

# 1. 重要事項説明書（土地・建物売買用）

※この説明は契約締結の前に宅地建物取引主任者が買主に対し、宅地建物取引主任者証を提示の上行わなければなりません（業法第35条）。複数の宅建業者が介在する場合は、それぞれの宅地建物取引主任者がこの説明に立会わなければなりません。

平成 年 月 日

様

下記の不動産売買について、宅地建物取引業法第35条の規定に基づき、次のとおり説明致します。この内容は大変重要ですので、十分ご理解されるようお願いいたします。

※「代表者名」は、当該業者の免許に係る代表者が原則ですが、当該業者の代表権を有する者あるいは「政令で定める使用人」として宅地建物取引業に係る契約を締結する権限を有する者でもよいとされています。多店舗業者の支店については、当該支店が免許された事務所で、支店長が「政令で定める使用人」として宅地建物取引業務に係る契約締結権限を有する場合は、支店長名でも可能です。

宅地建物取引業者			
商号又は 名称		代表者の氏名	Ⓜ
主たる事務所	(所在地)	TEL ( )	—
免許証番号	大臣 愛知県知事 ( ) 第 号	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	Ⓜ	登録番号	( ) 第 号
業務に従事 する事務所	(事務所) (所在地)	TEL ( )	—

宅地建物取引業者			
商号又は 名称		代表者の氏名	Ⓜ
主たる事務所	(所在地)	TEL ( )	—
免許証番号	大臣 愛知県知事 ( ) 第 号	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	Ⓜ	登録番号	( ) 第 号
業務に従事 する事務所	(事務所) (所在地)	TEL ( )	—

取引態様

取引の態様	売 買	売 主	・	代 理	・	媒 介
-------	-----	-----	---	-----	---	-----

1. 売主の住所・氏名

※売主が複数のときは、別紙において全員の住所・氏名を記入して下さい。媒介の依頼を受けた場合は、全員と媒介契約を締結しなければなりません。

売主	(住所)	(氏名)
	(住所)	(氏名)
登記名義人が異なる場合	(理由) ※売主と登記名義人が相違する場合は、その理由を明確にして下さい。 (記載例) ・登記名義人の住所・氏名変更登記手続が未了の場合 「売主と登記名義人は同一人ですが、(住所・氏名等の)変更登記手続が未了です。」 ・所有権移転登記手続が未了の場合 「売主は、登記名義人より遺産分割により取引対象物件を取得しています。」 「売主は、登記名義人〇〇〇〇と取引対象物件について売買契約を締結しています。」 ※原因となる書面(遺産分割協議書、売買契約書等)を提示し、説明して下さい。	

2. 物件の表示

※登記事項証明書等で確認して記入して下さい。  
 ※区画整理地内の土地については、仮換地証明書及び敷地地番該当証明書を添付して下さい。

		所在・地番	地目	地積
土		※区画整理地等の仮換地はこの欄に記入して下さい。 区画整理地内仮換地の場合 **市**町字**番 山林 〇〇.〇㎡ 上記土地に対する **市**土地区画整理組合仮換地 **街区**番 仮換地面積 〇〇.〇㎡		. ㎡
				. ㎡
				. ㎡
				. ㎡
				. ㎡
	実測面積合計	( . ㎡ 坪)	公簿面積合計	( . ㎡ 坪)
地	測量図	確定測量図・現況測量図・地積測量図・その他		
	(有・無)	(昭和・平成) 年 月 日付 引渡日までに測量する (隣地所有者立会い予定 有・無)		
	備考	※実測売買の場合は必ず確定測量図を交付して下さい。 「隣地所有者等の立会なしに作成した実測図」では、買主が隣地所有者等の立会を求めて再実測し、その範囲に誤りがあることが分かった場合は、再清算の要求を受け入れざるを得ないこともあります。		
(備考)	※確定測量図とは、すべての隣地所有者の立会を得て境界確定されたもの(官有地に接する部分は、官民査定手続も経たもの)をいいます。 ※現況測量図は、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下さい。 ※測量図が無い場合には無に〇をつけて下さい。有る場合には必要項目を記入して下さい。			
建物	所在地	(住居表示) (※住居表示が実施されている場合に記入して下さい。)		
	種類	家屋番号	新築年月日	年 月 日
	構造	造	葺	階建
	床面積	1階 . ㎡ 2階 . ㎡ 3階 . ㎡	延床面積	. ㎡ (坪)
		上記床面積は (1. 登記事項証明書(登記簿謄本) ・ 2. 建築確認済証 ・ 3. 固定資産台帳) による。		
(付属建物)				
(備考)	※未登記部分がある場合は、売主で登記後、引渡しをすることが望ましいです。 ※確認したものに〇をつけて下さい。			

