

<はじめに>

皆様は今、中古住宅を購入するにあたって不安はありますか？

えっ？無い？？ それはまずい・・・

不安が無いと言う事は、この業界に精通してるからでしょうか？

えっ？違う？？ もっとまずいです・・・

中古住宅の購入で失敗する典型的な方は

「中古住宅をなんとなく選ぶ」

「中古住宅を立地場所だけで選ぶ」

「不動産業者（時には知り合いだったりする）の言う事を鵜呑みにする」

方に多いです。

気をつけてください。一生を左右しかねないとても高い買い物です。

失敗すると、悲惨な目にあうことでしょう。

自己紹介遅れました。

この執筆は住宅の調査を専門に行っている、1級建築士が行っています。

私は住宅の調査を通して、多くの方の“生の声”を聞いてきました。

この中には中古住宅の購入を後悔する声も沢山聞かれました。

こう言った方々は、購入後に何らかのトラブルに遭われ、我々に相談

されて来られた方々です。
このような相談を受けていると、
『何故もっと事前に防げなかったのか？』
『なぜ、今になって相談にこられたのか？』
と、思ってしまう。
そう考えると、やはり住宅を購入する前に

【中古住宅購入に潜んでいる罠】の存在

を伝える必要があると感じました。

このレポートは、建築士である私が、
「もし、中古住宅を買うとしたら」
という視点に立って、その場合に行うであろう

【契約前に書類をもらい、隅々までチェックする】

【建物を調査し、欠陥がないかをチェックする】

という内容について、詳しく触れています。

私がこの2点を挙げるのには理由があります。

一つ目は、明らかに「悪意」のある仲介業者も存在する
二つ目は、中古住宅には「隠れた欠陥がある家」が多い
三つ目は、人生で一番大きな買い物と言われ、失敗は許されない。

からです。

業者に騙されてはいけません。
この業界には、あなたが思っている以上に悪い業者が存在するのです。
例えば、こんな事が平然と行われています。

「不動産広告自体がウソ！」

「欠陥があっても、販売しにくくなるので言わない！」

「都合の悪いことは、専門用語を並べて、なんとかはぐらかす！」
(もちろん、全てとは言いませんが・・・)

はっきり言って業者に悪意があるかどうかを見極めるのは無理です。
また、意味の分からない「専門用語」を並べて説得されれば、
恐らく業者を信用するしかないでしょう。

「人生で一番大きな買い物なのに、これではあまりにも不利です」

では、どうすればいいのでしょうか？

答えはここにあります。このマニュアルを読んでいただき、
冒頭にも書いた二つのことを実践してください。

【契約前に書類をもらい、隅々までチェックすること】

書類は、そこに書かれたことが全てです。

それ以下でもそれ以上ではありません。

口頭でいかにうまく言われても、書類と違えば、それは「嘘」です。

【建物を調査し、欠陥がないかをチェックする】

建物というのは、ほんとうに「正直」です。

「欠陥」があれば、その現象が必ずどこかに出ます！！

我々に相談に来られる「欠陥のある家」を掴んでしまった方や
「悪質な業者に騙された方」は、口を揃えるようにおっしゃいます。

「まさか自分がこんな目に遭うとは、夢にも思っていなかった……」
「貯金を使い果たしているし、どうすればいいのか分からない……」
「契約前に、知っていれば……」

残念ながら、こうなってからでは遅すぎます。
はっきり言って、このあとの展開はドロ沼です。
「精神的」にも、「金銭的」にもかなり追い詰められます。

ですので、

少なくとも、この文章を読まれた方には、
こんなことに巻き込まれて欲しくありません。

私は、この文章を読まれている方は、
本当に「ラッキー」だと自信を持って言えます。

少なくとも、「欠陥のある家」を掴んだり、
「悪い業者に騙されること」を避ける術を知るのですから！！

本文には私が実際に住宅を調査し、**現実にあった中古住宅の欠陥の例
や、悪徳業者の手口が書かれています。**
実体験を元には書いていますので、他に二つと無い内容です。

そして、実際に中古購入時に必要なノウハウが収録されています。
大いに活用して下さい。

最後に・・・

このマニュアルを読んでいただき、皆様がご自慢の中古住宅を手に入れられることを、心より願っております。

少々、乱暴な文章になりましたこと、お許してください。

2009 年 9 月

株式会社 住宅みちしるべ
一級建築士

< 目次 >

//////////第1章 気をつけて！中古物件の恐ろしい事実//////////

1. トラブルが起こるのは当たり前！？
2. 【実例】騙されるな！隣家とくっついてる家！？
3. 【実例】3階建てか2階建てか？？
4. 【実例】こんな症状は要注意
5. 【実例】買った後に気づいた最悪の例

//////////第2章 それでもやっぱり中古住宅が良い理由//////////

1. 中古住宅（一戸建）は建物がお徳！？
2. 新築よりも中古住宅が良い面は？ その①
3. 新築よりも中古住宅が良い面は？ その②

//////////第3章 あなたも出来る！賢い中古住宅購入ノウハウ//////////

———スタディー1 まず知っておくべきこと———

1. 自分は今どの段階か？購入までの流れを把握
2. 意外にかかる！？物件価格以外に必要なお金
3. ダメ不動産屋を見分ける6つの方法
4. 騙されるな！チラシや広告を見抜くセンスを養う！
5. ここに差がある！値引き交渉しやすい物件とは？
6. 長く住むならリフォームに適した構造にせよ！
7. 良し悪しはこれで違う。建てられた時期に注意せよ！
8. よくある格安物件は本当にお徳か？
9. 借地権ってなに！？土地の権利はここが大事！
10. 土地には「地目」というものがある

11. 建て替えできない！先を見据えた購入を
12. 知ってます？将来、立ち退きを迫られるかも！？
13. まだある！建て替え不可物件、敷地が減らされる物件
14. 『工場』『風俗店』が建てられる！？あると思います。
15. 建て替えする時、建物を小さくしなければならない！？

———スタディー 2 物件見学の 6 つの重要ポイント———

1. 地盤だけは慎重に！
2. 建物の命、基礎はここを見る！
3. 床下を覗いてみる！
4. 構造を見てみる！
5. 雨漏れ！
6. 断熱について

———スタディー 3 書類が全て！最後にもう一度確———

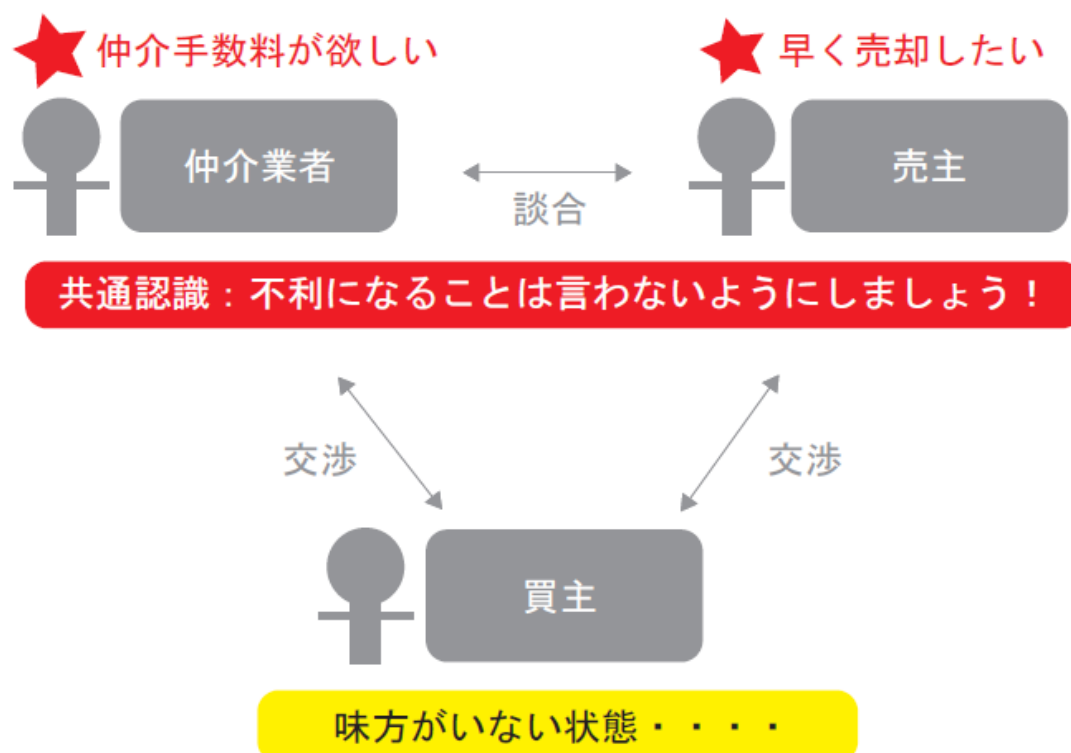
1. 不動産売買契約書の最終確認
2. 重要事項説明書の最終確認

//////////第1章 気をつけて！中古物件の恐ろしい事実//////////

1.トラブルが起こるのは当たり前！？

中古住宅の売買の場合、家を売ろうとする人は不動産業者に売却依頼を持ちかけます。依頼を受けた不動産業者は、自ら物件を買い取り、自らが「売主」となって販売する形態をとるか、売主に代わって購入者「買主」を探す形態「仲介（専任媒介・一般媒介）」をとるかを選択できます。

ただ、不動産業者も物件を買い取ることはリスクが大きいので、たいいてい場合は「仲介」として「買主」を探す形態をとります。ここで着目していただきたいのは、**仲介業者や売主は、「早く物件を売却したい」という共通の目標があり、「購入に際して、不利になるようなことは言わない」という共通の認識があることです。**



恐らく、「売主」が売却の話を不動産屋に持ちかけた時には、正直に家の問題や状態を説明しているはずです。例えば、「物件に欠陥がある」「違反建築物だ」「近隣と揉めている」等の問題です。

本来であれば、仲介不動産屋はこれらの事実を買主に伝える必要があるのですが、事実を告げれば物件は売れにくくなってしまいます。また、値引き交渉の道具にされてしまうことも考えられます。

ですので、「売主」も「不動産屋」も事実を隠して、何とか物件を売却しようとするのです。

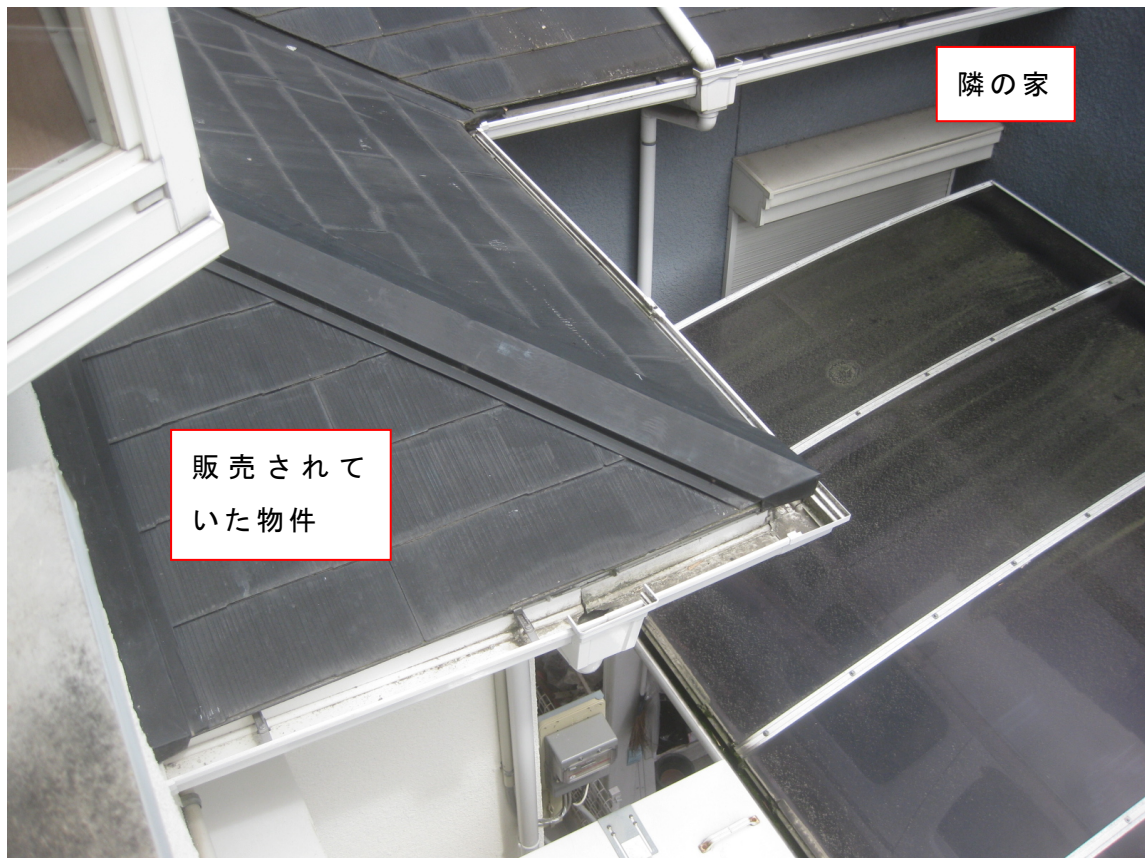
これでは、トラブルが起こるのは当たり前です。決して、「売主」や「不動産屋」の言うことを鵜呑みするのではなく、**自分で良し悪しを判断する**ように心掛けましょう。

第1章では、悪質な不動産屋や売主に「騙されてしまった」若しくは「騙されそうになった」実例を紹介しますので、この業界に潜む危険がどんなものであるかを肌で感じてください。

2. 【実例】騙されるな！隣家とくっついている家！？

場所/大阪府某所 構造/木造2階建 地目/宅地
土地/80.48㎡ 建物/80.59㎡
築年数/平成5年12月 形態/仲介 販売価格：1480万円

この物件の広告には、「夢のマイホーム」という記載があり、買主はごくごく普通の土地・建物が手に入ると思っていたとのことでした。念のためと我々に依頼があり、物件を見に行くとすぐにこの物件に大きな問題があることが発覚しました。



