

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)



東京都都市整備局

はじめに ーこのガイドブックの利用にあたってー

このガイドブックは、都民が中古戸建住宅（以下「既存戸建住宅」といいます。）の取引にあたり、確認することが大切な事項を提示し、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としています。

都内には、140 万戸を超える既存戸建住宅（持家）のストックがあり、品質、性能も徐々に改善されていますが、欧米の住宅に比べて、平均使用年数は 30 年程度と短く、流通割合も約 13%と小さいことから、これらの既存住宅ストックが十分に有効活用されていない状況にあります。

このことは、都民の家計だけでなく、社会全体にとっても大きな損失といえます。

また、地球温暖化など環境問題が深刻化しており、住宅を長期にわたり活用し、建築資材の消費量を減らすなど、環境への配慮が求められています。

都民にとっては、既存住宅は「新築に比べ、より割安である」、「幅広い地域を選択の対象とすることができる」といった取引上の利点があり、3人に1人が住み替えにあたり、新築住宅にこだわらないというデータもあります。その一方で、建物の品質やリフォーム等の履歴情報が十分に得られないことから、既存住宅の品質や性能等に不安を感じる都民が多く、その流通が伸び悩んでおります。

こうしたことから、本ガイドブックは、既存住宅を安心して取引するにあたって大切な確認事項を「**既存戸建住宅売買チェックリスト**」として提示するとともに、住宅の品質やリフォーム等の履歴に関する情報を明らかにするために、「**住宅履歴の備えと住宅検査の実施**」により取引に際しての不安を解消できるようにしていくことを推奨しています。また、安心して取引をするために、「**不動産取引と契約に際しての留意事項**」について説明しています。

本ガイドブックが、都民や宅地建物取引業者（以下「宅建業者」といいます。）をはじめとする関係者に活用されることにより、既存戸建住宅が安心して売買され、長く住み継がれていくことを期待しています。

目 次

はじめに

I 章 既存戸建住宅の流通について	1
1 既存戸建住宅の流通促進の意義と特徴	1
(1) 流通促進の意義	1
(2) 既存戸建住宅の流通上の特徴	2
2 既存戸建住宅の取引の手順	3
II 章 売買にあたっての確認事項	6
1 既存戸建住宅売買チェックリストによる確認	6
(1) チェックリストの位置づけ	6
(2) チェックリストと「物件状況等報告書及び設備表」との関係	7
(3) チェックリスト活用方法	8
(4) チェックリストの種類	10
(5) チェックリストとその記入例及び注意事項	15
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	
② 敷地に関するチェックリスト	
③ 建物等に関するチェックリスト	
④ 工作物・設備に関するチェックリスト	
2 既存住宅売買と瑕疵担保責任	30
(1) 売買契約における瑕疵担保責任	30
(2) 瑕疵担保責任の期間及び対象等	30
III 章 住宅履歴の備えと住宅検査の実施の勧め	32
1 住宅履歴の備えの勧め	32
(1) 住宅履歴の意義	32
(2) 住宅履歴の内容	33
2 住宅検査の実施の勧め	34
(1) 住宅検査の必要性	34
(2) 住宅検査の内容と実施	34
(3) 住宅検査の種類	35
3 既存住宅の保証制度について	42
4 耐震診断の実施の勧め	43
(1) 耐震診断とは	43
(2) 耐震診断の手法と判定	43
(3) 耐震補強の実施	44
(4) 耐震補強の施工例	45

IV章 不動産取引と契約に際しての留意事項	4 6
1 相談事例から見た既存住宅の取引の留意点	4 6
2 宅建業者の選び方	4 6
3 媒介（仲介）契約	4 7
(1) 宅建業者への媒介依頼	4 7
(2) 媒介契約書（専任媒介契約）の参考例とその見方	4 9
4 重要事項説明	5 3
(1) 重要事項説明について	5 3
(2) 重要事項説明を受ける際の注意	5 3
(3) 重要事項説明書の参考例とその見方	5 3
5 売買契約の締結と決済・引渡し	6 1
(1) 売買契約にあたって	6 1
(2) 売買契約書の参考例とその見方	6 1
(3) 決済と引渡し	6 6
附章 関係資料	6 7
1 都の相談窓口の案内	
2 不動産関係団体の相談窓口等の案内	
3 住宅性能評価機関・保証機関に関する案内	
4 住宅耐震診断の相談窓口の案内	
5 耐震改修工法・耐震改修工事事業者の案内	
6 既存住宅融資の案内	
7 住宅ローン減税等の特例措置の案内	
<参考> 事前に知っておきたい不動産用語	7 0

I 章 既存戸建住宅の流通について

我が国の住宅市場を見ると、欧米と比較して、既存住宅*の流通割合は低く**、短い使用期間の後に「壊して建てる」という実態があり***、必ずしも住宅ストックの活用が進んでいるとはいえない状況にあります。

これからは、個人としてだけではなく社会全体で、住宅ストックを壊さず良質な資産として、維持保全しながら長期に渡り活用していくことが求められています。また、その結果が、建築資材の消費量や建築廃材の排出量を減らすことになり、結果としてCO₂（二酸化炭素）の排出量を減少させ、地球温暖化防止等の環境への配慮に寄与することになります。

本章では、既存住宅の流通を促進していくことの意義と既存住宅流通市場の特徴や既存住宅の取引の手順について説明します。

1 既存戸建住宅の流通促進の意義と特徴

(1) 流通促進の意義

① 住宅ストックの有効活用による住居費負担の軽減

適切に維持管理された既存住宅が円滑に流通し、有効活用されることにより、住宅の平均使用年数が延び、結果として、社会全体の住居費負担を引き下げることに繋がります。

* 既存住宅とは、住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「住宅品質確保促進法」という。）に規定する新築住宅以外の住宅をいいます。新築住宅とは、新たに建設された住宅で人の居住の用に供されたことがなく、工事完了の日から1年を経過していない住宅をいいます。

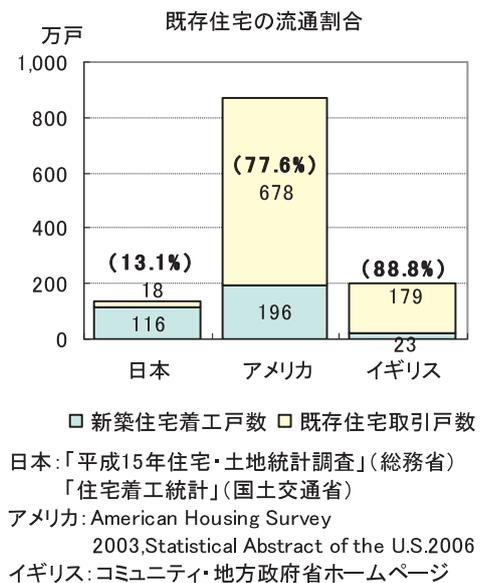
** 流通量の比較について

我が国の住宅の流通量は、新築住宅が約116万戸に対し、既存住宅は約18万戸と6分の1以下ですが、例えばアメリカでは、新築住宅が約196万戸に対し、既存住宅約678万戸と約3.5倍になっています。（「2006-2015 東京都住宅マスタープラン」P.8による。図1参照）

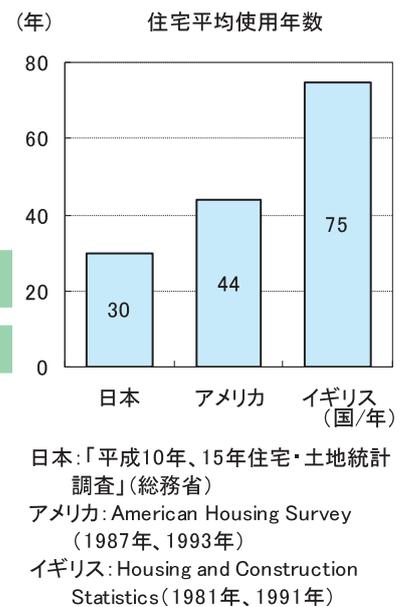
*** 住宅平均使用年数について

我が国の住宅の平均使用年数は30年で、イギリス（75年）やアメリカ（44年）と比較して短くなっています（図2参照）。

〈図1〉



〈図2〉

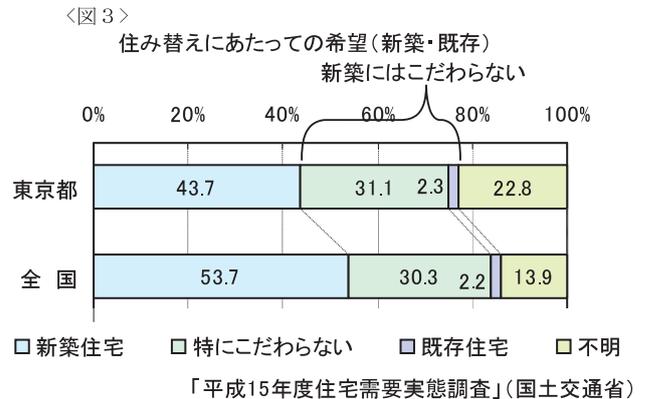


② ライフステージやライフスタイル等に応じた多様な住宅選択肢を提供

既存住宅の流通量が増大することにより、住み慣れた地域にこれからも住み続けたい都民や、ライフステージやライフスタイルの変化等に応じて住宅を求める都民の選択肢を広げることができます。*

③ 落ち着いた街なみの維持形成

既存住宅が長く住み継がれていくことにより、落ち着いた街なみが形成され、安定した暮らしの魅力を醸し出すこととなります。



(2) 既存戸建住宅の流通上の特徴

- 住宅関係事業者が供給する新築住宅と異なり、個人間での売買が一般的です。このため、取引を媒介（仲介）する宅建業者の役割も重要です。
- 新築住宅に比べ建物の評価額が経年等により低減されることにより、同じ規模の住宅を取得する場合、取得価格が割安となります***。
- 新築住宅は供給されにくい地域が存在しますが、既存住宅は、散在的に供給されるため、幅広い地域を選択の対象とすることができます。
- 既成市街地に立地するという特性を活かし、緑や生活関連施設などその環境をあわせて確認し、取得することができます。
- 築年数の差こそありますが一定期間を経過し、使用された物件であることから、建物の構造躯体や設備・機器について劣化が見られる場合があります。そのため、住宅の状態等に関する情報提供が大切ですが、その状態等を把握することが困難です。
また、個人が売主である場合、必要な関係資料の備えが十分でないことも多いため、新築住宅に比べ、買主への情報の提供が不足している状況にあります。

* 国の調査によれば、住み替えにあたって、希望する住居として、「特にこだわらない」、「既存住宅がよい」とする人が約3人に1人います（平成15年度住宅需要実態調査（国土交通省）より。図3参照）。

*** 既存住宅の取得価格

既存住宅は、築年数の経過に伴い急激にその価値が低下するといわれますが、手入れして大切に使うことにより、資産価値が維持され、それに見合った評価を受けられるようになることが望まれます。

これらを踏まえ、本ガイドブックでは、既存戸建住宅を取り上げ、個人間で安心して売買できるよう、具体的な留意点を説明していきます。

<参考> 住宅購入者における既存住宅に対する意識調査
(平成18年 社団法人不動産流通経営協会調査)

○既存住宅を購入した理由	
ア) 希望エリアの物件だったから	・・・65.3%
イ) 手ごろな価格だったから	・・・63.9%
ウ) 良質な物件だったから	・・・47.0%
エ) 新築にはこだわらなかったから	・・・36.7%
オ) 早く入居できるから	・・・21.1%
○既存住宅を選ばなかった理由	
ア) 新築の方が気持ちが良いから	・・・66.7%
イ) 長く住むつもりだから	・・・37.4%
ウ) 既存では耐久性や品質に不安があるから	・・・30.9%
エ) 好みに合う既存物件がなかったから	・・・22.9%
オ) 安くてもリフォーム費用などがかかるから	・・・18.5%
カ) 良い既存物件がなかったから	・・・18.0%

2 既存戸建住宅の取引の手順

既存住宅の取引において、売主の取引の手順として、以下の段階があります。

- STEP1 売却準備・事前調査を行い、
- STEP2 売買を媒介（仲介）する宅建業者を選定し、
- STEP3 購入希望者への住宅情報の提供や売買交渉を経て、
- STEP4 買主と売買契約を締結し、決済を行い、住宅を引渡します。

一方、買主の取引手順として、以下の段階があります。

- STEP1 購入希望の住宅に係る情報収集や事前調査を行い、
- STEP2 宅建業者を選定し、
- STEP3 購入を希望する住宅を選定し、売主との売買交渉を経て、宅建業者からの重要事項説明を受け、
- STEP4 売主と売買契約を締結し、決済を行い、引渡しを受けます。

以上の取引の手順及びその各段階で確認が必要な事項について、4～5ページのとおり図示しました。具体的な留意事項等はⅡ章以降をご参照ください。

○ 売主からみた住宅取引の手順と確認事項

STEP1 売却準備・事前調査

- 売却条件等の確認
 - ・売却予定額、時期等
- 住宅の事前確認
 - ・土地・建物の権利関係や履歴及び住環境に関する確認
 - ・敷地に関する確認
 - ・建物等に関する確認
 - ・工作物・設備に関する確認
(本文 p. 6-29)
- 住宅検査(耐震診断を含む)の検討、実施 (本文 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
 - ・宅建業者の選び方(本文 p. 46-47)
 - ・媒介契約の種類、媒介契約書の参考例とその見方(本文 p. 47-52)
- 住宅の状態等の調査・確認
 - ・宅建業者等の協力を得て確認(※)
(本文 p. 10-29)
 - ・契約関係書類に添付する「物件状況等報告書及び設備表」の作成
(本文 p. 6-7)

※ 内容によっては、専門業者の確認が必要なことがあります。

○ 買主からみた住宅取引の手順と確認事項

STEP1 住宅情報収集・事前調査

- 購入条件等の確認
 - ・予算、地域、広さ・間取り等購入の前提条件
- 事前確認項目の確認
 - ・土地、建物の権利関係や履歴及び住環境に関する項目
 - ・敷地に関する項目
 - ・建物等に関する項目
 - ・工作物・設備に関する項目
(本文 p. 6-29)

STEP2 宅建業者の選定

- 宅建業者の選定と媒介契約の締結(※)
 - ・宅建業者の選び方(本文 p. 46-47)
 - ・媒介契約の種類、媒介契約書の参考例とその見方(本文 p. 47-52)

※ 取引の状況により、媒介契約を締結する時期が前後する場合があります。

**STEP3 住宅情報の提供
・ 売買交渉**

- **住宅情報の提供**
 - ・ 購入希望者への情報提供
(本文 p. 6-7 他)

**STEP4 売買契約の締結、
決済・引渡し**

- **売買契約の締結**
 - ・ 瑕疵担保責任 (本文 p. 30-31)
 - ・ 売買契約書の参考例とその見方
(本文 p. 61-65)
 - ・ 「物件状況等報告書及び設備表」
の確認 (本文 p. 6-7)
- **決済、引渡し**
 - ・ 引渡す住宅と契約関係書類に添付
された「物件状況報告書及び設備
表」等との整合性を再確認
(本文 p. 66)

**STEP3 住宅選定・売買交渉・
重要事項説明**

- **購入希望住宅の選定**
 - ・ 現地確認等の際に住宅の状態等を
把握 (本文 p. 6-29)
- **住宅検査・保証制度の検討、
実施 (※)** (本文 p. 34-45)
- **宅建業者からの重要事項説明**
 - ・ 重要事項説明書の参考例とその見
方 (本文 p. 53-60)

**STEP4 売買契約の締結、
決済・引渡し**

- **売買契約の締結**
 - ・ 瑕疵担保責任 (本文 p. 30-31)
 - ・ 売買契約書の参考例とその見方
(本文 p. 61-65)
 - ・ 「物件状況等報告書及び設備表」
の確認 (本文 p. 6-7)
- **決済、引渡し**
 - ・ 手付金等以外の残代金の支払い
 - ・ 引渡しを受けた住宅と契約関係書
類に添付された「物件状況等報告
書及び設備表」等との整合性を再
確認 (本文 p. 66)

※ 住宅検査は売主が行うことが望ましいですが、売主
の了解のもと買主が実施することも考えられます。

Ⅱ章 売買にあたっての確認事項

既存住宅を安心して売買するためには、売主は、買主に十分な情報提供を行うとともに、買主は、提供される情報等を十分に確認し、理解することが大切です。

このため、本章では、売主、買主の双方が事前に確認し、情報を共有することが大切な事項を整理しています。

1 既存戸建住宅売買チェックリストによる確認

本項では、「既存戸建住宅売買チェックリスト」（以下「チェックリスト」といいます。）の位置づけや活用方法について説明します。

(1) チェックリストの位置づけ

通常、既存住宅の売買を行う際には、売主は、住宅の現況等を説明する「物件状況等報告書及び設備表」^{*}を作成し、これを契約関係書類に添付するなどして買主に告知することが一般的です。^{**}

また、買主は、宅地建物取引業法（以下「宅建業法」といいます。）に基づき、宅建業者から売買契約の前に重要事項説明書による説明を受けます（p. 53 参照）。

物件状況等報告書及び設備表は、不動産流通関係団体^{***}がそれぞれ標準を定めていますが、各団体により記載項目に相違が見られます。また、重要事項説明は、売買契約の直前に行われることもあるため、物件の選定の段階では、まだ買主に十分な情報が提供されていない面もあります。

このため、売主・買主双方で事前確認することが必要な事項を整理し、以下の特徴を備えたチェックリストとして提示します。

- 「物件状況等報告書及び設備表」等として各団体で使用されている書式により告知されている事項を包括した上で、より詳しく情報提供すべき事項として、地震時への対応上重要な基礎に係る事項などを追加
- 「重要事項説明書」の中でより早期に情報提供すべき事項として、再建築に関する法令制限（建ぺい率や容積率の適合性など）等を追加

^{*} 「物件状況等報告書及び設備表」は、売買契約に際し、対象となる建物や設備の不具合（雨漏りやシロアリの被害、給水管からの漏水）等を含む状況をできる限り明確にし、後々のトラブルを防ぐことを目的とする、売主による買主への告知書となるものです。なお、「物件状況等報告書」は、国土交通省の通知（「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方について」（平成13年1月6日国土交通省総合政策局不動産課長通知））に基づき、不動産流通団体がそれぞれ標準書式を定めており、名称も異なる場合があります。

^{**} 売主からの告知について

国土交通省は、上記通知により、「宅地又は建物の過去の履歴や隠れた瑕疵など、取引物件の売主や所有者にしか分からない事項については、売主等の協力が得られるときは、売主等に告知書を提出してもらい、これを買主に渡すことにより将来の紛争の防止に役立てることが望ましい。」としています。

