


「第3次首都圏調査団」報告書

不動産取引総合保証制度と
高度情報化の課題

昭和61年5月

 札幌不動産リ스팅協会
第3次調査団

はじめに

団長 藤田 紀郎

(札幌不動産リ스팅協会会長)

昭和60年11月、首都圏に発足した「オープンマーケット（不動産流通促進協議会）」が不動産流通業界に与えた影響は極めて大きかった。それは単に大手不動産会社の業務提携、流通機構の相互乗り入れという形式にとどまらず、流通機構再編の図式が既に質的に変化していることを示唆している。

競合する複数の企業が、情報の共有化を含む協力関係を持つことで、個別企業では得られない大きな効率とサービス提供力を獲得できることは明らかである。

一方では、高度情報化時代を迎えてこれに積極的に対応することが急務となっているが、中小企業にとっては情報化の進展に取り残される恐れがある。

残念なことに、我々の経営基盤は、今なお脆弱である。

此度の第3次首都圏調査団の派遣にあたっては、研修テーマを不動産取引の保証制度並びに流通システムにおける情報化の研鑽とした。この調査団報告書が我々中小宅建業者の近代化への一助となれば幸いである。

以上

1. 不動産取引総合保証制度の概要

(「オープン・マーケット」を中心に)

「オープン・マーケット」における取引保証制度は(1)統一不動産売買契約書(2)手付金等保証制度(3)住宅性能保証制度の三つから構成されている。以下その概要について報告する。

(1) 統一不動産売買契約書

「オープン・マーケット」で統一された売買契約書は、土地、土地建物、区分所有建物の三つに分類され、さらに土地、土地建物については公簿取引、実測取引、区分所有建物については、敷地が所有権のものと、借地権のものに分れ合計六種類となっている。(資料1・土地建物—実測用)

尚、新築戸建、新築マンション用を合せると八種類となり、これらの売買契約書とは別に「付帯設備等および物件状況報告書」が必ず添付される。これは付帯設備等が取引時点で売主、買主どちらに帰属するのかを明確に区分するためのものである。(資料2・付帯設備—状況報告書)

これら統一された売買契約書に共通する事項で特徴的な項目を抜粋列記すると以下のようなものがある。

第3条(売買代金の支払方法)

買主は、売主に売買代金を表記の通り現金または預金小切手をもって支払います。

第4条(売買対象面積)

本物件の売買対象面積は、建物については表記の面積とし、土地については測量によって得られた面積とします。

2 一略一土地につき資格ある者の測量による表記種類の図面を交付しなければなりません。

この売買対象面積の条項については、表記に測量図の種類と測量予定日の記

載欄があり明確にされている。但し第5条に境界明示条項はあるが、隣接地所有者の立合承諾条項はない。

第8条(所有権移転登記等)

一略一買主または買主の指定する者の名義に、所有権移転登記の申請手続をしなければなりません。

この条項では、中間省略が売買契約当初から明記されている。

第9条(引渡し前の滅失等)

一略一ただし、毀損が修復可能なときは売主は、その負担において、それを修復し買主に引渡すものとします。

第10条(付帯設備の引渡し)

売主は、別紙付帯設備表のうち引渡すべき設備等については、本契約締結時の状態で引渡すものとし、引渡し時においてこれと異なる状態であれば売主の負担において修復して引渡すこととします。

この二つの条項とこのあとの第12条(瑕疵の修復)は、売買目的物件についての事前調査が十分に必要ことを要求し、売買契約締結時点では、売主、買主双方立合の上での確認が必要とされる。

第11条(公租公課の分担)

一略一なお、公租公課の起算日は1月1日とします。

起算日を1月1日としたことは、1月1日現在の所有者が納税義務者であり、未払いの場合、催告先が納税義務者となるという実務上からの規定と思われる。

第12条(瑕疵の修復)

売主は買主に、本物件を現状有姿のまま引渡すものとします。ただし、売主は、本物件について引渡し後2ヶ月以内に発見され

た雨漏り、シロアリの害、建物構造上主要な部位の木部の腐蝕、給排水設備の故障の瑕疵についてのみ、買主に対して責任を負うものとします。なお、買主は、前記瑕疵を発見したときは、すみやかに売主に通知し、修復に急をようする場合を除いては立合う機会を与えなければなりません。

本条項では、この他2項で瑕疵について、修復の請求以外、本契約の無効、解除又は損害賠償の請求を禁止している。

第13条（手付解除）

売主および買主は、本契約締結の日から1ヶ月を経過した日または第1回内金の支払い日のどちらか先に到来する期日までは、たがいに通知の上本契約を解除することができます。

この条項は、大変特徴的な条項で訪問先の「オープン・マーケット」加盟店では、この売買契約書を統一作成するにあたり一番留意した点として、売主、買主平等である双務契約の原点に近づけようとしたとしている。特にこの売主、買主双方の無理由解除条項では、売主の受領した手付金の運用を容易すると同時に履行着手の問題を解決したといえる。

その他、融資利用の特約、諸規定の継承等の条項がある。ちなみに、報酬規定については明記されていない。多分媒介契約締結時点で確定されていると思われる。（添付資料1参照）

(2) 手付金等保証制度

この「保証制度」は、従来、買主からみて無担保状態におかれていた手付金、内金について、一定の制約の下ではあるが仲介業者が保証することによって買主の不安を解消し、顧客の信頼をより一層獲得できるという考え方、ひいては不動産取引の活性化を図るという目的である。

（資料3・手付金等保証約款）

Y
H

①保証の金額

買主に対して保証する金額は、対象不動産売買価額の50%相当額、または3,000万円のうちいずれか低い金額を限度とし、保証の対象は「手付金・内金」の元本とし、利息は含まない。

