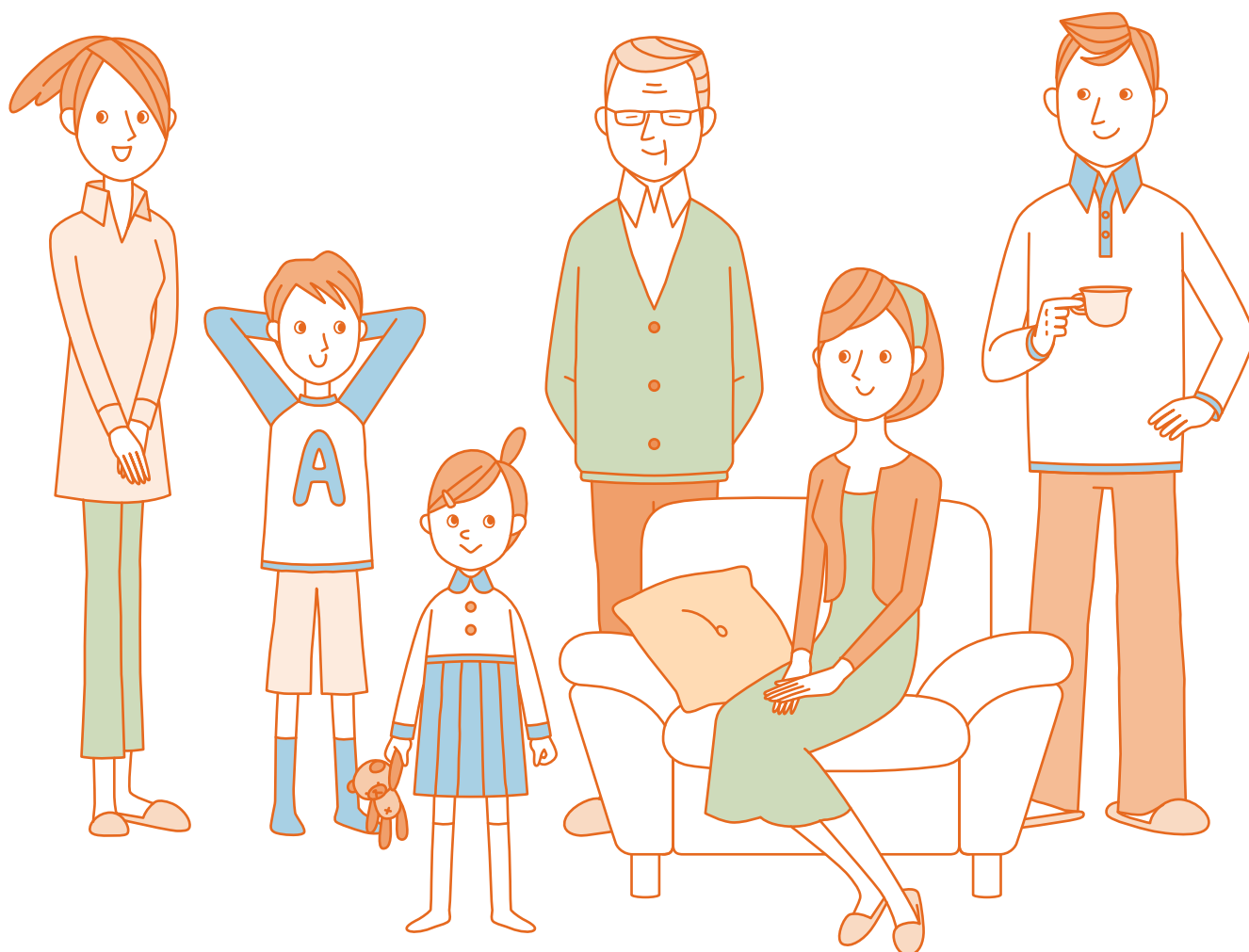


—重要事項説明書をお読みいただくにあたって—

# 重要事項説明書 ガイドブック



# CONTENTS

—重要事項説明書をお読みいただくにあたって—

## 重要事項説明書 ガイドブック 目次

### 重要事項説明書について P01

### 売買物件 P02-P04

#### I. 対象となる宅地また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	P05
2. 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要	P06
3. 私道に関する負担に関する事項	P09
4. 飲用水・電気・ガスの供給施設および排水施設の整備状況	P09
5. 宅地造成または建物建築の工事完了時における形状、構造等	P09
6. 一棟の建物またはその敷地に関する権利および これらの管理・使用に係わる事項	P10
■ 敷地に関する権利の種類および内容	P10
■ 専有部分の用途、その他利用の制限に関する規約等の定め	P10
■ 修繕積立金に関する事項	P13
■ 管理の委託に関する事項	P14
7. 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か	P15
8. 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か	P15
9. 当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か	P15
10. 石綿使用調査の内容	P15
11. 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合	P15

#### II. 取引条件に関する事項

1. 代金および交換差金以外に授受される金額	P16
2. 契約の解除に関する事項	P17
3. 損害賠償額の予定または違約金に関する事項	P21
4. 手付金等の保全措置の概要	P22
5. 支払金または預り金の保全措置の概要	P22
6. 金銭の貸借のあっせん	P22
7. 瑕疵担保責任の履行に関する措置の概要	P23
8. 割賦販売に係る事項	P24

#### III. その他の事項

1. 供託所等に関する説明	P25
2. アフターサービス	P25
3. 設計図書の縦覧場所	P25
4. 竣工図書の縦覧場所	P25
5. クーリング・オフについて	P26
6. 特記事項	P26
● ご契約に関する事項	P27
● お引渡に関する事項	P28
● 管理・運営に関する事項	P29

## 重要事項説明書について

必ず、ご一読  
ください!



重要事項説明とは、  
不動産の売買に際して、売買に関する重要な事項について、  
売主から買主に書面(重要事項説明書)を交付して説明を行うもので、  
『宅地建物取引士』が実施することが  
法律(宅地建物取引業法および同法施行規則)で義務づけられています。

説明される重要事項は、

### ①対象となる敷地やマンションに直接関係する事項

物件の所有者(権利関係)や完成後の状態、共用施設の内容や管理、法律の規制等

### ②取引条件に関する事項

手付金の金額や取り扱い、契約解除や契約違反の際の損害賠償額の予定等

### ③その他の事項

物件や契約の内容についてのその他の特記事項

に分類されます。

重要事項説明書には、マンションを購入していただくにあたって、  
事前に、最低限確認しておいていただきたい重要な事柄が記載されています。

例えば、ご購入後の使用にあたっての制限  
(バルコニー等の使用上の制限、ペットの飼育に関する制限等)や  
ご購入後にご負担いただく内容(専用使用料、修繕積立金等)についても記載されています。  
また、重要事項説明書には、売主としてお伝えすべきと判断したこと、  
例えば、周辺の住環境や駐車場の使用に関する事項等を自主的に記載しています。

しかし、ご購入者ごとに重要と考える事柄が異なるため、  
重要事項説明書にすべてを記載することはできません。  
重要事項説明を受けられる前に充分にお読みいただき、  
記載されていない事項や記載されている内容でご不明な点については、  
説明を受けられる際に充分にご確認下さい。

なお、当社の重要事項説明書は、  
国土交通省の作成した様式を参考として作成しております。

### \*重要事項説明書ガイドブックについて

本誌[重要事項説明書ガイドブック]は、重要事項説明書をご覧いただくための参考資料として作成したのですが、ページの都合上、すべての項目について解説しているものではありません。また、本誌は当社の標準的な重要事項説明書をもとに解説しておりますので、ご購入される物件の重要事項説明書の内容と一部異なる場合もあります。ご不明な点や質問等がございましたら、ご遠慮なく販売担当者にお尋ねください。

# [売買物件]

この項目では、ご購入いただく  
不動産(売買物件)についてご説明しています。

- (1) 売買物件の表示
  - (2) 売買物件の売主
  - (3) 取引後の権利の種類
- の3つのカテゴリーごとに解説します。

「売買物件の表示」は敷地と建物に分けて明記されるもので、敷地については所在地・登記簿上の地目・面積等を、建物については所在地・建物の形状・専有部分・共用部分等の内容を記載しています。  
そのほか、ご購入後の権利の種類についても記載しています。



## ■ 売買物件の表示

Dictionary  
[用語解説]

### 登記面積・実測面積

[とうき めんせき] [じっそく めんせき]

登記面積とは、登記簿に記載されている面積のこと。

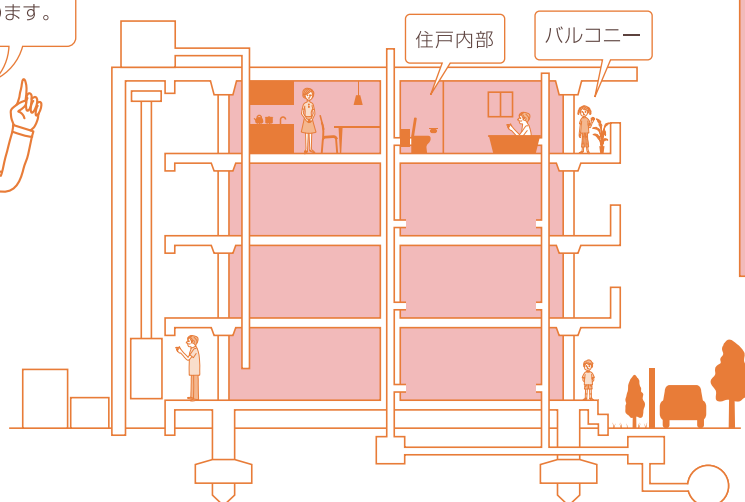
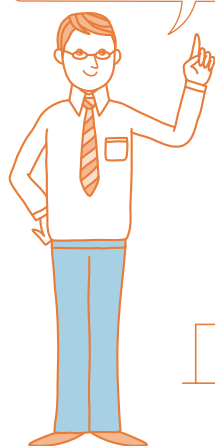
実測面積とは、現況の土地を実際に測量し、算出された面積のこと。

