

[新訂版]

わかりやすい
重要事項説明書の書き方

平成28年4月版

☆追 補☆

[新訂版]

わかりやすい
売買契約書の書き方

平成28年7月版

☆追 補☆

宅地建物取引業法の改正に伴う重要事項説明書、売買
契約書等の記載方法について（平成30年4月1日施行）

平成28年6月3日に公布された改正宅地建物取引業法は、1ページの表のとおり施行
時期が平成29年4月1日または平成30年4月1日の2段階となっています。

本追補は、平成30年4月1日より施行となる内容を解説したものです。全宅連書式
のご利用にあたっては、以下の対応をお願いいたします。

※平成29年4月1日施行の内容については、平成29年4月施行分の追補をご参照下
さい。

※本追補は、「わかりやすい重要事項説明書の書き方」と「わかりやすい売買契約書
の書き方」を兼ねたものになっています。



平成29年11月

発行：公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会

●改正宅建業法の施行日

	改正の内容	施行日
①	宅建業者に対する重要事項説明の簡素化	平成29年 4月1日
②	弁済に関する認証申出人の範囲から宅建業者を除外(宅建業者間取引の適用除外)	
③	媒介契約の依頼者に対する売買等の申込に係る報告義務の創設	
④	従業者名簿の記載事項の変更	
⑤	宅建業者の団体による研修の実施	
⑥	媒介契約書面の記載事項に建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を追加	平成30年 4月1日
⑦	重要事項説明の対象に、①建物状況調査の結果の概要、②建物建築・維持保全の状況に関する書類の保存状況を追加	
⑧	宅建業者が売買等の契約当事者に交付する書面の記載事項に、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項を追加	

※本追補では、平成30年4月1日施行の⑥～⑧について解説いたします。

【国土交通省・改正宅地建物取引業法に関する Q&A】

国土交通省では、宅地建物取引業法の改正に伴う新たな制度に関して Q&A（以下、「Q&A」という）を公表しておりますので、ご参照ください。

なお、当該 Q&A は本追補作成時点（平成29年11月現在）のものであります。

今後、国土交通省にて適宜変更される可能性がありますので、ご注意ください。

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000132.html

[新訂版]「わかりやすい重要事項説明書の書き方」追補

1. 媒介契約書面の記載事項に建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を追加（法第34条の2第1項第4号）

既存住宅の媒介を行う宅建業者は、媒介契約を締結するときは、媒介契約書に「建物状況調査を実施する者のあっせんの有無」について記載することとなりました。

(1) 対象となる取引

上記対応が必要となる取引は、既存住宅の売買又は交換の媒介です。

戸建住宅の他、マンションやアパートなどの共同住宅の売買等も建物状況調査の対象となりますが、店舗やオフィスビルなどの売買等は建物状況調査の対象とはなりません。また、店舗併用住宅の場合は、住宅部分が対象となります。

(2) 建物状況調査とは

建物状況調査とは、既存住宅の基礎、外壁等の部位毎に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の有無を目視、計測等により調査するものです。建物状況調査は国の登録を受けた既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士（既存住宅状況調査技術者）が実施します。（講習を修了していない建築士や検査事業者が実施する調査は、宅建業法に基づく建物状況調査には当たりません。）

(3) 「建物状況調査を実施する者のあっせん」とは

売主または購入希望者などと建物状況調査を実施する者（既存住宅状況調査技術者）との間で建物状況調査の実施に向けた具体的なやりとりが行われるよう手配をすることです。

単に建物状況調査を実施する者に関する情報を提供することは、法律に規定されている「あっせん」にはあたりません（Q&AのA3-1）。

【「あっせん」の例】

- ・ 既存住宅状況調査技術者が作成した建物状況調査費用の見積りを売主に伝達
- ・ 建物状況調査実施の意向を売主に確認

(4) 媒介契約書への「あっせんの有無」の記載方法

まず、媒介業者は媒介依頼者に媒介依頼をするか否かを確認する前提として、建物状況調査のメリットを含めて制度の概要を説明する必要があり、その上で媒介業者は、媒介依頼者に建物状況調査のあっせんの意向があるか否かを告げます。

その媒介業者の上記情報提供を前提として媒介依頼者が依頼を希望する場合には、媒介業者は媒介契約を締結することになりますが、その場合には媒介業者は、宅建業法第34条の2が要請する媒介契約書を作成する必要があります。その媒介契約書には、①媒介業者にあっせんの意向がない場合、あるいは意向があっても依頼者があっせんを希望しない場合には「無」と記載し、②媒介業者にあっせんの意向があり、依頼者もあっせんを希望する場合には「有」と記載することになります。ちなみに「専属専任媒介」「専任媒介」「一般媒介」のいずれの形態に

においても記載が必要です。

なお、媒介契約書への記載義務化に伴い、「標準媒介契約約款」に建物状況調査を実施する者の「あっせん」についての条項が追加されました。

【標準媒介契約約款 記載例】

<p>専任媒介契約書</p> <p>甲 ・ 依頼者 乙 ・ 宅地建物取引業者</p> <p>1 成約に向けての義務 (略)</p> <p>2 媒介に係る業務 (略)</p> <p>3 建物状況調査を実施する者のあっせんの有無 (<input checked="" type="radio"/> 有 ・ 無)</p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p>専任媒介契約約款</p> <p>第1条～第5条 (略)</p> <p>(建物状況調査を実施する者のあっせん)</p> <p>第6条 乙は、この媒介契約において建物状況調査を実施する者のあっせんを行うこととした場合にあっては、甲に対して、建物状況調査を実施する者をあっせんしなければなりません。</p>

(5) 「あっせん」に係る留意点

①買主からの媒介依頼に対しても必要

買主側（客付）媒介業者も、依頼者である買主に対して建物状況調査の説明やあっせんの意向確認を行い、媒介契約書への「あっせんの有無についての記載」が必要です。

②「あっせん」しない場合でも「建物状況調査」等の説明は行う

上述のとおり、宅建業者は媒介契約書に「建物状況調査を実施する者のあっせんの有無」について、記載する必要があるため、売主又は購入希望者などに対して、建物状況調査の制度概要等について紹介することが求められます。その上で、売主又は購入希望者などの希望に応じてあっせんを行うこととなります（Q&AのA3-3）。

③自らが媒介を行う既存住宅における建物状況調査の実施について

建物状況調査の結果に関する客観性を確保する観点から、売主及び購入希望者などの同意がある場合を除き、自らが媒介を行う既存住宅について、宅建業者が建物状況調査の実施主体となるのは適当ではありません。

なお、取引に直接の利害関係を有しない関連会社（グループ会社）を建物状況調査を実施する者としてあつせんすることは差し支えなく、この場合、売主及び購入希望者などの同意は不要です（Q&AのA3-5）。

④「あつせん」にかかる報酬受領の禁止

「あつせん」は宅建業者が媒介業務の一環として行うものです。このため、媒介報酬と別に依頼者から報酬を得ることはできません（Q&AのA3-13）。

(6)「建物状況調査」と「既存住宅売買瑕疵保険」について

国土交通省は今改正により、建物状況調査の普及促進のみならず、既存住宅売買瑕疵保険への加入を政策的に誘導したいと考えています。

既存住宅売買瑕疵保険に加入するためにも当然検査が必要ですが、わかりづらいのが、保険に加入するための検査（瑕疵保険登録検査事業者が行う検査）と、宅建業法上の建物状況調査（既存住宅状況調査技術者が行う検査）の検査内容が微妙に異なるという点です（保険加入の検査の方がより厳密です）。

したがって、既存住宅売買瑕疵保険の加入が見込まれる場合には、既存住宅状況調査技術者の資格者で、かつ、瑕疵保険の登録検査事業者である事業者に依頼した方が、検査の二度手間を省くことができるなど、後々の手続きをよりスムーズに進めることができる可能性が高くなります。

なお、瑕疵保険の登録検査事業者に依頼したとしても、検査結果次第では「瑕疵保険」に加入できない場合や、必要な補修等を行った後（※この場合補修後の再検査が必要）でないと加入できない場合がありますので、その点についての注意や依頼者への説明は必要となることに留意します。

【国土交通大臣指定の住宅瑕疵担保責任保険法人 一覧（平成29年11月現在）】

(株)住宅あんしん保証	(TEL03-3562-8122	／	http://www.j-anshin.co.jp)
住宅保証機構(株)	(TEL03-6435-8870	／	http://www.mamoris.jp)
(株)日本住宅保証検査機構	(TEL03-6861-9210	／	http://www.jio-kensa.co.jp)
(株)ハウスジーマン	(TEL03-5408-8486	／	http://www.house-gmen.com)
ハウスプラス住宅保証(株)	(TEL03-5962-3800	／	http://www.houseplus.co.jp)

《補足》

①既存住宅状況調査技術者の探し方

既存住宅状況調査技術者登録講習を実施している団体（※1）において、その団体の実施する講習を修了した建築士をインターネット上で検索できますが、全ての団体で検索できるとは限らず、また、全国の既存住宅状況調査技術者を一元管理している検索システムは用意されていません（平成29年11月現在）。

（※1）登録講習の実施団体等については以下の国土交通省 URL より確認ができます。

⇒ <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/kisonjutakuinspection.html>

②瑕疵保険の登録検査事業者の探し方

既存住宅売買等にかかる瑕疵保険を利用するためには、住宅瑕疵担保責任保険法人の審査が必要となります。保険法人の審査を受けるには、当該保険法人に登録した検査事業者に依頼することとなります。一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会では、登録検査事業者の検索システム(※2)が用意されています。

(※2) 登録検査事業者の検索サイト ⇒ <http://search-kashihoken.jp/>

2. 重要事項説明の対象に建物状況調査の結果の概要を追加(法第35条第1項第6号の2イ)

「建物状況調査(実施後1年を経過していないものに限る。)を実施しているかどうか、及びこれを実施している場合におけるその結果の概要」が重要事項説明に追加されました。

(1) 対象となる取引

上記対応が必要となる取引は、

- ・既存住宅の売買・交換、売買・交換の媒介、代理
- ・既存住宅の貸借の媒介、代理

(2) 対象となる「建物状況調査」

- ・既存住宅状況調査技術者が実施した「建物状況調査」、かつ
- ・調査を実施してから1年を経過していない「建物状況調査」

(3) 「建物状況調査の結果の概要(重要事項説明用)」とは

建物状況調査を実施した建築士(既存住宅状況調査技術者)により作成される、調査対象部位ごとの劣化事象等の有無などが記載された書面(P41参考書式参照)です。建物状況調査を実施すると、依頼者に次の書類が交付されます。

- ・「建物状況調査の結果の概要(重要事項説明用)」
- ・「建物状況調査報告書」

「建物状況調査の結果の概要(重要事項説明用)」は、木造・鉄骨造と鉄筋コンクリート造等では、調査対象部位、調査実施の方法が大きく異なるため、木造・鉄骨造用と鉄筋コンクリート造等用の2種類が用意されています(Q&AのA4-6)。

本書面は、重要事項説明書や契約書等の書類を作成するのに必要ですし、重要事項説明時に買主へ交付義務がある書面であることから、宅建業者にとってとても重要な書類になります。必ず依頼者からその写しの交付を受け、交付を受ける際には原本と照合しておきます。

また、「建物状況調査報告書」は、売主等が建物状況調査を実施した場合においては、必ずしも買主等に渡す必要はありません。一方、買主等が実施した場合には、売主等に対して「建物状況調査の結果の概要(重要事項説明用)」及び「報告書」を渡すかについては、買主等の意向に基づきますが、円滑な取引を行うためにも、例えば、買主が希望する建物状況調査の実施を売主が容認するかわりに、買主から「建物状況調査の結果の概要(重要事項説明用)」及び「報告書」の写しを引き渡すことを合意しておく等、売主・買主間で情報共有することが望ま

