

## 重要事項事前説明書（土地建物の売買・交換用）

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方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、宅地建物取引士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。

まず、この取引にあたって宅地建物取引業者の立場（取引態様）の再確認と営業保証の手続はどうしているかの説明（供託所等に関する説明）をします。続いて売主の説明と取引の対象となっている不動産の説明をし、その後、重要事項の説明になります。

重要事項説明の内容は大別すると「Ⅰ. 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項」と「Ⅱ. 取引条件に関する事項」に分けられます。

取引態様（宅地建物取引業法第34条第2項）  
供託所等に関する説明（宅地建物取引業法第35条の2）

売主（交換の場合の譲渡人）の表示  
不動産の表示等

### 重要事項説明の構成・項目

#### Ⅰ. 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項

1. 登記記録に記録された事項
2. 借地権（使用貸借権）付建物の売買等の場合
3. 第三者による対象物件の占有に関する事項
4. 都市計画法・建築基準法等の法令に基づく制限の概要
5. 私道の負担に関する事項
6. 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か
7. 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か
8. 当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か
9. 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合
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
11. 建物の耐震診断に関する事項
12. 飲用水・ガス・電気の供給施設及び排水施設の整備状況
13. 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）

#### 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
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
3. 契約の解除に関する事項
4. 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項
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）
6. 支払金又は預り金の保全措置の概要
7. 金銭の貸借に関する事項
8. 割賦販売の場合
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

#### Ⅲ. その他の事項

1. 添付書類
2. その他

いずれも取引にあ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、十分ご理解のうえ、意思決定をしてくださるようお願いいたします。

なお、説明が終わりましたら、説明を受け重要事項説明書を受領したことの記名・押印をお願いいたします。