②保証の範囲

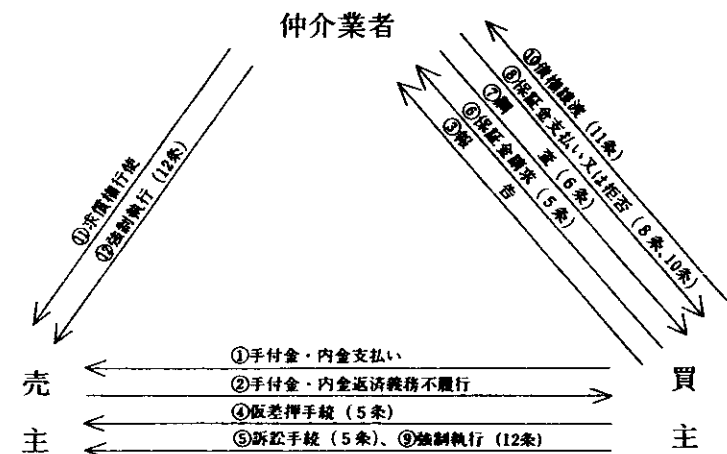
売買契約が下記のいずれかに該当し、支払い済みの手付金、内金が売主から返還されない場合に保証が適用される。

- a. 売主の債務不履行による解除。
- b. 引渡し前の滅失等の解除、手付解除、融資利用の解除によるもの。
- c. 売主、買主合意による解除。
- d. その他、特約にもとづく失効。

③保証の仕組

図解でも明らかなように、保証金支払請求の方法として一

- a. 売主に対し、売主所有に係わる不動産、その他の財産につき仮差押等の権利保全に必要な手続を行ない、その決定を得ること。
- b. 売主を被告とする手付金等の返還請求訴訟を提起し、さらに勝訴判決の確定を行なうこと。



ところで、この「保証制度」の法律的な理解としては、仲介業者が買主との間で「保証制度」の保証書を取りかわすことにより原則として特殊の保証契約が成立したことになり、売主の同意を必要としない、即ち仲介業者は、主たる債務者の委託を受けない保証人として理解される。(民法第462条)

④適用除外および支払い拒否

協議会会員の物件には、すべてこの保証がつくが、買主の事情等により一部適用除外や支払いを拒否する場合がある。

- a. 売主、買主が保証金をだましとる目的で売買契約を解除または失効させたとき。
- b. 買主が宅建業者および宅建業者の役員であること。
- c. 買主が宅建業法第41条の前金保全を受けているとき。

以上が「手付金等保証制度」の概要であるが、「オープン・マーケット」では、今後の進め方として保険制度への移行を考慮しているとのことであるが、訪問先では、現在のところ実際に運用されていない。

(3) 住宅性能保証制度

この「保証制度」では、統一不動産売買契約書に規定する売主の瑕疵担保責任の消滅(売買物件の引渡しから2ヶ月間)から、6ヶ月間を保証の期間として、その期間内に①雨漏り、②シロアリの害、③建物構造上主要な部位の木部の腐蝕等があったとき、保証約款に基き補修、修理を行なうというものである。

(資料4・住宅性能保証約款)

①保証の対象

築15年未満の一戸建および区分所有建物で、「オープン・マーケット」加盟店が仲介者として、買主の申し出に基き、買元付業者が「保証書」を発行する。

この場合、規定報酬の收受が条件となる。

②保証の範囲

保証対象範囲、判定基準、保証内容。

●住宅性能保証サービス規定

対象範囲	判定基準	補修等の内容
1. 雨漏り箇所 (1)屋根の雨漏り原因箇所 (2)サッシ取付部分の吹込み原因箇所 (3)外壁部分の雨漏り原因箇所	左記の(1)~(3)の箇所につき、現に雨漏り、吹込みが発生している場合に限り補修等の対象とさせていただきます。 瓦のずれ及び割れ、外壁のクラックなどの現象が生じていても、それらの箇所から現に雨漏り、吹込みが発生していない場合は、補修等の対象とはなりません。	(1)屋根 当該雨漏り原因箇所の下地材からの葺直し。 (2)サッシ コーキング又は当該原因箇所の板金入れ直し。 (3)外壁 クラック部分又は隙間部分へのボンドコーキング処理。
2. シロアリによる被害箇所	建物本体について、シロアリによる被害箇所が現に発生している場合に限り、補修等の対象とさせていただきます。 建物周辺部の植木、切株又は近隣にシロアリが発生していても、建物本体に被害箇所が存在していない場合は、補修等の対象とはなりません。	当該被害箇所等への薬剤散布。程度により、補強又は部分的取替。
3. 建物構造上主要な部位の木部の腐蝕箇所	建築基準法施行令第1条第3項に規定される建物の構造耐力上主要な部位(壁・柱・小屋組・土台・斜材(筋かい、方づえ、火打材その他これに類するもの)床版、屋根版、横架材(はり、けた、その他これに類するもの))の木部の腐蝕で、構造耐力上危険であると当社が判定した箇所を補修の対象とさせていただきます。 上記以外の部位、外部バルコニー、軒裏、垂木等外部木部は補修の対象とはなりません。	当該部分の補強(添柱などによる)。程度により部分的取替。

③保証の適用期間

売買物件の引渡しから2ヶ月経過した日を起算日として6ヶ月以内に、所定の通知方法で申込みがあった場合に限る。

④保証費用の負担

1物件につき50万円を上限として負担する。ただし免責金額を5万円とし、買主の負担とする。

⑤適用除外

- a. 店舗、事務所、アパート等の専用住宅以外の建物。
- b. 買主が、本物件を第三者に譲渡または賃貸し、あるいは1ヶ月以上空家にした場合等10項目。 (添付資料4・参照)

