**不動産の取引に当たって注意すること**

～**トラブルを避けるために、事前の相談をお勧めします。**～

不動産の取引をすることは、一生に何度もあることではありません。また、大変高価な買い物となります。取引に当たっては、事前の計画、調査をしっかりと行い、慎重に進めることが大切です。特に、次のことに注意してください。

なお、詳細については、「不動産売買の手引」（県住宅課で冊子を配布しています。）を参照してください。

**契約前には**

**１．まずは、しっかりとした購入計画を立ててください。**

・ 資金計画は堅実に立てましょう。特に、買換えをするときは要注意です。

**２．事前調査において、情報の選択、業者の選択は、慎重に行ってください。**

・ 広告は、慎重に点検してください。

・ 業者が宅地建物取引業免許を取得しているかどうか、業者の経歴や取引実績、資産状況などを確認しましょう。（業者名簿は、県住宅課で閲覧できます。）

**３．物件調査は、自分の目と足で一つひとつチェックすることが大切です。**

・ 自分で現地調査を行い、業者が説明する内容と一致するかどうかを確認しましょう。

・ 必ず重要事項説明書（一定の重要な事項を記載した書面）をもらいましょう。

|  |
| --- |
| 【特に気をつけていただきたいこと】  ①内容をよく確認して、疑問点があれば納得のいくまで説明を求め、十分に理解したうえで、契約するかどうかを決めましょう。  ②重要事項説明書に書いてある以外のことで説明を受けたこと（重要なこと）も、はっきり書面に書いてもらいましょう。口頭の説明のみでは、トラブルのもとです。  ③重要事項を説明する宅地建物取引士が本人かどうか、必ず宅地建物取引士証で確認しましょう。（宅地建物取引業法の規定により、説明者は宅地建物取引士に限られています。）  ④登記内容や法令に基づく制限などを、法務局や県、市、町の担当課等で確認しましょう。  　　例  ・接道要件を満たしているか（購入しようとしている土地に繋がる道が一定以上の幅がないなど、法令に定める要件を満たしていないと、家が建てられない場合があります。）  ・中古物件の場合は、建物の再建築が可能かどうか  ・購入しようとする土地・建物の登記簿上の所有者は、契約相手（売主）と別人になっていないか。 |

**契約するときには**

**１．契約書は非常に大切なものです。よく読み、内容を十分に確認したうえで、契約しましょう。**

|  |
| --- |
| 【特に気をつけていただきたいこと】  ①契約書をよく読んで、意味のわからないこと、納得がいかないことが書いてあれば、納得いくまで聞いたり調べたりしましょう。  ②口約束はトラブルのもと、大切な約束ごとは必ず書面にしましょう。  ③仮契約書、買付証明書、売渡承諾書は作らないようにしましょう。後で、多額の違約金を請求された事例もあります。 |

**２．売主が業者の場合で、手付金等の支払額が一定金額を超えるときには、保全措置が講じられているかどうかを確認しましょう。**

**契約をやめるときには**

**１．契約が成立した以上は、その効力を一方的に否定することはできません。やめるのが本当に得策なのかどうかを、冷静に判断しましょう。**

**２．どうしても契約をやめたいときには、次のような方法があります。**

・ 法律の規定に基づいた解除（クーリング・オフ制度による解除、契約違反による解除、瑕疵担保責任による解除）

・ 手付放棄による解除

・ 話し合いによる解除

・ 錯誤による無効、詐欺による取消　など

※ クーリング・オフ制度とは…

売主が業者の場合で、テント張りや仮設小屋での販売、押しかけ訪問販売など「事務所等以外」の場所で売買契約を結んだ場合に、業者から書面によりこの制度について告げられたその日から８日以内に限り、内容証明郵便による解除通知を発信すれば、無条件で解除できます。

**業者に媒介（仲介）・代理を依頼するときには**

**１．依頼した内容を、書面（媒介・代理契約書）で交付してもらいましょう。**

**２．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種類があり、それぞれ依頼者や業者の義務が異なるので注意しましょう。**

**３．業者に支払う報酬の限度額は決められています。**

・ 取引態様の別（売買、交換の媒介・代理など）により、報酬の限度額は異なります。

**取引について相談するには**

**◇ 取引上の注意点、宅地建物取引業者名簿の閲覧**

香川県土木部住宅課　総務・宅地建物指導グループ

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

**◇ 不動産に関する無料相談**  
・（公社）香川県宅地建物取引業協会

〒760‐0067　高松市松福町１‐10‐５　TEL 087‐823‐2300

【相談日】

高松会場(協会)

毎週金曜日(祝日は除く)〔毎月第４金曜日は法律相談(弁護士)〕

宇多津会場(ユープラザうたづ）

毎月第１、３金曜日(祝日は除く)〔毎月第３金曜日は法律相談(弁護士)〕

【受付時間】

13時～15時30分

・（公社）全日本不動産協会香川県本部

〒760‐0080　高松市木太町８０２番地　TEL 087‐868‐6701

【相談日時】　上記にお問い合わせください。