

「約六十万円の建物紹介料をすべ返してほしい」。昨年十一月、東京都内に宅地を購入した会社員、山本秀俊さん(仮名、49)は、売買を仲介した宅建業者に文書で通告した。担当者は電話で「返すつもりはない」と拒否したが、山本さんは「明日までに口座に振り込まないと、弁護士と一緒に都庁の相談窓口」に訴える」と電話を一方的に切った。翌日、業者の振り込みを確認、胸をなで下ろした。山本さんが業者に依頼したのは「建築条件付き」という土地売買契約。買い主はまず土地だけを購入、土地代金を支払った後、売り主が指定する建築業者と建物部分の設計を詰め、工事契約を結ぶことが条件となっている。一定期間内に工事契約が交わさな

後から建物を建てる条件付きで土地を売る「建築条件付き」と呼ばれる宅地販売が増える中で、トラブルも相次いでいる。数十万円の不要な契約料を払わされることもあるほか、本来は自由なはずの建物の設計が制約されるケースも多い。ライフプランを左右する不動産購入に失敗しないよう、契約時の注意点を調べておこう。

## まず土地購入、後で住宅設計

# 「建築条件付き」に注意

### 同時契約がまだ

れば、土地の売買契約を白紙に戻せ、売り主は手付金を含め土地代金を返還する。建築条件付きとは、設計の段階から関与できるので買い手の好みも反映しやすいといわれる。一方で売り主は建築住宅が売れなかった場合の損失を避けられるなど両者のニーズが一致、ここ数年契約が増えている。

インターネットで住宅関連の相談に応じる「住宅ねっと相談室」の石田光晴事務局長は「価格が魅力的と思える土地の販売広告の多くは、今や建築条件付きとなっている」と話す。山本さんも「念願の注文住宅を実現できる」と契約したが、業者の勧めで土地売買契約と同時に、建物工事契約を交わしたことが失敗だった。「建築条件付き」はあくまで土地取引。仲介業者は土地代金の約3%の仲介手数料(山本さんの場合は約百五十万円)しか請求できないのに、同時に契約した建物工事契約分についても建築費用の約3%、約六十万円を「建物紹介料」として請求した。

山本さんは偶然、知り合いの弁護士に土地購入の経緯を話したところ、「建築条件付き」は建物分の仲介料を支払う必要がないと知った。何とか取り戻せたが、東京都不動産業の担当者は「仕組みを理解せず、同時契約を結んでしまった後にトラブルになるケースが多い」という。売り主側は「契約後でも予算や希望に応じて変更できるから」と、参考プランの設計図で同時契約を求めることが多い。しかし都の担当者は同時契約は絶対せず、自分の希望にあった設計と見積もりができてから工事契約を交わしてほしいとアドバイスする。仲介料を不当請求される恐れだけでなく、設計段階で不満があっても、土地売買契約を白紙にできず、建築条件付

## 契約増もトラブル多く

# 建物仲介料は不要

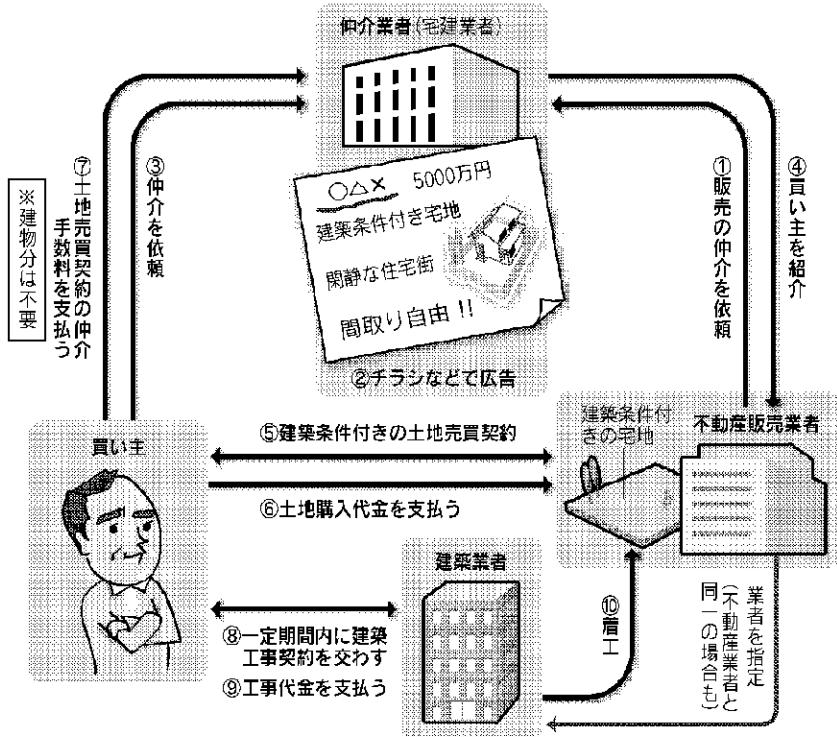
きのメリットを生かせなくなってしまうからだ。「間取り自由」「フリープラン」などの広告から自由に設計できるような印象を与えるが、設計段階でのトラブルも多い。

