

## 重要事項説明書の補足説明書類

重要事項説明書をよりご理解いただくために補足説明書類をご用意いたしました。

重要事項説明を受ける際に一緒にご確認ください。

ご不明な点がご不明な点が御座いましたらお気軽にご質問ください。

レジデンシャル不動産法人株式会社

# 住民票を異動するタイミング

## ◆お引渡し前に住民票を異動する方

### 1. 住宅ローンの金消契約

金融機関との住宅ローンの金消契約手続きは、新住所の住民票と印鑑証明書を提出して、全て新住所で手続きを進めます。

### 2. 登記費用が安くなる

居住用(住宅)として登記する場合、登録免許税が減税されます。→登記費用が安くなる

その為には、新住所の住民票を役所に提出して住宅用家屋証明書を取得します。(その手続きは当社で手配いたします)

### 3. 所有者住所を新住所で登記する

登記簿の所有者の住所を新住所で登記することにより、将来、住所変更登記の手間と費用を省くことができます。

## ◆お引渡し後に住民票を異動する方

### 1. 金融機関との住宅ローン金消契約

あらかじめ金融機関に入居後(引き渡し後)に住民票を異動する旨を連絡することにより、旧住所で金消契約の手続きをすることができます。

### 2. 登録免許税の減税(登記費用を安くする)方法

現在の賃貸借契約書や社宅(官舎)の証明書などを提出することにより登録免許税の減税(登記費用を安くする)手続きをすることができます。

### 3. 住所の表示変更登記が必要になる

旧住所で登記しますと、登記簿に記載される所有者の住所は、旧住所となります。

将来的に新住所に表示変更登記をする必要はありますが期限の定めはありません。

将来、新住所への表示変更登記を司法書士に依頼する場合、大よそ1~2万円程度の費用がかかります。

# 登記簿(全部事項証明書)とは？

登記簿(全部事項証明書)とは、各不動産(土地・建物)にある、人でいう住民票のようなものです。  
各地の法務局で収入印紙600円を支払うことにより身分証明書なしで誰でも何通でも取得が可能です。

## 表題部

土地(所在、地番、地目、地積)  
建物(所在、家屋番号、種類、面積)

## 権利部(甲区)

所有者の氏名、住所  
共有者の氏名、住所  
差押えや仮差押え

## 権利部(乙区)

所有権以外の権利  
抵当権や根抵当権

〇〇法務局

〇〇出張所

登記官

〇〇〇

## 表題部でチェックすること

1. 売買対象の面積、所在、地目を確認。
2. 面積や所在が異なる場合がある。(分筆前や区画整理地内など)

## 権利部(甲区)でチェックすること

1. 登記名義人が売主と同一かを確認
2. 差押えや仮差押えなどが無いか確認
3. 売主が複数の場合、全ての持分が所有権移転できるか確認。

## 権利部(乙区)でチェックすること

1. 抵当権や根抵当権の有無を確認。
2. 抵当権などがついている場合、残金決済時に抹消が可能か否かを確認。

※金融機関からの借入れがある場合は、抵当権が登記されています。  
多くの物件では、金融機関の抵当権が付いた状態で売買契約を締結して、  
残金決済時に売買代金で売主は債務を返済して抵当権抹消登記の申請と  
同時に買主への所有権移転登記申請を行ないます。

# 新築分譲住宅の『表示登記』申請とは？

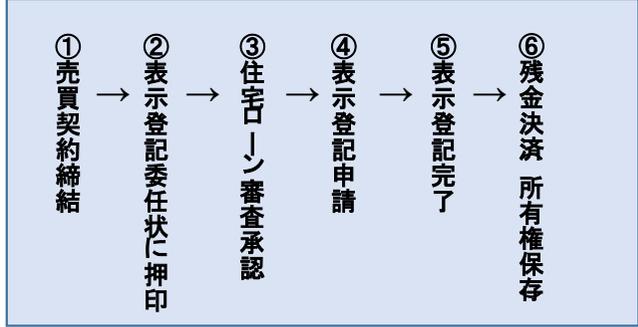
## ◆表示登記とは？

建物を新築した際には、表題部に建物の概要(所在地や面積など)を記載するための最初におこなう登記手続きです。これは、買主の名義で登記申請をします。

## ◆表示登記申請をするタイミング

法務局の登記手続きの関係上、住宅ローン審査の本承認がございましたら、先行して買主名義で表示登記申請を行います。  
そのため、後ほど表示登記申請書類に署名押印を頂きます。

