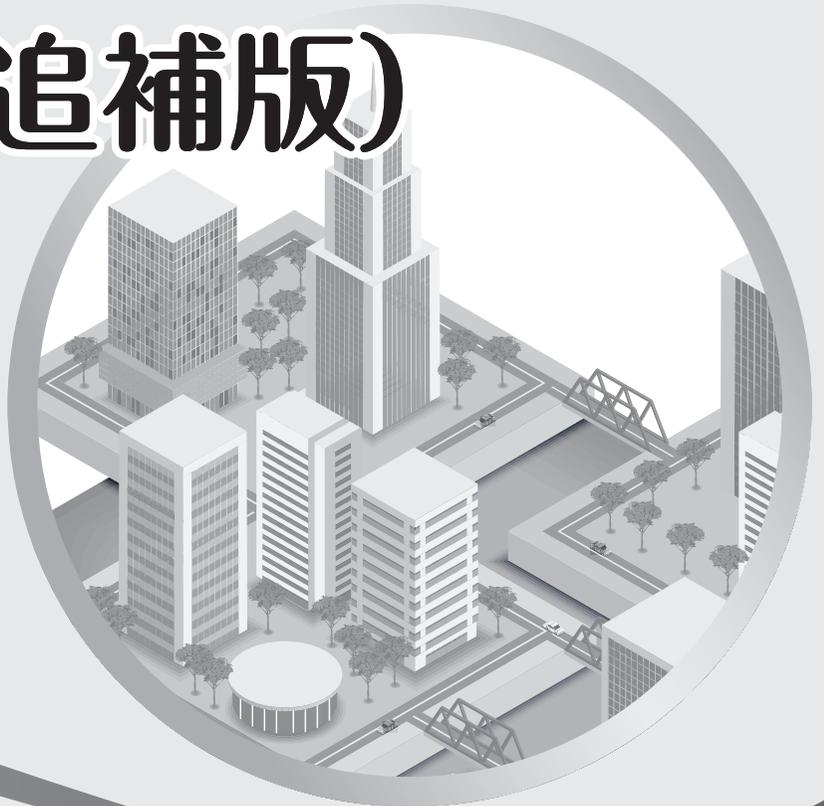


令和3年版
2021

媒介業務がよくわかる

宅地建物取引 業務の知識 (追補版)



はじめに

本書は「令和2年版 媒介業務がよくわかる宅地建物取引業務の知識」を令和3年においても使用することを目的として発行するものであり、法令改正点等の修正内容を記載しています。

また、民法改正を踏まえて、新たにセンター独自の売買契約書を作成したため、第3編第9章第7節「標準売買契約書を基にした契約書の条項」及び第8節「標準売買契約書を基にした契約書の各条項の解説」については、全て書き換えをしています。

(注1) 本テキストの記載は、令和3年1月1日現在の公布法令によります。

(注2) 凡例

宅地建物取引業法	= 「業法」
宅地建物取引業法施行令	= 「業法施行令」または「施行令」
宅地建物取引業法施行規則	= 「業法施行規則」または「施行規則」 「規則」
宅地建物取引業者	= 「宅建業者」または「業者」
宅地建物取引業務に従事する者	= 「従業者」
宅地建物取引業法の解釈・運用の 考え方	= 「業法の解釈・運用の考え方」または 「ガイドライン」
消費税および地方消費税	= 「消費税」

(注3) テキスト本文中の「政令」、「省令」または「省令・府令」について

・「政令」とは「施行令」をいいます。

・「省令」または「省令・府令」とは「施行規則」をいいます。

2021年(令和3年)版

媒介業務がよくわかる

宅地建物取引 業務の知識 (追補版)

公益財団法人 不動産流通推進センター

第 1 編

宅地建物取引業と
従業者の基本的心得

不動産業と宅地建物取引業

第1節 はじめに

2 宅地建物取引業の免許

P3 下から2行目を下記の通り修正

業者数は、令和元年度末現在全国で 12万5,638業者（うち個人業者は12.1%）

P4 上から4行目の後に下記を追加

なお、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が令和2年6月19日公布され、委託を受けて賃貸住宅管理業務（賃貸住宅の維持保全、金銭の管理）を行う事業を営もうとする者について、国土交通大臣の登録が義務付けられました。（管理戸数が国土交通省令で定める規模未満の者は対象外）（令和3年6月施行）

従業員の役割と基本的な心得

第2節 従業員の基本的な心得

P29 「啓発活動年間強調事項」を下表の通り差し替え

「啓発活動年間強調事項」

年間強調事項17項目

法務省

- (1) 女性の人権を守ろう
- (2) 子どもの人権を守ろう
- (3) 高齢者の人権を守ろう
- (4) 障害を理由とする偏見や差別をなくそう
- (5) 同和問題（部落差別）を解消しよう
- (6) アイヌの人々に対する偏見や差別をなくそう
- (7) 外国人の人権を尊重しよう
- (8) HIV感染者に対する偏見や差別をなくそう
- (9) ハンセン病患者・元患者・その家族に対する偏見や差別をなくそう
- (10) 刑を終えて出所した人に対する偏見や差別をなくそう
- (11) 犯罪被害者とその家族の人権に配慮しよう
- (12) インターネットによる人権侵害をなくそう
- (13) 北朝鮮当局による人権侵害問題に対する認識を深めよう
- (14) ホームレスに対する偏見や差別をなくそう
- (15) 性的指向及び性自認を理由とする偏見や差別をなくそう
- (16) 人身取引をなくそう
- (17) 東日本大震災に起因する偏見や差別をなくそう

第 2 編

セールス実務

セールス活動

第5節 セールス活動の実際

8 決済・引渡し後

P89 ③の表を下記の通り差し替え

		発生 の 根 拠	効 果
既存住宅 新築住宅	契約不適合責任	売買契約から生じる民法上の責任	修補請求・代金減額請求・契約の解除・損害賠償責任
新築住宅	瑕疵担保責任	当事者の約定によらず当然に発生する法定の責任（品確法）	修補請求・契約の解除・損害賠償責任
アフターサービス		売主である業者が買主と約定することにより発生する契約上の責任	修補請求

第 3 編

取引の業務知識

自然災害に関する基礎知識

第1節 はじめに

2 業法35条による説明が必要な事項

P134 11行目の下に③を追加

(1) 業法35条による自然災害に関する説明は、大きく次の3つに大別されます。

- ③ 水防法施行規則第11条第1号の規定により当該宅地又は建物が所在する市町村の長が提供する図面（ハザードマップ）に当該宅地又は建物の位置が表示されているときは、当該図面における当該宅地又は建物の所在地（業法施行規則第16条の4の3第3号の2）施行日：令和2年8月28日

第6節 水害ハザードマップの説明

P138 第6節を下記内容に変更

- (1) 自然災害が頻発し、ハザードマップの整備が進んでいる現況を踏まえ、水防法の規定に基づき作成された水害ハザードマップにおける対象物件の所在地の説明が、業法第35条による重要事項説明の対象項目として追加され、不動産取引時にハザードマップにおける取引対象物件の所在地について説明することが義務化されました。施行日：令和2年8月28日
- (2) 具体的な説明方法等は以下のようになります。
 - ① 本説明義務は、売買・交換・貸借の対象である宅地又は建物が水防法（昭和24年法律第193号）に基づき作成された水害（洪水・雨水出水（以下「内水」という。）・高潮）ハザードマップ（以下「水害ハザードマップ」という。）上のどこに所在するかについて消費者に確認せしめるものであり、取引の対象となる宅地又は建物の位置を含む水害ハザードマップを、洪水・内水・高潮のそれぞれについて提示し、当該宅地又は建物の概ねの位置を示すことにより行うこととする。
 - ② 本説明義務における水害ハザードマップは、取引の対象となる宅地又は建物が存する市町村（特別区を含む。以下同じ。）が配布する印刷物又は当該市町村のホームページ等に掲載されたものを印刷したものであって、当該市町村のホームページ等を確認し入手可能な最新のものをを用いることとする。

資金計画のアドバイス

第7節 諸費用（付帯費用・諸雑費等）のチェック

P167 付帯費用一覧表を差し替え

一定の特例適用住宅及び特定認定長期優良・認定低炭素住宅（新築）特例の適用期限を修正
（修正箇所は下線で表示）

付帯費用一覧表

*作成基準日：令和3年1月1日。

	項目	金額	時期	備考
(1) 契約関係費用	売買契約書印紙代	円	契約時	
	登記費用 { 所有権移転 所有権保存 抵当権設定 ※ 登記費用には司法書士報酬も必要。 ※下記(2)(3)欄の抵当権設定費用を合算のこと	円 円 円	物件引渡時	登録免許税は次のとおりであり、これにそれぞれ司法書士手数料(含む雑費)が必要になる。 〈所有権〉①(移転)評価額× $\frac{20(\text{注})}{1,000}$ + 司法書士手数料(含雑費) ②(保存)評価額× $\frac{4}{1,000}$ + 司法書士手数料(含雑費) 〈抵当権〉③債権金額× $\frac{4}{1,000}$ + 司法書士手数料(含雑費) * 一定の特例適用住宅 ①は $\frac{3}{1,000}$ ②は $\frac{1.5}{1,000}$ ③は $\frac{1}{1,000}$ (2022年3月31日まで) ・特定認定長期優良・認定低炭素住宅(新築)特例 ①②は $\frac{1}{1,000}$ (長期優良の一戸建ての場合①は $\frac{2}{1,000}$) (2022年3月31日まで) (注) 土地の売買(移転)は特例により1,000分の15(2021年3月31日まで)。なお、評価額は固定資産課税台帳に記録された価格です。 * 一定の特例適用住宅：登記記録の床面積が50㎡以上、新築後もしくは取得後1年以内の登記であること。取得の日以前20年(耐火建築物は25年)以内に建築されたものであること又は一定の耐震基準に適合するもの等。市区町村から交付を受けた「住宅用家屋証明書」を添付すること。
	固定資産税等精算金	円	引渡時	日割計算
	その他 精算金	円	引渡時	日割計算
	媒介手数料(税込み)	円		成約 本体価格×3.3% + 66,000円 (上限)
	不動産取得税 * 一定の要件を満たす住宅用家屋およびその敷地には軽減特例があります。 (平成9年4月1日以降に建築された家屋は評価額から1,200万円を控除など。)	円	取得後	評価額 × $\frac{3}{100}$ (土地及び住宅用家屋、2021年3月31日まで)(注) (土地は $\frac{1}{2}$) (注) 住宅以外の建物は $\frac{4}{100}$ * 特例 床面積が50㎡(一戸建以外の貸家住宅は40㎡)~240㎡以下等に該当する場合は軽減措置あり。なお、既存(中古)住宅の建築要件は、昭和57年1月1日以後の新築又は一定の耐震基準に適合するか、新耐震基準に適合していることが証明されたもの、既存住宅瑕疵保険に加入している一定のもの、入居前に新耐震基準に適合するために一定の改修を実施すること。買主の居住用又はセカンドハウス用が対象。特例の適用期限については今後の税制改正の内容を確認すること。
小計	円			
(2) 民間金融機関	事務手数料(税込み)	円		金融機関の融資事務手数料・保証会社の保証事務手数料
	保証料	円		一括払い・金利上乘せ払いを取扱している金融機関もある
	金銭消費貸借契約書印紙代	円		記載金額による
	火災保険料(注)	円		
	抵当権設定費用	円		
小計	円			
(3) 公的融資費用	融資手数料(税込み)	円		機構財形は手数料なし
	団体信用生命保険特約料	円		
	火災保険料(注)	円		
	金銭消費貸借契約書印紙代	円		記載金額による
	抵当権設定費用	円		
その他	円			
小計	円			
(4) その他	小計	円		
	合計	円		

(注) 火災保険料は(2)(3)の各欄のうち1つを利用。

物件に関する調査

第2節 公簿等による調査

9 登記事項要約書・証明書等の取得または閉鎖事項証明書の請求方法

P184 参考2 登記事項証明書（対象土地）

権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）の表の順位番号2の次に3を追加

参考2 登記事項証明書（対象土地）

権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	昭和63年1月14日 第864号	原因 昭和63年1月14日金銭消費貸借同日設定 債権額 金8,000万円 利息 年8.5%（年365日日割計算） 損害金 年14.5%（年365日日割計算） 債務者 東京都豊島区東池袋三丁目1番1号 近代 一郎 抵当権者 東京都千代田区大手町〇丁目〇番〇号 株式会社 大手銀行 （取扱店 神田支店） 共同担保 目録(え)第9337号 順位7番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 昭和63年12月1日
2	1番抵当権抹消	平成6年1月13日 第1501号	原因 平成6年1月13日弁済
3	抵当権設定	平成19年10月12日 第4393号	原因 平成19年10月12日金銭消費貸借同日設定 債権額 金4,000万円 利息 年7.5%（年365日日割計算） 損害金 年14.5%（年365日日割計算） 債務者 東京都文京区大塚八丁目54番12号 近代 一郎 抵当権者 東京都千代田区大手町〇丁目〇番〇号 株式会社 大手銀行 （取扱店 神田支店） 共同担保 目録(つ)第6009号

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。 整理番号 D 2 6 6 4 0 (1 / 2) 1 / 2

第6節 法令上の制限の調査

3 都市計画法

⑥ 地域地区（同法第8条・第9条・第10条）

表1 地域地区に関する都市計画の内容および規制の概要

P237 (10) の次に下記を追加

地域地区の種類	都市計画の内容・目的等	規制の概要
(11) 居住環境向上用途誘導地区	居住誘導区域内において、居住環境向上施設に限定して用途規制や容積率の緩和を行う一方、それ以外の建築物については従前通りの規制を適用することにより、居住環境向上施設を有する建築物の建築を誘導することを目的とする地域地区（都市計画運用指針及び都市再生特別措置法第94条の2）	建築物の建蔽率の最高限度（建築基準法第60条の2の2第1項） 建築物の壁又はこれに代わる柱について壁面の位置の制限（同条第2項） 建築物の高さの最高限度（同条第3項）

※以下（ ）の番号が繰り下がります。

P279 目次 No.64の次にNo.65を追加

参考 法令に基づく制限一覧表 令和3年1月1日現在

目次 ※ 法律名の前の番号は、業法施行令第3条第1項の各号番号を表す（法律名は略記）。

No	各号番号と法律名	No	各号番号と法律名	No	各号番号と法律名
1	1 都市計画法	22	12の5 地域における歴史的風致の維持および向上に関する法律	46	25 道路法
2	2 建築基準法	23	13 港湾法	47	26 全国新幹線鉄道整備法
3	3 古都保存法	24	14 住宅地区改良法	48	27 土地収用法
4	4 都市緑地法	25	15 公有地拡充推進法	49	28 文化財保護法
5	5 生産緑地法	26	16 農地法	50	29 航空法（自衛隊法において準用する場合を含む）
6	5の2 特定空港周辺特別措置法	27	17 宅地造成等規制法	51	30 国土利用計画法
7	5の3 景観法	28	17の2 マンションの建替え等の円滑化に関する法律	52	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
8	6 土地区画整理法	29	17の3 都市公園法	53	31 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
9	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	30	18 自然公園法	54	32 土壌汚染対策法
10	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	31	18の2 首都圏近郊緑地保全法	55	33 都市再生特別措置法
11	6の4 被災市街地復興特別措置法	32	18の3 近畿圏の保全区域の整備に関する法律	56	33の2 地域再生法
12	7 新住宅市街地開発法	33	18の4 都市の低炭素化の促進に関する法律	57	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
13	7の2 新都市基盤整備法	34	18の5 水防法	58	35 災害対策基本法
14	8 旧市街地改造法（旧防災建築街区造成法において準用する場合に限る）	35	18の6 下水道法	59	36 東日本大震災復興特別区域法
15	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	36	19 河川法	60	37 大規模災害からの復興に関する法律
16	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	37	19の2 特定都市河川浸水被害対策法	61	施行令第3条第1項本文 都市計画法施行法
17	11 流通業務市街地整備法	38	20 海岸法	62	規則第16条の4の3第1号 宅地造成等規制法
18	12 都市再開発法	39	20の2 津波防災地域づくりに関する法律	63	規則第16条の4の3第2号 土砂災害防止対策推進法
19	12の2 沿道整備法	40	21 砂防法	64	規則第16条の4の3第3号 津波防災地域法
20	12の3 集落地域整備法	41	22 地すべり等防止法	65	規則第16条の4の3第3号の2 水防法
21	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	42	23 急傾斜地法		
		43	23の2 土砂災害防止対策推進法		
		44	24 森林法		
		45	24の2 森林経営管理法		

