

# 「全部自分でできる人」になる 「不動産の仕事」 大全 特典 PDF (2023/04/01 版)

## Vol.1 重要事項説明書の書き方サンプル

SECTION1 重要事項説明書の書き方①……P.002  
(一般仲介、売主・買主とも個人、マンション売買)

SECTION2 重要事項説明書の書き方②……P.022  
(売主宅建業者・買主個人、新築戸建)

### この PDF について

- 本 PDF は、書籍『「全部自分でできる人」になる「不動産の仕事」 大全』（山本 健司 著、ソシム株式会社刊、以下「本書」）の購入者特典として公開されているものです。本書を購入された方のみ使用することができます。
- 本 PDF の内容は 2023 年 1 月末現在の情報を元に解説しています。本 PDF で取り上げている制度や法律、税率・料率等の情報は変更されることがあります。実際に業務を行う際には、必ず最新の情報を確認するようにしてください。
- 本 PDF の内容の運用によって、いかなる損害や障害が生じても、ソシム株式会社、著者のいずれも責任を負いかねますのであらかじめご了承ください。
- 本 PDF の一部または全部について、個人で使用するほかは、著作権上、著者およびソシム株式会社の承諾を得ずに無断で複写／複製することは禁じられております。

# 重要事項説明書の書き方①

## (一般仲介、売主・買主とも個人、マンション売買)

### 重要事項説明書の作成の条件

下記のような条件の重要事項説明書について、サンプルを見ながら解説を行っていきます。

- ・取引様態：仲介
- ・売主：個人
- ・物件：中古マンション
- ・買主：個人

### 中古マンションの重要事項説明の注意点

中古マンションの重要事項説明で、お客様の一番の関心どころは「そのマンションに関する事項」です。マンションの基本的なルール、バルコニーや専用庭などの専用使用権に関すること、共用部分について、ペットの飼育制限、駐車場と駐輪場に関すること、管理体制・大規模修繕・修繕積立金などの管理状態は、居住するにあたって、重要なポイントになります。

これらの事項は、管理規約・使用細則・重要事項に係る調査報告書・総会議事録に記載がされています。これらの書類はボリュームがありますが、事前に読み込んでから作成に取り掛かることで、効率よく作成を進めることができます。

# ●重要事項説明書：記名・押印

売主・買主名を記載します。

宅建業者の情報を記載します。共同仲介であれば自社と共同仲介会社両方の取引態様と会社情報を記載します。

一般仲介用・区分所有建物(敷地権)<重No.3>

## 重要事項説明書

買主 買主 太郎様 売主 売主 次郎・売主 花子様

宅地建物取引業法第35条および第35条の2の規定にもとづき、以下の不動産の各項目の内容についてご説明いたします。この内容は重要ですので、十分理解されるようお願いいたします。

取引態様	<input checked="" type="checkbox"/> 売買 ・ <input type="checkbox"/> 交換 <input checked="" type="checkbox"/> 媒介 ・ <input type="checkbox"/> 代理 ・ <input type="checkbox"/> 売主	取引態様	<input checked="" type="checkbox"/> 売買 ・ <input type="checkbox"/> 交換 <input checked="" type="checkbox"/> 媒介 ・ <input type="checkbox"/> 代理 ・ <input type="checkbox"/> 売主
宅地建物取引 免許証番号 免許年月日 主たる事務所の所在地 商号 代表者氏名	<input checked="" type="checkbox"/> 東京都知事(1)第○○○○号 令和○年○月○日 東京都○○区○○一丁目○○番○号 ○○ビル5階 ○○不動産販売株式会社 代表取締役 ○○ ○○	宅地建物取引業者 免許証番号 免許年月日 主たる事務所の所在地 商号 代表者氏名	<input checked="" type="checkbox"/> 国土交通省(3)第○○○○号 令和○年○月○日 東京都○○区○○四丁目○○番○号 ○○スクエア3階 株式会社△△不動産 代表取締役社長 ○○ ○○
宅建業者の仲介印	印	宅建業者の仲介印	印
説明を受ける宅地建物取引士 登録番号 氏名 業務に従事する事務所 電話番号	(東京) 第○○○○号 営業 三郎 ○○不動産販売株式会社 本店 東京都○○区○○一丁目○○番○号 電話番号 03-○○○○-○○○○	説明を受ける宅地建物取引士 登録番号 氏名 業務に従事する事務所 電話番号	(東京) 第○○○○号 住宅 五郎 株式会社△△不動産 △△通り支店 東京都○○区○○三丁目○○番○号 電話番号 03-○○○○-○○○○
供託等に関する説明 <input type="checkbox"/> (1) 供託所に営業保証金を供託 営業保証金の供託所 およびその所在地	<input checked="" type="checkbox"/> (2) 宅地建物取引業保証協会の社員 宅地建物取引業保証(公社)全国宅地建物取引業保証協会 協会の名称・所在地: 東京都千代田岩本町二丁目6番3号 宅地建物取引業保証協会の 東京本部 事務所・所在地: 東京都千代田区富士見2丁目2番4号 東京不動産会館 併済業務保証金の 東京法務局 供託所・所在地: 東京都千代田区九段南1丁目1番15号	<input checked="" type="checkbox"/> (1) 供託所に営業保証金を供託 営業保証金の供託所 東京法務局 およびその所在地: 東京都千代田区九段南1丁目1番15号 <input type="checkbox"/> (2) 宅地建物取引業保証協会の社員 宅地建物取引業保証協会の名称・所在地 宅地建物取引業保証協会の 事務所・所在地	<input type="checkbox"/> (2) 宅地建物取引業保証協会の社員 協会の名称・所在地 宅地建物取引業保証協会の 事務所・所在地

上記宅地建物取引士から宅地建物取引士証の提示のもとに、以下の不動産の各項目の内容について重要事項の説明を受け、説明書を受領しました。

買主	売主	年 月 日
住所	住所	
氏名	氏名	

重要事項説明を受けた後に日付と売主・買主が記名・押印する欄です。

SECTION 1

1

重要事項説明書の書き方① (一般仲介、売主・買主とも個人、マンション売買)

# ●重要事項説明書：目次

## 目次

一般仲介用・区分所有建物(敷地権)＜重.No.3＞

目 次
<b>A 不動産の表示</b>
<b>B 売主の表示と占有に関する事項</b>
<b>I 取引の対象となる宅地または建物に直接関係する事項</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 登記記録に記載された事項(不動産の所有者、権利関係等)</li><li>2. 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要</li><li>3. 私道に関する負担等に関する事項</li><li>4. 飲用水・電気・ガスの供給施設および排水施設の整備状況</li><li>5. 宅地造成または建物建築の工事完了時における形状、構造等(対象不動産が未完成物件または新規物件のとき)</li><li>6. 一棟の建物またはその敷地に関する権利およびこれらの管理・使用に関する事項</li><li>7. 建物状況調査の結果の概要(既存の建物のとき)</li><li>8. 建物の建築および維持保全の状況に関する書類の保存の状況・耐震診断の内容(既存の建物のとき)</li><li>9. 建築確認済証等の発行年月日・番号</li><li>10. 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合</li><li>11. 石綿使用調査の内容</li><li>12. 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か</li><li>13. 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か</li><li>14. 当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か</li><li>15. 水防法の規定により市町村の長が提供する図面(水害ハザードマップ)における当該宅地建物の所在地</li></ol>
<b>II 取引条件に関する事項</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 売買代金および交換差金以外に売主・買主間で授受される金銭の額</li><li>2. 契約の解除等に関する事項</li><li>3. 損害賠償額の予定または違約金に関する事項</li><li>4. 手付金等の保全措置の概要(宅地建物取引業者が自ら売主の場合)</li><li>5. 支払金または預り金の保全措置の概要</li><li>6. 金銭の貸借のあっせん</li><li>7. 契約不適合責任(瑕疵担保責任)の履行に関する措置の概要</li><li>8. 割賦販売に係る事項</li><li>9. 契約不適合による修補請求</li></ol>
<b>III その他の重要な事項</b>
<b>IV 付属書類</b>
<b>V 備考</b>
<b>VI その他の事項</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 取引の様様</li><li>・ 供託所等に関する説明</li><li>・ その取引に関する宅地建物取引業者および宅地建物取引士の記載</li></ul>

本書には、説明内容をあらかじめ印刷した事項がありますが、そのうち説明文の項目の前の口欄に印印をつけた説明内容が以下の不動産について該当する事項です。印印のない口欄または線で抹消した箇所は、該当がない事項です。

## ●重要事項説明書：不動産の表示など

実際に居住した際に  
使う住所を記載。

登記事項証明書に記載  
された所在を記載。

「登記簿面積」は登記事項証明書に記載の面積、「壁芯面  
積」は分譲時パンフレットに記載の専有面積を記載。

一般仲介用・区分所有建物(敷地権)<重No.3>

### A 不動産の表示

建物の名称	〇〇マンション参番館	----- 棟	4 階	401 号室
住居表示	〇〇区〇〇丁目8番2-501号			

### 1. 区分所有建物

一棟の建物の表示	所在	〇〇区〇〇丁目63番地1		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	延床面積	2,738.38㎡
	家屋番号	〇〇区〇〇丁目102番1の501	建物の名称	501
専有部分の建物の表示	種類	居宅	構造	鉄筋コンクリート造1階建
	床面積 (登記簿)	5階部分 61.55㎡	(壁芯)	65.23㎡
	建築時期	平成 〇〇 年 〇 月 新築		
附属建物	( <input type="checkbox"/> 有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 )			

◆上記壁芯面積は、別途「分譲時パンフレット」表示によります。  
◆固定資産税等の課税対象床面積は、上記床面積とは異なり、共用部分の持分を含む面積となります。(別途「令和3年度固定資産税(土地・家屋)関係証明書」参照。)以下余白

特記事項がある場合に記載。

### 2. 敷地権の目的たる土地

符号	所在および地番	地目	地積(登記簿)	敷地権の種類	敷地権の割合(率)共有持分
1.	〇〇区〇〇丁目63番1	宅地	506.24㎡	所有権	10,000分の6523
2.	同所 63番2	宅地	122.22㎡	所有権	10,000分の6523
3.	以下余白				
4.					
5.					
6.					
7.					
8.					
9.					
10.					

合計 ( 2 筆 ) 628.46㎡ 実測面積・建築確認対象面積は、後記「1-6.(1)」に記載

※ 敷地権の種類が借地権(地上権・賃借権)の場合の借地権の内容等は、後記「1-6.(1)敷地に関する権利の種類および内容」欄でご説明します。

管理規約に  
規約敷地の  
定め (  有 ・  無 )

上記土地符号2には私道(セットバック)部分が約20.00㎡含まれています。以下余白

登記事項証明書の通りに記載。

特記事項がある場合に記載。

このページは、登記事項証明書や分譲  
時パンフレットの情報を記載します。



## ●重要事項説明書：売主の表示と占有に関する事項

一般仲介用・区分所有建物(敷地権)＜重.No.3＞

### A 売主の表示と占有に関する事項

1. 売主 ( <input checked="" type="checkbox"/> 1.登記簿記載の所有者と同じ ・ <input type="checkbox"/> 2.登記簿記載の所有者と異なる )	
住所	①東京都〇〇区〇〇二丁目8番2-501号 〇〇マンション参番館 ②東京都〇〇区〇〇二丁目8番2-501号 〇〇マンション参番館
氏名	①売主 次郎 ②売主 花子
◆売主と登記名義人は同一ですが、売主のうち売主次郎は住所変更登記が未了です。売主の責任と負担において、所有権移転登記の時期までに住所変更登記を行い、引渡しをします。以下余白	
<div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; width: fit-content; margin-left: auto; margin-right: auto;"> <p>売主に関する事項を記載。登記事項証明書に記載された所有者と売主が異なる場合や、住所・氏名の変更がある場合などはその内容を記載する。</p> </div>	
2. 売買契約締結時の占有に関する事項 第三者による占有 ( <input type="checkbox"/> 有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 )	
住所	余白
氏名	余白
	余白
占有に関する権利	
	<div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; width: fit-content; margin-left: auto; margin-right: auto;"> <p>物件を賃貸中であるなど、第三者による占有がある場合はその内容を記載。</p> </div>

## ●重要事項説明書：登記記録に記載された事項

登記事項証明書の権利部甲区（所有権に関する事項）の内容を記載。所有権移転仮登記、買戻し特約登記、差押登記などの登記がないか再度確認する。これらの登記がある場合は所有権を取得できない場合がある。

登記事項証明書の取得日を記載。できるかぎり重要事項説明を行う直前に取得すること。

### I 取引の対象となる宅地または建物に直接関係する事項

#### 1. 登記記録に記載された事項

##### (1) 区分所有建物

（〇〇〇〇年〇月〇日現在）

権利部 (甲区)	所有者	住所	①東京都〇〇区〇〇二丁目8番2-501号 〇〇マンション参番館 ②東京都〇〇区〇〇一丁目10番3
	氏名		①売主 次郎(持分10分の9) ②売主 花子(持分10分の1)
所有権にかかる権利に関する事項 ( <input type="checkbox"/> 有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 )	余白		
権利部 (乙区)	所有権以外の権利に関する事項 ( <input checked="" type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無 )	抵当権設定 平成〇年〇月〇〇日受付 第〇〇〇〇号 債権額:金〇,〇〇〇万円 債務者:売主次郎 抵当権者:〇〇〇〇信用保証株式会社 以下余白	
		一般的には売主の住宅ローンの借入による抵当権など、登記事項証明書の権利部乙区（所有権以外に関する事項）の内容を記載。その他担保権（抵当権、根抵当権、質権）や用益権（地上権、賃借権）の設定がないか確認する。	

##### (2) 土地(借地権の場合、借地権の対象となるべき土地)

（〇〇〇〇年〇月〇日現在）

権利部 (甲区)	所有者	住所	
	氏名		
所有権にかかる権利に関する事項 ( <input type="checkbox"/> 有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 )			
権利部 (乙区)	所有権以外の権利に関する事項 ( <input checked="" type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無 )	敷地権につき、建物と一体	

# ●重要事項説明書：都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要①

一般仲介用・区分所有建物(敷地権) <重.No.3>

## 2. 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要

(1) 都市計画法に基づく制限(制限の内容等については、補足資料に記載されています。)

① 区域区分	<input checked="" type="checkbox"/> 1.都市計画区域 ( <input checked="" type="checkbox"/> 1.市街化区域・ <input type="checkbox"/> 2.市街化調整区域・ <input type="checkbox"/> 3.区域区分のされていない区域 ) <input type="checkbox"/> 2.都市計画区域外 (準都市計画区域の指定: <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無)
② 市街化調整区域の場合 開発行為(居住宅地 造成事業法の許可等)	既存宅地番号 : ____年 ____月 ____日 _____号 許可番号 : ____年 ____月 ____日 _____号 検査済番号 : ____年 ____月 ____日 _____号 公告 : ____年 ____月 ____日 _____号
③ 都市計画施設	<input type="checkbox"/> 1.都市計画道路 <input type="checkbox"/> 1.計画決定・ <input type="checkbox"/> 2.事業決定 名称: _____ 幅員: _____ m ) <input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 2.その他の都市計画施設(         )
④ 市街地開発事業	<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無

◆対象不動産居約150mのところは都市計画道路(補助線街路○○○号線、幅員約20m)が計画決定されています。事業化により道路が整備された場合には、騒音・振動等が生じることがありますので、あらかじめご承知おきください。以下余白

役所調査の結果を記載。詳細は下記の本文を参照。  
 4-06-1 都市計画の調査① 都市計画と用途地域 (P.228)  
 4-06-2 都市計画の調査② 都市計画道路・都市計画施設 (P.234)

(2) 建築基準法に基づく制限(制限の内容等については、補足資料に記載されています。)

