

不動産広告 あらかると



不動産公正取引協議会連合会

一般社団法人北海道不動産公正取引協議会
東北地区不動産公正取引協議会
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会
北陸不動産公正取引協議会
東海不動産公正取引協議会

公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会
中国地区不動産公正取引協議会
四国地区不動産公正取引協議会
一般社団法人九州不動産公正取引協議会

不動産広告あらかると

目 次

I 広告をみる前に

1	なぜ住宅を買うのか-----	1	16	住宅ローン-----	14
2	住みたい地域はどこか-----	2	17	用途地域、建ぺい率・容積率-----	15
3	資金はいくら用意できるのか-----	2	18	利用の制限や欠陥のある物件-----	15
4	販売情報を多く集める-----	2	19	建築条件付の土地-----	17
5	信頼できる不動産会社を選ぶ-----	3	20	土地の利用を制限する法律-----	18

II 広告をするときのきまり

1	法律によるきまり-----	5
2	公正競争規約のきまり-----	5

IV 契約の重さ

1	権利と義務は契約から-----	19
2	知ったかぶりや無用の遠慮は 事故のもと-----	19

III 広告の読み方

1	広告主-----	7
2	免許証番号-----	7
3	取引態様-----	7
4	売主と事業主-----	7
5	不動産の所在地-----	7
6	交通の利便-----	8
7	面 積-----	8
8	地 目-----	9
9	青田売りと主たる設備の概要-----	10
10	新築と建築年月-----	10
11	団地の規模とその施設-----	10
12	環 境-----	11
13	写真・完成予想図-----	12
14	価 格-----	12
15	予告広告-----	13

V トラブルがおきたら

1	要求を明確にして話し合うこと-----	20
2	無理難題は失敗のもと-----	20
3	契約書に明記していないことは 「ないこと」と思え-----	20
4	相談所を活用する-----	20

VI 中古住宅の広告の見方-----21

VII 新築分譲住宅の広告の見方-----22

VIII 分譲マンションの広告の見方-----23

関係官庁-----24

不動産公正取引協議会連合会

および各地区不動産公正取引協議会-----24

各地区不動産公正取引協議会とその加盟団体-----25

I 広告を見る前に

住まいは私たちの暮らしになくてはならないものですが、失敗した！と思っても、そう簡単に買い替える訳にはいきません。

ですから、どんな住宅を買うのかを決める前にあなたのライフスタイルをよくみきわめることが大切です。

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す。

不動産広告には「不動産の表示に関する公正競争規約」（表示規約）という名のきめ細かいルールが決められています。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、公正取引委員会の認定を受けて昭和38年に設定された自主規制基準です。これまで時代の変化に対応して改正を行っていますが、現在の表示規約は平成24年5月17日に変更認定を受け、同月31日から施行されています。

表示規約は、各地区の不動産公正取引協議会（24ページ）で構成する「不動産公正取引協議会連合会」が内閣総理大臣及び公正取引委員会の認定を受け、それぞれが運用しており、会員事業者がルール違反をしたときは、警告や違約金の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。

不動産公正取引協議会では、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。少しでも皆さんのお役に立てば幸いです。

1 なぜ住宅を買うのか

目的をはっきりと

住宅を買う目的はいろいろあります。マイホーム、別荘のほか書斎や応接室代わりに使うために購入したり、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、住宅の購入目的をはっきりさせることが大切です。というのは目的により住宅を選ぶ場合の条件が異なるからです。

住まいに何を求めるのか

住まいには様々な役割があります。一言でいえば「食う寝るところに住むところ」ですが、時代、国、地域により食べ方、寝方、住まい方が違います。具体的には食事・就寝・育児・教育・団らん・読書・休養・交際・通勤・通学など、およそ人が世間を円満、快適にわたっていくためのあらゆる基盤となるのが住まいです。

理想の住まいはこれらを過不足なく満たしてくれるものですが、住宅は大変高価なものですから、おのずと購入できる限界があります。「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。

そこで、住まいの役割のうち何を優先するかを決めなければなりません。たとえば、共働き家庭では保育園に近い住宅が、呼吸器官の弱い人にはきれいな空気が必要です。

自分の生活にあった住まいはどんなものか

ライフスタイルは各人各様です。人それぞれの生き方にふさわしい住まいがあります。

年齢、職業、家族構成、性格、趣味などによ

ってふさわしい住まいが決まります。たとえば、音に過敏な人、共同生活が苦手な人、高所恐怖症の人などにはマンションは不向きでしょうし、庭いじりがおっくうな人などは一戸建てよりマンションの方が向いています。

2 住みたい地域はどこか

「住めば都」。この言葉は、どんなところでも慣れれば住みやすいというたとえですが、反面、人は住み慣れた場所からは離れにくいということも表わしています。

しかし、現実の住宅事情の中で自分にふさわしい住まいを手に入れるには、今住んでいる地域にこだわらず、もっと広い範囲に目を向けなければなりません。知らない地域にあなただの求める住まいがあるかも知れません。

そのためには、あらゆる地域の情報を集めて、ドライブやハイキング代わりに実際にその地域を探訪することです。

3 資金はいくら用意できるのか

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。つまり、購入資金をいくら用意できるかは、いくらまでの借金なら無理なく返済できるかということになります。

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なければなりません。たとえば、子供の学費、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、住宅の価格のほかに引越し費用、登記費用、各種の保険料や住宅の維持費などが必要ですから、これ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。

