

第 1 編

不動産の基礎

目 次

3-6 不動産運用設計

第 1 編 不動産の基礎

第 1 章 不動産の基礎

I. 不動産と F P の重要性

1. F P の相談業務	1
--------------	---

II. 不動産の分類

1. 不動産と特徴	2
2. 不動産の分類	
(1) 宅地の分類	2
(2) 建物の分類	3

III. 不動産の価格

1. 不動産の価格の特徴	3
2. 不動産の価格（一物多価）	★★ 3
(1) 実勢価格（時価）	4
(2) 公示価格（国土交通省）	★ 4
(3) 基準地標準価格（都道府県）	★ 5
(4) 相続税評価額（国税庁）	★ 5
(5) 固定資産税評価額（市町村）	★ 7
3. 不動産鑑定評価（不動産鑑定士が取引価格等を査定するもの）	★★ 7
(1) 不動産の価格	7
(2) 鑑定評価の方式	8
(3) 土地の鑑定評価	★★ 8
(4) 賃料の鑑定評価	9
4. 土地の価格の優位性	9

IV. 不動産の権利と登記

1. 不動産に対して成立する権利（民法）	★ 10
(1) 物権	★ 10
(2) 債権	11
(3) 不動産に係る権利の保護と不動産登記制度	12
2. 不動産登記制度	★★★ 13
(1) 不動産登記と目的	13
(2) 不動産登記の「対抗力」	★ 13
(3) 不動産登記には「公信力」がない	★ 13
(4) 表示に関する登記と権利に関する登記	★ 13

(5) 登記記録（登記簿）の構成と見方	☆☆☆	15
(6) 登記事項証明書の交付	☆☆☆	19
(7) 登記事項要約書の交付（一部を確認したいとき）		19
(8) 登記申請の手続き		19
(9) 登記申請に必要な添付書類		20
(10) 登記された権利の順位		20
(11) 仮登記		21
(12) その他法務局で確認できるもの	★	21

V. 不動産の調査

1. 市場・地域調査・法令上の調査

(1) 物件の用途と市場動向		23
(2) 賃料や売却額の相場の調査		23
(3) 法令上の制限の調査		23

2. 不動産広告の見方 ★ 23

3. 現地調査

(1) 道路の調査（街路条件）		25
(2) 土地・建物の調査		25
(3) 周辺近隣地域		26
(4) 現地調査と登記調査の留意点		26
(5) 調査内容と調査先機関		27

過去問題演習 - 1・2		28
--------------	--	----

過去問題演習 - 3		29
------------	--	----

第2章 不動産取引

I. 一般的な不動産の取引（売買）の流れ 30

II. 宅地建物取引業法の知識

1. 宅地建物取引業法

(1) 免許が必要な不動産取引		31
(2) 免許が不要な場合		31

2. 宅地建物取引士（取引士）

(1) 宅地建物取引士の要件		31
(2) 取引士のみ行うことができる業務（専任でない取引士でも可能）		32

3. 誇大広告等の禁止 32

4. 媒介契約 ★ 33

(1) 一般媒介契約		33
(2) 専任媒介契約	★	33
(3) 専属専任媒介契約		33
(4) 書面化について		34

5. 契約締結時期の制限 34

6. 宅地建物取引業者の報酬限度額	★	34
(1) 売買、交換の媒介		34
(2) 売買、交換の代理		35
(3) 貸借の媒介	★	35
(4) 貸借の代理		35
7. 宅地建物取引業者が自ら売主となる場合の制限	★	35
(1) 自己の所有に属しない物件の契約制限		35
(2) クーリング・オフ制度		35
(3) 損害賠償額の予定等の制限		36
(4) 手付額の制限等	★	36
(5) 担保責任（契約不適合責任）についての特約の制限		36
(6) 手付金等の保全		36
(7) 割賦販売契約の解除等の制限		37
(8) 所有権留保の禁止		37
(9) 断定的判断の提供の禁止		37

Ⅲ. 不動産取引の実務

1. 不動産購入に伴う諸費用		
(1) 主な諸費用		37
2. 不動産売買契約の知識	★★	37
(1) 不動産の売主の権利等の確認		38
(2) 売主の代理人との契約		38
(3) 未成年者との契約		38
(4) 共有物件の契約	☆☆	39
(5) 不動産の二重譲渡と所有権	★	39
(6) 重要事項説明		39
3. 不動産売買（契約）の知識		
(1) 売買物件の特定		39
(2) 重要事項説明の確認と承諾		39
(3) 売買契約書の書面化		39
4. 売買契約の知識	★★★	40
(1) 売買価格総額の確認と消費税		40
(2) 売買代金の総額の決定		40
(3) 手付金	☆☆☆	41
(4) 危険負担	☆☆☆	41
(5) 履行不能と履行遅滞	☆☆	41
(6) ローン特約付契約		42
(7) 契約不適合責任（2020年4月1日以後の契約に適用）	★	42
(8) 公租公課等の分担		43
(9) 負担の消除		43
5. 住宅を保証し消費者を保護する法律		
(1) 住宅品質確保促進法（強行法規／略称「品確法」）		44
(2) 住宅瑕疵担保履行法		44
過去問題演習 - 4		45

第3章 借地借家関係

1. 借地借家法	47
2. 借地借家法(新法)と借地法(旧法)の適用関係	
(1) 借地借家法(新法)の適用	47
(2) 旧法の借地法の適用	48
(3) 旧法の借地借家法の存続期間等の差異	48
3. 借地借家法(新法)	★★★ 48
(1) 普通借地権	☆☆☆ 48
(2) 定期借地権	☆☆ 50
(3) 借地権関係一覧表(まとめ)	☆ 51
4. 借家関係と賃貸借契約	★★★ 51
(1) 借家	☆ 51
(2) 不動産の賃貸	52
(3) 存続期間	☆☆☆ 52
(4) 契約の更新・解約と正当事由	☆☆ 53
(5) 賃料増減額請求権	53
(6) 造作買取請求権	☆ 53
(7) 修繕義務	54
(8) 原状回復	☆ 54
(9) 賃借権の譲渡・転貸禁止	54
(10) 賃貸借契約の締結方法	54
(11) 連帯保証人	54
5. 定期建物賃貸借(定期借家権)	★★★ 55
(1) 借家契約の方法	☆☆☆ 55
(2) 契約期間	☆ 55
(3) 契約期間中の賃料の改定	☆ 55
(4) 期間満了により賃貸借が終了する旨の通知	55
(5) 賃借人の中途解約	55
(6) 従来普通借家権からの切替え	56
6. 取壊し予定の建物の賃貸借	56
7. 終身建物賃貸借	56
8. マイホームの借上げ制度	56
9. サービス付き高齢者向け住宅	57
過去問題演習 - 5・6	58

第1章 不動産の基礎

I. 不動産とFPの重要性

日本では資産に占める不動産の割合が大きく、一般的に持ち家指向が強いため、住宅取得に関する相談も多い。また、時代とともに不動産へのニーズが変化し、「所有」から「利用」へ、「キャピタル・ゲイン」から「インカム・ゲイン」へと移行してきた。それに伴い、不動産投資による家計破綻者が出るなど不動産のプランニングは重責を担うようになっている。

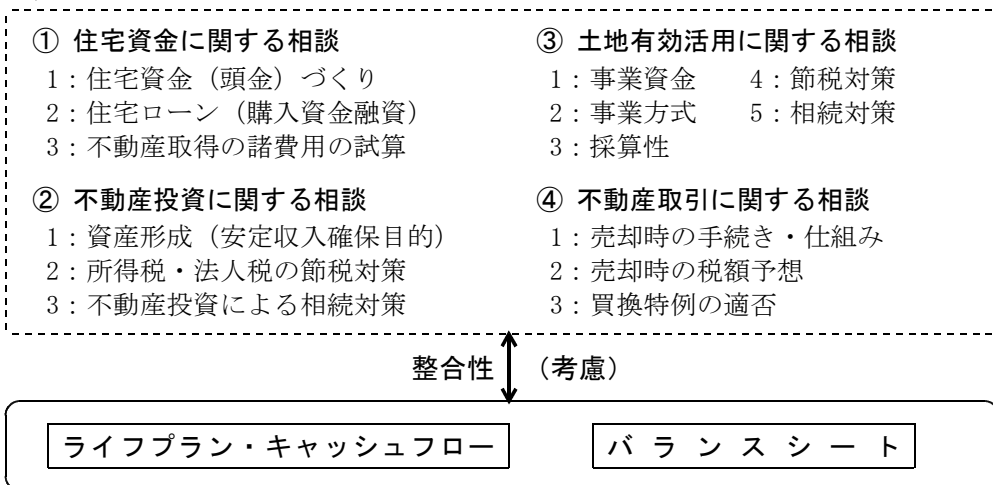
プランニングにあたっては、マイホーム取得に限らず、有効活用においてもライフプラン（人生設計・生活設計）との整合性が求められる。住宅取得計画や土地の有効活用を検討する場合は、顧客のライフプランに沿った老後資金の獲得手段や相続対策としての不動産活用・運用についても同時に検討する必要がある。

このようなことから、不動産に関する基礎・法務・税務・金融（資金調達から返済計画）、売買実務、有効活用手法などに関する幅広い知識がプラン上必要となる。

1. FPの相談業務

ファイナンシャル・プランニングにおいて、不動産に関連する相談内容としては以下のようなものがある。

図表6-1



合格のポイント

Ⅱ. 不動産の分類

1. 不動産と特徴

民法では不動産を「土地およびその定着物」と定義している。定着物とは建物のことを指し、建物とは屋根・柱・壁・床を備えたものとされている。

- ① 不動産の利用は複雑な法令の制限を受ける（都市計画法・建築基準法など）。
- ② 不動産は権利の重層性をもち、所有権と借地権（賃借権）がある。
- ③ 不動産の価格には、時価（元本）と賃料（果実）がある。
- ④ 不動産の収益はキャピタル・ゲイン（譲渡益）とインカム・ゲイン（賃料収入）がある。また、土地・建物には保有コスト（固定資産税等）がかかる。
- ⑤ 土地や建物の活用は、所得税、相続税等の節税効果がある。

2. 不動産の分類

（1）宅地の分類

土地は宅地・農地・山林などがあり、宅地は利用形態により、**更地**、**建付地**、**貸家建付地**、**借地**、**底地（貸宅地）**に分けられる。

図表6-2・宅地の分類

① 更 地 <div><div>所有権</div><div>更 地</div></div>	建物などが建てられておらず、かつ他人による利用権などが付いていない宅地。所有者が自由に利用できる土地、未利用地のこと
② 建付地 <div><div>自 用</div><div>建付地</div></div>	建物などが建てられている敷地で、かつ建物と敷地の所有者が同じである宅地
③ 貸家建付地 <div><div>貸 家</div><div>貸家建付地</div></div>	建物が建てられている敷地で、かつ建物と敷地の所有者が同じであり、その建物を他人に貸し付けている宅地。いわゆるアパートなどの土地
④ 借地（権） <div><div>借地（権）</div><div>他人から土地を借りる</div></div>	借地借家法に基づき、建物の所有を目的とする地上権・賃借権。他人の土地を借りて、借地人が家を建てたときの土地を利用する権利
⑤ 底地（貸宅地） <div><div>他人に土地を貸す</div><div>底地（所有権）</div></div>	宅地について借地権が存在する場合の当該宅地の所有権（底地権）。他人に土地を貸し、他人が建物を建てた場合の土地のこと

合格のポイント

(2) 建物の分類

- ① 建物には、戸建て住宅やアパート、ビル、倉庫、工場などの一棟の建物と、マンションなどの区分所有権の建物がある。
- ② 土地や建物は住宅用か事業用に分類され、更に自用か賃貸用に分けられる。

図表6-3

住 宅 用	… 自住用と賃貸用、マンション・アパート・戸建て住宅
事 業 用	… 自己事業用と賃貸用、店舗・ビル・工場・倉庫
レジャー用等	… 別荘・リゾートマンション・建売別荘・その他

Ⅲ. 不動産の価格

1. 不動産の価格の特徴

- ① 不動産の価格は、その不動産に関する所有権や賃借権などの権利の対価、または経済的利益の対価がある。「価格」と「賃料」との間は、元本と果実の関係にあり、同一の不動産に対し権利の重層性により形成される。
- ② 不動産の価格成立は、取引等の必要に応じて、また個々の事情に左右されるため、個別的に成立するのが一般的である。

2. 不動産の価格（一物多価）

★★

1つの土地に、実勢価格、**公示価格**、**基準地標準価格**、**相続税評価額**、**固定資産税評価額**、国土法価格など複数の価格が設定されているため、一物多価といわれている。実勢価格以外は、取引の価格や各種税金を算出する際の基準となっており、公的価格とも呼ばれている。

これらの土地価格の基準は、**更地**としての**正常価格**である。土地の相対的な価格水準は、**公示価格**を100%とした場合、**相続税評価額**は公示価格のおおむね**80%**、**固定資産税評価額**は同じく**70%**の水準となっている。

価格の基準日は、公示価格・相続税評価額・固定資産税評価額は**1月1日**であり、**基準地標準価格**は**7月1日**となる。

合格のポイント

1. 土地の価格には、実勢価格（取引価格）、公示価格、相続税評価額、固定資産税評価額など複数の価格を併せ持っているため、一物多価と呼ばれる。
2. 土地の価格の基準は、更地としての正常価格である。
3. 公示価格を100%としたときの相対的な価格は、相続税評価額が80%水準、固定資産税評価額は70%水準に設定される。

図表6-4・不動産の相対的価格(額)水準のまとめ

★★

	一物多価	使用形態	基準割合	実施時期		管轄機関	閲覧場所
				基準日	公表		
	実勢価格(時価)	実際の取引価格	95～110	随時		—	—
公的価格(更地の正常価格)	公示価格	取引価格の指標	100	毎年 1/1	3月末	国土交通省	市町村役場 (国土交通省HP)
	基準地標準価格	公示価格の補足	100	毎年 7/1	9月末	都道府県	所轄の 市町村役場 (国土交通省HP)
	相続税評価額	相続税・贈与税・ 地価税の課税標準	80	毎年 1/1	7月初	国税庁	所轄の 税務署 (国税庁HP)
	固定資産税評価額	固定資産税 登録免許税 不動産取得税等 の課税標準	70	基準年度 3年毎1/1 評価替え	3～4月	市町村 東京23区は 都税事務所	市町村役場 東京23区は 都税事務所
	国土法価格	取引価格の制限	約120	随時		都道府県	—

(1) 実勢価格(時価)

実際に売買する際における取引価格を実勢価格という。また、近隣における売買事例などから推定(比準)した価格でもある。実勢価格は、当事者の合意で成立する。

(2) 公示価格(国土交通省)

★

公示価格は、毎年1月1日を価格基準日とし、標準地1㎡当たりの更地の正常価格を鑑定したもので、国土交通省の土地鑑定委員会が年1回(3月下旬)、官報で公示している。

公示価格は一般の土地の取引価格や公共事業等のために提供される土地に対する適正な補償額を算定等する際の指標となることを目的としている。また、国土法の価格指導や土地収用の価格の規準ともされており、国土交通省のホームページで誰でも閲覧できる。

合格のポイント

1. 公示価格の価格基準日は毎年の1月1日、国土交通省が年1回3月下旬に公表する。
2. 相続税評価額は毎年の1月1日、国税庁が7月初旬に公表する。
3. 基準地標準価格の価格基準日は毎年の7月1日、都道府県が9月下旬に公表する。基準地の一部は、公示価格の標準地と同一地点が設定される。
4. 固定資産税評価額の価格基準日は、3年ごとの基準年度の前年の1月1日、市町村が3年に1回公表する。

図表6-5・国土交通省地価公示

<https://www.reinfolib.mlit.go.jp/landPrices/>

標準地番号	文京5-1
調査基準日	令和6年1月1日
所在及び地番	東京都文京区湯島3丁目420番1外
住居表示	湯島3-39-10
用途区分	商業地
交通施設、距離	上野広小路、100m
価格(円/㎡)	4,110,000(円/㎡)
対前年変動率(%)	5.12(%)
地積(㎡)	156(㎡)
形状(間口:奥行)	不整形(1.0:2.5)
利用区分、構造	建物などの敷地、S(鉄骨造)8F B1
利用現況	店舗兼事務所
給排水等状況	ガス・水道・下水
周辺の土地の利用現況	中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ繁華な商業地域
前面道路の状況	北 22.0m 都道
その他の接面道路	背面道
都市計画区域区分	市街化区域
用途区分、高度地区、防火・準防火	商業地域、防火地域
建ぺい率(%),容積率(%)	80(%) 600(%)
森林法、公園法、自然環境等	
鑑定評価書	詳細表示

(3) 基準地標準価格(都道府県) ★

基準地標準価格は毎年7月1日を価格基準日とし、公示価格を補完するために、**都道府県**が9月下旬に発表する価格で、その性格は公示価格と同じものである。

公示価格との均衡がとれるように、公示価格の**標準地と同一地点が一部設定**されている。国土交通省のホームページで誰でも閲覧できる。

(4) 相続税評価額(国税庁) ★

相続税評価額は、相続税、贈与税、地価税を算出する際の基礎となる価格である。相続税法においては土地の評価は時価によることとされているが、具体的には「財産評価基本通達」で時価を路線価方式もしくは倍率方式により決めることとされており、おおむね**公示価格の80%**程度の水準となる。

