



初めて家を購入する人が読む本

家を買う。



制作・発行元
公益社団法人 全日本不動産協会
公益社団法人 不動産保証協会



公益社団法人 全日本不動産協会
公益社団法人 不動産保証協会

家を買う。



全日本不動産協会
マスコットキャラクター
「ラビーちゃん」

2 Section1
マイホームを購入する前に
マイホーム購入の流れ…………… 02
マイホームの希望条件を整理する…………… 04
購入者が調達できる資金…………… 06
知っておきたい3大トラブル…………… 08

9 Section2
購入するためのパートナー探し
住みたいマイホームを探す…………… 09
物件を選ぶときに注意すること…………… 10
不動産会社と媒介契約を結ぶ…………… 12

13 Section3
いざ、マイホームの契約・購入へ
売買契約までにやること…………… 13
媒介業者から重要事項説明を受ける…………… 14
売買契約を結ぶときの注意点…………… 16
契約を解除したいときは…………… 21

24 Section4
マイホームの契約後にすること
残金決済と物件の引渡しに関して…………… 24
不動産登記について…………… 25
マイホーム購入後にかかる税金について…………… 26

Column
住まい選びの新たな選択…………… 05
事前の資金計画に欠かせない住宅ローン…………… 07
住まいをお探ならラビーネット不動産を…………… 11
売買契約書に書かれている内容…………… 18
万が一、契約解除したいときは…………… 22

Section 1



マイホームを購入する前に

step 1

情報の収集

条件(物件の種類、地域、予算など)を整理したうえで、情報を集めます。収集方法にはWeb、新聞広告、折込チラシ、住宅雑誌等があります。

step 2

資金計画

自己資金や住宅ローンの借入れ、月々の返済額や期間、金利。そのほか諸経費等、マイホーム購入のためには長期的な計画が大切です。

step 3

物件見学

購入したい物件が中古住宅の場合は、情報元の不動産会社に連絡をします。新築住宅の場合は、事前予約をして、モデルルームや物件を見学します。

step 4

購入申込み

【中古住宅】媒介業者が用意する購入申込書に必要事項を記入して申し込みます。申込金が必要な場合もあります。
【新築住宅】売主業者に直接申し込みますが、媒介業者がいる場合は中古住宅と同じ流れになります。

step 5

媒介契約の締結

媒介契約を締結して、売買契約が成立したときの報酬(仲介手数料)の額、支払方法等を決めておきます。媒介契約については、P12の「不動産会社と媒介契約を結ぶ」を参照。

step 6

重要事項説明

契約をするか否かの判断をするためのものですので、早めに説明を受けて、物件状況や契約条件について確認することが大切です。契約までに疑問点を解決しましょう。

step 7

契約の締結

契約条件の変更を希望するときは、早めに媒介業者に伝えて調整します。契約当日に契約の条件交渉をするとトラブルになる可能性があります。

step 8

決済・引渡し、入居、登記完了

【中古物件】売主・買主・媒介業者が一堂に会し、買主の代金の支払い(決済)と売主の建物の鍵および所有権移転登記に必要な書類の引渡しを同時に行います。登記書類を確認するために、必ず司法書士が立ち会います。
【新築物件】建物の登記は買主が最初の所有者として保存登記されますので、必要書類を事前に司法書士に提出します。登記が完了すると登記識別情報(権利証)が買主に送付されますので大事に保管しておきましょう。

マイホーム購入の流れ

憧れのマイホームを購入するまで、不動産会社がパートナーとなり、物件探しから契約・入居までのサポートをしてくれますが、任せっきりにせず、自分でもしっかり確認しながら進めていくことが大切です。まずはマイホーム購入の大きな流れを把握しましょう。

冊子を利用する皆さまへ

マイホームの購入は、多くの人にとって大きな夢のひとつだと思います。しかし、人生でもっとも大きな買い物ということもあり、漠然とした不安がつきまとい、「本当に今が買い時なのだろうか」と決心がつかないまま、タイミングを逃してしまっている人も多くいることでしょう。

また、購入を決断しても「実際に何から始めればいいのかわからない」「こんなにお金がかかるなんて想像していなかった」と後悔して、将来の不安を増長させてしまう人も少なくはありません。「一生に一度の買い物」だからこそ、正しい知識を身に付けて、納得のいく理想のマイホームを手に入れてほしいものです。しかしそうはいつでも、初めて家を購入する人が、必要な知識や法律を学んでマイホームを購入するのは至難の業。だからこそ、不動産会社をはじめとしたマイホーム購入をサポートするスペシャリストたちが存在するのです。

一方、既にマイホームの購入を経験した人たちに「大変だったこと」を聞いたところ、多かった意見が「膨大な書類のやり取り」「手続きの多さ」「予定が組みづらい」「平日に手続きが必要のため、仕事を休まなければならない状況が多々あった」等でした。本書はこれらのポイントに着目し、初めて家を購入する人でも購入までの流れを把握し、「その先」を読んで行動できるような構成にしています。初めてだからわからないのは当然です。だからこそ本書を読んで基礎的なことは事前に理解して、スペシャリストたちとコミュニケーションを取りながら夢のマイホーム購入を実現させましょう。

※媒介業者：購入希望者や売主から依頼を受けて不動産の購入や売却の媒介(仲介)業を行う不動産会社





マイホームを購入する前に

希望するすべての条件を満たすことは難しいかもしれませんが、「一戸建て」か「マンション」か、「部屋数」や「間取り」など、購入したいマイホームの条件を整理するところから始めましょう。現在の家族構成やライフスタイルなども踏まえて、理想とする住まいの形をイメージします。

マイホームの希望条件を整理する

マイホームの購入を検討している人の中には、「一戸建て」を購入するか「マンション」を購入するか迷っている人もいることでしょう。一戸建ては敷地や建物すべてを自由に利用できますが、マンションは、所有者個人が所有できる「専有部分」とマンションの所有者全員で共有する「共用部分」があります。また、一戸建てよりもマンションのほ

うが防犯、防災の安全性が高いものが多いなど、異なる点があります。それぞれにメリット・デメリットがありますので、下記の比較表を参考にしながら方向性を決めるのもひとつの手です。

そのほかにも、新築住宅か中古住宅かの選択肢もあります。双方の比較表をチェックしながらさらに絞り込みを行いましょう。

●一戸建てとマンションの比較

	一戸建て	マンション
メリット	①原則として土地や建物の利用に制限がない ②建物は減価しても土地の価値変動が少ない ③居住環境に恵まれた立地のものが多い	①防犯、防災の安全性が高いものが多い ②生活の利便性が高いものが多い ③居住性能が高いものが多い
デメリット	①防犯対策に難しい面がある ②建物の居住性能に難がある場合がある ③生活の利便性が低い場合がある	①高層階の災害時の避難 ②ルール違反によるトラブル ③建物の資産保持管理の意思形成

注：一戸建ては分譲地内の比較的新しい住宅、マンションは1981年6月以降の建物をイメージして比較

●新築住宅と中古住宅の比較

	新築住宅	中古住宅
メリット	①建物や設備すべてが新品 ②最新の設備で利便性が高い ③建物の安全性能が高い ④土地や建物に欠陥があった場合の法的保護措置がある	①戸建住宅では、建物評価が低く抑えられ、土地価格で購入できることもある ②マンションでは、新築マンションより2割前後安い場合が多い ③リフォームにより設備・内装等の変更が可能
デメリット	①実物を見る前に契約するケースではイメージと違うリスクがある ②住環境に優れた用地が少なくなり、住環境に問題がある場合もある	①耐震強度等の安全性に問題があることも ②品質性能の劣化による居住性能の低下 ③建物や設備の維持管理費用がかさむ ④瑕疵※が存在する不安がある

※瑕疵：造成不良や設備の故障など、取引の目的である土地・建物にある何らかの欠陥

その他のチェックポイント

- 希望する地域、路線、利用駅
- 周辺の環境
- 日当たり
- 最寄駅からの距離
- 部屋数や間取り
- その他（ペット可等）
- 購入時期と予算
- 住居の設備（セキュリティ等）

中古住宅を購入する場合のチェックポイント

中古住宅を購入するときの重要なチェックポイントのひとつによく挙げられるのが、1981年以降に建築された住宅であるかどうかという点です。これは、同年に建築基準法が改正され、耐震性について高い基準を

