

# 重要事項説明書 [ 土地建物の売買・交換用 ]

[ 土地 ・ 土地付建物 ・ 借地権付建物 ]

平成 年 月 日

買主(譲受人) 様

売主(譲渡人) 様

下記の不動産について、宅地建物取引業法第35条・同法第35条の2の規定に基づき、次の通り説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いします。

本書面には、説明内容をあらかじめ印刷した事項がありますが、そのうち説明文の頭の□欄に☑印をつけた記載内容が下記不動産について該当する説明です。☑印のない□欄、又は線で抹消した説明等は、関係ないことを示します。

	A		B	
宅 地 建 物 取 引 業 者	商号又は名称		商号又は名称	
	代表者の氏名	印	代表者の氏名	印
	主たる事務所 所在地・TEL		主たる事務所 所在地・TEL	
	免許証番号	( ) 第 号	免許証番号	( ) 第 号
	免許年月日	平成 年 月 日	免許年月日	平成 年 月 日
説 明 を す る 宅 地 建 物 取 引 主 任 者	氏 名	印	氏 名	印
	登 録 番 号	( ) 第 号	登 録 番 号	( ) 第 号
	業務に従事する 事 務 所 名		業務に従事する 事 務 所 名	
	事務所所在地 TEL		事務所所在地 TEL	
取引 態様				
供 託 所 等 に 関 する 説 明	宅地建物取引業保証協会の名称及び所在地		宅地建物取引業保証協会の名称及び所在地	
	社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 東京都千代田区岩本町2丁目6番3号		社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 東京都千代田区岩本町2丁目6番3号	
	所属地方本部の名称及び所在地		所属地方本部の名称及び所在地	
	社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 北海道本部 札幌市中央区北1条西17丁目1番地		社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 北海道本部 札幌市中央区北1条西17丁目1番地	
	弁済業務保証金の供託所及び所在地		弁済業務保証金の供託所及び所在地	
	東京法務局 東京都千代田区九段南1丁目1番15号		東京法務局 東京都千代田区九段南1丁目1番15号	

売主(交換の場合の譲渡人)の表示

住所・氏名		外 名 ( 合 計 名 )
登記名義人と 同じ	異なる	理由 :

不動産の表示等

(1)	所	在	地 番	地 目	登記簿面積	実 測 面 積	権利の種類
				( 現況 : )	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
				( 現況 : )	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
				( 現況 : )	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
				( 現況 : )	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
	外 筆 (別紙)			登 記 簿 面 積 合 計	m <sup>2</sup>		
	合 計 筆			実 測 面 積 合 計	m <sup>2</sup>		
	仮換地 保留地予定地		仮換地面積 保留地予定地面積	m <sup>2</sup>			
	契約対象の 地積の確定	公簿面積による 実測面積による 実測 : 済 ・ 未済 (実測清算 : 有 ・ 無 )					
	土地に関する 測 量 図	確定測量図	年 月 日付 引渡日までに測量する (別添売買契約書 (案) 第 条参照)				確定測量図とは、全ての隣地所有者の立会を得て境界確定されたもの (官有地に接する場合は、官民査定手続も経たもの) をいいます。 現況測量図は、上記確定測量図以外のものをいいます。 地積測量図は、分筆登記等の際に添付される測量図で、登記所に申請書類として保管されているものですが、確定測量図であるとは限りません。 現況測量図、地積測量図の場合、分筆・合筆には隣地所有者の承認が必要な場合があります。詳しくは土地家屋調査士にお問合せください。
現況測量図		年 月 日付 ( 隣地所有者立会い : ) 引渡日までに測量する (別添売買契約書 (案) 第 条参照) ( 隣地所有者立会い予定 : )					
地積測量図		年 月 日付					
その他 ( )							
備 考							

(2)	所 在		家屋番号	
	住 居 表 示		付属建物	( )
	種 類			
	構 造	/ / 階建		
	床 面 積 登記簿	1階 m <sup>2</sup> ・ 2階 m <sup>2</sup> ・ 3階 m <sup>2</sup> ・ ( )階 m <sup>2</sup> ・ ( )階 m <sup>2</sup> ・ ( )階 m <sup>2</sup> 計 m <sup>2</sup>		
	新築 : 年 月	増築・改築 : 年 月		
	備 考			

## 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項

1 登記簿に記録された事項（平成 年 月 日現在）詳細は別添の登記事項証明書（登記簿謄本）等参照。

土 地  〔借地権の場合はその 対象となるべき土地〕	権利部（甲区）	名義人	住 所	
			氏 名	
		所有権にかかる 権利に関する事項 （有・無）		
	権利部（乙区）	所有権以外の 権利に関する事項 （有・無）		
建 物	権利部（甲区）	名義人	住 所	
			氏 名	
		所有権にかかる 権利に関する事項 （有・無）		
	権利部（乙区）	所有権以外の 権利に関する事項 （有・無）		

