

# 宅建业法

2，宅建业务篇

宅建业务中的3大书面是宅建考试的重点：

媒介契约书 34条两书面

35条重要事项说明书面

37条契约书面

媒介契约书（34条两书面）：

宅地建物的买卖或交换时，被委托的宅建业者，要马上作成契约书面，并记名捺印交付给依赖者。

简单来说：

我有一套空房子，想委托给中介帮我卖掉，我跟中介签订的帮我找买主把房子卖掉的委托契约，就是媒介契约，即34条两书面。

**注意，34条两书面不适用租借契约，只适用于买卖，交换的媒介或者代理契约。**

这里的记名捺印是指**宅建业者记名捺印**。依赖者一方是宅建业者时，也是同样的做法，不可省略。

在得到依赖者承诺的前提下，可以提供电子交付。

媒介契约的种类：

分为**一般媒介契约**，**专任媒介契约**，**专属专任媒介契约**。

这三种契约种类有什么区别？

**一般媒介契约**：可以重复依赖给其他的宅建业者（房产中介），可以自己发现取引。

**※自己发现取引**的意思是：自己寻找买主或者自己寻找卖主。

**专任媒介契约**：不可以依赖其他的宅建业者（房产中介），但可以自己发现取引。

**专属专任契约**：不可以依赖其他的宅建业者（房产中介），也不可以自己发现取引。

相同点：这三种媒介契约都不适用于租借，只能用于买卖和交换。

### 关于三种媒介契约的有效期间和更新

专任媒介契约和专属专任媒介契约的有效期间为 3 个月，自动更新无效。

契约更新仅限于依赖者申请的场合。

更新后的有效期间的上限也是 3 个月。

**一般媒介契约则没有有效期间的限制。**

### 关于三种媒介契约向依赖者的报告义务

专任媒介契约：2 周一回以上报告，口头报告也可以。

专属专任媒介契约：1 周一回以上报告，口头报告也可以。

**一般媒介契约：无规制**

如果有客人申し込み，不管是什么契约种类，宅建业者都要立即向依赖者报告。

### レインズ通知事项：

契约成立之时，要立即马上（遅滞なく）向レインズ通知。

通知事项：

登录番号，交易价格，契约的成立年月日

### 关于三种媒介契约向指定流通机构的登录义务（レインズ登录）

首先，什么是レインズ？

就是日本国土交通大臣指定的由不动产流通机构运营的【不动产流通标准信息系统】。

网站：<https://system.reins.jp/>

专任媒介契约时：宅建业者要在契约日以后的 **7 天内** 做レインズ登录，契约初日和业者休業日除外。

专属专任媒介契约时：宅建业者要在契约日以后的 **5 天内** 做レインズ登录，契约初日和业者休業日除外。

**一般媒介契约时：没有レインズ登录的规制，但是愿意登录的话也可以登录。**

### レインズ登录事项：

物件所在，规模，形质，价格，评价额，主要法令上的限制，如果是专属专任媒介契约的话，要写清楚。**注意，所有者的姓名和登记种类不用登录。**

做完レインズ登录的宅建业者，要马上把已登录的证明书面交付给依赖者。

如果依赖者承诺的话，电子交付也可以。

注意，如果题目中说，【提示】给依赖者，【提示】这种说法不对，必须是交付(引き渡す)。(这一点之前考过)

※注意，レイズ登録事項和レイズ通知事項要区别开，经常考。

### 关于宅地建物的买卖价额和评价额

宅建业者对买卖价额和评价额进行意见表述时，必须拿出根据。

简单来说就是我要卖房子，找了个中介帮我找买主，我问中介我这房子大概能卖多少钱，然后中介给了我一个价格，这个价格就是评价额，中介在给出这个评价额时，必须拿出根据的意思。这个根据不一定非得是书面的材料，口头说明也可以。

如果拿不出根据，会成为业务停止处分的对象。但是宅建业者(房产中介)不需要为了拿出这个根据而去专门去委托不动产鉴定士。

重点内容：

### 关于 34 条两书面的记载内容，考试必考：

具体内容请参考您手边日文教材的记载，这里给一个顺口溜的记忆方法，出典：YouTube ゆ一き大学

### 记忆方法：特殊誘拐超華麗、や一ほ一い

特：指的是物件的特定，所在，地番，构造

殊：指种类，しゅるい，媒介契约的种类

诱：(ゆう)：媒介契约的有效期间

拐(かい)：解除。媒介契约的解除

超：調査。建物状况调查的实施者的斡旋

か：価額。かがく。

レイ：指定流通机构的登录。レイズ登录。

や：约款。是否基于标准媒介契约约款

ほ：报酬额

い：契约违反措置

### 关于 34 条两书面的记载内容的补充：

※在媒介契约书里，宅地建物的价格，评价额，以及是否基于标准媒介契约的约款，报酬额等都必须记载。既存建物的媒介的时候，关于建物状况调查的实施者的斡旋相关事项也要记载。

