

「入社1年目の新人が陥る落とし穴 —その傾向と対策」

武蔵野不動産相談室(株) 畑中 学



不動産取引において・・・

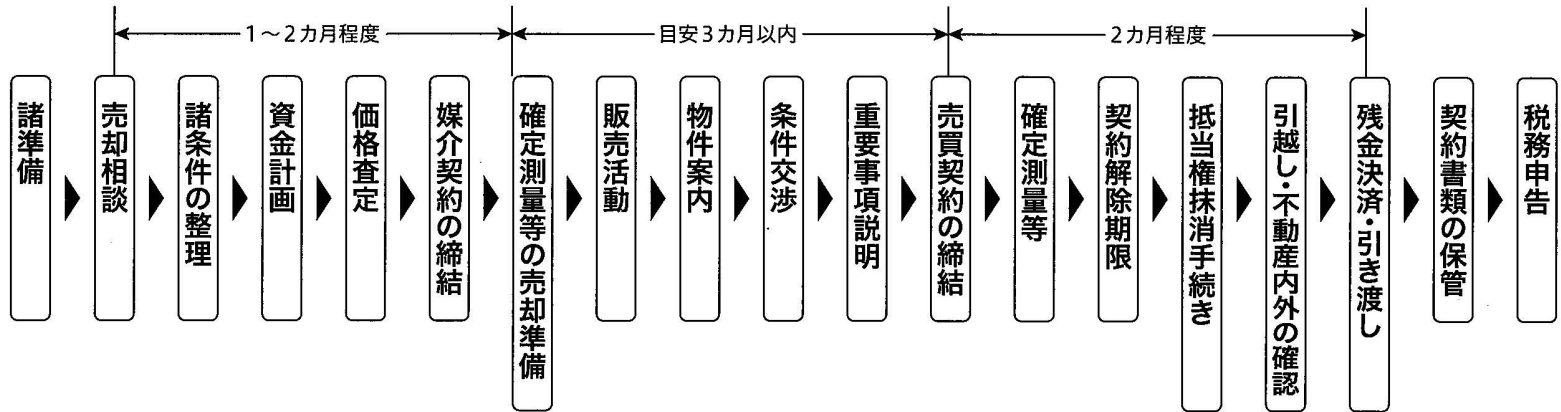
- 新人がハマる落とし穴3つのポイント
- 不動産の定義を理解しているか
- 各調査の意味を理解しているか
- 諸費用を計算できているか
- 物件状況等報告書、設備表の意味は分かっているか
- 売買契約の場はセレモニーにできているか
- 決済時までのお金の流れを説明できているか
- まとめ