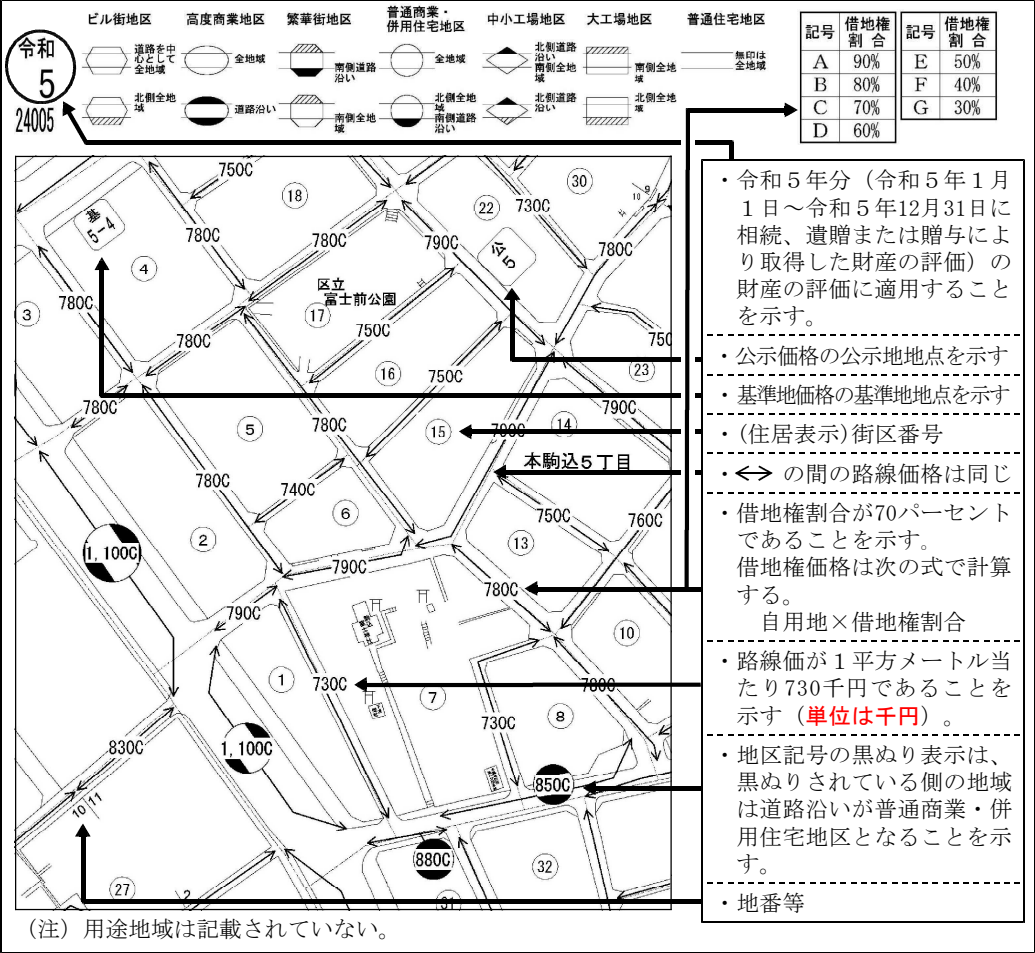
1) 路線価

市街地的形態を形成する地域にある宅地の評価に用いられる価格。宅地の価格がおおむね同一と認められる一連の宅地が面している路線ごとに設定されており、路線価が設定されている土地の場合、路線価に基づいて相続税評価額を計算する。**路線価**は、毎年1月1日を基準日として国税庁が定めており、**その年の7月初旬に国税庁から公表**される。管轄の税務署や国税庁のホームページで誰でも無料で閲覧できる(P.6参照)。

合格のポイント

1. 公示価格は一般の土地取引の指標、相続税評価額は相続税・贈与税の課税標準となる価格、固定資産税評価額は固定資産税や登録免許税、不動産取得税の課税標準となる。
2. 公示価格は、地価の急激な騰落に関係なく年1回の公示であるため、これを補完する役割を担うものが基準地標準価格である。

図表6-6・路線価図（国税庁） <https://www.rosenka.nta.go.jp/>（国税庁ホームページ）



2) 路線価方式による相続税評価額（借地権評価額の場合）

① 路線価×奥行価格補正率＝1㎡当たりの単価A $A \times \text{地積} = \text{相続税評価額}$

② $(A \times \text{地積}) \times \text{借地権割合} = \text{借地権評価額}$

【例】

奥行価格補正率
700千円 × 1.0 = 700千円
700千円 × 100㎡ = 70,000千円
∴ 70,000千円

借地権評価額はC（70%）の場合
借地権割合
70,000千円 × 70% = 49,000千円となる。

合格のポイント

1. 相続税路線価は1㎡当たりの金額が千円単位で示される。数値の後のアルファベットは借地権割合を表す。
2. 相続税路線価は、管轄の税務署およびインターネットで誰でも閲覧できる。

3) 倍率方式による相続税評価額

倍率方式は、路線価方式以外の地域の宅地の評価に用いられ、固定資産税評価額に国税局長が定める倍率を乗じた価額による。

$$\text{固定資産税評価額} \times \text{国税局長の定める評価倍率} = \text{相続税評価額}$$

【例】固定資産税評価額が5,000千円で、評価倍率が1.1倍の宅地の評価額
→ 5,000千円×1.1倍=5,500千円

(5) 固定資産税評価額（市町村）

★

固定資産税評価額は、固定資産税、都市計画税、不動産取得税、登録免許税などを算出する際の課税標準となる価格である。評価替えが**3年ごと**の基準年度に行われ、価格調査基準日は基準年度の前年1月1日である。**市町村**が固定資産評価基準に従って評価し、各基準年度に公表する。評価額は**公示価格の約70%**程度の水準になるように設定される。なお、新築建物の固定資産税評価額は、建設費の約50～65%で評価されるのが一般的で、これらの価格は**固定資産課税台帳**に登録される。

固定資産課税台帳の閲覧や固定資産評価証明書等の交付申請は、市区町村役場等において、原則として本人または委任状を持った代理人が行うこととなっているが、**借地人や借家人**の場合、借りている土地や建物の台帳を**閲覧することができる**。

3. 不動産鑑定評価（不動産鑑定士が取引価格等を査定するもの）

★★

不動産の価格には、取引価格（売買価格）と賃料がある。不動産の価格は、取引等の必要に応じて、個々の事情に左右されるため、取引ごとに個別に成立するのが通常である。このような事情から、不動産の価格が適正であるか否かを判断することは難しい。したがって、土地の適正な価格を判定するには不動産鑑定士の鑑定が必要になる。これを不動産鑑定評価という。

(1) 不動産の価格

不動産の鑑定評価によって求める価格は、基本的には**正常価格**である。

正常価格とは、市場性を有する不動産について、合理的な市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格であり、その不動産の効用が最高度に発揮される可能性に最も富む使用（最有効使用の原則）を前提として把握される価格を標準として形成される価格をいう。

このほかに、限定価格、特定価格などがある。

合格のポイント

1. 固定資産課税台帳の閲覧や固定資産評価証明書等の交付申請は、原則本人に限られるが、借地人や借家人は、借りている土地や建物の台帳を閲覧できる。
2. 納税者が自己の固定資産と他の固定資産の評価額を比較できるようにするため、縦覧帳簿がある。
3. 最有効使用の原則とは、その不動産の効用が最高度に発揮される可能性に最も富む使用方法のこと。鑑定評価による価格は、この原則を前提とする。

(2) 鑑定評価の方式

不動産の鑑定評価は、費用、市場、収益の三面性により評価される。費用に着目する**原価方式**、市場に着目する**比較方式**、収益に着目する**収益方式**の3方式がある。原則として、この3方式を併用して価格または賃料を求めることになっている。3方式の併用が困難な場合でも、その考え方をできるだけ参酌するよう努める。

図表6-7

鑑定方式	価 格	賃 料
原価方式	原価法（積算価格）	積算法
比較方式	取引事例比較法（比準価格）	賃貸事例比較法
収益方式	収益還元法（収益価格）	収益分析法

(3) 土地の鑑定評価

★★

1) 原価法（積算価格）

★★

$$\text{積算価格} = \text{再調達原価} - \text{減価修正}$$

原価法は、不動産の建設等に要する費用に着目し、価格時点の対象不動産の**再調達原価**を求め、**減価修正**をして**積算価格**を求める方法。建物の築年数により減価修正に違いが出る。

原価法は建築物の価格を求める場合に適している。しかし、既成市街地などの土地については、再調達原価が求められないため適さないとされている。

2) 取引事例比較法（比準価格）

★

$$\text{比準価格} = \text{実取引価格} \times \text{事情補正} \times \text{時点修正} \times \text{地域要因} \times \text{個別要因}$$

取引事例比較法は、近隣地域および同一需給圏内の類似地域における実際の**取引事例**を収集し、その価格について必要に応じて事情補正（売り急ぎや買い進み、あるいは近親間の取引で価額が正常でなかった場合など）と時点修正（比較対象とする取引から現在に至るまでの地価変動の修正）を行い、かつ地域要因や個別的要因を比較して、対象不動産の**比準価格**を求める方法。

3) 収益還元法（収益価格）

★

収益還元法は、土地、建物の賃貸から発生する地代収入・家賃収入に着目して、その収益から必要経費を控除して求めた純収益を還元利回りで還元して、その価格（＝収益価格）を求める方法。採用する還元利回りが高いほど、収益価格は低くなる。

合格のポイント

1. 不動産の鑑定評価の手法には、原価法、取引事例比較法、収益還元法があり、原則としてこれら3方式を併用して価格・賃料を求める。
2. 原価法は、価格時点の再調達原価を求めたうえで、減価修正して積算価格を求める。
・既成市街地の土地の価格を求める場合、原価法は適用できない。
3. 取引事例比較法は、取引事例を収集し、事情補正や時点修正を行って比準価格を求める。

なお、**自用の不動産**であっても、賃貸を想定することで**収益還元法を適用**することができる。

図表6-8・計算例

1年間に純収益が2,000万円の賃貸マンションの収益価格はいくら？
 8%が還元利回りとする $2,000 \text{万円} \div 8\% = 2 \text{億} 5,000 \text{万円}$ となる。
 10%が還元利回りとする $2,000 \text{万円} \div 10\% = 2 \text{億円}$ となる。

(4) 賃料の鑑定評価

1) 賃料の3方式

賃料の鑑定評価方法の種類には、積算法（積算賃料）、賃貸事例比較法（比準賃料）、収益分析法（収益賃料）などがある。

2) 新規賃料と継続賃料



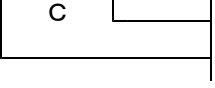
不動産賃料には、地代や家賃がある。この賃料には、新規賃料（正常・限定）と継続賃料などがある。

- ① 新規賃料は、積算法や賃貸事例比較法、収益分析法などで算定され、新規の賃貸借契約時に求める評価手法である。
- ② 継続賃料は、不動産の賃貸借契約の継続に係る賃料で、特定当事者間において成立する経済的価値を表す賃料としている。その手法である差額配分法、利回り法、スライド法、賃貸事例比較法などを適用し、総合的に評価する。
- ③ 一般的に、継続賃料は新規賃料に対して上昇しにくいといえる。

4. 土地の価格の優位性

土地の価格は、下図のように道路付き、間口、奥行きなどで差が生じる。

図表6-9

① 土地AとBでは、一般的にAの方が高い。	 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; text-align: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">A</div> <div style="margin-top: 5px;">(角地)</div> </div>
② 土地BとDでは、一般的にBの方が高い。	 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; text-align: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">D</div> <div style="margin-top: 5px;">(間口狭小、奥行長大地)</div> </div>
③ 土地BとCでは、一般的にBの方が高い。	 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; text-align: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">B</div> <div style="margin-top: 5px;">(間口狭小、奥行長大地)</div> </div>

合格のポイント

1. 収益還元法は、不動産活用から生じる純収益を還元利回りで還元して収益価格を求める手法。
 - ・ 自用不動産でも、賃貸した場合の収益を想定すれば、収益還元法は適用できる。

IV. 不動産の権利と登記

1. 不動産に対して成立する権利（民法）

★

不動産の上には物権と債権が成立する。

（1）物 権

★

物権とは、物を直接的・排他的に支配し、一定の利益を享受しうる権利のことをいう。民法上の物権には、**所有権**、**地上権**、**抵当権**、占有権、質権など10種類がある。物権は、当事者間で自由に決めることができない。これを物権法定主義という。

図表6-10・土地・建物に係る物権

所 有 権	<p>法令の制限内で、所有物を自由に使用、収益、処分できる権利。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 単独所有：所有者が1人。所有者の意志で自由に使用収益、処分できる。 ・ 共 有：所有者が複数。共有利用、処分は他の共有者と合意が必要であるが、自己の持分は単独で譲渡できる。 自己の共有持分を放棄すると、その部分は他の共有者がその持分割合に応じて取得する。 ・ 区分所有：区分所有法による建物の区分（専有部分）を所有する権利。区分所有専用の不動産登記記録の甲区欄に記録される。共有の場合は持分割合で登記される。
地 上 権	<p>他人の土地を使用する権利で、建物や工作物（鉄塔等、地下鉄、モノレール、高圧線等）を所有することを目的とする。</p> <p>地上権者は登記可能で、設定者（地主）は登記協力義務を負う。</p> <p>地上権は、地主の意思にかかわらず、自由に譲渡、転貸、担保権の設定ができる。</p>
抵 当 権	<p>債務者または第三者（物上保証人、担保提供者）が目的物（土地）を債権者に引き渡さないで担保に提供し、債務が弁済されないときには債権者がその目的物（土地）の競売等により、優先弁済を受けることができる権利である。</p> <p>登記記録への抵当権設定登記により効力を生ずる。</p>

合格のポイント

1. 共有は、共有物の譲渡や賃貸、利用などは共有者の合意が必要だが、自己の持分は単独で譲渡できる。
2. 地上権は登記可能で、地主の承諾なしで自由に譲渡、転貸、担保権の設定ができる。
3. 抵当権は不動産（土地、建物）や地上権などに設定できるが、その効力は登記記録への記載（抵当権設定登記）により生じる。

1) 抵当権 ★

抵当権には、被担保債権がなければ成立しない付従性、被担保債権の譲渡に伴って移転する随伴性、全額が弁済されない限り目的物全部に権利がおよぶ不可分性、優先して弁済を受けられる物上代位性という特質がある。

① 抵当権の設定（抵当権設定登記は第三者に対する対抗要件） ★

抵当権は、当事者の契約（抵当権設定契約）によって設定される。通常、契約当事者は、債権者（＝抵当権者）と債務者（＝抵当権設定者）であるが、抵当権設定者が債務者でなく第三者のときは、これを物上保証人という。

抵当権は、登記記録に原因、債権額、債務者、抵当権者の氏名・名称等が記録されることにより効力を得る。

なお、債務を完済しても抵当権が自動的に抹消されるものではなく、**抵当権の抹消登記**が必要である。

② 競売（抵当権の実行）

債務者が弁済期限に弁済をしない場合には、抵当権者は目的物から優先弁済を受ける権利を有する。この抵当権の実行となるのが競売である。

③ 優先弁済の順位 ★

抵当権の設定は、1つの不動産について1個に限られるものではなく、同一の不動産に複数の抵当権が設定できる。その場合の権利の優先順位は、各抵当権の順位番号の先後による。先順位の抵当権が消滅するときは後順位の抵当権の順位が昇格する。

④ 根抵当権

根抵当権とは、一定の範囲に属する不特定の債権を、極度額の範囲内で担保する抵当権をいう。根抵当権者は、確定した元本、利息その他の定期金および債務不履行により生じた損害賠償の全部について、極度額を限度として優先弁済を受けることができる。

（2）債権

債権とは、特定の人に対して一定の行為（給付）を請求できる権利のことをいう。民法上の債権契約には、贈与、**売買**、消費貸借、**使用貸借**、**賃貸借**、交換などがある。

合格のポイント

1. 1つの土地等に複数の抵当権を設定することができる。この場合の権利の優先順位は登記記録の順位番号の先後による。
2. 抵当権者（銀行等）の同意がなくても売買契約は締結できる。
3. 債務の弁済が完了しても抵当権は自動的に抹消されるものではなく、抵当権抹消登記が必要である。

図表6-11・土地・建物に係る債権

売 買	当事者の一方（売主）が、相手方（買主）に対して財産を移転することを約し、買主がその財産の対価として代金を支払うこと。
賃 貸 借 (賃借権)	有償で行う物の貸借を賃貸借という。賃借権とは、賃貸借契約に基づく賃借人の権利である。賃借人は目的物の使用収益権を有する一方、賃料支払義務を負う。賃借権は賃貸人の承諾がないと譲渡、転貸はできない、また担保の設定はできない。 一時的な使用や使用貸借は除かれる。
消費貸借	相手方から財物（金銭その他のもの）を借り受けて使用・消費し、これと同種類・同価値、同数量の財物を返すこと。
使用貸借	無償で物を借り、使用収益した後に借り受けた物を返還すること。親の土地を子が無償で借り、自宅や借家を建てる場合がこれに該当する。税務上、贈与税等は課税されないが、相続税の評価では自用地評価となる。

（３）不動産に係る権利の保護と不動産登記制度

不動産登記制度で登記記録に不動産に係る権利を登記することにより、その権利を保護し、**第三者への対抗要件**とすることができる。

登記記録は、権利部の甲区と乙区に分かれており、**甲区**には**所有権**に関する登記事項が、**乙区**には**抵当権・地上権・賃借権**などの**所有権以外の権利**に関する登記事項が記録される。

