

平成 30 年度宅地建物取引士試験総評

【模範解答】

問 1	問 2	問 3	問 4	問 5	問 6	問 7	問 8	問 9	問 10
4	4	3	2	3	1	2	1	3	4
問 11	問 12	問 13	問 14	問 15	問 16	問 17	問 18	問 19	問 20
2	3	1	4	1	4	4	3	2	4
問 21	問 22	問 23	問 24	問 25	問 26	問 27	問 28	問 29	問 30
3	1	2	3	1	2	4	1	2	4
問 31	問 32	問 33	問 34	問 35	問 36	問 37	問 38	問 39	問 40
3	1	4	2	3	3	2	1	4	2
問 41	問 42	問 43	問 44	問 45	問 46	問 47	問 48	問 49	問 50
3	4	1	2	3	1	2	3	4	3

〈総評〉

本年度は前年に比較すると難易度はやや高いが、全体的に見れば標準レベルといえる。

A ランク…難易度高い

B ランク…やや高い

C ランク…基本問題

に分類すると、A ランクは権利関係 3 問（前年 4 問）、法令制限 1 問（前年 2 問）、業法 2 問（前年 2 問）、その他 1 問（前年 1 問）の合計 7 問（前年 7 問）。

一方、C ランクは権利関係 7 問（前年 8 問）、法令制限 7 問（前年 5 問）、業法 13 問（前年 15 問）、その他 7 問（前年 5 問）の合計 34 問（前年 33 問）とした。

前年に比較して A ランクは変わらず、C ランクは 1 問増加した。

いかに難易度の高い問題にとらわれることなく、B ランクと C ランクを確実に得点できたか否かが合否の鍵を握ることになる。

解答形式の視点では難易度がアップとなる個数問題（組み合わせ問題含む）は、平成 22 年 2 問、平成 23 年 3 問、平成 24 年・25 年 8 問、平成 26 年は 9 問、平成 27 年 10 問、平成 28 年は 8 問、平成 29 年 7 問であったが、平成 30 年は 4 問（個数問題 3 問・組合せ問題 1 問）となった。ほぼ平成 23 年の水準に戻った。

今回も個数問題は宅建業法に限定されているが、例年 7 問から 8 問の出題が 4 問であり、ここ数年に比較すると受験生としては正解しやすかったといえる。

過去 5 年間の合格点を振り返ってみると、50 問中平成 25 年は 33 問、平成 26 年 32 問、平成 27 年 31 問、平成 28 年・平成 29 年 35 問であった。

以下科目別に見てみる。

【権利関係（民法）】

民法 10 問の内訳は、総則 4 問・物権 1 問・債権 4 問、相続 1 問であった。

「総則」は前年の 1 問から 4 問と急増。総則は民法全体の中では正解しやすいため、権利関係の正解率も上がることが期待できる。

「物権」は平成 22 年以降 2 問の出題となり減少傾向が定着し、平成 26 年は 1 問まで減少したが、平成 27 年 3 問、28 年は再び 1 問、平成 29 年は再び 3 問で平成 30 年は 1 問となった。

平成 21 年に初めて出題された形式として、まず判決文を読みその上で正解を導くという問題（問 8「賃貸借」）は本年も出題されていた。完全に定着した形式である。

民法は例年判例をベースとした問題が数多く出題されるが、本年も 10 問中 9 問が判例問題であった。民法はほぼ判例問題と考えて取り組まなければならない。

問 10「相続」1 肢は「代理」、2 肢は「共有」、「3 肢」は「物権変動」で学習した範囲。複合的出題の典型例といえる。

特別法である「不動産登記法 1 問」、「借地借家法 2 問（借地 1 問・借家 1 問）」、「区分所有法 1 問」であった。この中では不動産登記法は過去出題例がない論点だが、消去法で正解は得られる。問 11 借地権は事業用定期借地権とのヒッカケがポイント。

問 12 は近年毎年出題されている「定期建物賃貸借」を今回はヒッカケに使った問題。

問 13 の区分所有法はビックリするぐらい簡単な問題。

前年と比較すると民法等の過去の水準から見れば標準的である。最低目標の 8 問は十分取れ、10 問以上の正解者も多いと予想される。

【宅建業法】

前年個数問題等は6問(すべて個数問題)で本年は個数問題3問と組合せ問題1問となった。個数問題は公開模試や直前模試で8問出題を前提に練習をしてきたので、精神的にはかなり「やさしい」イメージで解けたのではないかと。

なお、個数問題は、全体の難易度をアップさせることを目的に作成されている。

問題難易度ランク別では、Cランクが前年よりも3問減って13問となった。これは改正規定が多く出題されたことが影響している。

宅建業法は満点狙うべきと伝えていたが、基本問題でミスをしなければ目標通り満点近く得点できた方も多いただろう。

なお、「特定住宅瑕疵担保履行確保法」も前年同様かなりやさしい。

【法令上の制限】

都市計画法は2問の出題。内容として例年の過去問よりも難易度は低い。なお、本年から出題される「田園住居地域」は正解肢ではなかった。

建築基準法の2問題のうち問19は難易度が高い。4肢は初出題の論点で正解肢は用途制限。また、都市計画法と同様本年から出題される「田園住居地域」は正解肢ではなかったが、高さ制限について覚えていない受験生も多かったと思われる。問18は1肢は出題実績はないが、正解肢を含め過去に出題されており難易度は低い。