4 販売情報を多く集める

住まい探しの原点は販売情報をより早く、より多く集めることです。消費者が入手できる販売情報は不動産広告が唯一だといっても過言ではありません。不動産広告にもいろいろあります。新聞広告、新聞折込チラシ、雑誌広告、インターネット上の情報サイトや各社のホームページなどのほか、不動産会社の友の会の会報などがあります。各社の友の会は通常、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。

誰もができるだけ早く販売情報を入手したいと考えるのは当然ですし、不動産会社も早く情報を提供したいと考えています。

しかし、不動産広告には「宅地建物取引業法」や「不動産の表示に関する公正競争規約」（表示規約）によって「広告表示の開始時期の制限」という規制が行われています。つまり、未完成の宅地や建物の広告は開発許可や建築確認を受けるまでは広告できません。

また、表示規約では原則として確定価格を表示しない限り広告ができないことになっていますが、広告表示の開始時期の要件を満たしていれば、仮に物件の価格等が確定していなくても「予告広告」等によって情報の早期提供ができるようにしています。ただし、いずれの広告も、予約など申込順位の確保につながる行為は一切できないことになっています。焦らずに自分のライフスタイルにふさわしいかどうかを検討してみてください。

予告広告

予告広告は、価格を確定して販売を開始する前に、消費者が購入の検討をする余裕を持てるように販売予定日と価格等の取引条件以外の物件内容を知らせるためのものです。(詳細は13ページ参照)。

5 信頼できる不動産会社を選ぶ

信頼のおける不動産会社と取引できるかどうかは、快適なマイホームを購入するためには大変大切なことです。ほとんどの不動産会社は、はじめに消費者の住まい探しのお手伝いをするよう努力しているのですが、残念ながらごくごく一握りの業者がときどき問題を起こしているのが現状です。

おとり広告をする業者は絶対に避ける

おとり広告にもいろいろな手口があって、消費者が見分けることは難しいと思われるかも知れません。確かに難しいのですが、これに引っかからない方法がひとつあります。それは「**不動産には格安物件などうまい話は絶対にない**」ことを銘記することです。

おとり広告に共通しているのは、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が安く、誰もが「掘出し物」だと感じる広告です。しかし、行って見ると崖下の物件だったり建物が建たない土地であったり、あるいは、はじめから売る気がないので価格だけは相場の半値で広告したりしているのです。

万一こんな広告に釣られて店舗へ出向いたときは、広告物件以外の物件を勧めることが多いでしょうから、すぐに帰って来ることです。せっかく来たのだから、見るだけでも見ていこうなどと考えるはいけません。

契約を急がせる業者は危険

契約を急がせたり、何でも安請け合いする業者は要注意です。良心的な不動産業者は、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、購入者に検討する時間的余裕を与えてくれるはずです。「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。

営業年数の長い会社は一応安心

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になるといえるでしょう。宅地建物取引業を営むには、都道府県知事か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(平成8年3月31日以前は3年ごと)に更新されますが、業を続けさせることが不適当だと判断される場合は更新されません。

免許証番号は「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」等と表示されますが、この()内の数字は免許の更新回数を表します。たとえば(1)は免許取得後5年未満、(2)は1回免許更新をしており免許取得後5年以上10年未満ということになります。つまり、一般的には、この()内の数字が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。

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または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。

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街路灯、街路樹、信号機などに、針金でくくりつけたりした看板を見かけることがあります。これらの広告は、屋外広告物法や道路法、軽犯罪法などの法律に違反する行為です。これらの違法な屋外広告物には、「未公開物件」などと書かれたものが多くありますが、その中には、まだ商品化していないもの、あるいは、その物件自体が存在しないおとり広告などの不当表示もみられます。

また、これらの広告には取引態様（売主、貸主、代理、媒介〔仲介〕の別）をはじめ物件に関する情報（物件概要）がほとんど記載されていません（会社名さえ記載されていないものもあります。）。このような広告を見た消費者から「取引態様が記載されていないため、広告主が「売主」だと思って物件の案内をしてもらったところ、後で媒介報酬が必要だと言われた。」との苦情が寄せられたことがあります。

昨今、コンプライアンス（法令遵守）が叫ばれていますが、違法な広告をする業者は、取引についても信頼度は極めて低いといえます。決して電話をしたりせず、一切関わらないことです。

インターネット上のおとり広告に注意

近年、インターネットの普及とともに、インターネット上のおとり広告が増加傾向にあります。おとり広告とは、例えば、既に契約済みで取引できない物件を掲載しているとか、元々物件が存在しない架空物件や、物件は存在するが、取引する意思はなく、著しく安い価格や賃料を記載し、長期間掲載しているもの等です。

手口は、気に入った物件があったので電話をすると「ありますので、お店に来てください」と言われ、いざ、店舗に行くと「さっき決まっ

てしまった」とか、男性客に対しては「この物件は女性限定です」等と言ってあきらめさせ、広告の物件とは違う物件を強く勧めるというものです。このような接客をされたら、「おとり広告」を行っていると思って間違いないでしょう。こんな時は、「今までの時間がもったいないから、この会社で決めてしまおう」等と思わずに、もうその会社とは、一切関わらないで、別の会社に行って物件を探した方がよいでしょう。

インサイダーを選ぶ

「不動産の表示に関する公正競争規約」（表示規約）に参加している不動産会社は適正な広告表示をすることを約束しているわけですから一応安心できます。

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「〇〇不動産公正取引協議会加盟」と表示され、併せて25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。）。

現在、全国で約12万5千社の不動産会社が公正競争規約に参加しており、会員の店頭には次のマークが掲示されています。



※ この「公正表示ステッカー」は公正競争規約に参加している不動産会社の証です。

Ⅱ 広告をするときのきまり

1 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。

このほか、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があります。

また、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。

2 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様々な広告のルールを定めています。

その主なしくみは次のとおりです。

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してはならないことになっています。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、これは公正競争規約に違反するものです。

