

住まいを選ぶ前に知っておきたい

不動産広告 あらかると



不動産公正取引協議会連合会

不動産広告を見るときに 知っておいてほしいことがあります。

消費者の皆さんが住まい探しをする場合の最も身近な情報源は、新聞やチラシ、インターネットなどの広告でしょう。不動産広告には、消費者保護を目的に、その表示方法などに関していくつかの規制が設けられています。

そのひとつが「不動産の表示に関する公正競争規約」(表示規約)。
このルールは、消費者の利益と不動産業界の公正な競争秩序を守るために、昭和38年に公正取引委員会の認定を受けて業界が設定している自主規制ルールです。

表示規約には、不動産広告に表示しなければならない事項や表示する際の基準がきちんと定められており、もし不動産公正取引協議会の加盟事業者が誤解を招くような表現など、ルール違反をしたときは、各地区の不動産公正取引協議会が警告や違約金課徴などの厳しい措置をとって広告の適正化に努めています。

各地区の不動産公正取引協議会で構成する不動産公正取引協議会連合会では、消費者の皆さんが安心して住まい選びができるよう、この小冊子を作りました。
失敗しない家探しのためにお役立てください。



目次

「買う」「借りる」前に、やるべきこと……………	2	中古住宅の広告の見方……………	17
広告をするときのきまり……………	3	賃貸マンションの広告の見方……………	18
広告の読み方……………	5	トラブルを防ぐために……………	19
新築分譲住宅の広告の見方……………	13	不動産公正取引協議会連合会とその構成団体……………	21
新築分譲マンションの広告の見方……………	15	理想の住まいを見つけるためのチェックリスト……………	22

「買う」「借りる」前に、やるべきこと。

目的をはっきりさせる

住宅を「買う」「借りる」目的はいろいろあります。マイホーム、別荘、あるいは投資のために購入することもあるでしょう。

まず、目的をはっきりさせることが大切です。



どんな暮らしがしたいかリストアップ

「夢」と「財布」の両方を満足させてくれるものはなかなかないのが現実ですが、まずはどんな暮らしがしたいのか、どんな家に住みたいのかを自由にリストアップしてみましょう。

ライフスタイルは十人十色。人それぞれの生き方によってふさわしい住まいがあり、年齢、職業、家族構成などによっても求める住まいは違ってくるはずです。



住みたい地域、条件などを決める

理想の住環境を絞り込んだら、資金やライフスタイルなどの制限も考慮に入れ、具体的な条件に落とし込んでいきましょう。「夢」と「財布」をどこで折り合わせるのか、じっくり考えてください。

チラシ、新聞広告、ネットなどから情報を集める

膨大な情報から資金□□□万円、エリアは●●●、マンションか一戸建てか、間取りは△LDK以上…と自分の条件に合う物件を選んで、検討しましょう。



現地を調べ、そのエリアの相場観をつかむ

相場観を理解するには、現地に足を運び、自分の条件と合うかどうかをチェックしましょう。



個々の物件を検討する

チェックは減点法がベスト。物件の悪いところは購入後もずっと続くため、いいところだけでなく、悪いところは重点的に確認してください。



不動産公正取引協議会とは？

「不当景品類及び不当表示防止法」(景品表示法)の規定に基づき、内閣総理大臣(消費者庁長官)と公正取引委員会の認定を受けた不動産広告のルール「不動産の表示に関する公正競争規約」(表示規約)と景品提供のルール「不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約」(景品規約)の2つの規約を運用する不動産業界の自主規制機関です。

全国9地区(北海道・東北・首都圏・北陸・東海・近畿・中国・四国・九州)

に不動産公正取引協議会が設けられており、それぞれ、規約に基づき、不動産会社や広告会社、消費者などからの広告表示等の相談や、不動産会社に対する指導、規約違反に対する措置(悪質な違反には違約金を課徴しています)等を行っています。

各地区の不動産公正取引協議会を会員とする「不動産公正取引協議会連合会」では、広告表示の適正化や規約を統一的に運用するための協議・検討、情報交換や、規約の変更の認定申請の手続き等を行っています。

不動産広告では、消費者をだますような表現や、 購買意欲を不当にあおる表現を禁止しています。

不動産広告は、消費者が不動産を取引する場合のとても重要な情報源となるため、その表示方法などに関して厳しく規制しています。

消費者をだますことや、購買意欲を不当にあおることを目的に、実在しない架空物件を掲載したり、実際よりも著しく優良・有利であるかのような表示をすることは、宅地建物取引業法(宅建業法)や不当景品類及び不当表示防止法(景品表示法)で禁止しています。

また、表示規約では、広告の表示の仕方や基準をはじめ、おとり広告や不当表示の禁止などを定めています。



／ 知っておきたい不動産広告の規制 ／

● 宅地建物取引業法(国土交通省等)

誇大広告の禁止や広告の開始時期の制限などを定めています。

● 不当景品類及び不当表示防止法(消費者庁)

不当表示の禁止や過大な景品提供の制限等を定めています。

● 不動産の表示に関する公正競争規約(各地区の不動産公正取引協議会)

内閣総理大臣(消費者庁長官)と公正取引委員会の認定を受けた業界の自主規制。
広告の表示の仕方や基準、不当表示の禁止などを定めています。

法律によるきまり

不動産広告は「宅地建物取引業法」(国土交通省等)と「不当景品類及び不当表示防止法」(消費者庁)によって、誇大広告などの不当表示が禁止されています。

さらに、宅地建物取引業法では青田売り(未完成)物件の広告の開始時期を制限したり、取引態様の明示義務を課しています。

誇大広告などをした場合には、宅地建物取引業法によって業務の停止命令や免許の取消または6月以下の懲役などの罰則や、不当景品類及び不当表示防止法によって「措置命令」が行われ、併せて課徴金が課される場合があります。この命令に従わないときは2年以下の懲役または300万円以下の罰金などの罰則があります。

公正競争規約のきまり

不動産の表示に関する公正競争規約(表示規約)は、一般消費者の自主的かつ合理的な選択及び事業者間の公正な競争を確保するために、さまざまな広告のルールを定めています。表示規約は、各地区(北海道、東北、首都圏、北陸、東海、近畿、中国、四国および九州)に設置された不動産公正取引協議会が運用しています。

不動産会社がこの表示規約に参加している場合は、広告に「不動産公正取引協議会加盟」等と表示され、併せて21ページの一覧表にある業界団体の会員である旨が表示されます(新聞案内広告などは除きます)。

表示規約の主なしくみ

広告表示の開始時期の制限

未完成の宅地や建物は、開発許可や建築確認を受けるまでは広告その他の表示をすることはできません。ときどき「新築フリープラン」などといって、建築確認のない新築住宅の広告が見受けられますが、これは広告表示の開始時期の制限に違反しています。

必要な表示事項

正しい広告とは、嘘の表示をしないということだけではなく、消費者が不動産を選ぶ場合に最低限必要な事項を表示する必要があります。不動産広告には物件の種別と媒体別に表示する事項が定められているほか、見やすい大きさの文字で明瞭に表示することが求められています。ちなみに、文字の大きさは原則として7ポイント(約2.5mm四方の大きさ)以上としています。

表示基準

不動産広告に表示される次の事項について、まちまちな表示とならないように、表示する際の基準を定めています。

① 物件の内容・取引条件等に係る表示基準

- ア 取引態様
- イ 物件の所在地
- ウ 交通の利便性
- エ 各種施設までの距離または所要時間
- オ 団地の規模
- カ 面積
- キ 物件の形質
- ク 写真・絵図
- ケ 設備・施設等
- コ 生活関連施設
- サ 価格・賃料
- シ 住宅ローン等

② 節税効果等の表示基準

③ 入札および競り売りの方法による場合の表示基準

この表示基準において、たとえば①エでは、徒歩所要時間は道路距離80メートルにつき1分として表示することとしています。

特定事項の明示義務

都市計画法、建築基準法その他の法令による利用の制限や傾斜地、地形が著しく悪い不整形地など消費者が通常予期することができない物件の欠陥で、消費者にとって著しく不利益となる事項については広告に表示する義務を課しています。

特定用語の使用基準

抽象的な用語や他の物件または他の不動産会社と比較するような次に挙げる用語については、表示内容を裏付ける合理的な根拠がある場合を除き、その使用を禁止しています。

- ① 完全、完べき、絶対などの用語
- ② 日本一、抜群、当社だけなどの用語
- ③ 特選、厳選などの用語
- ④ 最高、最高級など最上級を意味する用語
- ⑤ 格安、掘出物、土地値などの用語
- ⑥ 完売など著しく人気が高く、売行きがよいことを意味する用語

不当表示の禁止

実際のものよりも優良・有利と誤認されるおそれのある表示を禁止しています。

また、契約済物件や架空物件、取引する意思のない物件を「おとり広告」として禁止しています。

公正表示マーク



現在、全国で約12万9千社の不動産会社が公正競争規約に参加しており、会員の店頭にはこのマーク(首都圏の場合)が掲示されています。



ここでは、表示規約第15条で規定する表示基準をもとに、
 広告を正しく読みとるポイントや注意点を解説します。広告の内容を正しく理解できれば、
 自分の条件に合う物件を見つけ出すヒントになるはずです。

