



知らないと  
失敗する！

# 時間が無い人が 短期間で 宅建に合格する方法

The Complete Guide to Registered Management Consultant

短期間で合格するための秘訣とは

宅建試験の学習方法



# はじめに

本書をお読み頂きまして、誠にありがとうございます。

本書では、時間が無い人が短期間で宅建試験に合格する方法を解説します。

この方法は、短期間で勉強の成果を上げることができる「加速学習法」をベースに、私自身や多くの受験者の実際の経験を組み合わせて開発したものです。

資格試験のための勉強というと、とても苦しいものと思われがちです。

しかし、あなたの身の回りにいる「ある分野に詳しい人」を思い浮かべてみてください。

その人たちは、きっとその分野に「興味を持って」いたため、いつの間にか詳しくなったというケースが多いと思います。そのことから、本当に効率的に学ぶためには、興味を持ち、自分の得意なやり方で無理なく学習することが重要だと考えます。

「加速学習法」は、あなたに最適な学習スタイルを使って学習するため、興味を持ちつつ、自然に知識やスキルを身につけることが可能です。

「宅建」は、宅地・建物といった不動産の取引を円滑に行なうプロであることを証明する資格です。不動産取引に関わる知識は多岐にわたりますので、宅建試験においても、合格するためには幅広い知識が求められます。しかし、知識の「幅」は広いですが「深さ」はあまり求められません。したがって、各出題科目の基本的な知識をしっかりと理解していれば合格できる試験と言えます。

本書では、以下のようなポイントを押さえることにより、短期間で合格できる学習方法を解説しています。

- 通勤時間など、すきま時間で無理なく学ぶ。
- 重要なところにフォーカスすることで無駄な時間をなくす。
- 丸暗記ではなく知識を整理して理解できるようにする。
- 聴く、見る、書くという感覚をフルに使って効率的に学ぶ。
- 復習の時間を短くし、一方で復習をくり返すことで記憶を定着させる。
- 過去問を解く事で得た知識を、整理して追加できるようにする。
- 試験直前の対策を短い時間で行えるようにする。

宅建試験の合格率は毎年 15～18%の間で推移しています。しかし、一定割合を足切りする試験ではありません。およそ 7 割以上正答できれば誰でも合格できる試験です。

「必ず合格する！」というビジョンを持って学習を続けることができれば、あなたも合格できます。

本書があなたの夢を実現するきっかけになればこれほどの喜びはありません。

では、一緒に加速学習をスタートしましょう！

K I Y O ラーニング「宅建 通勤講座」担当

宅地建物取引主任者 山口 高志

# 目次

<b>第1章 短期間で合格するための秘訣とは</b>	<b>7</b>
「宅建」の概要と試験制度	8
「宅建」とは？	8
資格を取るとどんなメリットがあるのか？	8
どんな活躍シーンがあるのか？	9
不動産業でしか活躍できないのか？	10
「宅建」の試験制度	10
最短で合格を勝ち取るためには	12
「宅建」の資格は短期間で取得できます。ただし学習法が重要です。	12
短期間で合格する学習法とは？	12
試験を知り、効率よく合格できる学習戦略を立てる	14
「宅建」には深い知識は必要ない。	14
「時間 対 効果」を最大にする。	16
「出題のクセ」を意識した学習をする	20
宅建試験は「出題のクセ」がある試験である	20
各出題科目の出題数共通点から見た学習の優先順位	24
得意・不得意科目で狙う得点の考え方	26
効率的な学習方法・学習ツールを使う	29
試験会場に着いたときにどういう状態になっていれば良いか？	29
効率的な学習方法・学習ツールとは	32
要点まとめシートによる学習法	33
通学講座や通信講座を使うべきか	36
「通勤講座」という学び方	39

最低限必要な教材は何か.....	41
<b>やめないで学習を続ける</b>	<b>43</b>
合格できない最大の原因は何か？.....	43
モチベーションの問題の克服法.....	45
学習時間の問題の克服法.....	49
<b>第2章 宅建試験の学習方法</b>	<b>52</b>
<b>学習の計画を立てる</b>	<b>53</b>
要点まとめシートを中心にしたスパイラル学習法.....	53
スパイラル学習法の3つのステップ.....	54
スパイラル学習法による学習スケジュールを立てる.....	57
学習スケジュールを作成する.....	58
スケジュール作成上の留意点.....	60
<b>基礎力育成ステップの学習法</b>	<b>61</b>
このステップの学習の流れ.....	61
1. 要点まとめシートで基礎的知識を整理する.....	63
2. 要点まとめシートで繰り返し復習する（記憶フラッシュ）.....	67
3. 基礎問題で知識を確認する.....	69
4. さらに要点まとめシートを使って繰り返し復習する.....	69
5. 過去問をざっと見る.....	69
<b>問題解答力育成ステップの学習法</b>	<b>70</b>
このステップの学習の流れ.....	70
1. 過去問や実践的な問題を解き知識を確認する.....	71
2. 要点まとめシートを使って繰り返し復習する（記憶フラッシュ）.....	72
<b>直前対策ステップの学習法</b>	<b>73</b>

このステップの学習の流れ.....	73
1. 答案作成の手順とテクニックを修得する.....	74
2. 本番を想定した演習を行い、目標の点が取れるまで要点まとめシートを復習する.....	78
3. 試験当日の準備を万全にする.....	79
<b>試験当日に最大限に力を発揮するには</b>	<b>80</b>
試験前の復習の方法.....	80
トラブルが発生した場合の対応.....	80
<b>おわりに</b>	<b>82</b>

# 第1章

## 短期間で合格するための秘訣とは

# 「宅建」の概要と試験制度

## 「宅建」とは？

「宅建（たっけん）」は、「宅地建物取引主任者（たくちたてもものとりひきしゅにんしゃ）」の略称で、宅地・建物といった不動産取引を円滑に行なうプロであることを認定する国家資格です。

不動産の取引は非常に高額で、公益性も高いものです。そのため、不動産会社などの「宅地建物取引業（以下「宅建業」）」は、一定の基準をクリアして免許を受けたものでなければ行なうことができない仕組みになっています。

そして、免許を受けるための条件の一つに

「事務所ごとに、従業者の5人に1人以上の割合で、専任の宅地建物取引主任者を設置しなければならない」

というものがあります。このことから、「宅建」は「信頼のおける、不動産取引のプロ」として認められており、非常に取得価値が高い資格であると言えます。

また、「宅建」は民法・建築基準法・税法など、さまざまな法律の知識も求められます。これらの法律の知識は宅建業以外のビジネスの実務にも生きることから、「宅建」は不動産業界だけでなく、あらゆる業種に勤める人にも人気となっている資格です。その結果、数ある国家資格の中でも受験者数が最も多い資格となっています。

## 資格を取るとどんなメリットがあるのか？

「宅建」を取れば、不動産取引のプロとして認められます。不動産会社に勤務している人であれば、名刺に「宅地建物取引主任者」と記すことができますので、お客様の信頼を得て業務を行なうことができるようになります。

また、さきほどの「事務所ごとに、従業者の5人に1人以上の割合で、専任の宅地建物取引主任者を設置しなければならない」という条件があることから、「宅建」を取れば不動産会社から重宝されます。これまでの給与に「宅建手当」がついて収入アップ、というメリットも期待できます。

もちろん、宅建業の免許を取得して独立開業もできます。あなたが「宅建」を持ってい

れば、事務所が一つで従業者があなたも含めて5人以内の場合、他の要件を満たせばすぐに開業することができます。

そして、宅地建物の取引は、生活の基盤である「衣・食・住」の「住」の部分を受け持つ重要な仕事です。「宅建」を取れば、その重要な仕事に「信頼のおけるプロとして認められた者」として携われることとなりますので、社会的なステータスも十分に得ることができるでしょう。

さらには、最近では「サラリーマン大家さん」という言葉があるように、サラリーマンによる「不動産投資」も注目されています。したがって、そのような「不動産投資家」を目指す人にとっては、「宅建」を取ることで、必要な専門知識を得た「プロの不動産投資家」として成功する足がかりとすることもできます。

## どんな活躍シーンがあるのか？

「宅建」を取得すると、様々な場面で活躍することができます。

### ◎不動産会社

「宅建」を取った人が活躍できるフィールドの筆頭は、何と言っても不動産会社です。

中には、「宅建」を取らないと管理職に昇進できない不動産会社もあるようです。そのような会社では、「宅建」を取ることが出世するための条件とも言えます。

### ◎独立開業

さきほどもお話ししましたが、あなたが「宅建」を取れば、事務所が一つで従業者があなたも含めて5人以内の場合、それ以外の「宅地建物取引業の免許を得るための要件」を満たせば、すぐに開業することができます。

実際、ある程度不動産会社に勤務したのちに独立開業したという人はたくさんいます。

### ◎不動産投資家

「宅建」を持っていないと不動産投資家になれないわけではありませんが、不動産取引の知識を持たないままに不動産投資をするというのも考えものです。したがって、不動産投資家を目指す場合にも「宅建」は取っておいたほうがよいと言えるでしょう。

## 不動産業でしか活躍できないのか？

「宅建」は不動産業でしか使えない資格なのかと思われるかもしれませんが、全くそんなことはありません。

一般企業でも、用地買収や自社ビル・社員寮の売却など、不動産取引をする場面があります。その際には、「宅建」を持っている社員は企業から重宝されます。

また、たとえばコンビニや外食産業チェーンでは、店舗拡大は至上命題です。その際、「宅建」を持っていると、出店場所の候補となる土地の所有者やビルのオーナーにも信頼が得られやすくなります。

そして、銀行や証券会社といった金融機関でも「宅建」は重要です。住宅ローンのための抵当権設定、不動産証券化など、金融機関は不動産業とは密接に関係しています。

このように、「宅建」は不動産業以外でも生かすことができ、活躍の場があります。

## 「宅建」の試験制度

宅建試験は、毎年10月の第3日曜日に、全国各都道府県の試験会場で一斉に実施されます。主催者は「財団法人 不動産適正取引推進機構」というところです。

試験は、4つの選択肢から1つの正答を選択してマークシートする選択式試験で、問題数は50問。制限時間は2時間です。合格基準点は毎年変わりますが、概ね7割以上（＝35問以上）正解すればほぼ合格となります。

合格発表は概ね12月初旬です。合格の場合は、合格証書が届きます。

合格者は、

●2年以上の実務経験がある、または「登録実務講習」を受けて「2年以上の実務経験と同等の能力」があると認められた

●登録の欠格要件（けっかくようけん）に該当していない

の2つを満たせば、「宅地建物主任者」の登録ができます。

出題範囲は下記の通りです。

内 容	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 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。</li><li>2. 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。</li><li>3. 土地及び建物についての法令上の制限に関する こと。</li><li>4. 宅地及び建物についての税に関する法令に関する こと。</li><li>5. 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。</li><li>6. 宅地及び建物の価格の評定に関する こと。</li><li>7. 宅地建物取引業法及び同法の関係法令に関する こと。</li></ol>
--------	--

(「財団法人 不動産適正取引推進機構」 [http://www.retio.or.jp/exam/siken\\_info.html](http://www.retio.or.jp/exam/siken_info.html) より抜粋)

なお、宅地建物取引業者（以下「宅建業者（たっけんぎょうしゃ）」の従業者で、国土交通大臣の登録を受けた登録講習機関による「登録講習」を受講して修了した場合は、上記の1番と5番に関する問題（計5問）が免除となり、45問となります。この場合、試験時間は1時間50分となり、やはりおおむね7割以上正解できればほぼ合格できます。

また、出題の根拠となる法令は、その年の4月1日時点で施行されているものとなります。したがって、毎年、その法改正部分についても注意しておく必要があります。

# 最短で合格を勝ち取るためには

**「宅建」の資格は短期間で取得できます。ただし学習法が重要です。**

「宅建」は、不動産業だけでなく、キャリアアップを図りたい他の業種のビジネスパーソンにも非常に人気の高い資格です。それだけに、数ある国家資格の中でNo.1の受験者数を誇り、合格率も毎年15~18%と、試験難易度も比較的高いと言えます。

しかし、一発でストレートに合格した人の学習方法を分析すると、何年も受験してようやく合格した人に比べるとかなり効率的な学習をしていることがわかります。このことは、宅建試験が「短期間で効率的な学習をすることが合格に結びつく」試験であることを表わしていると言えます。では、短期間で効率的に学習する学習法とは、どのようなものでしょうか？

## **短期間で合格する学習法とは？**

宅建試験は、出題範囲の広い試験です。不動産取引全般に関わる内容が出題範囲となっていますので、どうしても範囲が多岐にわたってしまうのです。しかし、その中でも特に重要な部分というものがあります。また、宅建試験はおおむね7割正解すれば合格する試験です。したがって、力を入れる部分と抜く部分を明確にした学習戦略を立て、それに沿って学習することにより、短期間で合格することができます。

さらに、どのような学習ツールを使うかということも学習の効率を大きく左右します。テキストを読んでいるだけではなかなか頭に入りませんが、かといって、全ての内容を自分でノートにまとめるとなると膨大な手間と時間がかかってしまいます。そのため、どのような学習ツールで学習するかということも非常に重要なポイントです。

また、宅建試験には「出題のクセ」というものがあります。そのため、単に知識を覚えるのではなく、初めから「出題のクセ」を意識した学習により、試験本番で実力を発揮できるスキルも身につけておく必要があります。

最後に、最も重要なのは学習をやめずに継続することです。そのためには、学習の目標とやり方を決めて日々の学習を積み重ねていく必要があります。

ここまでをまとめると、「宅建」に短期間で合格するためのポイントは、次のようになります。

- **試験を知り、効率よく合格できる学習戦略を立てる**
- **「出題のクセ」を意識した学習をする**
- **効率的な学習方法・学習ツールを使う**
- **やめないで学習を続ける**

では、この4つのポイントについて、これから順に解説していきます。

# 試験を知り、効率よく合格できる学習戦略を立てる

## 「宅建」には深い知識は必要ない

「宅建」は、宅地・建物といった不動産取引を円滑に行なうプロであることを示す資格です。したがって、不動産取引全般に関わる知識が要求されます。そのため、宅建試験でも、その全般的な知識について問われることとなります。