P279 1. 第1号 都市計画法(12)の次に(13)を追加

※以下()の番号が繰り返ります。

	説明すべき事項	関係条項
1. 第1号 都市計画法		
	(1) 都市計画区域又は準都市計画区域内あるいはこれら以外の区域での開発行為の制限	第29条第1項、第2項
	(2) 開発行為に係る開発許可の変更の制限	第35条の2第1項
	(3) 用途地域の定められていない土地の区域での開発行為に関して指定された建蔽率等の制限に違反する建築の禁止	第41条第2項
	(4) 開発許可を受けた土地での建築等の制限	第42条第1項
	(5) 開発許可を受けた土地以外の土地での建築等の制限	第43条第1項
	(6) 田園住居地域での建築時の制限	第52条第1項
	(7) 市街地開発事業等予定区域内での建築等の制限	第52条の2第1項(第57条の3第1項の準用含む)
★	(8) 市街地開発事業等予定区域内での施行予定者による土地建物等の先買いに伴う土地建物等の有償譲渡についての制限	第52条の3第2項、第4項(第57条の4、密集市街地整備法第284条の準用含む)
	(9) 都市計画施設等の区域内での建築の制限	第53条第1項
★	(10) 市街地開発事業等の予定地内での都道府県知事による土地の先買いに伴う土地の有償譲渡についての制限	第57条第2項、第4項
	(11) 風致地区内での建築等の規制	第58条第1項
	(12) 地区計画等の区域内での建築等の制限	第58条の2第1項、第2項
	(13) 地区整備計画が定められている区域内の農地の区域内での建築等の制限	第58条の3第1項
	(14) 都市計画事業の事業地内での建築等の制限	第65条第1項
★	(15) 都市計画事業の事業地内での施行者による土地建物等の先買いに伴う土地建物等の有償譲渡についての制限	第67条第1項、第3項

P280 2. 第2号 建築基準法(25)の次に(26)を追加および(28)を修正

2. 第2号 建築基準法	
(1) 災害危険区域内での建築物の建築に関する制限	第39条第2項
(2) 敷地と道路との関係	第43条
(3) 4m未満の道路にのみ接する建築物に対して条例で付加された敷地、構造、建築設備、又は用途に関する制限	第43条の2
(4) 道路内の建築制限	第44条第1項
(5) 私道の変更又は廃止の制限	第45条第1項
(6) 壁面線による建築の制限	第47条
(7) 用途地域内での建築物及び工作物の建築制限	第48条第1項～第14項(第88条第2項の準用含む)
(8) 特別用途地区内での建築物及び工作物の建築の制限	第49条(第88条第2項の準用含む)
(9) 特定用途制限地域内における建築物及び工作物の用途の制限	第49条の2(第88条第2項の準用含む)
(10) 用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域又は都市再生特別地区内における建築物及び工作物の敷地、構造等に対する制限	第50条(第88条第2項の準用含む)
(11) 容積率の制限	第52条第1項～第14項
(12) 建蔽率の制限	第53条第1項～第6項
(13) 建築物の敷地面積の最低限度の制限	第53条の2第1項～第3項
(14) 第1種又は第2種低層住居専用地域内の外壁の後退距離の制限	第54条
(15) 第1種又は第2種低層住居専用地域内の建築物の高さの制限	第55条第1項～第3項
(16) 建築物の各部の高さの限度(道路斜線制限・隣地斜線制限・北側斜線制限)	第56条
(17) 日影による中高層の建築物の高さの制限	第56条の2
(18) 特例容積率適用地区内における建築物の容積率の特例に係る制限	第57条の2第3項
(19) 特例容積率適用地区内における建築物の高さの限度の制限	第57条の4第1項
(20) 高層住居誘導地区内の建築制限	第57条の5
(21) 高度地区内における建築物の高さの制限	第58条
(22) 高度利用地区内における建築物の容積率、建蔽率等の制限	第59条第1項、第2項
(23) 敷地内に広い空地を有し、かつその敷地面積が一定規模以上である建築物の容積率又は高さの制限等の特例(総合設計制度)に係る制限	第59条の2第1項
(24) 特定街区内における建築物の容積率等の制限	第60条第1項、第2項
(25) 都市再生特別地区内の建築物に関する制限	第60条の2第1項、第2項、第3項(第88条第2項の準用を含む)、第6項
(26) 居住環境向上用途誘導地区内の建築物に関する制限	第60条の2の2第1項、第2項、第3項、第4項
(27) 特定用途誘導地区内における建築物の容積率の最低限度及び建築物の建築面積の最低限度、建築物の高さの最高限度の制限および用途規制の緩和	第60条の3第1項、第2項、第3項(第88条第2項の準用を含む)
(28) 防火地域内および準防火地域内における建築物の制限	第61条
(29) 特定防災街区整備地区内の建築物に関する制限	第67条の3第1項、第3項～第7項
(30) 景観地区内における建築物の高さ、壁面の位置及び敷地面積の制限	第68条第1項～第4項
(31) 地区計画等の区域内における制限(市町村の条例に基づく制限)	第68条の2第1項、第5項(第88条第2項の準用を含む)
(32) 都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域内の建築物に係る条例による制限(準景観地区内の制限を含む)	第68条の9
(33) 建築協定の効力等	第75条、第75条の2第5項、第76条の3第5項
(34) 一の敷地とみなすこと等による制限の特例等に係る制限	第86条第1項～第4項
(35) 公告認定対象区域内における一敷地内認定建築物以外の建築物の位置及び構造の認定	第86条の2第1項～第3項
(36) 一の既存不適格建築物の工事を二以上に分けて行う場合の特例に係る制限	第86条の8第1項、第3項
3. 第3号 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法	
歴史的風土特別保存地区内における一定の行為の制限	第8条第1項
4. 第4号 都市緑地法	

P286 64の次に65を追加

62. 業法施行規則第16条の4の3第1号 宅地造成等規制法	
☆当該宅地建物が造成宅地防災区域内にあるときは、その旨	第20条第1項
63. 業法施行規則第16条の4の3第2号 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	
☆当該宅地建物が土砂災害警戒区域内にあるときは、その旨	第7条第1項
64. 業法施行規則第16条の4の3第3号 津波防災地域づくりに関する法律	
☆当該宅地建物が津波災害警戒区域にあるときは、その旨	第53条第1項
65. 業法施行規則第16条の4の3第3号の2 水防法	
☆当該宅地建物の位置が「水防法」の規定による図面に表示されているときは、その所在地	規則第11条第1号

価格査定

P301～P306を下記の通り修正（修正箇所は下線で表示）

第6節 価格査定マニュアルとは

価格査定マニュアルは、昭和55年の宅地建物取引業法改正により、媒介契約制度が施行されたことに伴い整備されたものです。

この改正により、宅地建物取引業法第34条の2第2項において、宅地建物取引業者が媒介契約の締結に際して、価額または評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければならないこととされました。

この宅地建物取引業法改正を受けて、その「根拠明示」の合理的手法として旧建設省（現：国土交通省）委託調査による価格査定マニュアルが発表され、これを実用化したものが（財）不動産流通近代化センター（現：（公財）不動産流通推進センター）の策定した価格査定マニュアルです。

平成26（2014）年3月に国土交通省より「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」が示されました。指針では、「良質な維持管理やリフォームにより戸建住宅全体の価値は回復する」という考え方が示されています。

（公財）不動産流通推進センターでは、この指針を受け、平成27（2015）年7月に「戸建住宅価格査定マニュアル」の改訂を行いました。

なお、「戸建住宅価格査定マニュアル」では、平成30（2018）年4月1日の改正宅地建物取引業法による建物状況調査（インスペクション）の結果も反映できるようになっています。

さらに、（公財）不動産流通推進センターでは、鉄筋コンクリート造の戸建住宅の査定を可能とする「RC版戸建住宅価格査定マニュアル」を、令和元（2019）年8月に追加しました。

なお、「住宅地価格査定マニュアル」「マンション価格査定マニュアル」については、平成28（2016）年8月に査定項目や評点等の見直しを行っています。

「価格査定マニュアル」が、既存住宅売買における売主・買主双方への安心感の付与、納得性、信頼性の確保に寄与し、不動産流通の円滑化、活性化に一層寄与していくことが期待されています（以下、この章では（公財）不動産流通推進センターの価格査定マニュアルを「価格査定マニュアル」と表わします）。

(1) 「価格査定マニュアル」の構成

「価格査定マニュアル」は、戸建住宅・RC版戸建住宅・住宅地・マンションの4編で構成されています。パソコン等を利用してインターネット上の「WEB版価格査定システム」から様々な条件を入力すると、結果が自動的に算出されるようになっています。

(2) 「価格査定マニュアル」の特徴

「価格査定マニュアル」は、一般的な住宅地、既存戸建住宅、新築以外の既存マンション（いわゆる中古マンション）の売出価格を決める際のもととなる査定価格を算出するためのものです。

① インターネットを使っていつでもどこでも査定ができます。

平成27（2015）年度からWEB方式を採用しました。特定のOSやアプリケーションソフトに依存することなく、インターネットの接続環境があればどこでも使うことができ、PC、タブレット、スマートフォンでの利用が可能です。

② 売却価格提案書の印刷ができます。

査定結果をレポートにまとめた売却価格提案書が作成できます。不動産会社が売却希望者からの媒介受託に向けて、売り出し価格を提案する際の資料として活用できます。

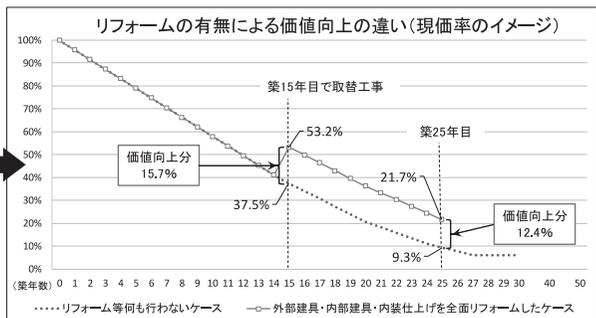
③ 戸建住宅の建物査定では、維持・管理の状況を価格に反映できます。

建物を耐用年数で一律に減価させるのではなく、使用している建材や設備を部位ごとにグレード評価し、過去のリフォーム状況等も考慮して現時点の残存価格を算出します。このため、建物が適切に維持管理されていれば、それを反映した査定価格を算出することができます。

④ RC造戸建住宅の建物査定では、RC造建物の特性に着目し、スケルトン部分（基礎・躯体、屋根、外壁）に耐用年数を設定して減価させていく方法を採用していません。

具体的には、査定者の目視によりスケルトン部分の劣化度の現況評価を行う仕様としており、RC造戸建住宅の建物の特性に基づいた査定価格を算出することができます。

ーリフォームによる価値向上の例ー
 築15年目でリフォームを実施した場合、建物の評価が15%以上高まります。築25年目でもリフォーム無しの場合より12%以上高く評価されます。
 （普及品を使用した一般的な木造戸建住宅で外部建具・内部建具・内装仕上げを全面取替えたケース）



(3) 価格査定マニュアルと価格を求める手法の関係

価格査定マニュアルでは、マニュアル自体に原価法と取引事例比較法の考え方をシステム化して内蔵しています。システムの査定項目に従い、様々な条件を入力することにより、土地とマンションについては取引事例比較法による査定価格、戸建建物については原価法による査定価格がそれぞれ自動計算され、査定結果が得られるシステムとなっています。

第7節 価格査定マニュアルによる既存（中古）戸建住宅の査定

1 価格査定マニュアルの対象となる既存（中古）戸建て住宅

(1) 価格査定マニュアルの対象とする建物の工法

- ・木造軸組工法（在来工法）
 - ・2×4（ツー・バイ・フォー）
 - ・木質プレハブ工法
 - ・軽量鉄骨造
 - ・RC造（鉄筋コンクリート造）※
- ※ ラーメン構造・壁式構造・RCB造等。CB造は除く。

(2) 価格査定マニュアルの対象外の住宅

- ・新築住宅（宅建業者による全面リモデリング住宅を含む）
- ・豪邸や由緒ある旧家
- ・投資用の住宅（原則として収益還元法による査定となる）
- ・欠陥住宅（アスベスト除去工事が必要な住宅、重大な建築基準法違反の住宅、耐震偽装住宅等）
- ・RC造戸建の場合、下記のような住宅は専門家の診断を要します（問題なしの判断を受けた場合のみ、査定可能です）。
 - 築50年を超えている住宅
 - 雨漏りがある住宅
 - メンテナンスをせず放置している住宅

2 土地の価格査定

戸建住宅では、土地と建物部分を分けて査定し、それぞれの結果を合算して戸建住宅全体の査定価格を算出します。

(1) 土地の査定方法

価格査定マニュアルでは、土地は「取引事例比較方式」で査定されます。

その考え方は・・・

『事例地は評価の結果、評点〇〇点・〇〇〇〇万円で売れたが、これと比較して査定地の評価の評点は〇〇〇点なので、査定価格は〇〇〇〇万円となる』といったものです。

下図は「価格査定マニュアル」で採用している査定項目と評価の考え方です。

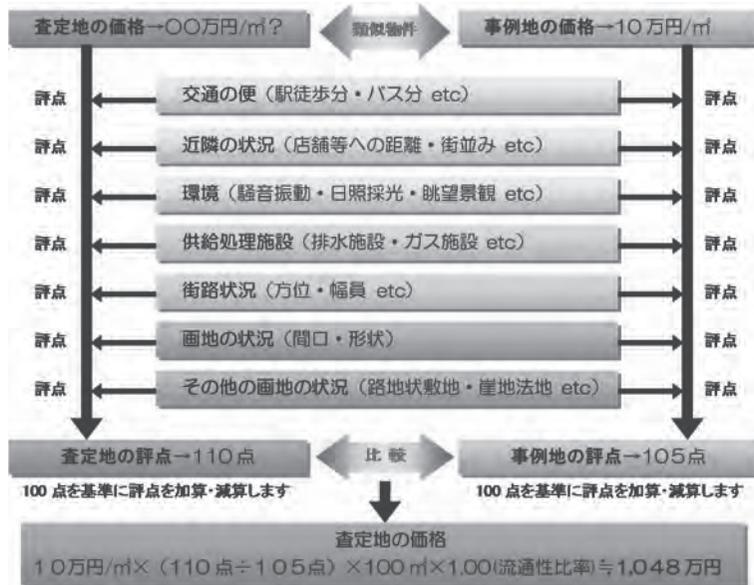
▲ (注)