1 広告主

広告の責任などを明確にするため、広告主の名称が表示されますが、新築分譲住宅や新築分譲マンションなどの販売広告では、2つ以上の会社が共同の広告主になることがあります。

2 免許証番号

「国土交通大臣免許(2)第〇〇〇号」、「〇〇県知事免許(3)第〇〇〇〇号」などと表示されます。また、信託銀行は「国土交通大臣届出第〇〇号」と表示されます。

3 取引態様

広告主が売主(貸主)なのか、代理なのかまたは媒介(仲介)なのかが表示されます。

広告主が売主の場合は、買主と直接契約ができますが、媒介の場合は、いわば結婚の仲人のようなもので買主と売主を引き合わせて契約の成立を手伝うだけです。この場合、媒介業者に媒介報酬(仲介手数料)を支払うことになります。

ふどうさん豆知識

取引態様が媒介(仲介)の場合は、買主、売主とも媒介報酬(仲介手数料)を不動産会社に支払う必要があります。その限度額は宅建業法で次のように定められています。

売買代金の区分	報酬の料率	
	課税業者	()内:非課税業者
200万円以下の金額	(A) 5%+消費税	(5%)
200万円を超え400万円以下の金額	(B) 4%+消費税	(4%)
400万円を超える金額	(C) 3%+消費税	(3%)

注:消費税の課税対象となる物件の場合は、売買代金から消費税相当額を除いた金額が報酬の料率の基礎となります。

簡易計算式 物件の価格が400万円以上の場合は、次の簡易計算式により計算できます。
 (不動産価格) (3,000万円×3%+6万円)+消費税
 =支払う媒介報酬額(仲介手数料)の上限

4 売主と事業主

たとえば、A社が開発した分譲宅地や新築分譲マンションの全部または一部をB社が買い取って売主として販売する場合は、「事業主A社 売主B社」と表示されます。事業主である会社によって企画や設計に特徴があるため、事業の主体が明らかになっていれば、消費者は判断の目安にすることができます。

5 不動産の所在地

■登記地番と住居表示

不動産の所在地の表わし方には、登記地番と住居表示があります。地番は1筆の土地ごとにつけられています。広告や売買契約書に記載されるのは登記地番です。

不動産の所有者が誰か、あるいは抵当権があるかどうかなどは登記を見れば分かります。

たとえば、次のAは登記地番で、Bは住居表示番号です。

A 東京都千代田区麹町1丁目180番地8

B 東京都千代田区麹町1丁目2番3号

※下線部分が異なっている場合が多い。



■団地の所在地

大きな団地の場合は、たくさんの区画があるため、その団地の中心地や入口などの区画の地番だけを代表地番として表示されることがあります。団地が2つ以上の市区町村にまたがっている場合は、区画によって通学できる学校が異なりますので、自分の希望する区画はどの自治体に属するかをよく確認する必要があります。

6 交通の利便

■徒歩所要時間

道路距離80メートルを1分として計算し、1分未満の端数は切り上げて表示されます(たとえば、810m÷80=10.125分→11分)。なお、信号待ちや坂道などは時間に換算しなくてもよいことになっています。大きな団地の場合、駅やスーパーマーケットまでの徒歩所要時間は、販売する部分の最も近いところが起点として表示されます。

■電車、バスの所要時間

運行ダイヤによる時間が表示されますが、待ち時間や乗換え時間は表示しなくてもよいことになっています(待ち時間等が含まれない旨は明記されます。)

ラッシュ時には日中時より時間が多くかかる路線があり

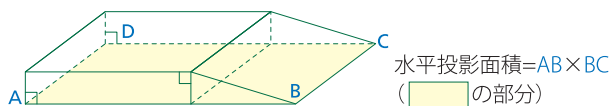
ますが、この場合は「〇〇駅まで快速で40分(ラッシュ時。日中は30分)」などと表示されます。また、バス便の場合には、「〇〇駅からバス〇分、停歩〇分」と表示され、バス停名は省略することができます。ただし、鉄道未整備地域ではバス停名とそこからの徒歩時間が表示されますが、バス便もない場合は、最寄駅からの道路距離が表示されることがあります。

鉄道会社が公表した新設予定の駅は、その整備予定時期を明らかにして表示されます。なお、公表していない場合は、勝手に電車の予想所要時間等を表示してはならないことになっています。

7 面積

■土地の面積

土地の面積は、水平投影面積で表示されます。水平投影面積とは、下図のように凹凸や斜面の土地でも、その土地が水平だとして測った面積をいいます。



分譲宅地や新築分譲住宅の場合は、「敷地面積/142㎡～210㎡」などと最小面積と最大面積だけで表示されます。

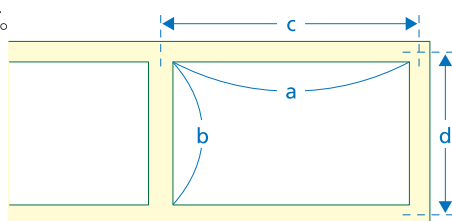
土地面積のほかに私道負担部分の面積があるときは、「土地面積/120㎡(ほかに私道12㎡あり)～140㎡(ほかに私道18㎡あり)」などと表示されます。1平方メートル当たりの価格を比べるときは私道部分を除いた面積で計算してください。

■建物の面積

建物の面積は、延べ面積で表示されます。延べ面積とは各階の床面積の合計面積で、2階建ての場合は1階、2階の合計面積です。

床面積とは、建物の壁などの区画の中心線で囲まれた部分の面積(壁心面積)をいいます。つまり、壁の厚さの半分は面積に含まれます。なお、原則としてバルコニー、ベランダなどの面積は含まれません。

一戸建住宅の場合は床面積がそのまま登記されますが、マンションの場合は専有部分の壁の内側の部分の面積が登記されます。これは、壁は入居者全員の共有部分になるため一人の名義では登記できないためです。下図の場合、広告や契約書では $c \times d$ が表示されますが、登記される面積は $a \times b$ となります。



マンションには、専有部分と専用部分がありますが、専有部分とは自分のものになる部分で、専用部分とは自分のもの

ではないが自分だけが専用使用できる部分のことで、バルコニーや専用庭などがこれに当たります。

■間取り

間取りについて、たとえば「和6、4.5、洋8、DK8」と表示された場合は、6畳と4畳半の和室と、8畳相当の洋間とダイニングキッチンがあることを意味します。「3DK」とか「2LD・K」と表示されますが、「3DK」は寝室が3部屋に一体型のダイニングキッチンがあることを、「2LD・K」は寝室が2部屋に相互に独立したリビングダイニングとキッチンがあることを意味します。また、DK、LDKの最低必要な広さの目安として、次表のとおり居室(寝室)数に応じて最低必要な広さ(畳数)の下限を定めています。

居室(寝室)数	DK	LDK
1部屋	4.5畳	8畳
2部屋以上	6畳以上	10畳以上

なお、居室等の広さを畳数に換算する場合の一畳当たりの広さは、1.62㎡(壁心面積)以上として計算します。

Q 不動産広告には、どんな広告があるの?

A 不動産広告には、新聞広告、新聞折込チラシ、雑誌広告、インターネットの情報サイトや各社のホームページのほか、不動産会社の会員情報誌などがあります。不動産会社の友の会は通常、誰でも無料で入会できますからぜひ活用したいものです。

なお、不動産広告には「宅地建物取引業法」や「表示規約」によって「広告表示の開始時期の制限」という規制があります。これは、未完成の宅地や新築住宅の広告は開発許可や建築確認を受けるまでは広告してはいけないという規制です。

Q 家を買う資金はいくら必要?

