

マイホーム購入のための

# ちょっとアドバイス



大阪府都市整備部住宅建築局  
建築指導室建築振興課

# も く じ

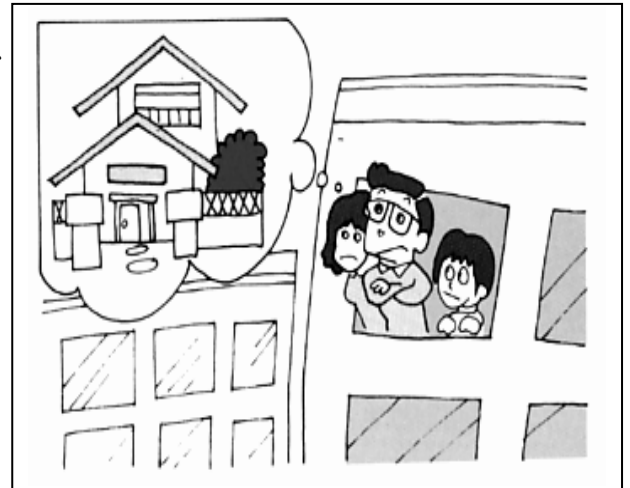
不動産を購入しようとする方にちょっとアドバイス	P. 1
I. 安心できるマイホーム購入のために	P. 2
1 慎重でゆとりのある購入計画を	P. 2
2 不動産広告との接し方	P. 5
3 宅地建物取引業者の選び方	P. 7
4 物件調査のポイント	P. 10
5 重要事項の説明と書面の交付	P. 15
重要事項説明書の参考例（土地・建物）	
6 契約の際には、こんな注意を	P. 27
土地・建物売買契約書の参考例（土地実測売買）	
7 マンションについては、こんな注意を	P. 37
重要事項説明書の参考例（マンション）	
II. 不動産取引の紛争事例	P. 42
III. 宅建業者は、同和地区の所在に関する質問にはお答えしません！	P. 45
IV. 参考資料	
参考資料 1 媒介（仲介）手数料の額	P. 48
参考資料 2 建築条件付土地売買契約	P. 49
参考資料 3 契約不適合責任	P. 51
参考資料 4 住宅瑕疵担保履行法	P. 52
参考資料 5 弁済業務制度と弁済業務保証金制度	P. 53
参考資料 6 クーリング・オフ制度	P. 54
参考資料 7 用途地域制度	P. 55
参考資料 8 参考資料 8 関係官公庁・各種団体	P. 56

# 不動産を購入しようとする方に ちょっとアドバイス

大阪府都市整備部住宅建築局建築指導室建築振興課では、不動産取引を規制する宅地建物取引業法に基づき、宅地建物取引業の免許業務を行い、適正な運営と公正な宅地建物取引を確保するため、業務について必要な指導監督を行うとともに、府民の方々からの取引相談も行っています。

私達が不動産の取引をすることは一生に何度もあることではありません。不動産は高額で、不動産取引に関する法律もむずかしく、ちょっとしたミスも許されません。しかしながら現実には、宅地建物取引業者（以下「業者」といいます。）との不動産取引のトラブルに関する相談が当課に日々寄せられています。トラブルが起ってから右往左往するのではなく、トラブルを未然に防ぐ心構えが大切です。

そこで、これから不動産を購入される方に、ちょっとアドバイスしたいと思います。



## 衝動買いは失敗のもと

いわゆる衝動買いがトラブルの原因になっているケースなどは、十分な調査をすることによってトラブルを防げることがあります。

しかし、それだけでトラブルを防げるわけではありません。不動産取引には多くの法律・制度があり、しかも日常不慣れな契約書の作成などをするため、かなりの専門知識が要求されます。

## 努力こそ安全への近道—わからないなら、わかる努力を—

それでは、安全な取引方法はないのでしょうか？残念ながら絶対安全ということはありません。ただ、努力(調査など)することによって安全性を高めることはできます。

相談者の中には、“素人だから、何もわからないであたりまえ。”という事を平然と言う方もいますが、いったん契約してしまえば、その理屈で契約の無効や解除を主張しても、通ることはまずありません。不動産の取引では、知らないことによって大損をすることがよくあります。

このことを十分自覚し、わからないならわかる努力をし、できるだけ取引の安全性を高めるよう注意をはらってください。



# I. 安心できるマイホーム購入のために

## 計画から契約までの流れ

購入計画をねる



不動産情報の収集・選択



物件・宅地建物取引業者の調査



契約条件の確認・交渉



重要事項の説明



契約書への署名・調印 = 契約成立

## 1 慎重でゆとりのある 購入計画を

### 営業担当者のペースにはまらな

「住宅の購入というものは、十分検討してからに……。」と書いていても、今住んでいる住宅より少しでも広く、見栄えのいい住宅に案内されるとついつい営業担当者のすすめるままに契約書に印鑑をついたり、安易にお金を渡してしまうことがあるようです。

後になって「しまった！」と思うような契約をしないためには、営業担当者の強引な勧誘を断るだけの勇気も必要です。もし自信がないときは、あなたの身近で経験をもった信頼できる友人などにつきそってもらって、業者から物件案内を受けるのも、一つの方法です。



## 購入計画のポイント

広告やセールストークをうのみにして安易な気持ちで購入するのではなく、資金の都合はどうか、家族の意向はどうなのか、また、将来の家族構成はどうなるのか、まわりの環境はどうなるのか等、長期的展望にたった購入計画をたてる必要があります。

次のような点を考慮し、計画をたてましょう。



### どの地域で

・交通の利便、通勤・通学・買物の利便、公共機関や付近の環境を考慮する。

### どのような住宅にするのか

・新築住宅か中古住宅か。  
・マンションか一戸建住宅か。  
・どのような間取りか（家族構成を参考にしして）

### 価格はどの程度のものにするのか

・手持ち資金はいくらか。  
・融資（ローン）などの資金調達方法はどうか。  
また、返済能力はどの程度か。

## 住宅購入時、必要な諸費用

### 1. 税金

登録免許税（国税）…登記簿に登録をするときに納める税

不動産取得税（都道府県税）…不動産（土地・家屋）を取得したときにかかる税

印紙税（国税）…土地や家屋の売買や建築請負<sup>うけおい</sup>などで、契約書を作成したときにかかる税

固定資産税（市町村税）…毎年1月1日現在に固定資産（土地・家屋など）を所有している人にかかる税

都市計画税（市町村税）…都市計画事業や土地区画整理事業に要する費用にあてるため設けられた税

消費税等（国税等）…物品やサービスの売上げが課税の対象となりますが、最終的には消費者が負担する税（建物代金等にかかります）

〔※ 具体的な額や計算方法等については、税に関する問い合わせ先で確かめてください。〕  
〔P.56『参考資料8 関係官公庁・各種団体』参照〕

2. 登記手数料（司法書士会に問い合わせてください。〔P.56『参考資料8 関係官公庁・各種団体』参照〕）

3. 業者に支払う媒介（仲介）手数料〔P.48『参考資料1 媒介（仲介）手数料の額』参照〕

### 4. 引越費用

### 5. 住宅ローンを受ける場合の諸費用

ローン事務手数料  
保証保険料  
火災保険料  
生命保険料 など  
(抵当権設定登記費用・印紙税)

