

マイホーム購入のための

# ちょっとアドバイス

———— もくじ ————

1 慎重でゆとりのある購入計画を	..... P.1 ~ P.4
2 不動産広告の接し方	..... P.5 ~ P.6
3 宅地建物取引業者の選び方	..... P.7 ~ P.10
4 物件調査のポイント ~ 5 重要事項の説明と書面の交付	..... P.11 ~ P.16
6 契約の際には、こんな注意を	..... P.17 ~ P.20
7 マンションについては、こんな注意を	..... P.21 ~ P.22
不動産取引の紛争事例	..... P.23 ~ P.25
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.26 ~ P.27

大阪府住宅まちづくり部建築振興課

## 不動産を購入しようとする方に ちょっとアドバイス

大阪府住宅まちづくり部建築振興課では、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。トラブルが起こ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—

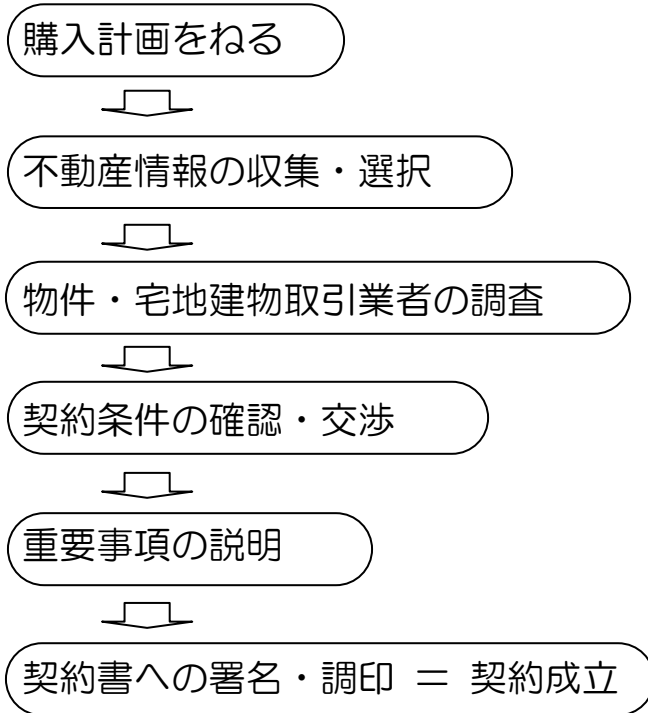
それでは、安全な取引方法はないのでしょうか？残念ながら絶対安全ということはありません。ただ、努力(調査など)することによって安全性を高めることはできます。

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。

# 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



## 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るな

「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、家族の意向はどうか、また、将来の家族構成はどうか、まわりの環境はどうか等、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。<br>・マンションか一戸建住宅か。<br>・どのような間取りか（家族構成を参考にして） |
| 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。<br>・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>うけあい</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。  
[[[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。[[[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 [[[不動産取引における仲介手数料の上限額](#)]] 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。

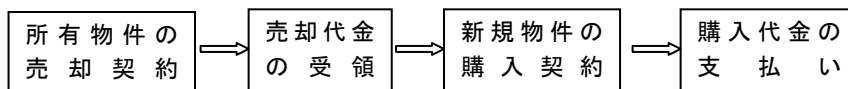
## MEMO

### 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。

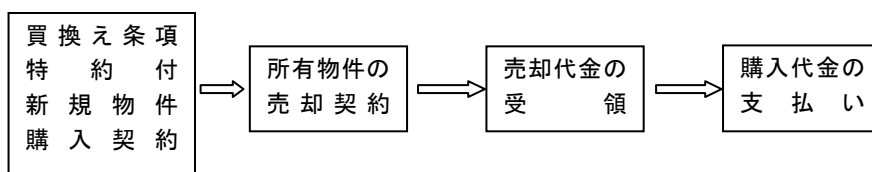
- ① 今住んでいる住宅を先に売ってから、新たな物件を購入する。



- ② 買換え条項といわれる、特約付の売買契約をする。

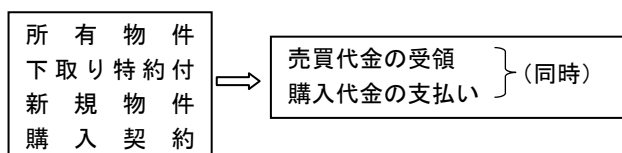
※ 新規物件の購入にあたり、「売主の所有物件が平成〇年〇月〇日までに、金〇〇万円以上で売却できなかったとき、またはその売却代金の受領ができなかった場合には契約を白紙にする。」という特約をつけておくことが賢明です。

