

# 目指せ一発合格！

## 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. 対策1（宅建試験のことを知っておく）

試験の合格対策ですから、まず、目標(敵)を見定めておきましょう。

#### (1) 試験形式

4肢択一式の問題が 50 問。2時間で解答します。

#### (2) 出題科目

##### ① 民法等権利関係（14問）

民法などから、出題されます。人と人との関係を適切に処理するための法律です。

##### ② 宅建業法(20問)

宅建業法は、消費者の保護を図るための法律です。

##### 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。公共の福祉をはかるために造成や建築等を規制する法律です。

##### ④ その他関連知識(8問)

税金や広告の規制等いろんなことが出題されます。

### 2. 対策2（自分のことも知っておく）

#### (1) 宅建試験を何のために受けるのか？

なぜ宅建試験を目指すのか？もう一度確認しておきましょう。ここが出発点です。この決意が、その後の学習効果に影響してきます。特に、お仕事などとの両立を考えれば、決定的に重要です。しっかりと考えてみてください。これこそが、合格の原動力です。

#### (2) ご自分に残された時間は？

宅建試験合格に向けて、どれぐらいの時間を割くことができますか？

ご自分の宅建試験対策に当てられる、時間を出してみてください。例えば、1日1時間とすれば、300日で300時間。十分合格可能な時間だと思います。継続は力なりです。できれば毎日、1時間でも結構、学習を続けてください。理解・知識がだんだんと積み上がっていきます。

講義に参加するのは、理解が容易になり、時間の短縮にも役立ちますから有効な手段です。

### (3) 自律的な性格ですか？

学習の継続には、当然、ご自分を律していくことも必要です。

ただ、自分を律するといっても、それぞれの性格によって千差万別、むしろ、人間のことでですから、なかなか難しいというのが正直なところでしょう。会社でのつきあいもある、お仕事で疲れて机に向かえないこともある。独学での合格が難しいのも、おそらくそんな所に原因があるのでしょう。

そんな危険性を考えれば、学習に向けて自分を拘束する環境をつくることも有効です。

例えば、講義に参加する。定期的に講義が実施されるわけですから、とにかく授業に出席する。何とか、教材をこなしていく。さらに、途中で学習放棄・脱落も避けることができるでしょう。

### (4) プラス思考でいてください！

よくプラス思考とか、マイナス思考とか言われます。皆さんは、どちらのタイプですか？試験に合格するためには、プラス思考が大いに役立ちます。

例えば、答練の成績。2回目の成績が、1回目よりも下がってしまった。マイナス思考でいけば、「合格できないかもしれない」「仕事も忙しいし、やめようかな」となる。プラス思考なら、「もっと点数をあげよう」「どう工夫すれば成績が上がるんだろう」となります。もちろん、後者の方が、合格は近くなります。

その上、人間は、うれしいことはよく覚えているそうですから、プラスに考えれば、記憶力もアップします。いつも成績アップを思い描きながらがんばってください。

## 3. 対策3（目標得点を決めてゲットする）

### (1) 全体の得点目標

| 年 度           | 合格率          | 合格点           |
|---------------|--------------|---------------|
| 平成20年度        | 16.2%        | 33点/50        |
| 平成21年度        | 17.9%        | 33点/50        |
| <b>平成22年度</b> | <b>15.2%</b> | <b>36点/50</b> |

50問のうち7割程度とれば合格できます。とれる点数です。

### (2) 合格者の各科目の得点

| 年 度           | 合格点          | 民法等           | 法令上の制限       | 宅建業法         | その他関連      |
|---------------|--------------|---------------|--------------|--------------|------------|
| 平成20年度        | 33/50        | 9/14          | 5/8          | 14/20        | 5/8        |
| 平成21年度        | 33/50        | 8/14          | 5/8          | 15/20        | 5/8        |
| <b>平成22年度</b> | <b>36/50</b> | <b>7.5/14</b> | <b>5.5/8</b> | <b>18/20</b> | <b>5/8</b> |

※ 平成21年度から、本試験の科目ごとの問題数が変わりましたが、平成20年度データに関しては、変更後の出題数を前提としたものに換算しています。

### (3) 科目ごとの方針

#### ① 民法等権利関係

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。したがって、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。目標得点は、最低8点。

#### ② 宅建業法

得点しやすく、満点近くをねらえる、また、ねらうべき科目です。目標得点は、18点。

#### ③ 法令上の制限

準備不足のため不得意な受験生が多いところです。試験対策に徹することがコツ。

目標得点は、5～6点。

#### ④ その他関連知識

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、重点的に学習し、確実にとってしまいましょう。目標得点は、5点。

