

『重要事項説明書』を理解するために!

えっ、そんな事、  
どこに書いてあったの?

と、ならないための

不動産を  
購入するとき

これでわかる!

『重要事項説明書』



- ◆ 『重要事項説明書』とはどんなもの? 1
- ◆ 『重要事項説明書』には  
このようなことが書かれています 1
- ◆ 契約までの一般的な流れ! 2
- ◆ Q&A はじめに知っておきたいこと! 3
- ◆ 『重要事項説明書』の記載例とその解説 4~15
- ◆ 建物を建てる時には様々なルールが!! 16
- ◆ 困ったときの相談窓口は!

## 『重要事項説明書』 とはどんなもの?

不動産取引において、物件の内容や、取引の条件などについて、契約をするかどうかを決めるために必要な情報が記載された書面が、『重要事項説明書』です。略して『重説』と呼ぶこともあります。

『重要事項説明書』は、早めにもらい、説明を受けてから、契約をするのかどうかを十分に検討しましょう。

不明なことや疑問に思うことは、遠慮せずに質問して、わからないことはそのままにしないことが大切です。

トラブルのない不動産取引のためにこのパンフレットをお役立てください。

契約書への記名・押印は、取引物件の内容や取引条件などを十分に理解・納得してから行うことが大切です。

急がない!!  
あわてない!!





## 『重要事項説明書』には このようなことが書かれています

### I. 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項

1. 登記記録に記録された事項
2. 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要
3. 私道に関する負担に関する事項
4. 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況
5. 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（未完成物件のとき）
6. 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か
7. 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か
8. 石綿（アスベスト）使用調査の内容
9. 耐震診断の内容
10. 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合（住宅性能評価書の交付の有無）

### II. 取引条件に関する事項

1. 代金及び交換差金以外に授受される金額
2. 契約の解除に関する事項
3. 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項
4. 手付金等の保全措置の概要（業者が自ら売主の場合）
5. 支払金又は預り金の保全措置の概要
6. 金銭の貸借のあつせん
7. 瑕疵担保責任の履行に関する措置の概要
8. 割賦販売に係る事項

### III. その他の事項

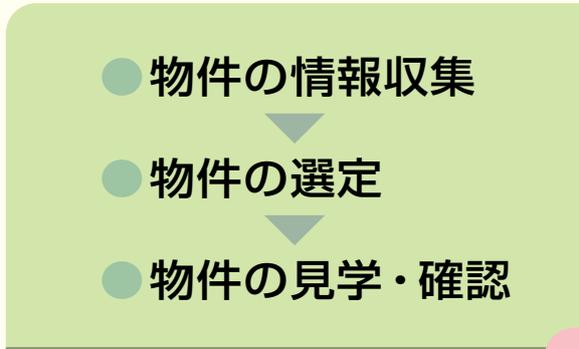
1. 供託所等に関する事項  
※その他、取引の判断に重要な影響を及ぼす事項についても記載・説明されます。

### マンション等の区分所有建物の場合には、さらに次の事項が記載されます。

- 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
  - (1) 敷地に関する権利の種類及び内容
  - (2) 共用部分に関する規約の定め
  - (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
  - (4) 専用使用权に関する規約等の定め
  - (5) 所有者が負担すべき費用を特定の者のみ減免する旨の規約等の定め
  - (6) 計画修繕積立金等に関する事項
  - (7) 通常管理費用の額
  - (8) 管理の委託先
  - (9) 建物の維持修繕の実施状況の記録
  - (10) その他

# 🏠 契約までの一般的な流れ!

- 契約を急ぎすぎると、思わぬトラブルに巻き込まれることもあります。後々のトラブルを防ぐためには、契約をする前に疑問は解決し、全て納得した上で契約にのぞみましょう。



媒介業者に依頼する場合  
媒介契約を締結

★重要事項の全体像の説明

## 『重要事項説明』

★十分な検討



契約交渉は  
『重要事項説明書』の  
内容を十分に  
検討した上で!





- 不動産取引では、宅地建物取引業者が売主であったり、代理・媒介として、その取引に関与するときは、宅地建物取引業法の規制を受けます。まずは、取引の窓口となる不動産会社や、宅地建物取引主任者についてご紹介します。

Q

「宅地建物取引業者」とは  
どんな業者か…?

不動産業者（不動産会社）のことです。略して、宅建業者ということもあります。宅地建物取引業を営むためには、国や都道府県の免許が必要です。

A

Q

「宅地建物取引業法」とは  
どんな法律か…?

不動産を取引する上で、宅建業者が守らなければならない法律です。重要事項の説明義務も、この法律で決められています。

A

Q

「宅地建物取引主任者」とは  
どんな人か…?

宅地建物取引主任者資格試験に合格・登録し、主任者証の交付を受けた人のことです。重要事項説明は、宅地建物取引主任者でなければすることができません。説明をするときは、取引主任者証を提示することが義務付けられています。

A

Q

「媒介」とはなにか…?  
「媒介契約書」とは  
どんなものか…?

媒介とは、いわゆる仲介のことです。売主や買主となろうとする人などから媒介の依頼を受けた宅建業者は、依頼内容を示した書面（媒介契約書など）を依頼者に交付することが義務付けられています。

A

- 次の頁以降の『重要事項説明書』の記載例とその解説：凡例

## 用語説明

法令上の用語など、日常目にするものの少ない用語について説明しています。

## チェックポイント!

その内容について、特に理解・確認しておいてほしい事項について説明しています。

## 注意!

取引において、特に注意が必要なことについて説明しています。

## 重要事項説明書（土地・建物）

買主 **乙野次男** 様 売主 **〇〇不動産株式会社** 様

### 用語説明

#### 【地上権と賃借権】

借地権には「地上権」と「賃借権」があります。「地上権」はとても強い権利ですが、一般の取引の対象となる借地権は、「土地の賃借権」である場合がほとんどです。

賃借権は登記されていないことが多いようですが、土地の上に借地権者の名義で登記されている建物を所有するときは、これをもって第三者に対抗することができます。

下記の不動産について、宅地建物取引業法第35条、第35条の2の規定に基づき、次のとおりご説明いたします。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。

