別紙

○宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成１３年国総動第３号）新旧対照条文

（傍線の部分は改正部分）

改　　正　　案	現　　行
第３１条の３第１項関係 １・２　（略） ３　「専任の宅地建物取引士」の専任性について 「専任」とは、原則として、宅地建物取引業を営む事務所に常勤（宅地建物取引業者の通常の勤務時間を勤務することをいう。）して、専ら宅地建物取引業に従事する状態をいう。ただし、当該事務所が宅地建物取引業以外の業種を兼業している場合等で、当該事務所において一時的に宅地建物取引業の業務が行われていない間に他の業種に係る業務に従事することは差し支えないものとする。 また、宅地建物取引業の事務所が建築士事務所、建設業の営業所等を兼ね、当該事務所における宅地建物取引士が建築士法、建設業法等の法令により専任を要する業務に従事しようとする場合及び個人の宅地建物取引業者が宅地建物取引士となっている宅地建物取引業の事務所において、当該個人が同一の場所において土地家屋調査士、行政書士等の業務をあわせて行おうとする場合等については、他の業種の業務量等を斟酌のうえ専任と認められるものを除き、専任の宅地建物取引士とは認められないものとする。 なお、宅地建物取引業を営む事務所における専任の宅地建物取引士が、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和２年法律第６０号）第１２条第１項の規定により選任される業務管理者を兼務している場合については、当該業務管理者としての賃貸住宅管理業に係る業務に従事することは差し支えない。	第３１条の３第１項関係 １・２　（略） ３　「専任の宅地建物取引士」の専任性について 「専任」とは、原則として、宅地建物取引業を営む事務所に常勤（宅地建物取引業者の通常の勤務時間を勤務することをいう。）して、専ら宅地建物取引業に従事する状態をいう。ただし、当該事務所が宅地建物取引業以外の業種を兼業している場合等で、当該事務所において一時的に宅地建物取引業の業務が行われていない間に他の業種に係る業務に従事することは差し支えないものとする。 また、宅地建物取引業の事務所が建築士事務所、建設業の営業所等を兼ね、当該事務所における宅地建物取引士が建築士法、建設業法等の法令により専任を要する業務に従事しようとする場合及び個人の宅地建物取引業者が宅地建物取引士となっている宅地建物取引業の事務所において、当該個人が同一の場所において土地家屋調査士、行政書士等の業務をあわせて行おうとする場合等については、他の業種の業務量等を斟酌のうえ専任と認められるものを除き、専任の宅地建物取引士とは認められないものとする。
第３５条第１項第６号関係 １～７　（略） ８　管理が委託されている場合について（規則第１６条の２第８号関係）	第３５条第１項第６号関係 １～７　（略） ８　管理が委託されている場合について（規則第１６条の２第８号関係）