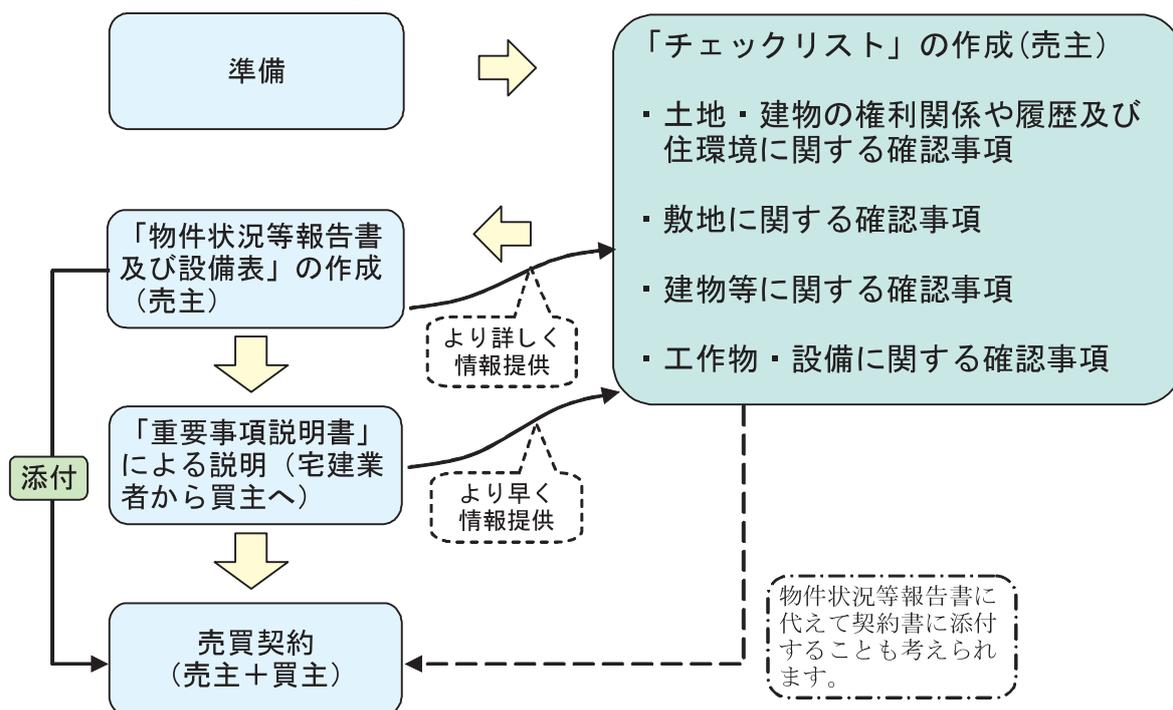
^{**} 不動産流通関係団体には、(社)不動産流通経営協会、(社)東京都宅地建物取引業協会、(社)全日本不動産協会東京都本部、(社)日本住宅建設産業協会などがあります。

このチェックリストを活用し、売主と買主が同じ項目を確認しあい、情報を共有することにより、取引に伴う様々な思い違いやトラブルの軽減を図ることができ、より安全で安心な取引が行われることを期待します。

売主は確認した情報をもとに、買主に積極的に欠陥や不具合（いわゆる「瑕疵」）等についても、その事実を伝えることにより、住宅の引渡し後に生ずる損害賠償等の責任を軽減することができます（p. 30 参照）。

また、買主は、現地確認等の際に活用することで、住宅の状態等をより正しく把握することによって、適切な住宅選択をすることができます。

<住宅売買における情報提供の手順とチェックリストの位置づけ>



(2) チェックリストと「物件状況等報告書及び設備表」の関係

前述したように、売主は、売買契約に際し、物件状況等報告書及び設備表を作成することになりますが、チェックリストはその作成にも活用することができます。

なお、売主が、物件状況等報告書及び設備表に代えてチェックリストを使用する場合は、契約関係書類の一部となりますので、売主は宅建業者等とよく相談して過誤のないように作成する必要があります。

チェックリストは、売買契約に先立ち、売主が自らの住宅の状況等を確認し情報提供するとともに、買主が事前確認のために作成するものですが、より安心な取引のためには、重要事項説明書や、物件状況等報告書及び設備表の内容と整合性が取れているか、最終確認することが大切です。

(3) チェックリスト活用方法

売主によるチェックリストの活用方法

(取引の流れ)

売却準備・
事前調査

宅建業者の選定

住宅情報の提供
・売買交渉

売買契約の締結、
決済・引渡し

(売主としての手続き)

チェックリストにより、住宅の状態等を事前確認

- 4種類のチェックリストを活用して、権利関係や隣地境界、建物の状況等を確認するとともに、必要な書類の整理をしておきます。
- 確認できない点は、「不明」の欄にチェックしておきます。
(この段階で、建物・設備の状態や性能等を正確に把握するため、専門機関による住宅検査 (p.34 参照) の実施が望まれます。)

チェックリストを完成

- 技術的・専門的な事項で、売主自らの確認が困難な場合は、宅建業者や専門業者等のアドバイスを得て、完成させます。
- 契約関係書類に添付する物件状況等報告書及び設備表の作成に際し、チェックリストを活用します。

チェックリストを活用し、購入希望者へ情報提供

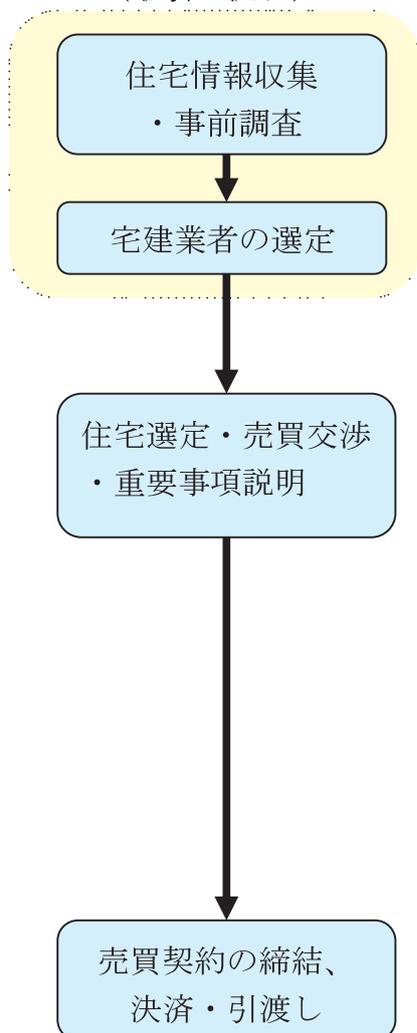
- チェックリスト等により、購入希望者に情報提供をします。

「物件状況等報告書及び設備表」を買主に引渡し

- 契約関係書類として、物件状況等報告書及び設備表を買主に引き渡します。

買主によるチェックリストの活用方法

(取引の流れ)



(買主としての手続き)

チェックリストの項目を確認

- 広告等から不動産情報を収集し、購入したい住宅の条件をよく整理しておきます。
- チェックリストで確認すべき項目に目を通して内容を理解しておきます。

チェックリスト、重要事項説明等により確認

- 選定した住宅の現地案内等の際にチェックリストを持参して、その状態等を自ら確認します。
- 不明な点は、売主や宅建業者等に質問し、確認をします。
(建物・設備の状態や性能等を正確に把握する上で、住宅検査が行われていない場合は、住宅検査の実施が有効です。)
- 重要事項説明の際、チェックリスト①② (p. 11, 12 参照) を中心に内容を確認します。

チェックリストを活用し、最終確認

- 売買契約書を締結する前に、物件状況等報告書及び設備表とチェックリスト③④ (p. 13, 14 参照) で確認した事項を中心に最終確認します。
- 引き渡された関係書類は大切に整理・保管します。

(4) チェックリストの種類

チェックリストは、以下の4種類を提示します。

種 類	目 的
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	土地や建物の権利関係、売買に際し必要な書類、土地や建物の履歴、周辺の住環境等の確認
② 敷地に関するチェックリスト	敷地の境界、塀等の帰属、埋設物・配管、接道条件等の法令制限の確認
③ 建物等に関するチェックリスト	雨漏り、シロアリ被害、木部等の腐食、給水・配水管からの漏水・赤水等の確認
④ 工作物・設備に関するチェックリスト	引渡しを行う工作物・設備等とその状態の確認

※ 履歴とは、主として、建築工事請負契約書や建築設計図書など、住宅が生産され、維持管理されている状況を明らかにする書類をいいます（詳細はp.32参照）。

※※ なお、個々の取引においては、このチェックリストの内容以外にも必要となる情報もあります。この場合は、必要な内容を追記してください。



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

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。（ ）

② 敷地に関するチェックリスト

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（鋌）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）、はみ出していませんか。
□ はみ出していない □ 一部、はみ出している（状況：_____）
（□屋根 □庇 □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）（_____）

③ 建物等に関するチェックリスト

- 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:()

④ 工作物・設備に関するチェックリスト

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	有 無
		コンロ	有 無 撤去	有 無
		浄水器	有 無 撤去	有 無
		食器洗浄機	有 無 撤去	有 無
	浴室	シャワー	有 無 撤去	有 無
		追炊き機能	有 無 撤去	有 無
		浴室乾燥機能	有 無 撤去	有 無
	洗面	シャワー	有 無 撤去	有 無
コンセント		有 無 撤去	有 無	
トイレ	保温	有 無 撤去	有 無	
	洗浄機能	有 無 撤去	有 無	
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。

(5) チェックリストとその記入例及び注意事項

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

ア 記入例

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）（5月10日相続確定予定）

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）（昨年、道路の下水が溢れた）

c 近隣も含め過去に重大な事件、自殺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）（2件隣にマンションの建設計画あり）

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：町内会への加入が不可欠）

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）（近くに幹線道路の拡張計画あり）

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。（特になし）

イ 記入上の注意事項

売主、買主が安心して取引をしていくためには、土地・建物の権利関係や履歴に関する関係書類が売主から買主に適切に承継されることが必要です。(住宅の履歴については、p. 32 も参照してください。)

ここでは、取引に際し、引き渡すことが必要な書類、もしくは、望ましい書類を示すとともに、確認する点等を説明します。

土地・建物の権利関係が不明な場合は、宅建業者等に相談しながら確認してください。

A 土地・建物の権利関係

土地や建物に設定される抵当権、借地権等の諸権利は、登記簿謄本で確認できます。土地や建物に抵当権等が設定されている場合や相続登記が行われていない場合は、抹消や更正の手続きを行う時期等について確認します。

登記簿謄本は、土地登記簿と建物登記簿の2種類があり、「表題部」「甲区」「乙区」に分かれています。土地の筆^{*}が複数ある場合は、筆毎に作成されているため、それぞれ確認する必要があります。

(ア)「表題部」

- 記載内容：土地の場合……所在、地番、地目、地積

建物の場合……所在、家屋番号、種類、構造、床面積

買主は、土地の地番や面積、建物の床面積や構造等が提供された情報と一致しているか確認します。また、私道の場合は、私道の土地登記簿の持分構成などについても確認します(ごみ集積場など、近隣の住民との共有地がある場合も同様です)。

(イ)「甲区」

- 記載内容：住宅(土地、建物とも)の所有者に関する権利・履歴

売主が現在の所有者であるか、買戻特約、仮登記や差し押さえなどの登記がされていないかを確認します。

(ウ)「乙区」

- 記載内容：所有権以外の権利(抵当権、地上権、賃借権、地役権、質権等)

抵当権が設定されていないかを確認します。設定されている場合は、「引渡し前、若しくは引渡しと同時に抵当権を抹消する。」ことを条件として売買契約を締結する必要があります。

他の権利が設定されている場合も同様にその内容について確認します。

B 土地が借地の場合

土地が借地の場合、通常、借地権が設定され、借地権には、地上権と土地賃借権があります。

^{*} 筆(ひつ)とは、土地登記簿において、登記簿に表記するための一個の土地の単位のことです。

地上権の場合は、土地所有者（地主）に断ることなく売買や転貸、あるいは建物の建替えが可能です。土地賃借権の場合は、売却や転貸、建替えには地主の承諾が必要で、そのための承諾料が通常必要となります。

このため、売買にあたっては、売主、買主とも地主の承諾及び借地権譲渡に伴う要件（譲渡承諾料、名義変更に伴う更新料の取り決め等）について確認することが不可欠です。

C 売買にあたって必要な土地建物の関係書類

a 登記済証（権利済証）又は登記識別情報

登記済証（権利済証）とは、不動産の登記が完了した際に登記所から登記名義人である買主等に交付されるもので、その後の売却や担保の設定等の登記申請において、本人確認のため登記所に提出するものです。[※]

b 境界確認書及び確定測量図（敷地境界の確定図）

境界確認書及び確定測量図は、売買する土地の面積や境界を明確にする書類・図面です。

売買対象面積や境界が確定していない現況測量図しか存在しない場合は、確定測量図の作成が必要です。土地は、売主がその責任と負担において実測測量を行い、売買対象面積を確定させることが一般的です。測量は、測量士、土地家屋調査士等資格のある者に依頼し、隣接するすべての土地所有者、前面道路の境界査定を行う所管の自治体等に立会いを求め、確認の上「確定測量図」を作成します。

c 建築確認関係書類（建築確認済証及び申請書の副本、検査済証等）

建築確認済証は、建物の工事に着手する前に行う建築確認申請に対し、建築基準法に適合していることを証するものとして交付される文書です。建築主の氏名、建築地の地番、建築年月日、構造、階数、床面積等が確認できます。

これに対し、検査済証は、建築された住宅が、工事完了後、建築基準法に適合していることを現地での完了検査を経て確認し、交付される文書です。

また、住宅によっては中間検査報告書がある場合もあります。

これらの文書により、建築時の住宅が建ぺい率や容積率、接道状況等について適法であることを確認できます。

なお、建築当時と現在では、都市計画の変更などにより用途地域、建ぺい率、容積率等が変更されている場合がありますので、現時点での法的適合性を再確認することも大切です。

[※] 登記所がオンライン庁（インターネットによる登記申請が可能な登記所）に指定されている場合は、登記の完了後、登記済証に代わり登記識別情報が通知されます。

【境界確認書様式例】

境 界 確 認 書

下記の、甲の所有地と乙の所有地との境界は、現地立会いのうえ添付図面（朱線箇所）のとおりであることを確認いたします。

記

甲の所有地
土地の所在・地番 〇〇区（市）〇〇〇〇丁目〇〇番〇〇
土地所有者 住所
氏名 平成 年 月 日
確認年月日

乙の所有地
土地の所在・地番 〇〇区（市）〇〇〇〇丁目〇〇番〇〇
土地所有者 住所
氏名 平成 年 月 日
確認年月日

（注）本紙と添付図面との欄目には必ず契印のこと

別紙

乙の所有地
土地の所在・地番 〇〇区（市）〇〇〇〇丁目〇〇番〇〇
（被相続人）
（相続人）
土地所有者 住所
氏名 平成 年 月 日
確認年月日

（相続人）
土地所有者 住所
氏名 平成 年 月 日
確認年月日

（相続人）
土地所有者 住所
氏名 平成 年 月 日
確認年月日

【建築確認済証・検査済証様式例】

第七号様式（第二条、第三条関係）（A4）

建築基準法第6条第1項の規定による
確認済証

第 号
平成 年 月 日

建築主、設置者又は築造主 様

建築主事 印

下記による確認申請書に記載の計画は、建築基準法第6条第1項（建築基準法第6条の3第1項の規定により読み替えて適用される同法第6条第1項）の建築基準関係規定に適合していることを証明する。

記

1. 申請年月日 平成 年 月 日
2. 建築場所、設置場所又は築造場所
3. 建築物、建築設備若しくは工作物又はその部分の概要

（注意） この証は、大切に保存しておください。

第二十一号様式（第四条の四関係）（A4）

建築基準法第7条第5項の規定による
検査済証

第 号
平成 年 月 日

建築主、設置者又は築造主 様

建築主事等職氏名 印

下記に係る工事は、建築基準法第7条第4項の規定による検査の結果、建築基準法第6条第1項（建築基準法第6条の3第1項の規定により読み替えて適用される同法第6条第1項）の建築基準関係規定に適合していることを証明する。

記

1. 確認済証番号 第 号
2. 確認済証交付年月日 平成 年 月 日
3. 確認済証交付者
4. 建築場所、設置場所又は築造場所
5. 検査を行った建築物、建築設備若しくは工作物又はその部分の概要
6. 検査年月日 平成 年 月 日
7. 委任した建築主事氏名 印

- 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）（p. 32 参照）
これらの書類は、住宅を新築又は購入した際の契約書類です。住宅が新築された当時の建築業者、建築年月等について、工事請負契約書（土地や新築建売住宅を購入した場合は不動産売買契約書）で確認できます。

e 住宅履歴関連書類（建築設計図書、工事記録書等）（p. 32 参照）

建築設計図書及び工事記録書は、建築（新築）時の具体的な設計や工事の内容を表すもので、建物の間取りや使われている建築材料等が確認できます。住宅をリフォーム[※]し、あるいは適切に維持管理をしていく上で重要な書類です。

また、宅地造成して擁壁を設けている場合は、その図面も安全に維持管理していく上で大切な書類です。

f 住宅履歴関連書類（リフォーム時の工事請負契約書、工事記録書等）（p. 32 参照）

リフォームを実施した場合は、工事時期、工事内容や施工業者名が確認できる契約書、工事記録書等も、修繕履歴としてその後の住宅の維持管理をしていく上で大切です。

g 耐震診断報告書（p. 43 参照）

現行の耐震基準への適合性を診断した結果をまとめた書類です。必要な耐震性能が確保されているか確認できます。住宅の耐震性について調査した場合は、売主は売買に際し、その報告書を買主に告知することが大切です。

建築基準法に定める「新耐震基準」が導入される前（昭和 56 年 5 月 31 日以前）に着工した住宅は、耐震診断の実施が望まれます。

なお、宅建業者は、宅建業法に基づき、重要事項説明に際し、新耐震基準の導入前に建築された建物で耐震診断を行っている場合は、その内容について、契約前に買主に説明することが義務付けられています。

h アスベスト使用調査報告書

アスベストを含んだ建材が使われているのか、アスベスト（石綿）飛散の可能性があるのかなどを調査した書類です。売主は、アスベスト（石綿）の使用状況を調査した場合は、売買に際し、その結果報告書を買主に告知することが必要です。

なお、宅建業者は、宅建業法に基づき、重要事項説明に際し、アスベストの使用の有無について調査結果が記録されている場合は、その内容について、契約前に買主に説明することが義務付けられています。^{※※}

[※] リフォームとは、住宅の増改築、模様替、修繕その他の住宅の品質確保の促進を図るための工事をいいます。
（(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター寄附行為より）

^{※※} アスベスト使用調査の内容例

- a 使用状況調査：建物の経歴、設計図面、内装仕上表といった設計図書の確認及び建物の目視による調査
- b 定性・定量分析：建材の分析による調査（検体を採取し、アスベストの有無を検査）
- c 浮遊濃度測定：アスベスト飛散の可能性のある場所での空気中に浮遊しているアスベストの濃度を調査

【耐震診断報告様式（一部）例】

上部構造評点							
階	方向	強さ P (kN)	配置 E	劣化度 D	保有する耐力 Pd (kN)	必要耐力 Qr (kN)	上部構造 評点
3F	X						
	Y						
2F	X						
	Y						
1F	X						
	Y						

上部構造評点	判定
1.5以上	倒壊しない
1.0以上～1.5未満	一応倒壊しない
0.7以上～1.0未満	倒壊する可能性がある
0.7未満	倒壊する可能性が高い

===== 総合評価 =====

(a)地盤・基礎

地盤	対策	記入欄(○印)	注意事項
よい			
普通			
悪い	表層の地盤改良を行っている		
(埋立地、盛り土、軟弱地盤)	杭基礎である 特別な対策をおこなっていない		

地形	対策	記入欄(○印)	注意事項
がけ地・急斜面	コンクリート擁壁 石積 特別な対策をおこなっていない		

基礎形式	状態	記入欄(○印)	注意事項
鉄筋コンクリート基礎	健全 ひび割れが生じている		
無筋コンクリート基礎	健全 ひび割れが生じている		
玉石基礎	足固めあり 足固めなし		
その他(ブロック基礎等)			

