

先手必勝！早期学習のススメ

TAC宅建講座 主任講師 木曾 計行

I 早期学習の重要性

1. 宅建試験に合格するために必要な学習のなかみ

(1) 法律を中心にたくさんの知識を頭に入れる必要があります

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。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。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。

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。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。

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。準備不足のため不得意な受験生が多いところです。

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。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。

(2) 合格率は約15%、7割程度の得点が必要です

誰しも時間に限りがあります。しかし、合格率は約15%ですし、また、合格するためには、全体として7割程度の得点、科目ごとの目標得点を獲得することが必要です。

まずは、合格するのに最低限必要な実力をつけることをめざしてください。その上で、理解と知識を上積みしていくことができれば、確実な合格につながるはずです。

① 最近の宅建試験の合格率と合格点

年 度	合格率	合格点
平成18年度	17.1%	34点/50
平成19年度	17.3%	35点/50
平成20年度	16.2%	33点/50
平成21年度	17.9%	33点/50
平成22年度	15.2%	36点/50
平成23年度	?%	?点/50

② 科目ごとの必要得点

	宅建業法	民法等	法令上の制限	その他関連知識	合格点
平成21年度	15/20	8/14	5/8	5/8	33/50
平成22年度	18/20	7.5/14	5.5/8	5/8	36/50
平成23年度	17/20	10/14	4.5/8	5/8	?/50

2. 基礎力を養成することが最も重要

平成 23 年度の全体の難易度は、C ランクの問題（正解率 40%未満）が 4 問、それに対して A ランク（正解率 70%以上）・B ランク（正解率 40%以上 70%未満）の合計問題数は、46 問となっています（平成 22 年度は、C ランク 10 問、A・B ランク 40 問）。

したがって、A・B ランクの問題がしっかり得点できれば合格できるのですから、それらがどれほど得点できるかが、合否の分かれ目となります。

そこで、まずは、A ランクの問題（平成 23 年度は 29 問。平成 19 年度は、32 問でしたが、通常は、25 問程度。）を得点できるように、頻出基本分野を知って、確実にマスターしてください。ここにじっくり時間をかけて、基礎から理解することが重要です。そのことが、同時に、ほとんど基本問題の肢から構成されている B ランクの問題への対策になります。

3. 過去問をしっかりと学習しなければ合格は難しい

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、過去問の分析によって、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、本試験独特の出題パターンを体得することもできます。過去問の攻略なくして、合格はあり得ないということができません。そして、検討すべき過去問は相当数あります。

II 先手必勝のスケジュール

1. 効果的な学習スケジュールを立てる

これからの学習期間を、①基礎力養成期、②応用力養成期、③直前対策期(実力完成期)の3つの時期に分け、スケジュールをたて、その時期に応じた目標を1つ1つ達成してください。やれるときにやればよいというのでは、学習ははかどらず、結局頓挫してしまいます。講座の進度に合わせて進めていくのが効果的でしょう。

そして、スケジュールは、学習内容の側面からは〔A. インプット〕（理解・整理・記憶）と〔B. アウトプット〕（問題解決力）に着眼して組み立てることが重要です。

TACの講義体系における各種のアイテムは、次のように位置づけられます。

	①基礎力養成期	②応用力養成期	③直前対策期 (実力完成期)
A. インプット	入門講義	解法テクニック講義	直前対策講義
	基本講義		
	まとめ講義		
B. アウトプット	ミニテスト	応用答練	直前答練
	基礎答練		公開模試

2. 基礎力養成期（学習開始～8月）

(1) 学習目標

この時期は、徹底的に、合格のベースとなる基礎力の養成に努めてください。この期間の充実度が合否を決定するといつてよいでしょう。

(2) どこに重点を置いて学習するか

内容的には、インプットが中心になりますが、インプットを効果的にするためにアウトプットも並行して学習する必要があります。

(3) T A C講義体系における基礎力養成のためのアイテム

① 入門講義（インプット、総合本科生Sの受講生のみ）

入門講義は、T A C講義体系において中核をなす「基本講義」を効果的にマスターしてもらうためにその科目の全体像をつかんでもらうことが目標です。それによって、木を見て森を見ないという学習の弊害を避け、効果的な学習が可能となります。

② 基本講義・まとめ講義・基礎答練（インプット及びアウトプット）

これらが、T A C講義体系における要となるものです。科目ごとに重要基本事項に重点をおいてさまざまな角度から学習していきます。

a. 基本講義（インプット）

基本講義を通じて、重要基本知識の理解及び記憶に努めます。

また、学習のペースメーカーとしてのショートテスト（ミニテスト）によって、理解と記憶の確認及び確実な復習を実現します。

さらに、重要な過去問を通じてより実践的な学習をしてもらいます。

b. まとめ講義（インプット、総合本科生Sの受講生のみ）

学習の初期に、わずかこれだけという薄い教材を使い、重要基本部分を原則として1科目1コマの講義で一気に総復習する機会を提供するのが「まとめ講義」です。

c. 基礎答練（全4回、アウトプット）

基礎答練の目的は、基礎的な力が付いているかの確認及びその養成を図ることにあります。さらに、早期に、四肢択一式形式への習熟を図ります。

3. 応用力養成期（8月～9月）

(1) 学習目標

この時期は、基礎的な事項を確認・補強をしながら、問題の比重を高め、問題解決力をつけることに努めてください。

(2) どこに重点を置いて学習するか

問題を解くという実践的な学習に時間を割いてください。

特に、宅建試験では、科目により程度の違いはありますが、事例の形式をとった問題

が多く出ますから、事例問題の解決力をつけておく必要があります。具体的なケースから、問題を分析し、ポイントをつかむ力をつけるようにしてください。答練などの問題を解くときは、じっくりと、図を書きながら練習してください。