A 大半の人は住宅資金のほとんどを金融機関から借り入れて調達せざるを得ません。いくらまでの借り入れなら無理なく返済できるかの判断は重要なポイントです。返済計画も20年、30年という長い年月の間に予想される生活の変化を前提として考えてください。学費、結婚費用、働き手の病気や事故などにも対応できる生活設計が必要です。

また、引越費用、登記費用、各種の保険料や住宅の維持費なども忘れずに資金計画を立ててください。住宅購入に付帯する費用は不動産価格のおよそ10パーセント、維持費は修繕費等を含め年に建物価格の1パーセント程度は積み立てておくのが望ましいでしょう。



不動産広告には、周辺にどのような施設があるか表示されていることがあります。気に入った物件を見つけたら、詳細な地図を持ち、現地を訪れるなど周辺の環境についてもよく調べてみましょう。

8 地目

地目は、土地の用途(利用状況)を表わします。広告には登記されている地目が表示され、現況がこれと異なるときは「地目/山林(現況宅地)」などと表示されます。登記上の地目を表示するのは造成前の利用状況を知る手がかりとするためです。たとえば、田や池沼であった土地を造成した場合は、地盤改良をした上で造成し数年そのまま放置して地盤の固まるのを待つ必要がありますし、田や畑であれば農地法の転用許可を受けているかどうか調べる必要があります。

9 青田売りと主たる設備の概要

■青田売り

新築住宅や新築分譲マンションは工事の完了前に販売されるものが多いですが、これを「青田売り」といいます。青田売りの場合には建築確認番号、入居予定年月、主たる設備の概要などが表示されます。なお、不動産会社が売主の場合、代金の5パーセント(完成済の場合は10パーセント)が1,000万円を超える手付金等を受領するときは、手付金等の保全措置をして保証会社や銀行など、国土交通省が指定した保証機関が発行する保証書等を交付することになっていますから、必ず受け取ってください。

■建物の工事の完了

建物本体の工事が完了し、電気、ガス、上下水道などが整備されており、すぐにその建物を使用できる状態、つまり入居できる状態になったことをいいます。

■主たる設備の概要

新築分譲住宅の場合は、排水施設、上下水道施設、汚水の処理方法、道路の幅と舗装の状況およびガス設備などが、新築分譲マンションの場合は、ガス、厨房などの設備や建物の主要構造部の材質、内装、外装の材質や塗装の方法、集会室などの整備状況、エレベーターの基数、駐車場の台数とその利用条件などが表示されます(一部の項目はパンフレット以外の広告には表示されない場合があります)。

また、建築材料の一部を強調して表示するときは、「檜造り。和室の柱は檜を使用」などとその材料が使われている部位を明らかにして表示されます。

10 新築と建築年月

新築とは、建築後1年未満で、一度も居住されたことがないものをいいます。たとえ1年未満でも一旦居住されたものは新築とは言えません。建物の建築年月は、新築か中古

にかかわらず、いずれも表示されます。なお、未完成の建物については入居予定年月が表示されます。

11 団地の規模とその施設

■開発面積、総区画数、販売区画数

団地全体の大きさはどのぐらいか、どのような施設が敷地内に造られるかは、とても重要なポイントです。団地の規模は、開発面積や総戸数・総区画数などで大きさを知ることができます。

開発面積とは、開発する団地全体の総面積をいい、道路、学校、公園、病院などの用地も含まれます。

総区画数とは、団地内のすべての区画数をいい、過去に販売済みの区画、現在販売中の区画、将来販売する区画数を合算した区画数が表示されます。広告では、分譲宅地の場合、総区画数と販売区画数が、新築分譲住宅の場合は、総戸数と販売戸数が表示されます。

団地型の分譲マンションの場合には、広告時に実際に販売しようとする建物ごとに、たとえば、「A棟＝総戸数75戸・販売戸数74戸、B棟＝総戸数70戸・販売戸数70戸」等と表示されますが、管理員室や事務所等については「総戸数70戸、ほかに管理員室、集会室各1戸あり。1階は全フロア事務所および店舗となっています。」等と表示されます。

■団地内の公共・公益施設

団地全体を一つの商品とみることはできますが、この場合、学校、図書館、診療所などの公共・公益施設の有無やその内容は、商品の品質内容を表すものといえます。もし施設が未完成のときは、その完成(整備)予定時期が表示されますが、大きな団地の場合は、当初予想できなかった事情によって、完成が多少遅れることや、計画と内容が少し変わることもあります。

12 環境

■団地外の公共・公益施設

団地周辺の学校、病院、市役所、公会堂などの公共・公益施設は、広告時に現に利用できるものを物件までの道路距離を明らかにして表示されます。なお、広告時には利用できなくとも、工事中や国や県などの公共団体が建設を決定しているものは、現に利用できるものと併せて表示する場合に限り、その整備予定時期を明らかにして表示してもよいことになっています。学校は、近いかどうかに関係なく、地元の教育委員会で通学区域が定められていますから、広告には、通学できる学校が表示されます。

■団地外の商業施設

デパート、スーパーマーケット、商店等の商業施設については、現に利用できるものを物件までの道路距離を明らかにして表示されます。ただし、工事中であるなどその施設が将来確実に利用できると思われるものにあつては、その整備予定時期を明らかにして表示することができることにしています。

■環境のマイナス要素

住んでいるうちに周辺環境が変化することがあります。たとえば、買ったマンションの隣に大きな建物がたち、日当たりや風通しが悪くなることや、近くに鉄道や高速道路が建設され、騒音に悩まされることもあるでしょう。このように客観的に住まいとして好ましくないものが将来出現することがはっきりしているときは、パンフレットに必ず表示することになっていますから確認することが大切です。特に、市街地型のマンションは、工場跡地に建設されることがあり、周囲には騒音や煤煙などの発生する工場が建っていることがありますから、必ず現地を自分の目で見て回りましょう。パンフレットのほかにできるだけ詳しい地図を用意しておくことも必要です。

自分の目で見て回る際のポイント

- 時間・曜日を変えて環境を確認
- 地図を持ち、周辺にどんな施設があるか
- 災害指定など地域に問題はないか
- 将来、土地や街がどうなるか
- 現地周辺に住んでいる地元の人に情報を聞く

13 写真・完成予想図

物件の写真は、実際に販売するものでなければ掲載してはならないことになっています。ただし、建物が建築工事の完了前であるなどの事情がある場合は、実際に販売する建物と同じものであれば、他の物件の写真をその旨を明らかにして使用できます。モデルルームの写真も同様です。他の建物の外観写真の場合、建物本体は同じでも門、塀、植栽などが実際に販売する建物と異なることの方が多いので、この場合はその旨を表示しなければならないことになっています。

完成予想図は、事実と違う表示でなければ建物本体のみを描けばよく、建物の周囲などは描かなくてもよいことになっています。完成予想図は、実際のものよりもよく見えるのが普通ですから、絵にまどわされず、現地の状況をしっかり確認しておきましょう。

Q 信頼できる不動産会社を選ぶには？

A ①おとり広告をする不動産会社は避けよう

おとり広告に引っかからない方法は「**不動産には格安物件や掘り出し物などうまい話は絶対がない**」ことを肝に銘じることです。おとり広告は、契約済で取引できない物件や他社の広告物件と比べ面積や立地条件がほぼ同じなのに価格や賃料が安い物件などです。万一こんな広告に釣られて店舗へ出向いたときは、別の物件を勧められることが多いでしょう。せっかく来たのだからなどと思わず、一切、関わらないことが大切です。

②契約を急がせる不動産会社は危険です

契約を急がせたり、何でも安請け合いする不動産会社は要注意です。良心的な不動産会社は、消費者が住宅を購入するために必要な判断材料を提供して、十分に検討する時間的余裕を与えてくれるはずですが、「いますぐ手付金を払わないと売り切れてしまいますよ」などと言われたらそのまま帰って来ることです。

③営業年数の長い会社は信用の目安

同じ場所で長く営業していることは、信用のひとつの目安。宅地建物取引業を営むには、都道府県知事が国土交通大臣の免許を受けなければなりません。この免許は5年ごとに更新され、不適切な不動産会社だと判断される場合は更新されません。免許番号は「国土交通大臣免許(2)第〇〇〇号」「〇〇知事免許(1)第〇〇〇〇号」と表示されますが、この()内の数字が更新回数を示す番号で大きければ大きいほど長く営業していることになります。

④事務所や役員などが頻繁に変わる会社は危険

形式的な営業年数が長くとも、頻繁に事務所が移転したり、商号が変わったり、または役員が入れ替わったりしているなど実質的な同一性や継続性のない会社は要注意です。これを調べるには、都道府県知事免許の場合、その宅地建物取引業法の担当課に、国土交通大臣免許の場合、同省か不動産会社の本社・支店のある都道府県の同法担当課に備えられている業者名簿を見れば分かります。

⑤違法な電柱ビラなども危険

街角の電柱などに貼付されたビラや看板を見かけることがあります。これらの広告は、屋外広告物法や同法に基づく条例、道路法、軽犯罪法などの法律に違反する行為です。違法な広告をする不動産会社は、取引についても信頼度は極めて低いといえます。決して電話をしつせず、一切関わらないことです。



お金のことを最優先に考えてしまうと、ついついローンを組んだらこれくらいの家が妥当かな?ということから住まいを選んでしまいがちですが、その前に自分がどんな暮らしをしたいかを考えながら、財布と夢の折り合いをつけてみてはどうでしょうか。

14 価格

■価格の表示の仕方

宅地の価格は、1区画の総額(上下水道施設・都市ガス供給施設のための費用等を含む)が表示され、マンションや一戸建て住宅の価格は敷地の価格を含んだ1戸当たりの総額で表示されます。また、住宅の敷地が借地のときは、その借地権の種類(普通借地権、定期借地権など)、借地期間、地代(1か月単位)、保証金、権利金等の額などの条件も表示されます。

分譲宅地、新築分譲住宅、新築分譲マンションの場合は、区画(戸)数が多く新聞折込チラシなどでは、すべての価格を表示することが難しい場合があります。この場合は、一番安い価格と一番高い価格(いずれも電気、上下水道および都市ガス供給施設のための費用を含む)のほかに、販売数が10区画(戸)以上の場合には100万円(高額な物件の場合は、任意に単位を設定することが可能)刻みで見たとときに最も多い価格帯(最多価格帯)とその区画(戸)数が表示されます。

