

重要事項事前説明書（土地・建物売買用）

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、「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。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「Ⅲ その他の事項」で併せて説明致します。

取引の態様（宅地建物取引業法第 34 条第 2 項）

Ⅰ 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項

1. 売主の住所・氏名
2. 物件の表示
3. 登記記録に記録された事項
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. 私道に関する負担に関する事項
6. 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況
7. 宅地造成又は建物建築の工事完了時における形状、構造等（未完成物件のとき）
8. 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か
9. 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か
10. 石綿使用調査の内容
11. 耐震診断の内容
12. 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合

Ⅱ 取引条件に関する事項

13. 代金及び交換差金以外に授受される金額
14. 契約の解除に関する事項
15. 瑕疵担保責任に関する事項
16. 瑕疵担保責任の履行に関する措置の概要
17. 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項
18. 手付金等の保全措置の概要（業者が自ら売主の場合）
19. 支払金又は預り金の保全措置の概要
20. 金銭の貸借のあつせん
21. 割賦販売に係る事項

Ⅲ その他の事項

22. 供託所等に関する説明（宅地建物取引業法第 35 条の 2）
23. 付属書類
24. その他

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、十分ご理解の上、意思決定をして下さるようお願い致します。