

35 条書面

東方神起が全国でみかん調査、前回の入賞以外は テロップ不要。

- 1 登記された権利(※これは抵当権のことなどを指す)
 - 2 法令に基づく制限
 - 3 しどうに関する制限
 - 4 飲料水、でんき、ガスなどの整備状況
 - 5 国土交通省令、内閣府令で定める事項
 - 6 未完成物件の場合は、工事完了時の形状、構造
 - 7 既存の建物の場合は、1年以内の建物状況の調査(インスペクション)
 - 8 支払い金、預かり金を受領する場合の保全措置の有無、概要
 - 9 契約の解除
 - 10 損害賠償の予定、または違約金
 - 11 代金、交換差額金以外に授受される金額の額、および目的
-
- 12 手付金等の保全措置
 - 13 ローンのあっせんの内容、およびローン不成立の場合の措置
 - 14 割賦の場合、現金価格、割賦価格、頭金の額、支払い時期
 - 15 契約不適合責任の補償保険契約等の措置の有無、概要

内閣府令で定める事項の詳細

わたすいの人生、ドジョウ並

- 1 アスベスト、(わた)
- 2 水害ハザードマップ
- 3 古い建物の耐震基準
- 4 住宅性能評価
- 5 土砂災害警戒区域
- 6 造成宅地防災区域
- 7 津波災害警戒区域

区分マンションの売買における 35 条書面の追加記載事項

現地の宗教に感染せんよう、管理を実施

- 5 修繕費や管理費を特定の者のみ減免する内容
- 7 敷地に関する権利の種類、および内容
- 6 計画修繕積立金の内容、既に積み立てられている額
- 3 共有部分に関する規約
- 1 管理委託先の氏名と住所
- 2 専有部分の利用面積
- 4 専用使用权
- 8 管理費の額
- 9 修繕の実施状況

物件重説 <今→将来→過去>

登記・法令制限を **知** 私道負担 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 形 状** と 建物状況調査 **1 年以内の 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 は、防災・警戒区域(その旨) **ボ** アスベスト **ケ** ! 耐震診断 あ 新築住宅性能評価(その旨) **た** **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** 前半と同じ **せ** 手付金・預り金 **る** 保全措置 **な** **前** **金** **保 全 措 置** (は) **割賦販売** **月賦** (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 (と) **委 託 先** (が) **敷地権** (を) **共用**(し)、

特定利用者 **特 定 者 の み** 修繕積立金 管理費 **修 管 費** (の) 許可・減免 **虚 言** (を) 維持修繕の記録 **記 録** (すると説明)。

貸借重説 <水回り+敷金>

~の整備状況
水 回 り は **定期的**に **更新**(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 (にします、と説明)。 + 終身建物賃貸借。

貸借重説『除外』

貸借 除外 **貸 借 の 指 導** 私道 保存有無 **保 身** 新築性能評価 **で** あっせん不成立措置 **ロ ー ン** インスペクション **確 認**、不適合責任措置(供託・保険) **不 適 切**。

不適合責任「ない」容 **な** 税金精算内容 **ぜ** 専有部利用制限 **ペ ッ ト** 貸借 除外 **委 託 先 以 外 除 いた か ?**

34条書面

特殊な誘拐は超華麗、やつほーい!

- 1 物件を**特定**する事項(具体的には所在地や種類、構造などを指す)
- 2 媒介の**種類**
- 3 媒介契約の**有効期間**と**解除**に関する事項
- 4 中古物件の建物**調査**、いわゆるインスペクション。(これをやりたい売り主に建築士を紹介したかどうか)
- 5 売買する**価格**や**評価額**
- 6 **レインズ**への登録に関する事項
- 7 国交省が出している**標準媒介契約****やつ**かんに基づくものかそうでないか
- 8 **報酬額**
- 9 媒介契約**違反**をしたときの措置

<絶対的記載事項>

絶対的 37条書面
絶対に 皆、5W2H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、

損害・違約金予定 損 (な) あっせん不成立措置 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」、目的 時期 額 が、文字 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。

