

『2021年版 激ラク宅建士』追補・誤植訂正 (2021年6月18日)

宅地建物取引士試験では、試験該当年の4月1日現在施行中の法令内容から出題されます。
以下に、刊行時期などの関係で本書に反映されていない情報の補足、並びに誤植の訂正をいたします。

◇P4 「いもづる知識 2.」の4行目

保佐人本人も当該契約～

↓ 訂正

被保佐人本人も当該契約～

◇P21 「一発合格その② 2.」の下に下記文章を挿入

3.ただし、制限行為能力者が、他の制限行為能力者の法定代理人としてした行為については、例外的に取り消すことができる。

◇P64 「いもづる知識 3.」の下に下記文章を挿入し、4以下の番号を順次1個ずつ繰り下げる。

4.債務者の帰責性(過失)がなくても、債権者は契約解除できる。(条)

◇P78 「法律用語なんて簡単!」1行目

法律上利害関係のある第三者

↓ 訂正

正当な利益のある第三者

◇P79 ③「債権の準占有者への弁済」タイトル

3 債権の準占有者への弁済

↓ 訂正

3 受領権者としての外観を有する者への弁済

◇P79 「一発合格その③」1行目

債権の準占有者に、

↓ 訂正

受領権者としての外観を有する者に、

◇P79 「法律用語なんて簡単!」1行目

債権の準占有者

↓ 訂正

受領権者としての外観を有する者

◇P87 「いもづる知識 6.」の下に下記文章を挿入

7.売主は、買主に対し、登記、登録その他の売買の目的である権利の移転についての対抗要件を備えさせる義務を負う。

◇P107 「CHECK POINT !」の下に下記文章を挿入

(いもづる知識)

注文者の過失によらないで仕事が完成できなくなった場合において、既にした仕事が一定の要件を満たすときは、請負人は、注文者が受ける利益の割合に応じて報酬を請求できる。

◇P133 「一発合格その② 5.」の下に下記文章を挿入

6.相続人以外の被相続人の親族が、無償で被相続人の療養看護等を行った場合には、一定の要件のもとで、相続人に対して金銭請求をすることができる。

◇P172 「①成年被後見人等」タイトル

①成年被後見人等

↓ 訂正

①一定の心身の故障者

◇P172 「一発合格 その① 1.」

1.成年被後見人と被保佐人は、審判を取り消されないと免許を受けられない。

↓ 訂正

1.一定の心身の故障者は免許を受けられない。

◇P172 「CHECK POINT !」を次の文章に差し替え

(いもづる知識)

1.成年被後見人等の差別の助長にならないように、法改正がなされ、成年被後見人等でも宅建業の免許が受けられるようになった(宅建取引士の登録も可)。

2.個人の宅建業者(未成年者を除く)が、宅建業の業務として行った行為は、制限行為能力を理由として、契約を取り消すことはできない。

◇P190 「一発合格その① 1.」

1.成年被後見人・被保佐人・破産者

↓ 訂正

1.一定の心身の故障者・破産者

◇P194 「一発合格①1」上から3行目、4行目

成年被後見人・被保佐人に関する記述を削除する。

◇P225「いもづる知識 2」

2. **貸借の代理**・媒介の場合は、宅建業者は IT **重税**を行うことができる。

↓ 訂正

2. **売買並びに売買・貸借の代理**・媒介の場合は、宅建業者は IT **重税**を行うことができる。

◇P227「いもづる知識」5 行目に次の文章を追加

2. 宅建業者は、宅地・建物が所在する市町村長が提供する図面(水害ハザードマップ)に当該宅地・建物の位置が表示されているときは、当該図面における当該宅地・建物の所在地を説明しなければならない。説明対象は、**売買・交換・貸借**である。