### 登記の大まかな流れ



## ◆必要書類

- ・住民票 × 1通……………表示登記申請に使用します。
- ・印鑑証明書 × 1通…お預かりするだけで通常は使用しません。
- ※万一、表示登記完了後、残金決済までの間に解約となった場合のために、「印鑑証明書」と「錯誤の委任状」(表示登記取下げ用の委任状)をお預かりします。
- ※印鑑証明書と「錯誤の委任状」は、通常は使用しません。
- 最終的に使用しなかった印鑑証明書と錯誤の委任状は、残金決済時に買主へ返却いたします。

土地家屋調査士

表 題 部 (主である建物の表示) 調製 (原五)		不動産番号 1844001109084
所在番号 (原五)		
所 在 特別区北都町三丁目 150番地2		
家屋番号 150番2		
① 種 類	② 構 造	③ 床 面 積 m <sup>2</sup>
④ 築 造 年 月 日 (登記の日付)		
延べ 木造がわらぶき2階建	1階 85.00	平成23年7月25日新築
	2階 85.00	[平成23年7月23日]
所 有 者 特別区北都町三丁目3番3号 登記太郎		

司法書士

権 利 部 (甲 区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成23年7月26日 第25756号	所有者 特別区北都町三丁目3番3号 登記太郎

権 利 部 (乙 区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	住宅ローン	平成23年7月26日 第25757号	原因 平成23年7月26日金融消費貸付同日 設定 貸付額 金500万円 利息 年3% 調査金 75万円 借主者 特別区北都町三丁目3番3号 登記太郎 抵当権者 特別区西都町一丁目1番1号 株式会社北都銀行 (取扱店 龍が岡支店) 共同担保 目録(第5680号)

土地家屋調査士(表題部)の登記と司法書士(権利部)の登記は、同時に登記申請ができない。

→残金決済(引渡し)の時に買主名義で建物の所有権保存登記するためには残金決済(引渡し)前に、買主名義で表題部登記を行なう必要がある。

これは登記記録に記載されている事項の全部を証明した書面である。

平成23年7月26日 登記官 法務一 郎

名古屋法務局名東出張所

整理番号 D27801 (1/1) 1/1

# 都市計画区域外 都市計画区域内

## 用途地域の種類

<p><b>第一種低層住居専用地域</b></p>  <p>低層住宅のための地域です。 小規模なお店や事務所をかかれた住宅や、小中学校などが建てられます。</p>	<p><b>第二種低層住居専用地域</b></p>  <p>主に低層住宅のための地域です。 小中学校などのほか、150平方メートルまでの一定のお店などが建てられます。</p>	<p><b>第一種中高層住居専用地域</b></p>  <p>中高層住宅のための地域です。 病院、大学、500平方メートルまでの一定のお店などが建てられます。</p>
<p><b>第二種中高層住居専用地域</b></p>  <p>主に中高層住宅のための地域です。 病院、大学などのほか、1,500平方メートルまでの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。</p>	<p><b>第一種住居地域</b></p>  <p>住居の環境を守るための地域です。 3,000平方メートルまでの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。</p>	<p><b>第二種住居地域</b></p>  <p>主に住居の環境を守るための地域です。 店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。</p>
<p><b>準住居地域</b></p>  <p>道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。</p>	<p><b>近隣商業地域</b></p>  <p>まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。 住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。</p>	<p><b>商業地域</b></p>  <p>銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。 住宅や小規模の工場も建てられます。</p>
<p><b>準工業地域</b></p>  <p>主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。 危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。</p>	<p><b>工業地域</b></p>  <p>どんな工場でも建てられる地域です。 住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>	<p><b>工業専用地域</b></p>  <p>工場のための地域です。 どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>