新人が不動産取引でハマる3つのポイント

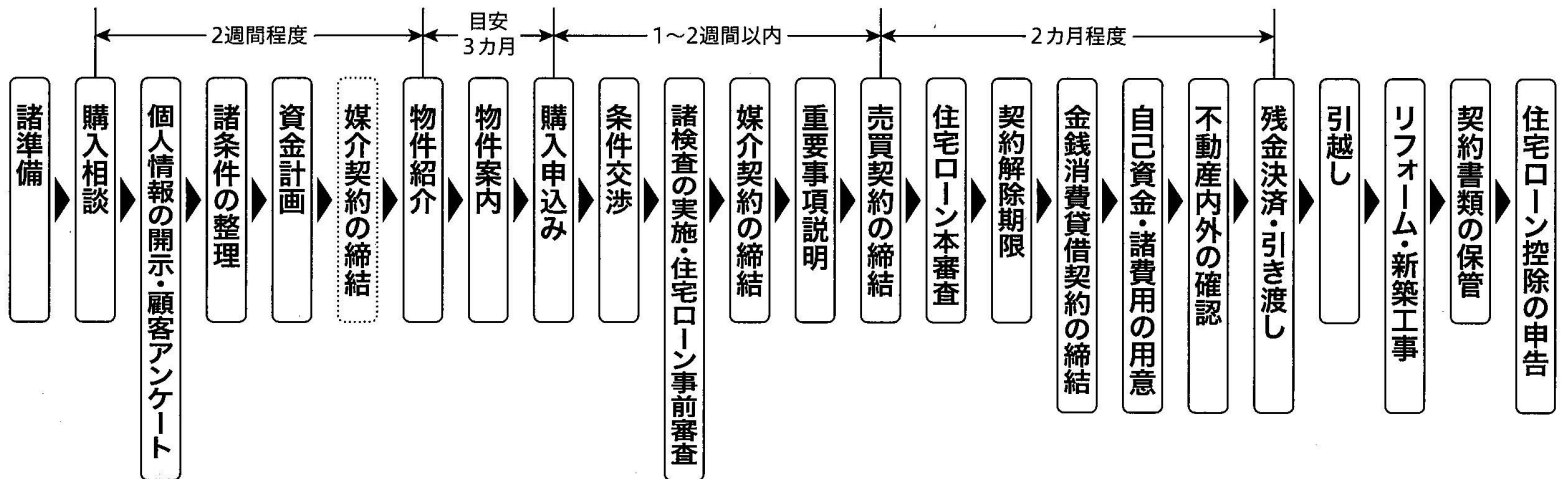
- ① **活動や書類の意味が分からない**
(成果を出す行動ができない)
- ② **次に何が起こるか分からない**
(先んじた必要な段取りができない)
- ③ **顧客の気持ち分からない**
(顧客の不安やストレスを解消できない)

