

住まいを選ぶ前に知っておきたい

不動産広告の 読み方・見方



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、最も身近な情報源といえば、昔はチラシや新聞、住宅情報誌などの紙媒体でしたが、現在は、不動産情報サイトや不動産会社のホームページなどのインターネット広告が中心となっています。

このように不動産広告は、技術の進歩、消費者ニーズの多様化など、時代の変化にともない新しい媒体や手法が生まれているわけですが、広告媒体や広告手法を問わず、不動産広告には、表示すべき事項や、その方法などについてルールが設けられています。それが「不動産の表示に関する公正競争規約」(表示規約)です。表示規約は、消費者の利益を保護することと不動産事業者間の公正な競争を守ることを目的に、昭和38年に公正取引委員会の認定を受けて不動産業界が設定した自主規制ルールです。

表示規約には、不動産広告に必ず表示しなければならない事項や表示する際の基準などが細かく定められています。もし、不動産公正取引協議会に加盟している不動産会社が消費者の誤解を招くような表現などを行い、表示規約に違反したときは、全国9地区に所在する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講じて不動産広告の適正化に努めています。

これら9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、「不動産広告の読み方・見方」と題した小冊子を作りました。

皆さんの住まい探しにぜひお役立てください。



目次

「買う」「借りる」前に、やるべきこと	2	土地の場合	19
広告をするときのきまり	3	賃貸住宅の場合	20
広告の読み方	5	トラブルを防ぐために	21
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	23
新築分譲住宅の場合	13	各地区不動産公正取引協議会の会員団体	23
新築分譲マンションの場合	15	国の機関と都道府県の窓口	24
中古物件(中古住宅・中古マンション)の場合	17	理想の住まいを見つけるための心構え	26

「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」目的は人それぞれでしょう。マイホームとして、セカンドハウスの別荘として、あるいは投資の手段として購入することもあるでしょう。

家探しの第一歩は、まず、目的をはっきりさせることが大切です。

インターネットやチラシ、新聞広告などから情報を集める

「予算は?」、「買うか、借りるか?」、「エリアは?」、「マンションにするか、一戸建てにするか?」、「間取りは?」と自分の条件を整理して、検討しましょう。

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、年齢や職業、家族構成などによっても求める住まいは違って来るはず。

現地を調べ、そのエリアの相場観をつかむ

買うにしても借りるにしても相場観をつかむことはとても大切です。また、現地に足を運び、環境など自分の条件と合うかどうかのチェックも忘れずにしましょう。

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、じっくり考えてみましょう。

個々の物件を検討する

チェックは減点法がおすすめです。物件の悪いところは購入後もずっと続くため、良いところだけ確認するのではなく、悪いところを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、公正取引委員会と消費者庁の認定を受けた不動産広告のルールである「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である「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つの公正競争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、各協議会

がそれぞれの地域で公正競争規約に基づき、不動産会社や広告会社、消費者などからの広告表示の相談や、不動産会社に対する指導、公正競争規約違反に対する措置(警告や違約金課徴)などを行っています。

また、全国9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公正競争規約の統一的運用のための協議・検討・情報交換のほか、公正競争規約の変更認定などの申請手続きを行っています。

不動産広告では、消費者をだますような表現や、 購買意欲を不当に煽る表示が禁止されています。

不動産広告は、消費者が不動産を「買う・借りる」時のとても重要な情報源となるため、表示すべき事項や表示方法などについて表示規約において厳しく規制されています。

消費者をだますことや、購買意欲を不当に煽ることを目的に、存在しない架空物件を広告したり、実際よりも優良又は有利であるかのような不当な表示をしたりすることは、表示規約のほか、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)でも禁止されています。



／ 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、都道府県)

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類の提供の制限などを定めています。

● 不動産の公正競争規約(全国9地区の不動産公正取引協議会)

不当景品類及び不当表示防止法に基づき公正取引委員会と消費者庁から共同認定を受けている不動産業界の自主規制ルール。広告に表示すべき事項や表示の基準、不当表示の禁止、提供できる景品類の限度額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」と「不当景品類及び不当表示防止法」によって、誇大広告などの不当表示が禁止されています。

また、宅地建物取引業法では未完成物件の販売(「青田売り」といいます。)広告に際して、その広告の開始時期を制限したり、取引態様を明示することを課しています。

誇大広告や不当表示などをした場合には、

- ① 宅地建物取引業法によって、指示処分、業務停止処分、違反の情状が特に重い場合には免許取消処分を受けることがあるほか、6月以下の懲役若しくは100万円以下の罰金を科されることがあります。
- ② 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。この措置命令に従わないときは2年以下の懲役又は300万円以下の罰金を科されることがあります。

表示規約のきまり

表示規約は、一般消費者の自主的かつ合理的な選択(≒利益を守る)と不動産事業者間の公正な競争を確保するために、不動産広告のさまざまなルールを定めています。

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」などと表示され、併せて所属している不動産業界団体の会員(23ページ参照)である旨が表示されます(新聞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

不動産広告には、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**というものです。ときどき「新築フリープラン」などと称して建築確認を受けてい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するものです。

なお、宅地建物取引業法第33条にも「広告の開始時期の制限」という規定があり、表示規約は同法と同じ規制をしています。

必要な表示事項

必要な表示事項とは、いわゆる「**物件概要**」のことで、**物件の種別ごとに、一定の媒体を用いて広告する場合に必ず表示しなくてはならない事項**(物件の所在地や交通の利便、面積、価格・賃料など)を定めているほか、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、見やすい大きさの文字とは7ポイント(一辺の長さが約2.46mm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は、不動産会社によって異なる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 入札及び競り売りの方法による場合の表示基準

例えば、①のエでは、徒歩所要時間は道路距離80mにつき1分として算出した数値(この場合、小数点以下がある場合には切上げ)を表示しなくてはならないという基準があります。

特定事項の明示義務

都市計画法や建築基準法などの法令による利用の制限や傾斜部分が含まれる土地、土地の形状が著しく悪い土地など、消費者が通常予期することができない物件の欠陥などにより、消費者にとって著しく不利となる16の事項について規定し、広告に明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又は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「最高」、「最高級」など、最上級を意味する用語
- ②「格安」、「掘出物」、「土地値」など、著しく安いという印象を与える用語
- ③「完全」、「完ぺき」、「絶対」など、全く欠けるところがないこと又は全く手落ちがないことを意味する用語
- ④「日本一」、「抜群」、「当社だけ」など、競争事業者の供給するもの又は競争事業者よりも優位に立つことを意味する用語
- ⑤「特選」、「厳選」など、一定の基準により選別されたことを意味する用語
- 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又は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、**契約済み物件や架空物件、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。

公正表示ステッカー

現在、全国の不動産会社の9割超が公正競争規約に参加しており、これらの不動産会社の店頭には、加盟している協議会の公正表示ステッカーが掲示されています。



広告の読み方



ここでは、表示規約第15条で規定する「物件の内容・取引条件等に係る表示基準」を基に、広告を正しく読み取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

広告の表示責任を明確にするため、広告主の名称が表示されます。新築分譲住宅や新築分譲マンションなどの販売広告では、2以上の不動産会社が共同で広告主になることがあります。

2 免許証番号

大臣免許の場合は「国土交通大臣(2)第〇〇〇〇号」と、都道府県知事免許の場合は「〇〇県知事(3)第〇〇〇〇号」などと表示されます。

大臣免許か知事免許かの違いは、不動産会社の規模等ではなく、単に宅地建物取引業を2以上の都道府県で営むか否かによります(2以上の場合に大臣免許となります)。

3 取引態様

広告主が**売主(又は貸主)なのか、代理なのか又は媒介(「仲介」ともいいます)なのか**が表示されます。

広告主が売主又は貸主の場合は、直接契約ができますが、媒介の場合は、売主(貸主)との間に入ってもらう、取引が成立し、無事に入居できるよう不動産会社に取り持ってもらいます。この場合、**媒介の不動産会社には媒介報酬(仲介手数料)を支払うこと**になります。

ふどうさん豆知識

取引態様が媒介の場合は、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。その限度額は宅地建物取引業法で次のように定められています。

《売買の場合》

売買代金の区分	報酬の料率(課税業者の場合)
200万円以下	① 5%+消費税
200万円を超え400万円以下	② (4%+2万円)+消費税
400万円を超える	③ (3%+6万円)+消費税

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。

$$\begin{aligned} & (\text{物件価格} \times 3\% + 6\text{万円}) + \text{消費税} \\ & = \text{支払う媒介報酬額(仲介手数料)の上限} \end{aligned}$$

《賃貸の場合》

貸主及び借主双方から合計で月額賃料1か月分+消費税(ただし、住宅の場合に片方から受領できるのは、媒介依頼の際にその依頼者の承諾を得ている場合を除いて、月額賃料0.5か月分+消費税)

4 売主と事業主

例えば、A社が開発した分譲宅地や新築分譲マンションの全部又は一部を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、事業の主体を明らかにして消費者に判断の目安にしてもらうためのものです。

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し方には、**登記地番と住居表示**があります。広告や売買契約書に記載されるのは登記地番で、1筆の土地ごとに地番がつけられています。

その土地や建物の所有者が誰か、あるいは抵当権が設定されているかなどは登記を見れば分かります。

登記地番と住居表示は、下線部分の数値が異なる場合が多いのでご注意ください。また、住居表示は実施されていない地域もあります。

登記地番: 東京都千代田区麹町1丁目180番地8

住居表示: 東京都千代田区麹町1丁目2番3号

ふどうさん豆知識

道路				
12	13	16	19	101
14	15	17	18	
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。また、隣接している土地が全て連番になっているとは限りません。