① 用途地域	<input type="checkbox"/> 1.第1種低層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 6.第2種住居地域 <input type="checkbox"/> 11.準工業地域 <input type="checkbox"/> 2.第2種低層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 7.準住居地域 <input type="checkbox"/> 12.工業地域 <input type="checkbox"/> 3.第1種中高層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 8.田園住居地域 <input type="checkbox"/> 13.工業専用地域 <input type="checkbox"/> 4.第2種中高層住居専用地域 <input checked="" type="checkbox"/> 9.近隣商業地域 <input type="checkbox"/> 14.用途地域の指定なし <input type="checkbox"/> 5.第1種住居地域 <input type="checkbox"/> 10.商業地域 <input type="checkbox"/>
② 地域・地区・街区	<input checked="" type="checkbox"/> 特別用途地区   第2種中高層住居専用地区 <input checked="" type="checkbox"/> 1.防火地域 <input type="checkbox"/> 7.風致地区 <input type="checkbox"/> 13.駐車場整備地区 <input type="checkbox"/> 2.準防火地域 <input type="checkbox"/> 8.災害危険区域 <input type="checkbox"/> 14.都市再生特別地区 <input type="checkbox"/> 3.高度地区 ( ) <input type="checkbox"/> 9.地区計画区域 <input type="checkbox"/> 15.特定防火街区整備地区 <input type="checkbox"/> 4.高度利用地区 <input type="checkbox"/> 10.特定容積率適用地区 <input type="checkbox"/> 16.特定用途誘導地区 <input type="checkbox"/> 5.特定街区 <input type="checkbox"/> 11.特定用途制限地域 <input type="checkbox"/> 17. <input type="checkbox"/> 6.景観地区 <input type="checkbox"/> 12.高層住居誘導地区 <input type="checkbox"/> 18.
③ 建築物の敷地面積に対する割合の限度(建ぺい率)	指定 80 % ◆都市計画で定める建ぺい率40%の地域(改正前は近隣商業地域および商業地域)内かつ防火地域内にある耐火対象不動産は、建ぺい率の規定は適用されません。
④ 建築物の区へ道幅の敷地面積に対する割合の限度(容積率)	指定 400 % ただし前面道路により上記容積率がさらに制限されます。→道路幅員約 ____m×____/10×100%

◆対象不動産物は、建築基準法に定める共用廊下等部分の容積不算措置(不算入面積○○○㎡)、および建築基準法施行令に定める自動車庫等部分の容積不算措置(不算入面積○○○㎡)を受けて建築されています。(別添「建築計画概要書」参照)。なお、当該部分を他の用途に変更することはできません。  
 ◆対象不動産は第二種中高層住居専用地区(区域)内にあるため、別添資料の通り制限があります。以下余白

役所調査の結果を記載。詳細は下記の本文を参照。  
 4-07-1 建築の調査① 建ぺい率・容積率 (P.238)



●重要事項説明書：都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要②

役所調査の結果を記載。詳細は下記の本文を参照。  
4-08-1 道路調査① (P.256)～4-08-6 道路調査⑥ (P.272)

一般仲介・区分所有建物(敷地種)ノ重No.3

⑤敷地等と道路との関係					
前面道路	公道・私道の別	接道方向	幅員	接道の長さ	道路境界線後退(セパハツク)による建築確認対象面積の減少 ( <input checked="" type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無 )
1	<input checked="" type="checkbox"/> 公道・ <input type="checkbox"/> 私道	西側	約15m	10m以上	道路位置指定 年 月 日
2	<input checked="" type="checkbox"/> 公道・ <input type="checkbox"/> 私道	南側	約15m	10m以上	条件による制限 ( <input checked="" type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無 )
3	<input type="checkbox"/> 公道・ <input checked="" type="checkbox"/> 私道	東側	約4.0m	10m以上	道路内では建築等の利用はできません。
4	<input type="checkbox"/> 公道・ <input type="checkbox"/> 私道	側	約—m	—	

◆上記前面道路の幅員および接道の長さは、別添道路台帳平面図(写)、建築計画概要書に基づきます。

◆対象不動産の東側接面道路は建築基準法42条2項道路であり、道路中心線から水平距離2mの線が道路境界線とみなされず、その結果、道路とみなされる部分(セツトバック部分)については建物の敷地として算入することはできません。なお、対象不動産はセツトバック済みです。

◆東京都建築安全条例・共同住宅等の特殊建築物の敷地は、その用途に供する部分の床面積の合計に応じて、所定の長さ以上、建築基準法に定める道路に接していなければなりません。以下余白

⑥私道の変更または廃止の制限 ( <input checked="" type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無 )	⑦壁面線の制限 ( <input type="checkbox"/> 有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 )
⑧敷地面積の最低限度 ( <input type="checkbox"/> 有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 )	⑨外壁後退 ( <input type="checkbox"/> 有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 )
建築物 1.絶対高さ制限 ( <input type="checkbox"/> 有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 X <input type="checkbox"/> 10m・ <input type="checkbox"/> 12m ) ※第1種・第2種低層住居専用地域、田園住居地域の場合の高さ	⑩日影による中高層建築物の制限 ( <input type="checkbox"/> 有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 ) ( 種 )
2.道路斜線制限 <input checked="" type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無	3.隣地斜線制限 <input checked="" type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無
4.北側斜線制限 <input type="checkbox"/> 有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	
⑪建築協定 ( <input type="checkbox"/> 有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 )	
⑫地方公共団体の条例等による制限:下記参照	

◆対象不動産は日影規制の対象区域外にありますが、高さが10mを超える建築物で、冬至日において日影規制の対象区域内の土地に日影を生じさせるものは、当該日影規制の対象区域内にある建築物とみなされ、その規制を受けることとなります。

◆〇〇区においては、建築紛争予防のため、条例により、一定以上の高さの建築物を建築する場合には、近隣への説明義務等が定められています(別添「高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例の手引き(写)」参照)。

◆〇〇区においては、「〇〇区景観条例」他が定められています。合わせて「(3)都市計画法、建築基準法以外の法令に基づく制限」欄記載の「景観法」についての概要をご参照ください。

◆対象不動産は駐車場整備地区内にあるため駐車場付置について別添資料の通り制限があります。以下余白

役所調査の結果を記載。詳細は下記の本文を参照。  
4-07-2 建築の調査② 敷地面積の最低限度・壁面線の制限・外壁後退 (P.246)  
4-07-2 建築の調査③ 建物の高さ制限 (P.248)

(3)都市計画法、建築基準法以外の法令に基づく制限

1.土地区画整理法に基づく制限 (  有 ・  無 )

① 土地区画整理事業  計画有 ・  施行中 (  仮換地 ・  換地 ・  保留地 )

名称: \_\_\_\_\_

② 仮換地指定  未 ・  済 : 年 月 日 号 ③ (仮)換地・保留地の街区番号等:

④ 換地処分の公示 年 月 日 (予定) ⑤ 仮換地図等  有 ・  無

⑥ 清算金の取収・交付 (  有 ・  無 ・  未定 )

有の場合 (  取収 ・  交付 ) (金額:  未定 ・  確定 円 X帰属先:  売主 ・  買主 )

⑦ 建築等の制限 (  有 ・  無 )

余白

役所調査の結果を記載。詳細は下記の本文を参照。  
4-06-3 都市計画の調査③ 土地区画整理事業 (P.236)

●重要事項説明書：都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要③

一般仲介用・区分所有建物(敷地権)＜重No.3＞

<input type="checkbox"/> 2. 古都保存法	<input type="checkbox"/> 14. 近畿圏の近郊整備区域及び開発に関する法律	<input type="checkbox"/> 26. マンションの建替等への円滑化に関する法律	<input type="checkbox"/> 38. 砂防法	<input type="checkbox"/> 51. 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
<input type="checkbox"/> 3. 都市緑地法	<input type="checkbox"/> 15. 流通業務市街地整備法	<input type="checkbox"/> 27. 都市公園法	<input type="checkbox"/> 39. 地すべり防止法	<input type="checkbox"/> 52. 土壌汚染対策法
<input type="checkbox"/> 4. 生産緑地法	<input type="checkbox"/> 16. 都市再開発法	<input type="checkbox"/> 28. 自然公園法	<input type="checkbox"/> 40. 急傾斜地法	<input type="checkbox"/> 53. 都市再生特別措置法
<input type="checkbox"/> 5. 特定空港周辺特別措置法	<input type="checkbox"/> 17. 沿道整備法	<input type="checkbox"/> 29. 首都圏近郊緑地保全法	<input type="checkbox"/> 41. 土砂災害防止対策推進法	<input type="checkbox"/> 54. 地域再生法
<input checked="" type="checkbox"/> 6. 景観法	<input type="checkbox"/> 18. 集落地域整備法	<input type="checkbox"/> 30. 近畿圏の保全区域の整備に関する法律	<input type="checkbox"/> 42. 森林法	<input type="checkbox"/> 55. 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
<input type="checkbox"/> 7. 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法	<input type="checkbox"/> 19. 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律	<input type="checkbox"/> 31. 都市の低炭素化の促進に関する法律	<input type="checkbox"/> 43. 森林経営管理法	<input type="checkbox"/> 56. 災害対策基本法
<input type="checkbox"/> 8. 地方圏大規模市街地の整備及び産業集積地域の形成の促進に関する法律	<input type="checkbox"/> 20. 地域における歴史・防風等の維持及び向上に関する法律	<input type="checkbox"/> 32. 水防法	<input type="checkbox"/> 44. 道路法	<input type="checkbox"/> 57. 東日本大震災復興特別区域法
<input type="checkbox"/> 9. 城下市街地復興特別措置法	<input type="checkbox"/> 21. 港湾法	<input type="checkbox"/> 33. 下水道法	<input type="checkbox"/> 45. 全国新幹線整備法	<input type="checkbox"/> 58. 大規模災害からの復興に関する法律
<input type="checkbox"/> 10. 新住宅市街地開発法	<input type="checkbox"/> 22. 住宅地区改良法	<input type="checkbox"/> 34. 河川法	<input type="checkbox"/> 46. 土地収用法	
<input type="checkbox"/> 11. 新都市基盤整備法	<input type="checkbox"/> 23. 公有地拡大推進法	<input type="checkbox"/> 35. 特定都市河川治水対策促進法	<input checked="" type="checkbox"/> 48. 航空法 (旧航空法において適用する場合を含む。)	
<input type="checkbox"/> 12. 旧市街地改造法 (旧市街地改造法において適用する場合に限る。)	<input type="checkbox"/> 24. 農地法	<input type="checkbox"/> 36. 海洋法	<input type="checkbox"/> 49. 国土利用計画法	
<input type="checkbox"/> 13. 首都圏の近郊整備区域及び都市開発地域の整備に関する法律	<input type="checkbox"/> 25. 宅地造成等規制法	<input type="checkbox"/> 37. 津波防災地域づくりに関する法律	<input type="checkbox"/> 50. 核燃料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律	
<p>◆6.景観法 対象不動産は景観計画区域内にあるため、次の行為を行う場合には、原則として景観行政団体の長に届出が必要となります。また、その届出に係る事項のうち国土交通省令で定める事項を変更しようとするときは、その首を景観行政団体の長に届け出なければなりません。●建築物または工作物の新築、増築、改築もしくは移転、外観を変更することとなる修繕もしくは模様替または色彩の変更。●建築物の建築または特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更その他政令で定める行為。●その他良好な景観の形成に支障をおよぼすおそれのある行為として景観計画に従い景観行政団体の条例で定める行為。</p> <p>◆48.航空法 本物件は〇〇空港(羽田空港)の延長進入表面内に位置するため、航空法により建築物等の高さの制限が定められております。なお、航空機の通過に伴い騒音・振動等が生じることがありますので、あらかじめご承知おきください。以下余白</p>				
<p>役所調査の結果を記載。詳細は下記の本文を参照。 4-09 その他の法令や条例の調査 (P.274) 4-10 埋蔵文化財包蔵地の対応 (P.276) 4-11 防災・河川の調査 ハザードマップの調査 (P.278) 4-12 農業委員会での調査(農地取引・農地法許可) (P.280) 4-13 環境保全課の調査(土壌汚染) (P.282)</p>				
制限の概要				

## ●重要事項説明書：私道に関する負担等に関する事項など

私道に関して、役所調査および現地等調査の結果を記載。

役所調査および管理会社調査の結果を記載。詳細は下記の本文を参照。  
 4-03-2 マンション調査② 管理組合と管理会社の調査 (P.210)  
 4-14 上下水道の調査 (P.284)  
 4-15 ガス・電気・インターネット回線の調査 (P.286)

### 3. 私道に関する負担等に関する事項

(1)対象不動産に含まれる私道に関する負担の内容

負担面積	<input checked="" type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無	約20.00㎡
負担金の有無	<input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無	

上記負担面積は、建築基準法第42条第2項により道路としてみなされる(セットバック)部分です。当該負担面積は道路以外の用途には利用できず、建築物、塀、その他建築物を一切設置できません。また、建物の敷地面積に算入することはできません。以下余白

(2)対象不動産に含まれない私道に関する事項 ( 有 ・ 無 )

所有者	住所	東京都〇〇区〇〇丁目1番1号
	氏名	地主 友子

利用の条件等

◆当該私道(対象不動産東側接面道路)の通行および上下水道やガス管等の敷設をする場合は、所有者(登記名義人と同じ)の承諾が必要です。以下余白

### 4. 飲用水・電気・ガスの供給施設および排水施設の整備状況

	直ちに利用可能な施設	整備予定・負担金	備考
① 飲用水	<input checked="" type="checkbox"/> 1.公営水道 <input type="checkbox"/> 2.私営水道 <input type="checkbox"/> 3.井戸	<input checked="" type="checkbox"/> 無 ・ <input type="checkbox"/> 有 年 月 頃 円	余白
② 電気	<input type="checkbox"/> 一括受電方式である		◆住戸毎に小売電気事業者への申込みが可能です。
	<input checked="" type="checkbox"/> 一括受電方式でない		
③ ガス	<input checked="" type="checkbox"/> 1.都市ガス <input type="checkbox"/> 2.個別プロパン <input type="checkbox"/> 3.集中プロパン <input type="checkbox"/> 4.無	<input checked="" type="checkbox"/> 無 ・ <input type="checkbox"/> 有 年 月 頃 円	余白
	<input checked="" type="checkbox"/> 1.公共下水 <input type="checkbox"/> 2.個別浄化槽 <input type="checkbox"/> 3.集中浄化槽 <input type="checkbox"/> 4.	<input checked="" type="checkbox"/> 無 ・ <input type="checkbox"/> 有 年 月 頃 円	余白

※「直ちに利用可能な施設」とは、説明時において現に利用されている施設および利用可能な状態にある施設をいいます。余白

### 5. 宅地造成または建物建築の工事完了時における形状・構造等(対象不動産が未完成物件または新規物件のとき)

別紙にて説明します。  未完成物件または新規物件に該当しないので、説明を省略します。

### 6. 一棟の建物またはその敷地に関する権利およびこれらの管理・使用に関する事項

(1)敷地に関する権利の種類および内容

敷地面積	実測面積: _____	登記簿面積: 628.46㎡	建築確認の対象面積: 608.46㎡
権利の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 1.所有権 ・ <input type="checkbox"/> 2.借地権 ( <input type="checkbox"/> 地上権 ・ <input type="checkbox"/> 賃借権 )		
借地権の場合	対象面積: _____	( <input type="checkbox"/> 登記簿 ・ <input type="checkbox"/> 実測 )	
借地権の存続期間	区分所有者の負担額(地代)		

※借地契約の内容等は、別紙「借地説明書」でご説明します。  
 ◆上記建築確認の対象面積は、別添「建築計画概要書(写)」に基づく記載です。  
 ◆上記記載の登記簿面積と建築確認の対象面積との差異は道路後退(セットバック)部分になります。以下余白

敷地面積・登記面積・建築確認の対象面積の内容を記載。詳細は下記の本文を参照。  
 4-05-1 法務局調査① 地番の確認、登記事項証明書 (P.216)  
 4-03-1 マンション調査① 分譲時のパンフレット類の入手 (P.208)  
 4-07-4 建築の調査④ 建築計画概要書、台帳記載事項証明書 (P.252)

## ●重要事項説明書：一棟の建物またはその敷地に関する権利およびこれらの管理・使用に関する事項

一般仲介用・区分所有建物(敷地権)＜重.No.3＞

(2)共用部分に関する規約等の定め (  有 ・  無 )

共用部分の範囲	共用の玄関・廊下・階段・外壁・建物躯体・配線(主線)・配管(主管)等 別添「管理規約(写)」参照。	管理規約 第〇〇条(別表第〇)
共用部分の持分の割合	<input checked="" type="checkbox"/> 1.専有部分の床面積の割合による <input type="checkbox"/> 2.	第〇〇条(別表第〇)
余白		

(3)専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約等の定め(別添管理規約・使用細則に記載されています。)

