

「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方について」の一部改正新旧対照表

| 改正後 | 改正前 |
|--|---|
| <p>第三条第六項関係</p> <p>1 登録免許税の納税地について（登録免許税法第八条第一項関係）</p> <p>（1）本項の規定による納税義務者が登録免許税を国に納付する際の納税地は次のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 略 関東地方整備局長の免許を受けようとする場合は、 「<u>埼玉県さいたま市浦和区常盤四 - 十一 - 十九</u> 関東信越国税局浦和税務署」 ～ 略 <p>（2）なお、登録免許税は、前記の納税地のほか、日本銀行及び国税の収納を行うその代理店並びに郵便局において納付することができるが、この場合においては、納付書の宛先は上記の各税務署となる。</p> <p>2 非課税の場合について（登録免許税法第五条第十三号関係）</p> <p>略</p> <p>3 過誤納金等について（登録免許税法第三十一条関係）</p> <p>略</p> <p>4 その他</p> <p>略</p> | <p>第三条第六項関係</p> <p>1 登録免許税の納税地について（登録免許税法第八条第一項関係）</p> <p>（1）本項の規定による納税義務者が登録免許税を国に納付する際の納税地は次のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 略 関東地方整備局長の免許を受けようとする場合は、 「<u>埼玉県大宮市土手町三 - 百八十四</u> 関東信越国税局大宮税務署」 ～ 略 <p>（2）なお、登録免許税は、前記の納税地のほか、日本銀行及び国税の収納を行うその代理店並びに郵便局において納付することができるが、この場合においては、納付書の宛先は上記の各税務署となる。</p> <p>2 非課税の場合について（登録免許税法第五条第十三号関係）</p> <p>略</p> <p>3 過誤納金等について（登録免許税法第三十一条関係）</p> <p>略</p> <p>4 その他</p> <p>略</p> |
| <p>第五条第一項関係</p> <p>1 「同等以上の支配力」の定義について</p> <p>本項第二号で「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と同様以上の支配力を有するものと認められる者を含む」としているが、「同等以上の支配力」の認定においては、名刺、案内状等に会長、相談役等の役職名を使用しているか否かが一つの基準となる。</p> <p>2 免許における暴力団の排除に関する措置について</p> <p>法第三条第一項の免許を受けようとする者等（法人の場合においては、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い、</p> | <p>第五条第一項関係</p> <p>1 「同等以上の支配力」の定義について</p> <p>本項第二号で「業務を執行する社員、取締役又はこれらに準ずる者と同様以上の支配力を有するものと認められる者を含む」としているが、「同等以上の支配力」の認定においては、名刺、案内状等に会長、相談役等の役職名を使用しているか否かが一つの基準となる。</p> <p>2 免許における暴力団の排除に関する措置について</p> <p>法第三条第一項の免許を受けようとする者等（法人の場合においては、役員（業務を執行する社員、取締役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、</p> |

相談役、顧問、その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し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と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含む。)及び宅地建物取引業に関し事務所の代表者である使用人、個人の場合においては、その者(その者が営業に関し成年者と同一の能力を有しない未成年者である場合には、その法定代理人)及び宅地建物取引業に関し事務所の代表者である使用人)が暴力団の構成員である場合には、本項第五号に掲げる要件に該当することとする。

第二十五条第三項関係

1 営業保証金として好ましくない有価証券について

供託することができる有価証券は、規則第十五条の二各号に掲げるとおりであるが、債権が時効によって消滅する時期の近い有価証券及び解散中の法人で特別清算中以外のものが発行した有価証券は、営業保証金の継続的な性格からみて好ましくないものであり、供託中の有価証券がこのような事由に該当することが判明したときは、速やかに差し替えをすることとする。

2 略

第三十四条の二関係

宅地建物取引業者は、媒介契約の締結に先立ち、媒介業務を依頼しようとする者に対して、不動産取引の全体像や受託しようとする媒介業務の範囲について書面を交付して説明することが望ましい。この場合、交付する書面は別添1を参考とすることが望ましい。

宅地建物取引業者は、媒介契約を締結する際には、依頼者に専属専任媒介契約、専任媒介契約、一般媒介契約の相違点を十分に説明し、依頼者の意思を十分確認した上で、媒介契約を締結するものとする。

また、宅地建物取引業者は、媒介契約を締結する際に、売買等の契約当事者の一方からのみ媒介の委託を受けることを依頼者に約した場合には、その旨を媒介契約書に明記すること。

1 依頼者への周知について

顧問、その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含む。)及び宅地建物取引業に関し事務所の代表者である使用人、個人の場合においては、その者(その者が営業に関し成年者と同一の能力を有しない未成年者である場合には、その法定代理人)及び宅地建物取引業に関し事務所の代表者である使用人)が暴力団の構成員である場合には、本項第五号に掲げる要件に該当することとする。

第二十五条第三項関係

1 営業保証金として好ましくない有価証券について

供託することができる有価証券は、国債証券、地方債証券のほか規則第十五条の二各号に掲げるとおりであるが、債権が時効によって消滅する時期の近い有価証券及び解散中の法人で特別清算中以外のものが発行した有価証券は、営業保証金の継続的な性格からみて好ましくないものであり、供託中の有価証券がこのような事由に該当することが判明したときは、速やかに差し替えをすることとする。