(b)上部構造

階	方向	上部構造 評点	判定
3F	X		
	Y		
2F	X		
	Y		
1F	X		
	Y		

※ 「木造住宅の耐震診断と補強方法（（財）日本建築防災協会）」より抜粋

i 地盤調査報告書

地盤調査は、地盤が建物を支える力、すなわち地盤がどの程度の荷重に耐えられるか（地耐力）を調査するもので、一般に地質調査業者により調査（現場調査に基づく計測及び解析・判定・助言など）が行われ、地盤調査報告書として提出されます。

地盤調査報告書は、建物を維持・管理して居住する上で、また、将来のリフォーム、建替えの際に有用な関係資料です。

j 住宅性能評価書、既存住宅性能評価書（p. 35 参照）

住宅性能評価書は、住宅品質確保促進法に基づき、建築部位あるいは、住宅の品質を等級づけしたものです。

既存住宅性能評価書は、新築後の経年変化を踏まえ、評価時点での住宅の劣化状況等を把握することを目的とするもので、取引時に近い時期に実施することにより、建物の状態や性能等をより正確に情報提供することができます。

k 住宅検査報告書 (p. 34 参照)

住宅検査には、法に基づく既存住宅性能評価だけではなく、民間の任意の検査もあります。住宅の状態や性能等の現況を把握するために、専門の検査機関等に委託して実施するもので、主として建物の基礎や屋根、壁、柱等について、ひび割れ、欠損、腐食、雨漏りの跡など現況を調査し、民間の任意の検査の場合は、あわせて対応策が提案されます。

このため、住宅履歴（生産履歴と修繕履歴）が整っていない場合の補完的な役割も果たすものといえます。

D 住環境に関する確認事項

現に居住している売主ならでの周辺環境に関する情報を、買主に提供しておくことが必要です。なお、住環境については、感じ方に個人差がありますので、買主は、提供される情報を確認するだけでなく、現地で自ら確認することも大切なことです。また、買主は、地域のまちづくりや計画等に関する情報を確認しておくことも大切です。浸水については、洪水ハザードマップ（一部区市で作成）も参考になります。

② 敷地に関するチェックリスト

ア 記入例

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（鋸）がありますか。
□ 全ての境界にある。 無い箇所がある。（箇所：南西の隅）
- b 建物、設備、門・塀等工作物の一部が隣地に（隣地から）、はみ出していませんか。
□ はみ出していない 一部、はみ出している（状況：隣家の了解を得ている）
（□屋根 □庇 □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（住宅の売買の際に境界を確定させること））
- 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（西側の塀、再築造の際は等分に負担）
- 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（私道を4件で共有（持分4分の1）） □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（軟弱地盤のため、地盤改良をしている） □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（水抜き孔がふさがっている） □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（前所有者がクリーニング業を営んでいた） □不明）
- c 敷地内に残存物・埋設物がありますか。（□無 有（浄化槽） □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 52 %、指定 60 %）
容積率：（ 範囲内 □範囲外 □不明）（実際 180 %、指定 200 %）
- b 敷地は、幅員4m以上の道路に2m以上接していますか。
（ いる □いない）（4m未満の道路であるが、2m以上接している）
- c 敷地が接している道路が幅員4m未満の場合、道路の中心線から2m後退していますか。
（□いる いない）（建替えの際、塀等の2mのセットバックが必要）

イ 記入上の注意事項

A 敷地や建物の確認

a 敷地や道路との境界確認

隣地、道路との境界杭（鉦）を境界確認書で確認する必要があります（p. 24 下図のA参照）。

境界杭（鉦）がない場合は、売主が隣地所有者や道路管理者（国や区市町村等）と協議を行い、境界確定を行った上で、設置することが必要です。

b 建物、設備、門・塀等工作物の一部の越境状況の確認

c 敷地の境界の扱いや管理方法等に関する隣地等との取り決めの確認

建物、設備、門、塀等と敷地との位置関係を確認することが重要です。万一、越境している場合は、撤去や移設等を含めて取り扱いを協議し、確認する必要があります。

仮に、移設等ができない場合は隣家等と協議の上、将来の撤去・移設を約した文書を作成することも考えられます。

d 境界上、もしくは境界付近の塀、門等の工作物の帰属の確認

塀等で共有しているもの、共同管理をしているもの等があれば、その内容を引継ぐ必要があります（p. 24 下図のB参照）。

e 私道の負担等に関する隣地等との取り決めについて確認

私道がある場合は、その持分や負担、使用制限等について確認することが大切です。

f 地盤について確認

地盤沈下や軟弱等、例えば、基礎やその周辺の地面等に、ひび割れなどがあるかどうかについて確認します。

g 擁壁等の工作物（ひび割れ、ずれ、水抜き孔の状況等）について確認

擁壁等の状態、例えば、道路との高低差、ひび割れ、ずれ、水抜き孔の状況について確認します。

B 地歴に関する確認

a 従前の敷地の状況等について確認

従前の敷地の状況（住宅地だったかどうか）、造成地の場合は、造成前の形状（切土か盛土か）や用途（田、畑、沼地等）を確認します。

b 土壤汚染等に関する情報について確認

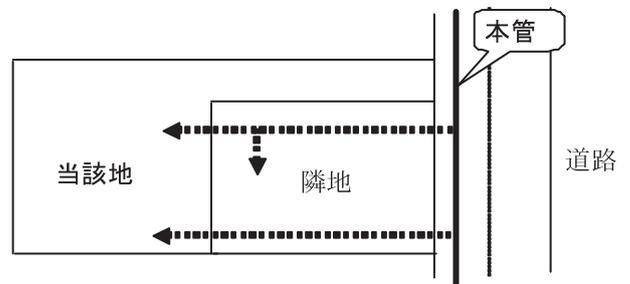
土壤汚染に関する情報を確認します。例えば、工場やクリーニング店の跡地等の場合、排水等により土壤汚染が起きている可能性があります。

c 敷地内に残存物・埋設物の有無について確認

敷地内に残存物（コンクリートのガラ等）や埋設物（浄化槽等）があるか確認します。

C 埋設配管の確認

右図のように隣地内を通っている又は共有の配管になっている場合は、再建築時など将来問題となる可能性がありますので、その取扱いについて確認しておく必要があります。



D 法令制限の確認

a 建ぺい率、容積率の確認

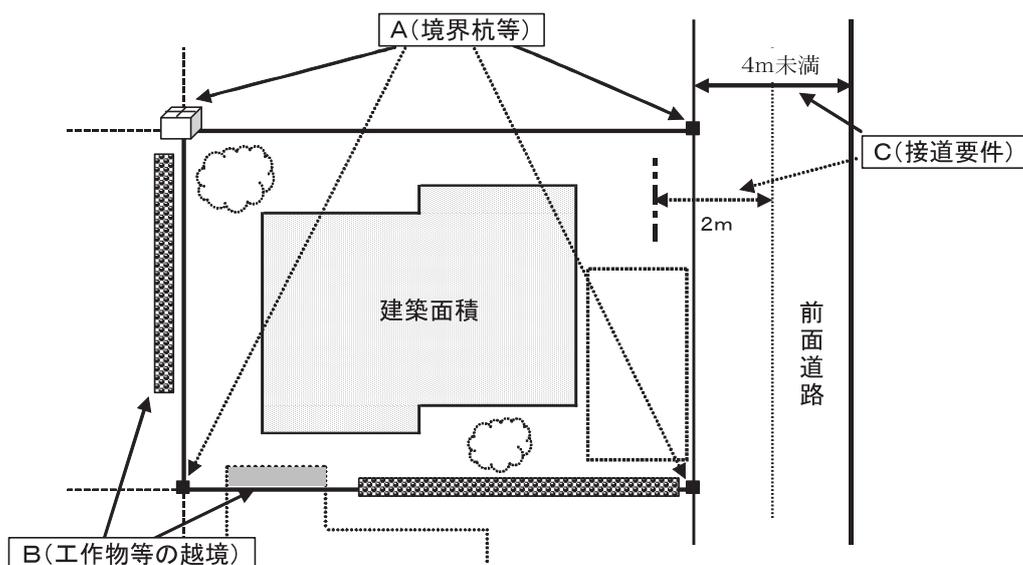
既存住宅の建ぺい率・容積率が、法定の建ぺい率・容積率の範囲内であることを確認することが大切です。基準を超過している場合は、再建築時に現行基準に適合させる必要があります。

$$\text{建ぺい率} = \text{建築面積} / \text{敷地面積} \times 100$$

$$\text{容積率} = \text{延べ面積（床面積の合計）} / \text{敷地面積} \times 100$$

b, c 接道要件の確認

敷地は、原則として幅4m以上の道路に2m以上接していることが、建築の要件となっています。また、道路幅4m未満の場合、建替えの際、原則として道路の中心から2mセットバックする必要がありますので、確認することが大切です（下図のC参照）。



③ 建物等に関するチェックリスト

ア 記入例

- 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(平成10年10月24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(居間の窓枠が結露で腐食している)
- 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(1階和室の床に沈んでいる箇所がある)
- 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(車庫シャッターのゆがみ)
修繕(済 未) 時期(平成12年1月7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、欠陥を確認していない
- これまでにひび割れ、欠陥が生じた 箇所 ()
修繕(済 未) 時期(年 月 日)
- ひび割れ、欠陥がある 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:(浴室)
状況:(浴室のタイルにひび割れあり)

イ 記入上の注意事項

建物の状態は、経年変化、使い勝手、施工の状態等により、傷みや不具合などの程度も様々です。

特に不具合等の情報は、売主から、買主に対し積極的に提供していくことが、トラブルを未然に防止する観点から重要です。

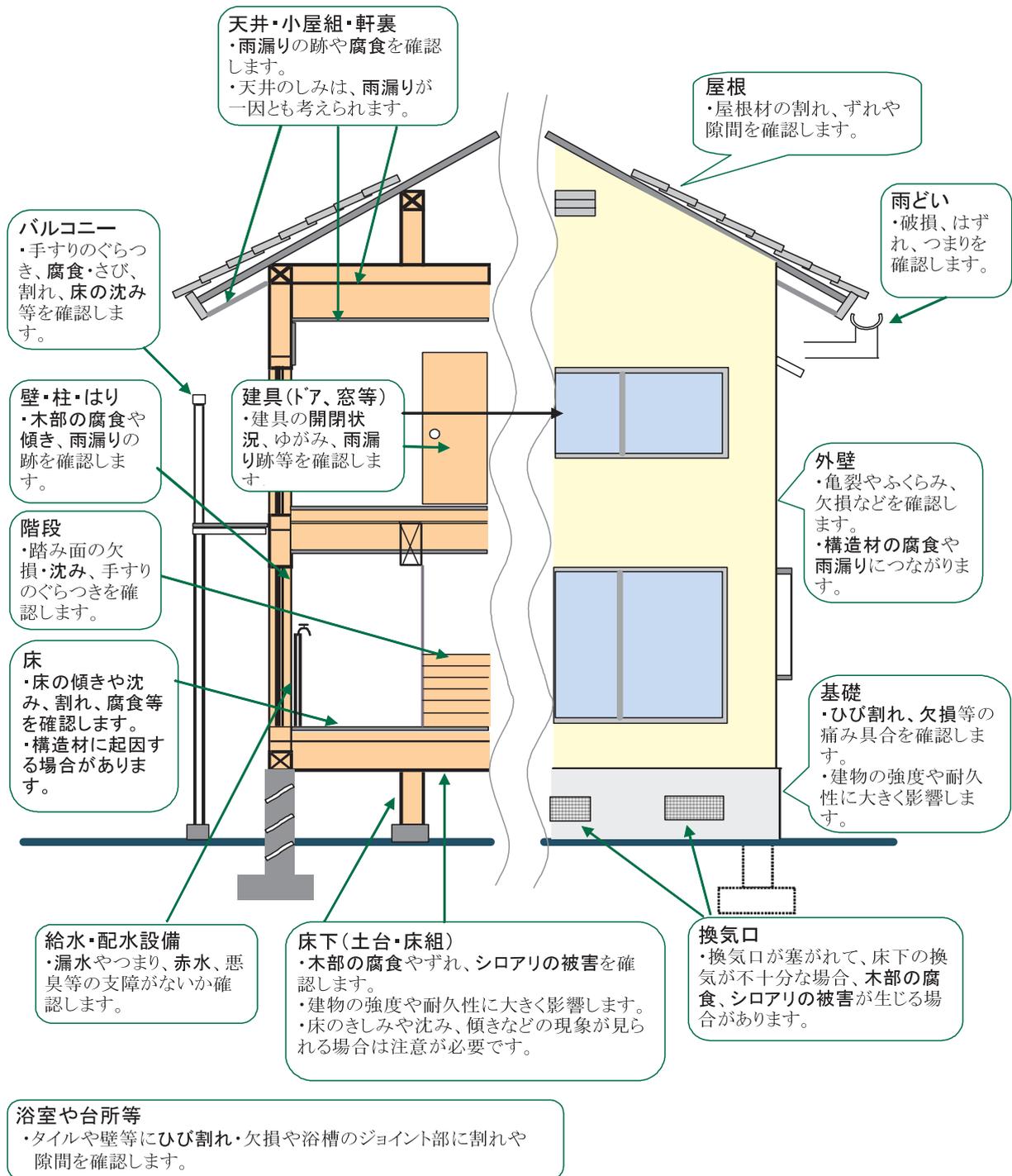
そのため、売主は、雨漏りやシロアリの被害、木部の腐食、給排水管の支障等に関して、これまでの不具合及び修繕の実施状況などについて告知するとともに、買主もできる限り、住宅の外観や建物内部等について現況確認をすることが大切です。

項目	チェック箇所	チェック内容 (主に目視による)
雨漏り	天井、ドア、窓周辺、内壁、小屋組、軒裏等	雨漏りやしみなどの有無、修繕の実施状況*
シロアリの被害	床下（土台・床組）等	被害の有無（予防工事ないし駆除の実施の有無）
木部・鉄部の腐食	天井、小屋組、軒裏、壁、床下（土台・床組）、バルコニー等	腐食の有無、修繕の実施状況
建物躯体の傾き、沈み	壁、床、階段、バルコニー等	傾き、沈みの有無、修繕の実施状況
建具の不具合	シャッター、ドア、窓、雨戸、障子、ふすま等	開閉状況等不具合の有無、修繕の実施状況
ひび割れ、欠損	基礎、屋根、雨どい等	ひび割れ、欠損の有無、修繕の実施状況
給水・配水設備からの漏水・赤水	台所や洗面所の給水管、配水管等	漏水・赤水等の有無・箇所、修繕・交換の実施状況
その他	浴室、台所等	タイルや壁のひび割れ等

* 例えば、屋根等を修繕した場合、施工方法によっては、雨水の逃げ道を塞ぎ、雨漏りの遠因となることもありますので、売主は、修繕の実施状況等についての情報提供も必要です。

【建物等に関するチェックリスト参考図】

下図のゴシックの文字は p. 26 の表の項目に対応しています。これらに留意して確認することが重要です。



＜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、住宅検査をお勧めします (p. 34 参照)。

④ 工作物・設備に関するチェックリスト

ア 記入例

主要工作物の名称	有・無・撤去	故障・不具合	説明
庭石	有 <input type="radio"/> 無 <input checked="" type="radio"/> 撤去		
庭木	有 <input type="radio"/> 無 <input checked="" type="radio"/> 撤去		桜の木は転居先に移転する
門、門柱、門扉	<input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/> 撤去	有 <input checked="" type="radio"/> 無 <input type="radio"/>	
塀	<input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/> 撤去	有 <input checked="" type="radio"/> 無 <input type="radio"/>	
カーポート	<input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/> 撤去	<input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無	車庫シャッターのゆがみ
物置	有 <input checked="" type="radio"/> 無 <input type="radio"/> 撤去	有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/>	
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 <input checked="" type="radio"/> 無 <input type="radio"/> 撤去	有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/>		
	冷房機	有 <input checked="" type="radio"/> 無 <input type="radio"/> 撤去	有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/>		
	暖房機(電気・ガス・石油)	有 <input checked="" type="radio"/> 無 <input type="radio"/> 撤去	有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/>		
	床暖房設備(電気・ガス)	有 <input checked="" type="radio"/> 無 <input type="radio"/> 撤去	有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/>		
	換気扇	<input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/> 撤去	有 <input checked="" type="radio"/> 無 <input type="radio"/>		
	24時間換気システム	有 <input checked="" type="radio"/> 無 <input type="radio"/> 撤去	有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/>		
給排水・衛生設備	給湯器(電気、ガス、石油)	有 <input checked="" type="radio"/> 無 <input type="radio"/> 撤去	有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/>		
	湯沸かし器	<input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/> 撤去	有 <input checked="" type="radio"/> 無 <input type="radio"/>		
	台所	流し台	<input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/> 撤去	<input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無	水道栓の根元から水がしみでる
		コンロ	<input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/> 撤去	有 <input checked="" type="radio"/> 無 <input type="radio"/>	
		浄水器	有 <input checked="" type="radio"/> 無 <input type="radio"/> 撤去	有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/>	
		食器洗浄機	有 <input checked="" type="radio"/> 無 <input type="radio"/> 撤去	有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/>	
	浴室	シャワー	<input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/> 撤去	<input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無	フックが壊れている
		追炊き機能	<input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/> 撤去	有 <input checked="" type="radio"/> 無 <input type="radio"/>	
		浴室乾燥機能	<input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/> 撤去	有 <input checked="" type="radio"/> 無 <input type="radio"/>	
	洗面	シャワー	有 <input checked="" type="radio"/> 無 <input type="radio"/> 撤去	有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/>	
コンセント		<input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/> 撤去	有 <input checked="" type="radio"/> 無 <input type="radio"/>		
トイレ	保温	<input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/> 撤去	有 <input checked="" type="radio"/> 無 <input type="radio"/>		
	洗浄機能	有 <input checked="" type="radio"/> 無 <input type="radio"/> 撤去	有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/>		
照明設備	屋内照明器具 ()	<input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/> 撤去	有 <input checked="" type="radio"/> 無 <input type="radio"/>		
	()	有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/> 撤去	有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/>		
	()	有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/> 撤去	有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/>		
	屋外照明器具 ()	有 <input checked="" type="radio"/> 無 <input type="radio"/> 撤去	有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/>		
	()	有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/> 撤去	有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/>		
その他	(BSアンテナ)				
	()				
	()				

※ 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。

イ 記入上の注意事項

既存住宅には、土地、建物以外に、移設可能なカーポート（車庫）や物置、門・塀等の工作物、エアコン、屋外照明、給水栓等の設備・工作物や庭木、庭石などが付帯しています。

売買の対象となる工作物や設備の有無とその状況について明らかにしておくことは、トラブルを未然に防止する上で重要です。

本チェックリストでは、現地調査等において、工作物や設備を個々に確認し、その状態や気がついた点を記入できるようにしてあります。

「対象物の有・無・撤去」欄は、「有」は売主が買主に引渡すもの、「無」は対象物がない、「撤去」は対象物を売主が自ら撤去し売買の対象としないものです。

「故障・不具合の有・無」欄は、「有」は故障・不具合がある、「無」は故障・不具合はないということです。

B Sアンテナ、光ファイバーケーブル、カメラ付インターフォン、インターネット設備など、特別な工作物・設備がある場合は、このリストの「その他」欄に書き加えてください。

