

賃貸借について	県営住宅に入居したい。	県営住宅は毎年7月頃に空家待ちとして募集を行います。空家待ち募集はこれから発生する空家を見込んで行うもので、応募者の中から抽選で空家待ち順位を決め、空家が発生したときに順位に従って入居をご案内します。詳しくは住宅公社HPをご覧ください。
	高齢者向け優良賃貸住宅に入居したい。	認定を受けた高齢者向け優良賃貸住宅は、県内に7団地あります。これらの団地は国・県から家賃減額の助成があり、入居申込み条件としては、60歳以上の単身、または夫婦等です。入居の手続きは各管理会社で行いますが、入居者の審査は住宅公社で行います。入居に関しては各管理会社へお問い合わせ下さい。その他、高齢者向け住宅としてサービス付き高齢者向け住宅があります。
	特定優良賃貸住宅に入居したい。	特定優良賃貸住宅は中堅所得者向けの住宅で、国と県から家賃の補助があります。ただし、家賃補助については入居者負担額が毎年引き上げられ、10年若しくは20年をかけて相場家賃になるまで行われます。入居に関しては各管理会社で手続きを行いますが、入居審査については住宅公社で行います。入居者に関しては各管理会社へお問合せください。
	普通借家契約と定期借家賃貸契約の違いは？	普通借家契約（一般賃貸借契約等）は、賃借人が住み続けたいと希望すれば、自動的に契約更新が可能となります。 定期借家契約は、賃借人が住み続けたいと希望しても、更新が無く期間満了により契約が終了となり退去を通知される場合があります。（平成12年に新借地借家法の改定で導入）
	敷金、敷引とは	敷金とは一切の債権を担保する預金ことで、退去時に返還されます。（原状回復のために修繕費に充てられることもあります）。 敷引とは退去時に返還される敷金分からあらかじめ返還しないと約束したもののことで、退去時に借主の債務の有無に係わらず、その一部を償却し、返還しないとされるもののことです。 退去時の返還金→敷金－敷引（減価償却分）
	賃貸住宅の契約の際には必ず保証協会へ加入しなければならないのか。	保証協会とは賃貸住宅の家賃が回収できなかった際に賃借人代わって弁済を行います。賃貸借契約にもよりますが、賃借人が保証協会への加入を定めている場合には加入しなければなりません。一般的には家賃の保証と緊急の連絡先を確保するため、保証協会への加入と連帯保証人をたてることを条件としている賃貸住宅が多いようです。
	前賃借人の荷物が残っている。	賃借人（管理会社）に別の場所に移してもらうようにします。なお、管理会社が処分して良いと言った場合でも、後に損害賠償責任を負わされるなどのトラブルになりかねないので、できるだけ管理会社に処分してもらいます。
	賃借人（管理会社）より賃料の値上げを求められた。	賃借人（管理会社）より正当な理由があれば応じる事となります。その正当事由とは土地や建物に対する租税公課や経済事情による価格の変動や近傍同種の建物家賃を比較した結果、不相当のなった事を立証する必要があります。それでも納得が出来ない場合は供託や調停・訴訟で解決する事となります。

賃貸借について	賃貸住宅の賃借人が家賃4ヶ月分を滞納している。契約解除することができるのか。	契約書の内容にもよりますが、賃借人もしくは連帯保証人へ督促したにも関わらず、支払い又は支払の意思がみられない場合は、一般的に契約解除することは可能だと考えます。なお、3ヶ月以上の滞納で契約解除した判例があります。
	賃貸住宅の賃貸人から立退くように言われている。出て行かなくてはならないのか。	借地借家法28条により賃貸人は正当事由が無い限り、明渡し請求はできません。一般的には立退料を支払うか、同等の住宅を斡旋する等で話し合いにより明渡しが成立することが多いようです。また、明渡し請求は期間満了の1年前から6ヶ月前に行うことが定められています。 (※普通借家契約の場合に適用となり定期借家契約では適用できません。)
	賃貸人(管理会社)が賃借人の許可を得ず、勝手に開錠し立入する事は	賃貸人(管理会社)の所有で有っても、賃借人のプライバシーを侵害する事は違法行為に当たる場合があります。しかし緊急事態(火災・ガス漏れ・水漏れ)を除去しまたは予防しようとする場合などは、許可を得ず部屋に立入ることが出来ます。
	賃貸住宅の修繕を賃貸人をお願いする事は可能か。	民法606条では、賃貸人は賃貸物(借家)の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負うと定められています。ただし、ほとんどの賃貸住宅で修繕費の費用負担は、大修繕は賃貸人の負担、小修繕は賃借人の負担と特約事項が設けられています。その特約事項は有効とされていますが、大修繕と小修繕の区分があいまいなためにトラブルになることがありますので、両者での十分な話し合いが必要です。