「住宅性能保証制度」の今後の課題として、協議会では、給排水設備等の故障を適用範囲としたいとしているが、現在では、費用の過大等から検討段階としている。

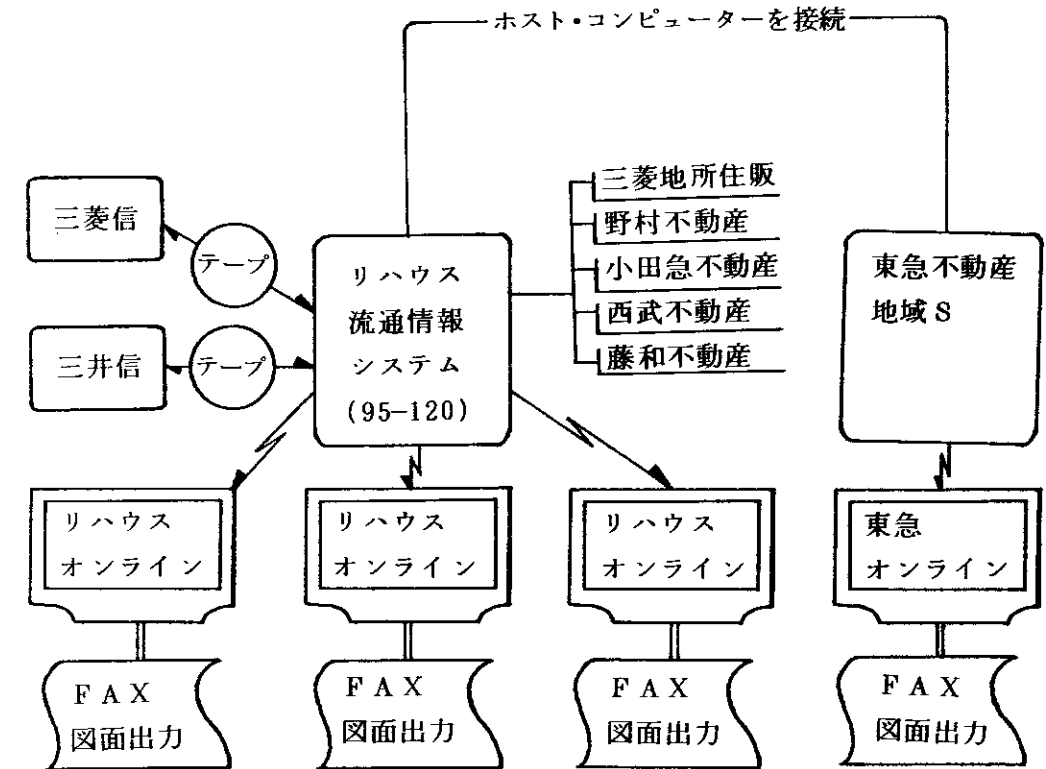
この点について、信託協会の首都圏不動産センターでは、中古住宅性能保証サービスとして住宅設備機器の故障が加えられている。

又、信託協会では、個々の信託銀行で委託料を支払いそれぞれ工務店に依頼し、保証期間内無料で巡回チェックサービスなども行なっている。その他は「オープン・マーケット」とまったく同一内容である。

2. 不動産流通情報システムの課題

(三井リハウス流通情報システムを中心に)

三井リハウスの流通情報システムと「オープン・マーケット」等との関係を今後の展開として一覧すると以下の通りである。



以上のように、FAXの図面出力を端末にセンターコンピューターと結んで、情報をシステムとして交換するオンライン・ネットワークの拡充が大手不動産で進んでいる。

これまで、情報コストの問題、操作の複雑、或いは互換性の低さなどから、大規模なネットワークづくりに発展していないが、建設省が進める「レイNZ構想」がいよいよスタートする。

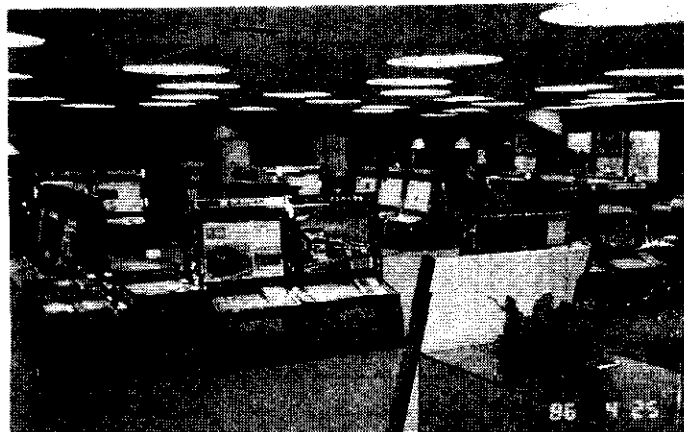
東京都宅建協会(1万2千社)は、今年9月から業者間のオンラインシステ

ムを開始する。

このシステムの特徴は、パソコン端末ばかりか、通常のFAXを利用し、所在地や面積などの物件情報をマークシート方式で用紙に記入しFAXで送る。これをNTTのファクシミリ通信網センターが機械で読み取り、コンピューターに入力する。情報を取り出す時も同様にマークシート方式で請求するということである。

このように不動産業者のオンライン化に伴う業者の費用負担についてはいまのところ明らかではないが、ファクシミリ通信網の設置には億単位の費用がかかるといわれている。

いずれにしても、近い将来全国ベースの不動産情報のオンラインネットワークが完成することになるろう。



(三井リハウス本店ロビー)



(MRD本社にて)

3. 「座談会」・首都圏に学ぶ

司会(藤田)

1日で強行するという過密なスケジュールを組んで、調査団の皆様には、大変御迷惑をかけました、改めて深く御詫び申し上げます。

本日は、調査団の解散式をかねて、視察の記憶が確かなうちに視察内容の確認、感想などをお話しねがえればと存じます。

まず、副団長として、終始気くばりをいただいた長谷川さん—
長谷川

まず、昨年「3,000万の手付保証」というのが、私共中小業者に与えたショックは非常に大きかったと思います—やがては札幌にも進出してくるというわけですから、此度の調査団が、この点に研修テーマをしぼりこんだということで大変感謝しています。

素直な感想を述べさせていただければ、「保証制度」そのものはまだ完成されていないといえます。例えば「手付保証」の仕組みに業者の保証履行のための負担が具体的に組み込まれていない—最近身近に起ったケースでも、売主が



(三菱信託銀行工藤取締役と
丸の内銀行クラブ前にて)

