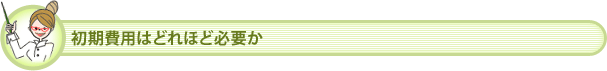
# 住まいを買う

## 第1章資金計画の立て方と頭金作り

第1章　資金計画の立て方と頭金作り



準備する貯金はどれほど必要か

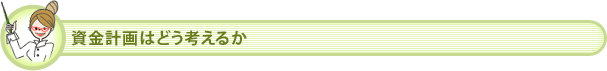
本来、マイホーム購入の頭金の目安とはどのくらいなのでしょうか。  
以前は、住宅ローンを利用する場合の融資額として、購入価格や建築費の80％までというケースが多かったため、逆算して20％程度の頭金があれば大丈夫と考えられていました。このほか、頭金が不要で100％ローン可能という広告を見ることもあります。  
毎月、確実に返済が行え、完済できるなら問題ないのかもしれませんが、住宅ローンの返済は長期に渡るため予期していない出来事があることも考慮しておくことが必要です。 また、実際には購入費用のほかに諸費用も必要ですので、購入予算の25％～30％程度の資金を準備しておくのが、安全な資金計画といえるでしょう。 つまり、住宅ローンはいくら借りられるのかより、いくらなら無理なく返済できるかを考慮し、安全な資金計画を立てることが大切です。

ゆとりの資金計画

意外とかかる諸費用

主な諸費用には以下のようなものがあります。

|  |  |
| --- | --- |
| 印紙税 | 不動産売買契約と金銭消費貸借契約（住宅ローンの借入）時に契約書に貼ることにより納税します。 詳しくは、9．不動産の取得と保有にかかる税金を参照してください。 |
| 事務手数料 | 住宅ローンの借入にかかる事務手数料です。金融機関によって金額が異なりますが、30，000～50，000円程度を考慮しておけばよいでしょう。 |
| ローン保証料 | 住宅ローンを支払えなくなったときに、保証会社が代わりに金融機関へ返済するため保証会社へ支払うものを保証料といいます。保証料は、毎月の支払いに上乗せして支払う方式（内枠方式）と、別途支払う方式（外枠方式）とがあります。金額は、借入金額や借入機関によって異なります。なお、フラット35では保証料が不要です。 |
| 団体信用 生命保険料 | 債務者に万一のことがあった場合には、住宅ローンの残高をこの保険で支払うことになります。借入金額、借入期間、返済方法により保険料は異なります。また、民間金融機関で団体信用生命保険料が銀行負担となっているケースでは保険料が金利に含まれているのが一般的です。 |
| 登録免許税 | 登記を受けるときに必要な税金です。物件の種類や借入金の額により異なります。 詳しくは、9．不動産の取得と保有にかかる税金を参照してください。 |
| 司法書士への報酬 | 登記の内容や物件の価格（課税標準価格）によりまちまちですが、3，000～5，000万円程度の居住用物件の場合、10万円前後と考えておけば良いでしょう。司法書士はその「報酬基準」に準じて、報酬額を決めていることが多いですが、その報酬額や算定方法・諸費用を依頼者に明示した後、合意によって決定することになっていますから、必ず事前に確認することが必要です。 |
| 仲介手数料 | 仲介する不動産会社に支払う費用です。宅建業法の規定では、［売買価額200万円までの部分×5.4％］＋［売買価額200万円超～400万円の部分×4.32％］＋［売買価額400万円超の部分×3.24％］で計算される金額が仲介手数料の上限額となりますが、不動産の売買価額は多くの場合400万円を超えるため、速算法・簡略式として［売買価額×3.24％＋64,800円］と表現されることが多いのです。 |
| その他 | 火災保険料や引越し費用、ゴミ処理費用、取得後の不動産取得税、固定資産税・都市計画税の精算金などが必要です。また、一戸建て住宅かマンションか、新築か中古か、などによって、物件ごとに独自の費用が必要になります。分譲マンションでは一戸建て住宅と違って管理費や修繕積立金が要ります。また新築マンションでは管理準備金や修繕積立基金などが必要ですが、中古マンションでは要りません。 |



毎月の返済可能額から借入総額が求められる

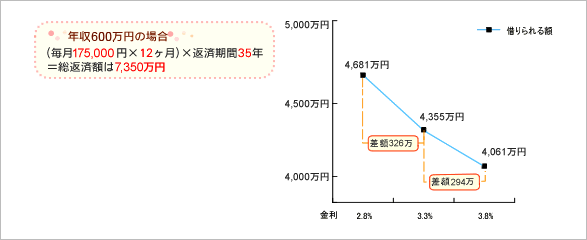
金利や返済期間によって借入可能額がどのくらい違ってくるかを見てみましょう。

例1）

* 年収600万円サラリーマンのケースで、月額返済額を175，000円、返済期間を35年と仮定します。なお、金利は変動金利、返済方法は元利均等返済です。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 金利 | 借入可能額 | 総返済額 |
| 2.8％の場合 | 4,681万円 | 73,500,000円 |
| 3.3％の場合 | 4,355万円 | 73,500,000円 |
| 3.8％の場合 | 4,061万円 | 73,500,000円 |

※金利により、借入可能額が大きく異なることが分かります。

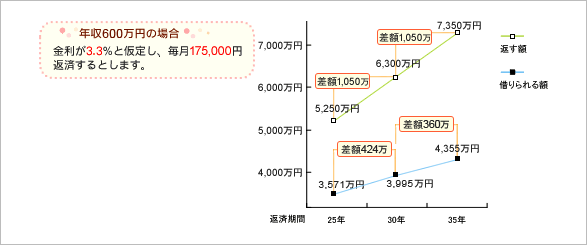


例2）

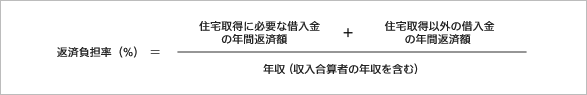
* 上記サラリーマンのケースで、月額返済額を175，000円、金利を3．3％と仮定します。  
  なお、例1）と同じく金利は変動金利、返済方法は元利均等返済ですが、返済期間は違います。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 返済期間 | 借入可能額 | 総返済額 |
| 25年の場合 | 3,571万円 | 52,500,000円 |
| 30年の場合 | 3,995万円 | 63,000,000円 |
| 35年の場合 | 4,355万円 | 73,500,000円 |

※返済期間により、借入可能額や総返済額が大きく異なることが分かります。



・返済負担率について  
「返済負担率」とは、収入に占める様々なローンの返済額（今回の住宅取得に必要な借入金の返済額とそれ以外の借入金の返済額の合計額）の割合のことです。住宅ローンだけでなくほかの借り入れがあれば、その分の返済額も含めた返済額全体の合計の割合で、借入審査の重点項目の一つです。



フラット35の場合はこの割合を「総返済負担率」と呼びますが、意味は普通の返済負担率と同じです。年収別に総返済負担率が以下の基準を超えないことが必要になります。なお、民間の金融機関の場合、仕組みの説明に出てくる返済負担率はそれぞれに異なっていますが、考え方はどこも変わりません

下の表はフラット35の総返済負担率です。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 年収 | 400万円未満 | 400万円以上 |
| 総返済負担率 | 30％ | 35％ |

返済負担率を確かめるときは、ご自分の年収による実質的な返済可能額や返済負担率を考慮した上で、返済額（毎月及びボーナス）を算出し、借入可能額をシミュレーションしてみることをお勧めします。

※上記の例ではボーナス返済は考慮していませんが、ボーナスを考慮する場合には年収に占めるボーナスの割合はできる限り少なく見積もっておくほうが安全です。ボーナスは時期によって実際の収入額が変わることが多いからです。  
[借入可能額シミュレーション  >>](https://www.athome.co.jp/contents/shikin/)　返済額試算

購入できる総額を試算してみる

■借入額の試算  
住宅ローンの額によって、毎月の返済額がいくらになるのかを求め、返済できるかどうかを検討することは大変重要です。  
こちらの[借入可能額シミュレーション  >>](https://www.athome.co.jp/contents/shikin/)返済額試算では、借入金、ボーナス返済（金額または比率）、金利、返済年数を入力することにより簡単に毎月分およびボーナス分の返済額が試算できます。  
また、フラット35を利用する場合は、毎月の返済額が、[『1.毎月の返済可能額から借入総額が求められる』の『さらに詳しく知りたい方へ　・返済負担率について』](https://www.athome.co.jp/contents/howto/howto_sl/detail01.html#nm07)を参照し、年収に占めるローンの割合が基準に収まっているかを確認してください。

**頭金が不足する場合や返済負担率が基準を超えてしまうような場合には**  
a.融資を受けやすい方法で頭金を貯蓄する  
b.親等から住宅取得資金の一部援助を受ける  
c.費用の一部を親等から借りる  
d.住宅ローン以外の借入金を返済する  
e.物件の条件を見直し、購入価格を下げるための検討を行う  
等の工夫をしていく必要がでてきます。  
a～cのポイントは以下に記載していますので、参照してください。

**例）フラット３５を利用する場合**  
年収600万円、金利3.3％、返済期間35年、元利均等返済（ボーナス返済なし）  
フラット35以外の借り入れはないという条件で4,000万円のマンションを購入する場合の借入限度額は  
  
年収600万円の場合の総返済負担率は35％  
→年間返済額の上限は　600万円×35％＝210万円  
→毎月の返済額の上限は　210万円÷12＝175,000円  
よって計算上の借入れ限度額は　4,355万円  
  
ただし、フラット35の融資限度額は物件価格の90％までなので、  
3,600万円が融資限度額になります。



財形住宅貯蓄を始めよう

**＜機構財形住宅融資（住宅金融支援機構の財形住宅融資）の特長＞**

* 契約後、5年ごとに適用金利を見直す5年固定金利
* 財形貯蓄残高の10倍の額（最高4，000万円）まで、所要額の90％を限度として融資を受けられる
* 融資手数料は不要