規約等の定めの有無	制限の内容	管理規約	使用細則
用途制限 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはなりません。なお、住宅以外の用途に供してはならないため、風呂、シャワーハウス等、事務所の利用の不可、住戸等を風俗、美観上好ましくない用途、不潔・嫌悪を感じる用途に使用しないこと。また、その専有部分を第三者に貸与する場合は、本規約及び使用細則等に定める事項を遵守させるとともに、契約の相手方に本規約及び使用細則等に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければなりません。以下余白	第〇〇〇条	第〇〇〇条
ペットの飼育の制限 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	本マンションで飼育できるペットは、抱きかかえられる程度までの犬・猫(体長70cm、高さ50cm以内のもの。)及び鑑賞用の小鳥・魚等ごく一般的に室内飼育に適するものとし、住戸(座)までに制限されています。また、その他ペットを一時的にも管理者の許可なく預かる等の行為をしてはいけません。以下余白	第〇〇〇条	第〇〇〇条、 ペット飼育細則1条
フローリングの制限 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	フローリング工事を行う場合、床材は現状と同等以上(現状:遮音性能等級L1-45)の性能にしなければなりません。区分所有者は、その専有部分について、修繕・模様替え又は建物に定着する物件の取り付け若しくは取替え(床のフローリング、ユニットバスの設置、主要構造部に直接取り付けのエアコンの設置、配管・配線の核管・枝線の取付け、取替え、間取りの変更等)を行うときは、予め理専長にその旨を記載し、書面による承認を受けなければなりません。なお、修繕工事を行う際は事前に近隣や上下階に周知するとともに、苦情等があった場合は誠意をもって解決するようにならなければなりません。(専有部分改修・修繕申請書参照)以下余白	第〇〇〇条	第一条
楽器の使用制限 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	住戸内において、騒音を発生させないよう注意すること。又、他の居住者及び近隣居住者に迷惑を及ぼしたり、不快の念を抱かせる行為をしないこと。特にラジオ、テレビ、ステレオ、カラオケ、ピアノ等の音に注意すること。なお、大型楽器等重量物の搬出入、移動するときは事前に管理組合に書面で届出のうえ、管理組合より書面により同意を得なければなりません。以下余白	第〇〇〇条	第〇〇〇条

◆上記は、別添「管理規約(写)」、「使用細則(写)」〇〇〇〇年〇月〇日付「重要事項に係る調査報告書(写)」の内容によります。以下余白

マンションの管理に関して、管理規約・使用細則・重要事項に係る調査報告書を確認しながら管理会社への調査の結果を記載。詳細は下記の本文を参照。  
4-03-2 マンション調査② 管理組合と管理会社の調査 (P.210)

●重要事項説明書：一棟の建物またはその敷地に関する権利およびこれらの管理・使用に関する事項

一般仲介用・区分所有建物(敷地種)<重.No.3>

(4) 専用使用権に関する規約等の定め

別添管理規約		第〇〇別表第〇条・使用細則		第〇〇〇条(に記載されています。)	
① 一棟の建物およびその敷地の専用使用権について					
名称	専用使用権をなしうる者	専用使用料の有無とその帰属先		備考	
バルコニー	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無(注1参照)	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 管理組合 <input type="checkbox"/> 無	余白	
ルーフバルコニー	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無(注1参照)	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 管理組合 <input type="checkbox"/> 無	対象不動産に敷設なし。以下余白	
玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸、面格子 室外機置場	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無(注1参照)	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 管理組合 <input type="checkbox"/> 無	余白	
集合郵便受け	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無(注1参照)	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 管理組合 <input type="checkbox"/> 無	余白	
自転車置場	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無(注2参照)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 管理組合 <input type="checkbox"/> 無	下記参照。以下余白	
バイク置場	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無(注2参照)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 管理組合 <input type="checkbox"/> 無	下記参照。以下余白	
駐車場	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無(注2参照)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 管理組合 <input type="checkbox"/> 無	下記参照。以下余白	
以下余白	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 管理組合 <input type="checkbox"/> 無		
	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 管理組合 <input type="checkbox"/> 無		
	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 管理組合 <input type="checkbox"/> 無		

(注1)「専用使用をなしうる者」は、区分所有者および区分所有者から専有部分の貸与を受けた者です。  
 (使用契約のもとづく駐車場、駐輪場、バイク置場)[以下の本マンションの施設は専用使用権の対象外ですが、本欄に記載します。]  
 ◆(注2)＜駐車場、駐輪場およびバイク置場＞  
 (1)専用使用権は設定されておらず、当該駐車場・自転車置場・バイク置場を使用するには、管理組合と使用契約(駐車場は「駐車場使用契約」、駐輪場は「自転車置場使用契約」、バイク置場は「バイク置場使用契約」)を締結する必要があります。なお、いずれも使用権の承継はできません。  
 ①駐車場:全〇区画(平面自走屋内式〇区画、平面自走屋外式〇区画)※原則、1住戸につき1台。  
 月額使用料:金〇〇,〇〇〇～金〇〇,〇〇〇円  
 空状況:空無  
 ②自転車置場:全〇〇台分  
 月額使用料:金〇〇〇円  
 空状況:無  
 ③バイク置場:全〇区画  
 月額使用料:金〇,〇〇〇円  
 空状況:空〇台  
 (2)上記の空状況等は、調査日(〇〇年〇月〇日現在)のものであり、対象不動産の引渡しまでの間に変動する場合があります。  
 (3)上記の駐車場、自転車置場、駐輪場に駐車できる車両のサイズ、重量等には制限があります。車種や子供乗せ自転車等によっては利用できない場合がありますので、あらかじめご承知おください。  
 ◆敷地および共用部分等において、たばこを喫煙してはなりません。バルコニーでの喫煙も禁止されています。  
 ◆廊下で喫煙しないこと。又、塵芥及びタバコの吸殻等を所定の場所以外に放棄したり放棄しないこと。  
 ◆景観上および安全上の理由から、個々にバルコニー等へテレビ等の受信アンテナを設置したり、バルコニー等の手摺より上部に洗濯物、寝具等を干すことは禁止されています。  
 ◆上記は、別添「管理規約(写)」,「使用細則(写)」,〇〇〇〇年〇月〇日付「重要事項に係る調査報告書(写)」及び〇〇〇〇年〇月〇日管理会社担当〇〇氏より聴取した内容によります。以下余白

マンションの管理に関して、管理規約・使用細則・重要事項に係る調査報告書を確認しながら管理会社への調査の結果を記載。詳細は下記の本文を参照。  
 4-03-2 マンション調査② 管理組合と管理会社の調査 (P.210)

SECTION

1

重要事項説明書の書き方① (一般仲介、売主・買主とも個人、マンション売買)

## ●重要事項説明書：一棟の建物またはその敷地に関する権利およびこれらの管理・使用に関する事項

一般仲介用・区分所有建物(敷地権)＜重.No.3＞

② 対象不動産に付随する専用使用権について				
名称	使用部分、面積、期間、料金等			
バルコニー	対象不動産付設、〇〇〇㎡、区分所有権存続中、無償。			
玄関扉、窓枠、窓ガラス	対象不動産付設、区分所有権存続中、無償。			
室外機置場	対象不動産付設、〇〇〇㎡、区分所有権存続中、無償。			
以下余白				
◆上記面積は、別添「分譲時パンフレット」(写)に基づく表示です。以下余白				
(5)所有者が負担すべき費用を特定の者にのみ減免する旨の規約等の定め				
規約の定め	<input type="checkbox"/> 有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無   別添管理規約 第一一〇条 に記載されています。			
規約の定め概要: 余白				
(6)計画修繕積立金等に関する事項				
計画修繕積立金制度	<input checked="" type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無   規約の定め   別添管理規約 第〇〇〇〇条 に記載されています。			
修繕積立金	月額 金〇〇,〇〇〇円 (〇〇〇〇年〇月〇日現在) 当該専有部分に係る滞納の有無 ( <input type="checkbox"/> 有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 : 滞納額 金〇円 (〇〇〇〇年〇月〇日現在)			
すでに積立てられている額 (明確に金計が区分されている修繕積立金)	金35,573,552円 (2021年2月28日現在) 滞納額 金〇円 (〇〇〇〇年〇月〇日現在)			
(7)通常の管理費用の額				
通常の管理費	月額 金〇〇,〇〇〇円 (〇〇〇〇年〇月〇日現在) 当該専有部分に係る滞納の有無 ( <input type="checkbox"/> 有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 : 滞納額 金〇円 (〇〇〇〇年〇月〇日現在) 一棟の建物(団地)に係る滞納に関する情報の開示 ( <input checked="" type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無 ) 滞納額 金〇円 (〇〇〇〇年〇月〇日現在)			
(8)管理組合の名称および管理の委託先				
管理組合の名称	プリムローズ浅草桜橋管理組合			
管理の形態	<input checked="" type="checkbox"/> 1.全部委託管理 <input type="checkbox"/> 2.一部委託管理 <input type="checkbox"/> 3.自主管理			
管理委託先	名称	〇〇管理株式会社	電話	03-〇〇〇〇-〇〇〇〇
	所在	東京都〇〇区〇〇〇4丁目〇番〇〇号		
	マンション管理適正化法による登録番号	国土交通大臣(〇) 第〇〇〇〇号		

マンションの管理に関して、管理規約・使用細則・重要事項に係る調査報告書を確認しながら管理会社への調査の結果を記載。詳細は下記の本文を参照。  
4-03-2 マンション調査② 管理組合と管理会社の調査 (P.210)

## ●重要事項説明書：一棟の建物またはその敷地に関する権利およびこれらの管理・使用に関する事項

マンションの管理に関して、管理規約・使用細則・重要事項に係る調査報告書を確認しながら管理会社への調査の結果を記載。詳細は下記の本文を参照。  
4-03-2 マンション調査② 管理組合と管理会社の調査 (P.210)

### (9) 建物の維持修繕の実施状況の記録

共用部分	<input checked="" type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無	〇〇〇〇年〇月〇日付「重要事項に係る調査報告書 経緯履歴一覧」参照。以下余白
専有部分 (売買対象部分)	<input checked="" type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無	別紙内装工事説明書【仕様書】(写)参照。以下余白

### (10) その他

◆「建物の区分所有等に関する法律」の規定および管理規約・使用細則等により当該建物・敷地・付属施設の管理・使用方法等が定められていますので、買主はそれを売主から継承し遵守しなければなりません。

◆共用部分の維持修繕の記録については、管理会社が作成した別紙資料を、専有部分の維持修繕の記録については売主が保存していた別紙資料をご参照ください。なお、その他の維持修繕がなされている場合もありますので、あらかじめご承知おきください。

◆現在、本マンションの管理費・修繕積立金の値上げについて決定されている事項はありませんが、将来諸般の事情により改定される場合がありますので、あらかじめご承知おきください。なお、2022年に管理費の値上げが検討されていますが、詳細は未定です(別添「〇〇〇〇年度(第〇〇期)総会議事録(写)」参照)。

◆現在、本マンションの大規模修繕の実施について決定されている事項はありませんが、将来大規模修繕に伴い負担金が生じる可能性や修繕積立金が増額される可能性がありますので、あらかじめご承知おきください。なお、長期修繕計画によると〇〇〇〇年に大規模修繕工事を実施予定となっています(別添「長期修繕計画案(写)」参照)。

◆〇〇〇〇年〇月〇日現在、管理組合の借入金はありません。

◆本マンションの定期総会は、毎年4月に開催されます。

◆管理費等は、毎月27日に翌月分を集金代行にてお支払いすることとなります。

◆前記の通常の管理費には、CATV施設使用料・インターネット利用料・町会費が含まれています。

◆CATVにて地上波(NHK視聴料は個別負担となります)・BSが視聴可能です。マンション全戸一括契約のため、個別解約はできません。なお、視聴チャンネルにより、個別に利用契約が必要となり、別途費用が発生します。

◆〇〇インターネットのマンションタイプが利用可能です。マンション全戸一括契約のため、個別解約はできません。なお、オプション等により、個別に契約が必要となり、別途費用が発生します。以下余白

その他、マンションの居住に際して費用・負担・利用制限の可能性のある事項を記載。

## ●重要事項説明書：建物状況調査の結果の概要など

一般仲介用・区分所有建物(敷地権) <重.No.3>

7. 建物状況調査の結果の概要(既存住宅のとき) ( <input checked="" type="checkbox"/> 該当する ・ <input type="checkbox"/> 該当しないので、説明を省略します。)	
建物状況調査の実施の有無(1年以内に実施している場合) ( <input checked="" type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無 )	
◆別添「建物状況調査報告書(写)」参照。以下余白	
8. 建物の建築および維持保全の状況に関する書類の保存の状況・耐震診断の内容(既存の建物のとき) ( <input checked="" type="checkbox"/> 該当する ・ <input type="checkbox"/> 該当しないので、説明を省略します。)	
書類の種類等	
確認の申請書および添付図書並びに確認済証(新築時のもの)	保存の状況 <input checked="" type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無
検査済証(新築時のもの)	<input checked="" type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無
増改築等を行った建物である場合	確認の申請書および添付図書並びに確認済証(増改築等時のもの) <input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無
※建築物状況調査を実施した住宅である場合	検査済証(増改築当時のもの) <input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無
※建築基準法第12条の規定による定期調査報告の対象ある住宅の場合 <input checked="" type="checkbox"/> 該当する・ <input type="checkbox"/> 該当しない	建物状況調査報告書(1年以内のものに限らない) <input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無
※既存住宅性能評価(建設)を受けた住宅である場合	定期調査報告書・定期検査報告書(昇降機等) <input checked="" type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無
昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した建物である場合(地震に対する安全性に関する書類) <input type="checkbox"/> 該当する・ <input checked="" type="checkbox"/> 該当しない	既存住宅性能評価書(現況検査・評価書) <input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無
	※既存住宅性能評価書(現況検査・評価書)記載中、1-1 耐震等級の区分 <input type="checkbox"/> 有(不適)
	耐震診断結果の報告書 <input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無
	有の場合、その概要は別添の耐震診断結果報告書のとおり。 結果報告書の記載中、新耐震基準の適合性を証する記載 <input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無
	※既存住宅先買瑕疵保険の付保証証明書 <input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無
	※耐震基準適合証明書 <input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無
	その他( ) <input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無
◆保存状況で有とした書類は、対象不動産の管理組合が保存しています。上記書類は作成時の状況を証明したものであり、現況について保証するものではありません。以下余白	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>建物の状況調査や維持保全の状況に関する書類の保管状況に関して記載。詳細は下記の本文を参照。 2-08 建物状況調査 (P.094) 4-03-2 マンション調査② 管理組合と管理会社の調査 (P.210) 10-15 既存住宅売買瑕疵保険と耐震基準適合証明書 (P.454)</p> </div>	
保存の状況の欄の無は、不明、不発行の場合を含みます。 ※は「既存の建物」のうち住宅のみ対象となります。	
9. 建物確認済証等の発行年月日・番号	
<input checked="" type="checkbox"/> 確認済証(新築時)	平成 ○○ 年 ○ 月 ○ 日 第○○○号
<input checked="" type="checkbox"/> 検査済証(新築時)	平成 ○○ 年 ○ 火 ○ 月 第○○○号
◆<設計者(株式会社□設計)>小田 均>、<施工会社:株式会社□建設>、<建築主:□不動産株式会社>、<建築確認審査機関:特定行政庁>※前記の内容は、別添建築確認申請資料・確認済証に基づく記載です。 以下余白	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>建物の建築確認・検査済証についての情報を記載。詳細は下記の本文を参照。 4-07-4 建築の調査④ 建築計画概要書、台帳記載事項証明書 (P.252)</p> </div>	
中古住宅は該当しない。	
10. 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合 ( <input type="checkbox"/> 該当する ・ <input checked="" type="checkbox"/> 該当しないので、説明を省略します。)	
登録住宅性能評価機関による住宅性能評価書の交付の有無	1.設計住宅性能評価書 <input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無
	2.建設住宅性能評価書 <input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無



## ●重要事項説明書：取引条件に関する事項など

アスベストについて調査記録がある場合はその情報を記載。

造成宅地防災区域内・土砂災害警戒区域・津波災害警戒区域である場合は、該当する部分にチェックをして末尾備考に詳細内容を記載。詳細は下記の本文を参照。

4-11 防災・河川の調査 ハザードマップの調査 (P.278)

### 11. 石綿使用調査の内容

石綿使用調査結果の記録の有無  有 ・  無 石綿使用調査結果の記録がある場合、その内容はV備考に記載します

### 12. 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か

宅地造成等規制法に基づく造成宅地防災区域  内 ・  外

### 13. 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か

土砂災害防止対策推進法に基づく土砂災害警戒区域  内 ・  外

### 14. 当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か

津波防災地域づくりに関する法律に基づく津波災害警戒区域  内 ・  外 末尾V備考参照

### 15. 水防法の規定により町村の長が提供する図面(水害ハザードマップ)における当該宅地建物の所在地

水害ハザードマップの有無	洪水	<input checked="" type="checkbox"/> 有 図面名称: ○○区○○川水害ハザードマップ	<input type="checkbox"/> 無
	雨水出水(内水)	<input type="checkbox"/> 有 図面名称: _____	<input checked="" type="checkbox"/> 無
	高潮	<input checked="" type="checkbox"/> 有 図面名称: ○○区高潮水害ハザードマップ	<input type="checkbox"/> 無
水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地 ◆該当する図面(ハザードマップ)における対象不動産の所在地については別添のとおりです。(該当する場合、以下も記載。なお、雨水出水(内水)ハザードマップは作成されていません。)○○区○○川水害ハザードマップハザードマップによる想定される浸水深が○.○m~○.○mの地域に該当しています。雨の降り方や土地利用の変化等により地図に示した浸水深想定区域以外のごとでも浸水することがありますので、ご注意ください。また、水害ハザードマップは、必要に応じて変更されます。水害ハザードマップの詳細および避難場所については、次の窓口にお問合せ下さい。○○区災害対策課、電話:○○-○○○-○○○、以下空白			