	賃貸人に雨漏りを修繕してもらいたい。	老朽化などの賃貸人の管理の悪さが原因の場合は賃貸人に対して修理を請求することが出来ますが、雨漏りの原因が賃借人の不注意によるものであれば賃借人は賃貸人に修繕を要求することは出来ず、賃借人の負担で修繕しなければなりません。民法606条では、原則的に賃貸人に修繕義務を負わせていますが、特約によって賃貸人の修繕義務を軽くしたり免除したり、また特約で賃借人側に修繕義務を負わず場合もあるようです。ただし、あまりに無茶な特約は無効となります。
	賃貸住宅の上階の入居者の過失により排水パイプがつまり、家財道具に被害が出た。	原因を作ったのが上階の入居者であることが明らかであれば、原因を作った上階の入居者が補償します。
	便器や照明器具が壊れてしまった。内装の修繕費は誰が負担するのか。	自然劣化の場合やもともと問題がある場合には賃貸人が修繕費用を負担しますが、賃借人に破損の責任がある時には賃借人が修繕費用を負担します。
	賃貸人(管理会社)に賃借人が設置した設備等を買取らせることは可能か？	賃貸借契約の中で、造作買取請求権の事項を確認して頂く必要があります。事項の記載や特約が無い場合は、設置した賃借人の責任で原状回復に努めなければなりません。

<p>賃貸借について</p>	<p>退去時の原状回復についてトラブルになっている。</p>	<p>原状回復とは、賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧することです。そのため、建物の価値を増大させるような修繕等は適応されないと解釈されるのが一般的です。また契約上、敷金を原状回復費に充当されることが多いため、敷金を原状回復費の基準としてしまう傾向があるためトラブルになることがよくあります。原状回復費に関しては入居時の状況や退去時の原状回復箇所をチェックし、修繕費の見積りを出した上で賃貸人（管理会社）、賃借人で話し合っただけの方が良いでしょう。平成26年2月に公益社団法人沖縄県宅地建物取引業協会と公益社団法人全日本不動産協会沖縄県本部の協力で「退去時の原状回復における補修負担割合解説書 沖縄県ルール」が作成されておりますので協会のホームページを参考ください。</p>
<p>建築について</p>	<p>瑕疵担保履行法とは何か。</p>	<p>新築住宅を供給する事業者に対して、10年間の瑕疵担保責任の履行が可能となるような資力の確保を義務づける法律で、平成21年10月1日に施行されました。事業者は新築住宅を引き渡す際には保険への加入または保険金の供託を行っていないとなりません。施行日（H21.10.1）以降に引き渡される新築住宅に適用されます。保険に関して保険料は10年間で7～9万円程度。万一、事業者が倒産した場合は保険法人から賃貸人（施主）に対して補償費用が支払われます。供託に関しては事業者が法務局等の供託所に保証金を預け、事業者が倒産等によって瑕疵担保責任を履行できなくなった場合にその保証金から賃貸人（施主）に対して必要な費用を支払われます。</p>
<p></p>	<p>プレハブ住宅（10㎡以上）も確認申請が必要なのか。</p>	<p>建築基準法6条1項により、都市計画区域内の場合であれば、全ての建物において確認申請が必要です。</p>
<p></p>	<p>建築当初に前面道路として許可された里道があるが、建替の際にも同様に許可されるのか。</p>	<p>里道は、昔は国有地とされていましたが、現在は市町村に移管されているものもあります。その際に、市道あるいは建築基準法第42条の2項道路等、場合によっては許可される可能性もあるので確認をする必要があります。</p>
<p></p>	<p>住宅を建設する際に、前面道路が二項道路であった場合、どのような制限があるのか。</p>	<p>都市計画区域に編入された際に、すでに道路沿いに家が建っていて、その幅が4m未満の道路を二項道路といい、このような道路に接している敷地に新たに家を建てたり、建て替えたりする場合は、道路中心から2mはセットバックして建築しなければなりません。また、セットバックした部分は敷地面積にも算入されません。</p>
