
TEL
FAX



重要事項説明書

土地建物の売買・交換用

年 月 日

売主

売主

様

買主

買主

様

重要事項説明書

土地建物の売買・交換用 [土地 土地付建物 借地権付建物] 年 月 日

売主 (譲渡人) 売主 様 買主 (譲受人) 買主 様

下記の不動産について、宅地建物取引業法第35条・同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。

		A	B
宅地建物取引業者	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
	主たる事務所所在地 TEL FAX		主たる事務所所在地 TEL FAX
	免許証番号	福岡県知事 (1) 第 1 号	免許証番号 () 第 号
	免許年月日	平成15年9月22日	免許年月日 年 月 日
説明する宅地建物取引主	氏名	印	氏名 印
	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	売買の 売主 代理 媒介		売買の 売主 代理 媒介
	交換の 当事者 代理 媒介		交換の 当事者 代理 媒介
供託所等に関する説明	宅地建物取引業保証協会の名称および所在地		宅地建物取引業保証協会の名称および所在地
	所属地方本部の名称および所在地		所属地方本部の名称および所在地
	弁済業務保証金の供託所および所在地		弁済業務保証金の供託所および所在地
	東京法務局 東京都千代田区九段南1丁目1番15号		

1 売主 (交換の場合の譲渡人)

住所・氏名	売主	外 名 (合計 名)
登記名義人と	同じ 異なる	理由

2 不動産の表示等

所 在 ・ 地 番		地 目	登記簿面積	実測面積	権利の種類
①	土	現況 ()	m ²	m ²	所有権 地上権 賃借権
		現況 ()	m ²	m ²	所有権 地上権 賃借権
		現況 ()	m ²	m ²	所有権 地上権 賃借権
外 筆 (別紙)		登記簿面積合計	m ²		
合計 筆		実測面積合計	m ²		
仮換地 保留地予定地		仮換地面積 保留地予定地面積	m ²		
契約対象の 地積の確定	公簿面積による 実測面積による 実測： 済 未済 (実測清算： 有 無)				
土地に関する 測 量 図	確定測量図	年 月 日 付 引渡日までに測量予定		確定測量図とは、隣地所有者の立会承諾印を得たもの(官有地に接する場合は、官民査定手続きも経たもの)をいいます。	
	現況測量図	年 月 日 付 (隣地所有者立合い 済 未済) 引渡日までに測量予定 (隣地所有者立合い 予定有 予定無)		現況測量図は、上記確定測量図以外のものをいいます。	
	その他				
備 考					

②	所 在		家屋番号		
	住居表示		付属建物	無 有 ()	
	種 類	住宅 共同住宅 店舗 事務所 工場 倉庫			
	構 造	木造 軽量鉄骨造 鉄骨造 鉄筋コンクリー造 鉄骨鉄筋コンクリー造 瓦ぶき スレートぶき 亜鉛メッキ鋼板ぶき 陸屋根 階建			
	床 面 積 登記簿 ()	1階 m ²	2階 m ²	3階 m ²	階 m ² 計 m ²
	新築： 年 月 日	増築 改築 年 月 日			
備 考					

3 登記簿に記載された事項 (年 月 日 現在) 詳細は別添の登記簿謄本・登記事項証明書等参照

土地	甲	名義人	住 所	
			氏 名	売主
	区	所有権にかかる 権利に関する事項 (有 無)	差押登記 仮差押 仮処分 所有権移転仮登記	
		乙	所有権以外の 権利に関する事項 (有 無)	地上権 賃借権 抵当権 根抵当権
建物	甲	名義人	住 所	
			氏 名	売主
	区	所有権にかかる 権利に関する事項 (有 無)	差押登記 仮差押 仮処分 所有権移転仮登記	
		乙	所有権以外の 権利に関する事項 (有 無)	地上権 賃借権 抵当権 根抵当権

4 借地権(使用貸借権)付建物の売買等の場合 (該当 する しない)

