

※宅建試験を受験・受験を検討している方必見※

宅建試験のあれこれを紹介いたします

1.はじめに		P3
2.宅建試験について		P4
3.試験1ヶ月前の取り組みについて		P19
4.試験合格者の方へインタビュー		P20
5.試験に落ちてしまった人の話し		P27
6.まとめ		P28
7.免責事項		P29



本資料で紹介していること

宅建試験って
どんな試験？

実際に合格した人は
どうやって勉強した？

試験1ヶ月前って
どう過ごしたらいい？

来年以降に受けようと思っている方は「宅建試験がどんな内容なのか？」が分からなかったり
今年受験される方は「試験1ヶ月前をどう過ごせばいいのかわからない」など
悩んでいる方も多くいらっしゃるかと思います。

そんなお悩みを解決できるよう、今回は**宅建試験の概要**や科目ごとの説明、
実際に合格した方の試験1ヶ月前の過ごし方や
合格者の方へのインタビューなどをご紹介しますので、
是非本資料をご参考いただけますと幸いです。



宅建試験とは？宅建士とは？をご紹介します。

■ 宅建試験とは？

年間**約20万人**の方が受験をする国家試験で、非常に**人気**のある資格となっています。
試験に合格し様々な手続きを行ったのち、**宅建士**としての業務が行えるようになります。

■ 宅地建物取引士※ってなに？ ※以下宅建士

不動産取引には欠かせない、**重要な業務**を行える有資格者です。
国家資格であり、年に1回の宅建試験に合格する必要があります。

また、義務として従業員**5人に対して1人**の割合で、専任の宅建士を必ず事務所に置かなければなりません。

■ 宅建士だけが行える業務ってなに？

宅建士の業務には、独占業務（宅建士の資格を持っている方のみにしかできない業務）があります。
その業務が、下記2つです！

- ・ **重要事項説明**
- ・ **重要事項説明書、契約書への記名押印**

宅建士無くして契約行為ができないため、資格の有無が今後のキャリア形成に大きな影響を及ぼします。



基本的な合格発表までのスケジュールをご紹介します。

■ 令和3年度の試験日

宅建試験は例年、毎年10月の第3日曜日に実施されています。

令和3年度の宅建試験は、**令和3年10月17日(日)**に実施され、

12月試験の指定を受けた方については、令和3年12月19日(日)に実施されます。

※新型コロナウイルスの影響により、令和2年より11の都府県については、10月・12月に分けて実施されている。

6月	7月	8月	10月	12月	12月	2月
実施告知	申込み開始	試験会場 通知の送付	試験	試験 ※指定を受けた方 のみ	10月試験 合否発表	12月試験 合否発表



これまでの合格点や、合格率をご紹介します。

■ 過去5年の合格点、合格率は？

宅建試験の過去10年間の合格率は**約15～18%**（10月試験は17.6%、12月試験は13.1%）で、
毎年の合格者は**約3万～4万人**という結果となっています。

実績年度	受験者数（名）	合格者数（名）	合格率	合格点
令和2年（12月）	35,261	4,610	13.3%	36点
令和2年（10月）	168,989	29,728	17.6%	38点
令和元年	220,797	37,481	17.0%	35点
平成30年	213,993	33,360	15.6%	37点
平成29年	209,354	32,644	15.6%	35点
平成28年	198,463	30,589	15.4%	35点



宅建士試験の内容をご紹介します。

■ 宅建試験の内容は？

問題数は計50問となります。解答方式はマークシートで、4肢択一方式により行います。
科目は、「**権利関係(民法など)**」「**宅建業法**」「**法令上の制限**」「**税・その他**」になります。

科目	出題数	問題番号	目標点
権利関係(民法など)	14問	第1問～第14問	8～10点
法令上の制限	20問	第15問～第22問	5点
宅建業法	8問	第26問～第45問	18点
税・その他	8問	第23問～第25問 第46問～第50問	5点