つまり、宅建試験に合格するためには幅広い範囲の知識が必要だということです。

しかし、それは裏を返せば「深い知識は必要ない」ということでもあります。

- 宅建試験に合格するには**広い範囲の知識が必要**
- 宅建試験に合格するには**深い知識は必要ない**

「深い知識は必要ない」ということは、学習を始めるとつい忘れてしまいがちです。

しかし、考えてみれば、「宅建」よりももっと深い知識が要求される資格を持った専門家が存在します。

たとえば建物の建築では「一級・二級建築士」。

不動産の鑑定評価では「不動産鑑定士」。

不動産登記では「司法書士」。土地の測量を行なう「土地家屋調査士」。

会計であれば、公認会計士や税理士。

法律であれば、弁護士、行政書士。

このように、より深い専門知識を持っている資格者がいるわけです。

こういった各種の専門家と「宅建」の違うところは、「不動産取引全般を円滑に行なう」というところにあります。

そのため、取引にあたって高度な専門的知識を要する場合には、その知識を持った専門家とお客様とのコミュニケーションを円滑にする潤滑油となることが「宅建」の役割なのです。

以上のことから、これから学習するときには「深い知識は必要ない」ということをつねに頭の片隅において、専門知識を必要以上に追わないように心がけましょう。

**学習のポイント1：**

**深い知識は必要ない。**  
(専門知識を必要以上に追わないようにする)

**【参考】**

「宅建」を取った人の中には、その後さらにステップアップして「行政書士」「司法書士」「社会保険労務士」などの国家資格を取ったり、あるいは「ファイナンシャルプランナー」「不動産コンサルティング技能登録者」「不動産証券化協会認定マスター」などの民間資格を取る人も多くいます。つまり、「宅建」はそれらの資格を取るための入口ととらえている人も多いということです。

このことも、「宅建」が幅広い分野の知識を要求していて、かつ「深い知識は要求しない」ことを表わしていると言えるでしょう。

したがって、「宅建」の資格を最短の時間で取るという目的を達成するためには、やはり専門知識を必要以上に追わず、幅広い知識を効率的に学習することに重点を置くべきだと言えます。

## 「時間 対 効果」を最大にする

「宅建」に短期間で効率よく合格するためには、常に「時間 対 効果」を意識し、これを最大にする学習方法を選択するという考え方が重要です。

**最適な学習方法 とは 「効果 / 時間」 が最も高いものである**

例えば、同じ1時間の学習でも、試験の得点を10点向上させるやり方と、1点しか向上しないやり方があったなら、あなたはどちらを選ぶでしょうか？

**学習方法Aの時間対効果 = 効果(10点) / 時間(1時間) = 10点/1h**

**学習方法Bの時間対効果 = 効果(1点) / 時間(1時間) = 1点/1h**

この場合、間違いなく学習方法Aを選ぶと思います。

では、学習方法によって実際にこんなに差が出るのでしょうか？

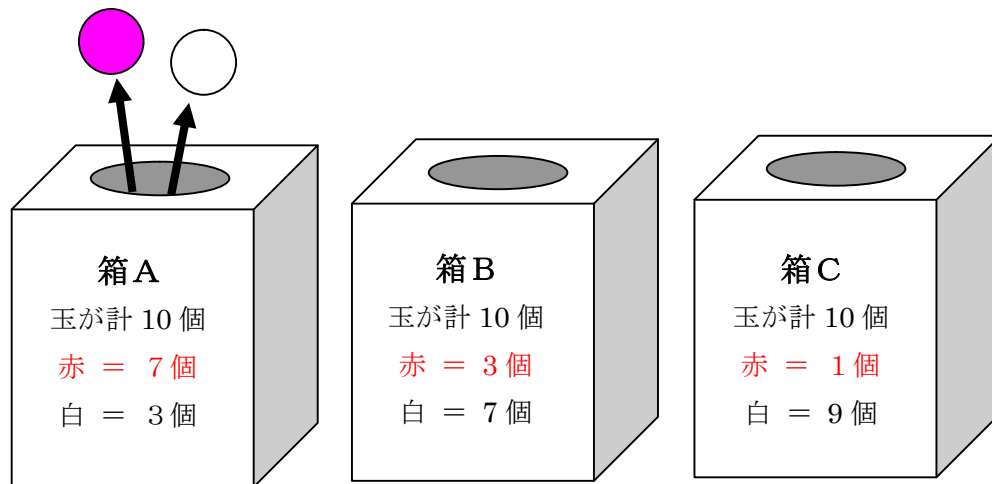
これは十分あり得ます。例えば、たくさんの知識を覚えたとしても、その知識が試験に出ない知識であれば、1点も取れません。逆に、少しの知識しかなくても、その知識が試験で出題されるものであれば得点できます。

つまり学習の効果は、①知識の量だけでなく②学習した知識が試験に出る確率にも左右されるということです。

**効果 = ①知識の量 X ②学習した知識が試験に出る確率**

これを、簡単な例で説明してみます。

以下のように、三つの箱があり、それぞれの中に玉が 10 個ずつ入っているものとします。このとき箱 A には赤い玉が 7 個、白い玉が 3 個入っており、箱 B は赤 3、白 7、箱 C は赤 1、白 9 の玉が入っているとします。また、箱の中身は外からは見えないものとします。



さて、赤い玉は 1 個 5 点としましょう。白い玉は 0 点です。玉を箱から取り出して 35 点取れば合格です。この場合、どの箱から何個の玉を取り出せば、最小の取り出し回数で合格点が取れるでしょうか？

答えは、箱 A から 10 個を取り出すことです。そうすれば、赤い玉が 7 個取り出せます。これが最小の取り出し回数で合格点を取る方法です。

もし、違う取り出し方を試した場合はどうなるでしょうか？

例えば、同じ 10 個の取り出し回数でも、箱 A から 3 個、箱 B から 4 個、箱 C から 1 個取り出した場合を考えてみましょう。この場合、赤い玉の個数（期待値）は以下のようになります。

$$\begin{aligned}\text{個数(期待値)} &= 3 \text{ 個} \times (70\%) + 4 \text{ 個} \times (30\%) + 3 \text{ 個} \times (10\%) \\ &= 2.1 \text{ 個} + 1.2 \text{ 個} + 0.3 \text{ 個} \\ &= 3.6 \text{ 個}\end{aligned}$$

この場合は、1 個 5 点  $\times$  3.6 個で 18 点。これでは不合格になります。

では、今度は箱Bから10個、箱Cから10個、合計20個取り出すと何点になるでしょうか。

答えは、4個 = 20点ですね（赤は箱Bに3個、箱Cに1個ありますので5点×4個 = 20点）。2倍も努力（20個取り出し）したのに、合格点（35点）に達しませんでした。

さて、このような説明を行なったのは、「学習の効果」ということを理解して頂くためです。

取り出した玉の数は、①知識の量に相当します。たくさん努力して取り出せば取り出すほど、合格点に達する確率が高くなります。しかし、取り出す箱を間違ってしまうと（箱Cなど）、点はあまり伸びません。

どの箱から玉を取り出すかということは、②学習した知識が試験に出る確率に相当します。箱Aは、箱Cよりも7倍赤の玉が出る確率が高いため、箱Aから優先して玉を取り出すのが効果的な戦略になります。

**効果 = ①知識の量(玉の数) × ②学習した知識が試験に出る確率(箱の選び方)**

ということは、あなたが「宅建」の学習をするときには、箱Aがどこなのが分かれば、そこに努力を集中することによって、学習の効果が飛躍的に高まるわけです。

この3つの箱は、「宅建」の学習では以下の知識分野を表しています。

**箱A：** 基本的な知識（幹となる部分） . . . 35点  
+ 過去の試験に頻繁に出題されている知識

**箱B：** やや発展的な知識（枝の部分） . . . 15点  
+ 過去の試験に何回か出題されている知識

**箱C：** 高度で専門的な知識（葉の部分） . . . 0~5点  
+ 過去の試験であまり出題されていない知識

もうお分かりかもしれませんが、短期合格の必勝法は、「箱A」に努力を集中することです。これだけで、35点は達成できるのです。

そしてAが終わってもし余裕があれば、Bを学習します。ただし、忘れてはいけないのは、BはAよりも数倍、効果（と時間対効果）が低くなるということです。箱Bの中には箱Aよりも赤い玉が少なかったことを思い出してください。これは、同じ量の勉強をしても得点の伸びが小さいということです。

また、箱Cに関してはあえて手を出さない方が正解です。さきほどの例では便宜上、箱Cは赤い玉を1個としていましたが、実際はほとんどゼロに近いと考えてください。短期合格を目指すのであれば、くれぐれも専門知識の深みにはまらないようにすることです。

そして、A（幹となる部分）に集中し、時間対効果を高めるためには、後で紹介する「要点まとめシート」を使った加速学習法が最適なのです。

#### 学習のポイント2：

幹となる部分に努力を集中する。

- ・ 基本的知識
- ・ 過去問で頻繁に出題される知識

# 「出題のクセ」を意識した学習をする

## 宅建試験は「出題のクセ」がある試験である

「論より証拠」ということで、まずは実際の宅建試験の問題の実例を見てみてください。

### <実例 1>

■取引主任者の登録に関する次の記述のうち、**正しいもの**はどれか。

1. 取引主任者Aが、不正の手段により登録を受けたとして登録の消除の処分に係る聴聞の期日及び場所が公示された日から当該処分についての決定がされる日までの間に、**相当の理由なく登録の消除を申請した場合**、Aは、**当該登録が消除された日から5年を経過しなければ**、新たな登録を受けることが**できない**。
2. 取引主任者Bは、刑法第209条**(過失傷害)**の罪により**罰金の刑に処せられた**場合は、30日以内に登録の消除を申請しなければならず、**当該登録が消除された日から5年を経過しなければ**、新たな登録を受けることが**できない**。
3. 取引主任者Cが、登録を受けている都道府県知事から事務禁止の処分を受け、その禁止の期間中に**Cからの申請に基づくことなく**登録を消除された場合は、事務禁止の期間が満了するまでの間は、Cは、新たな登録を受けることが**できない**。
4. 未成年(未婚)であるDは、法定代理人から宅地建物取引業の営業に関し許可を得て**登録を受けることができる**が、宅地建物取引業者がその事務所等に置かなければならない**成年者である専任の取引主任者**とみなされることは**ない**。

(平成12年 宅建試験 問33)

赤い文字にした部分がありますが、この部分が、実は「出題のクセ」なのです。

具体的に解説していきます。

まず、問題文にある「**正しいもの**」について。

ここは、「**正しいもの**」なのか「**誤っているもの**」なのかによって正解が違ってきますので、しっかり確認することが必要です。

次に、選択肢の1番について。

- 「相当の理由なく登録の削除を申請した場合」  
→ 「相当の理由があるかないか」によって、正誤が変わってきます。
- 「当該登録が削除された日から5年を経過しなければ」  
→ 「削除を申請した日から5年」なのか「削除された日から5年」なのかによって、正誤が変わってきます。
- 「できない。」  
→ 「できる」なのか「できない」なのかによって、当然ながら正誤が変わってきます。

次に、選択肢の2番について。

- 「(過失傷害)の罪により罰金の刑に処せられた」  
→ 「過失傷害の罪かそうでない罪か」によって、正誤が変わってきます。
- 「当該登録が削除された日から5年を経過しなければ」  
→ 「削除を申請した日から5年」なのか「削除された日から5年」なのかによって、正誤が変わってきます。
- 「できない。」  
→ 「できる」なのか「できない」なのかによって、当然ながら正誤が変わってきます。

次に、選択肢の3番について。

- 「Cからの申請に基づくことなく」  
→ 「基づく」なのか「基づくことなく」なのかによって、正誤が変わってきます。
- 「できない。」  
→ 「できる」なのか「できない」なのかによって、当然ながら正誤が変わってきます。

最後に、選択肢の4番について。

- 「成年者である専任の取引主任者」  
→ 「成年者」という言葉がポイントです。後でさらに詳しく説明します。

●「ない。」

→ 「ある」なのか「ない」なのかによって、当然ながら  
正誤が変わってきます。

このように、赤い文字で示したそれぞれの語句は、しっかり確認しないと答えを間違えてしまう危険性を含んでいる語句なのです。これらの語句のことを私は「地雷ワード」と呼んでいます。

言ってしまうえば、**宅建試験の問題を作る側は、受験者をこうした「地雷ワード」の罠に引っ掛けさせて、なるべく簡単に正答できないようにしているのです。**だからこそ、こうして「地雷ワード」を散りばめているわけです。

このことをさらに理解していただくために、次の<実例2>もご覧ください。

<実例2>

■取引主任者について破産手続開始の決定があり、取引主任者が自ら登録の削除を申請した場合、**復権を得てから5年を経過しなければ**、新たに登録をすることはできない。

(平成14年 宅建試験 問35 選択肢4)

<実例1>で、「**5年を経過しなければ**」という語句が多かったことにお気づきでしょうか？

実際、「5年を経過しなければ登録できない」という条件は多いです。そのため、<実例2>の内容もつい「正しい」と思ってしまいがちなのですが、それこそがまさに「引っ掛けのポイント」なのです。

上記の問題の場合、破産者は復権を得ればただちに登録することができます。

また、<実例1>の選択肢4にあった「成年者である専任の取引主任者」の「成年者」というのも「地雷ワード」です。

この選択肢4の冒頭に「未成年（未婚）であるD」と書かれているので、「未成年者だから成年者ではない」と短絡的に考えてしまいがちです。しかし、未成年者でも、法定代

理人から宅建業の営業に関し許可を得て登録を受けることができた場合は、宅建業者がその事務所等に置かなければならない成年者である専任の取引主任者とみなされるケースがあるのです。

以上のことから、

●宅建試験の問題を作る側は、受験者を「地雷ワード」の罠に引っ掛けさせて、なるべく簡単に正答できないようにしている

このことが、改めてよくわかっていただけたのではないのでしょうか。

宅建試験の制限時間は2時間です。その間に、全50問を解かなければなりません。

(※5問免除となっている方は、制限時間1時間50分の間に全45問を解かなければなりません)

さらに、後で見直す時間を作ることを考えると、もっと短い時間で問題を解き終わらなければなりません。

たとえば、後で見直す時間を20分作ろうと思えば、1時間40分で50問を解くことになります。そうしますと、1問あたり2分で解いていかなければならなくなります。

つまり、さきほどの<实例1><实例2>のような問題を、たった2分の間に読み込んで、正答を導き出さなければならないわけです。

いかがでしょうか。あまり余裕を持って解くことができないと思いませんか？

そのため、さきほどの「地雷ワード」を落ち着いて確認することができず、罠に引っ掛かりやすくもなるのです。

このことから、宅建試験は、単に知識を覚えただけでは対応できない試験ということが言えます。したがって、知識を覚えるだけでなく、出題のクセ＝「地雷ワード」に引っ掛からないスキルも身につけることが、最短で合格するための鍵となります。

## 各出題科目の出題数から見た学習の優先順位

一方、宅建試験では、出題科目別におおよその問題数が決まっています。それは次の通りです。

出題科目	出題数
宅建業法	20 問
法令上の制限	8 問
権利関係	14 問
税と鑑定評価	3 問
5 問免除科目（住宅金融支援機構、 景品表示法、建物、土地、統計）	5 問

