
出題傾向で見る！

2023年度宅建試験

テーマ別出題予想

ふくや宅建アカデミー

2023

出題予想

過去の出題傾向と出題間隔のデータを基に 2023 年度の出題予想を実施します。
各分野のテーマ別にランク付けしています。

1. 権利関係

出題傾向

ここ3～4年の出題傾向が顕著に変化しています。例えば、頻出であった「意思表示」からの出題が減少し、マイナー論点（ex. 「失踪宣告」、「期日」、「選択債権」など）からの出題が増加しています。とはいえ、マイナー論点を広く学習するのは得策ではありません。出題頻度の高い論点を確実に得点できるようにしましょう。

(1) Sランク

テーマ	特にココが注目
区分所有法	
不動産登記法	
借地借家法	
相続	法定相続分

(2) A ランク

テーマ	特にココが注目
代理	無権代理 表見代理
制限行為能力者	未成年者 成年被後見人
時効	時効の更新・完成猶予 時効の援用
売買契約	契約不適合責任
賃貸借	全般
不法行為	全般

(3) B ランク

テーマ	特にココが注目
意思表示	錯誤
公示制度	二重譲渡
弁済	第三者への弁済、同時履行、代物弁済
相殺	全般
債権譲渡	譲渡制限の意思表示
委任	全般
請負	全般

2. 法令制限

出題傾向

都市計画法から2問出題されます。そのうち1問は、ほぼ確実に「開発許可」からの出題です。建築基準法からも2問出題されますが、毎年必ず出題されている論点はありません。

(1) Sランク

テーマ	特にココが注目
開発許可	
宅地造成等規制法	
土地区画整理法	
農地法	
国土利用計画法	

(2) Aランク

テーマ	特にココが注目
都市計画法	地域地区
建築基準法	道路規制 用途制限 単体規定

(3) Bランク

テーマ	特にココが注目
都市計画法	都市計画事業 地区計画
建築基準法	容積率 建ぺい率 高さ制限 防火地域・準防火地域 建築確認

3. 宅建業法

出題傾向

ほぼ全てのテーマが毎年出題されています。よって、「よく出題されているから今年も出る（出ない）だろう」というアプローチの出題予想はほぼ意味をなしません。満遍なく正解できる準備をしておくべきです。

そこで、宅建業法の分野では、「最近は出題が少ないが、周期的にそろそろ出題されるかもしれない」というアプローチで出題予想をします。

(1) そろそろ出るかも

テーマ	特にココが注目
宅建業者の免許制度	無免許営業の禁止
取引士の登録制度	死亡等の届出
業務上の制限	案内所、標識
8種制限	(あえて言うなら…) 他人物売買の禁止 手付金等の保全措置

4.その他の分野

出題傾向

各年度毎に交互に出題されるテーマがあります。具体的には、以下のペアのうち、どちらかが出題されます。

- ・印紙税 or **登録免許税**
- ・固定資産税 or **不動産取得税**
- ・**不動産鑑定評価基準** or 地価公示法

※今年出題される可能性が高い方を太字にしています。

(1) Sランク

テーマ	特にココが注目
住宅金融支援機構	証券化支援事業（買取型）
景表法、公正競争規約	
土地	
建物	

(2) Aランク

テーマ	特にココが注目
登録免許税	全般
不動産取得税	全般
譲渡取得税	全般
不動産鑑定評価基準	全般

■講師紹介

ふくや先生

・保有（合格）資格

司法書士、行政書士、宅建士、貸金業務取扱主任者、FP3 級

・講師紹介

大手予備校で司法書士講座の講師を 5 年、宅建講座の講師を 5 年を経た後、ふくや宅建アカデミーで開講。バンドマンから一念発起して司法書士の資格を取得した経歴を持つ。宅建脳を作り出す「合格術」、理論的な「勉強方法」、「記憶に残る講義」を持ち味としている。