

「家探し」 ～売買～

違約金【いやくきん】

売買契約で、契約当事者の相手方に債務不履行があった場合に損害賠償を請求できます。実際の損害額にかかわらず、その賠償額をあらかじめ契約の際に決めておくことを「損害賠償の予定」といい、予定した賠償額を「違約金」といいます（違約金を損害賠償とは別の経済的制裁とする考え方もある）。売主が不動産会社などの宅建業者で買主が個人の場合は、賠償額を含む違約金の総額が代金の 2 割を超えてはならないと法律で決められています。

内金【うちきん】

購入代金を何度かに分けて支払う時に、代金の一部を前払いするものを一般に「内金」または「内入れ金」といいます。たとえば、取引する不動産に付いている抵当権を売主に抹消してもらうためなど、売主に契約履行の準備を促すために買主が協力するという意味で支払う場合が多いです。引き渡しまでに支払う中間金などもこれに当たる。手付金とは必ずしも一致しません。金額的に代金の 4 分の 1 から 2 分の 1 程度と大きくなるケースがあります。

売主【うりぬし】

取引態様の 1 つで、買主にとって売買契約を結ぶ相手のことです。新築マンションや建売住宅の場合は、不動産会社（宅建業者）が売主です。中古住宅の場合は、個人が売主のケースが多いです（不動産会社の場合もある）。通常は、不動産の売主と所有者は同じだが、時には所有者の代理人が売主になっていることもあります。登記簿上の所有者と売主が一致していない場合には、売買契約の際、売主が所有者からの委任状を持っているかを確認することが重要になります。

解約手付【かいはくてつけ】

手付金の性格の 1 つです。売買契約の相手方が契約の履行に着手する前までは、手付金を支払った買主が手付金を放棄するか、売主が手付金の 2 倍の金額を買主に返すことで自由に契約を解除できるというものです。前者を「手付流し」、後者を「手付倍返し」ともいいます。履行の着手というのは、買主の場合は代金の一部を内金として支払った時点、売主の場合は引き渡しの日程を決めて残金決済と登記手続きの準備をした段階などがそれに当たります。

基準地価【きじゅんちか】

公示地価と並ぶ公的な地価指標のひとつです。都道府県知事が、国土法による土地取引の規制をスムーズに進めるために調査して公表するものです。毎年7月1日時点で各都道府県ごとに地価調査を行い、9月中旬に国土交通省がまとめて発表されます。公示地価と同様に、住宅地、商業地、工業地などの用途地域ごとに、各地区の基準地（市街化区域では1平方キロメートルに1地点）が選ばれて、1平方メートル当たり単価で表示されます。

クーリングオフ【クーりんぐおふ】

訪問販売による強引なセールスなどから消費者を保護するために設けられた制度で、一定の条件の下で売買契約を無条件に解除できるというものです。その条件は、売主が不動産会社などの宅建業者で、かつ契約が行われた場所が「宅建業者の事務所等」以外であることです。また、契約解除をするには、売主からクーリングオフ制度について説明した書面をもらってから、8日以内に内容証明郵便などで契約を白紙撤回する旨の通知をする必要があります。

原価法【げんかほう】

不動産鑑定評価の手法のひとつです。たとえば中古住宅の建物を、その時点でもう一度建築した場合にいくらになるか（再調達原価）を割り出してから、建築後の経過年数によって価値が下がった分を割り引くこと（減価修正）で建物の現在の価値を出す方法です。これに土地の取引事例価格を加えると中古住宅全体の価格＝積算価格が出ます。（厳密には、土地についても、素材としての土地の取得原価に造成費などを加えた再調達原価を出します）。

現況有姿【げんきょうゆうし】

現在あるがままの状態ということです。不動産分野では、中古住宅で設備の故障や劣化等があっても修繕やリフォームなどをせずに、そのままの状態で売買することを「現況有姿取引」、山林や原野などを造成工事をしないで販売することを「現況有姿分譲」といいます。後者は市街化調整区域の土地や別荘地分譲などでよくあるケースです。通常、現況有姿分譲地には電気、ガス、水道などのインフラが整備されていないので、そのままでは生活できません。

公示地価【こうじちか】

公的な地価指標のひとつです。全国からその地域の地価水準を代表する標準地を選び、毎年1月1日時点の地価を不動産鑑定士等が評価して、国土交通省が3月末ころに公表します。住宅地や商業地、工業地、市街化調整区域など、各地域ごとに標準地の1平方メートル当たり単価で示されます。適正な土地取引の指標にすることを目的に、1969年の地価公示法の制定とともに始まりました。標準地設定数は例年3万地点強です。

