

第2編 物件調査・価格査定

第1章 物件調査の意義

1. 取引の流れとの関係（調査の心構え）	2
2. 価格査定との関係	3
3. 広告との関係	4
4. 重要事項説明との関係	4

第2章 物件調査の概要

1. 住宅地の調査の目的	7
2. 住宅地の理解	7
3. 住宅地の調査のポイント	8
(1) 道路と方位	8
(2) 用途（地目）	8
(3) 境界について	8
(4) 地積	8
(5) 形状・地勢	9
(6) 高低差	9
(7) 環境	9
(8) 交通	9
(9) 施設とその接近	9
(10) 将来の動向	9
(11) その他	9
4. 調査の準備	10
(1) 住宅地図等での確認	10
(2) 役所のホームページ	10
(3) 売主からの聞き取り	10
(4) 調査時の持参品	10

第3章 不動産の表示

1. 重要事項説明書の該当箇所	11
(1) 何を調査するか	11
(2) どのように調査するか	11
(3) 登記記録について	12
2. 土地の表示に関する調査	13
(1) 売主と境界確認	13
(2) 確認資料の収集	14
(3) 現地照合	17

(4) 現地で一致しない場合	18
3. 建物の表示に関する調査	18
(1) 売主からの情報提供	19
(2) 確認資料の収集	21
(3) 現地照合	22

第4章 登記記録に記録された事項

1. 重要事項説明書の該当箇所	23
(1) 何を調査するか	23
(2) どのように調査するか	23
2. 登記記録の確認	24
(1) 権利部の内容	24
(2) 権利部の確認事項	26
(3) 登記記録調査で注意すべき点	27
3. 売主・関係者への聞き取り	27
(1) 登記記録上の所有権者が必ずしも売主とは限らない	27
(2) 登記されていない権利もある	28
(3) 不動産の権利に関する主な関係法令	28

第5章 法令上の制限

1. 重要事項説明書の該当箇所	30
(1) 何を調査するか	30
(2) どのように調査するか	31
2. 都市計画法	31
(1) 都市計画法はどんな法律か	31
(2) 都市計画法の内容	32
(3) 開発許可	38
(4) 市街化調整区域での建築制限	42
3. 建築基準法	44
(1) 建築基準法はどんな法律か	44
(2) 建築の一般的手続き	46
(3) 接道義務	48
(4) 用途制限	51
(5) 形態に関する制限	52
(6) その他形態規制	55
(7) 敷地面積の最低限度	57

目次

(8) 防火・準防火地域	57
(9) 建築協定	58
4. その他の法令	58
(1) その他の法令の一覧	58
(2) 街（まち）に関する法令	59
(3) 路（みち）に関する法令	60
(4) 水（みず）に関する法令	61
(5) 緑（みどり）に関する法令	65
(6) 崖（がけ）に関する法令	67
(7) その他	70
5. 公道・私道に関する調査	72
(1) 公道・私道の別	72
(2) 建築基準法上の道路種類	75

第6章 生活関連施設

1. 重要事項説明書の該当箇所	76
(1) 何を調査するか	76
(2) どのように調査するか	76
2. 飲用水	77
(1) 公営水道	77
(2) 私営水道	79
(3) 井戸水	80
3. 電気	80
(1) 電気に関する調査	80
(2) 既存戸建住宅の場合	81
(3) 更地の場合（電柱移設に関する紛争）	82
(4) 今後注意すべき点	82
4. ガス	82
(1) ガスの種類	83
(2) 都市ガス供給エリアかどうか	84
(3) 都市ガスの調査	84
(4) プロパンガスの調査	85
5. 排水	86
(1) 公共下水	87
(2) 処理区域かどうかの確認	88
(3) 受益者負担金とは	88
(4) 処理区域内の場合	89
(5) 処理区域外の場合	90
6. 生活関連施設の調査誤りによる紛争事例	92
(1) 上水道の紛争事例	92

