

『付帯設備表』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、トラブル防止の観点から売買物件の付帯設備の取扱いについて、「付帯設備表」を用いており、売買契約の付属書類となっております。

売主様におかれましては、この「付帯設備表」を速やかにご記入いただく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設備に関する状況等がどのような状態であるか、また、どのような状態で買主様に引渡すかを明確にしておく必要があります。

万一、売主様が設備の故障や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故障や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、修繕や損害賠償などの法的責任を問われることがありますので、ご注意ください。

本「付帯設備表」は、対象となる物件の設備について「主要設備」(給湯関係・水廻り関係・空調関係等)と「その他の設備」に区分しています。

「設備の有無」の欄は、売買対象となる設備を明らかにするものであり、売主様が「有」とした設備が引渡しの対象となります。この場合、「有」と記入した設備に関して故障・不具合等が判明している場合は、将来のトラブルを防止するためにもその状況を「判明している故障・不具合の具体的な内容」欄にご記入ください。

また、故障や不具合の他、買主様に説明を必要とすると思われる事項がある場合もこの「判明している故障・不具合の具体的な内容」欄にご記入ください。

さらに、設備を使用する上で、買主様に伝えておいたほうがよいと思われる事項については「備考欄」にご記入ください。

「設備の有無」は、あくまでも買主様に売買物件を引渡す時点の状況を記入するものであり、売買契約締結時点の状況を記入するものではありません。このため、売買契約時には存在していた設備であっても引渡しまでに撤去する設備については、「設備の有無」の欄の「無」に○をつけてください。

また、設備ごとに付帯する機能を記入する欄を設けておりますので、設備に付帯機能がある場合は、該当する付帯機能に○をご記入ください。

付帯設備について、主な設備を記載していますが、記載されていない設備があれば書き加えてください。

売主様は、買主様へ引渡す「付帯設備」については、買主様に引渡すまでの間は、善良なる管理者としての注意義務をもって契約時の状態を保持するように努めてください。

なお、記入の際は『付帯設備表記入にあたっての留意について』をご参考としながら『付帯設備表』に正確にご記入願います。

【付帯設備表（土地建物用）記入にあたっての留意点について】

全宅連版『付帯設備表』は、部門ごとに区分けをし、それぞれの項目ごとに主な設備をあらかじめ記載しています。記載以外の設備がある場合は、空欄に記載します。これらの設備についての設置状況を「有・無」あるいは引渡しまでに売主様の責任において撤去する場合は「無」にしてください。また、それぞれの設備に付帯機能等がある場合は付帯機能等の欄に記載します。

その他各設備について、故障・不具合がある場合など売主様から買主様に特に伝えておく必要がある事項については「判明している故障・不具合の具体的な内容」欄（以下右欄）にご記入ください。

各設備の取扱説明書、保証書等がある場合は、買主様に引き継げるよう、ご準備ください。

1. 主要設備について

(1) 給湯関係

給湯関係は、引渡し後買主様から不具合の申出が多いところです。この部分は、使用年数等も記入いただき、後々、買主様が当該設備を保守するうえで参考となるような情報も記入してください。また、凍結の可能性がある設備については水抜き等の処置をしてください。

(2) 水廻り関係

製品ごとに記載することとなります。それぞれの設備は、長期間の使用等に伴う性能の劣化などや不具合が発生する場合がありますのでこれらの具体的な事象については右欄に記入します。

特に、長期間にわたり使用していなかった場合は、引渡し前に点検するようにしてください。洗面設備については、ひび割れ等についてご記入ください。

トイレ設備の付帯機能は便座の保温等の機能がある場合及び利用の可否を記入してください。

(3) 空調関係

冷暖房機、暖房機、冷房機、床暖房設備はそれぞれ別になっています。付帯機能等のカッコ内の（電気・ガス・石油）は、その設備の熱源を表していますので、該当するものに○をしてください。