図表6-12・登記できる権利（登記記録）

権利部 甲区	所有権（保存・移転・差押え等）		
権利部 乙区	地 上 権	永小作権	地 役 権
	先取特権	質 権	抵 当 権
	賃 借 権	配偶者居住権	採 石 権

（注）登記申請手続きは、司法書士等が代理人となり登記するのが一般的である。

合格のポイント

1. 借家権（建物賃借権）は、建物の引渡しにより、第三者に対抗することができる。
2. 賃借権は、賃貸人の承諾がないと譲渡、転貸はできない。
3. 不動産登記（記録）は、登記者の権利を保護し、第三者に対抗することができる。

2. 不動産登記制度

★★★

人間の戸籍と同様に、土地・建物にも地籍等があり、法務局で土地登記記録および建物登記記録、附属地図が整備されている。

(1) 不動産登記と目的

不動産登記制度は、法務局の管理する登記情報を希望者に公開（公示）することによって、その不動産についての権利を有する者を保護すると同時に、取引しようとする者の安全を図り、取引を円滑に行うという目的がある。

(2) 不動産登記の「対抗力」

★

登記記録の権利部（甲区・乙区）に権利者等を登録しておくことを「権利の登記」という。権利の登記があれば、所有権や抵当権などを**第三者に対抗**することができる。

例外として、**借地権**は、土地に賃借権の登記がなくても**建物登記**があれば**第三者に対抗**することができる（建物登記は借地権者が単独でできる）。

(3) 不動産登記には「公信力」がない

★

不動産登記には**公信力がない**ので、登記を信用して無権利者と取引をしても権利の取得は**保護されない**。不動産取引の場合、登記記録上の権利者が真の権利者かどうか、事前に調査して確認をとる必要がある。

(4) 表示に関する登記と権利に関する登記

★

登記記録は、表示に関する登記（表示登記）と権利に関する登記に分けられる。

1) 表示登記（表示に関する登記）

表示登記は、登記記録の表題部を作成するための登記で、土地や建物の**物理的概要**を記載して表示する。表示登記は**義務**であり、登録免許税は非課税である。ただし、土地の分筆・合筆、建物の分割・合併等は非課税とはならない。

① 新たに土地が生じたとき、または建物を新築したときは、**1ヵ月以内**に表示登記を申請しなければならない。

・建物表題登記に必要な書類は、工事完了引渡証明書、建築確認通知書・設計図面、検査済証または建築請負契約書、住民票、建物図面など。

② 表示の部分に変更（地積や地目、建物の構造・床面積など）が生じたときも、**1ヵ月以内**に変更登記をしなければならない。

③ 建物が滅失した場合は、**1ヵ月以内**に滅失登記の申請をしなければならない。

合格のポイント

1. 借地権は、その登記がなくても借地上の建物の登記により第三者に対抗できる。
2. 登記記録には公信力がないため、記録を信じて無権利者と取引しても保護されない。
3. 土地や建物の表示登記は登記義務がある。
 - ・新築建物の表示登記の申請は1ヵ月以内に所有者が行う。

- ④ 表題部には表示登記時の所有者（申請義務者）が末尾の「所有者」欄に記録され、これに基づき税務署等に連絡される。そして、保存登記の際に真正な所有者とみなされる。

2) 権利に関する登記

- ① 権利に関する登記は、登記することによって所有権や抵当権等を第三者に対抗できる。
- ② 権利に関する登記は、権利者等の権利を守るための登記で、登記申請時に登録免許税が課税される。しかし、権利に関する**登記は任意**であるため、登記の名義と真の権利関係と一致しない場合がある。

3) 権利登記の種類

- ① 家屋を新築したときなどは所有権保存登記を行う。
- ② 土地・建物の所有者が変わったときは所有権移転登記を行う。
- ③ 抵当権を設定したときは抵当権設定登記を行う。
- ④ 地上権を設定したときは地上権設定登記を行う。

4) その他の登記 ★

- ① 変更登記は、登記後に記録事項が変動した場合（登記名義人の住所変更等）に行う。
- ② 更正登記は、登記当初から錯誤（間違い）または遺漏（漏れ）があった場合（訂正の場合）に行う。
- ③ **抹消登記**は、抵当権を抹消（解除）すること。抹消登記は、抵当権設定者と抵当権者が共同で申請する必要がある、債務を弁済したとしても自動的に抹消されるものではない。また、登記上の利害関係を有する第三者がある場合は、当該第三者の承諾があるときに限り、抹消登記を申請することができる。
- ④ 回復登記とは、抹消した登記を回復させる場合に行う。

5) 相続登記および住所等の変更登記の申請義務化

① 相続登記の申請義務化（2024年4月1日施行）

相続・遺贈により不動産を取得した相続人は、原則、その取得を知った日（または遺産分割が成立した日）から3年以内の相続登記の申請が義務付けられている。

② 住所等の変更登記の申請義務化（2026年4月1日施行）

所有権の登記名義人（個人・法人）が、住所や氏名、名称を変更した場合は、変更した日から2年以内の変更登記申請が義務付けられる（過去の変更登記未申請も含む）。

合格のポイント

1. 所有権等の権利の登記は任意であるが、登記することで第三者に対抗できる。
 - ・ 登記の名義と真の権利関係が一致しない場合がある。
2. 債務を完済しても抵当権は自動的に抹消されるわけではない。

(5) 登記記録（登記簿）の構成と見方

★★★

不動産登記記録には、「**土地登記記録**」と「**建物登記記録**」があり、土地登記記録は**一筆の土地**ごと、建物登記記録は**一個の建物**ごと、区分所有建物は建物ごとに、登記記録および附属地図等が電子記録で整備されている。

いずれの登記記録も**表題部**と**権利部**で構成され、権利部はさらに**甲区**と**乙区**に分けられている。それぞれの主な記載内容は次のとおりである。

図表6-13：登記記録の構成と記載事項の概要（土地登記記録・建物登記記録）

表 題 部	土地や建物の物理的概要が記載される	
	土地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 所在、地番、地目、地積、登記の原因や日付などが記録される ・ 地番は一筆ごとに1つの地番が付される ・ 地目は宅地、田、畑など土地の用途を表し、23種類に区分される
	建物	<ul style="list-style-type: none"> ・ 所在地、家屋番号、種類、構造、床面積、登記の原因や日付など ・ 家屋番号は一個の建物ごとに付される ・ 床面積は壁芯面積（区分所有建物を除く）が記載される。
	① 地番や家屋番号は、 住居表示と異なる 場合が多い ② 地積（土地の面積）は実際の面積と合致しているとは限らない ③ 地目は現況と一致しているとは限らない	
権 利 部	甲区	<ul style="list-style-type: none"> ・ 所有権に関する事項（共有の場合は持分も記載） ・ 所有者の変動と要因、差押えなど（所有権の保存・移転、処分制限、買戻し特約等） ・ 記録事項は、順位番号、登記の目的（所有権保存、移転等）、受付年月日・受付番号、権利者その他の事項などで、所有権の権利関係の把握ができる ・ 甲区が作成されていない（所有権の登記がない）場合には、表題部に所有者の氏名、住所等が記録される
	乙区	<ul style="list-style-type: none"> ・ 所有権以外の権利に関する事項（抵当権、地上権、賃借権などの設定、抹消など）が記録される。記録事項は甲区と同じである ・ 抵当権設定の場合は権利者その他の事項に、原因・日付、金銭消費貸借設定、債権額〇〇万円、利息、債務者氏名、抵当権者（債権者）氏名等が記録されるのが一般的である ・ 抹消された事項については下線が付される

合格のポイント

1. 登記記録の構成

- ・ 表題部：物理的概要を記載（土地：地番、地積、地目など、建物：家屋番号、地番、構造、床面積など）。土地登記記録の面積と実際の面積が一致しないこともある。登記記録の所在、地番や家屋番号は住居表示と異なる場合が多い。
- ・ 権利部：甲区は所有権に関する事項、乙区は所有権以外の権利に関する事項を記載。

2. 登記記録の下線部分は、抹消事項であることを表す。

図表6-14・全部事項証明書〈土地の例〉

表 題 部 (土地の表示)		調製	余 白	不動産番号	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	
地図番号	余 白	筆界特定	余 白			
所 在	特別区南都町一丁目			余 白		
① 地 番	② 地 目	③ 地 積 m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕			
1 0 1 番	宅地	3 0 0 : 0 0	不詳 〔平成20年10月14日〕			

権 利 部 (甲 区) (所 有 権 に 関 す る 事 項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権保存	平成20年10月15日 第637号	所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲 野 太 郎
2	所有権移転	平成20年10月27日 第718号	原因 平成20年10月26日売買 所有者 特別区南都町一丁目5番5号 乙 山 五 郎

権 利 部 (乙 区) (所 有 権 以 外 の 権 利 に 関 す る 事 項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	抵当権設定	平成20年11月12日 第807号	原因 平成20年11月4日金銭消費貸借同日 設定 債権額 金4,000万円 利息 年2.60% (年365日日割計算) 損害金 年14.5% (年365日日割計算) 債務者 特別区南都町一丁目5番5号 乙 山 五 郎 抵当権者 特別区北都町三丁目3番3号 株 式 会 社 南 北 銀 行 (取扱店 南都支店) 共同担保 目録(あ)第2340号

共 同 担 保 目 録					
記号及び番号	(あ)第2340号		調製	平成20年11月12日	
番 号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予 備		
1	特別区南都町一丁目 101番の土地	1	余 白		
2	特別区南都町一丁目 101番地 家屋番号 101番の建物	1	余 白		

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。

〇〇年〇〇月〇〇日
関東法務局特別出張所

登記官 法 務 八 郎

電子
公印

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。 整理番号 D23952 (1/1) 1/1

- 合格のポイント
- 〈土地の例〉の登記記録／権利部乙区欄の読みこなし
 - ・ 抵当権設定当初の債権額は4,000万円。
 - ・ 債務者は乙山五郎氏、抵当権者は株式会社南北銀行。
 - ・ 南北銀行は、債権回収が困難な場合は裁判所に申し立て、競売により回収できる。
 - ・ 共同担保目録：この抵当権が他（建物等）にも設定されている場合の一覧表。

1) 建物の登記事項証明書

★★

表題部には、不動産番号、所在地・地番、家屋番号、種類、構造、床面積、登記の原因や日付、所有者などが記載される。

- ① 家屋番号は地番に準ずる番号が付され、**住居表示と異なる**場合がある。
- ② 構造は、木造、コンクリート造等の種別と階層が記載される。
- ③ 床面積は1階ごとの床面積で、**壁芯面積**（区分所有建物以外）が記載される。

図表6-15・全部事項証明書〈建物（戸建て）の例〉

表 題 部（主である建物の表示）		調製	余 白	不動産番号	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
所在図番号	余 白				
所 在	特別区南都町一丁目 1 0 1 番地			余 白	
家屋番号	1 0 1 番地			余 白	
① 種 類	② 構 造	③ 床 面 積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕	
居宅	木造瓦葺 2 階建	1 階	8 0 0 0	平成20年11月1日新築 〔平成20年11月12日〕	
		2 階	7 0 0 0		
表 題 部（附属建物の表示）					
符 号	①種 類	② 構 造	③ 床 面 積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕
1	物置	木造瓦葺平屋建	3 0 0 0		〔平成20年11月12日〕
所 有 者	特別区南都町一丁目 5 番 5 号 乙 山 五 郎				
権 利 部（ 甲 区 ）（所 有 権 に 関 す る 事 項）					
順位番号	登 記 の 目 的		受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項	
1	所有権保存		平成20年11月12日 第 8 0 6 号	所有者 特別区南都町一丁目 5 番 5 号 乙 山 五 郎	
権 利 部（ 乙 区 ）（所 有 権 以 外 の 権 利 に 関 す る 事 項）					
順位番号	登 記 の 目 的		受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項	
1	抵当権設定		平成20年11月12日 第 8 0 7 号	原因 平成20年11月 4 日金銭消費貸借同 日設定 債権額 金 4 , 0 0 0 万円 利息 年 2 . 6 0 %（年365日日割計算） 損害金 年 1 4 . 5 %（年365日日割計算） 債務者 特別区南都町一丁目 5 番 5 号 乙 山 五 郎 抵当権者 特別区北都町三丁目 3 番 3 号 株 式 会 社 南 北 銀 行 （取扱店 南都支店） 共同担保 目録(あ)第 2 3 4 0 号	

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D 2 3 9 5 2 (1/1) 1/1

合格のポイント

1. 〈建物（戸建て）の例〉の登記記録の読みこなし

- ・ 乙山五郎氏は、木造瓦葺2階建ての住宅を新築し、平成20年11月12日に保存登記。
- ・ 建築に際し、南北銀行から資金を借り入れた。
- ・ 南北銀行は、乙山五郎氏を債務者として債権額4,000万円の抵当権を設定している。
- ・ この抵当権については共同担保が設定されている。

2) マンション（区分所有建物）の登記事項証明書

マンション（区分所有建物）の登記記録は、すべての専有部分の家屋番号を表示した専有部分の家屋番号から始まり、表題部は、建物全体とその敷地の概要を記載された「一棟の建物の表示」と「敷地権の目的である土地の表示」、専有部分の建物および敷地の利用権が記載された「専有部分の建物表示」と「敷地権の表示」の2つに分かれている。

区分所有法は、建物の専有部分の所有権を認めるために、敷地の利用権が定められる。したがって、マンションの登記記録は建物一通を取得すればよい。

図表6-16・全部事項証明書〈区分所有建物の例〉

専有部分の家屋番号		3-1-101		3-1-102		3-1-201		3-1-202	
表 題 部 (一棟の建物の表示)				調製		余白		所在図番号 余白	
所 在		特別区南都町一丁目 3番地1						余白	
建物の名称		ひばりが丘一号館						余白	
① 構 造		② 床 面 積 m ²				原因及びその日付〔登記の日付〕			
鉄筋コンクリート造陸屋根2階建		1階		300		60		〔平成20年11月11日〕	
		2階		300		40			
表 題 部 (敷地権の目的である土地の表示)									
①土地の符号		② 所 在 及 び 地 番		③地 目		④ 地 積 m ²		登 記 の 日 付	
1		特別区南都町一丁目3番1		宅地		350		76 平成20年11月11日	

表 題 部 (専有部分の建物の表示)						不動産番号		00000000000000	
家屋番号		特別区南都町一丁目 3番1の101				余白			
建物の名称		R10				余白			
① 種 類		② 構 造		③ 床 面 積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕			
居宅		鉄筋コンクリート造1階建		1階部分 150		42		平成20年11月7日新築 〔平成20年11月11日〕	
表 題 部 (敷地権の表示)									
①土地の符号		②敷地権の種類		③ 敷 地 権 の 割 合		原因及びその日付〔登記の日付〕			
1		所有権		4分の1		平成20年11月7日敷地権 〔平成20年11月11日〕			
所 有 者		特別区南都町一丁目2番3号 株 式 会 社 甲 不 動 産							

権 利 部 (甲 区) (所 有 権 に 関 す る 事 項)				
順位番号		登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1		所有権保存	平成20年11月12日 第771号	原因 平成20年11月11日売買 所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲 野 一 郎

乙区以下省略

合格のポイント

1. 区分所有建物の登記記録では、建物の専有部分と敷地利用権は一緒に記載される。
2. マンションの専有床面積は、登記記録では内法面積で表示される。
3. 広告のマンションの専有面積にはバルコニー面積は含まれていない。
4. 敷地権が登記された後の土地の登記記録には敷地権の移転登記は記載されない。

(6) 登記事項証明書の交付

★★★

登記記録の写しが欲しいときは、法務局で「**登記事項証明書**」の交付を受けることができ、所有者に限らず、全国どこのもので、**誰でも入手**することができる。

窓口申請の場合は、法務局（登記所）で交付請求書に、地番、家屋番号、申請者の氏名、住所等の所定の事項を記入し、収入印紙（原則、一通600円）を貼付して申請する。

インターネットオンライン申請システムを利用すれば、**郵送**または請求人が指定する法務局で交付を受けることもできる。

証明書には、登記記録の全体を記載した「全部事項証明書」、登記記録のうち現に効力を有する部分を記載した「現在事項証明書」、所有者・共有者の住所、氏名、持分を記載した「所有者事項証明書」などがある。

インターネットによる有料の「登記情報提供サービス等」を利用すれば、WEB上で登記事項を確認したり印刷することもできるが、証明力はない。

(7) 登記事項要約書の交付（一部を確認したいとき）

登記記録を確認したいときは、「**登記事項要約書**」の交付を受けることができる。登記事項要約書は、不動産の表示や所有権に関する事項、所有権以外の権利に関する事項などを記載した書面であるが、登記官の押印はない。

登記事項要約書は、原則として確認したい不動産を管轄する登記所で**誰でも入手**することができる。登記所の窓口で交付請求書に、地番、家屋番号、申請者の氏名、住所等を記入し、収入印紙（原則土地一筆、建物一個につき各450円）を貼付して提出する。

(8) 登記申請の手続き

登記申請手続きは、書面による法務局（登記所）の窓口申請のほか、郵送による申請やインターネットを利用した**オンライン登記申請**（電子申請）を行うこともできる。

オンライン登記申請の場合の手続きは次のとおり。

- ① 当事者は共同で申請をしなければならない（当事者共同申請主義）。
- ② 申請情報・添付情報（登記原因証明情報・登記識別情報・代理権限情報・電子署名および電子証明書）をオンラインで送付。