<p></p>	<p>前面道路が私道である場合、住宅建設はどのようにするのか。</p>	<p>その道路を使用するには、通行地役権の設定が必要になる場合もあります。借地料等の契約については地主との話し合いになりますが、通行地役権を設定するには、登記済書（現私道）、印鑑証明、登記原因証明情報、地役権図面（現私道）等が必要です。登記に関しては司法書士へ相談しましょう。</p>

建築について	設計事務所、建築会社と契約をしたが解約したい。	手付金を支払った直後の解約であれば、手付金放棄による解除（民法 559）をもって解約することが出来ますが、もし履行着手後の解約であれば、契約書に基づいて違約金の支払い等の解約手続きを行わなければなりません。しかし、相手の過失などで納得できない場合は、過失相殺なども考えられるので、違約金の請求に応じず、話し合うことが重要です。話し合いでまとまらない場合は弁護士に相談しましょう。若しくは調停申立を行うこともひとつの手段です。
	雨の日にスラブ打ちを行ったが計算された強度は出るのか。	雨の程度にもよりますが、一般的には少々の雨であれば必要強度は出ると言われています。なお、大雨など気になる場合は、設計者とも相談のうえ、コンクリート診断ができる業者にコア抜き及び圧縮試験等で強度を確認する方法があります。
	建築中の工事現場で施主が、大工や工事人に設計変更を伝えたが話を聞き入れてくれない。	大工や工事人などの下請業者は、元請の指示、設計図面を基に作業を進めている為、工事管理者や建築士に設計変更を伝えなければならない。その際、建築確認変更申請を行う必要が有る為、施主による工期の中断とみなされ、完成日が遅れる場合がある。また事前に発注した資材の費用を施主が負担することになる事が予想されるので注意して頂きたい。
	建築中の住宅の工期が大幅に遅れており、理由も納得できない。	契約書を確認して履行遅滞違約金の項目があれば、違約金を請求することが出来ます。また、正当事由なしの遅滞であれば契約解除も可能です。話し合っても納得が出来る回答が得られない場合は弁護士に相談しましょう。
	建物の引渡済みの状態とは。	建築会社との引渡しの合意を得て移り住んだ場合・鍵の引渡しを終えた場合・請負金額の全額の支払いを終えた場合・建物の所有権移転が完了した場合・施工業者との合意を得ずに、引渡し前に移り住んだ場合等があります。
	引渡しを控えた住宅だが、すでに施工不良や傷が付いている。	引渡し前に、施工業者と施主の間で施工不良の修繕やハウスクリーニング等について、引渡しや支払い前に完了する事が良い。支払いや引渡し後の対応の場合は、期日期限を定めておく事が重要。
	住宅が完成したが、完了払い分を支払わない限りは引き渡しできないと言われた。	通常、契約書には完了検査後 10 日以内に引き渡しとされていることが多く、引渡しと支払いは同時が好ましいですが、一般的には引渡しが行われて初めて代金請求ができるとされています。
	新築した住宅が設計図面通りでない。	すでに完成した住宅で、図面と違うことが明らかである場合、まずは設計図面通りでない理由を設計者及び施工業者に確認しましょう。なお、どうしても納得できない場合は、損害賠償というかたちで対応してもらう方法もあります。損害賠償額等は裁判にて決定されるので少なからず訴訟を起す必要がありますが、まずは調停など利用することをお勧めします。
	新築住宅の住宅瑕疵を相談できる機関を教えてください。	公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター（住まいのダイヤル）を参照してください。沖縄県では、沖縄弁護士会が指定住宅紛争処理機関（住宅紛争審査会）となっております。

リフォーム について	住宅のリフォームをしたいのでリフォームに関する情報が欲しい。	リフォーム支援ネット「リフォネット」 (http://www.refonet.jp) を参考にしてください。
	住宅の増改築をしたいが構造上大丈夫なのか。	昭和56年以降の増築が想定された設計を行っている住宅であれば新耐震設計基準で建築されているはずなので、増築には問題は無いと思われます。ただし、建蔽率や容積率の規制や地方公共団体の景観条例等の規制の有無を含め建築士に相談した方がよいです。
	住宅のリフォームを予定しているが、口約束で請負契約を進めようとしているが問題ないか	口頭での契約合意も有効ではあるが、施主と施工業者の認識が一致していると限りません。数社からの見積りを依頼し、契約内容に不備が無いが書面で確認する事が大切です。見積りの内容が一式で表記されていないことや修繕する資材や設備の保証期間を明確にする必要があります。着工日と完成予定日が未記載になっていない事を確認しましょう。