なんと、販売されていた建物が隣の建物とくっついているのです！！

このような物件の場合、土地や建物は一体どちらの持ち物になるのでしょうか。お隣と話がまとまっていないのであれば、恐らく、トラブルになるはずです。

また、住宅ローンを借りる場合は、土地と建物を担保とする必要があります。仮にお隣の家が、住宅ローンの返済がまだ残っているのであれば、住宅ローンが組めない可能性もあります。

更に、増改築やリフォームする場合はどうなるのでしょうか？？
お隣の了解がなければ、屋根を修理することも、外壁を塗り替えることもできません。

私は、物件見学の際に、不動産屋にメモ書きを渡し、そこに書いてある書類のコピーを見せてくれと頼みました。(そこには、登記簿謄本、公図、地積測量図、不動産売買契約書、重要事項説明書と書きました。)

すると、それまで愛想良かった不動産屋の態度は豹変しました。

「バレた」と思って、開き直ったのでしょうか。

私を書いたメモ書きを「クシャ」と丸め、道路に捨てたのです！！

そして、逃げるように帰って行きました・・・

書類を確認していないので、土地・建物が独立しているのか、土地や建物は分割されているのか真実は分かりませんが、恐らくそうはなっていないと思います。

買主も不動産屋が「くっついていても問題ない！」（意味不明です。）
と言ったので、それを信用していたとのことでした。

業者が逃げるように帰って行ったことを考えると、明らかに悪意のある不動産屋でしょう。少なくとも、このような業者が存在することを忘れないようにしてください。

ちなみに、この物件は周囲の相場よりもかなり安い値段で販売されていました。格安物件には、何かしら安い理由があるということを肝に銘じておいてください。

3. 【実例】3 階建てか？2 階建てか？

< 物件概要 >

場所/大阪府某所 構造/木造 3 階建 地目/宅地

土地/83.07 m² 建物/107.00 m²

築年数/平成10年7月 形態/仲介 販売価格：1980万円

この物件は、広告に木造3階建という記載があり、実際に3階には2部屋の洋室が存在します。しかしながら、建築当時の建築確認申請書（行政に提出する書類）という書類を確認すると、そこには広告と異なる表現（階数：地上2階）がありました。

【3. 主要用途】			専用住宅		
【4. 工事種別】(新築)・増築・改築・移転・用途変更・大規模の修繕・大規模の模様替					
【5. 申請に係る建築物】					
【イ. 高さ】	地上	8.25	m	地下	m
【ロ. 階数】	地上	2	階	地下	階
【ハ. 構造】	木造			一部	造
【6. 敷地面積】 75.07 m ²					
【7. 建築面積】					
(申請部分 m ²)		(申請以外の部分)		(合計 m ²)	
(45.36)		()		(45.36)	
【8. 延べ面積】					
(申請部分 m ²)		(申請以外の部分)		(合計 m ²)	
(85.86)		()		(85.86)	
【住宅の部分】					
()		()		()	

実はこの物件、違法建築物なのです。

木造3階建の建物は法律（建築基準法）により、強度を確認する構造計算の義務付けや火災時等に使用する非常用の侵入口の設置等、厳しい規制があります。当然、これらの要求事項を満たさなくてはならないので、2階建に比べるとコストがかかるのです。

そのため、書類上（建築確認申請書上）は2階建としておいて、実際は3階建の建物を建て、工事完了時の役所の検査（完了検査）を受けずに販売するという手法が取られることがあるのです。

事実、この物件には工事完了時の役所の検査を受けて合格したという証明書（検査済証）が存在してませんでした。恐らく、最初から違法建築物を建てるつもりで建てられた住宅なのでしょう。

違法建築物は、**住宅ローンの審査が通らない、転売するときのマイナス要素になる**、資産価値が低くなる等のさまざまな弊害が付きまといま

す。ただ、この物件の一番の懸念事項は、木造3階建として構造計算を実施していないから**地震時の耐震性が不明**であることです。これは地震時の「人の安全」に関わる問題ですので、このような物件は避けた方がいいでしょう。

不動産屋は、「登記簿は3階建だから大丈夫だ」などと、訳のわからない言い訳をしていました。登記簿謄本上の階数の記載は、木造3階建に要求される構造計算等の要件を満たしていることとは全く関係ありません。

実は、このような違法建築はいたるところに存在しています。残念ながら、住生活者の方がこのような巧妙な手口を見破るのは至難の業です。もしご心配であれば、中古住宅購入前の調査を実施している調査機関等に依頼し、事前に調査してもらうことが賢明でしょう。

4. 【実例】 こんな症状は要注意！

＜物件概要＞

場所/大阪府某所 構造/木造2階建 地目/宅地

土地/94.40㎡ 建物/92.47㎡

築年数/平成10年8月 形態/仲介 販売価格：2800万円

この事例は、比較的書類も揃っており、建物構造についても特に問題はありませんでした。一つだけ致命的な問題がありました。下の写真は和室の壁なのですが、何が問題か分かりますでしょうか。



これは雨漏れによる雨染みです。

原因は和室上部のバルコニーの FRP 防水(防水の工法)の劣化です。バルコニーに施工される FRP 防水は、10 年も経過すればそれなりの劣化もできますので、劣化した部分からの雨漏れと推測されます。

それならば、バルコニーの防水工事をやり直せば、元通りになるのではないかと感じられる方も多いのではないのでしょうか。しかしながら、木造住宅の場合はそう単純にはいきません。

木造住宅の骨組みは、木材の柱と梁（ツーバイフォーでは壁と床）で構成されています。雨漏れ箇所を補修したとしても、既に濡れてしまった木材に二次被害が発生している可能性が十分にあるのです。

ここでいう、木造住宅の二次被害とは「**湿った木材に付着するカビの発生**」や「**湿気の高い状態を好む木材腐朽菌やシロアリの発生**」などを指します。木造住宅がこれらの被害に遭うと、かなり大がかりな補修が必要になってしまい、補修費用も相当なものになります。

このような物件も、購入を控える方が無難と言えます。勿論、雨漏れに関しては、購入前に発見することが最も重要です。

5. 買った後に気づいた最悪の例

< 物件概要 >

場所/兵庫県某所 構造/木造2階建 地目/宅地
土地/210.50㎡ 建物/105.60㎡
築年数/平成12年 形態/仲介 販売価格：1700万円

この物件の買主は、既に建物を購入されていました。購入後すぐに、「窓がしまらない」、「バルコニーに水が流れない」、「ドアや和室の建具が閉まらない」、「床鳴りがおさまらない」という不具合が連発し、建物の調査を行われたのです。

調査の結果、この家は傾いていることが分かりました。

- 1、2階の床の傾き：10/1000（異常です）
- 1、2階の柱の倒れ：10/1000（異常です）

この物件の土地は山を切り崩して開発された造成地です。恐らく、軟弱地盤である盛土部分に何の地盤改良工事もせず、建物を建てたことが原因でしょう。



* 基礎には幅≒1.5mにひび割れがあります。



* 建具は閉まらない状態が続いています。

このような建物の沈下を修正する費用は1000万円を超えます。仲介不動産屋に責任を追及すればいいと考えられる方もおられると思いますが、仲介業者の責任は以外にも軽く、責任追及はかなり難しいのです。

結局、元の住生活者である「売主」に責任追及する以外に方法がありません。しかしながら、住生活者相手の裁判は、高額な損害賠償金を支払う能力があるかが一番の問題になります。仮に、勝訴したとしても、損害賠償金を受け取れない可能性があるのです。

結局、**購入前に発見することが一番**の解決策となります。因みに、この物件の調査中、私は「めまい」や「吐き気」に幾度となく襲われました。

傾いた家に長く住み続けると、三半規管という平衡感覚をつかさどる器官がおかしくなるのです。ですので、このような住宅は健康にも悪影響を及ぼします。

このように、いかに**住宅選びを慎重にすべき**か。皆さん、実感していただけたでしょうか？

//////////第2章 それでもやっぱり中古住宅が良い理由//////////

前章では、中古住宅の嫌な事実ばかりを紹介してきました。だったら、買わないほうが良いんじゃないの？と思われた方もいるでしょう。

しかし、物事には一方で悪い面があれば、もう一方では良い面もあるものです。この章では中古住宅を購入する良い面をご紹介します。

1. 中古住宅（一戸建）は建物がお徳！？

2008年のサブプライム問題による金融危機の影響で、世の中は不況の真ただ中という状況が続いています。不動産業界も例外ではなく、マンション価格が下落したり、供給自体が少なくなったりと、不況の影響が顕著化してきています。

このような社会情勢の中で、住生活者の間には「自分の会社もいずれつぶれるかもしれない」「給料が減らされるかもしれない」という不安が広がり、結果、高価な新築マンションや新築一戸建を購入するより、価格が安い「中古住宅」を購入しようとする住生活者が増えていきます。

実は今、「中古住宅」がひそかな注目を集めているのです。では、中古住宅（一戸建）の資産価値はどのように決まるのでしょうか。

ご存知のように、家の資産価値は、土地と建物の資産価値によって決まります。土地の価格は「路線価」といわれる指標に基づいて決定されていますが、建物はこれといった指標はなく、資産価値は新築から15年も経過すれば、ほとんどゼロになります。

即ち、市場に流通している中古住宅の価格は、土地の価値が主に反映されて決定されているので、**家はオマケのような値段**と言う事になります。建物価値のウェイトが高いマンションに比べて、その優位性をご理解いただけたと思います。

尚、近年の路線価は、大都市圏では上昇傾向、地方圏では横ばいとなっています。また、住環境のいい住宅地は、土地の価格も安定しています。

2. 新築よりも中古住宅が良い面は？ その①

中古住宅(一戸建)は新築住宅に比べて**物件数が圧倒的に多い**ので、その分、**自分にぴったりの物件を探しやすい**という特徴があります。

例えば、「子供の学校の通学圏内に住みたい」「自分の実家の近くに住みたい」「通勤に便利なところがいい」など、地域を限定して物件探しをするのであれば、中古住宅の方が断然有利です。

また、新規に分譲される物件は、郊外が多く、利便性もいまいちなところが多いですが、中古住宅の場合は、閑静な住宅街でも都心でも物件は存在します。

特に、利便性のいい都会や古くからある閑静な住宅街で物件を探すのであれば、中古住宅の方が断然オススメです。

3. 新築よりも中古住宅が良い面は？ その②

新築一戸建や新築マンションの場合、そのほとんどが建物完成前に契約するため、契約時に実物を見ることはできません。しかしながら、中古住宅（一戸建）の住宅は、**実際に現物を見て、購入を検討**することができます。

これは、大きなメリットです。パンフレットなどは存在しませんが、間取りや家の広さ、建物外観や内部、付帯設備の状況等、購入者の五感で判断できるのです。

また、周囲の環境や住みやすさについても、ご近所から情報収集することもできます。

さらに、売主や仲介不動産屋に相談し、建物の状況を調べる調査を入れることも可能です。

建物購入前には、このような中古住宅（一戸建）の持つメリットを最大限に生かすようにしましょう。

////////第3章 あなたも出来る！賢い中古住宅購入ノウハウ////////

前章までで、中古住宅購入の難しい面と良い面をご紹介致しました。次に、いよいよその選び方に入っていきます。この最終章が最も重要になりますので、是非このノウハウを身につけて下さい。

———スタディー1 まず知っておくべきこと———

1. 自分は今どの段階か？購入までの流れを把握

今、自分が何をすべきかを知るためにも、引き渡しまでの流れを掴んでおきましょう。中古住宅（一戸建）の場合、物件が現存しますので、複雑ではありません。

ステップ1 物件探し

広告、雑誌、インターネットや不動産屋からの情報により、自分にあった物件を探す段階です。

ステップ2 物件の見学

実際に、当たりをつけた物件を見学しに行く段階です。この時点では既に数件までの候補に絞られているはずです。建物情報の調査や近隣からの聞き取りも忘れずに。

ステップ3 購入申込、申込証拠金支払（通常5～20万円程度）

これ！と、言う物件が決まった段階です。購入申込の際は契約にいたらなかった場合の、証拠金返還を書面で残すことが大切です。また、支払い前後で、契約条件を整えたり、詰めたりします。売買契約書や重要事項説明書等の契約書類もチェックしましょう。

ステップ4 不動産売買契約締結、手付金支払

(売買代金の10～20%程度)

いよいよ契約の締結です。

この時点で仲介手数料の半額を要求される場合が多いです。

(物件価格×3%+6万円+消費税)

ステップ5 住宅ローン申し込み

審査機関は約1カ月程度かかります。

ステップ6 住宅ローン実行(残金支払)

土地・建物の登記、物件の引き渡し

鍵をもらって、晴れて引き渡しとなります。

2. 意外にかかる！？物件価格以外に必要なお金

a. 申込証拠金

申込証拠金とは物件の流通をストップさせるために不動産会社に支払うお金で、通常は5万円～20万円ぐらいが相場でしょう。注意したい事は、**契約に至らなかった場合、申込証拠金が返還されるかどうかを確認**することです。できれば、口頭による確認だけではなく、書面としてもらっておく方が安心です。また、領収書も忘れずにもらうようにしましょう。

b. 仲介手数料

仲介手数料は不動産売買契約締結の際に必要な不動産会社への報酬です。宅地建物取引業法という法律でその上限額が決まっていますので、**これよりも高い金額であれば違法**になりますので、そのような業者は信用しないようにしてください。

支払いは不動産売買契約締結時に半額、ローンの決済時に半額というケースが多いようです。

仲介手数料＝(売買価格)×3%+6万円+消費税

c. 手付金

手付金は不動産売買契約時に不動産屋に支払うお金です。手付金の相場は不動産会社によってまちまちですが、**通常は、売買金額の10～20%程度**が多いようです。

d. 住宅ローンの借入にかかるお金

住宅ローンの借入に際しては様々な費用が発生します。特に借入期間が長く、融資金額も大きい場合は100万円以上の費用が必要な場合もありますので、あらかじめ見込んでおく必要があります。

