



STEP1 どんな住宅がほしいかをまず決めよう

STEP2 長い目で見た資金プランを

STEP3 希望条件をまとめて情報収集だ

STEP4 日常生活にあわせた現地調査を

STEP5 細かい点まで入念にチェックしよう

STEP6 間違いのない契約をするために

STEP7 手付金を保証してくれるシステム

◇指定流通機構制度とは

STEP1 どんな住宅がほしいかをまず決めよう

「マイホーム購入に際してまず最初に決めなければならないのは、どんな住宅がほしいのかです。住宅の種類は大きく分けて「一戸建て」と「マンション」になります。中間の形態として、連棟式のタウンハウス、テラスハウスといった形式もあります。また、新築か中古かも大きな要素となります。家族形態、ライフサイクル、資金計画によって求める住宅は異なります。ここでは各住宅の特性を記しておきますので参考にしてください。

一戸建てかマンションか

「庭付き一戸建て」が夢のマイホームだといわれます。この言葉に表されているように、一戸建て住宅は敷地の境界線が明確で、敷地内であれば所有者が自由に使うことができます。庭いじりができ、ペットが飼え、家族の成長にあわせて増改築、建て替えも自由です。隣・近所に迷惑さえかけなければ、所有地内では自由というのが一戸建て住宅の最大の特徴であり、長所といえます。ただ、戸締まりなどの防犯面、ごみ集積所や道路の清掃は所有者自身が行わなければなりません。



マンションは、区分所有建物といわれるように何世帯もが同じ建物内で生活する共同住宅ですので、自由な生活空間は専有部分だけといえます。土地は所有者全体の共有で持ち分も少ないのが通常です。ベランダも避難通路としての役割がありますので専用使用权ですし、共用廊下に面したドア、窓も共用部分ですので、勝手に取り替えることはできません。増改築もほとんど不可能で、建て替えには所有者の5分の4の賛成が必要です。また、月々のローン支払い以外に管理費、修繕積立金、駐車場使用料等が必要ですし、年月の経過とともに建物全体の大規模修繕が必要になります。

日常の共用部分の清掃などは管理会社に委託するのが一般的です。ただカギ1本で戸締りができ、立地も比較的通勤・通学の便がよく、生活利便施設も近くにあり、共働きなどには適しています。価格的にも周辺で比べた場合、一戸建て住宅より安いなどのメリットがあります。

□住宅の特徴

	一戸建て	マンション
土地の所有形態	所有形態が明確で、庭を持つことができる。	土地は所有者全員の共有で、占有面積に応じた持分。
増改築	増改築・立て替えは自由	
維持・管理	維持・管理は所有者自身が行う。	毎月管理費・修繕積立金が必要で、経年に応じて大規模な修繕が必要になる。
ライフサイクルへの対応		
ペットの飼育	自由	禁止されているところが多い

チェックポイント

□「定期借地権付き住宅」も選択肢のひとつ

敷地の権利関係には所有権のほかに借地権があります。借地権には「普通借地権」と「定期借地権」の二種類がありますが、最近、注目されているのは「定期借地権」です。

・定期借地権

分譲住宅で注目されている定期借地権は、一般定期借地権で、借地期間を50年以上に定め、定期借地権つき住宅の購入者は期間終了後、更地で地主に土地を返還しなければならないという借地権です。当然、毎月地代を払わなくてはなりませんが、その分、購入時の価格は保証金（土地変換時に返ってくる）プラス建物価格という方式が主流になっており、所有権に比べて30～40%安いというメリットがあります。増改築、立て替えは、地主への通知によりできます。

STEP2 長い目で見た資金プランを

マイホーム購入で最も重要なのは、資金プランです。高額になりますので、住宅ローンを組んで、長期にわたり返済することになります。まず必要なのが頭金（自己資金）です。自己資金の調達可能額によって、購入できる物件価格も決まりますし、借入金額、毎月の返済額も決まります。ローンの返済方法によっても毎月の返済額は変わります。また忘れてならないのが、購入時の諸費用（一時金）や購入後の維持管理費、税金です。