しいでしょう。

(4) 建物状況調査の結果が複数ある場合

「宅建業法の解釈・運用の考え方（ガイドライン）」によると、既存住宅状況調査技術者が行った1年以内の建物状況調査の結果が複数ある場合には、直近に実施された建物状況調査を重要事項説明の対象とする（Q&AのQ4-8）、とされております。しかしながら、建物状況調査の結果が複数ある場合に多いと予想されるのが、売主、買主各々が実施しており、かつ、買主の調査が直近となるケースです。この場合、直近の結果のみでよいとするガイドラインの考え方に従えば、買主自身が実施した調査結果について改めて説明を行うことで足りるということになりますが、買主にとっては、むしろ売主の調査結果こそが重要な情報であるとも考えられます。したがって、本会では、1年以内の複数の調査結果がある場合には、全て説明することを推奨させていただきます。

(5) 建物状況調査を実施してから1年を経過する前に大規模な自然災害が発生した場合

建物状況調査を実施してから1年を経過する前に大規模な自然災害が発生した場合など、重要事項説明時点での現況が建物状況調査を実施した時点と異なる可能性がある場合であっても、

- ・自然災害等による建物への影響の有無及びその程度について具体的に判断することは困難であること、
- ・自然災害等が発生する以前の建物状況調査において劣化事象等が確認されていた場合などには、その結果が取引判断の参考になること

から、当該建物状況調査についても重要事項説明の対象となります（Q&AのA4-9）。

(6) 既存住宅状況調査技術者が行った建物状況調査に該当しない他の調査結果がある場合

既存住宅状況調査技術者が行った過去1年より前の建物状況調査結果がある場合や、既存住宅状況調査技術者でない者が行った建物状況調査の結果（1年以内のものを含む）がある場合でも、当該建物状況調査により劣化事象等が確認されている場合には、消費者の利益等を考慮し、宅建業法47条に違反することのないよう、当該建物状況調査についても買主等に説明することが適当であるとされています。

(7) 確認方法

売主等に建物状況調査の実施の有無を照会し、必要に応じて管理組合及び管理業者にも問い合わせを行います。

上記確認において、実施の有無が判明しない場合はその照会をもって、宅建業者としては調査義務を果たしたことになるかとされています。

(8) 「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」の入手

対象となる建物について、建物状況調査の実施がある場合には、重要事項説明書への記載やその説明の際に必要な資料となるので、売主等から「建物状況調査の結果の概要（重要事項説

明用)」について原本と照合の上、その写しの交付を受けます。

【留意点】

売主から「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」の交付を受けた際には、記載されている「建物状況調査実施者」について、「既存住宅状況調査技術者」であること及び建築士資格の種別を国土交通省ホームページにおいて確認します。

(9) 建物状況調査の結果について購入又は貸借希望者などから詳細な説明を求められた場合

建物状況調査の実施主体ではない宅建業者としては、購入希望者などから調査結果の詳細の説明を求められても、説明することができません。

そこで、宅建業者は、購入希望者や貸借希望者などから詳細な説明を求められることを想定し、重要事項説明に先立ち、あらかじめ購入希望者や貸借希望者などに調査結果を手渡しておき、詳細な説明を求められた場合には、売主又は貸主を通じて、建物状況調査を実施した者から詳細な説明が受けられるよう調整を行うことで、重要事項説明時の円滑な業務遂行に資するものと考えます。(Q&AのA4-3)

■重要事項説明書への記載要領

記載例 1 (戸建売買) 既存住宅状況調査技術者が行った1年以内の調査結果がある場合

建物状況調査の実施の有無 (1年以内に実施している場合)	<input checked="" type="checkbox"/> 有 (別添「建物状況調査の結果の概要 (重要事項説明用)」参照) <input type="checkbox"/> 無 【照会先】 (売主) 甲野太郎
建物状況調査は、資格ある建築士がその責任において調査・報告するものであり、宅地建物取引業者にはその内容について責任はありません。	

※既存住宅状況調査技術者が実施した建物状況調査で、1年以内に実施したものがある場合、説明します。

記載例 2 (戸建売買) 既存住宅状況調査技術者が行った1年以内の調査結果が複数ある場合

建物状況調査の実施の有無 (1年以内に実施している場合)	<input checked="" type="checkbox"/> 有 (別添「建物状況調査の結果の概要 (重要事項説明用)」参照) <input type="checkbox"/> 無 【照会先】 (売主) 甲野太郎、(購入希望者) 乙野次郎
建物状況調査の結果の概要は、売主が実施したものと、買主が実施したものの2種類あります。なお、建物状況調査は、資格ある建築士がその責任において調査・報告するものであり、宅地建物取引業者にはその内容について責任はありません。	

※既存住宅状況調査技術者が実施した建物状況調査で、1年以内に実施したものがある場合、説明します。

記載例 3 (戸建売買) 既存住宅状況調査技術者が行った1年以内の調査結果がない場合

建物状況調査の実施の有無 (1年以内に実施している場合)	<input type="checkbox"/> 有 (別添「建物状況調査の結果の概要 (重要事項説明用)」参照) <input checked="" type="checkbox"/> 無 【照会先】 (売主) 甲野太郎
---------------------------------	--

※既存住宅状況調査技術者が実施した建物状況調査で、1年以内に実施したものがある場合、説明します。

記載例 4 (区分所有建物売買) 既存住宅状況調査技術者が行った1年以内の調査結果がない場合

建物状況調査の実施の有無 (1年以内に実施している場合)	<input type="checkbox"/> 有 (別添「建物状況調査の結果の概要 (重要事項説明用)」参照)
	<input checked="" type="checkbox"/> 無
	【照会先】 (売主) 甲野太郎、(管理組合) 東西マンション管理組合 田中氏、(管理会社) 南北管理株式会社 山本氏

※既存住宅状況調査技術者が実施した建物状況調査で、1年以内に実施したものがある場合、説明します。

記載例 5 (住宅賃貸借) 既存住宅状況調査技術者が行った1年以内の調査結果がない場合

建物状況調査の実施の有無 (1年以内に実施している場合)	<input type="checkbox"/> 有 (別添「建物状況調査の結果の概要 (重要事項説明用)」参照)
	<input checked="" type="checkbox"/> 無
	【照会先】 (貸主) 丙野四郎

※既存住宅状況調査技術者が実施した建物状況調査で、1年以内に実施したものがある場合、説明します。

記載例 6 (戸建売買) 既存住宅状況調査技術者が行った1年以内の調査結果において確認できた劣化箇所を、売主が補修工事している場合

建物状況調査の実施の有無 (1年以内に実施している場合)	<input checked="" type="checkbox"/> 有 (別添「建物状況調査の結果の概要 (重要事項説明用)」参照)
	<input type="checkbox"/> 無
	【照会先】 (売主) 甲野太郎
別紙「建物状況調査の結果の概要」のうち、「各部位の劣化事象等の有無」の〈雨水の侵入を防止する部分に係る調査部位〉欄について、内壁及び天井に劣化事象「有」とされておりますが、建物状況調査実施後、売主にて当該箇所について補修工事を行っております。詳細は別添工事明細等をご参照ください。	

※既存住宅状況調査技術者が実施した建物状況調査で、1年以内に実施したものがある場合、説明します。

記載例 7 (戸建売買) 既存住宅状況調査技術者が行った1年以内の調査は行っているが、建物状況調査の結果の概要が手元にない場合。

建物状況調査の実施の有無 (1年以内に実施している場合)	<input checked="" type="checkbox"/> 有 (別添「建物状況調査の結果の概要 (重要事項説明用)」参照)
	<input type="checkbox"/> 無
	【照会先】 (売主) 甲野太郎
○年○月○日に、他の購入希望者が建物状況調査を実施しておりますが、当該調査結果の概要は当該購入希望者が所有しており、現在売主様の手元にありません。	

※既存住宅状況調査技術者が実施した建物状況調査で、1年以内に実施したものがある場合、説明します。

3. 重要事項説明に建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況を追加 (法第35条第1項第6号の2口)

「設計図書、点検記録その他の建物の建築及び維持保全の状況に関する書類で国土交通省令で定めるものの保存の状況」が重要事項説明に追加されました。

(1) 対象となる取引

上記対応が必要となる取引は、既存住宅の売買・交換、売買・交換の媒介、代理です（※貸借は対象外です）。

(2) 「設計図書、点検記録その他の建物の建築及び維持保全の状況に関する書類で国土交通省令で定めるもの」とは

「国土交通省令で定める」書類は、以下のとおりです。

1. 建築基準法に規定する確認の申請書、計画通知書及び確認済証
 2. 建築基準法に規定する検査済証
 3. 建物状況調査の結果報告書
 4. 住宅品質確保促進法に基づく既存住宅に係る建設住宅性能評価書
 5. 建築基準法第12条1項の規定による特定建築物である場合、定期調査報告書
 6. 昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した住宅については、昭和56年6月1日以降の耐震基準（いわゆる新耐震基準）等に適合したことが確認できる書類で次に掲げるもの
 - ①建築物の耐震改修の促進に関する法律に規定する基本方針のうち同法の技術上の指針となるべき事項について建築士が耐震診断を行い、作成した耐震診断結果報告書
 - ②住宅品質確保促進法に基づく既存住宅に係る建設住宅性能評価書
 - ③既存住宅の売買に係る特定住宅瑕疵担保履行確保法に基づく既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書
- ④①～③までに掲げるもののほか、住宅の耐震性に関する書類
- i) 耐震診断結果報告書（耐震改修促進法第4条に基づき指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は地方公共団体が耐震診断を行い、その結果を記載した書類）
 - ii) 建築士法第20条第2項に規定する証明書（構造計算書）の写し
 - iii) 耐震基準適合証明書の写し
 - iv) 住宅耐震改修証明書の写し
 - v) 固定資産税減額証明書の写し
 - vi) 増改築等工事証明書の写し

(3) 重要事項説明書記載上の留意点

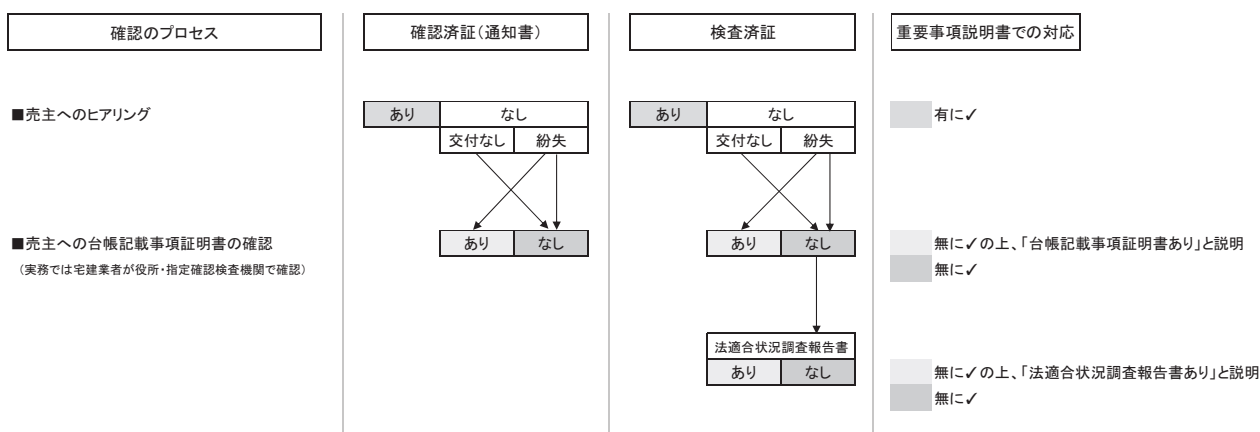
- ・ 売主に書類の有無を照会し、必要に応じて管理組合、管理会社にも問い合わせることをもって、調査義務を果たしたことになります。なお、書類の実物を見て有無を確認する必要はありません（Q&AのA5-4）が、可能な限り実物を見て確認することが望ましいです。売主以外の者（例えば「マンション管理組合」）が書類を保有している場合は、重要事項説明書の備考欄にその旨を記載の上、説明を行うこととなります（Q&AのA5-3）。
- ・ 原則として、当該書類の有無を説明するものであり、当該書類に記載されている内容の説明までは宅建業者に義務付けられてはいません。
- ・ 紛失等で書類がない場合には、「保存：無」にチェックをします。そもそも当該書類の作成義務がない場合や当該書類が交付されていない場合には、その旨がわかるように記載します。