科目別の特徴をご紹介します。

■「権利関係（民法など）」ってなに？

「権利関係」は、“民法”を始めとする複数の**法律**に関する問題が集まった科目です。
具体的には、下記のような4つの法律に関する問題が出題されます。

民法

「契約」を中心に、私たちが生活する上での
基本ルールを定めた法律

借地借家法

「土地を借りる」(借地)「住まいを借りる」(借家)に、
関するルールを定めた法律

区分所有法

正式には「建物の区分所有等に関する法律」と呼ぶ。
マンションの居住関係等に関するルールを定めた法律

不動産登記法

不動産の登記制度に
関するルールを定めた法律



科目別の特徴をご紹介します。

■ 「法令上の制限」ってなに？

“土地”や“建物”にまつわる、様々な**制限**を勉強するのが「法令上の制限」という科目です。

“土地”や“建物”は、購入したから自由に使えるかというと実は違います。

例えば・・・「**高さはこれくらいまで**」「**広さはこれくらいまで**」というような制限を規定している**各種法律**の事を総称して「法令上の制限」と言います。各種法律とは、下記6つです。（2ページに渡ります）

都市計画法

秩序ある街づくりをするための**ルール**を示した法律

建築基準法

建築に関する**ルール**を定めた法律

国土利用計画法

一定の**土地利用**や**土地取引**について制限する法律



科目別の特徴をご紹介します。

■ 「法令上の制限」ってなに？

農地法

農地を農地以外の用途に変更する事を規制し、
農地と農業を守る法律

土地区画整理法

区画整理するための**方法**や
ルールを定めた法律

宅地造成等規制法

崖崩れ等の**災害を防ぐ**ために、
土地の**造成**を**規制**する法律



科目別の特徴をご紹介します。

■ 「宅建業法」ってなに？

宅地建物取引業法という法律に関する知識を問う科目です。（通称“業法”とも呼ばれています）
業務に直結した問題も多く、しっかり勉強をすれば**最も点数を取りやすい**ため、
受験者の多くが特に力をいれる科目です。

宅建業法は全86条から構成されており、**出題範囲はとても広く**なっています。
ただし、全ての項目からまんべんなく出題されるわけではなく
総則からはじまり、

宅建免許について

宅建士に関する事

営業保証金
保証協会

35条・37条書面

などの項目があります。

次のページから、宅建業法で特に重要な「**35条書面**」「**37条書面**」「**8種制限**」について説明いたします。



科目別の特徴をご紹介します。

■「35条書面」ってなに？

35条書面は、宅建試験の頻出問題であり、毎年必ず出題されています。
宅建業法の35条が**重要事項説明**について定めた規定となるため、このように35条書面とされています。

また、35条書面の**主な出題ポイント**は下記5つです。

■主な出題ポイントはコチラ

書面交付の時期

書面の記載内容

説明義務者

説明方法

記名押印義務者



科目別の特徴をご紹介します。

■「37条書面」ってなに？

37条書面とは「**不動産取引の契約内容を書面にしたもの**」です。
実務的には契約書に明記されるので、**37条書面＝契約書**と認識されるのが一般的です。

35条書面とよく似ており、似ている部分を突いてくる問題もいくつか出題されますので
二つの分野が混同しないよう、しっかり違いを意識する事が大切です。

こちらでも毎年必ず出題され、**主な出題ポイント**は下記4つになります。

■主な出題ポイントはコチラ

書面の交付時期

書面の記載内容

交付相手

記名押印義務者



科目別の特徴をご紹介します。

■「8種制限」ってなに？

8種制限とは、**売主が宅建業者、買主が宅建業者以外**の者である場合に、8つの制限が適用されます。

宅建業者以外の者である場合、法律知識などがない買主が不利になるような契約をさせられる可能性があるため、消費者保護の観点から、8つの項目について宅建業者に規制をかけています。
ただし、**売主・買主双方が宅建業者の場合は8種制限の適用ありません。**

