

マイホーム購入のための

ちょっとアドバイス

平成 25 年 4 月号

不動産を購入しようとする方にちょっとアドバイス (P. 1 ~ P. 4)

I. 安心できるマイホーム購入のために

1 慎重でゆとりのある購入計画を

次号以降の掲載内容 (予告)

- 5月号 2 不動産広告の接し方
- 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!

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—

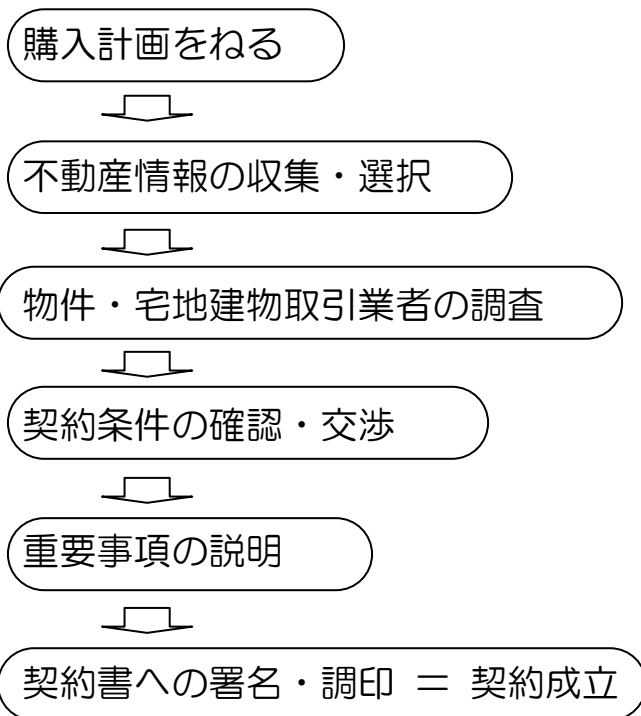
それでは、安全な取引方法はないのでしょうか？残念ながら絶対安全ということはありません。ただ、努力(調査など)することによって安全性を高めることはできます。

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。

I. 安心できるマイホーム購入のために

計画から契約までの流れ



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。
・マンションか一戸建住宅か。
・どのような間取りか（家族構成を参考にして） |
| 価格はどの程度のものにするのか | — | ・手持ち資金はいくらか。
・融資（ローン）などの資金調達方法はどうか。
また、返済能力はどの程度か。 |

住宅購入時、必要な諸費用

1. 税金

登録免許税（国税）…登記簿に登録をするときに納める税

不動産取得税（都道府県税）…不動産（土地・家屋）を取得したときにかかる税

印紙税（国税）…土地や家屋の売買や建築請負などで、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・各種団体連絡先』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・各種団体連絡先』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。

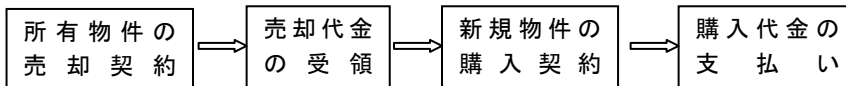
MEMO

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。

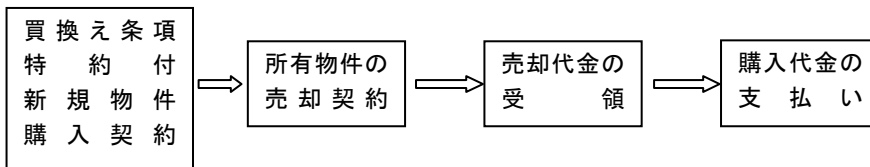
- ① 今住んでいる住宅を先に売ってから、新たな物件を購入する。



- 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.57（特約条項）第23条】](#)



- 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。

