

# 一般住宅用の重要事項説明書の例

## 重要事項説明書

平成 ○年 ○月 ○日 (注1)

千葉 太郎 殿

下記の不動産について、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。

商号又は名称	有限会社 ○○不動産
代表者の氏名	代表取締役 住宅太郎 印
主たる事務所	○○市○○1-2-3
免許証番号	千葉県知事 (4) 第○○○○号
免許年月日	平成○年○月○日

説明する宅地建物取引士 <u>(注2)</u>	氏名	宅建次郎 印			
	登録番号	千葉県知事 第〇〇〇〇〇号			
	業務に従事する事務所	電話番号 : 0475-25-3361 〇〇市〇〇1-2-3			
取引の態様 <u>(注3)</u> (法第34条第2項)	売 買 ・ 交 換				
	当事者 ・ 代 理 ・ 媒 介(仲介)				
土 地	氏名	宅建次郎 印			
	登記簿の地目	宅地	面積	登記簿面積	210 m <sup>2</sup>
				実測面積	
建 物	所在地	千葉県〇〇市△△〇〇番地〇			
	家屋番号	〇〇番〇	床面積	1階 60.34 m <sup>2</sup>	
	種類及び構造	居宅・木造瓦葺2階建		2階 50.50 m <sup>2</sup> 合計 110.84 m <sup>2</sup>	
売主の住所・氏名		千葉県千葉氏中央区〇〇町〇〇番地 甲野 乙平 <u>(注4)</u>			

1 登記簿に記載された事項

	所有権に関する事項		所有権以外の権利に関する事項(乙区)
	(甲区)	所有権にかかる権利に関する事項	
土 地	氏名 甲野 乙平 <u>(注4)</u> 名義人 住所 千葉県千葉市中央区〇〇町 〇〇番地	<u>所有権移転請求仮登記 (注5)</u> 平成〇年〇月〇日受付 第〇〇号 権利者 〇〇銀行	<u>抵当権設定 (注5)</u> 平成〇年〇月〇日受付 第〇〇号 債権額 金〇〇万円 債務者 甲野乙平 債権者 〇〇銀行
建 物	氏名 名義人 上記土地名義人に同じ 住所	土地と同一の権利設定が なされています	土地と同一の権利設定が なされています

## 2 法令に基づく制限の概要

### (1) 都市計画法・建築基準法に基づく制限

1 都市計画法	区域の別	制限の概要	
	市街化区域 市街化調整区域 <a href="#">(注6)</a> 未線引区域 その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「すで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」とされており、用途地域が定められています。</li> <li>・建築は原則として可能ですが建築できる建築物の具体的な内容等は建築基準法で規制されます。</li> </ul>	
2 建築基準法	イ <a href="#">用途地域名 (注7)</a>	ロ その他の地域地区街	
	1.第1種低層住居専用地域 2.第2種低層住居専用地域 3.第1種中高層住居専用地域 4.第2種中高層住居専用地域 5.第1種住居地域 6.第2種住居地域 7.準住居地域 8.近隣商業地域 9.商業地域 10.準工業地域 11.工業地域 12.工業専用地域 13.用途地域の指定のない区域	14.中高層階住居専用地区 15.商業専用地区 16.研究開発地区 17.特別工業地区 18.文教地区 19.高度地区 20.高度利用地区 21.特定街区 22.防火地域 23.準防火地域 24.美観地区 25.風致地区 26.緑地保全地区	27.災害危険区域 28.建築協定区域 29.地区計画等
	上記イ事項の制限内容	上記ロ事項の制限内容	
	低層住宅の専用地域です。 規制の内容として、建築物の用途制限、容積率制限、建ぺい率制限、外壁の後退距離の制限、建築物の高さの限度、道路斜線制限、北側斜線制限、日影による一定の中高層の建築物の高さの制限等が定められています。	本物件は緑化協定区域内にあるため、別紙緑化協定書の内容を遵守していただきます。	
	ハ 建築面積の制限(建ぺい率制限)	$(\text{敷地面積 } 210 \text{ m}^2 - 0 \text{ m}^2) \times 50\% = 105 \text{ m}^2$ <a href="#">(注8)</a>	
	ニ 延建築面積の限度(容積率制限)	$(\text{敷地面積 } 210 \text{ m}^2 - 0 \text{ m}^2) \times 100\% = 210 \text{ m}^2$ <a href="#">(注8)</a>	
	ホ 建築物の高さの制限	1. 絶対高さの制限 (10m以下) 2. 隣地斜線制限 3. 道路斜線制限 4. 北側斜線制限 5. 日影規制 (制限内容) 別紙添付書類で説明の通りです	
	ヘ 外壁の後退距離制限	(制限内容) 別紙添付書類で説明の通りです	
	ト <a href="#">敷地等と道路との関係 (注9)</a>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・西例が建築基準法第 42 条第 2 項に定める幅員 2.7m の道路 10m 接しています。</li> <li>・接面道路は、いわゆる 2 項道路につき、道路中心線から水平距離 2m 後退した線が道路境界線とみなされます。このため、道路とみなされる部分 (セットバック部分約 6.5 m<sup>2</sup>) は、建築確認に際しては敷地面積から除外される取扱いとなります。すなわち、取引物件土地面積からセットバック部分の面積を差引いた面積が、建ぺい率、容積率算定の基礎となるべき建築基準法上の「敷地面積」となります。なお、道路中心線は特定行政庁の指導に基づき決定されます。</li> </ul>	