その8つの制限は、下記をご覧ください。（次のページに項目ごとの説明があります。）

■ 8つの制限はコチラ

自己所有でない物件の
売買契約締結の制限

クーリングオフ
制度

損害賠償額の
予定等の制限

手付額の
制限・解約手付

契約不適合責任の
特約制限

手付金等の
保全措置

割賦販売特約の
解除等の制限

所有権留保等の禁止



科目別の特徴をご紹介します。

■ 8つの制限について

自己所有でない物件の
売買契約締結の制限

他人物売買を**禁止**する規定。（宅建業法33条の2）

クーリングオフ制度

買主に対して**クーリング・オフ**を認める規定。（宅建業法37条の2）

損害賠償額の
予定等の制限

損害賠償額の予定と違約金の合計を
代金の**20%以下**とする規定。（宅建業法38条）

手付額の
制限・解約手付

受領できる解約手付を
代金の**20%以下**とする規定。（宅建業法39条）



科目別の特徴をご紹介します。

■ 8つの制限について

契約不適合責任の
特約制限

買主に不利な種類・品質の不適合に関する
担保責任（契約不適合責任）の特約を**無効**とする規定。
（宅建業法40条）

手付金等の保全

保全措置を講じない**手付金等**の**受領**を**禁止**する規定。
（宅建業法41条、41条の2）

割賦販売特約の
解除等の制限

分割払いの場合に、解除前の書面による
催告などを求めている規定。（宅建業法42条）

所有権保留等の禁止

所有権を留保した**売買契約**などを**禁止**する規定。（宅建業法43条）



科目別の特徴をご紹介します。

■「税・その他」ってなに？

不動産に関する税金と、「宅建業法」や「民法」、「法令上の制限」に当てはまらない**その他の不動産・不動産取引**に関する法律等が出題される科目です。

「税・その他」の主な出題ポイントは下記3つになります。

国税

国が徴収する税のこと。宅建試験の場合、
国税のうち「**所得税（譲渡所得）**」「**印紙税**」
「**登録免許税**」「**贈与税**」が出題される。

地方税

都道府県や市町村が徴収する税のこと。
宅建試験の場合、地方税の内
「**不動産取得税**」「**固定資産税**」が出題される。

その他の分野

“その他の分野”では、
「**地価公示法**」「**不動産鑑定評価基準**」が出題される。



科目別の特徴をご紹介します。

■「5点免除」ってなに？

50問ある問題のうち**46～50問目**の問題が**免除**となる制度、それが**“5点免除”**という制度になります。

国土交通大臣が指定する講習を受講し、

「登録講習修了証明書」を交付してもらっている者が5点免除の対象者となります。

ただし、登録講習は誰でも受講できるというわけではなく、下記2つの条件を満たしている方のみとなります。

■登録講習を受講するための条件

①受講するときに宅地建物取引業に就いている

②「従業者証明書」を持っている

■「5点免除」で免除される範囲は？

①宅地および建物の需給に関する法令ならびに
実務に関する科目（46～48問）

②土地の形質、地積、地目および種別ならび
建物の形質、構造および種別に関する科目
（49～40問）

試験1ヶ月前の取り組みについて

CHINTAI



試験1ヶ月前、合格者はどのように取り組んでいたのかをご紹介します。

いよいよ試験まで約1ヶ月となりました。自分の実力や、今のやり方のまま勉強を続けても良いのか？などたくさんの方が不安に思ってくる頃かと思います。

そこで、これまで合格者が試験1ヶ月前に実際に何を取り組んできたのか？何を重点的にやったのか？などを紹介させていただきますので、是非参考にして頂けると幸いです。

■ 試験1ヶ月前にやるべき事

宅建業法を集中的にやる

一番配点が多く、点の取りやすい科目だからこそ1ヶ月前に**集中的**に取り組む、“もうお腹いっぱい”というぐらいまで**根気よく**取り組む事がとても大切な科目になります。

ひたすら過去問を解く
(特に宅建業法)

解き方の**ポイント**としては、ただ問題と答えを暗記するのではなく答えが合っている間違っていても、**テキストを確認し「なぜ〇なのか、×なのか」**という部分まで説明できるようにしっかりと理解する事が大切です。

模試を解いても
点数に深入りしない

模試の点数が高くても、その点数が直接試験に直結するとは思わずあまり**深入りしない**にします。
問題を解いて**弱点を把握し、解説やテキストを読んで理解**する程度に留めておく事をおすすめします。



宅建試験に合格した、とある不動産会社のSさんに
直接インタビューしてみました。

■Sさんについて

賃貸仲介業の営業として、宅建業者に努める結婚2年目の新婚。
当時、生後1ヶ月のお子さまがいながらも試験勉強を行い、無事合格を果たしている。

さっそくインタビューをはじめさせていただきます！よろしくお願いします。
まず、宅建試験を受けようと思ったきっかけを教えてくださいませんか？



よろしくお願いします！
きっかけですが、**仕事上**宅建に関わる**知識を使う**事が多かった事が大きいですね。
あとは、チーム全体で「宅建を受けよう！」という事になったので、そこで受ける事になりました。