- ・ **融資手数料**：3～5万円
- ・ **保証料**：金融機関、借入金額、返済期間により異なる。
- ・ **団体信用生命保険料**：商品、借入金額、返済期間により異なる。
- ・ **火災保険料**：建物の構造や商品によって異なる。

e. 登記費用

不動産の所有権（誰の所有物かを明らかにする登記）や抵当権（担保としている人を明らかにする登記）を設定するために、登記手続きを代行してくれた司法書士に支払う報酬。

費用の目安：**20～30万円程度**

f. 家にかかる税金っていくら？

- ・ **印紙税**：契約書に貼る印紙代

35,000円程度（1000～5000万円の物件の場合）

- ・ **不動産取得税**：（土地建物固定資産税評価額）×3%

土地・建物等の不動産を取得した際に、一度だけかかる地方税。ただし、現在は評価額を低減する等の減税措置もある。

・都市計画税・固定資産税

購入後は毎年課税される税金。税率は各市町村によって異なる。

固定資産税：(固定資産税評価額) × 1.4% (標準税率)

都市計画税：(固定資産税) × 0.3% (制限税率)

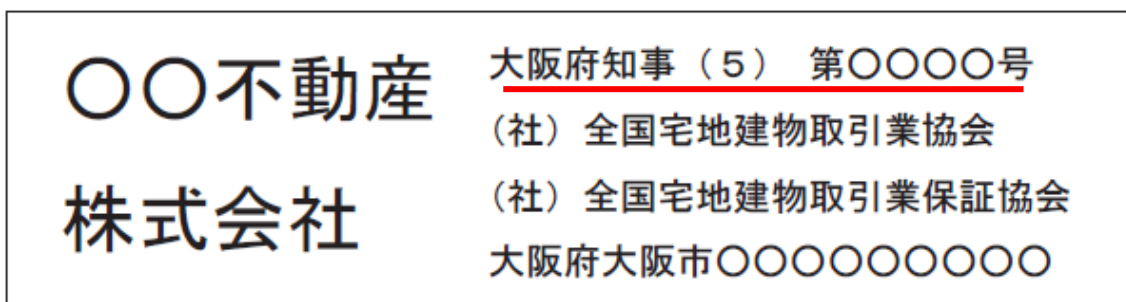
3. ダメ不動産屋を見分ける 6 つの方法

a. 免許

仲介を行う不動産業者は、「宅地建物取引業」の免許が必要です。これには国土交通大臣免許と都道府県知事免許の 2 種類がありますが、何れも「業者名簿」を閲覧することができます。

業者名簿には、「過去 5 年間の実績」「**代表者や役員等の経歴**」「宅地建物取引主任者の住所・氏名」「資産状況や財務内容」「**過去の行政処分歴**」等が掲載されています。

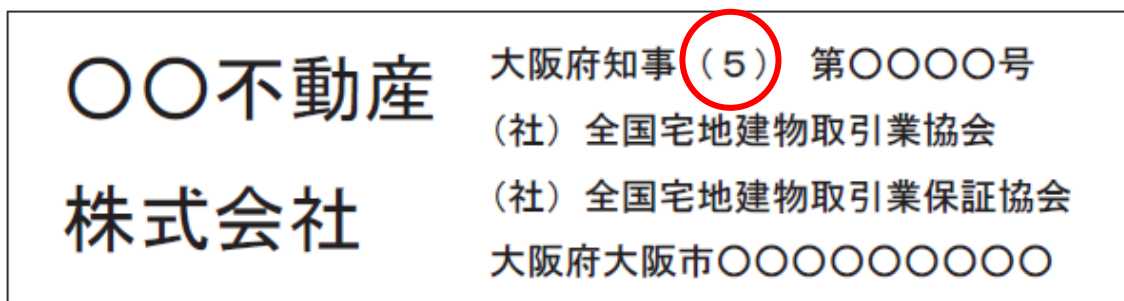
特に代表者や役員の経歴や過去の行政処分歴におかしな点があれば、注意が必要です！



b. 免許の更新回数

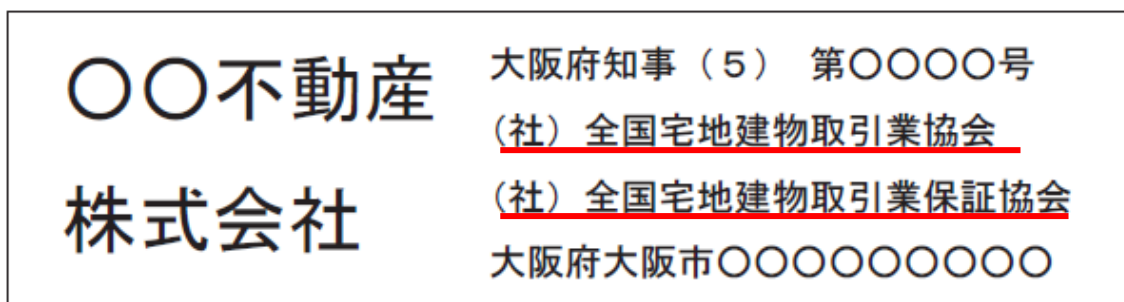
仲介不動産業者は宅地建物取引業の免許（国土交通大臣免許と都道府県知事免許）を持っています。免許の更新回数は免許番号の横に記載されていますので、**更新回数が多いほど長く営業していることになりますので、一つの判断材料**となるでしょう。

ただし、長く営業しているからと言って、必ず「良い」業者とは限りません。



c. 業界団体に加盟しているか

業界団体は研修会や苦情処理などの業務を行っており、**業界団体に加盟しているか**どうかも判断の基準になります。



d. ブランド看板に騙されるな！

ブランド看板とは、〇ンチュリー 2 1や三〇のリハウスなどの看板のことです。これらの看板を掲げた不動産業者は、**直営ではなく、地元**の不動産屋がフランチャイズとして出店しているだけの場合があります。よって、**大手の看板があれば安心というものではありません。**

e. 書類の開示

不動産取引において、書類はもっとも重要なものです。契約前までには重要書類に一度は目を通しておきたいものですので、仲介不動産屋に下記の書類を事前に開示してくれるよう、頼んでみてください。

仮に、**書類を開示できないということは、購入を諦める方が無難**でしょう。その裏には、何かがあると思ってください。冒頭で紹介した事例を販売しようとしていた悪徳不動産業者は、どこも書類を開示しようとはしませんでした。

- ・ 不動産売買契約書
- ・ 重要事項説明書
- ・ 登記簿謄本
- ・ 公図、地積測量図
- ・ 建物図面、確認申請書、検査済証（存在すれば）

f. 業者の対応

いろいろな質問に対する対応も一つの判断材料になります。特に、「常に話をすり替え、事実を言おうとしない業者」や「契約ばかりを迫ってくる業者」、「言ったことを書面化しない業者」は避けた方が無難でしょう。

4. 騙されるな！チラシや広告を見抜くセンスを養う！

a. 具体的情報が少ない

次の広告は、冒頭で登場した悪徳不動産業者が使用していた広告なのですが、この広告の悪い点は「**物件概要欄の土地権利、地目等の具体的情報が少ないこと**」です。

速報

築浅 平成5年

★オープンハウス開催中!! この日曜日 AM10:00~PM5:00

価格 1,480万円

改装渡しのマイホーム・是非一度見て下さい!

●毎月のローン支払いが
非常に楽々返済です。
●大型車と軽自動車の
駐車スペースです。
●新婚さんのマイホームの
第一歩に!

返済例

自己資金0円融資可!!
住宅ローン借入1480万円の組合
毎月払い.....43,700円
ボーナス払い.....なし

物件概要
●築浅/水道2連建●地目/宅地●土地/80.48㎡●建延/80.59㎡●築年/平成5年12月●仲介

少なくとも「物件概要」には、「所在、最寄り駅、土地建物面積、間取り、構造、築年月日、土地権利、都市計画、用途地域、建ぺい率、容積率、接道状況、現況、引渡」等の情報は記載すべきです。

この広告の場合、物件概要情報は一番小さく記載されています。購入者に不利になる情報というのは、常に「目立たないところ」に記載されていますので、広告を見る際には、「**小さく書かれた文字**」や「**目立たない表現**」に注意を払ってください。

b. 誇大表現

事実と異なるような誇大表現にも注意が必要です。これらの表現は根拠のない売り文句であり、実物の現状とは異なる可能性がありますので、惑わされないようにしてください。

- ・特選物件！！
- ・ラストチャンス！！
- ・格安物件！！
- ・二度とない！！
- ・最高の立地条件！！

また、広告やチラシには、「**実在しない物件**」や「**既に売れている物件**」も含まれている可能性があります。いわゆる「**おとり広告**」とか「**さくら**」と呼ばれるものです。

悪徳不動産業者は、このような広告を利用して客を来店させ、「すみません。この物件は数時間前に売れてしまいました。でも、違う物件ならいいのがあります。」などといって、巧みに誘導するのです。

このような不動産屋には、騙されないようにしましょう。

5. ここに差がある！値引き交渉しやすい物件とは？

値引き交渉は、ただ「値引きしてくれ！」といっても無駄です。「できません」の一言で終わってしまいます。ここでは、値引き交渉しやすいケースや交渉方法を紹介します。

a. 売主が売り急いでいるケース

売主が何らかの理由で売り急いでいる場合、例えば「転勤が決まっております、いついつまでに売却しなければならない」「違う物件を購入する資金にする」「長期間売りに出しているが、なかなか売れない」等というケース。

このような場合は、売主も早く売らなければならないという気持ちが強いので、値引き交渉がしやすいものです。

また、これは中古住宅ではないですが、**建てられてから2年を経過する寸前の物件（いわゆる新古物件）**も、値引きがしやすいです。何故ならば、「新築」と言えるのは、「完成から2年以内の人が住んだことのない物件」のみで、2年を経過した物件は「中古住宅」となってしまうからです。

ですので、不動産業者は値引きをしてでも、2年経過する前に売却しようとしています。ただし、売れ残るにはそれなりの「理由」も存在するため、「なぜ売れ残ったのか」を確認することを怠らないようにしましょう。

b. 不動産業者の決算前を狙う

これはどこの企業にも当てはまることですが、決算前（3月決算の企業が多い）は売り上げを上げることに必死です。当然、営業は値引きしてでも、何とか今季の売上にしようと考えます。

ですので、決算時期さえ分かれば、決算前まで交渉を引っ張り、有利な条件を引き出すことができるでしょう。

c. 補修が必要な部位をできるだけ多く見つける

物件見学時に、ドアや建具の建てつけ、床や壁の痛み、設備機器の不具合や経過年数、外壁の劣化状況等、将来補修が必要になるであろう部位をできるだけ多く見つけ、**補修金額に見合った値引き**をしてもらうという考え方です。

これは値引きというよりは、現状の不具合を補修するための費用捻出という考え方が強いですが、何の根拠もない「値引き交渉」に比べれば、はるかに理に叶っていると言えます。

d. 物件を一つに絞らない

中古住宅の場合、同じような物件を見つける事は難しいですが、できるだけ同じような候補物件を見つけておき、比較検討している段階で価格交渉すべきでしょう。

この際に注意したいのは、同じ不動産業者から違う物件を紹介してもらっても意味がありません。違う不動産業者から違う物件を紹介してもらい、それらを競争させるのがいいでしょう。

ただし、相手もプロですので、競合物件の情報は知っています。「あそこは〇〇が違う」「うちは〇〇があるから、あそこよりもいいです」などと言われても、言い返せるぐらいでないといけません。

6. 長く住むならリフォームに適した構造にせよ！

住宅を建てる工法は大きく分けて、木造軸組工法、ツーバイフォー（ 2×4 ）工法、鉄骨造（ラーメン構造とピン構造）、鉄筋コンクリート造（ラーメン構造と壁式構造）の6種類です。

この中で、間取りの変更を伴う大規模なリフォームにも適した構造は、木造軸組工法、鉄骨造（ラーメン構造とピン構造）、鉄筋コンクリート造（ラーメン構造）の4種類です。

ただし、中古住宅の場合は古い住宅が多いため、伝統的工法である木造軸組工法かツーバイフォー（ 2×4 ）工法が主流です。下の写真でもわかるように、ツーバイフォーは柱や梁が無く、壁が構造体となっていますので、壁の位置変更を伴うようなリフォームは非常に困難になります。



よって、長く住むのであれば**リフォームが出来やすい、木造軸組工法の方が有利**ということになります。

しかし同じ木造住宅でも、都会の密集地によく見られる間口が狭く、奥行きが長い住宅（長屋）や木造3階建住宅もリフォームには適していません。これらの住宅の短辺方向の壁は耐力壁（耐震要素として重要な壁）である場合が多く、簡単に壁を撤去することができません。

7. 良し悪しはこれで違う。建てられた時期に注意せよ！

家の耐震性は建てられた時期によって異なります。建築基準法は過去に幾度となく改正が行われており、その都度、耐震性が上がってきています。

一番の狙い目は、建築基準法の大幅な改正が行われた2000年の1～2年後。2002年頃の物件でしょう。2000年に改訂は建物の基礎、構造、防火等に関して詳細が決められた（仕様規定）ものであり、これは現行法とほとんど変わりません。



ただし、2002年以降となると、俗に言う「築浅物件」ですので、価格も高いというデメリットがあります。

もう少し価格の安いものということであれば、耐震への関心が高かった阪神大震災後の2～3年頃の物件、さらに古い物件であれば、最低でも1981年以降の物件をお勧めします。

尚、広告やチラシに記載が無ければ、それはかなり古い住宅である可能性もあります。特に、リフォームされていたりすると、新しいと思ってしまいがちですが、表面的に綺麗に仕上げているだけなので、注意が必要です。

8. よくある格安物件は本当にお徳か？

物件を探していると周囲の相場に比べて安い場合、まずは何か問題がないかを怪しむ必要があります。前述した通り、中古住宅の値段はそのほとんどが土地の価値によって決まりますので、何か問題が無い限り、格安にはならないのです。

a. 事件や事故

事件や事故とは、「この家で殺人事件が起きた」「この家で誰かが自殺した」という類のものです。そのような状態であっても平気だという方なraidいいのですが、たいていの方は気味が悪く思われます。

このような情報は、近隣の方に聞く事が一番でしょう。礼儀正しく訪問すれば、意外と教えてもらえるものですので、購入前に一度は聞いておきたいものです。

b. 権利関係やトラブル

物件が相場よりも安価である場合、権利関係や近隣とのトラブルがある可能性があります。「建物の劣化」や「周辺環境の悪さ」などは見学すれば発見できるものですが、権利関係の問題は物件を見学しただけでは分かりません。

