





宅建士試験
ここからスタート
第2版



2021年度
受験向け

迷物講師



目次

| | |
|----------------------------|----|
| 「2021 度」宅建士試験ここからスタート【第2版】 | 1 |
| 目次 | 2 |
| 宅建士試験はどういう試験ですか？ | 3 |
| 宅建士試験の歴史 | 4 |
| 内容(出題科目)は？ | 5 |
| 出題形式と出題数は？ | 6 |
| 5問免除制度って何ですか？ | 8 |
| 5問免除制度は誰でも利用できますか？ | 9 |
| 受験資格は | 10 |
| 実施場所(試験会場)は？ | 11 |
| 実施時期は？ | 12 |
| 実施する(行う)のは誰？ | 13 |
| 受験申込は？{1} | 14 |
| 受験申込は？{2} | 16 |
| 合格発表は？ | 17 |
| 申込者・受験者・合格者・合格率は？ | 18 |
| 取引士になるには宅建合格以外に何が必要ですか？ | 20 |
| 奥付 | 23 |

「2021 度」宅建士試験ここからスタート【第2版】

はじめて宅建を受けようとする方は、ぜひ読んで下さい。

リベンジ組の皆さまも、読んでみるといいです。

宅建士試験の中身を勉強する前につかんでおくべき宅建のイロハについて、講師歴34年の迷物講師が、御質問に答える形でお伝えしています。



tanbo.jpg

目 次

- ◆ 宅建士試験はどのような試験ですか？
- ◆ 内容 (出題科目) は？
- ◆ 出題形式と出題数は？
- ◆ 5問免除制度って何ですか？
- ◆ 5問免除制度は誰でも利用できますか？
- ◆ 受験資格は？
- ◆ 実施場所 (試験会場) は？
- ◆ 実施時期は？
- ◆ 実施する (行う) のは誰？
- ◆ 受験申込は？
- ◆ 合格発表は？
- ◆ 申込者・受験者・合格者・合格率は？
- ◆ 取引士になるには宅建合格以外に何が必要ですか？

宅建士試験はどのような試験ですか？

宅建は、取引士(宅地建物取引士)になるための試験です。

不動産屋さん(宅建業者)は、お客さんの重要な財産である宅地とか建物を取引する仕事です。

そこで、お客さんを保護するために、(宅建業法)という法律で、不動産屋さんには一定数の取引士を置くことが義務づけられています。

その取引士になるために、絶対にクリアしなければならないのが宅建士試験です。

宅建は主として法律の試験ですが、弁護士・司法書士・税理士・社会保険労務士・行政書士になれる資格を有する人でも、宅建士試験に合格しなければ、取引士になることは出来ません。

宅建士試験の歴史

昭和 32 年の宅建業法 (宅地建物取引業法) の改正により、宅建業者 (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、都道府県知事が行う試験に合格した宅地建物取引員を 1 人以上置かなければならないことになりました。

そこで現在の宅建士試験は、昭和 33 年度に「宅地建物取引員試験」としてスタートしました。

試験は、都道府県知事が毎年少なくとも 1 回行うものとされましたが、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ない恐れがあるため、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になっています。

その後、昭和 39 年の宅建業法の改正により、宅地建物取引員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」に名称が変更されました。

さらに、平成 26 年の宅建業法の改正により、宅地建物取引主任者のさらなる資質の向上を図るため、平成 27 年 4 月 1 日から、「宅地建物取引士資格試験」に名称が変更されました。

内容 (出題科目) は？

宅地建物取引業法施行規則という決まり (国土交通省令) があるのですが、それによって、宅建士試験の内容 (出題科目) は次のように定められています (宅建業法施行規則第 8 条)。