利用される住宅ローンによって必要な諸費用が異なりますので、事前によく確かめておく必要があります。

# 住宅ローンは返済能力に応じて

住宅ローンは、長期間にわたって返済する借金であることを肝に銘じておかななくてはなりません。

住宅ローンの返済が苦しくて、せっかく手に入れた住宅を手放さざるを得なくなるケースが近年増えていますが、これでは何のためにマイホームを購入したのかわかりません。将来の返済能力を十分に検討し、余裕をもった借り入れにとどめるべきです。くれぐれも“借りすぎ”に注意しましょう。

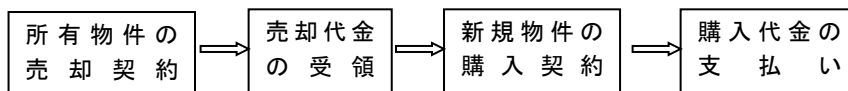
## MEMO

### かいか 買換えをするときの注意点

今住んでいる住宅を売却して、新たに住宅を購入する場合、新規物件の売買契約を先にしてしまうと、所有物件が売れないときは、非常に困ることになります。

そのような事態を避けるためには、次の方法が考えられます。

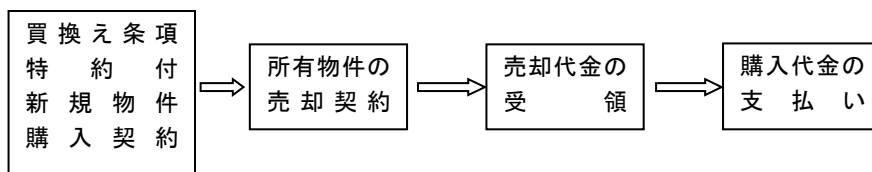
- ① 今住んでいる住宅を先に売ってから、新たな物件を購入する。



- ② 買換え条項といわれる、特約付の売買契約をする。

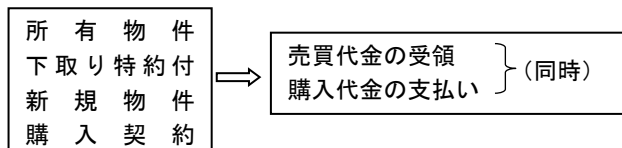
※ 新規物件の購入にあたり、「売主の所有物件が令和〇年〇月〇日までに、金〇〇万円以上で売却できなかったとき、またはその売却代金の受領ができなかった場合には契約を白紙にする。」という特約をつけておくことが賢明です。

[P.36『土地・建物売買契約書の参考例 特約』参照]



- ③ 業者に所有物件の下取りをしてもらう。

※必ず契約書に下取り特約（下取り価格等）を明記しましょう。



## 2 不動産広告との接し方

### 購入計画にあった広告を選ぼう

不動産広告と一口にいっても千差万別です。かつてはチラシや情報誌が中心でしたが、近年はインターネットで物件探しをする人も増えています。広告にはそれぞれ特徴がありますので、それらを十分比較検討することが大切です。

しかし、むやみに広告を集めても混乱を招くだけです。まず、自分がどの地域で、どのような住宅を希望しているかを念頭におき、ある程度ターゲットを絞って効率的に情報収集しましょう。



### キャッチフレーズにまどわされるなー不動産に掘り出し物は無いー

不動産に関しては、素人には“掘り出し物”は、まず無いといえます。しかし、虚偽・誇大広告で客寄せし、質の良くない物件を強引なセールスやあの手この手で売りつけようとする業者もいます。“格安”、“お買い得”といったうわべだけのキャッチフレーズにまどわされることなく、物件の正確な情報を見きわめるよう心がけましょう。

### 良い広告とは正確で情報量の多い広告

良い広告とは、“**正確で情報量の多い**”広告といえます。特に情報量は、多ければ多いほど、それだけ事前にチェックできる項目が増えるからです。

なお、物件の有利な情報は大きな文字で表示される一方、不利な情報は小さな文字で表示されることが多いので、小さな文字にもよく注意して、見逃すことの無いよう注意しましょう。



## MEMO

けんちくじょうけんつきとち

### 実は「建築条件付土地」ではありませんか

マイホームを取得するにあたり、土地と住宅をセットで購入するのが、いわゆる「**建売住宅**」です。一方、売主または売主の指定する建設業者との間で建築請負契約を結ぶことを条件として土地を購入するのが、いわゆる「**建築条件付土地**」です。一般的に、「フリープラン」「自由設計」をうたっている物件の多くは、建売住宅ではなく建築条件付土地です。

建築条件付土地の取引は、締結する契約の種類や法規制などが建売住宅と異なります。しかし、建売住宅と建築条件付土地の違いを認識せずに契約し、後になってトラブルになる事例が見受けられます。購入しようとする物件が建売住宅なのか建築条件付土地なのか確認し、そのメリット・デメリットをよく認識しておく必要があります。[P.49『参考資料2 建築条件付土地売買契約』参照]

## 広告の主なチェックポイント

購入計画を基準に次のような項目をチェックしましょう。

項 目	チ ェ ッ ク 内 容
(必須情報) ・ 物件の所在地 ・ 交通の利便 ・ 面積・間取り ・ 価 格 ・ 前面道路の状況 ・ 用 途 地 域 ・ 生活に必要な施設の整備状況 ・ 権 利 ・ 工事完了予定時期 ・ 業者の免許証番号 ・ 業者の取引態様 (その他の情報) ・ 公共公益施設 ・ 周 辺 の 環 境	希望するエリアかどうか。 最寄駅からの所要時間。徒歩の場合1分=80mが目安。 規模や間取りが希望に合うかどうか。 予算に合うかどうか。2戸以上の分譲物件の場合、最低価格、最高価格、最多販売価格で表示されていることもある。 4m以上の幅が無いときは建物の建築に制限がかかる場合があるので注意。私道の場合は、私道負担の有無に注意。 都市計画によって建築できる建物の種類が異なります。また、住宅地、商業地など地域のイメージがわかります。 電気・ガス・水道・排水施設等の整備状況や負担金の有無を確認しておくこと。 通常は所有権だが、定期借地権、地上権、賃借権等（マンション（区分所有建物）の敷地など）の場合は、その旨表示されている。 宅地や建物が未完成の場合は、いつ頃引き渡されるのか。 知事免許か大臣免許か。営業年数はどれくらいか。[P.8『国土交通大臣免許と知事免許の違い』参照] 売主・代理・媒介(仲介)の別。媒介(仲介)の場合、成約したら媒介(仲介)手数料が必要。[P.48『参考資料1 媒介(仲介)手数料の額』参照] 学校、病院、官公庁や商業施設の位置。 近隣に工場、交通量の多い道路等、環境のマイナス要因がないかどうか。

