

令和6年度 宅地建物取引士資格試験 総評

 総合資格学院

1 全体総評

- **出題内容**：特に権利関係や法令上の制限において難問が散見された。また、問24・25で不動産取得税と不動産鑑定評価基準が2年連続で出題された点が特徴的であった。
- **出題形式**：例年1問出題されていた権利関係の判決文問題が出題されなかった。また、宅建業法の個数問題※1は3問で、昨年の7問から大幅に減少した一方、昨年出題されなかった組合せ問題※2が2問出題された。

※1 個数問題とは、「正しいものは“いくつ”あるか」と問われ、「2 二つ」というように、正しい（誤り）選択肢の数を答える出題形式です。全ての枝を検討しなければならないため、一般的に難易度は上がります。

※2 組合せ問題とは、「正しいものの“組み合わせはどれか”」と問われ、「3 イ、ウ」というように、正しい（誤り）選択肢の組合せを答える出題形式です。1つの選択肢だけが分かっても正解には辿り着かない点が特徴です。

全科目を通して、近年と同様に、法改正に関する知識や未出題項目が出題されたり、細かい知識が出題されたりするなど、得点しにくい問題が散見された。特に今年度は、民法や法令上の制限の分野で頻出項目ではない内容が多く出題された点が印象的であり、また、不動産取得税（問24）と不動産鑑定評価基準（問25）が2年連続で出題された点が特徴的であった。

一方、特に宅建業法を中心に、きちんと基礎知識や過去出題項目を学習することで確実に得点できる問題も例年通り出題されている。宅建業法に関しては、個数問題の出題数が、昨年度の7問に対し今年度は3問と大幅に減少したため、形式面での解きにくさは緩和されたものと思われる。

全体的に、難問を横目に見ながら、過去出題項目やその周辺知識で得点できるところを確実に得点できたかどうかのポイントとなった。

2 各科目の出題状況

（1）権利関係

- **例年1問出題されていた判決文問題が出題されなかった一方、平成29年度以来7年ぶりに条文規定問題が出題された。また、昨年度と同様に個数問題が1問出題された。その他の形式面では、事例問題の出題が例年と比べて少なかった点が特徴的であった。**
- **民法分野では未出題項目からの出題や難問が散見された一方、特別法の分野は基礎的な内容が目立った。また、令和2～5年度の法改正事項に関する出題が多かった。**

出題形式については、例年と同様に、民法10問、借地借家法2問、建物区分所有法1問、不動産登記法1問で、近年1問出題されている個数問題は今年度も1問（問6）出題された。一方、判決文問題が出題されなかった点と、7年ぶりに条文規定問題が1問（問8）出題された点が特徴的であった。その他では、例年8問前後出題される事例式の問題が今年度は5問に減少した点も特徴的であり、例年と比べて傾向の変化があったと言える。

内容的には、特に民法の分野で委任（問2）、共有・所在等不明共有者（問3）、混同（問6）、占有訴権（問7）、債務引受（問9）といった、頻出ではない項目からの出題が多く、また令和2～5年度の法改正点も多く出題されたため、難しいと感じた受験生が多かったと思われる。一方、特別法（問11～14）の分野では基礎的な内容も多く問われた点が印象的であった。

全体的に見れば、民法10問のうち確実に解答できる問題と特別法4問を取りこぼさなかったかどうか、非常に重要であったと考えられる。

(2) 宅建業法

- **宅建業法の個数問題は3問と、昨年度から4問減少した反面、昨年度出題されなかった組合せ問題が2問出題された。**
- **内容的には、所々で難解な選択肢が出題されたものの、全体的に見れば定番のテーマからの出題も多く、宅建業法で得点を稼ぐことができたかどうかポイントであった。**

問題の形式面として、個数問題の数が、昨年度の7問から3問に減少し、組合せ問題が2問出題された。一般的に、個数問題は正答率を下げる要因となるため、個数問題が減少した今年度は解きやすかったものと思われる。その他、近年では出題順が条文の順とは関係なくバラバラになって出題されている傾向にあり、本年度もその傾向が踏襲された。

内容的には、昨年度非常に多く出題された、いわゆる「電磁的方法」に関する問題が減少し、近年の法改正点に関する出題は一段落となった印象を受ける。報酬に関する問28の組合せ問題や、重要事項説明に関する問37の個数問題など、得点しにくい問題も散見されたが、全体的に見れば定番のテーマから基本的な内容を問うものが多く出題されたため、確実に点数を取るべき問題を確実に得点できたかどうか重要であったと言える。

(3) 法令上の制限

- **例年通り、都市計画法2問、建築基準法2問、土地区画整理法、農地法その他、国土利用計画法と、新法である盛土規制法から順当に出題された。**
- **内容的には、農地法や国土利用計画法で非典型的な出題がなされる等、全体的に解きにくい問題が多かった。**

今年度も、昨年度と同様に、都市計画法、建築基準法から各2問、土地区画整理法、農地法、国土利用計画法から各1問が出題され、その他の法令上の制限は出題されなかった。また、新法である盛土規制法からも順当に1問出題された。

内容的には、農地法(問21)で細かい内容が出題されたり、国土利用計画法で例年は出題されないいわゆる「事前届出」制が出題されたりするなど、難解な選択肢が散りばめられており、全体的に歯ごたえのある、解きにくい問題が多かったものと思われる。

(4) 税・その他

- **国税では「所得税」のうち住宅ローン控除が出題された。また、地方税と価格については、2年連続で「不動産取得税」と「不動産鑑定評価基準」が出題された。**
- **5問免除科目では、問49の「土地」と問50の「建物」で未出題項目が出題された。**

税・価格は、所得税(住宅ローン控除、問23)、不動産取得税(問24)、不動産鑑定評価基準(問25)が出題され、特に不動産取得税と不動産鑑定評価基準は比較的解きやすい問題であった。ただ、2年連続で不動産取得税と不動産鑑定評価基準が出題された点が特徴的であり、固定資産税と地価公示法のみを対策していた受験生にとっては厳しい内容となった。

5問免除科目は、土地(問49)、建物(問50)で未出題項目が含まれており、難解な内容であった。ただ、正解肢に辿り着くことはできるような問題構成だったと思われる。

3 令和7年度に向けた学習対策

今年度は、特に権利関係で傾向の変化が見られ、法令上の制限で解きにくい問題が散見されていることから、これらの問題への対応力を一層強化する必要がある。一方、特に宅建業法を中心として、過去問を中心とした基本的な内容からの出題を“確実に”得点する力も求められる。このため、基礎知識や過去出題項目を早い段階で押さえた上で、アウトプットを通じて様々な応用問題・新規問題を解きこなすことが、令和7年度に向けた学習対策として重要になるものと考えられる。

以上