査定対象にならない土地

- ① 規模のまとまった戸建住宅用の開発用地
- ② 中高層共同住宅用地（マンション開発用地）
- ③ 別荘地
- ④ 地積が過大または過少な土地 等

(①、②については「第9節 1 開発法による価格査定」参照)

■土地部分における価格査定方法の一例（査定地 100㎡の場合）



■土地の査定価格の算出式

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{事例地単価} & & \text{査定地評点} & & \text{査定地の面積} & & \text{流通性比率} & & \text{査定価格} \\
 \boxed{10.0} \text{ 万円/㎡} & \times & \boxed{110} & \times & \boxed{100.0} \text{ ㎡} & \times & \boxed{1.00} & \div & \boxed{1.048} \text{ 万円} \\
 & & \text{事例地評点} & & & & & & \\
 & & \boxed{105} & & & & & &
 \end{array}$$

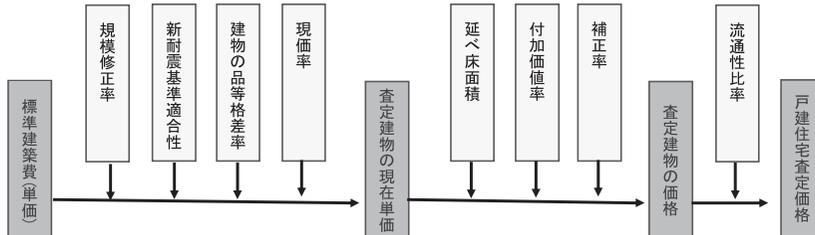
3 建物の価格査定

建物部分の査定では、同じ建物を現時点で建てた場合の新築価格をもとに、経過年数やリフォーム等の維持管理状況等を踏まえて、現在の建物価格を求めます。

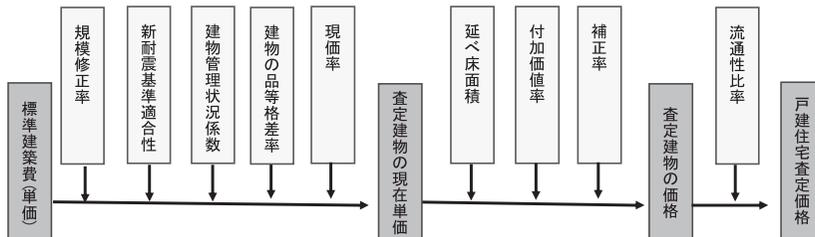
建物・戸建住宅全体の査定方法・評価項目

- ① 価格査定マニュアルでは、現時点で査定建物を新築する場合に、いくらかかるかという標準建築費単価をもとに建物の規模や耐震性、使用している建材や設備のグレード、耐用年数、RC造であればスケルトンの劣化度合い、更にはリフォームや維持管理状態などを考慮して現時点の建物価格を算出します。
- ② また、建物状況調査（インスペクション）が実施され、「基礎・躯体について、補修の必要があると判断された場合」はその補修費用が建物価格に反映されます。（RC造の場合は、スケルトン部分（基礎・躯体、屋根、外壁）について、建物状況調査（インスペクション）の有無や結果について、建物管理状況係数を反映します。）
- ③ 最後に、土地と建物の価格を合算し、必要に応じて「流通性比率」を考慮して、戸建住宅全体の査定価格を算出します。

■建物部分の価格査定の考え方（RC造以外）



■建物部分の価格査定の考え方（RC造）



■流通性比率とは

土地価格と建物価格を合算した戸建住宅価格について、市場での流通性に優劣が認められる場合、最後に「流通性比率」を乗じて価格を調整します。

「流通性比率」はその戸建住宅が売りやすいか、売りにくいか、という流通性の度合いを示す比率

です。

1.00（100％）を基準に、マイナス15％からプラス10％の範囲内で、売りやすければプラス、売りにくければマイナスとして評価します。

また、土地だけの場合や中古マンションの「流通性比率」も、1.00（100％）を基準にマイナス15％からプラス10％の範囲内で、売りやすければプラス、売りにくければマイナスとして評価します。

指定流通機構

第2節 指定流通機構の概要

4 指定流通機構の会員の遵守事項

P378 (1) 各種利用規程の遵守（（公財）東日本不動産流通機構の場合）の表を下記に差し替え

(A) 業務方法書（同細則）	機構が行う業務の方法を定め、その業務の適正かつ円滑な運営に資することを目的とするもの。
(B) 倫理規程	会員は、取引の関係者に対し信義を旨とし、誠実に業務を行い、倫理の高揚に務め、公正な取引を推進し、依頼者の利益保護に寄与しなければならない。
(C) レインズ利用規程（同細則）	レインズの利用に必要な事項を定め、機構の情報交換事業の適正かつ円滑な運営を図るもの。
(D) 紛争処理規程	紛争の処理に関する事項を定め、機構の健全な運営と信頼性の確保に資することを目的とするもの。
(E) 処分規程	会員の処分に関する事項を定め、機構の健全な運営と信頼性の確保に資することを目的とするもの。

(2) 業者の義務と指定流通機構との関係

① 指定流通機構への媒介依頼物件の登録

P379 上から10行目までを下記の通り修正（修正箇所は下線で表示）

「専属専任媒介契約物件」は、媒介契約締結の日から5日以内^(注)に、「専任媒介契約物件」は、媒介契約締結の日から7日以内^(注)に、それぞれ指定流通機構に登録しなければなりません（業法第34条の2第5項）。

△（注）

指定流通機構のシステム休止日及び業者の休業日を除きます。

また、「一般媒介契約物件」や「賃貸物件」については、特に法的な登録義務等の規制はありませんが、これらも積極的に指定流通機構に登録するよう要請されています。

第3節 レインズの概要と機能

P380 最終行に下記を追加

※日報配信機能については、(公財)東日本不動産流通機構、(公社)中部圏不動産流通機構は令和3年1月より廃止。

(公社)近畿圏不動産流通機構、(公社)西日本不動産流通機構も令和4年1月より廃止予定。

1 物件情報の登録・変更・削除・成約登録

P381 上から11行目を下記の通り修正(修正箇所は下線で表示)

なお、「変更」「削除」「成約報告」は、それぞれの事由が生じてから速やかに行わなくてはなりません(レインズ利用規程)

第4節 取引状況管理機能

1 物件情報項目に【取引状況】を追加

P383 下から7行目を下記の通り修正

記載例:「購入申込み書面受領日:○年○月○日」

P383 下から3行目以下を下記の通り修正

記載例:「公開再開日(購入申込み破棄受付日):○年○月○日」

P384 上から11行目を下記の通り修正

記載例:「売主が○○により○年○月○日まで紹介停止、売主申し出日:○年○月○日」

P384 上から16行目を下記の通り修正(修正箇所は下線で表示)

「取引状況」の変更は、書面を受領した日付、破棄を受けた日付、売主申し出日の翌日から2日以内（元付業者の休業日・指定流通機構のシステム休止日を除く）に行ってください。

P384下から2行目を下記の通り修正(修正箇所は下線で表示)

説明の際、「取引状況」の変更は、書面を受領した日付、破棄を受けた日付、売主申し出日の翌日から2日以内（元付業者の休業日・指定流通機構のシステム休止日を除く）に行うことを説明することが重要です。

契約書の知識

第6節 当事者

2 当事者確認の一覧表

P447及びP448を下記の通り差し替え（修正箇所は下線で表示）

2 当事者に関する確認資料と留意点

確認資料および確認方法				
当事者	確認書類	知らずに契約すると	有効に契約するには	
個人	①未成年者の場合	①戸籍謄本 ②親権者の印鑑証明書	取り消されるおそれあり。	親権者もしくは未成年後見人を代理人とする。(注1)
	②成年被後見人の場合	①後見登記等ファイルの登記事項証明書 ②成年後見人の印鑑証明書	取り消されるおそれあり。	成年後見人を代理人とする。(注2)
	③被保佐人の場合	①後見登記等ファイルの登記事項証明書 ②本人・保佐人の印鑑証明書	取り消されるおそれあり。	保佐人の同意または裁判所の許可を得る（保佐人に代理権が付与されるときもある）。(注2)
	④被補助人の場合	①後見登記等ファイルの登記事項証明書 ②本人・補助人の印鑑証明書	取り消されるおそれあり。	補助人の同意または裁判所の許可を得る（補助人に代理権が付与されるときもある）。(注2)
	⑤代理人の場合	①委任状（本人の実印） ②本人の印鑑証明書	代理権がないと、本人に効力が及ばない。	権限をはっきり表示した委任状を確認して、その範囲の契約を結ぶ。 本人の意思能力の確認、契約する意思の確認を徹底することが重要。
	⑥相続人相続による移転登記前の場合	①戸籍謄本、除籍謄本、改製原戸籍謄本等、全相続人が確定できる書類 ②遺産分割協議書もしくは遺言書	1人だけと契約してもその人の相続分以外は、効力を生じないおそれがある。	①相続人の全員と契約を結ぶ。 ②相続による移転登記の完了をもって不動産を取得した者と契約を結ぶ。
	⑦破産管財人の場合	①個人の破産者に関する破産手続開始の登記 ②破産手続開始通知書 ③破産管財人資格証明書	破産手続開始決定がなされ、破産管財人が選任されれば、破産者には管理・処分権はない。破産者から購入しても、無権限者からの購入になってしまう。(注3)	裁判所の発行する破産管財人選任及び印鑑証明書によって、不動産登記申請を行うことができる。(注4)

- (注1) ア 原則として父母が共同して親権を行使する。一方が親権を行使できないときは他方のみでよい。また、両方とも親権を行使できないときは、裁判所に法定代理人（未成年後見人）を選任してもらう必要がある。
- イ 親権者と未成年者の利益が相反するようであれば、裁判所に特別代理人を選任してもらう必要がある。
- ウ 平成24年4月1日の民法改正により、複数の者や法人を未成年後見人として選任できることとなった。
- エ 成年年齢を18歳に引き下げることを内容とする民法の一部を改正する法律が2022年（令和4年）4月1日から施行される。同日時点で、18歳以上20歳未満であれば、その日から成年と扱われ、同日以降に18歳に達する者は、18歳の誕生日をもって成年に達することになる。
- (注2) 成年後見人、保佐人、補助人が制限行為能力者に代わってその居住用建物またはその敷地について売却、賃貸、賃貸借の解除または抵当権の設定その他これらに準ずる処分をするには、家庭裁判所の許可を得る必要がある。
- (注3) 破産手続開始決定がなされ、破産管財人が選任された場合には、破産財団に属する財産の管理・処分権は破産管財人に専属する（破産法78条1項）。
- (注4) 法律上は個人の破産者の破産財団に属する権利で登記されたもの（不動産登記）については破産手続開始の登記がなされることになってはいるが、裁判所の実務上はこの破産手続開始の登記（不動産登記）は留保され、ほとんどなされることはない。

確認資料および確認方法				
当事者	確認書類	知らずに契約すると	有効に契約するには	
法人	①株式会社の場合 (注5)	①登記事項証明書等(※) ②定款 ③代表取締役の印鑑証明書 ④取締役会議事録	代表取締役以外の者と契約すると、会社に効力が及ばない場合がある。	会社の代表取締役と契約を結ぶ。
	②その他の会社の場合 〔合名会社〕 〔合資会社〕 〔合同会社〕	①登記事項証明書等(※) ②定款 ③代表者の印鑑証明書 ④社員総会の議事録	権限なき者と契約すると、会社に効力が及ばない場合がある。	権限ある者(代表社員等)と契約する。
	③公益法人等の場合 〔社団法人〕 〔財団法人〕 〔学校法人等〕	①登記事項証明書等(※) ②定款・寄附行為・組合規約等 ③代表者の印鑑証明書 ④議事録	権限なき者と契約すると、法人に効力が及ばない場合がある。	権限ある者(理事、理事長、代表社員、代表役員、会長、組合長等)と契約する。
	④特定非営利法人(NPO)の場合	①登記事項証明書等(※) ②定款 ③代表者の印鑑証明書 ④社員総会、理事会の議事録	権限なき者と契約すると、法人に効力が及ばない場合がある。	権限ある者(理事、理事長)と契約する。
	⑤破産管財人の場合	①法人の破産者に関する破産手続開始の登記 ②破産手続開始通知書 ③破産管財人資格証明書	破産手続開始決定がなされ、破産管財人が選任されれば、破産者には管理・処分権はない。破産者から購入しても、無権限者からの購入になってしまう。(注6)	裁判所の発行する破産管財人選任及び印鑑証明書によって、不動産登記申請を行うことができる。
その他の	①共有者の場合	登記事項証明書	全体を取得しようとする場合、共有者の1人とだけ契約しても他の共有者の持分は取得できない。	共有持分の譲渡は単独、全体の譲渡は全員と契約を結ぶ。
	②権利能力のない社団の場合	①多数決原則、代表の方法、総会の運営、財産管理等、組織の永続性が確認できる基本書類(定款・規約等)の確認 ②代表権者の確認書類 ③議事録 ④代表者の印鑑証明書	①権利能力のない社団は、不動産登記の主体足り得ないので、登記は常に代表者個人もしくは構成員の共有登記の形式をとらざるを得ない。 ②代表権が存しないものと契約しても、効果は団体に及ばない。	権限のある者と契約する。
	③外国人の場合	①住民票(注7) ②印鑑証明書またはサイン証明書(領事館発行)	(注8)	本人を確認できる書類が揃った後で契約する。
	④外国法人の場合	①登記事項証明書等(※) ②定款 ③代表者の印鑑証明書またはサイン証明書(領事館発行)	権限なき者と契約すると、法人に効力が及ばない場合がある。	日本において代表権を有する者と契約する。

(注5) 取締役会を設置しない会社では、1人の取締役の場合がある。この場合「代表」取締役は不要であり、また「議事録」の作成も不要となった。

(注6) 破産手続開始決定がなされ、破産管財人が選任された場合には、破産財団に属する財産の管理・処分権は破産管財人に専属する(破産法78条1項)。

(注7) 住民基本台帳法に基づき、在住の市区町村で住民票が発行される。

(注8) 現在、外国人の土地所有そのものに制限はなく、法律上の有効、無効や取消原因は日本人の場合と同一である。ただし、本人確認は日本の戸籍で行うことができないので慎重に行う必要がある。

(※) 登記事項証明書、商業登記簿謄本、法人登記簿謄本等

第7節 売買契約書の解説

第7節 (P454~P464) を全て差し替え

〔参考記載例〕

注) この(公財)不動産流通推進センター作成の売買契約書は、個人間の土地建物売買を、宅地建物取引業者が媒介する取引を想定して作成されています。したがって、宅建業者が売主で、非業者が買主となる売買においては、「付帯設備の引渡し」、「手付解除」、「契約不適合責任」等の条項の修正が必要となります。

収 入 印 紙 (30,000 円)	<h2 style="margin: 0;">土地・建物売買契約書</h2> (土地確定測量・建物公簿用)
(媒介用)	

(A) 売買の目的物の表示 (登記簿の記録による) (第1条)

	所在	地番	地目	地積
土 地	①東京都文京区大塚八丁目	123番4	宅地	166.72 m ²
	②			
	③			
			合 計	166.72 m ²

建 物	所在	東京都文京区大塚八丁目 123 番地 4		家屋番号	123 番 4 の 2
	種類	居宅	構造	木造スレートぶき 3 階建	
	床面積	1 階 53.61 m ² 、 2 階 54.44 m ² 、 3 階 41.19 m ²		合 計 149.24 m ²	
特記事項					

