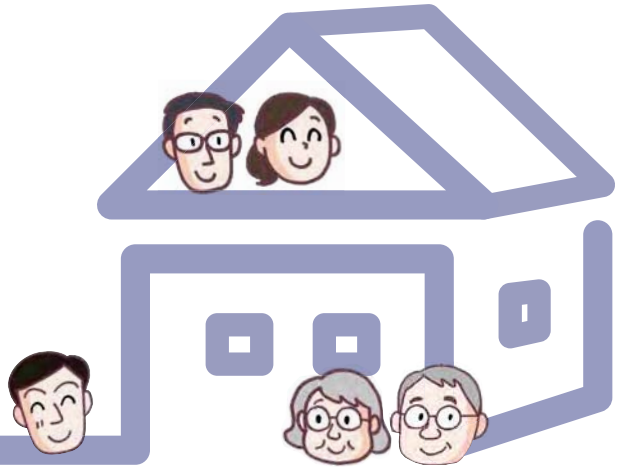
家本

いえほん

ー買うとき・売るとき編ー



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　全国宅地建物取引業保証協会

この冊子をご利用になられる皆さまへ

住まいの購入や売却を考えている方は、これからいろいろな出来事に遭遇することになります。

マイホーム取得の夢に向け、新学期を迎える新入生のように胸を躍らせている方は、熱心に資料を集めモデルルームに出かけたり、資金計画をたてたりしているうちに、次第に不安や疑問、迷いが生じてくるかもしれません。

住み慣れた我が家を売却しようとしている方も、価格はいったいどれくらいになるのだろうか、売却までにはどのくらい時間がかかるのだろうか、果たして売れるのだろうか・・・さまざまな疑問や迷いに直面することもあるでしょう。

住まいの購入や売却には、税金や融資の制度、価格の動向、関係する法律、あるいは不動産特有の取引慣行や経済情勢など、広範囲の専門知識が必要になってきます。

この冊子では、そのような皆さまへ、住まいの購入・売却について、取引の流れに沿って解説しています。住まいを安心して確実に購入・売却するために、ぜひご活用ください。

また、不動産業者と呼ばれている「宅地建物取引業者」（以下「宅建業者」といいます）は、宅地建物取引業の免許を持った不動産取引のプロです。住まいの購入や売却などに関するさまざまな知識を有していますので、お気軽にご相談ください。

※ 本書の内容を無断で転載・複写などをすることは、固くお断りいたします。

マイホームの購入、売却の流れ …… 4

購入編

マイホームを初めて買う方 …… 6

- ●ＳＴＥＰ１　条件を整理して予算を決める …… 8
- ●Ｑ ＆ Ａ　住宅ローンの基礎知識を学ぼう …… 10
- ●ＳＴＥＰ２　情報を“かしこく”集める …… 12
- ●ＳＴＥＰ３　現地の見学に行く …… 14
- ●ＳＴＥＰ４　契約の準備をする …… 16

売却編

マイホームを初めて売る方 …… 18

- ●ＳＴＥＰ１　売却に向けた計画を立てる …… 20
- ●Ｑ ＆ Ａ　自宅を売るときの税金を学ぼう …… 22
- ●ＳＴＥＰ２　自宅の査定を依頼する …… 24
- ●ＳＴＥＰ３　宅建業者と媒介契約を結ぶ …… 26
- ●ＳＴＥＰ４　自宅を売りに出す …… 28
- ●ＳＴＥＰ５　不動産売買契約を結ぶ …… 30
- ●ＳＴＥＰ６　契約後にすること …… 32
- ●ＳＴＥＰ７　引渡し前の最終確認 …… 34
- ●ＳＴＥＰ８　残代金の支払いと物件の引渡し …… 36
- ●ＳＴＥＰ９　引渡し後の諸手続き …… 38

買換え編

マイホームを買換える方 …… 40

- ●マイホーム買換えの流れ …… 42
- ●Ｑ ＆ Ａ　スムーズな買換えをするために …… 44

都道府県宅建協会・全宅保証本部一覧 …… 46

マイホームの購入、

マイホームを初めて買う方

購入スタート

STEP 1
条件を整理して予算を決める

理想とする住まいの形を考えるとともに、無理のない資金計画を立てましょう。

P8

Q&A
住宅ローンの基礎知識を学ぼう

P10

STEP 2
情報を“かしこく”集める

「理想の住まい」を見つけるコツは、地域の信頼できる宅建業者を選ぶことです。

P12

STEP 3
現地の見学に行く

気になる物件があれば積極的に見学をしましょう。気に入ったら購入申込みです。

P14

STEP 4
契約の準備をする

売主との交渉がまとまったら契約の前に宅地建物取引士から重要事項説明を受けます。

P16

STEP 5
不動産売買契約を結ぶ

売買契約書は重要なものです。十分に内容を理解してから署名・押印しましょう。

P30

STEP 6
契約後にすること

買主はすみやかに住宅ローンの申込みをし、売主は引渡しに向けた準備をしましょう。

P32

STEP 7
引渡し前の最終確認

契約した内容と現地の状況が合致しているかなど、引渡し前の最終確認をします。

P34

買主
- 手付金（売買代金の10%程度）
- 媒介報酬（一部）の支払い

売主
- 媒介報酬（一部）の支払い

買主
- 残代金　・登記費用　・ローン諸費用　・固定資産税等や管理費等（マンションのとき）の清算金・媒介報酬（残額）などの支払い

売主
- 媒介報酬（残額）の支払い※住宅ローンを返済中の場合には、残額の完済と登記費用（抵当権等の抹消）の支払い

売却の流れ

マイホームを初めて売る方

売却スタート

STEP 1
売却に向けた計画を立てる

全体の流れを把握しながら、税金や手取り額など、資金面の確認をしておきましょう。

P20

Q&A
自宅を売るときの税金を学ぼう

P22

STEP 2
自宅の査定を依頼する

宅建業者へ査定を依頼し、取引事例などから客観的に評価される価格を確認しましょう。

P24

STEP 3
宅建業者と媒介契約を結ぶ

媒介契約は種類によって宅建業者の義務などが異なるので十分な説明を受けましょう。

P26

STEP 4
自宅を売りに出す

見学者の来訪に備えて掃除をしておきましょう。また、販売状況などの報告を受けましょう。

P28

STEP 8
残代金の支払いと物件の引渡し

買主が売主へ残代金を支払うのと同時に、売主は買主へ物件の引渡しをします。

P36

STEP 9
引渡し後の諸手続き

物件の引渡しが終わったら、住民票の移転や税務申告などを忘れずに行いましょう。

P38

買主	・住宅ローン控除 ・不動産取得税の申告
売主	・譲渡所得税の申告

マイホーム買換えの流れ

自宅の売却が先か、それとも新居の購入が先か、それぞれのメリット・デメリットを考慮しながら納得のいく住替えプランを立てましょう。

P42

Q&A
スムーズな買換えをするために

P44

購入編

マイホームを初めて買う方

マンガ・イラスト　あべかよこ

STEP 1 条件を整理して予算を決める

家族構成や暮らしのスタイルなどを踏まえて、理想とする住まいの形を考えてみましょう。

また、家を買ってからも安心して暮らせるように、無理のない資金計画を立てましょう。

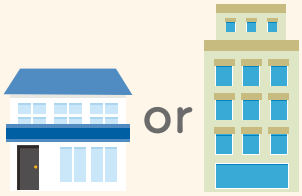
最初から100点満点の家は見つからないものです。だから、少し条件を緩めて探すほうが、理想の住まいと出会う可能性が高まります。

また、気になる部分があったとしても、リフォームなどでどうにかなるか？を見極めることも大切です。自分たちの力で変えることができる部分に関しては、あまりこだわる必要はありません。時間をかけてゆっくりとお気に入りの住まいに変えていけばいいのです。それよりも周辺の住環境など、自分たちの力ではどうにもならない部分を比較検討するようにしましょう。

一戸建て or マンション

一戸建ては敷地や建物のすべてを自由に利用することができますが、マンションは専有部分の“空間”とベランダなどの専用使用権のある共用部分に制限されるなどの制約があります。

マンションは土地の利用効率が良いため、駅近などの好立地でも一戸建てに比べて価格が抑えられています。また、充実した共用施設など暮らしに付加価値を備えた物件もあります。



所有権 or 借地権

借地権は所有権住宅に比べて価格が安いことから経済的な負担を軽くしたい場合や、土地価格が高い地域での住まい探しに適していますが、売買するに際して地主の承諾を得るための承諾料が発生したり、借地契約の更新可否や将来の建替えなどにも一定の制限を受ける場合があります。

希望条件のチェックリスト

- ☐ 希望する住まいの形（一戸建て or マンション）
- ☐ 権利形態（所有権or借地権）
- ☐ 希望する地域・路線・利用駅
- ☐ 最寄駅からの距離
- ☐ 希望する入居時期・購入予算
- ☐ 周辺の環境（学校や公園、商店、治安など）
- ☐ 部屋数・間取り（マンションの場合は階数も）
- ☐ 日当たりなど
- ☐ 住居の設備（セキュリティ、床暖房など）
- ☐ その他（ペットの飼育やピアノ演奏など）

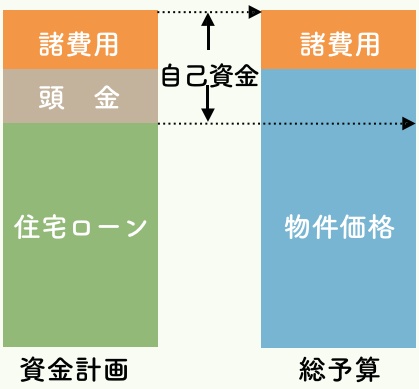
住まい探しをするときのポイント！

01 希望する条件を明確にしておく

02 その条件に優先順位をつけておく

03 後で解決できる問題にはあまりこだわらない

家を買うとき、土地や建物の購入代金以外にも、不動産登記費用や住宅ローンを借りるための保証料・手数料、仲介をした宅建業者へ支払う媒介報酬（仲介手数料）など、多くの費用がかかるものです。これらを総称して「諸費用」といいます。必要な諸費用は購入する住宅のタイプなどによって異なりますが、資金計画を立てる上で、おおよその金額は把握しておいたほうがよいでしょう。



念願の住まいを手に入れるためには、購入後も無理なくローンの返済ができるような資金計画を立てることが大切です。「一生に一度の買い物だから…」といって、決して無理な借入をしてはいけません。

例えば、「頭金」は物件価格の20%以上を用意するのが理想的ですし、諸費用の支払い分を含めた「自己資金」は物件価格の30%程度を目安に準備しておくとよいでしょう。

主な諸費用（売買金額の8～10%程度が目安です）

登記手数料	登記手続きを依頼する司法書士への報酬
ローン諸費用	事務手数料、保証料など
媒介報酬（仲介手数料）	売買価格が400万円以上の場合、税抜売買価格×3%＋6万円（上限）
税金	印紙代、登録免許税、不動産取得税 媒介報酬にかかる消費税 固定資産税等の清算金
保険料	火災保険料など
その他	引越し費用など

コラム

自己資金が足りない。そんなときは…

親などからお金を借りたり、資金援助を受けられるか検討してみましょう。なお、親などから資金援助を受ける場合には、税金についての優遇措置がありますので、適用の可否を検討してみましょう。

親などからお金を借りる

両親などからお金を借りる場合には、借用書を取り交わし、利息を付けて毎月決まった日に返済するといったことをしなければ、贈与とみなされてしまう場合がありますので注意が必要です。

親などから援助を受ける

●贈与税の住宅取得等資金の非課税制度

父母または祖父母などから住宅取得等資金の贈与を受けた場合にこの制度の適用を受ければ、所定の額を限度に贈与税が非課税となります。

●相続時精算課税制度の特例

父母または祖父母から住宅取得等資金の贈与を受ける場合にこの特例の適用を受ければ、2,500万円の特別控除を適用して贈与税を計算し、その後の贈与者の相続発生時に相続税で精算します。

Q&A 住宅ローンの基礎知識を学ぼう

Q1 フラット35と民間融資の違いは？

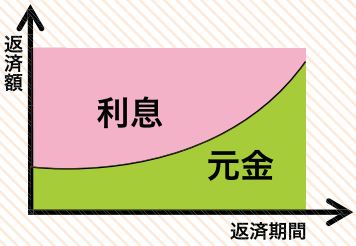
フラット35（住宅金融支援機構が民間金融機関と提携した住宅ローン）では、断熱性、耐久性等、一定の技術基準に適合した建物が融資の対象となるため、住宅の品質確保という面で安心感を得られるものになっていますが、すべての物件で利用できるとは限りません。