ハザード情報に関する内容を記載。詳細は下記の本文を参照。

4-11 防災・河川の調査 ハザードマップの調査 (P.278)

## II 取引条件に関する事項

### 1. 売買代金および交換差金以外に売主・買主間で授受される金額の額

〔 売買代金 金○○,○○○,○○○円 (うち消費税等相当額 _____) 〕	金額	備考
1. 手付金(売買代金の一部に充当します。)	金○○,○○○,○○○円	売買契約時
2. 固定資産税等清算金	未定	引渡時年税額日割清算(1月1日起算)。
3. 管理費等清算金	未定	引渡時日割清算(該当日1日起算)。
4. 以下余白		
5.		
◆対象不動産に賦課される固定資産税および都市計画税(以下「同税」という。)については、残代金支払いの際、令和○年度の同税年税額に基づき清算を行い、後日確定する令和○年度同税年税額と差異が生じたとしても再清算は行わないこととします。以下余白		

公租公課の分担に関する事項を記載。詳細は下記の本文を参照。

6-04-6 売買契約書の留意点⑥ 固定資産税、管理費などの清算 (P.342)

### 2. 契約の解除等に関する事項

(1) 手付解除 ( <input checked="" type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無 )	手付解除期日	○○○年○月○日
1. 売主、買主は、売買契約を上記手付解除期日までであれば、互いに書面により通知して、解除することができます。		
2. 売主が前項により売買契約を解除するときは、売主は、買主に対し、手付金等受領済みの金員および手付金と同額の金員を現実に提供しなければなりません。買主が前項により売買契約を解除するときは、買主は、売主に対し、支払い済みの手付金の返還請求を放棄します。		
(2) 引渡し完了前の滅失・損傷による解除 ( <input checked="" type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無 )		
1. 売主、買主は、対象不動産の引渡し完了前に天災地災、その他売主、買主いずれの責めにも帰すことのできない事由により、対象不動産が滅失または損傷して、修補不能または修補に過大な費用を要し、売買契約の履行が不可能となつたとき、互いに書面により通知して、売買契約を解除することができます。また、買主は、売買契約が解除されるまでの間、売買代金の支払いを拒むことができます。		
2. 対象不動産の引渡し完了前、前項の事由によって対象不動産が損傷した場合であっても、修補することにより売買契約の履行が可能であるときは、売主は、対象不動産を修補して買主に引渡します。		
3. 第1項の規定により売買契約が解除されたとき、売主は、買主に対し、受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還します。		
(3) 融資利用の特約による解除 ( <input checked="" type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無 )	契約解除期日	○○○年○月○日
1. 買主は、売買代金に関して、後記「II-6.金銭の貸借のあせん」記載の融資を利用する場合、同項記載の融資承認取得期日までに、融資の全部または一部の金額につき承認が得られないとき、または否認されたとき、買主は、売主に対し、上記契約解除期日までであれば、売買契約を解除することができます。		
2. 前項により売買契約が解除されたとき、売主は、買主に対し、受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還します。		
3. 買主が融資の申込手続をおこなわず、または故意に融資の承認を妨げた場合は、第1項の規定による解除はできません。		

契約書に記載される内容と同じになるように取引条件に関する事項を記載。

●重要事項説明書：損害賠償額の予定または違約金に関する事項など

契約書に記載される内容と同じになるように取引条件に関する事項を記載。

(4)譲渡承諾の特約による解除 ( <input type="checkbox"/> 有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 )		契約解除期日	_____											
1.売主は、対象不動産の買付権を買主に譲渡することについて、土地所有者の買付権譲渡承諾書を取得します。なお、承諾料は売主の負担とします。														
2.前項の買付権譲渡承諾書を交付できないとき、売主は、買主に対し、売買契約を上記契約解除期日までであれば、書面による通知のうえ解除することができます。														
3.前項により売買契約を解除したとき、売主は、買主に対し、受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還します。														
(5)修補の遅滞を含む契約違反による解除 ( <input checked="" type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無 )														
売主、買主は、後期「II-9. 契約不適合による修補請求」に対して売主が修補を遅滞した場合を含めて、その相手方が売買契約にかかる債務の履行を遅滞したとき、その相手方に対し、相当の期間を定めて債務の履行を催告したうえで、その期間内に履行がないときは、売買契約を解除することができます。														
余白														
<b>3. 損害賠償額の予定または違約金に関する事項</b>														
違約金 <input type="checkbox"/> 1.手付金の額 <input checked="" type="checkbox"/> 2.売買代金の10%相当額 <input type="checkbox"/> 3.その他 ( _____ )														
1.売主、買主は、前記「II-2.(5)修補の遅滞を含む契約違反による解除」により、売買契約を解除するとき、その相手方に対して、上記違約金の支払いを請求することができます。ただし、売買契約および社会通念に照らして相手方の責めに帰すことができない事由によるものであるときは、違約金の請求はできません。なお、違約金に関し、現に生じた損害額の多寡を問わず、相手方に違約金の増減の請求をすることができません。														
2.違約金の支払い、清算は次のとおりおこないます。														
①売主が違約した場合、売主は、買主に対し、すみやかに受領済みの金員を無利息で返還するとともに、違約金を支払います。														
②買主が違約した場合、違約金が支払い済みの金員を上回るときは、買主は、売主に対し、すみやかにその差額を支払い、支払い済みの金員が違約金を上回るときは、売主は、買主に対し、受領済みの金員から違約金相当額を控除して、すみやかに残額を無利息にて返還します。														
<b>4. 手付金等の保全措置の概要(宅地建物取引業者が自ら売主の場合)</b> ( <input type="checkbox"/> 該当する ・ <input checked="" type="checkbox"/> 該当しない )														
<input type="checkbox"/> 1.講じない <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:20%;"><input type="checkbox"/> 1.未完成物件</td> <td style="width:40%;">宅地建物取引業法第41条第1項に基づき、手付金等は売買代金の100分の5以下かつ1,000万円以下であるため保全措置は講じません。</td> <td style="width:20%;"><input type="checkbox"/> 1.保証委託契約</td> <td style="width:20%;"><input type="checkbox"/> 1.未完成物件・ <input type="checkbox"/> 2.完成物件</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 2.完成物件</td> <td>宅地建物取引業法第41条の2第1項に基づき、手付金等は売買代金の10分の1以下かつ1,000万円以下であるため保全措置は講じません。</td> <td><input type="checkbox"/> 2.保証保険契約</td> <td rowspan="2">保全方式</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td><input type="checkbox"/> 3.手付金等寄託契約および質権設定契約</td> </tr> </table>				<input type="checkbox"/> 1.未完成物件	宅地建物取引業法第41条第1項に基づき、手付金等は売買代金の100分の5以下かつ1,000万円以下であるため保全措置は講じません。	<input type="checkbox"/> 1.保証委託契約	<input type="checkbox"/> 1.未完成物件・ <input type="checkbox"/> 2.完成物件	<input type="checkbox"/> 2.完成物件	宅地建物取引業法第41条の2第1項に基づき、手付金等は売買代金の10分の1以下かつ1,000万円以下であるため保全措置は講じません。	<input type="checkbox"/> 2.保証保険契約	保全方式			<input type="checkbox"/> 3.手付金等寄託契約および質権設定契約
<input type="checkbox"/> 1.未完成物件	宅地建物取引業法第41条第1項に基づき、手付金等は売買代金の100分の5以下かつ1,000万円以下であるため保全措置は講じません。	<input type="checkbox"/> 1.保証委託契約	<input type="checkbox"/> 1.未完成物件・ <input type="checkbox"/> 2.完成物件											
<input type="checkbox"/> 2.完成物件	宅地建物取引業法第41条の2第1項に基づき、手付金等は売買代金の10分の1以下かつ1,000万円以下であるため保全措置は講じません。	<input type="checkbox"/> 2.保証保険契約	保全方式											
		<input type="checkbox"/> 3.手付金等寄託契約および質権設定契約												
<input type="checkbox"/> 2.講じる ( <input type="checkbox"/> 1.未完成物件・ <input type="checkbox"/> 2.完成物件 ) <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:20%;"><input type="checkbox"/> 1.未完成物件</td> <td style="width:40%;">宅地建物取引業法第41条第1項に基づき、手付金等は売買代金の100分の5以下かつ1,000万円以下であるため保全措置は講じません。</td> <td style="width:20%;"><input type="checkbox"/> 1.保証委託契約</td> <td style="width:20%;"><input type="checkbox"/> 1.未完成物件・ <input type="checkbox"/> 2.完成物件</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 2.完成物件</td> <td>宅地建物取引業法第41条の2第1項に基づき、手付金等は売買代金の10分の1以下かつ1,000万円以下であるため保全措置は講じません。</td> <td><input type="checkbox"/> 2.保証保険契約</td> <td rowspan="2">保全方式</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td><input type="checkbox"/> 3.手付金等寄託契約および質権設定契約</td> </tr> </table>				<input type="checkbox"/> 1.未完成物件	宅地建物取引業法第41条第1項に基づき、手付金等は売買代金の100分の5以下かつ1,000万円以下であるため保全措置は講じません。	<input type="checkbox"/> 1.保証委託契約	<input type="checkbox"/> 1.未完成物件・ <input type="checkbox"/> 2.完成物件	<input type="checkbox"/> 2.完成物件	宅地建物取引業法第41条の2第1項に基づき、手付金等は売買代金の10分の1以下かつ1,000万円以下であるため保全措置は講じません。	<input type="checkbox"/> 2.保証保険契約	保全方式			<input type="checkbox"/> 3.手付金等寄託契約および質権設定契約
<input type="checkbox"/> 1.未完成物件	宅地建物取引業法第41条第1項に基づき、手付金等は売買代金の100分の5以下かつ1,000万円以下であるため保全措置は講じません。	<input type="checkbox"/> 1.保証委託契約	<input type="checkbox"/> 1.未完成物件・ <input type="checkbox"/> 2.完成物件											
<input type="checkbox"/> 2.完成物件	宅地建物取引業法第41条の2第1項に基づき、手付金等は売買代金の10分の1以下かつ1,000万円以下であるため保全措置は講じません。	<input type="checkbox"/> 2.保証保険契約	保全方式											
		<input type="checkbox"/> 3.手付金等寄託契約および質権設定契約												
<input type="checkbox"/> 3.手付金等寄託契約および質権設定契約 <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:20%;"><input type="checkbox"/> 1.未完成物件</td> <td style="width:40%;">宅地建物取引業法第41条第1項に基づき、手付金等は売買代金の100分の5以下かつ1,000万円以下であるため保全措置は講じません。</td> <td style="width:20%;"><input type="checkbox"/> 1.保証委託契約</td> <td style="width:20%;"><input type="checkbox"/> 1.未完成物件・ <input type="checkbox"/> 2.完成物件</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 2.完成物件</td> <td>宅地建物取引業法第41条の2第1項に基づき、手付金等は売買代金の10分の1以下かつ1,000万円以下であるため保全措置は講じません。</td> <td><input type="checkbox"/> 2.保証保険契約</td> <td rowspan="2">保全方式</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td><input type="checkbox"/> 3.手付金等寄託契約および質権設定契約</td> </tr> </table>				<input type="checkbox"/> 1.未完成物件	宅地建物取引業法第41条第1項に基づき、手付金等は売買代金の100分の5以下かつ1,000万円以下であるため保全措置は講じません。	<input type="checkbox"/> 1.保証委託契約	<input type="checkbox"/> 1.未完成物件・ <input type="checkbox"/> 2.完成物件	<input type="checkbox"/> 2.完成物件	宅地建物取引業法第41条の2第1項に基づき、手付金等は売買代金の10分の1以下かつ1,000万円以下であるため保全措置は講じません。	<input type="checkbox"/> 2.保証保険契約	保全方式			<input type="checkbox"/> 3.手付金等寄託契約および質権設定契約
<input type="checkbox"/> 1.未完成物件	宅地建物取引業法第41条第1項に基づき、手付金等は売買代金の100分の5以下かつ1,000万円以下であるため保全措置は講じません。	<input type="checkbox"/> 1.保証委託契約	<input type="checkbox"/> 1.未完成物件・ <input type="checkbox"/> 2.完成物件											
<input type="checkbox"/> 2.完成物件	宅地建物取引業法第41条の2第1項に基づき、手付金等は売買代金の10分の1以下かつ1,000万円以下であるため保全措置は講じません。	<input type="checkbox"/> 2.保証保険契約	保全方式											
		<input type="checkbox"/> 3.手付金等寄託契約および質権設定契約												
<input type="checkbox"/> 4.質権設定契約 <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:20%;"><input type="checkbox"/> 1.未完成物件</td> <td style="width:40%;">宅地建物取引業法第41条第1項に基づき、手付金等は売買代金の100分の5以下かつ1,000万円以下であるため保全措置は講じません。</td> <td style="width:20%;"><input type="checkbox"/> 1.保証委託契約</td> <td style="width:20%;"><input type="checkbox"/> 1.未完成物件・ <input type="checkbox"/> 2.完成物件</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 2.完成物件</td> <td>宅地建物取引業法第41条の2第1項に基づき、手付金等は売買代金の10分の1以下かつ1,000万円以下であるため保全措置は講じません。</td> <td><input type="checkbox"/> 2.保証保険契約</td> <td rowspan="2">保全方式</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td><input type="checkbox"/> 3.手付金等寄託契約および質権設定契約</td> </tr> </table>				<input type="checkbox"/> 1.未完成物件	宅地建物取引業法第41条第1項に基づき、手付金等は売買代金の100分の5以下かつ1,000万円以下であるため保全措置は講じません。	<input type="checkbox"/> 1.保証委託契約	<input type="checkbox"/> 1.未完成物件・ <input type="checkbox"/> 2.完成物件	<input type="checkbox"/> 2.完成物件	宅地建物取引業法第41条の2第1項に基づき、手付金等は売買代金の10分の1以下かつ1,000万円以下であるため保全措置は講じません。	<input type="checkbox"/> 2.保証保険契約	保全方式			<input type="checkbox"/> 3.手付金等寄託契約および質権設定契約
<input type="checkbox"/> 1.未完成物件	宅地建物取引業法第41条第1項に基づき、手付金等は売買代金の100分の5以下かつ1,000万円以下であるため保全措置は講じません。	<input type="checkbox"/> 1.保証委託契約	<input type="checkbox"/> 1.未完成物件・ <input type="checkbox"/> 2.完成物件											
<input type="checkbox"/> 2.完成物件	宅地建物取引業法第41条の2第1項に基づき、手付金等は売買代金の10分の1以下かつ1,000万円以下であるため保全措置は講じません。	<input type="checkbox"/> 2.保証保険契約	保全方式											
		<input type="checkbox"/> 3.手付金等寄託契約および質権設定契約												
<input type="checkbox"/> 5.質権設定契約 <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:20%;"><input type="checkbox"/> 1.未完成物件</td> <td style="width:40%;">宅地建物取引業法第41条第1項に基づき、手付金等は売買代金の100分の5以下かつ1,000万円以下であるため保全措置は講じません。</td> <td style="width:20%;"><input type="checkbox"/> 1.保証委託契約</td> <td style="width:20%;"><input type="checkbox"/> 1.未完成物件・ <input type="checkbox"/> 2.完成物件</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 2.完成物件</td> <td>宅地建物取引業法第41条の2第1項に基づき、手付金等は売買代金の10分の1以下かつ1,000万円以下であるため保全措置は講じません。</td> <td><input type="checkbox"/> 2.保証保険契約</td> <td rowspan="2">保全方式</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td><input type="checkbox"/> 3.手付金等寄託契約および質権設定契約</td> </tr> </table>				<input type="checkbox"/> 1.未完成物件	宅地建物取引業法第41条第1項に基づき、手付金等は売買代金の100分の5以下かつ1,000万円以下であるため保全措置は講じません。	<input type="checkbox"/> 1.保証委託契約	<input type="checkbox"/> 1.未完成物件・ <input type="checkbox"/> 2.完成物件	<input type="checkbox"/> 2.完成物件	宅地建物取引業法第41条の2第1項に基づき、手付金等は売買代金の10分の1以下かつ1,000万円以下であるため保全措置は講じません。	<input type="checkbox"/> 2.保証保険契約	保全方式			<input type="checkbox"/> 3.手付金等寄託契約および質権設定契約
<input type="checkbox"/> 1.未完成物件	宅地建物取引業法第41条第1項に基づき、手付金等は売買代金の100分の5以下かつ1,000万円以下であるため保全措置は講じません。	<input type="checkbox"/> 1.保証委託契約	<input type="checkbox"/> 1.未完成物件・ <input type="checkbox"/> 2.完成物件											
<input type="checkbox"/> 2.完成物件	宅地建物取引業法第41条の2第1項に基づき、手付金等は売買代金の10分の1以下かつ1,000万円以下であるため保全措置は講じません。	<input type="checkbox"/> 2.保証保険契約	保全方式											
		<input type="checkbox"/> 3.手付金等寄託契約および質権設定契約												