たとえば、
価格/2,650万円～3,390万円
最多価格帯/2,900万円台(28戸) 等と表示されます。

なお、消費税の課税対象物件の場合は、「価格/3,060万円(消費税込)」等と消費税を含んだ総額が表示されます。価格に含まれる消費税額は契約締結時までには書面により明示されます。

■二重価格表示・割引表示

「相場の20%引き」などの表示を二重価格表示といいますが、これは原則として禁止されています。理由は、不動産は同じものが二つとなく他の物件と比較することが不相当であることなどによります。しかし、次の二つの場合は、他の物件との比較ではないため、事実である場合に限り、例外的に二重価格表示が認められています。

(1)過去の販売価格を比較対照価格とする二重価格表示

過去の販売価格を比較対照価格とする二重価格表示は、次に掲げる要件のすべてに適合し、かつ、実際に、当該期間、当該価格で販売していたことを資料により客観的に明らかにすることができる場合を除き、不当な二重価格表示に該当するものとしています。

- ①過去の販売価格の公表時期および値下げの時期を明示したものであること。
- ②比較対照価格に用いる過去の販売価格は、値下げの3か月以上前に公表された価格であって、かつ、値下げ前3か月以上にわたり実際に販売のために公表していた価格であること。

③値下げの時期から6か月以内に表示するものであること。ただし、6か月以内であっても災害その他の事情により物件の価値に同一性が認められなくなった場合には、同一性が認められる時点までに限る。

④土地(現況有姿分譲地を除く。)または建物(共有制リゾートクラブ会員権を除く。)について行う表示であること。

※賃貸物件は、過去の賃料を比較対照とする二重賃料表示をすることはできません。

(2)割引表示

代金の全額を自己資金で支払うとか、新婚6か月以内の者など、一定の条件に適合する者に対し、価格、賃料等から一定率または一定額の割引をする場合において、当該条件を明示して、割引率、割引額または割引後の額を表示する割引表示を認めています。

15 予告広告

予告広告は、販売(賃貸)戸数や価格や賃料等の取引条件以外の情報を消費者になるべく早く知らせるためのもので、分譲宅地、新築分譲住宅、新築分譲マンション、新築賃貸マンション、新築賃貸アパートのみ認められています。実際に販売(募集)を開始する本広告に先立ち、その販売(取引)開始時期をあらかじめ知らせる広告ですから、消費者はこの間にゆっくりと検討することができます。不動産会社は、価格(賃料)が確定したときに本広告をしますが、この広告を見逃すこともありますので、予告広告の時点で資料請求をしておく便利です。価格(賃料)が決まったら直接資料を送ってもらえます。

予告広告には、次の5つの事項が必ず表示されます。

- ①予告広告である旨
- ②価格もしくは賃料(入札・競り売りの場合は、最低売却価格または最低取引賃料)が未定である旨または予定最低価格(賃料)、予定最高価格(賃料)および予定最多価格帯
- ③販売予定時期または取引開始予定時期
- ④本広告を行うまでは、契約または予約の申込みに一切応じない旨および申込みの順位の確保に関する措置を講じない旨
- ⑤予告広告をする時点において、すべての予定販売区画、予定販売戸数または予定賃貸戸数を一括して販売(取引)するか、または数期に分けて販売(取引)するかが確定していない場合は、その旨および当該予告広告以降に行う本広告において販売区画数、販売戸数または賃貸戸数を明示する旨

16 住宅ローン

住宅ローンには、銀行、信託銀行、信用金庫、農業協同組合等の融資のほか住宅金融支援機構のフラット35があります。不動産広告では、住宅ローンについて表示するときは、次の事項が表示されます。

- ①金融機関名または種類(都市銀行、地方銀行、信用金庫等)
- ②「提携ローン」か「紹介ローン」の別
- ③融資限度額
- ④借入金の利率および利息を徴する方式(固定金利型、固定金利指定型、変動金利型、上限金利付変動金利型等の種別)または返済例(借入金、返済期間、利率等の返済例に係る前提条件を併記。)

なお、契約に当たっては、提携、紹介を問わず、もし融資が受けられない場合は、売買契約は白紙になり、手付金なども全額戻すことを定めた条項(ローン特約条項)が契約書に明記されていることを必ず確認することを忘れないでください。

- 返済額は、「借入期間適用される固定金利型」以外、借入期間を通じて確定されているものではありませんから注意が必要です。たとえば、金利が比較的lowめに設定されている3年固定金利指定型の住宅ローンの場合は、当初3年間のみ返済額が確定していますが、それ以降の返済額はその時点では決まっています。
- フラット35は、最長35年間固定金利の住宅ローンになりますので、35年間返済額はずっと同じになります。
- 「変動金利型」の場合は、定期的(年2回)に金利の見直しが行われますが、返済額は5年間は同じになります。ただし、5年の間に生じた金利の変動分は6年目以降の返済額で調整されます。
- 住宅ローンの金利は、借入申込み日時点ではなく、融資実行日時点の金利が適用されます。
- 住宅ローンを利用するには、この金利以外にも負担する費用があります。団体信用生命保険料、ローン保証料、火災保険料、融資手数料、ローン事務手数料、抵当権設定費用等です。これらの費用は事前に担当者に聞いて概算費用を確認しておきましょう。

注意!

郵便受けに投函されているチラシ等に「他社で断られた方」、「自己資金のない方」、「ローンが組めないと思っている方」、「勤続年数が短い方」、「他の借金でお困りの方(内緒の借金がある方)」、「こんな方も…あきらめないで!」等と書いて、いかにも、この不動産会社を通せば、確実に融資を受けられるかのように表示しているものが見受けられますが、実際には、銀行等の通常の住宅ローンによる融資を受けることはできないでしょう。

17 用途地域、建ぺい率・容積率

用途地域には、「第1種低層住居専用地域」、「第2種低層住居専用地域」、「第1種中高層住居専用地域」、「第2種中高層住居専用地域」、「第1種住居地域」、「第2種住居地域」、「準住居地域」、「近隣商業地域」、「商業地域」、「準工業地域」、「工業地域」、「工業専用地域」の12種類があります。建築基準法では、用途地域ごとに、建築できる建物の種類、建ぺい率、容積率、北側斜線制限、建築物の高さ制限などの規制をしています。

12種類の用途地域のうち、工業専用地域にだけは、住宅が建てられません。

建ぺい率

建築面積(建坪のこと)の敷地面積に対する割合をいい、用途地域と建築する建物の種類などによってその最高限度が定められています。たとえば、敷地が120㎡、建ぺい率が40%のとき、建築面積は、48㎡(120㎡×40%)以下にしなければなりません。

容積率

延べ床面積の敷地面積に対する割合をいいます。たとえば、敷地が120㎡、容積率が80%のとき、延べ床面積は、96㎡(120㎡×80%)以下にしなければなりません。

ふどうさん豆知識

住宅の保証(住宅瑕疵担保履行法)

新築住宅については、住宅の品質確保の促進等に関する法律(品確法)により、売主が買主に対し、構造耐力上主要な部分は10年間瑕疵担保責任を負うことが義務づけられています。しかし、売主が破綻した場合には、この責任が履行されないという状況が発生します。このため、品確法の瑕疵担保責任の履行を確保し消費者保護を図ることを目的とした、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)が平成21年10月1日から施行されました。施行日以降に引き渡しを受ける新築住宅(建設工事の完了から1年以内で、未入居のもの。注文住宅も含む)は、「構造耐力上主要な部分」と「雨水の浸入を防止する部分」について、10年間保証(限度額2,000万円)されます。

大事な家だから
じっくり
検討しないとね!



広告の読み方



不動産は、ひとつとして同じものがないもの。
 どのような土地に建っているかも調べずに買ってしまうと、後で後悔することに。
 現地周辺に住んでいる人に聞いてみることも、不動産を選ぶ際のポイントです。

18 利用の制限や欠陥のある物件

広告には都市計画法、建築基準法その他の法令による重大な利用の制限や物理的な物件の欠陥（瑕疵）があるものや、消費者にとって著しく不利益となる事項について、明確に表示するよう義務づけています。このような物件は、欠陥のない普通の物件に比べ、利用価値や資産価値はかなり低いものです。一見して安い物件は何らかの欠陥があるのではないかと疑ってみる必要があります。

■市街化調整区域の土地

市街化調整区域内の土地は、原則として土地の造成工事や住宅などの建築ができないという厳しい制限があります。一定の要件に適合すれば都市計画法に基づき認められる場合がありますが、これは例外的なものです。

このため、市街化調整区域の土地を広告する際には「市街化調整区域。宅地の造成及び建物の建築はできません。」との定型文言を、原則として16ポイント以上（約5.6mm四方の大きさ）の文字で表示することとし、さらに、文字による表示はもちろん、写真や絵図等による表示によっても、建物を建築することができるかのように誤認される表示を禁止しています。

■山林、原野などの現況有姿分譲地

山林や原野などの土地を造成工事をしないで販売することを現況有姿分譲といい、市街化調整区域の土地分譲はこれに当たりますが、市街化区域や都市計画区域外にも現況有姿分譲地はあります。

