

重要事項説明書 [売買・土地建物用]

平成 年 月 日

売主.....様 買主.....様

下記の不動産について、宅地建物取引業法第34条、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。

【以下該当欄は○印、不要欄はすべて取消線で抹消します】

1取引態様並びに宅地建物取引業者の表示及び説明をする宅地建物取引主任者

[取引態様] 売買・交換/媒介・代理

[取引態様] 売買・交換/媒介・代理

[消費税] 当事者は(非課税・課税)業者です。

[消費税] 当事者は(非課税・課税)業者です。

[免許証番号] 東京都知事()
第 号

[免許証番号]

[免許年月日] 平成 年 月 日

[免許年月日]

[主たる事務所]

[主たる事務所]

[商号又は名称]

[商号又は名称]

[代表者の氏名]

[代表者の氏名]

印

印

(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]

[氏名]

印

印

[登録番号] 東京都知事
第 号

[登録番号]

2. 不動産の表示

(1) 土地

所在	地番	地目	地積
①	番	宅地	m ²
② 同所	番	宅地	m ²
③ 同所	番	公衆用道路	m ²
④	番		m ²
⑤	番		m ²
実測面積合計	m ²	登記簿面積計	159.32 m ²
仮換地等		仮換地積	m ²
権利の種類	1. 所有権・2. 地上権・3. 賃借権(借地面積 m ²)		
(備考)			

(2) 建 物

所 在					
住居表示					
家屋番号					
種 類	居宅・共同住宅・店舗・事務所・工場・倉庫・その他()				
構 造	木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺				
総 階 数	階建				
床 面 積 並びに	(地階)	m ² (1階)	m ² (2階)	m ² (3階)	m ²
延床面積	(4階)	m ²	延床面積		m ²
建築年月日	昭和 年 月 日				
(備考)					

3. 売主の表示と第三者による占有に関する事項

売 主	登記名義人と 1. 同じ 2. 異なる(理由)	
	住 所	
	氏 名	
占有者	第三者による占有 有 2. 無	
	住 所	
	氏 名	
	権利関係	1. 売主の親族 2. 賃借人 3.
(備考)		

4. 登記簿に記載された事項(平成 年 月 日現在の記載事項)

土 地 借はな 地そる 権のべ の対き 場象土 合と地	甲 区	名 義 人	住 所	
			氏 名	
	所有権にかか る権利に関す る事項 (有・無)			

土地 借はな 地そる 権のべ の対き 場象土 合と地	乙	所有権以外の 権利に関する 事項 (有・無)		
	区			
建	甲	名	住 所	
		義 人	氏 名	
物	区	所有権にかか る権利に関す る事項 (有・無)		
	乙	所有権以外の 権利に関する 事項 (有・無)		

5. 当該売買契約が「借地権付・使用貸借権付建物の売買」または「借地権
使用貸借権の存する宅地の売買」の場合

底地所有者	住所	該当なし	氏名	
借地(借地 権・使用貸 借権の対象 土地)	所在 地	(登記簿)		地目
	地積	①登記簿	m ² ②契約	m ² 実測
契約の種類		契約の具体的内容	対抗要件の有無	有・無
①旧法による借地権 (平成4年8月1日の新 法施行以前に設定さ れたもの) ②新法による普通借 地権(平成4年8月1日 の新法施行以後に設 定されたもの) ③一般定期借地権 ④建物譲渡特約付定 期借地権 ⑤事業用定期借地権 ⑥一時貸借権 ⑦使用貸借権		①権利の種類(地上権・ 賃貸借契約) ②契約期間 年 (注)契約は左欄の である為更新される余 地が(有・無) ③賃料 円 ④借地の対象となる面 積 m ² (坪)以上の面 積に私道負担が(有無) ⑤借地権譲渡禁止特約 が(有・無) ⑥増改築禁止特約が (有・無) ⑦契約関係が公正証書 化されて(いる・否) ⑧その他	(対抗要件としては、不 動産登記法に基づく借地 権の登記、新借地借家法 に基づく建物登記、明認 方法があります) ①不動産登記法に基づく 借地権登記 I 借地権 II (普通・事業用)定期 借地権 ②新借地借家法に基づく 建物登記 ③新借地借家法に基づく 明認方法 ④新借地借家法附則第4 条に基づく旧建物保護 法に基づく建物の登記	