一方で、民間融資（金融機関独自の一般的な住宅ローン）は、原則として建築基準法に適合していれば利用できますから、幅広い物件が融資の対象となります。

Q2 返済方法は2つある？

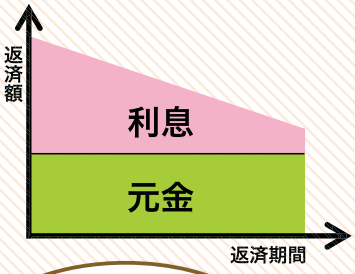
●元利均等返済

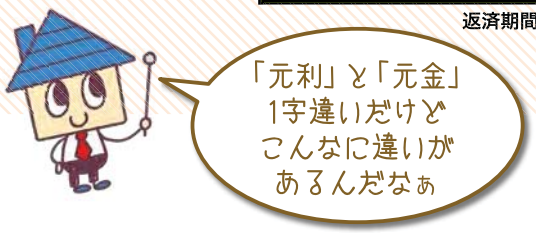
返済期間を通して元金と利息の合計額が毎回同じになるように組まれています。



●元金均等返済

元金は一定ですが、利息は残高に応じて計算されるため、徐々に減少します。

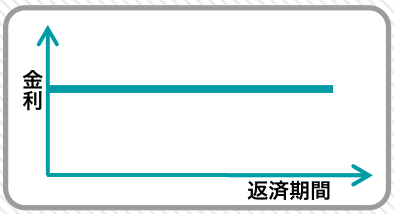




Q3 固定金利と変動金利、何が違うの？

固定金利型

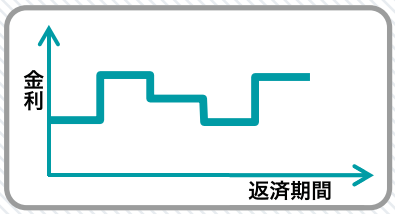
融資を受けた時点の金利が完済するまで変わりません。



金利が一定なので、完済までの返済計画が立てやすいのですが、他の金利タイプに比べると金利がやや高い傾向にあります。

変動金利型

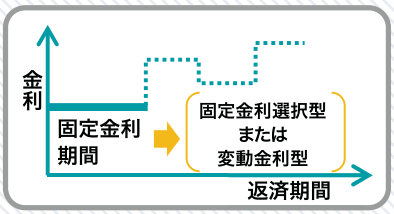
金利は年２回見直されますが、返済額は５年ごとに見直されます。



低金利時代には、返済負担が軽くなりますが、金利が上昇した場合、予定通りに元金の返済が進まない可能性があります。

固定金利選択型

借入当初から一定期間に限って金利が固定されます。



固定金利期間は計画的に返済が進みますが、期間満了後に返済計画を組みなおすため、先々の負担が大きく変わる可能性もあります。

Q4 住宅ローンの借入可能額を計算してみよう

資金計画を立てるとき、いくら借りることができるのか、おおよその金額を知っておくことが大切です。

住宅ローンは、年収によって借りられる金額に上限が設けられていますので、まずは自分の年収を基準とした借入可能額を計算してみましょう。ただし、実際のローン審査では、年収以外にもさまざまな審査要件がありますので、ここで計算するものは、あくまでも1つの目安にしてください。

（税込年収）　（返済比率）　（月々の返済が可能な金額）

（　　円 × 　　% ）÷ 12ヵ月＝　　円

※小数点以下は切り捨てて計算しましょう。

税込年収	返済比率
300 万円未満	25%以下
300 万円以上 400 万円未満	30%以下
400 万円以上 700 万円未満	35%以下
700 万円以上(設定のない銀行もあります)	40%以下

※ 金融機関によって異なる場合があります

（審査金利に応じた毎回返済額）　（借入可能額）

　　円 ÷ 　　円 ×100 万円＝ 約　　万円

※他に借入がない場合の金額です。

※ 都市銀行などは 4%程度の金利で貸出審査を行うのが一般的ですが、10 年固定型や実行金利で審査を行うなど、金融機関によって審査金利は異なります。

返済期間 / 審査金利	元利均等返済で借入金 100 万円あたりの毎回返済額 （単位：円）					
	10 年	15 年	20 年	25 年	30 年	35 年
2.0%	9,202	6,436	5,059	4,239	3,697	3,313
2.5%	9,427	6,668	5,300	4,487	3,952	3,575
3.0%	9,657	6,906	5,546	4,743	4,217	3,849
3.5%	9,889	7,149	5,800	5,007	4,491	4,133
4.0%	10,125	7,397	6,060	5,279	4,775	4,428

Q5 住宅ローンでは何を審査されるの？

住宅ローンの審査は、①人物審査と②物件審査の２つに大別されます。

①人物審査

申込者の年齢や家族構成、勤務先や収入、健康状態などを審査します。クレジットなど、他の借入の有無や返済状況などもチェックされます。

②物件審査

敷地の権利形態や、建築基準法に適合しているかどうか、また、適正な価格で売買されているのかなどを中心に審査します。

ローン申込みに必要なもの

- ☐ ローン申込書
- ☐ 実印（共有の場合は各々）
- ☐ 売買契約書（原本の提示と写しの提出）
- ☐ 印鑑証明書（３ヵ月以内に発行されたもの）
- ☐ 住民票（家族全員のもの）
- ☐ 給与証明書（源泉徴収票）
- ☐ 住民税課税決定通知書（住民税課税証明書）
- ☐ その他（収入印紙など）

※利用するローンの種類によって上記内容は異なります。

STEP 2 情報を“かしこく”集める

いよいよ物件探しです！最初は、あまり条件を絞り込まずに検索するのが“理想の住まい”を見つけるコツです。

また、地域の信頼できる宅建業者を選ぶことも、住宅購入を成功させる秘訣です。

物件情報を集めるには？

理想の住まいを見つけるためには、やはり多くの物件情報を集めることが大切です。そのためには、新聞折り込みチラシなどの広告をチェックしましょう。

また、ハトマークサイト［公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会（全宅連）が運営する不動産情報検索サイト］では、全宅連傘下の宅建業者から提供される物件情報をスピーディーに検索できます。もちろん、地元の宅建業者に物件情報の検索を依頼すれば、より簡単に素早く希望の物件情報を見つけることができます。なぜなら、宅建業者は情報ネットワークシステム、通称「レインズ」（詳しくはP27参照）を利用して、多くの物件情報を共有しているからです。

物件が見つからない。そんなときは… 検索条件を緩めてみよう！

なかなか希望の条件に合うような物件が見つからない場合は、少し希望の条件を緩めて検索してみましょう。例えば、徒歩10分以内が希望であっても徒歩15分として検索してみます。

すると徒歩11分のところに素敵な家が見つかるかもしれません…！

宅建業者を選ぶポイントは？

●信頼できる宅建業者かどうか

宅建業者を選ぶときに大切なのは、あなたのパートナーとして信頼できる宅建業者かどうかという点です。

理想の住まいを手に入れるには、資金計画や税金対策のアドバイス、売買契約をはじめとする諸手続きなど多くのことで宅建業者のサポートが必要になります。

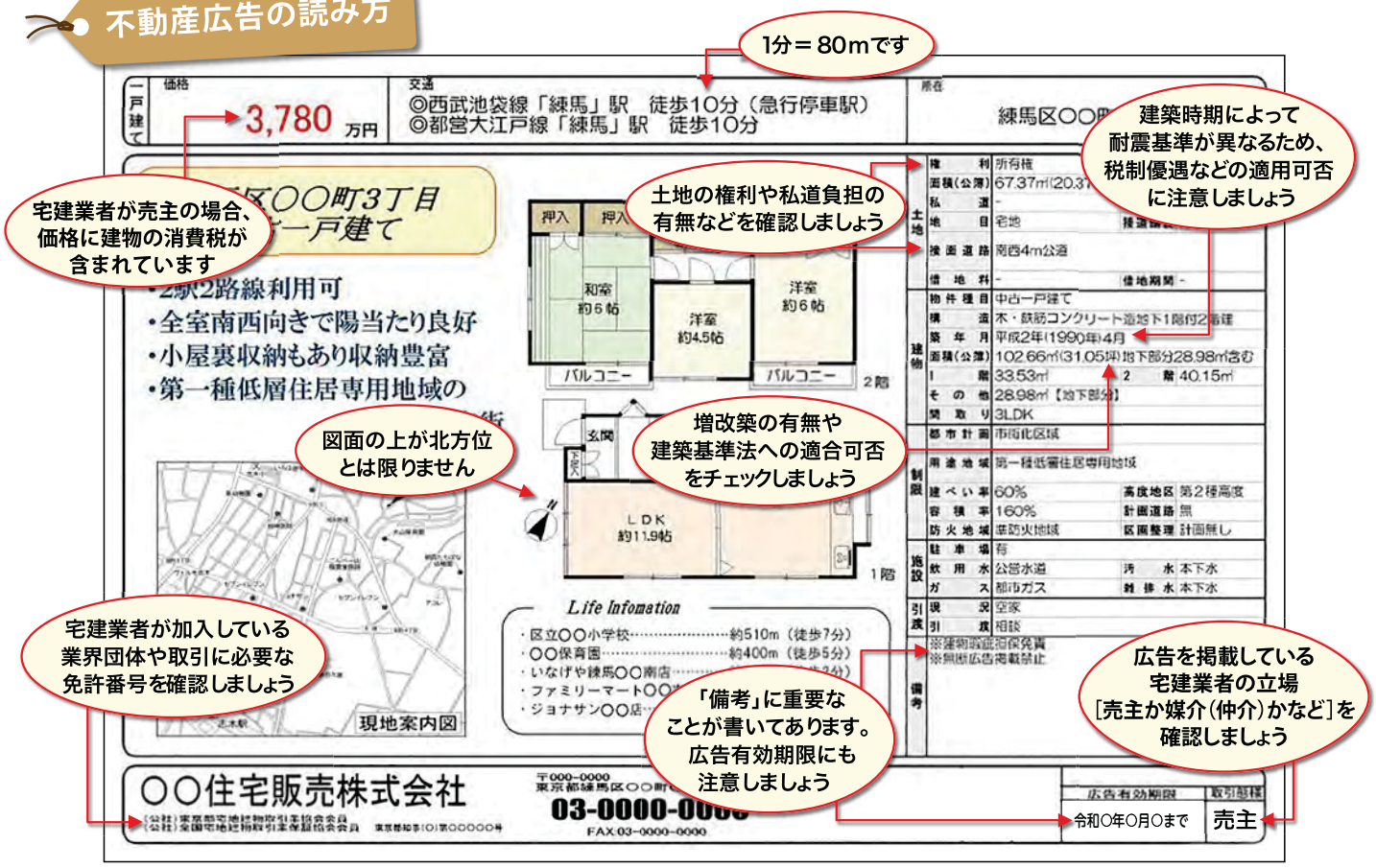
●地域密着型の宅建業者かどうか

住まい探しをするときには、日々の暮らしに欠かせない地域の生活情報なども集めることが大切です。生活関連の情報は地元に密着した営業活動を実践している宅建業者からでなければ得ることができませんから、ぜひ、地域の宅建業者を訪ねてみてください。

●業界団体へ加入しているかどうか

全宅連に加盟している47都道府県宅建協会では、会員業者の育成や指導を行い、公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会（以下、全宅保証）では、消費者からの苦情相談や損害を弁済する事業等を行っていますので、宅建協会・全宅保証へ加入している宅建業者であれば安心して取引を依頼できます。

不動産広告の読み方



●新聞折り込みチラシ

物件の周辺地域限定で広告を行う場合に用いる媒体で、現地販売会などの告知によく使われています。

●宅配チラシ

物件から徒歩10分圏内など、地域を絞り込んで告知する媒体で、初公開の物件など、ホットな情報の場合があります。

●不動産情報誌

掲載までに時間がかかるため、情報の鮮度は落ちてしまいますが、関連情報が豊富なので、初心者向けの情報ツールといえます。

●不動産ポータルサイト

自分で簡単に情報収集できるため、とても便利です。また、宅建業者選びの参考にもなります。

●大げさなキャッチコピーの禁止

「特選」「厳選」「最高級」「格安」などといった表現を不動産広告において使用することは禁止されています。

●二重価格表示の禁止

例えば、「~~3,500万~~⇒3,000万円」のように、２つの価格を同時に掲載することを二重価格表示といいますが、一定の条件を満たさない限り禁止されています。

●おとり広告の禁止

存在しない物件を広告したり、すでに成約済みとなった物件を広告に掲載し続けることは「おとり広告」として禁止されています。

●不当な比較広告の禁止

競合する他のものと比較して実証される事項もなく、優良、有利であるかのように誤認させるような広告は禁止されています。

STEP 3 現地の見学に行く

販売図面だけでは、天井の高さや眺望、風通し、周辺の環境など分からないことがたくさんあるものです。

だから…、気になる物件が見つかったら、積極的に現地へ足を運びましょう。

気になる物件が見つかったら、どんどん見に行こう！

気になる物件が見つかったら、まずは物件情報を提供している宅建業者へ連絡をして現状を確認し、見学の日程を決めましょう。特に中古住宅の場合には、売主の都合なども確認しなければなりません。