	訪問販売事業者とリフォーム工事契約を交わしたが解約したい。	契約書面を受領した日から起算して8日間以内であればクーリングオフができます。（通知を発信した時点で生じるため、期間内に通知が相手に届いていなくても効力はあります。）期間内に配達証明郵便などの書面をもってクーリングオフによる解約を申し入れておいた方がよいです。また、クレジット会社に対しても解約したという通知をして下さい。たとえ、訪問販売によるリフォーム工事が終わっていても要件を満たすもので期間内であればクーリングオフができる場合もあります。この場合、すでに支払った代金の返還を事業者を求めることもでき、事業者がすでに施工していれば、原状回復を求めることができます。
	リフォームした住宅が設計図面通りでない。	リフォーム後、設計図面と違うことが明らかである場合、まずは設計図面通りでない理由を設計者及び施工業者に確認しましょう。なお、どうしても納得できない場合は、損害賠償というかたちで対応してもらう方法もあります。損害賠償額等は裁判にて決定されるので少なからず訴訟を起こす必要がありますが、まずは調停など利用することをお勧めします。
	リフォームした住宅が、すでに施工不良や傷が付いている。	リフォーム後、請負金額の支払い前に、施工不良の修繕やハウスクリーニングを完了する事が良い。支払い後や引渡し後の対応の場合は、期日期限を定めておく事が重要。
	リフォーム後の瑕疵を相談できる機関を教えてください。	公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター（住まいのダイヤル）を参照してください。沖縄県では、沖縄弁護士会が指定住宅紛争処理機関（住宅紛争審査会）となっております。
	自宅のリフォーム工事がストップした。請負金額の前払いを行っている状況である。	施工業者が倒産してしまった場合、破産管財人が債務整理を行う為、前払金の返金が困難になる可能性が有る為、早急に弁護士へ相談する必要があります。施主は改めて他の施工業者に発注する事となる為、その分の費用の負担を強いられることとなります。
	リフォームの瑕疵を相談できる機関を教えてください。	公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター（住まいのダイヤル）を参照してください。沖縄県では、沖縄弁護士会が指定住宅紛争処理機関（住宅紛争審査会）となっております。

	<p>新築した住宅の施工が悪く、瑕疵が見つかった。</p>	<p>建築して10年以内</p> <ul style="list-style-type: none"> ・重大な瑕疵の部分（主要構造部、雨水の浸入を防ぐ部分）→品確法により請負施工業者に瑕疵担保責任が課されているので、請負施工業者負担で直してもらいます。施工業者が倒産して存在していない場合には、平成21年10月1日以降引き渡し住宅に限っては瑕疵担保履行法により保険金の支払い、もしくは供託金を受け取ることになります。 ・重大な瑕疵ではない部分→契約書を確認して保証期間内であれば施工業者に直してもらいます。期間を過ぎているのであれば、施主の費用負担により修繕する必要があります。建築して10年以上 ・品確法等の対象外となり、瑕疵補修期間を過ぎた住宅として補修されませんが、老朽化ではなく明らかな欠陥住宅ということであれば民法の不法行為責任として損害賠償請求をすることが出来る場合があります。 ・明らかな欠陥住宅でなければ施主の費用負担で修繕します。トラブルになるようであれば弁護士または、建設工事紛争審査会や公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター（住まいのダイヤル）へ相談してください。
<p>住んでから</p>	<p>品確法適応期間内に瑕疵が見つかり、業者に直すようお願いしたが直してもらえない。</p>	<p>根気強く直すように依頼してみてください。それでも直してもらえない場合は送信表付きFAXもしくは内容証明郵便などの依頼したことが残るものを送りましょう。トラブルになるようであれば沖縄県に設置されている沖縄県建設工事紛争審査会へ相談して下さい。調停申立（簡易裁判所）を利用することも一つの手段です。また、品確法に基づく評価住宅なら、指定住宅紛争処理機関を利用できます。</p>
