

不動産売買の手引



はじめに

一般の方が、不動産の売買をすることは一生に何度もあることではありません。不動産の購入についての知識や経験も少ないのが普通です。

そこで、つい業者任せになってしまい、後になってから「こんなはずではなかった」、「悪質業者にだまされた」といったトラブル相談が多く寄せられています。

この小冊子は、これからマイホームなどの不動産を購入する方のために、最低限知っておいていただきたい知識を集めたガイドブックです。

購入の計画から始まり、取引が終了するまでをステップを追って、注意すべき点を説明しています。また、売るときの注意点も記載しています。

その他、不動産の売買を業者に依頼するときの「媒介契約」や、購入物件に欠陥があったときの「瑕疵（かし）担保責任」、「契約の解除」等の問題も取り上げています。

よく読んで、くれぐれも失敗のない不動産取引を行って下さい。

平成 30 年 6 月

不動産取引用語とその意味

用語	意味等
宅地建物取引業者	不動産業者のことです。宅地建物取引業を営むためには、国や都道府県の免許が必要です。略して「宅建業者」といいます。
宅地建物取引業法	不動産取引に関与する「宅建業者」が守らなければならない法律です。買主等の利益の保護を大きな目的としています。略して「宅建業法」といいます。
宅地建物取引士	宅地建物取引士資格試験に合格・登録し、宅地建物取引士証の交付を受けた者のことをいいます。「重要事項説明」は、宅地建物取引士でなければすることができません。略して「宅建士」といいます。
媒介	一般にいわれる「仲介」のことです。
媒介業者	媒介を行う「宅建業者」のことです。「仲介業者」ともいいます。
媒介契約	不動産の売却や購入の媒介の依頼を受けた「宅建業者」は、所定の事項が記載された書面（「媒介契約書」）を依頼者に交付しなければなりません。媒介契約書には、「専属専任媒介契約書」「専任媒介契約書」「一般媒介契約書」の3種類があります。
媒介報酬	「仲介手数料」のことです。媒介業者は、契約を成立させると依頼者に対して報酬を請求することができます（成功報酬）。受領できる報酬額には上限が定められています。
代理	一般に、代理の場合、代理人に対して契約を締結する権限が与えられ、委託者に代わり代理人が契約を締結します。遠隔地で契約に出向けないなどの特段の事情がない限り、宅建業者への依頼は「媒介」で行うのが通常です。
重要事項説明書	契約を締結するか否かの判断をするために必要な情報が記載された重要な書面です。宅建業者は買主に対し、契約が成立するまでの間に、「重要事項説明書」を交付して説明することが義務付けられています。

不動産取引の心構え～取引のポイント～	2
不動産取引の一般的な流れ	4

1	不動産を売る ときは	1 売却までの流れ	6
		2 トラブル防止のための情報開示	7
		3 こんなトラブルに注意	7
2	購入計画をたてる	1 どんな場所の、どんな家に住みたいのですか。	8
		2 予算は？どれだけの返済が可能ですか。	8
		3 買換えのときは	9
3	情報の収集をする	1 物件の情報を集める	10
		2 オトリ広告に注意	10
		3 よい広告とは	10
		4 現地調査・確認のポイント	11
		5 宅建業者の選び方	12
		6 媒介業者と媒介契約を締結する	13
4	既存住宅を売買 するときは	1 建物状況調査の活用を検討する	15
		2 建物状況調査とは・メリット	15
		3 建物状況調査のあっせんの流れ	16
5	契約をする前に	1 宅建業者が禁止されている行為	17
		2 宅建業者の「重要事項」の説明義務	19
		3 重要事項説明書の記載・説明事項	20
		4 知っておきたいこと	21
6	契約を締結する	1 契約を締結するときの心構え	28
		2 手付金等を支払うとき	29
		3 建築条件付土地の契約をするときは	30
7	契約を解除する ときは	1 クーリング・オフによる解除	32
		2 手付放棄による解除	33
		3 ローン利用特約等の条件に基づく解除	34
		4 契約違反による解除	34
		5 消費者契約法による契約の取消し	34
		6 瑕疵担保責任による解除	35
		7 詐欺や錯誤による契約の取消し	35
		8 話し合いによる合意解除	35
8	残金支払(決済)と 引渡し	1 決済・引渡しとは	36
		2 事前準備と事前確認	36
9	引渡後に不具合・ 欠陥が...	1 瑕疵とはどんなこと	38
		2 法律が規定する「瑕疵担保責任」	39
		3 「アフターサービス」との違い	39
		4 売主が倒産した場合の瑕疵担保責任は	40
参考資料		1 専任媒介契約書の参考例	41
		2 重要事項説明書の参考例(土地・建物)	45
		3 重要事項説明書の参考例(マンション)	57
		4 土地・建物売買契約書の参考例(土地実測売買)	60
困ったときは			65

不動産取引の心構え ～取引のポイント～

1 購入予定の不動産を知る

重要事項説明書で確認する

不動産業者(以下「宅建業者」といいます。)は、取引の媒介(仲介)・代理をするとき、又は自ら売主のときには、契約が成立するまでの間に、物件の内容(所有者、所在、大きさ、権利関係、物件の状況等々)や取引の条件などを記載した「重要事項説明書」を作成して説明することが義務付けられています。この重要事項説明書により購入予定物件、購入条件等の詳細な内容を知ることができます。

しかし、購入者にとっては重要な購入の条件・動機であっても、法律上は説明事項として明示されていない事項もありますので、購入条件や動機はあらかじめ依頼する宅建業者に明確に伝えておきましょう。そのことは、関与する宅建業者が説明すべき重要な事項になる場合が多いと考えられています。

自分でも調査・確認をする

周辺にゴミ焼却場・工場・カラオケ店など、どのような施設があるか、騒音は出さないか、悪臭はしないかなどの周辺環境は、自分でも容易に調べられるはずですが、重要事項説明書は万能ではありません。説明を受けるだけでなく、周辺環境などはしっかり調査し確認するようにしましょう。

2 契約条件を知る

売買価格は？手付金は？代金の支払時期・方法は？引渡しの時期は？付帯設備は？...
...取引をするにあたっては、売主と買主間の契約条件を決めます。この契約条件は、購入する物件により決めておくべきことも様々です。通常、関与する業者が、契約条件を定めた契約書の(案)を作成しますが、契約に当たっては、自分でその内容をチェックし確認する必要があります。“知らなかった・わからなかった”などは通用しません。また、口約束は否定されることがあると覚悟することです。大事な約束事は書面にしておきます。

3 契約の決断をする

売主と契約条件について、合意できたら、いよいよ契約を締結します。
調印する前に、いまいちど契約の条文を確認し、自分の責任で契約の締結をします。

売主の義務と買主の義務

売主・買主双方は、契約書で約定したそれぞれの義務を履行することになりますが、売主の義務は、買主に対して物件を引き渡し、完全な所有権を移転することです。一方、買主の義務は代金の支払をすることです。

従って、買主が物件を購入するにあたっては、資金計画が最も重要なことになります。契約で約束した支払日に代金を支払うことができるように準備しなければなりません。

4 契約解除の方法を知る

解除をする

契約後に事情が変わり契約を解消したいときは、手付を放棄して契約を解除する手付解除、予定していた融資が受けられなくなり契約を解除するローン利用特約による解除、その他合意解除などがあります。契約の解除については、32頁から35頁で詳しく説明しています。

解除される

売主の手付解除、買主が契約の義務を履行しないことによる違約解除などがあります。

③解除による損失

契約の解除により、手付金が戻らなかったり、違約金や損害賠償の請求を受けるなどの大きな損失が生じることもありますので、注意と覚悟が必要です。



紛争を未然に防ぐ手立てとして、本手引を活用して下さい。

不動産取引の一般的な流れ

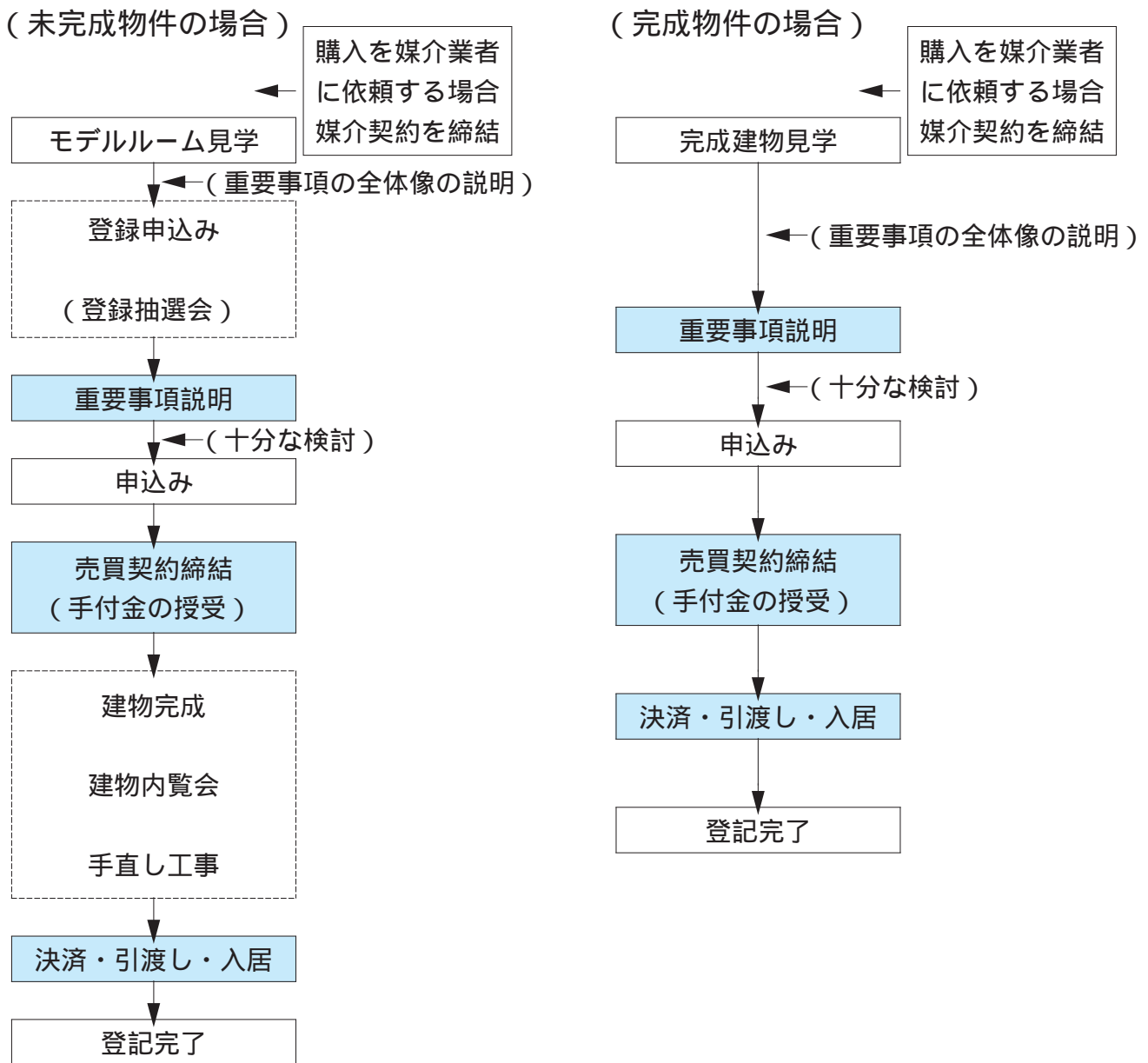
ここでは不動産を購入する際の一般的な流れを示しています。

入居に至るまでの取引の流れを把握する参考にして下さい。

重要事項説明は、契約の前できるだけ早い時期に受けましょう。物件の内容と取引条件を早い時期に把握し、十分な検討をする時間的な余裕を持つことが大事です。そのうえで、次のステップに進みましょう。

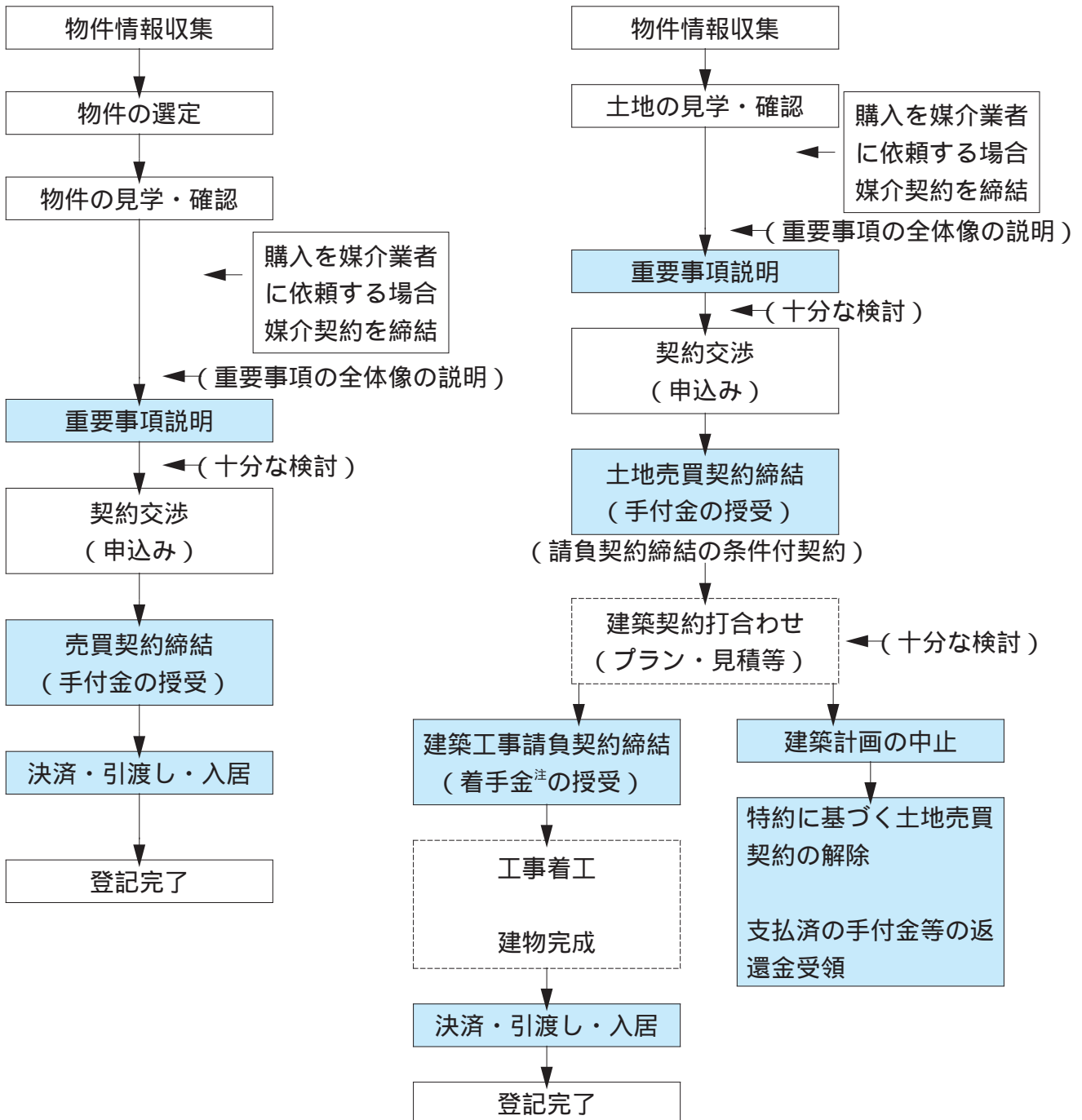
< 新築戸建住宅・マンション分譲 >

* 事業(売)主・販売会社等により異なる場合があります。



< 中古（戸建住宅・マンション）売買 > ^{15頁}参照

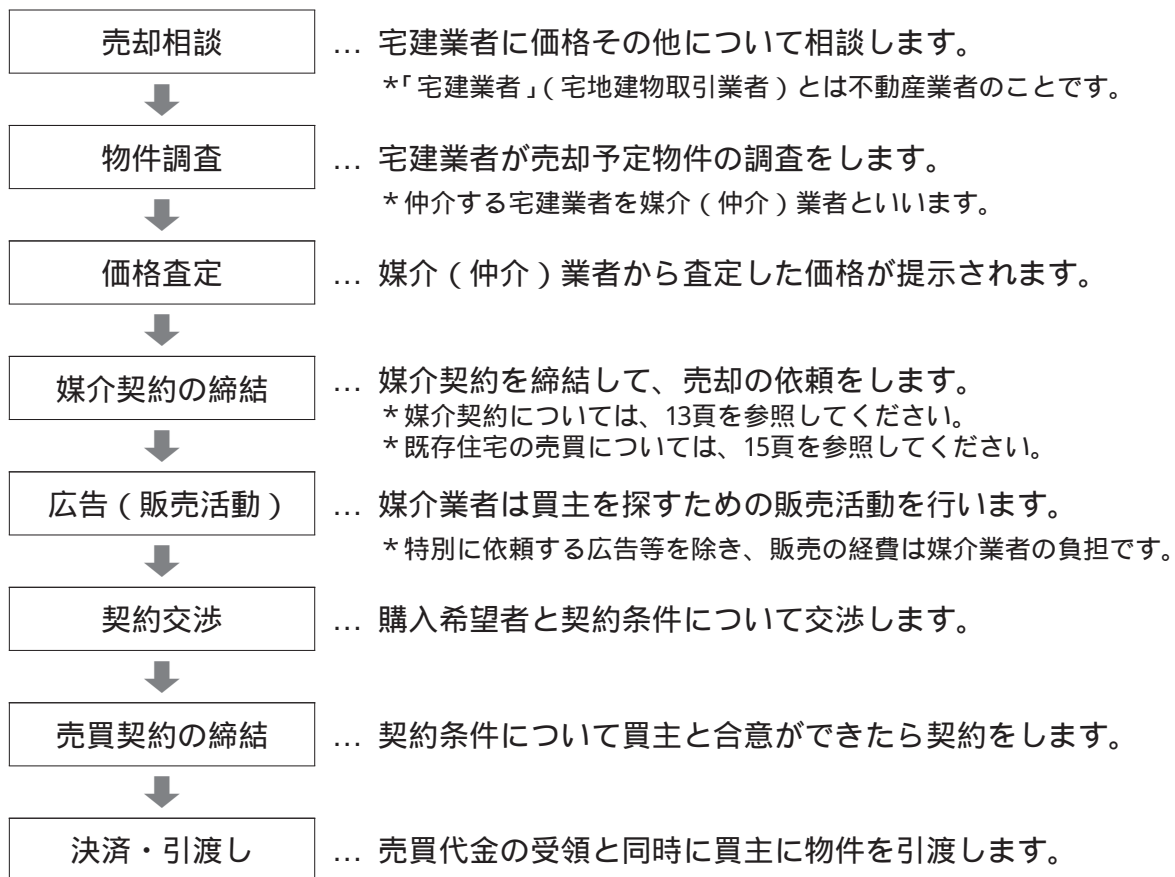
< 建築条件付土地分譲 > ^{30頁}参照



*注 不動産売買では、契約時に契約の証として「手付金」として支払うことが一般的ですが、請負契約の場合は手付金とはいわず、「着手金」とか「契約金」などとして支払われるのが一般的です。

1 不動産を売るときは

1 売却までの流れ



価格について

価格には、取引の流れの中で、次のようなものがあります。

- ①売却希望価格...売主が希望する「売りたい価格」(通常、査定価格を上回ることが多い)
- ②査定価格 ...媒介業者が「価格査定マニュアル」などに基づいて査定した価格
* 宅建業者が価格について意見を述べるときは、価格の根拠を明らかにしてすることが義務付けられています。
- ③売出価格 ...①、②の価格を協議のうえ決定した市場への「売り出す価格」
* 媒介契約書には「媒介価額」としてこの価格が記載されます。
- ④購入希望価格...買主の購入希望価格(「指値(さしね)」ともいいます)
- ⑤成約価格 ...交渉の結果、売主・買主間で合意した「売買(契約)する価格」

売出価格で売却できることもありますが、購入希望者は少しでも安く購入したいので、購入希望者から売出価格より低い「④購入希望価格」が示されるのが通常です。売買価格は交渉により決まります。媒介業者が双方の希望を相手方に伝えながら調整・交渉しますが、価格の合意ができなければ契約はできないことになります。

2 トラブル防止のための情報開示

買主が知らなかった瑕疵（欠陥）を「隠れた瑕疵」といいます。売主は、この「隠れた瑕疵」について責任（「瑕疵担保責任」）を負います^{38頁参照}。例えば、建物に雨漏りやシロアリの害などの「隠れた瑕疵」があった場合、買主は、売主に対し、損害賠償を請求することができます（契約の目的を達することができない場合は、契約を解除することができます）。瑕疵に関するトラブルは多く発生しています。売主は、知っている土地・建物の状況について、情報を開示しておく必要があります。取引の実務では、売主が知っている土地・建物の過去の履歴や瑕疵等についての告知書（物件の状況等の報告書）の作成に協力をお願いしています。契約の前に物件の状況等を買主に説明しておくことで瑕疵をめぐるトラブルを防止することができます。売主は、告知した瑕疵については責任を負いませんので、もれなく説明しておくことが大事です。

3 こんなトラブルに注意

① 不当に安い金額で売らされた

面識のない業者から突然に電話があり、現在は使用していないマンションや一戸建住宅を「買い取るので、売ってほしい」と言葉巧みに勧誘され、近隣相場より著しく安い不当な金額で契約をさせられたなどのトラブルがあります。高齢の方が狙われやすいので注意が必要です。不動産を売るときは、**1**の手順で行うようにします。

