

・使用貸借：貸分で借りること。

・建物の所有目的 土地建物の賃貸借 → **借地借家法**  
 単なる賃貸借（通常の賃貸借、不動産） → 民法 MAX 50年

① **土地** については期間の定めは要!!

借主借家の更新  
 ① 合意更新（両方の同意） → 建物の状況OK!  
 ② 請求更新（工事の上で建物に支障をきたした請求を認めた上で更新成立）  
 ③ 法定更新（土地上の建物が壊れたら、借地権者が使用していた場合更新成立）

① 合意更新（両方の同意） → 建物の状況OK!  
 ② 請求更新（工事の上で建物に支障をきたした請求を認めた上で更新成立）  
 ③ 法定更新（土地上の建物が壊れたら、借地権者が使用していた場合更新成立）

更新後買取請求権  
 ※借地権の期間満了し更新しない時、借地権者がいること  
 借主借家が「建物を買取る」というだけでなく所有権を移転する → **適法で再建**（地代を払った場合）  
 [代金は建物の引渡しと同時に履行]

建物の毀滅と再築  
 (仮) 30年契約 → (199)②(100年) → (仮) 20年契約 → (199)④(20年)

① 30年契約 → (199)②(100年) → (仮) 20年契約 → (199)④(20年)

※契約期間10年経過した(仮) 最初更新  
 ※契約期間10年経過した(仮) 最初更新

199① 地主に承諾を求めずに再建する  
 → 地主が承諾しないと再建できず  
 ※地主が承諾しない場合20年存続終了(建退)

199② 地主に承諾を得ずに再建する  
 → 再築OK! But 借地権の具期の延長は無し!

② 地主に承諾を得ずに再建する  
 → 再築 = 原則不可!!  
 無断で再築  
 地主は最終的に地主に再建を承諾  
 → 3回後に借地権消滅!!

借地権者の建物の売買譲渡  
 ※地主の承諾要!!

① 裁判所に申し立てたこと。借地権者!  
 A ②で承諾しない → 地主に相談(承諾しない) → 裁判所に許可依頼  
 B ③で地主に承諾しなかった → 承諾請求、その建物を第三者から買入れば地主は選択可能  
 C ④で建物を売却した → 地主に通知 → 同意、+ 裁判所に許可依頼

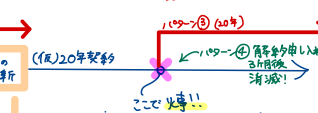
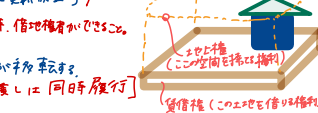
定期借家の借主  
 ※必ず書き明す! 公正証書作成OK!  
 ・50年以上 → 更新できない  
 ・10年~50年未満 → 10年~30年未満の区間の3つはそれぞれ無条件。  
 ※30年~50年未満は、特約で9年~12年までOK

建物譲渡を妨げる借地権  
 Win-winのせいで ※30年以上で口頭でもOK  
 ・期間満了で終了する。その後に建物は地主に売却可能!  
 ↳ (仮) 借地権者は、借地権が消滅した後、使用継続を請求できる。(※期間定めのない賃貸借が前提)

・借主目的は適用されない

30年以上 → 10年更新 30年 2日以下降 10年分 (借地)  
 (借家) 1年以上 → 必ず更新可能! 上回らない  
 ※1年未満の期間は期間満了後の契約期間  
 ・不承から再建して場合は、更新請求は更新請求日の1ヶ月前  
 ※更新請求は必ず更新請求日までに! 1週間以内  
 ※更新請求は必ず更新請求日に! ※更新請求は必ず更新請求日に!

① 1年以上 → 必ず更新可能! 上回らない  
 ※1年未満の期間は期間満了後の契約期間  
 ・不承から再建して場合は、更新請求は更新請求日の1ヶ月前  
 ※更新請求は必ず更新請求日までに! 1週間以内  
 ※更新請求は必ず更新請求日に! ※更新請求は必ず更新請求日に!



199① 地主に承諾を求めずに再建する  
 → 地主が承諾しないと再建できず  
 ※地主が承諾しない場合20年存続終了(建退)

199② 地主に承諾を得ずに再建する  
 → 再築OK! But 借地権の具期の延長は無し!

