

夏から狙う超短期合格！

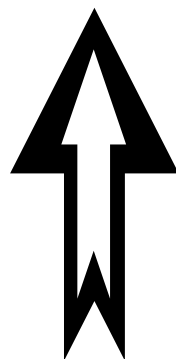
チャレンジ本科生のススメ！

TAC宅建士講座 主任講師 木曾 計行

1 まず、宅建士本試験の傾向を知る

(1) 最近5年間の本試験の傾向

(2) 年 度	合格率	合格点
平成22年度	15.2%	36点/50
平成23年度	16.1%	36点/50
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



100人が受験して83～85人が落ちる。きびしい試験です。
しかし、50問のうち35点程度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) 各科目の特徴と得点目標

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、これまで余り出ていない分野から出題されることがあるからです。

重要基本部分に焦点をあてて学習。最低8点はとりたいものです。

② 宅建業法(20問)

宅建業法を中心とする分野。全出題数の4割をしめる科目であり、多くの受験生が力を入れてくるでしょう。得意科目にすることが必要不可欠です。

この科目は、得点しやすい科目ですから、満点近くの得点を目標にしてください。短期合格の重要な戦略です。

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5～6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。点を取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。

得点目標は5～6点。なお、税金は毎年改正があります。

2 本試験の出題傾向に沿った戦略を立てる

(1) まず、効果的な学習スケジュールをたてる

超短期合格を実現するためには、これからの4ヵ月を基礎・応用力養成期(～9月)、直前対策期(10月)の2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達成していく必要があります。合格戦略の第一歩です。やれるときにやればよいというのでは学習は進みません。講座の進度に合わせて進めていくのが効果的です。

(2) 合格に必要なことだけを学習する(5つのポイント)

どこに重点をおけばムダなく効果的に学習できるのでしょうか。出題傾向をつかんで、合格に必要な情報だけを学習してください。

① 基本をしっかりマスターする

全50問の内、正答しやすいA・Bランクの問題が45問前後。その中で正答率70%以上のAランクの問題は、通常は25問程度(例えば、平成19年度のように、合格点35点のところAランクの問題が32問ということもあります)。つまり、合格点の7割程度、年によっては合格点の9割以上の問題が基本問題だということです。したがって、よく出るところ、頻出基本分野を知って、確実にマスターすることが決定的に重要です。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。時間はありませんが、基礎から理解して下さい。急がば回れです。同時に応用力のベースも養成されるはずですが、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。頻出基本分野を徹底的にマスターして下さい。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 宅建業法は徹底的にマスター

平成21年度から宅建業法が試験全体の出題の4割を占めることになりその比重が増した結果、多くの受験生が重点をおいて学習するはずですが、したがって、宅建業法は、徹底的に準備をしておく必要があります。宅建業法が、「いまいち」というのでは合格は難しいとお考えください。宅建業法が得意ということが、合格のための最低限の条件といって良いでしょう。まずは、出題頻度の高い事項を中心に、完璧にマスターしてください。また、全体にわたって補強し、弱点をなくしておきましょう。

さらに、個数問題で正解を出すためには、知識の確実性を増すことが重要です。

③ 事例型問題を正解できる力をつける

本試験では、事例の形式をとった問題が出されます。そこで、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、図を書きながら練習して下さい。

④ 過去問を徹底的に分析し解いておく

宅建士試験では、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。ですから、これからの4ヵ月は過去問を徹底的に分析・検討してください。当然、TACの講座では、「トレーニング」という分野別の過去問集を使って学習を進めていただきます。

⑤ 試験に必要な情報を収集する

集めるべき情報としては、改正点・統計・判例などがあります。

宅建士試験では、改正点がよく出題されます。古くは昭和63年の宅建業法の大改正のとき、平成4年の借地借家法改正、都市計画法・建築基準法改正のときにおいて、さらに最近の改正の際もいくつも出題されています。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。平成27年度も宅建業法をはじめ、法令上の制限・税法・不動産鑑定評価基準等に改正があります。

また、統計問題も必ず1問出題されています。

そして、「民法等」の分野では、判例が多数出題されます。うまく絞ることが合格の秘訣です。

以上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。

(3) 正しい方法で学習しよう（4つのルール）

では、どう学習すれば、合格水準までもっていけるのでしょうか。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。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。短期間の学習で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。以下のルールは、ムダのない効率的な学習をし、超短期合格を可能とする決定的に重要な学習のルールです。

① 目的思考のルール・・法律の目的を知った上で、理解し記憶する

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、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。ただし、時間がありませんから、深入りする必要はありません。

② 原則・例外思考のルール・・原則から出発して、例外までおさえる

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ですから、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 比較思考のルール・・・混同しやすいことは比較しておく

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。

④ 横断的思考のルール・・・分野をまたいで整理する

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くことに気づくはずです。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。

参考資料

資料 1 平成26年度宅建本試験【問 28】-3（正解肢）

【問 28】 宅地建物取引業者A（甲県知事免許）が乙県内に建設したマンション（100戸）の販売について、宅地建物取引業者B（国土交通大臣免許）及び宅地建物取引業者C（甲県知事免許）に媒介を依頼し、Bが当該マンションの所在する場所の隣接地（乙県内）に、Cが甲県内にそれぞれ案内所を設置し、売買契約の申込みを受ける業務を行う場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 3 Bは、その設置した案内所の業務に従事する者の数5人に対して1人以上の割合となる数の専任の取引主任者を当該案内所に置かなければならない。 (×)

→ 平成26年度 ミニテスト・宅建業法 第2回-問題2

問題2 次の空欄に入る数として適切な数字を解答欄に記入しなさい。

宅地建物取引業者A社の主たる事務所において、宅地建物取引業の業務に従事する者が21名（営業18名、一般事務3名）、従たる事務所の同業務に従事する者が9名、案内所（売買契約の申込みを受ける）の同業務に従事する者が6名である場合、A社は、専任の取引主任者を少なくとも、主たる事務所には〔(10)〕名、従たる事務所には〔(11)〕名、案内所にあつては〔(12)〕名、置かなければならない。

(12) → 1

資料 2 平成26年度宅建本試験【問 21】-3（正解肢）

【問 21】 農地法（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 3 農業者が住宅の改築に必要な資金を銀行から借りるために、自己所有の農地に抵当権を設定する場合には、法第3条第1項の許可を受ける必要はない。 (○)

→ 4 農業者が自ら居住している住宅の改築に必要な資金を銀行から借りるため、自己所有の農地に抵当権を設定する場合、農地法第3条第1項の許可を受ける必要はない。
(平成17年度宅建本試験問25) (○)

→ 2 農業者が住宅の改築に必要な資金を銀行から借りるため、自己所有の農地に抵当権を設定する場合には、法第3条第1項の許可を受けなければならない。
(平成21年度宅建本試験問22) (×)