

重要事項説明書 [土地貸借用]

平成 年 月 日

借主

様

貸主

様

下記の不動産について、宅地建物取引業法第35条・同法第35条の2の規定に基づき、次の通り説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いいたします。

本書面には、説明内容をあらかじめ印刷した事項がありますが、そのうち説明文の頭の□欄に✓印をつけた記載内容が下記不動産について該当する説明です。✓印のない□欄、又は線で抹消した説明等は、関係ないことを示します。

	A		B	
	宅地建物取引業者	商号又は名称 代表者の氏名 主たる事務所所在地・TEL 免許証番号 免許年月日	大臣 () 第 号 平成 年 月 日	商号又は名称 代表者の氏名 主たる事務所所在地・TEL 免許証番号 免許年月日
説明をする宅地建物取引主任者	氏名	氏名		
	登録番号 () 第 号	登録番号 () 第 号		
	業務に従事する事務所名 事務所所在地 TEL	業務に従事する事務所名 事務所所在地 TEL		
取引態様	<input type="checkbox"/> 代理 ・ <input type="checkbox"/> 媒介	<input type="checkbox"/> 代理 ・ <input type="checkbox"/> 媒介		
供託所等に関する説明	宅地建物取引業保証協会の名称及び所在地 社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 東京都千代田区岩本町2丁目6番3号			
	所属地方本部の名称及び所在地 ※ 「社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 地方本部一覧」参照			
	弁済業務保証金の供託所及び所在地 東京法務局 東京都千代田区九段南1丁目1番15号			

貸主等の表示

貸主(転貸人) 住所・氏名	TEL
------------------	-----

土地の表示

借地の所在する土地の表示	所在	地番	地目	登記簿面積	実測面積
	①	番	<input type="checkbox"/> 宅地・ <input type="checkbox"/> 田・ <input type="checkbox"/> 畑・ <input type="checkbox"/> 山林・ <input type="checkbox"/> 雑種地・ <input type="checkbox"/> （ 現況（ ）	m ²	m ²
	②	番	<input type="checkbox"/> 宅地・ <input type="checkbox"/> 田・ <input type="checkbox"/> 畑・ <input type="checkbox"/> 山林・ <input type="checkbox"/> 雑種地・ <input type="checkbox"/> （ 現況（ ）	m ²	m ²
	③	番	<input type="checkbox"/> 宅地・ <input type="checkbox"/> 田・ <input type="checkbox"/> 畑・ <input type="checkbox"/> 山林・ <input type="checkbox"/> 雑種地・ <input type="checkbox"/> （ 現況（ ）	m ²	m ²
	合計 筆			面積合計	m ²
借地契約の面積		上記土地のうち _____ m ² (<input type="checkbox"/> 登記簿面積・ <input type="checkbox"/> 実測面積)			
備考					

I 対象となる宅地に直接関係する事項

1 登記簿に記録された事項等 (平成 年 月 日現在) 詳細は別添の登記事項証明書 (登記簿謄本) 等参照。

権利部(甲区)	名義人	住所	
	氏名		
権利部(乙区)	所有権にかかる権利に関する事項 (<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無)	<input type="checkbox"/> 差押登記 <input type="checkbox"/> 仮差押 <input type="checkbox"/> 仮処分 <input type="checkbox"/> 所有権移転仮登記 <input type="checkbox"/> ()	
	所有権以外の権利に関する事項 (<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無)	<input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 抵当権 <input type="checkbox"/> 根抵当権 <input type="checkbox"/> ()	
登記名義人と貸主が <input type="checkbox"/> 同じ・ <input type="checkbox"/> 異なる→理由： <input type="checkbox"/> 転貸借・ <input type="checkbox"/> 相続・ <input type="checkbox"/>			

