

まずは押さえない学習ポイントを伝えます！

TAC宅建士講座 主任講師 木曾 計行

1. 平成26年度宅建本試験の傾向分析

(1) 平成26年度宅建本試験に関するデータ

平成26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 283,343名 (1.6%増)
- ・ 受験者数 192,029名 (3.1%増)
- ・ 合格者数 33,670名 (18.3%増)
- ・ 合格率 17.5% (2.2%アップ)
- ・ 合格点 32点 (1点下落)

平成26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です。

(2) 平成26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）

出題形式としては、「民法等」としては珍しく個数問題が1問出題されました。

難易度的には、Aランク（正解率70%以上）の問題が1問、Bランク（正解率40%以上70%未満）の問題が11問、Cランク（正解率40%未満）の出題は2問。14問中A・Bランクの問題は12問でした。平成25年度と同様、Aランクの問題が少なく、概ね「民法等」は難しかったといってよいでしょう。平均的な合格者の得点は7～8点程度。

② 宅建業法（20問）

出題形式に関しては、個数問題が6問と多く、組合せ問題は1問でした。

難易度は、Cランクの問題がなく、全てがA・Bランクの問題であり、個数問題も4問にとどまっていた平成25年度（この年の合格点は16・17点）と異なり、平成26年度は、Cランクの問題が2問あり、個数問題も多かったことから、平成25年度に比べて難しくなったといえます（この年の合格点は14・15点）。しかし、「宅建業法」は、16・17点を得点できるような出題が通常といってもよいことから、また、「宅建業法」の出題数が全出題の4割を占めることをもあわせ考えれば、「宅建業法」の問題をいかに得点できるかによって勝負がつくものと思われます。そこで、16・17点は狙って欲しい。

③ 法令上の制限（8問）

形式的には、これも珍しいことですが、組合せ問題が1問出題されています。

内容的には、昨年同様、主要法令以外の「その他の制限法令」からの出題がありました。また、Aランクの問題が1問減少し、Bランクの問題が1問増加しましたが、難易度としては、昨年同様といってよいでしょう。合格得点としては、5点程度。

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。また、難易度的にも、昨年と比べて、Aランクの問題が2問減少しましたが、他方、Cランクの問題も1問減少した結果、やはり、この科目も**昨年と同程度**といってよいでしょう。**合格得点は、5点程度。**

⑤ 全体

形式的には、**宅建業法以外でも個数問題等**が出題されるなど、**変化**が見られました。

全体でのA・Bランクの出題数は、44問（平成25年度は43問）。平成26年度の合格点は32点ということを考えると、A・Bランクからの出題が44問という**事実**は重要です。

また、**確実な合格を狙うなら、出題の4割を占める「宅建業法」**については難しい出題の年でも14・15点の得点はもちろん、16・17点は狙いましょう。

2. 平成27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27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、まずは第1の方針として、**Aランクの問題（平成19年度は合格点35点のところ、32問でした。通常は半分程度）**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**するはずですが、したがって、「宅建業法」は、**徹底的に準備**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、この科目で16・17点を狙える出題のときは決定的です）。**「宅建業法」が得意**ということが、**合格のための鉄則**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26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。古くは平成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。また、**税法は毎年改正**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27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、共有、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】意思表示、代理、保証、債務不履行・解除、売主の担保責任、不法行為、對抗問題、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、宅建士資格登録、宅建士証、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（固定資産税、所得税、印紙税）、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27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26年度宅建本試験【問 28】-3（正解肢）

【問 28】 宅地建物取引業者A（甲県知事免許）が乙県内に建設したマンション（100戸）の販売について、宅地建物取引業者B（国土交通大臣免許）及び宅地建物取引業者C（甲県知事免許）に媒介を依頼し、Bが当該マンションの所在する場所の隣接地（乙県内）に、Cが甲県内にそれぞれ案内所を設置し、売買契約の申込みを受ける業務を行う場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 3 Bは、その設置した案内所の業務に従事する者の数5人に対して1人以上の割合となる数の専任の取引主任者を当該案内所に置かなければならない。（×）

→ 平成26年度 ミニテスト・宅建業法 第2回-問題2

問題2 次の空欄に入る数として適切な数字を解答欄に記入しなさい。

宅地建物取引業者A社の主たる事務所において、宅地建物取引業の業務に従事する者が21名（営業18名、一般事務3名）、従たる事務所の同業務に従事する者が9名、案内所（売買契約の申込みを受ける）の同業務に従事する者が6名である場合、A社は、専任の取引主任者を少なくとも、主たる事務所には〔(10)〕名、従たる事務所には〔(11)〕名、案内所にあつては〔(12)〕名、置かなければならない。

(12)→1

資料 2 平成26年度宅建本試験【問 21】-3（正解肢）

【問 21】 農地法（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 3 農業者が住宅の改築に必要な資金を銀行から借りるために、自己所有の農地に抵当権を設定する場合には、法第3条第1項の許可を受ける必要はない。（○）

- 4 農業者が自ら居住している住宅の改築に必要な資金を銀行から借りるため、自己所有の農地に抵当権を設定する場合、農地法第3条第1項の許可を受ける必要はない。
(平成17年度宅建本試験問25) (○)

- 2 農業者が住宅の改築に必要な資金を銀行から借りるため、自己所有の農地に抵当権を設定する場合には、法第3条第1項の許可を受けなければならない。
(平成21年度宅建本試験問22) (×)