### 3. 登記記録に記録された事項

(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)又はその写し参照。)

	所有権に関する事項		所有権以外の権利に関する事項
	権利部(甲区)	所有権にかかる権利に関する事項	権利部(乙区)
土地	氏名	※差押登記、仮差押、仮処分、所有権移転 仮登記等。	※抵当権、根抵当権、賃借権等。 (記載例) [平成〇年〇月〇日受付 第〇号 債権額:金〇〇〇万円 債務者:〇〇〇〇 債権者:株△△]
	住所		
建物	氏名		
	住所		

### 4. 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要 ※該当欄に○を記入して下さい。

区 域		区 域 の 概 略			
都 市 計 画 法	都市計画区域	市街化区域	既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域です。		重要事項 説明書 参考資料 参照
		市街化調整区域	市街化を抑制すべき区域で、原則として建物の建築はできません。		
		非線引区域	市街化区域及び市街化調整区域に関する定めがない区域です。		
	準都市計画区域	用途の無秩序な混在や良好な景観の喪失に対応するため、市町村が、用途地域、風致地区等土地利用の秩序のために必要な都市計画を定める区域です。			
	その他	都市計画区域及び準都市計画区域に関する定めがない区域です。			
	都市計画道路等の有無	有 ( ) ・ 無			
画	開発行為の制限の有無	有 未許可 ・ 許可済 (許可番号 )			
		無			
法	(備考)	※開発行為の許可が必要な場合は、管轄市町村で開発指導要綱を確認し、説明して下さい。 ※市街化調整区域内で建物が建築できないときは、「建物の建築はできません」と明記して下さい。 例外的に建築可能な場合は根拠規定を説明して下さい。 ※従前のいわゆる「既存宅地確認制度」が廃止されたので、制限の詳細については管轄市町村で確認し、説明して下さい。			
地 域 地 区 名		制 限 の 内 容			
用 途 地 域	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域			
	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域			
	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域		
	近隣商業地域	商業地域	準工業地域		
	工業地域	工業専用地域	指定のない地域		

建	その他の地域・地区等	防火地域	準防火地域	高度地区	重要事項説明書参考資料 参照	
		風致地区	航空機騒音障害防止地区	歴史的風土特別保存地区		
		緑地保全地域	流通業務地区	臨港地区		
		生産緑地地区	高度利用地区	特定街区		
		中高層階住居専用地区	航空機騒音障害防止特別地区	伝統的建造物群保存地区		
		文教地区	特別工業地区	研究開発地区		
		景観地区	臨海部防災区域	地区計画区域		
		建築協定区域	駐車場整備地区	高層住居誘導地区		
		緑化地域	特別緑地保全地区			
築	外壁の後退距離の有無		有 (            m ) ・ 無			
	建ぺい率		%	最大建築面積	m <sup>2</sup>	
	(敷地面積 m <sup>2</sup> - 道路負担		m <sup>2</sup> ) × 建ぺい率	% =	m <sup>2</sup>	
	容積率		%	最大延べ床面積	m <sup>2</sup>	
基	(敷地面積 m <sup>2</sup> - 道路負担		m <sup>2</sup> ) × 容積率	% =	m <sup>2</sup>	
	建築物の高さ制限	重要事項説明書 参考資料 参照	道路斜線制限	有 ・ 無	日影制限	有 ・ 無
			北側斜線制限	有 ・ 無	隣地斜線制限	有 ・ 無
			高さ制限	有 (            ) m ・ 無		
敷地面積の制限		有 (            m <sup>2</sup> 以上) ・ 無				
準	敷地と道路との関係による制限	接道方向	幅員	公・私道の別	接面道路の種類	接道長さ
		側	m	公道・私道	※下記①～⑦を記入して下さい。	m
		側	m	公道・私道	※下記①～⑦を記入して下さい。	m
法	道路の種類	①建築基準法第42条第1項第1号の道路 ②同条第1項第2号の道路 ③同条第1項第3号の道路 ④同条第1項第4号の道路 ⑤同条第1項第5号の道路(位置指定道路) [指定番号: 昭和・平成 年 月 日 第 号] ※管轄市町村で確認して下さい。				
	重要事項説明書 参考資料 参照	⑥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) ⑦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、ただし例外あり)。				
等	みなし道路によるセットバックの有無		有 (            m ) ・ 無			
	私道の変更又は廃止制限		有 ・ 無			