見学の日程が決まったら、さっそく現地へ行ってみましょう。百聞は一見に如かず！です。なお、見学したときに見落としがないよう、事前に確認内容をチェックリストとして一覧表にしておくとよいでしょう。

現地見学で役立つ道具

チェックシート

見学したとき、見落としがないよう、事前に確認しておきたい内容を一覧表にしておきましょう。家具や家電製品のリスト（寸法）もあると便利です。

方位磁石

現地で正しい方位を確認するために使います。

メジャー

カーテンや家具の配置を考えるとき、窓や部屋の寸法を直接測って図面に記入しておきます。
※スチール製のメジャーが便利です。

間取り図と周辺地図

間取り図は、コンセントの位置や壁面の寸法などを書き込むために使います。周辺地図は、売主から聞いた生活関連情報を書き込むのに役立ちます。

筆記用具

肝心なものですが、忘れがちなので要注意です！

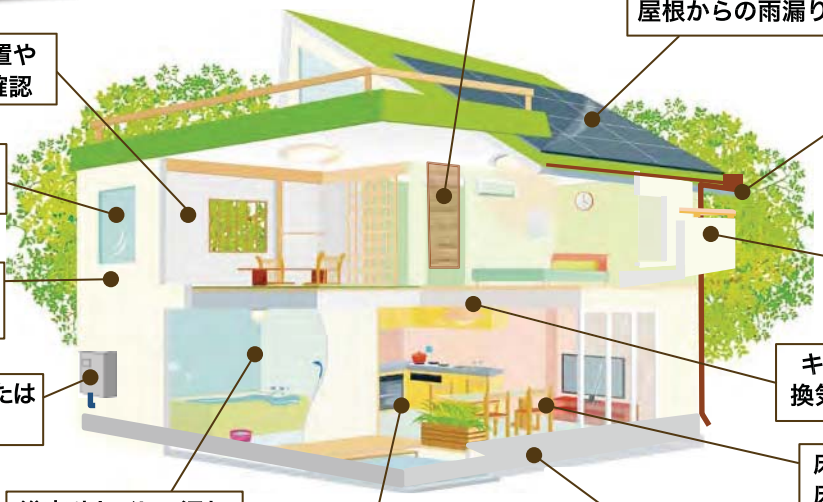
デジタルカメラ

写真を撮っておくと、後日、家具やカーテンなどを買い揃えたり、リフォームなどをする際に部屋の雰囲気が分かって便利です。

中古住宅では、マナーを守りながら積極的に見学しよう！

中古住宅を見学する場合、「他人の家の中をじろじろと見て回るのは、ちょっと気が引ける…」という人もいるようですが、マナーを守って積極的な見学をするようにしましょう！ 例えば、普段の買い物先や交通の便など生活に関連する情報は、そこに暮らす人（＝つまり売主）しか知りえないことがたくさんありますので、見学中にどんどん売主に聞いて、情報収集をすることが大切です。

見学時の主なチェック箇所



コラム

いよいよ現地見学！そんなときは…

周辺環境もしっかりとチェックしよう！

現地へ見学に行ったら、その物件だけでなく周辺の環境や駅までの道なども確認することが大切です。なぜなら、環境や立地条件などは、買ってから問題が見つかっても、どうにもならないからです。

家を買う…ということは、環境を買うことと言っても過言ではないのかもしれません。

気に入った物件が見つかったら、まずは書面にて購入申込みをするのが一般的です。これは、買いたいという意思表示をするもので、もし購入するにあたって何らかの条件（例えば値引きなど）を付けたいのであれば、この書面に記入します。つまり、売主とは、この『不動産購入申込書』をもって、はじめて交渉がスタートするわけです（場合によっては、この時点で『申込証拠金』が必要になることもあります）。なお、ここで交渉決裂となれば、当然に何もなかったことになりますから、売主、買主、双方とも何らペナルティを受けることはありません（申込証拠金は買主へ返還されます）。

購入の申込みをするにあたり、売主との条件交渉などの仲介（媒介）業務を依頼する宅建業者と媒介契約を結びましょう。

媒介契約書には、宅建業者が行うべき仲介業務の範囲や義務などが明記してあるほか、売買契約が成立した際に依頼者が宅建業者へ支払うことになる媒介報酬（仲介手数料）についても、その金額と支払い時期が明記されていますので、しっかりと内容を確認しておきましょう。

STEP 4 契約の準備をする

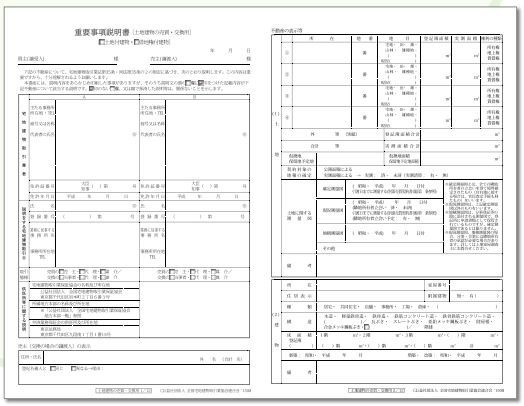
宅地建物取引業法（以下「宅建業法」といいます）では、売買契約を結ぶまでに宅地建物取引士による重要事項の説明を義務付けています。将来の建替え時にかかる法的制限や、契約を解除する場合の規定などをしっかりと確認しましょう。

不動産の取引は、物件に対する権利関係や、さまざまな法令上の制限を十分に調査した上で行うことが大切なのですが、買主が自らすべてを調査するのは困難です。

そこで、不動産取引のプロである宅建業者へ取引の仲介（媒介）を依頼し、取引の安全性を確保します。そのため、宅建業法では、売買契約を結ぶまでの間に、宅地建物取引士が買主へ重要事項説明を行うことを義務付けています。

重要事項説明とは、その物件を買うか買わないかを最終的に判断するための大切なものですから、十分な説明を受けて、しっかりと内容を理解するようにしましょう。内容は多岐にわたりますが、①取引物件に関する事項と、②取引条件に関する事項の２つに大別されます。

重要事項説明書

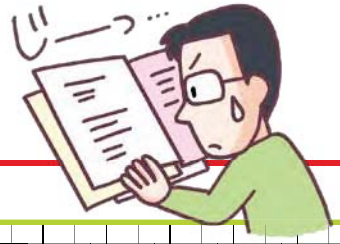


重要事項説明書のココをチェック！

CHECK!

01 不動産の表示

（登記記録の内容と同じか？）



不動産の表示では、取引の対象となる物件を特定することが目的となります。原則として登記事項証明書（登記簿謄本）の表題部に記録された事項がそのまま記載されるため、売買対象物が登記記録（登記簿）に記録された物件の一部である場合や、現況が登記記録（登記簿）に記録された内容と異なる場合があります。その場合には、異なる箇所と理由の説明を受けた上で、物件の引渡しを受けるまでに登記記録（登記簿）の記録内容と現況が一致するのかどうかをしっかりと確認しましょう。

CHECK!

02 売主の表示

（売主と所有者は同一人か？）

売主の表示では「真の売主（所有者）が誰なのか」の説明を受けることになります。

例えば、相続によって売主となっている場合や、他人名義の物件を売買する場合など、売主と登記簿上の所有者が異なっている場合には要注意です。「登記済証（権利証）」など、本当の売主であることが確認できる資料を見せてもらいましょう。

CHECK!

03 法令に基づく制限の概要

（将来、再建築等ができるのか？）

法令に基づく制限の概要では、現在から将来にわたり、購入する物件がどのような利用上の制限を受けるのかについて説明を受けます。専門用語ばかりで難しい部分ではありますが、重要なことですからしっかりと内容を理解しておきましょう。

特に、現在建物が建っていたとしても、将来の建替えが可能かどうか、また、そのときにどのような制限を受けるのかを必ず確認しておきましょう。

CHECK!

04 飲用水等の生活関連施設

（将来、起こりうる負担は？）

飲用水等の生活関連施設では、現に使用可能な施設、または将来にわたり整備が予定されている施設について説明を受けます。配管図とともに敷設状況を確認しましょう。なお、すでに整備されている施設でも、将来はそのまま使い続けることができない場合もあります。整備等には多額の負担金が生じることも予想されますので、単に施設の有無だけでなく、将来起こりうる負担の有無も確認しておきましょう。

CHECK!

05 その他の重要事項

（住環境などで聞いておくことは？）

宅建業法により重要事項として説明が義務付けられていること以外にも、越境物の有無、交通の利便、近隣の住環境に関することなど、契約をするかどうかの判断に影響を及ぼすような重要なことがあれば、それらは重要事項説明書の最後にある「その他」の欄で説明を受けることになりますので、最後までしっかりと聞くようにしてください。

重要事項説明が終わり、何ら問題がなければ、契約へ向けた準備に入ります。売買契約を結ぶときには、売主へ手付金などの支払いがありますので、お金の準備をしておきましょう。

また、契約後に住宅ローンの申込みをする場合には、源泉徴収票や住民税決定通知書、住民票などの書類も必要になりますので、事前に確認した上で早めに準備するようにしましょう。

契約に向けて準備するもの

- ☐ 印鑑（ローンの申込みがあるときは実印も用意）
- ☐ 手付金（現金または預金小切手で用意）
- ☐ 収入印紙（売買金額に応じて金額が異なる）
- ☐ 媒介報酬の一部（半分程度が一般的）
- ☐ 運転免許証など（本人確認ができるもの）

※住宅ローンを利用する場合は、別途申込みに必要な書類等も用意しましょう。
※上記の項目は、あくまでも一般例です。契約時にはその他の書類等が必要になることがあります。

売却編

マイホームを初めて売る方

えっ
地方に転勤…
じゃあ、この家は…
売って引っ越し？
そうなるな
ゴメン
家を売るって…
どうやるの？
ん…
さあ…
家のことはママに
任せてるから
ちょっと
まてい！！
そこは
まず不動産屋さんに
相談じゃない？
そうか！
そうだ！
ここを買った時の
ハトマーク店に
聞いてみよう
はいっ
ご説明に
お伺いします！
価格査定も
しましょうか？
お願いしまっす！
パパは仕事以外は
頼りにならない
からねー
言うな！

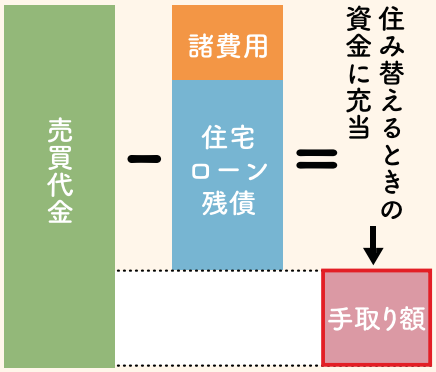
STEP 1 売却に向けた計画を立てる

住まいを売却するとき、まずは全体の流れを把握することが大切です。
そして、売却による税金がどうなるのか？
また、手取り額がいくらになるのかなど、
資金面の確認をしておくことも重要です。

住まいを売却するときには、税金や宅建業者へ支払う媒介報酬（仲介手数料）など、さまざまな費用がかかるものです。そして、売買代金から、これらの諸費用を差し引いた残額が、実際の手取り額になります。住まいの買換えを行う場合には、この手取り額に預貯金を加えた額が買換えに向けた自己資金となります。

新たに購入する住まいの資金計画を立てる上で、手取り額がいくらになるのか、おおよその金額は把握しておいたほうがよいでしょう。

売買代金と手取り額の計算



売却にかかる主な諸費用

税　金	・印紙代 ・所得税/住民税（譲渡益があるとき） ・媒介報酬（仲介手数料）にかかる消費税	ローン関係	・抵当権の抹消費用 ・司法書士への報酬
媒介報酬（仲介手数料）	・売買価格が400万円以上の場合、税抜売買価格×3％＋6万円（上限）	その他	・引越し費用 ・測量、建物解体費用等（必要に応じて）

例えば、自宅を4,000万円で売却したら…

前提条件

- 印紙代：10,000円
- 媒介報酬：1,386,000円※
- 登記費用（抵当権抹消）：20,000円
- 土地の測量費用：400,000円
- 所得税、住民税：0円
- 住宅ローン残債：2,500万円

