

わたしの【宅建 梶原塾】活用法

2008年度塾生 京都府 32歳・男性（不動産賃貸管理業）

受講講座 2008年版 完全合格講座プロ 5問免除 受講

職業 不動産賃貸管理

受験回数 1回目

学習期間 約6ヶ月

注)以下の文を読まれる前に、田中講師の「完全合格マニュアル」を最低2回は読まれた方がいいと思います。 >>LINK

1.音声CDについて

音声講義のデータがmp3形式だったので、パソコンにコピーして、講義につきものの眠気対策と時間短縮をかねて、再生速度を速めて聴講しました。わたしの場合、聞き取れるラインが1.6倍速だったので、全講義約40時間を、約25時間で1回転したことになります。

(だいたいの再生ソフトには、この機能がついていますが、わたしはフリーソフトで一括変換しました)

音声講義について重要だと思うことは、

①とりあえず、1回転させて、全体を把握すると同時に、“1回転したんだ”という自信をつけること

②さらに、何回転も、聴くこと

だと思います。

また、1.6倍速という速さですが、内容が理解できてくると、それですら遅く感じるようになりました。

2.テキストについて (6/22の講師ブログにも、同テーマで投稿されています。)

>>LINK

大手予備校のテキストと比べると、はるかに薄く、コンパクトで、不安になりますが、梶原塾のテキスト以外、いりません。B5版1冊ですべての科目が済むので、常に、持ち歩き、宅建への意識を持続させました。

また、はじめて学習するときは、黄色の蛍光ペンでのライン引き作業だけでも十分だと思います。

過去問集に手をつけていない段階では、わからないところが多いと思います。わからなかったら、割り切って先へ進み、ライン引きに徹して、1回転を終えることを目指された方がいいと思います。

3.過去問集について (9/8の講師ブログにも、同テーマで投稿されています。おそいよ。。。)

>>LINK

【ベーシック】

テキストのCD講義を、全部終えてから、スタンダードに入る前に、まとめて1度だけやりました。

講義で言われるままに、図式化(A→B)と、黄色の蛍光ペンでキーワードをマーキングするだけでした。

【スタンダード】

1回転目は、ベーシックでやったこと(キーワードチェックと図式化)をまねました。いきなり蛍光ペンを引くのも、本当に重要なキーワードかどうか判断しかねるので、1回目は、鉛筆(Hくらいの薄さ推奨)でやりました。

2回転目。黄色の蛍光ペンで、もう1回出題論点をおさえる。問題文の内容が理解できるようになっていたら、鉛筆引きより、少ないラインで済むようになっていました。

そして、解説欄にもライン引きをし、問題文とセットで覚えると、テキストで不明だった内容もわかってきました。また、出題論点チェックと図式化が容易にできるようになれば、本試験の時間120分は、余裕であります。

3回転目。ガイダンスであった、赤ペンで、テキストの該当箇所に印を入れていき、前後確認の作業。

どうやったらいいのかわからなかったのも、とりあえず、テキストに、問題番号を記入していきました。

そして、過去問集の空白欄に、重要事項を加筆。(←講師推奨のやり方とは逆なので、要注意)

