

「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.2 「こんなときどうする？」 ケース別記載例

SECTION1 重要事項説明書のケース別記載例……P.002

SECTION2 売買契約書の特例ケース別記載例……P.024

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 ケース別記載例

重要事項説明書の記載について、一般的な記載例を掲載しています。調査結果や取引内容に応じてアレンジして使用してください。

○種類別目次

種類	ページ
不動産の表示	003
売主の表示と占有に関する事項	004
都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限	005
私道に関する負担等に関する事項	017
飲用水・電気・ガスの供給施設および排水施設の整備状況	017
建築確認・検査済証	018
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	018
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(区分所有マンション)	019
その他重要な事項	020

●不動産の表示

ケース	文例
土地の一部に私道等がある場合	上記土地には私道部分が約〇〇㎡含まれます。
	上記符号〇の土地は私道部分です。
	上記土地には建築基準法第4条第2項により道路とみなされる部分(セットバック部分)が約〇〇㎡含まれます。
	上記土地には東京都建築安全条例により角敷地の建築制限のある部分(隅切り部分)が約〇〇㎡含まれます。
一筆の一部を分筆して 売買する場合	売買対象は上記符号〇の土地のうちの一部、別添地積測量図色塗部分です。本物件所有権移転の時期までに、売主の責任と負担において、上記の測量をおこない、分筆による表示変更登記を完了し引渡しを行います。
	売買対象は上記符号〇の土地のうちの一部、別添地積測量図色塗部分です。本物件所有権移転の時期までに、売主の責任と負担において、上記の測量をおこない、本物件土地〇側道路に対し間口〇m以上とする形状で分筆による表示変更登記を完了し引渡しを行います。
実測面積の根拠の 記載	上記実測面積は〇〇〇〇年〇月〇日土地家屋調査士〇〇〇〇の作成した地積測量図(実測図)によります。
地目に関する説明	上記符号〇の土地の地目は現在『〇〇』ですが、本物件所有権移転の時期までに、売主の責任と負担において、地目を宅地とする表題部の表示変更登記を完了します。
土地に傾斜地(法地)が ある場合	本物件土地〇側部分の一部が傾斜地となっています。傾斜地の概要は以下のとおりです。 傾斜地部分面積：約〇〇㎡(別添図面参照)、傾斜角度：約〇〇度
仮換地の場合	本物件は土地区画整理事業施行地区内の仮換地です。上記土地の表示は従前地の表示であり、仮換地の表示は次のとおりです(別添仮換地証明参照)。なお、仮換地面積は換地処分後増減することがあります。 仮換地街区：〇〇土地区画整理事業地区内 〇〇街区〇〇 仮換地面積：〇〇㎡ 権利の種類：換地処分まで [従前地]所有権 [仮換地]使用収益権 換地処分後：所有権
建物を解体撤去して 引き渡す場合	本物件土地には下記の建物がありますが、所有権移転の時期までに、売主の責任と負担において解体撤去され、かつ建物の滅失登記を完了します。 所在：家屋番号： 種類：床面積： [登記内容] 所有者： 所有権にかかる権利に関する事項： 所有権以外の権利に関する事項：
新築で建築につき 登記未了の場合	本物件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添確認済証(〇〇〇〇年〇月〇日第〇〇号)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。

未登記建物等がある場合	本物件建物は未登記であり、上記建物の表示は別添固定資産課税台帳(写)に基づく表示です。所有権移転の時期までに、売主の責任と負担において表題・保存各登記を完了していただきます。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。
	本物件建物は未登記であり、上記建物の表示は別添設計図書に基づく表示です。所有権移転の時期までに、売主の責任と負担において表題・保存各登記を完了していただきます。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。
	上記の表示のほかに○階○○部分が未登記であり、別添固定資産課税台帳(写)上の面積は○○㎡です。当該未登記部分も売買対象となります。所有権移転の時期までに、売主の責任と負担において未登記部分について表題部の表示変更登記を完了していただきます。なお、前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。
床面積に車庫が含まれている場合(新築住宅)	上記○階床面積のうち、○○.○○㎡は車庫部分です。
床面積に車庫が含まれている場合(中古住宅)	上記建物のうち、○階の面積には車庫部分が含まれています。
区分所有マンションの壁芯面積の根拠	上記の壁芯面積の表示は別添分譲パンフレットに基づく表示です。
区分所有マンションで規約設定共用部分がある場合	本マンションには、規約設定共用部分として表示登記された共用部分の建物があります。

● 売主の表示と占有に関する事項

ケース	文例
売主の住所(氏名)変更登記が未了の場合	売主と登記名義人は同一人ですが、登記名義人の住所(氏名)変更登記が未了です。所有権移転の時期までに、売主の責任と負担において当該表示変更登記を完了していただきます。
相続物件	登記名義人は被相続人であり、売主は当該被相続人の相続財産に関する遺産分割協議に基づき本物件を取得済です。所有権移転の時期までに、売主の責任と負担において相続登記を完了します。 登記名義人は被相続人であり、売主は相続により本物件を取得済です。所有権移転の時期までに、売主の責任と負担において相続登記を完了します。
売主が成年後見制度を利用して契約行為を行う場合	売主は成年後見制度の適用を受け、○○○○年○月○日付で○○家庭裁判所より前記成年後見人および成年後見監督人(○○○○)が選任されており、同成年後見人が財産処分の手続を行います。なお、同成年後見人は、本物件の売却について○○○○年○月○日付で同成年後見監督人の同意を得ています。本契約は、○○○○年○月○日までに同裁判所から本物件の売却許可が得られることを停止条件とし、同成年後見人は、本契約締結後直ちに当該許可の申立手続を行います。○○○○年○月○日までに同裁判所から本物件の売却許可を得ることができなかった場合には、売主は、買主に受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還します(別添 登記事項証明書・売却同意書参照)。
登記名義人が破産者であり破産管財人が契約行為を行う場合	登記名義人は○○○○年○月○日付破産手続開始の決定を受け、○○地方裁判所より上記破産管財人が選任されています。なお、本物件の売却について同裁判所より○○○○年○月○日付売却許可決定を受けており、破産管財人が財産処分の手続を行います。

立退きがある場合	本物件建物は、別添建物賃貸借契約に基づき上記賃借人へ賃貸されています。所有権移転の時期までに、売主の責任と負担において同建物賃貸借契約を解約し、上記賃借人の立退きを完了します。
オーナーチェンジの場合	本物件建物は、別添建物賃貸借契約に基づき上記賃借人へ賃貸されています。今回の取引は賃借権の負担付で売買するものであり、買主には同賃貸借契約における賃借人としての地位を所有権移転と同時に売主から承継します。なお、賃借人としての地位の承継に伴い、賃借人から受領した敷金ならびに賃借人に対する敷金返還債務も売主から買主へ承継されます。
他人物売買(取得契約締結済であるが残金未了の場合)	本物件の所有者は現登記名義人であり、売主は登記名義人との間で〇〇〇〇年〇月〇日付売買契約締結済です(別添売買契約書参照)。所有権移転の時期までに、売主の責任と負担において本物件を取得のうえ、買主に引渡しします。
底地売買の場合	本物件は、別添土地賃貸借契約に基づき上記賃借人へ賃貸されています。今回の取引は賃借権の負担付で売買するものであり、買主には同土地賃貸借契約における賃借人としての地位を所有権移転と同時に売主から承継していただきます。

●都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限

ケース	文例
開発行為にかかる場合	本物件は1,000㎡(三大都市圏の一定の市街化区域は500㎡)を超えるため、建物の建築等を目的として土地の区画形質の変更を行う場合には、都道府県知事(政令指定都市等の長)から都市計画法第29条に定める開発行為の許可を得る必要があります。
市街化調整区域内の場合	<p>本物件は市街化調整区域内にあるため、原則として建築物の建築はできません。また、現在ある建築物については増・改築、再建築できません。建築物の新築、増・改築を行う場合には、各都道府県の条例の内容に基づいた都市計画法第29条の開発許可または第43条の建築許可が必要になります。</p> <p>本物件は、市街化調整区域内の既存宅地の確認を受けた住宅です。市街化調整区域内での建築行為は、現在許可を必要としますが、この建物は、〇〇〇〇年〇月〇日付で旧都市計画法第43条第1項第6号口の土地に該当する旨、〇〇知事の確認を受けていますので、住宅のままでの自己使用のための建築は許可不要です(建築基準法の建築確認は別途必要です)。尚、具体的な建築計画がある場合は、〇〇市役所におたずねください。</p> <p>本物件は、市街化調整区域内に存しております。市街化調整区域での建築行為は〇〇県知事の許可を必要とします。ただし、本物件は、市街化調整区域の線引き前に宅地であったため、住宅のままでの自己使用のための建築物に限り、都市計画法第43条の許可を受けられるとの見解を得ております。(建築基準法の建築確認は別途必要です。)なお、具体的な建築計画がある場合には、〇〇市役所におたずねください。</p> <p>本物件は、市街化調整区域内に存しますが、開発行為の許可を受けた開発区域内(別添「開発登録簿」写参照)にあるため、当該開発許可条件に基づく建築物(専用住宅に限る)の建築が可能です。</p> <p>本物件の存する地域は市街化調整区域のため用途地域の指定がありませんが〇〇住居地域に準じた制限を受けます。</p>

計画道路がある場合	本物件〇〇側には都市計画道路(別添図面斜線部分約〇〇㎡)が計画決定しており、都市計画法第53条、第54条に基づき次のとおり建築制限があります。なお、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。建築物を建築する場合には、原則として都道府県知事(市の区域内にあっては当該市の長)の許可が必要となります。
2以上の用途地域にまたがる場合	<p>〇側道路境界線から〇mまでの部分が△△地域、〇mを超える部分が☆☆地域です。</p> <p>〔②③④の制限の内訳〕</p> <p>△△地域の制限：〇〇地域(区域)、〇〇高度地区、建ぺい率〇%、容積率〇%</p> <p>☆☆地域の制限：〇〇地域(区域)、〇〇高度地区、建ぺい率〇%、容積率〇%</p> <p>建築物の敷地が、異なる用途地域にまたがる場合は、その敷地の過半の属する地域の用途制限が適用されます。</p>
防火規制の異なる区域にまたがる場合	<p>建築物が、防火地域と準防火地域にまたがる場合は、建築物全体について、防火地域内の建築物に関する規定が適用されます。ただし、当該建築物が、防火地域外において防火壁で有効に区画されている場合は、その防火壁外の部分には準防火地域内の建築物に関する規定が適用されます。</p> <p>建築物が、準防火地域と、建築基準法第22条に定める区域にまたがる場合は、建築物全体について、準防火地域内の建築物に関する規定が適用されます。ただし、当該建築物が、準防火地域外において防火壁で有効に区画されている場合は、その防火壁外の部分には建築基準法第22条に定める区域内の建築物に関する規定が適用されます。</p>
違反建築の場合	本物件建物は、建築基準法に定める建ぺい率・容積率・用途・建物の高さの制限に抵触するものであり、特定行政庁から是正措置を命じられることがあります。再建築の際には、現在と同規模の建築物は建築できません。また、建築確認申請を要する増・改築は、原則として行えません。
計画道路に敷地の一部を提供した結果、既存不適格となっている場合	本物件建物は、別紙のとおり建築基準法上適法に建築されましたが、検査済証取得後に敷地の一部を計画道路として〇〇市に提供したため、現況では建築基準法上不適格であり、増・改築、再建築の際には、現在と同規模の建築物は建築できない場合があります。
容積率の緩和措置を受けている場合	<p>本物件建物は、建築基準法施行令に定める自動車車庫等部分の容積不算入措置(不算入面積〇〇、〇〇㎡)を受けて建築されています(別添建築計画概要書参照)。</p> <p>本物件建物は、建築基準法に定める地階の住宅部分の容積不算入措置(不算入面積〇〇、〇〇㎡)を受けて建築されています(別添建築計画概要書参照)。</p> <p>本物件建物は、建築基準法に定める共用廊下等部分の容積不算入措置(不算入面積〇〇、〇〇㎡)を受けて建築されています(別添建築計画概要書参照)。</p>
建ぺい率の緩和措置を受けている場合	<p>本物件建物は、都市計画で定める建ぺい率80%の地域(改正前は近隣商業地域および商業地域)外かつ防火地域内にある耐火建築物として、建ぺい率の10%の緩和措置を受けて建築されています。</p> <p>本物件建物は、街区の角にある敷地またはこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するものの内にある建築物として、建ぺい率の10%の緩和措置を受けて建築されています。</p>
建築当時から建ぺい率・容積率の指定が変更されて既存不適格建築物になっている場合	本物件建物は、建築当時指定されていた建ぺい率・容積率・建物の高さの制限の各数値と現在指定されている数値が異なるため、建築基準法上不適格であり、増・改築、再建築の際には、現在と同規模の建築物は建築できない場合があります。なお、建築当時の制限内容は建ぺい率〇〇・容積率〇〇・建物の高さの制限〇〇です。

高度地区についての説明	高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、または、土地利用の増進を図るため建築物の高さの最高限度または最低限度が定められる地域です。高度地区内においては、建築物の高さは、その高度地区の関する都市計画で定められた内容に適合するものでなければなりません。
風致地区についての説明	本物件は、第〇種風致地区内に存するため、建ぺい率の制限が〇〇%、外壁の後退距離、建築物の高さ制限、建築物の意匠等に関する制限が定められています。また、建築物の建築、工作物の築造、建築物等の色彩の変更、宅地の造成、土地の開墾、その他土地の形質の変更、水面の埋め立てまたは干拓、竹木伐採、土石類の採取、屋外における土石・廃棄物または再資源の堆積等の行為を行う場合は、予め〇〇長の許可を要します。
地域・地区や各条例による建築制限がある場合	本物件は〇〇〇〇地区内にあるため、条例により別紙内容の建築制限があります。
建築基準法第22条についての説明	本物件の存する地域は、建築基準法第22条に定める区域に指定されています。
総合設計制度の適用がある場合(マンション)	本マンションは建築基準法第59条の2に定める総合設計制度が適用され、容積率等の緩和を受けているため、増・改築、再建築に際して同制度が適用されないと同規模の建築物を建築することができない場合があります。なお、本マンション敷地の一部には公開空地が設けられています。
一団地の認定を受けている場合(マンション)	本マンションは建築基準法第86条に基づく「総合的設計による一団地」の認定(認定番号:第〇号(〇〇〇〇年〇月〇日付))を受けて建築されたため、増・改築、再建築を行う際にも同条の規定・制限が適用されます。なお、一棟単独での増・改築、再建築は行えません。
敷地面積の最低限度がある場合	本物件の存する地域は建築物の敷地面積の最低限度が〇㎡と定められています。将来、本物件の敷地について、この最低限度未満となる分割を行った場合には建築物の建築はできません。 本物件の敷地面積は都市計画において定められた敷地面積の最低限度未満となっておりますが、建築基準法第53条の2第3項の定めにより、その全部を分割せず現況面積のまま使用する場合は建築物の建築をすることができます。
擁壁がある場合	本物件〇側は条例に定める「がけ」に該当するため、その下端から一定の距離内に(「がけ」の下部、上部にかかわらず)建築物を建築したり、建築敷地を造成する場合には、条例による別紙内容の制限を受けます。なお、本物件〇側の擁壁は、建築基準法その他法令に抵触している可能性があり、本物件建築物を増・改築、再建築する場合、所轄官庁から、当該擁壁の大規模な補修や築造し直し等の指導を受ける場合があります。また、本物件に建築等を行わない場合も、擁壁下の土地所有者等から、当該擁壁の大規模な補修や築造し直しを求められる場合があります。当該擁壁の大規模な補修や築造し直しには、多額の費用が生じます。また、当該擁壁は建築基準法その他法令に定める基準を満たす必要があり、その築造し直し等を行う際には、事前に建築確認の取得等所定の手続きを経る必要があります。
壁面線の制限がある場合	本物件土地に建築物を建築する場合には、壁面線を越えて外壁・柱または〇mを超える門・へいは建築できません。
外壁後退がある場合	本物件土地に建築物を建築する場合には、建物の外壁を隣接地境界線から〇m、道路境界線から〇m離さなければなりません。
天空率による斜線制限の緩和を受けて建築されている場合	本物件建築物は、建築基準法第56条第7項により、〇〇斜線制限の適用除外措置を受けて建築されています。

