

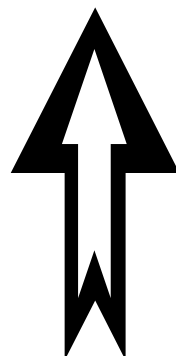
ゼロから始める宅建試験対策

TAC宅建講座 主任講師 木曾 計行

1 何点とれば合格できるんだろう？

(1) 最近5年間の傾向は？

年 度	合格率	合格点
平成16年	15.9%	32点
平成17年	17.3%	33点
平成18年	17.1%	34点
平成19年	17.3%	35点
平成20年	16.2%	33点



100人が受験して85人前後が落ちる。結構きびしい試験です。しかし、50問のうち**35点前後**とれば合格できるのも事実です。**7割程度**。やり方を誤らなければ、**必ずとれる点数**です。

(2) 各科目で何点ぐらいとればいいんだろう

① 民法等権利関係（14問）

民法などから、出題されます。この分野は、一般的傾向としては、**他と比べて得点しにくい科目**といえます。判例からの出題が多いことと、これまで全く出していない分野から出題されることがあるからです。

時間をかけて、基礎からじっくり学習することが必要です。**最低7～8点**はとりたいものです。**確実な合格**のために、**10～11点**を目標にしましょう。

② 宅建業法（20問）

得点しやすい分野です。

合格するためには**16点～17点**をとることが必要であり、かつ、可能です。今からなら、十分できるはずです。

③ 法令上の制限（8問）

都市計画法や建築基準法などから出題されます。準備不足のため**不得意な受験生が多い**ところです。

しかし、逆に、つぼを押さえてやっしまえば得点源になります。目標は**6～7点**です。

④ その他関連知識（8問）

いろんなことが出題されます。**点をとりやすいところ**がある一方、**投資効率の悪い分野**もあります。**得点しやすい分野を知って、確実に**とってしまいましょう。

最低5～6点は得点できるはずです。なお、税金は毎年改正があります。

2 宅建試験にあったムダのない学習法

何を学習すればよいのでしょうか。出題傾向をつかんで、合格に必要な情報だけを学習しましょう。

(1) まず、基本をしっかり

全50問の内、**正答率70%以上**の問題が**平成20年は23問、平成21年は25問**でした。**約半分**。したがって、**合格のベース**となる**頻出基本分野**を知って、確実にマスターすることがなによりも重要です。最近の傾向にあった的確な絞り込みが出发点です。**合否の分かれ目**となる、絶対落とせない部分です。**じっくり時間をかけて、基礎から理解**して下さい。同時に応用力のベースも養成されるはずです。

ところが、合格点に1～2点足らず不合格となる、それも何年も繰り返す、そんな方が毎年相当数います。基本がおろそかだからです。甘さは禁物です。頻出基本分野を**徹底的にマスター**して、しっかりと得点して下さい。その上で、**答練**などを通じて、今年出題されそうなところ、つまり**ヤマ**も押さえておきましょう。

(2) 事例型問題への対策

本試験では、**事例の形式をとった問題が多く出題されます**。そこで、まず、学習にあたっては、**具体的事例で理解**して下さい。具体的に考えなければ、**本当の意味**は分からないものです。それによって**学習が容易**になるとともに、同時に**事例問題への対策**ともなります。

さらに、**答練**などで、じっくりと、図を書きながら**練習**して下さい。

(3) 過去問のトレーニングは不可欠

宅建試験では、**過去に出題されたものと同じ知識**が何度も出題されます。また、本試験対策としての**学習範囲**、**深さ**がわかります。本試験の出題傾向に沿った効果的なインプットの仕方が身に付くと同時に、本試験独特の問題の問われ方を体得することもできます。過去問は**合格情報の宝庫**です。**過去問の攻略**なくして、合格はあり得ないといえます。

(4) 改正情報・統計資料に対応する

宅建試験は**改正点が好き**です。平成21年も改正点から出題されています。これは改正をみなさんに知って頂くのに、試験での出題が効果的だからです。**今年も、宅建業法や法令上の制限・税法などにいくつかの改正**があります。したがって、**改正情報は必ず把握**しておく必要があります。**統計は連続して必ず1問出題**されています。これもポイントをつかんでおいて下さい。このような**情報**を押さえておくことも試験対策として重要です。

(5) 判例は絞り込みが重要

「民法等」の分野では、**判例が多数出題**されるようになりました。出題の対象となる判例は相当な数に上ります。**ごく最近の判例**まで出題されることがありますが、手を広げすぎず、**うまく絞る**ことが合格の秘訣です。

3 うかる法律学習のコツ

では、**どう学習**すれば、合格水準までもっていけるでしょうか。宅建試験の大半は**法律からの出題**です。法律には**法律なりの特性にあった効果的なアプローチ**があります。間違ったアプローチは時間のムダになるだけでなく、有害でさえあります。最大限の効果をあげるために、**法律の特性を知って学習**して下さい。そうすれば理解も進み、応用力もついていくはずですよ。せっかく学習を始めるのですから、効果的に学習しましょう。

