

売買契約書解説書6訂版(電子ブック)

2024/5 改訂内容対照表

5訂版		6訂版	
ページ	内容	ページ	内容
表紙	FRK標準重要事項説明書解説書(5訂版)	同	FRK標準重要事項説明書解説書(6訂版)
全頁共通	本文中「重要事項説明書」「売買契約書」等書式フォームを記入例として記載している部分は、新しいフォームに変更しております。		
全頁共通	本文中のページ引用(〇〇参照)の表記はページ数の増加に伴い変更しております。		
はじめに	「5訂版発行にあたって」のあとに「6訂版発行にあたって」を2ページ追加		
目次	解説書の改訂に伴い、修正しています。		
P140	<p>1 (既存の住宅に□該当する・□該当しない)について 該当する建物は、人の居住の用に供したことがある住宅、または建設工事の完了の日から1年を経過した住宅です。戸建住宅、共同住宅(マンションやアパート等)共に該当します。また、賃貸住宅も該当します。</p>	同	<p>1 (既存の住宅に□該当する・□該当しない)について 該当する建物は、人の居住の用に供したことがある住宅、または建設工事の完了の日から原則1年※を経過した住宅です。戸建住宅、共同住宅(マンションやアパート等)共に該当します。また、賃貸住宅も該当します。 <u>※鉄筋コンクリート造または鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等にあつては、2年以内に実施している場合となります。</u></p>
	<p>2 「建物の構造耐力上主要な部分または雨水の浸入を防止する部分の状況について建物状況調査により売主、買主の双方が確認した事項」について 「売主、買主の双方が確認した事項」は、1年以内(重説時より)に建物状況調査が行われている場合「有」にチェックし、「確認をした資料の名称(建物状況調査の結果の概要)」「資料作成者」「資料作成年月日」を記載します。1年以内に建物状況調査が行われていない場合は「無」にチェックします。</p>		<p>2 「建物の構造耐力上主要な部分または雨水の浸入を防止する部分の状況について建物状況調査により売主、買主の双方が確認した事項」について 「売主、買主の双方が確認した事項」は、<u>原則1年以内※</u>(重説時より)に建物状況調査が行われている場合「有」にチェックし、「確認をした資料の名称(建物状況調査の結果の概要)」「資料作成者」「資料作成年月日」を記載します。<u>原則1年以内※</u>に建物状況調査が行われていない場合は「無」にチェックします。</p>

	<p>なお、重要事項説明時点において調査を実施して1年以内であった建物状況調査が、売買契約時点において実施後1年を経過していた場合であっても、1年以内の判断は重要事項説明時が優先するため、建物状況調査が行われている場合「有」にチェックし、上記同様の記載をします。</p> <p>ガイドラインでは、建物状況調査等となっていますが、宅建業者が宅地建物取引業法第35条により重要事項説明書にて説明しなければならない調査は「建物状況調査」に限られるため、FRK契約書式においては、1年以内に実施した「建物状況調査」にて売主、買主双方が確認した場合に、「確認した事項」欄を「有」とします。</p>		<p>なお、重要事項説明時点において調査を実施して<u>原則1年以内</u>であった建物状況調査が、売買契約時点において実施後<u>原則1年</u>を経過していた場合であっても、<u>原則1年以内</u>の判断は重要事項説明時が優先するため、建物状況調査が行われている場合「有」にチェックし、上記同様の記載をします。</p> <p>ガイドラインでは、建物状況調査等となっていますが、宅建業者が宅地建物取引業法第35条により重要事項説明書にて説明しなければならない調査は「建物状況調査」に限られるため、FRK契約書式においては、<u>原則1年以内</u>に実施した「建物状況調査」にて売主、買主双方が確認した場合に、「確認した事項」欄を「有」とします。</p>
P141	記入例1 1年以内に建物状況調査を実施している場合	同	記入例1 1年以内に建物状況調査を実施している場合(一戸建て)
	記入例2 1年以内に建物状況調査を実施していないが、特定の雨漏りについて契約不適合責任を負わない合意をした場合	同	記入例2 1年以内に建物状況調査を実施していないが、特定の雨漏りについて契約不適合責任を負わない合意をした場合(一戸建て)
P194	「2021. 04版」	同	「2024. 04版」に変更
P195	第18条 売主は、定期借地権の種類が賃借権のとき、当該賃借権を買主に譲渡することについて、土地所有者から確定日付ある定期～	同	第18条 売主は、定期借地権の種類が賃借権のとき、当該賃借権を買主に譲渡することについて、 <u>土地所有者から定期～</u>
P196	「2021. 04版」	同	「2024. 04版」に変更
P197	第17条 売主は、定期借地権の種類が賃借権のとき、当該賃借権を買主に譲渡することについて、土地所有者から確定日付ある定期～	同	第17条 売主は、定期借地権の種類が賃借権のとき、当該賃借権を買主に譲渡することについて、 <u>土地所有者から定期～</u>

重要事項説明書解説書6訂版(電子ブック)

