

「安心して既存住宅を売買するための ガイドブック(戸建住宅編)」の ポイント



東京都住宅政策本部

この冊子は、「安心して既存住宅を売買するためのガイドブック(戸建住宅編)」の中から、売主・買主が戸建ての既存住宅(中古住宅)の売買に当たって確認することが大切な事項をポイントとして紹介したものです。

詳細は、ガイドブック本編でご確認ください。

※ガイドブックの全文は、東京都住宅政策本部ホームページ (<http://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/>)
でご覧になれます。冊子の購入を希望される方は、都民情報ルーム(都庁第一本庁舎3階)でお求めになれます
(449円+税)。

既存住宅を取り巻く現状

我が国における既存住宅（「中古住宅」のことです。）の流通シェアは、欧米諸国と比べると1/6～1/5程度と低い水準にあります。また、既存（中古）マンション売上の成約件数は、近年増加傾向にあります。戸建住宅はほぼ横ばいです。

持ち家へ住み替える際の住替え先として、「既存住宅」又は「新築にこだわらない」という人が一定割合存在する一方、「不安」「汚い」「わからない」といったマイナスイメージにより既存住宅を選択しない人も多い状況です。

ガイドブックのポイント

ガイドブックは、既存戸建住宅の取引に当たり、確認することが大切な事項を示し、安心して売買できる環境を整えることにより、既存住宅の円滑な流通を促進することを目的に作成しています。

既存戸建住宅を皆様に安心して売買していただくため、準備から契約・引渡しまでに確認する事項やその方法を示しています。

「物件チェックリスト」による確認

既存戸建住宅の売買に当たって、土地や建物・設備の状態等に関する情報提供・収集の基準となる「物件チェックリスト」を売主、買主の双方に示しています。このチェックリストを活用することにより、

- ・売主は、不十分な情報提供による売却後の買主とのトラブルを軽減することができます。
- ・買主は、事前に必要な情報を確認でき、安心して物件を選定できます。

安心して売買するための仕組みの紹介

既存住宅を安心して売買できるよう、建築の専門家が住宅の劣化や不具合の状況を調べる「建物状況調査」（インスペクション）、売買された既存住宅に不具合等があった場合の保証となる「既存住宅売買瑕疵保険」など、様々な仕組みの概要やメリットを紹介しています。