※道路負担部分がある場合は、その面積を控除した有効宅地面積で算出して下さい。

※①用途地域内においては、都市計画によって建築物の敷地面積の最低限度が、200mを超えない範囲で定められることがあります。  
②地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合には、条例によって、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制度を定められます。

※名古屋市では建物の高さを制限する「高度地区」の拡充(平成20年10月31日告示・施行)がなされていますので、名古屋市内に確認するなどして説明して下さい。

	(備 考)		敷地と道路の関係図 (概略図)	
	※ 接道義務を満たしていない敷地の場合は、「建築不可」又は「再建築不可」と明記して下さい。私道の維持管理費用の取決めがなくとも、将来その費用を負担することが明らかな場合は、その旨を明記して下さい。		※ セットバックがあるときはその部分を図で示して下さい。	
そ の 他 の 法 令	古都保存法	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	都市公園法	土地収用法
	都市緑地法		自然公園法	文化財保護法
	生産緑地法	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	首都圏近郊緑地保全法	航空法 (自衛隊法において準用する場合を含む。)
	特定空港周辺特別措置法		近畿圏の保全区域の整備に関する法律	
			都市の低炭素化の促進に関する法律	国土利用計画法
	景観法	流通業務市街地整備法	河川法	廃棄物の処理及び清掃に関する法律
	土地区画整理法	都市再開発法	特定都市河川浸水被害対策法	
	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	沿道整備法	海岸法	高年齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
		集落地域整備法	津波防災地域づくりに関する法律	
	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	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	砂防法	地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律
			地すべり等防止法	
	被災市街地復興特別措置法	港湾法	急傾斜地法	
	新住宅市街地開発法	住宅地区改良法	土砂災害防止対策推進法	都市再生特別措置法
新都市基盤整備法	公有地拡大推進法	森林法	東日本大震災復興特別区域法	
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。)	農地法	道路法	大規模災害からの復興に関する法律	
	宅地造成等規制法	全国新幹線鉄道整備法		
(備 考)		※ 説明すべき事項は、業法施行令第3条で列記されています。 ※ 市町村でよく調査して、該当する場合はその制限を記入して下さい。		

※ 都市緑地法関係

名古屋市では「緑化地域制度」が平成20年10月31日より施行されました。緑化地域制度に関する規定は、建築基準関係規定とみなされますので、建築確認や完了検査の際に、「緑化地域制度」の規定に適合していることが必要になります。

5. 私道に関する負担事項

私道に関する負担の有無	有 ・ 無		
私道に関する負担の内容	面積	m <sup>2</sup>	負担金 円

## 6. 飲用水・電気・ガス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	施設の整備の見通し	施設の整備の特別負担に関する事項
飲 用 水		有 公営・私営・井戸	年 月頃	
		無	( )	
電 気		有 _____電力	年 月頃	
		無	( )	
ガ ス		有 都市( )ガス プロパン(集中・個別)	年 月頃	
		無	( )	
排 水 施 設	汚 水	有 公共下水・汲取式 浄化槽(集中・個別一合併)	年 月頃	
		無	( )	
	雑排水	有 公共下水・側溝・浸透式 浄化槽(集中・個別一合併)	年 月頃	
		無	( )	
	雨 水	有 公共下水・側溝・浸透式	年 月頃	
		無	( )	
(備 考)				
※記載例 ・公共下水道の整備がある場合 「本物件の前面道路には、平成〇〇年〇月頃に公共下水道が整備される予定となっています。接続の際には費用が生じますのでご了承下さい。」 ・引込管が細いため、建替え時に口径の変更が必要となる場合 「本物件の給水管は、現状13mm管で引込みを行っており、増築・改築・再建築を行う場合には、容量が不足するため引込管の取替えが必要となることがあります。この場合、費用が生じることがあります。」				

「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う（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込める状態にあることをいう。この場合、引込み費用の負担がある）。