また、この赤ペンの作業を通じて、暗記しないといけない箇所を割り出していきました。

4回転目。問題文中のよく間違える箇所、勘違いする語句を、赤蛍光ペンでマーキング。

5回転目。よく間違える問題の問題番号を赤蛍光。

6回転目。よく間違える問題を、枠ごと赤蛍光で囲む。

【プロ】

鉛筆・黄色蛍光・赤蛍光の3回転までしかやっていません。

4.直前期(9月～)について (8/4・7の講師ブログにも、同テーマで投稿されています。) >>LINK >>LINK

この頃になると、自分は、いま、どのくらいのレベルまできているのか？ 疑心暗鬼に襲われます。

【宅建 梶原塾】以外はやってはいけないのですが、**実際の過去の試験問題(≠過去問集)**なら

いいかなあと思い、ついやってしまいました。

すると、過去3年分から、権利関係が強く、業法が弱い、法令上と税その他はふつー、という結果がでました。

この結果から、後述のまとめメモの作成と、直前期の学習計画をつくっていきました。

注意すべきところは、**試験問題では、【宅建 梶原塾】**でやっていないところも出題されています。

しかし、やっていないところは、いたずらに考えず、肢4を選ぶということもしました。

また、**まとめ参考書**を購入される方がいらっしゃいますが、塾生の方は、**買わない方がいいと思います。**

この時期に、梶原塾以外の余計な知識を入れることは、**混乱の原因**です。

まとめ参考書が欲しくなったら、各科目を白紙の紙1枚(両面で2ページ)程度に、まとめてください。

自分でつくったのだから、**自分専用の最強のまとめ参考書**ができると思います。

そして、何度も書き写して、覚えるようにしましたが、各科目が、紙1枚にまとまりきらなかったら、

まだ、まとめの段階ではないと思います。

時期		内容	備考
3月	2007年版	権利関係テキスト講義聴講 権利関係ベーシック演習	
4月	2008年度	権利関係テキスト講義聴講 権利関係ベーシック・スタンダード演習	鉛筆でキーワードチェック・図式化
5月・6月		何もやっていない	
6/29・30		登録講習(5問免除) 受講	
7月	2008年版	法令上・税その他・業法テキスト講義聴講 法令上・税その他・業法ベーシック・スタンダード演習	鉛筆でキーワードチェック・図式化
7月下旬～ 8/6頃まで	2008年版	全科目スタンダード演習 2回目	黄色蛍光ペンでライン引きながら
お盆頃	2008年版	全科目スタンダード演習 3回目	テキストに問題番号をつけながら
残り8週	8/24～ 8/30	プロ講座テキスト(権利4日・法令上1日) プロ演習1回目(権利・法令)/2回目(権利関係)	
残り7週	8/31～ 9/6	スタンダード演習4回目(権利3日・法令上2日) プロ演習2回目(法令上)	よく間違えるワードに赤蛍光
残り6週	9/7～ 9/13	プロ講座テキスト(業法4日・その他1日) プロ演習1回目(業法・税)/2回目(業法・税)	
残り5週	9/14～ 9/20	スタンダード演習4回目(業法4日・税2日)	よく間違えるワードに赤蛍光
残り4週	9/21～ 9/27	スタンダード演習5回目(権利関係2日・法令上3日)	よく間違える問題番号にマーク
模試1		9/28までに提出	9/24演習 解答番号送付
残り3週	9/28～ 10/4	スタンダード演習5回目(業法2日・税1日)	よく間違える問題番号にマーク
模試2		10/5までに提出	10/3演習 解答番号送付
残り2週	10/5～ 10/11	スタンダード6回目(権2・業2)	よく間違える問題枠を赤で囲む
残り1週	10/12～ 10/18	スタンダード7回目(権2・業2) スタンダード6回目(法1・税1)	よく間違える問題枠を赤で囲む
10月19日		本試験	

* 車を運転するときは、梶原塾の講義CDを聞き流していました

●6-1 農地法

農地法の目的	①農業生産力の増進(食糧自給率アップ)のための農地の確保 ②耕作者の地位の安定
農地法の内容	①農地・採草放牧地について、一定の行為をする場合には、許可・届出をしなければならない →6-2-3 ②農地・採草放牧地についての賃借人の保護 →6-4

●6-2 3条・4条・5条

		3条の許可	4条の許可	5条の許可	
制限の種類		農地等の利用権を取得する人の審査	農地をつぶす行為の規制	≒3条+4条	
		権利移動* (27) (29)	転用*4	転用目的権利移動*5 (31) (33) (39)	
目的となる権利*1*2		農地・採草放牧地 (28) (24)	農地のみ (27) (23) (24)	農地・採草放牧地 (28) (24)	
許可申請人		当事者(双方)	農地を農地以外にする者	当事者(双方)	
許可主体	原則	農業委員会 (1) *市町村に設置される独立の行政委員会 ∴地域の人のことは地域が把握できている	都道府県知事 (3) (あらかじめ、都道府県農業会議の意見を聴かなければならない) (2haを超える場合は、農林水産大臣に協議しなければならない)	都道府県知事 (3)	
	例外	都道府県知事 (2) 権利を取得する者の住所のある市町村の区域外の権利を取得する場合	農林水産大臣 (4) 4haを超える農地を転用する場合 (4)	農林水産大臣 ∴国レベルの農業政策 4haを超える農地または4haを超える農地と併せて採草放牧地を取得する場合 (3)	
市街化区域内の特例		(17)	あらかじめ、農業委員会・届出 (6) (7) (9) (10) (11)	∴市街化を促進する区域	
適用除外		国または都道府県が権利を取得(転用)する場合 *市町村を含まない (19)			
		土地収用法その他の法律によって収用・使用される場合			
		遺産分割・相続・包括遺贈による権利移動の場合 (15) (16) (17)	耕作の事業を行う者が、農地をその者の他の農地の保全・利用の増進のための農業用施設に供する場合 ex. 農道・ため池・用水路・排水路		
		時効取得される場合 (18)	耕作の事業を行う者が、2a未満の農地をその者の農作物の育成・養畜の事業のための農業用施設に供する場合 ex. 農業用倉庫・畜舎 (20) (21)		
		都道府県を除く地方公共団体(市町村)が、道路・河川・堤防・水路などの敷地に供するために権利を取得(転用)する場合			
条件付許可の可否		可			
許可・届出のない場合		所有権移転等の効力を生じない (23)	行為の停止・原状回復その他必要な措置の命令ができる (34)	所有権移転等の効力を生じない	
罰則		3年以下の懲役又は300万円以下の罰金			

1-8-2

A → B

A所有の甲土地についてのA B間の売買契約に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば・・・

A B間の売買契約が、AとBとで意を通じた**仮装**のものであったとしても、**A**の売買契約の動機が債権者からの**差押えを逃れる**というものであることを**Bが知っていた**場合には、A B間の売買契約は**有効に成立する**。

1-8-3

A → B

Aが、債権者の差押えを免れるため、**Bと通謀**して、A所有地をBに**仮装譲渡**する契約をした場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば・・・