**＜申込みができる人の条件（主なもの）＞**

* 一般財形貯蓄・財形年金貯蓄・財形住宅貯蓄のいずれかを1年以上続け、その残高が50万円以上ある人
* 勤務先から住宅手当・利子補給・社内融資などの援助（負担軽減措置）が受けられる人
* 自分で所有し居住する住宅を建設、購入する人
* 他の借入金の返済額も含めた年間の返済額が年収の一定率（年収400万円未満の場合30％、年収400万円以上の場合35％）以下であること。
* 申込日現在、原則として70歳未満の人（リフォーム融資は79歳未満の人）

※リフォームやローンの借換えには、利用できません。

フラット35と併せて利用する場合は次のようなメリットが考えられます。

* 全期間固定金利のフラット35と組み合わせることで、財形住宅貯蓄の低金利の金利変動リスクを低減する資金計画をたてることができる。
* フラット35と機構財形住宅融資それぞれの限度額の合計まで借入れが可能。（フラット35は8,000万円、機構財形住宅融資は4,000万円）
* 保証料、融資手数料が不要。

※さらに詳しい情報は、[住宅金融支援機構のHP](http://www.jhf.go.jp/)を参照してください。

親などから贈与を受ける場合の贈与税

住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例の適用を受けるための条件（概略）は下記のとおりです。

**住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例**

* 平成15年1月1日から平成26年12月31日までの間の贈与であること
* 父母から贈与された住宅取得等資金であること（祖父母から孫への贈与は特例の対象外となります）
* 受贈者（子）が20歳以上であること
* 贈与を受けた翌年の3月15日までに、取得した住居に入居すること
* 取得する住宅は、新築または築後経過年数が20年以内（一定の耐火建築物である場合は25年以内）もしくは地震に対する一定の安全基準に適合する（既存住宅売買瑕疵保険に加入する一定のものを含む）家屋で、床面積が50平方メートル以上であること
* 増築・改築・大規模の修繕・大規模の模様替えであって、当該増改築の工事費用が100万円以上であること及び当該増改築後の床面積が50平方メートル以上であること

住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例は、祖父母からの贈与には適用がなく、受贈者の年齢に制限があります。  
詳細は税理士などの専門家にご相談ください。

## 第2章住宅融資制度の基本知識

**第2章　住宅融資制度の基礎知識**

****

住宅ローンの種類

住宅ローンを取り扱う機関は様々です。全国に支店網のある銀行や信託銀行、都市圏や県といった地域中心型の信用金庫や信用組合のほか、労働金庫やＪＡ（農業協同組合）があります。  
このほかに、生命保険会社や損害保険会社、インターネット専用の銀行や外国系の銀行なども住宅ローンを手掛けるようになっています。  
さらに、こうした金融機関のほかに、クレジット会社や住宅ローンの専業会社といったノンバンクと呼ばれる企業もあります。  
住宅ローンの種類は多種多様で、その中には、利用者の希望が多い長期固定金利を住宅金融支援機構がバックアップする形の「フラット35」などがあります。  
住宅ローンの利用においては、多種多様な種類の中から自分に最もふさわしいものを選び出すことが最初のポイントです。

[この項目のトップへ](https://www.athome.co.jp/contents/howto/howto_sl/detail02.html#PAGETOP)

[閉じる](javascript:window.close();)

****

住宅融資の金利と返済期間

**（1）金利**  
住宅ローンの金利は、様々な状況を反映する金利全体の動きにつれて変わります。  
金利の動きには物差しがあります。住宅ローンの金利は大きく分けると「固定型」と「変動型」という二つのタイプがあり、金利が動くときの物差しもこの二つに対応しています。  
固定型金利の物差しは長期金利、変動型金利の物差しは短期金利です。長期金利というのは、貸出期間が1年以上の場合の金利で、これより短い期間の場合は短期金利です。長期金利の動きは国債の利回りで決まり、短期金利の動きは経済情勢などを反映した金融政策や金融機関ごとのお金の流れなどで決まります。  
金利にはこうした関係がありますから、経済ニュースに気を付けていると、早めに住宅ローンの金利の動き方を知ることができます。例えば、長期金利という言葉が目に入るようなときは、住宅ローンの固定型金利がまず変わり、それに連動して変動型金利も変わるという考え方になります。  
なお、一般的に、住宅ローンの金利は変動型が低く、固定型が高い傾向がありますが、近年では金融機関同士の競争が激しくなり、時として固定型も変動型と変わらない場合が出てきています。また、預金口座の有無など、取引関係による金利優遇型住宅ローンなども目立ちます。住宅ローンの金利は、それぞれの金融機関ごとに違うことを承知して、よく確認することがとても大切です。

**（2）返済期間**  
住宅ローンでは、借入額の全額返済が80歳という条件があります。つまり、借り入れたお金を80歳になるまでに全部返し終えること、という意味の条件です。したがって、実際に利用できる返済期間は80歳から借り入れ申込み時の年齢を引いた残りの年数になります（1歳未満は切り上げ）。  
このほかに、入手目標となる住宅建物の構造によって返済期間が決まる場合もあります。なお、どんな種類の住宅ローンでも最長の期間は35年となっていますが、目標となる住宅の構造や金利タイプの違いによって違う場合がありますから、あらかじめ借り入れ先として考えている金融機関の住宅ローン相談窓口などでよく確かめることが大切です。

**（3）相談窓口の活用**  
多くの人にとって、住宅ローンの利用は初めての経験ですから、分からないことが山のようにあります。そうした不安のほとんどは、説明されている利用条件や仕組みが『自分の場合はどうなるのか』という点に集中しています。  
こうした不安は、自分自身の状況と説明内容との当てはまり方の確認ですから、個人レベルでの相談窓口の利用が一番適切な情報源となります。  
多くの金融機関は住宅ローン専門の相談窓口を都心などに用意しており、利用できる時間なども工夫されていることが普通です。  
なお、相談窓口の利用に先だって、「あらかじめ質問したいことをよく整理しておくこと」、「質問内容に関係する判断材料となる資料をできるだけたくさん用意しておくこと」が、相談窓口を上手に活用するポイントです。

**（4）借入計画を立てるときに必要となる検討項目**  
どの住宅ローンを利用する時にも必ず検討する必要のある項目があります。

[1] 申込資格  
年齢や勤務先など。生命保険に入れる程度の健康状態。  
[2] 資金使途  
目標となる住宅の内容。  
[3] 借入額  
年収などを考えて返せる金額。  
[4] 借入期間  
自分の年齢や目標となる住宅で決まる返済年数。  
[5] 金利タイプ  
変動型か固定型か。また利用年数を組み合わせた固定型なら何年タイプか。  
[6] 返済方法  
元利均等返済にするか、元金均等返済にするか。  
[7] 保証料  
必ず払わなければならない保証料はいくらか。  
[8] 手数料  
いろいろな段階で必要になる手数料はいくらか。  
[9] 団体信用生命保険  
保険料は要らないにしても保険に入れる資格条件はそろうか。  
[10] 繰り上げ返済・借り換え融資の条件  
制約される条件はないか。

ローンを利用した場合の「住宅ローン控除」

**（1）住宅ローン控除の種類と控除額（戻ってくる税金の額）**  
個人が一定の要件に該当する新築住宅または既存住宅を借入金により取得、または借入金により増改築等を行い、平成29年までに居住の用に供した場合は、居住を開始した年以後10年間の所得税額から一定額を控除することができます。また、所得税額（この特例による控除前）よりもこの特例による控除額の方が多いときは、その残額を翌年分の住民税から控除することができます。  
いったん居住した後に、転勤等のやむを得ない事情で居住しなくなり、その後再居住した場合は、再居住年（再居住年に賃貸していた場合は再居住年の翌年）以後の各適用年から再適用が受けられます。

**1.控除額**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 居住年 | 控除期間 | 住宅借入金等の年末残高の限度額 | 控除率 |
| 平成25年～ 平成26年3月 | 10年 | 2,000万円 | 年末残高×１％ |
| 平成26年4月～ 平成29年 | 4,000万円(\*) |

（\*）消費税等の税率が8％または10％の場合。それ以外の場合は2,000万円が限度。

（注）表中の年末残高とは、いずれも控除を受ける年の12月31日における住宅借入金等の残高

**2.認定住宅に係る住宅ローン控除の特例**

認定長期優良住宅または認定低炭素住宅を新築または取得（建築後未使用のものに限る）し、平成21年から平成25年までの間に居住の用に供した場合は、住宅借入金等の年末残高の限度額および控除率が下表のようになります。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 居住年 | 控除期間 | 住宅借入金等の年末残高の限度額 | 控除率 |
| 平成25年～ 平成26年3月 | 10年 | 3,000万円 | 年末残高×１％ |
| 平成26年4月～ 平成29年 | 5,000万円(\*) |

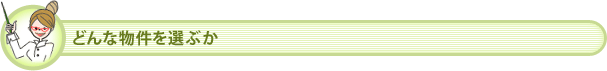
（\*）消費税等の税率が8％または10％の場合。それ以外の場合は3,000万円が限度。

**（2）適用を受けるための条件の概要**

* 平成29年12月31日までに居住すること
* 合計所得金額が3，000万円以下であること
* 10年以上の住宅ローンであり、年末残高があること
* [床面積](javascript:dispRewords('92');)が50m²以上であること
* [木造](javascript:dispRewords('321');)住宅は築後20年以内、マンション等の[耐火建築物](javascript:dispRewords('120');)は築後25年以内であること  
  または新耐震基準に適合していることもしくは既存住宅売買瑕疵保険に加入している一定のものであること

