



宅地建物取引業法と関係諸法令 3訂

※本テキストは、2020年4月1日現在の法律、法令に基づいて作成しています。

(宅地建物取引士法定講習会・静岡県指定講習会 補助テキスト)

公益社団法人 静岡県宅地建物取引業協会

静岡市葵区鷹匠三丁目 18 番 16 号

(静岡県不動産会館 3階)

電話 054-246-1511

Fax 054-245-9730

目 次

I 宅地建物取引業法の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

1. 宅地建物取引業法（以下、「業法」という。）の目的
2. 業法上の「宅地」「建物」等の定義
3. 無免許営業等の禁止
4. 名義貸しの禁止
5. 宅建業の免許
6. 宅建業の免許更新
7. 宅建業免許の基準
8. 業法上の事務所
9. 宅地建物取引士
10. 専任の宅地建物取引士の設置と数
11. 営業保証金
12. 従業者証明書の「携帯・提示」「従業者名簿の備付」義務
13. 帳簿の備付・記載事項
14. 標識の掲示等
15. 案内所等の届出
16. 監督処分及び罰則
17. 宅建業者の業務（法上の取引規制法律）

II 媒介契約制度・・・・・・・・・・・・・・・・・・28

1. 不動産の売却・購入の流れ（業法第34条の2 関係書類）
2. 専任媒介契約書の記載例と説明
3. 建物状況調査とは？
4. 住宅の標準賃貸媒介契約書（借主用・貸主用）参考書式

III 重要事項説明・・・・・・・・・・・・・・・・・・59

1. IT重説
2. 土地・建物の売買・交換の重要事項説明書
3. 物件状況確認書、告知書、付帯設備表
4. 区分所有建物の売買・交換の重要事項説明書

- 5. 建物の貸借の重要事項説明書
- 6. 宅地の貸借の重要事項説明書

Ⅳ 都市計画法・建築基準法及び関係法令に基づく制限の概要……………108

- 1. 都市計画法（区域区分）
- 2. 開発行為等の許可
- 3. 建築基準法
- 4. 地域・地区・街区名等（特別用途地域、防火地域、建築基準法22条区域、地区計画等）
- 5. 建築面積の限度（建蔽率の制限）
- 6. 延べ面積の限度（容積率の制限）
- 7. 敷地等と道路との関係
- 8. 私道の変更または廃止の制限
- 9. その他
- 10. 静岡県建築基準条例等による制限の附加
- 11. 静岡県内の市町の特例用途地区建築条例制定状況一覧
- 12. 都市計画法・建築基準法以外の法令に基づく制限の概要

Ⅴ 売買契約書……………173

- 1. 売買契約書の記載例
- 2. 特約事項記載例
- 3. 暴力団等反社会的勢力排除関係

Ⅵ 賃貸住宅標準契約書……………195

- 賃貸住宅標準契約書記載例

Ⅶ 犯罪収益移転防止法……………212

参考……………222

- 宅地建物取引士関係の届出等
- 静岡県の宅地建物取引業 免許申請窓口
- 静岡県の建築確認台帳記載事項証明書 交付サービス窓口

2 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要

(1) 都市計画法

区域の別	制限の概要
都市計画区域 市街化区域 市街化調整区域 非線引区域 都市計画区域外 準都市計画区域	例 1) 本地が都市計画道路の計画決定上にある場合 ①本物件は、都市計画道路の区域内にあるため、建築物の建築には、市町の長の許可が必要になります。ただし、階数が 2 以下でかつ地階を有しない木造の建築物の改築又は移転などについては、許可は不要です。本都市計画道路は、〇〇〇〇年〇月〇日付で都市計画決定がなされています。 ②本地の一部が都市計画道路の計画決定がなされているので、建築制限があります。都市計画道路の事業の施行により、敷地の一部が道路に供され、将来の残地の敷地面積にて改築、再建築する際は、現在と同規模面積の建物が建てられない可能性があります。 例 2) 市街化調整区域の特例（浜松市 他） ①原則として、一般住宅を建築することができず、開発行為も制限されます。しかし、浜松市の市街化縁辺集落制度の特例に基づき、一般住宅を建築することができます。制度の詳細については、別添を参照ください。 ②本物件は、市街化調整区域ですが、旧住宅造成事業に関する法律に基づいて造成された区域であるため、住宅を建築することができます。 宅地造成許可番号 ●●県●●●号