求めるようになったからです。

わかりやすくいえば、1981年以降に建築された住宅であれば、厳しい基準で建てられたものといえます。

ちなみに、この年の6月1日に施行されていますので、それ以前に

建築確認が下りたものであれば、古い基準で建てられている可能性が高くなります。

中古住宅の購入を検討している場合は、建築年をひとつの目安にするといいかもかもしれません。

住まい選びの新たな選択

安心R住宅



2018年、中古住宅の流通促進を目的に国土交通省がスタートさせた「安心R住宅」制度。この制度が創設されたことで、どのようなメリットが消費者に生まれたのでしょうか。概要を見ていきます。

安心R住宅の特徴



安心R住宅とは

消費者が抱えている中古住宅に対する「不安」「汚い」「わからない」といったマイナスイメージを払拭し、買主が「住みたい」「買いたい」と思えるように中古住宅を容易に選択できるようにして、中古住宅の流通促進を図るものです。耐震性があり、建物状況調査により中古住宅の売買瑕疵保険の基準に適合しているなどの一定の基準を備えた中古住宅を「安心R住宅」と位置付け、登録事業者団体の会員不動産会社のうち登録を受けた事業者は、当該中古住

宅を国が定めた「安心R住宅」標章（ロゴマーク）を広告に使用して販売できるようにしたものです。ですから「安心R住宅」のロゴマークが付いた住宅を選択するのもひとつの方法です。ただ、2018年4月に運用が開始されたもので、2019年9月の時点では、まだ供給物件が少ないのが難点ともいえます。

メリット

大きなメリットは、中古住宅を購入するときの安心感でしょう。「汚れていないか」「故障しているので

は」といった不安を事前に解消する方法はこれまではなく、自分で物件を確認するしかありませんでした。とはいえ、プロではない消費者が「絶対に安心」と確信することは厳しいでしょう。

しかし、「安心R住宅」であれば、建物状況調査（インスペクション）も実施しているといった点で、安心して購入できます。また、リフォームの提案書もあるので、購入後にリフォームするときの価格の目安もわかります。中古住宅を購入するときには、「安心R住宅」であれば欠陥リスクは低いということがいえます。





マイホームの希望条件を整理すると同時に、早めに着手しておくのが資金計画です。家を購入する場合、資金計画によってその後に見学していく不動産が絞られてきます。さらに、家の購入代金以外にどのような費用が発生するのかも把握しておきましょう。

購入者が調達できる資金

購入者が調達できる資金

資金計画 = 自己資金 + 借入金額 + その他の資金 (親等からの住宅取得資金の贈与など)

住宅購入に必要な資金

必要な資金 = 住宅購入代金 + 諸費用 (購入経費)

購入にかかる主な諸経費

●売買契約時	
仲介手数料 (取引完了時の場合もあり)	成約価格×3%+6万円+消費税 (成約価格が400万円を超える場合)
収入印紙	売買価格により税額が確定
●金銭消費貸借契約時	
融資事務手数料	3~5万円+消費税、もしくは融資額の1~2%前後+消費税 (金融機関による)
収入印紙	融資額および特約により税額が確定
保証料	融資額の2%前後 (金利に上乗せで0円の場合も)
●残金決済時・所有権移転登記時	
所有権移転登記費用	司法書士の見積もりによる
抵当権設定登記費用	司法書士の見積もりによる
火災保険料	損害保険代理店の見積もりによる
固定資産税・都市計画税の精算金	残金決済日から12月31日までの日割清算 (起算日により異なる)
管理費・修繕積立金の清算金	残金決済日から月末までの日割清算
引越し費用	引越し業者の見積もり
その他	不動産取得税、リフォーム費用、電気水道ガス工事、家具購入費など

余裕を持った資金計画をしよう

資金計画は自己資金プラス住宅ローンなどの借入金が一般的ですが、これに親等からの資金援助などが考えられます。

住宅ローンに関して、低金利時代が続いていますので低金利で多くの融資を受けることができますが、無理をして金融機関が定める融資条件の上限に近い融資を受けると、ロー

ン破綻を招く危険性が高くなります。将来子どもが増える可能性もあるため、教育資金等のことも考えておかなければいけません。

現時点での安定した収入を基準に、余裕のある返済の範囲で借入金額を決めることが大切です。

マンションを購入する場合は、借入金の返済だけではなく、管理費・修繕積立金等が毎月必要になるので、その費用も考慮しておく必要があります。

購入代金のほかに多くの諸費用がかかる

諸費用 (購入経費) には、仲介手数料、ローンの諸費用、不動産取得税等の購入代金以外にかかる費用があります。諸費用の目安は、購入状況により異なりますが、一般的に、購入代金の7~10%が目安とされています。中古住宅を購入してリフォームを予定しているときは、リフォーム費用も別途必要になります。

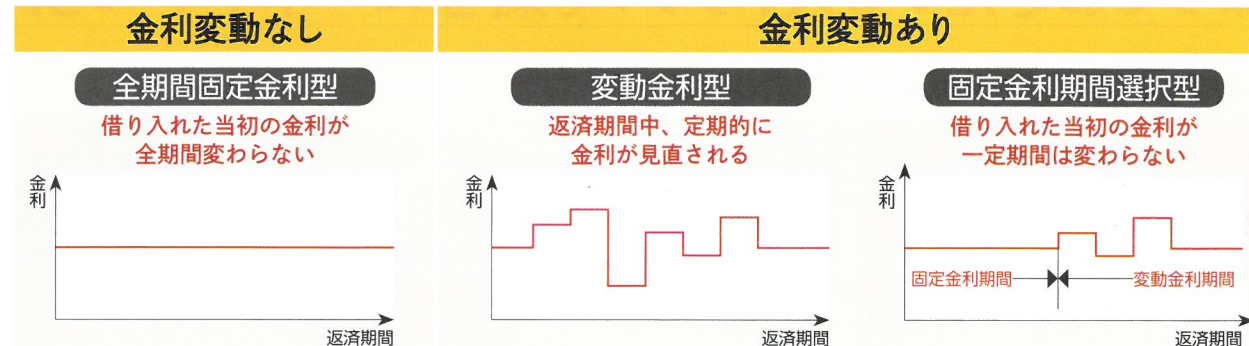
事前の資金計画に欠かせない住宅ローン

基礎知識

マイホームを購入する際は長期のローンを組んで、毎月返済していくのが一般的です。資金計画を立てるうえで融資可能な金額を目安として把握しておくことが重要です。そこで、住宅ローンの基礎知識を学びましょう。



固定金利と変動金利



借入可能額の計算式

- ① 年収 万円 × 返済比率 % = 年間の返済可能額...^ア
- ② ^ア年間の返済可能額 万円 ÷ 12カ月 = 月々の返済可能額...^イ
- ③ ^イ月々の返済可能額 円 ÷ 金利に応じた月々の返済額 × 100万円 = 借入可能額 円

●年収別に設定されている一般的な返済比率

税込年収	返済比率
300万円未満	25%以下
300万円以上400万円未満	30%以下
400万円以上700万円未満	35%以下
700万円以上	40%以下

●金利に応じた月々の返済額の目安 (100万円あたりの返済額、元利均等返済) 単位: 円

返済期間	金利					
	0.5%	0.6%	0.7%	0.8%	1.0%	1.5%
15年	5,768	5,811	5,854	5,897	5,985	6,207
20年	4,379	4,423	4,466	4,510	4,599	4,825
25年	3,547	3,590	3,634	3,679	3,769	3,999
30年	2,992	3,036	3,080	3,125	3,216	3,451
35年	2,596	2,640	2,685	2,731	2,823	3,062

注) 金融機関によって基準が異なる場合があります。

注) 金額は目安であり、実際の返済額とは一致しないことがあります。

では、実際に以下の場合を想定して、借入可能額を試算してみましょう。

●試算例

年収350万円、返済期間35年、金利1.5%

① 350万円×30%=105万円 ② 105万円÷12=87,500円 ③ 87,500円÷3,062円×100万円≒2,850万円

フラット35と民間金融機関の融資

住宅ローンには民間金融機関の一般的な住宅ローンと住宅金融支援機構が民間金融機関と提携した「フラット35」があります。フラット35は全期間固定金利型住宅ローンで、金利変動に左右されることがなく返済額が一定のため安心です。融

資対象の住宅には一定の条件がありますので、すべての住宅で融資が受けられるとは限りません。

民間金融機関の住宅ローンには返済方法が「全期間固定金利型」「変動金利型」「固定金利期間選択型」等の商品があります。変動金利型は、金利上昇により返済額が増えるリスクがあるので注意しましょう。

