



中古住宅を 買うとき 売るとき



重要事項説明書(その1)

中戸 康文 Nakato Yasufumi 一般財団法人不動産適正取引推進機構 調査研究部 上席研究員
不動産適正取引推進機構では、不動産取引に関する紛争事例や行政処分事例等の調査研究を行っており、それらの成果を機関誌「RETIO」やウェブサイトにて情報提供している <https://www.retio.or.jp/>

宅地建物取引業者の 「重要事項」の説明義務



不動産の購入に際し、取引物件について知っておく必要のある事項は多岐にわたり、また、専門的な知識が必要なものも多いことから、購入希望者自らが調査することは困難です。

そこで宅地建物取引業法(以下、宅建業法)は、購入希望者が、取引物件の内容や取引の条件に関する重要な事項について理解をしたうえで、契約の締結に関する判断を行うことができるようにするため、宅地建物取引業者(以下、宅建業者)に、売買契約が締結されるまでの間に宅地建物取引士をして、購入希望者に対して重要事項説明を行うことを義務づけています。

重要事項説明は、契約締結の判断を行うための重要なものです。理解ができなかったことや知りたい説明が無かった場合には、必ず宅建業者に質問等をして疑問点を解消しておきます。

● 売買契約直前の重要事項説明は避ける

宅建業法上、重要事項説明は「契約が成立するまでの間に行う」とされていることから、宅建業者が売買契約の直前に重要事項説明を行うケースがみられます。

しかし、重要事項説明書の内容は専門的で量も多く、一度の説明では理解ができないこともあります。また、「重要事項説明で、取引不動産に問題点があることを知らされたが、売主との契約の直前だったため、契約せざるを得なかった」というトラブルもよく聞かれます。

説明の理解・検討・判断には時間が必要です。

契約直前の重要事項説明は避け、宅建業者には、極力早めに説明を行うよう依頼をしましょう。

重要事項説明の記載・説明事項 (売買・交換の例 国土交通省参考書式より)*1

- 宅建業者・宅地建物取引士
 - ・取引の態様(売買・交換、媒介・代理)
- 物件の表示(所在・面積等)・売主の表示
- 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
 - 2 都市計画法・建築基準法等の法令に基づく制限の概要
 - 3 私道に関する負担に関する事項
 - 4 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況
 - 5 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)
 - 6 建物状況調査の結果の概要(既存の建物のとき)
 - 7 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況(既存の建物のとき)
 - 8 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か
 - 9 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か
 - 10 当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か
 - 11 水防法の規定により市町村の長が提供する図面(水害ハザードマップ)における当該宅地建物の所在地
 - 12 石綿使用調査の内容
 - 13 耐震診断の内容
 - 14 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合
- 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
 - 2 契約の解除に関する事項
 - 3 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項
 - 4 手付金等の保全措置の概要(業者が自ら売主の場合)
 - 5 支払金又は預り金の保全措置の概要
 - 6 金銭の貸借のあっせん
 - 7 担保責任(当該宅地又は建物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任)の履行に関する措置の概要
 - 8 割賦販売に係る事項
- III その他の事項
 - 1 供託所等に関する事項

*1 表記以外の事項であっても、買主が「契約をするかどうかの判断に重要な影響を及ぼす事項」について、宅建業者が知っている、あるいは、知り得べき状況にある場合には、宅建業者は一定の調査を行い説明をする義務がある

説明のチェックポイント



1 登記記録に記録された事項

登記事項証明書や法務局備え付けの地図(または公図)の写し*²などによって、取引不動産の位置・範囲等の物的確認や、権利の内容の確認を、しっかり行います。

図1 不動産の表示・登記記録の内容の確認

○不動産の表示					
土地	所在地		面積	登記簿面積	m ²
建物	所在地	①			
	家屋番号		床面積	1階	m ²
	種類及び構造			2階	m ²
				計	m ²
	売主の住所・氏名				②
○登記記録に記載された事項					
	所有権に関する事項 (権利部(甲区))	所有権に係る権利に関する事項	所有権以外の権利に関する事項(権利部(乙区))		
土地	名義人	②	③	④	
建物	名義人				

