

Ⅱ章 不動産取引と契約に際しての 留意事項

1 宅建業者の選び方と媒介（仲介）契約

- (1) 宅建業者の選び方
- (2) 宅建業者への媒介（仲介）依頼
- (3) 媒介契約書の参考例とその見方

2 重要事項説明

- (1) 重要事項説明について
- (2) 重要事項説明を受ける際の注意
- (3) 重要事項説明書の参考例とその見方

3 売買契約の締結と決済・引渡し

- (1) 売買契約に当たって
- (2) 売買契約書の参考例とその見方
- (3) 決済と引渡し

1 宅建業者の選び方と媒介（仲介）契約

(1) 宅建業者の選び方

不動産取引を安心して行うためには、免許を受けた宅建業者の中から信頼できる業者を選んで取引することが大切です。宅建業者の選定に当たっては、経歴や取引上のトラブルの有無などを調べて、総合的に判断することをお勧めします。

免許には、都道府県知事免許（一の都道府県に事務所を置いて営業する場合）と国土交通大臣免許（二つ以上の都道府県に事務所を置いて営業する場合）があります。

都庁では、都知事免許業者と都内に本店のある国土交通大臣免許業者について、下表の項目等を記載した名簿や申請書類等の閲覧ができます。また、インターネットで免許証番号、商号、代表者名、行政処分歴など名簿の一部を見ることができます。

（宅建業者の免許情報提供サービス <https://www.takken.metro.tokyo.lg.jp/>）



宅建業者名簿等の閲覧のポイント

免許証番号	〇〇免許（〇）第〇〇〇〇号と表示されています。カッコ内の数字は、新規免許の場合は1で、免許の更新ごとに増えていきますので、営業年数の長さの目安となります（平成8年以降、更新は5年に1度）。
過去の営業実績	免許を更新している宅建業者であれば、更新の免許申請前5年間の取引件数や取引金額が分かります。
代表者、役員、事務所の所在地、宅地建物取引士、従業員	頻繁に変更されている場合は、理由の確認をしておくことをお勧めします。
資産状況、納税状況等	資本金や財務内容などが分かります。
行政処分歴	過去5年以内に行政処分を受けた宅建業者については、処分の記録をみることができます。

(2) 宅建業者への媒介（仲介）依頼

① 媒介業務の一般的な範囲

既存住宅を売買しようとする場合、売主、買主双方とも宅建業者に売買の媒介（仲介）を依頼するのが一般的です。媒介契約は媒介契約書を作成して締結します。

依頼業務の内容の一般的な範囲は、以下のとおりです。

- ・ 売買の相手方の探索
- ・ 売買の相手方との調整
- ・ 価格査定（売主のみ）
- ・ 重要事項説明（買主のみ）
- ・ 売買契約書の交付
- ・ 決済・引渡しの手続補助等

② 媒介契約の種類

媒介契約には、①専属専任媒介契約、②専任媒介契約、③一般媒介契約の3種類があります。依頼者がそれぞれの特徴を十分に確認した上で選択します。

3種類の「媒介契約」比較表

	有効期間	依頼者（売主・買主）の義務		宅建業者の義務	
		他の宅建業者への依頼	依頼者が自ら発見した相手方との契約	依頼者への業務処理の報告義務	指定流通機構への登録義務
専属専任	3か月以内	できない	認められない	1週間に1回以上	あり*
専任			認められる	2週間に1回以上	
一般		できる	認められる	義務はなし	なし

* 「指定流通機構への登録義務」に関する詳細は、「専任媒介契約書の参考例」1の四の記載内容（p.31参照）をご覧ください。

(3) 媒介契約書の参考例とその見方

「媒介契約書の参考例とその見方」として、売主が専任媒介契約を締結する場合の媒介契約書を例示します。留意事項の説明等を吹き出しで加えていますので、参考にしてください。

☆媒介契約書(専任媒介契約)の参考例とその見方

(参考例は(一財)不動産適正取引推進機構の「不動産売買の手引」を参考に作成しています。)

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す。

専任^{ばい}媒介^{かい}契約書

媒介契約には3つのタイプがあります。
ここでは「専任媒介契約」について説明します。

依頼の内容 **売却**・購入・交換

この契約は、次の3つの契約型式のうち、専任媒介契約型式です。

- 専属専任媒介契約型式
依頼者は、目的物件の売買又は交換の媒介又は代理を、当社以外の宅地建物取引業者に重ねて依頼することができません。
依頼者は、自ら発見した相手方と売買又は交換の契約の締結することができません。
当社は、目的物件を国土交通大臣が指定した指定流通機構に登録します。
- 専任媒介契約型式
依頼者は、目的物件の売買又は交換の媒介又は代理を、当社以外の宅地建物取引業者に重ねて依頼することができません。
依頼者は、自ら発見した相手方と売買又は交換の契約を締結することができます。
当社は、目的物件を国土交通大臣が指定した指定流通機構に登録します。
- 一般媒介契約型式
依頼者は、目的物件の売買又は交換の媒介又は代理を、当社以外の宅地建物取引業者に重ねて依頼することができます。
依頼者は、自ら発見した相手方と売買又は交換の契約を締結することができます。

依頼者甲は、この契約書及び専任媒介契約約款により、別表に表示する不動産(目的物件)に関する売買(交換)の媒介を宅地建物取引業者乙に依頼し、乙はこれを承諾します。

令和〇年〇月〇日

甲・ 依頼者	住 所	〇〇区〇〇 〇丁目2-3	
	氏 名	渋谷 花子	印
乙・ 宅地建物 取引業者	商号(名称)	□□土地建物株式会社	
	代 表 者	千代田 次郎	印
	主たる事務 所の所在地	〇〇区〇〇 〇丁目7-8	
	免許証番号	東京都知事(〇)第〇〇〇〇号	

1 成約に向けての義務

- 一 乙は、契約の相手方を探索するとともに、契約の相手方との契約条件の調整等を行い、契約の成立に向けて積極的に努力します。
- 二 乙は、甲に対し、*1 文書 により、*2 2週間に1 回以上の頻度で業務の処理状況を報告します。
- 三 乙は、目的物件の売買又は交換の申込みがあったときは、甲に対し、遅滞なく、その旨を報告します。
- 四 乙は、広く契約の相手方を探索するため、目的物件につき、所在地、規模、形質、媒介価額その他の事項を、*3 東日本不動産流通機構 にこの媒介契約の締結の日の翌日から*4 7 日以内（乙の休業日を含みません。）に登録します。また、目的物件に登録したときは、遅滞なく、甲に対して宅地建物取引業法第50条の6に定める登録を証する書面を交付します。

なお、乙は、目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、宅地建物取引業法第34条の2第7項に基づき当該契約に関する情報を指定流通機構に通知し、当該契約に関する情報は、当該指定流通機構から宅地建物取引業者に提供されるなど、宅地建物取引業法第50条の3及び第50条の7に定める指定流通機構の業務のために利用されます。

- 備考 *1 文書又は電子メールのうちいずれかの方法を選択して記入すること。
 *2 宅地建物取引業法第34条の2第9項に定める頻度（2週間に1回以上）の範囲内で具体的な頻度を記入すること。
 *3 当該目的物件の所在地を含む地域を対象として登録業務を行っている指定流通機構の名称を記入すること。
 *4 宅地建物取引業法第34条の2第5項及び宅地建物取引業法施行規則第15条の10に定める期間（7日以内）の範囲内で具体的な期間を記入すること。

1の四は、指定流通機構への登録の記載です。レイズと呼ばれる業者間のネットワークで情報提供することの説明です。

2 媒介に係る業務

乙は、1に掲げる義務を履行するとともに、次の業務を行います。

- 一 乙は、甲に対し、目的物件を売買すべき価額又は評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにして説明を行います。
- 二 甲が乙に目的物件の購入又は取得を依頼した場合にあっては、乙は、甲に対し、目的物件の売買又は交換の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、宅地建物取引業法第35条に定める重要事項について、宅地建物取引士が記名押印した書面を交付して説明させます。
- 三 乙は、目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、甲及び甲の相手方に対し、遅滞なく、宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、宅地建物取引士に当該書面に記名押印させた上で、これを交付します。
- 四 乙は、甲に対し、登記、決済手続等の目的物件の引渡しに係る事務の補助を行います。
- 五 その他（

2は宅建業者が行う業務についての説明です。価格査定、重要事項説明、契約書作成、引渡しの事務補助などが契約内容です。

3 建物状況調査を実施する者のあつせんの有無 (有 ・ 無)