### MEMO

### 調整区域内の土地には気をつけよう

宅地分譲で“お買い得土地”などのキャッチフレーズで、周辺地域の開発などを大々的に宣伝しているけれども、このキャッチフレーズとは比較にはならない、小さな文字で「市街化調整区域」と書いている広告が見られます。

市街化調整区域内は、都市計画法による制限で、原則として住宅を建築できないことになっていますので、マイホームを建てたい方は気をつける必要があります。



※ 市街化調整区域内で住宅を建築できるかどうかについては、都市計画法(開発許可関係)に関する問合せ先で確かめてください。[P.56『参考資料8 関係官公庁・各種団体』参照]



### 3 宅地建物取引業者の選び方

#### 業者の信用度とは？

業者の信用度についての問い合わせがよくあります。しかし、実際にはこのご質問への回答は不可能なのです。「信用度」については、客観的に判断できる資料が無いからです。住宅を購入する方々ができるだけ多くの情報を集めて、ご自身で判断してください。

大阪府知事免許の業者であれば、大阪府都市整備部住宅建築局建築指導室建築振興課で業者の免許申請書を閲覧することができます。それを見れば、少なくとも業者の過去の営業実績や代表者のことなどがわかり、業者を選ぶ際の参考になるでしょう。

#### 業者のチェックポイント

##### 1. 免許があるか。

宅建免許がなければ宅地建物の売買や仲介などを業として行うことはできません。

(免許業者であれば業者名簿を閲覧することができます。[次頁『業者名簿・免許申請書閲覧のポイント』参照])

##### 2. 事務所は整備しているか。

接客するための事務所は免許の要件です。事務所には業者の標識、報酬額票を掲示する必要があります。

宅地建物取引業者票	
免許証番号	大阪府知事(0)第00000号
免許有効期間	令和〇年〇月〇日から 令和〇年〇月〇日まで
商号又は名称	〇〇不動産株式会社
代表者氏名	大阪 花子
この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士	不動 産太郎
主たる事務所の所在地	大阪府〇市〇町〇丁目〇番〇号 電話番号00(0000)0000

##### 3. 事務所に取引士がいるか。

業者は、宅地建物取引の資格者である

「宅地建物取引士」を事務所に常勤させる必要があります(「専任の宅地建物取引士」といいます。)

なお、宅地建物取引士は、その氏名等が記載された写真付きの宅地建物取引士証の交付を受けていますので、宅地建物取引士かどうかは宅地建物取引士証で確認することができます。[P.16『重要事項の説明と書面の交付』参照]

##### 4. 営業担当者等は従業者証明書を携帯しているか。

業者は、従業者に従業者証明書を携帯させる必要があります。従業者証明書には、従業者の氏名、業務に従事する事務所の名称・所在地等が記載され、写真が付いています。

##### 5. 行政処分を受けていないか。

業者が業務停止処分等の行政処分を受けたことがあるかどうか(いわゆる処分歴)は監督官庁で閲覧することができます。大阪府知事免許業者の場合、建築振興課で処分歴を閲覧することができます。また、過去5年間の間に実施した行政処分についてはホームページで公表しています。

・過去5年間に行った行政処分

→建築振興課ホームページ

(<https://www.pref.osaka.jp/kenshin/gyoseishobun/index.html>)

## 業者名簿・免許申請書閲覧のポイント

項目	チェック内容
・免許の有無	無免許業者でないかチェック。
・営業年数	免許証番号のカッコ内の数字は更新回数を示していますので、更新回数から営業年数の長さがわかります。[下記『国土交通大臣免許と知事免許の違い』参照]
・代表者・役員	氏名、年齢がわかります。
・取引士	事務所に常勤する専任の取引士の氏名がわかります。
・事務所	所在地と事務所の写真と実際とが相違ないかをチェック。
・商号等の変更状況	商号や役員等が頻繁に代わる業者には注意。
・資産状況等	個人業者の場合：代表者の資産状況などをチェック。 法人業者の場合：資本金、財務内容、株主などをチェック。
・納税状況	法人税、所得税などの納税額がわかります。
・兼業している業種	例えば建売業者の場合、建設業も兼業しているか。
・過去の営業実績	免許更新をした業者について、過去5年間の取引件数や額が、売主・代理・媒介の別でわかります。
・保証協会への加入状況	全国宅地建物取引業保証協会、不動産保証協会への入会状況等。 万が一、取引で被害を受けた場合、保証協会等から弁済さ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]
・行政処分歴	過去に業務停止等の処分を受けていないかどうかチェック。