■団地の所在地

大きな団地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が代表地番として表示されることがあります。**団地が2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ったりしますので、自分の希望する区画はどの自治体に所在しているかをしっかりと確認する必要があります。**

6 交通の利便

■公共交通機関を利用することが通例の場合

公共交通機関を利用することが通例の場合には、①**物件から最寄り駅までの徒歩所要時間**(表示例:「A駅まで徒歩10分」)、②**最寄り駅までバスを利用するときは、物件から最寄りのバス停までの所要時間とそのバス停から最寄り駅までの所要時間**(表示例:「物件からバス停まで徒歩4分、バス停からB駅まで10分」)、③**バスのみを利用する場合はバス停の名称と物件からそのバス停までの徒歩所要時間**(表示例:「物件から『〇〇交差点バス停留所』まで徒歩5分」)のいずれかが表示されます。

■徒歩所要時間

道路距離80mにつき1分を要するものとして算出し、1分未満の端数は切り上げて表示されます(例えば、道路距離が810mであった場合 $810\text{m} \div 80\text{m} = 10.125 \rightarrow$ 「11分」となります。)。なお、信号の待ち時間や坂道などは所要時間に含まなくてもよいことになっています。

販売する区画や住戸が複数ある場合には、駅や学校などの公共施設、スーパーマーケットなどの商業施設までの徒歩所要時間は、販売する区画や住戸のうち、最も近い区画等と最も遠い区画等を起点として算出した所要時間がそれぞれ表示されます(例：〇〇小学校まで徒歩10分～12分)。

■電車、バスの所要時間

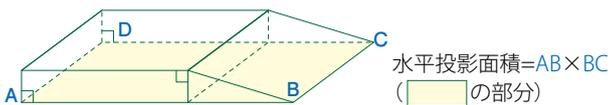
最寄り駅などから主要ターミナル駅までの電車や物件の最寄りのバス停留所から最寄り駅までのバスの所要時間は、いずれも乗換えに要する時間を含めた朝の通勤ラッシュ時の所要時間が表示され、日中平常時の所要時間が併記されることもあります。例えば、電車の場合には「A駅からC駅までで30分～35分 ※B駅で××線に乗換え。所要時間には乗換え・待ち時間が含まれています。

※ 日中平常時は27分～30分」などと表示されます。

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、下図のように斜面が含まれる土地でも、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、「土地面積/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(建物の敷地とならない部分)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。

単価(1㎡又は1坪当たり)を算出するときは私道部分を除いた正味の面積で計算してください。

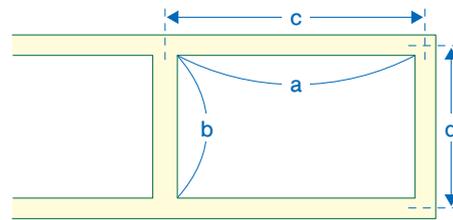
■建物の面積

建物の面積は、延べ床面積で表示されます。延べ床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階と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」といいます。)をいいます。つまり、壁の厚さの半分は面積に含まれるということです。なお、原則としてバルコニー、ベランダなどの面積は床面積に含まれません。

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(「登

記面積」又は「^{うちのり}内法面積」と呼ばれています。)が登記されます。これは、壁は入居者全員の共有となるため専有部分を購入した人だけ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 $c \times d$ (「専有面積」として表示される面積)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、専有部分と専用使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、専用使用部分とは、自分のものではない部分(共用部分)について、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、例えば「和6、洋4.5、洋8、LDK12」と表示されている場合、6畳の和室と4.5畳と8畳相当の洋室に、12畳相当のリビング・ダイニング・キッチンがあることを意味します。また、「3LDK」などと間取りのタイプが表示されている場合がありますが、これは居室(寝室)が3部屋にリビング・ダイニング・キッチンがあることを意味します。なお、DK又はLDKの最低必要な広さの目安として、下表のとおり居室(寝室)数に応じて広さ(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

また、居室など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 家を買う資金はいくら必要?

A 家を買うとなれば、代金のほか、登記費用、各種の保険料、税金や引っ越し費用、仲介の場合にはその手数料といった住宅購入に付帯する費用や住宅の維持費なども必要となることにも気を付けてください。住宅購入に付帯する費用は購入価格のおよそ10%、維持費は修繕費などを含め年に建物価格の1%程度と想定するとよいでしょう。

大半の人は住宅資金を金融機関から借り入れて支払うと思います。いくらまでの借り入れなら将来にわたり無理なく返済できるかは非常に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。

広告の読み方



不動産広告には、周辺にどのような施設(学校や病院、スーパーマーケットなど)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)**を表しています。広告には登記簿又は登記事項証明書に記載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。

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、建築工事の完成予定年月などが表示されます。

■建物の工事の完了

建物本体の工事が完了し、電気やガス、上下水道などが整備され、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)。

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、人が住んだものは「新築」と表示することができません。建物の建築年月は、新築か中古にかかわらず表示されます。なお、未完成の場合には完成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(戸)数、販売区画(戸)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できるかは、とても重要なポイントです。団地の規模は開発面積や総区画数、総戸数などで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、団地内の道路や学校、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。分譲宅地の場合には総区画数と販売区画数が、新築分譲住宅の場合に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、例えば、「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」などと表示されますが、管理員室や集会室などは「総戸数70戸、ほかに管理員室、集会室各1戸あり。」などと表示されます。

■開発団地内に整備予定の公共・公益施設及び生活利便施設

整備予定の施設は、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

■公共・公益施設

学校、病院、市役所などの**公共・公益施設は、現に利用できるものを物件からの道路距離又は徒歩所要時間を明らかにして表示**されます。ただし、広告時点では利用できなくとも、国や県などの公共団体が建設を決定しているものなどは、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。

また、公立の小・中学校は、物件から近いかどうかなどは関係なく、**地域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、通学区域の学校を表示することになっています。

■商業施設

デパート、スーパーマーケット、コンビニエンスストアなどの**商業施設については、現に利用できるものを物件からの道路距離又は徒歩所要時間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認められるものについては、その完成(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。

■環境のマイナス要素

住んでいるうちに周辺の環境が変化することがあります。例えば、購入したマンションの隣に大きな建物が建ち、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**客観的に好ましくないものが将来出現することが明らかであるとき**

は、パンフレットには必ず表示(デメリット表示)することになっていますから、しっかりと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など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あったりしますから、必ず現地を自分の目で見て確認しましょう。

自分の目で見て確認する時のポイント

- 時間や曜日を変えて環境を確認
- 周辺にどんな施設があるかを確認(地図の用意を忘れずに)
- 災害指定など地域に問題はないかを確認(ハザードマップを確認)
- 将来、街がどうなるかを確認
- 現地周辺に住んでいる人に情報を聞くことも重要

13 写真・動画・完成予想図

物件の写真や動画は、実際に取引するものでなければ広告に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、①実際に取引する建物を施工する者が過去に施工した建物であり、②取引する建物と構造、階数、仕様が同一であって、③規模、形状、色などが類似しているものに限り、他の物件の写真や動画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。この場合、写真の近接した場所に、動画は動画中に取引する建物と異なる部分を表示することとなっていますので、間取り図などの情報を基に取引する建物との違いをイメージしながら、あくまで参考としてみるようにしてください。

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、特に周囲の状況について実際のものよりもよく見えることもありますから、絵に惑わされず、現地の状況をしっかりと確認しましょう。

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出し物件など、うまい話は絶対はない」ことを肝に銘じることです。おとり広告は、契約済み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著しく安い物件などが該当します。万が一、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

契約を急がせたり、何でも安請け合したりする不動産会社には注意が必要です。良心的な不動産会社は、皆様が住宅を買う・借り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。あなたの希望に合致した物件で、良心的な背景から急かしているのか、目先の利益のために急かしているのか、見極めることも大切です。

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といえるでしょう。宅地建物取引業を営むには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、業務上、不相当であると判断された場合には、その免許は更新されません。免許番号は大臣免許の場合には「国土交通大臣免許(2)第〇〇〇〇号」と、都道府県知事免許の場合には「〇〇知事免許(1)第〇〇〇〇号」と表示されますが、このカッコ内の数字が免許の更新回数を示す番号ですので、大きければ大きいほど長く営業していることになり、一つの目安になります。

④事務所所在地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、又は役員が入れ替わったりしているなど、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、その会社が免許を受けた行政庁の宅地建物取引業法の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には問い合わせをしない

街角の電柱などに貼付されたビラや道路上に置かれた看板を見かけることがありますが、これらの広告は、屋外広告物法や同法に基づく条例など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ので、表示されている物件があなたの希望に合致するものであっても、決して電話をしたりせず、一切関わらないことが大切です。

⑥広告主の表示がないなど、社名などが明らかではない広告は要注意

インターネット広告が主流となった現在、特にSNS(ソーシャル・ネットワーキング・サービス)を活用した不動産広告も行われていますが、SNSもインターネット広告として表示規約で規制をしており、物件の概要を表示することを義務付けています。時折、広告主である不動産会社の社名などが明らかではない広告が見受けられますが、SNSだと簡単に問い合わせ(ダイレクトメッセージなど)することができてしまうため以前の電話一辺倒の時代よりも問い合わせすることへの抵抗が少ないようです。問い合わせる前に社名や免許証番号などをしっかりと確認し、「ちょっとおかしいな」と思ったら最寄りの不動産公正取引協議会にご相談ください。



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?」というところから住まいを選んでしまいがちですが、まずは、自分がどんな暮らしをしたいかを考えながら、「夢」と「財布」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、上下水道や都市ガスが敷設されている場合には、これらの費用を含む1区画の総額が表示され、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、権利金の額なども表示されます。