免許番号	国土交通大臣・ <b>〇〇知事</b> ( <b>〇*</b> ) 第 <b>〇〇〇〇</b> 号	免許番号	国土交通大臣・ <b>〇〇知事</b> ( <b>〇*</b> ) 第 <b>〇〇〇〇</b> 号
免許有効期限	平成〇年〇月〇日	免許有効期限	平成〇年〇月〇日
主たる事務所の所在地	<b>〇〇市〇〇〇丁目5-6</b>	主たる事務所の所在地	<b>〇〇市〇〇〇丁目7-8</b>
商号又は名称	<b>〇〇不動産株式会社</b> 代表取締役	商号又は名称	<b>〇〇土地建物株式会社</b> 代表取締役
代表者の氏名	<b>住宅太郎</b> 印	代表者の氏名	<b>丙川一郎</b> 印

### ☑ チェックポイント!

宅地建物取引業の免許には、大臣免許（2つ以上の都道府県に事務所を置いて営業する場合）と知事免許があります。

( ) 中の番号\*は、免許更新の回数を表していますので、大きい数字ほど長く不動産業を営んでいることとなります。

説明をする宅地建物取引主任者		説明をする宅地建物取引主任者	
氏名	<b>甲山三夫</b> 印	氏名	<b>丙川一郎</b> 印
登録番号	( <b>〇〇</b> ) 第 <b>〇〇〇〇</b> 号	登録番号	( <b>〇〇</b> ) 第 <b>〇〇〇〇</b> 号
業務に従事する事務所	<b>〇〇営業所</b> 電話番号 <b>〇〇〇(〇〇)〇〇〇〇</b>	業務に従事する事務所	<b>本店</b> 電話番号 <b>〇〇〇(〇〇)〇〇〇〇</b>

取引の態様 (法第34条第2項)	<b>売買・交換</b> <b>当事者・代理・媒介</b>	取引の態様 (法第34条第2項)	<b>売買・交換</b> <b>当事者・代理・媒介</b>
---------------------	----------------------------------	---------------------	----------------------------------

### 不動産の表示

#### (1) 土地

所在	地番	地目	地積(持分)
① <b>〇〇市〇〇〇丁目</b>	<b>12番34</b>	宅地	<b>123.11m<sup>2</sup></b> /
② <b>同上</b>	<b>12番35</b>	宅地	<b>45.22m<sup>2</sup></b> /
登録簿面積合計			<b>168.33m<sup>2</sup></b>
実測面積	_____ m <sup>2</sup> (実況測量図・確定測量図に基づく…別添測量図をご参照ください)		
権利の種類	<b>1.</b> 所有権	2. 地上権	3. 賃借権
	借地面積	_____ m <sup>2</sup>	

(備考) 引渡し時までに隣地所有者等の立会を得て、資格ある者により実測図を作成します。実測図と登録簿面積に差異が生じた場合は、1m<sup>2</sup>あたり〇〇〇円で精算します。

### 注意!

土地の売買には、登記簿に記載された面積で取引を行う「登記簿売買」と実測した面積を取引面積とする「実測売買」があります。登記簿売買では、公簿面積と実測面積が相違しても精算されません。

どちらの取引形態かを確認しておきます。



## (2) 建物

所在	〇〇市〇〇丁目12番地34		
住居表示	〇〇市〇〇丁目2番3号		
家屋番号	12番34号		
種類	居宅		
構造	木造瓦葺き2階建		
床面積 (登記簿・現況)	地階	m <sup>2</sup> ・1階 65.67 m <sup>2</sup> ・2階 35.56 m <sup>2</sup> ・3階 ——— m <sup>2</sup>	延床面積 101.23 m <sup>2</sup>
建築年月	昭和・平成〇〇年〇月新築(昭和・平成〇〇年〇月頃増築・改築)		
(備考)	増築部分の1階南側の6畳和室については登記されていません。 (固定資産税課税台帳によると増築面積は10.32m <sup>2</sup> です。)		

### 用語説明

【登記記録に記録された事項】

原則として、甲区欄に記載されている所有権の登記名義人が、現在の所有者です。

乙区欄には、所有権以外の権利(抵当権・地役権など)が記載されています。

## (3) 売主の表示

住所	1. 登記名義人と同じ 2. 登記名義人と異なる 〇〇県〇〇市〇〇〇丁目5-6
氏名	〇〇不動産株式会社
(備考)	登記名義人と売主が異なる場合は、その理由を確認する必要があります。

(平成 〇年 〇月 〇日 現在)

### チェックポイント!

建物は、増改築後の面積が登記されていないなどにより、登記記録に記録された面積と現況の面積が違う場合があります。

固定資産税課税台帳なども確認しましょう。

建物図面等がある場合はもらっておくと、リフォームなどのときに役に立ちます。

## I 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項

### 1. 登記記録に記録された事項

土地	甲区	名義人	住所	〇〇県〇〇市 3-3-3
			氏名	山田一郎
		所有権に係る権利に関する事項 (有・無)		
地	乙区	所有権以外の権利に関する事項 (有・無)	抵当権設定：平成〇年〇月〇日受付 第〇〇〇〇号 債権額 金〇〇〇〇万円 債務者 〇〇不動産株式会社 抵当権者 株式会社〇〇銀行〇〇支店 共同担保目録 (〇) 第〇〇〇〇号	
建物	甲区	名義人	住所	土地に同じ
			氏名	
		所有権に係る権利に関する事項 (有・無)		
	乙区	所有権以外の権利に関する事項 (有・無)	土地に同じ	

### 注意!

甲区欄で「所有権に係る権利に関する事項」が「有」の場合は要注意です。

所有権移転仮登記、差押登記、買戻し特約の登記などはこの欄に記載されます。これらの登記がついたまま所有権移転登記を受けたとしても、所有権を取得できない場合があります。