(B) 売買代金、手付金の額および支払日 (第1条) (第2条) (第6条)

売買代金 (B1)	総 額		金 84,000,000 円
	内 訳	(土地)	金 72,689,920 円
		(建物)	金 11,310,080 円
		(消費税)	金 _____ 円
手付金 (B2)	本契約締結時に		金 8,400,000 円
中間金 (B3)	第1回 令和 _____ 年 _____ 月 _____ 日までに		金 _____ 円
	第2回 令和 _____ 年 _____ 月 _____ 日までに		金 _____ 円
残代金 (B4)	第2回 令和 2 年 7 月 12 日までに		金 75,600,000 円

第3編 第9章 契約書の知識

(C) 土地の実測 (第4条)

実測清算の対象となる土地 (契約時の算出面積をいずれかに記入)	
(私道負担のない場合 (=登記面積))	166.72 m ²
(私道負担のある場合、それを除く有効宅地部分)	_____ m ²

(D) 土地代金清算の単価 (第7条)

売買代金清算の場合の土地単価 (第7条の単価)	
1 m ² あたり	金 436,000 円

(E~J) その他約定事項

(E) 所有権移転・引渡し ・登記手続の日 (第8条) (第9条) (第10条)	令和 2 年 7 月 12 日
(F) 令和(2)年度公租・公課分担の起算日 (第15条)	令和 2 年 1 月 1 日
(G) 手付解除の期限 (第19条)	令和 2 年 6 月 16 日
(H) 違約金の額 (売買代金の 10 %相当額) (第20条)	金 8, 400, 000 円
(I) 反社会的勢力廃除に係る違約金の額 (売買代金の 20%相当額) (第21条)	金 16, 800, 000 円
(J) 反社会的勢力の事務所等活動の拠点に係る制裁金の額 (売買代金の 80 %相当額) (第21条)	金 67, 200, 000 円

(K) 融資利用の場合	(第22条)	
金融機関名・取扱支店名	融資承認予定日	融資金額
株式会社東西銀行 東京支店	令和 2 年 6 月 20 日	金 25, 000, 000 円
_____	令和 ____年 ____月 ____日	金 _____ 円
_____	令和 ____年 ____月 ____日	金 _____ 円
_____	令和 ____年 ____月 ____日	金 _____ 円
	合 計	金 25, 000, 000 円
融資未承認の場合の契約解除期限		令和 2 年 6 月 26 日

(L) 契約不適合責任の通知期間 (第18条)

買主から売主に対する契約不適合責任の通知期間	物件引渡し後 3ヵ月 間
------------------------	--------------

契 約 条 項

(売買の目的物および売買代金)

第1条 売主は、標記の物件（A）（以下「本物件」という。）を標記の代金（B1）をもって買主に売り渡し、買主はこれを買受けた。

(手付金)

第2条 買主は、売主に手付金として、この契約締結と同時に標記の金額（B2）を支払う。

2 手付金は、残代金支払いの時に、売買代金の一部に充当する。

(境界の明示)

第3条 売主は、買主に本物件引渡しの時まで、現地において境界標を指示して隣地との境界を明示する。なお、境界標がないとき、売主は、その責任と負担において境界標を設置して境界を明示する。

(確定測量図の作成)

第4条 売主は、その責任と負担において、隣地所有者等の立会を得て、測量士または土地家屋調査士に標記の土地（C）について確定測量図を作成させ、引渡しの時までに買主に交付する。

2 建物については標記（A）の面積とし、測量を行わないものとする。

(地積更正登記)

第5条 前条の測量の結果、確定測量図の面積と登記簿の面積との間に差異が生じて、売主は、地積更正登記を行わないものとする。

(売買代金の支払時期およびその方法)

第6条 買主は、売主に売買代金を標記の期日（B3）、（B4）までに現金または預金小切手で支払う。

2 買主は、売主が指定したときは、売主指定の銀行口座に振込送金して売買代金を支払うものとする。振込手数料は、買主の負担とする。

(売買代金の清算)

第7条 土地については、第4条の確定測量図の面積と標記の面積（C）が異なる場合には、その異なる面積に1㎡あたり標記の単価（D）を乗じた額を残代金支払時に清算する。

2 建物については標記（A）の面積と引渡し時の実際の面積とに差異があっても、売買代金の清算を行わないものとする。

(所有権移転の時期)

第8条 本物件の所有権は、買主が売買代金の全額を支払い、売主がこれを受領したときに、売主から買主に移転する。

(引渡し)

第9条 売主は、買主に本物件を売買代金全額を受領と同時に引き渡す。

2 買主は、売主に引渡確認書を交付して、前項の引渡しの確認を行うものとする。

(所有権移転登記の申請)

第10条 売主は、売買代金全額を受領と同時に、買主の名義にするために、本物件の所有権移転登記申請手続をしなければならない。

2 所有権移転登記の申請手続に要する費用は、買主の負担とする。

(物件状況の告知)

第11条 売主は、この契約締結時における本物件の状況について、別紙「物件状況等報告書」にて買主に告知するものとする。

- 2 売主は、本物件の引渡しのとしまでに、前項の「物件状況等報告書」の告知事項に変更が生じたときは、すみやかに買主にその変更を告知するものとする。

(付帯設備の引渡し)

第12条 売主は、別紙「設備表」の設備のうち「有」と記したものを、本物件引渡しと同時に買主に引き渡す。

- 2 売主は、買主に対し、設備について第18条に定める契約不適合責任を負わないものとする。
- 3 前項にかかわらず、売主は、買主に対し、引渡し設備のうち、「故障・不具合」欄に「無」とした「主要設備」については、使用可能な状態で引き渡すものとし、当該「主要設備」に故障・不具合があった場合、売主は、買主に対し、引渡完了日から7日以内に通知を受けた故障・不具合に限り、修補する責任を負う。

(負担の消除)

第13条 売主は、本物件の所有権移転の時期までに、抵当権等の担保権および賃借権等の用益権その他買主の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担を消除する。

(印紙代の負担)

第14条 この契約書に貼付する収入印紙は、売主・買主が平等に負担するものとする。

(公租・公課の分担)

第15条 本物件に対して賦課される公租・公課は、引渡し日の前日までの分を売主が、引渡し日以降の分を買主が、それぞれ負担する。

- 2 公租・公課の分担の起算日は、標記期日（F）とする。
- 3 公租・公課の分担金の清算は、残代金支払い時に行う。

(収益の帰属・負担金の分担)

第16条 本物件から生ずる収益の帰属および各種負担金の分担については、前条第1項および第3項を準用する。

(引渡前の滅失・損傷)

第17条 本物件の引渡し前に、天災地変その他売主または買主のいずれの責めにも帰すことのできない事由によって本物件が滅失し、売主がこれを引き渡すことができなくなったときは、買主は売買代金の支払いを拒むことができ、売主または買主はこの契約を解除することができる。

- 2 本物件の引渡し前に、前項の事由によって本物件が損傷したときは、売主は、本物件を修復して買主に引き渡すものとする。この場合、修復によって引渡しが標記の期日（E）を超えても、買主は、売主に対し、その引渡し延期について異議を述べることはできない。
- 3 売主は、前項の修復が著しく困難なとき、または過大な費用を要するときは、この契約を解除することができるものとし、買主は、本物件の損傷により契約の目的が達せられないときは、この契約を解除することができる。
- 4 第1項または前項によって、この契約が解除された場合、売主は、受領済の金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない。

(契約不適合責任)

第18条 引き渡された本物件が種類または品質に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であるときは、買主は、売主に対し、本物件の修補を請求することができる。この場合、売主または買主は、相手方に対し、修補の方法に関し協議の申し入れをすることができる。

- 2 引き渡された本物件に契約不適合があるときは、その契約不適合がこの契約および取引上の社会通念に照らして売主の責めに帰することができない事由によるものであるときを除き、買主は売主に対し、修補に代え、または修補とともに損害賠償を請求することができる。

- 3 引き渡された本物件に契約不適合があるときは、買主は、売主に対し、相当の期間を定めて本物件の修補を催告し、その期間内に履行がないときは、この契約を解除することができる。ただし、この契約解除は、その契約不適合によりこの契約を締結した目的が達せられないときに限りできるものとする。
- 4 買主が前項に基づきこの契約を解除し、買主に損害がある場合には、その契約不適合がこの契約および取引上の社会通念に照らして売主の責めに帰することができない事由によるものであるときを除き、買主は、売主に対し損害賠償を請求することができる。この場合、標記の違約金（H）の定めは適用されないものとする。
- 5 買主は、第1項の修補請求に基づく修補がなされない場合であっても、売主に対し、売買代金の減額請求はできないものとする。
- 6 買主は、本物件の引渡しの時までには契約不適合があることを知っていた場合、または本物件の引渡し後、標記（L）に定めた期間を経過するまでに売主に本物件に契約不適合がある旨を通知しなかった場合、売主に対して本条に定める権利を行使できないものとする。

（手付解除）

第19条 売主または買主は、相手方が契約の履行に着手した後であっても、標記の期日（G）を経過するまでは、買主は売主に支払い済の手付金を放棄して、売主は買主に受領済の手付金の倍額を現実に提供して、それぞれこの契約を解除することができる。

（契約不適合を除く契約違反による解除）

第20条 売主または買主は、相手方がこの契約に定める債務を履行しないとき、自己の債務の履行を提供し、かつ、相当の期間を定めて催告し、その期間内に履行がないときは、この契約を解除することができる。ただし、債務の不履行がこの契約および取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、解除できないものとする。

- 2 前項の契約解除に伴う損害賠償は、標記の違約金（H）によるものとし、現に生じた損害額の多寡を問わず、売主または買主は、相手方に増減を請求することはできないものとする。
- 3 第1項により契約解除がなされた場合、売主または買主は、相手方に違約金を請求することができる。ただし、債務の不履行がこの契約および取引上の社会通念に照らして相手方の責めに帰することができない事由によるものであるときは、違約金の請求はできないものとする。
- 4 違約金の支払いは、次のとおり、遅滞なくこれを行う。
 - ① 売主の債務不履行により買主が解除したときは、売主は、買主から受領済の金員に違約金を付加して買主に支払う。
 - ② 買主の債務不履行により売主が解除したときは、売主は、受領済の金員から違約金を控除した残額をすみやかに無利息で買主に返還する。この場合において、違約金の額が支払済の金員を上回るときは、買主は、売主にその差額を支払うものとする。
- 5 買主が本物件の所有権移転登記を受け、または本物件の引渡しを受けているときは、前項の支払いを受けるのと引換えに、その登記の抹消登記手続、または本物件の返還をしなければならない。この場合、その登記の抹消登記手続に要する費用は違約した者の負担とする。
- 6 本条の規定は、第18条に定める契約不適合による契約の解除には適用されないものとする。

（反社会的勢力の排除）

第21条 売主および買主は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

- ① 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋もしくはこれらに準ずる者またはその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という）ではないこと。
- ② 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役またはこれらに準ずる者をいう）が反社会的勢力ではないこと。

- ③ 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。
- ④ 本物件の引渡しおよび売買代金の全額の支払いのいずれかが終了するまでの間に自らまたは第三者を利用して、この契約に関して次の行為をしないこと。
 - ア 相手方に対する脅迫的な言動または暴力を用いる行為
 - イ 偽計または威力を用いて相手方の業務を妨害し、または信用を毀損する行為
- 2 売主または買主の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告を要せずして、この契約を解除することができる。
 - ア 前項①または②の確約に反する申告をしたことが判明した場合
 - イ 前項③の確約に反し契約をしたことが判明した場合
 - ウ 前項④の確約に反した行為をした場合
- 3 買主は、売主に対し、自らまたは第三者をして本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供しないことを確約する。
- 4 売主は、買主が前項に反した行為をした場合には、何らの催告を要せずして、この契約を解除することができる。
- 5 第2項または前項の規定によりこの契約が解除された場合には、前条第2項の規定にかかわらず、解除された者は、その相手方に対し、標記（I）の違約金（売買代金の20%相当額）を支払うものとする。この場合の違約金の支払いについては、前条第4項に準ずるものとする。
- 6 第2項または第4項の規定によりこの契約が解除された場合には、解除された者は、解除により生じる損害について、その相手方に対し一切の請求を行わない。
- 7 買主が第3項の規定に違反し、本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供したと認められる場合において、売主が第4項の規定によりこの契約を解除するときは、買主は、売主に対し、第5項の違約金に加え、標記（J）の制裁金（売買代金の80%相当額）を制裁金として支払うものとする。
- 8 本条の規定により、この契約が解除された場合、買主が本物件の所有権移転登記を受け、または本物件の引渡しを受けているときは、買主は自らの費用負担をもって、その登記の抹消手続または本物件の返還をしなければならない。ただし、売主が違反した場合は、その費用は売主の負担とする。

（融資利用の場合）

- 第22条** 買主は、この契約締結後すみやかに、標記の融資（K）のために必要な書類を揃え、その申込手続をしなければならない。
- 2 標記の融資承認予定日（K）のうち最終の予定日までに、前項の融資の全部または一部について承認を得られないとき、買主は、標記の契約解除期日（K）まではこの契約を解除することができる。
 - 3 前項によって、この契約が解除された場合、売主は、受領済の金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない。
 - 4 買主が第1項の規定による融資の申込み手続を行わず、または故意に融資の承認を妨げた場合は、第2項の規定による解除はできない。
 - 5 本条による解除の場合は、第20条の規定は適用されないものとする。

（諸規約の承継）

- 第23条** 売主は、買主に対し、環境の維持または管理の必要上定められた規約等に基づく売主の権利・義務を承継させ、買主はこれを承継する。

（管轄裁判所に関する合意）

- 第24条** 売主および買主は、この契約に関する訴訟・調停その他一切の紛争の管轄裁判所を、本物件

所在地を管轄する簡易裁判所または地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに合意する。

(協議事項)

第25条 この契約に定めがない事項、またはこの契約条項に解釈上疑義を生じた事項については、民法その他関係法規および不動産取引の慣行に従い、売主および買主が、誠意をもって協議し、定めるものとする。

(建物の構造耐力上主要な部分等の状況について双方が確認した事項)

第26条 売主および買主は、下記事項を確認した。

確認事項を記載した資料の名称	建物状況調査の結果の概要
資料作成者	一級建築士 △△ □□
資料作成年月日	令和 ○年 ○月 ○日

(特約条項)

第27条 別記特約条項のとおりとする。

特約条項
<p>1. 第4条の規定にかかわらず、隣地所有者の協力が得られないとき、または売主の責めに帰すことのできない事由により同条の確定測量図を交付できないとき、売主は令和2年○月○日までであれば、この契約を解除することができる。この場合、買主は売主に対し、違約金、損害賠償等一切の請求をすることができない。</p> <p>2. 前項の定めにかかわらず、買主が確定測量図の交付を要しないことを前項による売主の解除の意思表示より前に売主に通知したときは、売主はこの契約を解除することができない。この場合、買主は売主に対し、確定測量図の交付がないことについて、違約金、損害賠償等の一切の請求をすることができない。</p> <p>3. 第13条の規定にかかわらず、買主は、売主が受領した第6条の残代金にて抵当権等の担保権抹消を行うことを予め承諾する。</p> <p>4. 第13条の規定にかかわらず、本物件の西側隣地の建物（家屋番号123番5、所有者：木村花子、木村大介）の屋根の雨樋部分（幅約10cm、長さ約5m）が本物件内に越境していることを買主は容認する。また、この建物を増築・改築・再建築する場合には、当該越境部分を撤去する旨の覚書が売主と建物所有者との間で締結されているので、買主は、その内容を承継する（別紙「覚書（写）」参照）。</p> <p>5. 買主池袋西二郎並びに池袋博は、共同かつ連帯して、この契約に基づく買主としての権利を有し、義務を負うものとする。</p>