② 不当な支払遅延

買主業者が、約束の期日に売買代金を支払わないトラブルも稀に見られます。宅建業者が代金支払を不当に遅延する行為は宅建業法で禁止しています。

③ 原野商法の二次、三次被害

消費生活センター等には、過去に原野商法等で買わされた土地の所有者を狙った詐欺的行為による被害相談が多く寄せられています。

ア．売ってあげるといって、広告費の名目でお金を支払わされた

イ．買う客がいるが測量が必要といて、測量費の名目でお金を支払わされた

ウ．売るためには草刈りや造成が必要といて、造成費用などのお金を支払わされた

エ．「責任をもって売ってあげるので、価値のある土地と交換しよう」と持ちかけ、購入する土地との差額代金を支払わされた。

原野商法等で騙されて購入させられた土地や新たに購入を持ちかけられる土地は、実際の取引価格とはかけ離れたものであり、利用価値の低い土地ですから“買う人はいない”と考えてください。「売りたい」という気持ちにつけ込んだものです。一旦お金を支払うと、法律的には取り返すことが可能であっても、お金が戻ってくることはほとんどありません。騙されないように注意しましょう。困ったときは、早めに巻末の相談窓口にご相談しましょう。

2 購入計画をたてる

マイホーム購入は、一生の大仕事

1 どんな場所の、どんな家に住みたいのですか。

交通の便、買物・学校・病院・公共施設などの利便施設、住環境、地域の発展性など…。どこに重点をおきますか。すべての条件を満足できる物件を探すことは困難です。優先順位をつけましょう。

一戸建住宅にしますか？マンションにしますか？新築ですか？中古ですか？広さや間取りは？、将来のこともよく考えましょう。

2 予算は？どれだけの返済が可能ですか。

必要な資金は、購入資金だけではありません。登記費用、火災保険料、住宅ローンの諸費用、不動産取得税などの税金、引越費用、媒介報酬（手数料）などの最低限必要となる費用、さらには照明器具、カーテン、家具の買換え、その他いろいろな費用がかかることに注意が必要です。

資金計画は、堅実に、余裕を持たせて行いたいものです。金融機関等からの借入計画は、借入可能額ではなく将来にわたって返済可能な額にすることが大切です。

ところで、ローンを利用する場合、希望通りにローンが借りられないこともあります。そのようなときのために、売買契約書には「ローン利用（融資不可による契約の解除）特約」を入れるようにしましょう。^{63頁}参照

住宅ローンには、業者のあっせんする「あっせんローン」と業者を通さない「非あっせんローン」があります。

あっせんローン

宅建業者があらかじめ金融機関と提携契約を結んでいる提携ローンのあっせんをするものです。あっせんローンには、本来の提携ローンに加え、宅建業者が金融機関を紹介し、融資申込手続を買主が直接行うものも含まれます。

宅建業者は、ローンのあっせんをする場合は、融資が否認（全部又は一部）された場合の措置（ローン利用特約）を、必ず説明しなければならないことになっています。

非あっせんローン

宅建業者を通さずに、買主が、直接金融機関等から融資を受けるものです。社内融資・自治体融資・共済・自己取引の金融機関融資などが非あっせんローンになります。

非あっせんローンの場合、宅建業者には、融資が否認された場合の措置を説明する義務は課されていませんので、注意が必要です。契約書に「ローン利用特約」を入れるよう申し入れましょう。

割賦販売

代金の全部又は一部について、目的物の引渡し後1年以上の期間にわたり、かつ、2回以上に

分割して受領することを条件として販売することをいいます。しかし、通常行われる売買代金を手付金・中間金・残代金等に分けて支払うものは割賦販売ではありません。

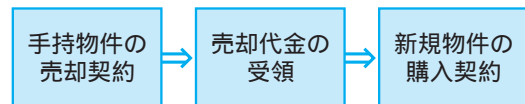
3 買換えのときは

買換えのとき、つい購入物件に目がいきがちですが、手持物件は売却できますか？仮に「購入」を先行するにしても「買換え特約」は入れてありますか。

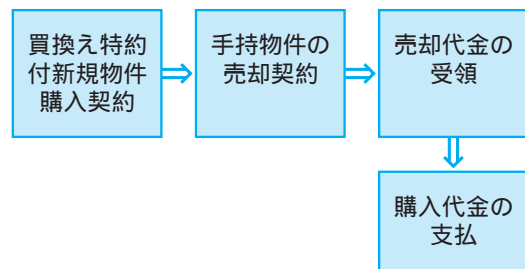
買換えをするときの注意点

いま住んでいる手持物件を売却して新規の住宅を購入する場合、新規物件の購入を先にしてしまうと、手持物件が売れないときは、非常に困ることになります。買換えをするときには、次のような方法があります。

1. 今住んでいる手持物件を先に売ってから新規物件を購入する（売り先行）
.....この方法が望ましい。

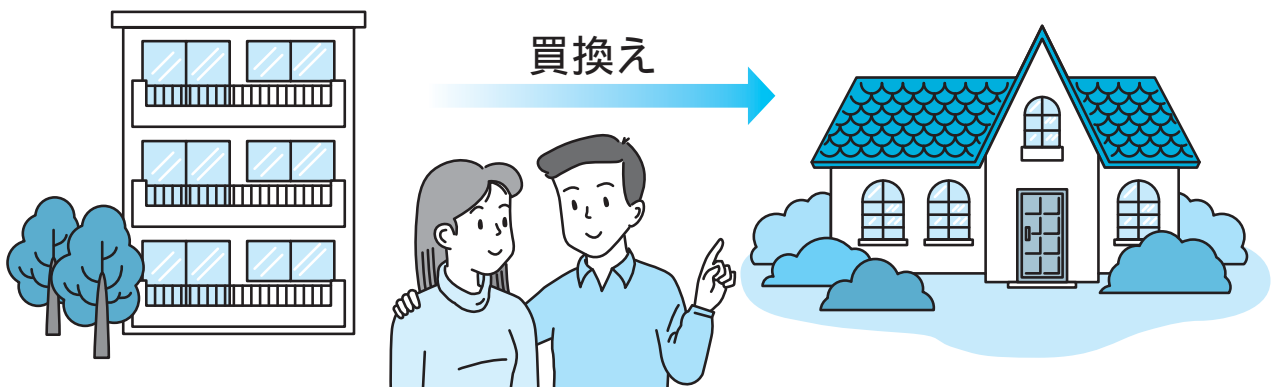


2. 新規物件の購入を先にする（買い先行）
新規物件の購入にあたり、「手持物件を平成 年 月 日までに、金 円以上で売却できなかったとき、又はその売却代金が受領できなかった場合には、本契約は消滅する」などの「買換え特約」をつけておくことが賢明です。



52・63頁
参照

* 手持物件が一定の期間に売却できなかった場合、当該物件を買い取ってくれる業者もあります（下取りシステム）が、この場合、下取り価格は、売却希望価格を大きく下回るのが通常であることに注意しておく必要があります。このシステムを利用するときは、買取の時期、価格、条件等について、十分に確認し、書面化しておきましょう。



3 情報の収集をする

1 物件の情報を集める

住宅の購入を計画するときは、まず多くの情報を収集することから始めましょう。情報は、新聞広告・折込チラシ・住宅情報誌・インターネット（不動産情報総合サイトの不動産ジャパン^{65頁}参照等）・店頭広告などから収集できます。しかし、広告のキャッチフレーズやイメージ写真などに惑わされないよう、冷静にチェックしましょう。

2 オトリ広告に注意

不動産広告の内容や表現の仕方などは、「不動産の表示に関する公正競争規約」により規制されています。ところが、現実には不当な広告も多く見うけられます。そのうち、特に悪質なものはオトリ広告です。

オトリ広告とは、①売るつもりのない物件、②売ることのできない物件、③実際にありもしない物件で客を集めることだけを目的とした広告です。

これは、広告につられてやってきた客に「その物件はもう売れてしまいました。別のよいものをお見せします」などといって、まともに広告したのでは客が見つからないような物件をことば巧みに売りつける手口です。

不動産には「格安物件」や「掘出し物件」はありません。怪しい広告には手を出さないように心がけましょう。

3 よい広告とは

それは、正確で情報量の多い広告です。周辺環境・利便施設・公共機関・交通（通勤・通学時間帯の所要時間など）など、生活に必要な多くの情報が掲載されているものは良い広告といえるでしょう。

【広告のチェックリスト】...中古住宅の広告などでは表示されない項目があります。

宅建業者の取引態様	売主・買主・媒介（仲介）・代理の別。
宅建業者の免許証番号	無免許業者とは取引しないこと。
交通等の利便	最寄駅から物件までの距離、所要時間（徒歩・バスの別）。
価格	最低価格、最高価格、平均価格帯（最多販売価格帯）。
前面道路の表示	公道・私道の別。私道負担の有無。
権利	通常は所有権。賃借権等のこともあります。
地目	通常は宅地。田・畑の場合は要注意です。
ローン	金融機関名・融資限度額・利率・返済期間、提携か紹介かなど。
法令に基づく制限	用途地域・建ぺい率・容積率など。市街化調整区域の場合は要注意。
許可番号	宅地造成、建築確認などの許可番号の確認。

4 現地調査・確認のポイント

物件について、宅建業者からいろいろな説明を受けると思います。納得のいくまで説明を求め、そのうえで自分の目と足で確かめることが大切です。次のことに注意しながら確認しましょう。

通常の交通機関を使って行く

自分の足で最寄駅やバス停を確認しながら、現地に行きましょう。車に乗ったのでは、交通の便や現地までの実際の距離がわかりません。

駅・バス停等から現地までの「徒歩 分」の表示は、道路距離80mを1分で計算しています。実際に何分かかかるのか確認してください。歩くと商店街の様子や街並みも確認できます。車の中からでは見えないものにも気づくでしょう。

現地には二度以上行く

現地や周辺の状況は、曜日・時間・天候等によっても違います。雨の降る日や休日以外の日にも現地に行きたいものです。

近所や地元の人にもいろいろ聞いてみる

夜間の交通・商店街の営業時間・建物の評判など、その土地に住んでいる人に聞くといろいろな情報が得られるはずです。

たくさんの人と一緒に行く

家族やアドバイスしてくれる人など、たくさんの人と一緒にいくと、ひとりでは気づかないことを発見できるでしょう。

[現地でのチェックリスト] このリストを参考にチェックしてみてください

敷地や建物は？ 建物の位置・地形・地盤・境界・電柱の位置・構造・間取りなど

道路は？ 幅員・舗装の状態など

交通は？ 通勤・通学のルート、所要時間など

住環境は？ 日照（方位）通風（隣接建物など）・交通騒音・振動・臭気・ばい煙・隣接地の建築計画など

日常生活は？ 買物・病院・公共施設・ゴミ処理など

給排水施設は？ 上下水道・ガス供給設備など

中古住宅は次の項目も

建物の外部 基礎や外壁のクラック・傷み具合・補修の状況など

建物の内部 建具・床・内装等の状態・雨もりシロアリ害など

付帯設備 設備の状態・庭木・庭石など売買対象物の確認など

擁壁 構造・高さ・クラックなど

門・塀等 仕様・傷み具合など

車庫 大きさ・形状・使い勝手など

境界 境界標の有無など

* 現地には、広告・地図・巻尺・方位磁石・カメラ・メモ用紙などを持っていくとよいでしょう。

* 防災情報についても、行政より公開されているハザードマップで確認をしておきましょう。

売主等が居住中の物件を見るときには、見学の前に挨拶をすることはもちろんのことですが、写真撮影をするときは必ず了解を得るなど、ルールを守って居住者の方に不愉快な思いを与えることがないように、気をつけて見学させてもらいましょう。

5 宅建業者の選び方

不動産取引に失敗しないためには、信用のある業者と取引することです。法令を順守して宅建業者としての義務を果たしているか、経歴はどうか、取引上トラブルは起こしてないかなどを調べて、それらの結果を総合して判断して下さい。

宅建業を行うには免許が必要

不動産取引（宅地建物取引）業を営むためには免許が必要です。

免許には①国土交通大臣免許（二つ以上の都道府県に事務所を置いて営業をする）と②都道府県知事免許（一つの都道府県のみで事務所を置いて営業をする）があります。

宅建業者名簿の閲覧

国土交通省の各地方整備局等及び沖縄総合事務局・各都道府県の担当課で、その地域内に事務所（本店）のある宅建業者の宅建業者名簿と免許申請書等の閲覧ができます。それを見れば①免許証番号（営業年数がわかります。）②過去の営業成績（免許を更新していれば、更新の免許申請前5年間の取引件数や額がわかります。）③商号・代表者・役員・事務所の所在地など（たびたび変更があるときは注意が必要です。）④専任の宅地建物取引士（出入りが激しいときは注意が必要です。）⑤資産状況など（資本金・財務内容など）を知ることができます。なお、行政処分歴の有無は、担当職員に聞くとよいでしょう。

宅建業者のいろいろな義務

1 事務所の整備	宅建業者の標識、報酬の限度額などの掲示、専任の宅建士の設置など。
2 正しい広告義務	10頁を参照してください。
3 媒介契約書の交付義務	宅地・建物の売買の媒介の契約を締結したときは、所定の媒介契約書を作成して依頼者にこれを交付しなければなりません。
4 重要事項説明書の交付と説明義務	契約する前に、宅建士が宅建士証を提示して、物件及び取引に関する重要な事項を記載した書面（重要事項説明書）を交付して説明しなければなりません。
5 書面（契約書など）の交付	取引が成立したら、宅建業者は法律で定められた事項を記載した書面（売買契約書など）を交付しなければなりません。
6 宅建士証・従業者証明書	従業者は宅建業者の発行する「従業者証明書」を、加えて宅建士は都道府県知事の発行する「宅建士証」を携帯しなければなりません。
7 業者の立場の明示	宅建業者は、宅地・建物の売買について広告をするとき及び注文を受けたときは、自ら売主などの当事者となるのか媒介か代理か、立場を明確にしなければなりません。

6 媒介業者と媒介契約を締結する

[1] 媒介（仲介）・代理の依頼は書面です

宅地や建物の売買をしようとするとき、宅建業者に媒介又は代理を頼むのが一般的です。宅建業者が媒介又は代理の依頼を受けた場合、依頼者にその内容を書面（媒介・代理契約書）にして交付することが義務づけられています。

媒介業務の一般的な範囲

媒介契約により宅建業者が受託する業務の範囲は、通常、売却の場合は 物件調査、 価格査定、 売買の相手方の探索、 売買の相手方との交渉、 売買契約の締結と書面の交付、 決済、引渡し等です。購入の場合は、 物件紹介、 重要事項等の説明と売却の + + 等です。

しかし、媒介業務の範囲は契約の内容により異なる場合がありますので、具体的な内容については、媒介契約に先立って確認しておきます。

[2] 媒介契約の種類

媒介契約には、 専任媒介契約 専属専任媒介契約 一般媒介契約の3種類があります。どの契約形態を選択するかは依頼者が決めます。

共通点と相違点

	共通	依頼者の義務		業者の義務	
		他業者への依頼	自己発見取引	業務処理の報告義務	指定流通機構への登録義務
専任	有効期限は3カ月以内	重ねて依頼することができない	認められる ・この場合、業者は媒介契約履行のために要した費用の償還を請求することができます	依頼された業務の処理状況を2週間に1回以上文書で報告する	あり ・レインズ（契約の相手方を探索するための業者間の情報ネットワークシステム）への登録義務があります。また、登録をした業者は、登録を証する書面（登録済証）を依頼者に引き渡さなければなりません
専属専任			認められない ・自分で相手方を探した場合でも、当該宅建業者に媒介を依頼することになります	1週間に1回以上	
一般		重ねて依頼することができる	認められる	義務なし	原則なし

* 有効期限について：一般媒介契約については法律に基づくものではなく、標準媒介契約約款により定めているものです。

[3] 媒介と代理の違い

媒介とは、宅建業者が間をとりもち売主・買主間の不動産の売買の契約の成立に向けて尽力する行為をいい、売買契約を締結するのは、売主や買主自身です。一方、代理の場合は、代理人に対して契約を締結する権限が与えられ、代理人は委託者に代わり契約を締結することができます。

通常の不動産取引では、特段の事情（遠隔地の契約等）がない限り、「代理」ではなく『媒介』で行うのが一般的です。

[4] 宅建業者に支払う媒介報酬（手数料）額

宅建業者が依頼者から受取ることのできる媒介報酬の額は、上限が決められています。
 宅建業者が課税業者の場合は消費税（8%）が加わります。
 なお、媒介報酬の額は、消費税を含んだ総額で表示されます。

（媒介報酬額の上限額）...宅建業者が課税業者の場合

売買代金	媒介報酬額
200万円以下の部分	5.4%以内の額 ^(注)
200万円を超え400万円以下の部分	4.32%以内の額 ^(注)
400万円を超える部分	3.24%以内の額

（注）売買代金が400万円以下の空家等で、通常の売買等と比べ現地調査等の費用を要するものについての、売主又は交換依頼者よりの手数料は18万円＋消費税が上限となります。

取引額が400万円を超えるときは、簡易計算法で計算できます。

媒介報酬（手数料）の上限額...宅建業者が課税業者の場合	
簡易計算法	消費税抜き売買代金 × 3.24% + 64,800円

《計算例》...宅建業者が課税業者の場合
 消費税抜き売買代金が2000万円の場合の媒介報酬の上限
 $200万 \times 5.4\% + 200万 \times 4.32\% + 1,600万 \times 3.24\% = 712,800円$
 （簡易計算法）
 $2000万 \times 3.24\% + 64,800円 = 712,800円$

実際に支払う額は
 この限度額内で、
 話合いで決めるもので
 す。

媒介報酬は、成功報酬

宅建業者は、その努力により売買等の契約を有効に成立させたときにはじめて媒介報酬を請求することができます。通常は、契約が成立したときに報酬の半額、決済時にその残額を請求しています。なお、その契約が買換え特約条項などで解除された場合等は報酬は返還することになっています。

これらが明記されていることを確認のうえ、
 媒介契約書に署名・押印しましょう。
42頁参照

代理のときの報酬額は

代理の場合、成功報酬である点は媒介と同様です。しかし、依頼者の一方からのみ受取る場合の報酬の額は、媒介のときの2倍（消費税抜き売買代金 × 6.48% + 129,600円）が上限となります。

また、売主と買主の依頼者双方から報酬を受取る場合の報酬の合計額も、（消費税抜き売買代金 × 6.48% + 129,600円）が上限となります。

[5] 報酬の支払時期

媒介契約の約定に基づき媒介報酬の請求を受けることとなります。その支払時期は、売買契約締結時に約定報酬額の50%相当額、決済・引渡し時に残りの50%相当額を支払うように（媒介契約において）定めるのが一般的です。

行政庁は業者に対して、契約時半金、決済時に半金を受領するように指導しています。

4 既存住宅を売買するときは

1 建物状況調査の活用を検討する

既存住宅の流通量が増加しないのは、買主において住宅の品質が明らかでないことが要因の一つであり、売主・買主が安心して取引ができる市場環境の整備のため、専門家による建物状況調査（インスペクション）の活用が有効などの指摘がされてきました。そこで、平成30年4月から、既存住宅の媒介契約を締結する際には、媒介業者は依頼者に対して、建物状況調査の制度概要の紹介と調査会社のあっせん希望の確認を行うことになりました。

2 建物状況調査とは・メリット

建物状況調査は、国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査です。建物状況調査が広く実施されることにより、良質な既存住宅が流通しやすくなると期待されています。

売主が実施するメリット

- ① 引渡し後のトラブル回避
取引後のクレーム等のトラブル回避に繋がります。
- ② 競合物件との差別化が図れる
購入希望者に安心感を与え、他の売却物件と差別化ができます。

買主が実施するメリット

- ① より安心して購入の判断ができる
専門家の調査により建物の状況が把握でき、より安心して購入の判断をすることができます。
- ② メンテナンスの見通しが立てやすい
購入後のリフォームやメンテナンス等の予定を見込んだ取引が可能となります。

注：建物状況調査の実施に際しては、売主の承諾を得る必要があります

既存住宅売買瑕疵保険への加入

既存住宅について、住宅瑕疵担保責任保険法人の登録を受けた検査事業者の検査人が建物状況調査を実施し、建物状況調査の結果、劣化・不具合等が無いなど一定の条件を満たした場合、既存住宅に瑕疵があった場合に修補費用等を保証する保険（既存住宅売買瑕疵保険）に加入することができます。

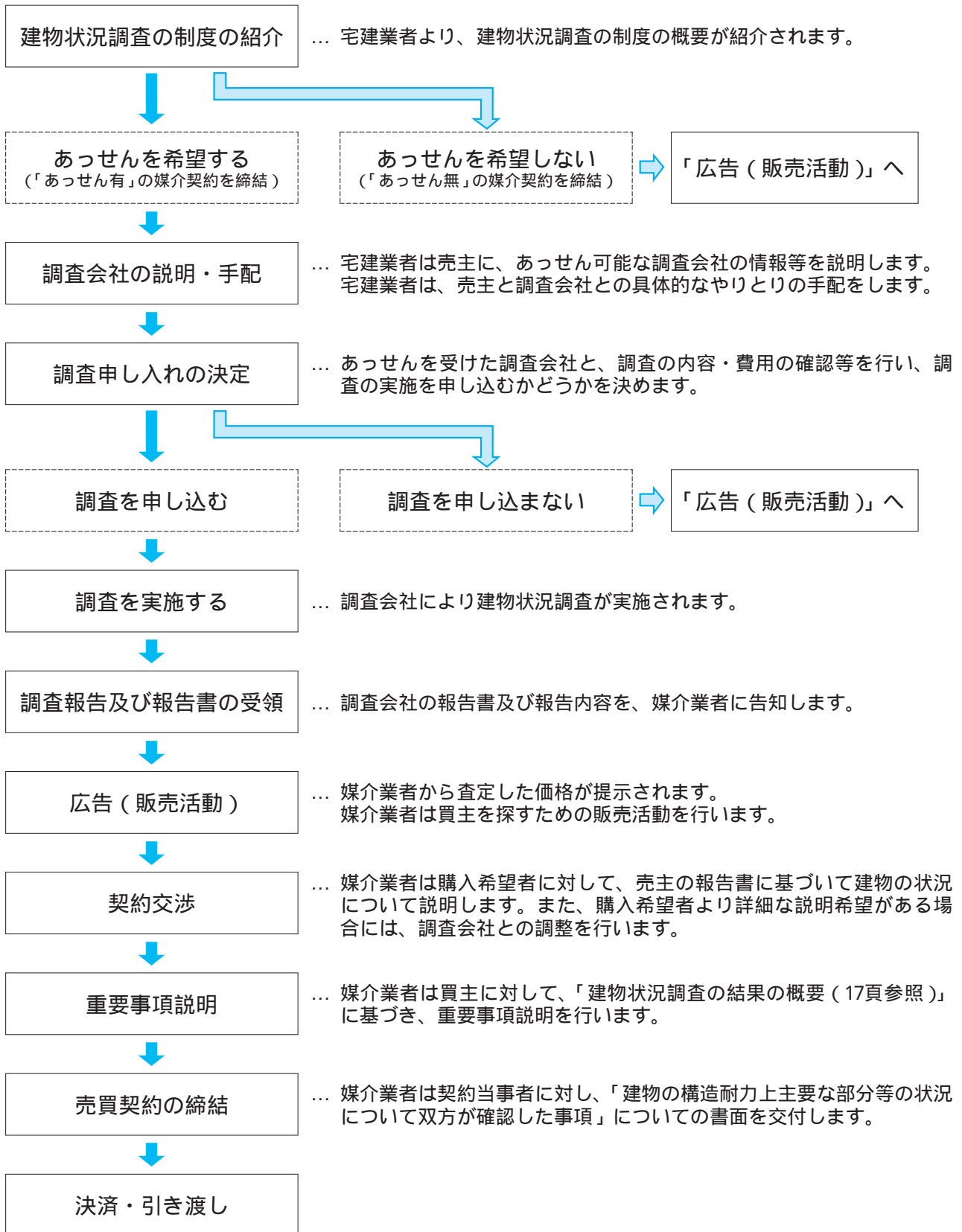
<参考情報>

国土交通省URL：<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/kisonjutakuinspection.html>

