

重要事項説明書チェックリスト（マンション）

項目	主な内容	ポイント解説	備考・チェック欄
説明をする人	宅地建物取引主任者が説明してくれる。	宅地建物取引主任者は取引主任者証を提示する義務があります。本人であることを確認しましょう。	
不動産会社の立場（取引の態様）	不動産会社がどのような立場で契約にかかわっているのか。	売主なのか、媒介業者なのか。売主の場合は、媒介手数料は不要です。	
物件の表示	売買の対象となる物件の所在地や面積など	マンションの名称、住所や構造・床面積、などの情報です。専有面積が 50 ㎡未満だとローン控除などが受けられないので注意。	
登記簿に記載された事項	土地や建物の所有者や抵当権などの権利関係	登記簿と比べ確認するのがベター。売主と登記名義人（所有者）が異なる場合は注意が必要です。また、抵当権がついている場合は、引き渡しまでに抹消されることを確認しておきましょう。	
法令上の制限	都市計画法や建築基準法等の法律で定められた内容についての説明。 例：「用途地域」や「建ぺい率・容積率」など、	マンションの場合、将来的な建替えまで考慮することは考えにくいと思われます。ただし、不明点があれば質問するようにしましょう。	
飲料水・電気・ガス等の施設の整備状況	各設備の基本的な状況。	設備が整っていないことは考えにくいですが、特に新築の場合、基本的な事柄として抑えておきましょう。	
完成時の形状及び構造（新築の場合）	未完成物件の場合に、完成時の様子について「設計図面（パンフレット）」を元に説明されます。	完成後にトラブルになる可能性が高い部分です。資料を読み、特に気になるところは質問し、確認しておくことが大切です。	
住宅性能評価（新築の場合）	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か。	住宅性能評価を受けている場合はその旨の説明があります。	
土地・建物の形状及び構造（中古の場合）	敷地形状や建物の構造、設備の使用について	物件状況確認書や付帯設備確認表などで説明されることが多い。これも現地見学したときのチェックリスト等と比較しておくことで後々のトラブルが防げます。	
共用部分専用使用权	建物の共用部分やその持分、付属施設の内容や使用料、専用使用权やその規約についての定めについて	共用部分の内容や配置などについて確認しておきましょう。また駐車場や専用庭がある場合はその使用料や規約についても確認しておくことが必要でしょう。	
管理・修繕計画等について	管理形態や委託先、管理費、修繕積立金、建物の維持修繕等と管理規約・使用細則について	管理形態や管理費、修繕積立金の金額とともに、建物の維持修繕の記録や長期修繕計画についても現状を確認しておきましょう。また、管理規約や使用細則によりペットの飼育等生活のルールが決まられていますので、自分の生活に重要な事柄は確認しておきましょう。	
売買代金・手付金等	売買代金や手付金等の金額について	売買代金や手付金の金額が間違っていないか確認しましょう。また、保全措置が行われる場合はその内容についても確認しましょう。	
契約の解除	どのようなケースで契約が解除されるのかについて	解約手付、契約違反、ローン特約など契約解除の要件につ記載されています。	
損害賠償の予定、違約金等	相手方の契約不履行により契約が解除された場合の措置について	違約金の金額について確認しておきましょう。売主が不動産会社の場合、売買代金の 20% が限度です。	
金銭の貸借に関する事項	あっせんの有無や内容について	融資利用の特約による解除について確認しておきましょう。	
その他	宅地建物の在する区域、新築住宅性能評価供託所、添付書類など	新築住宅の場合は、性能評価がされているかについて確認しておきましょう。また、供託所とは取引により損害を受けた場合に保証金請求できる機関のことです。	