不動産仲介の流れ

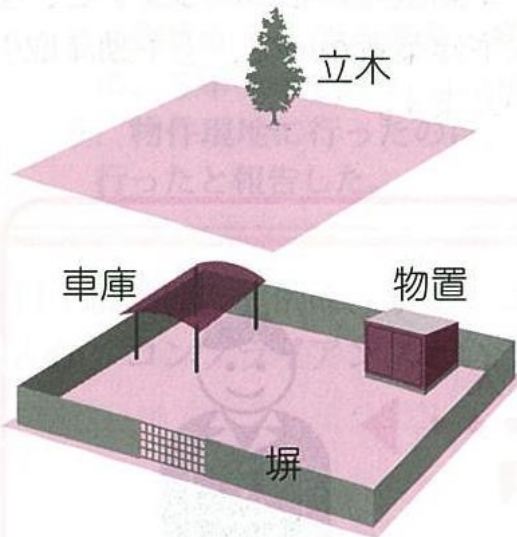
売手のやりかた



買手のやりかた

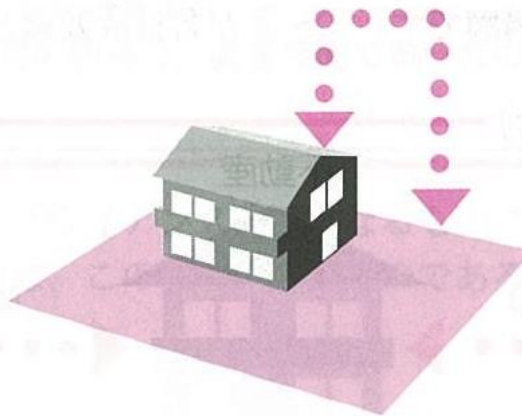


■不動産の定義を理解しているか

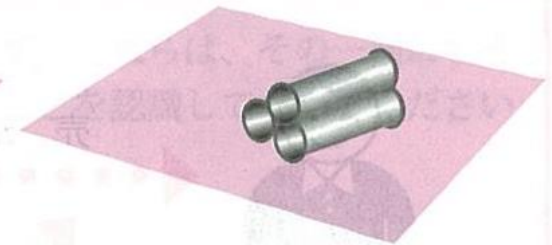


土地に定着している立木、物置、
車庫や塀は土地と一体化した不動産

建物と土地は別の不動産



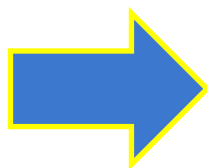
動かすことのできる
土管などの工作物は
土地と一体化した
不動産ではない



取り外すのが
容易ではない
キッチンや造作家具は
建物に含まれる



すぐ取り外せる
照明、カーテン、ソファ等
家具(造作以外)は
建物に含まれない



- ①取り外して動かさない、利用に必要な定義
- ②どのような状態で引き渡すかが説明できない

■各調査の意味を理解しているか

物件の表示	順位	所有者
所在		
地番	順位番号	区 番
地目	宅地	
地積	平方メートル	
所在		
家屋番号	順位番号	区 番
種類	住宅	
構造	木造スレート葺2階建	
床面積	1階 平方メートル	
	2階 平方メートル	

12.5.26

登記済

平成

共同控
保日録
(6)第
号

登記識別情報通知

【不動産】
〇〇〇〇〇〇丁目 XXX-X

【不動産番号】
XXXX XXXX

【受付年月日・受付番号（又は順位番号）】
平成XX年XX月XX日受付 第XXXX号

【登記の目的】
所有権移転

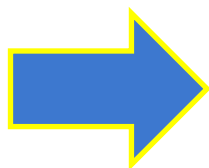
【登記名義人】
〇〇〇〇〇〇丁目 XXX-X
〇〇 〇〇

以下余白

※下線のあるものは捺印事項であることを示す。

記
登記識別情報

平成XX年XX月XX日
〇〇 〇〇〇〇
登記官 〇〇〇〇 〇〇



- ①何を事実として言えるかが分かる
- ②調査や書類から何を把握するか

■諸費用を計算できているか

◎ 買主の諸費用一覧表

魏町 洋子様 (フラット 35 利用)

平成 29 年 10 月 5 日

※売買価格 4,000 万円、融資額 3,400 万円、フラット 35 利用で計算

かんき不動産販売株式会社

支払時	費用 (単位:円)	備考
■売買契約前		
インスペクション	0	売主側のインスペクション報告書参照
既存住宅売買瑕疵保険検査	129,600	保険料込み。見積書参照
耐震基準適合証明書検査	0	本取引では行いません
フラット 35 適合証明検査	54,000	見積書参照
その他	0	必要となる場合があります
■売買契約時		
仲介手数料	1,360,800	成約価格の 3% + 6 万円 + 消費税。媒介契約書参照
売買契約収入印紙代	10,000	売買契約の印紙代です
その他		必要となる場合があります
■住宅ローン関連		
住宅ローン事務手数料	54,000	手数料の料率は金融機関によって異なる
住宅ローン契約印紙代	30,000	金銭消費貸借契約の印紙代
住宅ローン保証料	0	フラット 35 は不要です
住宅ローンあっせん手数料	0	本取引では関係ありません
団体信用生命保険料	別途	任意加入。加入する場合初年度 118,000 円
フラット 35 適合証明書代	54,000	住宅ローン審査承諾後に取得
その他		本取引では関係ありません
■残代金決済時		
所有権移転登記費用	468,000	司法書士報酬含む。見積書参照
抵当権設定登記費用	34,000	司法書士報酬は上記に含む。見積書参照
表示登記費用	0	新住所で登記のため不要
固定資産税・都市計画税精算金	4,300	12 月 20 日で計算。年税額 132,000 円
管理費・修繕積立金精算金	0	マンションでないため関係ありません
実測面積との精算金	0	本取引では関係ありません
火災保険料・地震保険料	354,000	火災保険 10 年・地震保険 5 年で計算。見積書参照
引越し費用	別途	引越業者により異なります
その他	0	必要となる場合があります
■残代金決済後		
不動産取得税	別途	軽減措置により 0 円。税務署等に要確認
その他	0	必要となる場合があります
約	2,552,700	