## **第3章物件選びと情報収集**

第3章　物件選びと情報収集



物件選びその1　マンションか一戸建てか

自分のライフスタイルにあった住宅を選ぶには、マンションと一戸建てそれぞれの特徴を理解しておく必要があります。下表にマンションと一戸建ての一般的な特徴をまとめておきますので参照してください。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | マンション | 一戸建て |
| 立地場所と環境 | 基本的に都心部、駅からも比較的近い場所に建設されることが多い。よって、通勤や通学などを含めた利便性は一戸建てに比べ高い。 | 郊外に建設される場合が多い。都心部の場合は駅から比較的はなれた場所に建設されるケースが多い。緑が多く、環境はマンションに比べ優れている。 |
| 構造とプライバシー、防犯性等 | ほとんどが鉄筋コンクリート造または鉄骨鉄筋コンクリート造。最近では耐震性に優れた構造も取り入れられており、一戸建てに比べ耐火性、耐久性に優れている。隣家とは壁1枚（あるいは床・天井）で接するためプライバシーが保たれにくいと思われるが、構造上の問題は近年改善されている。オートロックや監視装置などの普及により防犯性も高い。 | 一戸建てには木造のものが多く、鉄筋コンクリート造に比べ、耐震性、耐火性、耐久性が劣る。隣家とは離れて建設されるのでプライバシーは保ちやすいが、出入り口が多くまた構造上独立しているためマンションに比べ防犯性は劣る。 |
| 価格と広さ等 | 同様の立地条件の場合、土地は共有であるため一戸建てよりも安くなる。広さはワンルームから200m²を超える大型のものまでさまざまであるが、一戸建てに比べ天井高は低い。 | 土地を所有する場合、マンションより高くなるケースが多い。2階建以上が多いため、マンションよりも床面積は広いが、階段があるため表示される床面積ほどの差はない。 |
| ランニングコスト | 毎月、管理費と修繕積立金が必要。また、一般的に1階の専用庭や駐車場などは使用料が必要なケースが多い。 | 毎月のランニングコストはかからない。ただし、定期的に建物のメンテナンスを行う必要はある。 |
| リフォーム建替え | 共用部分は個人では行えない。専有部分については構造上問題のある部分（例えば柱など）を除いて基本的にリフォームできる。建替えについては、法律上区分所有者および議決権の5分の4以上の同意が必要。 | 基本的に自由にリフォームできる。ただし、建築基準法の容積率や建ぺい率を超えるような違法な増築や建替えなどはできない。 |

※上記の内容はあくまで一般論であり、マンション・一戸建てとも上記内容に当てはまらないようなケースも多々見られます。

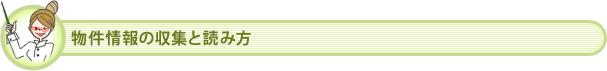
物件選びその2　新築か中古か

融資条件や住宅取得に伴う税制上の特典等から比較するならば、圧倒的に新築住宅が優遇されています。下表に新築住宅と中古住宅の一般的な特徴をまとめておきますので参照してください。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 新築 | 中古 |
| 価額と手数料 | 当然のことながら、建物部分は誰も使っていない新築が高くなります。不動産会社等の企業が売主になっているケースが多いですから、この場合仲介手数料はかかりません。 | 建物は時間がたつほど価値が下がるため、その分安くなります。不動産会社の仲介により契約を行うケースが多いため、その場合価額の3.24％＋64,800円の仲介手数料が必要です。 |
| 設備や間取り | 最新の設備（床暖房・浴室乾燥機・インターネット）などが備えられていることが多く、構造上も採光や通風が考慮されており、さまざまな工夫が施されていることが多い。 | 築年が浅ければ、最新の住宅に見劣りしない設備が施されていますが、古いものでは間取りが細かく区切られたり、収納スペースが小さかったりするケースが多い。 |
| 融資や税制など | 一般的に融資が受けやすく、返済期間も長くできる。税制上でも新築住宅に関する軽減措置は多い。 | 返済期間は新築住宅より短くなるケースが多い。税制上も優遇措置が限定されることがある。 |
| その他 | 建物が完成する前に契約することが多いのでパンフレットやモデルルームだけで意思決定を行わなければならない。 | 実物の物件を見ることができるが、素人では判断が難しいこともある。パンフレットなどの資料がないことが多い。 |

・定期借地権付き住宅  
定期借地権とは、借地権の存続期間が満了した際に、借地を地主に返還しなければならないというものです。普通借地権の場合は、借地権の存続期間が満了した際に、地主側に正当事由が存在しなければ、土地が返還されません。よって地主にとっては必ず土地が返還されるというメリットがあります。  
定期借地権を活用した住宅の場合、住宅の購入者は土地を所有するわけではありませんので、その分安価で住宅を購入できるメリットがあります。ただし、期間満了により契約が終了します。

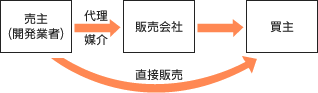
・建築条件付土地  
建売住宅の場合は、完成している一戸建てを購入することになります。更地を購入した場合は、自由に（建築基準法などの法律の範囲内）建物を建築することができます。  
建築条件付土地を購入した場合は、設計者と施工会社が既に決められていて、土地の売買契約後一定期間内にその相手先と建築請負契約を結ぶことになります。既に用意されている設計プランにご自分の希望を反映させるケースが多いようです。  
メリットとして、建売住宅に比べ自分の希望を反映させやすいことや基本的な設計プランが用意されているため、始めから設計を行うより費用が安く済むという点があげられます。



物件情報はどうやって集めるか

不動産会社がどのような立場で住居や買主のあなたと係わり合いを持つのかを知っておくことは非常に重要です。ここでは、一般的なケースとして新築物件の場合と中古物件の場合に分け不動産会社の役割などについて説明します。

○新築物件の場合



売主（ディベロッパー）  
土地を仕入れ、どのようなコンセプトでマンションや一戸建てを建設するのかを企画します。当然その企画に伴い建物を施工する建設会社を選択します（あるいは自社で建設するケースもあります）。  
完成した住宅の販売は、販売会社に委託する場合と直接販売する場合があり、後者については仲介手数料がかかりません。

販売会社  
販売会社と売主の契約関係が重要です。「代理」の場合は、売主に代わって販売会社が売買契約を締結しますが、「媒介」の場合は、要するに斡旋してくれているということですから、売主と直接売買契約を締結します。この場合、仲介手数料がかかる場合があります。

○中古物件の場合

中古物件の場合

仲介会社  
売主の売出した物件の仲介（斡旋）をしてくれる不動産会社です。売主が個人の場合は仲介手数料がかかります。売主が法人でその「代理」として販売する場合の仲介手数料はケースにより異なります。また、取引態様が売主の場合（いわゆる買取仲介）は、仲介手数料はかかりません。  
仲介会社にはさまざまなタイプがあり、それぞれに特徴があります。例えば、大手の仲介会社であればたくさんの物件情報をもっているとか、中小の仲介会社であれば地域密着で営業しており、細かい情報が手に入るなどです。いずれにしろ、営業担当者にこちらの希望を具体的に示しておくことが重要です。

**不動産会社を調べる方法**

（1）免許番号  
不動産業の免許は、「国土交通(建設)大臣免許」と、「都道府県知事免許」の2種類があります。国土交通大臣免許の場合は、複数の都道府県で営業していることを示し、都道府県知事免許の場合は、1つの都道府県内で営業していることを示しており優劣はありません。  
その他、必ず記載されているのが宅地建物取引業の免許番号です。（　）内に免許の更新回数が記載されています。数字が大きいということは、長期間安定経営を続けてきたという目安になるとも考えられます。

（2）業者名簿  
これから不動産の取引をしようとしている方が、取引相手の不動産会社について信用調査を行おうとするときの便宜を図るため、宅地建物取引業の免許を受けている不動産会社についての情報が「名簿の閲覧」というかたちで公開されています。免許番号が分かれば、免許を交付した行政庁で「業者名簿」を閲覧することができます。  
業者名簿のチェックポイントは以下の通りです。

* 業者の現況に関する事項：事務所、代表者・役員等氏名、専任の取引主任者等、従事者の氏名、業者団体への加入状況
* 業者の経歴に関する事項：営業実績、資産状況、納税状況、行政処分歴

（3）所属している業者団体  
不動産会社で構成される各業者団体は、取引にかかるトラブル防止や不動産会社のモラル向上のための研修会を開催するなど、さまざまな活動を行っています。また、対消費者に向け苦情処理の相談窓口を設置しているケースもあります。

・主な事業団体は以下の通りです。  
一般社団法人 不動産協会  
一般社団法人 不動産流通経営協会  
公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会  
公益社団法人 全日本不動産協会  
一般社団法人 日本住宅建設産業協会

不動産広告の読み方

**物件情報**  
物件の情報（不動産広告の図面）は初めて見た人にとっては、なかなか分かりにくいものだと思います。しかし、たくさんの情報を収集し、現地見学等を繰り返すことで相場観が養われてきたり、自分の希望と現実のギャップに気が付いたりすることが多いようです。ここで、物件情報の見方の基本について整理しておきましたので、参照してください。

**不動産広告の読み方**　[ダウンロード（116KB）  >>](https://www.athome.co.jp/contents/howto/howto_sl/pdf/pointofview.pdf)  
※PDF形式のデータをご覧になるには、Adobe Reader が必要です。[Get Adobe Reader](http://www.adobe.co.jp/products/acrobat/readstep2.html)

又、広告中の分からない用語はこちらを参照してください。→[R.E.Wordsへリンク  >>](https://www.athome.co.jp/contents/words/)

・広告  
「一般消費者の不動産の適正な選択に資するとともに、不動産業における不当な顧客の誘引を防止し、もって公正な競争を確保すること」を目的に不動産公正取引協議会では不動産広告において、表示しなければならない項目や禁止している表示を取り決めています。以下に表示しなければならない主な事柄をまとめておきます。

|  |  |
| --- | --- |
| **不動産広告で表示しなければならない事柄の主なもの** | |
| 市街化調整区域内の土地 | 市街化調整区域内では原則的に建物は建設できません。よって、市街化調整区域内の土地を売り出す場合はその旨を表示し、「宅地の造成および建物の建築はできません」と明記しなければなりません。また、建ぺい率や容積率、生活の利便性、将来の発展性などを表示することは禁じられています。 |
| 道路に適法に接していない土地 | 幅4m以上の道路に2m以上接していない土地には、原則として建物を建てることはできません。よって、こうした物件を広告する場合は、すでに建物がある場合は「再建築不可」、土地のみの場合は「建築不可」と表示しなければなりません。 |
| 宅地として利用できない土地 | 沼沢地や湿原、泥炭地など宅地として利用できないと認められる土地については、その旨を表示することになっています。 |
| 高圧線下の物件 | 土地の全部または一部が高圧線下になるときは、「土地○○m2（うち○○m2は高圧線下）」などと表示することになっています。 |
| 特殊な地形の土地 | 敷地に占める傾斜地の割合がおおむね30％以上の場合は「土地○○m2（うち約○○m2傾斜地含む）」などと表示することになっています。この他、土地の中に段差があって建築に支障があるもの、有効利用が阻害される著しい不整形画地など特異な区画もその旨を表示する必要があります。 |
| 朽廃した建物がある土地 | 老朽化した建物が建っている土地の場合、新たに住宅を建てる前に解体作業などが必要になります。そこで、そのような土地の広告では「廃屋あり」「古家あり」などと表示することになっています。 |