権利関係やトラブルは下記のようなものが考えられますが、法務局に行って登記簿謄本（土地・建物）。をチェックするのはもちろんのこと、近隣への聞き込みも忘れないようにしましょう。

- ・所有者と売主が違う！！
- ・所有者が複数存在する！！
- ・相続のトラブルの真っ最中！！
- ・物件に売主以外の人（いわゆる占有屋）が住んでいる！！
- ・隣家との敷地境界線で揉めている！！
- ・今の所有者が公共料金を滞納している！！

不動産の登記簿謄本には土地・建物の2種類があり、それぞれ「表題部」「権利部（甲区）」「権利部（乙区）」という欄があります。

土地の「表題部」は、「所在」「地目」「地積（面積）」等、建物の「表題部」には「所在」「家屋番号」「建物の種類」「建物の構造」「床面積」等が記載されています。何れも、**広告や重要事項説明書の内容と相異がないかを確認**する必要があります。

権利部（甲区）は、その物件の所有者に関する権利、権利の変遷の履歴が分かります。甲区では「**現在の所有者が本当に売主であるか**」「**複数の所有者がいないか**」「**仮差押えなどの登記がされていないか**」をチェックするようにしましょう。

権利部（乙区）は、所有権以外の権利関係、具体的には「**抵当権**」や「**根抵当権**」などが記載されています。中古住宅では住宅ローンの担保として「**抵当権**」が設定されている場合が多いので、このような場合は、「**引き渡しまでに抵当権を抹消する**」という一文を売買契約書に入れる必要があります。

また、「**賃借権**」のような権利がついている場合にも、注意が必要となります。

最後に、登記簿謄本の一番下を見てください。ここには、この登記簿が「いつの時点」でのものかを示すために、日付が打ってあります。その日付があまりにも古いものであれば、最新のものを取り寄せ、確認する必要があります。

現状の所有者確認！！

表 題 部 (土地の表示)		調製	余 白	不動産番号	〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
地図番号	余 白	筆界特定	余 白		
所在	大阪府大阪市〇〇区〇〇〇町			余 白	
① 地 番	② 地 目	③ 地 積	m ²	原因及びその日付 [登記の日付]	
〇〇〇番〇〇	宅地	1 2 0	7 0	〇〇〇番から分筆	

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	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	合併による所有権登記	平成〇年〇月〇日 第〇〇〇〇〇号	所有者 大阪市〇〇区〇〇〇町〇〇番〇〇 ×××株式会社 平成〇年〇月〇日 第〇〇〇〇〇号
2	所有権移転	平成〇年〇月〇日 第〇〇〇〇〇号	原因 平成〇年〇月〇日売買 所有者 大阪市〇〇区〇〇〇町〇〇番〇〇 ××××
3	所有権移転	平成〇年〇月〇日 第〇〇〇〇〇号	原因 平成〇年〇月〇日売買 所有者 大阪市〇〇区〇〇〇町〇〇番〇〇 ××××

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	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	抵当権設定 広告内容との相異確認！！	平成〇年〇月〇日 第〇〇〇〇号	原因 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇 債権額 金××××万円 損害金 年〇〇% 債務者 大阪市〇〇区〇〇〇町〇〇番〇〇 ××××
2	1番抵当権抹消	平成〇年〇月〇日 第〇〇〇〇〇号	原因 平成〇年〇月〇日放棄 株式会社××××
3	抵当権設定 抵当権等の有無を確認！！	平成〇年〇月〇日 第〇〇〇〇〇号	原因 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇 債権額 金××××万円 損害金 年〇〇% 債務者 大阪市〇〇区〇〇〇町〇〇番〇〇 ××××
			抵当権者 大阪市〇〇区〇〇〇町〇〇番〇〇 株式会社××××

これは登記記録に記載されている事項の全部を証明した書面である。

平成〇年〇月〇日
大阪法務局

登記官

〇 〇 〇

印

< 登記簿謄本の例（土地） >

表 題 部 （主である建物の表示）		調製	余 白	不動産番号	〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
所在図番号	余 白	広告内容との相異確認！！			
所在	大阪市〇〇区〇〇〇町〇〇番〇〇			余 白	
家屋番号	〇〇番〇〇			余 白	
① 種 類	② 構 造	③ 地 積 m ²		原因及びその日付【登記の日付】	
居 宅	木造スレート葺2階建	1階 5 0 5 0		平成〇年〇月〇日新築	
		1階 5 0 5 0			
所 有 者	大阪市〇〇区〇〇〇町〇〇番〇〇 × × × ×				

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	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権保存	平成〇年〇月〇日 第〇〇〇〇〇号	所有者 大阪市〇〇区〇〇〇町〇〇番〇〇 × × × × 株式会社 平成〇年〇月〇日 第〇〇〇〇〇号
2	所有権移転	平成〇年〇月〇日 第〇〇〇〇〇号	原因 平成〇年〇月〇日売買 所有者 大阪市〇〇区〇〇〇町〇〇番〇〇 × × × ×
現在の所有者確認！！			

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	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	抵当権設定	平成〇年〇月〇日 第〇〇〇〇〇号	原因 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇 債権額 金 × × × × 万円 損害金 年〇〇% 債務者 大阪市〇〇区〇〇〇町〇〇番〇〇 × × × × 抵当権者 大阪市〇〇区〇〇〇町〇〇番〇〇 〇 株式会社 × × × × 共同担保 目録(〇)第〇〇〇〇号
2	1番抵当権抹消	平成〇年〇月〇日 第〇〇〇〇〇号	原因 平成〇年〇月〇日放棄
3	抵当権設定	平成〇年〇月〇日 第〇〇〇〇〇号	原因 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇 債権額 金 × × × × 万円 損害金 年〇〇% 債務者 大阪市〇〇区〇〇〇町〇〇番〇〇 × × × × 抵当権者 大阪市〇〇区〇〇〇町〇〇番〇〇 〇 株式会社 × × × ×
抵当権等の有無を確認！！			

これは登記記録に記載されている事項の全部を証明した書面である。

平成〇年〇月〇日
大阪法務局

登記官

〇 〇 〇

印

< 登記簿謄本の例（建物） >

c. 物件環境の問題

物件環境の問題とは、「物件が高圧線の下にある」「近くに高層マンションが建つ」「幹線道路沿いで夜中もうるさい」「電車が近くを走っていて、家が揺れる」「ゴミ処理場の近くで異臭がする」等の問題のことです。

このような問題に関しても、近隣からの情報収集が一番有効ですので、購入前には聞き込みをするようにしましょう。

d. 欠陥住宅

「建物が沈下している」「雨漏れがある」「シロアリやカビが発生している」という類のもの。詳細なチェック方法は後述しますが、少なくとも事前に建物調査などを行い、大きな欠陥が存在しないかを確認する必要があります。

9. 借地権ってなに！？土地の権利はここが大事！

借地権とは、建物所有を目的として土地を借りる権利のことで、「地上権」と「賃借権」の2種類があります。

「地上権」の場合、土地の権利を登記することができ、地上権上の建物を売買したり、転貸する事も自由にできます。

しかしながら、「賃借権」の場合には売却や転貸に際して、土地所有者（地主）の承諾を得なければなりません。残念ながら、一戸建の場合は、そのほとんどが「賃借権」です。

また、平成4年に新設された「定期借地権」というのも存在します。「定期借地権」には3種類ありますが、一戸建の場合は、そのほとんどが「一般定期借地権」というものです。借地権の設定期間は50年以上で、期間終了後に更地にして返還するというもので、土地所有権付の住宅に比べて安価なのですが、50年後にどうなるかは分からないという不安もあり、期待したようには普及してないようです。

いずれも、**土地自体は「借りている状態」**であることを十分認識した上で、購入を検討される場合には、下記事項に注意する必要があります。

まず、物件の**「借地権の残存期間が何年残っているか」**を確認する必要があります。

次に、「**毎月の地代**」や借地権設定に係る**「権利金」**、「**保証金**」等の代金を明確にしましょう。

10. 土地には「地目」というものがある

地目とは、登記簿上に記載される土地の用途に関する分類です。地目には「田」「畑」「宅地」「山林」などがありますが、住宅を建てるためには、地目が「**宅地**」である必要があります。

表 題 部 (土地の表示)		調製	余 白	不動産番号	〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
地図番号	余 白	筆界特定	余 白		
所在	大阪府大阪市〇〇区〇〇〇町			余 白	
① 地 番	②地 目	③ 地 積	m ²	原因及びその日付 [登記の日付]	
〇〇〇番〇〇	宅地	1 2 0	7 0	〇〇〇番から分筆	

宅地では無い場合は、家を建て替える際に農転等の申請が必要になることもありますので、注意が必要です。

11. 建て替えできない！先を見据えた購入を

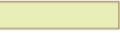
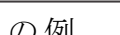
市街化調整区域とは、都市計画法という法律で定められた「市街化を抑制する地域」のことです。検討されている物件が**市街化調整区域**ならば、原則として、建て替えはできません。

市街化調整区域に該当するかどうかは、市役所に据え置いてある「都市計画図」を閲覧すればわかります。（たいていの場合、「都市計画図」中の白色部分が市街化調整区域です。）少し面倒ですが、購入前に確認しておくといいでしょう。

12. 知ってます？将来、立ち退きを迫られるかも！？

将来、立ち退きを迫られる可能性がある土地とは、**都市計画で道路が計画されているところや、土地区画整理事業が予定されているところ**などです。

このような計画はすぐに実行されるかどうかは分かりませんが、実行されれば、立ち退きを余儀なくされてしまいます。これに関しても、「都市計画図」を見ればすぐに分かりますので、購入前に確認するようにしてください。

凡 例			
項 目	表 示	備 考	
都 市 計 画 区 域 界	—— ———	佐倉市全域及び酒々井町全域	
行 政 区 域 界	— · — · — · —		
市街化区域及び市街化調整区域界	—— ———		
地 域	用 途 地 域	第一種低層住居専用地域	 (50/30, 100/50, 150/60)
		第二種低層住居専用地域	 (100/50)
		第一種中高層住居専用地域	 (200/60)
		第二種中高層住居専用地域	 (200/60)
		第一種住居地域	 (200/60)
		第二種住居地域	 (200/60)
		準住居地域	 (200/60)
		近隣商業地域	 (200/80, 300/90)
		商業地域	 (400/80, 500/90)
		準工業地域	 (200/60)
		工業地域	 (200/60)
		工業専用地域	 (200/60)
	区 画 地 域	第一種高度地区	 裏面参照
		第二種高度地区	 裏面参照
		高度利用地区	 別図及び裏面参照
		防火地域	 裏面参照
		準防火地域	 裏面参照
		緑地保全地区	 裏面参照
		地区計画	 裏面参照
		生産緑地地区	 裏面参照
都 市 施 設	交通施設	道	 裏面参照
		駐車場	 裏面参照
	公共空地	公園	 裏面参照
		緑地	 裏面参照
	処理施設	汚物処理場	 裏面参照
		ごみ焼却場	 裏面参照
		火葬場	 裏面参照
市街地開発事業	土地区画整理事業		 裏面参照
促進区域	土地区画整理促進区域		 裏面参照

たいていの場合、白色部分が「市街化調整区域」です。

「計画道路」の予定を示します。

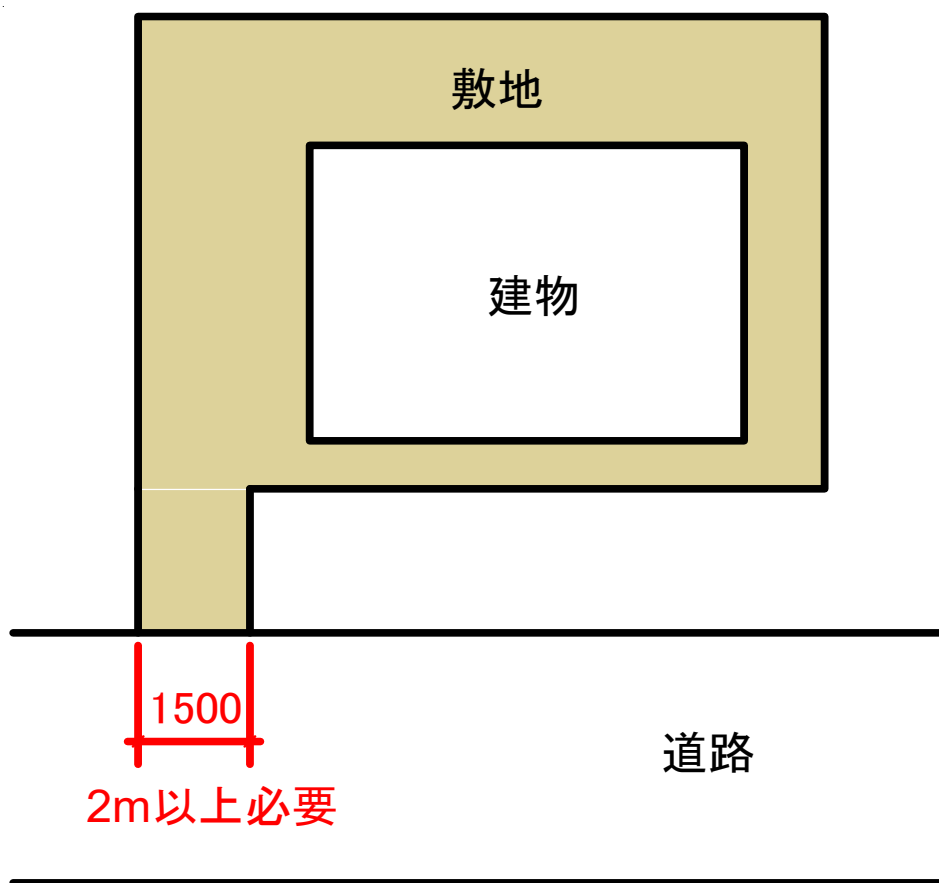
「土地区画整理事業」の予定地域を示します。

＊都市計画図（凡例）の例

13. まだある！建て替え不可物件、敷地が減らされる物件

新しく造られた造成地などでは見かけませんが、古くからの市街地などでは敷地が道路に面していない、もしくは、道路に接する幅が少ない物件が存在します。建築基準法という法律では、**敷地は道路に2m以上（3m以上）接しなければならない**という規定があり、違法建築なのです。そのため、この物件は建て替えることができません。