2 略

第三十四条の二関係

宅地建物取引業者は、媒介契約を締結する際には、依頼者に専属専任媒介契約、専任媒介契約、一般媒介契約の相違点を十分に説明し、依頼者の意思を十分確認した上で、媒介契約を締結するものとする。

1 依頼者への周知について

| | |
|---|--|
| <p>依頼者への周知については、特に次の点について注意を喚起することとする。</p> <p>(1) 通常取引の場合は、国土交通省が作成した「標準媒介契約約款」を活用するのが、適当であること。</p> <p>(2) 標準媒介契約約款には、専属専任媒介契約、専任媒介契約、一般媒介契約の三種類の類型があり、その選択は依頼者に委ねられていること。</p> <p>(3) <u>媒介業務に対する報酬の額は、告示（昭和四十五年建設省告示千五百五十二号）で定める限度額の範囲内でなければならないが、この場合、報酬の限度額を当然に請求できるものではなく、具体的な報酬額については、宅地建物取引業者が行おうとする媒介業務の内容等を考慮して、依頼者と協議して決める事項であること。</u></p> <p>(4) <u>宅地建物取引業者が依頼物件を指定流通機構に登録した場合は、当該宅地建物取引業者から指定流通機構が発行する登録済証の交付を受けること等により、登録されたことを確認すること。</u></p> <p>(5) <u>依頼者が契約に違反したときは、違約金又は費用の償還の請求を受ける場合もあるので、契約書をよく読み理解しておくべきこと。</u></p> <p>2 媒介契約の書面化について</p> <p>(1) 書面化の方法について 本条第一項の書面としては、必要事項を記載した契約書を作成して取り交わすこととする。 なお、媒介契約の締結に当たっては、依頼者の依頼意思を十分確認することとする。</p> <p>(2) 書面に記載すべき事項について 物件を特定するために必要な表示（本条第一項第一号関係） 物件の購入又は交換に係る媒介契約において、依頼者が取得を希望する物件が具体的に決まっていな場合には、物件の種類、価額、広さ、間取り、所在地、その他の希望条件を記載することとして差し支えない。 標準媒介契約約款に基づく契約であるか否かの別（規則第十五条の七第四号関係） 標準媒介契約約款については、平成二年建設省告示第百十五号によ</p> | <p>依頼者への周知については、特に次の点について注意を喚起することとする。</p> <p>(1) 通常取引の場合は、国土交通省が作成した「標準媒介契約約款」を活用するのが、適当であること。</p> <p>(2) 標準媒介契約約款には、専属専任媒介契約、専任媒介契約、一般媒介契約の三種類の類型があり、その選択は依頼者に委ねられていること。</p> <p>(3) <u>宅地建物取引業者が依頼物件を指定流通機構に登録した場合は、当該宅地建物取引業者から指定流通機構が発行する登録済証の交付を受けること等により、登録されたことを確認すること。</u></p> <p>(4) <u>依頼者が契約に違反したときは、違約金又は費用の償還の請求を受ける場合もあるので、契約書をよく読み理解しておくべきこと。</u></p> <p>2 媒介契約の書面化について</p> <p>(1) 書面化の方法について 本条第一項の書面としては、必要事項を記載した契約書を作成して取り交わすこととする。 なお、媒介契約の締結に当たっては、依頼者の依頼意思を十分確認することとする。</p> <p>(2) 書面に記載すべき事項について 物件を特定するために必要な表示（本条第一項第一号関係） 物件の購入又は交換に係る媒介契約において、依頼者が取得を希望する物件が具体的に決まっていな場合には、物件の種類、価額、広さ、間取り、所在地、その他の希望条件を記載することとして差し支えない。 標準媒介契約約款に基づく契約であるか否かの別（規則第十五条の七第四号関係） 標準媒介契約約款については、平成二年建設省告示第百十五号によ</p> |
|---|--|

り示されているところであるが、依頼者が一目で標準媒介契約約款であるか否か確認できるよう、契約書の右上すみに次のように表示をすることとする。

「

この媒介契約は、国土交通省が定めた標準媒介契約約款に基づく契約です。

」

「

この媒介契約は、国土交通省が定めた標準媒介契約約款に基づく契約ではありません。

」

なお、標準媒介契約約款に基づく契約とは、次のものをいう。

イ 標準媒介契約約款として定められた契約書及び契約約款をそのまま使用する契約（特約の欄で依頼者に不利とならない特約をすることは差し支えない。）

ロ 標準媒介契約約款として定められた契約書に次の範囲内の条項の追加又は変更を行い、契約書のその他の部分及び契約約款はそのままとして締結する契約（特約の欄で依頼者に不利とならない特約をすることは差し支えない。）