<p>塀がある場合</p>	<p>本物件上に建築物等を建築する場合に、本物件と〇側隣接地との境界塀について、建築基準法施行令第 61 条または第 62 条の 8 (別添資料参照)の規定を満たしていない等、安全性に問題がある場合には、建築物等の確認を申請した建築主事または指定確認審査機関から、補強、建替え、撤去または一部撤去を求められることがあり、その場合、工事費用が生じます。境界塀を隣接地所有者と共有している場合、または隣接地所有者が所有している場合、当該境界塀の補強、建替え、撤去または一部撤去には、当該隣接地所有者との協議が必要になります。また、境界塀の補強の際に「控壁」を設ける場合、建物と境界塀の間が狭くなりますのであらかじめご承知おきください。</p>
<p>日影による中高層の建築物の制限の記載</p>	<p>本物件は日影規制の対象区域外にありますが、高さが 1 0 m 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。</p> <p>本物件は日影規制の異なる区域にまたがっているため、本物件上の建築物は当該建築物がある各区域内の日影規制を受けます。更に、冬至日において当該建築物のある区域外の土地に日影を生じさせる場合は、当該建築物は日影を生じさせる区域内にあるものとみなされ、その規制も受けることとなります。</p> <p>本物件は〇〇地域内にあるため、本物件上の建築物は〇〇地域の日影規制を受けますが、更に冬至日において当該建築物のある区域外の土地に日影を生じさせる場合は、当該建築物は日影を生じさせる区域内にあるものとみなされ、その規制も受けることとなります。</p>
<p>中高層建築物の建築に係る紛争防止条例が定められている場合</p>	<p>〇〇区(市)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(別添資料参照)。</p>
<p>位置指定道路の現況幅員が指定幅員に満たない場合</p>	<p>本物件〇側の道路は建築基準法第 4 2 条第 1 項第 5 号に定める道路であり、幅員〇mで指定を受けていますが、現況幅員は〇mのため、増・改築、再建築の際には指定幅員を確保するよう現況利用している敷地の一部を道路として整備しなければなりません。この結果、道路となる部分は建物の敷地として算入できません。</p>
<p>42 条 2 項道路の場合</p>	<p>本物件〇側道路は建築基準法第 4 2 条第 2 項に定める道路であり、道路中心線から水平距離 2 m 後退した線が道路境界線とみなされます。なお、本物件は後退(セットバック)済みです。</p> <p>本物件〇側の道路は建築基準法第 4 2 条第 2 項に定める道路であり、道路中心線から水平距離 2 m 後退した線が道路境界線とみなされます。この結果、道路とみなされる部分(セットバック部分)は建物の敷地として算入することはできません。なお、道路中心線は特定行政庁の指導に基づき決定しており、本物件のセットバック面積は約〇〇㎡ですが、測量の結果増減する場合があります。</p>
<p>路地状敷地(敷地延長)物件</p>	<p>本物件は路地状部分のみによって道路に接しているため、条例により別紙内容の建築制限があります。</p>
<p>建築基準法上の道路に接道していない場合</p>	<p>本物件は建築基準法に定める道路に接道していないため、原則として建築物の建築はできません。また、現在ある建築物については増・改築、再建築はできません。</p>

<p>土地区画整理法 (計画決定)</p>	<p>本物件は土地区画整理事業施行地区(計画決定)内にあるため、次のとおり建築制限があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物を建築する場合には、原則として都道府県知事(市の区域内にあっては当該市の長)の許可が必要となります。 ・前号の建築物は階数が2以下でかつ地階を有しないもので、主要構造部が木造・鉄骨造・コンクリートブロック造その他これらに類する構造であるときに限り許可されます。また、都市計画に適合した建物でなければなりません。
<p>土地区画整理法 (事業認可段階)</p>	<p>本物件は土地区画整理事業施行地区(事業決定)内にあるため、次の各事項をご承知おください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築制限：事業認可もしくは事業決定の公告の日以後、換地処分公告の日までは、土地の形質の変更、建築物・工作物の建築、改築、増築、または移動の容易でない物件の設置または堆積を行う場合には、都道府県知事(市の区域内にあっては当該市の長)もしくは国土交通大臣の許可が必要となります。 ・権利：仮換地が指定された場合には、仮換地の指定の効力発生の日から換地処分公告がある日までは、仮換地については従前の土地と同じ内容の使用・収益ができますが、従前の土地については使用・収益ができなくなります(所有権は従前の土地のままで、換地処分公告の日の翌日に所有権が換地に移行します)。 ・減歩：公共用地、保留地等の整備のため、従前の土地の一部を供出します。その結果、従前の土地に比べ(仮)換地面積は減少することになります。 ・組合員：土地区画整理組合が設立されると、施行地区内の土地所有者や借地権者は、すべて土地区画整理組合の組合員となります。また組合員より土地を取得した人も、組合員となります。 ・清算金：換地処分公告後、事業施行者から換地処分公告の日の翌日における土地所有者および借地人に対して清算金の徴収または交付が行われることがあります。 ・賦課金：土地区画整理組合(以下「組合」といいます。)が施行する土地区画整理事業においては、組合は、土地区画整理法第40条の規定により、その事業経費に充てるため賦課金として組合員に対して金銭を賦課徴収することができる、とされています。また、この賦課金を賦課徴収する場合には、土地区画整理法第31条の規定により、総組合員で組織する総会の議決を経なければならない、とされています。組合が施行する土地区画整理事業の事業経費は、一般に組合が取得する保留地の処分代金等により賄われますが、事業経費に更なる不足が生じた場合には、組合員に対して賦課金徴収することにより、その不足額を補うことがありますので、ご承知おください。
<p>都市緑地法 (特別)緑地保全地)</p>	<p>本物件は(特別)緑地保全地域内にあるため、次の行為を行う場合には、原則として都道府県知事(市の区域内にあっては当該市の長)に届出が必要となります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物その他の工作物の新築、改築または増築。 ・宅地の造成、土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採、その他の土地の形質の変更。 ・木竹の伐採。 ・水面の埋立てまたは干拓。 ・その他緑地の保全に影響を及ぼすおそれのある行為で政令で定めるもの。

生産緑地法	<p>本物件は生産緑地地区内にあるため、本物件を農地等として管理しなければなりません。また、次の行為を行う場合は市町村長の許可が必要となります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物その他の工作物の新築、改築または増築。 ・宅地の造成、土石の採取、その他の土地の形質の変更。 ・水面の埋立てまたは干拓。
景観法	<p>本物件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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。
被災市街地復興特別措置法	<p>本物件は被災市街地復興推進地域内にあるため、〇〇〇〇年〇月〇日までに通常の管理行為等一定の行為以外の土地の形質の変更または建築物の新築、改築もしくは増築をしようとする場合には、原則として都道府県知事(市の区域内にあっては当該市の長)の許可が必要となります。</p>
旧公共施設の整備に関連する市街地の改造に関する法律	<p>本物件は旧公共施設の整備に関連する市街地の改造に関する法律に基づく防災建築街区造成事業の施行区域内にあるため、事業の施行の障害となるおそれのある土地の形質の変更、建築物その他の工作物の新築、改築もしくは増築、または政令で定める移動の容易でない物件の設置もしくは堆積を行う場合は、都道府県知事(国土交通大臣が市街地改造事業を施行すべき土地の区域内にあっては、国土交通大臣)の許可が必要となります。</p>
首都圏・近畿圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律	<p>本物件は造成工場敷地であるため、製造工場等の造成に関する工事完了の公告の日の翌日から起算して10年間は、造成工場敷地の所有権、地上権、質権、使用貸借による権利または賃借権その他の使用および収益を目的とする権利の設定または移転については、原則として施行者であった者の長の承認が必要となります。</p>
近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律	<p>目的：近畿圏の建設とその秩序ある発展に寄与するため、近郊整備区域内及び都市開発区域内における宅地の造成その他近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関し必要な事項を定め、近郊整備区域の計画的な市街地としての整備及び都市開発区域の工業都市、住居都市その他の都市としての開発に資する。</p> <p>計画：近郊整備区域建設計画、都市開発区域建設計画、工業団地造成事業に係る市街地開発事業予定区域に関する都市計画(法第5条の2)、工業団地造成事業に関する都市計画(法第6～7条、都市計画法第12条第2項)、工業団地造成事業に関する施行計画(法第24条)</p> <p>※上記については制限の概要でありますので、詳しくは監督官庁へお問い合わせ下さい。</p>
都市再開発法(市街地再開発促進区域)	<p>本物件は市街地再開発促進区域内にあるため、主要構造部が木造・鉄骨造・コンクリートブロック造その他これらに類する構造であって、階数が2以下でかつ地階を有しない建築物で、容易に移転または除去することができるものの建築をしようとする場合、原則として都道府県知事(市の区域内にあっては当該市の長)の許可が必要となります。</p>

都市再開発法 (第1種市街地再開発事業施行地区)	<p>本物件は第1種市街地再開発事業施行地区内にあるため、事業計画の認可の公告または事業計画の変更の認可の公告後に事業施行の障害となるおそれのある次の行為を行う場合は、都道府県知事(市の区域内にあっては当該市の長)の許可が必要となります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地の形質の変更。 ・建築物その他の工作物の新築、改築もしくは増築。 ・政令で定める移動の容易でない物件の設置もしくは堆積。
都市再開発法 (第2種市街地再開発事業施行地区)	<p>本物件は第2種市街地再開発事業施行地区内にあるため、下記の制限があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法第65条に基づき、土地の形質の変更もしくは建築物の建築その他工作物の建設を行い、または政令で定める移動の容易でない物件の設置もしくは堆積を行う場合には、都道府県知事(市の区域内にあっては当該市の長、以下「都道府県知事等」という。)の許可が必要となります。 ・土地収用法の事業の認可があったものとみなされるため、土地収用法第28条の3に基づき、明らかに事業に支障を及ぼす土地の形質の変更等を行う場合には、都道府県知事等の許可が必要となります。 ・本物件を有償で譲渡しようとする場合は、当該都市計画事業の施行者に対して譲渡予定価額等についての届出が必要となります。なお、届出の結果施行者から買い取る旨の通知があった場合には、所有者と施行者との間で売買契約が成立したものとみなされます。
幹線道路の沿道の整備に関する法律 (沿道地区計画区域)	<p>本物件は沿道地区計画の区域内にあるため、次の行為を行う場合には、原則として、当該行為に着手する日の30日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計または施行方法、着手予定日その他の国土交通省令で定める次項について、市町村長への届出が必要となります。その結果、沿道地区計画に適合しない場合には指導・助言・勧告を受ける場合があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地の区画形質の変更。 ・建築物等の新築・改築・増築。 ・その他政令で定める行為。 <p>また、上記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場合は、当該事項の変更に係る行為に着手する日の30日前までに市町村長への届出が必要となります。なお、建築物等については別添資料のとおり制限があります。</p>
集落地域整備法 (集落地区計画区域)	<p>本物件は集落地区計画の区域内にあるため、次の行為を行う場合、原則として、当該行為に着手する日の30日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計または施行方法、着手予定日その他の国土交通省令で定める次項について、市町村長への届出が必要となります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地の区画形質の変更。 ・建築物等の新築、改築または増築。 ・その他政令で定める行為。
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 (特定防災街区整備地)	<p>本物件は特定防災街区整備地区の区域内にあるため、別紙資料のとおり防火上の制限および敷地面積の最低限度の制限等があります。</p>

<p>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 (防災街区整備地区計画区域内)</p>	<p>本物件は防災街区整備地区計画の区域内にあるため、土地の区画形質の変更、建築物等の新築、改築または増築その他政令で定める行為を行うとする場合は、原則として、当該行為に着手する日の30日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計または施行方法、着手予定日その他の国土交通省令で定める事項について、市町村長への届出が必要となります。</p>
<p>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 (避難経路協定区域内)</p>	<p>本物件は、防災再開発促進地区内にあって、火事または地震が発生した場合の当該土地の区域における避難上必要な経路の整備または管理に関する協定(避難経路協定)が締結されています。この協定区域の土地所有者等は、同協定の所定の基準に従い、避難経路の整備または管理を行うことが求められ、協定の内容を遵守しなければなりません。協定の詳細な内容については、別添協定書に基づき説明します。</p>
<p>港湾法(港湾隣接地域)</p>	<p>本物件は港湾隣接地域内にあるため、港湾区域内の水域または公共空地の占有、港湾区域内の水域または公共空地における土砂の採取、港湾の開発、利用または保全に著しく支障を与えるおそれのある一定の行為を行う場合は、港湾管理者の長の許可が必要となります。</p>
<p>港湾法(港湾地域)</p>	<p>本物件は港湾法に定める臨港地区内で港湾管理者が指定した分区の区域内にあるため、各分区の目的を著しく阻害する建築物その他の構築物で、地方公共団体が条例で定めるものを建設してはならず、また、建築物その他の構築物を改築し、またはその用途を変更して当該条例で定める構築物とすることはできません。</p>
<p>公有地の拡大の推進に関する法律</p>	<p>本物件土地の一部が都市計画施設(都市計画道路)の区域内にあり、かつ土地面積が届出対象面積以上であるため、本物件土地を有償で譲渡しようとする場合は、当該土地の所在および面積、当該土地の譲渡予定価額、当該土地を譲り渡そうとする相手方その他主務省令で定める事項を、当該土地が町村の区域内に所在する場合にあっては当該町村の長を経由して都道府県知事に、当該土地が市の区域内に所在する場合にあっては当該市の長(以下「都道府県知事等」という。)への届出が必要となります。なお、当該届出後3週間を経過した日、または都道府県知事等より土地の買取りを希望する地方公共団体等がない旨の通知があった時、または都道府県知事等より土地の買取りを希望する地方公共団体等による買取り協議を行う旨の通知があった場合に当該通知の日から3週間を経過した日(その期間内に土地の買取りの協議が成立しないことが明らかになった時はその時)までは、当該地方公共団体等以外の者に譲渡することはできません。</p> <p>本物件土地の面積が届出対象面積以上であるため、本物件土地を有償で譲渡しようとする場合は、当該土地の所在および面積、当該土地の譲渡予定価額、当該土地を譲り渡そうとする相手方その他主務省令で定める事項を、当該土地が町村の区域内に所在する場合にあっては当該町村の長を経由して都道府県知事に、当該土地が市の区域内に所在する場合にあっては当該市の長(以下「都道府県知事等」という。)への届出が必要となります。なお、当該届出後3週間を経過した日、または都道府県知事等より土地の買取りを希望する地方公共団体等がない旨の通知があった時、または都道府県知事等より土地の買取りを希望する地方公共団体等による買取り協議を行う旨の通知があった場合に当該通知の日から3週間を経過した日(その期間内に土地の買取りの協議が成立しないことが明らかになった時はその時)までは、当該地方公共団体等以外の者に譲渡することはできません。</p>