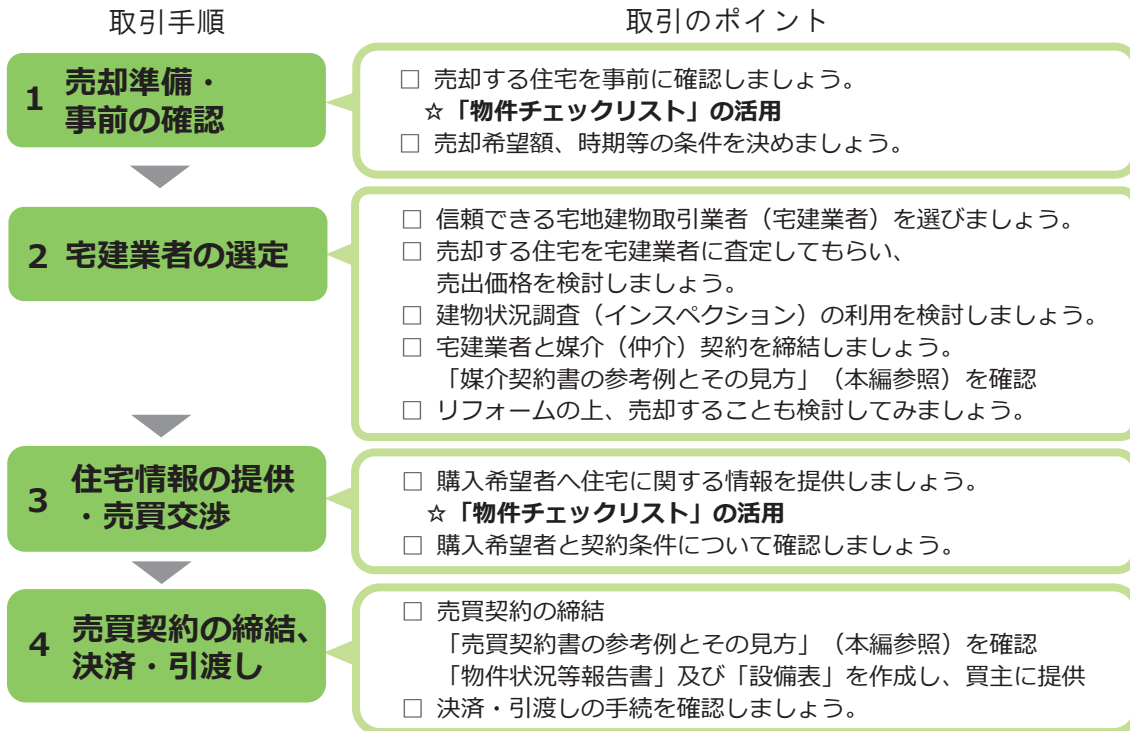
不動産取引と契約に際しての留意事項の説明

「重要事項説明書」の確認や「売買契約書」の取り交わしなど、契約締結の際に留意すべき事項を具体的に説明しています。契約内容等について、売主と買主が共通の理解をし、お互いにその内容を確認することにより、取引時や売買後のトラブルの軽減が期待できます。

