

ローンを利用する場合

住宅ローンを利用する場合、予定どおりにつかないケースがあります。ローンがつかない場合の白紙解除条項（いわゆるローン条項）を必ず契約書に入れてもらいましょう。ローン条項の内容があいまいな場合には、トラブルになることがあるので、白紙解除とする旨を必ず明記しましょう。[P.35『土地・建物売買契約書の参考例』第19条・P.42『Ⅱ.不動産取引の紛争事例』(1)参照]

また、住宅ローンの手続きを業者に代行してもらう場合、いわゆる「ローン事務代行手数料」等がかかることがありますので、必ず確認しましょう。なお、ローン事務代行手数料の額の妥当性などについてはご自身でご判断ください。

契約は、売主と会ってしよう

売主と買主の間に媒介（仲介）業者が入っている場合は、売主・買主が同席して契約するのが望ましいです。そうすれば、売主に直接、物件について質問や確認をすることができます（重要な約束事は契約書に盛り込みましょう）。

なお、売主と買主が会わず、持ち回りで契約書に調印することもあります。

最終代金の決済

最終決済日には、所有権移転申請書類の準備、残工事や補修工事が残っていないか、確認する必要があります。契約の履行(*)は同時が原則です。代金を支払ってしまった後で、物件の引渡しをひきのばされてトラブルになるケースがあります。

〔* 売主：物件の引渡し・所有権移転登記
買主：代金の支払い〕



業者から被害を受けた場合の弁済

代金を支払ったのに売主業者が物件を引き渡さない等、宅地建物取引に関して業者から損害をこうむった場合は、「営業保証金」又は「弁済業務保証金」の範囲内で損害額の弁済を受けられる制度があります。[P.53『参考資料5 弁済業務制度と弁済業務保証金制度』参照]

MEMO 失敗しないために

悪質な業者は、あなたに不利な契約内容であることを隠すためにいろいろな手口を使います。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ください。

1 印鑑は必ず自分で押すこと

「印鑑を貸してください」と言われて渡したところ、自分の知らない書類に押印され、思い当たりのない金銭を請求された例もあります。

2 仮契約書は作らぬこと 拇印や署名も要注意

「仮契約だから……」と言われて気軽にハンを押したり、「ハンを押さないのだから心配いりませんよ」と言われて拇印や署名に応じ、後でキャンセルしようとしたら、契約は成立したとして手付金を没収されたり違約金を請求される例もあります。

3 大切な約束はすべて契約書に入れる

口約束では証拠が残りませんので、後になって、「そんな約束はしていない」と言われれば、「言った」、「言わない」の水かけ論になります。大切な約束は全て契約書の中に入れる（記載する）ことが重要です。



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	〇〇市〇〇〇丁目	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	〇〇市〇〇丁目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				

(B) 売買代金、手付金の額及び支払日

売買代金	総額	金37,500,000円也
	土地 建物 (うち消費税相当額)	金27,500,000円也 金10,000,000円也 (金0円也)
手付金	本契約締結時に	金1,000,000円也
中間金	第1回〇年〇月〇日までに	金2,000,000円也
	第2回 年 月 日までに	金_____円也
残代金	〇年〇月〇日までに	金34,500,000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)	_____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。
・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)	163.33m ²	

(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~H) 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	〇年〇月〇日
(F) 〇年度公租公課分担の起算日	〇年〇月〇日
(G) 手付解除の期限	契約の日から ヵ月後 -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
〇〇銀行〇〇支店	〇年〇月〇日	金15,000,000円也
社内融資	〇年〇月〇日	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。

(J) 売主及び買主の双方が確認した事項

- ①「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」の状況について売主及び買主の双方：有・無が確認した事項

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	○年○月○日

売主・買主双方が確認した、土地・建物の「欠陥・不具合等」について記載します。契約後における契約不適合のトラブル回避に観点から、当該事項の記載・確認は特に重要です。

- ② その他売主及び買主の双方が確認した事項：有・無

--

契約条項

約定する条文は、取引の種類や条件等により異なってきます。

(売買の目的物及び売買代金)

第1条 売主は標記(A)の物件(以下「本物件」という。)を標記(B)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(B)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。

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。

(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するときまでに、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(A)の土地について実測図を作成させ、引渡しするときまでに買主に交付する。

公簿売買としたときは、実測と差異が生じても精算しない旨の条文になります。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。

(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(E)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(C)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(D)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。

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。

(所有権移転登記の申請)

第9条 売主は、売買代金全額の受領と同時に、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 売主は、前項の付帯設備については、第20条に定める契約不適合責任を負わないものとする。

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りますので、確認をしておきます。

(負担の消除)

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賃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消除する。

(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。

3 公租公課の分担金の精算は、残代金支払時に行う。

都市計画税・固定資産(公租公課の分担)税の精算条項です。

(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。

各種負担金がある場合の精算方法が定められています。

(手付解除)

第15条 売主は、買主に受領済みの手付金の倍額を現実に提供して、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(G)の期日を経過したとき以降は、できないものとする。

手付放棄・手付倍返しによる契約の解除規定です。

(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、買主は売買代金の支払いを拒むことができる。また、売主又は買主は、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損傷したときは、売主は、本物件を修補して買主に引き渡すものとする。この場合、修補によって引渡し標記(E)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、前項の修補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、本物件の損傷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。

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。

(契約不適合を除く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。ただし、債務の不履行が、この契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りではない。

2 売主又は買主は、その相手方の債務の全部が履行不能である場合のほ

契約解除ができる場合を定めています。

か、相手方がその債務の履行をせず、前項の催告をしても契約目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるときは、前項にかかわらず、催告をすることなく直ちにこの契約の解除をすることができる。

- 3 相手方の債務の不履行が、債権者たる売主又は買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、前2項の規定による契約の解除をすることはできない。
- 4 第1項又は第2項の契約解除に伴う損害賠償は、標記(H)の違約金による。ただし、債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして債務者たる売主又は買主の責めに帰することができない事由であるときは、損害賠償の請求はできない。
- 5 違約金の支払は、次のとおり、遅滞なくこれを行う。
 - ① 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。
 - ② 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。
- 6 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。
- 7 本条の規定は、第20条に定める契約不適合による契約の解除には適用されないものとする。

(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はないこと。
 - 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
 - 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。

契約違反解除（契約不適合の場合を除く）の場合の違約金の額を定めています。

なお、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。

契約不適合による解除は、第20条に定めています。

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。

- 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）の違約罰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 (I) 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 (I) 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（契約不適合を除く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。

(契約不適合責任)

- 第20条 買主は、買主に引き渡された本物件が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないこと（以下「契約不適合」という。）がある場合は、売主に対し、本物件の修補を請求することができる。ただし、売主は、買主に不相当な負担を課するものでないときは、買主が請求した方法と異なる方法により修補をすることができる。
- 2 買主は、前項の修補に代え、又は前項の修補とともに売主に損害賠償を請求することができる。ただし、契約不適合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして売主の責めに帰することができない事由によるものときは、この限りでない。
- 3 買主は、契約不適合について買主がこの契約を締結した目的を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 買主は、前項の契約解除とともに損害賠償を請求することができる。ただし、契約不適合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして、売主の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。
- 5 契約不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は第1項の修補の請求及び第3項の契約の解除をすることはできない。
- 6 第2項及び第4項の損害賠償の請求については、標記 (H) の違約金の定めは適用されないものとする。
- 7 買主は、本物件の引渡しを受けてから2年以内に売主に本物件に契約不適合がある旨の通知をしなかったときは、売主に対して本条に定める権利を行使できないものとする。ただし、売主が引渡しの際にその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときは、この限りでない。

