

宅建士初年度試験から見た傾向と

平成28年度宅建士試験の効果的な対策

TAC宅建士講座 主任講師 木曾 計行

I 平成27年度宅建士本試験の傾向分析と今後の方向性

1. 数字で見る本試験(最近5年間の本試験の受験者数・合格率・合格点等)

年 度	申込者数	受験者数	合格者数	合格率	合格点
平成23年度	231,596	188,572	30,391	16.1%	36点/50
平成24年度	236,350	191,169	32,000	16.7%	33点/50
平成25年度	234,586	186,304	28,470	15.3%	33点/50
平成26年度	238,343	192,029	33,670	17.5%	32点/50
平成27年度	243,199	194,926	30,028	15.4%	31点/50

申込者数と受験者数は、この5年間で**最多**となりました。宅建士へと名称が変わった結果、人気が出たと考えることができます。

他方、気になる**合格者数や合格率**はこの5年の中で**下から2番目の少なさ・低さ**となり、**合格点**はこの5年の中で**一番低**くなりました。ただ、**合格者数や合格率**は、この5年の中で、**最下位**となったわけではないし、**合格点が下がった**といっても昨年と比べて1点であることは注意が必要です。

つまり、**難しくなった**との判断は一応可能ですが、**例年と比べて、極端に難しくなった**わけではありません。

2. 科目ごとの必要得点や出題の特徴

(1) 科目ごとの必要得点

	合格点	民法等	宅建業法	法令上の制限	その他関連知識
平成23年度	36点/50	9/14	17/20	5/8	5/8
平成24年度	33点/50	8/14	13/20	6/8	6/8
平成25年度	33点/50	7/14	16/20	4.5/8	5.5/8
平成26年度	32点/50	7.5/14	14.5/20	5/8	5/8
平成27年度	31点/50	7/14	13/20	5/8	6/8

(2) 平成27年本試験の科目ごとの出題の特徴

①「民法等」

最終データに基づく「民法等」の難易度は、昨年に比べて、**Bランクの問題が11問から8問に減り、逆にCランクの問題が2問から5問に増えました。**

また、この科目の出題に関しては、**多くの特徴的な工夫**がなされています。形式面では、昨年同様**個数問題が1問**、また、最近の傾向である民法の改正動向を意識した**条文に定めがあるかどうかをきく問題**、さらに、読解力や論理的法的思考力にかかわる**判決文型の問題**が出題されています。さらに、**事例問題の増加や比較問題**の出題も特徴的です。内容面では、「時効」からが3問にまたがり、「抵当権」からは2問、「賃貸借・借家」から4問のように、**出題内容に偏り**があるのが今年の特徴です。

②「宅建業法」

難易度としては、やはり、昨年に比べて、Aランクの問題が13問から11問に減り、逆にCランクの問題が2問から4問に増えました（この4問とも個数問題であり、個数問題対策が決定的に重要といえます）。

この科目では、形式的には、個数問題が昨年に比べて2問増え8問となり、組合せ問題が1問出題され、さらに、対話形式の問題が出題される等の変化があったほか、内容としては、最近の傾向ですが、開業規制からの出題が4問と少なく、業務上の規制からの出題がほとんどであることは特徴的です。

③「法令上の制限」

難易度としては、Cランクの問題が1問増加しましたが、合格点は5点で昨年と変わらず、特徴的な変化はありませんでした。形式的な特徴としては、昨年出題された組合せ問題がなくなったこと、内容的には、「その他の制限法令」からの出題がなく、「国土法」から1問が出題されたことがあげられます。

④「その他関連知識」

難易度としてはCランクの問題がなかったこと、内容としては地価公示から3年連続の出題がなされた点が特徴的です。なお、5点免除の箇所は、5問中、Aランクの問題が4問でした。

⑤ 総括

全体として、1点ですが昨年より合格点が下がったのは、「民法等」や「宅建業法」において、AやBランクの問題が減少し、Cランクの問題が増加した結果であるといえます。

ただ、AやBランクの問題がほとんどを占め（39問程度）ますから、合否はこれらの問題の得点如何にかかっているものといえるでしょう。

3. 平成27年度本試験からわかる今後の方向性

以上の出題傾向を前提として、今後の本試験の動向を判断することができますが、その判断にあたっては、平成27年の宅建業法改正の内容をも検討しておく必要があります。

確かに、宅建士の不動産取引での中心的役割に対して大きな期待が寄せられてはいるが、他方、宅建士の3つの仕事や宅建士試験の出題範囲に変化はなく、また、事務所等の専任の宅建士の設置数も変更されてはいません（事務所なら、業務に従事する者5人に1人以上の専任の宅建士設置）。したがって、学習範囲が広がるわけではないし、合格者数を極端に減らすわけにはいかないことも念頭にしておく必要があります。

