

## 重要事項説明書（土地・建物売買用）

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 ⑩
主たる事務所	(所在地) 豊明市三崎町高鴨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 ⑩	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) 豊明市三崎町高鴨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	⑩
主たる事務所	(所在地)	TEL ( ) -	
免許証番号	大臣 愛知県知事( )第 号	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	⑩	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

土	所在・地番		地目	地積
				. m <sup>2</sup>
			. m <sup>2</sup>	
			. m <sup>2</sup>	
			. m <sup>2</sup>	
			. m <sup>2</sup>	
地	実測面積合計	( . m <sup>2</sup> 坪)	公簿面積合計	( . m <sup>2</sup> 坪)
	測量図 (有・無)	確定測量図・現況測量図・地積測量図・その他 (昭和・平成) 年 月 日付 引渡しまでに測量する。(隣地所有者立会い予定 有・無)		
	備考			
(備考)				
建	所在地	( )		
	(住居表示)	( )		
	種類	家屋番号	新築年月日	年 月 日
	構造	造 葺 階建		
	物	床面積	1階	. m <sup>2</sup>
2階			. m <sup>2</sup>	
3階			. m <sup>2</sup>	
上記床面積は(1. 登記事項証明書(登記簿謄本) ・ 2. 建築確認済証 ・ 3. 固定資産台帳)による。				
(付属建物)				
(備考)				

3. 登記記録に記載された事項（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	
土地	住所		
	氏名		
建物	住所		
	氏名		

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	非都市計画区域	市街化区域	市街化調整区域		
都市計画法	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。			
都市計画法	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、等土地利用の整理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。			
都市計画法	都市計画道路等の有無		有（ ）・無			
	開発行為の制限の有無		有 未許可 ・ 許可済（許可番号 ） 無			
(備考)						
建築基準法等	地域地区名			制限の内容		
	用途地域	第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域	第二種低層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	重要事項説明書 参考資料参照		
建築基準法等	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			
建築基準法等	工業地域	工業専用地域	指定のない地域			
	防火地域	準防火地域	高度地区			
建築基準法等	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			
建築基準法等	高度利用地区	特定街区	中高層階住居専用地区			
	航空機騒音障害防止特別地区	伝統的建造物群保存地区	文教地区			
建築基準法等	特別工業地区	研究開発地区	景観地区			
	臨海部防災区域	地区計画区域	建築協定区域			
建築基準法等	駐車場整備地区	高層住居誘導地区	流通業務地区			
	臨港地区	特別緑地保全地域	法22条指定区域			
外壁の後退距離の有無		有（ m） ・ 無				

建築基準法等	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=				
建築基準法等	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
建築基準法等	敷地面積の制限	有（ m以上） ・ 無				
		接道方向	幅員	公・私道の別	接面道路の種類	接道長さ
建築基準法等	敷地と道路との関係による制限	重要事項説明書 参考資料 参照	側	m	公道 ・ 私道	m
			側	m	公道 ・ 私道	m
		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） [指定番号： 昭和 ・ 平成 年 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）。				
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）				
その他	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		
その他	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			
その他	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		
その他	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	海岸法	土壌汚染対策法	
	集落地域整備法	津波防災地域づくりに関する法律	砂防法	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律		
その他	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	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		
	被災市街地復興特別措置法	港湾法	急傾斜地法			
その他	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			
	新都市基盤整備法	公有地拡大推進法	森林法	都市再生特別措置法		
その他	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	東日本大震災復興特別区域法		
		宅地造成等規制法	全国新幹線鉄道整備法	がけ条例		
(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 <sup>2</sup> 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 汚 水	有 公共下水・汲取式 浄化槽(集中・個別一合併)	年 月頃	
	無	( )	
雑排水	有 公共下水・側溝・浸透式 浄化槽(集中・個別一合併)	年 月頃	
	無	( )	
雨 水	有 公共下水・側溝・浸透式	年 月頃	
	無	( )	
(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う（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込める状態にあることをいう。この場合、引込み費用の負担がある）。

7. 宅地造成又は建物建築の工事完了時における形状、構造等（未完成物件のとき）

.....	未完成物件につき、添付資料で説明します。
.....	完成済新築物件につき、添付資料で説明します。

8. 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か

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合わせております。		
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上、その存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合わせております。
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り。）	
	地方税法施行規則第7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5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5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。

建物売買において、建築確認通知書（確認済証）又は検査済証がない場合には、  
 ・ 居住用の場合（区分所有建物を除く）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56年12月31日以前である場合  
 ・ 事業用の場合は、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. 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合（該当しないとき、この欄は抹消のこと）

登録住宅性能評価機関による住宅性能評価書の交付の有無	有 ・ 無
登録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

**14. 代金及び交換差金以外に授受される金額 売買代金総額 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		円
(備考)		

**15. 契約の解除に関する事項**

①手付解除	<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、本契約を解除することができる。</p> <p>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。</p>
手付解除に関する特約	
②引渡し前の滅失等の解除	<p>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。</p> <p>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。</p>

③契約違反による解除	<p>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。</p> <p>2. 前項により本契約を解除した場合には、後記「18. 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。この場合においては、売主は受領済の金員全額を無利息で遅滞なく買主に返しなければならない。</p>
------------	---

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）	<p>1. 後記「21. 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。</p> <p>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。</p>
--------------------------------------	--

⑤反社会的勢力排除に関する特約による解除	<p>(反社会的勢力の排除)</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(2) 自らの役（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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>(契約の解除)</p> <p>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。</p> <p>ア 第1項(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</p> <p>イ 第1項(3)の確約に反し契約をしたことが判明した場合</p> <p>4. 売主は、買主が第2項の確約に反した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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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、「15. ③契約違反による解除」および「18. 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。</p>
----------------------	---

⑥その他	
------	--

**16. 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	<p>1. 売主は、買主に対し、土地の隠れたる瑕疵および次の建物の隠れたる瑕疵についてのみ責任を負います。                  (1)雨漏り、(2)シロアリの害、(3)建物構造上主要な部位の木の腐朽、(4)給排水管(敷地内埋設排水管を含む。)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らない。</p> <p>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。</p> <p>3. 買主は、売主に対し、第1項の土地の隠れたる瑕疵により、売買契約を締結した目的が達せられないとき、引渡完了日から3か月以内にかぎり、売買契約を解除することができます。</p>
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。
⑤新築住宅の場合	<p>本建物が「住宅の品質確保の促進等に関する法律」第2条に該当する新築住宅の場合においては、売主は買主に引渡したときから10年間、本建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分の瑕疵（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く）について、瑕疵担保責任を負う。</p> <p>但し、その期間内であっても、買主が瑕疵の事実を知ってから1年以内に売主に対して権利行使をしなければならない。</p>

**17. 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	

**18. 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

**19. 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)

**20. 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	TEL ( ) - (名 称) (所在地)

**21. 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 ボーナス時 円	(元利・元金)均等払 毎月 ボーナス時 円	(元利・元金)均等払 毎月 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「15. 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)
------

## 22. 割賦販売に係る事項

割賦販売	有（添付資料で説明します。）	・	無
------	----------------	---	---

## 23. 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

## 24. 付属書類

重要事項説明書添付資料	道路台帳路線図
土地登記事項証明書（土地登記簿謄本）	配管図面
建物登記事項証明書（建物登記簿謄本）	平成 年度固定資産税評価証明書（写）
公図（写）	アスベスト資料
建物図面（写）	火災警報器資料
地積測量図（写）	物件資料・地図（写）
隣接地表	豊明市地震防災MAP
用途地域図	

## 25. 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

④