契約不適合があった場合の売主の責任を定めています。

契約不適合があった場合の損害賠償請求について定めています。

契約不適合における損害賠償請求について、違約金の定めが適用されないことを定めています。（契約書によっては、違約金の定めを置いているものもあります。）

(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。

買主が、売主に契約不適合責任を追及できる期間の制限について定めています。

《特約条項の記載例》

●買換えの場合の例

第〇条 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、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 前項によってこの契約が消滅した場合、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。

〔不動産の表示〕

名称〇〇マンション301号室
所在〇〇市〇〇町〇〇16番地11
構造鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
家屋番号〇〇町〇〇16番地11
建物の番号301 種類居宅床面積62.05㎡

●建物に劣化事象があること、地中埋設物があることを確認して売買する場合の例

第〇条 売主及び買主は、標記（J）①で建物に劣化事象があることを確認し、本物件は当該劣化事象がある種類又は品質のまま売主が買主に引き渡すものとして契約の内容を定めたものであることを確認する。

2 売主及び買主は、標記（J）②に記載のとおり土地の中に埋設物があることを確認し、本物件は当該地中埋設物がある種類又は品質のまま売主が買主に引き渡すものとして契約の内容を定めたものであることを確認する。

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。

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）。

売主・買主双方が確認した土地・建物の「欠陥・不具合等」がある場合は、後日のトラブル回避の観点から、このような確認事項によって、契約の内容を明らかにしておきましょう。

〇年〇月〇日

売主 住所 〇〇市〇〇1-2-3
氏名 甲野 太郎 (印)

買主 住所 〇〇市〇〇2-7-3
氏名 乙野 次男 (印)

媒介業者 住所 〇〇知事（〇）第〇〇〇〇号
〇〇市〇〇〇丁目5番6号
丙山不動産株式会社
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 (〇〇) 第〇〇〇〇〇号

7 マンションについては、 こんな注意を

マンションは、「建物の区分所有等に関する法律」の適用を受ける建物です。マンションの特性を理解して、快適な生活を送りましょう。

マンションの区分所有とは？

区分所有とは、一棟の建物を構造と利用上から、専有部分（個別的な所有・利用の目的となる部分）と共用部分（一棟全体の区分所有者の共有・共用の目的となる部分）とに分け、しかも専有部分と共用部分を不可分としている所有形態です。

したがって、専有部分を買う（個人所有・個人管理）と自動的に共用部分（共同所有・共同管理）がついてきます。特に、共同管理をいかにうまくできるかが、快適なマンション生活の決め手ともいえますから、購入時から管理規約の内容などに、十分注意しましょう。

重要事項説明書をよく読もう

マンションは共同住宅ですので、共用部分がどうあるかは大きな問題です。ところが購入者は、どうしても専有部分のみに気をとられ、共用部分のチェックがおろそかにされがちです。

そのため、廊下、駐車場、駐輪場、ベランダ、植栽などの権利や管理をめぐるトラブルが絶えません。そこで、宅地建物取引業法では、敷地の権利関係、共用部分に関する規約の定め、専用使用を許すときはその規約の定め、修繕費、通常の管理費用、管理を業者に委託しているときは管理会社名等を重要事項説明書に記載することが、義務づけられています（管理規約等は内容が多いため重要事項説明書に添付されるのが一般的です）。

また、専有部分においても、ペット飼育やピアノ使用の禁止など、何らかの利用制限が存在することがあるので、管理規約をよく読んで十分に確認しておくことが重要です。



モデルルームで買うマンションの注意点

マンションは、戸数も多く投下資本も大きいので、完成前に図面とモデルルームで販売活動をする、いわゆる青田売りが行われています。

契約にあたっては、モデルルームのイメージにとらわれず、完成時の予想図面や重要事項説明書（特に共用部分は念入りに）のチェックをしっかりとしておくことが大切です。また、手付金や中間金の合計額が売買代金（消費税を含む）の5%または1万円を超える場合は、買主を保護するため業者は手付金等の保全措置を講じる必要がありますので、業者から手付金等保証証書をもらうようにしましょう。

MEMO

1. 管理規約で確認すべきこと

◎管理方式：居住者の直接管理か。

管理会社への委託方式か。

→委託方式の場合、委託先はどこか。

管理人は常駐か。

◎管理費・修繕積立金の金額は。

→中古物件の場合、前の所有者の滞納金はないか。

滞納金があれば、前の所有者が清算を済ましておくこと。

◎専用使用権：駐車場や庭はどのように利用されるのか。

→使用者は誰か。また、使用料の帰属先は。

◎使用目的など、制限はないか。

→ペット飼育、事務所使用の禁止など。

2. アフターサービスの特約は

マンションは、大規模な建物のため、個人で完全にチェックするのは困難です。

そこで、マンション分譲業者が一定期間、欠陥や不具合を無償で補修するという、特約を結んでいることがありますので、念のため確認しましょう。



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	〇〇〇マンション		
	室番号	A棟3階301号室		
	住居表示	〇〇市〇〇町〇丁目1番2号A-301		
	所在	〇〇市〇〇町〇丁目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 〇〇〇〇分の〇〇〇
		実測面積	2345.67m ²	
建築年月	昭和・平成・令和 ○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	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)	別添管理規約第〇〇条及び使用規則第〇〇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)	別添管理規約第〇条及び使用規則第〇条、〇条、〇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(別添管理規約第〇条)。 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〇条)。

(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 第〇条～第〇条」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	〇〇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	〇〇マンション管理組合
	専用庭	有・無	〇〇マンション管理組合
	専用倉庫	有・無	〇〇マンション管理組合
	駐輪場	有・無	〇〇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 (別添管理規約第〇～〇条をご参照下さい) ・ 無
専有部分に係る修繕積立金	月額〇〇〇〇円 (〇年〇月〇日現在)
	滞納額 (無・有) 〇〇〇〇円 (〇年〇月〇日現在)
既に積みたてられている額	〇〇〇〇円 (〇年〇月〇日現在)
当該一棟の建物に係る滞納額	〇〇〇〇円 (〇年〇月〇日現在)
備考	〇年〇月分及び〇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) 通常管理費用の額

通常管理費用の額	月額〇〇〇〇円 (〇年〇月〇日現在)
	滞納額 (無・有) 〇〇〇〇円 (〇年〇月〇日現在)
備考	〇年〇月分及び〇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	〇〇〇建物管理株式会社
	主たる事務所の所在地	〇〇県〇〇市〇〇町7-7-7
	電話番号	〇〇〇 (〇〇) 〇〇〇〇
	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 (〇) 〇〇〇〇号
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	○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：○年○月頃・未定
3. 大規模修繕の予定 (無・有・協議中) 時期： 年 月頃・未定
臨時(一時)負担金(無・有・協議中) 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
○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(○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。

Ⅱ. 不動産取引の紛争事例

大阪府に寄せられる様々な不動産取引に関するトラブルの例をご紹介します。

(1) 住宅ローンが否認されたので、白紙解除したいが …Aさんの場合

Aさんは、土地付き一戸建て住宅を購入するにあたり、売主業者と売買契約を締結しました。Aさんは、住宅ローンを利用する購入計画をたてていたため、売買契約書に、「ローンが否認された場合、買主は、当該契約を白紙解除できる」旨のローン条項とともに、ローン解除できる期限を契約日から2週間後に決めました。

その後、Aさんは、ローン事務の代行をしてもらった仲介業者を通じて、銀行からのローンの可否についての連絡を待っていましたが、ローン解除期限までに何の連絡もなく、ローン解除期限を切れてから、ローンが否認されたという通知があったと仲介業者が伝えてきました。