内容として例年の過去問の基本問題レベル。ヤマをかけずに基本事項を過去問でしっかり幅広く学習した受験生は得点できたであろう。

土地区画整理法は前年同様に極めて基本問題であった。

宅地造成等規制法は前年難問であったが、本年は極めて基本問題であった。

農地法は前年同様に極めて基本問題であった。3肢は平成28年改正規定ですでに出題済みであり、迷うこともなかったであろう。

国土法は前年その他の法令の1肢として出題されたが、本年は例年通り単独問題であり、極めて基本問題であった。

前年と比較すると法令制限の難易度は下がり、標準的といえる。

【税その他】

税法は「登録免許税」と「不動産取得税」の出題となった。「不動産取得税」はローテーション通りの出題であったが、「登録免許税」は平成26年以来4年振りの出題であった。

「地価公示法」と「不動産鑑定評価」は過去交互に1問出題するという傾向があり、ローテーション通り不動産鑑定評価が出題された。

住宅金融支援機構は極めて基本問題であった。

不当景品類及び不当表示防止法は、過去問題に沿った問題。

統計は基本問題で正解肢も地価公示だったため、正解は得られたはず。
土地・建物の知識は過去問題を解いていれば、解ける問題であった。

【出題範囲と出題内容一覧】

問題	分野	法律	内 容
問 1	1 分冊	民法	総則（意思表示）
問 2			総則（代理）
問 3			総則（条件）
問 4			総則（時効）
問 5			債権（事務管理）
問 6			物権（法定地上権）
問 7			債権（債権譲渡）
問 8			債権（賃貸借）
問 9			債権（相殺）
問 10			相続（本人と無権代理人の地位の承継など）
問 11		借地借家法	借地権（対抗要件・設定要件など）
問 12		借地借家法	借家権（定期建物賃貸借・造作買取請求権など）
問 13		区分所有法	規約・集会決議
問 14		登記法	登記申請
問 15	3 分冊	国土法	事後届出
問 16		都計法	田園住居地域内、風致地区内の規制・準都計区域など
問 17		都計法	開発許可の要否など
問 18		建基法	手すりの高さ・既存不適格建築物・建築確認など
問 19		建基法	田園住居地域内の高さ制限・用途制限・道路など
問 20		宅造法	所有者の努力義務・許可の条件・許可の要否
問 21		区画法	施行者の義務・建築制限など
問 22		農地法	農地の定義・3条許可・5条許可など
問 23	4 分冊	税法	国税（登録免許税）
問 24			地方税（不動産取得税）
問 25		鑑定評価	再有効使用の原則・収益還元法・鑑定評価の手法など
問 26	2 分冊	業法	広告の規制
問 27			媒介契約・重要事項説明・37条書面
☆問 28			売買契約締結の時期の制限・37条書面・媒介契約など
問 29			37条書面・損害賠償の予定等・手付金の額の制限など
問 30			報酬制限（定期建物賃貸借）
問 31			報酬制限（現地調査費用の特例）
問 32			監督処分（宅建士への指示処分と業者の指示処分など）
問 33			媒介契約（専属専任・専任媒介・記載事項など）
★問 34			37条書面（既存建物の貸借）
問 35			35条重要事項
問 36			免許（基準・更新・免許換え・名簿）
☆問 37	クーリングオフ		

問 38			手付金等保全措置
問 39			35 条書面（建物の貸借）
☆問 40			禁止事項（手付による契約の誘因・勧誘の継続など）
問 41			免許の要否
問 42			宅建士登録・宅建士証
問 43			営業保証金
問 44			保証協会
問 45			特定住宅瑕疵担保責任履行確保法
問 46	4 分冊	金融支援法	貸付債権譲受の対象・住宅融資保険・資金調達等
問 47		表示法	販売価格併記・古家の表示・取引態様の明示等
問 48		統計	住宅着工件数・地価公示・土地取引件数・不動産業の売上
問 49		土地	扇状地・地すべり地・台地・低地
問 50		建物	木材の強度・集成木材・コンクリート・鉄骨造など

☆個数問題 ★組み合わせ問題

本年度試験の難易度は総合的に判断し、**推定合格点は50問中36問**と予想致します。

（5問免除の方は45問中31問となります）

なお、模範解答及び推定合格点は当スクールが独自に推定したものであり、試験機関が公表したものではありません。

平成 30 年 10 月 22 日
資格スクール大栄

【参考資料】

	受験申込者数	受験者数	合格ライン正解数	合格率(%)	合格者数
平成9年度	234,175	190,131	34問	14.1	26,835
〃 10年度	224,822	179,713	30問	13.9	24,930
〃 11年度	222,913	178,384	30問	15.9	28,277
〃 12年度	210,465	168,094	30問	15.4	25,928
〃 13年度	204,629	165,104	34問	15.3	25,203
〃 14年度	209,672	169,657	36問	17.3	29,423
〃 15年度	210,182	169,625	35問	15.3	25,942
〃 16年度	216,830	173,457	32問	15.9	27,639
〃 17年度	226,665	181,880	33問	17.3	31,520
〃 18年度	240,278	193,573	34問	17.1	33,191
〃 19年度	260,633	209,684	35問	17.3	36,203
〃 20年度	260,633	209,415	33問	16.2	33,946
〃 21年度	241,944	195,515	33問	17.9	34,918
〃 22年度	228,214	186,542	36問	15.2	28,311
〃 23年度	231,596	188,572	36問	16.1	30,391
〃 24年度	236,350	191,169	33問	16.7	32,000
〃 25年度	234,586	186,292	33問	15.3	28,470
〃 26年度	238,343	192,029	32問	17.5	33,670
〃 27年度	243,199	194,926	31問	15.4	30,028
〃 28年度	245,742	198,463	35問	15.4	30,589
〃 29年度	258,511	209,354	35問	15.6	32,664

☆平成21年度以降、宅建業法の問題が20問出題されています。

☆平成27年度以降、試験名称が宅地建物取引士試験となっています。