

# 重要事項説明書 [区分所有建物の売買・交換用]

令和 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、次のとおり説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いいたします。

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	主たる事務所所在地・TEL	主たる事務所所在地・TEL	
	商号又は名称	商号又は名称	
	代表者の氏名	代表者の氏名	印
	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士	氏名	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		
	公益社団法人 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		
	※「公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 地方本部一覧」参照		
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			

・宅建業者が宅地建物等を媒介（仲介）等する場合、宅建業者は、宅地建物取引士をして、契約締結前に購入者等に対して重要事項説明書を交付し、説明することが義務付けられています。

・重要事項説明をする際に、宅地建物取引士は、必ず宅地建物取引士証を提示して説明することとされています。

・取引態様は、宅建業者が取引にどのように関わるかを表示するもので、自ら売主なのか、売主の代理なのか、媒介（仲介）なのか、といった説明がされます。

・取引に関与する宅建業者が宅地建物取引業保証協会の会員（社員）の場合は、保証協会の会員である旨、保証協会の名称、所在地、保証金を供託している供託所とその所在地が説明されます。また、保証協会の会員でない場合、営業保証金を供託している供託所とその所在地が説明されます。また、保証協会の会員でない場合、営業保証金を供託している供託所とその所在地が説明されます。

## 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 <input type="checkbox"/> 同じ <input type="checkbox"/> 異なる→理由:	

・転売物件や相続物件等の場合には、登記名義人と売主が異なる場合があります。

不動産の表示等

名 称	棟 階 号室
住居表示	

(1) 建物

一棟の建物の表示	所 在			
	構 造	/		
	規 模	地上 ( ) 階・地下 ( ) 階・総戸数 ( ) 戸		
	延床面積	m <sup>2</sup>	新築時期	年 月 日
専有部分の建物の表示	家屋番号	建物の名称		
	種 類			
	構 造	/ 階建		
	床面積	(壁芯) _____m <sup>2</sup> (登記簿) _____m <sup>2</sup>	附属建物	( )
間 取 り	主たる開口部の方位			
備考				

(2) 土地 (敷地権の登記: 有→敷地権・無→敷地利用権)

土 地 の 表 示				の表示		
	所 在	地 番	地 目	地 積	の 種 類	の 割 合
①			現況 ( )	m <sup>2</sup>		
②			現況 ( )	m <sup>2</sup>		
③			現況 ( )	m <sup>2</sup>		
④			現況 ( )	m <sup>2</sup>		
合 計 筆			登記簿面積合計	m <sup>2</sup>		
			実測面積	m <sup>2</sup>		
			建築確認対象面積	m <sup>2</sup>		
備考	規約敷地: <input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有→詳細:					

・取引する不動産の概要が、土地と建物ごとに明示されます。

・マンションなどの区分所有建物の場合の登記簿面積は、内法(うちのり)面積となります。一方、戸建の場合には、登記簿面積は壁芯(へきしん/かべしん)面積となります。

・区分所有建物の敷地に関する権利の種類(所有権、賃借権、地上権等)やその内容が説明されます。

I 対象となる宅地又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(令和 年 月 日現在) □詳細は別添の登記事項証明書等参照。

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)		<input type="checkbox"/> 差押登記 <input type="checkbox"/> 仮差押 <input type="checkbox"/> 仮処分 <input type="checkbox"/> 所有権移転仮登記 <input type="checkbox"/> ( )
	権利部 (乙区)	所有権以外の権利に関する事項 (□有・□無)		<input type="checkbox"/> 抵当権 <input type="checkbox"/> 根抵当権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> ( )
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)		<input type="checkbox"/> 所有権敷地権 <input type="checkbox"/> 差押登記 <input type="checkbox"/> 仮差押 <input type="checkbox"/> 仮処分 <input type="checkbox"/> 所有権移転仮登記 <input type="checkbox"/> ( )
借地権の場合はその対象となるべき土地	権利部 (乙区)	所有権以外の権利に関する事項 (□有・□無)		<input type="checkbox"/> 地上権敷地権 <input type="checkbox"/> 賃借権敷地権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 抵当権 <input type="checkbox"/> 根抵当権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> ( )
備 考				

- ・登記記録（登記簿）に記載された事項が記載されます。
- ・権利部（甲区）は所有権に係る権利に関する事項が記載されます。また、権利部（乙区）は、所有権以外の権利に関する事項が記載されます。