土地の登記面積と実際の面積は異なることがあります。実際に測量した面積がある場合には、登記面積に加えて実測面積も記載しています。

敷地	所在・地番	
	地目	
	面積	
建物	形状	構造
		面積
	専有部分	
	共用部分等	建物部分
建物の附属物		
附属施設		

(1) 売買物件の表示

右の ■ 色部分が  
専有部分になります。



## [FAQ. よくあるご質問]



### Q.「専有部分」「共用部分」って何ですか？

「専有部分」「共用部分」「附属施設」はどのような場所をいうのですか？  
また、「専用使用」って何ですか？



### A.

分譲マンションには、各住戸(〇〇〇号室など)のように入居者が個別に利用する部分と、エントランス・エレベーター・共用廊下のように入居者全員で利用する部分があります。

- ◎専有部分…住戸や店舗等、壁・床・天井で区分された空間で、  
単独の所有権の対象となる部分です。  
マンション等の集合住宅の所有権は  
通常の所有権と分けて「区分所有権」と呼びます。  
専有部分の所有者は「区分所有者」となります。
- ◎共用部分…専有部分以外の建物の部分と建物の附属物です。  
エントランス・エレベーター・共用廊下のように  
複数の区分所有者が利用する部分や建物に附属する設備等のことです。
- ◎附属施設…屋外の機械式駐車場、専用庭、植栽、外構(フェンスやブロック塀等)等、  
建物でない敷地上にある施設のことです。
- ◎専用使用…共用部分や敷地・附属施設は、区分所有者全員の共有物として、  
基本的には入居者全員が使用できるものです。  
しかし、共用部分のうち、バルコニー・ルーフバルコニー・専用庭等は  
特定の区分所有者が排他的に使用できるよう  
管理規約で規定されています。  
この権利を「専用使用権」といい、専用使用権が設定された部分を  
「専用使用部分」といいます。

なお、専用使用部分の使用料(専用使用料)は、  
バルコニーのように全住戸にあるものは無償である場合が多く、  
ルーフバルコニー・専用庭のように一部の住戸にしかないものは  
有償であることが多くなっています。  
専用使用料は、駐車場使用料等とともに  
管理組合の収入として管理費等に充当されます。

## [FAQ. よくあるご質問]



### Q. 専有面積はどうやって計算しているのですか？

「専有面積は、壁心計算により算出しております。登記面積は、内法計算で算出しているため、壁芯計算による面積より小さくなります。」ってどういうこと？



### A.

重要事項説明書やパンフレットに記載している専有面積は、いわゆる「壁芯計算」により算定されており、建物完成後、登記簿に記載される面積は「内法計算」により算定されています。

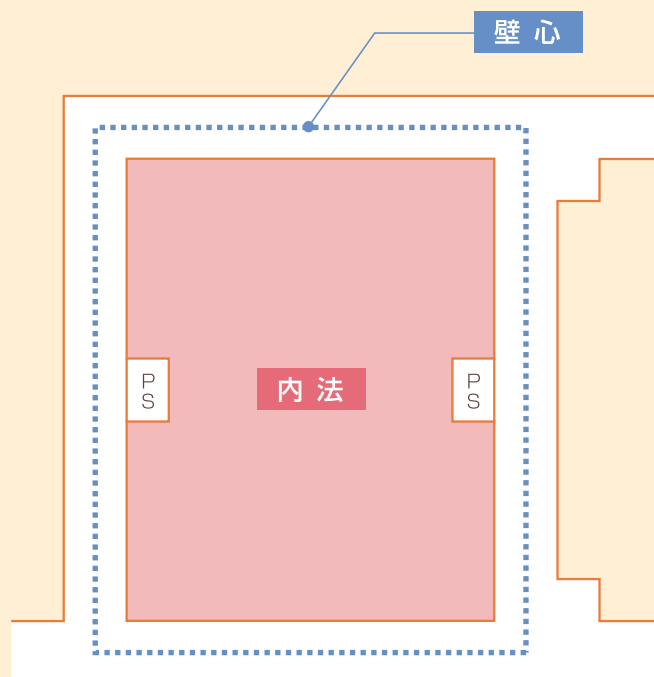
「壁芯計算」は、壁等の中心線で囲まれた部分の面積を計算する方法です。建築基準法の確認申請は「壁芯計算」により算出された面積をもとに行っており、重要事項説明書に記載する専有面積もこれによります。

一方、「内法計算」は、壁等の内側線で囲まれた部分の面積を計算する方法ですので、壁の厚さやパイプスペースの面積が含まれません。(但し、柱型の面積は含まれる場合があります)

その結果、「壁芯計算」による面積より、「内法計算」による面積は小さくなります。

なお、管理規約における共用部分の共有持分割合の算定の基礎としている「専有面積」は重要事項説明書等に記載されている「壁芯計算」による面積となっています。

また、住宅借入金等特別控除(通称:ローン控除)や登記の際の登録免許税の軽減等の税金関係の特例の適用は、登記面積が基準となりますので、重要事項説明書等に記載された専有面積が特例を受けることができる面積であっても、登記面積が基準を満たさない場合がありますので注意が必要です。



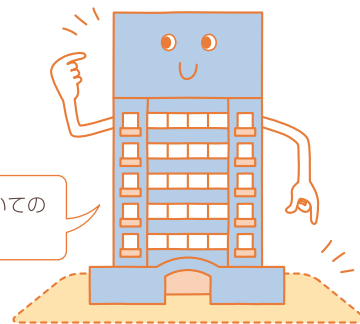
(PS:パイプスペース)

# [ I.対象となる宅地または建物に直接関係する事項 ]

この項目では、ご契約の対象となる不動産についてより具体的にご説明します。

土地や建物について法律で定められていることや、管理および使用についての規定を記載しています。

宅地と建物についての重要事項です。



## 1

## 登記記録に記録された事項

重要事項説明を受けられる時点での登記記録の表題部(所在、面積等)・甲区(所有権に関する権利)・乙区(所有権以外の権利)の内容が記載されています。なお、建築中の建物については、登記はなされていません。

### Dictionary [用語解説]

### 登記簿

[とうきば]

登記簿とは一筆の土地または一個の建物ごとに作成される登記の記録が記載される帳簿のことです。登記の記録は土地・建物に関する物理的状況を表示した表題部とそれ以外の権利に関する状況が記載されている権利部があります。

### 表題部

[ひょうだいぶ]

土地に関する登記記録の場合、  
「表題部」には「所在」「地番」「地目」「地積」「原因」が記載されています。  
また建物に関する登記記録の場合、  
「表題部」には主たる建物の「所在」「家屋番号」「種類」「構造」「床面積」「原因」が記載されています。

### 権利部のうちの甲区

[けんりぶ のうちの こうく]

登記記録において、不動産の所有権に関する事項を記録した部分のことです。  
この甲区に記録される登記には「所有権保存登記」「所有権移転登記」「所有権移転仮登記」などがあります。

### 権利部のうちの乙区

[けんりぶ のうちの おつく]

登記記録において、不動産の所有権以外の権利に関する事項を記録した部分のことです。  
この乙区に記録される登記には「抵当権設定登記」「地役権設定登記」「賃借権設定登記」などがあります。

表題部 (土地の表示)		更新	平成○年○月○日	不動産番号
地目番号	境界特定			
所在				
①地番	②地目	③地積	㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕
権利部 (甲区) (所有権に関する事項)				
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項	
権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)				
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項	

## 2

## 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要

ご購入いただく不動産に、法令上どのような制限があるかが記載されています。  
特に建築基準法には、建築できる建物の用途、高さ、床面積等が規定されていますので、制限の内容を充分にご確認ください。

### Dictionary [用語解説]

### 市街化区域・用途地域

[しがいかくいき] [ようとちいき]

**市街化区域**とは、都道府県が都市計画に基づいて定めたエリア(都市計画法7条、15条)で、すでに市街地を形成している地域や今後市街化を予定している地域です。(⇔市街化調整区域)  
市街化区域には12種類の**用途地域**が設定されており、用途地域ごとに建築できる建物の種類や内容が定められています。

### 用途地域により建てられる建築物

※用途地域別に建てられる物と建てられない物とに分類しています。  
▲の表示のあるものは条件があります。

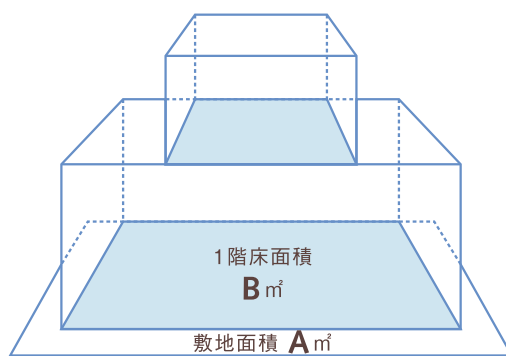
建築物の用途 \ 用途地域	第1種低層住居専用	第2種低層住居専用	第1種中高層住居専用	第2種中高層住居専用	第1種住居	第2種住居	準住居	近隣商業	商業	準工業	工業	工業専用
住宅・共同住宅・寄宿舎・下宿	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	×
兼用住宅(店舗付き等)	▲	▲	▲	●	●	●	●	●	●	●	●	×
幼稚園・小中・高等学校	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	×	×
大学・高専・専修学校	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	×	×
図書館等	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	×
神社・寺院・教会等	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
老人ホーム・保育所等	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	▲
老人福祉センター・児童厚生施設等	▲	▲	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
病院	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	×	×
公衆浴場・診療所	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
ヌードスタジオ等	×	×	×	×	×	×	×	×	●	×	×	×
ボート場・ゴルフ練習所等	×	×	×	×	▲	●	●	●	●	●	●	×
パチンコ・麻雀屋等	×	×	×	×	×	●	●	●	●	●	●	×
カラオケボックス等	×	×	×	×	×	●	●	●	●	●	●	●
キャバレー・料理店	×	×	×	×	×	×	×	×	●	●	×	×
劇場・映画館・演芸場	×	×	×	×	×	×	▲	▲	●	●	×	×
ホテル・旅館	×	×	×	×	▲	●	●	●	●	●	×	×
自動車車庫(2階以下かつ300㎡以下)	▲	▲	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
自動車車庫(3階以上又は300㎡以上)	×	×	▲	▲	▲	▲	●	●	●	●	●	●
店舗・飲食店等	×	▲	▲	▲	▲	●	●	●	●	●	●	▲
事務所	×	×	×	▲	▲	●	●	●	●	●	●	●
倉庫	×	×	×	▲	▲	▲	●	●	●	●	●	●
工場(作業場面積50㎡以下)	×	×	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●
工場(作業場面積150㎡以下)	×	×	×	×	×	×	×	●	●	●	●	●
工場(作業場面積150㎡以上)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	●	●
工場(危険性大・環境悪化大)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	●
自動車修理工場(作業場面積150㎡以下)	×	×	×	×	×	×	●	●	●	●	●	●
自動車修理工場(作業場面積300㎡以下)	×	×	×	×	×	×	×	●	●	●	●	●



