第1編 権利関係

論点1 意思表示 Lesson▶01

1. 意思表示のまとめ

ケース	当事者間	第三者との関係
詐欺	取消しできる	善意無過失の第三者※1に**対抗できない**
強迫	取消しできる	第三者※1へ**対抗できる**
錯誤	原則：重要な錯誤であれば取消しできる 例外：表意者に**重過失**あれば**取消しできない**（例外あり※2）	善意無過失の第三者※1に**対抗できない**
虚偽表示	無効	善意の第三者に**対抗できない**
心裡留保	原則：有効 例外：相手が**悪意か善意有過失**であれば、**無効**	善意の第三者に**対抗できない**

※1取消前の第三者のこと
※2相手方が表意者に錯誤があることを知り、または重過失によって知らなかったとき、相手方が表意者と同一の錯誤に陥っていたときは取り消すことができる。

2. 善意・悪意と過失の有無のまとめ

善意	ある事実を**知らない**こと
善意・**無**過失	ある事実を**知らない**し、知らないことに**過失もない**こと
善意・**有**過失	ある事実は**知らない**が、知らないことに**過失がある**こと
悪意	ある事実を**知っている**こと

論点2 未成年者・成年被後見人 Lesson▶02

(1) 未成年者が法定代理人の**同意を得ないでした行為**は、原則として**取り消すことができる**。

(2) 未成年者が**取り消すことができない**場合

① **営業の許可を得た**場合の**その営業上の行為**

② 単に権利を得、または義務を免れる行為

(3) 成年被後見人がした契約は、原則として**取り消すことができる**。**事前に成年後見人の同意**があっても**取り消すことができる**。ただし、日用品の購入その他の**日常生活に関する行為**は、**取り消すことができない**。

(4) **成年後見人**が、成年被後見人に代わって**成年被後見人が居住している建物を売却**するためには、**家庭裁判所の許可**が必要である。

論点3 代理① Lesson ▸ 03

1. 自己契約・双方代理・利益相反行為

原則		例外	
自己契約 **双方代理**	⇒**無権代理行為**となる	①本人が**あらかじめ許諾**した場合 ②債務の履行	⇒**有効な代理行為**となる
利益相反行為		本人があらかじめ許諾した場合	

2. 復代理

任意代理人	原則⇒**復代理人を選任できない**。
	例外⇒次のいずれかにあたる場合、復代理人を選任できる。 ①**本人の許諾を得た**とき ②**やむを得ない事由がある**とき
法定代理人	自己の責任で**復代理人を選任できる**。

3. 制限行為能力者が代理人としてした行為

制限行為能力者が代理人としてした行為は、**行為能力の制限によっては取り消すことができない**。ただし、制限行為能力者が他の制限行為能力者の**法定代理人**としてした行為については、取り消すことができる。

4. 代理権の濫用

代理人が**自己・第三者の利益を図る目的**で代理権の範囲内の行為をした場合（**代理権の濫用**）	原則：本人に効力が生じる。
	例外：相手方がその目的を**知り**、または知ることができたときは、**無権代理行為とみなされる**。⇒本人に効力が生じない。



＼アドバイス／
「きほんの教科書」でも、たびたび、指摘しましたが、「図」を描いてから読み進めてください。理解と記憶の定着が進みます。

論点4 代理② Lesson▶03

1. 無権代理の相手方が主張できること

（1）催告権・取消権

本人が追認していない間	相手方は、**悪意でも**	催告できる
	相手方は、**善意であれば**	取消しできる

（2）無権代理人への責任追及（履行または損害賠償の請求）

相手方の事情	無権代理人の事情	請求
善意**無過失**	—	**できる**※1※2
善意**有過失**	**悪意**（無権代理人が自己に代理権がないことを知っていた場合）	**できる**※1※2
	善意（無権代理人が自己に代理権がないことを知らない場合）	できない
悪意	—	できない

※1本人が追認していない間
※2無権代理人が制限行為能力者である場合には責任追及できない。

2. 表見代理の成立要件

本人の責任	相手方の事情	表見代理
本人が実際には代理権を与えていないのに、与えた旨の表示（**代理権の授与表示**）をした	**善意無過失**	**表見代理が成立**し、**本人に効力が生じる**
本人が以前代理権を与えていたが、それが消滅した後（**代理権消滅後**）に代理行為をした	**善意無過失**	
本人から与えられた代理権の範囲を越えて、代理人が行為（**権限外の行為**）をした	代理人の権限があると信ずべき**正当な理由がある**（＝**善意無過失**）	

3. 無権代理と単独相続

本人が死亡 ⇒**無権代理人**が本人を単独相続	無権代理行為は、**当然に有効な代理行為**となる

無権代理人が死亡 **⇒本人**が無権代理人を単独相続	無権代理行為は、**当然に有効とはならず**、本人は**追認拒絶できる**

4. 無権代理と共同相続

無権代理人が他の相続人と**共同で相続**した場合、他の共同相続人**全員の追認**がなければ、**無権代理人の相続分についても有効にはならない**。

論点5 時効 Lesson▶04

1. 所有権の取得時効の要件のまとめ

所有の意思を持って平穏公然に**占有※を継続**	**占有開始時**に**善意無過失⇒10年間**	所有権を時効取得する
	占有開始時に悪意または善意有過失⇒20年間	

※占有の承継～**占有者の承継人**は、その選択に従い、自己の占有のみを主張することも、**自己の占有に前の占有者の占有をあわせて主張**することもできる。ただし、前の占有者の占有をあわせて主張する場合、**善意・悪意・過失の有無**は、**前の占有者の占有開始時で判断**する。

2. 消滅時効

(1) 債権は、次に掲げる場合には、時効によって消滅する。

① **債権者が権利を行使することができること**を**知った時**から**5年間**行使しないとき

② **権利を行使することができる時**から**10年間**行使しないとき（人の生命または身体の侵害による損害賠償請求権の場合には、20年間）

(2) 所有権は時効消滅しない。

3. 時効の完成猶予・更新のまとめ

事由	効果
裁判上の請求	**時効の完成が猶予**され、確定判決等によって**権利が確定**したときは、**時効の更新**が生じる。
催告（裁判外の請求）	催告から6カ月間**時効の完成が猶予**される。 **時効の更新の効果を生じない**。
権利（債務）**の承認**	**時効の更新**が生じる。

4. 時効の援用と時効の効力

(1) 消滅時効の援用ができる者（援用権者）

⇒債務者、**保証人**、**物上保証**人、抵当不動産の**第三取得者**等

(2) 債務者が時効の**完成を知らないで債務の承認**をした場合は、**時効の援用はできない**。

(3) 時効の効力は、その**起算日**にさかのぼる。

論点6 条件付き契約 Lesson ▸ 05

① **停止条件付契約**では、原則として、**停止条件が成就した時**からその**効力を生じる**。

② 条件の成否が未定である間における**当事者の権利義務**は、処分（**譲渡**等）・**相続**等できる。

③ 条件が成就することによって不利益を受ける当事者が**故意にその条件の成就を妨げた**ときは、相手方は、その**条件が成就したものとみなすことができる**。

④ 条件が成就することによって利益を受ける当事者が**不正にその条件を成就させた**ときは、相手方は、その**条件が成就しなかったものとみなすことができる**。

⑤ 条件付契約をした当事者は、条件の成否が未定である間は、条件が成就した場合にその契約から生ずべき**相手方の利益を害することができない**。相手方の利益を害した場合、損害賠償責任を負うことがある。

論点7 弁済 Lesson ▸ 06

1. 受領権者としての外観を有する者に対する弁済

受領権者以外の者に弁済しても、原則として、その弁済は無効で債権は消滅しない。ただし、以下の場合には、弁済は有効となり、債権は消滅する。

誰に	どのように	効果
①債権者の**代理人と詐称した者・相続人と詐称した者** ②**預金通帳と届出印を所持**して銀行に来た者 ③**受取証書**（＝領収書）**を持参**して弁済を請求してきた者	**善意無過失**で弁済	**債権は消滅**

2. 第三者の弁済

債務の弁済は、原則として、債務者以外の第三者もできる（第三者の弁済）。

「**債務者**」の意思に反して弁済できるか？	**正当な利益を有しない第三者**※1は、**弁済できない**。 ただし、債務者の意思に反することを債権者が**知らなかったとき**は、弁済できる。
	正当な利益を有する第三者※2は、**弁済できる**
「**債権者**」の意思に反して弁済できるか？	**正当な利益を有しない第三者**※1は、**弁済できない**。 ただし、その第三者が債務者の委託を受けて弁済をする場合において、そのことを**債権者が知っていたとき**は、弁済できる。
	正当な利益を有する第三者※2は、**弁済できる**

※1債務者と**親子、兄弟、友人・知人関係**にすぎない者など。
※2**物上保証人、借地上の建物の賃借人**など。

論点8 相殺 Lesson ▸ 06

1. 相殺の要件

原則として、当事者間に債権が対立すること。ただし、**自働債権が時効消滅した後**でも、**その前に相殺適状**になっていれば、**相殺できる**。
原則として、両債権が弁済期にあること。ただし、**自働債権の弁済期が到来**すれば**相殺できる**。

2. 差押えと相殺

差押えを受けた債権の**第三債務者**は、

① **差押え後**に取得した債権による相殺をもって、原則として、**差押債権者に対抗することはできない**。

② **差押え前**に取得した債権による相殺をもって**対抗することができる**。

3. 不法行為等に基づく損害賠償債権と相殺

(1) ①悪意（加害の意思）による不法行為に基づく損害賠償債権、または ②人の生命または身体の侵害（たとえば人身事故）による損害賠償債権を**受働債権とする相殺はできない**。⇒**加害者は相殺できない**。

(2) ①悪意による不法行為に基づく損害賠償債権、②人の生命または身体の侵害による損害賠償債権を**自働債権とする相殺はできる**。⇒**被害者は相殺できる**。

論点9 債権譲渡 Lesson▶06

1. 債権譲渡・譲渡制限の意思表示

(1) 債権は、原則として、自由に譲り渡すことができる。

当事者が譲渡を禁止・制限する旨の意思表示（**譲渡制限の意思表示**）はできるが、**譲渡制限に反する譲渡**も**有効である**。

(2) 譲渡制限に反する譲渡がなされた場合に、譲渡制限の意思表示がされたことを**知り**、または**重大な過失によって知らなかった**譲受人に対しては、債務者は、**履行を拒むことができ**、かつ、**譲渡人に対する弁済等をもって譲受人に対抗することができる**。ただし、債務者が履行をしない場合に、譲受人が相当の期間を定めて譲渡人への履行を催告し、その期間内に履行がないときは、債務者は譲受人への履行を拒むことができない。

2. 債権譲渡の対抗要件

(1) **債務者との関係**

債権譲渡は、譲渡人が債務者に**通知**をし、または債務者が**承諾**をしなければ、債務者に対抗することができない。

(2) 債権の二重譲渡が行われた場合～**譲受人相互の関係**

通知または承諾は、**確定日付のある証書**によってしなければ、債務者以外の**第三者に対抗することができない**。

① 確定日付がある通知または承諾がある者とない者の優劣

⇒**確定日付がある**通知または承諾がある者が**優先する**。

② 双方ともに確定日付がある通知または承諾があるとき

⇒通知が**到達した日時**または承諾の日時の**先後で決める**。

3. 債権の譲渡における債務者の抗弁・相殺権

(1) 債務者は、対抗要件具備時までに**譲渡人に対して生じた事由**をもって**譲受人に対抗することができる**。

(2) 債務者は、対抗要件具備時より前に取得した**譲渡人に対する債権による相殺**をもって**譲受人に対抗することができる**。

＼アドバイス／

次の論点10は、同時履行の関係に立つ場合と立たない場合の具体例をしっかり覚えましょう。



論点10 同時履行の抗弁権 Lesson ▸ 07

同時履行の抗弁権とは、相手方が債務の**履行の提供**をするまでは、自己の債務の**履行を拒むことができる権利**をいう。以下は、同時履行の関係に立つ場合と立たない場合の具体例である。

同時履行の関係に立つ	同時履行の関係に立たない
①不動産売買契約における**目的物引渡債務・所有権移転登記手続債務**と**代金支払債務** ②売買契約が詐欺を理由として有効に**取り消された**場合や**解除された**場合における当事者双方の**原状回復義務** ③借地権者が建物買取請求権を行使した場合の、代金支払債務と建物の引渡し	①貸金債務の弁済と当該債務の担保のために経由された抵当権設定登記の抹消登記手続 ②賃貸借契約が終了した場合、**建物明渡し**と**敷金返還**

論点11 債務不履行 Lesson ▸ 07

1. 債務不履行を理由とする損害賠償請求

(1) 債務不履行を理由とする**損害賠償請求権**の成立には、原則として、**債務者の責めに帰すべき事由**（**帰責事由**）**が必要**である。

(2) 債務の不履行またはこれによる損害の発生・拡大に関して**債権者に過失があった**ときは、裁判所は、これを考慮して、**損害賠償の責任**およびその**額を定める**（過失相殺）。

(3) 当事者は、債務の不履行について**損害賠償の額を予定**することができる。賠償額の予定をしても、履行の請求または解除権を行使することができる。**違約金**は、**賠償額の予定と推定**される。

2. 債務者の危険負担等

建物売買契約において建物の**引渡債務**が	**当事者双方に帰責事由がなく**履行不能となった場合	⇒債権者は反対給付の履行を**拒絶できる**＝買主は、代金の支払いを拒絶できる
	債権者の帰責事由により履行不能となった場合	⇒債権者は反対給付の履行を**拒絶できない**＝買主は、代金の支払いを拒絶できない

3. 債務不履行による解除

(1) 当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が**相当の期間を定めてその履行の催告**をし、その**期間内に履行がない**ときは、相手方は、**契約の解除**をすることができる。

ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がその契約および取引上の社会通念に照らして**軽微**（たとえば、不履行の部分が数量的にわずか）であるときは、**契約の解除をすることができない**。

(2) 次の場合には、債権者は、**催告をすることなく**、直ちに**契約の解除**をすることができる。

①債務の**全部の履行が不能**であるとき。
②債務者がその**債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示**したとき。

(3) 債務の不履行が**債権者の責めに帰すべき事由**によるものであるときは、**債権者**は、**契約の解除をすることができない**。

4. 解除の効果（当事者間）

(1) 当事者の一方がその解除権を行使したときは、各当事者は**原状回復義務**を負う。

(2) 解除権の行使は、**損害賠償の請求**を妨げない（＝損害賠償請求できる）。

5. 解除と第三者

解除権者と解除前の第三者との関係 ⇒**解除前の第三者が登記を備えていれば、第三者の勝ち**（第三者の善意悪意は問わない）
解除権者と解除後の第三者との関係 ⇒**先に登記を備えた人の勝ち**（第三者の善意悪意は問わない）

論点12 解約手付による解除 Lesson ▸ 07

買主が売主に手付を交付したときは、**買主**はその**手付を放棄**し、**売主**はその**倍額を現実に提供**して、契約の解除をすることができる。ただし、その**相手方が契約の履行に着手した後**は、契約の解除をすることはできない。

＼アドバイス／

次の論点13は、宅建業法でも登場する知識です。しっかり学習しましょう。



論点13 売主の担保責任 Lesson▶08

1. 担保責任の内容

引き渡された目的物が種類・品質・数量に関して契約内容に適合しない（**契約不適合**）場合に、買主は売主に、以下を主張できる。

(1) 債務不履行の規定に基づく、**損害賠償請求**および**解除権の行使**

(2) 追完請求
履行の**追完**（**目的物の修補・代替物の引渡し・不足分の引渡し**）**を請求**できる。ただし、契約不適合が**買主の帰責事由**による場合は、**追完請求できない**。

(3) 代金減額請求
買主が**相当期間を定めて履行の追完の催告**をし、その期間内に履行の**追完がない**ときは、買主は、その不適合の程度に応じて**代金減額**を請求できる。ただし、①履行の追完が不能、②売主が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したなどの場合には、催告をすることなく、直ちに代金減額を請求できる。なお、契約不適合が**買主の帰責事由**による場合は、**代金減額を請求できない**。

2.（一部）他人物売買の場合

他人物売買（一部が他人の物である場合を含む）**契約**は**有効**である。

ケース	買主が主張できること
目的物の**一部が他人の物**である場合	債務不履行の規定に基づく**損害賠償請求・契約解除** **追完請求・代金減額請求**※
目的物の**全部が他人の物**である場合	債務不履行の規定に基づく**損害賠償請求・契約の解除**

※契約不適合が買主（債権者）の帰責事由による場合には、追完請求、代金減額請求はできない。

3. 目的物の種類または品質に関する担保責任の期間制限のまとめ

原則	不適合を**知った時から1年以内**にその旨を売主に通知しなければ、**売主の担保責任を追及できない**。
例外	売主が引渡しの時に不適合を**知り**、または**重大な過失によって知らなかった**ときは、**期間制限はない**。



＼アドバイス／
目的物の全部が他人の物である場合、一部が他人物と違い、買主は、債務不履行の規定に基づく損害賠償請求と契約の解除しかできません。
担保責任の期間制限は、目的物の種類または品質に関する不適合がある場合にだけ問題となります。数量についての不適合の場合は含みません。

⇒売主の担保責任は、**論点⑤時効2.** で学習した**時効**により**消滅**する。

論点14 請負 Lesson ▸ 09

目的物の引渡しを要する請負契約における**目的物引渡債務**と**報酬支払債務**※とは、**同時履行の関係**に立つ。（※請負人は、注文者が受ける利益の割合に応じた報酬を請求できる場合がある。）

1. 請負人の担保責任（≒売主の担保責任）

引き渡された物が**契約内容に適合しない**（**契約不適合**）場合、注文者は、**損害賠償請求**・**解除**・**追完請求**・**報酬の減額請求**ができる。

種類・**品質**に関する**不適合**の場合、原則、担保責任の**期間制限**がある。

担保責任を負わない旨の特約は有効である。ただし、請負人が知りながら注文者に告げなかった事実については、責任を免れない。

2. 契約の解除

請負人が**仕事を完成しない間**は、**注文者**は、**いつでも損害を賠償して契約を解除**できる（注文者による契約の解除）。

注文者が破産手続開始の決定を受けたときは、請負人または破産管財人は、契約を解除できる。ただし、**請負人**による契約の解除については、**仕事を完成した後**は、**契約を解除できない**（注文者についての破産手続の開始による解除）。

論点15 物権変動 Lesson ▸ 10

1. 契約（売買契約など）による所有権の移転時期

原則	**契約時**に移転する。
例外	特約があれば、**特約のとおり**になる。

2. 登記が問題（対抗問題）となる場面

ケース	「誰」と「誰」の関係	結論
二重譲渡	「**第一買主**」と「**第二買主**」	「**登記を先に備えた者**」が**勝つ**※
売買と抵当権	「**買主**」と「**抵当権者**」	
売買と賃貸借	「**買主**」と「**賃借人**」	

※借地上の建物登記、建物の引渡しがある場合も含む。

3. 登記がなくても権利を主張できる場合

(1) **買主**は、**売主**に対して、**登記がなくても**、所有権の取得を主張できる。

(2) A（前主）→B→C（買主）と譲渡された場合、**買主**は、**登記がなくても**、**前主**に対して所有権の取得を主張できる。

(3) **買主**は、**売主の相続人**に対して、**登記がなくても**、所有権の取得を主張できる。

(4) 不動産の**二重譲渡**が行われた場合、第一の買主は、以下の①～③の者に対しては、**登記がなくても**、所有権の取得を主張することができる。
①詐欺や強迫によって登記の申請を妨げた第二の買主
②第一の買主のために登記を申請する義務を負う第二の買主
③第一の買主が登記を備えていないことに乗じ、第一の買主に高値で売りつけて利益を得る目的で売主をそそのかして第二の買主となった者（**背信的悪意者**）

(5) **不法占有者**や、**無権利者**に対しては、**登記がなくても**、所有権の取得等を主張することができる。

(6) 土地を共同相続した後、遺産分割前に共同相続人の1人が単独所有とする登記をして、第三者に売却し、その登記をした場合でも、他の共同相続人は、**自己の持分**について、**登記がなくても**、第三者に対抗できる。

4. 取消し・解除・時効完成と第三者

	～前の第三者との関係	～後の第三者との関係
取消し	・**詐欺**による取消しは、善意無過失の第三者には**主張できない** ・**強迫**による取消しは、善意無過失の第三者にも**主張できる**	「**登記を先に備えた者**」が**勝つ**※
解除	第三者が登記を備えると、解除を主張できない※	
時効完成	時効取得者は、登記がなくても、時効による取得を主張できる（**時効取得者が勝つ**）	