規則第１６条の２第８号においては、管理の委託を受けている者の氏名及び住所を説明すべき事項としているが、管理を受託している者が、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第４４条の登録を受けている者である場合には、重要事項説明書に氏名（法人にあっては、その商号又は名称）とその者の登録番号、及び住所（法人にあっては、その主たる事務所の所在地）を記載し、その旨説明することとする。 また、管理の委託先のほか、管理受託契約の主たる内容もあわせて説明することが望ましい。 ９～１１　（略）	規則第１６条の２第８号においては、管理の委託を受けている者の氏名及び住所を説明すべき事項としているが、管理を受託している者が、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第４４条の登録を受けている者である場合には、重要事項説明書に氏名（法人にあっては、その商号又は名称）とその者の登録番号、及び住所（法人にあっては、その主たる事務所の所在地）を記載し、その旨説明することとする。 また、管理の委託先のほか、管理委託契約の主たる内容もあわせて説明することが望ましい。 ９～１１　（略）
第３５条第１項第１４号関係 法第３５条第１項第１４号の省令事項（規則第１６条の４の３）について 宅地の売買又は交換の契約に当たっては以下の１から３を、建物の売買又は交換の契約に当たっては１から６までの事項を、宅地の貸借の契約に当たっては１から３まで及び８から１３までの事項を、建物の貸借の契約に当たっては１から５まで及び７から１２までの事項を説明することとする。 １～１１　（略） １２　管理委託を受けた者の氏名及び住所について（規則第１６条の４の３第１２号関係） 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第２条第１項の賃貸住宅を取引の対象とする場合には、重要事項説明書に同法第２条第２項の管理業務の委託を受けた者の氏名（法人にあっては、その商号又は名称）、住所（法人にあっては、その主たる事務所の所在地）及び同法第５条第１項第２号の登録番号（同法第３条第１項の登録を受けた者である場合に限る。）を記載し、その旨説明することとする。 なお、規則第１６条の４の３第１２号の「委託を受けている者」	第３５条第１項第１４号関係 法第３５条第１項第１４号の省令事項（規則第１６条の４の３）について 宅地の売買又は交換の契約に当たっては以下の１から３を、建物の売買又は交換の契約に当たっては１から６までの事項を、宅地の貸借の契約に当たっては１から３まで及び８から１３までの事項を、建物の貸借の契約に当たっては１から５まで及び７から１２までの事項を説明することとする。 １～１１　（略） １２　管理委託を受けた者の氏名及び住所について（規則第１６条の４の３第１２号関係） アパート等の賃貸においても区分所有建物の場合と同様、重要事項説明書に管理者の氏名、住所及び賃貸住宅管理業者登録規程（平成２３年国土交通省告示第９９８号）第５条第１項第２号の登録番号を記載し、その旨説明することとする。ただし、賃貸住宅管理業者登録規程の登録を受けていない場合には、管理者の氏名及び住所を記載し、説明することとする。 なお、ここでいう管理者には、単純な清掃等建物の物理的な維持行為のみを委託されている者までも含む趣旨ではない。

には、単純な清掃等建物の物理的な維持行為のみを委託されている者までも含む趣旨ではない。 １３　（略）	 １３　（略）

重　要　事　項　説　明　書
（売買・交換）
（第一面）

年　　月　　日

殿

下記の不動産について、宅地建物取引業法（以下「法」という。）第35条の規定に基づき、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。

商号又は名称
代表者の氏名　　印
主たる事務所
免許証番号
免許年月日

説明をする宅地建物取引士	氏　　名	印
	登録番号	（　　）
	業務に従事する事務所	電話番号（　　）　　－

取引の態様（法第34条第２項）	売買　・　交換
	当事者　・　代理　・　媒介

土地	所在地				
	登記簿の地目		面積	登記簿面積　　㎡ 実測面積　　㎡	
建物	所在地				
	家屋番号		床面積	１階　　㎡ 計　　㎡ ２階　　㎡	
	種類及び構造				
売主の住所・氏名					

（第二面）

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

	所有権に関する事項（権利部（甲区））		所有権以外の権利に関する事項（権利部（乙区））
		所有権に係る権利に関する事項	
土地	名義人　氏名 住所		
建物	名義人　氏名 住所		

2　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

1	区域の別	制限の概要
都市計画法	市街化区域 市街化調整区域 非線引区域 準都市計画区域 その他	

2 建築基準法		
	イ 用途地域名	制限の内容
	ロ 地域・地区・街区名等	制限の内容
	ハ 建築面積の限度（建ぺい率制限）	（敷地面積　㎡－　㎡）×　＝　㎡
	ニ 延建築面積の限度（容積率制限）	（敷地面積　㎡－　㎡）×　＝　㎡
	ホ 敷地等と道路との関係	
	ヘ 私道の変更又は廃止の制限	
	ト その他の制限	

（第三面）

（２）（１）以外の法令に基づく制限

	法　令　名	制　限　の　概　要
1		
2		
3		
4		

３　私道に関する負担に関する事項

負担の有無	有　・　無	備　考
（負担の内容） 面　積　　㎡ 負担金　　円		

４　飲用水・電気・ガス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		施設の整備予定	施設整備に関する特別負担の有無
飲用水	公営・私営・井戸	年　月　日　公営・私営・井戸	有・無　円
電　気		年　月　日	有・無　円
ガ　ス	都市・プロパン	年　月　日　都市・ﾌﾟﾛﾊﾟﾝ	有・無　円
排　水		年　月　日（　） 浄化槽施設の必要　有・無	有・無　円
備　考			