そうだったんですね！
勉強方法は独学でしょうか？それとも、資格学校などに通われましたか？



通学ではなく、資格学校の**通信講座**に申込みました！



宅建試験に合格した、とある不動産会社のSさんに
直接インタビューしてみました。

そうだったんですね！
通信講座に申し込んでみて、良かった事がありますか？



独学では多分、ここは絶対勉強した方がいい、ここはしなくてもいい等分らないと思うんですけど
そういった、「毎年ここが出てるからここは勉強しなくても良い」という
取捨選択ができるという点は、勉強時間も限られているのでかなりありがたかったです。

今では資格学校に通われたり、通信講座を利用される方も多いですね。
試験勉強は具体的にいつから始められましたか？



5点免除の登録講習を3月に受けたので、勉強を始めたのは2月ぐらいからですかね。

試験合格者の方へインタビュー

CHINTAI

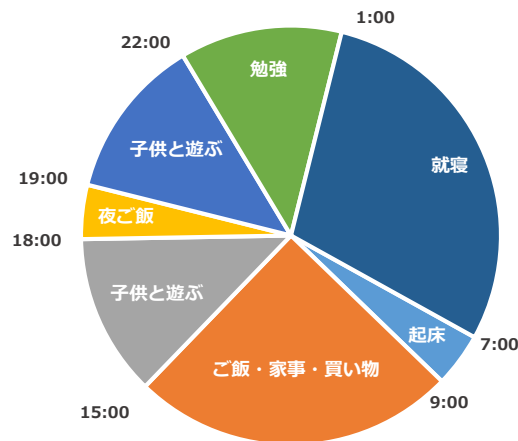
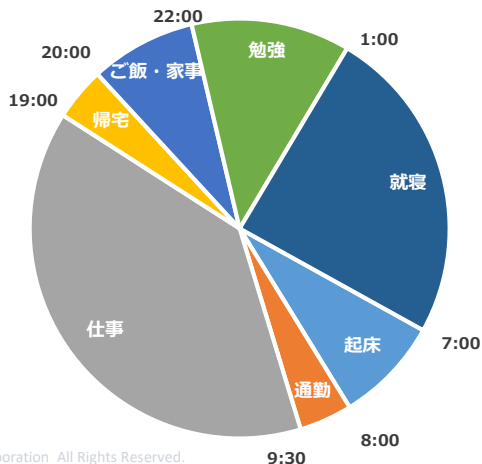


宅建試験に合格した、とある不動産会社のSさんに
直接インタビューしてみました。

かなり早めのスタートだったんですね！ちなみに、お仕事の日とお休みの日の1日のスケジュールを
ざっくりで良いので教えていただけますか？



はい、仕事の日、休みの日の1日の流れはだいたいこんな感じでした！
左が仕事の日で、右が休日のスケジュールになります。





宅建試験に合格した、とある不動産会社のSさんに
直接インタビューしてみました。

お仕事の日も休日も、一日の勉強時間は約3時間だったんですね！
子育てと両立しながらだと、あまり自分の時間を取る事も難しそうに感じます。
試験日まではどのように勉強を進められていましたか？



はい、正直子育てとの両立はかなり難しいところでした・・・
具体的なスケジュールは決めていませんでしたが、だいたいこんな感じでした！
とにかくテキストを読みながら過去問を解いて理解するという事をやりましたね。



2月	3月	5月	6月
オンライン講座に申込み	5点免除の 登録講習を受ける	テキストを見ながら 民法の過去問を解く	テキストを見ながら 宅建業法の過去問を解く
7月	8月	9月	10月～試験当日
テキストを見ながら 法令上の制限の 過去問を解く	税の過去問を解く	全科目の過去問を 理解できるまで解く	過去問・模試を解く



宅建試験に合格した、とある不動産会社のSさんに
直接インタビューしてみました。

テキストを読みながら、過去問も並行して解いていく事が大事なんですね。
勉強をやりながら、工夫されていた事がありますか？



はい。通勤時間の電車の中で、一問一答のテキストを必ず解くようにしていました。
また、工夫といえば過去問を解いた後、その内容が記載されているテキストのページに
必ず印をつけるようにしていました。



そのやり方は初めて聞きました！それをやる事でどんな効果がありましたか？



過去問を繰り返し解き、その度にテキストに印をつけていくので
「またこの問題が出てるのか！」など、よく出る問題を掴めるようになりました。
また、テキストを必ず見るのでなぜ答えが○・×なのかも、きっちりと理解する事ができました！