※第三者の善意悪意は関係なし



＼アドバイス／
物権変動で問われている知識の量は多くありませんが、複雑な事例で問われます。問題演習を通じて知識を確実に身に付けましょう。

論点16 不動産登記法 Lesson▶11

1. 所有権の保存の登記の申請ができる者

所有権の保存の登記は、次に掲げる者**以外の者は**、申請することができない。

①**表題部所有者**またはその**相続人**その他の一般承継人
②所有権を有することが確定判決によって確認された者
③収用によって所有権を取得した者
④区分建物（たとえば、マンション）において、表題部所有者から所有権を取得した者

2. 表示に関する登記と権利に関する登記

表示に関する登記	権利に関する登記	
①当事者の申請または官庁・公署の嘱託に基づく登記（申請主義） ②**登記官の職権に基づく登記**	当事者の申請または官庁・公署の嘱託に基づく登記（申請主義）	
原則として、対抗力なし	対抗力あり	
一定の場合に**申請義務あり**	原則	**申請義務なし**
	例外	①相続・相続人に対する遺贈等による所有権移転の登記（**相続登記**）※1・2 ②**所有権の登記名義人の氏名等**（氏名・名称または住所）の**変更の登記**※3 →**申請義務あり**

※1自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、所有権を取得したことを知った日から**3年以内**
※2**相続人申告登記**をすれば、**相続登記を申請する義務を履行したものとみなされる**。なお、相続人申告登記には、対抗力は認められない。
※3変更があった日から**2年以内**

3. 表示に関する登記の申請義務

どんな場合	誰が	いつまでに
新たに生じた土地または表題登記がない土地の所有権を取得した	所有権を取得した者	所有権の取得の日から**1カ月以内**
新築した建物または区分建物以外の**表題登記がない建物の所有権を取得**した		
建物が滅失した	表題部所有者または所有権の登記名義人	滅失の日から**1カ月以内**

4. 共同申請主義とその例外

(1) **権利に関する登記**は、**原則**として、**登記義務者と登記権利者が共同で申請**しなければならない（共同申請主義）。

(2) 次の場合には一定の者が**単独で登記を申請**することができる（**共同申請主義の例外**）。
①**相続**・**合併**による権利の移転の登記
②所有権保存登記
③**所有権の抹消登記**（所有権移転登記がなされていない所有権の登記（所有権保存登記）を抹消する場合のこと。所有権移転登記の抹消登記は、原則どおり共同申請になる。）
④**登記名義人の氏名等**（氏名・名称または住所）**の変更**・更正の登記
⑤**判決**（登記手続きを命じる確定判決）による登記
⑥**相続人**に対する**遺贈**による所有権の移転の登記
⑦不動産の収用による所有権の移転の登記
⑧**仮登記**（仮登記義務者の承諾がある場合）
⑨**仮登記**の**抹消登記**
⑩**信託**に関する登記

論点17 抵当権 Lesson▸12

1. 物上代位

(1) 抵当権者は、**保険金請求権**、**賃料債権**等に対して、**物上代位**することができる。ただし、その**払渡しの前に差押え**をしなければならない。

(2) **転貸賃料債権**に対しては、原則として、**物上代位することはできない**。

(3) 抵当権者による物上代位権に基づく賃料債権の差押えがあった後に、賃貸借契約が終了し目的物が明け渡された場合、**敷金**が当然に**賃借人の債務**（未払賃料）**に充当される**。

2. 地上権の成立要件・一括競売

(1) 以下の要件を満たすと法定地上権が成立する。

① **抵当権設定当時**、**土地の上に建物が存在**すること（更地ではないこと）

② **抵当権設定当時**、土地と建物の**所有者が同一**であること

③ **抵当権の実行**により、土地と建物の**所有者が異なる**に至ったこと

(2) **抵当権の設定後に抵当地に建物が築造された**ときは、抵当権者は、土地とともにその建物を競売することができる（**一括競売**）。ただし、その**優先権**は、**土地の代価**についてのみ行使することができる。

3. 抵当権の順位の変更・譲渡・放棄

(1) 同一不動産について数個の抵当権が設定されたときは、その抵当権の順位は、**登記の前後**による。

(2) **抵当権の順位の変更**には、**各抵当権者の合意**と**利害関係者**（抵当権設定者は含まれない）**の同意**が必要である。抵当権の順位の変更は、登記をしなければ効力が生じない。

(3) 抵当権の順位の譲渡・放棄が行われた場合の配当額の計算

抵当権の順位の譲渡・放棄	抵当権の譲渡・放棄
①譲渡や放棄がない場合の配当額を計算する。	
②**両方の抵当権者の配当の合計額**を配当しなおす。 譲渡は、**譲渡された者が優先**する。 放棄は、**債権額に応じて配当**する。	②譲渡・放棄した抵当権者の配当額を配当しなおす。 譲渡は、譲渡された者が優先する。放棄は、債権額に応じて配当する。

4. 普通抵当権と根抵当権の比較

	普通抵当権	根抵当権
被担保債権	**特定の債権**を担保するために設定	**一定の範囲**に属する**不特定の債権**を**極度額の限度**において担保するために設定
利息等	原則、満期となった**最後の２年分**についてのみ担保	**極度額を限度**として担保
被担保債権を取得した者	抵当権を**行使できる**	根抵当権を**行使できない**（元本確定前の場合）

論点18 保証 Lesson ▸ 13

1. 保証契約

保証契約は**書面**または**電磁的記録**でしなければ、その効力を生じない。

2. 保証人の負担・主たる債務者について生じた事由の効力等

(1) 主たる債務の内容と保証人の負担

① 保証債務の内容が主たる債務より重いときは、これを主たる債務の限度に減縮される。

② 主たる債務の内容が保証契約の締結後に加重されたときであっても、保証人の負担は加重されない。

(2) **主たる債務者に生じた事由**は、原則として、**保証人に影響**する。

(3) **保証人に生じた事由**は、原則として、**主たる債務者に影響しない**。ただし、保証人が債権者に弁済した場合などは影響し、主たる債務も消滅する。

3. 催告・検索の抗弁権、分別の利益

保証人には、①**催告の抗弁権**、②**検索の抗弁権**、③**分別の利益**がある。

論点19 連帯保証 Lesson ▸ 13

1. 普通の保証と連帯保証の違い

	普通の保証	連帯保証
催告の抗弁権	○	×
検索の抗弁権	○	×
分別の利益	○	×

○：あり　×：なし

2. 主たる債務者に生じた事由と連帯保証人に生じた事由

(1) **主たる債務者に生じた事由**は、原則として、**連帯保証債務にも影響する**。

(2) 連帯保証人に生じた事由

原則	連帯保証人に生じた事由は、**主たる債務に影響しない**。
例外	・主たる債務者に影響しない事由であっても、債権者と主たる債務者の**特約**によって、**主たる債務者に影響すると定めることができる**。 ・連帯保証人による弁済等の効果は、主たる債務に影響する。

論点20 連帯債務 Lesson ▸ 13

1. 連帯債務（成立・請求・求償）

(1) 債務の目的がその性質上可分である場合において、法令の規定または当事者の意思表示によって、数人が連帯して債務を負担するときに連帯債務は成立する。

(2) 債権者は、**各連帯債務者**に対して、**債務の全部**または一部の履行の請求を、

全員に同時または順次にすることができる。

(3) **連帯債務者の1人が債務を弁済**※した場合、弁済した額が自己の負担部分を超えるかどうかにかかわらず、その**負担部分の割合に従って**、他の連帯債務者に**求償**することができる。※弁済のほか、代物弁済、供託、相殺なども含む

2. 連帯債務の相対効・絶対効

原則	**連帯債務者の1人について生じた事由**は、**他の債務者に影響しない**（相対効）。なお、相対効とされている事由について、債権者および他の連帯債務者が特約をしたときは、当該他の連帯債務者に対する効力は、その特約に従う。
例外	連帯債務者の1人について、①**弁済**等、②更改、③**相殺**※、④混同があったときは、**他の債務者に影響する**（絶対効）

※連帯債務者の1人が債権者に対して債権を有する場合、**その連帯債務者が相殺を援用しない間**は、**その連帯債務者の負担部分の限度**において、**他の連帯債務者は、債権者に対して債務の履行を拒む**ことができる。

論点21 賃貸借① Lesson ▶ 14

1. 存続期間を定めのある場合と存続期間を定めのない場合

(1) 存続期間の**定めのある場合**

① 賃貸借の存続期間は**50年を超えることはできない**。

② 中途解約

原則	**中途解約はできない**。
例外	中途解約できる旨の**特約**があればすることができる。この場合、存続期間を定めのない賃貸借の場合と同じく解約の申入れをすることができる。

(2) 契約の更新と解約申入れ

存続期間を定めた場合	存続期間を定めない場合
期間満了で終了 ⇓	当事者はいつでも**解約申入れ**できる ⇓
①合意による更新 ②黙示の更新	①土地については1年 ②建物については**3カ月**　経過した時に終了

2. 賃借人の原状回復義務

損傷の内容	原状回復義務の有無
賃借物を**受け取った後に生じた損傷**	⇒賃借人に**原状回復義務あり**。ただし、損傷に賃借人の帰責事由がない場合、原状回復義務なし
通常の使用収益によって生じた賃借物の損耗・賃借物の経年変化による損傷	⇒賃借人に**原状回復義務なし**

3. 不動産賃借権と対抗要件

不動産賃借権は、**原則**として、第三者に**対抗できない**。ただし、賃借権の**登記等**をすれば、第三者に賃借権を**対抗**することができる。

4. 賃貸人たる地位の移転

(1) **賃借権の登記等を備えた不動産が譲渡**された場合、**賃貸人たる地位**はその不動産の譲受人に**移転**する。ただし、不動産の譲渡人および譲受人が、賃貸人たる地位を譲渡人に留保する旨およびその不動産を譲受人が譲渡人に賃貸する旨の合意をしたときは、賃貸人たる地位は移転しない。

(2) 賃貸人たる地位の移転について、**賃借人の承諾は不要である**。

(3) 賃貸人たる地位の移転を、賃借人に対抗するためには、賃貸物である不動産について**所有権の移転の登記**をしなければならない。

論点22 賃貸借② Lesson▸14

1. 転貸・賃借権の譲渡

(1) 転貸・賃借権の譲渡をする場合には、**賃貸人の承諾が必要**である。なお、賃貸人の承諾の相手方は、賃借人でも転借人・譲受人でもよい。

(2) 賃借人が賃貸人の承諾を得ずに第三者に使用・収益をさせた場合、原則として、賃貸人は、契約を解除できる。ただし、**背信行為と認めるに足りない特段の事情がある**場合には、賃貸人は契約を解除できない。

2. 転貸・賃借権の譲渡と賃料請求

転貸	賃貸人は、**賃借人**、**転借人**に賃料を請求できる。 ただし、**転借人**は、**賃借人の債務の範囲を限度**として義務を負う。
賃借権の譲渡	賃貸人は、**新賃借人**に対してのみ請求できる。

3. 賃貸借契約の解除と転借人

(1) 賃貸借契約が賃借人の**債務不履行で解除**された場合、転借人に対抗できる。その際、転借人に通知等をする必要はない。

(2) 賃貸借契約を**合意解除**しても、**原則**として、転借人には**対抗できない**。

4. 敷金

(1) 賃貸借継続中、賃借人が賃貸借に基づいて生じた債務を履行しない場合

⇒**賃貸人**は、敷金をその債務の**弁済に充てることができる**。
⇒**賃借人**は、賃貸人に対し、敷金をその債務の**弁済に充てることを請求できない**。

(2) 敷金の返還時期賃貸人は、賃貸借が終了し、かつ、**賃貸物の返還を受けたとき**に、敷金（賃借人の債務を控除した残額）を返還しなければならない。**建物明渡債務**と**敷金返還債務**は、原則として、**同時履行の関係に立たない**。

5. 賃借人・賃貸人の交替と敷金関係

(1) 賃借権の譲渡の場合（**賃借人が替わった**場合）

⇒敷金は、原則として、**新賃借人に承継されない**。賃貸人は、敷金（賃借人の債務を控除した残額）を返還しなければならない。

(2) 賃貸人たる地位の移転の場合（**賃貸人が替わった**場合）

⇒敷金（賃借人の債務を控除した残額）は、**新賃貸人に承継される**。

論点23 借地借家法（借家）① Lesson▶15

1. 借地借家法が適用される場合と適用されない場合

建物の賃貸借契約	⇒適用される※
一時使用のために建物を賃借したことが明らかな場合	⇒適用されない

※借地借家法の規定と異なる特約を結んだ場合、その特約が賃借人に不利なものであれば、原則として無効となる。

2. 民法の賃貸借と借家の存続期間

		民法	借家
期間を定める場合	最長	50年を超えることはできない	**制限なし**
	最短	制限なし	**1年未満の期間**を定めたときは、**原則**として**期間の定めのない**ものとなる
期間を定めないこと		可能	可能

3. 期間の定めがある借家契約の更新

(1) 当事者が期間の満了の1年前から6カ月前までの間に**更新をしない旨の通知**（または条件を変更しなければ更新をしない旨の通知）**をしなかった**場合、**更新**したものとみなす。

(2) **賃貸人**による更新拒絶の通知には、「**正当事由**」が必要である。

(3) 更新拒絶の通知をした場合でも、期間満了後に賃借人が**使用を継続**し、賃貸人が**遅滞なく異議を述べなかった**場合、**更新**したものとみなす。

(4) 更新後の契約条件（賃料など）は、従前と同一。ただし、**存続期間**は、**期間の定めがない**ものとなる。

4. 期間の定めがない借家契約の更新

賃貸人からの解約の申入れには、**正当事由が必要**である。解約申入れ**後6カ月経過**で契約が終了する。ただし、6カ月経過後、賃借人が使用を継続し、賃貸人が遅滞なく異議を述べなかった場合、更新したものとみなされる。

5. 建物の賃貸借の終了と転貸借

建物の転貸借がなされている場合に、建物の賃貸借が、①期間満了、②解約の申入れによって終了するとき、建物の賃貸人は、建物の転借人にその旨の**通知**をしなければ、その**終了を対抗できない**。建物の転貸借は、その通知後6カ月を経過することによって終了する。

6. 建物賃借権の対抗要件

賃借権の登記か**建物の引渡し**を受ければ、**建物賃借権を第三者に対抗**できる。

7. 造作買取請求権

(1) 造作買取請求権

建物の賃貸借が**期間満了または解約申入れで終了**	**賃借人⇒造作買取請求**できる。
	建物の適法な**転借人⇒造作買取請求**できる。
建物の賃貸借が**賃借人の債務不履行で終了**	**賃借人⇒造作買取請求できない**。

(2) **造作買取請求を認めない旨の特約**は**有効**。

8. 借賃の増減請求

建物の**借賃が不相当**になった場合、当事者は、将来に向かって、**借賃の額の増減**（**増額**や**減額**）**を請求**することができる。

一定期間は借賃を「**増額**」しない旨の特約がある場合	その期間内の借賃の**増額請求はできない**。
一定期間は借賃を「**減額**」しない旨の特約がある場合	この特約は、**賃借人に不利**なものとして**無効**となる。 ⇒借賃の減額請求ができる。

論点24 借地借家法（借家）② Lesson▶15

1. 定期建物賃貸借における借主の保護

(1) 賃貸人による説明

定期建物賃貸借契約を締結しようとする建物の賃貸人は、**あらかじめ**、建物の賃借人に対し建物の賃貸借は契約の**更新がなく**、**期間の満了**により当該建物の賃貸借は**終了**する旨を記載した**書面**を**交付**（電磁的方法により提供）して**説明**しなければならない。**説明しなかった**ときは、**更新がない旨の定めは無効**となる。

(2) 契約が終了する旨の通知

期間が1年以上である場合、賃貸人は、期間満了の**1年前から6カ月前まで**の間に、期間満了により契約が終了する旨の**通知**をしなければ、その**終了を賃借人に対抗することができない**。

(3) 賃借人からの解約の申入れ（中途解約）

居住用建物（床面積が**200m^{2}未満**のもの）の定期建物賃貸借において、転勤、療養、親族の介護等のやむを得ない事情により、賃借人が建物を自己の生

活の本拠として**使用することが困難**となったときは、**賃借人**は、**解約の申入れ**をすることができる。賃貸借は、解約の申入れの日から**1カ月で終了**する。

2. 普通借家と定期建物賃貸借の比較

	普通借家	定期建物賃貸借
期間の定め	不要	**必要**
書面の要否	不要	**必要**
対象建物	用途の制限なし	用途の制限なし
借賃の増減額請求	当事者は、将来に向かって借賃の額の増減を請求することができる	
	一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う	**借賃の改定に係る特約がある**場合には、借賃増減額請求権の規定は適用されない

※電磁的記録によってなされたときは、書面によってなされたものとみなす。

論点25 借地借家法（借地） Lesson▸16

1. 借地借家法が適用される場合

建物所有を目的とする地上権または**土地の賃借権**	⇒**適用される**※
一時使用のために借地権を設定したことが明らかな場合	⇒**適用されない**

※借地借家法の規定と異なる特約を結んだ場合、その特約が賃借人に不利なものであれば、原則として無効となる。

2. 借地権の存続期間

借地権の存続期間は、**30年**とする。ただし、契約でこれより長い期間を定めたときは、その期間とする。

契約で30年より**長い期間**（たとえば50年）を定めたとき	⇒**その期間**（50年）となる
契約で30年より**短い期間**（たとえば20年）を定めたとき	⇒**30年**となる
期間を定めないとき	⇒**30年**となる

3. 借地契約の更新

借地権の存続期間が満了する場合に、借地権者が契約の**更新を請求**したときは、**建物がある場合に限り**、従前の契約と同一の条件※で契約を**更新**したものとみなされる。	⇒借地権設定者が遅滞なく**正当事由ある異議**を述べたときは、契約は**更新されない**。
借地権の存続期間が満了した後、借地権者が土地の**使用を継続**するときも、**建物がある場合に限り**、従前の契約と同一の条件※で契約を**更新**したものとみなされる。	

※存続期間は、1回目の更新は20年、2回目以降は10年となる。

4. 建物買取請求権

(1) 存続期間が満了したが契約の**更新がない**場合、**建物買取請求**できる。

(2) 借地権者の**債務不履行を理由とする解除**により契約が終了する場合、**建物買取請求できない**。

5. 借地上の建物滅失と借地権

(1) **当初の存続期間中**に建物が滅失した場合

築造について承諾がある場合	⇒借地権は20年間延長
築造について承諾がない場合	⇒存続期間の延長なし

(2) **契約更新後**に建物が滅失した場合

① **借地権者**は、賃貸借の解約申入れ（または地上権の放棄）ができる。

② 借地権者が、借地権設定者の承諾を得ないで建物を築造した場合には、**借地権設定者**は、賃貸借の解約申入れ（または地上権の消滅請求）ができる。

6. 借地権の対抗要件

(1) 借地権の登記か**借地権者名義の建物の登記**（**表示に関する登記**を含む）がある場合、借地権を第三者に対抗できる。

(2) 建物の登記名義が借地権者**以外**の場合には、借地権を第三者に**対抗できない**。

(3) 借地上の借地権者名義の**登記のある建物が滅失**した場合、一定事項を**掲示**すれば、**2年間**借地権を第三者に対抗できる。

7. 普通借地権と定期借地権等

	普通借地権	事業用定期借地権	一般定期借地権	建物譲渡特約付借地権
存続期間	30年以上	**10年以上50年未満**	**50年以上**	30年以上
更新	認める	**認めない**	**認めない**	建物譲渡により借地権が消滅するので**更新なし**
建物買取請求権	認める	**認めない**	**認めない**	―
書面の要否	不要	**公正証書**が必要	**必要**※1	不要
建物の用途制限	なし	**専ら事業用**※2（**居住用を除く**）	なし	なし

※1電磁的記録によってなされたときは、書面によってされたものとみなす。
※2一個の建物の一部を事業用、一部を居住用とすることはできない。

論点26 不法行為 Lesson▸17

1. 不法行為による損害賠償請求

(1) **故意**または**過失**によって**他人の権利等を侵害した者**は、これによって生じた**損害を賠償する責任**（不法行為責任）を負う。

(2) 被害者側に過失があったときは、当事者の主張の有無にかかわらず、裁判所は、これを考慮して、損害賠償の額を定めることができる。

(3) 被害者が**死亡**（**即死**）した場合、被害者には死亡による損害の賠償請求権が発生し、それを**相続人が相続**する。

2. 使用者責任

(1) **使用者**は、**被用者**が**事業の執行**につき**第三者に加えた損害を賠償する責任**を負う。「事業の執行につき」とは、被用者の行為の外形を客観的にみて判断する。