## 建ぺい率

[けんぺいりつ]

建築面積を敷地面積で割った値のこと。  
例えば、敷地面積が100平方メートル、  
その敷地上にある住宅の建築面積が50平方メートルならば、  
この住宅の建ぺい率は50%ということになります。  
建ぺい率の限度は、  
用途地域ごとにあらかじめ指定されています。

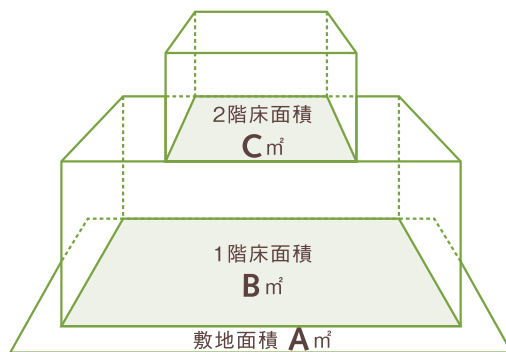


$$\text{建ぺい率} = \frac{B}{A}$$

## 容積率

[ようせきりつ]

延べ面積を敷地面積で割った値のこと。  
例えば、敷地面積が100平方メートル、  
その敷地上にある住宅の延べ面積が90平方メートルならば、  
この住宅の容積率は90%ということになります。  
容積率の限度は、都市計画に基づいて用途地域ごとに  
あらかじめ指定されています。  
なお、前面道路の幅が狭い等の場合に、  
指定された容積率が制限される場合がありますので  
注意が必要です。



$$\text{容積率} = \frac{B+C}{A}$$

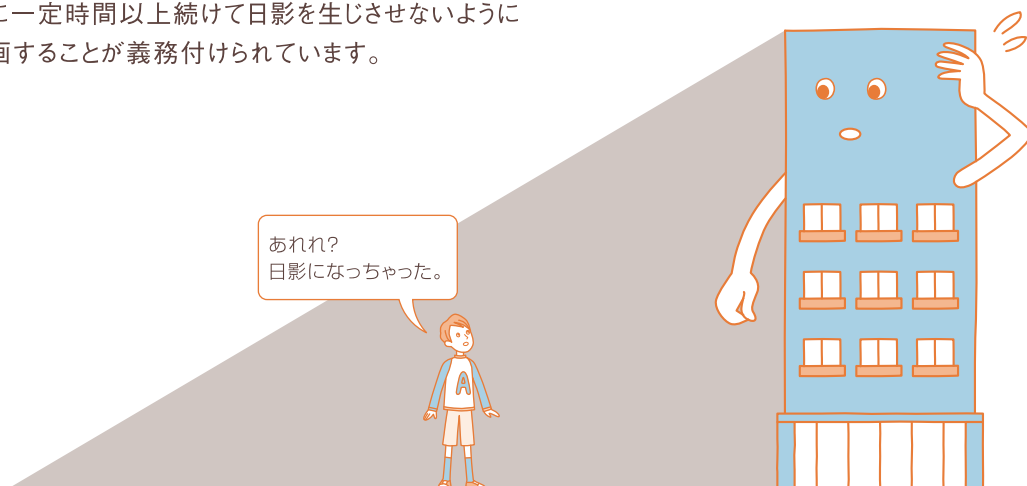
## 日影規制

[ひかげきせい]

建築物が落とす日影の時間を制限することにより、  
近隣の日照条件の悪化を防ぐための規定。  
住居系の用途地域を中心に適用される規制で、  
その内容は地域の特性に照らし合わせて、  
地方公共団体の条例によって定められています。  
規制の内容は、冬至の日の午前8時から午後4時まで  
(北海道は9時から3時まで)の間、  
その場所に一定時間以上続けて日影を生じさせないように  
建物を計画することが義務付けられています。



あれれ？  
日影になっちゃった。



## [FAQ. よくあるご質問]



### Q. 「法令に基づく制限」でどんな影響がありますか？

重要事項説明書には法令に基づく制限が色々と記載されていますが、入居後、具体的にどのような場面でこの制限を受けることになるのでしょうか。



### A.

法令に基づく制限とは、**建物を建築する時に守らなければならない条件で**、ご購入いただくマンションはこの制限を守って建設されています。ご入居後は、**普段の生活において、法令上の制限を意識される必要はありませんが、将来建物を増改築したり再建築をする時にはこの制限を受けることになります。**（ただし、法律は改正されることもありますので、将来、現在の条件が変更される場合があります）

なお、共同住宅については、共用廊下等を容積率の対象外とする緩和措置を受けて建築されています。ただし、将来、住戸を住宅以外の事務所や店舗等に転用すると、その緩和措置を受けられなくなりますので、住戸を住宅以外の事務所や店舗等に転用することはできません。



## 3

## 私道に関する負担に関する事項

ご購入いただく不動産に私道の負担があるかどうかについて、また、負担がある場合にはその内容が記載されます。

Dictionary  
[用語解説]

## 私道

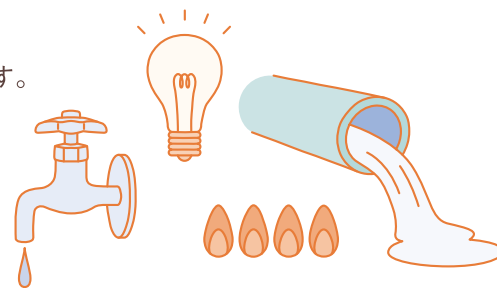
[しどう]

国や地方公共団体が所有管理する公道に対し、民間人等が所有管理する道路を**私道**といいます。私道の通行には原則として所有者の許可が必要です。

## 4

## 飲用水・電気・ガスの供給施設および排水施設の整備状況

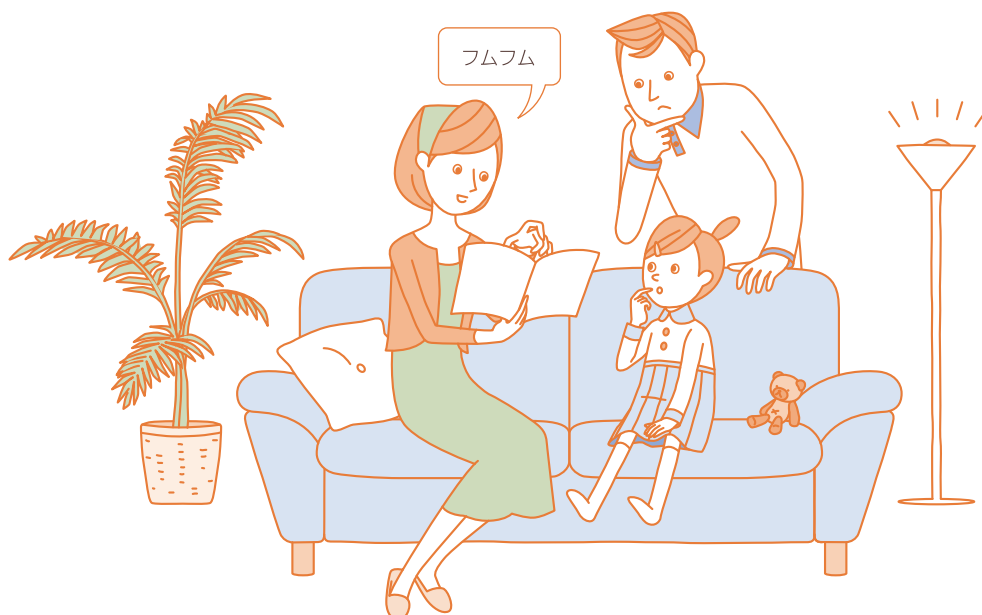
生活に必要な水道・電気・ガス・排水施設について、利用できる施設・整備予定・特別負担の有無が記載されています。



## 5

## 宅地造成または建物建築の工事完了時における形状・構造等

敷地の形状、建物の主要構造部・内装・外装・設備および配置等については、パンフレット(図面集)に記載されていますのでご確認ください。



## 6

## 一棟の建物またはその敷地に関する権利およびこれらの管理・使用に係わる事項

ご購入いただくマンションの敷地における権利の内容、管理規約の内容、管理業務の委託内容等が記載されています。ご入居後の生活に大きく関わる項目ですので、充分にご確認ください。