◎ 売主側の諸費用一覧表

神吉 太郎様

平成 29 年 9 月 12 日

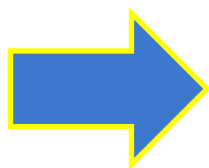
※売買価格 4,000 万円、登記面積による売主にて計算

かんき不動産販売株式会社

支払時	費用 (単位:円)	備考
■売買契約前		
測量費用	450,000	確定測量を行います。別紙見積書参照
補修費用	0	必要となる場合があります
インスペクション	64,800	傾きの確認のため。別紙見積書参照
既存住宅売買瑕疵保険検査	0	本取引では行いません
耐震基準適合証明書検査	0	本取引では行いません
その他	0	必要となる場合があります
■売買契約時		
仲介手数料	1,360,800	成約価格の 3% + 6 万円 + 消費税。媒介契約書参照
売買契約収入印紙代	10,000	売買契約の印紙です
その他		
■残代金決済時		
表示登記費用	0	必要となる場合があります
抵当権抹消登記費用	15,000	抵当権 1 本の抹消登記費用。別紙見積書参照
固定資産税・都市計画税精算金	別途	買主より支払いがあります
管理費・修繕積立金精算金	0	マンションでないため関係ありません
実測面積との精算金	0	本取引では関係ありません
火災保険料・地震保険料	別途	現火災保険契約を解約した払い戻し金あり
引越し費用	別途	引越業者により異なります
その他	0	必要となる場合があります
■残代金決済後		
譲渡所得税	0	居住用財産特別控除により 0 円。税務署等で確認
その他	0	必要となる場合があります
約	1,900,600	

※必要書類の取得費や振込手数料は別途かかります

※税金については必ず税務署や税理士にご確認ください



- ① 諸費用→資金計画は顧客グリップのポイント
- ② 売買できるかの判断が早まる

■物件状況等報告書、設備表の意味は分かっているか

売買契約時の情報を書く

●内容は引き渡し時まで引き継がれます

①知っているならその旨を書き、買主に伝えたいことを補足しておく。
基本的にすべて書いて埋める

③町内会等の情報など、不動産会社や買主では知り得ない情報は知る限り書いておく

④リフォーム等をしている場合は、具体的な内容まで書いておく

物件周辺状況等報告書（土地建物・土地用）【物件名：●●市●●町三丁目一戸建て】

1. 売買物件の状況（土地のみは①～⑦は記入不要）
買主は、売主が現在持っている売買物件の状況について、以下のとおり買主に説明します。
売買物件には経過年数に伴う劣化や、過剰使用による腐敗・損耗がありますのでご承知おきください。
※売主が責任を負う瑕疵（欠陥や不具合のこと）をいいます。の範囲は、売買契約書に記載されたとおりです。

① 雨漏り
ア. 現在まで雨漏りを発見していない。
イ. 過去に雨漏りがあった。箇所：
屋根：（未・劣）昭和・平成 年 月頃
理由：はわからないが雨漏りの跡がある

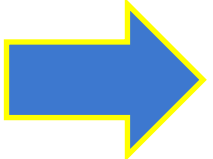
② シロアリの害
ア. 現在家の中の害を発見していない。
イ. 過去にシロアリの害があった。箇所：
シロアリの駆除：昭和・平成 年 月頃
被害箇所の特徴：（未・劣）昭和・平成 年 月頃
ウ. 現在シロアリの害がある。箇所：
③ 腐蝕（発見していない・発見している）箇所：
状況：
④ 排水管（建物内配管を含む）の状況（発見していない・発見している）
箇所・状況：
⑤ 建築物の傾斜（発見していない・発見している）箇所：
状況：
⑥ 増改築（無・有・不詳）昭和・平成 年 月頃 箇所：
増改築に変わった建築業者（業者名）：
⑦ 火災等の被害（無・有）昭和・平成 年 月頃
箇所・状況：
⑧ 換気、断熱について 取決め書（無・有） 耐震（無・有）
●取決め書の有無（念紙等）、一筆無し、全取無し
●取決め書がない旨を状況：
●断熱（有・無） 箇所・状況：
引継ぎ事項：
⑨ 配管の状況
●電気配線の利用（無・有）（給水管・排水管・ガス管）
●暖気等の配管確認（無・有）（給水管・排水管・ガス管）
箇所・状況：
⑩ 地盤の低下、軟弱等（発見していない・発見している）
状況：
⑪ 敷地内埋設物等（無・有）種類：（旧建築基礎・埋設配管・浄化槽・井戸・）
場所：
⑫ 土壌汚染等に関する情報（無・有）
（土壌汚染の有無またはその可能性、過去の土地・建物所有者と利用状況、周辺の土地の過去及び現在の利用状況等）
概要：
⑬ 湧水等の被害（無・有）昭和・平成 年 月頃
程度：
⑭ 近隣の建設計画（知らない・知っている）概要：平成31年に公園近くにスーパーができる

