

重要事項説明書

(区分所有建物用)

買主 様 売主 様

(外名 ○有 ○無)

(外名 ○有 ○無)

ご指定の不動産について、宅地建物取引業法 第35条 及び 第35条の2の規定にもとづき、次のとおり説明致します。この内容は重要ですから、十分にご理解下さいませようお願い申し上げます。

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□欄または○欄に×印または●印をつけた記載内容が当該不動産について該当する説明です。
×印または●印の無い□欄または○欄は、関係ないことを示します。

平成 年 月 日

取引形態

商号	株式会社三島コーポレーション
主たる事務所の所在地及び電話番号	大阪府茨木市西駅前町6番22号 072(622)1777
免許証番号	大阪府知事()第21564号
免許年月日	平成 年 5月 10日
取扱店	[所在地]
	[名称]
	[代表者]
宅地建物取引士	[氏名] 印 [登録番号]

供託所等に関する説明

当社が所属する宅地建物取引業保証協会
(名称及び住所) (公社)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 全宅連会館
(事務所の所在地) (公社)全国宅地建物取引業保証協会 大阪本部 大阪府中央区北久宝寺町2丁目5番9号 飛栄創建ビル
弁済業務保証金の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丁目1番15号 九段第2合同庁舎

説明する宅地建物取引士

[氏名] 印	事業に従事する事務所	[商号]
[登録番号]		[所在地]

共同仲介業者の表示

※当該取引に関与した宅地建物取引業者又は宅地建物取引主任者は本書の内容につき、貴殿に対し連帯して責任を負います。

共同仲介業者の取引態様	
宅地建物取引士 氏名	印
登録番号	
業務に従事する事務所	

供託所等に関する説明

当社が所属する宅地建物取引業保証協会
(名称及び住所)
(事務所の所在地)
弁済業務保証金の供託所及びその所在地

1.(区分所有建物)不動産の表示

名称	
住居表示	棟 階 号室

(1)建物 (区分所有建物)

一棟の建物の表示	所在地										
	建物の名称										
	構造	階建・地下 階									
	床面積	1階 m ² 延べ m ²									
専有部分の表示	家屋番号		建物の名称								
	種類		構造	階建	建築時期	年 月					
	床面積	階部分	・登記簿	m ²	・壁芯	m ²					
	付属建物	種類		構造	階建	床面積	階部分	・登記簿	m ²	・壁芯	m ²
	備考										

(2)土地 (登記簿・区分所有建物)

所 在	地 番	地 目	地 積
①	番		m ²
②	番		m ²
③	番		m ²
④	番		m ²
⑤	番		m ²
合 計 (筆)		登記簿面積	m ²
権利の種類	敷地権登記		分の
備考			

2.売主に関する事項

売主	住所	
	氏名	
	<input type="radio"/> 売主は登記名義人と同じで真の所有者である。	
	<input type="radio"/> 売主は真の所有者であるが登記名義人とは異なる。 *売買契約書の写し等関係を示す書類添付 (理由)	

3. 売買契約時の第三者による占有に関する事項

占有者	住所
○無 ○有	氏名
占有者の権利関係	
備考	

4. 登記簿に記載された事項 (平成 年 月 日 現在の記載事項)

建	甲区	名義人	住所
		氏名	
物	乙区	所有権以外の権利に関する事項	
		※別添区分建物全部事項証明書写し参照	
地	甲区	名義人	住所
		氏名	
〔対借象地と権なる場合は土地の〕	乙区	所有権以外の権利に関する事項	
		※別添区分建物全部事項証明書写し参照	

5. 法令に基づく制限の内容

(1) 都市計画法・建築基準法に基づく制限(関係条例を含む)