4 違約金等

既存住宅を売買する場合には、媒介業者より建物状況調査（インスペクション）制度の概要の紹介を受け、活用するかどうかを検討しましょう。

- 一 甲がこの媒介契約の有効期間内に乙以外の宅地建物取引業者に目的物件の売買又は交換の媒介又は代理を依頼し、これによって売買又は交換の契約を成立させたときは、乙は、甲に対して、約定報酬額に相当する金額（この媒介に係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額を除きます。）を違約金として請求することができます。
- 二 この媒介契約の有効期間内において、甲が自ら発見した相手方と目的物件の売買若しくは交換の契約を締結したとき、又は乙の責めに帰すことができない事由によってこの媒介契約が解除されたときは、乙は、甲に対して、この媒介契約の履行のために要した費用の償還を請求することができます。

4は専任媒介の注意点です。契約の種類により異なります。

契約期間は3か月以内です。契約更新は可能です。

5 有効期間 この媒介契約締結後 3ヶ月 (令和〇年〇月〇日 まで) とします。

(消費税及び地方消費税抜き報酬額) (消費税額及び地方消費税額の合計額)

6 約定報酬額 売買代金×3%+6万円 と (売買代金×3%+6万円) ×10% 円を合計した額とします。

宅建業者が受け取ることができる媒介報酬の額は、宅建業法で上限額が定められているので、上限額以内で相互に確認し、決めることとなります（次ページ下欄参照）。

7 約定報酬の受領の時期 売買契約締結時に半額、最終残金受領後に半額 とします。

売買契約後のローン不成立による契約解除時の金銭トラブル等を回避するため、分割払いをお勧めします。

別 表

所有者	住所	〇〇区〇〇 〇丁目2番3号	登記名義人	住所	同左
	氏名	渋谷 花子		氏名	同左

所在地	(公簿上)	〇〇区〇〇 〇丁目12番地34
	(住居表示)	〇〇区〇〇 〇丁目2番3号

目的物件の表示	土地	実測	— m ²	地目	宅地・田・畑・山林	権利内容	所有権・借地権	
		公簿	168.33 m ²		雑種地・その他()			
	建物	建築積	65.67 m ²	種類 間取り	居宅		構造	木造 瓦葺 2階建
		延面積	101.23 m ²		2階(洋6、6) 1階(和6、L10、DK8)			
	マンション	名称	階	号室	構造	造階建		
タイプ		LDK	DK	共有持分	分の			
	専有面積		m ²					

本体価額		円	備 考 ・庭木、庭石は現状のまま引き渡す。 ・エアコン、物置は撤去する。
消費税額及び地方消費税額の合計額		円	
媒介価額	総額	40,000,000 円	

[ただし、買い依頼に係る媒介契約については、次の別表を使用することとして差し支えない。]

希望する条件

項目	内容	希望の程度
物件の種類		
価額		
広さ・間取り等		
物件の所在地		

その他の条件 (希望の程度もお書き下さい。)

注 「希望の程度」の欄には、「特に強い」、「やや強い」、「普通」等と記入すること。

<参考> 宅建業者への報酬額

① 媒介報酬額の上限額 (消費税別途)

取引額	媒介報酬の上限額
a. 200万円以下の部分	5%以内の額
b. 200万円を超え400万円以下の部分	4%以内の額
c. 400万円を超える部分	3%以内の額

※売買代金が400万円以下の空き家等で、通常の売買等に比べ、現地調査等の費用を要するものについての、売主等からの手数料は、18万円(消費税別途)が上限となります。

② 取引額が400万円を超えるときの簡易計算 (消費税別途)
= 消費税抜き売買価格 × 3% + 6万円

③ 計算例: 取引額1,000万円の場合 (消費税別途)
200万円 × 5% + 200万円 × 4% + 600万円 × 3% = 36万円
<a> <c>
(簡易計算) 1,000万円 × 3% + 6万円 = 36万円

専任媒介契約約款

(目的)

第1条 この約款は、宅地又は建物の売買又は交換の専任媒介契約について、当事者が契約の締結に際して定めるべき事項及び当事者が契約の履行に関して互いに遵守すべき事項を明らかにすることを目的とします。

(当事者の表示と用語の定義)

第2条 この約款においては、媒介契約の当事者について、依頼者を「甲」、依頼を受ける宅地建物取引業者を「乙」と表示します。

2 この約款において、「専任媒介契約」とは、甲が依頼の目的である宅地又は建物（以下「目的物件」といいます。）の売買又は交換の媒介又は代理を乙以外の宅地建物取引業者に重ねて依頼することができないものとする媒介契約をいいます。

(目的物件の表示等)

第3条 目的物件を特定するために必要な表示及び目的物件を売買すべき価額又は交換すべき評価額（以下「媒介価額」といいます。）は、専任媒介契約書の別表に記載します。

(宅地建物取引業者の義務等)

第4条 乙は、次の事項を履行する義務を負います。

- 1 契約の相手方を探索するとともに、契約の相手方との契約条件の調整等を行い、契約の成立に向けて積極的に努力すること。
 - 2 甲に対して、専任媒介契約書に記載する方法及び頻度により業務の処理状況を報告すること。
 - 3 目的物件の売買又は交換の申込みがあったときは、甲に対して、遅滞なく、その旨を報告すること。
 - 4 広く契約の相手方を探索するため、目的物件につき、所在地、規模、形状、媒介価額その他の事項を、専任媒介契約書に記載する指定流通機構に媒介契約の締結の日の翌日から専任媒介契約書に記載する期間内（乙の休業日を含みません。）に登録すること。
 - 5 前号の登録をしたときは、遅滞なく、指定流通機構が発行した宅地建物取引業法第50条の6に定める登録を証する書面を甲に対して交付すること。
- 2 乙は、前項に掲げる義務を履行するとともに、次の業務を行います。

- 1 媒介価額の決定に際し、甲に、その価額に関する意見を述べるときは、根拠を示して説明を行うこと。
- 2 甲が乙に目的物件の購入又は取得を依頼した場合にあっては、甲に対して、目的物件の売買又は交換の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、宅地建物取引業法第35条に定める重要事項について、宅地建物取引士が記名押印した書面を交付して説明させること。
- 3 目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、甲及び甲の相手方に対して、遅滞なく、宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、宅地建物取引士に当該書面に記名押印させた上で、これを交付すること。
- 4 甲に対して、登記、決済手続等の目的物件の引渡しに係る事務の補助を行うこと。
- 5 その他専任媒介契約書に記載する業務を行うこと。

(媒介価額の変更の助言等)

第5条 媒介価額が地価や物価の変動その他事情の変更によって不相当と認められるに至ったときは、乙は、甲に対して、媒介価額の変更について根拠を示して助言します。

2 甲は、媒介価額を変更しようとするときは、乙にその旨を通知します。この場合において、価額の変更が引上げであるとき（甲が乙に目的物件の購入又は取得を依頼した場合にあっては、引下げであるとき）は、乙の承諾を要します。

3 乙は、前項の承諾を拒否しようとするときは、その根拠を示さなければなりません。

(建物状況調査を実施する者のあつせん)

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つ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のあつせんしなければなりません。

(有効期間)

第7条 専任媒介契約の有効期間は、3ヶ月を超えない範囲で、甲乙協議のうえ、定めます。

(報酬の請求)

第8条 乙の媒介によって目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、乙は、甲に対して、報酬を請求することができます。ただし、売買又は交換の契約が停止条件付契約として成立したときは、乙は、その条件が成就した場合にのみ報酬を請求することができます。

2 前項の報酬の額は、国土交通省告示に定める限度額の範囲内で、甲乙協議の上、定めます。

(報酬の受領の時期)

第9条 乙は、宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、これを成立した契約の当事者に交付した後でなければ、前条第1項の報酬（以下「約定報酬」といいます。）を受領することができます。

2 目的物件の売買又は交換の契約が、代金又は交換差金についての融資の不成立を解除条件として締結された後、融資の不成立が確定した場合、又は融資が不成立のときは甲が契約を解除できるものとして締結された後、融資の不成立が確定し、これを理由として甲が契約を解除した場合は、乙は、甲に、受領した約定報酬の全額を遅滞なく返還しなければなりません。ただし、これに対しては、利息は付きません。

(特別依頼に係る費用)

第10条 甲が乙に特別に依頼した広告の料金又は遠隔地への出張旅費は甲の負担とし、甲は乙の請求に基づいて、その実費を支払わなければならないものとします。

媒介業者が紹介した相手方と媒介業者を経由しないで直接取引をする場合の扱いです。

(直接取引)

第11条 専任媒介契約の有効期間内又は有効期間の満了後2年以内に、甲が乙の紹介によって知った相手方と乙を排除して目的物件の売買又は交換の契約を締結したときは、乙は、甲に対して、契約の成立に寄与した割合に応じた相当額の報酬を請求することができます。

依頼者が他の宅建業者に依頼した場合の違約金に関する条項です。

(違約金の請求)