これを見ると、「宅建業法」が最も出題数が多く、その次に出題数が多いのは「権利関係」であることがわかれると思います。

これにより、出題科目別の学習の優先順位はおのずと見えてきます。

- **最優先する科目**

- 宅建業法

- **2 番目に優先する科目**

- 権利関係

- **3 番目に優先する科目**

- 法令上の制限

仮に、「宅建業法」と「権利関係」で全問正解できたとすると、それだけで 34 点です。11 ページでも述べたように、宅建試験は、おおむね 7 割＝35 点取れば合格できます。したがって、まずは「宅建業法」と「権利関係」をしっかりと学習して得意科目とすることが、合格への近道と言えます。

中でも「宅建業法」は、出題数が最も多いこともさることながら、宅建業の業務に直接関係する重要な法令であり、その意味でも最優先すべき科目です。ですから、最も時間を

かけて学習すべきです。「宅建業法」で 20 問中 16 問以上正答できれば、合格に大きく近づくとってもよいでしょう。

一方、優先度が低い「税と鑑定評価」「5 問免除科目」も、もちろん「学習する必要は全くない」ということではありません。しかしながら、「宅建業法」「権利関係」で自信が持てるようになるまでは、着手しないほうが賢明と言えるでしょう。18 ページで述べた「箱」の例を改めて思い出してください。

**学習のポイント 3 :**

**出題数の多い科目の学習を優先する。**

1. 宅建業法 (20 問)
2. 権利関係 (14 問)
3. 法令上の制限 (8 問)

## 得意科目・不得意科目で狙う得点の考え方

あなたの既に持っている知識や経験により、得意科目、不得意科目というものが生じてくることもあると思います。

例えば、すでに不動産会社に勤務していて日頃から宅建業の実務に携わっている人なら、「宅建業法」は得意科目に分野になるでしょう。また、大学の法学部出身の人ならば「権利関係」「法令上の制限」などは得意科目になりやすいはずです。

逆に、今まで経験したことの無い分野については、特に学習をスタートさせた段階ではなかなか頭に入りづらく、学習の時間が余分にかかると思います。

では、得意科目と不得意科目がある場合、それぞれどれぐらいの得点を狙えば良いのでしょうか？これには、2つの考え方があります。

1つは、得意分野を伸ばして高得点を取り、不得意分野の埋め合わせをするという考え方です。

もう1つは、不得意分野を強化してある程度の点を取るようにして、全体の合計値を底上げするという考え方です。

色々な考え方の人がいると思いますが、私は、以下のような戦略が最も効率が良くリスクが低いと考えています。

### **1. 不得意科目でも最低5割得点できるようにする**

たとえば「権利関係」が不得意科目であっても最低7点得点する。

### **2. 得意科目は最低8割得点できるようにする**

たとえば「宅建業法」が得意科目なら、最低16点得点する。

### **3. それ以外の科目は6割~7割得点できるようにする**

たとえば「法令上の制限」は、最低でも5~6点取れるようにする。

ただし、これらをそのまま目標に設定してしまうと実際の得点がそれより低くなるリスクが高くなります。したがって、目標設定は

- 不得意科目は 6 割以上
- 得意科目は 9 割以上
- それ以外の科目は 8 割以上

というふうに、ハードルを上げておくのが良いと思います。

たとえば「宅建業法」が得意だけど「権利関係」が苦手、その他の科目は普通、という人がいたとすれば、この人の目標設定は次のようになります。

- 9 割以上を目標にする科目

- 宅建業法 (20 点×9 割=18 点以上)

- 8 割以上を目標にする科目

- 法令上の制限 (8 点×8 割=6.4 点 → 6 点以上)
- 税と鑑定評価 (3 点×8 割=2.4 点 → 2 点以上)
- 5 問免除科目 (5 点×8 割=4 点以上)

- 6 割以上を目標にする科目

- 権利関係 (14 点×6 割=8.4 点 → 8 点以上)

上記が見事達成できれば 38 点以上となり、合格のおおよそのボーダーラインである 35 点を超えることができます。

この目標の立て方は、不得意科目を得意科目でカバー（相殺）する考え方なので、現実的です。

また、過去問や模擬試験を解くとわかると思いますが、難易度やその時の運などにより、各科目の得点は±5 点ぐらいの変動があると思います。たとえば過去問や模擬試験を解いた結果、平均点が 38 点の人は、本番では 33~43 点ぐらいまでの範囲の点を取る可能性があるということです。

ですから、必ずしも目標どおりの点にならない場合もあると思いますが、可能な限り、

どんな場合でも得点がぶれないような学習をしておくことも重要です。

そして、できれば不得意科目は作らないに越したことはありません。

特に、宅建試験を受ける人が「宅建業法」を不得意にしているのは話になりません。これを不得意科目にするようでは、出題数の多さから言っても、合格はおぼつかないと言わざるを得ません。

一方、どの科目も最低限「不得意科目」にしなければ、さきほどの戦略から言えば8割以上を目標にすることになりますから、おのずと合格への道が開けてきます。

● 学習のポイント4 :

得意科目・不得意科目の別に、狙う得点を明確にする。

- ・ 不得意科目は6割以上
- ・ 得意科目は9割以上
- ・ それ以外の科目は8割以上

ただし、なるべく不得意科目を作らないに越したことはない（特に「宅建業法」）

# 効率的な学習方法・学習ツールを使う

## 試験会場に着いたときにどういう状態になっていれば良いか？

ここまでは「何を学習するか＝学習の優先順位」ということを中心に解説してきましたが、ここからは、「どう学習するか＝学習の効率」を向上させることについて説明します。

まずは、以下の質問について考えてみましょう。

## **試験会場に着いたときにどういう状態になっていれば良いか？**

試験当日に、あなたが試験会場に到着し、教室に入り、席について問題と解答用紙が配られるのを待っているときにどういう状態になっていれば良いのでしょうか？

理想的な状態は以下のような状態です。

### 1. 知識が整理されて頭の中にしっかり定着している

- 知識が体系化されている。
- 知識を丸暗記ではなく意味として記憶している。関連する事例やなども必要であれば引き出せる。

### 2. 問題と解答手順に慣れている

- 過去問を十分練習しているため、問題の形式に慣れている。
- 時間配分や解答する手順がしっかりインプットされている。

### 3. 普通に解けば合格することを知っている

- 過去問や模擬試験を事前に実施した結果、普通に解けば十分合格点を超えることを知っている。
- 他の受験者よりも、有利な学習法で対策してきたため、自信と余裕がある。

このような状態をイメージしてみてください。具体的にはっきりとイメージできるでしょうか？イメージできれば、その状態になることがあなたの目標となります。

また、今すぐにはっきりイメージすることができない方も心配する必要はありません。これから本書でご紹介する勉強法を実践していくうちに、このような状態をイメージできるようになってきます。

一方、理想的ではない状態。つまり、試験会場で最も避けたい状態は、上記のイメージを反対にすると、おのずと出てきます。

1. 知識が整理されておらず断片的
2. 過去問をあまり解いていないため問題に慣れていない
3. どれぐらいの点が取れるのか不明で自信がない

実際、試験会場に行くと、このようなイメージの人は結構多いような気がします（ということは、本書を読んでいるあなたはこれだけでもかなり有利だということです）。

例えば試験当日、試験会場の最寄り駅から試験会場に向かう道中では、資格学校の人たちが「試験前の最終チェック」などの紙やチラシを配っていたりします。その紙やチラシを試験が始まる直前の貴重な時間に読んでいるような人は、知識の整理の方法を持っていない可能性が高いと思います。

試験会場に着いたときのイメージができていれば、直前に何を見て復習するかもあらかじめ決めていくはずですが。

本書でご紹介する学習法では、直前に何を見て復習するかが明確に決まっています。

それは、「**要点まとめシート**」です。

これについては後で詳しく解説しますが、学習ツールが最初から最後まで一貫していることで、知識の整理ができ、合格への自信を深めることができます。

このように、効率的な学習を考えるには、試験会場に着いたときのイメージを持っていき、その状態を達成するために最適な学習方法・学習ツールを選択することが重要です。

**学習のポイント5 :**

**試験会場に着いたときのイメージを持っておく。**

1. 知識が整理されて定着している
2. 問題と解答手順に慣れている
3. 普通に解けば合格すると知っている

## 効率的な学習方法・学習ツールとは

通常、宅建の資格学校などで勧められる学習方法・学習ツールとしては、以下のようなものがあります。

- サブノートを作る
- カードを作って暗記する
- テキストに蛍光ペンで線を引いたり、書き込みをする
- 問題集を解く
- 過去問を解く
- 模擬試験を受ける
- 携帯音楽プレーヤーなどに説明を吹き込みくりかえし聞く
- 仲間同士で教えあう

それぞれメリットがある方法ですが、すべてをやろうとすると相当な時間がかかります。

特に、サブノートやカードによる学習は、整理しながら書くことで記憶に残りやすくなりますが、作成に時間がかかるという問題があります。

逆に、テキストに線を引いたり、書き込みをする方法は、簡単にできるため時間はかからないのですが、記憶に残りにくく、知識も整理されない傾向にあります。

また、こういった知識のインプットに時間をかけすぎると、過去問の練習などのアウトプットに手が回らなくなってしまうということも良く聞く話です。

限られた時間の中で効率的に学習するためには、様々なものに手を出しすぎず、学習ツールを絞り込んだ方が良いでしょう。

そして本書で、中心的な学習ツールとして推奨するのが、「要点まとめシート」による学習法です。

## 「要点まとめシート」による学習法

「要点まとめシート」とは、文字通り、学習の要点をまとめたシートのことです。

具体的には、下にあるように、テキストに網羅されている内容の中から重要な点を要点として抜粋したものになります。



### 要点まとめシート

#### 1-1 基本用語の定義と免許制度

##### 基本用語の定義

□ 「宅地」の定義	① 現在、建物が建っている土地 ② 将来、建物を建てる目的がある土地 ③ 用途地域内にある土地のうち、現在「道路・河川・公園・広場・水路」として利用されているもの以外の土地
□ 「宅地」のポイント	●用途地域内にあれば、たとえ駐車場でも農地でも宅建業法上では「宅地」。 ●登記簿の記載が「田んぼ」「畑」「山林」「原野」であっても、上記「宅地の定義」に合っている土地であれば、宅建業法上の「宅地」。 ●都市計画区域外にあっても、将来建物を建てる目的で取引される限りは、宅建業法の上では「宅地」。
□ 「建物」の定義	① 住宅や事務所、倉庫など、一般的な建築物 ② アパートやマンションの「〇号室」というような“建物の一部”
□ 「取引」の定義	宅地・建物について・・・ ① 自ら売買・交換すること ② 売買・交換・貸借の代理・媒介をすること

このシートを活用することにより、知識を体系的に整理し、くり返し復習することができます。また、過去問や問題集で間違えた箇所などは、そこに新たに書き込むことで、知識を発展させていくことができます。

「要点まとめシート」による学習法には、以下のようなメリットがあります。

- **作成するのにそれほど時間がかからない**

重要なポイントだけを書くため、あらゆることをサブノートやカードに書くことに比べて比較的作成時間が短くて済みます。

- **知識が体系的に整理できる**

各ポイントをテーマ別に分類するため、知識を体系的に整理できます。これにより、断片的な知識よりも記憶に残りやすくなります。

- **かなり短い時間で復習できる**

テキストを読み返すのに比べてかなり短い時間で復習できます。例えば、テキストの数十ページ分が数枚の「要点まとめシート」にまとまっていれば、今まで何時間もかかっていた復習も、数分～数十分で行うことが可能です。

- **過去問や問題集の内容を盛り込むことができる**

過去問や問題集などを解いて間違った場合には、既存の「要点まとめシート」の適切な場所に新しい知識を書き加えることができます。これにより、同じ問題を二度と間違わないように知識を補充することができます。

- **何度も見直せるので、覚えやすく忘れにくい**

テキストは、何度も見直すのが面倒なものです。また、ポイントがどこなのかがすぐにはわかりにくいという難点もあります。その点、「要点まとめシート」はポイントだけがコンパクトにまとまっているので、何度も見直すことができます。その結果、重要なキーワードやポイントを覚えやすく、かつ、忘れにくくなるのです。

つまり、合格に必要なすべての知識を「要点まとめシート」にまとめ、その内容を頭に入れてしまえば、学習のポイント5「試験会場に着いたときのイメージを持っておく」で説明した目標を達成できるということなのです。

#### 学習のポイント5:

試験会場に着いたときのイメージを持っておく。

1. 知識が整理されて定着している

→ 「要点まとめシート」で知識を整理して頭に入れることができます。

2. 問題と解答手順に慣れている

→ 今までに間違った過去問・問題は「要点まとめシート」に書くことで

全てインプットすることができます。

3. 普通にやれば合格すると知っている

→ 「要点まとめシート」に書いたことさえ覚えれば良いので合格の自信が持てます。

このように、「要点まとめシート」を使った学習を中心に据えることで、他の受験者よりも圧倒的な効率で学習することが可能です。

「要点まとめシート」を使った具体的な学習法については、次章でご紹介します。

#### 学習のポイント6 :

「要点まとめシート」を活用することで、高速かつ体系的に学習ができる。

## 通学講座や通信講座を使うべきか

「宅建」の資格を取ろうと考えた人がまず悩む問題として、資格学校などの通学講座や通信講座を活用するか、独学で勉強するかという選択があります。

それぞれ、メリットもありますが、デメリットもあります。それらをまとめたのが以下の表です。

学習方法	メリット	デメリット
通学講座	<ul style="list-style-type: none"><li>● 学習のペースがつかみやすい</li><li>● 要点をつかむまでが効率的</li><li>● 学習方法、受験ノウハウ等の情報が講師から得られる</li><li>● 不明点をすぐ質問できる</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 講座の費用負担が大きい</li><li>● 受講の時間を確保する必要がある</li><li>● 通学時間がかかる</li><li>● 受講以外の時間の勉強がおろそかになりやすい</li></ul>
通信講座	<ul style="list-style-type: none"><li>● 自分のペースで学習できる</li><li>● 不明点を質問できる</li><li>● 通学講座よりは費用負担が少ない</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● モチベーションが続きにくい</li><li>● 学習のペースがつかみにくい</li></ul>
独学	<ul style="list-style-type: none"><li>● 費用負担が最も少ない</li><li>● 自分のペースで学習できる</li><li>● 好きな教材・学習方法で勉強できる</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● モチベーションが続きにくい</li><li>● 学習方法、受験ノウハウなどの情報が入手しにくい</li><li>● 学習のペースがつかみにくい</li></ul>