[【\(一財\)不動産適正取引推進機構発行の冊子『不動産売買の手引き』P.59\(特約事項\)第23条参照】](#)



- 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「<sup>てつりゆう</sup>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 ・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。【 <a href="#">『国土交通大臣免許と知事免許の違い』参照</a> 】 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> 】 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。【[『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、大阪府住宅まちづくり部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	平成〇年〇月〇日から 平成〇年〇月〇日まで
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専任の取引主任者の氏名	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. 事務所に取引主任者がいるか

業者は、宅地建物取引の資格者である

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

なお、取引主任者は、その氏名等が記載された写真付きの取引主任者証の交付を受けていますので、取引主任者かどうかは取引主任者証で確認することができます。[[『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、平成21年4月1日以降の処分歴についてはホームページで公表しています(公表期間:処分を受けた日から5年間)。

- ・平成21年4月1日～平成23年1月4日に行った行政処分  
→国土交通省ネガティブ情報検索サイト  
(<http://www.mlit.go.jp/nega-inf/cgi-bin/searchmenu.cgi?jigyoubunya=takuti>)
- ・平成23年1月5日以降に行った行政処分  
→建築振興課ホームページ  
(<http://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。 <a href="#">[下記『国土交通大臣免許と知事免許の違い』参照]</a>
・代表者・役員	氏名、年齢、経歴がわかります。
・取引主任者	事務所に常勤する専任の取引主任者の氏名、経歴等がわかります。
・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 <a href="#">『弁済業務制度と弁済業務保証金制度』参照</a>
・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

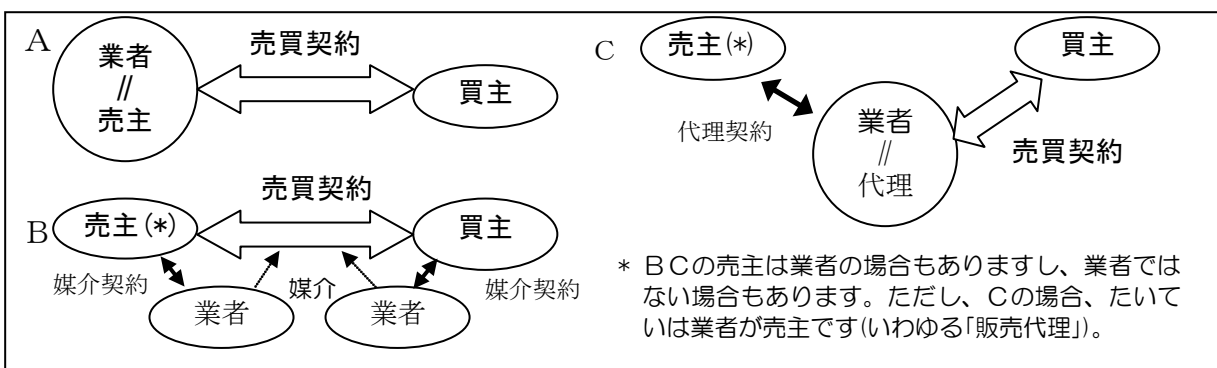
住宅を購入する場合、主に次の形式があります。

(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。  
【『不動産取引における仲介手数料の上限額』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

