

H16年度宅建本試験講評

<権利関係>

問10、問14等近時の判例の知識を問う出題や、組合契約等細かな条文知識を問う出題等やや難易度の高い出題はあったものの、全体的には、オーソドックスな出題が多かった。注目された抵当権に関する民法改正の部分は出題されなかった。また、出題科目の点で、今年も昨年同様、区分所有法の出題がなく、不動産登記法は1問だけの出題であった。全体的に権利関係については、いくつかの難問が見られたものの、民法等に関する普段の地道な努力が実を結ぶ良問が多かったように思われる。

<法令上の制限>

建築基準法における「居室におけるホルムアルデヒド等の化学物質の発散の規制」や、その他の法令上の制限における「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」の出題等本年度の法改正部分が出題された。全体的には、例年並のオーソドックスな出題が多く、難易度も中程度のものが多かった。

<宅建業法>

難易度的には、平年並みであり、内容的にも例年どおりのオーソドックスな出題が多かった。宅建業者の報酬額の計算問題で本年度の改正が出題された。

<その他の分野>

税法において、譲渡所得の出題がなかったことが注目される。本年度の税法は、珍しく不動産取得税・贈与税・印紙税の出題であった。本年度法改正があった譲渡所得の出題がなかったことは意外であった。住宅金融公庫では本年度の法改正が、不動産の鑑定評価では、昨年度の法改正が出題された。その他の分野全体では、細かな条文が問われる問題等やや難易度が高かった。

<全体講評>

全体的には、例年どおりのオーソドックスな出題の中に、いくつかの難問があり、昨年度に比べると難易度が高くなっているのが本年度の特徴である。本年度の権利関係は昨年同様、民法の比重が大きく、比較的近時の判例の知識を要求する問題が増加しており、やや難易度が高まっている。また、法令上の制限やその他の分野において、法改正の内容を取り入れた問題を積極的に出題している。