

ワシントン州における不動産の重要事項説明書

売り手 買い手 不動産仲介業者 のための手引き

不動産売買において常に買い手に危険が伴うという時代はもう過去のものとなりつつあります。他の産業が消費者を守る傾向にあるのと同じように不動産業界でも消費者は実際に不動産（特に住居）を購入する前により多くの情報を求めるようになりました。

近年ワシントン州では多くの市場で売り手が任意で物件のコンディションを公表する傾向がありました。1995年1月から、不動産の売り手は、買い手が知る権利を放棄しない限り物件の欠陥に関する詳細を公表すること（重要事項説明書の提出）を義務づけられています。（RCW64, 06に基づく、例外もあり）この法律は不動産の個人売買と不動産取り引き免許保有者による売買、どちらにも適応されます。

このパンフレットは誰がどのようなとき重要事項説明書を必要とするか、重要事項説明書によって何が保護されるかなどがかかれています。この重要事項説明書は、買い手に物件にどのような欠陥があるか事前に知らせ、契約後のトラブルから売り手を守るためにワシントン州で発展してきました。それ以前は売り手の自主的な物件の説明書はありましたが個人売買で実際使用されることはほとんどありませんでした。

重要事項説明書の義務（RXW64, 06）によって物件の全ての事項（欠陥、環境など）を扱うことができます。

売り手が知っている限りの情報を公開するのは当然の義務とっていいでしょう。

この規則を

不動産取り引き免許保有者が守ることを強制する機関はありませんが、不動産取り引き免許保有者が重要事項を公開することは独自の義務として定められています。

ワシントン州では州の鑑札所が

不動産取り引き免許保有者の活動を規制しています。

このパンフレットにかかっていることはWashington Center for Real Estate Researchの解釈であり、法的なアドバイスではありません。これらの手引きは参考として考えて下さい。不動産の書類などに関する専門的な質問は弁護士にご相談下さい。

対象となる物件

- 1つから4つの家で構成された物件（新築を含む）
- 住宅用のコンドミニアム
- 賃貸の物件

対象とならない物件

- 抵当流れになった物件、不動産譲渡証書、または留置権保持者による売却
- プレゼント、または親族内での相続（離婚を含む）
- 2年以内にその物件の部分的な所有権を持っていた人への譲渡
- 部分的な所有されていた不動産の譲渡
- 故者の物件の、代理人による譲渡、また倒産した場合の受託者による譲渡

公表すべき事項

タイトル— 売り手が知る限りの選択売買権、境界線論議、地役権、また査定があるか。

水—

家庭内で使われる水、灌漑用水、スプリンクラーがどのようなコンディションか。

下水、Septicシステム— 下水、下水道の溶接、排水溝に欠陥があるか。

構造— 地盤や屋根の乾燥、腐敗、また害虫がいるか。

設備— 電気、水道、冷暖房はどのようなコンディションか。

全体—

土地は埋め立て地か、自然災害による損害はあるか、環境的な問題（燃料タンク等の埋没、鉛ペンキの使用など）があるか。

売り手による完全な公表—

その他の物件やその価値に関する欠陥があるかどうか。

重要事項の公表はいつ行われるか？

法律ではいくつかの期限を定めていますが相互の受理によって調整されることもあります。期限は就業日（祝日を除く月一金）となっています。

→ 重要事項説明書は売買契約成立後5日以内に買い手に届けられなければいけません。

→ 契約が相互に受理されなかった場合、買い手は書類の受け取りから3日以内になら契約を無効にすることができます。

→ 重要事項説明書の発送後、売り手が補足すべきことに気付いた場合売り手は重要事項説明書を訂正しなければなりません。このとき、買い手は書類の訂正を認めるかそれとも契約を無効にするか選ぶ権利があります。また、決算日の3日以上前に欠陥を修復すれば書類を訂正する必要はありません。

→ 売買契約を無効にしたい場合買い手は指定された期限内に署名付きの陳述を売り手に提出しなければいけません。

→ 重要事項説明書を受け取ってから、買い手は契約を無効にするか陳述内容を認めるか選択することができます。

不動産取り引き免許保有者の意義

重要事項説明書を仕上げるのは売り手の責任です。仲介業者が売り手のために書類を作成するというわけにはいきません。物件の受け渡し期日までに書類が仕上がっているのがいいでしょう。そして買い手が6する前に目を通すことができるわけです。この書類があることによって相互の交渉を手早く終わらせることができます。

売り手を保護するために仲介業者が売り手の書類作成を補助することもあります。これは決して仲介業者が売り手のために書類を作成するというわけではありません。売り手に物件のひとつひとつの詳細を聞く形式も一つの方法でしょう。例えば、売り手が屋根には問題がないといい、仲介業者が2階の天井に水のしみを見つけた場合、それについて詳しく売り手に聞く必要があります。

不動産取り引き免許保有者は重要事項説明書に不正確な陳述があった時も、それについて実際知らなかった場合、売り手の書類作成における責任義務はありません。つまり仲介業者も売り手も実際気付かなかったことに関する陳述の責任はないのです。しかし、買い手は常に注意深く重要事項説明書の内容と物件を見比べ、照合させなければなりません。専門家に頼んで将来予想される維持管理と修理の程度を知っておくのも良いでしょう。

書類作成

書類の作成には”Real Property Transfer Disclosure Statement”という用紙を使用します。それぞれの項目に売り手は「はい、いいえ、わからない」のいずれかで解答していきます。売り手が欠陥があると答えた場合、説明を加えるように指示されている項目もあります。例えば、もし境界論争の問題があるなら論争の状況について述べる必要があります。重要事項説明書を偽りなく作成することで契約後の論争や訴訟を回避することができます。また、売り手はその物件の良い点悪い点を知ることができます。

ワシントン州における不動産の重要事項説明書

(64, 06 RCW)

重要事項説明書に用紙は以下の機関で有料で手に入れることができます。

Washington Association of RETAILORS®

800-562-6024

Northwest Multiple Listing Service

425-820-9200

Washington State Code Reviser's Office

360786-6777

(64. 06 RCWについてのお問い合わせ)

用紙はオフィス用品店でも買うことができます。Washington Legal Blank

425-392-4881にてお近くのお店をご案内しております。

また、図書館でワシントン州の法律に関する本をご覧いただけます。

発行元

Washington Center for Real Estate Research

Washington State University

Pullman, WA 99164-4861

1-800-835-9683