第3編 第9章 契約書の知識

下記売主と下記買主は標記の物件の売買契約を締結し、この契約を証するため契約書2通を作成、売主および買主が署名押印のうえ各自その1通を保有する。

令和 2 年 5 月 22 日

(売主) 住所 (東京都文京区大塚8丁目54番12号) (印) 印
氏名 (近代 一郎)

住所 _____
氏名 _____ 印

(買主) 住所 (東京都中野区江古田1丁目48番25-303号) (印) 印
氏名 (池袋 西二郎)

住所 (愛知県豊橋市大手前字山向40番地) (印) 印
氏名 (池袋 博)

媒介業者 免許証番号 国土交通大臣(○)第○○○号
免許年月日 平成○年○月○日
主たる事務所 東京都新宿区西新宿○丁目○番○号
商号又は名称 甲の山不動産株式会社
代表者の氏名 代表取締役 中村 和夫
取 扱 店 東京都新宿区西新宿○丁目○番○号
本店 所長 藤田 俊章 (印)
宅地建物取引士 登録番号 東京都 知事 第○○○○○○号
氏 名 甲 (印)

媒介業者 免許番号 [東京都 知事・国土交通大臣] (○) 第○○○号
事務所所在地 東京都豊島区東池袋○丁目○番○号
商号(名称) 乙の川不動産株式会社
代表者氏名 乙の川 三郎 (印)
宅地建物取引士 登録番号 東京都 知事 第○○○○○○号
氏 名 乙の川 三郎 (印)

設備表（土地建物用） [物件名：]

売主は、「設備の有無」欄に「有」とした各設備を買主に引渡します。ただし、引渡す設備には経年変化および使用にともなう性能低下、キズ、汚れ等があることをご了承ください。

「設備の有無」欄に「無」としている設備は、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。

1. 主要設備

主要設備の名称		設置箇所・設備の内容・付帯機能等	設備の有無	故障不具合	故障・不具合「有」の場合の箇所および具体的内容等
給湯関係	給湯設備	《給湯箇所：キッチン・浴室・洗面所・》	有・無	有・無	
		《電気・ガス・石油》			
水廻り関係	キッチン設備	流し台	有・無	有・無	
		混合水栓	有・無	有・無	
		コンロ 《ガス・電気・IH》	有・無	有・無	
		グリル 《ガス・電気》	有・無	有・無	
		ビルトインオープン 《ガス・電気》	有・無	有・無	
		レンジフード（換気扇）	有・無	有・無	
		浄水器 《水栓一体型・ビルトイン型》	有・無	有・無	
		ビルトイン食器洗い機	有・無	有・無	
	ディスボージャー： 処理槽《有・無》	有・無	有・無		
	浴室設備	シャワー	有・無	有・無	
		混合水栓	有・無	有・無	
		浴槽《追焚き・足し湯・保温・湯張り・》	有・無	有・無	
		浴室洗面台： 鏡《有・無》	有・無	有・無	
	洗面設備	浴室換気乾燥機 《ガス・電気》	有・無	有・無	
		1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	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	
		1階 《トイレ本体（便器）・温水洗浄・保温・乾燥・ロータンク・手洗い・》	有・無	有・無	
	洗濯設備	2階 《トイレ本体（便器）・温水洗浄・保温・乾燥・ロータンク・手洗い・》	有・無	有・無	
		防水パン	有・無	有・無	
	空調関係	洗濯用水栓	有・無	有・無	
		冷暖房機	《電気・ガス・石油》《設置場所：》	有・無	有・無
		冷暖房機	《電気・ガス・石油》《設置場所：》	有・無	有・無
		冷暖房機	《電気・ガス・石油》《設置場所：》	有・無	有・無
		冷暖房機	《電気・ガス・石油》《設置場所：》	有・無	有・無
床暖房設備		《電気・ガス・石油》	有・無	有・無	
		《設置場所：居間・》			
換気扇		《設置箇所：浴室・洗面所・トイレ・》	有・無	有・無	
24時間換気システム		有・無	有・無		
その他	インターホン	モニター 《有・無》	有・無	有・無	

2. その他の設備

その他の設備の名称		設置箇所・設備の内容・付帯機能等	設備の有無	故障・不具合が有る場合の箇所および具体的内容等
関係明	屋内照明器具		有・無	
	屋外照明器具	《設置箇所：玄関・庭・カーポート》	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	
関係具	シャッター・雨戸	《手動・電動》	有・無	
	網戸		有・無	
	戸・扉		有・無	
	ふすま		有・無	
	障子		有・無	
テレビ	地上波用TVアンテナ		有・無	
	衛星アンテナ		有・無	
	《現在の視聴方法：》			
その他	カーテンレール		有・無	
	カーテン		有・無	
	《車庫・カーポート》		有・無	
	物置		有・無	
	《庭木・庭石》		有・無	
	スロップシンク(屋外)		有・無	
	屋外水栓		有・無	
	太陽光発電システム		有・無	
	ホームエレベーター		有・無	
	住宅用火災警報器		有・無	

3. 消費生活用製品安全法にもとづく「特定保守製品」について

下表の製品は消費生活用製品安全法により、消費者自身による保守が難しく、経年劣化による重大事故の発生のおそれが高い「特定保守製品」に定められています。平成21年4月1日以降に製造・輸入された「特定保守製品」の所有者は、製造事業者等に対して、所有者情報(登録・変更)を提供しなければなりません。下表の製品にシール等で「特定保守製品」と表示されている場合は、以下の項目を売主から買主に伝えてください。

- 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(有料)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	設備の有無	設置場所
屋内式ガス瞬間湯沸器 《都市ガス用・LPガス用》	有・無	
屋内式ガスふろがま(バランス釜) 《都市ガス用・LPガス用》	有・無	
石油給湯器	有・無	
石油ふろがま	有・無	
密閉燃焼式石油温風暖房機	有・無	
ビルトイン式電気食器洗機	有・無	
浴室用電気乾燥機	有・無	

売主は、買主に対し、 年 月 日付不動産売買契約に基づき、買主に引渡す設備およびその状態を説明し買主は、説明を受けました。

<売主>

<買主>

年 月 日

氏名 印 氏名 印

本設備表は、一般社団法人不動産流通経営協会 (FRK) 標準書式です。

(買主様用)

物件状況等報告書(土地建物・土地用) [物件名: _____]

I. 売買物件の状況(現況更地は①～⑦、⑮の記入不要、建物解体後の更地渡しは①～③、⑤、⑮の記入不要)
 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。
 売買物件には経過年数に伴う変化や、通常使用による摩耗・損耗がありますのでご承知おください。

確認事項	現在の状況
記載の根拠 売主=目視等により売主自ら認識している範囲で記入 調査=調査会社等専門の業者による調査・確認の結果を記入 未確認=確認困難なため「現在の状況」欄に記入しない	
①雨漏り <input type="checkbox"/> 売主 <input type="checkbox"/> 調査 <input type="checkbox"/> 未確認	<input type="checkbox"/> 発見していない <input type="checkbox"/> 過去にあった <input type="checkbox"/> 現在ある / 雨漏り箇所： / 修補： <input type="checkbox"/> 未 <input type="checkbox"/> 済 年 月頃
②シロアリの害 <input type="checkbox"/> 売主 <input type="checkbox"/> 調査 <input type="checkbox"/> 未確認	<input type="checkbox"/> 発見していない <input type="checkbox"/> 過去にあった <input type="checkbox"/> 現在ある / 被害箇所： / 駆除： <input type="checkbox"/> 未 <input type="checkbox"/> 済 年 月頃 修補： <input type="checkbox"/> 未 <input type="checkbox"/> 済 年 月頃 / 予防工事： <input type="checkbox"/> 未 <input type="checkbox"/> 済 年 月頃
③壁・柱等の腐食、穴、亀裂、汚損 <input type="checkbox"/> 売主 <input type="checkbox"/> 調査 <input type="checkbox"/> 未確認	<input type="checkbox"/> 発見していない <input type="checkbox"/> 現在ある / 損傷箇所・状況：
④給排水管(敷地内配管含む)、排水樹の故障 <input type="checkbox"/> 売主 <input type="checkbox"/> 調査 <input type="checkbox"/> 未確認	<input type="checkbox"/> 発見していない <input type="checkbox"/> 現在ある / 故障箇所・状況：
⑤建物の傾き <input type="checkbox"/> 売主 <input type="checkbox"/> 調査 <input type="checkbox"/> 未確認	<input type="checkbox"/> 発見していない <input type="checkbox"/> 過去にあった <input type="checkbox"/> 現在ある / 傾き箇所： / 修補： <input type="checkbox"/> 未 <input type="checkbox"/> 済 年 月頃
⑥増減改築、用途変更 <input type="checkbox"/> 売主 <input type="checkbox"/> 調査 <input type="checkbox"/> 未確認	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 有 / 箇所等： 時期： 年 月頃 / 増減改築に関わった建設業者名： <input type="checkbox"/> 不明
⑦火災(ボヤ等含む) <input type="checkbox"/> 売主 <input type="checkbox"/> 調査 <input type="checkbox"/> 未確認	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 有 / 被害箇所・状況： / 時期： 年 月頃 / 修補： <input type="checkbox"/> 未 <input type="checkbox"/> 済 年 月頃
⑧境界について <input type="checkbox"/> 売主 <input type="checkbox"/> 調査 <input type="checkbox"/> 未確認	取決め書： <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 / 紛争： <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 / 紛争の内容： 境界標： <input type="checkbox"/> 確認できた <input type="checkbox"/> 確認できない / 確認できない箇所：
⑨塀・フェンス・擁壁について <input type="checkbox"/> 売主 <input type="checkbox"/> 調査 <input type="checkbox"/> 未確認	取決め書： <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 / 紛争： <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 / 紛争の内容： 方角： 側 / 塀 <input type="checkbox"/> フェンス <input type="checkbox"/> 擁壁 / 帰属： <input type="checkbox"/> 売主 <input type="checkbox"/> 隣地所有者 <input type="checkbox"/> 共有 <input type="checkbox"/> 不明 方角： 側 / 塀 <input type="checkbox"/> フェンス <input type="checkbox"/> 擁壁 / 帰属： <input type="checkbox"/> 売主 <input type="checkbox"/> 隣地所有者 <input type="checkbox"/> 共有 <input type="checkbox"/> 不明 方角： 側 / 塀 <input type="checkbox"/> フェンス <input type="checkbox"/> 擁壁 / 帰属： <input type="checkbox"/> 売主 <input type="checkbox"/> 隣地所有者 <input type="checkbox"/> 共有 <input type="checkbox"/> 不明 方角： 側 / 塀 <input type="checkbox"/> フェンス <input type="checkbox"/> 擁壁 / 帰属： <input type="checkbox"/> 売主 <input type="checkbox"/> 隣地所有者 <input type="checkbox"/> 共有 <input type="checkbox"/> 不明
⑩越境について <input type="checkbox"/> 売主 <input type="checkbox"/> 調査 <input type="checkbox"/> 未確認	越境： <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 有 / <input type="checkbox"/> 塀 <input type="checkbox"/> フェンス <input type="checkbox"/> 建物 <input type="checkbox"/> 植栽 <input type="checkbox"/> 給水管 <input type="checkbox"/> 排水管 <input type="checkbox"/> ガス管 場所・状況： 取決め書： <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 / 紛争： <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 / 紛争の内容： 引継事項：
⑪地盤の沈下、軟弱等 <input type="checkbox"/> 売主 <input type="checkbox"/> 調査 <input type="checkbox"/> 未確認	<input type="checkbox"/> 発見していない <input type="checkbox"/> 過去にあった <input type="checkbox"/> 現在ある / 状況： / 修補： <input type="checkbox"/> 未 <input type="checkbox"/> 済 年 月
⑫地中埋設物 <input type="checkbox"/> 売主 <input type="checkbox"/> 調査 <input type="checkbox"/> 未確認	<input type="checkbox"/> 発見していない <input type="checkbox"/> 現在ある / 種類： <input type="checkbox"/> 旧建物基礎 <input type="checkbox"/> 建築廃材 <input type="checkbox"/> 浄化槽 <input type="checkbox"/> 井戸 場所・状況：
⑬土壌汚染等に関する情報 <input type="checkbox"/> 売主 <input type="checkbox"/> 調査 <input type="checkbox"/> 未確認	土壌汚染の有無またはその可能性、過去の土地・建物所有者と利用状況、周辺の土地の過去及び現在の利用状況等の情報： <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 / 情報の概要：
⑭電波障害 <input type="checkbox"/> 売主 <input type="checkbox"/> 調査 <input type="checkbox"/> 未確認	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 有 / 状況：
⑮石綿使用 <input type="checkbox"/> 売主 <input type="checkbox"/> 調査 <input type="checkbox"/> 未確認	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 有 / 状況：

第8節 売買契約書の各条項の解説

第8節 (P465～P505) を全て差し替え

以下に、第7節にて紹介した売買契約書について、逐条解説をします。個別の契約書案の作成業務において基本となる事項ですので、十分に理解したうえでそれぞれの契約の状況に応じて、この参考条文と各条項の解説を活用してください。

1条 (売買の目的物および売買代金)

売主は、標記の物件 (A) (以下「本物件」という。) を標記の代金 (B 1) をもって買主に売り渡し、買主はこれを買受けた。

(1) 売買契約の成立の宣言

売買は、当事者の一方がある財産権を相手方に移転することを約し、相手方がこれに対してその代金を支払うことを約することによって、その効力を生じる契約であり (民法第555条)、売買契約が成立するために、物件の特定と代金の取決めが必要です。

本条では、売買の目的である物件を特定したうえで代金を定め、売主が「売り渡し」、買主が「買受けた」と明記して、この売買契約書を作成することによって売買契約が成立したことを宣言しています。売買契約の成立により、売主と買主の間に法律関係が形成されます。

(2) 土地の表示

土地の表示は、登記記録の表題部に記録された内容をそのまま記載します。所有権の対象としての土地の単位は「筆」です。取引物件の筆が複数であれば、すべての筆を記載する必要があります。筆の数が多い場合にも、契約書において、一部の筆を省略してはなりません。土地の登記記録には、所在、地番、地目、地積 (登記記録上は土地の面積を「地積」といいます。) 等の項目が記載されています。土地は地番で特定され、特定された地番によって登記手続が行われますから、厳密に登記記録に書かれているとおり記載します。

地番は住居表示とは異なります。住居表示がわかっている、地番がわからない場合には、住居表示から地番を調査し、土地の登記記録を確認することになります。地番を調査するためには、ブルーマップの閲覧、法務局への電話での問い合わせ、インターネットを通じた登記情報提供サービスの利用などの方法があります。このうちインターネットを利用して登記所が保有する登記情報をパソコンの画面上で確認する方法は、登録の手続が必要ではありませんが、簡単な方法であることから、現在では一般的に用いられるようになっています。売買対象となる土地が1筆の土地の一部である場合には、契約前に分筆登記を完了させておくことが望ましいのですが、分筆未了の場合には、測量図などを添付して朱色で図示することにより、物件の位置、範囲および面積を特定しておきます。

