

kajiwara juku

梶原塾

<http://kajiwara-juku.com>

宅建試験対策・完全合格講座

テキスト 2012年版

kanzen

Copyright © 2005–2012 kajiwara-juku. All rights reserved.

2012-T01

本書の構成と使い方

- ・本書は、宅建試験で問われる膨大な知識の中から、「合格に必要な知識」を完全整理したものです。
「ボリュームを少なくすることで精度を上げる」という考え方に基づいて、難易度の高い問題や知識をカットしています。
- ・過去問解説集で登場する知識は、すべてテキストに記載していますし、理解するために必要となる図解も挿入していますので、過去問で登場する知識をテキストに追加して書込む作業や、図解などの書込み作業も基本的に不要です。
- ・テキストの構成は、次のとおりです。

科目		構成		科目別の最低目標点
① 権利関係法令		体系番号 1～21	93ページ	14問中 8点
② 宅地建物取引業法		体系番号 1～11	47ページ	20問中 17点
③ 法令上の制限		体系番号 1～9	40ページ	8問中 5点
④ 税その他 ①		体系番号 1～8	18ページ	8問中 5点
⑤ 税その他 ②	5問免除	体系番号 9～10	11ページ	
⑥ 統計・土地		体系番号 1～2	16ページ	
全科目合計		53	238ページ (目次等を含む)	50問中 35点 + α

- ・学習法をまとめた「完全合格マニュアル」をよく聴いていただいて、マニュアルどおりに学習していただく事が基本です。
「完全合格マニュアル」は、「塾生専用ページ」のほか「梶原塾 WEB公開講座」内でもポッドキャストしています。
●梶原塾 WEB公開講座・ポッドキャスト <http://www.kaiwarajuku.com/blog/>
- ・解説講義を聴かれる際には、マーキング用のラインマーカーを用意してください。黄色が推奨です。
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。
- ・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と、体系的にインプットするのに効果的です。
すぐに該当ページを開けるようになるのも大事です。
- ・35点が合格ラインの年ならば、40±2点を目標に学習してください！（合格ライン+5点±2点 ⇨38点～42点）
この目標点が確実に獲得できるように、本書は構成されています。

梶原塾 宅建試験対策 完全合格講座

① 権利関係法令 目次 ①

体系番号(0-0)	項目	P	内容
1	1・2	2	契約の成立 契約が成立すると
	3・4	3	契約の有効要件と契約関係の処理のまとめ 売買契約費用
	5	4	詐欺による意思表示
	6	5	強迫による意思表示
	7	6	通謀虚偽表示その1
	8	7	通謀虚偽表示その2
	9	8	心裡留保による意思表示
	9	9	錯誤による意思表示
	2	1	10
2		制限行為能力者の種類と単独でした行為の効果	
3		11	制限行為能力を理由とする取消し
4			制限行為能力者の詐術
5			制限行為能力者の相手方の催告権
6		12	公序良俗違反 契約の有効要件と第三者との関係のまとめ
7		13	取消しと追認
3	1・2・3	14	代理 顕名主義 代理行為の瑕疵
	4・5・6	15	代理人の能力 復代理 自己契約・双方代理
	7		任意代理権の消滅事由(本人・代理人)と委任の終了事由(委任者・受任者)
	8	16	無権代理 無権代理の効果①～③
	9	17	無権代理の効果④～⑤
	9	18	無権代理と相続
4	1	19	弁済
	2・3・4	20	同時履行の抗弁権 相殺とは 債権譲渡とは
5	1	21	債務不履行
	2	22	解除権
	3	23	損害賠償額の予定と金銭債務の特則 目的物の滅失のまとめ(特定物)
	4・5	24	手附 解約手附
6	1・2	25	原始的不能 危険負担
	3	26	民法上の売主の瑕疵担保責任
	4・5	27	その他の売主の担保責任 善意の売主の解除権
7	1・2	28	請負契約とは 民法上の請負人の瑕疵担保責任
	3	29	新築住宅の請負人の瑕疵担保責任の特例
8	1	30	委任契約とは
	2	31	委任契約
9	1・2・3	32	相続とは 法定相続人・法定相続分 特殊な法定相続分の計算
	4・5	33	特殊な法定相続人 同時死亡の推定
	6・7		相続欠格と廃除 相続人となるべき者がいない場合
	8・9	34	遺産分割 相続の承認・放棄
	10	35	遺言
	11	36	遺留分

