日 本 的 不 动 产

解读重要事项说明书

重要事项说明制度的存在是因为，不动产的合同一般都很复杂因此签约合同之前希望接受重要事项的说明，完全理解合同内容之后在进行签约。重要事项的说明不可以用口头形式，而是以书面形式记载进行，称重要事项说明书。日本的宅地建筑取引业法规定，宅地建筑交易者在签约合同之前有义务说明有关交易的重要事项。

◎重要事项说明书的开头写有宅地建筑交易者及宅地建筑交易士名。房地产的交易状态分买卖与交换，而且要弄清在此交易中宅地建筑交易者的角色是当事者（宅地建筑交易者本身就是卖主）还是代理（宅地建筑交易者是卖主的代理）还是中介（宅地交易者是卖主与买主的媒介）。

◎重要事项的说明内容首先介绍交易对象的不动产与卖主。

土地，登记面积与实际面积不一定一致，一定要明确交易时采用哪个面积为准；建筑物的种类、构造、面积，原则上是与登记的记载一致，若不一致时根据固定资产税课税证明书、建筑确认书类、建筑设计图等记载现况。

卖主，原则上与登记上的所有者一致，假若从不是登记上所有者手里取得所有权，因没有实体而无效。

◎关于交易物件，记载着登记簿里记录的权利关系。

<有关所有权的权利事项>栏记载对所有权有影响的临时登记、暂时扣押、临时处理、扣押登记等；<有关所有权以外的权利事项>栏记载着抵挡权、根抵挡权、租赁权等。很多物件都设有抵挡权登记，因此要确认签约时抵挡权是否已全部注销。

要注意的是，此栏的内容是记载着登记簿之内容，很有可能与现实不一致。

◎涉及不动产的法律很多，但最为重要的是都市计划法与建筑基准法。在重要事项说明书详细说明这两种法律，其余法令总括说明。

◎有关交易物件的其他记载事项

重要事项说明书里追加了一些成为社会问题的事项：记载交易物件是否在造成宅地防灾区域、泥沙灾害警戒区域、海啸灾害警戒区域；记载是否调查了交易物件中使用石棉；记载交易物件是否接受了住宅性能评价。

◎解除合同有关的事项

1、根据放弃押金/双倍返还而解除合同

买主放弃已支付的押金或者卖主支付收取押金的双倍金额，即解约方损失相当于押金的金额来解除合同。

2、一方没履行合同规定的义务时，另一方可根据法律解除合同。

3、交易物件消失时

物件交付给买主前，因地震等原因交易物件消失时可解除合同。消失的责任（例如火灾）在于卖主时，就是卖主的债务不履行。

4、合同事项中写有分期付款的条件时，若拿不到银行贷款，买主可以解除合同。

5、签约合同时可以加上交付之后一定时间内若发现瑕疵可解除合同的条项。

◎损害赔偿额的预计或违约金事项

没履行合同时作为罚款而支付的金额叫违约金。违约金是违反合同行为而言的罚款，与实际是否发生损害无关，而损害赔偿额的预计是以发生损害为前提。

一方不履行合同时，另一方总会受一些损害，因此违约金和损害赔偿的预计一视同仁。

一般卖主为宅地建筑业者的合同里，为了保护买主的损害赔偿的预计与违约金的合计额不会超过买卖价格的 20%。

上记直接与宅地或建筑物有关的事项以及交易条件有关的事项以外，还有委托保管（供托）等有关的说明。

1、公寓（マンション）特有说明事项

1）宅地有关的权利种类及内容

宅地有关的权利，通常就是所有权。偶尔有借地盖的公寓，此时是借地权。

2）公用部分有关的规定

3）专有部分的用途其利用限制有关的规定

是否可作为事务所办公；是否可以养宠物；是否可以弹钢琴等

4）专用使用权有关的规定

记载着 1 层用户的庭院使用权等以及公寓整体有关的事项。

5）特定之者可减免所有者应支付费用的规定

若房屋没有出售完，剩余的专有部分属于房地产商，此时可减免修缮储备金、管理费等。这种处理对其他买主不利，有必要记载。

6）修缮储备金有关的事项

7）管理费金额、管理单位的名称及管理委托单位

8）对建筑物进行修缮的记录

2、公寓特有的费用

1）管理费

公寓管理包括：走廊及入口处的扫除；电梯、电气设备、供排水的维修检查；涂装外壁等整体建筑物的维修；管理人员进行的日常管理及警备业务；征收管理费、修缮储备金、停车费等金钱管理等等

2）修缮储备金

3、管理单位及管理条约

公寓的管理单位管理、运营着公寓，公寓的所有者是构成员。管理条约如同公寓的宪法，使用中的注意点则在使用细则中所规定。

4、对公寓的检查点

1）公共部分的设备：正厅、电梯、走廊等的设备及等级；自动锁等的防范设备；停车场及费用等

2）管理的好坏：公用部分是否干净；管理公司的名称及是否有全职的管理人员等

3）管理条约的内容