(2) 電気の紛争事例	92
(3) 下水道の紛争事例	93
(4) 都市ガスの紛争事例	93

第7章 その他の重要事項説明項目の調査

1. 建物状況調査の結果の概要・書類の保存の状況	94
(1) 重要事項説明書の該当箇所	94
(2) 調査方法	95
2. 石綿使用調査の内容	95
(1) 重要事項説明書の該当箇所	95
(2) 石綿とは	95
(3) 調査方法	95
3. 耐震診断の内容	96
(1) 重要事項説明書の該当箇所	96
(2) 調査方法	96

第8章 区分所有建物の場合における注意点

1. 区分所有建物について	97
(1) 区分所有権及び専有部分	98
(2) 共用部分	98
(3) 建物の敷地	98
(4) 敷地利用権	98
(5) 管理組合と規約	98
2. 不動産の表示について	99
3. 管理会社・管理組合への確認	100
4. 管理規約の確認	100
5. 区分所有建物の調査に必要な資料	101
6. 区分所有建物の調査誤りによる紛争事例	101
(1) 修繕積立金の値上げ	101
(2) 前所有者の未納管理費	102

第9章 宅建業法第35条に列挙されていない事項の調査

宅建業法第47条1号について	103
(1) 相手方の契約の目的を理解する	103
(2) 社会通念上、相手方に告知すべき事項	104

第10章 中古住宅の実査

1. 中古住宅の実査の目的	106
(1) 建物	106
(2) 設備等	106
2. 中古住宅の基礎的理解	106
戸建住宅	
(1) 外部	107
(2) 内部	108
(3) 給排水設備	109
マンション	
(1) 区分所有建物について	109
(2) マンションの管理規約	110
3. 中古住宅の実査方法	110
戸建住宅	
(1) 外部	110
(2) 内部	111
(3) 設備	111
(4) 外構	111
マンション	
(1) 共通すること	111
(2) 共用部分と専用使用権のある部分	112
4. 中古住宅の実査の注意点	112
(1) 躯体について	112
(2) 設備について	113
(3) 建物全体について	113

実務演習 物件調査シートへの記録

第11章 価格査定の方法

1. 宅建業法との関係	118
2. 価格の種類	118
3. 価格の査定	119
(1) 土地の価格	119
(2) 建物の価格	120
(3) 土地及び建物一体としての価格	122
(4) マンション	123

第12章 価格査定の方法

1. 価格査定には決まった方法はない	124
2. 公表されている資料	124
(1) 土地の路線価	124
(2) 地価公示価格と基準地の標準価格	124
(3) 建物価格について	125
3. 簡易な方法	125
(1) 公示地と路線価	125
(2) 固定資産税用の価格	125
(3) 団体、会社のマニュアル	126
4. 戸建住宅価格査定マニュアルの概要	127
5. 価格査定の注意点	127
(1) 売買事例採用の注意点	128
(2) 査定結果について	128
(3) 価格査定マニュアルの注意点	128
(4) 価格査定マニュアルが使えない主な例	129

実務演習 仮想物件の価格査定

1. 査定結果の概要	130
2. 住宅地の査定	131
(1) 査定結果の概要	131
(2) 査定条件と事例地との違い	131
3. 戸建建物の査定	132
(1) 査定条件	132
(2) 査定項目	133

第3編 不動産広告

第1章 不動産広告への規制の概要

1. 不動産広告への規制の概要	136
2. 宅地建物取引業法による規制	136
(1) 誇大広告等の禁止（宅建業法 32 条）	136
(2) 広告開始時期の制限（宅建業法 33 条）	138
(3) 取引態様の明示義務（宅建業法 34 条）	138
3. 不当景品類及び不当表示防止法（景表法）による規制	139
(1) 「不当表示」とは	139

目次

(2) 不当表示に対する措置	139
4. 屋外広告物法	140
5. 公正競争規約による規制	141
(1) 表示規約の目的	141
(2) 表示規約で規制される広告表示	142
(3) 表示規約の概要	142
(4) 表示すべき事項の概要	143
(5) 表示の基準の概要	144
(6) 禁止事項の概要	145
(7) 広告開始時期の制限の概要	146