このような場合、広告やチラシには「**再建築不可**」等の表現が使われていますので、必ずチェックしておきましょう。



また、個人が所有する土地を道路（私道）として、建物を建てている場合もあります。このような場合は、建築基準法上「位置指定道路」でなければ違法建築ですし、負担金（通行料）が発生する場合がありますので、注意が必要です。

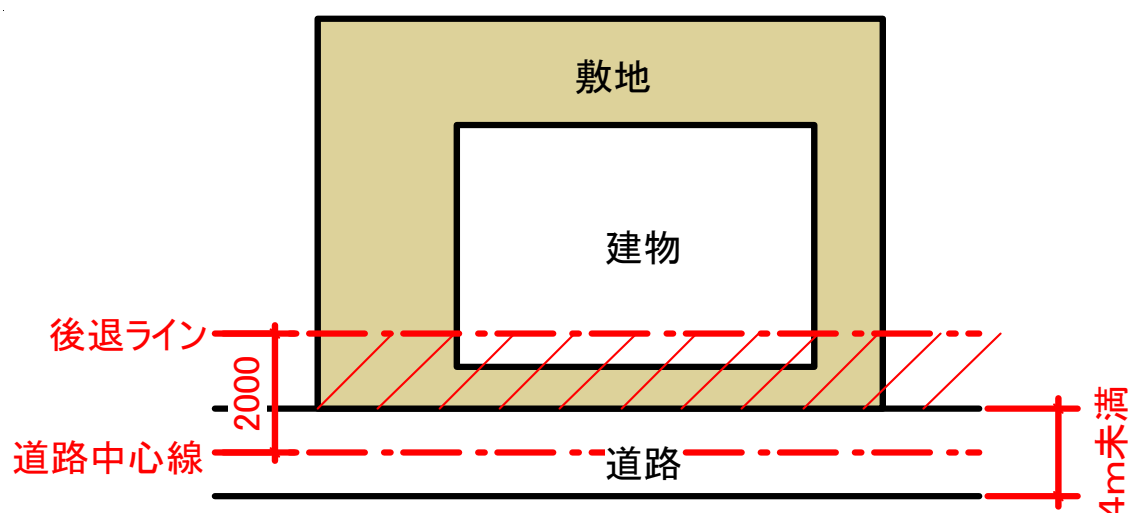
これもよくあるパターンですが、敷地が接する道の幅が狭い物件が存在します。特に、古くからの市街地には顕著にこの傾向が見られます。

大正時代には市街地建築物法という法律があり、建物の敷地は、幅2.7m以上の道路に接していなければ建築することができない、という規定がありました。

その後、法改正が行われ、建築基準法で幅4m以上の道路に接しなければならない、という規定になりましたが、古くからの市街地に建つ住宅はこの要件を満たしていない物件も存在することになります。

建物が幅4m未満の道路に接している場合は、建て替え時に、その道路の中心線から2m後退しなければならず、敷地が減らされてしまうのです。

このような場合、広告やチラシには「要セットバック」等の表現が使われていますので、必ずチェックしておきましょう。



14. 『工場』『風俗店』が建てられる？あると思います

都市計画法という法律では、市街地の秩序ある景観の確保と用途の異なる建物（工場や商業施設、住宅等）の乱立を防ぐために、用途地域というものを行っています。

用途地域は全12種類ありますが、大別して住居系・商業系・工場系の3種類が存在します。それぞれに建てられる建物の用途や規模の制限がありますので、建物のある場所の地域区分やその周辺の地域区分を把握し、そこに工場や風俗店などを建てる事が出来るのか、そのような計画が無いかを確認しましょう。

【第一種低層住居専用地域】

第一種低層住居専用地域は低層住宅の良好な住環境を守るための地域。（床面積の合計が）50m²までの住居を兼ねた一定条件の店舗や、小規模な公共施設、小中学校、診療所などを建てる事ができる。

【第二種低層住居専用地域】

第二種低層住居専用地域は主に低層住宅の良好な住環境を守るための地域。150m²までの一定条件の店舗等が建てられる。

【第一種中高層住居専用地域】

第一種中高層住居専用地域は中高層住宅の良好な住環境を守るための地域。500m²までの一定条件の店舗等が建てられる。中規模な公共施設、病院・大学なども建てられる。

【第二種中高層住居専用地域】

第二種中高層住居専用地域は主に中高層住宅の良好な住環境を守るための地域。1500m²までの一定条件の店舗や事務所等が建てられる。

【第一種住居地域】

第一種住居地域は住居の環境を保護するための地域。3000m²までの一定条件の店舗・事務所・ホテル等や、環境影響の小さいごく小規模な工場が建てられる。

【第二種住居地域】

第二種住居地域は主に住居の環境を保護するための地域。10000m²までの一定条件の店舗・事務所・ホテル・パチンコ屋・カラオケボックス等や、環境影響の小さいごく小規模な工場が建てられる。

【準住居地域】

準住居地域は道路の沿道等において、自動車関連施設などと、住居が調和した環境を保護するための地域。10000m²までの一定条件の店舗・事務所・ホテル・パチンコ屋・カラオケボックス等や、小規模の映画館、車庫・倉庫、環境影響の小さいごく小規模な工場も建てられる。

【近隣商業地域】

近隣商業地域は近隣の住民が日用品の買物をする店舗等の、業務の利便の増進を図る地域。ほとんどの商業施設・事務所のほか、住宅・店舗・ホテル・パチンコ屋・カラオケボックス等のほか、映画館、車庫・倉庫、小規模の工場も建てられる。延べ床面積規制が無い場合によっては中規模以上の建築物が建つ。

【商業地域】

商業地域は主に商業等の業務の利便の増進を図る地域。ほとんどの商業施設・事務所、住宅・店舗・ホテル・パチンコ屋・カラオケボックス等、映画館、車庫・倉庫、小規模の工場のほか、広義の風俗営業および性風俗関連特殊営業関係の施設も建てられる。延べ床面積規制が無く、容積率限度も相当高いため、高層ビル群も建てられる。

【準工業地域】

準工業地域は主に軽工業の工場等、環境悪化の恐れのない工場の利便を図る地域。住宅や商店も建てることができる。ただし、危険性・環境悪化のおそれ大きい花火工場や石油コンビナートなどは建設できない。

【工業地域】

工業地域は主に工業の業務の利便の増進を図る地域。どんな工場でも建てられる。住宅・店舗は建てられる。学校・病院・ホテル等は建てられない。

【工業専用地域】

工業専用地域は工業の業務の利便の増進を図る地域。どんな工場でも建てられる。住宅・物品販売店舗・飲食店・学校・病院・ホテル等は建てられない。福祉施設（老人ホームなど）も不可。住宅が建設できない唯一の用途地域でもある。

15. 建て替えする時、建物を小さくしなければならない！？

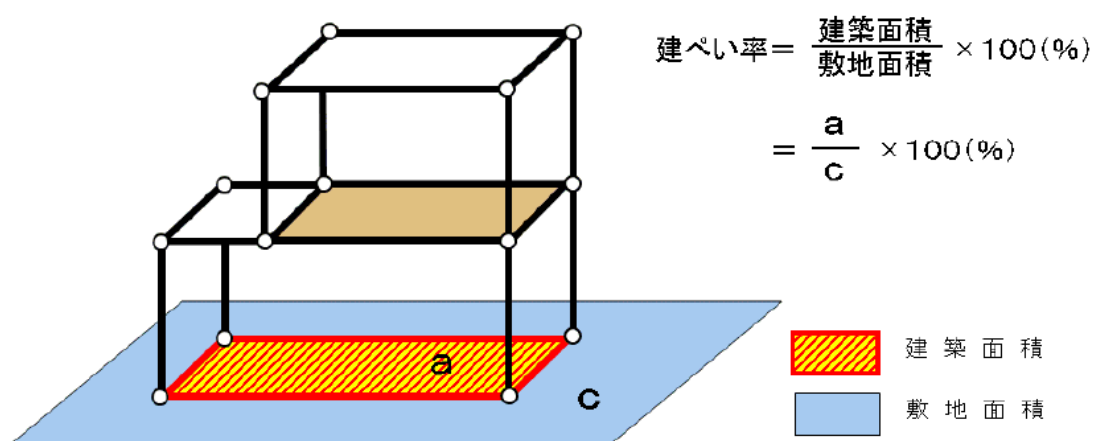
建物は常に敷地いっぱいに建てられるわけではなく、そこにも法律が存在します。どれだけの大きさの建物が建てられるかは、用途地域毎に定められた建ぺい率、容積率によって異なってしまうのです。

ですので、法改正により、現状の建ぺい率や容積率をオーバーしてしまっている建物も存在します。また、市街地などで見られる隣地境界線ぎりぎりに建てられた住宅などは、違法建築である場合もあります。

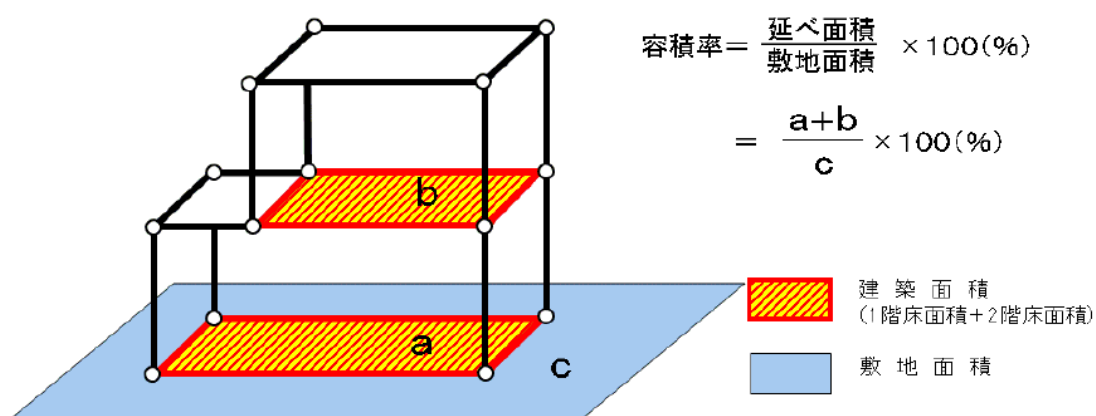
このような場合、再建築はできますが、現存する家よりも小さくしなければなりません。

広告やチラシには「既存不適格」等の表現が使用されていますので、必ずチェックするようにしてください。

< 建ぺい率 >



< 容積率 >



*その他、容積率の全面道路幅員による特例、道路斜線制限、北側斜線制限、隣地斜線制限などの規定も存在するため、これらの制限に適合しなければ、さらに建物が小さくなる場合もある。

———スタディー 2 物件見学の 6 つの重要ポイント———

1. 地盤だけは慎重に！

「欠陥住宅」の番組がテレビで放送されているのをよく見かけますが、**そのような事故の 1/3 は地盤に原因がある**ということをご存知でしょうか。

今でこそ、地盤調査による地盤の固さの測定は、法律で義務付けられましたが、2000年以前（平成12年）以前に建てられた住宅に関しては、地盤調査は行わなくても違法にはならなかったのです。