分譲宅地や新築分譲住宅、新築分譲マンション、一棟リノベーションマンションの場合は、区画(戸)数が多く、全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のほかに、販売区画(戸)数が10以上の場合は100万円単位(高額な物件の場合は、任意に単位を設定することが可能)でみたときに最も多い価格帯(最多価格帯といいます。)とその価格帯に属する区画(戸)数が表示されます(例:「価格/3,650万円~5,390万円 最多価格帯/4,900万円台(28戸)」)。

なお、消費税の課税対象物件の場合は、「価格/4,060万円(税込)」などと表示されます。価格に含まれる消費税額は契約締結時までに書面により明示されることになっています。

■二重価格表示・割引表示

「~~6,000万円~~ → 5,800万円」、「20% OFF」、「200万円引き」などの表示を二重価格表示といいますが、不動産は他の商品と異なり同じものがなく、他の物件と比較することが不適当であることから、原則として禁止しています。しかし、次の(1)又は(2)に該当する場合には、例外的に二重価格表示を認めています。

(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、次に掲げる要件の全てに適合し、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日及び値下げした日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、値下げの直前の価格であって、値下げ前2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値下の日から6か月以内に表示するものであること。
- ④過去の販売価格の公表日から二重価格表示を実施する日まで物件の価値に同一性が認められるものであること。

⑤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。

※賃貸物件については、二重賃料表示をすることは事実であってもできないことになっています。

(2) 割引表示

「代金の全額を自己資金で支払う場合」や「新婚6か月以内の夫婦」など、一定の条件に適合する者に対し、価格や賃料などから一定率又は一定額の割引をする場合に、その条件を明示して、割引率、割引額又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

予告広告とは、販売(賃貸)戸数や価格(賃料)が決まっていない段階でも、それ以外の物件情報を消費者になるべく早く知らせるために例外的に認められている広告手法で、分譲宅地、新築分譲住宅、新築分譲マンション、一棟リノベーションマンション、新築賃貸マンション及び新築賃貸アパートのみ実施することができます。実際に販売(募集)を開始する広告(「本広告」といいます。)に先立ち、その販売(募集)開始時期を表示して行われる広告ですから、この間にゆつくりと検討することができます。不動産会社は、価格や賃料が確定し、予告広告で表示した販売(募集)開始時期がきたときに本広告を行います。が、予告広告の時点で物件資料を取り寄せたり、現地も確認しておくことをお勧めします。

インターネットやチラシにおける予告広告には、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、最低売却価格又は最低取引賃料)が未定である旨又は予定最低価格(賃料)、予定最高価格(賃料)及び予定最多価格(販売戸数、販売区画数又は賃貸戸数が10未満の場合は省略されることがあります。)
- ③販売予定時期又は取引開始予定時期
- ④本広告を行い取引を開始するまでは、契約又は予約の申込みは一切応じない旨及び申込みの順位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、販売区画数、販売戸数又は賃貸戸数が確定していない場合には、
ア 販売区画数、販売戸数又は賃貸戸数が未定である旨
イ 物件の取引内容及び取引条件は、全ての予定販売区画数、予定販売戸数又は予定賃貸戸数を基に表示している旨及びその区画数又は戸数
ウ 当該予告広告以降に行う本広告において販売区画数、販売戸数又は賃貸戸数を明示する旨

また、本広告は、予告広告を行った媒体と同一の媒体若しくはインターネット広告のどちらかで行うことになっていますが、本広告をインターネット広告のみで行う場合には、予告広告を行う全ての媒体に本広告を行うインターネットサイト名(アドレスを含む。)及び掲載予定時期を表示することとしています。

16 住宅ローン

住宅ローンには、銀行、信託銀行、信用金庫、住宅金融支援機構(フラット35)などの融資があります。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金融機関名又は種類(都市銀行、地方銀行、信用金庫など)
- ②借入金の利率及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などの種別)又は返済例(借入金、返済期間、利率などの返済例に係る前提条件を併記すること。また、ボーナス併用払の時は、1か月当たりの返済額の表示に続けて、ボーナス時に加算される返済額を明示すること。)

なお、売買契約を締結する際には、融資が受けられない場合の解約条件(いわゆる「ローン特約」と呼ばれるもの。売買契約は白紙となり、手付金など受領済みの金銭は全額返還する旨を定めた条項)が売買契約書に明記されていることを必ず確認してください。

- 返済額は、借入期間内に適用される固定金利型以外には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。例えば、固定金利指定型の住宅ローンの場合は、指定した期間中は返済額が確定されていますが、それ以降の返済額は決まっていないことになり、見直し時点での経済動向などにより適用利率が変動するため、返済額が増加する場合があります。
- 固定金利型(フラット35など)の場合は、返済額は完済時までずっと同じになります。
- 変動金利型の場合は、定期的に金利の見直しが行われますが、返済額は次の見直し時までには同じになります。ただし、この期間に生じた金利の変動分は見直し以降の返済額で調整されます。
- 金利は、金融機関等により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る場合がありますので注意してください。
- 住宅ローンを利用する場合には、返済額のほか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、抵当権設定費用などです。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。

17 用途地域、建ぺい率・容積率

用途地域は、都市計画法で「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」、「田園住居地域」(以上、**住居系：8地域**)、「近隣商業地域」、「商業地域」(以上、**商業系：2地域**)、「準工業地域」、「工業地域」、「工業専用地域」(以上、**工業系：3地域**)の**13種類に分類**されています。また、同法では、これら地域ごとに、建築できる建物の種類や建ぺい率、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。

これら13の地域のうち、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。通常は1階の床面積。)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。例えば、敷地が120㎡で建ぺい率が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

建物の延べ床面積の敷地面積に対する割合をいいます。例えば、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。

大事な家だから
じっくり
検討しないとね!





不動産は、ひとつとして同じものがないものです。どのような土地に建っているかも調べずには買ってしまうと、後で後悔することになるかもしれません。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

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)があるものなど、消費者にとって著しく不利となる16の事項を「特定事項」と規定し、**広告に明瞭に表示**するよう義務づけています。利用の制限や欠陥がある物件は、一般的な物件に比べて利用価値や資産価値は低いものですし、価格も相場よりも安い場合がほとんどです。面積や建築年数などの条件が比較的良好なのに相場よりも安い物件は何らかの問題があるかもしれないのでしっかりと確認することが大切です。

■市街化調整区域内の土地・現況有姿分譲地

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(一定の要件を充たせば、例外的に認められる場合がありますが、その場合には、建物を建築するための条件が表示されます。)

このため、市街化調整区域内の土地の広告には「**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、写真や絵図などによる表示によって土地の造成工事や建物の建築ができると誤認されるおそれのある表示も禁止しています。

また、山林や原野などを造成工事を行わずに販売するものに「**現況有姿分譲地**」というものが多く、この多くは、市街化調整区域や都市計画区域外に所在しています。現況有姿分譲地には、電気、ガス、水道などの生活施設はありませんので生活することはできません。したがって現況有姿分譲地の広告には、「**この土地は、現況有姿分譲地ですから、住宅等を建築して生活するために必要とされる施設はありません。**」との定型文言が原則として16ポイント以上の文字で表示されます。

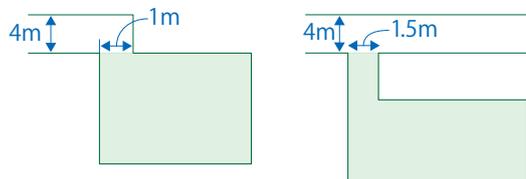
■道路づけの悪い欠陥物件

建物を建築する場合、その土地が原則として、建築基準法で規定する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と定められています。この規定に適合していない場合には、建物を建てる時に必要とされる建築確認を受けることができません。

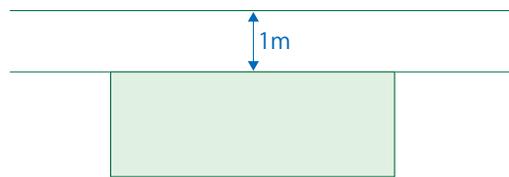
このような物件の広告には、中古住宅の場合には「**再建築不可**」と、土地の場合には「**建築不可**」と表示されます。

建築ができない敷地と道路の接道関係には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。

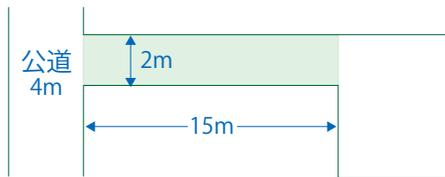


②2m以上接しているが、接している道路が建築基準法上の道路ではないもの。



■路地状部分が30%以上含まれる物件

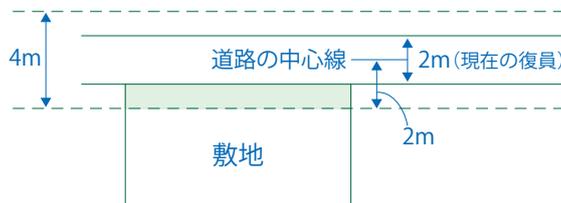
路地状部分のみで道路に接する土地であって、その路地状部分の面積が土地面積のおおむね30%以上を占めるときは、路地状部分を含む旨及びその割合又は面積が表示されます。