一般の方が不動産の売買価格が妥当なのかを判断するのはかなり困難です。  
ただし、[REINS Market Information](http://www.contract.reins.or.jp/)では国土交通省が成約データを加工し一般の方々に提供していますから参考にしてみてはいかがでしょうか？



媒介契約とはなにか

**（1）媒介契約の種類**  
媒介契約には次の3種類の契約があります。

|  |  |
| --- | --- |
| [一般媒介契約](javascript:dispRewords('449');) | 依頼者は、他の不動産会社にも重ねて媒介契約を依頼できる。 |
| [専任媒介契約](javascript:dispRewords('453');) | 依頼者は、他の不動産会社には重ねて依頼できないが、自分で契約相手を発見取引することは可能。 |
| [専属専任媒介契約](javascript:dispRewords('455');) | 依頼者は、他の不動産会社には重ねて依頼できない。また、自分で契約相手を発見取引することもできない。 |

不動産会社は、各媒介契約に応じて依頼者に活動状況を報告したり[国土交通大臣指定不動産流通機構](javascript:dispRewords('461');)（[レインズ](javascript:dispRewords('460');)）に物件を登録したりする義務があります。不動産会社と依頼者の信頼関係が強いほど一般→専任→専属専任の契約となっていきます。例えば専属専任媒介契約の場合、他の不動産会社や自分自身でも契約の相手先を見つけることができない訳ですから、不動産会社と信頼関係がなければ任せることは出来ません。当然に、信頼された不動産会社は物件の売買が早くまた適切な価格で成立するよう努力しますから契約が早期に成立する可能性は高くなります。  
なお、レインズとは国土交通大臣指定の不動産流通機構のことで、不動産会社同士が物件情報の交換を行うために設立された公益法人です。

**（2）媒介契約における注意事項**  
一般的に物件を購入するときは、先に物件ありきで気に入った物件が見つかった場合に申込証拠金を支払ってしまうことの方が多いでしょうから、前もって媒介契約を結ぶことはあまりないかもしれません。  
買換えなども含め物件を売却する場合は、その媒介契約の種類がどの種類なのかを知ることにより、不動産会社と依頼者の関係を知ることができます。気に入った物件が見つかっても、専属専任媒介契約の場合は、その不動産会社に媒介をしてもらわなければ契約は成立しないことになります。  
不動産会社が売主の場合は、売主と買主の間を仲介する必要がありませんから媒介契約は存在しないことと（手数料は不要）、媒介が存在する場合はそれに伴う手数料が発生することに注意が必要です。

**（3）媒介契約の**[**仲介手数料**](javascript:dispRewords('1139');)  
仲介手数料は、宅地建物取引業法によりその上限が定められています。不動産会社はこの限度額を超えて仲介手数料を受け取ることはできません。媒介契約を締結するときには予め仲介手数料を確認した上で不動産会社に依頼することができます。  
なお、その上限額は次の通りです。

|  |  |
| --- | --- |
| 売買価額 | 仲介手数料の限度額 |
| 売買価額が400万円超の部分 | 売買価額に3.24％を乗じた金額 |
| 売買価額が200万円超400万円以下の部分 | 売買価額に4.32％を乗じた金額 |
| 売買価額が200万円以下の部分 | 売買価額に5.4％を乗じた金額 |

※売買価額は建物に係る消費税額を除外した額

※売買価額が400万円を超える場合は売買価額×3.24%＋64,800円となります。

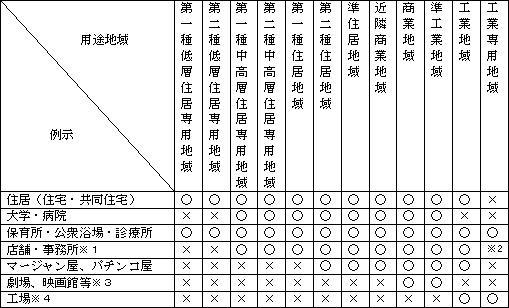
## **第4章知っておきたい法律上の制限**

第4章　知っておきたい法律上の制限



用途地域によって建物の用途が決まる

用途地域内の建築物の用途制限を簡単にまとめると以下の表のようになります。



※1：床面積が500m2以内の一定の店舗、飲食店等  
※2：物品販売店舗、飲食店が建築禁止  
※3：客室の床面積の合計が200m2以上の場合  
※4：危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場

●補助的[地域地区](javascript:dispRewords('218');)の制限はどのようなものか  
[用途地域](javascript:dispRewords('430');)の制限に重ねて、環境保持や合理的な土地利用を目的に補助的地域地区を定めている場合があります。例えば、市街地の環境を維持し、土地利用の増進を図るため、建物の高さの最高限度や最低限度を定めた「[高度利用地区](javascript:dispRewords('230');)」や、京都や鎌倉のように歴史的風土の維持を行いたい地区には「[歴史的風土特別保存地区](javascript:dispRewords('435');)」、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図る「[高度地区](javascript:dispRewords('229');)」等さまざまな制限がかけられている場合があります。  
用途地域、補助的地域地区等は[宅地建物取引業法](javascript:dispRewords('373');)の規定により購入前には必ず説明をすることが義務づけられていますので、不明点は質問するようにしましょう。

市街化調整区域に注意しよう

●原野商法に気を付けよう  
[市街化調整区域](javascript:dispRewords('209');)ではない都市計画区域外の土地が全国に75％もあります。こうした土地の内でほとんど資産価値のない原野や山林を「値上がり確実」などと嘘ぶき、法外な値段で売る原野商法に注意しましょう。

●市街化調整区域の利用制限の表示義務規定  
多くの制限を受ける市街化調整区域の土地については、[公正競争規約](javascript:dispRewords('53');)により、「市街化調整区域。[宅地の造成](javascript:dispRewords('431');)および建物の[建築](javascript:dispRewords('79');)はできません。」と24級（6mm四方の大きさ）以上の文字で表示し、これと矛盾する表示をしてはならないとされています。  
例えば「現在は宅地の造成、建物の建築ができません。」という紛らわしい表現での表示も禁止されています。

[この項目のトップへ](https://www.athome.co.jp/contents/howto/howto_sl/detail04.html#PAGETOP)

[閉じる](javascript:window.close();)



建ぺい率・容積率とは何か

住居系の用途地域の容積率最高限度

|  |  |
| --- | --- |
| 用途地域 | 容積率（％） |
| 第一種（第二種）低層住居専用地域 | 50、60、80、100、150、200 |
| 第一種（第二種）中高層住居専用地域 | 100、150、200、300、400、500 |
| 第一種（第二種）住居地域、準住居地域 | 100、150、200、300、400、500 |

※複数の数値がある容積率は、都市計画で定められています。

また、[接道](javascript:dispRewords('520');)している[道路](javascript:dispRewords('514');)の幅員によって容積率は制限を受けますので、その詳細は『[「道路」で土地の価値が決まる](https://www.athome.co.jp/contents/howto/howto_sl/detail04.html#nm04)』を参照してください。

住居系の用途地域の建ぺい率の最高限度

|  |  |
| --- | --- |
| 用途地域 | 建ぺい率（％） |
| 第一種（第二種）低層住居専用地域 第一種（第二種）中高層住居専用地域 | 30、40、50、60 |
| 第一種（第二種）住居地域 準住居地域 | 50、60、80 |

※複数の数値がある建ぺい率は、都市計画で定められています。

この容積率、建ぺい率などに違反しているものを違反建築物と呼び、[特定行政庁](javascript:dispRewords('70');)から、建築の除却、移転、[改築](javascript:dispRewords('467');)、使用禁止などの措置を命じられることがありますから十分に調査してください。また、新築当初は適法だったものの、その後の法令の改正に適合していない[既存不適格建築物](javascript:dispRewords('77');)でないかも調べておいてください。

「道路」で土地の価値が決まる

道路と土地の関係で注意しておく点には次のような項目があります。

**（1）4m未満の道路と**[**セットバック**](javascript:dispRewords('519');)**規定**  
幅員4m未満で特定行政庁が道路として指定した[既存道路](javascript:dispRewords('515');)は「[2項道路](javascript:dispRewords('518');)」等と呼ばれ、道路の中心線から2m下がった線が道路の境界線とみなされます。  
道路の片側に川や崖がある場合には、その境界線から4m後退したところが道路境界線とみなされます。  
このように敷地を後退させることをセットバックといい、セットバックした部分は建物を建てられないだけではなく、[敷地面積](javascript:dispRewords('89');)にも含めることはできません。

**（2）容積率と道路の関係**  
わが国の市街地道路は幅員の狭い道路が多いため、用途地域によって定められた容積率がそのまま認められないことがあります。そこに関係してくるのが道路なのです。  
前面道路の幅員が12m未満の場合の容積率は、その幅員の数値に原則として10分の4（住居系[用途地域](javascript:dispRewords('430');)の場合）を乗じた数値と[都市計画](javascript:dispRewords('203');)で定められている容積率のうち、どちらか低い数値以下でなければなりません。