① 権利関係法令 目次 ②

体系番号(0-0)		項目	P	内容
10	1・2・3	時効	37	時効制度の趣旨 取得時効のイメージ 消滅時効のイメージ
	4		38	時効
	5		39	時効 その2 特殊な消滅時効期間
11	1・2	不動産登記法	40	不動産登記法・登記記録 登記された権利の優劣
	*参考資料		41	登記事項証明書の記載例 土地
	3・4		42	登記の申請手続き 所有権保存登記
	*参考資料		43	登記事項証明書の記載例 建物
12	1	物権変動	44	物権変動・177条
			45	
	2・3		46	取消しと177条 解除と177条
	4・5・6		47	共同相続の持分と177条 遺産分割と177条 相続放棄と177条
	7		48	取得時効と177条
13	1・2・3	相隣関係・地役権	49	隣地の使用請求等 境界標・囲障の設置 境界線付近の建築制限等
	4		50	通行権 (法定通行権)
	5		51	地役権 (約定通行権)
14	1・2	条件・期限	52	条件 期限 期間計算
15	0	抵当権	53	債権者平等の原則と抵当権・保証
	1・2		54	抵当権とは 抵当権の成立
	3・4		55	抵当権の性質 抵当権の目的となる権利
	5・6			抵当権の効力①目的物の範囲 抵当権の効力②被担保債権の範囲
	7		56	法定地上権
	8		57	抵当権者のできること
	9		58	第三取得者のできること
	10		59	抵当権設定後の賃借人
16	1・2・3	多数当事者の債権債務	60	分割債権・債務 連帯債務 保証①
	3		61	保証②
	4・5		62	連帯保証 債務者の一人に生じた事由の効力
	6		63	相対効の原則と絶対効の例外 (連帯債務)
17	1・2	不法行為	64	不法行為
	2		65	特殊な不法行為
18	1	民法上の賃貸借 借地借家法	66	民法上の賃貸借と借地借家法
	2		67	賃貸権の譲渡と転貸借
	3		68	存続期間と更新・解約の申入れ
	4		69	借地上的建物が滅失・取壊された場合の再築と更新・解約の申入れ
	5・6		70	契約上の義務と契約の終了 敷金
	7・8		71	地代借賃の増減額請求権 賃貸権の対抗要件
	9		72	借家
	10		73	借地
	11		74	更新されない建物賃貸借
	12・13		75	更新されない土地賃貸借 建物譲渡特約による借地権の消滅

① 権利関係法令 目次 ③

体系番号(0-0)		項目	P	内容
19	1	共有	76	共有
20	1	区分所有法	77	区分所有法(建物の区分所有等に関する法律)・区分所有建物とは
	2			専有部分・共用部分・敷地利用権
	3		78	共用部分
	4・5・6		79	専有部分と共用部分の線引き 敷地利用権 共用部分以外の部分の管理等
	7・8・9		80	管理者 管理組合 管理組合法人
	10		81	規約
	11		82	集会の招集手続き
	12・13		83	集会の決議 専有部分が共有の場合
	14・15・16		84	議事録 占有者の意見陳述権 書面または電磁的方法による決議
	17・18		85	区分所有者の権利義務等 義務違反者に対する措置
	19		86	建物の一部が滅失した場合の復旧
	20・21		87	建替え 建替え決議後の区分所有権等の売渡し請求等の手続き
21	1	区分建物と登記	88	区分建物と登記
	*参考資料		89	登記事項証明書の記載例 区分所有建物
	*参考資料		90	登記事項証明書の記載例 敷地権である旨の登記
	*参考資料	91	区分所有法・決議要件のまとめ	