2 借地権（使用貸借権）付建物の売買等の場合（該当 する・しない）

別添賃貸借契約書・補充用紙参照

3 第三者による対象物件の占有に関する事項

第三者による占有	
占有者の住所・氏名	
権 利 関 係	借地人（賃貸借・使用貸借） 借家人（賃貸借・使用貸借）
備 考	} 別添賃貸借契約書等参照

#### 4 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・建築基準法に基づく制限の概要

a . 区 域 区 分			資料 1 参照		b . 開 発 行 為 等 の 制 限			資料 1 参照	
都 市 計 画 区 域	内	市 街 化 区 域		開発許可が必要 許可済（許可番号 ）・ 許可未済 開発許可は不要					
		市 街 化 調 整 区 域		原則として一般住宅等建物を建築することができず、開発行為も原則として許可されません。 建築許可：有 ・ 無 開発許可：有（ 工事完了公告： 有 ・ 無（ ） ） ・ 無 工事完了公告があった後でも開発許可のときの予定建築物等以外 のものは建築等を行うことができません。 〔 具体的な利用制限 ・ 承継制限 〕					
		線引きされていない区域 〔市街化区域及び市街化調整区域〕 に区 分 され て い な い 区 域		開発許可が必要 許可済（許可番号 ） ・ 許可未済 開発許可は不要					
	準 都 市 計 画 区 域								
	外	都 市 計 画 区 域 ・ 準 都 市 計 画 区 域 外							
都 市 計 画 制 限			有	都市計画施設等の区域内 都市計画事業の事業地内 地区計画の区域内 （ ）		計画 ・ 事業名 〔     〕 （     年     月     日告示第     号 ）			資料 3 参照
			無						
用 途 地 域									資料 4 参照
地区・ 街区等	特別用途地区 特定用途制限地域		特別用途地区（     ） 特定用途制限地域						資料 5 参照
	そ の 他 の 地 域 地 区 等								資料 6 参照
建 ぺ い 率 の 制 限			指定建ぺい率     %  〔 建ぺい率の緩和 〕 a . 防火地域内で耐火建築物の場合は 10%増となり、     %になります。 b . 建ぺい率の限度が80%とされている地域内で、かつ、防火地域内で耐火建築物の場合は、 制限はありません。 c . 特定行政庁が指定した角地にある場合は 10%増となり、     %になります。 d . 前記 a . c . のいずれにも該当する建築物の場合は 20%増となり、     %になります。 e . その他						
容 積 率 の 制 限			a .	指定容積率     % 特例容積率の適用： 無 ・ 有     %になります。					
			b .	道路幅員制限 (前面道路幅員が 12m未満の場合)	幅 員     特定道路による緩和 (     m +     m ) ×     =     %				
			前面道路幅員が 12m 未満     a . b . のいずれか低い方によります。 前面道路幅員が 12m 以上     a . によります。						
備 考									

	建築物の高さの制限	道路斜線制限： 絶対高さ制限：	隣地斜線制限： 日影規制：	北側斜線制限：	資料9参照		
	その他の建築制限	外壁後退距離制限： 敷地面積の制限：最低限度____m <sup>2</sup>				資料10参照	
	条例による制限 その他の制限					資料11参照	
	敷地と道路との関係による制限	敷地の接道義務	<u>建物の敷地は、原則として、幅員（4m・6m）以上の建築基準法に定める道路（下記「*道路の種類」のうちア～カの道路）に2m以上接していなければ建物の建築はできません。</u> 条例により接道の要件が付加されます。 路地状敷地の場合 ____ 特殊建築物の場合 ____ ____				資料12参照
		接道の状況	接道方向	公・私道の別	接面道路の種類*	幅員	接道長さ
		側				m	m
		側				m	m
側				m	m		
		*道路の種類 ア．建築基準法第42条第1項第1号の道路                      イ．同条第1項第2号の道路 ウ．同条第1項第3号の道    エ．同条第1項第4号の道路 オ．同条第1項第5号の道路（位置指定道路） 〔指定番号：    年    月    日    第    号〕 カ．同条第2項道路（幅員が4m又は6m未満のため、道路中心線から（2m・3m）後退した線が敷地と道路の境界線とみなされます。） キ．建築基準法第42条の道路に該当しません。（原則として建築不可。但し例外あり。）				資料13参照	
	備考						
	敷地と道路との関係図	4					
		注：斜線部分は敷地面積に算入できません。					
	私道にかかる制限	私道の変更・廃止は、原則としてできません。    ・ できます。					