(概略図)	
チ 私道の変更又は廃止制限	なし

(1)以外の法令に基づく制限

3	古都保存法	4	都市緑地保全法
5	生産緑地法	5の2	特定空港周辺特別措置法
6	土地区画整理法	6の2	大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法
7	新住宅市街地開発法	7の2	新都市基盤整備法
8	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。)	9	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
10	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	11	流通業務市街地整備法
12	都市再開発法	12の2	沿道整備法
12の3	集落地域整備法	13	港湾法
14	住宅地区改良	15	公有地拡大推進法
16	農地法	17	宅地造成等規制法
18	自然公園法	19	河川法
20	海岸法	21	砂防法
22	地すべり防止法	23	急傾斜地法
24	森林法	25	道路法
26	全国新幹線鉄道整備法	27	土地収用法
28	文化財保護法	29	航空法(自衛隊法において準用する場合を含む。)
30	国土利用計画法		

(制限の概要) 6 建築の際には同法 76 条申請が必要です。

3 私道に関する負担に関する事項 (注10)

負担の有無	有 ・ 無
(負担の内容) 面積	m <sup>2</sup>
負担金	円

4 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		施設の整備予定	施設の整備の特別負担の有無 <u>(注11)</u>	
飲用水	公営・私営・井戸	年 月 日 公営・私営・井戸	有 ・ 無	円
電気	東京電力	年 月 日	有 ・ 無	円
ガス	都市・プロパン	年 月 日 都市・プロパン	有 ・ 無	円
排水 <u>(注12)</u>	側溝排水	年 月 日 浄化槽施設の必要 有・無	有 ・ 無	円
備考				

5 完成時の形状・構造（未完成物件の場合）

宅地	形状・構造／道路の幅員・構造	左記のないようについては、 別添の図書をもって記載にかえます。
建物	形状・構造／主要構造部の内装・外装の構造又は仕上げ／	
	設備の設置及び構造	

6 売買代金

売買代金総額	本体価格（土地）	本体価格（建物）	消費税
20,000,000 円	15,000,000 円	5,000,000 円	0 円

7 代金、交換差金以外に売主・買主で授受される金額

	金額	授受の目的
1	金 2,000,000 円	手付金（解約手付。残代金支払い時に売買代金の一部に充当します。）
2	金 75,000 円	固定資産税・都市計画税等精算金
3	金 20,000 円	自治会費等精算金
4		