Aさんは、「ローンがつかなかったので白紙解除して、手付金を返してほしい。」と業者に申し出ましたが「契約書に定めた期日を過ぎているから、白紙解除には応じられない。」と言われました。

！注意点！

ローン条項を定めるときには、ローン条項の内容だけでなくローン解除期限についても確認しましょう。そして、その期限までにローンの可否について確認し、ローンが否認された場合には、ローン解除期限までに、契約書に規定されているローン解除の手続きをしましょう。 [P.29『ローンを利用する場合』・P.35『土地・建物売買契約書の参考例』第19条 参照]

(2) ^{かい}買換えがうまくいかなかったBさんの場合

現在住んでいる一戸建て住宅を買い換える計画を立てていたBさんは、業者に自宅の売却を依頼するとともに、業者に紹介された建築条件付土地を購入して住宅の建築工事請負契約を結びました。

その土地売買契約書には、現在住んでいる一戸建て住宅が一定の期日までに売却できなかった場合に契約を白紙解除する旨の特約（いわゆる買換え特約）をつけていませんでした。

Bさんは、業者に自宅の売却を任せていましたが、一向に買主は見つからないまま、土地売買契約の決済日がきてしまいました。Bさんは二重にローンを抱えることになるので、自宅を早く売却したいと何度も業者に伝えていますが、業者は最近、Bさんの自宅は競売にかけられないと言いはじめました。それでは約束が違うとBさんは不満に思っています。

！注意点！

自宅を買い換える場合、現在の所有物件の売却が思うようにいかない場合がありますので、売却ができなかった場合は購入契約を白紙解除する旨を契約書に明記しましょう。 [P.4『買換えをするときの注意点』・[P.36『土地・建物売買契約書の参考例』参照]

(3) 「フリープラン」のはずが… Cさんの場合

Cさんは、「フリープラン」という広告を見て物件の見学に行き、住宅のプランを自由に立てられるという説明を業者から聞き、契約することにしました。「住宅のプランは契約してから立てていく」と業者に言われ、業者が用意していた2通の契約書（土地の売買契約書と住宅の建築工事請負契約書）にサインしました。その後、Cさんは住宅のプランについて業者と話し合いをしましたが、間取りは業者が提示したプランの中から選ぶよういわれ、キッチンなどについて希望を言ったら、別途オプション料金がかかると言われました。「フリープラン」のはずなのに自由にプランが立てられず、オプション料金がかさんで予算オーバーになるので解約を申し出たところ、業者に違約金を請求されました。

！注意点！

「フリープラン」をうたう物件の多くは建築条件付土地です。住宅については、土地売買契約とは別に建築請負契約を締結することになります。土地と住宅の契約を同時に結んでしてしまうと、後で住宅のプランを思うようにならない場合に解約トラブルになりがちです。住宅の建築工事請負契約書にサインするのは、土地売買契約を結んだ後で住宅のプランを十分に練ってからにしましょう。 [P.49『参考資料2 建築条件付土地売買契約』参照]

(4) 住宅建築の^{うけおい}請負代金も含めた仲介手数料？

… Dさんの場合

Dさんは「自由設計」の物件を気に入り、土地の売買契約と住宅の建築工事請負契約を結びました。その後、仲介業者から請求された仲介手数料の額が多いような気がするので計算してみると、法定上限額をオーバーしていました。Dさんが仲介業者に指摘すると、住宅の請負代金を含めて仲介手数料を計算している、重要事項説明書にも記載している、と言われました。改めて土地の重要事項説明書を読んでみると、土地だけでなく住宅の内容も記載されており、請求額と同じ仲介手数料が記載されていました。

！注意点！

建築条件付土地の取引において、土地の売買契約の仲介をした業者が受領できる仲介手数料は、土地の売買代金から計算される法定上限額の範囲内となります。土地の重要事項説明書に住宅の内容も記載されていたり、住宅の代金の分も含めた仲介手数料の額が記載されている場合には、自由設計をうたいながら実質的に建売住宅（土地建物セット売買）で、住宅のプランを自由に立てられずトラブルになるおそれもありますので、注意しましょう。 [P.48

『参考資料1 媒介（仲介）手数料の額』・P.49『参考資料2 建築条件付土地売買契約』参照]

(5) モデルルームでシニア向けマンションを契約したEさんの場合

Eさんは、老後のことを考え、高齢者用の設備が整った物件を探していたときに、シニア向けマンションの広告を見て販売会社に問い合わせました。すぐに担当者が自宅まで迎えにきてモデルルームに案内され、そのまま長時間にわたり勧誘が続き、「帰りたい」、「家族に相談したい」と申し出ましたが、「相談する必要はない」などと受け入れてもらえず、精神的にも疲れて契約してしまい、手付金（3百万円）を支払いました。不本意な契約だったので、2日後にクーリング・オフを申し出ると「モデルルームで契約したのでクーリング・オフはできない。解約するなら手付放棄による解除になるので手付金は返せない」と言われました。

！ 注意点！

売買契約書に署名押印して契約が成立すると、後で契約解除しても手付金は返還されないのが一般的です。クーリング・オフは、事務所に準じた場所であるモデルルームでの契約には適用されません。契約するかどうか検討する時間が必要であれば、その旨を毅然と伝え、何らかの書面へのサイン等を求められてもすぐに応じることは避けましょう。 [P.54『参考資料6 クーリング・オフ制度』参照]

MEMO

投資用マンションのしつこい勧誘電話

《典型的な事例》

勤務先に、「投資用マンションを購入しませんか」という勧誘電話がかかってきた。「今は忙しいから」と断ったが、また同じ内容の勧誘電話がかかってきた。再度断ったが、その後も勧誘電話がしつこくかかってくる。勤務中に何回も電話がかかってくるので仕事に支障が出て困っている。

対応のポイント(1)

「今は忙しいから」などと、はっきりと断らずあいまいな態度をとると、「購入の見込みがある客」と思われ、勧誘電話が続くことになってしまいます。投資用マンションに興味がないのであれば、「興味がない」こと、そして、「もう勧誘電話はかけてこないでほしい」ことをはっきりと宅地建物取引業者に伝えましょう。

対応のポイント(2)

断っているにもかかわらず勧誘電話をかけてくる宅地建物取引業者に対しては、商号又は名称と勧誘を行った従業員の名前を確認し、宅地建物取引業法違反に当たる勧誘行為であることを指摘し、監督官庁に相談すると警告しましょう。

対応のポイント(3)

しつこい勧誘電話が続く場合には、その宅地建物取引業者が大阪府知事免許業者であれば大阪府（都市整備部住宅建築局建築指導室建築振興課宅建業指導グループ）へ、国土交通大臣免許業者であれば国土交通省（近畿地方整備局建政部建設産業第二課）へ相談しましょう。

なお、電話をかけてきた宅地建物取引業者がどちらの免許業者かわからない場合は、業者の名称（例「株式会社〇〇不動産」）を聞き取った上で大阪府建築振興課に電話でお問い合わせいただければ確認できます。[P.56『関係官庁・各種団体』参照]

→詳しくは建築振興課ホームページをご参照ください。

宅建業者は、

Ⅲ. 同和地区の所在に関する質問にはお答えしません！

- このポスターは、「宅地建物取引業法に基づく指導監督基準」、「宅地建物取引業法第47条と同和地区に関する告知」、「大阪府部落差別事象に係る調査等の規制等に関する条例（改正）」の周知啓発を目的に、平成23年10月、大阪府と府内の宅地建物取引業関連団体で構成する「不動産に関する人権問題連絡会」が作成したものです。