② 結合・兼用・異質等（無・有） 理由：
③ 電線調査（無・有） 経歴：
④ 周辺環境に影響を及ぼすと思われる施設等（一般的な観点から真になると思われるもの）（知らない・知っている）
⑤ 近隣との申し合わせ等 特になし
⑥ その他 町内会の輪番制で白山神社の夏祭り実行委員に5年に1回はなる

2. 売買物件に関する資料等（土地のみの場合は①～⑦は記入不要）
① 建物等の設計図等の資料（無・有） 測量等の資料（無・有） 資料の責任への引渡し（する・しない）
資料名：建築確認通知書など
分譲業者（業者名）： 施工業者（業者名）
② 増改築・修繕の履歴に関する資料（無・有） 資料の責任への引渡し（する・しない）
平成25年にキッチンを交換済
③ 建物の石積壁等の有無の確認に関する資料（無・有） 資料の責任への引渡し（する・しない）
資料名：
④ 今回の売買に限り実施する建物の耐震診断結果の有無（無・有） ●耐震基準適合検査報告書は買主に引渡します。
資料名：耐震基準適合検査報告書
⑤ 上記以外の建物の耐震診断結果の有無（無・有） 資料の責任への引渡し（する・しない）
資料名：住宅性能評価書、耐震診断結果報告書、地震学性能評価書、地震学性能評価報告書
⑥ 土地の権利に関する資料（無・有） 資料の責任への引渡し（する・しない）
資料名：居住性能評価書、建築確認済書、居住性能評価報告書
※住宅性能評価書の記載内容は検査（評価）時の状況のものであり、売主はその性能を保證するものではありません。
⑦ 今回の売買にあたり実施する建物等の検査書（無・有） ●建物検査報告書は買主に引渡します。
建物検査報告書の有無（無・有） ●資料の責任への引渡し（する・しない）
⑧ 売買物件の取得に関わった不動産業者等（業者名）：（無）
特になし
●浄化槽業者連絡先 会社名： TEL：
●ガス業者連絡先 会社名： TEL：
※ガス、特に定期的な点検・点検等は売主に負担します。
平成29年10月15日付不動産売買契約に基づき、売主は、売買物件等の状況を買主に説明し、買主は説明を受けました。
平成 29 年 10 月 18 日
＜売主＞ ＜買主＞
氏名 神吉太郎 氏名 麴町洋子