2024/5 改訂内容対照表

5訂版		6訂版	
ページ	内容	ページ	内容
表紙	FRK標準重要事項説明書解説書(5訂版)	同	FRK標準重要事項説明書解説書(6訂版)
全頁共通	本文中「重要事項説明書」「売買契約書」等書式フォームを記入例として記載している部分は、新しいフォームに変更しております。		
全頁共通	本文中のページ引用(〇〇参照)の表記はページ数の増加に伴い変更しております。		
はじめに	「5訂版発行にあたって」のあとに「6訂版発行にあたって」を2ページ追加		
目次	解説書の改訂に伴い、修正しています。		
[Ⅱ]-8	6. 建物状況調査の結果の概要(既存の住宅のとき)建物状況調査の実施の有無(1年以内に実施している場合) (□有・□無)	同	6. 建物状況調査の結果の概要(既存の住宅のとき)建物状況調査の実施の有無(1年以内に実施している場合) (□有・□無) ※鉄筋コンクリート造または鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等にあつては、2年以内に実施している場合
	既存住宅性能評価書(現況検査・評価書)記載中1-1.耐震等級の区分	同	⑨既存住宅性能評価書(現況検査・評価書)記載中1-1.耐震等級の区分
[Ⅱ]-22	7. 建物状況調査の結果の概要(既存の住宅のとき)建物状況調査の実施の有無(1年以内に実施している場合) (□有・□無)	同	7. 建物状況調査の結果の概要(既存の住宅のとき)建物状況調査の実施の有無(1年以内に実施している場合) (□有・□無) ※鉄筋コンクリート造または鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等にあつては、2年以内に実施している場合
	既存住宅性能評価書(現況検査・評価書)記載中1-1.耐震等級の区分	同	⑨既存住宅性能評価書(現況検査・評価書)記載中1-1.耐震等級の区分

<p>P67</p>	<p>(オ) 道路境界線後退(セットバック)による建築確認対象面積の減少の有無 建基法第42条第2項の道路の場合は、道路のどの部分から何m後退するかを具体的に図面等で説明するとともに、敷地面積の減少(建築確認対象面積上)があるので、概算減少面積を確認しておくことが必要です。 道路中心線は必ずしも現況の中心とは限りません。また、中心線が確定していない場合もありますので、十分注意してください。</p>	<p>同</p>	<p>(オ) 道路境界線後退(セットバック)による建築確認対象面積の減少の有無 建基法第42条第2項の道路の場合は、道路のどの部分から何m後退するかを具体的に図面等で説明するとともに、敷地面積の減少(建築確認対象面積上)があるので、概算減少面積を確認しておくことが必要です。 道路中心線は必ずしも現況の中心とは限りません。また、中心線が確定していない場合もありますので、十分注意してください。</p>
	<p>なお、建基法第42条第2項によるセットバックだけでなく、位置指定道路や認定幅員不足を復元する場合に建築確認対象面積が減少する場合も、「有」にチェックします。この場合「道路境界後退(セットバック)による建築確認対象面積の減少」とおり一部抹消する方法が考えられます。 セットバック、復元の場合の私道に関する負担の記入例は本解説書P. 97参照。</p>	<p>P68</p>	<p>(セットバック、位置指定道路の復元・認定幅員不足の復元との違い) 建基法42条2項のセットバックは、位置指定道路(建基法42条1項5号)の復元、認定幅員不足の復元とは異なります。これら道路の復元を含めてセットバックということもありますが、ここでは両者を区別します。 セットバックも道路復元も現況道路の道路境界線を後退させることは同じで、建築確認対象面積が減少しますが、セットバックの場合は「前面道路が4m未満のため土地を提供してください。」というイメージに対して、道路の復元は「売買対象土地が前面道路の指定道路幅員や認定幅員に食い込んでいる(道路占有)」というイメージです。なお、位置指定道路の幅員が不足する場合は私道負担を要することがほとんどです。また、認定道路の幅員が不足する場合でも私道負担を要することがあります。 セットバック部分は前面道路のために提供した(を要する)私有地であり、私道の制限を受けます。これに対して、道路復元部分は前面道路そのものですので、前面道路が位置指定道路の場合は私道の制限を、道路法上の道路であれば道路法上の制限を受けます。 なお、建基法1項5号の位置指定道路は申請にもとづき指定されたものであるため、その復元を要する場合、売買対象土地のみをひっこませても建築確認が下りずに、周囲の土地もひっこむことを要することがありますので、個別に役所の建築確認窓口にお問い合わせください。</p>