1. 頭金は購入価格の2割以上が原則

頭金はいくら必要なのでしょう。一般的に民間金融機関は融資の限度額を担保物件の評価額の80%に設定しているケースが多いようです。頭金以外はローンに頼ることになりますが、ローンの返済能力に合わせ

た頭金が必要で、一般的には頭金は20%以上とって資金計画を組むのがベターでしょう。

住宅資金贈与制度

手持ちの由己資金が少ない場合、親や祖父母からの住宅取得資金贈与の特例（いわゆる住宅資金贈与制度）があります。1500万円までは贈与税額が低くなっており、300万円まででしたら無税です。共有名義にすれば、夫婦ともに受けられますので、600万円までは無税です。

2. 返済負担は小さく

毎月のローン返済の家計に占める比率は大きなものです。ボーナス併用で毎月の支払いを減らすことができそうですが、ライフサイクルを考えてゆとりある返済が望ましいのは言うまでもありません。住宅ローンには公庫や年金、財形などの公的融資と銀行などの民間融資があります。基本的には公的資金が利用できる物件では、公的融資を優先し、不足分を民間の住宅ローンを利用することになります。年間返済額の目安はおおよそ年収の20~25%です。公庫などでも必要最低月収を毎月返済額の5倍以上と定めています。返済割合別に年収と返済額を示しておきますので参考にしてください。

◇年収と返済負担(単位：円)

注)ボーナス払いは考慮していません。

年収	負担割合 20%		負担割合 25%		負担割合 30%	
	年額	月額	年額	月額	年額	月額
400万円	80万円	6.66万円	100万円	8.39万円	120万円	10万円
500万円	100万円	8.33万円	125万円	10.41万円	150万円	12.5万円
600万円	120万円	10万円	150万円	12.5万円	180万円	15万円
700万円	140万円	11.66万円	175万円	14.58万円	210万円	17.5万円
800万円	160万円	13.33万円	200万円	16.66万円	240万円	20万円
900万円	180万円	15万円	225万円	18.75万円	270万円	22.5万円

3. 意外とかかる諸費用

住宅購入となると、とかく購入資金、住宅ローンに頭がいきがちですが、登記に関わる費用、ローンの手続きに関わる費用、税金、保険料などの費用もかかります。また、引っ越し費用、インテリア、家具、家電製品購入などの費用も計算しておく必要があります。仲介物件では仲介手数料、中古住宅ではリフォーム費用なども念頭に置いておかなければなりません。一般に、新築住宅では購入価格の2～5%、中古住宅では5～10%が購入時の諸費用だといわれています。

チェックポイント

諸費用

住宅購入には、下記のような諸費用がかかります。

■購入時

□売買締約時

頭金、印紙税（売買締約書）

□ローン手続き・登記関係

印紙税（金銭消費貸借締約書）

登録免許税（抵当権設定登記）、特約火災保険料、

団体信用生命保険特約料（公庫・年金）、ローン事務手数料、

保証料（公庫、年金、銀行）、登録免許税（建物保存登記・所有権移転登記）

司法書士報酬

□税

不動産取得税

■入居時

引っ越し代、インテリア・家具代等

■入居後

ローン、固定資産税、都市計画税、団体信用生命保険特約料（公庫・年金）

（マンションの場合）管理費、修繕積立代

STEP3 希望条件をまとめて情報収集だ

資金プランが固まったら、家族の希望条件を整理して、情報収集の段階になります。情報収集には業者の店頭、新聞や折り込み広告、情報誌の購入、さらに最近はインターネットによる方法などがあります。情報には法律や業界内の規約で規制がありますので、十分理解したうえで、検討することか重要です。

