

附章 関係資料

1 都の相談窓口の案内

| 担当部署・名称 | 電話・ホームページ |
|---|---|
| 都市整備局不動産課 ○不動産取引に関する相談 ○宅建業者名簿の閲覧 ○宅建業者の 免許情報提供サービス | TEL 03-5321-1111 内線 30-381 ☆面談相談当日受付：9：00-11：00 13：00-16：00 TEL 03-5321-1111 内線 30-371 ☆開設時間：9:00-17:00（水曜日は12:00まで） 閲覧手数料 1件につき300円 ☆ http://www.takken.metro.tokyo.jp/ |
| 消費生活総合センター | ○住宅を含む消費者一般相談 TEL 03-3235-1155 |

2 不動産関係団体の相談窓口等の案内

| 担当部署・名称 | 電話 |
|--------------------------------|---|
| 財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター（住宅一般相談） | ○リフォームから住宅相談に関する全般（土、日、休日を除く） TEL 03-3556-5147 |
| 社団法人首都圏不動産公正取引協議会 | ○不動産広告に関する相談 TEL 03-3261-3811 |
| 社団法人東京都宅地建物取引業協会（不動産無料相談所） | ○一般相談（土、日、休日を除く） 法律相談（第1・第3水曜日、予約制） TEL 03-3264-8000 |
| 社団法人全日本不動産協会東京都本部 | ○法律相談（第1～第4水曜日、予約制） 税務、建築、経営相談（電話のみ） TEL 03-3261-1010 |
| 財団法人不動産適正取引推進機構 | ○不動産取引全般、「不動産売買の手引」の発行 TEL 03-3435-8111 |

3 住宅性能評価機関・住宅保証機関に関する案内

| 項目 | 担当部署・電話・ホームページ |
|----------------------------|--|
| 住宅性能評価機関等連絡協議会事務局 | ○登録住宅性能評価機関に関する相談 TEL 03-5211-0564 http://www.hyouka.gr.jp/ |
| 財団法人住宅保証機構 | ○既存住宅性能保証制度に関する相談 TEL 03-3584-5748 http://www.ohw.or.jp |
| 財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター住宅性能課 | ○既存住宅性能保証制度に関する相談 TEL 03-5466-2474 http://www.tokyo-machidukuri.or.jp/ |

4 住宅耐震診断の相談窓口の案内

| 担当部署・名称 | 電話・ホームページ |
|-----------------------------|--|
| 東京都都市整備局 建築企画課 | ○耐震診断・改修に関する相談 TEL 03-5321-1111 (内) 30-645 ・耐震診断を実施している機関の紹介 ・耐震診断に関するビデオの貸し出し ・耐震改修促進法の認定、その他耐震診断・改修の相談 ・東京都のほか、区市町村の相談窓口も併せて紹介 ・一定の要件を満たす木造住宅耐震診断事務所を登録・公表 ・耐震診断・耐震改修の助成制度についても紹介 (区市町村) http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/kenchiku/taisin/index.html |
| 社団法人東京都建築士 事務所協会 (建築相談室) | TEL 03-5339-8288 (予約制) 毎週水曜日 13:30-16:30 http://www.taaf.or.jp/ask/soudan.html |
| 社団法人東京建築士会 (建築無料相談室) | TEL 03-3536-7711 毎週月曜日 13:00-16:30 http://www.tokyokenchikushikai.or.jp |

5 耐震改修工法・耐震改修工事事業者の案内

| 担当部署・名称 | 電話・ホームページ |
|-------------------|---|
| 東京都都市整備局 建築企画課 | ○安価で信頼できる耐震改修工法・装置の事例紹介 TEL 03-5321-1111 (内) 30-645 http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/kenchiku/taisin/index.html |
| 東京都都市整備局 民間住宅課 | ○木造住宅耐震講習会受講者リストの公表 TEL 03-5320-5006 東京都では、東京における木造住宅の耐震化を推進するため、東京都地域住宅生産者協会(※)が主催し、地域で工務店を営む事業者等を対象に開催する「木造住宅耐震講習会」を後援し、受講事業者リストを公表しています。 ☆問合せ先は、都と各区市町村の耐震担当の窓口となります。 |

※ 東京都地域住宅生産者協会

中小住宅生産者等住宅生産に係る18の団体によって平成14年に設立された協議会。

都と連携し、事業者の技術力・経営力の向上を図るため、講習会の実施や事業者相互間の交流等に関する事業を実施している。

6 既存住宅融資の案内

| 担当部署・名称 | 電話・ホームページ |
|--------------------------------|--|
| 住宅金融支援機構お客様コールセンター (フラット35) | TEL 0570-0860-35 http://www.flat35.com または、民間金融機関のフラット35取扱窓口 |

