

平成 28 年度 宅建士本試験について

★問 1～14 権利関係 【 例年通り 14 問出題（個数問題 1 問） 】

今年も問 1 で条文問題が出題され、今後は条文問題が定着していくと予想できる。権利関係は、毎年 5 問は解けない問題が出題されているが、今年はその数が少なく、しっかり学習した受験生は比較的容易に正解を導けたと思う。例えば、問 2、問 3、問 5、問 6、問 7、問 8、問 10、問 11、問 12、問 14 はテキストや過去問、模擬試験レベルで正解を判断できる。10 点は得点できる。

★問 15～22 法令上の制限 【 例年通り 8 問出題 】

国土利用計画法が 4 年ぶりに問 15 に復活、問 16、問 18、問 22 はテキストレベルの出題。問 17、19、20、21 は消去法でどうにか正解を導き出せる。5 点は得点できる。

★問 23～25 税法・不動産鑑定評価 【 例年通り 3 問出題 】

予想通り印紙税、不動産取得税、不動産鑑定評価が出題された。印紙税、不動産取得税はテキストレベル。不動産鑑定評価は若干難しかった。2 点は得点できる。

★問 26～45 宅建業法 【 例年通り 20 問出題（個数問題 5 問 組合問題 2 問） 】

前年の個数問題 8 問、組合問題 1 問と比べると出題が減り、問 28、問 29 で出題の仕方に問題があったため、どちらも選択肢 1 も正解となってしまう可能性がある。さらに問 31 保証協会、問 40 営業保証金が 1 問ずつ復活するなど基本的な知識で解ける問題が多かった。ただ、35 条、37 条書面からの出題が 4 問と多く、個数問題が比較的難しいため、正解を導くのに時間がかかったと思う。16 点は得点できる。

★問 46～50 免除科目 【 例年通り 5 問出題 】

問 46 機構は消去法で、問 47 不当表示等はテキストレベル、問 48 統計は丸暗記で、問 49 土地、問 50 建物は常識で答えが出せる問題であったので全体的に簡単であった。4 点は得点できる。

★全体的な感想

宅建士に名称変更して 2 回目の試験となり、前回の合格点が 31 点と難しかったため、難化が継続すると思われたが、テキストや過去問、模擬試験をしっかりと学習していれば比較的解を導きやすい基礎的な出題であった。また、権利関係、法令上の制限、その他税法の解きやすさ、及び宅建業法の個数問題の少なさから、今年の合格点は上がると予想し、合格推定点は次のように判断した。

合格推定点 **35 点 ± 1**

※合格推定点は、比嘉不動産宅建塾が独自に判断したもので合格点を保証するものではありません。