農地法(市街化区域内の農地を転用目的で売買する場合)	本物件は農地法に定める農地に該当するため、農地以外に転用する目的で所有権を移転し、または地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権もしくはその他の使用および収益を目的とする権利を設定または移転する場合は、農業委員会への届出が必要となります。
農地法(市街化区域外の農地を転用目的で売買する場合)	本物件は農地法に定める農地に該当するため、農地以外に転用する目的で所有権を移転し、または地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権もしくはその他の使用および収益を目的とする権利を設定または移転する場合は、都道府県知事への届出が必要となります。
農地法(市街化区域の農地を農地として売買する場合)	本物件は農地法に定める農地に該当するため、所有権を移転し、または地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権もしくはその他の使用および収益を目的とする権利を設定または移転する場合は、農業委員会(もしくは都道府県知事)の許可が必要となります。なお、本物件を農地以外に転用する場合は農業委員会への届出が必要となります。
農地法(市街化区域外の農地を農地として売買する場合)	本物件は農地法に定める農地に該当するため、所有権を移転し、または地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権もしくはその他の使用および収益を目的とする権利を設定または移転する場合は、農業委員会(もしくは都道府県知事)の許可が必要となります。なお、本物件を農地以外に転用する場合は都道府県知事への届出が必要となります。
宅地造成等規制法	本物件は宅地造成工事規制区域内にあるため、一定の宅地造成に関する工事を行う場合には、都道府県知事(政令指定都市等の区域内にあっては当該市の長)の許可が必要となります。
マンションの建替え等の円滑化に関する法律	本マンションは、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」第105条に基づく容積率緩和の許可を受けて建築されているため、増・改築、再建築の際、同条の規定が適用されない場合、原則として同規模の建築物を建築することはできません。また、同条の規定により、敷地面積が〇㎡以上であることが当該許可の前提条件とされているため、増・改築、再建築の際、敷地面積が〇㎡未満である場合には、当該許可を受けることはできず、原則として同規模の建築物を建築することはできません。
都市公園法	本物件建物については、立体都市公園一体建物として公園管理者との間に協定が締結されているため、別添協定書の内容を遵守しなければなりません。
自然公園法(普通地域)	<p>本物件は自然公園法に定める普通地域内にあるため、次の行為を行う場合は、原則として、国立公園は環境大臣、国定公園は都道府県知事に対し、環境省令で定めるところにより、行為の種類、場所、施行方法および着手予定日その他環境省令で定める事項の届出が必要となります。届出の結果、都道府県知事または環境大臣から行為の禁止もしくは制限、または必要な措置を執るべき旨を命ぜられる場合があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・環境省令で定める基準を超える工作物の新築、改築または増築すること(改築または増築後において、その規模が環境省令で定める基準を超えるものとなる場合における改築又は増築を含む。) ・特別地域内の河川、湖沼等の水位または水量に増減を及ぼさせること。 ・広告物その他これに類するものを掲出し、もしくは設置し、または広告その他これに類するものを工作物等に表示すること。 ・水面を埋め立て、または干拓すること。 ・鉱物を掘採し、または土石を採取すること(海域内においては、海中公園地区の周辺1キロメートルの当該海域公園地区に接続する海域内においてする場合に限る)。 ・土地の形状を変更すること。 ・海底の形状を変更すること(海域公園地区の周辺1キロメートルの当該海域公園地区に接続する海域内においてする場合に限る)。

下水道法	本物件は下水道法に定める浸水被害対策区域内にあり、本物件に設置されている雨水貯留施設は、下水道法第25条の3から同条の9に定める管理協定の目的とされているため、本物件を取得すると、当該協定を引き継がなければなりません。管理協定の目的とされている雨水貯留施設および当該協定の内容等については別添資料に基づき説明します(別添〇〇協定書(写)参照)。
河川法(河川区域)	<p>本物件は河川区域内にあるため、次の行為を行う場合には河川管理者(一級河川：国土交通大臣、二級河川：都道府県知事)の許可が必要となります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工作物の新築、改築、除却。 ・河川の河口附近の海面における河川の流水の貯留、または停滞させるための工作物の新築、改築、除却。 ・土地の掘削、盛土、切土その他土地の形状を変更する行為(政令で定める軽易な行為を除く)。 ・竹木の植栽、伐採(政令で定める軽易な行為を除く)。
河川法(河川保全区域)	<p>本物件は河川保全区域内にあるため、次の行為を行う場合には、原則として河川管理者(一級河川：国土交通大臣、二級河川：都道府県知事)の許可が必要となります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地の掘削、盛土、切土その他土地の形状を変更する行為。 ・工作物の新築、改築。
特定都市河川浸水被害対策法(特定都市河川流域に該当する場合)	<p>本物件は特定都市河川浸水被害対策法に定める特定都市河川流域内にあるため、宅地等以外の土地で行う1000㎡以上の下記のような雨水浸透阻害行為を行う場合は、原則として都道府県知事(政令指定都市等の区域内にあつては当該政令指定都市等の長)の許可が必要となります。</p> <p><雨水浸透阻害行為></p> <ul style="list-style-type: none"> ・宅地等にするために行う土地の形質の変更(山林における宅地造成など)。 ・土地の舗装(農地の駐車場への改変など)。 ・ゴルフ場、運動場その他これらに類する施設(雨水を排除するための排水施設を伴うものに限る)の新設または増設。 ・ローラーその他これに類する建設機械を用いて土地を締め固める行為(既に締め固められている土地において行われる行為を除く)。
特定都市河川浸水被害対策法(物件内・近隣に保全調整池が存在する場合)	<p>本物件内(本物件〇側近隣約〇m先)には特定都市河川浸水被害対策法で指定されている保全調整池があり、次の行為を行う場合には、原則として、当該行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計または施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項について、都道府県知事(政令指定都市等の区域内にあつては当該政令指定都市等の長)への届出が必要となります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・保全調整池の全部または一部の埋立て。 ・保全調整池(建築物等に設置されているものを除く。)の敷地である土地の区域における建築物等の新築、改築または増築。 ・保全調整池が設置されている建築物等の改築または除却(保全調整池に係る部分に関するものに限る。) ・その他保全調整池が有する雨水を一時的に貯留する機能を阻害するおそれのある行為で政令で定めるもの。

海岸法	<p>本物件は海岸保全区域内にあるため、次の行為を行う場合には、原則として海岸管理者(当該海岸保全区域を統括する都道府県知事)の許可が必要となります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土石(砂を含む)を採取すること。 ・水面または公共海岸の土地以外の土地において、他の施設等を新設し、または改築すること。 ・土地の掘削、盛土、切土、その他政令で定める行為をすること。
津波防災地域づくりに関する法律(津波法)	<p>本物件は津波防災地域づくりに関する法律における「津波災害警戒区域」内にあります。本区域内における宅地建物は、将来、津波防護施設区域、指定津波防護施設、指定避難施設に指定される可能性があり、指定された場合以下の制限が発生します。</p> <ol style="list-style-type: none"> ①津波防護施設区域内において、津波防護施設以外の施設または工作物の新築または改築、土地の掘削、盛土または切土等を行うおとするものは、原則として、津波防護施設管理者の許可が必要になります。 ②指定津波防護施設について、当該敷地である土地の区域における土地の掘削、盛土または切土のその他土地の形状を変更する行為、当該指定津波防護施設の改築または除却等、その改築を行うおとするものは、原則として、行為に着手する日の30日前までに都道府県知事に届出が必要になります。 ③指定避難施設の管理者は、当該指定避難施設を廃止し、または改築その他の事由により当該指定避難施設の現状について改築など重要な変更を加えようとするときは、市町村長に届出が必要になります。 <p>本物件は、津波災害警戒区域において津波の発生時における円滑かつ迅速な避難の確保を図るため、津波災害警戒区域内に存する施設であって一定の基準に適合するものとして指定避難施設に指定されています。指定避難施設管理者は、当該指定避難施設を廃止し、または改築その他の事由により当該指定避難施設の現状に重要な変更を加えようとするときは、市町村長に届け出なければなりません。</p>
地すべり防止区域(地すべり防止区域)	<p>本物件は地すべり防止区域内にあるため、次の行為を行う場合には都道府県知事の許可が必要となります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地下水を誘致し、または停滞させる行為で地下水を増加させるもの、地下水の排水施設の機能を阻害する行為その他地下水の排除を阻害する行為(政令で定める軽微な行為を除く)。 ・地表水を放流し、または停滞させる行為その他地表水の浸透を助長する行為。 ・のり切でのり長3m以上のものおよび切土で直高2m以上のもの。 ・ため池、用排水路その他の地すべり防止施設以外の施設または工作物で政令で定めるものの新築または改良。 ・上記以外で、地すべりの防止を阻害し、または地すべりを助長し、もしくは誘発する行為で政令で定めるもの。
地すべり防止区域(ぼた山崩壊防止区域)	<p>本物件はぼた山崩壊防止区域内にあるため、次の行為をする場合は都道府県知事の許可が必要となります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・立木竹の伐採(間伐、択伐その他政令で定める軽微な行為を除く)、または樹根の採取。 ・木竹の滑下または地引による搬出。 ・のり切または切土。 ・土石の採取または集積。 ・掘削等でぼた山の崩壊の防止を阻害し、またはぼた山の崩壊を助長し、もしくは誘発する行為。 ・芝草の採取または用排水路の新設もしくは改良。

<p>地すべり防止区域 (急傾斜地崩壊危険区域)</p>	<p>本物件は急傾斜地崩壊危険区域内にあるため、次の行為を行う場合は、原則として都道府県知事の許可が必要となります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・水を放流し、または停滞させる行為その他水の浸透を助長する行為。 ・ため池、用水路その他の急傾斜地崩壊防止施設以外の施設または工作物の設置、または改造。 ・のり切、切土、掘削または盛土。 ・立木竹の伐採。 ・木竹の滑下または地引による搬出。 ・土石の採取または集積。 ・その他急傾斜地の崩壊を助長し、または誘発するおそれのある行為で政令で定めるもの。
<p>土砂災害防止対策推進法 (土砂災害警戒区域)</p>	<p>本物件の存する区域は土砂災害警戒区域に指定されています(指定年月日：〇〇〇〇年〇月〇日) / 別添土砂災害警戒区域等指定図(その2)参照)。土砂災害警戒区域は、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には住民等の生命または身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域で、当該区域における土砂災害を防止するために警戒避難体制をとくに整備すべき地域として、指定された区域です。</p>
<p>土砂災害防止対策推進法 (特別警戒区域)</p>	<p>本物件は土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に定める特別警戒区域内にあるため、住宅宅地分譲や一定の社会福祉施設・幼稚園・病院等の災害弱者関連施設(用途が制限用途である建築物)の建築のための開発行為を行う場合、原則として都道府県知事の許可が必要となります。また、許可を受けた内容を変更する場合、原則として再度許可を受けなければなりません。</p>
<p>文化財保護法 (周知の埋蔵文化財包蔵地)</p>	<p>本物件は埋蔵文化財包蔵地域内にあるため、建築工事を行う場合には事業着手の60日前までに教育委員会への届出が必要となります。届出の結果、試掘が必要となる場合(調査期間および調査費用が生じます)や事業中止、事業の変更の指示を受ける場合があります。</p>
<p>航空法</p>	<p>本物件は〇〇空港の延長進入表面内に位置するため、航空法により建造物等の高さの制限が定められています。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ください。</p>
<p>国土利用計画法</p>	<p>本物件は国土利用計画法に定める届出対象面積を超えるため、買主は、売買契約を締結した日から起算して2週間以内に都道府県知事に対して、価額・利用目的等について届出をする必要があります。届出の結果、土地の利用目的を変更すべきとの勧告を受けることがあります。</p>
<p>土壤汚染対策法</p>	<p>本物件は、要措置区域に指定されており、この区域では、原則として、土地の掘削その他の土地の形質の変更をしてはなりません。この区域は、土壤汚染対策法に定める特定有害物質によって汚染されており、当該汚染による人の健康にかかる被害を防止するため当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止の措置を講じることが必要な区域(要措置区域)に指定されており、都道府県知事は、当該汚染による人の健康に係る被害を防止するための必要な限度において、要措置区域内において、要措置区域内の土地の所有者等に対し、相当の期限を定めて、当該要措置区域内において汚染の除去等の措置を講ずることを指示します。</p> <p>本物件は、土壤汚染対策法に定める特定有害物質によって汚染されている形質変更時要届出区域に指定されており、土地の掘削その他の土地の形質の変更を行う場合は着手する日の14日前までに都道府県知事に届け出る必要があります。</p>

●私道に関する負担等に関する事項

ケース	文例
対象不動産に私道部分セットバック部分が含まれる場合	上記私道部分は道路以外の用途には利用できず、建築物、塀、その他遮へい物を一切設置することはできません。また、建物の敷地として算入することができません。なお、当該私道部分を含む道路に接面する土地所有者等から通行、設備の埋設および掘削に必要な承諾、押印等を要請されることがあります。
私道を持分で所有している場合	上記私道部分は道路以外の用途には利用できず、建築物、塀、その他遮へい物を一切設置することはできません。また、建物の敷地として算入することができません。なお、将来当該私道部分の設備の埋設および掘削を行う際、他の共有者の承諾が必要となり、費用が生じる場合があります。
持分がない私道に接している場合	本物件〇側道路は前記名義人の所有地です。現在無償にて使用していますが、将来通行、設備の埋設および掘削を行う際、所有者の承諾が必要となり、費用が生じる場合があります。

●飲用水・電気・ガスの供給施設および排水施設の整備状況

ケース	文例
他人管が敷地を通過している場合	本物件土地〇〇部分には、本物件〇側土地(地番：〇番〇、所有者：〇〇〇〇)上建物(家屋番号：〇番〇、所有者：〇〇〇〇)のための給水(排水・ガス)管が通過しています。
他人敷地を通過している場合	本物件の給水(排水・ガス)管は別添配管図のとおり隣接地(地番：〇番〇、所有者：〇〇〇〇)を経由して埋設されています。現在無償にて使用していますが、将来使用料等が生じることがあります。また、隣接地所有者より撤去を求められることがあり、その場合は前面道路から引き込むこととなり、費用が生じます。
個別浄化槽を使用している場合	浄化槽の維持管理については、浄化槽法に基づき、定期的な保守点検および清掃を実施することが義務づけられており、そのための費用が生じます。
敷地内に引込みが無い場合	本物件には給・排水・ガス管が配管されていません。そのため、本物件内に給・排水・ガス管を引込む場合は局納金・工事費用等が生じます。
前面道路配管が私設管の場合	本物件前面道路の給・排水管は私設管であり、維持・管理は使用者全員で行っております。なお、管理費用として年間金〇〇〇〇〇〇円の負担があります。 本物件前面道路の給・排水管は〇〇〇〇の名義となっておりますが、維持・管理については〇〇市に移管されています。
個別プロパンガス利用で解約時費用が生じる場合	現在利用しているプロパンガスの販売事業者・連絡先は次のとおりです。 販売事業者／連絡先／ 当該ガスの配管設備等は、売主と上記のプロパンガス販売事業者との間のプロパンガス供給契約に基づき、当該販売事業者がその所有権を有しています。なお、このプロパンガス供給契約を解約する場合は費用(設備撤去費用、買取費用、違約金等)が生じます。契約内容については、別添〇〇契約書(写)をご参照ください。

<p>将来、引込管等の取替えを行う場合の一般的な説明</p>	<p>本物件建物の増・改築、再建築を行う際、本物件の既設の飲用水・ガスの引込管、水道メーター・汚水・雑排水の排水管および排水設備等(以下総称して「各管および設備」という。)について、下記の工事が必要となる場合があります。以下の工事を行う場合には費用が生じます。なお、飲用水の引込管の取替えや新設を行うときには、工事費用等の他に、局納金を納付する必要があります。(水道メーターの新設や増径を行うときは、局納金以外に水道利用加入金も必要になります。)</p> <p>(1) 老朽化による各管および設備の取替え (2) 飲用水の引込管の口径(容量)不足による管取替え (3) 水道メーターの口径(容量)不足によるメーター取替えおよびそれに伴う引込管増径工事 (4) 飲用水・ガスの引込管の管種変更のための管取替え (5) その他、予定建築物の位置・間取り等との兼ね合いによる各配管位置変更、または各管および設備の撤去・新設</p>
--------------------------------	--