	<p>近所の工事が原因で住宅に亀裂が入った。</p>	<p>早急に、工事監理者に連絡して、亀裂の状況を確認してもらい、直すように伝えて下さい。早期に連絡することが大切で、スムーズに対応してもらえるように状況を出来るだけ詳しく伝えることが大切です。もし、対応してもらえないのであれば法的手段をとることになります。</p>
	<p>築3年の住宅の通気口が施工不良である。</p>	<p>品確法では保証箇所（構造上主要な部分、雨水の浸入を防ぐ部分）が決まっており、通気口は対象外です。対象外の部分に関しては契約書に基づいて保証されると思うので契約書を確認して下さい。</p>
	<p>瑕疵期間に補修してもらった箇所についての保証は、補修してから再度10年の保証期間がつくのか。</p>	<p>品確法に基づく瑕疵担保責任期間は引き渡し後10年で、10年間は補修を行った後、再度延長されることはありません。</p>

	<p>不動産購入の際の注意点を教えてください。</p>	<p>不動産業者から提示を受けた書類だけではなく、実際現場に行って状況を把握する事が大切です。申込書や重要事項説明書や契約書の契約内容の説明を受け理解した上で署名押印を心がける事が大切です。書面の記載のない特典や特約についても追加事項として記載を確認した上で合意をすることが必要です。※不動産業者に促されて署名押印するのではなく、理解の上で行いましょう。</p>
	<p>不動産の買付証明書、購入申込書について</p>	<p>買付証明書とは、不動産の購入希望者が売主または仲介者に不動産購入の意思がある旨を表明する書面で、購入申込書ともいいます。この書面は購入希望者の一方的な購入の意思表示で、予約の状態になるため、購入希望者は自由にこれを撤回することができます。ただし、物件は予約の状態、契約は成立していなくても、売買契約締結交渉の中であまりにも不誠実な対応をした場合は、誠実に契約の成立に努めるべき信義則上の義務に違反したとして、損害賠償義務を負うこともありますが、基本的には損害賠償を負うことはありません。ただ、簡単に買付証明書を書いたりせず、購入の意思が固まってから買付証明書を提示してください。また、買付証明書と売渡承諾書を取り交わしたからといって契約が成立したわけでないため、必ず購入したいという場合は、すみやかに正式な売買契約を締結しましょう。</p>
<p>売買について</p>	<p>手付金、申込金について</p>	<p>手付金とは売買契約（工事請負契約）の締結時に支払う金銭のことで、残金支払い時に売買代金の一部として充填されます。宅建業法では不動産業者が自ら売主の場合は手付金の額は制限があります。 <ul style="list-style-type: none"> ・未完成物件→売買代金の5%以下かつ1,000万円以下 ・完成物件→売買代金10%以下かつ1,000万円以下 申込金とは正確には申込証拠金といい、売買契約締結以前に授受される金銭については、買い手の順位保全や購入の意思確認を目的としています。契約が成立したときには手付金の一部に充当され、不成立の時にはその時点で返金されます。相場は5万円～10万円程度。相談次第で数千円から1万円程度でも可能です。</p>
	<p>管理している不動産業者と値段交渉の末、購入申込みをしたが、契約しようとする、売主からこの金額では売れないと言われた。</p>	<p>購入申込書は、不動産業者が売主と価格交渉するためのもので、法的拘束力はありません。売主が売らないということであれば購入することは出来ませんが、不動産業者とのやりとりなので不動産業者と話をした方が良いです。</p>
	<p>不動産の売買にかかる仲介手数料について</p>	<p>売買契約について仲介手数料（報酬）については、昭和45年建設省告示1552号（最終改正：平成26年2月28日国土交通省告示172号）により上限金額は物件価格3.24%+6.48万円と定められており、宅建業法46条第1項、2項ではこの額を超えて報酬を受けてはならないと定められています。一般的には売買契約を行った両方が支払いますが、契約によってはどちらか一方が支払うこともあり、不動産業者と売買契約を行う両者の3者の話し合いで決まることもあります。</p>

	<p>建築条件付宅地分譲とは何か。</p>	<p>土地の売買契約後に土地の販売業者と建築請負契約を行う事を停止条件に販売されます。土地の売買契約成立後3ヶ月以内に建物請負契約が成立しなかった場合、停止条件の関係で土地売買はなかったことになり、申込金などの受領した金額は全額無条件で返還されます。土地の販売業者や不動産業者から土地の売買契約と建物の請負契約は同時に行う場合は、慎重に行う必要があります。</p>
