

住まい探しのために 読む本

- ・ 一戸建てと
マンションどっちがいい？
- ・ いまいくら
の住まいが
買えるの？
- ・ 家を借りるとき
どこを
チェックしたらいい？
- ・ スムーズに
自宅を
売却するには？



マイホームを借りたい、
買いたい、買い換えたい。
そんなあなたに
ぜひ知っていただきたい情報です。

ご利用になれる皆さまへ

住まいの購入・買換え・住替えを考えている方は、これからいろいろな出来事に遭遇することになります。スタート当初は新学期を迎える新入生のように胸を躍らせ、マイホームの取得へ向けて第一歩を踏み出すことでしょう。

ところが、不動産会社やモデルルームを訪ね歩き、資金計画を立てたりしているうちに、次第に不安や疑問、迷いが頭をもたげてくるに違いありません。

住まいづくりには、建築の知識はもちろんのこと、税制、融資制度、価格動向、関係法規、取引慣行、経済情勢など、広範囲の専門知識が要求されます。加えて経験の積み重ねも必要です。

社団法人 宅地建物取引業協会（宅建協会）では、会員会社の研修を充実させ、専門家と呼ぶにふさわしい人材の育成に務めてまいりました。皆さまが住まいづくり・住替えを進めるに当たって、わたしたちが培ってきた専門家としての知識と経験が、さまざまな場面でお役立ていただけることでしょう。

本書では、住宅の購入、買換え、賃貸借について、住まい探しから入居までを不動産取引の流れに沿って解説しています。住まいづくりを安心・確実なものにするために、ぜひご活用ください。

住まい探し稼働中！
全国エリアをカバーする
国内最大規模の物件検索サイト
【ハトマークサイト】

<http://www.hatomarksite.com/>

宅建協会ではインターネット上に、全国 47 都道府県約 10 万社の会員会社が提供する物件情報を掲載しています。土地、マンション、一戸建てなどの売買物件から賃貸物件まで、全国エリアの物件情報をスピーディーに検索できます。住まい探しにお役立てください。

※本書の内容を無断で転載・複写などを行うことは、固くお断りします。

Contents

購入編

① 住まいを買うとき何からはじめればよいのか？	2
② あなたはいくらの家を買えるか？	4
③ あなたに合った住宅ローンを選ぼう	6
④ 信頼できる不動産会社から家を買おう	8
⑤ あなたに合った住まいを選ぼう	10
⑥ 現地ではしっかり住まいをチェックしよう	12
⑦ マンション・一戸建ては契約前にここを確認	14
⑧ 瑕疵担保責任とアフターサービスをチェックしよう	16
⑨ 購入時に支払う金銭の意味を知ろう	18
⑩ 最大の山場！「重要事項説明」を受けよう	20
⑪ 最後の総仕上げ「売買契約書」を結ぼう	22
Column 分譲一戸建ての〈物件概要〉例と注意点	9
How to 登記簿謄本の取り方	13
How to 冷静にいま一度見直そう「クーリング・オフ制度」	23

売却編

① 住まいを買い換えるとき何からはじめればよいのか	24
② あなたの住まいの売却価格を知ろう	26
③ 自分たちに合った「媒介契約」を結ぼう	28
Column 住まいの買換えを支援するローン	25
Column 不動産取引をバックアップする指定流通機構	29

税金編

税制特例を生かして住まいを取得しよう	30
--------------------	----

賃貸借編

① 賃貸住宅を探すときには何からはじめればよいのか	32
② 契約を結ぶ前に「重要事項説明」を受けよう	34
③ 住み心地を左右する契約内容を理解しよう	36
Case Study ケーススタディ	35
Column 高齢者をサポートする「高齢者居住法」	35
Column 「賃貸不動産経営管理士」ってご存じですか？	37

信頼をつなぐ 躍動する 21 世紀の全宅連	38
安心を提供する 円滑な不動産取引を守る全宅保証協会	39
全宅連の都道府県協会「不動産無料相談所」一覧	40
都道府県宅建業所管課一覧	41

住まいを買うとき 何からはじめればよいのか？

住まいの購入を思い立ったとき、真っ先に行いたいのは「情報収集」です。マイホームに対して漠然としたイメージしかなかった人でも、集めた情報を読み込んだり整理したりしていく過程で、次第に具体的な形となって見えてくるものです。

1 何よりも大切なのは情報収集

住まいをめぐる環境はめまぐるしく変化しています。建物のプランや工法・設備などの技術的な進展をはじめ、税制、法規制、融資制度、保証制度、さらに住宅価格相場なども大きく変化しています。

これらの最新情報を幅広く集めたうえで「自分たちは住まいに何を求めているのか」「いまの生活スタイルやライフサイクルに合った住宅とはどんなものなのか」など、自分たちの希望や欲求を整理していくとよいでしょう。

2 どうすれば有効な情報が集まるか

住まいに関係する情報を集める最もポピュラーな方法は、住宅情報誌を定期的に購読する、毎日宅配されてくる新聞の広告や折り込みチラシを見る、インターネットで検索するなどです。なかでもインターネットには〈ハトマークサイト〉をはじめ、さまざまな物件情報サイトがあります。多数の情報が一挙に掲載されているので、地域間、沿線別、新築と中古、一戸建てとマンションというように比較検討がしやすく、最新の価格相場を把握するうえでも役に立ちます。さらにハウツー記事や最新

情報も掲載されているので、住まいに関する知識を身に付けるうえでも有効です。

3 不動産会社を上手に活用しよう

仲介会社を直接訪ねるという方法もあります。宅建協会の会員会社は、宅地建物取引業者間のコンピューターネットワークである「レインズ」(29ページ参照)に加盟しているので、そこから物件情報を得ることができます。

また、既に購入する物件を絞り込んでいる場合でも、一度訪ねてみるのもよいでしょう。買手側の立場に

Process 住まいを購入するときのプロセス

1. 情報収集をする

新聞広告、住宅情報誌、インターネットのほか、仲介会社を訪ねるなどして、積極的に物件情報を集めます。このとき住宅ローンの情報なども集めておくことで役立ちます。

2. 資金計画を立てる

自分たちはいくらまでの住宅が買えるのか、住宅ローンはいくらまで借りられるのかを把握します。目先のことばかりでなく、マイホーム購入後の生活も視野に入れて、長期的な展望から検討するように。

3. 地域を選ぶ 4. 物件を選ぶ

購入予算を念頭に置きながら、いっしょに入居するメンバーも含めて、どこで家を買うのか、どんな家を選ぶのかを話し合いながら購入物件を絞り込んでいきます。長期的な展望から検討するように。

5. 現地見学をする

現地では通勤・通学の足の便はどうか、日常の買い物はどうか、といった周辺環境をチェック。また、購入候補の物件そのものを調べたりします。

6. 不動産会社をチェックする

住まい選びはいくら念入りに行っても住んでみなければ分からないなど、「不動産会社や施工会社を信頼して任せる」ということが数多くあります。過去の実績などを要チェックしましょう。

立った仲介を依頼することで、プロの視点から現在検討している物件内容に対するアドバイスや取引条件などの交渉を行ってもらえます。

4 希望条件に優先順位を付けよう

ある程度、物件情報に慣れ親しんだら、雑多な情報集めに終止符を打って、次のステップに踏み出しましょう。その第一歩は自分たちが取得したいと考えている希望条件に優先順位を付けることです。

地域にこだわった探し方をするのか、広さを優先するのか、庭付き一戸建てというように住宅の形態にこだわるのかを見極めます。「日当たりの良い家が欲しい」「ホームパーティーができる広い台所とリビングがある家が欲しい」「犬を飼いたい」「最寄り駅から徒歩で5分以内の物件」「毎月のローン返済額は15万円

以内に抑えたい」など、些細なことでもいいので、家族それぞれの希望を思い付く限り紙に書き出してみましょう。

希望が出尽くしたら各希望項目の内容を検討して、「譲れるもの」と「譲れないもの」という観点から優先順位を付けていきます。こうすることで自分たちが求めている住宅の具体的なカタチが客観的に見えてきますから、それに沿って集中的に情報収集を再開すると効率的です。

5 契約前に再検討することが大切

情報収集を行って、購入物件の候補がいくつか挙がってきたら、下に掲げたフローチャートを参考にして、「資金計画を立てる」「物件を選ぶ」というように次の段階へと進みましょう。ただし、実際の過程においては、ここに挙げたようにすんなり

順序よく進行するのはむしろ稀です。複数のことを同時に行ったり、ときには行きつ戻りつすることが多分に起こります。

情報収集についても第1ステップで完了ということではありません。常に最新の動きに目配りして軌道修正しながら進めていくことが大切です。さらに売買契約を結ぶときには、全体を見つめ直して、希望に合わないようであれば改めて再検討してみることがときには必要です。フローチャートを眺めて、住宅購入のプロセスを把握したら、次のページをめくってください。

次ページ以降では、購入時の資金計画の立て方や住宅ローンの選び方、住まいの選び方などを順次述べていきます。

Process 住まいを購入するときのプロセス

7. 売買契約を結ぶ

さまざまな観点から検討した結果、間違いがないことを確信したら購入を申し込み、売買契約を結びます。このときに手付金（契約金）を支払います。契約に先立って行われる『重要事項説明』は最大の山場との心構えで臨みましょう。

8. 住宅ローンを借ります

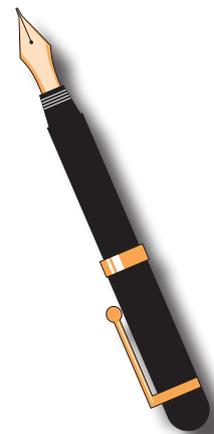
住宅ローンを取り扱っている金融機関はたくさんあります。金利の決定方法や返済方法はどのようなタイプのものが自分たちに合っているかなどを検討して申し込みます。

9. 残金決済・所有権の登記をする

住宅ローンの融資が下り、購入代金の残金を支払います。そして司法書士の立ち会いのもと所有権移転登記を行います。

10. 購入物件へ入居する

購入物件の引渡しを受け、いよいよ入居です。この時期は引っ越しの手配、住民票、転校手続きなど慌ただしい日々を送ることになります。



あなたは いくらの家が買えるか

家を購入する場合、自己資金の用意と無理のない住宅ローンを組むということが最重要になります。まずは、全体の流れを把握し、住宅購入に向けて資金計画に必要な知識の準備を始めましょう。

1 「頭金」は20%以上用意する

住まいを取得するためには少なくとも住宅価格の20%以上の「頭金」を用意しておく必要があります。これは住宅ローンを出す金融機関の多くが、融資割合を住宅価格の80%程度としているためです。金融機関によってはそれを超えて貸し出すケースがありますが、資金計画の大原則はなるべく頭金を増やしてローンの負担を少なくすること。仮に、3,000万円の住宅を取得するときには最低でも600万円以上の頭金を用意するようにしましょう。

2 「自己資金」は25~30%以上必要

頭金とは別に「予備費」を用意しておくことも忘れてはなりません。これは住まいの取得に伴ってかかってくる登録免許税や不動産取得税などの税金、火災保険や地震保険などの保険料、住宅ローンを借りるときの手数料などの諸費用分に充てる分です。

必要な諸費用は取得する住宅のタイプなどによって異なります。一般に新築住宅を購入する場合は、住宅価格の5%程度、中古住宅を購入する場合は10%程度を目安にしておくといわれています。

このほか引越費がかかりま

すし、新居への入居に合わせ家具や調度品を購入する方が多く見られます。また、買換えでは、いったん賃貸住宅を借りて仮住まいする場合は、賃借料が必要になってきます。

これらを考え合わせると、予備費として住宅価格の10%程度は見積もっておいたほうが無難でしょう。

したがって、先の頭金と合計すると「自己資金」として住宅価格の25~30%程度を用意することになります。仮に3,000万円の住宅を取得する場合は750万~900万円の現金が必要ということです。

3 住宅ローンの「返済可能額」を算出する

Process 資金計画の立て方と住宅ローンの選び方

1. 用意できる自己資金を出してみる

住まいを取得するには住宅価格の最低でも20%以上の頭金を用意する必要があります。さらに税金、保険料、引越費用、備品購入費などの予備費分として住宅価格の10%程度が目安といわれています。したがって自己資金は30%程度必要です。

2. 自分たちの返済可能額を出してみる

住宅ローンを借りる際には、「いくらまで借りられるか」ではなく、「いくらまでだったら無理なく返済できるか」という心構えが大切。金融機関がつくっている返済基準は参考程度にとどめておいて、自分たちの返済可能額を計算してみましょう。

3. 住宅ローンの情報収集

最近は銀行の数だけ住宅ローンの種類があるといわれるほど多彩。有利なローンを借りるには情報収集が重要な決め手です。インターネットをはじめ、新聞、マネー雑誌、住宅情報誌などからできるだけ多くの情報を集めるようにしましょう。

4. 条件に合う住宅ローンを

住宅ローンを選ぶときには金利が高いか低いかわかりでなく、その金利がどのように決まるシステムになっているかも大事な要素。いまは有利でも将来不利になってしまうこともあります。また、借りるときにどのくらいの諸費用が必要かも要チェック。

さて、住宅ローンを借りるときには、「自分たちはいくらまでだったら無理なく返せるか」ということを基本において借入計画を立てることが大切です。

一般に税込み年収に占める住宅ローンの年間返済額は、25%以内におさめるとよいといわれています。仮に税込み年収が400万円の場合は、年間返済額は100万円以内ということになります。しかしこれはあくまでも目安です。自分たちに合った無理のない返済額を算出する際には、住宅を取得することで「不要になる支出」と「新たに発生する支出」を整理することからスタートさせます。例えばいま賃貸住宅に住んでいる場合は、住宅を取得することで月々支払っている賃料が不要になります。また、頭金づくりのために定期的に行っていた預貯金も取りあえずなくすることができます。駐車場を借りていてマイホームの取得に伴って自前の駐車場を確保できることになれば、

その分を住宅ローンの返済に回すことができるでしょう。

逆に住宅を取得することで、固定資産税などがかかり、光熱費や交通費が増えることもあるでしょう。また、マンションでは管理費や修繕積立金などがかかります。これらのプラス・マイナスをチェックして返済可能額を計算してみるのです。

図表は毎月の返済額から逆算した住宅ローンの借入限度額です。自分たちの返済可能額が月々10万円

という人は、年利3.0%、25年返済という条件で借り入れた場合は、2,108万円が借入限度額となります。これに用意できる頭金をプラスした金額が、あなたが「買える家の値段」となります。

下に掲げたフローチャートは資金計画を立て、住宅ローンを借りるときの手順と注意点を示したものです。流れを把握したうえで、次のページで述べている住宅ローンの選び方へ進んでください。

図表 あなたはいくらまで借りられる？

返済額 (月)	返済条件 2.5%			返済条件 3.0%		
	25年	30年	35年	25年	30年	35年
5万円	1,114	1,265	1,398	1,054	1,185	1,299
6万円	1,337	1,518	1,678	1,265	1,423	1,559
7万円	1,560	1,771	1,958	1,476	1,660	1,818
8万円	1,783	2,024	2,237	1,687	1,897	2,078
9万円	2,006	2,277	2,517	1,897	2,143	2,338
10万円	2,229	2,530	2,797	2,108	2,108	2,598
11万円	2,452	2,783	3,077	2,319	2,609	2,858
12万円	2,674	3,037	3,356	2,530	2,846	3,118
13万円	2,897	3,290	3,636	2,741	3,083	3,377
14万円	3,120	3,543	3,916	2,952	3,320	3,637
15万円	3,343	3,796	4,195	3,163	3,557	3,897

Process 資金計画の立て方と住宅ローンの選び方

5. 返済方法を選ぶ

ある程度、利用するローンを絞り込んだら、返済方法を選びます。何年で返すのか、ボーナス払いを併用するのか、返済方式は元利均等か元金均等かなどを決めるのです。返済方法によって借入額が同じでも返済負担は大きく異なります。

6. 借入額と返済額を確認する

以上のことを決めたら再確認。借入額と毎月の返済額などを計算して、もし不安が残るならスタートに戻る勇气が必要です。

7. 住宅ローンを申し込む

金融機関の審査が通り承認が下りたら、ローン契約(金銭消費貸借契約)を結びます。このとき中間金はいつまでにいくら下りるのか、そのときの利払いの方法などをしっかり確認。場合によってはつなぎ融資を借りることがあるのです。

8. 借入金を受け取って返済を開始

ローン返済がスタートした当初は、新居に移った喜びのほうが大きいのでさほど負担を感じないかもしれませんが、時とともにじわじわと重みを感じる人もいます。ボーナスや保険金の満期などある程度まとまったお金ができたときは、繰り上げ返済を検討してみましよう。なお返済方法の変更については金融機関にご相談ください。

あなたに合った住宅ローンを選ぼう

有利な住宅ローンかどうかは3つの観点から判断します。第1点が「金利」の高低、第2点が金利の「タイプ」、第3点が「返済方法」です。このほかにローンを借りるときにかかる印紙代や手数料、保険料などの「諸費用」が、どれだけ必要になるかということがあります。それぞれのポイントを見ていくことにしましょう。

1

金利の違いはあとあとまで響く

住宅ローンの金利は、わずかな違いでも大きな差額となって表れます。

図表は1,000万円を借り入れたときの毎月返済額を試算したものです。ご覧のように1%違うだけでも毎月返済額は数千円の差となり、トータルでは百万円単位の差となります。さらに借入金が2倍になれば同様に返済額も2倍にハネ上がってしまいます。

また、表面金利は同じでも、その金利に保証料などを含んでいる場合

図表 金利の違いで返済負担は大きく異なる

※借入金1,000万円、返済期間25年の場合

年利	毎月返済額	総返済額
2%	4万2,385円	1,271万5,500円
3%	4万7,421円	1,422万6,300円
4%	5万2,783円	1,583万4,900円
5%	5万6,637円	1,699万1,100円
6%	6万4,430円	1,932万9,000円
7%	7万677円	2,120万3,100円
8%	7万7,181円	2,315万4,300円