同和地区の所在に関する
質問には
お答えしません！

私たち宅建業者は

私たち、宅建業者は憲法で保障された居住の自由に関わる仕事をしています。宅建業者が、同和地区であるかどうかを調査したり、教えたりすることは法令等に抵触します。予断と偏見をなくし、お互いの人権を尊重し、差別のない明るい社会をつくりましょう。

大阪府の宅地建物取引業法に基づく指導監督基準

取引の対象となる物件が同和地区に所在するか否かについて調査すること又は取引関係者に教示することを禁止しています。

宅地建物取引業法第47条
第1項と同和地区に関する告知

取引相手から同和地区の所在について質問を受けた場合、回答しなくても宅地建物取引業法第47条に抵触しません。

大阪府部落差別事象に係る調査等の規制等に関する条例
(一部改正・平成23年10月1日施行)

府の区域内の土地の取引に関連して自己の営業のために調査等を行う事業者が、対象となる土地及びその周辺の地域に同和地区があるかないかについて調査し、又は報告することや同和地区の所在地の一覧表等の提供及び特定の場所又は地域が同和地区にあることを教示することを禁止しています。

不動産に関する人権問題連絡会・大阪府

■不動産に関する人権問題連絡会構成団体(順不同)

- (社)大阪府宅地建物取引業協会
- (社)大阪住宅産業協会
- (社)日本住宅建設産業協会関西支部
- (社)不動産協会関西支部
- (社)全日本不動産協会大阪府本部
- (社)関西住宅地産協業協会
- (社)大阪土地協会
- (社)大阪賃貸住宅経営協会

例えば、不動産の売買契約に関しては次のようなことが人権問題となります。

◆ Aさんの質問

Aさんは、業者の仲介で家を購入することとなり、いよいよ契約の日となりました。

Aさんは、契約書に目を通していている間に、業者にふと「この辺りは同和地区ではないでしょうか」と尋ねました。

◆ Bさんが契約を見合わせる理由

Bさんは、業者の分譲住宅を見に行き、気に入ったので売買の申込みをしました。

数日後、業者は、契約の締結をするために、Bさんの自宅へ行きましたが、Bさんは契約を見合わせたい、とのことでした。

業者が、その理由を聞いたところ、Bさんは「間取りや広さは気に入っていたんだが、場所が、同和地区の近くでどうもなあ…」ということでした。

⇒Aさんのような質問をすることやBさんが契約を見合わせた理由に問題はないでしょうか——大いにあります。

同和問題の解決は国民的課題であり、私たち一人ひとりが自らの課題として取り組まなければなりません。同和地区であるかどうかを調査したり、同和地区又は同和地区と同じ校区にあるという理由で、宅地建物を購入しない、入居しないということは、明らかに差別です。

予断と偏見をなくしお互いの人権を尊重し、差別のない明るい社会をつくることが大切です。

● 大阪府の宅地建物取引業法に基づく指導監督基準（抜粋）

（平成23年1月1日施行）

第2章 業者への監督処分及び指導等

・・・略・・・

（宅地建物取引業の運営に関し適正を欠く行為に対する指導等）

第9 知事は、業者が宅地建物取引業に関し次に掲げる行為をした場合は、必要な指導等を行うことがある。

(1) 取引の対象となる物件が同和地区（大阪府部落差別事象に係る調査等の規制等に関する条例第2条第1号の規定による。）に所在するか否かについて調査すること又は取引関係者に教示すること。

(2) 賃貸住宅の入居申込者が外国人、障がい者、高齢者又は母子（父子）家庭であるという理由（以下「特定理由」という。）だけで、特定理由該当者からの入居申込みを拒否すること。

・・・略・・・

IV. 參考資料

参考資料 1 媒介（仲介）手数料の額

宅地建物取引業者（課税事業者）に宅地や建物の売買の媒介（仲介）の依頼をして取引が成立したときに支払う手数料の限度額は、次のように決められています。

業者はこの限度額を超えて手数料を受けとってはいけないことになっています。実際に支払う金額は、この限度額以内で話し合いをして決めてください。

- 売買価額が200万円以下の場合 → 売買価額の5.5%

【計算例】 売買価額180万円の土地の場合

$$180万円 \times 5.5\% = \underline{99,000円}$$

- 売買価額が200万円をこえ、400万円以下の場合

→ 200万円までの部分 : 売買価額の5.5%

200万円をこえる部分 : 売買価額の4.4%

【計算例】 売買価額350万円の土地の場合

$$200万円 \times 5.5\% + 150万円 \times 4.4\% = \underline{176,000円}$$

- 売買価額が400万円をこえる場合

→ 200万円までの部分 : 売買価額の5.5%

200万円をこえ400万円までの部分 : 売買価額の4.4%

400万円をこえる部分について : 売買価額の3.3%



★ 簡易な計算法 : 売買価額 \times 3.3% + 6万6千円

【計算例1】 売買価額4000万円の土地の場合

$$4000万円 \times 3.3\% + 6万6千円 = \underline{1,380,000円}$$

【計算例2】 売買価額5500万円（うち、建物消費税550万円）の建売住宅の場合

$$(6050万円 - 550万円) \times 3.3\% + 6万6千円 = \underline{1,875,000円}$$

<注>

- 1) 1つの取引に複数の仲介業者が関わっている場合、売主・買主から受けとることができる手数料の限度額は、各々、上記限度額の範囲内です。（仲介業者が複数いるからといって、売主・買主が支払う手数料の限度額が増えるわけではありません。）
- 2) 報酬の限度額を算出するに当たって、計算の基礎となる取引額は、当該取引にかかる消費税等相当額を含まない本体価額（税抜き価格）となります。
- 3) 上記の限度額は課税業者の場合です。報酬に消費税がかからない場合（消費税の免税業者の場合）の限度額は、上記で計算された限度額に消費税等相当額を減じた額（100/110）（以下「税抜金額」といいます。）となります。なお、仕入れに係る消費税額相当額をコスト上昇要因として価格に転嫁することができます。この場合、仕入れに係る消費税等相当額は、税抜金額の0.04倍（4%）を限度とします。

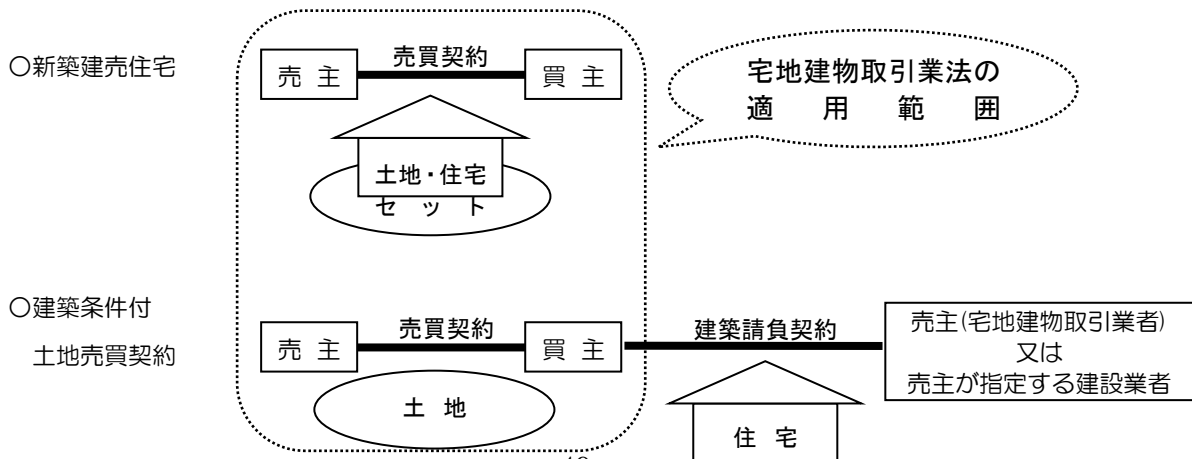
参考資料 2 けんちくじょうけんつきとち 建築条件付土地売買契約

建築条件付土地売買契約とは、まず、土地の売買契約を締結して土地を購入した後、売主又は売主の指定する建設業者との間で住宅の建築請負契約を締結することが条件となっている契約形態のことです。もし、最終的に建築請負契約が締結されなかったときは、土地の売買契約は白紙解除になります。