3 建物状況調査のあっせんの流れ

既存住宅の売却におけるあっせんの流れ

< P 6 1 売却までの流れ(価格査定)より >



買主が調査会社のあっせんに依頼する場合には、上記の流れに加えて、建物の所有者(売主)に建物状況調査についてあらかじめ承諾を得る必要があります。

5 契約をする前に

1 宅建業者が禁止されている行為

購入に関して検討が十分でない、資金計画が固まっていない、手付金等の契約時に必要なお金の準備もできていないなど、契約の準備が整っていない段階で「急いで」又は「急がされて」契約をしてしまうと不測の不利益を被ることもあります。そこで、宅建業法は買主消費者を保護するために、宅建業者に対して、次のような行為をすることを禁止しています。

【禁止行為】

1. 手付について信用の供与により契約の締結を誘引する行為
 - ① 手付金を貸付けることで契約を誘引すること
 - ② 手付金を分割又は後払いにすることで契約を誘引すること
2. 断定的判断を提供する行為
 - ① 利益を生ずることが確実であると誤解させる言動
 - ② 将来の環境又は交通その他の利便について誤解させる言動
3. 威迫により契約を締結させること
4. 契約を締結するかどうかを判断するために必要な時間を与えることを拒むこと
5. 勧誘に先立って宅建業者の名称・勧誘者の氏名・勧誘の目的を告げずに、勧誘を行うこと
6. 契約を締結しない・勧誘を受けることを希望しない旨の意思を表示したにもかかわらず、勧誘を継続すること
7. 迷惑を覚えさせるような時間に電話し、又は訪問すること
8. 深夜又は長時間の勧誘その他の私生活又は業務の平穩を害するような方法により困惑させること
9. 契約の申込みの撤回に際し、受領している「預り金」の返還を拒むこと

[1] 申込みのキャンセルと申込金

物件を見学して気に入ると売主業者や媒介（仲介）業者から購入申込書とともに申込金の支払を求められることがあります。申込みをキャンセルしたときに、申込金の返還をめぐりトラブルになることがあります。申込者が申込みをキャンセルした場合において、申込金を預かった宅建業者が、当該申込金（「預り金」）の返還を拒むことは禁止されています（上記禁止行為9）。

したがって、申込金は返してもらえますが、申込金を支払うときには、キャンセル（撤回）の際、返してもらえることを確認しておきましょう。

[2] 契約は準備ができてから

手付の額に決まりはありません（ただし、宅建業者が自ら売主の場合は手付の額は売買

代金の20%が上限として制限されています。〕 契約をし易くするために10万円から50万円程度の少額の手付金で行うことも少なくありませんが、売買代金の5%から10%の額の手付金が授受されることが一般的です。売買代金が3000万円であれば、150万円から300万円の手付金が必要になります。営業担当者から「手付金の支払は後日で構いません...」(手付の後払い)「手付金200万円のうち今日は10万円だけで構いません...」(手付の分割払い)などと言われ、手付金の準備ができていないにもかかわらず、説得に負けて契約を締結して、後日、契約の解除をめくりトラブルになることがあります。買主が手付金の準備もできていないのに“急がせて”契約を締結させるとトラブルになる可能性が高いことから、①手付の後払い、②手付の分割払いにより契約を締結させることは「信用の供与による契約の誘因行為」に当たるとして禁止しています(前頁、禁止行為1)。トラブルの未然防止のためにこのような規定をおいています。

契約は営業担当者等に言われてするものではありません。十分に検討して自分の判断で行うものです。契約の検討も十分でなく、手付金の準備もできていない段階で契約を締結することはしないようにしましょう。

[3] 悪質な勧誘に対する対処

投資用マンション等の販売において、一部の宅建業者の悪質・強引な営業による被害相談が全国の消費生活センター等に多く寄せられ、問題になっています。そこで、悪質な勧誘行為による消費者被害の防止のために宅建業法施行規則の一部が改正され、前記の禁止行為5、6、7が追加されました。

契約をする意思がないとき、勧誘を受ける意思がないときは「必要ありません。電話しないで下さい。」などと明確に断ることが大事です。その際に「断る理由」を言う必要はありません。会話をしないことが悪質な勧誘に対する対応の重要なポイントです。執拗な勧誘で電話が切れない方は、「会社名、住所、電話番号、名前、加盟業界団体、免許番号を教えてください。」と聞いて、メモを取ってください。ほとんどの場合は答えずに一方的に電話を切ると思われます。毅然と断る勇気を持つことが大事です。それでも解決せずにお困りの場合は、早めに巻末の相談窓口にご相談して下さい。

< 悪質な勧誘に対する対応のポイント >

- すぐに、明確・簡潔に断る - 話を聞かないこと
- 断る理由は絶対にいわない - 会話をしないこと
- 会社名・名前等を聞く - メモをとること

2 宅建業者の「重要事項」の説明義務

不動産の購入に際し、取引物件について知っておく必要のある事項は多岐にわたり、専門的知識が必要なものも多く、買主が自ら必要な情報を得るために調査することは困難です。また、取引条件について売主と直接交渉することも簡単ではありません。

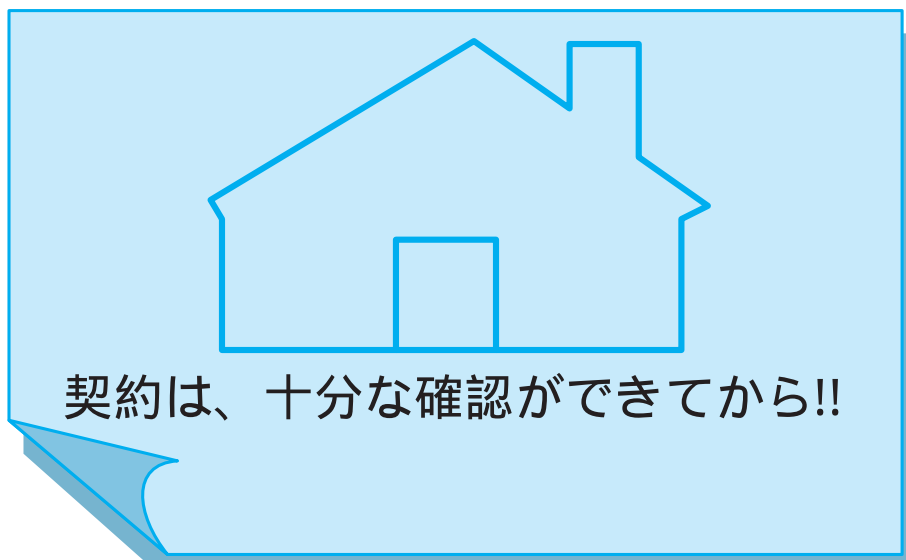
そこで、不動産取引では、不動産取引の専門家である宅建業者が媒介等で関与するのが通常です。その宅建業者には、買主になろうとしている者（以下「買受希望者」といいます。）に対し、契約が成立するまでの間に、取引物件の内容や取引条件に関する重要な事項について書面（「重要事項説明書」）を交付して、宅地建物取引士に説明させること（「重要事項説明」）が義務付けられています。つまり、宅建業者は、買受希望者に代わって、取引に必要な調査及び売主との契約条件の交渉を行い「重要事項説明書」を作成するのです。買受希望者はその重要事項説明を聞いて、当該物件を購入（契約）するかどうかを判断します。このように重要事項説明は取引の判断をするための大変重要なものであることを十分に理解しておきます。

自分が知りたいことについて説明がなかったり、わからないことがあったら、そのままにしないで積極的に質問をして、疑問点を解消しておきます。契約は自己責任です。十分に理解・納得して契約に進んでください。

重要事項説明は、契約前のできるだけ早い時期に受けましょう。
説明を受ける際は、必ず宅建士証を確認しましょう。

あなたが知りたいことは確認できましたか。

重要事項説明書に書いてあることと、今までにあなたが調べたことを比較してみましょう



3 重要事項説明書の記載・説明事項

【売買・交換の例...国土交通省の示す参考様式より】

宅建業者・宅地建物取引士・取引の態様
物件の表示（所在・面積等）・売主の表示

少なくとも次の事項については、調査のうえ記載・説明する義務が課されています。

I 対象となる宅地又は建物に直接関する事項

- 1 登記記録に記録された事項
- 2 都市計画法・建築基準法等の法令に基づく制限の概要
- 3 私道負担に関する事項
- 4 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況
- 5 宅地造成又は建物建築の工事完了時における形状、構造等(未完成物件のとき)
- 6 建物状況調査の結果の概要(既存の建物のとき)
- 7 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況(既存の建物のとき)
- 8 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か
- 9 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か
- 10 当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か
- 11 石綿使用調査の内容
- 12 耐震診断の内容
- 13 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合

なお、建物が区分所有建物（マンション等）であるときは、1棟の建物の敷地に関する権利の種類及び内容、共用部分に関する規約の定め、専用部分の用途・利用制限、計画修繕積立金・管理費の額、その他の事項が説明事項に加わります。

II 取引条件に関する事項

- 1 代金及び交換差金以外に授受される金額
- 2 契約の解除に関する事項
- 3 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項
- 4 手付金等の保全措置の概要
- 5 支払金又は預り金の保全措置の概要
- 6 金銭の貸借のあっせん
- 7 瑕疵担保責任の履行に関する措置の概要
- 8 割賦販売に係る事項

III その他の事項

- 1 供託所等に関する事項

上記以外の事項であっても、買主が「契約をするかどうかの判断に重要な影響を及ぼす事項」について宅建業者が知っている場合には説明する必要があり、知り得る状況にある場合には一定の調査を行い、確認のうえ説明することが義務付けられています。

これに反し、故意に事実を告げず（不告知）、不実のことを告げる行為（不実告知）は重大な宅建業法違反となります。

4 知っておきたいこと

知っておきたいことや確認しておきたいことはたくさんありますが、取引しようとしている物件の登記された権利の種類・内容、登記名義人（所有者）や計画する建物の建築が可能な土地であるかなどは、基本的な確認事項です。これらは重要事項説明書に記載されますが、自分でも確認方法などについて知っておきましょう。

[1] 登記内容の確認・調査

登記された権利関係（所有権、地上権、抵当権、地役権など）を物件所在地を管轄する登記所（法務局）の登記簿で調査しましょう。不動産の登記簿は誰でも手数料を払えば自由に見ることができます。さらに、公図（土地の地図台帳）も閲覧できますので、道路状況、隣地との関係などを確認しましょう。

登記事項証明書等の取り方

「登記事項証明書」を取得すると登記記録に記録された事項を知ることができます。登記事項証明書、地図証明書（地図又は公図）、図面証明書（土地所在図、地積測量図、地役権図面、建物図面及び各階平面図）はインターネットを利用したの交付申請（「オンライン請求」）することができます。申請した証明書は郵送または登記所の窓口で受け取ることができます。なお、登記所の窓口では現に効力を有する登記事項だけが記載された「登記事項要約書」を取得することもできます。

* オンライン申請の方法、料金等については、法務省のHPで確認してください。

登記簿の見方

登記用紙は「表題部」「甲区」「乙区」という3つの部分から成り立っています。

【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・所有者などが記載されます。所有者の記録は、「所有権保存登記」がなされると抹消されます。

【甲区】

甲区欄は、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。買戻し特約、各種仮登記や差押登記もこの甲区欄に記載されますが、このような登記が設定されているときは要注意です。

【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。

注 意

1. 登記事項証明書等が添付されている場合、交付年月日を確認しましょう。古いものは、その後、記載事項が変更されていることもあります。
2. 中古住宅を購入する場合、広告などで「築年」といつていることと登記記録の記載が一致しているかどうかを確認することも大切です。

[2] 建物の建築などを規制する法令上の制限

建物を建築する場合には、建物の種類や大きさなどを制限する都市計画法・建築基準法をはじめとたくさん法令があります。予定する建物を建築することができるか、物件の所在地を管轄する市区町村の建築課などに問い合わせてください。

1 市街化調整区域ではないか

市街化調整区域は、市街化を抑制するための区域です。原則として、一般の住宅を建てることはできません。

2 用途地域とは何のこと

第1種低層住居専用地域など12種類の用途地域があります。用途地域により建築できる建物の種類や大きさ、その他の制限が加えられています。希望する建物が建築できるかどうかを判断する大事なチェック項目のひとつです。

3 開発許可、宅地造成工事許可などの許可が必要な土地ではないか

購入する土地が造成されていないとき、開発許可・宅地造成許可等が必要な場合があります。また、農地の取引には、農地転用許可（又は届出）が必要です。

宅建業者が許可等を受ける前に契約を締結することは、禁じられています。

4 建築確認はとられているか

まだ完成していない建売住宅やマンションを購入するときには、建築確認が取得されていることを確認しましょう。宅建業者が建築確認を受ける前に契約を締結することは、禁じられています。

5 都市計画道路にあたってないか

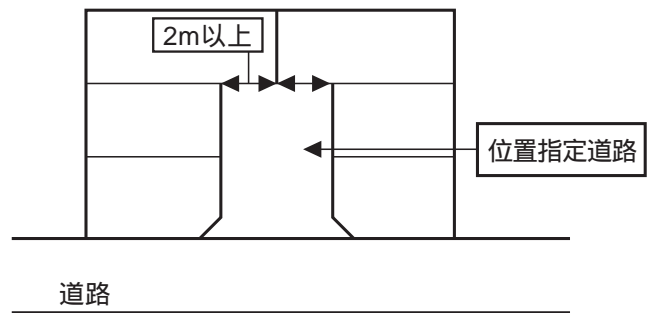
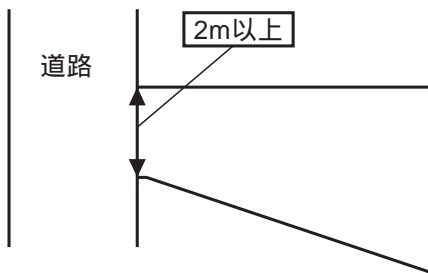
敷地が都市計画道路内にあると、建築ができなかったり、将来、建物を撤去しなければならないおそれがあります。



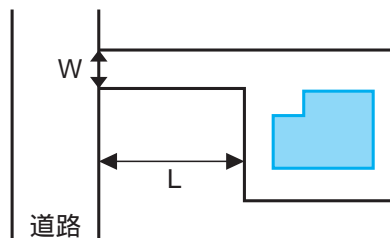
6 敷地は建築基準法に規定する道路に適法に接しているか

道路があっても必ず建物を建築できるとは限りません。建築するには、敷地が建築基準法上の道路に2m以上接していなければなりません。道路の種類やその幅員など、建築基準法の条件を満たしているかどうかよく確認しましょう。

道路と敷地の関係

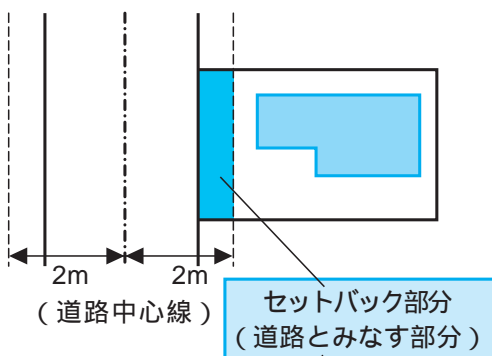


路地状敷地（敷地延長）



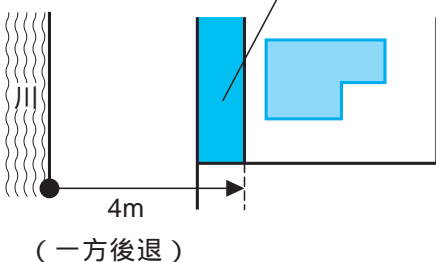
敷地が路地状部分のみによって道路に接する場合、幅員（ W ）は2m以上必要ですが、路地状部分の長さ（ L ）により幅員（ W ）に制限を加えている場合があります。この路地状部分の長さに対する幅員についての制限は、地方公共団体によって異なります。

2項道路（みなし道路）



前面道路が4m未満のとき、建物を建てる時（新築・建替え）には、建物や門・塀等は道路の中心線から2mのところまで後退しなければなりません（セットバック）。この道路は、一般に2項道路とよばれ、建築基準法が適用されるようになった際、現に建物が建ち並んでいる幅員4m未満の道路について、特定行政庁が道路として指定したものです。

なお、道路の反対側が川、がけ地、線路敷き等の場合は、川などの境界線から4mのところには道路境界線があるとみなされます（一方後退）。



このセットバック部分は、建築対象敷地面積から除外されることに注意しましょう!!

（建ぺい率・容積率計算のうえで敷地面積に含まれません。）

[3] 土砂災害警戒区域等

宅建業法は、買主の利益の保護のために、取引する土地・建物が①造成宅地防災区域内、②土砂災害警戒区域内、③津波災害警戒区域内にあるときは、特にその旨の説明を義務付けています。当該区域に該当しないかどうか、もし、該当するとした場合には、その危険性と法的制限等について十分理解しておく必要があります。

(1) 造成宅地防災区域

宅地造成工事規制区域外で、宅地造成に伴う相当数の居住者等に危害が生じる恐れが大きい一団の造成宅地の区域

(2) 土砂災害警戒区域等

・土砂災害警戒区域（通称：イエローゾーン）

急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域であり、危険の周知、警戒避難体制の整備が行われます。

・土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）

急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域で、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等が行われます。

(3) 津波災害警戒区域

津波が発生した場合には住民その他の者の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域

[4] アスベストの使用の有無と建物の耐震について

建築物の建材に使用されたアスベスト(以下「アスベスト」又は「石綿」という。)の経年劣化や建物解体時のアスベスト粉じんの飛散による健康被害が心配され、また、耐震偽装問題により耐震強度が不足した建物が存在することが明らかになるなど、建物の安全性に対する不安と関心が高まっています。

国は、これらの国民の不安を解消するために関連法令を改正し規制を強化するなどの各種対策を行っています。不動産取引においても、宅建業法を改正(平成18年4月24日施行)し、取引に関与する宅建業者に対して、「アスベスト調査に関する事項」と「耐震診断調査に関する事項」を重要事項として建物の購入者等に説明することを義務付けました。

(1) アスベスト（石綿）について

「石綿使用の調査記録の有無」の説明について

宅建業者は、売主(所有者)・管理組合(マンションの場合)等が、建物の石綿の使用の有無についての調査を行っているかどうか、その調査結果の記録があるかないかを調査し、「調査結果の記録があるときはその内容」を説明しなければなりません。

調査結果の記録がないときは、「無」と説明されますが、この場合の「無」は「石綿は使用されていない」ということではありませんので注意してください。

なお、宅建業者には、石綿使用の有無の調査の実施自体の義務はありません。

アスベストの使用規制

建物に使用されたアスベストのうちでも、特に吹付けアスベストの粉じん飛散による危険性が指摘されています。アスベストの吹付け作業は、1975年に原則禁止され、1995年に茶石綿・青石綿・2004年には白石綿の製造・輸入・使用等が禁止されています。

なお、一戸建住宅の屋根・外壁等に使用されていたアスベスト含有建材はアスベスト成型板と呼ばれ、非飛散性のアスベストです。アスベスト成型板は、切断、破壊などをしない限り大気中に飛散することはありませんので、健康への心配はないといわれています。

しかし、物理的に破壊した際にはアスベストを飛散させる可能性がありますので、建物の増改築や解体などの場合は、飛散防止等の対策が必要になり、通常、解体費も割高になりますので注意が必要です。

(2) 耐震診断について

「耐震診断の有無」の説明について

宅建業者は、売主(所有者)・管理組合(マンションの場合)等が、建物(昭和56年6月1日以降に新築の工事に着手したものは除かれます)について、建築物の耐震改修促進法の技術上の指針となるべき事項に基づいて指定確認調査機関、建築士、登録住宅性能評価機関又は地方公共団体が行う耐震診断を受けているかどうかを調査し、「耐震診断の記録があるときはその内容」を説明しなければなりません。

なお、宅建業者には、耐震診断の実施自体の義務はありません。

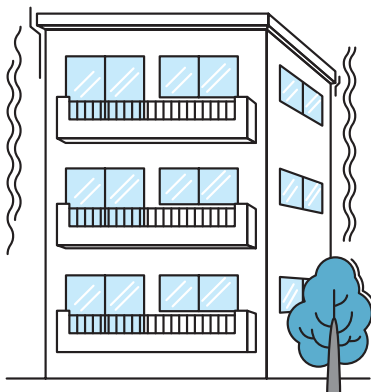
耐震設計に関する建築基準法の改正について

建築基準法は、昭和53年の宮城県沖地震後に、耐震設計基準が抜本的に見直され、昭和56年6月から「新耐震設計基準」が施行されています。その後に発生した平成7年1月の阪神・淡路大震災では、この「新耐震設計基準」で建てられた建築物については被害が少なかったことが報告されています。この「新耐震設計基準」によって建てられた建物については、