※ 民間金融機関においても、既存住宅の住宅ローンを取り扱っています。

各金融機関の窓口等にお問い合わせください。

7 住宅ローン減税等の特例措置の案内

○ 特例措置の概要

一定の床面積要件及び築後経過年数要件（木造の場合は20年など）を満たす中古住宅については、下記の税制上の特例措置が受けられます。

ただし、築後経過年数要件を満たさない住宅であっても、耐震基準適合証明書が発行されているなど新耐震基準に適合する住宅については特例の対象となります。

○ 税制上の特例措置

- ・ 住宅ローン減税制度
- ・ 特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例措置
- ・ 住宅取得等資金の贈与に係る相続時精算課税制度の特例措置
- ・ 住宅用家屋の所有権の移転登記に係る登録免許税の軽減措置
- ・ 中古住宅の取得に係る中古住宅及び中古住宅用の土地に対する不動産取得税の特例措置

※ 要件等が変更になる場合がありますので、下記の相談窓口及び耐震診断相談窓口（p.68 参照）にご確認ください。

○ 相談窓口

| | 担当部署・名称 | 電話・ホームページ |
|-------|--------------------|--|
| 国税 | 国税庁タックスアンサー | http://www.taxanswer.nta.go.jp/ FAX 03-3213-2222 |
| | 東京国税局税務相談室 | TEL 03-3821-9080 http://www.tokyo.nta.go.jp/ |
| 都道府県税 | 東京都主税局 都税相談コーナー | TEL 03-5388-2925 http://www.tax.metro.tokyo.jp/ または、お近くの都税事務所へお問い合わせください。 |

＜参考＞ 事前を知っておきたい不動産用語

住宅情報には、住宅情報誌、インターネット、不動産店の店頭広告、新聞の折込チラシなどさまざまな媒体があります。

多くの情報の中から自分にあった住宅を選択していくためには、共通的に使用されている用語を知っておく必要があります。その中で基礎的な用語を説明します。

| 用語 | 内 容 |
|--------------|---|
| 敷地面積（実測） | <ul style="list-style-type: none"> ・ 現況の土地を実際に測量し面積を求めたものです。 ・ 実測の方法は、敷地境界のポイント（敷地境界の境界杭など）又は隣地所有者立会いの下で境界を確認しながら測量します。なお、前面が公道の場合、自治体の担当者立会いの下で測量する官民査定があり、官民査定まで行った場合は、確定した面積となります。 |
| 敷地面積（公簿） | <ul style="list-style-type: none"> ・ 土地の登記簿に記載されている面積です。（実際とは異なる場合があります。） |
| 接道要件 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 土地と道路が接する状況を表したものです。 ・ 建物は、原則として、幅員4m以上の道路（建築基準法第42条に規定する道路）に2m以上接している土地でなければ建てることはできません。 |
| 再建築不可 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 接道要件を満たしていない土地に建物が建っている場合、建物の再建築が原則としてできません。 |
| セットバックを要する土地 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 幅員4m未満の道路（建築基準法第42条第2項の「みなし道路」）に接している土地に建てられている建物を再建築する場合は、原則として道路の中心線から2m後退しなければなりません。 |
| 計画道路内の土地 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 土地の全部又はその一部が将来道路として予定されている土地（道路法により道路区域が決定された区域又は都市計画法による都市計画道路等の区域に係る土地）について、その旨の表示がされます。 |
| 地目 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 土地登記簿に記載された土地の種類をいいます。現況と異なる場合「地目：畑（現況：宅地）」などのように表示されます。 |
| 用途地域 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので12種類あります。用途地域により建築できる建物の種類や大きさ等の制限があります。 |
| 建ぺい率 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築できる建物の大きさを示す数値で、敷地面積に対する建築面積の割合を表したものです。建築面積は、外壁等で囲まれた部分の水平投影面積をいい、通常、建物の1階部分の床面積を指す場合が多いです。 |
| 容積率 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築できる建物の大きさを示す数値で、敷地面積に対する延べ面積の割合を表したものです。延べ面積とは、通常、各階の床面積の合計です。 |

2007（平成19）年7月発行

平成19年度
登録第22号

安心して住宅を売買するための
ガイドブック（戸建住宅編）

編集発行 東京都都市整備局住宅政策推進部民間住宅課
東京都新宿区西新宿二丁目8番1号 〒163-8001
電話 03-5320-5005

印刷 正和商事株式会社
東京都中野区沼袋二丁目20番8号 〒165-0025
電話 03-3388-1841



古紙パルプ配合率100%再生紙を使用しています
石油系溶剤を含まないインキを使用しています