## 用語説明

わからない法令用語は、インターネットを利用できれば、総合不動産情報サイトの不動産ジャパンに、住まいの知識として「不動産用語集」が掲載されていますので調べることができます。

書籍では「不動産取引用語辞典」((財)不動産適正取引推進機構刊)などがあります。

## チェックポイント!

自分の希望する建物が建築できるのか、どんな建築制限があるのかを確認しましょう。

前面道路の幅員によって、容積率がさらに制限されることがあります。

## 注意!

市街化調整区域内の土地では、原則として建物を建築することはできません。

また、敷地面積の最低限度が定められた地域内の土地では、土地面積が最低限度以上でなければ、原則として建物を建築することができません。

## 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

	区域の別	制限の概要
都市計画法	① 市街化区域	既に市街化を形成している区域及び今後10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とされ、用途地域が定められます。
	2. 市街化調整区域	
	3. 非線引区域	
	4. 準都市計画区域	
	5. その他	
	都市計画道路	有無 ① 計画決定 2. 事業決定名称○○○線幅員○○m) 本都市計画道路は、物件の東側約100mに位置します(別添の住宅地図参照)。

### (2) 建築基準法に基づく制限

イ. 用途地域名	制限の内容	
第二種低層住居専用地域	主として、低層住宅にかかる良好な住居の環境を保護するため定められた地域です。	
ロ. 地域・地区・街区名等	制限の内容	
準防火地域	市街地における火災の危険を防除するために定める地域です。木造建築物の外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分は、防火構造としなければならないなどの制限があります。	
第一種高度地区	高度地区は、建物の高さの最高限度又は最低限度を定め、用途地域の高さの制限を強化するものです。用途地域内において、市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図ることを目的としています。	
建築協定	本物件には、○○丁目12番地1他を対象区域とする「○○住宅地建築協定」により、建築物の用途等に関する制限が定められています(別添「○○住宅地建築協定書」(写)を参照してください)。	
建築面積の限度(建ぺい率制限)	60%	(敷地面積168.33m <sup>2</sup> -5.00m <sup>2</sup> )×60%=97.99m <sup>2</sup>
延建築面積の限度(容積率制限)	100%	(敷地面積168.33m <sup>2</sup> -5.00m <sup>2</sup> )×100%=163.33m <sup>2</sup>
但し、接面道路幅員により上記容積率がさらに制限されます。 (道路幅員 $\frac{m}{10} \times 100\% = \text{ } \%$ )		
建物の高さの制限	① 道路斜線制限 ② 隣地斜線制限 ③ 北側斜線制限 ④ 絶対高さ 10m ⑤ 12m 5. 日影による中高層の建築物の制限(2種)	
私道の変更又は廃止の制限	有・無	
その他の制限	用途地域に関する都市計画により建築物の敷地面積の最低限度が○○m <sup>2</sup> と定められています。	



## 用語説明

### 【セットバック】

道路の幅員は4m以上であることが必要です。4m未満の道路の場合、道路が4m以上となるように、建物や門・塀等を道路の中心線から2m後退しなければなりません。後退した敷地部分は道路とみなされます（みなし道路）。

## チェックポイント!

電気・ガス・水道・排水施設等は、生活に必要な不可欠なものです。設備が未整備であったり、施設の整備に多額の費用が必要な場合もあります。

トラブルが生じやすい事項でもありますので、しっかり確認します。

## 注意!

前面道路の埋設管が私設管の場合もあります。私設管の場合、負担金が必要となることもあります。

また、水道引込管の口径が小さいと建替等に際し、口径変更が必要な場合があります。

## 4. 私道負担等に関する事項

私道負担等の有無	<input checked="" type="radio"/> 有・無	
1. 対象不動産に含まれる私道に関する負担等の内容		
負担面積	_____ m <sup>2</sup> (持分 / )	
負担金	_____ 円	
建築基準法第42条2項等により後退(セットバック)する部分の面積	約5.0m <sup>2</sup>	
備考	道路とみなされるセットバック部分は、建物の敷地として算入することができません。また、セットバック部分には建築物を建築することはもちろん門・塀等も築造することはできません。	

## 5. 飲用水・ガス・電気・給排水の供給施設及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・負担予定金
飲用水	<input checked="" type="radio"/> 公営・私営・井戸	前面道路 50 mm 敷地内配管 13 mm	有・無 _____ 円
ガス	都市ガス・プロパン(集中 <input checked="" type="radio"/> 個別)	前面道路 _____ mm	<input checked="" type="radio"/> 有・無 未定 円
	プロパンガスの宅地内配管設備等の所有権はプロパンガス販売業者に <input checked="" type="radio"/> 有・無		
電気	<input checked="" type="radio"/> 電力(株)		有・無 _____ 円
汚水	<input checked="" type="radio"/> 公共下水・浄化槽・汲取式	私設管利用有(備考3参照)	有・無 _____ 円
雑排水	<input checked="" type="radio"/> 公共下水・浄化槽・側溝等・浸透式	浄化槽施設の必要(有 <input checked="" type="radio"/> 無)既設	有・無 _____ 円
雨水	<input checked="" type="radio"/> 公共下水・側溝等・浸透式		有・無 _____ 円
備考	<p>1. 水道管は現状13mm管で引き込まれており、建替え・増改築等を行う場合には、容量不足により引込管の取替えが必要となります。この場合の取替え費用は買主負担となります。</p> <p>2. ガスについては、平成〇年〇月頃、南側接面道路に都市ガス管が埋設される予定です。なお、負担金等については未定です。</p> <p>3. 汚水は敷地内汚水桝から私設管を経由して公共下水道に流入しています(管理者:〇〇町会、管理料金〇〇円/年)。</p>		<p>配管等の状況等の概略図</p> <p>Legend:              - - - - - 上水道管              - - - - - 下水道管</p>