（イ）宅地建物取引業者が契約の相手方を探索するために行う具体的措置（指定流通機構への情報登録、広告等）に関する条項の追加

（ロ）宅地建物取引業者の業務処理状況の依頼者への報告、連絡等に関する条項の追加

（ハ）契約が成立した場合に宅地建物取引業者が行う指定流通機構への報告に関する条項の追加

（ニ）（イ）から（ハ）までに掲げるもののほか、媒介契約に基づき行う媒介業務の具体的内容に関する条項の追加

（ホ）売買等の契約当事者の一方からのみ媒介の委託を受けることを依頼者に約した旨の条項の追加

（ヘ）契約書の別表（物件の表示）の軽易な変更

なお、（イ）から（ホ）までの場合には、追加した条項をアンダー

り示されているところであるが、依頼者が一目で標準媒介契約約款であるか否か確認できるよう、契約書の右上すみに次のように表示をすることとする。

「

この媒介契約は、国土交通省が定めた標準媒介契約約款に基づく契約です。

」

「

この媒介契約は、国土交通省が定めた標準媒介契約約款に基づく契約ではありません。

」

なお、標準媒介契約約款に基づく契約とは、次のものをいう。

イ 標準媒介契約約款として定められた契約書及び契約約款をそのまま使用する契約（特約の欄で依頼者に不利とならない特約をすることは差し支えない。）

ロ 標準媒介契約約款として定められた契約書に次の範囲内の条項の追加又は変更を行い、契約書のその他の部分及び契約約款はそのままとして締結する契約（特約の欄で依頼者に不利とならない特約をすることは差し支えない。）

（イ）宅地建物取引業者が契約の相手方を探索するために行う具体的措置（指定流通機構への情報登録、広告等）に関する条項の追加

（ロ）宅地建物取引業者の業務処理状況の依頼者への報告、連絡等に関する条項の追加

（ハ）契約が成立した場合に宅地建物取引業者が行う指定流通機構への報告に関する条項の追加

（ニ）契約書の別表（物件の表示）の軽易な変更

なお、（イ）、（ロ）、（ハ）の場合には、追加した条項をアンダー

| | |
|---|--|
| <p>ライン等で明示することとする。</p> <p>3 標準媒介契約約款について 略</p> <p>4 媒介価額に関する意見の根拠の明示義務について 略</p> <p>5 指定流通機構への成約情報の通知について <u>指定流通機構が公表している平均取引価格等の市況情報は、宅地建物取引業者が指定流通機構に通知する成約情報に基づき作成され、不動産流通の円滑化に重要な役割を果たしている。宅地建物取引業者はこうした成約情報の通知の重要性を認識し、通知義務の履行を徹底すること。また、一般媒介契約等に基づき指定流通機構に登録した物件について契約が成立したときにも、成約情報の通知に努めること。</u></p> <p>6 代理契約について 略</p> <p>7 不動産取引に関連する他の業務との関係について <u>宅地建物取引業者に対しては、媒介業務のみならず、金融機関、司法書士、土壌汚染調査機関等の不動産取引に関連する他の多くの専門家と協働する中で、消費者の意向を踏まえながら、不動産取引について全体的な流れを分かりやすく説明し、適切な助言を行い、総合的に調整する役割が期待されている。また、宅地建物取引業者自らも積極的に媒介業務以外の不動産取引に関連する業務の提供に努めることが期待されている。</u> <u>なお、宅地建物取引業者自らが媒介業務以外の関連業務を行う場合には、媒介業務との区分を明確化するため、媒介契約とは別に、業務内容、報酬額等を明らかにした書面により契約を締結すること。</u> <u>特に、宅地建物取引業者が不動産コンサルティング業務を行う場合には、媒介業務との区分を明確化するため、あらかじめ契約内容を十分に説明して依頼者の理解を得た上で契約を締結し、成果物は書面で交付すること。</u></p> <p>第三十五条第一項関係</p> <p>1 重要事項の説明について 宅地建物取引業者は、重要事項の説明に先立ち、重要事項の説明を受け</p> | <p>イン等で明示することとする。</p> <p>3 標準媒介契約約款について 略</p> <p>4 媒介価額に関する意見の根拠の明示義務について 略</p> <p>5 代理契約について 略</p> <p>第三十五条第一項関係</p> <p>1 重要事項の説明について</p> |
|---|--|

| | |
|---|--|
| <p><u>ようとする者に対して、あらかじめ重要事項説明の構成や各項目の留意点について理解を深めるよう、重要事項の全体像について書面を交付して説明することが望ましい。この場合、交付する書面は、別添2を参考とすることが望ましい。</u></p> <p>本項各号に掲げる事項は、宅地建物取引業者がその相手方又は依頼者に説明すべき事項のうち<u>最小限</u>の事項を規定したものであり、これらの事項以外にも場合によっては説明を要する重要事項があり得る。</p> <p><u>重要事項の説明は、説明を受ける者が理解しやすい場面で分かりやすく説明することが望ましく、取引物件に直接関係する事項であるため取引物件を見ながら説明する方が相手方の理解を深めることができると思われる事項については、重要事項の全体像を示しながら取引物件の現場で説明することが望ましい。ただし、このような場合にも、説明を受ける者が重要事項全体を十分把握できるよう、従来どおり契約の締結までの間に改めて取引主任者が重要事項全体の説明をすることとする。</u></p> <p>なお、重要事項の説明を行う際には、別添3に示す「重要事項説明書」を参考とすることが望ましい。</p> <p>2 土地区画整理法第一百十条の規定による清算金に関する説明について 略</p> <p>3 借地権付建物及び借地権の存する宅地の売買等について 略</p> <p>4 借地権付建物の賃貸借の代理又は媒介について 略</p> <p>第四十六条第一項関係</p> <p>1 告示の運用について（昭和四十五年建設省告示第千五百五十二号関係） 略</p> <p>2 複数の宅地建物取引業者が介在する媒介について 略</p> <p>3 双方に代理人が立つ場合の報酬について 略</p> <p>4 定期建物賃貸借の再契約に関して受けることのできる報酬の額について</p> | <p>本項各号に掲げる事項は、宅地建物取引業者がその相手方又は依頼者に説明すべき事項のうち<u>最少限</u>の事項を規定したものであり、これらの事項以外にも場合によっては説明を要する重要事項があり得る。</p> <p>なお、重要事項の説明を行う際には、別添に示す「重要事項説明書」を参考とすることが望ましい。</p> <p>2 土地区画整理法第一百十条の規定による清算金に関する説明について 略</p> <p>3 借地権付建物及び借地権の存する宅地の売買等について 略</p> <p>4 借地権付建物の賃貸借の代理又は媒介について 略</p> <p>第四十六条第一項関係</p> <p>1 告示の運用について（昭和四十五年建設省告示第千五百五十二号関係） 略</p> <p>2 複数の宅地建物取引業者が介在する媒介について 略</p> <p>3 双方に代理人が立つ場合の報酬について 略</p> <p>4 定期建物賃貸借の再契約に関して受けることのできる報酬の額について</p> |
|---|--|

