

重要事項説明(重説・35条)

網掛けは貸借時除き

物件重説 <今→将来→過去>

登記・法令制限を^{私道負担}知^{ライフラインの状態}ら^ん(じゃ困る)。

「未」完成物件「完」了時^{形状・構造}未^{完成}の完成形と1年以内の^{建物状況調査}調^査・^{建物建築維持保全書類の}保^存の状況(有無)

ハザードマップ区域内^{防災・警戒区域(その旨)}は^{アスベスト}、^{耐震診断}ボ^ケ!^{新築住宅性能評価(その旨)}あ^たし^し(がやる、と説明)。」

取引条件重説 <37 任前半+α>

^{37 条書面任意的記載事項}皆^{定めあれば、}

^{あっせん内容}あ^{せるな}^{前半と同じ}前^{手付金・預り金}金^{保 全 措 置}保^{全措 置}(は)^{割賦販売}月^賦賦(と説明)。

マンション重説 <ペット・委託先・特定者>

^{専有部利用制限}ペ^{ット}ト(と)委託先(が)^{敷地権}敷^{地権}地(を)^{共用部}共^用用(し)、

^{特定利用者}特^{定者のみ}定^{修繕積立金}修^{管 理 費}管^{許可・減免}管^{維持修繕の記録}費^{記 録}(の)虚^言言(を)記^録録(すると説明)。

たいしゃく

貸借重説 <水回り+敷金>

^{～の整備状況}水^{回り}回^りは定期的^に更^新新(するも)利用制限(期間あり)。

敷金精算は委託先を^{取り壊し(宅地上建物)}虜^虜(にします、と説明)。+終身建物賃貸借。

たいしゃく

貸借重説『除外』

^{かしかり}貸^借借の指導^{私 道}保^{保存有無}保^{新築性能評価}身^{あっせん不成立措置}でロ^ンン^{インスペクション}確^認認、^{不適合責任措置(供託・保険)}不^{適 切}切。

^{不適合責任「な」内容}な^{税金精算内容}ぜ^{専有部利用制限}ぜ^{貸借 除外}ペ^{ット}ット委託先以外除いたか?

契約書(37条書面)

網掛けは貸借時除き

<絶対的記載事項>

絶対的 絶対に	37条書面 皆	、	5W 2H	を	引渡し時期 引渡し	に	移転(登記申請時期) 行 っ て	当事者双方「確認」事項 確 認	します
------------	------------	---	-------	---	--------------	---	---------------------	--------------------	-----

5W1H : いつ、どこで、だれが、なにを、どうした、なぜ ※When3 つは「不当な履行遅延」

これは 5W2H & 「いつ」の補足 と 確認(壁・柱)。

だれが(WHO 当事者住所氏名)

なにを(WHAT 物件の所在・構造)

いくらで(HOW MUCH 代金額)、支払時期(WHEN)、支払方法(HOW)

いつ 引渡し時期(WHEN)、移転登記申請時期(WHEN)

<任意的記載事項>

37条書面任意的記載事項 皆 定めあれば、	「時期」35条不要 ↓								
損賠・違約金予定 損 (な)	あつせん不成立措置 ロ ー ン	(は)	代金(賃料)以外の代金 打	解除 開 (したい)	代金以外の「外」 が	目的 文	時期 字	額 が	
不適合責任措置(供託・保険) 不 適	切目(以下重説に無し) 切		不適合責任「ない」よう(保証年数) な		天災危険負担 点	(は)	税金 税金で		
精算内容 精 算。									

※代金・借賃以外の保管方法は説明義務なし。

区分所有法

重要な決議事項の「議案の概要の通知」 上216

共用部分の変更(重大変更)

規約の設定・変更・廃止

(大規模滅失)復旧

建替え

団地 規約の設定についての各棟決議事項

団地 建物の建替え承認決議事項

罰 則 区分所有法

「20万円以下の過料」 上263

管理者・理事・規約保管者・議長・清算人 ※監事は過料課せられない

規約・議事録等保管せず

閲覧拒否

作成・記録せず、虚偽の記載

「10万円以下の過料」

管理組合法人でないものが名乗ること

都市計画法

地区計画 届出 30日前
届け！サンマで 小さな街づくり。 地区計画

準都市計画区域と地域地区：「^{用途特別・特定}ようつく、^{高度・景観}光景は^{風致・緑地}風力^{伝統}(発)電」

「^{開発整備促進区}開^{第2住居}成^{準住居}に^{工業}順子^{用途地域が定められて「いない」}い^{ない}ない」

建築基準法等

特殊建築物 共同住宅等(建築基準法)

特定建築物 共同住宅等(バリアフリー法)