合格のポイント

1. 登記記録の写しが欲しいときは登記事項証明書を請求する。法務局の窓口で手数料を支払えば、全国どこのもので、所有者に限らず誰でも入手することができる。
・ 郵送での交付請求も可能である。
2. 登記申請は、書面による窓口申請、オンライン申請、郵送申請などがある。

（９）登記申請に必要な添付書類

不動産の登記申請時には、登記原因証明情報、登記識別情報または登記済証（権利証）、印鑑（実印）および印鑑証明書、住民票、登記委任状（電子証明）等の添付が必要となる。

- ① 権利の登記申請には登記原因証明情報^(注)の提供が必要で、当事者は登記原因証明情報への署名押印が必要となる。なお、この情報は法務局に保存され、利害関係人しか閲覧することができない。

（注）登記原因証明情報とは、売買による所有権移転登記の場合であれば売買契約書や売渡証書、贈与契約書などの契約書類、あるいは当事者が登記原因等を記載した報告書等で一定の必要情報が記載された書類のこと。

- ② 登記識別情報と登記済証（権利証）

登記所（法務局）は、登記が完了すると**登記識別情報**を権利者に通知する。不動産の売却の時には、登記識別情報（オンライン指定）または旧登記済証（権利証）が必要となる。

（注）登記識別情報は、権利者となったときに法務局から通知される12桁の英数字からなるもので、以前の登記済証と同じ役目を果たすもの。

1) 不動産売却の時、登記済証（権利証）および登記識別情報がない場合

登記済証（権利証）および登記識別情報がない場合には、事前通知制度や資格者代理人による本人確認情報の提供制度を利用する。

- ① **事前通知制度**は、土地・建物の所有者が登記識別情報を提供できない場合に本人確認をする制度で、「本人限定受取郵便」で登記義務者に送付された書類に記名・押印（実印）して法務局に返信することで、本人確認がなされる。
- ② **資格者代理人による本人確認情報の提供制度**は、登記名義人が登記識別情報を提供できない場合に、資格者（司法書士、弁護士）が本人を公的証明書をもって確認して、法務局に本人確認情報を提出することにより、事前通知制度を省略することができる。

（１０）登記された権利の順位

登記された権利の順位は、同区の間（甲区相互間または乙区相互間）においては順位番号の先後により、別区の間（甲区と乙区の間）においては受付番号の先後による。

合格のポイント

1. 登記申請に必要な書類は、登記原因証明情報（売買契約書等）、登記識別情報または登記済証、印鑑および印鑑証明書、住民票、登記委任状（電子証明）などがある。
2. 登記完了後には、権利者に登記識別情報が交付される。

(11) 仮登記

仮登記は、物権の変動がすでに生じているのに、登記申請に必要な手続き上の条件が整わない場合（添付書類が整わない場合など）や、他の権利等の設定に際し、将来の本登記の順位を確保するためになされる予備的な登記をいう。

仮登記が本登記に改められた場合の順位は、仮登記の順位により登記される。ただし、仮登記のままでは対抗力を有しない。

(12) その他法務局で確認できるもの



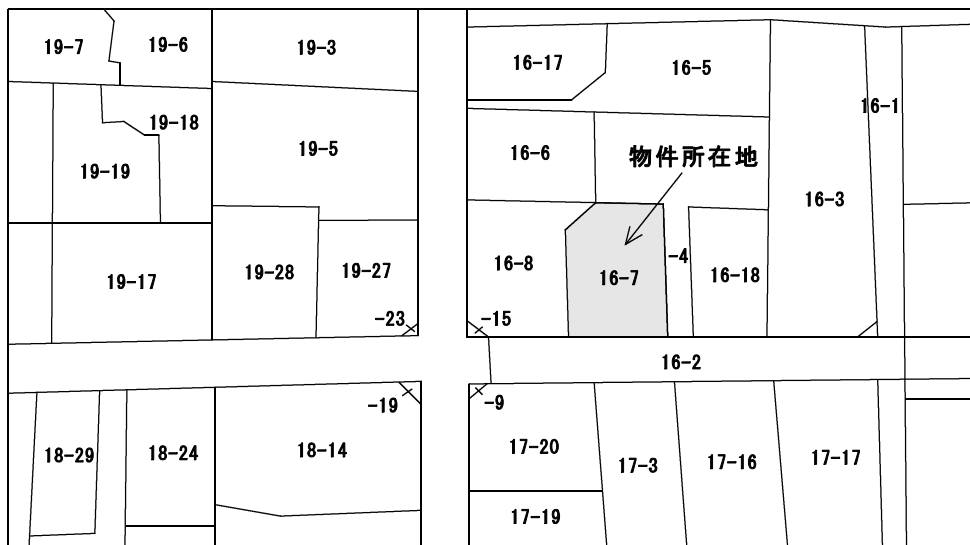
法務局では、登記事項証明書、**公図**（地図）、地積測量図、建物図面、閉鎖謄本、法14条地図（旧17条地図）などを備えており、これらの書類の全部または一部の写しを、誰でも交付請求することができる。

図表6-17・公 図（法務局）



公図は、各筆の土地の位置、形状、地番を公証するものとして事実上重要な機能を有し、道路付や隣地境界の参考になるが、**正確ではない**。法14条地図（旧17条地図）が全国の登記所の管轄区域全部について整備されるまでの間、これに代えて旧土地台帳附属地図（いわゆる公図）も地図に準ずる図面として備えられている。

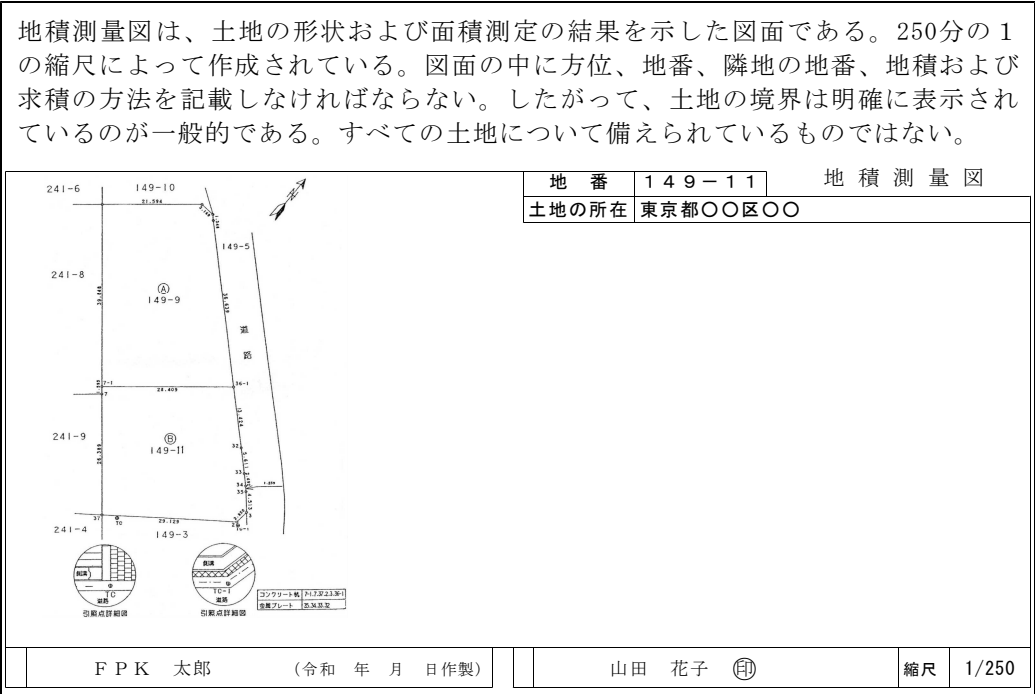
・土地は一筆に一つの地番で表示される。



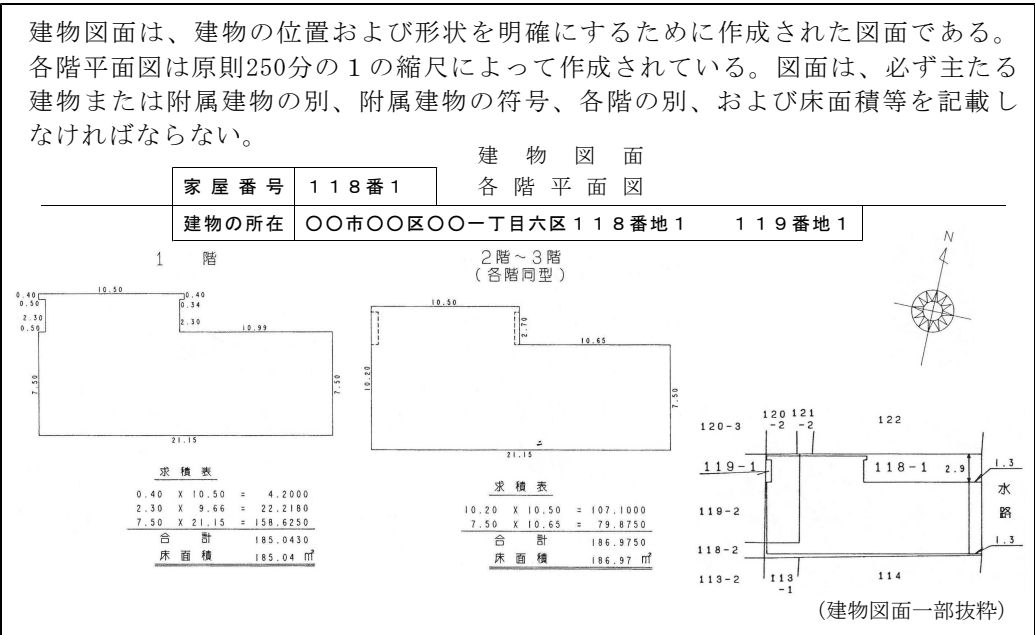
合格のポイント

1. 仮登記は本登記の順位を保全するための予備的な登記であり、仮登記が本登記に改められた場合は仮登記の順位で登記される。
・所有権移転の仮登記がある土地でも、売買契約は可能である。
2. 公図（旧土地台帳附属地図）は地番を公証するが、土地の位置や形状、境界などは正確ではない。

図表6-18・地積測量図（法務局）



図表6-19・建物図面（法務局）



- 合格のポイント**
1. 不動産登記法第14条地図（旧17条地図）は現地復元能力を有し、測量図と同等の精度の高い地図であるが、現状ではすべての土地の備え付けはできていない。
 2. 地積測量図は、土地の形状および面積測定の結果を示した図面である。すべての土地について備えられているものではない。
 3. 建物図面は、建物の位置および形状を明確にするために作成された図面である。すべての建物について備えられているものではない。

V. 不動産の調査

不動産の取引・利用に際しては、市場・地域調査や法令上の制限、現地調査と登記調査（権利者等の調査）が必要である。不動産の情報として広告も大切になる。

1. 市場・地域調査・法令上の調査

（１）物件の用途と市場動向

その不動産の市場での物件の用途による同一需給圏の今後の動向などを把握する必要がある。また、その地域の特性（用途）や状況は都市計画法等で影響を受ける。

（２）賃料や売却額の相場の調査

近隣の不動産業者の店頭やその地域の広告などで賃料の相場が把握できる。また、売却額については、不動産業者、公示価格、路線価等で調べることができる。

（３）法令上の制限の調査

不動産は生活基盤となっており、公共性が高く、社会全体に影響があるため公共の福祉等の観点から、土地や建物の利用や処分については法令等の制限がある。

利用については都市計画法、建築基準法、農地法などの法令に関する調査が必要で、主に都市計画図等や行政機関等で確認が必要である。都市圏については、市場調査も含めインターネットで調査確認することができる。

2. 不動産広告の見方



土地や建物等の購入や賃貸借などを検討する際、不動産広告は身近な情報源となる。その不動産の広告は、宅地建物取引業法（誇大広告の禁止）や「不動産の表示に関する公正競争規約」で規制されている。原則として、「安全」「完璧」「最高」「拔群」「特選」「格安」などの用語は広告で表示することはできない。

主なものは下記のとおり。

図表6-20



主な広告記載事項	留 意 点
新築・中古の別 築年数	新築とは、建築後 1 年未満 であって居住の用に使用されたことがないもの。それ以外は中古。
価 格	消費税込みの金額が表示される。消費税は建物部分のみ。 土地部分は非課税。 原則、二重価格表示は禁止されているが、一定の要件を満たせば値下げ直前の価格と値下げ後の価格を表示できる。

合格のポイント

1. 新築とは、築後 1 年未満で居住の用に供されたことがないものをいう。
2. 法令確認には都市計画図を利用する。

主な広告記載事項	留 意 点
駅等までの距離	徒歩時間は、 道路距離80mを1分間 （端数切上げ）で表示。 駅等を表示する場合、物件から最寄駅までの道路距離または徒歩所要時間を明示する。乗換えを要する時はその旨が明示され、所要時間に乗換えに要する時間を含む。 近隣のスーパーマーケットや商店街などの商業施設、小学校などを表示する場合は、道路距離または徒歩所要時間を明示する。
制限を受ける土地の場合	市街化調整区域の制限、再建築不可、私道負担、セットバック、高压電線下の土地、傾斜地、不整形地等については、その旨が表示される。
延べ面積 専有面積	メートル法により延べ面積が表示される。1畳は1.62㎡以上。戸建て・マンションの販売広告では、原則として 壁芯面積 で表示される。バルコニーなどの面積は別途表示。
取引態様	媒介契約には、専属専任媒介、専任媒介、一般媒介の3種類がある。不動産の媒介手数料が必要。業者が自ら売主となって直接取引する場合は売主または代理と表示され、この場合は手数料が不要。
免許番号 （不動産業者）	「国土交通大臣(1)1234号」または「〇〇県知事(2)5678号」等の表示。（）内の数字は免許更新の回数を表し、取得時に(1)と表示され、5年に1回の更新の都度増える。
建築条件付き土地	自己所有の土地の販売で、土地購入者と自己または指定建設業者との間で建築請負契約が成立することを条件とする土地。
投資用物件の場合の規制 節税効果等の表示	給与所得者等が不動産所得との損益通算による節税効果のみ強調する内容は認められない。また、物件購入初年度の具体的な計算例の表示は、初年度以降の計算例と併せて表示し、初年度の節税額を強調しない場合に限られる。
利回りの表示	利回りは、その不動産の取得対価に対する年間予定賃料収入の割合で、公租公課等その他必要な維持費控除前で計算したもの（表面利回り）。予定賃料収入が確実に得られることを保証するものでない場合は、その旨が表示される。
マンション特有のもの	敷地利用権の種類（所有権・賃借権等） 管理費・修繕積立金の額（規模や築年数等で違う）

合格のポイント

- 不動産広告では、道路距離80mを徒歩1分として計算し、1分未満の端数は切り上げて表示する。
 - ・信号待ちや坂道は考慮しないが、遠回りになる歩道橋などがある場合は考慮する。
 - ・近隣のスーパーや商店街施設、学校などは道路距離や徒歩時間を明示する。
- 分譲マンションの販売広告において、専有部分の面積は壁芯面積で記載されるため、登記面積（内法面積）より広くなる。

3. 現地調査

対象となる不動産の接道状況、画地条件、街路、交通接近条件、環境条件、行政的条件、建物の状況、権利関係、周囲の環境を調査する。現地調査は、交通手段や曜日・時間帯を変えて、また天候が異なるときなどに複数回行う方がよい。

(1) 道路の調査（街路条件）

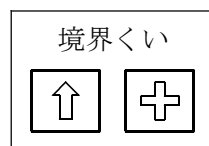
- ① 接道条件（幅員、高低、接道状況）については、接道は2 m以上か、私道か公道か等を確認する。
- ② 建築制限との関係（私道、公道、建築基準法上の扱い）は都市計画図等で確認する。

(2) 土地・建物の調査

1) 画地条件（利用単位を一画地という）の確認

- ① 敷地境界（官民境界査定、民民境界査定）

隣地境界線が明確でない場合は、隣地所有者の立会いのうえで、土地家屋調査士・測量士などに境界くいを設置してもらう。場合によっては、筆界特定制度を活用して土地の範囲を区画する線（筆界）を明らかにしたり、争いとなる場合には境界確定訴訟を提起することもある。



- ② 敷地の形状、隣接地との関係、越境物等
- ③ 地盤
- ④ 保守管理状況等

2) 建物の状況

建物と土地との適合性や階層・構造、築年数などを確認し、建物の維持・管理、補修等の状況を調査し、建替えができるかどうか等を確認する。

3) 環境

その地域や環境について次の事項をチェックし、確認することが必要となる。

- ①日照・通風・眺望、②隣接不動産、③供給処理施設（電気、ガス、水道、下水等）

合格のポイント

(3) 周辺近隣地域

周辺の施設等の確認をするために、学校、公共施設、商業施設、有害施設などの調査が必要である。また、土壌汚染などの責任は、売主責任となる。

(4) 現地調査と登記調査の留意点

物件の現状権利調査と登記記録上の権利関係の調査。調査結果が以下の場合には、次の可能性がある。

1) 土地と建物の登記名義人(所有者)が異なる場合

- ① その土地に借地人が建物を建て、借地権が付いている。
- ② 土地の所有者の親類関係者が使用貸借で建物を建てている。

2) 土地と建物の登記名義人(所有者)と現状の居住者が異なる場合

- ① 登記名義人が居住者と賃貸借契約を結んで、居住している。
- ② 現居住者が売買で買い取り、所有権移転登記を行っていない。
- ③ 債権の回収等、その他の理由により不法占有（占拠）している。