※依赖者能否把同一个媒介或者代理，重复依赖给其他宅建业者，重复依赖时是否有明示义务，专任义务和明示义务违反时的措置，也都是记载事项。

※媒介契约书不交付，必要的事项不记载，会被业务停止处分。

---

### 35 条重要事项说明

※超重点内容，每年必考，至少三道题。

宅建业者在买卖，交换，租赁的**契约成立之前**，必须让宅建士进行重要事项说明。

※**注意，在契约成立之前就要说**。因为房子毕竟是个好几千万的大件物品，35 条重要事项说明的目的就是把房子作为一个大宗商品，像说明书讲解一样给租赁或者购买的客人进行说明，让客人充分了解这个商品，在正式签约之前再认真考虑考虑，防止以后出现不必要的纠纷。

**说明对象为双方当事者**。即买主和卖主。但是如果买主或者借主是宅建业者的时候，则不需要说明，只要把重要事项说明书面交付给对方就好了，因为对方是专业人员，可以不需要口头一字字的说明，人家是专业的，一看就懂。

**说明场所没有限制**。在哪里说明都可以。

满足一定条件时，可以活用视频会议等 IT 手段。

**宅建业者是卖主时，其他的业者是代理或媒介的时候，卖主的业者和媒介代理的业者两方都有说明义务。只是，实际上的说明，只要任意一方的宅建士来说明就好了。**

简单来说：这一单有多个业者参与进来，这些业者都负有重要事项说明的义务，但是，实际说明的时候，只要任意一方业者出一个宅建士说明即可，说明完了以后，然后所有的业者的宅建士都一起签名。

### 35 条重要事项的说明由谁来说？

宅建士。

※**专职，兼职的宅建士都可以说明**。

**当买卖的对象是【不动产信托受益权】的时候，即使取得者是宅建业者的情况下，也需要宅建士说明。**

## 其他补充：

记载了重要事项说明事项的文书必须进行书面交付。  
但是，如果对方承诺的话，电磁方法代替交付也是可以的。

在交付的 35 条书面上，必须由宅建士记名。只要是宅建士就可以，不用非得是专任的。（捺印已经废止了，只要签名即可）

由于物件未完成，图面必要的场合，必须交付图面说明。比如，未完成的建物的形状和构造，必须交付平面图说明。

进行重要事项说明时，即使对方没有请求，也必须要向对方出示宅建士证，否则会被罚 10 万日元的过料。

## 35 条重要事项说明的说明事项：

项目太多，具体请参考手边的教材。  
这里给一个不动产实务中租赁时的图片作为一个参考：

The image displays three pages of a Japanese real estate lease agreement (重要事項説明書). The first page (left) contains the title '重要事項説明書' and a table with fields for '物件の所在地' (Property Location), '物件の概要' (Property Overview), and '賃貸人・借主' (Landlord/Tenant). The second page (middle) details the '賃貸料' (Rent), '保証金' (Security Deposit), and 'その他' (Other) sections, including a table for '賃貸料の支払' (Rent Payment) and '保証金の支払' (Security Deposit Payment). The third page (right) covers the '契約の解除' (Termination of Contract) and 'その他' (Other) sections, including a table for '契約の解除' (Termination of Contract) and 'その他' (Other).