(2) 使用者責任が成立すれば、被害者は、**被用者**と**使用者**双方に**損害賠償を請求**することができる。

(3) 被害者に損害を賠償した**使用者**は、**被用者**に**信義則上相当と認められる範囲**で**求償**することができる。

3. 工作物責任

土地の工作物による責任を負う者

第一次的な責任を負う者	**占有者**	**必要な注意をした**ときは、**責任を免れる**。
第二次的な責任を負う者	**所有者**	**必要な注意をしても、責任を免れない**。 所有者は無過失責任を負う。

4. 共同不法行為

数人が共同の不法行為により他人に損害を与えた場合、それらの者は**連帯して被害者に損害賠償の責任**を負う。

5. 不法行為による損害賠償債務の履行遅滞・時効消滅

(1) 不法行為による損害賠償債務⇒**不法行為の時**から遅滞になる。

(2) 不法行為による損害賠償請求権

① 被害者または法定代理人が損害および加害者を知った時から**3年**（人の生命または身体を害する不法行為の場合は**5年**）を経過⇒時効消滅。

② 不法行為の時から**20年**を経過⇒時効消滅。

論点27 地役権の時効取得 Lesson ▸ 18

継続的に行使され、かつ、外形上認識することができる場合、**通行地役権**を時効取得できる。⇒「継続的に行使」というためには、**要役地所有者**によって、承役地上に**通路が開設**されていることが必要。

論点28 共有 Lesson ▸ 18

1. 共有物の持分

(1) 共有者は、**共有物の全部**について、その**持分に応じて使用**できる。

(2) 持分の放棄・死亡の場合

共有者の１人が	⇒持分を**放棄**	⇒その持分は、**他の共有者に帰属**する
	⇒**死亡**（相続人がいない場合）※	

※ただし、特別縁故者への持分の分与が優先する。

2　共有物の変更・管理・保存

行為	具体例	どのように行うか
変更※1	建物の建替え	共有者**全員の同意**
管理	・**軽微変更**（建物の外壁の大規模修繕工事等） ・使用する共有者の決定 ・**5年**を超えない**土地**の賃貸借契約の締結 ・**3年**を超えない**建物**の賃貸借契約の締結 ・共有物の賃貸借契約の解除 ・共有物の**管理者**の**選任・解任**	持分価格の**過半数**で決める
保存	・**不法占拠者への明渡請求**※2 ・無権利者の登記がなされている場合の抹消登記請求	共有者**単独**

※1　形状または効用の著しい変更を伴わないもの（＝軽微変更）を**除く**
※2　**不法占拠者に対する損害賠償を請求**する場合には、**持分の割合を超えて請求することはできない**。

3　共有物の分割

（1）各共有者は、いつでも**共有物の分割**を請求できる。ただし、不分割特約（**5年を超えない期間**）を締結できる。

（2）裁判所は、以下の方法による共有物の分割を命じることができる。

① 共有物の現物を分割する方法（**現物分割**）

② 共有者に債務を負担させて、他の共有者の持分の全部（一部）を取得させる方法（**賠償分割**）

③ ①②の方法により共有物を分割できないか、分割によってその価格を著しく減少させるおそれがある場合には、競売を命ずることができる（**競売分割**）

論点29 区分所有法 Lesson▶19

1．管理組合・管理者

（1）管理組合

区分所有者は、全員で、当然に管理組合を構成する。管理組合は、所定の手続きを経て管理組合法人となることができる。

（2）管理者

選任・解任	・規約に別段の定めがない限り、集会の決議による。 ・自然人でも法人でもよく、**区分所有者以外の者**から選任できる。
管理所有	管理者は、規約に特別の定めがあるときは、**共用部分を所有**することができる。
事務の報告	管理者は、集会において、**毎年1回**一定の時期に、その事務に関する**報告**をしなければならない。

2. 規約の設定・変更・廃止

原則	**集会の決議**による ➡集会において、**区分所有者**（**議決権を有しない**ものを**除く**）の**過半数**※の者であって**議決権**の**過半数**※を有するものが**出席**し、**出席した区分所有者**（**議決権を有しない**ものを**除く**）およびその**議決権**の各**3/4以上**の多数による決議によってする
例外	**公正証書**で設定できる ➡**最初に**建物の専有部分の**全部を所有**する者のみ設定できる ➡規約共用部分を定める等一定の事項について設定できる

※「過半数」を上回る割合を規約で定めた場合には、その割合以上。

3. 規約の保管・閲覧

保管場所の告知方法	建物内の見やすい場所に掲示しなければならない（掲示をすればよく、区分所有者に通知する必要なし）。	
利害関係人の閲覧請求	原則	保管者は規約の**閲覧を拒めない**。
	例外	**正当な理由**がある場合は拒める。

4. 集会の決議事項・議事等

集会の議事	**集会の議事**は、区分所有法または規約に別段の定めがない限り、**出席した区分所有者**（**議決権を有しない**ものを**除く**）およびその**議決権**の**各過半数**で決する。
議決権の行使方法	・議決権は、**書面**または**代理人**によっても行使できる。 ・区分所有者は、規約または集会の決議により、書面による議決権の行使に代えて、**電磁的方法**によって議決権を行使することができる。
占有者の意見陳述権	占有者は、会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合には、集会に**出席**して**意見を述べる**ことができる。ただし、**議決権はない**。

5. 議長・議事録等

議長	集会においては、規約に別段の定めがある場合および別段の決議をした場合を除いて、**管理者**または**集会を招集した区分所有者の１人**が**議長**となる。
議事録の作成・署名	議事録が書面で作成されているときは、議長および集会に出席した**区分所有者の２人がこれに署名**しなければならない。
保管・閲覧	議事録の保管および閲覧については、**規約と同じ**である。

論点30 相続 Lesson▶20



＼アドバイス／

相続では、出題パターンが決まっている法定相続人と法定相続分、そして遺留分についてしっかり準備しましょう。

1. 相続人と相続順（法定相続人）

配偶者※１ ＝**常に相続人**となる※２	①第一順位　**子**※３
	②第二順位　直系尊属（**父母**・祖父母）
	③第三順位　**兄弟姉妹**

※1**法律上の婚姻関係がある場合に限る**。したがって、離婚をした者やいわゆる内縁関係にある者（内縁の妻、内縁の夫）は相続人とはならない。
※2**配偶者がいない場合に**は、①**子のみ**、②**直系尊属のみ**、③**兄弟姉妹のみ**が相続する。
※3婚姻（結婚）した相手が連れてきた前の配偶者との間にできた子（いわゆる、連れ子）は含まれない。

2. 相続人の範囲（代襲相続と再代襲）

（1）被相続人の**子**は、**相続人となる**。

⇒嫡出子、嫡出でない子、胎児、養子（人数に制限なし）は子に含まれる。

（2）代襲相続まとめ

被相続人の子が相続人の場合	被相続人の兄弟姉妹が相続人の場合
⇒**被相続人の子**が、相続の開始以前に死亡・相続欠格・廃除により**相続権を失った場合**には、その者の子（**被相続人の孫**）がこれを**代襲して相続人**となる（代襲相続）。 ただし、被相続人の子が、**相続放棄**した場合には、その者の子（**被相続人の孫**）はこれを**代襲して相続人とはならない**。	⇒**被相続人の兄弟姉妹**が相続の開始以前に死亡・相続欠格・廃除により**相続権を失った場合**には、その者の子（被相続人の**甥・姪**）がこれを**代襲して相続人**となる（代襲相続）。 ただし、被相続人の兄弟姉妹が、**相続放棄**した場合には、その者の子（被相続人の**甥・姪**）はこれを**代襲して相続人とはならない**。

3. 法定相続分

相続人	相続分			
	配偶者	子	直系尊属	兄弟姉妹
配偶者のみ	**全て**	—	—	—
配偶者と**子**	1/2	**1/2**	—	—
配偶者と**直系尊属**	2/3	—	**1/3**	—
配偶者と**兄弟姉妹**	3/4	—	—	**1/4**

※**配偶者がいない場合**は、**優先順位の高い相続人がすべて相続**する。たとえば、配偶者がいない場合で子のみがいるとき、子がすべて相続する。

4. 同順位の相続人が複数いる場合の相続分

子が複数いる場合	子の相続分は平等（**頭数で割る**）
直系尊属が複数いる場合	直系尊属の相続分は平等（**頭数で割る**）
兄弟姉妹が複数いる場合	①兄弟姉妹の相続分は平等（**頭数で割る**） ②ただし、**父母の一方のみを同じ**くする兄弟姉妹の相続分は、**父母の双方を同じ**くする兄弟姉妹の相続分の**1/2**となる。

5. 共同相続の法律関係

相続財産	法律関係
不動産	遺産分割協議が成立するまで、**共同相続人の共有**に属し、各相続人は相続分に応じた持分を有する。その後、遺産分割協議によって、その土地を売却してその代金を各共同相続人に相続分に応じて相続させる等を決める。
預貯金債権	相続開始と同時に相続分に応じて分割されることはなく、**遺産分割の対象**となる。
金銭債務	**遺産分割**を待たずに各共同相続人の**相続分に応じて当然に分割**される。そして、各共同相続人は、相続分により分割された範囲で金銭債務を承継（負担）する。

6. 相続の承認・相続の放棄

承認	単純承認
	限定承認⇒相続人が数人あるときは、共同相続人の**全員が共同**してのみすることができる。
相続放棄	・**相続開始前**にすることはできない。 ・**家庭裁判所**に**申述**しなければならない。 ・初めから相続人とならなかったものとみなされる。

7. 遺言

①遺言は、法律で定められた方法に従って作成する必要がある。

②**15歳**に達すれば、**遺言**をすることができる。

③**遺言者**は、いつでも、遺言の方式に従って、その遺言の全部または一部を**撤回**することができる。

④後の遺言が前の遺言と矛盾し、その内容が抵触するときは、その**抵触する部分**については、**後の遺言で前の遺言を撤回**したものとみなされる。遺言者が、遺言と抵触する法律行為（譲渡等）をした場合も同様である。

8. 遺留分

①**遺留分を侵害する遺贈も有効**であるが、遺留分権利者は、**遺留分侵害額に相当する金銭の支払いを請求**することができる。

②**兄弟姉妹**および**甥・姪**には、**遺留分はない**。

③直系尊属以外の遺留分＝被相続人の財産の**1/2**。

④**相続開始前の遺留分の放棄**には、**家庭裁判所の許可**が必要である。

⑤遺留分を放棄しても、相続を放棄したことにはならない⇒相続をすることはできる



＼アドバイス／

権利関係では、「誰」と「誰」の関係が問題となっているのかが分かると理解が進みます。そのためには「図」を描きながらの学習が効果的です。このことは、問題演習でも同じです。

論点31 免許の要否 Lesson▶01

1. 宅地とは

① 建物の敷地に供せられる土地
現に建物が建っているか、**建てる目的**で取引する土地。どのような区域等にあるのかは関係ない。
② ①以外で、**用途地域内**の土地
ただし、**現に道路・公園・河川・広場・水路であるものは除く**。

2. 取引とは

① 売買・交換を**自ら**行う
② 売買・交換・貸借の**代理**を行う
③ 売買・交換・貸借の**媒介**を行う

＼アドバイス／
貸ビル業などの「自ら貸借」は、取引にあたりません。



3. 免許の要否

原則	宅地・建物の取引を業として行う場合には、免許が必要	
例外	国、地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社等	宅建業法が適用されないので、免許不要
	信託会社、信託業務を兼営する金融機関	免許に関する規定が適用されないので、免許不要 国土交通大臣へ届出が必要

論点32 免許の申請 Lesson ▸ 02

1. 誰の免許を受けるのか

免許の種類

① **2以上**の都道府県内に事務所を設置　⇒　**国土交通大臣免許**
② **1つ**の都道府県内にのみ事務所を設置　⇒　**都道府県知事免許**

2. 事務所とは

① 本店（主たる事務所）
② 支店（従たる事務所）で、宅建業に係る業務を行っているところ
③ 継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で、宅建業に係る契約を締結する権限を有する使用人を置くもの

論点33 免許の基準 Lesson ▸ 02

免許の欠格要件は、次のとおりです。

1. 破産をした人

免許の欠格要件①

① **破産手続開始の決定**を受けて**復権を得ない者**

2. 免許の不正取得を理由に免許を取り消された者等

免許の欠格要件②～④

② 宅建業法66条1項8号または9号に該当することにより免許を取り消され、その**取消しの日から5年**を経過しない者（免許を取り消された者が法人である場合は、その取消しに係る聴聞（ちょうもん）の期日・場所の**公示日前60日以内**にその法人の**役員**であった者でその取消しの日から5年を経過していない者を含む）

③ 宅建業法66条1項8号または9号に該当するとして**免許取消処分の聴聞の期日・場所の公示日**から処分をするかしないかを決定する日までの間に、**解散**（合併・破産による場合を除く）、**廃業の届出**をした者（解散・廃業をするについて相当の理由がある者を除く）で、**届出の日から5年**を経過しない者

④ ③の期間内に合併により消滅した法人または解散・廃業の届出があった法人（相当の理由がある場合を除く）の聴聞の期日・場所の**公示日前60日以内に役員**であった者で、その消滅または届出の日から5年を経過しない者

3. 刑に処せられた者

免許の欠格要件⑤～⑥

⑤ **拘禁刑以上の刑**に処せられ、その**刑の執行を終わり**、または刑の執行を受けることがなくなった日から**5年**を経過しない者

⑥ **宅建業法**もしくは暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律の規定に違反したことにより、または傷害罪、現場助勢罪、暴行罪、凶器準備集合罪、脅迫罪、**背任罪**もしくは暴力行為等処罰に関する法律の罪を犯したことにより、**罰金の刑**に処せられ、その**刑の執行を終わり**、または執行を受けることがなくなった日から**5年**を経過しない者

4. 上記以外で宅建業者としてふさわしくない者

免許の欠格要件　⑦〜⑨

⑦ 暴力団員による不当な行為の防止に関する法律に規定する**暴力団員**、またはそのような**暴力団員でなくなった日から５年**を経過しない者（以下「暴力団員等」という）
⑧ 免許の申請前５年以内に宅建業に関し**不正または著しく不当**な行為をした者
⑨ 宅建業に関し**不正または不誠実な行為をするおそれが明らか**な者

5. 心身の故障がある者

免許の欠格要件⑩

⑩ **精神の機能の障害**により宅建業を適正に営むに当って必要な認知、判断および意思疎通を適切に行うことができない者

6. 関係者に欠格要件に該当する者がいる場合

免許の欠格要件⑪〜⑭

⑪ 営業に関し**成年者と同一の行為能力を有しない未成年者**で、その法定代理人（法人の場合、その役員を含む）が①〜⑩のいずれかに該当する者
⑫ 法人で、その**役員または政令で定める使用人**が①〜⑩のいずれかに該当する者
⑬ 個人で、**政令で定める使用人**が①〜⑩のいずれかに該当する者
⑭ **暴力団員等**がその事業活動を支配する者

7. その他

免許の欠格要件⑮⑯

⑮ 事務所ごとに従業者５人に１人以上の**専任の宅建士**を置いていない者
⑯ 免許申請書やその添付書類中に、重要な事項について**虚偽の記載**をしたり、重要な事実の記載が欠けていたりした者

論点34 免許の効力等 Lesson▶03

1. 変更の届出

宅建業者は、次の事項に変更があった場合には、**30日以内**に、当該変更に係る事項を記載した届出書を、その免許を受けた**国土交通大臣または都道府県知事に提出**しなければならない。

① **商号・名称**
② 法人の場合、その**役員・政令で定める使用人の氏名**
③ 個人の場合、その**個人・政令で定める使用人の氏名**
④ **事務所の名称・所在地**
⑤ 事務所ごとに置かれる**専任の宅建士の氏名**

2. 免許の効力・有効期間・更新

1. 免許の有効期間は**5年**である。
2. 免許の更新の申請は、有効期間満了日の**90日前から30日前まで**の間に行わなければならない。
3. 免許の更新の申請があった場合において、有効期間の満了日までにその申請について処分がなされないときは、従前の免許は、有効期間の満了後もその**処分がなされるまでの間**は、なお**効力を有する**。

3 免許換え

＼アドバイス／

事務所の設置・廃止前と後で誰の免許を受けるべきかを考え、それが異なっていたら免許換えが必要と覚えればOKです。



4. 廃業等の届出

1. 届出が必要な場合

届出事由	届出義務者	免許失効時期
死亡	相続人	死亡時
合併消滅	**合併消滅した法人**を代表する役員であった者	合併消滅時
破産手続開始の決定	**破産管財人**	**届出時**
合併・破産手続開始の決定以外の理由による解散	清算人	
宅建業の廃止	個人の場合 ➡ 本人 法人の場合 ➡ その法人を代表する役員	

2. 届出期間
その日から（死亡の場合は、**相続人が死亡の事実を知った日**から）**30日以内**

5. 免許の効力が失われた場合の取引の結了

宅建業者の免許の失効・取消し等の場合、その宅建業者や一般承継人（相続人や合併により成立した法人）は、その宅建業者が締結した契約に基づく**取引を結了する目的の範囲内においては**宅建業者とみなされる。

論点35 宅建士登録 Lesson ▸ 04

1. 登録の基準

1. 宅地・建物の取引に関し**2年以上の実務経験**を有するか、または国土交通大臣がその実務経験を有する者と同等以上の能力を有すると認める者（たとえば、**国土交通大臣**の登録を受けた講習（登録実務講習）を修了した者）であること
2. 以下の欠格要件にあたらないこと
① 宅建業に係る営業に関し、**成年者と同一の行為能力を有しない**未成年者

② **破産手続開始の決定**を受けて**復権を得ない**者
③ 宅建業法66条1項8号または9号に該当することにより免許を取り消され、その**取消しの日から5年**を経過しない者（免許を取り消された者が法人である場合は、その取消しに係る聴聞の期日・場所の**公示日前60日以内**にその法人の**役員**であった者で当該取消しの日から5年を経過しない者）
④ 宅建業法66条1項8号または9号に該当するとして**免許取消処分の聴聞の期日・場所の公示日**から処分をするかしないかを決定する日までの間に、**廃業の届出**をした者（廃業をするについて相当の理由がある者を除く）で、**届出の日から5年**を経過しない者
⑤ ④の期間内に合併により消滅した法人または解散・廃業の届出があった法人（相当の理由がある場合を除く）の聴聞の期日・場所の**公示日前60日以内に役員**であった者で、その消滅または届出の日から5年を経過しない者
⑥ **拘禁刑以上の刑**に処せられ、その**刑の執行を終わり**、または刑の執行を受けることがなくなった日から**5年**を経過しない者
⑦ **宅建業法**もしくは暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律の規定に違反したことにより、または傷害罪、現場助勢罪、暴行罪、凶器準備集合罪、脅迫罪、**背任罪**もしくは暴力行為等処罰に関する法律の罪を犯したことにより、**罰金の刑**に処せられ、その**刑の執行を終わり**、または執行を受けることがなくなった日から**5年**を経過しない者
⑧ **暴力団員等**
⑨ **不正登録**等の理由で**登録消除処分**を受け、その**処分の日から5年**を経過しない者
⑩ ⑨の**登録消除処分に係る聴聞の期日・場所の公示日**から処分をするかしないかを決定する日までの間に、**登録の消除の申請**をした者（相当な理由がある者を除く）で、**登録が消除された日から5年**を経過しない者
⑪ **事務禁止処分**を受け、その禁止期間中に、本人からの**申請により登録が消除**され、まだその**期間が満了しない**者
⑫ **精神機能の障害**により宅建士の事務を適正に行うに当って必要な認知、判断および意思疎通を適切に行うことができない者

2. 変更の登録・登録の移転

登録の移転

1. 登録を受けている者は、**登録を受けている都道府県以外**に所在する**宅建業者の事務所の業務に従事し**、または**従事しようとする**ときは、その事務所の所在地を管轄する都道府県知事に対し**登録の移転**を申請することができる。
2. 登録の移転の申請は、**現に登録を受けている都道府県知事を経由**して行う。
3. **事務禁止処分期間中**は、登録の移転の申請を行うことができない。