## 4. 対策4（ムダのない効率的な学習をする）

### (1) まず、基本をしっかり

「社会全体の富の80%は20%の人間に集中している(全所得の80%は、人口の20%のお金持ちが持っている)」という考え方をご存じですか？パレートの法則というものです。物事は少数の要因によって左右されるということです。

宅建試験の合格も、いくつかの重要なもの、出題頻度の高い事項がしっかり学習できたかどうかにかかっています。

宅建試験では、正答率70%以上のAランクの問題は、通常25問程度（平成19年度は32問。平成22年度は28問）出題されます。したがって、Aランクの事項を確実にマスターすることがなによりも重要です。まずは、合格のベースとなる頻出基本分野を知ることと的確な絞り込みが出発点です。合否の分かれ目となる、絶対落とせない部分です。

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。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。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も体得できます。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。平成になってからの借地借家法改正、都市計画法・建築基準法改正のときも、多くの問題が改正点からでした。さらに最近の改正に関してもたくさん出題されています。これは改正点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。**平成23年度は、税法等の「その他関連知識」を中心としていくつかの改正があります。改正情報は必ず把握しておく必要があります。また、統計は必ず出題されています。**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

先に述べたように、「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(たとえば、本試験の前年の最高裁判所の判例が出題されたこともあります)が、手を広げすぎず、うまく絞ることが合格の秘訣です。

#### (6) 覚え方の工夫も必要

宅建試験に必要なことを頭に入れるためには、理解する(講義を聴く、本を読む)、反復する(繰り返す)、知識を使う(問題を解く)の3つが必要です。

「覚えたことがどれぐらいの時間で頭の中から消えてしまうか」に関するデータとして、エビングハウスの忘却曲線というものがあります。ご存じでしょうか。

1時間後には、覚えたことの56%、1日後には74%、そして、1ヵ月後には79%、が思い出せない(忘れてしまっている)という、かなり、ショッキングなデータです。

このことから、①適切な時期に反復する・繰り返すことが重要だとおわかりになるはずです。具体的には、テキストを読んだり、講義を聴いた、その日か次の日には、復習をすることによって記憶を定着させることが重要だということです。

ただし、この実験データは、kip、tes、razのような無意味な語句のつながりをいくつか覚えて、その再現率を調べたものだということには注意する必要があります。逆に考えれば、意味をつけて覚えれば、忘却率は下がる(よく覚えている)ということです。

そこで、②丸暗記ではなく、まずは、体系をつかんだり、理由を理解して上で、覚えていくことです。理解重視の学習をしてください。

# 参考資料

## 資料 1 平成22年宅建本試験【問 22】-2（正解肢）

- 2 宅地に転用する目的で市街化区域外の農地を購入する場合は、農地の権利移動に係る法第3条第1項の許可のほか、農地転用に係る法第4条第1項の都道府県知事の許可を受ける必要がある。（×）

### →平成22年 入門講義（法令上の制限）復習テスト-(10)

- (10) 農地を転用するため買い受ける場合は、農地法第3条の権利移動の許可のほか、農地法4条の農地転用の許可の両方を受ける必要がある。（×）

## 資料 2 平成22年宅建本試験【問 43】-1（正解肢）

- 1 宅地建物取引業者が保証協会の社員となる前に、当該宅地建物取引業者と宅地建物取引業に関し取引をした者は、その取引により生じた債権に関し、弁済業務保証金について弁済を受ける権利を有する（○）

→1 Bの取引は宅地建物取引業者Aが保証協会の社員となる前のものであるから、Bの還付請求は、Aがそのとき営業保証金を供託していた供託所に対して、しなければならない。（平成6年宅建本試験問46）（×）

→2 宅地建物取引業者Aと宅地建物取引業に関し取引をした者は、Aが保証協会の社員になる前に取引をした者を除き、その取引により生じた債権について、保証協会に対し弁済業務保証金の還付を請求することができる。（平成7年宅建本試験問49）（×）

→4 弁済業務保証金について弁済を受ける権利を有する者には、Aが保証協会の社員となる前にAと宅地建物の取引をした者は含まれない。（平成13年宅建本試験問40）（×）

→1 Aが保証協会に加入する前に、Aと宅地建物取引業に関し取引をした者は、弁済業務保証金について弁済を受けることができない。（平成17年宅建本試験問45）（×）

## 資料 3 平成22年宅建本試験【問 22】-1・4

- 1 農地を相続した場合、その相続人は、法第3条第1項の許可を受ける必要はないが、遅滞なく、農業委員会にその旨を届け出なければならない。（○）
- 4 賃貸借の存続期間については、民法上は20年を超えることができないこととされているが、農地の賃貸借については、50年までの存続期間が認められる。（○）