特大の姫とスペインで遊ぶ、意外と海外は危険

- 1 物件を特定する事項 What
- 2 代金、交換差金・貸借の額、支払い時期、支払い方法など How much、When、How
- 3 ひき渡し時期 When
- 4 当事者の氏名と住所 Who
- 5 移転登記申請の時期 When
- 6 中古物件の場合は、構造体力上、主要な部分の当事者双方の確認、いわゆるインスペクション

- 7 ローンのあっせんが不成立だったときの措置
- 8 そ税
- 9 契約不適合責任、または保証保険契約の内容
- 11 代金、交換差金、借賃以外の金銭がある場合、その額、授受の時期、目的
- 12 契約解除
- 13 損害賠償の予定、または違約金
- 10 危険負担

罰則

宅建士証 証の返納・提出義務に違反。重要事項説明時の証の非提示。

「10万円以下の過料」 宅建士証 10万円
証 違反は、少額。

宅建業義務違反(違反者に得が無い)

37条交付義務、報酬額揭示義務、従業員名簿・帳簿設置義務、標識揭示義務

「50万円以下の罰金」 宅建業務 違反して 50万円
ゴメン

悪意ある宅建業義務違反(違反者に得がある)

専任宅建士設置義務違反、名義貸し広告、報酬額制限違反

「100万円以下の罰金」 1000 (-)10
専任宅建士置かないと 罰金 100万円

悪意ある宅建業義務違反(違反者に異常に大きな得がある)

誇大広告禁止規定違反、手付貸与契約誘因、営業保証金供託の届出なく営業

国土法事後届出なし

「6か月以下の懲役、100万円以下の罰金、併科」 誇大広告 手付金貸与 (6)百足
誇大広告つて ムカデの刑で懲役

不当高額報酬要求

「1年以下の懲役、100万円以下の罰金、併科」 1年
言ってはダメ。不 100万円
当 な要求。

重要な事実不告知

「2年以下の懲役、300万円以下の罰金、併科」 2年 300
重要な事実不告知は、神様が見てる。

重も悪質

不正手段免許、無免許営業、名義貸し営業、業務停止処分違反営業

「3年以下の懲役、300万円以下の罰金、併科」

不正手段免許 「無」免許営業 名義貸し営業
不正 な 名義貸し・業務停止処分営業 は、 3年300万
耳 痛い最重刑

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

都市計画法 29 条(開発行為の制限)

区画形質の変更を行わない場合 開発許可不要。さらに

市街化区域 1000㎡ 未 満 非線引き区域 3000㎡ 準都市計画区域 3000㎡ 他 万㎡
紫 外 線 見 たら 悲 惨 じ い さ ん 堪 ら ん

市街化調整区域 小規模開発 開発許可必要 1000が 3(大都市) 5(00㎡)
調 整 勝 機 必 要 。 織 細 です。

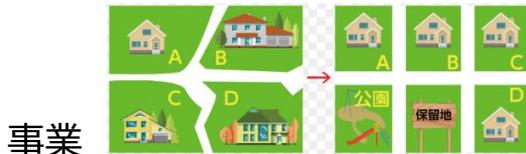
農家の家 農産物生産集荷用建物 図書館・変電所等 (管理)軽易 都市計画事業等 必要な応急措置
N O N O いらぬいよお 公 益 軽 易 事 業 非 常 災 害 措 置



公益



軽易行為



事業



非常災害措置

第2種特定工作物

第 2 種 特定工作物 ゴルフ場 1ha 以上 野球場 庭球場 遊園地 レジャー施設 墓園
2 回 目 の 工 作 で 合 格 。 1h 以 上 や っ て 揺 れ る ボ ー ト を 作 っ た 。

