

まずは押さえない学習ポイントを伝えます！

TAC宅建士講座 主任講師 木曾 計行

1. まず、敵（宅建士本試験）のことを知っておく（ポイント①）

試験対策ですから、まず、攻略目標（敵）を見定めておきましょう。学習内容に影響します。

(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（借地借家法等の特別法も含まれます）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、不動産取引にかかわる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・統計データなどいろいろなことが出題されます。

2. 自分のことも知っておく（ポイント②）

(1) 宅建士試験を何のために受けるのか？

なぜ宅建士試験を目指すのか？もう一度、その動機を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？

宅建士試験合格に向けて、どれぐらいの時間を割くことができますか？

ご自分の宅建士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。また、学習仲間もできるかもしれません。

(4) ご自分はプラス思考だと思われますか？

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いきましょう。

3. 得点目標を決めて攻略する（ポイント③）

(1) 全体の得点目標

年 度	合格率	合格点
平成25年度	15.3%	33点/50
平成26年度	17.5%	32点/50
平成27年度	15.4%	31点/50

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) 科目ごとの得点の目安と攻略方針

	民法等	宅建業法	法令上の制限	その他関連知識	合格点
平成25年度	7/14	16/20	4.5/8	5.5/8	33/50
平成26年度	7.5/14	14.5/20	5/8	5/8	32/50
平成27年度	7/14	13/20	5/8	6/8	31/50

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。

② 宅建業法

最近は難しくなっていますが、内容的には、シンプルで、学習しやすく、満点近くをねらえる科目です。この科目で、17・18点得点できれば合格可能性はグッと高くなります。

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。

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。

4. ムダのない効率的な学習をする（ポイント④）

(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。

宅建士試験においても、正答率の高いAランクの問題（正解率 70%以上の問題）、つまり、頻出基本事項をきく問題が、通常は、25 問程度出題されるのです（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問という年もあります）。

したがって、頻出基本分野を知って、確実にマスターできるかどうか、合否の分かれ目となります（例えば、「民法等」なら、意思表示、代理、債務不履行・解除、売主の担保責任、保証、不法行為、対抗問題、抵当権、相続、賃貸借、不動産登記法、借地借家法、区分所有法等です。これだけで、「民法等」（出題 14 問）のかなりをカバーしています）。

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) 法律の目的を知った上で、理解し記憶する

宅建士試験の大半は法律からの出題です。当たり前ですが、法律は必要性があるから作られています。

そこで、効果的な学習のためには、その法律が作られた“わけ”を知って、そこから考え、理解することが重要です。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**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。

(3) 事例型問題への対策

宅建士試験では、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。

(4) 過去問のトレーニングは不可欠

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。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。

(5) 改正情報・統計資料に対応する

宅建士試験は**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。**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。

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

(7) 覚え方の工夫も必要

宅建士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が。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**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、体系をつかみ、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。

参考資料

資料 1 平成27年度宅建本試験【問 19】-2（正解肢）

【問 19】 宅地造成等規制法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、この問において「都道府県知事」とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市及び施行時特例市にあってはその長をいうものとする。

2 宅地造成工事規制区域の指定の際に、当該宅地造成工事規制区域内において宅地造成工事を行っている者は、当該工事について改めて都道府県知事の許可を受けなければならない。（×）

→ 平成27年度 ミニテスト・法令上の制限 第6回-問題1-(6)

(6) 規制区域の指定の際、当該区域内において行われている宅地造成に関する工事については、造成主は、その指定の日から14日以内に、当該工事について都道府県知事に届け出なければならない。（○）

資料 2 平成27年度宅建本試験【問 37】-3（正解肢）

【問 37】 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。なお、この問において「建築確認」とは、建築基準法第6条第1項の確認をいうものとする。

3 宅地建物取引業者は、建築確認が必要とされる建物の建築に関する工事の完了前においては、建築確認を受けた後でなければ、当該建物の貸借の代理を行う旨の広告をしてはならない。（○）

→ 1 宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事が完了するまでの間は、当該工事に必要な都市計画法に基づく開発許可、建築基準法に基づく建築確認その他法令に基づく許可等の処分があった後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物の売買その他の業務に関する広告をすることはできない。

（平成23年度宅建本試験問36）（○）

→ イ 居住用賃貸マンションとする予定の建築確認申請中の建物については、当該建物の貸借に係る媒介の依頼を受け、媒介契約を締結した場合であっても、広告をすることができない。

（平成24年度宅建本試験問28）（○）

→ ア 宅地建物取引業者A社は、建築確認の済んでいない建築工事完了前の賃貸住宅の貸主Bから当該住宅の貸借の媒介を依頼され、取引態様を媒介と明示して募集広告を行った。

（平成25年度宅建本試験問32）（×）

→ 1 Aは、新築分譲マンションを建築工事の完了前に販売しようとする場合、建築基準法第6条第1項の確認を受ける前において、当該マンションの売買契約の締結をすることはできないが、当該販売に関する広告をすることはできる。

（平成26年度宅建本試験問30）（×）