

【法令上の制限】

～都市計画法～（定義を明確にしないとそのあとが大変）

※（大まかなルール） 区域→地域→地区→地区計画（細かいルール）

～区域～

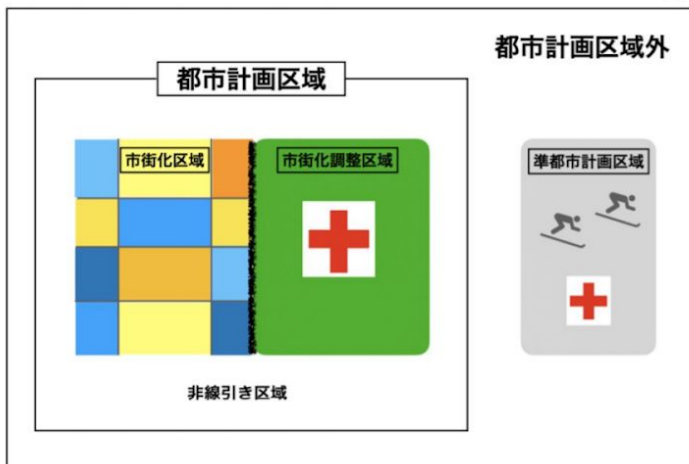
○都市計画区域（人口の93%くらい集まっている区域）

→都道府県が指定（2県またがるときは国土交通大臣）

- ・市街化区域・・・人たくさん住んでる。どんどん開発OK。
- ・市街化調整区域・・・農業、漁業を優先。規制が強い
- ・非線引き区域・・・それ以外の区域

○都市計画区域外（人が住んでないところ）

- ・準都市計画区域・・・インターチェンジ、観光地近辺（急に人が集まった地域）



～地域～

13種類の用途地域（主に市街化区域）

住居	① 第1種低層住居専用地域	低層住宅
	② 第2種低層住居専用地域	主として低層住宅（+コンビニ）
	③ 田園住居地域	農業の利便の増進（低層+農業）
	④ 第1種中高層住居専用地域	中高層住宅
	⑤ 第2種中高層住居専用地域	主として中高層住宅（+スーパー）
	⑥ 第1種住居地域	住居の環境を保護（低層+中高層）
	⑦ 第2種住居地域	主として住居の環境を保護（低層+中高層+パチンコ）
	⑧ 準住居地域	道路の沿道（国道+住居+倉庫）
商業	⑨ 近隣商業地域	近隣住民に日用品を供給する商業（商店街）
	⑩ 商業地域	主として商業（駅前デパート）
工業	⑪ 準工業地域	環境悪化のおそれがない工業
	⑫ 工業地域	主として工業
	⑬ 工業専用地域	工業の利便を増進（コンビナート）

①～③

大学、専門学校、専修学校NG
（全国から集まる系NG）

⑧準住居地域

自動車修理工場150㎡以下ならOK

⑨近隣商業地域

映画館200㎡以上

～地区～ （地域ルールの上の地区ルール）

○用途地域内でしか設置できない

・パチンコや風俗店の規制

特別用途地区（用途地域の中で指定）：住宅街に風俗NG、パチンコNGなどのルール

特別用途制限地域（用途地域以外で指定）：

・高さに関する地区

高度地区 →例：マンション9階以下など（高さのルール）

高度利用地区 →例：マンション10階以上など（容積率、建蔽率）

高層住居誘導地区 →タワマン建てようぜ（芝浦アイランド）

第一・二種住居地域、準住居地域、近隣地域、準工業地域

○用途地域以外でも設置OK

風致地区（自然の美しさを維持、鎌倉山・京都の嵐山など）

防火地域（人口密集地や繁華街）

特定街区（西新宿の高層ビル群）

～地区計画～

小さな街づくりのイメージ（市町村レベル）

用途地域の上に地区計画を定めることができる。

「土地の区画形質の変更」「建築物・工作物の建築」は市町村長へ**着手の30日前**までに届出が必要

～都市計画の決定事項～

- ①都市計画区域の整備・開発・保全の方針。→マスタープラン（都道府県の大きな目標）
 - ②市街化区域／市街化調整区域の区分
 - ③都市再開発方針など
 - ④地域地区（用途地域、風致地区などどこまで定めるか）
 - ⇓都市計画事業（都道府県が工事をする）
 - ⑤都市施設（道路、公園、水道、学校、図書館、病院、市場、団地）
 - ⑥市街地開発事業（ニュータウンづくりや再開発事業）：
 - ⑦市街地開発事業予定区域（ニュータウンづくりの準備、土地を押さえる）
- ※非常災害用の建物建築であれば都道府県の許可不要

都市計画→都道府県が決定

地区計画→市町村が決定

※「市」が決定するものは都道府県知事との協議が必要（同意は不要）

～都市計画の決定手続き（むづかしい）～

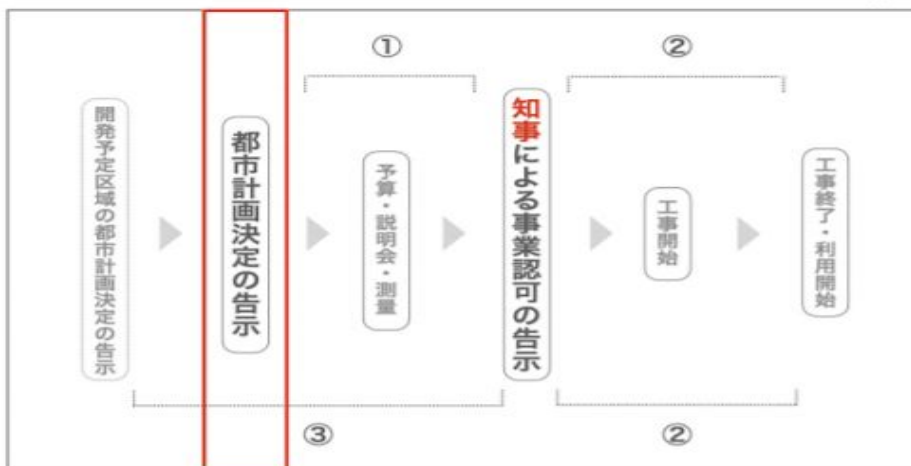
表 3



- ※ ①必要に応じて公聴会を開催
- ※ ③住民と利害関係人は意見書を提出できる
- ※ ⑤都道府県は意見書の要旨を提出する
- ※ ⑥国の利害に重大な関係のある場合

