

kajiwara juku

梶原塾

<http://kajiwara-juku.com>

宅建試験 完全合格マニュアル

2014年版

(平成26年度受験版)

kanzen

Copyright © 2005-2014 kajiwara-juku. All rights reserved.

2014-TM01

梶原塾



■ 宅建試験・完全合格マニュアル 2014 年版 (平成 26 年度受験版)

宅建試験対策の学習法をまとめました。

梶原塾の「完全合格講座」を受講した場合を基本としていますが、他校の受講者や独学の受験者についても参考となるように編集しています。

学習の初めの段階では、「完全合格マニュアル」のすべての内容を理解することは難しいのではないかと思います。ある程度学習が進んだ段階で再読していただければ納得できる部分もあると思います。

尚、学習が進んでくると、インプット編 (③④) とアウトプット編 (⑤⑥) の線引き (区別) がなくなりますが、便宜上分類してマニュアルを作成しています。

このマニュアルを上手に活用していただいて、合格という結果を残していただけると幸いです。

梶原塾 田中優彦

「[梶原塾 WEB 公開講座 -宅建試験対策ポッドキャスト-](#)」で、音声解説編を聴くことができます。

<http://www.kajiwarajuku.com/blog/> (1 月上旬より公開)

「[梶原塾 公式 YouTube チャンネル](#)」で動画解説編を視聴する事ができます。

<http://www.youtube.com/user/kajiwarajuku/> (1 月中旬より公開)

【目次】

① 宅地建物取引主任者資格試験について (P4～P9)

- ・ 宅地建物取引主任者とは
- ・ 取引主任者の法定事務とは
- ・ 取引主任者の設置義務とは
- ・ 試験の受験について
- ・ 試験の内容について
- ・ 試験の基準と過去 10 年間の宅建試験のデータ
- ・ 最低目標点の設定 (一般受験者・5問免除者)
- ・ 登録講習(5問免除講習)について

② 学習の考え方編 (P9～P11)

- ・ 確実に合格するための学習の考え方 (講座のポリシー)
- ・ 科目別出題数の変更に関して
- ・ 学習の基本的な流れ
- ・ 初学者の方へ

③ インプット編 その1 (P11～P13)

- ・ 「できるだけ理解して、知識として定着させる」という考え方
- ・ 「できるだけ回転数をこなして精度を上げていく」という考え方

④ インプット編 その2 (P13～P14)

- ・ 自分でテキストに色を付けていく作業
- ・ 情報の一元化

⑤ アウトプット編 その1 (P14～P17)

- ・ 過去問演習の考え方
- ・ 「3段階に分けて過去問を確実に解けるレベルに仕上げていく」という考え方

⑥ アウトプット編 その2 (P17～P20)

- ・過去問演習のボリューム
- ・過去問が解けるレベルに達した後の問題演習
- ・50問形式への対応① 四肢択一問題
- ・50問形式への対応② 個数問題・組合せ問題

⑦ 法改正編 (P20～P21)

- ・法改正への対応

⑧ 学習計画編 (P21～P22)

- ・本試験までの学習スケジュール
- ・お盆までに1回転

⑨ 直前対策編 (P23～P25) ※非公開**⑩ 本試験対策編** (P25～P26) ※非公開

※非公開となっている⑨直前対策編と⑩本試験対策編は、塾生に対してのみ提供しています。

① 【宅地建物取引主任者資格試験について】

● 宅建試験とは

・宅地建物取引主任者資格試験（宅建試験）は、都道府県知事が、国土交通省令の定めるところにより行うこととされており、国土交通大臣が指定した指定試験機関（一般財団法人不動産適正取引推進機構）が、すべての都道府県知事の委任を受けて実施しています。

⇒試験を実施するのは都道府県知事だが、試験事務を行っているのは一般財団法人不動産適正取引推進機構なので、全国で統一された試験となっている。

● 宅地建物取引主任者とは

・宅地建物取引主任者（取引主任者）とは、都道府県知事が実施する**宅建試験に合格し**、試験を行なった**都道府県知事の登録**を受け、登録をしている都道府県知事から**取引主任者証の交付**を受けている者のことをいいます。

⇒宅建試験に合格しただけでは「取引主任者」とはなれない。

● 取引主任者の法定事務とは

・宅地建物取引業者（業者）の行う①②③の事務は、取引主任者でなければできません。

①契約が成立する前に、業者が交付する **35 条書面への記名・押印** （書面内容の確認）

②契約が成立する前に、業者が交付する **35 条書面の説明** （書面内容の説明）

③契約成立後、遅滞なく、業者が交付する **37 条書面への記名・押印** （書面内容の確認）

※35 条書面とは、重要事項説明書のことをいい、契約を締結するか否かの判断材料となる「物件の概要書」のことをいう。

※37 条書面とは、契約内容を記載した書面のことをいい、一般的には「売買契約書等」で代用される。

⇒一定の法律知識を有する取引主任者が「契約の場面」に関与することで消費者の保護を図っている。

●取引主任者の設置義務とは

・宅地建物取引業を営もうとするもの（個人・法人）は、国土交通大臣または都道府県知事の免許を受けなければなりません。 **宅建業の免許を受けるには、「事務所等」ごとに一定数の「成年者である専任の取引主任者」を置かなければなりません。**