査定価格【さていかかく】

仲介会社が、売却依頼を受けた不動産の価格を簡易評価することを査定といい、おおむね3か月以内に売れると想定した「査定価格」を割り出します。売主に価格をアドバイスするときには根拠を示すことが宅建業法で義務づけられており、その根拠として不動産流通近代化センターの「価格査定マニュアル」などが使われます。周辺の類似事例と該当物件を比較して、その時の相場を加味して決めます。不動産鑑定士による正式な鑑定評価とは違います。

収益還元法【しゅうえきかんげんほう】

欧米で主流になっている不動産鑑定評価の手法のひとつです。不動産の運用によって得られると期待される収益＝賃料を基に価格を評価する方法です。日本でも1991年と2002年に不動産鑑定評価基準が改正され積極的活用が明示されました。年間の賃料（厳密には賃料から諸経費を控除した純収益）を還元利回りで割ることで収益価格を出します。還元利回りは、物件の種類や条件によって変わります。一般的住宅では5～7%、事業用は8～10%が目安となります。

仲介手数料【ちゅうかいてすうりょう】

仲介会社の媒介などによって不動産の取引をしたときに、業者に支払う報酬のことです。媒介報酬ともいいます。宅建業法では成功報酬主義が取られているので、売却や物件探しの依頼をしても取引が成立しなければ支払う必要はありません。仲介手数料の金額の上限は宅建業法で決められています。売買（取引金額が400万円超）の場合は「取引金額×3%＋6万円」以内です。課税業者の場合、これに消費税がかかります。

手付金【てつけきん】

売買契約のときに買主から売主に支払われるお金で、代金の1~2割が一般的です。単なる代金の前払いとは違い、特別な意味を持ちます。手付金には、証約手付、違約手付、解約手付という3つの性格があり、特に定めがない場合や売主が不動産会社などの宅建業者の場合には解約手付とみなされます。宅建業者は、売買代金の2割以上の手付金を受け取ることは出来ません。また、手付金額が2割以下でも一定の前金保全措置が法律で義務づけられています。

手付金保障【てつけきんほしょう】

不動産取引で、売主が宅建業者の場合は手付金などの前金の金額制限、保全措置の義務づけなどがありますが、仲介会社を通じた個人の売主と買主の取引には、これらの規制がありません。こうした取引の安全のために、(社)全国宅地建物取引業保証協会や(社)不動産保証協会などが実施しているのが手付金保証制度です。保証対象は指定流通機構(レインズ)に登録された媒介物件のうち住宅と居住用宅地となります。保証限度額は1000万円または代金の20%のうち低いほうになります。

媒介契約【ばいかいけいやく】

仲介会社に手持ち物件の売却や希望物件の購入を依頼するなど、媒介を依頼した場合に結ぶ契約のことです。業者は依頼者に対して、物件の所在地や種別、取引価格、媒介契約の種別、媒介契約の有効期間、報酬金額などを明記した書面を交付する義務があります。売却の場合は依頼した時点、購入の場合は物件が決まった時点で契約するのが普通です。媒介契約の種別は、一般媒介契約、専任媒介契約、専属専任媒介契約の3つです。標準媒介契約約款があります。

引き渡し【ひきわたし】

売買の場合、契約の時に支払った手付金を除いた残金の支払いと引き換えに、不動産が売主から買主の手に移ることです。法的には「占有」できる状態になることを引き渡しといます。仲介会社を通して買った場合は、この時に仲介手数料も清算します。賃貸の場合も前家賃や仲介手数料などを清算して引き渡しを受けます。不動産では、通常の商品のようにモノ自体をやり取りすることができないので、鍵を渡すことをもって引き渡しになります。

前金保全措置【まえきんほぜんそち】

申込証拠金、手付金、中間金など、物件の引き渡し・残金決裁までに支払うものを総称して「前金」といいます。売主が不動産会社などの宅建業者の場合で、未完成物件の取引では前金が代金の5%または1000万円を超えたとき、完成物件では同10%または1000万円超のときに、金融機関などの前金保証をつけて保証書を交付しなければなりません。これが前金保全措置です。他に国土交通省の指定保証機関による手付金等保管制度もあります。

路線価【ろせんか】

都市部などにある主要な道路に面した土地の税務上の評価額を、1平方メートル当たりの単価で表したものです。相続税や贈与税を算出するときの基準になります。国土交通省が発表している公示地価の8割の水準を目安に専門家が評価して、国税庁が毎年夏ごろに公表されます。全国の税務署や国税庁ホームページで路線価図を閲覧できます。全国約40万地点の標準宅地の平均路線価と、都道府県庁所在地の最高路線価は新聞で公表されます。