


**Doiの宅建講座 無料公開講座**  
**宅建試験合格のための戦略**


**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 (受講生の総数は 5,000 人以上) 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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建設業許可、その他許認可</li> <li>・ 遺言書の作成支援、相続手続き</li> <li>・ 交通事故業務</li> <li>・ 不動産売買の仲介</li> </ul>

(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 29 年 9 月	島根県行政書士会	行政書士事務所の経営について
平成 29 年 4 月	広島行政書士研鑽会	地域密着型行政書士事務所の運営
平成 28 年 12 月	広島県行政書士会 相続実務協議会	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 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」）になるための試験です（厳密にいうと誤りですが、詳しくは宅建業法で学習してください）。
- ② 宅地建物取引業者のスタッフは、5 人に 1 人の割合で宅建士の資格を持っている必要があります。
- ③ 宅建士の資格は、就職や独立に使えます。

	医療の場合	宅建業の場合
業者	病院	宅地建物取引業者
資格者	医師	宅地建物取引士
資格者以外のスタッフ	スタッフ	スタッフ

## 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。
- ・ 普通の人は受からない？  
才能⇒ 日本語も学問（英語も学問）。私が今話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難しい。
- 基礎学力⇒ 必要な基礎学力…日本語で日常会話ができる程度の学力が必要。
- ・ 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の。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考える人は、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」「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 時間の勉強を容易い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。予想問題は必要ありません。
- ・ 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」です。
- ・ しかし、過去問演習の段階では、正解に辿り着くだけでは不十分です。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」と言います。しかし、知識の量は4倍の差があります。
- ・ 宅建試験合格に必要な過去問は、10年分と言われています。1年に50問出題され、すべて4択問題です。つまり、選択肢レベルで言えば、10年で2000肢出題されます。
- ・ 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」と言う人もいます。前者は落ちるし後者は受かります。

## 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
ベテランの言うことを信じる	(短期)合格者の言うことを信じる
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)	198,463人	30,589人	15.4%	35点
2017年(平成29年)	209,354人	32,644人	15.6%	35点
2018年(平成30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（算数が得意な人にとっては下の計算方法が間違っていると感じられるかもしれないが、いずれにしても 37.5 点以上取れる。）。本講座では、こんなにややこしい話は出てこないのだから、「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	

(3) 実際には、次のような戦略で得点することとなる。

- ① 確実に取れる問題を取る。
- ② 自信のない問題を利用して正答率を上げる。
- ③ 手に負えない問題は鉛筆を転がす。

(4) 出題者は、ほとんどの問題を、多くの受験生が「解ける」ように問題を作っている。たとえば、難しい選択肢が 3 つあるが、1 つだけ超基本論点が混じっていると云った具合である。過去の試験問題を分析すればするほど、出題者が意図的に「解ける」ように問題を作っていることがわかる。

## 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。

10 Doiの宅建講座についてよくあるご質問

① どんな講座ですか？

講義時間は50～60時間程度です。

オリジナルテキストを使って講義をします。

問題演習も行います。

合格に必要なすべての教材をご提供いたします。

② 何でこんなに安いのですか？

人件費、広告宣伝費を削減している。講師が別の本業をしているので講師収入がなくても差し支えない。

③ 講義を利用することで、独学と比較してどのようなメリットがありますか？

- ・ 過去問の分析をしなくてもよい
- ・ 理由を調べる必要がない