この項目も引渡し後買主様から不具合の申出が多い項目です。この部分は、使用年数等も記入いただき、後々、買主様が当該設備を保守するうえで参考となるような情報も記入してください。換気扇の箇所や、ファンが回らないなどの故障は、右欄に記入してください。

なお、この項目での換気扇は主に浴室、洗面所、トイレなどを想定しています。24時間換気システムとは建物全体を24時間換気する設備のことです。

(4) その他 インターホンの故障の有無について記入してください。

2. その他の設備について

(1) 照明関係

室内と屋外に分けての記入となります。引渡す照明器具に電球切れやスイッチの故障などがあれば右欄に記入してください。

屋内の照明器具は、その設置された場所（例：2階和室）を右欄に記入してください。また、撤去するものがある場合は、その設置された場所についても右欄に記入してください。

(2) 収納関係

原則、造付けではない家具は含まれません。たんすや金庫等で不要となったものは売主様の責任において処分してください。また、各設備については、設置場所のほか不具合などもあれば右欄に記入してください。

(3) 建具関係

建具自体の歪みや窓ガラスの割れている箇所、網戸やふすまの破れ等についても右欄に記入してください。

溝はあるが、網戸が入っていない箇所や、2室を1室として使用していた場合の間仕切りの戸の行方などについても記入してください。

(4) テレビ視聴

TVアンテナ等の有無についてご記入ください。

(5) その他

車庫など対象物件とは別に独立した建物として登記されているものもあり、設備とは言い難いですが、買主様に説明するにあたりこれらも記入してください。さらに、車庫の場合、その広さや高さ等によっては駐車できる車種が限られます。駐車が可能な車種等をわかる範囲で記入してください。庭木については、敷地に植えられているものの他、鉢植えなどで撤去しないものも含めて記入してください。枝が隣地へはみ出したり、倒れる危険等がある場合は、その旨備考欄に記入してください。また、撤去する場合は撤去後、穴が残ると非常に危険となりますので、埋め戻すなどの措置を講じてください。ここに記載されている項目は付帯設備の代表的なものです。これら以外にも付帯設備・付帯機能のついた製品がありますから各部門の空欄を活用して記入するようにしてください。

付帯設備表（土地建物用）

(物件名 :)

「設備の有無」欄に「有」とした付帯設備等は、売主から買主に現況のまま引渡されます。引渡す設備等には、下記の「判明している故障・不具合の具体的な内容」の欄に記載された故障・不具合のほか、経年劣化及び使用に伴う性能低下、傷、汚れ等があることをご了承ください。