7. 都市計画法 区域区分（法第 7 条）

都市計画区域区分は、「都市計画区域内」と「都市計画区域外」に分類され、都市計画区域内はさらに、「線引き都市計画区域」と、「非線引都市計画区域」に分かれる。

取引対象物件の区域区分を記載するとともに、建物が建築できるか、建築制限があるかなどを説明する。

(1) 都市計画区域内 線引き都市計画区域

①市街化区域

無秩序な市街化を抑制し計画的な市街化を図るための区域で、用途地域が定められている。建物を建築することが可能な区域だが、都市計画道路等がある場合は、建築制限がある。

②市街化調整区域

市街化を抑制する区域で原則、建物を建築することができない。ただし、開発許可を受けた場合や既存宅地の場合は、建物を建築することができる。開発許可番号・年月日」や「検査済証番号・年月日」、「公告・年月日」などを記載する。

(2) 都市計画区域内 非線引き都市計画区域

①用途地域の指定がある区域

市街化区域とほぼ同様。

②用途地域の指定がない区域

市街化調整区域並の扱いを受ける。

(3) 都市計画区域外

①準都市計画区域

積極的な整備や開発を行う必要はないものの、そのまま放置すれば、用途の混在や農地の浸食等が生じる恐れがあるため規制を設けた区域。

②①以外の区域

建築制限はない区域だが、一定規模以上の開発をする場合は開発許可等が必要になる。

(2) 建築基準法

イ 用途地域名	制限の内容
第 1 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地域 ・建築することができる建築物：法別表第 2 (い) ・高さ制限あり（10m は 12m 以内）
第 2 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地域 ・建築することができる建築物：法別表第 2 (ろ) ・高さ制限あり（10m は 12m 以内）
第 1 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地域 ・建築することができる建築物：法別表第 2 (は)
第 2 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地域 ・建築してはならない建築物：法別表第 2 (に)
第 1 種住居地域	・住居の環境を保護するための地域 ・建築してはならない建築物：法別表第 2 (ほ)
第 2 種住居地域	・主として住居の環境を保護するための地域 ・建築してはならない建築物：法別表第 2 (へ)
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の地域 ・建築してはならない建築物：法別表第 2 (と)
田園住居地域	・住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な住環境と営農環境を形成する地域・建築してはならない建築物：法別表第 2 (ち)

8. 用途地域名、建築物の用途制限

市街化区域では、必ず用途地域が定められている。非線引都市計画区域でも、必要に応じて定められている場所がある。市町の都市計画担当課（HP）で確認すること。「用途地域の指定がない区域」においても、建蔽率や容積率など建築物の形態規制が定められている。

近隣商業地域	・ 近く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図る地域 ・ 建築してはならない建築物：法別表第 2 (り)
商業地域	・ 主として商業その他の業務の利便性を増進するための地域 ・ 建築してはならない建築物：法別表第 2 (ぬ)
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性を図る地域 ・ 建築してはならない建築物：法別表第 2 (る)
工業地域	・ 主として、工業の利便を増進するための地域 ・ 建築してはならない建築物：法別表第 2 (を)
工業専用地域	・ 工業の利便を増進させるための地域 ・ 建築してはならない建築物：法別表第 2 (わ)
□ 地域・地区・街区名等	制限の内容
	建築基準法第 22 条区域 ・ 建基法第 22 条区域の建築物の屋根は、不燃材料等火災の発生を防止するために必要な性能を有するものにしなければならない。また、主要構造部が木造等可燃材料で造られた建築物は、隣地境界線又は道路中心線から一定距離にある外壁を、準防火性能を有する外壁にしなければならない（建基法第 23 条）。
※外壁の後退距離の有無	無・有→（0.5m）
八 建築面積の限度（建蔽率）	建蔽率 40% 最大建築面積 94.00 m² （敷地面積 250.00 m²－道路負担 15.00 m²）×建蔽率 40%＝94.00 m²