区域区分			
開発行為の制限	○対象外		
	○許可必要		
開発許可等	許可等の種類		
	1. 許可番号	年	月 日
	2. 検査済番号	年	月 日
	3. 完了公告	年	月 日
都市計画法	計画	名称:	
	<input type="checkbox"/> 計画街路		計画街路の幅員 m
	<input type="checkbox"/> 公園緑地	計画施設等の概要(面積等)	※概略計画図添付
	制限の概要		
区画整理			
用途地域	<input type="checkbox"/> 第 種低層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 準住居地域 <input type="checkbox"/> 準工業地域 <input type="checkbox"/> 無指定地域 <input type="checkbox"/> 第 種中高層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 近隣商業地域 <input type="checkbox"/> 工業地域 <input type="checkbox"/> 第 種住居地域 <input type="checkbox"/> 商業地域 <input type="checkbox"/> 工業専用地域		
	から m以内の部分は その他の部分は		
特別用途地区	<input type="checkbox"/> 特別工業地区(第 種) <input type="checkbox"/> 事務所地区 <input type="checkbox"/> 観光地区 <input type="checkbox"/> 文教地区(第 種) <input type="checkbox"/> 厚生地区 <input type="checkbox"/> 特別業務地区 <input type="checkbox"/> 小売店舗地区 <input type="checkbox"/> 娯楽レクリエーション地区		
	から m以内の部分は 制限の概要 その他の部分は		
防火・準防火地域	<input type="checkbox"/> 防火地域 <input type="checkbox"/> 準防火地域 <input type="checkbox"/> 指定外 [法22条(屋根不燃)区域の指定:]		
	から m以内の部分は その他の部分は		
その他の地域地区	<input type="checkbox"/> 高度利用地区 <input type="checkbox"/> 美観地区 <input type="checkbox"/> 地区計画 <input type="checkbox"/> 特定街区 <input type="checkbox"/> 風致地区(第 種) <input type="checkbox"/> 沿道整備計画		
	制限の概要		
備考			

(1) 都市計画法・建築基準法に基づく制限(関係条例を含む) *前ページよりつづく

建ぺい率 容積率	都市計画で定められたもの		道路幅員等による制限又は緩和	
	建ぺい率			
	容積率			
備考				
※別添重要事項説明書補足資料参照				
建築物の 高さ制限	<input type="checkbox"/> 高度地区(第 種) <input type="checkbox"/> 道路斜線制限 <input type="checkbox"/> 日影による中高層建築物の制限 <input type="checkbox"/> 絶対高さ制限 (m以下) <input type="checkbox"/> 隣地斜線制限 <input type="checkbox"/> 最低高さ制限 (m以下) <input type="checkbox"/> 北側斜線制限			
	制限の概要			
※別添重要事項説明書補足資料参照				
建築協定		概要		
建築基準法上の 道路の幅員	○4m以上 ○6m以上の指定区域に該当			
壁面線の指定		概要 建築物の壁又はこれにかわる柱、高さ2mを超える門は、壁面線を 超えて建築してはならない。		
建築物の敷地の 接道義務	本物件の敷地は「建築基準法上の道路」に 以上			
	次の建築物の敷地は地方公共団体の条例の制限を受けるので該当団体にお問い合わせください。 1.特殊建築物 2.3階以上の建築物 3.開口部のない居室を有する建築物 4.延べ面積1000㎡超の建築物 5.路地状敷地			
備考				