現況有姿分譲地には、電気、ガス、水道などの生活施設は一切ありませんので、仮に住宅を建てたととしても生活することはできません。

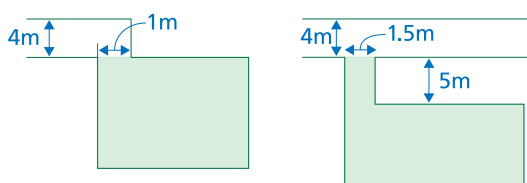
■道路づけの悪い欠陥物件

建築基準法では、原則として、4m以上の幅の道路に、敷地の間口が2m以上接していなければならないものと定めています。この規定に適合していない場合は、建物を建てる時に必要とされる建築確認を受けられません。

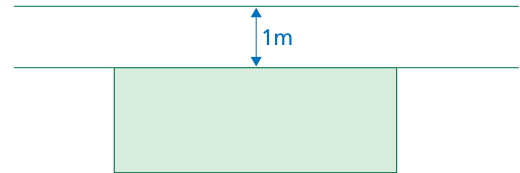
このような物件については「再建築不可」、「建築不可」と表示されます。

代表的なものに次のようなものがあります。

①道路に2m以上接していないもの。



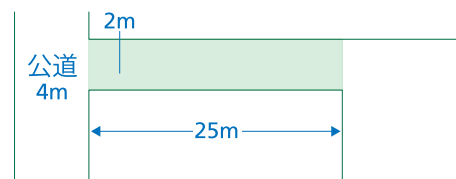
②2m以上接しているが、法律上の道路には接していないもの。



③敷地が道路に全く接していないもの。



④2m接しているが、路地状部分（網掛部分）の幅とその長さの関係の制限が地方公共団体の条例で定められていて、これに不適合のもの。



（注）④の制限は、地方公共団体によって異なります。制限してないところもあります。東京都の場合の制限は、次のとおりです。

路地状部分の長さ	路地状部分の幅	
	建物面積200㎡未満	建物面積200㎡以上
20m以下	2m以上	3m以上
20m超過	3m以上	4m以上

いずれも、建築確認が受けられるかどうかは、市役所、区役所などの建築行政の担当課で調べられます。

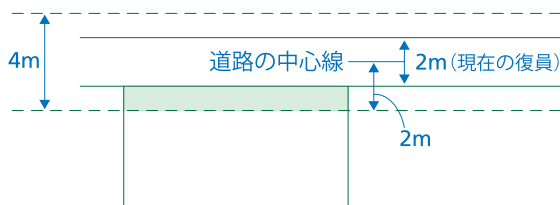
■路地状部分が30%以上の物件

路地状部分（上記④参照）のみで道路に接する土地であって、その路地状部分の面積が全体の土地面積のおおむね30%以上を占めるときは、路地状部分を含む旨およびその割合または面積が表示されます。

■セットバックを必要とする物件

敷地は4m以上の幅の道路に接していなければならないのが原則ですが、例外として4m未満の幅の道路であってもよい場合があります。このような道路は、建築基準法第42条第2項に規定されていることから、「2項道路」とか「みなし道路」といわれています。「2項道路」に接している場合は、原則として道路の中心線から2m後退した線が道路と敷地の境界線とみなされます。後退（セットバック）する部分は、道路として取り扱われますから、建て替えなどの際にはその部分は、建ぺい率や容積率の基礎数値から除外されます。

下図の場合、点線部分が境界線、網掛け部分がセットバック部分となります。セットバックを必要とする場合はその旨が表示され、セットバック部分の面積が敷地面積のおおむね10%以上を占める場合は、その面積も表示されます。



■ 傾斜地を含む物件

おおむね30%以上の傾斜地を含む土地については、傾斜地を含む旨およびその割合または面積が表示されます(分譲マンションおよび別荘地等を除く)。ただし、30%以上を占めるか否かにかかわらず、傾斜地を含むことにより土地の有効利用が著しく阻害される場合(マンションを除く)には、その旨およびその割合または面積が表示されます。

■ がけ上・がけ下の物件

土地が擁壁によっておおわれながけの上またはがけの下にあるときは、その旨が表示されます。なお、地方公共団体によっては、条例等により、建物の主要構造部分を鉄筋コンクリート造にするなどの処置が必要となる場合があります。

■ 高圧線下にある物件

土地の全部または一部が高圧電線路下にあるときは、その旨およびそのおおむねの面積が表示されます。通常は、その部分に電力会社等の地役権が設定されます。高圧線下部分の土地に、建物その他の工作物の建築が禁止されているときは、併せてその旨が表示されます。

■ その他

朽廃した建物が存在する土地は、「売地。ただし、古家あり」等と、沼沢地や湿原、泥炭地等、土地の利用が著しく阻害される不整形画地、計画道路にかかっている土地等については、その旨が表示されるほか、建築工事着工後、工事を相当期間にわたり中断していた新築住宅や新築分譲マンションについては、着工時期や中断していた期間が表示されます。

19 建築条件付の土地

自己の所有する土地を販売するに当たり、その土地に自己の指定する建設業者(土地売主の不動産会社の場合や建設業者を指定しない場合もあります)との間に、一定期間内に建物を建築することを停止条件(または解除条件)として販売するものを「建築条件付土地」といいます。土地のみの販売はされません。契約は、土地については売買契約、建物については建築請負契約の2つになります。

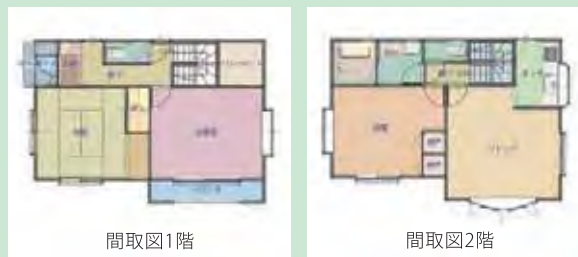
この建築条件付土地を広告する場合は、①取引の対象が建築条件付土地である旨、②建築請負契約を締結すべき期限及び③この期限内に建築請負契約を締結しなかった時は、土地売買契約は、白紙になり、土地の買主から受け取った金銭はすべて遅滞なく返還する旨が表示されるほか、建物の設計プラン(間取り図等)を示すときは、参考のための一例であり、このプランを採用するか否かは、土地購入者の自由である旨、建物価格などが表示されます。

建築条件付売地 3,000万円

- 所在地/○市○町○丁目 ●交通/○駅徒歩8分 ●土地/130㎡
- 地目/宅地 ●建ぺい率・容積率/60%・200% ●用途地域/第一種住居地域 ●取引態様/売主

※この土地は、土地売買契約後3か月以内に、○○工務店と建物の建築請負契約を締結することを条件に販売します。この期間内に建築請負契約を締結されなかった場合は、土地売買契約は白紙となり、受領した手付金等の土地代金は全てお返しいたします。

〈当社建物推奨プラン〉



建物本体価格1,500万円

※上記プランは一例です。プランはお客様が自由に決定できます。
※上記プランの場合、建物本体価格のほかに外構工事費、建築確認費用等が約○○万円必要です。

20 土地の利用を制限する法律

土地は、所有者でも自由に使ってよいものではなく、民法では「法令の制限内に於て自由」に扱うことができるとされています。そして、種々の法律によって、土地の利用が制限されています。その目的は、都市の健全な発達と整備を図ったり、自然環境を守ったり、あるいは、有効な土地利用を図り、人間が安全にそして快適に住めるようにすることにあります。

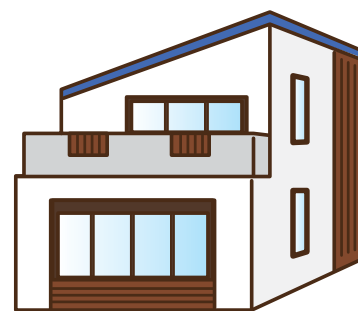
土地の利用を制限する法律のうち、主なものは次のとおりです。
①都市計画法、②建築基準法、③宅地造成等規制法、④急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律、⑤農地法、⑥自然公園法、⑦土地区画整理法、⑧森林法、⑨砂防法、⑩土地収用法、⑪河川法など。

このような法律によって宅地の造成や建物の建築が制限または禁止されているのに、その旨を広告に表示しないときは不当表示として規制されますが、宅地建物取引業法は、不動産会社にこれらの制限の内容を「重要事項説明書」で契約する前に購入者へ説明することを義務づけています。