⇒「事務所等」の種類によって、業務に従事する者の1/5以上または少なくとも1人以上の設置義務がある。

●試験の受験について

・試験案内の掲載・配布（例年）

毎年7月上旬から7月中旬まで、一般財団法人不動産適正取引推進機構のホームページに掲載されます。また、毎年7月上旬から7月下旬まで、各都道府県の指定の場所で配布されます。

・受験申込の受付（例年）

インターネットで申込みする場合は、毎年7月上旬から7月中旬までが受付期間です。また、郵送で申込みする場合は、毎年7月上旬から7月下旬までが受付期間です。

・受験票の送付（例年）

9月末頃郵送されます。

・試験の実施（例年）

10月の第三日曜日に行われます。（平成26年10月19日）

試験時間は2時間で四肢択一・50問の筆記試験（マークシート方式）です。ただし、登録講習修了者（5問免除者）については、1時間50分で45問です。

・合格者の発表（例年）

12月の第一水曜日または11月の最終水曜日に行われ、合格者には合格証書が送付されます。

● 試験の内容について

- ・試験の内容は、おおむね次のとおりです。（宅建業法施行規則第8条）
- ・土地の形質、地積、地目及び種別並びに建物の形質、構造及び種別に関すること。
- ・土地及び建物についての権利及び権利の変動に関する法令に関すること。
- ・土地及び建物についての法令上の制限に関すること。
- ・宅地及び建物についての税に関する法令に関すること。
- ・宅地及び建物の需給に関する法令及び実務に関すること。
- ・宅地及び建物の価格の評定に関すること。
- ・宅地建物取引業法及び同法の関係法令に関すること。

・上記試験の内容について、試験対策用に次のような科目に分類して学習します。

呼称が異なっている場合もありますが、基本的に「市販本」や「各資格試験予備校」も同じように分類して、テキストなどの教材を作製しています。

科目	収録法令等
①権利関係法令	民法・借地借家法・不動産登記法・区分所有法
②宅建業法	宅地建物取引業法・住宅瑕疵担保履行法
③法令上の制限	都市計画法・建築基準法・国土法・農地法・宅造法・土地区画整理法
④税その他①	国税・地方税・地価公示法と鑑定評価
⑤税その他②・5免	住宅金融支援機構法・景品表示法・統計・土地・建物

※梶原塾では、問48～問50で出題される統計・土地・建物については、直前対策編で対応します。

● 試験の基準と過去10年間の宅建試験のデータ

・宅地建物取引業に関する実用的な知識を有するかどうかを判定することに基準が置かれています。（宅建業法施行規則第7条）

・平成16年度から平成25年度までの宅建試験の合否判定基準点は、32点～36点で、平均すると**33.8点**となります。合格率は、15.2%～17.9%で、平均すると**16.4%**となっています。

・合否判定基準の詳細については公表されていませんが、おそらく合格率ではなくて、予定した合格者数を超えた点数で切っているのではないかと推測しています。

		25年	24年	23年	22年	21年	20年	19年	18年	17年	16年
申込者 (人数)	全体	234,586	231,596	228,214	241,944	260,591	260,633	240,278	226,665	216,830	210,182
	一般	192,704	192,996	190,479	201,185	217,750	222,894	209,871	206,097	212,524	205,705
	5免	41,882	38,600	37,735	40,759	42,841	37,738	30,408	20,568	4,306	4,477
受験者 (人数)	全体	186,304	188,572	186,542	195,515	209,415	209,684	193,573	181,880	173,457	169,625
	一般	149,239	153,906	152,585	158,909	170,955	175,541	165,831	162,771	169,513	165,586
	5免	37,065	34,666	33,957	36,606	38,460	34,143	27,742	19,109	3,944	4,039
合格者 (人数)	全体	28,470	30,391	28,311	34,918	33,946	36,203	33,191	31,520	27,639	25,942
	一般	20,674	23,744	21,614	25,192	25,256	26,694	26,158	25,971	26,735	24,951
	5免	7,796	6,674	6,697	9,726	8,690	9,509	7,033	5,549	904	991
合格率 (%)	全体	15.3	16.1	15.2	17.9	16.3	17.3	17.2	17.4	16.0	15.5
	一般	13.9	15.4	14.2	15.9	14.8	15.2	15.8	16.0	15.8	15.1
	5免	21.0	19.3	19.7	26.6	22.6	27.9	25.4	29.0	22.9	24.5
5問免除者の 合格者占有率		27.4	25.3	22.0	23.7	27.9	25.6	26.3	21.2	17.7	3.3
合否判定 基準		33点	33点	36点	36点	33点	33点	35点	34点	33点	32点