第2章 表示すべき事項

1. 必要な表示事項	147
(1) 必要な表示事項は別表に定められている	147
(2) 必要な表示事項を表示すべき媒体とは	147
(3) 見やすい大きさと明りょうに表示する	149
(4) 宅地広告の必要な表示事項	149
(5) 戸建住宅広告の必要な表示事項	152
(6) マンション広告の必要な表示事項	153
(7) 賃貸広告の必要な表示事項	154
2. 特定事項の明示義務	156
(1) 不利な条件があるために安くなっているのなら、そのことを表示する	156
(2) 明示が義務づけられている16項目	156

第3章 表示の基準

1. 物件内容等の表示基準	164
(1) 共通の基準に基づいて表示する	164
(2) 価格・賃料の表示の基準	164
(3) 面積の表示	167
(4) 交通の表示	171
(5) 物件の形質についての表示	172
2. 特定用語の使用基準	174
(1) 新築、新発売等の定義	174
(2) 合理的な根拠がなければ使用できない用語について	175

第4章 禁止事項、広告開始時期の制限

1. 事実に反する表示は禁止されている	177
---------------------	-----

2. 不当な二重価格表示の禁止	177
(1) 二重価格表示とは	177
(2) 過去の販売価格を対象とした二重価格表示	178
(3) 割引表示	179
3. おとり広告の禁止	179
4. 不当な比較広告の禁止	180
5. その他の不当表示の禁止	181
6. 広告開始時期の制限について	182
7. 建築条件付土地販売について	183

実務演習 仮想物件における不動産広告作成上の注意点

第4編 資金計画

第1章 資金計画の基礎知識

1. 物件取得予算の考え方	188
(1) 取得する物件予算の決め方	188
(2) 無理なく返せる借入額	188
(3) 住宅取得にかかる諸費用	192
2. 頭金	194
(1) 頭金の重要性	194
(2) いくら頭金にまわせるか	195
3. 贈与以外の親からの援助	196
(1) 親からの借入れとする場合	196
(2) 住宅を親との共有名義にする場合	196
4. 希望額の借入れができない場合の対処方法	197
(1) 収入合算した場合の借入可能額	197
(2) ほかに借入れがある場合	198

第2章 住宅ローンの基礎知識

1. 代表的な住宅ローン	199
(1) 民間住宅ローンと公的住宅ローン	199
(2) 公的住宅ローンの特徴	199
(3) 財形住宅融資の特徴	200
(4) フラット35の特徴	203

2. 金利の種類	205	4. 契約書の効用	240
(1) 過去の金利推移	205	(1) 権利義務の明確化による取引の円滑化、紛争防止	240
(2) 全期間固定金利型	206	(2) 証拠としての機能	240
(3) 固定金利期間選択型	207	5. 契約の当事者	241
(4) 変動金利型	209	(1) 個人（自然人）の場合	241
(5) 金利ミックス型	211	(2) 法人の場合	241
(6) 引下げ金利の見方	212	(3) 代理人の場合	242
(7) 金利タイプ選びの基本的な考え方	213	6. 契約と条件	244
3. 返済方法	215	7. 契約が無効・取消しとなる場合～その1～ （意思能力と行為能力）	246
(1) 元利均等返済	215	8. 契約が無効・取消しとなる場合～その2～ （意思の不存在、瑕疵ある意思表示等）	248
(2) 元金均等返済	216	(1) 真意と異なる意思表示（意思の不存在）～契約が無効となるもの～	248
(3) ボーナス併用返済・返済期間	217	(2) 自由な意思によらない意思表示（瑕疵ある意思表示）～契約が取り消されるもの～	249
4. 借入可能額	219	(3) 消費者契約法による取消し	250
(1) 財形住宅融資	219	9. 契約の解除	256
(2) 民間住宅ローン	220	(1) どういう場合に契約を解除できるか	256
		(2) 債務不履行解除の手順	258
<hr/>			
第3章 不動産に関する税金			
1. 不動産に関する主な税金	222	<hr/>	
2. 不動産取得税	222	第2章 売買契約に関する業務の流れ	
3. 印紙税	224	1. 売買契約締結までの流れ	262
4. 消費税、地方消費税	226	(1) 売却権限、売却意思の確認	263
5. 相続税	227	(2) 媒介契約書の作成、交付	263
6. 贈与税	228	(3) 取引条件の調整及び売買契約書案の作成	263
7. 登録免許税	230	(4) 重要事項説明書案の作成、確認	264
8. 固定資産税、都市計画税	232	(5) 物件状況確認書（告知書）の作成手配	264
9. 不動産所得に係る所得税、住民税、事業税	233	(6) 付帯設備表の作成手配	267
10. 土地・建物等の譲渡に係る所得税、住民税	234	(7) 契約に向けてのスケジュール調整及び連絡	269
		(8) 権利関係の再確認	269
		(9) 重要事項説明	269
		2. 売買契約締結の当日	269
		(1) 売買契約の締結	270
		(2) 手付金の授受	270
		(3) 媒介手数料の授受	270
		3. 売買契約締結後、残代金決済時まで	271
		(1) 中間金の支払い	271
		(2) 土地の境界確認と買主への明示	271

