

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)。

たいしゃく 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。

たいしゃく 貸借重説 『除外』

貸借 除外 **貸 借 の 指 導** 私道 **保** 保存有無 **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) 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 所得税
- 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 3年300万
不正 な 名義貸し・業務停止処分営業 は、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
換気に十分 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 3 1 超
非常用昇降機、三菱いい調子 「昇降機、31m超建物」

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

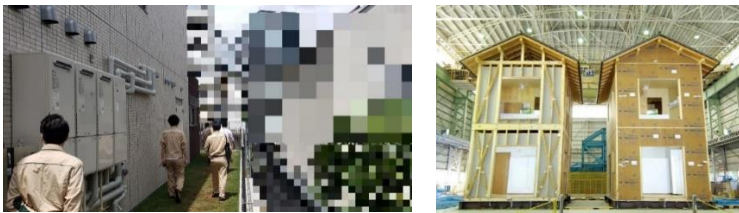
建築基準法-2

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。

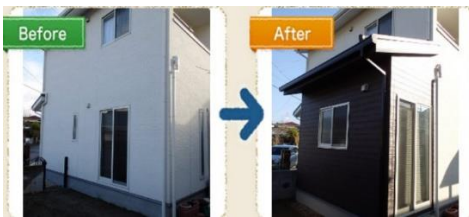
特「殊」建築物 2⁰0⁰用途 超 大規模修繕・木造 3F以上 500㎡超13m超軒高9m超
殊 に見るよ 超 大規模修繕・木造の 差。 ゴ ー い ざ ノ ク。

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	どこでも〇 「信者がよく行く電磁波センター」 ……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													
	診療所（クリニック）													
	宗教施設（神社・教会・寺院） 公衆浴場、保育所、公衆電話、 児童厚生施設、派出所、老人福祉センター													
住宅	住宅は工業専用以外〇													
	住宅・共同住宅・寄宿舍・下宿 店舗つき兼用住宅 住居部分が延べ面積の1/2以上あり、 事務所等が床面積50㎡以内													
生活施設	老人ホーム													
	図書館・博物館・美術館	「館」も工業専用以外〇												
学校	病院	に	ゆ	う	-	-	-	-	-	-	-	い	ん	
	小学校・中学校・高等学校 大学、高専（高等専門学校）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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) 10,000㎡を超える	マ	-	ケ	ツ	-	-	-	-	-	-	-	ト	
レジャー系	ボーリング場	お	も	た	い	ボ	-	-	-	-	-	-	ル	
	スケート場	ア	イ	ス	ス	ケ	-	-	-	-	-	-	ト	
	水泳場	な	が	れ	る	プ	-	-	-	-	-	-	ル	
	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	-	-	-	-	K 2	
	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	
	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	は	サ	-	-	-	-	-	-	ビス	
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					じ	か	よ	う	
													こ	
													OK	
													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} 国道は、市街に整備 5000km以上 と ^{都市計画区域「外」}か

届出 勧告 ^{経由・2W 3W +3W 遊休土地 6Wムカデ(の刑)}とが言われているよ、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}「あらかじめ 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} ^{50g} の ^コ ^カ ^{イン} で 再度 ^{売買} ^{競「落」} ^{市区町村長証明書} ^{中古} 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)} ^{ニッコリ(ジ)相続時精算} ^{40㎡以上} ^{2分の1以上居住} ^{半分} ^{(翌年)3月15日まで} ^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 移 住 したいな。善後策 は 前後3年 50㎡以上(建物) 500㎡以下(敷地) 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