※5問免除者の合否判定基準点は、一般受験者のマイナス5点となる。

※一般財団法人不動産適正取引推進機構発表のデータを集計した。

● 最低目標点の設定 (一般受験者・5問免除者)

・梶原塾では、その年の合否判定基準点（合格ライン）を超える得点を確実に得点できるように教材の作製を行っています。その年の合格ラインの「プラス4点±2点」を目標点に設定してください。仮に、36点が合否判定基準点だと仮定すると、一般受験者については40点前後（38点～42点）が目標点ということになります。5問免除者（登録講習修了者）については、31点が合否判定基準点だと仮定すると35点前後（33点～37点）が目標点ということになります。

・効率的で効果的に学習することが大事になりますが、効率だけを考えて「その年の合否判定基準点分の学習」をするのは困難ですし、はじめからMAXでその年の合否判定基準点分しか得点できないような学習を行っても、「あと何点」に泣く可能性が高いです。次のように科目別の最低目標点の設定をすることで、確実に目標点をクリアすることができます。

【科目別の最低目標点】

	一般受験者			5問免除者		
	問数	点	%	問数	点	%
権利関係法令	14問中	9点	65%	14問中	8点	58%
宅地建物取引業法	20問中	17点	85%	20問中	17点	85%
法令上の制限	8問中	5点	63%	8問中	4点	50%
税その他①②	8問中	5点	63%	3問中	2点	67%
全科目合計	50問中	36点	72%	45問中	31点	69%

※36点+a 科目別の最低目標点プラスaが目標点となります。

● 登録講習（5問免除講習）について

・「登録講習修了者」とは、国土交通大臣の登録を受けた機関が行う講習を受講し、その修了試験に合格した方で試験の一部免除を受けようとする者をいいます。登録講習を受講するための要件は、「宅建業に従事していること」です。

・「登録講習修了者」については、税その他②（問46～問50）の5問について免除されますので、「問1～問45までの得点結果に、免除された分の5点がプラスされる」と考えることができます。ただし、「一般受験者」の合格者であれば、問46～問50の5問のうち3点～4点（@3.5点）は得点してきますので、5点分有利となるわけではありませんので、次のように考えるのが一般的です。

- ・「一般受験者」に比べて、1点～2点有利となる。
- ・免除された科目について学習する負担が軽減される。
- ・梶原塾の塾生について、「登録講習修了者」の得点結果を分析すると、合格者であれば合否判定基準点よりも3点以上高めの得点ができている塾生が圧倒的に多いです。反対に、不合格者については、まったく得点が足りない塾生が多いです。

・要は、合格者については、免除がなくても十分に合否判定基準点を満たしていたということになりますから、「自分に必要な事をやったか、やらなかったか」で合否が決まっているということになります。登録講習を受講して免除されたことで油断が生じてしまわないように注意が必要ですが、「免除された科目について学習する負担が軽減される。」のは事実ですから、受講要件を満たす方については、「保険を掛ける」意味で受講を検討するのも一考です。

② 学習の考え方編

● 確実に合格するための学習の考え方（講座のポリシー）

・「完全合格講座」は、宅建試験に合格する為に必要な過去問レベルの知識の習得を目標に、復習する事を前提に、合格レベルで講義しています。

・合格という結果を残すことが最大の目標ですので、効率的で効果的に学習するために、合否に影響しない難易度の高い問題や知識をカットして、「ボリュームを少なくすることで精度を上げるという考え方」で指導しています。また、「どこが出題されるのか？」という視点（出題予想）ではなく、「本試験で出題される可能性の高い知識（出るところ）の中から、出題された際には得点しなければならない知識なのか？」という視点で教材の作製を行っています。

⇒過去問が解けるようになれば合格が見えてきますし、「みんなが解ける正解率の高い問題」を正答できれば合格ラインを超える得点をすることができます。

・わかりやすい所だけをピックアップして、時間をかけて面白おかしく、わかりやすく解説する講義でもありません。講義の中で宅建試験に合格するための材料を確実にお渡しして、それを活用して復習していただくための講義だと考えています。そもそも解説講義を1回聴いただけで全てを理解することは不可能ですし、そんな魔法のような宅建試験対策の教材や学習法は存在しないです。

● 科目別出題数の変更に関して

・平成21年度より権利関係法令・法令上の制限・税その他①からの出題数が減少して、宅建業法からの出題数が増加しましたが、権利関係法令を重視した学習カリキュラムに変更はありません。法律の学習の基本となる民法（権利関係法令）についての学習をしっかりと行うことに