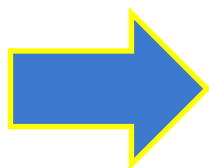
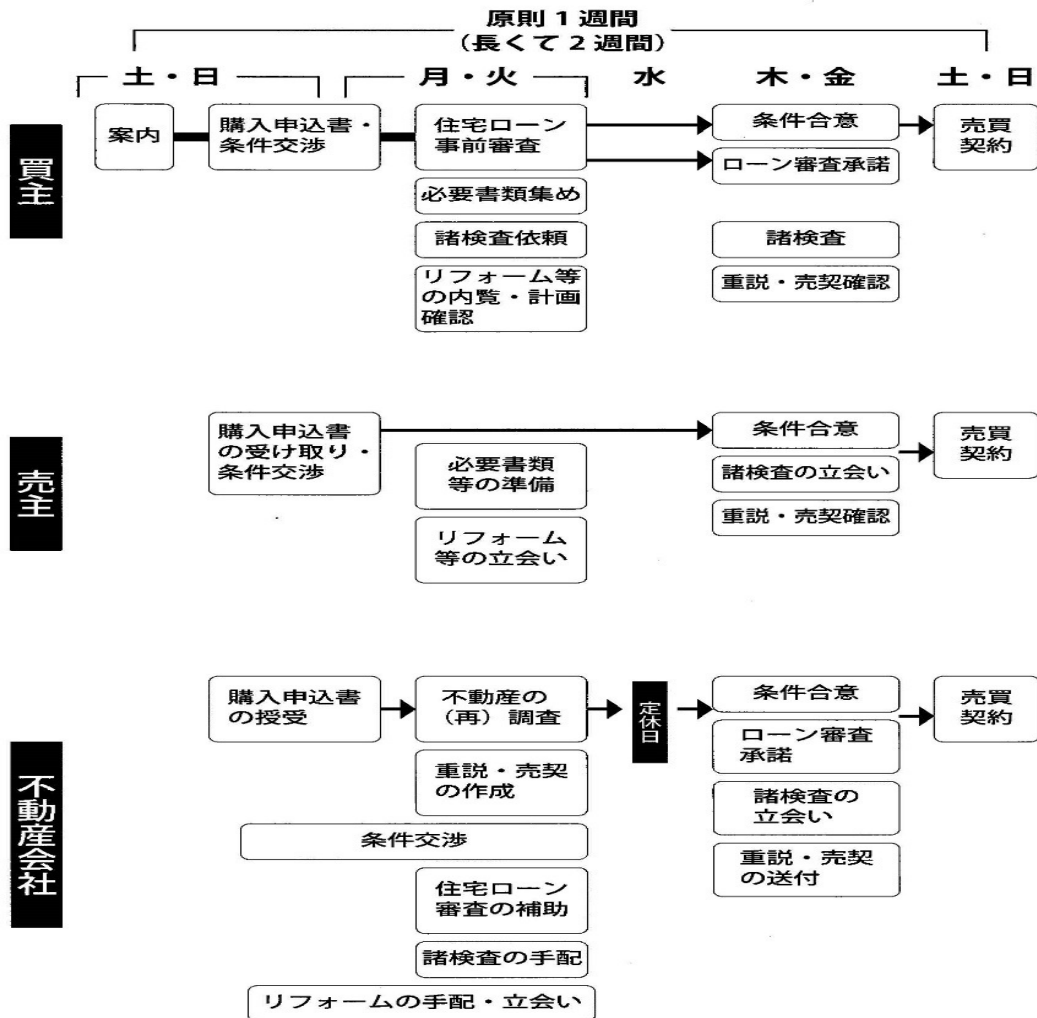
⑤ 引き渡し時には不動産の資料はすべて買主に渡しておく。
主に、建築確認通知書、検査済証、住宅性能評価書、各種保証書、各種検査報告書など