**（3）容積率の緩和措置**  
以下のようなケースでは、容積率が緩和されることもあります。詳細は不動産会社等の専門家にお問い合わせください。

* 特定道路（幅員15m以上の道路）までの道路距離が70m以内で、かつ前面道路の幅員が6m以上12m未満である場合、一定の算式により求めた数値を前面道路の幅員に加算して容積率の制限を計算する事ができる。
* 一定の用途地域においては、特定行政庁が都道府県都市計画審議会の審議を経て定める区域内の建築物については前面道路の幅員による容積率制限（『（2）容積率と道路の関係』で説明した「道路幅員」に乗じる10分の4の数値）が緩和される。
* [第一種住居地域](javascript:dispRewords('100');)等における住宅で空地及び敷地規模等が一定規模以上のものについては、都市計画で定めた容積率の1．5倍を限度としてその容積率を緩和できる。

**（4）建物の高さの制限と道路の関係**  
住宅の良好な環境の確保や日照の確保などを目的に建物の高さについても次のような各種の制限が行われています。詳細については不動産会社等の専門家にお問い合わせください。

* [第一種](javascript:dispRewords('96');)、[第二種低層住居専用地域](javascript:dispRewords('97');)内の高さは、10mまたは12mのうち、都市計画で定められた建築物の高さの限度を超えることはできない。
* [道路高さ制限](javascript:dispRewords('111');)…前面道路の反対側から一定の距離の範囲内で建築物の高さを制限するもの
* [隣地高さ制限](javascript:dispRewords('113');)…隣地境界線から一定の距離の範囲内で建築物の高さを制限するもの（第1種・第2種低層住居専用地域を除く）
* [北側高さ制限](javascript:dispRewords('114');)…真北方向の隣地境界線から一定の距離の範囲内で建築物の高さを制限するもの（第1種・第2種低層住居専用地域および日影規制のない[第1種](javascript:dispRewords('98');)・[第2種中高層住居専用地域](javascript:dispRewords('99');)のみ）
* 日影規制…条例で定めた地域内にある一定の中高層建築物が周囲の敷地に日影を落とす時間を制限することによって、住宅地等の日照の確保を図ろうとするもの

## **第5章マンションに関する注意事項**

第5章　マンションに関する注意事項



区分所有権とは

専有部分と共用部分の権利関係は次の通りとなっています。

**（1）**[**区分所有権**](javascript:dispRewords('562');)**と**[**専有部分**](javascript:dispRewords('565');)  
一棟の建物の各部分が、隔壁や階層等により構造上独立区分され、かつ、独立して住居や店舗等の用途に利用できる場合には、各部分ごとに独立した所有権の対象となります。これを「区分所有権」といい、その目的となる建物の部分を「専有部分」といいます。

**（2）**[**共用部分**](javascript:dispRewords('566');)**と**[**共有持分**](javascript:dispRewords('560');)  
専有部分に属さない部分は「共用部分」と呼ばれます。屋上、階段、配管、エレベーター、冷暖房施設などで専有部分に属さない部分は法定共用部分といわれています。それに対し[集会](javascript:dispRewords('851');)室・倉庫など、専有部分となる要件は備わっているのですが、[規約](javascript:dispRewords('641');)で共用部分にする規約共用部分があります。これらの共用部分は原則として[区分所有者](javascript:dispRewords('563');)全員の共有となり、その持分の割合は原則として[区分所有者](javascript:dispRewords('563');)の有する専有部分の[床面積](javascript:dispRewords('92');)割合によります。

**（3）**[**区分所有権**](javascript:dispRewords('562');)**と**[**敷地利用権**](javascript:dispRewords('567');)  
自分の専有部分を敷地の上に所有しておくためには、敷地に対する権利がなければなりません。この権利を敷地利用権といいます。敷地利用権は、原則として建物の専有部分と切り離して処分することはできません。

管理規約・使用細則とは

[管理規約](javascript:dispRewords('642');)には次のような特徴がありますので、必ず事前に確認するようにしましょう。

**（1）規約の効力**  
「規約」が適法に設定されたならば、先ず区分所有者全員に対して効力を持ちます。その規約の設定に反対した区分所有者にも当然その効力は及びます。ところがこの規約は一度設定されると、その後専有部分を買い受けた新しい区分所有者（特定承継人）やその専有部分の相続を受けた人（包括承継人）に対しても規約の効力は及ぶのです。さらにその専有部分を借り受けている賃借人や区分所有者の同居人等の占有者をも拘束します。  
「契約」と一般に呼ばれているものは契約当事者のみを拘束しますが、「規約」は上記のような強力な効力を持つのです。

**（2）使用細則も規約の一部**  
建物の共用部分や共有の敷地に関して規約が効力を持つのは当然としても、自分の単独所有権の対象となっている専有部分の使用についても規約は効力を持ちます。専有部分の遵守事項については、規約の細則として使用細則が決められ、注意事項と禁止事項が詳細に定められます。ペットなどの飼育禁止の規定もその一部ですから、ペットを飼いたい方は必ず確認が必要です。

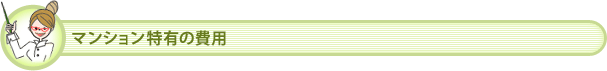
専用使用権について

例えば[専用使用権](javascript:dispRewords('639');)には次のようなものがあります。

**（1）共用部分の専用使用権**  
1階の[ピロティ](javascript:dispRewords('7');)部分を駐車場として使用する。塔屋に広告塔を設置する。陸屋根を利用した[ルーフ・バルコニー](javascript:dispRewords('612');)、[ベランダ](javascript:dispRewords('10');)等を一定の区分所有者に専用使用させる等多岐にわたります。

**（2）敷地の専用使用権**  
敷地の一定範囲を駐車場として専用使用するとか、1階部分に位置する区分所有者に[専用庭](javascript:dispRewords('618');)をつけて使用させるといった権利です。

**（3）専用使用権の問題点**  
共用部分や敷地の専用使用権を有する者からは通常専用使用の対価や専用使用料を徴収します。その対価が共有者たる区分所有者のために活用または貯蓄されているかどうかが一番の問題となります。こうしたものが管理組合収入となっているのなら、将来の[修繕積立金](javascript:dispRewords('691');)や[管理費](javascript:dispRewords('690');)に充当されますから望ましい姿といえるでしょう。



管理費とは

マンションの管理にはさまざまな内容がありますから、居住者（区分所有者）でその全てを行うのは大変です。よって、多くの場合その業務を管理会社に委託するケースが多く見受けられます。当然、その委託内容により[管理費](javascript:dispRewords('690');)が決まってくるわけです。  
建物は時間が経過するにつれて、老朽化していきますので、マンションの資産価値を維持していくためには適切な管理が実行されることが大切であり、管理費が有効に利用され、その上でその費用が妥当かということが重要です。

**（1）マンション管理の内容等**

|  |  |
| --- | --- |
| 事務管理業務 | 管理費を徴収し、管理委託費や光熱費などの精算を行い、余剰金等の保管業務。さらに、長期修繕計画の作成などマンションの維持または修繕に関する企画または実施。理事会の招集案内や資料の作成・出欠確認など理事会や総会の支援など。 |
| 管理員業務 | 居住者のクレーム対応、来客や宅配物の受付業務、建物設備の点検、報告連絡業務など。 |
| 清掃業務 | 建物の共用部分の掃除業務。日常清掃と専門業者による特別清掃などに分けられ、日常清掃は管理員が行うことが多い。 |
| 建物・設備管理業務 | エレベーターや給排水設備や消防設備、屋上や外壁など建物自体のメンテナンスや保守管理を行なう。 |
| 全部委託契約 | 管理業務の内容をすべてを管理会社に委託すること。委託費用は高いが、わずらわしさはなくなる。 |
| 部分委託契約 | 管理業務の内容の一部を管理会社に委託すること。委託費用は全部委託に比べ安くなる。 |
| 自主管理 | 管理会社に頼らず管理組合自ら管理を行うこと。委託費用は不要。ただし、管理業務を区分所有者自らが行う。 |

**（2）管理員の勤務形態**  
マンションの管理を管理会社に委託する場合、管理員の勤務形態は次のように分類されます。

|  |  |
| --- | --- |
| 常勤 | 管理員がマンション内に住み込んで管理を行うこと。 |
| 日勤（通勤） | 管理員がマンションに通勤して管理を行うこと。 |
| 巡回 | 管理員が定期的に訪問し、管理を行うこと。訪問の回数はまちまちだが、週に2～3回が一般的。 |

**（3）中古マンションを購入する場合に、前所有者が管理費を滞納していたらどうなるか**  
中古マンションを購入したところ、[管理組合](javascript:dispRewords('568');)から[売主](javascript:dispRewords('440');)が滞納していた管理費を請求されたような場合、どう対処していけばよいでしょうか。

* 管理費や[修繕積立金](javascript:dispRewords('691');)の滞納は[区分所有者](javascript:dispRewords('563');)としての[債務不履行](javascript:dispRewords('480');)となり、前所有者が管理費を未納のまま区分所有関係から離脱  
  すると、新たな区分所有者たる特定承継人がその債務を引継ぎ、滞納管理費の支払いを求められます。
* 媒介業者は説明の義務がある

中古マンションを購入する場合には、[宅建業法](javascript:dispRewords('373');)第35条規定により、不動産会社は重要事項として「計画修繕積立金の定め及び積立額」と「通常の管理費」について買主に説明する義務を負っています。未納金額がある場合には、その処理方法について取決めを行っておく必要があります。

修繕積立金とは

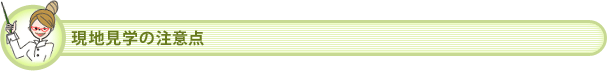
**（1）修繕計画はどのようなものか**  
今後の修繕はどのように計画されているのかということも重要です。せっかく購入したマンションも管理状態が不適切ですと、老朽化が進行してしまいます。資産を維持するという観点からも修繕計画を含む管理体制をチェックしておきたいものです。  
また、中古マンションを購入する場合は、積み立てられている費用とともに、過去にはどのような[大規模修繕](javascript:dispRewords('865');)が実施されたのか、現在実施計画があるのかも確認しておきます。