## 7. 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）

※未完成物件の場合は、完成後の宅地の形状及び構造、宅地に接する道路の構造及び幅員、建物の形状及び構造、主要構造部、内装及び外装の構造・仕上げ、設備の設置及び構造を購入者が十分イメージできるように添付資料で説明して下さい。

未完成物件につき、添付資料で説明します。
完成済新築物件につき、添付資料で説明します。

## 8. 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か

※当該宅地建物が宅地造成等規制法第20条第1項により指定された「造成宅地防災区域内」にあるときは、その旨を説明しなければなりません（業法施行規則第16条の4の3第1号）。

造成宅地防災区域内	造成宅地防災区域外
(備 考)	

### 9. 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か

※当該宅地建物が土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第6条第1項により指定された土砂災害警戒区域内にあるときは、その旨を説明しなければなりません。

土砂災害防止 対策推進法	土砂災害警戒区域内	土砂災害特別警戒区域内
		土砂災害特別警戒区域外
土砂災害警戒区域外		
(備考) ※下記、津波災害警戒区域の項目にて記した<記載例>を参考にいただき、説明することが、取引上のトラブルを防止する観点から望ましいと考えられます。		

### 10. 当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か

※当該宅地建物が津波災害警戒区域等における津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）第53条第1項により指定された津波災害警戒区域内にあるときは、その旨を説明しなければなりません。

津波災害警戒区域内	津波災害警戒区域外
(備考) ※取引時に津波災害警戒区域としての指定がなされていない場合には説明を行う義務はありません（業法施行規則第16条の4の3第3号）が、必要に応じて取引の相手方等に、今後、愛知県が区域を指定する可能性がある旨を説明することが、取引上のトラブルを防止する観点から望ましいと考えられます。 <記載例> 愛知県内は平成●年●月●日現在では未指定の状況ですが、本物件に係る区域については、今後、愛知県から当該区域として指定される可能性があります。	

### 11. 石綿使用調査の内容

※当該建物について、石綿の使用の有無の調査の結果が記録されているときは、その内容を記入して下さい（業法施行規則第16条の4の3第3号）。

調査結果の記録の有無 (無・有)	照会先	売主 別添「物件状況確認書（告知書）」参照
		所有者 ( )
		管理組合 ( )
		管理業者 ( )
		施工会社 ( )
売主及び所有者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合わせております。		
調査結果の内容	石綿使用調査結果の記録	調査年月日： 昭和・平成 年 月 日
	調査の実施機関	
	調査の範囲	
	石綿使用の有無	有 石綿が使用されている箇所： 無
(備考)		

<注意> 「無」とは、売主及び所有者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、施工会社に問合わせた上、その存在が判明しない場合も含みます。

- 石綿の使用の有無の調査結果について【業法の解釈・運用の考え方】
- 1 石綿の使用の有無の調査結果の記録が保存されているときは、「その内容」として、調査の実施機関、調査の範囲、調査年月日、石綿の使用の有無及び石綿の使用の箇所を説明することとする。ただし、調査結果の記録から、これらのうちいずれかが判明しない場合にあっては、売主等に補足情報の告知を求め、それでもなお判明しないときは、その旨を説明すれば足りるものとする。
  - 2 調査結果の記録から容易に石綿の使用の有無が確認できる場合には、当該調査結果の記録を別添することも差し支えない。
  - 3 本説明義務については、売主及び所有者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た上、存在しないことが確認された場合又はその存在が判明しない場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになる。
  - 4 本説明義務については、石綿の使用の有無の調査の実施自体を宅地建物取引業者に義務付けるものではないことに留意すること。
  - 5 紛争の防止の観点から、売主から提出された調査結果の記録を説明する場合は、売主等の責任の下に行われた調査であることを、建物全体を調査したものではない場合は、調査した範囲に限定があることを、それぞれ明らかにすること。

## 12. 耐震診断の内容

耐震診断の有無 (無・有)	照会先	売主 別添「物件状況確認書(告知書)」参照
		所有者 ( )
		管理組合 ( )
		管理業者 ( )
		売主及び所有者に当該耐震診断の記録の有無を照会し、必要に応じて管理組合及び管理業者にも問い合わせしております。
添付書類	住宅の品質確保の促進等に関する法律に規定する住宅性能評価書の写し(当該家屋について平成13年国土交通省告示第1346号別表2-1の1-1耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)に係る評価を受けたものに限る。)	
	地方税法に規定する書類(耐震基準適合証明書の写し、住宅の品質確保の促進等に関する法律に規定する住宅性能評価書の写し)	
	租税特別措置法に規定する書類(耐震基準適合証明書の写し、住宅の品質確保の促進等に関する法律に規定する住宅性能評価書の写し)	
	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建築物の耐震診断結果報告書の写し	
(備考)		