(1) 法律の目的や理由を理解し、つかむ

まず第一に、その法律が作られた**“わけ”**を知って、そこから考え、理解して下さい。この**“わけ”**のことを、**立法理由**とか**立法趣旨**と呼びます。**何を目的**としてつくられたのかということです。もちろん結論を記憶しなければ点にはなりません。が、まずはしっかりと基礎から理解することが先決です。それになるべく**具体的に考え、理解**してください。そうすることによって、記憶が進み、応用力もつきます。

(2) 原則を理解して、例外を知る

法律は人間社会のことを定めています。気まぐれな人間のことでありますから、世の中には原則だけでなく、例外がいっぱいあるのはご承知の通りです。そこで、法律も**原則と例外**で成り立っているのです。原則を理解した上で、例外をつかんで下さい。**例外をきっちり**と**詰めている**かどうか、ここが試験で問われ、ここで差がつくのです。

(3) 似たもの同士には要注意

似ているけど、やっぱり違う。そんなとき受験生の知識はごちゃごちゃになります。そこで、出題者は**“違い”**をついてきます。出題する立場から見れば、まさに狙い目です。そこで、双方を**比較**して**共通点と相違点**を整理しておきましょう。これが出来ているかどうかで合否が分かれるはずですよ。

(4) 横断的に整理する

学習を進めていくと、1つの事例・知識には様々な事柄がからんでいることに気づくはずですよ。そこで、**関連する事項は横断的にまとめてしまえば**、正解肢が的確に絞れ、最近の**複合的な問題**にも対処できるようになります。

資料 1 平成21年宅建本試験【問 30】正解肢

4 営業保証金の還付により、営業保証金の額が政令で定める額に不足することとなった場合、宅地建物取引業者A（国土交通大臣免許）は、国土交通大臣から不足額を供託すべき旨の通知書の送付を受けた日から2週間以内にその不足額を供託しなければならない。

(○)

→ 3 宅地建物取引業者A（甲県知事免許）は、営業保証金が還付されたため甲県知事から不足額を供託すべき旨の通知書の送付を受けたときは、その日から14日以内に不足額を供託しなければならない。（平成7年宅建本試験問36）（○）

→ 2 宅地建物取引業者A（甲県知事免許）は、取引の相手方の権利の実行により営業保証金の額が政令で定める額に不足することとなったときは、甲県知事から不足額を供託すべき旨の通知書の送付を受けた日から2週間以内にその不足額を供託しなければならない。

託しなければならない。

(平成11年宅建本試験問38) (○)

資料 2 答練等ズバリの中間題

● 平成21年宅建本試験【問 2】-2 (正解肢)

- 2 AがA所有の土地の売却に関する代理権をBに与えた場合において、Bが自らを「売主Aの代理人B」と表示して買主Dとの間で締結した売買契約について、Bが未成年であったとしても、AはBが未成年であることを理由に取り消すことはできない。 (○)

→平成21年TAC基礎答練 民法等①【問 10】-1

- 1 Aは、B所有の建物の売却についてBから代理権を与えられ、当該建物をCに売却する契約を締結し、又は締結しようとしている。この場合、Aが未成年者であっても、Bは、Aの親権者の同意がないことを理由として、売買契約を取り消すことはできない。 (○)

● 平成21年宅建本試験【問 17】-3 (正解肢)

- 3 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により、公共施設が設置されたときは、その公共施設は、協議により他の法律に基づく管理者が管理することとした場合を除き、開発許可を受けた者が管理することとされている。 (×)

→平成21年TAC応用答練 法令上の制限・その他関連知識【問 4】-3

- 3 開発許可を受けた開発行為により設置された公共施設は、原則として、工事完了の公告の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属する。 (○)

● 平成21年宅建本試験【問 48】-3 (正解肢)

- 3 平成20年度国土交通白書(平成21年4月公表)によれば、平成20年3月末現在の宅地建物取引業者数は約14万となっており、前年度に比べわずかながら増加した。 (×)

→平成21年TAC直前答練第4回【問 48】-3

- 3 国土交通省によれば、平成20年3月末時点における宅地建物取引業者数は約15万業者である。 (×)

● 平成21年宅建本試験【問 42】-2 (正解肢)

- 2 他の宅地建物取引業者が行う一団の建物の分譲の媒介を行うために、案内所を設置する宅地建物取引業者は、当該案内所に、売主の商号又は名称、免許証番号等を記載した国土交通省令で定める標識を掲示しなければならない。 (○)

→平成21年TAC公開模試【問 30】-4

- 4 宅地建物取引業者Aは、一団の宅地の分譲を行うに際しテント張りの案内所を設け、そこで物件に関する案内と来場者に対し抽選会を催し、契約の申込み及び契約の締結を行わない場合、標識を掲示する必要はない。 (×)