

重要事項説明書チェックリスト（一戸建て）

	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	所在地等に誤りなどがないか。土地の面積は、実際に測ったもの（実測面積）か、登記簿上の面積か、建物の構造などを確認しましょう。	
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	用途地域によりその地域に建築できる建物の修理等が決まります。また、容積率・建ぺい率により増改築に制限が課されることになります。将来の立て替えにも影響がありますので、不明点については質問しましょう。	
敷地と道路の関係	敷地に接する道路の種類や幅、接道長さなど	4m以上の道路に2m以上接していないと接道義務違反により建物は建てられない。また、幅4m未満の道路に接している場合、増改築、建て替え時にセットバックする必要があるので注意が必要です。	
私道負担に関する事項	私道がある場合、敷地と道路の関係図や面積、負担金など	私道の場合、「位置指定道路」かを確認してください（位置指定道路でないと、建て替えなどができない場合があります）。	
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。特に公共の施設が利用できない場合の措置や負担金の有無については十分に確認してください。	
完成時の形状及び構造（新築の場合）	土地の形状や建物の構造、仕様などについて	土地の形状や傾斜の有無など 未完成物件の場合に、完成時の様子について「建築時の図面等」を元に説明されます。 後々、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。	
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いて記載されています。	
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。	