

不動産基礎知識

1. 不動産に関する基礎知識

ここがポイント

- ・不動産はどこからどこまでを指すのか、定義を明確にしましょう。
- ・宅地建物取引業の役割を明確にしましょう。
- ・どのような取引準備をすればいいか把握しましょう。

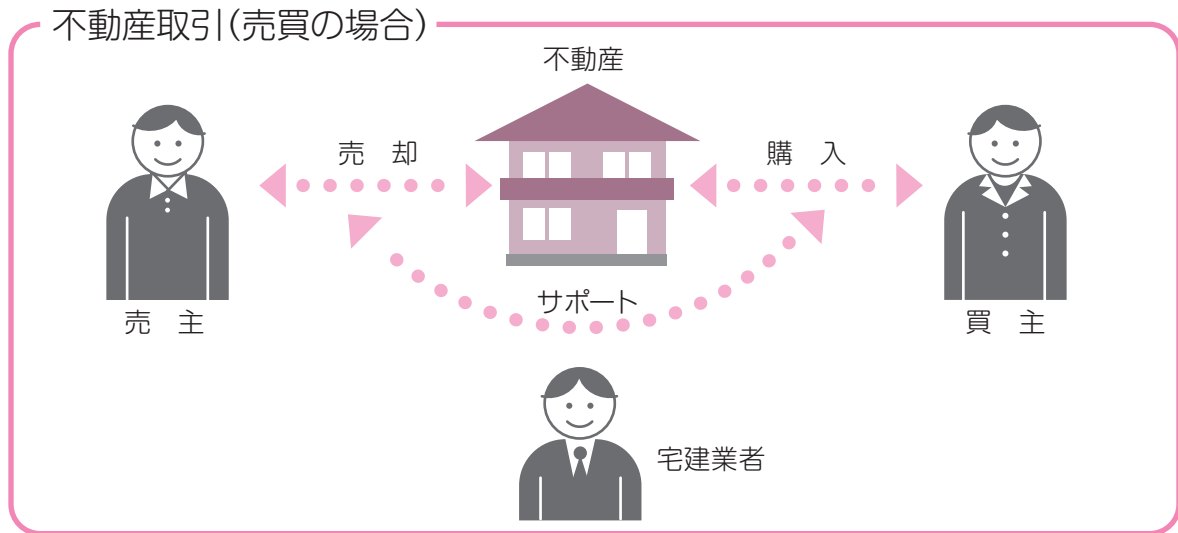
本章では、不動産取引に関する様々な基礎知識について述べていきます。

主な柱は3つあります。①取引を構成する各要素、②取引の流れと各業務内容、③各業務内容における宅建業法、重要事項説明、37条書面交付、媒介契約との関連性。この3つとなります。

不動産取引の全体像を本章で把握して、取引の具体的な実務は第3章で、他の各実務は他編を見ていくとより深い理解が得られるでしょう。

(1) 不動産取引

不動産取引を理解するには、取引を構成する各要素を確認します。不動産売買を例にしますと、①不動産があり、そして売り手買い手である、②売買当事者がいる、③宅建業者がいて、④不動産取引をサポートするというのが取引の構図です。①～④が各構成要素といえます。



この構成要素の定義をしっかり持つことが重要です。そうしないと、売買当事者である消費者に間違った説明をしてしまうことがありますし、本来宅建業者がしない、もしくは責任の及ぶ範囲外のことでまで請け負ってしまう危険性があるからです。もし、定義があやふやであるようならば、早いうちに各構成要素の定義づけを明確にしておく必要があります。

① 不動産とは

まずは、不動産とは何か？ その定義を把握します。
民法第86条1項「不動産及び動産」には、