住宅ローン融資の審査

住宅ローンの審査は、基本的に収入の有無や安定性のほかに、現在の借入額、過去の借入れの遅延延滞状況、健康状態の3点が重視されます。過去に返済が滞ったことがあるケースでは、延滞の発生時期と期間がポイントになります。





マイホームを購入する前に

トラブルは相手があることですので、完全に防ぐことはできませんが、必要な知識を身に付けてトラブルが生じないように取引を進めることができます。このページでは相談窓口寄せられる内容の中でもよく見られる3つのトラブルについて紹介します。ぜひ参考にしてください。

知っておきたい3大トラブル

不動産売買の3大トラブル

重要事項説明に関するトラブル	不動産会社の説明に関するトラブルです。不動産会社は契約の前までに、買主になる人に必要な情報が記載された「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。詳細はP14の「媒介業者から重要事項説明を受ける」を参照してください。必要最低限の説明事項は宅地建物取引業法（以下、宅建業法）で定めていますが、法律で定めていない事項もありますので、説明をよく聞いて、疑問に思うこと、わからないことは何でも質問して確認することが大事です。
契約の解除に関するトラブル	契約解除の方法は取引の状況により異なります。契約の解除は金銭が絡むため、大きな損失が生じたり、トラブルになったりすることがあります。トラブル防止のための宅建業法の規定を知っておくことも必要です。契約の解除に関しては、P21の「契約を解除したいときは」を参照してください。
瑕疵担保責任に関するトラブル	瑕疵とは欠陥のことをいいます。購入した土地・建物に知らなかった欠陥があったときのトラブルです。例えば、土地では、接道義務、軟弱地盤、地中埋設物などが、建物では、法令違反、雨漏り、シロアリの害、不同沈下などがあります。瑕疵トラブルを防止するために、任意制度として「住宅性能評価制度」や「中古住宅の建物状況調査」「安心R住宅」制度が用意されています。制度の詳細は、P11の「瑕疵トラブルを防止するための制度」を参照してください。

知っておきたい用語

これから不動産取引をするにあたって、押さえておきたい基本的な用語を紹介します。

用語	解説
宅地建物取引業者	不動産会社のことです。不動産（宅地建物取引）業を営むには免許が必要です。免許番号で営業年数がわかります。
宅地建物取引業法	不動産会社が業務を行う際に、守らなければならない厳しい法律です。買主等の利益の保護を大きな目的として、買主の契約の判断に最も大事な重要事項の説明義務や禁止行為などを定めています。
宅地建物取引士	資格試験に合格して宅地建物取引士証を有する不動産取引の専門家です。大事な「重要事項説明」は宅地建物取引士でなければ行うことができません。説明する宅地建物取引士は「重要事項説明書」に記名押印のうえ、説明の前に宅地建物取引士証を提示します。
媒介業者	購入希望者や売主から依頼を受けて不動産の購入や売却の媒介(仲介)業務を行う不動産会社です。媒介ではなく代理人として代理業務を行うことがありますが、特別な事情がない限り、消費者が代理を依頼する必要はありません。
媒介契約	購入や売却の媒介の依頼を受けた不動産会社は、報酬トラブル防止のために、契約が成立したときの報酬額等の事項が記載された「媒介契約書」を交付することが義務付けられています。



購入するためのパートナー探し

購入したいマイホームの希望条件の整理と、資金計画を立てることができたら、次のステップは、物件と不動産会社探しになります。ここでは、情報収集の一般的な方法と不動産会社を選ぶときのポイント、広告を見るときにの注意点などを押さえておきます。

住みたいマイホームを探す

- ### 1 住まいの情報を収集する

新聞、折込チラシ、投函チラシ、住宅雑誌等から多くの情報が発信されています。また、ネット社会になったこともあり、不動産会社もネットでの情報配信に力を入れていますので、インターネットの不動産サイトから情報を入手することが多くなりました。
- ### 2 不動産会社の店舗で収集する

地域の情報に精通した地元の不動産会社の店舗に行くと、住まい探しのサポートをもらえます。まだ売りに出す前の情報ももらえることもあります。店舗では生活の利便性、環境その他、地域に関する様々なことを聞いてみましょう。
- ### 3 良い不動産会社の見分け方

不動産会社には、免許番号などを記載した「標識」を店舗や事務所の見える場所に掲示する義務が宅地建物取引業法で定められていますので、それらを遵守している業者か否かといった点が目安になります。また店舗や事務所が汚い、挨拶ができない、言葉遣いが悪いなどの会社は最初から避けましょう。社員の挨拶・言葉遣い等の社員教育が行き届いている会社は事務所も整理整頓されています。接客担当者と話をしたときの最初の印象を大事にしましょう。また、公益社団法人 不動産保証協会に加入している業者であれば、手付金等保管制度、手付金保証制度があり、安心です。
- ### 4 新築住宅の広告はここに注意

新築分譲の広告には消費者が目止め、興味を抱くような夢と希望のキャッチコピーやイメージ写真が並んでいますが、これらの言葉や写真に惑わされないようにしましょう。広告の大きな文字の部分を読むだけで大まかな物件の特徴を知ることができますが、買主にとって本当に必要な多くの情報は、小さな文字の中にあります。気になる物件は小さな文字を注意深く読んでいきましょう。
- ### 5 不動産に格安物件はない

格安物件は不動産会社が購入して相場並みの価格で再販売されます。消費者が目にする不動産情報の中に格安物件、掘出し物件はありません。安い物件には安い理由＝瑕疵が必ずあります。"おとり物件"のケースもあります。そのような広告を見て、興味本位に見学に行ったり、話を聞きに行ったりすることは危険です。あまりに安いと思う物件には最初から近寄らないようにするのが賢明です。





購入するための
パートナー探し

気になる物件が見つかったら、物件を管理する不動産会社に連絡して、見学させてもらいましょう。ここでは、その際に注意するポイントや新築住宅の買主保護制度、中古住宅の建物状況調査について紹介していきます。

物件を選ぶときに注意すること

交通、買物、学校、病院等の日常生活に必要な便利施設、眺望、日当り等の住環境は、自分の目と足で確認することが大切です。車で行くとき気が付かないことが多くありますので、バス、電車を利用して歩いて

とつひとつを確認していきます。近くのお店で買い物をしたり、食事をしながら情報収集したりすることも物件選びに役立ちます。購入した後で「広告と違う」ということがないように心掛けましょう。

1 新築住宅で未完成物件を見学に行くとき

モデルルームがあるときにはモデルルームで出来上がりの状態を確認することができますが、モデルルームにはオプションの内装材、設備等が使

用されていることが多くあります。完成後どのような状態になるのか、基本仕様との違いを確認することが大切です。

2 中古住宅を見学(内見)するとき

売主が立ち会う場合、節度ある態度で売主に不愉快な思いをさせないように注意しましょう。写真の撮影は事前に売主の承諾を得ておくことが必要です。売主は物件の状況、生活の利便性等の買主が知りたい情報をたくさん持っていますので、失礼のない範囲で確認します。直接聞きづらい内容については、後日、媒介業者に確認してもらいます。中古マンションでは駐輪場、ゴミ置き場等の共用部分の管理の状態を確認します。マンションは昔から「管理を買え」といわれています。

3 中古住宅(戸建)見学時のチェックポイント

<input type="checkbox"/>	敷地	地形・境界線の有無、地盤の状況、道路・隣地との高低差・電柱の位置など
<input type="checkbox"/>	道路	種類(公道、私道)、幅員・舗装の状態など
<input type="checkbox"/>	工作物	門、塀等の状況・傾き・安全性(控え壁)など
<input type="checkbox"/>	擁壁	構造(RC造、石積み等)・高さ・ひび割れ・水抜きの有無など
<input type="checkbox"/>	車庫	幅×奥行・カーポート(屋根)の有無・出し入れの時の使い勝手など
<input type="checkbox"/>	建物外部	築年数・傷み具合・外壁塗装の状況、基礎等のひび割れ、屋根瓦の状況など
<input type="checkbox"/>	建物内部	間取り・使い勝手・劣化状況・雨漏り・シミ・ひび割れ・建具の開閉状況など
<input type="checkbox"/>	付帯設備	設備の状態・故障履歴など
<input type="checkbox"/>	その他	越境物(隣地への越境物、隣地からの越境物)・隣接地建物の種類、状態・方位など。ゴミ出しルール・地区内のルール・近隣トラブルの有無