3) 土地と建物の登記名義人(所有者)が異なり、さらに居住者が異なる場合 借地権者（借地人）が建物を居住者に賃貸している。

4) 土地と建物の登記名義人(所有者)と固定資産課税台帳の名義が異なる 場合

- ① 相続や譲渡の権利の移動の際に所有権移転登記がなされていない。相続人が納税義務者となっている。
- ② 直近の譲渡で所有権移転登記はなされているが、固定資産課税台帳の名義人がまだ変更されていない。納税義務者は課税年の1月1日の固定資産課税台帳登録者となる。

5) 土地・建物に関して登記記録に登録されていない権利等の確認

借地権、建物の賃借権、私道などの利用権は登記されていない場合がある。

合格のポイント

1. 土地と建物の登記名義人(所有者)が異なるときは、その土地に借地人が建物を建て借地権が付いている土地、または土地所有者の親族が使用貸借で建物を建てている可能性がある。
2. 土地調査で、埋蔵文化財は教育委員会の遺跡地図等で確認する。
3. 不動産取引において、土壌汚染は売主の責任となる。

(5) 調査内容と調査先機関

権利関係等で未登記権利のチェックや地域の慣行等の調査も必要である。

図表6-21・不動産に関する機関一覧

調査対象	調査機関	調査資料	特 徴 等
土地・建物の概要等 所有者（所有権） ・ 抵当権等 ・ 土地概略、地番 ・ 地積、境界 ・ 建物面積、延べ面積 ・ 法人の権利者	法務局（登記所） オンライン登記情報 センター（事務所・ 自宅よりインターネットで処理）	登記記録 表題部 登記記録 権利部甲区 権利部乙区 公図・14条地図 地積測量図 建物図面 商業登記	証明書などは誰でも 手数料を支払えば取 得可能 ・ オンラインでは登 記記録、所有者が 確認できる 代表権の確認
固定資産税評価証明・ 閲覧（名寄せ） ----- 負担者（納税者） ----- 未登記の建築物	市町村（区） 都税事務所（東京23 区）	固定資産課税台帳	本人・借地人等以外 は委任状が必要 借地人等は閲覧でき る
		補充課税台帳	所有者等の確認
法令上の規制等 都市計画道路 用途地域 （建蔽率・容積率等）	市町村（区）等	都市計画図	市町村等で販売され ている ・ 行政庁のHPで閲 覧可能
埋蔵文化財	教育委員会	遺跡地図等	調査が終了するまで 着工できないときも ある
道路 市道 県道 国道 水路など	市町村（道路管理課 等） 国道・県道管理事務 所・土木事務所等	道路台帳 位置指定道路申請図等	現地では実測する 位置指定道路 2項道路は建築課等
借地権割合	国税局長	相続税路線価図	・ 国税庁のHPで閲 覧可能
土地・建物の所在地の 水害リスク	市町村（区）	水害ハザードマップ	市町村等で公開・配 布されている ・ 行政庁のHPで閲 覧可能

合格のポイント

過去問題演習 - 1

公的な土地評価に関する下表の空欄（ア）～（エ）にあてはまる語句の組み合わせとして、最も適切なものはどれか。

価格の種類	公 示 価 格	基準地標準価格	固定資産税評価額	相続税路線価
所 管	国土交通省	都道府県	市町村（東京23区は東京都）	国税庁
評価時点	毎年1月1日	毎年（ア）	原則として基準年度の前年1月1日。 （イ）に1度評価替え	毎年1月1日
評価割合	—	—	公示価格の（ウ）程度	公示価格の（エ）程度
目 的	<ul style="list-style-type: none"> 一般の土地取引の指標 公共事業用地の適正補償額の算定基準 	<ul style="list-style-type: none"> 国土利用計画法による土地取引の適正かつ円滑な実施 一般の土地取引の指標 	<ul style="list-style-type: none"> 固定資産税等の課税のため 	<ul style="list-style-type: none"> 相続税や贈与税の課税のため

- （ア）4月1日 （イ）2年 （ウ）7割 （エ）8割
- （ア）4月1日 （イ）3年 （ウ）8割 （エ）7割
- （ア）7月1日 （イ）2年 （ウ）8割 （エ）7割
- （ア）7月1日 （イ）3年 （ウ）7割 （エ）8割

2009

過去問題演習 - 2

不動産の登記や調査に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 抵当権の登記の登記事項は、権利部乙区に記録される。
2. 区分建物を除く建物に係る登記記録において、床面積は、壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積（壁芯面積）により記録される。
3. 新築した建物の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から1ヵ月以内に、所有権保存登記を申請しなければならない。
4. 登記情報提供サービスでは、登記所が保有する登記情報を、インターネットを使用してパソコン等で確認することができるが、取得した登記情報に係る電子データには登記官の認証文は付されない。

2309

過去問題演習 - 3

下記＜資料＞は、大垣一郎さんが所有する土地の登記事項証明書の一部である。この登記事項証明書に関する次の（ア）～（エ）の記述について、適切なものには○、不適切なものには×をつけなさい。なお、＜資料＞に記載のない事項は一切考慮しないこととする。

＜資料＞

権利部（乙区）（***）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成22年11月15日 第9△457号	原因 平成22年11月15日金銭消費貸借 同日設定 債権額 金4,000万円 利息 年1.275%（年365日日割計算） 損害金 年14%（年365日日割計算） 債務者 ○○区△△三丁目×番○号 青山二郎 抵当権者 ××区○○一丁目□番□号 株式会社PK銀行 共同担保 目録（×）第734□号

※問題作成の都合上、一部を「***」としている。

- （ア）登記事項証明書は、法務局などにおいて手数料を納付すれば、誰でも交付の請求をすることができる。
- （イ）この土地には株式会社PK銀行の抵当権が設定されているが、別途、ほかの金融機関が抵当権を設定することも可能である。
- （ウ）上記＜資料＞から、抵当権の設定当時、青山二郎さんがこの土地の所有者であったことが確認できる。
- （エ）青山二郎さんが株式会社PK銀行への債務を完済すると、当該抵当権の登記は自動的に抹消される。

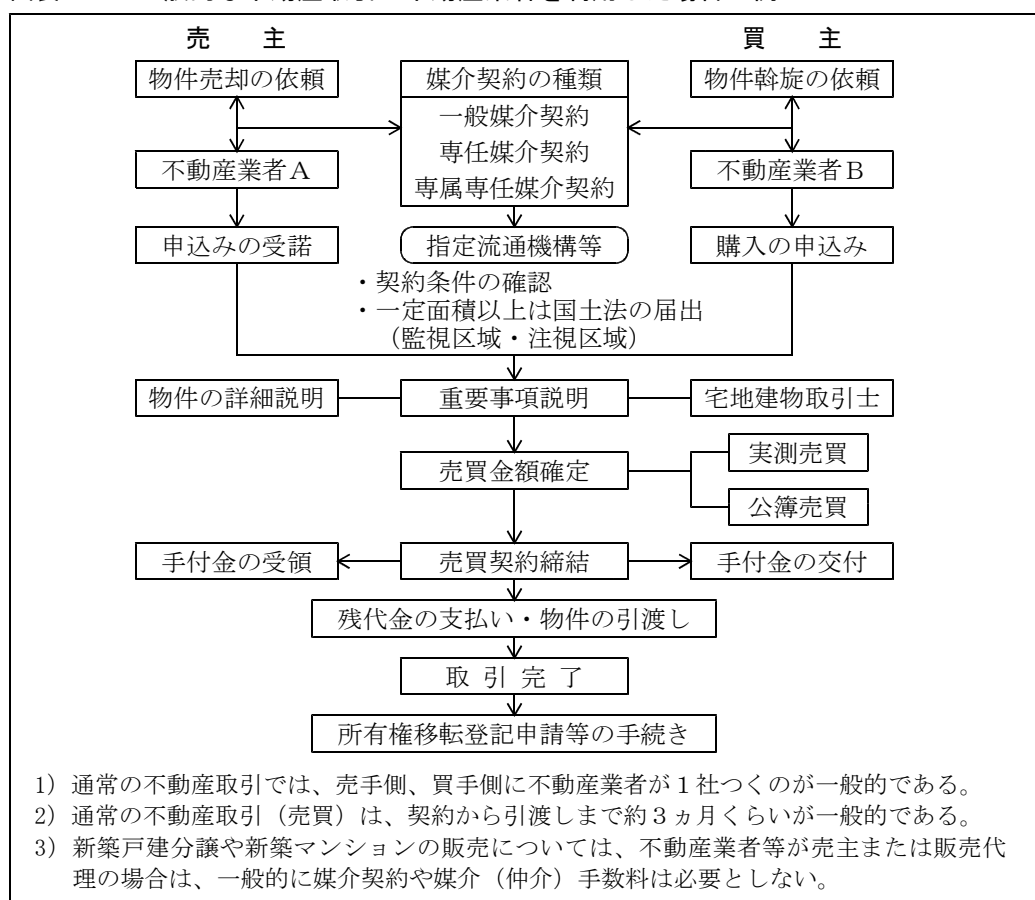
第2章 不動産取引

不動産取引の代表的なものは、土地や建物の「**売買**」と「**賃貸借**」である。所有権移転や不動産の利用に伴う取引のほか、交換や贈与などもある。不動産の取引については、宅地建物取引業法の知識、売買に関する法律の概要や賃貸借における借地借家法の知識が必要となる。

I. 一般的な不動産の取引（売買）の流れ

不動産の売買取引等に際しては、不動産取引に関する専門的な知識が必要となるので、専門業者である宅地建物取引業者（以下、宅建業者）と媒介（仲介）契約を取り交わし、売買を行うのが一般的である。

図表6-22・一般的な不動産取引で不動産業者を利用した場合の例



合格のポイント

Ⅱ. 宅地建物取引業法の知識

宅地建物取引業法（以下、宅建業法）は、宅地建物取引業を営む者について免許制度を実施し、その事業に対し必要な規制を行うことにより、その業務の適正な運営と宅地および建物の取引の公正とを確保するとともに、宅地建物取引業の健全な発達を促進し、もって購入者等の利益の保護と宅地および建物の流通の円滑化を図ることを目的とする。

1. 宅地建物取引業法

宅地建物等の取引を業として行うには、**宅地建物取引業の免許**が必要である。事務所を2以上の都道府県に設置する場合は国土交通大臣、1つの都道府県のみの場合は都道府県知事が許可権者となる。免許は5年ごとに更新となる。

（1）免許が必要な不動産取引

宅地建物取引業の免許が必要な取引とは、次の行為を指す。

- ① 自ら当事者として行う宅地または建物の売買、交換
- ② 他人間の契約を代理して行う宅地または建物の売買、交換または貸借
- ③ 他人の契約を媒介して行う宅地または建物の売買、交換または貸借

（2）免許が不要な場合

自らが所有する不動産（宅地、建物）を**自ら賃貸**（貸借）する場合や、建物管理業務（ビル管理業など）については、宅地建物取引業の**免許は不要**である。

2. 宅地建物取引士（取引士）

宅地建物取引業を営むに際して設置が義務付けられる資格者で、事務所に従事する者**5名につき1名以上**の専任の宅地建物取引士の設置義務がある。

（1）宅地建物取引士の要件

宅地建物取引士の要件は次のとおりである。

- ① 都道府県知事等が実施する宅地建物取引士の試験に合格すること。
- ② 宅地建物取引士として、都道府県知事に登録すること。ただし、実務経験が2年以上必要。
- ③ 都道府県知事から、宅地建物取引士証の交付を受けていること。

合格のポイント

1. 所有する不動産（宅地、建物）を自ら賃貸（貸借）する場合、宅建業の免許は不要。
2. 自らが所有する宅地やマンションを不特定多数の者に分譲する場合は、不動産業者に売却を依頼しても、所有者にも宅建業の免許が必要となる。

(2) 取引士のみ行うことができる業務（専任でない取引士でも可能）

不動産取引における契約締結前の重要事項の説明と重要事項説明書の記名、売買契約書（媒介等した場合）への記名などがある。なお、売買契約書等の相手方への交付は取引士でなくともよい。

1) 重要事項の説明

宅建業者は、契約の**成立前**に取引の**相手方**（売買なら買主、貸借なら借主、交換なら両当事者）に対して、取引士が宅地建物取引士証を提示のうえ、取引上の**重要事項**について**書面または電磁的方法により交付して**説明しなければならない（宅地建物取引業法第35条）。なお、相手方の承諾があったとしても説明の省略はできないが、買主が宅建業者である場合は説明を省略できる。

なお、現在は一定の要件の下でオンラインで説明を行うことも認められている。

売買契約における説明事項の主な内容には次のようなものがある。

- | | |
|----------------------|----------------|
| ① 登記上の権利関係 所有権・抵当権など | ⑧ 代金以外に授受される金銭 |
| ② 法令上の制限 | ⑨ 契約の解除 |
| ③ 私道負担（売買・交換の場合） | ⑩ 損害賠償額の予定 |
| ④ 水道・ガス・電気の供給 | ⑪ 手付金等保全措置 |
| ⑤ 工事完了時の形状構造等 | ⑫ 支払金の保全 |
| ⑥ 造成宅地防災区域内か否か | ⑬ ローンの斡旋 |
| ⑦ 土砂災害警戒区域内か否か | ⑭ 担保責任の保全措置 |

マンション等では、上記に加えて多くの説明事項がある。例えば、管理費や修繕積立金の納付状況などである。中古マンションの売主に管理費や修繕積立金の滞納があれば、買主に支払う義務が及ぶ。

また、既存住宅については、建物状況調査（インスペクション）の実施の有無とその結果の概要の説明に加え、設計図書、点検記録、建物の建築および維持保全の状況に関する書類の保存状況の説明義務も加わる。

3. 誇大広告等の禁止

宅建業者は、その業務に関して広告をするときは、その広告に係る宅地または建物の所在、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も著しく優良であり、もしくは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。

合格のポイント

- 重要事項の説明は、取引の相手方に対し、契約成立前に宅地建物取引士が必ず書面または電磁的方法により重要事項説明書を交付して行う。
 - 説明は、専任の取引士である必要はなく、宅地建物取引士であればよい。

4. 媒介契約



媒介契約とは、売主または買主がその不動産を取引する場合に宅建業者に仲介等を依頼する契約で、宅建業法で定められている。媒介契約には、**一般媒介契約**、**専任媒介契約**、**専属専任媒介契約**がある。

媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、当該媒介契約の目的物である宅地または建物の売買または交換の申込みがあったときは、遅滞なく、その旨を依頼者に報告しなければならない。

(1) 一般媒介契約

同時に2つ以上の業者に依頼できる。自己発見取引（依頼者自身が取引の相手を見つけて取引すること）も可能で、指定流通機構への登録義務もない。依頼先を明示する「明示型」と明示しない「非明示型」とがある。

(2) 専任媒介契約



依頼した業者以外の他の業者に重ねて依頼できない。ただし、自己発見取引はできる。契約期間は**3ヵ月**を超えることはできず、2週間に1回以上の報告義務がある。媒介契約締結日の翌日から7日以内に指定流通機構へ登録することが義務付けられている。

指定流通機構は全国で4機構設置されているが、目的物件を登録するのは目的物件の所在地を管理する機構である。

(3) 専属専任媒介契約

専任媒介契約に、**自己発見取引を禁止**する特約を付したものの。媒介契約締結日の翌日から5日以内に指定流通機構へ登録する義務がある。また、1週間に1回以上の報告義務がある。

図表6-23・媒介契約

	一般媒介契約	専任媒介契約	専属専任媒介契約
他の業者に重ねて依頼	○（できる）	×（できない）	×（できない）
自己発見取引	○（できる）	○（できる）	×（できない）
契約の有効期間	制限なし	3ヵ月 以内	3ヵ月 以内
業務報告義務	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	契約締結日の翌日から7日以内	契約締結日の翌日から5日以内

合格のポイント

- 媒介契約は、一般媒介契約、専任媒介契約、専属専任媒介契約の3つがある。
- 一般媒介契約は、同時に複数の業者に依頼できる。契約期間の制限はない。
- 専任媒介契約は、他の業者に重ねて依頼できないが、自己発見取引は可能である。
 - 契約期間は3ヵ月以内。
 - 指定流通機構への登録義務、依頼者への業務報告義務（2週間に1回）を負う。

(4) 書面化について

宅建業者は、宅地建物の売買・交換の媒介代理契約を締結したときは、遅滞なく媒介・代理契約書を作成して宅建業者が記名し、依頼者に書面または電磁的方法により交付しなければならない。貸借の媒介契約においては、書面等の交付は義務付けられていない。

5. 契約締結時期の制限

宅建業者は、宅地の造成または建物の建築に関する工事の完了前においては、開発許可、建築確認その他法令に基づく許可等の処分で定めるものがあつた後でなければ、取引のうち、売買・交換契約を自ら行い、あるいは代理・媒介をしてはならない。

6. 宅地建物取引業者の報酬限度額 ★

不動産取引における報酬には下記のとおり限度額が定められており、宅建業者はこの額を超えて報酬を受け取ることはできない。なお、その基準となる不動産の価格(売買代金)は、消費税等を除いた本体価格となる。

(1) 売買、交換の媒介(交換の場合は高い方の価格を基準とする)

