

<STEP 3 情報収集>

不動産広告には「不動産の公正競争規約(資料1)」というルールがあります。例えば、「駅から徒歩10分」と記載するときは、1分間に歩ける距離は80mと決まっています。800mなら10分ですが、850mなら11分と記載しなければなりません。

公正競争規約では、いつから広告を出せるかも決まっています。建売住宅なら建築確認申請が通って、確認番号が出ないと広告が出せません。土地だけを早く売りたい、というときは建築条件付き土地として販売すれば、早く広告が出せます。建築条件付き土地は、土地を売った会社、またはその会社が指定する建築業者と請負契約することを条件に土地を売るというもの。通常土地の売買契約と請負契約の間は3か月程度あり、その間に請負契約が結べなかったら、土地の売買契約は白紙となり、手付金は返還されます。販売会社は早く契約したいので、設計プランを決める前に広告プランなどで請負契約を結びたがるので注意が必要。

また、規約には定められていませんが、広告を見ると注意すべきなのは取引態様です。売主、仲介、代理の3種類があって、売主の物件なら仲介手数料がかかりませんが、仲介なら必ずかかります。売主代理の場合の手数料はケースバイケースなので確認が必要。

1分は80mです

安住駅徒歩8分
価格 **2,480万円**
安住レジデンス
所 在 京都市中京区〇〇

所有権
土 面積 〇〇
地 共有部分 □□
用途地域 第二種〇〇地帯

専有部分 壁芯
建 物 バルコニー
間取り 3LDK
構造 RC8階建

取引態様 仲介



仲介の場合は仲介手数料が必要です



ミヤコ不動産販売
〒123-4567京市真中区〇〇
075-123-4567
京原知事免許 第×××号(6)
社団法人日本住宅販売業協会所属