

2010年（平成22年度）の宅建試験の講評

平成22年度（2010年）の宅建試験が終了して1週間が経過しようとしています、梶原塾の塾生の本試験データの集計がまとまってきました。

昨年（平成21年度）と比較すると、現時点での塾生の平均点は2.1ポイントのプラスという結果になっています。

【梶原塾・塾生の平均点】 ※各年度の平均点は10月22日18時現在の数値です。

平成21年度 34.2点 ※合格基準点33点

平成22年度 36.4点 （前年同期比プラス2.2点）

各資格試験予備校の予想合格ライン（合否判定基準）も参考にして、そろそろ、次への準備に取り掛かって欲しいと考えています。

手ごたえのあった受験生については、合格発表まで期待して待つというのも一考です。

以下、平成22年度の宅建試験について、総合編と科目別に振り返ってみました。

【総合】

しっかり準備してきた受験生とそうではない受験生との差がでる良い問題構成だったと分析しています。

また、出題内容もこれまでに比べると実務を意識した出題傾向だったように感じています。

他校の人気講師の方々と情報交換した際にも指摘をしましたが、正解肢だけで判断すると一見簡単に思える問題も多かった反面、正解肢を決定するまでに他の肢で混乱させられ、得点結果が伸びなかった受験生も多いのではないかと分析しています。

特に近年の出題傾向に準拠していない市販本や予備校教材を使用した受験者にとっては、見た事も聞いた事もない知識が登場して混乱し、得点しづらかったのではないかと考えられる問題も例年より多く出題されています。

梶原塾の塾生の本試験データによると、しっかり準備して本試験に挑むことのできた塾生は、あたりまえのように40点の大台に乗せる高得点を出してきていますが、そうとはいえない塾生の得点結果は伸びきれていないようです。

四肢択一形式の問題としては、そんなにやさしい出題ばかりではなかったというのが本当のところのようです。

塾生全体の平均点は現時点で36.4点で前年同期比+2.2点となっていますが、これは一線を越えた塾生の高得点によって引き上げられているのが一因だと分析しています。

【権利関係法令】 問1～問14

過去問の出題論点を中心に学習した受験者レベルで考えると、「解けるはずの問題」から確実に得点できたかどうかで得点結果に大きな差が出ているようです。

34点以上の得点者と塾生全体の得点結果を比較すると、問2（代理）・問12（賃貸借・借家）の正答率の差が大きいですし、問3（取得時効）・問4（物権変動・177条）でしっかり得点できた塾生については、40点台の高得点結果となっているようです。

また、問7（債権者代位権）のように、明らかに見たことも聞いたこともない問題がハッキリしていましたが、上手くスルーして「解けるはずの問題」を丁寧に回答できた受験者も多かったのではないかと考えています。

問9（法定解除権）については、一般的にいうところの「判例問題」に分類するのは如何なものかと考えています。

そして、ここ数年の傾向ですが、問 1 (制限行為能力者) のように、「条文」の文言での出題が目立ってきています。

わかりやすくするために「条文」を噛み砕きすぎたテキストについては、一考の余地があるのかもしれませんが。梶原塾でも 2011 年版で再度検討する予定です。

塾生全体の平均点は、前年同期比プラス 0.4 点となっています。

【法令上の制限】 問 15～問 22

合格するためには得点しなければならない問 15 (国土法)・問 17 (都市計画制限)・問 20 (宅造法)・問 22 (農地法) の 4 問からの失点がなかった受験者については、無難な得点結果となっているようです。

宅建試験対策の法令上の制限分野としては、確実に得点して基礎点にしなければならない出題だといえます。

また、34 点以上の得点者と塾生全体の得点結果を比較すると、問 17 (都市計画制限)・問 18 (建築基準法) の正答率の差が大きいです。

テキストに戻っての上下左右の確認と関連・参照知識の確認作業を丁寧に行っていたか否かが得点結果に表れているようです。

塾生全体の平均点は、前年同期比プラス 1.0 点となっています。

【税その他(1)】 問 23～問 25

問 23 (相続時積算課税) を除けば、過去問ベースの平易な問題でした。

この分野で確実に 2 点得点できたか否かが全体の得点結果に表れているようです。

塾生全体の平均点は、前年同期比マイナス 0.7 点となっています。

【宅建業法】 問 26～問 45

正解肢だけで判断すると一見簡単に思える問題も多いのですが、正解肢に至るまでの他の肢で混乱させられてしまう問題も少なくなかったようです。

宅建業法については、満点狙いで学習した結果、確実に 17 点～18 点の得点ができれば充分だと考えています。

法改正からの出題となった問 45 (住宅瑕疵担保履行法) は、対応できていない教材が少なくない環境での予告出題でしたが、予想通りのストレートな出題でした。

塾生全体の平均点は、前年同期比プラス 0.8 点となっています。

【税その他(2)】 問 46～問 50 (5 問免除科目)

問 46 (住宅金融支援機構法) を除けば、得点可能と判断することもできる出題でしたが、使用した教材によっては対応できなかった受験生も少なくないと考えています。

たとえば、問 48 (統計) について、市販本のみで学習した独学者だけでなく、ネット上の端折った情報だけを利用した受験生には実力では得点できない内容でした。

梶原塾の塾生に限ると、試験前の想定よりも登録講習修了者に有利となる出題ではなく、むしろ、問 1 から問 45 までの解答時間が長くなる (10 分マイナス 5 問に要する解答時間) 一般受験の方が有利だったと考えることもできます。

塾生全体の平均点は、前年同期比プラス 0.2 点 (登録講習修了者を除く) となっています。

2010 年 10 月 24 日 (日)

梶原塾 田中優彦