

## ガイダンス

### 1 自己紹介

#### (1) 事務所概要

事務所名	行政書士土井誠法務事務所 / さくらす不動産
沿革	平成 19 年 4 月 行政書士土井誠法務事務所 開設 平成 19 年 4 月 宅建試験対策講座の講師開始 平成 26 年 9 月 宅地建物取引業免許取得 (さくらす不動産)
取扱業務 (代表的なもののみ)	・ 建設業許可、その他許認可 ・ 遺言書の作成支援、相続手続き ・ 契約書の作成

#### (2) 資格試験対策講座以外の講師歴 (主要なもののみ)

年月日	主催者	テーマ
平成 28 年 11 月	島根県行政書士会	行政書士が知っておきたい不動産に関する法令等の基礎
平成 28 年 7 月	公益社団法人 広島県宅地建物取引業協会 佐伯支部	「持分・底地・借地権の譲渡」について
平成 28 年 1 月	広島行政書士研鑽会	業際の基礎 (権利義務業務を中心に)
平成 28 年 1 月	広島県行政書士会広島西支部	行政書士が知っておきたい不動産に関する法令等の基礎
平成 28 年 1 月	広島行政書士研鑽会	行政書士による内容証明郵便作成の実務
平成 27 年 12 月	広島行政書士研鑽会	宅地建物取引業者免許申請の基礎
平成 27 年 10 月	島根県行政書士会	行政書士による内容証明郵便作成の実務

### 2 宅建試験とは

- ① 宅建試験とは、宅地建物取引士 (通称「宅建士」) になるための試験。
- ② 宅地建物取引業者には、5 人に 1 人の宅建士が必要。
- ③ 宅建士の資格は、就職や独立に使える。

### 3 宅建試験は難しい試験か

- ・ 宅建試験は合格率15%程度の試験です。
- ・ 普通の人を受からない？
  - ⇒ 日本語も学問（英語も学問）。私が今はなしていることを理解できるのは皆さんに学力があるから。日本語で日常会話をする方が宅建試験に合格するより<sup>むずか</sup>しい。
- ・ 合格までに必要な勉強時間は300時間
  - ⇒ 1か月（30日）、毎日10時間頑張ることができることなど、宅建試験合格くらいのもん。例えば、
    - ・ 高校1年の4月1日から野球を始めて、毎日6時間練習したとして、6月末に甲子園に行けるレベルに達することができるか（「弱小チームのレギュラーになれるか」でもいい）。
    - ・ 会社に入社して、月160時間働くとして、2ヶ月（320時間）で仕事ができるようになるか。
  - ⇒ 300時間でレギュラーになれる、仕事ができるようになると思う人は、天才かアホのどちらか。
  - ⇒ 300時間というのは、普通の人には、何一つ達成することができないような短い時間です。しかし宅建試験に合格することはできます。
  - ⇒ 「難しい」「<sup>かんたん</sup>簡単」というのは、本人の感じ方の問題です。300時間の勉強を大変と思う人にとっては、宅建試験は難しい。300時間の勉強を<sup>たやす</sup>容易と思う人にとっては、宅建試験は簡単。

### 4 過去問を勉強するとは

- ・ 宅建試験は過去問を勉強すれば受かるといわれています。
- ・ 宅建試験は4択問題
- ・ 次の問題が出題された場合、「足し算しかできない人」は正解できるか。

次の①から④の内、正しいのはどれか？

- ①  $1 + 1 = 2$
- ②  $5 - 1 = 2$
- ③  $2 \times 4 = 2$
- ④  $9 \div 3 = 2$

- ・ 本試験は、勘であっても「正解に辿りつけばよい」。
- ・ 過去問演習の段階では、正解に辿り着くだけでは不十分。この問題を「解ける」と言う資格があるのは、「②の答えは4、③の答えは8、④の答えは3」と答えられる人。
- ・ ①のみ解ける人も、①から④のすべてが解ける人も「自分はこの問題を解ける」と言う。しかし、知識の量は4倍の差がある。
- ・ 宅建試験合格に必要な過去問は、10年分と言われている。1年に50問出題される。