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。

建物売買において、建築確認通知書(確認済証)又は検査済証がない場合には、

- ・居住用の場合(区分所有建物を除く)は、建物登記事項証明書(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56年12月31日以前である場合
- ・事業用の場合は、建物登記事項証明書(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。

- 建物の耐震診断の結果について【業法の解釈・運用の考え方】
- 本説明義務については、売主及び所有者に当該耐震診断の記録の有無を照会し、必要に応じて管理組合及び管理業者にも問い合わせた上、存在しないことが確認された場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになる。なお、本説明義務については、耐震診断の実施自体を宅地建物取引業者に義務付けるものではないことに留意すること。

## 13. 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合(該当しないとき、この欄は抹消のこと)

※当該建物が品確法(平成11年法律第81号)第5条第1項に規定する住宅性能評価を受けた新築住宅であるときは、その旨を説明しなければなりません。但し、当該評価の具体的内容の説明義務まで負うものではありません。

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・無
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



14. 代金及び交換差金以外に授受される金額

	摘 要	金 額
① 手 付 金	解約手付として授受し、残代金支払い時に売買代金の一部に充当されます。	円
② 固定資産税等分担金	4月1日起算（固定資産税・都市計画税）の分担額	円
③		円
（備 考）		

※公租・公課の分担について、現在の実務においては、その起算日を1月1日とするものと4月1日とするものがあります。4月1日の場合、例えば7月1日を引渡日とすれば、売主は4月1日から6月末日までの3か月分、買主は7月1日から翌年3月末日までの9か月分をそれぞれ負担するということになります。

15. 契約の解除に関する事項（売買契約書（案）添付の上説明）

<input type="radio"/> 手付解除	別添 売買契約書（案）第 ● 条のとおりです。
<input type="radio"/> 引渡前の滅失・毀損の場合の解除（危険負担）	別添 売買契約書（案）第 ● 条のとおりです。
<input type="radio"/> 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="radio"/> 瑕疵担保責任による解除	別添 売買契約書（案）第 ● 条のとおりです。
<input type="radio"/> 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="radio"/> 融資特約による解除	別添 売買契約書（案）第 ● 条のとおりです。
※該当するものに○をつけて下さい。	※該当条文を記入して下さい。

16. 瑕疵担保責任の履行に関する措置の概要

- ※履行確保法では、資力確保措置（保険加入又は供託）を義務付ける対象者を住宅供給を業とする宅地建物取引業者と建設請負業者に限定すると共に、一般の消費者に新築住宅を供給する場合のみを対象としています。
- ※履行確保法の対象となる「新築住宅」とは、品確法第2条で定義する「新築住宅」をいい（履行確保法第2条第1項）、次のものをいいます。
- ※新築住宅の定義（品確法第2条）  
品確法の適用がある新築住宅は、次のとおり定義されています。  
①「住宅」とは、人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分（人の居住の用以外の用に供する家屋の部分との共用に供する部分を含む。）をいう。  
②「新築住宅」とは、新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことがないもの（建設工事の完了の日から起算して1年を経過したものを除く。）をいう。  
したがって、すでに人の居住の用に供されたことのある、いわゆる中古住宅は品確法の対象ではなく、また新築未入居の住宅であっても、完成後1年を経過したものは品確法の対象から除外されることになります。
- ※履行確保法により義務付けられた供託又は保険加入が適正になされていることの確認のため、建設業者又は宅地建物取引業者に対してはそれらの実施の状況についての監督権者への届出が求められています（履行確保法第4条第1項等）。
- ※保険加入を選択される場合、住宅瑕疵担保責任保険法人（保険法人）の現場検査を工事中に受けなければなりません。そのため、着工前にあらかじめ保険法人への申込みを行う必要があります。
- ※既存住宅については履行確保法上の資力確保措置（保険加入又は供託）は義務付けではありません。しかし、これらの住宅であっても、任意の保険制度に加入している場合には「講じます」にチェックのうえ、その概要を説明する必要があります。（ここでいう「瑕疵担保責任の履行に関する措置」とは履行確保法上の措置のみならず、任意で加入する保険等も含んでいます。）