5. 支払金または預り金の保全措置の概要  
 保全措置を講じるかどうか  1.講じる ・  2.講じない 保全措置を講じる機関 \_\_\_\_\_

<b>6. 金融の貸借のあつせん</b>								
あつせん有	金融機関	金額	融資承認取得期日	金利(年)	借入期間	返済方法	保証料	ローン事務手数料(税込)
	_____							
あつせん無	金融機関	金額	融資承認取得期日	金利(年)	借入期間	・融資の全部または一部金額につき承認が得られないとき、売主は当該売主としての措置は、前記「5. 契約解除等に関する事項(3)融資利用の特約による解除」とおなじです。 ・ローン金利等については金融債権のため、融資実行時までに必要とされることがあります。 ・上記において、買主は専断して売買契約締結時に既存入金がある場合や進捗に依る返済の遅延があった場合は発生すること、告知のない返済滞りの場合や売買契約締結後の借入等により、金融機関より若しくは場合は、融資利用の特約による解除はできないものとします。		
	〇〇銀行	金〇,〇〇〇万円	〇〇年〇月〇日まで	変動金利 〇.〇〇%	〇〇年			
	〇〇支店							
	以下余白							

買主の利用するローンに関する内容を記載。

## ●重要事項説明書：その他重要な事項

一般仲介用・区分所有建物(敷地種)<重.No.3>

<b>7. 契約不適合責任(瑕疵担保責任)の履行に関する措置の概要</b> 契約不適合責任の履行に関する措置 <input type="checkbox"/> 1.譲じる・ <input checked="" type="checkbox"/> 2.譲じない 措置を譲じる場合、その内容はV備考に記載します。	
<b>8. 割賦販売に関する事項</b> 割賦販売 <input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	
<b>9. 契約不適合による修補請求 ( <input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 )</b> 1.売主は、買主に対し、引渡された建物の専有部分が次に該当する場合は、品質に関して契約の内容に適合しないもの(以下「契約不適合」といいます。)、として、引渡完了日から3か月以内に通知を受けたものにかぎり、契約不適合責任を負い、それ以外の建物の契約不適合および土地の契約不適合ならびに共用部分に原因がある契約不適合について、責任を負いません。 (1)給排水管の故障、(2)シロアリの害 2.売主が、買主に対し負う前項の契約不適合責任の内容は、修補にかぎるものとし、買主は、売主に対し、前項の契約不適合について、修補の請求以外に、売買契約の無効、解除、売買代金の減額請求または損害賠償の請求をすることはできません。	
<b>Ⅲ その他重要な事項</b>	
◆住宅ローン減税および譲渡・買替え・贈与等その他の特例の適用を受ける場合には、特例により併用できる場合とできない場合がありますので、申告に際しては、それぞれの要件をご確認のうえ、税務署等にご相談ください。	
◆「法令に基づく制限」については、重要事項説明時点における内容であり、将来法令の改正等により、対象不動産の利用等に関する制限が付加または緩和されることがあります。	
◆対象不動産周辺は、第三者所有地となっているため、将来建築物が建築(増・改築)される場合があります。第三者所有土地の利用方法等はその土地所有者により決定されます。なお、その土地に建築物等が建築された場合、周辺環境・景観・日照・眺望・風向、各種電波受信状況等に影響が出る場合があります。	
◆本説明書の付属書類として分譲時パンフレットの写しについては分譲当時のものであり、現況と相違する場合があります。	
◆対象不動産の設備等については、中古物件につき箇所によっては、経年変化および使用に伴う性能低下・傷・汚れ等があります。なお、床は乳み(床腐み)等が生じる場合があります。	
◆対象不動産のエアコン設置場所・エアコン室外機置場・洗濯機置場・防水パン・冷蔵庫置場等の機種・寸法・配線・配管状況等により設置できない場合があります。	
◆対象不動産は集合住宅につき、他の居住者の生活行動や各種の機械設備・共用施設の操作・使用上ともない騒音・振動等が生じることがあります。なお、万が一上記内容の問題が生じた場合は、当事者間(居住者同士または共用部分については管理組合)にて協議解決することとなります。	
◆対象不動産はマンションのため、買主に所有権を移転させた際、また、入居の際、買主は管理組合に買主に関する事項を記載する書類を提出する必要があります。なお、区分所有法により買主は区分所有者(組合員)となり、管理組合によっては、輪番制等により管理組合の理事に選出されることがあります。あらかじめご了承ください。	
◆対象不動産内に、電波を利用する機器(携帯電話、電波時計、ラジオ等)を使用する場合、電波の遮蔽が大きいうマンションの構造特性上、また、周辺建築物の状況、使用する場所および利用通信会社等により、通信や電波の受信が困難となり、危機が正常に動作しない場合があります。	
◆消防法および各地方公共団体の定める火災予防条例等により、すべての住宅に住宅用防災機器(火災報知器)の設置およびその維持が義務付けられています(詳細は別紙資料参照)。なお、対象不動産には住宅用防災機器が設置されていますが、条例の規定を満たしていない可能性があります。その場合、買主において、前記条例にもとづき住宅用防災機器を設置する必要がありますが、その費用は買主の負担となります。	
◆対象不動産は、〇〇不動産販売株式会社と売主との間で締結された専任媒介契約の目的物であるため、宅地建物取引業の規定により、指定流通機構に成約情報(物件の概要、成約価格等)が通知されることとなります。ただし、お客様(売主・買主)の氏名は通知されません。	
◆現在既に建築されている多くの建物には、石綿(アスベスト)を含有している建材が一般的に使用されていた時期があり、対象不動産建物にもアスベスト含有建材が使用されている可能性があります(実態は不明です)。建材に含まれるアスベストは、繊維が固定されているため、日常生活の中では飛散することはない、通常の使用においては健康に被害を及ぼすものではないと言われております。ただし、増改築やリフォーム解体時には、これら建材のアスベストを飛散させないよう、「百輪降音予防規制」その他の関係諸法令に則り、専門業者による適切な施工と産業廃棄物処理が必要となります。また、アスベストが使用されている場合の解体費用(改修費用)は、通常より高額になる場合があります。その費用は買主負担となりますので、あらかじめご承知おきください。	
◆東京都が公表した「東京の液状化予測図(写)」によると関東大震災で東京都心が陥われた程度の揺れを想定した場合に、発生する液状化の危険度(3区分)において、対象不動産建物直下は「液状化の可能性がある地域(黄色)」地域となっています(別添「東京の液状化予測図(写)」参照)。	
◆対象不動産の接面する道路は交通量が多く、車両通行に伴う騒音・振動・臭気等が発生する場合があります。	
◆対象不動産東側約10mのところに〇〇寺の墓地があります。以下余白	
取引に際して特記すべき事項を記載。 枠に収まらない場合は、別紙を追加。	

## ●重要事項説明書：付属書類

重要事項説明項目に関連する詳細な参考資料や買主の利用計画にとって必要な資料を記載。

一般仲介用・区分所有建物(敷地権) <重.No.3>

### IV 付属書類

1	重要事項説明書補足資料
2	区分建物不動産登記情報 1部
3	土地不動産登記情報 1部
4	公図(写)
5	建物平面図・各階平面図(写)
6	都市計画情報
7	令和〇年度固定資産評価証明書(写)
8	令和〇年度固定資産公課証明書(写)
9	建築計画概要書(写)
10	確認台帳(建築物)記載証明書(写)
11	分譲時パンフレット(写)
12	管理に係る重要事項調査報告書(写)
13	管理規約・使用細則(写)
14	長期修繕計画案(写)
15	〇〇区〇川水害ハザードマップ(写)
16	〇〇区高潮水害ハザードマップ(写)
17	〇〇区土砂災害ハザードマップ(写)
18	販売図面
19	道路台帳平面図(写)
20	認定道路マップ
21	住宅地図
22	「第二種中高層階住居専用地区」内の建築制限について
23	〇〇区景観計画
24	内装工事説明書【仕様書】(写)
25	中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例の手引き
26	東京都駐車場条例
27	東京の液化化争調図(写)
28	建物状況調査報告書(写)
29	以下余白
30	
31	
32	
33	
34	
35	
36	
37	
38	
39	
40	
41	
42	
43	
44	
45	
46	
47	
48	
49	
50	
51	
52	
53	
54	
55	

## ●重要事項説明書：追加事項

別紙

### 「Ⅱ 取引条件に関する事項」の追加事項

反社会的勢力の排除に関する特約にもとづく契約の解除、違約金（損害賠償額の予定）および制裁金に関する事項を前記「Ⅱ 取引条件に関する事項」に追加します。

1 売主、買主は、その相手方に対し、次の各号の事項を確認します。

- (1) 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋もしくはこれらに準ずる者またはその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと。
- (2) 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役またはこれらに準ずる者をいう。）が反社会的勢力ではないこと。
- (3) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、売買契約を締結するものでないこと。
- (4) 対象不動産の引渡しおよび売買代金全額の支払いのいずれもが終了するまでの間に、自らまたは第三者を利用して、売買契約に関してつぎの行為をしないこと。

ア 相手方に対する脅迫的な言動または暴力を用いる行為  
イ 偽計または威力を用いて相手方の業務を妨害し、または信用を毀損する行為

2 売主、買主の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告を要せずして、売買契約を解除することができます。

ア 前項(1)または(2)の確約に反する申告をしたことが判明した場合  
イ 前項(3)の確約に反し契約をしたことが判明した場合  
ウ 前項(4)の確約に反した行為をした場合

3 買主は、売主に対し、自らまたは第三者をして対象不動産を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供しないことを確認します。

4 売主は、買主が前項に反した行為をした場合には、何らの催告を要せずして、売買契約を解除することができます。

5 第2項または前項の規定により、売買契約が解除された場合には、解除された者は、その相手方に対し、違約金（損害賠償額の予定）として売買代金の20%相当額を支払います。

6 第2項または第4項の規定により売買契約が解除された場合には、解除された者は、解除により生じる損害について、その相手方に対し一切の請求をすることができません。

7 第2項または第4項の規定により売買契約が解除された場合の解除および違約金については、第2項、第4項、第5項および前項の規定によるものとし、前記「Ⅱ-2.(5) 修補の遅滞を含む契約違反による解除」および「Ⅱ-3. 損害賠償の予定または違約金に関する事項」の1は適用しません。

8 買主が第3項の規定に違反し、対象不動産を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供したと認められる場合において、売主が第4項の規定により本契約を解除するときは、買主は売主に対し、第5項の違約金に加え、売買代金の80%相当額の違約金を制裁金として支払います。ただし、宅地建物取引業者が自ら売主となり、かつ宅地建物取引業者でない者が買主となる場合は、本項は適用しません。

以下余白

SECTION

1

重要事項説明書の書き方①（一般仲介、売主・買主とも個人、マンション売買）

## 重要事項説明書の書き方② (売主宅建業者・買主個人、新築戸建)

### 重要事項説明書の作成の条件

下記のような条件の重要事項説明書について、サンプルを見ながら解説を行っていきます。

- ・取引様態：仲介
- ・売主：宅建業者
- ・物件：新築戸建
- ・買主：個人

### 新築戸建の重要事項説明の注意点

新築戸建の重要事項説明の作成では、売主である宅建業者から作成に必要な書類の多くを取得することができます。新築建物に関する書類(建築確認済証、検査済証、建物図面など)、土地に関する資料(地積測量図、境界確認書など)、仕入れの際の資料(仕入れ時の重要事項説明書や添付資料)を揃えて、作成に取り掛かりましょう。

注意点として、仕入れ時の重説は、法令変更がある場合や、そもそも記載に誤りがある場合があります。丸写しするのではなく、参考資料として使用しましょう。また、住宅瑕疵担保責任保険の資料、住宅性能評価書(取得している新築住宅の場合)も忘れずに売主宅建業者から取得します。

# ●重要事項説明書：記名・押印

買主名を記載。

売主宅建業者の宅建情報を記載。

売主宅建業者用・土地建物<重.No.10>

## 重要事項説明書

買主 買主 太郎 様

宅地建物取引業法第35条および第35条の2の規定にもとづき、以下の不動産の各項目の内容についてご説明いたします。この内容は重要ですので、十分理解されるようお願いいたします。

取引態様 <input checked="" type="checkbox"/> 売買・ <input type="checkbox"/> 交換	売主(宅地建物取引業者)	宅地建物取引士
免許証番号・年月日	国土交通大臣(○)第○○○号・令和○年○月○日	(埼玉)第○○○○号
主たる事務所の所在地	東京都○○区○○三丁目3番7号	氏名 建丸 六郎
商号	△△ホーム株式会社	業務に従事する事務所
代表者氏名	代表取締役 ○○ ○○	△△ホーム株式会社本店 電話番号 03-○○○○-○○○○
共託所等に関する説明 ( <input type="checkbox"/> 1.供託所に営業保証金を供託 <input checked="" type="checkbox"/> 2.宅地建物取引業保証協会の社員 )		
1.営業保証金の供託所およびその所在地		
2.宅地建物取引業保証協会の名称・所在地 (公社)不動産保証協会、東京都千代田区紀尾井町3番30号		
3.事務所の所在地 (公社)不動産保証協会、東京都千代田区平河町一丁目8番13号全日本東京会館		
4.所在地 東京法務局-東京都千代田区九段南一丁目1番15号		

売主宅建業者の契約印

取引態様 <input checked="" type="checkbox"/> 売買・ <input type="checkbox"/> 交換 <input checked="" type="checkbox"/> 媒介・ <input type="checkbox"/> 代理	宅地建物取引業者	取引態様 <input type="checkbox"/> 売買・ <input type="checkbox"/> 交換 <input type="checkbox"/> 媒介・ <input type="checkbox"/> 代理	宅地建物取引業者
免許証番号	東京都知事(1)第○○○○号	免許証番号	免許年月日
免許年月日	令和○年○月○日	主たる事務所の所在地	代表者氏名
主たる事務所の所在地	東京都○○区○○一丁目○○番○号	商号	
商号	○○ビル5階	代表者氏名	
代表者氏名	○不動産販売株式会社		
代表取締役	○○ ○○		

宅建業者(自社)の仲介印

宅建業者(仲介)の情報を記載します。共同仲介であれば自社と共同仲介会社両方の取引態様と会社情報を記載します。

説明を要する宅地建物取引士	登録番号 (東京)第○○○○号	説明を要する宅地建物取引士	登録番号
氏名	仲介 八郎	氏名	
業務に従事する事務所	○不動産販売株式会社 本店 東京都○○区○○一丁目○○番○号 電話番号 03-○○○○-○○○○	業務に従事する事務所	電話番号
<input type="checkbox"/> (1) 供託所に営業保証金を供託 営業保証金の供託所 およびその所在地	<input type="checkbox"/> (1) 供託所に営業保証金を供託 営業保証金の供託所 およびその所在地	<input type="checkbox"/> (2) 宅地建物取引業保証協会の社員	<input type="checkbox"/> (2) 宅地建物取引業保証協会の社員
<input checked="" type="checkbox"/> (2) 宅地建物取引業保証協会の社員 協会の名称・所在地 東京都千代田区岩本町2丁目8番3号 宅地建物取引業保証協会の 事務所・所在地 東京都千代田区富士見2丁目2番4号 併済業務保証金の 供託所・所在地 東京法務局 東京都千代田区九段南一丁目1番15号	<input type="checkbox"/> (2) 宅地建物取引業保証協会の社員 協会の名称・所在地 宅地建物取引業保証協会の 事務所・所在地 併済業務保証金の 供託所・所在地		

上記宅地建物取引士から取引士証の提示のもとに、以下の不動産の各項目の内容について重要事項の説明を受け、説明書を受領しました。

買主	年 月 日
住所	氏名

重要事項説明を受けた後に日付と買主が記名・押印する。

SECTION

2

重要事項説明書の書き方② (売主宅建業者・買主個人、新築戸建)