売買、交換の場合の媒介手数料(消費税込み)は、売買代金によって次のとおり計算方法が異なる。

- ① 売買代金が200万円以下 … 売買代金 × 5.5%
- ② 売買代金が200万円超400万円以下 … 売買代金 × 4.4% + 22,000円
- ③ 売買代金が400万円超 … 売買代金 × 3.3% + 66,000円

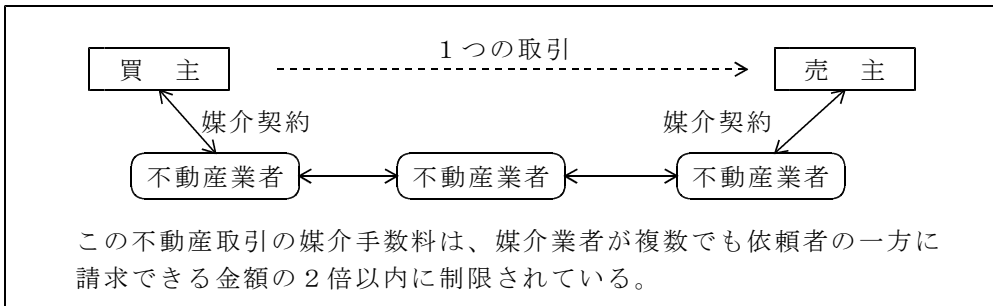
〈依頼者の一方(売主または買主)について請求できる最高額〉

売買・交換の媒介の報酬限度額は売買代金が400万円超であれば、「売買金額 × 3.3% + 66,000円」となる。この不動産取引で請求できる媒介手数料は最大でこの金額の2倍以内である。この手数料以外に媒介に要した経費があつても、原則請求できない。ただし、売買代金が400万円以下の空き家取引については、媒介手数料の他に現地調査等の必要経費分を加算することが認められており、報酬額の上限額は媒介手数料を含めて19.8万円(税込み)となっている。

合格のポイント

1. 専属専任媒介契約は、専任媒介契約に「自己発見取引を禁止する特約」を付したものの。
 - ・ 契約期間は3ヵ月以内。
 - ・ 指定流通機構への登録義務、依頼者への業務報告義務(1週間に1回)を負う。
2. 媒介契約の報酬限度額(売買代金が400万円超の場合で消費税込み)
 - ・ 「売買代金 × 3.3% + 66,000円」、代理はこの2倍以内。
 - ・ この手数料以外の媒介に要した経費は、原則請求できない。

図表6-24



(2) 売買、交換の代理

代理とは、売主・買主の代理人（不動産業者）となり契約を締結すること。

(1)の2倍以内、双方から報酬を受け取るときもその範囲内となる。

(3) 貸借の媒介



「借賃の1ヵ月分＋消費税」。貸主・借主双方から報酬を受け取るときは、合わせた額がその範囲内であること。

(4) 貸借の代理

「借賃の1ヵ月分＋消費税」。貸主・借主双方から報酬を受け取るときは、合わせた額がその範囲内であること。

7. 宅地建物取引業者が自ら売主となる場合の制限



宅建業者が「自ら売主」となり、買主が宅建業者でない場合は、厳しい制限が適用される。主な制限として次のようなものがある。

(1) 自己の所有に属しない物件の契約制限

宅建業者は、自己の所有に属さない物件について、自ら売主となる売買契約（予約を含む）を原則締結してはならない。

(2) クーリング・オフ制度

宅建業者が、自ら売主となる宅地建物の売買において、事務所等以外の場所で買受の申込みまたは売買契約を締結したものは、クーリング・オフについて説明した書面の交付を受けた日から起算して8日以内であれば、書面により、申込みの撤回または契約の解除（クーリング・オフ）を行うことができる。

合格のポイント

1. 貸借の媒介は「借賃の1ヵ月分＋消費税」が報酬額の上限。
2. 宅建業者自らが売主となる宅地建物売買において、事務所等以外で買受の申込みまたは売買契約を締結したものは、書面によりクーリング・オフができる。

1) クーリング・オフができない契約場所

- ① 宅建業者（売主）の事業所・事務所等
- ② 買主が自ら申し出た場合の自宅・勤務先

①や②において買受けの申込みをした場合は、売買契約の締結を事業所等以外でした場合でも、契約の解除はできない。

2) クーリング・オフができなくなる場合

クーリング・オフできる旨を書面で告げられ、その告げられた日から8日を経過した場合には、クーリング・オフはできない。

（3）損害賠償額の予定等の制限

宅建業者は、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の予定または違約金を定めるときは、合計金額の10分の2を超えてはならない。10分の2を超える部分は無効である。

（4）手付額の制限等



宅建業者は、**自ら売主**となる場合において、買主が宅建業者以外の場合は売買代金の額の**10分の2**を超える手付けを受領することはできない。また、宅建業者は、手付けについて貸付けその他信用の供与をすることによって、契約の締結を誘引する行為をしてはならない。

（5）担保責任（契約不適合責任）についての特約の制限

宅建業者は、自ら売主となる売買契約において、その目的物の不適合責任を担保すべき責任に関し、民法に規定する担保期間(注)より買主に不利となる特約をしてはならない。これらに反する特約は無効となる。ただし、担保期間を引渡しの日から**2年**以上とすることはかまわない。

(注) 買主が契約不適合の事実を知ったときから1年以内の通知が必要とする規定。

（6）手付金等の保全

宅建業者は、自ら売主となる売買契約において、受領する手付金等の金額が次の場合には、手付金等の保全措置を講じた後でなくては、手付金等を受領してはならない。ただし、売買された物件について買主に移転登記されるか、または買主が所有権の登記をしたときは、保全措置の必要はない。

- ① 未完成物件では、代金の5%を超える場合または1,000万円を超える場合
- ② 完成物件では、代金の10%を超える場合または1,000万円を超える場合

合格のポイント

- 1. 宅建業者自らが売主となる契約で、買主が宅建業者でない場合は売買代金の2割を超える手付けの受領は禁止されている。

（７）割賦販売契約の解除等の制限

宅建業者は、自ら売主となる割賦販売契約において割賦金の支払いがない場合には、30日以上相当期間を定めて書面で催告し、その期間内に支払いがない場合には、契約の解除または残代金の全額を請求できる。

（８）所有権留保の禁止

宅建業者は、自ら売主となる割賦販売・提携ローン付売買を行った場合には、原則物件を買主に引き渡すまでに、登記その他の売主の義務を履行しなければならない。

（９）断定的判断の提供の禁止

宅建業者は、契約の目的物である宅地または建物の将来の環境等について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。なお、本規定は故意であることを要しない。

Ⅲ. 不動産取引の実務

1. 不動産購入に伴う諸費用

不動産（例えばマイホーム）を取得する場合、頭金とは別に新築住宅で取得価格の3～5%、既存住宅の場合には6～10%程度の諸費用が必要となる。

（１）主な諸費用

宅建業者に仲介を依頼すると仲介手数料がかかり、契約時には印紙税がかかる。また名義変更（所有権移転登記など）に際しては登録免許税や司法書士の費用も必要となる。このほか、ローン事務手数料や保証料、団体信用生命保険料、引越し費用や家財の購入費用、新築披露などの費用も必要となる。居住後には都道府県より不動産取得税が課される。

2. 不動産売買契約の知識

★★

まず、物件の現地調査を行い、目的不動産の現況を確認する。併せて、法令上の利用制限、建築制限等を調査し、利用目的に合致するかどうかを確認する。

合格のポイント

（１）不動産の売主の権利等の確認

登記事項証明書などにより、所有者や抵当権設定の有無を確認する。

所有者が個人の場合は、登記記録上の所有者と真の所有者が異なる場合もあるので、固定資産課税台帳や納付書などを確認するなどして総合的に判断する必要がある（登記識別情報などを持参していても、真の所有者と限らない場合もある）。

対象不動産の所有者が法人の場合には、登記事項要約書などで法人の商号、代表者の氏名住所等を調査し、権限ある者等かを確認する必要がある。

1) 所有者の売買の意思確認

通常、不動産取引では、売主（当事者）が契約時に立ち会い、司法書士等が本人確認と売却の意思確認を行うのが一般的である。

2) 所有者の意思確認ができない場合

所有者の意思確認ができない場合、原則として売買はできない。未成年者の場合は親権者や法定代理人によって、判断能力のない人の場合は成年後見人制度の適用などによってしか売買はできない。なお、民事信託が設定されている土地は信託の内容により受託者の意志で売買できる。

（２）売主の代理人との契約

不動産取引では、契約の相手方が代理人の場合がある。例えば、不動産業者が代理人であったり、父・母の代理人に息子になる場合などである。また、売主が認知症等で判断能力を喪失している場合は成年後見人が代理人となる。代理人と取引した場合には、行為についての効力は売主本人に及ぶ。

代理人と契約する場合は、代理権があるかどうかについて本人に意思確認しなければならない。実務的には代理の委任状で代理権および代理の範囲の確認を行い、委任状の実印と添付された本人の印鑑証明書を確認する必要がある。

（３）未成年者との契約

売主（所有者）が未成年者である場合には、親権者である父母が法定代理人となり、本人に代わって売買等の取引ができる。父母がいないときは後見人が法定代理人として契約するのが一般的である。未成年者が**父母等の同意なし**にした売買契約は、未成年者本人または父母がその**契約を取り消すことができる**。

合格のポイント

1. 未成年者が親権者の同意を得ないで行った売買契約は、未成年者本人または父母が取り消すことができる。

(4) 共有物件の契約

★★

不動産の所有の形態には、「単独所有」と共有持分で持つ「共有」がある。共有の場合には、共有者の共有持分の売買は自由であるが、共有物全体の売買は他の共有者の同意が必要である。

(5) 不動産の二重譲渡と所有権

★

同一の不動産について、二重に売買契約が締結された場合、売買契約締結の先後を問わず、原則として所有権移転登記を先にした買主が、その不動産の所有権を対抗することができる。

(6) 重要事項説明

不動産業者等が売主、または仲介・代理となる不動産取引では、宅地建物取引士から重要事項の説明を受ける。

3. 不動産売買(契約)の知識**(1) 売買物件の特定**

売買物件の特定は、通常は登記記録の表示どおりに記載されるので、登記事項証明書の記載内容をチェックする。または重要事項説明書等で確認をする。

(2) 重要事項説明の確認と承諾

宅建業法で規定されているもので、買主が購入する物件について、**契約締結前**に宅地建物取引士から**重要事項説明**を受ける。

「重要事項説明」では、必要な内容として不動産の調査や法令等の制限を確認して説明を受けた旨の確認印を押し、承認の上売買契約書の締結ができる。

(3) 売買契約書の書面化

売買契約は口頭での承諾で成り立つ諾成契約であるが、後日のトラブルを防止するために、売買契約書を作成し手付金を交付するのが一般的である。なお、宅建業者は売買契約書の書面化が義務付けられている。〔売買契約書見本 P. 46 参照〕

合格のポイント

1. 所有形態が共有の場合、自己の共有持分の売買は自由であるが、共有物全体の売買は他の共有者の同意が必要である。
2. 売買契約は、口頭での合意で成り立つ諾成契約である。

4. 売買契約の知識

★★★

(1) 売買価格総額の確認と消費税

不動産売買には、土地のみ、土地建物、建物のみ、区分所有建物（分譲マンション）などがある。土地建物の場合は、土地代金と建物代金が合計されたものが売買契約金額となる。

- ① **土地取引に消費税は課税されない**が、建物は消費税の課税対象となる。したがって、消費税の課税事業者が売主になると、売買契約金額は「土地金額＋（建物金額＋建物に係る消費税）」または「税込み表示の総額」となる。区分所有建物も同様である。
- ② 個人の**生活用動産**や住宅資産の**個人間売買**は消費税の課税対象とはならない。

(2) 売買代金の総額の決定（単価×面積＝売買金額）

1) 公簿売買取引

公簿売買取引とは、登記記録上の地積に基づいて売買代金を計算する方法をいう。登記記録上の面積と実測面積との間に**差異が判明**しても、売主・買主双方とも売買代金の**増減精算を行わない**取引である。

2) 実測売買取引

実測売買取引とは、実測面積で売買代金を計算する方法をいう。いったん登記記録上の地積で売買代金を計算し、後日、登記面積と実測面積との間に**差異が判明**したときは、実測面積に基づいて売買代金の**増減精算を行う**取引である。

3) 建物の契約面積と登記面積

- ① 戸建て住宅等の床面積は壁芯面積で計算され、広告の面積、売買契約書の面積、登記面積は同じ面積となる。
- ② マンション等区分所有建物の床面積の登記面積は、専有部分の^{うちのり}**内法面積**となる。しかし、**販売広告**や契約書における専有部分は**壁芯面積**で表示される。したがって、**登記面積**は販売広告や契約面積より**狭くなる**のが一般的である。

合格のポイント

1. 公簿売買は、登記記録上の面積に基づき売買価格を計算する。実測面積と登記面積に差異が生じても、売買代金の増減精算を行わない取引方法である。
2. 実測売買は、登記記録の面積と実測面積に差異が生じた場合、面積の差について売買代金の増減精算を行う取引方法である。
3. 建物の登記面積は原則壁芯面積で算出するが、区分所有建物は内法面積で算出する。
 - ・区分所有建物の販売広告における専有面積は壁芯面積で表示される。

(3) 手付金

★★★

手付金とは、売買契約締結の際に、買主から売主に交付される一時金のことをいう。宅建業法では、不動産取引における手付けは、**解約手付**と定めている。解約手付とは、手付けの金額だけの損失を覚悟すれば、相手の債務不履行がなくても契約を解除できるという趣旨で交付するものをいう。

1) 解約手付による契約解除

★★★

解約手付が売主に交付された場合、**相手方が契約の履行に着手**するまでは、**買主は手付金の放棄**により、手付金を受領した**売主は手付金の倍額を現実に提供**することにより、それぞれ**契約を解除できる**。すなわち、自分が履行に着手していても、相手方がまだ履行に着手していなければ契約を解除できる。

(注) 「履行に着手」とは、売主については契約の履行(登記や引渡しなど)を指し、買主については代金の支払い(内金・中間金も含まれる)などを指す。したがって、契約の履行の準備は含まれない。

(4) 危険負担

★★★

土地・建物など特定物の売買契約の成立後、その引渡しを受ける前に地震・火災等の不可抗力により目的物が滅失等した場合、その損害をどちらが負担しなければならないのか、これが危険負担である。

新民法(2020年4月施行。以下同じ)においては、危険負担は売主が負うとし、買主は売買代金を請求されても支払いを拒むことができるとされ、支払義務はなくなった。

旧民法においては、土地・建物など特定物に関しては債権者主義を採用していたため、売買契約成立後に、地震・火災等の不可抗力により、引渡し前に目的物が滅失した場合でも、買主は代金の支払義務(危険負担)を負うことになっていた。

(5) 履行不能と履行遅滞

★★

売主の故意または過失により、引き渡すべき建物が火事で焼失するなどして契約が**履行不能**(債務の履行が契約その他の債務の発生原因および取引上の社会通念に照らして不能であるとき)となった場合、買主は**催告することなく**、契約解除や損害賠償を請求することができる。

合格のポイント

1. 手付金とは、売買契約成立の証として、買主から売主に支払われる一時金のこと。
2. 売買契約時に買主から売主に解約手付が交付された場合、買主・売主双方とも、相手方が契約の履行に着手する前であれば、買主は手付金の放棄により、売主は手付金の倍額を現実に提供することにより、一方的に契約を解除できる。
 - ・ 契約の履行とは、中間金の支払い、引渡しや所有権の移転登記などをいう。
 - ・ 住宅ローン等の申込みは、契約の履行にあたらない。

また、契約で定めた引渡し期日までに建物を引き渡さないなどの**履行遅滞**となった場合、買主は相当の期間を定めて**履行を催告しなければならず**、その後に契約解除や損害賠償を請求することになる。ただし、その期間を経過したとき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であるときは、この限りではない。

（6）ローン特約付契約

不動産売買契約の際、買主が購入資金の調達にローンを利用する場合、契約書で定めておいた期日までに、買主の責任ではない理由で融資の一部または全部の承認が得られないとき、買主の側から無条件でその契約を解除できるとする特約。契約が解除された場合、売主は受領済の金銭等を全部返金し、媒介業者も受領済の報酬を売主・買主双方に返還しなければならない。

（7）契約不適合責任（2020年4月1日以後の契約に適用）

★

新民法に規定された売買契約等（賃貸借契約や請負契約を含む）に関する新しいルールである。

売買契約等に基づいて売主が引き渡した目的物が、**種類や品質**の点で**契約内容と異なっていたり**、**数量が不足**するなど契約内容に適合していなかった場合、買主は売主に対して、**目的物の補修、代替物や不足分の引渡しなど履行の追完請求（完全な履行）**ができるほか、代金の減額請求や損害賠償請求もできるとしている。

隠れた瑕疵（容易に発見できないような欠陥）であるか否かを問わず、目的物が契約内容に適合しない場合は、契約不適合責任（債務不履行責任）に問われる。この点で、隠れた瑕疵のみを責任対象としていた従前の瑕疵担保責任とは大きく異なる。なお、買主・売主の帰責事由（故意・過失）の有無と買主の救済方法の関係は次表のとおりである。