### MEMO

#### 国土交通大臣免許と知事免許の違い

- ・大臣免許 … 事務所が2以上の都道府県にある
- ・知事免許 … 事務所が1都道府県のみにある

どちらの免許を取得しても営業活動は全国で行えますので、効力の差はありません。

また、免許は**5年毎**に更新が必要です(\*)。

新規免許であれば、大阪府知事(1)第〇〇〇〇〇号というように、( )内の数字が5年間は、“1”となっています。

更新すれば、大阪府知事(2)第〇〇〇〇〇号と( )内の数字が、更新のつど大きくなっていきます。ただし、後ろの第〇〇〇〇〇号は変わりません。

つまり、( )内の数字が大きければ大きいほど、業歴の長い業者ということになります。

(例)大阪府知事(1)第〇〇〇〇〇号→営業年数：5年未満

大阪府知事(2)第〇〇〇〇〇号→営業年数：5年～10年

一般的に、業歴の長さは信用度を判断するうえで目安となりますが、業者が法人の場合は、経営陣が変わることがあるので、( )内の数字が大きくても注意が必要です。

(\*)平成8年3月31日以前の免許は、3年毎に更新が必要でした。

## 業者の評判を聞こう

建売住宅などの場合、過去にその宅地建物取引業者から購入した人に住宅の出来ばえやアフターサービスなどを聞いてみましょう。

また、その宅地建物取引業者の事務所の近所の人などに、評判を聞いてみるのも一つの方法です。

## 取引態様（売主・代理・媒介（仲介））の確認を

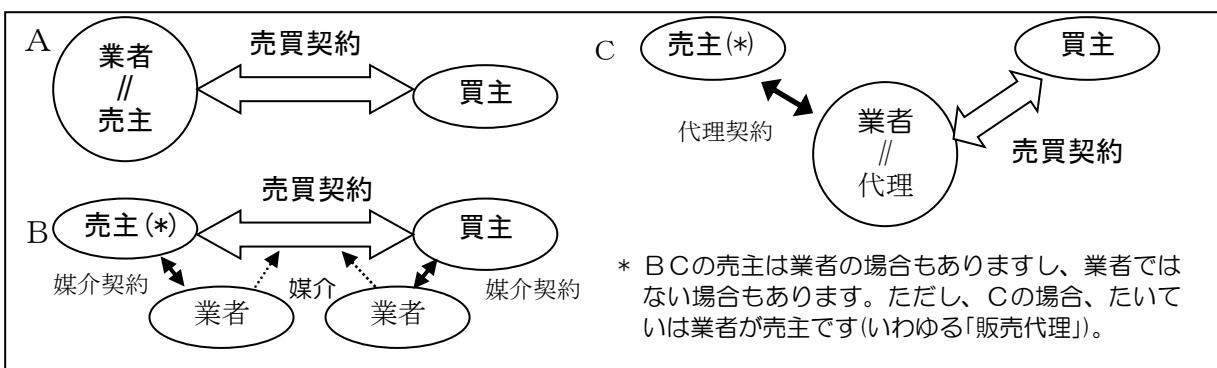
住宅を購入する場合、主に次の形式があります。

(A) 売主業者と直接契約する

(B) 媒介業者が入る

(C) 売主の代理業者（いわゆる販売代理業者）と契約する

※Bの場合、媒介（仲介）手数料を支払う必要があります。  
[P.48『参考資料1 媒介（仲介）手数料の額』参照]



## こういう業者には気をつけよう

- 「格安」「お買い得」等、根拠不明なキャッチフレーズで客を釣る。
- ローンについて甘い話をする。
- あなたの質問に対し、「はいはい」とか「大丈夫だから任せて」などと、根拠を示さずあいまいな返答をする。
- むやみに契約をせまる。
  - ・ 「二番手の客が待っているから今すぐ判を押さないと買えなくなる」などと言う。
  - ・ 契約するための手付金をすぐ用意できない場合に、業者が手付金を立て替えたり、後日の分割払いでOKと言う。
- 契約前に重要事項説明書を交付しない。
- 売主に会わせてほしいと言っても会わせない。

### MEMO

“媒介”とは“仲人さん”のようなもの。  
業者まかせは禁物です

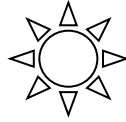
不動産売買を「結婚」にたとえれば、媒介業者はいわば「仲人」にあたります。仲人さんは、豊富な人生経験からさまざまな助言や手助けをしたり、相手方に自分の意思を伝えてもらう、メッセンジャーの役目を果たしますが、結婚するのは、あくまで本人同士です。仲人さんにまかせきりにして、後で仲人に泣かされたという話も聞きますが、不動産売買でも同じことが言えます。



## 4 物件調査のポイント

### 現地調査は必ず行いましょう（地図、巻尺、方位磁針など持参）

現地を見ずに契約して、後で悔やんでいる方を見かけます。契約の前には、必ず現地を調査するようにしましょう。



#### 1. 現地調査は、2度以上すること。

住環境は、天候や曜日、時間帯で異なります。

また、冷静に判断するための期間をおくことも必要です。



#### 2. できるだけたくさんの人と一緒に調査すること。

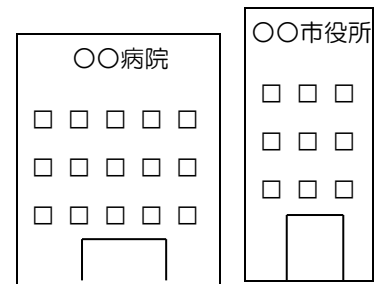
あなただけでなく、家族や経験のある友人等のアドバイスも役立ちます。

#### 3. ご近所や地元の人にもいろいろ聞いてみよう。

#### 4. あらかじめ現地調査のチェックリストを作っておこう。

各々の購入者の家族構成や生活習慣によって異なることもありますが、最低限、次の項目ぐらいは、必ずチェックしましょう。

- ・ 物件の状況は？（外観、間取り、隣地との境界など）
- ・ 交通の利便は？（通学、通勤など）
- ・ 住環境は？（日照、通風、敷地の方角、交通騒音、臭気、隣地の建設計画など）
- ・ 日常生活は？（買物、病院、公共施設など）



### 中古建物の購入の際には

建物は、築年数だけでなく、使用状況や管理状況により、随分と差が出てくるものです。購入する建物が中古物件であるときには、最低、次のような項目についても、注意を払いたいものです。

- 建物の築年数は何年か。雨漏り、白アリなどの跡はないか。
- 違反建築になっていないか（建築確認の検査済証がなかったり、建築後に増改築している場合、建て替えに支障のある場合がある）。
- 隣地との境界は（できれば隣地の所有者に立ち会ってもらい確認する）。
- 敷地内に、不自然な<sup>ます</sup>枒やマンホールはないか（他人の排水管や農業用水路などが敷地内に敷設されている可能性がある）。
- 契約不適合責任（契約時にはわからなかったが、引渡しを受けてからわかる欠陥の責任を売主が負うもの）の期間。[P.51『参考資料3 契約不適合責任』参照]
- 現状有姿の範囲は（照明器具、冷暖房器具、植木などはどうなるのか、付帯設備一覧表により確認する）。[次頁『付帯設備一覧表』参照]

## 登記を調べる

“不動産を買うことは、登記を買うこと”と言われるくらい登記は重要ですので、かならず契約前に購入者自ら登記記録や公図等を閲覧しましょう。

### （調査方法）

1. 調べようとする物件を管轄する法務局 [P.56『参考資料8 関係官公庁・各種団体』参照] の登記記録（登記簿）で調査しましょう。不動産の登記記録は、誰でも手数料を払えば、閲覧したり、登記事項証明書等を交付してもらうことができます。

さらに、公図（土地の地図台帳）も閲覧できますので、道路の状況、隣地との関係なども確認しましょう。

2. 土地なら正確な所在・地番を、建物登記なら正確な家屋番号まで判明していないと閲覧できません。

所在地の表示の仕方には、登記記録上の地番と住居表示番号の2種類がありますが、登記の記録を閲覧する際には、まず地番を調べてから行いましょう。（法務局に備え付けられているブルーマップ等で地番を確認する方法もあります。）

3. 不動産登記記録には、土地登記記録と建物登記記録の2つがあり、各々登記用紙は、「表題部」、「権利部（甲区）」、「権利部（乙区）」に分かれています。

- ・「表題部」には、物件を特定するための表示。
- ・「権利部（甲区）」には、所有権に関すること。
- ・「権利部（乙区）」には、所有権以外の権利（抵当権など）に関することが、記載されています。

## 留 意 事 項

1. 宅地建物取引業者から登記事項証明書等を見せてもらう場合、その交付年月日を確認めましょう。日付けが古い場合、記載事項が変更されていることもありますので、できるだけ直近の日付けのものをを見せてもらいましょう。
2. 中古住宅を購入する場合、広告などに記載されている「築〇年」と、登記の記録とが一致しているかどうかを確認しましょう。

# 登記記録（登記簿）の見本

大阪府〇〇市〇〇町一丁目23-45 全部事項証明書 (土地)

