

重要事項説明書（中古マンション売買用）

平成 年 月 日

様

下記の不動産売買について、宅地建物取引業法第35条の規定に基づき、次のとおり説明致します。この内容は大変重要ですので、十分ご理解されるようお願いいたします。

宅地建物取引業者			
商号又は名称	グレイス不動産株式会社	代表者の氏名	代表取締役 鬼頭 康夫 ③
主たる事務所	(所在地) 豊門市三崎町高鴨5番地5	TEL (0562) 93-6910	
免許証番号	愛知県知事(7)第15355号	免許年月日	平成25年12月18日
説明をする宅地建物取引主任者			
氏名	鬼頭 克郎 ③	登録番号	(愛知県)第040354号
業務に従事する事務所	(事務所) グレイス不動産株式会社 (所在地) 豊門市三崎町高鴨5番地5	TEL (0562) 93-6910	

宅地建物取引業者			
商号又は名称		代表者の氏名	③
主たる事務所	(所在地)	TEL ()	
免許証番号	大臣 愛知県知事()第	免許年月日	平成 年 月 日
説明をする宅地建物取引主任者			
氏名	③	登録番号	() 第 号
業務に従事する事務所	(事務所) (所在地)	TEL ()	-

取引態様

取引の態様	売買	売主・代理・媒介
-------	----	----------

1. 売主の住所・氏名

売主	(住所)	(氏名)
	(住所)	(氏名)

登記名義人が異なる場合	(理由)
-------------	------

2. 物件の表示

一棟の建物の表示	建物の名称			
	所在地			
	(住居表示)	()		
	構造	造 葺 階建		
	延床面積	㎡	総戸数	戸
専有部分の建物の表示	(備考)			
	家屋番号		建物の名称	
	種類		構造	造 階建
	床面積	階部分	㎡(公簿面積)	新築年月日 年 月 日
(備考)				
建物の付属物・付属建物				
敷地利用権の存する土地	所在及び地番		地目	地積
	①			㎡
	②			㎡
	③			㎡
	④			㎡
	公簿面積合計			㎡
実測面積			㎡	
建築確認の対象面積			㎡	
敷地利用権の内容	権利の種類		敷地権たる旨の登記の有無	敷地権割合・(準)共有持分割合
	①		有 ・ 無	
	②		有 ・ 無	
	③		有 ・ 無	
	④		有 ・ 無	
所有権以外の場合	種類	1. 普通借地権 2. 定期借地権(一般・建物譲渡特約付・事業用) 3. その他()		
	対象面積	㎡(公簿・実測)		
	期間	平成 年 月 日 から 平成 年 月 日		
	地代	月額 円		
	敷地の賃貸人	住所		
	氏名			
(備考)				

3. 登記記録に記録された事項（平成 年 月 日現在 ※詳細は別添の登記事項証明書（登記簿謄本）又はその写し参照。）

	所有権に関する事項		所有権以外の権利に関する事項 権利部（乙区）
	権利部（甲区）	所有権にかかる権利に関する事項	
建 物	住所		
	氏名		
土 地 （ <small>その対象となるべき土地</small> ） （ <small>借地権の場合</small> ）	住所		
	氏名		
敷地権たる旨の登記（平成 年 月 日受付）により建物と一体となります。			

4. 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要

	区 域		区 域 の 概 略		重要事項説明書 参考資料参照
	都市計画区域	非線引区域	市街化区域	市街化調整区域	
都 市 計 画 法	都市計画区域	市街化区域	既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です。		
		市街化調整区域	市街化を抑制すべき区域で、原則として建物の建築はできません。		
		非線引区域	市街化区域及び市街化調整区域に関する定めがない区域です。		
	準都市計画区域	用途の無秩序な混在や良好な景観の喪失に対応するため、市町村が、用途地域、風致地区等土地利用の整序のために必要な都市計画を定める区域です。			
	その他	都市計画区域及び準都市計画区域に関する定めがない区域です。			
	都市計画道路等の有無	有（ ）・無			
建築 基準 法等	用途 地域	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域		重要事項説明書 参考資料参照
		第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域		
第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域			
近隣商業地域	商業地域	準工業地域			
工業地域	工業専用地域	指定のない地域			
制限の内容					