大致是以下是 4 大分类

#### ★1. 关于取引物件的说明事项

关于取引物件登记的权利，登记内容，登记名义人，说明必要。

基于法令的限制，说明必要

饮用水，电气，ガスの供给，排水设施的整備状况，说明必要。

私道负担，说明必要。但是租借の場合，说明不要。

既存建物の取引，建物状况调查的实施有无，以及结果，说明必要。

建物の买卖交换の場合，建蔽率，容积率说明必要。建物租借的时候说明不要。

未完成物件の取引の場合，工事完了時の形状，构造等，说明必要。外壁の涂装，也要说明。

#### ★2. 区分所有建物の买卖交换所特有的说明事项

敷地相关权利的种类及内容要说明

共用部分の规约，如果有的话，内容要说明。即使是在方案の阶段，内容也要说明。

专有部分の用途以及利用限制要说明

专用使用权の规约要说明

建物の维持修缮费，积立金（维修储备金），要说明。

建物の维持修缮状况的记录内容，如果有的话，要说明。

#### ★3. 关于取引条件的说明事项

代金，交换差金以外的金钱收受目的和金额，说明必要

关于契约の解除，说明必要。

关于损害赔偿额の予定，违约金，说明必要。

贷款の斡旋内容和贷款不成立の措置，说明必要。

50 万以上的支付金，預り金の保全措置，说明必要。

自ら卖主の場合，手付金の保全措置，说明必要。

契约不适合の担保责任履行相关的保证契约の缔结情况，说明必要。

定期建物賃貸借，定期借地权的时候，说明必要。

#### ★4. 特殊的事项说明

津波土砂等灾害の区域，说明必要

宅地造成防灾区域の場合，说明必要



石棉使用有无的调查记录，如果有的话，内容要说明  
如果接受过耐震诊断，内容要说明。但是昭和 56 年 6 月 1 日以后的新筑物件不需要说明。

接受过住宅性能评价的新筑房屋，买卖交换时要说明，租借的场合不需要说明。

### 35 条重要事项说明事项的记忆方法：

推荐 YouTube のゆ一き大学の日文顺口溜记忆法，这里篇幅有限就不做详细记载了。

---

### 37 条契约书面

宅建业者在契约成立后，必须马上向契约的双方当事人交付 37 条书面。交易对方是宅建业者的时候，也同样要交付。37 条书面是防止契约事后トラブル为目的的书面。

37 条书面的内容，不需要说明。

如果对方承诺的情况下，可以使用电磁的方法代替交付。

同一单交易中有多个宅建业者参与时，所有相关的宅建业者的宅建士都有记名的义务。

### 37 条书面的记载事项：

具体事项参考教材，以下是教材中记载事项的记忆方法介绍

日文顺口溜记忆方法：

出典 YouTube ゆ一き大学

【特大のひめとスペインで遊ぶ，意外と海外は危険】

特：物件の特定

大：代金，交换差金，房租，支付时期和支付方法

ひ：引き渡し時期

め：氏名、当事者姓名和住所



と：移転登記の時期

スペイン：インスペクション：指的是既存建物关于构造耐力部分的当事者确认到スペイン为止，是 37 条书面的**必须记载内容**

以下部分是任意记载内容。

有的话就记，没有的话不用记载。

あそぶのあ：あっせん。斡旋。具体指什么斡旋呢？是指代金，交换差金的贷款的斡旋，贷款斡旋不成立时的措置。如果规定了这个的话，要记载。

あそぶのそ：租税。租税是宅地建物的指买卖交换时，如果有租税或者其他公共课税的负担，要记载。比如固定资产税不是卖主全额负担，跟买主一起折半等情况。

あそぶのぶ：契约内容不适合的担保责任，以及宅地建物的种类品质的契约不适合时的保证保险契约的缔结措置内容。

意外：いがい。以外，是指代金以外的金钱。比如违约金之类，如果定了的话，要记载。

海外：かいがいのかい：是指解除。如果规定了有关契约解除的事项时，要记载。

危険：危险负担。天灾不可抗力

---

### 关于未完成物件广告和契约的注意事项

未完成物件**租借**的时候，随时可以签约，但是只有在开发许可和建筑确认后才能打广告。

未完成物件**买卖交换**的时候，只能在开发许可和建筑确认后才能签约和打广告。

自ら賃借因为不属于取引，在签约打广告这方面没有任何限制。

未完成物件如果违反了广告规制，仅仅会受到指示处分。

但如果违反了契约规制，会被业务停止处分，免許被取消的情况也有。

## 关于宅建业务的其他补充：

### 1， 供托所的相关说明

说明内容：

如果业者是保证协会的社员，要说明协会的名称，住所，供托所和供托所的所在地。

如果供托了营业保证金的业者，要说明供托所及所在地

不需要说明保证金的金额。

供托所说明义务的对象，包含卖主和贷主。

如果违反供托所说明义务，会成为指示处分的对象。

以上说明要在契约成立前说明，可以口头说明。宅建业者自身说明，不需要宅建士说。

如果对方是业者，则不需要告知对方供托所的情况。

### 2， 不当履行延迟禁止

不当履行延迟包括：登记，物件的引渡，和对价的支付这三种情况。

### 3， 手付金貸与相关的劝诱禁止

手付金的貸与，手付金的分割支付，支付猶予等契约劝诱禁止。

代金减额，手付减额，手付金的借入斡旋，报酬额的分割受领时可以的。

## 报酬额的计算方法

买卖交换时的代理，媒介的报酬额：

物件价格超过 400 万时，速算公式为：价格乘以 3%加 6 万

举个例子：房子卖了 1000 万，这一单中介最多能拿多少报酬？

**速算公式：**1000 万乘以 3%加 6 万=36 万，36 万算上消费税等于 39.6 万。

媒介契约时：

如果这一单买方卖方找了同一个中介 A，则该 A 中介最多只能拿 39.6 万，从两方最多能拿 39.6 万乘以 2 = 79.2 万。

从单方

如果这一单买方和卖方分别找了不同的中介 A 和 B, 则 A 中介最多可以拿 39.6 万, B 中介最多可以拿 39.6 万。

**代理契约时:** 上述速算公式算出的金额乘以 2 = 79.2 万

在这一单中, 上限的报酬额是 79.2 万。

如果这一单买方卖方找了同一个中介 A, 则该 A 中介最多只能拿 79.2 万。

如果这一单买方和卖方分别找了不同的中介 A 和 B, 则 A 中介最多可以拿 79.2 万, B 中介这个时候没有报酬。反正上限是 79.2 万, AB 两个中介可以商量怎么分, 只是不能超过 79.2 万这个上限。

