

[新訂版]

わかりやすい

平成28年4月版

重要事項説明書の書き方

☆追 補☆

電力の小売全面自由化に伴う重要事項説明書記載の留意点

平成28年4月1日より「電気事業法等の一部を改正する法律」が施行され、電力の小売が全面的に自由化されました。これに伴い、国土交通省より、重要事項説明時等における宅建業者の対応について、下記の通知がなされております。

○電力供給及びガス供給に関する情報提供について(国土動第158号、平成28年3月31日) (抜粋)

平成26年6月18日に、電気事業法等の一部を改正する法律(平成26年法律第72号)が公布され、平成28年4月1日から施行される。これにより、電力小売全面自由化となり、一般家庭を含む全ての需要家が電力会社や料金メニューを自由に選択することが可能になる。ただし、集合住宅等で管理組合等を通じて集合住宅全体で一括して電力供給契約が締結されている場合等においては、個々の入居者による電力供給契約の締結が制限される場合がある。

(中略)

宅地建物取引業者は、宅地建物取引業者の相手方等に対して契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、宅地建物取引業法第35条第1項第4号に基づき、電気及びガスの供給のための施設の整備の状況について書面を交付して説明をさせなければならないこととされているが、その際、下記の事項についても併せて情報提供することが望ましい。

電力供給に関する事項について

売買、交換又は貸借の対象となる集合住宅等について、買主又は借主が電力小売事業者を選択できず特定の電力小売事業者と供給契約を締結しなければならない場合、買主又は借主に対し当該電力小売事業者名及び連絡先

上記通知の主旨を踏まえ、全宅連版の重要事項説明書記載にあたっては、以降の点にご留意ください。



平成28年7月

発行:公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会

《更地・新築戸建の売買の場合》

更地や新築戸建の売買などにおいては、原則、買主がご自身で小売電気事業者を選択できます。その場合は、次の通り記載します。

【土地の売買・交換用】 9 飲用水・ガス・電気の供給施設及び排水施設の整備状況

【土地建物の売買・交換用】 12 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
③ 電 気	<input checked="" type="checkbox"/> 有→小売電気事業者： <u>下記備考参照</u> 住所： _____ 電話： _____ <input type="checkbox"/> 無		<input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 平成 年 月 頃 _____ 円
備 考	③電気について、現在契約している小売電気事業者はありません。買主様が小売電気事業者を選択することができます。		

《中古戸建の売買の場合》

中古戸建の売買については、原則、買主がご自身で小売電気事業者を選択できます。ただし、小売電気事業者を変更するためには、スマートメーター（※）の設置が必要です（スマートメーター未設置の場合のみ）。スマートメーターへの交換には、原則費用はかかりませんが、メーター交換に伴う工事に費用がかかる場合があります。変更手続などの詳細については、変更先の小売電気事業者に連絡していただくよう説明します。

以上を踏まえて、売主が契約している小売電気事業者を記載し、備考で小売電気事業者の選択が可能であること、また、小売電気事業者を変更される場合は、買主にて変更先の小売電気事業者にご連絡いただく旨を説明してください。

（※）スマートメーターとは、毎月の検針業務の自動化や HEMS（住宅用エネルギー管理システム）等を通じた電気使用状況の見える化を可能にする電力量計のこと。各電力会社によれば、将来すべての利用者への設置を完了する計画となっていますが、当面はスマートメーターが設置されていないものがあるため、確認する必要があります。

【土地建物の売買・交換用】 12 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
③ 電 気	<input checked="" type="checkbox"/> 有→小売電気事業者： <u>〇〇株式会社</u> 住所： <u>東京都〇〇区1-1-1</u> 電話： <u>(03) △△△△-△△△△</u> <input type="checkbox"/> 無		<input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 平成 年 月 頃 _____ 円
備 考	③電気について、買主様が小売電気事業者を選択することができます。なお、小売電気事業者を変更される場合は、変更先の小売電気事業者にご連絡ください。		

