

『物件状況確認書（告知書）』のご記入にあたって

売主様へ ～必ずお読みください～

社団法人全国宅地建物取引業協会連合会策定の売買契約書では、売主が買主に売買物件について知り得ている事柄を本書「物件状況確認書（告知書）」にご記入いただき、買主に告知（説明）いただくこととしております。

売主におかれましては、本書を速やかにご記入いただきますようお願いいたします。

また、本書の記載内容は、買主だけではなく、購入検討のお客様に対しても参考情報として提供させていただく場合もございますので予めご承知おきください。

本書は、大変重要な書類でありますので下記の内容を十分にご理解いただき、ご記入漏れのないようお願いいたします。

不動産の売買契約では、売買対象となる物件の状況が契約締結時にどのような状態であるか、また、どのような状態で買主に引渡すかは、買主にとっては非常に重要な事項であり、このためにも明確にしておく必要があります。

既存住宅の場合は、経年変化等により損耗等が生じていることがあります。

このため、後々のトラブルを防止する観点からも本書をもってその状態を売主より買主へご説明いただく必要があります。

売買物件に瑕疵（欠陥や不具合）があれば、本書をもって予め、買主に説明することが必要であります。万一、売主が知っていた事であるにもかかわらず、買主に告知しなかった瑕疵については、不動産売買契約書の定めにかかわらず、売主は説明義務違反に基づく契約解除や損害賠償義務等の法的責任を負担することとなり、深刻なトラブルに巻き込まれる場合があります。

国土交通省では、宅地又は建物の過去の履歴や隠れた瑕疵（欠陥や不具合）など、売主や所有者しかわからない事項について、売主から『告知書』を提出することにより、将来の紛争の防止に役立てることが望ましいと指導しております。

一方、売主は、買主が売買契約締結時に瑕疵（欠陥や不具合）の存在を知っていたときは責任を負う必要はありませんので、このため、売主が知っている瑕疵（欠陥や不具合）については本書をもって正確に買主に伝えることが大変重要なこととなります。

なお、瑕疵には、物件に関する瑕疵だけでなく、心理的な瑕疵（事件・事故・自殺等）もあります。また、今後、物件に何らかの影響を及ぼす可能性のある騒音・振動・臭気等の発生、近隣の建築計画等があるかどうかについても買主が購入する際の判断基準となる場合があります。

これらの『重要な事実』について、取引におけるトラブルの防止のためにも、売主が知り得ている事実について、本書をもってご説明ください。

なお、記入の際は『物件状況確認書（告知書）ご記入にあたって』をご参考にしながら『物件状況確認書（告知書）』に正確にご記入願います。

物件状況確認書（告知書）ご記入にあたって

不動産について「隠れた瑕疵」がある場合には、売主は無過失責任を負うことになっていますが、売主が「隠れた瑕疵」を知っていて告げない場合は、さらに深刻なトラブルをまねくこととなります。国土交通省では宅地又は建物の過去の履歴や隠れた瑕疵など、売主や所有者しかわからない事項について、売主からの告知書を提出することにより、将来の紛争の防止に役立てることが望ましいと指導しています。ご記入をお願いします。

	項 目	状 況
建 物	①雨漏り	天井からのものだけでなく、外壁やサッシ取付部分等からの吹き込みやシミがある場合も記入してください。
	②白蟻被害	売買対象の建物、敷地内の物置、建物周辺部の植木等も含めて記入してください。
	③建物の瑕疵（傾き・腐食・不具合等）	建物全体の傾き、部分的な傾き、木部の腐食（特に浴室・洗面所・台所等の水回りに留意）、サビ（ペランダ等の鉄製部分等）、建築部材（ホルムアルデヒド等）、その他不具合を記入してください。
	④石綿使用調査結果	石綿を使用しているかどうかの調査結果があるか否か。その内容としては、調査日、調査の実施者、調査の範囲、石綿の使用の有無及び使用箇所について記入してください。 その他石綿に関する情報があれば建物の「備考欄」にご記入ください。
	⑤給排水施設の故障・漏水	配管等の割れ・水漏れ、赤サビ水・濁り・詰まり等、給排水関係の不具合を記入してください。
	⑥新築時の建築確認済書・設計図書	新築時の建築確認済書、設計図書の有無。 新築に係った建設業者、不動産取得時に係った不動産流通業者を記入してください。
	⑦住宅性能評価	新築又は既存住宅の住宅性能評価を受けているか否か。
	⑧耐震診断	以下の耐震診断の結果があるか否か。 ・地方税法・租税特別措置法に定める「耐震基準適合証明書」 ・住宅品質確保法に定める「住宅性能評価書」（含む平成13年国土交通省告示第1346号別表2-1の1-1耐震等級に係る評価を受けたもの） ・指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関、地方公共団体が作成した耐震診断結果 その他耐震診断の情報があれば建物の「備考欄」にご記入ください。
	⑨増改築・修繕・リフォームの履歴	壁や柱の撤去・移動等の増改築・間取り変更を行っている場合は、耐力構造に影響を及ぼす可能性があるため、特に留意してください。
土 地	⑩境界確定の状況・越境	境界に関する取決め書や隣地との共有塀の有無や管理方法等、境界について引継事項がある場合に記入してください。また、屋根や塀、フェンス、塀、樹木等の隣地への越境あるいは隣地からの越境、道路への越境がある場合にも記入してください。
	⑪土壌汚染の可能性	土壌汚染調査等の状況、土壌汚染等の瑕疵の存否又は可能性の有無、過去の所有者と利用状況、周辺の土地の過去及び現在の利用状況を記入してください。
	⑫地盤の沈下、軟弱	地盤が弱い（当該土地が以前に水田や池、沼等であった場合等が考えられます）場合や、建物建築に当たって通常よりも強固な基礎が必要である場合は記入してください。また売買物件の地盤が現実に沈下している場合は、その場所と状況についても記入してください。
	⑬敷地内残存物（旧建物基礎・浄化槽・井戸等）	旧建物基礎や浄化槽及び建築廃材（いわゆる「ガラ」等の残存物）、撤去費用を要する不用品がある場合に記入してください。
周 辺 環 境	⑭騒音・振動・臭気等	一般的な観点から判断して気になると思われるものについて記入してください（道路・電車・飛行機・工場・店舗等によるものが考えられます）。
	⑮周辺環境に影響を及ぼすと思われる施設等	一般的な観点から判断して気になると思われるものについて記入してください（ゴミ処理場、暴力団事務所、火葬場等が考えられます）。
	⑯近隣の建築計画	売買物件に影響を及ぼすと思われる近隣の建築計画があれば記入してください。
	⑰電波障害	テレビ等の電波に障害がある場合に記入してください。
	⑱近隣との申し合わせ事項	近隣地域（自治会・町内会等）での協定や取決め（ゴミ集積場所、自治会・町内会費等）で特に買主に引き継ぐべき事項を記入してください。
	⑲浸水等の被害	床上・床下等を問わず、浸水の事実について、また周辺地域が浸水の多い地域であればその事実も記入してください。
	⑳事件・事故・火災等	売買物件やその近隣での自殺、殺傷事件等の心理的影響があると思われる事実があれば記入してください。 また、火災についてはボヤ等についても記入してください。
	㉑その他売主から買主へ引継ぐべき事項	表記列挙項目の補足説明や、列挙項目以外（近隣とのトラブル等）で、買主に説明すべき事実があれば記入してください。

