

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 1 章 建築編 第 19 回

建売住宅と注文住宅の違い

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 建売住宅・注文住宅・セミオーダー住宅の比較
3. 契約形態の違いが実務に与える影響
4. お客様の希望に応じた提案の切り口
5. 実務で確認すべきポイント
6. お客様への説明トーク集
7. よくある質問（FAQ）
8. ケーススタディ
9. EX 実務メモ
10. チェックテスト
11. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 建売住宅・注文住宅・セミオーダー住宅の違いを説明できる
- それぞれのメリット・デメリットをお客様の希望に応じて提示できる
- 契約形態（売買契約・工事請負契約）の違いを理解する

2. 建売住宅・注文住宅・セミオーダー住宅の比較

	建売住宅	注文住宅	セミオーダー住宅
設計自由度	低い（完成品または規格プランから選択）	高い（間取り・仕様を自由に決定）	中程度（規格の範囲内でカスタマイズ）
契約形態	不動産売買契約（土地＋建物）	土地：売買契約／建物：工事請負契約	土地：売買契約／建物：工事請負契約
完成までの期間	短い（即入居可能な物件も多い）	長い（土地決済～設計～着工～完成で半年～1年超）	中程度
価格の見通しやすさ	総額が明確	仕様変更により変動しやすい	比較的明確

3. 契約形態の違いが実務に与える影響

3-1. 建売住宅（売買契約）

- 宅建業法上の重要事項説明の対象で、宅建士による説明が必須
- 契約不適合責任の規定が適用される
- クーリングオフ制度の対象になり得る（事務所等以外で契約した場合など）

3-2. 注文住宅（土地：売買契約、建物：工事請負契約）

- 建物部分は工事請負契約のため、宅建業法ではなく主に民法・建設業法の枠組みが適用される
- 土地の引渡しと建物完成のタイミングがずれるため、つなぎ融資の要否を検討する必要がある
- 住宅ローンは、土地決済時と建物完成時に分けて実行される『分割実行』が一般的

建売住宅の仲介と、注文住宅の土地仲介＋建築請負の橋渡しでは、宅建業者としての役割・説明義務の範囲が異なります。案件ごとにどちらの枠組みかを最初に整理しておくことが重要です。

4. お客様の希望に応じた提案の切り口

お客様の希望	向いている選択肢
早く入居したい、価格を明確にしたい	建売住宅
間取り・仕様にこだわりたい	注文住宅
ある程度の自由度がありつつ、価格・期間も抑えたい	セミオーダー住宅、または建売住宅の一部変更（オプション対応）
将来的な性能（等級 5～7・ZEH 等）を重視したい	注文住宅（第 1～2 回の性能仕様を個別に指定可能）

5. 実務で確認すべきポイント

- ☐ お客様の希望（時期・予算・こだわり）をヒアリングし、適した選択肢を整理したか
- ☐ 注文住宅の場合、土地決済～建物完成までのローン実行スケジュール（分割実行・つなぎ融資）を説明したか
- ☐ 建売住宅の場合、契約不適合責任・保証内容（アフター保証等）を説明したか
- ☐ セミオーダーの場合、変更可能な範囲（構造上変更できない部分）を事前に確認したか

6. お客様への説明トーク集

トーク例：注文住宅を検討中のお客様に説明するとき

「注文住宅は間取りや性能を自由に決められる分、土地の決済から建物完成まで半年から 1 年程度かかることが多いです。住宅ローンは土地決済時と建物完成時に分けて実行するのが一般的で、その間のつなぎ融資が必要になる場合もあります。」

7. よくある質問（FAQ）

Q. 建売住宅は間取り変更が一切できませんか？

A. 完成前（未着工～一定段階）であれば、施工会社によっては仕様変更に対応できる場合があります。

時期によって対応可否が変わるため、早めの相談が重要です。

Q. 注文住宅の総額はいつ確定しますか？

A. 設計・仕様が確定し、工事請負契約を締結した時点で総額が確定します。それまでの間は概算段階であることをお客様に伝えておく必要があります。

Q. つなぎ融資とは何ですか？

A. 建物完成前に土地代金や着工金を支払うための短期融資です。建物完成後、住宅ローンの実行資金で一括返済するのが一般的な流れです。

8. ケーススタディ

ケース：注文住宅のスケジュール認識のズレ

状況：お客様が『半年で新居に住みたい』と希望していたが、注文住宅の設計～完成までの標準的な期間（8～12 ヶ月程度）を事前に説明しておらず、期待とのギャップが生じた。

原因：契約前の段階で、具体的なスケジュール感を数字で示していなかった。

教訓：注文住宅を提案する際は、設計・確認申請・着工・完成までの標準的な期間を初期段階で明示し、期待値を合わせておく。

9. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

☐ お客様から受けた質問：

☐ 自社ルール：

10. チェックテスト

- 問1. 建売住宅の建物部分の契約形態はどれか。 ①工事請負契約 ②不動産売買契約 ③賃貸借契約
- 問2. 注文住宅の建物部分の契約形態はどれか。 ①不動産売買契約 ②工事請負契約 ③使用貸借契約
- 問3. 土地決済～建物完成までの間に必要となることがある融資はどれか。 ①フラット35 ②つなぎ融資 ③財形住宅融資のみ

解答：問1＝② 問2＝② 問3＝②

11. 今日のまとめ

- 建売住宅は売買契約、注文住宅は土地売買＋建物請負契約という違いがある
- 設計自由度・完成までの期間・価格の見通しやすさにそれぞれ特徴がある
- 注文住宅はローンの分割実行・つなぎ融資の説明が必須
- お客様の希望（時期・予算・こだわり）から適した選択肢を整理して提案する

次回予告：第20回「ケーススタディ」－第1章建築編の総まとめとして、複合的な事例演習を扱います。