



重要事項説明書



買主様 様 売主様 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	売買・交換 媒介・代理・売主	取引態様	売買・交換 媒介・代理・売主
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		
	建商号 代表者氏名		
説明物を取引する主たる宅地者	登録番号		
	氏名		
	業務に従事する事務所 電話番号()		
供託所等説明	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		

上記宅地建物取引主任者から取引主任者証の提示のもとに、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。

平成 年 月 日

買主 住所 氏名
 売主 住所 氏名

本重要事項説明書は、一般社団法人不動産流通経営協会標準契約書式に対応した重要事項説明書式です。

目次	
A 不動産の表示	P.3
B 売主の表示と占有に関する事項	P.3
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（不動産の所有者、権利関係等）	P.4
2. 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要	P.4
3. 私道に関する負担等に関する事項	P.7
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	P.7
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)	P.7
6. 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か	P.7
7. 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か	P.7
8. 当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か	P.7
9. 石綿使用調査の内容	P.7
10. 耐震診断の内容(昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した建物の場合)	P.7
11. 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合	P.7
12. その他	P.8
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	P.8
2. 契約の解除等に関する事項	P.8
3. 損害賠償額の予定または違約金に関する事項	P.9
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）	P.9
5. 支払金または預り金の保全措置の概要	P.9
6. 金銭の貸借のあつせん	P.9
7. 瑕疵担保責任の履行に関する措置の概要	P.9
8. 割賦販売に係る事項	P.9
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	P.9
10. 瑕疵の責任（借地権付建物売買または定期借地権付建物売買の場合）	P.9
III その他重要な事項	P.10
IV 付属書類	P.10
V 備考	P.10
VI その他の事項	
・取引の態様	P.1
・供託所等に関する説明	P.1
・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主任者の記載	P.1

A 不動産の表示

1. 土地

所在	地番	地目	地積(登記簿)	(持分)
1.	番		m ²	
2.	番		m ²	
3.	番		m ²	
4.	番		m ²	
5.	番		m ²	
6.	番		m ²	
合計(筆)				m ²
土地の売買対象面積		1. 登記簿(公簿)面積による・ 2. 実測面積による		
実測面積		m ²		
測量図面	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。	1. 昭和・平成 年 月 日付 作製者:	
	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。	2. 残代金支払日までに買主に交付 3. 作製・交付予定なし	
権利の種類 1. 所有権・ 2. 借地権 (地上権・賃借権)				
借地権の場合 借地対象面積		m ² 借地契約の内容等は、別紙「借地説明書」に記載しています。		

2. 建物

住居表示					
所在	家屋番号				
種類					
構造					
床面積	1. 登記簿	1階	m ²	2階	m ²
	2. 現況	合計			m ²
建築時期	昭和・平成 年 月新築 (増築・改築・昭和・平成 年 月)				

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				
氏名				

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				
氏名				
占有に関する権利				

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) (平成 年 月 日現在)

権利部(甲区)	所有者	住所	
	氏名		
権利部(乙区)	所有権にかかる権利に関する事項 (有・無)		
	所有権以外の権利に関する事項 (有・無)		

(2) 建物 (平成 年 月 日現在)

権利部(甲区)	所有者	住所	
	氏名		
権利部(乙区)	所有権にかかる権利に関する事項 (有・無)		
	所有権以外の権利に関する事項 (有・無)		

(注) 所有者の所有権取得日・原因等は添付する登記事項証明書または登記簿謄本に記載されています。

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

(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	1. 第1種低層住居専用地域	6. 第2種住居地域	11. 工業地域			
	2. 第2種低層住居専用地域	7. 準住居地域	12. 工業専用地域			
② 地域・地区・街区	3. 第1種中高層住居専用地域	8. 近隣商業地域	13. 用途地域の指定なし			
	4. 第2種中高層住居専用地域	9. 商業地域				
	5. 第1種住居地域	10. 準工業地域				
③ 建築面積の敷地面積に対する割合の限度(建ぺい率)	特別用途地区					
	1. 防火地域	7. 風致地区	13. 駐車場整備地区			
	2. 準防火地域	8. 災害危険区域	14. 都市再生特別地区			
	3. 高度地区 ()	9. 地区計画区域	15. 特定防災街区整備地区			
	4. 高度利用地区	10. 特例容積率適用地区	16. ()			
	5. 特定街区	11. 特定用途制限地域				
④ 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の限度(容積率)	6. 景観地区	12. 高層住居誘導地区				
	指定	%				
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%						
⑤ 敷地等と道路との関係						
敷地等と道路との関係 (概略図)						
道路の種類	1	道路法による道路				
	2	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				
	3	既存道(建築基準法第3章適用の際、現に存するもの)				
	4	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)				
	5	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)				
	6	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)				
	7	建築基準法上の道路に該当しない通路(建築確認不可)				
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)。						
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(有・無)						
前面道路	公道・私道の別	種類	接道方向	幅員	接道の長さ	
	1	公道・私道	番	側	m	m
	2	公道・私道	番	側	m	m
	3	公道・私道	番	側	m	m
道路位置指定(道路の種類5番) 昭和・平成 年 月 日第 号						
道路内では、建築等の利用はできません。						
条例による制限 (有・無)						