よって、宅建業法等の科目についても、理解して学習することが可能になると考えられるからです。

⇒平成 24 年度以降の本試験では、宅建業法を中心に個数問題・組合せ問題の出題が増加した事から、確実に目標点をクリアするためには、これまで以上に正確な知識が要求されるようになっています。

・確かに、出題数が増加した宅建業法については、権利関係法令に比べると、初学者でも短期間でマスターすることができますが、宅建業法の得点だけでは合否判定基準点を超える得点をするにはできませんし、宅建業法で 20 点満点を計算するのは難しいです。学習時間に対する得点効率だけを考えた学習では、確実に合否判定基準点に到達することはできないですから、学習効果を重視した学習法を採用して確実に合否判定基準点を獲得すべきだと考えています。

【科目別出題数の変更】

	平成 20 年度	平成 21 年度以降	増減数
権利関係法令	16 問	14 問	2 問減少
宅建業法	16 問	20 問	4 問増加
法令上の制限	9 問	8 問	1 問減少
税その他①	4 問	3 問	1 問減少
税その他② (5 問免除科目)	5 問	5 問	増減なし

● 学習の基本的な流れ

・学習の基本的な流れは①～②の繰り返しになります。

①テキストの体系番号ごとに解説講義を聴く (インプット)

②解説講義を聴いた体系番号の問題演習をする (アウトプット)

・①～②の作業を全科目について完結することを「1 回転」と呼んでいます。全科目についてインプットを終えてからアウトプットに取り掛かるのではなく、テキストの体系番号ごとに「①解説講義を聴いて⇒②問題演習をする」作業を行うのが大事です。

・確実に合格するためには、①～②について最低2回転を修了した後に、解説講義を除いた問題演習中心の学習を2回転以上することが必要です。

● 初学者の方へ

・次頁以降は、ある程度学習が進んでこないと理解できない内容も多いので、初学者の場合はここまで読んだら、上記「学習の基本的な流れ」に従って、「完全合格講座」の権利関係法令のP9まで、学習を開始してみてください。はじめての演習の際には、テキストを一読した後に、「このページの知識はどのような形で出題されるのか？」という視点で、解くのではなく、テキストと解説を参照しながら「過去問解説集 Standard」を'あたって'みて下さい。

⇒まずは、体系番号の1番のP9まで「①解説講義を聴いて、②問題に'あたって'みる」。

・問題演習の後に行う「出題論点チェック」は、テキストの該当箇所に赤印を入れていく作業です。初めのうちは難しい作業だと思いますが、この問題で聞かれている点（出題論点）はココだと思ふところに赤印を入れて行ってみてください。

・「出題論点チェック」の目的等については、アウトプット編（⑤～⑥）で後述していますので、とりあえず実践してみて、その後、次頁以下の続きを読んでください。

③ インプット編 その1

● 「できるだけ理解して、知識として定着させる」という考え方

・丸暗記に偏った方法は推奨していませんし、丸暗記中心の学習では、確実に合格に導くことはできないと考えています。「できるだけ理解して、知識として定着させること」を心がけてください。

・宅建試験の本試験問題は、事例問題が多く、事例設定を読み取る能力が合否を左右します。丸暗記中心の学習で知識だけを吸収していても、「その問題で何が問われているのかさえ理解できない」と言う、笑えない結果になってしまいます。また、問題文を読んで何が問われているのか理解できなければ、暗記用に作成された図表やゴロ合わせを丸暗記しても役に立ちようがないです。

・単に丸暗記をするのではなく、できるだけ理解して、理由付けを行っていくことは大事ですが、宅建試験という資格試験対策としての学習は、民法学や宅建学？を極めるための学習ではないですから、必要な法律を理解するための肝となる部分以外は、必ずしも法的な思考による理由付けでなくとも良いと考えています。

・宅建試験の本試験で問われる知識は、①暗記しようとしなくても過去問演習を反復しているうちに、当たり前になってくる知識、②理解しようと試みれば、理解することが可能な知識、③理解するには相当な労力が必要なため、暗記で対応したほうが効率的な知識などに分類することができます。

・このうち、「②理解しようと試みれば、理解することが可能な知識」については、できるだけ法的な思考でしっかりと理解して学習することが大事ですが、①や③の知識についてまで理解して学習することは要求されていません。宅建試験で要求されること以上の学習を行なおうとすると受験が長期化する恐れがありますので、「しっかり理解して学習すべき項目の選別」も重要になってきます。

・尚、最終的に暗記すると決めた事項については、完璧に暗記してしまう作業も重要となってきます。理解することにこだわりすぎて、最後の仕上げとなる暗記する作業が中途半端になってしまうと、確実に正解肢を導くことはできず、宅建試験合格は運次第となってしまいます。