1. 家族全員の合意が必要

住宅購入に際しては、地域、立地選定も重要な要素です。間取りや面積、設備については家族間の合意はとりやすい面がありますが、地域、立地選定は、これまで住んでいた近くに購入する場合は別ですが、遠くに離れる場合は、通勤・通学、買い物の便、幼児がいる場合は、危険な場所がないか、遊び場はあるか、高齢者が同居している場合は、病院はあるか等、さまざまな問題に直面します。あらかじめ家族間で話し合いをしておくとう情報収集もやりやすくなります。



2. 情報収集はこまめに

情報の収集方法には、業者の店頭や新聞・情報誌の広告、さらに最近はインターネットによる方法などがあります。自分に適した物件を見つけるには、これらの情報をこまめに収集することが必要です。「ハトマーク」のお店は全宅連傘下の都道府県の宅地建物取引業協会に加盟している業者で、会員はすべて建設大臣指定の流通機構に加盟しており、店頭に行けばファックスやパソコンで多くの情報を提供できるシステムをもっています。

STEP5 細かい点まで入念にチェックしよう

建物はまさにマイホームの象徴です。家族全員が住みやすく、やすらげる空間が理想です。広さは十分か、仕様は好みにあうか、キッチン・浴室などの水廻りの広さは、使い勝手は、などチェックポイントは数多くあります。しかし、新築のマンションや建売住宅では、完成前に図面で売るケース（いわゆる青田売り）が多いのも事実です。モデルルームの豪華さに目を奪われることなく、細かい点まで入念にチェックしてください。

1. 一戸建てはここをチェックしよう

・建売住宅

建売住宅にはできあがったプランで売るものと、先行して土地を買って、モデルプランを基に購入者がある程度自由にプランの変更ができる、いわゆる建築条件付きの「売り建て方式」の二方式があります。業者がつくったプランで売られる場合にも、完成前の住宅であれば、ある経度設計変更は可能です。

いずれの場合でも、チェックしたいのは、□土地の形状、道路幅、方位□土台・基礎□建物の外観□建物内部□付帯設備です。土地の形状等は見れば分かりますが、土台・基礎については、コンクリート基礎か、木部とはアンカーボルトでしっかり緊結してあるか、防腐・防蟻処理は施されているか、基礎部分は地面から 30cm 以上あるか、喚気孔は十分か、などをチェックしてください。

建物については、□外壁の素材、グレード□内部の広さ、使い勝手□仕様のグレード□キッチン、浴室などの水廻りの広さ、設備、使い勝手□収納の広さなどを図面に照らしあわせてチェックしてください。完成前の物件では、家具や家電製品の配線を念頭にメジャーで測るなどしてチェックしないと、いざ入居して置場に困るケースもありますので、十分確認してください。



・中古一戸建て

中古一戸建ての場合は、土台・基礎部分や外観、屋根などのチェックを新築の場合より慎重に行う必要があります。□土台・基礎の損傷はないか、白アリは大丈夫か□外壁にヒビ割れなどの損傷はないか□屋根に損傷はない□排水は良好か□内部に雨漏り跡はないか、などを入念にチェックしてください。

□一戸建てのチェックポイント

居住環境	敷地の形状	良好	やや難がある	不整形
	道路状況	南道路	東西道路	北道路
	道路幅	5m 以上	4m 以上	4m 以下
	立地条件	やや台地	平坦地	底地・窪地
	庭	広い	普通	狭い
	造園	優れている	普通	劣る
建物	建物外観	優れている	普通	劣る
	建物面積	十分	普通	狭い
	間取り	使いやすい	普通	使いにくい
	基礎	優れている	普通	劣る
	日照・通風	優れている	普通	劣る
	各居室の広さ	十分	普通	狭い
	LDK の広さ	15 畳以上	12 畳以上	12 畳以下
	収納	十分	普通	狭い
	キッチンの広さ・設備	十分	普通	狭い
	浴室・洗面室	十分	普通	狭い
その他	門塀	優れている	普通	劣る
	駐車スペース	2 台分	1 台分	なし