2 既存住宅売買と瑕疵担保責任

(1) 売買契約における瑕疵担保責任

瑕疵（かし）とは、欠陥や不具合のことで、その物（ここでは「既存住宅」のことを指します。）が通常備えているべき一定の品質、性能を有していないことをいいます。

売買契約の目的物である住宅（建物だけでなく土地を含みます。）に「隠れた瑕疵」がある場合、売主は買主に対し「瑕疵担保責任」を負わなければなりません。この場合、売主は過失（注意義務違反などのことです。）がなくてもその責任を負う必要があります。

「隠れた瑕疵」とは、通常の注意をしても気づかない瑕疵という意味です。

例えば、買主が注意しても知り得なかった雨漏りについて、購入後に発見した場合は、「隠れた瑕疵」にあたり、売主に対し「瑕疵担保責任」の履行[※]を求めることができます。

ただし、既存住宅の場合、新築住宅と異なり、建築後の経年変化や使用に伴う劣化等があり、不具合の発生時点等の判断が難しいことから、瑕疵担保責任の判断は具体的かつ個別のケースごとに行われることが一般的です。

そのため、売主はチェックリストや、Ⅲ章において推奨する住宅検査を活用し、不具合等をできる限り正しく把握し、買主に提供することが、瑕疵担保責任など取引に伴うリスクを減少させることにつながります。

(2) 瑕疵担保責任の期間及び対象等

① 瑕疵担保責任の期間

損害賠償の請求等ができる期間（瑕疵担保責任の期間）は、民法では瑕疵を発見してから1年以内とされていますが、住宅品質確保促進法や宅建業法などの法令等の制限がある場合はその定めに従うことになります。また、法令等の制限がない場合で、売買契約の特約等がある場合には、これらにより定められることになります。

既存住宅の売買における瑕疵担保期間は、個人が売主の場合^{※※}、通常は、売買当事者の合意に基づいた売買契約書により定めることとなります。^{※※※}

※ 瑕疵担保責任の履行とは、買主が売主に対し、売買契約書等の定めに従い、契約の解除や損害賠償、修補（補修や修理のことです。）を求められます。

※※ 既存住宅の売買における瑕疵担保期間は、宅建業者が売主の場合、引渡しから最低2年間と宅建業法に定められています。

※※※ 新築住宅の場合、瑕疵担保責任の期間は、住宅品質確保促進法により、構造耐力上の主要部分及び雨水の浸入防止部分について、引渡しから10年間（特約で20年までの延長も可能）と定められています。なお、瑕疵を発見した場合は、1年以内に請求しなければ損害賠償等の請求権は失効します。

既存住宅の場合は住宅の築年数や状態等が異なることから、こうした状態等に応じて、期間を長くあるいは短く定める契約を締結することがあります。一般に個人が売主の場合、3ヶ月から1年の範囲で期間を定めている事例が多いようです。

② 瑕疵担保責任の対象、範囲等

実際の売買契約において、建物については、雨漏り、蟻害、建物構造上主要な部位の腐食、設備配管の故障を瑕疵担保責任の対象としている事例が見られます（下記の〈参考〉を参照）。

また、土地については、地盤沈下、土壌汚染、地中埋設物（従前建物の基礎、建設廃材等の産業廃棄物、浄化槽等）を瑕疵担保責任の対象とする事例が見られます。

しかし、既存住宅は状態が一様ではないことから、その状態等に応じて、様々な契約上の定め方が考えられます。

そのほか、瑕疵担保責任に基づく契約解除や損害賠償、修補の請求はどこまでできるのかを確認しておくことも重要です。

契約にあたっては、売主と買主が瑕疵担保の内容を十分に確認し、理解する必要があります。

〈参考〉 建物の瑕疵担保責任の対象例

「雨漏り」は、建物の瑕疵の代表例です。屋根、外壁、軒裏等の箇所から、雨水が室内へと浸入することが多いですが、原因が複雑で特定が難しい面がありますので住宅検査を行うことをお勧めします（p. 34 参照）。

「蟻害」は、シロアリによる建物木部の被害です。被害の有無や範囲が特定しにくいいため、売主が事前に信頼のおける専門の調査会社による調査を行うことをお勧めします。（p. 34 参照）

「建物構造上主要な部位の腐食」は、柱、梁、壁、屋根、土台等に使用した木材、金属等が雨水等の侵食などにより発生した腐食です。

「設備配管の故障」は、水道管、雨水・汚水配管、ガス管等の内部のつまり、破損等による障害です。

（※※※続き）

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（特定住宅瑕疵担保責任履行確保法）についてすべての新築住宅の売主（請負業者や販売会社等）に対して、10年間の瑕疵担保に必要な資金を確保するため、保険加入か、保証金の供託を義務付けるもので、施行は2009年秋の予定です。

Ⅲ章 住宅履歴の備えと住宅検査の実施の勧め

既存住宅の売買に際して、その価値を決めるのは住宅の状態や品質、性能と考えられます。Ⅱ章で紹介したチェックリストを活用し、こうした住宅の状態等を把握することは重要ですが、さらに専門的に調査し、把握することが必要な場合もあります。

住宅が建築されたときの関係書類や建築後のリフォーム等の書類など、住宅の経歴とも言うべき住宅履歴を備えるとともに、定期的に住宅検査を実施することは、住宅の状態や品質、性能を正確に把握する上で有効な手段であり、そのことが、チェックリストを補完し、売買時に住宅の信頼性を高めることとなります。

そこで、本章では、住宅履歴の備えと住宅検査の実施の必要性について説明します。

1 住宅履歴の備えの勧め

(1) 住宅履歴の意義

① 適切な維持管理への活用

住宅履歴とは、住宅の建築過程における情報を生産履歴として、また、建築後のリフォーム等の情報を修繕履歴として整理・保管した記録をいいます。

整理・保管された住宅履歴は、住宅の適切な維持管理をしていく上で有効に活用できます。

例えば、構造躯体（建物の骨組：柱や梁、壁、土台等）や、設備配管等の地下埋設管などが記録された建築設計図書や工事記録等を生産履歴として整えておくことは、リフォーム等を安全に行う上で大切です。また、経年劣化等により外壁の吹きつけをする場合、実際に使用されている商品など従前の仕様が分かれば、その上に使う材料も適した品質を選択できますし、設備機器等の交換も品番等が分かれば、早く取替えることができます。

② 売買時の信頼性の向上

買主は、住宅履歴を売主から引き継ぐことで、購入後の住宅の維持管理に関する負担を軽減することになり、安心して購入することができます。[※]

履歴を備えた住宅は、より多くの情報提供ができることから、付加価値を持った流通性のある住宅として取引の信頼性を高めることが期待されます。

[※] 特に、生産履歴は、生産（＝建築）過程における情報を整理・保管したもので、食品等のトレーサビリティ（追跡可能性）に相当するものです。

(2) 住宅履歴の内容

住宅履歴のうち、生産履歴とは、住宅の生産（設計、施工（工事）、工事監理、検査等）にかかわる情報をいい、誰がどのような材料を使い、どのように実施したかについての記録です。

具体的には、下請け業者も含め、住宅の生産過程に関与した事業者・検査機関等に関する情報や、建築設計図書等住宅の品質に関する情報をいいます。

これに対し、修繕履歴とは、建築後（新築後）のリフォーム、補修等一切の維持管理行為を履歴として時系列的に蓄積した記録です。

住宅履歴に対する統一的な定義はありませんが、整理すると、概ね別表のように例示できます。なお、別表のうち主な書類の内容は「売買にあたって必要な土地建物の関係書類」（p. 17-21）で説明しています。

別表 住宅履歴例

生産履歴の内容	修繕履歴の内容
<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築工事請負契約書又は不動産売買契約書 ・ 建築確認済証及び建築確認申請書の副本、中間検査合格証、検査済証 ・ 建築設計図書、工事記録書、設計図面（仕様書含む）、竣工図面 ・ 現場記録写真 ・ 工事打合せ記録書 ・ 協力業者（下請業者）一覧 ・ 使用材料、製品番号等の一覧 ・ アフターサービス書 	<ul style="list-style-type: none"> ・ リフォーム等の工事請負契約書、工事記録書 ・ リフォーム等の建築確認申請書の副本、検査済証 ・ リフォーム等の建築設計図書、工事記録書、設計図面（仕様書含む）、竣工図面 ・ 現場記録写真 ・ 工事打合せ記録書 ・ アフターサービス書



2 住宅検査の実施の勧め

住宅検査は、売主、買主には判断等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、住宅を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。

(1) 住宅検査の必要性

既存住宅は、売買にあたって経年変化による劣化や使用による損耗があるにもかかわらず、こうした情報が少ないという問題があります。

このため、住宅検査を実施して、住宅の状態や性能などについて、その現状を明らかにすることが大切です。また、住宅履歴を備えていない住宅に対しては、住宅検査により、品質や性能等の情報を補完することをお勧めします。

住宅検査を行うことにより、売主にとっては、瑕疵担保責任等のリスクを減少させることとなります。また、買主にとっても、購入する住宅の現況や購入後の維持管理に必要な事項を具体的に把握することができ、結果として、売主、買主とも安心して売買できることとなります。

(2) 住宅検査の内容と実施

① 住宅検査の内容

住宅検査は、第三者の専門検査機関が目視、打診又は各種測定機器等を用いて、住宅の部位（屋根、外壁、基礎等）ごとにその状態や性能を調査・確認するもので、その結果は書類により依頼者に報告されます。

さらに、シロアリ調査、耐震診断及びアスベスト使用調査など、特定の事項を対象に検査する専門調査もあります。

② 住宅検査の実施

住宅検査は、住宅の所有者である売主が日頃から住宅の状態を確認し、適切な維持管理を行うための手段ですが、取引に際しても、買主への適切な情報提供が求められる売主が実施することが望まれます。

ただし、取引の事情によっては、売主の了解のもと、買主が実施することもひとつの方法です。

なお、宅建業者においても、仲介として住宅の調査を行う立場から、住宅検査の実施を売主、買主に推奨していくことが期待されます。

③ 取引における住宅検査の実施時期

住宅検査は、目視等による簡易な検査の場合、検査の報告書提出までに1週間（現地調査は半日から1日）程度ですが、さらに詳細検査（基礎の配筋

検査など)やシロアリ調査等の専門調査を加えると結果が出るまでに15~20日間程度を要することもあります。

売買を円滑に進めていくためには、住宅検査は売主が売却を検討し始める時点で行うことが最も望ましいと考えます。しかし、取引事情によっては、売主、買主双方が実施時期を相談して決める方法もあります。

<参考> 住宅検査は定期的に行う健康診断

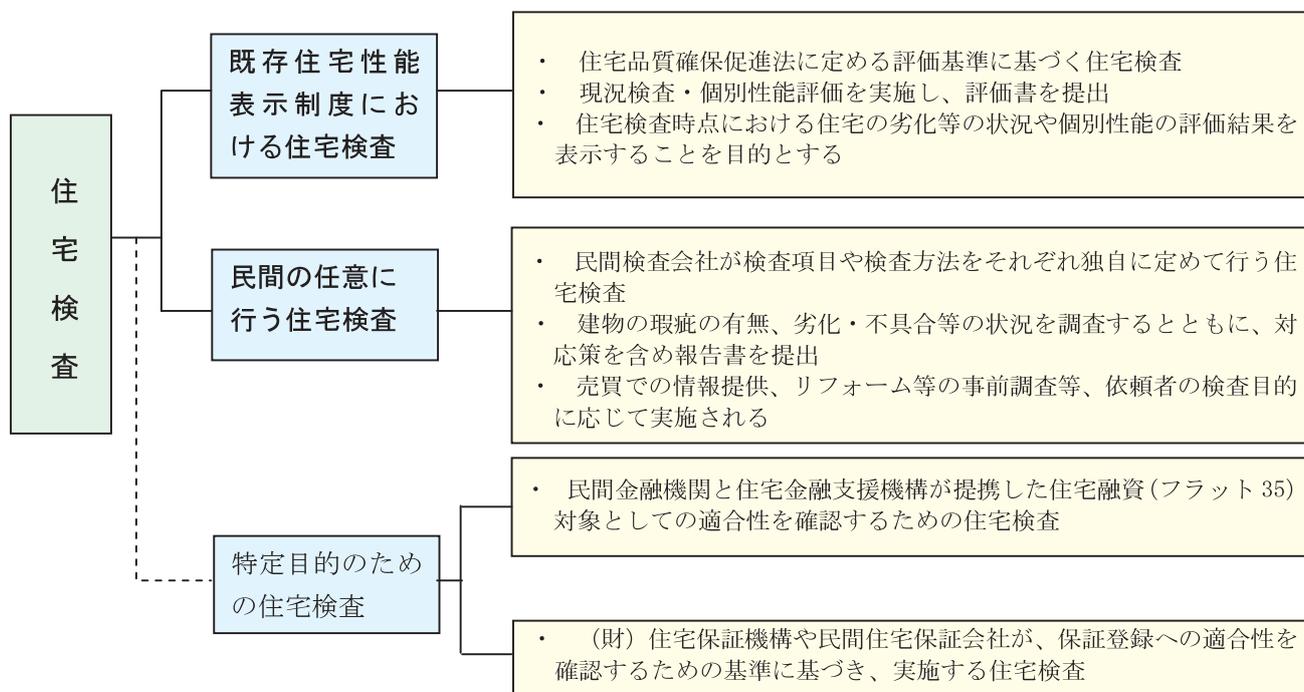
この章では、取引時における住宅検査を取り上げていますが、住宅検査の大きな目的は、所有者が住宅を安心して長く使うために定期的に行う健康診断といえます。建物や設備は経年により、劣化や支障が起こります。こうした変化をできる限り早期に発見し、適切に維持管理していくことが大切です。住宅検査はそのための有効な方法です。

例えば、「リフォーム等をする際に検査を行う。」「建築後、10年経過したから、悪いところがないか確認する。」という利用の仕方があります。

適切に維持管理された住宅が、流通市場において円滑かつ安心して取引されることが本来、望ましい形と考えます。

(3) 住宅検査の種類

既存住宅の住宅検査には、次の図のとおり、既存住宅性能表示制度に基づく住宅検査と民間の任意に行う住宅検査があります。*



* その他、特定目的(住宅資金の融資、住宅保証)のために設定された検査制度があります。

① 既存住宅性能表示制度における検査

ア 既存住宅性能表示制度とは

既存住宅性能表示制度とは、新築住宅性能表示制度と同様に、住宅品質確保促進法に基づくものです。

既存住宅性能表示制度に基づく住宅検査は、国土交通大臣の登録を受けた住宅性能評価機関（附章 p.67 参照）が評価員を用いて、共通の基準に基づき、現況検査により認められる劣化等の状況や個別性能の評価結果を表示するものです。＊ 客観性や信頼性が高いものの、住宅の現状を踏まえた修繕等に関するアドバイスを目的とするものではありません。

イ 検査の仕組み

検査は、新築を除くすべての住宅が対象です。申込みは既存住宅の所有者（売主）の同意が必要ですが、売主、買主、仲介する宅建業者の誰でも可能です。

検査（評価）結果は、現況検査・評価書によって示されます。万一、検査を受けた住宅の売買契約に係る、住宅の品質や性能に関するトラブルが起きても、指定住宅紛争処理機関（弁護士会）^{***}が迅速・公正に、紛争処理（あっせん、調停、仲裁）を行います。

<参考> 既存住宅性能評価

○ 費用

10 万円程度（延べ面積 100 m²程度の場合）

＊詳しくは、住宅性能評価機関にお問い合わせください。

記載内容

例：基礎・モルタル仕上げ等の場合

- ・ひび割れの有無
- ・欠損の有無
- ・剥がれの有無

○ 評価書の概要

表示事項	
現況検査により認められる劣化等の状況に関すること	
個別性能に関すること	構造の安定に関すること
	火災時の安定に関すること
	維持管理への配慮に関すること
	空気環境に関すること
	光・視環境に関すること
	高齢者等への配慮に関すること
	防犯に関すること

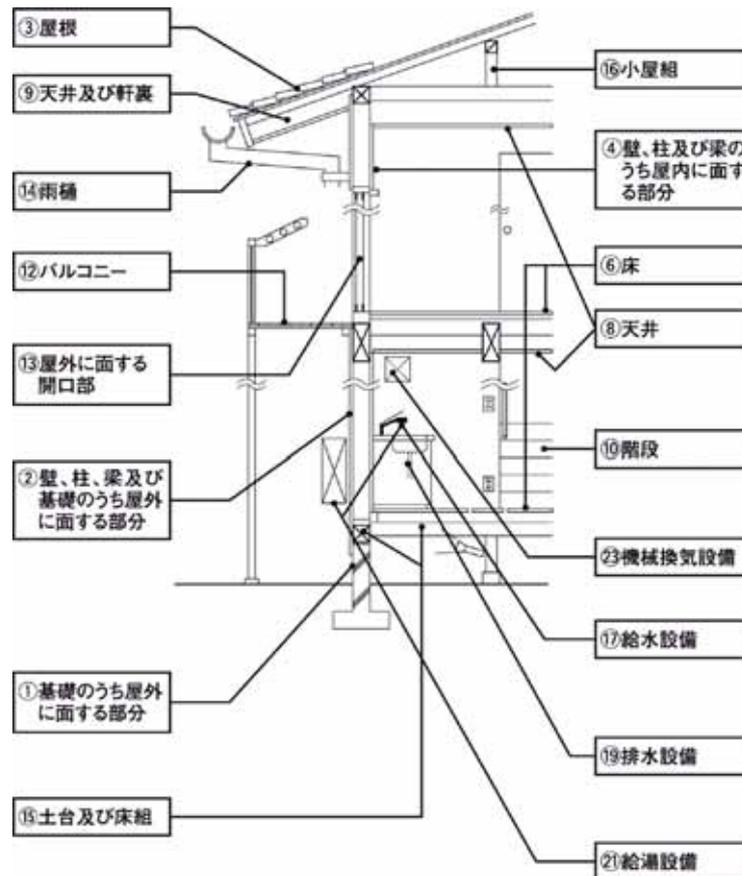
記載内容（例：構造の安定に関すること）

- ・耐震等級（3～0）
- ・耐風等級（2～0）
- ・耐積雪等級（2～0）
- ・地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法（地盤の許容応力度等）
- ・基礎の構造方法及び形式等（直接基礎の場合、構造方法や形式）

＊ 例えば、「構造の安定に関すること」として、耐震等級（3～0）、耐風等級（2～0）の区分などが示されます。なお、等級はグレードが高いほど数値が高くなります（問合せ先は p.67 を参照）。

*** 東京都では、東京弁護士会、第一東京弁護士会、第二東京弁護士会です。

現況検査の対象部位（戸建住宅）



(財) ベターリビング発行「既存住宅の住宅性能表示制度ガイド」より

(※ 図は該当部分を抜き出して使用しています)

② 民間住宅検査会社の検査

ア 民間住宅検査とは

民間住宅検査とは、法律に基づかない任意の検査制度で、住宅検査会社がそれぞれの基準により、建物の各部位（基礎、外壁、屋根等）や設備（電気、給排水等）等の調査を行うものです。検査終了後、部位別の劣化、不具合箇所、修繕の必要性の有無や修繕方法、修繕コスト目安、今後のメンテナンスの注意事項等が具体的に検査報告書として提出されるのが一般的です。

また、保証制度を備えている検査もありますので、各住宅検査会社に確認してください（p. 42 参照）。

イ 検査の内容と実際

検査はすべての住宅が対象です。申込みは既存住宅の所有者（売主）の

同意が必要ですが、買主、売主、仲介する宅建業者の誰でも可能です。

検査の対象となる住宅の築年数、状態等に応じて、検査方法は目視検査から、簡便な機械による検査、精密機械検査まで数種類あり、また、住宅検査の項目も様々なものが用意されています。