## ■ 敷地に関する権利の種類および内容

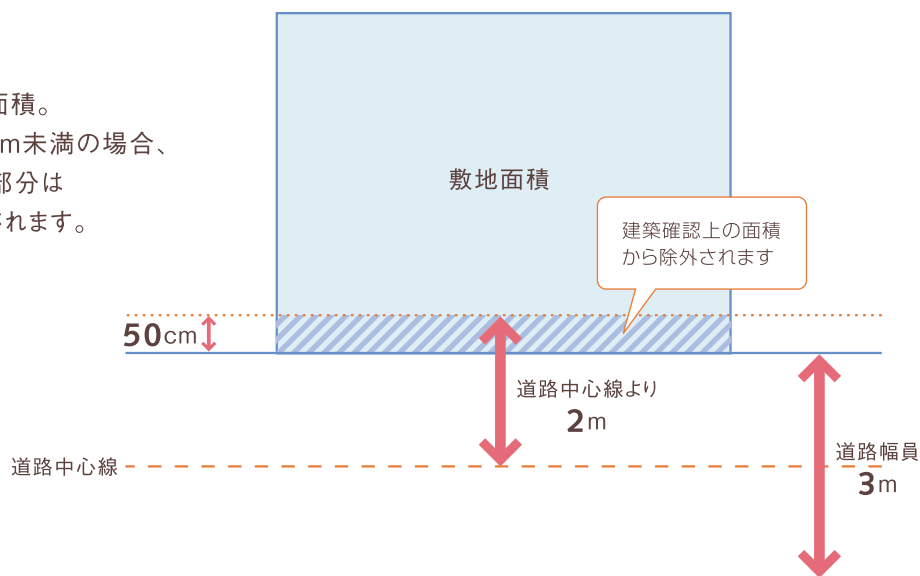
Dictionary  
[用語解説]

## 建築確認上の面積

[けんちくかくにんじょうのめんせき]

建物を建築するために行う建築確認申請における敷地面積。敷地に接する道路の幅員が4m未満の場合、道路の中心線から2mまでの部分は建築確認上の面積から除外されます。

例えば、敷地に接する道路の幅員が3mの場合…



## ■ 専有部分の用途、その他利用の制限に関する規約等の定め

専有部分について管理規約に定められている以下のような用途や利用制限の概要について記載しています。

- ◎用途(例:専ら住宅として使用すること)
- ◎修繕や模様替えの制限
- ◎ペットの飼育についての制限
- ◎ピアノ等の演奏時間の制限

専有部分は、各区分所有者の所有物ではありますが、マンションは、壁や床一枚を隔てて他人の住戸や共有部分があるため、他の居住者へも配慮して使用する必要があります。このため、各マンション毎に用途や利用方法についてのルールを記載した管理規約を定めています。

## [FAQ. よくあるご質問]



## Q. 「専有部分を専ら居住用として使用する」ってどういうこと？

「専有部分は専ら居住用として使用すること」と記載されていますが、  
 仕事場として使用することはできないのでしょうか？  
 例えば、少人数の生徒を対象としたピアノ教室や塾はだめですか？



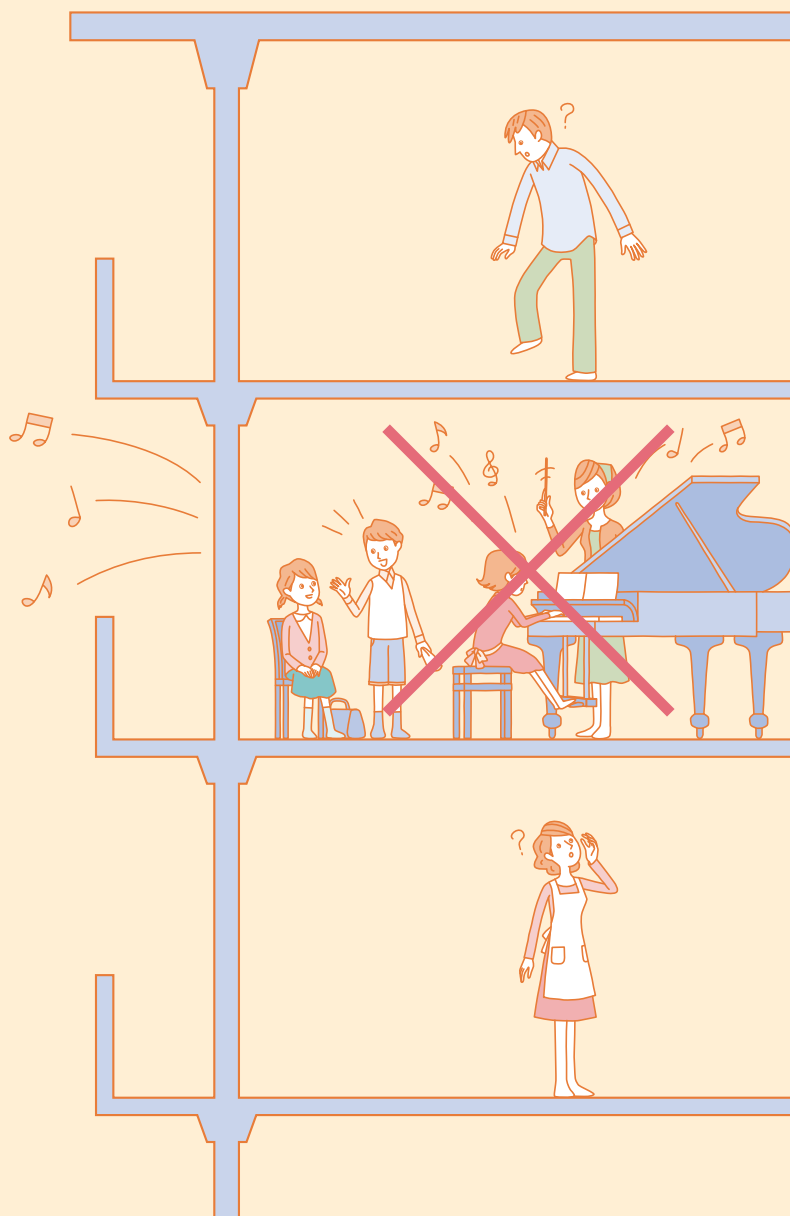
## A.

専有部分の用途は、当社標準の管理規約で  
 「専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。」と定めています。  
 これは、国土交通省が出している標準管理規約と同様の表現としています。  
 「住宅として使用する」の解釈は国土交通省の標準管理規約では以下の通りとなっています。

住宅としての使用は、専ら居住者の生活の本拠があるか否かによって判断する。  
 したがって利用方法は、生活の本拠であるために必要な平穏さを有することを要する。

どのような利用方法であつたら  
 「生活の本拠であるために必要な  
 平穏さを有する」ことができるのかは  
 一律に決めることはできず、  
 他の入居者が受ける  
 影響の程度等を考慮し、  
 個別に判断するしかありません。

また、平穏かどうかを判断するのは  
 あくまで他の入居者ですので、  
 居住以外の用途により  
 苦情が出た場合には、  
 その用途としての使用が  
 出来なくなる場合があります。



## [FAQ. よくあるご質問]

### Q.うちのペットはこれまで通り飼えますか？

今飼っているペットを引き続き飼えるかどうか心配です。  
基準を満たしているかどうかは、いつ、誰に判断してもらえるのでしょうか。  
また、飼育する場所や方法についてどのような制限があるのかも具体的に教えてください。

### A.

飼育可能なペットの大きさや頭数、  
飼育する場所や方法については**管理規約集のペット飼育細則**に規定されています。

ペットが規定された基準に合っているかどうかは、  
**マンション管理組合(実際には執行機関である理事会)**が判断することとなりますが、  
管理組合の役員が選任されるご入居後2~3か月までの間は、  
管理組合に代わって売主または管理会社が  
管理規約およびペット飼育細則に基づき判断します。

なお、ペットの飼育は専有部分(室内)でのみ可能であり、  
バルコニー等の専用使用部分に出すことはできません。  
また、共用廊下やエレベーターで移動する場合には  
ペットを抱きかかえる等のルールがありますので、  
詳細はペット飼育細則をご参照ください。

いってきまーす!

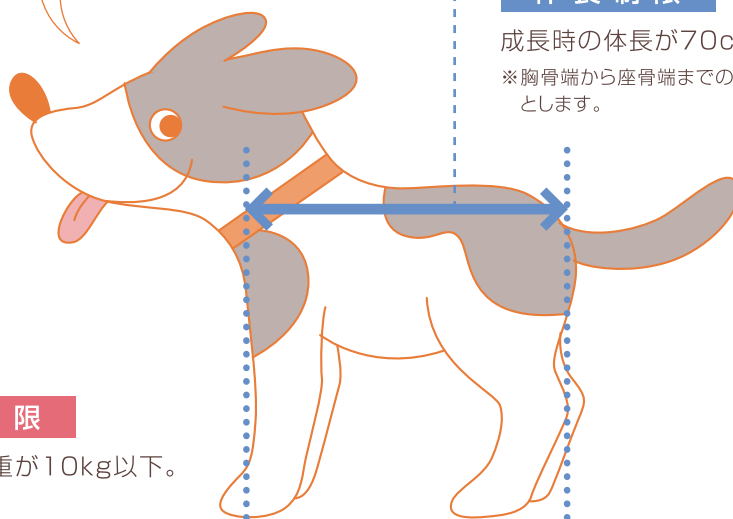
室内で  
飼ってくださいね。

#### 体長制限

成長時の体長が70cm以内。  
※胸骨端から座骨端までの長さ  
とします。

#### 体重制限

成長時の体重が10kg以下。



## ■ 修繕積立金(修繕積立基金を含む。)に関する事項

Dictionary  
[用語解説]

