

売買契約書解説書6訂版(印刷物)

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
※電子ブックへ改訂した順序で記載しております。改訂ページの表記は5訂版印刷物でのページ表記になります。			
表紙	FRK標準売買契約書解説書(5訂版)	同	FRK標準売買契約書解説書(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(POO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。		
2021年10月	売買契約書解説書電子ブック 改訂済み		
P244~247	設備表		設備表はすべて書式を更新して表示
2022年5月	売買契約書解説書電子ブック 改訂済み		
P238~243	物件状況等報告書		物件状況等報告書はすべて書式を更新して表示
2023年4月	売買契約書解説書電子ブック 改訂済み		
P244~247	設備表	同	設備表をすべて書式を更新して表示
2023年8月	売買契約書解説書電子ブック 改訂済み		
P13	-	同	3 広告開始時期の制限(宅建業法第33条)・契約締結等の時期の制限(宅建業法第36条) 売主が宅建業者の場合に限らず、宅地の造成または建物の建築に関する工事前にはその工事に必要な都市計画法第29条第1項または第2項の開発行為の許可、建築基準法第6条の建築確認等の一定の処分(宅建業法施行令第2条の5各号)が行われた後でないと広告を開始できず、また売買契約を締結できません。

P116	1 広告開始時期の制限（宅建業法第33条）	同	1 広告開始時期の制限（宅建業法第33条）を全文削除
	2 自己の所有に属しない宅地又は建物の売買契約締結の制限（宅建業法第33条の2、第36条）		<u>1</u> 自己の所有に属しない宅地又は建物の売買契約締結の制限（宅建業法第33条の2、第36条）
	3 事務所等以外の場所においてした買受けの申込みの撤回等（クーリング・オフ制度）（宅建業法第37条の2）		<u>2</u> 事務所等以外の場所においてした買受けの申込みの撤回等（クーリング・オフ制度）（宅建業法第37条の2）
P117	4 損害賠償額の予定等の制限（宅建業法第38条）	同	<u>3</u> 損害賠償額の予定等の制限（宅建業法第38条）
	5 手付の額の制限等（宅建業法第39条）		<u>4</u> 手付の額の制限等（宅建業法第39条）
	6 契約不適合責任についての特約の制限（宅建業法第40条）		<u>5</u> 契約不適合責任についての特約の制限（宅建業法第40条）
	7 手付金等の保全（宅建業法第41条、第42条の2）		<u>6</u> 手付金等の保全（宅建業法第41条、第42条の2）

P118	8 宅地又は建物の割賦販売の契約の解除等の制限（宅建業法第42条）	同	7 宅地又は建物の割賦販売の契約の解除等の制限（宅建業法第42条）
	-		8 所有権留保の禁止（宅建業法第43条） 宅建業者が自ら売主となる宅地または建物の割賦販売について、代金の30%を超える支払を受けているときには、原則として、引き渡すまでに、登記その他引渡し以外の売主の義務を履行しなければいけません（宅建業法43条1項）。代金の30%を超える支払を受けていても、買主が、所有権の登記をした後の代金債務について、担保するための抵当権または不動産売買の先取特権の登記を申請する見込みのないとき、または保証人を立てる見込みがないときは、この限りではありません（同項但書）。また、宅建業者は、自ら売主として宅地または建物の割賦販売を行った場合は、その宅地または建物を買主に引渡し、かつ、代金の額の3/10を超える金額の金銭の支払を受けた後は、担保の目的でその宅地または建物を譲り受けてはなりません（同条第2項。譲渡担保の禁止）。
	本書式は、宅建業者が売主の場合の書式ですので、本条の手付金は、宅建業法の制約を受けます。（P.117 5. 手付の額の制限等参照）。		本書式は、宅建業者が売主の場合の書式ですので、本条の手付金は、宅建業法の制約を受けます。（P.117 4. 手付の額の制限等参照）。
P131	（FRK重要事項説明書解説書P.125（4）住宅性能評価書と契約内容との関係参照）。	同	（FRK重要事項説明書解説書P.130（4）住宅性能評価書と契約内容との関係参照）。
	（FRK重要事項説明書解説書P.122参照）。		（FRK重要事項説明書解説書P.127参照）。
P167	（1）私道通行について 所有権を持たない他人の土地を通行することの根拠については、FRK重要事項説明書解説書P.100を参照してください。	同	（1）私道通行について 所有権を持たない他人の土地を通行することの根拠については、FRK重要事項説明書解説書P.102を参照してください。
P253	索引 カ行 広告開始時期…116	同	索引 カ行 広告開始時期…13

2024年5月	売買契約書解説書電子ブック 改訂		
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<u>原則1年※</u>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>	同	<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。 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>	同	<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。 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	<p>記入例1 1年以内に建物状況調査を実施している場合</p>	同	<p>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)</p>
	<p>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</p>	同	<p>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)</p>

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(印刷物)

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
※電子ブックへ改訂した順序で記載しております。改訂ページの表記は5訂版印刷物でのページ表記になります。			
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(POO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。		
2022年1月	重要事項説明書解説書電子ブック 改訂済み		
[II]-6	その他法令一覧	同	その他法令一覧に「45.踏切道改良促進法」を追加以降の法令は番号送り
[II]-18	その他法令一覧	同	その他法令一覧に「45.踏切道改良促進法」を追加以降の法令は番号送り
P90	その他法令一覧	P92	その他法令一覧に「45.踏切道改良促進法」を追加以降の法令は番号送り
P94	47.文化財保護法	P99	48.文化財保護法
P95	52.土壌汚染対策法	P99	53.土壌汚染対策法
P177	その他法令一覧	P182	その他法令一覧に「45.踏切道改良促進法」を追加以降の法令は番号送り
P177	その他法令一覧 令和2年12月31日現在施行分まで	P181	その他法令一覧 令和3年11月1日現在施行分まで
P199	19の2.特定都市河川浸水被害対策法(特定都市河川法) 制定 平成15年6月11日法77 改正 平成23年8月31日法105 関係 平成16年4月21日令168	P205	19の2.特定都市河川浸水被害対策法(特定都市河川法) 制定 平成15年6月11日法77 改正 令和3年5月10日法31 関係 平成16年4月21日令168