6. 法令に基づく制限の内容

都市計画法	都市計画区域(内・外)		制限の内容			
	イ	市街化区域	市街化を促進する区域・用途地域等の定め有			
	ロ	市街化調整区域	この区域は市街化を抑制すべき区域・原則は建築不可。知事の許可による開発行為の例外			
	ハ	未線引区域	イ及びロに関する都市計画が定められてない			
	街路計画の有無		都市計画法に基づく計画道路/有・無(計画・事業決)			
土地区画整理法	区画整理	計画	春・無・施工中	名称		
	換地(予定)日	仮換地指定(未・済)		年 月 日	号	
	清算金	確定・未定				
建築基準法	地域地区名			制限の概要		
	用途地域	第1種低層住居専用地域		下記事項については「解説資料」ご参照下さい。 I. 道路に関する制限等 (1) 道路に関する制限の趣旨 (2) 道路の意義 (3) 敷地と道路の関係 (4) 道路内の建築制限 (5) 私道の変更又は廃止の制限		
		第2種低層住居専用地域				
		第1種中高層住居専用地域				
		第2種中高層住居専用地域				
		第1種住居地域				
		第2種住居地域				
		準住居地域				
		近隣商業地域				
		商業地域				

建築基準法	地域地区名		制限の概要
	用途地域	準工業地域	II 建築物の用途に関する制限(用途制限) III 用途地域における形態制限 (1) 一般形態制限の概要 (2) 形態制限の内容 ① 容積率 ② 建蔽率 ③ 外壁の後退距離 ④ 絶対高さの制限 ⑤ 斜線制限 ⑥ 日影規制
		工業地域	
		工業専用地域	
		指定のない区域	
	その他の地域地区等	中高層階住居専用地区	
		商業専用地区	
		研究開発地区	
		第1種特別工業地区	
		第1種文教地区	
		第1種高度地区	
		高度利用地区	
		特定街区	
		防火地域	
		準防火地域	
美観地区			
第1種風致地区			
緑地保全地区			
災害危険区域			
建築協定区域			
地区計画等			

建築面積の限度 (建蔽率制限)	%		%	
延床面積の制限 (容積率制限)	%但し前面道路の幅員により左記容積率がさらに下記のとおり制限されます。 容積率 = [道路幅員] m x / 10 x 100%			
外壁後退・壁面線の制限	有 無			
建物の高さの制限	道路斜線制限	隣地斜線制限	北側斜線制限	
	絶対・最高高さ(10)m以下		最低高さ()m以上	
	日影による中高層建築物の制限()種			

建築基準法	敷地等と道路の関係	接道方向	公・私道の別	*種類	幅員	接道長さ
		1				
		2				
	3					
	[接面道路]	[道路位置指定番号] 昭和・平成 年 月 日 第 号				舗装
	*種類 1. 道路法による道路 2. 都市計画法、土地区画整理法、旧住宅地造成事業に関する法律、都市再開発法、新都市基盤整備法、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による道路 3. 建築基準法第3章が適用されるに至った際、現に存在する道 4. 道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、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による新設または変更の事業計画のある道路で2年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの					

建築基準法	敷地等と道路の関係 [接面道路]	5. 土地を建築物の敷地として利用するため道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、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によらないで道を築造しようとする者が特定行政庁から指定を受けたもの(位置指定道路) 6. 上記3に該当する道路のうち、幅員が4m未満のもので特定行政庁が指定したもの(法42条2項道路) 7. 上記1~6に該当しない道路(建築確認不可)			
	路地状敷地(敷地延長)の制限(有無)	路地状部分の長さ	約35 m	路地状部分の幅員	2 m
		制限の内容			
		再建築の可否	可・不可		
	私道の変更又は廃止の制限	建築基準法第45条による制限が有る			
	(備考)				
前記以外の法	古都保存法	土地区画整理法			
	都市緑地保全法	大都市地域における住宅及び住宅地の供給に促進に関する特別措置法			
	生産緑地法				
	特定空港周辺特別措置法	新都市基盤整備法			