注) 周辺地図、広告チラシ、方位磁石、スケール、カメラ、筆記具、メモ用紙等を用意して見学に行きましょう。

瑕疵トラブルを防止するための制度

【新築住宅の場合】

不動産会社が売主である新築住宅では以下のような制度で買主を保護しています。

- **住宅品質確保法※1による基本構造部分の10年間の瑕疵担保責任**
新築住宅の売買契約においては、売主である不動産会社は引渡しの日から10年間、「構造耐力上主要な部分」と「雨水の浸入を防止する部分」について瑕疵担保責任を負います。
 - **住宅瑕疵担保履行法※2に基づく瑕疵担保責任の履行確保措置の義務付け**
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、新築住宅の売主である不動産会社に「保証金の供託」または「責任保険契約の締結」のどちらかの措置を義務付けました。これにより売主が倒産等により瑕疵の修復ができなくなった場合でも、保証金の還付または保険金から必要な費用が支払われます。
 - **住宅性能評価制度**
住宅品質確保法による任意の制度です。売主が表示する耐震性能、断熱性能等の住宅性能を客観的に証明する制度で、設計図書段階で評価結果をまとめた「設計住宅性能評価」と、施工段階と完成段階の検査を経た評価結果をまとめた「建設住宅性能評価」があります。建設住宅性能評価書の交付を受けた住宅を選択するのもひとつの方法です。
- ※1 住宅の品質確保の促進等に関する法律:住宅に関するトラブルを未然に防ぎ、トラブル時の紛争を速やかに処理できるよう1999年に制定。
※2 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律:住宅品質確保法の瑕疵担保責任の履行確保のために定められ、2009年10月より本格施行。

【中古住宅の場合】

新築住宅のような買主保護のための法制度はありません。したがって、中古住宅では契約前に物件を十分に確認して、把握することが大切です。最近では、下記のような制度が設けられ、買主が実施するケースも増えています。

- **建物状況調査(インスペクション)**
中古住宅の瑕疵(欠陥)に対する購入者の不安を払拭して瑕疵トラブルを防止するために、売却の前に既存住宅状況調査技術者(一級建築士等で、登録機関の講習の修了・登録が必要)による建物検査の実施を促進するものです。瑕疵保険検査基準に適合する建物として売却することが望ましいとしていますが、売却前の建物検査を義務付けたものではありませんので、検査の実施は売主の判断になります。
- **住宅性能評価制度**
新築住宅と同様の住宅品質確保法による任意の制度ですが、あまり利用されていません。

住まいをお探しなら ラビーネット不動産を

物件・不動産
会社探し

ラビーネット不動産は、日本全国の購入物件情報を検索できます。業界で最も歴史がある公益社団法人全日本不動産協会が運営する安心・安全な不動産ポータルサイトです。



「ラビーネット不動産」のトップページ



カテゴリーも豊富で検索もスムーズ



住みたい家の情報収集、親切な不動産会社をお探しなら公益社団法人全日本不動産協会が運営する「ラビーネット不動産」の活用をオススメします。マスコットキャラクターのラビーちゃんが目印のサイトです。





購入するための
パートナー探し

購入希望者から媒介(仲介)の依頼を受けた媒介業者は、売買契約の成立に向けて尽力します。そして契約成立後は、買主の義務履行のためにアドバイス・補助業務を行い、取引を安全に、そして確実に進行させます。媒介業者はマイホームを取得しようとするあなたの頼れるパートナーです。

不動産会社と媒介契約を結ぶ

媒介業者がしてくれること

契約するまで	契約から引渡しまで
①各種相談、物件探しのサポート	①ローン申込手続業務代行 注) ローン代行事務手数料が必要な場合があります。
②物件の案内	②決済(代金支払い)・引渡しの補助業務
③申込手続、売主との交渉	・境界の確認(一戸建て住宅)
④契約の交渉	・物件の確認(引渡し準備完了の確認)
⑤売買契約書案作成	・買主が準備する売買残金、税等の清算金、登記費用、金種(現金 or 預金小切手)の確認
⑥重要事項説明書の交付と説明	
⑦契約締結の補助業務	

売買代金の額が400万円を超える場合の報酬上限額の簡易計算式

$$\text{報酬上限額} = \text{消費税抜き売買代金} \times 3\% + 6\text{万円} + \text{消費税}$$

注) 売主が不動産会社である物件の売買代金には、建物に消費税が加算されます。

媒介契約で報酬(手数料)トラブルを防止する

住宅の売買契約が成立すると、媒介業者は依頼者に報酬(仲介手数料)を請求することができます。宅地建物取引業法(以下、宅建業法)では、報酬トラブルを防止するために、媒介の依頼を受けた不動産会社が、買主に対し、報酬額や支払い方法などトラブル防止に必要な事項を定めた「媒介契約書」を交付することを義務付けています。

仲介手数料には上限がある

宅建業法では、媒介業者が受け取る

ことのできる報酬額の上限が決められていますので、報酬額は、報酬の上限の範囲内の額を依頼者と媒介業者間の話し合いで決めることになります。

一般の取引においては、宅建業法が定めた上限額を報酬額とするのが通常です。

仲介手数料の支払い方法は

支払い方法に決まりはありません。契約が成立したときに全額、または取引完了後に全額。そのほか、契約成立のときに半金、引渡しをして取引が完了したときに半金を支払うなど様々です。事前に媒介業者に確認しておくとい良いでしょう。

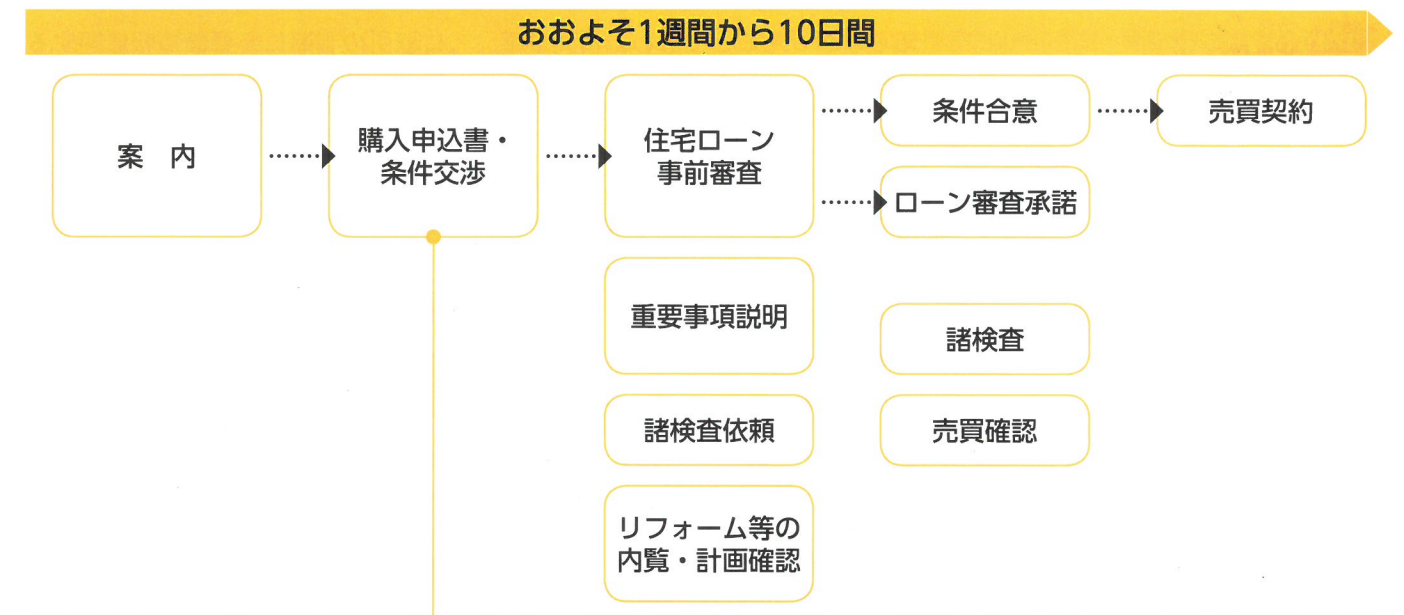


いざ、マイホームの
契約・購入へ

媒介契約の次は、物件の売買契約を結び、いよいよマイホームの購入となります。ここでは売買契約までの大きな流れを把握しながら、購入申込み・条件交渉のときに話し合う内容や注意しておきたいポイントなどを確認しておきます。