必要な表示事項

正しい広告とは、ただ嘘をつかないだけではなく、消費者が不動産を選ぶ場合に必要と考えられる事項を表示することだという立場から、不動産広告には物件の種類と媒体別に必ず表示すべき事項が定められているほか、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。

表示の基準

通常、不動産広告に表示される次の一般的な事項についてまちまちな表示とならないように50の表示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
- ス その他の取引条件

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、徒歩時間は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。

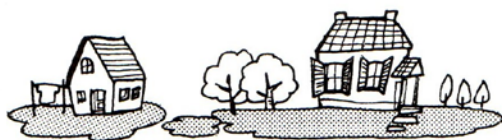
特定事項の明示義務

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、完ぺき、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、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



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付けられています。

しかし、マンションの構造計算書偽装問題を例に出すまでもなく、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。注文住宅も含まれます。）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。

新築住宅の売主である宅建事業者は、瑕疵担保責任の履行を実現するために裏付けとなる資力確保が義務付けられたため、「保証金の供託」又は「保険加入」のいずれかの方法を選択することになっています。保証金又は保険料は売主が負担するものです。

豆知識

取引態様が媒介（仲介）の場合は、買主、売主ともに媒介報酬（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
	上 段＝課税業者 ()内＝非課税業者
200万円以下の金額	5.25%
	(5%)
200万円を超え 400万円以下の金額	4.2%
	(4%)
400万円を超える金額	3.15%
	(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。

【速算法】

物件の価格が400万円以上の場合、次の速算法により計算できます。

$$\begin{array}{cc} \text{(代 金)} & \text{(料 率)} \\ 3,000\text{万円} \times 3.15\% + 6.3\text{万円} = 100.8\text{万円} \end{array}$$

Ⅲ 広告の読み方

では、不動産の表示に関する公正競争規約（表示規約）の表示基準をもとに、広告を正しく読みとるポイントを説明しましょう。

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。新築分譲住宅や分譲マンションなどの販売広告では、2以上の会社が共同の広告主になることがあります。普通同じ程度の大きさの文字で会社名が表示されます。

また、売主から販売をまかされた不動産会社だけが広告主となる場合は、売主の商号と免許証番号が物件概要欄に表示されます。広告主の取引態様が代理や媒介の場合は、物件概要欄をみて売主が誰かを確認しましょう。

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。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。

売主または代理の場合は、広告主が購入者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。直接買主と契約できません。なお、この場合、買主は媒介業者に媒介報酬を支払うことになり

ます（前頁「豆知識」参照）。

4 売主と事業主

たとえば、A社が開発した分譲宅地や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、「事業主A社 売主B社」と表示されます。会社によっていろいろな企画や設計の特徴がありますから、もともとの事業の主体を明らかにして消費者の判断の目安にするためのものです。

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なければ分からないからです。

たとえば、次の①は登記地番で、②は住居表示番号です。

- ① 東京都千代田区九段南3丁目18番地4
- ② 東京都千代田区九段南3丁目7番7号

豆知識

道 路				
12	13	14	15	
16	17	18	19	
道 路				

上の図で12、13など地番のついた1区画を1筆といいます。

団地の所在地

大きな団地の場合は、たくさんの区画がありますから、その団地の中心地とか入口などの区画の地番だけを代表地番として表示されます。団地が2以上の市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ったりし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しましょう。

6 交通の利便

徒歩時間

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、 $810\text{m} \div 80 = 10.125\text{分} \rightarrow 11\text{分}$)。なお、信号待ちや坂道などは考慮されません。

大きな団地の場合、駅やスーパーマーケットまでの徒歩時間は、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されません(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。日中時は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、停留所下車、徒歩〇分」と表示されます。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。

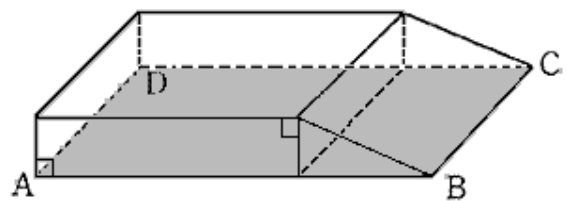
なお、公表していない場合は、勝手に電車の

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。



水平投影面積 = $AB \times BC$ (■の部分)

分譲宅地や新築分譲住宅の場合は、「敷地面積 / $142\text{m}^2 \sim 210\text{m}^2$ 」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 / 120m^2 (ほかに私道 12m^2 あり) $\sim 140\text{m}^2$ (ほかに私道 18m^2 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。

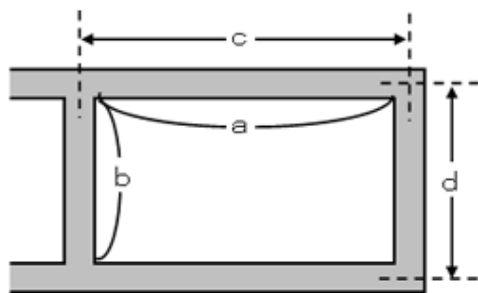
床面積とは、建物の壁などの区画の中心線で囲まれた部分の面積をいいます。つまり、壁の厚さの半分は面積に含まれます。

また、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からです。

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。



マンションでは専有部分と専用部分がありますが、専有部分とは自分だけのものになる部分で、専用部分とは自分だけのものではないが自分だけが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。

「2DK」とか「3LD・K」と表示されますが、「2DK」は寝室が2部屋に一体型のダイニングキッチンがあることを、「3LD・K」は寝室が3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。