⑦都市計画の決定または変更の提案は「土地所有者等の2/3以上の同意」

表 4



～都市計画制限～ ※都市施設、市街地開発事業、市街地開発事業予定区域
都道府県知事の許可が必要

土地押さえる段階 決定段階 工事着手前

表 5

	③ 予定区域内	① 都市計画決定の告示後	② 都市計画事業の認可又は承認の告示後
建築物の建設	許可	許可	許可 (事業施行の障害となるおそれのある場合)
工作物の建設		—	
土地の形質の変更			
重量5トン超の物の設置・堆積	—	—	許可
許可不要	通常の管理行為、軽易な行為 ・非常災害の応急措置 ・都市計画事業の施工として行う行為	階数が2以下、かつ、地階のない木造建築物の改築・移転	—

- ※決定手続きの時期によって以下の呼び方が変わる。(注意：場所は同じ)
 ③→市街地開発事業等予定区域内(ニュータウンづくりの準備、土地を押さえる)
 ①→都市計画施設の区域内・市街地開発事業の施行区域内
 ②→都市計画事業の事業地内

～開発行為(テストに出る)～

開発行為をするには知事の許可が必要

開発行為とは、**建築・建設**または**特定工作物の目的の【土地の形質変更】**のこと。

※特定工作物：プラント(第一種)、ゴルフコース、野球場、墓園(第二種)

※遊園地は特定工作物ではない。

○知事の許可不要な開発(都市計画)

【都会】

【田舎】

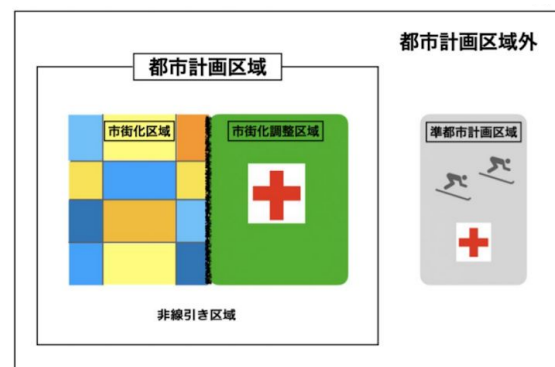
市街化区域 →市街化調整区域 →非線引き区域 →準都市計画区域 →その他
1000㎡未満 ×常に許可必要 **3000㎡未満** **1万㎡未満**

→これら土地を掘るのは許可不要

※市街化区域のうち三大都市圏の一定区域では**500㎡**以上の開発行為で許可が必要な場合がある。

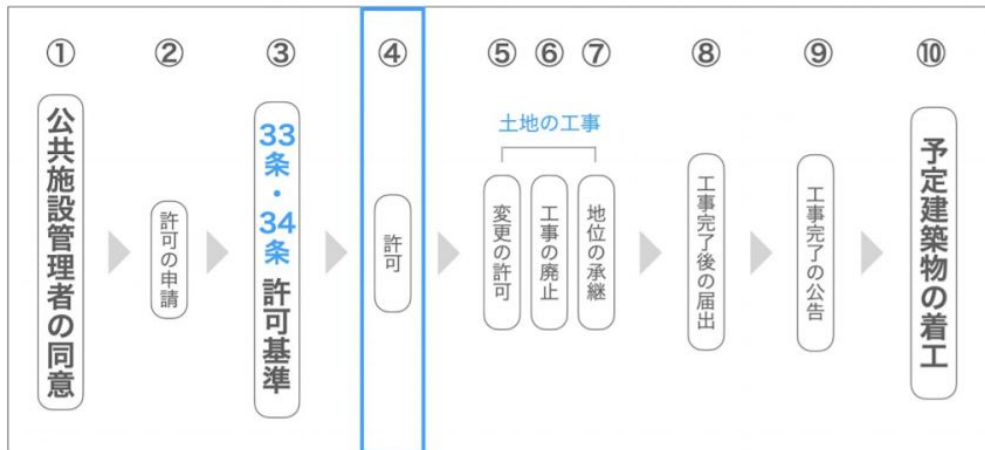
・市街化調整区域での許可不要(農林漁業者)
 仕事場：農産物の生産・集荷(処理・貯蔵・加工は許可必要)
 住居

・どの区域でも許可不要
公益上必要な鉄道施設、図書館、公民館、変電所。
 事業(知事が認可を出している)の施行として行う開発行為
 非常災害の応急措置。
 管理行為、軽易な行為(車庫など)。



～開発許可申請～ ※開発行為は土を掘ること

表 7



②開発許可申請書の記載事項

→開発区域の位置、区域、規模、**予定建築物の用途**、設計、工事施工者など。

④都道府県知事は**用途地域の定められていない区域の開発行為**に対し

建ぺい率・高さ・壁面の位置などの制限を定めることができる。

⑤プランの変更は**知事の許可**が必要。

⑥【工事の廃止】は**届出**だけでOK。都道府県の同意は不要

⑦承継させるとき 相続：許可不要、**売買**：あらかじめ知事の承諾必要

⑨都道府県HPへの公開

表 9

	開発許可ある 開発区域		開発許可ない 市街化調整区域
	工事完了公告前	工事完了公告後	
原則	建築・建設不可	予定建築物等以外 不可	① 建築物 ② 第1種特定工作物 知事の許可が必要
例外	① 工事用仮設建築物 ② 知事が認めたとき ③ 同意していない 土地の所有者	① 知事が許可したとき (国・都道府県が行う行為は知事との協議で、許可があったものとみなす) ② 用途地域等が定められている	市街化調整区域における開発許可の例外とほぼ同じ

