

鶴田不動産 コラム

VOL.16 「重要事項説明書」

第16回目の今回のテーマは、ずばり 「重要事項説明書」についてです。

- ▶ **重要事項説明書**は、不動産取引にかかせません。
- ▶ ここでは、初歩的なことを説明したいと思います。

- ▶ 1. 重要事項説明書とは
- ▶ ・重要事項説明書（以下、「重説」）とは、不動産取引時における
- ▶ 契約前の段階において説明する書面です。
- ▶ ※不動産は専門性が高く、そして高額な商品です。一般の方は、不動産
- ▶ について詳しくないのが普通です。
- ▶ ・そこで国は、法律で不動産業者に物件の重要事項を相手方に説明する
- ▶ ように義務付けしました。
- ▶ ・重説の書面の説明および記名押印は、宅地建物取引士
- ▶ （以下、「宅建士」）が行うものとされています。
- ▶ ※重要事項説明書がそもそもなかったら、宅建業法違反です。

- ▶ 2. 重説時の不動産業者の不正に注意
- ▶ ・不動産業者の不正とは
- ▶ ①重説に書かれていないことを説明した。
- ▶ ②重説を渡すだけで説明しなかった。
- ▶ ③重説の説明を一部、省略した。
- ▶ ④宅地建物取引士証を提示しなかった。
- ▶ ⑤宅建士でないものが説明を行った。
- ▶ などです。
- ▶

- ▶ 3. **重説の前に**
- ▶ ※重説は、ページ数も多く、知らない言葉がたくさん出てきます。
- ▶ 時間もかかりますし、説明を受けるのは、大変だと思います。
- ▶ でも、この説明は、とても重要なので最後まできちんと聞いてください。
- ▶ ※**重説を受ける前に**に必ず**確認**しておきたいこと
- ▶ I. 宅建士であるか否か
- ▶ 「**宅建士証**」を**確認**しましょう。
- ▶ II. **取引態様**を確認しましょう
- ▶ 「自ら売主」 ～ 仲介手数料が発生しません。
- ▶ 「売主の代理」 ～ 仲介手数料が発生しません。
- ▶ 「媒介（仲介）」 ～ **仲介手数料が発生します。**
- ▶ などです。

- ▶ 4. 物件に関する重説の内容
- ▶ I. 登記された権利の種類について
- ▶ 所有権、地上権、借地権などです。
- ▶ 仮登記や抵当権などについても説明します。
- ▶ II. 建物の建築や建て替えの際に、どの種類の建物がどの程度の規模で建築することができるのか。（都市計画法、建築基準法など）
- ▶ III. 何らかの費用負担が発生することはないか。（都市ガス引き込みなど）
- ▶ IV. 道路や電気・ガス・水道などのインフラ整備について。
- ▶ V. その他物件に関する情報として、例えば大雨時の浸水想定などです。
- ▶ ・大雨浸水ハザードマップ
- ▶ ・河川はん濫ハザードマップ
- ▶ ・津波ハザードマップ
- ▶ ・土砂災害ハザードマップ
- ▶ ・液状化マップなど。
- ▶ ※ハザードマップは、インターネットでも調べられる場合があります。

- ▶ 5. **契約条件**に関する重説の内容
- ▶ ①代金、清算金以外に授受されるお金について。
- ▶ ②契約の解除について。
- ▶ ③**損害賠償**の予定、**違約金**のお金について。
- ▶ ④手付金などの保全措置について。
- ▶ ⑤支払金・預り金などの保全措置について。
- ▶ ⑥**ローン**の内容、**ローン不成立**の場合について。
- ▶ ⑦**契約不適合責任**について。
- ▶ ⑧割賦販売、供託所などの説明。
- ▶ ※特に覚えておきたいことは、⑥です。**融資不成立**の場合、**解除できるか、ペナルティがあるのか**、きちんと説明を受けましょう。

今回の格言

「天災は忘れた頃にやってくる」

- ▶ ※自宅のハザードマップ（河川の氾濫等）は、確認しておいたほうがいいです。
- ▶ ・ちなみに、私の事務所は、北千住です。以下、北千住のものです。
- ▶ ※「荒川河川はん濫」ハザードマップによると。
- ▶ ・想定される最大浸水深～5m以上。（2階建てがすべて沈みます）
- ▶ ・浸水継続時間～2週間以上。
- ▶ ・家屋倒壊等はん濫想定区域～「木造家屋」が倒壊するほどの流速になると想定されている区域に指定されています。
- ▶ ※今後ますます、台風の大規模化が予測されており、とても心配しています。