第12条 甲は、専任媒介契約の有効期間内に、乙以外の宅地建物取引業者に目的物件の売買又は交換の媒介又は代理を依頼することはできません。甲がこれに違反し、売買又は交換の契約を成立させたときは、乙は、甲に対して、約定報酬額に相当する金額（この媒介に係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額を除きます。）の違約金の支払を請求することができます。

依頼者が自ら取引相手を発見して売買契約を行う場合の扱いです。専任媒介の場合は、契約履行のために要した費用の償還が必要で

(自ら発見した相手方と契約しようとする場合の通知)

第13条 甲は、専任媒介契約の有効期間内に、自ら発見した相手方と目的物件の売買又は交換の契約を締結しようとするときは、乙に対して、その旨を通知しなければなりません。

(費用償還の請求)

第14条 専任媒介契約の有効期間内において、甲が自ら発見した相手方と目的物件の売買若しくは交換の契約を締結したとき、又は乙の責めに帰すことができない事由によって専任媒介契約が解除されたときは、乙は、甲に対して、専任媒介契約履行のために要した費用の償還を請求することができます。

2 前項の費用の額は、約定報酬額を超えることはできません。

(更新)

第15条 専任媒介契約の有効期間は、甲及び乙の合意に基づき、更新することができます。

2 有効期間の更新をしようとするときは、有効期間の満了に際して甲から乙に文書でその旨を申し出るものとします。

3 前2項の規定による有効期間の更新に当たり、甲乙間で専任媒介契約の内容について別段の合意がなされなかったときは、従前の契約と同一内容の契約が成立したものとみなします。

(契約の解除)

第16条 甲又は乙が専任媒介契約に定める義務の履行に関してその本旨に従った履行をしない場合には、その相手方は、相当の期間を定めて履行を催告し、その期間内に履行がないときは、専任媒介契約を解除することができます。

第17条 次のいずれかに該当する場合においては、甲は、専任媒介契約を解除することができます。

- 1 乙が専任媒介契約に係る業務について信義を旨とし誠実に遂行する義務に違反したとき。
- 2 乙が専任媒介契約に係る重要な事項について故意若しくは重大過失により事実を告げず、又は不実のことを告げる行為をしたとき。
- 3 乙が宅地建物取引業に関して不正又は著しく不当な行為をしたとき。

(反社会的勢力の排除)

第18条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の事項を確約します。

- 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（以下これらを総称して「反社会的勢力」といいます。）でないこと。
- 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います。）が反社会的勢力でないこと。
- 3 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、専任媒介契約を締結するものでないこと。

- 4 専任媒介契約の有効期間内に、自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。
 - イ 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - ロ 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 専任媒介契約の有効期間内に、甲又は乙が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、専任媒介契約を解除することができます。

- 1 前項第1号又は第2号の確約に反する申告をしたことが判明した場合
 - 2 前項第3号の確約に反し契約をしたことが判明した場合
 - 3 前項第4号の確約に反する行為をした場合
- 3 乙が前項の規定により専任媒介契約を解除したときは、甲に対して、約定報酬額に相当する金額（既に約定報酬の一部を受領している場合は、その額を除いた額とします。なお、この媒介に係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額を除きます。）を違約金として請求することができます。

(特約)

第19条 この約款に定めがない事項については、甲及び乙が協議して別に定めることができます。

2 この約款の各条項の定めと反する特約で甲に不利なものは無効とします。

報酬は、契約成立が条件です。ローン条項による白紙解除は、一般的に報酬を支払う必要がありません。

不明な点は宅建業者によく確認し、納得した上で契約を締結することが大切です。

2 重要事項説明

(1) 重要事項説明について

宅建業者は、契約が成立するまでの間に、取引する住宅と取引条件等について、宅地建物取引業法（以下「宅建業法」という。）に定められた一定の重要事項を記載した書面（「重要事項説明書」）を買主に交付し、宅地建物取引士に説明させなければならないことになっています。

売主も売買契約の当事者として、宅建業者から買主に対して説明される重要事項説明書の内容を確認しておくことをお勧めします。

(2) 重要事項説明を受ける際の注意

買主は、重要事項説明書の内容を確認した上で最終的な購入の判断をすることになります。重要事項説明と事前に確認したI章の「物件チェックリスト」の内容を再確認し、不明な点は宅建業者に確認するなど、内容を十分に理解することが大切です。

宅建業法では、重要事項説明の時期は「契約が成立するまで」とされています。そのため、売買契約の直前に説明を受けることもあります。

しかし、重要事項説明書の内容は専門的で量も多いことから、一度の説明では理解が十分できないこともあるため、売買契約締結日より前に余裕をもって説明を受け、不明な点を確認してから契約を締結することが望ましいと考えます。

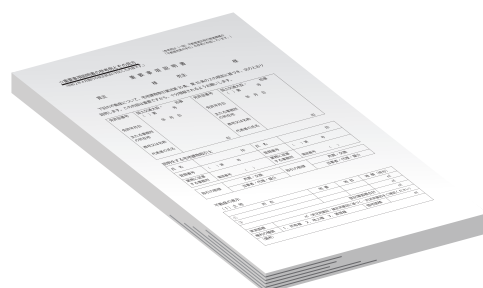
また、買主が早めに説明を受けることが困難な場合は、説明日より前に宅建業者から「重要事項説明書」を入手し、その内容を事前に確認しておくことをお勧めします。

(3) 重要事項説明書の参考例とその見方

既存戸建住宅の重要事項説明においては、特に、敷地や建物の面積、建物等の状況、地域の協定、再建築の条件、敷地と道路の関係、耐震診断、契約の解除に関する事項などに注意しましょう。建物状況調査（インスペクション）を行っている場合は、その内容も確認しておくことが必要です。

また、宅建業法で定められた重要事項説明の事項以外にも、買主が不利益を被ることのないよう説明を受けることが必要な事項があります。例えば、過去の浸水や火災の被害、生活環境に影響を受けるような近隣の建築計画、周辺環境に影響を及ぼすような施設などがある場合は、重要事項説明として宅建業者から説明されますので、その内容を確認しておくことが大切です。こうした事項は、「物件チェックリスト」に確認事項として記載しています。

次ページ以降に、「重要事項説明書の参考例とその見方」を例示し、留意事項の説明等を吹き出しで加えていますので、参考にしてください。



☆重要事項説明書の参考例とその見方
(令和2年4月施行の改正民法に対応した内容です。)

(参考例は(一財)不動産適正取引推進機構の「不動産売買の手引」を参考に作成しています。)

重要事項説明書

買主 新宿 太郎 様 売主 渋谷 花子 様

下記の不動産について、宅地建物取引業法第35条、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します。

免許証番号	国土交通大臣 東京都知事 (○) 第○○○○号	免許証番号	国土交通大臣 東京都知事 (○) 第○○○○号
免許年月日	令和○年○月○日	免許年月日	令和○年○月○日
主たる事務所の所在地	○○区○○ ○丁目5-6	主たる事務所の所在地	○○区○○ ○丁目7-8
商号又は名称	△△不動産株式会社	商号又は名称	□□土地建物株式会社
代表者の氏名	代表取締役 中央 一郎 印	代表者の氏名	代表取締役 千代田 次郎 印

説明をする宅地建物取引士

重要事項説明は、必ず宅地建物取引士が宅地建物取引士証を提示の上、説明することになっています。

氏名	豊島 三郎 印	氏名	文京 四郎 印
登録番号	(○○) 第○○○○号	登録番号	(○○) 第○○○○号
業務に従事する事務所	○○営業所 電話番号 ○○○ (○○) ○○○○	業務に従事する事務所	本店 電話番号 ○○○ (○○) ○○○○

取引の態様	売買・交換 当事者・代理・ 媒介	取引の態様	売買・交換 当事者・代理・ 媒介
-------	-----------------------------------	-------	-----------------------------------

不動産の表示

業者がどういう立場で関与したのかが表示されます。

(1) 土地

所在	地番	地目	地積(持分)
① ○○区○○ ○丁目	12番34	宅地	123.11 m ²
② 同上	12番35	宅地	45.22 m ²
登記簿面積合計			168.33 m ²
実測面積	——— m ² (実況測量図・確定測量図に基づく…別添測量図をご確認ください)		
権利の種類	1. 所有権 2. 地上権 3. 賃借権	借地面積	——— m ²
(備考) 引渡し時までに隣地所有者等の立会いを得て、資格ある者により実測図を作成します。 実測図と登記簿面積に差異が生じた場合は、1 m ² 当たり○○○円で精算します。			