５　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・仕上げ		
	設備の設置及び構造	設置する設備	構造

6　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		

7　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：（　　）	有	無
備考		

8　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

9　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

１０　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

１１　水防法の規定により市町村の長が提供する図面（水害ハザードマップ）における当該宅地建物の所在地

水害ハザードマップの有無	洪水		雨水出水（内水）		高潮	
	有	無	有	無	有	無
水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地						

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		

１３　耐震診断の内容

耐震診断の有無	有	無
耐震診断の内容		

１４　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	

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

	金　　額	授　　受　　の　　目　　的
1		
2		
3		
4		

2　契約の解除に関する事項

3　損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

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）・保証保険契約（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）・保証保険契約（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	

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	

6　金銭の貸借のあっせん

業者による金銭貸借のあっせんの有無		有　・　無
あっせんの内容	融資取扱金融機関	
	融資額	
	融資期間	
	利率	
	返済方法	
	保証料	
	ローン事務手数料	
	その他	
金銭の貸借が成立しないときの措置		

7　担保責任（当該宅地又は建物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任）の履行に関する措置の概要

担保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
担保責任の履行に関する措置の内容	

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
うち引渡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）

（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	
	住　　所	
	事務所の所在地	
弁済業務保証金を供託した 供託所及びその所在地		

記載要領

①　Ｉの１について

「所有権に係る権利に関する事項」の欄には、買戻しの特約、各種仮登記、差押え等登記記録の権利部（甲区）に記録された所有権に係る各種の登記事項を記載すること。

②　Ｉの２の（１）について

「用途地域名」の欄には、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域のいずれかに該当する場合にはその地域名を記入し、「制限の内容」の欄には、建築物の用途制限、道路斜線制限、隣地斜線制限、日影制限等の制限の内容を記入すること。

③　Ｉの２の（２）について

「法令名」の欄には下記から該当する法律名を、「制限の概要」の欄にはその法律に基づく制限の概要を記入すること。

（注）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あるので法令のどの条項が説明事項であるか確認すること。

３　古都保存法	１１　流通業務市街地整備法	１８の３　近畿圏の保全区域の整備に関する法律	２６　全国新幹線鉄道整備法
４　都市緑地法	１２　都市再開発法		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　下水道法	２９　航空法（自衛隊法において準用する場合を含む。）
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及び向上に関する法律	１９の２　特定都市河川浸水被害対策法	３０の２　核原料物質、核燃料物質及び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住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	
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　津波防災地域づくりに関する法律	３１　廃棄物の処理及び清掃に関する法律
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	３２　土壌汚染対策法
７　新住宅市街地開発法	１６　農地法	２２　地すべり等防止法	３３　都市再生特別措置法
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	３３の２　地域再生法
８　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。）	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	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

④　Ｉの３について

略図等をもって説明する方が説明しやすい場合には、「備考」の欄にその略図等を記すこと。

⑤　Ｉの４について

イ　「施設の整備予定」の欄の「排水」の項のかっこ書には、整備が予定されている施設の種別を記すこと。

ロ　負担金の額が概算額である場合には、その旨を「備考」の欄に記すこと。

⑥　各欄とも記入事項が多い場合には、必要に応じて別紙に記入しそれを添付するとともに、該当部分を明示してその旨を記すこと。

重　要　事　項　説　明　書
（区分所有建物の売買・交換）
（第一面）

年　　月　　日

殿

下記の不動産について、宅地建物取引業法（以下「法」という。）第35条の規定に基づき、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。

商号又は名称
代表者の氏名　　印
主たる事務所
免許証番号
免許年月日

説明をする宅地建物取引士	氏　　名	印
	登録番号	（　　）
	業務に従事する事務所	電話番号（　　）　　－

取引の態様（法第34条第２項）	売買　・　交換
	当事者　・　代理　・　媒介

建物	区分所有建物の名称				
	室番号		棟　階　号室		
	所在地				
	専有面積		㎡（登記簿面積　㎡）		
敷地	敷地に関する権利				
	面積	登記簿面積	㎡	共有持分	分の
		実測面積	㎡		
売主の住所・氏名					