建 ・ 地 区 等	防火地域	準防火地域	高度地区			
	風致地区	航空機騒音障害防止地区	歴史的風土特別保存地区			
	緑地保全地域	緑化地域	生産緑地地区			
	流通業務地区	臨港地区	中高層階住居専用地区			
	高度利用地区	特定街区	文教地区			
	航空機騒音障害防止特別地区	伝統的建造物群保存地区	景観地区			
	特別工業地区	研究開発地区	建築協定区域			
	臨海部防災区域	地区計画区域	特別緑地保全地区			
	駐車場整備地区	高層住居誘導地区	法22条指定区域			
外壁の後退距離の有無	有（ m ） ・ 無					
	建ぺい率	指定 %				
容積率	指定 % ただし前面道路により上記容積率がさらに制限されます。→道路幅員約 (m) × /10×100%					
建築物の高さ制限	重要事項説明書 参考資料 参照	道路斜線制限	有 ・ 無	日影制限	有 ・ 無	
		北側斜線制限	有 ・ 無	隣地斜線制限	有 ・ 無	
		高さ制限	有（ ） m ・ 無			
敷地面積の制限	有（ m ² 以上 ） ・ 無					
敷地と道路との関係による制限	接道方向	幅員	公・私道の別	接面道路の種類	接道長さ	
	側	m	公道 ・ 私道		m	
	側	m	公道 ・ 私道		m	
	側	m	公道 ・ 私道		m	
	側	m	公道 ・ 私道		m	
道路の種類	①建築基準法第42条第1項第1号の道路 ②同条第1項第2号の道路 ③同条第1項第3号の道路 ④同条第1項第4号の道路 ⑤同条第1項第5号の道路（位置指定道路） （月 日 第 号） ⑥同条第2項道路（幅員が4m又は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） ⑦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）。					
重要事項 参考資料 参照						
みなし道路によるセットバックの有無	有（ m ） ・ 無					
私道の変更又は廃止制限	有 ・ 無					
(備考)	敷地と道路の関係図（概略図）					
地 域 地 区 名						
制限の内容						
建築 基準 法等	用途 地域	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域			重要事項説明書 参考資料参照
		第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域			
		第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域		
		近隣商業地域	商業地域	準工業地域		
		工業地域	工業専用地域	指定のない地域		

そ の 他 の 法 令	古都保存法	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	都市公園法	土地収用法
	都市緑地法		自然公園法	文化財保護法
	生産緑地法	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	首都圏近郊緑地保全法	航空法（自衛隊法において準用する場合を含む。）
	特定空港周辺特別措置法		近畿圏の保全区域の整備に関する法律	
	景観法	流通業務市街地整備法	都市の低炭素化の促進に関する法律	国土利用計画法
	土地地区画整理法	都市再開発法	河川法	廃棄物の処理及び清掃に関する法律
	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	沿道整備法	特定都市河川浸水被害対策法	
		集落地域整備法	海岸法	土壤汚染対策法
	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	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	津波防災地域づくりに関する法律	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
			砂防法	
	被災市街地復興特別措置法	港湾法	地すべり等防止法	地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律
			急傾斜地法	
	新住宅市街地開発法	住宅地区改良法	土砂災害防止対策推進法	都市再生特別措置法
	新都市基盤整備法	公有地拡大推進法	森林法	東日本大震災復興特別区域法
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。）	農地法	道路法	が げ 条 例	
	宅地造成等規制法	全国新幹線鉄道整備法		
（備考）				

5. 私道に関する負担事項

私道に関する負担の有無	有 ・ 無
私道に関する負担の内容	面積 m ² 負担金 円

6. 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	施設の整備の見通し	施設の整備の特別負担に関する事項	
飲用水	有 公営・私営・井戸	年 月頃		
	無	()		
電気	有 電力	年 月頃		
	無	()		
ガス	有 都市()ガス プロパン(集中・個別)	年 月頃		
	無	()		
排水施設	汚水	有 公共下水・汲取式 浄化槽(集中・個別-合併)	年 月頃	
		無	()	
	雑排水	有 公共下水・側溝・浸透式 浄化槽(集中・個別-合併)	年 月頃	
		無	()	
雨水	有 公共下水・側溝・浸透式	年 月頃		
	無	()		
(備考)				

