

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24年度宅建本試験の傾向分析

(1) 平成24年度宅建本試験に関するデータ

平成24年度の宅建試験は、下記のようなものとなりました（カッコ内は昨年度との比較）。

- ・ 申込者数 236,350名 (2.1%増)
- ・ 受験者数 191,169名 (1.4%増)
- ・ 合格者数 32,000名 (5.3%増)
- ・ 合格率 16.7% (0.6%アップ)
- ・ 合格点 33点 (3点下落)

平成24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84%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。

(2) 平成24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。

難易度的には、Aランク（正解率70%以上）の問題が7問、Bランク（正解率40%以上70%未満）の問題が3問、Cランク（正解率40%未満）の出題は4問。14問中A・Bランクの問題は10問でした。昨年と比べて、難しくなったといえます。しかし、基本をしっかりと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9点程度。

② 宅建業法（20問）

出題形式に関しては、個数問題が5問、組合せ問題が2問でした。

難易度は、ここ2年続いた通常の「宅建業法」の出題レベルである満点近く得点できるような出題ではなく、全般的に難しい出題でした。個数問題の増加、また、Cランクの問題が今年は3問程度。これらが、33点という低めの合格点に結びついたといえます。しかし、「宅建業法」の出題数が全出題の4割を占めることを考えれば、A・Bランクの問題をいかに得点できたかによって勝負がついたものと思われます。通常の出題レベルを念頭におけば、合格目標得点は18点程度。

③ 法令上の制限（8問）

形式的に、特別の変化はありませんでした。また、昨年同様「その他の制限法令」からの出題はありませんでした。この科目ではCランクの出題はなく、全てがA・Bランクの出題でした。当然、やはりこれらの問題が得点できたかが合否を左右したといわれて良いでしょう。合格目標得点は、5・6点程度。

④ その他関連知識（8問）

やはり形式的には、特別の変化はなく、従来通り。難易度的にも、A・Bランクの出題ばかりで、Cランクの出題はなし。昨年より若干簡単でした。合格目標得点は、5・6点程度。

⑤ 全体

全体でのA・Bランクの出題は、このところとほぼ変わらず43問（平成22年度は44問、平成23年度は46問）でした。合格点は33点ですから、A・Bランクからの出題が43問という事実は重要です。

2. 平成25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25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43問）がしっかり得点できれば合格できるので、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、平成24年度は29問）を得点できるように、頻出基本分野を知って、徹底的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に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。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（手を抜きがちは、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24年度の本試験にも見られるように、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、さらに最近の改正の際にもたくさん出題されています。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25年度対策**の際も、**宅建業法・都市計画法・建築基準法・農地法・景表法・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25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（例えば「民法等」なら、時効、弁済、連帯債務・保証、相隣関係、使用貸借等）も**準備**しておく。

(1) 民法等権利関係

【頻出分野】制限行為能力、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

(2) 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、標識の揭示義務、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、住宅瑕疵担保履行法

(3) 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

(4) その他関連知識

【頻出分野】税金（不動産取得税・固定資産税、所得税、印紙税）、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・住宅着工統計等）、地形（宅地としての適否）、建築物の特徴（木造・鉄筋コンクリート造等）

4. 平成25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、時間がないから、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よ。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24年宅建本試験【問 33】-1（正解肢、正答率96.1%）

【問 33】 宅地建物取引業者A社の営業保証金に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 A社が**地方債証券**を**営業保証金**に充てる場合、その価額は**額面金額の100分の90**である。

→ 平成24年 ミニテスト・宅建業法 第3回 (13)

(13) 宅地建物取引業者が有価証券を**営業保証金**に充てるときは、国債証券についてはその額面金額を、**地方債証券**についてはその**額面金額**の〔 (13) 〕を有価証券の価額とする。

正解 100分の90

資料 2 平成24年宅建本試験【問 2】-1（正解肢、正答率67.5%）

【問 2】 代理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 **未成年者が代理人**となって締結した契約の効果は、当該行為を行うにつき当該未成年者の法定代理人による同意がなければ、有効に本人に帰属しない。

→ **代理人Aが未成年者**である場合、Bは、親権者の同意がないことを理由として、Aが締結した契約を取り消すことができる。 (平成3年宅建本試験問3)(×)

→ Aは、**代理人Bが未成年者**で、法定代理人の同意を得ないで契約を締結したことを理由に、当該契約を取り消すことができる。 (平成4年宅建本試験問2)(×)

→ **Aが未成年者**であって、法定代理人の同意を得ないで売買契約を締結した場合、Bは、Aに**代理権**を与えていても、その売買契約を取り消すことができる。 (平成6年宅建本試験問4)(×)

→ **Bが未成年者**であるとき、Bは、Aの**代理人**になることができない。 (平成12年宅建本試験問1)(×)

→ Bが自らを「売主Aの**代理人B**」と表示して買主Dとの間で締結した売買契約について、Bが**未成年**であったとしても、AはBが未成年であることを理由に取り消すことはできない。 (平成21年宅建本試験問2)(○)

→ **18歳であるB**がAの**代理人**として甲土地をCに売却した後で、Bが18歳であることをCが知った場合には、CはBが未成年者であることを理由に売買契約を取り消すことができる。 (平成22年宅建本試験問2)(×)

資料 3 ◆平成24年宅建本試験【問 16】-1・3（正解肢は肢1、正答率82.8%）

【問 16】 都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 **市街地開発事業等予定区域に関する都市計画において定められた区域内**において、**非常災害のため必要な応急措置**として行う建築物の建築であれば、**都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長）の許可**を受ける必要はない。 (○)
- 3 **市町村は、都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、都道府県知事に協議し、その同意**を得なければならない。 (×)