

チェンジ2009！

学習開始前に本試験の傾向変化を知っておこう！

TAC宅建講座 主任講師 木曾 計行

1. 平成21年度宅建試験制度の特徴的变化（科目ごと問題数の変更）

宅建試験全体の出題数（全50問）に変更はありませんが、次表のように、**宅建業法**の出題数が増加し、全体の4割を占める中心的な科目になり、他方、他の科目の出題数が減少しました。消費者保護及び取引の適正のために**宅建業法等の実務に精通した宅建業従事者の合格者数を増やすこと**を目的としてものです。

科 目	従来の出題数	増減数	平成21年度の出題数
民法等	16問	－ 2	14問
法令上の制限	9 問	－ 1	8 問
宅建業法	16問	＋ 4	20問
その他関連知識	9 問（うち、税金が3問）	－ 1	8 問（うち、税金が2問）

2. 平成21年度宅建本試験の傾向

(1) 平成21年度宅建本試験に関するデータ

平成21年度の宅建試験は、下記のようなものとなりました（カッコ内は昨年度のデータ）。

- ・ 申込者数 241,944 (260,591名)
- ・ 受験者数 195,515名 (209,415名)
- ・ 合格者数 34,918名 (33,946名)
- ・ 合格率 17.9% (16.2%)
- ・ 合格点 33点 (33点)

平成20年度と比べて、申込者数は18,647名の減少、受験者数は13,900名の減少。他方、合格点は33点と昨年と同じ。

にもかかわらず、合格者数は972名の増加、合格率は17.9%と、昨年度よりも1.7ポイントアップしました。

ところで、次のデータを見てください。平成21年度も含めてこの5年間の合格率は、ほぼ17%前後です。83%前後の方が不合格となる、厳しい試験であることに変化はありあせん。ただ、概ね7割程度の得点で合格できることも明らかです。

1. で述べた、科目ごとの出題数の変更は、宅建試験全体に余り大きな影響を与えなかったといってよいでしょう。

参考：最近5年間の合格率と合格点

年 度	合格率	合格点
平成17年度	17.3%	33点
平成18年度	17.1%	34点
平成19年度	17.3%	35点
平成20年度	16.2%	33点
平成21年度	17.9%	33点

(2) 平成21年宅建本試験における科目別出題傾向と全体の傾向の分析

① 民法等（14問）

個数問題もなく出題形式は従来通りでした。

内容的には、Aランク（正解率70%以上）の問題が4問、Bランク（正解率40%以上70%未満）の問題が8問、**Cランク（正解率40%未満）の問題が2問と、14問中A・Bランクの問題だけで、12問ありました。**昨年よりも若干難しくなった程度といえます。「民法等」分野での**今年の得点目標**としては、**8点程度**と考えられますから、**基本をしっかり学習していた受験生にとっては、「民法等」の分野での合格点獲得は困難ではなかったでしょう。**なお、必ず出題されていた「相続」からの出題がなかったことを除いて、**出題数減少の影響はほとんどありませんでした。**

② 宅建業法（20問）

出題形式としては、**個数問題・組合せ問題が合計3問**出題された点が特徴的です。

内容的な難易度としては、従来のような満点近く得点できるような出題ではなく、**難しかった平成20年度の問題より若干簡単になった程度、つまり、得点目標としては20点中15点程度**の出題といっていよいでしょう。その結果、得点しやすい宅建業法の問題数が大幅に増えたにもかかわらず、**全体の合格点アップを防ぐ結果**となったといえます。ただし、**Cランクの問題は1問にとどまり、やはり、A Bランクの問題のでき如何によって勝負がついたもの**と思われるます。

③ 法令上の制限（8問）

形式的には、特別の変化はありませんでした。「その他の制限法令」からの出題はありませんでした。問題数減少の結果と思われるます。

内容的には、建築基準法の2問が難問の部類といえますが、**Cランクの出題は、1問にとどまりました。**やはり、**A Bランクの問題が大部分**であり、昨年と比べても、**難易度的にはほぼ横ばい**といっていよいでしょう。**得点目標は5～6点。**

④ その他関連知識（8問）

形式的には、特別の変化はなく、従来通りです。

難易度的にも、**昨年と同程度**といっていよいでしょう。**Cランクの問題は1問にとどまっています。**ただ、税法が3問から2問と出題数減少の結果、内容的には、**地方税が出題されず、国税からの2問**となりました。それも、国税の常連である所得税ではなく、登録免許税と印紙税という珍しい組み合わせでした。**得点目標は5～6点。**

⑤ 全体

以上、平成21年度の全体の難易度は、**Cランクの問題が5問にとどまった結果、A・Bランクの合計問題数は、平成19年度の41問、平成20年度の42問よりも増加し、45問**となっています（合格点は33点）。**ここ3年の中では、最も基本が生きる出題**となりました。

