

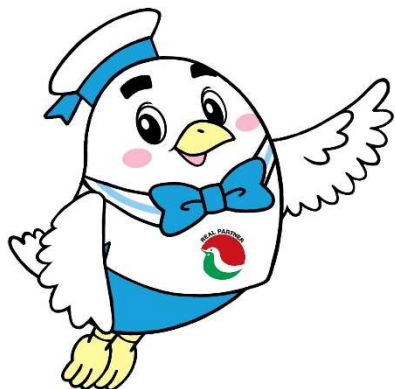
## 「マイホーム購入」シリーズ

### マイホームの購入前に知っておくべきこと ～ 重要事項説明 編 ～

マイホームを購入することは一生に何度もあることではありません。一般的に、不動産の購入についての知識や経験が少なくても当然です。

そのため、契約成立後やマイホーム生活が始まってから「こんなはずではなかった」ということがないように、これからマイホームを購入する方のために、最低限知っておくべき知識を集めました。

こちらをお読みいただき、安心、安全な不動産取引を行ってください。



## 消費者向け不動産取引のハウツー

### マイホームの購入前に知っておくべきこと ～ 重要事項説明 編 ～

1. 重要事項説明とは	2
2. 重要事項説明のチェックポイント	
【1】 不動産の表示等（不動産の表示・売主の表示）	3
【2】 登記内容の確認	3
【3】 建物の建築などを規制する法令上の制限	4
1 市街化調整区域ではないか	4
2 用途地域とは	4
3 開発許可、宅地造成工事許可などの許可が必要な土地ではないか	4
4 建築確認はとられているか	5
5 都市計画道路にあたってないか	5
6 敷地は建築基準法に規定する道路に適法に接しているか	5
【4】 アスベストの使用の有無・建築の耐震・水害リスクについて	6
1 アスベスト（石綿）について	6
2 耐震診断について	7
3 水害リスク情報について	8
【5】 住宅性能評価を受けた住宅とは	9
1 住宅性能表示制度	9
2 その他の保証制度	10
【6】 マンションを購入するときは	11



# 1. 重要事項説明とは

重要事項説明は、宅地建物取引業法によって売買契約を結ぶ前に行うことが義務付けられたものです。説明を受ける際は、必ず説明を行う者の「宅地建物取引士証」を確認しましょう。

宅建業者には、買主になろうとしている者に対し、契約が成立するまでの間に、取引物件の内容や取引条件に関する重要な事項について書面「重要事項説明書」を交付して、取引士に説明させることが義務づけられています。

宅建業者は、対象物件に関する調査等を行い「重要事項説明書」を作成します。買主は、その重要事項説明を聞いて、当該物件を購入（契約）するかどうかを判断します。重要事項説明は購入予定の物件をよく理解してから取引の判断をするための大変重要なものであることを十分に理解しておく必要があります。

可能であれば、重要事項説明と売買契約の間に検討する時間がとれるようなスケジュールを組みましょう。

売買契約の直前に重要事項説明が行われる場合は、後で疑問点が生じることがないように、事前に重要事項説明書のコピーをもらって目を通しておくといいでしょう。自分が知りたいことについて説明がなかったり、わからないことがあったら、そのままにしないで積極的に質問をして、疑問点を解消しておきましょう。契約は自己責任です。十分に理解・納得して契約に進んでください。



## 2. 重要事項説明のチェックポイント

マイホームを購入する際に、重要事項説明書に記載されている内容や確認すべきポイントを知っておきましょう。

### 【1】不動産の表示等（不動産の表示・売主の表示）

パンフレットや広告に記載されている面積と違いはありませんか？

※未完成物件の場合

未完成の新築一戸建ての売買契約をする場合、パンフレットや広告に記載されている内容と、構造や仕様に違いはないか注意しましょう。また、完成前に売買契約を結ぶ場合は、パンフレットや図面から分からない点は質問しましょう。

### 【2】登記内容の確認

登記された権利関係（所有権、地上権、抵当権、地役権など）確認しましょう。

物件所在地を管轄する登記所（法務局）で調査することも可能です。不動産の登記簿は誰でも手数料を払えば自由に見ることができます。さらに公図（土地の地図台帳）も閲覧できますので、道路状況、隣地との関係などの確認も行えます。