建築請負契約により建築される住宅は、あらかじめできあがった住宅を購入する建売住宅とは異なり、注文者（土地の購入者）の希望を取り入れて間取り・仕様などのプランを練ることができる「注文住宅」です。

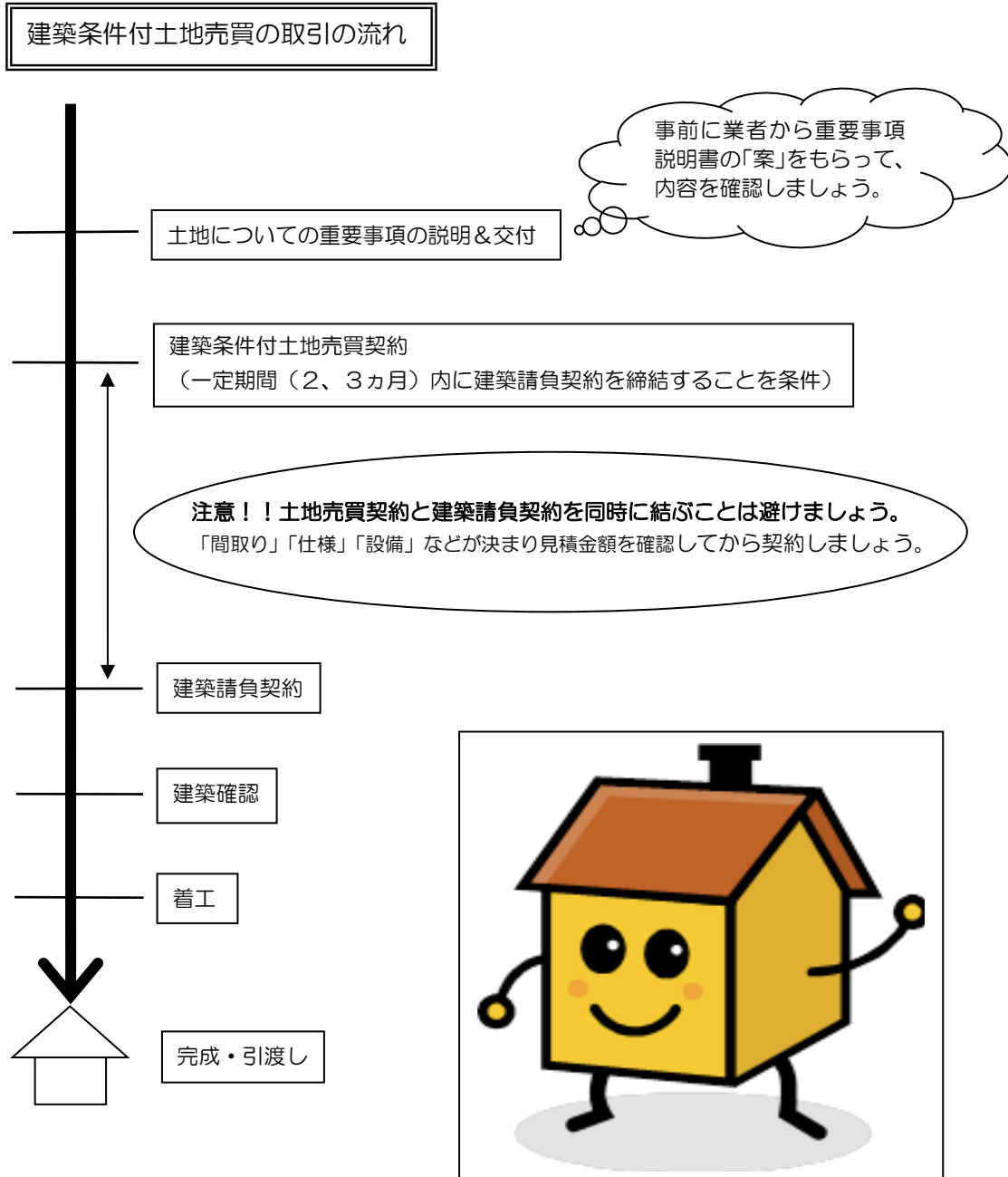
新築建売住宅と建築条件付土地には以下のような違いがあります。

		新築建売住宅	建築条件付土地	
契約の種類		土地付建物の売買契約 (土地・住宅セット売買)	土地売買契約 及び 住宅の建築請負契約 (2つの契約)	
住宅のプラン		業者のつくった固定プラン (建築確認を受けた内容)	基本的にフリープラン	
住宅が完成物件か 未完成物件か		完成・未完成いずれもありえる (未完成物件の場合、建築確認を 受けていることが要件となる)	未完成 (買主と業者がプランを練り 建築請負契約を締結した上で着工する)	
		土地付建物売買契約	土地売買契約	住宅の建築請負契約
法規制	買主の自己都合による解除の場合	原則として、手付金放棄による契約解除 (いわゆる手付解除) をすることができる		違約金を請求されることがある
	手付金や違約金の上限	売買代金の2割以内		上限規制なし
	取引に関して被害を被った場合	営業保証金等による弁済の対象となる (P.51『参考資料5 弁済業務制度と弁済業務保証金制度』参照)		営業保証金等による弁済の対象外



建築条件付土地の取引のトラブルで多いのは、土地売買契約と同時に請負契約を締結した後、住宅のプランが思うようにならないので契約解除しようとしたら違約金を請求された、というパターンです。

万が一、住宅のプランが希望通りにならない場合でも、住宅の建築請負契約を締結していない段階であれば、土地売買契約は白紙解除となり金銭的負担は発生しません。住宅の建築請負契約を締結するのは、プランを十分に練ってからにしましょう。



参考資料 3 契約不適合責任

1. 契約に適合しないとは

売買の目的物が通常有すべき品質・性能を有しないことをいいます。

契約不適合の例	建物	雨漏り、シロアリ など
	土地	土壌汚染、地中埋設物（産業廃棄物、古井戸） など

2. 契約不適合責任とは

売買の目的物に「契約の内容に適合しない場合」(*)がある時の売主の責任のことを契約不適合責任といいます。具体的には、買主は売主に対して損害賠償や契約の解除の請求ができます。なお、売主の契約不適合は過失がなくても負わなければならない無過失責任です。

※「契約不適合責任」とは

買主が瑕疵を知らず又は知りえなかった瑕疵をいいます。売主や媒介業者から告げられた瑕疵、買主が知っている瑕疵、買主が普通の注意をしていれば知りえた瑕疵は「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、その雨漏りは事前に知らされていますので「隠れた瑕疵」にあたらず、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。

また、「瑕疵」は契約締結時に存在していたことが必要ですので、引渡し後に発生した後発的な瑕疵や経年劣化等については、瑕疵担保責任は問えません。

2. 売主が契約不適合責任を負う期間

売主の契約不適合責任に基づく損害賠償請求、契約の解除、追完請求または代金減額請求は、買主が「契約の内容に適合しない場合」の事実を知ってから1年以内にする必要があります。（民法566条）