	<p>この法律は、都市部を流れる河川の流域において、著しい浸水被害が発生し、またはそのおそれがあり、かつ、河道等の整備による浸水被害の防止が市街化の進展により困難な地域について、浸水被害から国民の生命、身体または財産を保護するため、河川および地域をそれぞれ特定都市河川および特定都市河川流域として指定し、浸水被害対策の総合的な推進のための流域水害対策計画の策定、河川管理者による雨水貯留浸透施設の整備その他の措置を定めることにより、特定都市河川流域における浸水被害の防止のための対策の推進を図り、もって公共の福祉の確保に資することを目的としています（第1条）。</p>		<p><u>特定都市河川の指定</u> 「特定都市河川」とは、都市部を流れる河川であって、その流域において著しい浸水被害が発生し、またはそのおそれがあるにもかかわらず、河道または洪水調節ダムの整備による浸水被害の防止が市街化の進展または当該河川が接続する河川の状況もしくは当該都市部を流れる河川の周辺の地形その他の自然的条件の特殊性により困難なものうち、国土交通大臣または都道府県知事が区間を限って指定するものをいいます（第2条第1項）。</p>
	<p>(1) 特定都市河川 特定都市河川とは、都市部を流れる河川であって、流域において著しい浸水被害が発生し、またはそのおそれがあるにもかかわらず、河道または洪水調整ダムの整備による浸水被害の防止が市街化の進展により困難であるものとして指定されたものです（第2条第1項）。</p>		<p>(1) <u>雨水貯留浸透施設の管理協定の効力</u> 地方公共団体は、特定都市河川流域において浸水被害の防止を図るため、特定都市河川流域内に存する雨水貯留施設を自ら管理する必要があると認めるときは、施設所有者等との間において、管理協定を締結して、当該雨水貯留施設の管理を行うことができます（第19条第1項）。公示のあった管理協定は、その公示のあった後において当該協定施設の所有者等となった者に対しても、その効力があります（第24条）。</p>
	<p>(2) <u>雨水浸透阻害行為の許可</u> 特定都市河川流域内の宅地等以外の土地において、雨水浸透阻害行為で1,000㎡（地方公共団体によっては、500㎡～1,000㎡の範囲で定められた面積）以上のものをしようとする場合は、原則として、あらかじめ都道府県知事（指定都市等の長）の許可を受けなければなりません（第9条）。</p> <p>① 宅地等にするために行う土地の形質の変更 ② 土地の舗装 ③ 流出雨水量を増加させるおそれのある政令で定める行為（運動場の新設・増設、建設機械を用いて土地を固める行為等） また、許可を受けた内容を変更する場合、原則として再度許可を受けなければなりません（第16条第1項）。</p> <p>(3) <u>雨水貯留浸透施設に対する行為の許可</u> 雨水貯留浸透施設について、次の行為をしようとする場合、原則として、あらかじめ都道府県知事の許可を受けなければなりません（第18条第1項）。</p>		<p>(2) <u>雨水浸透阻害行為の許可</u> 特定都市河川流域内の宅地等以外の土地において、雨水浸透阻害行為で1,000㎡（地方公共団体によっては、500㎡～1,000㎡の範囲で定められた面積）以上のものをしようとする場合は、原則として、あらかじめ都道府県知事（指定都市等の長）の許可を受けなければなりません（第30条）。</p> <p>① 宅地等にするために行う土地の形質の変更 ② 土地の舗装 ③ 流出雨水量を増加させるおそれのある政令で定める行為（運動場の新設・増設、建設機械を用いて土地を固める行為等） また、許可を受けた内容を変更する場合、原則として再度許可を受けなければなりません（第37条第1項）。</p> <p>(3) <u>雨水貯留浸透施設に対する行為の許可</u> 雨水貯留浸透施設について、次の行為をしようとする場合、原則として、あらかじめ都道府県知事の許可を受けなければなりません（第39条第1項）。</p>

	<p>(4) 保全調整池における行為の届出等 保全調整池において、次に掲げる行為をする場合は、原則として、着手する日の30日前までに都道府県知事に届け出なければなりません（第25条第1項）。</p>		<p>(4) 保全調整池における行為の届出等 保全調整池において、次に掲げる行為をする場合は、原則として、着手する日の30日前までに都道府県知事に届け出なければなりません（第46条第1項）。</p>
	<p>(5) 管理協定 地方公共団体は、保全調整池の機能の保全等のため、土地所有者等との間に、次に掲げる事項を定めた協定（管理協定）を締結することができます（第27条第1項）。</p> <p>① 協定の目的となる保全調整池（管理協定調整池）</p> <p>② 調整池の管理の方法</p> <p>③ 協定の有効期間</p> <p>④ 協定に違反した場合の措置</p> <p>ただし、管理協定については、協定区域内の土地所有者等の全員の合意がなければなりません（第27条第2項）。</p> <p>また、公告のあった管理協定は、その公告後に所有者等になった者に対しても、効力が及びます（第31条）。</p>		<p>(5) 管理協定 地方公共団体は、保全調整池の機能の保全等のため、土地所有者等との間に、次に掲げる事項を定めた協定（管理協定）を締結することができます（第48条第1項）。</p> <p>① 協定の目的となる保全調整池（管理協定調整池）</p> <p>② 調整池の管理の方法</p> <p>③ 協定の有効期間</p> <p>④ 協定に違反した場合の措置</p> <p>公告のあった管理協定は、その公告後に所有者等になった者に対しても、効力が及びます（第52条）。</p>
	<p>(6) 都市洪水想定区域および都市浸水想定区域 都市洪水想定区域は、流域水害対策計画において定められた都市洪水の発生を防ぐべき目標となる降雨が生じた場合に、河川の氾濫による洪水が想定される地域につき、指定された区域です（第32条第1項）。都市浸水想定区域は、都市浸水の発生を防ぐべき目標となる降雨が生じた場合に、浸水が想定される地域につき、指定された区域です（第32条第2項）。</p> <p>いずれの区域も、浸水した場合に想定される水深が公表されます（第32条第4項）。</p>		<p>(6) 貯留機能保全区域内の行為の届出 <u>河川に隣接する低地その他の河川の氾濫に伴い浸入した水または雨水を一時的に貯留する機能を有する土地の区域にある都道府県知事等は、当該土地の区域のうち都市浸水の拡大を抑制する効果があると認められるものを貯留機能保全区域として指定することができます（第53条第1項）。</u>貯留機能保全区域内の土地において盛土、堀の設置その他これらに類する行為で当該土地が有する河川の氾濫に伴い浸入した水または雨水を一時的に貯留する機能を阻害する行為をしようとする者は、当該行為に着手する日の30日前までに、行為の種類、場所、設計または施行方法、着手予定日その他を都道府県知事等に届けなければなりません（第55条第1項）。</p>
			<p>(7) 浸水被害防止区域内における行為の制限 都道府県知事は、特定都市河川流域のうち、洪水または雨水出水が発生した場合には建築物が損壊し、または浸水し、住民等の生命または身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為および一定の建築物の建築または用途の変更の制限をすべき土地の区域を、浸水被害防止区域として指定することができます（第56条第1項）。</p>