の説明義務の対象から除外されています。なお、木造建築物については、建築基準法の昭和56年改正において、壁(耐力壁)量規定等の見直しが行われましたが、平成12年には、さらに耐震性を強化するための大幅な改正が行われています。

したがって、法律の規制の面からは、新耐震設計基準で建てられたマンション及び平成12年改正以降の木造住宅については、正しく設計・施工等が行われていれば、安全性の高い建物になっているといえるでしょう。しかしながら、個々の建物の耐震強度については、「耐震診断」を受けない限り判断することは困難です。

平成23年3月、マグニチュード9という地震により大きな被害が発生してしまいました。今後も大地震の発生が懸念されていることから、築年数が経過した建物などの所有者等は積極的に耐震診断を行い、適切な耐震補強を行っておくことが必要です。



[5] 住宅性能評価を受けた住宅

誰しものが、安全で快適な生活が保証された高品質の住宅を手に入れたいものです。

新聞・雑誌・チラシなどの住宅の広告では、耐震性・耐火性・高气密・高断熱などなどの特徴がならべられ、高性能・高品質住宅であることをアピールしています。しかし、広告通りの性能があるかどうかを確認するのは困難ですから、信じるしかないのが通常です。そこで、表示されている品質・性能が備わっている建物であることを客観的に判断できるように、「住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「品確法」といいます。）」において「住宅性能表示制度」が用意されています。「住宅性能表示制度」は、表示された住宅の性能があることを客観的に証明するものです。「住宅性能表示制度」を利用した建物を選択するののも一つの方法といえます。

(1) 住宅性能表示制度

- (1) 住宅性能表示制度を利用する、しないは任意です。
- (2) 住宅の性能を「表示する基準」と「評価方法の基準」の2つのルールが定められています。
- (3) 第三者機関である「登録住宅性能評価機関」が性能評価を行い、その結果を「住宅性能評価書」として交付します。
- (4) 当事者間に紛争が生じた場合は「指定住宅紛争処理機関」に紛争処理を申請することができます。裁判によらずに、円滑・迅速で、専門的な紛争処理が受けられます。

新築住宅の場合

住宅性能は2段階で評価されます。

- a 設計住宅性能評価書.....設計図書の段階の評価結果をまとめたもの
 - b 建設住宅性能評価書.....施工段階と完成段階の検査を経た評価結果をまとめたもの
- 「設計住宅性能評価」のみの利用も可能ですが、工事段階の検査(原則4回)を経て評価される「建設住宅性能評価書」の交付を受けたものが、より信頼性が高いといえます。性能表示事項は、「構造の安定に関すること」など10分野32項目からなっています。

既存(中古)住宅の場合

契約の透明化・円滑化や適切な維持管理、修繕・リフォームを支援するために、住まいの痛み具合などを適時・適切に把握することなどを目的とした制度です。

評価には、必須項目と選択項目(オプション)があります。

- A 現況検査... a 部位等・事象別の判定、b 総合判定、c 特定現況検査(オプション)
- B 個別性能評価(オプション).....評価できる性能分野は新築住宅の場合よりも限定されます。

(2) その他の保証制度

新築住宅は10年の保証(瑕疵担保責任)が義務付けられていますが、売主業者に資力がなかったり、倒産してしまったり、保証を十分に受けられないことがあります。そのような事態に対処するための制度として「住宅瑕疵担保履行法」が創設され、平成21年10月1日以降に引渡を受けた新築住宅については一定の保護が受けられます^{40頁}参照。なお、国土交通大臣指定の各住宅瑕疵担保責任保険法人は、独自の「地盤保証制度」、「住宅完成保証制度」、「リフォームかし保険」、「既存住宅瑕疵保険」等の保証・保険制度を用意していますので、各会社のホームページ等で確認してみましょう。

[6] マンションを購入するときは

マンションの購入に際しては、特に、次のような点に留意して下さい。

入居者の評判は

住んでいる人に直接会って、住み心地や管理面等に問題がないかどうかについて聞いてみると参考になります。

管理規約は

マンションは戸建住宅とは違い、多くの人が同一建物に居住するため、共同生活を円満・円滑にするために、管理組合の運営に関することや区分所有者間相互の利害調整に関するルールや使用方法などについて定めた管理規約があります。

管理規約等で確認しておくこと

管理方式.....居住者の直接管理か管理会社への委託方式か

直接（自力管理）方式は、管理組合が全ての業務を自ら担当して行う方式です。管理費は少なくて済みますが、組合員（区分所有者）に負担がかかります。

委託方式（全部委託方式・一部委託方式）は、全ての業務又は一部の業務を管理会社に委託して行わせる方式です。組合員の手間は少なくて済みますが、管理費が高くなります。委託方式の場合、委託先のマンション管理業者を確認してください。

管理が委託されているときは、重要事項説明書で商号、名称又は氏名及び住所とあわせてその者の登録番号を記載して説明することになっています。

なお、マンション管理業を営もうとする者は、国土交通省に備えるマンション管理業者登録簿に登録を受けなければ、マンション管理業を営むことはできません。

管理費・修繕積立金.....前所有者の滞納金はないか

管理費・修繕積立金は、マンションを維持するために必要不可欠なものです。安ければよいというものではありません。適正な長期修繕計画がたてられているかどうかの確認も大切です。

中古の場合は、大規模修繕の予定やその負担金の有無なども確認しておく必要があります。また、売主に管理費や修繕積立金の滞納がないか、必ず確認します。前所有者に管理費や修繕積立金の滞納があれば、管理組合はその滞納額を新所有者に対して請求することができますので注意が必要です。

駐車場、駐輪場、専用庭など

駐車場・専用庭などの使用方法・利用条件などを確認しておきます。特に駐車場についてはその使用方法等についてトラブルになることもありますので、管理規約のみならず使用細則等の関連する書面を確認しておく必要があります。

使用目的・利用の制限.....事務所等の禁止、ペット飼育の禁止など

規約で、専有部分の使用方法等についての制限をすることができます。

事務所使用、動物の飼育、フローリングへの変更などについて確認しましょう。

管理規約はマンションで生活するうえでの法律と考えて下さい。

6 契約を締結する

1 契約を締結するときの心構え

不動産の売買では、売主と買主が対等の立場で契約を締結し、お互いに約束（約定）したことについて履行義務を負います。したがって、いったん、契約書を作成すると、それ以降、その取引は契約書の内容に従って進められ、将来、取引について紛争が生じたときは契約書の約定に基づいて処理されることとなります。

契約書は、非常に大切なものです

不動産の取引は、買うにせよ売るにせよ、契約書の内容を十分に確認しておかなければなりません。契約書をよく読んで意味のわからないこと、納得のいかないことが書いてあったら、納得できるまで聞いたり調べたりしてから契約を締結しましょう。

契約締結時の留意点

特に、次のようなことに気をつけて、くれぐれも失敗のないようにして下さい。

印鑑は必ず自分で押すこと

「印鑑を貸してください」といわれて渡したところ、自分の知らない書類をつくられ、損害を受けた例もあります。

口約束はトラブルのもと

あとで、「言った」、「言わない」の水かけ論になります。大切な約束は必ず書面にしておきましょう。口約束があったことを証明するのは大変なことです。

拇印や署名だけでも契約の締結は有効

「印鑑を押さないのだから心配いりませんよ」といわれて、気軽に拇印を押してしまい、後で違約金を請求された例もあります。

仮契約書は作らない

「仮契約だから…」といわれて気軽に署名・押印し、やめるといったら後で多額の違約金を要求されたという例もあります。通常取引において、仮契約を締結することはまずありません。「仮」という言葉に惑わされないようにしましょう。

買付証明書・売渡承諾書の作成には注意を

買付証明や売渡承諾を取り消した場合に、キャンセル料を請求されたという事例があります。これらの書面を作成したとしても確定的な意思表示ではありませんので、予約も契約も成立していないと解されています。

2 手付金等を支払うとき

売主が宅建業者の場合、手付金や中間金を受領するとき、その額が一定の金額を超えると、保証書の控えを交付するなどの保全措置を講じることが義務付けられています。

この措置は、業者が倒産したなどの不測の事態が発生したときでも、買主が支払った手付金等について、その返還が受けられるようにするためのものです。

保証書をもらう

売買代金の10%（未完成物件の場合は5%）を超え、又は 1,000万円を超える手付金等（契約日以降、引渡し前までに支払う手付金のほか中間金等を含みます。）を支払う場合は、保証機関の発行した保証書等を売主業者からもらってください。

保証書等の交付がないときは、手付金等の支払を拒むことができます。手付金等の額が上記の一定金額以下の場合や買主へ所有権移転登記がなされた場合は、保全措置の対象になりません。なお、売主が宅建業者でない一般の取引の場合は、手付金等の保全措置の義務や手付金の上限額の制限は適用されません。また、宅建業者が売主の場合、売買代金の20%を超える額の手付金を受領することはできません。

手付のない契約は危険

「100%融資できます。手付は不要です。」などといわれ、手付金なしで契約を締結することがマレにあります。手付金なしで契約した場合、契約を解除しなければならない事情が生じたときに、手付金の放棄による契約の解除ができませんので、違約金が発生してしまいます。

手付金がいないからと安易に契約することは大変危険であることを覚えておきましょう。

契約は慎重に!!



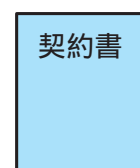
なつ印は自分で!



口約束しない!



内容をよく確認して!



3 建築条件付土地の契約をするときは

[1] 建売住宅と建築条件付土地分譲の違い

「建築条件付土地」の分譲でありながら、一見すると「建売住宅」の広告にしか見えないものがあります。「建売住宅」と「建築条件付土地分譲」では、大きな違いがありますので、取引に際しては、どちらの取引をしようとしているのか十分に理解しておく必要があります。

建売住宅

「建売住宅」とは、建物を売主である宅建業者が自己の企画と責任においてあらかじめ建築し、又は引渡時期までに建物を完成させて、土地と建物を一体として販売するものをいいます。従って、建売住宅は、販売時に建物が完成しているかどうかに関わりなく、「既製品」ということとなります。

売買の目的物である建物を完成させてから売り出されることはまれで、建築工事着工前あるいは工事中の段階で売りに出す、いわゆる「青田売り」が一般的です。

建築条件付土地

「建築条件付土地」の販売とは、土地売主が自己又は自己の指定する建築業者と、一定期間内に建物を建築する契約を結ぶことを条件として土地を販売するものです。

建物は、既製品である建売住宅とは異なり、建物の間取り・仕様などを土地の購入者が自由に決定する「注文住宅」により建築するものです。

従って、建築条件付の場合には、土地の売買契約後に建物についての打合せを行い、建物の計画が決まってから建築工事請負契約を締結することとなります。

[2] 工事完了前の宅地又は建物の販売における規制

宅建業者は、宅地又は建物の建築に関する工事の完了前においては、その工事に際して必要とされる開発許可、建築確認、その他の一定の法令上の手続を経た後でなければ、広告を開始することはできず（広告開始時期の制限）、売買契約を締結することはできません（契約締結時期の制限）。

従って、建売住宅を販売するには、開発許可（開発許可を必要とする場合）建築確認を受けている必要がありますので、開発許可番号や建築確認番号などを確認するようにします。

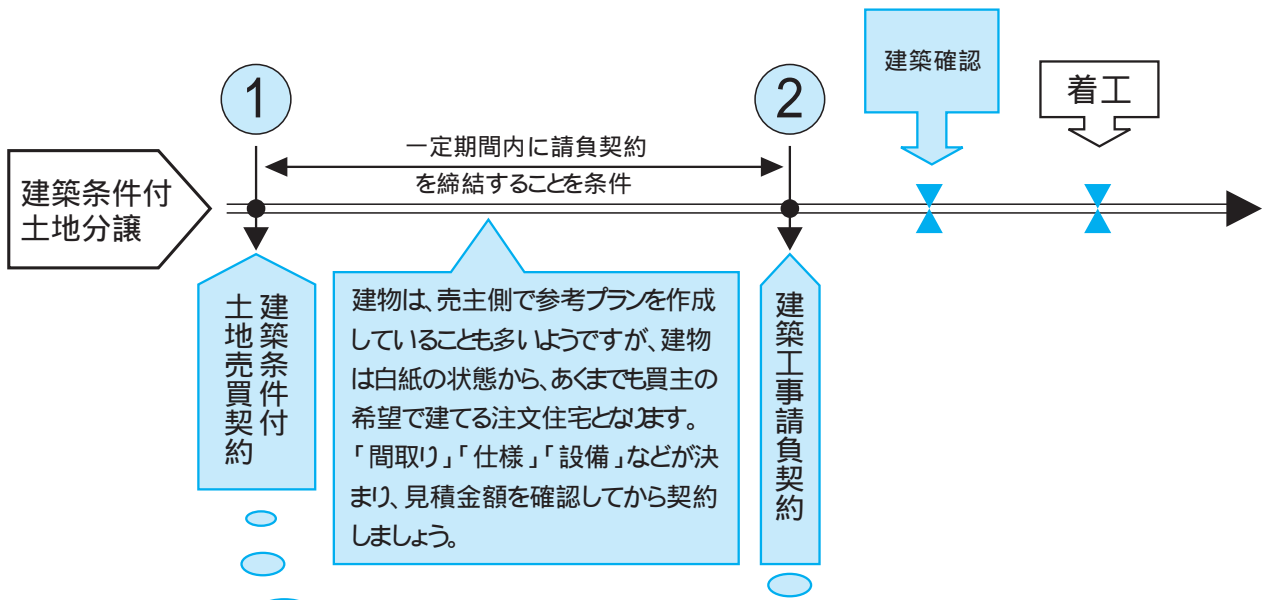
[3] 建築条件付土地を購入するときは

土地売買契約書に次の条項が約定されていることを確認しましょう。

一定の期間内に建物の建築工事請負契約を締結することを条件とすること

の請負契約を締結しなかったとき、又は建築をしないことが確定したときはこの土地売買契約は解除になること

によりこの土地売買契約が解除となったときは、売主はすでに受領している手付金等の金員全額を買主に返還すること及び売主は本契約の解除を理由として買主に損害賠償又は違約金の請求はできないこと



建物は、売主側で参考プランを作成していることも多いようですが、建物は白紙の状態から、あくまでも買主の希望で建てる注文住宅となります。「間取り」「仕様」「設備」などが決まり、見積金額を確認してから契約しましょう。

注意!!
土地売買契約と建築工事請負契約を同時に結ぶことは避けましょう。

・土地売買契約と建築工事請負契約を同時に結んでしまうと、前述 3 の約定が意味をなさなくなってしまいます。「希望する建物ができない」、「予算がオーバーしてしまう」など何らかの理由で計画を断念し契約を解除したいとき、「支払ったお金が戻ってこない」ということになりかねません。
建物の打合せを十分にいき、見積金額を確認してから契約をしましょう。

建築工事請負契約には宅地建物取引業法は適用されません。損害を被っても、原則として宅地建物取引業法に基づく営業保証金又は弁済業務保証金による弁済の対象外とされます。

取引による損害の弁済利度

宅建業者と宅地建物取引業に関し取引をした者は、その取引により損害を受けた場合、所定の手続によりその損害金について営業保証金又は弁済業務保証金から弁済を受けることができます（建築工事請負契約には原則として適用がありません）。

但し、弁済の受けられる額は、当該業者が供託すべき営業保証金の額に相当する額の範囲になります。例えば、この業者が、本店（主たる事務所）と営業所2か所で宅建業を営んでいる場合、この業者の営業保証金の額は、主たる事務所1,000万円、営業所1か所につき500万円の合計2,000万円となります（当該業者について、すでに他の取引で被害額として弁済又は認証された額があるときはその額を控除した額となります）。

取引をした宅建業者が損害の支払に応じないなどで困ったときは、巻末の相談窓口で相談して下さい。

7 契約を解除するときは

契約は守るべきもの

契約が成立した以上は、その効力を一方的に否定することはできません。契約は守るべきものだからです。それに、せっかく結んだ契約です。やめるのが本当に得策なのかを冷静に考えるべきです。

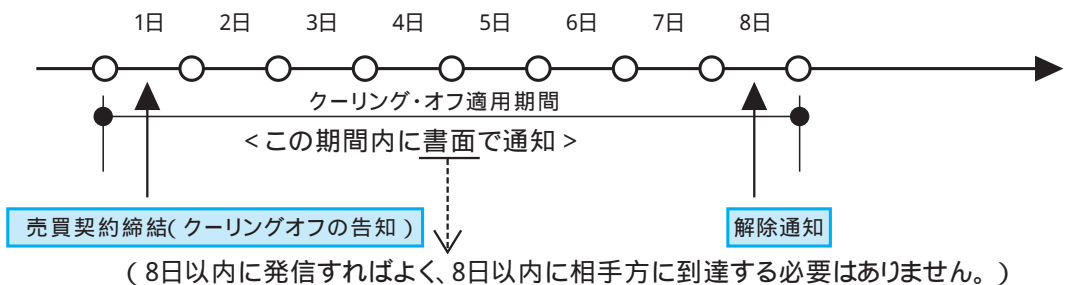
しかし、どうしても契約を解除したいという場合は、次のようなことを参考にして下さい。

1 クーリング・オフによる解除

1. クーリング・オフ制度

売主が宅建業者で、売主の事務所等以外の場所で売買契約を締結した場合は、契約を解除することができます。

解除ができる場合	解除ができない場合
売主が宅建業者の場合で、 TENT張りや仮設小屋での販売、押しかけ訪問販売など「事務所等」以外の場所で売買契約を結んだ場合、宅建業者から書面によりクーリング・オフ制度について告げられたその日から8日以内に限り、次頁のような書面で通知すれば無条件で契約の解除ができます。	① 物件の引渡しを受け、かつ、代金を全部支払ったとき ② 次の場所で、申込みあるいは契約をした場合 イ．宅建業者の事務所（本社・支店・営業所・店舗等） ロ．継続的に業務を行うことができる施設を有する場所（分譲マンションの販売事務所等） ハ．10区画以上の一団の宅地か10戸以上の一団の建物の分譲を行う案内所（ただしTENT張り、仮設小屋であればクーリングオフでやめられます。） ニ．買主が、その自宅か勤務先で売買契約に関する説明を受けることを申し出た場合のその場所



クーリングオフによる契約の解除は
書面で8日以内に通知!

いて断定的判断を告げられたり、故意に不利益となる事実が告げられず、買主が「誤認」して行なった契約の申込みやその意思表示は取消することができます。

また、事業者（売主業者など）が買主の住居等に訪問して契約の勧誘をし、買主が帰って欲しいと告げているのに退去しない場合や、勧誘を受けている場所から買主を退去させないことにより、買主が、「困惑」して行なった契約の申込み又はその意思表示も取り消すことができます。

6 瑕疵担保責任による解除 38・63頁参照

宅地として購入した土地に家が建たないなど、物件に隠れた瑕疵があり、契約の目的が達成できないときには、買主は契約を解除することができます。

7 詐欺や錯誤による契約の取消し

錯誤による契約の無効や詐欺・強迫による取消しなどを主張できる場合があります。弁護士などの法律の専門家に相談してみましょう。

8 話し合いによる合意解除

契約の定めによらず、当事者間の話し合いで契約を解除する方法です。

この合意解除は、まず相手が応じてくれるか、どういう内容（条件）で応じてくれるかなど、相手方との交渉次第ということになります。

合意解除が成立したら、その内容を書面におきましょう。

契約を結ぶときもやめるときも冷静に考えましょう！！

どうしても契約をやめたい時は...