## 6. 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(未完成物件のとき)

宅地	形状及び構造		
	宅地に接する道路の幅員及び構造		
建物	形状及び構造		
	主要構造部、内装及び外装の構造・仕上		
	設置する設備及び構造		



### 7. 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か

造成宅地防災区域内	<b>造成宅地防災区域外</b>
-----------	------------------

### 8. 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か

土砂災害警戒区域内	<b>土砂災害警戒区域外</b>
-----------	------------------

### 9. 石綿使用調査の内容

石綿使用調査結果の記録の有無	<b>有</b>	無
石綿使用調査の内容	<p>調査の実施機関：〇〇株式会社          調査の範囲：別添、調査報告書を参照下さい。          調査年月日：平成〇年〇月〇日          石綿の使用：有（別添調査報告書を参照下さい）          ＊本調査は、売主の依頼を受けた上記機関が実施したものです。なお、本調査は建物全体を調査したものではありません（別添調査報告書を参照下さい）。</p>	

### 10. 耐震診断の内容

耐震診断の有無	<b>有</b>	無
耐震診断の内容	<p>診断実施機関：〇〇一級建築士事務所          診断年月日：平成〇年〇月〇日          診断の結果：別添、耐震診断結果評価書を参照下さい。</p>	

### 11. 住宅性能評価機関による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の有無	有	<b>無</b>
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	

## 用語説明

### 【住宅性能評価制度】

高性能・高品質住宅であることをアピールした広告等を見ても、消費者が広告通りの性能・品質がある住宅かどうかを判断することは簡単にはできません。

この制度は、住宅品質確保法で創設されたもので、表示された住宅の性能があることを客観的に証明（評価）する制度です。

## ✓ チェックポイント!

建物について、「石綿（アスベスト）使用調査」、「耐震診断」の記録がある場合には、その内容を説明することになっています。

ただし、売主や宅建業者が石綿調査・耐震調査を義務付けられているわけではありません。

## 注意!

個々の建物の耐震強度・安全性は、「耐震診断」を受けない限り判断することは困難です。築年数が経過した建物等の所有者等は積極的に耐震診断を受けて、適切な耐震補強を行っておくことが大事なことです。

耐震診断については、市区町村等に相談してください。

重要事項説明は、契約直前ではなく、できるだけ早い時期に受けましょう。  
説明を受ける際は、必ず取引主任者証を確認しましょう。

## 用語説明

### 【履行の着手】

契約の履行に欠くことのできない前提行為等のことをいいます。履行の提供のための単なる準備行為は履行の着手となりません。

買主への所有権移転登記の申請や買主の内金の支払等は履行の着手といわれています。

### 【手付解除】

自分が履行の着手をしても、売主が履行の着手前であれば、手付金を放棄して、契約を解除することができます。

その場合、違約金等の支払義務は生じません。

## ☑ チェックポイント!

資金計画において、売買代金の一部について金融機関等からの融資を受ける場合、万一、融資が受けられないときには、売買契約を解除できることを契約書に約定しておく必要があります。

融資（ローン）利用特約が契約書に書いてあることを確認します。

## II 取引条件に関する事項

### 1. 代金及び交換差金以外に授受される金額

授受の目的	金額
① 手付金(決済時には売買代金の一部に充当します)	金1,000,000円
② 固定資産税・都市計画税精算金(平成○年度分)	金65,000円
③ 下水道私設管管理料精算金	金2,000円
(備考) 精算金額については、引渡し予定日(平成○年○月○日)におけるものです。	

### 2. 契約の解除に関する事項

手付解除	売主及び買主は、相手方が契約の履行に着手するまでは、売主は、買主に受領済の手付金の倍額を支払い、買主は、売主に支払済の手付金を放棄して、この売買契約を解除することができます。
引渡し前の滅失又は毀損等の場合の解除	1. 本物件の引渡し前に、天災地変、その他売主又は買主いずれかの責に帰すことができない事由により本物件が滅失したときは、買主は、この契約を解除することができます。 2. 売主は、前項の事由によって本物件が毀損したときは、被害の修復が可能な場合でも、修復が著しく困難なとき、又は過大な費用を要するときは、この契約を解除することができるものとし、買主は、本物件の毀損により契約の目的が達せられないときは、この契約を解除することができます。 4. 第1項又は前項により本契約が解除された場合は、売主は、受領済みの金員全額を無利息にて遅滞なく返還しなければなりません。
契約違反による解除	1. 売主又は買主が、この契約に定める債務を履行しないとき、その相手方は、自己の債務の履行を提供し、かつ、相当の期間を定めて催告をしたうえで、この契約を解除することができます。 2. 前項により契約を解除された者は、相手方に対し、契約書に定める違約金を遅滞なく支払わなければなりません。
融資利用の特約による解除	1. 後記「6 金銭の貸借に関する事項」欄に記載された融資の全部又は一部について、契約書に定める融資承認予定日のうち最終予定日までに承認を得られないときは、この契約は自動的に消滅します。 2. 前項によりこの契約が消滅したときは、売主は受領済の金員全額を無利息にてすみやかに返還しなければなりません。
その他	<b>【買替え特約による解除】</b> 1. 買主は、手持物件(○○市○○町16番11所在○○マンション301号室)の売却代金をもって本物件の購入代金を弁済するため、平成○年○月○日までに当該手持物件が、金○○○円以上で売却できなかったとき、又はその売却代金が受領できなかったときは、この契約は自動的に消滅します。 2. 前項によりこの契約が消滅したときは、売主は受領済の金員全額を無利息にてすみやかに返還しなければなりません。

### 3. 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

1. 売主の債務不履行により、買主が契約を解除したときは、売主は、受領済みの金員に売買代金の(○)%相当額の違約金を付加して支払わなければなりません。
2. 買主の債務不履行により、売主が契約を解除したときは、売主は、受領済みの金員から違約金を控除した残額を無利息で返還する。この場合において、違約金の額が支払済の金員を上回るときは、買主は、売主にその差額を支払うものとします。