※工事完了公告後の予定建築物以外の新築
①知事の**許可**があればOK
②開発区域内で**用途地域**が定められているならOK

工事完了公告：HPIに載るかどうか

※開発許可を受けた**公共施設**の設置→工事完了の**公告の日の翌日**に**市町村**管理になる

～建築基準法～

目的：国民の生命・健康・財産を守ること。

①総則 ②単体規定 ③集団規定 ④建築協定

①総則

～言葉の定義～

建築...	新築・増築・改築・移転
建築主事...	建築確認を行う公務員
指定確認検査機関...	建築主事とみなされる、建築確認を行う民間団体
特定行政庁...	建築主事のいる市町村の長、知事
高さと軒高...	高さは建物の高さ、軒高は屋根までの高さ

～建築基準法の適用除外～

国宝・重要文化財

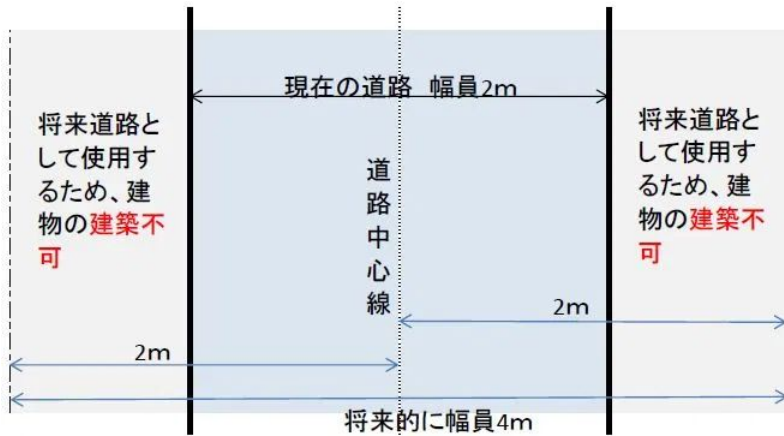
施行の際にすでに立っている建築物（既存不適格建築物）

②単体規定

構造計算 （グラつき防止）	①高さ60m超 ②高さ60m以下で一定の規模
防火	耐火・準耐火以外の建築物で延べ面積1000㎡超のものは 防火壁や防火床で各区画の床面積を1000㎡以内に区画
採光	居室の開口部は床面積の1/7以上
換気	床面積の1/20以上
アスベスト	石綿ダメ
地階	地階の居室、教室、病室は衛生上必要な防湿措置
避雷設備	高さ20m超
非常用エレベーター	高さ31m超

③集団規定

1. 道路制限



○接道義務：建築物を建てる敷地は道路に**2m**以上接しなければならない。

接していない場合は「**建築審査会**」の同意が必要

例外) 幅員4m以上の道（**道路じゃない**）に2m以上接する建築物+利用者が少数+特定行政庁が認める

○道路内の建築制限：基本的に建物などを作ることはいできない

例外) 地下に建築するもの、公共上必要な建築物、公共用歩廊など

○前面道路の幅員による容積率制限：接道している道路が幅員**12m**未満の場合

【指定容積率】 or 【前面道路の幅員×法定乗数】のいずれか小さい方を容積率とする。

2. 用途制限

(表4)

	1 低層	2 低層	田 園	1 中高	2 中高	1 住居	2 住居	準 住居	近 商	商 業	準 工業	工 業	工 専
神社・保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
住宅・兼用住宅・図書館・老人ホーム	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
幼稚園～高校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×
150㎡以下の店舗・飲食店	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
大学・専門・病院	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×
ホテル	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	×	×
麻雀・パチンコ	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	×
カラオケ・ダンスホール	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○
キャバレー・料理店	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×

低層系は大学、専門、病院NG
(人集まる系NG)

一列目) 診療所、神社、公衆浴場、保育所、老人福祉センター、児童厚生施設、派出所、公衆電話

※診療所：ベッド数19以下

病院：ベッド数20以上

※老人福祉センター：健康増進

老人ホーム：介護向け

※飲食店：食が目的

料理店：異性が目的

○2つの用途制限地域をまたぐとき：

用途制限：広いほうが適用される。(自動車工場を造っていいかどうか問題)

防火地域：厳しいほうが適用される。※防火壁で区画されているなら各々の規制でOK

斜線制限：各々の部分が適用される

3. 建蔽率

建蔽率 = 建築面積 ÷ 敷地面積 (建蔽率は延焼防止のためにある)

角地 : 10%緩和

防火地域+耐火 : 10%緩和

建蔽率80%+防火+耐火 : 制限なし (100%になる)

※特定行政庁の指定が必要

4. 容積率

容積率 = 延べ面積 ÷ 敷地面積 (街の混雑防止のため) → 武蔵小杉にタワマン建てすぎて駅ヤバい

※延べ面積に算入しないもの：エレベーター、階段、エントランス、宅配ボックス

※前面道路の幅員による容積率

前面道路12m未満→道路幅に0.6 (住居系は0.4) かけた数字と都市計画の容積率を比較し、より厳しいものを容積率とする。

※道路2つに接している場合→幅員の広いほうを適用

5. 敷地面積の最低限度

200㎡を超えない範囲内で最低限度を定めることができる
 (細かく分割しすぎないように)