新築分譲住宅の場合

失敗しない家探しは、まず気になる物件の広告を見つけたら細かくチェックしていくことが大切。

同時にどのエリアにあるか、最寄りの駅など、周辺環境が自分にとって住みやすい場所なのかもある必要があります。



【新聞折込チラシの場合】

※一部の項目は、必須事項ではないため表示されていない場合があります。

新築分譲住宅物件概要

- 1 所在地/東京都世田谷区〇〇町2-37-2他(地番)
- 2 交通/小田急線「〇〇駅」歩11分
〇〇駅から東京駅まで40分(新宿駅で中央線に乗り換え。乗り換え時間や待ち時間は含まれません。)
- 3 販売戸数/15戸
- 4 総戸数/30戸
- 5 価格/6,480万円~7,780万円
- 6 最高価格帯/6,900万円台(7戸)
- 7 建築確認番号/第000号ほか
- 8 間取り/2LDK~4LDK+S(納戸)
- 9 建物面積/90.88m²~94.46m²
- 10 敷地面積/81.62m²~87.56m²
- 11 私道負担・道路/なし・4.5m
- 12 建ぺい率・容積率/建ぺい率:60%、容積率:160%
- 13 完成時期(築年月)/平成〇年7月
- 14 入居時期/平成〇年8月
- 15 土地の権利形態/所有権
- 16 構造・工法/木造2階建(軸組工法)
- 17 設備の概要/市営水道、東京ガス、東京電力、下水道(団地内集中汚水処理施設)、雨水(U字溝、L字溝)、流し台、調理台、吊り戸棚(台所)、ガス給湯器(24号)、バランス釜付浴槽、シャワー付洗面化粧台、換気扇、床下収納庫、門扉、生垣、カーポートほか
- 18 用途地域/第1種中高層住宅専用地域
- 19 地目/宅地・山林(変更登記予定)
- 20 売主/
東京都知事(8)第000000号
(一社)〇〇〇〇〇〇協会会員
〇〇不動産公正取引協議会加盟
(株)〇〇〇不動産
東京都〇〇〇区〇〇〇町〇〇
お問い合わせ 03-0000-0000
- 21 取引条件の有効期限/平成〇年〇月末日

- 1 販売戸数のうち、代表的なものの区画の登記地番が表示されます(住居表示ではありません)。隣の市区町村に属する区画があるか、通学する学校はどこかなどを確認しましょう。
- 2 徒歩1分=80m(道路距離)として算出し、信号待ちや坂道などは考慮されていません。乗り換え時間、待ち時間は含まれていませんから、実際に乗車するなどしてロスタイムを調べてください。
- 3 予告広告では、販売戸数は省略(もしくは「未定」と表記)している場合もあります。
- 4 開発許可を受けた区域内に建築される全ての住宅の予定戸数が表示されます。
- 5 複数住戸を販売している場合は、最も安い販売価格と、最も高い販売価格が表示されます。この広告では、最も安い価格が6,480万円、最も高い価格が7,780万円です。
- 6 最も販売戸数が多い価格帯(100万円刻み)とその戸数が表示されます。6,900万円台の住宅が7戸あるという意味です。
- 7 建築基準法第6条の建築確認番号です。これがないと広告は一切できません。複数住戸を販売している場合は代表的な番号が表示されます。
- 8 数字は居室の数で、LDKは「リビングダイニングキッチン」、S(納戸)とは「納戸」、「サービスルーム」を表します。



11 建築基準法第6条の建築確認番号です。これがないと広告は一切できません。

12 数字は居室の数で、LDKは「リビングダイニングキッチン」を表します。

13 専有面積は建築基準法にしたがって壁などの中心線で固まれた部分の面積（壁心面積）が表示されます。売買契約書でもこの面積が記載されます。しかし、登記されている面積は壁などの内側部分を測った面積（内法面積）のため、壁心面積より少なくなります。実態は変わりません。

14 バルコニーなどの面積は専有面積には含まれません。

15 建物の主要構造と階数が表示されます。このマンションは鉄骨鉄筋コンクリート造の7階建です。

16 17 建築面積にはバルコニーなどの面積（バルコニーの奥行きが1mを超えると端から1mまでの部分の面積）は入りません。延べ面積とは、この場合1階から7階までの床面積の合計面積です。

18 21 敷地2,500㎡全体を区分所有者が専有面積の割合に応じて所有権を共有するということです。

19 20 建設中の場合は、入居予定年月が表示されます。

22 住宅中心の地域ですが、大規模な飲食店、店舗、事務所などの建築も可能となっています。階数や床面積の制限もありません。パチンコ店、カラオケボックスなど遊戯施設も建築可能です。

27 施工会社の名称が表示されます。一括下請人により施工される場合はその会社名も表示されます。

28 売主は〇〇〇不動産(株)で、〇〇〇不動産販売(株)は同社の代理人としてこの物件を販売します。

29 「取引条件の有効期限」が表示されます。この期間内に価格を値上げすることはできません。

なお、インターネット広告の場合は、情報登録日または直前の更新日および次回の更新予定日が表示されます。表示内容に変更があった場合や取引が成立した場合には、次の更新日までに修正または削除されます。



中古住宅の場合

中古住宅の魅力は、立地などの諸条件を考えると手の届く価格で購入できることです。新築などですでに人気の住宅街などは高額物件がほとんどですが、中古住宅なら希望に合うあう物件も存在するかもしれません。

【インターネット広告の場合】

※一部の項目は、必須事項ではないため表示されていない場合があります。

中古一戸建て物件概要

- 1 所在地/〇〇市〇〇町2丁目
- 2 交通/東京メトロ東西線「〇〇」徒歩5分
JR京葉線「〇〇」バス8分〇〇〇停歩2分
- 3 価格/4,480万円
- 4 私道負担・道路/無、北東5.5m幅(接道幅5.3m)
- 5 間取り/4LDK
- 6 建物面積/102.34m²(30.95坪)
- 7 土地面積/94.21m²(28.49坪)
- 8 完成時期(築年月)/2012年4月
- 9 入居時期/0000年4月予定
- 10 土地の権利形態/所有権
- 11 構造・工法/木造2階建
- 12 リフォーム/-
- 13 情報登録日/平成00年2月1日
次回の更新予定日/平成00年2月14日
- 14 仲介/国土交通大臣(00)第000000号
〇〇不動産販売(株)
東京都〇〇区〇〇町〇〇
03-0000-0000



■一戸建て

- 1 中古住宅の場合は、地番は省略できるため記載されていない広告が大半です。なお、地番は登記簿に記載された地番のことで、一般的に使われる住居表示の番号とは異なります。
- 2 徒歩1分=80m(道路距離)で算出し、信号待ちや坂道などは考慮されていません。バスの所要時間は、運行主体者が公表した時間が表示されます。なお、バス停名は省略することができます。
- 3 14 価格4,480万円の物件を広告主が仲介(媒介)として取引するということです。取引が成立した場合は売買代金の3%+6万円とその額に対する消費税相当額を上限とする報酬(手数料)を支払う必要があります。
- 4 敷地面積のほかに私道負担がある場合は表示されません。私道部分には、建物を建てることはできませんし、私道部分の面積は敷地とはならないので、建ぺい率や容積率の計算から除外されます。
- 5 数字は居室の数で、LDKは「リビングダイニングキッチン」を表します。
- 6 建物の延べ面積が表示されます。2階建て以上の場合、各階の床面積の合計になります。バルコニーやベランダなどの面積は建物面積に含まれません。

- 7 建物が建っている敷地の面積が表示されます。私道負担を含まない正味面積となります。
- 8 建築された年月が表示されます。
- 9 入居できる時期が表示されます。「即入居可」とある場合は、残代金決済後すぐに入居することが可能です。「相談」とある場合は、売主と協議の上、決定します。
- 10 土地の権利形態が表示されます。所有権とは、自分が所有する土地の権利のことです。また借地権の場合は、その種類、内容、期間、月額賃料、その他諸費用が表示されます。
- 11 建物の主たる部分の構造が表示されます。
- 12 リフォーム済物件であれば、その内容と時期が表示されます。
- 13 情報登録日または直前の更新日および次回の更新予定日が表示されます。表示内容に変更があった場合や取引が成立した場合には、次の更新日までに修正または削除されます。

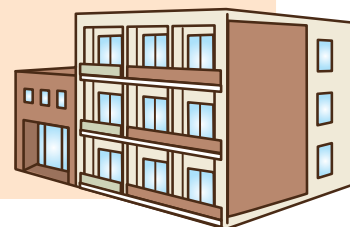
なお、新聞折込チラシ等の場合は、「取引条件の有効期限/平成00年0月0日末日」等と表示されます。この期限内に価格を値上げすることはできません。

【インターネット広告の場合】

※一部の項目は、必須事項ではないため表示されていない場合があります。

中古マンション物件概要

- 1 所在地/〇〇市〇〇区〇〇町2丁目
- 2 交通/JR京浜東北線「〇〇」徒歩10分
- 3 価格/3,480万円
- 4 間取り/4DK
- 5 専有面積/70.81m²(21.41坪)(壁芯)
- 6 バルコニー面積/9.97m²
- 7 入居時期/00年5月予定
- 8 完成時期(築年月)/2001年5月
- 9 構造・所在階/RC造・7階建の5階部分
- 10 管理費/11,300円/月(委託(通勤))
- 11 修繕積立金/5,800円/月
- 12 管理方式/日勤
- 13 敷地の権利形態/所有権
- 14 リフォーム/-
- 15 情報登録日/平成00年2月1日
次回の更新予定日/平成00年2月8日
- 16 仲介/
神奈川県知事(3)第000000号
〇〇不動産(株)
神奈川県〇〇市〇〇町〇〇
045-000-0000