8 残金支払(決済)と引渡し

一般的な売買契約では、契約締結時に手付金を授受し、数週間から数ヵ月後に残代金の決済と物件の引渡しを行います。

1 決済・引渡しとは

決済 買主が売主に売買代金(残代金全額)を支払うことをいいます。

引渡し 売主は売買代金受領と引換えに、買主へ物件を引き渡し、買主のために所有権移転登記の申請手続きを行うことをいいます。

一般に、売買契約書では、「売主は、...、買主の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担を削除する」と定めています。

つまり、売買対象物件に抵当権や賃借権等がついているとき、売主はその責任と負担において、その抵当権等を除去抹消しなければなりません。

決済日には、決済に立会う司法書士が、登記に必要な書類・情報を確認します。司法書士により所有権の移転・抵当権等の抹消等に必要な書類・情報が確認された後に残代金を支払います。書類が不足していたり情報が確認できないような場合は、決済を延期します。

* 不動産登記法の改正(平成17年3月7日施行)により、オンライン申請が導入され、登記済証に代わる登記識別情報の制度など、登記申請手続きが大きく変わりました。不明・疑問な点などは、司法書士や法務局に確認して下さい。

2 事前準備と事前確認

決済・引渡しの日までに、次のようなことについて準備確認しておくことが必要になります。

<事前準備>

残代金の準備(融資実行等の確認) 固定資産税等の精算金 登記費用の準備など

* 必要な金額や金種(現金なのか預金小切手なのか)を媒介業者等に確認して準備します。

<事前確認>

境界の確認.....売主に境界標等を明示してもらい境界を確認します。

なお、契約の締結の前までに隣地と境界トラブルがないかを確認しておくことも大事です。

物件の確認.....設計図どおりに完成しているか(新築住宅の場合) 売買契約時に確認したと変わっていないかなど

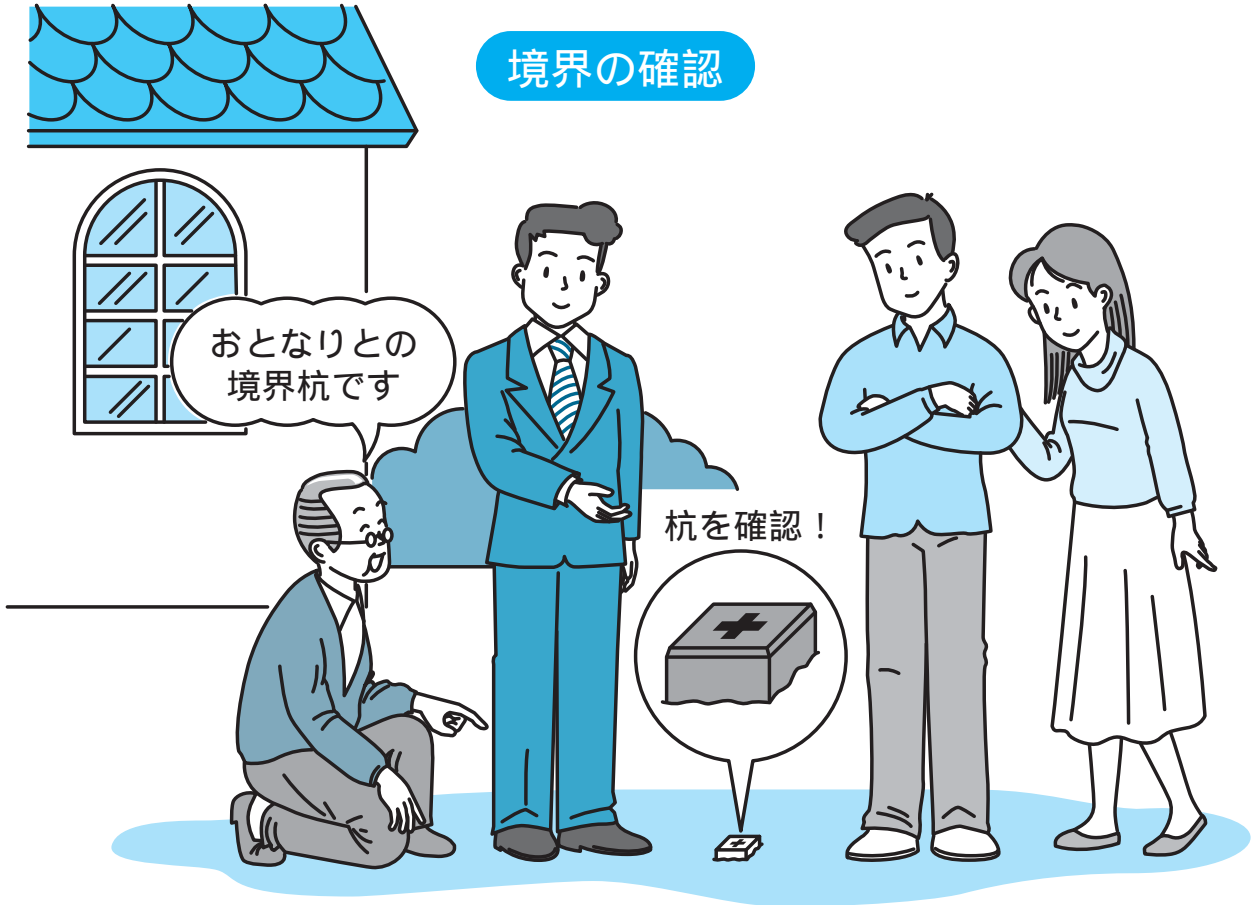
付帯設備の確認.....付帯設備の有無、使用可能かなど

<その他>

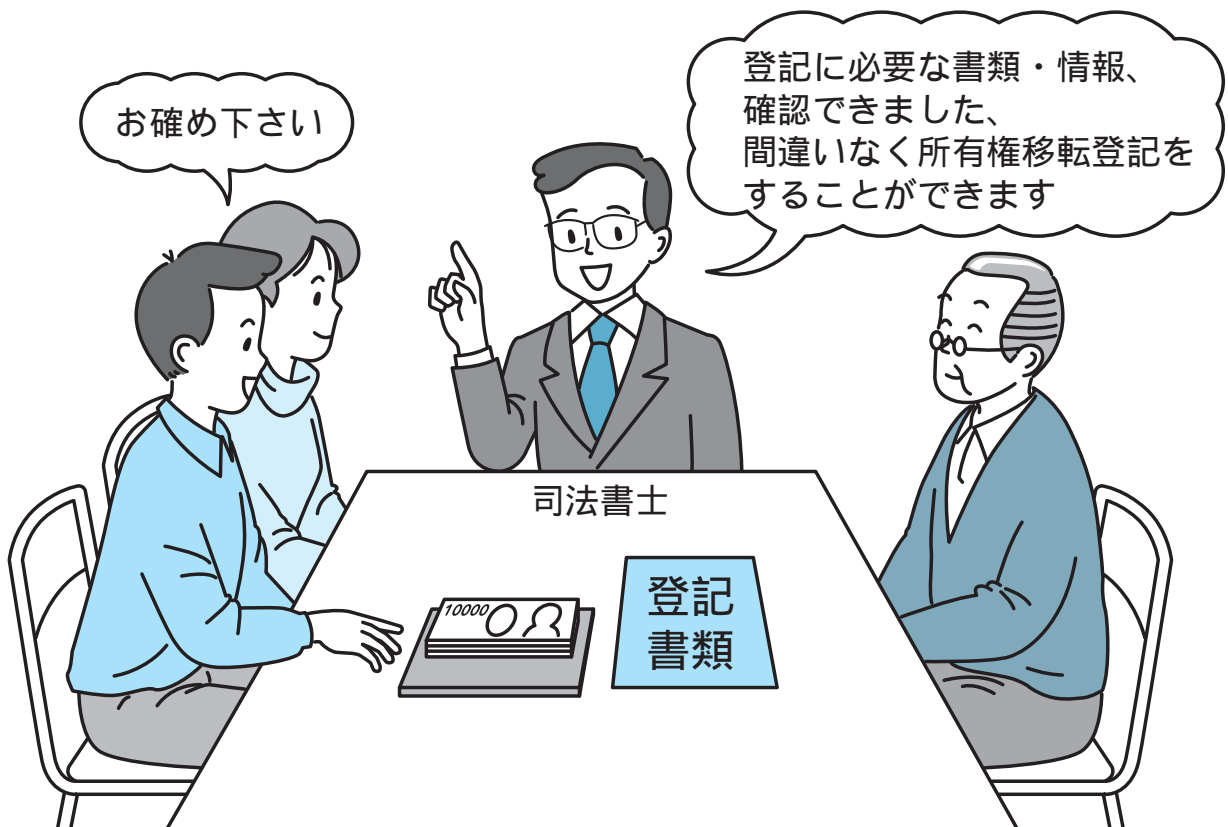
図面等をお願いしましょう

戸建住宅の場合、引渡しを受けるときは図面一式(配置図・平面図・立体図・仕様書・設備図など)をお願いしましょう。将来、リフォームや増改築などをするとき役に立ちます。(中古住宅の場合、紛失等で図面がない場合もあります。)

境界の確認



登記に必要な書類・情報の確認



9 引渡後に不具合・欠陥が...

売買の目的物に「隠れた^{かし}瑕疵」がある場合には、買主は売主に対して契約の解除や損害賠償の請求ができます。

1 瑕疵とはどんなこと

土地・建物として通常有すべき品質・性能に欠けるところがある又は当事者が表示した品質・性能が備わっていないことをいいます。例えば、建物が雨漏りしていた場合、建物としての通常有すべき品質・性能に欠ける「瑕疵」があることとなります。

そして「隠れた瑕疵」とは

買主が瑕疵を知らなかった又は知り得なかった瑕疵をいいます。

売主より告げられた瑕疵、知っている瑕疵、普通の注意をしていれば知り得た瑕疵は「隠れた瑕疵」にはあたりません。例えば、売主より雨漏りすることを告げられて購入した場合は、当該雨漏りは事前に知らされていますので「隠れた瑕疵」にはあたらず、瑕疵であっても瑕疵担保責任は問えないこととなります。

なお、売主の責任は知らないことに過失がなくとも負わなければならない無過失責任です。

瑕疵担保責任を追及するには

売主に瑕疵担保責任を追及するには①売買の目的物に瑕疵があり②当該瑕疵が「隠れたもの」であることが必要です。さらに③「瑕疵」は契約成立時に存在していたことが必要です。つまり、引渡し後に発生原因のある後発的な瑕疵や経過年数による品質・性能の低下等については、瑕疵担保責任は問えないこととなります。

何ができるのか

契約の目的を達成できない場合.....契約の解除及び損害賠償の請求ができます。

その他の場合.....損害賠償の請求ができます。



2 法律が規定する「瑕疵担保責任」

瑕疵を発見してから1年以内に請求することが必要!!

民法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 契約の解除又は損害賠償の請求は、買主が「隠れた瑕疵」の事実を知ってから1年以内にする必要があります。 ・ 売主は、瑕疵担保責任を負わない旨の特約をしても、知っていて告げなかった事実については責任を免れることはできません。
宅地建物取引業法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 宅建業者が売主の場合、その目的物の瑕疵担保責任の期間について、引渡しの日から2年以上となる特約をする場合を除き、民法に規定するものより買主に不利となる特約をすることはできません。 例えば、瑕疵担保責任の期間を引渡しの日から1年とする特約をつけた場合、この特約は無効となります。
住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新築住宅の場合、売主は、引渡しの日から10年間、住宅の「基本構造部分」について、瑕疵担保責任を負うことが義務付けられています 基本構造部分とは、「住宅の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるもの」と規定されています。 ・ 新築住宅とは、「新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことの無いもの（建設工事の完了の日から起算して1年を経過したものを除く。）」と定義されています。
消費者契約法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「消費者契約」とは、消費者と事業者との間で締結される契約をいいます。 ・ 消費者契約の目的物に隠れた瑕疵があるときに、当該瑕疵により消費者に生じた損害を賠償する事業者の責任の全部を免除する条項は、無効となります。

3 「アフターサービス」との違い

	責任の性質	責任の対象	瑕疵の種類	責任を負う期間
瑕疵担保責任	法律により売主に当然に負わされる法定責任	売買契約締結当時の目的物の瑕疵	「隠れた瑕疵」に限られる	特約がない限り、原則として買主が瑕疵を発見してから1年間
アフターサービス	アフターサービス責任を負う旨の約束をしたことにより売主が負う約定責任	契約で定めた期間内に生じた瑕疵・欠陥	「隠れた瑕疵」に限定されないのが通常	部位別に1年から10年の期間が定められている

瑕疵担保責任に時効はあるの？

平成13年11月、最高裁判所は、瑕疵担保による損害賠償請求権は引渡しの日から10年で消滅時効にかかるとしました。

4 売主が倒産した場合の瑕疵担保責任は

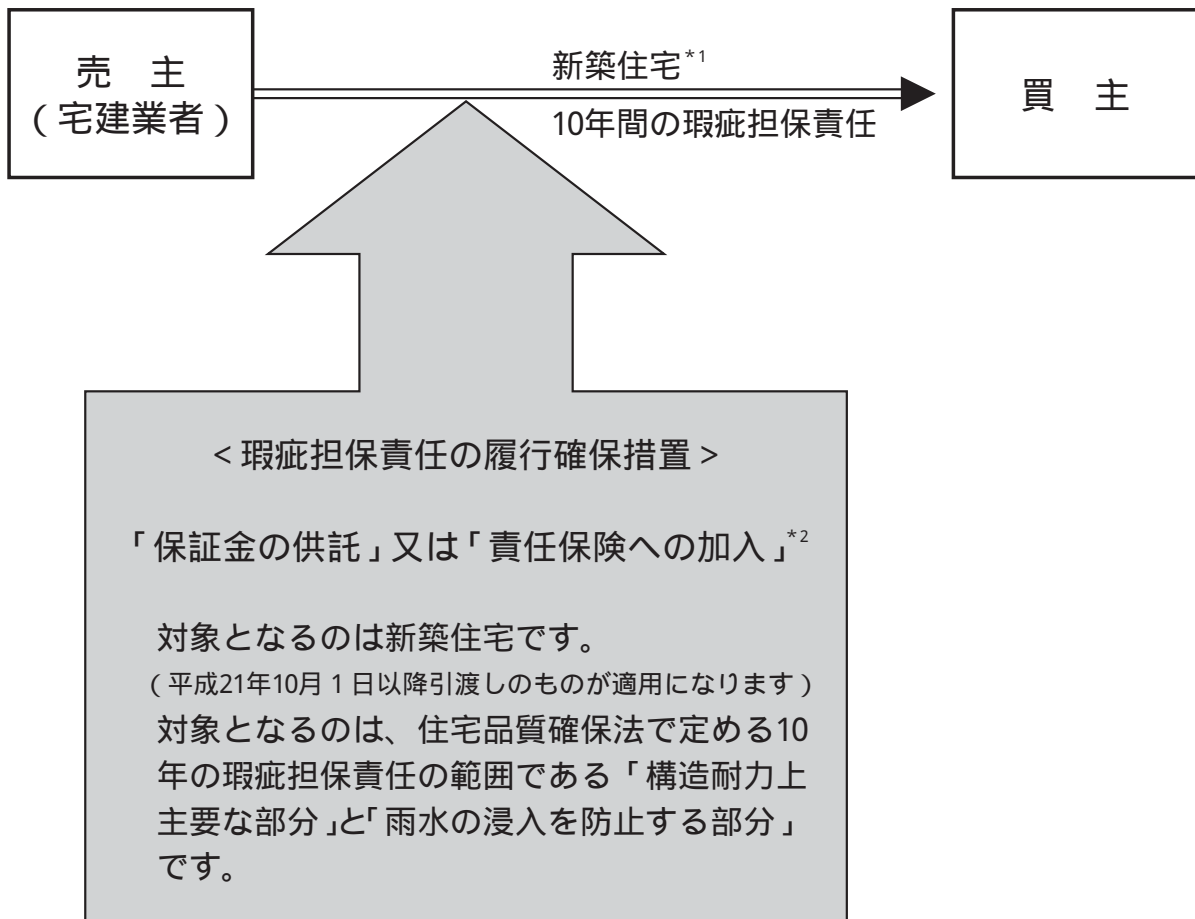
購入した土地・建物に「隠れた瑕疵」があったとき、買主は売主に対し、瑕疵担保責任に基づき損害賠償の請求ができます。その「隠れた瑕疵」により、購入した目的を達することができないときには、契約を解除することができます。

しかし、買主に、売主に対する瑕疵担保責任に基づく損害賠償を請求する権利があっても、売主が倒産していたり、売主に損害金を支払う資力がいないときには、賠償を受けられなかったり、受けられても賠償金の一部だけだったり、十分な被害回復が図れないことがあります。耐震偽装事件ではこの買主消費者の被害回復が問題となりました。

そこで国は、売主業者の瑕疵担保責任の履行を確実に確保するために、新築住宅について、①保証金の供託又は②責任保険契約のどちらかの措置を講ずることを義務付けた「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」(以下、「住宅瑕疵担保履行法」といいます。)を制定しました(平成19年5月30日公布、平成21年10月1日施行)。

新築住宅は「住宅瑕疵担保履行法」により保護される

新築住宅の売主には、瑕疵担保責任の履行確保措置が義務付けられています。



* 1 新築住宅とは、①建築工事の完了の日から起算して1年を経過しない住宅で、②まだ人の居住の用に供したことがないものをいいます。

* 2 万一、売主が倒産等により瑕疵の補修ができなくなった場合でも、保証金の還付又は保険金により必要な費用が支払われます。

1. 専任媒介契約書の参考例

この媒介契約は、国土交通省が定めた標準媒介契約約款に基づく契約です。

ばい かい 専任媒介契約書

依頼の内容

売却・購入・交換

この契約は、次の3つの契約型式のうち、専任媒介契約型式です。

専属専任媒介契約型式

依頼者は、目的物件の売買又は交換の媒介又は代理を、当社以外の宅地建物取引業者に重ねて依頼することができません。

依頼者は、自ら発見した相手方と売買又は交換の契約を締結することができません。

当社は、目的物件を国土交通大臣が指定した指定流通機構に登録します。

専任媒介契約型式

依頼者は、目的物件の売買又は交換の媒介又は代理を、当社以外の宅地建物取引業者に重ねて依頼することができません。

依頼者は、自ら発見した相手方と売買又は交換の契約を締結することができます。

当社は、目的物件を国土交通大臣が指定した指定流通機構に登録します。

一般媒介契約型式

依頼者は、目的物件の売買又は交換の媒介又は代理を、当社以外の宅地建物取引業者に重ねて依頼することができます。

依頼者は、自ら発見した相手方と売買又は交換の契約を締結することができます。

依頼者甲は、この契約書及び専任媒介契約約款により、別表に表示する不動産(目的物件)に関する売買(交換)の媒介を宅地建物取引業者乙に依頼し、乙はこれを承諾します。

平成 年 月 日

甲・依頼者	住 所	市 1-2-3	
	氏 名	甲野 太郎	印
乙・宅地建物 取引業者	商号(名称)	乙山不動産株式会社	
	代 表 者	丙川 松夫	印
	主たる事務 所の所在地	市 丁目5-6	
	免許証番号	知事()第 号	

1 成約に向けての義務

- 一 乙は、契約の相手方を探索するとともに、契約の相手方との契約条件の調整等を行い、契約の成立に向けて積極的に努力します。
- 二 乙は、甲に対し、*1 により、*2 回以上の頻度で業務の処理状況を報告します。
- 三 乙は、目的物件の売買又は交換の申込みがあったときは、甲に対し、遅滞なく、その旨を報告します。
- 四 乙は、広く契約の相手方を探索するため、目的物件につき、所在地、規模、形質、媒介価額その他の事項を、*3 にこの媒介契約の締結の日の翌日から*4 日以内（乙の休業日を含みません。）に登録します。また、目的物件に登録したときは、遅滞なく、甲に対して宅地建物取引業法第50条の6に定める登録を証する書面を交付します。なお、乙は、目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、宅地建物取引業法第34条の2第7項に基づき当該契約に関する情報を指定流通機構に通知し、当該契約に関する情報は、当該指定流通機構から宅地建物取引業者に提供されるなど、宅地建物取引業法第50条の3及び第50条の7に定める指定流通機構の業務のために利用されます。

備考 *1 文書又は電子メールのうちいずれかの方法を選択して記入すること。

*2 宅地建物取引業法第34条の2第9項に定める頻度（2週間に1回以上）の範囲内で具体的な頻度を記入すること。

*3 当該目的物件の所在地を含む地域を対象として登録業務を行っている指定流通機構の名称を記入すること。

*4 宅地建物取引業法第34条の2第5項及び宅地建物取引業法施行規則第15条の10に定める期間（7日以内）の範囲内で具体的な期間を記入すること。

2 媒介に係る業務

乙は、1に掲げる業務を履行するとともに、次の業務を行います。

- 一 乙は、甲に対し、目的物件を売買すべき価額又は評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにして説明を行います。
- 二 甲が乙に目的物件の購入又は取得を依頼した場合にあっては、乙は、甲に対し、目的物件の売買又は交換の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、宅地建物取引業法第35条に定める重要事項について、宅地建物取引士が記名押印した書面を交付して説明させます。
- 三 乙は、目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、甲及び甲の相手方に対し、遅滞なく、宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、宅地建物取引士に当該書面に記名押印させた上で、これを交付します。
- 四 乙は、甲に対し、登記、決済手続等の目的物件の引渡しに係る事務の補助を行います。
- 五 その他（ ）

既存住宅を売買する場合には、媒介業者より建物状況調査制度の概要の紹介を受け、活用するかどうかを検討しましょう。

3 建物状況調査を実施する者のあつせんの有無 （ 有 ・ 無 ）

4 違約金等

- 一 甲がこの媒介契約の有効期間内に乙以外の宅地建物取引業者に目的物件の売買又は交換の媒介又は代理を依頼し、これによって売買又は交換の契約を成立させたときは、乙は、甲に対して、約定報酬額に相当する金額（この媒介に係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額を除きます。）を違約金として請求することができます。
- 二 この媒介契約の有効期間内において、甲が自ら発見した相手方と目的物件の売買若しくは交換の契約を締結したとき、又は乙の責めに帰すことができない事由によってこの媒介契約が解除されたときは、乙は、甲に対して、この媒介契約の履行のために要した費用の償還を請求することができます。

5 有効期間 この媒介契約締結後 3 か月（ 年 月 日まで） とします。

6 約定報酬額 （消費税及び地方消費税抜き報酬額 × 消費税額及び地方消費税額の合計額）
売買代金 × 3% + 6万 円と （売買代金 × 3% + 6万円） × 8% 円を合計とした額とします。

7 約定報酬の受領時期 売買契約締結時に半額、最終残金受領後に半額 とします。

別表

所有者	住所	県市 1-2-3	登記名義人	住所	県市 3-3-3
	氏名	甲野 太郎		氏名	甲野 竹子

所在地	(公簿上)	市 五丁目100番地 5
	(住居表示)	5丁目10番 8号

目的	土地	実測	_____ m ²	地目	宅地 田・畑・山林	権利内容	所有権 借地権
		公簿	168.33 m ²		雑種地・その他()		
物件の表示	建物	建築面積	65.67 m ²	種類	居宅	構造	瓦 葺 木造 2階建
		延面積	101.23 m ²	間取り	2階 (洋6、6) 1階 (和6、L10、DK8)		
マンション	名称	階	号室	構造	造階建		
	タイプ	LDK		DK			
	専有面積			m ²	分の		

本体価額	円	備考 ・庭木、庭石は現状のまま引渡す ・エアコン、物置は撤去する
消費税額及び地方消費税額の合計額	円	
媒介価額	総額 4000万 円	

(ただし、買い依頼に係る媒介契約については、次の別表を使用することとして差し支えない。)

希望する条件

項目	内容	希望の程度
物件の種類		
価額		
広さ・間取り等		
物件の所在地		

その他の条件(希望の程度もお書き下さい。)

注「希望の程度」の欄には、「特に強い」、「やや強い」、「普通」等と記入すること。

専任媒介契約約款

(目的)

第1条 この約款は、宅地又は建物の売買又は交換の専任媒介契約について、当事者が契約の締結に際して定めるべき事項及び当事者が契約の履行に関して互いに遵守すべき事項を明らかにすることを目的とします。

(当事者の表示と用語の定義)