◇P234「一発合格①表の中⑦」

「⑦ 既存の建物であるときは～」を削除し、これ以下の記述の番号を 1 個ずつ繰り上げる。

◇P235「CHECK POINT !」1 行目

⑦～⑭

↓ 訂正

⑦～⑬

◇P235「はりきりゴロ合わせ」3 行目

保険

瑕疵の保証

↓ 訂正

保険

不適合責任の保証

◇P408 「一発合格その②」以下の文章に差し替え

1. 令和 3 年 3 月末の宅建取引業者は、127,216 業者(令和 2 年度末は 125,638 業者)であり、1.3%増加。7 年連続の増加となっている。

2. 令和 3 年 3 月末の宅建業者のうち、国土交通大臣免許は 2,675 業者(令和 2 年度は 2,602 業者)であり、2.8%増加。都道府県知事免許は 124,540 業者(令和 2 年度末は、123,035 業者)であり、1.2%増加。

3. 令和 3 年 3 月末の宅建業者のうち、法人・個人別に業者数を見ると、法人は 112,447 業者(令和 2 年度末は 110,437 業者)から、1.9%の増加。一方、個人業者は 14,738 業者(令和 2 年度末は 15,171 業者)、2.9%の減少。

◇P409 「一発合格その③」以下の文章に差し替え

令和2年(令和2年1月1日から令和2年12月31日)の新設住宅着工戸数は、総戸数では、815,340戸(前年比9.9%減)で、持家、貸家および分譲住宅が減少したため、4年連続の減少となった。

- ① 持家……261,088(前年度比9.6%減、前年の増加から再び減少)
- ② 貸家……306,753(前年度比10.4%減、3年連続の減少)
- ③ 分譲住宅……240,268(前年度比10.2%減、昨年度増加から再び減少)
- ④ マンション……107,884(前年度比8.4%減、昨年度増加から再びの減少)
- ⑤ 一戸建て住宅・130,753(前年度比11.4%減、5年ぶりの減少)

◇P409 「いもづる知識 2.」以下の文章に差し替え

2.令和3年の地価公示では、全国平均は全用途で6年ぶりに、住宅地で5年ぶりに、商業地で7年ぶりに下落となった。全用途平均・住宅地・商業地はいずれも、8年ぶりに下落に転じた。住宅地は、東京圏が8年ぶりに、大阪圏が7年ぶりに、名古屋圏が9年ぶりに転落に転じた。

◇P409 「いもづる知識 3.」以下の文章に差し替え

3.令和2年度の新規登録件数の合計は4,569,527件(前年度比0.5%減)で、月平均380,774件(前年度比13.1%減)が登録されている。物件別では、売り物件の新規登録件数は1,471,786件、賃貸物件は3,097,741件だった。

令和2年度末時点の総登録件数は、769,838件(前年度比2.0%減)となった。売り物件の総登録件数は305,230件で、全体の39.8%を占めた。賃貸物件の総登録件数は462,608件となり、賃貸物件が売り物件の件数を上回った。

◇P409 「いもづる知識 4.」以下の文章に差し替え

4.令和元年度の新設住宅着工床面積は、73.1百万㎡で、前年度比4.6%減(3年連続で減少)。

◇P418 「いもづる知識」1行目

～課税標準は、令和3年(2021年)

⇓ 訂正

～課税標準は、令和6年(2024年)

◇P419「一発合格 その②」3行目

令和3年(2021年)

⇓ 訂正

令和6年(2024年)

◇P435「一発合格 その②」1行目

令和 2年(2020年)

⇓ 訂正

令和 4年(2022年)

◇P436「一発合格 その①」5行目

令和 1年(2019年)

⇓ 訂正

令和 3年(2021年)

◇P442「表」1行目左から3つ目

H8.4.1～R3(2021年)3.31)

⇓ 訂正

H8.4.1～R4(2022年)3.31)

◇P442「表」1行目左から4つ目

(R2(2022年)3.31)

⇓ 訂正

(R4(2022年)3.31)

◇P445「いもづる知識」下から2行目

税(最高 1,200万円)

⇓ 訂正

税(最高 1,500万円)

