

2. 土地や建築物の購入について

マイホームを持つことは一生に何度もあることではありません。後に悔いのないように、購入にあたってのチェックポイントをいくつかあげてみました。

(1) 不動産業者の法的義務

- ① 業者の免許…不動産取引業を営むためには免許（国土交通大臣・都道府県知事免許）が必要です。
- ② 契約前の説明…契約の前には、取引物件に関する重要事項説明書を交付し物件の詳細を説明しなければなりません。
- ③ 契約書…取引が成立したら、業者は法律で定められた事項を記載した契約書を作成しなければなりません。
- ④ 取引主任者証…宅地建物取引主任者は、都道府県知事の発行する宅地建物取引主任者証を携帯・提示することになっています。
- ⑤ その他…業者の経歴などは各都道府県（東京都の場合は都庁：住宅政策本部住宅企画部不動産課）で閲覧できます。ネット閲覧可。

(2) 不動産登記

不動産登記事項には「土地登記事項」と「建物登記事項」の2つがあります。購入予定の土地の所有権・抵当権・地目などを登記所で調べてみましょう。

◆詳しくは→東京法務局品川出張所（品川区役所本庁舎1階）

(3) 都市計画法その他の法令による制限の調査

建築物を建築する場合、都市計画法や建築基準法などで建築物の用途、構造、規模などが制限されています。

(4) 現地調査

業者の説明を聞いた後は、現地を自分の目で直接確かめてみましょう。現地でのチェックポイントをあげてみました。

- ① 交通機関…通勤・通学の所要時間
- ② 公共施設の確認…病院・学校・公園などの位置
- ③ 電気・ガス・上下水道の有無
- ④ 法令上の道路の有無
- ⑤ 防災上の安全性…がけの位置など

現地調査には、天気の良い日以外に、雨の降った日や、平日に行ってみるとまた違った状況が確かめられるでしょう。



(5) 建築物が工事中の場合

工事の内容が確認済証と合っているかチェックし、完成しているときは、検査済証が交付されているか確かめてください。なお、建築確認を受けている建築物は、建築課窓口で「建築計画概要書」を閲覧できます。

(6) 住宅の品質確保

欠陥住宅問題を背景として、住宅の品質確保の促進、住宅購入者等の利益の保護、住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図ることにより、国民生活の安全向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的に「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（以下「品確法」という）が平成12年4月1日に施行されました。

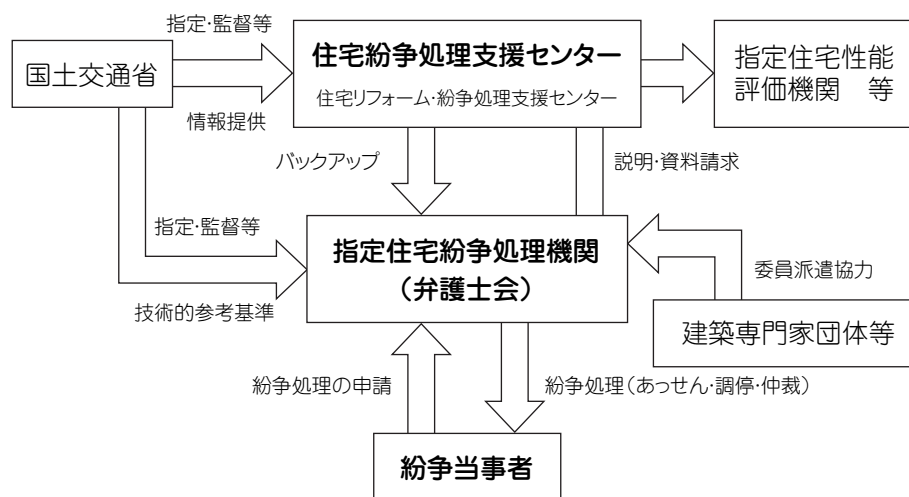
品確法は、住宅の性能表示制度の他に住宅に係る紛争処理体制の整備、新築住宅の瑕疵保証制度があります。

① 住宅性能の客観的な評価を実施する第三者機関が「指定住宅性能評価機関」として指定されています。その実施された結果として、住宅性能評価書が交付されます。住宅性能評価書には、以下の種類があります。

- ・ 設計住宅性能評価書：設計図書の段階の評価結果をまとめたもの。
- ・ 建設住宅性能評価書：施工段階と完成段階の検査を経た評価結果をまとめたもの。

※建設住宅性能評価書が交付された住宅については、指定住宅紛争処理機関（弁護士会）に紛争処理を申請することができます。

住宅性能表示制度による住宅の紛争処理のしくみ



② 瑕疵保証制度では、建築物の重要な部分について10年間の瑕疵保証制度が義務付けられました。

※マイホームを建築するときは、この制度を利用するかどうか考えることも、マイホームの品質や性能を確保するうえで大切な方法です。また、新築のマイホームを購入の際も、この制度に基づく住宅性能評価書が交付されているか契約の前に調べることも、建築物を選ぶときの一つの方法といえます。