■マンション

- 1 中古マンションの場合は、地番は省略できるため記載されていない広告が大半です。なお、地番は登記簿に記載された地番のことで、一般的に使われる住居表示の番号とは異なります。
- 2 徒歩1分=80m(道路距離)で算出し、信号待ちや坂道などは考慮されていません。
- 3 16 価格3,480万円の物件を広告主が仲介(媒介)として取引するということです。取引が成立した場合は売買代金の3%+6万円とその額に対する消費税相当額を上限とする報酬(手数料)を支払う必要があります。
- 4 数字は居室の数で、DKは「ダイニングキッチン」を表します。
- 5 専有面積は建築基準法にしたがって壁などの中心線で囲まれた部分の面積(壁心面積)が表示されます。売買契約書でもこの面積が記載されます。しかし、登記簿に記載されてる面積は壁などの内側部分を測った面積(内法面積)ですから、壁心面積より少なくなりますが、実態は変わりません。
- 6 バルコニー面積は専有面積には含まれません。
- 7 入居できる時期を表示しています。「即入居可」とある場合は、残代金決算後すぐに入居することが可能です。「相談」とある場合は、売主と協議の上、決定します。
- 8 建築された年月が表示されます。
- 9 RC(鉄筋コンクリート)造のマンションで、建物の階数と取引対象物件の所在階が表示されます。
- 10 11 13 1か月当たりの管理費と修繕積立金は分けて表示されます。また、敷地が借地の場合はその借地料は管理費に含まれて表示されます。
- 12 管理員が常駐している場合は「常駐」、日中通勤は「日勤」、管理会社が複数のマンションを巡回している場合は「巡回」、いない場合は「自主管理」などと表示されます。
- 14 リフォーム済物件であれば、その内容と時期が表示されます。
- 15 情報登録日または直前の更新日および次回の更新予定日が表示されます。表示内容に変更があった場合や取引が成立した場合には、次の更新日までに修正または削除されます。

なお、新聞折込チラシ等の場合は、「取引条件の有効期限/平成00年0月0日末日」等と表示されます。この期限内に価格を値上げすることはできません。

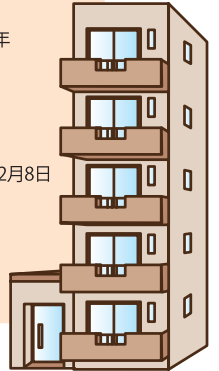
賃貸住宅の場合

【インターネット広告の場合】

※一部の項目は、必須事項ではないため表示されていない場合があります。

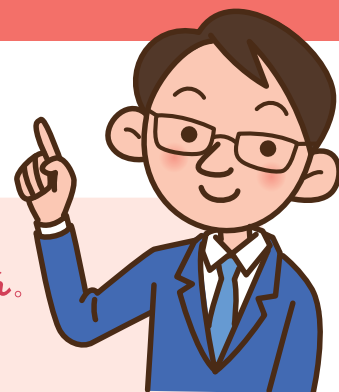
賃貸マンション物件概要

- 1 所在地/〇〇区〇〇町2丁目
- 2 交通/JR中央線/〇〇駅 徒歩6分
- 3 賃料/12万円
- 4 管理費・共益費/3,000円
- 5 敷金・礼金/1か月・1か月
- 6 その他の費用/ルームクリーニング費用20,000円、鍵交換費用10,800円、家賃保証料15,000円/年
- 7 間取り/1DK(洋6、DK7)
- 8 専有面積/30.5m²
- 9 階建/5階建の2階部分
- 10 築年月/2010年10月
- 11 損保/要
- 12 入居/即
- 13 条件/単身者可/二人入居可/ペット可(但し、敷金2か月)
- 14 情報登録日/平成00年2月1日 次回の更新予定日/平成00年2月8日
- 15 仲介/
東京都知事(3)第000000号
〇〇不動産(株)
東京都〇〇区〇〇町〇〇 03-0000-0000



■賃貸住宅

- 1 賃貸住宅の場合、地番は省略できます。
- 2 徒歩1分=80m(道路距離)で算出し、信号待ち、坂道などは考慮されていません。
- 3 5 6 毎月支払わなくてはならない賃料のほか、契約時の初期費用として、礼金や敷金、その他諸費用などが必要な場合には、その額が表示されます。敷金などについて、退去時に一部が返還されないことが契約の条件となっている場合があります。
- 4 管理費(共益費)が必要な場合には、その額が表示されます。
- 7 数字は居室の数で、DKは「ダイニングキッチン」を表します。
- 8 専有面積は、壁などの中心線で囲まれた部分の面積(壁心面積)が表示されます。
- 9 取引対象物件の階数と所在階が表示されます。
- 10 建築された年月が表示されます。
- 11 住宅総合保険等の損害保険への加入が契約の条件となるときには表示されます。
- 12 入居できる時期を表示しています。「即」とある場合は、契約後すぐに入居可能という意味です。
- 13 入居する際の必須または任意の条件が表示されます。
- 14 情報登録日または直前の更新日および次回の更新予定日が表示されます。表示内容に変更があった場合や取引が成立した場合には、次の更新日までに修正または削除されます。
なお、新聞折込チラシ等の場合は、「取引条件の有効期限/平成00年0月0日末日」等と表示されます。この期限内に賃料等を値上げすることはできません。
- 15 取引が成立した場合は賃料の1か月分を上限とする報酬(手数料)を支払う必要があります。



契約について

売買でも賃貸でも契約をいったん締結すると、簡単に解除することはできません。

締結前にその契約内容を十分に確認することが重要です。

最終的に契約は、「自己責任」で締結するもの。

不動産会社にも説明義務はありますが、しっかりと理解して契約する必要があります。

1 権利と義務は 契約から

私たちは、経済活動や消費生活を営む上でさまざまな権利をもち、義務を負っています。この権利と義務は各人の自由な意思に基づく契約によって発生します。契約に際して詐欺や強迫などによって自由な意思が妨げられた場合には契約を取消することができますが、そのような事情がない限り契約は守らなければなりません。

まれに不動産を買って（借りて）はみたものの、「突然気が変わったのでやめたい」、「違約金も払いたくない」という人がいますが、これは通りません。ですから、特に売買だと数千万円から数億円もの大金が動く不動産の取引では、契約内容とその契約を守れるかどうかを慎重に検討しなければなりません。軽々しく契約することは生活の破綻に直結します。

2 知ったかぶりや 無用の遠慮は事故のもと

契約内容をよく検討するといっても、普通の人は法律用語にうといせいもあって、意味が分からないのについ知ったかぶりをしたり、あまり細かいことを聞くのは相手に悪いような気がしたりするため、ついつい質問は遠慮しがちになります。一切の遠慮は無用です。分からないところは納得できるまで説明を求めましょう。もし説明をおっくうがったり、曖昧な説明をするような不動産会社だとしたら、取引をやめるのが賢明です。

一旦、契約するとよほどの事情がない限りこれを守らないわけにはいかないのですから、十分納得できるまでは安易にハンコを押したり、署名したり、手付金を払ってはいけません。

また、相手がいろいろ法律用語を使って、「あなたにはこんな義務がある」などといっても常識的に考えておかしいと感じたら、相手のいいなりにならず、すぐに公的な相談所や弁護士などの専門家へ相談に行くことです。



もしトラブルがおきたら

万が一トラブルが生じたときはどうすればよいでしょうか。
分からなければ自分で解決しようとせずに相談を。
ここではトラブルが起こってしまったときの注意点を
いくつか挙げてみましょう。

1 要求を明確にして話し合うこと

あなたが不動産会社と交渉するときに、相手の担当者が必要以上に警戒心を持つようなやり方は得策ではありません。あなたが要求したいことを明確にしてから交渉するのが上手なやり方です。よく、手の内を見せると損だという考え方をする人がいますが、これは、いたずらに事態を紛糾させることになりがちです。

2 無理難題は失敗のもと

ひとつの交渉をするときに、最初からこちらの要求をはっきりさせると不利だと思うあまり、過大な要求をすることがありますがこれも得策ではありません。

こんなケースがありました。専用庭付のマンションを買い、いざ引渡しを受けてみると庭にマンホールが3つもあったので、いろいろやりとりしているうちにお互いが感情的になり「マンホールを撤去するか、代わりの物件を用意しろ」というところまでこじれてしまいました。買主から事情をよく聞いてみると、「このマンションがとても気に入っている。ただ、美観もそこなわれるし、小さな子供がころんでケガでもすると困るので、それさえなんとかかなればかまわない」とのこと。結局、売主がマンホールを隠せるような人工芝を3枚提供することで解決しました。

3 契約書に明記していないことは「ないこと」

よく、口頭で約束したことを守らないということで、もめごとがおきることがあります。しかし、口約束はまず立証することができません。ですから、特別な約束はその場で書面にしてもらうことです。不動産会社や売主、貸主に本当にその気があれば躊躇なく書面で約束してくれるはずです。もし、書面化をしぶるようでしたら、あてにできないということですし、そんな不動産会社などとは契約しない方が良いでしょう。