| | |
|---|---|
| <p>略</p> <p>5 消費税の免税業者の仕入れに係る消費税の円滑かつ適正な転嫁について 略</p> <p>6 <u>不動産取引に関連する他の業務に係る報酬について</u> <u>宅地建物取引業者が、「第三十四の二関係7」に従って、媒介業務以外の不動産取引に関連する業務を行う場合には、媒介業務に係る報酬とは別に当該業務に係る報酬を受けられることができるが、この場合にも、あらかじめ業務内容に応じた料金設定をするなど、報酬額の明確化を図ること。</u></p> <p>第四十八条第三項関係</p> <p>1 従業者名簿の記載事項等について(規則第十七条の二第一項第二号関係) 「主たる職務内容」の欄には、<u>代表者又は役員</u>である場合には役職名を記入し、それ以外の者については、<u>総務、人事、経理、財務、企画、設計、広報、営業</u>等に区分して記入することとする。なお、その者が所属する社内の組織名をなるべく付記することとする。</p> <p>2 電子媒体による帳簿等の保存について 略</p> <p>その他留意すべき事項</p> <p>1 宅地建物取引業者の社会的責務に関する意識の向上について 略</p> <p>2 消費税額の扱いについて 略</p> <p>3 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律関係 略</p> <p>4 フレキシブルディスクによる手続について 略</p> <p>5 <u>不動産の売主等による告知書の提出について</u> <u>宅地又は建物の過去の履歴や隠れた瑕疵など、取引物件の売主や所有者しか分からない事項について、売主等の協力が得られるときは、売主等に告知書を提出してもらい、これを買主等に渡すことにより将来の紛争の防止に役</u></p> | <p>略</p> <p>5 消費税の免税業者の仕入れに係る消費税の円滑かつ適正な転嫁について 略</p> <p>第四十八条第三項関係</p> <p>1 従業者名簿の記載事項等について(規則第十七条の二第一項第二号関係) 「主たる職務内容」の欄には、<u>代表者又は役員以外</u>である場合には役職名を記入し、それ以外の者については、<u>総務、人事、経理、財務、企画、設計、広報、営業</u>等に区分して記入することとする。なお、その者が所属する社内の組織名をなるべく付記することとする。</p> <p>2 電子媒体による帳簿等の保存について 略</p> <p>その他留意すべき事項</p> <p>1 宅地建物取引業者の社会的責務に関する意識の向上について 略</p> <p>2 消費税額の扱いについて 略</p> <p>3 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律関係 略</p> <p>4 フレキシブルディスクによる手続について 略</p> |
|---|---|

立てることが望ましい。

告知書の記載事項としては、例えば売買であれば

土地関係：境界確定の状況、土壤汚染調査等の状況、土壤汚染等の
瑕疵の存否又は可能性の有無、過去の所有者と利用状況、
周辺の土地の過去及び現在の利用状況

建物関係：新築時の設計図書等、増改築及び修繕の履歴、住宅性能
評価等の状況、建物の瑕疵の存否又は可能性の有無、過
去の所有者と利用状況

その他：従前の所有者から引き継いだ資料、新築・増改築等に関
わった建設業者、不動産取得時に関わった不動産流通業
者等

などが考えられ、売主等が知り得る範囲でこれらを記載してもらうこととな
る。

なお、売主等の告知書を買主等に渡す際には、当該告知書が売主等の責任
の下に作成されたものであることを明らかにすること。

(別添1) 第34条の2関係

不動産の売却を検討される皆様へ(売却の媒介委託者用)

不動産の売却の媒介契約とは、宅地建物取引業者が不動産を売却しようとする者又は売買の当事者の双方との間で締結する契約で、宅地建物取引業者が不動産売買契約の当事者の間に立って、売買契約の成立に向けてあつせんすることを内容とします。

不動産の売却は、おおむね1の手順を踏んで行われます。また、状況に応じて2のような手続も必要になります。

以下の手続のうち、媒介契約により宅地建物取引業者が受託する範囲は通常1の部分ですが、各業者又は媒介契約の内容によって異なる場合がありますので、媒介業務の具体的な内容については、媒介契約に先立って担当に御確認ください。