### 要望反映わずか

「どうして要望をほとんど反映しないのか」。都内の自営業の五十代男性は、業者が参考プランを少し変更した設計図しか作らないことにはいらなかった。最終的に「自分で建築業者を選ぶので、売買契約から建築条件を外してほしい」と申し入れると、業者は「建築条件付きということで土地代金を安くしているが、その分、工事契約で利益を得ている」と明かした。「安くした土地の差額分を払えば、建築条件を外す」という。

で建築業者を選んだ。「住宅ねっと」の石田事務局長は壁紙の色や窓の位置を変えたり、間仕切りをなくす程度の変更しかできないなど、実質的に建築住宅と変わらぬケースも少なくない」と話す。東京の自主規制団体「不動産公正取引協議会連合会」は、建築条件付きの広告表示に関する条項を新たに盛り込んだ公正競争規約を今年一月に施行した。必ず広告表示する項目として「建築条件付き」という事実の土地売買契約後に建築工事契約を締結するべき期限③建築条件が成立しない場合は土地売買は解除され、金銭はすぐに返還すること④参考プランを採用するかは買い手の自由な判断⑤参考プランの価格——を挙げた。宅地取引に詳しい青木孝弁護士(東京)は「土地売買契約書の特約条項に建築条件が明記されているかしっかりと確認して、契約してほしい」と話している。

### A 建築条件付きの土地売買契約の手順



### B 建築条件付きの土地売買契約に必要な費用の例

- 土地購入代金 : 5000万円 → 不動産販売業者へ
- 仲介手数料 : (5000万円 × 3%) + 6万円(定額) = 156万円(上限) → 仲介した宅建業者へ (このほかローン代行)
- 建築代金 : 2000万円 → 建築業者へ
- 「建物紹介料」など : (2000万円 × 3%) + 6万円(定額) = 66万円(上限) → 不要

## 住宅の売買相談10年で1.7倍

### 不安なら自治体の窓口へ

国民生活センターによると、新生活住宅や建売住宅の売買をめぐる相談は一九九六年度は「一七九一件だったが、年々増加し、昨年度は三千六十件と十年間で一・七倍に増えている。「建築条件付きの土地売買に限った統計はない」(同センター)が、「住宅ねっと相談室」の石田事務局長は「建築条件付きの相談は二〇〇〇年後半ごろから増えている。知識がない人が多く、啓発を促しているテーマの一つ」という。土地売買契約を交わしてから建築工事契約を交わす期限は以前は「三カ月以内」だったが、〇三年に業界の自主規制が変更され、買い主と売り主が合意した「一定期間」となった。だが石田事務局長は「本来は三カ月を超えてじつくりと設計を詰めることもできるはずなのに、早く確定させようと、土地売買契約と同時に近い期間にしてしまうケースもある」と指摘する。「こうした契約では「大変い物件なので他のお客様の交渉も進んでいる。待てるのは明日まで」など決断をせかすことが多い。焦って契約書を交わしてしまうと、通常は契約解除や手付金などの返還が困難だ。個人にとって土地購入は一生に一度の買い物。不安に感じたら、都道府県庁の不動産取引に関する窓口にご相談の方がいい。(前村聡)