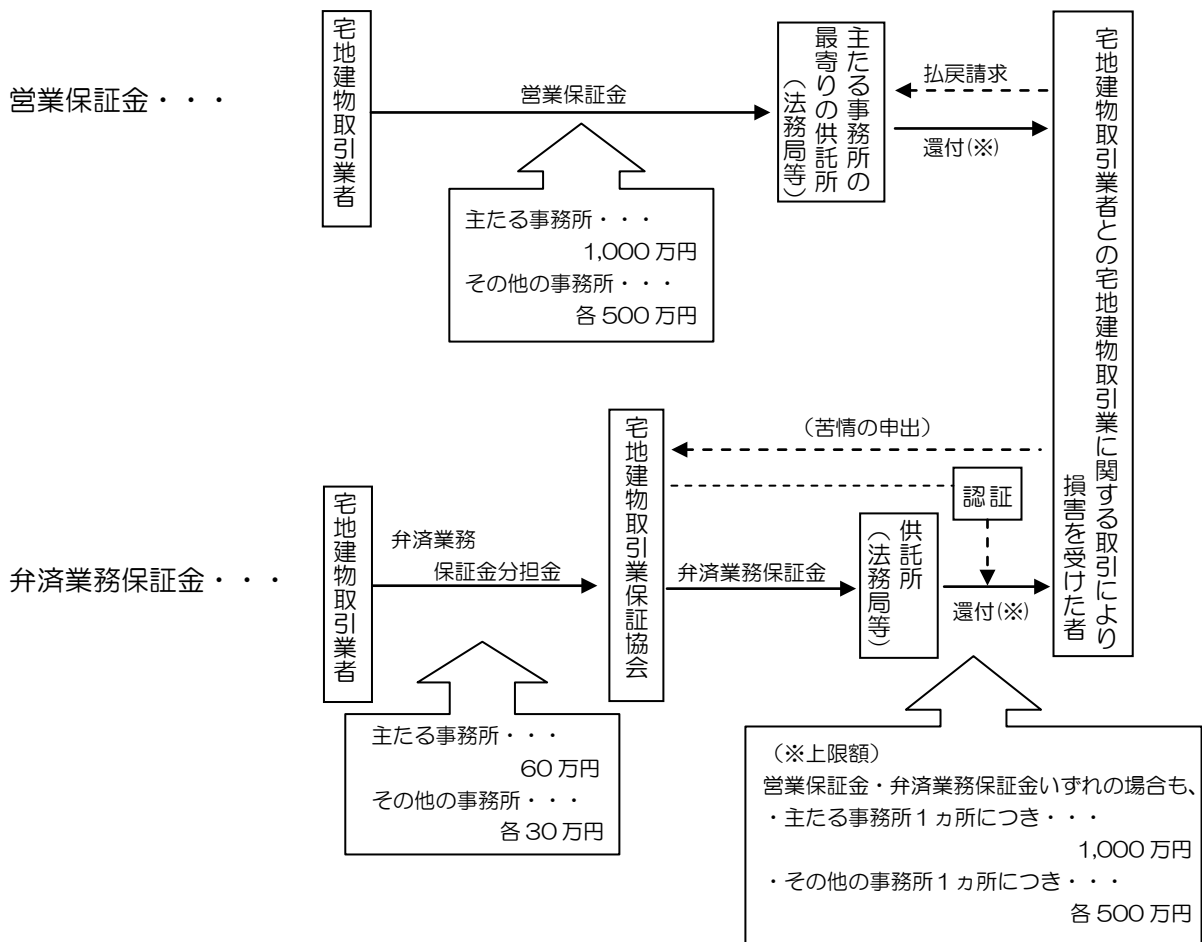
不動産売買を「結婚」にたとえれば、媒介業者はいわば「仲人」にあたります。仲人さんは、豊富な人生経験からさまざまな助言や手助けをしたり、相手方に自分の意思を伝えてもらう、メッセンジャーの役目を果たしますが、結婚するのは、あくまで本人同士です。仲人さんにまかせきりにして、後で仲人口に泣かされたという話も聞きますが、不動産売買でも同じことが言えます。

# 弁済業務制度と弁済業務保証金制度

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

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

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



## 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、次の項目ぐらひは、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>柵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）。
- 瑕疵担保責任（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。『[瑕疵担保責任](#)』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）。『[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〔[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	[空白]
【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	【③地積】 36.65 m <sup>2</sup>	【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]	宅地	[空白]	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]	[空白]	昭和63年法務省令第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】	【交付年月日・交付番号】	【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年法務省令第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】	【交付年月日・交付番号】	【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日割計算) 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年法務省令第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	[空白]
【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】 1階 26.65 2階 26.65 3階 28.30 m <sup>2</sup>	【原因及びその日付】 平成1年7月7日新築	【登記の日付】 [空白]	
[空白]	[空白]	[空白]	[空白]	昭和63年法務省令第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。

