

売買契約書チェック



契約書の内容を理解して印鑑を押していますか？

マイホームの購入申込をして、いよいよ売買契約を行うというときに、本当に「あなたは契約書の内容を理解している」と自信を持って言えますか？不動産の売買契約は、高額な金銭が絡みますよね？

高額な不動産取引であるにもかかわらず、売買契約書の内容を理解せずに印鑑を押す方が非常に多く、後々のトラブルを招きます。



トラブルの原因は売買契約？

不動産売買におけるトラブルは、非常に多いですが、その原因は売買契約書の内容に起因することがよくあります。逆に言えば、売買契約書の内容に問題がなければ防げていたトラブルが多いということです。

あなたにとって不利な契約内容であるがために予想外の金銭的負担を強いられることがある。さらには、精神的な負担もあるのです。



売買契約で失敗しないための方法とは？

売買契約書は、通常、売主である不動産会社や仲介する不動産会社が作成します。自らが作成する売買契約書に不動産会社に不利となることは記載しませんよね？不動産会社にとって、有利な内容になるように作成されることは多々あります。

どのようなことで後々トラブルになるか理解している不動産会社が、トラブル時に自分達に有利な内容になる契約書を作っていたら・・・

契約書で失敗しないための最良の手段は、あなた自身が売買契約書の内容を全て理解することです。

売買契約書に潜むリスクとは？

顧客に不利な条文をいれることによって、契約を解除したときときに手付金や損害賠償などでよくトラブルになる。

住宅ローンに関する特約の部分で顧客にとって不利な記載をすることが非常に多く、これにより予定外の購入プラン（資金計画）を強いられることがある。

聞いてなかったことが条文に入っており、それが元でトラブルになることが多い。（印鑑を押していれば、聞いてなかったではすまされない。）

上記のほかにも、知らずに不利な条文が入っており、後々トラブルになることが多い。それどころか、無効である条文が入っていることがあっても知らないためにその顧客にとって金銭的な負担などを強いられても拒否できず、損することがある。



はっきり言います。知らなかった、素人だからわからない、そんな言い訳は、契約の後では通用しません。何度も、契約後に後悔している方を見てきます。そのほとんどが、契約書と重要事項説明書さえ理解しておれば防げたことです。

実は売買契約書より、もっと大事な書類がある！

実は、売買契約書よりももっと大事な書類があることをご存知でしょうか？

それは「重要事項説明書」といわれるものです。これは、売買契約を行う前に重要な事項について書面にて説明することが義務付けられているものです。

いいですか？わざわざ重要なことだから事前に説明するようにと法的に定められているほどの重要なことであるにもかかわらず、圧倒的 majority の不動産会社（大手も含めて）が契約の当日まで説明せずにいるのです。そして、売買契約を執り行う直前にこの「重要事項の説明」を行うのです。

これは、問題ですよね？

それほどの重要なことであるなら購入の決断をする前に説明すべきことであり、それを踏まえて「買うかどうか」を判断するべきなのです。

買主にとっては、これこそ契約日より数日前に説明して欲しいことなのです。

しかし、この不動産業界では上記のことが当たり前のようになっています。いや、それどころかこの重要な書類（契約書も含めて）を一気に読み上げるだけでほとんど説明すらしないことが圧倒的に多いです。

はじめから顧客に理解させることが目的ではなく、法的に定められたことだからこなしているだけである会社や担当者が非常に多い！

これは、この業界の悪い慣習です。

当社への過去の相談でも、この契約書等さえきっちりしていれば防げたということが本当に多いです。「内容を理解していれば、そんな物件をはじめから買うはずがなかった。」という依頼主様の声を何度も聞きました。

でも、契約をしてしまった以上はもう遅いのです！印鑑を押すと言うことは説明を受けて納得して買ったということになります。

契約書等は必ず契約日の数日前にコピーなどをいただき内容を熟読いたしましょう。絶対に必要なことです！

契約書などは読むだけでもたいへんです。なかには、契約の時に「説明されても分からないのもう結構です。」などという方もおられますが、それは絶対にだめです。事前に内容を把握しておいて、問題箇所や分からない箇所は当日もしくは事前に指摘しておきましょう。

事前に不動産会社から契約書を提示の上で説明を受け、わからないことは確認したり考えてから後日に印鑑を押すということも、一つの対応の仕方です。

アネストの売買契約書チェックサービス

上記のようなリスクやトラブルを未然に回避し、安心して取引していただくための第3者による売買契約書と重要事項説明書のチェックサービスです。「自分たちだけで契約書及び重要事項説明書を理解することは困難だ！」と感じられた方へのサービスです。お客様の取引内容や考えに適したお取引であるかチェックするためにも弊社からお送りするヒアリングシートに記入していただき、契約書類と一緒に送付していただきます。

代金	<p>売買契約書 40,000 円 (税込 42,000 円) 建築工事請負契約書 40,000 円 (税込 42,000 円) ※新築マンションは上記代金に 10,000 円 (税込 10,500 円) が加算されます。 ※同一物件で上記の両サービスをご利用の場合は、75,000 円 (税込 78,750 円)。 ※当社への郵送費用はお客様負担、当社からの返送費用は当社負担。</p>
キャンセルについて	<p>代金はお振込みにて、報告書到着後 10 日以内にお願います。 キャンセル規定については別途お問い合わせください。</p>
必要書類	<p>■売買契約書チェック (不動産会社に用意していただく書類) 売買契約書、重要事項説明書 (法務局で集める書類) 不動産登記簿謄本 (土地・建物)、建物図面、地積測量図、公図 ※不動産会社に用意していただいても結構です。 (ご自身もしくは不動産会社に用意していただく書類) 住宅地図</p> <p>■建築工事請負契約書チェック 建築工事請負契約書、建物図面 (平面図・立面図・仕様書など作成済みのもの全て)</p>
ご契約への立会いについて	<p>よくあるご質問で契約の際に立ち会ってもらえないか? というお問い合わせがございます。弊社としては契約書類を事前にチェックしておき問題箇所等の訂正・アドバイスをすることにより大部分のリスクを回避できると考えており、原則、立会いは行っておりません。</p> <p>立会いを行いますと、当然ながら、お客様の費用面の負担も大きくなります。(数万円単位で) しかし、立会いしなければならぬほどのリスクはあまりにも少ないため、契約書類の事前チェックのみの対応としております。これは、弊社 (アネスト) のポリシーでもある「本当に意義あるサービスの提供」を考慮したものです。</p> <p>契約書の事前チェックで防ぐことの出来るリスクは非常に大きいですが、立会いまでしないと防げないリスクは、あまりにも少ないと考えております。ご理解ください。</p>

全国対応のサービスです