2. マンションはここをチェック

・新築マンション

新築マンションは、完成前に図面で売る「青田売り」が一般的です。青田売りですので、販売にはモデルルームが用意されますが、モデルルームですので、専有部分の設備、仕様などはチェックできますが、構造や日照、眺望等は確認できません。また、自分の購入したいタイプが、モデルルームになっているとは限りません。図面を詳細に検討しながら、モデルルームを見学し、建設地には必ず足を運ぶようにしてください。とくに、図面を見るときに注意したいのは、表示してある面積、長さは「壁芯」（壁の中心で囲まれた部分）です。実際に使う場合や登記上の「内法」（壁の内側で囲まれた部分）より広く表示されますので、モデルルームにはメジャーを持参してチェックする必要があります。専有面積についても、どこまでの部分が含まれるのかを、パンフレット等で確認してください。モデルルームでは分からない構造部分などについては、販売担当者に聞いてみてください。床のスラブ厚、工法、外壁・戸境壁の厚さ、排水管の状態などは、販売担当者に確認してください。またマンションは「管理を買え」ともいわれるほど、管理が重要です。管理方式や管理費、修繕積立金の額などもチェックが必要です。



・中古マンション

中古マンションの場合は、専有部分は自分の目で確認できます。チェックポイントは、①外壁のクラック（ヒビ割れ）やエントランスの状態

は②内部の使い勝手はいいか③壁にシミはないか（結露の可能性がある）④大規模修繕は終了しているか、あるいは修繕積立金の額は十分か、などです。

□マンションのチェックポイント

敷地	敷地面積	余裕がある	多少余裕がある	ぎりぎり
	隣地との距離	余裕がある	多少余裕がある	ぎりぎり
共有部分	外観	優れている	普通	劣る
	エントランス	優れている	普通	劣る
	共用施設	充実している	ある	なし
	エレベーター	40世帯に1基	60世帯に1基	なし
	駐車場	80%以上	60%以上	60%以下
占有部分	占有面積	十分	普通	狭い
	間取り	使いやすい	普通	使いにくい
	スラブ厚	18cm以上	15cm以上	15cm以下
	開口部の方位	良好	普通	劣る
	各居室の広さ	十分	普通	狭い
	LDKの広さ	12畳以上	9畳以上	9畳以下
	キッチンの広さ・設備	十分	普通	狭い
	浴室・洗面所の広さ	十分	普通	狭い
	室内の仕様	優れている	普通	劣る
	収納	十分	普通	狭い
	設備	十分	普通	狭い
バルコニーの広さ・幅	優れている	普通	劣る	
管理	管理方式	委託管理	一部委託管理	自主管理
	管理人	2台分	1台分	なし

[TOP](#)

STEP6 間違いのない契約をするために

いよいよ契約です。しかし、いきなり売買契約書に署名、押印するわけではありません。法律（宅地建物取引業法）は契約を成立させる以前に、業者は「重要事項説明」を行わなければならない、と定めています。重要事項説明は、物件の表示や法令による制限、敷地と道路関係、設備の内容、代金の受け渡し、契約の解除など細部にわたって説明し、重要事項説明書を交付することになっています。トラブルを防止するためにも、納得がいくまで取引の内容を確認し、契約に臨んでください。

1.取引主任者証を確認して

重要事項の説明を受けるに当たっては、宅地建物取引主任者が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、まず確認してください。重要事項説明書は、一戸建てかマンションか、土地か、の物件によって内容が若干異なります。

重要事項説明の主な内容は、□宅地、建物に登記された権利関係、□都市計画法、建築基準法その他の法令による制限、□私道負担に関する事項、□飲用水・排水、電気、ガス等の設備の状況、□「青田売り」の場合は、完成時における形状、構造、□代金の支払時期、目的、□契約の解除、□損害賠償額の予定または違約金に関する条件、□ローン条項などです。