と含めていない場合があるので、金利の中身にも留意してください。

2

金利のタイプを把握する

固定金利と変動金利の違い

住宅ローンの金利タイプは、大きく分けて「固定金利型」と「変動金利型」の2種類があります。

固定金利型とは？

固定金利型は借入時に取り決めた金利が、返済が完了するまで変わりません。対して変動金利型は返済途中であっても経済情勢などによって変わるというものです。

安定した返済計画を求めるなら固定金利型を選ぶとよいでしょう。ただし、金利水準が低いときに借りれば得ますが、高いときに借りてしまうとずっと高いままなので、借りるタイミング次第では損をしてしまうことがあります。借入時の金利水準が高いか低いかを見極める必要があるのです。

変動金利型とは？

変動金利型は金利水準が高いときに借りても将来下がる可能性がある

ので、トータルで見ると借りるときのタイミングに伴う損得に対して、それほど神経質にならなくてもよいというメリットがあります。

ただ、金利が低いときに目一杯借りてしまうと、金利が上がったときに返済負担の重さに窮してしまうので、ある程度余裕を持たせておくことが大切です。

また、多くの変動金利型の住宅ローンは、金利が変わっても即座に返済額が変わらない方式が導入されています。通常は5年に一度返済額を見直し、その間に生じた金利変動による利息の過不足を次の5年間で調整することになっています。ただし、金利上昇によって返済額が急増する場合は、前5年間の25%を上限とし、超える分は次の5年間で調整することにしています。この措置によって返済額は急激に増えることはなくりますが、金利上昇があまり大きいと利息が多くなり、借入金残高がほとんど減らないということが発生します。

固定金利選択型の仕組み

変動金利型のなかには、借入れ当初の2年間、3年間、5年間、7年間、10年間というように一定期間の金利が固定されているタイプの住宅ローンもあります。一般に「固定金

利選択型」や「固定期間選択型」と呼称されています。これは固定期間が過ぎた時点で金利が改定されるので、仮に5年間固定型のものを25年返済で借りた場合、通常は5年後、10年後、15年後、20年後と4回の金利改定が行われます。この固定期間選択型には大きく2つの種類があり、借入時にはどのような内容になっているのかを慎重に検討する必要があります。

「変動金利優先タイプ」

金利改定時（選択時）に変動金利型と固定期間選択型のいずれかを選ぶというもの。ただし、選択時に変動金利型を選ぶとそのまま変動金利型が適用され、固定期間選択型に戻ることができません。

「自由選択タイプ」

金利改定時（選択時）に変動金利型と固定期間選択型のいずれかを選ぶのは前者と同じですが、変動金利型を選んでも再び固定期間選択型に戻ることができるというものです。それだけ柔軟性があるタイプといえます。ただし、返済途中でローンを繰り上げ返済するなどローン契約を解消したり契約内容を変更したときに、3万～5万円程度の手数料を支払わなければならない場合があります。借入時には契約内容をしっかり確認するようにしてください。

どのタイプを選べばよいのか？

さて、ここまで紹介してきた各タイプのなかでどれが有利かは、その

ときどきの金融情勢やあなたの条件などによって異なります。

短期返済なら…

まず、各タイプのなかで最も金利が低いのは、一般的に固定期間選択型の1年～3年もので、次いで変動金利型の順となり、あとは固定期間が長いものほど高くなる傾向にあります。したがって、短期間のうちに買い換える予定がある人や短い返済期間で返すという人は、金利の低さに注目して1年～3年ものの固定期間選択型を選ぶとよいといえます。

長期返済なら…

一方、長期返済を考えている人は現状の金融情勢をしっかり考慮する必要があります。いまの金利水準が高く、将来下がる可能性があると思えば変動金利型、反対にいまが最低水準にあると思えば長期間金利が固定されているものを選ぶとよいでしょう。長期間金利固定には、宅建協会会員が窓口となって提供している「全宅住宅ローン『フラット35』」があります。

これは、住宅ローン専門会社である全宅住宅ローン（株）と住宅金融支援機構（旧、住宅金融公庫）が提携して実現した「最長35年間、長期固定金利」の住宅ローンです。返済中に金利は変わらないため、安定した返済計画が可能となっています。

3 ローン負担を軽くする返済方法を知ろう

代表的な住宅ローンの返済方式として、「元利均等返済」と「元金均等返済」の2つがあります。

返済額が一定「元利均等返済」

元利均等返済の特徴は毎回の返済額を一定（均等）にしている点にあります。金利が変わらない限り、毎回の返済額が同じなので返済計画が立てやすいというメリットがあります。ただ、返済額の中身を見ると返済当初は利息分が多く、元金分はわずかなため、返済が進んでも借入金残高がなかなか減っていかないというデメリットがあります。

返済額が多→少「元金均等返済」

対して元金均等返済は、元金返済分を一定にするというもの。返済当初の返済額は多くなりますが、返済が進むにしたがって負担が軽くなっていくという特徴があります。また、元金を着実に返していくので借入金残高が早く減り、返済総額も少なくなるというメリットがあります。

元利均等返済と元金均等返済を比べてどちらを選ぶかは、将来も含めた収入の状況や家計支出などによって異なりますが、「将来に負担を残さない」というローンを借りるときのセオリーからすると、元金均等返済が堅実といえます。ただ、金融機関によっては元金均等返済を導入していないケースもあるので、借入時に確認するようにしてください。

信頼できる不動産会社から家を買おう

住まいの売買に際しては、不動産会社を信頼して任せるといった場面が多数あります。不動産会社の信頼度をチェックする方法を見ていくことにしましょう。

1 宅建業免許を確認する

真っ先にチェックしたいのが免許番号の確認です。民間の不動産会社が土地や建物の売買や仲介業などの不動産業（宅地建物取引業）を営むには、免許が必要です。

免許を取得しているかどうかは、その不動産会社が掲出している販売広告などでも分かります。広告には会社名、所在地、電話番号、所属する団体名と一緒に免許番号を記載することになっています。

また、不動産会社の事務所へ行ってもこの免許番号を見ることができません。宅地建物取引業法（宅建業法）では、規定の標識を事務所に掲げることが取り決められているのです。

まずは免許の有無と標識の掲示を行っているかどうかをチェックし、万が一それらが守られていないようなら、注意しましょう。

なお、都市再生機構（旧、都市基盤整備公団）や地方自治体の住宅供給公社などの公的機関は免許が不要です。

2 宅建業免許の内容を見る

次に宅建業免許の内容を調べてみましょう。

宅建業免許には国土交通大臣免許と都道府県知事免許の2種類があり

ます。前者は「国土交通大臣（○）第○○○号」、後者は「○○県知事（○）第○○○号」と表示されます。大臣が交付した免許のほうが、権威がありそうな感じを受ける人がいるかもしれませんが、実質的な違いはほとんどありません。

1つの都道府県内だけに事務所を設置する場合は都道府県知事が免許を与え、2つ以上の都道府県に事務所を設置する場合には国土交通大臣が免許を与えるというだけで、どちらも営業活動は全国で行うことができます。

免許は1996（平成8）年4月1日から5年ごとに更新することになっています。それまでは3年ごとでした。更新するたびに（ ）内の数字が増えていきます。仮に（3）となる場合は2回更新したことになります。

一般に長く営業している不動産会社はそれだけ経験と実績があると判断できますが、新しい番号でも経験豊富な社員で構成されている場合もあるので、年数はひとつの目安として考えるほうが無難でしょう。

3 役所で名簿を調べる

宅建業免許の表示内容を基にしてその不動産会社の経歴などを調べてみましょう。免許を交付した行政庁を訪ねると、「宅建業者名簿」があり、

無料で閲覧できます。

宅建業者名簿は、大臣免許業者が本社のある区域を所轄する国土交通省の地方整備局等の宅建業担当部署、都道府県知事免許は各都道府県の宅建業担当部署に置いてあります。大臣免許でも事業所のある都道府県の宅建業担当部署に置いてあるケースがあります。

宅建業者名のチェック方法は、次ページのコラムに挙げたので参考にしてください。不動産トラブルの防止に力を入れている役所では、専門の相談員を配置してアドバイスを行っているところもあり、一度訪ねてみても損はないでしょう。

4 業界団体に加盟しているか

宅建業界団体に加盟しているかどうか信用度を測る際の目安のひとつです。

例えば広告の掲載内容については業界団体に加盟している不動産会社では「不動産の表示に関する公正競争規約」（表示規約）の自主規制を受けます。

また、宅建協会では、加盟に際して資格審査を行うほか、会員各社の資質向上を図るため研修会を催したりしています。加えて、苦情処理の相談窓口を設けて購入者との間で起きたトラブルの相談を受け付けています（40ページ参照）。

5 広告を見てチェックする

不動産広告は住まいを探す際の重要な情報源であると同時に、広告主である不動産会社の信用度をチェックするうえでも有効な判断材料となります。

広告に掲げられている内容が事実と異なっていないかどうか、仮に事実だとしても誇張した表現になっていないかなどをチェックすることで、信頼できるかどうかを見極めることができます。実際と異なる事実を発見した場合、不動産会社に確認しましょう。

表示規約などでは、以下に掲げる表現を、原則として、禁止しています。

- ① 全く欠けるところがないことを意味する用語…「完全」、「完ぺき」、「絶対」、「万全」等
- ② 他の事業者の供給するものよりも優位に立つことを意味する用語…「日本一」、「日本初」、「業界一」、「超」、「当社だけ」、「他に類を見ない」、「抜群」等
- ③ 一定の基準により選別されたことを意味する用語…「特選」、「厳選」等
- ④ 最上級を意味する用語…「最高」、「最高級」、「極」、「特級」等
- ⑤ 著しく安いという印象を与える用語…「買得」、「掘出」、「格安」、「投げ売り」、「破格」、「激安」、「バーゲンセール」、「安値」等
- ⑥ 著しく人気が高く、売れ行きがよいという印象を与える用語…「完売」等

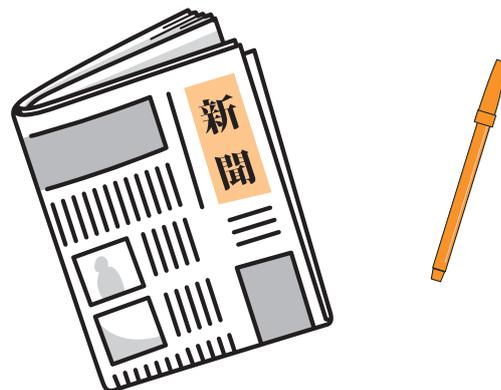
Column

分譲一戸建ての〈物件概要〉例と注意点

広告を見るときには「大きく書かれた文字よりも小さく書かれた文字こそ重要」という心構えが大切です。特に分譲住宅の広告は中古住宅などに比べてスペースを広くとることが多いので、大きな見出しが紙面いっぱいには躍っています。大きな文字には交通の利便性や自然環境の良さ、価格の安さなど、その物件が持っているセールスポイントが反映されています。これらも見逃さない情報ですが、情報量の面でも客観性という面でも、小さい文字で書かれている「物件概要」が重要です。

新築分譲住宅	
〇〇町	
4LDK	
〇号棟 3,280万円 (税込)	
1	物件所在地 千代田区〇〇町2丁目4番1号他
2	交通 都営〇〇線〇〇町駅徒歩10分
3	面積・規模 115.55㎡(34.95坪) 延べ103.22㎡ 構造・規模 木造3階建 間取内訳 1F:和6・洋7 2F:LDK18 3F:洋6×2
4	土地権利 所有権 地目 宅地
5	都市計画 市街化区域 用途地域 第1種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200%(160%) 他の法令上の制限
6	築年月 平成16年1月 完成済 駐車場 2台スペース可 引渡日 即可
7	探査確認番号 東4m公道に開口3.66m接道 設備 東京電力・上下水道・プロパンガス LDKにエアコン1台付
8	会員番号 001234567 物件番号 987654321-3
9	売主 東京都知事(〇)第〇〇号 (社)〇〇宅地建物取引業協会会員 株式会社 〇〇不動産

- ① 所在地は「住居表示」ではなく「登記地番」が記載されていることが多いので要注意
- ② 徒歩の速度は毎分80mで計算。80m未満は切り上げて1分と換算
- ③ 売買の対象となっている敷地の面積を表示。実際に使用できる面積が「土地面積」。「ほかに私道面積」とは、所有権はあるが私道部分には建物を建てることはできない。建てられる建物の大きさを規制する容積率や建ぺい率の計算から除外される
- ④ 所有権のほかに「借地権」「定期借地権」などがある
- ⑤ 建物の用途、高さ、大きさなどの法的な規則
- ⑥ 築年数や入居予定日(引渡日)などによって税制特例の有無が決まることがあるので要注意
- ⑦ 取引態様を表す
- ⑧ 宅地建物取引業の免許証の番号。これを手かりに不動産会社の信用度をチェック
- ⑨ 加盟している業界団体名。加盟していない会社は、規約に基づく広告を出しているとは限らないので要注意



あなたに合った 住まいを選ぼう

ひと口に住まいといってもいろいろな住居形態があります。マンションと一戸建て、新築住宅と中古住宅、所有権と借地権など、代表的なタイプの特徴を比較して、住まいを選びましょう。



1 マンションと一戸建てどちらを選べばよいか

本質的な違いに注目する

一般にマンションは鍵ひとつで外出できるなど、便利さやセキュリティーなどを求める人に適しています。一方、一戸建ては地面に直に接して独立して建っているため、自然を身近に感じたい、プライバシーを確保したいという人に向いているといわれます。しかし、両者の違いをこの程度と考えると、購入後に後悔することになりかねません。もっと本質的な違いに注目する必要があります。

土地の所有形態が違う

まず、分譲マンションと一戸建ての最大の違いは、土地の所有形態にあります。

マンションの敷地は購入者（区分所有者）全員の共有物です。郊外のマンションなどでは、一階部分の住戸に専用庭が付いていることがあります。この住戸の居住者は花壇をつくるなど自由に使うことができます。ほかの購入者が勝手に入ることはできません。

見た目にはその人の所有物のようですが、専用庭が第三者に貸したり売却したりはできません。

これに対して一戸建ては、基本的

に敷地のすべてが購入者の物なので、自分の裁量で売ったり貸したりすることができます。

建物の権利形態も違う

建物は、一戸建ての場合はすべてが購入者のものですが、マンションでは購入者が自由に売買できる専有部分と、購入者全員で管理する共用部分とに分かれています。

専有部分は、各住戸の玄関ドアの内側。つまり住戸と住戸を隔てるコンクリートの床・天井・界壁の内面空間に限られます。共用部分はその他の階段、エレベーター、共用廊下、外壁、界壁、屋上、浄化槽などです。

集住のメリットを活用する

こう見てくるとマンションは制約が多いようですが、敷地などを共有化することによる利点もあります。マンションはひとつの敷地の上いくつもの住戸を積み上げて建てられるので、土地を有効に利用できます。

そのため一戸建てと同じ購入代金でも、マンションは便利で地価が高い地域でも入手しやすいといえます。

また、集住のメリットを生かして、温水プールやシアタールームなどの共用施設を充実させたり、フロントサービスを行っている例もあります。

補修予算は自分の都合で

建物の維持管理を行うために費用がかかる点では、マンションも一戸建ても同じですが、決定的に違う点があります。一戸建てでは建物の補修や改装を行う予算や日取りを自分の都合で決められますが、マンションでは他の区分所有者と合意形成を図りながら行う必要があるのです。



2 新築と中古どちらを選べばよいか

築年数で判断できない物件も

住まいを選ぶに際して、新築か中古かという選択肢があります。

まず、新築住宅は一般に設備などが最新のものが導入され、プラン面でも中古住宅よりも改良が進んでいると考えられます。

ただ、住宅は超高額のハイグレードのものから安価なものまであり、築10年、築20年を経ている、古さを感じさせない中古もあります。単に築年数だけで判断するのは禁物です。

どこでも探せる中古

中古の最大の利点は、売り出されている地域が広範囲であることが挙げられます。新築の場合は、デベロッパーが事業として行うので、ある程度の規模を有した敷地でないと採算が取りに



くい面があり、供給地域が限定されてしまいます。

それに対して中古は大半の売主が個人なので、極端なことを言えば、住宅が建っている地域なら売出しが見込めます。「子供を転校させたくない」「両親の近くで暮らしたい」など、購入地域にこだわっている人に適しているといえるでしょう。

実物を見て買う

物件選びでは、中古は実物を見て買うことができます。実際に暮らしている人の話を聞くことも可能です。新築は建物が完成する前に販売される青田売りが大多数なので、購入時に実物を見るわけにはいきません。



3 所有権と定期借地権どっちが得か

価格が安い定借物件

定期借地権住宅の最大の利点は、所有権住宅に比べて価格が安いことが挙

げられます。一般に30～50%ほど割安だといわれていますが、それだけに制約もあります。

定期借地権は大きく3タイプ（一般定期借地権、建物譲渡特約付借地権、事業用借地権）があり、分譲住宅などに適用されているのはおおむね一般定期借地権です。この一般定期借地権の特徴は次の3点に集約できます。

3つの特徴をしっかり把握する

第1点は、土地所有者は借地契約の更新を排除できること。仮に契約期間が50年だった場合、期間満了と同時に借地人は土地を返還しなければなりません。

第2点は、借地を返還する際には、建物を撤収して更地に戻さなければならないこと。仮に建物が新築同然であっても取り壊して返還しなければならないのです。

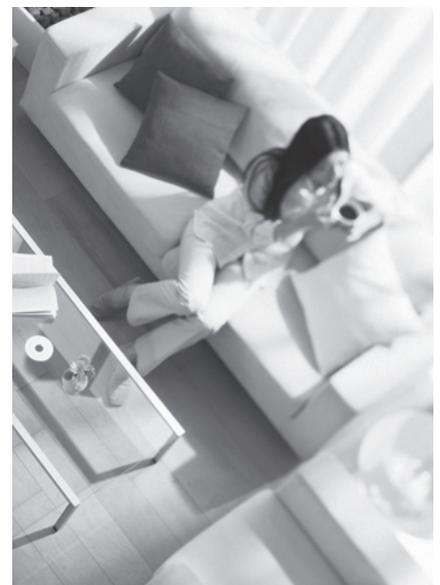
第3点は、建物の買取請求権を行使できないこと。つまり建物に資産価値が残っていても、借地人は土地所有者に対して、その建物を買い取るよう