ただし、売主・買主の話し合いにより、契約不適合責任の期間を限定したり、契約不適合責任を免除する特約を定めることは可能です。しかし、売主が業者の場合には、売主業者は契約不適合責任を引渡しの日から2年以上負う必要があります。（もし、契約不適合責任の期間を引渡しの日から2年より短くする特約や契約不適合を免責する特約を定めた場合、その特約は無効となります。）

3. 「アフターサービス」との違い

契約不適合責任は法律により売主が負わなければならない責任ですが、アフターサービスは契約当事者間の約束（契約）に基づくものであり、その内容・期間は当事者間の契約により定められます。

～契約不適合責任に時効はあるの？～

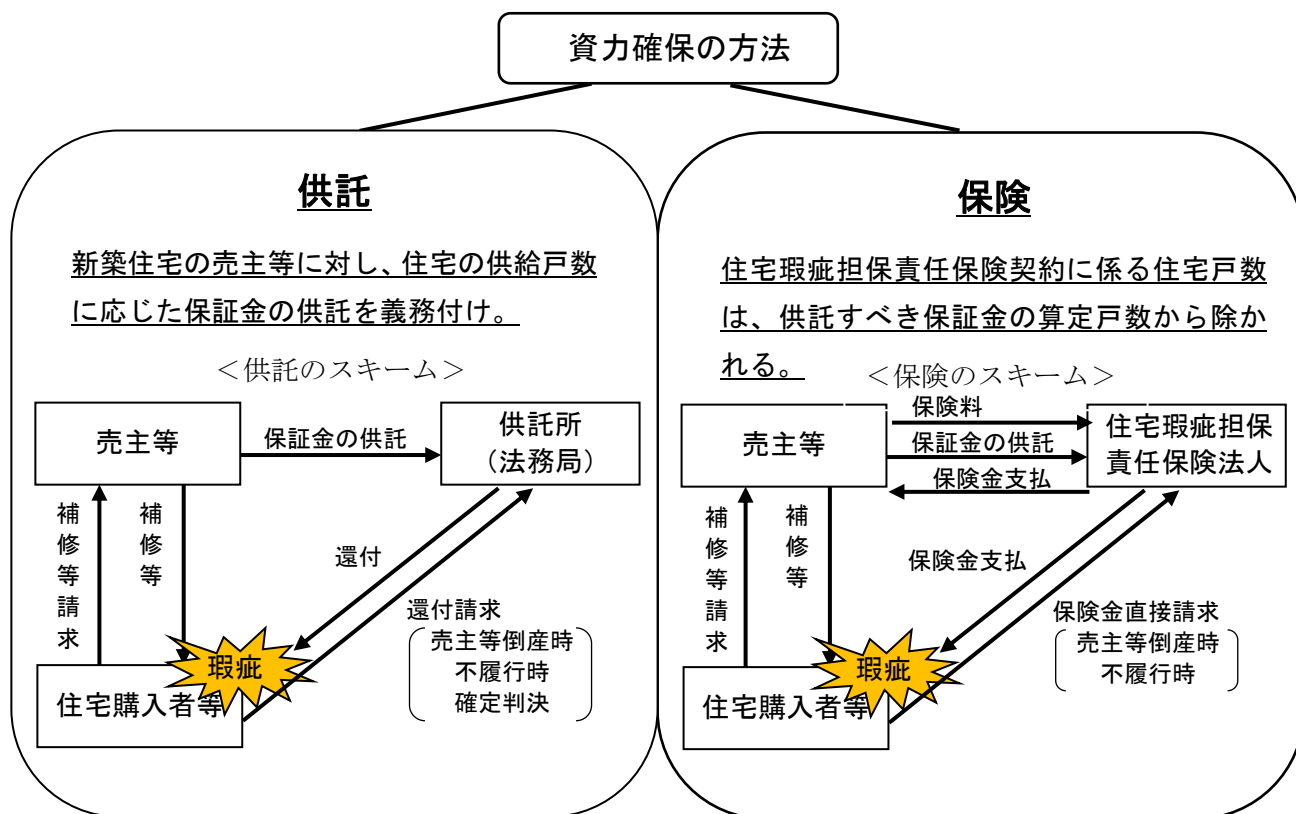
平成13年11月、最高裁判所は、瑕疵担保による損害賠償請求権は引渡しの日から10年で消滅時効にかかるとしました。

参考資料 4 住宅瑕疵担保履行法

新築住宅の売主等は、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき、住宅の主要構造部分の瑕疵について、10年間の瑕疵担保責任を負うこととされていますが、構造計算書偽装問題を契機に、売主等が瑕疵担保責任を十分に果たすことができない場合、住宅購入者等が極めて不安定な状態におかれることが明らかになりました。

このため、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）」が施行され、平成21年10月1日以降に引き渡される新築住宅の売主等に対し、瑕疵担保責任を履行するための資力確保（保険または供託）が義務付けられました。

新築住宅の重要事項説明書には、瑕疵担保責任を履行するための資力確保の内容（保険の場合、保険法人の名称や保険契約の内容など。供託の場合、供託所の名称・所在地）が記載されていますので、確認するようにしましょう。