民間住宅検査の住宅検査報告書の参考例として、専門検査会社の報告書の概要を示します。

<参考> 民間住宅検査の例	
○ 費用（目視調査のみの場合）	
10万円程度（延べ面積100㎡程度の場合）	
※詳しくは、住宅検査会社にお問い合わせください。	
○ 住宅検査報告書（戸建住宅）	
調査範囲の内訳	説明例
建物外部・躯体 ・地盤、基礎等 ・屋根 ・土台、床組 ・小屋組(屋根裏) ・建具(窓、出入戸等) ・バルコニー	○布基礎の場合の記述例 ・目視、打診、触診で調査 ・北面、西面の一部に施工不良と思われる劣化がみられる。 ・施工時のコンクリートの打ち継ぎが原因と思われる。 ・打診の結果、内部まで達していない。 ・表面不具合部分をそぎ落として、モルタルで補修することを勧めます。
建物内部 ・天井、軒裏 ・各居室(居間、洋間、和室等) ・洗面室、浴室 ・戸、間仕切り ・階段	○洗面室、浴室の場合の記述例 ・目視、打診、触診で調査 ・浴室壁に剥がれ、亀裂が、水栓配管壁貫通部分に隙間がみられます。 ・水が壁内に浸入しているため、修繕を勧めます。 ・洗面室から浴室への出入り口の木製枠が一部腐食しています。 ・経過をみて腐食が進行するなら取替を勧めます。 ・洗面室の床部分が腐食し、へこみがあります。 ・下地の木組みも点検の上、張り替えることを勧めます。
設備 ・給排水設備(雨樋) ・給湯設備 ・換気設備 ・電気設備(電灯コンセント、エアコン等)	○給排水設備の場合の記述例 ・トイレタンク内のパッキンの不良と思われる漏水があります。 ・建物への影響はありませんが、パッキンの交換を勧めます。 ・給水管に保温材が取り付けられておりません。 ・保温材は、結露対策上も有効なため、取り付けを勧めます。
外回り ・玄関回り ・カーポート、サイクルポート	○玄関回りの場合の記述例 ・アプローチはモルタル金ゴテ仕上げ、ポーチはタイル仕上げ ・目視調査、打診調査の範囲においては、異常は認められません。
調査写真	○撮影箇所 排水桝、外壁の塗装劣化部分、屋根板金部分の剥がれ、基礎の亀裂部分、小屋組み内の、火打ちのボルト締め、野路板のしみ、断熱材の敷きこみ、床下の配管状態、床のへこみ、浴室壁の浮き等

ウ 住宅検査会社の選定

住宅検査会社は、検査専門会社から建築士事務所まで業態が様々で、既存住宅性能表示制度が国土交通大臣の登録を受けた住宅性能評価機関に限定されるのに対して、特定の要件や資格等はありません。

住宅検査会社の選定にあたっては、検査の対象、検査方法と実施例、こ

れまでの実績、会社の経歴等について十分に説明を受け、確認することをお勧めします。

また、住宅検査の結果に基づきリフォーム等を行う場合、検査の中立性を保つために、検査会社とは別の工務店等の施工業者に依頼することも考えられます。

エ 住宅検査標準検査項目について

民間の住宅検査では、それぞれが独自に項目や基準を設定し検査を行っている状況にあります。

そのため、ここでは、一般に必要と考えられる検査項目を標準項目として例示します。住宅検査の実施にあたっては、最低限これらの項目について検査を行うことをお勧めします。

住宅検査標準検査項目

検査部位等	検査対象内容	
地盤、基礎、壁、柱のうち屋外に面する部分	<ul style="list-style-type: none"> ・ひび割れ、欠損、剥がれ ・シーリング材の欠損、破断、硬化等による劣化 	
屋根	<ul style="list-style-type: none"> ・ひび割れ、欠損、ずれ、剥がれ、腐食 	
床下（土台・床組）	<ul style="list-style-type: none"> ・ひび割れ、欠損、腐食 ・接合部（仕口）の不接合 ・蟻害（木部） 	
小屋組	<ul style="list-style-type: none"> ・ひび割れ、欠損、腐食、雨漏り跡 ・接合部（仕口）の不接合 ・蟻害（木部） 	
壁、柱、梁のうち屋内に面する部分	<ul style="list-style-type: none"> ・ひび割れ、欠損、剥がれ、腐食、傾斜、雨漏り跡等 	
床	<ul style="list-style-type: none"> ・ひび割れ、欠損、剥がれ、沈み、きしみ、たわみ、腐食、傾斜 	
天井	<ul style="list-style-type: none"> ・ひび割れ、欠損、剥がれ、浮き、腐食、雨漏り跡 	
軒裏	<ul style="list-style-type: none"> ・ひび割れ、欠損、剥がれ、浮き、腐食、雨漏り跡 	
階段	<ul style="list-style-type: none"> ・欠損、沈み、剥がれ、手すりのぐらつき等 	
建具（窓、ドア、シャッター）	<ul style="list-style-type: none"> ・開閉不良 ・建具の周囲、建具枠とガラス等との隙間 	
手すり	<ul style="list-style-type: none"> ・ぐらつき、腐食等による欠損 	
バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> ・ひび割れ、欠損、床の沈み、腐食、さび、手すりのぐらつき 	
雨樋	<ul style="list-style-type: none"> ・取付金具、接合部のはずれ、破損 	
設備等	給水設備・給湯設備	<ul style="list-style-type: none"> ・漏水、赤水、給水量の不足
	排水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・漏水、排水の滞留
	換気設備	<ul style="list-style-type: none"> ・作動不良、ダクト接合部等の不具合

※ 上記標準検査項目以外に、耐震診断やアスベスト使用調査などがあります。標準の住宅検査とあわせて行うことをお勧めします。

<参考> 住宅金融支援機構の住宅ローン（フラット35）における技術基準

フラット35は民間金融機関と住宅金融支援機構（以下「支援機構」といいます。）が提携した長期固定金利型の住宅ローンです。

既存住宅での利用にあたっては、検査機関又は適合証明技術者（建築士）による住宅調査が必要です。住宅調査は、「耐久性」及び「劣化状況」に加えて、昭和56年5月以前に建築された住宅の場合には支援機構の定める耐震基準に適合していることを確認します。

フラット35（中古住宅）の技術基準の概要と確認方法（戸建等の場合）

技術基準の概要		確認方法
敷地	・原則として、一般の道に2m以上の接道	現地調査により確認
住宅の概要	・床面積は70㎡以上	確認済証、求積図または建物の登記事項証明書等により確認
	・原則として、2以上の居住室、炊事室、便所、浴室	現地調査により確認
住宅の用途	・店舗等併用住宅の場合は、住宅部分の面積が1/2以上	
住宅の構造	・次の①、②、③のいずれかであること	募集パンフレット、旧公庫融資の現場審査通知書・適格認定通知書、新築時の設計図書（仕様書など）または現地調査により確認
	① 耐火構造の住宅	
	② 準耐火構造の住宅	
	③ 耐久性基準に適合する住宅 （在来木造住宅の場合） ・土台はヒノキ、ヒバ等耐久性の高い樹種又は防腐・防蟻処理を行ったもの ・外壁下端に水切りの設置 ・基礎高さ40cm以上 ・一定の数・面積の小屋裏換気装置の設置 ・一定の有効面積の床下換気 ・床下防湿装置の設置 ・地面から1m以内の外壁の防腐・防蟻措置 ・浴室等の防水措置 等	
劣化状況	屋内 ・基礎、外壁、柱、梁、軒裏、バルコニー、雨樋、浄化槽、転落防止用手すり等に著しいひび割れ、欠損、はがれ、漏水跡、腐朽、腐食、蟻害等がない ・屋外に面する開口部に隙間、著しい開閉不良がない	現地調査により確認
	屋外 ・壁、柱、梁、床、天井、階段、土台、床組、小屋組、転落防止用手すり等に著しいひび割れ、欠損、はがれ、漏水跡、腐朽、腐食、蟻害等がない ・給水設備に漏水、赤水、水量不足がない ・排水設備に漏水、滞留がない ・換気設備に作動不良がない	現地調査により確認
耐震性	・次の①、②、③のいずれかであること	確認済証、募集パンフレットにより確認
	① 昭和56年6月1日以降に確認済証の交付がある住宅	
	② 表示登記における新築の時期が昭和58年4月1日以降である住宅	
	③ 機構の定める耐震評価基準等に適合する住宅	新築時における設計図書（仕様書など）や現地調査により確認

<参考> (財)住宅保証機構の既存住宅保証制度における検査

既存住宅保証制度は、住宅の買主及び買主に瑕疵担保責任を負う立場である売主をサポートするための制度で、既存住宅の取引後に建物に不具合が見つかった際に、その修補費用等を補償で対応します。(p.42 参照)

ここでいう住宅検査は、当該保証の申請に先立ち、建物の劣化等の状態を確認する現場検査を行い、一定の基準（既存住宅保証登録基準）に適合していることを確認するために行うものです。

既存住宅保証登録基準（一部抜粋）

部位等	基準（以下に該当しないことを調査します）
基礎・外壁・軒裏 （コンクリート打放し）	幅 0.3 mm以上のひび割れ 深さ 5 mm以上の欠損 コンクリートの著しい劣化 鉄筋の露出、さび汁を伴うひび割れ、欠損
屋根	耐久性、防水性上支障のある破損、ずれ、ひび割れ、劣化等
土台・床組	木材の腐朽、蟻害 基本性能に支障のあるひび割れ、劣化、欠損等
床・柱・はり	著しい沈み、ひび割れ、劣化、欠損等 3/1000 以上の傾き 木材の腐朽、蟻害
天井・内壁 （乾式仕上）	クロス張りの下地材のひび割れ、欠損 木材の腐朽、蟻害 3/1000 以上の傾き（内壁）
小屋組	木材の腐朽、蟻害 基本性能に支障のあるひび割れ、劣化、欠損等
設備（給水・排水）	（給水）給水栓周囲の水漏れ （排水）トラップ周囲、水洗タンク等の水漏れ等

3 既存住宅の保証制度について

既存住宅の保証制度は、既存住宅の取引に係る瑕疵担保責任を第三者機関による保証で対応する制度で、安心して既存住宅を売買する方法の一つです。

保証制度としては、(財)住宅保証機構による「既存住宅保証制度」と民間の保証会社による保証制度がありますが、いずれも対象住宅に「隠れた瑕疵」が発見された場合に、修補費用を保証する制度です。

保証内容や保証期間は、それぞれ特色がありますが、民間の保証会社の中には、住宅検査と保証をセットで行っているものがあります。

保証を受けるには、築年数など一定の要件や現場検査に合格（リフォーム等が必要な場合は再検査）することなどの条件を要するため、詳細は住宅保証機構や民間の保証会社に確認してください。

<参考>

○ 既存住宅保証制度の主な内容（(財)住宅保証機構の例）

① 対象住宅の主な基準

- ・新築後 15 年以内の戸建住宅
- ・新築時に公的な中間検査が行われていること
（住宅性能保証制度、住宅性能表示制度、住宅金融公庫（現住宅金融支援機構）融資、建築基準法による中間検査）
- ・既存住宅保証登録基準に適合すること

② 申請者

- ・取引に係る売主、買主、宅建業者（仲介）のいずれの方でも可能

③ 保証期間

- ・構造耐力上主要な部分について 5 年間
- ・雨水の侵入を防止する部分について 2 年間
（但し、防水性能に係る全面的なメンテナンスを引き渡し前 3 年以内に実施している場合は、メンテナンス工事完了後、5 年間）

④ 保証内容

- ・保証の対象となる事故の修補費用から、免責金額（10 万円）を除いた 95%を保証金として支払う（売主が個人の場合）。

○ 民間の住宅保証会社による保証制度の主な内容（例）

① 対象住宅の主な基準

- ・木造戸建住宅、兼用住宅などが対象とされますが、各社により異なりますので、事業者を確認してください。

② 保証内容・期間

- ・構造・雨漏り・給排水管の 5 年間瑕疵保証、シロアリ被害の 2 年保証などがあります。

4 耐震診断の実施の勧め

阪神・淡路大震災のあとも各地で大地震が発生し、住宅の耐震性に対する都民の関心が高まっています。そのため、既存住宅の売買に際しても、売主から買主に対して耐震性に係る情報を提供していくことは、重要なポイントとなってきています。建築基準法に定める「新耐震基準」が導入される前（昭和56年5月31日以前）に着工した住宅は、耐震診断の実施が望まれます。

また、耐震診断の結果を踏まえて、必要に応じ、現行の耐震基準に則った耐震補強をすることも大切です。

なお、宅建業法では、宅建業者に対し、建築基準法に定める「新耐震基準」が導入される前に着工した住宅において、耐震診断を行っている場合はその内容について、重要事項説明として、契約前に買主に説明することを義務付けています。

(1) 耐震診断とは

耐震診断とは、地震に対する安全性を確認するため、建物（住宅）の耐震性をチェックするもので、別表の項目等をチェックし、耐震性を総合的に判定することをいいます。

＜別表＞ 建物（住宅）の耐震診断のチェック項目		
①建築年代	②地盤の状況（軟弱かどうか）・基礎形状	③建物の形
④壁の配置状況（バランスよい配置かどうか）	⑤屋根の重量	
⑥筋かい等の地震に強く耐える壁の有無	⑦壁の割合	
⑧建物の傷み具合（土台、柱及びはり等の腐食、基礎のひび割れ等）		

(2) 耐震診断の手法と判定

① 耐震診断の手法

耐震診断の方法は、一般診断や精密診断などがありますが、通常は一般診断により耐震補強の必要性を判断します。*

一般診断	・耐震補強等の必要性の判定を目的とした簡易な計算による診断 ・建物の外観調査、設計図面及び地盤の状況等による診断
精密診断	・一般診断により倒壊する可能性があるときと判定されたときに実施 ・筋かいの状態、金物の有無、腐食の程度等について、内外装材を剥がして、建物の状態を確認しながら、より詳細な計算方法で診断

* 一般診断、精密診断とも、平成18年度国土交通省告示第184号に示された耐震診断の指針と同等に位置づけられた「木造住宅の耐震診断と補強方法（国土交通省監修、（財）日本建築防災協会発行）」によるものが、現在、幅広く利用されています。

② 耐震診断の判定（一般診断の場合）

土台より上の躯体構造である上部構造については、下表のように評点で示されるのが一般的です。また、基礎、地盤などの下部構造については、地震時に特に注意すべき点が報告されます。

上部構造評点（※）	判定
1.5以上	倒壊しない
1.0以上～1.5未満	一応倒壊しない
0.7以上～1.0未満	倒壊する可能性がある
0.7未満	倒壊する可能性が高い

※ 各階ごとに保有する耐力を必要耐力で除した値

※ 判定は概ね震度6から7程度の地震で建築物が倒壊するかどうかが目安となっています。

<参考> 耐震診断事務所の案内

東京都では、一定の要件を満たす木造住宅耐震診断事務所を登録し、公表しています。詳しくは、附章 p. 68 に掲載しているホームページをご覧ください。

(3) 耐震補強の実施

売買に際し、既存住宅の耐震診断や耐震補強を、売主、買主のどちらが行うかは、契約時の取り決めによりますが、売却する住宅の情報を買主に伝えるという考え方から、売主が耐震診断を行うことが望まれます[※]。診断の結果、耐震補強の必要がある場合は、その実施や費用負担等について双方で十分話し合っ決めておくことをお勧めします。

耐震補強を行う場合は、建築士事務所等に調査、耐震補強設計を依頼するとともに、補強工事にあたっては、実績があり信頼のおける工務店等に委ねることが大切です。

耐震補強設計と補強工事としては、次のようなものがあります。

- ① 基礎の補強
- ② はり、土台、柱、筋かいなどの接合部の補強
- ③ 壁への構造用合板や筋かいによる補強
- ④ 屋根の軽量化

<参考> 耐震補強工事業者の案内

耐震補強工事業者については、「木造住宅耐震講習会受講者リスト」が公表されています。詳しくは、附章 p. 68 を参照ください。

[※] 耐震性など一定の要件を満たす既存住宅は、税制上の特例措置を受けることができます（附章 p. 69 参照）。また、新耐震基準適合証明書につきましては、住宅耐震診断窓口（附章 p. 68 参照）へご確認ください。

<参考> 融資・助成制度の案内

東京都及び一部の区市町村では、既存住宅の所有者が耐震診断・耐震改修を行う際に費用の一部について、融資や助成等を行う制度があります。詳しくは、附章 p. 68 に掲載している東京都都市整備局建築企画課のホームページをご覧ください。

(4) 耐震補強の施工例

東京都が募集した、「安価で信頼できる『耐震改修工法・装置』の選定事例」から、耐震補強の施工例を紹介します。

① 筋かい、金具による補強



② 特殊パネル等による補強



※ 本節の内容については、「大地震に備えてあなたの家を安全にしましょう～安価で信頼できる木造住宅の耐震改修工法・装置の事例紹介」（東京都都市整備局作成）を参考にしました。

IV章 不動産取引と契約に際しての留意事項

既存住宅は、経年変化や使用状況などにより、それぞれの住宅の状態に差異があります。そのため、新築住宅と比較して、契約関係書類に記載される内容も多様になりますので注意が必要です。

例えば、重要事項説明書の特記事項として、劣化の程度なども含めた住宅の状態、近隣の建築計画や買主が引き継ぐべき近隣との申し合わせ事項などが記載されている場合があります。また、売買契約書についても、住宅の築年数や状態などに応じて、特約等で個別の売買条件が設定されることがあります。

II章のチェックリストによる事前確認とともに、本章で説明する重要事項説明書や売買契約書の留意事項等を参考に契約内容の確認を行うことをお勧めします。

1 相談事例から見た既存住宅の取引の留意点

都に寄せられる相談で、既存住宅の取引に関するものの特徴的な内容として、①雨漏りやシロアリ被害など建物や設備等の瑕疵、②容積率超過や接道条件など再建築の条件、③他人の敷地内を経由している給排水管の扱いや越境に関する隣家との協定など買主が引き継ぐべき近隣との申し合わせ事項、などに関するものがあります。

これらの相談事例を踏まえて事前に確認すべき事項は、II章のチェックリストの確認事項にも含まれています。また、これらの内容の多くは重要事項説明書や売買契約書に記載されていますので、本章で「参考例とその見方」として、説明をしています。

なお、売主からの情報提供が不足していること、買主が契約の内容や条件等を十分に確認していないことなどがトラブルの原因となっている事例も見られます。これまでも説明してきましたが、売主からの情報提供と買主の十分な確認がより安全で安心な取引につながります。

2 宅建業者の選び方

不動産取引を安心して行うためには、免許を受けた宅建業者の中から信頼できる業者を選んで取引することが大切です。宅建業者の選定にあたっては、経歴や取引上のトラブルの有無などを調べて、総合的に判断することをお勧めします。

免許には都道府県知事免許と国土交通大臣免許（二つ以上の都道府県に事務所を置いて営業する場合）があります。

東京都では、東京都知事免許業者と東京都に本店のある国土交通大臣免許業者について、下表の項目等を記載している宅建業者名簿や申請書類等の閲覧ができます。また、インターネットで免許証番号、商号、代表者名、行政処分歴など名簿の一部を見ることができます（附章 p. 67 参照）。