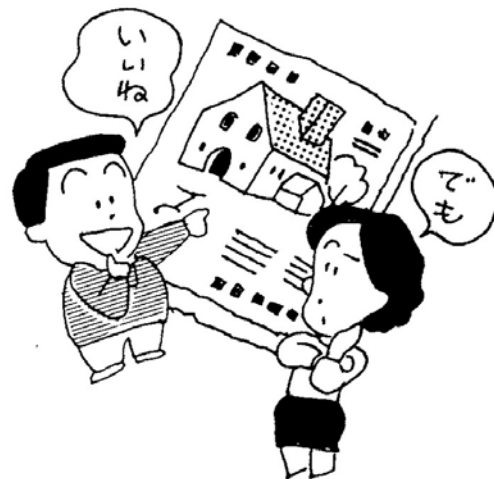
居室(寝室)数	DK	LDK
1部屋	4.5畳	8畳
2部屋以上	6畳以上	10畳以上

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 m^2 （壁心面積）以上として計算します。

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地の以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

青田売りとは

新築住宅や分譲マンションは工事の完了前に販売されるものも多いのですが、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、工事の完了による入居予定年月、主たる設備の概要などが表示されます。

業者が売主の場合、代金の5パーセント（完成済の場合は10パーセント）か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

青田売りの場合、どのようなものが造られるかが表示されます。

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、ガス設備など、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主たる設備の概要が表示されます（一部の項目はパンフレット以外の広告には表示されていない場合があります。）。

なお、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確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、一度も入居されたことがないものをいいます。たとえ1年未満でも一旦入居されたものは新築とはいえません。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、どのような施設が団地内につくられるかは、とても重要なポイントになります。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、現在広告して販売中の区画（販売区画数）、将来販売する区画の全部を表示します。大きな団地の場合は多少変更となることがあります。広告には、分譲宅地の場合、総区画数と販売区画数が表示されます。

新築分譲住宅の場合は分譲宅地と同じ要領で、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ができますが、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。

団地内の施設が未完成のときは、その完成（整備）予定時期が明示されますが、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、多少遅れたり、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

団地の外にある学校、病院、市役所、公会堂などの公共・公益施設は、広告する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。ただ、広告時には利用できなくとも、工事中であったり、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を定めるものですから、広告では、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示して表示されます。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っては、その整備予定時期を明らかにして表示することができます。

環境のマイナス要素

当然のことですが、住まいとしてよい環境と悪い環境とがあります。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がありますし、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、住まいとして好ましくないものが将来出現することが客観的にはつ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、よく読んでください。

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残っていることがありますから、よく現地をみるのが大切です。

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。

現地にはできるだけ平日に行くことをおすすめします。日曜、祝日などには工場は休みなのが普通ですから、平日でなければ本当の環境がわからないでしょう。

環境の良し悪しは一概にはいえない

普通、幼稚園、学校、公園などはよい環境の部類に入りますが、すぐ近くにあると子供の声がうるさいと思う人もいるでしょう。公園の場合でも夜、暴走族の集合場所になったりして悪い環境になるかも知れません。

反対に墓地が近くにあっても緑がたくさんあって好まれる人もいるでしょう。

環境の良し悪しの判断は人によって違いがあるものです。よく検討して物件を選びたいものです。

13 写真・完成予想図

物件の写真は、広告するときに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、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ることになっています。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すが、この場合はその旨を表示する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、周囲の建物などまで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、現地の周囲の状況をしっかり確認しておきましょう。



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みます。）を表示し、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、定期賃借権など）、借地権の価格、借地期間、地代（1か月単位）、保証金、権利金等などの条件も明示されます。

分譲宅地、新築分譲住宅、分譲マンションの場合は、区画（戸）数が多いので新聞広告などでは、全部のものの価格を表示することが難しいときがあります。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みます。）のほかに、販売数が10区画（戸）以上の場合は100万円単位（高額な物件の場合は、任意に単位を設定できることになっています。）でみて一番多い価格帯（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)

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（消費税込み）」等と消費税を含んだ総額を表示することになっています。価格に含まれる消費税額は契約締結時までに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。これは原則として禁止されています。その理由は、不動産は同じものが二つとなく他のものと比較できないからです。しかし、次の二つの場合は、事実であり、他の不動産会社の物件との比較でもないのです。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もの。

- ① 過去の販売価格の公表時期及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。）又は建物（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、二重価格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、販売価格、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なども認められています。

15 予告広告

予告広告とは、販売（賃貸）戸数や価格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す。

予告広告は、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、新築賃貸アパートしか認められていません。実際に販売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、この間にゆっくりと検討することができます。業者は、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と便利です。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（賃料）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①から④の事項を明示することになっています。

- ① 金融機関名又は種類（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。）

住宅ローンの返済例には、ボーナス併用払いの場合もありますが、その場合は、1か月当たりの返済額の表示とともに、ボーナス時に加算される返済額を明示することになっています。

④の返済例の表示にあって、その返済額は、「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、金利が比較的低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せん。

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。

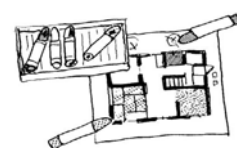
「変動金利型」の場合は、定期的（年2回）に金利の見直しが行われますが、返済額は5年間は同じになります。ただし、5年の間に生じた金利の変動分は6年目以降の返済額で調整されます。

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。

金融機関により異なりますが、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。

たまに、郵便受けに投函されているチラシに「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、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。こんな言葉に惑わされてはいけません。