なるほど・・・！これは意外とやっている方も少ないかと思います。
ただ過去問を解くのではなく、解きながら、過去どんな問題が多く出たのか理解していく事は
とても大切な事ですね。



試験合格者の方へインタビュー

CHINTAI



宅建試験に合格した、とある不動産会社のSさんに
直接インタビューしてみました。

次に、試験1ヶ月前はどのような事に取り組んでいましたか？



試験一ヶ月前は、とにかく過去問を解き、10月に入ってから模試を週1ペースで解いていました。
試験の5日前から休みを取り、1日**約6～8時間**ほど勉強をして追い込みましたね。

仕事をやりながらの勉強には限界があるので、
試験前は休みを取って勉強時間に当てる方がいいのかもしれないね。
それでは最後の質問になります！これから宅建試験を受ける方にアドバイスなどありますか？



最後までモチベーションを保つために、やる気がない日は無理にやらない、
今日はいける！という日はとことんやる。という**メリハリ**をつける事はとても大切です。
やる気のない日にやっても頭に入らないので、ダメな日はダメ、**頑張れる日はとことん頑張る**、で
モチベーションを保つために、自分で工夫しながら試験当日まで取り組む事が大事です。

数か月間も勉強期間が続くと、モチベーションを保つ事は確かに難しいですね。
素敵なアドバイス、ありがとうございます。
それでは本日のインタビューは以上になります。この度はありがとうございました！





Sさんから伺った、勉強をする際の工夫や
アドバイスをまとめました。

時間が無駄にならないように、
試験に**出る分野と出ない分野**を理解して
勉強に取り組む。

ただ問題を解いて暗記するのではなく、
「**こうだから○・×**」と**自分で説明できる**まで
しっかりと理解する。

通勤時間も一問一答を行うなど、
10分でも1日でも長く勉強をする時間を作る。

分からない問題が続くと
モチベーションが下がるので、
絶対に解ける問題から手を付ける。
試験当日も同じく、**宅建業法**から解く。

過去問が出た箇所は必ず**テキスト**に**印**を付けて、
これまでどの問題が多く出ているのかを理解する。

試験**5日前**から**休み**を取り、
勉強に集中する時間を作る。

モチベーションを保つために
頑張れるときはとことん頑張る、ダメな時は
やらないといった**メリハリ**をつけることが大事。

試験に落ちてしまった人の話し



試験に落ちてしまった人の”失敗談”をいくつかご紹介します。

テキストの理解に
集中してしまった

テキストをまず**全て理解**しようとしてしまうと、かなりの**時間がかかります**。
そうする事で、全ての過去問に手を付ける時間が無くなってしまい、
最後まで理解できずに試験日になってしまう事になってしまいます。

独学にこだわりすぎた

独学だと、**正しい勉強法**などが分からない方も多くいらっしゃいます。
宅建試験に合格している方の多くは**資格学校**に通ったり
通信講座を受講したりしているので、
独学にこだわりすぎず、プロの教材で効率良く勉強する事もおすすめです。

計画性が無かった

試験日までの計画を立てていないと、
途中から**「時間が足りない」「間に合わない」**という状態になり
そのまま試験当日を迎えるという事になってしまいます。
勉強を始める前にしっかりと**計画を立てる**事はとても大切です。

・勉強時間が足りていない
・集中した学習が
できていない

宅建の合格には**約300～400時間**の勉強時間が必要だと言われていますが、
とにかく長時間勉強すれば良いというわけでもありません。
ただだと勉強するのと集中して勉強するのでは**学習効率**は大きく変わりますが
一定量の勉強時間を確保できるようにする事が大切です。

- 宅建試験は実際にどんな試験なのか？科目は？合格率は？など、勉強を始める前に概要を把握する。
- 失敗しないよう、勉強前にしっかりと計画を立てて合格するための勉強方法をきちんと身につけ、効率よく学習できる環境を整える。
- 試験当日までモチベーションを保てるよう、勉強にメリハリをつけて取り組む事が大事。

■ 提供する情報について

1. 当資料に掲載している情報の正確さについて可能な限り努力をしていますが、その正確性や適切性に問題がある場合、告知なしに情報を変更・削除する場合があります。
2. 当資料を用いて行う一切の行為・被った損害・損失に対しては一切の責任を負いかねます。あらかじめご了承ください。