	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	集落地域整備法 港湾法
	被災市街地復興特別措置法	住宅地区改良法 公有地拡大推進法
	新住宅市街地開発法	農地法
	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)	宅地造成等規制法
	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	自然公園法 河川法 海岸法
	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	砂防法
	流通業務市街地整備法	地すべり等防止法
	都市再開発法	急傾斜地法
	沿道整備法	森林法
	道路法	文化財保護法
	全国新幹線鉄道整備法	航空法(自衛隊法において準用する場合を含む)
	土地収用法	国土利用計画法
(制限の概要) 埋蔵文化財を保護するため、堅牢な建築をするに際して発掘調査の義務を負う		

7. 私道負担等に関する事項

私道負担等の有無		有・無	(概略図)
対象不動産に含まれる私道に関する負担等の内容			
負担の内容	現況負担面積	m ²	
	(持分 分の)		
	現況では負担していないが建築基準法42条2項等により後退すべき部分の面積		
	負担金	0 円	
(備考)			
対象不動産に含まれない私道に関する事項			
所有 名 義 人	住所		
	氏名		
(備考)			

8. 飲用水・ガス・電気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・負担金	整備予定・負担金 予定額
飲用水	水道(公営・ 私営) 井戸	前面道路配管(有・無) (口径 30mm) 0 円 敷地内配管(有・無) (口径 20mm) 0 円 私設管の有無(有・無) (口径 mm) 円	有・無 平成 年 月頃 円
ガス	都市ガス(ガス) プロパン(個別・集中)	前面道路配管(有・無) (口径 mm) 円 敷地内配管(有・無) (口径 mm) 円	有・無 平成 年 月頃 円
電気	東京電力(株)	円	有・無 平成 年 月頃 円
汚水	公共下水 浄化槽(個別・集中) (中心管・側溝・浸透式) 汲取式	前面道路配管(有・無) 円 私設管の有無(有・無) 円 浄化槽私設の必要 (有・無・既設) 円	有・無 平成 年 月頃 円
雑排水	公共下水 浄化槽(個別・集中) 側溝式・浸透式	前面道路配管(有・無) 円 私設管の有無(有・無) 円	有・無 平成 年 月頃 円