「変更の登録」と「登録の移転」

	変更の登録	登録の移転
事　由	**氏名**、本籍、**住所**、**勤務先の宅建業者**の商号・名称・免許証番号等の変更	**登録をしている都道府県以外**の都道府県に所在する**宅建業者の事務所**の業務に従事または従事しようとするとき
期間制限	**遅滞なく**	なし
申請義務	あり	**なし**

3. 死亡等の届出

1. 届出が必要な場合

届出事由	届出義務者
死亡したとき	**相続人**
登録の欠格要件①～⑧に該当するようになったとき	**本人**
心身の故障により宅建士の事務を適正に行うことができない者として国土交通省令で定める者（精神機能の障害により宅建士の事務を適正に行うにあたって必要な認知、判断および意思疎通を適切に行うことができない者）になったとき	**本人、法定代理人、同居の親族**

2. 届出期間
その日（死亡の場合、**相続人が死亡の事実を知った日**）から**30日**以内

論点36 宅建士証 Lesson▶05

1. 宅建士証の交付

1. 宅建士証の交付申請は、**登録をしている都道府県知事**に対して行う。
2. 宅建士証の交付を受けようとする者は、次の①②を除き、登録をしている**都道府県知事**が指定する講習で交付の**申請前６カ月以内**に行われるものを受講しなければならない。

① 試験に**合格した日から１年以内**に宅建士証の交付を受けようとする者
② すでに宅建士証の交付を受けている場合で、**登録の移転とともに新たな宅建士証の交付**を受けようとする者

ステップアップ

宅建士証の有効期間は、原則として5年間で、有効期間の更新を受ける（＝新たな宅建士証の交付を受ける）には、都道府県知事が指定する講習（＝法定講習）を受講しなければならない。

2. 宅建士証の書換え交付

宅建士は、その**氏名または住所に変更**が生じたときは、遅滞なく、変更の登録の申請をするとともに、**宅建士証の書換え交付の申請**をしなければならない。

3. 宅建士証の提示・返納・提出

1. **提示**義務
   ① 重要事項の説明の場合　⇒　**必ず**※
   ② その他の場合　⇒　**取引の関係者から請求**があったとき
2. **返納**義務
   ① 宅建士証が効力を失ったとき
   ② 登録が消除されたとき
3. **提出**義務
   事務禁止処分を受けたとき（**交付を受けた**都道府県知事に提出）

※相手方が宅建業者の場合は、重要事項説明書の交付で足り、説明をする必要がないので、宅建士証の提示も不要である。

4. 登録の移転と宅建士証

1. **登録の移転**があったときは、宅建士証は**効力を失う**。
2. 登録の移転の申請とともに新たな宅建士証の交付を申請する場合、**都道府県知事が指定する講習**（＝法定講習）**を受講する必要はない**。
3. 2の場合、新たな宅建士証の有効期間は、**前の宅建士証の有効期間が経過するまでの期間**（＝前の宅建士証の有効期間の残りの期間）である。
4. 2の場合、新たな宅建士証は、**前の宅建士証と引換え**に交付される。

論点37 営業保証金 Lesson ▸ 06

1. 営業保証金の額等

1. 金額
   主たる事務所につき**1,000万円**、その他の事務所につき事務所**1カ所ごとに500万円**の合計額
2. 有価証券の評価額
   ① **国債証券** ⇒ **額面金額**（の100%）
   ② **地方債証券・政府保証債証券** ⇒ 額面金額の**90%**
   ③ その他の債券 ⇒ 額面金額の80%
3. 供託場所
   主たる事務所の最寄りの供託所

2. 事業開始との関係

新たに宅建業を開始する場合	供託した旨を免許権者に**届け出**なければ、**事業を開始してはならない**。
事業開始後に、新たな事務所を設置した場合	供託した旨を免許権者に**届け出**なければ、**新たに設置した事務所で事業を開始してはならない**。

3. 営業保証金の保管替え等

1. **金銭のみ**で営業保証金を供託している場合
　遅滞なく、営業保証金を供託している供託所に対し、移転後の主たる事務所の最寄りの供託所への営業保証金の**保管替えを請求**しなければならない。
2. **有価証券のみ**、または**金銭と有価証券**で営業保証金を供託している場合
　遅滞なく、営業保証金を**移転後の主たる事務所の最寄りの供託所に新たに供託**しなければならない。

4. 営業保証金の還付

1. 還付請求権者
　宅建業者と宅建業に関する取引をし、その取引より生じた債権を有する者（**宅建業者を除く**）
2. 還付額
　供託されている**営業保証金の額の範囲内**
3. 営業保証金の補充供託
　①宅建業者は、営業保証金が還付されたため免許権者から不足額を供託すべき旨の**通知書の送付を受けたときは、その日から２週間以内**に不足額を**供託**しなければならない。
　②上記の**供託をしたときは、その日から２週間以内**に、その旨を免許権者に**届け出**なければならない。

5. 営業保証金の取戻し

取戻し事由	公告の要否
① 免許の有効期間が満了したとき ② 廃業等の届出により免許が効力を失ったとき ③ 宅建業者が死亡・合併消滅したとき ④ 免許を取り消されたとき ⑤ 事務所の一部の廃止により、営業保証金の額が規定額を超えたとき	原則…必要 例外…取戻し事由発生から**10年**を経過したときは不要
⑥ 主たる事務所が移転して、最寄りの供託所が変わり、新たに供託したとき ⑦ 保証協会の社員になって、営業保証金の供託を免除されたとき	**不要**

論点38 弁済業務保証金 Lesson ▶ 07

1. 弁済業務保証金分担金の納付

1. 納付時期
   保証協会に**加入しようとする日**までに、保証協会に納付
2. 弁済業務保証金分担金の額等
   主たる事務所につき**60万円**、その他の事務所につき事務所**1カ所ごとに30万円**の合計額を**金銭**で納付

ステップアップ

新たに事務所を設置したときは、その日から2週間以内に、その事務所の分の弁済業務保証金分担金を納付しなければならない。

2. 弁済業務保証金の還付

1. 還付請求権者
　保証協会の社員と宅建業に関し取引をし、その取引により生じた債権を有する者（**宅建業者を除く**）。その社員が社員となる前に取引をした者も含まれる
2. 還付額
　営業保証金の場合と同じ
3. 手続き
　保証協会の認証を受け、**供託所に還付請求**する

3. 補充供託・還付充当金の納付

1. 補充供託
　保証協会は、国土交通大臣から還付の**通知書の送付を受けた日から２週間以内**に、還付額に相当する弁済業務保証金を**供託**しなければならない。そして、供託をしたときは、供託書の写しを添付して、供託した旨を、**社員である宅建業者の免許権者に届け出**なければならない。
2. 還付充当金の納付
　還付充当金を納付すべき旨の通知を受けた**社員**は、**通知を受けた日から２週間以内**に、**還付充当金を保証協会に納付**しなければならず、納付しなかったときは、**保証協会の社員の地位を失う**。

4. 弁済業務保証金の取戻し

取戻し事由	公告の要否
① 社員である宅建業者が社員でなくなったとき	必要
② 社員である宅建業者がその**一部の事務所を廃止**したとき	**不要**

5. 社員の地位を失った場合

保証協会の社員が社員としての地位を失ったときは、その日から**1週間以内**に営業保証金を供託しなければならない。

論点39 媒介契約の種類と規制 Lesson▸08

1. 媒介契約の種類に応じた規制

	一般媒介契約	(非専属型)専任媒介契約	専属専任媒介契約
有効期間	制限なし	**3カ月以内**	
業務処理状況の報告義務	なし	**2週間に1回以上**	**1週間に1回以上**
指定流通機構への登録義務	なし	**7日以内**(休業日は**除く**)	**5日以内**(休業日は**除く**)
申込みがあった旨の報告義務	**遅滞なく**		

ステップアップ

有効期間は、依頼者の申出により更新することができるが、この申出は更新の際にされることが必要である。事前に自動更新する旨の約束等をしても無効となる。

2. 登録を証する書面の引渡し等

1　指定流通機構に登録をした宅建業者は、指定流通機構が発行する**登録を証する書面**を、遅滞なく、**依頼者に引き渡さなければならない**※。
2　宅建業者は、指定流通機構へ登録した宅地・建物の**売買・交換契約が成立したとき**は、遅滞なく、①登録番号、②取引価格、③契約成立年月日を、**指定流通機構に通知**しなければならない。

※　宅建業者は、依頼者の書面等による承諾を得れば、書面の引渡しに代えて電磁的方法で提供することができる。

論点40 媒介契約書面 Lesson▶08

1. 宅建業者は、宅地・建物の売買・交換の媒介契約を締結したときは、遅滞なく、媒介契約の内容を記載した書面（＝媒介契約書面）を作成し、**記名押印**したうえで、依頼者に交付しなければならない。※
2. 契約書面の記載事項
① 宅地の所在・地番等、建物の所在・種類・構造等
② **宅地・建物を売買すべき価額・評価額**
③ 依頼者が他の宅建業者にも依頼することの許否（＝専任媒介契約かどうか）、依頼できる場合に他の業者を明示する義務の存否（＝明示型かどうか）
④ **既存建物**の場合、依頼者に対する**建物状況調査を実施する者のあっせん**に関する事項（あっせんの有無）
⑤ 媒介契約の有効期間、解除に関する事項
⑥ 指定流通機構への登録に関する事項
⑦ 報酬に関する事項
⑧ 専任媒介契約の場合、依頼者が他の宅建業者の媒介・代理によって売買・交換契約を成立させたときの措置
⑨ 専属専任媒介契約の場合、依頼者が宅建業者の探索した相手方以外の者と売買・交換契約を締結したときの措置
⑩ 明示型の一般媒介契約の場合、依頼者が明示していない宅建業者の媒介・代理によって売買・交換契約を成立させたときの措置
⑪ 当該媒介契約が国土交通大臣が定める**標準媒介契約約款に基づくものであるか否かの別**
3. 宅建業者は、媒介契約書面に記載した宅地・建物を売買すべき価額またはその評価額について**意見を述べるとき**は、その**根拠を明らか**にしなければならない。

※宅建業者は、依頼者の書面等による承諾を得れば、書面の交付に代えて、電磁的方法で提供することができる（記名押印に代わる措置が必要）。

論点41 広告に関する規制 Lesson ▸ 09

1. 誇大広告等の禁止

宅建業者は、広告をするときは、所在・規模・形質等について、**著しく事実に相違**する表示をし、または**実際のものより著しく優良・有利であると人を誤認**させるような表示をしてはならない。

2. 広告開始時期の制限

宅建業者は、宅地造成・建物建築に関する**工事の完了前**においては、当該工事に必要とされる**開発許可・建築確認等の処分があった後**でなければ、当該工事に係る宅地建物の売買その他の業務（＝**すべての取引**）**に関する広告をしてはならない**。

3. 取引態様の明示

1. 宅建業者は、宅地・建物の売買・交換・貸借に関する**広告**をするときは、**取引態様の別**を**明示**しなければならない。
2. 宅建業者は、宅地・建物の売買・交換・貸借に関して**注文を受けたときは、遅滞なく**、その注文をした者に対し、**取引態様の別**を**明示**しなければならない。

論点42 重要事項の説明の方法 Lesson ▸ 10

1. 宅建業者は、宅地・建物を**取得し、または借りようとしている者**に対して、売買・交換・貸借の**契約が成立するまでの間**に、原則として、**宅建士をして**、説明内容を記載し**宅建士が記名した書面**（重要事項説明書）**を交付して**※**説明**をさせなければならない。宅建士は、重要事項の説明をするときは、相手方に対し**宅建士証を提示**しなければならない。
2. **相手方が宅建業者**である場合は、宅建士が記名した重要事項説明書を相手方に交付すれば足り、**説明は不要**である。
3. 重要事項の説明は、テレビ会議等の**IT を活用**して行うこともできる。

※相手方の書面等による承諾を得れば、重要事項説明書の交付に代えて、電磁的方法で提供することができる（宅建士の明示が必要）。

論点43 重要事項の説明の内容 Lesson▶10

1. 対象となる宅地・建物に直接関係する説明事項

① 当該宅地・建物の上に存する**登記された権利**の種類・内容・登記名義人等
② 法令に基づく制限に関する事項の概要
③ 私道に関する負担に関する事項（**建物の貸借の場合を除く**）
④ 飲用水・電気・ガスの供給や排水のための施設の整備の状況（整備されていない場合は、その整備の見通し・整備についての特別の負担に関する事項）
⑤ **工事完了時における形状・構造**等（未完成物件の場合に限る）
⑥ 当該建物が既存の建物であるときは、次に掲げる事項
　イ　**建物状況調査**（**実施後１年※を経過していないものに限る**）を**実施しているかどうか**、これを実施している場合におけるその**結果の概要**
　※鉄筋コンクリート造または鉄骨鉄筋コンクリート造の**共同住宅等**については**２年**
　ロ　設計図書、点検記録その他の建物の建築・維持保全の状況に関する**書類の保存の状況**（売買・交換の場合に限る）
⑦ 当該宅地・建物が造成宅地防災区域内にあるときは、その旨
⑧ 当該宅地・建物が土砂災害警戒区域内にあるときは、その旨
⑨ 当該宅地・建物が津波災害警戒区域内にあるときは、その旨
⑩水防法施行規則の規定により当該宅地・建物が所在する市町村の長が提供する図面に当該宅地・建物の位置が表示されているときは、当該図面における当該宅地・建物の所在地
⑪当該建物について、**石綿の使用の有無の調査の結果**が記録されているときは、その**内容**
⑫当該建物（**昭和５６年６月１日以降**に新築の工事に着手したものを除く）が一定の**耐震診断**を受けたものであるときは、その**内容**
⑬ 当該建物が**住宅性能評価**を受けた新築住宅であるときは、**その旨**（**貸借の場合を除く**）

2. 取引条件に関する説明事項

① 代金・交換差金・借賃**以外に授受される金銭の額**・授受目的
② **契約の解除**に関する事項
③ **損害賠償額の予定・違約金**に関する事項
④ 手付金等を受領しようとする場合における保全措置の概要
⑤ 支払金・預り金を受領しようとする場合において、保全措置を講ずるかどうか、保全措置を講ずる場合におけるその措置の概要
⑥ 代金・交換差金に関する金銭の貸借のあっせんの内容・当該あっせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置（貸借の場合を除く）
⑦ 当該宅地・建物が種類・品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結等の措置を講ずるかどうか、講ずる場合におけるその措置の概要
⑧ 割賦販売に関する事項（割賦販売の場合のみ）
　イ　現金販売価格
　ロ　割賦販売価格
　ハ　宅地・建物の引渡しまでに支払う金銭の額
　ニ　賦払金の額・支払時期・支払方法

3. 区分所有建物の場合に加わる説明事項

区分所有建物（マンション）の場合、次の内容が説明事項に加わります。ただし、**貸借の場合は❸と❽のみです**。

① 当該建物を所有するための一棟の建物の敷地に関する権利の種類・内容
② **共用部分に関する規約**の定め（案を含む）があるときは、その内容
❸**専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約**の定め（案を含む）があるときは、その内容
④ 当該一棟の建物またはその敷地の一部を特定の者にのみ使用を許す旨の規約の定め（案を含む）があるときは、その内容
⑤ 当該一棟の建物の計画的な維持修繕のための費用、通常の管理費用その他の当該建物の所有者が負担しなければならない費用を**特定の者にのみ減免する旨の規約**の定め（案を含む）があるときは、その内容
⑥ 当該一棟の建物の**計画的な維持修繕のための費用の積立て**を行う旨の規約の定め（案を含む）があるときは、その**内容・すでに積み立てられている額**
⑦ 当該建物の所有者が負担しなければならない通常の管理費用の額
❽当該一棟の**建物およびその敷地の管理が委託**されているときは、その委託を受けている者の**氏名**（法人にあっては、その商号・名称）・**住所**（法人にあっては、その主たる事務所の所在地）
⑨ 当該一棟の建物およびその敷地の**管理者等**が当該一棟の建物およびその敷地に係る管理組合から委託を受けて管理事務を行う**マンション管理業者である場合**にあっては、その旨
⑩ 当該一棟の建物の**維持修繕の実施状況が記録**されているときは、その**内容**

4. 貸借の場合に加わる説明事項・供託所に関する説明

宅地の貸借の場合は②～⑦、建物の貸借の場合は①～⑥が、それぞれ説明事項に加わります。

① **台所、浴室、便所**その他の当該建物の設備の**整備の状況**
② 契約期間・契約の更新に関する事項
③ 定期借地権・定期建物賃貸借※・終身建物賃貸借の場合には、その旨
④ 当該宅地・建物（区分所有建物を除く）の用途その他の利用の制限に関する事項
⑤ 敷金その他契約終了時において精算することとされている**金銭の精算に関する事項**
⑥ 当該宅地・建物（区分所有建物を除く）の管理が委託されているときは、その委託を受けている者の氏名（法人にあっては、その商号・名称）・住所（法人にあっては、その主たる事務所の所在地）
⑦ 契約終了時における当該宅地の上の建物の取壊しに関する事項を定めようとするときは、その内容

※定期建物賃貸借（権利関係レッスン15）における賃貸人による事前説明と重要事項の説明とは別個の説明義務であるが、重要事項説明書に所定事項を記載し、当該重要事項説明書を交付して賃貸人から代理権を授与された宅建士が重要事項の説明を行うことで、定期建物賃貸借の事前説明書の交付および事前説明を兼ねることができる。

ステップアップ

宅建業者は、宅建業者の相手方等（**宅建業者を除く**）に対して、売買・交換・貸借の契約が成立するまでの間に、営業保証金を供託した主たる事務所の最寄りの供託所等を説明するようにしなければならない（供託所に関する説明）。

論点44 契約締結時期制限 Lesson▶11

1．契約締結時期制限

宅建業者は、宅地造成・建物建築に関する**工事の完了前**においては、当該工事に必要とされる開発許可・建築確認等の**処分があった後**でなければ、自ら当事者としてまたは当事者を代理して**売買・交換**契約を締結したり、**売買・交換**契約の媒介をしたりしてはならない。

2. 広告開始時期制限との比較

広告開始時期制限と契約締結時期制限

	広告開始時期制限	契約締結時期制限
対　象	すべての取引態様	売買・交換を自ら行う 売買・交換の媒介・代理 （貸借の媒介・代理は制限されない）
監督処分	指示処分	業務停止処分 情状が特に重いときは免許取消処分
罰　則	なし	なし

論点45 37条書面の作成・交付 Lesson▶11

1. 37条書面の作成・交付

1. 宅建業者は、売買・交換・貸借契約の**成立後、遅滞なく**、**契約の当事者**に契約内容を記載した書面（37条書面）を交付※しなければならない。
2. 宅建業者は、37条書面を作成したときは、**宅建士**をして、当該書面に**記名**させなければならない。

※当事者の書面等による承諾を得れば、書面の交付に代えて、電磁的方法で提供することができる（宅建士の明示が必要）。

2. 重要事項の説明との比較

重要事項の説明方法と37条書面の交付方法

	重要事項の説明	37条書面の交付
時　期	契約が成立するまで	契約後、遅滞なく
担当者	宅建士が説明	誰が交付してもよい
相手方	取得しようとする者 借りようとする者	契約の当事者
記名	宅建士	宅建士
説明の要否	原則として必要	不要
場　所	制限なし	制限なし

論点46 37条書面の記載事項 Lesson▶11

	売買・交換	貸借
定めの有無にかかわらず記載すべき事項	① 当事者の氏名（法人の場合、その名称）、住所 ② 宅地・建物を特定するために必要な表示	
	❸ 代金・交換差金の**額**・支払時期・支払方法 ❹ 宅地・建物の**引渡しの時期** ❺ **移転登記の申請時期** ⑥ **既存建物**の場合、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が**確認した事項**※	③ 貸借の**額**・支払時期・支払方法 ④ 宅地・建物の**引渡しの時期**
定めがあれば記載すべき事項	① 契約の**解除**に関する定めがあるときは、その内容 ② **損害賠償額の予定**・違約金に関する定めがあるときは、その内容 ③ 天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときは、その内容	
	④ 代金・交換差金**以外**の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額・授受時期・授受目的 ⑤ 代金・交換差金についての金銭の貸借の**あっせん**に関する定めがあるときは、そのあっせんが**成立しないときの措置** ⑥ 種類・品質に関する**契約不適合を担保すべき責任**またはその履行に関して講ずべき保証保険契約の締結等の措置について定めがあるときは、その内容 ⑦ **租税**その他の公課の負担に関する定めがあるときは、その内容	④ 借賃**以外**の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額・授受時期・授受目的