(2) その他の法令に基づく制限

<input type="checkbox"/> 3 古都保存法	<input type="checkbox"/> 17 流通業務市街地整備法	<input type="checkbox"/> 31 近畿圏の保全区域の整備に関する法律	<input type="checkbox"/> 45 文化財保護法
<input type="checkbox"/> 4 都市緑地法	<input type="checkbox"/> 18 都市再開発法	<input type="checkbox"/> 32 都市の低炭素化の促進に関する法律	<input type="checkbox"/> 46 航空法
<input type="checkbox"/> 5 生産緑地法	<input type="checkbox"/> 19 沿道整備法	<input type="checkbox"/> 33 河川法	<input type="checkbox"/> 47 国土利用計画法
<input type="checkbox"/> 6 特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法	<input type="checkbox"/> 20 集落地域整備法	<input type="checkbox"/> 34 特定都市河川浸水被害対策法	<input type="checkbox"/> 48 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
<input type="checkbox"/> 7 景観法	<input type="checkbox"/> 21 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	<input type="checkbox"/> 35 海岸法	<input type="checkbox"/> 49 土壌汚染対策法
<input type="checkbox"/> 8 土地区画整理法	<input type="checkbox"/> 22 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	<input type="checkbox"/> 36 津波防災地域づくりに関する法律	<input type="checkbox"/> 50 都市再生特別措置法
<input type="checkbox"/> 9 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	<input type="checkbox"/> 23 港湾法	<input type="checkbox"/> 37 砂防法	<input type="checkbox"/> 51 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
<input type="checkbox"/> 10 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	<input type="checkbox"/> 24 住宅地区改良法	<input type="checkbox"/> 38 地すべり等防止法	<input type="checkbox"/> 52 災害対策基本法
<input type="checkbox"/> 11 被災市街地復興特別措置法	<input type="checkbox"/> 25 公有地拡大推進法	<input type="checkbox"/> 39 急傾斜地法	<input type="checkbox"/> 53 東日本大震災復興特別区域法
<input type="checkbox"/> 12 新住宅市街地開発法	<input type="checkbox"/> 26 農地法	<input type="checkbox"/> 40 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律	<input type="checkbox"/> 54 大規模災害からの復興に関する法律
<input type="checkbox"/> 13 新都市基盤整備法	<input type="checkbox"/> 27 宅地造成等規制法	<input type="checkbox"/> 41 森林法	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 14 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)	<input type="checkbox"/> 28 都市公園法	<input type="checkbox"/> 42 道路法	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 15 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	<input type="checkbox"/> 29 自然公園法	<input type="checkbox"/> 43 全国新幹線鉄道整備法	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 16 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	<input type="checkbox"/> 30 首都圏近郊緑地保全法	<input type="checkbox"/> 44 土地収用法	<input type="checkbox"/>

○ 上記法令の制限なし ○ ☑ 印の法令による制限あり

宅地造成等規制法	造成宅地防災区域	<input type="checkbox"/> 外 <input type="checkbox"/> 内	津波防災地域づくりに関する法律	津波災害警戒区域	<input type="checkbox"/> 外 <input type="checkbox"/> 内
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	イ:土砂災害特別警戒区域	<input type="checkbox"/> 外 <input type="checkbox"/> 内	
制限の概要					

6. 土地(敷地)と道路に関する事項

(1) 接面する道路について

接道方向	側	側	側	側
公・私道の別				
建築基準法による道路の種別(*下記A~G)				
幅員	約 m	約 m	約 m	約 m
接道の長さ	約 m	約 m	約 m	約 m
*種別欄の符号の説明(法=建築基準法)	A.法42条1項1号道路 B.法42条1項2号道路 C.法42条1項3号道路 D.法42条1項4号道路 E.法42条1項5号道路(位置指定道路) F.法42条2項道路 G.法定外の道路			

(2) 私道負担に関する事項

私道負担の有無		私道(現況)負担面積	㎡	持分	分の
(接道状況概略図)					

7. 飲用水・電気・ガスの供給並びに排水施設の整備状況

	直ちに利用可能な施設		施設の整備の予定		
	(既存の施設状況)		整備者	整備時間	負担金
飲用水	接道配管	地内配管		平成 年 月頃	円
	接道配管	地内配管		平成 年 月頃	円
電気	電力			平成 年 月頃	円
	汚水			平成 年 月頃	円
排水施設	雑排水			平成 年 月頃	円
	雨水			平成 年 月頃	円
	浄化槽管理者又は放流同意書		負担金	保守業者	
備考					

8.建物に関する事項

建物(専有部分)の引渡し	<input type="radio"/> 現状有姿 (現状の建物を注意してご覧下さい)	<input type="radio"/> その他() (条件の確認)
備考		

* 石綿使用調査の内容

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 <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 有	<p>【照会先】</p> <p><input type="checkbox"/> 売主 (※別添「売却物件付帯設備及び状態確認書(Ⅰ)・(Ⅱ)」参照)</p> <p><input type="checkbox"/> 管理組合()</p> <p><input type="checkbox"/> 管理業者()</p> <p>【石綿使用調査結果の内容は以下の通りです】</p> <p>・石綿使用調査結果の記録 (調査年月日 年 月 日)</p> <p>・調査の実施機関:</p> <p>・調査の範囲:</p>
石綿使用の有無 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	・石綿が使用されている箇所(石綿の使用が有る場合)
備考	○石綿(アスベスト)について、上記調査結果の有無に関わらず、過去には、建材として石綿(アスベスト)を含有しているものが一般的に使用されていた時期があり、対象不動産にも「アスベスト含有建材」及び「吹き付けアスベスト」等が使用されている可能性があります。この為、対象不動産において上記建材等が使用されていた場合、その増改築やリフォーム、解体時等には、これらのアスベストを飛散させないよう、「石綿障害予防規制」その他関係諸法令に則り、専門業者による適切な施工と産業廃棄物処理が必要となり、買主にその費用負担が生じますので予めご承知おきください。