別添賃貸借契約書・補充用紙参照

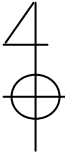
5 第三者による対象物件の占有に関する事項

第三者による占有	有 無
占有者の住所氏名	
権 利 関 係	借地人 (賃貸借 使用貸借) 借家人 (賃貸借 使用貸借) } 別添賃貸借契約書等参照 ()
備 考	

6 法令に基づく制限の概要等

(1) 都市計画法・建築基準法に基づく制限

		a. 区域区分	b. 開発行為等の制限	
都市計画区域	内	市街化区域	開発許可が必要 許可済 (許可番号) 許可未済 開発許可は不要	
		市街化調整区域	原則として一般住宅等建物を建築することができず、開発行為も原則として許可されません。 例外： 開発許可取得済 (許可番号) その他	
		線引きされていない区域 〔市街化区域および市街化調整区域に区分されていない区域〕	開発許可が必要 許可済 (許可番号) 許可未済 開発許可は不要	
	外	準都市計画区域	開発許可が必要 許可済 (許可番号) 許可未済 開発許可は不要	
		都市計画区域・準都市計画区域外	開発許可が必要 許可済 (許可番号) 許可未済 開発許可は不要	
都市計画制限		有	都市計画施設等の区域内 都市計画事業の事業地内 地区計画の区域内	計画・事業名 { (年 月 日 告示 第 号) }
		無		
用途地域		第1種低層住居専用地域 第1種中高層住居専用地域 第1種住居地域 近隣商業地域 準工業地域 指定なし	第2種低層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 第2種住居地域 商業地域 工業地域	準住居地域 工業専用地域
地区街区等	特別用途地区 特定用途制限地域	特別用途地区 () 特定用途制限地域		
	その他の 地域地区等	高層住居誘導地区 第 () 種高度地区 高度利用地区 防火地域 準防火地域 風致地区 都市再生特別地区 ()		
建ぺい率の制限		指定建ぺい率 % (建ぺい率の緩和) a. 防火区域内で耐火建築物の場合は10%増となり %になります。 b. 建ぺい率の限度が80%とされている地域内で、かつ、防火区域内で耐火建築物の場合は、制限はありません c. 特定行政庁が指定した角地にある場合は10%増となり %になります。 d. 前記a.c.のいずれにも該当する建築物の場合は20%増となり %になります。 e. その他		
容積率の制限		a.	指定容積率 % 特例容積率の適用： 無 有 %になります。	
		b.	道路幅員制限 (前面道路幅員が12m未満の場合)	幅員 特定道路による緩和 (m + m) × (40 60) = %
		前面道路幅員が12m未満 a.b.のいずれか低い方によります。 前面道路幅員が12m以上 a.によります。		
備考				