例えば、国土交通省が作成した重要事項説明書の参考書式を活用する場合、該当しないものは斜線を引くこととしています（Q&AのA5—8）が、本会も同様の対応を推奨します。

(4) 確認済証又は検査済証が保存されていない場合

- ・ 確認済証又は検査済証が保存されていない場合であっても、当該住宅が建築確認又は完了検査を受けたことを証明できるものとして、建築基準法の特定行政庁の台帳に記載されている旨を証明する書類（台帳記載事項証明書）が交付され、保存されている場合には、その旨を重要事項説明書に記載し、説明することが適切とされています。
- ・ 検査済証の交付を受けていない住宅の場合においても、「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関等を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」（平成26年7月2日国住指第1137号）に基づく法適合状況調査報告書が作成され、保存されている場合には、当該住宅を増改築等する際の建築確認の資料等として活用できるため、法適合状況調査報告書が保存されている旨を記載し、説明することが適切であるとされています。

《確認済証・検査済証の確認・重要事項説明のフロー》



(5) 本会策定書式について（「建物の耐震診断に関する事項」の統合について）

平成18年3月に重要事項説明に追加された「建物の耐震診断に関する事項」の説明内容は、今回新たに規定された説明内容と重複する箇所が多いため、本会策定の重要事項説明書式では、「建物の耐震診断に関する事項」に係る項目と、今回新たに規定された本条の項目を統合いたしました。

重要事項説明書への記載要領

記載例1 区分所有建物の場合

(新築時の確認済証・検査済証あり。増改築等は行っていない。その他の調査等は行っていない場合)

書類の種類等	保存の状況等
①確認の申請書および添付図書並びに確認済証（新築時のもの） 発行年月日：平成●年●月●日・発行番号 ●●●●●●●● 号	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
②検査済証（新築時のもの） 発行年月日：平成●年●月●日・発行番号 ●●●●●●●● 号	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
増改築等を行った物件である場合	
③確認の申請書および添付図書並びに確認済証（増改築時のもの）	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
④検査済証（増改築時のもの）	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
建物状況調査を実施した住宅である場合	
*⑤建物状況調査報告書（1年以内のものに限らない）	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
既存住宅性能評価（建設）を受けた住宅である場合	
*⑥既存住宅性能評価書（現況検査・評価書）	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
建築基準法第12条の規定による定期調査報告の対象である住宅の場合	
*⑦定期調査報告書・定期検査報告書（昇降機等）	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した建物である場合（地震に対する安全性に関する書類） (注)	
⑧耐震診断結果報告書 有の場合、その概要は別添の耐震診断結果報告書のとおり。 結果報告書の記載中、新耐震基準の適合性を証する記載	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
*⑨既存住宅性能評価書（現況検査・評価書）記載中、1-1. 耐震等級の区分	<input type="checkbox"/> 1以上(適) <input type="checkbox"/> 0(不適)
*⑩既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
*⑪耐震基準適合証明書	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
⑫その他（ ）	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
上記①と②の書類については、本物件の管理組合が保存しています。	

※交付はされているが、紛失等して保存されていない又は調査しても不明だった場合は、無にチェックします。

※作成義務がない、又は交付されていない書類は斜線を引きます。

*⑤、⑥、⑦、⑨、⑩、⑪の書類は、「既存の建物」のうち、住宅のみ対象となります。

(注) 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。

建築確認通知書（確認済証）又は検査済証がない場合には以下のとおりとなります。

- ・居住の用に供される建物（区分所有建物を除く）の場合は、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日以前である場合に説明します。
- ・事業の用に供する建物の場合は、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。

記載例 2 戸建住宅の場合

(新築時の確認済証・検査済証なし。増改築等の確認済証・検査済証なし。台帳記載事項証明書が保存されている場合。その他の調査等は行っていない場合。)

書類の種類等		保存の状況等
①確認の申請書および添付図書並びに確認済証（新築時のもの）		□有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無
発行年月日： 年 月 日・発行番号 号		
②検査済証（新築時のもの）		□有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無
発行年月日： 年 月 日・発行番号 号		
増改築等を行った物件である場合	③確認の申請書および添付図書並びに確認済証（増改築時のもの）	□有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無
	④検査済証（増改築時のもの）	□有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無
建物状況調査を実施した住宅である場合	*⑤建物状況調査報告書（1年以内のものに限らない）	□有・□無
既存住宅性能評価（建設）を受けた住宅である場合	*⑥既存住宅性能評価書（現況検査・評価書）	□有・□無
建築基準法第12条の規定による定期調査報告の対象である住宅の場合	*⑦定期調査報告書・定期検査報告書（昇降機等）	□有・□無
昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した建物である場合（地震に対する安全性に関する書類）（注）	⑧耐震診断結果報告書	□有・□無
	有の場合、その概要は別添の耐震診断結果報告書のとおり。 結果報告書の記載中、新耐震基準の適合性を証する記載	□有・□無
	*⑨既存住宅性能評価書（現況検査・評価書）記載中、1-1. 耐震等級の区分	□1以上（適） □0（不適）
	*⑩既存住宅売買瑕疵保険の付保証証明書	□有・□無
	*⑪耐震基準適合証明書	□有・□無
	⑫その他（ ）	□有・□無
<p>売主である甲野太郎様に照会した結果、①、②、③、④の書類は保存されていませんでしたが、〇〇区役所から交付された台帳記載事項証明書（別添）が保存されています。</p> <p>保存されている書類の発行等の年月日は以下のとおりです。</p> <p>①平成〇年〇月〇日、②平成〇年〇月〇日、③平成〇年〇月〇日、④平成〇年〇月〇日</p>		

※交付はされているが、紛失等して保存されていない又は調査しても不明だった場合は、無にチェックします。

※作成義務がない、又は交付されていない書類は斜線を引きます。

*⑤、⑥、⑦、⑨、⑩、⑪の書類は、「既存の建物」のうち、住宅のみ対象となります。

（注）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。

- 建築確認通知書（確認済証）又は検査済証がない場合には以下のとおりとなります。
- ・居住の用に供される建物（区分所有建物を除く）の場合は、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日以前である場合に説明します。
 - ・事業の用に供する建物の場合は、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。

記載例 3 戸建住宅の場合

(新築時の確認済証・検査済証あり。増改築等の確認済証・検査済証あり。建物状況調査報告書、既存住宅に係る建設住宅性能評価書が保存されている場合)

書類の種類等	保存の状況等	
①確認の申請書および添付図書並びに確認済証（新築時のもの） 発行年月日：平成●年●月●日・発行番号●●●●●●●●号	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	
②検査済証（新築時のもの） 発行年月日：平成●年●月●日・発行番号●●●●●●●●号	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	
増改築等を行った物件である場合	③確認の申請書および添付図書並びに確認済証（増改築時のもの）	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
	④検査済証（増改築時のもの）	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
建物状況調査を実施した住宅である場合	*⑤建物状況調査報告書（1年以内のものに限らない）	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
既存住宅性能評価（建設）を受けた住宅である場合	*⑥既存住宅性能評価書（現況検査・評価書）	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
建築基準法第12条の規定による定期調査報告の対象である住宅の場合	*⑦定期調査報告書・定期検査報告書（昇降機等）	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した建物である場合（地震に対する安全性に関する書類）（注）	⑧耐震診断結果報告書	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
	有の場合、その概要は別添の耐震診断結果報告書のとおり。 結果報告書の記載中、新耐震基準の適合性を証する記載	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
	*⑨既存住宅性能評価書（現況検査・評価書）記載中、1-1. 耐震等級の区分	<input type="checkbox"/> 1以上(適) <input type="checkbox"/> 0(不適)
	*⑩既存住宅売買瑕疵保険の付保証証明書	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
	*⑪耐震基準適合証明書	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
⑫その他（ ）	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	
<p>売主である甲野太郎様に照会しました。 保存されている書類の発行等がされた年月日は以下のとおりです。 ③平成○年○月○日、④平成○年○月○日、⑤平成○年○月○日、⑥平成○年○月○日。</p>		

※交付はされているが、紛失等して保存されていない又は調査しても不明だった場合は、無にチェックします。

※作成義務がない、又は交付されていない書類は斜線を引きます。

*⑤、⑥、⑦、⑨、⑩、⑪の書類は、「既存の建物」のうち、住宅のみ対象となります。

(注) 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。

建築確認通知書（確認済証）又は検査済証がない場合には以下のとおりとなります。

- ・居住の用に供される建物（区分所有建物を除く）の場合は、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日以前である場合に説明します。
- ・事業の用に供する建物の場合は、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。

参考例 4 戸建住宅の場合

(新築時の確認済証及び検査済証の交付を受けていない物件の場合)

書類の種類等		保存の状況等
①確認の申請書および添付図書並びに確認済証（新築時のもの）		□有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無
発行年月日： 年 月 日・発行番号 号		
②検査済証（新築時のもの）		□有・□無
発行年月日： 年 月 日・発行番号 号		
増改築等を行った物件である場合	③確認の申請書および添付図書並びに確認済証（増改築時のもの）	□有・□無
	④検査済証（増改築時のもの）	□有・□無
建物状況調査を実施した住宅である場合	*⑤建物状況調査報告書（1年以内のものに限らない）	□有・□無
既存住宅性能評価（建設）を受けた住宅である場合	*⑥既存住宅性能評価書（現況検査・評価書）	□有・□無
建築基準法第12条の規定による定期調査報告の対象である住宅の場合	*⑦定期調査報告書・定期検査報告書（昇降機等）	□有・□無
昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した建物である場合（地震に対する安全性に関する書類）（注）	⑧耐震診断結果報告書	□有・□無
	有の場合、その概要は別添の耐震診断結果報告書のとおり。	
	結果報告書の記載中、新耐震基準の適合性を証する記載	□有・□無
	*⑨既存住宅性能評価書（現況検査・評価書）記載中、1-1. 耐震等級の区分	□1以上（適） □0（不適）
	*⑩既存住宅売買瑕疵保険の付保証証明書	□有・□無
	*⑪耐震基準適合証明書	□有・□無
	⑫その他（ ）	□有・□無
<p>当該物件は、売主に照会した結果、新築時の確認済証及び検査済証の交付を受けていない恐れがあり、建築基準法に違反している可能性が高いと思われます。</p>		

※交付はされているが、紛失等して保存されていない又は調査しても不明だった場合は、無にチェックします。

※作成義務がない、又は交付されていない書類は斜線を引きます。

*⑤、⑥、⑦、⑨、⑩、⑪の書類は、「既存の建物」のうち、住宅のみ対象となります。

（注）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。

建築確認通知書（確認済証）又は検査済証がない場合には以下のとおりとなります。

- ・居住の用に供される建物（区分所有建物を除く）の場合は、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日以前である場合に説明します。
- ・事業の用に供する建物の場合は、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。

上記参考例のように、確認済証や検査済証の交付を受けていない恐れのある建物は、場合によっては、建ぺい率、容積率オーバー等の違反建築物の可能性があるので、取り扱う場合は十分注意してください。

【新訂版】「わかりやすい売買契約書の書き方」追補

4. 既存建物の売買等の契約成立時における、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について、「当事者の双方が確認した事項を記載した書面」の交付について

宅建業法第37条第1項に第2号の2が追加され、「既存建物の売買等の契約成立時における、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について、当事者の双方が確認した事項を記載した書面」を交付することが義務付けられました。

