

マイホーム購入のための

# ちょっとアドバイス

平成 25 年 5 月号

2 不動産広告との接し方 (P. 5 ~ P. 6)

## 次号以降の掲載内容 (予告)

- 6月号 3 宅地建物取引業者の選び方
- 7月号 4 物件調査のポイント ~ 5 重要事項の説明と書面の交付
- 8月号 6 契約の際には、こんな注意を
- 9月号 7 マンションについては、こんな注意を
- 10月号 不動産取引の紛争事例
- 11月号 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！

## 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、それらを十分に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。【[『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	希望するエリアかどうか。
・ 交通の利便	最寄駅からの所要時間。徒歩の場合1分=80mが目安。
・ 面積・間取り	規模や間取りが希望に合うかどうか。
・ 価格	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。
・ 前面道路の状況	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。
・ 用途地域	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。
・ 生活に必要な施設の整備状況	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。
・ 権利	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。
・ 工事完了予定時期	宅地や建物が未完成の場合は、いつ頃引き渡されるのか。
・ 業者の免許証番号	知事免許か大臣免許か。営業年数はどれくらいか。【 <a href="#">『国土交通大臣免許と知事免許の違い』参照</a> 】
・ 業者の取引態様	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。【 <a href="#">『不動産取引における仲介手数料の上限額』参照</a> 】
(その他の情報)	
・ 公共公益施設	学校、病院、官公庁や商業施設の位置。
・ 周辺の環境	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。【[『関係官公庁・各種団体連絡先』参照](#)】】