			<p>① 特定開発行為の制限 <u>浸水被害防止区域内において、開発行為のうち一定の土地の形質の変更を伴うものであって当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物の用途が制限用途（住宅〈自己の居住の用に供するものを除く〉、高齢者等が利用する施設、条例で定める用途）であるもの（特定開発行為）をする者は、あらかじめ、都道府県知事等の許可を受けなければなりません（第57条第1項）。この許可を受けた者は、許可申請事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事等の変更の許可を受けなければなりません（第62条第1項）。</u></p> <p>② 特定建築行為の制限 <u>浸水被害防止区域内において、住宅の用途、高齢者等が利用する施設等の用途または条例で定める用途に供する建築物の建築（特定建築行為）をする者は、あらかじめ、都道府県知事等の許可を受けなければなりません（第66条）。この許可を受けた者は、許可申請事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事等の変更の許可を受けなければなりません（第71条第1項）。</u></p>
P204	25. 道路法 制定 昭和27年6月10日法180 改正 平成26年11月19日法109	P212	25. 道路法 制定 昭和27年6月10日法180 改正 令和3年3月31日法9
P204	(2) 道路予定区域 (1) 道路一体建物に関する協定 道路管理者は、道路の区域を立体的区域とした道路と道路の区域外に新築される建物とが一体的な構造となることについて、建物を新築して所有者となる者と次に掲げる事項を定めた協定を締結して、道路の新設、改築、維持、修繕、災害復旧その他の管理を行うことができます（第47条の7第1項）。	P212	(1) 道路予定区域 (2) 道路一体建物に関する協定 道路管理者は、道路の区域を立体的区域とした道路と道路の区域外に新築される建物とが一体的な構造となることについて、建物を新築して所有者となる者と次に掲げる事項を定めた協定を締結して、道路の新設、改築、維持、修繕、災害復旧その他の管理を行うことができます（第47条の8第1項）。
	協定が締結された旨の公示があった協定は、公示のあった後において協定の目的となっている道路一体建物の所有者となった者に対しても、効力が及びます（第47条の8）。		協定が締結された旨の公示があった協定は、公示のあった後において協定の目的となっている道路一体建物の所有者となった者に対しても、効力が及びます（第47条の9）。

			<p>(3) 災害応急対策施設管理協定の効力 国土交通大臣は、自動車駐車場のうち、災害が発生した場合における円滑な避難または緊急輸送の確保を図るため、重要物流道路の維持その他の広域災害応急対策の拠点としての機能の確保を図ることが特に必要と認められるものについて、防災拠点自動車駐車場として指定することができます（第48条の29の2第1項）。</p> <p>道路管理者は、防災拠点自動車駐車場について、災害時における広域災害応急対策の拠点としての機能の確保を図るため必要があると認めるときは、あらかじめ、道路外災害応急対策施設（当該防災拠点自動車駐車場に隣接する土地の区域に存する駐車場、備蓄倉庫、発電施設、通信設備等）の所有者等または当該道路外災害応急対策施設の敷地である土地の所有者等との間において、協定（以下「災害応急対策施設管理協定」という。）を締結して、当該道路外災害応急対策施設の管理を行うことができます（第48条の29の5）。</p> <p>公示のあつた災害応急対策施設管理協定は、その公示のあつた後において協定災害応急対策施設の道路外災害応急対策施設所有者等となった者に対しても、その効力があるものとします（第48条の29の7）。</p> <p>※防災拠点自動車駐車場…「道の駅」等</p>
P204	<p>(3) 利便施設協定の効力 道路管理者は、道路外利便施設所有者等※との間において、管理の方法等の一定の事項を定めた協定を締結（以下「利便施設協定」という。）して、当該道路外利便施設の管理を行うことができます（第48条の17）この利便施設協定は、公示（第48条の18第3項）があつた後において協定利便施設の道路外利便施設所有者等となった者に対しても、その効力を及ぼします（第48条の19）。</p>	P212	<p>(4) 利便施設協定の効力 道路管理者は、道路外利便施設所有者等※との間において、管理の方法等の一定の事項を定めた協定を締結（以下「利便施設協定」という。）して、当該道路外利便施設の管理を行うことができます（第48条の37）この利便施設協定は、公示（第48条の38第3項）があつた後において協定利便施設の道路外利便施設所有者等となった者に対しても、その効力を及ぼします（第48条の39）。</p>
-	-	P212	25の2. 踏切道改良促進法を全文追加
2022年5月	重要事項説明書解説書電子ブック 改訂済み		
[Ⅱ]-6	その他法令一覧	同	その他法令一覧に「27. 長期優良住宅の普及の促進に関する法律」を追加し、以降の法令は番号送り
[Ⅱ]-6	制限の概要欄 48. 対象不動産は～	同	制限の概要欄 49. 対象不動産は～