**媒介+代理契约时:**

场景:

卖主找了 A 中介, 签的是媒介契约, 买主找了 B 中介, 签的是代理契约, 房子 1000 万成交, 问这个时候 A 中介和 B 中介最多能拿多少报酬?

首先, 这一单出现了代理契约, 所以根据上述代理契约的速算公式, 这一单报酬额上限最多是 79.2 万。问题是怎么分?

因为 A 签的是媒介契约, 所以 A 最多能拿 39.6 万, 这个时候 B 只能拿剩下的 39.6 万。

因为 B 签的是代理契约, 所以 B 最多可以拿 79.2 万, A 没有报酬。这个时候 AB 中介可以商量报酬怎么分配, 但是要注意, 不管怎么分, 因为 A 签的是媒介契约, 所以 A 的报酬额绝对不能超过 39.6 万。

**物件价格在 200 万到 400 万时, 速算公式为价格乘以 4%加 2 万**

根据契约种类, 不同的场景的报酬额计算方法, 同上

**物件价格在 200 万以下 (包含 200 万) 时, 速算公式为价格乘以 5%**

根据契约种类, 不同的场景的报酬额计算方法, 同上

土地的买卖不需要考虑消费税。

交换场合, 用价格比较高的物件去计算报酬额。

**居住用以外的建物贷借的媒介和代理的报酬额**

居住用建物以外的贷借时, 报酬额上限是月租金的 1.1 倍。

居住用建物以外的贷借时，如果出现了权利金的收受，可以把权利金当做买卖代金利用速算法公式去计算，用得出的金额跟月租相比较，采用数额高的那个作为最终报酬额上限。

#### 居住用建物的贷借的代理和媒介的报酬额

居住用建物贷借的媒介契约，如果没有得到客户承诺，最多可以从客户一方那里收取房租的 0.55 倍，作为最高限度的报酬额。如果得到了客户承诺，可以最多从一方收取 1.1 倍房租作为报酬。

