

「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) の ポ イ ン ト



東京都都市整備局

この冊子は、「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)の中から、売主・買主が既存住宅(中古住宅)の売買にあたって確認することが大切な事項をポイントとして紹介したものです。

詳細はガイドブック本編でご確認ください。

※ ガイドブックの全文は、東京都都市整備局ホームページ(<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/>)でご覧になれます。購入を希望される方は、都民情報ルーム(都庁第一本庁舎3階北側)でお求めになれます(380円)。

戸建住宅の流通の促進

我が国の既存住宅（「中古住宅」のことです。）は欧米と比較して、流通割合が約 13% と低い割合であり、平均使用年数も約 30 年と短いものとなっています。

既存住宅は「新築に比べ割安」などといったメリットがある一方、住宅の品質や性能等に不安を感じる事が多く、その流通が伸び悩んでいます。

このガイドブックは、都民が既存戸建住宅の取引にあたり、確認することが大切な事項を示し、安心して売買できる環境を整えることにより、既存住宅の円滑な流通を促進することを目的に作成しています。



ガイドブックのポイント

既存戸建住宅を都民のみなさんに安心して売買していただくため、準備から契約・引渡しまでに確認する事項やその方法を示しています。

「チェックリスト」として、売買にあたっての確認事項を提示

土地や建物・設備の状態等に関する情報提供の基準となる「既存戸建住宅売買チェックリスト」を売主、買主の方に示しています。チェックリストを活用することにより、

- ・売主は、情報不足による売却後のトラブルを軽減することができます。
- ・買主は、事前に必要な情報を確認でき、安心して物件を選定することができます。

住宅履歴の備えと住宅検査の実施の勧め

住宅を適切に維持管理し、長く使うため、また、売買に際しての信頼性を向上させるため、「住宅履歴」（生産履歴と修繕履歴）を備えることを勧めています。

「住まいの健康診断」として、また、売買時のより充実した情報提供手段として、「住宅検査」の実施を勧めています。

不動産取引と契約に際しての留意事項の説明

「重要事項説明書」の確認や「売買契約書」等の締結の際に留意すべき事項を具体的に説明しています。契約内容等について、売主と買主が共通の理解をし、お互いその内容を確認することにより、トラブルの軽減が期待できます。

既存戸建住宅の取引の手順と確認事項(本編 p.4-5 参照)

売主と買主の取引の手順及びその各段階での確認が必要な事項について図示しています。

○ 売主の場合

STEP1 売却準備・事前調査

- 売却条件等の確認
- 住宅の事前確認 (本編 p. 6-29)
※チェックリストの活用
- 住宅検査(耐震診断を含む)の
検討、実施 (本編 p. 34-45)

STEP2 宅建業者の選定

- 宅建業者の選定と媒介契約の締結
(本編 p. 46-52)
- 住宅の状態等の調査・確認
(本編 p. 6-7、10-29)
※チェックリストの完成

STEP3 住宅情報の提供・売買交渉

- 住宅情報の提供 (本編 p. 6-7 他)
※チェックリストによる情報提供

STEP4 売買契約の締結、 決済・引渡し

- 売買契約の締結
(本編 p. 6-8、30-31、61-65)
- 決済、引渡し
(本編 p. 66)

○ 買主の場合

STEP1 住宅情報収集・事前調査

- 購入条件等の確認
- 事前確認項目の確認 (本編 p. 6-29)
※チェックリストの活用

STEP2 宅建業者の選定

- 宅建業者の選定と媒介契約の締結
(本編 p. 46-52)

STEP3 住宅選定・売買交渉・ 重要事項説明

- 購入希望住宅の選定
(本編 p. 6-29)
- 住宅検査・保証制度の検討、実施
(本編 p. 34-45)
- 宅建業者からの重要事項説明
(本編 p. 53-60)
※チェックリストの活用

STEP4 売買契約の締結、 決済・引渡し

- 売買契約の締結
(本編 p. 6-8、30-31、61-65)
※チェックリストによる最終確認
- 決済、引渡し
(本編 p. 66)

「チェックリスト」による確認

既存住宅を安心して売買するためには、対象となる住宅に関する情報を売主、買主が互いに確認し、共有することが大切です。

ここに掲げる「チェックリスト」は、そのために活用するものです。

売主による「チェックリスト」の活用

(本編 p. 8 参照)