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の確認が必要です。



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。

建ぺい率とは、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平方メートル、建ぺい率が40パーセントのとき、建築面積は、48平方メートル（ $120\text{m}^2 \times 40\%$ ）以下にしなければなりません。

容積率とは、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平方メートル、容積率が80パーセントのとき、延べ床面積は、96平方メートル（ $120\text{m}^2 \times 80\%$ ）以下にしなければなりません。



18 利用の制限や欠陥のある物件

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付けています。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。悪質な業者は瑕疵があることを隠して「おとり広告」にしばしば利用しています。

ですから、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。案内された物件が瑕疵物件だったら、他の物件をすすめられても見ないで帰った方がよいでしょう。そんな業者は信用できません。

市街化調整区域の土地

市街化調整区域内の土地は、原則として造成工事を行ったり、住宅などを建築することは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、広告には、市街化調整区域の土地については、「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、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、あたかも住宅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なりますが、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から仮りに住宅を建てたとしても生活することはできないのです。

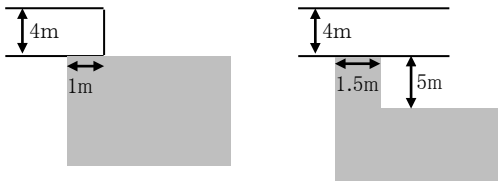
道路づけの悪い欠陥物件

建築基準法では、原則として、幅員4メートル以上の道路に、敷地の間口が2メートル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、建物を建てるときに必要とされる建築確認を受けられません。

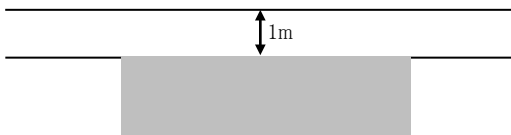
このような物件については「再建築不可」、「建築不可」と表示することになっています。

代表的なものに次のようなものがあります。

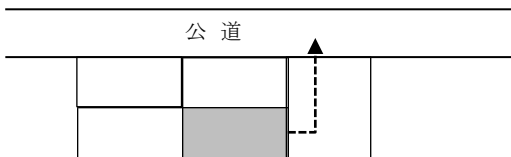
- ① 道路に2 m以上接していないもの



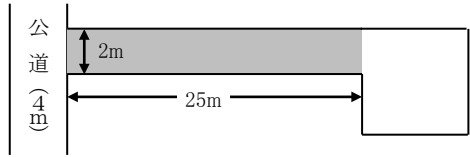
- ② 2 m以上接しているが、法律上の道路には接していないもの。



- ③ 敷地が道路に全く接していないもの。



- ④ 2 m接しているが、路地状部分（網掛部分）の幅員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。制限してい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	路地状部分の幅員	
	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

いずれも現地に行けば大体は分かりますが、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パーセント以上の物件

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パーセント以上を占めるときは、その土地の利用が制限されますから、路地状部分を含む旨およびその割合または面積を表示することになっています。

セットバックを要する物件

敷地は幅員4メートル以上の道路に接していなければならないのが原則ですが、例外として幅員4メートル未満の道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42条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2メートル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。

セットバックを要する場合はその旨を表示し、セットバック部分の面積がおおむね10パーセント以上である場合は、その面積も表示することになっています。



傾斜地を含む物件

おおむね30パーセント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を表示することになっています（分譲マンションおよび別荘地等を除く。）。ただし、30パーセント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を表示することになっています。

がけ上・がけ下の物件

土地が擁壁によっておおわれないがけの上またはがけの下にあるときは、その旨を表示することになっています。なお、地方公共団体によっては、条例により、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を表示することとしています。通常は、その部分に電力会社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、併せてその旨を明示することになっています。

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、その旨を表示することになっているほか、建築工事中、工事を相当期間にわたり中断していた新築住宅や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を明示することになっています。

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（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。なかには建物のプラン例（間取図）を大きく掲載するなどして、新築住宅の広告のように見えるものもありますので注意してください。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取引に関して広告に表示する場合は、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および③建築条件が成立しない時は、土地売買契約は、解除され、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、建物の設計プランを示すときは、参考のための一例で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が締結されなかった場合は、土地売買契約は白紙となり、受領した手付金等はすべ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

※ 上記参考プランは一例です。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〇〇万円必要です。

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土地収用法など。

このような法律によって宅地の造成や住宅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付けています。



20 土地の利用を制限する法律

土地は、所有者でも全く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

Ⅳ 契約の重さ

今日の社会は、人はそれぞれ相互に個人の利益を尊重し合うことによって成り立っています。もしこの利益が侵害された場合は、国家が法による強権を発動してその侵害行為を排除することができるという社会的な約束があり、大ざっぱに言えばこの約束が法だと言えますし、法律の力で守られている利益を権利とすることができるでしょう。

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様々な権利をもち、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。

ときどき、不動産を買っ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、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してついつい遠慮しがちです。しかしこれは無用どころか有害な遠慮です。分からないところは納得できるまで説明を求める必要があります。もし説明をおっくうがったり、曖昧な説明をするような業者だとしたら、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絶対にハンコを押したり、署名したり、手付金を支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。



Ⅴ トラブルがおきたら

万一トラブルが生じたときはどうすればよいでしょうか。いくつかの注意点を挙げてみましょう。

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と思っていることを明確にしてから交渉するのが上手なやり方といえましょう。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結果となりがちです。

2 無理難題は失敗のもと

一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、いざ引渡を受けてみると庭にマンホールが三つもあったので、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、代わりの物件を寄せ」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めすると困るので、それさえなんとかできればかまわない」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」と思え