「設備の有無」欄に「無」とした付帯設備等は、該当するものがないか、または売主が引渡しまでに撤去するものです。

表1. 主要設備

主要設備の名称		設置箇所・設備の内容・付帯設備等 (該当する箇所に○を記入してください。)	設備の有無	判明している 故障・不具合の具体的な内容
給湯関係	給湯器	(電気・ガス・石油・太陽熱)	□有・□無	
		給湯箇所：(キッチン・浴室・洗面所)	□有・□無	➡ 特定保守製品の表示(注2) □有・□無
		屋内式ガス湯沸かし器《個別》	□有・□無	➡ 特定保守製品の表示(注2) □有・□無
			□有・□無	
水廻り関係	キッチン設備	流し台	□有・□無	
		混合水栓	□有・□無	
		レンジフード《換気扇》	□有・□無	
		コンロ(電気・ガス)	□有・□無	
		グリル(電気・ガス)	□有・□無	
		ビルトインオーブンレンジ(電気・ガス)	□有・□無	
		ビルトイン食器洗浄乾燥機(電気・ガス)	□有・□無	➡ 特定保守製品の表示(注2) □有・□無
		浄水器	□有・□無	
		ディスポーザー	□有・□無	
			□有・□無	
	浴室設備	シャワー	□有・□無	
		混合水栓	□有・□無	
		浴槽(追炊き・足し湯・保温・湯張り)	□有・□無	
		浴室洗面台鏡(有・無)	□有・□無	
		屋内式風呂がま《バランス釜》	□有・□無	➡ 特定保守製品の表示(注2) □有・□無
		浴室内乾燥《浴室内乾燥(暖房)機》	□有・□無	➡ 特定保守製品の表示(注2) □有・□無
空調関係	洗面設備	1階(洗面台・照明・シャワー・コンセント 鏡・曇り止め)	□有・□無	
		2階(洗面台・照明・シャワー・コンセント 鏡・曇り止め)	□有・□無	
			□有・□無	
	トイレ設備	1階(便器・温水洗浄・保温・乾燥・ロータンク 手洗い・)	□有・□無	
		2階(便器・温水洗浄・保温・乾燥・ロータンク 手洗い・)	□有・□無	
	洗濯設備	防水パン	□有・□無	
		洗濯用水栓	□有・□無	
			□有・□無	
	冷暖房機(電気・ガス・石油) 設置箇所： 計 台		□有・□無	
	冷房機(電気・ガス・石油) 設置箇所： 計 台		□有・□無	
	暖房機(電気・ガス・石油) 設置箇所： 計 台		□有・□無	➡ 特定保守製品の表示(注2) □有・□無
	床暖房設備(電気・ガス・石油) 設置箇所： 計ヶ所		□有・□無	
	換気扇(設置箇所：浴室・洗面所・トイレ・)		□有・□無	
	24時間換気システム		□有・□無	
その他	インターホン(モニター：有・無)		□有・□無	
			□有・□無	
備考				

表2. その他設備

その他設備の名称		設置箇所・設備の内容・付帯設備等 (該当する箇所に○を記入ください。)	設備の有無	判明している 故障・不具合の具体的な内容
関係 照明	屋内 照明 器具	設置箇所： 計 台	□有・□無	
	屋外 照明 器具	設置箇所：	□有・□無	
収納 関係	収納 棚	(食器棚(造付)・電動昇降戸棚・つり戸棚)	□有・□無	
	収納 スペース	(床下収納・小屋裏収納・　　)	□有・□無	
	下駄箱		□有・□無	
建具 関係	網戸		□有・□無	
	雨戸		□有・□無	
	畳・ふすま		□有・□無	
	戸・扉		□有・□無	
	障子		□有・□無	
テレビ 視聴	地上波用TVアンテナ		□有・□無	
	衛星アンテナ		□有・□無	
			□有・□無	
その他	カーペット(敷込)		□有・□無	
	カーテン		□有・□無	
	カーテンレール		□有・□無	
	物置		□有・□無	
	物干し		□有・□無	
	スロップシンク(屋外)		□有・□無	
	屋外水栓		□有・□無	
	庭木・庭石		□有・□無	
	門・塀		□有・□無	
	車庫・カーポート		□有・□無	
	インターネット回線		□有・□無	
	住宅用火災警報器	設置箇所：	□有・□無	
	太陽光発電システム		□有・□無	
備考				

※注2は、『消費生活用製品安全法』の改正により、平成21年4月1日から特定保守製品（9品目）に該当します。これらの製品に特定保守製品と表示されている場合は、以下の項目について売主から買主へ伝えてください。

①製造メーカーより点検等を受けるためには、所有者情報の提供（登録・変更）が必要となります。

②該当製品は、製造メーカーが定めた点検期間に点検を行う必要があります。

③製造事業者への連絡先は製品に表示されています。

【特定保守製品9品目（平成21年4月現在）】

《屋内式（都市・LP）ガス用瞬間湯沸器、屋内式（都市・LP）ガス用風呂がま、石油風呂がま、石油給湯器、FF式石油温風暖房機、ビルトイン式電気食器洗浄乾燥機、電気浴室換気乾燥機》

年 月 日

本物件の付帯設備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 _____