倒産し行方不明になり所有権移転前に第三者に転売された場合、訴訟しても実際には手付金は返還されない。

やはりエスクロー制度のようなものでなければと思います。

司会

訪問先でもエスクロー制度のことが云れていましたが、完全に第三者機関による「保証制度」が理想ということでしょうか、野水さんこの点いかがですか。

野水

最初に調査団の一員として参加させていただき、調査団の諸先輩は勿論、訪問先の皆様に大変お世話になりました厚くお礼申し上げます。

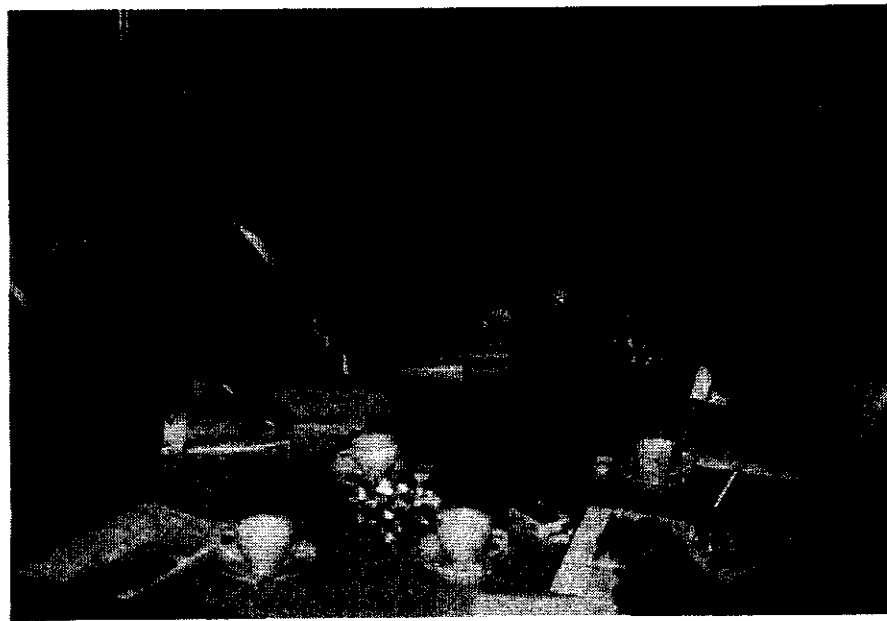
「保証制度」全体にイえることですが、ビジネスチャンスとして目先を先取りしているという感じがやはり強い、本当に顧客に満足していただいているのかどうか、やはり疑問が残ります。

司会

小林さん一住宅性能保証についてだいぶ質問していましたが。

小林

首都圏の「住宅性能保証」は、主としてシロアリ対策なんです。「オープン



(住友信託銀行本店にて)

・マーケット」では、設備関係が保証から除外されている—これについて訪問先では、都市ガスが問題にされていました。

実際に札幌でも同じですが、単体の器具取り替えに設備関係全部の取り替えをガス会社が指示する。これでは費用が過大でこまるということです。

鎌田

北海道では、雨もりより「すがもり」なんです。保証期間が売主の責任期間を含めて8ヶ月ですから—この点、若し当地で「保証制度」を導入すれば検討が必要です。

宮城

これは「保証制度」全体に云えることですが、引渡し後8ヶ月の期間内買主の管理責任というのはどうなんでしょうか。使用上の問題というのがあると思います。

司会

いろいろ問題がありますが、私共の協会での導入については—。

長谷川

方法はあると思う—信託協会での工務店委託方式も一つの方法ですし、少い



(三菱地所住販本店にて)

費用でいかにして顧客の信用を得るか。

上村

訪問先の信託銀行でも「オープン・マーケット」の住宅性能保証が当初大変脅威だったということですから、協会でも積極的に検討したらどうか。

司会

この「保証制度」を支えているといえますか、基礎になっている「統一売買契約書」については一。

宮城

まだよく検討していないんですが、同一地域で統一された売買契約書があるということは顧客にとっても我々にも大変便利なことと思います。特に大手七社が統一されているとなれば、はっきり差別されることになります。

小林

1ヶ月の期間をおいた無理由契約解除条項—これは履行着手いかなの問題をクリアしていること、又固定資産区分で起算日を1月1日としていることなどが目につきました。



(三井不動産販売本店ロビーにて)

上村

重要事項説明書についても統一書式を検討しているとのことですから、これも協会での導入検討事項じゃないですか。

鎌田

物件表示欄、売買代金支払方法、融資等が一面に集約されていてやはり使いやすいし、お客様も分かりやすい是非検討してみたいものです。

司会

最後になりますが、物件情報システムについての感想を一言お願いします。三井さん、MRDさんに現状をお聞きしたわけですが。

鎌田

まだFAXもいれていない段階では、ニューメディアによる情報利用の案内人が必要です。建設省では、「レイズ構想」によるオンライン化が進めば成約数はこれまでの十倍近くに膨れるとみているが行くさきが心配になります。

野水

情報の生産コストがよく分らない、通信網の構築に億単位の経費がかかるようだが。次回の調査団でこの点よく調査してもらいたい、幸い東京都宅建協会が業者間オンラインが開始されると聞いていますので。

司会

情報のオンライン化促進のために、今日では様々なニューメディアが高度情報化社会の形成にむけて着実に動き出している。

結果として、企業間格差が拡大することはまちがいない。我々はこれをどう受けとめていくのか十分な対応が必要だと考えます。

本日は時間も経過しましたので一応座談会を終了させていただきますが、今回の視察の成果を我々の協会に、そして皆様の仕事に役立てていただきたいと存じます。本日はありがとうございました。

(61. 5. 17 於パーク・ホテル)

調 査 団 日 程

昭和61年4月25日(金)～27日(日)

調 査 団 訪 問 先

三菱信託銀行本店 不動産第一部
 (東京都千代田区丸の内1丁目・永楽ビル)
 住友信託銀行本店 不動産業務部
 (東京都千代田区丸の内1丁目4)
 三菱地所住宅販売(株) 不動産流通部
 (東京都千代田区丸の内1丁目・新丸ビル)
 三井不動産販売(株) 流通営業部・業務推進課
 (東京都新宿区西新宿2丁目・新宿三井ビル)
 M R D (株) 本社 システム部・情報機器部
 (東京都新宿区新宿3丁目・住銀新宿ビル)