（第二面）

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

	所有権に関する事項（権利部（甲区））		所有権以外の権利に関する事項（権利部（乙区））
		所有権に係る権利に関する事項	
土地	名義人　氏名 住所		
建物	名義人　氏名 住所		

2　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

1	区域の別	制限の概要		
都市計画法	市街化区域 市街化調整区域 非線引区域 準都市計画区域 その他			
2 建築基準法	イ 用途地域名	制限の内容		
	ロ 地域・地区・街区名等	制限の内容		
	ハ 建築面積の限度（建ぺい率制限）	（敷地面積　㎡－　㎡）×　＝　㎡		
	ニ 延建築面積の限度（容積率制限）	（敷地面積　㎡－　㎡）×　＝　㎡		
	ホ 敷地等と道路との関係			
	ヘ 私道の変更又は廃止の制限			

（第三面）

（２）（１）以外の法令に基づく制限

	法　令　名	制　限　の　概　要
1		
2		
3		
4		

３　私道に関する負担に関する事項

負担の有無	有　・　無	備　考
（負担の内容） 面　積　　㎡ 負担金　　円		

４　飲用水・電気・ガス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		施設の整備予定	施設整備に関する特別負担の有無
飲用水	公営・私営・井戸	年　月　日　公営・私営・井戸	有・無　円
電　気		年　月　日	有・無　円
ガ　ス	都市・プロパン	年　月　日　都市・ﾌﾟﾛﾊﾟﾝ	有・無　円
排　水		年　月　日（　） 浄化槽施設の必要　有・無	有・無　円
備　考			

５　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・仕上げ		
	設備の設置及び構造	設置する設備	構造

6　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

面積	実測面積	登記簿面積	建築確認の対象面積
	㎡	㎡	㎡
権利の種類	所有権・地上権・賃借権・その他（　　）		
所有権以外の場合	対象面積	㎡（登記簿・実測）	
	存続期間	年　月　日まで	
	区分所有者の負担額	円	

（2）共用部分に関する規約等の定め

（3）専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約等の定め

（４）専用使用権に関する規約等の定め

駐車場	使用しうる者		
	使用料の有無		
	使用料の帰属先等		
その他の専用使用部分	専用使用部分	専用使用料の有無	専用使用料の帰属先

（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

（６）計画修繕積立金等に関する事項

規約等の定め	
既に積み立てられている額	円（　　年　　月　　日現在）
当該一棟の建物に係る滞納額	円（　　年　　月　　日現在）
専有部分に係る滞納額	円（　　年　　月　　日現在）

（７）通常の管理費用の額

円（　　年　　月　　日現在） （滞納額　　円（　　年　　月　　日現在））

（８）管理の委託先

氏名（商号又は名称） （マンションの管理の適正化の推進に関する法律による登録を受けているときはその登録番号）	
住所（主たる事務所の所在地）	

（９）建物の維持修繕の実施状況の記録

共用部分	
専有部分 (売買対象部分)	

（10）その他

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		

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：（　　）	有	無

備考

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

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　水防法の規定により市町村の長が提供する図面（水害ハザードマップ）における当該宅地建物の所在地

水害ハザードマップの有無	洪水		雨水出水（内水）		高潮	
	有	無	有	無	有	無
水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地						

１３　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		

１４　耐震診断の内容

耐震診断の有無	有	無
耐震診断の内容		

１５　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	

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

	金　　額	授　　受　　の　　目　　的
1		
2		
3		
4		

2　契約の解除に関する事項

3　損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

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）・保証保険契約（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）・保証保険契約（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	

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	

6　金銭の貸借のあっせん

業者による金銭貸借のあっせんの有無		有　・　無
あっせんの内容	融資取扱金融機関	
	融資額	
	融資期間	
	利率	
	返済方法	
	保証料	
	ローン事務手数料	
	その他	
金銭の貸借が成立しないときの措置		

7　担保責任（当該宅地又は建物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任）の履行に関する措置の概要

担保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
担保責任の履行に関する措置の内容	

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
うち引渡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）

（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	
	住　　所	
	事務所の所在地	
弁済業務保証金を供託した 供託所及びその所在地		