【表題部】 (土地の表示)		調製 平成8年6月20日	地図番号
【所在】 〇〇市〇〇町一丁目		[空白]	
【①地番】 23番45	【②地目】 雑種地	【原因及びその日付】 23番35から分筆	【登記の日付】 昭和55年5月5日
[空白]	【③地積】 宅地	②昭和60年3月3日地目変更	昭和60年3月5日
[空白]	[空白]	[空白]	昭和63年法律省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成8年6月20日

※ 下線のあるものは抹消事項であることを示す。 整理番号 ×××××× (1/2) 1/□

---

大阪府〇〇市〇〇町一丁目23-45 全部事項証明書 (土地)

【権利部(甲区)】 (所有権に関する事項)				
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】
1	所有権移転	平成3年3月3日 第3333号	平成3年3月1日贈与	所有者 〇〇市〇〇町二丁目〇〇番△△号 大阪太郎 順位3番の登記を移記
[空白]	[空白]	[空白]	[空白]	昭和63年法律省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成8年6月20日
2	差押	平成8年8月8日 第1111号	平成8年8月7日大阪地方裁判所競売開始決定	申立人 〇〇市〇〇町三丁目〇〇番〇〇号 〇〇銀行
3	所有権移転	平成10年10月10日 第4444号	平成10年10月8日競売による売却	所有者 〇〇市〇〇町二丁目〇〇番〇〇号 豊中次郎
4	2番差押登記抹消	平成10年10月10日 第4444号	平成10年10月8日競売による売却	[空白]

※ 下線のあるものは抹消事項であることを示す。 整理番号 ×××××× (1/2) □/□

---

大阪府〇〇市〇〇町一丁目23-45 全部事項証明書 (土地)

【権利部(乙区)】 (所有権以外の権利に関する事項)				
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】
1	抵当権設定	平成5年5月5日 第2222号	平成3年3月1日贈与	債権額 金1億円 現資金 年13% (年365日計算) 債務者 〇〇市〇〇町二丁目〇〇番△△号 大阪太郎 抵当権者 〇〇市〇〇町三丁目〇〇番〇〇号 〇〇銀行 順位1番の登記を移記
[空白]	[空白]	[空白]	[空白]	昭和63年法律省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成8年6月20日
2	1番抵当権抹消	平成10年10月10日 第4444号	平成10年10月8日競売による売却	[空白]

※ 下線のあるものは抹消事項であることを示す。 整理番号 ×××××× (1/2) □/□

---

大阪府〇〇市〇〇町一丁目23-45 全部事項証明書 (建物)

【表題部】 (主たる建物の表示)		調製 平成8年6月20日	所在図番号
【所在】 〇〇市〇〇町一丁目23番45号		[空白]	
【家屋番号】 23番45		[空白]	
【①種別】 住宅・車庫	【②構造】 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建	【③床面積】	【原因及びその日付】 平成1年7月7日新築
		1階 28.65	[空白]
		2階 28.65	
		3階 28.30	
[空白]	[空白]	[空白]	昭和63年法律省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成8年6月20日

※ 下線のあるものは抹消事項であることを示す。 整理番号 ×××××× (2/2) 1/□

# MEMO

## 登記の記録・公図

### 不動産登記には、公示はあっても、公信力は無い？

登記の効力の中心は対抗力です。不動産の権利（所有権など）を他人に主張できるのが対抗力ですが、登記があるからといって、登記の内容どおり、所有権などの発生や移転があるのかどうかはわかりません。不動産登記にはそういった効力（公信力）が無いからです。ですから、登記を信じて取引した人が保護されないこともあります。

しかしながら、登記（公示）することにより、一定の対抗力もあり、権利があると推定されるということになります。

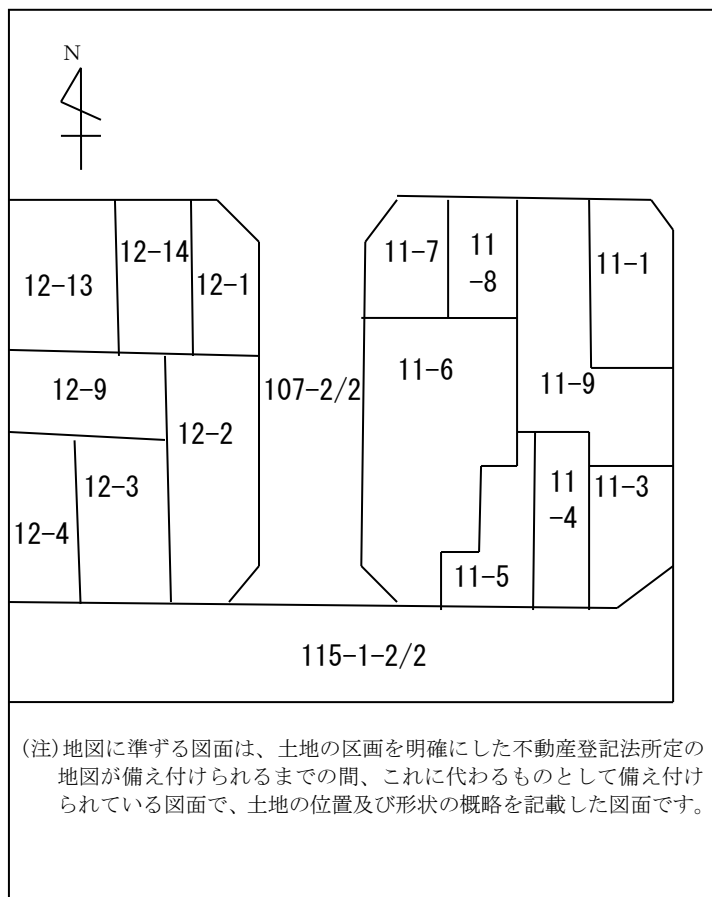
### 抵当権と根抵当権

不動産を購入する際に銀行等から融資を受けた場合、銀行等はその物件に対し、抵当権を設定します。当然、その物件を売却する際には、この抵当権が、抹消されることが、原則です。これに対し、根抵当権は、一定の範囲に属する不特定の債権を極度額の限度で担保する抵当権で、銀行等が取引先と継続的に取引する場合に契約で設定するものです。普通の抵当権では、債務が消滅すると抵当権も消滅しますが、根抵当権については、その場合でもなお効力を有するので注意が必要です。

### 公図って何？

公図というのは、明治初期に徴税目的で作成され、登記所にある土地図面で、土地の登記簿の地番が一筆ごとに書かれています。公図には、土地の大まかな位置関係や形状、道路や隣地との境界などが記載されていますので、土地の実況検分をするには不可欠なものであるといえます。

したがって、公図は、不動産に関する各種の法令上の制限などの関連で、隣地や公道との位置関係である場合などを調べるには役に立ちます。しかし、面積や配列等の精度は高くありませんので、現地を正確に反映しているとはいえないということも、知っておく必要があるでしょう。