登記記録の表示と現況とが違っていたりするときには、(建築)確認済証(平成11年以前は「建築確認通知書」、固定資産評価証明書および実測図等を参考にして特定します。実際の表示方法としては、「登記記録の表示は・・・による。現況は・・・による。」などとなります。

売買対象が借地権の場合、借地権の登記があればそれに基づき記載します。しかし、借地権が登記されていることはまれですので、登記がなされていない場合には、借地権設定契約に基づき借地権の対象となる土地を特定します。併せて借地条件(目的、対価、期間等)も売買価額に影響があることから明記すべきです。定期借地権の場合も借地権の種類・期間などを明記すべきことは同様です。

(3) 建物の表示

建物の登記記録には、所在地、家屋番号、種類、構造、床面積等の項目が記載されています。売買契約書には、建物についても、厳密に、登記記録の記載のとおりに記載する必要があります。

未登記建物の場合は確認済証(建築確認通知書)、固定資産評価証明書等の表示内容を参考にして、できるだけ正確に現況を表示します。

登記がなされた後に増改築などがなされている場合(建物の表題部の表記が増改築などにより現況と異なっている場合)には、本来は、変更の登記をしたうえで契約するのが望ましいのですが、やむを得ない場合は、登記記録上の表示に加え、確認済証(建築確認通知書)、固定資産評価証明書等の表示内容を参考にして、現況を併せて表示します。

(建物に付帯する設備については、第12条の解説を参照)

△ (注)

建物の中には未登記のまま放置されているものもありますが、未登記の物件には、第三者に対する対抗力がないので、そのような物件を扱う場合には、取引に先立って保存登記を行うなど、慎重な取扱いが必要です。なお、ローンの申込みにおいては保存登記されることが条件となります。

参考 マンションの表示

物件がマンション(区分所有建物)の場合、土地と建物の登記記録には、区分所有法と不動産登記法に基づいて、敷地権などの特別の記載がなされています。

登記記録上、建物の登記では、「一棟の建物の表示」欄に所在、建物の名称、構造、床面積が、「敷地権の目的である土地の表示」欄には所在および地番、地目、地積が、「専有部分の建物の表示」欄には家屋番号、建物の名称、種類、構造、床面積が、「敷地権の表示」欄には敷地権の種類、敷地権の割合等が記載され、土地の登記では、敷地権である旨の登記がなされます。これらも、登記記録の記載のとおり正しく記載しておかなければなりません。

2条（手付金）

買主は、売主に手付金として、この契約締結と同時に標記の金額（B2）を支払う。
2 手付金は、残代金支払いの時に、売買代金の一部に充当する。

(1) 手付金の意味と手付契約

売買契約の締結に際して買主から売主に手付金が交付された場合、売買契約と同時に「手付契約」が成立します。手付契約は、売買契約とは別の契約であり、手付金の実際の授受をもって、契約が成立するものとされています（要物性）。

本売買契約書は、手付金については、本条と第19条に定めを設けました。本条には、手付金の支払い、および、残代金支払いの時の手付金の売買代金の一部への充当が、第19条には、手付解除に関する事項が、それぞれ規定されています。

(2) 手付金の性格

手付金には、3つの法的性格があります

- ①証約手付 授受によって売買契約が成立したことを表す
- ②解約手付 当事者が一方的に売買契約を終了させることができる（解約権の留保）
民法では解約手付と推定されている（民法第557条第1項）
- ③違約手付 売買契約解除に当たってのペナルティの意味をもたせる

本売買契約書では、手付金は、第19条で解約手付の性格を有することを明記しています。

(3) 売買代金への充当

手付金は売買代金の一部と考えられがちですが、売買代金に充当されるまでは、売買代金の一部にはなりません（手付契約は売買契約とは別の契約だから、当然に売買代金に充当されるわけではない）。この点で、手付金は中間金、残代金とは法律上の性格を異にします。そこで、本売買契約書は、手付金について、本条第2項に、残代金支払いの時に、売買代金の一部に充当するものと定めています。

※申込証拠金

一般に、買主の購入意思を確認し、その証拠として売主に預託される金銭であり、契約が成立したときは手付金または代金の一部に充当され、購入申込みが撤回されたときはその時点で返還されるという趣旨の預り金。手付金の性格を持つものではない。

※中間金・内金

一般に、買主から売主に対して代金の一部前払の趣旨で支払われる金銭。

(4) 手付金の額

手付金の額については、売主宅建業者の場合の宅建業法の制限（同法第39条第1項）を除けば、特に制限があるわけではありませんが、一般には売買代金額の5%～20%であることが多いようです。

もっとも、手付金の額を過度に低額に設定すると、売買契約の拘束力を弱める結果を招きます。売主にとっては手付倍返しによって本契約を解除してより良い条件の第三者に売却することが容易になり、買主にとっては残代金が調達できなくなると判断したときは、違約金を取られるよりは負担が少なくて済むと考えて低額の手付放棄により契約を解消することになりやすくなるということが考えられます。手付金の額は、このような状況が生じることに、十分に留意をして設定する必要があります。

「時」と「とき」

法律や契約書など、法律的な意味をもたせるための文書では、「時」と「とき」は、それぞれ使い方が異なっている。「時」は、時間の流れの中においてある特定の1時点を示す意味として用いられる。これに対して、「とき」は、仮定の条件を示すために用いられる。仮定の条件として用いられる場合の「とき」は「場合」と同様の意味をもつ言葉である。なお、仮定的な条件が2つ重なるときは、大きい条件に「場合」を用い、小さい条件に「とき」を用いる（たとえば、民法第505条第1項本文は「二人が互いに同種の目的を有する債務を負担する場合において、双方の債務が弁済期にあるときは、各債務者は、その対当額について相殺によってその債務を免れることができる」と定められており、ここでは、大きい条件（二人が互いに債務を負担すること）を示す「場合」と、小さい条件（双方の債務が弁済期にあること）を示す「とき」が使い分けられている）。

3条（境界の明示）

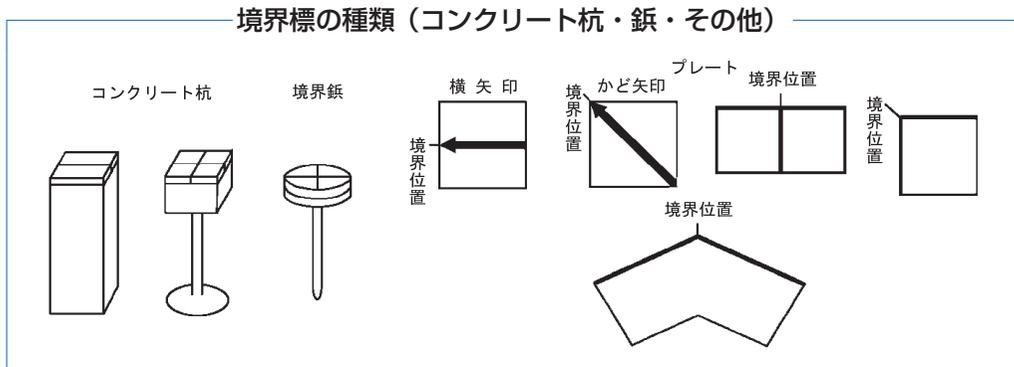
売主は、買主に本物件引渡しの時までに、現地において境界標を指示して隣地との境界を明示する。なお、境界標がないとき、売主は、その責任と負担において境界標を設置して境界を明示する。

(1) 境界標

土地の境界を示すために設置するしるしを境界標といいます。境界標には、永久に存続させる前提のもの（永久境界標）と、一次的な仮のものとして設置したもの（仮の境界標）があります。

永久境界標→石・金属標・コンクリート・プラスチック等

仮の境界標→一時的な木の杭等



本条は、境界標の存在を前提とする定めです。現地で売主が買主に具体的な境界標を指し示し、売主と買主が境界標の存在と状況を確認することが想定されています。

(2) 境界標がない場合の対応

境界標が設置されていない場合には、売主に設置を義務づけるか、または、境界標が設置されていないことを確認する条項を設けるかのいずれかの対応が必要になり、本条では、境界設置を義務づけています。

本売買契約書では、「なお、境界標がないとき、売主は、その責任と負担において境界標を設置して境界を明示する。」と規定しています。

(3) 境界明示に際しての留意事項

境界を明示するに当たっては、あわせて、境界標（および境界標を基準として定められる境界線）を基準にして、建物の屋根、庇、バルコニーや塀等の境界突出物（いわゆる越境物）があるかどうか、塀が境界線のどのような位置にあるか（中心か、内側か、外側か）を確かめることも必要です。

越境物があれば、越境の取扱いについて、隣地所有者、買主などと協議したうえで、取り決めることを要します。隣地からの越境物については、買主が越境の状態を容認したままで引渡しを行うと取り決める場合の特約について、特約の例を、第27条の解説、ロ 特約の例、(3)13条関係（越境物）に紹介しました。

筆界と所有権境

一般にいう境界には、
 公法上の境界（筆界）
 私法上の境界（所有権境）
 という2つの意味があります。

このうち、公法上の境界（筆界）は、公的に定まったラインです。所有権の範囲の及ぶ範囲であって、私人が変えることはできません。公法上の境界（筆界）に争いがあったり、明確ではない場合

に、登記官（筆界確定登記官）がそのラインを確定させる制度として、平成18年1月開始の筆界特定制度があります。

これに対し、私法上の境界（所有権境）は、私人が自由に設定することができます。多くの場合に筆界と一致していますが、筆の一部が売買されたり、あるいは時効取得されたりする場合には、筆界と異なる状況が生じます。

4条（確定測量図の作成）

売主は、その責任と負担において、隣地所有者等の立会を得て、測量士または土地家屋調査士に標記の土地（C）について確定測量図を作成させ、引渡しの時までに買主に交付する。

2 建物については標記（A）の面積とし、測量を行わないものとする。

(1) 確定測量図の作成・交付

売買対象地と隣接地との境界について境界確認（官民査定を含む）を行い、これに基づき測量し作成された測量図が、確定測量図です。

確定測量図として認められるためには、

- a. 資格のある者（測量士・土地家屋調査士）により、測量が行われること
 - b. 隣接地の所有者等の全ての立会い・境界の確認があること
- を要します。

土地の売買では、売買契約締結前に確定測量図が作成されていない場合、契約締結後の取扱いとして、実測を行わない方法と実測を行う方法があります。

本条は売買契約締結前に確定測量図がないことを前提とする定めであり、引渡しの時までに売主に確定測量図の作成を義務づけています。確定測量図の作成ができなければ、売主の債務不履行となるので、隣地所有者等の立会い・境界の確認が行われないことが想定されるときには、そのような場合の取扱いに関しては、特約を設ける必要があります。特約の例は、第27条の解説、ロ 特約の例において、(1)4条関係（確定測量図を交付できない場合）に掲載しています。

売買契約の前に隣地所有者などの立会いを得た確定測量図がある場合には、第3条の境界標の明示を確定測量図に基づいて行い、また、確定測量図を買主に引き渡すことになります。なお、隣接地の所有者等の立会いが得られないなどの、確定測量図とは言えない測量図が作成されている場合には、媒介業者としては、その測量図に基づく境界について隣地所有者が事実上了承しているか否か、また、これまで隣地所有者との間で境界に関してトラブルなどの経緯がなかったかを確認しておく必要があります。

(2) 官民査定

確定測量図とする場合には、国・自治体による境界の確認と立会いが必要です（官民査定）。ところで、官民査定は公的な手続であるために、一般に時間がかかります。他方で、売買契約においては、当事者が決済までの期間について、公的な手続をまって長引くことを望まないことも少なくありません。

この点、隣地が公共用地（道路・水路等）であるときには、境界に関してどのような対応がなされるのかがある程度予想がつきます。そこで、官民査定の手続を省略し、隣接民有地のみを査定（民民査定）をした測量図（いわゆる現況測量図）とすることも考えられます。そのような対応をする場合には、特約として、本条の隣地所有者等から、特定の隣接地の所有者である国・自治体を除く旨を明記しておくことになります。

(3) 建物の測量

建物は、土地とは別個独立の不動産です。土地建物の売買を行うに際しては、土地は測量になじみますが、通常、建物は測量の対象としません。そこで、建物は標記（A）の面積と違っていても測量は行わないことを確認するために、本条第2項に建物は測量を行わないという定めを設けています。

なお、売主の義務として測量を行うかどうかと、標記（A）の面積と引渡し時の実際の面積とに差異があっても売買代金を清算でよいかどうかは別の問題ですが、本売買契約書では、第7条第2項において、建物については、標記（A）の面積と引渡し時の実際の面積とに差異があった場合であっても、売買代金の清算を行わないものとしています。

5条（地積更正登記）

前条の測量の結果、確定測量図の面積と登記簿の面積との間に差異が生じても、売主は、地積更正登記を行わないものとする。

(1) 地積更正の取扱い

登記簿上の土地の面積（地積）を変更することを地積更正といいます。本条は、確定測量の結果得られた面積（実際の面積）が登記上の面積と違っていても、売主は、地積更正登記を行わないものとししました。

確定測量図の面積が登記上の面積と違う場合には決済日までに地積更正をするという合意がなされる場合もありますが、地積更正には隣地所有者の同意が必要です。そのために、地積更正を行う取扱いをする場合には、同意が得られない場合があることにも配慮しておかなければなりません。

本売買契約書では、実測による売買代金清算を行うものとする一方（第7条第1項）、地積

更正については本条によって実施しないものとしており、この取扱いの違いも、当事者間での確認を要するでしょう。

(2) 縄伸び・縄縮み

公簿上の地積は、多くの土地で、実際の面積とくい違っています。公簿上の地積が実際の面積よりも大きいことを縄縮み、公簿上の地積が実際の面積よりも小さいことを縄のびといいます。縄伸び・縄縮みが生じるのは、かつて測量技術が未熟であったことがひとつの原因ではありますが、縄伸びについては、かつての農民が年貢の取立てに抵抗するために農地を意図的に小さく申告したことも、発生の理由のひとつといわれています。

6条 (売買代金の支払時期およびその方法)

<p>買主は、売主に売買代金を標記の期日（B3）、（B4）までに現金または預金小切手で支払う。</p> <p>2 買主は、売主が指定したときは、売主指定の銀行口座に振込送金して売買代金を支払うものとする。振込手数料は、買主の負担とする。</p>
--

(1) 売買代金の支払時期

第1項は、前半の部分で、売買代金の支払時期を定めています。中間金（B3）、残代金（B4）に分けて、それぞれ定められた時期に支払うものとししました。

代金の支払いは、売主側の目的物件の引渡しや所有権移転登記手続と同時履行の関係に立ちます（第9条第1項・第10条第1項）。

なお、売主は所有権移転の時期までに、買主の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担を消除する義務を負うところ（第13条）、残代金で担保権を抹消する場合には、代金を支払った時点（所有権移転の時点）ではまだ担保は残っています（売主に支払われた代金で、その後に担保権消除の手続がなされる）。そのため、特約において買主の了承事項を定めておく必要があります（特約の例、第27条の解説、ロ 特約の例、(2)6条関係（抵当権の抹消））。

(2) 銀行振込による支払い

本条第1項は売買代金を現金または預金小切手で支払うものとしています。

しかし、現在では、売買代金の支払いについては、多くの場合に銀行口座振込が利用されています。第2項前段は、銀行口座振込による売買代金の支払いについて定めを設けました。