● 「できるだけ回転数をこなして精度を上げていく」という考え方

・法律の学習は、1回転目にわからない事柄であっても、関連項目などを理解・吸収していくことにより、2回転目・3回転目には理解できるようになる事も多いです。何度も反復継続することで知識の精度も上がっていきますので、「できるだけ回転数をこなして精度を上げていく」という考え方をお勧めしています。

・学習のはじめの段階では、あまり細かいことにこだわって学習するのではなく、ある意味大雑把にとらえて全体を完結させる気持ちで進めていくのがお勧めです。回転数をこなすことで、「理解して対応する知識」や「暗記して対応する知識」の分別もはっきりしてくるようになります。

・「暗記して対応する知識」については「ゴロ合わせ」もありますが、暗記する箇所を上手く減らせた塾生には、「ゴロ合わせ」は必要がありませんし、必要な範囲で自分で作成すれば良いと考えています。他人の作成したゴロ合わせを覚えることほど苦痛な学習はありませんし、本試験対策としての効果も疑問です。昨年の宅建試験の不合格者で、ゴロ合わせなどを中心に学習した受験者については、暗記したゴロで何点得点できていたのか検証してみることをお勧めします。

・梶原塾の「完全合格講座」の解説講義は、点の知識を線で結ぶ作業を前提に、繰返し聞けば聞くほど味が出るように仕上げているので、2回転目以降は、通勤・通学時なども有効に活用して繰返し学習することをお勧めしています。

④ インプット編 その2

● 自分でテキストに色を付けていく作業

・2014年版より解説講義の中でのテキストへのマーカー入れを廃止しましたが、自分でテキストに色を付けていく作業は大事だと考えています。テキスト中の重要なキーワードには下線を引いていますので、必要に応じて黄色のラインマーカー等を使用して、アンダーラインを入れることをお勧めします。ただし、濃色ラインマーカーや濃赤色は、学習が進んだ段階で使用されることをお勧めします。

⇒学習量に比例してテキストは汚れていきます。合格者のテキストを拝見すると、色入れや貼られた付箋で綺麗とは言えない場合がほとんどです。

● 情報の一元化

・テキストに全ての情報（知識）を集約してください。
「書いてあるものにまとめる事ができないのに、頭の中にまとめる事などできるはずがありません。」情報を一元化できるか否かが合否を大きく左右しますので、できるだけ早い時期に、テキストを完成させることが大事です。

・一般的な資格試験対策の学習では、「過去問題集や模擬試験で登場するテキストに記載のな

い知識」については、テキストへの追加書き込み等のまとめる作業（情報の一元化）が必要となりますが、「完全合格講座」のテキストは、これらの知識を完全整理して作製しています。

そもそも、法律の学習の初学者に対して、「ポイントを短くまとめて追加書き込みする」作業を強いるのは無理があります。梶原塾の教材の場合は、過去問題集や模擬試験で登場する知識については、すべてテキストに記載がありますので、追加の書き込み等は基本的に不要です。ですから、過去問を演習した際にテキストのどの部分に記載されているのかを探す作業に時間を取られることもありませんし、テキストに記載のない知識について「ないものを探す」不毛な作業に悩まされることもありません。これらに費やす無駄な時間を排除して、安心して学習に専念することができます。

・また、すぐに該当ページを開けるようになるのも大事ですから、科目別や体系番号別にインデックスや仕切りシート等を活用することをお勧めしています。体系的にインプットするのにも効果的です。

⑤ アウトプット編 その1

● 過去問演習の考え方

・宅建試験に限らず資格試験対策の学習のメインイベントは、過去問演習を中心にしたアウトプット学習です。テキストや解説講義などのインプット学習を繰り返すことでの知識の整理・吸収を行うことも大事ですが、最終的に本試験では問題を正答できなければ合格はできないからです。

・テキストに書いてあることが理解できても、過去問が解けるようにならないと合格はできません。はじめての演習の際には、テキストを一読した後に、「このページの知識はどのような形で出題されるのか？」という視点で、解くのではなく、テキストと解説を参照しながら「過去問解説集 Standard」を‘あたって’みて下さい。

「量より質の過去問演習」

「今日は何問解いて、そのうち何問正解した」というだけの自己満足になってしまわないように注意が必要です。

● 「3段階に分けて過去問を確実に解けるレベルに上げていく」という 考え方

第1ステップ 「キーワードチェック」

・学習の初めの段階で「過去問解説集 Basic」を使った問題演習を解説講義の中で行っています。「完全合格講座」の解説講義の中で、問題文にマーカーを入れながらキーワードを拾っていきます。問題文から事例設定を読み取る訓練とその問題で何が問われているのか（＝出題論点）を読み取る訓練です。