■セットバックを必要とする物件

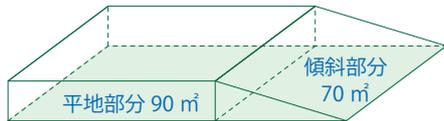
敷地は4m以上の幅の道路に接していなければならないのが原則ですが、例外として4m未満の幅の道路であってもよい場合があります。このような道路は、建築基準法第42条第2項に規定されていることから、「**2項道路**」とか「**みなし道路**」といわれています。2項道路に接している場合は、原則として道路の中心線から2m後退した線が道路と敷地の境界線とみなされます。後退(セットバック)する部分は、道路として取り扱われますから、建て替えなどの際にはその部分は、敷地面積(建ぺい率や容積率に基づいて算出される建築面積や延べ床面積の基礎となる面積)から除外されます。下図の場合、点線部分が敷地と道路の境界線、色付き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、傾斜地を含む旨及びその割合又は面積が表示されます(分譲マンション及び別荘地などを除く)。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いがけの上又はがけの下にあるときは、その旨が表示されます。この場合に、この土地に建築(再建築)するに当たって、制限が加えられているときには、その内容も表示されます。

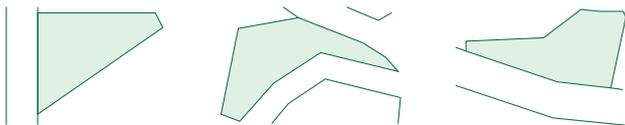
■高圧線下にある物件

土地の全部又は一部が高圧電線路下にあるときは、その旨及びそのおおむねの面積が表示されます。通常は、その部分には電力会社など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、その旨が併せて表示されます。

■著しい不整形地

土地の有効な利用が阻害される著しい不整形地や区画の地盤面が2段以上に分かれているなど、著しく特異な地勢の土地については、その旨が表示されます。

(不整形地として措置を講じた事例)



■その他

古家や朽廃した建物が存在する土地は、「売地。ただし、古家あり」などと表示され、沼沢地や湿原、泥炭地などが計画道路などの都市計画施設内の土地については、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際に、その土地に自己又は自己の指定する建設業者との間で一定期間内に建物を建築することを条件(停止条件又は解除条件)を付けて取引するものを「**建築条件付土地**」といいます。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。

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(間取り図など)を示すときは、参考のための一例であり、このプランで建築するか否かは、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。

【表示例】

建築条件付売地 土地価格 3,000万円

- 所在地/〇〇市〇町3丁目
- 交通/〇〇線〇駅徒歩8分
- 土地面積/180.78㎡ ●地目/宅地
- 建ぺい率/60% ●容積率/150%
- 用途地域/第一種低層住居専用地域
- 取引態様/売主

※ この土地は、土地売買契約締結後3か月以内に、当社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、受領した手付金など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〉



建物面積 80.00㎡ 建物本体価格 1,480万円(税込)

※ 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、建築確認費用などとして約100万円必要です。

20 土地の利用を制限する法律

土地は所有者であっても自由に使ってよいものではなく、「所有者は法令の制限内において、自由にその所有物の使用、収益及び処分をする権利を有する。」と民法で規定されており、種々の法律によっても制限されています。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ることにより、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。

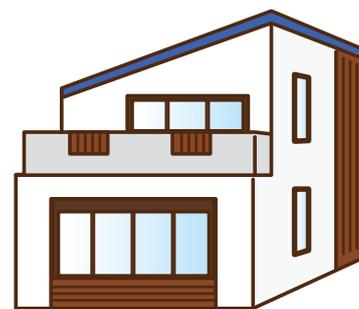
- ①都市計画法、②建築基準法、③宅地造成等規制法、④急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律、⑤農地法、⑥自然公園法、⑦土地区画整理法、⑧森林法、⑨砂防法、⑩土地収用法、⑪河川法など。

これらの法律によって宅地の造成や建物の建築が制限又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なるおそれがあります。また、**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」により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です。

また、どのエリアにあるか、最寄りの駅までの徒歩時間、周辺環境が自分にとって住みやすい場所なのか、なども考える必要があります。



【インターネット広告の表示例】

※記載されている事項のうち、表示を義務付けていない事項(必要な表示事項ではない事項)にはアンダーラインを引いています。

【吹田市〇〇町 新築分譲住宅 物件概要】

- 1 所在地/大阪府吹田市〇〇町52-90他(地番)
- 2 交通/阪急千里線「〇〇駅」徒歩11分～13分
「〇〇駅」から「大阪梅田駅」まで通勤時22分
(「淡路駅」で阪急京都本線に乗換え。乗換え時間や待ち時間を含みます。)
- 3 ライフインフォメーション/〇〇スーパー:100m～320m
〇〇小学校:300m～500m
- 4 販売戸数/35戸
- 5 総戸数/80戸
- 6 価格/6,820万円～8,780万円
- 7 最多価格帯/7,200万円台(12戸)
- 8 私道負担/なし
- 9 道路/7.5m(アスファルト舗装)
- 10 間取り/4LDK～4LDK+S(納戸)
- 11 建物面積/103.88㎡～120.46㎡
- 12 土地面積/150.62㎡～170.56㎡
- 13 建ぺい率/60%
- 14 容積率/160%
- 15 完成年月/202X年7月
- 16 引渡し可能年月/202X年8月
- 17 土地の権利形態/所有権
- 18 構造/木造2階建
- 19 用途地域/第1種低層住宅専用地域
- 20 地目/宅地
- 21 設備等の概要/市営水道、大阪ガス、関西電力、市営下水道、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)、ユニットバス(1620サイズ)、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
- 22 建築確認番号/第000号ほか
- 23 取引態様/売主
大阪府知事(3)第〇〇〇〇号
(一社)〇〇〇〇協会会員・
(公社)近畿地区不動産公正取引協議会加盟
株式会社〇〇〇〇不動産
大阪府〇〇区〇〇町1-1-1
お問い合わせ 06-〇〇〇〇-〇〇〇〇
- 24 取引条件の有効期限/202X年X月末日
- 25 情報公開日/202X年〇月〇日
次回の更新予定日/202X年〇月〇日

- 1 所在地 販売対象住戸のうち、広告主が任意で決めた代表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 交通 徒歩所要時間は、道路距離80mを徒歩1分として算出され、信号待ちや坂道などは考慮されていませんから、実際に歩いて確認してみましょう。複数住戸を販売している場合は、駅まで最も近い住戸と最も遠い住戸からの徒歩所要時間が表示されます。
最寄駅などから主要駅までの電車による所要時間は、乗換え時間等を含む通勤ラッシュ時の時間が表示されます。日中平常時の所要時間が併記されることもあります。
- 3 ライフインフォメーション 複数住戸を販売している場合は、対象の施設まで最も近い住戸と最も遠い住戸からの道路距離や徒歩所要時間が表示されます。
- 4 販売戸数 この広告で販売対象としている戸数が表示されますが、予告広告では、省略(もしくは「未定」と表記)されている場合もあります。
- 5 総戸数 開発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。
- 6 価格 複数住戸を販売している場合は、最も安い価格と、最も高い価格が表示されます。この広告では、最も安い価格が6,820万円、最も高い価格が8,780万円です。
予告広告では、価格が「未定」と表記される場合があります。
- 7 最多価格帯 最も販売戸数が多い価格帯(100万円単位)とその戸数が表示されます。この広告では7,200万円台の住宅が12戸あるという意味です。販売戸数が10戸未満の場合には省略されている場合もあります。



焦らず
ていねいに
チェック!



8 私道負担 土地面積のほかに私道負担面積がある場合に表示されます。私道負担面積は土地面積(建ぺい率や容積率に基づく建物面積や延べ床面積の基礎となる面積)からは除外されるため、土地面積とは分けて表示されます。

10 間取り 間取りのタイプを意味しており、数字は居室の数で、LDKは「リビング・ダイニング・キッチン」、Sとは「サービスルーム(納戸)」を表します。

11 建物面積 建物の延べ床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、玄関ポーチなどの面積は原則として建物面積に含まれません。

12 土地面積 敷地の面積が表示されます。複数住戸を販売している場合は、最小面積と最大面積が表示されます。

13 建ぺい率 建ぺい率は、建築面積(通常は1階の床面積)の敷地面積に対する割合のことで、物件が所在している用途地域ごとに上限数値が指定されており、その割合が表示されます。ここでは60%です。区画によって異なる場合は複数表示されることもあります。

14 容積率 容積率は、建物の延床面積の敷地面積に対する割合のことで、こちらも物件が所在している用途地域ごとに上限数値が指定されており、その割合が表示されます。ここでは160%となっています。区画によって異なる場合は複数表示されることもあります。

15 完成年月 建設中の場合は、完成予定年月が表示されます。

16 引渡し可能年月 通常、完成年月と引渡し可能年月は一致することが多いですが、実際に入居できるのは引渡し可能年月以降となり、現住居の退去や引っ越しのタイミングなどに影響しますので、必ず確認しましょう。

不動産売買における「引渡し」は、一般的には代金全額の支払いが完了し、鍵が授受される時点を行います。

17 土地の権利形態 土地について購入者がどのような権利を持つかが表示されます。所有権とは、その土地を法令等の範囲内で自由に使用・収益・処分することができる権利です。広告に記載がない場合には、土地の権利形態は所有権を意味しています(所有権の場合は表示を義務付けていません)。一方、借地権の場合には、その旨、その種類、内容、期間、月額賃料及びその他諸費用が表示され

ます。

18 構造 建物の主たる部分の構造が表示されます。

19 用途地域 都市計画法に基づき、建築できる建物の種類などを定めた地域で、周辺環境を知るための目安になります。第1種低層住宅専用地域は、低層住宅の良好な住環境を保護するための地域で、建物の高さが10m(もしくは12m)に制限された住宅や学校などの建築しか認められていないため、いわゆる住宅街が形成されています。