### 4. 手付金等の保全措置の概要(業者が自ら売主の場合)

#### (1) 未完成物件の場合

\*法：宅建業法

保全の方式	保証委託契約(法第41条第1項第1号)・保証保険契約(法第41条第1項第2号)
保全措置を行う機関	



## (2) 完成物件の場合

\*法：宅建業法

保全の方式	保証委託契約（法第41条第1項第1号）・保証保険契約（法第41条第1項第2号）・手付金等寄託契約及び質権設定契約（法第41条の2第1項）
保全措置を行う機関	

## (3) 保全措置を講じない

本取引では、手付金等の額が売買代金の未完成物件で100分の5・完成物件で10分の1以下であり、かつ、1,000万円以下であるため保全措置は講じません。

## 5. 支払金又は預り金の保全措置の概要

保全措置を講じるかどうか	講じる <input type="radio"/> 講じない <input checked="" type="radio"/>
保全措置を行う機関	

## 6. 金銭の貸借に関する事項

金融機関等 (金融機関名)	金額	金利	借入 期間	あっせん の有無	保証料	ローン 事務手数料	融資利用の特約の 期限
〇〇銀行〇〇支店	1,500万円	〇〇%	30年	有・無 <input checked="" type="radio"/>	〇〇〇円	〇〇〇円	平成〇年〇月〇日まで
社内融資	1,500万円	〇〇%	30年	有・無 <input checked="" type="radio"/>	〇〇〇円	〇〇〇円	平成〇年〇月〇日まで
	万円	%	年	有・無	円	円	平成一年月日まで
	万円	%	年	有・無	円	円	平成年月日まで
	万円	%	年	有・無	円	円	平成年月日まで

金銭の貸借が成立しないときの措置 \*前記2の「契約の解除に関する事項」における「融資利用の特約による解除」による。なお、ローン金利等については、金融情勢により変わることがあります。

## 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を講ずるかどうか	講ずる <input checked="" type="radio"/> 講じない <input type="radio"/>
瑕疵担保責任の履行に関する措置の概要	本契約の対象となる住宅は、(財)住宅保証機構の「既存住宅保証制度」の登録を受けるものとし、保証内容については、別紙の「既存住宅保証制度の保証内容について」を参照下さい。

## 8. 割賦販売に係る事項 (該当なし)

現金販売価格				円
割賦販売価格				円
		支払時期	支払方法	
うち引越しまでに支払う金銭	円			
賦払金の額	円			

## ニュース!!

売主の瑕疵担保責任の履行を確保するために、新築住宅の売主等に、保証金の供託又は責任保険契約の締結を義務付ける「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」が制定されました。法律の施行は2009年秋頃に予定されています。

## 用語説明

### 【瑕疵担保責任】

売買の目的物（土地・建物）に瑕疵（欠陥・不具合等）があり、その瑕疵が「隠れた瑕疵」であった場合には、売主はその「隠れた瑕疵」について損害賠償等の責任が生じます。

「隠れた瑕疵」とは、買主が瑕疵を知らず、または普通の注意をしても知りえなかった瑕疵のことをいいます。

## チェックポイント!

宅建業法は、金銭の貸借のあっせんの内容及び貸借が成立しなかった場合の措置について説明を義務付けています。記載例のように申込予定の金融機関名、予定金額等について具体的に記載されているか確認します。

「都市銀行等」などと具体的な記載がなくトラブルとなるケースが多くあります。

## 注意!

売主が宅建業者の場合で、売買代金の10%（未完成物件では5%）または1,000万円を超える手付金等が授受されるときは、売主宅建業者は、支払を受ける前にそれらの金銭の保全措置をとることが義務付けられています。

保証書等をもってから支払います。

## 用語説明

### 【営業保証金と弁済業務保証金】

宅建業者には、取引の相手方が損害を受けた場合の賠償に備えて保証金の供託等が義務付けられています。

宅建業者との取引により損害を被った場合は、「営業保証金」又は「弁済業務保証金」の範囲内で還付を供託所に請求することができます。

## ☑ チェックポイント!

これまでに説明を受けた事項以外にも、知っておくべき「取引の判断に重要な影響を及ぼす事項」がある場合があります。

例えば、取引物件に日照・通風・眺望等について影響を及ぼす隣地の建築計画や騒音・悪臭等を生じさせる施設が近くにある場合等の事項については十分な確認が必要です。

## 注意!

重要事項説明は契約を締結するか否かを判断するためのものですので、説明を受けたからといって契約の締結義務が生じるものではありません。

重要事項説明書をもう一度見直し、理解した上で契約するか否かを判断しましょう。

## Ⅲ その他の事項

### 1. 供託所等に関する説明（宅建業法35条の2）

#### (1) 宅地建物取引業保証協会の社員でない場合

営業保証金を供託した供託所及びその所在地	
----------------------	--

#### (2) 宅地建物取引業保証協会の社員の場合

宅地建物取引業保証協会	名称	(社) ○○○○保証協会
	住所	東京都○○区○○町○-○-○
	事務所の所在地	(社) ○○○○保証協会○○本部 ○○市○○町○-○-○
弁済業務保証金を供託した供託所及びその所在地		東京法務局 東京都○○区○○町○-○-○

### 2. 添付書類

① 土地登記簿謄本（抄本）	⑥ 建物賃貸借契約書（写し）
② 建物登記簿謄本（抄本）	⑦ ○○住宅建築協定書（写し）
③ 公図（写し）	
④ 付近見取り図（住宅地図写し）	
⑤ 建物平面図（参考図面：現況と異なる場合は現況優先とします。）	

（備考）（第三者である借家人による占有について）

本物件は、現在、平成○年○月○日付賃貸借契約書（別添）に基づき賃貸されています。占有している借家人は、平成○年○月○日までに明け渡すことを承諾しています。  
売主は、買主に対し、空室の状態を引き渡します。

頭書の通り、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、重要事項説明書の交付を受け、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 住所 ○○市○○2-7-3