雨水	公共下水・側溝 浸透式	浄化槽への雨水の流入 はできません。	有・無 平成 年 月頃 円
配管の状況等			

9. 未完成物件等に関する事項

本物件は未完成物件に1.該当します。(別添の資料をもって記載にかえます) 2.該当しません。
--

10. 売買代金等に関する事項

売買代金総額 円	本体価格 [土地] 円	交換差金 差金 円	地代 円
	本体価格 [建物] 円	消費税 円	
	消費税 円		

11. 代金、交換差金及び借賃以外に授受される金銭

金額	授受の目的	金額	授受の目的
円		円	
円		円	
円		土地分 日割り 円	固定資産税・都市 計画税清算金

12. 契約の解除に関する事項

<p>① 手付解除</p> <p>平成 年 月 日まで</p>	<p>1. 売主及び買主は、相手方が契約の履行に着手するまで又は売買契約において当事者欄で定める左記期日までは、互いに通知のうえ売買契約を解除することができます。</p> <p>2. 売主が宅地建物取引業者である場合は、相手方が契約の履行に着手するまでは、互いに通知のうえ売買契約を解除することができます。</p> <p>3. 第1項又は第2項により売主が契約を解除するときは、受領済みの手付金の倍額を買主に償還し、買主が契約を解除するときは、支払済みの手付金を放棄しなければなりません。尚、売主が手付解除する場合には、手付金倍額の現金を用意し、買主に対し、現実に提供する必要があります。</p>
<p>② 引き渡し前の滅失又は毀損の場合の解除</p>	<p>1. 対象不動産の引渡し前に、天災地変、その他売主・買主いずれかの責に帰すことができない事由により対象不動産が滅失又は毀損し、売買又は交換契約の履行が不可能となったときは、当事者は契約を解除することができます。</p> <p>2. 前項により契約が解除された場合は、売主は、買主に受領済の金員全額を無利息にて速やかに返還しなければなりません。</p>
<p>③ 契約違反による解除</p>	<p>1. 売主又は買主のいずれかが契約上の義務を履行しないときは、その相手方は不履行をした者に対して、催告のうえ、契約を解除することができます。</p> <p>2. 前項により解除された者は、後記「13. 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項」欄の違約金を支払わなければなりません。</p>
<p>④ 融資利用の特約による解除 (有・無)</p>	<p>1. 後記「14. 金銭の貸借に関する事項」欄に記載された融資が不承諾となった場合は、(ア)買主は、「融資利用の特約の期日」までは、契約を解除することができます。(イ)「融資利用の特約の期日」に契約は当然解除されたこととなります。</p> <p>2. 前項により契約が解除されたときは、売主は受領済みの金員全額を無利息にて速やかに買主に返還しなければなりません。</p>

<p>⑤ 譲渡承諾の特約による解除 (有・無) 平成 年 月 日まで</p>	<p>1. 対象不動産の借地権を買主に譲渡することについて、土地所有者の書面等による承諾が得られなかった場合は、(ア)売主は、左記期日までは、契約を解除することができます。(イ)左記期日に契約は当然解除されたこととなります。</p> <p>2. 前項により契約が解除された場合、売主は、買主に受領済の金員を無利息にて速やかに返還しなければならない。</p>
<p>(備考)</p>	

13. 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

<p>1. 売主の債務不履行により売買契約が解除された場合、売主は、買主に対し既に受領した金員を返還し、且つ別に売買代金の [%] に相当する違約金を支払うものとする。</p> <p>2. 買主に債務不履行により売買契約が解除された場合、買主は、売主に対し売買代金の [%] に相当する違約金を支払うものとする。この場合、買主から支払済みの手付金は違約金に充当することができる。</p>

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	斡旋の有無	融資利用の特約の期日
提携ローン	万円	%	年	有	平成 年 月 日迄
	万円	%	年	有 無	平成 年 月 日迄
	万円	%	年	有 無	平成 年 月 日迄
	万円	%	年	有 無	平成 年 月 日迄
	万円	%	年	有 無	平成 年 月 日迄

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」を結んでいただきます。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、リフレット等をご参照下さい。				
	返済方法		保証料		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④融資利用の特約による解除と同じ					

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	
1. 講じる	イ. 保証委託契約 保全措置機関／ ロ. 保証保険契約 保全措置機関／ ハ. 手付金等寄託契約及び 質権設定契約 保全措置機関／	1. 講じる	イ. 保証委託契約 保全措置機関／ ロ. 保証保険契約 保全措置機関／ ハ. 手付金等寄託契約及び 質権設定契約 保全措置機関／ (社)全国宅地建物取引業 保証協会東京本部 東京都千代田区富士見 2丁目2番4号
2. 講じない	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。	2. 講じない	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

16. 支払金又は預り金の保全措置の概要

保全措置を 1. 講ずる 2. 講じない
保全機関名／
保全措置の内容／

17. 割賦販売に係る事項

割賦販売	有・無
------	-----

18. 供託所に関する説明

宅地建物取引業保証協会の名称及び所在地	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 全宅連会館
所属地方本部の名称及び所在地	社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 東京本部 東京都千代田区富士見2-2-4東京不動産会館
弁済業務保証金の供託所及び所在地	東京法務局 東京都千代田区大手町1-3-3

19. 添付書類

1. 土地登記簿謄本(抄本)	6.
2. 建物登記簿謄本(抄本)	7.
3. 土地公図写し	8.
4. 土地測量図写し	9.
5.	10.

20. 後 記

なし

頭書宅地建物取引主任者から宅地建物取引主任者証提示のもと、以上の重要事項について説明を受け、重要事項説明書を受領しました。

平成 年 月 日

(住所)

売主

(氏名)

印

(住所)

買主

(氏名)

印