#### 低廉空家的买卖交换特例：

1，代金额在 400 万以下的宅地建物的买卖交换的代理和媒介时，并且跟通常的取引相比，现地调查费用要多的时候，可以把现地调查费用算进去，去计算报酬额。

租借的媒介代理的场合，不能进行现地调查费用的加算。

2. 必须是卖主依赖

3. 现地调查费用加上本来的报酬额，上限额算上税不能超过 19.8 万。

---

#### 对业者的监督和罚则

对宅建业者的指导检查等

国土交通大臣对全体宅建业者可以进行助言和劝告。

都道府县知事对于知事管辖区域内的宅建业者可以进行必要的指导。

国土交通大臣可以要求全体宅建业者报告，可以让职员立入检查。

都道府县知事对于管辖区域内的宅建业者，可以要求宅建业者报告和让职员立入检查。

对于拒绝检查的宅建业者处以 50 万的罚金。

#### 对宅建业者的监督处分：

作为对宅建业者的监督处分，有指示处分，业务停止处分和免許取消处分。

可以进行免許取消处分的只能是宅建业者的免許权者。

可以进行指示处分和业务停止处分的，除了免許权者，业务所在地的都道府县知事也可以。

对宅建业者进行监督处分时，必须进行听闻公示，听闻公示要公开进行。

业务停止处分和免許取消处分时，需要公告。

指示处分时，公告不要。

业务所在地的知事进行监督处分时，要立即向被处分的宅建业者的免許权者通知或报告。

向同级别的知事是通知，向高级别的大臣是报告。

指示处分，业务停止处分的年月日，处分内容等，要记载在免許权者的宅地建物取引业者的名簿中。

### 对宅建业者的指示处分

指示处分的处分范围是，宅建业法违反，对业务相关关系者的损害，损害取引公正等行为。

跟业务没有关系的行为不可以进行指示处分。

跟业务相关，但是违反的是宅建法以外的法令时，也可以指示处分。

宅建士受到了事务禁止处分，登录消除处分时，如果宅建业者有归责事由，宅建业者也会被指示处分。

### 对宅建业者的业务停止处分

宅建业者不遵从指示处分时，免許权者，业务所在地的知事可以对其处以 1 年以内的业务停止处分。

在宅建业中有不正或者明显不正的行为时，也属于业务停止对象。自ら賃借不属于宅建业不属于取引，所以例外。

国土交通大臣，对拿国土交通大臣免許的业者，进行业务停止处分时，要事先跟**内閣总理大臣**协议。

### 对宅建业者的免許取消处分

宅建业者违反业务停止处分时，免許权者必须取消，是必须取消其免許。  
违反了指示处分，只有在情节特别严重时，才会取消免許。

宅建业者拿到免許后，1 年以内没有开始营业的场合，免許必须取消。持续 1 年以上休业的场合，免許也会被取消。

### 任意的免許取消处分事由

违反了免許的附带条件时  
宅建业者的所在和事务所无法确知公告时  
营业保证金供托的旨没有届出时

对宅建业者的罚金：

违反事务所 5 点 set 时，罚 50 万  
不正手段获取免許，无免許经营，免許名义借出，违反业务停止处分营业，处 3 年以下惩役或 300 万以下的罚金。

### 对宅建士的监督

国土交通大臣对所有的宅建士可以要求报告，但不可以进行监督处分。

都道府县知事可以对管辖区域内的登录的宅建士，和在知事管辖地盘内活动的宅建士要求其报告，可以对他们进行指示处分和事务禁止处分。

都道府县知事可以对在管辖地盘内活动的宅建士进行指示处分和业务停止处分，但是处分后要立即马上向其宅建士登录所在地的知事**通知**。

对宅建士的登录取消处分，只能是宅建士登录地的知事，才有登录取消处分的权力。

对宅建士的罚金：10 万以下。

## 宅建業者自己作为卖主时的 8 种限制

8 种限制的适用场合：

买主是不懂不动产的小白，卖主是宅建業者の場合。

由于一方是专业人员，一方是小白，如果不对卖方加以限制的话，给买主小白挖坑太容易了，所以当宅建業者本身作为卖主时，要对其施加 8 种限制措施。

**宅建業者之间的取引不适用 8 种限制。因为双方都是专业人员，谁都坑不了谁。**

### 限制一，クーリングオフ制度

什么是クーリングオフ制度？

卖主是宅建業者，买主是一般小白素人时，在进行宅地建物の买入の申し込み（申请）后，素人在满足一定条件下，可以把买入申请撤回和契约解除的一种制度。说白了就是满足一定条件时，买主可以反悔的一种制度。

### 不可以使用クーリングオフ制度的场合：

※在可以冷静判断的场所进行契约时，比如事务所，土地定着，有专任宅建士の案内所，展示会场，以及跟取引有关的可以继续业务的场所时，不适用クーリングオフ，也就是买主不能反悔。

※买主申出的场合，在买主的自己家，买主的勤務场所进行签约时，不适用クーリングオフ。但是假如作为卖主の業者提出来，我去你家里进行买入の申し込み签约时，即使是在买主自己家里申し込み，买主仍然可以通过クーリングオフ制度反悔，解除契约。

**申し込み场所和契约场所不是一个地方时，以申し込み场所为准。**

※契约履行終了时，不适用クーリングオフ。契约履行終了是指，物件已经引渡并且代金全额支付。（也就是钱货两清时，不可以再反悔）

※宅建業者把クーリングオフ制度，进行了书面告知，自书面告知日起经过了 8 天，这种情况下不可以适用クーリングオフ制度解除契约。

例如，周一进行了书面告知，下周二之前还可以反悔，下周二当天就不能反悔了。



## 限制二，手付金和手付金的金额限制

截止到交易对方契约履行着手的这段时间，如果买主放弃已经交了的手付金的话，契约可以解除。如果卖主宅建业者想解除契约的话，则需要给买主**现实提供**手付金的**倍额**。

所谓现实提供是指实际把钱拍到桌子上给买主，其他任何的承诺都不算数。

※如果交易双方的任何一方已经开始履行契约，则契约无法解除。

手付金的金额，不能超过买卖代金额的 20%

对买主不利的特约无效。

手付默认视为解约手付。

## 限制三，手付金的保全措置。

宅建业者自己作为卖主时，如果不进行手付金的保全措置，则禁止收受手付金。

日文表述为：自ら卖主

### 保全措置不要の場合：

所有权已经登记完了の場合，不需要保全措置。

手付金的受领金额很少的时候，不需要保全措置。

那么到底有多少呢？

未完成物件の場合，手付金金额在代金总额的 5%以下并且不到 1000 万时，不需要保全。

完成物件の場合，手付金金额在代金总额的 10%以下并且不到 1000 万时，不需要保全。

物件的完成还是未完成，是根据契约缔结当时的物件的状态来判断的。

### 手付金保全措置の方法：

未完成物件时，只能是银行和保险

完成物件时，除了银行和保险之外，还可以使用**指定保管机关**

#### 限制四，损害赔偿额的限制

卖主是宅建业者，买主是素人时，违约金加上损害赔偿予定额的总额，不能超过代金总额的 20%

#### 限制五，他人物件买卖禁止，未完成物件买卖禁止。

原则上，当宅建业者是自ら卖主时，禁止买卖他人物件。

例外，如果宅建业者已经跟物件的所有者签署了买卖契约，或者是买卖契约的预约时，这种情况下可以进行他人物件的买卖。**但是要注意，业者跟物件所有者所签署的买卖契约或者预约中，不允许带有契约停止条件。**

