

# 重要事項説明書 作成マニュアル（完全版）

5フェーズ20ステップ / 宅建業法第35条準拠 / 実務手順書

本マニュアルは、宅地建物取引業者が物件受託から重要事項説明書交付までに踏むべき標準的な実務フローを5フェーズ20ステップに体系化したものです。各ステップの目的・必要書類・確認事項・注意点を明記し、見落としと過誤を防ぐことを目的とします。

## 【全体フロー】

フェーズ	ステップ数
フェーズ1：事前準備（受託～調査着手）	4
フェーズ2：法令・公的調査	4
フェーズ3：現地・近隣調査	4
フェーズ4：マンション固有・建物調査	4
フェーズ5：書面作成・説明・記録保存	4

## フェーズ1：事前準備（受託～調査着手）

### ステップ1：物件情報の受領

売主/貸主から物件資料・登記簿謄本・公図・建物図面・固定資産税納税通知書等を入手。最低限 登記簿謄本（全部事項証明）/公図/地積測量図/建物図面 の4点をそろえる。

### ステップ2：媒介契約の締結確認

一般/専任/専属専任の別、媒介契約期間、報酬上限（賃貸：賃料1か月分+消費税）を確認。媒介契約書のコピーを保管。

### ステップ3：調査計画の立案

法令調査・現地調査・行政調査・近隣調査の4軸で調査スコープを決定。期限・担当者・必要書類を一覧化。

### ステップ4：宅建士の選任

説明担当宅建士を確定。専任宅建士の場合は事務所内で重複しないよう調整。

## フェーズ2：法令・公的調査

### ステップ5：登記情報の調査

全部事項証明書（土地・建物）を取得。所有権・抵当権・賃借権・差押え等の有無を確認。

### ステップ6：都市計画情報の調査

市区町村の都市計画課で用途地域・建ぺい率・容積率・道路種別・前面道路幅員を確認。建築基準法42条の道路区分（1～5項）を明示。

### ステップ7：上下水道・ガス・電気の調査

上下水道局/ガス会社/電力会社で本管引込状況・私設管区分・整備計画・口径を確認。

### ステップ8：災害区域の調査

土砂災害警戒区域・津波災害警戒区域・浸水想定区域（水防法）・地震ハザード・液状化マップを確認。市区町村のハザードマップポータルで取得。

## フェーズ3：現地・近隣調査

### ステップ9：現地確認

境界標・隣地越境・私道負担・現況利用・建物の物理的状態を写真記録。境界トラブル兆候（フェンス・植栽・室外機越境）を確認。

### ステップ10：近隣ヒアリング

騒音・振動・臭気・近隣紛争・暴力団事務所等を、町内会・管理人・隣地住民等にヒアリング。

# 重要事項説明書 作成マニュアル（完全版）

5フェーズ20ステップ / 宅建業法第35条準拠 / 実務手順書

## ステップ11：インフラ実地確認

ガスメーター / 水道メーター / 電気引込柱 / 浄化槽（あれば）の現況を写真記録。

## ステップ12：過去の事件・事故の告知事項調査

心理的瑕疵（自殺・他殺・孤独死等）の有無を売主 / 貸主・近隣に確認。国交省「人の死の告知に関するガイドライン」準拠。

## フェーズ4：マンション固有・建物調査

### ステップ13：管理規約・使用細則の入手

管理組合から最新の管理規約・使用細則・長期修繕計画・大規模修繕履歴を入手。

### ステップ14：管理組合の財務状況

修繕積立金残高・滞納状況・管理費滞納住戸数・直近の総会議事録を確認。

### ステップ15：耐震診断・アスベスト・住宅性能評価

昭和56年5月31日以前の建物は耐震診断結果を取得。アスベスト・住宅性能評価書は売主から入手。

### ステップ16：長期修繕計画の確認

5年以内の大規模修繕予定・一時金徴収予定・修繕積立金値上げ予定を確認し買主に告知。

## フェーズ5：書面作成・説明・記録保存

### ステップ17：重要事項説明書の作成

国交省標準書式に基づき宅建業法35条22項目を全て埋める。空欄・未調査は理由を明記。

### ステップ18：社内チェック

専任宅建士・部門長・コンプライアンス担当による3重チェック。記載漏れ・不正確情報がないか確認。

### ステップ19：説明実施

宅建士証を提示し、契約締結前に対面又はIT重説で説明。説明日時・場所・所要時間を記録。

### ステップ20：説明受領書・控えの保管

受領サインの押印を得て、控えを5年間以上保管。録画・録音を実施した場合はその記録も保管。

## 【交付前 最終チェックリスト】

- 1. 宅地建物取引業者の商号・免許番号・代表者を正確記載
- 2. 説明する宅建士の氏名・登録番号・専任/非専任を確認
- 3. 登記簿謄本（最新）の所有権・抵当権を反映
- 4. 都市計画法上の用途地域・建ぺい率・容積率を反映
- 5. 建築基準法上の道路種別・幅員を反映
- 6. 上下水道・ガス・電気の本管整備状況を反映
- 7. 災害区域・浸水想定・土砂災害警戒の調査結果を反映
- 8. 私道負担・負担金額を反映
- 9. マンションの場合：管理費・修繕積立金・滞納状況・大規模修繕予定
- 10. アスベスト・耐震・住宅性能評価の調査結果
- 11. 心理的瑕疵の告知事項
- 12. 手付金・敷金・礼金・仲介手数料の金額
- 13. 解除条件・違約金・ローン特約期日
- 14. 保全措置の有無・保全機関
- 15. IT重説の場合：通信状況確認・音声録画の同意
- 16. 説明受領書面の控え保管（5年以上）