

# 各種書式改訂内容について

## 重要事項説明書改訂内容（例：一般売主 土地建物の売買・交換用）

※更新内容は土地建物の売買 共通

### 12 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 参照)	<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
	【照会先】
	<input type="checkbox"/> 売主（※別添「物件状況確認書（告知書）」参照）
備考	

旧書式「1年以内  
に実施している場  
合※1」から、  
「※1参照」に変更

※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（鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等）**あつては2年**以内に実施したものがあつた場合、説明します。

改正により、説明義務の期間が共同住宅等は2年と変更されたことから、その旨追加

### 13 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 type="checkbox"/> 無
増改築等を行った物件である場合	③確認の申請書および添付図書並びに確認済証（増改築時のもの） <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
	④検査済証（増改築時のもの） <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（12 建物状況調査の結果の概要に該当するものに限らない） <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（特定建築物・昇降機等・建築設備・防火設備） <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
	*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
【照会先】 <input type="checkbox"/> 売主（※別添「物件状況確認書（告知書）」参照）	
備考	

旧書式「1年以内のものに限らない」から、「12 建物状況調査の結果の概要に該当するものに限らない」に変更。

※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以下のとおりとなります。

・居住の用に供される建物（区分所有建物を除く）の場合は、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56年12月31日以前である場合に説明します。

・事業の用に供する建物の場合は、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。

更新年月を修正  
（全ページ同じ）

# 各種書式改訂内容について

## 重要事項説明書改訂内容（例：一般売主 区分所有建物の売買・交換用）

※更新内容は区分所有建物の売買 共通

### 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 参照)	<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
	【照会先】
	<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	

旧書式「1年以内  
に実施している場  
合※1」から、  
「※1参照」に変更

※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（鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等）**あ**っては2年）以内に実施したものがあ**る**場合、説明します。

改正により、説明義務の期間が共同住宅等は2年と変更されたことから、その旨追加

### 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 type="checkbox"/> 無
増改築等を行った物件である場合	③確認の申請書および添付図書並びに確認済証（増改築時のもの） <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
	④検査済証（増改築時のもの） <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（11 建物状況調査の結果の概要に該当するものに限らない） <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（特定建築物・昇降機等・建築設備・防火設備） <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
	*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
【照会先】 <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	

旧書式「1年以内のものに限らない」から、「11 建物状況調査の結果の概要に該当するものに限らない」に変更。

※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。

更新年月を修正  
（全ページ同じ）

# 重要事項説明書改訂内容（例：一般売主 土地の売買・交換用）

※変更内容は土地の売買 共通

書式の内容自体に  
修正はありません。

## 重要事項説明書 [土地の売買・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。

宅地建物取引業者	A		B	
	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	印	代表者の氏名	印	
免許証番号	( ) 第 号	免許証番号	( ) 第 号	
説明をする宅地建物取引士	氏 名		氏 名	
	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				

### 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：

# 各種書式改訂内容について

## 重要事項説明書改訂内容（例：住宅用建物貸借）

※変更内容は住宅用、事業用の建物貸借 共通

### 9 建物の耐震診断に関する事項

耐震診断の有無	耐震診断の内容
<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	<p>【照会先】※所有者に当該耐震診断の記録の有無を照会し、必要に応じて管理業者及び管理組合にも問い合わせております。</p> <p><input type="checkbox"/> 所有者  <input type="checkbox"/> 管理業者（ ） <input type="checkbox"/> 管理組合（区分所有建物の場合）</p> <p>【建物の耐震診断の結果について以下の書類を別添します】</p> <p><input type="checkbox"/> 地方税法・租税特別措置法に定める「耐震基準適合証明書」の写し  <input type="checkbox"/> 住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する「住宅性能評価書」の写し（含む平成13年国土交通省告示第1346号別表2-1の1-1耐震等級に係る評価を受けたもの）  <input type="checkbox"/> 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耐震診断結果の写し</p>
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。

（ 建築確認通知書（確認済証）又は検査済証がない場合には以下のとおりとなります。  
 ・居住の用に供される建物（区分所有建物を除く）の場合は、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56年12月31日以前である場合に説明します。  
 ・事業の用に供する建物の場合若しくは区分所有建物の場合は、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。

### 10 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 (※参照)	<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 <p>【照会先】</p> <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> 管理業者（ ） <input type="checkbox"/> 管理組合（区分所有建物の場合）
備 考	