8 契約の解除に関する事項 [\(注13\)](#)

<p>1 売り主又は買い主のいずれか一方が売買契約に違反し、期間を定めた履行の催告に 応じない場合には売買契約を解除することができます。</p> <p>2 売買契約の締結に際して手付けを受領したときは、当事者の一方が<b>履行に着手</b>するまでは、買い主はその手付けを放棄して、売り主はその倍額を償還して、契約の解除をすることができます。</p> <p>3 前項による解除は相手方が本契約の履行に着手したとき、又は<b>手付け解除期限</b>（平成 ○年 ○月 ○日）を過ぎたときには行うことができません。但し、売り主が宅地建物取引業者である場合は、手付け解除の制限は受けません。</p> <p>4 金銭の貸借が成立しないときについては、後記「16. 金銭貸借に関する事項」で説明します。</p>
--

9 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項 [\(注13\)](#)

<p>1 売り主の債務不履行により売買契約が解除された場合、売り主は買い主に対して既に受領した金員をを返還し、かつ別に売買代金の「20%」に相当する違 約金を支払うものとします。</p> <p>2 買い主の債務不履行により売買契約が解除された場合、買い主は売り主に対し売買代金の「20%」に相当する違約金を支払うものとします。買い主から支払い済みの手付け金は違約金に充当することができます。</p>
---

10 手付金等の保全措置の概要（宅地建物取引業者が売主となる場合） [\(注14\)](#)

(1) 未完成物件の場合

保全措置あり	保証委託契約（第1号）保全措置機関／
	保証委託契約（第2号）保全措置機関／
保全措置不要	手付け金等は代金 5/100 以下であり、かつ 1000 万円以下であるため

(2) 完成物件の場合

保全措置あり	保証委託契約（第1号）保全措置機関／
	保証委託契約（第2号）保全措置機関／
	手付金等契約寄託契約指定保管契約／（社）全国宅地建物取引業保証協会千葉本部
保全措置不要	手付け金等は代金 5/100 以下であり、かつ 1000 万円以下であるため

11 支払金又は預り金（手付金等以外）の保全措置の概要（宅地建物取引業者が売主となる場合）

保全措置を講ずるかどうか	講ずる ・ 講じない
保全措置を行う機関	

12 金銭の貸借のあっせん

あ っ せ ん の 内 容	融資取扱金融機関	〇〇銀行〇〇支店
	融資源	1,500 万円
	融資期間	25 年
	利率	年利 3%
	返済方法	元利均等払い（毎月 71,131 円）
	保証料	230,000 円
	ローン事務手数料	31,500 円（消費税含む）
	その他	
金銭の貸借が成立しないときの措置	融資取り扱い金融機関において、平成〇年〇月〇日までに、買い主の責め帰すことのできない事由により融資の承認が得られないときは、買主は平成〇年〇月〇日までは、売買契約を解除することができます。この場合、契約は白紙撤回され、売り主は受領した金員全額を無利息で買い主に返還するものとします。	

13 当該宅地建物の存する区域

土砂災害警戒区域	内・外	
----------	-----	--

14 新築住宅の性能評価

住宅性能評価を受けた新築住宅 (該当・非該当)		設計住宅性能評価書の交付	
		建設住宅性能評価書の交付	

15 割賦販売に係る事項

割賦販売	(有 ・ 無)
------	---------

16 供託所等に関する説明 (法第35条の2) [\(注15\)](#)

(1) 宅地建物取引業保証協会の社員でない場合

営業保証金を供託した供託所及びその所在地	
----------------------	--

(2) 宅地建物取引業保証協会の社員の場合

宅地建物取引業保証協会の名称及び住所	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
宅地建物取引業保証協会の事業所の所在地	社団法人 全国宅地建物取引業保証協会千葉本部 千葉市中央区中央港1丁目19番1号
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 東京都千代田区大手町1丁目3番3号

