

# ●売買契約書チェックリスト(マンション)

項目	主な内容	ポイント解説	備考・チェック欄
売買の目的物件	売買の対象となる物件の土地・1棟の建物・専有部分等について	マンションの土地部分と共有持分、1棟の建物の表示、専有部分の面積等の記述に誤りなどがないかを確認してください。	
売買代金、手付金等と支払い方法	売買代金、手付金、中間金や残代金等について	金額とその支払時期について確認してください。	
融資の利用	融資の利用についての特約	契約条項に、ローンが契約が成立しなかった場合契約が解除できること、買い換え特約の場合、その条項があるか確認してください。	
所有権移転時期や引渡時期等	登記申請時期や引渡が実施される日程について	日程を確認するとともに、所有権移転登記に関する登記費用の負担を確認してください。売渡しに関する費用は売主負担、移転登記に関する費用は買主負担が原則です。	
公租公課の負担など	公租公課（固定資産税、都市計画税等）の負担金等について	引渡日以降の部分を買主が負担することが多いようです。起算日や負担金の額を確認しておきましょう。また、同様に管理費や修繕積立金も引渡日以降の部分は買主負担が原則です。	
売主の担保責任 (中古の場合)	抵当権、根抵当権、賃借権等	物件に抵当権等が登記されている場合、引渡しまでに売主の責任においてその権利が処理され完全な所有権として引き渡されることを確認してください。	
瑕疵担保責任 (新築の場合)	引渡後に、物件に隠れた瑕疵（欠陥）があった場合の取り決めについて	構造耐力上主要な部分等については10年間に付き無料補修などを請求できる。また、それ以外の部分については必ず確認すること。	
瑕疵担保責任 (中古の場合)		瑕疵担保の責任期間は不動産会社が売主の場合は2年以上。個人の場合は2ヶ月程度が多い。	
危険負担	引き渡し前に建物が、地震や火災等の災害で壊れた場合の措置について	基本的には、修繕が必要な場合は、その費用等は売主が負担する。倒壊などの場合は契約は白紙解除される。	
アフターサービス (新築の場合)	引き渡し後に、建物に不具合などが見つかった場合のアフターサービスについて記載	アフターサービスの内容を規定した「アフターサービス規準」が添付されるので、内容を確認すること。	
解除権 違約金	契約に違反したときの解除と違約金に関する事項	重要事項説明書でも説明を受けているが再度確認すること。	
規約など	規約、使用細則等について	マンションの所有者全員で構成される管理組合で決められたルール。管理や共用部分の使用方法等について十分に確認すること。ペットの飼育やピアノの演奏等について制限がされていることがある。	
不動産会社への報酬 (媒介の場合)	不動産会社が媒介する場合の報酬について	報酬額について確認すること。	
その他	登記費用や印紙税の分担等	分からないことがあれば、そのままにしないで納得するまで質問することが大切です。特に自分に不利な内容ではないかと感じたら必ず確認しておきましょう。	