20 地目 土地の現況と利用状況に基づく登記簿上の区分が表示されています。地目は宅地、雑種地、田、畑など23種類の区分があります。山林や畑などだった土地に家を建てて宅地に変更したときなど、地目は変更されます。

21 設備等の概要 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ます。

22 建築確認番号 建築基準法第6条に基づく確認の番号です。この確認を受けていないと建物は建築できませんし、広告も一切できません。複数住戸を販売している場合は、広告主が任意に決定した住戸の建築確認番号が表示されます。

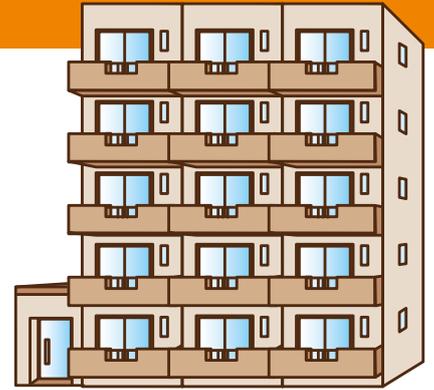
23 取引態様 取引態様は株式会社〇〇〇〇不動産が売主となります。免許証番号によって大阪府庁へ行けば会社の内容を調べることができます。この会社は、(一社)〇〇〇〇協会の会員で、公正競争規約に参加している加盟事業者です。(23ページ参照)

24 取引条件の有効期限 この期限内に価格を値上げするなど、消費者に不利になる取引条件の変更は原則としてすることはできません。

25 情報公開日・次回の更新予定日 情報公開日(又は直前の更新日)及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、遅くとも次の更新日までに修正又は削除されます。

新築分譲マンションの場合

全国的に共用施設の充実したマンションが次々と建設されるなど、利便性の高いマンションが増えてきました。これは！と思う物件を見つけたら、その広告をしっかりとチェックして憧れの生活を手に入れてください。



【インターネット広告の表示例】

※記載されている事項のうち、表示を義務付けていない事項(必要な表示事項ではない事項)にはアンダーラインを引いています。

【〇〇マンション 物件概要】

- 1 **所在地** / 福岡県福岡市中央区〇〇2丁目2番地43・44 (地番)
福岡県福岡市中央区〇〇2丁目 (以下、未定) (住居表示)
- 2 **交通** / (1) 地下鉄七隈線「〇〇」駅より徒歩5分
(2) 地下鉄七隈線「××」駅より徒歩7分
「〇〇」駅から「博多駅」まで35分(南天神駅で下車。天神駅から空港線乗車。乗換え時間や待ち時間を含みます。)
- 3 **総戸数** / 120戸
- 4 **販売戸数** / 20戸 (第1期)
- 5 **価格** / 3,320万円～4,680万円
- 6 **最高価格帯** / 3,800万円台 (10戸)
- 7 **管理費** / 14,000円～20,000円/月
- 8 **管理準備金** / 15,000円
- 9 **修繕積立金** / 17,000円～9,000円/月
- 10 **修繕積立基金** / 100,000円
- 11 **間取り** / 2LDK～3LDK
- 12 **専有面積** / 59.47㎡～72.57㎡
- 13 **その他面積** / バルコニー面積 / 5.4㎡～11㎡
ルーフバルコニー / 14㎡～15㎡
(使用料500円/月)
- 14 **構造・階建て** / 鉄骨鉄筋コンクリート (SRC) 造 7階建
- 15 **建築面積** / 1,600㎡
- 16 **建築延床面積** / 6,000㎡
- 17 **敷地面積** / 2,500㎡
- 18 **完成予定年月** / 202X年2月末
- 19 **引渡し可能年月** / 202X年3月末
- 20 **敷地の権利形態** / 専有面積の割合による所有権の共有
- 21 **用途地域** / 第2種住居地域
- 22 **設備等の概要** / 市営水道、九州ガス、九州電力、市営下水道、流し台、調理台、吊り戸棚(台所)、ガス給湯器(24号)、ユニットバス(1620サイズ)、シャワー付洗面化粧台、換気扇、床下収納庫(1階住戸のみ)ほか
- 23 **駐車場** / 敷地内50台 (5,000円～6,000円/月)
- 24 **駐輪場** / 120台収容 (無料)
- 25 **バイク置場** / 10台収容 (700円/月)
- 26 **管理形態** / 管理組合を設立後、〇〇住宅管理株式会社に全部委託
- 27 **管理員の勤務形態** / 日勤(平日10:00～16:30・土日祝は休み)
- 28 **施工会社** / 〇〇建設株式会社

29 **建築確認番号** / 第00000号

30 **取引態様** / 売主

国土交通大臣(3)第〇〇〇〇号
(一社)〇〇〇〇協会・(公社)〇〇〇〇協会会員・
(公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟
〇〇〇〇不動産株式会社
東京都〇〇区〇〇1-1-1
お問い合わせ 03-〇〇〇〇-〇〇〇〇

代理

福岡県知事(2)第〇〇〇〇〇号)

(公社)〇〇〇〇協会会員・

(一社)九州不動産公正取引協議会加盟

〇〇〇〇不動産販売(株)

福岡市〇〇区〇〇1-1-1

お問い合わせ 092-〇〇〇〇-〇〇〇〇

31 **取引条件の有効期限** / 202X年〇月末日

32 **情報公開日** / 202X年〇月〇日

次回の更新予定日 / 202X年〇月×日

- 1 **所在地** マンションの敷地の登記地番です。以前、建てた建物の住居表示の番号が併記されることがあります。
- 2 **交通** 徒歩所要時間は、道路距離80mを徒歩1分として算出され、信号待ち、坂道などは考慮されていませんから、実際に歩いて確認してみましょう。なお、道路距離は、マンションの建物出入口を起点、駅の出入口(駅舎や地下鉄駅の地上の出入口)を着点として測定することとしています。
最寄駅などから主要駅までの電車による所要時間は、乗換え時間等を含む通勤ラッシュ時の時間が表示されます。日中平常時の所要時間が併記されることもあります。
- 3 **総戸数** 4 **販売戸数** 総戸数と販売戸数が表示されます。総戸数は、取引しようとする建物の1棟ごとの住戸の戸数をいいます。
予告広告では、販売戸数は省略することができます。予告広告では、「未定」と表記される場合もあります。
- 5 **価格** 複数住戸を販売している場合は、最も安い価格と、最も高い価格が表示されます。この広告では、最も安い価格が3,320万円、最も高い価格が4,680万円という意味となります。
予告広告では、価格は「未定」と表記される場合があります。
- 6 **最高価格帯** 最も販売戸数が多い価格帯(100万円単位)とその戸数が表示されます。この広告では3,800万円台

の住戸が10戸あるという意味です。販売戸数が10戸未満の場合には省略されている場合もあります。

7 管理費 **8 管理準備金** **9 修繕積立金** **10 修繕積立基金** 管理費や修繕積立金は月額で集められるほか、管理準備金と修繕積立基金が購入時に必要です。管理の内容は区分所有者で構成する管理組合で決定しますが、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、修繕積立金が少ないと実際に修繕をする際に一時的に負担金が多くなる場合があります。

11 間取り 間取りのタイプを意味しており、数字は居室の数で、LDKIは「リビング・ダイニング・キッチン」を表します。

12 専有面積 専有面積は取引する住戸の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。売買契約書にもこの面積が記載されます。一方、登記簿に記載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が、計測の仕方が異なるだけで実態は変わりません。

13 その他面積 バルコニーやルーフバルコニーは専有面積には含まれません。なお、バルコニーなどは当該住戸の居住者が専用で使用することができますが、共用部分になりますので使い方に注意する必要があります。

14 構造・階建て 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(SRC)の7階建てです。

15 建築面積 **16 建築延床面積** 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、1階から7階までの床面積の合計面積です。

17 敷地面積 **20 敷地の権利形態** 2,500㎡の敷地全体を区分所有者(=購入者)の住戸の専有面積により決まっている持分の割合に応じて所有権を共有するということです。

18 完成予定年月 建設中の場合は、完成予定年月が表示されます。

19 引渡し可能年月 通常、完成予定年月と引渡し可能年月は一致することが多いですが、実際に入居できるのは引渡し可能年月以降となり、現住居の退去や引っ越しのタイミングに影響しますので必ず確認しましょう。

不動産売買における「引渡し」は、一般的には代金全額の支払いが完了し、鍵が授受される時点をいいます。

21 用途地域 第2種住居地域に所在しています。この地域は住宅中心ですが、大規模な飲食店や店舗、事務所のほか、パチンコ店やカラオケボックスなどの遊戯施設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。

22 設備等の概要 これらの施設や設備はすべて価格に含まれています。

23 駐車場 **24 駐輪場** **25 バイク置場** 駐車場などの敷地は区分所有者全員で共有となりますが、特定の人に専用使用権を与え、その使用料は管理組合が受け取り、維持管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金や管理費に充当される場合もあります。

26 管理形態 **27 管理員の勤務形態** 管理組合を設立した後、全ての管理を〇〇住宅管理株式会社に委託するという意味です。また、管理員の勤務形態として、「常駐」、「日勤」、「巡回」などの別が表示されます。また、管理員がおらず、入居者が管理を行う場合があり、その場合には、「管理員不在」などと表示されます。

28 施工会社 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。

29 建築確認番号 建築基準法第6条に基づく確認の番号です。この確認を受けていないと、建物は建築できませんし、広告も一切できません。

30 取引態様 売主は〇〇〇〇不動産株式会社で、〇〇〇〇不動産販売株式会社は売主の代理人としてこの物件を販売します。

31 取引条件の有効期限 この有効期限内に価格を値上げするなど、消費者に不利になる取引条件の変更は原則としてすることはできません。

32 情報公開日・次回の更新予定日 情報公開日(又は直前の更新日)及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、遅くとも次の更新日までに修正又は削除されます。