6. 低層住居専用地域等内での制限

- ①高さ：最高限度10mまたは12mに定めることができる
- ②外壁の後退距離：建物の外壁と境界線の距離1.5mまたは1mと定めることができる

7. 高さの規制

～斜線制限～

道路斜線制限、隣地斜線制限、北側斜線制限、日影規制

(表5)

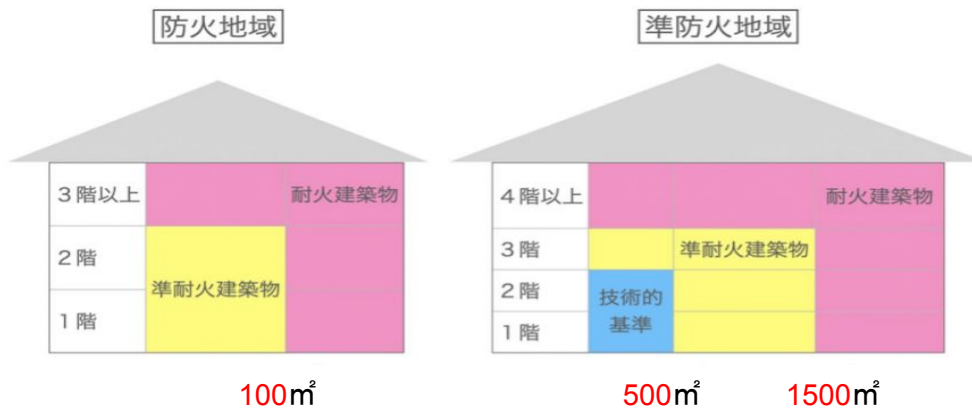
	道路斜線	隣地斜線	北側斜線	日影規制 (条例)
第1種低層	○	×	○	○ (軒高7m超 or 地上3階以上)
第2種低層	○	×	○	
田園住居	○	×	○	
第1種中高層	○	○	○	○ (高さ10m超)
第2種中高層	○	○	○	
第1種住居	○	○	×	
第2種住居	○	○	×	
準住居	○	○	×	
近隣商業	○	○	×	
商業	○	○	×	
準工業	○	○	×	○ (高さ10m超)
工業地域	○	○	×	×
工業専用地域	○	○	×	×
無指定区域	○	○	×	○ (軒高7m超、地上3階以上、高さ10m超のどちらかを条例で指定)

ゴロ「商業高校には日影がない」
 商業、工業、工業専用地域

8. 防火地域・準防火地域

(駅付近) 防火地域→準防火地域→22条区域 (駅から遠い)

(表6)



※耐火は建物のこと

- ①屋根：国土交通大臣の定めた構造方法または認定必要 (防火地域・準防火地域)
- ②外壁：耐火構造の外壁は隣地境界線に接して設けることができる (防火地域・準防火地域)
- ③看板：屋上または高さ3m長の看板は**不燃**材料で作る (**防火**地域)

※耐火・準耐火建築物ではない延床面積**1000m²**超の建物は防火壁・防火床で区画

④建築協定

条例で定められた区域において、地域の所有者や借地権者が集まって、より厳しい制限を課す。

成立：**全員**の合意 →特定行政庁の認可・公告

変更：**全員**の合意

廃止：**過半数**の合意

※効力の発生：その後に所有者・借地権者になったものにも及ぶ

～建築確認の要否～

(表1)

		規模	建築	大規模修繕・模様替え	用途変更
全国	特殊建築物	面積200㎡超			○
	木造	① 3階以上（地下含む） ② 面積500㎡超 ③ 高さ13m超 ④ 軒高9m超	○	○	
	鉄筋等	2階以上（地下含む） 面積200㎡超			
都市計画区域等	一般の建築物	規模を問わない	○		

覚える

「とっくにサンゴのとうさん、
くにに帰った」

特200、3階、500㎡、13m、
9m、2階、200㎡

※都市計画区域等：都市計画区域、準都市計画区域、準景観地区、知事指定区域

※建築確認が不要な場合： 10㎡以内の増築・改築・移転（防火地域、準防火地域以外で）
特定建築物を類似に用途変更（旅館→ホテル）

※特定建築物：不特定多数が入り出る場所（映画館、ホテル、学校、共同住宅...）事務所は当たらない

※中間検査：特定工程（共同住宅において2階の床を支持するはりに鉄筋配置など）を含む場合は、
作業終了後に中間検査を受けなければならない

～建築確認の手続き～

(表2)