<p>建築物の 高さの制限</p>	<p>道路斜線制限 隣地斜線制限 北側斜線制限 絶対高さ制限 (10m 12m) 日影規制</p>																				
<p>その他の 建築制限</p>	<p>外壁後退距離制限 : (1.5m 1m) 以上 敷地面積の制限 : 最低限度 m²</p>																				
<p>条例による制限 その他の制限</p>	<p>災害危険区域 地区計画の区域 建築協定区域 特例容積率適用区域 連担建築物設計制度対象区域</p>																				
<p>敷地と道路との 関係による制限</p>	<p>敷地の接道義務 建物の敷地は、原則として、幅員 (4m 6m) 以上の建築基準法に定める道路に2m以上接していなければなりません。 条例により接道の要件が付加されます。 路地状敷地の場合 特殊建築物の場合</p>																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>接道方向</th> <th>公・私道の別</th> <th>接面道路の種類*</th> <th>幅員</th> <th>接道長さ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>側</td> <td>公道 私有</td> <td></td> <td>m</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>側</td> <td>公道 私有</td> <td></td> <td>m</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>側</td> <td>公道 私有</td> <td></td> <td>m</td> <td>m</td> </tr> </tbody> </table>	接道方向	公・私道の別	接面道路の種類*	幅員	接道長さ	側	公道 私有		m	m	側	公道 私有		m	m	側	公道 私有		m	m
	接道方向	公・私道の別	接面道路の種類*	幅員	接道長さ																
	側	公道 私有		m	m																
側	公道 私有		m	m																	
側	公道 私有		m	m																	
<p>接道の状況</p> <p>*道路の種類 ア.建築基準法第42条第1項第1号の道路 イ.同条第1項第2号の道路 ウ.同条第1項第3号の道路 エ.同条第1項第4号の道路 オ.同条第1項第5号の道路(位置指定道路) 指定番号: 年 月 日 第 号 カ.同条第2項道路(幅員が4mまたは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。) キ.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。)</p>																					
<p>備考</p>																					
<p>敷地と道路との 関係図</p>	<div style="text-align: right;">  </div> <p style="text-align: right;">注:斜線部分は敷地面積に算入できません。</p>																				
<p>私道にかかる 制限</p>	<p>私道の変更・廃止は、原則としてできません。 できます。 公道につき該当しない。</p>																				

(2)私道に関する負担に関する事項 (私道がある場合：敷地と道路との関係図参照)

負担	無	有 (面積	m ² ・共有持分	分の	/ 負担金	円)
備考						

(3)都市計画法・建築基準法以外の法令に基づく制限等

法令名	古都保存法	都市緑地保全法	生産緑地法	
	特定空港周辺特別措置法	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	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	
	被災市街地復興特別措置法	新住宅市街地開発法	新都市基盤整備法	
	旧市街地改造法	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	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	
	流通業務市街地整備法	都市再開発法	沿道整備法	
	集落地域整備法	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	港湾法	
	住宅地区改良法	公有地拡大推進法	農地法	
	宅地造成等規制法	自然公園法	河川法	
	海岸法	砂防法	地すべり等防止法	
	急傾斜地法	森林法	道路法	
	全国新幹線鉄道整備法	土地収用法	文化財保護法	
	航空法	国土利用計画法	土壌汚染対策法	
	制限の内容	別添補足資料参照		
備考				
土地区画整理法	区画整理	計画有	施行中	名称：
	仮換地指定	未済 /		年月日 号
	換地処分公告日(予定)	年月日		
	清算金	有	未定	確定 (円 / 交付 徴収)
	清算金交付・徴収の帰属先	売主 買主		
制限の内容				
土砂災害防止対策推進法	ア.土砂災害警戒区域	外 内の場合はイへ		
	イ.土砂災害特別警戒区域	外 内		

7 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合

指定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
-------------------------	------------------------

8 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
飲用水	有 水道 (公営 私営) 井戸 無	前面道路配管 (有 無) 敷地内配管 (有 無) 私設管の有無 (有 無)	無 有 年 月 頃 円
ガス	有 都市ガス (ガス) プロパン (個別 集中) 無	前面道路配管 (有 無) 敷地内配管 (有 無)	無 有 年 月 頃 円
	ガスの敷地内配管等設備の所有権または使用权が、本物件の売買後においても、買主以外の第三者にあるものとする場合 詳細：		
電気	有 無		無 有 年 月 頃 円
汚水	有 公共下水 浄化槽 (個別 集中) 汲取式 無	前面道路配管 (有 無) 私設管の有無 (有 無) 浄化槽施設の必要 (有 無 既設)	無 有 年 月 頃 円
雑排水	有 公共下水 浄化槽 (個別 集中) 側溝等 浸透式 無	前面道路配管 (有 無) 私設管の有無 (有 無)	無 有 年 月 頃 円
雨水	有 公共下水 側溝等 浸透式 無	浄化槽への雨水の流入はできません。	無 有 年 月 頃 円
備考			