土地実測売買の場合の例です。登記簿(公簿)売買の場合、清算はありません。

(2) 建物

所在	〇〇区〇〇 〇丁目 12 番地 34	登記簿記載面積と実際の面積が、増築等により異なる場合もあります。 未完成物件の場合には、一般的に建築確認申請書に記載された内容で記入されます。
住居表示	〇〇区〇〇 〇丁目 2 番 3 号	
家屋番号	12 番 34 号	
種類	居宅	
構造	木造瓦葺き 2 階建	
床面積 (登録・現況)	地階 — m ² ・ 1 階 65.67 m ² ・ 2 階 35.56 m ² ・ 3 階 — m ² 延床面積 101.23 m ²	
建築年月	昭和・平成・令和〇年〇月 新築 (昭和・平成・令和〇年〇月頃 増築・改築)	
(備考) 増築部分の 1 階南側の 6 畳和室については、登記されていません。 (固定資産税課税台帳によると増築面積は 10.32 m ² です。)		

(3) 売主の表示

住所	1. 登記名義人と同じ 2. 登記名義人と異なる 〇〇区〇〇 〇丁目 2 - 3
氏名	渋谷 花子
(備考)	

I 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項

この日付時点の内容です。決済時にも確認することが必要です。

1. 登記記録に記載された事項

(令和〇年〇月〇日現在)

土地	甲区	名義人	住所	〇〇区〇〇 〇丁目 2 - 3	
			氏名	渋谷 花子	
	乙区	所有権に係る権利に関する事項 (有 無)	「無」いのが通常です。「有」の場合は、内容をよく確認しましょう。		
		所有権以外の権利に関する事項 (有 無)			
建物	甲区	名義人	住所	土地に同じ	
			氏名	土地に同じ	
	乙区	所有権に係る権利に関する事項 (有 無)	抵当権等がある場合は、決済時まで抹消されることを確認しましょう。 決済日の代金支払は、立ち会った司法書士が所有権移転登記・抵当権抹消等の登記に必要な書類を確認した後に行います。		
		所有権以外の権利に関する事項 (有 無)			

2. 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要

建物は、法令や条例により、様々な制限を受けます。

(1) 都市計画法に基づく制限

	区域の別	制限の概要
都市計画法	1. 市街化区域	既に市街化を形成している区域及び今後10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とされ、用途地域が定められます。
	2. 市街化調整区域	
	3. 非線引区域	
	4. 準都市計画区域	
	5. その他	
	都市計画道路	有 (1. 計画決定 2. 事業決定名称 ○○○線幅員○○m) 無 本都市計画道路は、物件の東側約100mに位置します(別添の住宅地図参照)。

(2) 建築基準法に基づく制限

イ. 用途地域名	制限の内容	
第二種低層住居専用地域	主として、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定められた地域です。	
ロ. 地域・地区・街区名等	制限の内容	
準防火地域	市街地における火災の危険を防除するために定める地域です。木造建築物の外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分は、防火構造としなければならないなどの制限があります。	
第一種高度地区	高度地区は、建物の高さの最高限度又は最低限度を定め、用途地域の高さの制限を強化するものです。用途地域内において、市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図ることを目的としています。	
建築協定	本物件には、○○丁目12番地1他を対象区域とする「○○住宅地建築協定」により、建築物の用途等に関する制限が定められています(別添「○○住宅地建築協定書」(写)を参照してください)。	
建築面積の限度 (建蔽率制限)	60%	$(\text{敷地面積 } 168.33 \text{ m}^2 - 5.00 \text{ m}^2) \times 60\% = 97.99 \text{ m}^2$ <p style="text-align: right;">セットバック面積</p>
延建築面積の限度 (容積率制限)	100%	$(\text{敷地面積 } 168.33 \text{ m}^2 - 5.00 \text{ m}^2) \times 100\% = 163.33 \text{ m}^2$ <p>但し、接面道路幅員により上記容積率がさらに制限されます。 $(\text{道路幅員 } \text{---} \text{ m} \times \text{---} / 10 \times 100\% = \text{---} \%)$</p>
建物の高さの制限	1. 道路高さ制限 2. 隣地高さ制限 3. 北側高さ制限 4. 絶対高さ10m・12m 5. 日影による中高層の建築物の制限(2種)	
私道の変更又は廃止の制限	有・無	
その他の制限	用途地域に関する都市計画により建築物の敷地面積の最低限度が○○㎡と定められています。	

建築協定とは、住宅地の環境の維持などのために、対象地域の土地所有者・建物所有者・借地人らの全員の合意により、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、建築設備に関する基準を定めたものです。売買等により土地の所有者となった者にもその効力が及びます。

(3) その他の法令に基づく制限

*数字は、宅地建物取引業法施行令第3条第1項各号に掲げる法令それぞれの各号の番号です。

3	古都保存法	11	流通業務市街地整備法	18の2	首都圏近郊緑地保全法	26	全国新幹線鉄道整備法
4	都市緑地法	12	都市再開発法	18の3	近畿圏の保全区域の整備に関する法律	27	土地収用法
5	生産緑地法	12の2	沿道整備法	18の4	都市の低炭素化の促進に関する法律	28	文化財保護法
5の2	特定空港周辺特別措置法	12の3	集落地域整備法	18の5	水防法	29	航空法(自衛隊法において準用する場合を含む。)
				18の6	下水道法		
5の3	景観法	12の4	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	19	河川法	30	国土利用計画法
6	土地区画整理法	12の5	地域における歴史的風致の維持の促進に関する法律	19の2	特定都市河川浸水被害対策法	30の2	核燃料物質、核燃料物質の原子炉の規制に関する法律
6の2	大都市地域における住宅及び宅地の供給の促進に関する特別措置法	13	港湾法	20	海岸法	31	廃棄物の処理及び清掃に関する法律
6の3	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	14	住宅地区改良法	20の2	津波が地域及びに関する法律	32	土壌汚染対策法
6の4	被災市街地復興特別措置法	15	公有地拡大推進法	21	砂防法	33	都市再生特別措置法
7	新住宅市街地開発法	16	農地法	22	地すべり等防止法	33の2	地域再生法
7の2	新都市基盤整備法	17	宅地造成等規制法	23	急傾斜地法	34	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
8	旧市街地改造法(旧市街地改造法に代る。)	17の2	マンションの建替え等の円滑化に関する法律	23の2	土砂災害防止対策推進法	35	災害対策基本法
9	首都圏の近郊整備地域及び都市開発区域の整備に関する法律	17の3	都市公園法	24	森林法	36	東日本大震災復興特別区域法
				24の2	森林経営管理法		
10	近畿圏の近郊整備地域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律	18	自然公園法	25	道路法	37	大規模災害からの復興に関する法律

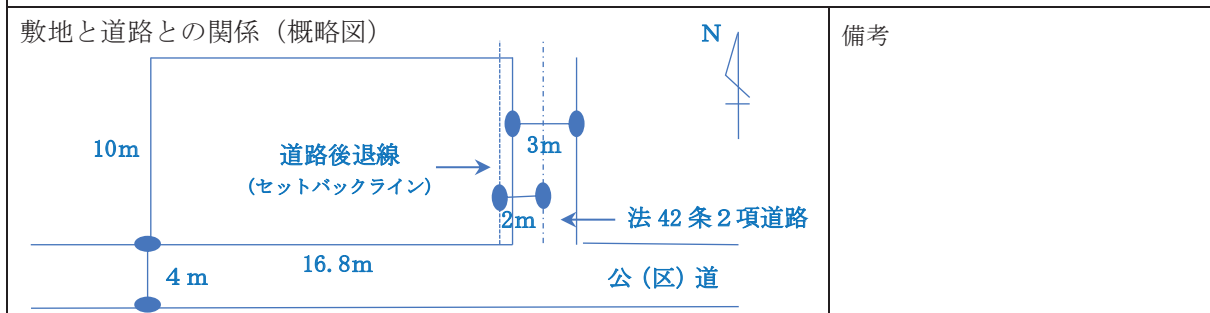
(制限の概要) 本件土地の存する区域は、宅地造成工事規制区域に指定されています。宅地造成工事規制区域内において行われる①高さが2mを超えるがけを生ずる切土、②高さが1mを超えるがけを生ずる盛土、③切土と盛土を同時に行う場合、全体で2mを超えるがけを生ずるもの、④切土又は盛土をする土地の面積が500㎡を超える宅地造成に関する工事については、造成主は着手する前に都道府県知事の許可を受けなければなりません。

3. 敷地と道路との関係

*法：建築基準法

接面道路	接道方向	公・私道の別	道路の種類	幅員	接道長さ	
	南側	公道・私道	下記種類1番	4.0m	約16.8m	
	東側	公道・私道	下記種類6番	3.0m	約10.0m	
位置指定道路(下記種類5番)			昭和・平成・令和 年 月 日第 —— 号			
道路の種類 (法42条)	1	1項1号道路(道路法上の道路)				
	2	1項2号道路(開発許可などにより築造された道路)				
	3	1項3号道路(法の適用以前から存在する4m以上の道)				
	4	1項4号道路(事業執行が予定され特定行政庁が指定した道路)				
	5	1項5号道路(道路位置指定による道路)				
	6	2項道路(幅員4m未満のもので特定行政庁が指定した道)				
	7	3項道路(土地の状況により4m未満で特定行政庁が指定した道)				