記載要領

①　Ｉの１について

イ　「土地」及び「建物」は、一棟の建物及びその敷地のうち取引に係るものについて記載すること。

ロ　「所有権に係る権利に関する事項」の欄には、買戻しの特約、各種仮登記、差押え等登記記録の権利部（甲区）に記録された所有権に係る各種の登記事項を記載すること。

②　Ｉの２の（１）について

「用途地域名」の欄には、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域のいずれかに該当する場合にはその地域名を記入し、「制限の内容」の欄には、建築物の用途制限、道路斜線制限、隣地斜線制限、日影制限等の制限の内容を記入すること。

③　Ｉの２（２）について

「法令名」の欄には下記から該当する法律名を、「制限の概要」の欄にはその法律に基づく制限の概要を記入すること。

３　古都保存法	１１　流通業務市街地整備法	１８の３　近畿圏の保全区域の整備に関する法律	２６　全国新幹線鉄道整備法
４　都市緑地法	１２　都市再開発法		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　下水道法	２９　航空法（自衛隊法において準用する場合を含む。）
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及び向上に関する法律	１９の２　特定都市河川浸水被害対策法	３０の２　核原料物質、核燃料物質及び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住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	
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　津波防災地域づくりに関する法律	３１　廃棄物の処理及び清掃に関する法律
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	３２　土壌汚染対策法
７　新住宅市街地開発法	１６　農地法	２２　地すべり等防止法	３３　都市再生特別措置法
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	３３の２　地域再生法
８　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。）	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	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
９　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	１７の３　都市公園法	２４　森林法	３５　災害対策基本法
１０　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	１８　自然公園法	２５　道路法	３６　東日本大震災復興特別区域法
	１８の２　首都圏近郊緑地保全法		３７　大規模災害からの復興に関する法律

（注）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あるので法令のどの条項が説明事項であるか確認すること。

④　Ｉの３について

略図等をもって説明する方が説明しやすい場合には、「備考」の欄にその略図等を記すこと。

⑤　Ｉの４について

イ　「施設の整備予定」の欄の「排水」の項のかっこ書には、整備が予定されている施設の種別を記すこと。

ロ　負担金の額が概算額である場合には、その旨を「備考」の欄に記すこと。

⑥　各欄とも記入事項が多い場合には、必要に応じて別紙に記入しそれを添付するとともに、その旨を記すこと。特に、規約等の内容を記入する欄については、そのすべてを記入することに代えて、その写しをを添付することで足りるものとする（ただし、該当部分を明示すること）。

重　要　事　項　説　明　書
（宅地の貸借）
（第一面）

年　　月　　日

殿

下記の不動産について、宅地建物取引業法（以下「法」という。）第35条の規定に基づき、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。

商号又は名称
代表者の氏名　　印
主たる事務所
免許証番号
免許年月日

説明をする宅地建物取引士	氏　　名	印
	登録番号	（　　）
	業務に従事する事務所	電話番号（　　）　　－

取引の態様（法第34条第２項）	代　理　　・　　媒　介

土地	所在地				
	登記簿の地目		面積	登記簿面積	㎡
				実測面積	㎡
貸主住所・氏名					

（第二面）

Ⅰ　対象となる宅地に直接関係する事項

1　登記記録に記録された事項

所有権に関する事項（権利部（甲区））		所有権以外の権利に関する事項（権利部（乙区））
	所有権に係る権利に関する事項	
名義人　氏　名 住　所		

2　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

1 都市計画法	区域の別	制限の概要
	市街化区域 市街化調整区域 非線引区域 準都市計画区域 その他	

2 建築基準法	イ 用途地域名	制限の内容	
	ロ 地域・地区・街区名等	制限の内容	
	ハ 建築面積の限度（建ぺい率制限）	（敷地面積　㎡－　㎡）×　＝　㎡	
	ニ 延建築面積の限度（容積率制限）	（敷地面積　㎡－　㎡）×　＝　㎡	
	ホ 敷地等と道路との関係		
	ヘ 私道の変更又は廃止の制限		