* 耐震診断の内容

耐震診断の有無	耐震診断の内容
<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	<p>【照会先】</p> <p><input type="checkbox"/> 売主 (※別添「売却物件付帯設備及び状態確認書(Ⅰ)・(Ⅱ)」参照)</p> <p><input type="checkbox"/> 管理組合()</p> <p><input type="checkbox"/> 管理業者()</p> <p>【建物の耐震診断の結果について以下の書類を別添します】</p> <p><input type="checkbox"/> 地方税法・租税特別措置法に定める「耐震基準適合証明書」の写し</p> <p><input type="checkbox"/> 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(含む平成13年国土交通省告示第1346号別表2-1の1-1耐震等級に係る評価を受けたもの)</p> <p><input type="checkbox"/> 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耐震診断結果の写し</p>
備考	

※当該建物の建築確認通知書(確認済証)また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)または検査済証がない場合には、建物登記簿の表題部の建築年月日または家屋課税(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。)

9.未完成物件に関する事項

本物件は未完成物件に	該当する場合は*印の事項について別紙説明書を参照下さい
<input type="radio"/> 該当しない <input type="radio"/> 該当する	<p>* 宅地の場合 ① 形状及び構造 ② 接する道路の構造及び幅員</p> <p>* 建物の場合 ① 形状及び構造 ② 設備の設置及び構造 ③ 主要構造部、内装及び外装の構造又は仕上げ</p>

10.一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

敷地面積	<input type="checkbox"/> 登記簿 m ²	<input type="checkbox"/> 実測 m ²	<input type="checkbox"/> 建築確認の対象 m ²
権利の種類	敷地権登記() (・旧法・普通・一般定期・建物譲渡特約条件付定期・事業用定期・一時使用使用目的)		
所有権以外の場合	土地所有者	氏名:	住所:
	対象面積	m ²	借地権の内容
	承諾料支払	円	支払者()
	保証金支払	円	利息 年 %
	地代	月額 円	借地期間
		権利金	円
		敷金	円

(2)専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定め

用途制限	規約等	別添 第 条参照
利用の制限	規約等	別添 第 条参照

(3)共用部分に関する規約の定め

共用部分	建物	共用の玄関・廊下・階段・柱・外壁・屋根・床スラブ・隣戸との境界壁等の建物躯体部分及び、その他専有部分に属さない部分(ロビー・電気室・機械室・エレベーター室)
	付属施設	TV共視聴施設、専用部分以外の給排水施設・配線・配管等、駐車場及びその他(エレベーター・電気施設・機械施設・防犯防災設備・庭園)
	共有持分	
規約の概要		
備考		

(4)一棟の建物又はその敷地の専用使用権等に関する規約の定め

専用使用部分	専用使用できる者	専用使用料の有無	使用料の帰属先
駐車場 (賃貸) () (付随) ()	原則、区分所有者に *管理組合と賃貸借契約をした場合		
駐車場 (使用権売買) ()	原則、区分所有者に *権利譲渡を受けたもの		
バルコニー、テラス、ルーフバルコニー	構造上、利用上接続する区分所有者		
専用庭 ()	構造上、利用上接続する区分所有者		
(賃貸) トランクルーム(権利売買) (付随)	原則、区分所有者に		
自転車、単車 置場	原則、区分所有者に		
管理人室 ()			
集会所 ()	原則、区分所有者に		
備考			

(4)対象区分建物に付随する専用使用権について

Table with 3 columns: 専用使用できる部分, 摘要, 専用使用料など. Rows include 駐車場 and トランクルーム.

(5)所有者が負担すべき費用を特定の者にのみ減免する旨の規約等の定め

Form with checkboxes for 無 and 有, and a reference to specific articles.

(6)計画修繕積立金に関する事項 (平成 年 月 日)

Table detailing planned maintenance fund rules, including monthly amounts and special provisions.