例えば、通学講座を活用すれば、学習のペースメーカーになり、要点や学習方法、受験ノウハウなどを効率よく入手できます。また不明点を講師にすぐに質問できる等のメリットがあります。一方、デメリットとしては費用負担が大きい、受講時間を確保する必要がある、通学時間がかかる、などが挙げられます。

このように、それぞれの学習方法にはメリットとデメリットがありますので、あなたの目標や状況に合わせて比較した上で選択すると良いと思います。選択のガイドラインを以下に示しておきます。

- 費用をどれくらいかけられるのか？

費用をできるだけかけたくないのであれば独学が向いています。逆にある程度費用をかけても良い方や、会社から補助が出る方などは、通学講座、通信講座という選択肢も有効です。

- 学習を継続できるか？

人によって決まった曜日に教室で学ぶ方がモチベーションを維持できる人と、自分で好きなように勉強した方が良いという人がいます。自分の向いている学習スタイルを選択した方が、学習を継続できます。

- 前提知識がどれくらいか？

「宅建」の各出題科目の前提知識がどれくらいによっても、どの学習スタイルが向いているかは変わってきます。例えば、まだ社会人になりたてで、試験に出る用語のほとんども初めて目にするというような場合には、基礎の基礎から解説してくれるような通学講座が向いています。逆に、既にある程度の前提知識がある場合は、独学で自分のペースで知識を補充したり、問題を解きながら学習する方が向いています。

- デメリットが克服できるか？

例えば通学講座を選んだ場合には、基本的には毎週決まった時間に教室に通う必要があります。仕事の忙しい方にはデメリットとなります。一方、独学では情報が入手しにくく、学習のペースがつかみにくいというデメリットがあります。こういったデメリットをなんらかの方法で克服できるかどうかを検討する必要があります。

なお、独学や通信講座を選択される方でも、資格学校が主催する模擬試験や、特定テーマの対策ゼミなどもあり、これらを必要に応じて利用できます。

「宅建」の資格学校はインターネットで検索できます。インターネット上で講座の説明資料を配布していたり、無料説明会、無料体験講座などがある学校が多いですので、資格学校を考えている方は調べてみると良いでしょう。

なお、通学講座では、1回の講義時間が2時間～2時間30分程度で、講義回数とテスト回数がそれぞれ20～30回、合計40～60回程度のもので多いようです。この場合、教室で

学ぶ合計時間は 100～150 時間程度になります（これは基本的な講義についてのおおよその目安であり、短期集中講座や試験直前対策などはこの限りではありません）。

ある資格学校の講師の方は、「宅建」の合格に必要な学習時間は 200～300 時間だと言っています（本書を活用するあなたはもっと時間を短くできる可能性が高いですが）。

仮にこの講師の方の言うとおりでとしますと、通学講座の教室で学ぶ時間はその約半分となります。よって、通学講座に申し込んだ場合でも、教室にいる時間以外の、一人での学習が大事になるということがおわかりになると思います。

なお、本書でご紹介する学習法は、独学でも通学・通信講座でも同様に活用することができます。

## 「通勤講座」という学び方

「宅建 通勤講座」は、従来の通学講座の「要点をつかむまでが効率的」というメリットと、通信講座・独学の「自分のペースで学べる」「費用負担が少ない」というメリットを組み合わせた新しいタイプの講座です。

「宅建 通勤講座」は、音声講座とテキスト・要点まとめシートによる効率的な加速学習法により、忙しい方でも無理なく短期間で合格できる講座となっています。「宅建 通勤講座」には、短期合格のためのポイントがあらかじめ全て組み込まれています。

- **通勤時間など、すきま時間で学習できる**

「宅建 通勤講座」では、分厚いテキストやノートは必要ありません。音声講座とコンパクトな要点まとめシートにより、いつでもどこでも学習できます。忙しい方でも、通勤時間やちょっとしたすきま時間で学習できるため、無理なく学習を続けることができます。具体例や要点を押さえたわかりやすい音声講座により、自然に興味がわいてきますので、通勤電車をキャンパスにして楽しく学習を進めることができます。

- **2倍速音声 & 要点まとめシートによる効率的な学習ツール**

「宅建 通勤講座」では、今までのテキスト中心の学習法よりも効率的な学習ツールを活用します。

最初に知識をインプットするには音声講座を活用するのが効率的です。はじめは通常速度の音声講座で学習し、慣れてきたら2倍速の音声講座で復習することにより、短期間で記憶が定着します。

また、知識を整理するために要点まとめシートを活用します。要点まとめシートを使って学習することで、知識を「試験本番に役立つ」形で得ることができます。知識の丸暗記ではなく、整理・関連付けして記憶し、かつ、試験問題のクセを攻略する形で知識を定着させることで、宅建試験の問題に対応できる実力を付けることができます。

- 無理なく能力を引き出す加速学習法

「宅建 通勤講座」は、人間の脳の力を最大限に引き出し、短期間で成果を上げることができる「加速学習法」に基づいて開発されています。加速学習法では、「聴く」「見る」「書く」という感覚を組み合わせ、自分に最適な学習スタイルで学ぶことが可能です。

自分の感覚を使い、自分のスタイルに合った学習を行なうので、無理なく自然に実力を身につけることができます。

- 自分のペースで必要な部分だけピックアップして学習できる

これまでの通学講座・通信講座は、全ての科目・テーマを一括で購入・受講しなければなりません。しかし「宅建 通勤講座」では、テーマごとに講座を購入・受講することができます。これにより、学びたい講座を自分のペースで受講することができます。例えば、独学の方が苦手な部分だけを通勤講座で学習したり、他の通学・通信講座を受講されている方が、よく分からなかった部分だけを通勤講座で復習することも可能です。

また、費用については一般的な通学講座の半額程度となっているため、費用対効果の高い学習方法を検討されているあなたにとって有力な選択肢となると思います。

「宅建 通勤講座」は、以下のリンクから受講することが可能です。

<http://manabiz.jp/takken/>

**学習のポイント7：**

講座はメリット、デメリットを検討した上で選択する。

## 最低限必要な教材は何か

合格までに必要な教材が全てセットになっている通学講座や通信講座の場合は、基本的にその教材で勉強をする形になりますが、独学を選択された方は教材を自分で選んで入手する必要があります。

最低限必要な教材は、以下のものです。

- **テキスト**

テキストは、各社から販売されています。たくさんあり過ぎてどれを選ぶか迷ってしまうかもしれませんが、ひとまずは、文字ばかりで圧倒されてしまうものよりも、イラストやチャートなどが多く用いられているものの方が、難しい印象を持たずに済むので良いのではないかと思います。イラストやチャートが多ければ、テキストの分厚さを心配することもないと思います。なお、出題科目別に分冊されているテキストもありますが、それらはかなり詳しく書かれ過ぎている感じがありますので、全ての出題科目が一冊にまとまっているものでよいと思います。

- **問題集**

過去問を出題科目・テーマ別に分類してまとめたもの、一問一答式のものなど、さまざまな問題集が各社から販売されています。

- **過去問と解答・解説**

過去 10 年間の過去問などといった形で各社から販売されています。

また、できれば次のような教材もあったほうがよいでしょう。

- **要点がコンパクトにまとめられたテキスト**

分厚いテキストに書かれている内容の要点がコンパクトにまとめられた、ポケットサイズのテキストが各社から発売されています。ある程度学習が進んだら、すきま時間に知識を確認したり、問題集で間違えたところの確認などに使うと良いでしょう。

これから勉強を開始される方は、まずは上記の教材を揃えれば、次章でご紹介する勉強法を開始して頂くことができます。

また、その後は必要に応じて以下の教材を入手すると良いと思います。

- **苦手分野を克服するための補足教材**

もし、ある科目になじみが全く無く、テキストを読んでもほとんど理解できないような場合は、もっとレベルを落とした本などを一度読んだほうが良いでしょう。

たとえば、基礎的な内容をマンガで見せる本というのがあります。文字やイラストでは理解できなかったことが、マンガでなら理解できる場合もありますのでおすすめです。また、「宅建 通勤講座」の音声講座でも、わかりやすい説明や具体例が含まれているのでおすすめです。

そして、基本的な内容が大体理解できたら、元のテキストに戻って学習します。

大切なのは、たくさんの教材を見るのではなく知識を定着させて試験に合格することですので、一度教材を選んだらその教材を中心に学習していきましょう。

**学習のポイント 8 :**

教材はテキストと問題集・過去問を用意し、消化できる範囲で追加する。

# やめないで学習を続ける

## 合格できない最大の原因は何か？

試験に合格できない最大の原因は何かと問われたら、私は以下のように回答します。

「途中で学習をやめてしまうこと。」

次の表をご覧ください。

■宅建試験の申込者数・受験者数・合格者数・合格率の推移■

	申込者数	受験者数	合格者数	合格率
【平成 22 年】	228,214 人	186,542 人	28,311 人	15.2%
【平成 21 年】	241,944 人	195,515 人	34,918 人	17.9%
【平成 20 年】	260,591 人	209,415 人	33,946 人	16.2%
【平成 19 年】	260,633 人	209,684 人	36,203 人	17.3%
【平成 18 年】	240,278 人	193,573 人	33,191 人	17.1%

このように、申し込みをしても、受験しない人が毎年およそ 4~5 万人もいます。学習を始めて試験の申し込みまでしたものの、途中でやめてしまい受験しなかったような人がこれほどたくさんいるわけです。

また、受験された人の中でも、思っていたほど学習に時間をかけられずに、準備が不十分だと感じながら受験している人は、かなり多くの割合で存在すると思います。

これは裏を返せば、**途中でやめずに試験まで継続的に学習した人は、それだけで合格の確率がかなり高くなる**ということです。したがって、しっかり学習できた人だけをピックアップして合格率を測ったなら、上記の表にある合格率よりももっと高い数字が出るはずです。

ところで、学習を途中でやめてしまう人は、なぜやめてしまうのでしょうか？

これには大きく分けて 2 つの原因があると思います。

一つは

- **モチベーションの問題**（やる気が続かない）

もう一つは

- **学習時間の問題**（時間がない）

です。

この後、それぞれの克服法を見ていきます。

## モチベーションの問題の克服法

学習を途中でやめてしまう最大の原因はモチベーションの問題です。つまり、やる気が続かないためやめてしまうということです。

はじめはやる気があっても、徐々に面倒くさくなりやめてしまったという経験は、多くの方が持っているのではないのでしょうか。

私も以前、一度は学習を始めたものの、テキストのボリュームの多さに圧倒され、最初の科目の勉強が終わるまでに学習をあきらめてしまった苦い経験があります。このときは、学習を始めてほどなく「自分には無理だ」と思ってしまったのです。しかし、今振り返れば、当時の私の問題点は「ただやみくもにテキストを見ていただけ」というところにあったのです。本書をお読みのあなたであれば、もっと効率的な方法で学習することができます。

効率的な学習法を行えば、無理が少ないため学習を続けやすくなります。ただし、最終的に学習を継続するのはあなた自身です。以下で、学習を継続するためのモチベーションを維持するヒントをご紹介します。ただし、モチベーションの源になるものは人それぞれ異なると思いますので、あなた自身にあった方法に工夫して頂ければ幸いです。

### ● 合格後の目標を持つ

合格した後の目標があるかどうかは、モチベーションの強さに大きく影響します。例えば、不動産業界に転職したい、将来独立したい、収入をアップさせたい、昇進したい、周りの同僚から尊敬されたい、名刺交換するときに信用を得られるようにしたい、恋人からすごいと思われたいなど、どんな目標でも良いです。合格した後の姿をイメージしておくとも良いと思います。

### ● 学習を習慣化する

他人から見て大変なことでも、習慣になってしまえば人は楽に実行できるようです。よく「習慣は才能を凌ぐ」などとも言われます。

できるだけ同じ時間、同じ場所、同じ方法の方が習慣化しやすいと思います。そこで、学習を習慣化する方法の例をいくつか挙げてみます。

- 通勤電車の行き帰りの車内（同じ時間、同じ場所）で、音声講座や要点まとめシートで復習する。（同じ方法）
- 朝 1 時間早く家を出て（同じ時間）、喫茶店（同じ場所）で、要点まとめシートを見て復習し、問題集・過去問を解く。（同じ方法）
- 毎週、月曜日と木曜日の夜は（同じ時間）、資格学校（同じ場所）で、授業を受けながら要点まとめシートを作る。（同じ方法）
- 昼休みの時間（同じ時間）に、会社の席（同じ場所）で、要点まとめシートを見ながら、かつ、音声講座を聴きながら復習する。（同じ方法）

習慣化をするには、いつ（時間）、どこで（場所）、何をやるか（方法）を、あらかじめ考えておき、習慣になるまで繰り返すことが重要です。

繰り返していくうちに、初めは大変に思えたことでも簡単に実行できるようになっていきます。

## ● やらざるを得ない状況を作り出す

是非とも合格したいと考えている場合には、「やらざるを得ない状況を作り出す」という方法が効果的です。

別の言い方をすれば、自分を追い込んでしまうということです。以下に、例をいくつか挙げます。

- 会社の周りの人に今年受験することを宣言する。
- 会社に資格取得補助制度があれば、それを利用する。（上司や人事部に受験することを宣言する）
- 家族や友人に今年受験することを宣言する。（家族や友人の励ましが期待できます）

- 同僚や友人等で、一緒に受験するライバルを見つける。(絶対負けたくない人だと特に効果的です)

私も以前は途中で挫折しましたが、合格した時には上記の方法を使って合格するまで学習を続けることができました。

また、周りの人に宣言するのは気が引けるという方もいらっしゃるかもしれませんが、宣言してその年に合格できなかったとしても、信用が失われるわけではありません。逆に、結果のいかんにかかわらず一生懸命頑張った姿を褒めてくれる人のほうが多いと思います。このようなことから、やらざるを得ない環境を作り出すのは良い方法だと思います。

## ● 完璧を求めない

「宅建」の学習範囲は非常に広いので、試験直前でも深く理解できていない部分が残ることもあるかと思います。

このことが、人によって、かなりのストレスを感じることになるかもしれません。特に、学生時代に成績が優秀だった方や、完璧主義な方にこういった悩みは多いようです。

しかし、宅建試験は、7割＝35点以上取ればおおむね合格するという試験です。したがって、多少理解できないことがあってもそこにはこだわり過ぎず、飛ばして先に進むことが重要です(飛ばした所でも数ヶ月後に読み返してみると理解できることもあります)。

また、苦手な部分は、ぱったり捨ててしまうのも一つの戦略です。(前の箱の例だと、箱Bや箱Cをやめてしまうということです。)