※「当事者の双方が確認した事項」とは、原則として、建物状況調査等の専門的な第三者による調査が行われ、その調査結果の概要を重要事項として宅建業者が説明したうえで契約締結した場合の当該「調査結果の概要」のことである。



＼アドバイス／

❸代金・交換差金の額等、❹引渡しの時期、❺移転登記の申請時期は、売買・交換の37条書面には定めの有無にかかわらず記載すべきですが、重要事項の説明の対象ではありません。この点は、よく出題されます。

論点47 業務に関する禁止事項等 Lesson ▶ 12

1. 守秘義務

1. 宅建業者は、**正当な理由**がある場合でなければ、業務上知り得た**秘密**を他に漏らしてはならない。**宅建業を営まなくなった後**も、同様である。
2. 宅建業者の従業者は、**正当な理由**がある場合でなければ、宅建業の業務を補助したことについて知り得た**秘密**を他に漏らしてはならない。**従業者でなくなった後**も、同様である。

2. 手付貸与等の禁止

宅建業者は、手付について**貸付けその他信用の供与**をすることにより契約の締結を誘引してはならない。

手付金を貸し付けることのほか、手付の後払いや分割払いを認めることなどが「信用の供与」にあたります。

3. 業務に関する禁止事項

1. 宅建業者等（＝宅建業者、その代理人・使用人その他の従業者）は、宅建業に係る契約の締結を勧誘するに際し、相手方等に対し、**利益が生ずることが確実であると誤解させるべき断定的判断を提供**する行為をしてはならない。
2. 宅建業者等は、宅建業に係る契約を締結させ、または契約の申込みの撤回・解除を妨げるため、**相手方等を威迫**してはならない。
3. 宅建業者等は、宅建業に係る契約の締結の勧誘をするに際し、相手方等に対し、次に掲げる行為をしてはならない。
   ① 当該契約の目的物である宅地・建物の**将来の環境・交通その他の利便について誤解させるべき断定的判断を提供**すること
   ② 正当な理由なく、当該契約を締結するかどうかを判断するために**必要な時間を与えることを拒む**こと
   ③ 当該**勧誘に先立って**宅建業者の商号・名称、当該勧誘を行う者の氏名、当該契約の締結について勧誘をする目的である旨を**告げずに、勧誘**を行うこと
   ④ 相手方等が当該契約を**締結しない旨の意思**（当該勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思を含む）を表示したにもかかわらず、

当該**勧誘を継続**すること
⑤ **迷惑を覚えさせるような時間**に電話し、または訪問すること
⑥ 深夜または長時間の勧誘その他の**私生活または業務の平穏を害するような方法**によりその者を困惑させること

4. 宅建業者等は、**相手方等が契約の申込みの撤回を行うに際し**、すでに**受領した預り金を返還することを拒んではならない**。
5. 宅建業者等は、**相手方等が手付を放棄して契約の解除を行うに際し、正当な理由なく、当該契約の解除を拒み**、または**妨げてはならない**。

論点48 従業者証明書等・帳簿 Lesson▶12

事務所には、**従業者名簿・帳簿・報酬額の掲示・専任の宅建士・標識**の5つが必要です。専任の宅建士は、**従業者5人に1人以上**です。

1. 従業者証明書・従業者名簿

従業者証明書

1. 宅建業者は、従業者に、その従業者であることを証する証明書（**従業者証明書**）を携帯させなければ、その者を業務に従事させてはならない。
2. 従業者は、**取引の関係者の請求**があったときは、従業者証明書を**提示**しなければならない。

従業者名簿

1. 宅建業者は、その**事務所ごとに**、従業者名簿を備えなければならない。
2. 従業者名簿の保存期間は、**最終の記載をした日から10年間**である。
3. 宅建業者は、取引の関係者から請求があったときは、従業者名簿をその者の**閲覧**に供しなければならない。

2. 帳簿の備付け

1. 宅建業者は、その**事務所ごとに**、その業務に関する帳簿を備え、宅建業に関し**取引のあったつど**、その取引の内容等を記載しなければならない。
2. 帳簿は**各事業年度の末日に閉鎖**し、**閉鎖後５年間**（当該宅建業者が自ら売主となる新築住宅に係るものは**10年間**）保存しなければならない。

論点49 案内所等の規制 Lesson▶12

案内所等には、**専任の宅建士の設置、標識の掲示、案内所等の届出**が必要なものと、**標識の掲示**だけが必要なものとがあります。

1. 専任の宅建士の設置等が必要な案内所等

次の場所には、**専任の宅建士の設置**、**標識の掲示**、**案内所等の届出**が必要です。

次のうち、そこで**契約（予約を含む）を締結し、または契約の申込みを受ける**場所

① 継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で事務所以外のもの
② 宅建業者が一団の宅地・建物の分譲を案内所を設置して行う場合の当該**案内所**
③ 他の宅建業者が行う一団の宅地・建物の分譲の代理・媒介を案内所を設置して行う場合の当該**案内所**
④ 宅建業者が業務に関し展示会その他これに類する催しを実施する場合のこれらの**催しを実施する場所**

専任の宅建士は、**業務に従事する者の数に関係なく１人**で足ります。

2. 標識の掲示のみが必要な場所

①～④のうち、そこで契約（予約を含む）の締結も、契約の申込みの受領も**しない**場所

① 継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で事務所以外のもの

② 宅建業者が一団の宅地・建物の分譲を案内所を設置して行う場合の当該案内所

③ 他の宅建業者が行う一団の宅地・建物の分譲の代理・媒介を案内所を設置して行う場合の当該案内所

④ 宅建業者が業務に関し展示会その他これに類する催しを実施する場合のこれらの催しを実施する場所

⑤ 宅建業者が一団の宅地・建物の分譲をする場合における当該**宅地・建物の所在場所**（契約の締結等をするか否かは関係なし）

3. 案内所等の届出

1. 届出方法

免許を受けた国土交通大臣（案内所等の所在地の都道府県知事を経由する）**または都道府県知事**と、**案内所等の所在地を管轄する都道府県知事**に対し、その案内所等で**業務を開始する日の10日前まで**に、届け出なければならない。

2. 届出事項

① 所在地

② 業務内容

③ 業務を行う期間

④ 専任の宅建士の氏名

論点50 事務所・案内所等に関する規制のまとめ Lesson ▸ 05,12,17

【 事務所・案内所等に必要なもののまとめ 】

	従業者名簿 帳簿 報酬額の掲示	専任の 宅建士	標識	届出
事務所	○	5人に 1人以上	○	変更の届出 （免許換え）
契約締結等 をする案内所等	×	1人で 足りる	○	案内所等の 届出
契約締結等 をしない案内所等	×	×	○	×
宅地・建物の 所在場所	×	×	○	×

○必要　×不要

論点51 自ら売主制限1 Lesson ▸ 13

1. 自ら売主制限の適用範囲

自ら売主制限は、**宅建業者が自ら売主**となって**宅建業者でない買主**と宅地・建物の売買契約を締結する場合に適用される。



2. クーリング・オフ制度の適用の有無

クーリング・オフができない「事務所等」

① 宅建業者の**事務所**
② 宅建業者の**事務所以外の場所で継続的に業務を行うことができる施設**を有するもの
③ 宅建業者の**案内所**（**土地に定着**したものに限る）
④ 売主である宅建業者から代理・媒介の依頼を受けた宅建業者の①～③の場所
⑤ 宅建業者（代理・媒介をする宅建業者を含む）が、**専任の宅建士を置くべき場所**（**土地に定着する建物内のもの**に限る）で契約に関する説明をした後、展示会等の催しを土地に定着する建物内において実施する場合の、催しを実施する場所

（②～⑤のうち、**専任の宅建士の設置義務**があるもの）

⑥ **相手方**（＝**申込者・買主**）**から**その自宅・勤務場所で売買契約に関する説明を受ける旨を**申し出た場合の**、**相手方の自宅・勤務場所**



＼アドバイス／
喫茶店・ホテルは、クーリング・オフ制度の適用がある場所として試験によく出てきます。

3. クーリング・オフの制限

次のいずれかに該当する場合は、クーリング・オフをすることができなくなる。

1. 宅建業者が申込みの撤回等を行うことができる旨およびその方法を**書面で告知した日から起算**して、**８日間**を経過したとき
2. 買主が宅地・建物の**引渡しを受け**、**かつ代金の全部を支払った**とき

4. クーリング・オフの方法・効果

1. クーリング・オフは書面で行う必要があり、その**書面を発した時**にクーリング・オフの効力が生じる
2. クーリング・オフが行われた場合、宅建業者は、速やかに、受領していた**手付金その他の金銭を返還**しなければならない。
3. 宅建業者は、クーリング・オフに伴う**損害賠償・違約金の支払を請求することができない**。
4. クーリング・オフに関する特約で、**申込者・買主に不利なものは、無効**となる。

論点52 自ら売主制限2 Lesson ▶ 14

1. 他人物売買の制限

1. 原則
宅建業者は、自己の所有に属しない宅地・建物については、自ら売主となる**売買契約（予約を含む）を締結してはならない**。
2. 例外
宅建業者が当該**宅地・建物を取得する契約（予約を含み、その効力の発生が条件に係るものを除く）**を締結している等、当該宅地・建物を取得できることが明らかな場合には、売買契約を締結することができる。

2. 担保責任の特約の制限

1. 原則
宅建業者が自ら売主となる売買契約においては、種類・品質に関する契約不適合責任につき**民法の規定よりも買主に不利な特約をしてはならない**。
2. 例外
種類・品質に関する契約不適合責任についての**通知期間を引渡しの日から２年以上**とする特約は、許される。
3. １・２に違反する**買主に不利な特約は無効**となる。その場合、民法の規定どおりの責任を負う。

3. 損害賠償額の予定等の制限

宅建業者が自ら売主となる売買契約において、債務不履行を理由とする契約の解除に伴う**損害賠償額の予定や違約金の定め**をするときは、それらの**合計額が代金額の2/10**（＝2割、20%）**を超えてはならない**。2/10を超える定めは、**超える部分につき無効**になる。

論点53 自ら売主制限3 Lesson▸15

1. 手付額等の制限

宅建業者が自ら売主となる売買契約の締結に際して、

1. 宅建業者は、**代金額の2/10を超える**手付を受領してはならない。
2. 手付が支払われたときは、相手方が履行に着手するまでは、**買主は手付を放棄**して、**売主は手付の倍額を現実に提供**して、契約を解除することができ、これよりも**買主に不利な特約は無効**になる。

2. 手付金等の保全措置の要否

手付金等の保全措置（原則）

1. 宅建業者は、自ら売主となる売買契約においては、原則として**保全措置を講じた後**でなければ、買主から**手付金等を受領**してはならない。宅建業者が必要な保全措置を講じない場合は、買主は、**手付金等を支払わないことができる**。
2. **引渡しと同時または引渡し後**に支払われる金銭は「手付金等」にあたらず、その受領に際して**保全措置を講じる必要はない**。

手付金等の保全措置（例外）

次の場合、宅建業者は、保全措置を講じなくても、手付金等を受領することができる。

1. 受領しようとする手付金等の額が（**既に受領した手付金等と合わせて**）、

① **工事完了前**に契約を締結した場合は、代金の額の**5/100**（5%）**以下かつ1,000万円以下**

② **工事完了後**に契約を締結した場合は、代金の額の**1/10**（10%）**以下かつ1,000万円以下**

であるとき

2. 買主に**所有権移転の登記**がされたとき、または買主が**所有権の登記**をしたとき

3. 手付金等の保全措置の方法

1. **工事完了前**に売買契約を締結した場合（未完成物件）

① **銀行**等による保証

② **保険事業者**による保証保険

2. **工事完了後に**売買契約を締結した場合（完成物件）

上記①、②に加え、

③ **指定保管機関**による保管

論点54 報酬に関する制限1（売買・交換） Lesson ▸ 16

1. 売買・交換の媒介・代理の報酬限度額

速算式

・代金額**200万円**以下	代金の**5%**
・代金額**200万円**超**400万円**以下	代金の**4%＋2万円**
・代金額**400万円**超	代金の**3%＋6万円**

売買の媒介・代理の報酬限度額

1. 当事者の一方から受領する報酬の限度額
   媒介の場合　⇒　**速算式**
   代理の場合　⇒　**速算式の２倍**
2. １件の取引における報酬の**合計**限度額
   ⇒　**速算式の２倍**

交換の場合、目的物の評価額に差があるときは、高いほうを基準にします。

2. 低廉な空家等の場合の特例

1. 低廉な空家等とは、消費税抜きの代金額（交換の場合、高いほうの評価額）が**800万円以下**の宅地・建物をいう。
2. 報酬限度額
① **媒介**の場合　→　一方の依頼者から**30万円以内**
② **代理**の場合　→　代理の依頼者から**60万円以内**

3. 消費税

1. 報酬額は、消費税分を除いた代金（**税抜価格**）をベースに計算する。
2. **課税事業者**は、計算によって求めた額（消費税抜きの報酬額）に、**10%**を上乗せして受領することができる。
3. **免税事業者**は、計算によって求めた額（消費税抜きの報酬額）に、**4%**を上乗せして受領することができる。

論点55 報酬に関する制限2（貸借） Lesson▶17

1. 借賃を基準にする場合

1. 合計額
　貸主・借主から**合わせて借賃の１カ月分**以内
2. 依頼者のそれぞれからの受領額
　原則：合計して1カ月分の範囲内で、自由に決めることができる。
　例外：**居住用建物の賃貸借の媒介**の場合
　　媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合を除き、依頼者の一方からは借賃0.5カ月分までしか受領することができない。
3. 長期の空家等の特例
　貸主からは、借賃の２カ月分以内（合計額の限度も２カ月分以内になるが、借主からの限度額は**１カ月分のまま**（居住用の媒介の場合は、借主の承諾がなければ0.5カ月分以内））

2. 権利金を基準にする場合

居住用建物以外の賃貸借の場合、権利金の授受があるときは、**権利金の額をもとに売買の方法**で報酬の額を計算することもできる。
この場合、借賃を基準にした場合と比べて**高いほう**が限度額になる。

3. その他の報酬に関する規制

依頼者の依頼によって行う**特別の広告**や遠隔地での調査など、依頼者の特別の依頼による特別の費用は、報酬とは別に受領することができる。

宅建業者は、**不当に高額の報酬を要求**してはならない。

論点56 監督処分 Lesson▶18

【宅建業者に対する監督処分】　○＝必要　×＝不要

	処分権者	聴聞	公告
指示処分	免許権者・処分対象行為が行われた都道府県の知事	○	×
業務停止処分※	免許権者・一定の処分対象行為が行われた都道府県の知事	○	○
免許取消処分	免許権者のみ	原則として○	原則として○

※業務停止処分は、1年以内の期間を定めて行う。

論点57 住宅瑕疵担保履行法 Lesson▶19

1. 適用対象

住宅瑕疵担保履行法の適用対象

1. 資力確保義務が課されるのは、自ら売主として、**宅建業者でない買主**と、**新築住宅**の売買契約を締結し引き渡した宅建業者である。
2. 資力を確保する義務の対象となるのは、住宅の基本構造部分（**構造耐力上主要な部分または雨水の侵入を防止する部分**）の瑕疵に関する損害に限られる。

2. 資力確保措置

資力確保措置の状況についての届出等

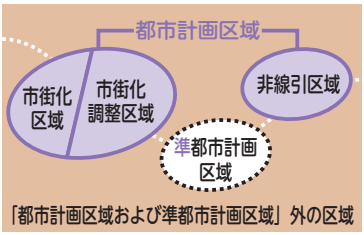
1. 資力確保措置の状況についての届出
   基準日から３週間以内に免許権者に届け出なければならない。
2. 売買契約締結の制限
   基準日の翌日から起算して50日を経過した日以後、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結できない。

3. 供託所の所在地等の説明

保証金の供託をしている宅建業者は、自ら売主となる新築住宅の買主に対し、当該新築住宅の**売買契約を締結するまでに**、その保証金の供託をしている供託所の所在地等について、**書面を交付して**※説明しなければならない。

※宅建業者は、書面の交付に代えて、買主の書面等による承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる

論点58 都市計画の内容① Lesson▶01



1. 区域区分

都道府県は、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分（**区域区分**）を定めることができる。

⇒区域区分は、一定の都市計画区域を除き、**必ず定めなければならないものではない**。

市街化区域	①**すでに**市街地を形成している区域 ＋ ②おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を**図るべき**区域	⇒**少なくとも**（＝必ず）用途地域を定める
市街化調整区域	市街化を**抑制**すべき区域	⇒原則として用途地域を**定めない**

2. 用途地域に関する都市計画で必ず定める事項

容積率	**すべて**の用途地域
建蔽率	**商業地域以外**の用途地域
高さ	**第一種・第二種低層住居専用地域、田園住居地域**

3. 用途地域の種類

	種類	意味
住居系	第一種低層住居専用地域	低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域
	第二種低層住居専用地域	**主として**低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域
	第一種中高層住居専用地域	中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域
	第二種中高層住居専用地域	**主として**中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域
	第一種住居地域	住居の環境を保護するため定める地域
	第二種住居地域	**主として**住居の環境を保護するため定める地域
	準住居地域	**道路の沿道**としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域
	田園住居地域	**農業**の利便の増進を図りつつ、これと調和した**低層住宅**に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域
商業系	**近隣**商業地域	近隣の住宅地の住民に対する**日用品の供給**を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域
	商業地域	主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域
工業系	**準**工業地域	主として**環境の悪化をもたらすおそれのない**工業の利便を増進するため定める地域
	工業地域	**主として**工業の利便を増進するため定める地域
	工業**専用**地域	工業の利便を増進するため定める地域

＼アドバイス／

用途地域は、全部で13種類あります。後で登場する建築基準法の学習の基礎になりますから、どのようなものがあるのか、イメージできるようにしましょう！



論点59 都市計画の内容② Lesson ▸ 01

◆用途地域以外の地域地区

用途地域内	**特別用途地区**	**用途地域内**の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該**用途地域の指定を補完**して定める地区
	高層住居誘導地区	住居と住居以外の用途とを適正に配分し、利便性の高い高層住宅の建設を誘導するため、容積率の最高限度などを定める地区 ⇒**第一種住居地域**、**第二種住居地域**、**準住居地域**、**近隣商業地域**、**準工業地域**内にのみ定められる
	高度地区	**用途地域内**において市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図るため、建築物の「**高さ**」の最高限度または最低限度を定める地区
	高度利用地区	**用途地域内**の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、「**容積率**」の最高限度および最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限を定める地区
用途地域内・外	特定街区	市街地の整備改善を図るため街区の整備または造成が行われる地区について、街区内における容積率・建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限を定める街区
	防火地域・準防火地域	市街地における火災の危険を防除するため定める地域
	風致地区	**都市の風致**を維持するため定める地区
用途地域外	**特定用途制限地域**	**用途地域が定められていない**土地の区域（市街化調整区域を除く）内において、その良好な環境の形成または保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、**制限**すべき**特定**の建築物等の**用途**の概要を定める地域



＼アドバイス／

高度地区と高度利用地区は、ひっかけ問題のネタになります。高度地区：「**高さ**」⇔高度利用地区：「**容積率**」というキーワードで判別しましょう。

論点60 都市計画の内容③ Lesson▸01

◆準都市計画区域内の都市計画

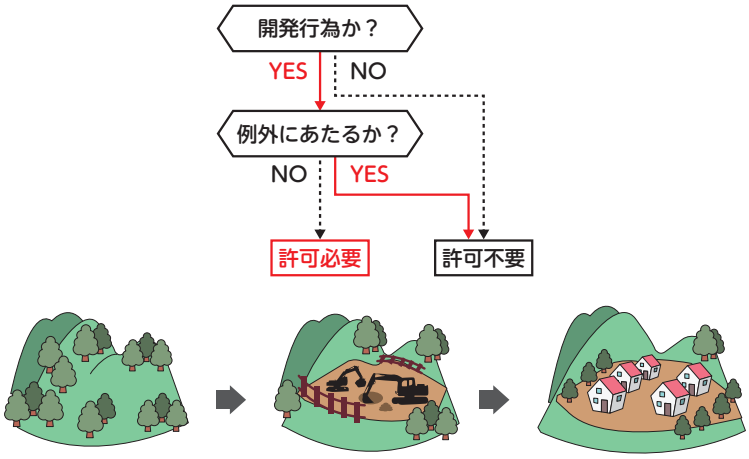
準都市計画区域内に定めることができる都市計画は、**積極的なまちづくりを規制するプラン**に限られます。