(1) 対象となる取引物件

上記対応が必要となるのは「既存住宅」の売買・交換、売買・交換の媒介、代理です。

(2) 当事者とは

当事者とは、既存住宅の売買又は交換の契約を締結した当事者（売買の場合にあっては、売主と買主）のことを指します（Q&AのA6-1）。

(3) 当事者の双方が確認した事項とは

原則として、建物状況調査等、既存住宅について専門的な第三者による調査が行われ、その調査結果の概要を重要事項として宅建業者が説明した上で契約締結に至った場合の当該「調査結果の概要」となります（Q&AのA6-2）。

なお、国土交通省の「宅建業法の解釈・運用の考え方（ガイドライン）」では、『当事者の双方が写真や告知書等をもとに既存住宅の状況を客観的に確認し、その内容を価格交渉や瑕疵担保の免責に反映した場合等、既存住宅の状況が実態的に明らかにされるものであり、かつ、それが法的にも契約の内容を構成していると考えられる場合には、当該事項を「当事者の双方が確認した事項」として書面に記載して差し支えない』としております。

しかし、契約当事者にとって、本条の「双方が確認した事項」の趣旨と、売買契約書における特約条項の趣旨の違いを理解しにくいと思われる上、宅建業者がその違いを契約当事者に説明するのも煩雑であると考えます。

したがって、本会では、重要事項説明書において、建物状況調査の結果を説明するしないにかかわらず、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について、契約当事者の双方が写真や告知書等をもとに客観的に確認した事項に基づき、その内容を取引価格や瑕疵担保の免責に反映しようとする場合には、本条の「当事者の双方が確認した事項」とはせず、売買契約書の特約条項欄に記載していただく前提の書式をご提示いたします。

■売買契約書への記載要領

記載例 1

- ・既存住宅の仲介の場合（売主も買主も一般の場合）
- ・重説で既存住宅状況調査技術者が実施した1年以内の建物状況調査の結果の概要を説明した場合

「建物の構造耐力上主要な部分」または「雨水の侵入を防止する部分」の状況について売主、買主の双方が確認した事項※	<input checked="" type="checkbox"/> 有 確認資料；建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）（別添参照） 資料作成者：○級建築士 設計 太郎氏 資料作成日：平成30年5月1日
	<input type="checkbox"/> 無

※既存住宅状況調査技術者が実施した建物状況調査のうち、1年以内に実施したものの有無等を記載。

特約条項

売主は買主に対して、別添建物状況調査の結果の概要に記載されている内容を含め、本物件について一切の瑕疵担保責任を負わないものとする。

記載例 2

- ・既存住宅の仲介の場合（売主も買主も一般の場合）
- ・重説で既存住宅状況調査技術者が実施した1年以内の建物状況調査の結果の概要を説明した場合
- ・告知書に記載されている内容を客観的に確認し、売買契約書の特約条項で瑕疵担保を免責する場合

「建物の構造耐力上主要な部分」または「雨水の侵入を防止する部分」の状況について売主、買主の双方が確認した事項※	<input checked="" type="checkbox"/> 有 確認資料；建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）（別添参照） 資料作成者：○級建築士 設計 太郎氏 資料作成日：平成30年5月1日
	<input type="checkbox"/> 無

※既存住宅状況調査技術者が実施した建物状況調査のうち、1年以内に実施したものの有無等を記載。

特約条項

売主と買主は、別添「物件状況報告書（告知書）」に記載されている、本件建物南東側居室の天井に雨漏り跡が存することについて、目視により確認した。
売主は買主に対して、別添「物件状況報告書（告知書）」記載の内容を含め、本物件について一切の瑕疵担保責任を負わないものとする。

記載例 3

- ・既存住宅の仲介の場合（売主も買主も一般の場合）
- ・重説で建物状況調査の結果の概要を説明していない場合
- ・告知書に記載されている内容を客観的に確認し、売買契約書の特約条項で瑕疵担保を免責する場合

「建物の構造耐力上主要な部分」または「雨水の侵入を防止する部分」の状況について売主、買主の双方が確認した事項※	<input type="checkbox"/> 有 確認資料；建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）（別添参照） 資料作成者：_____ 資料作成日：____年 月 日
	<input checked="" type="checkbox"/> 無

※既存住宅状況調査技術者が実施した建物状況調査のうち、1年以内に実施したものの有無等を記載。

特約条項

売主と買主は、別添「物件状況報告書（告知書）」に記載されている、本件建物南東側居室の天井に雨漏り跡が存することについて、目視により確認した。
売主は買主に対して、別添「物件状況報告書（告知書）」記載の内容を含め、本物件について一切の瑕疵担保責任を負わないものとする。

記載例 4

- ・一般売主、宅建業者買主、仲介業者がない場合（重要事項説明を行わない場合）
- ・既存住宅状況調査技術者が実施した1年以内の建物状況調査の結果の概要があり、その内容を売買契約書の特約条項で瑕疵担保を免責する場合

「建物の構造耐力上主要な部分」または「雨水の浸入を防止する部分」の状況について売主、買主の双方が確認した事項※	<input type="checkbox"/> 有 確認資料；建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）（別添参照） 資料作成者：_____ 資料作成日：____年__月__日
	<input type="checkbox"/> 無

※既存住宅状況調査技術者が実施した建物状況調査のうち、1年以内に実施したものの有無等を記載。

特約条項

売主は買主に対して、別添「建物状況調査の結果の概要」に記載されている内容を含め、本物件について一切の瑕疵担保責任を負わないものとする。

なお、上記記載例1～4のように、瑕疵担保責任を負わないとする場合においては、売買契約書書式の瑕疵担保責任の項目について、「負担しない」にチェックをします。

瑕疵担保責任の有無及び期間	<input type="checkbox"/> 負担する（物件引渡し後 間）	<input checked="" type="checkbox"/> 負担しない
---------------	---	---

本追補で解説してきた改正宅建業法は平成30年4月1日より施行されます。

本改正宅建業法に対応する全宅連版「重要事項説明書」及び「売買契約書」の書式については、上記で解説してきた追加項目を盛り込んだうえ、平成30年3月中旬～下旬頃を目途に全宅連ホームページ「書式のダウンロード」(<https://www.zentaku.or.jp/member/download/>)にて公開予定です。

なお、改訂予定の媒介契約書、重要事項説明書、売買契約書はそれぞれ以下のとおりです。

(参考)

媒介契約書

改訂予定の書式	一般媒介契約書	追加項目 ・建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項
	専任媒介契約書	
	専属専任媒介契約書	

重要事項説明書

改訂予定の書式	土地建物の売買・交換用	追加項目 ・建物状況調査の結果の概要（既存の住宅のとき） ・建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況・建物の耐震診断に関する事項（既存の建物のとき）
	区分所有建物の売買・交換用	
	建物貸借（※）	
	宅建業者売主用 土地建物の売買・交換用	
	宅建業者売主用 区分所有建物の売買・交換用	

（※）建物貸借用の重要事項説明書は、「建物状況調査の結果の概要」のみ追加となります。

売買契約書

改訂 予定 の 書式	一般 土地実測建物公簿用	追加項目 ・ 建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者双方が確認した事項
	一般 土地建物公簿用	
	一般 借地権付建物用	
	一般 区分所有建物用	
	売主宅建業者 土地実測建物公簿用	
	売主宅建業者 土地建物公簿用	
売主宅建業者 区分所有建物用		

《まとめ》改正宅建業法による宅建業者の業務整理

※表中「○」が必要となる業務

改正宅建業法	関係書類	内容	宅建業者の立場			
			売買			賃貸
			売主	買主	媒介／代理	媒介／代理
34条の2	媒介契約書	あっせんの有無の記載	—	—	○	—
35条6の二 イ	重要事項説明書	建物状況調査に係る記載と説明	○	—	○	○
35条6の二 □		書類保存状況の確認と記載	○	—	○	—
37条1項2の2	37条書面 (売買契約書)	当事者双方が確認した事項を記載した書面の交付	○	○	○	—

改訂重要事項説明書式（土地建物の売買・交換用）

※本書式は平成29年11月現在の案であり、今後一部修正等される場合があります。全宅連 HP 等で最新の書式をご確認ください。

重要事項説明書【土地建物の売買・交換用】

[土地付建物 ・ 借地権付建物]

年 月 日

買主（譲受人） 様 売主（譲渡人） 様

下記の不動産について、宅地建物取引業法第35条・同法第35条の2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。

本書面には、説明内容をあらかじめ印刷した事項がありますが、そのうち説明文の頭の□欄に✓印をつけた記載内容が下記不動産について該当する説明です。✓印のない□欄、又は線で抹消した説明等は、関係ないことを示します。

	A	B
宅 地 建 物 取 引 業 者	主たる事務所 所在地・TEL	主たる事務所 所在地・TEL
	商号又は名称	商号又は名称
	代表者の氏名	代表者の氏名
	免許証番号	免許証番号
	大臣 知事（ ）第 号	大臣 知事（ ）第 号
	年 月 日	年 月 日
説 明 を す る 宅 地 建 物 取 引 士	氏 名	氏 名
	登 録 番 号	登 録 番 号
	業務に従事する 事 務 所 名	業務に従事する 事 務 所 名
	事務所所在地 TEL	事務所所在地 TEL
取引 態様	<input type="checkbox"/> 売主・ <input type="checkbox"/> 代理・ <input type="checkbox"/> 媒介 / <input type="checkbox"/> 交換の当事者・ <input type="checkbox"/> 代理・ <input type="checkbox"/> 媒介	<input type="checkbox"/> 売主・ <input type="checkbox"/> 代理・ <input type="checkbox"/> 媒介 / <input type="checkbox"/> 交換の当事者・ <input type="checkbox"/> 代理・ <input type="checkbox"/> 媒介
供 託 所 等 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	
	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丁目6番3号	
	所属地方本部の名称及び所在地	
	※「公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 地方本部一覧」参照	
弁済業務保証金の供託所及び所在地		
東京法務局 東京都千代田区九段南1丁目1番15号		

売主（交換の場合の譲渡人）の表示

住所・氏名		外 名 (合計 名)
登記名義人と	<input type="checkbox"/> 同じ <input type="checkbox"/> 異なる→理由：	

不動産の表示等

		所 在	地 番	地 目	登記簿面積	実測面積	権利の種類
(1)	土		番	<input type="checkbox"/> 宅地・ <input type="checkbox"/> 田・ <input type="checkbox"/> 畑・ <input type="checkbox"/> 山林・ <input type="checkbox"/> 雑種地・ <input type="checkbox"/> () 現況 ()	m ²	m ²	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権
			番	<input type="checkbox"/> 宅地・ <input type="checkbox"/> 田・ <input type="checkbox"/> 畑・ <input type="checkbox"/> 山林・ <input type="checkbox"/> 雑種地・ <input type="checkbox"/> () 現況 ()	m ²	m ²	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権
			番	<input type="checkbox"/> 宅地・ <input type="checkbox"/> 田・ <input type="checkbox"/> 畑・ <input type="checkbox"/> 山林・ <input type="checkbox"/> 雑種地・ <input type="checkbox"/> () 現況 ()	m ²	m ²	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権
			番	<input type="checkbox"/> 宅地・ <input type="checkbox"/> 田・ <input type="checkbox"/> 畑・ <input type="checkbox"/> 山林・ <input type="checkbox"/> 雑種地・ <input type="checkbox"/> () 現況 ()	m ²	m ²	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権
		外 筆 (別紙)		登記簿面積合計			m ²
		合計 筆		実測面積合計			m ²
		<input type="checkbox"/> 仮換地 <input type="checkbox"/> 保留地予定地		<input type="checkbox"/> 仮換地面積 <input type="checkbox"/> 保留地予定地面積			m ²
		契約対象の地積の確定		<input type="checkbox"/> 公簿面積による <input type="checkbox"/> 実測面積による → 実測： <input type="checkbox"/> 済・ <input type="checkbox"/> 未済 (実測清算： <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無)			
		土地に関する測量図	<input type="checkbox"/> 確定測量図	<input type="checkbox"/> (<input type="checkbox"/> 昭和・ <input type="checkbox"/> 平成) 年 月 日作製 <input type="checkbox"/> 引渡日までに測量する (別添売買契約書(案)第 条参照)		※確定測量図とは、全ての隣地所有者の立会いを得て境界確定されたもの (官有地に接する場合は、官民査定手続も経たもの) をいいます。 ※現況測量図は、上記確定測量図以外のものをいいます。 ※地積測量図は、分筆登記等の際に添付される測量図で、登記所に申請書類として保管されているものですが、確定測量図であるとは限りません。 ※現況測量図、地積測量図の場合、分筆・合筆には隣地所有者の承認が必要な場合があります。詳しくは土地家屋調査士にお問合せください。	
<input type="checkbox"/> 現況測量図	<input type="checkbox"/> (<input type="checkbox"/> 昭和・ <input type="checkbox"/> 平成) 年 月 日作製 (隣地所有者立会い <input type="checkbox"/> 済・ <input type="checkbox"/> 未済) <input type="checkbox"/> 引渡日までに測量する (別添売買契約書(案)第 条参照) (隣地所有者立会い予定： <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無)						
<input type="checkbox"/> 地積測量図	<input type="checkbox"/> (<input type="checkbox"/> 昭和・ <input type="checkbox"/> 平成) 年 月 日作製						
<input type="checkbox"/> その他							
		備 考					