ですので、2000年以前の住宅は、地盤調査を行わず、地盤の固さに見合った適切な基礎が採用されていない可能性があり、家が傾いていないか注意する必要があります。

家が傾いていると、沈下修正工事に数百万円～一千万円程度の多額の費用が必要となりますので、絶対にこのような物件は購入してはいけません。

以下に傾いている家の特徴を示しますので、物件見学時には必ずチェックするようにしてください。

□基礎に幅0.3mmを超えるタテのひび割れがある

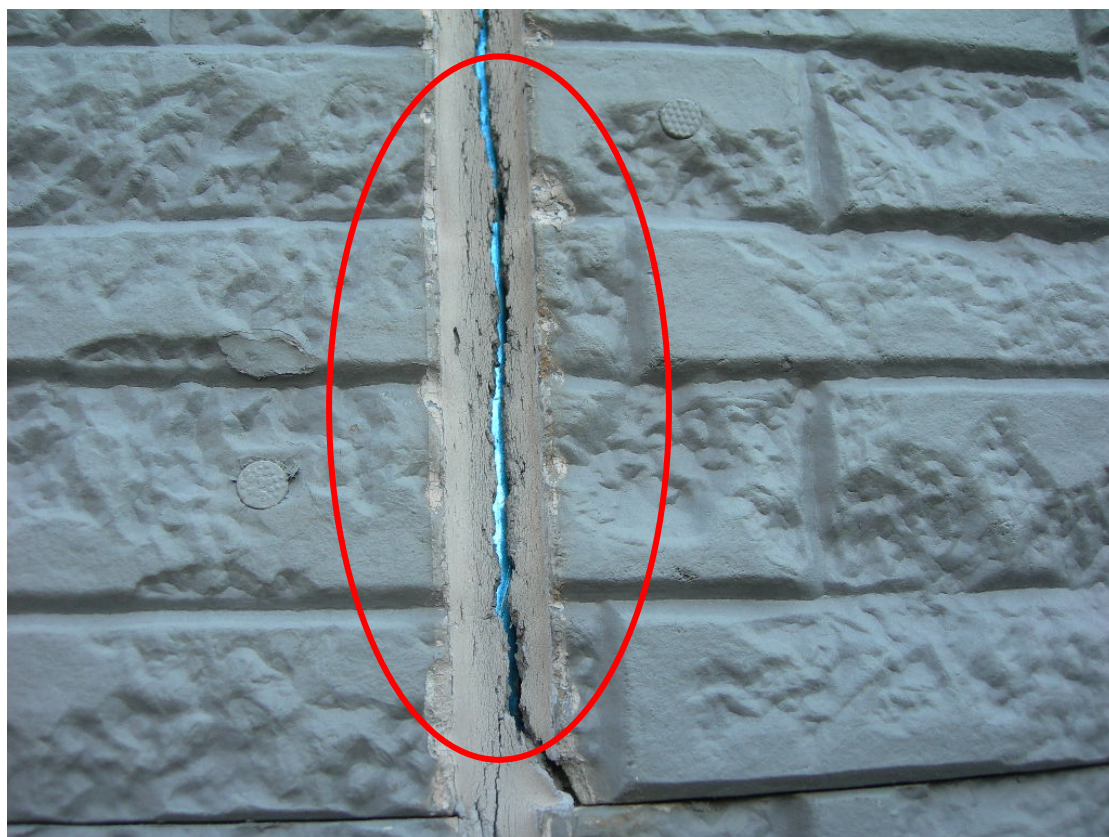


□床に3/1000を超える傾きがある

床のレベルは簡単には測定できませんので、専門業者に依頼する以外に方法はないでしょう。テレビでよくやっている「ビー玉」を転がす方法などの方法は当てになりません。

誰にでもできる簡単な方法としては、「**すり足で歩いてみる**」ことです。原始的な方法ですが、傾きがあればすぐに分かりますので、是非実践してみてください。

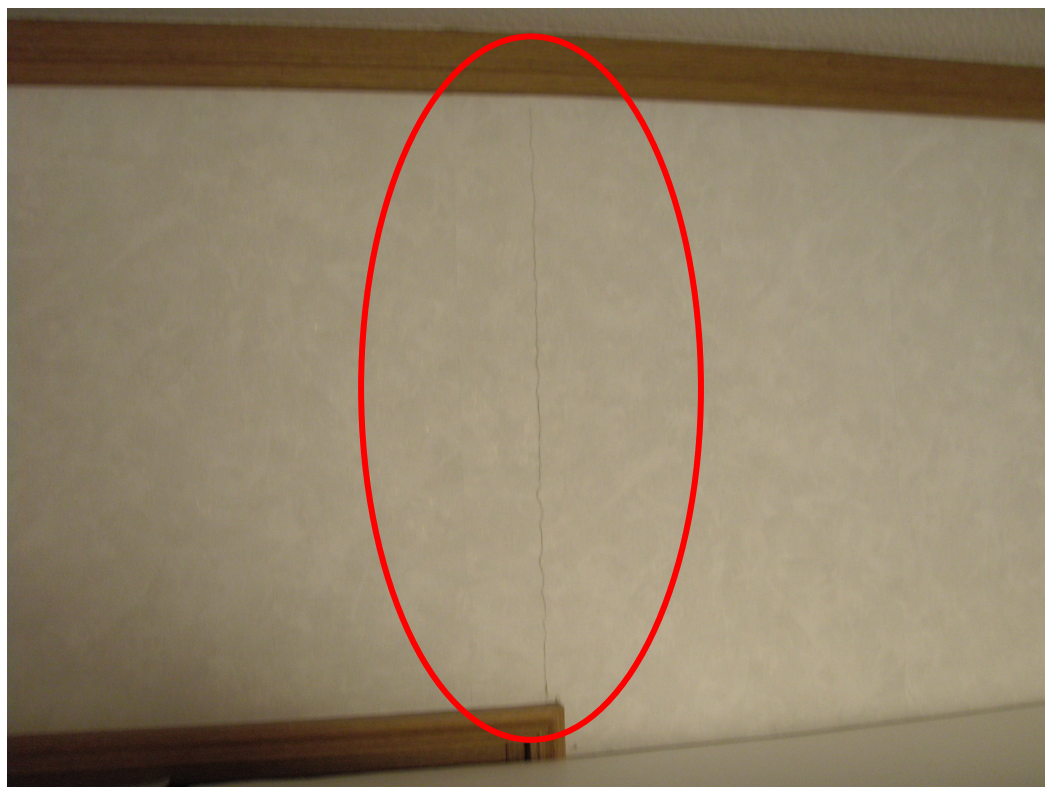
□サイディング（外壁材）継目のシーリングに異変やひび割れがある



□サッシや建具が傾き、開閉が困難



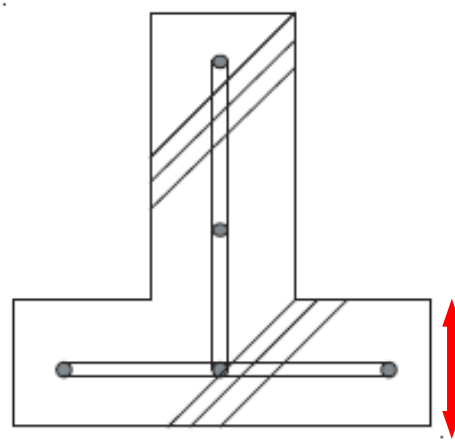
□クロスのひび割れがいたるところにある



2. 建物の命、基礎はここを見る！

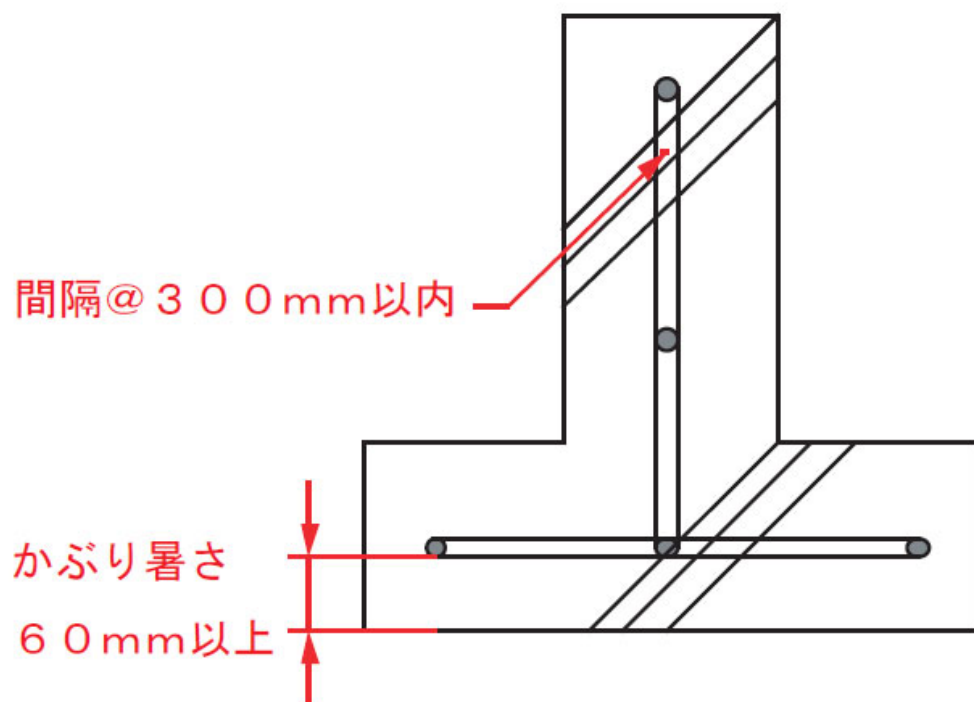
基礎の調査は、専門的知識や機械が必要です。ただし、布基礎と呼ばれる基礎のフーチング部分などは掘ってみれば分かりますので、試してみてもいいでしょう。

□基礎にフーチングがあるか、フーチングの厚みは適切か？



厚み 150mm 以上

□基礎に鉄筋は入っているか、鉄筋間隔、かぶり厚さは適切か
(ただし、この調査には専門の機械が必要です)



3. 床下を覗いてみる！

床下点検口や床下収納庫を開けると、床下が見えるようになっていきます。床下には欠陥住宅の現象が多くありますので、必ずチェックするようにしてください。

□カビ臭さはないか？

床下にカビなどの被害があれば、カビ独特の「におい（カビ臭）」を嗅ぐことが出来ます。また、床下を覗きこんで、目視できる範囲にカビが発生していないか確認しましょう。



□ 蟻道（シロアリが通る道）はないか？

シロアリは暗くて湿気が多い所を好みます。家の上部にシロアリの被害があるときは、蟻道（ぎどう）と呼ばれる道を通して侵入しますので、この蟻道がないかをチェックしましょう。



4. 構造を見してみる！

木造軸組工法は、「筋かい（ナナメに入れる部材）」という部材を入れる事によって耐震性を確保している場合が多いです。この「筋かい」が見える範囲で1本も無ければ、耐震性を疑う必要があります。（但し、筋かいではない部材で耐力を確保している場合もあります。）

風呂上の天井点検口を外せば、天井裏を見ることができますので、覗いてみてください。

□「筋かい」の有無



5. 雨漏れ！

雨漏れについては、雨漏れがあったことを示す雨シミがないかを確認しましょう。また、将来の改修工事の必要性も考慮し、バルコニーや外壁の劣化有無をチェックするようにしましょう。

□雨シミの有無



□バルコニー防水の劣化の有無



□外壁のひび割れ、劣化、浮き等



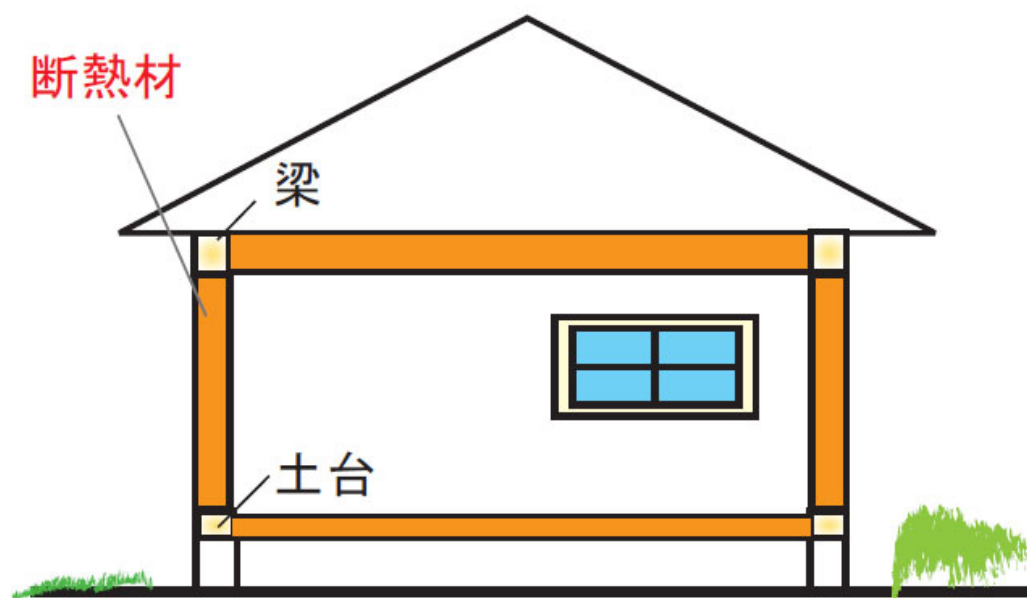
6. 断熱について

住んでみて家が寒い、夏場暑い、冷暖房の効きが悪い、隙間風が多いという意見をよく耳にします。これは断熱材の施工と深い関わりがあります。

通常の木造住宅では、家全体を覆うように断熱材が施工されています。(いわば家全体を覆う毛布のようなもの)それが隙間なく充填されているかが、断熱性能を左右する大きなポイントです。

しかしながら、断熱材の施工については法律が無く、施工が雑であったり、断熱材自体が施工されていない住宅も多々存在します。

特に、中古住宅が建てられていた10年以上前の時代は、今ほど断熱材が重要視されていなかったもので、その傾向が顕著です。中には、全く断熱材が入っていない家もあります。



ここでも写真を交えながら、説明していきますので、物件購入時には断熱材の有無をチェックするようにしましょう。

□床下の断熱材の有無



床断熱材なし



いい施工例！！

□外壁の断熱材の有無



□天井上の断熱材の有無



———スタディー 3 書類が全て！最後にもう一度確———

この章では、契約前の「書類のチェック方法」を説明します。本マニュアルに記載してきたことや、仲介不動産屋が口頭で説明したこと、今まで交渉されてきた契約の条件等は、**全て書類に反映されていなければなりません。**

不動産売買契約は「**書類に記載することが全て**」です。たとえ、仲介不動産屋の営業が、「書類にはこう書いていますが、実際は〇〇のように対応させていただきます」などと言ったとしても、書類以上に有効とはならないのです。

契約書類の中でも特に重要な、「不動産売買契約書」「重要事項説明書」の記載事項に沿って、順次記載していますので、必ず契約前に確認してください。

尚、これらの内容を契約当日に見せてもらい、一字一句確認することは不可能ですので、**契約前に書類のコピーをもらっておき、事前に確認することをお勧めします。**

契約当日は、「記載事項が同じであるか」程度の確認にとどめることが理想です。

1. 不動産売買契約書の最終確認

収入印紙

不動産売買契約書

(本売買契約書は、あらかじめ印刷した条項、事項がありますが、そのうち線等で抹消した条項等は、関係ないことを示します。)

登記簿謄本との相異確認

(A) 売買の目的物の表示 (登記簿の記録による) (第1条)

土地	所在	地番	地目	地積	持分
				m ²	
				m ²	
				m ²	
				m ²	
				m ²	
備考	土地面積合計			m ²	

土地に関する測量図

☐ 確定測量図

☐ 年 月 日付

☐ 引渡しまでに測量する

☐ 現況測量図

☐ 年 月 日付

(隣地所有者立会い ☐ 済 ☐ 未済)

☐ 引渡しまでに測量する

(隣地所有者立会い予定: ☐ 有・☐ 無)

☐ 地積測量図

☐ 年 月 日付

☐ その他

※ 確定測量図とは、全ての隣地所有者の立会を得て境界確定されたもの (官有地に接する場合は、官民査定手続も経たもの) をいう。
※ 現況測量図は、上記確定測量図以外のものをいう。
※ 地積測量図は、分筆登記等の際に添付される測量図で、登記所に申請書類として保管されているものをいう。

建物	所在	家屋番号		番	
	種類	構造			
	床面積	階	m ² ・	階	m ² ・
		(その他)		延床面積	m ²
	所在	家屋番号			
	種類	構造			
床面積	階	m ² ・	階	m ² ・	
	(その他)		延床面積	m ²	
備考	土地に消費税はかからない				

(B) 売買代金、手付金の額および支払日

(B1) 売買代金総額 (第1条)										円
土地代金 (b)										円
建物代金										円
(うち消費税額及び地方消費税額の合計額)										円
(B2) 手付金 (第2条)	契約締結時支払い									円
(B3) 中間金 (第5条)	第1回平成 年 月 日まで									円
	第2回平成 年 月 日まで									円
(B4) 残代金 (第5条)	平成 年 月 日まで									円