50問すべて4択問題である。つまり、選択肢レベルで言えば、2000肢出題される。

- ・ 500肢しか解けないのに「過去問ができる」と言う人もいれば、2000肢できて「過去問ができる」と言う人もいる。前者は落ちるし後者は受かる。

## 5 合格する人しない人

合格しない人	合格する人
勉強しない	勉強する(一般的に300時間程度の勉強が必要とされています)
合否に影響がないことを勉強する ⇒ 過去問以外をやる人は要注意	合格に必要なことのみ勉強する ⇒ 過去問を徹底的に勉強する
根拠のない噂話に惑わされる。 ⇒ 8月頃から「今年の宅建試験は難化する(=難しくなる)」という噂が流れる。噂を流すのは、予備校関係者と受験生。	根拠のない噂話に惑わされない
本試験で実力を出し切れないことを言い訳にする。 ⇒ 実力など出し切れるはずがない。	実力を出し切れなくても合格できるくらいの実力をつけて試験に臨む ⇒ 50問中35問程度正解すれば合格できるが、40問取れる実力をつける。
質問する人	質問しない人

「失敗する人」というのは、「当たり前」のことができない人。

## 6 質問の何が悪いか

当然のことながら、努力する姿勢があるのはよいこと。しかし、

⇒ 「分からない理由」が分かってない

3×4が分からない人は、3+3+3+3が分かってない。3を4つ足せば12だと直感的に分かるようになるくらい足し算を勉強すれば、掛け算は簡単に理解できるはず。

⇒ 合格への最短コースが分かってない

簡単な問題を解いても1点、難しい問題を解いても1点。だったら、簡単な問題(小学生でも教えればわかる問題)からやるべき。

## 7 宅建試験分析

### (1) 試験期日

10月第3日曜日 午後1時から午後3時まで

### (2) 試験の科目及び方法

#### ① 試験の科目

試験科目	出題数	目標得点
権利関係	14問	11問
宅建業法	20問	18問
法令制限	8問	6問
その他	8問	5問
合計	50問	40問

※ 宅建試験は、50問出題される、50点満点の試験です。

#### ② 試験の方法

4肢択一<sup>したくいつ</sup> マークシート方式

### (3) 近年の試験結果

実施年度	受験者数	合格者数	合格率	合格点
2005年(平成17年)	181,880人	31,520人	17.3%	33点
2006年(平成18年)	193,573人	33,191人	17.1%	34点
2007年(平成19年)	209,684人	36,203人	17.3%	35点
2008年(平成20年)	209,415人	33,946人	16.2%	33点
2009年(平成21年)	195,515人	34,918人	17.9%	33点
2010年(平成22年)	186,542人	28,311人	15.2%	36点
2011年(平成23年)	188,572人	30,391人	16.1%	36点
2012年(平成24年)	191,169人	32,000人	16.7%	33点
2013年(平成25年)	186,304人	28,470人	15.3%	33点
2014年(平成26年)	192,029人	33,670人	17.5%	32点
2015年(平成27年)	194,926人	30,028人	15.4%	31点
2016年(平成28年)				

## 8 どれくらい問題が解ければ良いか

(1) 何にも勉強せずに宅建試験を受けに行ったら、何点取れるか。

答え：12.5点（50点満点）

(2) 選択肢のうち半分だけ解けるとすると何点取れるか。

答え：37.5点（50点満点）

以下、簡単に説明するが、分からなくても良い。本講座では、こんなにややこしい話は出てこないの、**「ついていけない」と悩む必要はない。**

		問題 1	問題 2
A	問題	1 正しいものを答えよ ① 1+1=2 ② 2+1=2 ③ 5-1=2 ④ 6-1=2	2 誤っているものを答えよ ① 土井は宅建講師 ② 土井は宅地建物取引士 ③ 土井は行政書士 ④ 土井は20歳
B	解けた選択肢 ※ 解けた問題は赤 で表示	1 正しいものを答えよ ① 1+1=2 ○ ② 2+1=2 × ③ 5-1=2 ④ 6-1=2	2 誤っているものを答えよ ① 土井は宅建講師 ○ ② 土井は宅地建物取引士 ○ ③ 土井は行政書士 ④ 土井は20歳
C	正解率	100%	50% (1/2)
D	50問出題された場合	25問	25問
E	予測される得点	25点	12.5点
F	合計得点	37.5点	

## 8 宅建試験に3週間で合格できるか

9 30日×10時間勉強した人と、150日×2時間勉強した人では、どちらが得点力があるか。