に請求できません。

以上の規定から、定期借地権住宅は利用期間を限定した“利用権”ということができるでしょう。

したがって「土地や家屋を子供たちに財産として残したい」と考える人には向きません。

対して「多額の住宅ローンを背負い込んでマイホームを持つよりも、軽い負担でゆとりある生活を送るほうが意義がある」と考える人には、メリットが大きいです。



現地ではしっかり 住まいをチェックしよう

これから長い間暮らす土地を決めるわけですから、十分に下見をすることが大切です。実際に生活をしている場合を想定して、現地には何度か足を運びましょう。後悔しないためにも、周辺の環境も含めたチェックも必須です。

1 現地へは通勤・通学時の交通機関を使う

住まいを選ぶ際には必ず現地へ足を運んで自分の目で確かめることが大切です。さらに一度行っただけで満足しないで、何度も足を運びましょう。これから何年にもわたって、ときには一生暮らすのですから、多すぎるということはありません。

現地へ出向くときにはなるべく入居後に使うことになる交通機関を利用しましょう。電車で通勤・通学するのならマイカーなど使わずに電車で出かけることです。

広告などにはターミナル駅から現地の最寄り駅、さらに最寄り駅から現地までの所要時間が記載されています。それはそれで参考になりますが、表示された数字と実感値との間に差がある場合がしばしばあるので注意してください。

乗り換えの待ち時間やホームからホームへの移動距離などは、実際に体験してみないと分かりません。最寄り駅からの徒歩時間にしても、坂道が多かったり、途中で交通量の多い幹線道路を横断しなければならず、意外に時間がかかってしまうケースもあるでしょう。

2 条件の違う日・時間に出かけてみる

条件の違う日や時間に出かけるといっても賢い現地見学のコツです。雨の日と晴れの日、平日と休日とでは道路の状況や電車・バスの本数、土地の状態などが大幅に異なることがあります。

休日は静かだったはずの周辺環境が、平日に出かけると近くの空き地が作業場になっていて大きな騒音を出していることもあります。電車やバスも通勤ラッシュ時は運行本数こそ多いが過密ダイヤ、交通渋滞で平日に比べて所要時間がかかってしまうこともあります。

雨の日に行くと水はけが悪くてちょっとした雨降りなのに側溝から雨水が道路に溢れ出していることがあります。台風などによって大雨が降ったときに浸水する危険性があり、注意が必要です。

これらのことを見逃さないためにも、一度足を運んだから十分と考えずに機会をつくって出かけるようにしましょう。

3 家族全員で出かける適材適所のチェック

現地へはできるだけ新居に同居を予定している家族全員で出かけることも大切です。

みんなが納得できる住宅を取得するうえでも必要ですし、複数の人の目で見ることで見落としを減らすことができ、新たな発見もあるでしょう。

商店街の買い物の便などは奥さんが、通勤・通学の通路の状況はご主人と子供が、というようにそれぞれの関心事を見て歩くことで、適材適所のチェックができます。

4 役立つ7つ道具を持って出かけよう

現地チェックに際して持っていくと何かと重宝な道具があるので挙げておきましょう。

- ① 物件広告……広告が現地の状況と比べて正しいかどうかを調べます。
- ② 地図……現地の周辺を歩くときに便利です。利便施設などの場所を確認することができます。
- ③ 磁石……敷地の道路付けや建物の開口部の方位を確認します。
- ④ 巻尺……部屋の広さや柱の出っ張り、コーナーの奥行き、キッチンの高さ、建具類の高さなどを測るときに役立ちます。
- ⑤ 家具リスト……新居に運び込む予定の家具や家電製品のサイズをあらかじめ測ってリスト化しておきます。これらが取得する住宅に納まるかどうかをチェックします。
- ⑥ 懐中電灯……細かな暗い部分をチェックするときに使います。
- ⑦ その他……後日確認するためにカメラやビデオを持参して記録したり、住宅関係の雑誌や書籍に付いている物件チェックリストを参考にしながら要

所を確認するという人もいます。



5 登記簿謄本の見方

登記簿を見ると、その土地や建物の所有権がどのような変遷を経て現在の所有者の手に移ったのか、抵当権や地上権、賃借権など、所有者の利用を制限する権利が付いていないかどうか分かります。

登記簿の内容は、20 ページで述べる「重要事項説明」のときに、不動産会社から添付資料として渡されます。

登記簿は、「表題部」「甲区」「乙区」の3つの部分から成り立っていますので、注意してください。

【表題部】

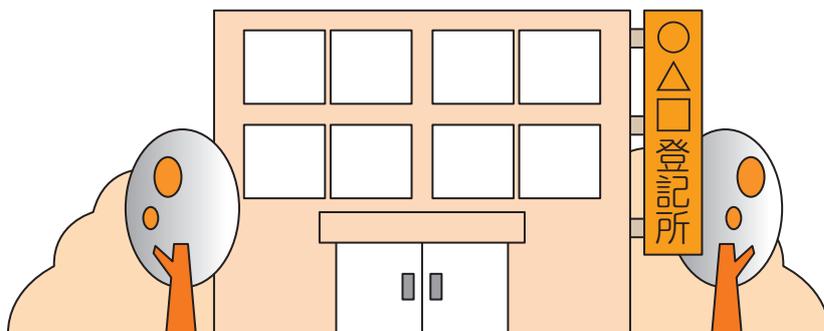
人の履歴書でいえば、住所、氏名欄にあたるものです。土地については、所在・地番・地目・地積、建物については、所在（家屋番号）・種類（用途）・構造・床面積などが記載されます。

【甲区】

甲区は、不動産の所有権の移り変わりを示し、原則としてこの欄の最後に記載されている所有権の登記名義人が、現在の所有者です。所有権についての仮登記や差押登記もこの甲区欄に記載されます。

【乙区】

乙区欄には、所有権以外の権利（抵当権・地役権など）が登記されます。乙区欄は、担保に入っていない場合とか、使用収益権（地上権、地役権、賃借権）の設定登記がなされていないときは、この登記用紙はありません。



How To

登記簿謄本の取り方

登記簿の閲覧は、その物件の登記を管轄している登記所に出向きます。登記所の管轄区域は市区町村の行政単位と一致しないことがあるので、出かける前に電話などで閲覧したい物件の登記簿がその登記所にあるかどうかを確認しておくとおくと無駄足になりません。

このとき気をつけなければならないのは、登記簿に書いてある地番と、通常使っている住居表示の番地とが違うケースが多いことです。不動産会社にあらかじめ登記簿上の地番が何番なのかを聞いておくとお間違いありません。

登記所の電話番号は、電話帳の「官公署の部」を引くと法務省の欄に記載されています。登記所の正式名称は「〇〇法務局×出張所」となっています。

登記所に着いたら、備え付けの閲覧申請書に必要事項を記入し、所定の窓口へ提出します。

登記簿には「登記簿謄本」と「登記簿抄本」の2種類があり、さ

らに登記簿謄本には、何代も前の所有者や、過去にすでに抹消されている抵当権などがすべて載っている「全部謄本」と、現在も権利として効力があるものだけが記載されている「部分謄本」（現に効力を有する部分）があります。単に現在の権利関係のみを調べるのでしたら後者で十分間に合います。

抄本はひとつの欄の記載事項のみの証明書です。したがって抄本をみただけでは、ほかに抵当権などが付いているかどうかということとは分かりません。住まいの購入にあたっては謄本を調べましょう。

●インターネット登記情報サービス
全国の不動産登記簿は、財団法人民事法務協会のWEBサイトから、有料で閲覧が出来ます。但し、個人の場合は登録費用として最初に300円かかり、手数料はカード決済となります。詳しくは、同協会WEBサイト(<http://www1.touki.or.jp/>)まで。

マンション・一戸建ては 契約前にここを確認

マンション・一戸建ての重要チェック項目はそれぞれ違ってきます。購入物件がマンションの場合、一戸建ての場合の「見落とせないチェック項目」を記載しました。また、土地購入の必要な知識と注意点にも触れています。

1

中古マンションの 場合

建物全体を見る

中古マンションを現地見学する際は、まずは建物全体を注意深く観察しましょう。外壁のひび割れ、共用廊下の手すりのサビや天井からの雨漏り、駐輪場の放置自転車など、可能な限り確認してください。

管理状況を調べる

次に、マンションの管理状況を示す「長期修繕計画書」「修繕履歴書」「収支決算書」の3点の書類に注目してください（管理組合や管理会社に保管されていることが多い）。

マンションは区分所有者全員の共有財産です。専有部分だけでなく共用部分の給排水管などにも注意しましょう。

2

中古一戸建ての 場合

中古一戸建ての見学では、土地と建物の両方の十分な確認が必要になります。後になってトラブルにならないように、確認すべき必須項目を挙げてみました。

【長期修繕計画書】

今後10年、20年の間に行う修繕工事の予定表。居住者から毎月徴収する修繕積立金の根拠となります。

【修繕履歴書】

修繕工事を実施した個所や内容を記録したもの。この書類で長期修繕計画書どおりに工事が行われているかを確認できます。

【収支決算書】

管理組合の財務状況が分かります。管理費や修繕積立金などに不足はないか、延滞者が多数存在していないかを確認してください。資金不足のマンションでは、入居後にいきなり修繕工事費用を一時金として徴収されかねません。

敷地面積を確認する

敷地が実際の面積（実測面積）と、登記簿に記載されている面積（登記簿面積）と同じかどうかを確認すること。

古くからある住宅地では、測量技術が未熟だったり、長い年月の間、隣地境界があいまいな場合があります。これらの事柄は、売買契約の締結に先立って行われる重要事項説明の際に、仲介会社から手渡される書面（重要事項説明書）に併記されています。

特に、隣地との境界が不確定な場合は、取得後に隣地の所有者との間でトラブルに発展しかねないので、境界線の確定後に契約を結ぶことが大切です。

建替え・増改築ができるか

将来の建替えや増改築が可能かど

うかを確認します。中古一戸建ては、旧法規に基づいて建てられていることが多いため、新しい法規では同じ大きさの建物を建てることのできない場合があります。再建築、増改築時にどのような規制を受けるかは、重要事項説明時に仲介会社が必ず説明することになっていますが、自らも確認してください。また、放置してある設備や備品を売主が置いていくのかも仲介会社と確認しましょう。

3

新築分譲住宅の 場合

新築分譲住宅では、建物完成前に販売する青田売り（図面売り）が一般化しているため、実物が確認できないケースが少なくありません。そのため仮設のモデルルームをつくらせて公開する例がありますので、見学するときは次のことに注意してください。

家具の置き場を確認する

まず、全体のスペースを確認します。自分たちが持っている家具のサイズをあらかじめ測っておき、それらが置けるかどうかを確認するようにしましょう。

設計図書を閲覧してチェックする

次に、展示モデル住宅と取得しようと思う物件とが必ずしも同じタイプとは限りません。仮に同じタイプでも、マンションの場合はその住戸が何階にあるかによっても異なります。階数によってはモデルルームになかったはずの**おおぼり**大梁が居室の中央を通っていたり、天井の高さが異なることもあります。

これらは販売事務所に設置されている設計図書（図面）を閲覧することで確認できますが、読み込みに困難が生じるため、建築に詳しい人に付き添ってもらおうか、係員にしっかり説明を求めましょう。

周辺住戸の間取りにも気配りを

通常、マンションの間取りは上下階の住戸については同一であり、隣住戸では反転型になっています。つまり、上下階なら自住戸の浴室の上下は浴室となり、隣住戸でも浴室になっています。

同一・反転型になっていれば騒音などの問題が発生しにくいですが、敷地の形状や容積率の関係などで、寝室の上がトイレや浴室というように異なる場合があります。壁や床を厚くするなど十分な遮音対策が行われていないと、深夜に上階や隣で使

う水の流れる音が聞こえてきたりすることがありますので、設計図書の確認を忘れないようにしましょう。



土地を買うときは法規制をチェックしよう

建ぺい率と容積率を調べる

建物の過密化を抑制して良好な環境を守ったり、災害時の安全性を確保するなどの目的から、敷地の上に建てられる建物の大きさが法律で制限されています。その代表的なものが「建ぺい率」と「容積率」です。

この建ぺい率と容積率は「建ぺい率 80%・容積率 100%」というふうにセットで使われます。前記の条件で敷地面積 200㎡の上に建てられる建物の大きさは、仮に 1 階部分而建ぺい率いっぱいの建て坪（120㎡）で建てた場合は、2 階部分は 80㎡までとなります。また、1 階部分を 100㎡とすると、2 階部分も 100㎡となります。

法律によって、用途地域が決まっている

建ぺい率と容積率は、都市計画法と建築基準法によって「用途地域」が定められており、それぞれ最大値が設定されています。一般に第 1 種低層住居専用地域の割合は小さくなく、商業地域は大きく設定されています。

さらに第 1 種と第 2 種の低層住居専用地域では、建物の高さ制限があります。建ぺい率と容積率の関係から、広い敷地であれば高い建物を建てるのが可能ですが、高さ制限によってこれらの地域では最高で高さ

が 10 m 以内か 12 m 以内に規制されます。

道路幅が狭いと制限を受ける

もうひとつ大切なものに敷地に接している道路幅があります。道路幅が狭いと建物の大きさが制限されてしまうのです。

建築基準法では原則として、敷地が幅 4 m 以上の道路に 2 m 以上接していないと建物を建てるできません。

そのため幅 4 m に満たない道路に接している場合は、敷地の一部を提供して道路の中心線から 2 m 下がって 4 m になるようにする必要があります。これを一般に「セットバック」と呼びます。

以上はあくまでも基本であり、自治体によっては独自に制限している場合があるので要注意です。一戸建てを取得するときには、その地域にはどのような規制があるのかを不動産会社を通じてしっかり確認するようにしてください。

【建ぺい率】

その敷地に建てられる建物の建築面積（建て坪）を定めたもの
例えば敷地面積 200㎡の場合、その地域の建ぺい率が 60% だったときは、建てられる建物の建築面積は [200㎡×60%] となって、最大 120㎡までに制限されます。このとき 1 m 以内の庇や出窓は建築面積に含めないことになっています。

【容積率】

その敷地に建てられる建物の延べ床面積を定めたもの
敷地面積が 200㎡で、その地域の容積率が 100% だったら、建物の各階の床面積を合計した延べ床面積は [200㎡×100%] となって、最大 200㎡までに制限されます。

瑕疵担保責任とアフターサービスをチェックしよう

平成 21 年 10 月 1 日から「住宅瑕疵担保履行法」が施行されました。これにより、安心して住宅供給が受けられるようになります。販売業者だけでなく、住宅購入者にもかかわる大切な法律です。正しく知っておきましょう。

1 住宅瑕疵担保履行法とは

事業者の瑕疵担保責任

新築住宅を供給する事業者は、住宅のなかでも特に重要な部分である、構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分（※図 1）の瑕疵に対する 10 年間の瑕疵担保責任を負っています。

瑕疵担保責任とは…契約の目的物に瑕疵（欠陥）があった場合に、これを補修したり、瑕疵によって生じた損害を賠償したりする責任のことをいいます。

瑕疵担保責任の履行の確保

住宅瑕疵担保履行法は、この瑕疵担保責任を確実に履行するための資力確保措置（保険加入または供託）の事業者への義務付け等を定めています。これにより、消費者が安心して新築住宅を取得できるようになりました。

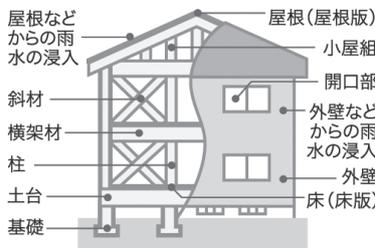
義務付けの対象となる事業者

新築住宅を消費者に供給する建設業者や宅建業者に対して、瑕疵の補修等が確実にされるように、保険加入または供託が義務付けられます。

住宅瑕疵担保履行法では、構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分に関する 10 年間の瑕疵担保責任を対象としています。

木造

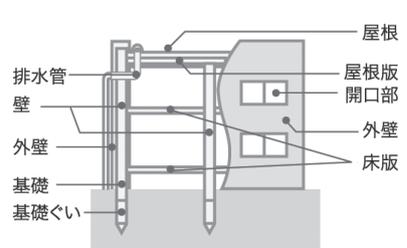
在来軸組工法の戸建住宅の例



2階建ての場合の骨組み
(小屋組、軸組、床組)等の構成

鉄筋コンクリート造

壁式工法の共同住宅の例



2階建ての場合の骨組み
(壁、床版)等の構成

(図 1)

2 どんな住宅に適用されるのか (対象)

新築住宅は戸建て、マンション、賃貸まで、すべてが対象となります。新法の対象となるのは、建築物のうち「住宅」だけです。「住宅」とは住宅品質

確保法でいう、「人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分」を指します。したがって、戸建住宅や分譲マンションはもちろん、賃貸住宅も対象となります。一方、事務所・倉庫・物置・車庫は「住宅」ではないため、対象とはなりません。



対象となるもの
(定義)

◎対象となる「新築住宅」

<新築の定義>

- 住宅品質確保法第 2 条第 2 項に規定する「新築住宅」
- ・建設工事完了の日から起算して 1 年以内のもの
- ・人の居住の用に供したことの無いもの

<住宅の定義>

- 住宅品質確保法第 2 条第 1 項に規定する「住宅」
- ・人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分