本件敷地は、上記いずれの道路にも接していないため、建物を建築することはできません。



敷地と接する道路により、様々な制限が生じます。例えば、敷地に接する道路の幅員が4m未満の場合は、再建築時にセットバックが必要になります。また、道路に接する敷地部分が2m未満の場合には、再建築ができないことになります。十分に確認することが必要です。

4. 私道負担等に関する事項

私道負担等の有無	有・無	
1. 対象不動産に含まれる私道に関する負担等の内容		
負担面積	—— m ² (持分 /)	
負担金	—— 円	
建築基準法第42条2項等により後退(セットバック)する部分の面積	約 5.0 m ²	
備考	道路とみなされるセットバック部分は、建物の敷地面積として算入することができません。また、セットバック部分には建築物を建築することはもちろん、門・塀等も築造することはできません。	

前面道路が私道の場合は、持分があるか、使用制限がないか等について十分な確認が必要です。例えば、「人の通行は認めるが、車の通行は認めない」のような使用の制限を受ける場合もあります。

5. 飲用水・ガス・電気の供給施設及び排水施設の整備状況

	直ちに利用可能な施設	配管等の状況	整備予定・負担予定金
飲用水	公営・私営・井戸	前面道路 50 mm 敷地内配管 13 mm	有・無 — 円
ガス	都市ガス・プロパン (集中 個別)	前面道路 — mm	有・無 未定 円
	プロパンガスの宅地内配管設備等の所有権はプロパンガス販売業者に(有・無)		
電気	〇〇電力(株)		有・無 — 円
汚水	公共下水・浄化槽・汲取式	私設管利用有(備考3参照) 浄化槽施設の必要(有・無 既設)	有・無 — 円
雑排水	公共下水・浄化槽・側溝等・浸透式		有・無 — 円
雨水	公共下水・側溝等・浸透式		有・無 — 円
備考	<p>1. 水道管は現状13mm管で引き込まれており、建替え・増改築等を行う場合には、容量不足により引込管の取替えが必要となります。この場合の取替え費用は、買主負担となります。</p> <p>2. ガスについては、〇年〇月頃、南側接面道路に都市ガス管が埋設される予定です。なお、負担金等については未定です。</p> <p>3. 汚水は敷地内汚水料から私設管を経由して公共下水道に流入しています(管理者: 〇〇町会、管理料金〇〇円/年)。</p>		
	<p>配管等の状況等の概略図</p>		

給排水・ガス等の設備管に関するトラブルが多いので、しっかり確認します。

6. 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)

宅地	形状及び構造		
	宅地に接する道路の幅員及び構造		
建物	形状及び構造		
	主要構造部、内装及び外装の構造・仕上		
	設備の設置及び構造	設置する設備	構造

「有」の場合、別添の建物状況調査の結果の概要で、その内容をよく確認しておきます。

7. 建物状況調査の結果の概要（既存の建物のとき）

建物状況調査の実施の有無	有	無
建物状況調査の結果の概要	別添のとおり	

8. 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（既存の建物のとき）

	保存の状況	
確認の申請書及び添付図書並びに確認済証（新築時のもの）	有	無
検査済証（新築時のもの）	有	無
増改築等を行った物件である場合		
確認の申請書及び添付図書並びに確認済証（増改築等のときのもの）	有	無
検査済証（増改築等のときのもの）	有	無
建物状況調査を実施した住宅である場合		
建物状況調査結果報告書	有	無
既存住宅性能評価を受けた住宅である場合		
既存住宅性能評価書	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場合		
定期調査報告書	有	無
昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した住宅である場合		
新耐震基準等に適合していることを証する書類 書類名：（耐震基準適合証明書）	有	無

備考

新築時（増改築時）の確認済証・検査済証がない場合、法令適合性の確認ができただけでなく、住宅ローンの借入、将来のリフォーム・メンテナンスにおいても問題となる可能性があることから、「有」であることの確認をしておきます。

9. 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か

造成宅地防災区域内	造成宅地防災区域外
-----------	-----------

10. 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か

土砂災害警戒区域内	土砂災害警戒区域外
<p>〇年〇月〇日現在、本件土地は土砂災害警戒区域に指定されていませんが、東京都は、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域（以下「土砂災害警戒区域等」という。）の指定、土砂災害の防止のための対策に必要な基礎調査を実施し、当該基礎調査の結果を公表しています。公表された基礎調査結果によると、本件土地は土砂災害警戒区域等に相当する範囲に含まれています。当該範囲は土砂災害警戒区域等に指定される可能性があります。</p>	

11. 当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か

津波災害警戒区域内	津波災害警戒区域外
-----------	-----------

12. 石綿使用調査の内容

石綿使用調査結果の記録の有無	有	無
石綿使用調査の内容	<p>調査の実施機関：〇〇株式会社 調査の範囲：別添、調査報告書をご参照ください。 調査年月日：〇年〇月〇日 石綿の使用：有（別添調査報告書をご参照ください。） *本調査は、売主の依頼を受けた上記機関が実施したものです。なお、本調査は、建物全体を調査したものではありません。</p>	

「無」の場合、石綿使用調査結果の記録が「無」であり、石綿が使用されていないことを記載したものではないことに注意します。

13. 耐震診断の内容

耐震診断の有無	有	無
耐震診断の内容	<p>診断実施機関：〇〇一級建築士事務所 診断年月日：〇年〇月〇日 診断の結果：別添耐震診断結果評価書をご参照ください。</p>	

診断結果評価書において耐震補強の必要性が指摘されている場合、診断に基づく耐震補強工事が実施されているのかなどを確認しておきます。

14. 住宅性能評価機関による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の有無	有	無
登録住宅性能評価機関による住宅性能評価書の交付	設計住宅性能評価書	
	建設住宅性能評価書	

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づくもので、新築住宅のみが対象となります。利用するか否かは、任意となっています。



II 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

授受の目的	金額
① 手付金（決済時には売買代金の一部に充当します。）	金 1,000,000 円
② 固定資産税・都市計画税精算金（令和〇年度分）	金 65,000 円
③ 下水道私設管管理料精算金	金 2,000 円
備考 ②の起算日は、1月1日です。精算金額については、引渡し予定日（〇年〇月〇日）におけるものです。	

2. 契約の解除に関する事項

手付解除	売主及び買主は、 契約の日から〇か月後までは 、売主は、買主に受領済の手付金の倍額を支払い、買主は、売主に支払済の手付金を放棄して、この売買契約を解除することができます。
引渡し前の滅失又は毀損等の場合の解除	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本物件の引渡し前に、天災地変、その他売主又は買主いずれかの責に帰すことができない事由により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ます。 2. 売主は、前項の事由によって本物件が毀損したときは、被害の修復が可能な場合でも、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ます。 3. 第1項又は前項により本契約が解除された場合は、売主は、受領済みの金員全額を無利息にて遅滞なく返還しなければなりません。
契約違反による解除（契約不適合によるものを除く）	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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をしたうえで、この契約を解除することができます。 2. 前項により契約を解除された者は、相手方に対し、契約書に定める違約金を遅滞なく支払わなければなりません。
融資利用の特約による解除	<ol style="list-style-type: none"> 1. 後記「6. 金銭の貸借に関する事項」欄に記載された融資の全部又は一部について、契約書に定める融資承認予定日のうち最終予定日までに承認を得られないときは、この契約は自動的に消滅します。 2. 前項によりこの契約が消滅したときは、売主は受領済の金員全額を無利息にてすみやかに返還しなければなりません。
買換特約による解除	<ol style="list-style-type: none"> 1. 買主は、手持物件（〇〇区〇〇 〇丁目〇-〇所在マンション 301 号室）の売却代金をもって本物件の購入代金を弁済するため、〇年〇月〇日までに当該手持物件が、金〇〇〇〇円以上で売却できなかったとき、又はその代金が受領できなかったときは、この契約は自動的に消滅します。 2. 前項によりこの契約が消滅したときは、売主は受領済の金員全額を無利息にてすみやかに返還しなければなりません。
反社会的勢力（暴力団）排除特約による解除	<ol style="list-style-type: none"> 1. 売主及び買主は、その相手方が、自ら若しくは自らの役員が反社会的勢力でないことの確約事項に反する申告をしたことが判明した場合、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はないことの確約に反し契約をしたことが判明した場合、この契約に関して、脅迫的な言動又は暴力を用いる行為、偽計又は威力を用いて業務を妨害し、又は信用を棄損する行為をした場合は、何らの催告も要せずして、契約を解除することができます。 2. 売主は、買主が、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た場合には、何らの催告も要せずして、契約を解除することができます。
契約不適合責任に基づく解除	買主は、本物件が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないものであり（以下「契約不適合」という。）、この契約を締結した目的が達せられない場合は、相当の期間を定めて本物件の修補を催告したうえ、本契約を解除することができます。ただし、この契約を締結したときに本物件に契約不適合があることを知っていた場合、又は本物件の引渡し後〇か月を経過するまでに売主に本物件に契約不適合がある旨を通知しなかった場合は、できません。