なお、宅地建物取引業者の媒介により不動産の売買契約が成立した場合には、宅地建物取引業法が定める上限の範囲内で報酬を申し受けます。

<不動産売却の流れ>

| <u>1 不動産の売却</u> | <u>2 不動産の売却に関連する行為</u> |
|----------------------|------------------------|
| <u>物件調査(基礎的調査)</u> | <u>税務相談</u> |
| <u>価格査定</u> | <u>法律相談</u> |
| <u>媒介契約の締結と書面の交付</u> | <u>不動産鑑定評価</u> |
| <u>売買の相手方の探索</u> | <u>表示登記に関する権利調査</u> |
| <u>売買の相手方との交渉</u> | <u>等</u> |
| <u>売買契約の締結と書面の交付</u> | <u>登記</u> |
| <u>決済、引渡し 等</u> | <u>住宅性能評価</u> |
| | <u>土壌汚染調査</u> |
| | <u>リフォーム相談 等</u> |

不動産の購入を検討される皆様へ（購入の媒介委託者用）

不動産の購入の媒介契約とは、宅地建物取引業者が不動産を購入しようとする者又は売買契約の当事者の双方との間で締結する契約で、宅地建物取引業者が不動産売買の当事者の間に立って、売買契約の成立に向けてあつせんすることを内容とします。

不動産の購入は、おおむね1の手順を踏んで行われます。また、状況に応じて2のような手続も必要になります。

以下の手続のうち、媒介契約により宅地建物取引業者が受託する範囲は通常1の部分ですが、各業者又は媒介契約の内容によって異なる場合がありますので、媒介業務の具体的な内容については、媒介契約に先立って担当に御確認ください。

なお、宅地建物取引業者の媒介により不動産の売買契約が成立した場合には、宅地建物取引業法が定める上限の範囲内で報酬を申し受けます。

<不動産購入の流れ>

| <u>1 不動産の購入</u> | <u>2 不動産の購入に関連する行為</u> |
|----------------------|------------------------|
| <u>物件紹介</u> | <u>税務相談</u> |
| <u>媒介契約の締結と書面の交付</u> | <u>法律相談</u> |
| <u>売買の相手方との交渉</u> | <u>不動産鑑定評価</u> |
| <u>重要事項等の説明</u> | <u>表示登記に関する権利調査</u> |
| <u>売買契約の締結と書面の交付</u> | <u>等</u> |
| <u>決済、引渡し 等</u> | <u>登記</u> |
| | <u>ローンの設定</u> |
| | <u>住宅性能評価</u> |
| | <u>土壌汚染調査</u> |
| | <u>リフォーム相談 等</u> |

(別添2)第35条第1項関係

重要事項説明(売買・交換)

別添の重要事項説明書は、冒頭に記載の不動産について、当該不動産を取得しようとする者があらかじめ知っておくべき最小限の事項を列記したものです。

宅地建物取引業法第35条には、宅地建物取引業者の義務として、宅地建物取引主任者によって書面を交付して説明しなければならない一定の事項が掲げられており、重要事項説明書はこの義務に対応するものです。

重要事項説明の内容は大別すると「対象となる宅地又は建物に直接関係する事項」と「取引条件に関する事項」に分けられます。なお、宅地建物取引業法第35条以外に同法第34条第2項及び第35条の2で説明が義務付けられている事項を冒頭及び「その他の事項」で併せて説明いたします。

取引の態様(宅地建物取引業法第34条第2項)

対象となる宅地又は建物に直接関係する事項

- 1 登記簿に記載された事項
- 2 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要
- 3 私道に関する負担に関する事項
- 4 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況
- 5 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)
- 6 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か
- 7 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合

取引条件に関する事項

- 1 代金及び交換差金以外に授受される金額
- 2 契約の解除に関する事項
- 3 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

4 手付金等の保全措置の概要（業者が自ら売主の場合）

5 支払金又は預り金の保全措置の概要

6 金銭の貸借のあっせん

7 割賦販売に係る事項

その他の事項

1 供託所等に関する説明（宅地建物取引業法第35条の2）

いずれも取引に当たっての判断に影響を与える重要な事項ですので、説明をよくお聞きいただき、十分御理解の上、意思決定を下さるようお願いいたします。

重要事項説明（区分所有建物の売買・交換）

別添の重要事項説明書は、冒頭に記載の不動産について、当該不動産を取得しようとする者があらかじめ知っておくべき最小限の事項を列記したものです。

宅地建物取引業法第35条には、宅地建物取引業者の義務として、宅地建物取引主任者によって書面を交付して説明しなければならない一定の事項が掲げられており、重要事項説明書はこの義務に対応するものです。

重要事項説明の内容は大別すると「対象となる宅地又は建物に直接関係する事項」と「取引条件に関する事項」に分けられます。なお、宅地建物取引業法第35条以外に同法第34条第2項及び第35条の2で説明が義務付けられている事項を冒頭及び「その他の事項」で併せて説明いたします。

取引の態様（宅地建物取引業法第34条第2項）

対象となる宅地又は建物に直接関係する事項

1 登記簿に記載された事項

2 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要

- 3 私道に関する負担に関する事項
- 4 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況
- 5 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）
- 6 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
- 7 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か
- 8 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合
- 取引条件に関する事項
 - 1 代金及び交換差金以外に授受される金額
 - 2 契約の解除に関する事項
 - 3 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項
 - 4 手付金等の保全措置の概要（業者が自ら売主の場合）
 - 5 支払金又は預り金の保全措置の概要
 - 6 金銭の貸借のあっせん
 - 7 割賦販売に係る事項
- その他の事項
 - 1 供託所等に関する説明（宅地建物取引業法第35条の2）