199③ 地主に承諾を得ずに再建する  
 → 再築 = 原則不可!!  
 無断で再築  
 地主は最終的に地主に再建を承諾  
 → 3回後に借地権消滅!!

## 建築

・『媒介契約書』は貸借はカンナケ!!!  
 ・車庫別荘の提示システム → 事務所利用

・保証協会からの分担金は全額返済 協会の保証が保証金は保証会社でOK

・保証協会事務所へ保証金取戻し公告は不要 (※営業保証金の場合は公告必要)

・事務所の前向き!!!

・土地は非物理的取引

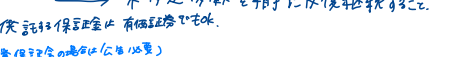
・用途地域外の田・畑・青空は宅地!!! But 建物の敷地には使わず宅地!!!

・太陽光パネルは建物ではない  
 5年免許が必要のは  
 ・不正免許取得 業法11条 犯罪者(暴力団・背任罪) (禁罰則以上)

・営業保証金 支店11条 → 公告必要  
 ・手付金 不完全物条件 指定保管条件 手帳不可

「宅地」は用途地域  
 全宅地!! 農地!! (道路・公園・河川・広場・緑地の宅地)  
 建物のために使わぬ宅地

宅建業とは ① 売買・交換 ② 代理の媒介 ③ 売買・交換・賃貸  
 不特定の者を相手手に反復継続性をこ



## 法令

・土地區画整理法: 掘り戻り後 公共施設設置 → 市町村 公共施設設置の敷地の所有権 → 管理者に委託 (宅地)

・00業の施工 → 知事許可不要

・宅地造成防壁法では既存の宅地に適用  
 ・宅地造成工事規制区域内 一定の排水施設の除却工事 → 着手の日以前に地主に通知  
 ・掘り戻り公費の翌日 公共施設設置は市町村 公共施設設置の敷地は管理者 (宅地)

・農地法 国・郡・知事との協議成立 → 許可有りが前提  
 賃借権は引渡しに限り法的に有効!!!

## 国土利用計画法 事後届出

市街地 2000㎡未満  
 市街地調整区域  
 5000㎡未満  
 市街地調整区域外  
 10000㎡未満  
 (1000㎡未満: X) ; 3000㎡未満 ; 10000㎡未満 ← 開発許可不要枠

・日本手帳は国 → 届出不要

・事後届出があった場合に罰金OK!!!

・見直しは届出不要!!! 同、農地法3条許可可!!!

「宅地」は用途地域  
 全宅地!! 農地!! (道路・公園・河川・広場・緑地の宅地)  
 建物のために使わぬ宅地

宅建業とは ① 売買・交換 ② 代理の媒介 ③ 売買・交換・賃貸  
 不特定の者を相手手に反復継続性をこ

契約書から読み  
 2週間以内に提出しない → 罰金!!!

備忘録

定期建物賃貸借 ※契約を書面で行ふこと

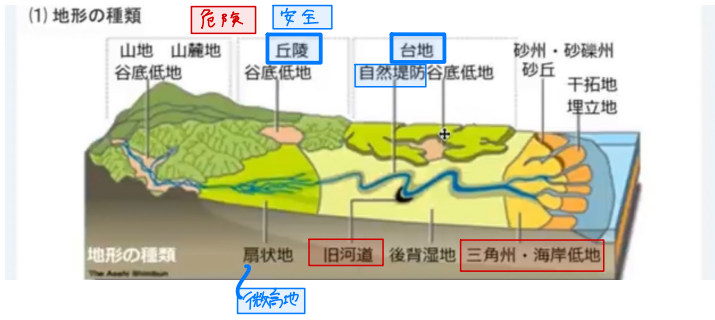
- ・1年未満の定期を有効
- ・更新しないことを書面で行明記し無効

区分所有法

- ・498の2条が 趣旨は当該建物の
- ・共用部分の 専有の変更 → 区分所有法の規定は 過半数決議 (40%)!!
- ・共有物の 設定、変更、抹消
- ・管理組員の法人化
- ・使用済上 跡地 → 権利継承 → 引当金請求
- ・大規模 共同部分 修繕の 積立 (2%)