- 売主は、「チェックリスト」を活用して土地や建物の権利関係、住環境、関係書類、建物の状態等について確認し、買主に情報提供することが大切です。
- また、完成した「チェックリスト」を基に、契約関係書類に添付する「物件状況等報告書及び設備表」を作成し、建物の状態や不具合等を買主に告知してください。

買主による「チェックリスト」の活用

(本編 p. 9 参照)

- 買主が、安心して住宅を購入するためには、住宅の状態や品質などに加えて、住環境など、必要な事項をあらかじめ確認することが大切です。
- 買主は、現地案内の際などに「チェックリスト」を活用して、自分自身の目で確かめるとともに、売主や宅建業者に質問しながら確認してください。

「チェックリスト」は4種類です

(本編 p. 10 参照)

- 土地や建物の権利関係や必要書類、住環境を確認・整理する
⇒ ① 土地・建物の権利関係や履歴及び住環境に関するチェックリスト
- 敷地の境界や埋設配管、法令制限を確認・整理する
⇒ ② 敷地に関するチェックリスト
- 雨漏りやシロアリの被害、木部の腐食等を確認・整理する
⇒ ③ 建物等に関するチェックリスト
- 引渡しを行う工作物、設備の有無や不具合等を確認・整理する
⇒ ④ 工作物・設備に関するチェックリスト

① 土地・建物の権利関係や履歴及び住環境に関するチェックリスト (本編 p. 15-21 参照)