※消費税（10%）を含んだ金額です。

①諸費用の計算

（印紙代）　（媒介報酬）　（登記費用）　（測量費用）
10,000円＋1,386,000円＋20,000円＋400,000円＝1,816,000円

②手取り額の計算

（売買代金）　（諸費用）　（住宅ローン残債）
40,000,000円－（1,816,000円＋25,000,000円）＝13,184,000円

住宅ローンを返済中の住まいを売却する場合、その残額を一括で返済し、住まいに設定されている抵当権を抹消しなければなりません。売却によって得られる売買代金で住宅ローンを完済することができればよいのですが、万一、売買代金では不足するような場合、別途、返済用の資金を調達しておく必要が生じます。売却希望価格を決定する上でも重要なため、住宅ローンを返済中の人は、現時点で借入残高がいくらあるのかを金融機関へ確認しておきましょう。

複数の所有者が存在する「共有名義」の不動産を売却するときは、共有者全員の合意が必要になりますから、事前にしっかりと話し合いをしておきましょう。

また、親から相続した不動産を売却する場合にも注意が必要です。なぜなら、遺産分割前の相続不動産は、相続人全員の共有財産となるので、この時点で売却する場合には相続人全員の合意が必要になるからです。

一般的には、売却時のトラブルを避けるため、遺産分割協議等によって相続人のうちの誰が売主（＝所有者）となるかを明確にした上で売却します。

査定依頼に向けて準備するもの

- ☐ 登記済証（権利証）
  または登記識別情報通知書
- ☐ 購入時の売買契約書・重要事項説明書
- ☐ 各種覚書（売却後も承継される事項）
- ☐ 土地の実測図（確定測量図・現況測量図）
- ☐ 建築確認通知書、検査済証、建築協定書など
- ☐ 建築工事検査済証
- ☐ 設計図書、仕様書、設備表など
- ☐ 修繕履歴（修繕年月日と修繕内容）
- ☐ パンフレット（新築分譲時のもの）
- ☐ 管理規約、使用細則等（マンションの場合）
- ☐ 総会資料（マンションの場合）

⋮

・・・ コラム ・・・

自宅を売って譲渡益が出た。
そんなときは…

特例を使って税負担を軽減しよう！

自宅を売却して譲渡益が出た場合、その譲渡益に対して所得税、住民税がかかりますが、一定の要件を満たせば、「3,000万円の特別控除の特例」や、「軽減税率の特例」といった税制面での優遇措置を受けることができます。

詳しくはP22をご覧ください。

Q&A 自宅を売るときの税金を学ぼう

Q1 売却したときにかかる譲渡所得税とは？

自宅などの不動産を売却して、譲渡所得が生じた場合には、他の所得と分離して所得税と住民税が課税されます。譲渡所得とは、売買代金から取得するために要した費用（取得費）と、譲渡の際に直接出費した費用（譲渡費用）を差し引いた残額のことを指します。なお、一定の要件を満たす居住用財産を売却した場合には、さまざまな特例を利用することで、税負担を軽減することができます。

Q2 居住用財産って？

居住用財産とは、現に居住の用に供している家屋とその敷地のことを指します。特例としては、過去に居住の用に供していた家屋とその敷地で、居住の用に供しなくなった日から同日以後３年を経過する日の属する年の年末までに譲渡するものも含まれます。

Q3 譲渡所得税はどうやって計算するの？

①譲渡収入金額※1－（取得費※2＋譲渡費用※3）＝譲渡所得

※１. 土地建物の売却代金です。
※２. 取得のための費用を合計した金額から建物の減価償却費を差し引いた費用です。
　　なお、概算取得費として譲渡収入金額の５％とすることも可能です。
※３. 仲介手数料や契約書に貼付する印紙代など、譲渡するために直接出費した費用です。

②譲渡所得－（特別控除※4）＝課税譲渡所得

※４. 一定の要件を満たす居住用財産を売却した場合、最大3,000万円までの控除が利用できます。

③課税譲渡所得×税率※5（所得税・住民税）＝譲渡所得税額※6

※５. 対象となる不動産の所有期間等によって税率が異なります。
※６. 譲渡所得税は給与所得などの他の所得とは分離して課税されます。

つまり、②の計算で課税譲渡所得が生じなければ住まいを売却しても譲渡所得税はかかりません。

譲渡所得の税率表

	短　期	長　期		
所有期間	5年以下	5年超 10年以下	10年超 ※	
			課税譲渡所得 6,000万円以下の部分	課税譲渡所得 6,000万円超の部分
所 得 税	30%（30.63%）	15%（15.315%）	10%（10.21%）	15%（15.315%）
住 民 税	9%	5%	4%	5%
合　　計	39%（39.63%）	20%（20.315%）	14%（14.21%）	20%（20.315%）

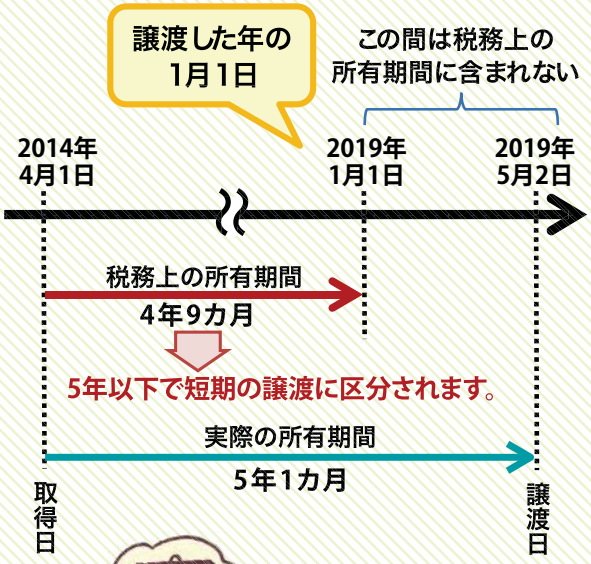
※一定の要件を満たした居住用財産を譲渡した場合に適用される軽減税率の特例です。
※（注）（　　）内の税率は、復興財源確保法の規定により、平成25年から25年間、基準所得税率に2.1%の復興特別所得税率が上乗せされたものです。

Q4 所有期間の区分はいつからいつ？

譲渡所得の税率を左右する所有期間の長期・短期等の区分は、取得をした日から譲渡をした日の属する年の１月１日までの期間で判定します。

つまり、カレンダー上で見る実際の所有期間よりも短くなる点に注意が必要です。

例えば、2014年4月1日に取得した自宅を2019年5月2日に売却した場合。



取得日
原則は引渡しの日ですが、契約日などとすることも可能です。
譲渡日
原則は引渡しの日ですが、契約日などとすることも可能です。

Q5 3,000万円の特別控除の特例とは？

「3,000万円の特別控除の特例」とは、一定の要件を満たす居住用財産を譲渡した場合、その所有期間に関係なく、譲渡益から最大3,000万円まで控除できる特例で、共有名義になっている自宅を売却した場合には、それぞれの共有持分に応じて個別に算出した譲渡益に対し、「3,000万円の特別控除の特例」の適用を受けることができます（前年、または前々年において、すでに特例の適用を受けている場合には利用できません）。また、譲渡した年の１月１日現在で所有期間が10年を超えている場合には、控除しきれない譲渡益について「軽減税率の特例」の併用が可能です。ただし、特定の親族などへの譲渡は適用になりません。

コラム

相続した空き家を売りたい。そんなときは…

特別控除の適用可否を確認！

平成28年度税制改正にて「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例」が創設されました。

一人暮らしだった被相続人の自宅であった建物（マンションなどの区分所有建物を除く旧耐震基準の家屋）を、相続した後更地にする、もしくは耐震改修工事を施すなど一定の要件をすべて満たして売却する場合、その譲渡益から最大3,000万円まで控除することができます。

STEP 2 自宅の査定を依頼する

住まいを売却するとき「いくらくらいで売れるのか？」は、とても気になるところですが、これを正しく把握することは困難なものです。そこで、宅建業者へ「査定」を依頼して、客観的に評価される住まいの価格を知りましょう。

まずは価格査定を依頼しよう！

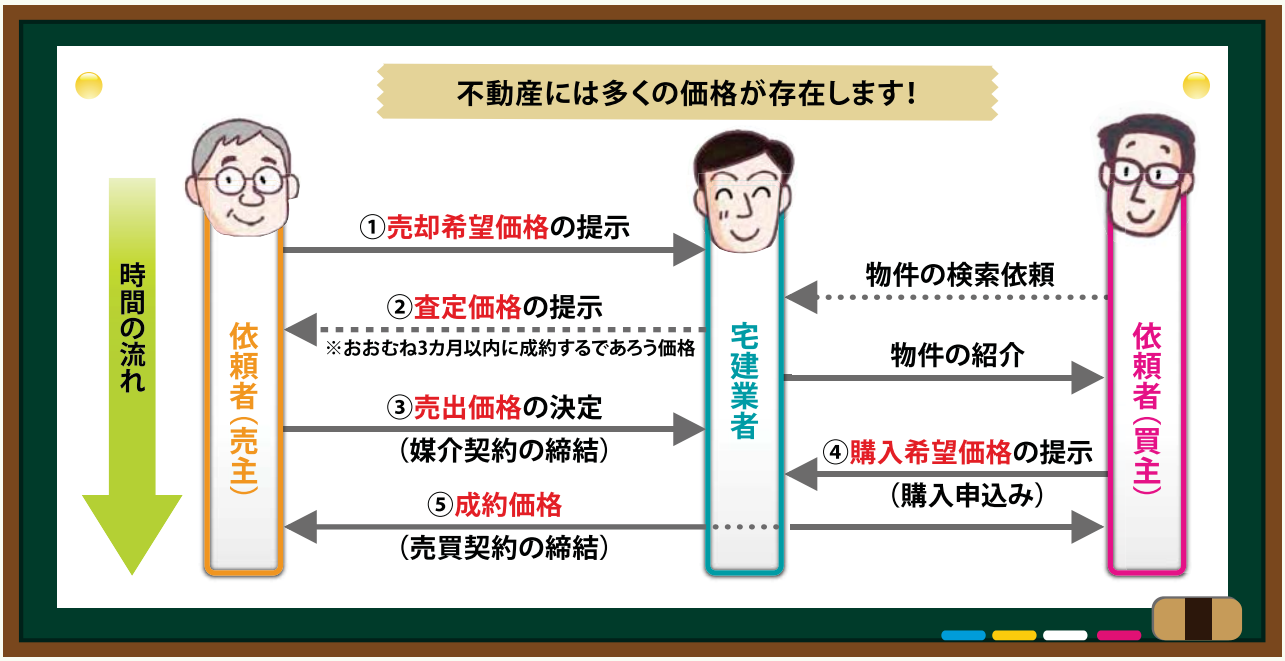
住まいを売りに出そうと考えたとき、多くの人は「少しでも高く売りたい！」と思うものですが、不動産には中古市場における取引相場や購入者の意思が存在するため、売主の一方的な都合で決められた価格がそのまま通用するとは限りません。

そこで、最寄りの宅建業者へ「価格査定」を依頼して、客観的に評価される「住まいの価格」を調べてみることが重要になってきます。

売却活動で重要な役割を持つ査定価格

価格査定によって宅建業者から提示される「査定価格」とは、中古市場の取引相場や動向を考慮した上で、売主が売出価格を決定するための目安となる妥当な価格であり、その価格で市場に出した場合には、おおむね３ヵ月以内に成約するであろう価格とされています。

また、査定の対象となる目的不動産の購入希望者（買主）が、売出価格についての交渉を希望した場合などの調整役もはたしています。



宅建業法第34条の2第2項では、宅建業者が価額について意見を述べるときは、媒介契約の種類に関係なく、その根拠を示さなければならない、としています。また、国土交通省が定めるガイドラインでは、宅建業者が価格について意見を述べるとき、その根拠として、価格査定マニュアル（（公財）不動産流通推進センターが作成した価格査定マニュアル、またはこれに準じた価格査定マニュアル）や、同種の取引事例等他に合理的な説明がつくものであることとする、とされていることからも、査定の報告を受けるときは、その結果だけでなく、経緯についても十分な説明を受けるようにしましょう。

価格査定から販売までの流れ

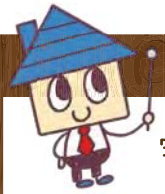
複数の宅建業者に査定を依頼している場合は、ここで選択します。

価格査定の依頼 → 宅建業者による対象不動産の調査 → 価格査定の実施 → 査定結果の報告と売出価格の提案を受ける → 仲介を依頼する宅建業者の決定 → 売出価格の決定 → 媒介契約を結ぶ（詳しくはP26を参照） → 販売開始