(不動産登記簿や公図については法務局へお問合せください [ P.56『参考資料8 関係官公庁・各種団体』参照])

## 都市計画や法令制限を調べる

宅地の造成や建物の建築には、様々な法律上の制限が加えられており、家を建てることのできない土地や、現に家は建っているが、将来の建て替えができない、もしくは一定の制限を受けるといった土地が存在します。

(具体例)

- 市街化調整区域内の土地
- 都市計画道路予定地内の土地
- 長屋住宅（連棟）で建築確認を取った後に一戸建て住宅を建てた場合（違法建築）

また、建物を建築するには、原則として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。いわゆる「旗ざお地」などで、他人地を通路にして建築確認を受けている物件などは、現時点で違法建築となっている場合もあります。このような物件を購入してしまうと、大きな損害を受ける恐れがありますので、物件が所在する市町村の建築・都市計画関係課で十分に調査をしておきましょう。

## 図面等をもらいましょう

1. 土地の実測図をもらいましょう。
2. 重要事項説明を受けるときに、建物の形状・構造などを書いた図面と仕様書も一緒にもらい、内容を調べましょう。特に、未完成物件の場合は、事前に説明を受けていたものと、完成したものが違うというトラブルがありますので、必ずもらうようにしましょう。

主な設計図書は、次のとおりです。（一戸建て住宅を参考にします）

付近見取図や配置図	• 現場付近の見取図 • 敷地の境界線や敷地内の建築物の位置、よう壁、し尿浄化槽の位置、接道状況など
各階平面図（間取図）	• 建物の平面を各階ごとに記載したもの
立面図	• 建物を東西南北から、その外観を真正面から記載したもの
かなばかりす 矩形図 （断面図）	• 建物の断面図で、各部分の標準の高さ・寸法や構造などを記載したもの
面積表	• 敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ床面積などを記載したもの
仕上げ表	• 建物内外の仕上げ寸法と材料を一覧表にして記載したもの • 他の図面で明記されていないもので、工事範囲に含まれるものの名称や内容を記載したもの
設備関係図面	• 電気、ガス、給排水などの配線や配管、器具等について記載したもの
（工事）仕様書	• 施工方法や仕上げの程度など、他の図面等で記載されない事項を記載したもの

3. 新築戸建住宅の場合、引き渡しを受けるときに工事竣工図をもらいましょう。これは、建物の構造、給排水衛生設備、電気・ガス設備などを示した図面で、建築確認申請に使用した図面と同程度に詳しいものです。



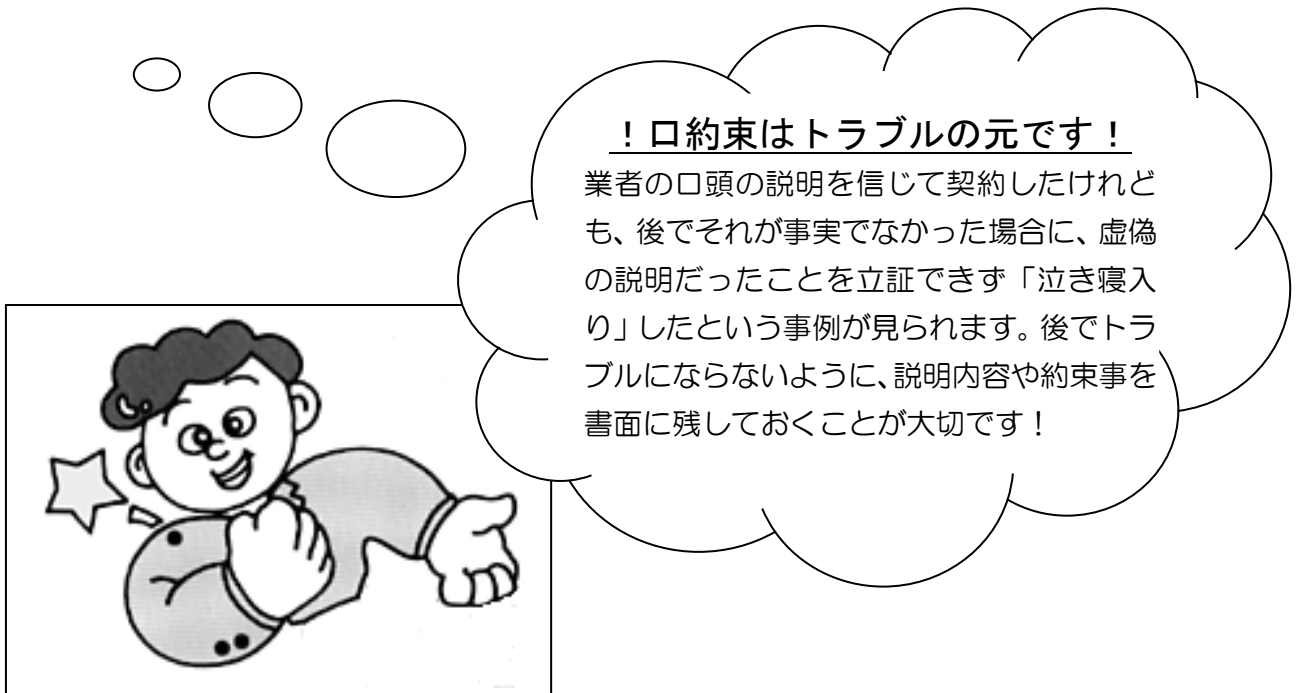
## 5 重要事項の説明と書面の交付

### 取引に先だって必ず重要事項説明書をもらおう

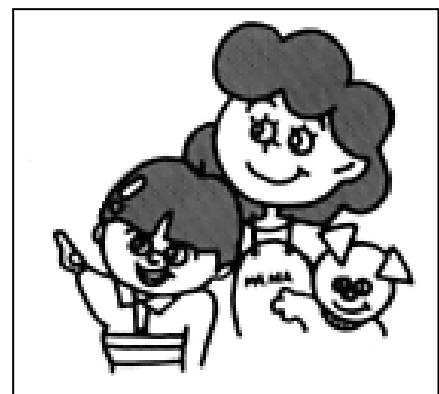
宅地建物取引業者は、取引物件の権利関係や法令上の制限など重要な事項について、買主に対し売買契約が成立するまでに、「宅地建物取引士」に説明させ、重要事項説明書を交付することが法律で義務付けられています。

この場合、「取引士証」を提示して、説明することになっていますので、必ず提示を求め、確認してください。

なお、物件の説明で、後日、トラブルになる事が多いので、重要事項の説明の際には、疑問に思うこと、わかりにくいことは、必ず取引士に質問し、重要事項説明書に記載してもらいましょう。



写 真	<b>宅地建物取引士証</b>	
	氏 名 ○○ ○○ (昭和○○年 ○月 ○日生)	住所 大阪府○○市○○町○-○○
	登録番号(大阪) 第○○○○○○○号	発給年月日 平成○○年 ○○月○○日
	平成 ○年 ○月 ○日まで有効	
	大阪府知事 ○○ ○○印	
交付年月日	平成○年 ○月 ○日	
発行番号	第000000000号	