### 【3】建物の建築などを規制する法令上の制限

建物を建築する場合には、建物の種類や大きさなどを制限する都市計画法・建築基準法をはじめといたくさんの法令があります。予定する建物を建築できるか確認しましょう。物件の所在地を管轄する市区町村の担当課などに問い合わせるても良いでしょう。

#### 1. 市街化調整区域ではないか

市街化調整区域は、市街化を抑制するための区域です。原則として、一般の住宅を建てることはできません。

#### 2. 用途地域とは

第1種低層住居専用地域など12種類の用途地域があります。用途地域により建築できる建物の大きさ、その他の制限が加えられています。希望する建物が建築できるかどうかを判断する大事なチェック項目のひとつです。購入する新築一戸建てや周辺の土地の用途地域は何になっているか確認してみましょう。道路を隔てた向かい側の土地は用途地域が異なることがあります。

用途地域を調べて、周辺にどのような建物が建つ可能性があるのか調べておきましょう。今後その周辺がどのような環境になるかについて分かる情報です。例えば、商業地域では高い建物が建てられるため、日照が遮られるなどの可能性が考えられます。

建てられる建物の高さや建築面積などの制限（建ぺい率・容積率・高さの制限）はどのようなになっているかについても調べておくると良いでしょう。建ぺい率・容積率・高さの制限は、将来的な増築や建替えの際に影響します。

#### 3. 開発許可、宅地造成工事許可などの許可が必要な土地ではないか

購入する土地が造成されていないとき、開発許可・宅地造成許可等が必要な場合があります。また、農地の取引には、農地転用許可（または届出）が必要です。宅建業者が許可等を受ける前に契約を締結することは、禁じられています。

#### 4. 建築確認はとられているか

まだ完成していない建売住宅やマンションを購入するときには、建築確認がとられているか確認しましょう。宅建業者が建築確認前に契約を締結することは、禁じられています。

#### 5. 都市計画道路にあたってないか

敷地が都市計画道路内にあると、建築することができなくなったり、将来、建物を撤去しなければならないおそれがあります。

#### 6. 敷地は建築基準法に規定する道路に適法に接しているか

道路があっても必ず建物を建築できるとは限りません。建築するには、敷地が建築基準法上の道路に2m以上接していなければなりません。道路の種類やその幅員など、建築基準法の条件を満たしているかどうかよく調べましょう。

※敷地が路地状部分のみによって道路に接する場合（旗竿敷地）、幅員は2m以上必要ですが、路地状部分の長さにより幅員に制限を加えている場合があります。この路地状部分の長さに対する幅員についての制限は、地方公共団体によって異なります。

※前面道路の幅が4m未満のとき、建物を建てる時（新築・建替）には、建物や門、塀等は道路の中心線から2mのところまで後退しなければなりません（セットバック）。この道路は、一般に2項道路と呼ばれ、建築基準法が適用されるようになった際、現に建物が建ち並んでいる幅員4m未満の道路について、特定行政庁が道路として指定したものです。なお、道路の反対側が川、崖地、線路敷き等の場合は、川などの境界線から4mのところには道路境界線があるとみなされます（一方後退）。

セットバック部分は、建築対象敷地面積から除外されることに  
注意しましょう！  
(建ぺい率・容積率計算のうえで敷地面積に含まれません。)

## 【4】アスベストの使用の有無・建築の耐震・水害リスクについて

建築物の建材に使用されたアスベスト（以下「アスベスト」または「石綿」という。）の経年劣化や建物解体時のアスベスト粉塵の飛散による健康被害が心配され、また、耐震偽装問題により耐震強度が不足した建物が存在することが明らかになるなど、建物の安全性に対する不安と関心が高まっています。

国は、これらの国民の不安を解消するために関連法令を改正し規制を強化するなどの各種対策を行っています。不動産取引においても、宅建業法を改正(平成18年4月24日施行)し、取引に関与する宅建業者に対して、「アスベスト調査に関する事項」と「耐震診断調査に関する事項」を重要事項として建物の購入者等に説明することを義務付けました。