宅建業者名簿等の閲覧のポイント	
免許証番号	〇〇免許（〇）第〇〇〇〇号と表示されています。カッコ内の数字は、新規免許の場合は1で、免許の更新ごとに増えていきますので、営業年数の長さの目安となります。
過去の営業実績	免許を更新している宅建業者であれば、更新の免許申請前5年間の取引件数や取引金額がわかります。
代表者、役員、事務所の所在地、取引主任者、従業員	頻繁に変更されている場合は、理由の確認をしておくことをお勧めします。
資産状況、納税状況等	資本金や財務内容などがわかります。
行政処分歴	過去5年以内に行政処分を受けた宅建業者については、処分の記録をみることができます。

3 媒介（仲介）契約

既存住宅を売買しようとする場合、売主、買主双方とも宅建業者に売買の媒介を依頼するのが一般的です。媒介契約は媒介契約書を作成して締結します。*

(1) 宅建業者への媒介依頼

① 媒介業務の一般的な範囲

依頼業務の内容は、媒介契約書によって定めることとなりますが、一般的な範囲としては以下の通りです。

ア 売却の場合（売主）

売買の相手方の探索、売買の相手方との調整、価格査定、売買契約書の交付、決済・引渡しの事務補助等

イ 購入の場合（買主）

売買の相手方の探索、売買の相手方との調整、重要事項説明、売買契約書の交付、決済、引渡しの事務補助等

② 媒介契約の報酬額

宅建業者が受け取ることができる媒介報酬の額**は、宅建業法で上限が定められていますので、上限額以内で相互に確認し、決めることとなります。

* 宅建業者は、宅建業法により、書面（媒介契約書）の交付を義務づけられています。

** 宅建業者は、売買契約が成立することにより、媒介報酬を得ることができます。住宅ローン不成立など売買契約書に定める白紙解除の条項等を理由に、売買契約が成立しなかった場合には、報酬を受けることはできません。

<参考> 宅建業者への報酬額

① 媒介報酬額の上限額（消費税別途）

取引額	媒介報酬の上限額
a. 200万円以下の部分	5%以内の額
b. 200万円を超え400万円以下の部分	4%以内の額
c. 400万円を超える部分	3%以内の額

② 取引額が400万円を超えるときの簡易計算（消費税別途）
 = 消費税抜き売買価格 × 3% + 6万円

③ 計算例：取引額1,000万円の場合（消費税別途）
 200万円 × 5% + 200万円 × 4% + 600万円 × 3% = 36万円
 <a> <c>
 （簡易計算）1,000万円 × 3% + 6万円 = 36万円

<参考> 既存住宅の価格査定

既存住宅の価格査定については、標準的な算定方式として、（財）不動産流通近代化センターが策定した「価格査定マニュアル」があります。

このマニュアルは、地域の取引事例による標準的な物件価格を基に、交通の便、道路の状況、近隣の状況、周辺環境、敷地形状、建物の状況（劣化、設備の充実度、外観等）などの要素を勘案し、価格を定めていくというものです。

宅建業者は、このマニュアルを参考にするなどして価格査定の実務を行っています。

③ 媒介契約の種類

媒介契約には、①専属専任媒介契約、②専任媒介契約、③一般媒介契約の3種類があります。媒介契約にあたっては、依頼者がそれぞれの特徴を十分に確認した上で決定します。

媒介契約の共通点と相違点

	有効期間	依頼者（売主・買主）の義務		宅建業者の義務	
		他の宅建業者への依頼	依頼者が自ら発見した相手方との契約	依頼者への業務処理の文書報告義務	指定流通機構への登録義務
専属専任	3ヶ月以内	できない	認められない	1週間に1回以上	あり*2
専任			認められる*1	2週間に1回以上	
一般		できる	認められる	義務はなし	原則なし

*1 この場合、業者は媒介契約履行のために要した費用の償還を請求することができます。

*2 国土交通大臣から指定を受けた指定流通機構の会員業者が利用するもので、契約の相手方を探すための、情報提供や情報収集を行うレイズと呼ばれるシステムへの登録義務です。

(2) 媒介契約書（専任媒介契約）の参考例とその見方

媒介契約書の標準的な様式は、国土交通省により示されています。

「媒介契約書の参考例とその見方」として、売主が売却を依頼するために専任媒介契約を締結する場合の媒介契約書を例示します。留意すべき事項を中心に囲みで説明を加えていますので、参考にしてください。

☆媒介契約書(専任媒介契約)の参考例とその見方

(参考例は国土交通省の標準様式を使用しています)

専任媒介契約書

媒介契約には3つのタイプがあります。ここでは「**専任媒介契約**」について説明します。

依頼の内容 **売却**・購入・交換

この契約は、次の3つの契約型式のうち、専任媒介契約型式です。

●**専属専任媒介契約型式**

依頼者は、目的物件の売買又は交換の媒介又は代理を、当社以外の宅地建物取引業者に重ねて依頼することができません。

依頼者は、自ら発見した相手方と売買又は交換の契約を締結することができません。

当社は、目的物件を国土交通大臣が指定した指定流通機構に登録します。

●**専任媒介契約型式**

依頼者は、目的物件の売買又は交換の媒介又は代理を、当社以外の宅地建物取引業者に重ねて依頼することができません。

依頼者は、自ら発見した相手方と売買又は交換の契約を締結することができます。

当社は、目的物件を国土交通大臣が指定した指定流通機構に登録します。

●**一般媒介契約型式**

依頼者は、目的物件の売買又は交換の媒介又は代理を、当社以外の宅地建物取引業者に重ねて依頼することができます。

依頼者は、自ら発見した相手方と売買又は交換の契約を締結することができます。

依頼者甲は、この契約書及び専任媒介契約約款により、別表に表示する不動産(目的物件)に関する売買(交換)の媒介を宅地建物取引業者乙に依頼し、乙はこれを承諾します。

平成 ○年 ○月 ○日

甲・依頼者 住所 ○○区○○ ○丁目2番3号
氏名 渋谷 花子 印
乙・宅地建物取引業者 商号(名称) ○○土地建物株式会社
代表者 千代田 二郎 印
主たる事務所の所在地 ○○区○○ ○丁目5-6
免許証番号 東京都知事(○)○○○○号

1 成約に向けての義務

- 一 乙は、契約の相手方を探索するとともに、契約の相手方との契約条件の調整等を行い、契約の成立に向けて積極的に努力します。
- 二 乙は、甲に対し、文書により、2週間に1回以上の頻度で業務の処理状況を報告します。
- 三 乙は、広く契約の相手方を探索するため、目的物件につき、所在地、規模、形質、媒介価額その他の事項を、○○不動産流通機構にこの媒介契約の締結の日の翌日から7日以内(乙の休業日を含みません。)に登録します。また、目的物件に登録したときは、遅滞なく、甲に対して宅地建物取引業法第50条の6に定める登録を証する書面を交付します。
なお、乙は、目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、宅地建物取引業法第34条の2第7項に基づき当該契約に関する情報を指定流通機構に通知し、当該契約に関する情報は、当該指定流通機構から宅地建物取引業者に提供されるなど、宅地建物取引業法第50条の3及び第50条の7に定める指定流通機構の業務のために利用されます。

指定流通機構への登録の記載です。レインズと呼ばれる業者間のネットワークで情報提供することの説明です。

2 媒介に係る業務

- 乙は、1に掲げる義務を履行するとともに、次の業務を行います。
- 一 乙は、甲に対し、目的物件を売買すべき価額又は評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにして説明を行います。
- 二 甲が乙に目的物件の購入又は取得を依頼した場合にあつては、乙は、甲に対し、目的物件の売買又は交換の契約が成立するまでの間に、取引主任者をして、宅地建物取引業法第35条に定める重要事項について、取引主任者が記名押印した書面を交付して説明させます。
- 三 乙は、目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、甲及び甲の相手方に対し、遅滞なく、宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、取引主任者に当該書面に記名押印させた上で、これを交付します。
- 四 乙は、甲に対し、登記、決済手続等の目的物件の引渡しに係る事務の補助を行います。
- 五 その他 (**専任媒介の注意点です。契約の種類により異なります。**)

2は宅建業者が行う業務についての説明です。価格査定、重要事項説明、契約書作成、引渡しの事務補助などが契約内容です。

3 違約金等

- 一 甲がこの媒介契約の有効期間内に乙以外の宅地建物取引業者に目的物件の売買又は交換の媒介又は代理を依頼し、これによって売買又は交換の契約を成立させたときは、乙は、甲に対して、約定報酬額に相当する金額(この媒介に係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額を除きます。)を違約金として請求することができます。
- 二 この媒介契約の有効期間内において、甲が自ら発見した相手方と目的物件の売買若しくは交換の契約を締結したとき、又は乙の責めに帰すことができない事由によってこの媒介契約が解除されたときは、乙は、甲に対して、この媒介契約の履行のために要した費用の償還を請求することができます。

契約期間は3ヶ月以内です。契約更新は可能です。

4 有効期間 この媒介契約締結後3ヶ月(平成○年○月○日まで)とします。

(消費税及び地方消費税抜き報酬額) (消費税額及び地方消費税額の合計額)

5 約定報酬額 **売買取金×3%+6万** 円と **(売買取金×3%+6万円)×5%** 円を合計した額とします。

6 約定報酬の受領の時期 **売買取金締結時に半額、最終残金受領後に半額** とします。

売買取金後のローン不成立による契約解除時等の金銭トラブルを回避するため、分割払いをお勧めします。

別表

所有者	住所 〇〇区〇〇 〇丁目2番3号	登記 名義人	住所 同左
	氏名 渋谷 花子		氏名 同左

所在地	(公簿上) 〇〇区〇〇 〇丁目12番地34
	(住居表示) 〇〇区〇〇 〇丁目2番3号

目的物件の表示	土地	実測 公簿	— m ² 168.33 m ²	地目	宅地・田・畑・山林・雑種地 その他()	権利 内容	所有権・借地権	
	建物	建築 面積	65.67 m ²	種類	居宅	構造	木造 瓦葺 2階建	
		延面積	101.23 m ²	間取り	2階 (洋 6、6) 1階 (洋6、L-10、DK-8)			
	マンション	名称	階	号室	構造	造 階建 分の		
		タイプ 専有面積	LDK	DK m ²	共有 持分			

本体価額	円	備考
消費税額及び 地方消費税額の合計額	円	
媒介価額	総額 38,000,000 円	

[ただし、買い依頼に係る媒介契約については、次の別表を使用することとして差し支えない。]

希望する条件

項目	内容	希望の程度
物件の種類		
価額		
広さ・間取り等		
物件の所在地		

その他の条件(希望の程度もお書き下さい。)

注 「希望の程度」の欄には、「特に強い」、「やや強い」、「普通」等と記入すること。

専任媒介契約約款

(目的)

第1条 この約款は、宅地又は建物の売買又は交換の専任媒介契約について、当事者が契約の締結に際して定めるべき事項及び当事者が契約の履行に関して互いに遵守すべき事項を明らかにすることを目的とします。

(当事者の表示と用語の定義)

第2条 この約款においては、媒介契約の当事者について、依頼者を「甲」、依頼を受ける宅地建物取引業者を「乙」と表示します。2 この約款において、「専任媒介契約」とは、甲が依頼の目的である宅地又は建物(以下「目的物件」といいます。)の売買又は交換の媒介又は代理を乙以外の宅地建物取引業者に重ねて依頼することができないものとする媒介契約をいいます。

(目的物件の表示等)

第3条 目的物件を特定するために必要な表示及び目的物件を売買すべき価額又は交換すべき評価額(以下「媒介価額」といいます。)は、専任媒介契約書の別表に記載します。

(宅地建物取引業者の義務等)

第4条 乙は、次の事項を履行する義務を負います。

一 契約の相手方を探索するとともに、契約の相手方との契約条件の調整等を行い、契約の成立に向けて積極的に努力すること。

二 甲に対して、専任媒介契約書に記載する方法及び頻度により業務の処理状況を報告すること。

三 広く契約の相手方を探索するため、目的物件につき、所在地、規模、形態、媒介価額その他の事項を、専任媒介契約書に記載する指定流通機構に媒介契約の締結の日の翌日から専任媒介契約書に記載する期間内(乙の休業日を含みません。)に登録すること。

四 前号の登録をしたときは、遅滞なく、指定流通機構が発行した宅地建物取引業法第50条の6に定める登録を証する書面を甲に対して交付すること。

2 乙は、前項に掲げる義務を履行するとともに、次の業務を行います。

一 媒介価額の決定に際し、甲に、その価額に関する意見を述べるときは、根拠を示して説明を行うこと。

二 甲が乙に目的物件の購入又は取得を依頼した場合にあっては、甲に対して、目的物件の売買又は交換の契約が成立するまでの間に、取引主任者をして、宅地建物取引業法第35条に定める重要事項について、取引主任者が記名押印した書面を交付して説明させること。

三 目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、甲及び甲の相手方に対して、遅滞なく、宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、取引主任者に当該書面に記名押印させた上で、これを交付すること。

四 甲に対して、登記、決済手続等の目的物件の引渡しに係る事務の補助を行うこと。

五 その他専任媒介契約書に記載する業務を行うこと。

(媒介価額の変更の助言等)

第5条 媒介価額が地価や物価の変動その他事情の変更によって不適当と認められるに至ったときは、乙は、甲に対して、媒介価額の変更について根拠を示して助言します。

2 甲は、媒介価額を変更しようとするときは、乙にその旨を通知します。この場合において、価額の変更が引上げであるとき(甲が乙に目的物件の購入又は取得を依頼した場合にあっては、引下げであるとき)は、乙の承諾を要します。

3 乙は、前項の承諾を拒否しようとするときは、その根拠を示さなければなりません。

(有効期間)

第6条 専任媒介契約の有効期間は、3ヶ月を超えない範囲で、甲乙協議の上、定めます。

(報酬の請求)

第7条 乙の媒介によって目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、乙は、甲に対して、報酬を請求することができます。ただし、売買又は交換の契約が停止条件付契約として成立したときは、乙は、その条件が成就した場合にのみ報酬を請求することができます。

2 前項の報酬の額は、国土交通省告示に定める限度額の範囲内で、甲乙協議の上、定めます。

(報酬の受領の時期)

第8条 乙は、宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、これを成立した契約の当事者に交付した後でなければ、前条第1項の報酬(以下「約定報酬」といいます。)を受領することができません。

2 目的物件の売買又は交換の契約が、代金又は交換差金についての融資の不成立を解除条件として締結された後、融資の不成立が確定した場合、又は融資が不成立のときは甲が契約を解除できるものとして締結された後、融資の不成立が確定し、これを理由として甲が契約を解除した場合は、乙は、甲に、受領した約定報酬の全額を遅滞なく返還しなければなりません。ただし、これに対しては、利息は付さないこととします。

(特別依頼に係る費用)

第9条 甲が乙に特別に依頼した広告の料金又は遠隔地への出張旅費は甲の負担とし、甲は、乙の請求に基づいて、その実費を支払わなければなりません。

(直接取引)

第10条 専任媒介契約の有効期間内又は有効期間の満了後2年以内に、甲が乙の紹介によって知った相手方と乙を排除して目的物件の売買又は交換の契約を締結したときは、乙は、甲に対して、契約の成立に寄与した割合に応じた相当額の報酬を請求することができます。

(違約金の請求)

第11条 甲は、専任媒介契約の有効期間内に、乙以外の宅地建物取引業者に目的物件の売買又は交換の媒介又は代理を依頼することはできません。甲がこれに違反し、売買又は交換の契約を成立させたときは、乙は、甲に対して、約定報酬額に相当する金額(この媒介に係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額を除きます。)の違約金の支払を請求することができます。

(自ら発見した相手方と契約しようとする場合の通知)

第12条 甲は、専任媒介契約の有効期間内に、自ら発見した相手方と目的物件の売買又は交換の契約を締結しようとするときは、乙に対して、その旨を通知しなければなりません。

(費用償還の請求)

第13条 専任媒介契約の有効期間内において、甲が自ら発見した相手方と目的物件の売買若しくは交換の契約を締結したとき、又は乙の責めに帰すことができない事由によって専任媒介契約が解除されたときは、乙は、甲に対して、専任媒介契約の履行のために要した費用の償還を請求することができます。

2 前項の費用の額は、約定報酬額を超えることはできません。

(更新)

第14条 専任媒介契約の有効期間は、甲及び乙の合意に基づき、更新することができます。

2 有効期間の更新をしようとするときは、有効期間の満了に際して甲から乙に対し文書でその旨を申し出るものとします。

3 前2項の規定による有効期間の更新に当たり、甲乙間で専任媒介契約の内容について別段の合意がなされなかったときは、従前の契約と同一内容の契約が成立したものとみなします。

(契約の解除)

第15条 甲又は乙が専任媒介契約に定める義務の履行に関してその本旨に従った履行をしない場合には、その相手方は、相当の期間を定めて履行を催告し、その期間内に履行がないときは、専任媒介契約を解除することができます。

第16条 次のいずれかに該当する場合には、甲は、専任媒介契約を解除することができます。

一 乙が専任媒介契約に係る業務について信義を旨とし誠実に遂行する義務に違反したとき。

二 乙が専任媒介契約に係る重要な事項について故意若しくは重大失により事実を告げず、又は不実のことを告げる行為をしたとき。

三 乙が宅地建物取引業に関して不正又は著しく不当な行為をしたとき。

(特約)

第17条 この約款に定めがない事項については、甲及び乙が協議して別に定めることができます。

2 この約款の各条項の定めに対する特約で甲に不利なものは無効とします。

報酬は契約成立が条件です。ローン条項による白紙解除は、一般的に報酬を支払う必要がありません。

媒介業者が紹介した相手と媒介業者を経由しないで直接取引する場合の扱いです。

依頼者が他の宅建業者に依頼した場合の違約金に関する条項です。

依頼者が自ら取引相手を発見して売買契約を行う場合の扱いです。専任媒介の場合は、契約履行のために要した費用の償還が必要です。

不明な点は宅建業者によく確認し、納得した上で契約を締結することが大切です。

4 重要事項説明

(1) 重要事項説明について

宅建業者は、契約が成立するまでの間に、取引する住宅と取引条件等について、宅建業法に定められた一定の重要事項を記載した書面（「重要事項説明書」）を買主に交付し、宅建取引主任者をして、説明しなければならないことになっています（宅建業法第 35 条）。

一方、売主も売買契約の当事者として、宅建業者から買主に対して説明される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。

(2) 重要事項説明を受ける際の注意

買主は、重要事項説明書の内容を確認した上で最終的な購入の判断をすることになります。重要事項説明と事前に確認したⅡ章のチェックリストの内容を再確認し、不明な点は宅建業者に確認するなど、内容を十分に理解することが大切です。

宅建業法では、重要事項説明の時期は「契約が成立するまで」とされています。このため、売買契約の直前に説明を受けることもあります。

しかし、重要事項説明書の内容は専門的で量も多いことから、直前の説明では理解が十分できないこともあります。説明内容を十分に理解するためには、売買契約締結日より前に余裕をもって説明を受け、不明な点を確認してから契約を締結することが望ましいと考えます。

また、買主が事前に説明を受けることが困難な場合は、説明日より前に宅建業者から「重要事項説明書」を入手し、本ガイドブックの「重要事項説明書の参考例とその見方」などを参考にして、その内容を事前に確認した上で、説明を受けることをお勧めします。

(3) 重要事項説明書の参考例とその見方

既存戸建住宅の重要事項説明においては、特に、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、契約の解除に関する事項などにも注意が必要です。また、既存住宅性能評価や民間の住宅検査等を受けている場合は、その内容も確認しておくことが必要です。

また、宅建業法第 35 条で定められた重要事項説明の事項以外にも、買主が不利益を被ることのないよう説明を受けることが必要な事項があります。例えば、過去の浸水や火災の被害、生活環境に影響を受けるような近隣の建築計画、周辺環境に影響を及ぼすような施設などがある場合は、重要事項説明として宅建業者