● 建築確認・検査済証

ケース	文例
<p>新築で検査済証を取得する場合</p>	<p>本物件所有権移転の時期までに、売主の責任と負担において本物件建物の検査済証の交付を受けたうえ、買主に引渡しを行います。</p>
<p>検査済証を取得していない場合</p>	<p>本物件建物は検査済証を取得しておりません。本物件建物が、建築確認を取得後その内容と異なる内容で建築されている場合、建築基準法に抵触することとなり、特定行政庁からは正措置を命じられる場合があります。また、建築確認申請を要する増改築は行えない場合があります。</p>
<p>検査済証の取得が不明の場合</p>	<p>本物件建物の検査済証について、売主および〇〇市役所(ならびに〇〇市役所合同庁舎)に確認しましたが、いずれにも記録が保存されておらず、その取得の有無は不明です。本物件建物が、建築確認を取得後その内容と異なる内容で建築されている場合、建築基準法に抵触することとなり、特定行政庁からは正措置を命じられる場合があります。またその場合、建築確認申請を要する増改築は行えません。</p>

● 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

ケース	文例
<p>売主が消費税課税事業者の場合</p>	<p>売主が消費税課税事業者であるため、固定資産税等清算金のうち建物に係るものについては消費税等が課税されます。</p>
<p>新年度年税額未確定につき前年度税額にて清算する場合</p>	<p>本物件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、〇〇〇〇年の同税年税額に基づき清算を行い、後日確定する△△△△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。</p>
<p>新年度年税額未確定につき新年度の税額確定後に再清算する場合</p>	<p>本物件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、〇〇〇〇年度の同税年税額に基づき仮清算を行い、売主宛てに△△△△年度同税納税通知書が送達され、売主から買主に対してその旨の通知があった後に遅滞なく△△△△年度の同税年税額に基づく再清算を行うこととします。</p>

●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（区分所有マンション）

ケース	文例
専有部分の用途制限	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、他の用途に供することはできません。 ※その他管理規約・使用細則に定められた内容と、調査内容を記載してください。
犬・猫等の飼育が禁止されている場合	犬、猫、爬虫類等の近隣に迷惑をかける動物の飼育は禁止されています。 ※その他管理規約・使用細則に定められた内容と、調査内容を記載してください。
犬・猫等の飼育可能だが制限がある場合	本マンションで飼育できる犬・猫等のペットは、成年に達した状態で体長○cm相当、体重○kg相当の大きさまでに限定され、1住戸○匹までに制限されています。 ※その他管理規約・使用細則に定められた内容と、調査内容を記載してください。
フローリングの遮音性能等級について LL-45等級の制限がある場合	フローリング工事を行う場合、床材は遮音性能等級L-45以上の性能にしなければなりません。 ※その他管理規約・使用細則に定められた内容と、調査内容を記載してください。
専有部分の修繕に関する制限	専有部分の修繕等を行うときは、工事着工予定日の○日前までに管理組合に対し届出を要するほか、上下階および左右の隣接専有部分所有者の工事同意書が必要となります。また、管理組合より事前による承諾を得る必要があります。 ※その他管理規約・使用細則に定められた内容と、調査内容を記載してください。
楽器の使用制限	ピアノ、その他の楽器等を夜間および早朝（午後○時から午前○時まで）演奏することは禁止されています。 ※その他管理規約・使用細則に定められた内容と、調査内容を記載してください。
重量物の搬入制限	ピアノや大型金庫等の重量物の搬入または移動を行う場合は、事前に管理組合に対して届出を行い、管理組合より事前による承諾を得る必要があります。 ※その他管理規約・使用細則に定められた内容と、調査内容を記載してください。
管理組合との使用契約に基づき使用する駐車場・駐輪場・バイク置き場である場合	当該駐車場（駐輪場・バイク置き場）を使用するには、管理組合と使用契約を締結することが必要です。なお、使用权の承継はできません。 全○区画（平置き式○区画、機械式○区画） ※重量・サイズ・排気量当の制限がある場合はその内容を記載します。 月額使用料：金○○○～金○○○円 空状況：（○○○○年○月○日現在） (2) 上記の空状況等は、調査日現在のものであり、本物件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。 ※その他管理規約・使用細則に定められた内容と、調査内容を記載してください。
バルコニー等の面積の記載根拠	上記のバルコニー等の面積の表示は別添分譲パンフレットに基づく表示です。

マンションの過去の維持修繕記録	<p>共用部分の維持修繕の記録については、管理会社で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まし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。</p> <p>維持修繕の記録は売主および管理会社に照会しましたが、当該記録は保存されていないとの回答を得ています。ただし、記録が保存されていない場合でも、過去に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。</p>
一時負担金が生じることが確定している場合	本マンションの〇〇工事が〇〇〇〇年〇月頃予定されています。なお、この工事に伴う一時負担金(金額〇〇〇〇〇円)については、買主の負担となりますので、あらかじめご承知おきください。
大規模修繕等が実施されている場合	現在、本マンションでは次のとおり大規模修繕を実施しております。工事に伴い、騒音・振動・塵埃・臭気等が生じる場合が生じます。 修繕箇所：〇〇 修繕予定期間：〇〇〇〇年〇月まで
大規模修繕の案はあるが詳細が未定の場合	現在、本マンションの大規模修繕の実施が検討されていますが、詳細については未定です。なお、将来大規模修繕に伴い負担金が生じる場合や修繕積立金が増額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。
具体的には大規模修繕の案はないが近い将来実施される可能性がある場合	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。
管理費等の値上げが予定されている場合	本物件の通常管理費・修繕積立金は現在、前記のとおりですが、〇〇〇〇年〇月分から管理費月額金〇〇〇〇〇円、修繕積立月額金〇〇〇〇〇円に変更されることが決定していますので、あらかじめご承知おきください。
管理費等の値上げの案はあるが詳細が未定な場合	現在、本マンションの管理費・修繕積立金について値上げの実施が検討されていますが、詳細については未定です。
管理費等以外に金銭の徴収がある場合	通常の管理費・修繕積立金以外に次の金員が徴収されています。 ・〇〇料金 月額金〇〇〇〇〇円(〇〇〇〇年〇月〇日現在)

●その他重要な事項

ケース	文例
隣接地に建築計画がある場合	本物件〇側隣接地に建築物の建築計画(建築概要：[建築主]〇〇〇〇 [階数]〇階建 [延床面積]〇〇㎡ [用途]〇〇 [工事完了予定]〇〇〇〇年〇月〇日)があります。建築工事に伴い、騒音・振動・塵埃等が生じる場合があります。また、建築された場合、日照・眺望・風向等に影響が生じる場合があります。
周辺地について一般的な説明	<p>本物件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(または増・改築)される場合があります。建築された場合、日照・眺望・風向等に影響がでる場合があります。</p> <p>周辺地域に、将来、中高層建物の建築が計画された場合、区分所有者は当該建物が建築基準法関連法令および行政指導等に従った適法なものである限り、当該建物の建築を容認すると共に、これに伴い周辺環境(日照・通風・眺望・日影・電波受信等)が変化する場合があります。</p>
法令に関しての一般的な説明	「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、本物件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。
設備の経年変化についての一般的な説明	本物件の設備等については、経年変化および使用にともなう性能低下・キズ汚れ等があります。

上空に高圧線がある場合	本物件上空に東京電力株式会社所有の送電線が通過しているため、別紙のとおり建築制限があります。また気象条件によっては、騒音・電波障害等が生じる場合があります。
敷地内に電柱がある場合	本物件〇〇部分に東京電力株式会社所有の電柱が建植されています。売主は同社宛にこの電柱に関する土地使用承諾書を提出しており、買主はこの内容を承継します。
敷地外(敷地前)に電柱がある場合	本物件〇側道路上(敷地寄り)には、東京電力の電柱があります。移設・撤去するためには東京電力や近隣との協議が必要となり、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。
越境がある場合	本物件の〇側方向〇〇番〇〇から〇〇〇が本物件に越境しています。
タワーマンションについての一般的な説明	本物件は超高層建築物であるため、建物の形態上建物の揺れや風きり音ならびに敷地内における強風等が生ずる場合があります。
マンションについての一般的な説明	本物件の建物構造上ならびに集合住宅の特性上、隣接住戸等の住戸及び共用部分(専用使用部分を含む)の生活音・歩行音・振動音等が伝播する場合があります。また、敷地内施設の利用に伴う騒音等が生じる場合があります。 本物件の個々の住戸の居室、廊下、キッチン等の床はフローリング仕上げとなっており、他の住戸からの騒音等が生じる場合があります。また、フローリングは、その商品特性上、調湿機能による伸縮により、床暖房使用時及び季節によっては、すき間、床鳴り等が生じる場合があります 別添「管理規約」第〇条(容認事項)を承継するものとします。
マンションにテナントがある場合	本マンション内には、店舗(事務所)等があるため、不特定多数の方の出入りがあります。
敷地内に古井戸がある場合	本物件〇〇部分に現在使用していない井戸があり、埋め戻しをする場合には費用が生じます。
自治会・町内会がある場合	当地域には次の自治会があります。名称：〇〇自治会自治会費：月額金〇〇〇〇円
懸念される施設がある場合	本物件〇側約〇mのところ〇〇があります。気象条件等によっては騒音(振動・粉塵・臭気)等が生じることがあります。
交通に関する施設がある場合	本物件〇側約〇mのところ〇〇があります。車両通行等に伴い騒音(振動・粉塵・臭気)等が生じることがあります。
塩害の被害のおそれがある場合	本物件〇側には海があるため、塩害により、建物鉄部や車両等の腐食等の被害をもたらすことがあります。
ハザードマップにおける浸水想定区域内の場合	〇〇区(市)が作成した「〇〇区(市)浸水ハザードマップ」によると、本物件周辺は、浸水が予想される地域(浸水深さ〇m～〇m)となっています。但し、これは想定以上の被害が無いことを保証するものではありません。
ハザードマップにおける浸水想定区域外の場合	〇〇区(市)が作成した「〇〇区(市)浸水ハザードマップ」によると、本物件周辺は、浸水が予想される地域には該当していません。但し、これは被害が無いことを保証するものではありません。
浸水履歴がある場合	本物件は〇〇〇〇年の集中豪雨により床下浸水したことがあります。
液状化危険度マップにおける液状化しやすい区域の場合	〇〇県(都)が作成した「液状化危険度マップ」によると、本物件周辺は震度〇〇の〇〇地震が発生した場合、(液状化しやすい、やや液状化しやすい)地域となっています。
物件や物件周辺で事件事故等があった場合	(売主からの報告)(新聞報道)(管理会社からの報告)によると、本物件内(外)において〇〇〇〇年〇月頃、〇〇がありました。
電波障害の可能性のある地域	本物件周辺は、その立地条件や地勢等により、電波障害を受ける可能性がある地域です。テレビの視聴のため有料ケーブル等を利用する場合には、費用(設備および新規加入料、月々の受信料等)がかかります。

住宅用防災機器の設置 (設置されていない場合)	平成 16 年 6 月 2 日公布の改正消防法により、全ての住宅に火災報知機の設置が義務付けられました。設置及び維持基準については、政令及び市町村条例で定める基準に従って、火災報知機器を設置し、維持しなければなりません。なお、本物件には住宅用防災機器が設置されていません。買主において、前記条例等に基づき住宅用防災機器を設置する必要があり、その際の費用は買主の負担となります。
土砂災害危険箇所	本物件の存する区域は、〇〇県により作成された「土砂災害危険箇所マップ」によって公開されている「土砂災害危険箇所」に該当しています。土砂災害危険箇所は、現在都道府県が「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」に基づく基礎調査を進めている箇所であり、土砂災害への備えや警戒避難に役立てるために公開されています。土砂災害危険箇所には次の 3 種類のものがあり、本物件の存する区域は「〇〇〇〇」に該当しています。
アスベストに関する説明	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、本物件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。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ではなく、通常の使用においては健康に被害をおよぼすものではないといわれています。ただし、増改築やリフォーム、建物解体時にはこれらの建材のアスベストを飛散させないよう「石綿障害予防規則」（平成 17 年 7 月 1 日施行）その他関係法令に則り、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、そのための費用が必要になります。
石綿（アスベスト）使用調査を行い含有されていた場合	石綿使用調査結果の記録について石綿使用調査の内容は以下のとおりです。 調査の実施機関：〇〇株式会社 調査の範囲：建物の〇〇部分 調査年月日：〇〇〇〇年〇月〇日 石綿の使用の有無：有（「〇〇調査報告書」〇ページ参照） 石綿の使用の箇所：調査の範囲と同一 その他：「〇〇調査報告書」に記載のとおり
地盤補強工事に関する説明	本物件土地について、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があり、その結果によっては地盤補強工事等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。
瑕疵担保責任の履行に関する措置の説明	本物件建物は、「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、次のとおり住宅瑕疵担保責任保険が付保されます。 (1) 住宅瑕疵担保責任保険法人の名称 〇〇〇〇 (2) 保険期間 住宅の引渡しの日から 10 年間 (3) 保険金額 1 住宅あたり 2000 万円 (4) 保険の対象となる瑕疵の範囲 構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分なお、保険内容の詳細は、上記保険法人作成の別添「重要事項説明書」をご参照ください。
指定流通機関への登録の説明	本物件は、売主と〇〇株式会社との間で、専属専任（専任）媒介契約が取り交わされており、宅地建物取引業法の規定に基づき、成約情報として物件の概要、成約価格等が指定流通機関に登録されます。（お客様の個人情報は、公開されることはありません。）

売買契約書の特例 ケース別記載例

一般的な不動産売買契約書のひな型を使用した場合の、特記事項や容認事項などについて特約例を記載しています。

○種類別目次

種類	ページ
建築条件	025
売主	025
地目変更	026
配管越境	026
賃借人・賃貸借	027
借地権	028
買換え	029
一括決済	029
手付金	029
非居住者	030
売買対象面積・測量代金清算	030
建物の登記	031
第三者の権利の登記	032
境界明示	032
道路	033
相続登記	033
権利証(登記識別情報通知)	034

種類	ページ
建物解体	034
固定資産税・都市計画税の清算	034
契約不適合責任	035
設備の修補義務	035
土壌汚染	035
手付解除	036
引渡し猶予	036
諸費用ローン	036
土地区画整理事業施工地内	037
公法規制・許認可	037
市街化調整区域	038
抵当権	038
第三者のためにする契約	039
契約書の作成通数	040
新築建売	040
その他	041

● 建築条件

ケース	文例
建築条件付土地売買の特約 (売主請負人・停止条件)	<p>第〇条 本契約は、本契約締結後〇ヶ月以内に、売主、買主間において、本物件を敷地とする一戸建住宅を建築するための建築工事請負契約が締結されることを停止条件とします。</p> <p>2 前項の条件が成就しないことが確定したとき、売主は、買主に対し、すみやかに受領済みの金員を無利息にて返還します。</p>
建築条件付土地売買の特約 (売主請負人・解除権留保型)	<p>第〇条 買主は、本契約締結後〇ヶ月以内に、売主との間で本物件を敷地とする一戸建住宅の建築請負契約を締結するものとします。</p> <p>2 前項の建築工事請負契約が前項の期日までに成立しない場合、〇〇〇〇年〇月〇〇日までであれば、売主、買主いずれも本契約を解除することができるものとします。</p> <p>3 前項により本契約が解除された場合、売主は、買主に受領済みの金員を無利息にてただちに返還しなければなりません。</p>
建築条件付土地売買の特約 (建築業者売主指定・無条件解除型)	<p>第〇条 買主は、本契約締結後〇ヶ月以内に、売主が指定する〇〇〇〇株式会社との間で本物件を敷地とする一戸建住宅の建築請負契約を締結するものとします。</p> <p>2 前項の建築工事請負契約が前項の期日までに成立しなかった場合、本契約は無条件で解除となり、売主は、買主に受領済みの金員を無利息にてただちに返還しなければなりません。</p>