② 確定情報のみ書くこと。
不確実な情報はもし実現しなかったときの影響が大きいのでは注意が必要



① 契約条件を明記した書類である
② 置いていく物が「撤去しました」では×

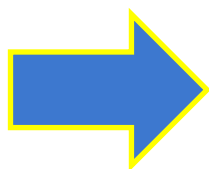
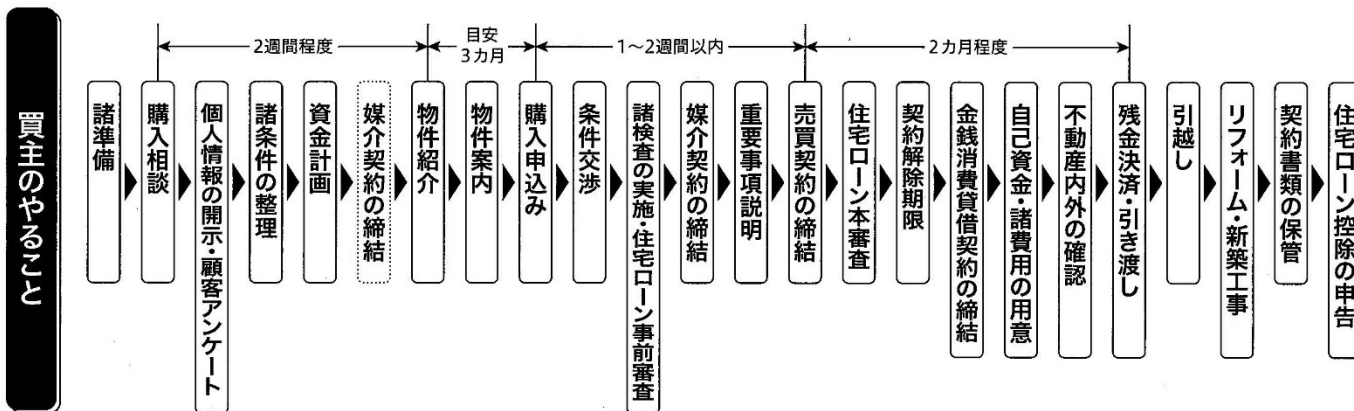
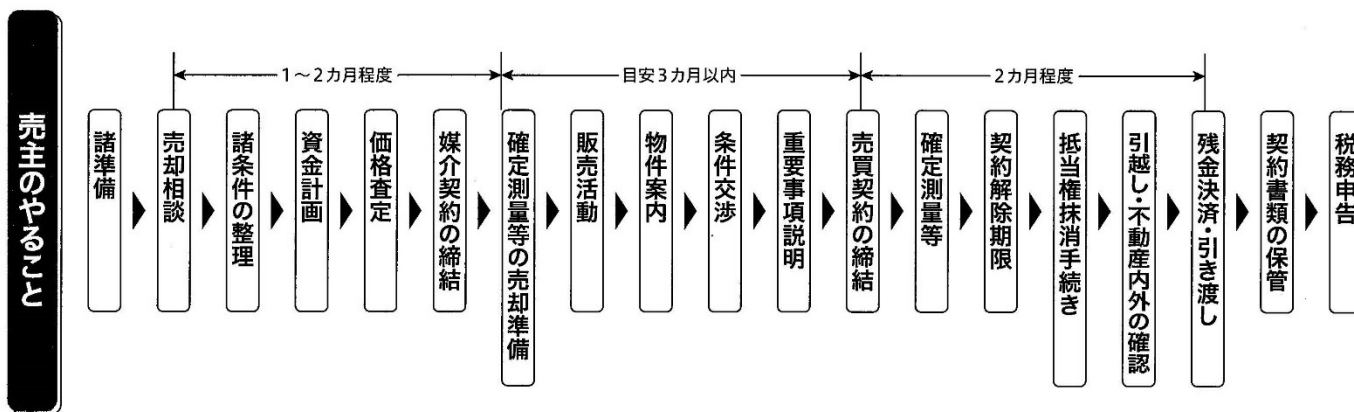
■売買契約の場はセレモニーにできているか



①「事前に言ってくださいよ」をなくす

②契約までに顧客に何を説明するかの段取り

■ 決済時までのお金の流れを説明できているか



- ① お金の流れが分かると顧客は安心
- ② 顧客の頭の中にイメージさせる

まとめ:

- ① **活動や書類の意味を教える**
(意味が書かれている本は皆無)
- ② **不動産取引の流れを覚えさせる**
(次に何を行うのかがすぐ分かる)
- ③ **顧客の気持ちを考えさせる**
(不安やストレス対策への行動ができる)

ご清聴ありがとうございました。