[Ⅱ]-18	その他法令一覧	同	その他法令一覧に「27.長期優良住宅の普及の促進に関する法律」を追加し、以降の法令は番号送り
P37	用途地域内の建築物の用途制限一覧	同	用途地域内の建築物の用途制限一覧を差し替え
P90	その他法令一覧	P92	その他法令一覧に「27.長期優良住宅の普及の促進に関する法律」を追加し、以降の法令は番号送り
P93	35. 特定都市河川浸水被害対策法	P98	<u>36.</u> 特定都市河川浸水被害対策法
P94	48. 文化財保護法	P99	<u>49.</u> 文化財保護法
	制限の概要欄 47. 対象不動産は～		制限の概要欄 <u>49.</u> 対象不動産は～
P95	53. 土壌汚染対策法	P99	<u>54.</u> 土壌汚染対策法
	制限の概要欄 52. 対象不動産は～		制限の概要欄 <u>54.</u> 対象不動産は～
P177	その他法令一覧	P182	その他法令一覧に「27.長期優良住宅の普及の促進に関する法律」を追加し、以降の法令は番号送り
	その他法令一覧 令和3年11月1日現在施行分まで		その他法令一覧 <u>令和4年2月20日現在施行分まで</u>
P180	5の2. 特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法	P185	<u>6.</u> 特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法
P180	5の3. 景観法	P185	<u>7.</u> 景観法
P182	6の2. 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法	P187	<u>9.</u> 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法
P183	6の3. 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律	P188	<u>10.</u> 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律
	6の4. 被災市街地復興特別措置法		<u>11.</u> 被災市街地復興特別措置法
	7. 新住宅市街地開発法		<u>12.</u> 新住宅市街地開発法
P184	7の2. 新都市基盤整備法	P189	<u>13.</u> 新都市基盤整備法
	8. (旧)公共施設の整備に関連する市街地の改造に関する法律 (旧市街地改造法)		<u>14.</u> (旧)公共施設の整備に関連する市街地の改造に関する法律 (旧市街地改造法)

P185	9. 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律	P190	15. 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律
	10. 近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律		16. 近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律
	11. 流通業務市街地の整備に関する法律 (流通業務市街地整備法)		17. 流通業務市街地の整備に関する法律 (流通業務市街地整備法)
P186	12. 都市再開発法	P191	18. 都市再開発法
	12の2. 幹線道路の沿道の整備に関する法律 (沿道整備法)		19. 幹線道路の沿道の整備に関する法律 (沿道整備法)
P187	12の3. 集落地域整備法	P192	20. 集落地域整備法
	12の4. 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律		21. 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律
P189	12の5. 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律 (歴史まちづくり法)	P194	22. 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律 (歴史まちづくり法)
P190	13. 港湾法	P195	23. 港湾法
P191	14. 住宅地区改良法	P196	24. 住宅地区改良法
	15. 公有地の拡大の推進に関する法律	P197	25. 公有地の拡大の推進に関する法律
P192	16. 農地法	P197	26. 農地法
P193	17. 宅地造成等規制法	P198	27. 宅地造成等規制法
	17の2. マンションの建替え等の円滑化に関する法律	P200	28. マンションの建替え等の円滑化に関する法律
P194	一	P200	29. 長期優良住宅の普及の促進に関する法律 制定 平成20年12月5日法87 改正 令和4年2月20日法48 (1) 長期優良住宅 この法律において「長期優良住宅」とは、住宅であつて、その構造および設備が長期使用構造等であるものをいいます(第2条第5項)。長期使用構造等とは、住宅の構造および設備であつて、次に掲げる措置が講じられたものをいいます。

一 住宅を長期にわたり良好な状態で使用するために次に掲げる事項に関し誘導すべき国土交通省令で定める基準に適合させるための措置

イ 構造の腐食、腐朽および摩損の防止
ロ 地震に対する安全性の確保

二 居住者の加齢による身体の機能の低下、居住者の世帯構成の異動その他の事由による住宅の利用の状況の変化に対応した構造および設備の変更を容易にするための措置として国土交通省令で定めるもの

三 維持保全を容易にするための措置として国土交通省令で定めるもの

四 日常生活に身体の機能上の制限を受ける高齢者の利用上の利便性および安全性、エネルギーの使用の効率性その他住宅の品質または性能に関し誘導すべき国土交通省令で定める基準に適合させるための措置

(2) 長期優良住宅の認定申請
住宅の建築をしてその構造および設備を長期使用構造等とし、自らその建築後の住宅について長期優良住宅として維持保全を行うおうとする者は、当該住宅の建築および維持保全に関する計画（長期優良住宅建築等計画）を作成し、所管行政庁の認定を申請することができます（第5条第1項）。

この長期優良住宅建築等計画と計画を変更して認定を受けた長期優良住宅建築等計画を含めて、認定長期優良住宅建築等計画といたします（第9条第1項）。

(3) 容積率緩和のための許可
敷地面積が政令で定める規模以上である住宅のうち、認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築に係る住宅であつて、特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率、容積率および各部分の高さについて総合的な配慮が

なされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの容積率は、その許可の範囲内において、緩和されます（第18条第1項）。

P194	17の3. 都市公園法	P201	30. 都市公園法
	18. 自然公園法		31. 自然公園法
P196	18の2. 首都圏近郊緑地保全法	P203	32. 首都圏近郊緑地保全法
P197	18の3. 近畿圏の保全区域の整備に関する法律	P204	33. 近畿圏の保全区域の整備に関する法律
	18の4. 都市の低炭素化の促進に関する法律	P204	34. 都市の低炭素化の促進に関する法律
P198	18の5. 水防法	P205	35. 水防法
	18の6. 下水道法		36. 下水道法
	19. 河川法		37. 河川法
P199	19の2. 特定都市河川浸水被害対策法（特定都市河川法）	P206	38. 特定都市河川浸水被害対策法（特定都市河川法）
P200	20. 海岸法	P208	39. 海岸法
	20の2. 津波防災地域づくりに関する法律		40. 津波防災地域づくりに関する法律
P202	21. 砂防法	P209	41. 砂防法
	22. 地すべり等防止法		42. 地すべり等防止法
	23. 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（急傾斜地法）	P210	43. 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（急傾斜地法）
P203	23の2. 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（土砂災害防止対策推進法）	P210	44. 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（土砂災害防止対策推進法）
	24. 森林法	P211	45. 森林法
P204	24の2. 森林経営管理法	P211	46. 森林経営管理法
	25. 道路法	P212	47. 道路法
-	25の2. 踏切道改良促進法	P212	48. 踏切道改良促進法
P205	26. 全国新幹線鉄道整備法	P213	49. 全国新幹線鉄道整備法