また、昨今、平成30年7月豪雨や令和元年台風19号など、甚大な被害をもたらす大規模水災害の頻発を受けて、不動産取引時において、水害リスクに係る情報が契約締結の意思決定を行う上で重要な要素となっていることを踏まえ、水防法（昭和24年法律第193号）に基づき作成された水害ハザードマップを活用し、水害リスクに係る説明を契約締結前までに行うことが必要となってきたことから、重要事項に水害リスクに係る説明が追加されました(宅建業法施行規則改正令和2年8月28日施行)。

### 1. アスベスト（石綿）について

#### (1) 「石綿使用の調査記録の有無」の説明について

宅建業者は、売主(所有者)・管理組合(マンションの場合)等が、建物の石綿の使用の有無についての調査を行っているかどうか、その調査結果の記録があるかないかを調査し、「調査結果の記録があるときはその内容」を説明しなければなりません。

調査結果の記録がないときは、「無」と説明されますが、この場合の「無」は「石綿は使用されていない」ということではありませんので注意してください。

なお、宅建業者には、石綿使用の有無の調査の実施自体の義務はありません。

#### (2) アスベストの使用規制

建物に使用されたアスベストのうちでも、特に吹付けアスベストの粉塵飛散による危険性が指摘されています。アスベストの吹付け作業は、1975年に原則禁止され、1995年に茶石綿・青石綿・2004年には白石綿の製造・輸入・使用等が禁止されています。

なお、一戸建住宅の屋根・外壁等に使用されていたアスベスト含

有建材はアスベスト成型板と呼ばれ、非飛散性のアスベストです。アスベスト成型板は、切断、破壊などをしない限り大気中に飛散することはありませんので、健康への心配はないといわれています。

しかし、物理的に破壊した際にはアスベストを飛散させる可能性がありますので、建物の増改築や解体などの場合は、飛散防止等の対策が必要になり、通常、解体費も割高になりますので注意が必要です。

## 2. 耐震診断について

### (1) 「耐震診断の有無」の説明について

宅建業者は、売主(所有者)・管理組合(マンションの場合)等が、建物(昭和56年6月1日以降に新築工事に着手したものは除かれます)について、建築物の耐震改修促進法の技術上の指針となるべき事項に基づいて指定確認調査機関、建築士、登録住宅性能評価機関又は地方公共団体が行う耐震診断を受けているかどうかを調査し、「耐震診断の記録があるときはその内容」を説明しなければなりません。

なお、宅建業者には、耐震診断の実施自体の義務はありません。

### (2) 耐震設計に関する建築基準法の改正について

建築基準法は、昭和53年の宮城県沖地震後に、耐震設計基準が抜本的に見直され、昭和56年6月から「新耐震設計基準」が施行されています。その後発生した平成7年1月の阪神・淡路大震災では、この「新耐震設計基準」で建てられた建築物については被害が少なかったことが報告されています。

この「新耐震設計基準」によって建てられた建物については、①の説明義務の対象から除外されています。

木造建築物については、建築基準法の昭和56年改正において、壁(耐力壁)量規定等が見直しが行われましたが、平成12年には、さらに耐震性を強化するための大幅な改正が行われています。

したがって、法律の規制の面からは、新耐震設計基準で建てられたマンション及び平成12年改正以降の木造住宅については、正しく設計・施工等が行われていれば、安全性の高い建物になっているといえるでしょう。しかしながら、個々の建物の耐震強度については、「耐震診断」を受けない限り判断することは困難です。平成23年3月、マグニチュード9という地震により大きな被害が発生してしまいましたが、今後も大地震の発生が懸念されていることから、築年数が経過した建物などの所有者等は積極的に耐震診断を行い、適切な耐震補強を行っておくことが必要です。



### 3. 水害リスク情報について

#### (1) 「水害ハザードマップ」の交付を受ける

宅建業者は、重要事項説明において市町村等の長が作成した水防法に基づく水害ハザードマップを相手方に交付し、当該地図上における当該宅地または建物の所在地を相手方に説明しなければなりません(宅建業法施行規則16条の4の3)。

この説明は、取引の対象である宅地または建物が水害ハザードマップ上のどこに所在するかについて相手方に確認してもらうためのものであり、交付した水害ハザードマップについて以下の点を相手方に説明することが必要になります。

