

出題傾向からみた、

まずは押さえない学習ポイントを伝えます！

TAC宅建講座 主任講師 木曾 計行

1. 平成22年度宅建本試験の傾向分析

(1) 平成22年度宅建本試験に関するデータ

平成22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 228,214名 (241,944名)
- ・ 受験者数 186,542名 (195,515名)
- ・ 合格者数 28,311名 (34,918名)
- ・ 合格率 15.2% (17.9%)
- ・ 合格点 36点 (33点)

平成21年度と比べて、受験者数は8,973名減少。しかし、他方、合格点は36点と昨年より3点アップ。その結果、合格者数は6,607名の大幅減少、合格率は15.2%と昨年度よりも2.7ポイントも下がりました。ところで、平成22年度も含めて最近の合格率は、ほぼ15%～17%程度です。だいたい86%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ません。ただ、概ね7割前後の得点で合格できることも明らかです。

(2) 平成22年宅建本試験における科目別出題傾向と全体の傾向分析

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7問、Cランク（正解率40%未満）の問題が3問と、14問中A・Bランクの問題だけで、11問ありました。昨年と比べて、ほぼ横ばいといえます。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。合格目標得点は、8点。

② 宅建業法（20問）

出題形式としては、個数問題が2問出題されましたが、組合せ問題の出題はありませんでした。内容的な難易度としては、ここ2年間と異なり、従来のような満点近く得点できるような出題に戻りました。宅建業法の出題数が全出題の4割を占めることと相まって、合格点アップに結びついたといえます。この科目ではCランクの問題はなく、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ます。合格目標得点は、18点。

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。内容的には、「その他の制限法令」からの出題もなく、Cランクの出題は区画整理法の1問にとどまり、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良いでしょう。合格目標得点は、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。難易度的にも、昨年と同程度といつて良いでしょう。合格目標得点は、5点。

⑤ 全体

A・Bランクの出題は、昨年度とほぼ変わらず44問程度（平成21年度は45問）でした。宅建業法が満点近く得点可能な出題であったことが、合格点を押し上げたといえます。

2. 平成23年度合格に向けた学習ポイント-1（基本方針）

以上の傾向分析を前提として、平成23年度宅建本試験の対策を考えてみましょう。

(1) 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44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（平成19年度は、32問でしたが、通常は、25問程度。平成22年度は28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。

(2) 宅建業法は徹底的にマスター

平成21年度から宅建業法が試験全体の出題の4割を占めることになり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。したがって、宅建業法は、徹底的に準備を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つて良いでしょう。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。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（手を抜きがちな、監督・罰則も）。さらに、個数問題で正解を出すためには、知識の確実性を増すことが重要です。

(3) 過去問の学習なくして合格はない

平成22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ることができます。

(4) 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22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23年度も、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。

(5) 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。

3. 平成23年度合格に向けた学習ポイント-2（学習の内容）

下記の【頻出分野】は、まず、完璧に。その上で、【ヤマ等要注意分野】も準備しておく。

(1) 民法等権利関係

【頻出分野】意思表示、代理、債務不履行・解除、売主の担保責任、不法行為、対抗問題、抵当権、相続、賃貸借、不動産登記法、借地借家法、区分所有法

【ヤマ等要注意分野】手付、停止条件、共有、債権譲渡、債権の消滅（弁済、相殺）

(2) 法令上の制限

【頻出分野】開発許可、建築確認、容積率、高さの制限、国土法事後届出、農地法、換地処分、仮換地の指定、宅地造成工事規制区域

【ヤマ等要注意分野】地区計画、都市計画制限、道路の規制、建ぺい率、防火・準防火地域の規制、土地区画整理組合、保留地、造成宅地防災区域

(3) 宅建業法

【頻出分野】宅建業の意義、免許の基準、業者名簿、廃業等の届出、宅建主任者登録、宅建主任者証、保証金、標識の掲示義務、広告規制、媒介契約の規制、重要事項の説明、37条書面、8種規制、報酬

【ヤマ等要注意分野】供託所等の説明、契約締結時期の制限、案内所等の規制、手付貸与等の禁止

(4) その他関連知識

【頻出分野】税金（所得税、印紙税、不動産取得税・固定資産税）、価格の評定（鑑定評価の3方式、地価公示法）、住宅金融支援機構法、表示規約、統計（地価公示・住宅着工統計）、地形（宅地としての適否）、建築物の特徴（木造・鉄筋コンクリート）