ところで、現金や預金小切手によって支払う場合は、買主が売主の面前に差し出せば、売主は直ちにこれを受け取ることができる（したがって、売主が現金や預金小切手の支払いを

その場で確認したうえで、買主に所有権移転登記に必要な書類等を引き渡すことができる)のに対し、銀行振込を利用する場合には、買主が振込手続を行ってから売買代金が売主指定の口座に着金するまでに、銀行内(あるいは銀行間)の手続のための時間がかかります。売買の決済において最も重要なことは売買代金の支払いと引渡しおよび所有権移転登記手続への協力が同時履行の関係に立つことです。売主は自らの口座への着金を確かめてから必要書類を引き渡しますから、買主は引渡しを受ける前に振込手続をせざるを得ないことになります。

しかし、銀行内(あるいは銀行間)の手続は、それほど長い時間がかかるわけではありません(短ければ10分程度、長くても2時間ないし3時間)。そこで、実際上の決済は、銀行や売主または買主の事務所などを決済場所としたうえで、①売主において引き渡すべき書類を準備できていることを、買主が確認する、②買主が振込手続を行う、③売主と買主が、その場で銀行から着金確認を待つ、④銀行から着金確認の連絡を受ける、⑤売主が書類を引き渡し、と言うように、厳密な意味では同時履行ではなくても、トラブルを避けることが可能な方法が取られています。売主がその場で司法書士に登記関連の書類を渡すことができるように、司法書士が同席するのも一般的です。このような手順を取ることによって、売主からの売買代金の支払いと、引渡しおよび所有権移転登記について、実質的に同時履行を確保することができるわけです。

第2項前段は、実際上このような手順となることを想定して、売主が指定した場合に銀行口座振込による支払いとするものと定めました。振込手数料は、買主が売買代金支払という履行をするために必要な費用という性格を有しますので、第2項後段では、振込手数料を買主負担としています。

(3) 非居住者が売主の場合の所得税の源泉徴収

所得税については、所得があった人が日本に居住していない場合でも(非居住者)、日本国内で生じた所得(売買代金や賃料収入等)に対しては、日本で課税されます。この課税に関しては、非居住者の申告漏れを防ぐ目的で、代金や賃料の支払者が、一定割合の金額を徴収して税務署に納付するという、源泉徴収の仕組みが採られています(所得税法第161条第1号の2、第164条第1項第4号等)。

売買代金の源泉徴収は、原則として、売買代金(建物にかかる消費税を除いた金額)の10.21%相当額となります。売主が非居住者の場合には、買主には源泉徴収の義務がありますから、売買契約書の条文にも、源泉徴収を行うことを明記し、源泉徴収に当たる金額を売買代金から差し引いて支払うことになります。

7条 (残代金の清算)

土地については、第4条の確定測量図の面積と標記の面積（C）が異なる場合には、その異なる面積に1㎡あたり標記の単価（D）を乗じた額を残代金支払時に清算する。

2 建物については標記（A）の面積と引渡し時の実際の面積とに差異があっても、売買代金の清算を行わないものとする。

(1) 実測と代金清算

土地の実測を行う場合には、実測によって登記上の地積と実測面積が違っていたときに、代金額の清算を行う方法と、代金額の清算を行わない方法があります。

本売買契約書では、土地につき、実測を行うとしており（第4条第1項）、第1項で、実測面積と標記（C）の面積とに差異がある場合は、標記（D）の単価により代金額の清算を行うものとししました。

建物については、第2項において、標記（A）の面積と引渡し時の実際の面積とに差異があっても、売買代金の清算を行わないことを明記しています。

(2) 実測清算の対象となる土地

実測清算を行うのは、建物を建築できる面積に応じて売買代金を定めるという趣旨です。そこで、標記の面積（C）には、私道負担のない場合の売買対象面積、または、私道負担のある場合の私道を除いた面積のいずれか（有効宅地面積）を記載したうえで、第1項で、実測清算の対象となる土地を標記の面積（C）と定めるものとしています。

ほかに、建物の建築可能性という観点からはセットバックが問題となることもあります。セットバックによって建築制限が課される土地の部分がある場合には、実測清算に当たって、建築制限がなされる部分の土地の取扱い（実測清算の対象するかどうか、また、どのような方法で実測清算の対象とするかなど）を協議し、契約書に明示しておくことが必要です。

(3) 代金固定の売買（いわゆる公簿売買）

登記簿上の表示面積によって売買代金を確定（代金固定）し、土地についての実測を行わないか、あるいは、実測を行ったとしても代金額の清算を行わない売買の方法が公簿売買と言われます。本売買契約書では採用していませんが、公簿売買も一般的な売買の方法のひとつです。

なお、伝統的に公簿売買という言葉が用いられていますが、この言葉は売買代金と土地の面積とのつながりを表すものとはなっておらず、言葉の使い方として、適切ではありません。そのため、公簿売買と言われてきた売買の方式は、売買代金額の清算を行わないという特徴を有する点に着目し、現在では、「代金固定の売買」と言われることが多くなっています。

マンションの面積

マンションも土地部分、建物部分に分けられますが、いずれも登記簿上の面積により、代金の額を確定して売買するのが一般的です。

マンションの登記簿上の床面積は、内法面積（壁その他の区画の「内側線」で囲まれた部分の水平投影面積）で表示されます。

しかしながら、新規分譲マンションで建物竣工前の青田売りの場合、内法面積が分からないことからパンフレット等には建築基準法による壁芯面積（外壁または戸界壁もしくは柱等の中心線で囲まれた部分の面積）により表示しています。通常、内法面積である登記面積の方が壁芯面積より6～10%少なくなっています。登記面積が壁芯面積より少なくても、売主である業者が清算義務を負うことはありませんが、買主に対しどちらの面積を表示したかを事前に説明することが必要です。

【ケーススタディ1】

売主東京一郎氏は、測量を依頼した土地家屋調査士とともに、売買対象地の隣接地所有者に立会いを求め、境界の確認を行いました。隣接地所有者の一人である浅倉氏は「境界の確認には応じるが『境界確認書』には絶対に押印しない。」と言っています。

媒介業者としては、どのような対応を行うべきでしょうか？

（解答と解説は85ページ【ケーススタディの解答と解説】）

8条（所有権移転の時期）

本物件の所有権は、買主が売買代金の全額を支払い、売主がこれを受領したときに、売主から買主に移転する。

民法上、所有権の移転は当事者の意思表示だけで移転するという原則が採用されています（民法第176条）。しかし、代金全額支払時に所有権移転というのが、取引の慣行、当事者の意思にも社会常識にも合致します。そのため、大多数の売買契約において、代金全額支払時に所有権が移転すると定められています。

本売買契約書でも、本条において、代金全額支払のときに所有権が移転するものと決めました。民法との関係では、特約の意味を持ちます。

9条（引渡し）

売主は、買主に本物件を売買代金全額を受領と同時に引き渡す。

2 買主は、売主に引渡確認書を交付して、前項の引渡しの確認を行うものとする。

(1) 引渡し

本条は、売主から買主に対する本物件の引渡しについて定めています。

引渡しとは、事実上の支配を移転することを意味します。建物では、普通は、鍵の授受により引渡しが行われます。土地では、鍵の授受のような物的なものがないので、引渡しが完了したことを確認する書面を作成、交付して、引渡しとしています。

第2項では、買主が引渡確認書を交付し、引渡しの確認を行うものとなりました。

(2) 同時履行

双務契約では、双方の債務が対価の関係に立ちますから、一方の債務だけが履行され、他方の債務が履行されないというのは不公平です。そのために、民法では、双務契約の当事者の一方が、相手方においてその債務の履行を提供するまでは、自己の債務の履行を拒むことができる権利（同時履行の抗弁権）を有するものとして（民法第533条）、相對する債務を同時履行の関係に立たせ、公平さを確保しています。相手方の債務が履行されなければ、自らの債務を履行しなくても、債務不履行の責任を負いません。

第1項は、本物件の引渡し、売買代金全額の支払いと同時履行の関係に立つことを明記しました。本物件の所有権移転登記申請手続については、第10条第1項で、同時履行の関係にあることを定めています。ともに売主から見た民法の同時履行の抗弁権の原則を確認した定めです。

買主からみた同時履行の定めについては条文は設けられていませんが、やはり、代金全額の支払いについて、引渡しおよび所有権移転登記申請手続への協力と同時履行の関係に立ち、引渡しおよび所有権移転登記申請手続への協力がなされなければ、買主は代金全額の支払い（残代金の支払い）を拒むことができます。

(3) 先履行の特約

売主の目的物の利用状況や買主の資金調達の関係などから、代金支払と引渡し・登記手続のいずれかを先に履行する契約をしたいと望まれることがあります。しかし、売買において、売主か買主かのいずれかの債務を先履行するという取扱いがなされると、たとえば、引渡しを先履行した場合に、代金支払債務が履行されないなどの紛争が生じるおそれがあります。媒介業者としては、当事者に、売主か買主かのいずれかの債務を安易に先履行にすることは適切ではないとアドバイスをするべきです。

ただし、公的融資を利用したり、買換えをするような場合は、買主の売買代金支払を後履行とせざるを得ないこともあります。その場合には、媒介業者としては、後日の売買代金支払が確実となる手段を確かめ、手続の流れを説明し、適切な特約を設けておかなければなりません（公的融資を受ける場合の先行登記について、第10条の解説（3））。

10条（所有権移転登記の申請）

売主は、売買代金全額の受領と同時に、買主の名義にするために、本物件の所有権移転登記申請手続きをしなければならない。

2 所有権移転登記の申請手続きに要する費用は、買主の負担とする。

(1) 所有権移転登記申請手続の義務

売主は、売買契約を締結することによって、買主に財産権を移転することが義務づけられます（民法第555条）。財産権の移転とは、買主の完全な権利行使を可能にすることですから、売主の義務には対抗要件を具備させることも含まれるのであり、民法においても、売主は、買主に対し、登記、登録その他の売買の目的である権利の移転についての対抗要件を備えさせる義務を負うと定められています（同法第560条）。第1項では、登記移転に関する売主の義務を明記しました。

登記手続に要する費用については、登記の利益を受ける者が負担すべきだと考えられます。民法では、弁済の費用について別段の意思表示がないときは、その費用は、債務者の負担とするとされており（同法第485条本文）、特約がなければ、所有権移転登記の申請手続に要する費用についても、売主負担とされる可能性もあります。そこで、第2項によって、所有権移転登記の申請手続に要する費用を買主が負担するものとしました。

なお、同項により買主の負担となるのは、所有権移転登記申請の手続費用です。所有権移転登記の前提として、売主の住所、氏名の表示変更登記、相続登記、建物滅失登記、抵当権抹消登記、分筆・合筆などの登記手続が必要になる場合には、これらは本来的に売主においてなすべき手続であって、そのための費用は、売主の負担となります。

(2) 必要書類

売主からの所有権移転登記申請には、売主において、①登記識別情報または登記済証（いわゆる権利証）、②登記原因証明情報、③印鑑証明書、実印などの準備をすることが必要になります。

① 登記識別情報は、数字とアルファベットなどの組合わせで作成された12文字の情報であり、所有権移転登記を行った者に対して、次の登記をするときに必要なパスワードという意味で付与されるものです。透かしの入ったA4タテの用紙に記載されています。「登記識別情報の通知を希望しない旨」の申し出をした場合、発行されません。

なお、平成17年不動産登記法改正（平成17年3月施行）により登記手続の方法（申請書類）が変わっています。それ以前に登記をした権利者の場合には、登記識別情報ではなく、登記済証（いわゆる権利証）によって移転登記がなされます。

② 登記原因証明情報は、登記の原因となった事実または法律行為とこれに基づき現に権利

変動が生じたことを証する情報です。

- ③ 印鑑証明書、実印は、本人確認を目的とする必要書類です。現在では、電子的な本人確認の方法も可能になっています。

(3) 公的融資を受ける場合の先行登記

住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）、年金の融資等の公的融資では、抵当権設定後でなければ融資が実行されないなどの制度上の制約から、所有権移転登記を先履行（残代金支払前に買主への所有権移転登記を済ませておくこと）し、買主のための抵当権設定登記後に融資が行われ、それをもって残代金を支払うとせざるを得ないことがあります。

そのような場合には、売主の代金債権を確実なものにするため、売主に融資金の代理受領権限を与え、売主が、直接に融資金を受け取るなどの方法がとられます。また、融資が実行されない事態に備え、買主への移転登記抹消のための書類を司法書士などが預かることもあります。

11条（物件状況の告知）

売主は、この契約締結時における本物件の状況について、別紙「物件状況等報告書」にて買主に告知するものとする。

2 売主は、本物件の引渡しのとしまでに、前項の「物件状況等報告書」の告知事項に変更が生じたときは、すみやかに買主にその変更を告知するものとする。

(1) 物件状況等報告書の意義

物件を購入しようとする者は、物件について、登記簿や建築確認などの書類を調べ、外見を確かめ、さらに、内見をすることによって、物件の価値を判断して、購入することを決めます。しかし、売買対象物件について、いくら慎重に調査をしても、物件において生活を営んでいたり、それまで所有して土地や建物を管理していた売主の側に、物件に関する情報が集中していることは明らかです。特に、宅地建物の過去の履歴や外部からは判明しない不具合などは、取引物件の売主や所有者でなければわかりません。

そこで、第1項において、売主から物件に関する情報を、別紙「物件状況等報告書」に記載することによって、買主に提供することになっています。

物件に関して、書面（告知書）による情報提供が望ましいことは、国土交通省の「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」でも、「その他の留意すべき事項」において、

『5 不動産の売主等による告知書の提出について

宅地又は建物の過去の履歴や性状など、取引物件の売主や所有者しか分からない事項について、売主等の協力が得られるときは、売主等に告知書を提出してもらい、これを買主等に

渡す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。

告知書の記載事項としては、例えば売買であれば、

- ① 土地関係：境界確定の状況、土壤汚染調査等の状況、土壤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
- ② 建物関係：新築時の設計図書等、増改築及び修繕の履歴、石綿の使用の有無の調査の存否、耐震診断の有無、住宅性能評価等の状況、建物の傾き、腐食等の存否又は可能性の有無、過去の所有者と利用状況
- ③ その他：消費生活用製品安全法（昭和48年法律第31号）第2条第4項に規定する特定保守製品の有無、従前の所有者から引き継いだ資料、新築・増改築等に関わった建設業者、不動産取得時に関わった不動産流通業者等
などが考えられ、売主等が知り得る範囲でこれらを記載してもらうこととなる。

なお、売主等の告知書を買主等に渡す際には、当該告知書が売主等の責任の下に作成されたものであることを明らかにすること』

とされています。

(2) 物件状況等報告のタイミング

物件情報等報告書は、購入を検討している者が、物件を購入するかどうか、また、いくらで購入するのかを決めるための前提となる情報となります。したがって、媒介業者としては、媒介の依頼を受けるときに売主に対してその作成を依頼するなど、できるだけ早い時期に、売主に作成をしてもらい、購入希望者に交付をするべきです。できれば案内前に交付がなされていることが望ましく、物件情報等報告書によって説明をしながら、案内をすれば、物件に対する購入希望者の理解を深めることができるでしょう。