**（2）マンションの建替え措置**  
特に都心では老朽化したマンションが目立ち始め、建替え等の論議を呼んでいるようです。老朽化したり、地震などで損傷したマンション等で復旧に多額の費用がかかる場合には、建替えた方が良い場合もありますが、[建替えを行う](javascript:dispRewords('863');)ためには、区分所有者および[議決権](javascript:dispRewords('858');)の5分の4以上の賛成が必要であり、意見調整が困難なケースも多いようです。マンションを購入した場合、将来的にはこのような問題点を含んでいることを理解しておきましょう。また、マンションの良好な居住環境の確保を図るため、マンションの建替組合の設立や権利変換手続きによる権利の円滑な移行等の措置を講ずることを目的に「[マンションの建替えの円滑化等に関する法律](javascript:dispRewords('2090');)」が施行されています。

これらのことは管理会社の問い合わせたり、[売主](javascript:dispRewords('440');)にヒアリングするなどして調査することになります。[媒介](javascript:dispRewords('442');)を依頼する不動産会社にお願いしましょう。

## **第6章現地調査と登記記録調査**

第6章　現地調査と登記記録調査



現地見学・ここに注意…一戸建て住宅編

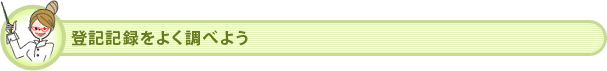
マンションの場合と一戸建て用のチェックリストを準備しました（pdf）。プリントして現地見学の際に使用してください。なお、周辺環境は共用です。

チェックリスト

* [周辺環境（共用）(157KB)  >>](https://www.athome.co.jp/contents/howto/howto_sl/pdf/apartment_environment.pdf)
* [マンション用(160KB)  >>](https://www.athome.co.jp/contents/howto/howto_sl/pdf/apartment.pdf)
* [一戸建て用(159KB)  >>](https://www.athome.co.jp/contents/howto/howto_sl/pdf/environment.pdf)

※PDF形式のデータをご覧になるには、Adobe Reader が必要です。[Get Adobe Reader](http://www.adobe.co.jp/products/acrobat/readstep2.html)

また、当サイトにて物件を検索した場合は、「周辺情報」や「電車ルート案内」、「情報の見方」を参考にしてください。  
「情報の見方」では、表示されている項目を詳しく解説しています。



登記記録は不動産の履歴書

こんな登記事項には要注意  
登記記録に記録された事項を証明した書面である登記事項証明書に見慣れない事項が記載されている場合があります。注意しなければならない事柄には次のようなものがあります。

**（1）**[**仮登記**](javascript:dispRewords('498');)**がついている物件**  
AからBへの所有権移転は完全にできているのに何らかの理由で登記手続きの必要書類が整っていない場合などにつけます。これが権利保全の仮登記です。また、AからBへの物権変動はまだ生じていないけれど、AにはBから物件価格の60％もの代金が交付されているような場合にもつけられます。これは請求権保全の仮登記です。Bが仮登記の状態から本登記を行うと、Bの仮登記の時期より遅い貴方の所有権[移転登記](javascript:dispRewords('500');)は抹消されてしまいます。

**（2）地面師に注意しよう**  
他人所有の土地を売り付けたり、貸し付けたり、担保に供して金品を巻き上げる常習詐欺犯を地面師といいます。彼等の手口は物件周辺での買主の土地感の不案内に乗じて、物件近辺の全然別個の価値の低い物件を購入して、その権利証を見せて信用させます。それからその価値の低い土地近辺の「価値の高い他人の土地」へ貴方を案内して、権利証の土地はこの土地だとだまして売り付ける手口です。これには登記所で[地番](javascript:dispRewords('509');)を参考にして[公図](javascript:dispRewords('367');)と照合すれば確認できます。  
また、土地についても実測面積と登記面積が異なることがありますがその理由は次の通りです。

●土地の登記面積と実測面積の相違  
土地部分の売買でも実際の土地面積と登記面積が合わない場合があります。昔、課税を逃れるためにわざと小さい面積で表示したことがその理由だといわれています。売買契約は通常実測面積を基礎に行います。

マンションの登記記録の特徴

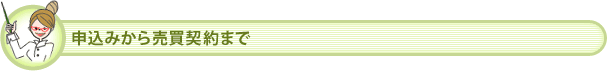
登記面積と異なる建物面積  
マンションの専有面積の計算方法には次の二種類があります。

**（1）**[**壁心**](javascript:dispRewords('60');)**計算**  
マンション等を建設する場合には、[建築主事](javascript:dispRewords('69');)に対して[建築確認](javascript:dispRewords('82');)申請を行いますが、その際の[床面積](javascript:dispRewords('92');)計算は「建築物の各階またはその一部で壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による」と壁心計算が規定されています。原則としてこの規定に基づきマンションのパンフレット類は表示されます。

**（2）**[**内法**](javascript:dispRewords('61');)**計算**  
一方完成したマンションの床面積は不動産登記法の規定に従って計算されます。「一棟の建物を区分した各建物の床面積は、内壁で囲まれた部分の水平投影面積により定めるものとする」と内法計算が規定されています。[登記事項証明書](javascript:dispRewords('741');)等にはこの面積が表示されます。  
よってパンフレット等に記載されている専有面積と登記上の専有面積が異なってくるという事態が生じているのです。

## **第7章申込みから売買契約締結までの注意事項**

第7章　申込みから売買契約締結までの注意事項



購入の申込み

申込証拠金について  
申込証拠金は売買契約時に買主が支払う手付金の一部として充当されるようになっていますが、契約締結に至らなかった場合に買主に返還されるのかどうかをめぐって紛争が生ずるケースも起こっていますから次の点に注意してください。

●手付金との違い

（1）一つの見方は不動産業者が広告で「申込みの誘引」を行い、購入希望者が「申込み」をし、のちに不動産業者が「承諾」を与えると、申込みと承諾が合致し、直ちに契約が成立したものとされ、申込証拠金は売買契約の手付分割金としての位置付けをされる場合があります。ただし、この場合には申込証拠金の授受に先だって重要事項の説明と契約内容を証する書面の交付がなされていなければなりません。

（2）二つ目の見方は購入希望者の購入意思の真偽を確かめる交渉預り金として位置付けるものです。これは手付金とは基本的な性格が異なります。この形態の授受が実務では多いようです。  
(1)の売買契約の手付分割金として位置付けるなら、申込みの撤回は手付放棄による契約解除となり返還は受けられません。(2)の交渉預り金ならば物件購入を断念しても返してもらえます。  
[宅建業法](javascript:dispRewords('373');)で手付金の分割受領は禁止していますから、通常は(2)のケースが多いと思いますが、申込証拠金を支払う場合には、申込みを撤回したときに返還されるかどうかを確認し、領収書の記載内容も十分確かめておくことです。

重要事項の説明

[宅地建物取引士](javascript:dispRewords('406');)が説明する重要事項の項目の概要は以下の通りです。

**（1）物件に関する事項**  
対象物件に関しては、登記された内容、法令に基づく制限の概要、私道負担、飲用水等の供給施設や排水施設の整備状況、青田売り物件については工事完了時における形状、構造等、について説明されます。

**（2）取引き条件に関する事項**  
取引き条件に関しては、代金等以外に授受される金銭（手付金、[登記費用](javascript:dispRewords('285');)等）、契約の解除に関する事項、[損害賠償の予定](javascript:dispRewords('695');)や[違約金](javascript:dispRewords('696');)に関する事項、手付金等の保全措置の概要、支払金等の保全措置の有無、[ローンの斡旋内容や不成立の場合の措置](javascript:dispRewords('698');)等重要な点が網羅されています。

**（3）マンションの場合**  
マンションの場合には敷地の権利関係、[規約](javascript:dispRewords('641');)の定め、[専用使用権](javascript:dispRewords('639');)の内容、[管理費](javascript:dispRewords('690');)や[修繕積立金](javascript:dispRewords('691');)の額や状況、管理の委託先等の事項が追加されます。

重要事項説明書のチェックはこちらのリストをお使いください。  
→[マンション用(110KB)](https://www.athome.co.jp/contents/howto/howto_sl/pdf/important_dealing.pdf)・[一戸建て用(108KB)  >>](https://www.athome.co.jp/contents/howto/howto_sl/pdf/important_item.pdf)  
※PDF形式のデータをご覧になるには、Adobe Reader が必要です。[Get Adobe Reader](http://www.adobe.co.jp/products/acrobat/readstep2.html)

売買契約

契約書は、重要事項説明書と同じ項目について記載されている部分もありますが、大切な書類ですので不明点がある場合は、押印する前に必ず質問しましょう。特に注意すべき点についてのポイントは次のとおりです。

**（1）**[**住宅ローン特約**](javascript:dispRewords('698');)  
住宅ローンの利用を購入の前提条件とする場合、借入予定先の金融機関と事前に相談しますが、売買契約締結時点で確約が得られていないケースでは、「融資が不成立となったときは本契約を無条件で解約し、売主は受領金を無利息にて返還する」旨の特約条項を記載します。

**（2）公簿売買か実測売買か**  
売買する土地の面積は、登記記録に記録されている面積（公簿面積）とするか、実際に測量した後の面積（実測面積）とするかを決めておきます。もし公簿面積とした場合は、実測した結果、土地の面積が登記されている面積より少なかったとしても、代金の減額請求はできません。

**（3）危険負担**  
売買契約から引渡までの間に、震災など不慮の事故で損害が発生しても、特約をしていない場合は、買主は代金を支払わなければならないことになっています。そのため、通常は損害の程度により売主責任による補修または解約等ができるように特約しているのが一般的です。必ず確認しておくようにしてください。

**（4）手付金等の保全措置**  
手付金を支払ったのにもかかわらず、売主が破産してしまい債権者が物件を[差押さえ](javascript:dispRewords('493');)てしまったような場合、買主は物件取得もできず、支払済みの手付金等も返還されないなど不測の損害を受けます。そこで宅建業法では一定の要件を満たした場合は、不動産会社に手付金等の保全措置を講じるよう義務づけています。

・保全の方法  
保全措置には次の三つがあります。

* 銀行等による保証委託契約
* 保険事業者による保証保険契約
* 指定保管機関による保管（完成物件のみ）

手付金の額が少額の場合等は、この保全措置を講じる義務は不動産会社にありません。また、工事完了前の売買の場合と完了後の売買の場合では、手付金の額により保全措置を講ずるか否かの差異があります。