・この作業を丁寧に行うことで、出題論点を明確に読み取る能力が身に付いてきますし、解法の手順が必要な問題を解く際にも、手順に沿って問題を解いていくことができるようになっていきます。普段から問題文中のキーワードにアンダーラインや波線を入れながら問題演習することが大事です。本試験のときや難解な問題のときだけ丁寧に対応しようとしてもできないです。

・梶原塾の塾生のフィードバックによると、本試験会場でも問題文にマーカーでキーワードチェックを行いながら解答したという塾生も少なくないです。意外かもしれませんが、田中の経験した旧司法試験などにおいても、マーカーや色鉛筆を持参する受験者が多かったです。

第2ステップ 「図解」 「出題論点チェック」

・テキストの体系番号ごとに「完全合格講座」の解説講義を聴いた後に、その範囲（同じ体系番号）の「過去問解説集 Standard」を使った一問一答形式の問題演習をマイペースで行います。A→Bの図解を行いながら丁寧に演習することで、問題文から事例設定を読み取る能力が自然に身についてきます。

・事例を図解できる能力があれば、あとは知識の当てはめ作業により十分に解答できる問題が多いですから、図解をできるようになるか否かが合否を別けるといっても過言ではないです。登場人物の権利関係の図解が必要なものについては、「過去問解説集 Standard」の解説欄に図解を挿入していますので、解説欄の図解を書き写すことから始めることでマスターできるようになる作業だと考えています。始めから上手に図解できる受験者は少数派です。

・過去問演習を行う際には、テキストの記述と照らし合わせて、テキストの該当箇所に赤印を入れる「出題論点チェック」を行うのが大事です。「過去問解説集 Standard」の解説欄にテキストへのリンク先ページが記載されています。この足跡を残す作業をすることで、頻出事項が一目瞭然になり、再度の復習も効果的に行うことができます。

・学習のはじめの段階では、「テキストを参照すれば、解答できる、自分に説明できる」レベルに到達することが目標ですので、知識をあてはめる作業は、あえてテキストを参照しながら行うことをおすすめしています。

①テキストを参照すれば、解答できる、自分に説明できる

②テキストを参照しなくても、解答できる、自分に説明できる

というふうに、本試験までの間に①のレベルから②のレベルへと段階的に仕上げていく作業をイメージしてください。テキストの該当箇所をすばやく開くことができるようになるのが大事です。そして、少なくともこの段階までは、「問題を正答できるかどうか、問題を解けるかどうか」なんて関係ないですから、できるだけ、「なぜ○になるのか、なぜ×になるのか」、一肢一肢の理由を探りながら学習を進めるのが大事です。

■第3ステップ 「上下左右の確認作業」 「関連項目の確認作業」

・過去問演習をしたら問題集の解説だけで終わらずに、テキストに戻っての「上下左右の確認作業」や「関連項目の確認作業」を丁寧に行うことが大事です。2回転目以降にこの作業を繰り返し行うことで、体系的な理解が深まってきます。関連項目については、テキストの「cf.・ex.・⇒」などの表記によってリンクされています。

・宅建試験の「出題傾向が変わった・難化した」旨の本試験の講評を目にすることが多いですが、過去問をベース（題材）に「上下左右の確認作業」と「関連項目の確認作業」を手を抜かずに行うことで充分に対応できている範囲です。

・直前期になると、よく過去問は完璧と豪語する受験者がおられますが、そもそもの「原則」となる知識を問われると解答できない方が少なくないです。

過去問で直接問われた「例外」のみを復習して覚える学習を行っているのが原因だと考えられます。次に本試験で同じ項目から出題されるときには、「原則」や他の「例外」が問われるこ

とも少なくありませんが、「テキストに戻っての上下左右の確認作業」を行うことで、過去問の出題論点の理解が深まってきますし、他の関連項目も確認するようになれば、科目全体のつながりが出てくるようになります。

・過去問演習を丁寧に行なうと、演習可能な問題数は限られてきますが、反対に、吸収できる情報量は多くなってきますし、点の知識を線で結ぶ学習にもなってきます。

⑥ アウトプット編 その2

● 過去問演習のボリューム

・過去問演習については、10年分の過去問をマスターすることが基本だと考えてください。多くの書店で販売されている市販本や資格試験予備校の問題集も10年分の過去問を中心に構成されていますので、大部分の受験者が対応してくる10年分の過去問については、合格するために必須の演習材料になると考えてください。ただし、10年分の過去問であっても、「合否に影響しない難問」や「何度も同じ出題論点を同じ問われ方で出題される重複問題」については、合否に影響しないとの判断から、「過去問解説集 Standard」に収録していません。

・「合否に影響しない難問」

一般的に過去問集にはABCDランクの記載がありますが、宅建試験は「ABランクのみんなが得点してくる正解率の高くなる問題」を確実に正解することで合格できますから、「合否に影響するとは思えないCDランクの問題はカットして「過去問解説集 Standard」を作製しています。Cランクとする理由は様々ですが、梶原塾では次のような判断基準で分類してカットしています。