1 号

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 号

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 号

土地及び建物についての法令上の制限に関すること。

4 号

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 号

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 号

宅地及び建物の価格の評定に関すること。

7 号

宅地建物取引業法及び同法の関係法令に関すること。

この定めは非常に分かりにくいので、宅建の予備校では、上の 1 号から 7 号までの出題科目を 4 つに分類しています。

- 1 つ目... 宅建業法 (上の 7 号のことです)
- 2 つ目... 民法または権利関係 (上の 2 号のことです)
- 3 つ目... 法令上の制限 (上の 3 号のことです)
- 4 つ目... その他の分野 (上の 1 号・4 号・5 号・6 号のことです)

したがって受験予定の皆さまは、宅建業法・民法 (権利関係)・法令上の制限・その他の分野の 4 科目が、宅建試験の内容 (出題科目) だと考えておいて下さい。

出題形式と出題数は？

宅地建物取引業法施行規則という決まり(国土交通省令)によると、「試験は、筆記試験により行う」となっています(宅建業法施行規則第9条)。

筆記試験とは言っても、実際は、論文式や穴埋め問題じゃないです。択一形式の試験で行われます。

択一式にもいろいろありますが、宅建は四肢択一です。

出題数は、四肢択一式で50問(5問免除制度適用者は45問)です。

四つの選択肢が与えられ、そのうち正しいものはどれか、誤っているものはどれか、という出題形式が中心です。

最近では、単なる正誤問題ではなく、正しいものは「いくつあるか」というような個数問題(数当て問題)や、誤っているものの「組合せはどれか」というような組合せ問題も出題されています。

- 平成28年度は、個数問題と組合せ問題を合わせて8問出題
- 平成29年度は、個数問題と組合せ問題を合わせて8問出題
- 平成30年度は、個数問題と組合せ問題を合わせて4問出題
- 令和元年度は、個数問題と組合せ問題を合わせて7問出題
- 令和2年度は、個数問題と組合せ問題を合わせて4問出題

※ 参考

平成 21 年度から、科目別の内訳は次のようになっています、2022 年度も踏襲されるでしょう。

- 宅建業法..... 20 問
- 民法 (権利関係) ...14 問
- 法令上の制限..... 8 問
- その他の分野..... 8 問 (5 問免除制度適用者は 3 問)

5問免除制度って何ですか？

5問免除とは、「登録講習」を修了した者に対して、修了試験に合格した日から3年以内に行われる宅建士試験について、「その他の分野」の中から5問分を免除してくれる制度です（宅建業法施行規則10条の14）。

この「登録講習」のことを、私は「5問免除のゲタ講習」と呼んでいます（笑）。

5問免除の「ゲタ講習」を修了した人は、「その他の分野」の中から、具体的には下の5問分が免除されます。下のリンク先は、宅建倶楽部の宅建試験ワライ講座【無料】宅建のテキストです。

◆第一章 第1節 宅地の知識 | テキスト編 | 「宅建ファンタジスタ」(1問)

◆第一章 第2節 建物の知識 | テキスト編 | 「宅建ファンタジスタ」(1問)

◆第二章第1節 景品表示法 | テキスト編 | 「宅建ファンタジスタ」(1問)

◆第二章第2節 不動産の統計 | テキスト編 | 「宅建ファンタジスタ」(1問)

◆第二章第3節 住宅金融支援機構法 | テキスト編 | 「宅建ファンタジスタ」(1問)

5問免除制度は誰でも利用できますか？

この制度は、「5問免除のゲタ講習」(登録講習)を修了しないと利用できません。なお、ゲタ講習を受講できるのは「宅地建物取引業に従事する者に限られる」ことになっています(宅建業法施行規則第10の5、1号)。

したがって、宅地建物取引業に従事していない一般の方は、5問免除制度を利用できません。

「宅地建物取引業に従事する方」は、国土交通省の下記のページに行けば、どこの指導機関が「5問免除のゲタ講習」(登録講習)をやっているかを調べることができます。

※(5問免除のゲタ講習をやる所)。

受験資格は

年齢、性別、学歴等に関係なく、誰でも受験できます。
つまり受験資格に制限が無いのが、宅建士試験です。

仕事等で外国にいる方でも、試験時に 帰国できれば受験できます。

実施場所 (試験会場) は？

2021 年度は、全国 47 都道府県、200 以上の試験会場、3,800 以上の試験室で実施されるでしょう。

なお皆さまの受験は、受験申込み時に「住所」を有する都道府県ですることになります。住所とは何か？ は下を参考にして下さい。

(民法第 22 条)

