

## <STEP 5 重要事項説明>

重要事項説明は9割くらいのケースで契約の日に受けますが、契約する日が決まっているなら、少なくとも3、4日前には**重要事項説明書**（資料3）をもらうとよいでしょう。契約までの間に内容をチェックして、分からないことは専門家や行政の関連相談窓口聞くなどして、曖昧なまま契約しないことが大切です。

重要事項説明書は難しい内容が多いので、全てを理解できないかもしれませんが、確認すべきポイントはいくつかあります。まず販売業者の免許番号。番号は交付順で、（）内の数字が更新回数です。交付番号が小さく、更新回数が多いところほど、長く営業しているということです。営業期間の長さだけで善し悪しは分かりませんが、信頼できるかどうかの目安にはなるでしょう。

次が面積。登記面積と実測面積で、実測面積の方が小さいということがないかに注意しましょう。

法令にすることが最も難しいですが、要するに今建っている家があればそれと同じものがまた建てられるかが分かればよいでしょう。今より小さいものしか建てられないなら、どのくらい小さくなるかで検討すべき。がけ地条例にかかっている場合は、高低差が激しいということ。高さが2m以上の地盤や擁壁がある場合はしっかり確認しましょう。

前面道路については、幅員を確認しましょう。幅員が4m以上ない場合、道路の中心から2mまでのところには建築物が建てられません（道路後退）ので要注意です。

住宅ローン条件付きの場合、重要事項にローンの内容が書かれていますが、その際には金利などの返済条件が明確にされているかが非常に重要です。売手はローンの審査が通りやすい金融機関を勧めてきますが、そのような金融機関は金利が非常に高い場合が多いので、慎重に検討しましょう。