対象外
(具体例)

×新築住宅ではない住宅

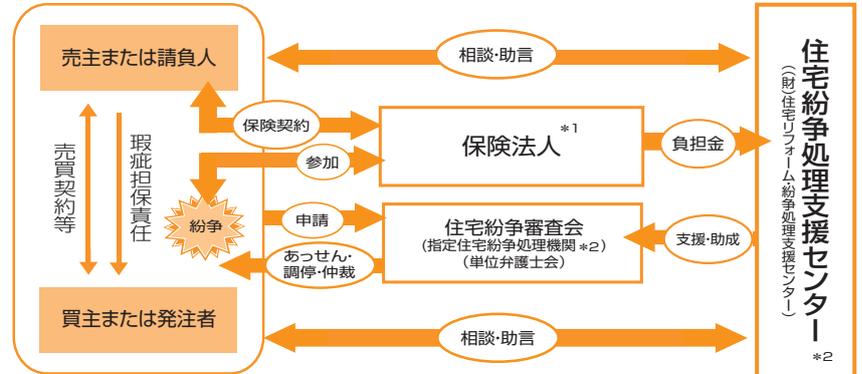
- ・竣工後 1 年を経過した住宅
- ・いったん居住後に転売された住宅 など

×住宅ではない建物 (倉庫・物置・車庫等)

3 保険制度とは

新築住宅に瑕疵があった場合に、補修等を行った事業者に、保険金が支払われる制度です。また、保険への加入にあたっては、住宅の工事中に検査が行われます。

■紛争処理体制の概略図



*1 住宅瑕疵担保履行法に基づく指定
*2 住宅品質確保法に基づく指定

(図2)

の

事業者が倒産しているなど、補修等が行えない場合、保険に加入している新築住宅（保険付き住宅）を取得した人は、保険法人（※1）に対し、瑕疵の補修などにかかる費用（保険金）を請求することができます（直接請求）。

紛争処理 紛争処理

保険付き住宅を取得した人（※2）は、事業者との間で紛争が生じた場合、全国の指定住宅紛争処理機関（弁護士会）の紛争処理（調停など）を利用することができます。弁護士会は全国に52会あり、簡単な手続きと安価な費用で、調停などの手続きを利用できるようになっています。

(問い合わせ先)

財団法人
住宅リフォーム・紛争処理支援センター
午前 10:00 ~ 12:00
午後 1:00 ~ 5:00 (土・日・休日を除く)
TEL 03-3556-5147 (電話相談窓口)
URL <http://www.chord.or.jp/>

- ※1 保険法人とは、国土交通大臣から指定を受け、住宅の検査や保険の引受けを行う財団法人や株式会社などです。
- ※2 住宅品質確保法に基づく住宅性能表示制度を利用し、建設住宅性能評価書の交付を受けた住宅（評価住宅）を取得した人も手続きを利用できます。

4 供託制度とは

新築住宅に瑕疵があれば、事業者はその補修等を行う責任がありますが、事業者が倒産している場合等は、この責任を果たすことができません。そこで、このような場合に備えて、事業者が、法律で定められた額の保証金（現金等）をあらかじめ法務局などの供託所に預けておく制度です。

の の

事業者が倒産しているなど、補修等が行えない場合、新築住宅を取得した人は、供託所に対して瑕疵の補修に必要な金額について、保証金からの還付を請求（還付請求）することができます。

住宅瑕疵担保履行法 よくある質問 Q&A

- Q1** どうすれば自分が買う住宅が保険などに入っているか分かるのですか？
A 事業者には説明等が義務付けられていますので、事前に分かることができます。
- Q2** 誰が保険に加入するのですか？
A 新築住宅を供給する事業者が、保険法人に保険料を支払って加入します。
- Q3** 保険でも供託でも安心の大きさは変わらないの？
A どちらも新築住宅を取得する際の安心を同じように確保する制度です。なお、保険に加入している場合は、紛争処理が利用できます。

の の

中古物件の瑕疵担保責任は、民法および宅地建物取引業法（宅建業法）で規定されています。民法では適用対象が広く、売主が宅建業者以外の売買物件が含まれます。
一方、宅建業法では、売主が宅建業者である場合に適用され、売買物件が新築の場合も含まれます。

- ・契約の解除または損害賠償の請求ができる期間は、買主が「隠れた瑕疵」の事実を知ってから1年以内です。
- ・売主は、瑕疵担保責任を負わない旨を特約しても、知っていて告げなかった事実は責任を逃れることができません。

・宅建業者が売主の場合、瑕疵担保責任を問える期間を、引渡しの日から2年以上とする特約を結ぶ場合を除いて、民法に規定するものより買主に不利となる特約を結ぶことができません。例えば、瑕疵担保責任の期間を引渡しの日から1年とする特約が付いたとしても、この特約は無効となります。

購入時に支払う 金銭の意味を知ろう

住まいを購入する際には、物件の引渡しを受けるまでに、各ステップごとに購入代金や諸費用を何回かに分けて支払うことになります。分譲会社から新築住宅を購入したケースと、仲介会社を通じて住まいを購入したケースでのお金の流れを見ていくことにしましょう。

1

購入をやめたら戻ってくる「申込み証拠金」

分譲会社から新築住宅を買う場合、現地の販売事務所などへ出かけて申込み手続きを行います。このとき先着順受付の場合は、認め印と所定金額の「申込み証拠金」を持参するのが一般的です。金額はだいたい5万～10万円というケースが多いようです。

申込み証拠金は、売主に対して購入の意思があることを示すと同時に、購入順位を確保するために支払うものです。

予定どおりそのまま購入することになれば、後日払い込む手付金や購入代金に充当されます。

契約前に申込みを取り下げたときは、ペナルティーなしで返還されるのが一般的ですが、性格をあいまいなままにしておくと、後日トラブルになる場合があります。

支払うときには、書面に「契約前に購入を取り下げたとき無償で返還する」旨を明記し、保管しておくようにしましょう。

2

いろいろな取決めがある「手付金」「申込み証拠金」

売買契約を結ぶ際には、所定の「手付金」を払います。金額は売主によって100万円の場合もあれば300万円という場合もあり、まちまちです。

支払った手付金は契約の履行（注1）に着手したときに、売買代金に充当されることになります。

買主が一方的に契約を解除したい場合は、手付金を放棄することができます。これを「手付解除」といいます。

売主のほうが一方的に解除したい場合は、受け取った手付金を返還するとともに、それと同額の金額を支払うことでできます。「手付金の倍返し」といわれるもので、仮に売主に300万円を支払っていると、買主は600万円を受け取ることができず。

手付金の放棄、倍返して契約を解除できるのは、通常は契約が履行されるまでです。また、双方が合意すれば契約の履行にかかわらず解除期間を設定することができます（注2）。契約の履行および解除期間が過ぎてからの一方的な契約解除は、「契約違反による解除」に該当し、違約金が請求されます（詳しくは21ページ参照）。

注1) 契約の履行……契約の履行に着手したかどうかは、買主が中間金・残金の支払いをし物件の引渡しを求めたとき、売主が売却を前提として所有権の移転登記申請をしたとき、などが考えられます。

注2) 売主が宅地建物取引業者の場合には、解除期限にかかわらず売主が履行に着手するまでは、買主は、いつでも手付を放棄して契約を解除することができます。

3

「手付金等の保全措置」を確認する

手付金の金額は、売主が不動産会社の場合は、宅地建物取引業法で、売主が受け取ることができる金額を売買代金の20%以内と定められています。

また、完成物件では手付金の額が売買代金の10%（工事中の未完成物件は5%）か、1,000万円を超えるときは、銀行などの金融機関、保証会社等による「手付金等の保全措置」をとることになっています。

この措置をとってあると、万が一、不動産会社が倒産するなどの事故が起きたときに、金融機関から直接返金してもらえます。保全措置があるときは、その旨が記された書類を必ず受け取り、保管しておくことが大切です。

4

はっきりさせておきたい「内金」の性格

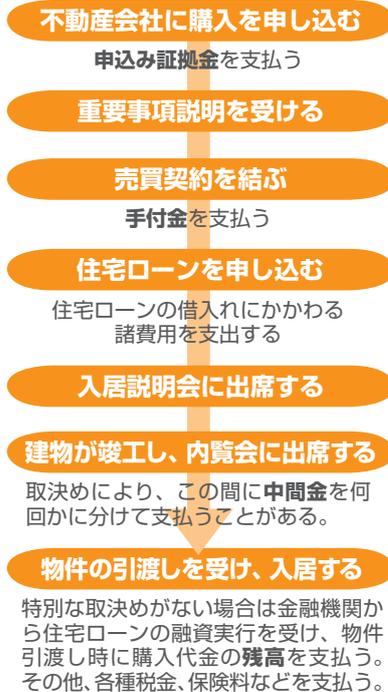
場合によっては「内金」という名目で、金銭を支払うことがあります。

内金には、売主が物件の引渡しなどの契約履行の準備を容易にするために買主が協力するという目的があります。

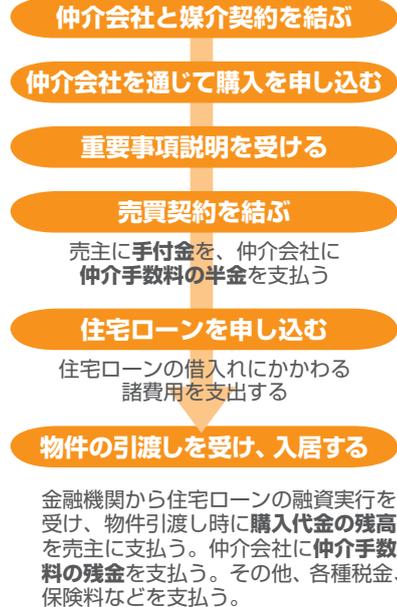
一般に内金を支払えば契約履行に着手したとみなされることが多いようです。

支払った金銭が、内金なのか手付

分譲会社から住宅を購入するときのお金の流れ



仲介会社を通じて住宅を購入する場合



金なのかは、授受したときに売主と買主がどのように言ったかが一応の基準になります。

5 売買成立のときに支払う「仲介手数料」の性格

仲介会社を通じて住宅を購入する場合は仲介手数料がかかります。これは住宅を売るときも同じで、仲介会社に依頼するとやはりかかります。仲介手数料はあくまでも成功報酬なので、仲介会社に売買を依頼しても、契約が成立しなかった場合は支払う必要はありません。

支払い時期は、売買契約が成立した時点で、成約時に半金を支払い、物件引渡し時期に残金を支払うというのが一般的です。仲介会社に売買を依頼する際に結ぶ媒介契約時に取

り決めておくようにしましょう。

仲介手数料(消費税込み)の金額は、宅地建物取引業法によって最高限度額が定められており、仲介会社はこれを超えて受け取ることが禁じられています。

上限額は次の方法で求めます。

取引価格(消費税抜き)が

- ① 200万円以下の部分…5.25%
- ② 200万円超 400万円以下の部分
……………4.2%
- ③ 400万円超の部分……3.15%

例えば取引価格(消費税抜き)が3,000万円の場合は、 $[200万円 \times 5.25\% + 200万円 \times 4.2\% + 2,600万円 \times 3.15\%]$ となり、仲介手数料の上限は100万8,000円となります。

また、取引価格(消費税抜き)が400万円を超える場合は、[取引価

格(消費税抜き) $\times 3.15\% + 6万3,000円]$ という簡易計算式で求めることも可能です。

先の例を当てはめると、 $[3,000万円 \times 3.15\% + 6万3,000円 = 100万8,000円]$ となります。



最大の山場！ 「重要事項説明」を受けよう

売買契約は、重要事項説明書の内容を売主・買主双方が了解したことを前提にして結ぶことになっています。

したがって、重要事項説明はその物件を買うか買わないかを最終的に判断するための貴重な機会なのです。心して臨むようにしましょう。



1 「重要事項説明書」 を読んでみよう

売買契約を締結するに先立って、不動産会社は買主に対して「重要事項説明」を書面にして行うことが、法律で義務付けられています。

重要事項説明書には、登記簿に記載されている抵当権などの権利関係をはじめ、将来建替えができるかどうかといった購入物件を使用するうえでの法的な制限、購入代金の授受の方法、万が一契約が解除となったときの罰則規定などが、事細かに記載されています。

この説明書と添付資料は、購入後にトラブルが発生したときには重要な証拠となるものですから、大事に保管しておきましょう。



2 宅建主任者証を確認 して説明は始まる

重要事項説明は次のような手順で行われます。まず、説明の同席者は、新規分譲物件を購入する場合は、売主が不動産会社なので「売主（説明者）」と「購入者」の二者が集まります。仲介会社を通じて中古住宅などを購入する場合は、売主が個人なので、「説明者（仲介会社）」「購入者」の二者が同席して行われます。

説明に際して、説明者は必ず宅地建物取引主任者証を提示して、説明を行うことができる有資格者であることを明らかにしたうえでスタートします。重要事項説明書にはこの主任者の氏名、押印、主任者証の登

録番号が記載されているので、説明者と説明書の作成者が同一人物であることを確認してください。

説明は説明書に記載されている順にしたがって説明者が読み上げていき、補足資料がある場合は随時その説明を行います。専門的で分かりにくい部分が少なくないので、疑問点があればその都度質問して解消しておくようにします。あいまいな部分を残しておくのとあとで後悔のタネになりかねません。

説明が終了し、内容をよく理解したうえで購入者は書類に署名、押印します。



3 専門用語に気後れ せずに各項目を チェックしよう

重要事項説明書の構成要素はマンションや一戸建て、土地など、売買する不動産の種類によって少しずつ異なります。また、不動産会社によっても多少の違いはありますが、基本的には「対象物件に関する事項」と「取引条件に関する事項」の2つに大別できます。それぞれのチェックポイントを述べていくことにしましょう。

対象物件に関する事項

①登記簿の記載内容と同じか

売買の対象となっている物件を特定するために、その物件の所在地、面積などが登録されている登記簿の内容が記述されます。添付資料として登記簿謄本が渡されますので、その記述内容と同一かどうかを確認します。

さらに添付されている登記簿謄本の交付された日付が最新であることをチェックすること。交付日が古いものだと、その後、変更されていることがあります。

②所有者と売主は同じか

登記簿の所有者と売主が同一人物であることを確認します。万が一違う場合は要注意。所有者と売主の間で結んでいる「売買契約書」を確かめること。さらに売主がその物件の「権利証」（登記済証）を保有していることを必ず確かめてください。これらの書類がない場合は契約を取りやめたほうが無難です。

③抵当権が設定されていないか

購入しようとしている物件に抵当権が設定されているケースが少なくありません。

抵当権が設定してあるということは、住宅ローンなどの借金が残っていることを意味します。決済時までに抹消されることを確認しましょう。

④増改築・建替えは可能か

14ページの購入編7でも述べたように、建物は建築基準法などの法律によって大きさや高さなどが制限されます。すでに建っている建物が制限を超えている場合は「建築面積は建ぺい率をオーバーしています」「建築延べ床面積は容積率をオーバーしています」などと表示することが決められています。また、購入する土地面積に私道が含まれる場合は、私道の位置や面積などが図解入りで表示されます。私道にしか接していない土地には原則として建築基準法の規定に基づいて、「道路位置指定」を受けていないと家を建てることができないので要注意です。これらの表示がある場合は、説明

をよく聞いて慎重に判断するようにしてください。

⑤ 飲用水・電気・ガスの共用施設、排水施設の設備状況はどうなっているか

飲用水は公営か私営か、ガスは都市ガスなのかプロパンガスなのか、排水は公共下水道なのかどうかを確認します。供給施設などが未整備の場合はいつまでにだれが整備するのか、工事の費用負担はあるのか、その金額はいくら必要なのかなどを確認してください。

⑥ 未完成物件の説明を受けたか

新築住宅では建物が完成する前に分譲されるケースが少なくありません。このような物件では工事完成時の外観、構造内・外装の仕上げ、設備などについて建築図面を添付資料として渡され、説明されます。専門的で分かりにくい面がありますが、根気よく聞くようにしましょう。

取引条件に関する事項

① 契約時に支払う金額と使途は何か

契約時に払い込む手付金をはじめ、所有権移転登記費用、住宅ローンを借りるときにかかるローン保証料やローン手数料などの具体的な金額と、その使途目的が説明されます。どのような名目でいくら必要なかを確認してください。

② 契約解除に関する取決めはどうなっているか

契約を解除するときにはどのような手続きで行うのかを確認します。契約の解除にはいくつかの種類があり、理由によってはペナルティーが科される場合があります。

③ 瑕疵担保責任の保全措置はどうなっているか

平成21年10月1日以降引き渡される新築分譲住宅は、瑕疵担保責任の履行に関する保険加入の有無等について説明するこ

とが不動産会社に義務付けられています。重要事項説明書に添付される、保証書等（保証・保険会社発行）の記載内容をよく確認しましょう。

手付解除

18ページで述べた「手付解除」（手付け流し）、「手付倍返し」の規定です。手付解除について、期限を設けている場合があります。この規定は、期限内であれば手付解除ができますが、期限を過ぎてから一方が解除を申し出る場合は、次に述べる「契約違反による解除」となり、違約金が請求されるというものです。

契約違反による解除

これは売主または買主のいずれかが、売買契約に基づく義務を履行しないときに生じます。例えば物件の引渡し日が過ぎていのに、売主が建物を引き渡してくれない、所定の期日までに買主が購入代金を支払わない、などのケースです。契約義務を履行しない相手方に対しては、催告のうえ売買契約の解除を通告できることに加えて、違約金の請求をすることができます。

違約金の金額は事前に予定額を決めておくのが通例です。仮に契約解除に伴う損害が大きくても、この取決めをしておく予定額を超えて請求することはできません。違約金の取決めについても確認しておくようにしましょう。