2 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	<input type="checkbox"/> 借地人（ <input type="checkbox"/> 賃貸借・ <input type="checkbox"/> 使用貸借） <input type="checkbox"/> 借家人（ <input type="checkbox"/> 賃貸借・ <input type="checkbox"/> 使用貸借） <input type="checkbox"/>
備 考	} → ※別添賃貸借契約書等参照

- ・売主が対象物件を第三者に賃貸している場合等の際、説明されます。

3 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

①	都市計 画 区 域	区域区分	内 <input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域 <input type="checkbox"/> 線引きされていない区域(市街化区域、市街化調整区域に区分されていない区域)
		<input type="checkbox"/> 資料参照	外 <input type="checkbox"/> 準都市計画区域 <input type="checkbox"/> 都市計画区域・準都市計画区域外
		開発行為等の制限	<input type="checkbox"/> 開発行為をする場合： <input type="checkbox"/> 許可必要・ <input type="checkbox"/> 許可不要 <input type="checkbox"/> 開発許可申請後の場合： <input type="checkbox"/> 許可済(許可番号 )・ <input type="checkbox"/> 許可未済 <input type="checkbox"/> 開発行為完了の場合： <input type="checkbox"/> 工事完了公告有(検査済番号 )・ <input type="checkbox"/> 工事完了公告無
		<input type="checkbox"/> 資料参照	市街化調整区域であった場合の建築許可 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。 ※備考 <input type="checkbox"/> 建築等をする場合： <input type="checkbox"/> 許可必要・ <input type="checkbox"/> 許可不要 <input type="checkbox"/> 建築物がある場合： <input type="checkbox"/> 許可有・ <input type="checkbox"/> 許可無 →許可有の場合の建築条件： <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 資料参照
②	都市計画制限	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 都市計画施設等の区域内 <input type="checkbox"/> 都市計画事業の事業地内 <input type="checkbox"/> ( )	計画・事業名 [ ( ) ] ( 年 月 日告示第 号) <input type="checkbox"/> 資料参照
		<input type="checkbox"/> 無	
③	用途地域		<input type="checkbox"/> 資料参照
④	地区・街区等	特別用途地区 特定用途制限地域	<input type="checkbox"/> 特別用途地区 ( ) <input type="checkbox"/> 特定用途制限地域 <input type="checkbox"/> 資料参照
		その他の地域地区等	<input type="checkbox"/> 高層住居誘導地区 <input type="checkbox"/> 高度地区(種類： ) <input type="checkbox"/> 高度利用地区 <input type="checkbox"/> 防火地域 <input type="checkbox"/> 準防火地域 <input type="checkbox"/> 特定防災街区整備地区 <input type="checkbox"/> 風致地区 <input type="checkbox"/> ( ) <input type="checkbox"/> 資料参照
⑤	建ぺい率の制限 <input type="checkbox"/> 資料参照	指定建ぺい率 _____%	
		[建ぺい率の緩和]	
⑥	容積率の制限 <input type="checkbox"/> 資料参照	a. 指定容積率 _____% 特例容積率の適用： <input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 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 ( _____m + _____m ) × _____ = _____%	
		<input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 前面道路幅員が12m以上→a. によります。	
備考			