契約解除に関する特約は、必ずあるわけではありません。特に、ローンを利用する場合や買換えの場合は、特約があることを確認しましょう。

売主が個人の場合は、契約不適合責任の期間を短期間に設定する特約なども有効です。内容をよく確認しておきましょう（契約不適合責任については、「3 売買契約の締結と決済・引渡し」（p. 46）の囲みを参照）。

3. 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

- ① 売主又は買主は、本契約にかかる債務の履行を怠り、相手方から本契約が解除された場合（②、③の場合を除く）、違約金として金〇〇〇〇円（売買代金の〇%相当額）を支払わなければなりません。
- ② 売主又は買主は、自ら又は自らの役員が暴力団等の反社会的勢力ではないこと、反社会的勢力に自己の名義を利用して契約を締結するものではないこと等の確約に反して、契約を解除された場合、違約金として金〇〇〇〇円（売買代金の〇%相当額）を支払わなければなりません。
- ③ 買主は、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しないこと等の確約に反して契約を解除された場合、売主に対し、②の違約金に加え、金〇〇〇〇円（売買代金の〇%相当額）の違約金を制裁金として支払わなければなりません。

売主が宅建業者以外の場合、③の特約が付加されるのが通常です。

4. 手付金等の保全措置の概要（業者が自ら売主の場合）

(1) 未完成物件の場合

保全の方式	保証委託契約（法第41条第1項第1号）・保障保険契約（法第41条第1項第2号）
保全措置を行う機関	

(2) 完成物件の場合

保全の方式	保証委託契約（法第41条第1項第1号）・保障保険契約（法第41条第1項第2号）・手付金等寄託契約及び質権設定契約（法第41条の2第1項）
保全措置を行う機関	

(3) 保全措置を講じない

--	--

5. 支払金又は預り金の保全措置の概要

保全措置を講ずるかどうか	講ずる 講じない
保全措置を行う機関	

特約の解除期限は余裕のある期限を設定します。この期日を過ぎると融資利用特約に基づく解除ができません。

6. 金銭の貸借に関する事項

金融機関等（金融機関名）	金額	金利	借入期間	あつせんの有無	保証料	ローン事務手数料	融資利用特約に基づく契約解除期日
〇〇銀行〇〇支店	3,000万円	〇%	30年	有 ・無	〇〇円	〇〇円	〇年〇月〇日まで
	万円	%	年	有・無	円	円	年 月 日まで
	万円	%	年	有・無	円	円	年 月 日まで
金銭の貸借が成立しないときの措置	*前記2の「契約の解除に関する事項」における「融資利用の特約による解除」による。なお、ローン金利等については、金融情勢により変わることがあります。						

7. 契約不適合責任（瑕疵担保責任）の履行に関する措置の概要

契約不適合責任の履行に関する措置を講ずるかどうか	講ずる 講じない
契約不適合責任の履行に関する措置の概要	

8. 割賦販売に係る事項

現金販売価格			円
割賦販売価格			円
		支払時期	支払方法
うち引越しまでに支払う金銭		円	
賦払金の額		円	

III その他の事項

1. 供託所等に関する説明（法第35条の2）

宅建業者との取引により損害を受けた場合、その損害金について「営業保証金」又は「弁済業務保証金」から弁済を受けることができます。

(1) 宅地建物取引業保証協会の社員でない場合

営業保証金を供託した供託所及びその所在地	
----------------------	--

(2) 宅地建物取引業保証協会の社員の場合

宅地建物取引業保証協会	名称	(公社) ○○○○保証協会
	住所	○○区○○ ○丁目○-○
	事務所の所在地	(公社) ○○○○保証協会○○本部 ○○区○○ ○丁目○-○
弁済業務保証金を供託した供託所及びその所在地		東京法務局 ○○区○○ ○丁目○-○

2. 添付書類

① 登記事項証明書（土地）	⑥ 建物賃貸借契約書（写し）
② 登記事項証明書（建物）	⑦ ○○住宅建築協定書（写し）
③ 公図（写し）	⑧ 建物状況調査結果の概要
④ 付近見取り図（住宅地図写し）	
⑤ 建物平面図（参考図面：現況と異なる場合は現況優先とします。）	

備考

前述の説明事項以外にも、個々の取引事情によっては、買主が重大な不利益を被ることのないよう説明を受けることが必要な事項があります。また、その他の疑問点なども重要事項説明書に記入してもらい、その内容を十分に確認することが大切です。以下に、その事項の例を示します。

- ①電波障害、②過去の浸水、火災、③事件、事故等の発生、④近隣の建築計画、⑤近隣との申合せ事項、⑥周辺のまちづくり計画、⑦周辺に影響を及ぼす近隣施設（ごみ処理場等）、⑧騒音、振動、臭気等周辺環境、⑨境界の越境に関する事、⑩土地の履歴情報（従前の敷地に関する事）、⑪土壌汚染に関する情報、⑫敷地内残存物（井戸、浄化槽、建築廃材等）など

頭書のとおり、宅地建物取引士から宅地建物取引士証の提示があり、重要事項説明書の交付を受け、以上の重要事項について説明を受けました。

令和○年○月○日

買主 住所 ○○区○○ ○丁目4番5号

説明を受けた年月日を自分（買主）で記入します。必ず記入してください。

氏名 新宿 太郎

印

売主 住所 ○○区○○ ○丁目2番3号

氏名 渋谷 花子

印

説明は十分に理解できましたか。

初めて耳にする専門用語や法律用語も多く、日常生活では馴染みがないと思われる。理解できるまで質問をして、説明を受けるようにしてください。

最後に、重要事項の説明を受けた証しとして、記名押印をします。この重要事項説明書は、契約後であっても、大変重要な書類であり、契約書とともに大切に保管しておきましょう。

なお、重要事項説明を受けたことで、契約を締結する義務が生じることはありません。

< 添付資料 >

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	令和〇年〇月〇日																																																																																																											
建物	建物名称	〇〇 〇〇 様邸																																																																																																												
	所在地	〇〇区〇〇 〇丁目2番3号		<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> その他（混構造等）																																																																																																												
	階数	地上 2 階・地下 階	延床面積	150.33 m ²																																																																																																										
建物 状況 調査	本調査の実施日	令和〇年〇月〇日																																																																																																												
	調査の区分	<input checked="" 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 checked="" 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	<p>< 構造耐力上主要な部分に係る調査部位 ></p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>劣化事象等</td> <td>有</td> <td>無</td> <td>調査できなかった</td> </tr> <tr> <td>基礎</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>土台及び床組</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>床</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>柱及び梁</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>外壁及び軒裏</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>バルコニー</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>内壁</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>天井</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>小屋組</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>(蟻害)</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>(腐朽・腐食)</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>(配筋調査)</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>不実施</td> </tr> <tr> <td>(コンクリート圧縮強度)</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> </tr> </table>			劣化事象等	有	無	調査できなかった	基礎	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		土台及び床組	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		床	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		柱及び梁	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		外壁及び軒裏	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		バルコニー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		内壁	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		天井	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		小屋組	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		その他					(蟻害)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		(腐朽・腐食)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		(配筋調査)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	不実施	(コンクリート圧縮強度)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<p>< 雨水の浸入を防止する部分に係る調査部位 ></p> <table border="0"> <tr> <td>劣化事象等</td> <td>有</td> <td>無</td> <td>調査できなかった</td> </tr> <tr> <td>外壁</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>軒裏</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>バルコニー</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>内壁</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>天井</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>小屋組</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>屋根</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	劣化事象等	有	無	調査できなかった	外壁	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	軒裏	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	バルコニー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	内壁	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	天井	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	小屋組	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	屋根	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	劣化事象等	有	無	調査できなかった																																																																																																										
基礎	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																											
土台及び床組	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																											
床	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																											
柱及び梁	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																											
外壁及び軒裏	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																											
バルコニー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																											
内壁	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																											
天井	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																											
小屋組	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																																																																											
その他																																																																																																														
(蟻害)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																											
(腐朽・腐食)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																											
(配筋調査)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	不実施																																																																																																										
(コンクリート圧縮強度)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																											
劣化事象等	有	無	調査できなかった																																																																																																											
外壁	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																											
軒裏	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																											
バルコニー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																											
内壁	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																											
天井	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																											
小屋組	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																																																																											
屋根	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																											
調査実施者の氏名	住宅 一郎																																																																																																													
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	〇〇〇〇	001-0000																																																																																																												
建築士資格種別	<input checked="" type="checkbox"/> 一級 <input type="checkbox"/> 二級 <input type="checkbox"/> 木造																																																																																																													
建築士登録番号	国土交通	<input checked="" type="checkbox"/> 大臣登録	第 〇〇〇〇 号	<input type="checkbox"/> 知事登録																																																																																																										
所属事務所名	(株) 〇〇住宅検査																																																																																																													
建築士事務所登録番号	東京都	知事登録	第 〇〇〇〇 号																																																																																																											

