

大友雅敏 不動産購入の裏技表技



おおも・まさとし 不動産コンサルタ
ト。不動産購入者のための調査・契約立会い
・内覧会立会いなど全般にわたって個人をサ
ポートするベストサポーター社代表取締役。

重要事項説明書(重説)

には、宅地建物取引業法(宅
建業法)で必ず記載しなけ
ればならない、お決まりの
項目が数多くあります。ま
た、買主が重大な不利益を
被るおそれのある事実につ
いて、故意に黙って
いたり隠したり、嘘
をついたりすることを
禁止しています。

重要な事実の多く
は、重説の後半にあ
る「認諾事項」や「特
記事項」の中に記載
されているので、そのペー
ジは特に注意して「独自の
重要な事実が記載されてい
るかどうか」をチェックす
る必要があります。では、
どんなことが記載してあれ
ば要注意なのか。過去に実

重要事項説明書

際あった事例と対応を紹
介しましょう。

- ①隣の敷地に建築計画が
予定されていて、日照・眺
望に影響がでる
- ②周辺ですでに決まっ
ている開発計画がある

◆計画がいつ実施される
のか、どのような計画なの
か、その計画による影響は
どの程度なのかを売主から
具体的に聞いた上で、契約
をするかどうか判断するこ
と。

「認諾事項」や「特記事項」を要チェック

なるので、以前の被害状況
を把握した上で判断するこ
と。

- ③周辺工場から悪臭がで
る
- ④航空機騒音が激しい地
域に指定されている
- ◆それぞれ測定器がある
ので売主から測定数値を聞
き、その数値がどの程度な
る

⑦近隣住民と争いがあ
り、訴訟が提起されている

⑧既存不適格建築物とな
る可能性があるために、今
と同規模の建物を建て替え
することができないことが
ある

もし契約締結時にこれら
の事実を初めて知ったとし
たら、そのまま契約をする
かどうか多くの方が悩むほ
うです。まして、その場で
「やっぱり契約は止めよう」
と心の中で決めても、いざ
営業マンにキッパリ断るの
はなかなか難しいことであ
り。

のかを法律などの基準を目
安に判断すること。

⑤建物内で自殺があった
◆受け取る気持ちの個人
差が大きいので、自分で判
断すること。

◆売主から具体的に詳細
を聞いた上で、専門家に相
談し判断する。

いかがですか？ 本来で
あれば、これらの事例はい
ずれも契約前に知っておか
なければならぬ重要な事
実。だからこそ、重説は契
約する数日前に売主側から
入手した上で、事前に読む
必要があります。