● 売主

ケース	文例
売主が登記名義人の表示変更登記を行う特約 (住所・商号・氏名)	<p>第〇条 所有者の(住所移転・商号変更・会社合併・会社分割・婚姻による氏名変更)により、本物件の登記記録上の表示と現在の(住所・商号・氏名)とは以下のとおり異なりますが、売主は、本契約書第●条に定める所有権移転登記申請のときまでに、自己の責任と負担において、現在の(住所・商号・氏名)へ表示変更登記申請手を完了します。</p>
破産法上の許可を停止条件とする特約	<p>第〇条 本契約は、〇〇〇〇年〇月〇日までに、破産法第78条第2項1号の裁判所の許可が得られることを停止条件とし、破産者〇〇〇の破産管財人弁護士〇〇〇は、本契約後ただちに同許可申請手続きを行います。</p> <p>2 前項の条件が成就しないことが確定したとき、売主は、買主に対し、すみやかに受領済みの金員を無利息にて返還します。</p>
破産法上の許可を解除条件とする特約	<p>第〇条 売主は、〇〇〇〇年〇月〇日までに、本物件の売却につき裁判所の許可(破産法第78条第2項1号)を得るものとします。</p> <p>2 前項の許可を得ることができなかつたとき、本契約は無条件で解除となり、売主は、買主に対し、すみやかに受領済みの金員を無利息にて返還します。</p>
任意売却の特約 (解除条件・無条件解除)	<p>第〇条 売主は、残代金支払い日までに、本物件について、差押債権者〇〇〇の差押の取下げおよび抵当権者〇〇〇の抵当権を抹消するものとし、前記の期日までに差押の取下げおよび抵当権の抹消がなされなかつたとき、本契約は無条件で解除となり、売主は、買主に対し、受領済みの金員を無利息にて返還します。</p> <p>2 売主が、前項の差押および抵当権に係る債務を、買主から受領する残代金(の一部)で完済するため、売主、買主は、本契約書第●条の抵当権等の抹消の登記手続きについては、本契約書第●条の所有権移転登記申請手続と同時にを行うことを確認しました。</p>

成年被後見人の居住用不動産売却について 家庭裁判所の許可を停止条件とする特約	<p>第〇条 本契約は、〇〇〇〇年〇月〇日までに本物件の売却について民法859条の3の家庭裁判所の許可が得られる事を停止条件とし、成年被後見人〇〇〇の成年後見人〇〇〇は本契約締結後ただちに同許可申請手続きを行います。</p> <p>2 前項の条件が成就しないことが確定したとき、売主は、買主に対し、すみやかに受領済の金員を無利息にて返還します。</p>
相続財産の管理人による不動産売却について 家庭裁判所の許可を停止条件とする特約	<p>第〇条 本契約は、〇〇〇〇年〇月〇日までに、本物件の売却につき家庭裁判所の許可(民法953条、28条)が得られる事を停止条件とし、売主は本契約後ただちに同許可申請手続きを行います。</p> <p>2 前項の条件が成就しないことが確定したとき、売主は買主に対し、すみやかに受領済の金員を無利息にて返還します。</p>

● 地目変更

ケース	文例
売主が地目変更登記を行う特約	<p>第〇条 売主は、本契約書第●条の所有権移転登記申請のときまでに、自己の責任と負担において、本物件土地の地目を宅地とする変更登記を完了します。</p>

● 配管越境

ケース	文例
敷地内に埋設されている第三者の配管を敷地外へ移設する特約	<p>第〇条 売主は、〇〇〇〇年〇月〇日までに、その責任と負担において、本物件敷地内に埋設されている隣地所有者〇〇〇〇宅への給水管、排水管及びガス管を本物件敷地外へ移設するものとします。</p> <p>2 前項の移設ができないうち、売主は、買主に対し、〇〇〇〇年〇月〇日までであれば、書面により通知して、本契約を解除することができます。</p> <p>3 前項により本契約を解除したとき、売主は、買主に対し、すみやかに受領済の金員を無利息にて返還します。なお、売主は、買主に対し、損害賠償の責任を負いません。</p>
第三者敷地を通過している配管を売主が引込みし直す特約 (解除権留保)	<p>第〇条 売主は、〇〇〇〇年〇月〇日までに、その責任と負担において、〇側隣接地から引込みしている給水管を、〇側前面道路より引込みし直すものとします。</p> <p>2 前項の引込みし直すことができないとき、〇〇〇〇年〇月〇日までであれば、売主、(買主)は、(互いに)書面により通知して、本契約を解除することができます。</p> <p>3 前項により本契約を解除したとき、売主は、買主に対し、すみやかに受領済の金員を無利息にて返還します。なお、売主は、買主に対し、損害賠償の責任を負いません。</p>
本物件敷地内に他人の配管がある場合の特約	<p>第〇条 買主は、本物件土地のうち、別添図面赤枠部分(約〇〇㎡)に、その隣接の土地(または建物)の所有者の〇〇〇の配管が埋設されていることを承諾し、現状のまま買受けます。</p>

●賃借人・賃貸借

ケース	文例
売主が駐車場契約・使用貸借関係を解除して引渡す場合の特約	<p>第〇条 売主は、現在、複数の第三者に本物件を駐車場として賃貸中ですが、本契約書第●条に定める引渡しのとしまでに、自己の責任と負担において各々の賃貸借契約を解約し、本物件内の車両をすべて退去させ、買主に引渡します。</p>
売主が建物賃借人を立退かせる場合の特約	<p>第〇条 売主は、本物件建物を○○○○(以下「賃借人」という。)に賃貸しているため、売主は、○○○○年〇月〇日までに、その責任と負担において当該賃貸借契約を解除し、かつ賃借人を完全に立退かせるものとします。</p> <p>2 前項の賃借人を立退かせることができないとき、売主は、買主に対し、○○○○年〇月〇日までであれば、書面による通知のうえ、本契約を解除することができます。</p> <p>3 前項により本契約を解除したとき、売主は、買主に対し、受領済の金員を無利息にてすみやかに返還します。なお、売主は、買主に対し損害賠償の責任は負いません。</p>
建物賃貸借の負担付売買の特約	<p>第〇条 売主、買主は、本契約締結時に本物件につき売主と○○○○との間に別紙のとおり○○○○年〇月〇日付建物賃貸借契約が締結されており、その賃借権の負担付で本物件を売買したことを互いに確認し、買主は本契約書第●条に定める所有権移転と同時に前記賃貸借契約において、売主が有する貸主としての権利義務の一切を承継します。</p> <p>2 売主は、買主に対し、前項に基づく権利義務の承継にともない、賃借人○○○○に対する敷金○○〇,○○〇円を、本契約書第●条に定める残代金支払い時期に支払い、これにより買主はその返還債務を承継するものとします。ただし、その支払方法は敷金相当額を売買代金の一部と相殺により支払うものとします。</p> <p>3 売主は、買主の協力を得て○○○○年〇月〇日までに賃借人の名義を買主名義に変更することを、賃借人に通知します。</p>
売主が締結している建物管理業務委託契約等を買主が承継する場合の特約	<p>第〇条 売主は、本物件について、○○株式会社との間で締結済みの「○○○○年〇月〇日付〇〇管理委託契約書、◎◎株式会社との間で締結済みの「○○○○年〇月〇日付昇降機設備保守管理に関する契約書」および△△株式会社との間で締結済みの「○○○○年〇月〇日付清掃業務委託に関する契約書」の各契約に基づき、本物件の建物管理および昇降機設備保守管理等を第三者に委託していることを買主に呈示し、買主はこれを承知のうえ本物件を買受けます。</p> <p>2 買主は、本契約書第●条の引渡し以降、前項の各委託契約のうち○○〇〇株式会社との「○○〇〇管理委託契約書」、◎◎株式会社との「昇降機設備保守管理に関する契約書」、△△株式会社との「清掃業務委託に関する契約書」について委託者としての地位を承継し、本契約書第●条の引渡し後すみやかに、○○〇〇株式会社および◎◎株式会社ならびに△△株式会社と地位承継の手続をおこないます。</p> <p>3 買主は、委託者としての地位を承継した後は、自己の責任と負担において当該委託契約にかかる事項を処理し、売主は当該委託契約にかかる一切の責任を免れます。ただし、売主は、委託者の地位の移転前の事情に起因して生じた当該委託契約上の債務不履行については、売主の責任と負担において解決します。</p> <p>4 売主は、本契約書第●条の引渡しのとしまでに、第2項規定の委託契約について、売主が保有する委託契約書およびその他関連書類一切を買主に交付します。</p>

売主が締結している建物管理業務委託契約等を解約して引渡す場合の特約	第〇条 売主は、本契約書第●条に定める所有権移転のときまでに、自己の責任と負担において、〇〇〇〇株式会社との間で締結済みの本物件建物にかかる「〇〇〇〇年〇月〇日付〇〇建物管理業務委託契約」を解約し、当該契約に基づく債権債務関係を清算のうえ買主へ本物件を引き渡すものとします。
契約から引渡しまでに賃貸契約に変動があった場合の取り決めについての特約	第〇条 本契約書第●条に定める引渡しの際のときまでに、本物件建物の新たな賃借の申込みまたは賃貸借契約の解約、更新もしくは条件変更の申し入れ等が生じた場合は、売主は事前に買主の承諾を得なければなりません。

●借地権

ケース	文例
借地権者が底地を買取る場合の特約	<p>第〇条 売主、買主は、本契約書第●条に定める所有権移転と同時に、売主、買主間で締結している本物件の〇〇〇〇年〇月〇日付土地賃貸借契約が終了することを互いに確認し、買主はその前日までの賃借料を売主に支払うものとします。</p> <p>2 売主は、買主に対し、本契約書第●条の残代金を受領するのと同時に、前項の土地賃貸借契約第〇条に基づき買主より預け入れられている敷金〇〇〇〇円を返還するものとします。ただし、その支払い方法は敷金相当額を売買代金の一部と相殺により支払うものとします。</p>
借地権付建物売買で、借地面積を実測清算する特約	<p>第〇条 売主、買主は、本契約書第●条に定める売買対象面積にかかわらず、本物件の売買対象面積を、借地権については、測量によって得られた面積とし、売主は、買主に対し、残代金支払日までに、その責任と負担において、表記土地の所有者、隣地所有者等の立会い(隣地が国または地方公共団体の所有または管理する道路であるときは、その立会いを省略することができる。)を得て、資格ある者の測量によって作製された借地権の存する土地の測量図を交付します。</p> <p>2 前項の測量の結果得られた面積と表記借地面積とに差異が生じたとき、売買代金清算に関する覚書を締結して、残代金支払日に1㎡あたり金〇〇〇、〇〇〇円で売買代金を清算します。</p>
借地権用特約承諾料の内容を確認する特約	第〇条 売主、買主は、本契約書第●条により売主が負担する承諾料は、名義書換料、再建築および期間変更に関する承諾料とすることを確認しました。

●買換え

ケース	文例										
買換特約 (売主先行売却・融資利用)	<p>第〇条 売主は、本契約締結後すみやかに本物件の買換先として、下記の不動産(以下「購入物件」という)を購入するため、購入物件の売主〇〇〇〇との間で売買契約を締結し、かつ購入物件の売買代金に充当するため、〇〇銀行に対し、住宅ローン〇〇〇〇円の融資の申込み手続きをします。</p> <p>2 前項の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、売主は、買主に対し、〇〇〇〇年〇月〇日までであれば、本契約を解除することができます。</p> <p>3 前項により本契約が解除されたとき、売主は、買主に対し、すみやかに受領済みの金員を無利息にて返還します。なお、売主は、買主に対し、損害賠償の責任は負いません。</p> <p>[不動産の表示]</p> <table border="1"> <tr> <td>土地</td> <td>所在地</td> <td>番</td> <td>地目</td> <td>地積</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td>所在地</td> <td></td> <td>家屋番号</td> <td>床面積</td> </tr> </table>	土地	所在地	番	地目	地積	建物	所在地		家屋番号	床面積
土地	所在地	番	地目	地積							
建物	所在地		家屋番号	床面積							
買換特約 (買主先行購入)	<p>第〇条 買主は、その所有する下記表示不動産(以下「所有物件」という。)を売却し、その売却代金を本物件の売買代金に充当する予定であるため、〇〇〇〇年〇月〇日までに所有物件の売却の契約が締結できないとき、買主は、売主に対し、本契約を解除することができます。</p> <p>2 前項により本契約が解除されたとき、売主は、買主に対し、すみやかに受領済みの金員を無利息にて返還します。</p> <p>[不動産の表示]</p> <table border="1"> <tr> <td>土地</td> <td>所在地番：</td> <td>地目：</td> <td>地積：</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td>所在地番：</td> <td>家屋番号：</td> <td>床面積：</td> </tr> </table>	土地	所在地番：	地目：	地積：	建物	所在地番：	家屋番号：	床面積：		
土地	所在地番：	地目：	地積：								
建物	所在地番：	家屋番号：	床面積：								

●一括決済

ケース	文例
一括決済の特約	<p>第〇条 売主、買主は、一括決済につき、本契約書第●条(手付金)、第●条(引渡し完了前の滅失・毀損)および第●条(手付解除)の各条項は適用されないことを確認しました。</p>

●手付金

ケース	文例
手付金を授受しない契約の特約	<p>第〇条 売主、買主は、本契約書第●条(手付金)にかかわらず、手付金を授受しないため、本契約書第●条(手付解除)および民法第557条(手付)の規定は適用されないことを確認しました。</p>
売主が宅建業者で、手付金の保全措置を講ずる場合の特約	<p>第〇条 買主は、本契約締結と同時に手付金として金〇,〇〇〇,〇〇〇円を売主に支払い、売主はこれを受領しました。</p> <p>2 売主は、前項の手付金を保全する措置として、〇〇信用保証株式会社との間で保証委託契約を締結し、手付金の受領と引換えに、当該保証機関が発行する保証書を買主に交付しました。</p> <p>3 第1項の手付金は、残代金支払いのときに、売買代金に充当します。ただし、手付金には利息を付しません。</p>

●非居住者

ケース	文例
非居住者等に対する所得税の源泉徴収	<p>第〇条 売主および買主は、売主が所得税法に定める非居住者（または外国人）に該当することを確認しました。</p> <p>2 売主は、買主が同法の定めに従い売買代金（建物にかかる消費税等相当額を除いた金額）の10.21%相当額金〇〇〇,〇〇〇円を売買代金から源泉徴収することを承諾します。</p> <p>3 買主は、前項により本契約書第●条の手付金および本契約書第●条の売買代金の支払いに際し、表記手付金に対する源泉徴収税額金〇〇,〇〇〇円、表記第1回入金に対する源泉徴収税額金〇〇,〇〇〇円、表記残代金に対する源泉徴収税額金〇〇,〇〇〇円をそれぞれ控除して売主に支払います。</p> <p>4 買主は、第2項および第3項により源泉徴収した金員を同法の定める所定の期日までに、自己の納税地を所轄する税務署に申告納付するとともに、当該源泉徴収税の納付済書の写および支払調書を売主に交付します。</p>
非居住者による本邦にある不動産の購入の特約	<p>第〇条 買主は外国為替および外国貿易法第6条第1項第6号に定義される非居住者であり、本契約が同法第20条第10号に定める資本取引等に該当するため、買主は同法第55条の3第1項および財務省令で定めるところにより、本契約完了後20日以内に日本銀行を経由して財務大臣に対し、「本邦にある不動産またはこれに関する権利の取得に関する報告書」を提出しなければなりません。</p>