- 1) 当該ハザードマップの種類(洪水・内水・高潮)
- 2) 当該宅地または建物の(概ねの)位置

また、宅建業者が交付する水害ハザードマップは最新のものでなければなりません。

#### (2) 水害リスクの情報提供の目的

重要事項説明で、水害リスクの情報提供を行う目的は、危険性や安全性を強調するのではなく、防災意識を高めてもらうことです。具体的には、災害時における避難所や避難ルートを検討するための機会として捉えましょう。

災害発生時には、自分や家族がおかれた状態に応じて、自らの判断で適切な避難行動をとることが必要になります。このため、普段の生活から自分が暮らしている地域の災害リスクを確認し、避難方法を検討しておきましょう。

不動産取引において水害ハザードマップの情報を提供するの、防災対策のきっかけとしていただくことが趣旨と言えます。

#### (3) 「水害ハザードマップ」の留意点

ハザードマップは科学的知見に基づいて予測されていますが、必ずしも将来の危険性や安全性を保証するものではありません。実際の被害状況と照らし合わせても、平成30年に発生した西日本豪雨のようにハザードマップ通りの被害状況であったケースもあれば、反対に、平成23年の東日本大震災における仙台市や石巻市の津波災害のように当時のハザードマップより大幅に被害が拡大したケースもあります。

このようにハザードマップの情報のもとになっている被害予測は、想定条件や採用するデータによって精度が左右されるので確定的な判断はできません。したがってハザードマップで危険性がないから避難する必要はない、あるいはハザードマップで危険性が表示されているので必ず被害がある、というものではないので注意しておき

ましょう。

ハザードマップはその地域の住民が災害の危険度を認識するだけでなく、それに伴い自主的な防災活動を促していくことが本来の目的です。位置を見て危険度を確認するだけでなく、防災対策の意識づくりに活用しましょう。

## 【5】住宅性能評価を受けた住宅とは

誰しものが、安全で快適な生活が保証された高品質の住宅を手に入れたいものです。新聞・雑誌・チラシなどの住宅の広告では、耐震性・耐火性・高气密・高断熱などなどの特徴がならべられ、高性能・高品質住宅であることをアピールしています。しかし、広告通りの性能があるかどうかは素人には判断ができるわけもなく、信じるしかないのが通常でしょう。そこで、希望する性能を有する住宅を取得する方法のひとつとして、「住宅の品質確保の促進等に関する法律(以下「品確法」といいます。)」に基づく「住宅性能表示制度」の活用があります。

「住宅性能表示制度」は、表示された住宅の性能があることを客観的に証明するものです。

### 1. 住宅性能表示制度

- (1) 住宅性能表示制度を利用する、しないは任意です。
- (2) 住宅の性能を「表示する基準」と「評価方法の基準」の2つのルールが定められています。
- (3) 第三者機関である「登録住宅性能評価機関」が性能評価を行いその結果を「住宅性能評価書」として交付します。
- (4) 当事者間に紛争が生じた場合は「指定住宅紛争処理機関」に紛争処理を申請することができます。裁判によらずに、円滑・迅速で、専門的な紛争処理が受けられます。

#### ① 新築住宅の場合 ★住宅性能は2段階で評価されます。

- a. 設計住宅性能評価書……設計図書段階の評価結果をまとめたもの
- b. 建設住宅性能評価書……施工段階と完成段階の検査を経た評価結果をまとめたもの

「設計住宅性能評価」のみの利用も可能ですが、工事段階の検査(原則4回)を経て評価される「建設住宅性能評価書」の交付を受けたものが、より信頼性が高いといえます。

性能表示事項は、「構造の安定に関すること」など10分野32項目からなっています。

## ② 既存（中古）住宅の場合

契約の透明化・円滑化や適切な維持管理、修繕・リフォームを支援するために、住まいの痛み具合などを適時・適切に把握することなどを目的とした制度です。

★評価には、必須項目と選択項目(オプション)があります。

- A. 現況検査…a.部位等・事象別の判定、b.総合判定、c.特定現況検査(オプション)
- B. 個別性能評価(オプション)……評価できる性能分野は新築住宅の場合よりも限定されます。