(2)	建 物	所 在			家屋番号			
		住居表示			附属建物	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 ()		
		種 類	<input type="checkbox"/> 居宅・ <input type="checkbox"/> 共同住宅・ <input type="checkbox"/> 店舗・ <input type="checkbox"/> 事務所・ <input type="checkbox"/> 工場・ <input type="checkbox"/> 倉庫・ <input type="checkbox"/> ()					
		構 造	<input type="checkbox"/> 木造・ <input type="checkbox"/> 軽量鉄骨造・ <input type="checkbox"/> 鉄骨造・ <input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造・ <input type="checkbox"/> 鉄骨鉄筋コンクリート造・ <input type="checkbox"/> () / <input type="checkbox"/> 瓦ぶき・ <input type="checkbox"/> スレートぶき・ <input type="checkbox"/> 亜鉛メッキ鋼板ぶき・ <input type="checkbox"/> 陸屋根・ <input type="checkbox"/> 合金メッキ鋼板ぶき・ <input type="checkbox"/> () / 階建					
		床面積	1階	m ² ・2階	m ² ・3階	m ² ・()階	m ² ・	
		<input type="checkbox"/> 登記簿 <input type="checkbox"/> () ()階	m ² ・()階	m ² ・()階	m ² ・()階	m ² 計		m ²
		新築： <input type="checkbox"/> 昭和・ <input type="checkbox"/> 平成 年 月		<input type="checkbox"/> 増築・ <input type="checkbox"/> 改築： <input type="checkbox"/> 昭和・ <input type="checkbox"/> 平成 年 月				
		備 考						

I 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項

1 登記記録に登録された事項 (年 月 日現在) □詳細は別添の登記事項証明書(登記簿謄本)等参照。

土 地 (借地権の場合はその 対象となるべき土地)	権利部 (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)		<input type="checkbox"/> 差押登記 <input type="checkbox"/> 仮差押 <input type="checkbox"/> 仮処分 <input type="checkbox"/> 所有権移転仮登記 <input type="checkbox"/> ()
	権利部 (乙区)	所有権以外の 権利に関する事項 (□有・□無)		<input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 抵当権 <input type="checkbox"/> 根抵当権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> ()
建 物	権利部 (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)		<input type="checkbox"/> 差押登記 <input type="checkbox"/> 仮差押 <input type="checkbox"/> 仮処分 <input type="checkbox"/> 所有権移転仮登記 <input type="checkbox"/> ()
	権利部 (乙区)	所有権以外の 権利に関する事項 (□有・□無)		<input type="checkbox"/> 抵当権 <input type="checkbox"/> 根抵当権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> ()
備 考				

2 借地権(使用貸借権)付建物の売買等の場合(該当□する・□しない)

※別添賃貸借契約書・補充用紙参照

3 第三者による対象物件の占有に関する事項

第三者による占有	<input type="checkbox"/> 有 · <input type="checkbox"/> 無
占有者の住所・氏名	
権 利 関 係	<input type="checkbox"/> 借地人(□賃貸借・□使用貸借) } → ※別添賃貸借契約書等参照 <input type="checkbox"/> 借家人(□賃貸借・□使用貸借) } <input type="checkbox"/> ()
備 考	

4 都市計画法・建築基準法等の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の概要

①	都市 計 画 区 域	区域区分 <input type="checkbox"/> 資料参照	内 <input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域 <input type="checkbox"/> 線引きされていない区域（市街化区域、市街化調整区域に区分されていない区域）	外 <input type="checkbox"/> 準都市計画区域 <input type="checkbox"/> 都市計画区域・準都市計画区域外
		開発行為等の制限 <input type="checkbox"/> 資料参照	<input type="checkbox"/> 開発行為をする場合： <input type="checkbox"/> 許可必要・ <input type="checkbox"/> 許可不要	
			<input type="checkbox"/> 開発許可申請後の場合： <input type="checkbox"/> 許可済（許可番号 _____）・ <input type="checkbox"/> 許可未済	
			<input type="checkbox"/> 開発行為完了の場合： <input type="checkbox"/> 工事完了公告有（検査済番号 _____）・ <input type="checkbox"/> 工事完了公告無	
市街化調整区域であった場合の建築許可 <small>（原則として一般住宅等建物を建築することができず、開発行為も原則として許可されません。）</small>	<input type="checkbox"/> 建築等をする場合： <input type="checkbox"/> 許可必要・ <input type="checkbox"/> 許可不要 <input type="checkbox"/> 建築物がある場合： <input type="checkbox"/> 許可有・ <input type="checkbox"/> 許可無 →許可有の場合の建築条件： <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 ※備考		<input type="checkbox"/> 資料参照	
②	都市計画制限	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 都市計画施設等の区域内 <input type="checkbox"/> 都市計画事業の事業地内 <input type="checkbox"/> 地区計画の区域内 <input type="checkbox"/> （ _____ ）	計画・事業名 { _____ } （ <input type="checkbox"/> 昭和・ <input type="checkbox"/> 平成 _____ 年 _____ 月 _____ 日告示第 _____ 号） <input type="checkbox"/> 資料参照
		<input type="checkbox"/> 無		
③	用途地域	<input type="checkbox"/> 第1種低層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 第2種低層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 第1種中高層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 第2種中高層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 第1種住居地域 <input type="checkbox"/> 第2種住居地域 <input type="checkbox"/> 準住居地域 <input type="checkbox"/> 近隣商業地域 <input type="checkbox"/> 商業地域 <input type="checkbox"/> 準工業地域 <input type="checkbox"/> 工業地域 <input type="checkbox"/> 工業専用地域 <input type="checkbox"/> 指定なし <input type="checkbox"/> 資料参照		
		地区・街区等 特別用途地区 特定用途制限地域	<input type="checkbox"/> 特別用途地区（ _____ ） <input type="checkbox"/> 特定用途制限地域 <input type="checkbox"/> 資料参照	
④	地区・街区等	その他の地域地区等	<input type="checkbox"/> 高層住居誘導地区 <input type="checkbox"/> 高度地区（種類： _____） <input type="checkbox"/> 高度利用地区 <input type="checkbox"/> 防火地域 <input type="checkbox"/> 準防火地域 <input type="checkbox"/> 特定防災街区整備地区 <input type="checkbox"/> 風致地区 <input type="checkbox"/> （ _____ ） <input type="checkbox"/> 資料参照	
		建ぺい率の制限	指定建ぺい率 _____ % {建ぺい率の緩和} <input type="checkbox"/> a. 防火地域内で耐火建築物の場合は10%増となり、 _____ %になります。 <input type="checkbox"/> b. 建ぺい率の限度が80%とされている地域内で、かつ、防火地域内で耐火建築物の場合は、制限はありません。 <input type="checkbox"/> c. 特定行政庁が指定した角地にある場合は10%増となり、 _____ %になります。 <input type="checkbox"/> d. 前記a. c. のいずれにも該当する建築物の場合は20%増となり、 _____ %になります。 <input type="checkbox"/> e. その他 <input type="checkbox"/> 資料参照	
⑥	容積率の制限	a.	指定容積率 _____ %	特例容積率の適用： <input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有→ _____ %になります。
		b.	道路幅員制限 （前面道路幅員が12m未満の場合）	幅員 _____ 特定道路による緩和 （ _____ m + _____ m） × （ <input type="checkbox"/> 40・ <input type="checkbox"/> 60・ <input type="checkbox"/> 80） = _____ %
		<input type="checkbox"/> 前面道路幅員が12m未満→a. b. のいずれか低い方によります。 <input type="checkbox"/> 前面道路幅員が12m以上→a. によります。		
備考				