第3章 不動産に関する税金

1. 不動産に関する主な税金	222
2. 不動産取得税	222
3. 印紙税	224
4. 消費税、地方消費税	226
5. 相続税	227
6. 贈与税	228
7. 登録免許税	230
8. 固定資産税、都市計画税	232
9. 不動産所得に係る所得税、住民税、事業税	233
10. 土地・建物等の譲渡に係る所得税、住民税	234

実務演習 仮想物件に関する住宅ローン借入れのシミュレーション

第5編 契約の基本

第1章 契約に関する基礎知識（売買・賃貸共通）

1. はじめに	238
2. 「契約」はどの時点で成立するのか	238
3. 買付証明書・売渡承諾書の効果	239

目次

(3) 住宅ローン関係	271
(4) 引渡し準備	272
4. 決済の準備	272
(1) 当事者への連絡・確認業務	272
(2) 買主の資金準備の確認	272
(3) 売主の登記の準備の確認	272
(4) 物件の最終確認	273
(5) 決済時の精算金の確認	273
(6) 決済日前日の連絡、確認	274
5. 決済当日	275
(1) 登記記録の最終確認	275
(2) 登記必要書類の確認、交付	275
(3) 残代金の支払い、諸費用の精算	275
(4) 引渡し	275
(5) 媒介報酬の授受	276

第3章 売買契約書の記載方法及び契約条項の解説

1. 売買契約書に記載すべき事項	277
2. 売買の目的物及び売買代金	278
(1) 土地の具体的記載方法	279
(2) 建物の具体的記載方法	279
3. 売買対象面積と代金の決定方法	282
4. 境界の明示	285
(1) 境界、筆界とは	285
(2) 「筆界」と「所有権の範囲」の違い	285
(3) 私人間による境界確認の意味	285
5. 売買代金の支払い、所有権移転登記、引渡し等	286
6. 物件状況の告知	288
7. 設備・備品等に関する注意点	288
8. 負担の消除	289
9. 印紙の負担	290
10. 公租・公課等の負担	290
11. 収益の帰属・負担金の分担	291
12. 手付解除	292
(1) 「手付」とは	293
(2) 解約手付	293
(3) 手付解除ができる時期	293
(4) 手付解除の方法と実務的取扱い	293
(5) 手付に関する宅建業法の規制	297

13. 引渡し前の滅失・損傷	298
(1) 従前の危険負担の考え方と民法改正	299
(2) 損傷の場合	299
14. 契約違反による解除	299
(1) 解除の方法	300
(2) 損害賠償額の予定（違約金）	300
(3) 違約金の支払方法	301
(4) 宅建業法上の留意点	301
15. 反社会的勢力の排除	301
16. ローン特約	303
(1) ローン特約	304
(2) ローン特約のタイプ	304
(3) ローン特約の内容	304
(4) いわゆるローン壊しの防止	305
(5) ローン特約の変更	305
17. 契約不適合責任	307
(1) 瑕疵担保責任から契約不適合責任へ～改正の経緯～	307
(2) 改正民法による契約不適合責任とは	308
(3) 契約不適合責任の内容	308
(4) 契約不適合責任に関する契約条項例	310
(5) 契約不適合責任に関する特約	313
18. 管轄の合意	316
19. 特約条項	317