売買契約までにやること

購入申込書から売買契約までの流れ



契約の条件は以下のような内容について話し合います。

- ① 売買代金…………… 契約代金
- ② 支払い方法…………… 手付の額、中間金支払いなど
- ③ 売買方式…………… 中古戸建住宅の場合：実測売買 or 公簿(登記簿)売買
- ④ 引渡条件…………… 付帯設備、庭石、植木等の範囲
- ⑤ 融資利用…………… 融資利用特約の内容
- ⑥ 瑕疵担保責任…………… 瑕疵担保責任特約の内容
- ⑦ その他…………… 手付解除期日、税の清算基準日、買換え特約等、その他の条件

契約条件の調整

売主と買主の利害は反しますので契約条件の調整が必要になります。売主・買主は、自分の希望する契約条件については媒介業者を通して相手方に伝えます。

媒介業者は互いの契約条件の調整を行います。契約条件について売主・買主の合意が整ったら、媒介業

者は売買契約書(案)を作成します。新築分譲住宅(分譲マンション、建売住宅)では、売主(不動産会社)があらかじめ売買契約書(案)を作成しています。原則的にはその売買契約書で契約することになります。

中古住宅においても売主が不動産会社の場合は、あらかじめ売買契約書(案)が作成されているのが普通です。





いざ、マイホームの
契約・購入へ

物件を気に入り、購入の申込みをした後、売主から売却の返事を受けたら、いよいよ具体的な話を詰めていきます。その前に、買主が最終的な契約の判断をするために宅地建物取引士が重要事項説明をします。疑問点、知りたいことをここでしっかりと確認しておきます。

媒介業者から重要事項説明を受ける

住宅を購入する際、「知っておくべき必要な情報」がたくさんあります。知らなかったことで思わぬ損失や不利益を被るおそれもあります。

はじめて住宅を購入する人は、不動産取引に関する専門的な知識が少なく、知っておくべき必要な情報が何か、どのように調査すればよいのかわからないのは当然のことです。

宅地建物取引業法（以下、宅建業法）は、不動産の購入者が知らなかつ

たことで不測の損害を被ることがないように、不動産会社に買主の代わりに取引の判断に必要な情報に関する調査をさせ、「重要事項説明書」を作成し、交付するうえで不動産取引の専門家としての資格を有した宅地建物取引士に説明させることを義務付けています（宅建業法35条）。売主・買主の条件がまとめられた重要事項説明は契約を結ぶか否かの判断するための最も重要なものです。

重要事項説明はココをチェック

1

不動産の表示

重要事項説明書の不動産の表示は、取引の対象となる物件を特定することが目的です。原則、登記事項証明書（登記簿謄本）の表題部に記録された事項がそのまま記載されるため、売買対象物が登記記録（登記簿）に記録された物件の一部である場合や現状が登記記録（登記簿）に記録された内容と異なる場合があります。

2

売主の表示

登記簿に記載された登記名義人が売主であるのが通常ですが、相続登記が未了の場合や所有権移転登記が未了の場合など、真の所有者が登記名義人でないこともあります。説明内容をしっかりと確認することを心掛けましょう。

3

法令上の制限

自分の土地であっても自由に利用できるわけではありません。法律により利用が制限され、建物の規模、形状、用途等が制限されています。利用制限・建築制限が説明されますので、将来、自分が希望する建物に建て替えることが可能か、しっかりと確認します。

4

飲用水等の生活関連施設

飲用水等の生活関連施設では、現に使用可能な施設、または将来にわたり整備が予定されている施設について説明を受けます。場合によってはそのまま使い続けることができないケースや負担金が生じる場合もあります。将来、起こり得る負担についても確認します。

5

その他の重要事項

宅建業法により、重要事項として説明が義務付けられていること以外にも越境物の有無、交通の利便、近隣の住環境などについても確認が必要です。これらの項目は、重要事項説明書の最後にある「その他」の欄で説明されます。

前頁で重要事項説明のチェックポイントを確認しました。ここでは、実際に記載されている説明事項を紹介いたします。このとき、宅地建物取引士は、国家資格を有する不動産取引の専門家であることを証明する「宅地建物取引士証」を提示して説明します。

	宅地建物取引士証
	氏名 ○○○○
	(平成×年×月×日)生まれ
	住所 A県B市××××××××
	登録番号 (A)第××××××号
登録年月日 令和○年○月○日	
令和○年○月○日まで有効	
A県知事 ×山Y男	
交付年月日 令和×年×月×日	A県知事
発行番号 第○○○○○○○○○号	

重要事項説明書に記載されていること

●重要事項説明書の記載・説明事項

I 対象となる宅地または建物に直接関係する事項	II 取引条件に関する事項
1. 登記記録に記載された事項	1. 売買代金および交換差金以外に売主・買主間で授受される金額
2. 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要	2. 契約の解除に関する事項
3. 私道に関する負担に関する事項	3. 損害賠償額の予定または違約金に関する事項
4. 飲用水・電気・ガスの供給施設および排水施設の整備状況	4. 手付金等の保全措置の概要（不動産会社が自ら売主の場合）
5. 宅地造成または建物建築の工事完了時における形状、構造等（未完成物件または新規物件のとき）	5. 支払金または預り金の保全措置の概要
6. 建物状況調査の結果の概要（中古住宅のとき）	6. 金銭の貸借（ローン）のあっせんの内容
7. 建物の建築および維持保全の状況に関する書類の保存の状況・地震に対する安全性に関する書類（中古住宅のとき）	7. 瑕疵担保責任の履行に関する措置の概要
8. 建築確認・検査済証の交付年月日・番号等	8. 割賦販売に係る事項
9. 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か	9. 土地の測量によって得られた面積による売買代金の清算
10. 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か	
11. 当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か	
12. 石綿（アスベスト）使用調査の内容	
13. 耐震診断の内容	
14. 住宅性能評価を受けた新築住宅であるときはその旨	
●区分所有建物（マンション）の場合の追加事項	
一棟の建物またはその敷地に関する権利およびこれらの管理・使用に関する事項	
1. 敷地に関する権利の種類および内容	6. 計画修繕積立金等に関する事項
2. 共用部分に関する規約等の定め	7. 通常の管理費用の額
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	8. 管理組合の名称および管理の委託先
4. 専用使用権に関する規約等の定め	9. 建物の維持修繕の実施状況の記録
5. 所有者が負担すべき費用を特定の者にのみ減免する旨の規約等の定め	10. その他





売主と契約条件について合意したら、いよいよ契約の締結に入ります。売買契約書の案文を不動産会社が作成しますので、契約の締結の前に合意した内容やその他の契約条項を確認のうえ理解しておく必要があります。

売買契約を結ぶときの注意点

売買契約は、書面がなくても当事者間の「契約をする意思の合致」だけで成立しますが（諾成契約といいます）、互いに約束したことは書面しておかないと後々トラブルの原因になります。

宅地建物取引業法（以下、宅建業

法）は、諾成契約によるトラブルを防止するために、不動産会社に対し、契約が成立したときには、契約の内容を記載した書面（「37条書面」といいます）を売主、買主に交付することを義務付けています。通常は、売買契約書が37条書面を兼ねています。

売買契約の注意事項と手付金について

1

約束ごとは必ず書面に

売主、買主が契約に対して相手に約束したこと、または相手が約束したことは、小さなことであっても契約書に特約として記載しておくことがトラブルを防止することにつながります。

契約後に約束ごとが生じることもあ

りますが、そのときは、①約束事項、②年月日、③約束した人の署名・押印を記した書面を作成しておきましょう。約束したことを相手が否定したときに書面がないと、約束したことを証明するのは至難なことです。

2

契約内容の確認

契約書にサインする前に、もう一度契約内容の確認をします。通常は、媒介業者が契約書を読み上げて、双方の読み合わせにより最終確認をしています。この確認は、契約条件について合意した内容が契約条項となっていることの最終確認

であり、契約条件の話し合いをするためのものではありません。契約当日に新たな契約条件や変更を申し出ることがないようしなければなりません。そのためにもできるだけ早い段階で契約書の内容を確認しておく必要があります。

3

契約を締結する

契約書に押す印鑑は認印でも構いませんが、実印で押印することも多いので事前にこの件に関しては媒介業者に確認しておきましょう。契約書をはじめ、

様々な書類への押印は、書類の内容を確認して必ず自分で行います。印鑑を預けることは大変危険なことですので絶対してはいけません。

4

売買代金の支払い方法

売買代金の支払い方法は、契約交渉の際に決めますが、一般的に、売買契約時に手付金を支払い、残金は一括して最後の引渡しと同時に支払います。場合によっては取引の状況により、中間金を支払うこともあります。

金融機関等からの融資を利用している場合、融資実行が引渡し後になるときは、売主が融資金を直接受け取る「代理受領」手続きや「つなぎ融資」を受けることが必要になることもありますので、その点の確認も忘れずに。

5

手付金はいくら払う？

額に決まりはありませんが、売買代金の5～10%が一般的です。なお、手付金は売買代金の支払いではありません

が、一般の取引では、手付金は残金支払いのときに売買代金の一部に充当されるケースがほとんどです。

とくに
注意!