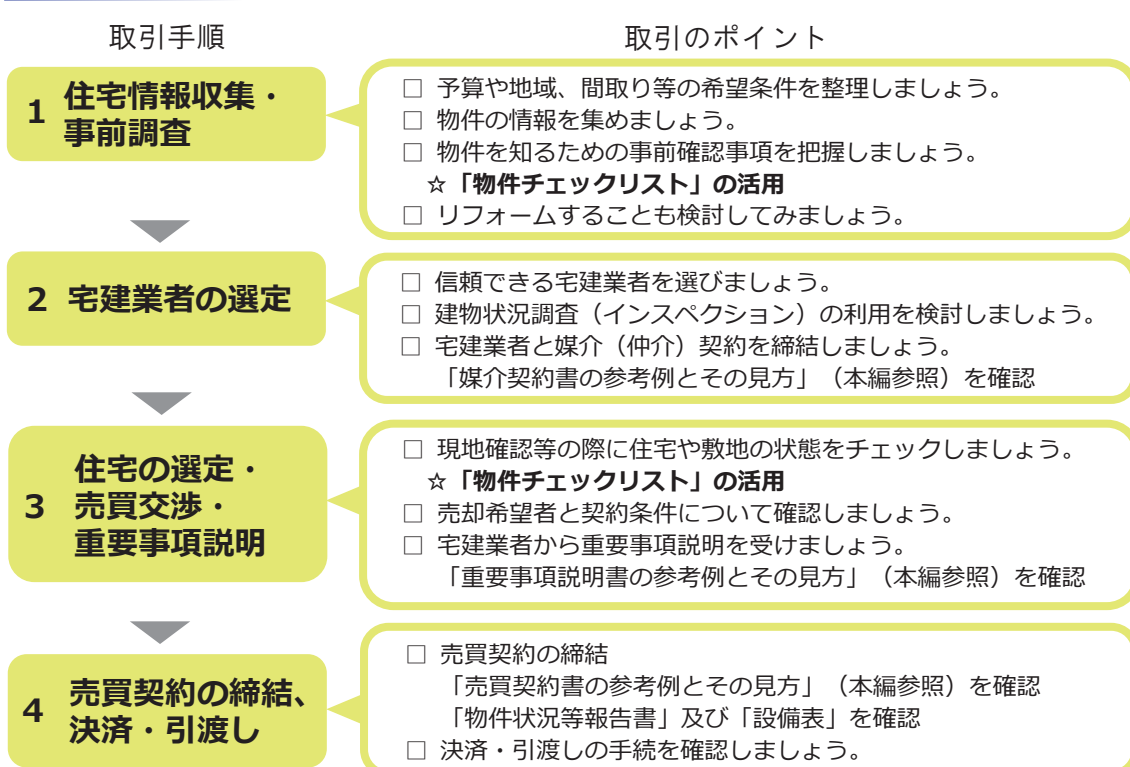
既存戸建住宅の取引の手順とポイント（本編 p.5 - 6 参照）

売主と買主の取引手順及び取引のポイントについて図示しています。

☆ 売却するとき（売主）



☆ 購入するとき（買主）



「物件チェックリスト」による確認 (本編 p.7 - 20 参照)

既存住宅を安心して売買するためには、対象となる住宅に関する情報を売主、買主が互いに確認し、共有することが大切です。

ここに掲げる「物件チェックリスト」は、そのために活用するものです。

売主による「物件チェックリスト」の活用 (本編 p.7 参照)

- 売主は、「物件チェックリスト」を活用して土地や建物の権利関係、住環境、関係書類、建物の状態等について確認し、買主に情報提供することが大切です。
- また、完成した「物件チェックリスト」をもとに、契約関係書類に添付する「物件状況等報告書」及び「設備表」を作成し、建物の状態や不具合等を買主に告知しましょう。

買主による「物件チェックリスト」の活用 (本編 p.7 参照)

- 買主が、安心して住宅を購入するためには、住宅の状態や品質などに加えて、住環境など、必要な事項をあらかじめ確認することが大切です。
- 買主は、現地案内の際などに「物件チェックリスト」を活用して、自分自身の目で確かめるとともに、売主や宅建業者などに質問しながら確認しましょう。

「物件チェックリスト」は4種類です (本編 p.8 参照)

- 土地や建物の権利関係や必要書類、住環境を確認・整理する
⇒ ① 土地・建物の権利関係及び履歴並びに住環境に関するチェックリスト
- 敷地の境界や埋設配管、法令制限を確認・整理する
⇒ ② 敷地に関するチェックリスト
- 雨漏りやシロアリの被害、木部の腐食等を確認・整理する
⇒ ③ 建物等に関するチェックリスト
- 引渡しを行う設備・工作物の有無や不具合等を確認・整理する
⇒ ④ 設備・工作物に関するチェックリスト

① 土地・建物の権利関係及び履歴並びに住環境に関するチェックリスト

(本編 p.9 - 12 参照)

A 土地・建物の権利関係の確認

a 土地や建物への抵当権等（第三者の権利）は抹消されていますか。	設定 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 (抹消 <input type="checkbox"/> 済 <input type="checkbox"/> 未)
b 相続などによる所有権の変更	<input type="checkbox"/> 済 <input type="checkbox"/> 未
c 売主と所有者の関係	<input type="checkbox"/> 一致 <input type="checkbox"/> 不一致

B 土地が借地の場合の確認（売主は必ず確認の上、買主に情報提供してください。）

a 地上権の設定契約又は土地の賃借権契約はありますか。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 (<input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権)
b 売却について地主の了解は取れていますか。	<input type="checkbox"/> 済 <input type="checkbox"/> 未
c 譲渡承諾料や名義変更に伴う更新料の取決めはありますか。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無

C 売買に当たって必要な土地建物の関係書類の確認

a 登記済証（権利証）又は登記識別情報	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
b 境界確認書及び測量図（敷地境界の確定図）	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
c 建築確認関係書類 確認済証及び申請書副本 検査済証	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
d 住宅履歴関連書類	
d-1 建築工事請負契約書又は不動産売買契約書	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
d-2 （新築時）建築設計図書	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
d-3 （新築時）工事記録書	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
d-4 （リフォーム時）契約書	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
d-5 （リフォーム時）工事記録書	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
e 耐震診断報告書	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
f アスベスト使用調査報告書	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
g 地盤調査報告書	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
h 住宅性能評価書、既存住宅性能評価書	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
i 長期優良住宅認定通知書	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
j 建物状況調査結果報告書	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
k 省エネルギーに関する書類（)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
l その他（)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無