次ページ以降は、令和 2年度宅地建物取引士資格試験（12月実施分）を R2（2）として出題傾向を示した（XIII～XVII）までのページ内容を更新したものです。

2 各科目の分析

(1) 権利関係の勉強の仕方

まず、出題傾向を見てみましょう。
(平成24年からの権利関係の出題傾向)

- ◎ 超ど本命。試験出題90%以上。
- 試験のレギュラー論点。コンスタントに出る。
- △ やや穴。玄人好みの一品。
- ▽ ドシンと大穴。時間が余ってれば、やる。
- × もはやマニアック。ディープな論点。

項目	H24	25	26	27	28	29	30	R1	$\frac{2}{(1)}$	$\frac{2}{(2)}$	分析
制限行為能力者	○	○	○		○						△ 意味を押さえれば十分
意思表示	○	○		○	○	○	○	○	○	○	◎ 試験の常連
代理	○		○			○	○	○		○	◎ 特に、無権代理が重要
時効	○		○	○			○	○	○	○	○ 令和2年は、ねらいめである
共有							○			○	◎ 内部関係(賛成の必要な者)を押さえろ！
物権変動	○		○		○	○		○			○ 最近わりと聞かれる
地役権										○	▽ ほぼ出ない
抵当権	○	○	○	○	○	○	○	○			◎ 超重要(2~3題問われることあり)
債務不履行	○			○					○	○	○ 効果を押さえよ！
連帯債務・保証	○	○		○		○			○		◎ 「絶対効」が重要！
契約の成立・解除						○			○		○ 「成立」より「解除」が問われる
弁済・債権譲渡・相殺			○		○		○	○			◎ 近年よく聞かれる傾向にある
手付							○			○	▽ 一応知っていればOK！
危険負担											△ 「法改正点」をよく理解する
売主の担保責任	○	○	○		○	○		○	○	○	◎ 表は絶対に覚える
請負			○			○		○			○ 担保責任を中心に！
委任									○		△ “注意義務”が超重要
賃貸借	○	○	○	○	○	○	○		○	○	△ 出ればラッキー。やさしい
借地借家法(借地)	○	○	○		○	○	○	○	○	○	◎ 必ず1題
借地借家法(借家)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎ 借地との違いに注意
相続	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎ 最近は、計算以外が多い
区分所有法	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○ “集会の決議”中心に
不動産登記法	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎ 表示の登記もやっておこう！

権利関係は、暗記科目ではありません。常に制度趣旨(なぜ、この制度ができたかという理由)を考えながら、勉強していく必要があります。知識を覚えるというよりも、法律的な考え方を身に付けることに注意して勉強していきましょう。

そして、この範囲は、やってもやっても新しい知識が出てくるので、あまり深入りせず、『激ラク 宅建士』の範囲を完璧にすることを心掛けましょう。そうすれば、14題中8題は、確実に得点できるようになります。

満点を目指すのではなく、短期間に受かるための勉強をして、合格を目指すことが大切です。

(2) 宅建業法の勉強の仕方

これも、出題傾向を見てみましょう。

(平成24年からの宅建業法の出題傾向)