いずれも取引に当たっての判断に影響を与える重要な事項ですので、説明をよくお聞きいただき、十分御理解の上、意思決定を下さるようお願いいたします。

重要事項説明（宅地の貸借）

別添の重要事項説明書は、冒頭に記載の不動産について、当該不動産を借りようとする者があらかじめ知っておくべき最小限の事項を列記したものです。

宅地建物取引業法第35条には、宅地建物取引業者の義務として、宅地建物取引主任者によって書面を交付して説明しなければならない一定の事項が

掲げられており、重要事項説明書はこの義務に対応するものです。

重要事項説明の内容は大別すると「対象となる宅地に直接関係する事項」と「取引条件に関する事項」に分けられます。なお、宅地建物取引業法第35条以外に同法第34条第2項及び第35条の2で説明が義務付けられている事項を冒頭及び「その他の事項」で併せて説明いたします。

取引の態様（宅地建物取引業法第34条第2項）

対象となる宅地に直接関係する事項

- 1 登記簿に記載された事項
- 2 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要
- 3 私道の負担に関する事項
- 4 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況
- 5 宅地の造成の工事完了時における形状、構造等（未完成物件のとき）
- 6 当該宅地が土砂災害警戒区域内か否か

取引条件に関する事項

- 1 借賃以外に授受される金額
- 2 契約の解除に関する事項
- 3 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項
- 4 支払金又は預り金の保全措置の概要
- 5 金銭の貸借のあつせん
- 6 契約期間及び更新に関する事項
- 7 用途その他の利用の制限に関する事項
- 8 敷金等の精算に関する事項
- 9 管理の委託先
- 10 契約終了時における宅地の上の建物の取壊しに関する事項

その他の事項

- 1 供託所等に関する説明（宅地建物取引業法第35条の2）

いずれも取引に当たっての判断に影響を与える重要な事項ですので、説明をよくお聞きいただき、十分御理解の上、意思決定をして下さるようお願い

いたします。

重要事項説明（建物の貸借）

別添の重要事項説明書は、冒頭に記載の不動産について、当該不動産を借りようとする者があらかじめ知っておくべき最小限の事項を列記したものです。

宅地建物取引業法第35条には、宅地建物取引業者の義務として、宅地建物取引主任者によって書面を交付して説明しなければならない一定の事項が掲げられており、重要事項説明書はこの義務に対応するものです。

重要事項説明の内容は大別すると「対象となる建物に直接関係する事項」と「取引条件に関する事項」に分けられます。なお、宅地建物取引業法第35条以外に同法第34条第2項及び第35条の2で説明が義務付けられている事項を冒頭及び「その他の事項」で併せて説明いたします。

取引の態様（宅地建物取引業法第34条第2項）

対象となる建物に直接関係する事項

- 1 登記簿に記載された事項
- 2 法令に基づく制限の概要
- 3 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況
- 4 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）
- 5 建物の設備の整備の状況（完成物件のとき）
- 6 当該建物が土砂災害警戒区域内か否か

取引条件に関する事項

- 1 借賃以外に授受される金額
- 2 契約の解除に関する事項
- 3 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項
- 4 支払金又は預り金の保全措置の概要
- 5 金銭の貸借のあっせん

6 契約期間及び更新に関する事項

7 用途その他の利用の制限に関する事項

8 敷金等の精算に関する事項

9 管理の委託先

その他の事項

1 供託所等に関する説明（宅地建物取引業法第35条の2）

いずれも取引に当たっての判断に影響を与える重要な事項ですので、説明をよくお聞きいただき、十分御理解の上、意思決定を下さるようお願いいたします。

| <u>(別添3) 第35条第1項関係</u> | <u>(別添)</u> |
|---|---|
| <p style="text-align: center;">重要事項説明書 (売買・交換) (第一面)</p> | <p style="text-align: center;">重要事項説明書 (売買・交換) (第一面)</p> |
| <p>略 取引の態様(法第34条第2項) 略 (第二面)</p> | <p>略 取引の態様(法第34条第2項) 略 (第二面)</p> |
| <p><u>対象となる宅地又は建物に直接関係する事項</u></p> | |
| <p>1 登記簿に記載された事項 略 2 <u>都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要</u> 略 (第三面)</p> | <p>1 登記簿に記載された事項 略 2 <u>法令に基づく制限の概要</u> 略 (第三面)</p> |
| <p>略 3 私道に関する負担に関する事項 略 4 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況 略 5 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) 略 (第四面)</p> | <p>略 3 私道に関する負担に関する事項 略 4 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況 略 5 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) 略 (第四面)</p> |

- 略
- 6 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か
- 略
- 7 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合
- 略

(第五面)

取引条件に関する事項

- 1 代金及び交換差金以外に授受される金額
- 略
- 2 契約の解除に関する事項
- 略
- 3 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項
- 略
- 4 手付金等の保全措置の概要(業者が自ら売主の場合)
- 略

(第六面)

- 5 支払金又は預り金の保全措置の概要
- 略
- 6 金銭の貸借のあつせん
- 略
- 7 割賦販売に係る事項
- 略

- 略
- 6 代金及び交換差金以外に授受される金額
- 略
- 7 契約の解除に関する事項
- 略
- 8 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項
- 略

(第五面)

