

## 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」<sup>\*</sup>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。<sup>\*\*</sup>

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<sup>\*\*\*</sup>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

<sup>\*</sup> 「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。

<sup>\*\*</sup> 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。

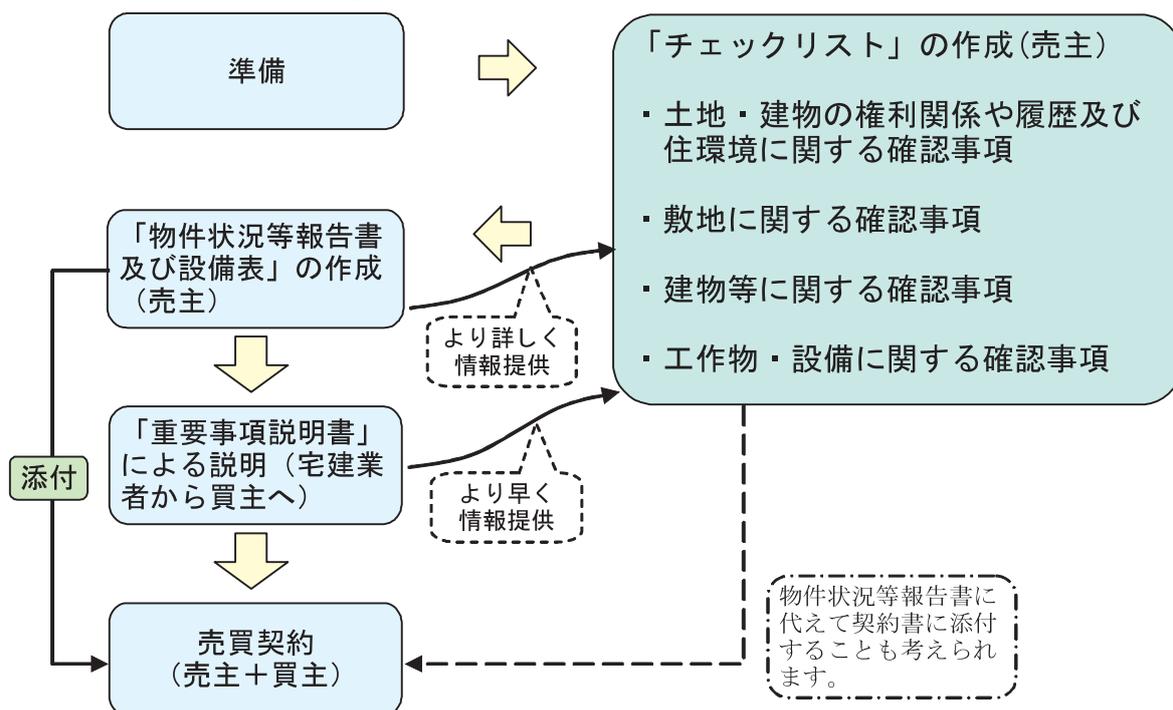
<sup>\*\*\*</sup> 不動産流通関係団体には、(社)不動産流通経営協会、(社)東京都宅地建物取引業協会、(社)全日本不動産協会東京都本部、(社)日本住宅建設産業協会などがあります。

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)

(売主としての手続き)

売却準備・  
事前調査

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。)

宅建業者の選定

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。

住宅情報の提供  
・売買交渉

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。

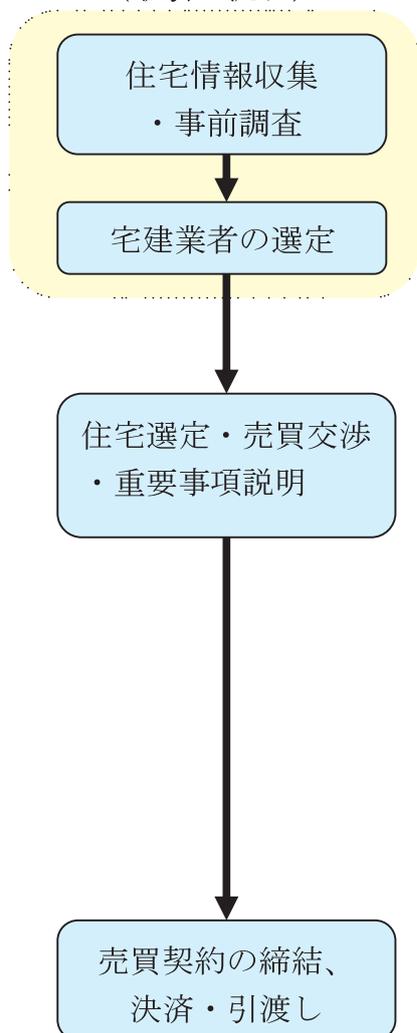
売買契約の締結、  
決済・引渡し

「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4m以上の道路に2m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）（\_\_\_\_\_）

### 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<sup>\*</sup>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。

---

<sup>\*</sup> 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。<sup>※</sup>

### 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。

---

<sup>※</sup> 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<sup>※</sup>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。<sup>※※</sup>

---

<sup>※</sup> 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）

<sup>※※</sup> 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（鉾）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（鉾）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

