

## 「家探し」 ～契約～

### 一般媒介契約【いっばんばいかいけいやく】

媒介契約の一種で、複数の業者に重ねて仲介を依頼できる契約です。並行して依頼している業者にほかの業者を知らせる義務のある「明示型」と、伏せておける「非明示型」があります。なお、自分で発見した相手と取引することも出来ます。売り手にとっては有利な条件で取引できる機会が増えるメリットがあるのですが、業者側から見るとほかの業者に先を越されるおそれがあり営業活動で熱意に欠ける面があるのも正直なところです。

### 買い替え特約【かいかえとくやく】

【買い換えで先に購入物件が決まった場合に、残金決済までに自宅が売ることが出来なければ購入物件の代金の支払いができません。】このようなケースのとき、購入物件の売買契約書に「予定の期日までに自宅が〇〇万円以上で売れない場合には、契約を白紙撤回するものとします。」旨の特約条項を入れることです。予定の期日と金額を明記しておくことがポイントとなります。売主にとっては売却の時機を逸するなどのリスクになってしまうので、必ずしも同意してくれるとは限りません。双方の話し合いで決める事項となります。

### 瑕疵担保責任【かしたんぽせきにん】

購入したり新築した住宅に、引き渡しの時には気づかなかった欠陥＝瑕疵があった場合に、一定の期間中に売主や施工会社の責任を追及できることです。売買契約では、瑕疵を知ってから 1 年以内なら売主に損害賠償や契約解除を要求できます。請負契約では引き渡し後、5 年間（マンションなどは 10 年間）は施工会社に修繕・補修の請求が可能です。従来はこの期間を特約で短縮していることが多かったが品確法で長期保証が義務づけられました。

### 重要事項説明【じゅうようじこうせつめい】

不動産の売買契約や賃貸借契約に先だって、不動産会社が取引相手や当事者に対して契約に関する重要な事柄を説明することをいいます。省略して「重説」といわれています。不動産の取引についての専門知識がない一般消費者でも内容を十分に理解したうえで契約できるようにして、のちのちのトラブルを未然に防ぐために宅建業法で設けられた制度です。宅建主任者が主任者証を提示したうえで、「重要事項説明書」を交付して説明することが法律で義務付けられています。

### 成約価格【せいやくかかく】

新築と中古を問わずに、取引が成立して売買契約書に記載される金額のことです。新築の販売価格や中古の売出価格とは必ずしも一致しないことが多いです。不動産の相場を調べる際には、実際にいくらで取引されているかを示した成約価格が重要です。これが取引事例になります。現在の日本では、プライバシーの問題等を理由に成約価格の情報があまりオープンになっていないため、適正な価格相場がどの水準にあるのか判断しにくいのが現状です。

### 専属専任媒介契約【せんぞくせんになびいかい】

専任媒介契約のバリエーションの一種で、依頼者は仲介を依頼した業者が見つけた相手としか契約できません。自分で取引相手を見つけて契約することも制限されます。契約期間は3か月以内となります。依頼者側の縛りがきつくなる代わりに仲介会社の義務も厳しくなります。契約を結んだ翌日から5日以内に指定流通機構（レインズ）に物件を登録、1週間に1回以上の文書による活動報告も義務づけられています。媒介契約の中でもっとも速やかな成約が期待できます。

### 専任媒介【せんになびいかい】

媒介契約の一種で、仲介を依頼できる業者が1社に限られる形式です。自己発見取引は可能です。依頼を受けた業者は、契約を結んだ翌日から7日以内に指定流通機構（レインズ）に登録して登録済み証を交付しなければなりません。また、2週間に1回以上の割合で活動状況について文書で報告するなど、積極的に取引相手を見つける努力をするように義務づけられており、一般媒介契約に比べて熱心な活動が期待できます。有効期間は3か月以内となります。

### 売買契約【ばいばいけいやく】

買主が購入申し込みをして売主が承諾すれば売買契約が成立します。口約束でも法的に問題ありませんが書面にするのが通常です。不動産会社と取引する場合は、売買契約の前に重要事項説明が義務づけられていますので、大切な事柄はその段階で事前にチェックすることができます。売買契約の際には、所有者や土地・建物の面積などが登記簿の内容と違いがないか、手付金など前金の金額や性格、代金の支払い方法や引き渡しの時期など、納得した上で署名なつ印することが重要です。

### 変動金利【へんどうきんり】

最初に借り入れたときの金利が返済途中に変化するものです。短期プライムレート（短プラ）や長期プライムレート（長プラ）に連動して設定される各行の長期金利を基に決まるのが一般的です。借り入れ中の金利は、年に2回だけ見直されるタイプと、毎月見直されるタイプがあります。また、金利が変動しても返済額は5年間据え置かれるタイプ（利息と元金の割合を変えて調整）と、金利変動ごとに返済額も連動して見直されるタイプがあります。

### 持ち分【もちぶん】

複数の人で土地や建物の所有権を共有している場合に、一人当たり割り当てられた権利のことを持ち分（共有持ち分。借地権の場合は準共有）といいます。一般の個人が購入するマンションでは、建物の共用部分や敷地については持ち分の共有になります。一戸建てで周辺住民との共有の私道がある時も、持ち分が関係してきます。単独の所有権と共有持ち分の場合では、不動産にかかわる税金についても、扱いが異なるので注意が必要です。