7. 一棟の建物又はその敷地に関する権利及びこれらの管理・使用に関する事項

(1) 敷地に関する権利の種類及び内容

敷地の面積・権利の種類	前記「2. 物件の表示」の「敷地利用権の存する土地」及び「敷地利用権の内容」参照
所有権以外の場合	該当しない ・ 該当する（別添賃貸借契約書 ・ 契約書参照）

(2) 共用部分に関する規約等の定め

規約の有無	有 ・ 無
共用部分	別添管理規約第 条により説明
共用部分持分の割合	専有部分の総床面積の割合による その他（別添管理規約第 条等参照）

(3) 専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約等の定め

規約の有無	有			
用途制限	住居専用	店舗専用	事務所専用	別添管理規約第 条等参照
	その他（ ）			
利用の制限	ペット不可	現在登録しているペットのみ飼育可。別添動物の飼育に関する細則参照。		
	ピアノ不可	他の入居者に迷惑をかけない範囲で。尚、ピアノ等の重量物の搬入、据付、移動をする場合は理事長に書面により届出を要します。		
	フローリング工事不可	工事7日前に管理会社へ届出、理事長・上下階区分所有者の承諾を要するほか、フローリングはL45以上の品質材料のものを使用しなければなりません。		
	その他			

(4) 専用使用権に関する規約等の定め

規約の有無		有 ・ 無	
駐車場	専用使用をなし得る者		
	専用使用料の有無	有（月額 円） ・ 無	
	専用使用料の帰属先	管理組合 ・ その他（ ）	
その他の部分	専用使用部分	専用使用料の有無	専用使用料の帰属先
	専用部分庭	有 ・ 無 月額 円	管理組合 ・ その他（ ）
	バルコニー	有 ・ 無 月額 円	管理組合 ・ その他（ ）
	専用駐輪場	有 ・ 無 月額 円	管理組合 ・ その他（ ）
	専用倉庫	有 ・ 無 月額 円	管理組合 ・ その他（ ）
	ルーフバルコニー	有 ・ 無 月額 円	管理組合 ・ その他（ ）

(5) 所有者が負担すべき費用を特定のもののみ減免する旨の規約等の定め

規約の有無	有（別添管理規約第 条等参照） ・ 無
-------	---------------------

(6) 計画修繕積立金等に関する事項

計画修繕積立金制度	有（別添管理規約第 条等参照） ・ 無
当該住戸が負担する計画修繕積立金	月額 円（平成 年 月 日現在）
当該管理組合に既に積立てられている額	円（平成 年 月 日現在）
当該一棟の建物に係る滞納額	円（平成 年 月 日現在）
専有部分に係る滞納額	円（平成 年 月 日現在）
備考	

(7) 管理費等に関する事項

通常の管理費	月額 円（平成 年 月 日現在）
	当該住戸の滞納額 円（平成 年 月 日現在）
備考	

(8) 管理の委託先

管理の形態	自主管理・委託管理（一括・一部）（委託事項は添付資料で説明します）
管理の委託先	氏名 TEL () -
	住所
	「マンション管理の適正化の推進に関する法律」 による登録番号 国土交通大臣 () 第 号

(9) 建物の維持修繕の実施状況の記録

共用部分	
専有部分 (売買対象部分)	

(10) その他

<p>① 「建物の区分所有等に関する法律」及び管理規約・使用細則等の定めについては、買主は、それを承継し遵守しなければならない。</p> <p>② 管理費、修繕積立金その他集会の決議等により、区分所有者が負担すべき費用等について滞納額がある場合は、建物の区分所有等に関する法律」の規定により買主にその支払義務が承継される。</p>

8. 当該宅地建物が造成宅地防災区域か否か

造成宅地防災区域内	造成宅地防災区域外
(備考)	

9. 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か

土砂災害防止対策推進法	土砂災害警戒区域内	土砂災害特別警戒区域内
		土砂災害特別警戒区域外
	土砂災害警戒区域外	
(備考)		

10. 当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か

津波災害警戒区域内	津波災害警戒区域外
(備考)	

11. 石綿使用調査の内容

調査結果の記録 の有無 (無・有)	照会先	売主 別添「物件状況確認書（告知書）」参照
		所有者 ()
		管理組合 ()
		管理業者 ()
		施工会社 ()
売主及び所有者に当該調査の記録の有無を照会し、必要に応じて管理組合、管理業者及び施工会社にも問わせております。		
調査結果の内容	石綿使用調査結果の記録	調査年月日：昭和・平成 年 月 日
	調査の実施機関	
	調査の範囲	
	石綿使用の有無	有 石綿が使用されている箇所： 無
(備考)		