	<p>住宅ローン特約とは何か。</p>	<p>不動産取引では、買主が売買契約締結にあたって予定していたローンが利用できないため売買代金を支払うことができず、売主によって手付金を没収されたり、違約金を没収されたりすることが多くあります。このような事態を避けるために、売買契約書にローン特約条項を定め、ローン不成立の場合には契約を無条件で白紙に戻すことが当事者間で合意されることがあります。ローン特約条項の効果としては、解除権留保型と解除条件型の2通りに解されますが、個々のローン特約条項の解釈に当たっては、当事者の意思を重視して判断されます。</p>
	<p>住宅の売買契約を交わしたが住宅ローンの承認がおりない。</p>	<p>売買契約書、または重要事項説明書にローン特約条項があるか確認して下さい。ローン特約が適応される売買契約では、万が一金融機関からのローンが受けられなかった場合でも契約の解除とともに事業者が受領済みの手付金等を返還します。</p>
<p>売買について</p>	<p>中古住宅も新築住宅の瑕疵担保責任の適用はあるか。</p>	<p>不動産業者所有の中古住宅の売買には、瑕疵担保責任がありますが、不動産業者が仲介斡旋した個人所有の売買には、現状有姿が多く瑕疵担保責任は適用されない場合があります。重要事項説明書や契約書の引渡し事項や特約に記載を確認して頂く必要があります。ホームインスペクション（住宅診断）を行った上で中古住宅をご案内するケースもあります。</p>
	<p>中古物件を購入したが、前所有者の荷物が残っている。</p>	<p>仲介した不動産業者がいれば業者に荷物の処理をお願いします。仲介の不動産業者がいない場合は、通常は前所有者が捨てていったと考えられ、処分するに当たっては前所有者の同意は不要だと思われそうですが、後で抗議されると面倒なので、一時保管して前所有者に連絡を取って処分することが望ましいです。ただし、連絡が取れない場合は動産を競売して財産の保管費用を回収することになり、残金は供託することになります。</p>
	<p>マンションを購入する際に、騒音についての説明はあったが、暴走族が通る等、購入前の説明では想像できないほどの騒音であった。契約書には多少の騒音があると記載されているが、売主には騒音の具体的な内容についての説明義務はないのか。</p>	<p>売主には重要事項説明義務があり、一般的に騒音、臭気、排気等を生じる嫌悪施設については、できる限りその存在を説明するべきであります。しかし、今回の暴走族が通るという説明は、売主がそのことについて知っていたか、どれほどの調査を行ったのか、また発生したのはいつなのか等が関わってくるので、一概には説明義務に当たるとは言えません。売主と話し合いましょう。</p>

<p>売買について</p>	<p>マンションの事業者が倒産した。品確法は施工会社と買主の間で成立するのか。</p>	<p>マンションの場合、建築契約を行っているのは施行会社と事業者であるため、施行会社と事業者間での品確法適応となり、施工会社と買主間では品確法は適応されません。なお、瑕疵担保履行法により平成21年10月以降に引き渡されたマンションについては、事業者に保険金の供託または保険への加入の資力確保が義務づけられているため、事業者が倒産した場合において瑕疵の補修等が出来なくなった場合でも、保証金の還付または保険金により必要な費用が支払われます。</p>
	<p>競売物件に入札したが入札を撤回したい。保証金等も支払ったがどうしたらよいか。</p>	<p>一度提出した入札書は撤回できません。競売物件は落札されると裁判官からの許可が降り、納付期限が定められます。その納付期限内で支払えない場合は不納付ということで所有権が移転することではなく、入札時に払った保証金は没収されることとなります。</p>
<p>マンション管理について</p>	<p>共用部分と専有部分の境界について</p>	<p>マンションの専有部分は各区分所有者が管理し、建物の共用部分と敷地は管理組合が管理します。専有部分は区分所有者の目的となっているマンションの各室で、構造上も利用上も独立性を備えている部分です。 共用部分は他の所有者と共同で使用する部分で、玄関ホール、廊下、屋上、外壁、バルコニー、エレベーターホール等や、電気設備やガスの配管、エレベーター設備、給排水設備などの付属設備、また集会所、管理人室などが該当します。ただし、各マンションの管理規約に基づいて管理範囲が変わる場合もあるので確認が必要です。</p>