各人の 生活の本拠 をその者の住所とする。

(民法第 23 条)

1 項

住所が知れない場合には、居所を住所とみなす。

2 項

日本に住所を有しない者は、その者が日本人又は外国人のいずれであるかを問わず、日本における居所をその者の住所とみなす。ただし、準拠法を定める法律に従いその者の住所地法によるべき場合は、この限りでない。

※

郵送申込みの場合、試験会場が複数設定されている都道府県では、希望する試験会場を選択することができる場合がありますが、郵便到着順の会場指定となるので、希望通りにならない場合もあります。

指定した試験会場の名称等は「試験会場通知」というハガキで通知されるでしょう (2021 年 8 月中)。

※

インターネットによる申込みの場合で上記の場合は、先着順になりますが、試験会場を選択することができます。

実施時期は？

宅地建物取引業法施行規則(国土交通省令)によれば、「試験は、毎年少なくとも1回行なう」とされています(宅地建物取引業法施行規則第10条1項)。

具体的な実施時期は、毎年、10月の第三日曜日に設定されています。

2021年度は、2021年10月17日(日)または2021年12月19日(日)のいずれかに実施されることが、2021年6月4日の「官報号外」で公告されました。

【参考】令和3年度のコロナ感染症関連の特別な扱い

宅建試験は、例年、大学・高等学校・会議場等の施設を試験会場として借り、実施されていますが、新型コロナウイルスの影響で、昨年度同様試験会場を借り上げることが困難な場合、試験地(都道府県)によっては試験会場が不足するため、受験申込みに際して以下のような取り扱いがされます。

1. 試験会場における受験可能人員を上回った場合には、10月の第三日曜日に当たる令和3年10月17日(日)ではなく、後日、別の試験会場で受験させられることとなります。
2. その場合の別の試験日は、令和3年12月19日(日)が予定されています。

※

なお、新型コロナウイルスの収束状況を問わず、令和3年度の試験時間は13時から15時まで(2時間)。ただし、登録講習修了者は、13時10分から15時まで(1時間50分)です。

実施する(行う)のは誰？

宅建業法には、「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を行わなければならない」と書いてあります(宅地建物取引法第16条1項)。

だから宅建試験を実施する(行う)のは、「都道府県知事」です。

なお宅建業法では、「都道府県知事は、国土交通大臣の指定する者に、試験の実施に関する事務を行わせることができる」ことになっています(宅地建物取引法第16条の2、1項)。

そして現在は、一般財団法人不動産適正取引推進機構というところが全国47都道府県知事の委任を受けて、試験の実施に関する事務を行っています。

それに伴い現在は、都道府県知事は試験実施事務を行っていません((宅地建物取引法第16条の2、3項)。)

試験を実施する(行う)のは「都道府県知事」、試験実施事務を行うのは「(一財)不動産適正取引推進機構」ということです。

※ 関連ブログ

試験実施機関は合格ラインを操作出来ない

受験申込は？{ 1 }

《【申込受付期間】》

受験申込は、2021年6月4日の「官報号外」で実施公告されましたが、それによって申込受付期間が確定しました。

ところで受験申込には、インターネットによるものと簡易書留郵便によるものがあります。

【1】インターネットによる申込みの受付期間

2021年7月1日（木）9時30分から7月18日（日）21時59分まで

【2】簡易書留郵便による申込みの受付期間

2021年7月1日（木）から7月30日（金）の消印があるものまで

《【試験案内配布期間】》

2021年7月1日（木）から7月30日（金）まで、各都道府県の「協力機関」や「大きい書店」で試験案内が配付されます。

なお宅建は、受験申込時に「住所」を有する都道府県で受験することになるので、試験案内も住所を有する都道府県のものを取り寄せることになります。

※

（各都道府県の「協力機関」一覧）

《【受験手数料】》

7,000 円 (消費税は非課税)