・都市計画法および建築基準法に基づく制限の概要が説明されます。

・都市計画に関する制限がある場合、説明されます。

・用途地域は13種類あり、種類ごとに建築できる建物の用途、建ぺい率、容積率などの建築規制が定められています。

・対象物件の建ぺい率の制限が説明されます。建ぺい率は、敷地面積に対する建築面積の割合のことです。

・対象物件の容積率の制限が説明されます。容積率は、建物の延べ面積(延床面積)の敷地面積に対する割合のことです。



(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

・都市計画法、建築基準法以外の法令に基づく制限がある場合、説明されます。

①	法令名	<input type="checkbox"/> 古都保存法	<input type="checkbox"/> 都市緑地法	<input type="checkbox"/> 生産緑地法	<input type="checkbox"/> 特定空港周辺特別措置法	
		<input type="checkbox"/> 景観法	<input type="checkbox"/> 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"/> 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	<input type="checkbox"/> 被災市街地復興特別措置法	
		<input type="checkbox"/> 新住宅市街地開発法	<input type="checkbox"/> 新都市基盤整備法	<input type="checkbox"/> 旧市街地改造法	<input type="checkbox"/> 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"/> 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	<input type="checkbox"/> 流通業務市街地整備法	<input type="checkbox"/> 都市再開発法	<input type="checkbox"/> 沿道整備法	
		<input type="checkbox"/> 集落地域整備法	<input type="checkbox"/> 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"/> 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	<input type="checkbox"/> 港湾法	
		<input type="checkbox"/> 住宅地区改良法	<input type="checkbox"/> 公有地拡大推進法	<input type="checkbox"/> 農地法	<input type="checkbox"/> 宅地造成等規制法	
		<input type="checkbox"/> マンション建替え円滑化法	<input type="checkbox"/> 都市公園法	<input type="checkbox"/> 自然公園法	<input type="checkbox"/> 首都圏近郊緑地保全法	
		<input type="checkbox"/> 近畿圏の保全区域の整備に関する法律	<input type="checkbox"/> 都市の低炭素化の促進に関する法律	<input type="checkbox"/> 水防法	<input type="checkbox"/> 下水道法	
		<input type="checkbox"/> 河川法	<input type="checkbox"/> 特定都市河川浸水被害対策法	<input type="checkbox"/> 海岸法	<input type="checkbox"/> 津波防災地域づくりに関する法律	
		<input type="checkbox"/> 砂防法	<input type="checkbox"/> 地すべり等防止法	<input type="checkbox"/> 急傾斜地法	<input type="checkbox"/> 森林法	
		<input type="checkbox"/> 森林経営管理法	<input type="checkbox"/> 道路法	<input type="checkbox"/> 全国新幹線鉄道整備法	<input type="checkbox"/> 土地収用法	
		<input type="checkbox"/> 文化財保護法	<input type="checkbox"/> 航空法	<input type="checkbox"/> 国土利用計画法	<input type="checkbox"/> 核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律	
		<input type="checkbox"/> 廃棄物の処理及び清掃に関する法律	<input type="checkbox"/> 土壌汚染対策法	<input type="checkbox"/> 都市再生特別措置法	<input type="checkbox"/> 地域再生法	
		<input type="checkbox"/> 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"/> 災害対策基本法	<input type="checkbox"/> 東日本大震災復興特別区域法	<input type="checkbox"/> 大規模災害からの復興に関する法律	
		制限の内容	※別添説明資料参照			
備考						
②	土地区画整理法	区画整理	名称:			
		仮換地指定	<input type="checkbox"/> 未・ <input type="checkbox"/> 済/令和 年 月 日 号			
		換地処分公告日(予定)	令和 年 月 日			
		清算金	<input type="checkbox"/> 有→ <input type="checkbox"/> 金額未定・ <input type="checkbox"/> 確定( 円/ <input type="checkbox"/> 交付・ <input type="checkbox"/> 徴収) / <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 未定			
		賦課金	<input type="checkbox"/> 有→ <input type="checkbox"/> 金額未定・ <input type="checkbox"/> 確定( 円) / <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 未定			
制限の内容	<input type="checkbox"/> 資料参照					

4 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	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有（面積_____m <sup>2</sup> ・共有持分_____分の_____／負担金_____円）
備考	

・対象物件に私道が含まれる場合、記載されます。私道負担がある場合、その私道の位置や面積等が説明されます。

5 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	造成宅地防災区域 <input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→説明
----------	--

・造成宅地防災区域は、造成された一団の宅地のうち、地震等によって地盤の滑動などの災害が発生する恐れが大きいとして指定される区域をいいます。

6 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	<input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→内の場合はイへ
	イ. 土砂災害特別警戒区域	<input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→説明

・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住民等の生命または身体に危害が生ずる恐れがあると認められ、警戒避難体制を特に整備すべきとして指定される土地の区域をいいます。

7 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	ア. 津波災害警戒区域	<input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→内の場合はイへ・ <input type="checkbox"/> 未指定
	イ. 津波災害特別警戒区域	<input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→説明

・津波災害警戒区域は、津波が発生した場合に住民等の生命又は身体に危害が生ずる恐れがあり、津波による人的災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべきとして指定された土地の区域をいいます。

8 水防法施行規則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 type="checkbox"/> 有 図面名称： <input type="checkbox"/> 無（照会先： _____）
	雨水出水（内水） <input type="checkbox"/> 有 図面名称： <input type="checkbox"/> 無（照会先： _____）
	高潮 <input type="checkbox"/> 有 図面名称： <input type="checkbox"/> 無（照会先： _____）
水害ハザード マップにおけ る宅地建物の 所在地	<input type="checkbox"/> 該当する図面（ハザードマップ）における当該宅地建物の所在地については別添のとおりです。 なお、水害ハザードマップに記載されている内容については今後変更される場合があります。