「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います。(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き込める状態にあることをいいます。この場合、引き込み費用の負担があります。)

また、現在利用されている給水配管が容量不足となった場合、配管取替え工事が必要となることがあります。

9 工事完了時における形状・構造等(未完成物件等の場合)

本物件は未完成物件等に 該当します。

該当しません。

10 代金・交換差金及び地代に関する事項

売 買 代 金		交 換 差 金		地 代
総額	土地価格	支払う 受領する 差金	円	円
	建物価格 (本体価格)			
	建物の消費税額及び地方消費税額の合計額	消費税及び地方消費税額の合計額	円	
円	円	円	円	

11 代金・交換差金以外に授受される金額等

授受の目的	金 額	授受の目的	金 額
手付金 (売買代金の一部に充当します。)	円	固定資産税・都市計画税精算金 (起算日： 4月1日)	円
	円		円
	円		円

12 契約の解除に関する事項

手付解除	別添 売買契約書 (案)参照
引渡し前の滅失・毀損の場合の解除	別添 売買契約書 (案)参照
契約違反による解除	別添 売買契約書 (案)参照
融資利用の特約による解除	別添 売買契約書 (案)参照
瑕疵担保責任による解除	別添 売買契約書 (案)参照
〔借地権付の場合〕 借地権譲渡について土地賃貸人の承諾を得ることを条件とする契約条項に基づく解除	別添 売買契約書 (案)参照

13 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

損害賠償額の予定又は違約金に関する定め
有 手付金相当額 別添 売買契約書 (案)参照
無

14 金銭の貸借に関する事項

金 融 機 関 等	金 額	金 利	借入期間	あっせんの有無
	円	%	年	有 無
	円	%	年	有 無
	円	%	年	有 無
	円	%	年	有 無
	円	%	年	有 無
融資利用の特約の期日	年 月 日 まで			
あっせんの 内 容	売買契約締結後、指定する保証機関との間で「保証委託契約」及び金融機関との間で「金銭消費貸借契約」を結んでください。なお、ローン金利等については、金融情勢のために変更することがあります。詳細は、リーフレット等参照。			
	返済方法	保証料	円	ローン事務手数料
金銭の貸借が成立しないときの措置は、前記 12 契約の解除に関する事項「融資利用の特約による解除」に同じ。				

15 手付金等保全措置の概要 (宅地建物取引業者が自ら売主となる場合)

未 完 成 物 件 の 場 合		完 成 物 件 の 場 合	
講じません	宅地建物取引業法第41条第1項に基づき、手付金等は売買代金の100分の5以下かつ1,000万円以下であるため保全措置は講じません。	講じません	宅地建物取引業法第41条の2第1項に基づき、手付金等は売買代金の10分の1以下かつ1,000万円以下であるため保全措置は講じません。
講じます	保証委託契約 保全措置機関/ 保証保険契約 保全措置機関/	講じます	保証委託契約 保全措置機関/ 保証保険契約 保全措置機関/ 手付金等寄託契約及び質権設定契約 保全措置機関/

16 支払金又は預り金の保全措置の概要

保 全 措 置	講じません 講じます
保 全 機 関 名	
保全措置の内容	

17 割賦販売の場合

割賦販売 有 無

割賦販売	現金販売価格	円		
	割賦販売価格	円	支払い時期	支払方法
	うち引渡しまでに支払う金額	円		
	賦払金の額	円		

18 添付書類

土地登記簿謄本 (抄本)・土地登記事項証明書	
建物登記簿謄本 (抄本)・建物登記事項証明書	
公図 (土地)	
重要事項説明書説明資料	
固定資産評価証明書	
売買契約書 (案)	

19その他

重要事項説明書の内容を確認致しました。

年 月 日

売主（譲渡人）（住 所）

（氏 名）

印

頭書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、重要事項説明書を受領し、以上の重要事項について説明を受けました。

年 月 日

買主（譲受人）（住 所）

（氏 名）

印