※関連記事

受験手数料 7 千円の内訳 (積算根拠)

受験申込は？{2}

《[2021 年度の具体的な申込手続]》

【1】インターネットによる申込み

1. 不動産適正取引推進機構のホームページにアクセスして、試験案内を読む
2. 顔写真のファイル (試験実施機関が指定する形式のもの) を用意する
3. 申込規約に同意する
4. 申込画面に必要事項を入力する
5. 受験手数料はクレジットカード決済かコンビニ決済になる

【2】簡易書留郵便による申込み

1. 試験案内を取り寄せる
2. 顔写真 (4.5 センチ (E3.5 センチ) を用意する
3. 申込書に必要事項を書く
4. 郵便局や銀行の窓口で受験手数料を払い込む
5. 簡易書留郵便で、手数料払込・振込証明書が貼付された申込書を郵送する

※

参考：

令和元年度の「試験案内 (郵送申込)」の全国共通サンプル (不動産適正取引推進機構の PDF)

合格発表は？

2021 年度の合格発表は、**2021 年 12 月 1 日 (水)** になります。

10 月 17 日 (日) が本試験の実施日なので、合格発表までに約 1 ヶ月半かかる計算ですね。

ただ、昨年度 (2020 年度) 同様試験が 2 度実施されるとなると、2 度目の合格発表は試験が行われる約 1 ヶ月半後の **2022 年 2 月 9 日 (水)** になります。

詳細はこちら令和元年度の「一般財団法人不動産適正取引推進機構
新型コロナウイルスが収束しないので、今年度 (2021 年度) も昨年同様同じ目に遭うこと
になるでしょう。

合格者の

- ◆ 受験番号は、試験実施機関の HP で表示されます [プライバシーの観点から氏名は表示されません]。
- ◆ 受験番号は、各都道府県の「協力機関」等でも掲示されます [プライバシーの観点から氏名は掲示されません]。
- ◆ 自宅等には、合格証書が郵送されてきます。

国土交通省は、宅地建物取引業法施行規則の一部を改正し、プライバシーの観点から平成 25 年度の宅建試験からずっと、合格発表時における氏名の公表をとりやめています。しかし現在、これに伴う弊害も結構生じています。それは予備校等による合格者・合格率の偽装です。

何しろ合格者の氏名が判明しないのだから、例えば、受験もしていない人 (売れないモデル等) を合格者に仕立てて動画を撮影し宣伝に利用することなど朝飯前なのです。イヤー！ 世も末ですナ！

なお、不合格者には何も通知がないです。ハガキ一枚よこしません。
今のところ、2021 年度も改善のきざしは無いです。

申込者・受験者・合格者・合格率は？

下の通りですが、正式発表されるようになったのは、一般財団法人不動産適正取引推進機構が全国 47 都道府県知事の委任を受けて、試験の実施に関する事務を行うようになった昭和 63 年度 (1988 年度) からです。

昭和 62 年度 (1987 年度) 以前の数字は、報道機関・出版社・予備校等の推定値に過ぎないことを御了承下さい。

申込者・受験者・合格者の単位は「人」、合格率の単位は「パーセント」です。

なお宅建士試験は、昭和 33 年 (1958 年)11 月に「宅地建物取引員試験」としてスタートし、令和 3 年度 (2021 年度) で第 64 回目を迎えます。

第 1 回試験の頃は 90 % 台の合格率でしたが、最近の合格率は 15 % 前後となっており、難易度は高くなっています。決して易しい試験ではありません。

令和 2 年度 (2020 年度)

申込者 259,284

受験者 204,250

合格者 34,338

合格率 16.8

令和元年度 (2019 年度)