- 9 手付金等の保全措置の概要(業者が自ら売主の場合)
- 略
- 10 支払金又は預り金の保全措置の概要
- 略
- 11 金銭の貸借のあつせん
- 略

(第六面)

- 12 当該宅地建物の存する区域
- 略
- 13 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合
- 略
- 14 割賦販売に係る事項
- 略
- 15 供託所等に関する説明(法第35条の2)
- 略

| | |
|---|---|
| (第七面) | (第七面) |
| <u>その他の事項</u> 1 供託所等に関する説明(法第35条の2) | <u>記載要領</u> 略 |
| (第八面) | |
| <u>記載要領</u> 略 | |
| 重要事項説明書 (区分所有建物の売買・交換) | 重要事項説明書 (区分所有建物の売買・交換) |
| (第一面) | (第一面) |
| 略 取引の態様(法第34条第2項) 略 | 略 取引の態様(法第34条第2項) 略 |
| (第二面) | (第二面) |
| <u>対象となる宅地又は建物に直接関係する事項</u> 1 登記簿に記載された事項 略 2 <u>都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要</u> 略 | 1 登記簿に記載された事項 略 2 <u>法令に基づく制限の概要</u> 略 |
| (第三面) | (第三面) |

| | |
|--|--|
| <p>略</p> <p>3 私道に関する負担に関する事項</p> <p>略</p> <p>4 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況</p> <p>略</p> <p>5 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）</p> <p>略</p> | <p>略</p> <p>3 私道に関する負担に関する事項</p> <p>略</p> <p>4 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況</p> <p>略</p> <p>5 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）</p> <p>略</p> |
| <p>（第四面）</p> | <p>（第四面）</p> |
| <p>略</p> <p>6 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</p> <p>略</p> | <p>略</p> <p>6 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</p> <p>略</p> |
| <p>（第五面）</p> | <p>（第五面）</p> |
| <p>略</p> | <p>略</p> |
| <p>（第六面）</p> | <p>（第六面）</p> |
| <p>略</p> <p><u>7 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か</u></p> <p>略</p> | <p>略</p> <p><u>7 代金及び交換差金以外に授受される金額</u></p> <p>略</p> |
| <p><u>8 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合</u></p> <p>略</p> | <p><u>8 契約の解除に関する事項</u></p> <p>略</p> |
| <p>略</p> | <p><u>9 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項</u></p> <p>略</p> |
| <p>（第七面）</p> | <p>（第七面）</p> |

| | |
|--|--|
| <p><u>取引条件に関する事項</u></p> <p>1 <u>代金及び交換差金以外に授受される金額</u> 略</p> <p>2 <u>契約の解除に関する事項</u> 略</p> <p>3 <u>損害賠償額の予定又は違約金に関する事項</u> 略</p> <p>4 <u>手付金等の保全措置の概要（業者が自ら売主の場合）</u> <u>（1）未完成物件の場合</u> 略</p> <p>5 <u>支払金又は預り金の保全措置の概要</u> 略</p> | <p>10 <u>手付金等保全措置の概要（業者が自ら売主の場合）</u> <u>（1）（1）未完成物件の場合</u> 略</p> <p>11 <u>支払金又は預り金の保全措置の概要</u> 略</p> <p>12 <u>金銭の貸借のあっせん</u> 略</p> <p>13 <u>当該宅地建物の存する区域</u> 略</p> |
| <p style="text-align: center;">（第八面）</p> <p>6 <u>金銭の貸借のあっせん</u> 略</p> <p>7 <u>割賦販売に係る事項</u> 略</p> | <p style="text-align: center;">（第八面）</p> <p>14 <u>住宅性能評価を受けた新築住宅である場合</u> 略</p> <p>15 <u>割賦販売に係る事項</u> 略</p> <p>16 <u>供託所等に関する説明（法第35条の2）</u> 略</p> <p><u>記載要領</u> 略</p> |
| <p style="text-align: center;">（第九面）</p> <p><u>その他の事項</u></p> <p>1 <u>供託所等に関する説明（法第35条の2）</u> 略</p> | <p style="text-align: center;">（第九面）</p> <p>略</p> |

| | |
|---|---|
| (第十面) | |
| <u>記載要領</u> 略 | |
| 重要事項説明書 (宅地の貸借) (第一面) | 重要事項説明書 (宅地の貸借) (第一面) |
| 略 取引の態様(法第34条第2項) 略 | 略 取引の態様(法第34条第2項) 略 |
| (第二面) | (第二面) |
| <u>対象となる宅地に直接関係する事項</u> | <u>1 登記簿に記載された事項</u> |
| 1 <u>登記簿に記載された事項</u> 略 | 略 |
| 2 <u>都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要</u> 略 | 2 <u>法令に基づく制限の概要</u> 略 |
| (第三面) | (第三面) |
| 3 <u>私道の負担に関する事項</u> 略 | 3 <u>私道の負担に関する事項</u> 略 |
| 4 <u>飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況</u> 略 | 4 <u>飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況</u> 略 |
| | 5 <u>宅地の造成の工事完了時における形状、構造等(未完成物件のとき)</u> 略 |