マンションのように区分所有建物の場合は、上記以外に、共用部分に関する規約、専用使用权の内容（駐車場・専用庭・バルコニー等）、修繕積立金の定めや積立額、通常の管理費、管理の委託先などの、説明があります。

2. 重要事項説明のここをチェックしよう

- ・登記簿謄本との照合

重要事項説明書とともに登記簿謄本の写しが渡されます。登記簿謄本は□表題部（地番や面積、建物の構造などを記載）□甲区（所有権の所在を記載）□乙区（所有権以外の権利関係を記載、たとえば抵当権など）から成っています。まず、双方の内容を確認することが必要です。抵当権が設定されている場合は、抹消する時期と方法を確認して、売買契約書に明記しなければなりません。

- ・法令に基づく制限事項

重要事項説明書には、購入する物件が都市計画法のどの用途地域にあたるか、建築基準法やその他の法律によってどのような制限を受けるか、などが記載されています。建物を建築するには、さまざまな法律が絡んできますので、十分説明を受け、分からない点は質問してください。

3. 覚えておきたい主な法律用語

・用途地域

「第1種低層住居専用地域」とか「第2種中高層住居専用地域」など、用途地域は12に分かれており、地域によって、建築できる建物の種類、建ぺい率、容積率、建物の高さの制限などが定められています。用途地域をみれば、ある程度、周辺環境が分かります。

・建ぺい率、容積率

建ぺい率は敷地面積に対する建築面積の割合、容積率は敷地面積に対する延床面積の割合をいいます。例えば、建ぺい率60%、容積率80%の地域では、165㎡（約50坪）の敷地では、1階部分は建率の制限により99㎡（約30坪）、建物全体の延面積は容積率の制限により132㎡（約40坪）までしか建てられません。

・高さ制限、斜線制限

建物の高さについても、道路斜線制限、隣地斜線制限、北側斜線制限、あるいは日影規制などにより制限されています。第1種、第2種低層住居専用地域では、高さが10mまでまたは12mまでと定められています。専門的になりますが、制限があることを覚えておいてください。

チェックポイント

□ローンが不成立の場合は

売買契約が成立すると、住宅ローンを申し込みますが、何らかの理由で、不成立になる場合があります。こうした場合を想定して、売買契約書には「ローンが不成立の場合には、契約を白紙撤回して、支払った手付金などを買主に返還する」旨のローン条項があるか確認してください。ない場合には、特約事項として売買契約書に書き加える必要があります。

□「手付流し」で契約は解除できる

売買契約を結び、手付金を支払ったが、買主が何らかの事情で、契約を解除する場合、契約の履行に着手する前であれば、手付金を放棄して契約を解除することができます。売主の場合は、預かった手付金の倍額を買主に支払うことにより契約を解除できます。

[TOP](#)

STEP7 手付金を保証してくれるシステム

売買契約締結にともない、買主は手付金等を支払いますが、登記が完了するまでは、手付金等は極めて不安定な状態にあります。そこで、法律（宅地建物取引業法）は「手付金等の保全措置」を定めています。業者が売主である場合は、保全措置を講じた後でなければ、手付金等を受領できないことになっています。また、全宅保証では、会員業者が売主の完成物件は手付金保管制度、媒介物件であっても、手付金の保証制度を業界で先駆けて導入しています。

1. 「保証書」を確認しよう

業者が売主である物件を購入するとき、一定額を超える手付金等を支払う場合、業者はその保全措置を説明し、その保全の内容を书面化した「保証書」を買主に渡します。保証書を確認し、登記が完了するまで大切に保管しておきましょう。

・幾ら手付金を払ったら保証されるか

□未完成物件の場合は、売買代金の5%を超える場合、または1,000万円を超える場合、□完成物件の場合は売買代金の10%を超える場合、または1,000万円を超える場合は手付金等の保全措置を講じなければならないことになっています。