### 長期修繕計画

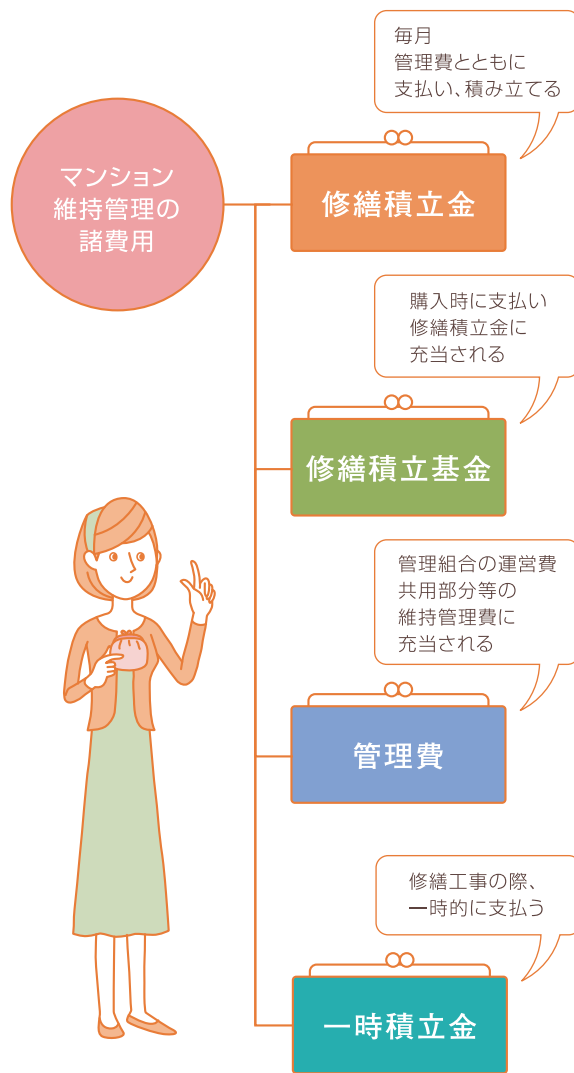
[ちょうきしゅうぜん けいかく]

### 修繕積立金

[しゅうぜん つみたてきん]

マンションでは建物の性能を維持し、老朽化を防止するために管理組合が長期的な計画を作成します。これを**長期修繕計画**といいます。この修繕計画にしたがって将来的に修繕を実行する場合に資金が不足しないように積み立てておくのが、**修繕積立金**です。

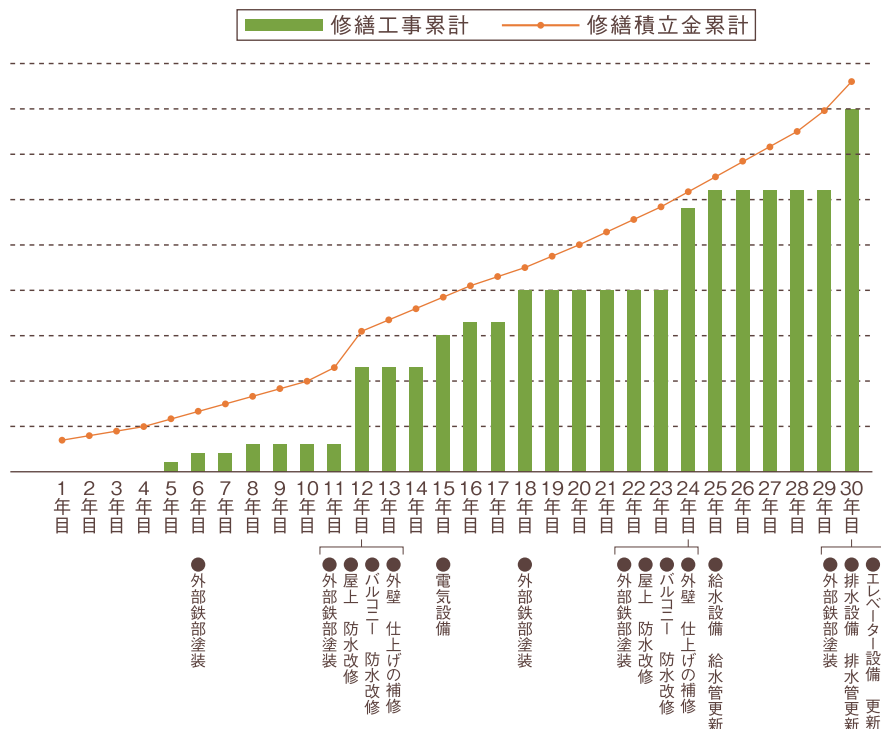
修繕積立金にはマンション購入時等に一括して納入する**修繕積立基金**、毎月管理費と一緒に納める**修繕積立金**があります。また、積み立てが不足した場合には**一時積立金**を納入する場合があります。管理費と混同しないように、修繕積立金は管理費と別に経理することが管理規約によって通常定められています。



※修繕積立金が不足した場合に必要です。

◎修繕積立金計画グラフ

※修繕計画はひとつの目安であり、建物により異なる場合があります。



## ■ 管理の委託に関する事項

### [FAQ. よくあるご質問]

#### Q. 管理組合はどのようなことをするのですか？

分譲マンションには管理組合があるということですが、入居後、管理組合の一員としてどのようなことをしなければならないのですか。具体的に教えてください。



#### A.



区分所有者は、建物の区分所有等に関する法律（通称：区分所有法）第3条に基づき「全員で、建物並びにその敷地および附属施設の管理を行うための団体を構成」することになります。

この団体をマンションの管理の適正化の推進に関する法律（通称：マンション管理適正化法）では「**管理組合**」と定義しています。区分所有者は管理組合の構成員として管理組合業務（例えば、理事会運営・総会運営・清掃業務・設備保守点検業務・管理費等の収納業務・会計業務等）を行う必要がありますが、実際には、これらの業務を行うためには専門知識が必要であり、また、業務を行う時間も必要ですので、通常は**マンション管理会社に管理を委託**するケースが多くなります。

当社の分譲マンションにおいては、ご入居後、円滑に管理業務が行われるよう**あらかじめ当社グループの管理会社を管理の委託先**としています。なお、管理会社は管理組合から業務を受託しますが、**管理の主体はあくまで管理組合**です。修繕工事の実施や管理規約の改正等の判断は、**管理組合の理事会や総会で決定**されます。理事長や理事等の管理組合役員に選任された区分所有者は、一定の頻度で開催される理事会で管理会社のサポートを受けながら管理組合を運営することとなります。

管理組合役員以外の区分所有者は、年1回の通常総会や臨時総会に参加し、**管理組合の予算の承認や重要な事項の決議**に参加することとなります。





7

当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か

8

当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か

9

当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か

ご購入いただくマンションが該当区域内に所在するかどうかについて記載されています。

### Dictionary [用語解説]

#### 造成宅地防災区域

[ぞうせいたくち ぼうさいいくいき]

盛土による宅地造成地で、地震時に不安定となるおそれのある区域を調査し、都道府県知事等が指定する区域です。

#### 土砂災害警戒区域

[どしゃさいがい けいかいいくいき]

急傾斜地の崩壊、土石流、地すべりなどの土砂災害のおそれのある区域を都道府県知事が指定するものです。

#### 津波災害警戒区域

[つなみさいがい けいかいいくいき]

津波が発生した場合には住民その他の者の生命または身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、津波による人的災害を防止するために警戒態勢を特に整備すべき区域を都道府県知事が指定するものです。

10

### 石綿使用調査の内容

建物の石綿(アスベスト)使用調査の記録の有無と内容について記載されています。新築マンションについては、使用調査は実施していません。

※労働安全衛生法第55条に基づき平成18年9月より、石綿をその重量の0.1%を超えて含有する建材の製造、使用等は禁止されております。

11

### 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合

設計および建設についての第三者機関による住宅性能評価を受けている場合にその交付の有無、評価機関の名称等を記載しています。

### Dictionary [用語解説]

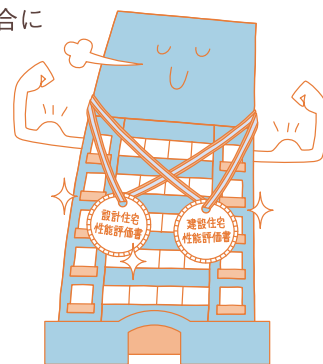
#### 設計住宅性能評価書

[せっけいじゅうたく せいのおひょうかしよ]

#### 建設住宅性能評価書

[けんせつじゅうたく せいのおひょうかしよ]

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能表示であり、登録住宅性能評価機関が一定水準に達していると認めた住宅のみに交付する文書のことです。検査業務を受託した評価機関は、設計・施工・完成の各段階で数度に渡りチェックを行い、建物について適正な評価を下します。設計住宅性能評価書は設計段階で、建設住宅性能評価書は完成段階で交付される文書となります。



