

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25年度宅建本試験の傾向分析

(1) 平成25年度宅建本試験に関するデータ

平成25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 234,586名 (0.7%減)
- ・ 受験者数 186,304名 (2.5%減)
- ・ 合格者数 28,470名 (11.0%減)
- ・ 合格率 15.3% (1.4%下落)
- ・ 合格点 33点 (昨年と同一)

平成25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ません。

他方、概ね7割程度の得点で合格できることも明らかなです。

(2) 平成25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2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、Aランクの問題が大幅に減少し（6問→2問）、「民法等」が難しくなりました。平均的な合格者の得点は7点程度でしょう。

② 宅建業法（20問）

出題形式に関しては、個数問題が4問、組合せ問題が3問でした。

難易度は、Cランクの問題がなくAランクの問題が昨年より2問増えこと、また、正解を出すのが難しい個数問題が1問減少し逆に解答を導き易い組み合わせ問題が1問増加したこと、通常の「宅建業法」の出題レベルである16・17点近くを得点できるような出題にもどったといえます。そして、「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、全てがA・Bランクの「宅建業法」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。合格得点は16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。

内容的には、4年間出題されていなかった主要法令以外の「その他の制限法令」からの出題が復活したことが特徴的でした（ただし、正解肢は主要法令である国土利用計画法からの出題でした）。昨年と比べて、Aランクの問題が1問減少し、Cランクの問題が1問増加した結果、この科目は難しくなりました。合格得点は、4.5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。しかし、難易度的には、昨年と比べて、Aランクの問題が2問減少し、Cランクの問題が2問増加した結果、やはり、この科目も難しくなっています。合格得点は、5.5点程度。

⑤ 全体

全体でのA・Bランクの出題数は、43問（平成24年度は44問）でした。昨年も今年も、合格点は33点ということを考えると、A・Bランクからの出題が43問という事実は重要です。また、合格対策を考える際には、「宅建業法」以外の科目が軒並み難しかったのに対し、出題の4割を占める「宅建業法」が簡単であったという事実も大いに考慮するべきでしょう。

2. 平成26年度合格に向けた学習ポイントー1（基本方針）

以上の傾向分析を前提として、平成26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、まずは第1の方針として、Aランクの問題（平成19年度は32問でした。平成25年度は25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。この科目が、「いまいち」というのでは合格は難しいとお考えください（特に平成25年度のようにこの科目が簡単なときは決定的です）。

「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。

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25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。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。

(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26年度対策**の際も、**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26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、共有、債権譲渡、連帯債務、危険負担、委任、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、防火地域等の制限、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、所得税、印紙税、登録免許税）、価格の評定（特に今年は、鑑定評価の3方式）、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26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きけるでしょうか。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でありますから、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。

(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25年度宅建本試験【問 30】-4

【問 30】 宅地建物取引業者が行う宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明（以下この問において「**重要事項説明**」という。）及び同条の規定により交付すべき書面（以下この問において「**35条書面**」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

4 宅地建物取引業者は、重要事項説明において、取引の対象となる宅地又は建物が、津波防災地域づくりに関する法律の規定により指定された**津波災害警戒区域内**にあるときは、その旨を説明しなければならない。

→ 平成25年度 ミニテスト・宅建業法 第5回-問題3-7.

7. 宅地建物取引業者が建物の貸借の媒介を行う場合、津波防災地域づくりに関する法律の規定により指定された**津波災害警戒区域内**にあるときは、その旨を**35条書面**に（19）

【ア. 必ず記載しなければならない イ. 記載しなくてもよい】。

→ 平成25年度 基礎答練・宅建業法【問 16】-4

【問 16】 宅地建物取引業者が建物の売買の媒介を行う場合の宅地建物取引業法第35条に規定する**重要事項の説明**に関する次の記述のうち、同条の規定に違反するものはどれか。

4 当該建物が津波防災地域づくりに関する法律により指定された**津波災害警戒区域内**にあったが、買主もそのことを承知していたので、説明を省略した。

資料 2 平成25年度宅建本試験【問 23】-3（正解肢）

【問 23】 印紙税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

3 一の契約書に**土地の譲渡契約**（譲渡金額4,000万円）と**建物の建築請負契約**（請負金額5,000万円）をそれぞれ区分して記載した場合、印紙税の課税標準となる当該**契約書の記載金額**は、5,000万円である。 (○)

→ 2 **土地の譲渡契約**（記載金額5,000万円）と**建物の建築工事請負契約**（記載金額3,000万円）を1通の契約書にそれぞれ区分して記載した場合、その**契約書の記載金額**は8,000万円である。
(平成12年度宅建本試験問27) (×)

→ 2 一の契約書に**土地の譲渡契約**（譲渡金額3,000万円）と**建物の建築請負契約**（請負金額2,000万円）をそれぞれ記載した場合、印紙税の課税標準となる当該**契約書の契約金額**は、5,000万円である。
(平成17年度宅建本試験問27) (×)