手付のない契約は危険

いったん売買契約を締結すると自己の都合で契約を解除することはできません。しかし、手付を支払った契約であれば（「手付契約」といいます）、買主は、契約相手が履行に着手していなければ支払った手付金を放棄することで契約を一時的に解除することができます。手付金の損失だけで違約金は発生しません。「100%融資、頭金なし、家賃支払いより少ない返済でマイホームが買える」などの広告の甘い言葉につられて、十分に検討せずに、お金は要らないからと安易に「手付金なし」で契

約をすると、契約を解除したいと思っても解除できません。契約の解除を申し出ると違約金を請求されることとなります。契約のときは0円でも、やめるときは何百万円の違約金が発生することとなります。事情が変わり契約の解除が必要になることはありますので、たとえ100%融資が可能であっても手付金を支払って契約するようにします。

違約金の額は契約により異なりますが、売買代金の10%または20%にしていることが一般的です。時には手付金と同額にすることもあります。



「不動産売買契約書」や「不動産売買契約条項」に書かれている内容について、サンプルを見ながら事前に確認していきましょう。



不動産売買契約書

A 不動産の表示

所在	地番	地目(登記簿)	地籍(登記簿)	持分
1				
2				
3				
合計(筆)				m ²

建物

所在	家屋番号
種類	構造
床面積	1階 m ² ・2階 m ² ・階 m ²
合計 m ²	

特記事項

B 売買代金の支払方法等

売買代金(第1条)	円
(上記代金のうち土地価格)	円
(上記代金のうち建物価格)	円
(上記代金のうち消費税及び地方消費税の合計額)	円
手付金(第2条)	本契約締結時支払い 円
内金(第3条)	第1回 年 月 日 円
	第2回 年 月 日 円
残代金(第3条)	年 月 日 円

清算の対象となる土地(第4条第2項)

1. 私道負担(道路境界線後退部分を含む)のない場合、登記簿(公簿)面積

2. 私道負担(道路境界線後退部分を含む)のある場合、その部分を除く有効宅地部分

3.

清算基準面積(第4条第4項) m² 清算単価(第4条第4項) 1m²あたり 円

引渡日(第7条) 1. 売買代金全額受領日 2.

公租公課の精算起算日(第12条) 年 月 日

手付解除期日(第15条第1項) 年 月 日

違約金の額(第16条第1項) 1. 手付金の額 2. 売買代金の %相当額 3. 円

融資の有無(18条) 1. 有 2. 無

申込先:	融資金額:
融資承認取得期日: 年 月 日(同条第2項)	円
申込先:	融資金額:
融資承認取得期日: 年 月 日(同条第2項)	円
融資利用の特約に基づく契約解除期日(同条第2項) 年 月 日	

売買代金に応じた印紙を貼って消印します。貼らなかった場合、および消印なかった場合には3倍の過怠税が課せられます。

売主が不動産会社の場合、売買代金に消費税が含まれます。仲介手数料は消費税を除いた売買代金で計算します。

売主が不動産会社以外の場合、通常、手付解除ができる期日を定めます。この日を過ぎると手付放棄による解除はできなくなります。

実測清算がある場合、清算対象となる土地部分を明確にしておきます。

「〇〇銀行〇〇支店」と融資を申し込む金融機関を特定しておきます。〇〇銀行他などと曖昧にしてはいけません。融資利用特約により解除できるのは解除期日までです。この期日を過ぎるとできなくなります。

建物の瑕疵等について売主・買主間で確認した事項を契約上で明らかにしておくものです。

契約条項と異なる取決めをするときや契約条項に定めがない約束ごとを特約として記載します。

建物構造耐力上主要な部分等の状況について確認した事項(第19条)

既存住宅に	<input type="checkbox"/> 該当する
	<input type="checkbox"/> 該当しない
「建物の構造耐力上主要な部分」または「雨水の浸入を防止する部分」の状況について建物状況調査により売主、買主の双方が確認した事項	<input type="checkbox"/> 有
	<input type="checkbox"/> 無

確認事項を記載した書面資料の名称

資料作成者	資料作成年月日
	年 月 日

特約

売主 _____ と買主 _____ とは

表記不動産の売買契約(以下「本契約」という。)を締結した。その証として、本契約書2通を作成し、売主・買主署(記)名押印のうえ各1通を保有する。

年 月 日

不動産売買契約条項

(売買の目的物および権利)

(手付金)

第2条 買主は、売主に対し、表記手付金(以下「手付金」という。)を本契約締結と同時に支払います。

2 売主および買主は、手付金を表記残代金(以下「残代金」という。)支払のときに、売買代金の一部に無利息にて充当します。

(売買代金の支払の時期、方法等)

第3条 買主は、売主に対し、売買代金として、表記内金(以下「内金」という。)および残代金を、表記各支払日までに現金または預金小切手をもって支払います。

(売買対象面積・測量・代金清算)

第4条 売主及び買主は、本物件の売買対象面積を、建物については表記面積とし、土地については測量によって得られた面積とします。ただし、売主は、測量の結果得られた面積と登記簿記載の面積とに際が生じたとしても、地籍更正登記は行いません。

2 売主は、買主に対し、残代金の支払日までにその責任と負担において、隣地所有者等の立会いを得た、資格ある者による測量によって作製された土地の測量図を交付します。なお、同測量図には、表記清算の対象となる土地(以下「清算対象土地」という。)の範囲およびその測量面積も記載することとします。

3 前項にかかわらず、測量図の作成につき、隣地が国または地方公共団体の所有または管理する土地であるときは、売主はその立会いを省略して測量することができます。

4 売主および買主は、第2項の測量の結果得られた清算対象土地の面積と、表記清算基準面積とに際が生じたとき、売買代金清算に関する覚書(確認書)を締結して、残代金の支払日に表記清算単価により売買代金を清算します。

(境界の明示)

第5条 売主は、買主に対し、残代金の支払日までに、土地につき現地にて境界標を指示して境界を明示します。なお、境界標がないとき、売主は、買主に対し、その責任と負担において、新たに境界標を設置して境界を明示します。ただし、国または地方公共団体が境界標の設置を省略することができます。

(所有権の移転の時期)

第6条 本物件の所有権は、買主が売主に対して売買代金を支払ったときに移転します。

(引渡し)

第7条 売主は、買主に対し、本物件を表記引渡日に(抵当権等の抹消)

第8条 売主は、買主に対し、本物件について、第6条の抵当権等の担保権、地上権、賃借権等の用益権を一切の負担を除去抹消します。

(所有権移転登記等)

第9条 売主は、買主に対し、売買代金全額を受領したときに所有権が移転すること、および物件の引渡しをすることを定めています。

買主が売買代金全額を支払ったときに所有権が移転すること、および物件の引渡しをすることを定めています。

決済時には司法書士が立ち会い、売主から提出される所有権移転登記に必要な権利証書、印鑑証明書等の書類を確認します。

売主が個人の場合の一般的な売主の責任の範囲を定めた条項になっています。内容を十分に理解しておきます。中古住宅で売主が不動産会社の場合は、引渡しから2年間の瑕疵担保責任を負う条項になります。

手付金の放棄または倍返しによる契約の解除は、口頭による通知でも成立しますが、この契約書では、書面で通知することを定めていますので、必ず書面で通知することが必要です。

代金は、現金または預金小切手で支払います。振込で支払うこともあります。

実測売買の場合の条項です。実測面積と登記簿面積に差異があるときは売買代金を清算します。公簿売買の場合は、実際の面積と違って清算はありません。

公簿売買の場合も、売主には境界の明示義務があります。

引渡し前に天災地変等で取引物件に被害が生じた場合の処理方法について規定しています。

物件の状況についての売主の告知義務を定めたものです。

2 前項の登記申請に要する費用は、買主の負担とします。ただし、本物件に関し、前項の所有権移転登記申請手続前の所有権登記名義人の住所、氏名等の変更登記を要する場合は、売主の負担とします。