17 添付書

1	土地登記簿謄本	2	建物登記簿謄本
3	公図	4	地積測量図
5	水道配管図	6	
7		8	

## 18 特記事項

私は宅地建物取引業法の規定に基づき、標記宅地建物取引主任者から「宅地建物取引主任者証」の提示のうえ、重要事項等の説明を受けました。

平成 ○年 ○月 ○日

買い主

住所 千葉県○○市△△○○番地

氏名 千葉 太郎 印 (注16)

注1 年月日
実際に説明を受けた年月日を記入してもらう。
注2 説明する宅地建物取引士
説明者が本人かどうか宅地建物取引士証で確認する。
注3 取引態様
売り主、代理、媒介か。態様によって手数料が掛かるか否かに分かれる。
注4 売主
売主が登記簿上の所有者と異なるときは、売買契約等が締結されているか確認する。
注5 甲区、乙区の制限
代金支払いの際はこの抵当権等の登記が抹消されることを確認する。
注6 市街化調整区域
この区域には原則として一般の住宅は建築できない。
注7 用途地域等
中古住宅の取引の場合など、現に住宅が建っていても建て替える際に障害が生じることもあるので注意する。
注8 建ぺい率、容積率
オーバーしていないか確認する。 <a href="#">▲ページ上へ</a>
注9 敷地等との道路の関係
建築確認の取得が必要な場所では建築基準法42条の何号にあたる道路か確認する。

#### 注10 私道負担

私道にしか接していない敷地では原則としてその私道が建築基準法の規定に基づき「道路位置指定」(位置指定番号、年月日を確認する)を受けていなければ家を建てられません。また持ち分が有るか否かを確認する。

#### 注11 施設の特別負担

前面道路まで配管がされている状態をいう。

#### 注12 排水

排水には汚水、雑排水、雨水があるのでそれぞれの処理状況について確認する。

#### 注13 契約解除

原則として売り主又は買い主は相手方が「契約の履行」に着手するまでは手付け金放棄又は倍返しで契約解除できる。しかし、履行の着手はなかなか特定出来にくいので、「手付け解除期限」を設ける場合も多い。履行の着手か手付け解除期限が過ぎる契約解除は違約金の問題が発生する。売り主が業者の場合は手付け解除期限制限は受けず、違約金は売買代金の20%以内の制限を受ける。

#### 注14 手付金等の保全措置

売主が業者の場合、完成物件の場合は売買代金の10%(未完成物件の場合は5%)又は1000万円を超える手付金等(中間金含む)を支払う場合には保証機関等での保全措置をとってもらう。

#### 注15 供託所等

宅地建物の取引で業者から損害をこうむった場合、宅地建物取引業保証協会の社員である場合は協会から保証を受け、そうでない場合は供託所

#### 注16 記名押印

重要事項の説明を受けただけの段階では契約を締結する義務はありません。

上記のように重要事項説明書には宅地建物取引業法と国土交通省の指導要綱等で重要な項目が網羅されています。

その他の告知事項として、以下の事項が考えられます。

#### 周辺環境に関する事項

- ① 嫌悪施設--騒音・振動・臭気・心理的影響等、刑務所・飛行場・工場・主要道路等
- ② 隣地建築計画--日照・通風・眺望等、隣地が空地・駐車場・建築計画の看板等
- ③ 浸水地域--建築物の構造制限・建築物への影響
- ④ 地盤沈下地域--建築物の構造制限・建築物への影響

#### 物件に関する事項

- ① 地役権・地上権・貸借権等の設定--建築制限・利用制限  
高圧線・鉄道（地下鉄）・第三者の給排水管・第三者の通行等
- ② 市町村の開発指導要綱--建築制限・開発負担金・公共用地提供
- ③ 法地・擁壁の存在--建築物の構造制限・建築制限
- ④ 越境物がある場合--建築制限・利用制限
- ⑤ 再建築不可物件
- ⑥ 同規模の建築ができない物件  
違反建築物・既存不適格建築物

#### 心理的事項

- ① 自殺物件--心理的影響
- ② 火事物件--心理的影響