

鶴田不動産 コラム

VOL.9 「宅地建物取引士の試験」

第9回目の今回のテーマは、ずばり 「宅地建物取引士の試験」 についてです。

- ▶ 不動産屋に、この資格はつきものです。
- ▶ ここでは、どんな資格か、どんな試験、問題が出るのか。
- ▶ その一端をご紹介します。

- ▶ 1. 宅地建物取引士について
- ▶ ・最近、**士業**（専門資格職業）となりました。
- ▶ ・国土交通省が認定する「国家資格」です。
- ▶ ・不動産業を**開業**する場合、**必須の資格**となります。
- ▶ ・**昔は、取引主任者**とされていました。
- ▶ ※**社会的にも低い評価**を受けていました。
- ▶ それが今では、何と資格を取るのが大変なんです。
- ▶ 試験問題が難しすぎます。
- ▶ **今となっては、自分も受かる自信がありません。**
- ▶ 昔に受けておいて、良かったです。（約40年前）
- ▶

- ▶ 2. 宅地建物取引士の試験について
- ▶ ・毎年一回、10月に実施されます。
- ▶ ・50問、4枝択一式の筆記試験です。
- ▶ ・誰でも受験できます。
- ▶ ・出題内容は、不動産取引の実用的知識です。
- ▶ ・だいたい70%の得点が合格ラインです。
- ▶ ※実用的知識ですが、都市計画法、建築基準法は、何とかあります。
- ▶ 「民法」が曲者なんです。

- ▶ 3. 昨年（令和5年10月実施）の試験結果について
- ▶ ・受験者は、約23万人でした。
- ▶ ・合格ラインは36点でした。（正答率、72%です）
- ▶ ・合格率は、17.2%でした。
- ▶

▶ 4. 試験問題の内容（過去の出題から）

▶ 皆さんも軽く挑戦してみてください。正解は次ページで。

▶ 【問1】建築物の構造に関する次の記述のうち、最も不適当なものはどれか。

▶ 1 木造建物を造る際には、強度や耐久性において、できるだけ乾燥している

▶ 木材を使用するのが好ましい。

▶ 2 集成木材構造は、集成木材で骨組みを構成したもので、大規模な建物にも

▶ 使用されている。

▶ 3 鉄骨構造は、不燃構造であり、耐火材料による耐火被覆がなくても耐火構造

▶ にすることができる。

▶ 4 鉄筋コンクリート構造は、耐久性を高めるためには、中性化の防止や

▶ コンクリートのひび割れ防止の注意が必要である。

▶

- ▶ 【答え】
- ▶ 1 適当です。シロアリや腐朽菌の害を受けにくくするため、乾燥した木材が良いです。
- ▶ 2 適当です。集成木材構造は、体育館等の大規模な建物にも使用されています。
- ▶ 3 不適當です。鉄骨自体は不燃ですが火熱に遭うと耐力が著しく減少するので、耐火被覆が必要です。
- ▶ 4 適当です。鉄筋コンクリートの耐久性は、中性化や亀裂防止により高められます。
- ▶ これは、試験問題のなかでも「サービス問題」だと思います。

- ▶ 次は、民法からの出題です。
- ▶ いきなり難しいですが、民法の難度は相当高いです。
- ▶ (年々高くなる傾向です)

- ▶ 【問2】時効の援用に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。
- ▶ 1 消滅時効完成後に主たる債務者が時効の利益を放棄した場合であっても、保証人は時効を援用することができる。
- ▶ 2 後順位抵当権者は、先順位抵当権の被担保債権の消滅時効を援用することができる。
- ▶ 3 詐害行為の受益者は、債権者から詐害行為取消権を行使されている場合、当該債権者の有する被保全債権について、消滅時効を援用することができる。
- ▶ 4 債務者が時効の完成事実を知らずに債務の承認をした場合、その後、債務者はその完成した消滅時効を援用することはできない。

- ▶ 正解は次ページで。 ※「援用する」がポイントです。

▶ 【答え】

- ▶ 1 正しい。主たる債務者が時効の利益を放棄しても、その効力は保証人には及ばず、保証人は時効を援用することができる。（判例）
- ▶ 2 誤りです。後順位抵当権者は、先順位抵当権者の被担保債権の消滅により直接利益を受ける者ではないから、先順位抵当権者の被担保債権の消滅時効を援用することができない。（判例）
- ▶ 3 正しい。詐害行為の受益者は、詐害行為取消権を行使する債権者の有する被保全債権について、消滅時効を援用することができる。（判例）
- ▶ 4 正しい。債務者は、時効の完成を知らずに債務の承認をしたときでも、消滅時効を援用できなくなる。
- ▶ これは、4番目が引っ掛け問題です。人情としては、時効の完成を知らなかったのだから、消滅時効を認めてあげてもよさそうなんですが、そんなことを許していたら、債権者がたまりません。取引の安定を図る主旨でそうなります。

今回の格言

「勉強は、一日にしてならず」

- ▶ 資格試験は、準備期間が必要です。
- ▶ 少しずつでも、毎日、本を読んでおくと、知識が定着します。
- ▶ でも、分かってても、それがなかなか出来ません。
- ▶ 明日からやろう、明日からやろうと、どんどん試験日が迫ってきます。
- ▶ 「明日やろうは、バカヤロー」という格言もあるくらいです。
- ▶ 私は、そんなバカヤロー、大バカものです。