- ①再度類似問題が出題されたとしても正解率は高くない
- ②その知識を理解または覚えるには相当な労力が必要となる
- ③その知識を理解しようとすることで他の重要な知識の理解の妨げになる

・「何度も同じ出題論点を“同じ問われ方”で出題される重複問題」

「繰り返し出題される重要問題なのでカットせずに掲載するべきだ」との考え方もありますが、梶原塾ではその効果よりも問題数を削減することによって、短時間で全体の過去問を繰り返し演習することができる効果の方を優先しています。もちろん、「何度も同じ出題論点を“異

なる問われ方”で出題される重複問題」については、カットせずに掲載していますので、安心して使用することができます。

- ・「11年以上前の本試験問題（過去の過去問）」

大部分の受験者が対応してくる10年分の過去問だけでは宅建試験の出題範囲全体をカバーする事はできません。そこで、10年分の過去問にプラスして学習できるように11年以上前の本試験問題（過去の過去問）からピックアップして追加収録しています。

- ・昨年（平成25年度）の宅建試験でも、11年以上前の本試験問題からの「焼き直し」問題が見られました。これらは、予想問題集や資格試験予備校の答練や模擬試験のネタ元になっている知識でもありますが、梶原塾では、学習の初めの段階から繰り返し演習できるように、「過去問解説集 Standard」に取り込んでいます。問48(統計)・問49(土地)・問50(建物)を除いた過去10年分の過去問集の収録問題数は約1880肢になりますが、梶原塾の「過去問解説集 Standard」の収録問題数は2013肢です。そのうち約35%の収録問題は、11年以上前の本試験問題から重要問題を肢単位でピックアップして収録しています。

● 過去問が解けるレベルに達した後の問題演習

- ・各受験者の持ち時間にもよりますが、合格者であれば最低でも3~4回転は全科目の問題演習を行ってきますし、直前期になれば、9割を超える正答率（正解率）であることが一般的です。「過去問が解けるレベル」に達した後に、何問中何問正解できたかではなく、1問の問題演習からどれぐらいの復習の材料を見つけることができるかが、本試験での得点能力の差となってくる部分でもあります。第3ステップの「上下左右の確認作業」と「関連項目の確認作業」が重要となってきます。

- ・はじめて問題にあたる際には、①マイペースで問題文を読み込んで欲しいことと、②「過去問解説集 Standard」に収録している全ての問題の音声解説を行うと、意に反して塾生の負担増になってしまうのではないかということから、「完全合格講座」の解説講義の中では、「過去問解説集 Basic」を用いた演習を除いて問題演習は行なっていませんが、塾生から要望のあった問題だけを取り上げて「塾生専用ページ」で音声解説を行っていますので、上手に活用してください。本年度からコンテンツを増やす予定です。

・過去問演習を繰り返すと、何度も同じ順番で解答することもあって飽きてくる場合があります。そのような場合には、「過去問解説集 Standard」の各ページには、4問～5問掲載されていますので、各ページの1段目の問題だけを演習して一回転させ、次に2段目・3段目の問題というように一工夫してみたり、前回誤った問題だけを演習するなどの方法も効果的です。

● 50問形式への対応① 四肢択一問題

・宅建試験の本試験では、基本的に四肢択一形式で出題されますが、四肢択一形式での過去問演習を行っても実力はつかないです。たとえば、四肢択一形式の過去問演習で誤っているものはどれか？という設問の場合に、「肢1と肢2については正しい肢なので、残りの肢3と肢4を比較して、誤っているものは肢4だろう」というような過去問演習を行って正解できたとしても実力はつかないです。同様に、四肢択一形式の過去問演習で誤っているものはどれか？という設問の場合に、「肢1と肢2と肢3は正しい肢なので、誤っているものは肢4だ」というふうに消去法で解答番号を決するような過去問演習を行っても実力はつかないです。

もちろん、本試験では消去法によって解答番号を決しなければならない場面もでてきますが、消去法によって解答番号を決する訓練を行うのは、直前期になつての模擬試験だけで充分です。消去法などの択一試験対策のテクニックで解答を出す練習を行う前に、ひとつでも多く、一肢一肢の解答を正確に導き出せるように訓練したほうが得策です。

・また、本試験と同じ50問形式への対応については、宅建試験の場合は9月に入ってからで充分です。「完全合格講座」では、「塾生専用ページ」のコンテンツと「模擬試験」で対応します。

・ある程度のレベルまで到達した受講生に対して、重要ポイントをガチガチに仕上げることで、「上下左右の確認作業」や「関連項目の確認作業」を指摘して解説講義をすることで、得点能力をレベルアップさせることを目的に、「総まとめレベルアップ問題演習講座」のアウトプット編用に「過去問解説集 Pro.」を用意しています。「総まとめレベルアップ問題演習講座」は、「完全合格講座プロ」に付属する直前期講座です。