非特定防火対象物 共同住宅(消防法) 50人、500 m²、甲種防火対象物

改増(移)築には、^{10 m²以下}銃イカン ^{確認不要}不要。 ^{(準)防火地域内}棒 ^{確認必要}必要。

^{床・壁・梁}「主要構造部の床 ^{柱・屋根・階段}は(ツルツルして)はや か」

^{採光 7 10}
最高ナイト 「採光 床面積の7分の1～10分の1」

^{20分}
換気に十分 ^{の1} 注意 「換気20分の1以上の開口部」

^{20m}
20匹の蝶が飛来したら避雷針 「避雷針 20m超建物」

^{3 1 超}
非常用昇降機、三菱いい調子 「昇降機、31m超建物」

^{2.1m以上}
天井風吹いて、手すりヒヤヒヤ ^{1・1m} お冷 ^{1m以下手摺不要} 不要

「天井の高さ 2.1m以上。手すり 1.1m以上。1m以下手すり不要。」

「⁷手⁵すり⁸長⁵ごう⁶⁰掃⁶⁵こう⁵2本無理い〜」

レンジフードがないと⁴排⁰気^倍十分しないばい「排ガス量×コンロ数×40」

第一種→第二種→第三種換気設備 スー・ハー・スー・ハー 「給気排気→給気→排気」

吹付ロックウールのアスベスト(石綿^{1000分の1}繊維)含有量 0.1% なら OK

添加から^{5文字→5年}5年で「蒸 発」→クロルピリホス使用 OK

容積率特例

- ・地階の天井が地盤面から **1m**以内、**1/3** 限度
- ・**エレベーター**とそのホール、**階段**、**廊下**、エントランスホール、**機械室**等給湯設備

耐震診断・改修促進基本方針

「^Iアイ^sスの^{構造耐震}棒^{0・6}折ろう、^{q=1.0}吸引は危険性低し」 **半値未満だと倒壊・崩壊の危険**

泡消火設備〔駐車場〕



^{200(原則)} 200 ^{1F500m²} 1F500 ^{屋上300m²} 屋上300
「**泡 付 着**、イチゴの奥さん」

自動火災報知設備:「延べ 500 m²以上、チムニーさん 300 m²以上」

連結送水管の耐圧試験 「(^{10年超過3年毎}銃を)10丁貸さんね強盗には」

「連結送水管(設置)、^{7階以上、5階以上}無 い なら ^{&6000m²以上}無 線 で」

「消火器 歩行 20m以内に¹個^{5.0m超}置く」

「屋内消火栓 ^{700m²} 北寺尾 ⁷ 棟で1棟だったら必要。^{じ→2倍} 準耐火、^{た・い・か(3文字→3倍)} 耐火」

「誘導灯は、^{地階・無窓階} チムニー(煙突)が^{・11F以上} いい」

「消防設備点検、消防設備士が^{1000 m²以上} せんといかん」

「給水圧力上限、^{3~40-0 kPa} 見よ眼鏡できっぱり」

各器具最低圧力「^{蛇(ジャ)口・シャワー・ガス給湯器} シャーシャー、ガス出てる、^{30・70・80kPa} 見なはれ」

「給水タンクは、^{上(高置水槽)10分の1、下(受水槽)2分の1} 上と下に置く」

「この値に抑えておけば、ウォーターハンマー、^{1.5~2.0m/s} いっこうに鳴らない」

「残留塩素、^{遊離→結合 0.1→0.4mg 汚染の恐れ:0.2→1.5mg} 輸血の人よ、怖れに行こう」

「簡易専用水道管理:水の点検、^{51項目} 濃いかどうか」

排水横引き管勾配

管径 (mm)	勾配 (最少)
65以下	1/50
75,100	1/100
125	1/150
150~300	1/200

「軟膏、ひやひや
火にGO、行こう
以降は二重丸」

「排水管管径: ^{トラップ径以上&3cm 地階5cm} トラ見て、血がゴーツ。」

「排水ますの間隔: ^{150mm 1.8m} 彦摩呂の胃、笑う」

「避難階・2以上の直通階段: ^{5階以下 1.0・0 m²超 主要構造部が、準耐火・不燃 2.0・0 m²超} 合意か? 通れよ! 指示フネに。」

「階段から避難路: ^{1.5m以上 3F以下 200 m²未満 90cm以上} 急ごう、サニークリーン」

「駐車スペース: ^{2.3×5.0 3割以上 2.5×6.0} 踏み込めば、3割以上がニッコリ」

「遮音性能: L値→Little(小さいほど◎)、D値→Depth(厚みあるほど◎)」

「階段: (血圧) ^{地上階 120cm 蹴上げ 20cm以下 踏面 24cm以上} 200超えたら、階段とにかく蹴って不自由。踏みにじる」

「傾斜路：¹ / ^{1 2} ^{16cm以下、1/8} とうに 広 い わ」

「コンクリートかぶり厚さ：^{土に接する4cm} 土 よ、接しないと ^{耐力壁・柱・梁} た ・ は ・ は ^{3cm} に 実る」

その他 追記

区分所有の集会の決議に必要な票数割合 建て替え決議は、4/5。集会の招集は 1/5。

ほうきメツチャ最強！ 感染教官メツチャ最強！

3/4 が必要なグループ

管理組合法人の設立や解散は、3/4

規約の設定、変更、廃止は、3/4

大規模滅失の復旧は、3/4

義務違反者への使用禁止や契約解除の裁判は、3/4

共有部分の重大変更は、3/4(投票の定数を 3/4 から減らすことができる)

過半数が必要なグループ

管理者の選任、または解任は、過半数。

共有部分の軽微な変更管理は、過半数。

小規模滅失の復旧は、過半数。

義務違反者への停止請求の裁判は、過半数。

共用部分の管理は、過半数

不動産登記の権利部について、単独で登記できる事柄

補欠は変装しよう、名将も抹消

所有権の保存登記

確定判決による登記

住所や氏名の変更

相続、または法人の合併による登記

収用による所有権の移転登記

仮登記を命じる処分

仮登記義務者の承諾がある場合の仮登記

仮登記の抹消

2 つ以上の地域にまたがる場合

「8 日半、兼用果汁飲んで、斜滑降・ボーゲン」

用途規制

過半

建蔽率・容積率	加重(平均)
斜線規制	各地域
防火・準防火規制	厳格な方