よく、口頭で約束したことを守らないという事で、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。売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、そんな業者とは契約しないことが大切です。

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の加盟している団体へ相談することです。また、その会社がどの団体にも入っていないときは、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。一人で思い悩んでいる必要はありません。

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に行ってください。



Ⅵ 中古住宅の広告の見方

一戸建 ① 京浜東北線 大宮 ② 3,950万円	①交通／大宮駅からバス15分「三橋6丁目」下車徒歩6分 ③土地面積／139.12㎡(セットバック15㎡要す) ほかに私道負担20㎡有り ④建物面積／103.3㎡(1階／和6、L10、DK9、2階／和8、洋6、6) ⑤平成10年6月建築 ⑥屋根付カーポート有り、東南角地 ⑦所在地／さいたま市大宮区三橋6丁目 ⑧<仲介>
---	--

① 最寄駅の大宮からバスに15分乗り、「三橋6丁目」というバス停から徒歩6分かかるとのことです。バスの所要時間はダイヤグラムに従って表示されていますが、交通事情は一定ではありませんから時間も変化します。なお、この場合、バス停名は省略してもよいことになっています。

ちなみに、公共交通機関を利用しないことが通例の場合には、最寄駅までの道路距離で表示されることがあります。

③ この物件は建築基準法の「みなし道路」(4m未満の道路)に面しているため、将来建て替える場合は道路の中心線から2mの位置まで後退しなければならず、その部分の面積が15㎡あるということです。(16ページ参照)

⑤ この住宅が建築された年月です。増改築されたものがあったとしても最初の建築年月が表示されます。

⑥ カーポートにスレート葺などの屋根がついているということです。「車庫」とは屋根、壁のある建物をいいます。

②⑧ 広告主の取引態様です。仲介(媒介)の場合は売買代金の3.15%+6.3万円以内の報酬(手数料)を支払わなければなりません。

マンション ① 小田急線 喜多見 ② 4,980万円	①交通／喜多見駅から徒歩8分 ③専有面積／75.88㎡ 3LDK ④バルコニー／18.55㎡ ⑤鉄筋コンクリート造5階建ての5階部分 ⑥平成15年4月建築 ⑦管理費／14,500円 ⑧修繕積立金／8,000円 ⑨管理方式／日勤 ⑩所在地／世田谷区喜多見7丁目 ⑪<仲介>
---	---

① 徒歩時間は、80m=1分として計算し、1分未満の端数は切り上げます。信号待ちや坂道などは考慮されていません。

③④ 壁の中心線から測った面積で、登記面積はこれより若干少なくなります。バルコニー面積は登記されません。

⑤ マンションの構造、階数とこの広告で販売する住戸が何階にあるかを示しています。

⑥ このマンションが建築された年月です。

⑦⑧ 1か月当たりの管理費と、修繕積立金は分離して表示されます。また、敷地が借地の場合はその借地料は管理費に含まれます。

⑨ 管理員が常駐している場合は「常駐」、日中通勤は「日勤」、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。

②⑪ 広告主の取引態様です。仲介(媒介)の場合は売買代金の3.15%+6.3万円以内の報酬(手数料)を支払わなければなりません。

Ⅶ 新築分譲住宅の広告の見方

① 販売戸数のうち、代表的なものこの区画の登記地番です。住居表示ではありません。隣の市町村に属する区画があるか、通学校はどこかなどを確認しましょう。

② 乗り換え時間、待ち時間は含まれていません。実際に乗車するなどしてロスタイムを調べてください。
徒歩1分＝80mです。信号待ちや坂道などは考慮されていません。

③ 将来は950世帯（1世帯4人）とすると人口3,800人）の住む街になります。
この団地の開発事業は甲乙不動産が開発許可を受けて実施し、○△□不動産が250区画購入して建売住宅を建築、販売するものです。

④ この広告で販売される物件数が75戸ということです。

⑤⑮ 最も安い住宅が4,998万円、最も高い住宅が6,985万円です。最も物件が多い価格帯は5,100万円台（100万円単位）で26戸あります。
取引条件の有効期限とは、少なくとも、その期限がくるまでは値上げなどしないということです。

⑥⑧ 最小区画面積が165.32㎡、最大区画面積が198.26㎡で、私道負担を含まない正味面積です。また、この団地の場合、道路はいずれも自治体に寄附され公道となるものです。
建物面積は延べ面積です。

⑦ 第1種低層住居地域内にあるという意味です。この地域は、主に1戸建て住宅が建ち並んでいます。

■ 物件概要

①**所在地**／○○県○○市○○町2丁目434番地18ほか

②**交通**／JR根岸線「本郷台」駅下車徒歩15分。本郷台駅から横浜駅まで21分、東京駅まで51分、大船駅で東海道線に乗り換え（乗り換え時間含まず。）。

③**総区画数**／950区画（事業主：甲乙不動産（株）。当社取得区画数250区画）

④**今回販売戸数**／75戸

⑤**価格**／4,998万円～6,985万円

最多価格帯／5,100万円台（26戸）

※価格は建物についての消費税を含んだ額です。

⑥**敷地面積**／165.32㎡～198.26㎡（私道負担無し）

⑦**用途地域**／第1種低層住居専用地域

⑧**建物面積**／120.56㎡～135.96㎡

⑨**建物の構造**／木造2階建瓦葺モルタルガン吹

⑩**設備の概要**／市営水道、東京ガス、東京電力、下水道（団地内集中污水处理施設）、雨水（U字溝、L字溝）、流し台、調理台、吊り戸棚（台所）、瞬間湯沸器、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

