

宅建主任者がついに士業に！

TACで合格して「宅地建物取引士」になろう！

TAC宅建士講座 主任講師 木曾 計行

I なにが変わり、なにが変わらなかったのか？

1. 今回の宅建業法の改正で変わったところ

(1) 改正の内容

宅建士に関して宅建業法 15 条（宅地建物取引士の業務処理の原則）、15 条の 2（信用失墜行為の禁止）、15 条の 3（知識及び能力の維持向上）の規定が設けられ、宅建業者の従業員教育についても 31 条の 2（従業員の教育）の規定が設けられた。**宅建士の能力の向上と業務の適性化**の他、**従業員の質の向上**、そして、**宅建士と他の関係者との一体的な業務遂行**を標榜しているものと考えられる。

→宅建士のより高度な能力と、中心的な役割を期待している。

(2) 改正の背景と趣旨

中古住宅市場の活性化・大都市圏での地価の上昇傾向・震災の復興や東京オリンピック開催による需要増など、不動産業界の活躍の場の広がりとそれに対応する、**業務遂行の適切性の要請**。

2. 今回の宅建業法改正で変わっていないところ

(1) 宅建士の仕事内容(35条、37条) →変化なし

- ① 重要事項の説明をすること
- ② 重要事項説明書に記名押印すること
- ③ 契約書に記名押印すること

(2) 宅建士試験の試験内容(宅建業法施行規則8条) →変化なし

いわゆる「民法等」「宅建業法」「法令上の制限」「その他関連知識」。従来と同じ。

(3) 専任の宅建士の設置数 →変化なし→増減も予定していない

例えば事務所なら、業務に従事する者 5 人に 1 人以上の宅建士、に変化なし。

(1) と(2)から→学習すべき事柄に変化はない（→学習範囲が広がるわけではない）。

(3)から →合格者数の増減はない（→極端に減らすことはない）。

3. その他の変化

- ・人気が高まり（人気資格になる）。
- ・受験生が頑張る。

Ⅱ 宅建士試験にどんな影響があるの？（試験対策への影響）

I からは、結局、急激な変化はないものと考えられる。

したがって、基本的に、学習範囲・教材はこれまで通り（他の受験生もこれまで通りの学習をする）。→講義などを通じて、インプット（理解・整理・記憶）とアウトプット（過去問・答練）に努める。

ただし、I-1. や I-3. を考えれば、学習の強度・徹底度の深化は念頭に。

Ⅲ どうすれば合格できるの？（具体的な合格対策）

1. 学習の到達目標

(1) 最近の宅建士試験の合格率と合格点

年 度	合格率	合格点
平成24年度	16.7%	33点/50
平成25年度	15.3%	33点/50
平成26年度	17.5%	32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24年度	13/20	8/14	6/8	6/8	33/50
平成25年度	16/20	7/14	4.5/8	5.5/8	33/50
平成26年度	14.5/20	7.5/14	5/8	5/8	32/50

→確実な合格を狙うなら、学習の強度・徹底度の深化を図って、少し上の実力（例えばトータルで例年の2～3点上）をめざす。

2. 学習の重点の置きどころ

(1) 過去問学習の徹底

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す。本試験の問題には、出題者側の要求が込められています。この過去問学習を徹底する必要があります。さらに、最近の「個数問題」の増加や、ちょっとした国語の試験ともいえる「判決文型」の出題等、比較的新しい傾向の問題への対応も重要です。

(2) 基本の重要性

平成26年度の本番では、Aランク（正解率70%以上）とBランク（正解率40%以上70%未満）の合計問題数は44問程度ありました。これらの問題が得点できるかが、合否の分かれ目です。このことは従来と同様です。

そこで、まずは、Aランクの問題（通常は、25問程度。平成26年度は24問でしたが、平成19年度のように32問という年もあります）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。それが、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. 学習の仕方の工夫

(1) 法律の専門家としての思考

宅建士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。宅建士には専門家としての役割が期待されているのですから、法律に関してもしっかりした理解が望まれます。そこで、**法律の特性**に沿った学習をすることが重要です。

その意味で、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。まずは基礎から具体的に理解してください。そうすることによって、記憶が進み、応用力もつきます。

(2) 覚え方の工夫

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つが有効です。

「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。**1時間後には、覚えたことの56%、1日後には74%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。そして、②丸暗記ではなく、まずは、**体系をつかんだり、理由を理解**した上で、覚えていくことです。理解重視の学習をしてください。これらが**記憶のコツ**です。

4. 学習継続の工夫

(1) モチベーションの重要性

なぜ宅建士試験を目指すのか？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**を与えます。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、合格の原動力になります。

(2) 一定の学習時間が必要

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です。継続は力なり。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。

なお、**講義への参加は、理解が容易になり、時間の短縮にも役立ち、有効な手段**です。

(3) 自律の重要性

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、例えば、**講義に参加**するなど、**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。**途中での学習放棄・脱落も避けることができる**でしょう。

参考資料

宅建業法平成 26 年改正点

I 法案提出理由（衆議院）

宅地建物取引業の業務の適正な実施を確保するため、宅地建物取引主任者という名称を宅地建物取引士という名称に変更するとともに、宅地建物取引士の業務処理の原則、従業者への必要な教育を行うよう努める宅地建物取引業者の義務、宅地建物取引業の免許及び宅地建物取引士の登録に係る欠格事由として暴力団員等であることの追加等について定める必要がある。これが、この法律案を提出する理由である。

II 主な改正条文

1. 名称の変更（2条4号）

2. 宅地建物取引士に関する規定

（宅地建物取引士の業務処理の原則）

15 条 宅地建物取引士は、宅地建物取引業の業務に従事するときは、宅地又は建物の取引の専門家として、購入者等の利益の保護及び円滑な宅地又は建物の流通に資するよう、公正かつ誠実にこの法律に定める事務を行うとともに、宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携に努めなければならない。

（信用失墜行為の禁止）

15 条の 2 宅地建物取引士は、宅地建物取引士の信用又は品位を害するような行為をしてはならない。

（知識及び能力の維持向上）

15 条の 3 宅地建物取引士は、宅地又は建物の取引に係る事務に必要な知識及び能力の維持向上に努めなければならない。

3. その他

（従業者の教育）

31 条の 2 宅地建物取引業者は、その従業者に対し、その業務を適正に実施させるため、必要な教育を行うよう努めなければならない。

他に、5 条（免許の基準）、18 条（宅地建物取引士の登録）等に、「暴力団員等」が加えられた。