建築基準法-1

単体規定

採光 7 10
最 高 ナ イ ト 「採光 床面積の7分の1～10分の1」

換気 20 分 の 1
注 意 「換気20分の1以上の開口部」

20m 超 避 雷
20 匹 の 蝶 が 飛 来 し たら 避 雷 針 「避雷針 20m超建物」

非常用昇降機、三菱 1 超
い い 調 子 「昇降機、31m超建物」

天井風 吹 いて、手すり 2.1m 以上 1.1m 以上
「天井の高さ 2.1m以上。手すり 1.1m以上」

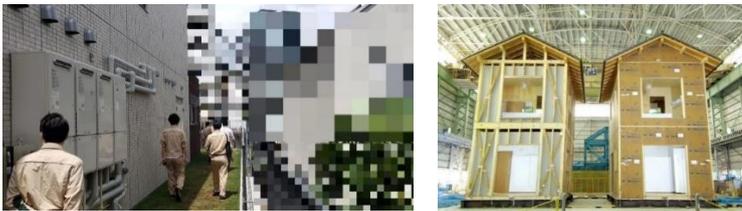
建築基準法-2

建築確認 要

建築確認しに行くよ。特殊建築物(不特定多数の利用者)だと特によく見ようね。

特「殊」建築物 2⁰0⁰用途 超 大規模修繕・木造 3F以上 500㎡超13m超軒高9m超
殊 に見るよ 超 大規模修繕・木造の 差。 ゴ ー い ざ ノ ク。

木造以外 2F以上 200㎡超 都市計画区域 準都市 準景観 知事指定区域
意外 にも 二重丸。 歳 順 々 に 知 る エ リ ア の 新 (増改移) 築 一 般 建 築 物。



+α・・・もよく見ようね。

改増(移)築には、10㎡以下 確認不要 (準)防火地域内 確認必要
銃 イ カ ン 不 要。 棒 必 要。



建築確認手順

・建築確認済証の交付

確認済証のサイズは5倍。特殊・大規模建築物 35日以内 一般建築物 7日以内
特 大 3 5 cm、一 般 7 cm。

・検査済証の交付

工事完了 4日以内に到達するよう し たら申請しよう な。 7日以内に交付。 建築主事等が交付。

用途地域

第1種低層住居専用 第2種低層住居専用 田園住居 第1種中高層住居専用 第2種中高層住居専用 第1種住居
1 ・ 2 で 日 に 日

第2種住居準住居 近隣商業 商業 準工業 工業 工業専用
に 純 金 照 準 光 線

建築基準法-3 用途規制

黄色は、OK														
グレー色は、NG（特定行政庁の許可必要）														
特例容積率適用地区	え	き	の	-	-	-	-	-	-	-	-	-	上	
高層住居誘導地区	マ	ン	シ	ヨ	ン	-	-	-	-	ゆ	-	ど	う	
※準: そのものではないがその次に置く意。														
用途規制（用途制限）	住居専用地域							商業地域		工業地域				
	第1種低層	第2種低層	田園住居	第1種中高層	第2種中高層	第1種住居	第2種住居	※準住居	近隣商業	商業	※準工業	工業	工業専用	
暮らしに必要	<p style="text-align: center;">どこでも○ 「信者がよく行く電磁波センター」</p> <p style="text-align: center;">・・・診療所、神社が 公衆浴場 保育所 電話ボックス 児童厚生施設 派出所、老人福祉センター</p>													
	住宅	住宅は工業専用以外○											ホ	
	生活施設	「館」も工業専用以外○											館	
学校	病院	に	ゆ	う	-	-	-	-	-	-	-	-	いん	
	小学校・中学校・高等学校	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	高卒	
店舗・飲食店	2階以下かつ150㎡内	み	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	せ	
	2階以下かつ500㎡内	て	ん	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ぼ	
	1つ上以外(500㎡超)	マ	-	ケ	ツ	-	-	-	-	-	-	-	ト	
レジャー系	10,000㎡を超える	1	0	0	0	0	㎡	を	こ	-	-	-	え	
	ボーリング場	お	も	た	い	ボ	-	-	-	-	-	-	ルト	
	スケート場	ア	イ	ス	ス	ケ	-	-	-	-	-	-	ルト	
	水泳場	な	が	れ	る	プ	-	-	-	-	-	-	ルト	
	カラオケボックス	カ	ラ	オ	ケ	カ	ン	-	-	-	-	-	-	
	パチンコ店 マージャン屋	パ・チ・ン・コ マ・ー・ジャン		で	リ	-	-	-	-	-	-	-	-	チ
映画館	映画館（客席200㎡未満）	下	北	ミ	ニ	シ	ア	タ	-	-	-	-	K2	
	映画館（客席200㎡以上）	イ	ン	デ	イ	-	・	ジ	ヨ	-	-	-	ンズ	
大人の施設（18禁）	料理店・キャバレー	か	ぶ	き	ち	よ	う	ナ	ン	パ	-	-	ワン	
	個室付浴場	こ	し	つ	つ	き	よ	く	じ	よ	-	う	S.L	
ホテル・旅館	ホテル	ホ	テ	ル	は	サ	-	-	-	-	-	-	ピス	
免許	自動車教習所	ラ	イ	セ	ン	ス	-	-	-	-	-	-	-	
倉庫	倉庫業を営む倉庫	ウ	エ	ア	-	ハ	ウ	ス	-	-	-	-	-	
車関係	自動車車庫（その他）	1	5	0	㎡	以	内	の	-	-	-	-	-	
	自動車修理工場（150㎡以内）	自	動	車	修	理	工	場	-	-	-	-	-	
工場	自家用倉庫	無	無	農	・	1500	3000	イ	算	じ	か	よ	う	
	下記が非常に少ない工場 危険性大、著しく環境悪化おそれ工場			0	点					か	よ	う	そ	
													う	
													こ	
													に	
													文字	
													外	
	容積率（最大）10分の～	20	20	20	50	50	50	50	50	50	1300	400	400	400
	建蔽率（最大）% 商業地域は固定値	60	60	60	60	60	80	80	80	80	80	80	60	60
														70
														↑都市計画で縮小できない