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の概要

		a. 区域区分 ※資料1参照		b. 開発行為等の制限 ※資料1参照	
①	都市計画区域	内	<input type="checkbox"/> 市街化区域	<input type="checkbox"/> 開発許可が必要→ <input type="checkbox"/> 許可済(許可番号)・ <input type="checkbox"/> 許可未済 <input type="checkbox"/> 開発許可は不要	
			<input type="checkbox"/> 市街化調整区域	原則として一般住宅等建物を建築することができず、開発行為も原則として許可されません。 ①建築許可： <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 ②開発許可： <input type="checkbox"/> 有(→工事完了公告： <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無(※))・ <input type="checkbox"/> 無 ※工事完了公告があった後でも開発許可のときの予定建築物等以外のものは建築等を行うことができません。 〔具体的な利用制限・承継制限〕 ※資料2参照	
		外	<input type="checkbox"/> 線引きされていない区域(市街化区域及び市街化調整区域)に区分されていない区域	<input type="checkbox"/> 開発許可が必要→ <input type="checkbox"/> 許可済(許可番号)・ <input type="checkbox"/> 許可未済 <input type="checkbox"/> 開発許可は不要	
②	都市計画制限	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 都市計画施設等の区域内 <input type="checkbox"/> 都市計画事業の事業地内 <input type="checkbox"/> 地区計画の区域内 <input type="checkbox"/> ()	計画・事業名 〔 (<input type="checkbox"/> 昭和・ <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日告示第 号) 〕 ※資料3参照	
③	用途地域	<input type="checkbox"/> 第1種低層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 第1種中高層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 第1種住居地域 <input type="checkbox"/> 近隣商業地域 <input type="checkbox"/> 準工業地域 <input type="checkbox"/> 指定なし	<input type="checkbox"/> 第2種低層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 第2種中高層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 第2種住居地域 <input type="checkbox"/> 商業地域 <input type="checkbox"/> 工業地域	<input type="checkbox"/> 準住居地域 <input type="checkbox"/> 工業専用地域 ※資料4参照	
④	地区・街区等	特別用途地区 特定用途制限地域	<input type="checkbox"/> 特別用途地区() <input type="checkbox"/> 特定用途制限地域 ※資料5参照		
		その他の地域地区等	<input type="checkbox"/> 高層住居誘導地区 <input type="checkbox"/> 第()種高度地区 <input type="checkbox"/> 高度利用地区 <input type="checkbox"/> 防火地域 <input type="checkbox"/> 準防火地域 <input type="checkbox"/> 特定防災街区整備地区 <input type="checkbox"/> 風致地区 <input type="checkbox"/> () ※資料6参照		
⑤	建ぺい率の制限	指定建ぺい率 _____ % 〔建ぺい率の緩和〕 <input type="checkbox"/> a. 防火地域内で耐火建築物の場合は10%増となり、 _____ %になります。 <input type="checkbox"/> b. 建ぺい率の限度が80%とされている地域内で、かつ、防火地域内で耐火建築物の場合は、制限はありません。 <input type="checkbox"/> c. 特定行政庁が指定した角地にある場合は10%増となり、 _____ %になります。 <input type="checkbox"/> d. 前記 a. c. のいずれにも該当する建築物の場合は20%増となり、 _____ %になります。 <input type="checkbox"/> e. その他 ※資料7参照			
⑥	容積率の制限	a.	指定容積率 _____ % 特例容積率の適用： <input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有→ _____ %になります。		
		b.	道路幅員制限 (前面道路幅員が12m未満の場合)	幅員 (_____ m + _____ m)	特定道路による緩和 × (<input type="checkbox"/> 40・ <input type="checkbox"/> 60・ <input type="checkbox"/> 80) = _____ %
		<input type="checkbox"/> 前面道路幅員が12m未満→ a. b. のいずれか低い方によります。 <input type="checkbox"/> 前面道路幅員が12m以上→ a. によります。 ※資料8参照			
備考					

⑦	建築物の高さの制限	道路斜線制限 (□有・□無) 隣地斜線制限 (□有・□無) 北側斜線制限 (□有・□無) 絶対高さ制限 (□有→[□10m・□12m]・□無) 日影規制 (□有・□無) ※資料9参照
⑧	その他の建築制限	□外壁後退距離制限：(□1.5m・□1m)以上 □敷地面積の制限：最低限度_____㎡ ※資料10参照
⑨	条例による制限 その他の制限	□災害危険区域 □地区計画の区域 □建築協定区域 □連担建築物設計制度対象区域 □ ※資料11参照
⑩	敷地と道路との関係による制限	敷地の接道義務 建物の敷地は、原則として、幅員 (□4m・□6m) 以上の建築基準法に定める道路 (下記「*道路の種類」のうちア～カの道路) に2m以上接していなければ建物の建築はできません。 □条例により接道の要件が付加されます。 →□路地状敷地の場合 _____ □特殊建築物の場合 _____ □ _____ ※資料12参照
		接道の状況
		備考
		備考
⑪	敷地と道路との関係図	 注：斜線部分は敷地面積に算入できません。
⑫	私道にかかる制限	私道の変更・廃止は、 □原則としてできません。・□できます。