第4章 賃貸借契約締結手続き

1. 入居者募集・受付	319
(1) 入居者決定までの手続きの流れ	319
(2) 申込み受付	319
2. 物件紹介・案内	320
(1) 物件紹介	320
(2) 物件案内	320
3. 入居申込み	321
(1) 入居者の審査	321
(2) 決定権者の最終判断	321
(3) 申込者への連絡	322
4. 契約当事者の確認	323
(1) 契約当事者の確認と必要な手続き	323
(2) 保証人・連帯保証人への意思確認	324
5. 重要事項説明	325
(1) 重要事項説明の趣旨	325

(2) 建物賃貸借における説明事項	325	(6) その他の一時金について	338
(3) 説明時期	326	7. 反社会的勢力排除に係る確約	339
(4) 説明方法	326	(1) 反社会的勢力排除の動き	339
6. 契約締結	327	(2) 暴力団排除条例中の貸主の責務	339
(1) 契約書類の準備と確認	327	(3) 反社会的勢力排除のためのモデル条項	339
(2) 必要書類の確認	327	(4) 賃貸借契約に反社会的勢力排除のための条項を定めることの意義	340
(3) 契約書の説明	328	8. 禁止・制限事項	340
(4) 契約締結	328	(1) 禁止・制限行為の意義	340
(5) 契約書の交付	328	(2) 一般的な禁止・制限事項	340
(6) 契約事項を記載した書面の交付	328	9. 修繕	341
7. 鍵の引渡し等	329	(1) 修繕負担の原則	341
(1) 鍵の引渡し	329	(2) 修繕義務に係る特約の内容	341
(2) 入居のしおりの作成、配布	329	(3) 修繕の実施にあたって	342
		(4) 借主が修繕を実施できる場合	342
		10. 債務不履行解除	342
		(1) 解除事由	342
		(2) 解除の要件	343
		(3) 無催告解除の取り決めの有効性	343
		11. 中途解約	344
		(1) 解約が可能な場合	344
		(2) 解約申入れ期間	344
		12. 物件が滅失したときの取扱い	344
		(1) 一部滅失等の場合の民法の扱い	344
		(2) 賃料の減額等の際の手続きルール	345
		(3) 一部滅失等の場合の借主からの契約解除・全部滅失等による契約終了	345
		13. 明渡し	345
		(1) 明渡し	345
		(2) 有益費・造作の取扱い	345
		14. 原状回復	346
		(1) 原状回復義務の存在	346
		(2) 原状回復の内容	347
		(3) 通常損耗補修特約	347
		(4) 標準契約書での対応	347
		15. 立入り	348
		(1) 貸主の立入りの基本的な考え方	348
		(2) 緊急立入り	349
		16. 連帯保証	349
		(1) 連帯保証人とは	349
		(2) 保証する債務の範囲	349
		(3) 極度額の設定等	349

第5章 賃貸借契約書の内容

1. 総論	331
(1) 賃貸住宅標準契約書	331
(2) 契約内容の精査	331
2. 契約期間及び更新に係る契約条項	333
(1) 契約期間の意義	333
(2) 契約の更新	333
(3) 更新料について	334
(4) 定期建物賃貸借の場合	334
3. 使用目的	335
(1) 用法遵守義務	335
(2) 契約書への使用目的の記載	335
4. 賃料	335
(1) 賃料の意義	335
(2) 賃料の支払い	335
(3) 賃料の支払方法	336
(4) 賃料改定	336
5. 共益費	336
(1) 共益費とは	336
(2) 区分所有建物における管理費等と共益費の関係	337
6. 敷金その他の一時金	337
(1) 一時金の取扱い	337
(2) 敷金の性格	337
(3) 敷金の相殺	338
(4) 敷金の返還時期等	338
(5) 敷金返還請求権の譲渡・質入れ	338