取引事例などを基に客観的な評価を行います。

宅建業者と相談の上で決定します。

宅建業者から提示を受けた査定価格について納得できたら、査定価格を目安として売出価格を検討しましょう。なお、複数の宅建業者へ査定を依頼した場合には、その中から仲介を依頼する宅建業者を選ぶことになります。宅建業者はあなたの利益を最大限に守りながら取引の相手方と交渉をしてくれる大切なパートナーとなる存在ですから、単に査定価格の良し悪しなどで選ぶのではなく、慎重に判断するようにしてください。そして、依頼する宅建業者が決まったら、その業者と相談しながら売出価格を決定して媒介契約を結びます。



・・・ コラム ・・・

宅建業者は何を基準にして選べばいいの？

信頼できる業者を選びましょう！

宅建業者を選ぶときに大手か中小かという選択肢で迷う方もいると思いますが、大切なのは会社の規模ではなく、担当する営業マンの法令遵守への姿勢や販売活動の手法、熱意などから、あなたのパートナーとして信頼できる宅建業者かどうかなのです。

さらに、全宅保証に加入しているハトマーク会員は、万一、宅建業者との間でトラブルにより損害が生じた場合でも、認証をされれば損害の弁済※を受けられる制度があります。

※1業者当たりの限度額は本店1,000万円、支店ごと500万円の合計額

STEP 3 宅建業者と媒介契約を結ぶ

媒介契約では、その種類によって宅建業者の行うべき業務内容が異なります。そのため、契約を結ぶ前に媒介業務の内容について十分な説明を受けるとともに、自分たちの希望に合ったタイプの媒介契約を選ぶようにしましょう。

宅建業者へ媒介（仲介。自宅の売却業務など）を依頼するとき、依頼者である売主と宅建業者との間で取り交わされるものが「媒介契約」です。この媒介契約には、「一般媒介契約」「専任媒介契約」「専属専任媒介契約」の３つの種類があり、それぞれに特徴があるため、違いをしっかりと理解した上で、自分たちの希望に合ったタイプの媒介契約を結ぶようにしましょう。

媒介契約の種類と特徴

一般媒介契約

複数の宅建業者へ重ねて依頼できます。他にどの業者と媒介契約を結んでいるのかを明示する「明示型」と、明らかにしない「非明示型」があります。

●複数の宅建業者へ依頼できます。

●レインズ（P27参照）への登録義務や業務処理状況報告の義務はありません。

専任媒介契約

特定の宅建業者（１社）のみ仲介の依頼ができます。なお、依頼者が自ら取引の相手方を発見した場合には直接取引することができます（自己発見取引）。

●１社のみ依頼ができます。
●自己発見取引ができます。

●７営業日以内にレインズへ登録します。
●２週間に１回以上業務処理状況報告（P29参照）をします。

専属専任媒介契約

特定の宅建業者（１社）のみ依頼ができます。なお、依頼者は、自ら取引の相手方を発見した場合でも、宅建業者の媒介を通して契約しなければなりません。

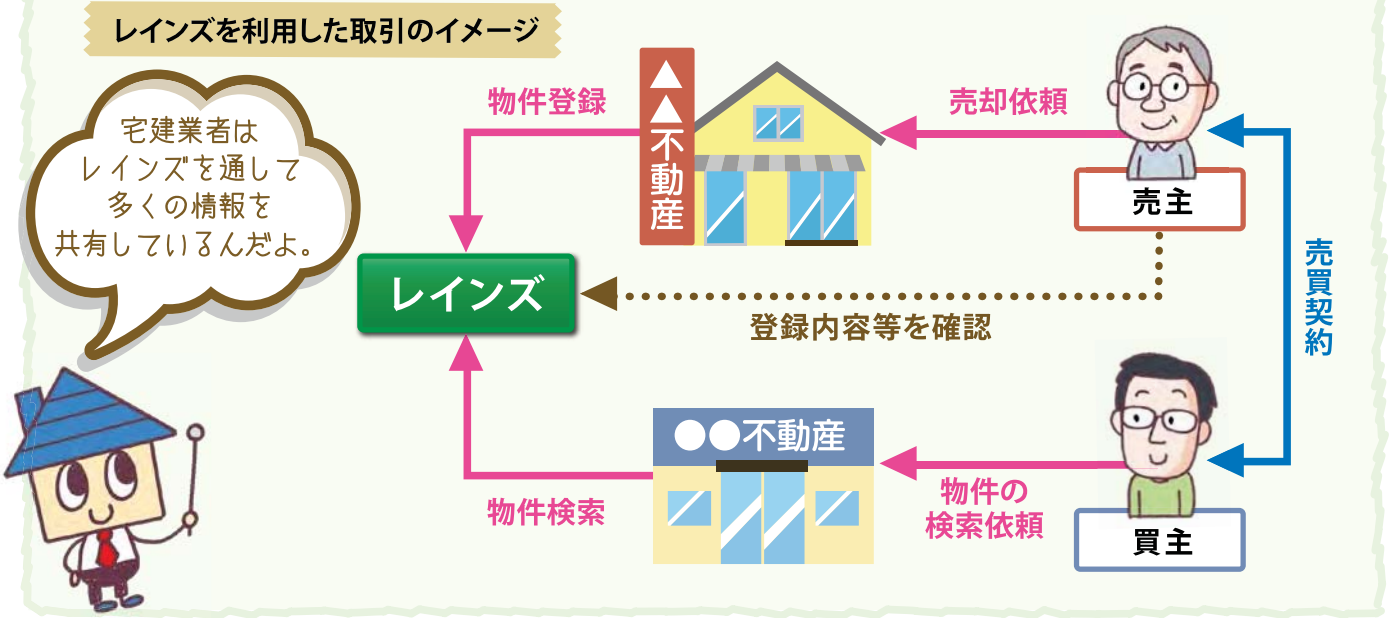
●１社のみ依頼ができます。
●自己発見取引ができません。

●５営業日以内にレインズへ登録します。
●1週間に１回以上業務処理状況報告（P29参照）をします。

レインズをご存知ですか？

国土交通大臣から指定を受けた指定流通機構が導入している情報ネットワークシステムを、「レインズ」（不動産流通標準情報システム）といいます。これは、広く取引の相手方を探索し、早期の成約を目指すことを目的として、国土交通省と（公財）不動産流通推進センターが共同で設計・開発した情報処理システムです。売主が宅建業者と「専任媒介契約」もしくは「専属専任媒介契約」を結んだ場合、宅建業者は売却を依頼された物件の情報を一定期間内にレインズへ登録することが義務付けられており、レインズへの登録が完了すると「登録証明書」が売主へ交付されます。

レインズを利用した取引のイメージ



レインズの取引状況管理機能で登録内容などが確認できます

平成28年1月から、取引の透明性を高め、売主（依頼者）の利益を保護する目的でレインズに「取引状況（ステータス）管理」制度が導入されました。

この機能により、「専任媒介契約」もしくは「専属専任媒介契約」を締結した売主は、宅建業者より受け取る登録証明書に記載された機構ホームページのアドレスと確認画面にログインする際に必要なIDおよびパスワードを利用して、レインズへの登録内容や取引の状況を自ら直接確認することができます。

コラム

自宅に欠陥がないか心配。そんなときは…

建物状況調査を利用しましょう！

専門家（既存住宅状況調査技術者）が、基礎や外壁のひび割れ、雨漏りなど、住宅の劣化状況や欠陥の有無などを目視や計測等により調査することを「建物状況調査」といいます。調査により自宅の状況を把握できるので安心して取引することができるだけでなく、調査結果は、その後のリフォームやメンテナンスの参考にもなります。なお、調査実施の有無にかかわらず、万一、自宅の引渡し後に雨漏りなどの問題が見つかれば、原則として売主はその補修等の責任を負うことになるため、売主の経済的な負担をカバーする「既存住宅売買瑕疵保険」への加入も検討してみましょう（詳しくは、別冊「これで安心！　中古住宅編」をご覧ください）。

STEP 4 自宅を売りに出す

媒介契約を結ぶと販売活動が始まります。購入を検討するお客様が住まいを見学に訪れますので、印象を良くするための準備をしておきましょう。また、販売状況については、定期的に宅建業者からの報告を受けるようにします。

プロが行う販売活動とは？

早期に、より良い条件で住まいを売却するためには、多くの人に物件を知ってもらえるような情報発信が必要です。そのため、仲介の依頼を受けた宅建業者は、新聞折り込みチラシやハトマークサイト（全宅連が運営する不動産情報検索サイト）などの広告媒体を活用して幅広く宣伝活動を行っています。また、購入物件を探している人が、週末の好きな時間に自由に見学ができるオープンハウス（オープンルーム）といった販売方法もあります。

ハトマークサイト

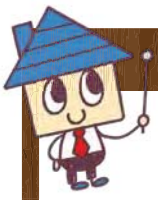
http://www.hatomarksite.com/

見学者の来訪に向けて準備しておくことは？

家を探している人にとって、その物件が購入の検討に値するかどうかは、第一印象で判断されるのが一般的です。したがって、いくら個人の売主とはいえ、買主となる“お客様”を迎える準備が必要です。

建物の内外部の清掃、整理整頓など、できる限り“商品”としての見栄えを良くしておきましょう。

また、見学は週末の日中がほとんどですから、大切な“お客様”を逃さないためにも、なるべく週末は自宅にいるようにしましょう。



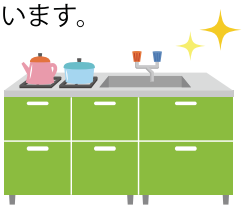
コラム

来訪者への印象を良くしたい。そんなときは…

水回りをきれいにしよう！

来訪者の印象を良くするには、水回りをしっかりと掃除して、きれいにしておくことがポイントです。台所とその換気扇、風呂場、トイレ、洗面台などが汚れていると、いくら部屋がきれいに片付いていても、家全体の雰囲気が暗く、印象の悪いものになってしまいます。

あまりにも汚れがひどい場合には、ハウスクリーニングなども検討してみましょう。



宅建業者へ住まいの売却を依頼したとき、「いったいどのように販売活動されているのか？」と疑問に感じたり、「いつごろ売れそうなのか？」と、不安に思うことがあるでしょう。そこで、「専任媒介契約」あるいは「専属専任媒介契約」によって売却の依頼を受けた宅建業者は、その依頼者である売主に対して日々の営業活動に関する「業務処理状況報告」を行うことになっています。

例えば、どのような広告を使って営業をしているのか？それに対する問い合わせの状況や購入を検討している人の反応がどうか？などが文書または電子メールによって定期的に報告されます。

こうした報告を受けることによって、売主自身が販売状況を把握するとともに、売出価格の調整を検討してみたり、新しい販売方法を試してみたりすることになります。

コラム

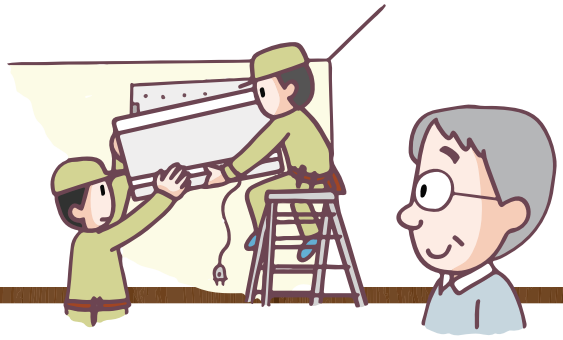
エアコンなどの付帯設備。どうすればいいの？

原則、引渡しまでに取り外します

居室部分の照明器具やエアコンなどの付帯設備は、本来、買主へ物件を引き渡すまでの間に売主が取り外して処分することになっています。

しかし、中古住宅の場合、そのまま付けて売却することも決して珍しくはありません。もし、付帯設備を付けての売却を希望するのであれば、どの設備を残すのかを事前に決めておきましょう。

なお、壊れて使えなくなっているエアコンなどは、当然売主の責任で処分してください。



購入希望者があなたの住まいを気に入れば、宅建業者を通じて購入の申込みが入ります。この申込みは口頭によるものではなく、『不動産購入申込書』といった書面で行われます。そして、この書面に買主の希望条件などが書かれていますので、条件面で納得できるものであれば、『売渡し証』を買主へ発行し、契約に向けた準備に入ります。

ちょっと面倒と思えるかもしれませんが、不動産のような高額な取引の場合、すべて書面をもって行うのが、トラブル回避という意味でなによりも大切なことなのです。

契約に向けて準備するもの

- ☐ 登記済証（権利証）
  または登記識別情報通知書
- ☐ 印鑑（認印あるいは実印）
- ☐ 運転免許証など（本人確認ができるもの）
- ☐ 収入印紙（売買金額に応じて金額が異なる）
- ☐ 固定資産税・都市計画税の納付書
- ☐ 媒介報酬の一部（半分程度が一般的）
- ☐ 建築確認通知書、検査済証、建築協定書など
- ☐ 管理規約・使用細則等（マンションの場合）

※建築確認通知書等、管理規約などは買主へ写しを交付し、原本の引渡しは、残代金の受領および引渡しのときです。
※上記の項目は、あくまでも一般例です。契約時にはその他の書類等が必要になることがあります。

STEP 5 不動産売買契約を結ぶ

買主への重要事項説明が終わったら、いよいよ契約です！
売買契約書は、売主と買主、双方の“権利と義務”を
明記した重要な書類ですから、十分に内容を理解して
から署名・押印するようにしましょう。

不動産売買契約書は、後日、「言った、言わない…」などのトラブルを起こさないために、売主と買主、双方の権利と義務を明記した重要な書類です。

また、万一、契約を解除することになった場合どうするのか？といったことも定められています。したがって、内容をしっかりと理解し、納得してから署名・押印するようにしましょう。なお、契約成立後に契約内容の変更が生じるような場合には、必ず「覚書」などの合意書面を作成するようにしましょう。

媒介報酬（仲介手数料）は、国土交通省告示によって、その上限が定められています。

①200万円以下の部分・・・・・・・・・・・・・・・・5%
②200万円を超え400万円以下の部分・・・4%
③400万円を超える部分・・・・・・・・・・・・・・・3%

なお、売買金額が400万円以上の場合には、3%＋6万円（簡便法）で計算しても同じです。

例えば、売買価格（消費税抜き）が3,000万円のときは、3,000万円×3%＋6万円＝96万円となります。※媒介報酬には別途消費税がかかります。

不動産売買契約書のココをチェック！

CHECK!