# ●重要事項説明書：目次

## 目次

売主宅建業者用・土地建物<重.No.10>

目次
<b>A 不動産の表示</b>
<b>B 売主の表示と占有に関する事項</b>
<b>I 取引の対象となる宅地または建物に直接関係する事項</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 登記記録に記録された事項(不動産の所有者、権利関係等)</li><li>2. 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要</li><li>3. 私道に関する負担等に関する事項</li><li>4. 飲用水・電気・ガスの供給施設および排水施設の整備状況</li><li>5. 宅地造成または建物建築の工事完了時における形状、構造等(対象不動産が未完成物件または新規物件のとき)</li><li>6. 建物状況調査の結果の概要(既存の住宅のとき)</li><li>7. 建物の建築および維持保全の状況に関する書類(原本)の保存の状況・耐震診断の内容</li><li>8. 建築確認済証等の発行年月日・番号</li><li>9. 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合</li><li>10. 石綿使用調査の内容</li><li>11. 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か</li><li>12. 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か</li><li>13. 当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か</li><li>14. 水防法の規定により市町村の長が提供する図面(水害ハザードマップ)における当該宅地建物の所在地</li></ol>
<b>II 取引条件に関する事項</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 売買代金および交換差金以外に売主・買主間で授受される金銭の額</li><li>2. 契約の解除等に関する事項</li><li>3. 損害賠償額の予定または違約金に関する事項</li><li>4. 手付金等の保全措置の概要(宅地建物取引業者が自ら売主の場合)</li><li>5. 支払金または預り金の保全措置の概要</li><li>6. 金銭の貸借のあつせん</li><li>7. 契約不適合責任(瑕疵担保責任)の履行に関する措置の概要</li><li>8. 割賦販売に係る事項</li><li>9. 土地の測量によって得られた面積による売買代金の清算</li><li>10. 契約不適合による修補請求、代金減額請求および損害賠償請求</li></ol>
<b>III その他重要な事項</b>
<b>IV 付属書類</b>
<b>V 備考</b>
<b>VI その他の事項</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 取引の様様</li><li>・ 供託所等に関する説明</li><li>・ その取引に関与する宅地建物取引業者および宅地建物取引士の記載</li></ul>

本書には、説明内容をあらかじめ印刷した事項がありますが、そのうち説明文の項目の前の口欄に印をつけた説明内容が以下の不動産について該当する事項です。印のない口欄または線で採消した箇所は、該当がない事項です。



## ●重要事項説明書：不動産の表示

登記事項証明書・地積測量図や測量に関する土地情報を記載。詳細は下記の本文を参照。  
 2-09 土地の「面積」の確定と測量の種類 (P.096)  
 4-05-1 法務局調査① (P.216)～4-05-3 法務局調査③ (P.222)

### A 不動産の表示 1. 土地

所在	地番	地目	地積(登記簿)	(持分)
1. ○○市○○四丁目	980 番 31	宅地	123.21㎡	1/1
2. 以下余白	番			
3.	番			
4.	番			
5.	番			
6.	番			
7.	番			
8.	番			
9.	番			
10.	番			
合計 ( 1 筆 )			123.21㎡	
土地の売買対象面積 <input checked="" type="checkbox"/> 1.登記簿(公簿)面積による ・ <input type="checkbox"/> 2.実測面積による ・ <input type="checkbox"/> 3.				
実測面積 123.21㎡				
測量図面	<input type="checkbox"/> 1.測量図 ※測量図とは、国または地方公共団体が所有または管理する道路との境界を除き、隣地所有者等の立会いを得て、資格ある者により作製されたものをいいます。 <input checked="" type="checkbox"/> 2.確定測量図 ※確定測量図とは、全ての隣地(道路を含む)について隣地所有者等の立会い(境界確定)を得て、資格ある者によって作製されたものをいいます。		<input checked="" type="checkbox"/> 1.地積測量図 作成者:土地家屋調査士○○○○ <input type="checkbox"/> 2.残代金支払日までに買主に交付 <input type="checkbox"/> 3.作製・交付予定なし	
権利の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 1.所有権 ・ <input type="checkbox"/> 2.借地権 ( <input type="checkbox"/> 地上権 ・ <input type="checkbox"/> 賃借権 )			
借地権の場合	借地対象面積	借地契約の内容等は、別紙「借地説明書」に記載しています。		
◆上記実測面積は令和○年○月○日土地家屋調査士○○○○作成の地積測量図に基づく表示です。以下余白				

建物に関する情報を記載。詳細は下記の本文を参照。  
 ・新築戸建て未登記の場合:「建築確認申請書」の内容を記載。  
 4-07-4 建築の調査④ 建築計画概要書、台帳記載事項証明書 (P.252)  
 ・中古戸建ての場合:登記事項証明書の情報を記載。増築部分がある場合はその調査結果も記載する。  
 4-05-1 法務局調査① 地番の確認、登記事項証明書 (P.216)

### 2. 建物

住居表示	東京都○○市○○四丁目18番 以下未定				
所在	東京都○○市○○四丁目980番31		家屋番号	新築につき未定	
種類	居宅	構造	木造3階建		
床面積	<input type="checkbox"/> 1.登記簿 1階 33.95 ㎡    2階 34.78 ㎡    3階 29.81 ㎡	<input checked="" type="checkbox"/> 2.現況 合計 98.54 ㎡			
建築時期	令和 ○ 年 ○ 月 新築 ( <input type="checkbox"/> 増築 ・ <input type="checkbox"/> 改築 年 月 )				
◆対象不動産建物は建築中のため未登記となっており、上記建物の表示は別途確認済証(令和○年○月○日第○○○号)に基づく表示です。なお、上記建物面積については登記簿面積と差異が生じることがあります。以下余白					

## ●重要事項説明書：売主の表示と占有に関する事項

売主に関する事項を記載。登記事項証明書に記載された所有者と売主が異なる場合や、住所・氏名の変更がある場合などはその内容を記載する。

売主宅建築省用「土地建物」重(No.10)

### B 売主の表示と占有に関する事項

1. 売主 (  1.登記簿記載の所有者と同じ ・  2.登記簿記載の所有者と異なる )

住所	東京都〇〇区〇〇三丁目30番7号
氏名	△△ホーム株式会社
余白	

2. 売買契約締結時の占有に関する事項 第三者による占有 (  有 ・  無 )

住所	余白
氏名	余白
余白	
占有に関する権利	

物件を賃貸中であるなど、第三者による占有がある場合はその内容を記載。

## ●重要事項説明書：登記記録に記載された事項

登記事項証明書の権利部甲区（所有権に関する事項）の内容を記載。所有権移転仮登記、買戻し特約登記、差押登記などの登記がないか再度確認する。これらの登記がある場合は所有権を取得できない場合がある。

登記事項証明書の取得日を記載。できるかぎり重要事項説明を行う直前に取得すること。

### I 取引の対象となる宅地または建物に直接関係する事項

#### 1. 登記記録に記載された事項

##### (1) 土地（借地権の場合、借地権の対象となるべき土地）

(○○○○年○月○日現在)

権利部 (甲区)	所有者	住所	東京都○○区○○三丁目30番7号
	氏名	△△ホーム株式会社	
権利部 (乙区)	所有権にかかる権利に関する事項 ( <input type="checkbox"/> 有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 )	余白	
	所有権以外の権利に関する事項 ( <input type="checkbox"/> 有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 )	余白	

一般的には売上の住宅ローンの借入による抵当権など、登記事項証明書の権利部乙区（所有権以外に関する事項）の内容を記載。その他担保権（抵当権、根抵当権、質権）や用益権（地上権、賃借権）の設定がないか確認する。

##### (2) 建物

権利部 (甲区)	所有者	住所	新築につき未登記
	氏名	新築につき未登記	
権利部 (乙区)	所有権にかかる権利に関する事項 ( <input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無 )	新築につき未登記	
	所有権以外の権利に関する事項 ( <input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無 )	余白	

登記された建物がある場合は、登記事項証明書の情報を記載。

# ●重要事項説明書：都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要①

売主宅建業者用・土地建物<重.No.10>

## 2. 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要

(1) 都市計画法に基づく制限(制限の内容等については、補足資料に記載されています。)

① 区域区分	<input checked="" type="checkbox"/> 1.都市計画区域( <input checked="" type="checkbox"/> 1.市街化区域・ <input type="checkbox"/> 2.市街化調整区域・ <input type="checkbox"/> 3.区域区分のされていない区域) <input type="checkbox"/> 2.都市計画区域外 (準都市計画区域の指定: <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無)
② 市街化調整区域の場合 開発行為(居住用地 造成事業法の許可等)	既存宅地番号: ___年___月___日 _____号 許可番号: ___年___月___日 _____号 検査済番号: ___年___月___日 _____号 公告: ___年___月___日 _____号
③ 都市計画施設	<input type="checkbox"/> 1.都市計画道路( <input type="checkbox"/> 1.計画決定・ <input type="checkbox"/> 2.事業決定 名称: _____ 幅員: _____ m ) <input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 2.その他の都市計画施設( _____ )
④ 市街地開発事業	<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無
以下余白	
役所調査の結果を記載。詳細は下記の本文を参照。 4-06-1 都市計画の調査① 都市計画と用途地域 (P.228) 4-06-2 都市計画の調査② 都市計画道路・都市計画施設 (P.234)	

(2) 建築基準法に基づく制限(制限の内容等については、補足資料に記載されています。)

① 用途地域	<input checked="" type="checkbox"/> 1.第1種低層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 6.第2種住居地域 <input type="checkbox"/> 11.準工業地域 <input type="checkbox"/> 2.第2種低層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 7.準住居地域 <input type="checkbox"/> 12.工業地域 <input type="checkbox"/> 3.第1種中高層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 8.田園住居地域 <input type="checkbox"/> 13.工業専用地域 <input type="checkbox"/> 4.第2種中高層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 9.近隣商業地域 <input type="checkbox"/> 14.用途地域の指定なし <input type="checkbox"/> 5.第1種住居地域 <input type="checkbox"/> 10.商業地域 <input type="checkbox"/>
② 地域・地区・街区	<input type="checkbox"/> 特別用途地区 <input type="checkbox"/> 1.防火地域 <input type="checkbox"/> 7.風致地区 <input type="checkbox"/> 13.駐車場整備地区 <input type="checkbox"/> 2.準防火地域 <input type="checkbox"/> 8.災害危険区域 <input type="checkbox"/> 14.都市再生特別地区 <input checked="" type="checkbox"/> 3.高度地区( 第1種高度地区 ) <input type="checkbox"/> 9.地区計画区域 <input type="checkbox"/> 15.特定防災街区整備地区 <input type="checkbox"/> 4.高度利用地区 <input type="checkbox"/> 10.特定容積率適用地区 <input type="checkbox"/> 16.特定用途誘導地区 <input type="checkbox"/> 5.特定街区 <input type="checkbox"/> 11.特定用途制限地域 <input checked="" type="checkbox"/> 17.第22条区域 <input type="checkbox"/> 6.景観地区 <input type="checkbox"/> 12.高層住居誘導地区 <input type="checkbox"/> 18.
③ 建築面積の敷地面積に対する割合の限度(建ぺい率)	指定 40 %
④ 建築物の区へ道路の敷地面積に対する割合の限度(容積率)	指定 80 %
ただし前面道路により上記容積率がさらに制限されます。→道路幅員約 $-(m) \times \text{---} / 10 \times 100\%$	
◆対象不動産は建築基準法第22条に定める区域に指定されています。以下余白	
役所調査の結果を記載。詳細は下記の本文を参照。 4-07-1 建築の調査① 建ぺい率・容積率 (P.238)	

## ●重要事項説明書：都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要②

敷地と道路の関係が分かる概略の地型図を掲載。  
概略図が作成できない場合は「別紙参照」として道路との位置がわかる測量図や配置図を添付。

役所調査の結果を記載。詳細は下記の本文を参照。  
4-08-1 道路調査① (P.256) ～4-08-6 道路調査⑥ (P.272)

売主宅建業者用・土地建物<重No.10>

<p>⑤敷地等と道路との関係 敷地等と道路との関係(概略図)</p>		<p>道路の種類</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 1. 道路法による道路 都市計画法、土地区画整理法、旧住宅地造成事業法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市法、密集市街地整備法による道路</p> <p><input type="checkbox"/> 3. 既存道(建築基準法第3章適用の際、現に存するもの) 道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市法、密集市街地整備法の事業による計画道路(2年以内に事業が執行予定、特定行政庁の指定あり)</p> <p>土地を建築物の敷地として利用するため、上記1～4の法によらないで道を築造しようとする者が特定行政庁から指定を受けたもの(位置指定道路)</p> <p><input type="checkbox"/> 5. 上記3の既存道のうち、幅員が4m(6m未満)のもので特定行政庁が指定したもの(2項道路)</p> <p><input type="checkbox"/> 6. 建築基準法上の道路に該当しない道路(建築確認不可)</p> <p><input type="checkbox"/> 7. 都市計画区域、準都市計画区域内では、原則として、上記道路の種類1～6の建築基準法上の道路に2m以上接していないと、建築できません(建築確認不可)。</p>
<p>道路境界線後退(セットバック)による建築確認対象面積の減少 ( <input type="checkbox"/> 有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 )</p>		<p>道路位置指定(道路の種類5番) 年 月 日</p> <p>道路内では建築等の利用はできません。</p>
<p>前面道路</p> <p>1 <input checked="" type="checkbox"/> 公道 ・ <input type="checkbox"/> 私道</p> <p>2 <input type="checkbox"/> 公道 ・ <input type="checkbox"/> 私道</p> <p>3 <input type="checkbox"/> 公道 ・ <input type="checkbox"/> 私道</p>	<p>種類</p> <p>1番</p>	<p>接道方向</p> <p>北側</p>
<p>幅員</p> <p>約8.0m</p>		<p>接道の長さ</p> <p>約8.1m</p>
<p>◆上記前面道路の幅員および接道の長さは、別添「道路台帳図(写)」および現地計測の結果によります。以下余白</p>		
<p>条例による制限 ( <input type="checkbox"/> 有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 ) 余白</p>		
<p>⑥私道の変更または廃止の制限 ( <input type="checkbox"/> 有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 )</p>		<p>⑦壁面線の制限 ( <input type="checkbox"/> 有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 )</p>
<p>⑧敷地面積の最低限度 ( <input checked="" type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無 ) 100㎡</p>		<p>⑨外壁後退 ( <input type="checkbox"/> 有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 )</p>
<p>⑩建築物の高さの制限</p> <p>1.絶対高さ制限 ( <input checked="" type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無 ) ( <input checked="" type="checkbox"/> 10m ・ <input type="checkbox"/> 12m ) ※第1種・第2種低層住居専用地域、田園住居地域の場合</p> <p>2.道路斜線制限 ( <input checked="" type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無 )</p> <p>3.隣地斜線制限 ( <input type="checkbox"/> 有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 )</p> <p>4.北側斜線制限 ( <input checked="" type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無 )</p>		
<p>⑪日影による中高層建築物の制限 ( <input checked="" type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無 ) ( (一)種 ) 3時間～2時間/1.5m(一)</p>		
<p>⑫建築協定 ( <input type="checkbox"/> 有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 )</p>		
<p>⑬地方公共団体の条例等による制限:下記参照</p>		
<p>◆〇〇市においては、「〇〇市まちづくり条例」他が定められています。一定の建築物を建築する場合には、必要な手続や基準が定められています。詳細は別添「〇〇市まちづくり条例(写)」をご参照ください。以下余白</p>		
<p>役所調査の結果を記載。詳細は下記の本文を参照。 4-07-2 建築の調査② 敷地面積の最低限度・壁面線の制限・外壁後退 (P.246) 4-07-3 建築の調査③ 建物の高さ制限 (P.248)</p>		

# 重要事項説明書：都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要③

売主宅建業者用・土地建物<重No.10>

## (3)都市計画法、建築基準法以外の法令に基づく制限

### 1.土地区画整理法に基づく制限 ( 有 ・ 無 )

① 土地区画整理事業 <input type="checkbox"/> 計画有 ・ <input type="checkbox"/> 施行中 ( <input type="checkbox"/> 仮換地 ・ <input type="checkbox"/> 換地 ・ <input type="checkbox"/> 保留地 )	
名称 _____	
② 仮換地指定 ( <input type="checkbox"/> 未 ・ <input type="checkbox"/> 済 ; --年--月--日-- --号 ) ③ (仮)換地・保留地の街区番号等: _____	
④ 換地処分公示 _____年 _____月 _____日(予定) ⑤ 仮換地図等 <input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無	
⑥ 清算金の徴収・交付 ( <input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無 ・ <input type="checkbox"/> 未定 )	
⑦ 一有の場合 ( <input type="checkbox"/> 徴収 ・ <input type="checkbox"/> 交付 ) (金額: <input type="checkbox"/> 未定 ・ <input type="checkbox"/> 確定 円 ) (帰属先: <input type="checkbox"/> 売主 ・ <input type="checkbox"/> 買主 )	
⑧ 建築等の制限 ( <input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無 )	
余白 _____	

役所調査の結果を記載。詳細は下記の本文を参照。  
4-06-3 都市計画の調査③ 土地区画整理事業 (P.236)