から説明されますので、その内容を確認しておくことが大切です。また、こうした事項はⅡ章のチェックリストに確認事項として記載しています。

「重要事項説明書の参考例とその見方」を例示し、留意すべき事項を中心に囲みで説明を加えていますので、参考にしてください。

☆重要事項説明書の参考例とその見方

(参考例は財団法人不動産適正取引推進機構の「不動産売買の手引」を参考に作成しています)

重要事項説明書

買主 新宿 太郎 様 売主 渋谷 花子 様

下記の不動産について、宅地建物取引業法第35条、第35条の2の規定に基づき、次のとおりご説明いたします。この内容は重要ですから十分理解されるようお願いいたします。

免許番号	国土交通大臣(東京都知事) () 第 〇〇〇〇 号	免許番号	国土交通大臣(東京都知事) () 第 〇〇〇〇 号
免許有効期限	平成 〇 年 〇 月 〇 日	免許有効期限	平成 〇 年 〇 月 〇 日
主たる事務所の所在地	〇〇区〇〇 〇丁目5-6	主たる事務所の所在地	〇〇区〇〇 〇丁目7-8
商号又は名称	〇〇不動産株式会社	商号又は名称	〇〇土地建物株式会社
代表者の氏名	代表取締役 中央 一郎	代表者の氏名	代表取締役 千代田 二郎 印

重要事項説明は必ず取引主任者が主任者証を提示のうえ説明することになっています。

説明をする宅地建物取引主任者	氏名 豊島 三郎 印	説明する宅地建物取引主任者	氏名 文京 四郎 印
	登録番号 (〇〇) 第 〇〇〇〇 号		登録番号 (〇〇) 第 〇〇〇〇 号
	業務に従事する事務所 〇〇営業所 電話番号 〇〇(〇〇〇〇)〇〇〇〇		業務に従事する事務所 本店 電話番号 〇〇(〇〇〇〇)〇〇〇〇

取引の態様 (法第34条第2項)	売買・交換 当事者・代理・媒介	取引態様 (法第34条第2項)	売買・交換 当事者・代理・媒介
---------------------	--------------------	--------------------	--------------------

不動産の表示

(1) 土地

所在	地番	地目	地積 (持分)
① 〇〇区〇〇 〇丁目	12 番 34	宅地	123.11 m ² /
② 同上	12 番 35	宅地	45.22 m ² /
登記簿面積合計			168.33 m ²
実測面積	_____ m ² (現況測量図・確定測量図に基づく…別添測量図をご参照ください)		
権利の種類	①所有権 2 地上権 3 賃借権	借地面積	_____ m ²
(備考) 引渡し時までに隣地所有者等の立会いを得て、資格あるものにより確定測量図を作成します。 実測面積と登記簿面積に差異が生じた場合は、1 m ² あたり〇〇〇円で清算します。			

(2) 建物

所在	〇〇区〇〇 〇丁目12番地34	登記簿面積と実測面積が異なる場合があります。実測面積が不明な場合は、測量して確定させることをお勧めします。また、境界杭等がない場合は、関係者立会いのもとに設置して、敷地を確定させる必要があります。
住居表示	〇〇区〇〇 〇丁目2番3号	
家屋番号	12番34	
種類	居宅	
構造	木造瓦葺き 2階建	
床面積 (登記簿・現況)	地階 _____ m ² ・ 1階 65.67 m ² ・ 2階 35.56 m ² ・ 3階 _____ m ² 延床面積 101.23 m ²	
建築年月	昭和 平成 〇 年 〇 月 新築 (昭和 平成 〇 年 〇 月頃増築改築)	
(備考) 1. 増築部分の1階南側の6帖和室については登記されていません。 (固定資産税課税台帳によると増築面積は10.32m ² です。) 2. 平成〇年〇月に雨漏り防止工事を行い、現在は問題ありません。		

増改築等により登記簿面積と実際の面積が異なる場合があります。再建築等の際、現行法規において、どれだけの面積が確保できるかを確認する必要があります。

雨漏り、シロアリ、給排水管の不具合、床の傾き等建物の状況を確認することが大切です。

住宅履歴の関係書類があれば、内容を確認しておきます。

(3) 売主の表示

	<input checked="" type="radio"/> 1 登記名義人と同じ	<input type="radio"/> 2 登記名義人と異なる	相続物件等の場合には登記名義人と異なることがあります。その場合は理由を確認します。
住所	〇〇区〇〇 〇丁目2番3号		
氏名	渋谷 花子		
(備考)			

I 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項

1. 登記記録に記録された事項

(平成 〇 年 〇 月 〇 日 現在)

土地	甲区	名義人	住所	〇〇区〇〇 〇丁目2番3号	この日付時点での内容です。決済時にも確認する必要があります。	
		氏名	渋谷 花子			
	所有権に係る権利に関する事項 (有・ <input checked="" type="radio"/> 無)					
	乙区	所有権以外の権利に関する事項 (有・ <input checked="" type="radio"/> 無)				
甲区		名義人	住所	土地に同じ	抵当権等がある場合は、決済時まで抹消されることを確認します。また、決済時の残代金支払は、所有権移転登記、抵当権抹消等の登記に必要な書類を確認後にいきます。	
	氏名	土地に同じ				
所有権に係る権利に関する事項 (有・ <input checked="" type="radio"/> 無)						
乙区	所有権以外の権利に関する事項 (有・ <input checked="" type="radio"/> 無)					

2. 法令に基づく制限の概要

(1) 都市計画法に基づく制限

区域の別	制限の概要
<input checked="" type="radio"/> 1 市街化区域	既に市街化を形成している区域及び今後10年以内に優先的かつ計画的に市街化を計るべき区域とされ、用途地域が定められます。
<input type="radio"/> 2 市街化調整区域	
<input type="radio"/> 3 非線引区域	
<input type="radio"/> 4 準都市計画区域	
<input type="radio"/> 5 その他	
都市計画道路	<input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無 ① 計画決定 2 事業決定 名称 〇〇〇線 幅員 〇〇 m) 本都市計画道路は、物件の東側約100mに位置します。

(2) 建築基準法に基づく制限

イ. 用途地域名	制限の内容	
第二種低層住居専用地域	主として、低層住宅にかかる良好な住居の環境を保護するために定められた地域です。	
ロ. 地域・地区・街区名等	制限の内容	
準防火地域	市街地における火災の危険を防除するために定める地域です。木造建築物の外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分は、防火構造としなければならないなど制限があります。	
第一種高度地区	高度地区は、建物の高さの最高限度又は最低限度を定め、用途地域の高さの制限を強化するものです。用途地域内において、市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図ることを目的としています。	
建築協定	本物件には、〇〇丁目12番地1他を対象とする「〇〇住宅地建築協定」により、建築物の用途等に関する制限が定められています。	
建築面積の限度 (建ぺい率制限)	60 %	(敷地面積168.33㎡-5.00㎡)×60%=97.99㎡
延建築面積の限度 (容積率制限)	100 %	(敷地面積168.33㎡-5.00㎡)×100%=163.33㎡
但し、接面道路幅員により上記容積率がさらに制限されます (道路幅員 m × / 10 × 100 %)		
建物の高さの制限	① 道路斜線制限 ② 隣地斜線制限 ③ 北側斜線制限 ④ 絶対高さ 10m ⑤ 日影による中高層の建築物の制限 (2種)	
私道の変更又は廃止の制限	<input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無	
その他の制限	用途地域に関する都市計画により建築物の敷地面積の最低限度が〇〇㎡と定められています。	

既存不適格(建築時の法令には適合していても、現行法令に適合しないもの)の場合、同規模の建替えができないなどの問題がありますので、再建築の条件を確認しておきましょう。また、違反建築の住宅は違反の内容や再建築時の条件等を確認しておくことが重要です。

(3)その他の法令に基づく制限 ※数字は宅地建物取引業法施行令第3条1項各号に掲げる法令それぞれの各号の番号です

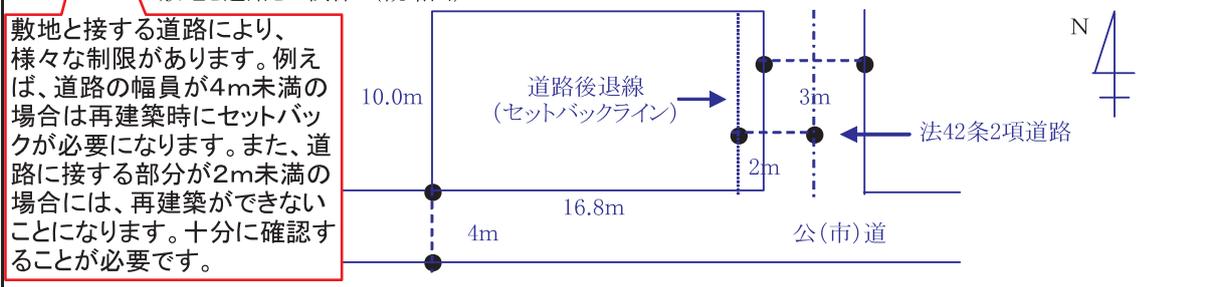
3 古都保存法	9 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律	17の2 都市公園法	26 全国新幹線鉄道整備法
4 都市緑地法	10 近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律	18 自然公園法	27 土地収用法
5 生産緑地法	11 流通業務市街地整備法	18の2 首都圏近郊緑地保全法	28 文化財保護法
5の2 特定空港周辺特別措置法	12 都市再開発法	18の3 近畿圏の保全区域の整備に関する法律	29 航空法(自衛隊法において準用する場合を含む)
5の3 景観法	12の2 沿道整備法	19 河川法	30 国土利用計画法
6 土地区画整理法	12の3 集落地域整備法	19の2 特定都市河川浸水被害対策法	31 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
6の2 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法	12の4 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律	20 海岸法	32 土壌汚染対策法
6の3 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律	13 港湾法	21 砂防法	33 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
6の4 被災市街地復興特別措置法	14 住宅地区改良法	22 地すべり等防止法	
7 新住宅市街地開発法	15 公有地拡大推進法	23 急傾斜地法	
7の2 新都市基盤整備法	16 農地法	23の2 土砂災害防止対策推進法	
8 旧市街地改造法(旧防災建築街区造成法において準用する場合に限る)	17 宅地造成等規制法	24 森林法	
		25 道路法	
(制限の概要) なし			

3. 敷地と道路との関係

*法:建築基準法

接面道路	接道方向	公・私道の別	道路の種類	幅員	接道長さ
接面道路	南側	公道 私道	下記種類 1 番	4.0 m	約16.8 m
	東側	公道 私道	下記種類 3 番	3.0 m	約10.0 m
道路位置指定道路			昭和・平成 年 月 日 第 号		
道路の種類	1	(1) 道路法による道路 (2) 都市計画法、土地区画整理法、旧宅地造成事業法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する法律による道路 (3) 建築基準法第3章が適用されるに至った際、現に存在する道 (4) 道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する法律による新設変更の事業計画のある道路で2年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの			
	2	土地を建築物の敷地として利用するため上記1の法によらないで道を築造しようとする者が特定行政庁から指定を受けたもの(位置指定道路)			
	3	上記1の(3)に該当する道路のうち幅員が4m未満のもので特定行政庁が指定したもの(法42条2項道路)			
	4	上記1～3に該当しない道路(建築確認不可)			

敷地と道路との関係(概略図)



4. 私道負担等に関する事項

私道負担等の有無	<input checked="" type="checkbox"/> 有・無	前面道路が私道の場合は、持分があるか、負担があるか、使用制限があるかなど確認が必要です。
1. 対象不動産に含まれる私道に関する負担等の内容		
負担面積	_____ m ² (持分 /)	
負担金	_____ 円	
建築基準法42条2項等により後退(セットバック)する部分の面積	_____	約5.0 m ²
備考	道路とみなされるセットバック部分は、建物の敷地面積として参入することができません。またセットバック部分には建築物を建築することはもちろん門・塀等も築造することはできません。	

5. 飲用水・ガス・電気の供給施設及び排水施設の整備状況

	直ちに利用可能な施設	配管等の状況	整備予定・負担予定金
飲用水	<u>公営</u> ・私営・井戸	前面道路 50 mm 敷地内配管 13 mm	有・ <u>無</u> 円
ガス	都市ガス・プロパン (集中 <u>個別</u>)	前面道路 mm 敷地内配管 mm	<u>有</u> ・無 未定 円
	プロパンガスの宅地内配管設備等の所有権はプロパンガス販売業者に <u>有</u> ・無)		
電気	<u>〇〇</u> 電力(株)		有・ <u>無</u> 円
汚水	<u>公共下水</u> ・浄化槽・汲取式	私設管利用有	有・ <u>無</u> 円
雑排水	<u>公共下水</u> ・浄化槽・側溝等・浸透式	浄化槽施設の必要(有・ <u>無</u> 既設)	有・ <u>無</u> 円
雨水	<u>公共下水</u> ・側溝等・浸透式		有・ <u>無</u> 円
備考	<p>1. 水道管は現状13mm管で引き込まれており、建替え・増改築等を行う場合には、容量不足により引込管の取替えが必要となります。この場合の取替え費用は買主負担となります。</p> <p>2. ガスについては、平成〇年〇月頃、南側接面道路に都市ガス管が埋設される予定です。なお、負担金等については未定です。</p> <p>3. 汚水は敷地内汚水拵から私設管を經由して公共下水道に流入しています。(管理者：〇〇町会、管理料金〇〇円/年)</p>		
	<p>配管等の状況等の概略図</p> <p>配管が隣地や私道を経由している場合、また、隣地の配管が自らの敷地内を経由している場合があります。再建築時に問題となる場合がありますので、確認しておく必要があります。</p> <p>--- 上水道管 --- 下水道管</p>		

6. 宅地造成又は建物建築の工事完了時における形状・構造等 (未完成物件のとき)

土地	形状及び構造		
	宅地に接する道路の幅員及び構造		
建物	形状及び構造		
	主要構造部、内装及び外装の構造・仕上		
	設備の設置及び構造	設置する設備	構造

7. 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か

造成宅地防災区域内	<u>造成宅地防災区域外</u>
-----------	------------------

8. 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か

土砂災害警戒区域内	<u>土砂災害警戒区域外</u>
-----------	------------------

9. 石綿使用調査の内容

石綿使用調査結果の記録の有無	有	<u>無</u>
石綿使用調査の内容		

10. 耐震診断に関する事項

耐震診断の有無	<u>有</u>	無
耐震診断の内容	平成〇年〇月、〇〇会社(住所〇〇、連絡先〇〇)にて、耐震診断を実施。耐震診断報告書を別添。	

11. 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合

登録住宅性能評価機関による住宅性能評価書の交付の有無	有	既存住宅の場合、記載は法定ではありませんが、住宅性能評価等を受けている場合はその内容を確認します。
登録住宅性能評価機関による住宅性能評価書の交付	設計住宅性能評価 建設住宅性能評価	

11-2. 住宅性能評価等を受けた既存住宅である場合

登録住宅性能評価機関による既存住宅性能評価書の交付	有	<u>無</u>
登録住宅性能評価機関以外の住宅検査を受けた場合の検査書の交付	<u>有</u>	無
住宅検査実施会社、住所、連絡先、実施時期、内容等		
平成〇年〇月、〇〇会社(住所〇〇、連絡先〇〇)にて、主要構造部、床下設備等の検査を実施。		
その他の検査を受けた内容(シロアリ検査等)		
平成〇年〇月、〇〇会社(住所〇〇、連絡先〇〇)にて、シロアリ検査を実施。問題なし。		

II 取引条件に関する事項

1. 代金及び交換差金以外に授受される金額

授受の目的	金額
① 解約手付金（決済時には売買代金の一部に充当します）	金1,000,000 円
② 固定資産税・都市計画税精算金（平成○年度分）	金65,000 円
③ 下水道私設管管理料精算金	金2,000 円
備考 精算金額については、引渡し予定日（平成○年○月○日）におけるものです。	

2. 契約の解除に関する事項

やむを得ず契約を解除する場合、相手方が履行の着手前であれば、手付放棄又は手付倍返しによる解除という方法があります。書面により通知します。

手付解除	売主及び買主は、相手方が契約の履行に着手するまでは、売主は、買主に受領済の手付金の倍額を支払い、買主は、売主に支払済の手付金を放棄して、この売買契約を解除することができます。
引渡し前の滅失又は毀損等の場合の解除	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本物件の引渡し前に、天災地変、その他売主又は買主いずれの責に帰すことができない事由により本物件が滅失したときは、買主は、この契約を解除することができます。 2. 売主は、前項の事由によって本物件が毀損したときは、被害の修復が可能な場合でも、修復が著しく困難なとき、又は過大な費用を要するときは、本契約を解除することができるものとし、買主は、本物件の毀損により契約の目的が達せられないときは、この契約を解除することができます。 3. 第1項又は前項により本契約が解除された場合は、売主は、受領済みの金員全額を無利息にて遅滞なく返還しなければなりません。
契約違反による解除	<ol style="list-style-type: none"> 1. 売主又は買主が、この契約に定める債務を履行しないとき、その相手方は、自己の債務の履行を提供し、かつ、相当の期間を定めて催告をしたうえで、本契約を解除することができます。 2. 前項により契約を解除された者は、相手方に対し、契約書に定める違約金を遅滞なく支払わなければなりません。
融資利用の特約による解除	<ol style="list-style-type: none"> 1. 後記「6. 金銭の貸借に関する事項」欄に記載された融資の全部又は一部について、契約書に定める融資承認予定日のうち最終予定日までに承認を得られないときは、この契約は自動的に消滅します。 2. 前項により本契約が消滅したときは、売主は受領済の金員全額を無利息にて遅滞なく返還しなければなりません。
ローン条項です。買主が住宅ローンを利用する場合は必要な条項です。 その他	<p>【買換え特約による解除】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 買主は、手持物件（〇〇市〇〇町16番11所在〇〇マンション301号室）の売却代金をもって本物件の購入代金を弁済するため、平成○年○月○日までに当該手持物件が、金〇〇〇〇円以上で売却できなかったとき、又はその売却代金が受領できなかったときは、この契約は自動的に消滅します。 2. 前項により本契約が消滅したときは、売主は受領済の金員全額を無利息にて遅滞なく返還しなければなりません。

3. 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

手持物件を売却して、住宅を購入する資金に充当する場合には、「買換え特約」を締結する方法があります。

1 売主の債務不履行により、買主が契約を解除したときは、売主は、受領済みの金員に売買代金の(○)%相当額の違約金を付加して支払わなければなりません。
2 買主の債務不履行により、売主が契約を解除したときは、売主は、受領済みの金員から違約金を控除した残額を無利息で返還する。この場合において、違約金の額が支払済の金員を上回るときは、買主は、売主にその差額を支払うものとします。

4. 手付金等の保全措置の概要(業者が自ら売主の場合)

(1) 未完成物件の場合

保全の方式	保証委託契約(法第41条第1項第1号)・保証保険契約(法第41条第1項第2号)
保全措置を行う機関	

(2) 完成物件の場合

保全の方式	保証委託契約(法第41条第1項第1号)・保証保険契約(法第41条第1項第2号) ・手付金等寄託契約及び質権設定契約(法第41条の2第1項)
保全措置を行う機関	