【確認のポイント】(図1)

- ①取引を行う土地建物が、表示の土地建物であることについて確認をします。
- ②売主と登記記録の名義人が、同一であるか確認をします。異なる場合は、売主が現在の所有者であること、名義人より売主へ所有権移転登記が行われることの確認をします。
- ③所有権に係る権利に関する事項は「無」の場合が通常です。「有」(差押登記、仮登記等)の場合、売主が、売買の決済日までに当該権利の整理ができず契約の履行ができない場合も考えられますので、契約の締結は慎重に考える必要があります。
- ④所有権以外の権利(抵当権、地役権、賃借権等)において、抵当権が設定されている場合は、債権者・債権額の確認を行います。債権額が取引価格を上回っている場合には、売主が債権者に抵当権抹消の承諾を得ているかについ

ても確認をしておきます。

地役権・賃借権等が設定されている場合は、売買契約において、当該権利を売主が不動産の引き渡しまでに消除する場合は消除が可能かについて、また、買主が売主よりその地位を引き継ぐ場合はその権利の内容について、確認をします。

2 建物の建築などを規制する法令上の制限

(1) 都市計画法に基づく制限

【確認のポイント】

○市街化調整区域に該当していないか

市街化調整区域は、市街化区域*³と異なり、市街化を抑制すべき区域で、原則として、一般の住宅は建築することができない区域です。

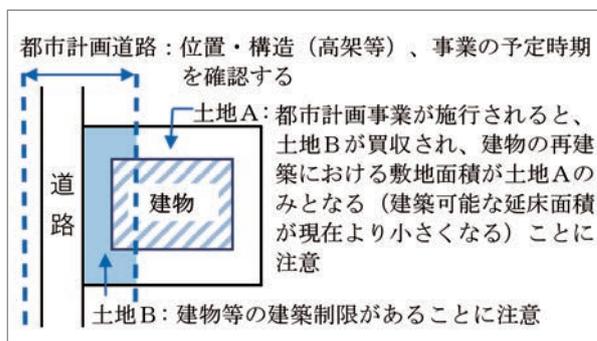
当該区域内の中古住宅を購入する場合は、買主が建物使用できるか、建物の建替え・増築等における規制、住宅ローンを受けることができるかなどの十分な確認が必要となります。

○都市計画道路による制限が無い

取引不動産が都市計画道路内にあると(図2)、建物の建築等に制限があったり、将来建物を撤去しなければならないおそれがあります。また、都市計画道路事業の施行により、周辺環境が大きく変わることも考えられます。

都市計画道路がある場合には、その位置、敷地・建物に与える影響、事業が施行される時期などについて確認をする必要があります。

図2 都市計画道路の確認ポイント



*2 物件管轄の法務局にて取得・閲覧ができる。通常、重要事項説明書の付属資料として添付されている

*3 すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域(都市計画法7条2項)

(2) 建築基準法に基づく制限

○用途地域

用途地域が定められている地域においては、第一種低層住居専用地域など、13種類の用途地域が定められており、各用途地域によって、建築できる建物の種類(住宅・店舗・工場等)や延べ面積、高さ等の制限が加えられています。

当該用途地域において、買主の目的使用ができることについて確認をします。

○建ぺい率

敷地面積に対し、建物が建築できる建築面積の限度を示しています。

○容積率

敷地面積に対し、建物が建築できる建物の延べ床面積の限度を示しています(前面道路の幅員が12m未満の場合、前面道路の幅員による容積率の制限があります)。

(3) 敷地と道路との関係(その1)