～国土利用計画法～

国土全体を計画的に利用するために

→**広い土地**を**取引（売買交換など）**するときは知事に届ける

○広い土地とは（知事に届出）

市街化区域内：2000㎡以上

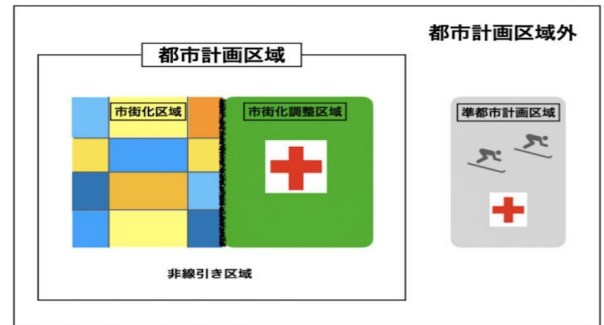
市街化区域以外の都市計画区域内：5000㎡以上

（市街化調整区域、非線引き区域）

都市計画区域外：10,000㎡以上

※面積は**取得者**を基準に判断する

（例：12000㎡の土地→Aさんが9000㎡、Bさんが3000㎡購入した場合、届出**不要**）



○取引と届出有無

・届出必要

売買、売買**予約**、交換、賃借権（権利金**あり**）、譲渡担保、代物弁済

・届出不要

贈与、相続、**時効**、賃借権（権利金**なし**）、抵当権の設定

裁判所が関係（調停、和解、競売）、当事者（売主・買主）の一方が**国・地方公共団体**の場合

※**適正な土地利用+地価の抑制（バブルの防止）**が目的→届出が必要

○届ける時の手続き

①契約

②届出（**市町村長**経由）：利用目的+土地の対価

③知事

④審査：利用目的のみ

⑤問題なし／助言できる／勧告

○事後と事前届け出

	事後届出制	事前届出制
目的	適正な土地利用	適正な土地利用+ 地価の抑制
対象区域	その他の区域	注視 区域、 監視 区域（ 分譲 前の面積で判断）
届出者	権利取得者	両当事者
		（※当事者の一方が 国、地方公共団体 等である場合は事後届出不要）
審査対象	利用目的のみ	利用目的・ 対価
→知事が勧告		
手続き	契約後2週間 以内に届出	契約前に届出
	届出後 3週間 以内に勧告	届出後 6週間 以内に勧告
	※購入の 予約 も契約締結と同じ扱い	

届出義務違反

勧告に従わない場合

契約は有効だが罰則**あり**

勧告内容を**公表**することができる（契約は有効、罰則**なし**）

～農地法～

目的：食料の確保

手段：農地を処分するには知事の許可が必要

○農地とは...

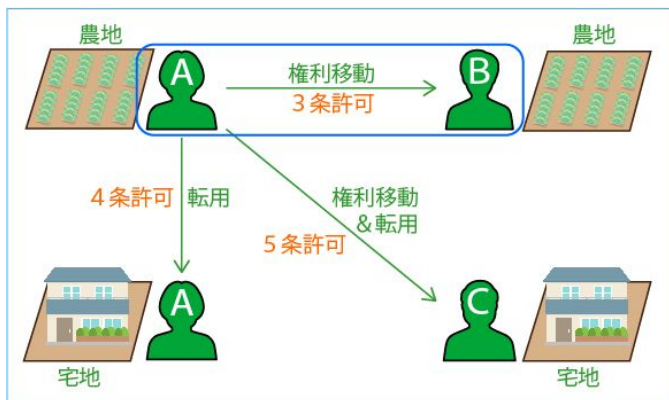
作物を作っている所。休耕地、休閑地も農地。

○処分とは...

3条：権利移動（使う人が変わる）

4条：転用（農地を別のものに）

5条：権利移動+転用（農地を別のものにして使う人を変える）



	権利移動（3条）	転用（4条）	権利移動+転用（5条）
許可する者	農業委員会	知事等	知事等
対象	農地→農地 採草→採草 採草→農地（3条で処理）	農地→その他 採草→その他は除く	農地→その他 採草→その他 採草→農地は3条で処理
許可不要	土地収用法で収用・使用・転用		
	国・都道府県が取得	① 国・都道府県が道路、農業用排水等にする ② 国・都道府県が学校・医療施設・社会福祉施設・庁舎等を造る場合は、知事等との協議が必要（許可があったとみなされる）	
	① 相続、遺産分割、包括遺贈、相続人への特定遺贈、合併（農業委員会に届出が必要） ② 民事調停法の農事調停	農業用施設に供する目的での2a未満の場合	—
市街化区域の特例	—	あり（農業委員会に届出）	
違反の場合	罰則あり 契約は無効	罰則あり 原状回復等の措置	罰則あり 契約は無効 原状回復等の措置

※土地収用法・・・国が勝手に持ってくやつ →許可不要

※『市街化区域』の特例（4条、5条）とは：「農業委員会にあらかじめ届出をすれば許可不要になる」

※農業用施設2ha未満を転用・転用&権利移動（4条、5条）：許可不要

※抵当権の設定→権利移動にはあたらぬ

※土地区画整理法により農地を転用する場合は許可不要

※農地の賃貸借：農地の引渡しで第三者に対抗できる

※遺産分割による取得：3条許可不要 競売による取得：3条許可必要

～土地区画整理法～

不揃いに並んだ従前の宅地を綺麗に並べよう（換地）という法律

○施行者（7種類ありそれぞれ手続きが違う。土地区画整理組合がテストに出る。）

公的な施工者：都道府県・国土交通大臣。※土地区画整理審議会で所有者たちに意見を聞く

民間の施工者：土地区画整理組合（町内会の集まりみたいなもの）→知事の認可

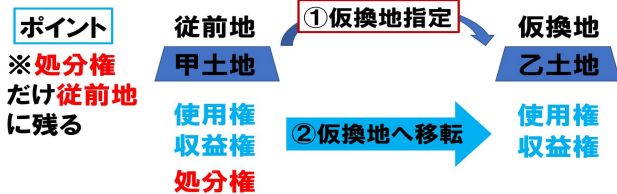
○土地区画整理組合の手続き（テストに出る）

- ①準備委員会発足 7人以上で定款及び事業計画を定める
所有者、借地権者の2/3以上の同意を得て知事に設立の申請
- ②組合成立の認可・公告 知事が認可→組合が成立する
施行地区内の宅地→すべて組合員になる。
- ③換地計画の作成・認可 施行者は総会の議決で換地計画を作成。都道府県知事の認可必要
市町村長は必要なし
- ④仮換地の指定 「Aさん邪魔だから仮換地に移動して～」
従前の宅地：Aさん使えないが所有者のまま。売却できる
仮換地：Aさん使える。前いた人は使えない。売却できない