●売買対象面積・測量代金清算

ケース	文例
売主が境界確認書・確定測量図を交付する場合	<p>第〇条 売主は、本契約書第●条の所有権移転のときまでに、自己の責任と負担において、隣地所有者等の立会いを得て資格ある測量士または土地家屋調査士に本物件土地の確定測量図を作成させます。</p> <p>2 売主は、本契約書第●条の所有権移転のときまでに、前項の確定測量に基づく隣地との境界線および境界点を買主に明示するとともに、前項の確定測量図および隣地所有者との境界承諾印（実印での押捺および印鑑証明書添付とする / 原則実印での押捺および印鑑証明書添付とするが、認印での押捺も可とする）のある境界確認書（官民境界査定を含む）を買主に交付します。</p> <p>3 売主は、第1項の確定測量の結果得られた面積と不動産登記記録の面積とに差異が生じたとしても、本物件土地の地積更正登記はおこないません。</p> <p>4 売主は、第2項に定める隣地所有者の境界確認書を取得できず、本契約書第●条の所有権移転のときまでに確定測量図を交付できない場合は、本契約を無償解除できます。この場合、売主は買主に受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還します。</p>
確定測量図により分筆登記する特約	<p>第〇条 売主は、本契約書第●条の所有権移転登記の時期までに、その責任と負担において本件土地につき、分筆登記を完了します。</p>
測量・分筆の登記	<p>第〇条 売主は、買主に対し、所有権移転登記の時期までに、その責任と負担において、本物件土地〇〇側道路に対し間口を〇〇m確保することを最優先とし、奥行を約〇〇mとする形状で、表記売買対象面積を確保するよう本契約書第●条の測量をおこない、分筆による表示変更登記を完了し、かつ土地の測量図を交付します。</p>

清算基準面積と測量の結果得られた清算対象土地面積との差異が1㎡未満のときは清算を行わない旨の特約	第〇条 売主、買主は、表記清算基準面積と測量の結果得られた清算対象土地面積との差異が1㎡未満のときは、本契約書第●条の売買代金清算をおこないません。
売主が地積更正登記をする旨の特約	第〇条 本契約書第●条の定めにかかわらず、売主は、測量の結果得られた面積と登記簿記載の面積との差異が生じたときは、残代金支払日までにその責任と負担において、地積更正登記を完了するものとします。 2 前項の地積更正登記の申請に必要な隣地所有者等の同意が得られないとき、売主は、買主に対し、〇〇〇〇年〇月〇日までであれば、書面により通知して、本契約を解除することができます。 3 前項により本契約を解除したとき、売主は、買主に対し、すみやかに受領済みの金員を無利息にて返還します。なお、売主は、買主に対し、損害賠償の責任を負いません。
確定測量図を作製できない場合の解除特約	第〇条 本契約書第●条の定めにかかわらず、売主は、買主に対し、確定測量図を作製できないとき、〇〇〇〇年〇月〇日までであれば、書面により通知して、本契約を解除することができます。 2 前項により本契約を解除したとき、売主は、買主に対し、すみやかに受領済みの金員を無利息にて返還します。なお、売主は、買主に対し、損害賠償の責を負いません。

●建物の登記

ケース	文例
登記簿と現状の建物が異なる場合の特約(現状渡し)	第〇条 本物件建物の登記記録上の構造および床面積に関する表示が現状と異なっていますが、売主は建物の表示変更登記をおこないません。 2 買主が本契約書第●条に定める所有権移転を完了した後、本物件建物について表示変更登記をおこなう場合は、買主の責任と負担でおこないます。 第〇条 買主は、本物件建物の評価証明等による現況面積が、登記記録記載の面積と異なることを承知のうえ本物件を買受けます。
売主が未登記建物の表示変更登記を行う場合の特約	第〇条 売主は、本契約書第●条に定める所有権移転登記申請のときまでに、自己の責任と負担において、本物件建物の増築未登記部分の表示変更登記を完了します。 第〇条 売主は、本契約書第●条に定める所有権移転登記申請のときまでに、自己の責任と負担において、本物件建物の表示登記および所有権保存登記を完了します。
現存しない建物が登記記録に残っている場合の特約	第〇条 売主および買主は、本物件土地上に以下の建物保存登記がなされ、かつ、本契約締結日現在、以下の登記にかかる建物が存しないことを確認しました。 所在：〇〇市〇〇町〇〇—〇〇 家屋番号：〇〇〇〇番 種類：〇〇 構造：〇〇造〇〇葺 床面積：〇〇.〇〇㎡ 所有者：〇〇〇〇 2 売主は、自己の責任と負担において、前項の建物について建物滅失登記申請の手続をおこない、本契約書第●条に定める引渡日までに、滅失登記済証の写しまたは閉鎖登記事項証明書を買主に交付します。

● 第三者の権利の登記

ケース	文例
破産登記を抹消する場合の特約	<p>第〇条 売主および買主は、本契約書第●条に定める所有権移転と同時に、本物件の所有権移転登記申請手続をおこないます。</p> <p>2 本物件登記記録の権利部（甲区）欄に記載されている破産登記の抹消登記は、本契約の履行を〇〇地方裁判所が確認後、当該裁判所の嘱託によりおこなわれるため、所有権移転の日以降になることを買主は確認し承諾しました。</p> <p>また、売主は、所有権移転登記完了次第直ちに、管轄裁判所に破産登記の抹消登記手続を嘱託する旨の申立をします。</p>
仮差押登記の抹消をする場合の特約	<p>第〇条 売主は、自己の責任と負担において、本物件に登記されている仮差押登記を抹消するものとし、〇〇〇〇年〇月〇日までに、管轄裁判所の受理印のある当該仮差押命令申立の取下書を買主に交付します。</p>
所有権移転請求権仮登記の特約	<p>第〇条 売主は、第1回入金受領と同時に本物件につき買主と協力して所有権移転請求権の仮登記の申請手続をしなければなりません。ただし、この登記に要する費用は買主の負担とします。</p> <p>第〇条 売主および買主は、前条に定める仮登記に基づく所有権移転の本登記申請手続を、本契約書第●条に定める所有権移転と同時におこないます。また、本契約が解除された場合には、売主および買主は互いに協力して仮登記を抹消します。</p> <p>2 前項の登記手続に要する費用は、事由の如何を問わず買主の負担とします。</p>

● 境界明示

ケース	文例
境界に関する説明書を交付説明する特約	<p>第〇条 本契約書第●条にかかわらず、本物件と〇〇側隣地（〇〇番〇）との境界については、境界標の設置ができないため、売主は、買主に対し、境界標の設置に代えて「境界に関する説明書」を交付・説明することにより明示するものとし、買主は、これを承諾しました。</p>
境界を明示しない特約	<p>第〇条 売主は、本契約書第●条の定めにかかわらず、本物件土地について境界の明示をおこないません。</p> <p>2 本物件土地と隣地との境界について、買主が必要とする場合には、本契約書第●条の引渡日以降、自己の責任と負担において確定し、売主はその責を負いません。</p> <p>3 前項により、本物件土地と隣地との境界において越境物、被越境物が発見された場合であっても、買主は本物件土地を現状のまま買受け、売主に対し異議・苦情・損害賠償の請求等を申し述べることはできません。</p>

●道路

ケース	文例
建築基準法第42条第2項道路でセットバック未了の場合の特約	第〇条 買主は、本物件の〇側に接面する道路が建築基準法第42条第2項適用の道路であり、当該道路の中心線から水平距離2m以内に存する本物件土地の一部(約〇〇m ²)が同法第44条の規定により建築制限を受けることを承知のうえ本物件を買受けます。
私道の持分がない場合の特約 (私道通行・掘削の承諾書未取得)	第〇条 買主は、本物件に接面する道路が私道であり、当該私道の通行・掘削等をおこなう場合には、当該私道所有者の承諾が必要となることを承知のうえ、本物件を買受けます。 2 買主は、本契約書第●条に定める引渡し後、当該私道の通行・掘削等をおこなう場合は自己の責任と負担において私道所有者の承諾を得るものとし、売主に対して、異議・苦情・金銭の請求等を一切申し出ることはできません。
私道の持分がない場合の特約 (売主が私道通行・掘削の承諾書を取得・解除条件)	第〇条 買主は、本物件に接面する道路は私道(所有者住所:〇〇〇〇、氏名:〇〇〇)であり、当該私道の通行・掘削等をおこなう場合には、当該私道所有者の承諾が必要となることを承知のうえ、本物件を買受けます。 2 売主は、本契約書第●条に定める所有権移転のときまでに、自己の責任と負担において当該私道所有者から当該道路の通行・掘削等に関する承諾書を取得し、買主に交付します。 3 売主は、本契約書第●条の所有権移転のときまでに前項の承諾書を取得できなかった場合、〇〇〇〇年〇月〇日までであれば、本契約を解除できます。 4 前項により本契約が解除になった場合、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。
敷地の一部が都市計画道路施工区域内の場合の特約	第〇条 買主は、本物件の〇側の一部が都市計画道路施工区域内(〇〇〇号線、計画幅員〇〇m)にあるため、都市計画道路施工区域内に建築物を建築する際には都市計画法第53条の都道府県知事の許可を要することを承知のうえ本物件を買受けます。
近隣に都市計画道路が計画決定されている場合の特約	第〇条 買主は、本物件の〇側約〇mの位置に都市計画道路(〇〇〇号線、幅員〇〇m)が計画決定されていることを承知のうえ本物件を買受けます。
建築基準法第43条第1項ただし書きの許可が必要になる場合の特約	第〇条 買主は、本物件の〇側に接面する通路は建築基準法上の道路ではないため、原則として建築物の建築・増改築はできないこと、また、本物件上に建築物を建築するためには、自己の責任と負担において、建築基準法第43条第1項ただし書き規定の許可を取得する必要があることを承知のうえ本物件を買受けます。

●相続登記

ケース	文例
相続登記に関する特約	第〇条 本物件の登記記録上の名義人は被相続人〇〇〇〇となっており、相続登記が未了のため、売主は、本契約書第●条に定める所有権移転登記申請のときまでに、自己の責任と負担において、本物件につき、被相続人〇〇〇〇から売主名義へ〇〇〇〇年〇月〇日相続を原因とする所有権移転登記を完了します。 2 万一、本契約書第●条の所有権移転登記申請のときまでに相続登記が完了しない場合には、売主は、本契約を無償解除できます。この場合、売主は買主に受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還します。

●権利証（登記識別情報通知）

ケース	文例
売主が登記済証権利書を紛失している場合の特約	<p>第〇条 売主は本物件の登記済証（または登記識別情報）を紛失しているため、本物件の所有権移転登記は不動産登記法第23条第4項第1号の「資格者代理人（司法書士または弁護士）による本人確認制度」を利用しておこなうことを買主は承諾しました。</p> <p>2 前項に定める、本人確認情報の作成に要する費用は売主の負担とします。</p>

●建物解体

ケース	文例
売主負担による建物解体・滅失登記の特約	<p>第〇条 売主は、本契約書第●条に定める引渡しのとしまでに、自己の責任と負担において、本物件土地に存する建物（建物の基礎部分を含む）および車庫、樹木、庭石、門・塀等のその他の構築物等を取壊し、建物、工作物および動産等をすべて撤去し、整地（地下埋設物等を含む）したうえで、建物滅失登記手続を完了させ、本物件土地を買主へ引渡します。</p>
所有権移転後現存建物を買主負担で取壊す場合の特約	<p>第〇条 本契約書第●条の定めにかかわらず、買主または買主の指定した者が残代金支払い時に本物件建物につき、所有権移転登記の申請手続にかえて建物の滅失登記の申請を希望したときは、売主はこれに協力します。ただし、この建物の取壊しおよび滅失登記に要する費用は買主の負担とします。</p>

●固定資産税・都市計画税の清算

ケース	文例
決済日が翌年1月から3月で、翌年度の税額が未定の場合の特約 （分担起算日1月1日・前年度税額で清算・後日再清算なし）	<p>第〇条 本契約書第●条に定める引渡しのとしまでに、本物件の〇〇〇〇年度の固定資産税および都市計画税の税額が未確定の場合は、◎◎◎◎年度（前年度）の税額をもって〇〇〇〇年度の税額とみなして本契約書第●条の引渡日に清算し、後日、当該税額に増減が生じても、再清算はしません。</p>
決済日が翌年1月から3月で、翌年度の税額が未定の場合の特約 （分担起算日1月1日・納税通知書送達後清算）	<p>第〇条 〇〇〇〇年度の固定資産税および都市計画税については、〇〇〇〇年度の納税通知書が売主に送達され次第、清算します。</p>
取り壊し予定である建物の固定資産税・都市計画税を清算しない特約	<p>第〇条 本契約書第●条に定める公租公課の分担にかかわらず、買主は本物件引き渡し後建物を取り壊す予定であるため、〇〇〇〇年度の建物の固定資産税および都市計画税の清算はおこないません。</p>
売主消費税課税事業者・建物の固定資産税等の分担金にかかる消費税等がある場合の特約	<p>第〇条 売主は消費税課税事業者であるため、買主は建物[および償却資産]についての固定資産税および都市計画税の分担金を売主に支払うときは、分担金にかかる消費税および地方消費税をあわせて支払います。</p>

● 契約不適合責任

ケース	文例
契約不適合責任 免責の特約	第〇条 売主は、本契約書第●条に定める契約不適合責任にかかわらず、本物件につき一切の契約不適合責任を負いません。
契約不適合責任 免責の特約 (建物のみ)	第〇条 売主は、本契約書第●条に定める契約不適合責任にかかわらず、本物件建物につき一切の契約不適合責任を負いません。

● 設備の修補義務

ケース	文例
設備の修補責任免 責の特約(設備表交 付なし)	第〇条 売主は、本契約書第●条に定める設備の引渡し・修復にかかわらず、設備表の交付は行わず、修復義務を負わないものとします。

● 土壌汚染

ケース	文例
売買契約締結後、売 主が土壌汚染調査を 実施し土壌汚染が発 見された場合、処理 費用が定められた金 額を超える場合は解 除ができる特約	<p>第〇条 売主は、本契約締結後直ちに、自己の責任と負担において本物件土地について土壌汚染の調査に着手し、万一、本物件土地に土壌汚染が発見された場合には、本契約書第●条に定める引渡しのとしまでに、自己の責任と負担において当該土壌汚染の処理を実施します。なお、本契約において土壌汚染とは、本契約締結時点の土壌汚染対策法(および〇〇の定める条例等)で定める物質について基準を上回る数値が検出された場合をいいます。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2 売主は、土壌汚染の調査および処理を本契約締結時点の土壌汚染対策法(および〇〇の定める条例)に定める方法に従って実施し、土壌汚染の調査および処理の完了後直ちに、買主に対し当該土地の土壌調査報告書および土壌処理報告書を交付します。なお、土壌汚染調査機関および処理機関については、売主と買主が協議のうえ決定します。 3 買主が、前項の土壌調査報告書または土壌処理報告書により本物件土地に土壌汚染が無いこと、または土壌汚染の処理が完了したことを確認した場合には、それ以降、売主は本契約書第●条に定める契約不適合責任にかかわらず、本物件土地の土壌汚染に関する契約不適合責任を負いません。 4 買主が、本物件土地の土壌調査報告書、または土壌処理報告書を確認した以降、基準の変更もしくは、自治体による新たな基準の設定がされたことにより、本物件土地の土壌汚染がそれらの基準を上回ることになったときでも、売主はその責を負いません。 5 第1項規定の処理費用が金〇〇〇〇〇〇円也を超えることが判明した場合、売主は、買主に通知のうえ本契約を無償解除できます。この場合、売主は買主に受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還するものとし、売主および買主は、互いに相手方に対し、損害賠償の責を負いません。