## [ Ⅱ. 取引条件に関する事項 ]

この項目では、売買契約の内容についてご説明します。

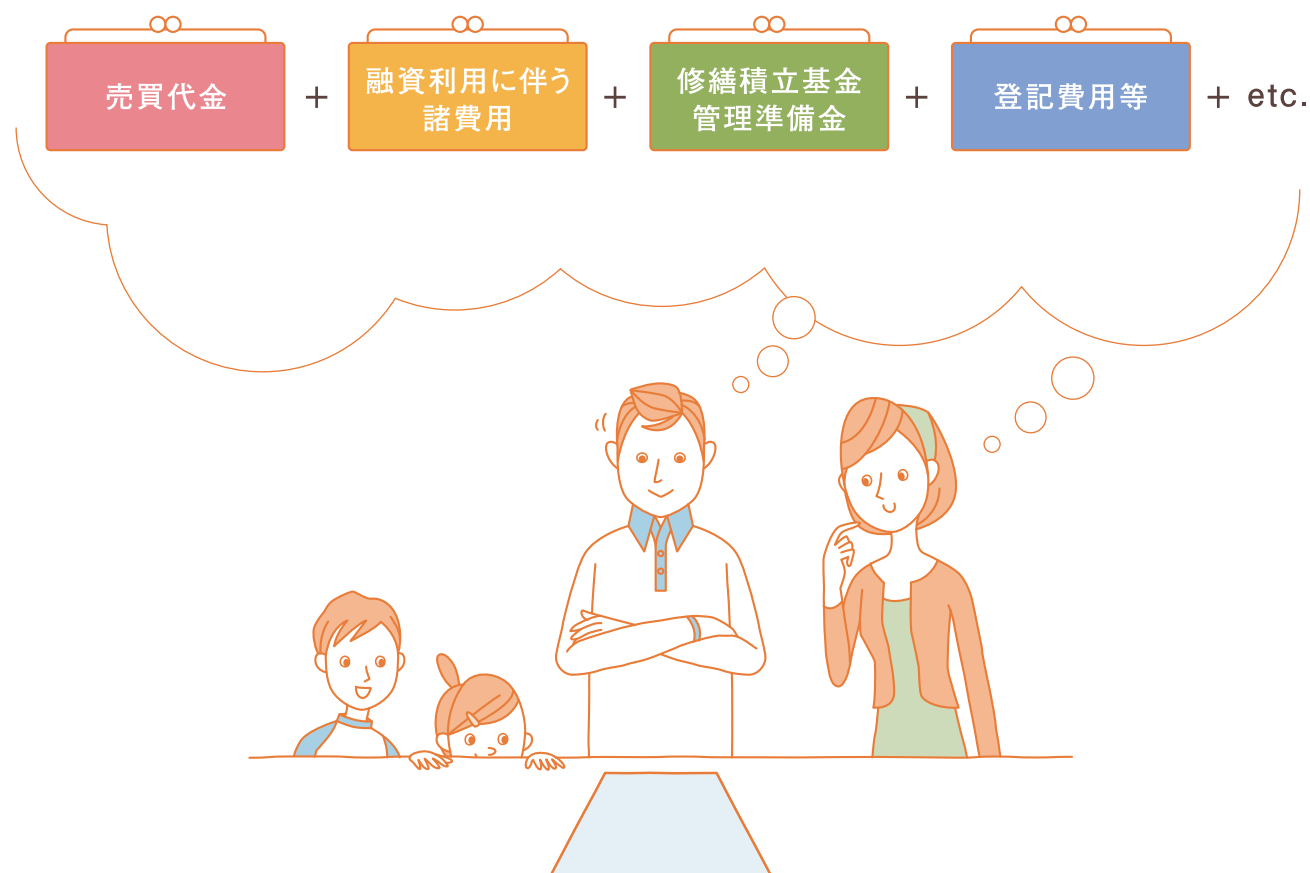
売買代金やそれ以外にお支払いいただく金額、契約の解除に関する事項等についてご説明します。



### 1

### 代金および交換差金以外に授受される金額

修繕積立基金・管理準備金や融資利用に伴う諸費用、登記費用等、売買代金以外に売主・買主間で必要となる費用について記載されています。  
概算金額やお支払い時期については、別途ご案内する資金計画でご確認ください。



## 2

## 契約の解除に関する事項

契約を解除する場合の取り決めについて記載されています。  
金銭負担が伴う場合とそうでない場合がありますので、  
内容を充分にご確認ください。

Dictionary  
[用語解説]

## 手付による解除

[てつけ による かいじょ]

手付とは、売買契約締結の際に、買主から売主に対して交付する金銭等のこと。(民法第557条・第559条)  
買主または売主は契約の相手方が「**履行の着手**」を行うまで  
手付の放棄(または手付の倍額の償還)によって、  
任意に契約を解除することができる仕組みとなっています。(民法第557条第1項)

## 危険負担

[きけん ふたん]

建物の売買契約等において、契約後、不可抗力によって建物が火災に見舞われ、  
売主の引渡義務が履行できないような場合、  
損害(危険)を当事者のどちらが負担するのが問題となります。  
こうした際の当事者間の負担を、**危険負担**といいます。  
このようなケースでは、建物の引渡義務を負う売主(債務者)が  
代金を請求できないとする「債務者主義」の立場をとるか、  
建物が焼失しても買主(債権者)は代金を支払わねばならないとする「債権者主義」の立場をとるかで、  
大きく事情が異なってきます。  
民法は不動産のような特定物を契約の目的としている場合は、  
債権者主義をとっていますが、実際の不動産取引の場合には、  
民法の規定とは逆に特約をもって債務者主義をとるのが一般的です。

## 期限を定めた履行の催告

[きげんを さだめたりこうの さいこく]

契約上の債務を履行しない相手方に対し、期限を定めて債務を履行するよう求めること。

## 連帯債務

[れんたい さいむ]

同一債務について、複数の債務者が債務のすべてをそれぞれ負担する方法のこと。  
そのため、債権者はどの債務者に対しても債権の支払いを請求することが可能となります。  
逆に一人が債務をすべて支払った場合でも、すべての債務者の債務が消滅することになります。

## 覚書

[おぼえがき]

お互いの約束事を確認するためや  
契約書に記載されていない内容を  
補足するために作成しておく略式の文書一般。

これは重要だな。



## [FAQ. よくあるご質問]



### Q. どういう場合に「売主による売買契約の履行の着手」となりますか？

「買主は、売主が売買契約の履行に着手するまでは手付金を放棄することにより売買契約を解除することができる」と記載されていますが、具体的にはいつ、どのようなことを売主が行なった時に、売主が売買契約の履行に着手したと考えられるのでしょうか。



### A.

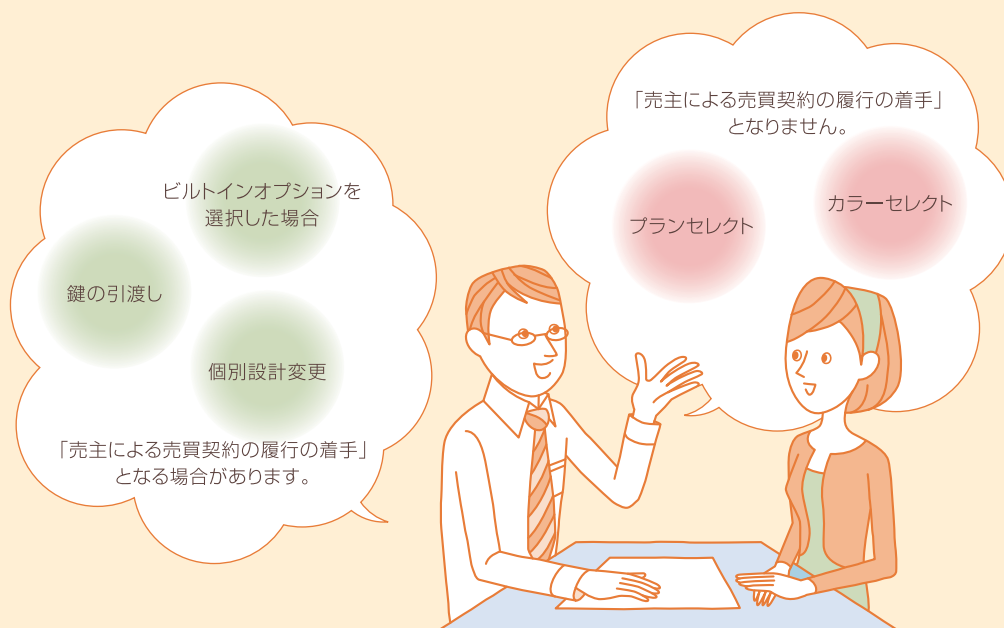
売主による売買契約の履行の着手とは、  
**売買契約の内容を実行すること、**  
 または**実行するために欠くことのできない前提行為をすること**です。  
 具体的には、マンションの住戸および住戸の鍵を買主に提供すること  
 (つまり引渡予定日に引渡ができる状態であること)としています。

ただし、買主がビルトインオプション(※1)を選択したり、個別設計変更(※2)を行った場合は、鍵の引渡前であっても、その工事の着手をもって売買契約の履行の着手となる場合があります。なお、いくつかのパターンから仕様を選択していただくプランセレクト(間取りの選択)や、カラーセレクト(建具や床材の色目の選択)については、その工事の着手は売買契約の履行の着手とはなりません。

売主が売買契約の履行に着手した後は、買主は手付金の放棄による契約解除ができません。買主の都合により売買契約を解除するような場合は、売買契約の違約となり、契約書に定める違約金をお支払いいただくことになります。

- ※1・・・電子コンベックや食器洗い乾燥機等、売主があらかじめ用意した製品の中から、引渡し前の設置を買主が選択できるもの。(有償)
- ※2・・・買主の特別な希望により間取り等を変更すること。(有償)

なお、プランセレクト・カラーセレクトやビルトインオプション・個別設計変更は物件やご購入時期によって対応できない場合がありますので、詳しくは販売担当者にお尋ねください。



## [FAQ. よくあるご質問]

## Q. 融資が実行されない時の「買主の責めに帰すべき事由」とは？

融資制度を利用している場合、買主の責めに帰すべき事由により融資が実行される見込みがなく契約の履行が困難となった際には、買主の違約とみなされると聞きました。

こうしたケースでは、売主は契約を解除することが可能となり、買主は違約金を支払わなければならないということですが、「買主の責めに帰すべき事由により融資が実行される見込みがない場合」とは具体的にどのような場合なのですか。

例えば、勤めていた会社が突然倒産した場合や、病気で仕事ができなくなったような場合も買主の違約となるのでしょうか。



## A.

「買主の責めに帰すべき事由により融資が実行される見込みがない場合」には、金融機関等に提出した書類に虚偽があったケース、やむを得ない理由もなく金融機関との間で金銭を借りる契約を行わなかったケース等が挙げられます。

勤めていた会社の突然の倒産や解雇（懲戒解雇等、買主に原因があるものを除きます）、経営している会社の倒産（法令違反等、買主に原因があるものを除きます）、病気で仕事ができなくなった場合等は「買主の責めに帰すことができない事由」と考えられますが、あくまで個別の事情によって判断することとなります。

ただし、すべてのケースを列挙することは不可能であり、その状態になった原因等によっても判断が異なります。「買主の責めに帰す」のか「買主の責めに帰すことができない」かはっきり判別できないものは個別に判断することになります。



## [FAQ. よくあるご質問]

### Q. 売主の買替制度は必ず利用しなければなりませんか？

今住んでいる家を売却して、その売却代金をマンション購入資金にあてたいのですが、必ず売主の買替制度を利用しなければいけないのですか。  
買替制度を利用した場合と、利用しなかった場合ではどのような違いがあるのですか。