BがAから**所有権移転登記**を受けていた場合でも、**Aは、Bに対して**、A B間の契約の**無効**を主張することができる。

1-8-4

A → B → D

AとBは、A所有の土地について、**所有権を移転する意思がないのに通謀**して売買契約を締結し、**Bの名義に移転登記**をした。この場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば・・・

Bがこの土地をDに売却し、**所有権移転登記**をした場合で、**DがA B間の契約の事情を知らなかった**ことについて**過失がある**ときは、**Aは、Dに対して**この土地の**所有権**を主張することができる。

1-8-5

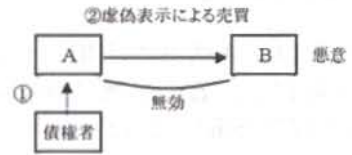
A → B → C

Aが、債権者の差押えを免れるため、**Bと通謀**して、A所有地をBに**仮装譲渡**する契約をした場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば・・・

Cが、A B間の契約の事情につき善意無過失で、Bからこの土地の譲渡を受けた場合は、**所有権移転登記**を受けていないときでも、**Cは、Aに対して**、その**所有権**を主張することができる。

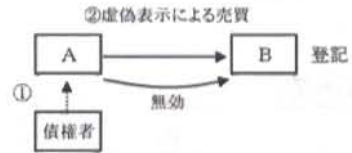
1-8-2 平19-1-② ×誤り P6・1段目

虚偽表示による意思表示は、無効です。
一方の動機を相手方が知っていたか否かは関係ありません。 cf.P8心裡留保
「Aの動機・・・Bが知っていた・・・有効に成立する」旨の記載が誤りとなります。



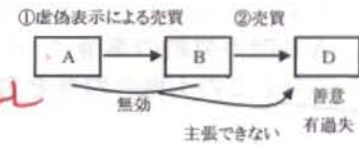
1-8-3 平12-4-① ○正しい P6・1段目

虚偽表示による無効の主張に、相手方の登記(対抗要件→P42)は関係ありません。
したがって、Aは無効の主張ができます。
本肢記載のとおりです。



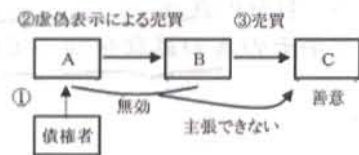
1-8-4 平7-4-② ×誤り P6・2段目

虚偽表示の無効の主張の可否は、第三者の善・悪で判断されます。
この場合、第三者の過失の有無は問われません、
第三者の対抗要件(登記)の有無は関係ありません。 cf.P42・43
本肢のDは善意の第三者です。したがって、Aは虚偽表示による無効を善意の第三者であるDに主張できません。
「過失があるとき・・・AはDに対してこの土地の所有権を主張することができる」旨の記載が誤りです。



1-8-5 平12-4-② ○正しい P6・2段目

虚偽表示の無効の主張の可否は、第三者の善・悪で判断されます。
この場合、第三者の対抗要件(登記)の有無は関係ありません。 cf.P42・43
本肢のCは善意の第三者です。
したがって、Aは虚偽表示による無効を善意の第三者であるCに主張できません。
言い換えると、善意の第三者であるCはAに対し、所有権を主張できるということになります。 本肢記載のとおりです。



虚偽 心裡 錯誤 表見代理

善	X	X	○
悪	○	○	○

①無効 ②有効

無過失 無重過失 無過失

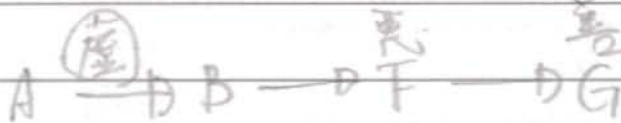
1-8-6



AとBは、A所有の土地について、所有権を移転する意思がないのに通謀して売買契約を締結し、Bの名義に移転登記をした。この場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば・・・

Bがこの土地にCに対する抵当権を設定し、その登記をした場合で、CがAB間の契約の事情を知っていたときは、Aは、Cに対して抵当権設定行為の無効を主張することができる。

1-8-7



AとBは、A所有の土地について、所有権を移転する意思がないのに通謀して売買契約を締結し、Bの名義に移転登記をした。この場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば・・・

BがFに、さらにFがGに、それぞれこの土地を売却し、所有権移転登記をした場合で、AB間の契約の事情について、Fは知っていたが、Gが知らなかったとき、Gは、Aに対しこの土地の取得を主張することができる。

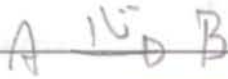
1-9-1



Aが、A所有の土地をBに売却する契約を締結した場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば・・・

Aが、自分の真意ではないと認識しながらBに対する売却の意思表示を行った場合で、BがそのAの真意を知っていたとき、Aは、売却の意思表示の無効を主張できる。

1-9-2



A所有の甲土地についてのAB間の売買契約に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば・・・

Aは甲土地を「1,000万円を売却する」という意思表示を行ったが当該意思表示はAの真意ではなく、Bもその旨を知っていた。この場合、Bが「1,000万円で購入する」という意思表示をすれば、AB間の売買契約は有効に成立する。