4 相談所を活用する

当事者間で解決できないときは、ためらわずに相手の不動産会社が加入している団体(21ページ参照)や、不動産業の免許を与えた都道府県や国土交通省へ相談してください。また、市役所などで無料法律相談を実施しているところもありますので、相談内容を整理してから相談してみるのもよいでしょう。



■不動産公正取引協議会連合会とその構成団体

不動産公正取引協議会連合会

〒102-0083 千代田区麴町1-3(ニッセイ半蔵門ビル3F)
(公社)首都圏不動産公正取引協議会内

一般社団法人 北海道不動産公正取引協議会

〒060-0001 札幌市中央区北1条西17丁目(北海道不動産会館)
TEL 011(621)0747

東北地区不動産公正取引協議会

〒020-0127 盛岡市前九年1-9-30(岩手県不動産会館)
TEL 019(646)1111

公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会

〒102-0083 千代田区麴町1-3(ニッセイ半蔵門ビル3F)
TEL 03(3261)3811

北陸不動産公正取引協議会

〒910-0004 福井市宝永4-4-3(福井県不動産会館)
TEL 0776(24)0680

東海不動産公正取引協議会

〒451-0031 名古屋市西區城西5-1-14(愛知県不動産会館)
TEL 052(529)3300

公益社団法人 近畿地区不動産公正取引協議会

〒540-0012 大阪市中央区谷町2-2-20(大手前類第一ビル9F)
TEL 06(6941)9561

中国地区不動産公正取引協議会

〒730-0046 広島市中区昭和町11-5(広島県不動産会館)
TEL 082(243)9906

四国地区不動産公正取引協議会

〒780-0901 高知市上町1-9-1(高知県不動産会館)
TEL 088(823)2001

※平成28年6月10日より、下記に移転

〒760-0067 高松市松福町1-10-5(香川県不動産会館)
TEL 087(823)2300

一般社団法人 九州不動産公正取引協議会

〒812-0054 福岡市東区馬出1-13-10(福岡県不動産会館)
TEL 092(631)5500

■各地区不動産公正取引協議会の会員団体

一般社団法人 北海道不動産公正取引協議会

- (公社)北海道宅地建物取引業協会
- (公社)全日本不動産協会北海道本部
- (一社)北海道住宅都市開発協会
- (一社)不動産流通経営協会北海道支部

東北地区不動産公正取引協議会

- (公社)青森県宅地建物取引業協会
- (公社)秋田県宅地建物取引業協会
- (一社)岩手県宅地建物取引業協会
- (公社)山形県宅地建物取引業協会
- (公社)宮城県宅地建物取引業協会
- (公社)福島県宅地建物取引業協会
- (一社)全国住宅産業協会東北支部
- (公社)全日本不動産協会青森県本部
- (公社)全日本不動産協会秋田県本部
- (公社)全日本不動産協会岩手県本部
- (公社)全日本不動産協会山形県本部
- (公社)全日本不動産協会宮城県本部
- (公社)全日本不動産協会福島県本部
- (一社)不動産流通経営協会東北支部

公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会

- (一社)不動産協会
- (一社)全国住宅産業協会
- (公社)東京都宅地建物取引業協会
- (一社)不動産流通経営協会
- (公社)全日本不動産協会
- (公社)神奈川県宅地建物取引業協会
- (公社)埼玉県宅地建物取引業協会
- (一社)千葉県宅地建物取引業協会
- (公社)茨城県宅地建物取引業協会
- (公社)栃木県宅地建物取引業協会
- (一社)群馬県宅地建物取引業協会
- (公社)新潟県宅地建物取引業協会
- (一社)長野県宅地建物取引業協会
- (公社)山梨県宅地建物取引業協会
- (公社)全日本不動産協会東京都本部
- (公社)全日本不動産協会神奈川県本部
- (公社)全日本不動産協会埼玉県本部
- (公社)全日本不動産協会千葉県本部
- (公社)全日本不動産協会茨城県本部
- (公社)全日本不動産協会栃木県本部
- (公社)全日本不動産協会群馬県本部
- (公社)全日本不動産協会山梨県本部
- (公社)全日本不動産協会新潟県本部
- (公財)日本賃貸住宅管理協会

北陸不動産公正取引協議会

- (公社)富山県宅地建物取引業協会
- (公社)石川県宅地建物取引業協会
- (公社)福井県宅地建物取引業協会
- (公社)全日本不動産協会富山県本部
- (公社)全日本不動産協会石川県本部
- (公社)全日本不動産協会福井県本部

東海不動産公正取引協議会

- (公社)愛知県宅地建物取引業協会
- (公社)静岡県宅地建物取引業協会
- (公社)岐阜県宅地建物取引業協会
- (公社)三重県宅地建物取引業協会
- (公社)全日本不動産協会愛知県本部
- (公社)全日本不動産協会静岡県本部
- (公社)全日本不動産協会三重県本部
- (公社)全日本不動産協会岐阜県本部
- (一社)東海住宅産業協会
- (一社)静岡県都市開発協会
- (一社)中部不動産協会
- (一社)ナゴヤハウジングセンター

公益社団法人 近畿地区不動産公正取引協議会

- (公社)滋賀県宅地建物取引業協会
- (公社)京都府宅地建物取引業協会
- (一社)大阪府宅地建物取引業協会
- (一社)兵庫県宅地建物取引業協会
- (公社)奈良県宅地建物取引業協会
- (公社)和歌山県宅地建物取引業協会
- (公社)全日本不動産協会
- (公社)全日本不動産協会滋賀県本部
- (公社)全日本不動産協会京都府本部
- (公社)全日本不動産協会兵庫県本部
- (公社)全日本不動産協会奈良県本部
- (公社)全日本不動産協会和歌山県本部
- (一社)関西住宅産業協会
- (一社)全国住宅産業協会

中国地区不動産公正取引協議会

- (公社)広島県宅地建物取引業協会
- (一社)岡山県宅地建物取引業協会
- (一社)山口県宅地建物取引業協会
- (公社)鳥取県宅地建物取引業協会
- (公社)島根県宅地建物取引業協会
- (公社)全日本不動産協会広島県本部
- (一社)岡山県不動産協会
- (公社)全日本不動産協会山口県本部
- (公社)全日本不動産協会鳥取県本部
- (公社)全日本不動産協会島根県本部

四国地区不動産公正取引協議会

- (公社)徳島県宅地建物取引業協会
- (公社)香川県宅地建物取引業協会
- (公社)愛媛県宅地建物取引業協会
- (公社)高知県宅地建物取引業協会
- (公社)全日本不動産協会徳島県本部
- (公社)全日本不動産協会香川県本部
- (公社)全日本不動産協会愛媛県本部
- (公社)全日本不動産協会高知県本部

一般社団法人 九州不動産公正取引協議会

- (公社)福岡県宅地建物取引業協会
- (一社)佐賀県宅地建物取引業協会
- (公社)長崎県宅地建物取引業協会
- (一社)熊本県宅地建物取引業協会
- (一社)大分県宅地建物取引業協会
- (一社)宮崎県宅地建物取引業協会
- (公社)鹿児島県宅地建物取引業協会
- (公社)沖縄県宅地建物取引業協会
- (一社)九州住宅建設産業協会
- (一社)プレハブ建築協会九州支部
- (一社)不動産流通経営協会九州支部
- (公社)全日本不動産協会福岡県本部
- (公社)全日本不動産協会佐賀県本部
- (公社)全日本不動産協会長崎県本部
- (公社)全日本不動産協会熊本県本部
- (公社)全日本不動産協会大分県本部
- (公社)全日本不動産協会宮崎県本部
- (公社)全日本不動産協会鹿児島県本部
- (公社)全日本不動産協会沖縄県本部

立地や家の形態、間取りなどの視点から「どんな暮らしがしたいのか」をイメージし、優先順位をつけたら、それを実現する理想の住まいとは、どんな住まいかを考えてみましょう。

■理想の住まい探しためのチェックリスト

- 静かな住宅地がいい
- 繁華街に近い街がいい
- 住むなら都心のマンション
- 郊外の戸建てがいいか
- 交通の便がいい狭い家
- 少し遠いが広い家
- 一つの場所に住み続けたい
- どんどん住み替えをしたい
- 一生賃貸でOK
- いつかは家を購入したい
- 両親とは、ずっと別居
- いつかは同居したい

■あなたは住まいに何を求めますか？

- 通勤時間はどれくらいなら我慢できるか _____
- お店や公共施設で、家の近所にほしいものは何か _____
- 家族の構成は今後どのように変わっていくのか _____
- 子供を育てるには、どんな環境を求めるのか _____
- 老後の生活にはどんな家が理想か _____
- 住宅ローンはどのくらいの額が組めるのか _____
- 家と事務所を兼用することはあるか _____
- 家ではどう過ごしたいか、そのために必要な部屋は？ _____
- 防犯対策、地震対策はどのくらい必要だと思うか _____