買主は、不適合の事実を知った時から**1年以内に売主に通知**する必要がある。権利を行使できる時から5年、または引渡しから10年を経過した時は時効となる。

なお、売主が契約不適合を知っていた場合や、重過失によって知らなかった場合には、通知期限の制限はない。

合格のポイント

1. 売買契約締結後、売買目的物である建物が、地震・火災等の不可抗力により滅失して引渡しを受けられなかった場合、買主は売買代金の支払義務を負わない。
2. 売主の故意または過失により履行不能となった場合、買主は催告することなく契約解除や損害賠償の請求ができる。
3. 履行遅滞の場合は、買主は相当の期間において履行を催告しなければならない。

図表6-25・買主の救済方法と帰責事由

買主の救済方法	買主に帰責事由あり	双方に帰責事由なし	売主に帰責事由あり
追 完 請 求	できない	できる	できる
代 金 減 額 請 求	できない	できる	できる
契 約 解 除	できない	できる	できる
損 害 賠 償 請 求	できない	できない	できる

① 宅建業者自らが売主の場合は、民法の規定よりも買主に不利な特約は無効と定められている。

1) 旧民法の瑕疵担保責任（2020年3月31日以前契約に適用）

売買目的物に**隠れた瑕疵**があったときに、売主が買主に対して負う責任を瑕疵担保責任という。瑕疵の存在について、売主の**過失の有無は問わない**とする**無過失責任主義**が採用されていた。

- ① 売主が宅地建物取引業者でない場合は、特約で瑕疵担保責任の免責および軽減（期間の短縮など）ができる。
- ② 宅建業者自らが売主の場合は、民法の規定よりも買主に不利な特約は無効となる。
- ③ 重要事項説明書であらかじめ説明された瑕疵は対象外となる。

（8）公租公課等の分担

法的根拠があるわけではないが、物件に対して賦課される公租公課（固定資産税等）および各種負担金については、引渡しの日をもって区分し、その前日までの分を売主、その当日以降の分を買主の負担とし、売買代金残金の授受の際、これを精算するのが一般的である。

（9）負担の消除

売主は、所有権移転の時期までに、物件に関する抵当権や賃借権・用益権などの一切の負担を消除（除去）する。また物件に係わる債務を消除（除去）する。

例えば、中古マンションなどの管理費や修繕積立金の未払金などの精算などが該当する（管理費や修繕積立金の未払金は、買主に支払義務が及ぶ）。

合格のポイント

1. 民法の契約不適合責任とは、売買の目的物が種類、品質、数量など契約内容に適合していない場合に、売主が買主に対して負う責任のこと。
 - ・ 隠れた瑕疵であるか否かを問わず、不適合責任の対象となる。
 - ・ 買主は、追完請求、代金減額請求、契約解除、損害賠償請求などができる。
 - ・ 不適合の事実を知ったときから1年以内に売主に通知する必要がある。

5. 住宅を保証し消費者を保護する法律

住宅建設や新築住宅の購入について、消費者を保護する法律として「住宅の品質確保の促進等に関する法律」や「住宅瑕疵担保履行法」などがある。

（１）住宅品質確保促進法（強行法規／略称「品確法」）

新築住宅の売主や請負人は、基礎、屋根、柱、床など**基本構造部分**については**引渡しから10年間**、その住宅全部については**2年間**は**瑕疵担保責任**を負う。なお、同法では、民法改正に伴い、「瑕疵」を「種類又は品質に関して契約の内容に適合しない状態（契約不適合）という」と定義している。

新築住宅の買主は、瑕疵を知った時から1年以内に売主に通知する必要がある。

（２）住宅瑕疵担保履行法

新築住宅等の瑕疵担保責任の履行を確保する制度で、売主等の倒産等により瑕疵担保責任を負えない場合に備えた資力確保措置として、売主等に「保証金の供託」または「保険への加入」を義務付けている。なお、同法においても、住宅品質確保促進法同様、「瑕疵」を「契約不適合」と定義している。

事業者には、買主に対して利用制度の説明義務が課されている。住宅の買主等の保護を目的とするものである。

1) 保険制度

建設業者または宅建業者が国土交通大臣の指定する保険法人（住宅の検査や保険の引受けを行う団体）との間で保険契約（住宅瑕疵担保責任保険）を締結する。保険金の限度額は1住宅・1住戸について原則2,000万円、保険期間は10年以上であり、瑕疵担保責任を履行したときに生じた損害等を補てんする。

2) 供託制度

事業者が、法律で定められた額の保証金（現金等）をあらかじめ法務局などの供託所に預けておく制度。瑕疵の補修などにかかる金額について、保証金からの還付を請求することができる。

合格のポイント

1. 住宅品質確保促進法により、新築住宅の売主や請負人は、建物の基本構造部分については建物の引渡しから10年間、建物全体については2年間の瑕疵担保責任を負う。

過去問題演習 - 4

不動産の売買契約に係る民法の規定に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。なお、特約については考慮しないものとする。

1. 買主が売主に解約手付を交付した場合、買主が契約の履行に着手するまでは、売主は受領した解約手付を返還して当該契約の解除をすることができる。
2. 売主が種類または品質に関して契約の内容に適合しないことを知りながら、売買契約の目的物を買主に引き渡した場合、買主は、その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、その不適合を理由として契約の解除をすることができない。
3. 売買の目的物である建物が、売買契約締結後から引渡しまでの間に台風等の天災によって滅失した場合、買主は売買代金の支払いを拒むことができない。
4. 売買契約締結後、買主の責めに帰さない事由により、当該契約の目的物の引渡債務の全部が履行不能となった場合、買主は履行の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。

2201

合格のポイント

図表6-26・不動産売買契約条文例一部抜粋（土地実測）

（売買の目的物）

第1条 売主は、買主に本物件を売渡し、買主はこれを買受けた。

（売買対象面積）

第2条 売買代金は標記の金額とする。ただし、本物件の売買代金は標記売買単価の割合とする。

- 2 本物件の土地の面積は実測面積によるものとし、第5条による実測の結果、その実測面積が標記記載の面積と相違するときは標記売買単価の割合をもって、第4条第2項の売買代金残金授受時に、前項の売買代金を精算するものとする。

（手付金）

第3条 買主は、この契約締結と同時に手付金として標記金額を売主に支払い、売主はこれを受領した。

- 2 前項の手付金は、第4条第2項の売買代金残金の支払いのとき、売買代金の一部に充当する。ただし、手付金には利息をつけない。

（所有権の移転）

第6条 本物件の所有権は、第4条第2項の売買代金残金の授受と同時に、売主から買主へ移転する。

（引渡し）

第8条 売主は、本物件を第4条第2項の売買代金残金の受領と同時に、買主に引渡すものとする。ただし、標記に引渡し日を定めたときは、それによるものとする。

- 2 前項による引渡しのあった日をもって、本物件の管理責任は、売主から買主に移転するものとし、以後買主は自己の責任と負担において、本物件を管理するものとする。

（管理責任）

第9条 売主は、この契約締結後は、引渡し完了に至るまで、善良なる管理者の注意をもって本物件を占有するものとし、事由のいかんを問わず、本物件について所有権または占有名義の変更、占有の移転、担保権または用益権の設定、その他現状を変更する一切の行為をしないものとする。

（引渡し前の滅失・損傷）

第11条 本物件の引渡し前に、天災地変その他売主または買主のいずれの責にも帰すことのできない事由により本物件が滅失し売主がこれを引き渡すことができなくなったときは、買主は売買代金の支払を拒むことができ、売主または買主はこの契約を解除することができる。

- 2 本物件の引渡し前に、前項の事由により本物件が損傷したときは、売主は、本物件を補修して買主に引き渡すものとする。この場合、売主の誠実な修復行為によって引渡し日標記の期日を超えても、買主は売主に対し、その引渡しの延期について異議を述べることはできない。
- 3 売主は、前項の補修が著しく困難なとき、または過大な費用を要するときは、この契約を解除することができるものとし、買主は、本物件の損傷により契約の目的が達せられないときは、この契約を解除することができる。
- 4 第1項または前項によってこの契約が解除された場合、売主は、受領済の金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない。

（公租公課等の分担）

第12条 本物件から生ずる収益または本物件に対して賦課される公租公課および各種負担金については、あて名義のいかんにかかわらず、第8条の引渡しの日をもって区分し、その前日までの分を売主、その当日以降の分を買主の収益または負担とし、第4条第2項の売買代金残金の授受の際、これを精算するものとする。なお、固定資産税、都市計画税精算のための賦課期間の起算日は、4月1日とする。

（手付解除）

第13条 売主は、買主に受領済の手付金の倍額を現実に提供し、また買主は、売主に支払済の手付金を放棄して、それぞれこの契約を解除することができる。

- 2 前項による解除は、相手方がこの契約の履行に着手したとき、または標記の期限を経過したとき以降は、できないものとする。

以上

合格のポイント

第3章 借地借家関係

不動産の取引には、売買のほかに賃貸借取引がある。不動産の賃貸借取引における賃貸人（貸主）は、義務としてその不動産の使用収益権を提供し、権利として賃料を受け取る。賃借人（借主）は権利としてその目的物の使用収益権を有する一方、賃料の支払いと契約終了時にその目的物を返還する義務を負う。

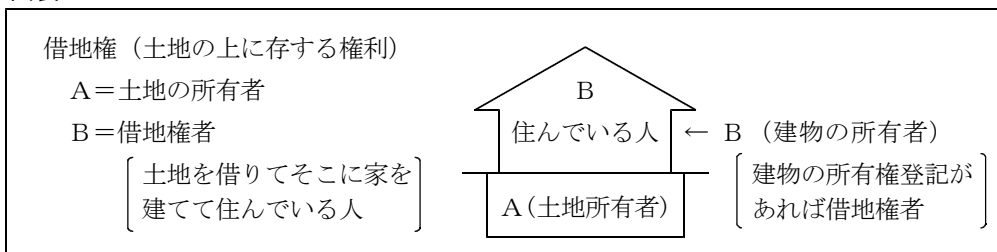
不動産の賃貸借の取引は、借地借家法という民法の特別法で取扱いが定められている。

1. 借地借家法

借地借家法には、1992年8月1日に施行された「借地借家法（新法）」と、それより前に施行されていた旧借地借家法関係「借地法・借家法」「建物保護に関する法律」があり、現在は新法・旧法とも有効である。

借地借家法は借地権や借家権を守る法律で、**借地権**とは、他人の土地を借り受け、借りた人がその土地に家を建てたときに生ずる「**土地の上に存する権利**」をいう。

図表6-27



1) 借地権の登記は要件ではない

賃借権は地主に登記協力義務がないので、借地権の登記は困難である。そこで借地借家法においては、借地権の登記がなくても、**借地上に借地人の建物登記**があれば、第三者に対抗できると定めている。

2. 借地借家法(新法)と借地法(旧法)の適用関係

(1) 借地借家法(新法)の適用

借地借家法（新法）が適用されるのは、原則として1992年8月1日以降に成立した借地関係だけである。それより前に成立した借地関係については旧借地法の効力が有効となる。

合格のポイント

1. 借地権は、その登記がなくとも、借地人の借地上の建物登記により第三者に対抗できる。
2. 借地借家法の適用がある土地の借地権とは、建物所有を目的とする地上権および土地の賃借権である。
 - ・ 駐車場、中古車展示場、住宅展示場等の場合や一時使用などには適用しない。

(2) 旧法の借地法の適用

既存の借地関係については、新法施行後にその借地契約が更新されても、あるいは相続や譲渡があっても当事者が変わっても、従前の借地法の多くの規定が適用される。

(3) 旧法の借地借家法の存続期間等の差異

新法では、建物の構造に関係なく存続期間を30年とする普通借地権と、新たに定期借地権を定めた。旧法と新法での存続期間と更新期間の差異は次表のとおり。

図表6-28・借地借家法（新法）と旧借地法の存続期間と更新期間の比較表

	契約期間有無	存続期間	更新期間
新法	契約期間有	30年以上	最初の更新20年以上・次回10年以上
	契約期間無	30年	最初の更新20年・次回10年
旧借地法	契約期間有	堅固建物 30年以上 非堅固建物 20年以上	堅固建物 30年以上 非堅固建物 20年以上
	契約期間無	堅固建物 60年 非堅固建物 30年	堅固建物 30年 非堅固建物 20年

3. 借地借家法（新法）

★★★

借地借家法の適用がある土地の借地権とは、建物の所有を目的とする**地上権**および**土地の賃借権**である。

(1) 普通借地権

★★★

借地権には、法律で定められた存続期間や更新時の期間が定められている。

1) 存続期間

★★

借地権の存続期間は**30年**とする。契約で期間を定めなかったときは30年、当事者の合意で30年を**超える期間**を設定したときは**その期間**となる。

2) 更新期間

★★

① 借地借家法では、存続期間後も借地権者（借地人）の**建物がある**場合は、借地権の更新請求により、**更新する**ことができ、借地権設定者（地主）は**正当事由**がない限り更新を**拒絶**することは**できない**。

② 更新後の存続期間は、最初の更新の存続期間が**20年**、2回目以降の更新が**10年**となる。これより**長い期間**を当事者間で約定するのは**有効**である。

合格のポイント

- 普通借地権の存続期間は30年、これを超える期間を定めたときはその期間となる。
 - ・存続期間が30年未満の場合や期間を定めていない場合は30年となる。
- 借地に借地人の建物がある場合に限り、借地権の更新請求ができる。
 - ・地主は、正当事由がなければ更新拒絶はできない。
- 最初の更新後の存続期間は20年、2回目以降の更新は10年となる。これより長い期間の約定は有効である。

3) 存続期間等の延長 ★

借地権の存続期間が満了する前に建物が滅失（火災で消失、朽廃、取壊しなど）したとしても、借地人は建物を再築することが可能であり、借地権は消滅しない。その存続期間は、再築した日もしくは地主の承諾の日から20年間延長される。存続期間内の再築は、地主がその通知を受けた後2ヵ月以内に異議を述べなかったときは、承諾されたものとなる。ただし、更新後の再築は地主の承諾が必要である。

4) 建物買取請求権

存続期間満了時に契約の更新がないときは、借地人は地主に対して**時価で建物を買収**ることを請求することができる。ただし、借地人の地代不払い等の債務不履行により借地契約が解除された場合、建物買取請求権は認められない。

5) 借地借家法の普通借地権の不適用

一時的な使用目的や建物がない場合は借地借家法の適用はない。例えば臨時の施設や駐車場、車の展示場などがある。

6) 正当事由の内容の明確化

借地の存続期間が終了しても、**借地上に建物がある**場合は、**正当事由**がない限り契約は**更新される**。

地主の正当事由とは、①各当事者の土地使用の必要性、②借地に関する従前の経過、③土地の利用状況、④財産上の給付（**立退料**）のような事由をいい、申出などがないと更新を拒絶することができない。

なお、存続期間満了時に地主が立退料を支払うことで、必ず契約を終了できるものではない。

7) 地代等増減(額)請求権

地代が土地価格や公租公課の増加、経済情勢の変動等により周辺の地代に比べて著しく不相当となったときは、賃貸人（地主）は地代の増額を賃借人（借地人）に請求することができる。ただし、地代を増額しない旨の特約は有効となる。

逆に、将来に向かって地代を減額しないとする特約は、借地権者に**不利な内容の特約**であるため**無効**となる。

合格のポイント

1. 存続期間満了後、契約を更新しない場合は、借地人は地主に対して、時価による建物の買取請求ができる。
2. 存続期間満了時に立退料の支払いにて、必ず契約を終了できるものではない。
3. 将来の地代を減額しないとする借地人に不利な内容の特約は無効となるが、借地人に有利となる地代を増額しないとする特約は有効。

(2) 定期借地権

★★

借地借家法では、約定の存続期間が満了したら借地関係が終了し、更新することなく土地が地主に返還される定期借地権を定めている。定期借地権には、**(一般)定期借地権、事業用定期借地権等、建物譲渡特約付借地権**の3つがある。

1) (一般)定期借地権

★★

借地借家法第22条に規定され、以下の要件を満たしたものをいう。

- ① 存続期間を**50年以上**とすること ★★
- ② 次の3つの特約を公正証書等の書面または電磁的記録によって行うこと
 - a) 契約の更新をしない。
 - b) 建物の築造による存続期間の延長がない。
 - c) 借地人は建物の買取請求をしない。

この要件を満たした借地権については、「借地権者(借地人)に不利となる特約は無効とする」などの規定を適用しないことが明記されている。

2) 事業用定期借地権等

★

借地借家法第23条に規定され、以下のすべての要件を満たしたものをいう。

- ① 専ら事業の用に供する建物所有を目的とすること(居住用部分がある建物は不可)
- ② 存続期間を**10年以上50年未満**とすること(2008年1月1日以後の設定分より)
- ③ 借地権の設定契約は**公正証書に限る**こと

3) 建物譲渡特約付借地権

借地借家法第24条に規定する借地権で、借地権を消滅させるため、借地権設定後**30年以上**を経過した日に借地権の目的である土地上の建物を相当の対価で**借地権設定者**(地主)に**譲渡する**旨を定める。

買取りにより借地権が消滅した後、旧借地人から建物の継続使用の請求があった場合は、その時に**期間の定めのない賃貸借契約**が行われたとみなされる。また、建物に借家人が居住している場合、借家人との契約関係は引き継がれる。