⑦	建築物の高さの制限	道路斜線制限 (□有・□無) 隣地斜線制限 (□有・□無) 北側斜線制限 (□有・□無) 絶対高さ制限 (第1種又は第2種低層住居専用地域の場合) (□有→ [□10m・□12m]・□無) 日影規制 (□有・□無) □資料参照																										
⑧	その他の建築制限	<input type="checkbox"/> 外壁後退距離制限 (第1種又は第2種低層住居専用地域の場合) : (□1.5m・□1m) 以上 <input type="checkbox"/> 敷地面積の制限: 最低限度 _____ m ² □資料参照																										
⑨	条例による制限 その他の制限	<input type="checkbox"/> 災害危険区域 <input type="checkbox"/> 地区計画の区域 <input type="checkbox"/> 建築協定区域 <input type="checkbox"/> 風致地区 <input type="checkbox"/> □資料参照																										
⑩	敷地と道路との関係による制限	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:20%; vertical-align: top;">敷地の接道義務</td> <td> 建物の敷地は、原則として、幅員 (□4m・□6m) 以上の建築基準法に定める道路 (下記「*道路の種類」のうちア～カの道路) に2m以上接していなければ建物の建築はできません。 <input type="checkbox"/>条例により接道の要件が付加されます。 →<input type="checkbox"/>路地状敷地の場合 _____ <input type="checkbox"/>特殊建築物の場合 _____ <input type="checkbox"/> _____ □資料参照 </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">接道の状況</td> <td> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width:15%;">接道方向</th> <th style="width:15%;">公・私道の別</th> <th style="width:15%;">接面道路の種類*</th> <th style="width:15%;">幅員</th> <th style="width:15%;">接道長さ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align:center;">側</td> <td><input type="checkbox"/>公道・<input type="checkbox"/>私道</td> <td></td> <td style="text-align:center;">m</td> <td style="text-align:center;">m</td> </tr> <tr> <td style="text-align:center;">側</td> <td><input type="checkbox"/>公道・<input type="checkbox"/>私道</td> <td></td> <td style="text-align:center;">m</td> <td style="text-align:center;">m</td> </tr> <tr> <td style="text-align:center;">側</td> <td><input type="checkbox"/>公道・<input type="checkbox"/>私道</td> <td></td> <td style="text-align:center;">m</td> <td style="text-align:center;">m</td> </tr> </tbody> </table> <p>*道路の種類 ア. 建築基準法第42条第1項第1号の道路 イ. 同条第1項第2号の道路 ウ. 同条第1項第3号の道 エ. 同条第1項第4号の道路 オ. 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) カ. 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。) キ. 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。) □資料参照</p> </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">備考</td> <td></td> </tr> </table>	敷地の接道義務	建物の敷地は、原則として、幅員 (□4m・□6m) 以上の建築基準法に定める道路 (下記「*道路の種類」のうちア～カの道路) に2m以上接していなければ建物の建築はできません。 <input type="checkbox"/> 条例により接道の要件が付加されます。 → <input type="checkbox"/> 路地状敷地の場合 _____ <input type="checkbox"/> 特殊建築物の場合 _____ <input type="checkbox"/> _____ □資料参照	接道の状況	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width:15%;">接道方向</th> <th style="width:15%;">公・私道の別</th> <th style="width:15%;">接面道路の種類*</th> <th style="width:15%;">幅員</th> <th style="width:15%;">接道長さ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align:center;">側</td> <td><input type="checkbox"/>公道・<input type="checkbox"/>私道</td> <td></td> <td style="text-align:center;">m</td> <td style="text-align:center;">m</td> </tr> <tr> <td style="text-align:center;">側</td> <td><input type="checkbox"/>公道・<input type="checkbox"/>私道</td> <td></td> <td style="text-align:center;">m</td> <td style="text-align:center;">m</td> </tr> <tr> <td style="text-align:center;">側</td> <td><input type="checkbox"/>公道・<input type="checkbox"/>私道</td> <td></td> <td style="text-align:center;">m</td> <td style="text-align:center;">m</td> </tr> </tbody> </table> <p>*道路の種類 ア. 建築基準法第42条第1項第1号の道路 イ. 同条第1項第2号の道路 ウ. 同条第1項第3号の道 エ. 同条第1項第4号の道路 オ. 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) カ. 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。) キ. 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。) □資料参照</p>	接道方向	公・私道の別	接面道路の種類*	幅員	接道長さ	側	<input type="checkbox"/> 公道・ <input type="checkbox"/> 私道		m	m	側	<input type="checkbox"/> 公道・ <input type="checkbox"/> 私道		m	m	側	<input type="checkbox"/> 公道・ <input type="checkbox"/> 私道		m	m	備考	
敷地の接道義務	建物の敷地は、原則として、幅員 (□4m・□6m) 以上の建築基準法に定める道路 (下記「*道路の種類」のうちア～カの道路) に2m以上接していなければ建物の建築はできません。 <input type="checkbox"/> 条例により接道の要件が付加されます。 → <input type="checkbox"/> 路地状敷地の場合 _____ <input type="checkbox"/> 特殊建築物の場合 _____ <input type="checkbox"/> _____ □資料参照																											
接道の状況	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width:15%;">接道方向</th> <th style="width:15%;">公・私道の別</th> <th style="width:15%;">接面道路の種類*</th> <th style="width:15%;">幅員</th> <th style="width:15%;">接道長さ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align:center;">側</td> <td><input type="checkbox"/>公道・<input type="checkbox"/>私道</td> <td></td> <td style="text-align:center;">m</td> <td style="text-align:center;">m</td> </tr> <tr> <td style="text-align:center;">側</td> <td><input type="checkbox"/>公道・<input type="checkbox"/>私道</td> <td></td> <td style="text-align:center;">m</td> <td style="text-align:center;">m</td> </tr> <tr> <td style="text-align:center;">側</td> <td><input type="checkbox"/>公道・<input type="checkbox"/>私道</td> <td></td> <td style="text-align:center;">m</td> <td style="text-align:center;">m</td> </tr> </tbody> </table> <p>*道路の種類 ア. 建築基準法第42条第1項第1号の道路 イ. 同条第1項第2号の道路 ウ. 同条第1項第3号の道 エ. 同条第1項第4号の道路 オ. 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) カ. 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。) キ. 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。) □資料参照</p>	接道方向	公・私道の別	接面道路の種類*	幅員	接道長さ	側	<input type="checkbox"/> 公道・ <input type="checkbox"/> 私道		m	m	側	<input type="checkbox"/> 公道・ <input type="checkbox"/> 私道		m	m	側	<input type="checkbox"/> 公道・ <input type="checkbox"/> 私道		m	m							
接道方向	公・私道の別	接面道路の種類*	幅員	接道長さ																								
側	<input type="checkbox"/> 公道・ <input type="checkbox"/> 私道		m	m																								
側	<input type="checkbox"/> 公道・ <input type="checkbox"/> 私道		m	m																								
側	<input type="checkbox"/> 公道・ <input type="checkbox"/> 私道		m	m																								
備考																												
⑪	敷地と道路との関係図	<div style="text-align: right; font-size: 2em; margin-top: 50px;">4</div> <p style="text-align: right; margin-top: 20px;">注: 斜線部分は敷地面積に算入できません。</p>																										
⑫	私道にかかる制限	私道の変更・廃止は、 <input type="checkbox"/> 原則としてできません。・ <input type="checkbox"/> できます。																										

(2) 都市計画法・建築基準法以外の法令に基づく制限の概要

①	法令名	古都保存法	都市緑地法	生産緑地法	特定空港周辺特別措置法
		景観法	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	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	被災市街地復興特別措置法
		新住宅市街地開発法	新都市基盤整備法	旧市街地改造法	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
		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	流通業務市街地整備法	都市再開発法	沿道整備法
		集落地域整備法	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	地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	港湾法
		住宅地区改良法	公有地拡大推進法	農地法	宅地造成等規制法
		マンション建替え円滑化法	都市公園法	自然公園法	首都圏近郊緑地保全法
		近畿圏の保全区域の整備に関する法律	都市の低炭素化の促進に関する法律	水防法	下水道法
		河川法	特定都市河川浸水被害対策法	海岸法	津波防災地域づくりに関する法律
		砂防法	地すべり等防止法	急傾斜地法	森林法
		道路法	全国新幹線鉄道整備法	土地収用法	文化財保護法
		航空法	国土利用計画法	廃棄物の処理及び清掃に関する法律	土壌汚染対策法
		都市再生特別措置法	地域再生法	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律	東日本大震災復興特別区域法
		大規模災害からの復興に関する法律	災害対策基本法		
		制限の内容	※別添説明資料参照		
備考					
②	土地区画整理法	区画整理	<input type="checkbox"/> 計画有・ <input type="checkbox"/> 施行中	名称:	
		仮換地指定	<input type="checkbox"/> 未・ <input type="checkbox"/> 済	年 月 日 号	
		換地処分公告日(予定)		年 月 日	
		清算金	<input type="checkbox"/> 有→ <input type="checkbox"/> 金額未定・ <input type="checkbox"/> 確定 (円/ <input type="checkbox"/> 交付・ <input type="checkbox"/> 徴収) / <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 未定		
		賦課金	<input type="checkbox"/> 有→ <input type="checkbox"/> 金額未定・ <input type="checkbox"/> 確定 (円) / <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 未定		
		制限の内容	<input type="checkbox"/> 資料参照		

5 私道の負担に関する事項（私道がある場合：「敷地と道路との関係図」参照）

負担	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有（面積_____㎡・共有持分_____分の_____／負担金_____円）
備考	

6 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か

宅地造成等規制法	造成宅地防災区域 <input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→説明
----------	--

7 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	ア. 土砂災害警戒区域	<input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→内の場合はイへ
	イ. 土砂災害特別警戒区域	<input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→説明

8 当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か

津波防災地域づくりに関する法律	ア. 津波災害警戒区域	<input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→内の場合はイへ
	イ. 津波災害特別警戒区域	<input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→説明

備考	
----	--

9 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合

登録住宅性能評価機関による住宅性能評価書の交付	<input type="checkbox"/> 有（ <input type="checkbox"/> 設計住宅性能評価書・ <input type="checkbox"/> 建設住宅性能評価書） <input type="checkbox"/> 無
-------------------------	--

10 建物についての石綿使用調査結果の記録に関する事項

石綿使用調査結果の記録の有無	石綿使用調査の内容
<input type="checkbox"/> 無	<p>【照会先】※売主に当該調査の記録の有無を照会し、必要に応じて施工会社にも問い合わせせております。</p> <p><input type="checkbox"/>売主（※別添「物件状況確認書（告知書）」参照）</p> <p><input type="checkbox"/>施工会社（_____）</p> <hr/> <p>【石綿使用調査結果の内容は以下のとおりです】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・石綿使用調査結果の記録（調査年月日_____年_____月_____日） ・調査の実施機関_____ ・調査の範囲_____ ・石綿使用の有無 <input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>無 （石綿の使用が有る場合） ・石綿が使用されている箇所_____
<input type="checkbox"/> 不明	
<input type="checkbox"/> 有	
備考	

11 建物状況調査の結果の概要（既存の住宅のとき）

建物状況調査の実施の有無（1年以内に実施している場合※）	<input type="checkbox"/> 有（別添「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」参照）
	<input type="checkbox"/> 無
	【照会先】

※既存住宅状況調査技術者が実施した建物状況調査で、1年以内に実施したものがある場合、説明します。

12 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況・建物の耐震診断に関する事項（既存の建物のとき）

書類の種類等		保存の状況等
①確認の申請書および添付図書並びに確認済証（新築時のもの）		□有・□無
発行年月日： 年 月 日・発行番号 号		
②検査済証（新築時のもの）		□有・□無
発行年月日： 年 月 日・発行番号 号		
増改築等を行った物件である場合	③確認の申請書および添付図書並びに確認済証（増改築時のもの）	□有・□無
	④検査済証（増改築時のもの）	□有・□無
建物状況調査を実施した住宅である場合	*⑤建物状況調査報告書（1年以内のものに限らない）	□有・□無
既存住宅性能評価（建設）を受けた住宅である場合	*⑥既存住宅性能評価書（現況検査・評価書）	□有・□無
建築基準法第12条の規定による定期調査報告の対象である住宅の場合	*⑦定期調査報告書・定期検査報告書（昇降機等）	□有・□無
昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した建物である場合（地震に対する安全性に関する書類）（注）	⑧耐震診断結果報告書 有の場合、その概要は別添の耐震診断結果報告書のとおり。	□有・□無
	結果報告書の記載中、新耐震の適合性を証する記載	□有・□無
	*⑨既存住宅性能評価書（現況検査・評価書）記載中、 1-1. 耐震等級の区分	□1以上（適） □0（不適）
	*⑩既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書	□有・□無
	*⑪耐震基準適合証明書	□有・□無
⑫その他（ ）		□有・□無

※交付はされているが、紛失等して保存されていない場合又は調査しても不明だった場合は、無にチェックします。

※作成義務がない、又は交付されていない書類は斜線を引きます。

*⑤、⑥、⑦、⑨、⑩、⑪の書類は、「既存の建物」のうち、住宅のみ対象となります。

（注）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。

- 建築確認通知書（確認済証）又は検査済証がない場合には以下のとおりとなります。
- ・居住の用に供される建物（区分所有建物を除く）の場合は、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日以前である場合に説明します。
 - ・事業の用に供する建物の場合は、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 飲用水・ガス・電気の供給施設及び排水施設の整備状況

項 目	直ちに利用可能な施設※	配 管 等 の 状 況	整 備 予 定 ・ 負 担 金 予 定 額
① 飲用水	<input type="checkbox"/> 有→ <input type="checkbox"/> 水道 (<input type="checkbox"/> 公営・ <input type="checkbox"/> 私営) <input type="checkbox"/> 井戸 <input type="checkbox"/> 無	前面道路配管 (<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無) □径 (mm) 敷地内配管 (<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無) □径 (mm) 私設管の有無 (<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無)	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 年 月頃 _____円
② ガス	<input type="checkbox"/> 有→ <input type="checkbox"/> 都市ガス (ガス) <input type="checkbox"/> プロパン (<input type="checkbox"/> 個別・ <input type="checkbox"/> 集中) <input type="checkbox"/> 無	前面道路配管 (<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無) □径 (mm) 敷地内配管 (<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無)	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 年 月頃 _____円
<input type="checkbox"/> ガスの敷地内配管等設備の所有権又は使用権が、本物件の売買後においても、買主以外の第三者にあるものとする場合 詳細：			
③ 電気	<input type="checkbox"/> 有→小売電気事業者： 住所：_____ 電話：_____ <input type="checkbox"/> 無		<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 年 月頃 _____円
④ 汚水	<input type="checkbox"/> 有→ <input type="checkbox"/> 公共下水 <input type="checkbox"/> 個別浄化槽 (<input type="checkbox"/> 合併・ <input type="checkbox"/> 単独) <input type="checkbox"/> 集中浄化槽 <input type="checkbox"/> 汲取式 <input type="checkbox"/> 無	前面道路配管 (<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無) 私設管の有無 (<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無) 浄化槽施設の必要 (<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 既設)	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 年 月頃 _____円
⑤ 雑排水	<input type="checkbox"/> 有→ <input type="checkbox"/> 公共下水 <input type="checkbox"/> 個別浄化槽 (<input type="checkbox"/> 合併・ <input type="checkbox"/> 単独) <input type="checkbox"/> 集中浄化槽 <input type="checkbox"/> 側溝等 <input type="checkbox"/> 浸透式 <input type="checkbox"/> 無	前面道路配管 (<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無) 私設管の有無 (<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無)	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 年 月頃 _____円
⑥ 雨水	<input type="checkbox"/> 有→ <input type="checkbox"/> 公共下水 <input type="checkbox"/> 側溝 <input type="checkbox"/> 浸透式 <input type="checkbox"/> 無	浄化槽への雨水の流入はできません。	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 年 月頃 _____円
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います。(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き込める状態にあることをいいます。この場合、引き込み費用の負担があります。)
 また、現在利用されている給水配管が容量不足となった場合、配管取替え工事が必要となることがあります。