(2) 都市計画法・建築基準法以外の法令に基づく制限の概要

①	法令名	古都保存法	都市緑地法	生産緑地法
		特定空港周辺特別措置法	景観法	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
		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	被災市街地復興特別措置法	新住宅市街地開発法
		新都市基盤整備法	旧市街地改造法	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
		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	流通業務市街地整備法	都市再開発法
		沿道整備法	集落地域整備法	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
		港湾法	住宅地区改良法	農地法
		宅地造成等規制法	都市公園法	自然公園法
		首都圏近郊緑地保全法	近畿圏の保全区域の整備に関する法律	河川法
		特定都市河川浸水被害対策法	海岸法	砂防法
		地すべり等防止法	急傾斜地法	森林法
		道路法	全国新幹線鉄道整備法	土地収用法
		文化財保護法	航空法	国土利用計画法
		廃棄物の処理及び清掃に関する法律	土壌汚染対策法	
制限の内容	※別添補足資料参照			
備考				
②	土地区画整理法	区画整理 <input type="checkbox"/> 計画有・ <input type="checkbox"/> 施行中 名称：		
		仮換地指定 <input type="checkbox"/> 未・ <input type="checkbox"/> 済 / 平成 年 月 日 号		
		換地処分公告日(予定) 平成 年 月 日		
		清算金 <input type="checkbox"/> 有→ <input type="checkbox"/> 未定・ <input type="checkbox"/> 確定 (円 / <input type="checkbox"/> 交付・ <input type="checkbox"/> 徴収) <input type="checkbox"/> 無		
		清算金交付・徴収の帰属先		
		制限の内容	※資料14参照	

3 私道に関する負担に関する事項 (私道がある場合：「敷地と道路との関係図」参照)

負担	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 (面積 _____ m ² ・共有持分 _____ 分の _____ / 負担金 _____ 円)
備考	

4 当該宅地が土砂災害警戒区域内か否か

土砂災害防止対策推進法	ア. 土砂災害警戒区域	<input type="checkbox"/> 外 <input type="checkbox"/> 内→内の場合はイへ
	イ. 土砂災害特別警戒区域	<input type="checkbox"/> 外 <input type="checkbox"/> 内→※資料15参照

5 飲用水・ガス・電気の供給施設及び排水施設の整備状況

項目	直ちに利用可能な施設※	配管等の状況	整備予定・負担金予定額
① 飲用水	<input type="checkbox"/> 有→ <input type="checkbox"/> 水道（ <input type="checkbox"/> 公営・ <input type="checkbox"/> 私営） <input type="checkbox"/> 井戸 <input type="checkbox"/> 無	前面道路配管（ <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無） 敷地内配管（ <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無） 私設管の有無（ <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無）	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 平成___年___月頃 _____円
② ガス	<input type="checkbox"/> 有→ <input type="checkbox"/> 都市ガス（ <input type="checkbox"/> ガス） <input type="checkbox"/> プロパン（ <input type="checkbox"/> 個別・ <input type="checkbox"/> 集中） <input type="checkbox"/> 無	前面道路配管（ <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無） 敷地内配管（ <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無）	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 平成___年___月頃 _____円
	<input type="checkbox"/> ガスの敷地内配管等設備の所有権または使用権が、貸主以外の第三者にある場合 詳細：		
③ 電気	<input type="checkbox"/> 有→ <input type="checkbox"/> _____電力 <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> 無		<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 平成___年___月頃 _____円
④ 汚水	<input type="checkbox"/> 有→ <input type="checkbox"/> 公共下水 <input type="checkbox"/> 浄化槽（ <input type="checkbox"/> 個別・ <input type="checkbox"/> 集中） <input type="checkbox"/> 汲取式 <input type="checkbox"/> 無	前面道路配管（ <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無） 私設管の有無（ <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無） 浄化槽施設の必要 （ <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 既設）	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 平成___年___月頃 _____円
⑤ 雑排水	<input type="checkbox"/> 有→ <input type="checkbox"/> 公共下水 <input type="checkbox"/> 浄化槽（ <input type="checkbox"/> 個別・ <input type="checkbox"/> 集中） <input type="checkbox"/> 側溝等 <input type="checkbox"/> 浸透式 <input type="checkbox"/> 無	前面道路配管（ <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無） 私設管の有無（ <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無）	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 平成___年___月頃 _____円
⑥ 雨水	<input type="checkbox"/> 有→ <input type="checkbox"/> 公共下水 <input type="checkbox"/> 側溝 <input type="checkbox"/> 浸透式 <input type="checkbox"/> 無	浄化槽への雨水の流入はできません。	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 平成___年___月頃 _____円
備考			