## 重要事項説明書の参考例（土地・建物）

買主 乙野次男 様 売主 甲野太郎 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・〇〇知事 ( ) 第〇〇〇〇号	免許番号	国土交通大臣・〇〇知事 ( ) 第 号
免許年月日	〇年〇月〇日	免許年月日	年 月 日
主たる事務所の所在地	〇〇市〇〇〇丁目5番6号	主たる事務所の所在地	
商号又は名称	丙山不動産株式会社	商号又は名称	
代表者の氏名	代表取締役 春原松夫 印	代表者の氏名	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	氏名	夏川竹雄 印	説明をする宅地建物取引士	氏名	印
	登録番号	( ) 第〇〇〇〇号		登録番号	( ) 第 号
	業務に従事 する事務所	〇〇 営業所 電話番号 〇〇〇 ( ) 〇〇〇〇		業務に従事 する事務所	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 〇〇市〇〇 〇丁目	12番34	宅地	123.11m <sup>2</sup> /
② 同上	12番35	宅地	45.22m <sup>2</sup> /
登記簿面積合計			168.33m <sup>2</sup>
実測面積	_____ m <sup>2</sup> (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 <sup>2</sup>
(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、1m <sup>2</sup> あたり〇〇〇円で精算します。			

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	〇〇市〇〇丁目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	〇〇市〇〇丁目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 <sup>2</sup> ・1階 65.67m <sup>2</sup> ・2階 35.56m <sup>2</sup> ・3階——m <sup>2</sup> 延床面積 101.23m <sup>2</sup>	
建築年月	昭和・平成・令和〇年〇月新築(昭和・平成・令和 年 月頃増築・改築)	
(備考)		

(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 〇〇県〇〇市〇〇一丁目2番3号	相続物件や転売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	甲野太郎	
(備考) 登記名義人は売主の被相続人であり、〇年〇月〇日付遺産分割協議書に基づき売主は本物件を取得済です。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(〇年〇月〇日までに完了予定)。		

I 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項

(〇年〇月〇日現在)

1. 登記記録に記載された事項

土地	甲区	名義人	住所	〇〇県〇〇市〇〇三丁目3番3号	
			氏名	甲野竹子	
	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：〇年〇月〇日受付 第〇〇〇〇号 債権額 金〇〇〇〇万円 債務者 甲野太郎 抵当権者 株式会社〇〇銀行〇〇支店 共同担保目録 (〇) 第〇〇〇〇号		
建物	甲区	名義人	住所	土地に同じ	
			氏名		
	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。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。		
	乙区	所有権以外の権利に関する事項 (有・無)	土地に同じ		

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、決済当日の登記記録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

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 <sup>2</sup> -5.00m <sup>2</sup> ) × 60% = 97.99m <sup>2</sup>
延建築面積の限度 (容積率制限)	100%	(敷地面積168.33m <sup>2</sup> -5.00m <sup>2</sup> ) × 100% = 163.33m <sup>2</sup>
	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 <u>    </u> m × <u>    </u> / 10 × <u>    </u> 100% = <u>    </u> %)	
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 <sup>2</sup> と定められています。	

セットバック面積

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	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3 都市公園法	25 道路法
4 都市緑地法		18 自然公園法	26 全国新幹線鉄道整備法
5 生産緑地法	11 流通業務市街地整備法	18の2 首都圏近郊緑地保全法	27 土地収用法
5の2 特定空港周辺特別処置法	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	28 文化財保護法
5の3 景観法	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	29 航空法
6 土地区画整理法	12の3 集落地域整備法	18の5 水防法	30 国土利用計画法
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	30の2 核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律
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 河川法	31 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
6の4 被災市街地復興特別措置法		19の2 特定都市河川浸水被害対策法	32 土壌汚染対策法
7 新住宅市街地開発法	13 港湾法	20 海岸法	33 都市再生特別措置法
7の2 新都市基盤整備法	14 住宅地区改良法	20の2 津波防災地域づくりに関する法律	33の2 地域再生法
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。)	15 公有地拡大推進法	21 砂防法	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
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	22 地すべり等防止法	35 災害対策基本法
	17 宅地造成等規制法	23 急傾斜地法	36 東日本大震災復興特別区域法
	17の2 マンションの建て替え等の円滑化に関する法律	23の2 土砂災害防止対策推進法	37 大規模災害からの復興に関する法律
<p>(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500m<sup>2</sup>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。</p>			

3. 敷地と道路との関係

\*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・令和 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。

<p>敷地と道路との関係（概略図）</p> <p>10m 4m 16.8m 2m 3m 公道 道路後退線 (セットバックライン) 法42条2項道路</p>	<p>備考</p>
---	-----------

#### 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・ <input type="radio"/> 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 <sup>2</sup> (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 <sup>2</sup>
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・ <input type="radio"/> 私営・ <input type="radio"/> 井戸	前面道路 50 mm 敷地内配管 13 mm	有・ <input checked="" type="radio"/> 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	有・ <input checked="" type="radio"/> 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・ <input type="radio"/> 無		
電 気	<input checked="" type="radio"/> 電力（株）		有・ <input checked="" type="radio"/> 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・ <input checked="" type="radio"/> 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 <input checked="" type="radio"/> 無 <input type="radio"/> 既設）	有・ <input checked="" type="radio"/> 無 _____ 円
雨 水	<input checked="" type="radio"/> 公共下水・側溝等・浸透式		有・ <input checked="" type="radio"/> 無 _____ 円
備考	<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、〇年〇月頃、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. 汚水は敷地内汚水枳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：〇〇町会、管理料金〇〇円/年）。</p>		
	<p>配管等の状況等の概略図</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。

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>〇年〇月〇日現在、本件土地は土砂災害警戒区域に指定されていませんが、〇〇県は、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

津波災害警戒区域内	<input checked="" type="radio"/> 津波災害警戒区域外
-----------	--

12. 水防法の規定により市町村の長が提供する図面（水害ハザードマップ）における当該宅地建物の所在地

水害ハザードマップの有無	洪水		雨水出水（内水）		高潮	
	<input checked="" type="radio"/> 有	無	有	<input checked="" type="radio"/> 無	有	<input checked="" type="radio"/> 無
水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地	別添ハザードマップ参照。(ハザードマップ記載の内容については、今後変更されることがありますので、あらかじめご承知おきください。ハザードマップ記載の詳細な内容については、当該水害ハザードマップを作成した〇市にお問い合わせ下さい。)					

ハザードマップがある場合は、水害リスクの状況を確認します。ハザードマップ記載の詳細な内容については、作成した市町村に問い合わせをします。

13. 石綿使用調査の内容

石綿使用調査結果の記録の有無	<input checked="" type="radio"/> 有	無
石綿使用調査の内容	調査の実施機関：〇〇株式会社 調査の範囲：別添、調査報告書を参照下さい。 調査年月日：〇年〇月〇日 石綿の使用：有（別添調査報告書を参照下さい） ＊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）。	