② 宅地建物取引業法 目次 ①

体系番号(0-0)		項目	P	内容
0	1・2	目的	2	宅地建物取引業法の目的 宅地建物取引業者と宅地建物取引主任者
1	1・2	宅地建物取引業	3	「宅地」「建物」「取引」「業」とは 免許に関する例外
2	1	業者免許制度と取引主任者制度	4	業者免許
	2・3		5	取引主任者 従業者証明書
	4・5		6	変更の届出と変更の登録 書換え交付
	6・7		7	免許換えと登録の移転 廃業等の届出と死亡等の届出
	8・9		8	再交付 返納
	参考		9	会社の合併のイメージと新たな免許の要否
	10		10～13	免許基準と登録基準
3	1・2	保証金制度	14	営業保証金制度のしくみ 弁済業務保証金制度のしくみと宅地建物保証協会
	3		15	営業保証金の供託 「事務所」の増設による営業保証金の供託
	4			営業保証金の供託をしない者に対する措置
	5		「事務所」の増設による営業保証金の供託	
	6・7		16	営業保証金の還付 営業保証金の変換の届出(差し替え)
	8・9		17	営業保証金の保管換え等 営業保証金の取戻し
	10・11		18	弁済業務保証金分担金の納付と弁済業務保証金の供託 「事務所」の増設等
	12		19	弁済業務保証金の還付
	13・14・15・16		20	弁済業務保証金の取戻しと弁済業務保証金分担金の返還 弁済業務保証金準備金 特別弁済業務保証金分担金 社員たる地位を失った場合の営業保証供託
	4		1・2	書面の交付と説明義務 ①～④
3・4		22	供託所等に関する説明と35条書面の説明・交付 媒介契約書と37条書面の交付	
*		23	業者が関与する取引態 不動産信託受益権等の売主となる場合 取引一任代理等	
5		24	35条・重要事項の説明①	
5・6		25	重要事項の説明② 37条書面の記載事項と35条書面への記載の要否	
5	1	場所に関する規制	26	場所の分類 取引主任者の設置義務
	2		27	場所に関する規制 場所の分類と代理・媒介業者
6	1・2・3	広告等の3つの制限と契約締結時期の制限	28	誇大広告等の禁止 取引態様の明示義務 広告開始時期の制限と契約締結時期の制限
7	1	その他の禁止事項	29	その他の業務に関する禁止事項等
8	0	自ら売主8種制限	30	自ら売主8種制限の適用
	1・2		31	損害賠償額の予定等の制限 「手附」の制限
	3		32	「手附金等」の保全措置
	4		33	自己の所有に属しない宅地または建物(他人物・未完成物件)の売買契約締結の制限
	5		34	クーリングオフ (37条の2の規定による買受けの申込みの撤回等)
	6・7		35	割賦販売契約の解除等の制限 所有権留保等の禁止
	8		36	瑕疵担保責任についての特約の制限
9	1	住宅品質確保法・住宅瑕疵担保履行法	37	新築住宅の売主の瑕疵担保責任の特例 瑕疵担保責任に関する規定の適用関係
	2・3		38	住宅瑕疵担保履行法 住宅販売瑕疵担保保証金
	4・5		39	住宅販売瑕疵担保責任保険 免許権者への届出等

② 宅地建物取引業法 目次 ②

体系番号(0-0)		項目	P	内容
10	1・2	報酬額の制限	40	報酬額の制限 報酬限度額の計算のまとめ
	3		41	消費税(消費税+地方消費税)の計算
	4		42	売買・交換の媒介手数料
	5		43	売買・交換の代理手数料
	6		44	貸借の媒介・代理手数料・その1
	7		45	貸借の媒介・代理手数料・その2
11	1・2・3	監督・罰則	46	業者に対する監督処分 取引主任者等に対する監督処分 聴聞・公告・通知
	4・5		47	指導・助言・勧告・報告・検査 罰則