劣化事象が「有」や「調査できなかった」ものについては、内容を確認しておきます。詳細確認が必要な場合には、調査実施者より説明がもらえるよう媒介業者に調整を依頼しましょう。

3 売買契約の締結と決済・引渡し

(1) 売買契約に当たって

住宅の売買では、売主と買主とが対等の立場で売買契約を締結し、互いに債務を負います。一旦、契約を締結すると、それ以降は売買契約書の記載内容に従って手続が進められ、将来、取引について疑義が生じたときは、売買契約書の約定に基づいて処理されることとなります。

そのため、売買契約の締結に当たっては、不明な点は確認し、売主、買主の双方が売買契約書の内容について、十分に納得してから行うことが重要です。

(2) 売買契約書の参考例とその見方

「物件チェックリスト」で確認した住宅の状況や売買の対象となる設備・工作物とその状況等について、「物件状況等報告書」や「設備表」との整合性を確認するとともに、契約不適合責任[※]の内容等も再確認してから、契約を締結することが大切です。

また、引渡日や金銭の支払予定日、契約解除の内容なども確認してください。住宅ローンを利用する場合は、ローンが成立しない場合の条項も確認しておきます。

既存住宅は、住宅の築年数や使用状況等により個別性があるため、売買契約において、その状況等に応じた特約や特記事項等を付ける場合が多くあります。特約や特記事項等も契約内容の一部ですので、売主、買主の双方が内容を理解し、確認しておくことが必要です。

次ページ以降に、「売買契約書の参考例とその見方」を例示し、留意事項の説明等を吹き出しで加えていますので、参考にしてください。

※「契約不適合責任」について

「民法の一部を改正する法律」が令和2年4月1日から施行されます。

これにより、売買契約において、売主が引き渡した目的物が種類や品質の点で契約内容と異なっていたり、数量が不足していた場合（契約内容に適合していなかった場合）に、売主が負う責任に関するルールが見直されました。改正前の民法における瑕疵担保責任に関する規定はなくなり、新しいルールは一般に「契約不適合責任」と呼ばれます。

「瑕疵担保責任」から「契約不適合責任」へ概念が変わったことにより、民法上では、不動産売買においても、買主は、売主に対し、損害賠償請求や解除のほか、修補や代金の減額などを請求することができるようになりました（契約不適合を知ってから一年以内に、売主にその旨を通知する必要があります。）。

ただし、不動産売買では、宅建業法などの特別法や、個々の売買契約書の条項により、民法の規定とは異なるルールが適用されることも多く、「契約不適合責任」についても、契約書で、具体的にどのような記載がされるのかが重要となってきます。

今後、様々な実例が蓄積されていくものと思われますが、売買契約に当たっては、その内容をしっかりと確認し、不明な点は、媒介業者に詳細な説明を求めるなどして、契約内容を十分に理解した上で、契約に臨むようにしましょう。

☆売買契約書の参考例とその見方

(参考例は(一財)不動産適正取引推進機構の「不動産売買の手引」を参考に作成しています。)

(令和2年4月施行の改正民法に対応した内容です。)

土地・建物売買契約書

(A) 売買の目的物の表示(登記簿の記載による)

	所在	地番	地目	地積
土地	〇〇区〇〇丁目	12番34	宅地	123.11 m ²
	同上	12番35	宅地	45.22 m ²
				_____ m ²
			合計	168.33 m ²

建物	所在	〇〇区〇〇丁目12番地34	家屋番号	12番34
	種類	居宅	構造	木造瓦葺2階建
	床面積	1階 65.67 m ² 、2階 35.56 m ² 、合計延べ床面積 101.23 m ²		
特記事項	上記建物面積の他に増築未登記部分があります(1階南側和室 10.32 m ² :固定資産税課税台帳による)			

(B) 売買代金・手付金の額及び支払日

売買代金	売主が個人(事業者である個人を除く。)の場合、消費税はかかりません。売主が宅建業者等の場合、建物について消費税がかかります。	総額	金 38,000,000 円也
		土地 建物	金 28,000,000 円也 金 10,000,000 円也
	(うち消費税相当額)		(金 0 円也)
手付金	本契約締結時に		金 1,000,000 円也
中間金	第1回令和〇年〇月〇日までに		金 2,000,000 円也
	第2回令和 年 月 日までに		金 _____ 円也
残代金	令和〇年〇月〇日までに		金 35,000,000 円也

(C) 土地の実測

実測精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
・私道負担のある場合(それを除く有効宅地部分)	163.33 m ²

(D) 土地代金精算の単価

登記簿面積と実測面積に増減が生じた場合の積算単価を定めておきます。

売買代金精算の場合の土地単価 1 m ² あたり	金 168,370 円也
-------------------------------------	--------------

(E~H) その他約定事項

起算日を1月1日とする場合と、4月1日とする場合があります。

(E) 所有権移転・引渡し・登記手続の日	令和〇年〇月〇日
(F) 令和(〇)年度公租公課分担の起算日	令和〇年〇月〇日
(G) 手付解除の期限	契約の日から〇カ月後 令和〇年〇月〇日
(H) 違約金の額(売買代金の20%相当額)	金 〇〇〇円也

(I) 契約不適合責任の通知期間

手付解除の期限は、制度趣旨からも長い期限の設定が望まれます。契約締結日から少なくとも1か月以上の期限にしましょう。売主が宅建業者の場合には、売主が履行に着手するまでは、いつでも手付を放棄して契約を解除することができます。

買主から売主に対する契約不適合責任の通知期間	物件引渡し後 〇か月間
------------------------	-------------

(J) 融資利用の場合

融資機関名・取扱い支店	融資承認予定日	融資金額
〇〇銀行〇〇支店	令和〇年〇月〇日	金 30,000,000 円也
	令和 年 月 日	金 _____ 円也
合計		金 30,000,000 円也

利用予定の「金融機関名」は明確にしておきます。

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(既存の住宅に該当する・該当しない)

「建物の構造耐力上主要な部分」又は「雨水の浸入を防止する部分」の状況について建物状況調査により売主、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)
	<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

約定する条文は、取引の種類や条件等により異なります。見方の参考としてください。

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（以下「本物件」という。）を標記の代金をもって買主に売り渡し、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を支払う。

2 手付金は、残代金支払のときに、売買代金の一部に充当する。

(境界の明示及び実測図の作成)

第3条 売主は、買主に本物件引渡しのおきまでに、現地において隣地との境界を明示する。

2 売主は、その責任と負担において、隣地所有者等の立会を得て、測量士又は土地家屋調査士に標記の土地について実測図を作成させ、引渡しのおきまでに買主に交付する。

(地積更正登記)

第4条 第3条第2項の実測の結果、実測図の面積と登記簿記載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までに現金又は預金小切手で支払う。

(売買代金の精算)

第6条 土地については、第3条第2項の実測図の面積と標記の面積が異なる場合には、その異なる面積に1㎡当たり標記の単価を乗じた額を残代金支払時に精算する。

2 建物については、実測による売買代金の精算は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、買主が売買代金の金額を支払い、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。

2 買主は、売主に引渡確認書を交付して、前項の引渡しの確認を行うものとする。

(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の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。

(物件状況等報告書)

第10条 売主は、買主に対し、別紙物件状況等報告書により、本物件の状況を説明する。

(付帯設備の引渡し)

第11条 売主は、別紙設備表の付帯設備のうち「有」と記したものを、本物件引渡しと同時に買主に引き渡す。

2 売主は、前項の付帯設備の故障や不具合については、修補・損害賠償その他一切の責任を負わないものとする。

(負担の削除)

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貸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削除する。

(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。

(公租公課の分担)

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

2 公租公課分担の起算日は、1月1日とする。

3 公租公課の分担金の精算は、残代金支払時に行う。

売主が宅建業者の場合、手付金の額は、代金の20%を超えることはできません。

売主は、買主に対して、敷地の境界を示すことが原則です。

公簿売買もありますが、実測売買による契約が一般的です。

物件の引渡し・所有権移転と残代金の支払は同時に行い、登記書類・情報を確認するために司法書士が立ち会うことが一般的です。

物件状況等報告書、設備表はp. 8ページを参照してください。物件の状況や設備の有無とその状況を確認することが大切です。

石油給湯器等の特定の設備機器については、経年劣化による事故防止のため所有者に点検義務があることなどについて説明がありますので、確認しておきます。

都市計画税・固定資産税の精算条項です。

(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、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、買主に受領済みの手付金の倍額を支払い、また、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、相手方がこの契約の履行に着手したとき、又は標記の期日を経過したとき以降は、できないものとする。