調 査 団 名 簿

団 長 藤 田 紀 郎 (フジタ不動産)
 副 団 長 長 谷 川 義 信 (長谷川不動産商事)
 団 員 野 水 守 (のみず不動産)
 " 鎌 田 俊 雄 (鎌田商事)
 " 宮 成 昌 克 (株)宮成不動産商事)
 " 小 林 修 (小林住宅(株))
 特別参加 上 村 忠 章 (株)一条不動産)
 — 以上7名 —

資料1

不動産売買契約

販売株式会社 ←

(土地建物・実測)
 (売主契約書)

売買の目的物の表示

土地	所在	月 日
		土地測量予定日 昭和 年 月 日

建物	所在	
	種類	
	床面積	1階

特記事項 〇とは表記記
)売買につきこの契約を締結し、その証として本
 のうえ各その1通を保有する。

売買代金および支払い方法等

売買代金	
売買物件の土地単価	1平方メ
手付金	本契約締結時支払い
内金	第1回 昭和 年 月
	第2回 昭和 年 月
	第3回 昭和 年 月
残代金	昭和 年 月

融資の利用 (有・無)

融資申込先
 第15条第2項の期日：昭和 年
 融資申込先
 第15条第2項の期日：昭和 年
 融資申込先
 第15条第2項の期日：昭和 年

印紙
 500万超
 1,000万以下
 1万円
 1,000万超
 5,000万以下
 2万円
 10,000万以下
 6万円

不動産売買契約書



三菱地所住宅販売株式会社

(土地建物・実測)

(売主契約書)

売買の目的物の表示

土地	所在	地番	地目	地積
		番		・ m ²
		番		・ m ²
		番		・ m ²
		番		・ m ²
		番		・ m ²
		合計		・ m ²

建物	所在	家屋番号	番
	種類	構造	造 養 建
	床面積	1階	・ m ² 、2階

特記事項

売買代金および支払い方法等

売買代金						円也	
売買物件の土地単価	1平方メートルあたり						円也
手付金	本契約締結時支払い						円也
内金	第1回	昭和	年	月	日までに		円也
	第2回	昭和	年	月	日までに		円也
	第3回	昭和	年	月	日までに		円也
残代金	昭和	年	月	日までに		円也	

融資の利用 (有・無)

融資申込先	融資金額				円也
第15条第2項の期日：昭和	年	月	日まで		
融資申込先	融資金額				円也
第15条第2項の期日：昭和	年	月	日まで		
融資申込先	融資金額				円也
第15条第2項の期日：昭和	年	月	日まで		

第6条第2項による本物件引渡し日 昭和 年 月 日

測量図の種類 確定測量図・現況測量図(官民未査定) 土地測量予定日 昭和 年 月 日

特約

売主 と買主 とは表記記載の土地および建物(以下「本物件」という。)の売買につきこの契約を締結し、その証として本契約書2通を作成、売主、買主署(記)名押印のうえ各その1通を保有する。

昭和 年 月 日

売主 住所

氏名

印

買主 住所

氏名

印

立会人・宅地建物取引主任者

印紙
500万超
1,000万以下
1万円
1,000万超
5,000万以下
2万円
10,000万以下
6万円

本売買契約書は、不動産流通促進協議会統一様式です。

(売買の目的物および売買代金)

第1条 売主は、買主に本物件を現状有姿のまま表記売買代金で売渡し、買主は、これを買受けました。
(手付金)

第2条 買主は、売主に手付金として本契約締結と同時に表記金額を支払います。手付金は、残代金支払いのときに、売買代金の一部に充当します。ただし、手付金の充当にあたっては利息を付しません。

(売買代金の支払い方法、時期)

第3条 買主は、売主に売買代金を表記のとおり現金または預金小切手をもって支払います。
(売買対象面積)

第4条 本物件の売買対象面積は、建物については表記の面積とし、土地については測量によって得られた面積とします。

2 売主は、買主に対して残代金支払い日までにその責任と負担において土地につき資格ある者の測量による表記種類の図面を、交付しなければなりません。

3 前項の測量の結果得られた面積と表記の面積とに差異が生じたときは、残代金支払い日に表記の単価により売買代金を清算します。

(境界の明示)

第5条 売主は、残代金支払い日までに買主に対して、その立会いのもとに、境界を明示しなければなりません。

(所有権の移転および引渡し)

第6条 本物件の所有権は、買主が売買代金全額を支払い、売主がこれを受領したときに売主から買主に移転します。

2 売主は、買主に本物件を前項の所有権移転と同時に引渡すものとし、ただし表記に引渡し日を定めたときはそれによります。

(抵当権等の抹消)

第7条 売主は、前条の所有権移転の時期までに、その責任と負担において本物件につき、先取特権、抵当権等の担保権、地上権、賃借権等の用益権その他名目形式の如何を問わず、買主の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担を除去抹消しなければなりません。

(所有権移転登記等)

第8条 売主は、売買代金全額を受領と同時に本物件について、買主と協力して買主または買主の指定する者の名義に、所有権移転登記の申請手続きをしなければなりません。ただし、この登記に要する費用は買主の負担とします。

(引渡し前の滅失等)

第9条 本物件の引渡し前に天災地変、その他売主、買主いずれかの責に帰すべからざる事由により、本物件が滅失もしくは毀損し本契約の履行が不可能となったときは、売主、買主は本契約を解除することができます。ただし、毀損が修復可能なときは売主は、その負担において、それを修復し買主に引渡すものとし、

2 前項により本契約が解除された場合、売主は、買主に受領済みの金員を無利息にてただちに返還しなければなりません。

(付帯設備の引渡し)