氏名 乙野 次男 印

売主 住所 ○○市○○丁目5-6

○○不動産株式会社

氏名 代表取締役 住宅 太郎 印



# 重要事項説明書 (区分所有建物)

区分所有建物(マンション)の重要事項説明書については、特に「土地付建物・土地売買」と大きく異なる部分若しくはマンションに特有な部分のみを掲載し、注意点を記載します。

## 不動産の表示 建物及びその敷地

建 物	建物の名称	〇〇〇マンション		
	室番号	A棟3階301号室		
	住居表示	〇〇市〇〇町〇丁目1番2号A-301		
	所在	〇〇市〇〇町〇丁目111番地1		
		(登記簿面積) 81.23m <sup>2</sup>	(壁芯面積) 85.45m <sup>2</sup>	
敷 地	敷地に関する権利	所有権		
	面積	登記簿面積	2345.67m <sup>2</sup>	共有持分 〇〇〇〇分の〇〇〇
		実測面積	2345.67m <sup>2</sup>	
建築年月	昭和・平成 〇年〇月			
付 属 建 物 (無・有)	種類	倉庫		
	構造	鉄筋コンクリート造1階建		
	床面積	8.25m <sup>2</sup>		

## 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

### (1) 敷地に関する権利の種類及び内容

敷地の面積	登記簿2345.67m <sup>2</sup>	実測2345.67m <sup>2</sup>	建築確認の対象面積2345.67m <sup>2</sup>
権利の種類	1. 敷地権(所有権・地上権・賃借権) 2. 所有権 3. 地上権 4. 賃借権		
所有権以外 の場合	対象面積	_____m <sup>2</sup> (登記簿・実測)	
	存続期間	平成 年 月 日まで	

### (2) 共用部分に関する規約の定め

共用部分	共用の玄関・廊下・階段・外壁・建物躯体・配線(主線)・配管(主管)等
共用部分の共有持分	1. 専有部分の床面積の割合による 2.
規約の定め (有・無)	別添管理規約第〇〇条及び使用細則第〇〇条を参照して下さい。
備考	

### (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

規約等の定め (有・無)	別添管理規約第〇条及び使用細則第〇条、〇条、〇条を参照して下さい。
備考	事務所等事業用としての利用は禁止されています(別添管理規約第〇条)。 犬・猫などの飼育は禁止されています(別添管理規約使用細則第〇条)。

## 用語説明

### 【敷地権】

土地の登記簿に登記された所有権・地上権又は賃借権で、建物または付属建物と分離して処分することができない敷地利用権(区分所有建物の専有部分を所有するための建物の敷地を利用する権利)のことです。

## チェックポイント

設備の配管等に不具合が生じた場合に、その修繕負担が専有部分の所有者(区分所有者)になるのか、管理組合になるのかが問題となることがあります。共用部分の規約の内容等をよく確認しておきましょう。

## 注意!

マンションでは、居住する皆さんが守るべきルール等について、管理規約や使用細則等で定めています。この管理規約等がそのマンションの法律と考えましょう。

駐車場やペット問題でのトラブルが多く見られます。駐車場の利用方法、ペット飼育の可否等よく確認しておくことが必要です。

## 用語説明

### 【管理費と計画修繕積立金】

マンションでの快適な生活環境を維持・向上させるには共用部分の適正な維持管理が欠かせません。また、長期にわたり資産価値を維持していくためには、一定期間での大規模修繕も必要です。

管理費や修繕積立金は適正な額が必要であることを認識しておくことが大事です。

### ☑ チェックポイント!

マンションは、昔から“管理を買え”といわれるように、管理が適正に行われているかが大変重要です。ゴミが散らかっていたり、自転車放置されているようでは管理がうまく行われているとはいえません。管理の状況は現地を見ることも確認できることが多くあります。

併せて管理の形態を確認しておきます。

## 注意!

管理費や修繕積立金の滞納がある場合、滞納があるままに引渡しを受けると、管理組合は新所有者に滞納管理費等を請求できません。残金決済時までに、売主が滞納分を支払っていることを確認することが必要です。

### (4) 専用使用权に関する規約等の定め

駐車場	使用しうる者	購入者 (区分所有者)	現在空きはありません。 駐車場については、別添「管理規約使用細則第〇条～第〇条」を参照ください。
	使用料の有無	月額15,000円	
	使用料の帰属先等	〇〇マンション管理組合	
その他の専用使用部分	専用使用部分	専用使用料の有無	専用使用料の帰属先
	バルコニー	有・無	
	ルーフバルコニー	有・無	〇〇マンション管理組合
	専用庭	有・無	〇〇マンション管理組合
	専用倉庫	有・無	〇〇マンション管理組合
	駐輪場	有・無	〇〇マンション管理組合
		有・無	
	有・無		

### (5) 所有者が負担すべき費用を特定の者のみに減免する旨の規約等の定め

該当なし

### (6) 計画修繕積立金等に関する事項

規約等の定め	有 (別添管理規約第〇～〇条をご参照下さい) ・ 無
修繕積立金	月額〇〇〇〇円 (平成〇年〇月〇日現在)
	滞納額 (無・有) 〇〇〇〇円 (平成〇年〇月〇日現在)
すでに積みたてられている額	〇〇〇〇円 (平成〇年〇月〇日現在)
備考	平成〇年〇月分及び〇月分の修繕積立金が滞納されていますが、残金決済時までに売主の責任において支払を完了させ滞納のない状態で引き渡します。

### (7) 通常の管理費用の額

通常の管理費用の額	月額〇〇〇〇円 (平成〇年〇月〇日現在)
	滞納額 (無・有) 〇〇〇〇円 (平成〇年〇月〇日現在)
備考	平成〇年〇月分及び〇月分の管理費が滞納されていますが、残金決済時までに売主の責任において支払を完了させ滞納のない状態で引き渡します。