ローン特約による解除

当初予定していた住宅ローンが借りられなくなった場合に、手付金を全額返還してもらうなど、まったくペナルティーなしに契約解除ができるというものです。ただし、特約を結んでいないと適用されないので、

重要事項説明書および売買契約書にこの特約条項が記載されているかどうかを確認しておく必要があります。また、この欄に「当社指定の金融機関」「他の金融機関を紹介する」「他の物件に振り替える」といったあいまいな表現になっていたら要注意です。次の事項が具体的に明記されていることを確認してください。**借入先の金融機関名、融資額、融資期間、利率、返済方法など。**

このほか物件の引渡し前に天災などで滅失した場合や、借地の売買で土地所有者から譲渡承認が受けられなかった場合なども、無償で契約の白紙解除ができるかどうかを確認してください。

① 損害賠償の予定、違約金の規定はどうなっているか

契約解除に伴うトラブルを複雑にしないために、売主・買主が契約義務に違反したときの損害賠償予定額や違約金について、あらかじめ取り決めておきます。宅建業法では、不動産会社が売主の場合、損害賠償予定額と違約金との合計額は売買代金の20%以内としています。

② 不動産会社自ら売主の場合、手付金等に保全措置がとられているか

購入物件の引渡しを受ける前に不動産会社が倒産してしまった場合などに備えて、「手付金等の保全措置」がとってあるかどうかを確認し、関係書類を必ず受け取るようにしましょう。

③ いくら手付金を支払ったら保証されるか

① 未完成物件の場合は、売買代金の5%を超える場合、または1,000万円を超える場合、② 完成物件の場合は売買代金の10%を超える場合、または1,000万円を超える場合は手付金等の保全措置を講じなければならないことになっています。なお不動産会社が自ら売主となる場合には、受領する手付金の額は売買代金の20%以内とされています。

最後の総仕上げ 「売買契約書」を結ぼう

重要事項説明を受けて内容に納得がいくと、いよいよ売買契約の締結です。基本的なことは重要事項説明で確認しているので、売買契約は形式的なものになりがちですが、まだまだ気を抜かずに契約書の条文をよく読んでから署名・押印を行うことが大切です。

契約書の内容には重要事項説明書と同じ項目があるので、重要事項説明書や添付資料と照合しながら読んでいくと効率的です。主なチェックポイントを述べていくことにしましょう。

☑ 購入物件の表示は正しいか

通常、契約書の冒頭には、購入物件の所在・地番・地目・地積などが表示され、売買の対象物件を特定します。重要事項説明書の「物件の表示」「登記簿に記載された事項」と同じ内容なので、照合して間違いがないかを確認します。

☑ 手付金の額と性質はどうなっているか

一般に手付金は解約手付と解釈され、その旨が記載されます。購入編9・10を参考にして確認してください。

☑ 代金の支払い時期と支払い方法は確認したか

購入代金の支払い方法は、売買契約時に手付金を支払い、その後、中間金、最終金（残金）というふうに何回かに分けて払い込んでいくのが一般的です。

支払い時期は、最終金については物件の引渡しや所有権の移転登記手続きの申請時期に合わせる人が多いようです。

住宅ローンの借入を予定している場合は、融資が実行される期日を金融機関に確認して、支払い日や支払方法を定めます。

☑ 所有権の移転・物件の引渡し・登記の時期はいつか

所有権の移転登記、物件の引渡しをいつまでに行うのかを取り決めます。例えば未完成物件などで引渡し時期が遅れたために、購入者に新たに発生する費用をだれがどのように負担するのかも決めておくほうがよいでしょう。

☑ 抵当権は抹消されているか

購入物件に抵当権、地役権、地上権、賃借権など他人の権利が付いていると、取得後の利用に際してさまざまな制約を受けることとなります。なかでも抵当権が付いていると負債（借金）があることですから要注意です。

これらの権利が存在する場合、売主は契約内容にしたがって所有権を移転登記するまでに除去・抹消し、買主がその不動産を契約どおりに所有できる状態にしなければなりません。

☑ 公租公課の分担はどうなっているか

固定資産税や都市計画税などは毎年1月1日時点の登記名義人に対して課税されます。年の途中で所有者が変わった場合、どの時点から買主が納税するのか当事者間で分担方法について十分話し合っておくようにします。



✓ 瑕疵担保責任の取決めは確認したか

入居後に施工不良などの欠陥が発覚したときの瑕疵担保責任について記載されていることを確認します。

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」(品確法)では、新築住宅について基本構造部分の瑕疵に関して10年間の瑕疵担保責任(修補請求権等)が義務付けられています(16ページ参照)。

✓ 危険負担の取決めをしたか

売買契約を結んでから物件の引渡し前までの間に、購入物件が火災、地震、台風などによって損害を受けたケースで、売主・買主の両者に責任がない場合、その損害に対してどちらが責任を負うかを取り決めておく必要があります。民法では買主が負担する債権者主義を取っていますが、通常の不動産の売買契約では売主負担と定めるのが一般的です。

具体的な契約内容では、損害が軽い場合は、売主が物件を元どおりに修復するか売買代金を減額する、損害が大きい場合は買主は契約の解除ができ、それまでに支払った金銭は全額返還される、などの規定を設けておきます。

✓ ローン特約条項は設けてあるか

重要事項説明書の項でも述べましたが、住宅ローンを利用する場合は、売買契約を結んだ後に予定していたローンを借りることができなかったときのために、ローン特約条項を設けておくことが大切です。

✓ 契約違反による解除の規定はどのようにしているか

売主、買主のどちらかが契約上の義務を果たさなかったとき

は、その相手方が契約の解除ができる旨を明記します。契約解除の催告は配達証明付き内容証明郵便で行うと証拠が残り確実です。

✓ 宅地建物取引主任者の記名・押印を確認したか

契約書には宅地建物取引主任者が記名・押印することになっています。重要事項説明書と同じようにしっかり確認してください。

How To

■ 冷静にいま一度見直そう「クーリング・オフ制度」

■ 突然自宅を訪問されて長時間にわたるセールスに押し切られてしまった、温泉地への招待旅行中などの特別な状況下での購入申込みや売買契約を結んでしまった場合などは、一定の要件を満たせば購入申込みの撤回や契約解除を行うことができます。

■ すでに手付金を支払っているときは返還されます。また、契約書に違約金や損害賠償の条項があっても無効となり請求されません。これがクーリング・オフ制度です。買主保護の観点から、買主に頭を冷やして考える期間を与える、というのがこの制度の趣旨です。

■ この制度を利用できるのは次の要件を満たしている場合です。

- 1 不動産会社が売主であること。不動産会社が仲介する場合は適用されません。また、賃貸借契

約は対象外となります。

- 2 申込みや契約の場所が不動産会社の事務所や、買主が指定した自宅または勤務先でないこと。不動産会社の事務所でない場合でも、案内所などの専任の宅地建物取引主任者を設置すべき場所だったときは適用されません。
- 3 物件の引渡しを受け、売買代金の全部の支払いを済ませていないこと。
- 4 不動産会社からクーリング・オフについての説明を受けた日から8日以内に書面で契約解除を通知すること。

クーリング・オフによる契約解除の通知は、後日証拠が残るように配達証明付き内容証明郵便で出すようにしてください。

住まいを買い換えるとき 何からはじめればよいのか

住まいを買い換えるときに何から着手するかは、売却物件の条件や住宅市況などによって異なります。まず、購入物件を探し、それをきっかけにして本格的に自宅の売却を検討する人もいれば、自宅の売却が確実になった段階で購入物件を探すという人もいます。まずは住まいを買い換えるときの全体の流れを把握したうえで、どのように買換え計画を組み立てていけばよいのかを考えてみましょう（図表参照）。

1 全体計画を立てる

いつまでに自宅を売却し、購入物件に入居するのかなど、買換えスケジュールを立てます。このとき住宅ローンの残債がどのくらいあるのか、自己資金はどのくらい用意できるのかをチェックします。仮に2,500万円のローン残債があり、3,500万円で売却できると手元に残るのは1,000万円となります。これに自己資金を加えた額が頭金となり、自分たちが購入できる物件の価格をある程度予想することができます。

2 自宅を売り出す

自宅の売却は仲介会社に依頼するのが一般的です。仲介会社では最新の取引事例などを基にして、売却物

件を査定します。このとき算出された査定価格をベースにして売出価格を決め、仲介会社と「媒介契約」を結び、販売活動を行ってまいります。

3 買手と売買条件を折衝する

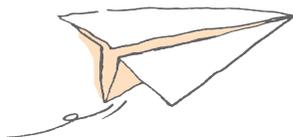
仲介会社では、売却物件を指定流通機構に登録したり、インターネットの物件情報サイト〈ハトマークサイト〉をはじめ、住宅情報誌やチラシなどに広告を出して、広く買手を探します。買手が見つかると仲介会社を通じて購入条件が伝えられます。

購入条件は口頭の場合もありますが、購入申込書などの書面で伝えられることもあります。この書面には購入希望価格や代金の支払い方法、物件の引渡し希望期日などが記載されており、その内容に異存がなければ売却を承諾し、売買契約を結びます。

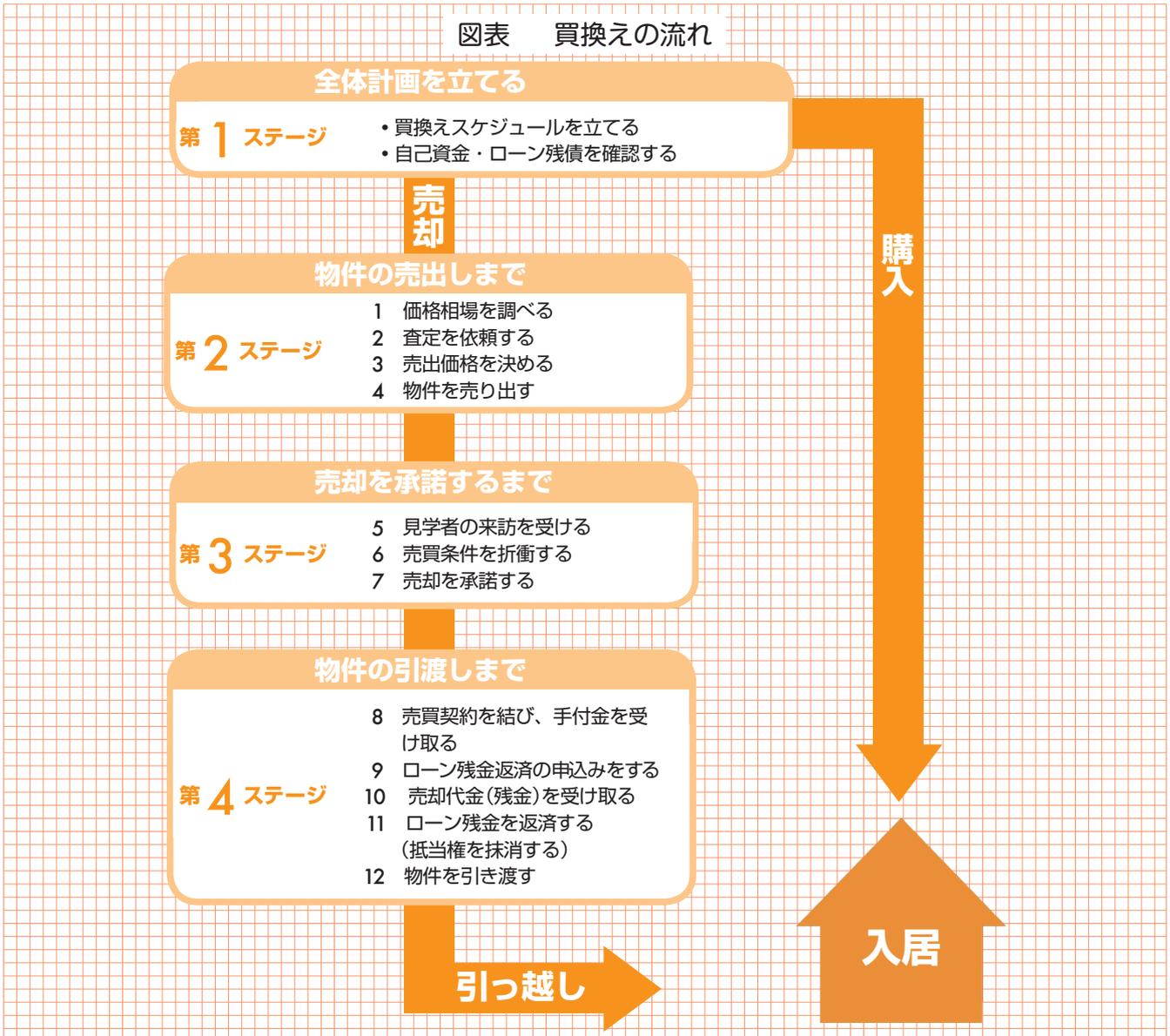
4 売却代金を受け取り物件を引き渡す

売買契約の締結に先立って、重要事項説明が行われます。重要事項説明は、仲介会社の担当者が買主に重要事項説明書と関係書類を渡して説明を行います。売主はその後に売買契約書を結び、買主から手付金を受け取ります。売買契約が済むと、住宅ローンが残っている場合は、そのローンの解約を金融機関に申し出て、自宅に付いている抵当権を抹消します。ローンの解約・抵当権の抹消を行うためには、残債をすべて返済することになるので、その返済資金をどのように調達するのかを事前に取り決めておく必要があります。

通常は「同時決済」という方法をとります。つまり、売主は買主から代金を受け取らないと抵当権を抹消できません。それに対して買主は、代金を支払うためには住宅ローンを借りる必要があります。ところが、売主が抵当権を抹消してくれないと、新たに抵当権を設定できないので住宅ローンが借りられません。そこで金融機関等の協力を得て両者を同時期に決済するのです。ただ、資金繰りなどの関係で、同時決済ができない場合は、「つなぎ融資」（25ページ下段参照）を借りて抵当権を抹消するといった方法を取ることがあります。



図表 買換えの流れ



Column

住まいの買換えを支援するローン

「公的融資を借りて買換え物件を購入したいが、売却物件に以前借りた公的融資の残債があり、借入れ手続きができない」

「売却物件に買手が付くまでの間、融資を受けて買換え物件の購入代金に充てたい」

住まいの買換え時には、一時的に融資を受けてやりくりする必

要性に迫られるときがしばしばあります。そんなときに利用すると便利なのが「つなぎ融資」です。

一般の住宅ローンと大きく異なる点は、融資期間が短期間であること。金融機関や資金の用途によって多少異なりますが、1ヵ月以上12ヵ月以内というケースが多いようです。

あなたの住まいの 売却価格を知ろう

住まいの買換えを考えている人にとって、最大の関心事は「いくらで自宅が売れるか」ということでしょう。希望の価格で売ることができれば、買換え物件の購入もスムーズに進みます。

とはいっても取引相場からかけ離れた価格で売り出したのでは、売却のタイミングを逸してしまいます。買換えの成否を握る「価格」の設定方法について見ていくことにしましょう。

1 買換えをめぐる 5つの価格

住まいの買換えを思い立ってから買主と売買契約を結ぶまでの間に、5つの価格が行き交うといわれています（図表1）。

1つ目が、買換えを思い立ったときにあなたが「売りたい」と考えていた「売却希望価格」です。

これに対して売却の相談を受けた仲介会社では、あなたの家の敷地や建物の状況、周辺環境などを調査する一方で、付近で売買された最新の取引事例などと比較検討して「査定価格」を算出します。

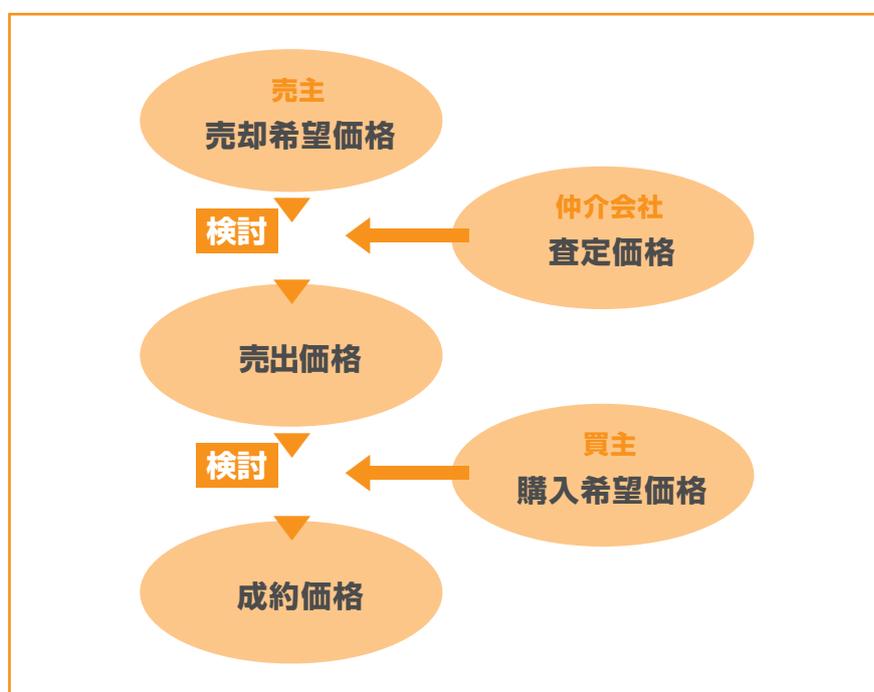
次に物件を売り出す際には、あなたの売却希望価格と仲介会社が算出した査定価格を総合的に判断して、「売出価格」を決めます。ここまでに3つの価格が行き交ったこととなります。

そして、売出後にはこれに買主が希望する「購入希望価格」と、最終的に売主と買主が合意して決める「成約価格」の2つが加わります。

2 ポイントは 査定価格

この5つの価格のなかで常にその中心に位置するのは査定価格です。通常、売出価格は売主の意向が反映するので査定価格よりも高く設定さ

図表1 把握しておきたい住まいの売却をめぐる5つの価格



れます。

一方、買主は売出価格を見て少しでも安く買おうと指し値（購入希望価格）を入れることがありますが、仲介担当者は「そんなに低い価格では売ってもらえませんよ」というように、査定価格をベースにしてアドバイスを行います。