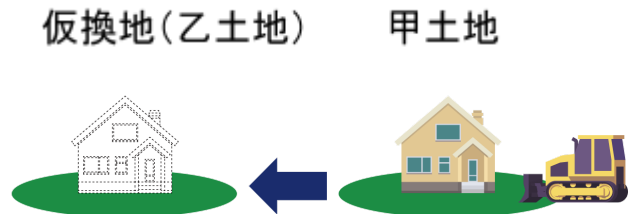
※「仮換地指定の効力発生日と仮換地を使用収益開始できる日を別に定めた場合」

（意味）従前の宅地も仮換地も使えない場合。→損失補償を受ける。

仮換地指定の効果



- 例1：建物を建てて使用したりするのは乙土地
- 例2：売却したり抵当権設定するのは甲土地



⑤換地処分の公告

換地処分の通知し実行、そして公告の前後で権利移動が発生。

古い権利消滅 ～ 換地処分の公告の日	新しい権利発生 換地処分の公告の日～
● 仮換地の指定の効力が消滅	● 換地を取得する
● 従前の宅地上の権利は消滅	● 保留地は施行者が取得する
● 行使する利益がなくなった地役権は消滅する	● 公共施設は原則市町村の管理に属する
	● 清算金が確定する

※地役権：道路に出られない土地に住んでいる場合に他人の土地を通る権利

※保留地：土地区画整理によって余った土地

※清算金：換地によって土地の広さに変動などが起こった場合、金で解決

※施行者は工事が全部完了したら換地処分し、換地処分の公告後まとめて登記をする。

組合が解散するときは都道府県知事の認可が必要

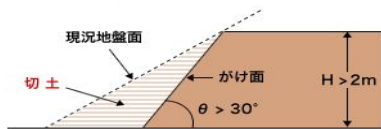
～宅地造成等規制法～

目的：崖崩れから人命を守る

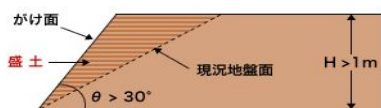
手段：家を建てるために**土地の工事**をするときは**知事の許可**が必要

○許可が必要な工事

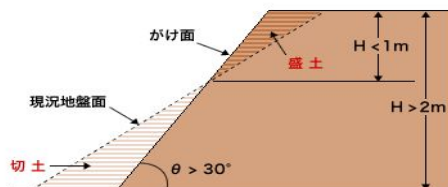
(1) 切土によって高さが2mを超えるがけができるとき



(2) 盛土によって高さが1mを超えるがけができるとき



(3) 切土と盛土を同時にする場合で高さが2mを超えるがけができるとき



(4) 高さに関係なく切土と盛土をする土地の面積が500㎡を超えるとき

※ゴロ『**人気のイモリが同時にメンコした**』・・・2m切土、1m盛土、切盛土2m、面積500㎡
※要・有資格者による設計：高さ5m超の擁壁、切土盛り土の面積が1500㎡超の土地の排水施設

○知事に許可をもらう手順

- ①造成主が知事に許可申請
- ②知事は遅滞なく文書で処分
- ③工事
- ④完了検査・検査済証の交付

○届出が必要な行為（許可はいらない）

規制区域内に指定された際に 工事中	指定後21日以内
高さ2mを超える 擁壁 、排水施設等の 除却	工事着手の 14日 前まで
宅地以外の土地を宅地に 転用	転用後14日以内

造成主	: 造った人
所有者	: 持ってる人
占有主	: その場所を陣取ってる人
管理者	: 土地の管理を所有者から委託されている人
工事施工者	: 工事した人

※**造成宅地防災区域**は宅地造成工事規制区域**以外**に指定される

【税・その他】

～国税～

○所得税

課税標準（差額）×税率＝税額

所有期間5年以下→税率30%（短期譲渡所得）

所有期間5年超 →税率15%（長期譲渡所得）

・軽減税率

「居住用財産の譲渡（10年超）」

6000万円を超える部分 →15%

6000万円以下の部分 →10%

「優良住宅地造成のための土地の譲渡（5年超）」（特別控除との併用不可）

2000万円を超える部分 →15%

2000万円以下の部分 →10%

・特別控除（課税標準が安くなる）※軽減税率と併用可能

①収容交換（公共事業）→5000万円の特別控除（公共事業に協力してくれた）

③居住用財産 →3000万円の特別控除（中古不動産を流通させたい）

「居住用財産の控除を受けられる場合」

現に居住している家屋の譲渡

居住しなくなった日から3年目の年末までに譲渡

相続した空き家を売却

「居住用財産の控除受けられない場合」

配偶者、直系血族、生計を一にする親族・内縁関係者へ譲渡した場合

3年以内に3000万円特別控除や買換え特例を受けた場合

※買換え特例（軽減税率・特別控除と併用不可）

今より高いのに買換え→課税されない

今より安いのに買換え→**差額**に課税

条件

古いマイホーム →所有期間10年超、居住期間10年以上、1億円以下

新しいマイホーム →家屋50㎡以上、売った年の前年～翌年に購入したもの

～住宅ローン控除～

返済期間が10年以上

所得金額が3000万円以下

床面積50㎡以上

床面積1/2以上を居住用として使用

※居住用財産の特例（譲渡の軽減税率、3000万円の特別控除、買換え特例）を受けると**居住年**とその前後2年は**住宅ローン控除**受けられない

○印紙税

「課税文書」

- ①契約書
- ②仮契約所
- ③覚書
- ④受取書（領収書）

「非課税」

- ① 5万円未満の受取書
- ②営業に関しない受取書（自宅を売った場合など）
- ③建物の賃貸借契約書・抵当権設定契約書

※印紙税の納税義務者は課税文書の**作成者**

※国が保管している文書（個人が作成したもの）→**課税される**

印紙税 課税文書・記載金額

課税文書	記載金額
売買(予約)契約書	売買金額 ※増額変更契約書⇨増額分に課税 ※減額変更契約書⇨記載金額なし
交換契約書	金額が高い方 ※交換差金のみ記載の場合、交換差金
土地賃貸借契約書	後日返還が予定されていない権利金等
贈与契約書	記載金額なし(200円の印紙税)
受取書(5万以上)	※営業に関しないものは課税されない