什么是带有契约停止条件？

举个例子：

业者 A 是卖主，原则上 A 不可以卖 B 的房子，因为这个房子不属于 A。

但是，如果 AB 之间签署了买卖契约，或者买卖契约的预约，则业者 A 就可以把 B 的房子卖给 C，只是这个契约或者预约中不可以附带停止条件，比如：如果房主 B 的儿子今年 6 月份结婚，则 AB 之间签订的这份买卖预约或者买卖契约则不生效，这是不可以的。

这个【**如果房主 B 的儿子今年 6 月份结婚**】的这个特殊情况，就是所谓的【带有契约停止条件】。

原则上，当宅建业者是自ら卖主（宅建业者自己作为卖主）时，未完成物件的买卖也是禁止的。

但是，如果已经进行了手付金保全措置的未完成物件，则是可以允许买卖的。

#### 限制六，契约不适合责任（即卖主担保责任）的特约限制

民法中规定，当宅地建物出现品质，数量上等契约不适合的情况时，可以进行追完请求，代金减额请求，损害赔偿请求以及契约解除。

民法中规定，当出现契约不适合的情况时，买主要在知道日起的 1 年以内向卖主通知。

在宅建业法中，为了保护买主，所有对买主不利的特约都无效。当宅建业者是自ら卖主，买主是素人时，**关于契约不适合的通知期间的特约**，可以定为物件引渡日以后的 2 年以上。假如当契约不适合的通知期间，定为 1 年间时，这个特约则视为无效，此时，返回到民法，契约不适合的通知期间为：**知道日后的 1 年内向卖主通**

知。

#### 限制七，割赋贩卖契约的解除限制

割赋贩卖，说白了就是分期付款。

当宅建业者是自ら卖主，买主是素人时，如果买主没有按时履行分期付款，导致履行迟滞时，宅建业者卖主如果要解除契约的话，必须进行规定了 30 天以上的相当期间的书面催告。

如果不催告的话，不能以履行迟滞为由解除契约。

宅建业者卖主也不可以要求买主一括支付剩余的残代金。

#### 限制八，割赋贩卖的所有权保留禁止

当宅建业者是自ら卖主，买主是素人时，分期付款，提携贷款的物件买卖时，禁止所有权保留和让渡担保。

例外情况：

※如果买主的代金支付额在代金总额的 30% 以下时，可以保留所有权，可以不进行移转登记，可以让渡担保。让渡担保只有在买主的代金支付额在代金总额的 30% 以下时才可以。

什么是让渡担保？**让与担保**是这样一种合同安排，债务人或者第三人与债权人订立合同，约定将财产形式上转让至债权人名下，债务人到期清偿债务，债权人将该财产返还给债务人或第三人，债务人到期没有清偿债务，债权人可以对财产拍卖、变卖、折价偿还债权。

※买主没有做担保设定时，比如抵押权设定之类。说白了就是没有可以作为抵押的东西时，可以保留其所有权。

## 住宅瑕疵担保

关于新筑住宅的，卖主的瑕疵担保责任

买主是宅建业者的时候，卖主没有新筑住宅的瑕疵担保的义务  
买卖的媒介，代理的时候，没有新筑住宅的瑕疵担保的义务

新筑住宅是指，自工事完了日起 1 年以内没有入住的物件。

新筑住宅的买主，在物件引渡日以后的 10 年间内，如果物件的构造耐力部分，雨水浸入防止部分发生瑕疵，买主可以向卖主追及责任。

此时，买主可以申请损害赔偿，契约解除，瑕疵修补，以及代金减额

## 住宅瑕疵担保的资力确保措置

资力确保措置有两种方式：

第一种是：住宅贩卖瑕疵保证金的供托

第二种是：加入住宅贩卖瑕疵的担保责任契约。

两种方法并用也可以。

我们先说第一种，住宅贩卖瑕疵保证金的供托。

作为新筑住宅自卖主的宅建业者，要去主事务所最近的供托所，去供托住宅贩卖瑕疵保证金

金钱或者有价证券都可以。

供托金额为：自基准日，也就是 3 月 31 日起，追溯到过去 10 年间里所引渡的新筑住宅的总户数，根据这个总户数来算定供托金额。

床面积在 55 平米以下的新筑住宅，2 户算作 1 户。

已经加入保险的部分户数，可以从总户数中扣除。

**供托的截止时间为：自基准日起 3 个星期**

当主事务所发生移转时，供托方式为只有金钱的时候，可以请求保管替え。

包含有价证券时，需要重新供托。

宅建业者作为自ら卖主时，在契约缔结之前，要对购买新筑住宅的买主，将住宅瑕疵担保责任金的供托所所在地进行书面交付并说明。在得到买主的承认的前提下，可以进行电磁手段交付。