「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。

14. 耐震診断の内容

耐震診断の有無	<input checked="" type="radio"/> 有	無
耐震診断の内容	診断実施機関：〇〇一級建築士事務所 診断年月日：〇年〇月〇日 診断の結果：別添、耐震診断結果評価書を参照下さい	

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。

15. 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	<input checked="" type="radio"/> 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。



## 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（○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（○年○月○日）におけるものです。	

### 2. 契約の解除に関する事項

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	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ることができない事由により本物件が滅失したときは、売主又は買主は、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返還しなればなりません。
契約違反による解除（担保責任を除く）	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。ただし、債務不履行が、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、この限りではありません。 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返還しなればなりません。
融資利用の特約による解除	1. 後記「6金銭の貸借に関する事項」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、売主は受領済みの金員全額を無利息にてすみやかに返還しなればなりません。
買換特約による解除	【買換特約による解除】 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、○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、売主は受領済みの金員全額を無利息にてすみやかに返還しなればなりません。
反社会的勢力(暴力団)排除特約による解除	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	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ればなりません。
担保責任に基づく解除	買主は、本物件の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」といいます。）があって、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、契約不適合について買主に帰責事由がある場合、または、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。

売主が個人のときは、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）、違約金として金〇〇〇〇円（売買代金の〇%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、違約金として金〇〇〇〇円（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わなければなりません。

売主が宅建業者以外の  
場合、③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）

（該当なし）

#### (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

--	--

### 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 checked="" type="radio"/> 講じない <input 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  
と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
〇〇銀行〇〇支店	1,500万円	〇〇%	30年	有・無	〇〇〇円	〇〇〇円	〇年〇月〇日まで
社内融資	1,500万円	〇〇%	30年	有・無	〇〇〇円	〇〇〇円	〇年〇月〇日まで
	万円	%	年	有・無	円	円	年 月 日まで
	万円	%	年	有・無	円	円	年 月 日まで
	万円	%	年	有・無	円	円	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. 担保責任（当該宅地又は建物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任）の履行に関する措置の概要

担保責任の履行に関する措置を講ずるかどうか	講ずる ・ <u>講じない</u>
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。

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。
----------------------	---

(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）	⑧. 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、○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、○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、空室の状態で行き渡します。

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。

○年○月○日

買主住所 ○○市○○2-7-3

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。

氏名 乙野 次男

印

売主住所 ○○市○○1-2-3

氏名 甲野 太郎

印

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。

## 6 契約の際には、こんな注意を

### お金を支払う前に契約書を読んで理解する

トラブル防止のために、必ず売買契約書を取り交わしましょう。なお、不動産取引では、業者は、契約した内容を必ず書面で交付することが義務付けられています。

後になって、こんな不利な契約内容なら契約しなかったのに、と悔んでも後の祭りですから、手付金を支払う前に、あらかじめ業者から契約書の見本を入手するなどして、その内容をよくチェックしておくことが大切です。

不動産の契約には、ある程度の専門知識が必要ですから、契約書で意味のわからない文言や納得のいかない文言があるときは、十分理解できるまで契約しないようにしましょう。不動産取引に詳しい知人等に相談するのも一つの方法です。

### チェックポイント&明記すべき事項

- 売主は契約不適合責任を負うか？ 負う場合、契約不適合責任の期間は？ [P.51『参考資料3 契約不適合責任』参照]
- 融資を受ける場合、金融機関、融資額、融資承認予定日は明記されているか？ [P.31『土地・建物売買契約書の参考例』(I)融資利用の場合 参照]
- 融資が不成立の場合に契約を白紙解除できる旨の条項（いわゆるローン条項）があるか？ 解除の期限は？ [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]
- 特約があるか？ ある場合、どのような内容か？
  - ・ 建築条件 [P.49『参考資料2 建築条件付土地売買契約』参照]
  - ・ 買換え特約 [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』・P.42『Ⅱ.不動産取引の紛争事例』(2)参照]
- 購入物件が抵当権等担保付の場合は、その担保を誰がいつ抹消するのか？ [P.33『土地・建物売買契約書の参考例』第11条参照]
- 税金等は、誰が負担するのか？ [P.33『土地・建物売買契約書の参考例』第13条参照]
- 売買代金以外の登記費用など、諸費用の負担をどうするのか？ [P.33『土地・建物売買契約書の参考例』第9条・12条参照]
- 中古物件の場合、植木や備え付けクーラーなどの従物についての取り扱いは？  
(※主物と従物：土地や建物などを主物とした場合に、付属する建具などを従物といいます。)



## 申込証拠金等（申込金、預り金）

不動産の購入申込みに際して、申込証拠金等を支払うことがありますが、契約前に契約キャンセルとなった場合、業者は買主に返金しなければなりません。申込証拠金等を支払う際は、契約がキャンセルになった場合は返金する旨を領収書に明記してもらいましょう。

ただし、契約が成立すると、申込証拠金等は手付金に充当され、契約解除しても返金されないのが一般的ですのでご注意ください。

## 手付金・違約金は2割まで（業者が売主の場合）

売買契約の成立と同時に、買主から手付金が支払われるのが一般的です（事前に申込証拠金等を支払っている場合、通常はそれが手付金に充当されます）。手付金を支払ったときは、必ず売主の領収書をお願いしましょう。

手付にはいろいろな性質がありますが、そのひとつが解約手付です。具体的には、業者が売主として手付を受け取った場合、業者が契約の“履行に着手する”までは、買主はその手付を放棄すれば契約の解除ができます（いわゆる手付解除）。

なお、売主が業者の場合、手付金や違約金等を売買代金（消費税を含む）の2割を超えて定めることは禁じられています。

### MEMO

#### 履行の着手とは？

契約に基づく履行の着手とは、例えば、次のような行為がなされた場合が考えられます。

##### 売主の履行の着手

……買主に対する所有権移転登記の準備をととのえ、買主に対して、代金を持って、法務局等に来るように促した場合など。

##### 買主の履行の着手

……代金を準備して、売主に履行を促した場合や中間金の支払いを行なった場合など。

## 手付金等の保全措置（業者が売主の場合）

物件の引渡し前に売主業者が倒産するなど、物件の引渡しを受けられない不測の事態が発生したときでも、購入者が支払った手付金等(\*1)の返還を受けることができるように、売主業者は、一定額以上(\*2)の手付金等を受け取る場合には保全措置をしなければなりません。具体的には、保証協会などの第三者機関の保証等を付けるとともに、その第三者機関等が発行する保証書等を、購入者に交付しなければなりません。

\*1 中間金・内金等も含まれます

\*2 売買代金（消費税を含む）の10%（未完成物件の場合、5%）か1,000万円を超える額