

## 『物件状況確認書（告知書／区分所有建物用）』のご記入にあたって

売主様へ ～必ずお読みください～

公益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、売主様が買主様に売買物件について知り得ている事項を本書「物件状況確認書（告知書／区分所有建物用）」にご記入いただき、買主様に告知（説明）していただくこととしております。

売主様におかれましては、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、買主様だけではなく、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、誤りや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、どのような状態で引渡されるかは、買主様にとっては非常に重要な事項となります。特に中古物件の場合は、経年変化等により損傷や不具合等が生じていることがありますので、これらの事項を予め買主様に明確にしておく必要があります。

国土交通省では、宅地又は建物の過去の履歴や性状（欠陥や不具合）など、売主様や所有者様しかわからない事項について、売主様から『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。

そこで、売主様におかれましては、本書をもって、売買物件の状態を買主様に説明（告知）していただきます。

売買物件に欠陥や不具合等があれば、本書をもって必ず買主様に説明してください。万一、売主様が不具合等を知りながら買主様に告知しなかった場合には、仮に売買契約書において売主様が不具合等の責任を負わないとする取決めをしていたとしても、売主様は修繕や代金減額、損害賠償、契約解除などの法的責任を問われるなど、深刻なトラブルとなることがあります。

一方、売主様が知っている欠陥や不具合等を買主様に説明し、買主様がそれを了解、容認したうえで売買契約を締結したときは、その説明した欠陥や不具合について売主様は責任を負う必要はありません。そのため、本書をもってできるだけ正確に売買物件の状態を買主様に伝えていただくことが大変重要なこととなります。

なお、ここにいう欠陥や不具合等には、物理的なものだけでなく、心理的影響があると推定される事実（事件・事故・自殺等）も含まれます。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様が購入する際の判断要素となることがあります。そのため、これらの事項についても、売主様が知っている事実を本書に記載して説明していただく必要があります。

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

なお、ご記入の際は『物件状況確認書（告知書／区分所有建物用）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／区分所有建物用）』に正確にご記入願います。

## 物件状況確認書（告知書／区分所有建物用）ご記入にあたって

引き渡された物件が種類又は品質等に関し契約の内容に適合しない場合には、特約がない限り、売主様は契約不適合責任を負うことになっております。特に売主様が欠陥や不具合等を知っていて買主様に告げない場合は、特約の有無にかかわらず売主様は責任を負うこととなりますので、さらに深刻なトラブルを招くことになります。国土交通省では、宅地又は建物の過去の履歴や性状（欠陥や不具合）など、売主様や所有者様しかわからない事項について、売主様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。つきましては、以下の要領をご参考にながら『物件状況確認書（告知書／区分所有建物用）』に正確にご記入ください。

表1について

項 目	状 況
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、ベランダ、浴室、洗面室なども含めてご記入ください。
③建物の不具合（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・台所等の水廻りに留意）、サビ（ベランダ等の鉄製部分等）、建築部材（ホルムアルデヒド等）、その他不具合をご記入ください。
④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ご記入ください。
⑤改築・修繕・リフォーム・用途変更の履歴及び資料	間取り変更・修繕・リフォーム・用途変更を実施しているか否か。実施している場合は実施箇所及び保存している資料についてご記入ください。
⑥火災（ボヤ等含む）	被害の面積・程度にかかわらず、いわゆるボヤ等（天ぷら油の引火による台所でのボヤ等）もご記入ください。また、隣地からの延焼等で被害を受けたことがある場合もご記入ください。
⑦石綿使用調査結果の記録	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ご記入ください。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。
⑧建物状況調査	建物状況調査を実施しているか否か。実施している場合、保存されている資料があればご記入ください。
⑨耐震診断及び地震に対する安全性に関する資料	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」 ・住宅性能確法に定める「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 その他耐震診断及び地震に対する安全性に関する資料があればご記入ください。
⑩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。受けている場合、保存されている資料があればご記入ください。
⑪建物新築時の資料及び分譲業者名	新築時の建築確認済証、検査済証、設計図書の有無。 新築に係った建設業者、不動産取得時に関わった不動産流通業者をご記入ください。
⑫土壌汚染に関する情報	土壌汚染調査等の状況、土壌汚染等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ご記入ください。
⑬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ご記入ください。 (道路・電車・飛行機・工場・店舗等によるものが考えられます)

項 目	状 況
⑭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ご記入ください。
⑮電波障害	テレビ、携帯電話等の電波に障害がある場合にご記入ください。
⑯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ご記入ください。
⑰売買物件に影響を及ぼすと思われる周辺施設	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ご記入ください。 (ゴミ集積所、ゴミ処理場、暴力団事務所、産業廃棄物処理施設、火葬場、墓地等が考えられます)
⑱売買物件に影響を及ぼすと思われる過去に起きた事件・事故等	売買物件での自殺、殺傷事件、特殊清掃が行われた自然死等、買主に心理的影響があると思われる事実があればご記入ください。
⑲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）で特に買主様に引き継ぐべき事項をご記入ください。
⑳その他売主から買主に引き継ぐ事項	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、買主様に説明すべき事実があればご記入ください。

