

第4 重要事項の説明の内容

1 はじめに

取引態様は何か、取引の対象となる物件は土地か建物か、建物であるとしても一戸建てなのかマンションなのか等によって、取引士が行う重要事項の説明の内容は異なります（35条1項各号）。

2 重要事項説明書の記載事項① 基本事項

重要事項説明書の記載事項（取引士が説明すべき重要事項）のうち、まずは、基本となる事項から見ていきましょう。

基本事項には、次のようなものがあります。

【記載事項① 基本事項】

説明すべき事項		売買・ 交換	宅地の 貸借	建物の 貸借
①	登記された権利の種類及び内容、登記名義人又は登記簿の表題部に記録された所有者の氏名	○	○	○
②	都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限で政令で定めるものに関する事項の概要※ ¹	○	△※ ²	△※ ³
※ 1 容積率や建蔽率、開発行為の許可、土壤汚染対策法の届出、津波防災地域づくりに関する法律による制限などのことです ※ 2 宅地の所有者に限って適用される制限は除かれます ※ 3 容積率や建蔽率などの説明は不要です				
③	私道に関する負担に関する事項	○	○	×
④	飲用水、電気及びガスの供給並びに排水のための施設の整備の状況※ ⁴	○	○	○
※ 4 「整備されていない場合における整備の見通し」や「整備についての特別の負担に関する事項」も含まれます				

○…記載必要 ×…記載不要

説明すべき事項		売買・交換	宅地の貸借	建物の貸借
⑤	当該宅地又は建物が未完成物件であるときは、その完了時における形状、構造その他国土交通省令・内閣府令で定める事項 ^{*5}	○	○	○
※5 宅地の場合…形状や構造のほかに、その宅地に接する道路の構造及び幅員 建物の場合…形状や構造のほかに、その建物の主要構造部、内装及び外装の構造又は仕上げ並びに設備の設置及び構造				
⑥	建物が既存建物であるときは、次に掲げる事項 a 建物状況調査の有無、及び実施している場合におけるその結果の概要 b 設計図書、点検記録などの保存の状況	○	×	△ ^{*6}
※6 建物の貸借の場合、「b 設計図書、点検記録などの保存の状況」は、記載不要				

○…記載必要 ×…記載不要

■ 「建物状況調査（インスペクション）」とは

「建物状況調査（インスペクション）」とは、既存住宅の基礎、外壁等の部位ごとに生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の有無を目視、計測などにより調査するものとをいいます。この調査は、国の登録を受けた既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士（既存住宅状況調査技術者）が実施します。

建物状況調査の対象となるのは、既存の住宅です。「既存の住宅」とは、①人の居住の用に供した住宅、又は②建築工事の完了の日から1年を経過した住宅のいずれかに該当するものとをいいます。

なお、既存住宅を売買する場合に、常に建物状況調査を実施しなければならないものではありません。

説明すべき事項		売買・ 交換	宅地の 貸借	建物の 貸借
⑦	代金、交換差金及び借賃以外に授受される金銭の額及び当該金銭の授受の目的	○	○	○
⑧	契約の解除に関する事項	○	○	○
⑨	損害賠償額の予定又は違約金に関する事項	○	○	○
	注：定めがなくても、「定めがない」旨記載する必要があります			
⑩	手付金等を受領しようとする場合における手付金等の保全措置の概要	○	×	×
⑪	支払金又は預り金の保全措置を講ずるかどうか、及びその措置を講ずる場合におけるその措置の概要	○	○	○
⑫	代金又は交換差金に関する金銭の貸借のあっせんの内容 ^{*7} 及びそのあっせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置	○	×	×
	※7 「あっせんの内容」とは、融資額や金利、返済の方法などのことです			
⑬	宅地又は建物に関する瑕疵担保責任の履行に関し、保証保険契約の締結その他の措置の有無及びその措置の概要	○	×	×

○…記載必要 ×…記載不要