たとえば完成前の物件を3,000万円で買った場合、手付金の額が150万円までは手付金の保全をしなくてもよいことになっていますが、それを超えた場合は、手付金の保全が義務付けられています。完成物件を3,000万円で買った場合は、300万円を超えると手付金の保全措置をしなければなりません。

2. 前宅保証の手付金保管制度

保全措置として未完成物件に関しては□銀行等による保証□保険事業者による保証、さらに完成物件に関しては、□指定保管機関による方法があります。全宅保証は建設大臣指定の「保管機関」として、手付金等の保管業務を行っていますので、全宅保証協会会員が売主となった完成物件で保全措置が必要な手付金等の支払いでは、売主の業者から「手付金等寄託契約書」の写しを確認後、手付金等を支払ってください。後日、全宅保証から「寄託金保管証明書」が送られてきます。

3. 媒介物件の手付金保証制度

全宅保証では、媒介（仲介）物件でも、買主が支払った手付金の保証を他に先駆けて行っています。流通機構に登録された一戸建てやマンション、宅地を購入した場合、買主が支払った手付金の安全確保を図るためにつくられました。「手付金保証付証明書」があれば、万一、契約が解除され、売主が手付金を返還しないような場合に、売主に代わって全宅保証が手付金を保証してくれます。

チェックポイント

媒介物件には手付金保証制度が用意されています

・ 保証の対象となる物件と要件

流通機構に登録している国内所在の仲介物件

建物または 660 m²以下の宅地

物権に設定されている抵当権の額もしくは根抵当権の極度額またはその合計額が売買価格を上回っていないこと

物件に所有権の移転を妨げる差押登記または仮差押登記が設定されていないこと

全宅保証の会員業者が売主の仲介をして取引が成立したもの

売主、買主とも業者およびその役員以外の者であること

・ 保証の限度額

保証の限度額は 1,000 万円または売買価格の 20%相当額のうち、低い方で、手付金の元本のみ

[TOP](#)

指定流通機構制度とは

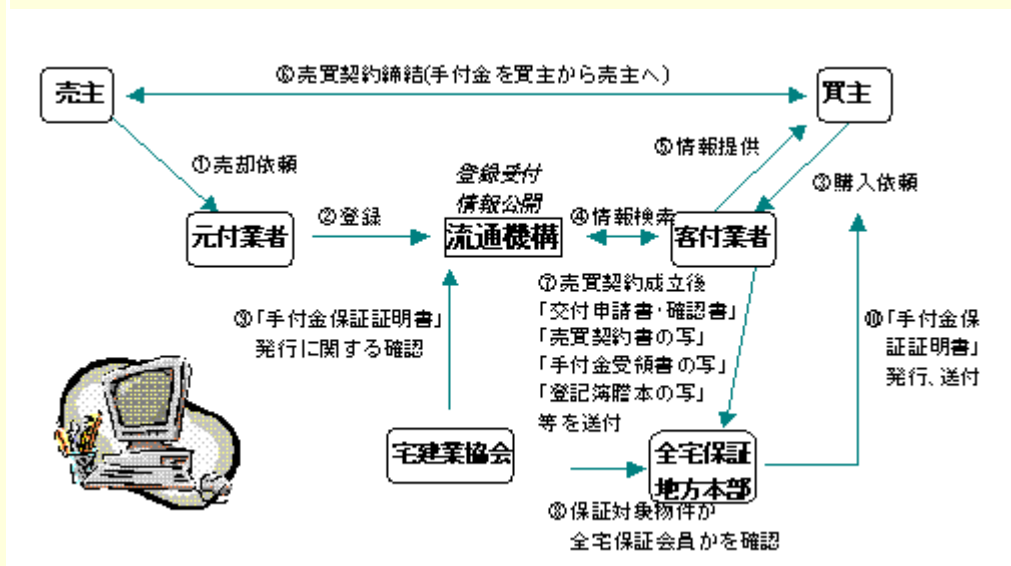
1. 指定流通機構制度「REINS」とは

レインズ (REINS) とは、国土交通大臣から指定を受けた不動産流通機構が運営しているコンピュータ・ネットワーク・システムのことであり、「Real Estate Information Network System」の頭文字をとって名付けられています。