(引渡し完了前の滅失・毀損)

第10条 売主および買主は、本物件の引渡し完了前に天災地変、その他売主ないし買主いずれの責にも帰すことができない事由により、本物件が滅失または毀損して本契約の履行が不可能となったとき、互いに書面によりその相手方に通知して、本契約を解除することができます。ただし、本物件の修復が可能となるとき、売主は、買主に対し、その責任と負担において本物件を修復して引渡します。

2 前項により本契約が解除されたとき、売主は、買主に対し、受領済みの金員を無利息にて速やかに返還します。

(物件状況報告書)

第11条 売主は、買主に対し、本物件について、本契約締結時における状況を別紙「物件状況報告書(告知書)」に記載して説明します。

(瑕疵の責任)

第13条 売主は、買主に対し、土地の隠れたる瑕疵、および建物の隠れたる瑕疵につき以下のものに限り責任を負います。

(1) 雨漏り

(2) シロアリの害

(3) 建物構造上主要な部位の本部の腐食

(4) 給排水管(敷地内埋設給排水管を含む。)の故障

なお、買主は、売主に対し、本物件について、前記瑕疵を発見したとき、速やかにその瑕疵を通知して、修復に急を要する場合は除き売主に立ちあう機会を与えねばなりません。

2 売主は、買主に対し、前項の瑕疵について、引渡完了日から3ヶ月以内に請求を受けた者に限り、責任を負うものとし、買主は、売主に対し、前項の瑕疵により生じた損害の賠償または瑕疵の修復の請求をすることができます。

3 買主は、売主に対し、第1項の瑕疵により、本契約を締結した目的が達せられないとき、引渡完了日から3ヶ月以内に限り、本契約を解除することができます。

4 売主は、買主に対し、本契約締結時に第1項の瑕疵の存在を知らなくても、本条の責任を負いますが、買主が本契約締結時に第1項の瑕疵の存在を知っていたときは、売主は本条の責任を負いません。

(設備の引渡し)

第14条 売主は、買主に対し、別紙「付帯設備表」中「設備の有無」欄に「有」とした各設備の引渡しを第7条に定める本物件の引渡しと同時にします。

(手付解除)

第15条 売主および買主は、本契約を表記手付解除期日までであれば、その相手方の本契約の履行の着手の有無にかかわらず、互いにその相手方に書面により通知して、本契約を解除することができます。

2 売主が前項により本契約を解除するときは、売主は、買主に対し、手付金等受領済みの金員を無利息にて返還し、かつ手付金と同額の金員を支払わなければなりません。買主が前項により本契約を解除するときは、買主は、売主に対し、支払済の手付金を放棄します。

注) このサンプルは、公益社団法人全日本不動産協会作成の不動産売買契約書式[一般仲介用/土地建物/代金清算(測量)型]です(表題部の表組等を一部修正しています)。2019年7月14日現在



売買契約書に書かれている内容

サンプルで基本事項を確認



Section 3



いざ、マイホームの契約・購入へ

いったん、契約を締結してしまうと自己の都合で契約を解除することはできません。契約を解除したい理由や原因は様々ですが、契約の解除により違約金の負担が生じるなどの大きな損失が生じることもあります。解除する際は十分に検証してから判断しましょう。

契約を解除したいときは

買主ができる契約解除の方法

買主が契約を解除できる方法は、取引の状況により異なりますが、次のような方法があります。

- 1 クーリング・オフによる解除
- 2 手付金の放棄による解除
- 3 解除条件特約(融資利用特約等)による解除
- 4 売主の契約違反による解除
- 5 売主の瑕疵担保責任による解除
- 6 誤認・困惑による契約の取消し
- 7 詐欺・強迫による契約の取消し
- 8 合意解除(話し合いによる解除)

解除したときの 仲介手数料は

「クーリング・オフによる解除」「解除条件特約による解除」の場合、媒介業者は仲介手数料を請求することができません。支払っているときは返してもらえます。「手付解除」「契約違反による解除」「瑕疵担保責任による解除」の場合は、媒介業者に媒

介責任がない限り、仲介手数料の支払義務があります。「誤認・困惑」「詐欺・強迫」の場合、そもそも不動産会社が原因であることが多く、その場合は手数料の請求権はありません。

現実には、「合意解除」の話し合いによる解除が一番多い方法ですが、解除の原因に媒介責任が何もない場合は、媒介業者に媒介報酬(仲介手数料)請求権があります。



(契約違反による解除・違約金)

- 第16条 売主および買主は、その相手方が本契約にかかる債務の履行を怠ったとき、その相手方に対し、書面により債務の履行を催告したうえで、本契約を解除して表記違約金(以下「違約金」という。)の支払いを請求することができます。なお、違約金は、現に生じた損害の多寡に関わらず、増減はしないこととします。
- 2 違約金の支払い、清算は次の通りを行います。
- (1) 売主が違約した場合、売主は、買主に対し、すみやかに受領済みの金員を無利息にて返還するとともに、違約金を支払います。
 - (2) 買主が違約した場合、違約金が支払済の金員を上回るときは、買主は、売主に対し、すみやかにその差額を支払い、支払済の金員が違約金を上回るときは、売主は、買主に対し、受領済みの金員から違約金相当額を控除して、すみやかにその残額を無利息にて返還します。

(反社会的勢力の排除条項)

- 第17条 売主および買主は、その相手方に対し、次の各号の事項を確認します。
- (1) 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋もしくはこれらに準ずる者またはその構成員(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、執行役また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、本契約を締結するものでないこと。
 - (4) 本物件の引渡しおよび売買代金全額の支払いのいずれもが終了するまでの間に、自らまた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または暴力を用いる行為
 - イ 偽計または威力を用いて相手方の業務を妨害し、または信用を毀損する行為
- 2 売主ないし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、本契約を解除することができます。
- ア 前項(1)または(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、自らまた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認します。
- 4 売主は、買主が前項に反した行為をした場合には、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができます。
- 5 第2項または前項の規定により本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、違約金として売買代金の20%相当額を支払います。
- 6 第2項または第4項の規定により本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することができません。
- 7 第2項または第4項の規定により本契約が解除された場合の解除および違約金については、第2項、第4項、第5項および前項の規定によるものとし、第16条第1項は適用しません。
- 8 買主が第3項の規定に違反し、本物件の場合において、売主が第4項の規定に加え、売買代金の80%相当額の返還を求め、かつ宅地建物取引業者として売主となり、かつ宅地建物取引業者として

(融資利用の特約)

- 第18条 買主は、売買代金の支払に関して、表記融資金を利用するとき、本契約締結後速やかにその融資の申込み手続きをします。
- 2 表記融資承認取得期日までに、前項の融資の全部または一部の金額につき承認が得られないとき、買主は、売主に対し、表記契約解除期日までであれば、本契約を解除することができます。
 - 3 前項により本契約が解除されたとき、売主は、買主に対し、受領済みの金員を無利息にて速やかに返還します。なお、この場合、売主は買主に対し、損害賠償の請求等をなすことはできません。

(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)

- 第19条 売主および買主は、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がある場合には、表記のとおりであることを確認します。

(印紙の負担区分)

- 第20条 売主および買主は、各自が保有する本契約書にその負担において法令所定の印紙を貼付します。

(諸規定の承継)

- 第21条 売主は、買主に対し、本物件に関する環境の維持および管理にかかるすべての諸規定を継承させ、買主はこれを承継します。

(契約の当事者が複数のときの特例)

- 第22条 売主ないしは買主の一方または双方が複数のとき、本契約に基づく債務は連帯債務とします。また、本契約に関する通知は、複数の相手方のうちの一人に到達したときに、その全員に対し効力を生じます。

(管轄裁判所に関する合意)

- 第23条 売主および買主は、本契約に関する管轄裁判所を本物件所在地を管轄する裁判所とします。

(規定外事項の協議義務)

- 第24条 本契約書に定めのない事項については、民法、その他関係法規および不動産取引の慣行に従い、売主、買主互いに誠意をもって協議します。

以上

第1項は、買主の契約締結後の速やかな融資申込手続義務を定めたものです。媒介業者が手続代行をすることも少なくありませんが、その場合でも任せきりにしないで自分でできることは自分で手続きするようにしましょう。