D 住環境に関する確認

a テレビ、携帯電話などに対する電波障害がありますか。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 ()
b 過去に浸水、火災等の被害がありましたか。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 ()
c 近隣も含め過去に重大な事件、死亡事故等の発生がありましたか。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 ()
d 近隣に建築計画がありますか。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明 ()
e 近隣との申合せ事項（自治会・町内会等での協定や負担金の取決め等）がありますか。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 (概要)
f 周辺のまちづくり計画がありますか。 (道路計画、都市計画、まちづくり協議会活動等)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明 ()
g 周辺環境に影響を及ぼすような施設（ごみ処理場等）がありますか。	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 不明 ()
h 近隣からの振動・騒音・臭気等がありますか。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 ()

② 敷地に関するチェックリスト（本編 p.13-16 参照）

A 敷地や建物に関する確認

a	敷地や道路との境界に境界標（杭や鋳）はありますか。	<input type="checkbox"/> 全ての境界にある <input type="checkbox"/> 無い箇所がある (箇所：)
b	建物、設備、門・塀等の工作物の一部が、隣地に（又は隣地から）はみ出していませんか。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 (状況： <input type="checkbox"/> 屋根 <input type="checkbox"/> 庇 <input type="checkbox"/> 門・塀 <input type="checkbox"/> 樹木 <input type="checkbox"/> その他 ())
c	敷地の境界の扱いや管理方法等に関して隣地等との取決めはありますか。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明 ()
d	境界上又は境界付近の塀・門等の帰属はどのようになっていますか。	<input type="checkbox"/> 全て自己所有 <input type="checkbox"/> 全て隣接者の所有 <input type="checkbox"/> 一部自己所有・共有 () <input type="checkbox"/> 全て共有 ()
e	私道の負担等に関して隣地等との取決めはありますか。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明 ()
f	地盤沈下・軟弱について気付いた点はありますか。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明 ()
g	擁壁等の工作物について気付いた点（ひび割れ、ずれ、水抜き孔の状況等）はありますか。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明 ()

B 地歴等に関する確認（売主は分かる範囲で買主に情報提供）

a	従前の敷地の状況について	<input type="checkbox"/> 住宅地 <input type="checkbox"/> 非住宅用地 <input type="checkbox"/> 不明
	*造成地の場合、造成の種類	<input type="checkbox"/> 切土 <input type="checkbox"/> 盛土 <input type="checkbox"/> 不明
	*造成前の用途	<input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 沼地 <input type="checkbox"/> その他 () <input type="checkbox"/> 不明
b	土壌汚染等に関する情報はありますか。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明 ()
c	敷地内に残存物・埋設物はありますか。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明 ()

C 埋設配管に関する確認

a	隣接敷地内を通るもの、又は隣接敷地の所有者等の配管が当該敷地内を通るものがありますか。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明
	*有の場合	<input type="checkbox"/> 自己所有配管が隣地に埋設 <input type="checkbox"/> 隣地配管が自己の敷地内を通っている
	*有の場合の配管の種類	<input type="checkbox"/> 給水管 <input type="checkbox"/> 排水管 <input type="checkbox"/> ガス管 <input type="checkbox"/> その他 ()
	*有の場合の地役権の設定	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無

D 法令制限に関する確認

a	使用建ぺい率・容積率は、指定建ぺい率・容積率の範囲内ですか。	
	建ぺい率	<input type="checkbox"/> 範囲内 <input type="checkbox"/> 範囲外 <input type="checkbox"/> 不明 (実際 %、指定 %)
	容積率	<input type="checkbox"/> 範囲内 <input type="checkbox"/> 範囲外 <input type="checkbox"/> 不明 (実際 %、指定 %)
b	敷地は、幅員4m以上の道路に2m以上接していますか。	<input type="checkbox"/> いる <input type="checkbox"/> いない ()
c	敷地が接している道路が幅員4m未満の場合、道路の中心線から2m後退していますか。	<input type="checkbox"/> いる <input type="checkbox"/> いない ()