同時に、学習初期に習得した基礎知識について実力の復帰及び補強も必要です。

(3) T A C講義体系における応用力養成のためのアイテム

a. 解法テクニック講義（インプットとアウトプット）

基礎力養成期におけるインプット中心の学習から、応用力養成期におけるアウトプット中心の学習へ移行するためのアイテムとして位置づけられるのが解法テクニック講義です。この講義によって、いろいろな問題（過去問が中心）を通じて、問題を解くにあたっての、着眼点や考え方などを理解します。

同時に、必要な限りで、基礎知識の確認も行っていきます。

また、応用答練とセットでこの時期に実施することによって、受講生にとって科目ごとの実力を復帰させるためのまとまった学習期間の確保が可能になります。

b. 応用答練（全3回、アウトプット）

応用答練の目的は、科目ごとの問題を解くことによって、問題解決力を養成しながら、応用的な知識をマスターし、本試験問題のレベルに到達するところにあります。本番レベルへの橋渡しといってもよいでしょう。

4. 直前対策期（実力完成期、9月～10月）

(1) 学習目標

本試験に向けて、これまでの学習によって積み重ねてきた理解・知識を本試験時点で最高レベルにもっていけるようにしてください。

(2) どこに重点を置いて学習するか

インプット面では、重要基本知識を中心として直前の総整理を徹底的に。今年のヤマについても対策を立てておいてください。また、内容的にもまた形式的にも本試験レベルの問題を解くことによって、アウトプット面での実践的な訓練が必要です。

(3) T A C講義体系における直前対策のためのアイテム

a. 直前対策講義（インプット）

直前対策講義のコンセプトは、本試験に向けて最後に重要部分及び今年の予想論点（ヤマ）の総整理を行うもの。答練を受けてきて伸び悩んでいる人も、頭を整理し、知識を得点に結びつけることができる内容となっています。

b. 直前答練（4回、アウトプット）・公開模試（1回、アウトプット）

直前答練や公開模試の目的は、本試験レベルでの実戦的訓練及び本試験予想（ヤマ当て）。

さらに、公開模試では、ヤマ当てもさることながら、本番のシミュレーション（内容・形式ともに）としての側面をより重視して問題が作られています。

参考資料

資料 1

◆平成23年宅建本試験【問 4】-2（正解肢、正答率76.8%）

【問 4】 根抵当権に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 2 元本の確定前に根抵当権者から被担保債権の範囲に属する債権を取得した者は、その債権について根抵当権を行使することができない。（○）

→平成23年 ミニテスト・民法等第8回（19）

（19） 根抵当権の被担保債権に属する個別の債権が、元本の確定前に、根抵当権者から第三者に譲渡された場合、その第三者は、当該債権について根抵当権を行使することができる。（×）

◆平成23年宅建本試験【問 1】-4（正解肢、正答率94.5%）

【問 1】 A所有の甲土地につき、AとBとの間で売買契約が締結された場合における次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 4 BがEに甲土地を転売した後に、AがBの強迫を理由にA B間の売買契約を取り消した場合、EがBによる強迫につき知らなかったときであっても、AはEから甲土地を取り戻すことができる。（○）

→平成23年 基礎答練・民法等①【問 1】-4

- 4 AのBに対する売却の意思表示がBの強迫によって行われたが、Bが甲土地をDに譲渡した後、AがBの強迫を理由に売却の意思表示を取り消した場合、Aは、Bによる強迫についてDが善意であれば、Dに対して対抗することができない。（×）

資料 2

平成23年宅建本試験【問 31】-3（正解肢、正答率92.5%）

【問 31】 宅地建物取引業者A社が、Bから自己所有の宅地の売買の媒介を依頼された場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 3 A社は、Bとの間で専任媒介契約を締結し、所定の事項を指定流通機構に登録したときは、その登録を証する書面を遅滞なくBに引き渡さなければならない。（○）

→3 A B間の媒介契約が専任媒介契約である場合で、Aが、当該宅地について指定流通機構に登録をし、当該登録を証する書面の発行を受けたとき、Aは、その書面を遅滞なくBに引き渡さなければならない。（平成11年宅建本試験問39）（○）

→イ Aが、Bとの間に専任媒介契約を締結し、当該宅地に関する所定の事項を指定流通機構に登録したときは、Aは、遅滞なく、その旨を記載した書面を作成してBに交付しなければならない。（平成20年宅建本試験問35）（×）

→2 AがBに対して、甲宅地に関する所定の事項を指定流通機構に登録したことを証する書面を引き渡さなかったときは、Aはそのことを理由として指示処分を受けることがある。（平成21年宅建本試験問32）（○）