※上記以外に新たに田園住居地域が加わりました。

## 市街化区域

住宅の建築が可能なエリア

都市計画道路の予定の有無

### 13種類の用途地域に分類

用途地域ごとに建築できる建物の種類が定められます  
建ぺい率・容積率、斜線制限や高さ制限

地域によって更に細かい建築規制がかかります

- ・地区計画
  - ・区画整理
  - ・準防火地域
  - ・高度地区
  - ・法22条区域
- 等々

## 市街化調整区域

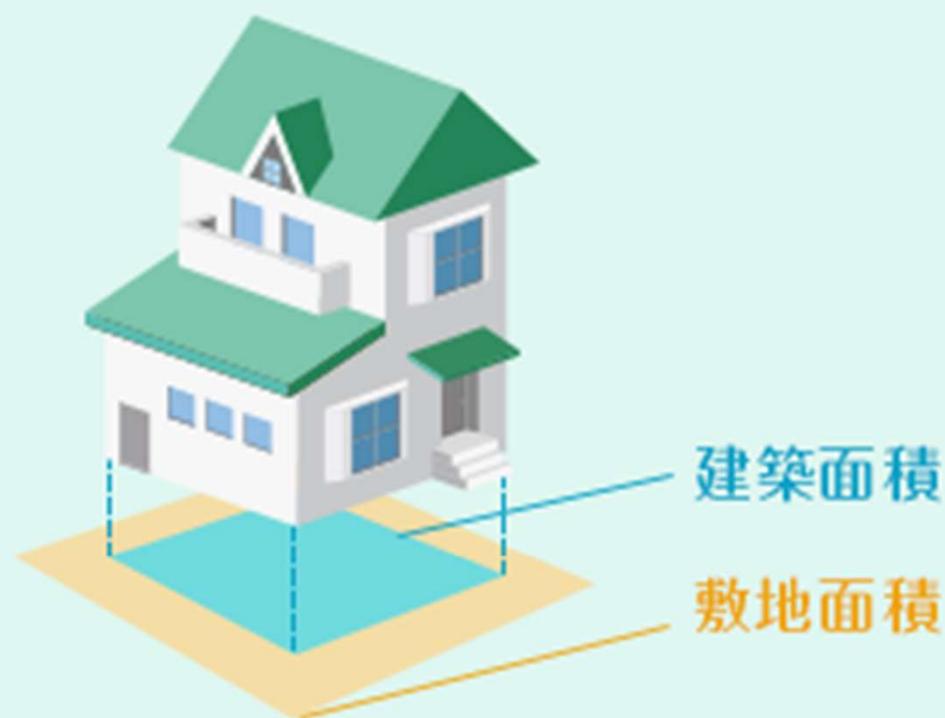
住宅の建築を抑制されたエリア

田園、山林、河川敷などの風景は、市街化調整区域の場合が多いです。

基本的に住宅の建築はできません。  
但し、法律が制定される以前から建築物あった場合や昔から居住していた場合など、特別な許可を得ることにより、正規に住宅を建築できる場合があります。