● 50 問形式への対応② 個数問題・組合せ問題

・平成 24 年度と同様に平成 25 年度の宅建試験では、正確な知識を問われる個数問題が 5 問、組合せ問題が 3 問出題されました。平成 23 年度の個数問題が 2 問、組合せ問題が 1 問から大幅に増えています。

・今後もこの傾向が続くと考えて対策を講じなければなりません。普段から一問一答形式の過去問演習を行うことで、知識を正確に定着させることができます。これまで以上に一肢一肢確実に正誤の判断ができるように準備することが大事になってくると考えています。

⑦ 法改正編

● 法改正への対応

・宅建試験は、法律系の資格試験であることから、毎年行われる法改正への対応も必要になってきます。試験的に重要な法改正については、改正された年に出題され合否に影響することもあります。そうとは言えない法改正についてまで神経質になる必要はないと考えています。

・いずれにせよ、法改正に対応できていない教材で学習するのはお勧めできません。梶原塾では、最新の法律知識の修得を行って欲しいと考えていますので、法改正の確定する 4 月 1 日を待って、その年の教材を完成させています。1 月までの申込者に対しては、法改正の影響も少なく、学習の基本となる「権利関係法令」の前年度版のみを送付して、学習の土台作りをお願いしています。この土台作りをしっかりと行った塾生の合格実績は突出しています。

⑧ 学習計画編

● 本試験までの学習スケジュール

・梶原塾の「完全合格講座」は、合格に必要な知識を完全整理・約 50 時間（インプット・解説講義）していますので、スケジュールの調整さえ行えば、短期間であっても合格に直結した宅建試験対策の学習を効率よく行うことができます。

・学習を開始する時期によって、全体を廻せる回数が異なってきますので、次項のスケジュールを参考に、オリジナルなスケジュールを作成して、学習してください。1 回転目を消化する

のに必要な学習時間は、一般的な塾生の場合で、インプットの2倍の時間（約100時間）を要しているようです。

- ・スケジュールの作成にあたっては、1週間を1クールとして考えるのが基本です。
 - ①解説講義を聴く（インプット）+②問題演習をする（アウトプット）をセットで2回転
 - ②問題演習をする（アウトプット）中心の学習を2回転が基本です。

● お盆までに1回転

・スタート時期にかかわらず、最低でもお盆までに1回転廻すことをお勧めしています。

宅建試験は、お盆までの学習内容次第で、確実に合格できるか否かが大きく左右されます。前年度にある程度の学習を経験している受験者であっても、お盆までに最低1回転廻せないようだと、前年度に学習したアドバンテージはないものとして考えなければなりませんし、反対に、初学者であっても、お盆までに2回転廻せることができれば、確実に合格することができると言っても過言ではないです。平成17～25年の合格者の実績では、合計4回転以上廻している塾生が多数でした。

・また、前年度の本試験で、2～3点足らなかったからといって、翌年度に2～3点分だけ上乘せして学習すれば良いというわけにもいきませんし、そのような学習法も存在しません。昨年度不合格だった方は、イロイロ言い訳したとしても結局「合格レベル」に達していなかった訳ですから、「基本」に戻って学習をやり直す必要があるのです。一見遠回りのようですが、いったん基本に戻って学習し直す事によって、確実に得点できるようになる分野が劇的に増えていく方が多いですし、そうしなければ確実に合格することは難しいです。

・「完全合格講座プロ」を受講する場合の学習スケジュール

～	4月上旬	「完全合格講座」	権利関係法令のみ1回転
～	8月中旬	「完全合格講座」	1回転～2回転
8月上旬	～ 10月19日	「総まとめレベルアップ問題演習講座」	1回転～2回転
			過去問演習を中心に1回転～2回転
(9月中旬	～ 10月上旬)	直前対策編（統計・土地）+模擬試験	2回
	10月19日	本試験	


一度決断したならば、よほどの事のない限り、試験が終わるまではその教材や講師を信じて学習することも大事です。

極論すれば、自分が“白”だと思ってもテキストや講師が“黒”だと言えば試験が終わるまでは“黒”で通すぐらいの気持ちがあると強いです。

どうせやるのなら、楽しんでやって合格という結果を残しましょう！

平成 25 年 12 月 10 日

梶原塾 田中優彦

著作権者 田中優彦 有限会社ドリムス drims 

梶原塾 <http://kajivarajuku.com>

複製・頒布を禁じます

本書の全部または一部を著作権法の定める範囲を超えて無断複製等をする

10年以下の懲役若しくは1000万円以下の罰金又はこれらを併科に処せられることがあります