瑕疵担保責任の履行に関する措置を講ずるかどうか	1. 講じます	2. 講じません
瑕疵担保責任の履行に関する措置の内容	<p>&lt;記載例1&gt; 売主の宅地建物の瑕疵担保責任の履行に関して講ずる措置の概要は、別添資料「〇〇〇」などのとおりです。</p> <p>&lt;記載例2&gt; （保証保険又は責任保険契約の場合） 次の内容の保証保険契約が締結されています。 ①保険を行う機関の名称又は商号、②保険期間、③保険金額、④保険対象となる宅地建物の瑕疵の範囲</p> <p>&lt;記載例3&gt; （住宅販売瑕疵担保保証金を供託する場合） 次の内容の供託を行います。 ①供託をする供託所の名称及び所在地 ②履行確保法施行令第6条第1項の販売新築住宅については、同項の書面に記載された2以上の宅地建物取引業者それぞれの販売瑕疵負担割合（同項に規定する販売瑕疵負担割合をいう。）の合計に対する当該宅地建物取引業者の販売瑕疵負担割合の割合</p>	

- 省令で定める瑕疵担保責任の履行に関する措置（則第16条の4の2）  
 瑕疵担保責任の履行に関する業法第35条第1項第13号の国土交通省令で定める措置は、次の各号の一に掲げるものとする。
- 一 保証保険契約または責任保険契約の締結（第1号）
  - 二 保証保険または責任保険を付保することを委託する契約の締結（第2号）
  - 三 債務について銀行等が連帯して保証することを委託する契約の締結（第3号）
  - 四 履行確保法第11条第1項に規定する住宅販売瑕疵担保保証金の供託（第4号）

瑕疵担保責任の履行に関する措置について【業法の解釈・運用の考え方】

- 1 規則第16条の4の2第1号から第3号までに掲げる瑕疵担保責任の履行に関する措置を講ずる場合には、「その措置の概要」として、少なくとも次に掲げる事項を説明することとする。
  - ・保証保険契約又は責任保険契約にあっては、当該保険を行う機関の名称又は商号、保険期間、保険金額及び保険の対象となる宅地建物の瑕疵の範囲
  - ・保証保険又は責任保険の付保を委託する契約にあっては、当該保険の付保を受託する機関の名称又は商号、保険期間、保険金額及び保険の対象となる宅地建物の瑕疵の範囲
  - ・保証委託契約にあっては、保証を行う機関の種類及びその名称又は商号、保証債務の範囲、保証期間及び保証の対象となる宅地建物の瑕疵の範囲
 例えば、新築住宅の売主Aが当該住宅を機関Bに登録し、機関Bが当該登録に基づいて売主Aの瑕疵担保責任に関する責任保険の付保を行う場合には、機関Bへの登録に基づき機関Bが売主Aの瑕疵担保責任に関する責任保険の付保を行う旨、保険期間、保険金額及び保険の対象となる瑕疵の範囲を説明することとする。
 当該措置の概要として、当該措置に係る契約の締結等に関する書類を別添することとして差し支えない。
 当該宅地又は建物に宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前のものである等の事情により、重要事項の説明の時点で瑕疵担保責任の履行に関する措置に係る契約の締結が完了していない場合にあっては、当該措置に係る契約を締結する予定であること及びその見込みの内容の概要について説明するものとする。
- 2 規則第16条の4の2第4号に掲げる瑕疵担保責任の履行に関する措置を講ずる場合には、「その措置の概要」として、次に掲げる事項を説明することとする。
  - ・住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする供託所の表示及び所在地
  - ・履行確保法施行令第6条第1項の販売新築住宅については、同項の書面に記載された2以上の宅地建物取引業者それぞれの販売瑕疵負担割合（同項に規定する販売瑕疵負担割合をいう。以下同じ）の合計に対する当該宅地建物取引業者の販売瑕疵負担割合の割合

### 17. 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

※宅建業者が自ら売主の場合には、当事者間の債務不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、又は違約金を定めるときは、これらを合算した額が代金の額の20%を超えることとなる定めをしてはなりません（業法第38条第1項）。これに反する特約は、代金の額の20%を超える部分について無効となります（同条第2項）。