第10条 売主は、別紙付帯設備表のうち引渡すべき設備等については、本契約締結時の状態で引渡すものとし、引渡し時においてこれと異なる状態であれば、売主の負担において修復して引渡すこととします。

(公租公課の分担等)

第11条 本物件から生ずる収益または本物件に対して賦課される公租公課およびガス、水道、電気料金ならびに各種負担金等の諸負担については、第6条の引渡し日の前日までの分を売主、引渡し日以降の分を買主の収益または負担とし引渡し日において清算します。なお、公租公課の起算日は1月1日とします。

(瑕疵の修復)

第12条 売主は買主に、本物件を現状有姿のまま引渡すものとし、ただし、売主は、本物件について引渡し後、2ヵ月以内に発見された雨漏り、シロアリの害、建物構造上主要な部位の

木部の腐蝕、給排水設備の故障の瑕疵についてのみ、買主に対して責任を負うものとし、なお、買主は、前記瑕疵を発見したときは、すみやかに売主に通知し、修復に急を要する場合は除いては立会う機会を与えなければなりません。

2 前項の瑕疵が発見された場合、売主は、自己の責任と負担において、その瑕疵を修復しなければなりません。なお、買主は売主に対し、本物件の瑕疵について、前記修復の請求以外、本契約の無効を主張し、または本契約を解除し、もしくは損害賠償の請求をすることはできません。

3 売主は、本契約締結時第1項の瑕疵を知らなくてもその責任を負わなければなりません。買主が、第1項の瑕疵を知っていたときは、売主はその責任を負いません。

(手付解除)

第13条 売主および買主は、本契約締結の日から1ヵ月を経過した日または第1回内金の支払い日のどちらか先に到来する期日までは、たがいに通知のうえ本契約を解除することができます。

2 売主が、前項により本契約を解除したときは、売主は、買主に対して受領済みの手付金の倍額を支払うものとし、買主が解除したときは、買主は、売主に対して支払い済みの手付金を放棄しなければなりません。

(契約違反による解除)

第14条 売主または買主のいずれかが本契約にもとづく義務の履行をしないときは、その相手方は、不履行した者に対して催告のうえ本契約を解除し、違約金として売買代金の20%相当額を請求することができます。

2 前項の場合、違約金を次のとおりすみやかに清算します。

(1) 売主が違約したときは、売主は買主に受領済みの金員に違約金相当額を付加して支払わなければなりません。

(2) 買主が違約したときは、売主は、買主に受領済みの金員から違約金相当額を控除して、すみやかに残額を無利息にて返還しなければなりません。ただし、違約金相当額が受領済みの金員を上回るときは、買主は売主にその差額を支払わなければなりません。

3 売主または買主は、第1項の解除にともない違約金を超える損害が発生したときでも、違約金を超える金額については請求することができません。また、その損害が違約金より少ない金額のときでも違約金の減額を求めることができません。

(融資利用の特約)

第15条 買主は、売買代金の一部に表記の融資金を利用する場合、本契約締結後すみやかにその融資の申し込み手続きをしなければなりません。

2 前項の融資が否認された場合、買主は表記の期日内であれば本契約を解除することができます。

3 前項により本契約が解除された場合、売主は、受領済みの金員を無利息にて買主にすみやかに返還しなければなりません。

(印紙代の負担区分)

第16条 本契約書に貼付する印紙については、売主、買主各自の負担とします。

(諸規定の継承)

第17条 売主は、環境の維持および管理上の必要から定められている諸規定を遵守する義務のすべてを買主に継承させ、買主はこれを承継するものとし、

(管轄裁判所に関する合意)

第18条 本契約について、売主、買主間に紛争が生じたときは、本物件所在地を管轄する裁判所を売主、買主合意の裁判所とします。

(規定外事項の協議義務)

第19条 本契約書に定めのない事項については、民法その他関係法規および不動産取引の慣行に従い、売主、買主たがいに誠意をもって協議し、決定するものとし、

資料2

付帯設備等および物件状況報告書



(買主)

1. 付帯設備等

- 売買物件には、下記設備等が現況で付帯されています。
- これらの設備は設置後経年変化があります。
- * 現在使用中のものについては○印がしてあります。

設備名称	付帯の有無	*	備考(設備の状態等)
照明器具	付・無		
暖房機	付・無		
冷房機	付・無		
ウインドファン	付・無		
風呂一式	付・無		
台所セット	付・無		
換気扇	付・無		
湯沸器	付・無		
下駄箱	付・無		
洗面器具	付・無		
吊り戸棚	付・無		
カーテン枚	付・無		
カーテンレール	付・無		
ジュータン	付・無		
カーペット	付・無		
網戸枚	付・無		
トイレ一式	付・無		
ドアチャイム	付・無		
インターホン	付・無		
電話機	付・無		
もの干し	付・無		
ボイラー	付・無		
TVアンテナ	付・無	(共同・単独)	
物置	付・無		
門柱・フェンス	付・無		
車庫	付・無		
庭木・庭石	付・無		
池一式	付・無		

2. 物件の状況

雨漏り ●現在まで雨漏りを発見していない。
 ●過去に雨漏りがあった。(箇所:)
 修理:未・済 昭和 年 月頃

●現在雨漏り箇所がある。(箇所:)
 未修理のまま引渡し・修理予定 昭和 年 月頃・負担

シロアリの害 ●現在までシロアリの被害を発見していない。
 シロアリ予防工事済(昭和 年 月頃)

●過去にシロアリの被害があった。(箇所:)
 シロアリ駆除 昭和 年 月頃、被害箇所の修理 未・済 昭和 年 月頃

●現在シロアリの被害がある。(箇所:)
 現状引渡し・駆除予定 昭和 年 月、修理 昭和 年 月・負担

建物構造上主要な部位の木部の腐蝕 (有・無) (箇所と状況))

給排水設備の故障 (有・無) (箇所と状況))

3. 配管等の状況

配管	引込状況	他人の敷地利用	他人の配管埋設
給水	敷地内配管(有・無) 接面道路配管(有・無)	不明・無・有	不明・無・有
ガス	敷地内配管(有・無) 接面道路配管(有・無)	不明・無・有	不明・無・有
排水		不明・無・有	不明・無・有