【ヤマ等要注意分野】相続時精算課税の特例、木造建築物の耐震補強

4. 平成23年度合格に向けた学習ポイント-3（学習の仕方）

では、どう学習すれば、合格水準までもっていけるでしょうか。宅建試験の大半は法律からの出題です。法律には**法律なりの特性にあった効果的なアプローチ**があります。間違ったアプローチは時間のムダになるだけでなく、有害でさえあります。**短期間の学習で最大限の効果をあげるために、法律の特性を知って学習**して下さい。

(1) 法律の目的を知った上で、理解し記憶する

まず第一に、その法律が作られた“わけ”を知って、そこから考え、理解して下さい。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、まずは基礎から具体的に理解してください。そうすることによって、記憶が進み、応用力もつきます。ただし、時間がありませんから、深入りする必要はありません。

(2) 原則から出発して、例外までおさえる

法律は人間社会のことを定めています。気まぐれな人間のことですから、世の中には原則だけでなく、例外がいっぱいあるのはご承知の通りです。そこで、**法律も原則と例外で成り立っているのです。原則を理解した上で、例外をつかんで下さい。**例外をきっちりと詰めているかどうか、ここが試験で問われ、ここで差がつくのです。

(3) 混同しやすいことは比較しておく

似ているけど、やっぱり違う。そんなとき受験生の知識はごちゃごちゃになります。そこで、**出題者は“違い”をついてきます。**出題する立場から見れば、まさに狙い目です。そこで、**双方を比較して共通点と相違点を整理**しておきましょう。これが出来ているかどうかで合否が分かれるはずですよ。

(4) 横断的に整理する

学習を進めていくと、1つの事例・知識には様々な事柄がからんでいることに気づくはずです。そこで、**関連する事項は横断的にまとめてしまえば、正解肢が的確に絞れ、最近の複合的な問題にも対処できるようになります。**



参考資料

資料 1 平成22年宅建本試験【問 22】-2（正解肢）

- 2 宅地に転用する目的で市街化区域外の農地を購入する場合は、農地の権利移動に係る法第3条第1項の許可のほか、農地転用に係る法第4条第1項の都道府県知事の許可を受ける必要がある。（×）

→平成22年 入門講義（法令上の制限）復習テスト-(10)

- (10) 農地を転用するため買い受ける場合は、農地法第3条の権利移動の許可のほか、農地法4条の農地転用の許可の両方を受ける必要がある。（×）

資料 2 平成22年宅建本試験【問 43】-1（正解肢）

- 1 宅地建物取引業者が保証協会の社員となる前に、当該宅地建物取引業者と宅地建物取引業に関し取引をした者は、その取引により生じた債権に関し、弁済業務保証金について弁済を受ける権利を有する（○）

→1 Bの取引は宅地建物取引業者Aが保証協会の社員となる前のものであるから、Bの還付請求は、Aがそのとき営業保証金を供託していた供託所に対して、しなければならない。（平成6年宅建本試験問46）（×）

→2 宅地建物取引業者Aと宅地建物取引業に関し取引をした者は、Aが保証協会の社員になる前に取引をした者を除き、その取引により生じた債権について、保証協会に対し弁済業務保証金の還付を請求することができる。（平成7年宅建本試験問49）（×）

→4 弁済業務保証金について弁済を受ける権利を有する者には、Aが保証協会の社員となる前にAと宅地建物の取引をした者は含まれない。（平成13年宅建本試験問40）（×）

→1 Aが保証協会に加入する前に、Aと宅地建物取引業に関し取引をした者は、弁済業務保証金について弁済を受けることができない。（平成17年宅建本試験問45）（×）

資料 3 平成22年宅建本試験【問 22】-1・4

- 1 農地を相続した場合、その相続人は、法第3条第1項の許可を受ける必要はないが、遅滞なく、農業委員会にその旨を届け出なければならない。（○）
- 4 賃貸借の存続期間については、民法上は20年を超えることができないこととされているが、農地の賃貸借については、50年までの存続期間が認められる。（○）