<input type="checkbox"/> 2. 古都保存法	<input type="checkbox"/> 14. 近畿圏の近郊整備区域及び都市圏外区域の整備及び開発に関する法律	<input type="checkbox"/> 26. マンションの建替え等の円滑化に関する法律	<input type="checkbox"/> 38. 砂防法	<input type="checkbox"/> 51. 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
<input type="checkbox"/> 3. 都市緑地法	<input type="checkbox"/> 15. 流通業務市街地整備法	<input type="checkbox"/> 27. 都市公園法	<input type="checkbox"/> 40. 急傾斜地法	<input type="checkbox"/> 52. 土壌汚染対策法
<input type="checkbox"/> 4. 生産緑地法	<input type="checkbox"/> 16. 都市再開発法	<input type="checkbox"/> 28. 自然公園法	<input type="checkbox"/> 41. 土砂災害防止対策推進法	<input type="checkbox"/> 53. 都市再生特別措置法
<input type="checkbox"/> 5. 特定空港周辺特別措置法	<input type="checkbox"/> 17. 沿道整備法	<input type="checkbox"/> 29. 首都圏近郊緑地保全法	<input type="checkbox"/> 42. 森林法	<input type="checkbox"/> 54. 地域再生法
<input checked="" type="checkbox"/> 6. 景観法	<input type="checkbox"/> 18. 集落地域整備法	<input type="checkbox"/> 30. 近畿圏の保全区域の整備に関する法律	<input type="checkbox"/> 43. 森林経営管理法	<input type="checkbox"/> 55. 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
<input type="checkbox"/> 7. 大都市圏における住宅及び住宅地の供給の確保に関する特別措置法	<input type="checkbox"/> 19. 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律	<input type="checkbox"/> 31. 都市の低炭素化の促進に関する法律	<input type="checkbox"/> 44. 道路法	<input type="checkbox"/> 56. 災害対策基本法
<input type="checkbox"/> 8. 地方圏の都市地域の整備及び産業集積地の再配分の促進に関する法律	<input type="checkbox"/> 20. 地域における環境的風致の維持及び向上に関する法律	<input type="checkbox"/> 32. 水防法	<input type="checkbox"/> 45. 全国幹線鉄道整備法	<input type="checkbox"/> 57. 東日本大震災復興特別区域法
<input type="checkbox"/> 9. 被災市街地復興特別措置法	<input type="checkbox"/> 21. 港湾法	<input type="checkbox"/> 33. 下水道法	<input type="checkbox"/> 46. 土地収用法	
<input type="checkbox"/> 10. 新住宅市街地開発法	<input type="checkbox"/> 22. 住宅地区改良法	<input type="checkbox"/> 34. 河川法	<input type="checkbox"/> 47. 文化財保護法	<input type="checkbox"/> 58. 大規模災害からの復興に関する法律
<input type="checkbox"/> 11. 新都市基盤整備法	<input type="checkbox"/> 23. 公有地拡大推進法	<input type="checkbox"/> 35. 特定影響河川洪水被害対策法	<input type="checkbox"/> 48. 航空法 (空飛空法)	
<input type="checkbox"/> 12. 旧市街地改造法 (旧市街地再生促進法において廃止する条項に係る。)	<input type="checkbox"/> 24. 農地法	<input type="checkbox"/> 36. 海岸法	<input type="checkbox"/> 49. 国土利用計画法	
<input type="checkbox"/> 13. 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律	<input type="checkbox"/> 25. 宅地造成等規制法	<input type="checkbox"/> 37. 津波防災地域づくりに関する法律	<input type="checkbox"/> 50. 核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律	

◆6.景観法  
対象不動産は景観計画区域内にあるため、次の行為を行う場合には、原則として景観行政団体の長に届出が必要となります。また、その届出に係る事項のうち国土交通省令で定める事項を変更しようとするときは、その旨を景観行政団体の長に届け出なければなりません。  
●建築物または工作物の新築、増築、改築もしくは移転、外観を変更することとなる修繕もしくは模様替または色彩の変更。  
●建築物の建築または特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更その他政令で定める行為。  
●その他良好な景観の形成に支障をおよぼすおそれのある行為として景観計画に従い景観行政団体の条例で定める行為。  
以下余白

制限の概要

役所調査の結果を記載。詳細は下記の本文を参照。  
4-09 その他の法令や条例の調査 (P.274)  
4-10 埋蔵文化財包蔵地の対応 (P.276)  
4-11 防災・河川の調査 ハザードマップの調査 (P.278)  
4-12 農業委員会での調査 (農地取引・農地法許可) (P.280)  
4-13 環境保全課の調査 (土壌汚染) (P.282)

## ●重要事項説明書：私道に関する負担等に関する事項など

私道に関して、役所調査および  
現地等調査の結果を記載。

売主宅

### 3. 私道に関する負担等に関する事項

(1)対象不動産に含まれる私道に関する負担の内容

負担面積	<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無
負担金の有無	<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無
余白	

(2)対象不動産に含まれない私道に関する事項 ( 有・無 )

所有者	住所	
	氏名	
利用の条件等		

### 4. 飲用水・電気・ガスの供給施設および排水施設の整備状況

	直ちに利用可能な施設	配管・供給等の状況	整備予定・負担金等
① 飲用水	<input checked="" type="checkbox"/> 1.公営水道 <input type="checkbox"/> 2.私営水道 <input type="checkbox"/> 3.井戸	前面道路配管 <input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 (口径100mm)  敷地内引込管 <input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 私設管の有無 <input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	<input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 年 月 頃 円
② 電気	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		<input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 年 月 頃 円
③ ガス	<input checked="" type="checkbox"/> 1.都市ガス <input type="checkbox"/> 2.個別プロパン <input type="checkbox"/> 3.集中プロパン	前面道路配管 <input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 (口径80mm)  敷地内引込管 <input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 私設管の有無 <input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	<input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 年 月 頃 円
④ 汚水	<input checked="" type="checkbox"/> 1.公共下水 <input type="checkbox"/> 2.個別浄化槽 (放流先一) <input type="checkbox"/> 1.埋設管 <input type="checkbox"/> 2.側溝 <input type="checkbox"/> 3.浸透式) <input type="checkbox"/> 3.集中浄化槽 <input type="checkbox"/> 4.汲取式	前面道路配管 <input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 私設管の有無 <input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 浄化槽の設置 <input type="checkbox"/> 既設・ <input type="checkbox"/> 可・ <input checked="" type="checkbox"/> 不可	<input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 年 月 頃 円
⑤ 雑排水	<input checked="" type="checkbox"/> 1.公共下水 <input type="checkbox"/> 2.個別浄化槽 <input type="checkbox"/> 3.集中浄化槽 <input type="checkbox"/> 4.側溝等 <input type="checkbox"/> 5.浸透式	前面道路配管 <input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 私設管の有無 <input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	<input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 年 月 頃 円
⑥ 雨水	<input type="checkbox"/> 1.公共下水 <input type="checkbox"/> 2.側溝等 <input checked="" type="checkbox"/> 3.浸透	(浄化槽への雨水の流入はできません)	<input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 年 月 頃 円

※「直ちに利用可能な施設」とは、説明時において、現に利用されている施設および利用可能な状態にある施設をいいます。

◆上記各種施設において、利用に際し手続きが必要となります。

◆②電気について、買主は小売電気事業者を自由に選択できます。

◆ケーブルテレビの使用に関しては有料幹線引き込み工事が別途必要です。また、視聴に関してその他に別途、加入金及び視聴料が必要となります(買主負担)。以下余白

役所調査および管理会社調査の結果を記載。詳細は下記の本文を参照。  
4-14 上下水道の調査 (P.284)  
4-15 ガス・電気・インターネット回線の調査 (P.286)

## ●重要事項説明書：建物状況調査の結果の概要など

建物の状況調査や維持保全の状況に関する書類の保管状況に関して記載。詳細は下記の本文を参照。  
10-15 既存住宅売買瑕疵保険と耐震基準適合証明書 (P.454)

<b>5. 宅地造成または建物建築の工事が完了時における形状・構造等(対象不動産が未完成物件または新規物件のとき)</b> <input checked="" type="checkbox"/> 別紙にて説明します。 <input type="checkbox"/> 未完成物件または新規物件に該当しないので、説明を省略します。	
<b>6. 建物状況調査の結果の概要(既存の住宅のとき)</b> ( <input type="checkbox"/> 該当する ・ <input checked="" type="checkbox"/> 該当しないので、説明を省略します。)	
建物状況調査の実施の有無(1年以内に実施している場合) ( <input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無 )	
<b>7. 建物の建築および維持保全の状況に関する書類の保存の状況・耐震診断の内容(既存の建物のとき)</b> ( <input type="checkbox"/> 該当する ・ <input checked="" type="checkbox"/> 該当しないので、説明を省略します。)	
書類の種類等	
確認の申請書および添付図書並びに確認済証(新築時のもの)	保存の状況
検査済証(新築時のもの)	<input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無
増改築等を行った建物である場合	<input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無
確認の申請書および添付図書並びに確認済証(増改築等時のもの)	<input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無
検査済証(増改築当時のもの)	<input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無
※建物状況調査を実施した住宅である場合	建物状況調査報告書(1年以内のものに限らない)
※建築基準法第12条の規定による定期調査報告の対象ある住宅の場合 <input type="checkbox"/> 該当する ・ <input type="checkbox"/> 該当しない	定期調査報告書・定期検査報告書(昇降機等)
※既存住宅性能評価(建設)を受けた住宅である場合	既存住宅性能評価書(現況検査・評価書)
昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した建物である場合(地震に対する安全性に関する書類) <input type="checkbox"/> 該当する ・ <input type="checkbox"/> 該当しない	※既存住宅性能評価書(現況検査・評価書)記載中、1-1. 耐震等級の区分
	<input type="checkbox"/> 1以上(適) ・ <input type="checkbox"/> 0(不適)
	耐震診断結果の報告書
	<input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無
	有の場合、その概要は別添の耐震診断結果報告書のとおり。結果報告書の記載中、新耐震基準の適合性を証する記載
	<input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無
	※既存住宅売買瑕疵保険の付保証証明書
	<input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無
	※耐震基準適合証明書
	<input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無
	その他( )
	<input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無
※保存状況の欄の無は、不明、不発行の場合を含みます。 ※「既存の建物」のうち住宅のみ対象となります。	
<b>8. 建物確認済証等の発行年月日・番号</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> 確認済証(新築時)	令和 ○ 年 ○ 月 ○ 日 第第○○○○-○○ 号
<input type="checkbox"/> 検査済証(新築時)	— 年 — 月 — 日 第— 号
◆売主は所有権移転の時期までに、その責任と負担において対象不動産建物の検査済証の交付を受けて、買主に引渡しをします。	
◆<設計者(設計事務所・設計士):株式会社□□一級建築士事務所>、<施工会社:△△ホーム株式会社>、<建築主:△△ホーム株式会社>、<建築確認審査機関:株式会社△△建築検査センター>※前記の内容は、別添建築確認申請資料・確認済証に基づき記載です。以下余白	

建物の建築確認・検査済証についての情報を記載。詳細は下記の本文を参照。  
4-07-4 建築の調査④ 建築計画概要書、台帳記載事項証明書 (P.252)



## ●重要事項説明書：取引条件に関する事項など

取得する住宅性能評価がある場合、該当する項目にチェックする。

造成宅地防災区域内・土砂災害警戒区域・津波災害警戒区域である場合は、該当する部分にチェックをして末尾備考に詳細内容を記載。詳細は下記の本文を参照。  
4-11 防災・河川の調査 ハザードマップの調査 (P.278)

9. 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合 ( <input checked="" type="checkbox"/> 該当する ・ <input type="checkbox"/> 該当しないので、説明を省略します。)	
登録住宅性能評価機関による住宅性能評価書の交付の有無	1.設計住宅性能評価書 <input checked="" type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無 2.建設住宅性能評価書 <input checked="" type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無

10. 石綿使用調査の内容
石綿使用調査結果の記録の有無 <input type="checkbox"/> 有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 石綿使用調査結果の記録がある場合、その内容はV備考に記載します。

11. 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か
宅地造成等規制法に基づく造成宅地防災区域 <input type="checkbox"/> 内 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 外

12. 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か
土砂災害防止対策推進法に基づく土砂災害警戒区域 <input type="checkbox"/> 内 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 外

13. 当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か
津波防災地域づくりに関する法律に基づく津波災害警戒区域 <input type="checkbox"/> 内 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 外 末尾V備考参照

14. 水防法の規定により市町村の長が提供する図面(水害ハザードマップ)における当該宅地建物の所在地	
水害ハザードマップの有無	洪水 <input checked="" type="checkbox"/> 有 図面名称: ○○市洪水ハザードマップ <input type="checkbox"/> 無 雨水出水(内水) <input type="checkbox"/> 有 図面名称: <input type="checkbox"/> 無 高潮 <input type="checkbox"/> 有 図面名称: <input type="checkbox"/> 無
水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地	◆該当する図面(ハザードマップ)における対象不動産の所在地については別途のとおりです。(該当する場合、以下も記載:なお、雨水出水(内水)および高潮ハザードマップは作成されていません。)○市洪水ハザードマップによる対象不動産周辺は浸水想定地域外となっていますが、これは浸水被害が無いことを保証するものではありません。雨の降り方や土地利用の変化等により地図に示した浸水想定区域以外のところでも浸水することがありますので、ご注意ください。また、水害ハザードマップは、必要に応じて変更されます。水害ハザードマップの詳細および閲覧場所については、次の窓口にお問合せ下さい。○市災害課、電話:03-0000-0000 以下余白

ハザード情報に関する内容を記載。詳細は下記の本文を参照。  
4-11 防災・河川の調査 ハザードマップの調査 (P.278)

### II 取引条件に関する事項

#### 1. 売買代金および交換差金以外に売主・買主間で授受される金銭の額

〔 売買代金 金〇〇,〇〇〇,〇〇〇円 (うち消費税等相当額 金〇,〇〇〇,〇〇〇円) 〕		
授受の目的	金額	備考
1.手付金(売買代金の一部に充当します。)	金〇,〇〇〇,〇〇〇円	売買契約時
2.固定資産税等清算金	未定	引渡時年税額日割清算(1月1日計算)
3.以下余白		
4.		
5.		
以下余白		

公租公課の分担に関する事項を記載。詳細は下記の本文を参照。  
6-04-6 売買契約書の留意点⑥ 固定資産税、管理費などの清算 (P.342)

#### 2. 契約の解除等に関する事項

(1) 手付解除 ( <input checked="" type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無 )
売主、買主は、その相手方が売買契約の履行に着手するまでは、互いに書面により通知して、買主は、売主に対し、手付金を放棄して、売主は、買主に対し、手付金等受領済みの金員および手付金と同額の金員を買主に現金に現実に提供することにより、売買契約を解除することができます。
(2) 引渡し完了前の滅失・損傷による解除 ( <input checked="" type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無 )
1.売主、買主は、対象不動産の引渡し完了前に天災地変、その他売主、買主いずれの責めにも帰すことのできない事由により、対象不動産が滅失または損傷して、修補が不能または修補に過大な費用を要し、売買契約の履行が不可能となったとき、互いに書面により通知して、売買契約を解除することができます。また、買主は、売買契約が解除されるまでの間、売買代金の支払いを拒むことができます。
2.対象不動産の引渡し完了前、前項の事由によって対象不動産が損傷した場合であっても、修補することにより売買契約の履行が可能であるときは、売主は、対象不動産を修補して買主に引渡します。
3.第1項の規定により売買契約が解除されたとき、売主は、買主に対し、受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還します。