4. その他買主に引き継ぐべき事項

昭和 年 月 日
 昭和 年 月 日付不動産売買契約に関し、売買物件の現況が以上のとおりであることを売主は買主に告示し、買主は告知を受けました。

氏名 (売主) ⊕

氏名 (買主) ⊕

資料3

手付金等保証約款

第1条 (目的) 手付金等保証制度(以下「保証制度」という)は不動産流通促進協議会会員間の媒介または代理により締結された不動産売買契約(以下「売買契約」とい、それに係る不動産を「不動産」という)が、本約款所定の原因(保証金支払いの原因と称しています)によりその効力を失ったにもかかわらず、買主が支払済みの手付金、内金(以下「手付金等」という)の返済を売主から受けられなかったときに当社が、本約款所定の範囲内で「手付金等」相当額を保証するものです。

第2条 (保証金額) 当社が買主に対し保証する金額は「不動産」売買価額の50%相当額、または3000万円のうちいずれか低い方の金額を限度とします。なお、保証の対象は「手付金等」の元本のみとし、利息は含みません。

第3条 (保証金支払いの原因) 「保証制度」は、買主が「売買契約」の残金を売主に支払い、買主(中間省略のときは買主の指定する第三者)のため所有権移転登記手続を完了するまでの間に「売買契約」が次の各号の一に該当し、その効力を失った場合にかぎり適用されます。

- ① 売主の債務不履行を理由として解除されたとき。
- ② 引渡し前の滅失等の解除の約定、手付解除の約定、または融資利用約定により解除されたとき。
- ③ 当社の立会のもとに売主、買主の合意により解除されたとき。
- ④ 当社の立会のもとに付された特約にもとづき失効したとき。

第4条 (適用除外) 次各号の一に該当する場合は、「保証制度」の適用はありません。当社が買主に本保証書を交付していても同様です。

- ① 買主と売主が「保証制度」の適用を受けることを目的として「手付金等」の授受をし、または「売買契約」を解除または失効させたとき。
- ② 買主が「売買契約」締結当時、宅地建物取引業者または宅地建物取引業を目的とする会社の役員であるとき。
- ③ 買主が宅地建物取引業法第41条所定の前金の保金を受けているとき。

2. 売主が「不動産」につき買主のため、所有権移転登記手続(仮登記手続も含む)または「手付金等」の返還請求権を被担保債権とする抵当権その他の担保権の設定登記手続(仮登記手続も含む)を行なったときは、その登記手続の完了をもって「保証制度」の適用から除外します。

第5条 (「保証金」の請求方法等) 買主は、次の各手続を行なった後でなければ当社に保証に係わる金額(以下「保証金」という)を請求できません。

- ① 売主に対する「手付金等」返還請求権を被保全権利として「不動産」その他の財産につき、仮差押申請手続その他同権利の保全に必要な手続を行ない、その決定を得ること。
 - ② 売主を被告とする「手付金等」の返還請求訴訟を提起し、勝訴判決を確定すること。
2. 買主は当社に対し「保証金」を請求する場合は、当社所定の請求書に次の書類を添付して前項の判決確定後30日以内に提出しなければなりません。
- ① 本保証書
 - ② 「売買契約」に係わる契約書およびそれに付帯した合意書、覚書等ならびに「手付金等」の領収書。

③ 前項の仮差押に係わる決定正本および勝訴判決の確定正本。

④ 買主の印鑑証明書および住民票(買主が法人の場合は資格証明書)。

⑤ その他当社が必要と認めた書面。

3. 当社に対し「保証金」を請求し、その弁済を受けることが出来るのは、買主またはその相続人(法人の場合は合併により包括承継を受けた会社)に限ります。

第6条 (報告、調査等) 買主は、当社に対して第3条所定の事項が生じたときはその内容を、第5条第1項所定の各手続を行なったときはその経緯を、それぞれ速やかに報告しなければなりません。

2. 買主は、当社が本約款所定の事項について調査を行なうときは、協力をしなければなりません。

第7条 (譲渡等の禁止) 買主は、当社に対する「保証制度」に係わる請求権を第三者に譲渡し、または質権を設定し、その他の担保に供することはできません。

第8条 (支払い拒否等) 当社は、次の各号の一に該当するときは、「保証金」の支払いを拒否することができます。

- ① 買主が本約款の各条項の一に違反していたとき。
- ② 第4条所定の事項が存在していたとき。

第9条 (「保証金」の減額等) 当社は、「保証金」から次の金額を控除することができます。

- ① 買主が売主に対して「売買契約」との関連を問わず債務を負担しており、買主が「手付金等」の返還請求権と前記債務とを相殺できるときは相殺できる額。
- ② 買主が売主から「売買契約」の解除または失効を理由に違約金その他名目の如何を問わず金員を受領しているときは受領している金額。

第10条 (支払い等) 当社は、買主から第5条所定の方法により「保証金」の請求があったときは本約款所定の事項について調査を終えた後速やかに買主に「保証金」を支払うこととします。

なお、「手付金等」の額が3000万円を超えているときは「保証金」は、最初に手付金、次に内金、内金が数回あったときは、支払い期の早かったものから順次充当します。

第11条 (「保証金」支払い後の協力) 買主は、当社に対して、受領した「保証金」の限度において、売主に対する「手付金等」の請求権を譲渡するものとします。

2. 買主は、売主に対して前記譲渡等に関して速やかに配達証明付内容証明郵便をもって通知するとともに、その関係書類を当社に交付するものとします。

3. 当社が第5条第1項の判決にもとづき強制執行をするときは、買主は当社に対して、その手続(民事執行法第27条第2項所定の承継執行文の付与申請手続等)に協力するものとします。

第12条 (強制執行等) 当社が第5条第1項の判決にもとづき買主の名において強制執行手続を行なうことを求めたときは、買主は、これに応じるものとします。ただし、この場合、強制執行に要する費用は当社で負担することとします。