・水害ハザードマップにより、対象物件の水害リスク等が説明されます。

備考	
----	--

9 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	<input type="checkbox"/> 有（ <input type="checkbox"/> 設計住宅性能評価書・ <input type="checkbox"/> 建設住宅性能評価書） <input type="checkbox"/> 無
-----------------------------	--

10 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
<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 有	<p>【照会先】※売主に当該調査の記録の有無を照会し、必要に応じて管理組合、管理業者及び施工会社にも問い合わせしております。</p> <p><input type="checkbox"/>売主（※別添「物件状況確認書（告知書）」参照）  <input type="checkbox"/>管理組合 <input type="checkbox"/>管理業者（ _____ ）  <input type="checkbox"/>施工会社（ _____ ）</p> <p>【石綿使用調査結果の内容は以下のとおりです】</p> <p>・石綿使用調査結果の記録（調査年月日 _____ 年 _____ 月 _____ 日）          ・調査の実施機関 _____          ・調査の範囲 _____          ・石綿使用の有無 <input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>無          （石綿の使用が有る場合）          ・石綿が使用されている箇所 _____</p>
備考	

・対象建物について、売主等が行った石綿（アスベスト）使用調査結果の記録の有無等が説明されます。

11 建物状況調査の結果の概要（既存の住宅のとき）

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※1)	<input type="checkbox"/> 有（別添「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」参照） <input type="checkbox"/> 無 <b>【照会先】</b> <input type="checkbox"/> 売主（※別添「物件状況確認書（告知書）」参照） <input type="checkbox"/> 管理組合 <input type="checkbox"/> 管理業者（      ）
備考	

※1 既存住宅状況調査技術者が実施した建物状況調査で、1年以内に実施したものがある場合、説明します。

12 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況・建物の耐震診断に関する事項（既存の建物のとき）

書類の種類等	保存の状況等	
①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） 発行年月日：      年      月      日・発行番号：      号	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	
②検査済証（新築時のもの） 発行年月日：      年      月      日・発行番号：      号	<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	
増改築等を行った物件である場合	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 <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	*⑤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	*⑥既存住宅性能評価書（現況検査・評価書） <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である住宅の場合	*⑦定期調査報告書・定期検査報告書（昇降機等） <input 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）（注）  <input type="checkbox"/> 該当する <input type="checkbox"/> 該当しない	⑧耐震診断結果報告書 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、新耐震の適合性を証する記載	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
	*⑨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）
	*⑩既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
	*⑪耐震基準適合証明書	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
	⑫その他（      ）	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
<b>【照会先】</b> <input type="checkbox"/> 売主（※別添「物件状況確認書（告知書）」参照） <input type="checkbox"/> 管理組合 <input type="checkbox"/> 管理業者（      ）		
備考		

※交付はされているが、紛失等して保存されていない場合又は調査しても不明だった場合は、無にチェックします。

※作成義務がない、又は交付されていない書類は斜線を引きます。

\*⑤、⑥、⑦、⑨、⑩、⑪の書類は、「既存の建物」のうち、住宅のみ対象となります。

（注）当該建物の建築確認通知書（確認済証）又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）又は検査済証がない場合には、建物登記簿の表題部の建築年月日又は家屋課税（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。

・対象建物が既存（中古）住宅の場合、建物状況調査（インスペクション）の実施の有無等が説明されます

・対象建物が既存建物の場合、建物の建築及び維持保全の状況に関する書類（建築確認済証、検査済証等）の保存状況や建物の耐震診断に関する事項等が説明されます。



13 飲用水・ガス・電気の供給施設及び排水施設の整備状況

・飲用水・電気・ガスのインフラの整備状況が説明されます。

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
① 飲用水		前面道路配管 ( ) 敷地内配管 ( ) 私設管の有無 ( )	令和 年 月頃 _____円
② ガス	( ガス) <input type="checkbox"/> ガスの敷地内配管等設備の所有権又は使用権が、区分所有者以外の第三者にある場合 詳細:	前面道路配管 ( ) 敷地内配管 ( )	令和 年 月頃 _____円
③ 電気	<input type="checkbox"/> 有→小売電気事業者: _____ 住所: _____ 電話: _____ 小売電気事業者の変更 <input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 不可 <input type="checkbox"/> 無		令和 年 月頃 _____円
④ 汚水		前面道路配管 ( ) 私設管の有無 ( ) 浄化槽施設の必要 ( )	令和 年 月頃 _____円
⑤ 雑排水		前面道路配管 ( ) 私設管の有無 ( )	令和 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ことがあります。

