

29年度試験を氷見が斬る！

このWEB ページは、29年度試験を受けた人のための、**超お得な試験情報**です。28年度試験を斬ります。なお、本文中の「**29 斬り!**」は29年度試験の総括を表示しています。

◆試験問題全体を見ると

29 斬り! 個数問題は前年と同じ

平成29年度宅建士試験の個数問題の出題数は6問で、平成28年度宅建士試験と同じ出題数でした。個数問題とは、「誤っているものはいくつあるか。」「正しいものはいくつあるか。」という出題形式の問題です。個数問題は、肢1から4のすべてが正しい肢か否かを**正確に理解していなければ解くことができない**問題です。

一般的に言うならば、合格基準点を下げる場合には個数問題を多く出題すればよいということになります。過去5年間の個数問題の出題数を検証してみましょう。

【個数問題の出題数】

	25年	26年	27年	28年	29年
民法		1問	1問	1問	
法令制限	1問				
宅建業法	4問	6問	8問	5問	6問
個数合計	5問	7問	9問	6問	6問
		↓	↓	↓	↓
合格点	33点	32点	31点	35点	35点

昨年の宅建士試験では、個数問題は6問出題されていましたが、今年も6問であり、ほぼ昨年並みの難易度と一応いえるでしょう。

次年度も個数問題は、5～6問位出題され、今後、この傾向は変わらないと思われます。

◆宅建業法

29 斬り! 例年並みな問題だった!

宅建業法の問題は例年並みで、20問中16点を取れる問題です。

問33と問41は35条書面に関する問題で、問38と問40は37条書面に関する問題でした。

35条書面と37条書面は、細かい問題が出題されますが、例年4問以上出題されますので、両書面を比較しながら暗記しましょう。

◆権利関係

29 斬り! やさしい問題だった!

権利関係は、昨年同様、易しい問題でした。権利関係14問中10点は取れる問題でした。民法10問中6点、借地借家法2点、区分所有法1点、不動産登記法1点取れたと思います。

問1は、代理の問題でしたが、過去10年間で7回出題されています。出題率7割の論点ですから、次年度も代理は押さえておきましょう。

問3は、例年出題される判決文の問題でした。判決文には、共有に関する理論が記載されていましたが、過去問題でも出題されたことのある内容であり、比較的容易な問題でした。

問4は、受験生の苦手な、条文に規定があるか否かの問題です。

問7は、請負契約の問題ですが、肢1の意味が全く分からないので、解説が欲しいという要望がありましたので、解説しておきます。問7肢1の問題は以下のような問題です。

【問 7】 請負契約に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 請負契約が請負人の責めに帰すべき事由によって途中で終了し、請負人が施工済みの部分に相当する報酬に限ってその支払を請求することができる場合、注文者が請負人に請求できるのは、注文者が残工事の施工に要した費用のうち、請負人の未施工部分に相当する請負代金額を超える額に限られる。

【解説】

- 1 正しい。この問は、最判昭和60・5・17の判例どおりの記述です。具体的にいうと、例えば、請負契約において、建物が完成すれば、注文者は請負人甲に対して、900万円の報酬を支払うという内容を定めたのに、請負人甲は工事の3分の2を仕上げた段階で工事を放置してしましましょう。そして、請負人甲の責めに帰すべき事由により契約が終了した場合、施行済みの部分に限って報酬を請求できるときは、3分の2しかできていない段階であれば、請負人甲は、900万円の3分の2の600万円の報酬を受領できることとなります。その後、注文者は、残工事を他の請負人乙に依頼して完成させ、報酬500万円を支払ったとしましましょう。

この場合、注文者は請負人甲の債務不履行を理由に損害賠償請求できるはずですが、いくら請求できるかという問題です。当初の予定であれば注文者は900万円の報酬を支払って建物を完成させることができたのに、請負人甲の怠慢により、請負人甲に報酬600万円を支払い、さらに請負人乙に報酬500万円支払って、合計1,100万円支払うこととなります。注文者は200万円余分に支払うこととなります。注文者は、この200万円を損害賠償請求できます。問題文の「注文者が残工事の施工に要した費用のうち、請負人の未施工部分に相当する請負代金額を超える額に限られる。」の記述の「注文者が残工事の施工に要した費用」とは、500万円であり、「請負人の未施工部分に相当する請負代金額」とは、300万円(900万円の3分の1)のことです。

◆法令上の制限

29 斬り! 迷ったのは【問 16】と【問 20】か

法令上の制限は、8問中6点は取れると思います。迷う問題は問16の都市計画法の問題と、問20の宅地造成等規制法の2問でしょう。

◆その他の分野

【問 23】～【問 25】、【問 46】～【問 50】が、その他の分野です。

29 斬り! 2問とも難問!

問23は所得税、問24は固定資産税の問題でした。税法は、例年、2問中1点は得点できる難易度ですが、今年も、2問とも難しい問題でした。

29 斬り! 地価公示法が順当に出題!

	25年	26年	27年	28年	29年
民法				1問	
宅建業法	1問	1問	1問		1問

平成28年は、鑑定評価基準の問題が久しぶりに出題されましたが、平成29年度試験は、地価公示法から出題されました。比較的易しい問題でした。次年度は、鑑定評価基準の問題が出題される可能性があります。

29 斬り! 【問 46】～【問 50】は、3点とれた?!

問46～50は、その他分野ですが、ここから3問は得点できたと思います。