不動産売買 1/8

© 社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 '0510

※ 実測清算をする場合 (C) (D) を記入。

実測清算をしない場合には、(C) (D) および第6条は該当しない (この場合には、後日実測面積と差異が生じて互いに異議を述べず、また、売買代金の増減を請求しないものとする)。

清算の面積の単位は、小数点第3位以下切捨てとする。

「私道」負担があれば要注意

(C) 土地の実測 (第3条) (第6条)

実測清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 (c)
(私道負担のある場合、それを除く有効宅地部分)	m ² (c)

(D) 土地代金清算の単価 (第6条)

売買代金清算の場合の土地単価 (第6条の単価 (b) / (c))	
1 m ² あたり	金 円

(E~H) その他約定事項

税金分担の取り決め、解約条件を再確認

(E) 所有権移転・引渡し・登記手続きの日 (第7条) (第8条) (第9条) (第16条)	平成 年 月 日
(F) 平成 () 年度公租・公課分担の起算日 (第13条)	平成 年 月 日
(G) 手付解除の期限 (第15条)	契約の日から 月後 平成 年 月 日
(H) 違約金の額 (売買代金の %相当額) (第17条)	金 円

(I)-1 融資利用の場合 (第18条)

融資申込先	融資承認予定日	融 資 金 額									
	平成 年 月 日まで										円
	平成 年 月 日まで										円
	平成 年 月 日まで										円
	平成 年 月 日まで										円
合											円
融資未承認の場合の契約解除期限											平成 年 月 日

住宅ローン未承認の場合の解約条件チェック

(I)-2 (第18条)

買主自主ローンの場合の融資利用	月 日
-----------------	-----

瑕疵担保責任は負担させる方がいい

(J) 瑕疵担保責任 (第19条)

瑕疵担保責任の有無及び期間	☐ 負担する (物件引渡し後 間) ・ ☐ 負担しない
---------------	---

不動産売買契約条項

(売買の目的物および売買代金)

第1条 売主は、標記の物件（A）（以下「本物件」という。）を標記の代金（B1）をもって買主に売渡し、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（B2）を支払う。

2 手付金は、残代金支払いのときに、売買代金の一部に充当する。

(測量図の引渡しおよび境界の明示)

第3条 売主は、その責任と負担において標記の土地（A）について（A）記載の測量図を本物件引渡しのときまでに買主に交付する。

2 売主は、買主に本物件引渡しのときまでに、前項の測量図に基づく隣地との境界を現地において明示する。

(地積更正登記)

第4条 前条第1項の測量図の面積と登記簿記録の面積との間に相違が生じても、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およびその方法)

第5条 買主は、売主に売買代金を標記の期日（B3）、（B4）までに支払う。

(売買代金の清算)

第6条 売買代金について実測清算を行う場合において、土地については、実測面積と標記の面積（C）が異なる場合には、その異なる面積に1㎡あたり標記の単価（D）を乗じた額を残代金支払時に清算する。

2 売買代金について実測清算を行う場合においても、建物については、実測による売買代金の清算を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。

(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、買主または買主が指定する者の名義にするために、本物件の所有権移転登記申請手続きをしなければならない。

2 所有権移転登記の申請手続きに要する費用は、買主の負担とする。

(付帯設備の引渡し)

第10条 売主は、別添「付帯設備及び物件状況確認書（表1）」のうち「有」と記したものを、本

物件

2 方

抵当権等の権利が引渡日までに抹消されることを確認

(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、抵当権等の担保権およ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・公課の負担)

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・公課納付分担の起算日は、標記の期日（F）とする。

3 公租・公課の分担金の清算は、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および各種負担金の分担については、前条第1項および第3項を準

契約解除時の手付金の扱いを確認

(手付解除)

第15条 売主は、買主に受領済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、または標記の期限（G）を経過したとき以降は、できないものとする。

(引渡前の滅失・毀損)

第16条 本物件の引渡前に、天災地変その他売主または買主のいずれの責にも帰すことの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渡すものとする。この場合、売主の誠実な修復行為によって引渡しが標記の期日（E）を超えても、買主は、売主に対し、その引渡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、また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項また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 売主また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（H）によるものとする。
- 3 違約金の支払いは、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すみやかに無利息で買主に返還する。この場合において、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、または本物件の引渡しを受けているときは、前項の支払いを受けるのと引換えに、その登記の抹消登記手続き、または本物件の返還をしなければならない。

(融資利用の場合)

住宅ローン未承認の場合の解約条件が含まれている事を確認

- 第18条 買主は、この契約締結後すみやかに、標記の融資（I）—1のために必要な書類を揃え、その申込手続きをしなければならない。
- 2 標記の融資未承認の場合の契約解除期限（I）—1までに、前項の融資の全部または一部について承認を得られないとき、また、金融機関の審査中に標記の融資未承認の場合の契約解除期限（I）—1が経過した場合には、本売買契約は自動的に解除となる。
 - 3 前項によってこの契約が解除された場合、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。同時に本物件の売買を媒介した宅地建物取引業者も受領済の報酬をそれぞれ売主・買主に無利息にて返還しなければならない。
 - 4 買主自主ローンの場合、買主は、融資利用に必要な書類を標記（I）—2までに金融機関等に提出し、その提出書類の写しを売主に提出しなければならない。買主が、必要な手続きをせず提出期限が経過し、売主が必要な催告をしたのち標記の融資未承認の場合の契約解除期限（I）—1が過ぎた場合あるいは、故意に虚偽の証明書等を提出した結果融資の全部又は一部について

瑕疵担保責任は負担させることが望ましい

(瑕疵担保責任)

- 第19条 買主は、売主が標記（J）において瑕疵担保責任を負担する場合は、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 契約の解除をした場合においても、買主に損害がある場合には、買主は売主に対し、損害賠償請求をすることができる。

3 建物については、買主は、売主に対して、本条第1項の損害賠償に代え、またはこれとともに修補の請求をすることができる。

4 本条による解除または請求は、本物件の引渡後標記（J）の期間を経過したときはできないものとする。

（諸規約の承継）

第20条 売主は、買主に対し、環境の維持また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21条 この契約に定めがない事項、またはこの契約条項に解釈上疑義を生じた事項については、民法その他関係法規および不動産取引の慣行に従い、売主および買主が、誠意をもって協議し、定めるものとする。

（訴訟管轄）

第22条 この契約に関する訴訟の管轄裁判所を本物件所在地の管轄裁判所と定めるものとする。

（特約条項）

第23条 別記特約条項のとおりとする。

下記売主と下記買主は標記の物件の売買契約を締結し、この契約を証するため契約書2通を作成、売主および買主が署名押印のうえ各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

<売主> 住所

氏名 (印)

住所

氏名 (印)

<買主> 住所

氏名 (印)

住所

氏名 (印)

この契約書は、宅地建物取引業法第37条に定められている書面を兼ねています。

<媒介業者>

(免許証番号)

(所在地)

(商号)

(代表者) (印)

(電話)

(FAX)

<媒介業者>

(免許証番号)

(所在地)

(商号)

(代表者) (印)

(電話)

(FAX)

<取引主任者>

(登録番号)

(氏名) (印)

<取引主任者>

(登録番号)

(氏名) (印)

過去に雨漏れやシロアリ等の問題が無かったかを確認

表2 物件の状況 本物件は通常の経年変化によるほか、下記のとおりの状況。

	項 目	状 況
建 物	①雨漏り	☐ 現在まで雨漏りを発見していない。 ☐ 過去に雨漏りがあった。箇所： 修理工事：未・済 昭和・平成 年 月頃 ☐ 現在雨漏り箇所がある。箇所：
	②白蟻被害	☐ 現在まで白蟻の被害を発見していない。 ☐ 白蟻予防工事：未・済 昭和・平成 年 月頃 ☐ 過去に白蟻の被害があった。箇所： 駆除と修理工事：未・済 昭和・平成 年 月頃 ☐ 現在白蟻の被害がある。箇所：
	③建物の瑕疵（傾き・腐食・不具合等）	☐ 発見していない・ ☐ 発見している 箇所・状況：
	④給排水施設の故障・漏水	☐ 発見していない・ ☐ 発見している 箇所・状況：
	⑤新築時の建築確認済書・設計図書	建築確認済書： ☐ 有・ ☐ 無 設計図書： ☐ 有・ ☐ 無 建設業者・宅建業者：
	⑥住宅性能評価	☐ 無・ ☐ 有（ ☐ 新築・ ☐ 既存 平成 年 月）
	⑦増改築・修繕・リフォームの履歴	☐ 知らない・ ☐ 知っている（ 年 月頃） 箇所・内容： 建設業者： 建築確認済書： ☐ 有・ ☐ 無 設計図書： ☐ 有・ ☐ 無
土 地	⑧境界確定の状況・越境	
	⑨土壌汚染の可能性	・敷地の住宅以外（店舗・工場等）の用途での使用履歴 ☐ 知らない・ ☐ 知っている（ 年 月頃、用途： ）
	⑩地盤の沈下、軟弱	
	⑪敷地内残存物（旧建物基礎・浄化槽・井戸等）	
周 辺 環 境	⑫騒音・振動・臭気等	☐ 知らない・ ☐ 知っている 状況：
	⑬周辺環境に影響を及ぼすと思われる施設等	☐ 知らない・ ☐ 知っている 状況：
	⑭近隣の建築計画	☐ 知らない・ ☐ 知っている 概要：
	⑮電波障害	☐ 知らない・ ☐ 知っている 程度：
	⑯近隣との申し合わせ事項	
	⑰浸水等の被害	☐ 知らない・ ☐ 知っている 時期・程度：
	⑱事件・事故・火災等	☐ 知らない・ ☐ 知っている 概要：
	⑲その他売主から買主へ引継ぐべき事項	

平成 年 月 日

平成 年 月 日付（☐不動産・☐区分所有建物・☐借地権付建物）売買契約に関し、本物件の付帯設備および状況が上記のとおりであることを売主は、買主に告知しました。

< 売 主 > 住所・氏名 ⑩

住所・氏名 ⑩

上記の通り、売主より告知を受けました。

< 買 主 > 住所・氏名 ⑩

住所・氏名 ⑩

付帯設備等についてどこまでが売買契約に含まれるかを確認

付帯設備及び物件状況確認書（告知書）（物件名： ）

表1 付帯設備表 本物件には、下記の付帯設備が現況有姿のままで含まれる。

付 帯 設 備	付帯の有無	備 考
門 塀	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 撤去	
植 栽	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 撤去	
庭 石	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 撤去	
下 駄 箱	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 撤去	
カーペット（敷込のもの）	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 撤去	
カ ー テ ン	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 撤去	
アコーデオンカーテン	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 撤去	
冷 房 機	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 撤去	台
暖 房 機	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 撤去	台
冷 暖 房 機	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 撤去	台
流 し 台	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 撤去	
吊 り 戸 棚	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 撤去	
ガス（オープン）レンジ	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 撤去	
ガ ス 置 台	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 撤去	
ガ ス テ ー プ ル	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 撤去	
換 気 扇	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 撤去	
湯 沸 器	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 撤去	
風 呂 釜 ・ 浴 槽	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 撤去	
洗 面 台	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 撤去	
照 明 器 具	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 撤去	
網 戸	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 撤去	
畳 ・ 襖	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 撤去	
物 置	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 撤去	
T V ア ン テ ナ	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 撤去	
	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 撤去	
	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 撤去	
	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 撤去	
	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 撤去	
	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 撤去	
	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 撤去	
	☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 撤去	

※使用不可の場合は備考欄に「使用不可」と記載。

付帯状況と取扱い

有—該当の設備有り 無—該当の設備無し 撤去—売主が撤去する（あるいは別途有償で譲渡する）

付帯設備及び物件状況確認書（告知書）1/3

©社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 '0510

2. 重要事項説明書の最終確認

重要事項説明書〔土地建物の売買・交換用〕

〔☐土地・☐土地付建物・☐借地権付建物〕

平成 年 月 日

売主(譲渡人) 様

買主(譲受人) 様

下記の不動産について、宅建物取引業法第35条・同法第35条の2の規定に基づき、次の通り説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いします。

本書面には、説明内容をあらかじめ印刷した事項がありますが、そのうち説明文の頭の☐欄に☒印をつけた記載内容が下記不動産について該当する説明です。☒印のない☐欄、又は線で抹消した説明等は、関係ないことを示します。

	A		B	
宅 地 建 物 取 引 業 者	商号又は名称		商号又は名称	
	代表者の氏名	印	代表者の氏名	印
	主たる事務所 所在地・TEL		主たる事務所 所在地・TEL	
	免許証番号	() 第 号	免許証番号	() 第 号
	免許年月日	平成 年 月 日	免許年月日	平成 年 月 日
説 明 を す る 宅 地 建 物 取 引 主 任 者	氏 名	印	氏 名	印
	登 録 番 号	知事 第 号	登 録 番 号	知事 第 号
	業務に従事する 事 務 所 名		業務に従事する 事 務 所 名	
	事務所所在地 TEL		事務所所在地 TEL	
取引 態様				
供 託 所 等 に 関 する 説 明	宅建物取引業保証協会の名称及び所在地			
	社団法人 全国宅建物取引業保証協会 東京都千代田区岩本町2丁目6番3号			
	所属地方本部の名称及び所在地			
	※「社団法人 全国宅建物取引業保証協会 地方本部一覧」参照			
	弁済業務保証金の供託所及び所在地			
	東京法 東京都	売主が登記名義人と異なる場合は要注意		

売主（交換の場合の譲渡人）の表示

住所・氏名	外 名（合計 名）		
登記名義人と	☐ 同じ	☐ 異なる→理由：	

登記簿謄本との相異を確認。「仮換地」にチェックがあれば要注意

不動産の表示等

	所 在	地 番	地 目	登記簿面積	実 測 面 積	権利の種類
(1)	①		(現況:)	m ²	m ²	
	②		(現況:)	m ²	m ²	
	③		(現況:)	m ²	m ²	
	外 筆 (別紙)			登 記 簿 面 積 合 計	m ²	
	合 計 筆			実 測 面 積 合 計	m ²	
	☐ 仮換地		☐ 仮換地面積	m ²		
	☐ 保留地予定地		☐ 保留地予定地面積			
土 地	契約対象の地積の確定 ☐ 公簿面積による ☐ 実測面積による → 実測: ☐ 済・ ☐ 未済 (実測清算: ☐ 有・ ☐ 無)					
	土地に関する測量図	☐ 確定測量図	☐ 年 月 日付 ☐ 引渡日までに測量予定		※ 確定測量図とは、隣地所有者の立会承諾印を得たもの(官有地に接する場合は、官民査定手続も経たもの)をいいます。	
		☐ 現況測量図	☐ 年 月 日付 (隣地所有者立会い:) ☐ 引渡日までに測量予定 (隣地所有者立会い:)		※ 現況測量図は、上記確定測量図以外のものをいいます。	
		☐ その他 ()				
備 考						