(7)管理に関する事項 (平成 年 月 日)

Table for management details, including management company name, address, fees, and payment terms.

(8)建物の維持修繕の実施状況の記録

Table for maintenance records, divided into 共用部分 and 専有部分.

(9)その他

Textual notes regarding legal provisions and management rules.

11.消費税に関する事項

Table for consumption tax details, showing amounts and percentages.

12.瑕疵に関する事項

Table for defect disclosure, including warranty periods and hidden defects.

13.瑕疵担保責任の履行に関する措置の概要

Table for defect liability measures, with options to discuss or not discuss.

14.割賦販売に係る事項

Table for installment sale details, with options for presence or absence.

15.代金・交換差金以外に当事者間で授受される金銭

Table for monetary transactions, including earnest money, down payment, and taxes.

16.契約の解除に関する事項

Table for contract termination conditions, including earnest money and financing.

17.損害賠償の予定又は違約金に関する事項

Table for damages and penalties, including contract breach and earnest money.

18.手付金の保全措置の概要 (売主が宅地建物取引業者である場合)

Table for down payment security measures, including completion status and insurance.

19. 支払金又は預かり金の保全措置の概要

保全措置	<input type="checkbox"/> 講じる <input type="checkbox"/> 講じない	保全措置を講じる機関
------	--	------------

20. 金銭の貸借に関する事項

融資取扱金融機関	借入申込額	斡旋の有無	返済方法	金利(年)	借入期間
	円			%	年
	円			%	年
	円			%	年
事務手数料	円	保証料			
斡旋の内容	斡旋する業社名 ①指定保証機関との間で「保証委託契約」を締結して頂きます。 ②金利については、金融情勢の変化により変更されることがあります。 ③提携ローンの詳細については、別途資料をご参照下さい。 ※「斡旋の有無」欄の(無)のものについては、融資をお受けになる当事者ご自身で借入に関するすべての手続きを行って頂きます。				
	金銭の貸借が成立しない場合の措置 融資利用の特約 特約の期限 平成 年 月 日 *融資利用の特約がある場合「16.契約の解除に関する事項の融資利用の特約による解除」が適用されます。				
備考	1.融資金利(年)については、融資実行月の金利(年)が適用されます。又、申込金融機関によって適用金利が異なる場合があります。 2.住宅ローン借入申込を に代行依頼をされる場合は、ローン代行手数料として別途(税込)をお支払い頂きます。 3.上記保証料は、金融機関の住宅ローン事前審査承認に基づく金額であり、住宅ローン本申込みを行い正式審査承認の際、上記保証料と異なる場合があります。予めご承知下さい。				

21. その他の事項

22. 添付資料(☑印の資料が添付されています。)

<input type="checkbox"/> 重要事項説明書補足資料	<input type="checkbox"/> 区分所有物件の管理規約
<input type="checkbox"/> 売買契約書	<input type="checkbox"/> 街路計画図(都市計画図、細街路線計画図)
<input type="checkbox"/> 区分建物全部事項証明書(写し)(平成 年 月 日付け) 部	<input type="checkbox"/> 道路内施設配管理設図(上水道・下水道・ガス)
<input type="checkbox"/> 土地全部事項証明書(写し)(平成 年 月 日付け) 部	<input type="checkbox"/> 住宅地図
<input type="checkbox"/> 建物全部事項証明書(写し)(平成 年 月 日付け) 部	<input type="checkbox"/> 物件案内書
<input type="checkbox"/> 公図(写し)	<input type="checkbox"/> 建築計画概要書
<input type="checkbox"/> 地積測量図(法務局備付)	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 建物図面(法務局備付)	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 固定資産税評価証明書(写し)	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 未完成物件の完成時の状況説明書	<input type="checkbox"/>

本書記載の不動産について、宅地建物取引士より「宅地建物取引士証」の提示を受け宅地建物取引業法第35条の規定にもとづく重要事項の説明及び同法第35条2の規定にもとづく供託所等に関する説明を受け重要事項説明書及び付属書類一式を受領いたしました。

平成 年 月 日

【買主】住所

氏名 印

住所

氏名 印

重要事項説明の内容を確認し、重要事項説明書及び付属書類一式を受領いたしました。

平成 年 月 日

【売主】住所

氏名 印

住所

氏名 印