当住宅瑕疵担保责任金出现不足时，在收到国土交通大臣通知后的 2 周内，去供托所供托，并且供托完了以后的 2 周内，要向免許权者届出。

当住宅瑕疵担保责任金超过法定金额时，宅建业者可以在基准日，得到免許权者的承认后，把超过的金额取回。

下面我们再说第二种资力确保措置的方法：

加入保险。

宅建业者为自ら卖主，卖出新筑住宅时，宅建业者必须自掏腰包为该新筑住宅支付保险料，购买 10 年以上的新筑住宅瑕疵担保责任的保险。必须保证自新筑住宅物件引渡后的 10 年以上期间，保险有效。

保险证券或者替代保险证券的书面必须交付给买主手中。

瑕疵担保责任发生时，宅建业者向保险法人请求保险金。

关于新筑住宅的瑕疵担保的两种资力措置，就是以上两种，简单来说就是，供托保证金和加入保险。

#### 关于宅建业者新筑住宅瑕疵担保的届出义务

宅建业者要在每个基准日，也就是每年的 3 月 31 日，自基准日起的 3 个星期以内，必须向免許权者作如下 3 项届出，如不届出，将处以 50 万日元以下的罚金。

届出内容为：

- 1，截止到基准日的过去 10 年间内，引渡的新筑住宅的总户数。
- 2，截止到基准日的过去 10 年间内，通过住宅瑕疵担保供托金，履行过的新筑住宅瑕疵担保措置的总户数。
- 3，截止到基准日的过去 10 年间内，通过保险，履行过的新筑住宅瑕疵担保措置