⑥ 私道の変更または廃止の制限(有・無)			
⑦ 壁面線の制限(有・無)	⑧ 敷地面積の最低限度(有・無)	m ²	⑨ 外壁後退(有・無)
⑩ 建築物の高さの制限	1. 絶対高さ制限(有・無)(10m・12m)※第1種・第2種低層住居専用地域の場合		
	2. 道路斜線制限(有・無)	3. 隣地斜線制限(有・無)	4. 北側斜線制限(有・無)
⑪ 日影による中高層の建築物の制限(有・無)(種)			
⑫ 建築協定(有・無)			
⑬ 地方公共団体の条例等による制限			

(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:平成 年 月 日 号)		③ (仮)換地・保留地の街区番号等:	
④ 換地処分公告 平成 年 月 日(予定)		⑤ 仮換地図等(有・無)	
⑥ 清算金の徴収・交付(有・無・未定)			
→ 有の場合(徴収・交付)(金額:未定・確定 円)(帰属先:売主・買主)			
⑦ 建築等の制限:(有・無)			
2. 古都保存法	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	23. 公有地拡大推進法	37. 土砂災害防止対策推進法
3. 都市緑地法	14. 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	24. 農地法	38. 森林法
4. 生産緑地法	15. 流通業務市街地整備法	25. 宅地造成等規制法	39. 道路法
5. 特定空港周辺特別措置法	16. 都市再開発法	26. 都市公園法	40. 全国新幹線鉄道整備法
6. 景観法	17. 沿道整備法	27. 自然公園法	41. 土地収用法
7. 大都市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	18. 集落地域整備法	28. 首都圏近郊緑地保全法	42. 文化財保護法
8. 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	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	29. 近畿圏の保全区域の整備に関する法律	43. 航空法
9. 被災市街地復興特別措置法	20. 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	30. 河川法	44. 国土利用計画法
10. 新住宅市街地開発法	21. 港湾法	31. 特定都市河川浸水被害対策法	45. 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
11. 新都市基盤整備法	22. 住宅地区改良法	32. 海岸法	46. 土壌汚染対策法
12. 旧市街地改造法 〔旧防災建築街区造成法において準用する場合に限る。〕		33. 津波防災地域づくりに関する法律	47. 都市再生特別措置法
		34. 砂防法	
		35. 地すべり等防止法	
		36. 急傾斜地法	
制限の概要			

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	有・無	
負担金の有無	有・無	

(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	配管等の状況	整備予定・負担金
①飲用水	1. 公営水道 2. 私営水道 3. 井戸	前面道路配管 (有・無) (口径 mm) 敷地内引込管 (有・無) (口径 mm) 私設管の有無 (有・無)	無・有 平成 年 月 頃 円
②電気	電力(株)		無・有 平成 年 月 頃 円
③ガス	1. 都市ガス 2. 個別プロパン 3. 集中プロパン	前面道路配管 (有・無) (口径 mm) 敷地内引込管 (有・無)	無・有 平成 年 月 頃 円
④汚水	1. 公共下水 2. 個別浄化槽 (放流先- 1. 埋設管・ 2. 側溝・ 3. 浸透式) 3. 集中浄化槽 4. 汲取式	前面道路配管 (有・無) 私設管の有無 (有・無) 浄化槽の設置 (既設、可・不可)	無・有 平成 年 月 頃 円
⑤雑排水	1. 公共下水 2. 個別浄化槽 3. 集中浄化槽 4. 側溝等 5. 浸透式	前面道路配管 (有・無) 私設管の有無 (有・無)	無・有 平成 年 月 頃 円
⑥雨水	1. 公共下水 2. 側溝等 3. 浸透	(浄化槽への雨水の流入はできません)	無・有 平成 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。
(例えば、前面道路まで施設管が配管されており、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の有無についても説明します。)

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. 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
----------------------	-----

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に基づく土砂災害警戒区域	内・外
-------------------------	-----

8. 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
-----------------------------	-----

9. 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。
----------------	-----	----------------------------------

10. 耐震診断の内容(昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した建物(該当する・該当しないので、説明を省略します。))

耐震診断の有無	有・無	耐震診断の記録がある場合は、その内容はV備考に記載します。
---------	-----	-------------------------------

11. 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合 (該当する・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	有・無
	2. 建設住宅性能評価書	有・無

12. その他

建築確認(新築時)	昭和・平成	年	月	日	号
検査済証(新築時)	昭和・平成	年	月	日	号

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 円 (うち消費税等相当額 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。)	円	
2. 固定資産税等清算金	円	
3.	円	
4.	円	
5.	円	

2. 契約の解除等に関する事項((1)~(6)は、一般社団法人不動産流通経営協会標準契約書式の契約解除条項です。)