●手付解除

ケース	文例
内金授受の後といえども手付解除ができる特約	第〇条 売主、買主は、本契約書第●条の内金支払い後といえども、本契約書第●条に定める手付解除条項が有効であることを、互いに合意します。 2 内金授受の後、本契約書第●条により手付解除となった場合、売主は受領済みの内金を無利息にて買主に返還しなければなりません。

●引渡し猶予

ケース	文例
残代金を支払って所有権を移転するが、引渡しを猶予する特約	第〇条 買主は、売主に対し、本契約書第●条に定める残代金の支払いの後、本契約書第●条に定める引渡日まで、本物件の引渡しを猶予します。 2 売主は、本契約書第●条に定める残代金の支払いにより本物件の所有権が買主に移転した後といえども、本契約書第●条の引渡日まで善良な管理者の注意をもって本物件を管理する責任を負います。 3 本契約書第●条の引渡日までに本契約が解除となった場合において、既に買主名義に本物件の所有権移転登記がおこなわれているときは、売主および買主は協力して当該買主名義の所有権移転登記を抹消します。ただし、所有権移転登記の抹消申請に要する費用は解除の責を負うべき者の負担とします。
留保金を設定し、引渡し猶予を認める特約	第〇条 買主は、売主に対し、本契約書第●条に定める残代金の支払いの後、本契約書第●条に定める引渡日まで、本物件の引渡しを猶予します。ただし、買主は、残代金支払いに際し、金〇〇〇円を留保して支払い、売主は、本契約書第●条に定める所有権移転の時期、本契約書第●条に定める所有権移転登記等にかかわらず、買主に所有権を移転し、所有権移転登記手続をおこないます。 2 買主は前項で支払いを留保した金員を本契約書第●条の引渡しと引換えに売主に支払います。ただし、留保金に利息は付しません。 3 売主は、本契約書第●条の残代金の支払いにより本物件の所有権が買主に移転した後といえども、本契約書第●条の引渡日まで善良な管理者の注意をもって本物件を管理する責任を負います。 4 本契約書第●条の引渡日までに本契約が解除となった場合において、既に買主名義に本物件の所有権移転登記がおこなわれているときは、売主および買主は協力して当該買主名義の所有権移転登記を抹消します。ただし、所有権移転登記の抹消申請に要する費用は解除の責を負うべき者の負担とします。

●諸費用ローン

ケース	文例
諸経費ローン特約	第〇条 売主、買主は、買主が本物件を買受けるにあたり、売買代金の一部に併せて、本物件購入にかかる諸費用についても融資利用するため、本契約書第●条に定める融資利用の特約の規定を当該融資に準用すること、および融資金額の合計が売買代金の額を超えて金〇〇,〇〇〇,〇〇〇円となることを確認しました。

●土地区画整理事業施工地内

ケース	文例
土地区画整理地内の仮換地を売買する場合の特約	<p>第〇条 売主、買主は、本物件が〇〇土地区画整理事業施行地区内に所在する仮換地であるため、次の各号を承諾します。</p> <p>(1) 売主、買主は、本物件土地の売買対象面積を仮換地面積(〇〇㎡)とし、同面積が登記簿面積および実測面積と差異が生じたとしても、互いに売買代金の変更その他何らの請求もしません。</p> <p>(2) 換地処分公告後におこなわれる清算等に関する権利義務は、本契約書第●条に定める所有権移転の時から一切買主がこれを行行使し、または負担します。</p>
土地区画整理地内の保留地予定地を売買する場合の特約	<p>第〇条 売主、買主は、本物件土地が〇〇土地区画整理事業施行地区内に所在する保留地予定地であるため、次の各号を承諾します。</p> <p>(1) 売主、買主は、本物件土地の売買対象面積を保留地予定地面積(〇〇㎡)とし、同面積が実測面積と差異が生じたとしても、互いに売買代金の変更その他何らの請求もしません。</p> <p>(2) 本物件土地の所有権移転登記については、換地処分の公告の翌日以降となります。</p> <p>(3) 換地処分公告後におこなわれる清算等に関する権利義務は、第〇条(所有権の移転の時期)の所有権移転の時から一切買主がこれを行行使し、または負担します。</p> <p>(4) 本契約は本物件の譲渡について、〇〇〇〇年〇月〇日までに区画整理組合から承認が得られることを条件とし、本契約締結後、売主、買主は、互いに協力して同承認申請手続きをおこないます。</p> <p>(5) 前号の条件が成就しないことが確定したとき、売主は、買主に対し、すみやかに受領済みの金員全額を無利息にて返還します。</p>

●公法規制・許認可

ケース	文例
生産緑地地区内の土地売買を行う場合の特約	<p>第〇条 売主および買主は、本物件が生産緑地法(以下「本法」という)に定める生産緑地地区に指定された農地であることを確認します。</p> <p>2 売主は、本契約締結後すみやかに本法第 10 条に基づき、〇〇市長に対し、生産緑地の買取りの申出手续をおこないます。</p> <p>3 本契約は、本法第 14 条の規定に基づき、生産緑地地区内における行為の制限の解除がなされることを条件として、効力が生じます。</p> <p>4 前項の条件が成就しないことが確定した場合、売主は買主に受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還します。</p>
開発許可を停止条件とする特約	<p>第〇条 売主および買主は、本契約が、〇〇〇〇年〇月〇日までに〇〇〇長から都市計画法第 29 条の開発許可が得られることを条件として効力が生ずることを確認し、買主は、本契約締結後直ちに、同許可申請をおこないます。</p> <p>2 売主は、所轄関係官庁の要請により登記名義人として協力が必要な場合、これに協力します。また、申請手続に要する費用は、買主の負担とします。</p> <p>3 第 1 項の期日までに開発許可が得られないことが確定した場合は、売主は買主に受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還します。</p> <p>4 開発許可が得られた後に、本契約が解除等により終了した場合、買主は直ちに自己の責任と負担において、開発許可申請の取下げをおこないます。</p>

埋蔵文化財の発掘調査を買主の容認事項とする特約	<p>第〇条 買主は、本物件が周知の埋蔵文化財包蔵地（〇〇遺跡）に指定されていることを確認し、土木工事等をおこなう場合は、文化財保護法第 93 条第 1 項の届出をおこなう必要があることを承知のうえ、本物件を買受けます。</p> <p>2 前項の届出に対して、文化庁長官（〇〇教育委員会）から同法第 93 条第 2 項に基づく発掘調査の実施等の指示を受けても、本契約の効力には何ら影響を及ぼすものでなく、買主は売主に対して補償または売買代金の増減等の清算を求めません。</p>
埋蔵文化財の発掘調査を売主が行う場合の特約（解除条件）	<p>第〇条 買主は、本契約締結後〇日以内に、文化庁長官（〇〇教育委員会）に対して、文化財保護法第 93 条第 1 項の周知の埋蔵文化財包蔵地の発掘に関する届出をおこないます。</p> <p>2 前項の届出に対して、文化庁長官（〇〇教育委員会）から同法第 93 条第 2 項の指示に基づく発掘調査の実施等の指示を受けた場合、売主は、本契約書第●条に定める引渡日までに、自己の責任と負担において、本物件土地につき埋蔵文化財の発掘調査等の指示に係る事項を完了させます。</p> <p>3 売主は、前項の発掘調査等の指示に係る事項を本契約書第●条の引渡日までに完了できない場合、買主に対し〇〇〇〇年〇月〇日を限度として、本契約書第●条の残代金支払日、本契約書第●条の引渡日および本契約書●条の所有権の移転の時期の延期を請求できます。この場合、売主および買主は、別途書面を取り交わして、延期後の期日を確認します。</p> <p>4 売主は、前項の期日までに売主が第 1 項の発掘調査等の指示に係る事項を完了できなかった場合は、本契約を無償解除できます。この場合、売主は買主に受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還します。</p>
農地転用の届出受理を停止条件とする特約	<p>第〇条 本契約は、〇〇〇〇年〇月〇日までに農地法第 5 条第 1 項第 6 号の農地転用の届出が受理されることを停止条件とし、売主、買主は、本契約締結後ただちに協力して同届出をおこないます。</p> <p>2 前項の条件が成就しないことが確定したとき、売主は、買主に対し、すみやかに受領済みの金員を無利息にて返還します。</p>

●市街化調整区域

ケース	文例
市街化調整区域内の制限を買主が容認する特約	<p>第〇条 買主は、本物件が、都市計画法に定める都市計画区域内において市街化調整区域内に存しているため、原則として、建物の再建築および増改築ができないことを承知のうえ本物件を買受けます。万一、建物の再建築および増改築について問題が生じても、買主の責任と負担において処理し、売主に対して、異議、苦情、金銭の請求等を一切申し出ることはできません。</p>

●抵当権

ケース	文例
同時抹消に関する特約	<p>第〇条 売主、買主は、売主が買主から受領する残代金（の一部）で、本物件に設定されている抵当権（根抵当権）に係る債務を完済するため、本契約書第●条の抵当権（根抵当権）の抹消登記申請手続については、本契約書第●条の所有権移転登記申請手続と同時にを行うことを確認しました。</p>

<p>抵当権等の抹消を停止条件とする特約</p>	<p>第〇条 本契約は、本物件に設定されている下記の各担保権設定登記の抹消登記をおこなうことにつき、売主が〇〇〇〇年〇月〇日までに、各担保権者の抹消同意を得ることを条件に効力を生じます。</p> <p>(1) 〇〇銀行抵当権</p> <p>(2) 〇〇銀行根抵当権極度額金</p> <p>2 前項の各担保権者の抹消同意を〇〇〇〇年〇月〇日までに得られないことが確定した場合、売主は買主に受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還します。</p>
<p>抵当権等の抹消を解除条件とする特約</p>	<p>第〇条 本契約書第●条に定める抵当権等の抹消にかかわらず、本契約書第●条の所有権移転のときまでに本物件に付着する抵当権等の担保権の抹消につき当該担保権者の承諾が得られず、無瑕疵・無負担の所有権移転が不可能となった場合、本契約は当然にその効力を失い、売主は買主に受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還します。</p>

● 第三者のためにする契約

ケース	文例
<p>直接移転売買第1の売買の特約</p>	<p>(所有権の移転先の指定)</p> <p>第〇条 買主は、売主に対し、本物件の所有権の移転先となる者(買主を含み、以下「所有権の移転先」という。)を指定するものとします。</p> <p>(所有権の移転時期・留保)</p> <p>2 本契約書第●条にかかわらず、本物件の所有権は、買主が売主に対し、所有権の移転先を指定し、かつ、売買代金全額を支払い、売主がこれを受領した時に、売主から所有権の移転先に直接移転します。なお、所有権の移転先に買主自身を指定する場合は、買主は、売主に対し、改めて書面をもって指定するものとし、書面による指定をしない限り、買主が売買代金全額を支払い、売主がこれを受領しても、本物件の所有権は買主に移転しないものとします。</p> <p>(抵当権等の抹消)</p> <p>3 本契約書第●条にかかわらず、売主は、買主に対し、本物件について、売買代金全額を受領するまでにその責任と負担において、先取特権、抵当権等の担保権、地上権、賃借権等の用益権その他名目形式の如何を問わず、所有権の移転先の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担を除去抹消します。</p> <p>(所有権移転登記等)</p> <p>4 本契約書第●条にかかわらず、売主は、所有権の移転先への所有権移転と同時に、本物件について、所有権の移転先の名義に所有権移転登記申請手続をします。なお、所有権移転登記申請に要する費用は、所有権の移転先の負担とします。ただし、本物件に関する所有権登記名義人の住所、氏名の変更登記を要する場合の費用は、売主の負担とします。</p> <p>(受益の意思表示の受領委託)</p> <p>5 売主は、買主に対し、所有権の移転先が売主に対してする「本物件の所有権の移転を受ける旨の意思表示」を売主に代理して受領する権限を与え、それを証する書面を交付します。</p> <p>(買主の移転債務の履行の引受け)</p> <p>6 売主は、本物件の所有権を買主以外の者に移転させるときは、買主がその者に対して負う所有権の移転債務を履行するために、その者に本物件の所有権を直接移転するものとします。</p>

<p>直接移転売買第2の売買の特約例</p>	<p>第〇条 本物件は、未だに登記名義人の〇〇市〇〇区〇〇町〇一〇、〇〇〇〇(以下「登記名義人」という。)が所有しています。</p> <p>このため、本契約書第●条にかかわらず、本物件の所有権を移転する売主の義務については、売主が買主から売買代金全額を受領した時に、その履行を引き受けた登記名義人が、登記名義人から買主に所有権を直接移転する方法で履行することとします。</p> <p>(抵当権等の抹消)</p> <p>2 本契約書第●条にかかわらず、売主は、買主に対し、本物件について、売買代金全額を受領するまでにその責任と負担において、先取特権、抵当権等の担保権、地上権、賃借権等の用益権その他名目形式の如何を問わず、買主の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担を除去抹消します。</p> <p>(所有権移転登記等)</p> <p>3 本契約書第●条にかかわらず、本物件の所有権移転登記申請手続をする売主の義務については、売主が買主から売買代金全額を受領した時に、その履行を引き受けた登記名義人が、登記名義人から直接買主に所有権移転登記する方法で履行することとします。</p> <p>(契約違反による解除・違約金)</p> <p>4 売主が本物件の所有権を買主に移転できなかったときは、民法第561条但書にかかわらず、買主は、売主に対し、本契約書第●条に基づき違約金の支払いを請求することができ、売主は、買主に対し、違約金を支払うこととします。</p>
------------------------	---

● 契約書の作成通数

ケース	文例
<p>契約書1通作成の場合の特約 (印紙代折半)</p>	<p>第〇条 売主、買主は、売買契約書の作成通数について「2通」を「1通」に読み替え、買主が原本を保有し、売主はその写しを保有するものとします。本契約書第●条に定める印紙の負担については売主、買主の折半とします。</p>
<p>契約書1通作成の場合の特約 (印紙代一方負担)</p>	<p>第〇条 売主、買主は、売買契約書の作成通数について「2通」を「1通」に読み替え、買主が原本を保有し、売主はその写しを保有するものとします。本契約書第●条に定めるに定める印紙の負担については売主(買主)の負担とします。</p>

● 新築建売

ケース	文例
<p>検査済証の交付(売買契約時建物未完成)についての特約</p>	<p>第〇条 売主は、本契約書第●条に定める引渡日までに、別途交付の設計図面および工事仕様書に基づき、株式会社日本住宅保証検査機構(住宅保証機構株式会社)が定める「住宅瑕疵担保責任保険:JIO わが家の保険(まもりすまい保険)」の設計施工基準に適合するように本物件建物を竣工させ、行政官庁から検査済証を取得し、買主に交付します。</p>
<p>住宅瑕疵担保責任保険の加入についての特約</p>	<p>第〇条 売主は、本物件建物の瑕疵担保責任の履行を確保するため、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律(略称:住宅瑕疵担保履行法)」に基づき、株式会社日本住宅保証検査機構(住宅保証機構株式会社)の瑕疵担保責任保険:「JIO わが家の保険(まもりすまい保険)」を付保するものとします。当該保険の概要は次のとおりです。</p>