	27. 土地収用法		50. 土地収用法
	28. 文化財保護法		51. 文化財保護法
P206	29. 航空法	P214	52. 航空法
	30. 国土利用計画法		53. 国土利用計画法
P207	30の2. 核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律	P215	54. 核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律
	31. 廃棄物の処理及び清掃に関する法律		55. 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
	32. 土壌汚染対策法		56. 土壌汚染対策法
P208	33. 都市再生特別措置法	P216	57. 都市再生特別措置法
P210	33の2. 地域再生法	P218	58. 地域再生法
P211	34. 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律	P219	59. 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
	35. 災害対策基本法		60. 災害対策基本法
P212	36. 東日本大震災復興特別区域法	P220	61. 東日本大震災復興特別区域法
	37. 大規模災害からの復興に関する法律		62. 大規模災害からの復興に関する法律
2022年7月	重要事項説明書解説書電子ブック 改訂済み		
[I]-2	<p>宅建業法の解釈・運用の考え方 第35条第1項関係</p> <p>1 重要事項の説明について</p> <p>宅地建物取引業者は、重要事項の説明に先立ち、重要事項の説明を受けようとする者に対して、あらかじめ重要事項説明の構成や各項目の留意点について理解を深めるよう、重要事項の全体像について書面を交付して説明することが望ましい。この場合、交付する書面は、別添2を参考とすることが望ましい。</p>	同	<p>宅建業法の解釈・運用の考え方 第35条第1項関係</p> <p>1 重要事項の説明について</p> <p>宅地建物取引業者は、重要事項の説明に先立ち、重要事項の説明を受けようとする者に対して、あらかじめ重要事項説明の構成や各項目の留意点について理解を深めるよう、重要事項の全体像について書面を交付等して説明することが望ましい。この場合、交付する書面等は、別添2を参考とすることが望ましい。</p>

[I]-3	(4) 説明責任 宅建業法は、宅建業者に対し、宅地建物取引士をして重要事項の説明を行わせるほかに、記名押印を義務づけ（宅建業法第35条）しており、	同	(4) 説明責任 宅建業法は、宅建業者に対し、宅地建物取引士をして重要事項の説明を行わせるほかに、 <u>署（記）名</u> を義務づけ（宅建業法第35条）しており、
[II]-1	宅地建物取引業者 免許年月日	同	宅地建物取引業者 免許年月日欄を削除
	宅地建物取引業者 代表者氏名 所長 ^印	同	宅地建物取引業者 代表者氏名 所長 ^印 を削除
	説明をする宅地建物取引士 氏名欄 ^印 流通 ^印	同	説明をする宅地建物取引士 氏名欄 ^印 マーク 流通 ^印 を削除
	買主 氏名欄 ^印 日本 ^印	同	買主 氏名欄 ^印 マーク 日本 ^印 を削除
	売主 氏名欄 ^印 不動産 ^印	同	売主 氏名欄 ^印 マーク 不動産 ^印 を削除
[II]-13	免許証番号・年月日 東京都知事（○）第○○号平成○○年○○月○○日	同	免許証番号 東京都知事（○）第○○号
	売主（宅地建物取引業者）欄 代表者氏名 ^印 社印 ^印		売主（宅地建物取引業者）欄 代表者氏名 ^印 マーク 社印 ^印 を削除
	宅地建物取引士欄 氏名 ^印 山田 ^印	同	説明をする宅地建物取引士 氏名欄 ^印 マーク 山田 ^印 を削除
	宅地建物取引業者 免許年月日	同	宅地建物取引業者 免許年月日欄を削除
	宅地建物取引業者 代表者氏名 支店長 ^印	同	宅地建物取引業者 代表者氏名 支店長 ^印 を削除
	説明をする宅地建物取引士 氏名欄 ^印 流通 ^印	同	説明をする宅地建物取引士 氏名欄 ^印 マーク 流通 ^印 を削除

	<p>国土交通大臣 (○) 第 ○○○○ 号 ○○年○月○日 東京都○○区○○3丁目4番5号 ○○不動産株式会社 代表取締役 ○○○○ 社長Ⓜ 宅地建物取引士 中 村 三 郎 中村Ⓜ (東京) 第 ○○○○○ 号 ○○営業所 電話番号 (○○) ○○○○ — ○○○○ 営業保証金供託所 東京法務局 東京都千代田区九段南 1丁目1番15号</p>	同	<p>国土交通大臣 (○) 第 ○○○○ 号 東京都○○区○○3丁目4番5号 ○○不動産株式会社 代表取締役 ○○○○ 宅地建物取引士 中 村 三 郎 (東京) 第 ○○○○○ 号 ○○営業所 電話番号 (○○) ○○○○ — ○○○○ 営業保証金供託所 東京法務局 東京都千代田区九段南 1丁目1番15号</p>
	買主 氏名欄 Ⓜ 日本Ⓜ	同	買主 氏名欄 Ⓜマーク 日本Ⓜを削除
P1	<p>(2) 宅建業者等の記名・押印 宅建業法第35条にもとづき、「重要事項の説明」の義務を負っているのは「宅建業者」です。これにもとづき、宅建業者は、重要事項説明書の標題部に免許証番号、免許年月日、主たる事務所の所在地、商号または名称および代表者の氏名を明記し、宅地建物取引士に説明させる内容を確認のうえ、責任を負うとの意味のもとに、押印をします。</p> <p>なお、複数の宅建業者が取引に関与した場合（売主または媒介・代理の取引態様は問わない）は、すべての宅建業者に重要事項の説明義務があることから、すべての宅建業者およびその宅地建物取引士が記名・押印するとともに、その取引態様および供託所等に関する説明をします。</p> <p>また、重要事項説明書の内容を訂正する場合は、重要事項の説明は取引に関与した宅建業者と宅地建物取引士が各々その責任を負うので、宅建業者と宅地建物取引士が訂正印を押印するのが原則ですが、少なくとも宅地建物取引士の訂正印があれば差し支えありません。</p>	同	<p>(2) 宅建業者等の署（記）名 宅建業法第35条にもとづき、「重要事項の説明」の義務を負っているのは「宅建業者」です。これにもとづき、宅建業者は、<u>宅地建物取引士に説明させる内容を確認のうえ、責任を負うとの意味のもとに、重要事項説明書の標題部に免許証番号、主たる事務所の所在地、商号または名称および代表者の氏名を明記します。</u></p> <p>なお、複数の宅建業者が取引に関与した場合（売主または媒介・代理の取引態様は問わない）は、すべての宅建業者に重要事項の説明義務があることから、すべての宅建業者およびその宅地建物取引士が<u>署（記）名</u>するとともに、その取引態様および供託所等に関する説明をします。</p> <p><u>※令和4年5月18日に施行された宅地建物取引業法の一部改正により、重要事項説明書への押印および宅建業者の免許年月日の記載が不要となりました。また、書面交付について電磁的方法により行うことが可能となりました。（これまで通り、紙書面への押印、交付を行っても問題ありません。）</u></p>