第2条 この約款においては、媒介契約の当事者について、依頼者を「甲」、依頼を受ける宅地建物取引業者を「乙」と表示します。

2 この約款において、「専任媒介契約」とは、甲が依頼の目的である宅地又は建物(以下「目的物件」といいます。)の売買又は交換の媒介又は代理を乙以外の宅地建物取引業者に重ねて依頼することができないものとする媒介契約をいいます。

(目的物件の表示等)

第3条 目的物件を特定するために必要な表示及び目的物件を売

買すべき価額又は交換すべき評価額(以下「媒介価額」といいます。)は、専任媒介契約書の別表に記載します。

(宅地建物取引業者の義務等)

第4条 乙は、次の事項を履行する義務を負います。

一 契約の相手方を探索するとともに、契約の相手方との契約条件の調整等を行い、契約の成立に向けて積極的に努力すること。

二 甲に対して、専任媒介契約書に記載する方法及び頻度により業務の処理状況を報告すること。

三 目的物件の売買又は交換の申込みがあったときは、甲に対して、遅滞なく、その旨を報告すること。

四 広く契約の相手方を探索するため、目的物件につき、所在地、規模、形質、媒介価額その他の事項を、専任媒介契約書に記載する指定流通機構に媒介契約の締結の日の翌日から専任媒介契約書に記載する期間内(乙の休業日を含みません。)に登録すること。

五 前号の登録をしたときは、遅滞なく、指定流通機構が発行

した宅地建物取引業法第50条の6に定める登録を証する書面を甲に対して交付すること。

2 乙は、前項に掲げる義務を履行するとともに、次の業務を行います。

一 媒介価額の決定に際し、甲に、その価額に関する意見を述べるときは、根拠を示して説明を行うこと。

二 甲が乙に目的物件の購入又は取得を依頼した場合にあっては、甲に対して、目的物件の売買又は交換の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、宅地建物取引業法第35条に定める重要事項について、宅地建物取引士が記名押印した書面を交付して説明させること。

三 目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、甲及び甲の相手方に対して、遅滞なく、宅地建物取引業法37条に定める書面を作成し、宅地建物取引士に該当書面に記名押印させた上で、これを交付すること。

四 甲に対して、登記、決済手続等の目的物件の引渡しに係る事務の補助を行うこと。

五 その他専任媒介契約書に記載する業務を行うこと。

(媒介価額の変更の助言等)

第5条 媒介価額が地価や物価の変動その他の事情の変更によって不適当と認められるに至ったときは、乙は、甲に対して、媒介価額の変更について根拠を示して助言します。

2 甲は、媒介価額を変更しようとするときは、乙にその旨を通知します。この場合において、価額の変更が引上げであるとき(甲が乙に目的物件の購入又は取得を依頼した場合にあっては、引下げであるとき)は、乙の承諾を要します。

3 乙は、前項の承諾を拒否しようとするときは、その根拠を示さなければなりません。

(建物状況調査を実施する者のあっせん)

第6条 乙は、この媒介契約において建物状況調査を実施する者のあっせんを行うこととした場合にあっては、甲に対して、建物状況調査を実施する者をあっせんしなければなりません。

(有効期間)

第7条 専任媒介契約の有効期間は、3ヶ月を超えない範囲で、甲乙協議のうえ、定めます。

(報酬の請求)

第8条 乙の媒介によって目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、乙は、甲に対して、報酬を請求することができます。ただし、売買又は交換の契約が停止条件付契約として成立したときは、乙は、その条件が成就した場合にのみ報酬を請求することができます。

2 前項の報酬の額は、国土交通省告示に定める限度額の範囲内で、甲乙協議の上、定めます。

(報酬の受領の時期)

第9条 乙は、宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、これを成立した契約の当事者に交付した後でなければ、前条第1項の報酬(以下「約定報酬」といいます。)を受領することができます。

2 目的物件の売買又は交換の契約が、代金又は交換差金についての融資の不成立を解除条件として締結された後、融資の不成立が確定した場合、又は融資が不成立のときは甲が契約を解除できるものとして締結された後、融資の不成立が確定し、これを理由として甲が契約を解除した場合は、乙は、甲に、受領した約定報酬の全額を遅滞なく返還しなければなりません。ただし、これに対しては、利息は付さないこととします。

(特別依頼に係る費用)

第10条 甲が乙に特別に依頼した広告の料金又は遠隔地への出張旅費は甲の負担とし、甲は乙の請求に基づいて、その実費を支払わなければなりません。

(直接取引)

第11条 専任媒介契約の有効期間内又は有効期間の満了後2年以内に、甲が乙の紹介によって知った相手方と乙を排除して目的物件の売買又は交換の契約を締結したときは、乙は、甲に対して、契約の成立に寄与した割合に応じた相当額の報酬を請求することができます。

(違約金の請求)

第12条 甲は、専任媒介契約の有効期間内に、乙以外の宅地建物取引業者に目的物件の売買又は交換の媒介又は代理を依頼することはできません。甲がこれに違反し、売買又は交換の契約を

成立させたときは、乙は、甲に対して約定報酬額に相当する金額(この媒介に係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額を除きます。)の違約金の支払を請求することができます。

(自ら発見した相手方と契約しようとする場合の通知)

第13条 甲は、専任媒介契約の有効期間内に、自ら発見した相手方と目的物件の売買又は交換の契約を締結しようとするときは、乙に対して、その旨を通知しなければなりません。

(費用償還の請求)

第14条 専任媒介契約の有効期間内において、甲が自ら発見した相手方と目的物件の売買若しくは交換の契約を締結したとき、又は乙の責めに帰すことができない事由によって専任媒介契約が解除されたときは、乙は、甲に対して、専任媒介契約履行のために要した費用の償還を請求することができます。

2 前項の費用の額は、約定報酬額を超えることはできません。

(更新)

第15条 専任媒介契約の有効期間は、甲及び乙の合意に基づき、更新することができます。

2 有効期間の更新をしようとするときは、有効期間の満了に際して甲から乙に対し文書でその旨を申し出るものとします。

3 前2項の規定による有効期間の更新に当たり、甲乙間で専任媒介契約の内容について別段の合意がなされなかったときは、従前の契約と同一内容の契約が成立したものとみなします。

(契約の解除)

第16条 甲又は乙が専任媒介契約に定める義務の履行に関してその本旨に従った履行をしない場合には、その相手方は、相当の期間を定めて履行を催告し、その期間内に履行がないときは、専任媒介契約を解除することができます。

第17条 次のいずれかに該当する場合には、甲は、専任媒介契約を解除することができます。

一 乙が専任媒介契約に係る義務について信義を旨とし誠実に遂行する義務に違反したとき。

二 乙が専任媒介契約に係る重要な事項について故意若しくは重過失により事実を告げず、又は不実のことを告げる行為をしたとき。

三 乙が宅地建物取引業に関して不正又は著しく不当な行為をしたとき。

(反社会的勢力の排除)

第18条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の事項を確約します。

一 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員(以下これらを総称して「反社会的勢力」といいます。)でないこと。

二 自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいいます。)が反社会的勢力でないこと。

三 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、専任媒介契約を締結するものでないこと。

四 専任媒介契約の有効期間内に、自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。

イ 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

ロ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

2 専任媒介契約の有効期間内に、甲又は乙が次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告を要せずして、専任媒介契約を解除することができます。

一 前項第1号又は第2号の確約に反する申告をしたことが判明した場合

二 前項第3号の確約に反し契約をしたことが判明した場合

三 前項第4号の確約に反する行為をした場合

3 乙が前項の規定により専任媒介契約を解除したときは、甲に対して、約定報酬額に相当する金額(既に約定報酬の一部を受領している場合は、その額を除いた額とします。なお、この媒介に係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額を除きます。)を違約金として請求することができます。

(特約)

第19条 この約款に定めがない事項については、甲及び乙が協議して別に定めることができます。

2 この約款の各条項の定め反する特約で甲に不利なものは無効とします。

2 . 重要事項説明書の参考例（土地・建物）

買主 **乙野 次男** 様 売主 **甲山不動産株式会社** 様

下記の不動産について、宅地建物取引業法第35条、第35条の2の規定に基づき、次のとおりご説明いたします。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いいたします。

免許番号	国土交通大臣・ 知事 ()第 号	免許番号	国土交通大臣・ 知事 ()第 号
免許年月日	平成 年 月 日	免許年月日	平成 年 月 日
主たる事務所の所在地	市 丁目 5 6	主たる事務所の所在地	市 丁目 7 8
商号又は名称	甲山不動産株式会社	商号又は名称	丙田土地株式会社
代表者の氏名	代表取締役 春原松夫 印	代表者の氏名	代表取締役 秋山梅夫 印

必ず宅建士証を提示のうえ説明することになっています。

説明をする宅地建物取引士		説明をする宅地建物取引士	
氏名	夏川竹雄 印	氏名	秋山梅夫 印
登録番号	()第 号	登録番号	()第 号
業務に従事する事務所	営業所 電話番号 ()	業務に従事する事務所	本店 電話番号 ()

取引の態様 (法第34条第2項)	売買・交換 当事者・代理・媒介	取引の態様 (法第34条第2項)	売買・交換 当事者・代理・媒介
---------------------	----------------------------------	---------------------	----------------------------------

不動産の表示
(1) 土地

業者がどういう立場で関与したのかが表示されます。

所在	地番	地目	地積 (持分)
① 市 丁目	12番34	宅地	123.11m² /
② 同上	12番35	宅地	45.22m² /
登記簿面積合計			168.33m²
実測面積	_____ m ² (実況測量図・確定測量図に基づく...別添測量図をご参照ください)		
権利の種類	1. 所有権 2. 地上権 3. 貸借権	借地面積	_____ m ²

(備考) 引渡し時までに隣地所有者等の立会を得て、資格ある者により実測図を作成します。
実測図と登記簿面積に差異が生じた場合は、1m²あたり _____ 円で精算します。

土地実測売買の場合の例です。登記簿(公簿)売買の場合、清算はありません。

(2) 建物

所在	市 丁目12番地34	登記簿記載面積と実際の面積が、増築等により違っている場合もあります。 未完成物件の場合には、一般には建築確認申請書に記載された内容で記入しています。
住居表示	市 丁目2番3号	
家屋番号	12番34号	
種類	居宅	
構造	木造瓦葺き 2階建	
床面積 (登記簿・現況)	地階 m ² ・1階 65.67m ² ・2階 35.56m ² ・3階 — m ²	延床面積 101.23m ²
建築年月	昭和・平成 年 月 新築 (昭和・平成 年 月頃 増築・改築)	
(備考) 増築部分の1階南側の6帖和室については登記されていません。 (固定資産税課税台帳によると増築面積は10.32m ² です。)		

(3) 売主の表示

住所	1. 登記名義人と同じ 2. 登記名義人と異なる 県 市 丁目5-6	転売物件や相続物件等の場合には登記名義人と売主が違う場合があります。
氏名	甲山不動産株式会社	
(備考) 別紙、平成 年 月 日付不動産売買契約書に基づき、登記名義人から本件売主が購入しています。なお、現在登記名義人から売主への所有権移転登記手続中です (平成 年 月 日までに完了予定)。		

I 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項

(平成 年 月 日現在)

1. 登記記録に記録された事項

土地	甲区	名義人	住所	県 市 5 5 5	
			氏名	丁原建物株式会社	
	所有権に係る権利に関する事項 (有・無)		「無い」のが通常です。「有」の場合は要注意です。		
	乙区	所有権以外の権利に関する事項 (有・無)	抵当権設定：平成 年 月 日受付 第 号 債権額 金 万円 債務者 丁原建物株式会社 抵当権者 株式会社 銀行 支店 共同担保目録 () 第 号		
建物	甲区	名義人	住所	土地に同じ	
			氏名	土地に同じ	
	所有権に係る権利に関する事項 (有・無)		この乙区欄に設定された抵当権等の登記が決済時まで抹消されることを確認しましょう。		
	乙区	所有権以外の権利に関する事項 (有・無)	決済日の(残)代金支払は、立会った司法書士による所有権移転登記・抵当権抹消等の登記に必要な書類の確認後に行います。		

この日付け時点での記載事項であることに注意して下さい。これ以降に、新たに抵当権等の登記が設定されることもあります。残金決済時には、決済当日の登記簿を必ず確認する必要があります。

2. 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要

22頁
参照

建物は、法令や条例により
さまざまな制限を受けます。

(1) 都市計画法に基づく制限

	区域の別	制限の概要
都市計画法	1. 市街化区域	既に市街化を形成している区域及び今後10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とされ、用途地域が定められます。
	2. 市街化調整区域	
	3. 非線引区域	
	4. 準都市計画区域	
	5. その他	
	都市計画道路	有 (1. 計画決定 2. 事業決定名称 線幅員 m) 無 本都市計画道路は、物件の東側約100mに位置します(別添の住宅地図参照)。

(2) 建築基準法に基づく制限

イ. 用途地域名	制限の内容	
第二種低層住居専用地域	主として、低層住宅にかかる良好な住居の環境を保護するため定められた地域です。	
ロ. 地域・地区・街区名等	制限の内容	
準防火地域	市街地における火災の危険を防除するために定める地域です。木造建築物の外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分は、防火構造としなければならないなどの制限があります。	
第一種高度地区	高度地区は、建物の高さの最高限度又は最低限度を定め、用途地域の高さの制限を強化するものです。用途地域内において、市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図ることを目的としています。	
建築協定	本物件には、丁目12番地1他を対象区域とする「住宅地建築協定」により、建築物の用途等に関する制限が定められています(別添「住宅地建築協定書」(写)を参照してください。)	
建築面積の限度 (建蔽率制限)	60%	(敷地面積168.33m ² - 5.00m ²) × 60% = 97.99m ²
延建築面積の限度 (容積率制限)	100%	(敷地面積168.33m ² - 5.00m ²) × 100% = 163.33m ²
	但し、接面道路幅員により上記容積率がさらに制限されます。 (道路幅員 m × / 10 × 100% = %)	
建物の高さの制限	1. 道路高さ制限 2. 隣地高さ制限 3. 北側高さ制限 4. 絶対高さ10m・12m 5. 日影による中高層の建築物の制限(2種)	
私道の変更又は廃止の制限	有・無	
その他の制限	用途地域に関する都市計画により建築物の敷地面積の最低限度が m ² と定められています。	

建築協定とは、住宅地の環境の維持などのために、対象地域の土地所有者・建物所有者・借地人らの全員の合意により、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、建築設備に関する基準を定めたものです。売買等により土地の所有者となった者にもその効力が及びます。違反者に対しては、民法上の契約違反(債務不履行)として処理されるというのが行政解釈です。

(3) その他の法令に基づく制限

* 数字は、宅地建物取引業法施行令第3条1項各号に掲げる法令それぞれの各号の番号です。

3 古都保存法	9 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律	16 農地法	23の2 土砂災害防止対策推進法
4 都市緑地法		17 宅地造成等規制法	24 森林法
5 生産緑地法	10 近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律	17の2 マンションの建替え等の円滑化に関する法律	25 道路法
5の2 特定空港周辺特別処置法		17の3 都市公園法	26 全国新幹線鉄道整備法
5の3 景観法		18 自然公園法	27 土地収用法
6 土地区画整理法	11 流通業務市街地整備法	18の2 首都圏近郊緑地保全法	28 文化財保護法
6の2 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法	12 都市再開発法	18の3 近畿圏の保全区域の整備に関する法律	29 航空法
	12の2 沿道整備法	18の4 都市の低炭素化の促進に関する法律	30 国土利用計画法
	12の3 集落地域整備法	18の5 水防法	31 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
6の3 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律	12の4 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律	18の6 下水道法	32 土壌汚染対策法
		19 河川法	33 都市再生特別措置法
6の4 被災市街地復興特別措置法	12の5 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	19の2 特定都市河川浸水被害対策法	33の2 地域再生法
7 新住宅市街地開発法		20 海岸法	34 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
7の2 新都市基盤整備法	13 港湾法	20の2 津波防災地域づくりに関する法律	35 災害対策基本法
8 旧市街地改造法 (旧防災建築街区造成法において準用する場合に限る。)	14 住宅地区改良法	21 砂防法	36 東日本大震災復興特別区域法
	15 公有地拡大推進法	22 地すべり等防止法	37 大規模災害からの復興に関する法律
		23 急傾斜地法	

(制限の概要) 本件土地の存する区域は、宅地造成工事規制区域に指定されています。宅地造成工事規制区域内において行われる①高さが2mを超えるがけを生ずる切土、②高さが1mを超えるがけを生ずる盛土、③切土と盛土を同時に行う場合、全体で2mを超えるがけを生ずるもの、④切土又は盛土をする土地の面積が500㎡を超える宅地造成に関する工事については、造成主は着手する前に都道府県知事の許可を受けなければなりません。

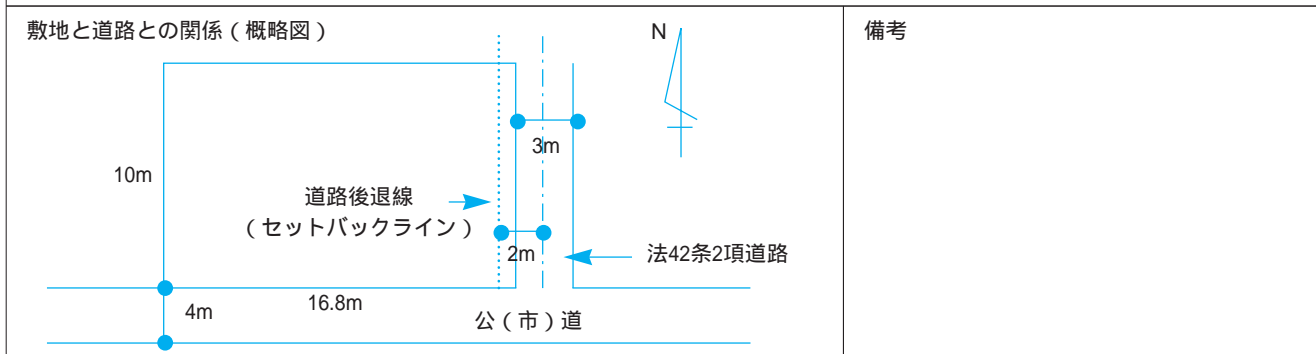
3. 敷地と道路との関係

23頁参照

* 法：建築基準法

接面道路	接道方向	公・私道の別	道路の種類	幅員	接道長さ	
接面道路	南側	公道・私道	下記種類 1 番	4.0m	約16.8m	
	東側	公道・私道	下記種類 6 番	3.0m	約10.0m	
	位置指定道路 (下記種類 5 番)		昭和・平成 年 月 日第 _____ 号			
道路の種類 (法42条)	1	1項1号道路 (道路法上の道路)				
	2	1項2号道路 (開発許可などにより築造された道路)				
	3	1項3号道路 (法の適用以前から存在する4m以上の道)				
	4	1項4号道路 (事業執行が予定され特定行政庁が指定した道路)				
	5	1項5号道路 (道路位置指定による道路)				
	6	2項道路 (幅員4m未満のもので特定行政庁が指定した道)				
	7	3項道路 (土地の状況により4m未満で特定行政庁が指定した道)				

本件敷地は、上記いずれの道路にも接していないため、建物を建築することはできません。



4. 私道負担等に関する事項

私道負担等の有無	<input checked="" type="radio"/> 有・無	前面道路が私道の場合は、持分があるかどうか、使用制限がないかどうか等について十分な確認が必要です。例えば、「人の通行は認めるが、車の通行は認めない」のような使用の制限を受ける場合もあります。
1. 対象不動産に含まれる私道に関する負担等の内容		
負担面積	_____ m ² (持分 /)	
負担金	_____ 円	
建築基準法第42条2項等により後退(セットバック)する部分の面積		約5.0m ²
備考 道路とみなされるセットバック部分は、建物の敷地として算入することができません。 また、セットバック部分には建築物を建築することはもちろん門・塀等も築造することはできません。		

5. 飲用水・ガス・電気の供給施設及び排水施設の整備状況

	直ちに利用可能な施設	配管等の状況	整備予定・負担予定金
飲用水	<input checked="" type="radio"/> 公営・私営・井戸	前面道路 50 mm 敷地内配管 13 mm	有・無 _____ 円
ガス	都市ガス・プロパン(集中・ <input checked="" type="radio"/> 個別)	前面道路 _____ mm	<input checked="" type="radio"/> 有・無 未定 円
	プロパンガスの宅地内配管設備等の所有権はプロパンガス販売業者に(<input checked="" type="radio"/> 有・無)		
電気	電力(株)		有・無 _____ 円
汚水	<input checked="" type="radio"/> 公共下水・浄化槽・汲取式	私設管利用有(備考3参照)	有・無 _____ 円
雑排水	<input checked="" type="radio"/> 公共下水・浄化槽・側溝等・浸透式	浄化槽施設の必要(有・無・既設)	有・無 _____ 円
雨水	<input checked="" type="radio"/> 公共下水・側溝等・浸透式		有・無 _____ 円
備考		配管等の状況等の概略図	
<p>1. 水道管は現状13mm管で引き込まれており、建替え・増改築等を行う場合には、容量不足により引込管の取替えが必要となります。この場合の取替え費用は買主負担となります。</p> <p>2. ガスについては、平成 年 月頃、南側接面道路に都市ガス管が埋設される予定です。なお、負担金等については未定です。</p> <p>3. 汚水は敷地内汚水桝から私設管を經由して公共下水道に流入しています(管理者: 町会、管理料金 円/年)。</p>		<p>--- 上水道管 下水道管</p>	

6. 宅地造成又は建物建築の工事完了時における形状、構造等(未完成物件のとき)