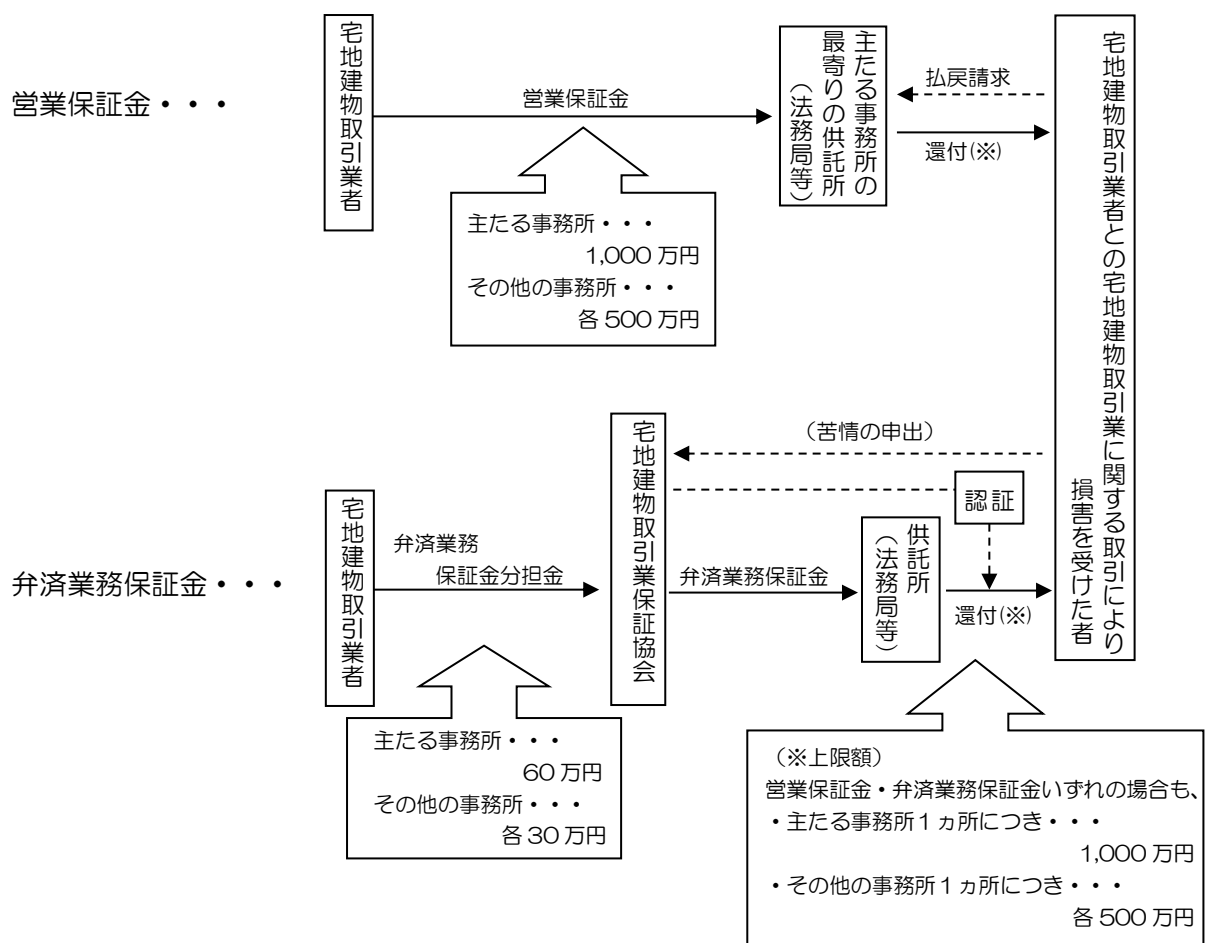


参考資料5 弁済業務制度と弁済業務保証金制度

消費者保護の趣旨から作られた制度で、宅地建物取引業者はその事業を始める前に一定額の保証金を供託しておき、宅地建物取引業者と宅地建物取引業に関して取引をした者は、その取引に関して損害を受けた場合、供託していた保証金から弁済を受けられる制度のことです。

営業保証金も弁済業務保証金も趣旨は同じものですが、営業保証金は業者自らが主たる事務所の最寄りの供託所（法務局等）に直接供託するものであり、弁済業務保証金は宅地建物取引業保証協会（以下、「保証協会」という。）の社員である宅地建物取引業者が保証協会へ弁済業務保証金分担金を納付し、保証協会が弁済業務保証金を供託所（法務局等）へ供託するものです。

弁済を受けることができるか、営業保証金については供託所で判断され、弁済業務保証金については保証協会の認証が必要とされています。弁済を受けることができる上限額はどちらも、主たる事務所につき、1,000万円、その他の事務所1カ所につき各500万円の割合による金額の合計額です。

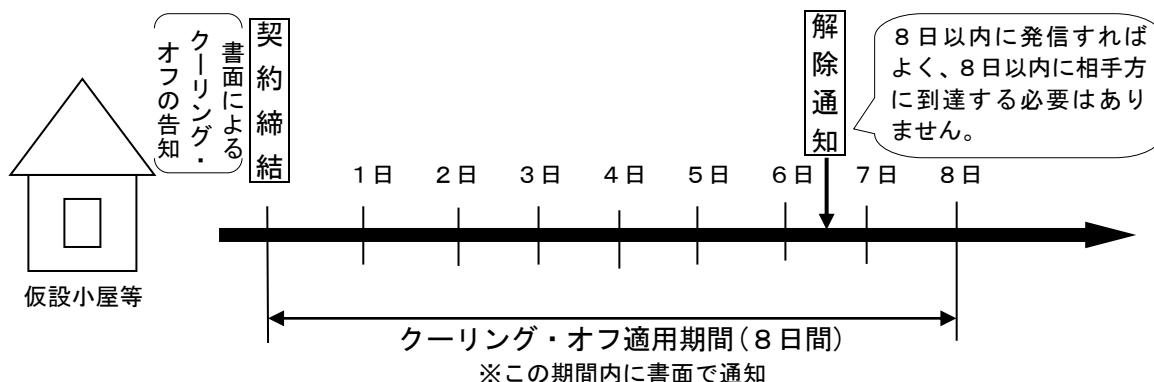


参考資料 6 クーリング・オフ制度

宅地建物取引業法で定められるクーリング・オフ制度は、消費者が特異な状況のもとで締結した契約について苦情や紛争が絶えないため、クーリング・オフについて書面で告げられた日から8日以内に限り、無条件の契約解除を認めることにより、消費者を保護するものです。

この場合、宅地建物取引業者は、買主から受領した手付金その他の金銭を返還しなければなりません。この制度の概略は以下のとおりです。

- 宅地建物取引業者が売主となる宅地・建物の売買契約に限られます。（賃貸借契約や売主が宅地建物取引業者でない売買契約はクーリング・オフ対象外です。）
- 宅地建物取引業者の事務所や事務所に準ずる場所（下表参照）以外での契約のように、特異な状況下の契約に限られます。
- 〔 ※ 買主の自宅や勤務先で締結した契約については、買主が自宅または勤務先で売買契約に関する説明を受けると申し出た場合には、クーリング・オフ対象外となります。 〕
- 売買の対象となる物件が建物の場合、新築物件か中古物件かは問いません。（中古物件でもクーリング・オフの対象となります。）
- 無条件解約ができなくなるのは、
 - (1) 宅地建物取引業者から、クーリング・オフができること、及び、クーリング・オフの方法について、書面で告げられた日から8日間を経過したとき。
 - (2) 買主が物件の引渡しを受け、かつ、その代金の全部を支払ったとき。
- クーリング・オフは、「書面により」行わなければなりません。この書面は、証拠力をもたせるため内容証明郵便がよいでしょう。









クーリング・オフの適用対象外となる場所

- ・ 宅地建物取引業者の事務所
- ・ 継続的に業務を行うことができる施設を有する場所（分譲マンションのモデルルームなど）
- ・ 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、テント張りや仮設小屋であればクーリング・オフの対象となります）
- ・ 買主が、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自宅又は勤務先

参考資料 7 用途地域制度

都市計画区域内の土地をその利用目的によって区分し、建築物などに対するルールを決め、土地の合理的な利用を図るために指定されるのが地域地区です。用途地域は、地域地区のうち最も基礎的なものであり、都市全体の土地利用の基本的枠組みを設定するものです。住居、商業、工業などを適正に配置して機能的な都市活動を確保するとともに、建築物の用途や容積率、建ぺい率、高さなどの形を規制・誘導し、秩序あるまちづくりに大きな役割を果たすものです。住宅を購入する際には、用途地域からその地域のイメージを知ることができます。用途地域には以下の13種類があります。

<p>第一種低層住居専用地域</p> <p>低層住宅のための地域です。住宅や小規模なお店や事務所をかねた住宅、小中学校、診療所などが建てられます。</p> 	<p>第二種低層住居専用地域</p> <p>主に低層住宅のための地域で、第一種低層住居専用地域に建てられるもののほか、床面積が150平方メートル以下のお店などが建てられます。</p> 	<p>第一種中高層住居専用地域</p> <p>中高層住宅のための地域です。第二種低層住居専用地域に建てられるもののほか、病院や大学、床面積が500平方メートル以下のお店などが建てられます。</p> 
<p>第二種中高層住居専用地域</p> <p>主に中高層住宅のための地域です。第一種中高層住居専用地域に建てられるもののほか、床面積1,500平方メートル以下のお店や事務所などの便利施設が建てられます。</p> 	<p>第一種住居地域</p> <p>住居の環境を守るための地域です。第二種中高層住居専用地域に建てられるもののほか、床面積3,000平方メートル以下のお店、事務所、ホテルなどが建てられます。</p> 	<p>第二種住居地域</p> <p>主に住居の環境を守るための地域で、第一種住居地域に建てられるもののほか、床面積10,000平方メートル以下のお店、カラオケボックスなどが建てられます。</p> 
<p>準住居地域</p> <p>道路の沿道地域にふさわしい施設と、住宅との調和を図るための地域です。第二種住居地域に建てられるもののほか、客席の床面積が200平方メートル未満の劇場などが建てられます。</p> 	<p>近隣商業地域</p> <p>住宅地周辺で日用品の買物などをするための地域です。住宅のほか、床面積が10,000平方メートルを超えるお店、カラオケボックスなどが建てられます。</p> 	<p>商業地域</p> <p>銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。</p> 
<p>準工業地域</p> <p>主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場や、住宅、お店などが建てられません。</p> 	<p>工業地域</p> <p>どんな工場でも建てられる地域です。住宅や床面積が10,000平方メートル以下のお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p> 	<p>工業専用地域</p> <p>工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p> 
<p>田園住居地域</p> <p>農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え農産物の直売所などが建てられます。</p> 		