契約内容を十分に確認、理解したうえで契約書に署名・押印しましょう。

契約解除の5つの方法について詳しく解説します。

1

クーリング・オフによる解除

不動産売買契約にも「クーリング・オフ（一定期間内であれば消費者が業者との間で締結した契約を一方的に解除できる仕組み）」があります。売主が不動産会社の場合、不動産会社の事務所等以外の場所（喫茶店等）で契約をした場合には、クーリング・オフの告知を受けた日から8日以内であれば、クーリング・オフで契約を解除す

※不動産会社の事務所等で契約の申込みをしているときは、その後に喫茶店等で契約してもクーリング・オフで契約を解除することはできません。

ることができます※。告知を受けていなければ契約から8日を過ぎてもクーリング・オフが可能です。

クーリング・オフで解除した場合は、支払った手付金等の金銭は返還してもらえます。なお、買主が自らの希望で、買主の自宅・勤務先で契約したときはクーリング・オフで解除することはできません。

2

手付金の放棄による解除

手付放棄による契約の解除（手付解除）は一番簡単な解除方法です。売主の承諾は必要なく、「手付金を放棄して契約を解除する」ことを通知すれば契約の解除が成立します。ただし、すでに売主が「履行の着手」をしているときには手付解除はできません。

「履行の着手」に何が該当するかは難しい問題ですので、売主が「履行の着手」を理由に手付解除を拒んだときは、履行の着手の内容をよく聞いて、弁護士等の

法律の専門家に相談してください。

なお、売主が不動産会社以外の場合は「手付解除期日」を設定するのが通常です。手付解除期日が定められているときは、手付解除期日を過ぎると解除はできなくなります。

ただし、売主が不動産会社の場合は、手付解除期日を設定しても無効になりますので、設定されていても「履行の着手」があるまでは手付を放棄して契約を解除することができます。

3

解除条件特約による解除

契約に「融資利用特約」や「買換え特約」等の解除条件を付けている場合、「融資承認が得られなかった」などの条件が

成就したときは、解除特約に基づいて契約を解除することができます。解除条件に基づいて契約を解除した場合、それま

でに支払っている手付金等の金銭はすべて返還してもらえます。また、媒介業者

に支払っていた手数料も返還してもらえます。

融資（ローン）利用特約の場合

融資利用特約は必ず付いているわけではないので、契約前に特約があることを必ず確認しておく必要があります。不動産会社の提携ローン、あっせんローン以外の借入れ（買主の取引先銀行からの融資、社内融資等は「自主ローン」と呼ばれます）は、適用外になっていることがあります。特約の内容を十分に確認して、自主ローンも特約が適用にな

る条文中にもらう必要があります。また、「ローン（融資）解除期日」に注意します。

解除期日を過ぎると解除することができません。金融機関等の審査が遅れて解除期日を過ぎてしまうことがありますので、その場合には、解除期日を延長してもらうことが必要となってきます。

4

売主の契約違反による解除

売主が「約束した期日までに建物を引き渡さない」場合、契約どおりに引き渡すように催告しても引き渡さないときは、契約を解除して違約金を請求することができます。契約で約束したことを行わないことを「債務不履行」といいます。

売主・買主は、互いに相手方に対し、契約上の義務を履行しなかったときには「債務不履行責任」を負うこととなります。軽微な債務不履行については契約解除できませんが、損害が生じているときは損害賠償を求めることができます。

5

売主の瑕疵担保責任による解除

購入した土地・建物に、契約時に知ることができなかった瑕疵（欠陥）があり、その瑕疵によって契約の目的を達することができない場合に限り、契約を解除することができます。

家が建てられない土地、建物が建替える必要な違反建築物であった場合などの重大な瑕疵である場合は、契約の目的を達成できないため、買主は、売主に対し、瑕疵担保責任に基づいて契約の解除を求めることができます。しかし、修理等により修復が可能な瑕疵の場合は、契約の目的を達することができないとはいえませんので契約の解除を求められません。その場合には、修復費用等の損害賠償を請求することができます。

瑕疵担保責任に基づく解除は「契約の目的を達することができない重大な瑕疵」である場合に限定されていることを理解しておきましょう。

2020年4月1日以降の民法改正後※の契約では、「瑕疵担保責任制度」が廃止され「契約不適合責任」の契約責任として取り扱われます。引渡しを受けた土地・建物に欠陥（契約の内容に適合しない瑕疵）があった場合、契約不適合責任を免責する特約がない限り、売主の債務不履行責任として契約の解除請求ができますが、軽微なものについては契約解除できないとされています。

※新民法では隠れた瑕疵である要件が不要となり、修補等の追完請求や代金減額請求ができるようになりました。





住宅ローンを利用して不動産を購入した場合、所得税や住民税の控除を受けることができます。住宅を購入、リフォーム、新築した場合、申告をすれば税金の控除などの優遇措置があります。ここでは購入後の税金に関して基本的な事柄について紹介します。

マイホーム購入後にかかる税金について

住宅取得にかかる税金は、売買契約を締結するとき、契約代金に応じた印紙税が必要です。売買代金が1,000万円を超え5,000万円以下のときは1万円、5,000万円を超え1億円以下のときは3万円の印紙を売買契約書に貼付して納付します(2019年度の場合)。建物の引渡しを受けるときには、所有権保存登記、所有権移転登記、抵当権設定登記等の登記手続きに入りますので、登録印紙税が必要になります。そして、不動産取得にかかる不動産取得税を

納めることになります。様々な所得税の減税措置等は、融資を利用した場合の住宅ローン控除をはじめ、所得税額の特別控除などの多種の減税措置が用意されています。どの減税措置も厳格な要件を満たす必要があります。不動産会社も税金についての大まかな知識は有していますが、税金に関することは、購入する住宅の目的が違ったところで税理士の税務相談や税務署等の相談窓口で確認するようにしましょう。

●2019年度 所得税等の減税措置等

①住宅ローン控除

年末の住宅ローン残高に応じて毎年一定の金額を所得税額から控除

②特定の増改築等に係る住宅ローン控除の特例

住宅のバリアフリー改修工事、住宅の省エネ改修工事、住宅の多世帯同居改修工事等

③既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除

④既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除

一定のバリアフリー改修工事・省エネ改修工事・多世帯同居改修工事をした場合・耐久性向上改修工事をした場合*

⑤認定住宅の新築等をした場合の所得税の特別税額控除

新築または建築後使用されたことのない認定長期優良住宅の取得

⑥直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税

父母、祖父母などからの住宅取得等資金の贈与における非課税措置

⑦相続税・贈与税の一体化措置（相続時精算課税制度）

⑧贈与税の配偶者控除（婚姻期間20年以上の配偶者からの贈与）

夫婦間の居住用不動産または居住用不動産の購入資金の贈与

*住宅耐震改修や一般省エネ改修工事と併せて行うものに限る。

【流れ】

step1
情報の収集

step2
資金計画

step3
物件見学

step4
購入申込み

step5
媒介契約の締結

step6
重要事項説明

step7
契約の締結

step8
決済・引渡し
入居、登記完了

チェックリスト

マイホーム購入の流れの中で、ポイントとなる契約時と決済時に行うべき内容と準備するものをチェックしましょう。

【行うこと】

契約を締結するまでに行うこと

- 価格や条件交渉
売主と価格や条件の交渉はまとまっていますか？
- 住宅ローンの事前審査
事前に審査を受けて承諾を得ていますか？
- 専門的な諸検査の実施
建物状況調査(インスペクション)を行いましたか？
- 新築・リフォームなどの計画
見積もりをもらっていますか？
- 売買契約書等の事前確認
売買契約書と重要事項説明書をしっかり確認しましたか？

付帯設備表等の確認

必要書類の準備

- お金や印紙の準備
仲介手数料や収入印紙の用意をしていますか？

決済の前までに行っておくこと

- 日時と場所の確認
- 自己資金の準備
売買代金や、清算金、諸費用の準備はできていますか？
- 必要書類の準備
- 振込先口座番号と振込金額の確認
融資元の金融機関に正しい振込口座を伝えてありますか？

【準備するもの】

契約時に準備するもの

- 実印・認印
- 身分証明書
運転免許証などの顔写真付の証明書
- 頭金(手付金等)
現金または小切手
- 収入印紙
原本に貼付します。

決済時に準備するもの

- 実印・認印
- 本人確認書類(原本)
- 住民票
- 融資元の通帳と届出印
- 売買代金・清算金
- 区分所有者変更届等
- 売買関連の書類一式