⑪**道路**／4mアスファルト舗装道路

⑫**建築確認番号**／第○○○○号ほか

⑬**入居予定**／平成○年○月下旬

⑭**手付金等の保全機関**／○○信用保証（株）

⑮**取引条件の有効期限**／○年○月○日まで

⑯○○県知事免許（2）54321号

⑰公益社団法人○○○協会会員

⑱○○不動産公正取引協議会加盟

⑲**売主**

○△□不動産株式会社

○○県○○市○○町2丁目17番7号

お問い合わせ03-3261-3811

⑨ 柱その他の主要構造部は木造の2階建てです。外壁は防水モルタルを（ガン＝吹付機で）吹き付けて仕上げたものです。モルタルはセメント・砂・水を練り混ぜたものをいいます。

⑩ これらの施設や設備はすべて価格に含まれています。
汚水と雨水は別系統の配管を通して排水され、雨水は污水处理施設には流れません。

⑪ 団地内の道路は幅4m、道路側溝はL字型とU字型です。

⑫⑬ 建築基準法の建築確認の番号です。入居予定時期の表示に加え、完成予定時期が併記されることがあります。

⑭ 代金の5%（完成済の場合は10%）か1,000万円を超える手付金等を受領するときは、○○信用保証（株）が発行する保証書等を交付するということです。

⑯⑰⑱ 取引態様は○△□不動産（株）が売主となります。また、この免許証番号によって○○県庁へ行けば会社の内容を調べることができます。

この会社は、○○○協会の会員で、公正競争規約に参加しています。25ページの「各地区不動産公正取引協議会とその加盟団体」を参照してください。取引上の疑問などがあればこの協会に相談してみるのもよいでしょう。

※ 一部の項目は、パンフレット以外の広告には表示されていない場合があります。

＝ VIII 新築分譲マンションの広告の見方 ＝

① マンションの敷地の登記地番です。まれに以前建っていた建物の住居表示番号が併記されることがあります。

② 乗り換え時間、待ち時間は含まれていません。実際に乗車するなどしてロスタイムを調べてください。バスの所要時間はダイヤに基づいて表示されますが、天候などにより交通事情が変化しますから時間が一定しません。

徒歩1分＝80mです。信号待ちや坂道などは考慮されていません。

③④ 管理員室は販売の対象外なので販売戸数は84戸になります。また、団地型の分譲マンションの場合は広告時に販売しようとする建物ごとに、総戸数と販売戸数が表示されます。

⑤②⑥ 最も安い住宅が2,460万円、最も高い住宅が3,650万円です。最も物件が多い価格帯は2,500万円台で30戸あります。

取引条件の有効期限とは、少なくとも、その期限がくるまでは値上げなどしないということです。

⑥⑦⑩ この場合は〇〇管理㈱に管理を委託することになっており、管理費は予定月額です。本来、管理の内容は入居者全員で構成する管理組合で決定することです。管理費を安くすれば自分たちで行う管理業務が増えることになります。修繕積立金が少ないと実際に修繕をする際に別途負担金が多くなります。

駐車場の敷地は全員の共有財産ですが、特定の人に専用権を与え、その使用料金は管理組合が受け取りその管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金、管理費に充当されるものが大半です。

■ 物件概要

①所在地／〇〇県〇〇市〇町2丁目11番地1ほか

②交通／阪急神戸線「塚口」駅下車バス10分。〇停下車徒歩5分。塚口駅から阪急梅田駅まで13分

③総戸数／85戸(管理人室1戸含む)

④今回販売戸数／84戸

⑤価格／2,460万円～3,650万円

最多価格帯／2,500万円台(30戸)

※価格は建物についての消費税を含んだ額です。

⑥管理費／1戸当たり月額7,000円～10,000円

修繕積立金／月額700円～1,000円

修繕積立基金／198,000円～238,000円

(入居時一括払い)

⑦駐車場の利用条件／43台(機械式屋外、月額使用料:1万円)

⑧敷地面積／2,098.26㎡

⑨建築面積／920.56㎡

建築延べ面積／6,790.45㎡

⑩用途地域／第1種中高層専用地域

⑪構造／鉄筋コンクリート造地上9階建

⑫専有面積／71.56㎡～80.72㎡

※壁芯計算ですから登記面積はこの面積より少なくなります。

⑬バルコニー面積／6.22㎡～10.14㎡

⑭分譲後の敷地の権利形態／専有面積の割合による所有権の共有(敷地権)

⑮建築確認番号／第〇〇〇〇号

⑯管理／入居後管理組合と〇〇管理㈱との間で管理委託契約を結んで頂きます。

⑰エレベーター／9人乗り2基

⑱入居予定／平成〇年〇月下旬

⑲手付金等の保全機関／〇〇信用保証㈱

⑳取引条件の有効期限／〇年〇月〇日

㉑施工／XYZ建設㈱

㉒売主／EF開発㈱・国土交通大臣免許(1)〇〇号

㉓〇〇県知事免許(2)54321号

㉔一般社団法人〇〇〇協会会員

㉕〇〇不動産公正取引協議会加盟

㉖販売提携(代理)

〇△□不動産株式会社

〇〇県〇〇市〇〇町2丁目17番7号

お問い合わせ06-6941-9561

⑨ 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を超えるとき端から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9階までの床面積の合計面積です。

⑫⑬ 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が表示されます。売買契約書でも同一の面積が記載されます。しかし、登記される面積は壁などの内側の部分ですから、表示面積より少なくなります。バルコニーの面積は含まれません。

