

令和 8 年度 宅地建物取引士資格試験 総評



講習開発 2 部 宅建・I C 課

1 全体総評

●出題内容：昨年度と同様に問題文の文字量が多く、解くのに時間がかかる内容となった。また、全科目を通して、初出題の内容や微妙な言い回しの選択肢が出題される等、得点しにくい問題が散見された。

●出題形式：個数問題※1 が全体で10問（昨年度は11問）、組合せ問題※2 が全体で5問（昨年度は2問）と今年度は組合せ問題が増加した。

※1 個数問題とは、「正しいものは“いくつ”あるか」と問われ、「2 二つ」というように、正しい（誤り）選択肢の数を答える出題形式です。全ての肢を検討しなければならないため、一般的に難易度は上がります。

※2 組合せ問題とは、「正しいものの“組み合わせはどれか」と問われ、「3 イ、ウ」というように、正しい（誤り）選択肢の組合せを答える出題形式です。1つの選択肢だけが分かっても正解には辿り着かない点の特徴です。

今年度の出題傾向の特徴としてまず挙げられるのが、個数問題・組合せ問題の多さである。特に宅建業法において、個数問題の出題数は昨年度とほぼ同じ9問であったが、組合せ問題の出題数が、昨年度の1問に対して今年度は4問と大幅に増加した。また昨年度と同様の傾向として、問題文の長文化・文字量の増加も目立った。特に宅建業法において解答時間が増加したはずであり、時間内に解き切れなかった受験生も多かったのではないだろうか。

問題の内容面では、都市計画法（問15）や建築基準法（問17）で初出題の内容が出題されたり、いわゆるクーリング・オフで長文かつ読み取りにくい表現で出題されたりするなど（問42）、全科目を通して未出題の内容や微妙な言い回しが散りばめられており、例年と同様に得点しにくい問題が散見された。一方、基礎知識や過去出題項目を学習することで確実に得点できる問題も例年通り出題されているため、こういった問題で確実に得点を積み重ねることは十分可能であったと考えられる。

全体的に、時間配分に注意しながら、きちんと学習すれば解ける問題を確実に得点できたかどうかのポイントとなった。

2 各科目の出題状況

（1）権利関係

●近年の傾向が今年も踏襲され、個数問題と組合せ問題が1問ずつ出題された。なお、判決文問題や条文規定問題は出題されなかった。

●民法（問1～10）では債権、特に契約に関する総合問題が複数出題され難易度が高かった。その他、今年度から改正法が出題範囲となった建物区分所有法（問13）では全ての選択肢で改正点が問われ、また、不動産登記法（問14）でも近時の改正点が正解肢として問われた。

出題形式については、例年と同様、民法10問、借地借家法2問、建物区分所有法1問、不動産登記法1問で、近年1問出題されている個数問題は今年度も1問出題された（問7）。また、組合せ問題も1問（問6）出題された。一方、いわゆる「判決文問題」や「条文規定問題」は出題されなかった。

出題内容については、民法の分野において、債権、特に「契約」からの出題が多く、賃貸借契約を筆頭として（問2）、売買契約と賃貸借契約の比較（問6）、その他の契約との総合問題が2問（問5、10）も出題され、難易度も高かった点が特徴的であった。また、法定相続分（問4）や、法定地上権（問9）の問題では、複雑な事例問題が出題された。

一方、特別法の4問（問11～14）においては、建物区分所有法（問13）や不動産登記法（問14）で

近時の改正点が問われており、法改正への対応力が試された内容となった。例年通りの難易度と考えられる借地（問11）、借家（問12）の2問とともに、特別法の4問でしっかり点数を獲得できたかが、今年度は非常に重要であったと考えられる。

（２）宅建業法

- 個数問題は「９問」出題され、また、昨年度１問出題された組合せ問題は今年度「４問」に増加し、文字量の多さと相まって、事務処理能力が試された。
- 今年度は、例年１問出題される「報酬」に関する問題が２問出題され、また、昨年度出題された「犯罪による収益の移転防止に関する法律」に関する問題が、今年度も出題された。

問題形式では、個数問題の数が、昨年度の10問から9問に減少した反面、組合せ問題が昨年度の1問から4問に増加した。特に個数問題9問は、昨年度に引き続き多めであり、一般的に、個数問題は正答率を下げる要因となるため、非常に解きにくかったものと思われる。また、全体的に文字量が増加した点は昨年度と同様であり、問題を解く時間の配分についても試された内容となった。

問題内容については、「報酬」に関する問題が今年度は2問出題され（問35、37）、昨年度出題された「犯罪による収益の移転防止に関する法律」に関する問題が今年度も出題された（問32）。その他、問43では、宅建業者から聴取した内容が長文で示され、その長文の一部について宅建業法違反か否かを考えさせるといった、新傾向の問題も出題された。

今年度の宅建業法では難問も数問出題されているため、確実に正解すべき問題を取りこぼさずに正解できたかが重要であったと考えられる。

（３）法令上の制限

- 例年通り、都市計画法2問、建築基準法2問、盛土規制法、土地区画整理法、農地法、国土利用計画法から順当に出題された。
- 内容的には、都市計画法、建築基準法等で、初出題の内容が散見された。

今年度も、昨年度と同様に、都市計画法、建築基準法から各2問、盛土規制法、土地区画整理法、農地法、国土利用計画法から各1問が出題され、その他の法令上の制限は出題されなかった。

内容的には、都市計画法の問15や建築基準法の問17、盛土規制法（問19）、農地法（問21）で、初出題の内容や難解な選択肢が散りばめられており、高得点を取りにくい問題構成であった。

（４）税・その他

- 国税では11年ぶりに「贈与税」が出題された。一方、地方税と価格の分野からは、昨年度出題されなかった「不動産取得税」と「地価公示法」が出題された。
- 5問免除科目は例年通りの出題項目だが、5点満点を取るのが難しい問題内容だった。

国税（問23）について、今年度は11年ぶりに「贈与税」が出題された。出題内容は基本的なものであったため、事前に準備をしていたかどうか重要であった。同様に不動産取得税（問24）、地価公示法（問25）の問題も、事前に準備をしておけば得点できる内容であった。

5問免除科目では、問46の住宅金融支援機構の問題では改正点が問われたり、問47の景品表示法の問題では初出題の内容が問われたりするなど、5点満点を取るのが難しい問題内容だった。

3 令和9年度に向けた学習対策

近年は、個数問題が多く、問題文も長文化しており、時間内で解き切るという事務処理能力が試されている。また、令和8年度では、初出題の内容や、過去にない表現での出題など、問題対応力も高度に試されており、今後もこの傾向は続くものと考えられる。このため、基礎知識や過去出題項目を早い段階で押さえた上で、様々な問題構成や応用問題を解いて事務処理能力・問題対応力を高めることが、令和9年度に向けた学習対策として重要になると考えられる。

以上