※記載金額なし→200円の印紙
安くなる場合は200円

建物の賃貸借契約→**非課税**
敷金の領収書は**課税**

印紙税を納税しなかった場合：印紙税額の**3倍**の金額

○登録免許税

登記簿謄本の権利部の書換手数料みたいなもの

固定資産課税台帳に登録されている価格×2%

※建物の優遇特例（×0.3%になる）

新築または取得する住宅用家屋であって次の要件を満たすもの

個人の居住用、**1年**以内に登記、床面積**50㎡**

売買または**競落**による取得のみ適用

～地方税～

○不動産取得税（都道府県）

- ・普通徴収
- ・不動産の取得（売買、贈与、**増築、改築**）が対象
- ・登記は関係なしに課税される
- ・使用・譲渡していない新築は**6**か月後から課税
- ・**相続、合併**で不動産を取得した場合は非課税
- ・取得者が**国、地方公共団体、一定の独立行政法人**なら非課税
- ・免税（税金かけるのがめんどくさい）→土地**10**万、新築改築増築**23**万、売買交換贈与**12**万
- ・原則**4%**（土地・住宅は**3%**）
- ・課税標準の控除
 - ①住宅（**50㎡～240㎡**）
新築：**1200**万円控除 中古：経過年数に応じて控除
 - ②宅地を取得した場合登録価格×**2**分の1
- ・共有物の分割による不動産取得：課税されない

○固定資産税（市町村）

- ・普通徴収
- ・1月1日に**所有者**として登記されている人に全額課税
(質権が設定されているなら**質権者**。行方不明なら**使用者**に課税される)
- ・免税→土地**30万円**、家屋**20万円**、償却資産**150万円**（同一市町村内は合算）『とさかにいちご』
- ・課税標準特例 200㎡以下：登録価格×**1/6**、 200㎡超：登録価格×**1/3**
- ・税額特例 **50㎡～280㎡**以下の新築住宅：**1/2**（新築後**3-5年間**）
- ・税率**1.4%**。これをベースに市町村が税率を決められる。

～不動産鑑定評価～

例) 築10年、賃料年2億円、建築費10億

- ①**原価法** →建築費10億から築年数10年を加味（2割減くらい）した評価
土地について→算出**可能**
- ②**取引事例比較法** →周囲の成約価格の事例を比較して評価
(近隣地域→類似地域→やむを得ないなら近隣地域の周辺地域)
事情補正→**特殊**な事情を補正すること
時点修正→**物価**の変動を補正
投機的な取引事例はNG
- ③**収益還元法** →年間2億円の賃料の〇〇倍（地域の相場）と評価
取引価格が急上昇している時に効果的（バブル時、**賃料**は一気に上がらない）