このような考えで行かないと、経験上、全ての出題科目の学習を終える前に力尽きてしまいます。

完璧を目指すのではなく、とにかく完走を優先することが大事です。

完璧主義になりがちだと思の方は、「完璧を求めない」ということを特に意識して気をつけるようにすると良いでしょう。

## ● 気分転換の方法を持つ

どんなにモチベーションが高い人でも、長丁場の試験勉強では、時には学習が進まずやる気が出ないときもあると思います。

そういったときは、思い切って学習をやめて気分転換するというのも一つの方法です。

例えば、私は夜、家で学習していてどうしてもやる気が出ないときは、30分ぐらい外を散歩することが良くありました。また、眠くて仕方がないときは、思い切って寝てしまい、その代わりに、朝早くに起きて学習しました。そうすると、頭がスッキリして再びやる気が出たものです。

また、仕事の休日にはなるべく運動をするようにしていました。出勤日はどうしても仕事と学習に追われて頭が疲れてしまうので、週末に体を動かしリフレッシュを図ったのです。試験は体力や精神力の勝負でもあるので、運動を通じてある程度体力をつけておいた方が良いという考えもありました。

このように、気分転換をできるような方法を持つておくことも有効だと思います。

もちろん、気分転換に際限なく時間を使ってしまつては本末転倒ですので、時間の制限はあらかじめ決めておいてください。

### 学習のポイント9：

#### 学習を続けるためのモチベーションを維持する

- ・ 合格後の目標を持つ
- ・ 学習を習慣化する
- ・ やらざるを得ない状況を作り出す
- ・ 完璧を求めない
- ・ 気分転換の方法を持つ

## 学習時間の問題の克服法

通常は十分なやる気があれば学習をやめずに継続できると思いますが、中にはどうしても学習時間が取れないという方もいらっしゃるかもしれません。

特に、仕事が早朝から深夜に及ぶ方や、さらに家庭で育児・家事などをする必要がある方は、時間がとりにくいと思います。

ただし、ほとんどの方は物理的な時間が全く取れないことはなく、工夫次第で学習時間を確保することは可能だと思います。

以下に、学習時間を確保するための方法を説明します。

### ● 「すきま時間」を活用する

資格の勉強ではよく「すきま時間」を活用するのが重要だと言われます。まとまった学習時間は取れなくても、通勤・通学の電車の中や、会社の休み時間、移動中の時間など、ちょっとした空き時間というのは結構あるはずです。

こういった「すきま時間」にできることを考え、学習に活用することが有効です。

通勤時間が長い方で、ほとんどの学習を通勤電車の中で行なって合格した方もいらっしゃいますので、工夫次第で時間を捻出することは可能です。

なお、「宅建 通勤講座」は、すきま時間に音声講座と要点まとめシートで学習できるようになっていますので、忙しい方には特に便利だと思います。

### ● 寝る直前と起きた直後の時間を活用する

有効な学習法の一つとして、寝る前と起きた直後に要点まとめシートをながめるという方法があります。

例えば、枕元に要点まとめシートを置いて、床に就いたときと次の朝目覚めたときに、その日に学習したところの要点まとめシートをながめ、キーワードやポイントをもう一度確認しておくのです。一回あたり 5~10 分程度の確認ですが、それでも、毎日積み重ねれば、学習効果はグンと上がってきます。また、「宅

建 通勤講座」の音声講座を聴きながら眠りについたり、目覚めた直後に聴いたりすることも、脳が比較的スッキリしている状態で耳に入るので有効だと思います。

寝る前と起床後はリラックスしているため、知識が脳に定着がしやすくなるので効果的です。また、自然と毎日 2 回（寝る前と起床後）復習できることになるので、その意味でもとても効率的です。

もし、思い出せない部分があれば、朝起きてからオリジナルの要点まとめシートを見て確認して修正すれば、知識の習得がいつそう効果的になります。

## ● 戦略的に「時間を作る」

よく「時間は作るもの」と言われます。実際、作ろうと思えば意外と時間は作れるものです。

以下に、時間を作るための案をいくつか記します。あなたのご自身の判断でご活用ください。

- 重要でない飲み会には行かない。  
（何を優先するかは人それぞれだと思いますが、合格を優先するのであればしばらくは学習を優先しても良いと思います。）
- 会社の昼休みなどに勉強する。  
（昼休みなど空き時間に学習します。）
- 有給休暇を取る。  
（特に試験前の数日間は絶対にとったほうが良いと思います。数ヶ月ぐらい前から作戦を立てておけば取れる可能性は高いはずです。）
- 早起きをして、朝に学習する。  
（人によりますが、早朝の方が学習がはかどるという人は多いようです。）

- なるべく早く帰れるように仕事の仕方を工夫する。  
（例えば仕事を抱え込まずに人と協力しながら進めるようにしたり、効率的な仕事の仕組みを構築したり、部下がいらっしゃる方は部下の育成や権限委譲を進めることにより自分の負担を少なくするなど。）

もちろん、会社や家族に迷惑をかけてしまっは問題ですが、毎日の生活の中では意外と非効率的な時間の使い方をしていることが多いように思います。試験の学習をきっかけに、時間の使い方を見直して効率化するのも良いと思います。

#### 学習のポイント10：

##### 学習時間を確保する

- 「すきま時間」を活用する
- 寝る直前と起きた直後の時間を活用する
- 戦略的に「時間をつくる」

## 第2章

# 宅建試験の学習方法

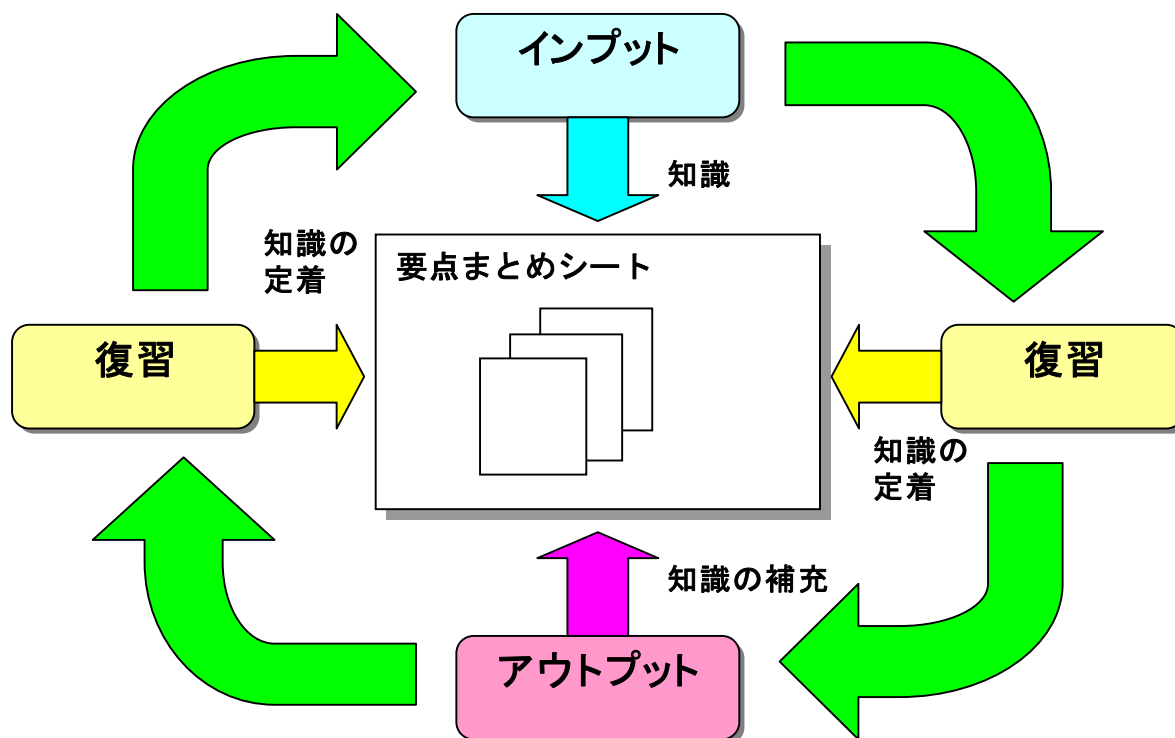
# 学習の計画を立てる

## 要点まとめシートを中心にしたスパイラル学習法

短期合格を目指すためには第1章でご紹介した要点まとめシートを中心にしたスパイラル学習法が効果的です。

通常、宅建の資格学校のカリキュラムでは、テキストの学習を中心としたインプット期、問題集や過去問を解くことを中心としたアウトプット期、試験直前期があります。しかし、インプットだけを行っても有効な知識はあまり定着しませんし、アウトプットだけを行っても知識の補充につながらない場合があります。

そこで、本書では、以下の図のようにインプットと復習、アウトプットと復習を繰り返しながら知識を補充、定着するスパイラル学習法を推奨しています。そして、この学習法をサポートする学習ツールが「要点まとめシート」となります。



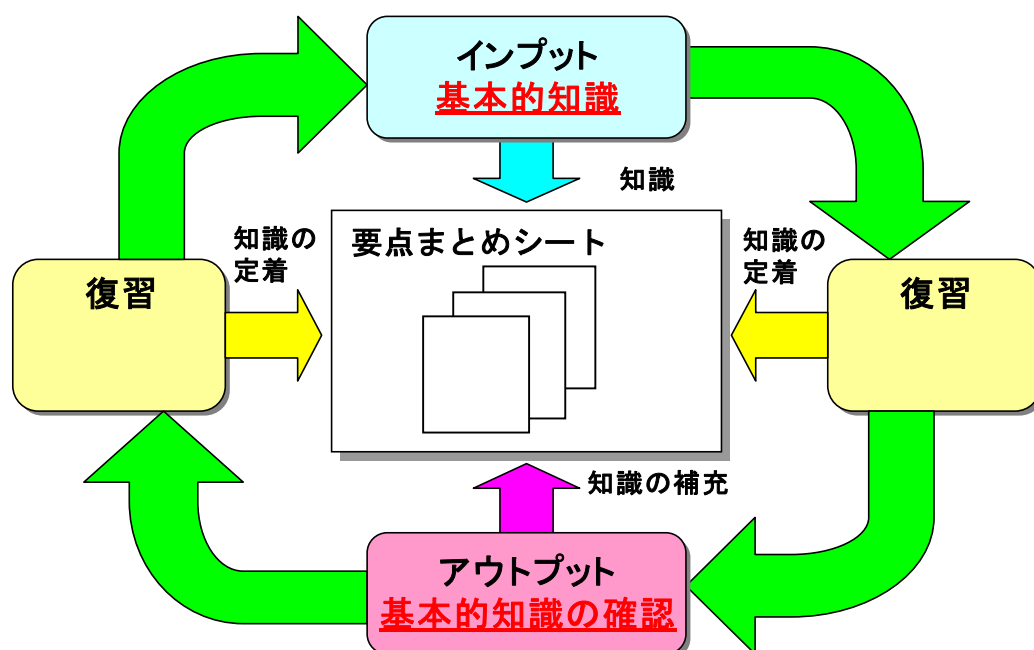
この方法では、テキストや問題集・過去問を解くことで得られた知識は、全て要点まとめシートに表現されます。さらに、あなたが間違ってしまったポイントなどを書き加えることでブラッシュアップされます。この要点まとめシートを活用してくり返し学習することで、本番の試験に必要な知識やスキルが定着します。

## スパイラル学習法の3つのステップ

スパイラル学習法による、宅建試験までの学習ステップは以下のように3段階となります。

### 1. 基礎力育成ステップ

このステップでは、最初に基本的な知識と知識どうしの関連を定着することを目標とします。木で言えば、幹と大きな枝の部分をしっかりと頭に定着させます。先ほどのスパイラルの図で表すと以下ようになります。



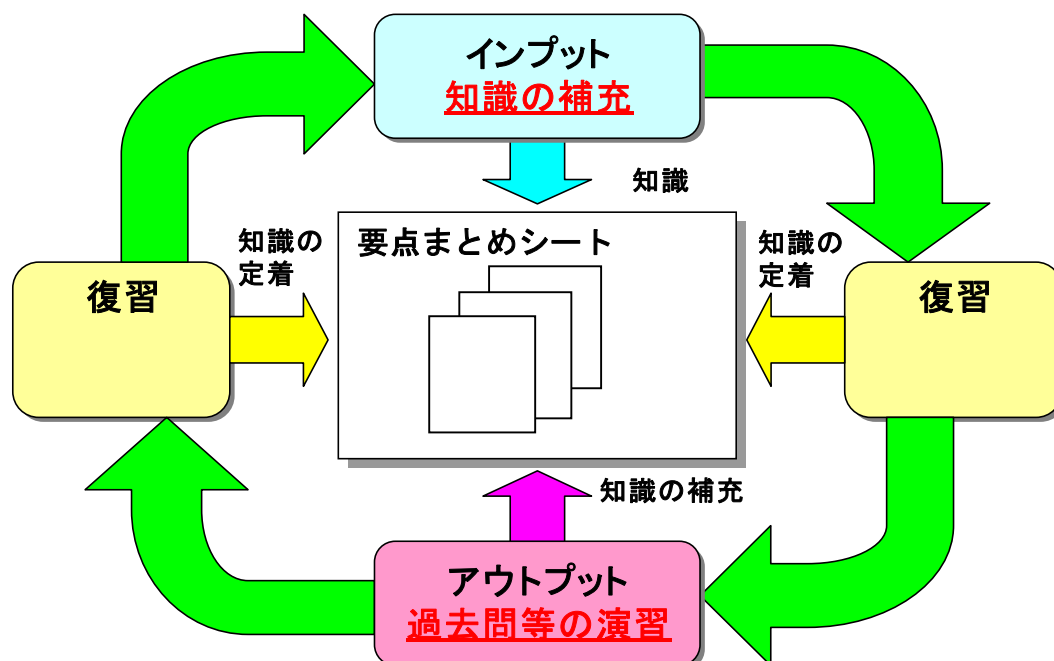
まず、基本的な知識を、要点まとめシートに整理して表現します（インプット）。

次に、この要点まとめシートの内容を思い出したり、基礎的な問題を解き（アウトプット）、知識が足りない部分や間違っ理解していた部分などを、要点まとめシートに書き込んで反映します。

そして、その書き込んだ要点まとめシートを復習→アウトプット→間違っところなどをさらに書き加える・・・という流れを反復することで、基礎知識を確実なものとしします。

## 2. 問題解答力育成ステップ

このステップでは、過去問などの演習を通じて実践的な知識を補充し、合格するのに十分な知識を身につけることを目標とします。先ほどのスパイラルの図で表すと以下ようになります。



このステップでは、アウトプットを優先して行ないません。

まず、過去問や実践的な問題集を解きます。この時点では、意味がよくわからなかったり正解しなくても何ら問題ありませんので、時間をかけ過ぎずに問題を解きます。そして、解説を見て、間違った部分や足らなかった知識を要点まとめシートに補充します。