01 ローン特約

（万一、住宅ローンの申込みが否認されたら？）

住宅ローンは、売買契約を結んだ後でなければ正式な申込みができません。そのため、万一、住宅ローンの申込みが否認された場合、何らペナルティなく、買主が契約を解除できるようにするために定めた条項が「ローン特約」です。

なお、後日トラブルにならないよう、借入先の金融機関名や融資額などを明確にしておくようにしましょう。

●あなたの契約書にあるローン特約はどっち？

①解除条件型ローン特約

住宅ローンが否認されたときや、審査結果を得られないまま指定の契約解除期日が経過したとき当然に契約が解除されるタイプの特約です。

②解除権留保型ローン特約

住宅ローンが否認されても買主からの申し出がなければ契約が失効しないタイプの特約です。解約するには解約合意書を締結するなどの対処が必要です。

CHECK!

02 手付解除

（売買契約後に解約する場合は？）

手付金とは、売買契約を結ぶ際に、買主から売主へ支払われる金銭で、特に契約に定めがない場合「解約手付」と推定され、契約の解除権を留保するためのお金と解されます。

●もしも、買主から契約を解除したい場合は…

買主は支払った手付金を放棄すれば解除できます。

●もしも、売主から契約を解除したい場合は…

売主は受け取った手付金に同額を上乗せした金額を支払えば解除できます。

なお、いずれの場合も損害賠償等の責任は負わないことになっていますが、契約の相手方が履行に着手した場合や、手付金をもって契約を解除できると定めた期間を経過してしまった場合には、契約違反による解除となり違約金等が生じるので注意が必要です。

CHECK!

03 危険負担

（引渡し前に建物が滅失等した場合は？）

売買契約を結んでから物件の引渡し前までの間に、購入物件が火災、地震、台風などによって損害を受けたケースで、売主・買主の両者に責任がない場合、その損害に対してどちらが責任を負うのかを取り決めたのが危険負担の条項です。

通常の不動産売買契約では売主負担と定めるのが一般的です。

具体的な契約内容では、損害が軽い場合は、売主が物件を元どおりに修復するか売買代金を減額する、損害が大きい場合は、買主は契約の解除ができ、それまでに支払った金銭は全額返還される、などの規定を設けておきます。

CHECK!

04 購入後に見つかった物件の欠陥等は、誰が責任を負うか

瑕疵担保責任

瑕疵担保責任とは、目に見えない住宅の欠陥（隠れた瑕疵）に関して、引渡し後も売主が買主に対して責任と負担を負うという内容のものですが、これには右記のような３つのルール（法律）があります。

●新築住宅の場合

新築住宅を供給する事業者には「品確法※1」の他に「住宅瑕疵担保履行法」により保険への加入または保証金の供託が義務付けられているため、万一、責任期間内に事業者が倒産した場合でも、住宅の購入者は瑕疵の補修などにかかる費用を請求することができます。

●中古住宅の場合

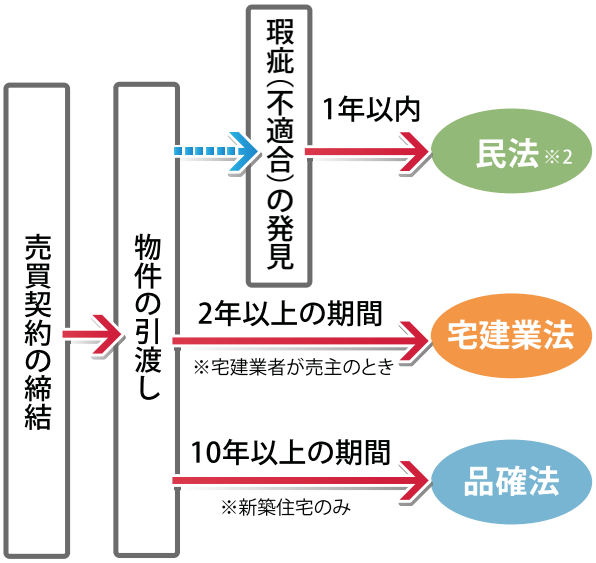
「既存住宅売買瑕疵保険」に加入すれば、構造耐力上主要な部分や雨水の浸入を防止する部分に隠れた瑕疵が見つかった場合に生じる補修費用などの損害に備えることができます。

契約不適合責任（令和2年4月1日~）

民法改正により瑕疵担保責任は契約不適合責任へと変わります。

引き渡された住宅が品質等に関して契約の内容に適合しない場合に、売主は買主に対して責任を負うことになります。買主は売主に、補修や代替物等の引渡し請求、代金の減額請求、損害賠償請求または契約解除権の行使ができます。

《売主が責任を負うべき責任期間》



※1. 品確法（住宅の品質確保の促進等に関する法律）とは、新築住宅を供給する事業者に、住宅の基本構造部分（住宅の構造耐力上主要な部分、または雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるもの）について最低10年間の瑕疵担保責任を義務付けた法律です。

※2. 民法上のルールは契約当事者の合意によって内容を変更することが可能です。例えば、個人が売主となる中古住宅の売買では、売主の責任期間を引渡日から一定期間を定めるのが一般的です。

STEP 6 契約後にすること

売買契約が無事に終わったら、買主はすみやかに住宅ローンの申込み手続きを行い、売主は物件の引渡しに向けた準備に入りましょう。もし、売主が住宅ローンを返済中の場合には完済に向けた準備も必要です。

買主は住宅ローンの申込み手続きをしよう！

住宅ローンの手続きは、意外と時間がかかるものです。ローンの申込みから融資が実行されるまでは、おおむね３～４週間かかります。また、売買契約書に定めたローン特約の解除期日内に融資承認を得る必要がありますので、売買契約を結んだ後は、すみやかに申込み手続きを行うようにしましょう。

①事前審査申込み

売買契約を結ぶ前に、事前審査を行い、仮の承認を得ておきます。

→ 売買契約の締結 →

②ローン申込み

売買契約書などの必要書類一式を揃えて、正式に住宅ローンの申込みをします。

→

③融資審査

金融機関、保証会社、保険会社が、それぞれ申込み内容を審査します。

金融機関から融資の承認通知が届いたら…

④金融機関と契約

金融機関と金銭消費貸借契約を結びます。ここで、融資に対する金利が確定します。

→

⑤融資の実行

残金決済日に融資金が実行されるとともに、購入物件に対しては抵当権が設定されます。

※フラット35や財形住宅融資などのローンは、手続きの流れが異なります。

売主は物件の引渡しに向けた準備をしよう！

住宅ローンなどの借入によって抵当権等が設定されている場合、その残債務を清算して抵当権等を抹消しなければなりません。そのため、残代金の受領日（決済日）が確定したら、融資を受けている金融機関へ連絡をして、住宅ローンの残債額を確認しておきましょう。

なお、抵当権等の抹消に必要な書類は、残金決済をするとき、その場に抵当権等を設定している金融機関の担当者が持参するのが一般的です。

残代金の受領と物件の引渡しは同時に行われます。そのため、決済日までに売主は引越し（退去）を済ませておかなければなりません。

また、ガス・水道・電気などについては、それぞれの管轄の事業者に連絡をして料金の清算をしておきます。マンションの場合は、管理組合の脱会手続きなどがありますので、早めに必要な書類を揃えておきましょう。

▪▪▪ コラム ▪▪▪

登記済証（権利証）が見つからない！？ そんなときは…

所有権を買主へ移転するための登記申請には、登記済証（権利証）または登記識別情報通知書が必要です。万一、紛失等してしまっている場合には、いずれも再発行ができませんので、以下のいずれかの手続きが必要になります。

資格者による本人確認制度

所有権移転の登記申請を行う前に、司法書士などの専門家によって売主が本人であることの確認をする手続きをし、登記官がそれを認めれば登記の手続きが行われます。

事前通知制度

売主が登記済証（権利証）等を提供しないで登記の申請を行った場合、申請内容に間違いがないかどうか、登記官によって本人の住所宛に「本人限定受取り郵便」を送付することで確認がなされます。間違いがなければ２週間以内に登記官へ所定の書類を返信することで確認手続きが完了しますが、万一、期間内に返信されない場合、登記の申請は却下されます。

実務において「事前通知制度」は、決済後に登記申請が却下される可能性が否定できないため、取引の安全を考慮すると、「資格者による本人確認制度」を利用するのが一般的です。

STEP 7 引渡し前の最終確認

売買契約で約束した内容と、現地の物件状況が合致しているかどうかや引渡しが可能な状態になっているかなど、物件の最終確認を行います。

買主は火災保険の加入手続きをしよう！

万一、家が火事になったときの損害に備えるために火災保険へ加入をしましょう。「失火の責任に関する法律」では、火災を起こした人がもしも軽過失であるならば損害賠償責任は免除されることになっているため、類焼による損害に備えるためにも火災保険への加入は大切です。なお、住宅ローンを利用して建物を購入する場合には、災害にともなう担保価値の減少や滅失に備えて火災保険へ必ず加入することになります。

火災保険は実際の損害額に見合う保険金が支払われる仕組みになっていますので、契約金額が必ずしも受け取れるとは限りません。万一の火災に対する補償内容が不十分とならないよう、加入条件や補償範囲などを十分に検討してから加入しましょう。また、売主から物件の引渡しを受ければ、その家の管理責任は買主に移りますから、引渡し日から保険期間が始まるように加入手続きをするようにしましょう。

火災保険では、地震や津波による火災、損壊、流失などの被害は補償されません。日本は地震大国といわれるほど地震が多い国ですから、ぜひ、地震保険にも加入しておきましょう。

なお、地震保険は火災保険とセットで加入することになっていて、申込み時の確認欄に「地震保険を希望しない」という捺印をしない限り、地震保険に加入することになります。

物件の引渡し日が近づいてきたら引渡し後のトラブルを防止するために、売主、買主、双方立会いのもと物件の状況を最終確認します。売買契約で約束した通りに物件が引渡し可能な状態になっているのかどうかを確認したり、敷地の境界を確認したりします。

POINT

現地での主な確認ポイント

物件状況等の確認

雨漏りやシロアリの被害、木部の腐食や給排水管の故障など、物件の現況が売主から契約時に告知を受けた通りかどうか確認しましょう。

設備等の確認

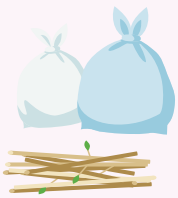
照明器具やエアコン等の付帯設備が契約時に確認した設備一覧表の記載と一致しているか確認しましょう。また、家電設備などは動作確認もしましょう。