中古物件(中古住宅・中古マンション)の場合

中古物件の魅力は、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。

中古物件なら希望に合う物件も見つかるかもしれません。

また、自分好みにリフォームできるのも魅力です。

【中古住宅のインターネット広告の表示例】

※記載されている事項のうち、表示を義務付けていない事項(必要な表示事項ではない事項)にはアンダーラインを引いています。

【〇〇条3丁目 中古住宅 物件概要】

- 1 所在地/札幌市豊平区〇〇5丁目
- 2 交通/地下鉄東豊線「〇〇」駅歩15分
- 3 価格/4,480万円
- 4 建物面積/140.34㎡(42.52坪)
- 5 間取り/4LDK
- 6 土地面積/200.51㎡(60.76坪)
- 7 私道負担/5.5㎡あり
- 8 道路/南6m幅(接道幅9.3m)
- 9 建築年月/1999年6月
- 10 引渡し可能年月/202X年4月予定
- 11 土地の権利形態/所有権
- 12 構造/木造2階建
- 13 取引態様/仲介



国土交通大臣(5)第〇〇〇〇〇号
(公社)〇〇〇〇協会会員・
(一社)北海道不動産公正取引協議会加盟
〇〇ハウジング株式会社
札幌市〇〇区〇〇17丁目1
011-〇〇〇〇-〇〇〇〇

- 14 情報公開日/202X年2月1日
次回の更新予定日/202X年2月8日

1 所在地 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番号のことで、一般的に使われる住居表示の番号とは異なります。

2 交通 徒歩所要時間は、道路距離80mを徒歩1分として算出され、信号待ちや坂道などは考慮されていませんから、実際に歩いて確認してみましょう。

3 価格 13 取引態様 価格4,480万円の物件を広告主である〇〇ハウジング株式会社が仲介(「媒介」と記載されている場合もあります。)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)を広告主に支払う必要があります。

4 建物面積 建物の延べ床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、玄関ポーチなどの面積は原則として建物面積に含まれません。

5 間取り 間取りのタイプを意味しており、数字は居室の数で、LDKは「リビング・ダイニング・キッチン」を意味します。

6 土地面積 7 私道負担 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。私道負担面積がある場合には、土地面積と分けてその面積が表示されます。

8 道路 敷地の南面が幅6mの道路に接しています。接する敷地の幅が9.3mということです。

9 建築年月 建築された年月が表示されます。

10 引渡し可能年月 物件の引渡しを受け、入居できる年月が表示されます。「即入居可」などと表示されている場合は、売買代金全額を支払えばすぐに入居することができるという意味です。また、「相談」の場合は、売主である所有者が買い替えなどの兼ね合いで時期の指定ができないなどを意味しており、売主と協議の上、決定します。

不動産売買における「引渡し」は、一般的には代金全額の支払いが完了し、鍵が授受される時点を行います。

11 土地の権利形態 土地の権利形態が表示されます。所有権とは、その土地を法令等の範囲内で自由に使用・収益・処分することができる権利です。広告に特段の記載がない場合には、土地の権利形態は所有権を意味しています(所有権の場合は、表示の義務付けをしていません)。一方、借地権の場合には、その旨、その種類、内容、期間、月額賃料及びその他諸費用が表示されます。

12 構造 建物の主たる部分の構造が表示されます。

14 情報公開日・次回の更新予定日 情報公開日(又は直前の更新日)及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、遅くとも次の更新日までに修正又は削除されます。

また、チラシ広告の場合は、取引条件の有効期限が「202X年〇月〇日末日」などと表示されます。この期限内に価格を値上げするなど、消費者に不利になる条件の変更は原則としてすることはできません。

【中古マンションのインターネット広告の表示例】

※記載されている事項のうち、表示を義務付けていない事項(必要な表示事項ではない事項)にはアンダーラインを引いています。

【△△マンション 物件概要】

- 1 所在地/名古屋市千種区〇〇2丁目
- 2 交通/地下鉄東山線「〇〇」駅徒歩6分
- 3 価格/2,280万円
- 4 間取り/2LDK
- 5 専有面積/67.92㎡(20.55坪)
- 6 バルコニー面積/10.97㎡
- 7 建築年月/2005年5月
- 8 引渡し可能年月/202X年8月予定
- 9 構造・所在階/SRC造・7階建の5階部分
- 10 管理費/11,300円/月
- 11 修繕積立金/5,800円/月
- 12 管理形態/株式会社〇〇サービスに全部委託
- 13 管理員の勤務形態/日勤(平日9:00~16:00(土曜日は12:00まで)・日祝休)
- 14 敷地の権利形態/所有権
- 15 取引態様/仲介
愛知県知事(3)第〇〇〇〇号
(公社)〇〇〇〇協会会員
・東海不動産公正取引協議会加盟
〇〇土地建物株式会社
名古屋市〇〇区〇〇1-1-1
052-〇〇〇〇-〇〇〇〇
- 16 情報公開日/202X年2月1日
次回の更新予定日/202X年2月8日

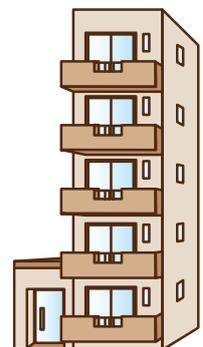
- 1 所在地 中古マンションの場合は、地番は省略できるため記載されていない広告が大半です。なお、地番は登記簿に記載された番号のことで、一般的に使われる住居表示番号とは異なります。
- 2 交通 徒歩所要時間は、道路距離80mを徒歩1分として算出され、信号待ちや坂道などは考慮されていませんから、実際に歩いて確認してみましょう。
- 3 価格 15 取引態様 価格2,280万円の物件を広告主である〇〇土地建物株式会社が仲介(「媒介」と記載されている場合もあります。)として取引するということです。取引が成立した場合は売買代金の3%+6万円とその額に対する消費税相当額を上限とする報酬(手数料)を広告主に支払う必要があります。
- 4 間取り 間取りのタイプを意味しており、数字は居室の数で、LDKは「リビング・ダイニング・キッチン」を意味します。
- 5 専有面積 専有面積は取引する住戸の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。売買契約書にもこの面積が記載されます。一方、登記簿に記載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が、計測の仕方が異なるだけで実態は変わりません。

- 6 バルコニー面積 バルコニー面積は専有面積には含まれません。なお、バルコニーは当該住戸の居住者が専用で使用することができますが、共用部分になりますので使い方に注意する必要があります。
- 7 建築年月 建築された年月が表示されます。
- 8 引渡し可能年月 物件が引き渡され、入居できる時期が表示されます。「即可」などと表示されている場合は、売買代金全額を支払えばすぐに入居することが可能であるという意味です。また、「相談」とある場合は、売主である所有者が買い替えなどの兼ね合いで時期の指定が事前にできないことを意味しており、売主と協議の上、決定します。

不動産取引における「引渡し」は、一般的には代金全額の支払いが完了し、鍵が授受される時点を行います。

- 9 構造・所在階 「SRC」とは、鉄骨鉄筋コンクリート造のことです。構造とセットで建物の階数と取引対象物件の所在階が表示されていることが多いです。
 - 10 管理費 11 修繕積立金 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。
 - 12 管理形態 マンションの管理は、株式会社〇〇サービスに全て委託するという意味です。
 - 13 管理員の勤務形態 管理員がどのように勤務しているかについて、「常駐」、「日勤」、「巡回」などの文言で表示されます。管理員がおらず、入居者が管理を行っている場合には、「管理員不在」などと表示されます。
 - 14 敷地の権利形態 敷地が借地の場合は、その旨、その種類、内容、期間が表示され、借地料は管理費に含まれて表示されます。
 - 15 情報公開日・次回の更新予定日 情報公開日(又は直前の更新日)及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又は削除されます。
- また、チラシ広告の場合は、取引条件の有効期限が「202X年〇月〇日末日」などと表示されます。この期限内に価格を値上げするなど、消費者に不利になる条件の変更は原則としてすることはできません。



土地の場合

土地の魅力は、自分好みの建物を建てることができますのでじっくりとプランを考えることができます。また、建築する会社が決まっている「建築条件付き土地」という物件もあります。

【インターネット広告の表示例】

※記載されている事項のうち、表示を義務付けていない事項(必要な表示事項ではない事項)にはアンダーラインを引いています。

【府中市〇〇1丁目 売地 物件概要】

- 1 所在地/府中市〇〇1丁目
- 2 交通/京王線「〇〇」駅歩18分
- 3 価格/4,600万円
- 4 土地面積/105.37㎡(31.93坪)
- 5 私道負担/3.5㎡あり
- 6 地目/宅地
- 7 用途地域/第一種低層住居専用地域
- 8 建ぺい率/50%
- 9 容積率/80%
- 10 道路/南5m幅(接道幅6.5m)
- 11 土地の権利形態/所有権
- 12 建築条件/なし
- 13 取引態様/仲介
国土交通大臣(1)第〇〇〇〇〇号
(公社)〇〇〇〇協会会員
(公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟
〇〇ハウス株式会社
東京都〇〇区〇〇2丁目1-1
03-〇〇〇〇-〇〇〇〇
- 14 情報公開日/202X年2月1日
次回の更新予定日/202X年2月8日