以上のことから、平成28年本試験の出題としては、次のように考えることができます。

つまり、①難易度的には急激な変化はないものといえるでしょう。

ただし、②長い目で見れば、難しくなるとの方向性・兆しが出ているとの判断は可能であろうことから、若干の難化は想定できます。

その際、③平成27年本試験と同様に、「民法等」や「宅建業法」の出題を工夫してくることが予想され、その工夫は、難易度的にはCランクの出題の増加や、個数問題の増加等が考えられます。

ただし、そうはいつても、④平成27年の本試験に見るように（合格点31点のところ、少なくともABランクの問題だけで39問を占める）、合否は、かなりの割合で出題されるA・Bランクの問題の得点如何にかかっているといえよう。

Ⅱ 平成28年度宅建士試験の効果的な対策

1. 平成28年度本試験合格に向けた「学習の重点」

(1) じっくり時間をかけ基本を充実させる

以上で見たようにA・Bランクの問題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となり、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、「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（平成27年度は、宅建業法の得点可能性は高くはありませんでしたが、特に平成23年度や25年度のように、この科目で16点や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。

(3) 過去問の学習なくして合格はない

宅建士試験では、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、合格はあり得ません。

2. 平成28年度本試験合格に向けた「学習の内容(頻出分野)」

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・保証、危険負担、委任等）も準備しておきましょう。

(1) 「民法等」

【頻出分野】意思表示、制限行為能力者、代理、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、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）、価格の評定（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）

3. 平成28年度本試験合格に向けた「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。宅建士試験の大半は**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。

4. 平成28年度本試験合格に向けた「新傾向問題等への対策」

(1) 出題の工夫・変化への対応

「民法等」では、最近の傾向である民法の改正動向を意識した①「**条文に定めがあるかどうか**」をきく問題は特徴的ですが、費用対効果を考えたとき、特別な対策をとるのではなく、**従来通りの基本知識を中心とした学習で十分だ**と考えられます。同じく「民法等」の出題である②「**判決文型の出題**」に対しては、単なる暗記ではなく、「民法等」の**内容の理解を通じて、論理的で、法的な思考力の養成が図られる**ものと思います。宅建士試験では、「民法等」だけでなく「**宅建業法**」においても、③「**事例（ケース）型の問題**」で出題されますが、これも、日ごろの学習において**具体的なケースを通じて理解をすることが問題解決力の養成になります**。その他、「宅建業法」においては、④「**対話形式の問題**」もありましたが、内容的には、**基本知識と常識で判断できる**ものであり、形式に惑わされず**冷静に読んでいくことが重要**ですよ。

(2) 個数問題を得点源にする

上記に見たように、平成27年度の宅建士試験では、「宅建業法」20問の出題のうち8問が、つまり宅建業法の全出題の4割が個数問題でした。「民法等」の分野でも1問出題されていました。

この個数問題は、**全ての肢1つ1つについて全てきちんと判断できなければその問題を得点することはできません**。しかし、個数問題でしかかかっている知識は、**基本的な知識がほとんど**ですよ。つまり、**基本的な知識に関して、確実性・正確性を高めることが決定的に重要な**のです。学習にあたっては、**確実に頭に入れること**を目指しましょう。

参考資料

資料 1 平成27年度宅建士本試験【問 19】-2（正解肢）

【問 19】 宅地造成等規制法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、この問において「都道府県知事」とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市及び施行時特例市にあってはその長をいうものとする。

- 2 宅地造成工事規制区域の指定の際に、当該宅地造成工事規制区域内において宅地造成工事を行っている者は、当該工事について改めて都道府県知事の許可を受けなければならない。（×）

→ 平成27年度 ミニテスト・法令上の制限 第6回-問題1-(6)

- (6) 規制区域の指定の際、当該区域内において行われている宅地造成に関する工事については、造成主は、その指定の日から14日以内に、当該工事について都道府県知事に届け出なければならない。（○）