敷地境界の確認

地積測量図や現地での境界標などを参考にして、売主から敷地について境界の明示を受けましょう。

その他の確認事項

ガス・水道・電気などの連絡先や、器具の使用法、町内会やゴミ出しのルールなど生活に関わる細かいことも確認しておきましょう。



残金決済に向けて準備するもの

買主が準備するもの

- ☐ 印鑑（実印）
- ☐ 残代金
- ☐ 印鑑証明書（抵当権を設定する場合）
- ☐ 住民票（所有権移転登記用）
- ☐ 登記費用（登録免許税・司法書士への報酬）
- ☐ 仲介手数料の残額
- ☐ 固定資産税・都市計画税の清算金
- ☐ 管理費等の清算金（マンションの場合）

※上記の項目は、あくまでも一般例です。決済時にはその他の書類等が必要になることがあります。

売主が準備するもの

- ☐ 登記済証（権利証）または登記識別情報通知書
- ☐ 印鑑（実印）
- ☐ 印鑑証明書（発行から3ヵ月以内のもの）
- ☐ 運転免許証など（本人確認ができるもの）
- ☐ 固定資産税・都市計画税の納付書
- ☐ 電気、ガス、水道他清算領収書
- ☐ 鍵（合鍵を含め、現存するすべての鍵）
- ☐ 登記費用（抵当権の抹消があるとき）
- ☐ 仲介手数料の残額
- ☐ 建築確認通知書、検査済証、建築協定書など
- ☐ 管理規約、パンフレット（マンションの場合）

※残代金領収書は、通常、宅建業者が用意して、売主が署名・押印します。
※登記簿上の住所と印鑑証明書の住所が異なる場合には、住民票等が必要になります。
※上記の項目は、あくまでも一般例です。決済時にはその他の書類等が必要になることがあります。

STEP 8 残代金の支払いと物件の引渡し

買主が売主へ残代金を支払うのと同時に、売主は買主へ物件の引渡しをします。

買主が住宅ローンを利用する場合には、その金融機関に関係者全員が集まって手続きを行うのが一般的です。

現地での最終確認が終わり、すべての準備が整ったら、残代金の支払いと物件の引渡し（これを「残金決済および引渡し」といいます）をすることになります。買主は売買代金から手付金の額を除いた残代金すべてを支払い、売主は所有権移転登記の申請と、物件の引渡しを行います。なお、通常、契約時点では実測図や建築確認通知書、管理規約など買主へ引き継ぐべき重要な書類については、その写しを買主へ引き渡しているものですから、取引の完了にあたっては、それら写しの原本を買主へ引き渡すことになります。

残金決済と同時に行われるのが、売主から買主への所有権移転登記や、住宅ローンを利用する場合の抵当権設定登記です。これらの登記申請は、司法書士が、売買当事者から必要書類一式を預かり代理人として法務局へ提出することになります。

なお、登記が完了したら、買主へは司法書士から「登記識別情報通知書」と「登記完了証」が渡されますが、これらは紛失したり破損した場合でも再発行されませんので、大切に保管するようにしてください。

コラム

夫婦でお金を出し合った。そんなときは…

共有持分の割合を決めよう

複数の人がお金を出し合って１つの不動産を購入した場合、共同で購入した資金の内容を明確にするため、共有持分を定めて不動産登記を行います。「お金を出した人がその金額に見合う持分を持つ」というのが基本です。

万一、実態にそぐわない持分を登記すると、その差額部分に対して贈与税の課税が生じる場合もありますので注意が必要です。

例 3,000万円（売買代金2,750万円、諸費用250万円）の物件を夫婦が共同で購入した場合…

夫		妻	
預貯金	200万円	預貯金	500万円
住宅ローン	2,300万円		
夫 計	2,500万円	妻 計	500万円

このときの共有持分の割合は…

夫	妻
$\frac{2,500万円}{3,000万円} = \frac{5}{6}$	$\frac{500万円}{3,000万円} = \frac{1}{6}$

「残金決済および引渡し」手続きの流れ

登記記録の確認

司法書士が決済当日の登記簿を確認し、契約時と異なる権利変動がないかどうかを確認します。

登記申請手続き

司法書士が必要書類を確認します。また、売主・買主は司法書士へ登記申請に係る委任状を提出します。

融資実行依頼

登記の関係書類がすべて整ったことを確認できたら、住宅ローンの融資実行を金融機関へ依頼します。

残代金の授受

買主が残代金を支払います（通常は振込）。売主は入金を確認した後、領収書を買主へ渡します。

諸費用等の清算

固定資産税等の清算金や管理費・修繕積立金等の清算を行います。司法書士へは登記費用を支払います。

書類等の引渡し

建築確認通知書や検査済証、マンションの場合は管理規約などの書類の原本を売主から買主へ渡します。

物件の引渡し

鍵の引渡しをした後、すべての取引が完了した証として「売買物件引渡し確認書」に署名・押印します。

仲介手数料の支払い

最後に、宅建業者へ仲介手数料（残額）を支払えば、決済は無事終了です！

コラム

登記手続き後の“登記済証（権利証）”どうすればいいの…

保管するか処分するかは自己判断

売主が登記手続きの際に提出した登記済証（権利証）は、所有権が移転された後、単なる「紙」となります（これを俗に「空（から）権利証」と呼んでいます）。

この空権利証は、何ら効力のないものですから、その取扱いは、売主自身で決めればよいことになります。記念にとっておきたいと申し出る人もいますし、登記申請の代理人（司法書士）のほうで処分してほしいと申し出る人もいます。

STEP 9 引渡し後の諸手続き

物件の引渡しが終わったら、住民票の移転や
税務申告などの諸手続きを忘れずに行いましょう。

引越しをしたことのある人なら経験があるかもしれませんが、意外と忘れがちなのが、ガスの開栓手続きと電話の開通手続きです。ガス、電話、ケーブルテレビは、事前に工事の予約をしておかなければなりませんし、工事には本人が立ち会う必要があります。引越しのタイミングに合わせて工事予約をしておかなければ、「引越しで汗をかいたのに、お風呂に入れない…」なんてことにもなりかねません。

なお、水道と電気は開通しているのが一般的ですから、引越しが終わった時点で備え付けの「はがき」を出すようにしましょう。マンションを購入した場合には、管理組合への加入手続きをする必要があります。駐輪場などの利用やゴミ出しなど、多くのルールがありますから、しっかりと確認しておきましょう。

ようやく手に入れた理想の住まいに、いつまでも気持ちよく暮らし続けるためには、定期的なメンテナンスが重要です。壊れてから修繕するのでは、余計な費用がかかりますから、計画的な点検と補修をするようにしましょう。

経過年数	主な修繕内容
1～5年	鉄部の塗替え ベランダ防水の塗替え
6～10年	クロス（壁紙）の張替え 畳替え 網戸の張替え 防蟻処理（シロアリ対策） 給湯器の交換
11～15年	外壁の塗替え サッシまわりの防水加工 屋根の点検と塗替え

あなたの大切な住宅の維持管理などについては、
お近くのハトマークのお店にご相談ください！

全国にあるハトマークのお店は生活サポートのパートナーとして、あなたの住宅の維持管理に対するご提案や、資産活用、相続相談など、不動産にまつわるさまざまなお悩みやご相談にお応えしています。
ぜひ、お気軽にお問い合わせください。

REAL PARTNER

住宅ローン控除を受けるには翌年の申告が必要です！

住宅ローンを利用して家を買った場合、一定の要件を満たせば、原則10年間にわたり年末の借入残高（対象額には上限があります）に応じて毎年一定の金額を所得税額から控除することができます。これを「住宅ローン控除」と呼んでいます。この制度を利用するためには、原則として取得した住宅に入居した翌年の2月16日から3月15日までの間に申告を行う必要があります。なお、会社員などの給与所得者は、2年目から会社の年末調整で手続きできます。

申告に必要な書類

サラリーマン（給与所得者）の場合

- ☐ 所得税の確定申告書（または還付申告書）
- ☐ 源泉徴収票
- ☐ 購入した物件の登記事項証明書
- ☐ 住民票
- ☐ 売買契約書
- ☐ 銀行等が発行する残高証明書

※申告にあたっては、事前に必要書類等を税務署に確認しておきましょう。

マイホームを売却したら確定申告？

住まいを売却したことで譲渡所得税が生じた場合には、譲渡した翌年の2月16日から3月15日までの間に、確定申告を行いましょう。なお、「3,000万円の特別控除の特例」など居住用財産の譲渡にかかる特例措置を利用する場合にも、譲渡所得税額が生じるかどうかにかかわらず確定申告が必要になります。

確定申告に必要な添付書類

「3,000万円の特別控除の特例」に必要なもの

- ☐ 譲渡所得の内訳書
- ☐ 売買契約書（売却したときのもの）
- ☐ 売却した土地・建物の登記事項証明書（所有期間を計算するため）
- ☐ 売却した土地・建物の売買契約書（購入したときのもの）
- ☐ 建築請負契約書や購入時に受領した領収書（取得費の計算のため。概算取得費として売却代金の５％とすることも可能です）
- ☐ 売却したときの媒介報酬、印紙代など譲渡費用の領収書（譲渡費用の計算のため）
- ☐ 住民票の除票

※申告にあたっては、事前に必要書類等を税務署に確認しておきましょう。

コラム

不動産取得税の軽減を受けたい、そんなときは…

原則、一定期間内に手続きを！

不動産を取得したときにかかるのが不動産取得税ですが、これには軽減措置があります。

もし、軽減措置を受けようとするならば、家屋用と土地用のそれぞれにある「不動産取得税課税標準の特例適用減額適用申告書」というものを、取得の日から条例に定める一定期間内に、都道府県税事務所へ提出する必要があります。ただし、都道府県税事務所では自主的に軽減措置の可否を判断し、処理してくれている場合もあります。そこで、納付書が届いたら、まずは軽減措置の適用可否についてチェックして、問題があれば都道府県税事務所へ問い合わせてみましょう。

買換え編

マイホームを買換える方

ねーママ！
聞いてよママ！
兄ちゃんが
ひどいんだよ！
お前が
うるさいの！
またか…
こいつと
同じ部屋
いやだよー
オレも！
そういう
年頃よねー…
よし！
今より
広いマンションに
買い替えるか！
ほんとに！？
会社も軌道に
乗ってきたし
4LDKくらいの…
でも…、その前に
このマンションが
売れるかしら？
え…
ローンが残ってるし
もし売れないまま
新居を買ったら
二重ローンになるの？
でも売れてから
新居を探すと
仮住まいが必要よ
そもそも
売るのと
買うのは
どっちが先
なんだ？
うーん…
駅前に建った
タワー
マンションが
いい！
ぼくもー！
お気楽な事
言うなー！

マイホーム買換えの流れ

売却が先のとき《売り先行》

売却の流れ

STEP 1 自宅の価格査定

STEP 2 媒介契約の締結

STEP 3 売却活動の開始

〈契約条件の交渉〉

手付金の受領

STEP 4 売買契約の締結

※ローン特約による契約解除に注意しましょう。

STEP 5 引渡しの準備

引越し（退去）

STEP 6 残代金受領と物件引渡し

自宅の売却代金から、いくらくらいが購入資金として利用できるのか？など、資金面を中心とした買換えについての計画を立てましょう。

販売状況の様子を見ながら、購入物件も探すようにしましょう。

新居への入居時期などを考慮して、売却条件の交渉をしましょう。

自宅の引渡し時期等を考慮して、購入条件の交渉をしましょう。

手付金の支払い

購入物件が決まっていない…、引渡し日の日程が整わない…などの場合には、“仮住まい”となります。

売却と購入の決済はなるべく同日に行えるよう、調整しましょう。

購入の流れ

STEP 1 資金計画

STEP 2 情報の収集・現地見学

〈契約条件の交渉〉

STEP 3 売買契約の締結

STEP 4 住宅ローンの申込み

STEP 5 残代金支払いと物件引渡し

引越し（入居）

購入が先のとき《買い先行》

売却の流れ

STEP 1 自宅の価格査定

STEP 2 媒介契約の締結

STEP 3 売却活動の開始

〈契約条件の交渉〉

STEP 4 売買契約の締結

※ローン特約による契約解除に注意しましょう。

STEP 5 引渡しの準備

引越し（退去）

STEP 6 残代金受領と物件引渡し

購入の流れ

STEP 1 資金計画

STEP 2 情報の収集・現地見学

〈契約条件の交渉〉

STEP 3 売買契約の締結

STEP 4 住宅ローンの申込み

STEP 5 残代金支払いと物件引渡し

引越し（入居）

自宅の売却代金から、いくらくらいが購入資金として利用できるのか？など、資金面を中心とした買換えについての計画を立てましょう。

資金調達の時期を考慮して、引渡し時期等の条件交渉をしましょう。

手付金の支払い

購入物件が確定したら、売却活動をスタートしましょう。

新居への入居時期などを考慮して、売却条件の交渉をしましょう。

手付金の受領

売却物件の買い手が見つからない…、引渡し日の日程が整わない…などの場合は、“つなぎ融資”等の手続きも必要になります。

売却と購入の決済はなるべく同日に行えるよう、調整しましょう。

Q&A スムーズな買換えをするために

Q1 売却が先か？それとも購入が先か？

住まいを買い換えるとき、売却と購入を同時に行えることが理想なのですが、取引条件や契約のタイミングなどを調整することは意外と難しいものです。

そこで、まずは全体の流れを把握した上で、無理のない買換えの計画を立ててみましょう。なお、その時々の市場動向に合った方法を選択すると、買換えがスムーズに行えるものです。