的总户数。

如果宅建业者没有进行资力确保措置，并且没有届出的话，从基准日的第二天开始起算，经过了 50 天的那天开始，将禁止新筑住宅的买卖。

如果违反了此项禁止规定，将处以 1 年以下的惩役或者 100 万日元以下的罚金，或者惩役与罚金并罚。

---

## 地价公示法

什么是地价公示？

地价公示就是判定土地价格，把价格向国民公示的一种手续。

地价公示的目的，是将都市以及周边地域的标准地的正常价格公示，为了形成适当且正常的地价而做出的一种公表行为。**都市计划区域以外的地方，也属于公示区域。**

地价公示的手续：

我们先大致说一下，地价公示手续的流程。

首先是标准地的选定，然后请不动产鉴定士鉴定，然后是土地委员会的审查判定，然后是官报公示，最后是由土地鉴定委员会把书面向市町村长送付，并向市民提供阅览。

土地鉴定委员会是经过参众两院同意，由国土交通大臣任命的土地鉴定委员构成。

### 关于标准地的选定：

由土地鉴定委员会在公示区域内选择标准地。公示区域包括，都市计划区域内和都市都市计划区域外。标准地是，土地利用状况，环境等，被认可为一般通常的一团土地。

### 关于标准地的鉴定：

2 人以上的不动产鉴定士，根据以下 3 个价格进行勘案鉴定：

- 一， 根据近傍类地的取引价格算定的推定价格
- 二， 根据近傍类地的地价算定的推定价格
- 三， 同等土地造成的推定费用

### 关于审查判定：

土地鉴定委员会在鉴定评价书的基础上进行判定

### 关于官报公示

土地鉴定委员会每年 1 回，在每年的 1 月 1 日，1 平米正常价格是多少钱在官报上公示。

所谓正常价格是指，在自由取引中通常成立的更地价格。如果有建物和借地权，将其当做不存在进行判定。限制使用收益的权利，当做不存在进行判定。

### 官报的公示内容包括：

- 1, 标准地单位面积的正常价格，就是 1 平米多少钱
- 2, 价格判定的基准日
- 3, 标准地的地积及形状
- 4, 标准地及周边土地的利用现况

### 关于土地鉴定评价书面的送付和阅览

土地鉴定委员会要向市町村长将土地鉴定书面送付，市町村长要在其事务所，例如市役所，区役所等地方，提供 3 年间的一般阅览。

### 最后是关于地价公示完成以后，公示价格的效力

这里记住关键字：取引时指标努力，其他规准必须

在进行土地的取引时，要努力以地价公示的价格为指标。价格指标努力义务。

不动产鉴定士在鉴定评价时，规准必须

公共事业用的土地在土地收用时，进行的土地取得价格算定时，规准必须

收用土地的补偿金算定时，规准必须

-----



## 不动产鉴定评价基准

进行不动产的鉴定评价时，比如该不动产的价格是多少，租金是多少，需要根据不动产鉴定的评价基准来实行。说到底就是给不动产进行估价的基准。

### 关于不动产价格形成要因的把握：

1，首先要掌握该不动产的效用，在最大限度的发挥使用为前提的条件下，所形成的价格。即最有效使用原则。

2，给不动产的效用，不动产的相对稀少性，不动产的有效需求带来影响的要因，称之为价格形成要因。

价格形成要因分为：一般要因，地域要因，个别要因。

3，在进行不动产的鉴定评价时，要充分的把握价格形成要因，并进行充分的分析。

### 不动产鉴定评价的价格：

不动产鉴定时的价格，主要分为，正常价格，限定价格，特定价格，以及特殊价格。

具备市场性的不动产，适用正常价格，限定价格，特定价格。

不具备市场性的不动产，比如寺庙，文化财产等，适用特殊价格。

**正常价格**是指，表示出合理的市场价值的，适当的，正常的价格。不动产的鉴定评价，以采用正常价格为原则。

**限定价格**是指，由于不动产和取得的其他的不动产进行合并等原因，导致与市场价值的正常价格发生背离时，由市场或者买主限定的价格。比如想购买旁边的邻居地的时候，购入对象此时被限定为邻地，此时的价格就被限定为邻地价格。题目中多为正面表述。

记忆方法：冬日限定小樱花，美好的，积极的

**特定价格**是指，由于法令等社会要求的背景下，由于不满足正常价格的诸多条件，而发生与市场价值发生背离的时候，表示的价格。比如证券化不动产，投资家出示的价格。题目中的表述多为负面表述。

**特殊价格**是指，没有市场性的不动产，例如寺庙，文化财产等，以该不动产的利用状况为前提，表示其经济价值的价格。

### 不动产价格判定的使用手段，也就是鉴定评价的 3 种方式

这三种方法为：原价法，取引事例比较法，收益还原法  
进行不动产价格判定时，要采用复数个手段并用。

我们先来介绍**原价法**。

原价法是指，通过去求再调达原价，和减价修正，这两种方式得出对象不动产的试算价格。

再调达原价是指，如果房子重新建造所花费的价格

减价修正是指，由于经年损伤等原因的折旧估算价格。

建物和土地，包括造成地和填海造陆地，都可以使用原价法，但是既成的市街地的土地不可以适用原价法。

周围公共设施的便利程度等街区成熟度因素，也可以成为原价法的加算对象。

然后是，**取引事例比较法**。

取引事例比较法是指，首先要收集多个取引事例，选择最适合的事例，对于事例取引中的价格进行**事情辅正**，**时点修正**，并且通过比较地域要因以及个别要因的方法，为对象不动产算得合适的价格。

**事情辅正**是指，特殊事情的辅正。比如，由于当初买主着急买房子，不买房子结不成婚，卖主就抓住了客户的这一个弱点，故意抬高房价，导致当时设定的物件价格虚高。把诸如此类的特殊情况都考虑进去，适当还原本该正常状况下的取引价格，这就叫做事情辅正。

**时点修正**是指，由于物价变动的修正。比如 20 年前物价低，那时候买的价格跟现在买的价格肯定不一样，把这种情况也要考虑进去，这就叫做时点修正。

◆可以作为取引事例参考的取引，比如，近邻地域的取引，同一需求圈内的类似地域的取引，不得已的情况下，近邻地域的周边地域的取引，也可以作为取引事例参考。

◆投机的取引事例，不能作为取引事例参考。

- ◆没有取引的地域的不动产，比如农地，不可以作为取引事例参考。
- ◆取引少的不动产，比如神社，不可以作为取引事例参考。

最后是，**收益还原法**

收益还原法是指，以对象不动产将来产生的，纯收益的总和为基准，去求得价格的方法。

在取引价格急速上升的场合，适用收益还原法可以更容易地检证合适确切的价格。

没有市场性的不动产，比如寺庙，文化财产等，不可以适用收益还原法。

除此之外，都可以适用。自用的不动产也可以适用收益还原法，比如租赁想定时的收益。

收益价格的计算方法有两种，**直接还原法**和**DCF 法**

直接还原法是指，把一期期间的纯收益作为基准，进行的算定方法。

DCF 法是指，把连续的多个期间内发生的纯收益合计，进行的算定方法。