売主又は買主は、契約に違反した相手方に対し、契約の解除に伴う損害の賠償として、下記違約金の支払いを請求することができる。

金 額	1. 手付金相当額	2. 売買代金の	%相当額	3.	万円
-----	-----------	----------	------	----	----

### 18. 手付金等の保全措置の概要（業者が売主の場合）

※手付金等とは契約から引渡しまでに受領する代金充当額の合計をいいます。  
 ※未完成物件で売買価格の5%又は1千万円を超える場合は保全措置の方法1、2のいずれかで保全して下さい（消費税を含む）。  
 ※完成物件で売買価格の10%又は1千万円を超える場合は保全措置の方法1、2、3のいずれかで保全して下さい（業法第41条の2）。3は保証協会にて取扱っています。

保 全 措 置	1. 講じます	2. 講じません	
保全措置の方法	1. 保証委託契約	2. 保証保険契約	3. 手付金等寄託契約及び質権設定契約
保 全 機 関 名	(名 称)	TEL ( )	—
	(所在地)		

### 19. 支払金又は預り金の保全措置の概要

※宅建業者が支払金又は預り金として50万円以上の金額を受領しようとする場合は、その保全措置を講ずるかどうか、講ずる場合の措置の概要を説明しなければなりません。但し、報酬額、既に保全措置が講じられている手付金等、当事者である宅建業者が登記以降に受領するものを除きます（業法施行規則第16条の3）。

保 全 措 置	1. 講じます	2. 講じません	
保 全 機 関 名	(名 称)	TEL ( )	—
	(所在地)		

20. 金銭の貸借のあつせん

業者による金銭貸借のあつせんの有無	有 ・ 無		
融資取扱金融機関	①	②	③
融 資 金 額	円	円	円
融 資 期 間	年	年	年
利 率	固定・変動 %	固定・変動 %	固定・変動 %
返 済 方 法	(元利・元金) 均等払 毎月 円	(元利・元金) 均等払 毎月 円	(元利・元金) 均等払 毎月 円
	ボーナス時 円	ボーナス時 円	ボーナス時 円
保 証 料	円	円	円
ローン事務手数料	円	円	円
そ の 他			
融資不承認の場合の契約解除期限	平成 年 月 日 ※金融機関であらかじめ融資の承認が得られる期限を確認の上さらに余裕をもった期日を記入して下さい。		
金銭の貸借が成立しないときの措置は、別添売買契約書（案）第●条のとおりです。			
(備 考)			

※融資可能性を広げるために、あつせん先の金融機関を複数指定することも行われていますが、この場合には、各々の金融機関について融資条件を特定する必要があります。

21. 割賦販売に係る事項

割 賦 販 売	有 (添付資料で説明します。) ・ 無
---------	---------------------

22. 供託所等に関する説明 (宅地建物取引業法第35条の2)

宅地建物取引業保証協会の名称及び住所	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2-6-3	TEL (03)5821-8121
宅地建物取引業保証協会の事務所の所在地	公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会愛知本部 愛知県名古屋市西区城西5-1-14	TEL (052)524-1124
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 東京都千代田区九段南1-1-15	

23. 付属書類 ※添付する書類に○を記入して下さい。

重要事項説明書参考資料	公図 (写)
重要事項説明書添付資料	仮換地証明書
売買契約書 (案)	敷地地番該当証明書
土地登記事項証明書 (土地登記簿謄本)	
建物登記事項証明書 (建物登記簿謄本)	
固定資産税評価証明書	

## 24. その他

※業法第35条第1項各号及び第2項各号に掲げる事項は、宅建業者がその相手方又は依頼者に説明すべき事項のうち最小限の事項を規定したものであり、これらの事項以外にも、場合によっては、説明を要する重要事項があり得ます。

宅地建物取引主任者より取引主任者証提示の上、以上の重要事項の説明を受け、重要事項説明書及び付属書類を受領しました。

※実際に説明し、交付した日を記入してもらってください。

平成 年 月 日

※自筆で署名してもらってください。

買主 住所

氏名

㊞

住所

氏名

㊞

※売主への重要事項説明は業法で定められていませんが、売主からの説明を受けた受けないのトラブルを避けるため、売主の確認欄も設ける方法もあります。

売主 住所

氏名

㊞