(3) 保全措置を講じない

本取引では、手付金等の額が売買代金の未完成物件で100分の5・完成物件で10分の1以下であり、かつ1,000万円以下であるため保全措置は講じません。
--

5. 支払金又は預り金の保全措置の概要

保全措置を講ずるかどうか	講ずる ・ 講じない
保全措置を行う機関	

6. 金銭の貸借に関する事項

金融機関等 (金融機関名)	金額	金利	借入期間	あつせ んの有 無	保証料	ローン 事務手数料	融資利用の特約の期限
〇〇銀行〇〇支店	3,000 万円	〇 %	30 年	有 無	〇〇〇 円	〇〇〇 円	平成〇年〇月〇日まで
	万円	%	年	有 無	円	円	平成 年 月 日まで
	万円	%	年	有 無	円	円	平成 年 月 日まで
金銭の貸借が成立しない ときの措置	* 前記「2. 契約の解除に関する事項」における「融資利用の特約による解除」 によります。なお、ローン金利等については金融情勢により変わることがあります。						

7. 瑕疵担保責任の履行に関する措置の概要

瑕疵担保責任の履行に関する措置を講ずるかどうか	講ずる・講じない
瑕疵担保責任の履行に関する措置の内容	〇〇保証の保険契約に加入

8. 割賦販売にかかる事項

現金販売価格		円
割賦販売		円
	支払時期	支払方法
うち引渡しまでに支払う金銭	円	
賦払金の額	円	

III その他の事項

1. 供託所等に関する説明(法第35条の2)

(1) 宅地建物取引業保証協会の社員でない場合

営業保証金を供託した供託所及びその所在地	
----------------------	--

(2) 宅地建物取引業保証協会の社員の場合

宅地建物取引業保証協会	名称	(社)〇〇〇〇保証協会
	住所	東京都〇〇区〇〇町〇〇
	事務所の所在地	(社)〇〇〇〇保証協会〇〇本部 〇〇区〇〇町〇〇
弁済業務保証金を供託した供託所及びその所在地		東京法務局 〇〇区〇〇町〇〇

2. 添付書類

① 物件状況等報告書及び設備表	⑦ 建築設計図書
② 登記済証(権利済書)	⑧ 工事記録書
③ 境界確認書及び確定測量図	⑨ 耐震診断報告書
④ 建築確認済証	⑩ 地盤調査報告書
⑤ 検査済証	⑪ 住宅検査報告書
⑥ 不動産売買契約書	⑫ 土地及び建物登記簿謄本

備考	<p>前述の説明事項以外にも、個々の取引事情によっては、買主が重大な不利益を被ることのないよう説明を受けることが必要な事項があります。またその他の疑問点なども重要事項説明書に記入してもらい、その内容を十分に確認することが大切です。</p> <p>①電波障害、②過去の浸水、火災、③事件、事故等の発生、④近隣の建築計画、⑤近隣との申し合わせ事項(自治会・町内会協定等)、⑥周辺のまちづくり計画、⑦周辺に影響を及ぼす近隣施設(ごみ処理場等)、⑧騒音、振動、臭気等周辺環境、⑨境界の越境に関する事、⑩土地の履歴情報(従前の敷地に関する事)、⑪土壌汚染に関する情報、⑫敷地内残存物(井戸、浄化槽、建築廃材等) など</p>
----	---

頭書の通り、宅地建物取引主任者から宅地建物取引主任者証の提示があり、重要事項説明書の交付を受け、以上の重要事項について説明を受けました。

平成 〇 年 〇 月 〇 日

買主 住所 〇〇区〇〇 〇丁目4番5号
氏名 新宿 太郎 印

売主 住所 〇〇区〇〇 〇丁目2番3号
氏名 渋谷 花子 印

(以下、特記要項等省略)

5 売買契約の締結と決済・引渡し

(1) 売買契約にあたって

不動産の売買では、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。いったん、契約を締結すると、それ以降は売買契約書の記載内容に従って手続きが進められ、将来、取引について疑義が生じたときは、売買契約書の約定に基づいて処理されることになります。

そのため、売買契約の締結にあたっては、不明な点は確認し、売主、買主の双方が売買契約書の内容について、十分に納得してから行うことが重要です。

(2) 売買契約書の参考例とその見方

これまでも説明してきましたが、特に、買主はⅡ章のチェックリストで確認した住宅の状況や売買の対象となる設備や工作物とその状況等と物件状況等報告書及び設備表との整合性を確認するとともに、瑕疵担保責任の期間、対象、範囲等も再確認してから、契約を締結することが大切です。

また、引渡日や金銭の支払い予定日、契約解除の内容なども確認してください。住宅ローンを利用する場合は、ローンが成立しない場合の条項も確認しておきます。

既存住宅は、住宅の築年数や使用状況等により個別性があるため、売買契約において、その状況等に応じた特約や特記事項等をつける場合が多くあります。特約や特記事項等も契約内容ですので、売主、買主双方ともに内容を理解し、確認しておくことが必要です。

「売買契約書の参考例とその見方」を例示し、留意すべき事項を中心に囲みで説明を加えていますので、参考にしてください。

☆売買契約書の参考例とその見方

(参考例は財団法人不動産適正取引推進機構の「不動産売買の手引」を参考に作成しています)

土地・建物売買契約書

(A) 売買の目的物の表示(登記簿の記載による)

土地	所在	地番	地目	地積
	〇〇区〇〇 〇丁目	12番34	宅地	123.11 m ²
同上	12番35	宅地	45.22 m ²	
合計				168.33 m ²

建物	所在	〇〇区〇〇 〇丁目12番地34	家屋番号	12番34
	種類	居宅	構造	木造瓦葺2階建
床面積	1階65.67m ² 、2階35.56m ² 、合計延べ床面積101.23m ²			
特記事項	上記建物面積の他に増築未登記部分があります(1階南側和室10.32m ² :固定資産税課税台帳による)			

(B) 売買代金・手付金の額及び支払日

売買代金	総額		金額
		土地	建物
		(消費税)	金28,000,000円也 金10,000,000円也 (金0円也)
手付金	本契約締結時に		金1,000,000円也
中間金	第1回	平成 〇 年 〇 月 〇 日までに	金2,000,000円也
	第2回	平成 〇 年 〇 月 〇 日までに	金 〇〇〇〇 円也
残代金	平成 〇 年 〇 月 〇 日までに		金35,000,000円也

売主が個人の場合、土地だけでなく建物の消費税もかかりません。

(C) 土地の実測

実測清算の対象となる土地(契約時の算出面積をいずれかに記入)		面積
1. 私道負担のない場合(=公簿面積)		m ²
2. 私道負担のある場合(それを除く有効宅地部分)		163.33 m ²

登記簿面積と実測面積に増減が生じた場合の清算単価を定めておきます。

(D) 土地代金清算の単価

売買代金清算の場合の土地単価	1m ² あたり	金額
		金171,430円也

(E~I) その他約定事項

(E) 所有権移転・引渡し・登記手続の日	平成 〇 年 〇 月 〇 日
(F) 平成(〇)年度公租公課分担の起算日	平成 〇 年 〇 月 〇 日
(G) 手付解除の期限	契約の日から〇ヵ月後 平成 〇 年 〇 月 〇 日
(H) 違約金の額(売買代金の20%相当額)	金〇〇〇〇円也

手付解除の期限は、制度趣旨からもあまり短い期間は好ましくありません。

(I) 融資利用の場合

融資機関名・取扱い支店	融資承認予定日	融資金額
〇〇銀行〇〇支店	平成 〇 年 〇 月 〇 日	金 30,000,000 円也
	平成 〇 年 〇 月 〇 日	金 〇 円也
合計		金 30,000,000 円也

約定する条文は、取引の種類や条件等により異なります。見方の参考としてください。

契 約 条 項

(売買の目的物及び売買代金)

第1条 売主は、標記の物件（以下「本物件」という。）を標記の代金をもって買主に売り渡し、買主はこれを買受けた。

(手付金)

第2条 買主は、売主に対し、手付金として本契約締結と同時に標記の金額を支払う。

2 手付金は、残代金支払いのときに、売買代金の一部に無利息にて充当する。

(境界の明示及び確定測量図の作成)

第3条 売主は、買主に対し、本物件引渡しするときまでに、現地において隣地との境界を明示する。なお、境界標がないときは、売主がその責任と負担において、境界杭を設置するものとする。

2 売主は、その責任と負担において、隣地所有者等の立会いを得て、測量士又は土地家屋調査士に標記の土地について実測のうえ確定測量図を作成させ、本物件引渡しときまでに買主に交付する。

(地積更正登記)

第4条 第3条第2項の実測の結果、確定測量図の面積と登記簿記載の面積との間に相違が生じて、売主は、地積更正登記の責を負わないものとする。

(売買代金の支払時期及びその方法)

第5条 買主は、売主に対し、売買代金を標記の期日までに支払う。

(売買代金の清算)

第6条 土地については、第3条第2項の確定測量図の面積と標記の面積が異なる場合には、その異なる面積に1㎡あたり標記の単価を乗じた額を残代金支払時に清算する。但し、本条でいう確定測量図の面積及び標記の面積とは私道負担部分を除く有効宅地部分の面積を指すものであり、私道負担部分については清算を行わない。

2 建物については、実測による売買代金の清算を行わないものとする。

(所有権移転の時期)

第7条 本物件の所有権は、買主が売買代金の全額を支払い、売主がこれを受領したときに、売主から買主に移転する。

(引渡し)

第8条 売主は、買主に対し、本物件を売買代金全額を受領と同時に引き渡す。

(所有権移転登記の申請)

第9条 売主は、売買代金全額を受領と同時に、買主又は買主が指定する者の名義にするために、本物件の所有権移転登記の申請手続きをしなければならない。

2 所有権移転登記の申請手続きに要する費用は、買主の負担とする。

(物件状況等報告書)

第10条 売主は、買主に対し、別紙物件状況等報告書により、本物件の状況を説明する。

(付帯設備の引渡し)

第11条 売主は、別紙設備表の付帯設備のうち「有」と記したものを、本物件引渡しと同時に買主に引き渡す。

(負担の削除)

第12条 売主は、本物件の所有権移転の時期までに、抵当権等の担保権及び賃借権等の用益権その他買主の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担を削除する。

(印紙代の負担)

第13条 本契約書に貼付する収入印紙は、売主、買主が平等に負担するものとする。

(公租公課の分担)

第14条 本物件に対して賦課される公租公課は、引渡日の前日までの分を売主が、引渡日以降の分を買主が、それぞれ負担する。

2 公租公課分担の起算日は、1月1日とする。

3 公租公課の分担金の清算は、残代金支払時に行う。

(収益の帰属・負担金の分担)

第15条 本物件から生ずる収益の帰属、電気、ガス、水道等の使用料、及び各種負担金等の分担については、前条第1項及び第3項を準用する。

目的物に付帯する設備、工作物等の扱いは第11条に記載しています。

売主は、買主に対して、敷地の境界を示すことが原則です。

公簿売買もありますが、実測売買による契約が一般的です。

物件の引渡し、残代金支払、所有権移転は同時に行うのが一般的です。

物件状況等報告書、設備表は本文6ページを参照してください。物件の状況や設備の有無とその状況を確認することが大切です。

(手付解除)

第16条 売主は、買主に受領済みの手付金の倍額を支払い、また、買主は、売主に支払済みの手付金を放棄して、それぞれ本契約を解除することができる。

- 2 前項による解除は、相手方が本契約の履行に着手したとき、又は標記の期日を経過したとき以降はできないものとする。
- 3 解除の通知は、互いに書面をもって行うこととする。

(引渡し前の滅失・毀損)

第17条 本物件の引渡し前に、天災地変その他売主又は買主のいずれの責にも帰すことのできない事由によって本物件が滅失したときは、買主は、本契約を解除することができる。

- 2 本物件の引渡し前に、前項の事由によって本物件が毀損したときは、売主は、本物件を修復して買主に引き渡すものとする。この場合、修復によって引渡し標記の期日を超えても、買主は、売主に対し、その引渡し延期について異議を述べることはできない。
- 3 売主は、前項の修復が著しく困難なとき、又は過大な費用を要するときは、本契約を解除することができるものとし、買主は、本物件の毀損により契約の目的が達せられないときは、本契約を解除することができる。
- 4 第1項又は前項によって本契約が解除された場合、売主は、受領済みの金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない。なお、この場合は、双方とも損害賠償請求はできないものとする。
- 5 解除の通知は、互いに書面をもって行うこととする。

(契約違反による解除)

第18条 売主又は買主が本契約に違反したとき、その相手方は、自己の債務の履行を提供し、かつ、相当の期間を定めて書面により催告したうえ、本契約を解除することができる。

- 2 前項の契約解除に伴う損害賠償は、標記の違約金によるものとする。
- 3 違約金の支払いは、次のとおり、遅滞なくこれを行う。
 - (1) 売主の契約違反により買主が解除したときは、売主は、受領済みの金員を無利息にて返還するとともに、違約金を付加して買主に支払う。
 - (2) 買主の契約違反により売主が解除したときは、売主は、受領済みの金員から違約金を控除した残額を無利息で買主に返還する。この場合において、違約金の額が支払済みの金員を上回るときは、買主は、売主にその差額を支払うものとする。
- 4 買主が本物件の所有権移転登記を受け、又は本物件の引渡しを受けているときは、前項の支払を受けるのと引き換えに、その登記の抹消登記手続、または本物件の返還をしなければならない。

(融資利用の特約)

第19条 買主は、本契約締結後すみやかに、標記の融資のために必要な書類を揃え、その申込み手続きをしなければならない。

- 2 標記の融資承認予定日のうち最終の予定日まで、前項の融資の全部又は一部について承認を得られない場合、本契約を解除する。
- 3 前項によって、本契約が解除された場合、売主は、受領済みの金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない。
- 4 本条により本契約が解除されたときは、第16条(手付解除)および第18条(契約違反による解除)の規定は適用されないものとする。
- 5 なお、解除の通知は、書面をもって行うこととする。

(瑕疵担保責任)

第20条 買主は、売主に対して、本物件に隠れた瑕疵があり、本契約を締結した目的が達せられない場合は契約の解除を、その他の場合は損害賠償の請求をすることができる。

- 2 建物については、買主は、売主に対して、前項の損害賠償に代え、又はこれとともに修補の請求をすることができる。
- 3 付帯設備については、別紙設備表において瑕疵担保の対象とすると示した設備についてのみ、その対象とする。
- 4 本条による解除又は請求は、土地及び建物については、引渡後〇ヶ月を経過したときできないものとする。また、付帯設備においては、引渡後〇ヶ月を経過したときできないものとする。
- 5 本条によって、本契約が解除された場合、売主は、受領済みの金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない。
- 6 なお、買主が、本契約締結時に瑕疵の存在を知っていたときは、売主は本条の責任を負わないものとする。

手付金は、売主が宅建業者の場合は、売買代金の20%以内とされていますが、売主が個人の場合は法令による制限はありませんので、実取引の相場を参考に話し合いで定めることになります。

第16条から第20条の一部は解除等に関する条文です。内容をよく理解してから契約を締結します。

やむを得ず解除をする場合は、内容証明などの書面で通知します。

住宅ローンを利用する場合は、このローン条項を入れるようにしてください。なお、一定の手続きをしなかった場合、本条項による解除ができなくなることがあります。

既存住宅では重要なポイントです。瑕疵担保責任の期間、範囲等を十分に確認することが大切です。

この参考例では、付帯設備も瑕疵担保責任の対象としていますが、実際の契約での扱いは様々です。内容を十分に確認する必要があります。

(諸規約の承継)

第 21 条 売主は、買主に対し、環境の維持又は管理の必要上定められた規約等に基づく売主の権利・義務を承継させ、買主はこれを承継する。

(管轄裁判所)

第 22 条 本契約に関する管轄裁判所は、本物件所在地を管轄する裁判所とする。

(協議事項)

第 23 条 本契約に定めがない事項、又は本契約条項に解釈上疑義が生じた事項については、民法その他関係法規及び不動産取引の慣行に従い、売主及び買主が、誠意を持って協議し、定めるものとする。

(特約条項)

第 24 条 買主は、後記表示不動産（以下「手持物件」という。）の売却代金をもって本物件の購入代金を弁済するため、平成〇年〇月〇日までに、当該手持物件が、金〇〇円以上で売却できなかったとき、又はその売却代金が受領できなかったときは、本契約を解除する。

2 前項により本契約が解除されたときは、売主はすみやかに受領済みの金員を全額無利息にて買主に返還しなければならないものとし、本契約書第 16 条（手付解除）及び第 18 条（契約違反による解除）は適用されないものとする。

地域等の諸規約がある場合、買主も従う必要があります。内容を確認しておく必要があります。

買換えの場合は、このような特約をつけることが望ましいです。

<別紙の物件状況等報告書と設備表、後記の表示不動産は省略>

上記の他にも、特約には様々なものがあります。以下に例を示します。

- ・売主は、土地、建物及び附帯設備等において、本契約書に記載のないものは現況のまま引き渡すものとする。
- ・買主は、本物件について、〇〇部分に隣家への越境があることを確認し、現況のまま引き渡しを受けるものとする。
- ・売主は、建物上主要な部分、雨漏り、シロアリの害、給配水管の不具合のみ、瑕疵担保責任を負う。
- ・売主は、その負担により、〇〇部を対象に、別紙の通りリフォームを実施する。
- ・買主は、汚水の私設管利用負担金として、〇〇円を負担する。
- ・近隣関係者との〇〇協定が存在する。 等

下記売主と下記買主は、標記の物件の売買契約を締結した。本契約を証するため契約書 2 通を作成、売主及び買主が署名押印のうえ各自その 1 通を保有する。

平成 〇 年 〇 月 〇 日

(売主) 住所 〇〇区〇〇 〇丁目 2 番 3 号
氏名 渋谷 花子 印

(買主) 住所 〇〇区〇〇 〇丁目 4 番 5 号
氏名 新宿 太郎 印

媒介業者 免許証番号 東京都知事 (〇) 〇〇〇〇号
事務所所在地 〇〇区〇〇 〇丁目 7-8
商号 (名称) 〇〇土地建物株式会社
代表者氏名 千代田 二郎 印
宅地建物取引主任者 氏名 文京 四郎 印
登録番号 東京都知事 (〇〇) 第〇〇〇〇号

媒介業者 免許証番号 東京都知事 (〇) 〇〇〇〇号
事務所所在地 〇〇区〇〇 〇丁目 5-6
商号 (名称) 〇〇不動産株式会社
代表者氏名 中央 一郎 印
宅地建物取引主任者 氏名 豊島 三郎 印
登録番号 東京都知事 (〇〇) 第〇〇〇〇号

契約の当事者は売主と買主であり、各々が契約についての責任を負います。宅建業者は媒介の立場です。

(3) 決済と引渡し

決済とは、買主が売主に対して、売買契約時に支払った手付金や中間金以外の残代金全額を支払うことをいいます。

これに対し、引渡しとは、売主が売買代金の受領と引き換えに、買主に住宅を引き渡し、所有権移転登記の申請手続きを行うことをいいます。この際、住宅に抵当権等がある場合は抹消して移転登記を行うことが一般的です。

売主は、決済・引渡しまでに、敷地の境界の明示など売買契約書に定められた条項の手続きが必要となります。また、引き渡す住宅と契約関係書類に添付された「物件状況等報告書及び設備表」等との整合性を再確認しておくことも必要です。

一方、買主は、重要事項説明書や売買契約書等で示された住宅の状況や付帯設備などの有無とその状況、敷地境界等を確認するとともに、引き渡される関係書類を確認することが大切です。

なお、関係書類は、住宅履歴として今後の維持管理のために重要です。大切に整理保管してください。

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議会 (※) 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議会

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