③ 建物等に関するチェックリスト（本編 p.17-18 参照）

A 雨漏り		状況	修繕時期・現状等
天井		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
ドア・サッシ周辺		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
内壁		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
小屋組・軒裏		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
バルコニー		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
その他（ ）		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	

B 結露・カビ		状況	修繕時期・現状等
天井		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
壁		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
床		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
収納		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
サッシ		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
浴室・洗面所		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
その他（ ）		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	

C 腐食（木部・鉄部）		状況	修繕時期・現状等
天井		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
壁		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
小屋組・軒裏		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
バルコニー		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
床下（土台・床組）		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
その他（ ）		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	

D シロアリの被害		状況	修繕時期・現状等
床下（土台・床組）		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
その他（ ）		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
予防工事の実施		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明	

E 建物躯体の傾き、沈み		状況	修繕時期・現状等
壁		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
床、階段		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
バルコニー		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
その他（ ）		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	

F 建具の不具合		状況	修繕時期・現状等
ドア		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
サッシ		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
シャッター・雨戸		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
引き戸（ふすま・障子含む）		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
その他（ ）		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	

G 基礎		状況	修繕時期・現状等
ひび割れ、欠損		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	

H 給水・排水設備		状況	修繕時期・現状等
故障		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
漏水・赤水		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	

I その他		状況	修繕時期・現状等

④ 設備・工作物に関するチェックリスト (本編 p.19-20 参照)

名 称		付帯機能等	設備・工作物の有無	備 考 (故障・不具合がある場合の箇所や具体的内容等)	
水まわり部門	キッチン関係	流し台	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
		浄水器	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
		レンジフード・換気扇	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
		コンロ (ガス・IH・他)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
		ビルトイン型オープン (ガス・電気)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
		ビルトイン型食器洗浄乾燥機 (※1)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 特定保守製品の表示 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
		ガス湯沸かし器 (個別) (※1)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 特定保守製品の表示 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
	その他 ()	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無			
	給湯設備	給湯器 (※1) (電気・ガス・石油・太陽熱/ヒートポンプ/燃料電池)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 特定保守製品の表示 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
	浴室・洗面設備関係	浴室設備一式	シャワー	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
			風呂がま (※1)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 特定保守製品の表示 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
			追炊き	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
			浴室内乾燥機 (※1)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 特定保守製品の表示 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
			その他 ()	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
		洗面設備一式	洗面台	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
			鏡	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
			シャワー	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
			コンセント	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
			くもり止め	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	その他 ()	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無			
	その他	トイレ設備一式	保温機能 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 洗浄機能 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
		洗濯機用防水パン	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
その他 ()		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無			
居住空間部門	冷暖房関係	冷暖房機 (電気・ガス)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	台	
		暖房機 (※1) (電気・ガス・石油)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 特定保守製品の表示 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	台	
		冷房機 (電気・ガス)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	台	
		床暖房設備 (電気・ガス)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	箇所	
		その他 ()	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
	照明	屋内照明器具	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
		屋外照明器具	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
	収納	吊り戸棚	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
		床下収納	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
		屋根裏収納	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
	テレビ視聴	地上波用TVアンテナ	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
		BS/CSアンテナ	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
		ケーブルTV	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
その他 ()		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無			

