

## 2009年度の出題予想(出題順)

### ■権利関係[本試験では問1～問14の14問出題]

本試験では、今年より権利関係の問題が問1から問14まで計14問が出題されます。

事例問題がほとんどで、複雑な問題や初めて見る分野の問題が出題されることもあります。

本試験では、合格ラインを毎年一定範囲内にするためか、敢えて正解しにくい難しい問題も数問出題されます。しかし、得点すべき基本的な問題を確実に得点できれば、合格できます。

以上を踏まえて、権利関係は14問中10問の正解を目指してください。

権利関係 項目		本年度の予測	
05-1・2	制限行為能力者制度	○	「制限行為能力者の保護」と「相手方の保護」を整理しておこう。
05-3-5	意思の不存在・瑕疵ある意思表示	◎	「相手方の保護」に注意。
05-6	代理	◎	「無権代理行為の相手方の保護」の手段とその要件は、要整理。
05-7	時効	○	「消滅時効の起算点」は、「履行遅滞の効果が生じる時期」と比較して整理。
05-3	無効と取消、条件と期限	△	
05-4	所有権と占有権、相隣関係	△	
05-5	共有	○	「共有者相互の関係」と「持分の放棄又は共有者の死亡」を整理。
05-6	物権変動	◎	「対抗関係に立つ場合」と「対抗関係に立たない場合」を過去問で整理。
07-1	用益物権、担保物権一般	△	
07-2~5	抵当権	◎	試験でも実務でも重要な項目。
07-6	留置権、質権、先取特権	△	
08-1・2	債務不履行、契約の解除	◎	解除の要件に注意。
08-3・4	連帯債務、保証債務と連帯保証債務	○	「連帯債務の絶対効」と「保証債務と連帯保証債務の違い」は、要整理。
08-5	債権譲渡	○	「譲渡禁止特約付債権の譲渡」や「異議を留めない承諾」にも注意。
09-1	債権の消滅	○	「建物譲渡特約付定期借地権」で、期間満了後の建物に要注意。
09-2・3	売買	◎	「売主の担保責任」は、試験の現場で使えるように整理を。
09-4	賃貸借	◎	「賃貸人の地位の移転」を特に整理。
09-5・6	借地借家法	◎	「建物譲渡特約付定期借地権」で、期間満了後の建物に要注意。
10-1	請負・委任その他の契約	○	
10-2	不法行為	○	「使用者責任」、「工作物責任」、「共同不法行為」に特に注意。

10-3	親族・相続	◎ 「相続人と相続分」、「相続の承認と放棄」は、試験頻出事項。
10-4	区分所有法	◎ 今年も出題が予想される。
10-5	不動産登記法	◎ 実務的で詳細な内容が出題される傾向にある。

## ■法令上の制限 [本試験では問15～問22の8問出題]

法令上の制限は、今年より国土利用計画法が1問、都市計画法が2問、建築基準法が2問、土地区画整理法が1問、及び宅地造成等規制法、農地法、その他の法令より2問の合計8問が出題されます。土地区画整理法においては難易度が高く正解しにくい問題があるとしても、8問中6問は正解したい科目です。

法令上の制限 項目		本年度の予測	
11-1	都計法(都市計画区域の指定)	△	
11-2	都計法(都市計画の内容)	◎	「特例容積率適用地区」、「特定防災街区整備地区」に注意。
11-3	都計法(都市計画の決定手続)	△	
11-4・5	都計法(開発許可制度)	◎	「開発許可不要な場合」で、公益的建築物・国や都道府県の扱いに注意。
11-6	都計法(他の都市計画制限)	○	
11-7	都計法(都市計画事業)	△	隔年で出題されているため、今年の出題可能性は小。
12-1・2	建基法(建築確認)	◎	「建築確認の手続」は要注意。
12-3	建基法(集団規定① 道路制限)	△	
12-4	建基法(集団規定② 用途制限)	◎	「客席床面積200㎡以上の映画館・劇場等」の出題可能性が高い。
12-5	建基法(集団規定③ 建ぺい率・容積率)	○	建ぺい率と容積率の簡単な計算はできるようにしておくとい。
13-1	建基法(集団規定④ 高さ制限)	○	
13-2	建基法(集団規定⑤ 防火制限)	◎	防火地域・準防火地域における制限は、応用問題で出題される可能性もある。
13-3	建基法(単体規定)	○	「防火壁」によって区画する必要がない建物に注意。
13-4	建基法(建築協定)	△	
13-5・6	国土利用計画法	◎	事後届出制だけでなく、事前届出制についても近年の出題範囲。
14-1	土地区画整理法	◎	「施行者(特に組合)」、「仮換地の指定」、「換地処分」が出題の傾向に。
14-2	宅地造成等規制法	◎	「許可制」と「届出制」は試験頻出事項。
14-3	農地法	◎	農地法3条・4条・5条で、「例外として許可不要な場合」は要整理。
14-4	その他の法令	△	