※「直ちに利用可能な施設」とは、説明時において、現に利用されている施設及び利用可能な状態にある施設をいいます。（例えば、前面道路まで施設管が配管されており、道路所有者等の承諾を要せず、いつでも敷地内に引き込める状態にあることをいいます。この場合、引き込み費用の負担があります。）

また、現在利用されている給水配管が容量不足となった場合、配管取替え工事が必要となることがあります。

6 宅地造成の工事完了時における形状・構造等（未完成物件等の場合）

本物件は未完成物件等に 該当します。（※資料17にて完成時の形状を説明。） 該当しません。

II 取引条件に関する事項

1 借賃・借賃以外に授受される金額等

賃料	□月額・□年額 (内消費税等相当額)	円 円	管理費 (共益費)	□月額・□年額 (内消費税等相当額)	円 円
		円 円			円 円
	(内消費税等相当額)	円 円		(内消費税等相当額)	円 円
	(内消費税等相当額)	円 円		(内消費税等相当額)	円 円

(注) 消費税等相当額とは、消費税額及び地方消費税額の合計をいいます。以下同じ。

2 契約の解除に関する事項

賃料を()ヵ月以上滞納した場合は、催告のうえ、相当期間経過したのちに契約を解除されることがあります。

3 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

定め 無・有()

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が 講じません・講じます(保全措置を行う機関:)

5 金銭の貸借のあっせん(□無・□有)

あっせんの内容	金銭貸借が成立しないときの措置
---------	-----------------

6 契約の種類・期間・更新等に関する事項(別添契約書(案)参照)

種類	〔借地借家法の適用のある借地〕(□地上権・□賃借権) <input type="checkbox"/> 普通借地権 <input type="checkbox"/> 定期借地権(□一般・□建物譲渡特約付・□事業用) 〔借地借家法の適用のない借地〕 <input type="checkbox"/> 使用貸借 <input type="checkbox"/> 建物所有以外の賃貸借 <input type="checkbox"/> その他 〔その他〕 <input type="checkbox"/> 一時使用の賃貸借→存続期間、更新等に関する借地借家法の多くの規定が適用されません。
期間	平成 年 月 日 から 平成 年 月 日まで(□年間・□月間)
更新	※普通借地権では更新することができます(貸主の更新拒絶に正当事由あるときは更新できません)。 ※定期借地権では更新はありません。 ※借地借家法の適用がない借地では法定更新はありません。 ※一時使用の賃貸借では更新はありません。
契約の具体的内容	① 借地の対象となる面積に私道負担が(□ある・□ない) ② 借地権譲渡・転貸に地主の承諾を(□要する・□要しない) ③ 増改築禁止特約が(□ある・□ない) ④ 契約関係を公正証書化(□する・□しない) ⑤ 賃料の改定に関する特約 (□ない・□ある→内容:)
対抗要件	地主の協力により、借地権の登記(□可・□不可) ※借地権はその登記がなくても、土地の上に借地権者が登記されている建物を所有するときは、これをもって第三者に対抗することができます(借地借家法第10条)。
備考	

7 用途その他の利用の制限に関する事項（別添契約書（案）参照）

用途の制限	<input type="checkbox"/> 居住用 <input type="checkbox"/> 事業用（ <input type="checkbox"/> 店舗・ <input type="checkbox"/> 事務所・ <input type="checkbox"/> ） <input type="checkbox"/> その他（ ）
その他の利用の制限	

8 敷金等の精算に関する事項

--

9 管理の委託先

管理の委託先 氏名(商号又は名称) 住所(主たる事務所の所在地)	TEL	
賃貸不動産管理業協会会員番号	※賃貸不動産管理業協会の会員である場合に記載。	
管理担当者	氏名 ※賃貸不動産管理業協会の認定資格である賃貸不動産管理士の登録を受けている場合に記載。	賃貸不動産管理士登録番号（ ）

10 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 添付書類

<input type="checkbox"/> 1. 土地登記事項証明書・土地登記簿謄本（抄本）	<input type="checkbox"/> 4. 重要事項説明書説明資料
<input type="checkbox"/> 2. 土地賃貸借契約書（案）	<input type="checkbox"/> 5.
<input type="checkbox"/> 3. 借地図面	<input type="checkbox"/> 6.

2 その他

--

重要事項説明の内容を確認致しました。

平成 年 月 日

貸主（住所）

（氏名）

印

頭書宅地建物取引主任者から宅地建物取引主任者証の提示があり、重要事項説明書を受領し、以上の重要事項について説明を受けました。

平成 年 月 日

借主（住所）

（氏名）

印