定めることができる都市計画	定めることができない都市計画
用途地域 特別用途地区 **高度地区**（建築物の高さの最高限度のみ） **特定用途制限地域** 風致地区　など	**区域区分** 高層住居誘導地区 **高度利用地区** 特定街区 **防火地域・準防火地域** **市街地開発事業** 地区計画　など

論点61 開発許可制度 Lesson▸02

1．開発許可制度

開発行為をしようとする者は、**原則**として、**都道府県知事の許可**（＝**開発許可**）を受けなければならない。



2. 開発行為の意味

① 開発行為

主として**建築物の建築**または**特定工作物の建設**の用に供する目的で行う**土地の区画形質の変更**

② 特定工作物

第一種特定工作物	コンクリートプラント、アスファルトプラントなど
第二種特定工作物	**ゴルフコース**（面積の限定なし） **1ヘクタール**（10,000m²）**以上**の**野球場・庭球場・遊園地**・墓園など

論点62 開発許可が不要となる例外 Lesson ▶ 02

◆開発許可の要否の判断のまとめ

①その行為は**開発行為**にあたるか？ …あたらなければ開発許可不要

◆建築物の建築または特定工作物の建設の用に供する目的で行うものか？
◆土地の区画形質の変更を行うものか？

②**例外**にあてはまるか？ …あたれば開発許可不要

	都市計画区域			準都市計画区域	都市計画区域および準都市計画区域外
	市街化区域	市街化調整区域	非線引区域		
・**小規模**な開発行為	**1,000m²未満**の場合は許可**不要**	**面積による例外なし**	**3,000m²未満**の場合は許可**不要**		**1ha**(**10,000m²**)**未満**の場合は許可**不要**
・**農林漁業用建築物**	**農林漁業用建築物の例外なし**	**許可不要**			

・**公益上必要な建築物**の建築のための開発行為
・都市計画事業、土地区画整理事業などの施行として行う開発行為
・**非常災害のため必要な応急措置**として行う開発行為
・通常の管理行為や軽易な行為　など

論点63 開発許可に関連する手続き Lesson ▸ 02

1. 事前準備（申請前の手続き）

申請前に、あらかじめ	①	**関係がある**公共施設の管理者	協議＋**同意**
	②	設置される公共施設の管理者となる者	**協議**
	③	開発区域内の土地の権利者など	**相当数の同意**

2. 開発許可後に変更があった場合

① 開発許可の申請内容を変更する場合

	変更内容	手続き
原則	例．開発区域の区域変更や予定建築物等の用途変更など	都道府県知事の**変更の許可**
例外	軽微な変更 例．工事の完了予定年月日の変更	都道府県知事へ**届出**
	開発許可を要しない開発行為に変更 例．住宅建築目的を図書館建築目的に変更	許可・届出とも**不要**

② 開発行為に関する工事を廃止した場合

開発行為に関する工事を廃止	都道府県知事へ**届出**

③ 開発許可に基づく地位の承継

	具体例	手続き
一般承継人	・相続人 ・合併後の存続会社	許可・承認**不要**
特定承継人	・開発許可を受けた土地の買主 ・開発許可に関する工事施行の権原を取得した者	都道府県知事の**承認**

論点64 開発区域内・外の建築制限 Lesson ▶ 02

1. 開発区域内の建築制限

	工事完了公告前	工事完了公告後
原則	**建築物の建築**などの禁止	**予定建築物以外**の建築物の新築などの禁止
例外	①～③のいずれかにあたる場合 ①**工事用の仮設建築物**の建築など ②**都道府県知事**が支障がないと認めたとき ③開発行為に**同意をしていない土地の権利者**（所有者など）がその権利の行使として建築物の建築などをするとき	①②のいずれかにあたる場合 ①**都道府県知事**が支障がないと認めて**許可**したとき ②開発区域内の土地について**用途地域**等が定められているとき



＼アドバイス／

出題のポイントは、**例外**です！

2. 市街化調整区域内の建築制限

市街化調整区域内の「開発許可を受けた開発区域」**以外**の区域内の建築制限

原則	建築物の新築・改築などには、**都道府県知事**の**許可**が必要
例外	以下の場合には、**許可不要** ①**農林漁業用**の建築物・**農林漁業を営む者の居住用**の建築物の建築を行う場合 ②**公益上必要**な建築物（例. 図書館、公民館など）の建築を行う場合 ③都市計画**事業**の**施行として**行う場合 ④**非常災害のため必要な応急措置**として行う場合 ⑤**仮設**建築物の新築　など



＼アドバイス／

この許可は、開発許可ではなく、**建築物の新築・改築等の許可**です。許可不要となる**例外が開発許可と似ています**ので、開発許可と区別しつつ、一緒に整理しておきましょう。

論点65 地区計画の区域内の制限 Lesson ▸ 02

◆地区計画の区域内の制限

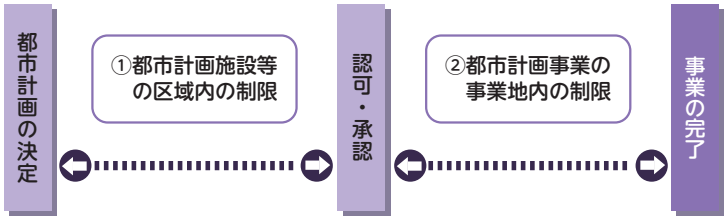
場所	地区整備計画等が定められている**地区計画の区域内**
対象行為	①土地の区画形質の変更 ②建築物の建築 ③工作物の建設　など
内容	原則として、行為に着手する日の**30日前**までに**市町村長**に**届出** ⇒届出に係る行為が地区計画に適合しない場合、市町村長は設計変更などを**勧告**できる

＼アドバイス／
「行為に着手した後」、「都道府県知事」、「許可」と出題されたらひっかけです。注意しましょう！



論点66 都市施設等に関連する制限 Lesson ▸ 02

◆都市施設や市街地開発事業に関連する建築等の制限



	都市計画施設等の区域内	都市計画事業の事業地内
建築物の建築	**知事**等の**許可**必要※1	**知事**等の**許可**必要※2
土地の形質の変更	知事等の許可不要	
その他一定の行為		

※1**非常災害のため必要な応急措置**などは例外的に**許可不要**
※2許可不要となる**例外なし**

＼アドバイス／
①**都市計画施設等の区域内の制限**（計画段階の緩やかな制限）と②**都市計画事業の事業地内の制限**（工事実施段階の厳しい制限）を対比しましょう。



論点67 建築確認の要否 Lesson ▶ 03

◆建築確認の要否

① 規模の基準

	新築	10m²超の増築・改築・移転 ※1	大規模の修繕 大規模の模様替	用途変更 ※2
規模の大きい特殊建築物	**必要**			**必要** ※3
規模の大きい建築物一般 ※4				

※1増築の場合、増築後の面積で「規模の大きい建築物」かどうかを判断する
※2**規模の大きい特殊建築物に用途変更する場合のみ**
※3**類似の用途相互間**の用途変更の場合、例外として建築確認は**不要**。類似の用途とは、たとえば、ホテルと旅館、劇場と映画館と演芸場、下宿と寄宿舎など。
※4木造・鉄骨造・鉄筋コンクリート造などの**構造を問わない**

「規模の大きい建築物」

	階数	面積
特殊建築物		**200m²超**
建築物一般（右のいずれかにあたるもの）	**2階以上**	**200m²超**

② 場所の基準

都市計画区域 **準都市計画区域** など	新築（規模問わない） 10m²超の増築・改築・移転	**必要**
防火地域 **準防火地域**	新築、増築・改築・移転（**規模問わない**）	



＼アドバイス／

①**規模**の基準か、②**場所**の基準のどちらかにあたれば、建築確認が必要です。

論点68 道路規定 Lesson▶04

1. 建築基準法の「道路」

原則	「**道路**」とは、都市計画区域・準都市計画区域の指定・変更などにより建築基準法3章の規定（集団規定）が適用されるに至った際現に存在する道などのうち幅員が**4m以上**のものをいう
例外	建築基準法3章の規定が適用されるに至った際現に建築物が立ち並んでいる幅員**4m未満**の道で、**特定行政庁の指定**したものは、「**道路**」とみなされる（2項道路） ⇒道路の中心線から両側にそれぞれ**2m後退した線**をその**道路の境界線**とみなす

2. 接道義務

原則	建築物の敷地は、道路に**2m以上**接してなければならない
例外	建築物の敷地の周囲に**広い空地**がある場合などで、**特定行政庁**が交通上・安全上・防火上・衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て**許可**したものなどについては、道路に2m以上接していなくてもよい

3. 条例による制限の付加

地方公共団体は、一定の建築物※については、**条例**で、その敷地が接しなければならない道路の幅員やその敷地が道路に接する部分の長さなど、その敷地または建築物と道路との関係に関して必要な制限を「**付加**」（加重）できる
⇒「**緩和**」は**できない**
※　過去に出題されたのは、①延べ面積が1,000m^{2}を超える建築物、②敷地が袋路状道路にのみ接する建築物で延べ面積が150m^{2}を超えるもの（**一戸建ての住宅を除く**）など

4. 道路内の建築制限

原則	建築物などは、**道路内**に建築したり道路に突き出して建築したりしてはならない
例外	①地下（**地盤面下**）に設ける建築物（例．地下街） ②**公衆便所**や**巡査派出所**などの公益上必要な建築物で**特定行政庁**が通行上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て**許可**したもの　など

論点69 用途制限 Lesson ▸ 04

1. 用途制限（工業専用地域に建築できない建築物）

○＝**自由に建築できる**　×＝**特定行政庁の許可がなければ建築できない**

用途地域 ／ 建築物の用途	第一種低層住居専用	第二種低層住居専用	田園住居	第一種中高層住居専用	第二種中高層住居専用	第一種住居	第二種住居	準住居	近隣商業	商業	準工業	工業	工業専用
住宅・共同住宅	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
老人ホーム	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
図書館・博物館・美術館	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×

2. 用途制限（教育施設・医療施設）

用途地域 ／ 建築物の用途	第一種低層住居専用	第二種低層住居専用	田園住居	第一種中高層住居専用	第二種中高層住居専用	第一種住居	第二種住居	準住居	近隣商業	商業	準工業	工業	工業専用
診療所・保育所・幼保連携型認定こども園	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
小学校・中学校・高校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×
大学・高専、専修・各種学校	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×
病院	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×



＼アドバイス／

①神社・教会・寺院などの宗教施設、②**診療所**・公衆浴場・**保育所**・**幼保連携型認定こども園**などの医療福祉的性格の施設、③巡査派出所・公衆電話所などの公益施設は、**すべての用途地域**で建築できます。

3. 用途制限（商業・娯楽施設等）

建築物の用途＼用途地域	第一種低層住居専用	第二種低層住居専用	田園住居	第一種中高層住居専用	第二種中高層住居専用	第一種住居	第二種住居	準住居	近隣商業	商業	準工業	工業	工業専用
ホテル・旅館	×	×	×	×	×	○※1	○	○	○	○	○	×	×
劇場・**映画館**・ナイトクラブ①（客席部分の床面積の合計が**200m²未満**）	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×
劇場・**映画館**・ナイトクラブ②（客席部分の床面積の合計が**200m²以上**）	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×
カラオケボックス・ダンスホール	×	×	×	×	×	×	○※2	○※2	○	○	○	○※2	○※2
店舗・飲食店（2階以下かつ床面積の合計が**150m²以内**）	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
店舗・飲食店（床面積の合計が**10,000m²超**）	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×
料理店・キャバレー	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×
倉庫業を営む**倉庫**	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
床面積の合計が150m²以内の**自動車修理工場**	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○

※1床面積の合計が3,000m²以下
※2床面積の合計が10,000m²以下

4. 敷地が2以上の用途地域にまたがる場合

敷地の**過半**の属する地域の用途制限が、敷地の全部に適用される

論点70 建蔽率の制限等 Lesson▶04

1. 建蔽率制限が緩和される場合

用途地域	緩和される割合			
	①		②	
	防火地域内の耐火建築物等	**準防火地域内の耐火建築物等・準耐火建築物等**	**特定行政庁が指定する角地にある建築物**	①②の両方
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 田園住居地域 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 工業専用地域	$+\frac{1}{10}$			$+\frac{2}{10}$
第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 準工業地域	$+\frac{1}{10}$（建蔽率の限度が$\frac{8}{10}$の地域では**制限なし**）	$+\frac{1}{10}$	$+\frac{1}{10}$	$+\frac{2}{10}$（建蔽率の限度が$\frac{8}{10}$の地域では制限なし）
近隣商業地域				
商業地域	**制限なし**	$+\frac{1}{10}$		制限なし
工業地域	$+\frac{1}{10}$			$+\frac{2}{10}$

＼覚えるポイント／

①	**防火地域内の耐火建築物等**	**＋1/10**
	準防火地域内の耐火建築物等・準耐火建築物等	
②	**特定行政庁が指定する角地にある建築物**	
③	①②の双方	**＋2/10**
④	指定建蔽率が**8/10**の地域＋**防火地域内の耐火建築物等**	**制限なし**

2. 敷地が建蔽率制限の異なる2以上の地域にまたがる場合

敷地全体の建蔽率の限度は、それぞれの地域に属する敷地の部分の**割合に応じて計算**（按分計算）して算出した数値となる。



＼アドバイス／

要するに、**それぞれの地域の数値を混ぜる**わけです。

3. 敷地面積の最低限度

すべての用途地域において、都市計画で**200m²**を**超えない**範囲で**敷地面積の最低限度**を定めることができる。

論点71 容積率の制限 Lesson▶04

1. 前面道路の幅員と容積率（前面道路の幅が12m未満の場合）

	用途地域	容積率の計算方法	適用される容積率
住居系の用途地域	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 田園住居地域	前面道路の幅※×$\frac{4}{10}$	左の計算式で出した数値と指定容積率の数値を比べて**小さいほう**が適用される
	第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	原則として 前面道路の幅※×$\frac{4}{10}$	
上記以外の地域		原則として 前面道路の幅※×$\frac{6}{10}$	

※前面道路が2以上あるときは、**幅員の最大のもの**

2. 敷地が容積率制限の異なる２以上の地域にまたがる場合

敷地全体の容積率の限度は、それぞれの地域に属する敷地の部分の**割合に応じて計算**（按分計算）して算出した数値となる。

＼アドバイス／

要するに、**それぞれの地域の数値を混ぜる**わけです。



3. 容積率不算入

住宅などの地下室に関する特例	一定の建築物の**地階**で ①**住宅**の部分の床面積 ②**老人ホーム等**の部分の床面積	その建築物のうち住宅・老人ホーム等の部分の床面積の**1/3**を限度として、延べ面積に**算入しない**
共同住宅の共用の廊下などに関する特例	①**エレベーター**の**昇降路**の部分の床面積 ②**共同住宅**・**老人ホーム等**の**共用の廊下**・**階段**の用に供する部分の床面積 ③**住宅**・**老人ホーム等**に設ける**給湯設備の機械室**等で一定のものの床面積	延べ面積に**算入しない**（一定の場合を除く）
宅配ボックス設置部分に関する規定	宅配ボックス設置部分の床面積 ⇒建築物の用途や設置場所は関係ない	敷地内の建築物の各階の床面積の合計の1/100を限度として、延べ面積に算入しない（一定の場合を除く）



＼アドバイス／

(1) の住宅などの**地下室**に関する特例には「**1/3を限度**」という制約があるのに対して、(2) の**共同住宅の共用の廊下**などに関する特例にはそのような**制約がない**ことに注意！

論点72 高さに関する制限等 Lesson▶04

1. 斜線制限の適用地域

制限＼用途地域等	第一種低層住居専用	第二種低層住居専用	田園住居	第一種中高層住居専用	第二種中高層住居専用	第一種住居	第二種住居	準住居	近隣商業	商業	準工業	工業	工業専用	指定のない区域
道路斜線制限	○													
隣地斜線制限	×			○										
北側斜線制限	○			●		×								

○適用される　●日影規制の対象区域外に適用　×適用されない

＼アドバイス／
斜線制限は、種類により適用される地域が異なります。ポイントは、隣地斜線制限が適用されない地域と北側斜線制限が適用される地域です。



2. 斜線制限の異なる２以上の区域にまたがる場合

建築物が斜線制限の異なる2以上の区域にまたがる場合、**区域ごとに**適用の有無が決まるので、建築物のうち斜線制限の適用区域に存する部分にのみ斜線制限が適用される。

3. 日影規制の対象区域

制限＼用途地域	第一種低層住居専用	第二種低層住居専用	田園住居	第一種中高層住居専用	第二種中高層住居専用	第一種住居	第二種住居	準住居	近隣商業	商業	準工業	工業	工業専用	指定のない区域
日影規制					○					×	○		×	○

○地方公共団体の条例で指定された区域に適用される　**×適用なし**

4.「低層住宅」系の用途地域特有の制限

高さ制限	**第一種・第二種低層住居専用地域**、**田園住居地域**では、建築物の**高さ**は、原則として、**10mまたは12m**のうち**都市計画**で定められた高さの限度を超えてはならない
外壁の後退距離の限度	**第一種・第二種低層住居専用地域**、**田園住居地域**では、建築物の外壁などから敷地境界線までの距離（**外壁の後退距離**）は、原則として、**1.5mまたは1m**のうち**都市計画**で定められた外壁の後退距離の限度以上でなければならない

5. 制限の異なる区域にまたがる場合のまとめ

制限の種類	どのような場合？	どのように適用されるか？
用途制限	敷地が2以上の用途地域にまたがる場合	敷地の**過半**の属する地域の用途制限が、敷地の全部に適用される
建蔽率・容積率制限	敷地が建蔽率制限・容積率制限の異なる2以上の地域にまたがる場合	それぞれの地域に属する敷地の部分の**割合に応じて計算**（按分計算）して算出した数値が、敷地の全部に適用される
斜線制限	建築物が斜線制限の異なる2以上の区域にまたがる場合	**区域ごとに**適用の有無が決まるので、建築物のうち斜線制限の適用区域に存する部分にのみ適用される
防火地域・準防火地域内の制限	建築物が防火地域・準防火地域の内外にまたがる場合	より**厳しいほう**の規定が、原則として建築物の全部に適用される

論点73 単体規定 Lesson ▶ 05

1. 防火壁等

延べ面積が1,000m²を超える建築物は、原則として、防火上有効な構造の**防火壁**または**防火床**によって有効に区画し、かつ、各区画の床面積の合計をそれぞれ1,000m²以内としなければならない。ただし、**耐火建築物・準耐火建築物**などは**例外**である。

2. 居室の採光と換気

採光に有効な部分の面積	住宅の場合、居室の床面積に対して**1/7以上**（床面において50ルックス以上の照度を確保することができるよう照明設備を設置している居室にあっては、その居室の床面積に対して**1/10以上**）
換気に有効な部分の面積	居室の床面積に対して、**1/20以上**

3. 飛散・発散に対する衛生上の措置で規制対象の物質

① **石綿**
② **クロルピリホス**
③ **ホルムアルデヒド**

4. 建築物の建築設備等

避雷設備	高さ**20mを超える**建築物には、周囲の状況によって安全上支障がない場合を除き、有効に**避雷設備**を設けなければならない
非常用昇降機	高さ**31mを超える**建築物には、原則として、**非常用の昇降機**を設けなければならない
階段の手すり	階段には、原則として、**手すり**を設けなければならないが、**高さ1m以下**の階段の部分には、**設ける必要はない**
手すり壁等	共同住宅など一定の用途に供する特殊建築物や階数が3以上である建築物などの屋上広場または**2階以上の階**にあるバルコニーその他これに類するものの周囲には、安全上必要な高さが1.1m以上の**手すり壁**、さくまたは金網を設けなければならない



＼アドバイス／

得点しにくい出題も多いので、ポイントを絞って学習すれば十分です。

論点74 宅地造成等工事規制区域 Lesson▸06

1．宅地造成等工事規制区域

必須 宅地造成等工事規制区域

宅地造成等工事規制区域とは	宅地造成等（＝宅地造成・特定盛土等・土石の堆積）に伴い災害が生ずるおそれが大きい市街地等区域（＝市街地・市街地となろうとする土地の区域または集落の区域〈これらの区域に隣接・近接する土地の区域を含む〉）であって、**宅地造成等に関する工事**について規制を行う必要があるものとして指定された区域
指定できる場所	**都市計画区域の内・外関係なし**
指定権者	**都道府県知事**　×「国土交通大臣」