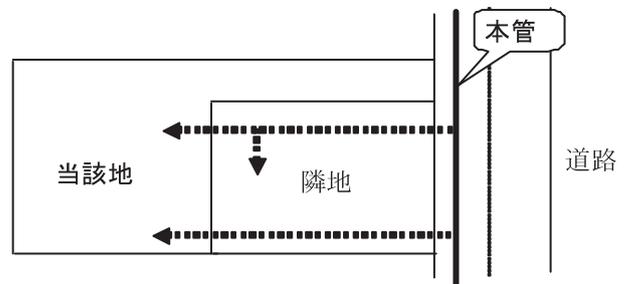
土壤汚染に関する情報を確認します。例えば、工場やクリーニング店の跡地等の場合、排水等により土壤汚染が起きている可能性があります。

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

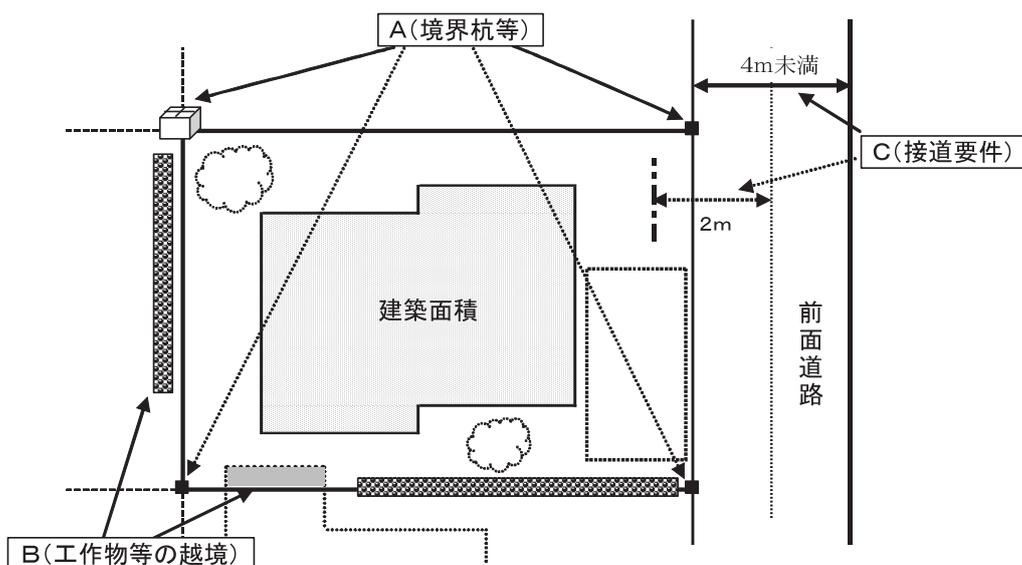
既存住宅の建ぺい率・容積率が、法定の建ぺい率・容積率の範囲内であることを確認することが大切です。基準を超過している場合は、再建築時に現行基準に適合させる必要があります。

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

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

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。

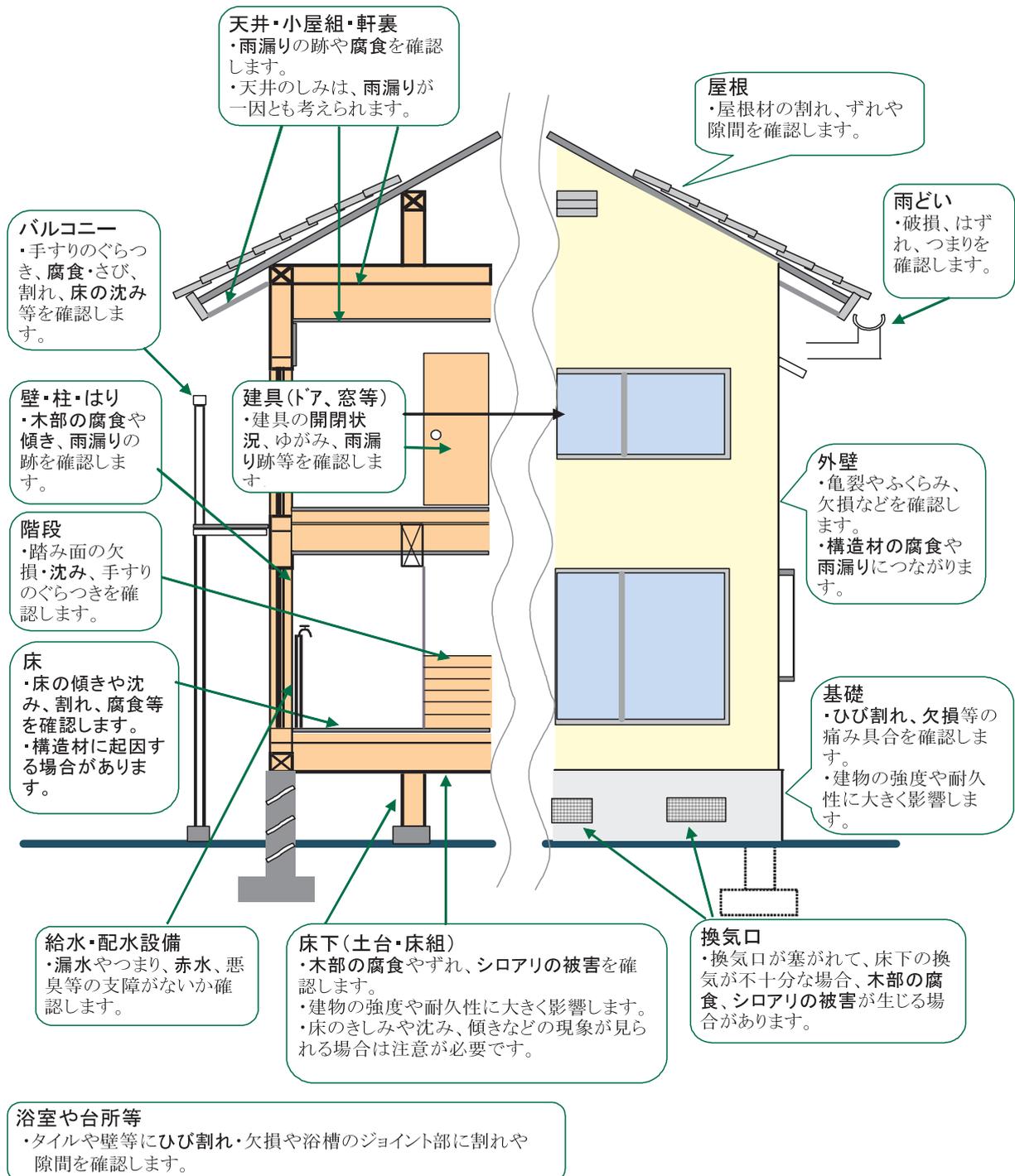
そのため、売主は、雨漏りやシロアリの被害、木部の腐食、給排水管の支障等に関して、これまでの不具合及び修繕の実施状況などについて告知するとともに、買主もできる限り、住宅の外観や建物内部等について現況確認をすることが大切です。