## 2. その他の保証制度

品確法において、新築住宅の売買契約においては、売主は、買主に引き渡した時から10年間、住宅の構造耐力上主要な部分又は雨水の侵入を防止する部分の瑕疵について、改正民法415条（債務不履行による損害賠償）、541条（催告解除）、542条（無催告解除）、562条（買主の追完請求権）及び563条（買主の代金減額請求権）に規定する担保の責任を負うと定められています。

なお、国土交通大臣指定の各住宅瑕疵担保責任保険法人は、独自の「地盤保証制度」、「住宅完成保証制度」等の保証・保険制度を用意している場合もありますので、国土交通省の該当ページ※より各法人のホームページ等で確認してみましょう。

※国土交通省 住宅瑕疵担保責任保険法人ページ

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/rikouhou/insurancecorp.html>



## 【6】マンションを購入するときは

マンションの購入に際しては、特に、次のような点に留意してください。

### ☆入居者の評判は

住んでいる人に直接会って、住み心地や管理面等に問題がないかどうかについて聞いてみると参考になります。

### ☆管理規約は

マンションは戸建住宅とは違い、多くの人が同一建物に居住するため、共同生活を円満・円滑にするために、管理組合の運営に関することや区分所有者間相互の利害調整に関するルールや使用方法などについて定めた管理規約があります。

## 管理規約等で確認しておくこと

### ◆管理方式・・・居住者の直接管理か管理会社への委託方式か

#### 直接(自力管理)方式

管理組合が全ての業務を自ら担当して行う方式です。管理費は少なくて済みますが、組合員(区分所有者)に負担がかかります。

#### 委託方式(全部委託方式・一部委託方式)

全ての業務又は一部の業務を管理会社に委託して行わせる方式です。組合員の手間は少なくて済みますが、管理費が高くなります。委託方式の場合、委託先のマンション管理業者を確認してください。管理が委託されているときは、重要事項説明書で商号、名称又は氏名及び住所とあわせてその者の登録番号を記載して説明することになっています。

なお、マンション管理業を営もうとする者は、国土交通省に備えるマンション管理業者登録簿に登録を受けなければ、マンション管理業を営むことはできません。



#### ◆管理費・修繕積立金・・・前所有者の滞納金はないか

管理費・修繕積立金は、マンションを維持するために必要不可欠なものです。安ければよいというものではありません。適正な長期修繕計画がたてられているかどうかの確認も大切です。中古の場合は、大規模修繕の予定やその負担金の有無なども確認しておく必要があります。また、売主に管理費や修繕積立金の滞納がないか、必ず確認します。前所有者に管理費や修繕積立金の滞納があれば、管理組合はその滞納額を新所有者に対して請求することができますので注意が必要です。

#### ◆駐車場、駐輪場、専用庭など

駐車場・専用庭などの使用方法・利用条件などを確認しておきます。特に駐車場についてはその使用方法等についてトラブルになることもありますので、管理規約のみならず使用細則等の関連する書面を確認しておく必要があります。

#### ◆使用目的・利用の制限・・・事務所使用等の禁止、ペット飼育の禁止など

規約で、専有部分の使用方法等についての制限をすることができます。事務所使用、動物の飼育、フローリングへの変更などについて確認しましょう。

管理規約はマンションで生活するうえでの法律と考えてください。



## “安心と信頼” のハトマークのお店

県内約6,700社の不動産業者が神奈川県宅建協会に加盟し、“安心と信頼” のハトマークを掲げ、営業しております。

本会のホームページから、お近くのお店を見つけることができますので、マイホーム購入をご検討の際に、是非ともご利用ください。



REAL PARTNER 公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会  
Welcome to Kanagawa Real Estate Transaction Association  
会員紹介サービス

会員紹介サービスは、  
神奈川県内の不動産業者の情報紹介サイトです。  
不動産取引は安心と信頼のハトマークのあるお店で

エリアから探す 沿線駅から探す

キーワード検索  
商号、住所、代表者名、電話番号、免許番号を入力してください。

▼ 検索項目を選択する キーワードを入力

※商、業などの会社種別を入力しないでください。検索結果に表示されません。

 “安心と信頼” のハトマークのお店検索ページ  
<https://www.kanagawa-takken.com/>



公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会

20201221