給排水・ガス等の設備管に関するトラブルは多いので、しっかり確認します。

宅地	形状及び構造		
	宅地に接する道路の幅員及び構造		
建物	形状及び構造		
	主要構造部、内装及び外装の構造・仕上		
	設備の設置及び構造		

「有」の場合、別添の建物状況調査の概要で、建物の不具合の有無を確認しておきます。^{56頁参照}

7. 建物状況調査の結果の概要（既存の建物のとき）

建物状況調査の実施の有無	有	無
建物状況調査の結果の概要	別添のとおり	

8. 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況（既存の建物のとき）

	保存の状況	
確認の申請書及び添付図書並びに確認済証（新築時のもの）	有	無
検査済証（新築時のもの）	有	無
増改築等を行った物件である場合		
確認の申請書及び添付図書並びに確認済証（増改築等のときのもの）	有	無
検査済証（増改築等のときのもの）	有	無
建物状況調査を実施した住宅である場合		
建物状況調査結果報告書	有	無
既存住宅性能評価を受けた住宅である場合		
既存住宅性能評価書	有	無
建築基準法第12条の規定による定期調査報告の対象である場合		
定期調査報告書	有	無
昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した住宅である場合		
新耐震基準等に適合していることを証する書類 書類名：（耐震基準適合証明書）	有	無
備考	<p>新築時（増改築時）の確認済証・検査済証がない場合、法令適合性の確認ができないだけでなく、住宅ローンの借入、将来のリフォーム・メンテナンスにおいても問題となる可能性があることから、「有」であることの確認をしておきます。</p>	

9. 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か ^{24頁参照}

造成宅地防災区域内	造成宅地防災区域外
-----------	-----------

10. 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か ^{24頁参照}

土砂災害警戒区域内	土砂災害警戒区域外
<p>平成 年 月 日現在、本件土地は土砂災害警戒区域に指定されていませんが、 県は、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域（以下「土砂災害警戒区域等」という。）の指定、土砂災害の防止のための対策に必要な基礎調査を実施し、当該基礎調査の結果を公表しています。公表された基礎調査結果によると、本件土地は土砂災害警戒区域等に相当する範囲に含まれています。当該範囲は土砂災害警戒区域等に指定される可能性があります。</p>	

11. 当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か 24頁参照

津波災害警戒区域内	津波災害警戒区域外
-----------	-----------

12. 石綿使用調査の内容

石綿使用調査結果の記録の有無	有	無
石綿使用調査の内容	<p>調査の実施機関： 株式会社</p> <p>調査の範囲：別添、調査報告書を参照下さい。</p> <p>調査年月日：平成 年 月 日</p> <p>石綿の使用：有(別添調査報告書を参照下さい)</p> <p>*本調査は、売主の依頼を受けた上記機関が実施したものです。なお、本調査は建物全体を調査したものではありません(別添調査報告書を参照下さい)。</p>	
<p>「無」の場合、石綿使用調査結果の記録が「無」であり、石綿が使用されていないことを記載したものではありませんことに注意します。</p>		

13. 耐震診断の内容

耐震診断の有無	有	無
耐震診断の内容	<p>診断実施機関： 一級建築士事務所</p> <p>診断年月日：平成 年 月 日</p> <p>診断の結果：別添、耐震診断結果評価書を参照下さい</p>	
<p>診断結果評価書において耐震補強の必要性が指摘されている場合、診断に基づく耐震補強工事が実施されているのか、耐震補強工事は買主の負担で行う必要があるのか(マンションの場合は管理組合の対応)などを確認しておきます。</p>		

14. 住宅性能評価機関による新築住宅である場合

登録住宅性能評価機関による住宅性能評価書の交付の有無	有	無
登録住宅性能評価機関による住宅性能評価書の交付	設計住宅性能評価書	建設住宅性能評価書

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づくもので、新築住宅のみが対象となります。利用するか否かは任意となっています。 26頁参照

II 取引条件に関する事項

1. 代金及び交換差金以外に授受される金額

授受の目的	金 額
① 手付金売買代金の一部に充当します	金1,000,000円
② 固定資産税・都市計画税精算金（平成 年度分）	金65,000円
③ 下水道私設管管理料精算金	金2,000円
備考 ②の起算日は、1月1日です。精算金額については、引渡し予定日(平成 年 月 日)におけるものです。	

2. 契約の解除に関する事項

30頁からの「契約を解除するときは」を参照して下さい。

手付解除	売主及び買主は、相手方が契約の履行に着手するまでは、売主は、買主に受領済の手付金の倍額を支払い、買主は、売主に支払済の手付金を放棄して、この売買契約を解除することができます。
引渡し前の滅失又は毀損等の場合の解除	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本物件の引渡し前に、天災地変、その他売主又は買主いずれかの責に帰すことができない事由により本物件が滅失したときは、買主は、この契約を解除することができます。 2. 売主は、前項の事由によって本物件が毀損したときは、被害の修復が可能な場合でも、修復が著しく困難なとき、又は過大な費用を要するときは、この契約を解除することができるものとし、買主は、本物件の毀損により契約の目的が達せられないときは、この契約を解除することができます。 3. 第1項又は前項により本契約が解除された場合は、売主は、受領済みの金員全額を無利息にて遅滞なく返還しなければなりません。
契約違反による解除	<ol style="list-style-type: none"> 1. 売主又は買主が、この契約に定める債務を履行しないとき、その相手方は、自己の債務の履行を提供し、かつ、相当の期間を定めて催告をしたうえで、この契約を解除することができます。 2. 前項により契約を解除された者は、相手方に対し、契約書に定める違約金を遅滞なく支払わなければなりません。
融資利用の特約による解除	<ol style="list-style-type: none"> 1. 後記「6金銭の質借に関する事項」欄に記載された融資の全部又は一部について、契約書に定める融資承認予定日のうち最終予定日までに承認を得られないときは、この契約は自動的に消滅します。 2. 前項によりこの契約が消滅したときは、売主は受領済の金員全額を無利息にてすみやかに返還しなければなりません。
買換特約による解除	<p>【買換特約による解除】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 買主は、手持物件（ 市 町16番11所在 マンション301号室）の売却代金をもって本物件の購入代金を弁済するため、平成 年 月 日までに当該手持物件が、金 円以上で売却できなかったとき、又はその売却代金が受領できなかったときは、この契約は自動的に消滅します。 2. 前項によりこの契約が消滅したときは、売主は受領済の金員全額を無利息にてすみやかに返還しなければなりません。
反社会的勢力(暴力団)排除特約による解除	<ol style="list-style-type: none"> 1. 売主及び買主は、その相手方が、自ら若しくは自らの役員が反社会的勢力でないことの確約事項に反する申告をしたことが判明した場合、反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものではないことの確約に反し契約をしたことが判明した場合、この契約に関して、脅迫的な言動又は暴力を用いる行為、偽計又は威力を用いて業務を妨害し、又は信用を棄損する行為をした場合は、何らの催告も要せずして、契約を解除することができます。 2. 売主は、買主が、自ら又は第三者をして本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供した場合には、何らの催告も要せずして、契約を解除することができます。
建築条件特約による解除	<ol style="list-style-type: none"> 1. 買主と売主又は売主の指定する建設業者との間で本件契約締結後3か月以内に建築工事請負契約が成立しない場合又は建築工事請負契約を締結しないことが確定した場合、本契約は解除されます。 2. 前項により本契約が解除となった場合、売主は受領済みの金員全額を無利息にてすみやかに返還しなければなりません。
瑕疵担保責任に基づく解除	買主は、本物件に隠れた瑕疵があり、この契約を締結した目的が達せられない場合は、契約を解除することができます。ただし、本物件の引渡し後2年を経過したときはできません。

契約解除に関する特約は、当然にあるわけではありません。特にローンを利用する場合や買替の場合は、特約があることを確認しましょう。

売主が個人の場合は、瑕疵担保責任の期間が数か月と短い場合や負わないとする特約もあります。個人間取引では、これらの特約も有効です。内容を理解しておきます。

3. 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

- ① 売主又は買主は、本契約にかかる債務の履行を怠り、相手方から本契約が解除された場合（②、③の場合を除く）違約金として金 円（売買代金の %相当額）を支払わなければなりません。
- ② 売主又は買主は、自ら又は自らの役員が暴力団等の反社会的勢力ではないこと、反社会的勢力に自己の名義を利用して契約を締結するものではないこと等の確約に反して、契約を解除された場合、違約金として金 円（売買代金の20%相当額）を支払わなければなりません。
- ③ 買主は、自ら又は第三者をして本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点にしないこと等の確約に反して契約を解除された場合、売主に対し、②の違約金に加え、金 円（売買代金の80%相当額）の違約金を制裁金として支払わなければなりません。

売主が宅建業者以外の場合、の特約が付加されるのが通常です。

4. 手付金等の保全措置の概要（業者が自ら売主の場合）

29頁参照

(1) 未完成物件の場合

保全の方式	保証委託契約（法第41条第1項第1号）・保証保険契約（法第41条第1項第2号）
保全措置を行う機関	

(2) 完成物件の場合

保全の方式	保証委託契約（法第41条第1項第1号）・保証保険契約（法第41条第1項第2号）・手付金等寄託契約及び質権設定契約（法第41条の2第1項）
保全措置を行う機関	

(3) 保全措置を講じない

本取引では、手付金等の額が売買代金の未完成物件で100分の5・完成物件で10分の1以下であり、かつ、1,000万円以下であるため保全措置は講じません。

5. 支払金又は預り金の保全措置の概要

保全措置を講じるかどうか	講じる <input type="radio"/> 講じない <input checked="" type="radio"/>
保全措置を行う機関	

特約の解除期限は余裕のある期限を設定します。この期日を過ぎると融資利用特約に基づく解除ができません。

金融機関名は特定しておきます。あいまいにしておくトラブルの原因になります。

6. 金銭の貸借に関する事項

金融機関等（金融機関名）	金額	金利	借入期間	あっせんの有無	保証料	ローン事務手数料	融資利用特約に基づく契約解除期日
銀行 支店	1,500万円	%	30年	有・無	円	円	平成 年 月 日まで
社内融資	1,500万円	%	30年	有・無	円	円	平成 年 月 日まで
	万円	%	年	有・無	円	円	平成 年 月 日まで
	万円	%	年	有・無	円	円	平成 年 月 日まで
	万円	%	年	有・無	円	円	平成 年 月 日まで
金銭の貸借が成立しないときの措置	* 前記2の「契約の解除に関する事項」における「融資利用の特約による解除」による。なお、ローン金利等については、金融情勢により変わることがあります。						

7. 瑕疵担保責任の履行に関する措置の概要

瑕疵担保責任の履行に関する措置を講ずるかどうか	講ずる ・ 講じない
瑕疵担保責任の履行に関する措置の概要	平成21年10月1日以降に引渡される新築住宅については、売主である宅建業者に①保証金の供託又は②責任保険の締結いずれかの措置を講ずることが義務付けられています。 ^{40頁} 参照

8. 割賦販売に係る事項（該当なし）

現金販売価格				円
割賦販売価格				円
		支払時期	支払方法	
うち引越しまでに支払う金銭	円			
賦払金の額	円			

Ⅲ その他の事項

1. 供託所等に関する説明（法35条の2）

（1）宅地建物取引業保証協会の社員でない場合

営業保証金を供託した供託所及びその所在地	宅建業者との取引により損害を受けた場合、その損害金について「営業保証金」又は「弁済業務保証金」から弁済を受けることができます。 ^{31頁} 参照
----------------------	---

（2）宅地建物取引業保証協会の社員の場合

宅地建物取引業保証協会	名 称	(社) 保証協会
	住 所	東京都 区 町
	事務所の所在地	(社) 保証協会 本部 市 町
弁済業務保証金を供託した供託所及びその所在地	東京法務局 東京都 区 町	

2. 添付書類

①. 登記事項証明書（土地）	⑥. 建物賃貸借契約書（写し）
②. 登記事項証明書（建物）	⑦. 住宅建築協定書（写し）
③. 公図（写し）	. 建物状況調査結果の概要
④. 付近見取り図（住宅地図写し）	
⑤. 建物平面図（参考図面：現況と異なる場合は現況優先とします。）	

備考

(第三者である借家人による占有について)

本物件は、現在、平成 年 月 日付賃貸借契約書(別添)に基づき賃貸されています。

占有している借家人は、平成 年 月 日までに明け渡すことを承諾しています。

売主は、買主に対し、空室の状態引き渡します。

説明は十分に理解できましたか。はじめて耳にする専門用語や法律用語も多く、日常生活では馴染みがないと思われます。わからなくても恥じることはありません。

理解できるまで質問をして説明を受けてください。

これから、重要事項の説明を受けた証しとして、記名押印をします。

この重要事項説明書は、契約後においても、契約書と共に大変重要な書類です。

なお、重要事項説明を受けたことで契約を締結する義務が生じることはありません。

頭書の通り、宅地建物取引士から宅地建物取引士証の提示があり、重要事項説明書の交付を受け、以上の重要事項について説明を受けました。

平成 年 月 日

買主住所 市 2-7-3

氏名 乙野 次男

印

説明を受けた年月日を自分(買主)で記入します。必ず記入して下さい。

売主住所 市 丁目5-6

氏名 甲山不動産株式会社
代表取締役 春原 松夫

印

< 添付資料 >

建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）				【木造・鉄骨造】
			作成日	平成〇年〇月〇日
建 物	建物名称	様邸		
	所在地	県 市	- -	住居表示 地名地番
	（共同住宅の場合）	マンション 等の名称		部屋番号 号室
	構造種別	木造	鉄骨造	その他（混構造等）
	階数	地上 2 階・地下 階	延床面積	150.33 m ²
建 物 状 況 調 査	本調査の実施日	年 月 日		
	調査の区分	一戸建ての住宅 共同住宅等（ 住戸型 住棟型 ）		
	劣化事象等の有無	建物状況調査基準に基づく劣化事象等の有無 （下の『各部位の劣化事象等の有無』欄も記入すること）		有 無
	各部位の劣化事象 等の有無 調査対象がない 部位は二重線で 隠すこと	<p>< 構造耐力上主要な部分に係る調査部位 ></p> <p style="text-align: right;">劣化事象等 有 無 調査できなかった</p> <p>基礎 土台及び床組 床 柱及び梁 外壁及び軒裏 バルコニー</p> <p>内壁 天井 小屋組 その他 （蟻害） （腐朽・腐食） （配筋調査） （コンクリート圧縮強度）</p> <p style="text-align: right;">不実施</p>	<p>< 雨水の浸入を防止する部分に係る調査部位 ></p> <p style="text-align: right;">劣化事象等 有 無 調査できなかった</p> <p>外壁 軒裏 バルコニー 内壁 天井 小屋組 屋根</p>	<div style="border: 1px solid blue; border-radius: 10px; padding: 5px; background-color: #e0f0ff;"> <p>「劣化事象有り、調査を実施していないもの」については、内容を確認しておきます。詳細確認が必要な場合には、調査実施者より説明がもらえるよう媒介業者に調整を依頼しましょう。</p> </div>
調査実施者の氏名	住宅 一郎			
調査実施者への講習の実施講習機関名及び修了証明書番号				001 - 0000
建築士資格種別	一級	二級	木造	
建築士登録番号	国土交通	大臣登録 知事登録	第	〇〇〇〇 号
所属事務所名	（株） 住宅検査			
建築士事務所登録番号	東京都	知事登録	第	〇〇〇〇 号

既存住宅売買瑕疵保険への加入を希望する場合には、住宅瑕疵担保責任保険法人の登録を受けた検査事業者の検査人が建物状況調査を実施し、建物状況調査の結果、劣化・不具合等が無いなど一定の条件を満たす必要があります。

3 . 重要事項説明書の参考例（マンション）

区分所有建物（マンション）の重要事項説明書については、特に「土地付建物・土地売買」と大きく異なる部分若しくはマンションに特有な部分のみを掲載し、注意点を記載します。

不動産の表示
建物及びその敷地

建 物	建物の名称	マンション		
	室番号	A棟3階301号室		
	住居表示	市 町 丁目1番2号A 301		
	所 在	市 町 丁目111番地1		
		(登記簿面積) 81.23m ²		(壁芯面積) 85.45m ²
敷 地	敷地に関する権利	所有権		
	面積	登記簿面積	2345.67m ²	共有持分 分の
		実測面積	2345.67m ²	
建築年月	昭和・平成 年 月			
付 属 建 物 (無・有)	種類	倉庫		
	構造	鉄筋コンクリート造1階建		
	床面積	8.25m ²		

登記簿面積は、壁の内側で測ったもので計算されています(内法面積)ので、パンフレット等(壁芯面積)に表示された面積より少なくなります。

一棟の建物又はその敷地に関する権利及びこれらの管理・使用に関する事項

(1) 敷地に関する権利の種類及び内容

敷地の面積	登記簿2345.67m ²	実測2345.67m ²	建築確認の対象面積2345.67m ²
権利の種類	1. 敷地権(所有権・地上権・賃借権) 2. 所有権 3. 地上権 4. 賃借権		
所有権以外の 場合	対象面積	_____ m ² (登記簿・実測)	
	存続期間	平成 年 月 日まで	

(2) 共用部分に関する規約の定め

共用部分	共用の玄関・廊下・階段・外壁・建物躯体・配線(主線)・配管(主管)等
共用部分の共有持分	1. 専有部分の床面積の割合による 2.
規約の定め(有・無)	別添管理規約第 条及び使用規則第 条を参照して下さい。
備考	

大事な事項です。
内容を十分確認しておきましょう。

(3) 専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約等の定め

規約等の定め(有・無)	別添管理規約第 条及び使用規則第 条、 条、 条を参照して下さい。
備考	事務所等事業用としての利用は禁止されています(別添管理規約第 条) 犬・猫などの飼育は禁止されています(別添管理規約使用細則第 条)

(4) 専用使用权に関する規約等の定め

駐車場	使用しうる者	購入者(区分所有者)	現在空きはありません。 駐車場については、別添「管理規約使用細則第 条~第 条」を参照ください。
	使用料の有無	月額15,000円	
	使用料の帰属先等	マンション管理組合	
その他の専用使用部分	専用使用部分	専用使用料の有無	専用使用料の帰属先
	バルコニー	有・無	
	ルーフバルコニー	有・無	マンション管理組合
	専用庭	有・無	マンション管理組合
	専用倉庫	有・無	マンション管理組合
	駐輪場	有・無	マンション管理組合
		有・無	

専用使用权についての管理規約及び使用細則等の規定を確認しておきましょう。

(5) 所有者が負担すべき費用を特定の者のみに減免する旨の規約等の定め

該当なし	例えば、新築分譲の場合に、建物が引き渡されたのちも売れ残り住戸がある場合に、その住戸の分について、それらが売却されるまでは売主の区分所有者としての管理費・修繕積立金等の支払を特に減免する旨の規定等をいいます。
------	--

(6) 計画修繕積立金等に関する事項

規約等の定め	有(別添管理規約第 条をご参照下さい)・無
専有部分に係る修繕積立金	月額 円(平成 年 月 日現在)
	滞納額(無・有) 円(平成 年 月 日現在)
既に積みたてられている額	円(平成 年 月 日現在)
当該一棟の建物に係る滞納額	円(平成 年 月 日現在)
備考	平成 年 月分及び 月分の修繕積立金が滞納されていますが、残金決済時までには売主の責任において支払を完了させ滞納のない状態で引き渡します。

(7) 通常の管理費用の額

通常の管理費用の額	月額 円(平成 年 月 日現在)
	滞納額(無・有) 円(平成 年 月 日現在)
備考	平成 年 月分及び 月分の管理費が滞納されていますが、残金決済時までには売主の責任において支払を完了させ滞納のない状態で引き渡します。

管理費や修繕積立金の滞納がある場合には、売主の責任で支払われることを確認し、残金決済時には、支払われたことを必ず確認します。

(8) 管理の委託先等

滞納がある場合、管理組合は、新所有者にその請求をすることができます。

管理の形態	1. 全部委託管理 2. 一部委託管理 3. 自主管理		
管理の委託先	商号又は名称	建物管理株式会社	
	主たる事務所の所在地	県 市 町7 7 7	
	電話番号	()	
	マンション管理の適正化の推進に関する法律による登録番号	国土交通大臣()	号
備考	管理方式(27頁参照)及び管理が委託されている場合の委託先を確認しておきましょう。		

(9) 建物の維持修繕の実施状況の記録 (有・無)

共用部分	平成 年 月 : 手すり鉄部改修・塗装工事
専有部分 (売買対象部分)	維持修繕の実施状況が記録されているときは、その内容を記載することになっています。

(10) その他

1. 「建物の区分所有等に関する法律」の規定及び管理規約・使用細則等により当該建物・敷地・付属施設の管理・使用等が定められていますので、買主はそれを売主から継承し、遵守しなければなりません。	
2. 管理費・修繕積立金等の変更予定 (無・有・協議中)	時期：平成 年 月頃・未定
3. 大規模修繕の予定 (無・有・協議中) 臨時(一時)負担金(無・有・協議中)	時期：平成 年 月頃・未定 予定額： 円・未定
4. 自治会費等 (無・有)	月額： 円
5. 管理組合集会での討議事項等 ()	
6.	