＼アドバイス／

宅地造成等工事規制区域のイメージは、**盛土等により人家等に被害を及ぼす可能性がある場所**のうち、人家等のある**有人エリア**です。

論点75 宅地造成等工事規制区域内での規制 Lesson▸06

1．宅地造成等に関する工事の許可

① **宅地造成等工事規制区域内**において行われる「**宅地造成等に関する工事**」については、**工事主**は、工事に着手する前に、原則として、都道府県知事の**許可**を受けなければならない

② 工事主とは、**宅地造成等に関する工事の請負契約の注文者**または請負契約によらないで自らその工事をする者をいう

2.「宅地造成等」

「**宅地造成等**」とは、**宅地造成**、**特定盛土等**または**土石の堆積**をいう。

宅地造成等工事規制区域内で**許可**が必要となる宅地造成・特定盛土等・土石の堆積とは、次のものをいう。

宅地造成	**宅地以外**の土地を**宅地**にするために行う盛土その他の**土地の形質の変更**で**一定規模（A）-1**のもの 宅地以外→宅地 ＋ **一定規模（A）-1**の土地の形質の変更
特定盛土等	**宅地**または**農地等**において行う盛土その他の**土地の形質の変更**で**一定規模（A）-1**のもの 宅地・農地等 ＋ **一定規模（A）-1**の土地の形質の変更
土石の堆積	**宅地**または**農地等**において行う**土石の堆積**で**一定規模（B-1）**のもの（一定期間の経過後に当該土石を除却するものに限る） 宅地・農地等 ＋ **一定規模（B）-1**の土石の堆積

宅地造成等工事規制区域内で許可が必要な「一定規模」

【一定規模（A）-1】　宅地造成・特定盛土等の規模要件

（①～⑤のいずれかにあたるもの）

①	**盛土**	高さが**1m**を**超える**崖を生ずるもの
②	**切土**	高さが**2m**を**超える**崖を生ずるもの
③	**盛土＋切土**	盛土と切土をした土地の部分に高さが**2m**を**超える**崖を生ずるもの（①②を除く）
④	**①③以外の盛土**（こんもり盛土）	①③に該当しない盛土（①③の崖を生じない、こんもりした盛土）で、高さが**2m**を**超える**もの
⑤	**面積**	①～④に該当しない盛土または切土で、盛土または切土をする土地の面積が**500㎡**を**超える**もの

【一定規模（B）-1】 土石の堆積の規模要件

（①または②のいずれかにあたるもの）

①	**高さ＋面積**	高さが**2ｍを超える**土石の堆積で、土石の堆積を行う土地の面積が**300㎡を超える**もの
②	**面積**	①に該当しない土石の堆積で、土石の堆積を行う土地の面積が**500㎡を超える**もの

3. 宅地造成等に関する工事の許可の手続き（抜粋）

許可申請	**工事主**は、工事に着手する前に、原則として、都道府県知事の**許可**を受けなければならない	
計画変更	原則	都道府県知事の**許可**（変更の許可）
	例外	**軽微変更**（例．工事施行者の氏名・名称などの変更）の場合、遅滞なく、都道府県知事に**届出**
工事完了の検査	宅地造成または特定盛土等に関する工事の許可を受けた者（＝工事主）は、許可を受けた工事を完了した場合、都道府県知事の**検査**を申請しなければならない	

4. 工事等の届出

届出義務者	届出期間	届出先
宅地造成等工事規制区域の**指定の際**、その宅地造成等工事規制区域内で**行われている**宅地造成等に関する工事の工事主	指定があった日から**21日以内**	都道府県知事
宅地造成等工事規制区域内の土地（公共施設用地を除く）で、**擁壁等に関する工事**（＝高さが**2ｍを超える擁壁**・崖面崩壊防止施設や**地表水等を排除するための排水施設**などの**除却**の工事）を行おうとする者※	工事に着手する日の**14日前まで**	
宅地造成等工事規制区域内で、公共施設用地を宅地または農地等に**転用**した者※	転用した日から**14日以内**	

※宅地造成等に関する工事の許可を受けた者など一定の者を除く

論点76 特定盛土等規制区域内での規制 Lesson▶06

1. 特定盛土等規制区域

特定盛土等規制区域とは	宅地造成等工事規制区域**以外**の土地の区域であって、土地の傾斜度、渓流の位置その他の自然的条件および周辺地域における土地利用の状況その他の社会的条件からみて、当該区域内の土地において**特定盛土等**または**土石の堆積**が行われた場合には、これに伴う災害により市街地等区域その他の区域の**居住者等の生命または身体に危害を生ずるおそれが特に大きい**と認められるとして指定された区域

＼アドバイス／
特定盛土等規制区域のイメージは、盛土等により人家等に被害を及ぼす可能性がある場所のうち、人家等のない無人エリアです。



2. 特定盛土等・土石の堆積に関する工事の届出

特定盛土等規制区域内において行われる**特定盛土等・土石の堆積に関する工事**については、**工事主**は、**工事に着手する日の30日前まで**に、原則として、工事の計画を都道府県知事に**届け出**なければならない

なお、届出が必要とされる「特定盛土等」と「土石の堆積」の意味や規模要件は、「宅地造成等」の意味（宅地造成等規制区域内で許可が必要な「一定規模」）で学習した内容と共通である（**一定規模（A）-1**・**一定規模（B）-1**）。

3. 特定盛土等・土石の堆積に関する工事の許可

特定盛土等規制区域内において行われる**特定盛土等・土石の堆積**（大規模な崖崩れまたは土砂の流出を生じさせるおそれが大きい**一定規模**（次頁の**一定規模（A）-2**・**一定規模（B）-2**のものに限る）**に関する工事**については、**工事主**は、当該工事に着手する前に、原則として、都道府県知事の**許可**を受けなければならない
⇒3．の許可を受けた者は、2．の**届出は不要**

特定盛土等規制区域内で許可が必要な「**一定規模**」

【一定規模（A）-2】 特定盛土等の規模要件

（①～⑤のいずれかにあたるもの）

①	**盛土**	高さが**2m**を**超える**崖を生ずるもの
②	**切土**	高さが**5m**を**超える**崖を生ずるもの
③	**盛土＋切土**	盛土と切土をした土地の部分に高さが**5m**を**超える**崖を生ずるもの（①②を除く）
④	**①③以外の盛土**（こんもり盛土）	①③に該当しない盛土（①③の崖を生じない、こんもりした盛土）で、高さが**5m**を**超える**もの
⑤	**面積**	①～④に該当しない盛土または切土で、盛土または切土をする土地の面積が**3,000㎡**を**超える**もの

【一定規模（B）-2】 土石の堆積の規模要件

（①または②のいずれかにあたるもの）

①	**高さ＋面積**	高さが**5m**を**超える**土石の堆積で、土石の堆積を行う土地の面積が**1,500㎡**を**超える**もの
②	**面積**	①に該当しない土石の堆積で、土石の堆積を行う土地の面積が**3,000㎡**を**超える**もの

4．特定盛土等規制区域内における工事の許可手続き等

特定盛土等規制区域内における、①特定盛土等・土石の堆積に関する工事の**許可手続き**、②違反者に対する**監督処分**、③**工事等の届出**、④**災害防止措置**などは、**宅地造成等工事規制区域内**における許可手続きなど（論点㉕参照）と、ほぼ同様である

論点77 造成宅地防災区域 Lesson ▸ 06

◆造成宅地防災区域

造成宅地防災区域とは	宅地造成または特定盛土等（宅地において行うものに限る）に伴う災害で相当数の居住者等に危害を生ずるものの発生のおそれが大きい一団の造成宅地の区域であって政令で定める基準に該当するもの ×「**宅地造成等に関する工事**について規制を行う」
指定できる場所	宅地造成等工事規制区域**外**
指定権者	都道府県知事
指定の解除	都道府県知事は、区域の指定の事由がなくなったと認めるときは、その**指定を解除**する



＼アドバイス／

造成宅地防災区域のイメージは、**既存の造成宅地**のうち、地震などによる**地すべり的崩落の危険のある場所**です。特に、指定できる場所が宅地造成等工事規制区域**外**に限られることに注意しましょう。

論点78 土地区画整理事業の流れ Lesson ▸ 07

◆土地区画整理組合が施行する場合

施行者の決定 …定款・**事業計画**等の決定
知事の組合設立認可

↓

組合設立の認可等の公告 …**建築行為等の制限**

↓

換地計画の認可決定 …**仮換地**の指定

↓

施行

↓

換地処分 …換地処分のイメージ
処分当日⇒古い世界が消滅
処分翌日⇒新しい世界が誕生

論点79 土地区画整理事業の施行者 Lesson ▸ 07

1. 施行者の種類と土地区画整理審議会

民間施行	個人施行者	**土地区画整理審議会を置かない※** ⇒換地計画に保留地を定める場合、仮換地を指定する場合などについて、**土地区画整理審議会の同意や意見聴取が必要となることはない**
	土地区画整理組合	
	区画整理会社	
公的施行	地方公共団体（都道府県・市町村）、国土交通大臣、都市再生機構（UR）などの公的機関 ⇒施行する土地区画整理事業ごとに**土地区画整理審議会**を置く	

※**土地区画整理審議会**とは換地計画、仮換地の指定等について審議する諮問機関（ご意見番）。公的施行の場合に、地主・借地権者や有識者の意見を反映させるために設置される。

＼アドバイス／

出題が多いのは土地区画整理組合施行（組合施行）の場合なので、組合施行を中心に学習すれば十分です。



2. 土地区画整理組合

設立	土地区画整理組合を設立しようとする者は、**7人以上**共同して、定款と事業計画（または事業基本方針）を定め、組合の設立について、**都道府県知事の認可**を受けなければならない ⇒定款などについて、施行地区となるべき区域内にある宅地の所有者や借地権者のそれぞれ2/3以上の同意が必要		
組合員	組合が設立されると、施行地区内の宅地について**所有権**や**借地権**を有する者は、**すべてその組合の組合員**とされる ⇒建物の賃借人（借家人）は、組合員にならない ⇒登記をしていない借地権は、申告または届出をしておかなければ、存在しないものとみなされる		
	組合員の有する所有権・借地権の**全部・一部を承継した者** ⇒組合員がその所有権・借地権の全部・一部について組合に対して有する権利義務は**承継した者に移転**し、承継した者は**組合員**となる		
経費	組合は、その事業に要する経費に充てるため、組合員から**賦課金**等の金銭を徴収できる ⇒組合員が組合に対して債権をもっているときでも、その債権との**相殺**を主張して、賦課金等の金銭の納付を**免れることはできない** ⇒組合の総会で賦課金徴収の議決があったときは、**組合員から所有権・借地権を承継して組合員となった者**も、賦課金の納付義務を負う		
解散	①	**総会の議決**	⇒解散につき**都道府県知事の認可**が必要 ⇒組合に借入金があるときは、解散につき**債権者の同意**が必要
	②	定款で定めた解散事由の発生	
	③	**事業の完成**または完成の不能	
	④	設立についての認可の取消	
	⑤	合併	
	⑥	事業の引継	

論点80 換地計画 Lesson ▶ 07

◆換地計画

換地計画の決定・認可	施行者（都道府県・国土交通大臣施行を除く）は、換地計画について**都道府県知事の認可**を受けなければならない
換地計画に定める内容	①換地設計 ②**清算金** ③**保留地**　など ⇒**土地区画整理事業の施行の費用**に充てるなどの目的で、一定の土地を換地として定めないで、保留地として定めることができる ⇒**公的施行**で保留地を定める場合、**土地区画整理審議会**の同意が必要
換地照応の原則	換地計画で換地を定める場合は、できるだけ不公平にならないように**換地と従前の宅地の位置・地積・土質・水利・利用状況・環境などが照応**するように定めなければならない（**換地照応の原則**） ⇒**公共施設**の用に供している宅地などに対しては、換地計画において、その位置、地積等に**特別の考慮**を払い、換地を定めることができる

論点81 建築行為等の制限

◆建築行為等の制限

土地区画整理事業の施行の障害となるおそれがある

- **土地の形質の変更**
- **建築物**その他の工作物の**新築**・改築・増築　など

国土交通大臣が施行する場合	国土交通大臣の許可が必要
国土交通大臣以外が施行する場合 例．組合施行の場合	**都道府県知事等**（都道府県知事または**市長**）の許可が必要

論点82 仮換地 Lesson▸07

1. 仮換地を指定できる場合と指定前の手続き

① 施行者は、換地処分を行う前において、**換地計画に基づき換地処分を行うため必要**があるなどの場合には、施行地区内の宅地について**仮換地**を指定できる。

② 仮換地を指定する場合、あらかじめ、以下の手続きが必要である。

組合施行	**総会**などの**同意**を得なければならない
公的施行	**土地区画整理審議会**の**意見**を聴かなければならない ⇒**民間施行**（個人・組合・区画整理会社施行）の場合、**土地区画整理審議会の意見を聴く必要はない**

2. 仮換地の指定方法

仮換地の指定は、その**仮換地**となるべき土地の所有者と**従前の宅地**の所有者に対し、仮換地の位置・地積・仮換地の指定の効力発生の日を**通知**して行う。

3. 仮換地指定の効果

従前の宅地（所有者＝X）	仮換地（所有者＝Y）
売却、抵当権の設定・登記 ⇒**X**ができる	売却、抵当権の設定・登記 ⇒**Y**ができる
使用・収益 ⇒Xはできない ⇒**施行者**が**管理**し、必要があれば、建築物を移転・除却できる	使用・収益 ⇒Yはできない ⇒**X**が、**従前の宅地**について有する権利の内容である使用・収益と**同じ**使用・収益ができる

施行者は、仮換地に使用・収益の障害となる物件が存するなど特別の事情があるときは、**仮換地の使用・収益の開始の日**を、仮換地指定の効力発生日と**別に定める**ことができる。

⇒この場合、**施行者**は、従前の宅地について使用・収益ができなくなったことにより損失を受けた者に対して、**通常生ずべき損失**を**補償**しなければならない。

論点83 換地処分 Lesson▶07

1. 換地処分の時期・方法

① **換地処分**は、原則として、換地計画に係る区域全部について土地区画整理事業の工事が完了した**後**に、遅滞なく行わなければならない。

⇒**例外**として、土地区画整理組合の定款などに別段の定めがあれば、区域全部について工事が完了する**以前**でも、換地処分できる場合があることに注意。

② 換地処分は、施行者が関係権利者に換地計画で定められた関係事項を**通知**して行う。

⇒「公告」ではなく「通知」によって行うことに注意。

2. 換地処分の効果

効果1〜終わる物語	効果2〜始まる物語
換地処分の公告があった日の**終了時**に生じる効果	換地処分の公告があった日の**翌日**に生じる効果
①換地計画で**換地を定めなかった従前の宅地に存する権利**の消滅 ②仮換地指定の効果の消滅 ③事業の施行により**行使する利益がなくなった地役権**の消滅※	①換地計画で定められた**換地**が、**従前の宅地**とみなされる ②清算金の確定 ③**施行者**による**保留地**の取得 ④事業の施行により生じた**公共施設の用に供する土地**が、原則、**公共施設を管理すべき者**に帰属 ⑤事業の施行により設置された**公共施設**を、原則、**市町村**が管理

※施行地区内の宅地について存する**地役権**は、「事業の施行により行使する利益がなくなった」場合を除き、換地処分の公告があった日の翌日以後においても、なお**従前の宅地の上に存する**

3. 換地処分に伴う登記等

① **施行者**は、換地処分の公告があった場合において、施行地区内の土地や建物について土地区画整理事業の施行により変動があったときは、遅滞なく、その**変動に係る登記**を申請等しなければならない。

② 換地処分の公告があった日以後は、施行地区内の土地や建物に関しては、その**変動に係る登記がされるまで**は、**原則**として、**他の登記をすることができない**。

論点84 農地法のまとめ Lesson▶08

種類		3条許可（使う人の変更）	4条許可（使い方の変更）	5条許可（使い方と使う人の変更）
具体例		**Aの(農)→Bの(農)** Aの(採)→Bの(採) Aの(採)→Bの(農)	**Aの(農)→Aの(農)以外**	**Aの(農)→Bの(農)以外** Aの(採)→ Bの(農)(採)以外
許可権者		**農業委員会**	**都道府県知事等**	
許可不要となる例外	共通の例外	・土地収用法などによって権利が収用または使用される場合、土地収用法などによって収用した農地を転用する場合		
	特有の例外	・国または都道府県が権利を取得する場合 ・民事調停法による農事調停によって権利が取得される場合 ・**相続**・**遺産の分割**・**包括遺贈**・**相続人に対する特定遺贈**などにより権利が取得される場合（ただし、遅滞なく、**農業委員会**に**届け出**なければならない）	・耕作の事業を行う者がその農地（**2アール未満**のものに限る）を**農業用施設**として利用する目的で転用する場合	
			・国や都道府県等が、道路、農業用用排水施設などの一定の施設の用に供するため、転用・権利取得する場合 ・**市街化区域内**にある農地について、**あらかじめ農業委員会**に**届け出**て、転用・権利取得する場合 ↔**3条許可**には、**市街化区域内の例外はない**（市街化区域内でも許可必要）	
許可を受けなかった場合	行為の効力	**効力を生じない**		**効力を生じない**
	違反是正措置		都道府県知事等は、違反転用者等に対して、工事の停止や**原状回復**を命ずることができる	
	罰則	3年以下の拘禁刑または300万円以下の罰金		
		法人：300万円以下の罰金（**両罰規定**）	**法人**：1億円以下の罰金（**両罰規定**）	

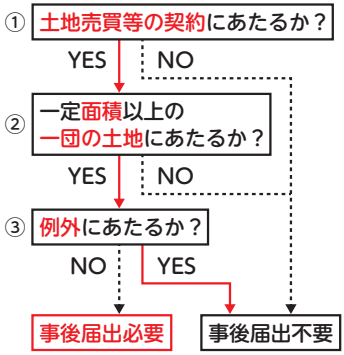
(農)：農地　(採)：採草放牧地



＼アドバイス／
採草放牧地については、出題がきわめて少ないです。3条・5条許可のみで、4条許可はないことを確認しておけば十分です。

論点85 事後届出の必要な契約 Lesson▶09

事後届出が必要かどうかは、次の①→②→③の順序で判断します。



◆「土地売買等の契約」

「土地売買等の契約」を締結した場合には、原則として、**事後届出**が必要。

「土地売買等の契約」にあたる ⇒原則、事後届出必要	「土地売買等の契約」にあたらない ⇒事後届出不要
売買契約 売買**予約** **停止条件付き**売買契約 **交換契約** **賃借権**・**地上権**の設定・移転契約 （設定・移転の**対価**が**ある**場合）	抵当権の設定契約 **贈与契約** **相続** **時効** **賃借権**・**地上権**の設定・移転契約 （設定・移転の**対価**が**ない**場合）

＼アドバイス／

あたらないものに注目しましょう。たとえば、**贈与契約**は**対価の授受がない**、**相続**は対価の授受がないだけでなくそもそも**契約でない**という理由で、「土地売買等の契約」にあたりません。



論点86 事後届出が不要となる場合 Lesson ▸ 09

1. 区域ごとの面積要件

市街化区域	**2,000m²以上**
市街化調整区域	**5,000m²以上**
非線引区域	
都市計画区域外（準都市計画区域も含む）	**10,000m²（1ha）以上**



＼アドバイス／
「土地売買等の契約」にあたるとしても、**面積要件を満たしていなければ、事後届出は不要**です。

2. 面積要件の判断

① 買主が隣り合った土地を計画的に買い集めたような場合、「**一団の土地**」として、**合計面積**で届出の要否を判断する（買いの一団）。
② 面積要件を満たす「一団の土地」にあたるかどうかの判断は、**買主**などの「**権利取得者**」を基準に行う。
③ 面積要件を満たす「一団の土地」について複数回に分割して土地売買等の契約を締結した場合、各契約が面積要件を満たさなかったとしても、**契約ごとに事後届出が必要**である。