第13条 (管轄裁判所) 「保証制度」に関する訴訟は、東京簡易裁判所または東京地方裁判所をもって合意の裁判所とします。

住宅性能保証約款

第1条 (目的) 住宅性能保証制度(以下本制度という)は、不動産流通促進協議会会員間の媒介または代理により不動産売買契約(以下売買契約といひ、それに係わる住宅を本件住宅という)をした買主に対して、本件住宅に関する雨漏り・シロアリの害・建物構造上主要な部位の本部の腐蝕が発見された場合に本約款所定の範囲で当社が保証するものです。

第2条 (補修の対象範囲) 当社は、本件住宅について、別表に定める範囲を対象として、本条項にもとづく補修等をいたします。

2. 中高層住宅(区分所有建物)の場合は、専有部分の範囲内についてのみ本制度の対象とし、上層階等の第三者の所有する部分および共用部分を原因とする雨漏りは対象外となります。
3. 当社が補修等の施工を実施するまでの間に発生した、雨漏り等による内装・家具類の汚染等二次的・波及的な損害の補修および第三者への補償については、本制度の補修等の対象外となります。

第3条 (工事施工) 前条所定の故障の箇所についての補修等の工事は、施工時点で当社にて補修等の対象範囲を判定し、当社の施工基準による工法・施工日程に従って実施します。

なお、補修等の工事施工手段・工法・使用資材・品質・色調及び仕上り程度等に関し、買主の希望と完全に合致しない場合があることをご了承いただけます。

2. 前条にもとづく補修等の工事については、その施工を当社または当社の指定するものにて実施致します。このため工法・施工日程・工事費用などについての打合せ及び施工、買主の負担分の工事費用の請求及び受領に関する業務は当社または当社の指定するものにて行います。

第4条 (工事費用負担) 当社は、前条所定の補修等の施工に伴う工事費用につき一住宅当たり50万円を限度として、その負担を行うものとします。ただし、所要工事費合計額のうち5万円までは買主の負担と致します。

2. 当社が負担する工事費は、当社の基準により前条の

施工会社が施工する場合に限るものとし、買主が自らまたは他の工務店等に依頼して行う補修等の工事については、当社は、一切の費用負担を行いません。

3. 買主の希望により、第3条1項の基準を上回る工事または付帯工事を行う場合、当該工事に要する費用は全額買主の負担となります。

第5条 (通知方法) 買主は、第2条所定の故障の箇所を発見し、本制度への適用を希望される場合は、直ちに別添の葉書により当社宛通知するものとします。

第6条 (適用期間) 当社は、表記期間内に買主から前条所定の通知方法により当社に通知があった場合のみ本制度の適用を行います。

第7条 (適用除外) 以下の各号の一に該当する場合、本制度の適用はありません。

- ① 専用住宅以外の住宅
- ② 売買契約締結時において建物が、建築年月日から起算して満15年以上経過している場合
- ③ 買主が売買契約締結当時、宅地建物取引業者または宅地建物取引業を目的とする会社の役員であるとき
- ④ 買主が、本件住宅を第三者に譲渡または賃貸し、あるいは1ヶ月以上空家にした場合
- ⑤ 第2条所定の故障の箇所に対し、補修・回復・補償等の責を負うべき施工会社・売主等の第三者が存在するか管理組合・自治会等の補修を実施すべき主体が存在する場合
- ⑥ 第2条所定の故障の箇所が、前条適用期間開始前に発見されていた場合
- ⑦ 第2条所定の故障の箇所の発生が、買主の行った増改築・改設工事等に起因する場合
- ⑧ 第2条所定の故障の箇所の発生が、本件住宅の引渡し日以後の火災・洪水・落雷・地震・台風・暴風雨等の天災地変に起因する場合
- ⑨ 第2条所定の故障の箇所の発生が、敷地地盤に起因する場合
- ⑩ 第3条所定の補修等の工事が、当社の施工基準による技術上の制約または法令上の制限もしくは第三者との関係により、その施工が著しく困難かまたは不可能である場合

別表

対象範囲	判定基準	補修等の内容
1. 雨漏り箇所 (1)屋根の雨漏り原因箇所 (2)サッシ取付部分の吹込み原因箇所 (3)外壁部分の雨漏り原因箇所	左記①～③の箇所につき、現に雨漏り、吹込みが発生している場合に限り補修等の対象とさせていただきます。 瓦のずれ及び割れ、外壁のクラックなどの現象が生じていても、これらの箇所から現に雨漏り、吹込みが発生していない場合は、補修等の対象とはなりません。	(1)屋根 当該雨漏り原因箇所の下地材からの貫直し。 (2)サッシ コーキング又は当該原因箇所の板金入れ直し。 (3)外壁 クラック部分又は隙間部分へのボンドコーク処理。
2. シロアリによる被害箇所	建物本体について、シロアリによる被害箇所が現に発生している場合に限り、補修等の対象とさせていただきます。 建物周辺部の植木、切株又は近隣にシロアリが発生していても、建物本体に被害箇所が存在していない場合は、補修等の対象とはなりません。	当該被害箇所等への薬剤散布。 程度により、補修又は部分的取替。
3. 建物構造上主要な部位の本部の腐蝕箇所	建築基準法施行令第1条第3項に規定される建物の構造耐力上主要な部位(壁・柱・小屋根・土台・斜材(筋かい、方づえ、火打材その他これに類するもの)床版、屋根版、横架材(はり、けた、その他これに類するもの)の本部の腐蝕で、構造耐力上危険であると当社が判定した箇所を補修の対象とさせていただきます。 上記以外の部位、外部バルコニー、軒裏、垂木等外部木部は補修の対象とはなりません。	当該部分の補修(部柱などによる)、程度により部分的取替。

「第3次首都圏調査団」報告書

不動産取引総合保証制度と
高度情報化の課題

昭和61年5月31日

発行 札幌不動産リ스팅協会
株式会社 リスト

札幌市中央区南7条西1丁目13
TEL(011)531-2866