税その他

- ・印紙税率: 増与契税率 (大言記載金額がない (200円))
- ・不動産取得税は 普通徴収 (X申告は100%ではない)
- ・償還率所行 5年以内 → 長期 3% (短期) から控除あり!!  
5年以上 → 短期
- 特例の適用を受けた 次の年と翌年(2年間)は受け継ぎ(3年に一回適用を受けられる)



# 5. 媒介契約書 説明責任 宅建士として説明責任

【1】媒介契約書の成立 成立要件・交付  
 宅建業者は、宅地・建物の売買・交換の媒介の契約を締結したときは、買受者へ、媒介契約書を作成し提出を求め、依頼者に交付しなければなりません。この事務は、取引士が行わなければならないとされています。宅建業者が締結している媒介契約書は、**通用**で行うことができます。  
 承諾書の提出については、媒介契約の規定が適用されるため、媒介契約書の作成等は不要です。

【2】媒介契約書の記載事項  
 宅建業者は、下記①～⑥を、媒介契約書記載しなければならない。  
 ① 宅地・建物 建物特定するための必要な表示  
 ② 宅地・建物 建物売買するべき土地またはその建物の権利関係 (依頼者が知り得た限りでの権利関係) ※宅建業者がこの権利関係、詳細に関して意見を定むときは、**その根拠を明らかにしなければならない**とせん。(明細書の提出)  
 ③ 媒介契約の種類  
 ④ 買主の権利関係  
 ⑤ 権利関係の瑕疵に関する事項  
 ⑥ 代理契約  
 媒介契約に関する規定は、代理契約に準用されるため、代理契約のルールは、**媒介契約のルールと一緒**と考えて下さい。

その内容は説明責任  
 説明責任の範囲 (2点)

5. 37条契約書の記載事項 **37条**

記載事項	説明責任
① 宅地の位置関係 (方位記載する事項)	説明
② 買受者の氏名 (法人は名称)・住所	必要
③ 宅地・建物を買定する目的を必要に表示	必要
④ 代金・交換差金・借入金(借)の支払期日・利率	必要
⑤ 宅地・建物の引渡し時期	必要
⑥ 建物であるときは、建物の構造上の重要部分等の状況について 当事者が了解した事項 ※買主の目的に照して行われるべき事項	必要 X
⑦ 権利関係の瑕疵に関する事項	説明
⑧ 代金・交換差金・借入金以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その内容	必要
⑨ 宅地の権利に関する定めがあるときは、その内容	必要
⑩ 借主が借主の目的に照して定めがあるときは、その内容	必要
⑪ 買主とその他権利方による損害の負担 (売渡負担) に関する定めがあるときは、その内容	必要
⑫ 借主が品質に関して契約内容に適合しない場合に引きあがる不適合金を担保とする旨 (損害賠償) または賠償額に上限を定める旨の定めがあるときは、その内容	必要 X
⑬ 宅地・建物の瑕疵担保の負担に関する定めがあるときは、その内容	必要 X
⑭ 代金・交換差金について金銭の担保の提供に関する定めがある場合は、その内容	必要 X
※おいては、当該定めに係る金銭の担保が成立しないことの影響	

5. 38条担保に関する事項  
 宅建業者は、宅地・建物の売買契約等が成立するまでの間に、相手方等 (宅建業者を除く) にしほ、担保等に関する説明をしなくてはならないとされています。担保説明が説明する必要があるか、または権利関係の説明も必要になります。

5. 39条保証書  
 宅建業者が保証協会の社員でない場合 (営業保証書を提供している場合)  
 →営業保証書を提供した業者とその所在地  
 宅建業者が保証協会の社員である場合  
 ① 保証協会の社員である旨 ② 当該保証協会の名称・住所・事務所の所在地  
 ③ 当該保証協会が営業保証書を提供している借主、その所在地  
 ※保証した保証金の額や、営業保証書の内容について、説明する必要はありません。

# 5. 35条書面の記載と説明事項

① 宅地・建物 建物特定するための必要な表示  
 ② 宅地・建物 建物売買するべき土地またはその建物の権利関係 (依頼者が知り得た限りでの権利関係) ※宅建業者がこの権利関係、詳細に関して意見を定むときは、その根拠を明らかにしなければならないとせん。(明細書の提出)