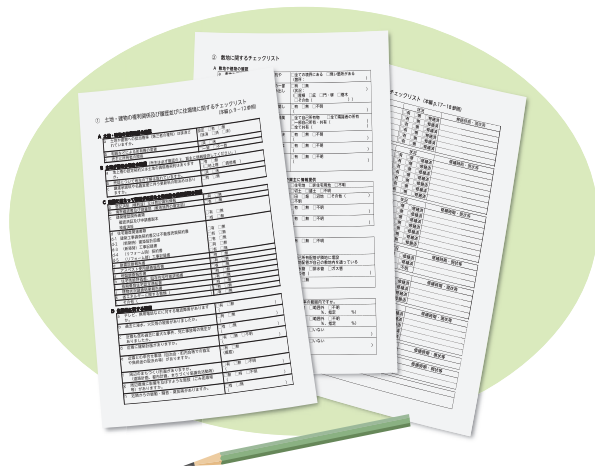
名 称		付帯機能等	設備・工作物の有無	備 考 (故障・不具合がある場合の箇所や具体的内容等)	
居住空間部門	その他	24時間換気システム	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
		住宅用火災警報器(※2)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
		ガス警報器	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
		太陽光発電装置	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
		インターホン	モニター(□有・□無)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
		インターネット		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
		その他()		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
玄関・窓・その他部門	玄関・窓・その他	下駄箱	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
		納戸	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
		畳・襖	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
		カーペット(敷込のもの)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
		カーテン・ブラインド等	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
		カーテンレール	ふさかけ(□有・□無)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
		郵便受け		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
		物置		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
		カーポート(車庫)		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
		門・塀		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
		庭木・庭石		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
		屋外水栓		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
その他()		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無			

※1 消費生活用製品安全法令の規定により、消費者自身による保守が難しく、経年劣化による重大事故の発生のおそれが高い製品である「特定保守製品」に該当する場合があります。

平成21年4月1日以降に製造・輸入された「特定保守製品」の所有者は、製造事業者等に対して所有者情報を提供しなければなりません。「特定保守製品」と表示されている場合は、以下の事項を売主から買主へ伝えてください。

- ①製造メーカーより点検等を受けるためには、所有者情報の提供(登録・変更)が必要となります。
- ②該当製品は、製造メーカーが定めた点検期間に点検を行う必要があります。
- ③製造メーカーへの連絡先は、製品に表示されています。

※2 住宅用火災警報器は、火災により発生する煙を感知し、音や音声により警報を発して火災の発生を知らせる機器です。消防法の改正により、新築では平成18年6月1日から、既存住宅では平成23年6月1日までに、全ての戸建住宅やアパート・マンションなどに火災警報器等の設置が義務付けられました。



安心して売買するための仕組み

建物状況調査（インスペクション）

（本編 p.21 参照）

- 建物状況調査とは、国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査です。
- 建物状況調査を実施し、物件の調査時点における状況を確認することで、売主、買主とも安心して売買することができます。

既存住宅売買^{かし}瑕疵保険

（本編 p.23 参照）

- 既存住宅売買瑕疵保険とは、売買された既存住宅に、構造上の不具合や雨漏り等があった場合、補修費用などが支払われる保険です。
- 売買後に見つかった不具合の補修費用等が保証され、安心です。万が一、保険の加入者である検査事業者や宅建業者が倒産した場合でも、保険金が支払われます。

住宅履歴情報

（本編 p.24 参照）

- 住宅履歴情報とは、住宅の設計、施工、維持管理、権利等に関する情報をいいます。
- 住宅の点検や維持管理、リフォーム、売買などで役に立ち、住宅の所有者が大切に整理・蓄積することが望ましいものです。

リフォーム

（本編 p.25 参照）

- 既存住宅売買と併せてリフォームすることによって、自分好みの住まいにすることができます。引っ越しまでのスケジュールや資金計画（購入費用とリフォーム費用等）を立てやすくなるなどのメリットがあります。
- 省エネ、バリアフリー、耐震など住宅の性能を向上させるリフォームを「性能向上リフォーム」と呼びます。一定の条件を満たせば、減税（所得税等）や補助（国、地方自治体等）の対象となります。

その他

（本編 p.26、p.53-54 参照）

- 国や東京都では、既存住宅を安心して売買できるよう、以下の制度を設けています。

☆安心R住宅制度【国】

(http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000038.html)

☆東京都既存住宅流通促進事業者グループ登録制度

(http://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/bunyabetsu/jutaku_fudosan/seido.html)



不動産取引と契約に際しての留意事項

重要事項説明の留意事項 (本編 p.34 - 45 参照)