	<p>専有使用权と専有利用権の違いとは何か。（駐車場を例に）</p>	<p>専有使用权とは、各世帯に駐車場の場所が割当てられており、場所の変更が出来ない場合があります。専有利用権とは、各世帯分の駐車場が確保されていない場合、利用権のある権利者のみが、駐車場を利用する事が出来ます。</p>
	<p>マンションの購入時に不動産業者から、バルコニーに芝を敷いて庭にすることが出来るとの説明を受けて購入した。入居後に芝を敷くと、管理組合から撤去するよう言われた。撤去しなければならないのか。</p>	<p>基本的にバルコニーは専用使用权に該当するが、共用部分であるため、管理組合から言われたのであれば撤去しなければなりません。共用部分の管理については、管理組合が責任を負うのが原則ではありますが、専用使用权が及び部分について、その専用使用者が管理についての責任を負う旨が規定されることも多くあります。 売主（不動産業者）はマンションの売買の際には専用使用权に関する規約がある場合に、これを説明する義務があります。バルコニーに芝を敷くことが出来ると説明した売主（不動産業者）を通して、再度、管理組合と話し合った方が良いでしょう。</p>

<p>マンション 管理に ついて</p>	<p>マンションの管理を管理会社に委託しているが、自主管理に変更したい。</p>	<p>マンションの管理を委託している管理会社を解約、変更する場合は総会での決議、又は書面での決議が必要です。総会での決議は、一般決議であるため区分所有者の過半数の出席とその過半数の賛成が必要で、書面での決議は、組合員全員の承諾が必要となります。 総会の議題に取り上げるためには理事会で議案にしなければなりません。 また、管理会社とは管理委託契約として契約されているので解約するのであれば次期の更新をしないこと、また期間が満了する前に総会を招集し決める必要があります。 マンション管理士会の無料相談会で助言してもらうことも良いです。</p>
<p>耐震に ついて</p>	<p>耐震基準適合証明書について</p>	<p>耐震基準適合証明書は建築士または指定確認検査機関が調査を行い、発行します。</p>
<p>介護保険・ バリアフリー について</p>	<p>高齢者住まいとしてバリアフリー改修する際の融資などが知りたい。</p>	<p>一例をあげると</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者向け返済特例制度 <p>満60歳以上の方を対象としてリフォーム工事の融資を行います。融資額は1,000万円または住宅部分の工事費のうちいずれか低い額が上限です。詳しくは(独)住宅金融支援機構へお問い合わせください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・リフォーム減税制度(バリアフリー改修促進税制) <p>バリアフリーリフォームを行う際には、適用要件を満たす改修工事を行った場合、税務署への確定申告で必要な手続きを行うと、所得税の控除を受けることができます。また、工事完了後3ヶ月以内に所在する市町村へ申告すると固定資産税の減税を受けることができます。詳しくはリフォーム支援サイト「リフォネット」HP (http://www.refonet)にてご確認ください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・介護保険補助制度 <p>支払額の9割の補助で限度額は20万円です。詳しくは各市町村へお問い合わせください。</p>
	<p>住宅のバリアフリー改修促進税制で、バリアフリー工事費が30万円を超える場合、所得税・固定資産税が一定割合の控除があると聞いたが、介護保険で補填される額</p>	<p>住宅のバリアフリー改修税制はあくまでも自己負担分が30万円を超えた場合に適用されるため、介護保険で充填される額は除かれます。</p>

法律・税金 ・登記について	住宅を建築する際の補助制度、税制について	<p>住宅に関する補助事業は各市町村単位で行われていますので、各市町村へお問い合わせください。</p> <p>国単位のもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・省エネ改修工事の住宅ローン控除（所得税） <p>高齢者向け</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者向け返済特例制度（バリアフリー工事、耐震改修工事） ・住宅のバリアフリー改修促進税制（所得税、固定資産税）