表2について

項 目	状 況
①管理費・修繕積立金等の変更予定	管理費・修繕積立金等の変更予定がある場合、時期及び金額などの内容をご記入ください。
②大規模修繕の予定	大規模修繕の実施が協議されている場合、詳細が未定であっても、知っている事実をご記入ください。
③自治会費等	自治会費・町内会費などの支払いが必要である場合、その徴収される方法もご記入ください。
④管理組合集会における討議事項	管理組合集会における決議によって費用が発生するものや、ペット解禁などの生活環境に影響がありうる事項について討議されている場合、ご記入ください。

### 全項目共通の記入方法について

が先頭にある選択肢は、該当するもののにチェックをしてください。

○○： の空欄に必要事項を記入してください。

国土交通省「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」策定について

人の死に係る告知に関し、国土交通省において令和3年10月に「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」が策定され、一定の基準が整備されました。国交省のガイドラインに基づき、物件状況確認書（告知書）においても、人の死の告知に関する事案がある場合には、①事案の発生時期（特殊清掃等が行われた場合には発覚時期）、②場所、③死因（自然死・他殺・自死・事故死等の別）、④事案を理由とする特殊清掃や大規模リフォーム等が行われた場合はその旨を記入してください（亡くなった方や遺族の方等の名誉及び生活の平穩に配慮する必要がありますので、氏名、年齢、住所、家族構成や具体的な死の態様、発見状況等を記入する必要はありません）。

物件状況確認書（告知書／区分所有建物用）（物件名： ）

売主は、売主が現在知っている売買物件の状況について、以下のとおり買主に説明いたします。

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

項 目	状 況
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 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 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 年 月頃 <input type="checkbox"/> 現在白蟻の被害がある。 箇所：
③建物の不具合（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：
⑤改築・修繕・リフォーム・用途変更の履歴及び資料	<input type="checkbox"/> 実施していない・ <input type="checkbox"/> 実施している <input type="checkbox"/> 不明 箇所・内容： 建設業者： 建築確認済証： <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 検査済証： <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 設計図書： <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
⑥火災(ボヤ等含む)の被害	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 時期： 年 月頃 箇所・状況：
⑦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：
⑧建物状況調査	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 （ <input type="checkbox"/> 建物状況調査報告書・ <input type="checkbox"/> 建物状況調査の結果の概要） 作成年月日： 年 月 日 調査実施者：
⑨耐震診断及び地震に対する安全性に関する資料	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有（保存している資料） <input type="checkbox"/> 耐震基準適合証明書 <input type="checkbox"/> 既存住宅性能評価書 <input type="checkbox"/> 耐震診断結果報告書 <input type="checkbox"/> 既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書 <input type="checkbox"/> その他（資料名： ）
⑩住宅性能評価	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有（保存している資料） <input type="checkbox"/> 設計住宅性能評価書 <input type="checkbox"/> 建設住宅性能評価書 <input type="checkbox"/> 既存住宅性能評価書
⑪建物新築時の資料及び分譲業者名	建築確認済証： <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 設計図書： <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 検査済証： <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 分譲業者・宅建業者名：
⑫土壌汚染に関する情報	敷地の住宅以外（店舗・工場等）の用途での使用履歴 <input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 不明 （ 年 月頃 用途： ） 土壌汚染に関するその他の情報 <input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 不明 （ 内容： ）
⑬騒音・振動・臭気等	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 不明 状況：
備考	

物件状況確認書（告知書／区分所有建物用）（物件名： \_\_\_\_\_ ）

項 目	状 況
⑭近隣の建築計画	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 不明 状況：
⑮電波障害	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 不明 状況：
⑯浸水等の被害	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 不明 状況：
⑰売買物件に影響を及ぼすと思われる周辺施設	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 不明 内容：
⑱売買物件に影響を及ぼすと思われる過去に起きた事件・事故等	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 不明 内容：
⑲近隣との申し合わせ事項	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 不明 内容：
⑳その他売主から買主に引き継ぐ事項	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 不明 内容：
備考	

表2 管理費・修繕積立金の変更予定

項 目	状 況
①管理費・修繕積立金等の変更予定	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 協議中・ <input type="checkbox"/> 有 時期・金額：
②大規模修繕の予定	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 協議中・ <input type="checkbox"/> 有 時期・概要・臨時負担金の有無：
③自治会費等	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 金額・支払方法：
④管理組合集会における討議事項	概要：

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 > 氏名 \_\_\_\_\_ (印)

上記のとおり、売主より告知を受けました。

< 買 主 > 氏名 \_\_\_\_\_ (印)