P2	宅地建物取引業者 免許年月日	同	宅地建物取引業者 免許年月日欄を削除
	説明をする宅地建物取引士 氏名欄 ㊞	同	説明をする宅地建物取引士 氏名欄 ㊞ マークを削除
	買主 氏名欄 ㊞	同	買主 氏名欄 ㊞マークを削除
	売主 氏名欄 ㊞	同	売主 氏名欄 ㊞マークを削除
	<p>売主 東京都知事 (○) 第○○○○○号 平成○○年○月○日 東京都○○区○○1丁目2番3号 ○○○○不動産株式会社 代表取締役 ○ ○ ○ ○ 印 宅地建物取引士 ○ ○ ○ ○ 印 (東京) 第○○○○○号</p> <p>媒介業者 国土交通大臣 (○) 第○○○○○号 平成○○年○月○日 東京都○○区○○4丁目5番6号 ○○○○エステート株式会社 代表取締役 ○○○○ 東京都○○区○○7丁目8番9号 ○○営業所 ○○営業所長 ○ ○ ○ ○ 印 宅地建物取引士 ○ ○ ○ ○ 印 (東京) 第○○○○○号</p>	同	<p>売主 東京都知事 (○) 第○○○○○号 東京都○○区○○1丁目2番3号 ○○○○不動産株式会社 代表取締役 ○ ○ ○ ○ 宅地建物取引士 ○ ○ ○ ○ (東京) 第○○○○○号</p> <p>媒介業者 国土交通大臣 (○) 第○○○○○号 東京都○○区○○4丁目5番6号 ○○○○エステート株式会社 代表取締役 ○○○○ 東京都○○区○○7丁目8番9号 ○○営業所 ○○営業所長 ○ ○ ○ ○ 宅地建物取引士 ○ ○ ○ ○ (東京) 第○○○○○号</p>
P3	宅地建物取引業者 免許年月日	同	宅地建物取引業者 免許年月日欄を削除
	説明をする宅地建物取引士 氏名欄 ㊞	同	説明をする宅地建物取引士 氏名欄 ㊞ マークを削除
	買主 氏名欄 ㊞	同	買主 氏名欄 ㊞マークを削除
	売主 氏名欄 ㊞	同	売主 氏名欄 ㊞マークを削除

	(5) 買主、売主の署(記)名・押印 重要事項説明の相手方(F R K重要事項説明書では、前述のとおり、売主も説明すべき相手方としている)全員から、宅建業法にのっとった説明が実施されたことの確認として署名または記名および押印を得ます。	同	(5) 買主、売主の署(記)名 重要事項説明の相手方(F R K重要事項説明書では、前述のとおり、売主も説明すべき相手方としている)全員から、宅建業法にのっとった説明が実施されたことの確認として署名または記名を得ます。
P15	②代理人の有無とその範囲 代理人の代理権の有無についても紛争が発生します。宅建業者は、代理人が委任状を所持しているかどうか、その委任状が真正なものか、委任事項が不動産売買を委任しているものか、委任者の署名捺印は本人のものであるか、白紙委任状ではないかを調べる必要があります。	同	②代理人の有無とその範囲 代理人の代理権の有無についても紛争が発生します。宅建業者は、代理人が委任状を所持しているかどうか、その委任状が真正なものか、委任事項が不動産売買を委任しているものか、委任者の署(記)名は本人のものであるか、白紙委任状ではないかを調べる必要があります。
2022年10月	重要事項説明書解説書電子ブック 改訂済み		
[Ⅱ]-6	その他法令一覧	同	その他法令一覧に「61. 重要土地等調査法」を追加
[Ⅱ]-18	その他法令一覧	同	その他法令一覧に「61. 重要土地等調査法」を追加
P90	その他法令一覧	P92	その他法令一覧に「61. 重要土地等調査法」を追加
P177	その他法令一覧	P182	その他法令一覧に「61. 重要土地等調査法」を追加
	その他法令一覧 令和4年2月20日現在施行分まで		その他法令一覧 令和4年9月20日現在施行分まで
P213	-	P221	63. <u>重要施設周辺および国境離島等における土地等の利用状況の調査および利用の規制等に関する法律(重要土地等調査法)</u> を追加
P215	索引 サ行	P223	索引 サ行に「重要土地等調査法」を追加
2023年8月	重要事項説明書解説書電子ブック 改訂済み		
[Ⅱ]-6	その他法令一覧 「25. 宅地造成等規制法」	同	その他法令一覧 「25. 宅地造成及び特定盛土等規制法(旧宅地造成等規制法)」