<注意>「無」とは、売主及び所有者に当該調査の記録の有無を照会し、必要に応じて管理組合、管理業者、施工会社に問合わせた上、その所在が判明しない場合も含まれます。

12. 耐震診断の内容

耐震診断の有無 (無・有)	照会先	売主 別添「物件状況確認書（告知書）」参照
		所有者 ()
		管理組合 ()
		管理業者 ()
		売主及び所有者に当該耐震診断の記録の有無を照会し、必要に応じて管理組合及び管理業者にも問わせております。
添付書類	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（当該家屋について平成13年国土交通省告示第1346号別表2-1の1-1耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価を受けたものに限る。）	
	地方税法施行規則第1条の6の2第2項に規定する書類（耐震基準適合証明書の写し、住宅の品質確保の促進等に関する法律第1条第1項に規定する住宅性能評価書の写し）	
	租税特別措置法施行規則第18条の4第2項、第18条の21第1項、第23条の6第3項第2号に規定する書類（耐震基準適合証明書の写し、住宅の品質確保の促進等に関する法律第1条第1項に規定する住宅性能評価書の写し）	
	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建築物の耐震診断結果報告書の写し	
(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。

中古マンション売買において、建築確認通知書（確認済証）又は検査済証がない場合には、建物登記事項証明書（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。

13. 代金及び交換差金以外に授受される金額

売買代金 金 円

	摘 要	金 額
①手付金	解約手付として授受し、残代金支払い時に売買代金の一部に充当されます。	円
②固定資産税等分担金	4月1日起算（固定資産税・都市計画税）の分担額(年額約金 円)	引渡時日割精算
③管理費等精算金		引渡時日割精算
(備考)		

14. 契約の解除に関する事項

①手付解除	1. 売主及び買主は、相手方が契約の履行に着手するまで、本契約を解除することができる。 2. 売主は、前項により本契約を解除する場合には、受領した手付金を買主に返還するとともに、それと同額の金員を支払わなければならない。また、買主が前項により本契約を解除する場合には、売主に支払った手付金を放棄しなければならない。
手付解除に関する特約	
②引渡し前の滅失等の解除	1. 対象物件が引渡し前に、天災地変その他売主及び買主のいずれの責にも帰すことができない事由により滅失又は毀損し、本契約の履行が不可能となったときは、買主は本契約を解除することができる。 2. 前項により本契約が解除された場合は、売主は受領済の金員全額を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない。
③契約違反による解除	1. 売主又は買主は、相手方が本契約に違反したときは、相当の期間を定めて催告をした上、本契約を解除することができる。 2. 前項により本契約を解除した場合には、後記「17. 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項」欄の金員を違反した相手方に対し請求することができる。この場合には、売主は受領済の金員全額を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない。
④融資不承認に伴う契約解除（融資特約を付さないとき、この欄は抹消のこと）	1. 後記「20. 金銭の貸借のあつせん」欄に記載された融資が不承認となった場合は、買主は「融資不承認の場合の契約解除期限」までは、本契約を解除することができる。 2. 前項により本契約が解除された場合は、売主は受領済の金員全額を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない。
⑤反社会的勢力排除に関する特約による解除	(反社会的勢力の排除) 1. 売主及び買主は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。 (1) 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋、反社会的勢力若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という）ではないこと。 (2) 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう）が反社会的勢力ではないこと。 (3) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。 2. 買主は、売主に対し、自ら又は第三者をして本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供しないことを確約する。 (契約の解除) 3. 売主又は買主の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告を要せずして、この契約を解除することができる。 ア 第1号(1)又は(2)の確約に反する申告をしたことが判明した場合 イ 第1号(3)の確約に反し契約をしたことが判明した場合 4. 売主は、買主が第2項の確約に反し、行為をした場合には、何らの催告を要せずして、この契約を解除することができる。 5. 第3項又は前項の規定によりこの契約が解除された場合には、解除された者は、その相手方に対し、違約金（損害賠償額の予定）として売買代金の20%相当額を支払うものとする。 6. 第3項又は第4項の規定によりこの契約が解除された場合には、解除された者は、解除により生じる損害について、その相手方に対し一切の請求を行わない。 7. 第3項又は第4項の規定によりこの契約が解除された場合の解除および違約金については、第3項、第4項、第5項および前項の規定によるものとし、14. ③契約違反による解除」および「17. 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項」は摘要しません。
⑤その他	