・保全措置を講じなくていい場合

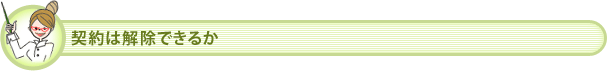
（1）取引物件である宅地や建物について買主への所有権[移転登記](javascript:dispRewords('500');)がなされているようなとき

（2）受領しようとする手付金等の額が[宅地造成](javascript:dispRewords('431');)や建物の工事の完了前の売買では5％以下で、かつ1,000万円以下のとき、完了後の場合で10％以下で、かつ1,000万円以下のとき  
なお、工事が完成しているか否かについては、売買契約時において判断されます。工事の完了とは単に外観上の工事だけでなく、内装等の工事が完了しており、引渡しが可能な状態をいいます。つまり、物件が未完成のときに契約締結した売買については、物件完成後に支払われるものであっても、物件の引渡し前であれば、未完成物件の場合の措置を不動産会社はとらなければなりません。

（3）売主が[宅地建物取引業者](javascript:dispRewords('380');)でないとき  
中古物件の売買の場合、売主は個人の場合が多いですから不動産会社は[媒介](javascript:dispRewords('442');)（[仲介](javascript:dispRewords('58');)）業務を行うため、保全措置が取られない場合があります。しかし、一定の要件を満たせば、不動産会社が加盟している保証協会（社団法人）が[売主](javascript:dispRewords('440');)に代わって手付金を保証してくれる制度（手付金保証制度）が活用できます。

購入した物件に欠陥があった場合については、[購入した物件に瑕疵があった場合の取り決め](https://www.athome.co.jp/contents/howto/howto_sl/howto08.html#02)を参照してください。

売買契約書のチェックはこちらのリストをお使いください。  
→[マンション用(107KB)](https://www.athome.co.jp/contents/howto/howto_sl/pdf/buy_sell_apartment.pdf)・[一戸建て用(107KB)](https://www.athome.co.jp/contents/howto/howto_sl/pdf/buy_sell_environment.pdf)  >>  
※PDF形式のデータをご覧になるには、Adobe Reader が必要です。[Get Adobe Reader](http://www.adobe.co.jp/products/acrobat/readstep2.html)



売買契約を解除する方法

**（1）手付金放棄による契約の解除**  
手付金は売買契約の締結に際し、契約の履行に先立って買主が売主に支払う金銭です。民法では手付を解約手付として、買主は手付金を放棄し、売主はその倍額を返還すれば契約が解除できることになっています。これが、いわゆる「手付流し」とか「手付倍返し」といわれているものです。ただし、この契約の解除は、「相手方が契約の履行に着手したとき以降」は解除できないことになっています。履行の着手とはおおよそ、売主側は必要な書類を揃えたとき、買主側は残金を準備し買主に所有権[移転登記](javascript:dispRewords('500');)を申請するよう催促したとき等です。不動産会社が売主となる場合は、宅建業法39条により手付放棄による解約を禁止する特約は無効になります。

**（2）特約による契約の解除**  
住宅の住み替えのために新たな不動産を購入する場合には、現在の住居が売れることを前提に売買契約を締結します。また住宅ローンを利用する場合には、ローン契約が成立することを前提に契約を結びます。ところがこれらの前提が崩れ、期限までに現在の住居が売却できなかった場合やローン契約が不成立になってしまった場合は契約を解除する旨の解除特約をあらかじめ定めておけば、[違約金](javascript:dispRewords('696');)条項を適用することなく解除できます。

**（3）**[**債務不履行**](javascript:dispRewords('480');)**による契約の解除**  
これは売主、買主いずれか一方に売買契約で定めた債務の不履行があった場合に生じます。不動産売買における債務不履行は、買主が約定日まで売買代金を支払わない場合と売主が物件の引渡し期日が到来しているのに引渡さない場合が該当します。売主側の債務不履行による契約解除の例としては、次のようなケースが考えられます。

* 物件を第三者に売却して、登記も移転してしまった。
* 期限になっても物件を引渡さなかった。
* 売主の過失で、物件が焼失した。

クーリング・オフ制度

**（1）クーリングオフ制度を利用するための条件**  
次の条件を全て満たす必要があります。

* 物件の[売主](javascript:dispRewords('440');)が宅地建物取引業者であること。つまり、宅地建物取引業者が[媒介](javascript:dispRewords('442');)や[代理](javascript:dispRewords('56');)を行う物件には適用がありません。
* 土地や建物の売買取引であること。賃貸マンションや賃貸オフィスの賃貸借契約には適用がありません。
* 申込みや売買契約を締結した場所が不動産会社の店舗、事務所でないこと。購入者の自宅・勤務先、仮設小屋の案内所や喫茶店などで契約した場合はこの制度を活用するための条件を満たします。

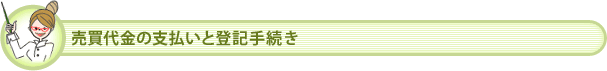
**（2）申込み解除の方法**  
(1)の条件を満たしていれば、契約の解除ができます。解除の意思表示を申込者が行う場合には、「書面」により通知しなければなりません。従ってこの書面に証拠力を持たせるためには、配達証明付[内容証明郵便](javascript:dispRewords('759');)を使うことが適当です。

**（3）申込みの解除ができなくなる場合**  
次のような場合はできなくなりますので、注意が必要です。

* 解除の通知はクーリングオフ制度を利用できることを書面で知らされた日から8日以内に発送することが必要ですから9日以降に発送した場合は解除できません。
* 履行関係が完了したとき、つまり、申込者が物件の引渡しを受け、かつ代金も全部支払ったときには当然のことながら適用されません。
* 仮設の案内所であっても、専任の[取引士](javascript:dispRewords('383');)のいるモデルルーム等の場合は解除できません。
* 自宅や勤務先で契約を行った場合でも、申込者自らが申し出た場合は解除できません。

## **第8章売買代金の支払いと登記手続き、入居後の確認など**

第8章　売買代金の支払いと登記手続き、入居後の確認など



売買代金の支払いの流れ

・住宅ローンの申込み  
売買契約締結後すみやかに住宅ローンの申込みを行うことが必要です。各金融機関等の審査のため必要な書類をそろえ提出してください。

・基本的に必要な書類

|  |  |
| --- | --- |
| 所得を証明する書類 | 住民税決定通知書　源泉徴収票など |
| 不動産に関する書類 | 売買契約書（写）　不動産登記簿謄本　物件説明書など |

詳しくはそれぞれの金融機関にご確認ください。

・つなぎ融資  
土地の購入代金や建物を建てるときの着手金等を住宅ローンで支払う場合や、融資実行日が決まっていて自由に選択できずに融資実行日前に物件の引渡しを行う場合等は実際の融資実行前に支払いが必要となります。  
そこで、銀行から一時的に融資をうけて、時間的なギャップを埋めることがあります。この一時的な借入金のことを「つなぎ融資」といいます。借りている期間の利息、ローン契約の印紙税、手数料などがかかります。  
なお、ケースによってはつなぎ融資が不要なケースもありますが、つなぎ融資の必要手数料だけでなく金利等の条件を総合して借入先を選択することが大切です。

登録手続きの進め方

**（1）表示と権利の登録手続き**  
建物を新築したり、新築マンションを購入した場合には、その建物の[表示の登記](javascript:dispRewords('501');)と[保存登記](javascript:dispRewords('499');)を行います。当然土地部分は[移転登記](javascript:dispRewords('500');)を行います。中古の物件売買では土地・建物ともに移転登記を行います。表示登記申請の建物の図面は[土地家屋調査士](javascript:dispRewords('752');)に、登記申請は[司法書士](javascript:dispRewords('751');)に依頼します。登記手続きには、オンライン申請と書面申請がありますが、書面申請の場合の所有権の移転登記に必要な書類の概略は次の通りです。

* 登記申請書
* 登記原因証書（普通の場合は売買契約書になります）
* [登記済証](javascript:dispRewords('747');)（一般的に[権利証](javascript:dispRewords('749');)と呼ばれるものです）または[登記識別情報](javascript:dispRewords('1858');)
* 代理権限証書（司法書士への委任状）
* 第三者の許可証（例えば[農地法](javascript:dispRewords('20');)上の許可証などで第三者の許可が必要な場合のみ）
* 売主の[印鑑証明書](javascript:dispRewords('680');)（発行から3ヶ月以内のもの）
* 買主の住民票
* 固定資産税評価証明書（[登録免許税](javascript:dispRewords('284');)の計算に必要です。詳しくは『不動産の取得と保有にかかる税金 登記にかかる登録免許税』を参照してください）

**（2）**[**司法書士**](javascript:dispRewords('751');)  
「[甲区](javascript:dispRewords('745');)」または「[乙区](javascript:dispRewords('746');)」への権利の登記は、甲区は所有権に関する事項、すなわち所有権の保存登記や移転登記を、乙区には所有権以外の権利、例えば[抵当権](javascript:dispRewords('150');)、賃借権等の権利が記録されます。この手続きは司法書士が代行することになります。

**（3）売主にローンが残っている場合**  
売主が中古住宅を売却しようとするとき、その住宅を購入したり、建物を建築するに際してローンを利用し、その債務がまだ残っている場合が多くあります。こうしたケースでは、不動産会社に売主のローンの残高証明を取寄せてもらい、売買代金により抵当権を抹消できるのかを確認する必要があります。仮に売買代金でローンの残債務を完済できない場合は、不動産会社に依頼して、抵当権の抹消について金融機関と打ち合わせておく必要があります。



購入した物件に瑕疵があった場合の取り決め

**（1）売主の瑕疵担保責任とは**  
例えば、[土台](javascript:dispRewords('676');)が白アリにおかされていたとか土台が腐っていた、構造上の欠陥で雨漏りがひどい等の状態であったという構造上のものと、購入した土地が将来都市計画道路に指定されており、建物を[建築](javascript:dispRewords('79');)しても取り壊さなくてはならないような法律上の事柄なども瑕疵に該当します。民法では、売主は買主に対し[瑕疵担保責任](javascript:dispRewords('654');)を負わなければならないとしており、買主がその瑕疵を発見してから1年以内は損害賠償の請求や契約の解除ができることになっています。