物件状況確認書（告知書）（物件名： _____）

表1 物件の状況 本物件は通常の経年変化によるほか、下記のとおり状況であります。

	項 目	状 況
建 物	①雨漏り	<input type="checkbox"/> 現在まで雨漏りを発見していない。 <input type="checkbox"/> 過去に雨漏りがあった。 箇所： 修理工事：未・済 昭和・平成 年 月頃 <input type="checkbox"/> 現在雨漏り箇所がある。 箇所：
	②白蟻被害	<input type="checkbox"/> 現在まで白蟻の被害を発見していない。 <input type="checkbox"/> 白蟻予防工事：未・済 昭和・平成 年 月頃 <input type="checkbox"/> 過去に白蟻の被害があった。箇所： 駆除と修理工事：未・済 昭和・平成 年 月頃 <input type="checkbox"/> 現在白蟻の被害がある。 箇所：
	③建物の瑕疵（傾き・腐食・不具合等）	<input type="checkbox"/> 発見していない・ <input type="checkbox"/> 発見している 箇所・状況：
	④石綿使用調査結果の記録	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 調査年月日： _____ 年 _____ 月 _____ 日 調査の実施機関： _____ 調査の範囲： _____ 備考欄：
	⑤給排水施設の故障・漏水	<input type="checkbox"/> 発見していない・ <input type="checkbox"/> 発見している 箇所・状況：
	⑥新築時の建築確認通知書（確認済書）・設計図書	建築確認済書： <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 設計図書： <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 建設業者・宅建業者：
	⑦住宅性能評価	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有（ <input type="checkbox"/> 新築・ <input type="checkbox"/> 既存 平成 _____ 年 _____ 月）
	⑧耐震診断	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有（書類名： _____ ）
	⑨増改築・修繕・リフォームの履歴	<input type="checkbox"/> 知らない・ <input type="checkbox"/> 知っている（ _____ 年 月頃） 箇所・内容： 建設業者： 建築確認済書： <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 設計図書： <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
	備考：	

物件状況確認書（告知書）（物件名： _____）

表2 物件の状況 本物件は通常の経年変化によるほか、下記のとおり状況であります。

	項 目	状 況
土 地	⑩境界確定の状況・越境	
	⑪土壌汚染の可能性	敷地の住宅以外（店舗・工場等）の用途での使用履歴 □知らない・□知っている（ _____ 年 月頃 用途： _____ ）
	⑫地盤の沈下、軟弱	
	⑬敷地内残存物（旧建物基礎・浄化槽・井戸等）	
	備考：	
周 辺 環 境	⑭騒音・振動・臭気等	□知らない・□知っている 状況：
	⑮周辺環境に影響を及ぼすと思われる施設等	□知らない・□知っている 状況：
	⑯近隣の建築計画	□知らない・□知っている 概要：
	⑰電波障害	□知らない・□知っている 程度：
	⑱近隣との申し合わせ事項	
	⑲浸水等の被害	□知らない・□知っている 時期・程度：
	⑳事件・事故・火災等	□知らない・□知っている 概要：
		備考：
	⑳その他売主から買主へ引継ぐべき事項	

平成 _____ 年 _____ 月 _____ 日

本物件の状況が上記のとおりであることを売主は、買主に告知しました。

< 売 主 > _____ 住所・氏名 _____ (印)

上記のとおり、売主より告知を受けました。

< 買 主 > _____ 住所・氏名 _____ (印)