9. 地域・地区・街区名等

防火地域、準防火地域、景観区域、風致区域、生産緑地地区、特定用途制限地区、高層住居誘導地区など、都市計画法で規定されている地域・地区・街区がある。

該当する場合は、建築制限、事前・事後の届出等の規制の概要を説明すること。

10. 建築面積の制限（建蔽率）

建蔽率は、建基法に基づいて用途地域ごとに指定建蔽率が定められている他、地区の諸事情によって特定行政庁が特例で定めている場合がある。角地や防火地域内では、建蔽率が緩和（加算）されるので、確認を要する。

二 延べ面積の 限度(容積率)	容積率 60% 最大延床面積 141.00 m ² (敷地面積 250.00 m ² - 道路負担 15.00 m ²) × 容積率 60% = 141.00 m ²
※建物の高さ制限	北側斜線制限 無・有 隣地斜線制限 無・有 道路斜線制限 無・有 日影規制 無・有 絶対高さ制限 無・有→(10m)
※敷地面積の制限	無・有→(200 m ² 以上)
ホ 敷地等と 道路との関 係	北側 4mの公道 (建基法第 42 条第 1 項 1 号道路) に 15m接道しています。
※敷地後退の 有無	無・有→(約 0.5m)

11. 延べ面積の限度(容積率制限)

容積率は、建基法に基づいて用途地域ごとに定められた数値又は地区の諸事情によって特定行政庁が特例で定めた数値以下でなければならない。また、前面道路の幅員によって定められる容積率の上限の数値以下でなければならない。

12. 建築物の敷地面積の最低限度の制限(建基法第 53 条の 2)

建築物の敷地面積は、用途地域に関する都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が、例えば 200 m²を超えない範囲で定められたときは、当該最低限度以上でなければならない。ただし、公益上必要な建築物の敷地やその周囲に広い公園、広場、道路等の空地を有する建築物で特定行政庁が認めて許可したもの等は、この限りではない。良好な環境の住宅地について、都市計画により 200 m²以内の範囲で敷地面積の最低限度を定めることができる。最低限度が定められたときは、建築物の敷地面積は、原則としてそれ以上でなければならない。

13. 敷地等と道路との関係

建築物の敷地は、2m以上道路に接していないこと、道路は 4m以上の幅員が必要であること、路地状敷地の場合は路地状部分の長さによって、一定以上の幅員が要求されることなど、種々接道要件がある。その敷地に接する道路の現状を、図面等を添付して説明する。

現在 4m未満の道路に接している敷地にある建築物にあつては、当該建物を建て替えたり、増改築したりすることができない場合がある

へ 私道の変更又は廃止の制限	・ 建基法第 43 条に規定する接道規定に抵触する場合、私道の変更又は廃止はできません。

ので、所管行政庁で確認を要する。

私道において道路位置指定を受けた場合は、その指定番号等を付記する。

当該敷地が条例により制限されている場合は、その旨及びその制限内容を記載する。

14. 私道の変更または廃止の制限（建基法第 45 条）

私道の変更又は廃止によって、接道義務（接道長 2m 以上）要件を満たさなくなる場合は、特定行政庁は私道の変更又は廃止を制限又は禁止することができる。その定めがある場合は、その内容を記載の上説明する。

15. その他の法令上の制限

許認可を含め、宅地造成及び建築に際して制限がある法令名及び制限の内容を記載する。業法は 58 の法令名を挙げているが、都道府県条例、市町条例による建築制限もあるので、確認を要する。

(2) (1) 以外の法令に基づく制限

	法令名	制限の概要
1	土地区画整理法	建物を建築する際は、同法第 76 条の申請が必要になります。
2	宅地造成等規制法	同法は、宅地の造成によって、崖崩れや土砂の流出といった災害が起こる可能性が高い場所（宅地造成工事規制区域）において、宅地造成に伴う災害を防止することを目的に創設された法律です。宅地造成を行う際、2m を超える切土、1m を超える盛土、2m の崖が生ずる切土・盛土、500 m ² を超す土地面積での切土・盛土などが規制対象となっています。