令和７年度 宅地建物取引士資格試験 総評

総合資格学院
講習開発２部 宅建・ＩＣ課

１ 全体総評

●出題内容：全体的に問題文の文字量が増加し、例年「25頁」で実施されていた問題冊子の頁数が「27頁」と２頁増加したこともあり、解くのに時間がかかる内容となった。また、全科目を通して得点しにくい問題が散見された。

●出題形式：個数問題※１ が全体で11問と、昨年の４問から大幅に増加した。特に宅建業法の個数問題が10問出題された点が特徴的であった（なお、組合せ問題※２ は昨年と同様に全体で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。全ての肢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。

今年度の出題傾向の特徴としてまず挙げられるのが、個数問題の大幅な増加である。特に宅建業法において、個数問題の出題数が、昨年度の３問に対し今年度は10問と大幅に増加したため、非常に解きにくかったものと思われる。また、個数問題の増加とも関連して、問題文の長文化・文字量の増加が顕著であり、問題冊子の頁数が例年の「25頁」から「27頁」に増加した点もサプライズであった。特に宅建業法において解答時間が増加したはずであり、時間内に解き切れなかった受験生も多かったのではないだろうか。

問題の内容面では、例えば、登録免許税の税率の軽減措置に関して「土地」の売買が出題されたり（問23）、「犯罪による収益の移転防止に関する法律」が１問出題されたりと（問44）、全科目を通して法改正に関する知識や未出題項目が出題されたり、細かい知識やひっかけが出題されたりするなど、例年と同様に得点しにくい問題が散見された。一方、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ため、こういった問題で確実に得点を積み重ねることは十分可能であったと考えられる。

全体的に、時間配分に注意しながら、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がポイントとなった。

２ 各科目の出題状況

（１）権利関係

●昨年度に７年ぶりに出題された条文規定問題は出題されず、また一昨年度まで出題されていた判決文問題は今年度も出題されなかった。その他、近年の傾向ではあるが、個数問題と組合せ問題が１問ずつ出題された。

●民法（問１～10）では難問が数問出題された一方で、解きやすい問題も出題されたため、特別法（問11～14）と併せて、確実に解答できる問題を落とさなかったかが重要であった。

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３）出題された。また、組合せ問題も１問（問５）出題された。一方、いわゆる「判決文問題」や、昨年度出題された「条文規定問題」は出題されなかった。

内容的には、特に民法の分野において、意思表示や不動産物権変動に関する問題が３問（問１、３、

６）、多数当事者の債権債務関係から２問（問２、９）と、特定の分野に関する出題数が多かった点が特徴的であった。

民法（問１～10）では例年通り難問も出題されているが、解きやすい問題も数問出題されている点が今年度のポイントであり、特別法の４問（問11～14）と併せて、確実に解答できる問題を取りこぼさなかったかどうかが、非常に重要であったと考えられる。

（２）宅建業法

●個数問題が「10問」と、昨年度の「３問」から大幅に増加した。また、昨年度２問出題された組合せ問題が１問出題された。全体的に文字量が増加したため事務処理能力が試された。
●今年度は宅建業法に関する改正点が特に多く、改正点に関する問題も数問出題された。

問題の形式面として、個数問題の数が、昨年度の３問から10問に増加し、組合せ問題が１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、個数問題が大幅に増加した今年度は非常に解きにくかったものと思われる。また、全体的に文字量が増加したため、問題を解く時間の配分についても試された恰好となった。

内容的には、報酬に関する「長期の空家等の貸借の特例」（問26）や、指定流通機構への登録事項（問39）など、最新の法改正点に関する問題が出題された他、業務において禁止されている行為か否かを判断させる問題が２問出題されるなど（問31、36）、より実務的な問題が多く出題された点が特徴的であった。

（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、盛土規制法、国土利用計画法から順当に出題された。
●内容的には、建築基準法や農地法等で、解きにくい問題が散見された。

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、盛土規制法、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。

内容的には、建築基準法において初出題の内容を含む難問が出題されたり（問18）、農地法において罰金刑の額でひっかけた問題が出題されたりと（問21）、難解な選択肢が散りばめられており、高得点を取りにくい問題構成であったものと思われる。

（４）税・その他

●国税では「登録免許税」地方税では「固定資産税」が出題されたが、過去にない問われ方で得点しづらい問題だった。また、３年連続で「不動産鑑定評価基準」が出題された。
●５問免除科目は例年通りの出題で、学習量に比例して、確実に得点できる内容であった。

登録免許税（問23）では、過去に出題されていない「土地」の売買の場合の税率の軽減措置が出題され、また、固定資産税（問24）では、免税点を、数字ではなく「税額」と「課税標準」でひっかけるといった、過去にない問われ方がされ、得点しづらい内容であった。また、価格の分野では３年連続で不動産鑑定評価基準が出題されたため、対策していなかった受験生には厳しい内容であった。

５問免除科目は例年通りの出題内容であり、丁寧に学習をしていれば確実に得点できる内容だった。

３　令和８年度に向けた学習対策

令和７年度は“個数問題の大幅増加”という点が特徴的だったが、そういった場合でも確実に得点できる問題を取りこぼさないという「問題対応力」は、今後より一層求められることが想定される。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、様々な問題構成や応用問題を解いて問題対応力を高めることが、令和８年度に向けた学習対策として重要になると考えられる。

以上