	住宅にかかる税金について知りたい。	<p>取得時→登録免許税（国税）、不動産取得税（都道府県税）、印紙税（国税）、消費税（国税、地方消費税）</p> <p>保有→固定資産税（市町村税）</p> <p>売却時→譲渡所得税（所得税（国税）、住民税（地方税））</p> <p>詳しくは税理士へ相談するか、または国税事務所にお問い合わせください。</p>
	固定資産税について	<p>固定資産税は市町村税になるため基準に関しては各市町村によって異なりますが、国の定めた基準の最低ランクで課税している市町村が多いようです。固定資産税については各市町村の税務課へ問い合わせてください。（評価額と課税標準額があり課税標準額に税率をかけて税額を算出します。）</p> <p>納税義務者は1月1日の固定資産の所有者となります。</p>
	夫婦間での不動産贈与では贈与税はどうなるのか。	<p>夫婦間での居住用不動産贈与に関しては基礎控除110万円のほかに2,000万円の控除が適用される場合があります。それ以下の不動産贈与であれば贈与税はかかりません。詳しくは国税事務所にお問い合わせください。</p>
	住宅を新築したが登記について知りたい。	<p>新築等で所有権を取得した場合にはそのときから1ヶ月以内の登記（表題登記）の申請をしなければなりません。それを怠ると10万円以下の過料に処せられます。また、表題登記は保存登記を申請する資格者となる効果と、固定資産税の納税義務者を形式的に確定する効果しかなく、対抗力を備えるものではありません。もし、対抗力を備える必要があるならば保存登記等が必要となります。</p>
	登記済証（権利証）を紛失してしまった。	<p>所有権移転などの登記申請をする際には、登記済証（権利証）または登記識別情報を申請書に添付しなければならないこととされていますが、登記済証や登記識別情報は紛失しても再発行はできません。登記済証を紛失した場合は「事前通知制度」または「資格者代理人による本人確認情報の提供制度」を利用して、登記の申請をすることになります。なお、登記済証を紛失または焼失しても、登記記録上の権利が変わることはありません。</p>

法律・税金 ・登記について	住宅の一部を取り壊した際に必要な登記について	一部取り壊すことによって床面積が変わる場合は「建物表題変更登記」を行わなければなりません。その際に必要な書類として、所在のわかる配置図、床面積がわかる平面図、取壊証明書（業者が出す）、委任状（依頼人から土地家屋調査士へ）が必要となります。
	住宅ローンの名義人が死亡したら。	通常、連帯保証人が支払います。ただし、名義人が死亡したときに住宅ローンの全額を返済する団体信用生命保険に加入している場合は、死亡時には生命保険会社から保険金があり、一括返済されます。
	住宅ローンの金利について知りたい。	各金融機関にお問い合わせください。
	住宅ローンの借り換えについて知りたい。	住宅ローンの借り換えとは、新規に低金利のローンを組み、それを原資に元の金利の高いローンを一括で返済することで、返済額を軽減させることができます。ただし、以下の条件では一般的にあまりメリットは無いと言われています。 <ul style="list-style-type: none"> ・2%程度の長期固定金利で借りている ・現在、優遇金利適用の短期固定金利で借りている ・返済完了が近い ・一括返済のめどが立っている また、借り換えするには抵当権などの登記費用や借り換え契約での印紙代等の費用がかかります。詳しくは各金融機関にお問い合わせください。
	住宅ローン減税について知りたい。	住宅ローン減税はその年の12月31日まで住んでいることが条件で、2年目からは年末調整、または確定申告により申告します。詳しくは税理士へ相談するか、または国税事務所にお問い合わせください。
その他	隣人が勝手に作った境界塀の請求がきた。	民法225条1項（囲障設置権）では、共同の費用をもってその境界に囲障を設けることが出来る場合があります。しかし、必要がないと感じている場合は負担する必要はないとの見解もあり、支払う必要の有無については判断しにくいですが、今後の防犯や近所づきあい等を考慮して隣人と相談した方がよいです。
	シックハウスについて知りたい。	シックハウスについては、建材に基準が設けられ安全性は確保されています。また、シックハウスの原因物質ホルムアルデヒドは揮発性のため年数を重ねるにつれて消えていきますが、調査が必要であれば、専門業者へ相談して下さい。