(1) 手付解除 (有・無)	手付解除期日	平成 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を無利息にて返還し、かつ手付金と同額の金員を支払わ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・毀損による解除 (有・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毀損して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。 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) 契約違反による解除 (有・無)		
売主、買主は、その相手方が売買契約にかかる債務の履行を怠ったとき、その相手方に対し、書面により債務の履行を催告したうえで、売買契約を解除して違約金の支払いを請求することができます。		
(4) 融資利用の特約による解除 (有・無)	契約解除期日	平成 年 月 日
1. 買主は、売買代金に関して、後記「II-6. 金銭の貸借のあっせん」欄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に、融資の全部もしくは一部について、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。		
(5) 譲渡承諾の特約による解除 (有・無)	契約解除期日	平成 年 月 日
1. 売主は、対象不動産の賃借権を買主に譲渡することについて、土地所有者の賃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. 前項の賃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。		
(6) 瑕疵の責任および瑕疵による解除 (有・無)	※借地権付建物売買または定期借地権付建物売買の場合は後記II-10.に記載	
1. 売主は、買主に対し、土地の隠れたる瑕疵および次の建物の隠れたる瑕疵についてのみ責任を負います。 (1) 雨漏り、(2) シロアリの害、(3) 建物構造上主要な部位の木部の腐蝕、(4) 給排水管(敷地内埋設給排水管を含む。)の故障 なお、買主は、売主に対し、対象不動産について、前記瑕疵を発見したとき、すみやかに通知して、修復に急を要する場合を除いて立会う機会を与えなければなりません。 2. 売主は、買主に対し、前項の瑕疵について、引渡完了日から3カ月以内に請求を受けたものにかぎり、責任を負います。 なお、責任の内容は、修復にかぎるものとし、買主は、売主に対し、前項の瑕疵について、修復の請求以外、売買契約の無効、解除または損害賠償の請求をすることはできません。 3. 買主は、売主に対し、第1項の土地の隠れたる瑕疵により、売買契約を締結した目的が達せられないとき、引渡完了日から3カ月以内にかぎり、売買契約を解除することができます。		

3. 損害賠償額の予定または違約金に関する事項（一般社団法人不動産流通経営協会標準契約書式の契約条項です。）

違約金	1. 手付金の額 2. 売買代金の %相当額 3. その他（ 円）
<p>1. 売主、買主は、前記「II-2.(3)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。 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。</p> <p>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にて返還するとともに、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。</p>	

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）（該当する・該当しない）

1. 講じない		2. 講じる（1. 未完成物件・2. 完成物件）	
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。	保全方式	1. 保証委託契約 2. 保証保険契約 3. 手付金等寄託契約および質権設定契約
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	

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. 金銭の貸借のあつせん

	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）
あつせん有		万円	平成 年 月 日 まで	%	年		円	円
		万円	平成 年 月 日 まで	%	年		円	円
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の措置は、前記「II-2.契約の解除に関する事項(4)融資利用の特約による解除」とおひです。 ・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。		
		万円	平成 年 月 日 まで	%	年			
		万円	平成 年 月 日 まで	%	年			
		万円	平成 年 月 日 まで	%	年			

7. 瑕疵担保責任の履行に関する措置の概要

瑕疵担保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. 割賦販売に係る事項

割賦販売	1. 有・2. 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	1. 私道負担(道路境界線後退部分を含む)のない場合、登記簿面積	清算基準面積:	m ²
	2. 私道負担(道路境界線後退部分を含む)のある場合、それを除く有効宅地部分	清算単価(1m ² 当たり):	円
	3.		

10. 瑕疵の責任（借地権付建物売買または定期借地権付建物売買の場合）

1. 売主は、買主に対し、次の建物の隠れたる瑕疵についてのみ責任を負い、それ以外の建物の瑕疵および土地の瑕疵について、責任を負いません。
 (1) 雨漏り、(2) シロアリの害、(3) 建物構造上主要な部位の木部の腐蝕、(4) 給排水管（敷地内埋設給排水管を含む。）の故障
 なお、買主は、売主に対し、対象不動産について、前記瑕疵を発見したとき、すみやかに通知して、修復に急を要する場合を除いて立会う機会を与えなければなりません。
2. 売主は、買主に対し、前項の瑕疵について、引渡完了日から3カ月以内に請求を受けたものにかぎり、責任を負います。なお、責任の内容は、修復にかぎるものとし、買主は、売主に対し、前項の瑕疵について、修復の請求以外、売買契約の無効、解除または損害賠償の請求をすることはできません。

III その他重要な事項

IV 付属書類

1. 重要事項説明書補足資料		7. 測量図面
2. 土地登記事項証明書・登記簿謄本	部	8.
3. 建物登記事項証明書・登記簿謄本	部	9.
4. 公図(写)		10.
5. 隣地所有者一覧表		11.
6. 配管図表		12.

V 備考