14 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。(※資料にて完成時の形状を説明します。) 該当しません。

15 一棟の建物又はその敷地に関する権利及びこれらの管理・使用に関する事項

この重要事項説明書に添付して説明をする書類は、後記添付書類のとおりです。以下、総称して「規約等」としてあります。

(1) 敷地に関する権利の種類及び内容

敷地の面積・権利の種類	※「不動産の表示等」 「(2)土地」参照
所有権以外の場合	<input type="checkbox"/> 該当しない・ <input type="checkbox"/> 該当する → ※別添賃貸借契約書・補充用紙参照

・敷地面積や権利の種類が説明されます。

(2) 共用部分に関する規約等の定め (有・無)

共用部分	法定共用部分・規約共用部分 → 別添規約等 第 条参照
共用部分持分の割合	<input type="checkbox"/> 各専有部分の面積の専有部分の合計床面積に対する割合による <input type="checkbox"/> その他(規約の定めによる: )

・管理規約等で定められた共用部分の範囲や使用方法等が説明されます。

(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 (有・無)

用途制限	( )	別添規約等 第 条参照
利用の制限	<input type="checkbox"/> ペットの飼育( ) <input type="checkbox"/> ピアノの使用( ) <input type="checkbox"/> フローリング貼替工事( ) <input type="checkbox"/> その他( )	別添規約等 第 条参照

・管理規約等で定められた専有部分の用途やその他の利用の制限等が説明されます。

(4) 専用使用権に関する規約等の定め (無・有 → 別添規約等 第 条参照)

・管理規約等で定められた専用使用権(特定の区分所有者にだけ使用を認める権利)の内容が説明されます。

①一棟の建物及びその敷地の専用使用権について

名称	有無	専用使用なしの者の範囲	専用使用料の有無と帰属先	備考
バルコニー				
専用駐車場				
専用駐輪場				
専用庭				
専用倉庫				
ルーフバルコニー				

②対象物件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	別添規約等
バルコニー		第 条参照
		第 条参照
		第 条参照
備考		

(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

<input type="checkbox"/> 無 ・ <input type="checkbox"/> 有 → 別添規約等第 条参照
--

・マンション分譲時にマンション管理規約等に定められた事項のうち、購入者にとって金銭的に不利な条項がある場合に説明されます。中古マンションの売買でも同様です。

(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 type="checkbox"/> 無 ・ <input type="checkbox"/> 有 → 別添規約等第 条参照
当該住戸の計画修繕積立金等	月額____円 滞納額____円（令和 年 月 日現在）
当該管理組合に既に積み立てられている計画修繕積立金等	____円 滞納額____円（令和 年 月 日現在）
計画修繕積立金の預金名義人	<input type="checkbox"/> 管理組合 <input type="checkbox"/> （ ）
備考	

・計画修繕積立金の定めがあるかどうか、ある場合は、対象物件及び管理組合に積立てられている修繕積立金額や滞納額等が説明されます。

(7) 通常管理費用の額

通常管理費	月額____円（令和 年 月 日現在）
	当該住戸の滞納額____円 当該管理組合の滞納額____円（令和 年 月 日現在）
備考	

・対象物件の管理費及び滞納額等が説明されます。

(8) 管理の委託先

管理の形態		管理組合の名称	
管理の委託先	氏名（商号又は名称）		
	住所（主たる事務所の所在地）	TEL	
	「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」による登録番号	国土交通大臣（ ）第 号	

・管理会社に管理が委託されている場合は、管理会社の名称、所在地等が説明されます。

(9) 建物の維持修繕の実施状況の記録

共用部分	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
専有部分 (売買対象部分)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	

・建物の維持修繕の実施状況の記録がある場合、その内容が説明されます。

(10) その他

①「建物の区分所有等に関する法律」の規定以外にも管理規約・使用細則等により当該建物・敷地・附属施設の管理・使用等が定められている（別添規約等参照）ので、買主はそれを売主より承継し遵守しなければなりません。 ②管理費、修繕積立金等、売主である区分所有者が負担すべき費用等について滞納額がある場合は、「建物の区分所有等に関する法律」の規定により買主にその支払義務が承継されます。
--