[Ⅱ]-9	宅地造成等規制法に基づく造成宅地防災区域	同	宅地造成及び特定盛土等規制法（旧宅地造成等規制法）に基づく造成宅地防災区域
[Ⅱ]-18	その他法令一覧 「25. 宅地造成等規制法」	同	その他法令一覧 「25. 宅地造成及び特定盛土等規制法（旧宅地造成等規制法）」
[Ⅱ]-23	宅地造成等規制法に基づく造成宅地防災区域	同	宅地造成及び特定盛土等規制法（旧宅地造成等規制法）に基づく造成宅地防災区域
P36	<p>〔用途地域の目的および規制項目一覧〕</p> <p>〔注1〕 低層住宅に係る良好な居住環境を確保するため定められる場合があります（建基法第54条）。</p> <p>〔注2〕 第一種中高層住居専用地域または第二種中高層住居専用地域において、日影規制の適用区域内では北側斜線制限の規制を受けません（建基法第56条第1項第3号）</p>	同	<p>〔用途地域の目的および規制項目一覧〕</p> <p>〔注1〕 低層住宅に係る良好な居住環境を確保するため定められる場合があります。</p> <p>〔注2〕 200m²を超えない範囲で敷地面積の最低限度が定められる場合があります。</p> <p>〔注3〕 第一種中高層住居専用地域または第二種中高層住居専用地域において、日影規制の適用区域内では北側斜線制限の規制を受けません。</p>
P38	<p>〔用途地域ごとの形態規制一覧〕</p> <p>〔注意事項〕</p> <p>〔注1〕 高層住居誘導地区内で住宅割合が2/3以上の建築物については、容積率は都市計画で定められた数値（最大750%）、道路斜線は適用距離は35m・勾配は1.5、隣地斜線は立上がり31m・勾配は2.5または特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内は適用されません（平成14年の建基法の改正）。</p> <p>〔注2〕 高層住居誘導地区内では原則として日影規制は適用除外となります（建基法第57条の5第4項）。</p> <p>〔注3〕 用途地域内、特別用途地区または特定用途制限地域内における建築物の敷地、構造または建築設備に関する制限で、当該地域または地区の指定の目的のために必要なものは、地方公共団体の条例で定められます（建基法第49条～第50条）。</p>	同	<p>〔用途地域ごとの形態規制一覧〕</p> <p>〔注意事項〕</p> <p>〔注1〕 高層住居誘導地区内で住宅割合が2/3以上の建築物については、容積率は都市計画で定められた数値（最大750%）、道路斜線は適用距離は35m・勾配は1.5、隣地斜線は立上がり31m・勾配は2.5または特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内は適用されません。</p> <p>〔注2〕 高層住居誘導地区内では原則として日影規制は適用除外となります。</p> <p>〔注3〕 用途地域内、特別用途地区または特定用途制限地域内における建築物の敷地、構造または建築設備に関する制限で、当該地域または地区の指定の目的のために必要なものは、地方公共団体の条例で定められます。</p>
P44	エ. 用語	同	全文差し替え

P45	<p>〔東京都の場合〕 図 3. 高度利用地区</p>	P46	<p>〔東京都の場合〕 図</p> <p><u>高さの最高限度が定められた高度地区内において、再生エネルギー源（太陽光、風力等）の利用に資する設備の設置や省エネ向上に必要な外断熱改修のため、屋根等の屋外に面する建築物の部分の工事により高さ制限を超えることが構造上やむを得ないものとして特定行政庁が許可した場合の建築物の高さは、その許可の範囲内において、当該最高限度を超えることができます（建基法第58条第2項）。</u></p> <p>3. 高度利用地区</p>
P53	<p>建築面積：建築物の外壁・柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積です。ただし、軒、ひさし、バルコニー等でこの中心線より1m以上突き出た所があるときは、先端より1m後退した部分までは建築面積に算入されず（建基法施行令第2条第1項第2号）。</p>	同	<p>建築面積：建築物の外壁・柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積です。ただし、軒、ひさし、バルコニー等でこの中心線より1m以上突き出た所があるときは、先端より1m後退した部分までは建築面積に算入されず（建基法施行令第2条第1項第2号）。※</p>
P53	<p>敷地面積：敷地の水平投影面積です。ただし、通称セットバックといって道路の部分とみなされる部分は、敷地面積には算入できません（建基法施行令第2条第1項第1号）。</p> <p>図</p>	同	<p>敷地面積：敷地の水平投影面積です。ただし、通称セットバックといって道路の部分とみなされる部分は、敷地面積には算入できません（建基法施行令第2条第1項第1号）。</p> <p>図</p> <p><u>※工場または倉庫の建築物で専ら貨物の積卸しその他これに類する業務等のためにある庇、軒下等で国土交通大臣が定める軒等（特例軒等）はその先端から5m後退した線より外側の部分は建築面積に算入されません。</u></p>

P54	<p>これまでの建ぺい率制限の説明は、建築面積の上限を示すものであり、具体的な建築計画に際しては、斜線制限、高度制限等の各種の制限がありますので注意してください。</p>	同	<p>これまでの建ぺい率制限の説明は、建築面積の上限を示すものであり、具体的な建築計画に際しては、斜線制限、高度制限等の各種の制限がありますので注意してください。</p> <p><u>エ. 建築物のエネルギー消費性能の向上のため外壁の断熱改修や庇の設置等を行う部分建築物のエネルギー消費性能の向上に資する外壁の断熱改修や庇の設置等を行う部分で、構造上やむを得ないものとして特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認めて許可した場合は建ぺい率の限度を超えることができます（建基法第53条第5項第4号）。</u></p>
P58	<p>(ウ) 自動車車庫または自転車置場等の用途に供する部分 図</p>	同	<p>(ウ) 自動車車庫または自転車置場等の用途に供する部分 図</p> <p><u>また、工場または倉庫の建築物で専ら貨物の積卸しその他これに類する業務等のためにある庇、軒下等で国土交通大臣が定める軒等（特例軒等）は、自動車車庫部分等に該当し、建築物の5分の1までは、容積率の算定上、延べ面積に算入されません。</u></p> <p><u>(エ) 住宅等において建築物のエネルギー消費性能の向上に資する給湯設備を設置する部分住宅または老人ホーム等に設けるエネルギー消費性能の向上に資する給湯設備を設置する部分で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認める部分の床面積は、容積率算定上、延べ面積に算入されません（建基法第52条第6項第3号）。</u></p>
P60	<p>キ. 特定行政庁による許可等による容積率緩和機械室の占める割合が大きい建築物や、敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物で、</p>	同	<p>キ. 特定行政庁による許可等による容積率緩和 機械室の占める割合が大きい建築物や、敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物、エネルギー消費性能の向上のため外壁の断熱改修や庇の設置等を行う建築物で、</p>
P66	<p>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>	P67	<p>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. 101参照。</p>