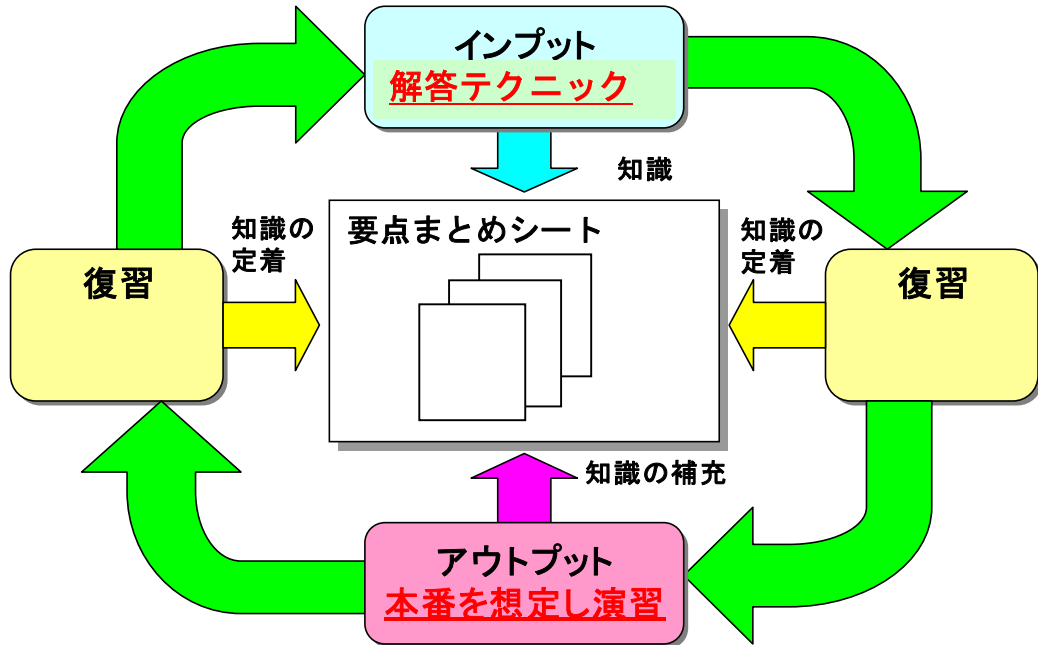
そして、その要点まとめシートをくり返し復習し、過去問の実践的な知識を定着させます。

もし過去問を解く過程で、ある分野の知識や理解が不足していることが判明した場合は、もう一度テキストなどからインプットを行い、要点まとめシートにも反映します。

このステップでは、要点まとめシートに書かれたキーワードを見ただけでそのキーワードに関する知識、またそのキーワードの周辺の知識が頭の中で思い出せるようになるまでくり返し復習します。

### 3. 直前対策ステップ

このステップは、いわゆる「試験直前期」です。通常は試験の1ヶ月前ぐらいから試験直前までの1ヶ月間程度の期間になります。ここでは、宅建試験問題を解く実践的なスキルを身につけることを目標とします。先ほどのスパイラルの図で表すと以下のようにになります。



このステップでは、本番を想定した準備を行います。

本番の試験と同じ制限時間の中で全50問をしっかりと解けるように、本番を想定した過去問や模擬試験などの演習を行います。そして、間違った場合は、なぜ間違ったのかを分析し、必要であれば要点まとめシートを修正します。

また、解答までの手順やテクニックを身につけ、本番に向けた準備を万端にします。

以上の3段階のステップを踏めば、要点まとめシートを通じて宅建試験合格に必要な知識や問題解答スキルはしっかり定着し、自信を持って本番の試験にのぞむことができます。

この後、この3段階のステップを踏まえた学習計画の立て方をご紹介します。その後で各ステップの具体的な学習法を解説します。

## スパイラル学習法による学習スケジュールを立てる

ここまでご説明したように、スパイラル学習法では3段階のステップで学習しますが、まずはこの3つのステップをどれぐらいの期間で行なうのか、その大まかな学習スケジュールを作成します。

もし、資格学校の通学講座を利用する場合は、そのスケジュールを参考にすると良いでしょう。大体の講座では、1. 基本講義、2. 答案練習、3. 直前期のカリキュラムとなっていると思いますので、スパイラル学習法の3つのステップとほぼ一致させることができます。

独学や通信講座の方は、ご自身でスケジュールを立てる必要がありますが、以下のような目安でスケジュールを作成すると良いと思います。

### 1. 基礎力育成ステップ

標準的には3ヶ月～6ヶ月程度の学習期間となりますが、学習にかけられる時間や前提知識の大小によって期間が変わってきます。

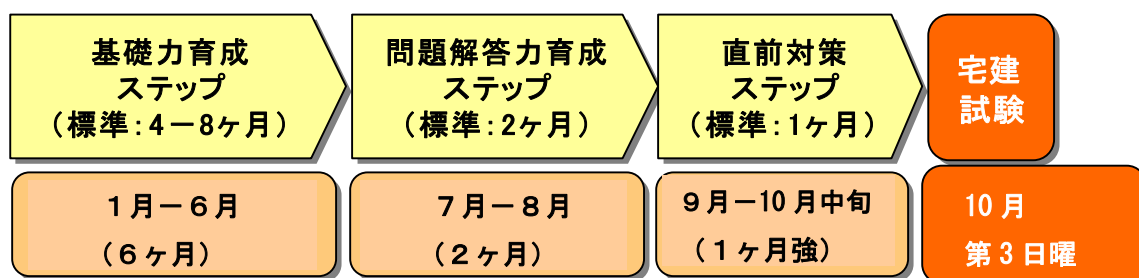
### 2. 問題解答力育成ステップ

標準的には2ヶ月程度の学習期間となります。

### 3. 直前対策ステップ

標準的には試験直前の1ヶ月程度の学習期間となります。

典型的なスケジュールの例は、以下の図のようになります。この例では、その年の1月から学習を始め、基礎知識の定着に6ヶ月、過去問などの問題演習に2ヶ月、実践スキル養成に1ヶ月強を割り当てています。



## 学習スケジュールを作成する

学習ステップごとのおおよその期間が決まったら、次に学習スケジュールを作成します。

学習スケジュールは、細かく作成しすぎないほうが良いと思います。なぜなら、思い通りに学習が進まないことは往々にしてありますし、仕事等で時間が取れないこともあると思われるからです。大まかで少し余裕を持ったスケジュールにしておくほうが、スケジュールの変更に振り回されなくて済みます。

学習スケジュールは、以下のようなシートを作成しておくとも目でスケジュールがわかりますので便利です。

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
1	学習スケジュール															
2		学習開始日	2011年1月1日													
3		学習終了日	2011年10月15日													
4																
5		タスク	優先度	備考	1/1	1/8	1/15	1/22	1/29	2/5	2/12	2/19	2/26	3/5	3/12	3/19
6		【マイルストーン】														
7		試験申し込み開始		7月1日												
8		試験申し込み締め切り		7月31日												
9		模擬試験1		9月23日												
10		模擬試験2		10月2日												
11		試験日		10月16日												
12		宅建試験対策														
13		【基礎力養成ステップ】		1月-6月												
14		■宅建業法	A*													
15		1基本用語の定義と免許制度	A*													
16		2取引主任者制度	A*													
17		3営業保証金と弁済業務保証金	A*													
18		4重要事項の説明	A*													
19		5媒介・代理契約、37条書面	A*													
20		6業務上の諸規制	A*													
21		7「自ら売主」の8種の制限	A*													
22		8報酬額の規定	A*													
23		9監督と罰則など	A*													
24		■法令上の制限	B													
25		1全体像、都市計画法①各種制限等	B													
26		2都市計画法②開発許可制度	B													
27		3建築基準法の全体像と用途制限	B													

※学習スケジュール・シートは、以下のページからダウンロードできます。

<http://manabiz.jp/takken/learning.html>

学習開始日と学習終了日を入力すると、それに応じた1週間単位の表が、「備考」欄の右に反映されます。

では、スケジュール作成のポイントを以下で説明します。

## 1. マイルストーンを管理する

「マイルストーン」とは、プロジェクトの中で特別なチェックポイントを示すタスクのことを言います。宅建試験のための学習においては、申込の開始日や締切日、模擬試験、そして試験日などがあります。この【マイルストーン】という欄を作り、そうした試験日などのイベントを入力します。この欄は、主要なマイルストーンがいつ発生するのかをすぐに確認できるようにするために使用します。

	A	B	C	D	AH	AI	AJ	AK	AL	AM	AN	AO	AP	AQ	AR
1	学習スケジュール														
2		学習開始日	2011年1月1日												
3		学習終了日	2011年10月15日												
4															
5	タスク	優先度	備考		7/23	7/30	8/6	8/13	8/20	8/27	9/3	9/10	9/17	9/24	10/1
6	【マイルストーン】														
7	試験申し込み開始			7月1日											
8	試験申し込み締め切り			7月31日											
9	模擬試験1			9月23日											
10	模擬試験2			10月2日											
11	試験日			10月16日											

## 2. 各学習ステップのスケジュールを入力する

【基礎力育成ステップ】、【問題解答力育成ステップ】、【直前対策ステップ】のスケジュールを入力します。直近のステップの中は、科目別にスケジュールを引いておくと良いでしょう。

タスク	優先度	備考	1/1	1/8	1/15	1/22	1/29	2/5
【マイルストーン】								
試験申し込み開始		7月1日						
試験申し込み締め切り		7月31日						
模擬試験1		9月23日						
模擬試験2		10月2日						
試験日		10月16日						
宅建試験対策								
【基礎力養成ステップ】		1月-6月						
■宅建業法	A'							
1基本用語の定義と免許制度	A'							
2取引主任者制度	A'							
3営業保証金と弁済業務保証金	A'							
4重要事項の説明	A'							
5媒介・代理契約 37条書面	A'							
6業務上の諸規制	A'							
7「自ら売主」の8種の制限	A'							
8報酬額の規定	A'							
9監督と罰則など	A'							
■法令上の制限								

スケジュールが完成したら、これをベースに学習を進めます。計画通りに学習が進まない場合は適宜見直すようにしてください。

## スケジュール作成上の留意点

スケジュールを作成する上で、以下の点に注意する必要があります。

- **まずはおおよその全体像をつかむ**

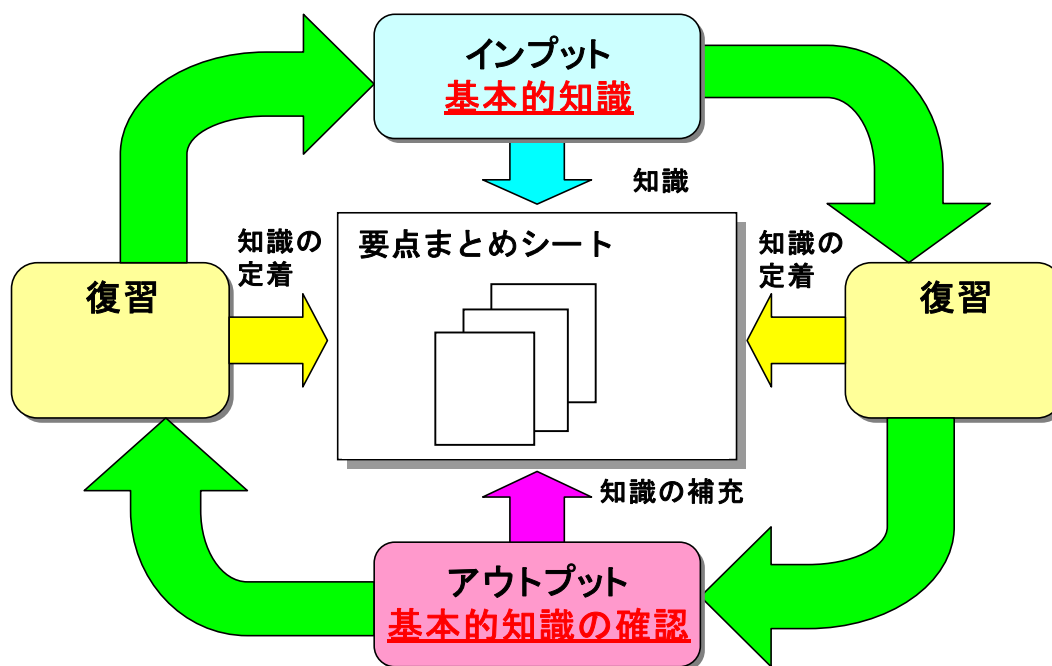
全く初めて「宅建」の学習をするという方は、それぞれの科目についてどれぐらい学習時間がかかるのかがわかりにくく、不安になるものです。

そのため、スケジュール作成の前に、まずは早めに全体像をつかんでおくことをおすすめします。それにより、あまりにもスケジュールどおりに進まない、といったことを防ぐことができます。概要を記した本や分厚いテキストなどをざっと一読したり、「宅建 通勤講座」で音声一度聴いておくだけでも効果があります。

# 基礎力育成ステップの学習法

## このステップの学習の流れ

このステップでは、さきほど述べたように、基本的な知識と知識どうしの関連を定着することを目標とします。



具体的には、科目ごとに、以下のような流れで学習します。

### 1. 要点まとめシートで基礎的知識を整理する

テキストや講義などの内容から重要なキーワードを抜き出し、要点まとめシートを作成します。

「宅建 通勤講座」では、あらかじめ要点まとめシートが作成されています。

### 2. 要点まとめシートでくり返し復習する（記憶フラッシュ）

要点まとめシートを使ってくり返し復習します。最終的には、要点まとめシートに書かれているキーワードを見るだけで、そのキーワードにまつわる知識や関連する知識までをすぐに思い出せるようにします。そのことから、この復習の作業のことを「記憶フラッシュ」と呼んでいます。

### 3. 基本問題で知識を確認する

基本問題を解き、間違ったところを確認します。不足していた知識を要点まとめシートに補充します。

### 4. さらに要点まとめシートを使ってくり返し復習する

問題を解いたことにより、知識が補充された要点まとめシートを繰り返し復習します。これにより同じ問題を間違えないように知識を定着させます。

以上が基本ステップですが、さらに以下のステップを行うと理想的です。

### 5. 過去問をざっと見る

早いうちに過去問をざっと見ることで、どのような形式で出題されるかを把握します。問題を解いても良いですが、この段階では時間をかける必要はありません。

では、この5つの流れについてさらに詳しく見ていきましょう。

## 1. 要点まとめシートで基礎的知識を整理する

要点まとめシートは、比較的短い文章やキーワードをきっかけにさまざまな知識を芋づる式に引き出せる強力な学習ツールです。これにより、単にテキストで覚えるよりも大量かつ高速に知識を定着させることができます。

