**A** 相続の場合、家や金銭などの財産だけではなく、借金や保証債務などの「負の財産」もあわせて相続することになります。一方、保証人の場合、借金をした本人（父の知人）の返済状況や保証債務の内容など、ケースによりその対応が異なります。こうした「相続」「保証制度」について、民法等で学習します。



## 宅建業法

お客さんに不利益が生じないように、宅建業者や宅地建物取引士の仕事上のルールを定めています。業者はもちろんのこと、みなさんがマンションなどの賃貸借や売買をする際にも「宅建業法」の知識が大きな味方となります。

### 宅建業者の見分け方

**Q** 賃貸アパートを探すために、何軒か不動産会社をまわろうかと思っています。そのとき、その業者がちゃんとした不動産会社かどうか見分ける方法はありますか？

**A** 宅建業を営もうとする場合、誰でも自由になれるというわけではなく、一定の基準をクリアし「免許」を受けなければなりません。また、宅建業者は事務所などに「標識」の設置が義務づけられているため、その記載内容で免許を受けているかどうか一目でわかるようになっています。このように私たち消費者を保護する目的で「免許制度」「標識の設置義務」が規定されており、宅建業法で学習していきます。



### モデルルームを見て衝動買い!?

**Q** 分譲マンションのモデルルームを見学に行ったところ、すっかりその物件が気に入ったので、即座に購入を決めて、近くの喫茶店で売買契約をしてしまったのですが、よくよく考えてみると衝動買いだったことをすごく反省しています。一度契約をしたら解除することは出来ないのでしょうか？

**A** 不動産会社以外の場所で、売買の申込みや契約を締結した場合には、それらの契約を撤回したり解除することができる場合があります。これをクーリング・オフ制度といいます。この制度は、訪問販売による契約など、身近なものにも適用されている制度なのです。こうした制度について、宅建業法で学習します。

## 法令上の制限

「住み良い街づくり」「安全な家づくり」をしていくためのルールを定めた法律です。あまり馴染みがないかもしれませんが、学習していくと自分の住んでいる街を見る目が変わるはずです。

### 魅力的な土地だけど…

**Q** マイホーム取得のためいろいろと情報収集をしていたところ、価格の面で魅力的な造成地がありました。ただ、「市街化調整区域」と記載されていたのですが、家を自由に建てることのできるのでしょうか？

**A** 市街化調整区域とは、市街化を「抑制する」区域のため、家を建てるためには知事の許可を受けなければなりません。一方、市街化を積極的に促進する「市街化区域」では、一定の条件のもとに家を建てるができます。このように「住み良い街づくり」を計画的に実現していくためには、さまざまな制限を受けることもあります。そうした法令上の制限をこの科目で学習します。

### マンション建設で日当たりが心配

**Q** 家の近所に、近々大きなマンションができるというのですが、そうすると、日陰になるなど住環境に悪影響を及ぼすのではないかと心配しています。このような住宅街に大型のマンションを自由に建築することができるのでしょうか？

**A** 近くに高い建物が建築されると、日陰が生じるなど住環境に少なからず影響がでます。例えば、低層住宅が建ち並ぶ住宅街であれば、高層の建物を建築することは原則としてできません。このように建築物の建築行為については、自分の土地であるからといってすべて自由に使用することはできず、一定の制限が設けられているのです。



## その他関連知識

不動産購入の際にかかる税金制度のことや、土地・建物の安全性や耐久性といった不動産にまつわるさまざまな知識を学習します。この分野の学習では「こういう意味があったのか!」と納得できる場面がきっと訪れます。

### 不動産広告のナゾ

**Q** 不動産の折り込み広告をよく見かけるのですが、「駅から徒歩8分」と掲載してある場合、何を基準にしているのですか？

**A** 不動産の広告に掲載される情報は、よく読んでみると、わかっているようで本当はよくわかっていないことがたくさんあります。広告の内容については、誰が見ても正しく理解できるように宅建業者が自主的に「公正競争規約」というもので、その内容を規制しています。たとえば、徒歩による所要時間の基準は、道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出します。広告についての様々な規制については「その他関連知識」で学習します。



### 知って得する税金

**Q** 念願のマイホームを手に入れるために、父母が頭金の一部を出してくれるといいます。この場合、何か問題がありますか？

**A** 不動産を取得する場合、一定の条件に該当するとその税金が軽減される場合があります。例えば、父母から住宅取得資金の贈与を受けた場合には、一定の要件を満たすことで、贈与税が軽減される特例があります。また、個人が一定の要件に該当する居住用財産を取得するために、銀行などからその資金を借り入れる場合、その借入金等の年末残高により、一般の所得税額から控除されます。税金の基本的な知識があれば随分トクをすることがあります。これは「その他関連知識」で学習します。