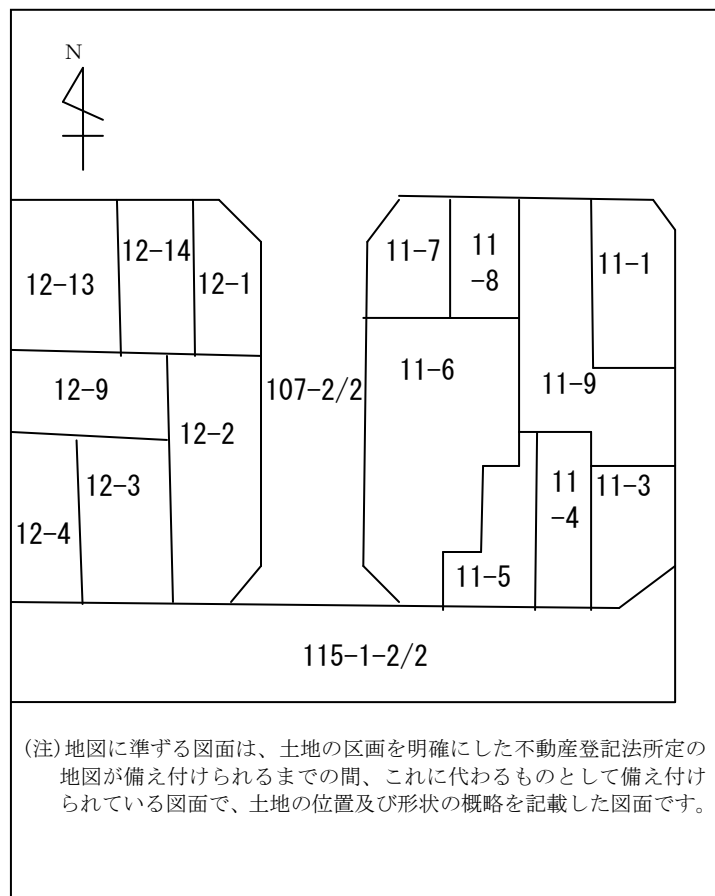
### 抵当権と根抵当権

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。

従って、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) [『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、「宅地建物取引主任者」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、「取引主任者証」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、必ず取引主任者に質問し、重要事項説明書に記載してもらいましょう。

#### **！口約束はトラブルの元です！**

業者の口頭の説明を信じて契約したけれども、後でそれが事実でなかった場合に、虚偽の説明だったことを立証できず「泣き寝入り」したという事例が見られます。後でトラブルにならないように、説明内容や約束事を書面に残しておくことが大切です！

重要事項説明書の参考例（土地・建物）

【外部サイト（一財）不動産適正取引推進機構『[不動産売買の手引き](#)』】

## 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

- 売主は瑕疵担保責任を負うか？ 負う場合、瑕疵担保責任の期間は？ [『瑕疵担保責任』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？ [『土地・建物売買契約書の参考例』\(1\)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？ [『土地・建物売買契約書の参考例』契約条項 第19条](#)、[『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 [『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』](#)・[『土地・建物売買契約書の参考例』契約条項 第23条](#)・[『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.32『土地・建物売買契約書の参考例』契約条項 第11条 参照](#)
- 税金等は、誰が負担するのか？ [『土地・建物売買契約書の参考例』契約条項 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？ [『土地・建物売買契約書の参考例』契約条項 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・内金等も含みます

\*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

## ローンを利用する場合

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

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

## 契約は、売主と会ってしよう

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

なお、売主と買主が会わず、持ち回りで契約書に調印することもあります。

## 最終代金の決済

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

〔\* 売主：物件の引渡し・所有権移転登記  
買主：代金の支払い〕

## 業者から被害を受けた場合の弁済

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

## MEMO

### 失敗しないために

悪質な業者は、あなたに不利な契約内容であることを隠すためにいろいろな手口を使います。特に、次のようなことに気をつけて、くれぐれも失敗のないようにしてください。

#### 1 印鑑は必ず自分で押すこと

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

#### 2 仮契約書は作らぬこと。拇印や署名も要注意

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

#### 3 大切な約束はすべて契約書に入れる

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

## 7 マンションについては、 こんな注意を

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

### マンションの区分所有とは？

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

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

### 重要事項説明書をよく読もう

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

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

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

## モデルルームで買うマンションの注意点

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

契約にあたっては、モデルルームのイメージにとらわれず、完成時の予想図面や重要事項説明書（特に共用部分は念入りに）のチェックをしっかりとっておくことが大切です。また、手付金や中間金の合計額が売買代金（消費税を含む）の5%または1千万円を超える場合は、買主を保護するため業者は手付金等の保全措置を講じる必要がありますので、業者から手付金等保証証書をもらうようにしましょう。