3. 届出不要な例外

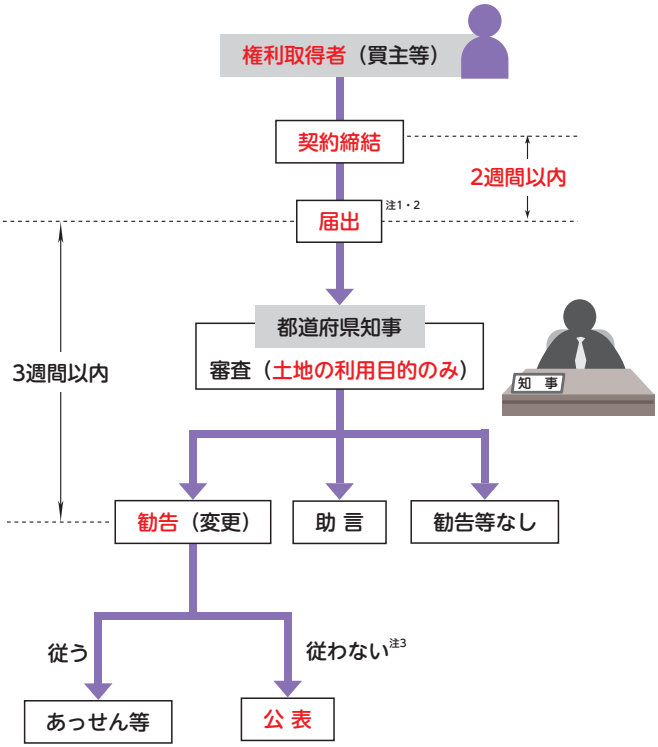
① **民事調停法による調停**に基づく場合
② 当事者の**一方**または双方が**国**や**地方公共団体**などである場合
③ **農地法３条許可**を受けて契約を締結した場合（レッスン8参照）
⇒×「農地法5条許可」
④ **担保権の実行**としての**競売**による場合

＼アドバイス／
「土地売買等の契約」にあたり、面積要件を満たしていても、**届出不要な例外**にあたれば、**事後届出は不要**です。



論点87 事後届出の手続き Lesson▶09

◆事後届出の手続き



注1）主な届出事項は、①土地の利用目的、②対価の額、③権利取得者の国籍等（自然人（個人）：国籍など、法人：設立準拠法国）、④法人が権利取得者となる場合における代表者の国籍等。
注2）無届の場合、罰則の適用あり。
注3）勧告に従わなくても、罰則の適用なし。契約も有効。

＼アドバイス／
事後届出制では、対価の額は審査対象ではないので、**対価の額**を変更するように**勧告することはできない**ことに注意しましょう。



論点88 不動産取得税 Lesson▶01

1. 課税主体・課税客体

課税主体	不動産の所在地の**都道府県**
課税客体	不動産の取得（売買・交換・贈与・建築等） ただし、**相続、法人の合併・分割**による取得は非課税 **共有物の分割**の場合、**分割前の持分の割合を超えなければ**非課税
国等に対する非課税	不動産取得税は、国、非課税独立行政法人、都道府県、**市町村**、**特別区**、地方独立行政法人等には課税されない。

2. 課税標準・税率

	課税標準	税率（標準税率）
原則	固定資産課税台帳の登録価格	**4%**
家屋の特例	**40m²以上240m²以下**の**新築住宅** ⇒1,200万円控除	**住宅→3%**
土地の特例	**宅地**→価格の**1/2**	**すべて3%**

3. 免税点

土地の取得　⇒　**16万円**
建築による家屋の取得　⇒　1戸につき**66万円**
建築以外による家屋の取得　⇒　1戸につき**34万円**

論点89 固定資産税 Lesson▶02

1. 課税主体・納税義務者

課税主体	固定資産の所在地の市町村
納税義務者	1月1日現在の所有者※

※質権または100年より永い存続期間の定めがある地上権の目的である土地については、質権者または地上権者

2. 課税標準・税率・税額控除・免税点

	原則	土地	家屋
課税標準	登録価格	小規模住宅用地（＝200m²以内）1/6	—
税率	1.4/100	—	—
税額	—	—	新築住宅 3年度間または5年度間 1/2
免税点	—	30万円	30万円

【 新築住宅に対する税額控除の特例 】

適用要件		控除年数	控除額
新築住宅	床面積40m²以上240m²以下	3年度間	120m²までの部分 税額×1/2
地上3階建て以上の中高層耐火建築物である新築住宅		5年度間	

＼アドバイス／

「3年度間または5年度間、1/2」と覚えましょう。



3. 徴収方法等

徴収方法	普通徴収
納付期日	原則　4月、7月、12月および2月中において、市町村の条例で定める 例外　特別の事情があるときは、これと異なる納付期日を定めることができる

4. 価格との登録・審査の申出・閲覧・縦覧

価格の登録	固定資産評価基準は、総務大臣が定める。 価格の決定・固定資産課税台帳への登録は、市町村長が行う。
審査の申出	価格について不服がある場合は、固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができる。
閲覧	納税義務者や土地・建物の賃借人は、固定資産課税台帳の閲覧や記載事項の証明書の交付を請求することができる。
縦覧	市町村長は、土地価格等縦覧帳簿・家屋価格等縦覧帳簿を作成し、4月1日から、4月20日または当該年度の最初の納期限の日のいずれか遅い日以後の日までの間、縦覧に供しなければならない。 縦覧対象者は、当該市町村内に所在する土地・家屋に対する固定資産税の納税義務者である。

論点90 印紙税 Lesson ▸ 03

1. 納税義務者

国等が保存するもの　⇒　国等以外の者が作成したものとみなされる
国等以外の者が保存するもの　⇒　国が作成したものとみなされ**課税されない**

2. 記載金額

（1）売買契約書等の記載金額

契約書の種類	記載金額	
売買契約書	売買金額	
交換契約書	①交換金額（不動産の価額）が記載されている場合	交換金額（双方の価額が記載されているときは、**高いほう**）
	②**交換差金のみ**が記載されている場合	**交換差金の額**
贈与契約書	**記載金額のない文書**になる	
請負契約書	請負金額	

（2）不動産の譲渡契約と請負契約を１通の契約書に区分記載した場合

請負金額＞譲渡金額	請負契約書になり、**請負金額が記載金額**
請負金額≦譲渡金額	譲渡契約書になり、**譲渡金額が記載金額**

（3）地上権・土地の賃借権に関する契約書の記載金額

記載金額になる	設定・譲渡の対価である金銭
記載金額にならない	後日返還されることが予定される金銭 賃料・地代

＼アドバイス／
記載金額のない契約書には、200円の印紙税が課されます。「印紙税は課されない」で×、のように出題されるので注意してください。



（4）変更契約書の記載金額

増額変更の場合　⇒　**変更金額（増加額）**が記載金額
減額変更の場合　⇒　**記載金額のない**文書になる

3. 金銭の受取書

非課税となる受取書	① 記載金額が5万円未満の受取書 ② 営業に関しない受取書

4. 過怠税

印紙を貼り付けなかった場合	原則　納付しなかった印税額とその2倍に相当する金額との合計額 例外　自主的に不納付の申出をしたときは、印紙税額の1.1倍
消印をしなかった場合	消されていない印紙の額面金額

論点91 譲渡所得の特例（所得税） Lesson▸04

1. 居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除の要件

1. 次の場合、この特例の適用を受けることができる。
 ①**現に**自己が**居住**している財産の譲渡
 ②**居住しなくなった日**から**3年**を経過する日の属する年の12月31日までの譲渡
2. ただし、次の場合は、適用を受けることができない。
 ①**配偶者・直系血族**など特別の関係にある者に対する譲渡の場合
 ②前年、前々年に、この特例、特定の居住用財産の買換え特例などの適用を受けている場合

2. 居住用財産の買換え特例の主な要件

譲渡資産		買換資産
①所有者が**現に居住**しているか、**居住しなくなった日**から**3年**を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡 ②1月1日における所有期間が**10年超** ③居住期間が**10年以上** ④譲渡に係る対価の額が**1億円以下**	家屋	①床面積**50m²以上** ②建築後使用されたことのない家屋の場合、a）一定の省エネ基準を満たす、b）令和5年12月31日以前に建築確認を受けている、c）令和6年6月30日以前に建築された、のいずれかを満たすこと
	土地	面積**500m²以下**
	取得	譲渡年の前年、譲渡年、翌年のいずれか

※上記の要件を満たす場合でも、以下に該当するときは、この特例の適用を受けることができない。

① 配偶者・直系血族など特別の関係にある者に対する譲渡の場合

② 譲渡をした年、前年、前々年に、3,000万円特別控除、居住用財産の軽減税率などの適用を受けている場合

3. 居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例の要件

1. 次の場合、この特例の適用を受けることができる。
   (1) 譲渡年の1月1日における所有期間が10年を超えること
   (2) ①**現に**自己が**居住**している財産の譲渡
   ②**居住しなくなった日**から**3年**を経過する日の属する年の12月31日までの譲渡
2. ただし、次の場合は、適用を受けることができない。
   ①配偶者・直系血族など特別の関係にある者に対する譲渡の場合
   ②**前年、前々年**に、この特例の適用を受けている場合

4. 特例の重複適用の可否

① 3,000万円特別控除

② 5,000万円特別控除

③ 居住用財産の買換え特例

④ 収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例

⑤ 居住用財産の軽減税率

⑥ 優良住宅地の軽減税率

上記の特例のうち、重複適用が可能な特例は、次のとおりである。

重複適用が可能な特例

1. 「5,000万円特別控除」と「居住用財産の軽減税率」
2. 「3,000万円特別控除」と「居住用財産の軽減税率」

論点92 住宅ローン控除（所得税） Lesson▶04

住宅ローン控除の適用要件

住宅ローン控除の主な適用要件は、次のとおりである。

① 新築・購入・増改築から6カ月以内に入居し、原則として適用を受ける**各年の12月31日まで引き続き居住**していること

② 新築・新築住宅の購入の場合、一定の省エネ基準を満たすこと

③ 償還期間10年以上の住宅借入金等があること

④ 新築・新築住宅の購入・既存住宅の購入の場合、住宅の床面積が原則として40m²以上であり、床面積の2分の1以上の部分が専ら自己の居住用に使用するものであること

⑤ 控除を受ける年の**合計所得金額が1,000万円以下（床面積が50m²以上の場合は、2,000万円以下）**であること

⑥ **入居年、前年、前々年**に、居住用財産を譲渡した場合の**3,000万円特別控除、居住用財産の軽減税率、居住用財産の買換え特例**の適用を受けていないこと

⑦ 入居年の**翌年以後3年以内**（＝入居年の翌年、翌々年、3年目）に**⑤で挙げた特例**の適用を受けないこと

論点93 登録免許税 Lesson▶05

【 住宅用家屋の税率の軽減措置の要件 】

取得者	個人に限る
家屋の用途	取得者の自己居住用
床面積	**50m²以上**
登記時期	原則として新築後または取得後1年以内に登記を受けること
所有権移転登記の場合	売買または競落（けいらく）による取得に限る
既存住宅の場合	建築基準法施行令の規定もしくは国土交通大臣が財務大臣と協議して定める地震に対する安全性に係る基準に適合するものまたは昭和57年1月1日以後に建築されたもの

論点94 贈与税 Lesson▶06

1. 特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例の要件

資金の使用時期等		①贈与を受けた年の**翌年3月15日**までに、贈与を受けた資金の全額を家屋の取得か増改築に充てること ②その家屋に上記の日までに居住するか、遅滞なく居住すること
取得する家屋	床面積	①**40m²以上**であること ②**1/2以上**を専ら居住の用に供すること
	耐震基準等	取得する家屋が中古の場合、次に該当すること ・建築基準法施行令の規定もしくは国土交通大臣が財務大臣と協議して定める地震に対する安全性に係る基準に適合または家屋が昭和57年1月1日以後に建築されたものであること
増改築	費用	①工事費用が100万円以上 ②居住用部分の工事費が全体の工事費の1/2以上
	床面積	①増改築後の床面積が40m²以上であること ②増改築後の床面積の1/2以上を専ら居住の用に供すること
手続き		贈与税の期限内申告書に特例の適用を受ける旨を記載

※上記の要件を満たす場合でも、配偶者・直系血族等から家屋を取得した場合には、この特例の適用を受けることはできません。

2. 直系尊属から住宅等取得資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税の主な要件

贈与者	**年齢制限なし**	
受贈者	その年の1月1日現在で18歳以上	
資金の使途	日本国内における、家屋の新築・取得・増改築	
床面積・贈与を受けた年の合計所得金額	床面積	合計所得金額
	50m²以上240m²以下	**2,000万円以下**
	40m²以上50m²未満	**1,000万円以下**

論点95 地価公示法 Lesson▶07

1. 地価公示の手続き

手続内容	主体	備考
標準地の選定	土地鑑定委員会	**都市計画区域外**にも選定可能
鑑定評価	**2人以上の**不動産鑑定士	土地鑑定委員会が、鑑定評価の結果を審査・調整する
正常な価格の判定	土地鑑定委員会	定着物・権利等が**存しないもの**とした価格
公示		官報で公示
市町村長への書面の送付		当該市町村が属する都道府県に存する標準地の書面等
閲覧	市町村長	市町村の事務所で閲覧に供する

2. 地価公示の効力等

土地の取引を行う者	**指標として取引を行うよう努め**なければならない
不動産鑑定士が、正常な価格を求めるとき	**規準**としなければならない
土地を収用することができる事業を行う者が、取得価格を定めるとき	
事業の認定の告示の時における相当な価格を算定するとき	**規準**として算定した価格を**考慮**しなければならない

論点96 不動産鑑定評価基準 Lesson ▸ 08

1. 価格の種類

正常価格	市場性を**有する**不動産	**合理的**な市場
限定価格		市場**限定**
特定価格		**法令**等による社会的要請
特殊価格	市場性を**有しない**不動産	

2. 価格を求める手法

原価法	再調達原価を求め、減価修正を行う。 減価修正の方法には、耐用年数に基づく方法と観察原価法があり、これらを併用する。 対象不動産が土地のみである場合でも、再調達原価を適切に求められるときは原価法を適用できる。
取引事例比較法	取引事例を収集・選択して、事情補正・時点修正し、比較考量する 取引事例は、原則として、近隣地域または同一需給圏内の類似地域に存する不動産から選択するが、必要やむをえない場合は、近隣地域の周辺の地域に存する不動産から選択できる。 取引事例は、投機的取引であると認められる事例であってはならない。
収益還元法	純収益から価格を求める 直接還元法とDCF法がある 自用の不動産にも賃貸を想定することにより適用される。 土地の取引価格の上昇が著しいときは、収益還元法が活用されるべきである。

論点97 住宅金融支援機構法 Lesson ▸ 09

1. 証券化支援事業の種類

買取型	住宅の建設、購入、改良に必要な資金の貸付けに係る金融機関の**貸付債権の譲受け**を行う
保証型	貸付債権を担保とする債券に係る**債務保証**を行う

2. 証券化支援事業（買取型）

買取りの対象	本人または親族が住むための住宅の建設や新築住宅・中古住宅の購入に係る貸付債権 住宅の建設・購入に付随する土地や借地権の取得資金の貸付債権 住宅の取得に付随する当該住宅の改良資金の貸付債権 住宅の改良（高齢者が居住性能または居住環境の確保または向上を主たる目的として行うものに限る）資金の貸付債権
金利	各金融機関が決定するので、金融機関によって異なる場合がある。
返済方法	割賦償還 元金均等と元利均等の方法がある。 高齢者が自ら居住する住宅の建設・購入資金や高齢者が自ら行う住宅の改良（居住性能または居住環境の確保または向上を主たる目的として行うものに限る）資金の貸付債権については、高齢者向け返済特例制度が設けられている。
MBSの発行	買い取った債権を担保にMBS（資産担保証券）を発行している。

論点98 不当景品類及び不当表示防止法 Lesson▶10

① 新築とは、建築工事完了後**1**年未満であって、居住の用に供されたことがないもの
② 比較対照価格に用いる過去の販売価格は、値下げの直前の価格であって、かつ、値下げ前**2**か月以上にわたり実際に販売のために公表していた価格であること。値下げした日から**6**か月以内に表示するものであること。
③ セットバックを要する部分の面積がおおむね**10**パーセント以上の場合、その面積も明示すること
④ 「市街化調整区域。宅地の造成および建物の建築はできません。」と明示すること（新聞折込チラシ等およびパンフレット等の場合には16ポイント以上の大きさの文字を用いること）
⑤ 路地状部分の面積がおおむね**30**パーセント以上のときは、路地状部分を含む旨および路地状部分の割合または面積を明示すること
⑥ 傾斜地の割合が当該土地面積のおおむね**30**パーセント以上を占める場合（マンションおよび別荘地等を除く）は、傾斜地を含む旨および傾斜地の割合または面積を表示すること。
⑦ 物件から直線距離で**50**メートル以内に所在する街道その他の道路の名称（坂名を含む）を用いることができる。
⑧ 徒歩による所要時間は、道路距離**80**メートルにつき**1**分間を要するものとして算出した数値を表示すること（端数切上げ）。

⑨ 物件が公園、庭園、旧跡その他の施設または海（海岸）、湖沼・河川の岸・堤防から直線距離で**300**メートル以内に所在している場合は、これらの施設の名称を用いることができる。

論点99 土地 Lesson▶11

1. 宅地としての適否

場所	原則	注意が必要な場所	
山麓	十分注意が必要	土石流、土砂崩壊、地すべりでできた地形	
丘陵、台地、段丘	適している	・台地、丘陵の縁辺部 ・切土部と盛土部にまたがる宅地 ・土留めや排水工事の十分でない盛土地 ・台地、丘陵地の小さな谷間	
低地	適していない	利用可能な場所	好ましくない場所
		・扇状地の中の微高地 ・自然堤防 ・砂丘、砂州、昔の天井川	・デルタ地域 ・旧河道 ・自然堤防に囲まれた後背低地
干拓地、埋立地	適していない	埋立地	干拓地

2. 液状化

液状化が生じる可能性が高いのは、地下水位の浅い砂地盤である。
旧河道、低湿地、埋立地、三角州などのほか、台地や段丘上の浅い谷に見られる小さな池沼を埋め立てた所でも、液状化が生じる可能性がある。

3. 地形等による災害の危険性

地すべり地	特定の地質や地質構造を有する地域に集中して分布する傾向が強く、地すべり地形と呼ばれる地形を形成していることが多い 一見なだらかで、水はけもよく、住宅地として好適のように見えるが、末端の急斜面部等は斜面崩壊の危険度が高い
断層	ある面を境にして地層が上下または水平方向にくい違っているものであり、その周辺では地盤の強度が不安定なので、断層に沿った崩壊、地すべりが発生する危険性が高い
まさ土地帯	花崗岩が風化してできた、まさ土は崩壊しやすいとされており、まさ土地帯においては、近年発生した土石流災害によりその危険性が再認識された
豪雨による深層崩壊	山体岩盤の深い所に亀裂が生じ、巨大な岩塊が滑落し、山間の集落などに甚大な被害を及ぼす
中小河川の氾濫（はんらん）	都市の中小河川の氾濫の原因の1つは、急速な都市化、宅地化に伴い、降雨時に雨水が短時間に大量に流れ込むようになったことにある

論点100 建物 Lesson ▸ 12

1 木造

1. 木材は、**乾燥しているほど強度が大きい**ので、木造建築物には、できるだけ乾燥した木材を用いる。
2. **集成木材構造**は、体育館等の**大規模な建築物**にも用いられる。

2 鉄骨造

1. 鉄は炭素含有量が多いほどもろくなるので、鉄骨造には、一般に**炭素含有量が少ない鋼**が用いられる。
2. 鉄骨造は、**大空間を有する建築物**の骨組みに適しているが、耐火構造とするためには、**耐火材料で被覆**しなければならない。

3　鉄筋コンクリート造

1. コンクリートの性質
   ① 常温常圧において、鉄筋と普通コンクリートの熱膨張率は、ほぼ等しい。
   ② コンクリートの引張強度は、一般に圧縮強度の1/10 程度である。
2. コンクリートの中性化

コンクリートの中性化は、構造体の耐久性や寿命に影響する。

4　耐震構造等

1. 耐震構造

建物の柱、はりなどの剛性を高め耐力壁を多く設置し、その強度や粘り強さで**地震に耐える**構造。揺れを減らすのではなく、揺れても大丈夫なように強い建物にする。

2. 免震構造

建物の下部構造と上部構造との間に**積層ゴムなどを設置**して振動を吸収し、**上部構造の揺れを大幅に減らす**構造。

3. 制震構造

制震ダンパーなどを設置し、**揺れを制御**する構造。建物には固有の振動周期があり、それが地震などの周期に共振することで起こる大きな揺れを制御する。