(2)	所 在		家屋番号	
	住 居 表 示		付属建物	()
	種 類			
	構 造	/ / 階建		
	床 面 積	1階 m ² ・ 2階 m ² ・ 3階 m ² ・ ()階 m ² ・ ()階 m ² ・ ()階 m ² 計 m ²		
	☐ 登記簿 ☐			
	新築: 年 月 ☐ 増築・ ☐ 改築: 年 月			
備 考				

I 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項

登記簿謄本との相異を確認

1 登記簿に記載された事項（平成 年 月 日現在）☐詳細は別添の登記簿謄本・登記事項証明書等参照。

地 （借地権の場合はその対象となるべき土地）	甲区	名義人	住所	
			氏名	
	乙区	所有権にかかる権利に関する事項 （ ☐ 有・ ☐ 無）		
		所有権以外の権利に関する事項 （ ☐ 有・ ☐ 無）		
建物	甲区	名義人	住所	
			氏名	
	乙区	所有権にかかる権利に関する事項 （ ☐ 有・ ☐ 無）		
		所有権以外の権利に関する事項 （ ☐ 有・ ☐ 無）		

借地権に該当する場合は要注意

2 借地権（使用貸借権）付建物の売買等の場合（該当☐する・☐しない）

※別添賃貸借契約書・補充用紙参照	第3者の占有がある場合は要注意
------------------	-----------------

3 第三者による対象物件の占有に関する事項

第三者による占有	
占有者の住所・氏名	
権利関係	☐ 借地人（ ☐ 賃貸借・ ☐ 使用貸借） ☐ 借家人（ ☐ 賃貸借・ ☐ 使用貸借） ☐
備考	} → ※別添賃貸借契約書等参照

4 都市計画法・建築基準法等の法令に基づく制限の概要

「市街化調整区域」の場合は要注意

(1) 都市計画法・建築基準法に基づく制限の概要

a. 区域区分 ※資料1参照		b. 開発行為等の制限 ※資料1参照	
① 都市計画区域	都市内	☐ 市街化区域 ☐ 市街化調整区域	☐ 開発許可が必要→ ☐ 許可済(許可番号)・ ☐ 許可未済 ☐ 開発許可は不要 原則として一般住宅等建物を建築することができず、開発行為も原則として許可されません。 ①建築許可： ☐ 有・ ☐ 無 ②開発許可： ☐ 有(→工事完了公告： ☐ 有・ ☐ 無(※))・ ☐ 無 ※工事完了公告があった後でも開発許可のときの予定建築物等以外のものは建築等を行うことができません。 [具体的な利用制限・承継制限] ※資料2参照
	都市外	☐ 線引きされていない区域(市街化区域及び市街化調整区域に区分されていない区域) ☐ 準都市計画区域 ☐ 都市計画区域・準都市計画区域外	☐ 開発許可が必要→ ☐ 許可済(許可番号)・ ☐ 許可未済 ☐ 開発許可は不要 ☐ 開発許可が必要→ ☐ 許可済(許可番号)・ ☐ 許可未済 ☐ 開発許可は不要 ☐ 開発許可が必要→ ☐ 許可済(許可番号)・ ☐ 許可未済 ☐ 開発許可は不要
		☐ 有 ☐ 都市計画施設等の区域内 ☐ 都市計画事業の事業地内 ☐ 地区計画の区域内 ☐ ()	計画・事業名 [(年 月 日告示第 号)] ※資料3参照
		☐ 無	
②	都市計画制限		※資料4参照
③	用途地域		※資料5参照
④	地区・街区等	☐ 特別用途地区() ☐ 特定用途制限地域	※資料6参照
	その他の地域地区等		
⑤	建ぺい率の制限	指定建ぺい率 ____ % [建ぺい率の緩和] ☐ a. 防火地域内で耐火建築物の場合は10%増となり、 ____ %になります。 ☐ b. 建ぺい率の限度が80%とされている地域内で、かつ、防火地域内で耐火建築物の場合は、制限はありません。 ☐ c. 特定行政庁が指定した角地にある場合は10%増となり、 ____ %になります。 ☐ d. 前記a. c. のいずれにも該当する建築物の場合は20%増となり、 ____ %になります。 ☐ e. その他 ※資料7参照	
⑥	容積率の制限	a. 指定容積率 ____ % 特例容積率の適用： ☐ 無・ ☐ 有→ ____ %になります。 b. 道路幅員制限 (前面道路幅員が12m未満の場合) 幅員 (____ m + ____ m) × ____ % ※資料8参照 ☐ 前面道路幅員が12m未満→a. b. のいずれか低い方によります。 ☐ 前面道路幅員が12m以上→a. によります。	
備考			

⑦	建築物の高さの制限	道路斜線制限： 絶対高さ制限：	隣地斜線制限： 日影規制：	北側斜線制限：	※資料9参照		
⑧	その他の建築制限	☐ 外壁後退距離制限： ☐ 敷地面積の制限：最低限度 _____ m ²				※資料10参照	
⑨	条例による制限 その他の制限	道路幅が4m以下、接道が2m以下場合は要注意				※資料11参照	
⑩	敷地と道路との関係による制限	敷地の接道義務	建物の敷地は、原則として、幅員（ ☐ 4m・ ☐ 6m）以上の建築基準法に定める道路に2m以上接していなければなりません。 ☐ 条例により接道の要件が付加されます。 → ☐ 路地状敷地の場合 _____ ☐ 特殊建築物の場合 _____ ☐ _____			※資料12参照	
		接道状況	接道方向	公・私道の別	接面道路の種類*	幅員	接道長さ
			側			m	m
			側			m	m
敷地と道路との関係による制限	* 道路の種類 ア. 建築基準法第42条第1項第1号の道路 イ. 同条第1項第2号の道路 ウ. 同条第1項第3号の道路 エ. 同条第1項第4号の道路 オ. 同条第1項第5号の道路（位置指定道路） 〔指定番号： 年 月 日 第 号〕 カ. 同条第2項道路（幅員が4m又は6m未満のため、道路中心線から（ ☐ 2m・ ☐ 3m）後退した線が敷地と道路の境界線とみなされます。） キ. 建築基準法第42条の道路に該当しません。（原則として建築不可。但し例外あり。）					※資料13参照	
備考							
⑪	敷地と道路との関係図	4					
⑫	私道にかかる制限	私道の変更・廃止は、原則としてできません。					

(2) 都市計画法・建築基準法以外の法令に基づく制限の概要

①	法 令 名	☐	古都保存法	☐	都市緑地保全法	☐	生産緑地法		
		☐	特定空港周辺特別措置法	☐	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	☐	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		
		☐	被災市街地復興特別措置法	☐	新住宅市街地開発法	☐	新都市基盤整備法		
		☐	旧市街地改造法	☐	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	☐	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		
		☐	流通業務市街地整備法	☐	都市再開発法	☐	沿道整備法		
		☐	集落地域整備法	☐	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	☐	港湾法		
		☐	住宅地区改良法	☐	公有地拡大推進法	☐	農地法		
		☐	宅地造成等規制法	☐	自然公園法	☐	河川法		
		☐	特定都市河川浸水被害対策法	☐	海岸法	☐	砂防法		
		☐	地すべり等防止法	☐	急傾斜地法	☐	森林法		
		☐	道路法	☐	全国新幹線鉄道整備法	☐	土地収用法		
		☐	文化財保護法	☐	航空法	☐	国土利用計画法		
		☐	土壌汚染対策法	☐		☐			
		制限の内容		※別添補足資料参照					
		備考		「仮換地」の指定がある場合は要注意					
②	土地区画整理法	区 画 整 理		名 称 :					
		仮 換 地 指 定		☐ 未・ ☐ 済／平成 年 月 日 号					
		換地処分公告日(予定)		平成 年 月 日					
		清 算 金		☐ 有→ ☐ 未定・ ☐ 確定(円 / ☐ 交付・ ☐ 徴収) ☐ 無					
		清算金交付・徴収の帰属先							
		制限の内容		私道に関する負担がある場合は要注意 ※資料14参照					

5 私道に関する負担に関する事項(私道がある場合:「敷地と道路との関係図」参照)

負 担	☐ 無・ ☐ 有(面積 ㎡・共有持分 分の / 負担金 円)
備 考	土砂災害警戒区域内であれば要注意

6 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か

土 砂 災 害 防 止 対 策 推 進 法	ア. 土砂災害警戒区域	☐ 外・ ☐ 内→内の場合はイへ
	イ. 土砂災害特別警戒区域	☐ 外・ ☐ 内→※資料15参照

7 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合

指定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	※資料16参照
-----------------------------	--	---------

項 目		直ちに利用可能な施設※	配 管 等 の 状 況	整備予定・負担金予定額
①	飲用水		前面道路配管（ ） 敷地内配管（ ） 私設管の有無（ ）	平成 年 月頃 _____円
②	ガ ス	(ガス) ☐ ガスの敷地内配管等設備の所有権又は使用権が、本物件の売買後においても、買主以外の第三者にあるものとする場合 詳 細：	前面道路配管（ ） 敷地内配管（ ）	平成 年 月頃 _____円
③	電 気			平成 年 月頃 _____円
④	汚 水		前面道路配管（ ） 私設管の有無（ ） 浄化槽施設の必要（ ）	平成 年 月頃 _____円
⑤	雑排水		前面道路配管（ ） 私設管の有無（ ）	平成 年 月頃 _____円
⑥	雨 水		浄化槽への雨水の流入はできません。	平成 年 月頃 _____円
備考				

また、現在利用されている給水配管が容量不足となった場合、配管取替え工事が必要となる場合があります。

本物件は未完成物件等に ☐ 該当します。(※資料17にて完成時の形状を説明。) ☐ 該当しません。

II 取引条件に関する事項

1 代金・交換差金及び地代に関する事項

土地に消費税はかからない

売 買 代 金		交 換 差 金	地 代
総額 円	土地価格 円	☐ 支払う・ ☐ 受領する 差金 円	円
	建物価格 円		
	〔内消費税等相当額 円〕		

(注) 消費税等相当額とは、消費税額及び地方消費税額のこと

「手付金は売買代金の一部に充当されること」

「固定資産税等の税金の取り決め」を確認

2 代金・交換差金以外に授受される金額等

授 受 の 目 的	金 額	授 受 の 目 的	金 額
手付金 (売買代金の一部に充当します。)	円	固定資産税・都市計画税清算金 (起算日:)	円
	円		円
〔内消費税等相当額 円〕		〔内消費税等相当額 円〕	
	円		円
〔内消費税等相当額 円〕		〔内消費税等相当額 円〕	
	円		円
〔内消費税等相当額 円〕			

解約条件を再確認。「瑕疵担保責任」や「融資未承認の特約」は必ずいれておくこと

3 契約の解除に関する事項

☐ 手付解除	※ 別添 売買契約書(案) 第 条の通り
☐ 引渡前の滅失・毀損の場合の解除	※ 別添 売買契約書(案) 第 条の通り
☐ 契約違反による解除	※ 別添 売買契約書(案) 第 条の通り
☐ 融資利用の特約による解除	※ 別添 売買契約書(案) 第 条の通り
☐ 瑕疵担保責任による解除	※ 別添 売買契約書(案) 第 条の通り
〔借地権付の場合〕 ☐ 借地権譲渡について土地賃貸人の承諾を得ることを条件とする契約条項に基づく解除	※ 別添 売買契約書(案) 第 条の通り

4 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

損害賠償額の予定又は違約金に関する定め
☐ 有→※ 別添 売買契約書(案) 第 条の通り
☐ 無

5 手付金等保全措置の概要（宅地建物取引業者が自ら売主となる場合）

未 完 成 物 件 の 場 合		完 成 物 件 の 場 合	
☐ 講じません	宅地建物取引業法第41条第1項に基づき、手付金等は売買代金の100分の5以下かつ1,000万円以下であるため保全措置は講じません。	☐ 講じません	宅地建物取引業法第41条の2第1項に基づき、手付金等は売買代金の10分の1以下かつ1,000万円以下であるため保全措置は講じません。
☐ 講じます	保全措置： 保全措置機関：	☐ 講じます	保全措置： 保全措置機関： ※「手付金等寄託契約及び質権設定契約」の場合、保全措置機関は「社団法人全国宅地建物取引業保証協会地方本部一覧」参照

6 支払金又は預り金の保全措置の概要

保 全 措 置	☐ 講じません。 ☐ 講じます。
保 全 機 関 名	
保 全 措 置 の 内 容	

7 金銭の貸借に関する事項

金 融 機 関 等		金 額	金 利	借 入 期 間	あっせんの有無
		万円	%	年	
		万円	%	年	
		万円	%	年	
		万円	%	年	
		万円	%	年	
融 資 利 用 の 特 約 の 期 日		平成 年 月 日まで			
あっせんの 内 容	売買契約締結後、指定する保証機関との間で「保証委託契約」及び金融機関との間で「金銭消費貸借契約」を結んで下さい。 なお、ローン金利等については、金融情勢のために変更することがあります。詳細は、リーフレット等参照。				
	返済方法	保証料	円	ローン事務手数料	円 〔内消費税等相当額 円〕
金銭の貸借が成立しないときの措置は、前記3契約の解除に関する事項「融資利用の特約による解除」に同じ。					

8 割賦販売の場合

割 賦 販 売	現 金 販 売 価 格	円		
	割 賦 販 売 価 格	円	支 払 時 期	支 払 方 法
	うち引渡しまでに 支 払 う 金 銭	円		
	賦 払 金 の 額	円		

1 添付書類

1.	6.
2.	7.
3.	8.
4.	9.
5.	10.

2 その他