・その他、大規模修繕や管理費等の値上げ等が予定されているか等の内容が説明されます。

## II 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	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銭の額及び授受の目的

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		円
	〔 〕 内消費税等相当額 円		〔 〕 内消費税等相当額 円
	円		円
	〔 〕 内消費税等相当額 円		〔 〕 内消費税等相当額 円
備考			

### 3 契約の解除に関する事項 (契約書(案)添付のうえ説明)

<input type="checkbox"/> 手付解除	※ 別添 売買契約書(案) 第 条のとおりです。
<input type="checkbox"/> 引渡前の滅失・損傷の場合の解除	※ 別添 売買契約書(案) 第 条のとおりです。
<input type="checkbox"/> 契約不適合を除く契約違反による解除	※ 別添 売買契約書(案) 第 条のとおりです。
<input type="checkbox"/> 反社会的勢力の排除条項に基づく解除	※ 別添 売買契約書(案) 第 条のとおりです。
<input type="checkbox"/> 融資利用の特約による解除	※ 別添 売買契約書(案) 第 条のとおりです。
<input type="checkbox"/> 契約不適合責任による解除	※ 別添 売買契約書(案) 第 条のとおりです。
〔借地権付の場合〕 <input type="checkbox"/> 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の場合	※ 別添 売買契約書(案) 第 条のとおりです。

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

損害賠償額の予定又は違約金に関する定め <input type="checkbox"/> 有→※ 別添 売買契約書(案) 第 条及び第 条のとおりです。 <input type="checkbox"/> 無
---

・ 契約時に支払う代金、交換差金、地代が説明されます。

・ 契約時に支払う手付金、固定資産税等の清算金、マンションの管理費等清算金など、代金、交換差金以外に支払う金銭が説明されます。

・ どのような場合に、どのような手続きで契約の解除を行うのか、解除するとどのような効果が生じるのか等が説明されます。

・ 損害賠償額の予定や違約金に関して定めがある場合には、その額及び内容が説明されます。

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	
<input type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 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。
<input type="checkbox"/> 講じます	保全措置： 保全措置を行う機関：	<input type="checkbox"/> 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「公益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

・宅建業者が自ら売主となる宅地、建物の売買において、一定額以上の手付金等を受領する場合には、保全措置の内容が説明されます。

6 支払金又は預り金の保全措置の概要

保 全 措 置	<input type="checkbox"/> 講じません。 <input type="checkbox"/> 講じます。
保全措置を行う機関	
保全措置の内容	

・宅建業者が取引物件に関し金銭を受領する場合には、その金銭の保全措置について説明されます。

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	
融資未承認の場合の契約解除期限		令和 年 月 日		
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」に同じです。				

・買主が宅建業者のあっせんによる金融機関ローン（提携ローン）を利用して不動産を購入する場合、融資内容や融資条件、融資否認の際の措置等が説明されます。

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	支 払 時 期	支 払 方 法
		うち引渡しまでに支払う金銭		
	賦払金の額	円		

9 宅地又は建物の契約不適合を担保すべき責任に関する保証保険契約等の措置

宅地又は建物の 契約不適合を担保 すべき責任に関する 保証保険契約等の 措置	<input type="checkbox"/> 講じません 措置の概要	<input type="checkbox"/> 講じます

・対象物件に関して、保証会社や保険会社により売主の契約不適合責任の履行に関する措置を講ずるかどうか、講ずる場合にはその措置の概要が説明されます。

III その他の事項

1 添付書類

<input type="checkbox"/> 1. 売買契約書（案）	<input type="checkbox"/> 6. 管理組合総会議事録等
<input type="checkbox"/> 2. 区分建物全部事項証明書・区分所有建物登記簿抄本	<input type="checkbox"/> 7. 建物の修繕実施記録
<input type="checkbox"/> 3. 管理規約	<input type="checkbox"/> 8.
<input type="checkbox"/> 4. 使用細則	<input type="checkbox"/> 9.
<input type="checkbox"/> 5. 重要事項説明書説明資料	<input type="checkbox"/> 10.

2 その他

重要事項説明の内容を確認致しました。

令和 年 月 日

売主（譲渡人）（住所）

（氏名）

印

頭書宅地建物取引士から宅地建物取引士証の提示があり、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。

令和 年 月 日

買主（譲受人）（住所）

（氏名）

印

サンプル