14 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 (未完成物件等の場合)

本物件は未完成物件等に 該当します。(※資料にて完成時の形状を説明します。) 該当しません。

II 取引条件に関する事項

1 代金・交換差金及び地代に関する事項

売 買 代 金		交 換 差 金	地 代
総額	土地価格 円	<input type="checkbox"/> 支払う・ <input type="checkbox"/> 受領する 差金 円 (内消費税等相当額 円)	円
	建物価格 (内消費税等相当額 円) 円		

(注) 消費税等相当額とは、消費税額及び地方消費税額の合計をいいます。以下同じ。

2 代金・交換差金以外に授受される金銭の額及び授受の目的

授受の目的	金 額	授受の目的	金 額
手付金 (売買代金の一部に充当します。)	円	固定資産税・都市計画税清算金 (起算日：□1月1日・□4月1日)	円
	円 (内消費税等相当額 円)		円 (内消費税等相当額 円)
	円 (内消費税等相当額 円)		円 (内消費税等相当額 円)
備 考			

3 契約の解除に関する事項 (契約書 (案) 添付のうえ説明)

<input type="checkbox"/> 手付解除	※別添 売買契約書 (案) 第 条のとおりです。
<input type="checkbox"/> 引渡前の滅失・毀損の場合の解除	※別添 売買契約書 (案) 第 条のとおりです。
<input type="checkbox"/> 契約違反による解除	※別添 売買契約書 (案) 第 条のとおりです。
<input type="checkbox"/> 反社会的勢力の排除条項に基づく解除	※別添 売買契約書 (案) 第 条のとおりです。
<input type="checkbox"/> 融資利用の特約による解除	※別添 売買契約書 (案) 第 条のとおりです。
<input type="checkbox"/> 瑕疵担保責任による解除	※別添 売買契約書 (案) 第 条のとおりです。
〔借地権付の場合〕 <input type="checkbox"/> 借地権譲渡について土地賃貸人の承諾を得ることを条件とする契約条項に基づく解除	※別添 売買契約書 (案) 第 条のとおりです。

4 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項 (契約書 (案) 添付のうえ説明)

損害賠償額の予定又は違約金に関する定め
<input type="checkbox"/> 有→※別添 売買契約書 (案) 第 条及び第 条のとおりです。
<input type="checkbox"/> 無

5 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	
<input type="checkbox"/> 講じません	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。	<input type="checkbox"/> 講じません	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。
<input type="checkbox"/> 講じます	<input type="checkbox"/> 保証委託契約 保全措置を行う機関／ <input type="checkbox"/> 保証保険契約 保全措置を行う機関／	<input type="checkbox"/> 講じます	<input type="checkbox"/> 保証委託契約 保全措置を行う機関／ <input type="checkbox"/> 保証保険契約 保全措置を行う機関／ <input type="checkbox"/> 手付金等寄託契約及び質権設定契約 保全措置を行う機関／ ※「公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会地方本部一覧」参照

6 支払金又は預り金の保全措置の概要

保 全 措 置	<input type="checkbox"/> 講じません。 <input type="checkbox"/> 講じます。
保全措置を行う機関	
保全措置の内容	

7 金銭の貸借に関する事項

金 融 機 関 等	金 額	金 利	借 入 期 間	あっせんの有無
	万円	%	年	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
	万円	%	年	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
	万円	%	年	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
	万円	%	年	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
	万円	%	年	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
融資未承認の場合の契約解除期限		年 月 日		
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」を結んでください。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、リーフレット等参照。			
	返済方法	保証料	円	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3契約の解除に関する事項「融資利用の特約による解除」に同じです。				

8 割賦販売の場合

割 賦 販 売	現金販売価格	円		
	割賦販売価格	円	支 払 時 期	支 払 方 法
	うち引渡しまでに 支 払 う 金 銭	円		
	賦 払 金 の 額	円		

9 宅地又は建物の瑕疵を担保すべき責任に関する保証保険契約等の措置

宅地又は建物の瑕疵を担保すべき責任に関する保証保険契約等の措置	<input type="checkbox"/> 講じません 措置の概要	<input type="checkbox"/> 講じます
---------------------------------	---	-------------------------------

Ⅲ その他の事項

1 添付書類

<input type="checkbox"/> 1. 売買契約書（案）	<input type="checkbox"/> 6.
<input type="checkbox"/> 2. 土地登記事項証明書・土地登記簿謄本（抄本）	<input type="checkbox"/> 7.
<input type="checkbox"/> 3. 建物登記事項証明書・建物登記簿謄本（抄本）	<input type="checkbox"/> 8.
<input type="checkbox"/> 4. 公図（土地）	<input type="checkbox"/> 9.
<input type="checkbox"/> 5. 重要事項説明書説明資料	<input type="checkbox"/> 10.

2 その他

重要事項説明の内容を確認致しました。

年 月 日

売主（譲渡人）（住所）

（氏名）

印

頭書宅地建物取引士から宅地建物取引士証の提示があり、重要事項説明書を受領し、以上の重要事項について説明を受けました。

年 月 日

買主（譲受人）（住所）

（氏名）

印

改訂売買契約書式（一般 土地実測建物公簿用）

※本書式は平成29年11月現在の案であり、今後一部修正等される場合があります。全宅連 HP 等で最新の書式をご確認ください。

不 動 産 売 買 契 約 書

収 入
印 紙

(A) 売買の目的物の表示（登記簿の記録による）（第1条）

土 地	所 在	地 番	地 目	地 積	持 分
					m ²
地				m ²	
				m ²	
				m ²	
				m ²	
				m ²	
		土地面積合計		m ²	
	備 考				

土 地 に 関 す る 測 量 図	<input type="checkbox"/> 確定測量図	<input type="checkbox"/> 年 月 日作製 <input type="checkbox"/> 引渡し日までに測量する	※ 確定測量図とは、全ての隣地所有者の立会いを得て境界確定されたもの（官有地に接する場合は、官民査定手続きも経たもの）をいう。 ※ 現況測量図は、上記確定測量図以外のものをいう。 ※ 地積測量図は、分筆登記等の際に添付される測量図で、登記所に申請書類として保管されているものをいう。
	<input type="checkbox"/> 現況測量図	<input type="checkbox"/> 年 月 日作製 <input type="checkbox"/> 引渡し日までに測量する	
	<input type="checkbox"/> 地積測量図	<input type="checkbox"/> 年 月 日作製	
	<input type="checkbox"/> その他		

建 物	所 在		家屋番号	番
	種 類		構 造	/ / 階建
	床 面 積	階 m ² · 階 m ² · 階 m ²		
		(その他)	延床面積	m ²
所 在		家屋番号		
物	種 類		構 造	/ / 階建
	床 面 積	階 m ² · 階 m ² · 階 m ²		
		(その他)	延床面積	m ²
	備 考			

(B) 売買代金、手付金の額及び支払日

(B 1) 売買代金総額（第1条）										円
土 地 代 金 (b)										円
建 物 代 金										円
(うち消費税額及び地方消費税額の合計額)										円
(B 2) 手付金（第2条）	契約締結時支払い									円
(B 3) 中間金（第5条）	第1回	年	月	日まで						円
	第2回	年	月	日まで						円
(B 4) 残代金（第5条）	年	月	日まで							円

(C) 土地の実測 (第3条) (第6条)

実測清算の対象となる土地 (契約時の算出面積をいずれかに記入)	
(私道負担のない場合 (= 公簿面積))	m ² (c))
(私道負担のある場合、それを除く有効宅地部分)	m ² (c))

(D) 土地代金清算の単価 (第6条)

売買代金清算の場合の土地単価 (第6条の単価 (b) / (c))
1 m ² あたり 金 円

(E~J) その他約定事項

(E) 所有権移転・引渡し・登記手続きの日 (第7条)(第8条)(第9条)(第17条)	年 月 日
(F) 平成 () 年度公租・公課分担の起算日 (第14条)	年 月 日
(G) 手付解除の期限 (第16条)	契約の日から 月後 年 月 日
(H) 違約金の額 (売買代金の %相当額) (第18条)	金 円
(I) 反社会的勢力排除に係る違約金の額 (売買代金の20%相当額) (第19条)	金 円
(J) 反社会的勢力の事務所等活動の拠点に係る制裁金の額 (売買代金の80%相当額) (第19条)	金 円

(K) 1 融資利用の場合 (第20条)

融資申込先	融資承認予定日	融 資 金 額										
	年 月 日まで											円
	年 月 日まで											円
	年 月 日まで											円
	年 月 日まで											円
	年 月 日まで											円
融資利用予定総額												円
融資未承認の場合の契約解除期限		年 月 日										

(K) 2 (第20条)

買主自主ローンの場合の融資利用に必要な書類の最終提出日	年 月 日
-----------------------------	-------

(L) 瑕疵担保責任 (第21条)

瑕疵担保責任の有無及び期間	<input type="checkbox"/> 負担する (物件引渡し後 間) ・ <input type="checkbox"/> 負担しない
---------------	---

(M) 建物の構造耐力上主要な部分等の状況について確認した事項

「建物の構造耐力上主要な部分」または「雨水の侵入を防止する部分」の状況について売主、買主の双方が確認した事項※	<input type="checkbox"/> 有 確認資料；建物状況調査の結果の概要 (重要事項説明用) (別添参照) 資料作成者 _____ 資料作成日 _____ 年 _____ 月 _____ 日
	<input type="checkbox"/> 無

※既存住宅状況調査技術者が実施した建物状況調査のうち、1年以内に実施したものの有無等を記載。

土地売買契約条項

(売買の目的物及び売買代金)

第1条 売主は、標記の物件（A）（以下「本物件」という。）を標記の代金（B1）をもって買主に売渡し、買主はこれを買受けた。

(手付)

第2条 買主は、売主に手付として、この契約締結と同時に標記の金額（B2）を支払う。

2 手付金は、残代金支払いのときに、売買代金の一部に充当する。

(測量図の引渡し及び境界の明示)

第3条 売主は、その責任と負担において、隣地所有者等の立会いを得て、測量士又は土地家屋調査士に標記の土地（A）について測量させ、（A）記載の測量図を本物件引渡しのときまでに買主に交付する。

2 売主は、買主に本物件引渡しのときまでに、前項の測量図に基づく隣地との境界を現地において明示する。

(地積更正登記)

第4条 前条第1項の測量図の面積と登記簿記録の面積との間に相違が生じても、売主は、地積更正登記の責を負わないものとする。

(売買代金の支払時期及びその方法)

第5条 買主は、売主に売買代金を標記の期日（B3）、（B4）までに現金又は預金小切手で支払う。

(売買代金の清算)

第6条 売買代金について実測清算を行う場合において、土地については、実測面積と標記の面積（C）が異なる場合には、その異なる面積に1㎡あたり標記の単価（D）を乗じた額を残代金支払時に清算する。