※ 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（鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等）にあっては2年）以内に実施したものがあつた場合、説明します。

旧書式「1年以内  
に実施している場  
合※」から、「※  
参照」に変更

改正により、説明  
義務の期間が共同  
住宅等は2年と変  
更されたことから、  
その旨追加

### 11 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況

①	飲 用 水	/ [メーター]
②	電 気	<input type="checkbox"/> 小売電気事業者： _____ （住所） _____ （電話） _____ [容量] _____ アンペア / [メーター]
③	ガ ス	<input type="checkbox"/> ガス会社： _____ （住所） _____ （電話） _____ / [メーター]
④	排 水	
備 考		

# 不動産売買契約書改訂内容（例：一般売主 土地の売買・交換用）

※変更内容は土地の売買、土地公簿建物新築用、借地権付建物新築用 共通

## 土地売買契約書

書式の内容自体に  
修正はありません。

収入  
印紙

売主 と買主 は、下記表示の不動産に関し、以下の内容で売買契約を締結した。

### (A) 売買の目的物の表示（登記簿の記録による）（第1条）

所在地	地番	地目	地積	持分
			㎡	
			㎡	
			㎡	
			㎡	
			㎡	
土地面積合計				㎡
備考				

土地に関する測量図			
<input type="checkbox"/> 確定測量図	<input type="checkbox"/> 年 月 日作製 <input type="checkbox"/> 引渡し日までに測量する	※ 確定測量図とは、全ての隣地所有者の立会いを得て境界確定されたもの（官有地に接する場合は、官民査定手続きも経たもの）をいう。 ※ 現況測量図は、上記確定測量図以外のものをいう。 ※ 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をいう。	
<input type="checkbox"/> 現況測量図	<input type="checkbox"/> 年 月 日作製 <input type="checkbox"/> 引渡し日までに測量する		
<input type="checkbox"/> 地積測量図	<input type="checkbox"/> 年 月 日作製 <input type="checkbox"/> 引渡し日までに測量する		
<input type="checkbox"/> その他			

### (B) 売買代金、手付金の額及び支払日

(B1) 売買代金（第1条）(b)		円
(B2) 手付金（第2条）	契約締結時支払い	円
(B3) 中間金（第5条）	第1回 令和 年 月 日までに	円
	第2回 令和 年 月 日までに	円
(B4) 残代金（第5条）	令和 年 月 日までに	円

### (C) 土地代金の実測清算の基準面積（第6条）

実測清算の対象となる土地（契約時の算出面積をいずれかに記入）	
（私道負担のない場合、(A)の土地全体の面積	㎡ (c)
（私道負担のある場合、それを除く有効宅地部分	㎡ (c)

### (D) 土地代金の実測清算の単価（第6条）

売買代金清算の場合の土地単価（第6条の単価 (b) / (c)）	
1㎡あたり 円	

# 不動産売買契約書改訂内容（例：一般売主 区分所有建物の売買・交換用）

※更新内容は区分所有建物の売買、土地建物の売買、借地権付建物の売買 共通

## (B) 売買代金、手付金の額及び支払日

(B1) 売買代金総額 (第1条)		円
(うち消費税額及び地方消費税額の合計額)		円
(B2) 手付金 (第3条)	契約締結時支払い	円
(B3) 中間金 (第4条)	第1回 令和 年 月 日までに	円
	第2回 令和 年 月 日までに	円
(B4) 残代金 (第4条)	令和 年 月 日までに	円

## (C~H) その他約定事項

(C) 所有権移転・引渡し・登記手続きの日 (第5条) (第6条) (第7条) (第15条)	令和 年 月 日
(D) 公租・公課分担の起算日 (第12条)	令和 年 月 日
(E) 手付解除の期限 (第14条)	令和 年 月 日
(F) 違約金の額 (売買代金の %相当額) (第16条)	円
(G) 反社会的勢力排除に係る違約金の額 (売買代金の20%相当額) (第17条)	円
(H) 反社会的勢力の事務所等活動の拠点に係る制裁金の額 (売買代金の80%相当額) (第17条)	円

## (I) 融資利用の場合 (第18条)

融資申込先	融資承認予定日	融資金額
	令和 年 月 日までに	円
	令和 年 月 日までに	円
	令和 年 月 日までに	円
	令和 年 月 日までに	円
	令和 年 月 日までに	円
融資利用予定総額		円
融資未承認の場合の契約解除期限	令和 年 月 日	