			<p>※告示建築線が定められている場合 告示建築線が幅員4m以上で定められている場合はその位置に道路の指定があったものとみなされます（建基法附則5項）。また、幅員4m未満で定められている場合は建基法42条2項が適用されます。告示建築線に対して現況道路の幅員が不足する場合、建築確認対象面積が減少しますが、セットバックを要するかどうか等の取扱いは、自治体によって取扱いが異なるため、個別に役所の建築確認窓口にお問い合わせください。</p>
P68	<p>記入例（4） 敷地等と道路との関係（概略図）</p> <p>セットバック部分</p>	P69	<p>記入例（4） 敷地等と道路との関係（概略図）</p> <p>セットバックを要する部分</p>
	<p>記入例（4） 前面道路 1 <input checked="" type="checkbox"/>公道・<input type="checkbox"/>私道</p>		<p>記入例（4） 前面道路 1 <input checked="" type="checkbox"/>公道・<input checked="" type="checkbox"/>私道</p>
	<p>記入例（5） 前面道路 1 <input checked="" type="checkbox"/>公道・<input type="checkbox"/>私道</p>		<p>記入例（5） 前面道路 1 <input checked="" type="checkbox"/>公道・<input checked="" type="checkbox"/>私道</p>
P116	<p>①重説を要する建物状況調査とは建物状況調査が行われている場合、重説の「建物状況調査の結果の概要（既存の建物のとき）」の欄において調査結果の概要を説明します。なお、説明を要するのは建物状況調査から1年を経過していないもので、直近のものとされていますが、1年以内に、売主、買主が</p>	P117	<p>①重説を要する建物状況調査とは建物状況調査が行われている場合、重説の「建物状況調査の結果の概要（既存の建物のとき）」の欄において調査結果の概要を説明します。なお、説明を要するのは建物状況調査から原則1年※を経過していないもので、直近のものとされていますが、原則1年以内※に、売主、買主が</p>
	<p>②1年を経過した建物状況調査の取扱い（宅建業法第47条第1号） 1年以内の直近の建物状況調査以外に、劣化事象等が確認されている場合など、取引の判断に影響を及ぼすと考えられる建物状況調査を別途認識している場合には、消費者の利益等を考慮し、宅地建物取引業法第47条第1号に違反することのないよう、当該建物調査についても購入または賃借の希望者に説明することが適当とされていますので、1年を</p>		<p>②原則1年※を経過した建物状況調査の取扱い（宅建業法第47条第1号） 原則1年以内※の直近の建物状況調査以外に、劣化事象等が確認されている場合など、取引の判断に影響を及ぼすと考えられる建物状況調査を別途認識している場合には、消費者の利益等を考慮し、宅地建物取引業法第47条第1号に違反することのないよう、当該建物調査についても購入または賃借の希望者に説明することが適当とされていますので、原則1年※を</p>

	<p>③建物状況調査に該当しない調査の取扱い</p> <p>建物状況調査に該当しない調査（例えばデューデリ報告書）は建物状況調査の実施は「無」となります。デューデリ報告書の内容によっては、47条第1号の「重要な事項」に該当することもあります。</p>		<p>③建物状況調査に該当しない調査の取扱い</p> <p>建物状況調査に該当しない調査（例えばデューデリ報告書）は建物状況調査の実施は「無」となります。デューデリ報告書の内容によっては、47条第1号の「重要な事項」に該当することもあります。</p> <p><u>※鉄筋コンクリート造または鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等にあつては、2年以内に実施している場合となります。</u></p> <p><u>共同住宅等とは、一戸建ての住宅以外のマンション、アパート、タウンハウス、テラスハウス、店舗兼住宅等をいいます。</u></p>
P117	<p>記入例（1）1年以内に建物状況調査が行われている場合</p> <p>6. 建物状況調査の結果の概要（既存の住宅のとき）建物状況調査の実施の有無（1年以内に実施している場合）（<input type="checkbox"/>有・<input type="checkbox"/>無）</p>	P118	<p>記入例（1）原則1年以内※に建物状況調査が行われている場合</p> <p>6. 建物状況調査の結果の概要（既存の住宅のとき）建物状況調査の実施の有無（1年以内に実施している場合）（<input type="checkbox"/>有・<input type="checkbox"/>無）</p> <p><u>※鉄筋コンクリート造または鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等にあつては、2年以内に実施している場合</u></p>
	<p>記入例（2）1年以内に建物状況調査は実施されていないが、それ以前に実施されており、宅建業法47条の「重要な事項」に該当すると判断される場合</p> <p>6. 建物状況調査の結果の概要（既存の住宅のとき）建物状況調査の実施の有無（1年以内に実施している場合）（<input type="checkbox"/>有・<input type="checkbox"/>無）</p>		<p>記入例（2）原則1年以内※に建物状況調査は実施されていないが、それ以前に実施されており、宅建業法47条の「重要な事項」に該当すると判断される場合</p> <p>6. 建物状況調査の結果の概要（既存の住宅のとき）建物状況調査の実施の有無（1年以内に実施している場合）（<input type="checkbox"/>有・<input type="checkbox"/>無）</p> <p><u>※鉄筋コンクリート造または鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等にあつては、2年以内に実施している場合</u></p>
	<p>（注）建物状況調査報告書の実施日は1年よりも前のものです。 その内容は後記Ⅲその他重要な事項○.のとおりです。</p>		<p>（注）建物状況調査報告書の実施日は1年※よりも前のものです。 その内容は後記Ⅲその他重要な事項○.のとおりです。</p>