- 1 所在地 土地(売地)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番号のことで、一般的に使われる住居表示の番号とは異なります。
- 2 交通 徒歩所要時間は、道路距離80mを徒歩1分として算出され、信号待ちや坂道などは考慮されていませんから、実際に歩いて確認してみましょう。
- 3 価格 13 取引態様 価格4,600万円の物件を広告主である〇〇ハウス株式会社が仲介(「媒介」と記載されている場合もあります。)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)を広告主に支払う必要があります。
- 4 土地面積 5 私道負担 取引の対象とな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。私道負担面積がある場合には、土地面積と分けてその面積が表示されます。
- 6 地目 登記簿上の区分と土地の利用状況に基づく現況が表示されています(地目が宅地の場合には現況表示はないものが大半です)。地目は宅地、雑種地、田、畑など23

種類の区分があります。山林や畑などだった土地に家を建てて宅地に変更したときなど、地目は変更されます。

- 7 用途地域 都市計画法に基づき、建築できる建物の種類などを定めた地域で、周辺環境を知るための目安になります。第1種低層住宅専用地域は、低層住宅の良好な住環境を保護するための地域で、建物の高さが10m(もしくは12m)に制限された住宅や学校などの建築しか認められていないため、いわゆる住宅街が形成されています。
- 8 建ぺい率 建ぺい率は、建築面積(通常は1階の床面積)の敷地面積に対する割合のことで、物件が所在している用途地域ごとに上限数値が指定されており、その割合が表示されます。ここでは50%です。
- 9 容積率 容積率は、建物の延床面積の敷地面積に対する割合のことで、こちらも物件が所在している用途地域ごとに上限数値が指定されており、その割合が表示されます。ここでは80%となっています。
- 10 道路 敷地の南側が5m幅の道路に、間口が6.5m接しているということです。
- 11 土地の権利形態 土地の権利形態が表示されます。所有権とは、その土地を自由に使用・収益・処分することのできる権利です。広告に特段の記載がない場合には、土地の権利形態は所有権を意味しています(所有権の場合は、表示の義務付けをしていません)。一方、権利形態が借地権の場合には、その旨その種類、内容、期間、月額賃料、その他諸費用が必ず表示されます。
- 12 建築条件 その土地に自己(=不動産事業者)又は自己の指定する建設業者との間で一定期間内に建物を建築することを条件(停止条件又は解除条件)として取引するものを「建築条件付土地」といいます。この広告例では建築条件は付いていないため、建物を建築する会社を自由に選ぶことができます。なお、建築条件付土地の広告には、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される旨が表示されます。
- 14 情報公開日・次回の更新予定日 情報公開日(又は直前の更新日)及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、遅くとも次の更新日までに修正又は削除されます。
また、チラシ広告の場合は、取引条件の有効期限が「202X年〇月〇日末日」などと表示されます。この期限内に価格を値上げするなど、消費者に不利になる条件の変更は原則として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表示例】

※記載されている事項のうち、表示を義務付けていない事項(必要な表示事項ではない事項)にはアンダーラインを引いています。

【〇〇アパート 物件概要】

- 1 所在地/広島市南区〇〇2丁目
- 2 交通/広島電鉄皆実線「〇〇」駅歩5分
- 3 賃料/7.8万円
- 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11,000円、家賃保証料30,000円(保証会社加入要)
- 7 間取り/1DK(洋6、DK6)
- 8 専有面積/30.78㎡
- 9 構造・階建/木造・2階建の2階部分
- 10 建築年月/2010年10月
- 11 保険/加入要
- 12 入居可能時期/即可
- 13 契約期間/定期建物賃貸借(1年間)
- 14 条件/単身者可・二人入居可・ペット可(但し、敷金2か月に割増)
- 15 取引態様/仲介
広島県知事(3)第〇〇〇〇〇〇号
(公社)〇〇〇〇協会会員
中国地区不動産公正取引協議会加盟
〇〇不動産株式会社
広島市〇〇区〇〇町1-1-1
082-〇〇〇〇-〇〇〇〇
- 16 情報公開日 202X年2月1日
次回の更新予定日 202X年2月8日

- 1 所在地 賃貸住宅の場合、地番は省略できます。
- 2 交通 徒歩所要時間は、道路距離80mにつき徒歩1分として算出され、信号待ち、坂道などは考慮されていませんから、実際に歩いて確認してみましょう
- 3 賃料 5 敷金・礼金 6 その他の費用 毎月支払わなくてはいけない賃料のほか、契約時の初期費用として、礼金や敷金、その他の費用などが必要な場合には、その費目と額が表示されます。なお、敷金は貸主の預り金であり、本来、必要経費を除いて退去時に還付されるものですが、一定額について返還しないことが契約の条件(敷引き)となっている場合もあります。
- 4 管理費・共益費 管理費又は共益費が必要な場合には、その額が表示されます。
- 7 間取り 間取りのタイプを意味しており、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 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 構造・階建 建物の主たる部分の構造が木造であるという意味です。構造とセット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 建築年月 建築された年月が表示されます。
- 11 保険 住宅総合保険などの損害保険への加入が契約の条件となるときにはその旨が表示されます。なお、保険料の額の表示は義務付けていません。
- 12 入居可能時期 入居できる時期を表示しています。「即可」などとある場合は、契約後すぐに入居ができるという意味です。「相談」とある場合は、貸主と協議の上、決定します。
- 13 契約期間 契約期間が表示されます。但し、普通賃貸借契約の物件で契約期間が2年以上の場合には省略してもよいことになっています。なお、定期借家契約の物件の場合には、定期借家である旨も併せて表示されます。
- 14 条件 入居に際しての条件が表示され、借主にとって不利なもの(この例では、ペット飼育時の割増敷金の表示です。)は必ず表示されます。そのほか任意の条件も表示される場合があります。
- 15 取引態様 〇〇不動産株式会社が「仲介」の立場で取引をするという意味です。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(仲介手数料)を広告主に支払う必要があります。

- 16 情報公開日・次回の更新予定日 情報公開日(又は直前の更新日)及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、次の更新日まで修正又は削除されます。

また、チラシ広告の場合は、取引条件の有効期限が「202X年〇月末日」などと表示されます。この期限内に賃料などを値上げするなど、消費者に不利になる条件の変更は原則としてすることはできません。



契約について

買うにしても、借りるにしても契約を締結してしまうと自分にとって100%有利な条件で解除することは簡単にはできません。契約を締結する前には、その内容をしっかりと確認し、わからないことはわからないままにしないことがとても重要です。不動産業界もデジタル化が進み、従来の対面方式ではなく、オンラインで契約することもできるようになりました。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を締結してください。

『契約は、誰のためでもなく、ご自身のために「自己責任」で締結するもの』であることを肝に銘じてください。

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ことができますが、そのような特殊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(又は借りて)はみたものの、「気が変わったのでやめたい」、「違約金は払いたくない」などという方がいますが、これは通用しません。契約で決められたペナルティが課されることを覚えておいてください。

特に購入となれば数千万円以上の大きなお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(履行できるか)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トラブルのもと

契約内容をよく検討するといっても、一般の人は法律用語に精通されていないこともあって、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、ついつい質問することを遠慮しがちになりますが、一切の遠慮は無用であるこ

とを覚えておいてください。分からないところは納得できるまで説明を求めてください。もし、説明を面倒くさがったり曖昧な説明をしたりするような不動産会社だとしたら、その取引はやめるぐらいの気持ちを持っていただくことが必要です。

冒頭にも申し上げていますが、契約するとよほどの事情がない限り自身にとって100%有利な条件で解約することはできないわけですから、十分に納得できるまでは安易に印鑑を押ししたり、署名したり、手付金(賃貸の場合は申込金)を払ったりしてはいけません。

また、相手がいろいろな法律用語を使って、「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に相談してください。

3 契約書に明記していない重要なことは書面で残しましょう

口頭で約束したことを守らないということで揉め事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がとても大切です。不動産事業者や売主、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が、もし、書面化をしるようでしたらあてにできないということですし、そんな契約は締結しない方が賢明です。

もしトラブルがおきたら

万が一、トラブルがおき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だけ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。「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、いたずらに事態を悪化させることになりがちです。

2 無理難題の要求は失敗のもと

交渉をするときに最初からこちらの要求をはつきりさせると不利だと思ふあまり、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。

例えば、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、小さな子供が転んでケガでもすると困るので、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 相談所を活用する

当事者間で解決できないときは、ためらわずにその会社に不動産業の免許を与えた**都道府県**や**国土交通省**のほか、**国民生活センター**やお住いの地域の**消費生活センター**、(24ページ参照)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会員団体

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3階)
(公社) 首都圏不動産公正取引協議会 内

【会員団体】

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1(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

〒980-0803 仙台市青葉区国分町3-4-18(宮城県不動産会館)
TEL 022(395)6270

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3階)
TEL 03(3261)3811

北陸不動産公正取引協議会

〒921-8047 金沢市大豆田本町口46-8(石川県不動産会館)
TEL 076(291)2255

東海不動産公正取引協議会

〒451-0031 名古屋市西区城西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9階)
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

〒790-0807 松山市平和通6-5-1(愛媛不動産会館)
TEL 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1-13-10(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)東北・北海道住宅産業協会
(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
(公社)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)全日本不動産協会新潟県本部
(公社)全日本不動産協会長野県本部
(公社)全日本不動産協会山梨県本部
(公財)日本賃貸住宅管理協会
全国賃貸管理ビジネス協会

北陸不動産公正取引協議会

(公社)石川県宅地建物取引業協会
(公社)富山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)全日本不動産協会石川県本部
(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)全日本不動産協会岐阜県本部
(公社)全日本不動産協会三重県本部
(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)近畿住宅産業協会