### MEMO

#### 1. 管理規約で確認すべきこと

◎管理方式：居住者の直接管理か。管理会社への委託方式か。

→委託方式の場合、委託先はどこか。管理人は常駐か。

◎管理費・修繕積立金の金額は。

→中古物件の場合、前の所有者の滞納金はないか。

滞納金があれば、前の所有者が精算を済ましておくこと。

◎専用使用权：駐車場や庭はどのように利用されるのか。

→使用者は誰か。また、使用料の帰属先は。

◎使用目的など、制限はないか。

→ペット飼育、事務所使用の禁止など。

#### 2. アフターサービスの特約は

マンションは、大規模な建物のため、個人で完全にチェックするのは困難です。

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

# 不動産取引の紛争事例

大阪府に寄せられる様々な不動産取引に関するトラブルの例をご紹介します。

## (1) 住宅ローンが否認されたので、白紙解除したいが …Aさんの場合

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

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

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

### ！注意点！

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

## (2) <sup>かい</sup>買換えがうまくいかなかったBさんの場合

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

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

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

### ！注意点！

自宅を買換える場合、現在の所有物件の売却が思うようにいかない場合がありますので、売却ができなかった場合は購入契約を白紙解除する旨を契約書に明記しましょう。 [P.4 『[買換えをするときの注意点](#)』・『[土地・建物売買契約書の参考例](#)』 第23条 参照]



### (3) 「フリープラン」のはずが…Cさんの場合

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

#### ！注意点！

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

### (4) 住宅建築の<sup>うけおい</sup>請負代金も含めた仲介手数料？

#### …Dさんの場合

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

#### ！注意点！

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

### (5) モデルルームでシニア向けマンションを契約したEさんの場合

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

### ！注意点！

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

## MEMO

### 投資用マンションのしつこい勧誘電話

#### 《典型的な事例》

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

#### 対応のポイント(1)

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

#### 対応のポイント(2)

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

#### 対応のポイント(3)

しつこい勧誘電話が続く場合には、その宅地建物取引業者が大阪府知事免許業者であれば大阪府（住宅まちづくり部建築振興課宅建業指導グループ）へ、国土交通大臣免許業者であれば国土交通省（近畿地方整備局建政部建設産業課不動産業係）へ相談しましょう。なお、電話をかけてきた宅地建物取引業者がどちらの免許業者かわからない場合は、業者の名称（例「株式会社〇〇不動産」）を聞き取った上で大阪府建築振興課に電話でお問い合わせいただければ確認できます。[P.54『関係官公庁・各種団体』参照]

→詳しくは建築振興課ホームページをご参照ください。

(<http://www.pref.osaka.jp/kenshin/kanyudenwa/index.html>)

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！

- このポスターは、「宅地建物取引業法に基づく指導監督基準」、「宅地建物取引業法第47条と同和地区に関する告知」、「大阪府部落差別事象に係る調査等の規制等に関する条例（改正）」の周知啓発を目的に、平成23年10月、大阪府と府内の宅地建物取引業関連団体8団体で構成する「不動産に関する人権問題連絡会」が作成したものです。

同和地区の所在に関する  
質問には  
お答えしません！

私たち  
宅建業者は

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

大阪府の宅地建物取引業法に  
基づく指導監督基準

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

宅地建物取引業法第47条  
第1項と同和地区に関する告知

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

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

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

不動産に関する人権問題連絡会・大阪府

■不動産に関する人権問題連絡会構成団体(順不同)

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

## 例えば、不動産の売買契約に関しては次のようなことが人権問題となります。

### ◆ Aさんの質問

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

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

### ◆ Bさんが契約を見合わせる理由

Bさんは、業者の分譲住宅を見に行き、気に入ったので売買の申込みをしました。数日後、業者は、契約の締結をするために、Bさんの自宅へ行きましたが、Bさんは契約を見合わせたい、とのことでした。

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

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

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

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

### ● 大阪府の宅地建物取引業法に基づく指導監督基準（抜粋）

（平成23年1月1日施行）

#### 第2章 業者への監督処分及び指導等

・・・略・・・

（宅地建物取引業の運営に関し適正を欠く行為に対する指導等）

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

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

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

・・・略・・・