【1】宅地・建物の状況に関する事項  
 ① 登記された権利の種類等  
 宅地・建物の上に存する登記された権利の種類 (例: 所有権、抵当権)・内容・登記義務人等 ※抵当権については、引渡し時までに抹消されること明示しなければなりません。  
 ② 法令上の制限  
 都市計画法、建築基準法等の他の法令に基づく制限に関する事項の概要  
 ※**都市計画法**については、**法令上の制限に関する事項**で**「住宅市街地開発法・都市市街地整備法」**・**都市市街地整備法の一定の制限については(必要)**。

③ 特別区分  
 a 造成地地区  
 b 土砂災害警戒区域  
 c 津波災害警戒区域  
 d 水防法に基づく水害ハードマップ  
 e 右欄 (ア)～(エ)の使用の有無の表示  
 f 耐震診断  
 g 住宅性能評価  
 h 国土交通省の品質評価の現況等に関する法律に規定する住宅性能評価を受けた新築住宅であるときは、その旨  
 ※原則和年6月1日以前に新築の工事を着手したものを除きます。

【2】区別所有建物 (マンション) の追加事項  
 規約については、要の記載であるとしても、その内容を説明する必要があります。  
 ① 専有部分の面積・共有部分に関する事項  
 ② 管理費負担に関する事項  
 ③ 規約に関する事項  
 ④ 共用部分に関する事項  
 ⑤ 規約の趣旨  
 ⑥ 規約の趣旨  
 ⑦ 規約の趣旨  
 ⑧ 規約の趣旨  
 ⑨ 規約の趣旨  
 ⑩ 規約の趣旨  
 ⑪ 規約の趣旨  
 ⑫ 規約の趣旨  
 ⑬ 規約の趣旨  
 ⑭ 規約の趣旨  
 ⑮ 規約の趣旨  
 ⑯ 規約の趣旨  
 ⑰ 規約の趣旨  
 ⑱ 規約の趣旨  
 ⑲ 規約の趣旨  
 ⑳ 規約の趣旨  
 ㉑ 規約の趣旨  
 ㉒ 規約の趣旨  
 ㉓ 規約の趣旨  
 ㉔ 規約の趣旨  
 ㉕ 規約の趣旨  
 ㉖ 規約の趣旨  
 ㉗ 規約の趣旨  
 ㉘ 規約の趣旨  
 ㉙ 規約の趣旨  
 ㉚ 規約の趣旨  
 ㉛ 規約の趣旨  
 ㉜ 規約の趣旨  
 ㉝ 規約の趣旨  
 ㉞ 規約の趣旨  
 ㉟ 規約の趣旨  
 ㊱ 規約の趣旨  
 ㊲ 規約の趣旨  
 ㊳ 規約の趣旨  
 ㊴ 規約の趣旨  
 ㊵ 規約の趣旨  
 ㊶ 規約の趣旨  
 ㊷ 規約の趣旨  
 ㊸ 規約の趣旨  
 ㊹ 規約の趣旨  
 ㊺ 規約の趣旨  
 ㊻ 規約の趣旨  
 ㊼ 規約の趣旨  
 ㊽ 規約の趣旨  
 ㊾ 規約の趣旨  
 ㊿ 規約の趣旨

# 宅地の価値は何

不動産の価値は  
 ① 専有部分の面積・共有部分に関する事項  
 ② 管理費負担に関する事項  
 ③ 規約に関する事項  
 ④ 共用部分に関する事項  
 ⑤ 規約の趣旨  
 ⑥ 規約の趣旨  
 ⑦ 規約の趣旨  
 ⑧ 規約の趣旨  
 ⑨ 規約の趣旨  
 ⑩ 規約の趣旨  
 ⑪ 規約の趣旨  
 ⑫ 規約の趣旨  
 ⑬ 規約の趣旨  
 ⑭ 規約の趣旨  
 ⑮ 規約の趣旨  
 ⑯ 規約の趣旨  
 ⑰ 規約の趣旨  
 ⑱ 規約の趣旨  
 ⑲ 規約の趣旨  
 ⑳ 規約の趣旨  
 ㉑ 規約の趣旨  
 ㉒ 規約の趣旨  
 ㉓ 規約の趣旨  
 ㉔ 規約の趣旨  
 ㉕ 規約の趣旨  
 ㉖ 規約の趣旨  
 ㉗ 規約の趣旨  
 ㉘ 規約の趣旨  
 ㉙ 規約の趣旨  
 ㉚ 規約の趣旨  
 ㉛ 規約の趣旨  
 ㉜ 規約の趣旨  
 ㉝ 規約の趣旨  
 ㉞ 規約の趣旨  
 ㉟ 規約の趣旨  
 ㊱ 規約の趣旨  
 ㊲ 規約の趣旨  
 ㊳ 規約の趣旨  
 ㊴ 規約の趣旨  
 ㊵ 規約の趣旨  
 ㊶ 規約の趣旨  
 ㊷ 規約の趣旨  
 ㊸ 規約の趣旨  
 ㊹ 規約の趣旨  
 ㊺ 規約の趣旨  
 ㊻ 規約の趣旨  
 ㊼ 規約の趣旨  
 ㊽ 規約の趣旨  
 ㊾ 規約の趣旨  
 ㊿ 規約の趣旨