2 売買代金について実測清算を行う場合においても、建物については、実測による売買代金の清算を行わないものとする。

(所有権移転の時期)

第7条 本物件の所有権は、買主が売買代金の全額を支払い、売主がこれを受領したときに、売主から買主に移転する。

(引渡し)

第8条 売主は、買主に本物件を売買代金全額を受領と同時に引渡す。

(所有権移転登記の申請)

第9条 売主は、売買代金全額を受領と同時に、買主の名義にするために、本物件の所有権移転登記申請手続きをしなければならない。

2 所有権移転登記の申請手続きに要する費用は、買主の負担とする。

(物件状況の告知)

第10条 売主は、本物件の状況について別添「物件状況確認書（告知書）」にて買主に告知するものとする。

(付帯設備の引渡し)

第11条 売主は、別添「付帯設備表（表1・表2）」のうち「有」と記したものを、本物件引渡しと同時に買主に引渡す。

2 売主は、前項の付帯設備については、瑕疵担保責任を負わないものとする。

(負担の消除)

第12条 売主は、本物件の所有権移転の時期までに、抵当権等の担保権及び賃借権等の用益権その他買主の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担を消除する。

(印紙代の負担)

第13条 この契約書に貼付する収入印紙は、売主・買主が平等に負担するものとする。

(公租・公課の負担)

第14条 本物件に対して賦課される公租・公課は、引渡し日の前日までの分を売主が、引渡し日以降の分を買主が、それぞれ負担する。

2 公租・公課納付分担の起算日は、標記の期日（F）とする。

3 公租・公課の分担金の清算は、残代金支払時に行う。

(収益の帰属・負担金の分担)

第15条 本物件から生ずる収益の帰属及び各種負担金の分担については、前条第1項及び第3項を準用する。

(手付解除)

第16条 売主は、買主に受領済の手付金の倍額を支払い、又買主は、売主に支払済の手付金を放棄して、それぞれこの契約を解除することができる。

2 前項による解除は、下記の事項のいずれかが早く到来したとき以降はできないものとする。

① 相手方がこの契約の履行に着手したとき

② 標記の期限（G）を経過したとき

(引渡し前の滅失・毀損)

第17条 本物件の引渡し前に、天災地変その他売主又は買主のいずれの責にも帰すことのできない事由によって本物件が滅失したときは、買主は、この契約を解除することができる。

2 本物件の引渡し前に、前項の事由によって本物件が毀損したときは、売主は、本物件を修復して買主に引渡すものとする。この場合、売主の誠実な修復行為によって引渡しが標記の期日（E）を超えても、買主は、売主に対し、その引渡し延期について異議を述べることはできない。

3 売主は、前項の修復が著しく困難なとき、又は過大な費用を要するときは、この契約を解除することができるものとし、買主は、本物件の毀損により契約の目的が達せられないときは、この契約を解除することができる。

- 4 第1項又は前項によってこの契約が解除された場合、売主は、受領済の金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない。

(契約違反による解除)

第18条 売主又は買主がこの契約に定める債務を履行しないとき、その相手方は、自己の債務の履行を提供し、かつ、相当の期間を定めて催告したうえ、この契約を解除することができる。

- 2 前項の契約解除に伴う損害賠償は、標記の違約金（H）によるものとする。
- 3 違約金の支払いは、次のとおり、遅滞なくこれを行う。
 - ① 売主の債務不履行により買主が解除したときは、売主は、受領済の金員に違約金を付加して買主に支払う。
 - ② 買主の債務不履行により売主が解除したときは、売主は、受領済の金員から違約金を控除した残額をすみやかに無利息で買主に返還する。この場合において、違約金の額が支払済の金員を上回るときは、買主は、売主にその差額を支払うものとする。
- 4 買主が本物件の所有権移転登記を受け又は本物件の引渡しを受けているときは、前項の支払いを受けるのと引換えに、その登記の抹消登記手続き、又は本物件の返還をしなければならない。

(反社会的勢力の排除)

第19条 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。
- ④ 本物件の引渡し及び売買代金の全額の支払いのいずれもが終了するまでの間に、自ら又は第三者を利用して、この契約に関して次の行為をしないこと。
 - ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為
- 2 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 前項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
 - イ 前項③の確約に反し契約をしたことが判明した場合
 - ウ 前項④の確約に反した行為をした場合
- 3 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。
- 4 売主は、買主が前項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。
- 5 第2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、第18条第2項の規定にかかわらずその相手方に対し、違約金（損害賠償額の予定）として標記の違約

金（I）（売買代金の20%相当額）を支払うものとする。この場合の違約金の支払いについては、第18条第3項に準ずるものとする。

6 第2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 買主が第3項の規定に違反し、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たと認められる場合において、売主が第4項の規定によりこの契約を解除するときは、買主は、売主に対し、第5項の違約金に加え、標記（J）（売買代金の80%相当額）の違約罰を制裁金として支払うものとする。この場合第18条第4項の規定にかかわらず、買主は本物件の所有権移転登記の抹消登記手続き、及び本物件の返還をしなければならない。

（融資利用の場合）

第20条 買主は、この契約締結後すみやかに、標記の融資（K）—1のために必要な書類を揃え、その申込手続きをしなければならない。

2 標記の融資未承認の場合の契約解除期限（K）—1までに、前項の融資の全部又は一部について承認を得られないとき、又、金融機関の審査中に標記の融資未承認の場合の契約解除期限（K）—1が経過した場合には、本売買契約は自動的に解除となる。

3 前項によってこの契約が解除された場合、売主は、受領済の金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない。同時に本物件の売買を媒介した宅地建物取引業者も受領済の報酬をそれぞれ売主・買主に無利息にて返還しなければならない。

4 買主自主ローンの場合、買主は、融資利用に必要な書類を標記（K）—2までに金融機関等に提出し、その提出書類の写しを売主に提出しなければならない。買主が、必要な手続きをせず提出期限が経過し、売主が必要な催告をしたのち標記の融資未承認の場合の契約解除期限（K）—1が過ぎた場合、あるいは故意に虚偽の証明書等を提出した結果、融資の全部又は一部について承認を得られなかった場合には、第2項の規定は適用されないものとする。

（瑕疵担保責任）

第21条 買主は、売主が標記（L）において瑕疵担保責任を負担する場合は、本物件に隠れた瑕疵があり、この契約を締結した目的が達せられない場合は契約の解除を、その他の場合は損害賠償の請求を、売主に対してすることができる。

2 契約の解除をした場合においても、買主に損害がある場合には、買主は売主に対し、損害賠償請求をすることができる。

3 建物については、付帯設備を除き、買主は売主に対して、本条第1項の損害賠償に代え、又はこれとともに修補の請求をすることができる。

4 本条による解除又は請求は、本物件の引渡し後標記（L）の期間を経過したときはできないものとする。

（諸規約の承継）

第22条 売主は、買主に対し、環境の維持又は管理の必要上定められた規約等に基づく売主の権利・義務を承継させ、買主はこれを承継する。

(協議事項)

第23条 この契約に定めがない事項、又はこの契約条項に解釈上疑義を生じた事項については、民法その他関係法規及び不動産取引の慣行に従い、売主及び買主が誠意をもって協議し、定めるものとする。

(訴訟管轄)

第24条 この契約に関する訴訟の管轄裁判所を本物件所在地の管轄裁判所と定めるものとする。

(特約条項)

第25条 別記特約条項のとおりとする。

特 約 条 項

下記売主と下記買主は標記の物件の売買契約を締結し、この契約を証するため契約書2通を作成、売主及び買主が署名押印のうえ各自その1通を保有する。

年 月 日

<売主>

住所

氏名

印

住所

氏名

印

<買主>

住所

氏名

印

住所

氏名

印

この契約書は、宅地建物取引業法第37条に定められている書面を兼ねています。

<媒介業者>

<媒介業者>

(免許証番号)

(免許証番号)

(所在地)

(所在地)

(商号)

(商号)

(代表者)

印

(代表者)

印

(電話)

(電話)

<宅地建物取引士>

<宅地建物取引士>

(登録番号)

(登録番号)

(氏名)

印

(氏名)

印

建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）

【木造・鉄骨造】

		作成日			
建 物	建物名称	様邸			
	所在地	<input type="checkbox"/> 住居表示 <input type="checkbox"/> 地名地番			
	(共同住宅の場合)	マンション等の名称		部屋番号	号室
	構造種別	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> その他（混構造等）			
	階数	地上	階・地下	階	延床面積
建 物 状 況 調 査	本調査の実施日				
	調査の区分	<input type="checkbox"/> 一戸建ての住宅 <input type="checkbox"/> 共同住宅等 (<input type="checkbox"/> 住戸型 <input type="checkbox"/> 住棟型)			
	劣化事象等の有無	建物状況調査基準に基づく劣化事象等の有無 （下の『各部位の劣化事象等の有無』欄も記入すること） <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無			
	各部位の劣化事象等の有無 ※調査対象がない部位は二重線で隠すこと	<構造耐力上主要な部分に係る調査部位>		<雨水の浸入を防止する部分に係る調査部位>	
		劣化事象等 有 無 調査できなかった		劣化事象等 有 無 調査できなかった	
	基礎	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	外壁	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	土台及び床組	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	軒裏	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	床	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	バルコニー	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	柱及び梁	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	内壁	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	外壁及び軒裏	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	バルコニー	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	小屋組	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	内壁	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	屋根	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	天井	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
	小屋組	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
	その他				
	(蟻害)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
	(腐朽・腐食)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
	(配筋調査)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
	(コンクリート圧縮強度)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
建 物 状 況 調 査 実 施 者	調査実施者の氏名				
	調査実施者への講習の実施講習機関名及び修了証明書番号				
	建築士資格種別	<input type="checkbox"/> 一級 <input type="checkbox"/> 二級 <input type="checkbox"/> 木造			
	建築士登録番号			<input type="checkbox"/> 大臣登録 第 号 <input type="checkbox"/> 知事登録	
	所属事務所名				
	建築士事務所登録番号			知事登録 第 号	

※裏面があります。

建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）の参考資料

■建物状況調査の内容

本調査は、既存住宅状況調査方法基準（平成29年国土交通省告示第82号）に適合する既存住宅状況調査であり、調査対象となる住宅について、目視を中心とした非破壊調査により、劣化事象等の状況を把握するものです。

そのため、本調査では次の行為は行っておりません。

- ① 設計図書等との照合をすること
- ② 現行建築基準関係規定の違反の有無を判定すること
- ③ 耐震性や省エネ性等の住宅にかかる個別の性能項目について当該住宅が保有する性能の程度を判定すること
- ④ 劣化事象等が建物の構造的な欠陥によるものか否か、欠陥とした場合の要因が何かといった瑕疵の有無または原因を判定すること

■建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）についての注意事項

1. 本調査結果は瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものでもありません。
2. 本調査結果の記載内容について、調査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではありません。
3. 住宅には、経年により劣化が生じます。本調査結果の判定をもって、住宅の経年による通常の劣化が一切ないことを保証するものではありません。なお、住宅に生じている経年劣化の状態は過去のメンテナンスの実施状況等により異なります。
4. 本調査結果は建築基準関係法令等への適合性を判定するものではありません。
5. 本調査結果の一部または全部を、無断で複製、転載、加工、模造及び偽造することを禁じます。
6. 本調査結果を依頼主に無断で第三者が利用することを禁じます。また、本調査の受任者は、既存住宅売買瑕疵保険の申請を目的として、本調査結果を委任者の承諾等を得て住宅瑕疵担保責任保険法人へ提出することがあります。
7. 本調査と付随して行われる業務およびサービス（仲介・媒介およびリフォーム工事等）に係る調査概要、費用の見積りならびに改修工事の方法等が提示される場合は、その内容と本調査結果とは関係ありません。
8. 本調査結果は、既存住宅瑕疵担保責任保険に加入したことを証するものではありません。既存住宅瑕疵担保責任保険の加入にあたっては、別途手続きが必要です。

※表面があります。