(2) 都市計画法・建築基準法以外の法令に基づく制限の概要

法 令 名	古都保存法	都市緑地法	生産緑地法
	特定空港周辺特別措置法	景観法	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
	地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律	被災市街地復興特別措置法	新住宅市街地開発法
	新都市基盤整備法	旧市街地改造法	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
	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	流通業務市街地整備法	都市再開発法
	沿道整備法	集落地域整備法	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
	地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	港湾法	住宅地区改良法
	公有地拡大推進法	農地法	宅地造成等規制法
	都市公園法	自然公園法	首都圏近郊緑地保全法
	近畿圏の保全区域の整備に関する法律	河川法	特定都市河川浸水被害対策法
	海岸法	砂防法	地すべり等防止法
	急傾斜地法	森林法	道路法
	全国新幹線鉄道整備法	土地収用法	文化財保護法
	航空法	国土利用計画法	廃棄物の処理及び清掃に関する法律
	土壌汚染対策法	都市再生特別措置法	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
制 限 の 内 容	別添補足資料参照		
備 考			

  

土地区画整理法	区 画 整 理	名 称 :
	仮 換 地 指 定	未・済 / 平成 年 月 日 号
	換地処分公告日(予定)	平成 年 月 日
	清 算 金	有 未定・確定( 円 / 交付・徴収) 無
	清算金交付・徴収の帰属先	
	制限の内容	資料14参照

5 私道の負担に関する事項(私道がある場合:「敷地と道路との関係図」参照)

負 担	無・有(面積____㎡・共有持分 分の / 負担金____円)
備 考	

6 宅地造成等規制法に規定する造成宅地防災区域内か否か

宅地造成等規制法	造成宅地防災区域 外・内 資料15参照
----------	---------------------

7 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	ア. 土砂災害警戒区域	外・内 内の場合はイへ
	イ. 土砂災害特別警戒区域	外・内 資料16参照

8 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合

登録住宅性能評価機関による 住 宅 性 能 評 価 書 の 交 付	設計住宅性能評価書・建設住宅性能評価書 資料17参照
--------------------------------------	----------------------------

## 9 建物についての石綿使用調査結果の記録に関する事項

石綿使用調査結果 の記録の有無	石綿使用調査の内容
無  不明  有	<p>【照会先】 売主に当該調査の記録の有無を照会し、必要に応じて施工会社にも問い合わせております。</p> <p>売 主（ 別添「物件状況確認書（告知書）」参照 ）</p> <p>施工会社（ ）</p> <hr/> <p>【石綿使用調査結果の内容は以下の通りです】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・石綿使用調査結果の記録（調査年月日 年 月 日）</li> <li>・調査の実施機関 _____</li> <li>・調 査 の 範 囲 _____</li> <li>・石綿使用の有無 有 無</li> </ul> <p>（石綿の使用が有る場合）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・石綿が使用されている箇所 _____</li> </ul>
備 考	

## 10 建物の耐震診断に関する事項

耐震診断の有無	耐震診断の内容
無  有	<p>【照会先】</p> <p>売 主（ 別添「物件状況確認書（告知書）」参照 ）</p> <hr/> <p>【建物の耐震診断の結果について以下の書類を別添します】</p> <p>地方税法・租税特別措置法に定める「耐震基準適合証明書」の写し</p> <p>住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する「住宅性能評価書」の写し（含む平成13年国土交通省告示第1346号別表2 - 1の1 - 1耐震等級に係る評価を受けたもの）</p> <p>指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関、地方公共団体が作成した耐震診断結果の写し</p>
備 考	

当該建物の建築確認通知書（確認済証）または検査済証に記載された建築確認通知書の交付年月日が昭和56年5月31日以前である場合に説明します。

建築確認通知書（確認済証）または検査済証がない場合には以下の通りとなります。

- ・居住の用に供される建物（区分所有建物を除く）の場合は、建物登記簿の表題部の建築年月日または家屋課税（補充）台帳記載の建築年月日が昭和56年12月31日以前である場合に説明します。
- ・事業の用に供する建物の場合は、建物登記簿の表題部の建築年月日または家屋課税（補充）台帳記載の建築年月日が昭和58年5月31日以前である場合に説明します。

## 11 飲用水・ガス・電気の供給施設及び排水施設の整備状況

項	目	直ちに利用可能な施設	配管等の状況	整備予定・負担金予定額
	飲用水		前面道路配管（ ） 敷地内配管（ ） 私設管の有無（ ）	平成 年 月頃 _____円
	ガ ス	（ ガス ）	前面道路配管（ ） 敷地内配管（ ）	平成 年 月頃 _____円
		ガスの敷地内配管等設備の所有権または使用权が、本物件の売買後においても、買主以外の第三者にあるものとする場合 詳細：		
	電 気			平成 年 月頃 _____円
	汚 水		前面道路配管（ ） 私設管の有無（ ） 浄化槽施設の必要（ ）	平成 年 月頃 _____円
	雑排水		前面道路配管（ ） 私設管の有無（ ）	平成 年 月頃 _____円
	雨 水		浄化槽への雨水の流入はできません。	平成 年 月頃 _____円
備				
考				