目次

(4) 連帯保証契約の成立	350
(5) 賃貸借契約が更新された場合の保証人の責任	350
(6) 情報提供	350
17. 家賃債務保証会社	351

第6編 既存住宅の取引に関する業務と知識

第1章 既存住宅の取引時に必要となる宅建業者の業務

1. 既存住宅を取引する際に追加される業務のまとめ	354
(1) 売買・交換の媒介契約の際に必要な業務	354
(2) 重要事項説明において必要となる業務	354
(3) 売買契約書(37条書面)作成時において必要となる業務	355
2. 建物状況調査を実施する者のあっせんについて	356
(1) 建物状況調査とは	356
(2) 「建物状況調査を実施する者のあっせん」とは	356
(3) 手順	356
3. 建物状況調査の結果の概要に関する重要事項説明について	357
(1) 説明が必要になる取引	357
(2) 重要事項説明の対象となる「建物状況調査」(原則)	357
(3) 上記以外の調査がされている場合	358
(4) 手順	358
4. 書類の保存の状況に関する重要事項説明について	360
(1) 対象となる取引	360
(2) 保存状況を説明しなければならない書類	360
(3) 手順	361
5. 37条書面への記載について	361
(1) 対象となる取引	361
(2) 当事者の双方が確認した事項が無い場合	361
(3) 当事者の双方が確認した事項とは	361
(4) 建物状況調査等の調査結果の概要以外の取扱	

い	362
(5) 37条書面と売買契約書	362

第2章 建物状況調査について

1. 建物状況調査の概要	363
(1) 調査対象となる建物	363
(2) 調査方法について	364
(3) 耐震性の確認	364
(4) 調査結果について	366
(5) 既存住宅状況調査技術者とは	366
2. 建物状況調査の実施について	366
3. 既存住宅の調査の手順	367
(1) 木造戸建住宅の場合	368
(2) 鉄筋コンクリート造共同住宅の場合	370
4. 「建物状況調査」と「既存住宅売買瑕疵保険」の関係	372

第3章 既存住宅取引の安心を支える制度

第1節 既存住宅売買瑕疵保険

1. 既存住宅売買瑕疵保険制度の概要	373
2. 保険の対象となる住宅	373
3. 保険の対象となる部位	373
4. 検査対象部位と検査方法	374
5. 既存住宅売買瑕疵保険の種類	374
(1) 宅建業者販売(宅建売)タイプ(売主が宅建業者の場合)	374
(2) 個人間売買タイプ(売主が宅建業者以外の場合)	376
6. 保険料について	378

第2節 安心R住宅制度について

1. 制度の概要	379
(1) 安心R住宅制度とは	379
(2) 「安心R住宅」の意味	379
(3) 団体登録制度	379
(4) 登録団体の業務	380
2. 「安心R住宅」の要件	380
3. 標章を使用する上での宅建業者の業務	381
(1) 業務	381
(2) リフォーム提案の要件	382
4. 標章を使用する際に守るべきルール	383

(1) 遵守事項	383
(2) 標章の有効期間	384
(3) 客付媒介業者として標章を使用する際の留意点	384
5. 宅地建物取引業者に期待される役割	384

第7編 賃貸管理業務

第1章 賃貸不動産の管理（総論）

1. 賃貸不動産の管理とは	386
2. 賃貸不動産の管理の役割と重要性	387
(1) 賃貸不動産を取り巻く環境の変遷	387
(2) 賃貸不動産の管理が果たすべき役割と重要性	388
(3) 賃貸不動産を管理するうえでの心構え	389
3. 賃貸不動産の管理業務の内容	391
(1) 建物・設備管理	391
(2) 契約管理	391
4. 媒介と管理の相違、宅建業者が管理を行うこととの意義	392
(1) 媒介と管理の相違	392
(2) 入居時管理の重要性と媒介業務との関係	392
(3) 宅建業者が管理を行うこととの意義	393

第2章 賃貸借の管理 ～賃貸管理業務の概要

1. 管理受託契約	396
(1) 管理受託業務等の協議	396
(2) 契約内容の事前説明（重要事項説明）	396
(3) 管理受託契約の締結と借主への通知	397
(4) 管理受託契約の更新	397
2. 建物維持管理業務	397
(1) 定期巡回点検業務	398
(2) 法定点検	398
(3) 緊急時巡回業務	398
(4) 修繕	398
(5) 清掃業務	399
3. 契約管理業務①～入居時管理業務～	400
(1) 入居時募集の提案	400
(2) 入居審査	400