### (8) 管理の委託先等

管理の形態	1. 全部委託管理 2. 一部委託管理 3. 自主管理		
管理の委託先	商号又は名称	〇〇〇建物管理株式会社	
	主たる事務所の所在地	〇〇県〇〇市〇〇町1-2-3	
	電話番号	〇〇〇 (〇〇) 〇〇〇〇	
	マンション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 (〇) 〇〇〇〇号	
備考			



(9) 建物の維持修繕の実施状況の記録 (有・無)

共用部分	平成〇年〇月：手すり鉄部改修・塗装工事
専有部分 (売買対象部分)	

(10) その他

1. 「建物の区分所有等に関する法律」の規定及び管理規約・使用細則等により当該建物・敷地・付属施設の管理・使用等が定められていますので、買主はそれを売主から継承し、遵守しなければなりません。

2. 管理費・修繕積立金等の変更予定 (無・有・協議中) 時期：平成〇年〇月頃・未定

3. 大規模修繕の予定 (無・有・協議中) 時期：平成 年 月頃・未定  
 臨時(一時)負担金 (無・有・協議中) 予定額： 円・未定

4. 自治会費等 (無・有) 月額：〇〇〇円

5. 管理組合集会での討議事項等 ( )

6.

備考

1. 管理費及び修繕積立金について  
 平成〇年〇月分より管理費及び修繕積立金の額がそれぞれ〇〇円、〇〇円に増額される予定です。

2. 大規模修繕計画について  
 現在、外壁塗装、タイルの補修等の大規模修繕の実施が協議されています。その時期、各区分所有者の負担金等は未定です。詳細については、別添資料(平成〇年度管理組合総会議事録等)を参照して下さい。

注) 「宅地建物取引業法」は「宅建業法」に、「宅地建物取引業者」は「宅建業者」に、「宅地建物取引主任者」は「取引主任者」に一部略して表記しています。

用語説明

【管理組合】

マンション全体の維持管理と区分所有者間の権利義務を調整するため、区分所有者で構成される団体です。区分所有者は当然に管理組合の構成員となります。

大規模修繕の実施や規約の設定・変更・廃止等、区分所有者の利害に関するものなど大事なことは、管理組合の総会において決めることとなります。

チェックポイント!

当該マンションで実施された大規模修繕等について、実施された記録が残っている場合はその内容が説明されます。

専有部分についても、維持修繕の記録が残っている場合は説明されますが、売主に修繕の有無やリフォームの有無を直接確認することも大事です。

注意!

大規模修繕や管理費等の値上げが総会により決定されている若しくは予定されていることが判明している場合、説明しなければならないことになっていますが、調査不足等により告知されずトラブルになることがあります。

自ら、売主や管理組合に直接確認することも大事なことです。

# 建物を建てる時には様々なルールが!!

- たとえご自分の所有する土地でも、どんな建物を建てても良いわけではありません。新築、増築、建替えの際には、各種の制限を確認する必要があります。

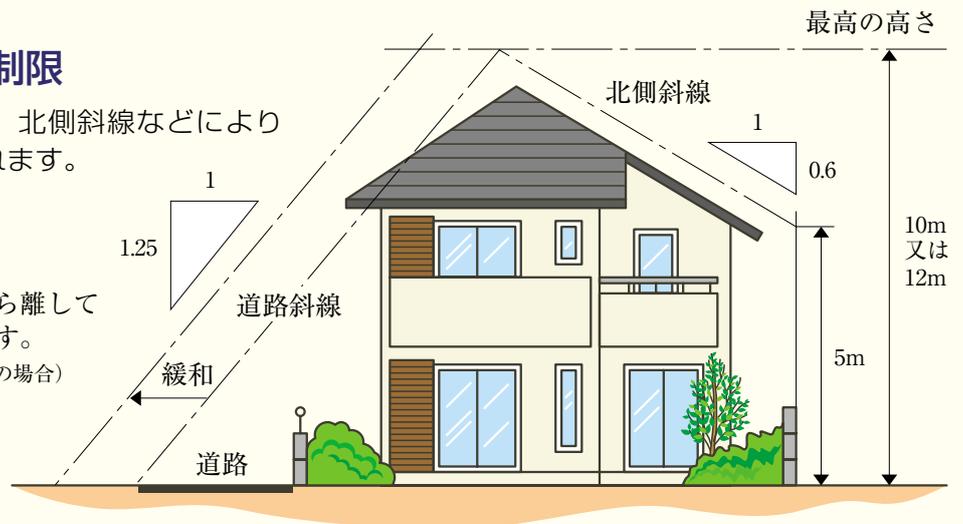
## 1 用途地域における制限

一般的に、住宅を建てるための土地のほとんどは、都市計画区域内の土地です。都市計画区域内の土地で用途地域（12種類あります。）が定められると、建築物に対して様々な制限が課されます。用途地域によって、建築できる建物の高さや、建ぺい率、容積率などが変わります。

## 2 斜線による高さ制限

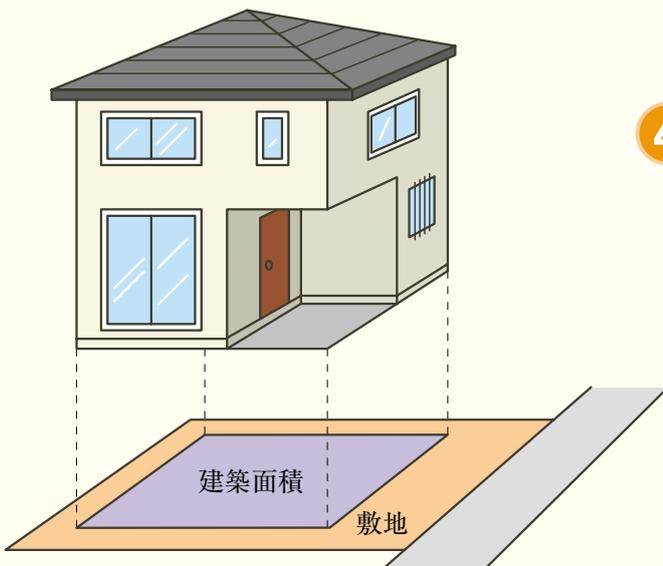
道路斜線、隣地斜線、北側斜線などにより建物の高さが制限されます。

建物を道路境界線から離して建てると緩和されます。  
(第1種低層住居専用地域の場合)