### A.

必ずしも利用する必要はありません。

#### ◎買替制度を利用した場合

売却が進まずに購入資金を調達できなかった際には、買主は売買契約を解除することができます。  
また、その場合、売主は買主に手付金を返還することになっています。

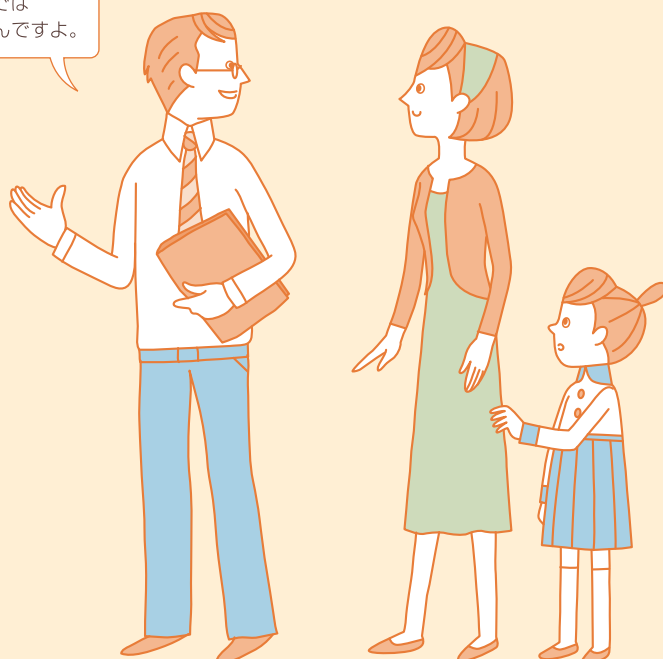
#### ◎買替制度を利用しない場合

売却が成立しなくとも売却代金に代わる資金をご自分で調達していただく必要があります。

資金調達が思うように進まなかったことを理由として売買契約を解除する場合は、買主は手付金を放棄しなければなりません。  
(手付金の放棄により売買契約を解除することができる時期についてはP18の項目をご覧ください)

また、買主が手付金を放棄して売買契約を解除することができる期間が過ぎて、かつ売買契約に定める支払期日に残代金を支払うことができない場合は、**買主の違約として違約金**をお支払いいただくことになります。

必ずではないんですよ。



## 3

## 損害賠償額の予定または違約金に関する事項

買主または売主が契約に違反した場合の損害賠償額をあらかじめ取り決めています。

## [FAQ. よくあるご質問]



## Q. 違約金を支払うのはどんな時？

違約金はどういう場合に支払わなければなりませんか？



## A.

違約金とは、契約に違反した者が相手方に支払うことをあらかじめ約束した金銭のことです。

損害賠償とは契約違反や不法行為等により損害が発生した場合に、損害を与えた者が相手方に対してその損害を賠償して損害がなかった状態と同じ状態にすることです。

違約金と損害賠償額とは本来異なるものですが、民法は「違約金は、賠償額の予定と推定する」としています。

契約違反があった場合に都度、実際に生じた損害を立証し、請求することは煩雑・困難であり、また損害額の算出について当事者間で争いが生じることも考えられます。そのため、違約金を定めることであらかじめ損害賠償額を約束しておくことは、**契約当事者にとっても重要**といえます。

買主は売買契約に定める買主が行うべき事項（債務。一番大きな債務としては「売買代金や諸費用の支払い」があります）を履行できず、売主が売買契約を解除した場合は**違約金を支払う義務**が生じます。

ただし、売主が売買契約の履行に着手するまでは、買主は手付金を放棄して売買契約を解除することができます。

## 4

## 手付金等の保全措置の概要

一定の額を超える手付金等を売主が受け取る場合の保全の方法について記載されています。

Dictionary  
[用語解説]

## 手付金等の保全措置

[てつけきんとうのほぜんそち]

売主が物件を引渡せない等の不測の事態が生じた場合に、物件の引渡し前に買主が売主に支払う手付金等(手付金、中間金)について、確実に買主に返還することができるよう第三者に保管させる等の方法で保全することを「手付金等の保全」といいます(宅地建物取引業法第41条・第41条の2)。

## 5

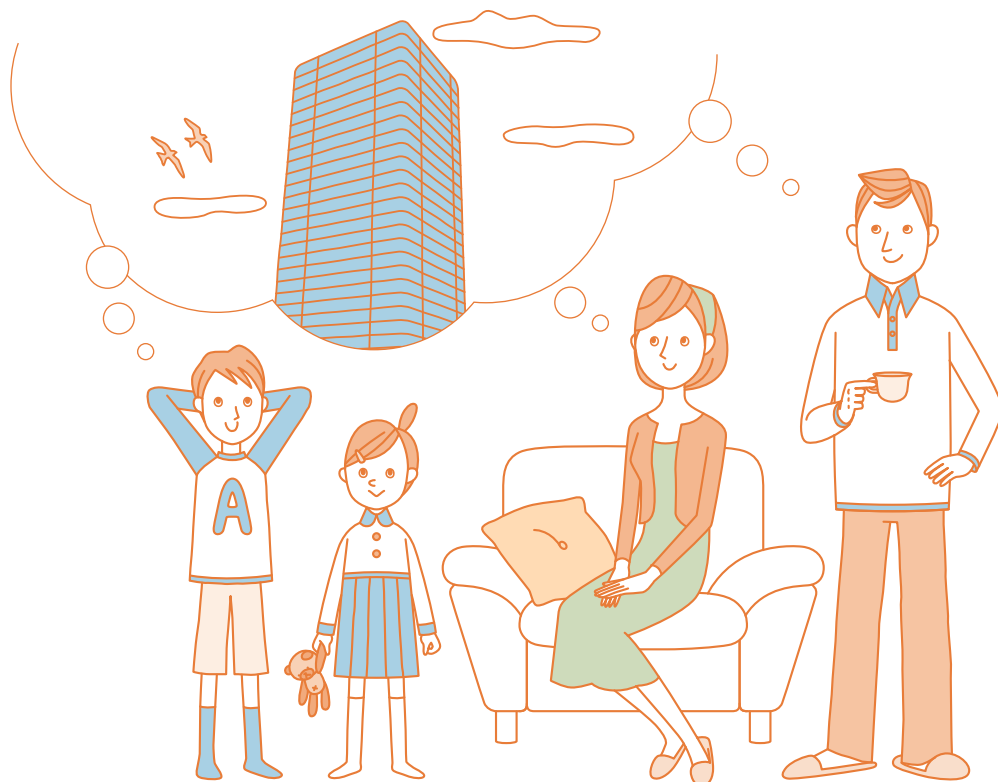
## 支払金または預り金の保全措置の概要

買主からの支払金・預り金について保全措置を講じる場合は、その方法等を説明いたします。

## 6

## 金銭の貸借のあっせん

売主があっせんするホームローン等のご説明です。





## [FAQ. よくあるご質問]



## Q. 瑕疵担保責任とアフターサービスは違うの？

「瑕疵担保責任」ってどういう意味？「アフターサービス」とは何が違うの？



## A.

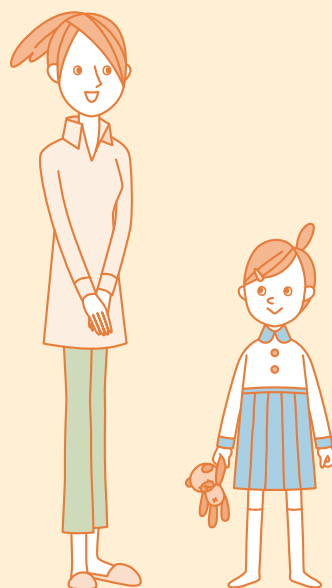
まず、瑕疵とは「きず」という意味で何らかの欠点・欠陥があることをいいます。この「欠点・欠陥」は「新築であるに関わらず雨漏りがする」というようなものの他に、関係法規等の違反、専有面積がパンフレットと違う等、権利上の瑕疵や数量の瑕疵もあります。

売買契約時に告げられていない瑕疵（隠れた瑕疵）が発見された場合、買主は売主に対し損害賠償の請求もしくは、その瑕疵のために契約目的を達することができない場合は、契約を解除することができます。これが売主の「瑕疵担保責任」といわれるものです。

また、新築住宅の場合は、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により売主に対し住宅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は損害賠償の請求・契約解除以外にも瑕疵の補修を請求することができます。

一方、アフターサービスは、引渡後の不具合について売主が無償で補修する期間を売主買主間で定める契約です。法律では住宅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以外の不具合が生じた場合、それが瑕疵であっても買主は損害賠償請求や契約解除しか請求できず、アフターサービスが契約で定められていると補修を請求できるという利点があります。

なお、瑕疵担保責任もアフターサービスも売買契約における売主買主間の約束ですので、買主が物件を第三者に譲渡した場合には、売主がその第三者に対して責任を負うことはありません。



## [FAQ. よくあるご質問]



Q.「瑕疵担保責任の履行に関する措置」って何を行うの？  
「履行に関する措置」とは？



A.