## ■税・その他 [本試験では問23～問25の3問]

税、その他の科目は、今年より問23から問25の3問で出題されます。

問23、24は税の問題が2問出題されます。その年によって難易度に差がありますが、1問は正解したいところです。

問25として出題されるのは、地価公示か不動産鑑定評価基準のいずれかが出題されます。平成18年度は地価公示、平成19・20年度は不動産鑑定評価基準から出題されましたので、今年は地価公示から出題される可能性が高いといえます。しかし、不動産鑑定評価基準からの出題可能性も否定できませんから、その基本的な知識は得ておく必要があります。

以上、合格には、3問中2問の正解を目指してください。

税・その他1 項目		本年度の予測	
15-1	不動産取得税	○	「課税標準の特例」と「軽減税率」は試験頻出事項。
15-2	贈与税	△	
15-3	登録免許税	○	「軽減税率」の適用要件に特に注意。
15-4	固定資産税	○	「新築住宅」、「耐震改修」、「バリアフリー改修」の要件と効果に注意。
15-5	譲渡所得税	◎	改正があった「1,000万円の特別控除」、「住宅ローン減税」等に特に注意。
15-6	印紙税	○	「課税標準」は、実務的な細かい出題も。
15-7	地価公示・鑑定評価基準	◎	「地価公示」からの出題可能性が高いが、「鑑定評価基準」も軽視しないこと。

## ■宅建業法 [本試験では問26～問45の20問出題]

今年より宅建業法の出題が4問増え20問が出題されます。最も多く出題される科目です。また、一般的には他の科目と比較して、難易度が低く、点数を稼げる科目とされています。従って、宅建業法は、パーフェクトを目指したい科目です。ここで17問以上得点できないと、他の科目で、その分挽回しなければなりません。

全体的には「比較的易しい問題」といえますが、中には実務に関係する細かい知識を問う問題も見られます。十分な学習が必要です。

宅建業法 項目		本年度の予測	
01-1	用語の定義	○	「取引」の意義について、特に出題が多い。
01-2	免許	○	
01-3	免許の基準	○	「破産」とあれば「復権」を、「執行猶予」とあれば「満了」の語句を探せ。
01-4	免許の手続	◎	「変更の届出」と「廃業等の届出」は、試験頻出項目。
02-1	取引主任者の設置	○	

02-2	資格の登録	○	「免許の基準」は「登録の基準」と異なる点を確認。
02-3	取引主任者証・登録の移転等	◎	「登録の移転」は重要ポイントが多く、出題可能性が高い。
02-4	営業保証金	◎	「還付の対象となる債権」、「還付後の流れ」、「取戻しの手続」は、要注意。
02-5	保証協会と弁済業務保証金	○	「取戻しの際の公告の要否」場面に分けて整理。
03-1	媒介・広告等の規制	○	34条の2書面の記載事項は、しっかりと覚えておく必要がある。
03-2・3	重要事項の説明等	◎	テキストの隅々まで読むくらいに十分な学習をしたい。
03-4	契約締結の規制	○	35条書面と37条書面で記載事項を比較する出題が多い。
04-1~4	8つの規制	◎	「割賦販売～」と「所有権留保～」は、出題可能性が低い。
04-5・6	報酬額の制限、その他の規制	◎	「報酬限度額」は、簡単な計算はすぐに行えるように。
04-7	監督処分・罰則	○	業法違反の各行為が罰則の対象となるかに注意。

### ■その他〔本試験問46～問50の5問出題〕

最後に、「その他」として5問が出題されます。この5問は、宅建業者従業員の登録講習修了者が免除される5問です。一般の方は、当然受験範囲となります。

5問の内訳は、住宅金融支援機構が1問、景表法が1問、宅地建物の統計等が1問、そして、土地、建物がそれぞれ1問ずつです。住宅金融支援機構よりは難問が出題される傾向がありますが、それ以外は比較的簡単な問題が多く5問中3問の正解を目標にしてください。

その他2 項目		本年度の予測	
16-1	住宅金融支援機構（平成18までは住宅金融公庫）	◎	詳細な条文からの出題もありうる。
16-2	宅地建物の統計等	◎	「地価公示」と「新設住宅着工戸数」は例年出題される。増減の傾向をチェック。
16-3	景表法	◎	公正競争規約等からの出題が多い。広く浅く、規約を見ておくこと。
16-4	土地	◎	「宅地」にふさわしい土地か否か等、過去問で知識を整理！
16-5	建物	◎	文章の前後で矛盾していないかに注意。