3. 平成22年度宅建本試験に向けた対策

以上の分析を前提として、平成22年度宅建本試験の対策を考えてみましょう。

そのためには、**どんなところに注意をして学習すればよいのでしょうか。**

(1) 7割程度という得点目標を念頭に、そのために必要十分な学習を優先する

合格するためには、難易度などに応じた科目ごとの目標得点を獲得することが必要です。そして、**誰しも時間に限りがあり、必ずしも学習に十分な時間をとれるとは限りません。**

そこで、**まずは、合格するのに最低限必要な実力をつけることをめざしてください。その上で、理解と知識を上積みしていくことができれば、確実な合格につながるはずです。**要は、**目標を絞って、メリハリをつける**ことです。

(2) じっくり時間をかけ基本を充実させる

傾向分析で見たようにA・Bランクの問題（これだけで45問）がしっかり得点できれば合格できるのですから、それらがどれほど得点できるかが、**合否の分かれ目**となります。したがって、**まずは、Aランクの問題25問（平成19年度は、32問でしたが、通常は、25問程度。平成21年度も25問）を得点できるように、頻出基本分野を知って、確実にマスターしてください。**じっくり時間をかけて、**基礎から理解**することが重要です。そのことが、同時に、**実はほとんど基本問題の肢から構成されているBランクの問題への対策になり、複雑な事例問題や個数問題への対策ともなるはず**です。

(3) 宅建業法は徹底的にマスター

宅建業法が試験全体の出題の**4割を占め**、その比重が増した結果、**多くの受験生が重点をおいて学習するはず**です。**徹底的に準備**しておく必要があります。宅建業法が、「いまいち」というのでは合格は難しいとお考えください。**宅建業法が得意**ということが、**合格のための最低限の条件**といって良いでしょう。まずは、**出題頻度の高い事項を中心に、完璧にマスター**してください（ex. 免許、35条書面、8種規制等）。また、**全体にわたって補強し、弱点をなくしておきましょう（手を抜きがちで、報酬、監督・罰則もしっかり学習しておきましょう）。**

さらに、個数問題で正解を出すためには、**知識の確実性**を増やすことが重要です。

(4) 具体的に理解することが重要

学習するにあたっては、まず、その法律が作られた“**わけ**”を知って、そこから考え、理解してください。この“わけ”のことを、**立法理由**とか**立法趣旨**と呼びます。**何を目的としてつくられたのか**ということです。もちろん結論を記憶しなければ点にはなりません。が、**まずはしっかりと基礎から理解することが先決**です。

また、本試験では、**事例の形式をとった問題が多く出題**されます。平成21年度も、同様です。そこで、学習にあたっては、**具体的事例でしっかり理解**していくことが肝要です。学習が容易になるとともに、**複雑な事例型の問題への対策**ともなります。さらに、**答練**などを使って、じっくりと、図を書きながら**練習**していきましょう。

(5) 過去問の学習なくして合格はない

平成21年度の本試験に見られるように、宅建試験では、過去に出題されたものと同じ知識が何度も出題されます。また、過去問の分析によって、本試験対策としての学習範囲、深さがわかります。本試験の出題傾向に沿った効果的なインプットの仕方が身に付くと同時に、本試験独特の出題パターンを体得することもできます。

そこで、誰もが過去問を検討するのはです。ですから、それを行っていないと他の受験生との間に差がついてしまうことになります。過去問の攻略なくして、合格はあり得ないといえます。

(6) 改正情報・統計資料・判例の選別など重要な情報の収集を怠らない

宅建試験では、改正点がよく出題されます。たとえば昭和63年の宅建業法の大改正のとき、平成4年の借地借家法改正、都市計画法・建築基準法改正のときにおいて、さらに他の最近の改正の際にもたくさん出題されています。平成21年度においても改正点から出題されています。したがって、改正情報は必ず把握しておく必要があります。平成22年度は、宅建業法、法令上の制限、税法等に改正がありますから注意してください。

また、統計問題も必ず1問出題されています。

そして、「民法等」の分野では、判例が多数出題されます。うまく絞ることが合格の秘訣です。

以上のような情報を押さえておくことも、試験対策として重要です。

(7) 学習をすすめていくために、スケジュールをたて実行する

入門・基礎力養成期、応用力養成期、直前完成期の3つの時期に分け、スケジュールをたて、その時期に応じた目標を1つ1つ達成することです。学習内容としては、合格に必要な知識を理解・整理・記憶するというインプットの側面と、問題を解くというアウトプットの側面がありますが、時期に応じて比重を変えて効果的な学習を目指してください。

やれるときにやればよいというのでは、学習は捗らず、結局頓挫してしまうことになります。講座の進度に合わせて進めていくのが効果的でしょう。