A 土地・建物の権利関係の確認事項です。

☐ a 土地や建物への抵当権等（第三者の権利）は抹消されていますか。

（☐済 ☐未）

☐ 抵当権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 買戻特約 ☐ 地役権 ☐ その他（ ）

☐ b 相続などによる所有権の変更はされていますか。（☐済 ☐未）（ ）

B 土地が借地の場合の確認事項です（売主は必ず確認の上、買主に情報提供してください）。

☐ a 地上権の設定契約又は土地の賃借権契約はありますか。（☐地上権 ☐賃借権 ☐無）

☐ b 売却について地主の了解は取れていますか。（☐有 ☐無）

☐ c 譲渡承諾料、名義変更に伴う更新料の取り決めはありますか。（☐有 ☐無）

C 売買にあたって必要な土地建物の関係書類の確認です。

☐ a 登記済証（権利済証）又は登記識別情報（登記済証に代わるものです。）（☐有 ☐無）

☐ b 境界確認書及び測量図（敷地境界の確定図）（☐有 ☐無）

☐ c 建築確認関係書類（確認済証及び申請書副本（☐有 ☐無）・検査済証（☐有 ☐無））

☐ d 住宅履歴関連書類（建築工事請負契約書又は不動産売買契約書（☐有 ☐無））

☐ e 同（建築設計図書（☐有 ☐無）・工事記録書（☐有 ☐無））

☐ f 同（リフォーム時の契約書（☐有 ☐無）・工事記録書（☐有 ☐無））

☐ g 耐震診断報告書（☐有 ☐無）

☐ h アスベスト使用調査報告書（☐有 ☐無）

☐ i 地盤調査報告書（☐有 ☐無）

☐ j 住宅性能評価書、既存住宅性能評価書（☐有 ☐無）

☐ k 住宅検査報告書（☐有 ☐無）

D 住環境に関する確認事項です。

☐ a テレビ、携帯電話など電波障害がありますか。（☐無 ☐有）（ ）

☐ b 過去に浸水、火災等の被害がありましたか。（☐無 ☐有）（ ）

☐ c 近隣も含め過去に重大な事件、死亡事故等の発生がありましたか。（☐無 ☐有）（ ）

☐ d 近隣に建築計画がありますか。（☐無 ☐有 ☐不明）（ ）

☐ e 近隣との申しあわせ事項（自治会・町内会等での協定や負担金の取り決め等）がありますか。
（☐無 ☐有）（概要： ）

☐ f 周辺のまちづくり計画がありますか。（☐無 ☐有 ☐不明）
（道路計画、都市計画、まちづくり協議会活動等）（ ）

☐ g 周辺環境に影響を及ぼすような施設（ごみ処理場等）がありますか。
（☐無 ☐有 ☐不明）（ ）

☐ h 近隣からの振動・騒音・臭気等がありますか。（ ）

（p. 4～7 は取り外してお使い下さい。）

② 敷地に関するチェックリスト（本編 p. 22-24 参照）

A 現地にて敷地や建物を確認します。

- ☐ a 敷地や道路との境界に境界杭（鉾）がありますか。
☐ 全ての境界にある ☐ 無い箇所がある（箇所： ）
- ☐ b 建物、設備、門・塀等工作物の一部が隣地に（隣地から）、はみ出していないですか。
☐ はみ出していない ☐ 一部、はみ出している（状況： ）
☐ （☐屋根 ☐底 ☐門・塀 ☐樹木 ☐その他（ ）
- ☐ c 敷地の境界の扱いや管理方法等に関して隣地等との取り決めはありますか。
☐ （☐無 ☐有（ ））
- ☐ d 境界上、もしくは境界付近の塀、門等の工作物の帰属はどのようになっていますか。
☐ 全て自己所有物 ☐ 一部自己所有・共有（ ）
☐ 全て隣接者の所有 ☐ 全部共有（ ）
- ☐ e 私道の負担等に関して隣地等との取り決めはありますか。
☐ （☐無 ☐有（ ） ☐不明）
- ☐ f 地盤沈下・軟弱について気づいた点がありますか。
☐ （☐無 ☐有（ ） ☐不明）
- ☐ g 擁壁等の工作物について気づいた点（ひび割れ、ずれ、水抜き孔の状況等）がありますか。
☐ （☐無 ☐有（ ） ☐不明）

B 以下の事項について、売主はわかる範囲で、買主に情報提供してください。

- ☐ a 従前の敷地の状況について（従前用途 ☐ 住宅地 ☐ 非住宅地 ☐不明）
造成地の場合は、（☐ 切土 ☐ 盛土 ☐不明）です
造成前の用途は、（☐田 ☐畑 ☐沼地 ☐その他（ ） ☐不明）です
- ☐ b 土壌汚染等に関する情報がありますか。（☐無 ☐有（ ） ☐不明）
- ☐ c 敷地内に残存物・埋設物がありますか。（☐無 ☐有（ ） ☐不明）

C 埋設配管について確認します。

- ☐ 埋設している配管で隣接敷地内を通るもの、又は隣接敷地の所有者等の配管が当該敷地内を通るものがありますか。
☐ （☐無 ☐自己所有管が隣地に埋設 ☐隣地配管が当該敷地に埋設 ☐不明）
☐ （有の場合、（☐給水管 ☐排水管 ☐ガス管 ☐その他（ ））
☐ （その場合、地役権が設定されていますか。（☐無 ☐有））

D 法令制限について確認します。

- ☐ a 使用建ぺい率、容積率は指定建ぺい率、容積率の範囲内ですか。
建ぺい率：（☐範囲内 ☐範囲外 ☐不明）（実際 % 、指定 %）
容 積 率：（☐範囲内 ☐範囲外 ☐不明）（実際 % 、指定 %）
- ☐ b 敷地は、幅員 4 m 以上の道路に 2 m 以上接していますか。
☐ （☐いる ☐いない（ ））
- ☐ c 敷地が接している道路が幅員 4 m 未満の場合、道路の中心線から 2 m 後退していますか。
☐ （☐いる ☐いない（ ））