備考

1. 管理費及び修繕積立金について
平成 年 月分より管理費及び修繕積立金の額がそれぞれ 円、 円に増額される予定です。
2. 大規模修繕計画について
現在、外壁塗装、タイルの補修等の大規模修繕の実施が協議されています。
その時期、各区分所有者の負担金等は未定です。
詳細については、別添資料(平成 年度管理組合総会議事録等)を参照して下さい。

管理組合の総会では正式に決定していなくても、大規模修繕や管理費等の値上げが理事会等で検討されていることがあります。
これらの予定について何も説明がないときでも、念のために①大規模修繕や管理費等の値上げの話は出ていませんか？また、②このマンションで特に問題となっているようなことはありませんか？と媒介業者だけでなく、売主にも直接聞いて確認しておきましょう。

4 . 土地・建物売買契約書の参考例(土地実測売買)

(A) 売買の目的物の表示 (登記簿の記載による)

	所在	地番	地目	地積
土地	市 丁目	12番34	宅地	123.11m ²
	同上	12番35	宅地	45.22m ²
				m ²
			合計	168.33m ²

建物	所在	市 丁目12番地34	家屋番号	12番34
	種類	居 宅	構造	木造瓦葺 2 階建
	床面積	1 階65.67m ² 、2 階35.56m ² 、合計延べ床面積101.23m ²		
特記事項	上記建物面積の他に増築未登記部分があります (1 階南側和室10.32m ² : 固定資産税課税台帳による)			

(B) 売買代金、手付金の額及び支払日

売買代金	総額	金38,300,000円也
	土地 建物 (うち消費税相当額)	金27,500,000円也 金10,800,000円也 (金800,000円也)
手付金	本契約締結時に	金1,000,000円也
中間金	第1回平成 年 月 日までに	金2,000,000円也
	第2回平成 年 月 日までに	金 円也
残代金	平成 年 月 日までに	金35,300,000円也

(C) 土地の実測

実測精算の対象となる土地 (契約時の算出面積をいずれかに記入)		
・私道負担のない場合 (= 公簿面積)		m ²
・私道負担のある場合 (それを除く、有効宅地部分)	163.33	m ²

登記簿面積と実測面積に増減が生じた場合の精算単価を定めておきます。

(D) 土地代金精算の単価

売買代金精算の場合の土地単価1m ² あたり	金168,370円也
-----------------------------------	------------

(E~I) その他約定事項 起算日を、1月1日とする場合と4月1日とする場合があります。

(E) 所有権移転・引渡し・登記手続の日	平成 年 月 日
(F) 平成 () 年度公租公課分担の起算日	平成 年 月 日
(G) 手付解除の期限	契約の日から 力月後 平成 - 年 - 月 - 日

(H) 違約金の額 (売買代金の20%相当額)	手付解除の期限は、制度趣旨からも長い期限の設定が望まれます。契約締結日から少なくとも1ヵ月以上の期限にしましょう。売主が宅建業者の場合には、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。
---------------------------	--

(I) 融資利用の場合

融資機関名・取扱い支店	融資承認予定日	融資金額
銀行 支店	平成 年 月 日	金15,000,000円也
社内融資	平成 年 月 日	金15,000,000円也
	合計	金30,000,000円也

利用予定「金融機関名」は明確にしておきます。
「都市銀行等」などのあいまいな記載はトラブルの原因になります。

建物の構造耐力上主要な部分等の状況について双方が確認した事項

確認事項を記載した資料の名称 : 建物状況調査の結果の概要
資料作成者 : 住宅 一郎
資料作成年月日 : 平成 年 月 日

契約条項

(売買の目的物及び売買代金)

第1条 売主は標記の物件(以下「本物件」という。)を標記の代金をもって買主に売り渡し、買主はこれを買受けた。

(手付)

第2条 買主は、売主に手付として、この契約締結と同時に標記の金額を支払う。

2 手付金は、残代金支払のときに、売買代金の一部に充当する。

(境界の明示及び実測図の作成)

第3条 売主は、買主に本物件引渡しのとしまでに、現地において隣地との境界を明示する。

2 売主は、その責任と負担において、隣地所有者等の立会を得て、測量士又は土地家屋調査士に標記の土地について実測図を作成させ、引渡しのとしまでに買主に交付する。

(地積更正登記)

第4条 第3条第2項の実測の結果、実測図の面積と登記簿記載の面積との間に相違が生じて、売主は、地積更正登記の責を負わないものとする。

(売買代金の支払時期及びその方法)

第5条 買主は、売主に売買代金を標記の期日までに現金又は預金小切手で支払う。

(売買代金の精算)

第6条 土地については、第3条第2項の実測図の面積と標記の面積が異なる場合には、その異なる面積に1㎡当たり標記の単価を乗じた額を残代金支払時に精算する。

2 建物については、実測による売買代金の精算は行わないものとする。

(所有権移転の時期)

第7条 本物件の所有権は、買主が売買代金の全額を支払い、売主がこれを受領したときに売主から買主に移転する。

(引渡し)

第8条 売主は、買主に本物件を売買代金全額を受領と同時に引渡す。

2 買主は、売主に引渡確認書を交付して、前項の引渡しの確認を行うものとする。

(所有権移転登記の申請)

第9条 売主は、売買代金全額を受領と同時に、買主の名義にするために、本物件の所有権移転登記の申請手続をしなければならない。

2 所有権移転登記の申請手続に要する費用は、買主の負担とする。

(付帯設備の引渡し)

第10条 売主は、別紙付帯設備一覧表の設備のうち「有」と記したものを、本物件引渡しと同時に買主に引き渡す。

2 前項の付帯設備については、第19条(瑕疵担保責任)の規定は適用されないものとする。

(負担の削除)

第11条 売主は、本物件の所有権移転の時期までに、抵当権等の担保権及び質借権等の用益権その他買主の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担を削除する。

(印紙代の負担)

第12条 この契約書に貼付する収入印紙は、売主、買主が平等に負担するものとする。

(公租公課の分担)

第13条 本物件に対して賦課される公租・公課は、引渡日の前日までの分を売主が、引渡日以降の分を買主が、それぞれ負担する。

2 公租公課分担の起算日は、1月1日とする。

約定する条項は、取引の種類や条件等により異なってきます。

売主が宅建業者の場合、手付金の額は、代金の20%を超えることはできません。

公簿売買としたときは、実測と差異が生じてても精算しない旨の条項になります。ただし、公簿売買であっても、売主には境界を明示する義務があります。

物件の引渡し・所有権移転と残代金の支払は同時に行います。登記書類・情報を確認するために司法書士が立会います。

石油給湯器等の特定の設備機器については、経年劣化による事故防止のため所有者に点検義務があることなどについて説明がありますので、確認しておきます。

都市計画税・固定資産税の精算条項です。

3 公租公課の分担金の精算は、残代金支払時に行う。

(収益の帰属・負担金の分担)

第14条 本物件から生ずる収益の帰属及び各種負担金の分担について、前条第1項及び第3項を準用する。

(手付解除)

第15条 売主は、買主に受領済みの手付金の倍額を支払い、また、買主は、売主に支払済の手付金を放棄して、それぞれこの契約を解除することができる。

2 前項による解除は、相手方がこの契約の履行に着手したとき、又は標記の期日を経過したときは以降は、できないものとする。

(引渡前の滅失・毀損)

第16条 本物件の引渡し前に、天災地変その他売主又は買主のいずれかの責にも帰すことができない事由によって本物件が滅失したときは、買主は、この契約を解除することができる。

2 本物件の引渡前に、前項の事由によって本物件が毀損したときは、売主は、本物件を修復して買主に引き渡すものとする。この場合、修復によって引渡しが標記の期日を超えても、買主は、売主に対し、その引渡し延期について異議を述べることはできない。

3 売主は、前項の修復が著しく困難なとき、又は過大な費用を要するときは、この契約を解除することができるものとし、買主は、本物件の毀損により契約の目的が達せられないときは、この契約を解除することができる。

4 第1項又は前項によってこの契約が解除された場合、売主は、受領済みの金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない。

(契約違反による解除)

第17条 売主又は買主がこの契約に定める債務を履行しないとき、その相手方は、自己の債務の履行を提供し、かつ、相当の期間を定めて催告したうえ、この契約を解除することができる。

2 前項の契約解除に伴う損害賠償は、標記の違約金によるものとする。

3 違約金の支払は、次のとおり、遅滞なくこれを行う。

売主の債務不履行により買主が解除したときは、売主は、受領済の金員に違約金を付加して買主に支払う。

買主の債務不履行により売主が解除したときは、売主は、受領済の金員から違約金を控除した残額を無利息で買主に返還する。この場合においては、違約金の額が支払済の金員を上回るときは、買主は、売主にその差額を支払うものとする。

4 買主が本物件の所有権移転登記を受け、又は本物件の引渡しを受けているときは、前項の支払を受けるのと引換えに、その登記の抹消登記手続、又は本物件の返還をしなければならない。

(反社会的勢力の排除)

第18条 売主及び買主は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

① 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員(以下総称して「反社会的勢力」という)ではないこと。

② 自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう)が反社会的勢力ではないこと。

③ 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。

④ 本物件の引き渡し及び売買代金の全額の支払いのいずれもが終了するまでの間に自ら又は第三者を利用して、この契約に関して次の行為をしないこと。

ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

2 売主又は買主の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告を要せずして、この契約を解除することができる。

ア 前項①又は②の確約に反する申告をしたことが判明した場合

イ 前項③の確約に反し契約をしたことが判明した場合

ウ 前項④の確約に反した行為をした場合

3 買主は、売主に対し、自ら又は第三者をして本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供しないことを確約する。

各種負担金がある場合の精算方法が定められています。

手付放棄・手付倍返しによる契約の解除規定です。

危険負担特約といわれるもので、大事な特約ですので、内容を理解しておきます。

契約が解除された場合の処理方法を定めています。

売主が宅建業者の場合、売買代金の20%を超える違約金の額を定めることはできません。

反社会的勢力(暴力団等)の排除特約です。不動産取引(売買・賃貸借)から、反社会的勢力を排除するために、この特約を入れています。

- 4 売主は、買主が前項に反した行為をした場合には、何らの催告を要せずして、この契約を解除することができる。
- 5 第2項又は前項の規定によりこの契約が解除された場合には、解除された者は、その相手方に対し、違約金（損害賠償額の予定）として金 〇〇〇〇円（売買代金の20%相当額）を支払うものとする。
- 6 第2項又は第4項の規定によりこの契約が解除された場合には、解除された者は、解除により生じる損害について、その相手方に対し一切の請求を行わない。
- 7 買主が第3項の規定に違反し、本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供したと認められる場合において、売主が第4項の規定によりこの契約を解除するときは、買主は、売主に対し、第5項の違約金に加え、金 〇〇〇〇円（売買代金の80%相当額）の違約金を制裁金として支払うものとする。ただし、宅地建物取引業者が自ら売主となり、かつ宅地建物取引業者でない者が買主となる場合は、この限りでない。

ローン等を利用する場合、この特約条項があることを確認して下さい。

〔融資利用の場合〕

- 第19条 買主は、この契約締結後すみやかに、標記の融資のために必要な書類をそろえ、その申込み手続をしなければならない。
- 2 標記の融資承認予定日のうち最終の予定日まで、前項の融資の全部又は一部について承認を得られない場合、この契約は自動的に消滅する。
 - 3 前項によってこの契約が消滅した場合、売主は、受領済の金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない。
 - 4 本条による解除の場合は、第15条（手付解除）及び第17条（契約違反による解除）の規定は適用されないものとする。

買主は、すみやかに借入手続をする義務があります。一定の手続をしなかった場合、本条項による解除ができなくなる場合があります。

〔瑕疵担保責任〕

- 第20条 買主は、本物件に隠れた瑕疵があり、この契約を締結した目的が達せられない場合は契約の解除を、その他の場合は損害賠償の請求を、売主に対してすることができる。
- 2 建物については、買主は、売主に対して、前項の損害賠償に代え、又はこれとともに修補の請求をすることができる。
 - 3 本条による解除又は請求は、本物件の引渡し後2年を経過したときはできないものとする。

売主が宅建業者の場合、目的物の引渡しの日から2年未満の瑕疵担保期間を設定した場合は無効となり、民法の規定が適用されることとなります。

〔諸規約の承継〕

- 第21条 売主は、買主に対して、環境の維持又は管理の必要上定められた規約等に基づく売主の権利・義務を承継させ、買主はこれを承継する。

〔協議事項〕

- 第22条 この契約に定めのない事項、又はこの契約条項に解釈上疑義が生じた事項については、民法その他関係法規及び不動産取引の慣行に従い、売主及び買主が、誠意を持って協議し、定めるものとする。

買換えの場合で、購入物件の契約が先行する場合、このような買換特約をつけるようにしましょう。

〔特約条項〕

- 第23条 買主は、後記表示不動産（以下「手持物件」という）の売却代金をもって本物件の購入代金を弁済するため、平成 〇〇年 〇月 〇日までに当該手持物件が、金 〇〇〇〇円以上で売却できなかったとき、又はその売却代金が受領できなかったときは、この契約は自動的に消滅する。
- 2 前項によりこの契約が消滅したときは、売主はすみやかに受領済の金員を全額無利息にて買主に返還しなければならないものとし、この契約書第15条（手付解除）及び第17条（契約違反による解除）は適用されないものとする。

この特約は、売却ができないときは、「当然に契約が消滅する」としたものです（解除条件型）。売却ができなかったとき、「買主は、契約を解除できる」とする場合もあります（解除権留保型）。

〔不動産の表示〕

名称 マンション301号室
 所在 市 町 16番地11
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
 家屋番号 町 16番地11
 建物の番号 301 種類 居宅 床面積 62.05m²

平成 年 月 日

売主 住所 知事()第 号
市 丁目5 - 6
甲山不動産株式会社
氏名 代表取締役 春原 松夫 (印)

宅地建物取引士
氏名 夏川 竹雄 (印)
登録番号 ()第 号

買主 住所 市 2 - 7 - 3
氏名 乙野 次男 (印)

媒介業者 住所 知事()第 号
市 丁目7 - 8
丙田土地株式会社
氏名 代表取締役 秋山 梅夫 (印)

宅地建物取引士
氏名 秋山 梅夫 (印)
登録番号 ()第 号

困ったときは

専門性の強い相談の窓口はインターネットで探す

不動産取引は、その内容がさまざまな分野にわたり、専門性も強いので、専門家のアドバイスを受けることが有用です。的確なアドバイスを受けるには、相談したい内容に応じた相談窓口を見つけることが必要です。そんなとき、インターネットを活用してはどうでしょう。

それぞれのホームページを見れば、お近くの相談窓口の連絡先を調べることができます。

また、ホームページには、様々な情報が掲載されています。ホームページにQ&Aがあれば、それを読むだけで解決が見つかることもあるでしょう。

注意：掲載された情報は、すべてが有用なものとは限りません。信頼できる情報であるか否かは、情報の発信元を確認するなどして取捨選択して下さい。

(公的機関等のホームページ)

相談したい内容	相談窓口	ホームページのアドレス
相談窓口の紹介等	法テラス(日本司法支援センター)	http://www.houterasu.or.jp/
消費者トラブル全般	(一財)不動産適正取引推進機構	http://www.retio.or.jp/
	国民生活センター 都道府県・市町村の消費生活センター	http://www.kokusen.go.jp/
知識・情報	不動産ジャパン (公財)不動産流通推進センター(運営)	http://www.fudousan.or.jp
法律相談	日本弁護士連合会	http://www.nichibenren.or.jp/
登記全般	日本司法書士会連合会	http://www.shiho-shoshi.or.jp/
測量・分筆登記等	日本土地家屋調査士会連合会	http://www.chosashi.or.jp/
公正証書	日本公証人連合会	http://www.koshonin.gr.jp/
裁判手続など	裁判所	http://www.courts.go.jp/
税務相談・税金の知識	日本税理士会連合会	http://www.nichizeiren.or.jp/

住宅全般に関する相談窓口 (注文住宅等の請負工事に関するもの)

(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター	午前10:00 - 午後5:00 (土・日・祝・休日を除く)	0570-016-100 http://www.chord.or.jp
------------------------	-----------------------------------	---

電話で相談する

次に掲げる相談窓口のうち、国土交通省、都道府県などは直接訪問して相談することも可能です。また、お近くの消費生活センターでも相談を受け付けています。

困ったときのご相談窓口

不動産取引に関するトラブル等のご相談窓口

関係団体等

都道府県・市町村の消費生活センター	* 各都道府県・市町村の行政の窓口にお問合せください	
(一財) 不動産適正取引推進機構	〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-8-21第33森ビル3F	03-3435-8111
(公社) 全国宅地建物取引業保証協会	* 各都道府県地方本部の苦情相談の窓口にお問合せください。	
(公社) 不動産保証協会	* 各都道府県本部の苦情相談の窓口にお問合せください。	

契約の締結を媒介・代理した業者の業務に関するご相談窓口

国土交通省等

土地・建設産業局	不動産課	〒100-8918 千代田区霞ヶ関2-1-3	03-5253-8111(代)
北海道開発局	事業振興部建設産業課	〒060-8511 札幌市北区北8条西2丁目	011-709-2311(代)
東北地方整備局	建政部計画・建設産業課	〒980-8602 仙台市青葉区本町3-3-1	022-225-2171(代)
関東地方整備局	建政部建設産業第二課	〒330-9724 さいたま市中央区新都心2-1	048-601-3151(代)
北陸地方整備局	建政部計画・建設産業課	〒950-8801 新潟市中央区美咲町1-1-1	025-280-8880(代)
中部地方整備局	建政部建設産業課	〒460-8514 名古屋市中区三の丸2-5-1	052-953-8119(代)
近畿地方整備局	建政部建設産業第二課	〒540-8586 大阪市中央区大手前1-5-44	06-6942-1141(代)
中国地方整備局	建政部計画・建設産業課	〒730-0013 広島市中区八丁堀2-15	082-221-9231(代)
四国地方整備局	建政部計画・建設産業課	〒760-8554 高松市サンポート3-33	087-851-8061(代)
九州地方整備局	建政部建設産業課	〒812-0013 福岡市博多区博多駅東2-10-7	092-471-6331(代)
沖縄総合事務局	開発建設部建設産業・地方整備課	〒900-0006 那覇市おもろまち2-1-1	098-866-0031(代)

都道府県宅建業法主管課

北海道	建設部住宅局建築指導課	〒060-8588 札幌市中央区北3条西6丁目	011-204-5575
青森県	県土整備部建築住宅課	〒030-8570 青森市長島1-1-1	017-734-9692
岩手県	県土整備部建築住宅課	〒020-8570 盛岡市内丸10-1	019-629-5932
宮城県	土木部建築宅地課	〒980-8570 仙台市青葉区本町3-8-1	022-211-3242
秋田県	建設部建築住宅課	〒010-8570 秋田市山王4-1-1	018-860-2565
山形県	県土整備部建築住宅課	〒990-8570 山形市松波2-8-1	023-630-2641
福島県	土木部建築指導課	〒960-8670 福島市杉妻町2-16	024-521-7523
茨城県	土木部都市局建築指導課	〒310-8555 水戸市笠原町978-6	029-301-4722
栃木県	県土整備部住宅課	〒320-8501 宇都宮市埴田1-1-20	028-623-2488
群馬県	県土整備部住宅政策課	〒371-8570 前橋市大手町1-1-1	027-226-3525

埼玉県	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
千葉県	県土整備部建設・不動産業課	〒260-8667	千葉市中央区市場町1-1	043-223-3238
東京都	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	03-5320-5073
神奈川県	県土整備局事業管理部建設業課	〒221-0835	横浜市神奈川区鶴屋町2-24-2かながわ県民センター4階	045-313-0722
新潟県	土木部都市局建築住宅課	〒950-8570	新潟市中央区新光町4-1	025-280-5439
富山県	土木部建築住宅課	〒930-8501	富山県新総曲輪1-7	076-444-3355
石川県	土木部建築住宅課	〒920-8580	金沢市鞍月1-1	076-225-1778
福井県	土木部建築住宅課	〒910-8580	福井市大手3-17-1	0776-20-0505
山梨県	県土整備部建築住宅課	〒400-8501	甲府市丸の内1-6-1	055-223-1730
長野県	建設部建築住宅課	〒380-8570	長野市大字南長野字幅下692-2	026-235-7331
岐阜県	都市建築部建築指導課	〒500-8570	岐阜市藪田南2-1-1	058-272-8680
静岡県	くらし・環境部建築住宅局住まいづくり課	〒420-8601	静岡市葵区追手町9-6	054-221-3072
愛知県	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	052-954-6583
三重県	県土整備部建築開発課	〒514-8570	津市広明町13	059-224-2708
滋賀県	土木交通部住宅課	〒520-8577	大津市京町4-1-1	077-528-4231
京都府	建設交通部建築指導課	〒602-8570	京都市上京区下立売通新町西入	075-414-5343
大阪府	住宅まちづくり部建築振興課	〒559-8555	大阪市住之江区南港北1-14-16	06-6210-9734
兵庫県	県土整備部まちづくり局都市政策課土地対策室	〒650-8567	神戸市中央区下山手通5-10-1	078-362-3612
奈良県	県土マネジメント部まちづくり推進局建築安全推進課	〒630-8501	奈良市登大路町30	0742-27-7563
和歌山県	県土整備部都市住宅局建築住宅課	〒640-8585	和歌山市小松原通1-1	073-441-3180
鳥取県	生活環境部くらしの安心局住まいまちづくり課	〒680-8570	鳥取市東町1-220	0857-26-7411
島根県	土木部建築住宅課	〒690-8501	松江市殿町1番地	0852-22-6587
岡山県	土木部都市局建築指導課	〒700-8570	岡山市内山下2-4-6	086-226-7504
広島県	土木建築局建築課	〒730-8511	広島市中区基町10-52	082-513-4185
山口県	土木建築部住宅課	〒753-8501	山口市滝町1-1	083-933-3883
徳島県	県土整備部住宅課建築指導室	〒770-8570	徳島市万代町1-1	088-621-2604
香川県	土木部住宅課	〒760-8570	高松市番町4-1-10	087-832-3582
愛媛県	土木部道路都市局建築住宅課	〒790-8570	松山市一番町4-4-2	089-912-2758
高知県	土木部住宅課	〒780-8570	高知市丸の内1-2-20	088-823-9861
福岡県	建築都市部建築指導課	〒812-8577	福岡市博多区東公園7-7	092-643-3718
佐賀県	県土整備部建築住宅課	〒840-8570	佐賀市城内1-1-59	0952-25-7164
長崎県	土木部都市政策課	〒850-8570	長崎市尾上町3-1	095-894-3094
熊本県	土木部建築住宅局建築課	〒862-8570	熊本市水前寺6-18-1	096-333-2536
大分県	土木建築部建築住宅課	〒870-8501	大分市大手町3-1-1	097-506-4682
宮崎県	県土整備部建築住宅課	〒880-8501	宮崎市橘通東2-10-1	0985-26-7195
鹿児島県	土木部建築課	〒890-8577	鹿児島市鴨池新町10-1	099-286-3707
沖縄県	土木建築部建築指導課	〒900-8570	那覇市泉崎1-2-2	098-866-2413

編集 (一財)不動産適正取引推進機構

発行 東京都港区虎ノ門3丁目8番21号
第33森ビル3階
TEL 03(3435)8111(代)
<http://www.retio.or.jp/>

印刷 株式会社 加藤文明社 2018.6

定価(本体120円+税)

転載する場合は、あらかじめご連絡願います。