工事仕様書等交付書類についての特約	第〇条 売主は、本契約書第●条に定める引渡日までに、本物件の工事仕様書・平面図・配置図等、建築確認済証、〇〇〇および〇〇〇の本紙または写しを買主に交付します。
引渡し検査についての特約	第〇条 売主および買主は、本契約書第●条に定める引渡日までに、双方立会のうえ本物件建物の竣工引渡し検査を実施し、万一、工事仕様書と異なる施工箇所があった場合は、売主の責任と負担において補修工事をおこないます。ただし、買主の要求により仕様の変更および追加工事をおこなうときはこのかぎりではありません。
一般的な容認事項(新築戸建)	第〇条 買主は下記事項を承諾のうえ、本物件を買受けます。 (1) 本物件は売主：〇〇株式会社が全〇戸(棟)の建売住宅として販売中の〇号棟であり、売却先が未定の区画については後日土地相場の変動等により価格変更する場合があること。 (2) カーテンレール・TV視聴施設(アンテナ、ブースター、CATV等の引込み費用等)の設備費用は買主負担となること。なお、建売住宅につき、〇〇株式会社の予定仕様から変更する場合は、軽微な場合でも別途費用が必要になること。 (3) 本物件〇側道に敷設された飲用水の私設管(所有者：〇〇株式会社)については、本物件所有権移転後、買主が維持管理すること。 (4) 本物件が電波障害に係る地域と判明した場合、共聴ケーブルまたは有料ケーブル等を利用する必要があり、この場合、本件に係る費用(設備・工事費および新規加入料・月々の受信料等)は買主の負担となること。 (5) 本物件のゴミ置場は、〇側道路接面東端部分であること。当該分譲地のゴミ置場は、当該分譲地全世帯にて管理をおこなうこと。

●その他

ケース	文例
売主が締結済の覚書を買主に継承させる特約	第〇条 売主は、買主に対し、売主が〇〇〇〇会社と締結した〇〇〇〇年〇月〇日付〇〇〇〇に関する覚書に定められた一切の権利、義務を継承させ、買主はこれを承継します。
買主の購入目的(建物建築)が達せられないときに契約解除できる特約	第〇条 買主は、本物件土地上に別添図面内容の建物(以下「予定建築物」という)を建築することを目的として本契約を締結したものであり、本契約締結後直ちに予定建築物の建築確認申請手続を行います。 2 前項の手続きにもかかわらず、〇〇〇〇年〇月〇日までに同確認が受けられなかったときは、買主は〇〇〇〇年〇月〇日までであれば、本契約を無条件にて解除することができます。 3 前項により、本契約が解除された場合、売主は買主に受領済の金員を無利息にてすみやかに返還しなければなりません。
買主の隣地購入を一体不可分取引として解除条件とする特約	第〇条 買主は、本物件と本物件に隣接する土地(地番〇番〇、地積〇〇.〇〇㎡、所有者〇〇)との一体利用を目的として本物件を買受け、売主および買主は、本契約が当該隣接土地の売買契約と一体不可分の契約であることを確認しました。 2 万一、〇〇〇〇年〇〇年〇月〇日までに前項の隣地の売買契約が完了されない場合、または解除された場合は、本契約は当然にその効力を失い、売主は買主に受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還します。

協定書による通行権を承継する特約	<p>第〇条 買主は、売主と本物件〇側隣地所有者〇〇〇〇との間で、〇〇〇〇年〇月〇日付協定書に基づき、本物件〇側の一部(地番:〇番〇)および〇側隣地(地番:〇番〇)について互いの占有および互いの通行権に関する協定を締結していることを確認のうえ本物件を買います。</p> <p>2 買主は、本契約書第〇条に定める引渡し以降、当該協定にかかる売主の地位を引き継ぎ、本契約書第〇条の引渡し後すみやかに〇〇〇〇と地位承継の手続をおこないます。</p> <p>3 買主は、前項の地位を承継した後は、自己の責任と負担において当該協定について処理し、売主は一切の責任を免れます。</p> <p>4 売主は、本契約書第〇条の引渡しのと きまでに、売主が所有する協定書の原本を買主に交付します。</p>
地上権が設定されている場合の特約	<p>第〇条 買主は、本物件土地に以下の内容の地上権が設定されていることを確認し、本契約書第〇条の定めにかかわらず、当該地上権設定登記は除去抹消できないことを確認のうえ本物件を買います。</p> <p>原因: 〇〇〇〇年〇月〇日設定 目的: 〇〇〇 m 以下に地下鉄敷設 存続期間: 設定の日から〇〇構築物存続期間中 地代: 無料 地上権者: 〇〇株式会社</p>
地役権設定登記承諾の特約	<p>第〇条 買主は、本物件のうち別添図面色塗部分の土地が、売主・〇〇〇〇間にて〇〇〇〇年〇月〇日付で締結された地役権設定契約にもとづき〇〇〇〇所有に関わる〇〇市(〇〇区)〇〇町目〇〇番〇所在の土地を要役地とする〇〇〇〇のための地役権の承役地となっていることを確認しました。買主は、本契約書第 8 条(抵当権等の抹消)にかかわらず、当該地役権設定登記は除去抹消できないことを承諾します。</p>
建築協定が協定されている場合の特約	<p>第〇条 買主は、本物件の所在する住宅地に、〇〇建築協定条例の規定に基づく「〇〇建築協定書」により、建築物の敷地・位置・構造・用途・形態・意匠・建築設備等につき一定の基準が協定されていることを承諾のうえ、本物件を買います。</p>
既存不適格建築物であることを買主が容認する特約	<p>第〇条 買主は、本物件建物が現行の建築基準法の制限に適合しない既存不適格建築物であり、再建築する場合には現行の建築基準法のもとでは同程度の建築物の建築はできないことを承諾のうえ、本物件を買います。</p>
違反建築物であることを買主が容認する特約	<p>第〇条 買主は、本物件建物が建築基準法第〇〇条(〇〇〇〇〇〇〇)に抵触するものであることを承諾のうえ、本物件を買いました。</p> <p>2 万一特定行政庁から本物件建物の一部または全部の除去、移転、改築、使用禁止その他の是正措置を命じられた場合においても、買主は、買主の責任と負担になることを承諾しました。</p>
再建築不可物件であることを買主が容認する特約 (建築基準法上の道路に未接道)	<p>第〇条 買主は、本物件土地の〇側接面道路が建築基準法上の道路と認定されていないため、現在ある建築物については増築、改築、再建築はできないことを承諾のうえ本物件を買います。</p>
再建築不可物件であることを買主が容認する特約 (建築基準法上の接道要件を満たしていない場合)	<p>第〇条 買主は、本物件土地の接道幅が 2m 未満であり、建築基準法に定める接道義務を満たしていないため、現在ある建築物については増築、改築、再建築はできないことを承諾のうえ本物件を買います。</p>

売主が残置物を撤去する特約	<p>第〇条 売主は、本契約書第●条に定める引渡しのとしまでに自己の責任と負担において本物件内の動産等の収去を完了します。</p> <p>2 本契約書第●条の引渡し時において、万一、本物件内に残置物(什器・備品等の動産を含む)が存する場合、当該残置物について売主の所有権が放棄されたものとみなし、売主は、買主が残置物を任意に使用、収益、処分することについて異議申立てをすることはできません。また、万一、残置物の処分について第三者より異議申立てがあった場合には、売主は自己の責任と負担において解決します。なお、上記残置物の処分につき買主に別途の負担が生じた場合には、売主はその実費につき、異議なく負担します。</p>
買主が残置物を容認する特約	<p>第〇条 買主は、本契約書第●条に定める引渡し時において、本物件内に什器・備品等(以下、残置物という)が残置されることを容認し、当該残置物について売主の所有権が放棄されたものとみなし、買主は自己の責任と負担において、任意に使用、収益、処分できます。</p>
隣接地の建築計画を買主が容認する特約	<p>第〇条 買主は、本物件〇側隣地において〇〇株式会社による「仮称〇〇マンション」の建築計画「〇造〇階建延べ床面積〇㎡」があることを承諾のうえ本物件を買受けるものとします。将来、同マンション建設に伴う工事期間中の騒音・振動等の発生や、日照・眺望・通風等の変化が生じた場合においても、買主は売主に対して、異議・苦情・金銭の請求・解約等を一切申し出ることはできません。</p>
越境是認の特約	<p>第〇条 買主は、本物件について〇側隣接地〇〇〇番〇〇からの〇〇〇の越境があることを確認し、現状のまま買受けます。</p>
隣地への越境物を除去して引渡す特約	<p>第〇条 売主は、本物件建物の〇側部分の一部が隣地(〇番〇)に越境しているため、本契約書第●条の所有権移転の時期までに自己の責任と負担において越境部分を撤去、補修して、本物件を買主へ引渡します。</p>
隣接地からの越境について 将来は正の承諾書の取得を条件とする場合の特約	<p>第〇条 買主は、本物件について〇側隣接地〇〇〇番〇〇からの〇〇〇の越境があることを確認し現状のまま引渡しを受けるものとします。</p> <p>2 売主は、前項の隣接地所有者〇〇〇〇〇〇より当該越境部分を隣接地所有者が建物を建て替える時までに除去する承諾書を取得します。</p> <p>3 前項の書面が〇〇〇〇年〇月〇日までに取得できない場合には、売主は、買主に対し、本契約を解除することができるものとし、解除した場合、売主は買主に受領済の金員を無利息にてすみやかに返還しなければなりません。</p>
買主が隣地からの構築物・枝葉等の越境を容認する特約	<p>第〇条 買主は、本物件〇側隣地境界にて、当該隣地(地番:〇〇番〇、登記名義人:住所〇〇、氏名〇〇〇)のブロック塀(万年塀、ネットフェンス、および当該構築物の基礎、樹木の枝葉、建物の換気フード・庇・軒、建物に設置されている物干しアーム等)が本物件内の地上(または地中)において越境していることを確認のうえ本物件を現況有姿のまま買受けるものとします。</p>
買主が本物件より隣地へ構築物・枝葉等が越境していることを容認する特約	<p>第〇条 買主は、本物件〇側隣地(地番:〇〇番〇、登記名義人:住所〇〇〇〇、氏名〇〇〇)との境界にて、本物件のブロック塀(万年塀、ネットフェンス、および当該構築物の基礎、樹木の枝葉、建物の換気フード・庇・軒・建物に設置されている物干しアーム等)が当該隣地に越境しているため、後日当該隣地所有者より当該越境状態を解消するよう要求される可能性があることを確認のうえ本物件を現況有姿のまま買受けるものとします。</p>

買主が電線等の架空を容認する特約	第〇条 買主は、本物件〇側隣地(地番:〇〇番〇、登記名義人:住所〇〇〇、氏名〇〇〇)の建物から本物件上空を經由して、〇側隣地(地番:〇〇番〇、登記名義人:住所〇〇〇、氏名〇〇〇)の建物へ電線が架線されていることを確認のうえ本物件を現況有姿のまま買受けるものとします。
買主が高圧線等の架空を容認する特約	第〇条 買主は、本物件上空を〇〇電力株式会社所有の高圧線が架線されているため、架線下の部分については添付書類(〇〇〇〇〇)のとおり建築制限を受けること。また気象条件によっては、騒音、電波障害等を生じる場合があることを確認のうえ本物件を現況有姿のまま買受けるものとします。
広告塔等がある場合の特約	第〇条 買主は、本物件建物の(屋上・壁面)等に存する広告塔等については引渡し時の現況有姿のまま引渡しを受けること、また、買主が当該広告塔を変更のうえ使用する場合は、〇〇屋外広告物条例により主務官庁の許可主務官庁への届出等が必要となることを確認のうえ本物件を買受けるものとします。
電柱、看板、街路灯、消火栓、ゴミ集積場等がある場合の特約	第〇条 買主は、本物件土地(前面道路上)〇側部分に電柱(看板、街路灯、消火栓、ゴミ集積場)が設置されていることを確認のうえ、本物件を現況有姿のまま買受けるものとします。
接面道路上の電柱等が日照・通風・眺望・車の出し入れの障害になっている場合の特約	第〇条 買主は、本物件の接面する〇側道路上には〇〇電力株式会社の電柱があるため、本物件の(日照・通風・眺望・車の出し入れ等)の一部障害となっていること。また、当該電柱の移設には、設置者との協議、移設費用の負担等が必要になる場合があり、事情によっては移設不可能の場合もあることを確認のうえ、本物件を現況有姿のまま買受けるものとします。
近隣や周辺に嫌悪施設等が存在する場合の特約 (高圧鉄塔・ゴミ置き場・火葬場・ゴミ焼却場・高速道路・高層ビル、墓地、暴力団事務所)	第〇条 買主は、本物件の〇側方向約〇〇mに、〇〇〇があり、騒音(騒音・振動・臭気・粉塵・電波障害等)等があることを確認し、本物件を買い受けるものとします。
地盤改良工事が必要となる可能性がある場合の特約	第〇条 買主は、本物件土地に建物を建築する際、建築施工業者から地盤・地耐力の調査を要請されることがあり、その結果によっては、地盤改良工事等が必要となる場合があり、その場合の地盤調査費用、地盤改良工事費用等は、当該土地の地盤の状況、建物の構造・規模・重量および施工業者、施工方法等により異なるが、当該費用は買主の負担となることを確認のうえ、本物件を買い受けるものとします。
宅地造成工事の検査済証を取得していない場合の特約	第〇条 本物件土地は、宅地造成工事規制区域内に存する擁壁の高さが2mを超える土地でありながら、本物件土地の宅地造成工事について検査済証の交付を受けていないため、本物件土地上に建物等を建築する場合、あらかじめ〇〇知事から宅地造成工事の検査済証を取得する必要がある、その際、擁壁の補強や排水施設の改修その他宅地造成に伴う災害を防止するため必要な措置をとるよう命じられることがあり、買主は、自己の責任と負担でこれを処理する必要があることを承諾のうえ、本物件を買い受けるものとします。

吹付けアスベストが使用されていることを買主が容認する場合の特約	<p>第〇条 買主は下記事項を確認の上、現況有姿にて本物件を買い受けるものとします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件建物の〇〇部分に吹付けアスベストが使用されていること ・増改築やリフォーム、解体時にはアスベストを飛散させないよう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る場合があり、その撤去・処理等には別途費用がかかること。 ・アスベスト調査結果の内容については、別紙「アスベスト調査報告書」に下記事項等が記載されていること。 <p>調査の実施機関：〇〇〇〇株式会社 調査の範囲〇〇〇〇〇用部分 調査年月日：〇〇〇〇年〇月〇日 石綿の使用の有無：あり石綿の使用の箇所：〇〇〇部分に吹付けアスベストが使用されている。</p>
隣接地の建物、構築物等が本物件土地境界線より50cm未満に近接している場合の特約	<p>第〇条 買主は、本物件の〇側隣地(地番：〇〇番〇、登記名義人：住所〇〇〇、氏名：〇〇〇)の建物(車庫・その他構築物、等)が当該隣地境界線より50センチメートル未満の距離に近接して築造されており、民法第234条規定の隣地の距離(50センチメートル以上)が確保されていないことを確認のうえ、本物件を現況有姿のまま買受けるものとします。</p>
売主指定の土業に登記申請手続きを委任する特約	<p>第〇条 買主は、本物件建物の表示・保存登記申請手続および本物件土地の所有権移転登記申請手続を、売主指定の土地家屋調査士・司法書士に委任することを承諾します。</p>
振込伝票をもって領収書に替える特約	<p>第〇条 買主は、売買代金の残代金を売主の指定口座に振込送金し、その振込用紙をもって領収書に替えます。なお、振込送金に要する費用は買主の負担とします。</p>
買主が引渡し前に建築確認申請を行う場合の特約	<p>第〇条 売主は、買主が本契約締結後本物件土地を敷地とする建物の建築確認申請手続きを行うことを承諾するものとします。なお、建築確認申請に要する費用は買主の負担とします。</p> <p>2 万一、本契約が解除された場合、買主は、その責任と負担において当該建築確認申請を取り下げるものとします。</p>
買主が物件取得後第三者に転売する場合の特約	<p>第〇条 売主は、買主が本物件引渡し後(本契約締結後)、本物件を第三者に販売することを承諾するものとします。</p>
買主不動産業者が物件取得後第三者に転売する場合の特約	<p>第〇条 売主は、買主が事業を目的として本物件を取得し、本物件引渡し後(本契約締結後)再販売することをあらかじめ了承します。</p>