## (J) 契約不適合責任の通知期間 (第19条)

買主から売主に対する契約不適合責任の通知期間	物件引渡し後 間
------------------------	----------

## (K) 借地権譲渡承諾書等取得期限 (第20条)

借地権譲渡承諾書等取得期限	令和 年 月 日
---------------	----------

## 建物の構造耐力上主要な部分等の状況について確認した事項

「建物の構造耐力上主要な部分」または「雨水の浸入を防止する部分」の状況について売主、買主の双方が確認した事項※	<input type="checkbox"/> 有 確認資料：建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）（別添参照） 資料作成者：_____ 資料作成日：令和 年 月 日
	<input type="checkbox"/> 無

※既存住宅状況調査技術者が実施した建物状況調査のうち、1年（鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等）にあっては2年）以内に実施したものの有無等を記載。

改正により、説明義務の期間が共同住宅等は2年と変更されたことから、その旨追加

# 媒介契約書（例：専任媒介契約書） 該当箇所のみ抜粋

※更新内容は売買の専属専任、専任、一般媒介契約書共通

業法第34条の2第7項に基づき当該契約に関する情報を指定流通機構に通知し、当該契約に関する情報は、当該指定流通機構から宅地建物取引業者に提供されるなど、宅地建物取引業法第50条の3及び第50条の7に定める指定流通機構の業務のために利用されます。

## 備考

- 注1 文書又は電子メールのうちいずれかの方法を選択して記入すること。
- 注2 宅地建物取引業法第34条の2第9項に定める頻度（2週間に1回以上）の範囲内で具体的な頻度を記入すること。
- 注3 当該目的物件の所在地を含む地域を対象として登録業務を行っている指定流通機構の名称を記入すること。
- 注4 宅地建物取引業法第34条の2第5項及び宅地建物取引業法施行規則第15条の10に定める期間（7日以内）の範囲内で具体的な期間を記入すること。

## 2 媒介に係る業務

乙は、1に掲げる義務を履行するとともに、次の業務を行います。

- 一 乙は、甲に対し、目的物件を売買すべき価額又は評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにして説明を行います。
- 二 甲が乙に目的物件の購入又は取得を依頼した場合には、乙は、甲に対し、目的物件の売買又は交換の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条に定める重要事項について、宅地建物取引士が記名した書面を交付（宅地建物取引業法第35条第8項又は第9項の規定による提供を含みます。）して説明させます。
- 三 乙は、目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、甲及び甲の相手方に対し、遅滞なく、宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、宅地建物取引士に当該書面に記名させた上で、これを交付（宅地建物取引業法第37条第4項の規定による提供を含みます。）します。
- 四 乙は、甲に対し、登記、決済手続等の目的物件の引渡しに係る事務の補助を行います。
- 五 その他（ ）

## 3 建物状況調査を実施する者のあっせんの有無（有・無）

\* \_\_\_\_\_

\* 目的物件が既存の住宅である場合において、あっせん「無」とするときは、その理由を記入すること。

注 建物状況調査の結果は瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものでもありませんが、住宅の品質に関する情報を提供することにより、売主・買主が安心して取引ができるよう、目的物件について、目視を中心とした非破壊調査により、劣化事象等の状況を把握し、明らかにするものです。

## 4 違約金等

- 一 甲がこの媒介契約の有効期間内に乙以外の宅地建物取引業者に目的物件の売買又は交換の媒介又は代理を依頼し、これによって売買又は交換の契約を成立させたときは、乙は、甲に対して、約定報酬額に相当する金額（この媒介に係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額を除きます。）を違約金として請求することができます。
- 二 この媒介契約の有効期間内において、甲が自ら発見した相手方と目的物件の売買若しくは交換の契約を締結したとき、又は乙の責めに帰すことができない事由によってこの媒介契約が解除されたときは、乙は、甲に対して、この媒介契約の履行のために要した費用の償還を請求することができます。

5 有効期間 この媒介契約締結後 月（ 年 月 日まで）とします。

国土交通省の標準媒介契約約款の改正により、媒介契約の目的物件が既存の住宅である場合において、あっせん「無」とするときは、その理由を記入することとなりました。

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方には、例えば次のような理由を記入することが示されています。

(例1)甲が、建物状況調査を実施する者のあっせんに希望しないため

(例2)目的物件の所有者から、建物状況調査の実施の同意が得られないため

(例3)既に建物状況調査が実施されているため