テキストや講座で最初のインプットを行なう際には、重要なポイントを抜き出して要点まとめシートを作成します。

要点まとめシートは紙とペンでも作成できますし、パソコンのワープロソフトでも作成できます。また、「宅建 通勤講座」では、あらかじめ作成された要点まとめシートを利用することができるので便利です。



### 要点まとめシート

#### 1-1 基本用語の定義と免許制度

##### 基本用語の定義

□ 「宅地」の定義	① 現在、建物が建っている土地 ② 将来、建物を建てる目的がある土地 ③ 用途地域内にある土地のうち、現在「道路・河川・公園・広場・水路」として利用されているもの以外の土地
□ 「宅地」のポイント	●用途地域内であれば、たとえ駐車場でも農地でも宅建業法上では「宅地」。 ●登記簿の記載が「田んぼ」「畑」「山林」「原野」であっても、上記「宅地の定義」に合っている土地であれば、宅建業法上の「宅地」。 ●都市計画区域外にあっても、将来建物を建てる目的で取引される限りは、宅建業法の上では「宅地」。
□ 「建物」の定義	① 住宅や事務所、倉庫など、一般的な建築物 ② アパートやマンションの「〇号室」というような“建物の一部”
□ 「取引」の定義	宅地・建物について・・・ ① 自ら売買・交換すること ② 売買・交換・貸借の代理・媒介をすること

要点まとめシートにより、知識を体系的に整理することができます。必要な知識が頭の中の適切な引き出しに整理されている状態と同じになるため、これを見れば、芋づる式に知識を引き出すことができるようになります。また、要点まとめシートによる学習ではテキストを読み返すのに比べて圧倒的に短い時間で復習をすることが可能です。

要点まとめシートの書き方は、基本的にはテキストなどで「ここは重要」「キーワードの説明」「ここに注意」となっているようなところを抜粋していきます。

とはいえ、あまり書き方にとらわれずに、あなたが使いやすく覚えやすいように作成・加工して頂くと良いと思います。一般的な要点まとめシートを作成する上でのガイドラインを以下に記しておきますので参考してください。

- **長い文章ではなく、短い文章やキーワードで記述する**

長い文章を書かないようにします。要点まとめシートでは、自分が要点まとめシートを見たときに記憶を呼び起こせるための最小限の文章・キーワードさえあれば良いのです。他の人が見たときに理解できるかどうかは全く気にしなくて結構です。

説明調の文章はなるべく書かずに、記憶を呼び起こせるキーワードを書いたり、知識の関連づけを行なえる簡潔な文章を書くようにします。必要に応じて、色、記号、図などで表現してもよいでしょう。

- **細かい部分まで書き過ぎない**

あまり細かい部分まで書き過ぎないようにします。初めは重要なポイントや、重要なキーワードの定義を書くぐらいで十分です。というのは、それが試験でどのぐらい重要かがわからないうちに、時間をかけてこまごまと書くのは得策ではないからです。

この後、問題や過去問を解くステップがありますが、そこで間違ったときに必要に応じて追加するようにします。

## ● 色や記号、イメージを活用する

要点まとめシートに色や記号、イメージをつけることで記憶に残りやすく思い出しやすくなります。

重要なキーワードにはマークをつけたり、色をつけると良いでしょう。色を使用する場合には自分でルールを決めておくと、記憶する優先度が一目でわかります。

- 赤： 最重要なキーワード、確実に覚える対象
- 青： 重要なキーワード、覚える対象
- 緑： できれば覚えたいキーワード

また、早く記入するためには、記号を活用するのが有効です。例えば以下のようルールを決めておきます。

- M/D            メリット (M) とデメリット (D)
- +/−            増加 (+) と減少 (−)
- O/x            良い点 (O) と悪い点 (x)
- →              因果関係 (原因と結果を結ぶ)

このように記号のルールを定めておけば、かなり高速に記入することができますし、見たときに分かりやすくなります。

また、簡単な図があった方が覚えやすい場合は、図を書くことも有効です。ただし、これも記憶を思い出す手助けになれば十分なので、書くことに時間をあまりかけないようにします。

なお、「宅建 通勤講座」の要点まとめシートは、個別で使いやすい形にアレンジしやすいように、あえて色や記号、イメージをつけずにオーソドックスな形となっています。

- **具体例や身近なものをキーワードにして記憶する**

人間は、その脳の性質から、具体的なものや、好きなもの、身近な経験に基づくもの、突飛なものなどが記憶しやすいと言われています。

例えば、宅建試験では「宅建業者」「都道府県知事」「国土交通大臣」といった言葉がよく出てきますが、こうした言葉だけでイメージするよりも、もっと具体的で、少しでも興味が湧くような形で覚えたほうが記憶しやすいはずです。

例えば、「宅建業者」は、あなたの街の最寄りの不動産会社。「都道府県知事」は、石原慎太郎さんや橋下徹さん。このように、具体例や身近で思い出しやすいものに置き換えると、イメージが湧きやすくなると思います。同時に、記憶が強まります。

## 2. 要点まとめシートで繰り返し復習する（記憶フラッシュ）

このステップは、作成した要点まとめシートの内容をくり返し復習することで、記憶に定着させることを目的とします。最終的には、要点まとめシートに書かれているキーワードを見るだけで、そのキーワードにまつわる知識や関連する知識までをすぐに思い出せる状態を目指します。したがって、この復習作業を「記憶フラッシュ」と呼んでいます。

「復習」というと、補足的なもののような印象を持たれるかもしれませんが、これを「記憶フラッシュ」と呼んでいることから、実際には記憶するためにはこのステップが最も重要です。また、要点まとめシートが最も威力を発揮するのはこのステップです。

要点まとめシートでの復習は、以下のように行いません。

### 1. 要点まとめシートを見ながら記憶を再構成する

作成した要点まとめシートを見ながら、テキストや講義で習った内容を思い出します。このとき、自分や他の人に、要点まとめシートを見ながらそこに書かれている内容を説明するようなイメージで思い出していくと良いでしょう。

もちろん実際に声を出して説明することも非常に有効です。

もし、思い出せない（キーワードを見ても何のことか分からない）所がある場合は、もう一度テキストなどを復習します。

### 2. 要点まとめシートを見ずに記憶を再構成する

今度は、要点まとめシートを見ずに、要点まとめシートの内容をできるだけ思い出します。

初めから全てを思い出すことはできないと思いますので、徐々に思い出せる部分を増やすようにすると良いでしょう。

また、この1と2の手順を連続してくり返し行うと有効です。例えば、要点まとめシートを見た後に、すぐに目をつぶって内容を思い出し、その内容が正しいかどうかを目を開けて確認するということをくり返し行なうことで記憶が定着していきます。

上記の二つの手順を繰り返せば繰り返すほど、要点まとめシートの内容が頭の中に定着していきます。

1枚の要点まとめシートを復習するのは、10～20分ぐらいあればできると思いますので、通勤時間や、すきま時間、寝る直前、起きた直後などあらゆる場面で繰り返し復習するようになると良いでしょう。

例えば、その日に作成した要点まとめシートは、直後、1時間後、寝る前、起きた後、次の日の行き電車の中、昼休み、帰りの電車の中、3日後、1週間後、1ヶ月後に復習するようにしておけば、10回復習することができます。

私は記憶力はあまり良くない方だと思いますが、それでも10回ぐらい繰り返せばかなり記憶が定着してきました。人によってはもっと早く覚えられると思います。

なお、細部が覚えられなくてもあまり気にしないようにしてください。基本的な部分がイメージできるようになればこの段階では十分です。

「宅建 通勤講座」では、音声講座の中で「チェックテスト」という箇所を設け、この「要点まとめシートを使った復習」をサポートしています。

### 3. 基礎問題で知識を確認する

今までのステップで基本的な知識がインプットされたと思いますが、このステップでは、知識が正しくインプットされているか、不足している所が無いかを確認し、必要であれば要点まとめシートを修正します。

まず、基礎問題を解き、答え合わせをします。基礎問題は、テキストに記載されているチェック形式のものでも良いですし、別の問題集でも構いません。

ここでは、正解することが目的ではないので、あまり時間をかけすぎないようにします。

そして解説を見ながら、新しく分かった知識や、間違っていた知識があれば、要点まとめシートを追加・修正します。

次に同じような問題が出てきても間違えないように、要点まとめシートに必要な知識を補充するようにしてください。

### 4. さらに要点まとめシートを使ってくり返し復習する

基礎問題で要点まとめシートに知識が補充されたら、その要点まとめシートを使ってさらに復習を行ないます。復習の仕方は「2. 要点まとめシートで繰り返し復習する(記憶フラッシュ)」と同じです。

これにより、基礎知識がしっかり定着していきます。

### 5. 過去問をざっと見る

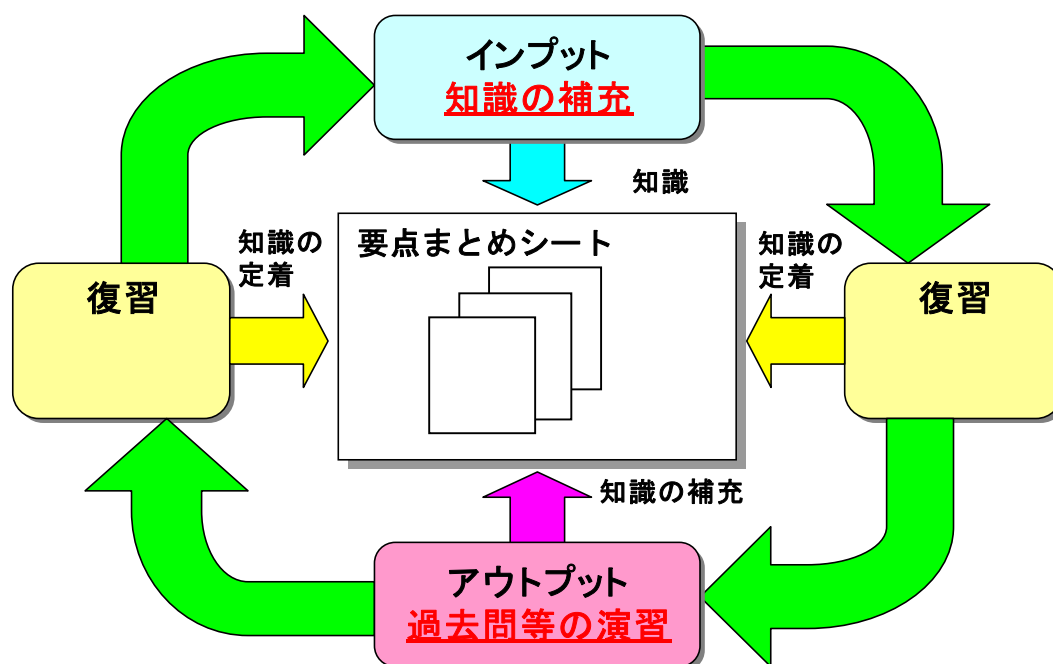
学習を始めて間もないうちからでも、過去問と解答・解説をざっと見ておくことをおすすめします。

目的は、どのような形式で出題されるか、どんな形で問われるのかをイメージしておくことです。この段階では、問題は無理に解こうとしなくてもけっこうです。

# 問題解答力育成ステップの学習法

## このステップの学習の流れ

このステップでは、過去問などの演習を通じて実践的な知識を補充し、合格するのに十分な知識を身につけることを目標とします。



具体的には、科目ごとに、以下のような流れで学習します。

### 1. 過去問や実践的な問題を解き、知識を確認する

過去問や実践的な問題集を解き、間違ったところを確認します。不足している知識を要点まとめシートに補充します。

### 2. 要点まとめシートでくり返し復習する（記憶フラッシュ）

要点まとめシートを使ってくり返し復習します。

では、この2つの流れについてさらに詳しく見ていきましょう。

## 1. 過去問や実践的な問題を解き、知識を確認する

まず過去問や実践的な問題集を解き、答え合わせをします。最初は間違えることが多いと思いますが、あまり気にしないようにしてください。そして解説を見ながら、新しく得た知識や、間違っていた知識を、要点まとめシートに追加・修正します。

ここでのポイントは、同じ問題が出たら間違えないように、要点まとめシートに知識を追加することです。このとき、追加するキーワードは色を変えたり、記号をつけたり、記入日を記すなどして後で追加したということが分かるようにしておくといいでしょう。

例えば、過去問を解いた結果、ある問題を間違ってしまったとします。その際、間違った部分を要点まとめシートに追加する場合は、以下の例のようにマーク「×」をつけて書くと分かりやすくなります。

□ 「宅地」の定義	① 現在、建物が建っている土地  ② 将来、建物を建てる目的がある土地  <b>×</b> ③ 用途地域内にある土地のうち、現在「道路・河川・公園・広場・水路」として利用されているもの以外の土地 <b>→利用されているなら「宅地」ではない!</b>
□ 「宅地」のポイント	<b>×</b> 用途地域内であれば、たとえ駐車場でも農地でも宅建業法上では「宅地」。 <b>→用途地域外なら「宅地」ではない!</b>

このようにすることで、次に要点まとめシートを復習するときに、覚える努力をこの部分に集中することができます。

過去問は、過去 10 年間の問題集が各社から販売されています。10 年分ぐらい解いていくと、出題が多い分野、出題されやすい問題パターンが見えてくると思います。

出題が多いにも関わらず、あまり理解できていない分野が発見された場合は、もう一度テキストなどに戻って理解し、必要な知識を要点まとめシートに補充するようにしてください。