（2）（1）以外の法令に基づく制限

	法令名	制限の概要
1		
2		
3		
4		

（第三面）

3　私道の負担に関する事項

負担の有無	有　・　無	備　　考
（負担の内容） 面　積　　㎡ 負担金　　円		

4　飲用水・電気・ガス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		施設の整備予定
飲用水	公営・私営・井戸	年　月　日　公営・私営・井戸
電　気		年　月　日
ガ　ス	都市・プロパン	年　月　日　都市・ﾌﾟﾛﾊﾟﾝ
排　水		年　月　日

5　宅地の造成の工事完了時における形状、構造等（未完成物件のとき）

宅地の形状・構造	
宅地に接する道路の幅員・構造	

6　当該宅地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

7　当該宅地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

8　当該宅地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

9　水防法の規定により市町村の長が提供する図面（水害ハザードマップ）における当該宅地の所在地

水害ハザードマップの有無	洪水		雨水出水（内水）		高潮	
	有	無	有	無	有	無
水害ハザードマップにおける宅地の所在地						

Ⅱ　取引条件に関する事項

1　借賃以外に授受される金額

	金　　額	授　　受　　の　　目　　的
1		
2		
3		
4		

2　契約の解除に関する事項

3　損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

4　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	

5　契約期間及び更新に関する事項

契　約　期　間	（始　期）　年　月　日 （終　期）　年　月　日	年　月間	一般借地契約 定期借地契約
更新に関する事項			

6　用途その他の利用の制限に関する事項

用　途　制　限	
利 用 の 制 限	

7　敷金等の精算に関する事項

8　管理の委託先

氏　名（　商号　・　名称）	
住所（主たる事務所の所在地）	

9　契約終了時における宅地の上の建物の取壊しに関する事項

Ⅲ　その他の事項

１　供託所等に関する説明（法第35条の２）

（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	
	住　　所	
	事務所の所在地	
弁済業務保証金を供託した 供託所及びその所在地		

記載要領

①　Ⅰの１について

「所有権に係る権利に関する事項」の欄には、買戻しの特約、各種仮登記、差押え等登記記録の権利部（甲区）に記録された所有権に係る各種の登記事項を記載すること。

②　Ⅰの２（１）について

「用途地域名」の欄には、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域のいずれかに該当する場合にはその地域名を記入し、「制限の内容」の欄には、建築物の用途制限、道路斜線制限、隣地斜線制限、日影制限等の制限の内容を記入すること。

③　Ⅰの２（２）について

「法令名」の欄には下記から該当する法律名を、「制限の概要」の欄にはその法律に基づく制限の概要を記入すること。

3　古都保存法	11　流通業務市街地整備法	18の3　近畿圏の保全区域の整備に関する法律	26　全国新幹線鉄道整備法
4　都市緑地法	12　都市再開発法		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　下水道法	29　航空法（自衛隊法において準用する場合を含む。）
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及び向上に関する法律	19の2　特定都市河川浸水被害対策法	30の2　核原料物質、核燃料物質及び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住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	
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　津波防災地域づくりに関する法律	31　廃棄物の処理及び清掃に関する法律
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	32　土壌汚染対策法
7　新住宅市街地開発法	16　農地法	22　地すべり等防止法	33　都市再生特別措置法
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	33の2　地域再生法
8　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。）	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	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
9　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	17の3　都市公園法	24　森林法	35　災害対策基本法
10　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	18　自然公園法	25　道路法	36　東日本大震災復興特別区域法
	18の2　首都圏近郊緑地保全法		37　大規模災害からの復興に関する法律

（注）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あるので法令のどの条項が説明事項であるか確認すること。

③　Ⅰの３について

略図等をもって説明する方が説明しやすい場合には、「備考」の欄にその略図等を記すこと。

④　Ⅱの６について

「一般借地契約」、「定期借地契約」のいずれに該当するかを明示すること。

⑤　各欄とも記入事項が多い場合には、必要に応じて別紙に記入しそれを添付するとともに、該当部分を明示してその旨を記すこと。

重　要　事　項　説　明　書
（建物の貸借）
（第一面）

年　　月　　日

殿

下記の不動産について、宅地建物取引業法（以下「法」という。）第35条の規定に基づき、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。