「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及び利用可能な状態にある施設をいいます。  
(例えば、前面道路まで施設管が配管されており、道路所有者等の承諾を要せず、いつでも敷地内に引き込める状態にあることをいいます。この場合、引き込み費用の負担があります。)

また、現在利用されている給水配管が容量不足となった場合、配管取替え工事が必要となる場合があります。

12 宅地造成又は建物建築の工事完了時における形状・構造等（未完成物件等の場合）

本物件は未完成物件等に該当します。(資料18にて完成時の形状を説明。) 該当しません。

## 取引条件に関する事項

### 1 代金・交換差金及び地代に関する事項

売 買 代 金		交 換 差 金	地 代
総額  円	土地価格 円	支払う・受領する 差金  円	円
	建物価格 円		
	(内消費税等相当額 円)		

(注) 消費税等相当額とは、消費税額及び地方消費税額の合計をいいます。以下同じ。

### 2 代金・交換差金以外に授受される金額等

授 受 の 目 的	金 額	授 受 の 目 的	金 額
手付金 (売買代金の一部に充当します。)	円	固定資産税・都市計画税清算金 (起算日：)	円
	円 (内消費税等相当額 円)		円 (内消費税等相当額 円)
	円 (内消費税等相当額 円)		円 (内消費税等相当額 円)
	円 (内消費税等相当額 円)		円 (内消費税等相当額 円)

### 3 契約の解除に関する事項(契約書(案)添付の上説明)

手付解除	別添 売買契約書(案) 第 条の通り
引渡前の滅失・毀損の場合の解除	別添 売買契約書(案) 第 条の通り
契約違反による解除	別添 売買契約書(案) 第 条の通り
融資利用の特約による解除	別添 売買契約書(案) 第 条の通り
瑕疵担保責任による解除	別添 売買契約書(案) 第 条の通り
〔借地権付の場合〕 借地権譲渡について土地賃貸人の承諾を得ることを条件とする契約条項に基づく解除	別添 売買契約書(案) 第 条の通り

### 4 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項(契約書(案)添付の上説明)

損害賠償額の予定又は違約金に関する定め
有 別添 売買契約書(案) 第 条の通り
無

## 5 手付金等保全措置の概要（宅地建物取引業者が自ら売主となる場合）

未 完 成 物 件 の 場 合		完 成 物 件 の 場 合	
講じません	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。	講じません	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。
講じます	保全措置： 保全措置を行う機関：	講じます	保全措置： 保全措置を行う機関： 「手付金等寄託契約及び質権設定契約」の場合、保全措置を行う機関は「社団法人全国宅地建物取引業保証協会地方本部一覧」参照

## 6 支払金又は預り金の保全措置の概要

保 全 措 置	講じません。 講じます。
保全措置を行う機関	
保全措置の内容	

## 7 金銭の貸借に関する事項

金 融 機 関 等	金 額	金 利	借 入 期 間	あっせんの有無
	万円	%	年	
	万円	%	年	
	万円	%	年	
	万円	%	年	
	万円	%	年	
融 資 利 用 の 特 約 の 期 日	平成 年 月 日まで			
あっせんの 内 容	売買契約締結後、指定する保証機関との間で「保証委託契約」及び金融機関との間で「金銭消費貸借契約」を結んで下さい。なお、ローン金利等については、金融情勢のために変更することがあります。詳細は、リーフレット等参照。			
	返済方法	保証料	円	ローン事務手数料
金銭の貸借が成立しないときの措置は、前記3契約の解除に関する事項「融資利用の特約による解除」に同じ。				

## 8 割賦販売の場合

割 賦 販 売	現 金 販 売 価 格	円		
	割 賦 販 売 価 格	円		
	うち引渡しまでに 支 払 う 金 銭	円	支 払 時 期	支 払 方 法
	賦 払 金 の 額	円		

9 宅地または建物の瑕疵を担保すべき責任に関する保証保険契約等の措置

宅地または建物の 瑕疵を担保すべき 責任に関する保証 保険契約等の措置	講じない 講じる 措置の概要
--	-------------------

その他の事項

1 添付書類

1. 売買契約書(案)	6.
2. 土地登記事項証明書・土地登記簿謄本(抄本)	7.
3. 建物登記事項証明書・建物登記簿謄本(抄本)	8.
4. 公図(土地)	9.
5. 重要事項説明書説明資料	10.

2 その他

重要事項説明の内容を確認致しました。

平成 年 月 日

売主（譲渡人）（住所）

（氏名）

印

頭書宅地建物取引主任者から宅地建物取引主任者証の提示があり、重要事項説明書を受領し、以上の重要事項について説明を受けました。

平成 年 月 日

買主（譲受人）（住所）

（氏名）

印