その結果、査定価格に近い水準で成約価格が決まることになるというわけです。

3 客観的に評価 される価格査定

国土交通省が定める「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」では、査定価格に関する意見の根拠の明示義務については、「価格査定マニュアル（財団法人不動産流通近代化センターが作成した価格査定マニュアル又はこれに準じた価格査定マニュアル）や、同種の取引事例等他に合理的な説明がつくものであることとする」とされています。

財団法人不動産流通近代化センターでは「価格査定マニュアル」（注）を作成して、どのようにして物件を評価するかについて詳しい解説を加えています（図表2）。

担当者の主観を排除し、客観的に評価できるようにつくられているので、一定の水準まで熟練した担当者がこの解説書に従って所定の査定シートに入力していくと、ほぼ同じ結果が得られることを目指したものです。

また、一般に査定価格は3ヵ月程度で買手が付くことを目安にして算定されます。従って、理論的には査定価格よりも高く売りたいときは3ヵ月以上の長期戦を覚悟する必要があり、逆に早く買手を見つけないときは、売出価格を引き下げるとよいとされています。

注) 価格査定マニュアルの使用は法律上の義務ではないため、すべての宅地建物取引業者が査定時に使用しているわけではありません。

4 価格に納得がいけば 媒介契約を結ぶ

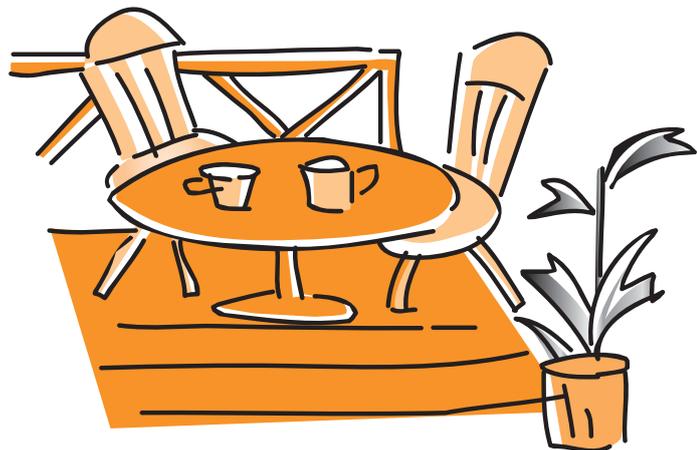
仲介会社から査定価格の提示を受けたときには、必ずその価格の根拠を聞き、納得したうえで媒介契約を結びましょう。

根拠があいまいな査定価格をベースにして売出価格を決めてしまったのでは、売るタイミングを逸してしまいかねません。通常、価格査定は無料で行ってもらえるので、できれば複数の仲介会社に依頼し、納得のいく説明をしてくれた仲介会社と媒介契約を結ぶとよいでしょう。

図表2 中古マンション価格査定表の抜粋

査定価格	万円	事例価格(万円/㎡)	×	(査定評点(点))	÷	(事例評点(点))	×	専有面積(㎡)	×	流通性比率
										1.00
※査定条件入力後、[計算]ボタンを押すと査定価格が計算されます。										
基本情報 住戸位置 専有部分 交通・立地 共用部分 建物の維持 管理清掃										
事例マンション情報						査定マンション情報				
管理番号										
氏名										
所在地										
マンション名										
最寄駅										
施工会社										
管理会社										
総戸数		戸	地上階層		階建て		戸	地上階層		階建て
管理費		円/月								
長期修繕積立金		円/月								
担当										
築年月		年	月	経過年数			年	月	経過年数	
年月日(成約/査定)	成約年月日		年	月	日	査定年月日		年	月	日
専有面積		㎡	間取り							
価格		万円	㎡単価		万円/㎡	坪単価		万円/坪		

査定価格	万円	事例価格(万円/㎡)	×	(査定評点(点))	÷	(事例評点(点))	×	専有面積(㎡)	×	流通性比率
										1.00
※査定条件入力後、[計算]ボタンを押すと査定価格が計算されます。										
基本情報 住戸位置 専有部分 交通・立地 共用部分 建物の維持 管理清掃										
事例マンション情報						査定マンション情報				
①室内の仕様・仕上										
②室内メンテナンス状況										
③柱・梁・天井の状況										
④省エネルギー性能										
⑤外からの騒音・振動										
⑥バリアフリー対応状況										
⑦給湯設備										
⑧収納(間口1.8m)										
⑨LDの広さ										
⑩冷・暖房対応										
⑪バルコニーの広さ		㎡								
⑫眺望景観										
⑬駐車場の空状況										
⑭専用庭の有無										



自分たちに合った「媒介契約」を結ぼう

仲介会社に住まいの売却（または購入）を依頼するときには、必ず書面にして「媒介契約」を結ぶことが義務づけられています。媒介契約はいくつかの種類があるので、自分たちの条件や希望に合ったものを選ぶことが大切です。

1 3タイプある媒介契約の共通事項

媒介契約には「専任媒介」「専属専任媒介」「一般媒介」の3つのタイプがあり、依頼者は自由に選ぶことができます。それぞれに特徴がありますが、共通する点もあります。

第1点は、どの媒介契約も有効期間を3ヵ月以内としていること。3ヵ月を超えて契約することはできません（標準媒介契約約款）。ただし、依頼者の申し出によって更新することは可能です。

第2点は、仲介会社が売却の依頼

を受けた物件について売出価格に対する意見をいうときには、取引事例と比較するなど合理的な方法で根拠を示さなければならないこと。つまり、前ページで紹介した価格査定マニュアルなどを使って査定価格を算定し、なぜこの価格になったのかを説明することが義務付けられているのです。

それでは3つの媒介契約の特徴を述べていくことにしましょう。

2 1社だけに依頼する専任媒介契約

専任媒介契約は、仲介を依頼する会社は「1社だけに限る」という契約です。この契約を結んでいる期間中は他社に重ねて依頼することはできません。もし他社に依頼して買手を紹介してもらって売買契約をすると契約違反となり、違約金を請求されます。違約金は仲介手数料相当額となっています。

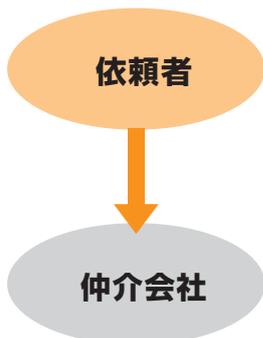
また、この契約では期間中に売主が自分で買手を見つけて成約することができます。ただし、そのときは契約している仲介会社に通知する必要があります。それまでにかかった営業経費などの費用を仲介会社に支払う

3タイプある媒介契約の特徴

1. 専任媒介契約

この家を売ってください。

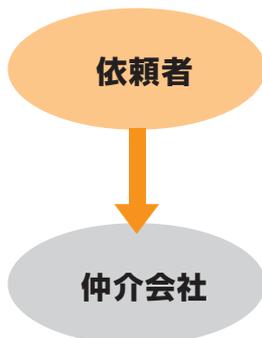
ただし、他社には依頼しません



2. 専属専任媒介契約

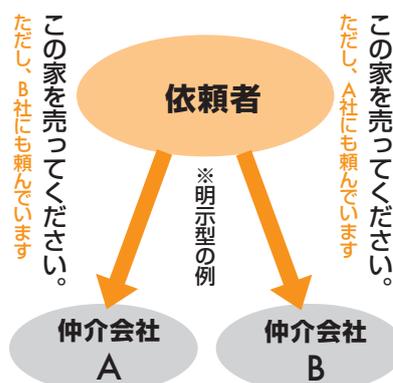
この家を売ってください。

ただし、他社には依頼しません
私が自分で買手を見つけたときは貴社の媒介で売却します



3. 一般媒介契約

依頼元を明らかにする「明示型」と明らかにしない「非明示型」の2タイプがあります



必要があります（仲介会社が請求できる費用は仲介手数料以下となっています）。

一方、仲介会社はこの契約を結んだ場合は、指定流通機構（下記コラム参照）へ登録して積極的に販売活動を行うとともに、「2週間に1回以上」の割合で業務処理状況を依頼者に対して文書等で報告するなどの義務が課されています。

3 専任媒介を一步進めた専属専任媒介契約

専属専任媒介契約は、先の専任媒介契約を一步進めたものです。依頼できるのは「1社だけに限る」というのは同じですが、売主が自分で買手を見つけて成約することも禁じられています。違反すると違約金を支払わなければなりません。

一方、仲介会社では指定流通機構に登録することはもちろんのこと、業務処理状況の報告義務は「1週間に1回以上」行う必要があります。

4 複数社に依頼できる一般媒介契約

一般媒介契約は複数の仲介会社に依頼できるというもので、「明示型」と「非明示型」の2種類があります。

明示型はどの仲介会社に依頼しているかを明らかにするというもので、売買契約が成立したときには各社へ通知する必要があります。

非明示型はどの仲介会社に依頼しているかを明らかにする必要がなく、媒介契約による制約はほとんどないといってもよいでしょう。

一般媒介契約は明示型・非明示型ともかなり緩やかな取決めなので、仲介会社に対しては冒頭に述べた共通項目以外はこれといった義務規定はありません。

Column

不動産取引をバックアップする指定流通機構

指定流通機構は国土交通大臣が指定した不動産流通機構を指します。全国に4機構があり、依頼者から「専属専任」「専任」の媒介契約を受けた仲介会社は、これらの指定流通機構に物件情報を登録しなければなりません。

指定流通機構には、「レイズ」(REINS)と呼ばれるコンピューター・ネットワークシステムが構築されており、会員会社に設置してある端末機とつながっています。そのため会員会社は指定流

通機構に登録されている情報を素早く引き出して、住まいの購入・売却を検討している人に提供することができます。

専属専任媒介や専任媒介は、仲介の依頼が1社に限られるので、複数の会社に依頼できる一般媒介に比べて間口が狭いように思われがちです。しかし、窓口はひとつですが指定流通機構を通じて広域の宅地建物取引業者へ情報が伝播され、広く相手方を探してもらえるのです。

税制特例を生かして 住まいを取得しよう

住宅の売買にかかる税金には、減税措置が適用できる場合があります。しかし新年度ごとに税制改正が行われ、内容が変更されることがありますので、事前に調べる必要があります。(必ずご利用の際は事前に税務署へお問い合わせください)

1

購入するときに 受けられる特別控除

住まいを取得するときにかかってくる税金には、減税措置が設けられているケースが多くあります。なかでも筆頭に挙げられるのが「住宅ローン控除」と「住宅取得資金の贈与税の非課税措置」です。

住宅ローン控除

住宅ローンを借りて自宅の購入・新築・増改築などをしたときには、「住宅ローン控除」(所得税の住宅借入金等特別控除)を受けることができます。これは住宅ローンの借入金残高に応じて所得税が減税される制度です。

控除期間は最長10年間となっていますが、最大控除額は次のように適用される年が後になるほど縮減されることになっています。

- ・平成22年適用分…500万円
- ・平成23年適用分…400万円
- ・平成24年適用分…300万円
- ・平成25年適用分…200万円

この特例を受けるためには確定申告が必要です。いかに要件を満たしていても確定申告を行わないと控除が受けられないので、フローチャートをよく読んで手続きを行いましょう。

サラリーマンの場合は、初年度に確定申告を行えば、2年目以降は年

末調整の段階で住宅ローン控除の適用が受けられます。

住宅取得資金の 贈与税の非課税措置

個人から現金や不動産などの財産を貰うと贈与税がかかります。これに対して一定の自宅を取得するための資金を親から受けた場合は、住宅取得資金の贈与税の相続時精算課税制度および非課税枠を併用することで、平成22年中は最高4,000万円、平成23年中は最高3,500万円まで贈与を受けることができます。

ただし、贈与を受ける方のその年の合計所得金額が2,000万円以下であることが要件となりますが、平成22年は、所得制限を満たさない場合でも、500万円の非課税枠と相続時精算課税の一般枠2,500万円の計3,000万円の贈与が利用できます。

この制度の利用について、適用年の12月末日までに贈与を受ける必要があります。また、所定の期間中に申告をする必要があります。

2

住まいを売却した ときに受けられる 特別控除

不動産などを売却して譲渡所得(値上がり益)が出たときには、所得税と住民税がかかります。ただし、一

定の要件を満たす場合は、「居住用財産の3,000万円特別控除」や「居住用財産の買換え特例」が適用されます。

居住用財産の3,000万円特別控除

一定の要件を満たす居住用の家屋やその敷地を売った場合は、譲渡所得から3,000万円を差し引くことができます。したがって、譲渡所得が3,000万円以下なら無税となり、それを超える部分についてのみ課税されます。

さらにこの特例が適用され、所有期間が10年を超えている場合は、「居住用財産の軽減税率の特例」を受けることができます。これは3,000万円特別控除額を超える部分について、通常よりも低い税率で課税されるというものです。

居住用財産の買換え特例

所有期間が10年を超える住まいを買い換える場合は、「居住用財産の買換え特例」を受けることができます。これは「売却価格」から「買換えによって取得した住宅の価格」に対応する部分について、課税が繰り延べられるというものです。したがって、買換え物件の価格が売却価格を上回っていれば、その時点では課税されません。

ここで注意したいのは、この特例は課税が繰り延べられただけで、課税が免除されたわけではないという点。将来、買い換えた資産を売却する場合には、元のみまでさかのぼって課税されるというものです。

この特例は、譲渡資産の譲渡に係る対価の額が、上限 2 億円と設定した上で、平成 23 年 12 月 31 日までとなっています。

譲渡損失が生じたときの特例

マイホームが値下がりし、売却に伴って損失が生じた場合は「譲渡損失の損益通算」と「譲渡損失の繰越控除」が受けられます。これは損失分を他の所得から差し引くことができるといえる。差し引いても損失が残っている場合は、翌年以降に繰り越して控除できます。繰り越して控除できる期間は、最長 3 年間となっています。

この繰越控除制度には、買換えに伴って売却した「買換型」と、買換えずに売却のみを行った場合の「売却型」の 2 タイプがあります。それぞれ譲渡損失額の計算方法や適用要件が異なるので注意してください。

3

毎年の税制改正に 要注意！

税制は新年度ごとに変更が加えられます。特にここに挙げた特例は期限付きのものが多く、ときには特例そのものが廃止されることがあります。

また、廃止されなくても控除額や控除期間、適用要件などが変更される場合が少なくありません。住まいの購入・売却・買換えを行う場合は、専門家のアドバイスを受けるようにしてください。

確定申告を行うときの手順

確定申告書を手に入れる

確定申告はまず税務署においてある申告書を手に入れることから始めます。入手方法は近くの税務署に向かうか、郵送してもらいます。郵送を希望する場合は、必要とする申告書の種類を明記し、切手を貼った返信用の封筒を同封して送ります。税務署に向いた場合は、受付窓口で「〇〇するときの申告書ください」と言うと、所定の申告書のほかに「確定申告の手引き」と「申告書の書き方」などの説明書も一緒に渡してくれます。郵送のときも一緒に同封されてきます。

必要書類を集める

受け取った説明書には、確定申告書を税務署に提出する際に添付しなければならない必要書類の名称が記載されています。「住宅ローン控除」を受ける場合であれば、住宅の登記簿謄本（抄本）、住民票の写し、源泉徴収票の原本（サラリーマンの場合）、金融機関などの借入残高証明書（融資額残高証明書）、工事請負契約書（売買契約書）などです。これらの必要書類を集めます。

確定申告書に必要事項を記入する

必要書類を集めたら、それを参照しながら確定申告書に必要事項を記入していきます。多くの場合、集めた必要書類に書いてある金額などの数字を転記すればよいので、それほど難しくありません。そして、申告書に記載されている順番に従って計算していくと、納税額（控除額）が自動的に算出できるようになっています。

申告書を提出する

申告書への記入が終わると必要書類を添えて、あなたが住んでいる住所地を管轄している税務署に持参するか郵送で提出します。郵送のときは確定申告書と切手を貼った返信用の封筒を同封すると、税務署では確定申告書（控）に受付印を押して返送してくれます。申告書の提出期間は、所得税関係の場合は 2 月 16 日から 3 月 15 日まで、贈与税関係は 2 月 1 日から 3 月 15 日まで、住宅ローン控除などの還付申告は期間が定められていないので、早目に申告するようにしましょう。

税金の納付または還付を受ける

確定申告の総仕上げは、税金の還付と納税です。税金を納める必要がある人は 3 月 15 日までに税務署か銀行、郵便局などの金融機関へ納付書を持参して納めます。住宅ローン控除で税金が戻ってくる人は、申告書の記載内容や添付書類に問題がなければ申告を行ってからおおむね 1 ヶ月後に、指定した金融機関に還付金が振り込まれます。

インターネットを利用した申告もできます。（e-tax 国税電子申告・納税システム）

詳細は国税庁の e-tax ホームページ（<http://www.e-tax.nta.go.jp/>）をご覧ください。

住宅エコポイントの申請受付が 平成 22 年 3 月 8 日から始まりました

平成 22 年 3 月 8 日から申請受付がスタートした住宅エコポイント。省エネ効果の高いエコ住宅の新築と断熱効果を生む窓サッシや断熱工事などのエコリフォーム、バリアフリー工事に上限 30 万ポイントのエコポイントが発行され、様々な商品との交換や追加工事の費用に充てることができます。

住宅エコポイントは、平成 21 年 12 月 8 日から平成 22 年 12 月 31 日に建築着工（根切り工事または基礎杭打ち工事）したもので、平成 22 年 1 月 28 日以降に工事が完了したものが対象となります。申請期限はそれぞれ戸建住宅の場合は平成 23 年 6 月 30 日まで、共同住宅等で階数が 10 以下のものが平成 23 年 12 月 31 日、階数が 11 以上のものが平成 24 年 12 月 31 日までとなっています。なお、ポイントの交換期限は、平成 25 年 3 月 31 日までです。