参考資料 8 関係官公庁・各種団体

宅地建物取引業法所管課（国土交通省・近畿府県）

官 庁 名	所 在 地	電話番号
大阪府 都市整備部 住宅建築局 建築指導室 建築振興課 https://www.pref.osaka.lg.jp/kenshin	大阪市住之江区南港北 1 - 14 - 16 (大阪府咲洲庁舎 1 階)	06-6941-0351 (代)
国土交通省 近畿地方整備局 建政部 建設産業第二課 https://www.kkr.mlit.go.jp/kensei/kensetsu	大阪府中央区大手前 1 - 5 - 44 (大阪合同庁舎第 1 号館)	06-6942-1141 (代)
滋賀県 土木交通部 住宅課 https://www.pref.shiga.lg.jp/kensei/gaiyou/soshiki/doboku/kotsubu/jyuminka/	大津市京町 4 - 1 - 1	077-528-3993 (代)
京都府 建設交通部 建築指導課 https://www.pref.kyoto.jp/kenchiku	京都市上京区下立売通新町西入 藪ノ内町	075-451-8111 (代)
兵庫県 県土整備部 まちづくり局 土地対策室 https://web.pref.hyogo.lg.jp/tochitaisaku/index.html	神戸市中央区下山手通 5 - 10 - 1	078-341-7711 (代)
奈良県 県土マネジメント部 地域デザイン推進局 建築安全推進課 https://www.pref.nara.jp/dd_aspx_menuid=1686.htm	奈良市登大路町 30	0742-22-1101 (代)
和歌山県 県土整備部 都市住宅局 建築住宅課 https://www.pref.wakayama.lg.jp/prefg/081200	和歌山市小松原通 1 - 1	073-432-4111 (代)

法律相談

名 称	所 在 地	電話番号
法テラス大阪 https://www.houterasu.or.jp/osaka/	大阪市北区西天満 1-12-5 大阪弁護士会館 B1 階 ☎ 050-3383-5425	利用条件や受付時間は HP をご覧ください。
大阪弁護士会 総合法律相談センター https://soudan.osakaben.or.jp/	大阪市北区西天満 1-12-5 大阪弁護士会館 1 階 ☎ 06-6364-1248	料金や受付時間は HP をご覧ください。

建築基準法・都市計画法（開発許可関係）に関する問合せ先

担 当 課	所 在 地	電話番号
大阪府都市整備部住宅建築局 建築指導室審査指導課	大阪市住之江区南港北 1-14-16 大阪府咲洲庁舎 27 階	06-6941-0351 (代)

※大阪市、堺市などの物件については、各市役所の所管課にお問い合わせください。

→府内で建築確認申請・中間/完了検査・許認可業務を行う市役所一覧

< https://www.pref.osaka.lg.jp/kenshi_kikaku/kikaku_sidou/tokutyou.html >

→府内で開発許可業務を行う市役所一覧

< https://www.pref.osaka.lg.jp/kenshi_shinsa/kaihatukyoka/kaihatu-toiwase.html >

登記に関する問合せ先

官 庁 名	所 在 地	電話番号
大阪法務局 https://houmukyoku.moj.go.jp/osaka/index.html	大阪府大阪市中央区谷町 2-1-17 大阪第 2 法務合同庁舎	06-6942-1481

税に関する問合せ先

	官 庁 名	所 在 地	電話番号
国税 (*1)	大 阪 国 税 局 https://www.nta.go.jp/index.htm	大阪府大阪市中央区大手前 1-5-63 大阪合同庁舎第 3 号館	06-6941-5331
府税 (*2)	府税事務所 不動産取得税課	大阪府ホームページ内「府税あらかると」参照 https://www.pref.osaka.lg.jp/zei/alacarte/index.html	
市町村税 (*3)	各市町村の担当課	各市町村にお問い合わせください	

*1) 不動産取引に関するものとしては、相続税、贈与税、消費税、印紙税、登録免許税など

*2) 不動産取引に関するものとしては、不動産取得税など

*3) 不動産取引に関するものとしては、固定資産税など

関係機関・各種団体

機 関 ・ 団 体 名	所 在 地 ・ 電 話 番 号	主な相談等
(一社) 大阪府宅地建物取引業協会 https://www.osaka-takken.or.jp	大阪府大阪市中央区船越町 2-2-1 (大阪府宅建会館) ☎ 0570-783-810 (相談専用)	不動産取引の相談など。
(公社) 全国宅地建物取引業保証協会 大阪本部 https://www.osaka-takken.or.jp/guarantee/index.html	大阪府大阪市中央区船越町 2-2-1 (大阪府宅建会館) ☎ 06-6943-0704	弁済業務など。
(公社) 全日本不動産協会 大阪府本部 http://osakahonbu.zemichi.or.jp/	大阪府大阪市中央区谷町 1-3-26 (全日大阪会館) ☎ 06-6947-0341	不動産取引の相談など。
(公社) 不動産保証協会 大阪府本部 https://osakahonbu.zemichi.or.jp/	大阪府大阪市中央区谷町 1-3-26 (全日大阪会館) ☎ 06-6947-0341	弁済業務など。
(公社) 民間総合調整センター https://minkanchoitei.or.jp/	大阪府大阪市北区西天満 1-12-5 (大阪弁護士会館 1 階) ☎ 06-6364-7644	民事上の紛争全般。 多様な専門家が、和解あ っせん手続き及び仲裁手 続きを実施する裁判外紛 争解決機関 (ADR) で す。
大阪司法書士会 司法書士総合相談センター https://www.osaka-shiho.or.jp/soudan/index.html	大阪府大阪市北区、堺市堺区、泉佐野 市の 3 箇所にて実施 ☎ 06-6943-6099	簡易裁判所における訴 訟等の相談など。 ※予約制のため詳しく は HP をご覧ください。
(一財) 不動産適正取引推進機構 https://www.retio.or.jp	東京都港区虎ノ門 3-8-21 (第 33 森ビル 3 階) ☎ 03-3435-8111	不動産取引における紛 争相談など

本書は、取引完了後においても保存して役立てていただければ幸いです。

また、知人やご近所の方でマイホーム購入予定の方がおられましたら、本書を紹介してあげて下さい。

大阪府 都市整備部 住宅建築局 建築指導室 建築振興課

大阪市住之江区南港北1丁目14番16号 TEL 06(6941)0351 内線 3082～4

ホームページ <https://www.pref.osaka.lg.jp/kenshin/>

大阪府都市整備部住宅建築局建築指導室建築振興課

宅建業指導グループ

【不動産取引相談】

月～金曜日（祝日及び年末年始（12/29～1/3）を除きます）

受付時間 ○電話による相談：午前9時～午後6時

○来課による相談：午前9時～午後4時30分

【電話番号】

06-6941-0351（内線）3082～3084

【所在地】

〒559-8555 大阪市住之江区南港北1-14-16 大阪府咲洲庁舎1階

【最寄駅】

地下鉄中央線「コスモスクエア」駅下車、南東へ徒歩約8分

ニュートラム南港ポートタウン線「トレードセンター前」駅下車、ATCビル直結



【駐車場】

咲洲庁舎地下に有料駐車場あり（390台収容）