記載事項	説明責任
① 専有部分の面積・共有部分に関する事項	説明
② 管理費負担に関する事項	必要
③ 規約に関する事項	説明
④ 共用部分に関する事項	説明
⑤ 規約の趣旨	必要
⑥ 規約の趣旨	必要
⑦ 規約の趣旨	必要
⑧ 規約の趣旨	必要
⑨ 規約の趣旨	必要
⑩ 規約の趣旨	必要
⑪ 規約の趣旨	必要
⑫ 規約の趣旨	必要
⑬ 規約の趣旨	必要
⑭ 規約の趣旨	必要
⑮ 規約の趣旨	必要
⑯ 規約の趣旨	必要
⑰ 規約の趣旨	必要
⑱ 規約の趣旨	必要
⑲ 規約の趣旨	必要
⑳ 規約の趣旨	必要
㉑ 規約の趣旨	必要
㉒ 規約の趣旨	必要
㉓ 規約の趣旨	必要
㉔ 規約の趣旨	必要
㉕ 規約の趣旨	必要
㉖ 規約の趣旨	必要
㉗ 規約の趣旨	必要
㉘ 規約の趣旨	必要
㉙ 規約の趣旨	必要
㉚ 規約の趣旨	必要
㉛ 規約の趣旨	必要
㉜ 規約の趣旨	必要
㉝ 規約の趣旨	必要
㉞ 規約の趣旨	必要
㉟ 規約の趣旨	必要
㊱ 規約の趣旨	必要
㊲ 規約の趣旨	必要
㊳ 規約の趣旨	必要
㊴ 規約の趣旨	必要
㊵ 規約の趣旨	必要
㊶ 規約の趣旨	必要
㊷ 規約の趣旨	必要
㊸ 規約の趣旨	必要
㊹ 規約の趣旨	必要
㊺ 規約の趣旨	必要
㊻ 規約の趣旨	必要
㊼ 規約の趣旨	必要
㊽ 規約の趣旨	必要
㊾ 規約の趣旨	必要
㊿ 規約の趣旨	必要

【3】媒介契約書の記載事項  
 ① 宅地の位置関係 (方位記載する事項)  
 ② 買受者の氏名 (法人は名称)・住所  
 ③ 宅地・建物を買定する目的を必要に表示  
 ④ 代金・交換差金・借入金(借)の支払期日・利率  
 ⑤ 宅地・建物の引渡し時期  
 ⑥ 建物であるときは、建物の構造上の重要部分等の状況について  
 当事者が了解した事項  
 ※買主の目的に照して行われるべき事項  
 ⑦ 権利関係の瑕疵に関する事項  
 ⑧ 代金・交換差金・借入金以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その内容  
 ⑨ 宅地の権利に関する定めがあるときは、その内容  
 ⑩ 借主が借主の目的に照して定めがあるときは、その内容  
 ⑪ 買主とその他権利方による損害の負担 (売渡負担) に関する定めがあるときは、その内容  
 ⑫ 借主が品質に関して契約内容に適合しない場合に引きあがる不適合金を担保とする旨 (損害賠償) または賠償額に上限を定める旨の定めがあるときは、その内容  
 ⑬ 宅地・建物の瑕疵担保の負担に関する定めがあるときは、その内容  
 ⑭ 代金・交換差金について金銭の担保の提供に関する定めがある場合は、その内容  
 ※おいては、当該定めに係る金銭の担保が成立しないことの影響