資料 2 平成27年度宅建士本試験【問 37】-3（正解肢）

【問 37】 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。なお、この問において「建築確認」とは、建築基準法第6条第1項の確認をいうものとする。

- 3 宅地建物取引業者は、建築確認が必要とされる建物の建築に関する工事の完了前においては、建築確認を受けた後でなければ、当該建物の貸借の代理を行う旨の広告をしてはならない。（○）

- 1 宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事が完了するまでの間は、当該工事に必要な都市計画法に基づく開発許可、建築基準法に基づく建築確認その他法令に基づく許可等の処分があった後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物の売買その他の業務に関する広告をすることはできない。

（平成23年度宅建本試験問36）（○）

- イ 居住用賃貸マンションとする予定の建築確認申請中の建物については、当該建物の貸借に係る媒介の依頼を受け、媒介契約を締結した場合であっても、広告をすることができない。

（平成24年度宅建本試験問28）（○）

- ア 宅地建物取引業者A社は、建築確認の済んでいない建築工事完了前の賃貸住宅の貸主Bから当該住宅の貸借の媒介を依頼され、取引態様を媒介と明示して募集広告を行った。

（平成25年度宅建本試験問32）（×）

- 1 Aは、新築分譲マンションを建築工事の完了前に販売しようとする場合、建築基準法第6条第1項の確認を受ける前において、当該マンションの売買契約の締結をすることはできないが、当該販売に関する広告をすることはできる。

（平成26年度宅建本試験問30）（×）

資料 3 平成27年度宅建士本試験【問 1】-4（正解肢）

【問 1】 次の記述のうち、民法の条文に規定されているものはどれか。

- 4 債務の不履行に関して債権者に過失があったときは、裁判所は、これを考慮して、損害賠償の責任及びその額を定める旨

資料 4 平成27年度宅建士本試験【問 9】-1（正解肢）

【問 9】 土地の転貸借に関する次の1から4までの記述のうち、民法の規定、判例及び下記判決文によれば、誤っているものはどれか。

（判決文）

土地の賃借人が賃貸人の承諾を得ることなく右土地を他に転貸しても、転貸について賃貸人に対する背信行為と認めるに足りない特段の事情があるため賃貸人が民法第612条第2項により賃貸借を解除することができない場合において、賃貸人が賃借人（転貸人）と賃貸借を合意解除しても、これが賃借人の賃料不払等の債務不履行があるため賃貸人において法定解除権の行使ができるときにされたものである等の事情のない限り、賃貸人は、転借人に対して右合意解除の効果を対抗することができず、したがって、転借人に対して賃貸土地の明渡しを請求することはできないものと解するのが相当である。

- 1 土地の賃借人が無断転貸した場合において賃貸人に対する背信行為と認めるに足りない特段の事情があるため賃貸人が無断転貸を理由に賃貸借契約を解除できないときであっても、賃貸借契約を合意解除したときは、賃貸人は転借人に対して賃貸土地の明渡しを請求することができる。

資料 5 平成27年度宅建士本試験【問 41】

【問 41】 宅地建物取引業者が売主である新築分譲マンションを訪れた買主Aに対して、当該宅地建物取引業者の従業者Bが行った次の発言内容のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものはいくつあるか。

- ア A：眺望の良さが気に入った。隣接地は空地だが、将来の眺望は大丈夫なのか。
B：隣接地は、市有地で、現在、建築計画や売却の予定がないことを市に確認しました。将来、建つとしても公共施設なので、市が眺望を遮るような建物を建てることは絶対ありません。ご安心ください。
- イ A：先日来たとき、5年後の転売で利益が生じるのが確実だと言われたが本当か。
B：弊社が数年前に分譲したマンションが、先日高値で売れました。このマンションはそれより立地条件が良く、また、近隣のマンション価格の動向から見ても、5年後値上がりするのは間違いありません。
- ウ A：購入を検討している。貯金が少なく、手付金の負担が重いのだが。
B：弊社と提携している銀行の担当者から、手付金も融資の対象になっていると聞いております。ご検討ください。
- エ A：昨日、申込証拠金10万円を支払ったが、都合により撤回したいので申込証拠金を返してほしい。
B：お預かりした10万円のうち、社内規程上、お客様の個人情報保護のため、申込書の処分手数料として、5,000円はお返しできませんが、残金につきましては法令に従いお返しします。
- 1 一つ
2 二つ
3 三つ
4 なし