(引渡前の滅失・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ることができない事由によって、本物件が滅失し売主がこれを引き渡すことができなくなったときは、買主は売買代金の支払いを拒むことができ、売主又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き渡すものとする。この場合、修復によって引渡し標記の期日を超えても、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、受領済み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。

(契約不適合を除く契約違反による解除)

第 18 条 売主又は買主は、相手方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 前項の契約解除がなされた場合、売主又は買主は、相手方に標記の違約金を請求することができる。ただし、債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして相手方の責めに帰することができない事由によるものであるときは、違約金の請求はできないものとする。

3 前項の違約金に関しては、現に生じた損害額の多寡を問わず、相手方に増減を請求することはできないものとする。

4 違約金の支払は、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、買主は、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。

5 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、前項の支払を受けるのと引換えに、その登記の抹消登記手続、又は本物件の返還をしなければならない。

6 本条の規定は、第 21 条に定める契約不適合による契約の解除には適用されないものとする。

(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。

各種負担金がある場合の精算方法が定められています。

手付放棄・手付倍返しによる契約の解除規定です。

危険負担特約といわれるものです。大事な特約ですので、内容を理解しておきましょう。

契約不適合の事由以外の契約違反により契約が解除された場合の処理方法を定めています。

やむを得ず解除をする場合は、内容証明などの書面で通知します。

売主が宅建業者の場合、売買代金の 20% を超える違約金の額を定めることはできません。

反社会的勢力(暴力団等)の排除特約です。不動産取引(売買・賃貸借)から、反社会的勢力を排除するために、この特約を入れています。

- 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はないこと。
- ④本物件の引き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、その相手方に対し、違約金（損害賠償額の予定）として金〇〇〇〇円（売買代金の20%相当額）を支払うものとする。
- 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、金〇〇〇〇円（売買代金の80%相当額）の違約金を制裁金として支払うものとする。ただし、宅地建物取引業者が自ら売主となり、かつ宅地建物取引業者でない者が買主となる場合は、この限りでない。

（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、標記の融資のために必要な書類をそろえ、その申込み手続きをしなければならない。
- 2 標記の融資承認予定日のうち最終の予定日まで、前項の融資の全部又は一部について了承を得られない場合、この契約は自動的に消滅する。
 - 3 前項によってこの契約が消滅した場合、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。

（契約不適合責任）

- 第21条 引き渡された本物件が種類又は品質に関してこの契約の内容に適合しないものであるとき（以下「契約不適合」という。）は、買主は、売主に対し、本物件の修補を請求することができる。この場合、売主又は買主は、相手方に対し、修補の方法に関し協議の申し入れをすることができる。
- 2 引き渡された本物件に契約不適合があるときは、その契約不適合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして売主の責めに帰することができない事由によるものであるときを除き、買主は、売主に対し、修補に代え、又は修補とともに損害賠償を請求することができる。
 - 3 引き渡された本物件に契約不適合があるときは、買主は、売主に対し、相当の期間を定めて本物件の修補を催告したうえ、この契約を解除することができる。ただし、その契約不適合によりこの契約を締結した目的が達せられないときに限り解除できるものとする。
 - 4 買主が前項に基づきこの契約を解除し、買主に損害がある場合には、その契約不適合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして売主の責めに帰することができない事由によるものであるときを除き、買主は、売主に対し損害賠償を請求することができる。この場合、標記の違約金の定めは適用されないものとする。

ローン等を利用する場合、この特約条項があることを確認してください。

買主は、速やかに借入手続きをする義務があります。一定の手続きをしなかった場合、本条項による契約の自動消滅とならない場合があります。

既存住宅では、重要なポイントです。契約不適合責任の期間、範囲等を十分に確認することが大切です。

5 買主は、この契約を締結したときに本物件に契約不適合があることを知っていた場合、又は本物件の引渡し後標記に定めた期間を経過するまでに売主に本物件に契約不適合がある旨を通知しなかった場合、売主に対して本条に定める権利を行使できないものとする。

(諸規約の承継)

第22条 売主は、買主に対して、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が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、誠意を持って協議し、定めるものとする。

(特約条項)

第24条 買主は、後期表示不動産（以下「手持物件」という）の売却代金をもって本物件の購入代金を弁済するため、○年○月○日までに当該手持物件が、金○○○○円以上で売却できなかったとき、又はその売却代金が受領できなかったときは、この契約は自動的に消滅する。

2 前項によりこの契約が消滅したときは、売主はすみやかに受領済の金員を全額無利息にて買主に返還しなければならない。

<後記の表示不動産は省略>

令和○年○月○日

売主 住所 ○○区○○ ○丁目2-3
氏名 渋谷 花子 印

買主 住所 ○○区○○ ○丁目4-5
氏名 新宿 太郎 印

媒介業者 免許証番号 東京都知事(○)第○○○○○号
事務所所在地 ○○区○○ ○丁目7-8
商号(名称) □□土地建物株式会社
代表者氏名 代表取締役 千代田 次郎 印

宅地建物取引士 氏名 文京 四郎 印
登録番号 (○○)第○○○○○号

媒介業者 免許証番号 東京都知事(○)第○○○○○号
事務所所在地 ○○区○○ ○丁目5-6
商号(名称) △△不動産株式会社
代表者氏名 代表取締役 中央 一郎 印

宅地建物取引士 氏名 豊島 三郎 印
登録番号 (○○)第○○○○○号

買換えの場合で、購入物件の契約が先行する場合、このような買換特約を付けるようにしましょう。

この特約は、売却ができないときは、「当然に契約が消滅する」としたものです(解除条件型)。売却ができなかったとき、「買主は、契約を解除できる」とする場合があります(解除権留保型)。

契約の当事者は売主と買主であり、各々が契約についての責任を負います。宅建業者は媒介の立場です。

(3) 決済と引渡し

決済とは、買主が売主に対して、売買契約時に支払った手付金や中間金以外の残代金全額を支払うことをいいます。

これに対し、引渡しとは、売主が売買代金の受領と引き換えに、買主に住宅を引き渡し、所有権移転登記の申請手続を行うことをいいます。この際、住宅に抵当権等がある場合は、当該権利を抹消して移転登記を行うことが一般的です。

売主は、決済・引渡しまでに、敷地の境界の明示など売買契約書に定められた条項の手続を行うことが必要となります。また、引き渡す住宅と契約関係書類に添付された「物件状況等報告書」及び「設備表」等との整合性を再確認しておくことも必要です。

一方、買主においては、重要事項説明書や売買契約書等で示された住宅の状況や付帯設備などの有無とその状況、敷地境界等を確認するとともに、引き渡される関係書類を確認することが大切です。

なお、関係書類は、住宅履歴として、今後の維持管理のために重要な情報となります。大切に整理保管してください。

【参考】 既存戸建住宅の取得時に必要となる主な費用

税金・諸費用の種類		支払先	支払時期	※	
住宅 取得費	購入費	売主	物件引渡時	○	
	消費税	売主（税務署）	物件引渡時	△	
諸費用	取得費用	印紙税（売買契約）	税務署（契約書に貼付）	売買契約締結時	○
		登録免許税（移転登記）	法務局（登記所）	登記申請時	○
		登記手数料（移転登記）	司法書士	登記申請依頼時	○
		不動産取得税	都道府県税務事務所	物件取得後一定期間後	○
		仲介（媒介）手数料	仲介（媒介）業者	物件引渡時	△
		ローン手続費用	印紙税（住宅ローン契約）	税務署（契約書に貼付）	住宅ローン契約締結時
	ローン手続費用	融資手数料	借入先金融機関	資金交付時	○
		物件検査手数料（フラット35の場合）	検査機関・適合証明技術者	検査申請時	△
		保証料	保証会社	資金交付時	△
		火災保険料・地震保険料	損害保険会社	資金交付時	○
		団体信用生命保険料	生命保険会社	資金交付時	△
		登録免許税（抵当権設定登記）	法務局（登記所）	登記申請時	△
	その他	登録免許税（抵当権設定登記）	司法書士	登記申請依頼時	△
		引越代	運送業者	引っ越し時	○
		粗大ごみ処分費	ごみ処分業者など	ごみ処分時	△
挨拶料		近隣住人	入居時	○	
	耐久消費財購入費	—	購入時	△	

※ 「○」は主に必要なもの、「△」は場合によって必要となるもの