15. 瑕疵担保責任に関する事項

①瑕疵担保責任の負担	負担する ・ 負担しない
②瑕疵担保責任の期間	物件引渡し後、 か月間
③瑕疵担保責任を負担する場合	1. 売主は、買主に対し、建物の専有部分における次の建物の隠れたる瑕疵についてのみ責任を負い、それ以外の建物の瑕疵および土地の瑕疵ならびに共用部分に原因がある瑕疵について、責任を負いません。 (1) 雨漏り (2) シロアリの害 (3) 給排水管の故障 なお、買主は、売主に対し、対象不動産について、前記瑕疵を発見したとき、すみやかに通知して、修復に急を要する場合を除いて立会う機会を与えなければなりません。 2. 売主は、買主に対し、前項の瑕疵について、引渡完了日から3か月以内に請求を受けたものにかぎり、責任を負います。なお、責任の内容は、修復にかぎるものとし、買主は、売主に対し、前項の瑕疵について、修復の請求以外、売買契約の無効、解除または損害賠償の請求をすることはできません。
④瑕疵担保責任を負担しない場合	売主が瑕疵担保責任を負担しない場合、本物件は現況有姿のまま買主に引渡され、売主は瑕疵について一切の責任を負わない。

16. 瑕疵担保責任の履行に関する措置の概要

瑕疵担保責任の履行に関する措置を講ずるかどうか	1. 講じます 2. 講じません
瑕疵担保責任の履行に関する措置の内容	

17. 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

売主又は買主は、契約に違反した相手方に対し、契約の解除に伴う損害の賠償として、下記違約金の支払いを請求することができる。			
金額	1. 手付金相当額	2. 売買代金の %相当額	3. 万円

18. 手付金等の保全措置の概要（業者が自ら売主の場合）

保全措置	1. 講じます 2. 講じません
保全措置の方法	1. 保証委託契約 2. 保証保険契約 3. 手付金等寄託契約及び質権設定契約
保全機関名	(名称) TEL () - (所在地)

19. 支払金又は預り金の保全措置の概要

保全措置	1. 講じます 2. 講じません
保全機関名	(名称) TEL () - (所在地)

20. 金銭の貸借のあつせん

業者による金銭貸借のあつせんの有無	有 ・ 無		
融資取扱金融機関	①	②	③
融資金額	円	円	円
融資期間	年	年	年
利率	固定・変動 %	固定・変動 %	固定・変動 %
返済方法	元利・元金均等払 毎月円 ボーナス時円	元利・元金均等払 毎月円 ボーナス時円	(元利・元金)均等払 毎月円 ボーナス時円
保証料	円	円	円
ローン事務手数料	円	円	円
その他			
融資不承認の場合の契約解除期限	平成 年 月 日		
金銭の貸借が成立しないときの措置は、前記「14. 契約の解除に関する事項」の「④融資不承認に伴う契約解除」に同じ。			
(備考)			

21. 割賦販売に係る事項

割賦販売	無				
	有	現金販売価格	円		
		割賦販売価格	円	支払時期	支払方法
			うち引渡までに支払う金銭		
賦払金の額	円				

22. 供託所等に関する説明（宅地建物取引業法第35条の2）

宅地建物取引業保証協会の名称及び住所	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2-6-3 TEL (03) 5821-8121
宅地建物取引業保証協会の事務所の所在地	公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会愛知本部 愛知県名古屋市区城西5-1-14 TEL (052) 524-1124
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 東京都千代田区九段南1-1-15

23. 付属書類

重要事項説明書添付資料	重要事項にかかる調査報告書
管理規約	平成 年度固定資産税評価証明書（写）
建物登記事項証明書（建物登記簿謄本）	物件資料・地図
公図（写）	アスベスト資料
建物図面（写）	火災警報器資料
用途地域図	豊明市地震防災MAP
道路台帳路線図（写）	

24. その他

これは見本です
グレイス不動産

宅地建物取引主任者より取引主任者証提示の上、以上の重要事項の説明を受け、重要事項説明書及び付属書類を受領しました。

平成 年 月 日

買主 住所

氏名

印