《区分所有建物の売買の場合》

区分所有建物では、各戸で個別に電気契約をしている場合には、小売電気事業者の変更ができませんが、管理組合が一棟の電気を高圧一括受電契約している場合には、変更できないことになります。

その建物の受電方式の確認方法としては、まずは管理会社又は管理組合へ照会して確認してください。さらに、念のため、「電気ご使用量のお知らせ（領収証）」等により、売主からも請求元を確認します。管理会社又は管理組合から請求されている場合は、その建物は高圧一括受電契約をしており、小売電気事業者の変更ができない可能性が高いと考えられます。小売電気事業者の変更ができない場合は、次の通り記載します。

当該建物が高圧一括受電契約となっており、小売電気事業者の変更ができない場合

【区分所有建物の売買・交換用】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
③ 電気	<input checked="" type="checkbox"/> 有→小売電気事業者：〇〇株式会社 住所：東京都〇〇区1-1-1 電話：(03) △△△△-△△△△ 小売電気事業者の変更 <input type="checkbox"/> 可 <input checked="" type="checkbox"/> 不可 <input type="checkbox"/> 無		<input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 平成 年 月 頃 _____円
備考	③電気について、当該建物は高圧一括受電契約となっており、上記小売電気事業者は変更することができません。電気のご契約については、上記小売電気事業者にお問い合わせください。		

《建物貸借の場合》

ここでは一棟のアパートなど区分所有建物以外の建物貸借を前提に解説します（区分所有建物の貸借の場合は、前述「区分所有建物の売買の場合」をご参照ください）。

建物貸借では、住戸別に借主が電気契約している場合には、原則、借主が小売電気事業者を選択できますが、貸主等が一棟のアパート等を一括受電契約している場合には、原則、借主が小売電気事業者を選択することができません。

受電方式を確認するには、貸主等に照会します。

なお、当該建物が借主による小売電気事業者の変更等を制限している場合、その旨を備考等で説明する等、留意が必要です。

借主が小売電気事業者を選択できる場合

このケースでは、借主が個別に小売電気事業者と契約している場合が考えられます。

【建物貸借用】 9 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況

②	電 気	<input checked="" type="checkbox"/> 小売電気事業者： <u>下記備考参照</u> (住所) _____ (電話) _____ [容量] <u>〇〇</u> アンペア / [メーター] <input checked="" type="checkbox"/> 専・ <input type="checkbox"/> 子・ <input type="checkbox"/> 割当・ <input type="checkbox"/>
	備 考	②電気については、借主様が小売電気事業者を選択することができます。なお、小売電気事業者を変更される場合は、変更先の小売電気事業者にご連絡ください。

借主が小売電気事業者を選択できない場合

このケースでは、一棟の建物につき単独で契約、貸主が借主から電気料金を徴収している場合などが考えられます。このようなときは、次の通り記載します。この他にも借主が小売電気事業者を選択できないケースは、下記に準じて記載します。

【建物貸借用】 9 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況

②	電 気	<input checked="" type="checkbox"/> 小売電気事業者： <u>〇〇株式会社</u> (住所) <u>〇〇県〇〇市1-1-1</u> (電話) <u>(〇〇〇) △△△△-△△△△</u> [容量] <u>〇〇</u> アンペア / [メーター] <input type="checkbox"/> 専・ <input checked="" type="checkbox"/> 子・ <input type="checkbox"/> 割当・ <input type="checkbox"/>
	備 考	②電気について、当該建物は貸主様が一括で電気契約しており、借主様で上記小売電気事業者を変更することができません。電気のご契約については、上記小売電気事業者にお問い合わせください。

なお、平成28年4月1日より既存の電力会社（北海道電力株、東北電力株、中部電力株、北陸電力株、関西電力株、中国電力株、四国電力株、九州電力株、沖縄電力株）は、小売電気事業者として登録されています。ただし、東京電力株については組織変更し、個々のお客様との電気の契約等（小売電気事業）は「東京電力エナジーパートナー株」が引き継いでおります。

小売電気事業者については、経済産業省資源エネルギー庁のホームページより一覧を閲覧いただけます。