(3) 契約締結準備	400
(4) 物件の立会確認	401
(5) 新入居者への対応	401
4. 契約管理業務②～賃料等収納業務～	401
(1) 賃料等収納業務	401
(2) 賃料等滞納者への対応	402
(3) 連帯保証人への対応	402
(4) 家賃債務保証業者への対応	402
(5) 契約解除等の対応	402
5. 契約管理業務③ ～契約条件変更等対応業務～	403
(1) 使用目的変更の申し出に対する対応	403
(2) 賃料等の改定への申し出への対応	403
(3) 賃借権の譲渡・転貸の申し出への対応	403
(4) 同居人の追加変更の申し出への対応	404
(5) 中途解約の申し出への対応	404
(6) 連帯保証人の変更の申し出への対応	404
6. 契約管理業務④～クレーム処理等～	404
(1) 近隣地域とのルール遵守の要請	405
(2) 設備故障・水漏れ等への対応	405
(3) 騒音等の居住者間トラブルへの対応	405
(4) 契約違反行為等への対応	405
(5) 建物内で転倒事故等が発生した場合の対応	406
7. 契約管理業務⑤ ～契約期間満了・更新時業務～	406
(1) 更新意思・再契約意思の確認	406
(2) 普通借家契約の更新手続き	407
(3) 更新しない場合の対応	407
(4) 定期借家契約の場合の再契約手続き	407
(5) 再契約をしない場合の対応	408
8. 契約管理業務⑥～契約終了時業務～	408
(1) 明渡し日等の確認など	408
(2) 立ち会い・現状確認	409
(3) 明渡しの実施・確認	409
(4) 原状回復費用の確定	409
(5) 敷金返還・費用の精算	409
(6) 原状回復工事等の手配	410
9. 業務報告・提案業務	411
(1) 業務報告	411
(2) 空室対策等の提案	411
10. 空室管理業務	412

目次

- (1) 空室管理の意義…………… 412
- (2) 空室管理業務の内容…………… 412

- (2) 自分で地盤の情報を集めてみる…………… 442
- (3) 地盤調査の方法…………… 443
- (4) 地盤改良の方法…………… 444
- (5) 液状化を起こしやすい地盤とは…………… 445

第8編 業務に関連する知識

第1章 建築の基礎知識

- 1. 建物の形質と種別…………… 414
 - (1) 建築物とは…………… 414
 - (2) 不動産登記による建物の種類…………… 414
 - (3) 建物の種別…………… 415
- 2. 建物の構造について…………… 415

- 4. 地域における防災への取り組みの重要性 445
- 5. 大規模災害時におけるチェックリスト …… 446

- 索引…………… 447
- 参考資料・引用文献等…………… 454
- 監修者一覧…………… 455

第2章 リフォームの基礎知識

- 1. リフォームの背景にあるものとは …… 422
- 2. リフォーム工事の規模と種類 …… 422
 - (1) 床・壁・天井といった部分的なリフォーム工事例…………… 423
 - (2) 便器・ガス器具・洗面台等の設備機器の更新…………… 423
 - (3) 水廻りや外装の全面的なリフォームを行う…………… 424
 - (4) 内装の全面的なリフォームや増築・改築をする…………… 425
 - (5) 既存の空間を撤去して、骨組（スケルトン）のみを残し全面的にリフォームを行う…………… 426
- 3. リフォーム工事の分類…………… 427
- 4. リフォーム工事の流れ…………… 428
 - (1) 住宅の点検とリフォーム内容のピックアップ…………… 428
 - (2) 見積り依頼から契約まで…………… 429
 - (3) 工事開始とアフターメンテナンス…………… 430
- 5. 安心・安全なリフォーム事例の紹介 …… 430

第3章 災害等への対応に備えた基礎知識

- 1. 自然災害とハザードマップ …… 438
- 2. 宅地としての土地の基礎知識 …… 439
- 3. 地盤について…………… 441
 - (1) 地盤の重要性…………… 441