# 建ぺい率

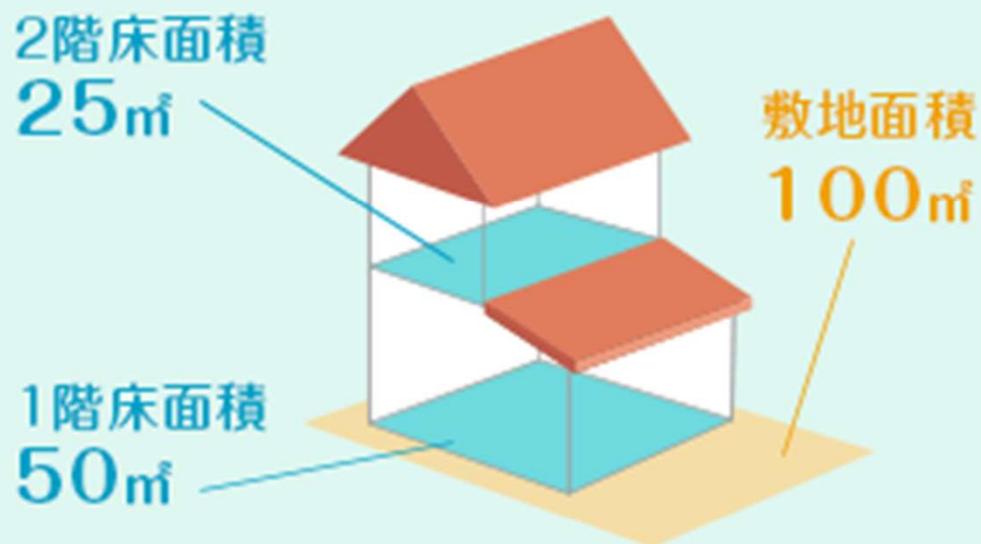
敷地面積に対する  
建築面積の割合



$$\text{建ぺい率(\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

# 容積率

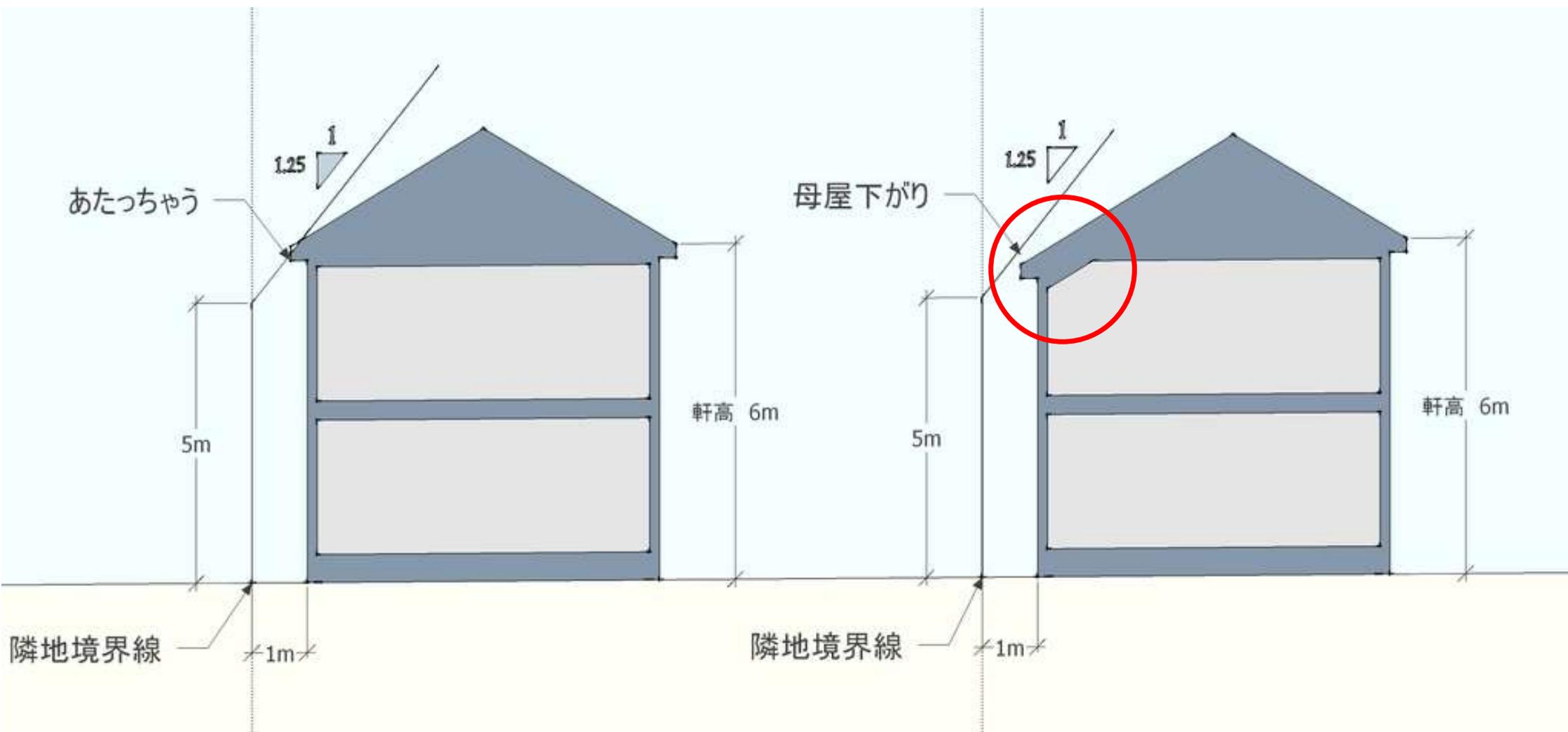
敷地面積に対する  
延べ床面積の割合



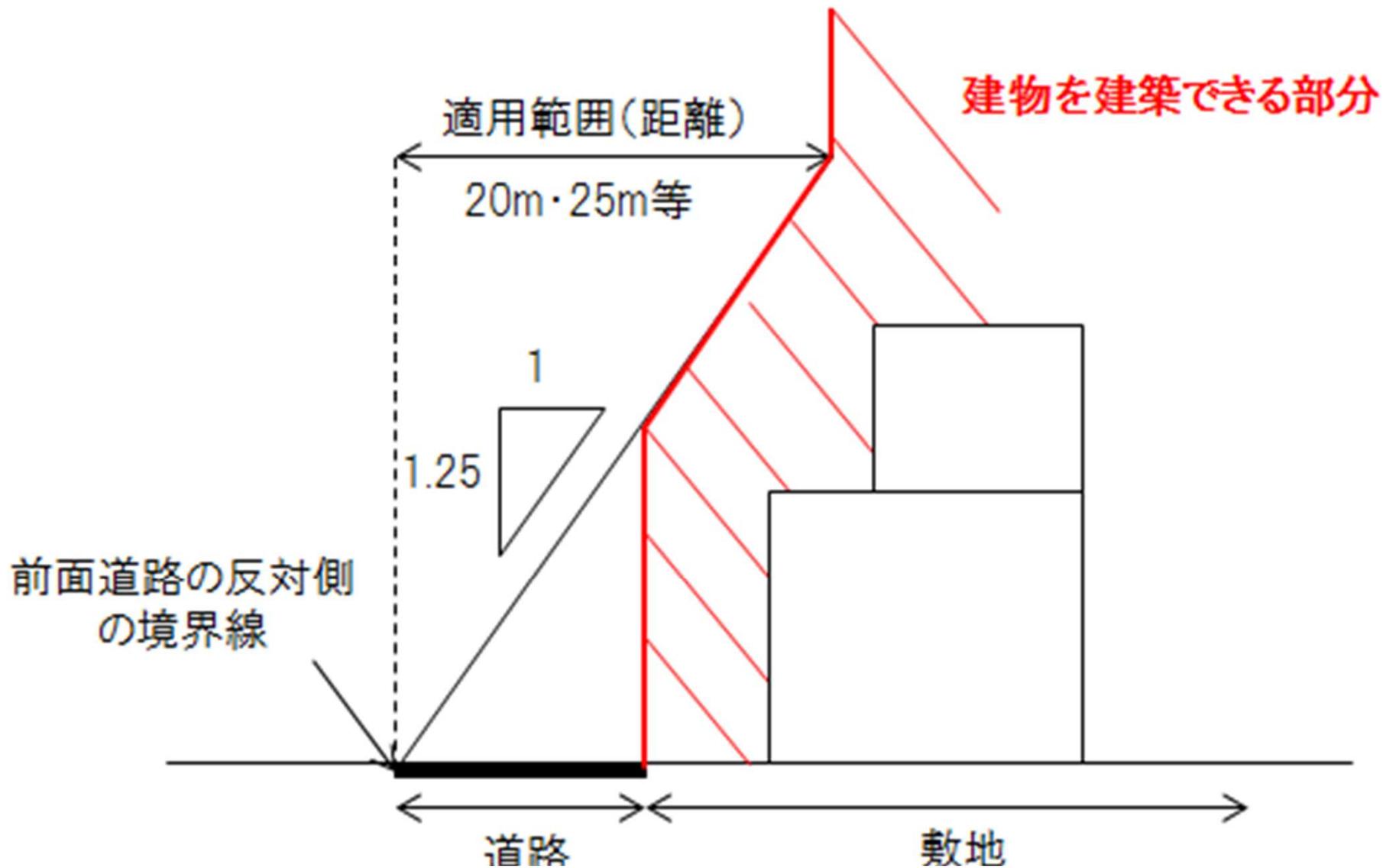
$$\text{容積率}(\%) = \frac{\text{延べ床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$75\% = (50\text{㎡} + 25\text{㎡}) \div 100\text{㎡} \times 100$$

# 北側斜線制限の母屋下がりとは？



# 道路斜線制限とは？



## 土地と建物の金額の内訳と火災保険について

### 契約書や重要事項説明書に記載の建物価格が安い理由

買主は、消費税が内税ですが、売主は、建物の消費税を納税する関係上、販売価格を値下げする際は、建物価格を優先して下げて、消費税を下げようとする傾向にあります。

### 火災保険の金額は契約書の建物価格とは関係ない

売主記載金額で火災保険に入ると、万一の際には、保険金では建替えが困難になります。物件にもよりますが1500万円以上の火災保険に加入することをお奨めいたします。

### 火災保険だけでなく地震保険やオプション保険で備えてください

火災保険だけでなく、風・ひょう・雪などの災害、床上浸水(ハザードマップ参照)、地震保険、家財保険などオールリスクの保険に加入して災害に備えてください。

### 火災保険は引渡日を始期日にしてください

火災保険は、引渡日を始期日になるよう早めに準備してください。(住宅ローンを利用する方は、金消契約日までに入する火災保険会社を決めてください。)