契約書に記載される内容と同じになるように取引条件に関する事項を記載。

## ●重要事項説明書：損害賠償額の予定または違約金に関する事項など

契約書に記載される内容と同じになるように取引条件に関する事項を記載。

(3) 融資利用の特約による解除	( <input checked="" type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無 )	契約解除期日	〇〇〇〇年〇月〇日
1. 買主は、売買代金に関して、後記「Ⅱ-6. 金銭の質借のあつせん」記載の融資を利用する場合、同欄記載の融資承認取得期日まで、融資の全部または一部の金額につき承認が得られないとき、または否認されたとき、買主は、売主に対し、上記契約解除期日までであれば、売買契約を解除することができます。			
2. 前項により売買契約が解除されたとき、売主は、買主に対し、受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還します。			
3. 買主が融資の申込み手続をおこなわず、または故意に融資の承認を妨げた場合は、第1項の規定による解除はできません。			
(4) 譲渡承諾の特約による解除	( <input type="checkbox"/> 有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 )	契約解除期日	
1. 売主は、対象不動産の質借権を買主に譲渡することについて、土地所有者の質借権譲渡承諾書を取得します。なお、承諾料は売主の負担とします。			
2. 前項の質借権譲渡承諾書を交付できないとき、売主は、買主に対し、売買契約を上記契約解除期日までであれば、書面による通知のうえ解除することができます。			
3. 前項により売買契約を解除したとき、売主は、買主に対し、受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還します。			
(5) 契約違反による解除	( <input checked="" type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無 )		
売主、買主は、後記「Ⅱ-10. 契約不適合による修補請求、代金減額請求および損害賠償請求」第1項の修補または代金減額を運達した場合を含めて、その相手が売買契約にかかる債務の履行を運達したとき、その相手方に対し、相当の期間を定めて債務の履行を催告したうえで、その期間内に履行がないときは、売買契約を解除することができます。			
余白			
<b>3. 損害賠償額の予定または違約金に関する事項</b>			
違約金	<input type="checkbox"/> 1. 手付金の額 <input checked="" type="checkbox"/> 2. 売買代金の10%相当額 <input type="checkbox"/> 3. その他 ( )		
1. 売主、買主は、前記「Ⅱ-2.(5) 契約違反による解除」により、売買契約を解除するとき、その相手方に対して、上記違約金の支払いを請求することができます。ただし、売買契約および社会通念に照らして相手方の責めに帰することができない事由によるものであるときは、違約金の請求はできません。なお、違約金に関し、現に生じた損害額の多寡を問わず、相手方に違約金の増減の請求をすることができません。			
2. 違約金の支払い、清算は次のとおりおこないます。			
① 売主が違約した場合、売主は、買主に対し、すみやかに受領済みの金員を無利息で返還するとともに、違約金を支払います。			
② 買主が違約した場合、違約金が支払い済みの金員を上回るときは、買主は、売主に対し、すみやかにその差額を支払い、支払い済みの金員が違約金を上回るときは、売主は、買主に対し、受領済みの金員から違約金相当額を控除して、すみやかに残額を無利息にて返還します。			
<b>4. 手付金等の保全措置の概要(宅地建物取引業者が自ら売主の場合)</b> ( <input checked="" type="checkbox"/> 該当する ・ <input type="checkbox"/> 該当しない )			
<input checked="" type="checkbox"/> 1. 講じない	<input type="checkbox"/> 2. 講じる ( <input type="checkbox"/> 1. 未 completion 物件 ・ <input type="checkbox"/> 2. 完成物件 )		
<input checked="" type="checkbox"/> 1. 未 completion 物件	宅地建物取引業法第41条第1項に基づき、手付金等は売買代金の100分の5以下かつ1,000万円以下であるため保全措置は講じません。	保全方式	<input type="checkbox"/> 1. 保証委託契約 <input type="checkbox"/> 2. 保証保険契約 <input type="checkbox"/> 3. 手付金等寄託契約および質権設定契約
	<input type="checkbox"/> 2. 完成物件	宅地建物取引業法第41条の2第1項に基づき、手付金等は売買代金の10分の1以下かつ1,000万円以下であるため保全措置は講じません。	保全機関

売主が宅建業者である場合に該当する内容を記載。詳細は下記の本文を参照。  
6-04-1 売買契約書の留意点① 手付金と手付解除 (P.332)

# ●重要事項説明書：金銭の貸借のあっせんなど

買主の利用するローンに関する内容を記載。

売主宅建業者

## 5. 支払金または預り金の保全措置の概要

保全措置を講じるかどうか  1.講じる  2.講じない 保全措置を講じる機関 \_\_\_\_\_

## 6. 金銭の貸借のあっせん

あっせん有	金融機関	金額	融資承認取得期日	金利(年)	借入期間	返済方法	保証料	ローン事務手数料(税込)
あっせん無	金融機関 〇〇銀行 〇〇支店 以下余白	金額 金〇,〇〇〇万円	融資承認取得期日 〇〇年〇月〇日 まで	金利(年) 固定金利 〇.〇〇%	借入期間 35年	融資の全部または一部の額につき承認が得られないとき、または否認されたときの措置は、前記「1-2 契約の解除等」に関する事項(3)融資利用の特約による解除」とおなじです。 ・ローン金利等については金融情勢のため、融資実行時までに変更されることがあります。 ・上記について、買主は売主に対して売買契約締結時に既に借入金がある場合や申込に於ける過剰の運用があった場合は告知することとし、告知のない内容が原因の場合や売買契約締結後の増入等により、金融機関より否認された場合は、融資利用の特約による解除はできないものとします。		

## 7. 契約不適合責任(瑕疵担保責任)の履行に関する措置の概要

契約不適合責任の履行に関する措置  1.講じる  2.講じない 措置を講じる場合、その内容はV備考に記載します。

## 8. 割賦販売に関する事項

割賦販売  有  無

## 9. 土地の測量によって得られた面積による売買代金の清算 ( 有 無 )

下記の清算対象となる土地の基準面積と「A不動産の表示1.土地」欄記載の測量図面の面積とに差異が生じたとき、下記清算単価で売買代金を清算します。

清算対象となる土地の範囲	<input type="checkbox"/> 1.私道負担(道路境界線後退部分を含む)のない場合、対象不動産土地全体 <input type="checkbox"/> 2.私道負担(道路境界線後退部分を含む)のある場合、それを除く土地部分 <input type="checkbox"/> 3.	清算基準面積： 清算単価(1㎡あたり)：
--------------	---	-------------------------

## 10. 契約不適合による修繕請求、代金減額請求および損害賠償請求 ( 有 無 )

- 売主は、買主に対し、引渡された対象不動産が種類または品質に関して契約の内容に適合しないもの(以下「契約不適合」という。)であるときは、責任を負うものとし、買主は、売主に対し、次のとおり請求することができます。ただし、対象不動産土地が借地権である場合は、売主は、買主に対し、対象不動産物および借地権の契約不適合について責任を負い、対象不動産土地の契約不適合について責任を負いません。
  - 買主は、売主に対し、対象不動産の修繕を請求することができます。ただし、売主は、買主に不相当な負担を課するものでないときは、買主が請求した方法と異なる方法による修繕をすることができます。
  - 前号の場合において、買主が売主に対し、相当の期間を定めて修繕の催告をし、その期間内に修繕をしないときは、買主はその不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができます。ただし、買主が売主に催告しても修繕を受ける見込みがないことが明らかであるときは、催告をすることなく直ちに代金の減額を請求することができます
  - 第1項の契約不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、第1号の修繕請求、第2号の代金減額請求のいずれもすることはできません。
- 第1項の契約不適合が、売買契約および社会通念に照らして売主の責めに帰すべきでない事由によるものであるときを除き、買主は、売主に対し、損害賠償を請求することができます。
- 買主が売主に対し、引渡完了日から2年以内に契約不適合の旨の通知をしないときは、売主は、買主に対し、前2項の責任を負いません。(新築住宅の場合、以下が追加されます。)
- 前項にかかわらず、売主は、買主に対し、新築住宅の売買契約であるため、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、別表に掲げる「住宅のうち構造耐力上主要な部分または雨水の浸入を防止する部分」の契約不適合(構造耐力または雨水の浸入に影響のないものを除く。)については、表記契約不適合の責任期間起算の時から10年間、責任を負います。
- 前項の契約不適合の責任期間起算の時が、「住宅新築請負契約の請負人から売主への引渡しの時」の場合で、売買契約締結時に建物未完成(売主への未引渡し)のため、その日付を明記できないときは、売主は、買主に対し、対象不動産の引渡完了日または当該引渡しの時を通知します。

割賦販売に回答する場合に選択。

## 重要事項説明書：その他重要な事項

売主宅建業者用・土地建物<重No.10>

### Ⅱ その他重要な事項

◆住宅ローン減税および譲渡・買替・贈与等その他の特例の適用を受ける場合には、特例により併用できない場合がありますので、申告に際しては、それぞれの要件をご確認のうえ、税務署等にご相談ください。

◆「法令に基づく制限」については、重要事項説明時点における内容であり、将来法令の改正等により、対象不動産の利用等に関する制限が付加または緩和されることがあります。

◆対象不動産周辺は、第三者所有地となっているため、将来建築物が建築(増・改築)される場合があります。第三者所有地の利用方法等はその土地所有者により決定されます。なお、その土地に建築物等が建築された場合、周辺環境・景観・日照・眺望・風向・各種電波受信状況等に影響が出る場合があります。

◆対象不動産のエアコン設置場所・エアコン室外機置場、洗濯機置場・防水パン・冷蔵庫置場等の機種・寸法・配線・配管状況等により設置できない場合があります。

◆対象不動産の表札およびネームプレートは買主の負担での設置となります。

◆消防法および各地方公共団体の定める火災予防条例等により、すべての住宅に住宅用防災機器(火災警報器)の設置およびその維持が義務付けられています(詳細は別紙資料参照)。なお、対象不動産には住宅用防災機器を設置予定ですが、引渡し日以降の維持管理は買主の負担となります。

◆対象不動産土地について、将来建築物を建築する際、建築を依頼する建築請負事業者から地盤・地耐力調査を要請されることあり、その結果によっては地盤補強工事が必要となる場合があります。地盤補強工事等の具体的な内容については、建築する建物の構造・規模・重量、および建築を依頼する建築請負事業者により異なります。また、地盤補強工事等については費用が生じます。

◆対象不動産北側道路上には、電柱が建続されています。移設・撤去するためには協議が必要となり、協議が整わない場合には移設・撤去が行えないこともあります。また、移設・撤去にあたり近隣の承諾が必要となり、費用が生じる場合があります。

◆買主は、近隣居住者と相互に協力の上、対象不動産の良好な住環境を維持促進させるよう努めるものとします。近隣住民に於いてすでに形成されている町内会・自治会等へ加入いただく際には、町会費等の負担が発生する場合があります。なお、対象不動産は、〇〇町会の地域に存します。町内会の詳細については、次の窓口にお問合せ下さい。電話:03-〇〇〇〇-〇〇〇〇

◆対象不動産周辺に複数の公園があります。そのため、騒音等の発生、および気象条件等によっては塵埃等が生じることがあります。

◆東京都が公表した「東京の液状化予測図(写)」によると関東大震災で東京都心が陥れた程度の揺れを想定した場合に、発生する液状化の危険度(3区分)において、対象不動産建物直下は「液状化の可能性が低い地域(緑色)」地域となっています(別添「東京の液状化予測図(写)」参照)。

◆対象不動産は、津波防災地域づくりに関する法律にもとづく津波災害警戒区域外です。津波災害警戒区域については、津波防災地域づくりに関する法律の規定にもとつき都道府県知事が警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域として指定することができますとされています。津波災害警戒区域については、東京都内は現時点では未指定の状況ですが、対象不動産が存する区域について、今後、東京都から当該区域として指定される可能性があります。

<次項に続く> 以下余白

取引に際して特記すべき事項を記載。  
枠に収まらない場合は、別紙を追加。

## ●重要事項説明書：付属書類

重要事項説明項目に関連する詳細な参考資料や買主の利用計画にとって必要な資料を記載。

売主宅建業者用・土地建物<重.No.10>

### IV 付属書類

1	重要事項説明書補足資料
2	土地不動産登記情報 1部
3	公図(写)
4	地積測量図(法務局備付)(写)
5	隣地登記情報(写)
6	確認済証(写)
7	計画変更確認申請書(写)
8	平面図・仕様書(写)
9	設計住宅性能評価申請書(写)
10	地盤調査報告書(写)
11	中間検査合格証(写)
12	確認済証(写)
13	外構図(写)
14	浸水履歴(写)
15	〇〇市洪水ハザードマップ(写)
16	道路台帳図(写)
17	土地境界図(写)
18	令和〇年度固定資産評価-公課証明書(写)
19	給水装置完成図(写)
20	ガス管理設図(写)
21	公共下水道台帳施設平面図(写)
22	〇〇市まちづくり条例(写)
23	アフターサービス基準証書(案)(写)
24	以下余白
25	
26	
27	
28	
29	
30	
31	
32	
33	
34	
35	
36	
37	
38	
39	
40	
41	
42	
43	
44	
45	
46	
47	
48	
49	
50	
51	
52	
53	
54	
55	

## ●重要事項説明書：備考

取引に際して特記すべき事項を記載。枠に収まらない場合は、別紙を追加。

売主宅建業者用・土地建物<重.No.10>

### V 備考

◆分譲敷地内の建物配置状況により建物メンテナンスの際には、作業者及び関係者により敷地内の通行、作業、足場の設置等を相互理解のうえ、了承していただきます。又、緊急を要する内容(ガス関係、上水道等)に関しましては同様とします。

◆対象不動産土地の地質は現状のとおりとし、水はけの程度や植物の育成について、原則として売主は責任を負わないものとします。

◆対象不動産周辺隣接地には、エアコン用室外機・給湯器・換気口等が設置される場合があります。設備の稼働に伴い騒音・振動・熱気等が生じる場合がありますので、予めご承知おきください。

◆添付建物図面は設計図書のため、施工上の都合や売主による現場指示にて軽微変更場合がありますので、その場合は現況優先といたします。また相隣関係及び施工上の都合等の事由により目隠しの設置、裏りガラスの使用、設備配管の位置・色等の軽微な設計変更・仕様変更等を行う場合がありますが、買主は異議なく承諾するものとします。

◆対象不動産の売買価格以外で、買主の依頼により発生した別途工事費用は買主の負担とし、残金決済時に支払うものとします。

◆対象不動産と隣接地との境界線付近に存する構築物の幅員先は以下の通りです。また、当該構築物の種別、位置等に関しては、別添配置図をご参照ください。

・西側構築物(ブロックフェンス):西側隣接地所有者と対象不動産土地所有者の共有

・南側構築物(塀):対象不動産土地所有者

なお、対象不動産引渡しまでに、東側隣接地との境界線付近に売主指定の構築物を設置する予定です。ただし、設置予定の構築物について、事前に通知することなく施工内容を変更する場合があります。設置予定の構築物については、別添配置図をご参照ください。また、設置予定の構築物については、基礎部分が隣地に越境しないように設置するためや行政指導等により、境界線から数cm離して施工する場合があります。

◆対象不動産駐車スペースは、全ての車種が駐車できるように設計されておりません。接面道路の幅員、運転者の技量や車種によってはスペースに入らない、はみ出す、又は入出庫の際に切り返しを複数回必要とする場合があります。

◆玄関や窓等の開口部の大きさや形状、若しくは荷物の大きさなどにより、建物内部への荷物の搬入が出来ない場合や、吊り上げて搬入しなければならない場合があります。

◆II 7. 契約不適合責任(瑕疵担保責任)の履行に関する措置の概要

「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に基づく措置として、住宅瑕疵担保保証金を下記供託所に供託します。

・供託所:東京法務局

・所在地:東京都千代田区九段南一丁目1番15号

以下余白

## ●重要事項説明書：追加事項

別紙

### 「Ⅱ 取引条件に関する事項」の追加事項

反社会的勢力の排除に関する特約にもとづく契約の解除、違約金（損害賠償額の予定）および制裁金に関する事項を前記「Ⅱ 取引条件に関する事項」に追加します。

1 売主、買主は、その相手方に対し、次の各号の事項を確約します。

- (1) 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋もしくはこれらに準ずる者またはその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと。
- (2) 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役またはこれらに準ずる者をいう。）が反社会的勢力ではないこと。
- (3) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、売買契約を締結するものではないこと。
- (4) 対象不動産の引渡しおよび売買代金全額の支払いのいずれもが終了するまでの間に、自らまたは第三者を利用して、売買契約に関してつぎの行為をしないこと。

ア 相手方に対する脅迫的な言動または暴力を用いる行為

イ 偽計または威力を用いて相手方の業務を妨害し、または信用を毀損する行為

2 売主、買主の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告を要せずして、売買契約を解除することができます。

ア 前項(1)または(2)の確約に反する申告をしたことが判明した場合

イ 前項(3)の確約に反し契約をしたことが判明した場合

ウ 前項(4)の確約に反した行為をした場合

3 買主は、売主に対し、自らまたは第三者をして対象不動産を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供しないことを確約します。

4 売主は、買主が前項に反した行為をした場合には、何らの催告を要せずして、売買契約を解除することができます。

5 第2項または前項の規定により、売買契約が解除された場合には、解除された者は、その相手方に対し、違約金（損害賠償額の予定）として売買代金の20%相当額を支払います。

6 第2項または第4項の規定により売買契約が解除された場合には、解除された者は、解除により生じる損害について、その相手方に対し一切の請求をすることができません。

7 第2項または第4項の規定により売買契約が解除された場合の解除および違約金については、第2項、第4項、第5項および前項の規定によるものとし、前記「Ⅱ-2.(5)契約違反による解除」および「Ⅱ-3.損害賠償の予定または違約金に関する事項」の1は適用しません。

以下余白

SECTION

2

重要事項説明書の書き方②（売主宅建業者・買主個人、新築戸建）