

春から始動！6ヶ月で合格！

TAC宅建士講座 主任講師 木曾 計行

I 合格のためのタイムスケジュール

1. 得点目標

年 度	合格率	合格点
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
平成27年度	15.4%	31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点前後とれば合格できるのも事実です。7割。やり方を誤らなければ、必ずとれる点数です。

2. 効果的なタイムスケジュール

これからの約半年を、①基礎力養成期、②応用力養成期、③実力完成期(直前対策期)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。

タイムスケジュールは、上記の分類を前提に立てるのが効果的ですが、学習内容の側面からは〔A. インプット〕と〔B. アウトプット〕に着眼して組み立てることが重要です。

TACの講義体系では、学習時期と内容に応じて最大限の効果を得ることができるように、各種のアイテムを下記のように組み立てています。

	①基礎力養成期	②応用力養成期	③実力完成期 (直前対策期)
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
	過去問答練		公開模試
	基礎答練		

Ⅱ 基礎力養成期（今から 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。

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。

(1) 基礎力養成の重要性

全 50 問の内、正答しやすい A・B ランクの問題が 40～45 問程度。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(平成 19 年度は合格点 35 点でしたが、A ランクの問題は 32 問！)。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、まずは、合格のベースとなる頻出基本分野を知って、確実にマスターすることがなによりも重要です。最近の傾向にあった的確な絞り込みが出発点です。

じっくり時間をかけて、頻出基本分野について基礎から理解して下さい。可否の分かれ目となる、絶対落とせない部分です。

(2) 過去問の必要性

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。

基礎知識の理解と並行して過去問を使った問題分析は必ずおやりください。

3. TAC 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 SP・S の受講生及びオプション）

入門講義は、TAC 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、TAC 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。

① 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。

さらに、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。

講義においては、多くはできませんが、典型的な過去問を通じてより実践的な学習をしてもらいます。

② まとめ講義（インプット、総合本科生SP・Sの受講生及びオプション）

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ものです。

③ 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、四肢択一式で実施される宅建試験に即応して、早期に、四肢択一式形式への習熟を図ることも目的としています。

(3) 過去問答練（全13回、アウトプット、総合本科生SPの受講生及びオプション）

先ほどお話したように、過去問の攻略なくして、合格はあり得ません。にもかかわらず過去問を着実にこなせていない方が多い。これでは、合格は実現できません。そこで、過去問学習を確実にすすめて頂くための合格アイテムが、過去問答練です。

Ⅲ 応用力養成期（8月から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. TAC講義体系における応用力養成のためのアイテム

(1) 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復帰のためのまとまった学習期間の確保が可能になります。

(2) 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。

IV 実力完成期（直前対策期、9月から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。また、今年のヤマについては十分に対策を立てておいてください。

さらに、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

(1) 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。

(2) 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。

さあ、皆さん！ ときはまさに、春。

今から始めて、今年の合格を勝ち取りましょう！



参考資料

資料 1 平成27年度宅建士本試験【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年度宅建士本試験【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）（×）

資料 3 平成27年度宅建士本試験【問 1】-4（正解肢）

【問 1】 次の記述のうち、民法の条文に規定されているものはどれか。

- 4 債務の不履行に関して債権者に過失があったときは、裁判所は、これを考慮して、損害賠償の責任及びその額を定める旨

資料 4 平成27年度宅建士本試験【問 9】-1（正解肢）

【問 9】 土地の転貸借に関する次の1から4までの記述のうち、民法の規定、判例及び下記判決文によれば、誤っているものはどれか。

（判決文）

土地の賃借人が賃貸人の承諾を得ることなく右土地を他に転貸しても、転貸について賃貸人に対する背信行為と認めるに足りない特段の事情があるため賃貸人が民法第612条第2項により賃貸借を解除することができない場合において、賃貸人が賃借人（転貸人）と賃貸借を合意解除しても、これが賃借人の賃料不払等の債務不履行があるため賃貸人において法定解除権の行使ができるときにされたものである等の事情のない限り、賃貸人は、転借人に対して右合意解除の効果を対抗することができず、したがって、転借人に対して賃貸土地の明渡しを請求することはできないものと解するのが相当である。

- 1 土地の賃借人が無断転貸した場合において賃貸人に対する背信行為と認めるに足りない特段の事情があるため賃貸人が無断転貸を理由に賃貸借契約を解除できないときであっても、賃貸借契約を合意解除したときは、賃貸人は転借人に対して賃貸土地の明渡しを請求することができる。

資料 5 平成27年度宅建士本試験【問 41】

【問 41】 宅地建物取引業者が売主である新築分譲マンションを訪れた買主Aに対して、当該宅地建物取引業者の従業者Bが行った次の発言内容のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものはいくつあるか。

ア A：眺望の良さが気に入った。隣接地は空地だが、将来の眺望は大丈夫なのか。

B：隣接地は、市有地で、現在、建築計画や売却の予定がないことを市に確認しました。将来、建つとしても公共施設なので、市が眺望を遮るような建物を建てることは絶対ありません。ご安心ください。

イ A：先日来たとき、5年後の転売で利益が生じるのが確実だと言われたが本当か。

B：弊社が数年前に分譲したマンションが、先日高値で売れました。このマンションはそれより立地条件が良く、また、近隣のマンション価格の動向から見ても、5年後値上がりするのは間違いありません。

ウ A：購入を検討している。貯金が少なく、手付金の負担が重いのだが。

B：弊社と提携している銀行の担当者から、手付金も融資の対象になっていると聞いております。ご検討ください。

エ A：昨日、申込証拠金10万円を支払ったが、都合により撤回したいので申込証拠金を返してほしい。

B：お預かりした10万円のうち、社内規程上、お客様の個人情報保護のため、申込書の処分手数料として、5,000円はお返しできませんが、残金につきましては法令に従いお返しします。

- 1 一つ
2 二つ
3 三つ
4 なし