不動産物件情報をオンラインネットワークにより指定流通機構のホストコンピュータに登録し、多くの取引関係者が物件情報を共有することにより、迅速に情報交換を行い、不動産取引の拡大を図るものです。

まず売主から不動産の売却を依頼され (□) 媒介契約を結んだ元付業者は、物件

情報を指定流通機構（レインズ）へ登録（□）（専属専任媒介契約は 5 日以内、専任媒介契約は 7 日以内）し、指定流通機構が発行する登録済証を売主に手交します（□）。物件情報は、レインズのオンラインシステムを通じて日報や検索により会員業者に提供されます。他方、不動産の購入を依頼（□）された客付業者は、希望に合う物件を検索し、買主に物件を紹介します（□）。買主に物件購入の意思があれば媒介契約を結んだ客付業者は元付業者を通じて売主に連絡し、双方の希望条件が折り合えば（□□）、売買契約が成立します（□）。取引が完了すると、売主の元付業者がレインズに取引価格・契約成立日等の成約報告を行います（□）。また、指定流通機構は、レインズに登録された物件の登録件数、毎月の取引価格の平均等の不動産市況情報を作成しています（□）。



2. 4つの公益法人による指定流通機構

指定流通機構は、平成9年4月の改正宅地建物取引業法の施行により、全国で4つの公益法人により運営されています。指定流通機構は、全宅連をはじめ、各不動産業者団体で構成されていますが、全国47都道府県にサブセンターを持つのは、全宅連だけです。

(1) (財)東日本不動産流通機構

住所：〒169-0051 東京都新宿区西早稲田 2-20-9

ウイン西早稲田ビル 2階

電話：03-3204-4100 FAX：03-3204-4110

対象圏域（1都1道15県）

北海道、青森、岩手、秋田、山形、宮城、
福島、茨城、栃木、群馬、埼玉、千葉、東京、
神奈川、新潟、長野、山梨

(2) (社)中部圏不動流通機構

住所：〒451-0031 名古屋市西区域西 5-1-14

電話：052-521-8589 FAX：052-522-6134

対象圏域（7県）

富山、石川、福井、岐阜、静岡、愛知、三重

(3) (社)近畿圏不動産流通機構

住所：〒540-0036 大阪市中央区船越町 2-2-1

電話：06-6943-5913 FAX：06-6945-0032

対象圏域（2府4県）

滋賀、京都、大阪、兵庫、奈良、和歌山

(4) (社)西日本不動産流通機構

住所：〒730-0046 広島市中区昭和町 11-5

電話：082-544-1077 FAX:082-544-1078

対象圏域（17県）

鳥取、島根、岡山、広島、山口、徳島、香川
愛媛、高知、福岡、佐賀、長崎、熊本、大分
宮崎、鹿児島、沖縄

3. レインズの特徴

レインズの特徴は、つぎの3点に集約されます。

(1) 豊富な物件情報の登録・公開

売主と会員業者との間で媒介契約が締結された場合、会員業者はその物件情報を指定流通機構のホストコンピュータに登録します。登録された物件はリアルタイムに広く会員業者に公開されます。

(2) 購入希望物件のスピーディーな検索

数多くの会員業者がオンラインで結ばれており、豊富な物件情報の中から依頼者の希望に沿った情報をスピーディーかつ手軽に検索し依頼者に提供することができます。検索した物件については、詳細情報を必要に応じて端末機で取り出すこともできます。

(3) 市場動向に則した適正価格での取引の実現

流通機構には、オンラインにより最新かつ大量の物件情報が集まりますので、そのときどきの市場実勢や動向などをいち早く知ることができます。そして物件の成約情報もすべて会員に公開されますので、媒介価格の決定などに際しての重要な資料として利用することができます。