（p. 4～7 は取り外してお使い下さい。）

③ 建物等に関するチェックリスト（本編 p. 25-27 参照）

- ☐ A 雨漏りについて確認します。（天井・ドア・窓周辺、内壁、小屋組、軒裏等）
- ☐ これまで雨漏りを確認していない
- ☐ これまでに雨漏りがあった 箇所（ ）
（☐修繕済 ☐未） 時期（ 年 月 日）
- ☐ 現在、雨漏りがある 箇所（ ）
- ☐ B シロアリの被害について確認します。（床下（土台・床組）等）
- ☐ これまでシロアリの被害を確認していない
シロアリの予防工事（☐済 ☐未） 時期（ 年 月 日）
- ☐ これまでにシロアリの被害があった 箇所（ ）
駆除（☐済 ☐未） 時期（ 年 月 日）
- ☐ 現在、シロアリの被害がある 箇所（ ）
- ☐ C 木部・鉄部等の腐食について確認します。（天井、小屋組、軒裏、壁、床下（土台・床組）、バルコニー等）
- ☐ 腐食を確認していない
- ☐ これまでに腐食が発生した 箇所（ ）
修繕（☐済 ☐未） 時期（ 年 月 日）
- ☐ 腐食がある 箇所（ ）
- ☐ D 建物躯体の傾き、沈みについて確認します。（壁、床、階段、バルコニー等）
- ☐ 傾き、沈みを確認していない
- ☐ これまでに傾き、沈みがあった 箇所（ ）
修繕（☐済 ☐未） 時期（ 年 月 日）
- ☐ 傾き、沈みがある 箇所（ ）
- ☐ E 建具の不具合について確認します。（シャッター、ドア、窓、雨戸、障子、ふすま等）
- ☐ 不具合は確認していない
- ☐ これまでに不具合があった 箇所（ ）
修繕（☐済 ☐未） 時期（ 年 月 日）
- ☐ 不具合がある 箇所（ ）
- ☐ F 基礎のひび割れ、欠損について確認します。
- ☐ ひび割れ、欠損を確認していない
- ☐ これまでにひび割れ、欠損が生じた 箇所（ ）
修繕（☐済 ☐未） 時期（ 年 月 日）
- ☐ ひび割れ、欠損がある 箇所（ ）
- ☐ G 給水・排水設備からの漏水・赤水を確認します。
- ☐ 無 ☐ 有 箇所：（ ）
修繕・交換（☐済 ☐未） 時期（ 年 月 日）
- ☐ H その他（浴室、台所など）について確認します。
- ☐ 無 ☐ 有 箇所：（ ）
状況：（ ）

（p. 4～7 は取り外してお使い下さい。）

④ 工作物・設備に関するチェックリスト（本編 p. 28-29 参照）

主要工作物の名称	有・無・撤去	故障・不具合	説 明
庭石	有 無 撤去		
庭木	有 無 撤去		
門、門柱、門扉	有 無 撤去	有 無	
塀	有 無 撤去	有 無	
カーポート	有 無 撤去	有 無	
物置	有 無 撤去	有 無	
その他 () ()			