## 2. 要点まとめシートを使ってくり返し復習する（記憶フラッシュ）

過去問を解き、要点まとめシートに知識を追加したら、その要点まとめシートを使ってさらに復習を行ないます。復習の仕方は「基礎力育成ステップ」のときと同じです。

復習のときには、前の手順で新たに追加された部分を中心に覚えるようにします。これにより、過去問で吸収した知識が定着していきます。

そして、過去問は1度だけでなく、複数回解くことをお勧めします。2度目、3度目に解いたときには、かなり点数が向上していることを実感できると思います。

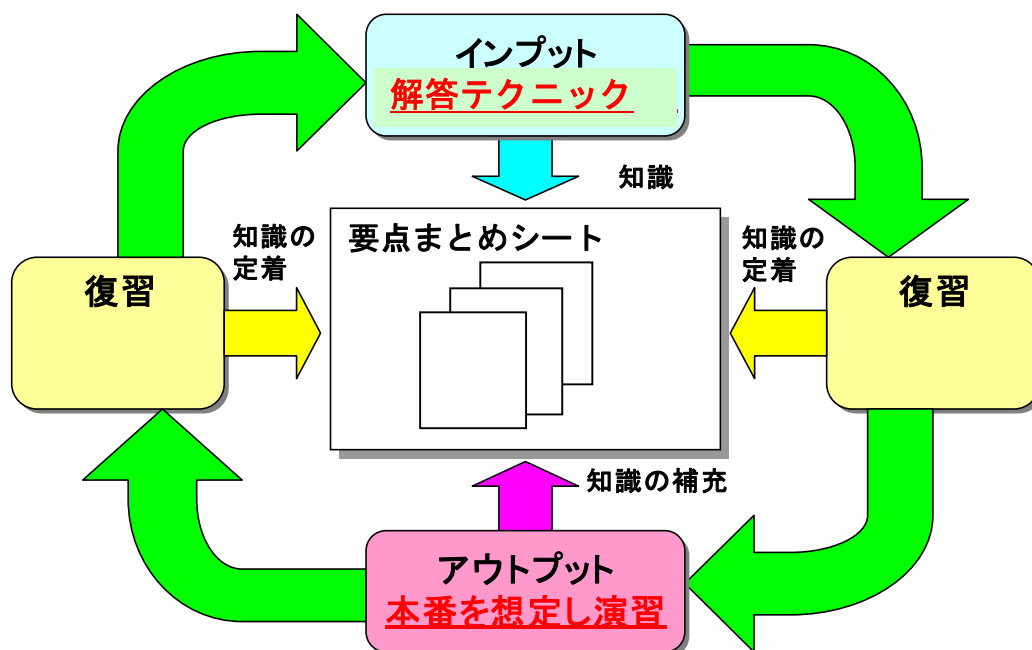
これに関して「あまり何度も過去問を解くと問題文と正解自体を覚えてしまうので効果がない」という意見も聞かれますが、それは知識の理解に意識が向いていないからだと思います。知識の理解に意識が向いていれば、「その問題が何の知識を試しているのか」ということに重点を置くこととなりますので、解けば解くほど成果が出てくるはずです。

過去問を何度も解いても目標としている得点が取れない科目があれば、その科目は重点的に復習します。

# 直前対策ステップの学習法

## このステップの学習の流れ

このステップは約1ヶ月間の「試験直前期」です。ここでは合格答案を作成するための実践的なスキルを身につけ、試験の準備を完全にすることを目標とします。



このステップでは以下のような流れで学習します。

### 1. 答案作成の手順とテクニックを修得する

本番の試験での答案作成の手順や得点を上げるためのテクニックを修得します。

### 2. 本番を想定した演習を行ない、目標の点が取れるまで要点まとめシートを復習する

過去問や模擬試験などを利用して、本番と同じ制限時間での演習を行ないます。間違ったところは要点まとめシートに追加し復習します。目標の点が取れるまで、このサイクルを繰り返します。

### 3. 試験当日の準備を万全にする

本番の試験に向けて体調を含めた準備を万全にします。

では、この3つの流れについてさらに詳しく見ていきましょう。

## 1. 答案作成の手順とテクニックを修得する

本番の試験に向けた準備として、実際の試験での解答手順や時間配分を具体的に決定します。

宅建試験では、ほとんどの場合、先頭の方から問題を解いていくと思いますが、場合によっては順番を変えた方が良い場合があります。例えば、問1からは「権利関係」の問題となっていますが、「宅建業法」のほうが得意なので問26から始まる「宅建業法」から解いた方がよいという人もいます。

これらは、人によって得意分野が違いますし、前から順番に解かないとマークシートを塗りつぶす順番がズレてしまうと心配する人もいますので、一概にどちらが良いとは言えません。しかし、解く順番は検討してみる価値があると思います。

また、最近の宅建試験では、単に「正しいもの」「誤っているもの」を問うだけでなく、「正しいものはいくつあるか」「正しいものの組み合わせはどれか」というような問題も出されるようになっていきます。

単に「正しいもの」「誤っているもの」を問う問題であれば、その問題の選択肢の中で「正しいもの」「誤っているもの」は、いずれにしても一つしかありません。しかし、「正しいものはいくつあるか」「正しいものの組み合わせはどれか」を問う問題の場合、「正しいもの」は一つとは限りません。

したがって、その選択肢の内容が正しいかどうかの判断を迷うと解答できなくなり、時間も過ぎていってしまいます。このような場合は、そういった問題はまず飛ばして、時間があれば最後にやるという方法を取ったほうが得策だと思います（ただし、飛び飛びで解答するとマークシートがずれたりする可能性がありますので注意しましょう）。

このように、戦略的にどのような手順で答案を作成するのかを決定しておくことが重要です。試験前には、以下のようなポイントを明確にしておくといいでしょう。

- 先頭から順番に解答するか順番を変えるか
- 「飛ばす」問題は何か（どういうときに問題を飛ばすか）
- どれぐらいの時間配分で解答するか
- 時間が足らなくなったらどうするか

個別の問題については、解答を導く手順を明確にしておきます。

宅建試験の各問題の選択肢は、ほとんどが4つです。また、設問としては「正しいものはどれか」もしくは「誤っているものはどれか」という形態がほとんどです。この「正しいものはどれか」なのか「誤っているものはどれか」なのかの確認をおろそかにすると、誤っているものを選ぶ問題なのに正しいものを選んでマークシートを塗りつぶすようなケアレスミスを起こす可能性もあります。

このようなミスを防ぐには、以下のような手順（ルール）で解答すればよいでしょう。

### 1. 「正しいもの」「誤っているもの」という部分に二重丸をつけておく

これは、「正」と「誤」のどちらが問われているかを明確にするための作業です。この作業をするだけでも、ケアレスミスの可能性は格段に減ります。

### 2. 選択肢自体の正誤は、選択肢番号のすぐ隣に記述する

選択肢を検討する段階では、下の図のように×、△、○などの記号で選択肢の記号のすぐ隣に記述します。このとき、記号は選択肢の記述自体に対して○／×をつけます。（問われ方に関わらず、選択肢の正否だけで○／×をつけます）

ちなみに、×はあきらかに間違い（9割は自信がある）、○はあきらかに正解（9割は自信がある）、△はどちらとも言えない（×○以外）などと決めておくといいでしょう。

例えば、「誤っているものはどれか」という問題に対して、以下のように記述した場合は、選択肢の1と4が「適切」な記述だと自信がある状態で、2と3がどちらとも言えない状態です。この場合、答えは2か3のどちらか絞り込まれた事になります。

- 選択肢1
- △ 選択肢2
- △ 選択肢3
- 選択肢4

### 3. 解答は別の記号を使って最後に記述する

解答となる選択肢を選ぶ段階では、別の記号「✓」を使って記述します。この場合、2通りの記述方法があります。

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 選択肢1</li> <li>✓ × △ 選択肢2</li> <li>△ 選択肢3</li> <li>○ 選択肢4</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 選択肢1</li> <li>✓ △ 選択肢2</li> <li>△ 選択肢3</li> <li>○ 選択肢4</li> </ul> |
|--|--|

左側の例は、思考プロセスを省略せずに表したものです。選択肢2と3のうち、2が誤りであることを「×」記号で表し、最終的な解答が選択肢2であることを「✓」記号で表します。こうしておけば、余り時間で読み返した時に、どのようなプロセスで選択肢を選んだかが明確になります（読み返すときには時間がなければ選択肢1や4は見なくても良いです）。

右側の例は、左の例を省略して表したものです。○を選んだのか×を選んだのかが少しわかりにくくなるので、時間があれば左側の方法で記述しておくことをおすすめします。

なお、この例では、先に選択肢1と4は「正しい」と判断できます。ということは、正しいものが複数ありますので、この問題は「正しいものはどれか」を問われている問題ではないということがおのずとわかります。しかし、念のため、1. で述べた「正しいもの」「誤っているもの」という部分に二重丸をつけておくという作業は行なっておくようにしましょう。

また、どうしても答えに自信が無い場合でも、できるだけ正解の選択肢を絞り込むことが重要です。例えば全ての問題について、選択肢の4つのうちのどれかを適当にマークした場合、確率的に25%が期待値となります。

さらに、答えに迷った場合や時間が無い場合でも、とにかくマークをすることが重要です。このような場合に、何にマークするかをあらかじめ決めておいても良いでしょう。例えば、本当に迷ったり時間が足りなくなったら「選択肢2」を選択するということを決めておけば、多少の時間短縮になります。

もちろん、ぎりぎりの時間までは少しでも可能性の高いと思う選択肢を選ぶのが前提です。

## 2. 本番を想定した演習を行い、目標の点が取れるまで要点まとめシート

### を復習する

ここまでの学習で過去問には慣れてきていると思いますが、最後の仕上げとしてなるべく本番と同じ環境を作り、本番と同じ制限時間での過去問演習を行います。

また、各資格学校が模擬試験を実施していますので、それを利用するのも良いと思います。ただし、数多く受け過ぎると消化不良になるとと思いますので、多くても2つぐらいにして、あとでしっかり復習するのが良いでしょう。また、「直前模試」は本になって市販もされていますので、これも利用するのも一手です。

模擬試験を受けたら、合格するための課題や弱点を洗い出します。そして、そこで得られた事を要点まとめシートに追加しくり返し復習します。

なお、資格学校の模擬試験を受けると受験者の中での順位や合格判定などの結果が返ってくると思いますが、これは参考程度に見ておいた方が良いでしょう。もし、合格判定が悪い場合でも、直前の1ヶ月間で得点を飛躍的にアップさせることは可能です。

試験直前期の学習のポイントとしては、あまり新しいことには手を出さないことです。おそらく、この段階に来るまでにやってきていないことは優先順位が低いことだと思います。そこを覚えようとするよりは、今までにやってきた要点まとめシートをしっかりと覚える方が効果は高いはずです。

特に、他の受験者と話す機会があると、他の人の勉強の仕方や各種の情報が気になってしまうことがあるかもしれません。しかし、自分のこれまでにやってきたやり方に自信を持ち、他人の情報に惑わされないことが重要です。

このようにして、試験直前までに要点まとめシートの知識を完全にします。

### 3. 試験当日の準備を万全にする

この時期になると、試験のプレッシャーで学習に手がつかない方もいらっしゃるかもしれませんが。

しかし、プレッシャーが掛かるのは他の受験者も同じです。むしろ、本書を読んでいるあなたの方が、確固としたやり方があるため落ち着いて試験に望めるはずです。まずこの点で自分の方が有利だと自己暗示をすると良いと思います。試験会場では、他の人たちがみんな自分よりも優秀に見えてしまったりするものですが、実際のところは見掛け倒しで、それほどたいしたことはなかったりします。

ここまで来れば、たとえば3日ぐらいあれば全ての科目の要点まとめシートを完全におさらいできます。そのくらい、宅建試験合格に必要な知識も、そして、クセのある問題を解くスキルも備わっているはずです。ですから、ぜひあせることなく、落ち着いて臨んでほしいと思います。

また、試験実施日の直前の数日は、可能であればほんの少しでも休暇を取るようにしましょう。そのためには、できるだけ早くから休暇を取れるように作戦を立てておいてください。ただし、完全休養するわけではありませんので注意してください。あくまで、試験日に万全な体調と、頭がスッキリした状態で臨めるようにするための休暇です。

ここまで、本書の手順で学習を進めてきた方は、試験会場に万全な体調でたどり着けば、合格する確率は非常に高くなっているはずです。よって体調管理には十分に気をつけ、無理をし過ぎないようにしてください。

# 試験当日に最大限に力を発揮するには

## 試験前の復習の方法

試験当日は余裕を持って試験会場に到着するようにします。これは、試験会場の雰囲気  
にいち早く慣れ、落ち着けるようにする意味でも重要です。

会場に到着したら、試験開始前の時間に最後の要点まとめシートの復習を行ないます。  
全部ざっと見るのが理想ですが、時間が足りない場合は「宅建業法」など、重要な場所  
から復習します。

要点まとめシートが頭に入っていることが確認できれば、安心して試験が受けられます。

また、試験は午後の1時～3時に行なわれます。

人によるかもしれませんが、昼食を取ると、その直後に眠くなってしまい、試験本番に  
脳のパフォーマンスが悪くなってしまう場合があります。私自身はそのようなタイプだと  
いう自覚がありましたので、昼食は取りませんでした。その代わりに、空腹で集中力がなくな  
るといことがないように、朝食をしっかり取りました。

このように、試験本番の2時間の間に自分の最大のパフォーマンスが発揮できるように  
体調を整えることも、経験上重要だと思います。

## トラブルが発生した場合の対応

試験が始まったら、これまで練習してきた通りに問題に解答していきます。

順調に進めば理想的ですが、様々なトラブルが発生する場合があります。そういった場  
合にはできるだけ冷静さを失わずにベストを尽くすようにします。

例えば、今回に限って問1が「権利関係」ではなく、「宅建業法」となっているかもし  
れません。そうすると不安になるかもしれません。

こうした事態は、私が受験した年に実際にありました。それまで、当時の問1～5は「土  
地の形状」などの5問免除科目でした。しかし、そのときの問1は「権利関係」だったの  
です。5問免除科目は、問46～50に移動していました。「試験開始」のコールとともに受  
験者が一斉に問題用紙を開いたとたん、何人かの人「えっ！」と言っていたのが、いま  
だに私の記憶に残っています。

しかし、やはりここでも冷静さを失わないことです。一番問題なのは、そういった予期せぬ事態のショックで集中力が途切れてしまうことです。どんなことがあっても、集中力を切らさないような心構えを持っておきましょう。そうすることで、宅建試験合格に大きく近づくことができます。

## おわりに

最後まで本書をお読みいただき、ありがとうございました。

本書でご紹介した学習法は、加速学習法や要点まとめシートにしても、個々には特に新しいものではなく、既にどこかで使われているものがほとんどです。

しかし、「宅建」の学習において、これらの学習法を応用した本当に役立つ実践的な学習手順と、時間を短縮するための具体的な学習ツールは、今までになかったと思います。

今回、私が本書で学習法をご提供させていただいたのは、なにより、あなたにも「**短期間での合格**」という成果を勝ち取って頂きたいという思いからです。本書があなたの夢を実現するための重要な一歩となれば、これほど嬉しいことはありません。

あなたの合格を心よりお祈りしています。

ありがとうございました！

KIYOラーニング 「宅建」通勤講座 担当  
宅地建物取引主任者

山口 高志



<http://manabiz.jp/takken/>

**知らないと失敗する！**

**時間がない人が  
短期間で宅建に合格する方法**

本書ならびに、「宅建 通勤講座」の全てのコンテンツ（音声講座、要点まとめシートを含む）の著作権はKIYO ラーニングに帰属します。本書の全部または一部を無断で複製、転用、引用、販売、貸し出し、Web サイトへのアップロード等を行うことは、著作権法で禁じられています。著作権法等に違反した場合は、法的に罰せられ損害賠償を請求される可能性があります。

**KIYO**  
L E A R N I N G