商号又は名称
代表者の氏名　　印
主たる事務所
免許証番号
免許年月日

説明をする宅地建物取引士	氏　　名	印
	登録番号	（　　）
	業務に従事する事務所	電話番号（　　）　　－

取引の態様（法第34条第２項）	代　理　・　媒　介

建物	名　　称	
	所　在　地	
	室　番　号	
	床　面　積	㎡（登記簿面積　　㎡）
	種類及び構造	
貸主氏名・住　所		

（第二面）

Ⅰ　対象となる建物に直接関係する事項

1　登記記録に記録された事項

所有権に関する事項（権利部（甲区）） 名義人　氏　名 住　所	所有権に係る権利に関する事項	所有権以外の権利に関する事項（権利部（乙区））

2　法令に基づく制限の概要

法　令　名	
制限の概要	

3　飲用水・電気・ガス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		施設の整備予定	備　　考
飲用水	公営・私営・井戸	年　月　日　公営・私営・井戸	
電　気		年　月　日	
ガ　ス	都市・プロパン	年　月　日　都市・ﾌﾟﾛﾊﾟﾝ	
排　水		年　月　日	

4　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）

建物の形状及び構造	
主要構造部、内装及び外装の構造・仕上げ	
設備の設置及び構造	

5　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		

（第三面）

6　建物の設備の整備の状況（完成物件のとき）

建物の設備	有無	型式	その他
台所			
便所			
浴室			
給湯設備			
ガスこんろ			
冷暖房設備			

7　当該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

8　当該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

9　当該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

１０　水防法の規定により市町村の長が提供する図面（水害ハザードマップ）における当該建物の所在地

水害ハザードマップの有無	洪水		雨水出水（内水）		高潮	
	有	無	有	無	有	無
水害ハザードマップにおける建物の所在地						

１１　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		

１２　耐震診断の内容

耐震診断の有無	有	無
耐震診断の内容		

Ⅱ　取引条件に関する事項

1　借賃以外に授受される金額

	金　　額	授　　受　　の　　目　　的
1		
2		
3		
4		

2　契約の解除に関する事項

3　損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

4　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	

（第五面）

5　契約期間及び更新に関する事項

契約期間	（始　期）　年　月　日 （終　期）　年　月　日	年　月間	一般借家契約 定期借家契約 終身建物賃貸借契約
更新に関する事項			

6　用途その他の利用の制限に関する事項

	区分所有建物の場合における専有部分の制限に関する規約等	その他
用途制限		
利用の制限		

7　敷金等の精算に関する事項

8　管理の委託先

氏　名（商号又は名称） （マンションの管理の適正化の推進に関する法律第46条第１項第２号の登録番号又は賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第５条第１項第２号の登録番号）	
住所（主たる事務所の所在地）	

Ⅲ　その他の事項

１　供託所等に関する説明（法第35条の２）

（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	
	住　　所	
	事務所の所在地	
弁済業務保証金を供託した 供託所及びその所在地		

記載要領

① Ⅰの１について

「所有権に係る権利に関する事項」の欄には、買戻しの特約、各種仮登記、差押え等登記記録の権利部（甲区）に記録された所有権に係る各種の登記事項を記載すること。

② Ⅰの２について

「法令名」の欄には下表から該当する法律名を、「制限の概要」の欄にはその法律に基づく制限の概要を記入すること。

新住宅市街地開発法	新都市基盤整備法	流通業務市街地整備法

③ Ⅰの３について

「備考」の欄には、特に施設に関する負担金を求める場合にあっては、その金額を記入すること。

④ Ⅰの５について

「建物の設備」の欄については、主に居住用の建物の場合を念頭において例示したものであり、事業用の建物の場合にあっては、業種の別、取引の実態等を勘案して重要と考えられる設備について具体的に記入すること。（例：空調施設、昇降機）

⑤ Ⅱの６について

「一般借家契約」、「定期借家契約」、「終身建物賃貸借契約」のいずれに該当するかを明示すること。

⑥ 各欄とも記入事項が多い場合には、必要に応じて別紙に記入しそれを添付するとともに、該当部分を明示してその旨を記すこと。