

## 平成 23 年度 宅建本試験 講評

### 《総評》

受験生のみなさん、お疲れさまでした。LEC独自の成績集計をした結果の平均点は35.1点でした。この結果を精査し、例年どおりの合格率（であることを前提にすると、当初公表した33点±1点を修正し、合格推定点は34点または35点と予想されます。これは、①正解率70%以上の問題が昨年の32問から25問に減り、逆に50%を下回った問題が6問から9問に増えたことからわかるように、平均点で昨年の36.2点から1.1点下がっていることから、昨年の合格点である36点を上回ることは考えにくいこと、②正解率ごとの問題分布が2006年、2009年と相似していること（合格点は2006年が34点、2009年が33点）こと、が主な要因として挙げられます。ただし、2006年と2009年の合格率がそれぞれ17.1%、17.9%と若干高めであることから、昨年並みの15%程度とすれば、35点もあり得ると思われま

### 《全体》

出題内訳については昨年度とまったく同じで、問1から問14までの14問が権利関係、問15から問22までの8問が法令上の制限、問23と問24の2問が税、問25が価格の評定、問26から問45までの20問が宅建業法、問46から問50までの5問が免除科目となっていました。

出題形式としては、昨年は個数問題が2問で、組合問題の出題がありませんでしたが、今年是个数問題が2問、組合問題1問で、いずれも宅建業法での出題となりました。

今年の問題は、試験直後の受験生の感想として、「難しい」という声と「易しい」という相対立する声が、聞かれましたが、これは、受験生のみならず各受験指導校や業界紙における論評にも反映されていました。これを受けて、合格推定点も大きな幅での推定が発表されています。

これはなぜでしょうか。思うにこれは、何をもって、出題の難易度を図るのか、に関するものと思われま

確かに各問題の中には、未知の知識や出題頻度の低い知識に関する肢や内容を読み取りにくい表現の肢があるため、この点に着目すれば「難しい」という印象となります。しかし、こと正解を導く点だけに限って言えば、従来の過去問題の出題レベルの基本的な知識があれば正解を導くことができる問題が大半であり、この点を読みきることができた方にとっては、昨年度の問題と比較しても難しかったとはいえない、という印象をもたれるものだと思われま

また、そのことが合格推定点の算出を難しくしている大きな要因となっていると推測されま

このように近時の宅建試験の傾向は、基本的な知識で問題は解けるが、そのためには、基本的な知識とそうでない知識が見極められること及び、問題文の読解力、事例問題の分析力など主に演習や講義などで説かれる知識以外のプラスアルファの能力を身につけていることがポイントとなっていると分析でき、これらの能力を身につけることが今後の学習の基礎におくべきものであるということができま

以下、分野ごとに若干のコメントを加えます。

#### 《権利関係》

権利関係の出題数は14問であり、その内訳は民法10問、借地借家法2問、区分所有法1問及び不動産登記法1問と、例年どおりでした。

そのうち、正解率50%を下回った問題は14問中2問と、全般的に得点しやすい出題となりました。また、『民法』の出題分野は、意思表示(第1問)、共有(第3問)、根抵当権(第4問)、賃貸借(第7問)、売主の担保責任(第9問)、相続(第10問)等と、全体的には通常の学習の範囲で対応できる範囲であったといえます。内容的には問6、8、9のように、過去の試験で未出題、あるいは出題頻度の低い知識からの出題もありました。ただ、問8、問9は予想以上に高い正解率でした。その場で、冷静に判断できたようです。また、問9は4年連続して判決文付きの出題でしたが、昨年同様に判決文を落ち着いて読むことができれば得点可能な問題でした。権利関係では、問1(意思表示)、問7(賃貸借)、問10(相続)は失点してはならない問題といえますが、債権譲渡(第5問)及び相殺(第6問)は、後回しする学習分野であり、正解を出し切れなくても合否には影響しないでしょう。