- 買主は、売買契約を締結する前に、取引物件と取引条件等について、宅建業者の宅地建物取引士から書面（重要事項説明書）による説明を受けることになっています。

重要事項説明書は、契約締結日前に余裕を持って説明を受け、内容を確認しましょう。

事前の説明が困難な場合は、説明日の前に入手し、事前に確認しておきましょう。

- 新築住宅と比較して、特に留意すべき事項には、敷地や建物の面積、建物等の状況、地域の協定、再建築の条件、敷地と道路の関係、契約の解除に関する事項等があります。
- 売主も、重要事項説明書の内容を確認しておくことをお勧めします。



売買契約書の留意事項 (本編 p.46 - 51 参照)

- 住宅の売買では、売主と買主とが対等の立場で売買契約を締結し、互いに債務を負います。売主、買主の双方が契約書の内容について、十分に理解して契約を締結することが重要です。
- 新築住宅と比較して、特に留意すべき事項には、建物の状況や売買の対象となる設備や工作物とその状況、契約不適合責任に関する内容等があります。



○ 東京都の相談窓口等

担当部署・名称	電話・ホームページ
住宅政策本部住宅企画部不動産課 ○不動産取引に関する相談	電話 03-5320-5071 ・面談相談当日受付：9：00～11：00 13：00～16：00
○宅建業者名簿の閲覧	電話 03-5320-5072 ・閲覧窓口：都庁第二本庁舎 3階北側 ・開設時間：9:00～17:00 ・閲覧手数料：1件につき 300円
○宅建業者の免許情報提供サービス	☆ http://www.takken.metro.tokyo.lg.jp/
住宅政策本部住宅企画部民間住宅課 ○本ガイドブックに関すること	電話 03-5320-5006
消費生活総合センター ○商品やサービスなどの苦情・トラブルに関すること	電話 03-3235-1155 ☆ http://www.shouhiseikatu.metro.tokyo.jp/



○ 不動産関係団体の相談窓口等

名称	電話・ホームページ
公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター【住まいのダイヤル】 ○リフォームから住宅相談に関する全般	電話 0570-016-100 (10:00～17:00) (土日祝祭日、年末年始を除く。) ☆ http://www.chord.or.jp/
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会 ○不動産広告に関する相談	電話 03-3261-3811 (平日 9:00～17:30)
公益社団法人東京都宅地建物取引業協会 (不動産無料相談所) ○一般相談 ○弁護士による法律相談	電話 03-3264-8000 (平日 10:00～15:00) ・なお、弁護士相談は、第1・第3水曜日の 10:00～15:00で予約制、来所のみ
公益社団法人全日本不動産協会東京都本部 (一社) 全国不動産協会 (TRA) 不動産相談室 ○電話相談 ○法律相談、税務相談 (予約制、面談)	電話 03-5338-0370 (相談室専用電話) ・電話相談 平日 10:00～12:00、13:00～16:00 (火水金は、13:00～16:00のみ) ・法律相談 奇数週の火、偶数週の火木 13:00～16:00 ・税務相談 第2水曜日 13:00～16:00
一般社団法人不動産流通経営協会	電話 03-5733-2271 (9:00～17:00、土日祝祭日を除く。)
一般財団法人不動産適正取引推進機構 ○不動産取引全般○「不動産売買の手引」の発行	電話 03-3435-8111



【問い合わせ先】

東京都住宅政策本部住宅企画部 〒163-8001 新宿区西新宿 2-8-1
 民間住宅課 電話：03-5320-5006 FAX:03-5388-1481
 (不動産取引については) 不動産課 電話：03-5320-5071 FAX:03-5388-1480
<http://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/>

「安心して既存住宅を売買するためのガイドブック(戸建住宅編)」のポイント 登録番号(31)44
 編集・発行 東京都住宅政策本部住宅企画部民間住宅課 印刷 株式会社大風印刷
 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号 山形県山形市蔵王松ヶ丘一丁目2番6号
 電話 03(5320)5006 電話 023(689)1111