項 目	H24	25	26	27	28	29	30	R1	2 (1)	2 (2)	分 析
宅地の定義				○				○		○	▽ ほぼ出題なし
宅建業の定義			○	○			○	○			◎ 「免許が必要な者」に注意
事務所・案内所	○	○	○	○	○	○		○	○	○	◎ 備えるべきものがよく聞かれる
免許の要件									○		△ あまり聞かれない
免許の基準	○	○	○	○	○			○	○	○	◎ 常連、気を抜くな！
免許の交付等			○						○		△ ぼちぼちでんな
免許の効力			○		○	○	○		○		▽ 聞かれても肢の1つ
免許換え		○			○		○		○	○	○ 事例とからめて1題
廃業等の届出			○		○	○	○		○		◎ 「死亡等の届出」と比較して覚えよ！
宅建取引士の定義				○					○		△ あまり重要でない
宅建取引士の設置	○	○	○	○						○	○ 出れば簡単なところ！
宅建取引士の事務		○		○	○		○				○ 取引士の仕事をしっかり覚えよう！
登録		○			○	○	○	○	○	○	◎ 登録は、全部ひっくりめた事例が1題！
営業保証金の供託	○	○	○	○	○	○	○		○	○	◎ 営業保証金も必ず1題
営業保証金の還付		○			○	○	○		○		○ 流れで覚えよう！
営業保証金の保管替え		○	○			○				○	○ 「金銭」と「それ以外」を押さえよう
営業保証金の取戻し		○		○	○	○				○	▽ 「公告」だけ押さえろ！
保証協会		○			○					○	× 基本だけ押さえろ！
弁済業務保証金	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎ 毎年必ず1題出る
広告の開始時期の制限	○		○	○	○		○	○	○		◎ 「契約の締結時期の制限」との違いに注意！
誇大広告等の禁止	○		○				○	○		○	○ 具体的事例を押さえよう！
取引態様の明示		○	○		○	○		○	○		○ 内容が少ないので、簡単に覚えられる
媒介・代理の規制	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎ 超常連。毎年1題
重要事項の説明	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎ 35条書面の記載事項を細かく覚える
供託所等の説明		○				○	○				× 無視してOK。10年に1度

項目	H24	25	26	27	28	29	30	R1	$\frac{2}{(1)}$	$\frac{2}{(2)}$	分析
37条書面の交付	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△ 35条書面との比較に注意
自己の所有に属しない物件制限				○				○			◎ 重要
手付金等の保全	○	○	○	○	○			○	○		◎ 超重要
クーリング・オフ	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎ 常連さん
宅地建物割賦販売契約の解除等の制限					○					○	× 知らなくてもOK!
手付けの額等の制限	○	○	○	○	○	○	○	○	○		◎ クーリング・オフと同じで超重要
所有権の留保等の禁止											× ほぼ聞かれない
損害賠償額の予定等の制限	○	○		○	○			○		○	◎ $\frac{2}{10}$ だけ覚えよう!
瑕疵担保責任の特約の制限	○	○	○	○				○	○		◎ 民法との違いに注意!
報酬	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎ 消費税をからめた計算ができるように
監督	○	○	○	○	○	○	○	○		○	△ 範囲が広いので、得点できなくてもOK!
罰則		○						○	○	○	▽ 肢の1つとして聞かれる
特定住定瑕疵担保責任		○	○	○	○			○	○	○	○ 毎年出題される可能性あり

宅建業法は、最も多い20題が出題されます。しかし、条文数が86条と少なく、勉強すれば確実に合格点を取れる科目です。

また、宅建業法は似ている制度がたくさんあるのが特徴です。免許と宅建取引士、営業保証金と弁済業務保証金、35条書面と37条書面、などなどいっぱいあります。このような似ている制度を比較して、その違いを覚えていくことが得点につながります。

(3) 法令制限

出題傾向は次のようになります。

(平成24年からの法令制限の出題傾向)

項目	H24	25	26	27	28	29	30	R1	$\frac{2}{(1)}$	$\frac{2}{(2)}$	分析
都市計画区域			○							○	▽ ほぼ出題なし
市街化区域・市街化調整区域				○			○			○	▽ 定義のみ押さえればOK!
地域地区		○	○	○	○			○	○	○	△ 用途地域の「主として～」は押さえよう
都市施設											△ 都市計画区域外もOKな点に注意!
都市計画の決定	○			○						○	○ 近年わりと聞かれる
開発許可	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎ ど本命

項目	H24	25	26	27	28	29	30	R1	2 (1)	2 (2)	分析
開発行為と建築制限									○		○ 重要
地区計画等	○				○	○			○		○ 建築行為等の制限が大切
都市計画施設等	○	○			○	○			○		× 無視してOK！
建築確認	○			○		○			○		◎ 試験の常連さん
単体規定	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎ 毎年1題出ること決定！
道路規制		○		○		○	○	○	○		○ 今年は危ないか!?
用途規制		○	○		○	○		○	○		◎ まだまだ重要！
建ぺい率	○	○	○	○	○	○		○		○	○ 計算ができるように！
容積率				○		○	○		○		○ 計算ができるように！
絶対高さ制限	○							○			△ 10m又は12mだけ覚えよう！
斜線制限		○								○	△ 場所のみ覚えればOK
日影規制									○		△ 地域と数字を覚えよう
防火・準防火地域					○					○	◎ 最近、細かく聞かれている
建築協定	○										○ “一人協定”に注意！
国土法の届出	○	○	○	○	○			○	○	○	◎ 絶対聞かれる
宅造法の用語の定義								○		○	△ 「宅地造成」の定義が大事
宅造法の許可	○	○	○	○				○	○	○	◎ 数字を覚えよう！
宅造法の届出			○		○	○		○			◎ 3つだけなので覚えるのが簡単！
宅造法の監督	○	○	○	○		○			○	○	○ 肢の1つで聞かれることあり
農地法3条	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎ 許可権者を覚える
農地法4条	○	○		○	○	○		○	○	○	◎ 「採草放牧地」に注意！
農地法5条	○	○		○		○		○			◎ 市街化区域の特例に注意！
区画法の施行者	○	○				○			○	○	△ あまり出ない
区画法の反換地		○		○	○			○			◎ 超重要
区画法の換地処分		○	○	○					○	○	◎ 効果をチェック！
区画法の建築制限											○ 許可が必要な行為をチェック！
その他の法令制限		○	○			○					○ 許可権者のみ覚える

法令上の制限は、暗記科目です。ゴロ合わせなどを使って、数字などを、しっかり暗記しましょう。

特に、都市計画法と建築基準法は、8題中各2題、計4題も出題される最も重要な法律です。多くの勉強時間を取りましょう。

(4) その他

出題傾向を見ると次のようになります。

(平成24年からのその他の出題傾向)

項 目	H24	25	26	27	28	29	30	R1	$\frac{2}{(1)}$	$\frac{2}{(2)}$	分 析
土地	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△ 常識で対応するしかない
建物一般	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△ これから比重は高まる？
単体規定			○							○	◎ 「法令制限」でなく「その他」の範囲で出る
住宅金融支援機構	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○ H19年から出題
公正競争規約	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎ 公正競争規約は全て覚えよ！
地価公示法		○	○	○		○		○	○	○	◎ 知識が少ないので、案にゲット！
鑑定評価基準	○				○		○				○ 地価公示法とどちらか一方が出る
統計	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△ 定番の統計を覚えよう！
資力確保措置	○										△ 今後出るかも？

その他の範囲は、とにかく覚えるだけだ。土地や建物一般、鑑定評価基準、統計はなかなか得点できないが、公正競争規約、地価公示法は、勉強すれば得点につながるので、捨てないで勉強してほしい。

(5) 税法

出題傾向を見ると次のようになります。

(平成24年からの税法の出題傾向)

項 目	H24	25	26	27	28	29	30	R1	$\frac{2}{(1)}$	$\frac{2}{(2)}$	分 析
不動産取得税	○		○		○		○		○		◎ よく出る
固定資産税		○		○		○		○		○	◎ 「税率」や「免税点」注意！
所得税	○					○		○			◎ 超重要。特例を覚えよう！
登録免許税			○				○			○	△ 税率を覚えよう！
印紙税		○			○				○		◎ 「課税文書」と「非課税文書」を押さえよう！
相続税・贈与税				○							× ほぼ無視してOK

税法は、本格的に勉強すると、とんでもなく奥が深いので、『激ラク 宅建士』に載っている知識で、十分。これで、確実に1点ゲットできる。

特に、税率、特例、免税点を押さえろ！