③ 法令上の制限 目次

体系番号(0-0)	項目	P	内容
1	都市計画法①	1・2・3	2 区域・地域のイメージ図
		4・5	3 都市計画区域・準都市計画区域とは 区域区分 都市計画の内容 その1 用途地域
		6	4 都市計画の内容 その2 その他の地域地区
		7	5 都市計画の内容 その3 都市施設と地区計画
		8・9	6 都市計画区域・準都市計画区域の指定 都市計画の内容の決定・変更
		10	7 都市計画の内容の決定手続き
2	都市計画法②	1・2	8 都市計画制限 開発許可制度
		3	9 開発許可不要の例外と特例
		4	10 開発許可申請手続きその1
		5・6	11 開発許可申請手続きその2 開発許可後の手続き等
		7	12 開発許可を受けた開発区域内における建築等の制限
		8	開発許可を受けた開発区域外における建築等の制限
		9・10	13 都市計画事業とは その他の都市計画制限(建築等の制限)
3	建築基準法①	1・2	14 用語の解説 単体規定と集団規定
		3・4	15 建築確認 建築確認の要否
		5	16 建築確認の手続きその1
		5・6・7	17 建築確認の手続きその2 建築物の使用制限 知事への届出
4	建築基準法②	1・2	18 「道路」「道路」と接道義務
		3・4・5	19 道路内の建築制限 私道の変更・廃止の制限 壁面線の指定と建築制限
		6	20 容積率制限その1
		7・8	21 容積率制限その2 容積率の最高限度と建築物の延べ面積の最高限度
		9	22 建ぺい率制限その1
		10・11	23 建ぺい率制限その2 建ぺい率の最高限度と建築物面積の最高限度
		12・13	24 斜線制限 日影規制
		14・15	25 一種二種低層地域に限り適用される制限 敷地面積の最低限度
		16・17	26 ボリュームチェックのイメージ 適用地域のまとめ
		18	27 防火地域・準防火地域内の規制
		19	28 用途制限
5	国土利用計画法	1・2	29 国土利用計画法 「一団の土地」とは
		3	30 事後届出制と事前届出制
		4	31 「土地売買等の契約」とは
6	農地法	1・2	32 農地法 3条・4条・5条
		3・4	33 用語の定義 農地・採草放牧地についての賃借人の保護
7	土地区画整理法	1・2・3	34 土地区画整理法 施行者・事業計画等 通則
		4・5	35 換地計画 土地区画整理事業のまとめ
		6・7	36 仮換地 仮換地指定の効力
		8・9・10	37 換地処分 換地処分の効果 換地処分と登記
8	宅地造成等規正法	1・2・3	38 宅地造成等規正法 規制区域内における許可制と届出制
		4・5	39 規制区域内および防災区域内における災害防止のための措置等 「宅地造成」とは
9	その他の法令上の制限	40	その他の法令制限

④ 税その他① 目次

体系番号(0-0)		項目	P	内容
1	1・2	登録免許税	2	登録免許税 登録免許税の特例措置
	3・4		3	住宅用家屋の取得にかかわる登記の税率の軽減 土地にかかわる登記の税率の軽減
2	1	印紙税	4	印紙税
	2・3		5	印紙税の特例措置 不動産の譲渡に関する契約書等の軽減措置
3	1・2	不動産取得税	6	不動産取得税 不動産取得税の特例措置
	3・4・5・6		7	不動産取得税の特例①～⑤
4	1・2	固定資産税	8	固定資産税 固定資産税の特例措置
	3・4・5・6・7		9	固定資産税の特例①～④ 都市計画税
5	1・2・3・4・5	税法の特例一覧	10	税法の特例一覧
6	1・2	譲渡所得	11	譲渡所得 譲渡所得の特例一覧と特例相互の適用関係
	3		12	譲渡所得の特例と住宅ローン控除の適用関係
	4・5・6・7・8		13	譲渡所得の特例①～⑤ 譲渡所得の特別控除額の特例等
	9・10		14	譲渡所得の特例⑥～⑧
7	1	住宅ローン控除	14	住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除・住宅ローン控除
8	1・2	地価公示法と鑑定評価	15	地価公示法 地価公示の手続き
	3・4		16	公示価格の効力と立入調査権 不動産の価格
	5・6		17	鑑定評価基準 試算価格を求める場合の一般的留意事項

⑤ 税その他② (5問免除科目) 目次

9	1・2・3	住宅金融支援機構法	20	住宅金融支援機構 業務の範囲 直接融資業務その1
	4・5		21	直接融資業務その2 融資保険業務
	6・7		22	証券化支援業務 (買取型・保証型)
	8・9・10		23	買取型・保証型の対象となる住宅ローンの要件 住情報の提供業務 業務の委託
10	1	景品・表示法	24	不当景品類及び不当表示防止法
	2		24	不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約
	3		25	不動産の表示に関する公正競争規約 その1
			26	不動産の表示に関する公正競争規約 その2
			27	不動産の表示に関する公正競争規約 その3
			28	不動産の表示に関する公正競争規約 その4
	28	不動産の表示に関する公正競争規約 その5		

⑥ 税その他② (5問免除科目) 目次

直前対策編	統計	2 ～ 6	地価公示 新設住宅着工統計 不動産を取り巻く状況(法人企業統計)
			指定流通機構における新規登録件数、成約報告件数 宅地建物取引業者数 売買による土地の所有権移転登記の件数 全国の宅地供給量
	土地	2	宅地としての適否
	建物		