合格のポイント

1. 一般定期借地権の存続期間は50年以上、設定契約は書面または電磁的記録による。
 - ・建物の利用目的に制限はない。期間満了で更地返還。
2. 事業用定期借地権等の存続期間は10年以上50年未満、設定契約は公正証書に限る。
 - ・利用目的は事業用のみ。賃貸マンションや社宅等居住用は不可。期間満了で更地返還。
3. 建物譲渡特約付借地権の存続期間は30年以上、契約方式に制限はない。
 - ・30年以上経過後に、借地上の建物を地主が買い取ることで借地権が終了する。

(3) 借地権関係一覧表 (まとめ)

★

図表6-29・普通借地権と定期借地権

★

	普通借地権	定期借地権		
		(一般)定期借地権	事業用定期借地権等	建物譲渡特約付借地権
利用目的	制限なし	制限なし	事業用建物に限る	制限なし
存続期間	30年以上 (ただし更新が原則)	50年以上	10年以上50年未満 1項 事業用定期借地権 2項 事業用借地権 30年以上 10年以上 50年未満 30年未満	30年以上
更新後の存続期間	法定更新 最初の更新20年以上 2回目以降10年以上	なし(終了)	なし(終了)	なし(終了)
約定事項	終了に関する特約は無効	公正証書等の書面 または電磁的記録 終了に関する特約を締結	公正証書に限る	書面は特に規定なし 契約時に譲渡の特約を締結
土地の返還	正当事由が必要	期間満了時に 更地返還	期間満了時に 更地返還	建物譲渡による解除、旧借地人の継続居住(注)

(注) 建物を継続使用する者からの地主への請求により、期間の定めのない賃貸借契約が成立したものとみなされる。

4. 借家関係と賃貸借契約

★★★

1992年8月1日以降に成立した借家契約関係については、借地借家法が適用される。その後の改正で契約更新のない定期建物賃貸借(定期借家権)や終身建物賃貸借なども定められている。

(1) 借家

★

借地借家法が適用される借家とは、建物の賃貸借のことをいう。建物の用途について特に限定されていないため、居住用の建物に限らず、広く店舗や事務所用ビル、工場や倉庫まで含まれ、これらの建物を有償で借りる場合に適用される。

また、借家権は建物の引渡しにより対抗力を生じ、賃借権の登記は必要としない。ただし、一時使用の場合は、借地借家法の規制を受けない。

合格のポイント

1. 借地借家法が適用される借家とは、建物の賃貸借のことをいう。
 - ・ 建物の用途に制限はなく、店舗、事務所等も対象。ただし、一時使用は除く。
 - ・ 賃借権の登記がなくても、建物の引渡しにより、第三者に対抗できる。

(2) 不動産の賃貸

建物の賃貸借契約（借家関係）に定められる基本的な事項は次のようなものである。

1) 敷金、権利金、礼金、保証金、仲介手数料（媒介手数料）

借家契約において授受される敷金、権利金、礼金、保証金等の金銭の性格については次のとおりである。

① 敷金

民法では、敷金を「いかなる名目によるかを問わず、賃料その他賃貸借契約上の金銭債務を担保する目的で、賃借人（借主、借家人）が賃貸人（貸主、家主）に交付する金銭」と定義している。契約が終了して建物等を明け渡した後に、未払賃料等の金銭債務があれば、これを控除したうえで残額が返還される。

② 権利金

通常は返還されない金銭である。賃料の一括前払いの性格を持つものや、什器備品等を含めた営業権、またはのれんの対価とされるものがある。

③ 礼金

通常は返還されない金銭である。賃貸人への謝礼的なものである。

④ 保証金

預託を受けた保証金は、実質的に退去時まで据え置かれる敷金扱いのものがほとんどである。また、定期借地権の設定時に授受されることが多い。

⑤ 仲介手数料（媒介手数料）

宅建業者に貸借の仲介を依頼した場合、通常、「家賃の1ヵ月分相当額＋消費税」を仲介料として支払うことが一般的である。

2) 賃料

新規の賃料は、通常、賃貸人が立地条件や賃貸市場の動向を見て決定する。

(3) 存続期間

★★★

① 借地借家法上、建物賃貸借契約の存続期間は **1年以上**とし、**上限はない**。

（注）民法では、賃貸借の存続期間は50年を超えることができないとされている。

② **1年未満**の期間を定めたときは、**期間の定めのないもの**とみなされる。

③ 借家の所有者（貸主）が変わった場合、従前の借家契約（借家権）はそのまま新しい所有者に引き継がれる。

合格のポイント

1. 借家契約は双方の合意（口頭で可）で成立する。借家の所有者が代わっても、賃貸借契約は有効に継続する。
2. 賃貸借の存続期間は1年以上で、上限はない。
・存続期間を1年未満としたときは、期間の定めのない賃貸借とみなされる。
3. 期間の定めのない契約はいつでも解約可能。解約申入れから、賃貸人（貸主）は6ヵ月、賃借人（借主）は3ヵ月経過すれば契約が終了する。

(4) 契約の更新・解約と正当事由

★★

1) 更新・解約

★★

- ① 当事者が期間を定めた場合は、**期間満了前 6 ヶ月から 1 年の間**に更新拒絶の通知をしないと、契約は自動的に更新される。これを法定更新という。
- ② 賃貸人（貸主）からの契約解除、または期間が満了して賃借人（借主）からの更新の申入れがある場合は、賃貸人（貸主）は**正当事由**がある場合でなければ、契約の更新拒絶や解約の申入れはできない。
- ③ **賃借人（借主）**からの更新拒絶や解約の申入れには**正当事由は不要**で、いつでも可能である。
- ④ 期間の定めのない契約では、**賃貸人（貸主）は 6 ヶ月**の期間において、賃借人（借主）は**3 ヶ月前**に、それぞれ解約を求めることができる。ただし、賃貸人（貸主）からの解約申入れは正当事由が必要となる。

2) 借地借家法で規定される貸主の正当事由

- ① 賃貸人（貸主）と賃借人（借主）の建物使用を必要とする事情
- ② 建物の賃貸借に関する従前の経過
- ③ 建物の利用状況、建物の現況
- ④ 賃貸人（貸主）が立退料等の財産の給付を申し出た場合、その申出の内容

(5) 賃料増減額請求権

土地価格の変動や公租公課（固定資産税など）の増減や経済情勢の変化などにより、賃料が不適切となる場合や近隣の賃料と比べ不相当となる場合には、借地借家法では賃料の増額または減額を請求することができる。ただし、賃料を**増額しない**旨の特約は**有効**であるが、減額しない旨の特約は賃借人（借主）に不利な特約となるため無効となる。

(6) 造作買取請求権

★

借家契約終了の際、賃借人（借主）が賃貸人（貸主）の同意を得て建物に付加した畳、建具その他の造作（現在では、エアコンや電灯・厨房設備などが多い）を賃貸人（貸主）に時価で買い取ってもらう権利のことを**造作買取請求権**という。これについて借地借家法では、旧法と異なり、賃借人（借主）がこの**造作買取請求権を放棄**する旨の特約（買取りを請求できないとする特約）も**有効**としている。この取扱いは、定期借家権も同様である。その他に賃借人がその建物の価値を増加させていた場合には、退去時にその増加分を請求できる「有益費償還請求権」がある。

合格のポイント

1. 期間満了の 6 ヶ月以上前に更新拒絶の通知がなければ、契約は自動更新される。
2. 更新拒絶や解約申入れの際の正当事由は、賃貸人（貸主）は必要、賃借人（借主）は不要。
3. 経済状況等で賃料が不相当となった場合、賃貸人（貸主）は賃料の増額請求ができる。
・賃料を減額しない旨の特約は、賃借人（借主）に不利となるため無効となる。
4. 借家契約終了に際し、賃借人（借主）が造作買取請求権を放棄する旨の特約は有効。

（7）修繕義務

賃貸人（貸主）は、借家の機能を維持するために必要となる修繕義務を負っている。なお、新民法では賃借人の修繕権が認められ、賃貸人に対して修繕の必要がある旨を通知し、あるいは賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず相当の期間内に修繕をしない場合、または急迫の事情がある場合に、賃借人はその修繕をすることができるとされた。賃借人（借主）が修繕費用を負担した場合は、賃貸人に償還請求することができる。

（8）原状回復



新民法では、原状回復の範囲について、賃借人が賃借物を受け取った後に生じた損傷については原状回復の義務を負うとした。一方、**通常損耗や経年変化**（畳や壁紙の日焼け、家具の設置による床のへこみ、冷蔵庫壁面の黒ずみ、鍵の取替えなど）については、**原状回復義務を負わない**ことが明記された。なお、たばこのヤニや臭い、飼育ペットによる柱等のキズ・臭いなどは通常損耗には当たらない。

（9）賃借権の譲渡・転貸禁止

賃借人（借主）は、賃貸人（貸主）の承諾がなければ、その権利を譲渡し、または賃借物を転貸することができない。

（10）賃貸借契約の締結方法

建物の賃貸借契約そのものは双方の合意（口頭で可）があれば成立する。

しかし、口約束では「言った、言わない」、「聞いた、聞いてない」など、後々トラブルになりやすいため、契約内容を明確にした書面による「建物賃貸借契約書」を取り交わす慣行となっている。ただし、定期建物賃貸借契約は書面または電磁的記録での契約締結が成立要件となっている。

（11）連帯保証人

不動産の賃貸借契約に際して連帯保証人を立てる場合、これまでは極度額（保証額の上限）の定めがない根保証契約が一般的であった。

新民法では、個人が保証人となる根保証契約は、必ず極度額を定めることとされ、**極度額の定めのない個人の根保証契約は無効**とする規定が設けられた。

また、保証人が破産したときや主債務者または保証人が死亡したときは、その後発生する主債務は、保証の対象外となる。

合格のポイント

1. 賃貸人（貸主）は、借家の機能を維持するために必要な修繕義務を負う。
2. 借家契約終了に際し、借家人は原状回復義務を負うが、経年変化に伴う自然的損耗（畳や壁紙の日焼けや変色など）は原状回復義務の対象外とされる。
3. 極度額の定めがない個人の根保証契約は無効とされる。

5. 定期建物賃貸借（定期借家権）

★★★

定期建物賃貸借（定期借家契約）とは、定期借地権同様に、契約で定めた期間の満了により、契約が**更新されることなく賃貸借契約が終了**する借家契約である。

（１）借家契約の方法

★★★

- ① 定期借家契約は、公正証書等の**書面**（公正証書以外も可）または電磁的記録により、契約の更新がないこととする旨を定める。
- ② 建物の賃貸人は、あらかじめ建物の賃借人に対し、「契約の更新がなく、期間満了により賃貸借が終了する」旨の**書面等を交付して説明**しなければならないものとし、その説明を怠ったときは契約の更新がないこととする旨の定めは無効となる（普通借家契約となる）。

（２）契約期間

★

契約期間に制限はなく、普通借家契約とは異なり、**1年未満**の期間でも**自由**に定められる。

（３）契約期間中の賃料の改定

★

定期借家契約に「賃料の改定にかかる特約」がある場合には、その特約が優先され、普通借家権で認められていた**賃料増減額請求権は廃除**される。

（４）期間満了により賃貸借が終了する旨の通知

定期建物賃貸借の契約期間が1年以上の場合には、賃貸人は期間満了の1年前から**6ヵ月前まで**の間に、賃借人に対して**賃貸借を終了する旨の通知**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（1年未満は不要）。ただし、通知期間の経過後に、賃貸人が賃借人に対してその旨の通知をした場合は、その通知の日から6ヵ月を経過した後はこの限りではない。

（５）賃借人の中途解約

居住の用に供する建物（床面積が200㎡未満の建物に限る）の定期建物賃貸借において、転勤、療養、親族の介護その他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、賃貸借の解約の申入れをすることができる。この場合、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から1ヵ月を経過することによって終了する。

居住用以外の建物（事務所、店舗等）の場合は、原則として中途解約できない。

合格のポイント

1. 定期借家契約は、期間満了により更新されることなく借家契約が終了する。
 - ・ 書面または電磁的記録による契約で、賃貸人（貸主）は契約更新がない旨の説明義務を負う。
 - ・ 契約期間は1年未満でも有効。1年以上の場合、家主は期間満了の1年前から6ヵ月前までの間に、借家人に対して契約が終了する旨を通知する義務を負う。
2. 定期借家契約は、床面積200㎡未満の居住用賃貸借で、転勤や親の介護等やむを得ない事由により、賃借人が自己の生活本拠として使用困難となった場合以外は、中途解約できない。

（６）従来の普通借家権からの切替え

事業用建物に限り、既存の借家契約を合意により解除し、同一の建物につき、同一当事者間で新たに定期借家権を設定することは可能である。ただし、居住用建物については当分の間、定期借家権に切り替えることはできない。

6. 取壊し予定の建物の賃貸借

都市計画事業等の法令または契約により、取り壊す予定の建物を取り壊すまでの期間、取壊し予定の建物の賃貸借として契約をすることができる。ただし、その事由を記した書面等での契約が要件である。

7. 終身建物賃貸借

老後に安心して暮らすための、住まいの安定確保を目的とした「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」に基づくもので、借地借家法に「終身建物賃貸借」「期間付死亡時終了建物賃貸借」の特例がある。

8. マイホームの借上げ制度

移住・住みかえ支援機構（J T I）がマイホームを借上げ、第三者に転貸し、転貸収入から借上げ賃料を支払う仕組みである。転貸時の募集予定賃料は、周辺相場の85%～90%程度とされ、決定した賃料から15%を差し引いた金額が制度利用者の収入となる。

借上げ制度が利用できるのは、国内に居住する50歳以上の者、または海外に居住する50歳以上の日本人および共同生活者1名となっている（50歳未満でも利用できる特例あり）。また、建物は現行の建築基準法が定める耐震基準を満たしている必要があり、満たしていない場合は耐震補強工事が必要となる。

1) 契約形態

借上げ制度には「終身型」と「期間指定型」の2つがある。契約中は対象住宅が空き家となってもJ T I所定の最低保証賃料が支払われる。

① 終身型

原則として、利用者および配偶者等の共同生活者（契約時に指定した1名）が死亡するまで終身で借り上げる。この場合の転貸借契約は3年の定期借家契約となるため、借上げ制度利用者が自宅に戻りたい場合には6ヵ月前に中途解約を申し出ることにより、転貸借契約の期間満了時に戻することもできる。

合格のポイント

1. 居住用建物については、普通借家契約から定期借家契約への変更は不可。店舗、事務所等の事業用建物は、賃貸人、賃借人双方の合意があれば定期借家契約に変更できる。

② 期間指定型

あらかじめ借上げ制度利用者が指定した期間のみ、借上げが行われる。この場合、期間満了まで中途解約はできない。

9. サービス付き高齢者向け住宅

高齢者の居住の安定を確保することを目的として、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する住宅として都道府県知事へ登録された住宅をいう。

1) サービス付き高齢者向け住宅の登録基準

主な登録基準は下表のとおり。登録を受けた事業者は、誇大広告の禁止、登録事項の公示、契約締結前の書面の交付および説明等が義務付けられる。

図表6-30・サービス付き高齢者向け住宅の登録基準

住 宅	<ul style="list-style-type: none"> ・床面積は原則25㎡以上（共同利用の居間、食堂、台所等が十分な面積を有する場合は18㎡以上）、便所・洗面設備等の設置、バリアフリー構造
サービス	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者支援サービスの提供（安否確認、生活相談は義務化） ・そのほか食事の提供、清掃や洗濯等の家事援助など
契 約	<ul style="list-style-type: none"> ・書面または電磁的記録による契約、居住部分の明示、敷金・家賃等を除く権利金等の金銭授受の禁止、前払金・返還金額の算定方法の明示 ・契約日から90日以内の解約の場合（入居者死亡を含む）の前払金一部返還（解約までの家賃・サービス対価を控除した残額） ・入居者の長期入院など事業者の一方的都合による居住部分の変更（居室の移動等）や解約の禁止
そ の 他	都道府県における高齢者居住安定確保計画に照らして適切である

合格のポイント

過去問題演習 -5

借地借家法に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。なお、本問においては、同法第22条の借地権を一般定期借地権といい、第22条から第24条の定期借地権等以外の借地権を普通借地権という。

1. 普通借地権の設定契約において、期間の定めがないときは、存続期間は30年とされる。
2. 普通借地権の存続期間が満了した時点で借地上に建物が存在しない場合は、借地権者が契約の更新を請求しても、従前の契約と同一の条件で契約が更新されたものとはみなされない。
3. 一般定期借地権の設定契約において、存続期間は30年とすることができる。
4. 一般定期借地権の設定契約は、公正証書による等書面（電磁的記録による場合を含む）によってしなければならない。

2309

過去問題演習 -6

民法および借地借家法に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。なお、本問においては、借地借家法第38条による定期建物賃貸借契約を定期借家契約といい、それ以外の建物賃貸借契約を普通借家契約という。また、記載された特約以外のものについては考慮しないものとする。

1. 期間の定めがある普通借家契約において、賃借人は、正当の事由がなければ、賃貸人に対し、更新しない旨の通知をすることができない。
2. 賃借人は、建物の引渡しを受けた後にこれに生じた損傷であっても、通常の使用および収益によって生じた建物の損耗ならびに経年変化によるものである場合、賃貸借が終了したときに、その損傷を原状に復する義務を負わない。
3. 定期借家契約を締結するときは、賃貸人は、あらかじめ、賃借人に対し、契約の更新がなく期間満了により賃貸借が終了することについて、その旨を記載した書面等を交付して説明しなければならない。
4. 定期借家契約において、経済事情の変動があっても賃貸借期間中は賃料を増減額しないこととする特約をした場合、その特約は有効である。

2201