詳しくは、住宅エコポイント事務局 0570-064-717（受付時間 9:00～17:00 土日祝日を含む）まで。利用できない場合（IP 電話）申請前の方 03-5911-7803 / 申請後の方 03-5911-7804 までお問合せください。

「住宅エコポイント事務局」ホームページアドレス <http://jutaku.eco-points.jp/>

賃貸住宅を探すときには 何からはじめればよいのか

賃貸住宅を探す場合も購入編と同じように、情報収集には力を入れましょう。できるだけ希望に沿った好条件の物件を探しましょう。

1 全体の流れを把握しよう

希望の賃貸マンションやアパートを探すプロセスには、下のフローチャートに示したように大きく7つのステップがあります。まずは大づかみで結構ですから、全体の流れを把握してください。

また、これらのステップのなかには2ページから記載している【購入編】と共通する点が多くあります。情報収集の仕方、希望条件の整理の仕方、不動産会社の信用度を測る方法などはほぼ同じなので、該当する項目を合わせてお読みになることをお勧めします。

それでは賃貸借を行う際に特に注意したい点を中心に述べていくこと

にしましょう。

2 借家契約には2タイプがある

住まいを借りるときの賃貸借契約には、「普通借家契約」と「定期借家契約」の2つのタイプがあります。

普通借家契約制度は旧来からあったのに対して、定期借家契約制度は、借地借家法の一部改正によって2000(平成12)年3月から施行された新しい形の借家契約です。

両者の最大の違いは、「契約更新」に関する取決めにあります。普通借家では契約期間が満了しても、実質的に借主が契約の打ち切りを申し出ない場合は自動的に更新されます。対して定期借家契約では更新があり

ません。継続して賃貸借する場合は新しい契約を結び直す必要があります。

それぞれの特徴は図表にまとめたとおりです。借りる物件がどちらの借家契約に基づくものなのか、両者にはどのような違いがあるのかを、しっかり確認したうえで契約を結ぶようにしましょう。

3 入居申込時には「預かり金」に要注意

気に入った物件が見つかったと、借主は貸主に対して「入居申込書」および添付書類を提出するのが一般的です(34ページ参照)。これらの書類は、貸主が賃貸借を承諾するかどうかを判断するものですから、賃貸

Process 賃貸住宅を探すときのプロセス

①情報収集をする

インターネットや情報誌、広告、仲介会社の物件案内書などを活用して、できるだけ広く物件情報を集め、最近の傾向や、地域・沿線ごとの賃料相場などをチェックします。併せて各仲介会社がどのような物件情報に精通しているのかなども見ておくとあとで役に立ちます。
(購入編 STEP1 参照)

②予算を立てる

いくらまでの月額家賃だったら無理なく支払えるのかを確認します。このとき家賃だけでなく共益費も含めて考慮しましょう。また、入居時に支出する仲介手数料や敷金等の一時金、引っ越し費用などの諸費用も忘れないようにしましょう。

③希望条件に優先順位を付ける

自分たちが新居に対して何を望んでいるのかを書き出してみます。そのうえで先に集めた物件情報や予算を念頭に置きながら、希望条件を整理し、優先順位を付けていきます。仲介会社を訪ねる前に考えをまとめておくと、物件探しがスムーズです。
(購入編 STEP1 参照)

借契約とは異なるので注意が必要です。さらに入居申込書の提出に合わせて、「申込金」「申込証拠金」「予約金」「交渉預かり金」などの名目で、金銭を請求される場合があります。このときに授受される金銭は、契約時に支払う「手付金」とは異なり、「成約

しなかった場合に返還されるべき性格の金銭」です（注）。しかし、性格をあいまいなままに授受すると後日トラブルになりかねません。預かり金は、借主の意思確認の意味合いが強くと、簡単にキャンセルされることを避けることを目的にしていると思

われますが、行政では契約締結前に「借主は安易に預けない、宅建業者は預からない」ように指導しています。また、借主はいくつかの物件を比較検討している最中でありながら、取りあえず「入居申込書」を提出する、というようなことは慎みたいものです。

図表 普通借家契約と定期借家契約の特徴

	普通借家契約	定期借家契約
契約の方法について	<ul style="list-style-type: none"> 書面でも口頭でも契約は成立します。 ただし、宅地建物取引業者の仲介などによって契約を結んだときは、契約書の作成が必要です。 	<ul style="list-style-type: none"> 書面（公正証書等）による契約に限ります。 貸主は「契約更新がなく、契約期間の満了によって終了する」ことを、契約書とは別にあらかじめ書面を交付して説明しなければなりません。
契約更新の有無について	<ul style="list-style-type: none"> 原則として貸主に「正当な事由」がない限り、借主の意向で契約は更新されます。 	<ul style="list-style-type: none"> 期間満了によって終了し、更新はありません。 ただし、再契約は可能です。このとき双方の合意によって「普通借家契約」に変更することが可能です。
契約期間の上限について	<ul style="list-style-type: none"> 2000年3月1日より前の契約……20年以内 2000年3月1日以降の契約……無制限 	<ul style="list-style-type: none"> 無制限
1年未満の契約の可否について	<ul style="list-style-type: none"> 期間の定めのない契約とみなされます。 	<ul style="list-style-type: none"> 1年未満の契約も有効です。
賃料の増減について	<ul style="list-style-type: none"> 事情が変化すれば、借主と貸主の双方から、賃料の増額や減額が請求できます。 ただし、一定の期間賃料を増減しない旨の特約がある場合は、その定めに従います。 	<ul style="list-style-type: none"> 特約の定めに従います。 ただし、特約の定めがない場合は、事情が変化すれば、借主と貸主の双方から賃料の増額や減額が請求できます。
借主からの中途解約について	<ul style="list-style-type: none"> 中途解約に関する特約があれば、その定めに従います。 	<ul style="list-style-type: none"> 次の条件を満たしている場合は、借主から一方的に中途解約を申し出ることができます。「床面積 200㎡未満の居住用建物で、やむを得ない事情により、生活の本拠として使用することが困難となった場合」 上記以外の場合は、中途解約に関する特約があればその定めに従います。

Process 賃貸住宅を探すときのプロセス

④ 物件探しを仲介会社に依頼する

▶ 仲介会社を訪ねて、先にまとめておいた希望条件を伝え、物件探しを依頼します。できれば複数の仲介会社を訪ね、希望物件を多く取りそろえ、親身になって探してくれる信頼できる宅地建物取引業者に仲介を依頼するようにしましょう。（購入編 STEP4 参照）

⑤ 現地見学をする

▶ 候補物件を絞ると担当者に案内されて現地へ出かけます。一度の訪問で決めずに何度か足を運びましょう。建物の日当たりなどはもちろんのこと、通勤・通学の交通の便、周辺環境やショッピングセンターなどの利便施設が整っているかどうかを、自分の目で確かめましょう。（購入編 STEP6 参照）

⑥ 賃貸借契約を結ぶ

▶ 物件が決まったら「入居申込書」を貸主に提出し、賃貸借の承諾を得ます。そのうえで仲介会社から重要事項説明書の説明を受け、内容に納得がいけば手付金等を支払い、賃貸借契約を結びます。このとき契約が「普通借家契約」か「定期借家契約」かを確認しましょう。

⑦ 入居する

▶ 賃貸住宅のカギを受け取る際には、仲介会社の担当者や貸主の立ち会いのもとで部屋の現状確認を行います。できれば「入・退去時チェックリスト」を作成し、部屋や設備などの状況を書き込んでおくと、退去時に部屋の汚れなどをめぐるトラブルの防止に役立ちます。

注）《宅建業務に関する禁止事項》宅建業法施行規則第16条の12第2号／宅地建物取引業者の相手方等が契約の申込みの撤回を行うに際し、既に受領した預り金を返還することを拒むこと。

契約を結ぶ前に「重要事項説明」を受けよう

賃貸借契約を結ぶ前に、重要事項説明書に基づいた説明がされることになっています。契約をスムーズに進めるためにも、各項目の内容を理解しておきましょう。

1 宅建主任者から重要事項説明を受ける

賃貸物件を決めると入居申込書および添付書類を提出(または提示)し、申込み手続きを行います(図表1)。

貸主から承諾を得ると、いよいよ賃貸借契約へと進みます。このとき仲介会社(宅地建物取引業者)を通じて借りる場合は、契約に先立って「重要事項説明書」に基づく説明が行われます。宅地建物取引業者はこの重要事項説明書を交付し、内容を説明した後ではないと、契約を結ぶこ

とができないことになっているのです。

また、書類の作成と説明は宅地建物取引主任者が行うことが義務付けられているので、説明に際しては宅地建物取引主任者証の提示を受けたうえで重要事項説明に臨みましょう。

2 事前に関係書類のコピーを読んでおく

重要事項説明書には図表2のように、これから借りる住まいについて重要な事項が記載されています。説

明内容に疑問があればそのたびに質問し、その場で解消するように心がけましょう。

また、重要事項説明は契約の直前に行われるケースが多いので、事前に重要事項説明書や賃貸借契約書などのコピーをもらっておき、疑問点を整理しておくというのもよい方法です。

3 知っておきたい契約時にかかる費用

契約時に必要になる費用には、どんなものがあるのかを見ていくことにしましょう。

●敷金(保証金)

「敷金」は借主が家賃を滞納したり、不注意によって部屋に損傷を与えたりした場合の修繕費用や損害賠償金を担保するために、貸主に預け入れるお金です。明渡しの際に負担すべき債務がない場合や余剰金がある場合は、借主に返還される性格のもので、「保証金」という場合もありますが、一般に敷金と同様です。地域の慣行によって敷金の有無や金額は大きく異なります。

●敷引(償却)

「敷引」は、敷金について約定に基づき、精算時にその一部を償却し、返還しない取扱いをするものです。

図表1 入居申込み手続き時に提出または提示を求められる主な書類等

借主本人	連帯保証人が必要な場合
① 住所を確認できる書類	① 連帯保証人の印鑑証明書
② 勤務先証明書	② 連帯保証人引受承諾書
③ 収入証明書 (源泉徴収票または納税証明書)	③ 連帯保証人の収入証明書 など
④ 学生証 など	

図表2 重要事項説明書に記載される主な内容

項目	主な内容
① 物件の表示	物件の所在、建物の構造や床面積などが記載されます。
② 登記簿に記載された事項	所有者の氏名、住所、抵当権等の有無などが記載されます。
③ 設備の整備状況	台所、浴室、トイレその他の設備の有無などが記載されます。
④ 石綿使用調査の内容および耐震診断の内容	石綿使用の調査記録の内容および耐震診断の内容などが記載されます。
⑤ 契約の期間および契約の更新に関する事項	賃貸借の期間や借家契約の種類、更新する際の取決めなどが記載されます。
⑥ 利用の制限に関する事項	居住用か事務所用か、ペット飼育の可否などについて記載されます。
⑦ 契約の解除、損害賠償の予定に関する事項	賃貸借契約を解除するときの予告期間などが記載されます。
⑧ 契約の終了時における金銭の精算に関する事項	敷金の精算方法などの取決めが記載されます。
⑨ 管理の委託先および管理形態	共用部分などの管理業務を委託している管理会社の名称などが記載されます。
⑩ その他、法令の制限等	新住宅市街地開発法や新都市基盤整備法などによる制限が記載されます。

この敷引が損害賠償額の予定に当たるときは、特別の事情がある場合を除いて、それ以上の請求も減額もできないことになります。

●礼金

地域によって、「礼金」との名目で一時金を支払う慣行があります。明渡し時には返還されません。礼金の性格は借家権設定の対価、家賃の前払いなどさまざまな考え方があります。

●共益費（管理費）

一般に共用部分の清掃費、電球の取り替え、エレベーターなどの維持費や電気代などに充てる費用です。

●家財（借家人賠償）保険料

入居時に家財（借家人賠償）保険などへの加入を勧められることがあります。加入する保険がどのような内容になっているのかを、必ず確認するようにしましょう。

●家賃債務保証

借主が連帯保証人をたてる代わりに、一定の保証料を負担することによって、保証会社が借主の滞納家賃等を保証するもの。滞納保証の範囲・保証料等は、取扱いの保証会社により異なりますので、必ず確認するようにしましょう。

ケーススタディ 賃貸借契約を結んだが、入居前に解除したい

賃貸借契約を結んだものの、入居前にほかに良い物件が見つかったので、「契約を解除したい」というケースがあります。こんな場合、すでに支払った敷金や前家賃、仲介手数料などはどうなるのでしょうか？

まず、正式に契約をしたわけですから、原則としては解約することはできません。しかし、契約書に中途解約の特約がある場合は、所定の金額を支払うことで解約することができます。

所定の金額とは特約によりますが、例えば「予告期間の賃料1ヵ月相当分」などです。つまり、このような借主による解約では、敷金や前家賃から日割り計算に基づく予告期間分の賃料を差し引いたお金が戻ってくるようになります。

もっとも、支払済みの仲介手数料（媒介報酬）については、契約が成立したことによる成功報酬ですから、返してもらえないことになるでしょう。

Column

高齢者をサポートする「高齢者居住法」

高齢者が安心して賃貸住宅に居住できるように「高齢者居住法」が制定されています。

この法律は高齢者向けの貸家の供給を促すとともに、高齢者が借りやすく、生涯住み続けられるように支援することを目的としています。具体的には次のような特色があります。

①貸主が居室などをバリアフリー化したり、家賃を減額したりする場合に、補助が受けられること。

②「高齢者の入居を拒まない貸家」と登録した貸家については、家賃滞納があった場合に高齢者居住支援センターの債務保証が利用できるようにしていること。

③高齢者が貸家に住み続けられるように、借主が死亡したときに終了する旨を定めた「終身建物賃貸借（生涯借家）」という新しい形式の借家契約ができるようにしていること。

住み心地を左右する 契約内容を理解しよう

賃貸借契約のトラブルに遭わないための、ポイントをわかりやすく説明しました。借主にとって大変必要な知識ですから、契約前には必ず読んでください。

1 仲介手数料は いくら支払えばよい？

賃貸借契約を結ぶと、34 ページで述べた敷金などを貸主に納める一方で、仲介会社に対して仲介手数料を支払います。

この仲介手数料（消費税込み）は宅地建物取引業法で上限額が決められており、賃料の1ヵ月以内の額としています。これは貸主・借主の双方から受け取る場合も、一方からだけ受ける場合でも合計額で1.05ヵ月以内となります（図表）。

したがって、貸主・借主双方から受け取る場合は、それぞれ0.525ヵ月以内ずつ。一方からだけから受け取る場合は、貸主・借主の承諾を得たうえで、1.05ヵ月以内となります（図表）。

2 契約更新は どのように行う？

契約期間は普通借家契約の場合は、一般に2年としているケースが多いようです。

契約期間の満了に伴う契約の更新は、大きく3つのタイプがあります。

・合意更新……貸主・借主双方が合意により更新手続きを行うというもの。

・法定更新……特段の更新手続きがなされなかったときは、従前の契約と同一条件で更新されたとみなすもの。

・自動更新……契約の当初に更新する旨をあらかじめ約束しておくというもの。

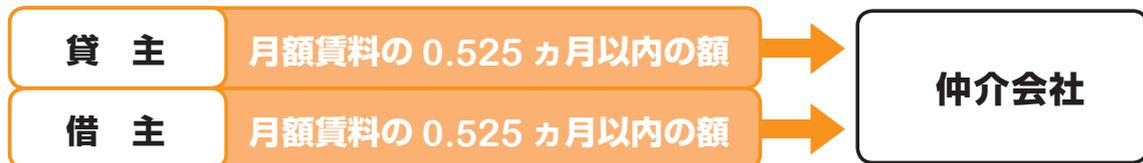
このなかで法定更新された場合は、その後は期間の定めのない契約となり、借主はいつでも解約の申入れができることになっています。

一方、貸主が更新を拒絶するには「正当な事由」など一定の要件が必要です。

契約の更新に際しては、地域により、契約更新（合意更新）の対価として、借主が貸主に「更新料」を支払う慣行があります。更新料を支払う旨の特約がある場合は、支払う必要があります。

図表 仲介手数料の取り決め

ケース1（原則）



ケース2（貸主の承諾がある場合）…借主からは報酬を受領しない



ケース3（借主の承諾がある場合）…貸主からは報酬を受領しない



3 貸主には 修繕義務がある

入居時から付いていた給湯機やエアコンなどが故障したり、台風などで雨漏りがしたりした場合、貸主は「借主の居住に必要な修繕をする義務」を負っています。

仮に借主が、貸主が直すべき修繕を代わって自分の費用で修繕した場合は、必要費として貸主に請求することができます。ただし、借主が故意や過失でき損・汚損した場合は、借主に損害賠償などの責任が生じます。

4 中途解約の規定は どうなっている？

契約期間中の「中途解約」について次のように規定されているので注意してください。

借主からの中途解約

普通借家契約を結んでいる場合、借主は契約期間中でも一方的に中途解約できると誤解している人が少なからずいるようです。しかし、これは中途解約ができる特約を結んでいない限りはじめてできることなのです。契約書の契約解除の規定をしっかりと確認しましょう。

貸主からの契約解除

借主が、使用目的に反した使用をしたり、禁止・制限事項に違反するなど、契約書の条項に違反して、貸主との間の信頼関係を破壊した場合は「契約の解除事由」が生じ、契約

を解除されることがあります。

禁止・制限事項の違反が、直ちに解除事由となって契約が解除されるとは限りませんが、契約内容を十分理解して契約違反を問われないように注意しましょう。

5 明渡し時の 原状回復って何？

契約が終了し、部屋を明け渡すときに「敷金の精算」を行います。このときよく耳にするのが「原状回復」という言葉ではないでしょうか。

敷金の精算に際して一般にいわれている原状回復とは、「賃貸物を原状に回復させ、完全に入居時の状態に戻す」ということではありません。判例や通説では次のように考えられ

ています。

「借主が借りていた居室（居宅）を、契約に定められた方法に従い使用し、また社会通念上、通常の使用方法により使用していればそうなったであろう状態であれば、仮に使用開始時の状態より悪くなっていたとしても、借主は借りていた居室（居宅）をそのまま貸主に返還すればよい」