建築基準法-4

斜線制限

北側は、^{低層 田園 中高層}停電中 → 救済措置(北側斜線制限)適用

隣地は、^{低層 田園}停電なし → なので隣地斜線制限適用されない

隣地制限は 20m立ち上げたところから計算も、低層・田園は 10・12mが限度。

日影規制してね ^{3F以上 7m超 低層 田園}皆停電だから。^{商業・工業・工業専用以外 10m超}少光光線以外の土地に行きたい。

国土利用計画法

事後届出 対象面積

国土法 ^{市街化区域 2000㎡以上 市街化調「整」 非線「引」き 5000㎡ 以上 10000 都市計画区域「外」}国道は、市街に整備 5000km以上 とか

届出 勧告 ^{経由・2W 3W +3W 遊休土地 6Wムカデ(の刑)}とか言われているよ、建兄さん さん。休むかね？

※経由:市町村長経由知事

農地法

^{あらかじめ 農業委員会(へ届出) 4条 5条}「あら 農 4 5 (フォーティ・ファイブ)」は市街化区域の特例

宅地造成等規制法

許可が必要となる工事

^{2m超 切土 1m超 盛土 盛土切土合わせて 2m超 500㎡超}にぎりひと盛り 盛り切り 2丁で500円 ※盛り切り:お代わりのないこと。

技術的基準 要・資格者

技術的基準 要・資格者なら、擁壁^{5m_超}越^{1500㎡}して、排水に行こう

許可を受ける必要がなくても 知事に届出が必要となる工事と期限

2m超擁壁は除却工事着手「前」、宅地への転用は転用後に知事に届出 要

造成工事してたら^{21日以内}不意に区域指定されることもある。もちろん知事に届け出る。

工事業者の変更(軽微変更)も遅滞なく知事に届出。

造成宅地防災区域

造成宅地防災区域制定のために、盛土の^{以上}広さ・地下水位・高さを^{3000㎡ 5m}参考^{5m}に指定する。

造成宅地防災区域制定のために、^{盛土 盛土 5m 3000㎡ 以上}もりもりご飯を三膳^{以上}以上(食べる)。

その他の法律

許可権者 (原則 許可権者:知事 届出先:市町村長)

