

重要事項説明について（売買・交換用）

1. 重要事項説明書とは

お客様（買主様）が不動産を購入しようとするとき、安全な取引を行なうためには、お客様ご自身が取引対象不動産や取引条件等の重要な事項（これらの事柄を総称して「重要事項」といいます。）について、十分にその内容をご確認いただき、ご納得いただいたうえで売買契約を締結していただくことが必要です。

重要事項説明書は、購入しようとする不動産について、お客様があらかじめ知っておくべき最小限の事項を列記したものです。

宅地建物取引業法第35条には、宅地建物取引業者の義務として、宅地建物取引主任者によって書面を交付して説明しなければならない一定の事項が掲げられており、重要事項説明書はこの義務に対応するものです。

2. 重要事項説明の構成・項目

重要事項説明書は、その名のとおり取引物件や取引条件等の重要事項を説明する書面で、説明する内容は大別すると「Ⅰ 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項」と「Ⅱ 取引条件に関する事項」に分けられます。なお、宅地建物取引業法第35条の事項以外に説明すべき重要な事項があるときは「Ⅲ その他重要な事項」で説明します。また、同法第34条第2項および第35条の2で説明が義務付けられている事項を、「Ⅵ その他の事項」として併せて説明いたします。

いずれも取引に当たっての判断に影響を与える重要な事項ですので、宅地建物取引主任者の説明をよくお聞きいただき、十分ご理解の上、意思決定をして下さるようお願いいたします。

重要事項説明書の構成・項目	
A 不動産の表示	取引対象不動産の所在地、土地の地目・面積、建物の種類・構造・建築時期等を記載しています。
B 売主の表示と占有に関する事項	売主の住所・氏名、登記名義人と同一人か、取引対象不動産に第三者の占有があるかを説明します。
Ⅰ 取引の対象となる宅地また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（不動産の所有者、権利関係等）	取引対象不動産に存する登記された権利の種類・内容（所有権・抵当権等）と、登記名義人等について説明します。重要事項説明書に添付の登記事項証明書（登記簿謄・抄本）もご確認ください。
2. 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要	取引対象不動産の使用、収益および処分について、公法上の制限がある場合に、取引の当事者がこれらの制限を知らないままに取引し、不測の損害を被ることが無いように説明をいたします。
3. 私道に関する負担等に関する事項	取引対象不動産に関連する私道に何らかの負担がある場合や利用制限がある場合に説明します。
4. 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況	取引対象不動産において現在利用可能な給排水・電気・ガス施設とその配管等の状況、整備されていない場合には、施設の整備予定とその整備に関する負担金の有無等を説明します。
5. 宅地造成また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・新規物件のとき）	未完成の新築物件等のように、物件の状況が目で見えて判断できない場合、完成時の形状、構造等について説明します。（完成済の新築物件等についても同様に説明します。）
(6)（区分所有建物の場合）一棟の建物またはその敷地に関する権利およびこれらの管理・使用に関する事項	区分所有建物（マンション）の場合における一棟の建物、その敷地に関する権利の種類および内

<p>容、共用部分等に関する管理・使用に関する規約の定め等いわゆる「マンション」特有の決まりごと等について説明します。</p> <p>6. (7) 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か 取引対象不動産が、土砂災害防止対策推進法に基づく土砂災害警戒区域内に存しているか否かについて説明します。</p> <p>7. (8) 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合 取引対象不動産が新築住宅である場合に、指定住宅性能評価機関による住宅性能評価書（設計住宅性能評価書・建設住宅性能評価書）の交付を受けているまたは受ける予定か否かを説明します。</p> <p>8. (9) その他 建物新築時の建築確認番号、検査済証番号等について説明します。</p>
<p>II 取引条件に関する事項</p> <p>1. 売買代金および交換差金以外に売主・買主間で授受される金銭の額 手付金、固定資産税や都市計画税の清算金、管理費等の清算金について、授受される金額を説明します。</p> <p>2. 契約の解除等に関する事項 手付解除、契約違反による解除、引渡し完了前の滅失・毀損による解除、融資利用の特約による解除、売主が負う瑕疵の責任と土地の瑕疵による解除等、契約の解除等について説明します。</p> <p>3. 損害賠償額の予定または違約金に関する事項 契約違反の場合の損害賠償額の予定又は違約金に関する取決め等について説明します。</p> <p>4. 手付金等の保全措置の概要（宅地建物取引業者が自ら売主の場合） 宅地建物取引業者が自ら売主となる不動産の売買で、一定額以上の手付金、内金等を買主様から受領する場合に義務付けられている保全措置について説明します。</p> <p>5. 支払金または預り金の保全措置の概要 宅地建物取引業者が、お客様から受領またはお預かりした売買代金、賃料、権利金、敷金、預り金等の金銭について保全措置を講ずる場合は、その保全措置について説明します。</p> <p>6. 金銭の貸借のあつせん 買主様のローン利用予定金融機関、借入予定金額の記載、ローンが実行されないときの措置等を説明します。</p> <p>7. 割賦販売に係る事項 割賦販売の場合に、割賦販売に関して所定の事項について説明します。</p> <p>8. 土地の測量によって得られた面積による売買代金の清算（実測清算を行う場合） 実測清算の対象となる土地の範囲、清算する際に基準とする面積、1㎡当たりの清算単価について説明します。</p> <p>9. 瑕疵の責任（借地権付建物売買または定期借地権付建物売買の場合）</p>
<p>III その他重要な事項</p> <p>取引対象不動産の周辺環境等に関して説明すべき事項があるときに説明します。</p>
<p>IV 付属書類</p> <p>重要事項説明書と共に、重要事項説明書補足資料、登記事項証明書等の書類をお渡しします。</p>
<p>V 備考</p>
<p>VI その他の事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・取引の態様 売買・交換・貸借の別及び媒介・代理・売主の別について説明します。 ・供託所等に関する説明 お客様が宅地建物取引業者の責任により不動産取引上の損害を被ったときに備えて、供託所（法務局）に供託している営業保証金・弁済業務保証金について説明するとともに、供託先の供託所について説明します。 ・その取引に関与する宅地建物取引業者および宅地建物取引主任者の記載

※ 重要事項説明書の記載順は、宅地建物取引業法の関係法令に基づくものとは若干異なっております。