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 <sup>*</sup>
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

<sup>\*</sup> 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 type="radio"/> 撤去 <input type="radio"/>		
庭木	有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/> 撤去 <input checked="" type="radio"/>		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 <input type="radio"/>	有 <input type="radio"/> 無 <input checked="" type="radio"/>	
塀	<input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/> 撤去 <input type="radio"/>	有 <input type="radio"/> 無 <input checked="" type="radio"/>	
カーポート	<input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/> 撤去 <input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/>	車庫シャッターのゆがみ
物置	有 <input type="radio"/> 無 <input checked="" type="radio"/> 撤去 <input type="radio"/>	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 type="radio"/> 無 <input checked="" type="radio"/> 撤去 <input type="radio"/>	有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/>		
	冷房機	有 <input type="radio"/> 無 <input checked="" type="radio"/> 撤去 <input type="radio"/>	有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/>		
	暖房機(電気・ガス・石油)	有 <input type="radio"/> 無 <input checked="" type="radio"/> 撤去 <input type="radio"/>	有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/>		
	床暖房設備(電気・ガス)	有 <input type="radio"/> 無 <input checked="" type="radio"/> 撤去 <input type="radio"/>	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 <input type="radio"/>	有 <input checked="" type="radio"/> 無 <input type="radio"/>		
	24時間換気システム	有 <input type="radio"/> 無 <input checked="" type="radio"/> 撤去 <input type="radio"/>	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 type="radio"/> 無 <input checked="" type="radio"/> 撤去 <input type="radio"/>	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 <input type="radio"/>	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 type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/>	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 <input type="radio"/>	有 <input checked="" type="radio"/> 無 <input type="radio"/>	
		浄水器	有 <input type="radio"/> 無 <input checked="" type="radio"/> 撤去 <input type="radio"/>	有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/>	
		食器洗浄機	有 <input type="radio"/> 無 <input checked="" type="radio"/> 撤去 <input type="radio"/>	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 type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/>	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 <input type="radio"/>	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 <input type="radio"/>	有 <input checked="" type="radio"/> 無 <input type="radio"/>	
	洗面	シャワー	有 <input type="radio"/> 無 <input checked="" type="radio"/> 撤去 <input type="radio"/>	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 <input type="radio"/>	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 <input type="radio"/>	有 <input type="radio"/> 無 <input checked="" type="radio"/>		
	洗浄機能	有 <input type="radio"/> 無 <input checked="" type="radio"/> 撤去 <input type="radio"/>	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 <input type="radio"/>	有 <input checked="" type="radio"/> 無 <input type="radio"/>		
	( )	有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/> 撤去 <input type="radio"/>	有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/>		
	( )	有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/> 撤去 <input type="radio"/>	有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/>		
	屋外照明器具 ( )	有 <input type="radio"/> 無 <input checked="" type="radio"/> 撤去 <input type="radio"/>	有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/>		
	( )	有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/> 撤去 <input type="radio"/>	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。

BS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<sup>※</sup>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<sup>※※</sup>、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。<sup>※※※</sup>

---

※ 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。