

平成22年度 宅地建物取引主任者試験 解答速報

平成22年10月17日 19:00 現在

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

※本解答速報は当社が独自に作成したものですので、変更になる場合がございます。

合格推定点

35点 \pm 1

【総評】

(1) 総論

平成22年度の宅建試験は、例年に比べて法令上の制限・土地評価・宅建業法に簡単な問題が多かったといえよう。それに対して、権利関係(民法・不動産登記法・建物区分所有法・借地借家法)は、頻出分野は以前と変わらないが、問題の質が、「条文の暗記」から「条文の解釈と判例知識の理解」に完全に移行したと思われる。

(2) 各論

【権利関係】

問1の制限行為能力者の問題は、肢の2以外は過去に何度も出題されている重要な知識でした。肢の2は、民法の親族法の規定の問題であり、宅建試験では初出題でした。ただ、ネットスクールの講義の中では、家庭裁判所の許可が必要である旨を説明したこともあり、多くの受講生は問1は難なく解答できたと思われる。

問3も宅建試験では頻出分野である取得時効の問題である。ただ、その内容はこれまでのような条文の文言での出題ではなく、条文の文言を解釈した判例をベースとした妥当性判断を求める問題であった。単なる条文の知識では歯が立たない問題であったが、時効及び取得時効の趣旨を理解していれば、かりに判例を知らなくても肢1が解答であることは容易に判断できたものではなかろうか。

問5は抵当権に関する総合問題であった。肢の2が物上代位権、肢3が抵当権の実行と建物賃借権の問題であり、ネットスクールで、今年もとても出題が予想されるとしたものであった。物上代位権の問題は判例から出題されると思ったが、基本概念である火災保険金に対する物上代位の可否であった。

問6は近年新判例が多かった損害賠償(額)の範囲に関する判例知識と条文知識を問うものだった。ネットスクールの講義、およびラストスパート模試でも出題予想としてAランクを付けていたところであった。ただ、出題内容は、基本的な知識があれば解答は出る問題だったといえよう。

問9は平成19年以降定番となった判決文提示の問題である。契約解除に関する最高裁判所判例(平成8年11月12日)である。これまでの判決文提示の問題は、提示された判決文以外の判例や条文知識をも含めた総合問題であったが、平成22年度の問題は、上記の判例のみの知識で4つの肢が作られている。

問14の不動産登記法の問題は、電磁的記録についての問題となっているが、一度でも法務局に足を運び登記手続等を行ったことがある人であれば、不動産登記法についての知識がまったくなくても答えが出た問題であった。

【法令上の制限】

法令上の制限は、土地区画整理法以外は、基本的な知識を問うものだった。それ故に、基本事項を正確に覚えているか否かで、合否を決するといっても過言ではないともいえよう。過去問の反復学習の重要性を思い知らされた問題だったと思われる。

問22の農地法の問題は、予想通り、相続・遺産分割等における農業委員会への届出義務(平成22年法改正点)が出題された。肢の3と4が細かい知識を問うものであったが、肢2が、過去に何度も出題されている基本的な知識を問うものだったため、解答を出すことは容易であったと思われる。

【税法】

税法は、昨年同様、2問の出題であった。一問は、昨年出題されなかった地方税(不動産取得税)からの問題であった。この点について法改正もあったが、法改正点には触れない基本的な要件についての問題であった。

また、もう一問は相続時精算課税の特例からの出題であった。この点も、近時の法改正点ではあるが、受験生の多くは学習が手薄だったのではなかろうか。

【土地評価】

不動産鑑定評価基準からの出題であった。ほとんど同じ表記の過去問もあり、ほとんどの受験生が肢1を見ただけで解答できたのではなかろうか(過去問を丁寧に解いていれば)。

【宅建業法】

例年、宅建業法の問題は1~2問、答えが割れる問題があるが、今年の宅建試験ではそのような問題はなかった。つまり、基本的な知識があれば解ける問題と、一見難しそうに見える問題であっても、解法テクニックを用いれば高い確度で解答を導けるものが多かった。

昨年度の宅建試験では、重要事項説明の内容に関する問題は1問しかなかったが、今年は、問35と問36が重要事項説明の問題であり、問37が、37条書面と重要事項説明書面との複合問題であった(最近の宅建試験は、問35に35条、問37に37条の問題を作ってくるが、出題者の遊び心なのだろうか…)。

【免除科目】

統計問題は、予想をぴったり当てました。公表時期の問題から、地価公示、住宅着工統計、不動産業の経常利益の3つのヤマは予想通りであった。