『借地借家法』は、借地に関する第11問、借家に関する第12問ともに、過去問の検討で正解できるレベルでした。『不動産登記法』(第14問)は、単独申請のできる場合に関する知識により正解を導くことが可能となります。

権利関係出題数14問のうち9問程度は取ることが可能なレベルであった。

総じて、細かい知識は必要なく、問題文を読み取る力を付けて、学習した基本的な知識を活用して過去に出題のある基本的な知識を問う問題を、確実に正解することができたかどうかのポイントとなると思われます。

#### 《宅建業法》

全体について。正解率50%を下回った問題は、昨年は1問もなかったのに対し、今年は2問ありました。全般的に、昨年も同様の傾向ではありましたが、正解肢は基本的な知識からの出題であるものの、他の肢に細かい知識や引っ掛けが見られるなど、さらに昨年より正解するには苦勞する出題が多かったといえます。平均点も、昨年の16.6点から15.1点と、1.5点下がっています。基本的事項を正確に理解し記憶しておかないと正解肢を選ぶことが出来ない、解きにくい問題が4問(問27、32、43、45)、及び、細かい知識を要求される若干の難問が2問(問29、42)ありました。

それ以外の14問に関しては過去問を充分勉強している受験生は容易に正解出来た問題と言えます。今年に関しても、問われている知識自体は基本的なものが中心であることから、合格するには20問中16~17問程度は得点する必要があると考えられま

す。また、今年も昨年に続いて住宅瑕疵担保履行法が1問出題されましたが、内容的には基本的で、正解肢も昨年出題されているものでした。なお、正解率が50%を下回った2問は、免許の基準（問27肢1）、登録の基準（問29肢2）で引っ掛かっています。どちらも免許の基準、登録の基準に共通の内容でした。問29は、正解率が50%を下回っていますが、肢2を自信を持って間違いと判断できなくても、肢4を正しいと判断する知識は必須です。また問42に関しては、個数問題である事から正解肢を選ぶのは若干困難かもしれませんが、これが通常の正誤問題であれば、落としてはならない基本的な知識を問う問題です。

以上全体として細かい知識に神経質になるよりも、過去の本試験で問われている重要で基本的な知識を、如何に正確に理解し記憶していたかが勝負を分けることになるのは例年通りであったと言えます。

#### 《法令上の制限・税・価格》

全体について。正解率50%を下回った問題は11問中4問と、基本的な知識からの出題であるにもかかわらず、得点できなかった問題が見られました。そのため、思ったほど得点が伸びなかった受験生も多いのではないかと思います。特に正解率の低い問15や問16では、この分野でも選択肢に未知の知識や出題頻度の高くない細かい知識が出題されているため、正解肢を選ぶのに、判断に迷ったのではないかと考えられます。しっかり過去問を勉強していた受験生は、11問中10問は、得点できる内容でした。税は「印紙税」と「固定資産税」の出題で、固定資産の問24は得点できなくても合否には影響しないと考えられます。価格からは「地価公示法」でしたが、過去問題を確実に解かれている受験生にとっては、得点しやすかったといえます。この分野でも、迷うことなく、基本的な知識で確実に得点することができたかが合否を分けるといえるでしょう。

その他の問題は、過去問をしっかりと検討していれば、基本的に得点できる問題といえます。しかしながら、他方で、正確に知識を入れておかなければ失点する問題も多く、全体の結果としては、点数は今一伸び悩んだという印象です。問15『国土利用計画法』、問16『都市計画法』、問19『建築基準法』、問23『印紙税』あたりの正解率は低いですが、このあたりの問題が合否の鍵と言えるでしょう。

#### 《免除科目》

免除科目については、過去問題の検討をしっかりとっていた受験生にとっては比較的得点しやすい問題が多かったといえます。この分野で、5問中3～4点は得点することが可能でした。住宅金融支援機構法に関する問46は難問といえますが、従来、難問が出題されることの多い土地と建物についても、過去問題の知識と常識的な判断で、正解が出せた受験生が多かったと思われます。

LEC 宅建試験部