申込者 276,019

受験者 220,797

合格者 37,481

合格率 17.0

平成 30 年度 (2018 年度)

申込者 265,444

受験者 213,993

合格者 33,360

合格率 15.6

平成 29 年度以前の数字は (こちら)

取引士になるには宅建合格以外に何が必要ですか？

取引士になるには、宅建士試験に合格するほかに、

- ・登録を受けること
- ・取引士証の交付を受けること

の二つが必要です。

【1】登録を受ける

取引士になるには、宅建に合格している以外に、「登録を受ける」ことが必要です。登録は、宅建士試験を行った都道府県知事(受験地の知事)に申請します。

でも登録は、無条件に受けられるわけではありません。

登録を受けるには、「宅地建物の取引に関し2年以上の実務経験」を有することが必要です(宅地建物取引業法第18条1項、宅地建物取引業法施行規則第13条の15)

この実務経験は、宅建士試験合格の前後を問いません。

もっとも、この実務経験を有しない人でも、「国土交通大臣がその実務の経験を有するものと同等以上の能力を有すると認めた」場合は、登録を受けることができます(宅地建物取引業法第18条1項)。

国土交通大臣からそのように認められるには3つの方法がありますが、一般の合格者が一番利用しやすいのが、「登録実務講習」を修了することです(宅地建物取引業法施行規則第13条の16、1号)。

国土交通省の下記のページに行けば、どこの指導機関が「登録実務講習」をやっているかを調べることができます。

※

【登録実務講習をやる所】(正式名：宅地建物取引業法施行規則第13条の16第1号に基づき国土交通大臣の登録を受けた講習を行う登録実務講習機関)

なお宅建業法はお客さんを保護する法律なので、2年以上の実務経験や登録実務講習修了の条件を満たしていたとしても、「変なヤツ」は登録を受けられないことになっています

す。詳しくは、無料【宅建ファンタジスタ】オンライン講座「宅建のテキスト」登録を受けられない者を御覧下さい。

【2】取引士証の交付を受ける

取引士になるには、登録を受けることの他に、「取引士証の交付を受ける」ことが必要です。

試験合格 →登録にとどまっている段階では、取引士ではありません(登録にとどまっている段階の人は「取引士資格者」といいます)。

取引士証の交付は、登録している都道府県知事に申請します(宅地建物取引業法第22条の2、1項)。

ところで、取引士証の交付を申請するには、申請前6ヶ月以内に行われる、登録している知事が指定する講習を受講しなければならないのが原則です。

ただし、宅建士試験に合格した日から1年以内に取り引士証の交付を受けようとする場合は、法律知識が新鮮なので、この講習を受けなくても、取引士証の交付を申請できます(宅地建物取引業法第22条の2、2項)。

なお、取引士証の有効期間は5年です(宅地建物取引業法第22条の2、3項)。

【3】余談

わたくし迷物講師は宅建に合格した年に、千葉県知事の登録を受け、同知事から取引士証(当時の取引主任者証)の交付を受けましたが、現在は、取引士証が効力を失っています(有効期間の経過)。

だから現在の私は「取引士資格者」です(上記【2】参照)。

皆さまが教わろうとしている迷物講師は、取引士じゃなくて「取引士資格者」に過ぎません。

これを無冠の帝王とほめてくださる関係者もいます!(笑)。

奥付

宅建士試験ここからスタート

著者：迷物講師（小口 忍）

自己紹介：<https://www.takken-club.net/jikoshoukai.html>

著者プロフィール：<https://puboo.jp/users/takken-club/profile/>

制作者：宅建倶楽部

ブックログ本棚へ入れる

<http://booklog.jp/item/3/79201>

電子書籍プラットフォーム：ブックログのパブー (<https://puboo.jp/>)

運営会社：株式会社ブックログ

2021年度 宅建士試験 ここからスタート 第2版

著 迷物講師

制作 Puboo
発行所 デザインエッグ株式会社