# 固定資産税・都市計画税について

## 固定資産税の納付書が送られてくるタイミング

毎年1月1日の登記名義人に4月下旬～5月初旬にかけて納付書が配達されます。

## 残金決済時に固定資産税を精算するとは？

不動産売買契約では、1月1日を起算日として、固定資産税額を引渡日の前日までは、売主負担、引渡日以降は、買主負担として日割で計算して、買主の負担額を残金決済時に売買代金に加えて、売主に支払いう方法で精算を行います。



## 建物の固定資産税は、どのように決まる？

お引っ越しして数ヵ月経つと役所の固定資産税を管轄する部署から連絡がきて、実際に建物を見に来て評価されることが多いです。

## 契約した後、引き渡しまでの間に「やっぱり契約を辞めたい」場合は？

引渡しまでに「転勤」「退職」「新たな借金」「気が変わった・・・」など買主側の事情により契約を解除する場合は、手付金が戻ってきません。(手付放棄による解除)

## 契約した後、引渡しまでの間に家が火事になったり壊れてしまったら？

建物が燃えたり壊れたりして引渡しを受けても住めない場合は、支払った手付金をそのまま返してもらい契約を解除する事ができます。(滅失(めしつ)・毀損(きそん)の解除)

## 契約違反をした場合

「残代金を支払ったのに引渡しされない」、「引渡しされたのに残代金を支払わない」など契約違反した場合、違約金(売買代金の10%~20%)の対象となります。

## 契約不適合責任(旧:瑕疵担保責任)

2020年4月1日より民法改正されて、瑕疵担保責任が契約不適合責任となりました。契約不適合責任とは、引渡しされた売買の目的物の内容が契約した内容と適合しない場合、売主が買主に対して負うこととなる責任の一つです。買主は、不適合を知った時から1年以内に不適合である旨を売主に通知する事により「履行の追完」「代金減額請求」「損害賠償」「契約解除」などの権利を行使する事が出来ます。

# 不動産(新築)の保証についての考え方

## 有料延長保証

利用は任意

10年目以降は、売主によっては、定期点検があり、その定期点検を受けて、売主指定の修繕工事(外壁塗装、防水、白アリ防蟻措置)を有償で行なうことにより30~35年まで保証が延長される。

## 1. 契約不適合責任(旧民法:瑕疵担保責任)

### 短期保証(2年保証)

※別紙の保証書等をご参照ください

- ・壁紙の剥がれ
- ・基礎コンクリート部分の軽微なヒビ割れ
- ・給排水管からの水漏れ
- ・床の軋み
- ・ドアなどの建付け
- ・白アリ(塗布日から5年の場合もあり)

## 2. 住宅品質確保促進法(品確法)

### 長期保証(10年保証)

※別紙の保証書等をご参照ください

建物構造耐力上主要な部分(柱、梁など)  
雨水の侵入を防止する部分(雨漏り)

## 3. 住宅瑕疵担保履行法

- ・瑕疵保険
- ・供託

※別紙参照

## ◆新築の保証はスマホや家電と考え方は同じ

スマホや家電の通常の保証は、「製造上」・「設計上」・「材質上」などの問題で不具合が発生した場合のみ、メーカー保証されますが、分解、改造、衝撃、水没などが原因の場合は、メーカー保証されません。

建物の保証の考え方も同様です。

台風、豪雨、地震、火災などの天災地変などが原因の場合は、保証対象外となります。

このような場合は、ご自身が加入する火災保険、地震保険、家財保険で補償してもらう必要があります。

増改築などが原因で不具合が発生した場合も、売主側では保証対象外となり、その場合の責任は、増改築を行なった業者となります。

## ◆下記の内容は保証対象外(免責)

- ・引渡し日以降に発覚した傷や汚れ
- ・庭土に存在する石、コンクリート片など
- ・サッシなどの結露、カビ、コケ
- ・虫、小動物の影響