したがって、原則として貸主・借主の負担すべき範囲は次のようになります。

- ・経年変化による自然的な劣化・消耗や通常使用による損耗等
→貸主の負担
- ・借主が善良な管理者の注意義務に違反したことによる破損・損害等
→借主の負担

Column

「賃貸不動産経営管理士」ってご存知ですか？

社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会を含む、業界4団体で平成19年に「賃貸不動産経営管理士」制度を立ち上げました。

本制度は、賃貸不動産管理業務が持つ公共性と社会的意義の重要性を認識し、安心安全な住生活の提供・紛争の未然防止・不動産価値の維持向上のために、的確な情報提供のできる高度な知識・技能・倫理観を持った賃貸管理の専門家を育成しております。

※ 本制度は業界内の認定資格であり、公的な資格ではありません。

躍動する 21 世紀の全宅連

宅建業法で規定された 唯一最大の業界団体

社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会（略称、全宅連）は、47 都道府県の社団法人 宅地建物取引業協会によって構成されています。加盟会員数はおよそ 10 万社にのぼり、全国の不動産業者数約 13 万社のうち約 80 % が加盟する我が国最大規模を有しており、店頭にはハトマークが掲げられています。さらに全宅連は、宅地建物取引業法に規定された唯一の業界団体でもあります。

不動産流通の活性化と 健全化を目指して

全宅連では、会員業者の指導・育成に努めているのははじめ、住宅・宅地の供給促進策の提言、不動産流通の円滑化などに積極的に取り組んでいます。

特に不動産流通の円滑化については、国土交通省が推進するレイズ（不動産流通標準情報システム）を業界でいち早く導入し、迅速な情報交換を行い、よりスムーズな不動産取引を推進しています。

また、インターネットを活用した〈ハトマークサイト〉を 2003 年春に立ち上げ、エンドユーザーへの物件情報検索サービスを行っています。

国際交流で培った 教育プログラムを始動

海外との交流も活発です。不動産流通の先進国であるアメリカの全米リアルター協会（NAR）や、国際組織である世界不動産連盟（FIABCI）などとの交流を通じ、国際的な視野から不動産流通市場の活性化・健全化を図っています。

なかでも全米リアルター協会との提携によって得られたノウハウを参考にして、全宅連は、独自の教育・研修システムを構築し、より高い信頼性の確立と地位の向上を目指しています。

この教育システムには、不動産業全般の基本的知識を習得する「不動産総合コース」があります。宅建業者としての高い倫理観を培い、宅建業法や各種行政法規を学ぶことで会員の資質向上に努めています。

さらに近年、教育システムを発展させ、より高度な業務知識や専門的な知識を習得することを目的とした各種セミナーを積極的に開催し、不動産業に密接に関連する各種業務の専門家（スペシャリスト）育成に力を注いでおります。

賃貸借・管理業務への 取り組み

全宅連では、不動産の賃貸借・管理業務にかかわる専門的な対応を図るため、2001 年に賃貸不動産管理業協会を設立しました。同会が実施している教育研修事業、業務サポート事業等の活動を通じて近代化・適正化等の促進が期待されています。

国際化・高度化する 不動産市場へのアプローチ

不動産業の国際化・高度化が急速に進行している今日、総合的に不動産に関する調査・研究を行う必要性が求められている時代です。

全宅連では会員業者の経営や営業活動の支援を図るとともに、大学などの教育機関と連携して住宅・宅地の供給促進の政策提言に関する広範な調査研究を行っています。

全宅連では、これらの活動を通じて不動産業界へのいっそうの信頼性の向上を推進するとともに、ユーザーの皆さまが、より安心して住まいの購入・買換え・住替えをスムーズに実現できるように、今後とも努力してまいります。

円滑な不動産取引を守る全宅保証協会

安心と安全の輪を広げるために

社団法人 全国宅地建物取引業保証協会(略称、全宅保証)は、1973年5月に建設大臣(現、国土交通省大臣)の指定を受けて設立されました。以来、安心・安全の輪を広げ現在までの会員数は約10万人に至っています。

本会設立の目的は、一般消費者の取引の安全の確保と、会員業者の資質の向上によって、業界の健全な発展を図ることにあります。

無料相談窓口を全国各地で開設

業務内容は大きく5つに分けることができます。

第1に苦情の解決業務が挙げられます。

これは会員が行った不動産取引について、財産権の利害得喪に関する苦情の申し出があったときに、その解決に努めるというものです。

各都道府県にある無料相談所において、苦情や問い合わせを受け付け、各分野の専門家が的確に対応し、スピーディーに解決するように努めています。

また、無料相談所では、このほか不動産に関するさまざまな事柄についての相談業務も行っています。お気軽にご相談ください。

トラブルの代償を代わって弁済

第2に弁済業務が挙げられます。

これは苦情の申し出があった問題について、自主的な解決が不可能となり、また会員業者の責任が明らかになった場合に、全宅保証が会員に代わって弁済する業務です。

弁済は宅地建物取引業法により、本店1,000万円、1支店につき500万円を限度額に行います。不動産取引の安全と安心をバックアップします。

研修によって資質の向上を目指す

第3に研修業務が挙げられます。

これはトラブルを未然に防止するため、研修を通じて会員などに対して必要な知識を徹底させるとともに、宅地建物取引業者としての自覚を高めることを目的としています。

独自方式で手付金を保証

第4に手付金保証業務が挙げられます。

これは会員が媒介した売買において買主が支払った手付金の安全確保を図ることを目的としています。

宅地建物取引業法によって義務付けられているものではなく、本会独自の方式によるもので、流通機構に登録された一戸建てやマンション、宅地等の購入時に支払われた手付金を守る制度です。

手付金等の保全措置業務

第5に手付金等保管業務が挙げられます。

これは宅地建物取引業法に基づくもので、完成物件を購入する際に代金の10%または1,000万円を超えて手付金等を支払う場合は、「手付金等の保全措置」をとる必要があります。

全宅保証では、物件の引渡しと所有権移転登記が済むまで、売主に代わって手付金等を保管します。

これらの業務を通じ、全宅保証は会員業者が皆さまの信頼にお応えできるように、努めています。

全宅連の都道府県協会「不動産無料相談所」一覧

2010年5月現在

都道府県	郵便番号	事務所住所	不動産無料相談所の 電話番号
北海道	060-0001	札幌市中央区北1条西17-1 北海道不動産会館	011-642-4422
青森	030-0861	青森市長島3-11-12 青森県不動産会館	017-722-4086
岩手	020-0127	盛岡市前九年1-9-30 岩手県不動産会館	019-646-1111
秋田	010-0942	秋田市川尻大川町1-33 秋田県不動産会館	018-865-1672
山形	990-0023	山形市松波1-10-1 山形県不動産会館	023-623-7502
宮城	984-0073	仙台市若林区荒町143 宮城県不動産会館	022-266-9807
福島	960-8131	福島市北五老内町1-3 法曹ビル505号	024-531-3445
新潟	950-0084	新潟市中央区明石1-3-10 新潟県宅建会館	025-247-1177
長野	380-0836	長野市南県町999-10 長野県不動産会館	026-226-5454
山梨	400-0853	甲府市下小河原町237-5 山梨県不動産会館	055-243-4304
茨城	310-0066	水戸市金町3-1-3 茨城県不動産会館	029-225-5300
栃木	320-0046	宇都宮市西一の沢町9-20 栃木県不動産会館	028-648-5611
群馬	379-2154	前橋市天川大島町1-4-37 群馬県不動産会館	027-243-3388
埼玉	330-0055	さいたま市浦和区東高砂町6-15 埼玉県宅建会館	048-811-1818
千葉	260-0024	千葉市中央区中央港1-17-3 千葉県不動産会館	043-241-6671
東京	102-0071	千代田区富士見2-2-4 東京不動産会館	03-3264-8000
神奈川	231-0013	横浜市中区住吉町6-76-3 神奈川県不動産会館	045-633-3035
富山	930-0033	富山市元町2-3-11 富山県不動産会館	076-425-5514
石川	921-8047	金沢市大豆田本町口46-8 石川県不動産会館	076-291-2255
福井	910-0004	福井市宝永4-4-3 福井県不動産会館	0776-24-0680
岐阜	500-8358	岐阜市六条南2-5-3 岐阜県不動産会館	058-275-1551
静岡	420-0839	静岡市葵区鷹匠3-18-16 静岡県不動産会館	054-247-2103
愛知	451-0031	名古屋市西区城西5-1-14 愛知県不動産会館	052-523-2103
三重	514-0008	津市上浜町1-6-1 三重県不動産会館	059-227-5018
滋賀	520-0044	大津市京町3-1-3 逢坂ビル	077-526-2267
京都	602-0915	京都市上京区中立売通新町西入三丁町453-3 京都府不動産会館	075-415-2121
大阪	540-0036	大阪市中央区船越町2-2-1 大阪府不動産会館	06-6943-0621
兵庫	650-0012	神戸市中央区北長狭通5-5-26 兵庫県不動産会館	078-382-0141
奈良	630-8133	奈良市大安寺6-20-3 奈良県宅建会館	0742-61-4528
和歌山	640-8323	和歌山市太田143-3 和歌山県不動産会館	073-471-6000
鳥取	680-0036	鳥取市川端2-125 鳥取県不動産会館	0857-23-3569
島根	690-0063	松江寺町210-1 島根県不動産会館	0852-23-6728
岡山	700-0023	岡山市北区駅前町2-5-28 岡山県不動産会館	086-222-2131
広島	730-0046	広島市中区昭和町11-5 広島県不動産会館	082-243-0011
山口	754-0021	山口市小郡黄金町5-16 山口県不動産会館	083-973-7111
徳島	770-0941	徳島市万代町5-1-5 徳島県不動産会館	088-625-0318
香川	760-0067	高松市松福町1-10-5 香川県不動産会館	087-823-2300
愛媛	790-0807	松山市平和通6-5-1 愛媛県不動産会館	089-943-2184
高知	780-0901	高知市上町1-9-1 高知県不動産会館	088-823-4000
福岡	812-0054	福岡市東区馬出1-13-10 福岡県不動産会館	092-631-2103
佐賀	840-0804	佐賀市神野東4-1-10 佐賀県不動産会館	0952-32-7120
長崎	852-8105	長崎市目覚町3-19 長崎県不動産会館	095-848-3888
熊本	862-0950	熊本市水前寺6-1-31 熊本県不動産会館	096-213-1355
大分	870-0025	大分市顕徳町2-4-15 大分県不動産会館	097-536-3758
宮崎	880-0862	宮崎市潮見町20-1 宮崎県不動産会館	0985-26-4522
鹿児島	890-0052	鹿児島市上之園町24-4 鹿児島県不動産会館	099-252-7111
沖縄	900-0021	那覇市泉崎1-12-7 沖縄県不動産会館	098-861-3402

都道府県宅建業所管課一覧

2010年5月現在

都道府県	担当部局	郵便番号	住所	電話番号
北海道	建設部住宅局建築指導課(管理指導グループ)	060-8588	札幌市中央区北3条西6丁目	011-204-5575(直)
青森	県土整備部建築住宅課(住宅政策グループ)	030-8570	青森市長島1-1-1	017-734-9692(直)
岩手	県土整備部建築住宅課	020-8570	盛岡市内丸10-1	019-629-5931(直)
宮城	土木部建築住宅課	980-8570	仙台市青葉区本町3-8-1	022-211-3242(直)
秋田	建設交通部建築住宅課	010-8570	秋田市山王4-1-1	018-860-2565(直)
山形	県土整備部建築住宅課(住宅地担当)	990-8570	山形市松波2-8-1	023-630-2154(直)
福島	土木部建築総室建築指導課	960-8670	福島市杉妻町2-16	024-521-7523(直)
茨城	土木部都市局建築指導課(監察・免許担当)	310-8555	水戸市笠原町978-6	029-301-4722(直)
栃木	県土整備部住宅課(宅地指導担当)	320-8501	宇都宮市埴田1-1-20	028-623-2488(直)
群馬	県土整備部監理課(宅建業係)	371-8570	前橋市大手町1-1-1	027-226-3525(直)
埼玉	都市整備部建築安全課	330-9301	さいたま市浦和区高砂3-15-1	048-830-5488(宅建相談・指導担当) 048-830-5492(宅建業免許担当)
千葉	県土整備部建設・不動産業課不動産業室	260-8667	千葉市中央区市場町1-1	043-223-3238(直)
東京	都市整備局住宅政策推進部 不動産業課	163-8001	新宿区西新宿2-8-1 都庁第2本庁舎3階北	03-5320-5072(調整係) 03-5320-5063(免許係) 03-5320-5064(//) 03-5320-5071(指導相談係)
神奈川	県土整備局建築住宅部建設業課 (宅建指導グループ)	231-0005	横浜市中区本町2-22 日本生命横浜本町ビル4階	045-210-6315(直)
新潟	土木部都市局建築住宅課(住宅地係)	950-8570	新潟市中央区新光町4-1	025-280-5439(直)
長野	建設部建築指導課(建築技術係)	380-8570	長野市大字南長野字幅下692-2	026-235-7331(直)
山梨	県土整備部建築住宅課(宅建業担当)	400-0031	甲府市丸の内1-9-11 県民会館3階	055-223-1730(直)
富山	土木部建築住宅課	930-8501	富山市新総曲輪1-7	076-444-3355(直)
石川	土木部建築住宅課(建築行政グループ)	920-8580	金沢市鞍月1-1	076-225-1778(直)
福井	土木部建築住宅課(住宅計画グループ)	910-8580	福井市大手3-17-1	0776-20-0505(直)
岐阜	都市建築部建築指導課(企画宅建担当)	500-8570	岐阜市藪田南2-1-1	058-272-8680(直)
静岡	くらし・環境部建築住宅局 住まいづくり課(宅地建物班)	420-8601	静岡市葵区追手町9-6	054-221-3072(直)
愛知	建設部建設業不動産業課	460-8501	名古屋市中区三の丸3-1-2	052-954-6582
三重	県土整備部建築開発室(宅建業・建築士グループ)	514-8570	津市広明町13	059-224-2708(直)
滋賀	土木交通部住宅課(管理担当)	520-8577	大津市京町4-1-1	077-528-4231(直)
京都	建設交通部建築指導課(宅建業担当)	602-8570	京都市上京区下立売通新町西入	075-414-5343(直)
大阪	住宅まちづくり部建築指導室建築振興課	540-0008	大阪市中央区大手前3-7-4 新分館2号館2階	06-6944-9259(宅建業免許グループ) 06-6944-9343(宅建業指導グループ)
兵庫	県土整備部まちづくり局都市政策課 (不動産業指導係)	650-8567	神戸市中央区下山手通5-10-1	078-341-7711(代) (内4724・担当県民局をご案内します)
奈良	土木部建築課(総務宅建係)	630-8501	奈良市登大路町30	0742-27-7563(直)
和歌山	県土整備部都市住宅局公共建築課	640-8585	和歌山市小松原通1-1	073-441-3243(直)
鳥取	生活環境部くらしの安心局住宅政策課(管理担当)	680-8570	鳥取市東町1-220	0857-26-7399(直)
島根	土木部建築住宅課住宅企画グループ	690-8501	松江市殿町1	0852-22-5226(直)
岡山	土木部建築指導課(街づくり推進班)	700-8570	岡山市北区内山下2-4-6	086-226-7504(直)
広島	都市局建築課(宅建グループ)	730-8511	広島市中区基町10-52	082-513-4183(直)
山口	土木建築部住宅課(民間住宅支援班)	753-8501	山口市滝町1-1	083-933-3883(直)
徳島	県土整備部建築開発指導課(宅地・宅建担当)	770-8570	徳島市万代町1-1	088-621-2604(直)
香川	土木部住宅課(総務・宅地建物指導グループ)	760-8570	高松市番町4-1-10	087-832-3582(直)
愛媛	土木部道路都市局建築住宅課(宅地建物指導係)	790-8570	松山市一番町4-4-2	089-912-2758(直)
高知	土木部住宅課(総務宅建担当)	780-8570	高知市丸ノ内1-2-20	088-823-9861(直)
福岡	建築都市部建築指導課(宅建業係)	812-8577	福岡市博多区東公園7-7	092-643-3718(直)
佐賀	県土づくり本部建築住宅課(総務担当)	840-8570	佐賀市城内1-1-59	0952-25-7164(直)
長崎	土木部建築課(審査指導班)	850-8570	長崎市江戸町2-13	095-894-3093(直)
熊本	土木部建築課(宅地指導班)	862-8570	熊本市水前寺6-18-1	096-333-2536(直)
大分	土木建築部建築住宅課 管理・ニュータウン班	870-8501	大分市大手町3-1-1	097-506-4682(直)
宮崎	県土整備部建築住宅課(宅地審査担当)	880-8501	宮崎市橘通東2-10-1	0985-26-7195(直)
鹿児島	土木部建築課	890-8577	鹿児島市鴨池新町10-1	099-286-3707(直)
沖縄	土木建築部建築指導課	900-8570	那覇市泉崎1-2-2	098-866-2413(直)



宅建協会

人と住まいをつなぎます。

ハトマークは全宅連系47都道府県協会会員のシンボルマークです。
2羽の鳩は、消費者のみなさまと会員会社の“信頼と繁栄”を意味しています。
使用されている3色は、赤が“太陽”、緑が“大地”、そして白が不動産取引の“公正”を表しています。

制作・発行元

社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会

社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館
TEL.03-5821-8111(代) <http://www.zentaku.or.jp/>