売主の負う瑕疵担保責任は次の2つがあります。

- ①「構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分」：「建設会社から売主に建物が引渡された日」から10年間
- ②「その他の部分」：引渡しから最低2年間

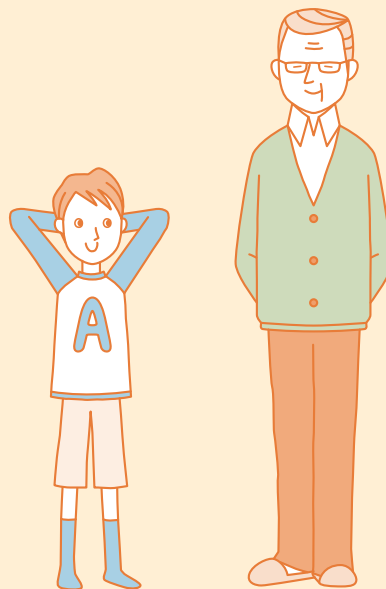
この期間内に売主が倒産などしてしまうと、買主は売主に対して損害賠償や補修などを求めることができなくなり、消費者が多大な被害をこうむることになってしまいます。

そのため、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」では、①の瑕疵担保責任について、買主に一定の補償がなされるよう、売主には保険への加入又は保証金の供託が義務付けられています。

これにより、売主が倒産などした場合でも買主は、保険金や保証金の還付により、補修費の全部もしくは一部の支払いを受けることができます。

なお、当社では、法務局への保証金の供託で瑕疵担保責任の履行に関する措置を講じています。

また、保証金を供託する場合の額については売主の供給戸数に応じて法令で決められています。



## [ Ⅲ. その他の事項 ]

1

### 供託所等に関する説明

取引する宅地建物取引業者によって損害が発生した場合は、宅地建物取引業者が供託している金銭より弁済を受けることができます。供託している法務局や団体・保証協会の名称・所在地が記載されています。



2

### アフターサービス

ご入居後の建物の不具合等のアフターサービスの概要、申込先について記載しています。添付のアフターサービス規準に内容が記載されていますのでご確認ください。



3

### 設計図書の縦覧場所

ご購入いただくマンションの設計図面等をご覧いただける場所を記載しています。

4

### 竣工図書の縦覧場所

ご入居後のマンションの竣工図面をご覧いただける場所を記載しています。

## 5

## クーリング・オフについて

クーリング・オフ制度の概要について記載しています。

Dictionary  
[用語解説]

## クーリング・オフ

クーリング・オフとは、宅地建物取引業者の事務所等の所定の場所以外の場所において、買受けの申込又は売買契約を締結した買主は、当該買受けの申込の撤回又は当該売買契約の解除を行うことができること。

ただし、

- ① 売主より、申込の撤回や売買契約の解除を行うことができる旨やその方法について告げられた日から起算して八日を経過したとき
- ② 宅地又は建物の引渡しを受け、かつ、その代金の全部を支払ったときは当該買受けの申込の撤回又は当該売買契約の解除を行うことはできません。

また、買主が希望して買主の自宅や勤務先で行った場合は、クーリング・オフを行うことはできません。

## 6

## 特記事項

そのほか、ご購入いただくマンションに関して、お伝えしたい事項について記載しています。

内容は、

- 構造・仕上等に関する事項、
- 設備・サービスに関する事項、
- 周辺環境・敷地に関する事項、
- 近隣住民との約定に関する事項、
- 法令・行政指導等に関する事項、
- 管理・運営に関する事項、
- ご契約に関する事項、
- お引渡に関する事項、
- お引渡後の事項、
- その他の了承事項、

に分かれています。

特記事項の内容は、売買契約の一部となりますので、充分にご確認いただき、ご理解いただくようお願いいたします。



● ご契約に関する事項

[FAQ. よくあるご質問]



**Q.ビルトインオプションの費用負担は？**

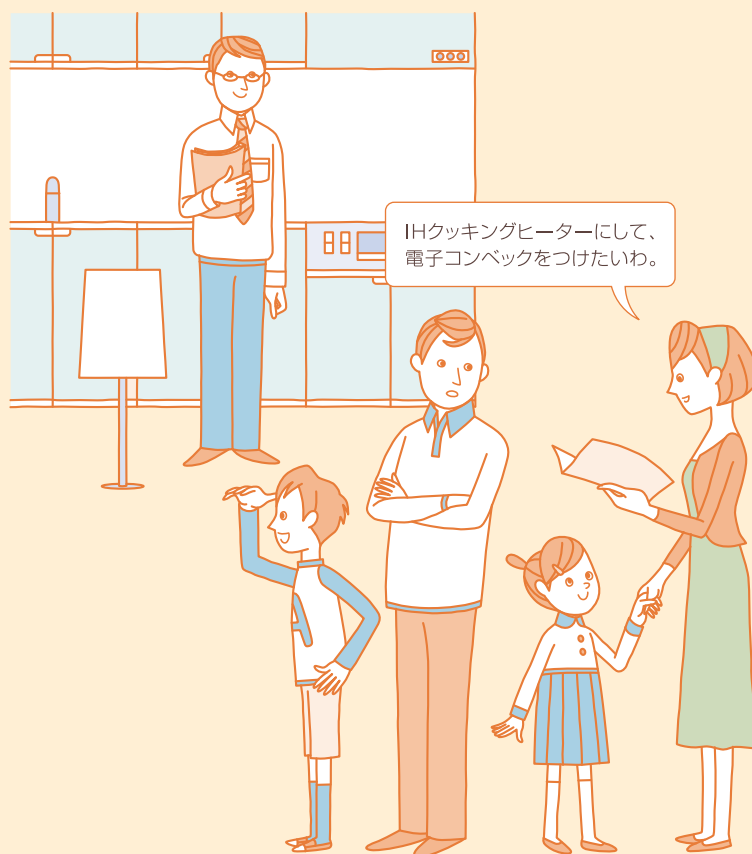
売買契約が解除・失効となった場合、  
ビルトインオプションの費用は買主の負担となるのでしょうか。



**A.**

ビルトインオプションのお申し込み後に  
売買契約が解除・失効になった場合、  
変更費用相当額(物品代・工事費・  
パンフレット間取図通りに  
復旧する場合はその費用)を  
ご負担いただく場合があります。

ただし、売主の都合による契約の解除や、  
売主の違約による契約解除の場合は、  
ご負担いただく必要はありません。



Dictionary  
[用語解説]

**団体信用生命保険**

[だんたいしんよう せいめいほけん]

住宅ローンを借りた人が死亡したり  
高度障害になった場合に、  
ローンの残債務を  
一括返済してくれる保険。  
ご家族に負担が残らないという  
メリットがあります。

**住宅借入金等特別控除**

[じゅうたくかりいれきんとうとくべつこうじょ]

マイホーム購入時に  
住宅ローンを利用した場合に、  
所得税から一定額を  
控除するという税金の制度。

## ● お引渡に関する事項

## [FAQ. よくあるご質問]



## Q. 「所有権移転日」と「引渡日」の違いは？

売買契約書に記載されている「所有権移転日」と「引渡日」は何が違うのですか。



## A.

売買契約書第7条により、買主が残代金や諸費用を全額支払い、所定の期日（「引渡予定日」といいます）を迎えると、マンションの所有権が売主から買主に移転します。（残代金や諸費用の支払期日と引渡予定日は同日です）

買主は移転した所有権にもとづきマンションの引渡しを受ける（売主から「引渡証」および「鍵」を受領する）ことになります。

所有権移転日と引渡日は同日のことが多いのですが、事情があって所有権移転日後に引渡しを受ける方もいらっしゃいます。

なお、以下のように売主・買主間の責任や負担の分岐日が定められておりますので、所有権移転日と引渡日が異なる場合はご注意ください。

項 目	所有権移転日	引渡日
売買物件の使用		○
危険負担	○	
固定資産税都市計画税等の負担	○	
瑕疵担保責任の起算日		○
契約失効特約	○	
管理責任		○
管理に伴う費用負担	○	

## ● 管理・運営に関する事項

## [FAQ. よくあるご質問]



## Q. 駐車場付として売ったり貸したりできる?

家売る時や貸す時に「駐車場付」として売ったり貸したりできるの?

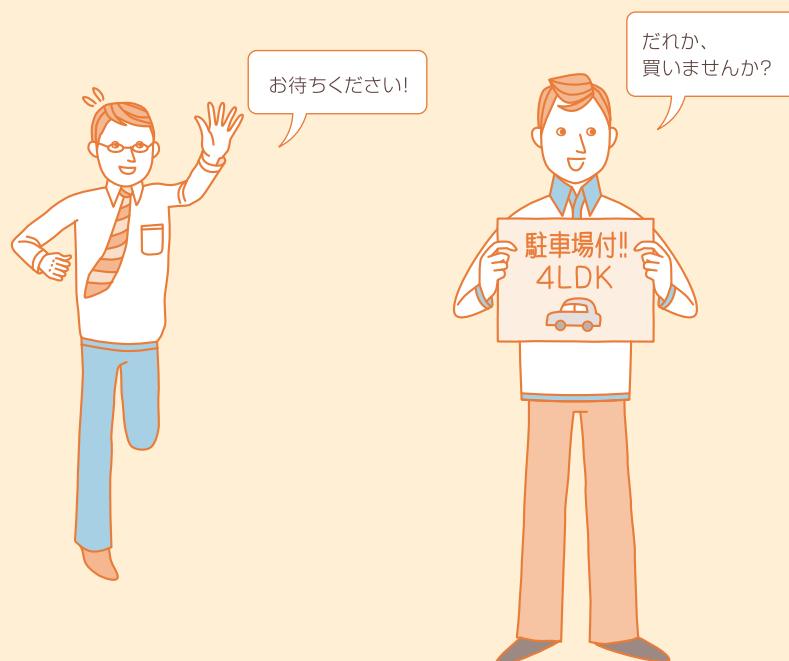


## A.

駐車場は、専用庭に接している等の特殊な場合を除き、  
管理規約により区分所有者と管理組合間の  
「駐車場使用契約」に基づき使用できると規定しております。

「駐車場使用契約」では区分所有者が専有部分を譲渡した場合、  
駐車場使用契約は効力を失うとしているため、  
住戸を「駐車場付」として売ることはできません。

専有部分を賃貸する場合については、  
駐車場使用契約は効力を失うという管理規約を設定している場合と、  
駐車場使用契約は効力を失わないという管理規約を設定している場合がありますので、  
管理規約や重要事項説明書をご覧ください。



## おわりに

ご契約の前に、「重要事項説明書」と本誌「重要事項説明書ガイドブック」を照らし合わせてご覧いただき、  
重要事項説明書の内容をよくご理解ください。  
ご不明な点等ございましたら、販売担当者までお気軽にお問い合わせください。

---

三菱地所レジデンス株式会社

<http://www.mec-r.com>

---

重要事項説明書 ガイドブック  
(第8版)

編集：株式会社アール・シー  
デザイン：Libido Inc.  
発行：三菱地所レジデンス株式会社  
印刷：創栄印刷工業株式会社