河川法 港湾法 津波防災法 海岸法 道路法 管理者 国立公園(自然公園法)
過去のほつ海道の管理者いわく、国立公園は

環境大臣 生産緑地法 市町村長 文化財保護法 文化庁長官
寒冷の地、生死は五分五分。

あとは知事 地すべり等防止法 急傾斜地災害防止法 密集市街地防災法 国定公園
大都市地域住宅・住宅地供給促進法 流通業務市街地整備法 都市再開発法

葉っぱの濃さは、栄養(重要)度で異なる「緑地・森林」

都市緑地法〔特別緑地 :知事許可、緑地 :知事届出〕
森林法〔民有林開発・保安林:知事許可、民有林伐採:市町村長届出〕

知事届出 公有地拡大推進法 土壤汚染対策法

不動産取得税

不動産取得の免税店は、『と(土地)と(10万) 未満 建築 23万 12万 (建築)以外
父 さんみたいな建兄さん』に委任。意外。

課税標準の特例

※長期優良住宅 1300万円控除

(中古)住宅【建物】取得した^{50~240㎡以下 1200万円控除}小西一家は^{~1300}仙人で遺産あり。

宅地
宅地【土地】取得は、課税標準 $\frac{1}{2}$ 半額に

※法人は中古住宅だと特例対象外なので「中古住宅～小西さん」とした

個人向けに **土地・住宅** 取得しても、^{3%}破産しないように^{4%}標準税率を軽減

※法人が行う店舗など住宅でない取得は 4%

固定資産税

縦覧帳簿 は 見ても良いよ ^{4月1日～} ^{4月20日} 20日間。または 初回納期日まで に。

固定資産は ^{1.4%} ^{30万} ^{未満} 見たら免税店に ^点 ^{「土」地} ^{「家」屋} ^{「償」却資産} 溶か ^{20万円} ^{150万円} し に行こう。

固定資産の課税標準圧縮 小規模宅地は ^{200㎡} ^{6分の1} 風呂の得。 ^{3分の1 (200㎡)超} 広いと未知。

さらに ↓

固定資産税額 新築あいさつ ^{半(2分の1)} ^{120㎡部分} ^{50～280㎡} は とにかく こんにちは。

半減期間は 中高層(耐火・準耐火 3F以上) が他より得で ^{5年3年} ^{7年5年} 誤算 ない。

※年数は、一般住宅→長期優良住宅 の順。

印紙税

賃貸借契約 課税?非課税?

土地に ^{課税} 風吹けば、建物 ^{抵当権} ^{委任} ^{非課税} 低位に日陰あり。

登録免許税 軽減措置 登録したばかりの、、、

^{床面積 ㎡以上} ^{個人(法人×)} ^{家屋} ^{1年以内登記} ^{売買} ^{競「落」} ^{市区町村長証明書} ^{中古}
50g の コ カ イン で 再度 バ ラ し 中

^{耐震基準適合} ^{以上・以内} ^{過去に受けてても} ^{何度も可}
だ。 いい か な。

贈与税

直系尊属住宅資金贈与 500

^{省エネ住宅} ^{1000万円} ^{500万円}
省エネ せんでも ごまんと非課税。

^{2500万円} ^{20%(残の)} ^{40㎡以上} ^{2分の1以上居住} ^{半分} ^{(翌年)3月15日まで}
ニッコリ(ジ)相続時精算 世 に は 最高。

譲渡所得税・軽減措置

特別控除

3年 1回適用 3年(居住しなくなってから) 3000万円 居住用財産 収用 5000万 (3年経過の)
3年に一度、さ ん ざん 居住した 週 5 泊。年末まで

親族 買換え等特例 適用不可
でないと親族・買換え ダメ。

軽減税率

居住10年超 10% 以下 6000万超 15%
10年超えたら、遠いか なたのロツジに行こう。

買換え等特例

今までの家から 1億円 10年超 前後3年 50㎡以上(建物) 500㎡以下(敷地)
移 住 したいな。善後策 は 今 後 考える。

6 制度の適用関係

標準課税:3000万は 5000万円 買換え特例 課税繰延=収用
誤 解 かしら？

軽減税率:居住用 (軽減税率) 3000 5000〇
居住 よう さん 合格。あとは優良でも×。

その他関連知識 畳の広さ 1.62㎡ 宮本浩次、畳好き

その他 追記

宅建業者名簿の届出必要記載事項

役員 (政令)使用人 商号・名称 事務所(の名称・所在地)宅建士氏名 30日以内に免許権者へ届出
薬物使用を証明、自 宅で 3 0 グラム

事務所に5点セット「備えたら掲示する」

宅建士 従業員名簿 帳簿 標識 報酬
託 児 帳 を備えたら、四季 報 を掲示する

区分所有の集会の決議に必要な票数の割合

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