P74	都市計画で10mと定められた地域でも、敷地内に一定規模以上の空地があり、かつ敷地面積が一定規模以上の建築物で、低層住居環境を害するおそれがないと特定行政庁が認めた場合は、建築物の高さは12mが限度になります（建基法第55条第2項）。	P76	都市計画で10mと定められた地域でも、敷地内に一定規模以上の空地があり、かつ敷地面積が一定規模以上の建築物で、低層住居環境を害するおそれがないと特定行政庁が認めた場合は、建築物の高さは12mが限度になります（建基法第55条第2項）。 <u>再生エネルギー源（太陽光、風力等）の利用に資する設備の設置や省エネ性能向上に必要な外断熱改修のため、屋根等の屋外に面する建築物の部分の工事により高さ制限を超えることが構造上やむを得ないものとして特定行政庁が許可した場合の建築物の高さは、その許可の範囲内において、高さ制限による限度を超えることができます（建基法第55条第3項）。</u>
P74	また、敷地の周囲に広い公園、広場、道路等があり、低層住宅の住居環境を害するおそれがないと認めて特定行政庁が許可したもの、学校等の建築物でその用途からやむを得ないと認めて特定行政庁が許可したものは、10mまたは12mの高さ制限は適用されません（建基法第55条第3項）。	P77	また、敷地の周囲に広い公園、広場、道路等があり、低層住宅の住居環境を害するおそれがないと認めて特定行政庁が許可したもの、学校等の建築物でその用途からやむを得ないと認めて特定行政庁が許可したものは、10mまたは12mの高さ制限は適用されません（建基法第55条第4項）。
P90	その他法令一覧 「25. 宅地造成等規制法」	P92	その他法令一覧 「25. 宅地造成及び特定盛土等規制法（旧宅地造成等規制法）」
P92-93	25. 宅地造成等規制法	P94-97	25. 宅地造成及び特定盛土等規制法 全文差し替え
P99	（本解説書P. 107参照）を作成して添付してください。	P104	<u>（本解説書P. 111参照）を作成して添付してください。</u>
P100	（本解説書P. 106特殊事例（3）参照）。	P105	<u>（本解説書P. 110特殊事例（3）参照）。</u>
P108	それらの図面をもとに説明します。P. 110～P. 111の表のように	P113	<u>それらの図面をもとに説明します。P. 114～P. 115の表のように</u>
P117	本解説書P154～156（4）既存住宅で措置を講じる場合をご覧ください	P122	<u>本解説書P158～160（4）既存住宅で措置を講じる場合をご覧ください</u>
P127	宅地建物取引業法施行規則の改正により、平成18年4月24日から、石綿使用調査の内容が重要事項に追加されました。（宅建業法施行規則第16条の4の第3号）。	P132	<u>宅地建物取引業法施行規則の改正により、平成18年4月24日から、石綿使用調査の内容が重要事項に追加されました。</u>

P130	宅地造成等規制法に基づく造成宅地防災区域	P135	宅地造成及び特定盛土等規制法（旧宅地造成等規制法）に基づく造成宅地防災区域
P167	記載方法については、P.168記入例（2）管理費に滞納がある場合と同じ	P172	記載方法については、P.172記入例（2）管理費に滞納がある場合と同じ
P170	管理の委託がなされていない自主管理の場合（P.168参照）	P175	管理の委託がなされていない自主管理の場合（P.172参照）
P173	（本解説書P.135参照）以外には	P178	（本解説書P.139参照）以外には
P174	（水害ハザードマップに関する重説についてはP.133）	P179	（水害ハザードマップに関する重説についてはP.137）
P177	その他法令一覧 「25. 宅地造成等規制法」	P182	その他法令一覧 「25. 宅地造成及び特定盛土等規制法（旧宅地造成等規制法）」
	その他法令一覧 令和4年9月20日現在施行分まで		その他法令一覧 令和5年4月1日現在施行分まで
P190	13. 港湾法 制定 昭和25年5月31日法218 改正 平成29年6月9日法55 関係 昭和26年1月19日令147	P195	23. 港湾法 制定 昭和25年5月31日法218 改正 令和4年11月18日法87 関係 昭和26年1月19日令147
	特定港湾情報提供施設協定において定めた事項を変更する場合も同様です（第45条の6）。		特定港湾情報提供施設協定において定めた事項を変更する場合も同様です（第45条の5）。 <u>（5）脱炭素化推進地区の区域内の規制</u> 港湾管理者は、官民の連携による脱炭素化の促進に資する港湾の効果的な利用の推進を図るための計画（港湾脱炭素化推進計画）を作成することができます（第50条の2第1項）。 港湾脱炭素化推進計画を作成した港湾管理者は、当該港湾脱炭素化推進計画の目標を達成するために必要があると認めるときは、上記（3）の分区の区域内において、当該目標の達成に資する土地利用の増進を図ることを目的とする一または二以上の区域（脱炭素化推進地区）を定めることができます（第50条の5第1項）。

	(5) 共同化促進施設協定の承継効 港湾における輸入ばら積み貨物の積卸し、保管又は荷さばきの共同化を促進するために必要な港湾施設として国土交通省令で定めるもの（共同化促進施設）の施設所有者等は、その全員の合意により、当該共同化促進施設の整備又は管理に関する協定（共同化促進施設協定）を締結することができます（第59条の9第1項）。		<u>脱炭素化推進地区の区域内においては、脱炭素化推進地区の目的を著しく阻害する建築物その他の構築物（特定構築物。条例で定めるものを含む。）を建設してはならず、また、建築物その他の構築物を改築し、または用途を変更して条例で定める構築物としてはなりません（第50条の5第2項、第40条第1項）。</u> (6) 共同化促進施設協定の承継効 港湾における輸入ばら積み貨物の積卸し、保管又は荷さばきの共同化を促進するために必要な港湾施設として国土交通省令で定めるもの（共同化促進施設）の施設所有者等は、その全員の合意により、当該共同化促進施設の整備又は管理に関する協定（共同化促進施設協定）を締結することができます（第50条の9第1項）。
P193	17. 宅地造成等規制法	P198	<u>27. 宅地造成及び特定盛土等規制法（旧宅地造成等規制法）</u> 全文差し替え
P215	索引 タ行 宅地造成等規制法	P223	索引 タ行 宅地造成及び特定盛土等規制法（旧宅地造成等規制法）
P217	索引 ヤ行 擁壁・・・92	P225	索引 ヤ行 擁壁・・・180
2024年5月	重要事項説明書解説書電子ブック 改訂		
[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>P66</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>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>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>
P67	<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>
P112	<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>
P113	<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>	P118	<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 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 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。 <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> <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>
	<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 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）</p>		<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 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） <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 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）</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 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） <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。 <u>※</u>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>