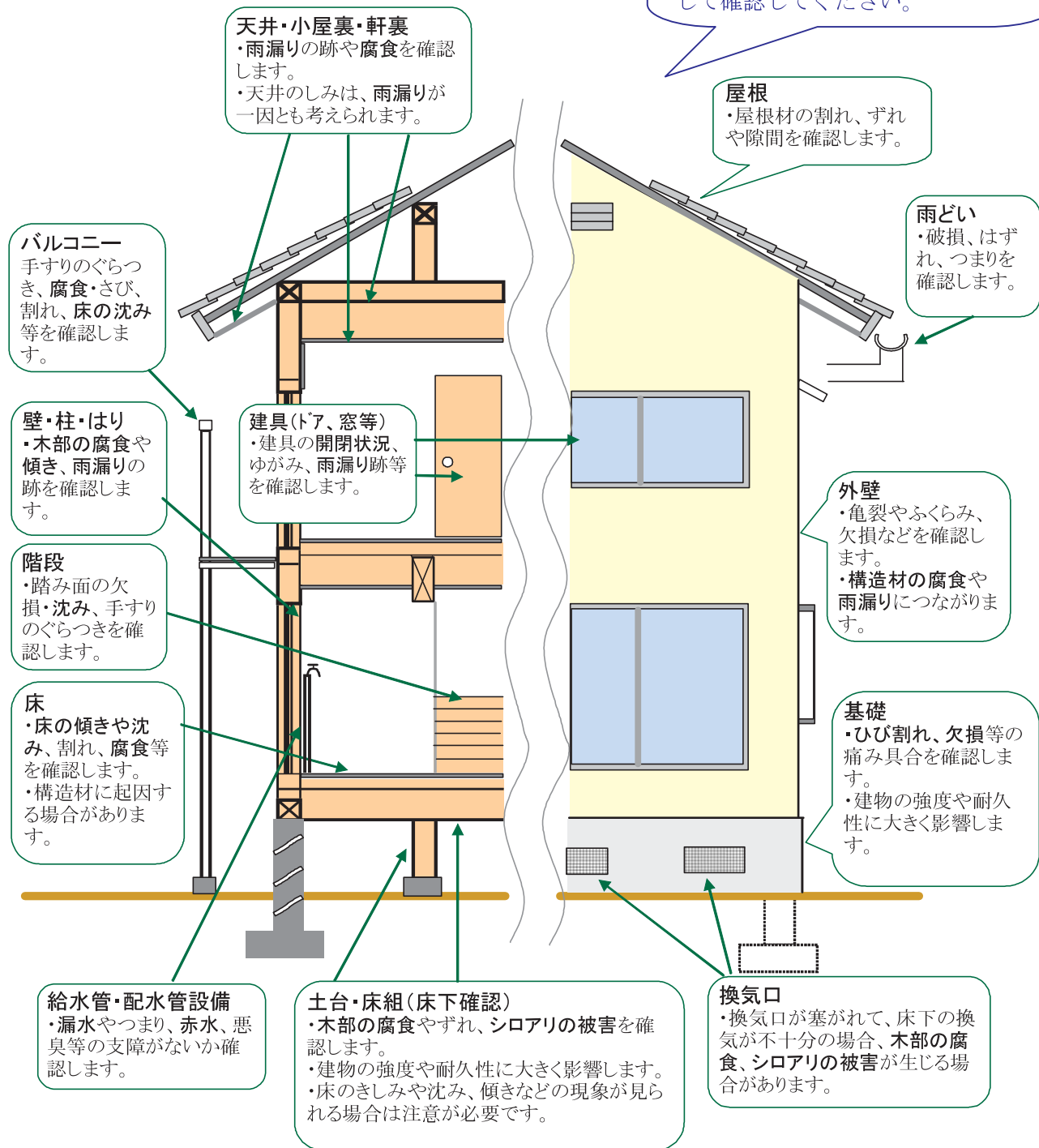
主要設備の名称		有・無・撤去	故障・不具合	設置箇所や故障・不具合の内容等
空調設備	冷暖房機(電気・ガス)	有 無 撤去	有 無	
	冷房機	有 無 撤去	有 無	
	暖房機(電気・ガス・石油)	有 無 撤去	有 無	
	床暖房設備(電気・ガス)	有 無 撤去	有 無	
	換気扇	有 無 撤去	有 無	
	24 時間換気システム	有 無 撤去	有 無	
給排水・衛生設備	給湯器(電気、ガス、石油)	有 無 撤去	有 無	
	湯沸かし器	有 無 撤去	有 無	
	台所	流し台	有 無 撤去	
		コンロ	有 無 撤去	
		浄水器	有 無 撤去	
		食器洗浄機	有 無 撤去	
	浴室	シャワー	有 無 撤去	
		追炊き機能	有 無 撤去	
		浴室乾燥機能	有 無 撤去	
	洗面	シャワー	有 無 撤去	
		コンセント	有 無 撤去	
	トイレ	保温	有 無 撤去	
		洗浄機能	有 無 撤去	
照明設備	屋内照明器具 ()	有 無 撤去	有 無	
	()	有 無 撤去	有 無	
	()	有 無 撤去	有 無	
	屋外照明器具 ()	有 無 撤去	有 無	
	()	有 無 撤去	有 無	
その他	()			
	()			
	()			

※ この表（リスト）は、(財)不動産適正取引推進機構の資料を参考にしています。

(p. 4～7 は取り外してお使い下さい。)

「③建物等に関するチェックリスト」の参考図

技術的・専門的な事項については、
宅建業者等のアドバイスを受けな
がら、下図のゴシックの文字に留意
して確認してください。



<参考>

・チェックにより、雨漏りやひび割れ等が確認された場合は、住宅検査機関などの専門家に確認してもらいましょう。

「住宅履歴」の備えと「住宅検査」実施の勧め

「住宅履歴」を備えることが大切です

(本編 p. 32-33 参照)