※**最有効使用**の原則：不動産の効用が最高度に発揮される前提で価格が形成される。

※複数の手法を用いて正常価格を算出

正常価格 市場価値を表示する適正な価格（①②③で出す価格は基本的に正常価格）

限定価格 買主が限定される価格（隣地の価格など）

特定価格 市場価値と乖離することとなる場合の経済価値を適正に表示する価格

特殊価格 利用状況を前提とした経済価値を表す価格（**市場性**がないお寺、文化財）

～地価公示法～

公示価格：不動産鑑定士の**鑑定評価**や**収用の取得価格、補償金**の規準としなければならない
土地の**取引**で指標として**努めなければならない**。

①土地鑑定委員が査定する土地（**標準地**）を選定

※標準地：

※公示区域：**都市計画区域およびその他の地域**

②**2人以上**の不動産鑑定士が鑑定し、審査・判定し正常価格を決定

③官報で**正常価格**を公示（毎年一回、1月1日、1㎡あたりの正常価格：更地の価格）

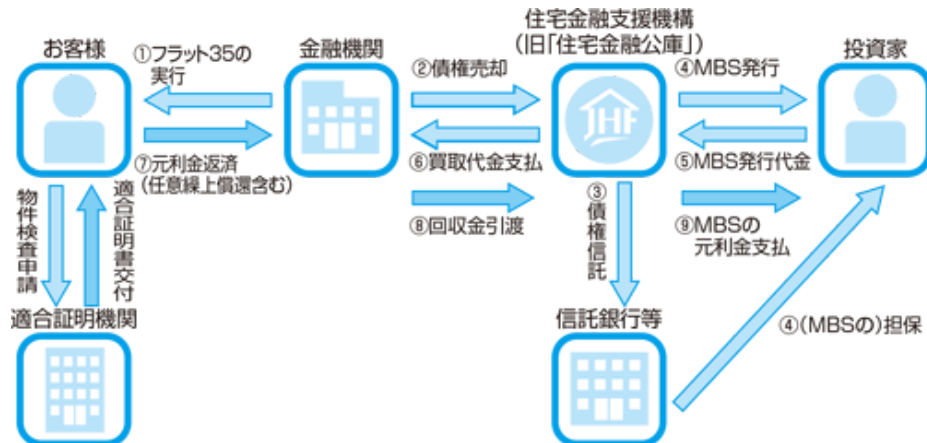
④送付閲覧鑑定委員会は**関係市町村長**に書面等を送付

～住宅金融支援機構法～

住宅金融支援機構がやっていること

①証券化支援業務（住宅ローン：フラット35）

買取型：銀行から住宅ローン債権を買取る（自ら、または親族が居住する住宅にかかる債権のみ）
機構は債権を証券化（MBS）して資金調達



※この仕組みの他に保証型もあります。保証型は民間金融機関が提供する住宅ローンに対して、住宅金融支援機構が保険を引き受けている全期間固定金利の住宅ローンです。

②融資保険業務

債務者が住宅ローンを滞納→機構が銀行に保険金を出す

③情報提供

④直接融資業務

機構が直接借主に融資する。

- ・ **公益性**の高いもの

災害関連、マンション共有部改良、子育て・高齢者用の賃貸住宅の建設・改良、高齢者が自ら住む自宅の改良、財形やってる人への貸付

⑤団体信用保険業務

⑥既存債権の管理回収（前団体の住宅金融公庫の債権回収）

⑦住生活の安定確保（要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の改良に必要な資金の貸付など）

～景品表示法～

不動産の表示に関する公正競争規約（業界独自にある）例）日本洋酒輸入協会など

- ・ 不当表示の禁止

品質について著しく優位NG

価格について著しく有利NG

広告開始時期：必要な許可処分等があった後でなければ公告できない

おとり広告：実在しない物件、取引する意思のない物件、取引できない物件NG

二重価格：事実に相違する二重価格はNG

業界一：具体的根拠がなければNG

取引形態：売主、仲介、代理など明示しなければならぬ

○土地に関するもの

- 市街化調整区域 : 「市街化調整区域内、宅地の造成及建物の建築はできません」を表示
- 接道義務違反 : 2m以上接していない土地は「再建築不可」「建築不可」
- セットバック義務 : セットバック要の土地は「その旨」と10%以上なら「面積」表示
- 傾斜地 : 傾斜地割合30%以上は「含む旨」「割合または面積」を明示
土地の有効な利用が著しく阻害される場合は明示
マンションは明示しなくてOK
- 路地状部分のみ接道 : 路地上部分（旗竿地の棒の部分）の面積が30%ならその「割合または面積」
- 高圧電線路下 : 建築禁止なら明示
- 古家・廃屋 : 土地取引で古家・廃屋が存在するときは明示
- 温泉 : 温泉で加温・加水したものは明示→「源泉かけ流しじゃねーのかよ！」

○建物に関するもの

- 新築 : 建築後1年未満で未入居なら新築と記載可能
- 新発売
- 価格 : 広告スペース的にすべての価格の表示が困難
→最低価格、最高価格、最多価格帯、最多価格帯の戸数を表示
- 管理費・修繕費 : 一戸当たりの月額表示が困難→最低額、最高額の表示
- 工事中断 : 着工した時期、中断していた期間
- 増改築 : その内容と時期を表示
- 面積 : 車庫・地下室を含むときはその旨と面積
- 納戸 : 開口部が一定割合に達していないもの
- 名称 : パークサイドシティ「浜離宮」→浜離宮が直線距離300m以内にあること

○周辺環境

- 交通機関 : 現に利用できるもの
- 新設予定の駅 : 運航主体が公表したもののみ
- 駅までの距離 : 最寄りの名称、徒歩所要時間
- 団地との距離・時間 : 最も近い団地内の地点を基準
- 徒歩の所要時間 : 80mにつき1分
- 自動車の所要時間 : 道路距離を明示して表示
- 商業施設 : 物件までの距離を明示、未完成のものは将来確実に利用できるもの

～土地・建物～

○地形

干拓地埋立地 : 液状化しやすい

低地部 : 津波や地震に弱く宅地として向いてない

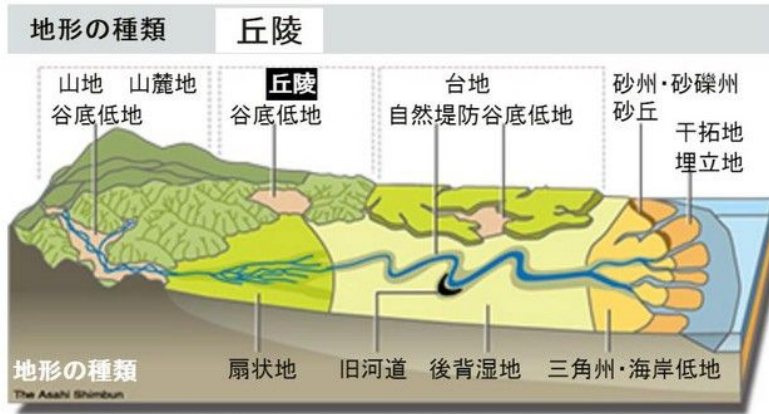
適さない : 三角州、旧河道、自然堤防の背後の後背湿地

適す : 自然堤防、扇状地

台地 : 宅地として適す。低地部より高い部分

丘陵 : 宅地として適す。山の低い部分

山麓部 : 地すべり、土石流。宅地として適していない。



出典:鈴木隆介著「建設技術者のための地形図読図入門」(古今書院刊)に石井一徳氏が加筆

○災害

地すべり : 棚田、崖錘堆積物

断層 : 地すべり、かけ崩れ・土石流

液状化現象 : 揺れると水が上部に上がってくる。埋立地、三角州、後背湿地

不同沈下 : 建物の重みで沈下。切土や盛土の境目、軟弱地盤

※盛土のほうが沈下しやすい

○建築材料

木材 : 水を含むと強度が弱くなる。圧縮に強い、まげに弱い。シロアリや腐朽菌の害を受けやすい。

鉄骨 : 東京タワーの材料のイメージ。火に弱いので耐火被覆する必要がある。

鉄筋 : 鉄棒の骨組みにコンクリートを流す。炭素含有量が多いほど強度が増す。

○建築物の補強方法

木造建築物 : 接合部は金物で緊結。屋根を軽量に。

真壁造り(柱見えてる)より大壁造りの方が耐震性がある

鉄筋コンクリ : 鉄が錆びるとアウトなので中性化を防止

鉄筋に対するコンクリのかぶりの厚さ『耐力壁 : 3cm以上、その他 : 2cm以上』