## 3 建ぺい率による制限

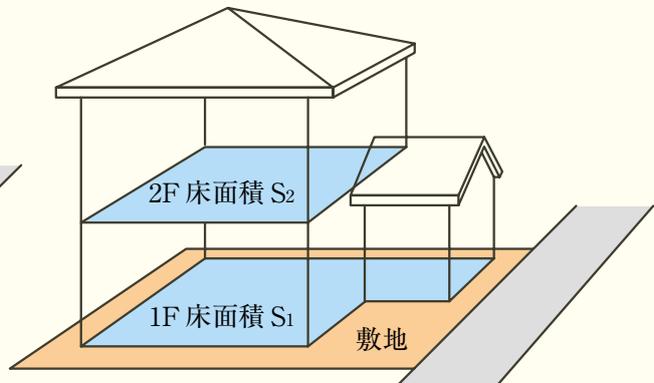
敷地いっぱいに建物を建てることはできません。



$$\text{建ぺい率 (\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

## 4 容積率による制限

建物全体の大きさ（延床面積）が制限されます。

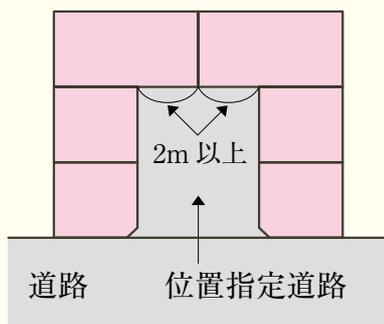


$$\text{容積率 (\%)} = \frac{\text{延床面積 (S}_1 + \text{S}_2)}{\text{敷地面積}} \times 100$$

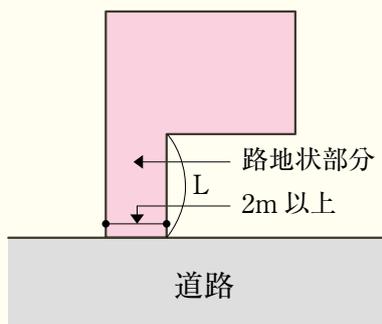


●幅4m以上の道路に2m以上接した土地でないと建物は建てられません。

① 位置指定道路の場合

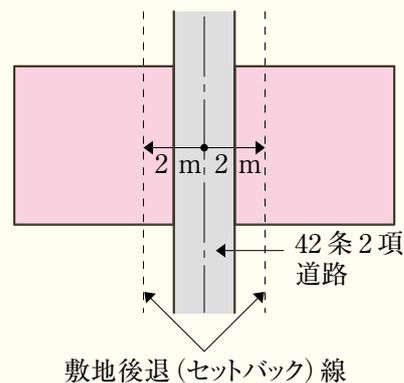


② 路地状敷地の場合



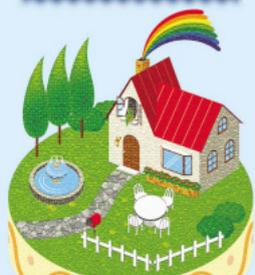
Lの長さにより、路地状部分の幅員が2m以上必要となる場合があります。

③ 法42条2項道路の場合



\*法：建築基準法

不動産売買の手引



監 修 都 道 府 県  
編 纂 発 行 ( 財 ) 不 動 産 適 正 取 引 推 進 機 構

(財)不動産適正取引推進機構の「不動産売買の手引き」は、これからマイホームを購入する方のために、最低限知っておいていただきたい知識を集めたガイドブックです。

このパンフレットと併せて活用していただくと、より理解を深めていただくことができます。

領布価格 100円

「住宅賃貸借(借家)の手引き」もごさいます。併せてご活用ください。領布価格 100円

住宅賃貸借(借家) 契約の手引



監 修 都 道 府 県  
編 纂 発 行 ( 財 ) 不 動 産 適 正 取 引 推 進 機 構



## 消費者の皆様の身近な窓口

「説明内容と事実が違う」「説明に納得がいかない」など、不動産取引においての困りごとや、トラブルがおこった際には、専門家との相談窓口をご利用ください。

### ● 法的トラブルで困ったときは

日本司法支援センター  
 **テラス** に電話すると、ご相談内容に応じて、法的トラブルの解決に役立つ情報や適切な相談窓口を紹介してくれます。

お な や み な し  
**TEL. 0570-078374** [ 平 日 9:00 ~ 21:00  
土 曜 日 9:00 ~ 17:00 ]

面談による情報の提供は、全国の法テラス事務所へ [ 業務時間 / 平日 9:00 ~ 17:00 ]  
詳しくはホームページ (<http://www.houterasu.or.jp>) をご覧ください。

### ● 消費者トラブル全般は

**“国民生活センター” “都道府県、市区町村の消費生活センター”**

電話番号等は、都道府県、市区町村の行政窓口へ

### ● 次の機関でも相談できます

国土交通省の各地方整備局、各都道府県の宅建業法所管窓口	国土交通省、各都道府県等でご確認ください
(社)全国宅地建物取引業保証協会 (取引業者が同協会会員の場合)	各都道府県の(社)宅地建物取引業協会の不動産無料相談の窓口にお問い合わせください
(社)不動産保証協会 (取引業者が同協会会員の場合)	各都道府県本部の不動産無料相談の窓口にお問い合わせください
(財)不動産適正取引推進機構	TEL. 03-3435-8111

編集／発行 (財)不動産適正取引推進機構

東京都港区虎ノ門3丁目8番21号 第33森ビル3階

TEL.03 (3435) 8111 (代) <http://www.retio.or.jp/>

印 刷 株式会社 加藤文明社