- 住宅履歴とは、住宅の所有者が、新築時に住宅生産者から渡された書類に、その後のリフォーム等の修繕履歴を追加し、保管していくものです。

・ 生産履歴…工事請負契約書、建築確認済証、建築設計図書、竣工図面、現場記録写真等、住宅の生産（設計、工事、検査等）にかかわる情報

・ 修繕履歴…増改築・修繕等の契約書や工事記録等

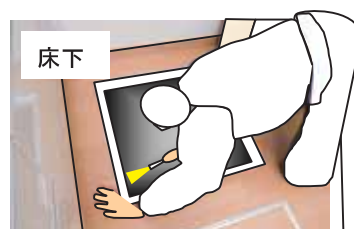
- 住宅履歴は、所有者が住宅を適切に維持管理していく上で大切な情報源となり、住宅を長期にわたり使用していく上で重要です。また、売買時に住宅履歴が適切に引き継がれていくことは、確かな情報提供となり安心した取引につながります。

「住宅検査」実施の勧め

(本編 p. 34-39 参照)

- 住宅検査は、売主、買主には理解や判断が難しい建物や設備等の状態を、建築専門家等を活用して具体的に把握する「住まいの健康診断」であり、適正に維持管理していく上で、また、安心して売買する上で有効な方法です。
- 住宅検査には、既存住宅性能表示制度に基づくものと、民間検査会社を活用し任意に行うものがあります。民間の検査は、独自の基準により行われている現状もあり、都として「住宅検査標準検査項目」を提示しています。

【住宅検査のイメージ】



不動産取引と契約に際しての留意事項

重要事項説明の留意事項

(本編 p. 53-60 参照)

- 買主は、売買契約を締結する前に、取引物件と取引条件等について、宅地建物取引主任者から書面（重要事項説明書）による説明を受けることになっています。

**重要事項説明書は、契約締結日前に余裕を持って説明を受け、内容を確認しましょう。
事前の説明が困難な場合は、説明日の前に入手し、事前に確認しておきましょう。**

- 新築住宅と比較して、特に留意すべき事項には、敷地や建物の面積、建物等の状況、地域の協定、再建築の条件、敷地と道路の関係、耐震診断の記録等があります。
- 売主も、重要事項説明書の内容を確認しておくことをお勧めします。



売買契約書の留意事項

(本編 p. 30, p. 61-66 参照)

- 住宅の売買は、売主と買主が対等の立場で売買契約を締結し、お互いに債務を負います。売主、買主の双方が契約書の内容について、十分に理解して契約を締結することが重要です。
- 新築住宅と比較して、特に留意すべき事項には、建物の状況や売買の対象となる設備や工作物とその状況、瑕疵担保責任の期間、対象、範囲等があります。



○ 不動産取引の相談窓口

担当部署・名称	電話・ホームページ
東京都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/
東京都消費生活総合センター	○消費生活相談 TEL 03-3235-1155
(社) 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) 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) 住宅リフォーム・紛争処理支援センター	○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

※ 東京都の窓口は、土、日、休日はお休みです。

○ 住宅検査・保証制度に関する問い合わせ

	担当部署・電話・ホームページ
登録住宅性能評価機関に関すること	住宅性能評価機関等連絡協議会 事務局 TEL 03-5211-0564 http://www.hyouka.gr.jp/
既存住宅性能保証制度に関すること	(財) 東京都防災・建築まちづくりセンター 住宅性能課 TEL 03-5466-2474 http://www.tokyo-machidukuri.or.jp/

○ 耐震診断等に対する問い合わせ

組織名	電話・ホームページ等
東京都都市整備局 市街地建築部建築企画課	TEL 03-5321-1111 (内) 30-645 http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/kenchiku/taisin/index.html
(社) 東京都建築士事務所協会	建築相談室（毎週水曜日午後1時30分から4時30分、予約制） TEL 03-5339-8288
(社) 東京建築士会	建築相談室 http://www.tokyokenchikushikai.or.jp TEL 03-3536-7711
東京都都市整備局 住宅政策推進部民間住宅課	木造住宅耐震講習会受講者リスト（工務店）の公表 TEL 03-5321-1111 (内) 30-333

【問い合わせ先】

東京都都市整備局住宅政策推進部 〒163-8001 新宿区西新宿 2-8-1
民間住宅課 電話：03-5320-5005 FAX：03-5388-1481
(不動産取引については) 不動産課 電話：03-5320-5071 FAX：03-5388-1480
<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/>

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）のポイント

編集・発行 東京都都市整備局住宅政策推進部民間住宅課 印刷 正和商事株式会社

東京都新宿区西新宿二丁目8番1号

電話 03(5320)5005

東京都中野区沼袋二丁目20番8号

電話 03(3388)1841