| | |
|--|--|
| <p>5 <u>宅地の造成の工事完了時における形状、構造等（未完成物件のとき）</u> 略</p> <p>6 <u>当該宅地が土砂災害警戒区域内か否か</u> 略</p> | <p>6 <u>借賃以外に授受される金額</u> 略</p> <p>7 <u>契約の解除に関する事項</u> 略</p> <p>8 <u>損害賠償額の予定又は違約金に関する事項</u> 略</p> <p>9 <u>支払金又は預り金の保全措置の概要</u> 略</p> |
| <p>(第四面)</p> | <p>(第四面)</p> |
| <p><u>取引条件に関する事項</u></p> <p>1 <u>借賃以外に授受される金額</u> 略</p> <p>2 <u>契約の解除に関する事項</u> 略</p> <p>3 <u>損害賠償額の予定又は違約金に関する事項</u> 略</p> <p>4 <u>支払金又は預り金の保全措置の概要</u> 略</p> <p>5 <u>金銭の貸借のあつせん</u> 略</p> <p>6 <u>契約期間及び更新に関する事項</u> 略</p> | <p>10 <u>金銭の貸借のあつせん</u> 略</p> <p>11 <u>当該宅地の存する区域</u> 略</p> <p>12 <u>契約期間及び更新に関する事項</u> 略</p> <p>13 <u>用途その他の利用の制限に関する事項</u> 略</p> <p>14 <u>敷金等の精算に関する事項</u> 略</p> <p>15 <u>管理の委託先</u> 略</p> |
| <p>(第五面)</p> | <p>(第五面)</p> |
| <p>7 <u>用途その他の利用の制限に関する事項</u> 略</p> <p>8 <u>敷金等の精算に関する事項</u> 略</p> | <p>16 <u>契約終了時における宅地の上の建物の取壊しに関する事項</u> 略</p> <p>17 <u>供託所等に関する説明(法第35条の2)</u> 略</p> |

| | |
|---|--|
| <p>9 <u>管理の委託先</u> 略</p> <p>10 <u>契約終了時における宅地の上の建物の取壊しに関する事項</u> 略</p> <p style="text-align: center;">(第六面)</p> <p><u>その他の事項</u></p> <p>1 <u>供託所等に関する説明(法第35条の2)</u> 略</p> <p style="text-align: center;">(第七面)</p> <p><u>記載要領</u> 略</p> <p style="text-align: center;">重要事項説明 (建物の貸借)</p> <p style="text-align: center;">(第一面)</p> <p>略</p> <p>取引の態様(法第34条第2項)</p> <p>略</p> <p style="text-align: center;">(第二面)</p> <p>対象となる建物に直接関係する事項</p> | <p><u>記載要領</u> 略</p> <p style="text-align: center;">(第六面)</p> <p>略</p> <p style="text-align: center;">重要事項説明 (建物の貸借)</p> <p style="text-align: center;">(第一面)</p> <p>略</p> <p>取引の態様(法第34条第2項)</p> <p>略</p> <p>1 <u>登記簿に記載された事項</u> 略</p> <p style="text-align: center;">(第二面)</p> <p>2 法令に基づく制限の概要</p> |
|---|--|

| | |
|--|---|
| <p><u>1 登記簿に記載された事項</u> 略</p> <p><u>2 法令に基づく制限の概要</u> 略</p> <p><u>3 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況</u> 略</p> <p><u>4 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）</u> 略</p> | <p>略</p> <p><u>3 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況</u> 略</p> <p><u>4 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）</u> 略</p> <p><u>5 建物の設備の整備の状況（完成物件のとき）</u> 略</p> |
| <p>（第三面）</p> | <p>（第三面）</p> |
| <p><u>5 建物の設備の整備の状況（完成物件のとき）</u> 略</p> <p><u>6 当該建物が土砂災害警戒区域内か否か</u> 略</p> | <p><u>6 借賃以外に授受される金額</u> 略</p> <p><u>7 契約の解除に関する事項</u> 略</p> <p><u>8 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項</u> 略</p> <p><u>9 支払金又は預り金の保全措置の概要</u> 略</p> <p><u>10 金銭の貸借のあつせん</u> 略</p> <p><u>11 当該建物の存する区域</u> 略</p> |
| <p>（第四面）</p> | <p>（第四面）</p> |
| <p><u>取引条件に関する事項</u></p> <p><u>1 借賃以外に授受される金額</u> 略</p> <p><u>2 契約の解除に関する事項</u> 略</p> | <p><u>12 契約期間及び更新に関する事項</u> 略</p> <p><u>13 用途その他の利用の制限に関する事項</u> 略</p> <p><u>14 敷金等の精算に関する事項</u></p> |

| | |
|---|---|
| <p><u>3 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項</u> 略</p> <p><u>4 支払金又は預り金の保全措置の概要</u> 略</p> <p><u>5 金銭の貸借のあっせん</u> 略</p> <p style="text-align: center;">(第五面)</p> | <p>略</p> <p><u>15 管理の委託先</u> 略</p> <p style="text-align: center;">(第五面)</p> |
| <p><u>6 契約期間及び更新に関する事項</u> 略</p> <p><u>7 用途その他の利用の制限に関する事項</u> 略</p> <p><u>8 敷金等の精算に関する事項</u> 略</p> <p><u>9 管理の委託先</u> 略</p> <p style="text-align: center;">(第六面)</p> | <p><u>16 供託所等に関する説明(法第35条の2)</u> 略</p> <p><u>記載要領</u> 略</p> |
| <p><u>その他の事項</u></p> <p><u>1 供託所等に関する説明(法第35条の2)</u> 略</p> <p style="text-align: center;">(第七面)</p> <p><u>記載要領</u> 略</p> | |