

2 - 3 重要事項説明理解のためのチェックリストイメージ

(売買の場合)

チェック項目	ワンポイント解説
説明を行う取引主任者	法律上、宅地建物取引主任者が取引主任者証を提示して書面をもって説明することとされています。主任者証には氏名、登録番号の記載、顔写真の貼付がされているので、本人であることを確認してください。
取引の態様	売買に関わる宅地建物取引業者の立場を明らかにします。売主である場合や、媒介を行う者として関わる場合があります。媒介の場合は、成約後に媒介手数料がかかります。
物件の概要	物件の所在地・面積等が確認できます。各種税金の軽減措置を受けるためには、物件の登記簿面積で50m ² 以上あることが求められますので、注意が必要です。
登記簿に記載された事項	登記簿のコピーと照らし合わせて記載事項を確認することが重要です。物件に抵当権がついている場合は、銀行などの抵当権者や債権額が記載されています。この場合は、抵当権の抹消手続についても説明を受けることが重要です。
都市計画法・建築基準法に基づく制限	都市計画法で定められた用途地域や地域地区の種類が記載されています。これらの種類によって、将来どのような建物が周囲に建築されるのかを把握することができます。 (中古物件の場合) 現存の建物の「建ぺい率」「容積率」が、重要事項説明書に記載されているそれらの数値を上回る場合、その建物は違反建築物又は既存不適格建築物となります。既存不適格物件について増改築等を行う際は現行の基準に適合することが求められることに留意してください。また、敷地と道路幅によっては再建築ができない物件もあります。その旨の記載がある場合は、注意が必要です。
上記以外の法律に基づく制限	都市計画法・建築基準法以外の法令で土地の形質の変更等について行政庁の許可等が必要な場合があります。該当がある場合は具体的な法律名が記載されているので、具体的にどのような制限がかかるのか説明を受けることが重要です。
私道に関する負担に関する事項	物件に関連する私道がある場合は、私道負担の有無、私道面積、その位置等を説明することとされています。私道の存在は不測の負担をもたらすことがあるので、留意しておくことが必要です。
飲料水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の設備状況	水道等の施設について、直ちに利用が可能なものか、未整備である場合は整備される予定日が記載されます。また、当該整備に特別な負担が必要となる場合はその旨と負担額も記載されます。購入後の日常生活での必須設備ですから、しっかりと確認しておきましょう。
完成時の形状・構造(未完成物件の場合)	設計図面等で説明を受けることが多いですが、完成後のトラブルを避けるため、細かい仕様について、できるだけ具体的な資料を用いて説明を受けることが望ましいでしょう。
当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か	物件が土砂災害警戒特別区域内にある場合は、法律に基づく制限が課せられるため、「法律に基づく制限」の欄で説明がなされますが、土砂災害警戒区域内にある場合も説明を行うこととされています。
住宅性能評価を受けた新築住宅である場合	指定住宅性能評価機関による住宅性能評価書(設計・建設の2つがあります)の交付を受けている新築住宅である場合はその旨の説明があります。
[区分所有建物の場合の追加事項]	
敷地に関する権利	敷地全体に所有権があるかどうかの確認が必要です。敷地の一部に借地権部分がある場合は、その地代が発生することがあることを把握する必要があります。
専有部分・共用部分	各区分所有者が所有する部分は専有部分といい、居住者全体で使用する部分を共用部分といいます。専有・共用部分それぞれの規約の定めがあるので、留意してください。また、共用部のうち、専用庭や駐車場等、特定の者しか使用できない専用使用権が規約で定められている場合もあります。
管理規約の定め	中古マンションの場合、既に管理組合が成立しており、住民が従うべき管理規約が定められています。また、新築マンションの場合でも、管理規約の案がすでに存在する場合は、その規約について説明を受けることになります。駐車場の利用の仕方やペット飼育の可否、夜間のピアノ等の使用等々、関心のある点の説明を聞きましょう。
計画修繕積立金	マンションの修繕計画の有無や、既に積み立てられている額、通常支払う管理費の額が記載されています。修繕計画に照らして、積立額が適切かどうかをチェックしましょう。また、中古マンションの場合で、以前の所有者に管理費・積立金の滞納がある場合は、その精算を求められることがあるので、確認しておきましょう。