敷地に建物を建築するには、

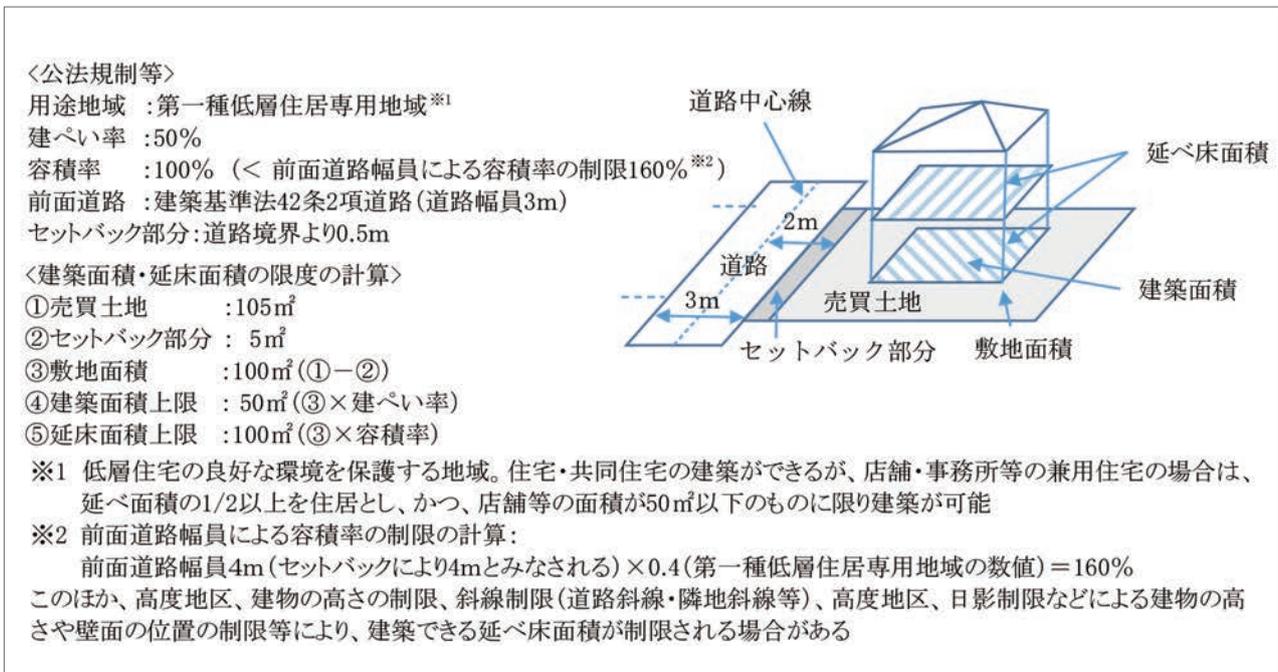
- ・[42条1項道路]幅員4m*⁴以上の、道路法による道路、位置指定道路*⁵等
- ・[42条2項道路]建築基準法の規定が適用される際に、幅員4m未満であった道路について、特定行政庁*⁶が指定をした道路等の建築基準法上の道路(建築基準法42条1～6項)に、幅2m以上接する必要があります。

前面道路が「42条2項道路」で、建物を新築・建替えなどをする場合には、建物や門・塀等は、道路の中心線から2mのところまで後退する必要があります(この後退は、一般に「セットバック」と呼ばれています)*⁷。

セットバック部分は、建物建築における敷地面積から除外(建ぺい率・容積率の計算において敷地面積に含まれない)されます(図3)。

(次号に続く)

図3 建築面積・延床面積の限度の計算例



*4 特定行政庁により、「6m」と指定されている区域もある(この場合のセットバックは、道路中心線より3mとなる)

*5 建築基準法42条1項5号の建築基準法上の道路として、特定行政庁より道路位置指定を受けた私道

*6 建築基準法関係の事務を行う行政機関(市区町村又は都道府県)

*7 道路の反対側が川、がけ地等の場合は、川などの境界線から水平路離4mの線が道路境界線とみなされる(一方後退)