例えば、景気が低迷し中古市場があまり活発でないような時期は、まず売却を先行させるほうが仮住まいなどのリスクを軽減できます。逆に、景気が良く売買取引が活発に行われているような時期や、人気の高い地域や物件などへの買換えを希望している場合には、購入を先行させるほうが希望条件に近い形での住替えを実現できるでしょう。ただ、それぞれには以下のメリット・デメリットがありますので、依頼する宅建業者に相談して十分に検討しましょう。

売却が先のとき《売り先行》

メリット

売却価格が確定するので、買換えに向けた資金計画が立てやすい。

焦らずに売却活動ができる（売り急ぐ必要がない）。

デメリット

住まいを引き渡すまでに買換え先が決まらなければ、**仮住まいになってしまう。**

仮住まいになると、引越しの回数も増え、**余分な費用がかかってしまう。**

購入が先のとき《買い先行》

メリット

時間をかけてじっくりと購入物件を探すことができる。

新居へ引っ越すことで空き家にすれば、家の印象を良くしてから売却できる。

デメリット

売却のめどが立たないと、新居購入の分と合わせた**二重ローンになる可能性がある。**

売却価格や時期が未定なため、**資金計画が狂ってしまう可能性がある。**

Q2 資金繰りの問題を解決する方法は？

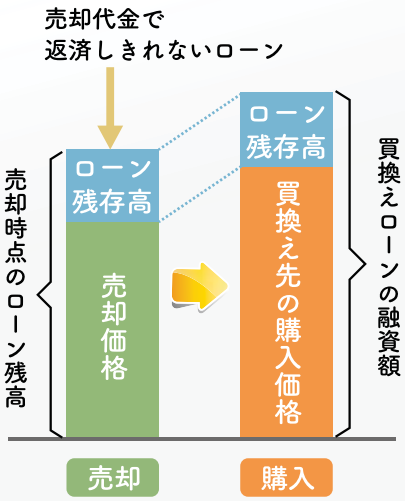
住まいの買換えを行う場合、問題となるのは、資金繰りです。特に、今の住まいで住宅ローンを返済中の場合には、買換えをサポートする「買換えローン」や「つなぎ融資」の活用なども検討しながら、資金繰りについて事前にしっかりと計画を立てておく必要があります。

なお、金融機関によって貸付条件などが異なりますから、事前に確認をしておくようにしましょう。

買換えローン

今の住まいを売却しても、現在返済中の住宅ローンの一部が残ってしまう場合、新しく購入する物件の費用と合わせて、今の住宅ローン残存額も融資してくれるローンです。

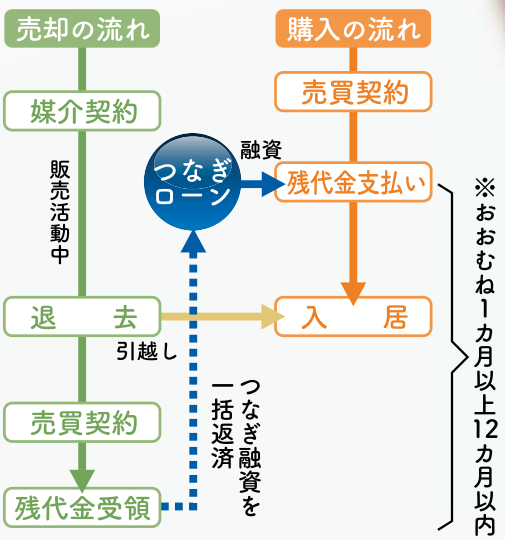
〈買換えローンのイメージ〉



つなぎ融資

買換え先の残代金支払いが、今の住まいを売却したときの代金受領よりも先に来てしまう場合など、一時的な資金不足を解消するために利用するローンです。

〈つなぎ融資のイメージ〉



※金融機関等によってつなぎ融資の期間や条件が異なります。

都道府県宅建協会・全宅保証本部一覧

全国47都道府県すべてに宅建協会があり、不動産に関する相談を承る無料相談所があります。

（令和元年9月1日現在）

地区	都道府県	宅建協会・全宅保証本部名	〒	事務所住所	不動産無料相談所 TEL
北海道・東北・甲信越	北海道	(公社)北海道宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 北海道本部	060 -0001	札幌市中央区北1条西17-1 北海道不動産会館	011(641)8931
	青森	(公社)青森県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 青森本部	030 -0861	青森市長島3-11-12 青森県不動産会館	017(722)4086
	岩手	(一社)岩手県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 岩手本部	020 -0127	盛岡市前九年1-9-30 岩手県不動産会館	019(646)1111
	秋田	(公社)秋田県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 秋田本部	010 -0942	秋田市川尻大川町1-33 秋田県不動産会館	018(865)1671
	山形	(公社)山形県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 山形本部	990 -0023	山形市松波1-10-1 山形県宅建会館	023(623)7502
	宮城	(公社)宮城県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 宮城本部	980 -0803	仙台市青葉区国分町3-4-18 宮城県不動産会館	022(266)9807
	福島	(公社)福島県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 福島本部	960 -8055	福島市野田町6-3-3 福島県不動産会館	024(531)3445
	新潟	(公社)新潟県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 新潟本部	950 -0084	新潟市中央区明石1-3-10 新潟県宅建会館	025(247)1177
	長野	(一社)長野県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 長野本部	380 -0836	長野市南県町999-10 長野県不動産会館	026(226)5454
	山梨	(公社)山梨県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 山梨本部	400 -0853	甲府市下小河原町237-5 山梨県不動産会館	055(243)4304
関東	茨城	(公社)茨城県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 茨城本部	310 -0066	水戸市金町3-1-3 茨城県不動産会館	029(225)5300
	栃木	(公社)栃木県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 栃木本部	320 -0046	宇都宮市西一の沢町6-27 栃木県不動産会館	028(634)5611
	群馬	(一社)群馬県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 群馬本部	379 -2154	前橋市天川大島町1-4-37 群馬県不動産会館	027(243)3388
	埼玉	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 埼玉本部	330 -0055	さいたま市浦和区東高砂町6-15 埼玉県宅建会館	048(811)1818
	千葉	(一社)千葉県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 千葉本部	260 -0024	千葉市中央区中央港1-17-3 千葉県不動産会館	043(241)6697
	東京	(公社)東京都宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 東京本部	102 -0071	千代田区富士見2-2-4 東京不動産会館	03(3264)8000
	神奈川	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 神奈川本部	231 -0013	横浜市中区住吉町6-76-3 神奈川県不動産会館	045(633)3035
中部	富山	(公社)富山県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 富山本部	930 -0033	富山市元町2-3-11 富山県不動産会館	076(425)5514
	石川	(公社)石川県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 石川本部	921 -8047	金沢市大豆田本町ロ46-8 石川県不動産会館	076(291)2255
	福井	(公社)福井県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 福井本部	910 -0004	福井市宝永4-4-3 福井県宅建会館	0776(24)0680
	岐阜	(公社)岐阜県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 岐阜本部	500 -8358	岐阜市六条南2-5-3 岐阜県不動産会館	058(275)1551
	静岡	(公社)静岡県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 静岡本部	420 -0839	静岡市葵区鷹匠3-18-16 静岡県不動産会館	054(247)2103
	愛知	(公社)愛知県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 愛知本部	451 -0031	名古屋市西区城西5-1-14 愛知県不動産会館	052(523)2103
	三重	(公社)三重県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 三重本部	514 -0008	津市上浜町1-6-1 三重県不動産会館	059(227)5018

（令和元年9月1日現在）

地区	都道府県	宅建協会・全宅保証本部名	〒	事務所住所	不動産無料相談所 TEL
近畿	滋 賀	(公社)滋賀県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 滋賀本部	520 -0044	大津市京町３-１-３ 逢坂ビル	077(526)2267
	京 都	(公社)京都府宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 京都本部	602 -0915	京都市上京区中立売通 新町西入三丁町453-３ 京都府宅建会館	075(415)2121
	大 阪	(一社)大阪府宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 大阪本部	540 -0036	大阪市中央区船越町２－２－１ 大阪府宅建会館	0570(783)810
	兵 庫	(一社)兵庫県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 兵庫本部	650 -0012	神戸市中央区北長狭通５-５-26 兵庫県不動産会館	078(371)5222
	奈 良	(公社)奈良県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 奈良本部	630 -8133	奈良市大安寺６-20-３ 奈良県宅建会館	0742(61)4528
	和歌山	(公社)和歌山県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 和歌山本部	640 -8323	和歌山市太田143-３ 和歌山県宅建会館	073(471)6000
中国・四国	鳥 取	(公社)鳥取県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 鳥取本部	680 -0036	鳥取市川端２-125 鳥取県不動産会館	0857(23)3569
	島 根	(公社)島根県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 島根本部	690 -0063	松江市寺町210-１ 島根県不動産会館	0852(23)6728
	岡 山	(公社)岡山県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 岡山本部	700 -0023	岡山市北区駅前町２-５-28 岡山県宅建会館	086(222)2131
	広 島	(公社)広島県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 広島本部	730 -0046	広島市中区昭和町11-５ 広島県不動産会館	082(243)0011
	山 口	(一社)山口県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 山口本部	754 -0021	山口市小郡黄金町５-16 山口県不動産会館	083(973)7111
	徳 島	(公社)徳島県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 徳島本部	770 -0941	徳島市万代町５-１-５ 徳島県不動産会館	088(625)0318
	香 川	(公社)香川県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 香川本部	760 -0067	高松市松福町１-10-５ 香川県不動産会館	087(823)2300
	愛 媛	(公社)愛媛県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 愛媛本部	790 -0807	松山市平和通６-５-１ 愛媛不動産会館	089(943)2184
	高 知	(公社)高知県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 高知本部	780 -0901	高知市上町１-９-１ 高知県不動産会館	088(823)4000
九州	福 岡	(公社)福岡県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 福岡本部	812 -0054	福岡市東区馬出１-13-10 福岡県不動産会館	092(631)2103
	佐 賀	(公社)佐賀県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 佐賀本部	840 -0804	佐賀市神野東４-１-10 佐賀県不動産会館	0952(32)7120
	長 崎	(公社)長崎県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 長崎本部	852 -8105	長崎市目覚町３-19 長崎県不動産会館	095(848)3888
	熊 本	(一社)熊本県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 熊本本部	862 -0950	熊本市中央区水前寺６-１-31 熊本県不動産会館	096(213)1355
	大 分	(一社)大分県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 大分本部	870 -0025	大分市顕徳町２-４-15 大分県不動産会館	097(536)3758
	宮 崎	(一社)宮崎県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 宮崎本部	880 -0862	宮崎市潮見町20-１ 宮崎県不動産会館	0985(26)4522
	鹿児島	(公社)鹿児島県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 鹿児島本部	890 -0052	鹿児島市上之園町24-４ 鹿児島県不動産会館	099(297)4300
	沖 縄	(公社)沖縄県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 沖縄本部	900 -0021	那覇市泉崎１-12-７ 沖縄県不動産会館	098(861)3402

ー 住まいのお悩みに関する相談窓口 ー

公益財団法人　住宅リフォーム・紛争処理支援センター
「住まい全般に関するご相談」
ナビダイヤル **0570-016-100**
PHSや一部のIP電話からは 03-3556-5147
10:00～17:00（土、日、祝休日、年末年始を除く）
全国どこからでも市内料金でご利用いただけます。

公益財団法人　不動産流通推進センター
「不動産取引に関するご相談」
専用電話 **03-5843-2081**
9:30～17:00（土日祝、年末年始除く）

宅建協会

人と住まいをつなぎます。

ハトマークは全宅連系47都道府県協会会員のシンボルマークです。
2羽の鳩は、消費者のみなさまと会員会社の“信頼と繁栄”を意味しています。
使用されている3色は、赤が“太陽”、緑が“大地”、そして白が不動産取引の“公正”を表しています。

制作・発行元

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　全国宅地建物取引業保証協会

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3全宅連会館
TEL.03-5821-8111（代）　https://www.zentaku.or.jp/

2002　　2019年9月発行