**（2）瑕疵担保責任の特約がある場合**  
民法に定める売主の瑕疵担保責任は任意規定ですから、特約によって民法の規定と異なる内容とすることができます。例えば、「物件引渡しから2ヵ月間に限り瑕疵担保責任を負う」や「現状有姿による売買であり瑕疵担保責任を負わない」といった特約は有効です。

**（3）**[**売主**](javascript:dispRewords('440');)**が不動産会社の場合**  
不動産会社が売主となった場合は、[宅地建物取引業法](javascript:dispRewords('373');)により、不動産会社は瑕疵担保責任に関して、物件の引渡日から2年以上の期間を定めること以外は、民法よりも買主に不利になる特約をしてはならないとされています（不動産会社の大部分は瑕疵担保責任の期間を「2年」と規定している）。例えば、瑕疵担保責任を負う期間を買主が知ったときから1年未満の期間とすることや、契約解除や損害賠償は認めず補修のみを行う、特定の箇所について瑕疵担保責任は負わない等の契約は買主に不利になるので無効とされます。

アフターサービス基準とは何か

**（1）アフターサービスの内容について**  
不動産業団体に加盟する大部分の不動産会社は、売買契約に際し、アフターサービス基準を設定しています。従って売主は当然その範囲の債務を負うことになりますが、その範囲はあくまで補修に限定されるものです。ですから、アフターサービスの内容等については十分に確認しておくことが大切です。

**（2）不動産会社はアフターサービスで瑕疵担保責任は免れるか**  
不動産会社はアフターサービスとしての補修を行うことで、法定責任としての瑕疵担保責任を免れるわけではありません。しかし、一般的には欠陥部分の補修を迅速に行うことにより、その責任のほとんどは事実上果たされるものと考えられています。

新築住宅の10年間瑕疵保障制度

**（1）10年間の**[**瑕疵担保責任**](javascript:dispRewords('654');)  
新築住宅の基本構造部分については、建設会社に10年間の瑕疵担保責任が発生します。10年より短い期間が契約で設定された場合は無効になり、短縮することは認められません。10年を超える瑕疵担保責任の期間は最長20年まで延長することが認められています。  
ただし、この瑕疵担保責任はあくまで基本構造部分についてのみでありそれ以外の部分には認められません。基本構造部分とは「[構造耐力上主要な部分](javascript:dispRewords('657');)」（[基礎](javascript:dispRewords('671');)、柱、床等）と「[雨水の侵入を防止する部分](javascript:dispRewords('981');)」（屋根、外壁、サッシ等）を言います。  
また、新築住宅とは工事完了の日から1年未満のもので、まだ人が住んだことのないものが条件であり、一度でも人が住んだ場合や人が住んでいなくても工事完了後1年を過ぎてしまうと新築住宅にはあたりません。

**（2）**[**住宅性能表示制度**](javascript:dispRewords('541');)  
省エネルギー性能や耐震性能等は外見だけでは判断できません。そこで住宅の性能がどの程度のものなのか客観的に第三者が判断できるようにした制度が住宅性能表示制度です。この制度は任意の制度ですから評価を受けるか否かは自由です。この制度のメリットは次の通りです。

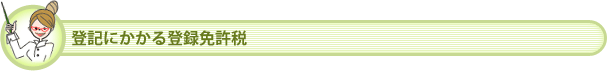
* 住宅の性能を設計・施工段階で第三者がチェックするので安心できる。
* どのような性能をもった住宅なのか判断でき、その性能をもった住宅の引渡しが約束される。
* トラブル発生時には迅速な問題解決を図る[紛争処理支援センター](javascript:dispRewords('980');)が利用できる。
* 中古住宅として売却するときスムーズになりやすい。  
  ただし、評価や検査のための費用は自分で負担することになります。

**（3）紛争処理**  
住宅性能表示制度を活用した住宅にトラブルが発生した場合、[指定住宅紛争処理機関](javascript:dispRewords('979');)に申請することにより問題をスピーディに解決することができるようになります。裁判で争うより簡単かつ少ない費用で利用することができます。

**（4）住宅瑕疵担保責任保険**  
新築住宅の売主等（建設業者・宅建業者）が、国土交通大臣の指定する「住宅瑕疵担保責任保険法人」との間で契約を締結し、その住宅に瑕疵が判明した場合、補修費用等が保険金によりてん補される制度です。また、売主等が倒産して補修が行えない場合等は、発注者や買主が保険法人に瑕疵の補修等にかかる費用（保険金）を直接請求することができます。

## **第9章不動産の取得と保有にかかる税金**

第9章　不動産の取得と保有にかかる税金



**（1）個人の住宅用家屋の税率軽減の特例**  
次の要件に該当する個人の住宅用家屋については以下の軽減税率が適用されます。

|  |  |
| --- | --- |
| 登記事項 | 税率 |
| 所有権の保存登記 | 0．15％ |
| 所有権の移転登記（売買または競落によるもの） | 0．3％ |
| 抵当権の設定登記 | 0．1％ |

a．新築住宅の場合

* 平成27年3月31日までに新築または取得した個人の住宅用家屋であること
* [床面積](javascript:dispRewords('92');)が50m²以上であること
* 新築または取得後1年以内に登記すること

b．中古住宅

* 平成27年3月31日までに取得した個人の住宅用家屋で次のいずれかに該当するものであること  
  イ、建築後20年以内（[鉄骨造](javascript:dispRewords('358');)、[鉄筋コンクリート造](javascript:dispRewords('352');)等は25年以内）のもの  
  ロ、地震に対する一定の安全基準に適合するもの  
  ハ、既存住宅売買瑕疵保険に加入している一定のもの
* 床面積が50m²以上であること
* 取得後1年以内に登記すること

※所有権保存登記と移転登記は、通常、固定資産評価額（売買金額ではありません）×税率で計算します。  
※新築時には表示登記費用がかかる場合があります。  
※抵当権の設定登記は、借入金額×税率で計算します。  
※認定住宅の所有権の登記はさらに軽減されます。

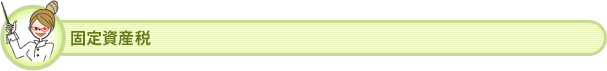


**（1）**[**不動産取得税**](javascript:dispRewords('290');)**の計算の仕方**  
不動産価格　×　3％（税率）　＝　不動産取得税  
この場合の不動産価格は実際の売買価格や建築工事費ではなく、[固定資産課税台帳](javascript:dispRewords('732');)に登録されている価格（評価額）となっています。  
※3％の税率が適用されるのは、平成18年4月1日から平成27年3月31日までに土地または住宅を取得した場合です。

**（2）住宅の特別控除**  
下表に該当する住宅を取得したときは、住宅の課税標準から一定額を控除することができます。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 新築住宅 | 中古住宅 |
| 用途 | 住宅の用 | 自己の居住用 |
| 種類 | 新築住宅 | 築後20年（耐火住宅は25年）以内の中古住宅または昭和57年1月1日以後に新築された中古住宅もしくは地震に対する一定の安全基準に適合している中古住宅 |
| 床面積 | 50m²以上 240m²以下 | 50m²以上 240m²以下 |
| 控除額 | 一戸あたり1,200万円 | 新築日によって一戸あたり350万円～1,200万円まで |

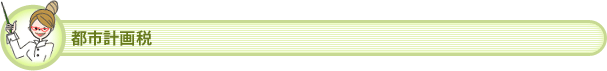
**（3）上記(2)の特例に該当する住宅の**[**敷地**](javascript:dispRewords('87');)**となる土地を、住宅とともに取得した場合等は次のa）、b）のいずれか多い金額が土地の取得に係る税額から控除されます。**  
a）45,000円  
b）土地1m²当たりの価格×1/2×住宅の[床面積](javascript:dispRewords('92');)の2倍×3％  
※床面積の2倍は、1戸当たり200m²が限度



**（1）**[**住宅用地に対する課税標準の特例**](javascript:dispRewords('306');)  
住宅用地は小規模住宅用地と一般住宅用地に分けられ、それぞれ次のような税負担の軽減が図られています（ただし、家屋の[床面積](javascript:dispRewords('92');)の10倍まで）  
a）小規模住宅用地  
住宅1戸あたり「200m²」以下の部分については、[固定資産税の課税標準](javascript:dispRewords('730');)となるべき価格の6分の1を課税標準とします。  
b）一般住宅用地  
住宅1戸あたり「200m²」を超える住宅用地は、200m²までの部分を小規模住宅用地とし、200m²を超える部分については、固定資産税の課税標準となるべき価格の3分の1を課税標準とします。

**（2）新築住宅の税額軽減**  
下記の要件に該当する新築住宅は、居住部分の床面積120m²までの部分について、当初3年度間（3階以上の新築中高層耐火住宅は5年度間）の税額の2分の1が軽減されます。  
床面積要件　　居住部分の床面積が50m²（戸建以外の貸家住宅は40m²）以上280m²以下であること  
居住割合要件　併用住宅の場合、居住部分の割合が2分の1以上であること

**（3）宅地にかかる税負担の調整措置**  
土地の固定資産税は3年ごとに行われる評価替えに伴う税負担の急激な増加を緩和し、なだらかな税負担増とするため、[負担調整措置](javascript:dispRewords('301');)が取られています。



**（1）住宅用地に対する課税標準の特例**  
住宅用地については、固定資産税と同様に課税標準を減額する特例があり、小規模住宅用地は3分の1、一般住宅用地は3分の2になります。  
※小規模住宅用地、一般住宅用地の詳細は『[4．固定資産税](https://www.athome.co.jp/contents/howto/howto_sl/detail09.html#nm03)』を参照してください。

**（2）宅地にかかる税負担の調整措置**  
固定資産税と同様に、3年ごとに行われる評価替えに伴う税負担の急激な増加を緩和し、なだらかな税負担増とするため、負担調整措置が取られています。