⑧⑭ 敷地2,098㎡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ことです。

⑮⑯ 建築基準法の建築確認を受けた番号です。

入居予定時期の表示に加え、完成予定時期が併記されることがあります。

⑰ 代金の5%(完成済の場合は10%)か1,000万円を超える手付金等を受領するときは、〇〇信用保証㈱が発行する保証書等を交付することです。

㉑ 施工会社の名称。一括下請負人により施工される場合はその会社名も表示されます。

㉒㉓ 売主はEF開発㈱で、〇△□不動産㈱は同社の代理人として行動します。

㉔㉕㉖ この免許証番号によって〇〇県庁へ行けば会社の内容を調べることができます。〇△□不動産㈱は〇〇協会の会員で、公正競争規約に参加しています。

※ 一部の項目は、パンフレット以外の広告には表示されていない場合があります。

関 係 官 庁

名 称	郵便番号	所 在 地	電話番号
消費者庁 表示対策課	100-6178	東京都千代田区永田町 2-1-1 (山王パークタワー 5階)	03(3507)8800
国土交通省 不動産課	100-8918	東京都千代田区霞ヶ関 2-1-3	03(5253)8111

不動産公正取引協議会連合会及び各地区不動産公正取引協議会

名 称	郵便番号	所 在 地	電話番号
不動産公正取引協議会連合会	102-0074	千代田区九段南 3-9-1 2 (九段ニッカナビル) (公社)首都圏不動産公正取引協議会内	03(3261)3811
一般社団法人 北海道不動産公正取引協議会	060-0001	札幌市中央区北一条西 1 7 丁目 (北海道不動産会館)	011(621)0747
東北地区不動産公正取引協議会	990-0023	山形市松波 1-1 0-1 (山形県不動産会館)	023(623)8080
公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会	102-0074	千代田区九段南 3-9-1 2 (九段ニッカナビル)	03(3261)3811
東海不動産公正取引協議会	451-0031	名古屋市西区城西 5-1-1 4 (愛知県不動産会館)	052(529)3300
北陸不動産公正取引協議会	930-0033	富山市元町 2-3-1 1 (富山県不動産会館)	076(425)5514
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 2-9-3 (ガレリア大手前ビル)	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 1 1-5 (広島県不動産会館)	082(243)9906
四国地区不動産公正取引協議会	790-0807	松山市平和通 6-5-1 (愛媛県不動産会館)	089(943)2184
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 1-1 3-1 0 (福岡県不動産会館)	092(631)5500

各地区不動産公正取引協議会とその加盟団体

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
(社)全日本不動産協会北海道本部
(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
(社)秋田県宅地建物取引業協会
(社)岩手県宅地建物取引業協会
(社)山形県宅地建物取引業協会
(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)日本住宅建設産業協会東北支部
(社)全日本不動産協会青森県本部
(社)全日本不動産協会秋田県本部
(社)全日本不動産協会岩手県本部
(社)全日本不動産協会山形県本部
(社)全日本不動産協会宮城県本部
(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)日本住宅建設産業協会
(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
(社)全日本不動産協会東京都本部
(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
(社)千葉県宅地建物取引業協会
(社)茨城県宅地建物取引業協会
(社)栃木県宅地建物取引業協会
(社)群馬県宅地建物取引業協会
(社)新潟県宅地建物取引業協会
(社)長野県宅地建物取引業協会
(社)山梨県宅地建物取引業協会
(社)全日本不動産協会埼玉県本部
(社)全日本不動産協会千葉県本部
(社)全日本不動産協会神奈川県本部
(社)全日本不動産協会茨城県本部
(社)全日本不動産協会栃木県本部
(社)全日本不動産協会群馬県本部
(社)全日本不動産協会山梨県本部
(社)全日本不動産協会新潟県本部

北陸不動産公正取引協議会

(社)石川県宅地建物取引業協会
(社)富山県宅地建物取引業協会
(社)福井県宅地建物取引業協会
(社)全日本不動産協会石川県本部
(社)全日本不動産協会富山県本部
(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
(社)静岡県宅地建物取引業協会
(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
(社)全日本不動産協会静岡県本部
(社)全日本不動産協会愛知県本部
(社)全日本不動産協会三重県本部
(社)全日本不動産協会岐阜県本部
(社)東海住宅地地経営協会
(一社)静岡県都市開発協会
(社)中部不動産協会
(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
(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
(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
(社)全日本不動産協会
(社)全日本不動産協会滋賀県本部
(社)全日本不動産協会京都府本部
(社)全日本不動産協会兵庫県本部
(社)全日本不動産協会奈良県本部
(社)全日本不動産協会和歌山県本部
(社)関西住宅地地経営協会
(社)大阪住宅産業協会
(一社)日本住宅建設産業協会

中国地区不動産公正取引協議会

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

(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
(社)全日本不動産協会徳島県本部
(社)全日本不動産協会香川県本部
(社)全日本不動産協会愛媛県本部
(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
(社)佐賀県宅地建物取引業協会
(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
(社)大分県宅地建物取引業協会
(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
(社)沖縄県宅地建物取引業協会
(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
(社)全日本不動産協会福岡県本部
(社)全日本不動産協会佐賀県本部
(社)全日本不動産協会長崎県本部
(社)全日本不動産協会熊本県本部
(社)全日本不動産協会大分県本部
(社)全日本不動産協会宮崎県本部
(社)全日本不動産協会鹿児島県本部
(社)全日本不動産協会沖縄県本部



※ この「公正表示ステッカー」は公正競争規約
に参加している不動産会社の証です。

発行 平成24年7月

不動産公正取引協議会連合会

〒102-0074 東京都千代田区九段南3-9-12 九段ニッカナビル

(公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会内)

<http://www.rftc.jp/>