

名称変更で「難関資格」に

法律系資格で最大の受験者数を誇る「宅建試験」。昨年から、宅建建物取引士試験に名称が変更。「士」業となり、ますます資格に重みが増した。しかし、それに伴う責任も重大。特に、中古住宅流通などで新しい仕組みが作られると、コーディネートなどこれまでにない業務も担当することになった。また、宅建業法改正に伴い、1年半後にはインスペクションが重要事項説明の対象になるなど、法令改正が行われるたびに負担も増していく。試験まで一週間を切る中、資格を取得し実戦で利用している人、惜しくも涙を飲んだ人などの話も交え、宅建建物取引士の重要性に焦点を当てる。

本番まで1週間

宅建試験



昨年行われた「宅建試験」の会場風景

そもそも宅建建物取引士（宅建士）とは何か。宅建建物取引業法35条に規定する重要事項説明、その重要事項説明書への記名押印、同法37条に規定する契約内容記載書面への記名押印の3つの業務を行うのが宅建士だ。この3つは、宅建士以外に行えない。また宅建士でなくても、宅建建物取引業の免許があれば、宅建業は行えるが、宅建士を一定数以上置かなければならないことになる。なぜ、宅建業法にはこのような規定が置かれているのか。それは、消費者にとって契約の重要な部分を説明するに、法律や実務をしつかりと分かっている人がいることが求められているからだ。一定数を必ず置くということとは、それだけ宅建士に対するニーズは高い。昨年の試験では、試験の申し込み者が24万3199人、受験者が19万4860人（速報値）と約20万人となっており、資格試験としては屈指の受験者数だ。ここ5年の合格ラインは別表



伊藤忠アーバン
櫻岡亜沙さん

同僚にアドバイスも
伊藤忠アーバンコミュニケーション、レジデンシャルグループリーシング営業部で賃貸マンションの契約書作成業務等を行っている櫻岡亜沙さん。昨年、宅建士の試験に合格し、試験勉強で広がった知識を業務に生かしている。「新築物件の場合、竣工後と後では、契約が必要となる書類が変わってくる。同僚に契約時期の調整などのアドバイスもしている。以前は、その理由を明確に説明できなかったが、今はきちんと理由も説明できるようになった」と

広がる知識、新たな経験も

話す。

宅建士受験のきっかけを聞くと、「実は、毎年記念受験的に受けていました（笑）。しかし、周りの合格者も増え、徐々に笑えない状況に。一昨年から本格的に勉強を開始した。私の誕生日は秋です。毎年試験を受けていたので、ここ数年は誕生日前後を気持ちよく過ごすことができました」と話す。一昨年の試験では1点差で惜しくも不合格。その後、何度も過去問を繰り返し、昨年合格を果たした。今年の誕生日は、ようやく気持ちよく過ごすことができるかと思いきや、11月に試験が行われる「賃貸不動産経営管理士」資格に挑戦するという。「宅建の知識も生かせるので挑戦します。今後不動産関連資格に挑戦していきたい

過去5年の合格ライン(50問中)

年度	合格判定基準
11年	36問(72%)
12年	33問(66%)
13年	33問(66%)
14年	32問(64%)
15年	31問(62%)

受験者レベルも向上
宅建士資格を取得するための試験、いわゆる宅建試験はバブル時代には受験者が34万人(90年)にも達し、一躍その名をどろかせた。それまで、正答率が7割あれば合格の通り。

ことができるというデータがあつたが、その年は合格者を絞るため、問題の難易度を上げ、推定合格点を26点、合格率は12・9%と過去最低にした。その年を境に、受験機関が急増。受験テキストの出版社も各方面から参入し、結果として受験者のレベルを上げ、それがまた試験問題のレベルを上げるというたぐひが現在も続いている。最近の試験問題は長文、多肢択一式に近い個数選択問題など問題形式も複雑化すると共に、試験問題自体も特に民法などは、一般人ではなかなか追えない判例からの出題など難易度が上がっている。

負担が増えている宅建士にふさわしい、難関試験へと変わっている。資格取得者は十分誇っている資格だ。

い」と意気込みを語る。

速く的確に対応



日本財託管理
谷口誠之さん

谷口誠之さんは、投資用マンション販売の日本財託グループの管理会社である日本財託の管理会社に入社して約6年。2度目のチャレンジで昨年、見事合格した。日々、物件オーナーと接する中で、手数料や税などに関する質問を受け、また意見を求められることも多いが「宅建の勉強をしたことで知識が増え、以前よりも速く的確に対応できるようになったと思います」。更に、同社では入居者に鍵を渡す際、来社してもらい、改めて重要事項を確認する。その説明は宅建士が行う。資格を持ったことで新たな仕事を経験するチャンスを得た。実は、以前、他の賃貸仲介会社に勤務していたときには、資格の重要性をあまり意識していなかったという。というのも、そこでは物件案内がメインの仕事で、その後の契約や重説は、資格を持つ専門スタッフが担当する体制だったためだ。

夢への第一歩に



ノヴェル
太田智博さん

昨年、初めて試験を受けたものの、残念ながら涙を飲んだノヴェルの太田智博さん。今年の試験に対する意気込みは、並々ならぬものだ。地元の福岡・朝倉に貢献する不動産開発を手掛けるのが夢で、1年半前に異業種からこの世界へと飛び込んだ。不動産コンサル事業をメインに展開するノヴェルへの入社は、今年8月。「不動産に悩むクライアントへ、的確な道筋を示す社長のようにいたい」と目を輝かせる。そのために、まずは試験に合格する

改めて重要事項を確認する。その説明は宅建士が行う。資格を持ったことで新たな仕事を経験するチャンスを得た。実は、以前、他の賃貸仲介会社に勤務していたときには、資格の重要性をあまり意識していなかったという。というのも、そこでは物件案内がメインの仕事で、その後の契約や重説は、資格を持つ専門スタッフが担当する体制だったためだ。

ることが初めの一歩だ。宅建主任「者」から宅建「士」への呼称変更。「知識を持っているだけでなく、プロとしてより責任の重い仕事を手掛けなければならないと思います」。『宅建建物取引士』と印字された名刺をもらう日、その名刺をクライアントに手渡しする日。「その日」のために、残された時間をしっかりと手につかむように大切に過ごす。