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
(公社)岡山県宅地建物取引業協会
(公社)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
(公社)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
(公社)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
(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
(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

■独立行政法人国民生活センター（全国の消費生活センター等）

188（消費者ホットライン）

■国土交通省（不動産業の窓口・大臣免許の場合）

北海道開発局 事業振興部建設産業課

〒060-8511 札幌市北区北8条西2丁目（札幌第1合同庁舎）
TEL 011 (709) 2311

東北地方整備局 建設部計画・建設産業課

〒980-8602 仙台市青葉区本町3-3-1（仙台合同庁舎B棟）
TEL 022 (225) 2171

関東地方整備局 建設部建設産業第二課

〒330-9724 さいたま市中央区新都心2-1（さいたま新都心合同庁舎2号館）
TEL 048 (601) 3151

北陸地方整備局 建設部計画・建設産業課

〒950-8801 新潟市中央区三咲町1-1-1（新潟美咲合同庁舎1号館）
TEL 025 (280) 8880

中部地方整備局 建設部建設産業課

〒460-8514 名古屋市中区三の丸2-5-1（名古屋合同庁舎第2号館内）
TEL 052 (953) 8572

近畿地方整備局 建設部建設産業課

〒540-8586 大阪市中央区大手前1-5-44（大阪合同庁舎第1号館）
TEL 06 (6942) 1141

中国地方整備局 建設部計画・建設産業課

〒730-0013 広島市中区八丁堀2-15
TEL 082 (221) 9231

四国地方整備局 建設部計画・建設産業課

〒760-8554 高松市サンポート3-33
TEL 087 (851) 8061

九州地方整備局 建設部計画・建設産業課

〒812-0013 福岡市博多区博多駅東2-10-7（福岡第2合同庁舎）
TEL (092) 471-6331

内閣府 沖縄総合事務局開発建設部建設産業・地方整備課

〒900-0006 那覇市おもろまち2-1-1（那覇第2地方合同庁舎2号館）
TEL (098) 866-1910

■都道府県（不動産業の窓口・知事免許の場合）

北海道 建設部住宅局建築指導課管理指導係

〒060-8588 札幌市中央区北3条西6丁目
TEL 011 (204) 5575

青森県 県土整備部建築住宅課住宅政策グループ

〒030-8570 青森市長島1-1-1
TEL 017 (734) 9692

岩手県 県土整備部建築住宅課住宅管理担当

〒020-8570 盛岡市内丸10-1
TEL 019 (629) 5932

宮城県 土木部建築宅地課調整班

〒980-8570 仙台市青葉区本町3-8-1
TEL 022 (211) 3242

秋田県 建設部建築住宅課建築指導班

〒010-8570 秋田市山王4-1-1
TEL 018 (860) 2565

山形県 県土整備部建築住宅課住まいづくり支援担当

〒990-8570 山形市松波2-8-1
TEL 023 (630) 2641

福島県 土木部建築指導課指導審査担当

〒960-8670 福島市杉妻町2-16
TEL 024 (521) 7523

茨城県 土木部都市局建築指導課監察・免許グループ

〒310-8555 水戸市笠原町978-6
TEL 029 (301) 4722

栃木県 県土整備部住宅課宅地指導担当

〒320-8501 宇都宮市塙田1-1-20
TEL 028 (623) 2488

群馬県 県土整備部住宅政策課宅建業係

〒371-8570 前橋市大手町1-1-1
TEL 027 (226) 3525

埼玉県 都市整備部建築安全課宅建相談・指導担当

〒330-9301 さいたま市浦和区高砂3-15-1
TEL 048 (830) 5488

千葉県 県土整備部建設・不動産業課不動産業班

〒260-8667 千葉市中央区市場町1-1
TEL 043 (223) 3238

東京都 住宅政策本部住宅企画部不動産業課

〒163-8001 新宿区西新宿2-8-1
TEL 03 (5320) 5072

神奈川県 県土整備局事業管理部建設業課横浜駐在事務所

〒221-0835 横浜市神奈川区鶴屋町2-24-2
TEL 045 (313) 0722

新潟県 土木部都市局建築住宅課

〒950-8570 新潟市中央区新光町4-1
TEL 025 (280) 5439

山梨県 県土整備部建築住宅課企画担当

〒400-8501 甲府市丸の内1-6-1
TEL 055 (223) 1730

長野県 建設部建築住宅課建築管理係

〒380-8570 長野市大字南長野字幅下692-2
TEL 026 (235) 7331

富山県 土木部建築住宅課管理係

〒930-8501 富山市新総曲輪1-7
TEL 076 (444) 3355

石川県 土木部建築住宅課建築行政グループ

〒920-8580 金沢市鞍月1-1
TEL 076 (225) 1778

福井県 土木部建築住宅課住宅計画グループ

〒910-8580 福井市大手3-17-1
TEL 0776 (20) 0505

岐阜県 都市建築部建築指導課宅建係

〒500-8570 岐阜市藪田南2-1-1
TEL 058 (272) 8680

静岡県 暮らし・環境部建築住宅局住まいづくり課

〒420-8601 静岡市葵区追手町9-6
TEL 054 (221) 3072

愛知県 都市整備局都市基盤部都市総務課不動産業グループ

〒460-8501 名古屋市中区三の丸三丁目1-2
TEL 052 (954) 6582

三重県 県土整備部建築開発課宅建業・建築士班

〒514-8570 津市広明町13
TEL 059 (224) 2708

滋賀県 土木交通部住宅課管理係

〒520-8577 大津市京町4-1-1
TEL 077 (528) 4231

京都府 建設交通部建築指導課宅建業担当

〒602-8570 京都市上京区下立売通新町西入藪ノ内町
TEL 075 (414) 5343

大阪府 都市整備部住宅建築局建築指導室建築振興課

〒559-0034 大阪市住之江区南港北1-14-16
TEL 06 (6210) 9734

兵庫県 まちづくり局都市政策課土地対策室土地対策班

〒650-8567 神戸市中央区下山手通5-10-1
TEL 078 (362) 3612

奈良県 まちづくり推進局建築安全推進課総務宅建係

〒630-8501 奈良市登大路町30
TEL 0742 (27) 7563

和歌山県 県土整備部都市住宅局建築住宅課企画指導班

〒640-8585 和歌山市小松原通1-1
TEL 073 (441) 3180

鳥取県 生活環境部くらしの安心局住まいまちづくり課

〒680-8570 鳥取市東町1-220
TEL 0857 (26) 7411

島根県 土木部建築住宅課住宅企画グループ

〒690-8501 松江市殿町1
TEL 0852 (22) 6587

岡山県 土木部都市局建築指導課街づくり推進班

〒700-8570 岡山市北区内山下2-4-6
TEL 086 (226) 7504

広島県 土木建築局建築課宅建業グループ

〒730-8511 広島市中区基町10-52
TEL 082 (513) 4185

山口県 土木建築部住宅課民間住宅支援班

〒753-8501 山口市滝町1-1
TEL 083 (933) 3883

徳島県 県土整備部住宅課建築指導室指導・宅建担当

〒770-8570 徳島市万代町1-1
TEL 088 (621) 2604

香川県 土木部住宅課総務・宅地建物指導グループ

〒760-8570 高松市番町4-1-10
TEL 087 (832) 3582

愛媛県 土木部道路都市局建築住宅課

〒790-8570 松山市一番町4-4-2
TEL 089 (912) 2758

高知県 土木部住宅課

〒780-8570 高知市丸ノ内1-2-20
TEL 088 (823) 9861

福岡県 建築都市部建築指導課

〒812-8577 福岡市博多区東公園7-7
TEL 092 (643) 3718

佐賀県 県土整備部建築住宅課総務宅建担当

〒840-8570 佐賀市城内1-1-59
TEL 0952 (25) 7164

長崎県 土木部都市政策課宅地指導班

〒850-8570 長崎市尾上町3-1
TEL 095 (894) 3094

熊本県 土木部建築住宅局建築課宅地耐震化・指導班

〒862-8570 熊本市中央区水前寺6-18-1
TEL 096 (333) 2536

大分県 土木建築部建築住宅課管理・ニュータウン班

〒870-8501 大分市大手町3-1-1
TEL 097 (506) 4682

宮崎県 県土整備部建築住宅課宅地審査担当

〒880-8501 宮崎市橘通東2-10-1
TEL 0985 (24) 2944

鹿児島県 土木部建築課

〒890-8577 鹿児島市鴨池新町10-1
TEL 099 (286) 3707

沖縄県 土木建築部建築指導課

〒900-8570 那覇市泉崎1-2-2
TEL 098 (866) 2413

理想の住まいを見つけるための心構え

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考えてみましょう。

■理想の住まい探しのためのチェックリスト

- | | | |
|---------------------------------------|---|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 静かな住宅地がいい | ⇔ | <input type="checkbox"/> 繁華街に近い町がいい |
| <input type="checkbox"/> 都心のマンション | ⇔ | <input type="checkbox"/> 郊外の戸建 |
| <input type="checkbox"/> 交通の便がいい狭い家 | ⇔ | <input type="checkbox"/> 交通の便が少し悪い広い家 |
| <input type="checkbox"/> 一つの場所に住み続けたい | ⇔ | <input type="checkbox"/> どんどん住み替えをしたい |
| <input type="checkbox"/> 一生賃貸でOK | ⇔ | <input type="checkbox"/> いつかは家を購入したい |
| <input type="checkbox"/> 両親とは、ずっと別居 | ⇔ | <input type="checkbox"/> いつかは両親と同居したい |

■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和室？洋室？ _____
- 防犯対策、地震対策はどのくらい必要だと思うか _____