なお、売主がいったん物件状況等報告書を作成して交付した後にも、記載もれや記憶違いが判明することもあります。その場合には直ちに報告内容を訂正する必要があります。

また、契約締結の後、引渡しの前に、漏水が発生するなど、新たな事象が生じることもあります。そのため、第2項では、引渡しのおきまでに告知事項に変更が生じたときには、すみやかに買主にその変更を告知するものと定めています。

(3) 契約不適合責任との関係

物件状況等報告書による告知は、売主が知るところについて購入希望者に情報提供をするものであって、売買の契約内容の前提となるものではありませんが、契約内容となるものではありません。たとえば、設備に不具合があると告知されていたとしても、設備の不具合について売主が責任を負わないものとして売買が成立しているかどうかは、別の問題です。

本売買契約書では、買主が引渡し時に知っていた契約不適合について売主は免責されると

定めていますが（第18条第6項）、告知書に書いてありさえすれば免責されるというわけではなく、不具合のある設備について、どのような状態で引渡しを行うのかは、売主と買主が話し合っただけで決める必要があります。

12条（付帯設備の引渡し）

売主は、別紙「設備表」の設備のうち「有」と記したものを、本物件引渡しと同時に買主に引き渡す。

2 売主は、買主に対し、設備について第18条に定める契約不適合責任を負わないものとする。

3 前項にかかわらず、売主は、買主に対し、引渡す設備のうち、「故障・不具合」欄に「無」とした「主要設備」については、使用可能な状態で引き渡すものとし、当該「主要設備」に故障・不具合があった場合、売主は、買主に対し、引渡完了日から7日以内に通知を受けた故障・不具合に限り、修補する責任を負う。

(1) 付帯設備の引渡し

建物には、照明器具、空調機器、瞬間湯沸器などの設備（付帯設備）が設置されています。これらの設備は、建物に付帯するものではありませんが、建物とは別の物です。売買対象が建物そのものだけなら、原則として、付帯設備は売買対象に含まれません。売主が引渡しの前に付帯設備を取り外し、そのうえで建物の引渡しを行うこともあります。

しかし、多くの売買では、建物に付帯する設備は、建物とともに、買主への引渡しが行なわれています。どこまでの範囲で売買対象に設備を含むのか、また、どのような状態で引渡しをするのか、引渡し後に売主が設備の不具合についてどのような責任を負うのかなどは、契約の定め方によることとなります。第1項では、買主に引き渡すべき設備を、別紙「設備表」で示しました。

なお、門、へい、庭木、庭石などは、一般的な言葉の使い方としては設備といえるかどうか疑問はありますが、本売買契約書では、別紙設備表のなかの「その他の設備」に含まれるものとして取り扱っています。

※ 建築基準法第2条第1号の定義規定では建築物には建築設備を含むとされている。

※ 「価格査定マニュアル（戸建住宅）」では、建物本体と設備のそれぞれについて部位別に査定することになっており、設備が有償で譲渡されることが前提となっている。

(2) 付帯設備の契約不適合責任

本売買契約書では、売買対象物件の契約不適合責任について、第18条において、民法の定め（民法第562条～第564条）を基本としたうえで、これに若干の修正を加えて、売主が責任を負うものとしています。しかし、既存（中古）建物では、付帯設備は経年により劣化し、機能が衰えています。売主に新品と同様の履行の追完（修補）や損害賠償などの責任を負担させることは、実態に即しておらず、また、公平ではありません。そこで、第2項では、設

備については、売主は第18条に定める契約不適合責任を負わないものとした。

とはいえ、別紙「設備表」では、設備を主要設備とその他の設備に分け、引き渡すべき設備を決めたうえで、設備の「有・無」に加え、「故障・不具合」の「有・無」の欄を設けて、その状況を記載するものとしています。そして、主要設備は、給湯関係、水回り関係、空調関係等であって、建物内での生活の基本を支える設備です。これらの設備に関して故障・不具合なしとして売買契約を締結したのに、引渡しを行ったところ故障・不具合があったと言う場合には、買主は重大な不利益を被ります。そのため、第2項で、原則としては設備について売主の契約不適合責任を否定しつつも、第3項によって、「故障・不具合」欄に「無」とした「主要設備」については、売主に使用可能な状態で引き渡す義務を課し、故障・不具合があった場合には、売主が修補しなければならないものと決めました。ただし、設備が経年で劣化している状況を考えれば、売主に責任を負わせる期間には制限を加える必要があります。売主が修補の責任を負うものを、引渡完了日から7日以内に通知を受けた故障・不具合に限っています。

(3) 消費生活用製品安全法（消安法）

平成19年11月21日公布の「消費生活用製品安全法の一部を改正する法律」（平成21年4月1日施行）により、経年劣化が原因で生命や身体に重大な危害を及ぼすおそれが多いと認められ指定された特定保守製品（平成21年4月1日以降に製造・輸入された、ガスや石油、電気を熱源とする瞬間湯沸器、ふろがま等の9品目）の付帯する建物を媒介する場合、媒介業者はその引渡しに際し、買主に所有者情報の提供の必要性等の一定の事項を説明し、特定保守製品の保守に関する情報が円滑に伝わるよう努めなければなりません。

具体的には、「設備表」に、特定保守製品の「有・無」欄を設けて、説明する等の方法によるものとします。

参考 消費生活用製品安全法の一部を改正する法律

1. 要 旨

ガスや石油、電気を使用する製品であって、長期間使用することによる経年劣化が原因で生命または身体に対して特に重大な危害を及ぼすおそれが多いと認められる製品のうち、適切な保守を促進することが適当なものとして政令で定める次の9品目を「特定保守製品」とし、その適切な保守の推進の実現を図るために、特定保守製品の製造・輸入業者（特定製造事業者等）、販売事業者等（宅建業者を含む）、関連事業者（不動産の媒介業者等）、消費者等（所有者）のそれぞれが適切に役割を果たして経年劣化による製品事故を防止することを目的として改正された（平成19年11月21日公布、平成21年4月1日施行）。

《 特定保守製品 》（施行令 別表第三）

- ① 屋内式の都市ガス用瞬間湯沸器
- ② 屋内式の液化石油ガス用瞬間湯沸器
- ③ 石油給湯機…「ボイラー」や「ふろがま」と称して販売されているものであっても、給湯機能は何らかの形で備わっているものであれば、屋内式、屋外式とも対象。
- ④ 屋内式の都市ガス用ふろがま
- ⑤ 屋内式の液化石油ガス用ふろがま
- ⑥ 石油ふろがま（屋内式、屋外式とも対象。）
- ⑦ 電気食器洗機（ビルトイン式）…システムキッチンに組み込むことができるように設計されたものであって、熱源として電気を使用するものに限る。
- ⑧ 石油温風暖房機（密閉燃焼式）
- ⑨ 浴室用電気乾燥機…ガスで沸かした温水を利用するタイプのものは対象外。なお、浴室用電気乾燥機には、換気機能がないものや、暖房機能がないものもあるが、乾燥機能を有するものは全て対象となる。

2. 「特定製造事業者等」の義務・責務

(1) 特定保守製品への表示等の義務

特定製造事業者等は、製品の設計標準使用期間および点検期間等を「特定保守製品」に表示するとともに、当該特定保守製品の所有者がその氏名および住所等の「所有者情報」を提供するための「書面」（所有者票）を当該製品に添付しなければならない。

- (2) 所有者情報に係る名簿等を作成し適切な管理をしなければならない。
- (3) 設計標準使用期間内に、所有者に対して点検の通知および点検実施をしなければならない。

3. 不動産販売業者・媒介業者の不動産の引渡し時の説明義務等

(1) 不動産販売業者の義務

特定保守製品取引事業者である不動産販売事業者は、不動産売買に付随して特定保守製品の所有者となる者に対して、当該特定保守製品の引渡しに際して、次の所有者票に記載されている内容の必要性を説明（法定説明事項）し、特定保守製品の所有者の制度に関する理解を深めるための役割を担うものとする。ただし、当該特定保守製品の点検期間が経過している場合その他正当な理由がある場合は、除外される。

なお、説明の相手は一般消費者に限定しない（賃貸等の事業者を含む）。また、説明すべき時期は、引渡しと時間的に先後することは許されるが、時間的に密接であることが必要。

所有者票に記載される「法定説明事項」の記載例

この製品は、平成21年4月1日施行の「消費生活用製品安全法の一部改正法」において「特定保守製品」に指定されたもので、この製品の所有者には、同法上、次のことが求められています。

- ① この製品は、経年劣化により危害を及ぼすおそれがあるため、点検期間（有償の法定点検）に点検を行うなどの保守を行うことが求められていること
- ② 本製品に同梱の「所有者票」を送付するなどにより、この製品の製造・輸入事業者にも所有者登録することが求められていること
- ③ 上記所有者登録の情報に基づいて、この製品の製造・輸入事業者から、点検期間の始まる時期に、法定点検の通知を受けることになっていること
- ④ 所有者登録の情報に変更があった場合は、変更の登録が求められていること（裏面の所有者登録の連絡先又は製品に表示の連絡先宛てに連絡）

(2) 不動産の媒介業者等の責務

関連事業者である不動産の媒介業者等は、特定保守製品の所有者に対して、点検等の保守や所有者情報の提供（登録・変更）等の必要性についての情報提供を行い、所有者の取り組みをサポートするための役割を担うものとされている。

具体的には、売主から買主に渡される建物の「設備表」に、特定保守製品の「有無」に関する記載欄を設けて、当該設備表の脚注等に、次の事項を明記する等の方法により説明し、売主から買主に特定保守製品の保守に関する情報が円滑に伝わるよう努めなければならないとしている。

- ① 特定保守製品の所有者は、当該製品の特定製造事業者等に所有者情報の提供（登録・変更）が求められていること
- ② 特定保守製品の点検期間内に点検を行うことが求められていること
- ③ 特定製造事業者等への連絡先は製品に表示されていること

4. 所有者の点検その他の保守に関する事項の通知等

- (1) 特定保守製品の所有者は、所有者登録のため、製品に同梱されている「所有者票」等により特定製造事業者等に対して所有者情報を提供（登録・変更）する責務を負うものとされている。
- (2) 特定保守製品の所有者は、特定保守製品の保守に関する情報を収集し、点検期間に点検を行う等その保守に努めるものとされている。

13条（負担の消除）

売主は、本物件の所有権移転の時期までに、抵当権等の担保権および賃借権等の用益権その他買主の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担を消除する。

(1) 完全な所有権の行使を阻害する負担を消除する義務

売主は、売買契約によって、買主に対して、財産権を移転することが義務づけられます

(民法第555条)。財産権を移転するためには、買主の完全な権利行使を可能にすることを要しますから、売主の義務には所有権の行使を阻害する負担を消除する義務が含まれます。完全な所有権の行使を阻害する要因には、物理的に土地上に存する設備や工作物、および、法律的に土地に存する地役権、地上権や、土地・建物に存する抵当権など第三者の権利があります。これらの負担が付着するときは、売主は所有権移転までに契約内容に従ってそれらを除去・抹消し、引き渡さなければなりません。

本条は、本物件の所有権移転の時期までに負担を消除する義務を明記しました。所有権移転の時期については、第8条に定めがあります。完全な所有権の行使を阻害する負担を消除するための費用は、売主の負担です。

(2) 負担の付いた状態のままでの売買

売買契約では、完全な所有権の行使を阻害する要因の除去が売主の義務ではありますが、買主が、所有権の行使阻害要因をそのまま受け入れて、売買の前提条件として契約が締結されることもあります。たとえば、投資用の物件では、売買対象について賃貸借契約が締結されて賃借人がいて、買主が賃貸人の地位を承継することを目的として売買契約が締結されます。そのような契約においては、契約書の特約欄に、物件を対象として設定されている賃貸借契約の具体的な内容など、売買契約の前提としている状態を明記しておかなければなりません。

(3) 越境物の取扱い

隣地から売買対象地に越境している建物、工作物、設備などの越境物がある場合、越境物は所有権の完全な行使を阻害する負担ですから、本来、売主はこれを取り除いてから、買主に引渡しをする義務があります。しかし、隣地からの越境物は、建物外壁や屋根、塀など永続的な存在を前提とする物の一部であることが多く、また、越境物の除却には隣地の所有者や占有者などの協力も必要になります。したがって、通常の場合は、売主が越境物を現実に取り除いて買主に引き渡すことが現実的とは言えません。

そこで、隣地からの越境物については、越境の状態を容認したままで引渡しを行うという取決めがなされることも一般的です。そのよう場合の特約の例については、第27条の解説、ロ 特約の例、(3)13条関係（越境物）に掲載しています。

14条（印紙代の負担）

この契約書に貼付する収入印紙は、売主・買主が平等に負担するものとする。

印紙税法によって課税物件とされる文書には、印紙税が課されます（同法第2条）。

売買契約書および領収証は課税文書です（同法別表第一、課税物件表の適用に関する通則

6、一・十七)。複数の契約書を作成する場合、それぞれの契約書に課税されます。

民法では、売買契約の費用は当事者双方が等しい割合で負担すると定められており（民法第558条）、本条はこの原則を確認した定めです。

15条（公租公課）

本物件に対して賦課される公租・公課は、引渡し日の前日までの分を売主が、引渡し日以降の分を買主が、それぞれ負担する。

2 公租・公課の分担の起算日は、標記期日（F）とする。

3 公租・公課の分担金の清算は、残代金支払い時に行う。

(1) 公租公課の分担

固定資産税、都市計画税など土地建物に課される税金が、公租公課と言われます。

固定資産税、都市計画税は1月1日現在の固定資産課税台帳の登録名義人に対して課税されますが、年の途中で所有者が変更した場合の清算の方法については、両当事者間で決めておく必要があります。一般的な負担の区分の基準日としては、目的物の引渡しの前日までは売主の負担とし、引渡し当日以降は買主の負担としています。本条でも、第1項で引渡しの前日までの分を売主が、引渡し日以降の分を買主が、それぞれ負担すること、第3項で分担金の清算は、残代金支払時に行うことを、それぞれ明記しました。

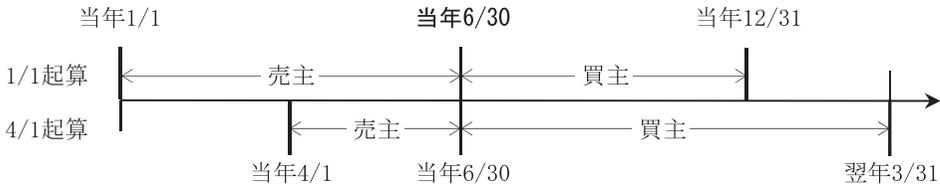
(2) 公租・公課の分担金額を計算するための起算日

公租・公課の分担金額を計算するための「起算日」について、1月1日とする方式（1月1日現在の所有者に対して4月1日以降に課税される税金が、1/1～12/31に対応する税金と考える）と、4月1日とする方式（4/1～3/31に対応する税金と考える）があり、このいずれを採用するかは、取引当事者の合意で定めることになります。多くの場合、関東地方の取引では起算日を1月1日とし、関西地方での取引では起算日を4月1日としているようです。

〔1月1日起算日と4月1日起算日の計算方法の違い〕

(前年度公租公課年額 328,500円、当年度公租公課年額 365,000円とする。)

〈ケース1〉 当年6月30日に引渡しがあった場合



- ① 1月1日起算日のとき (「当年度」を当年1/1～当年12/31と考える。)
 - 売主は 当年1/1～当年6/29の180日/365日 180,000円を負担します。
 - 買主は 当年6/30～当年12/31の185日/365日 185,000円を負担します。
- ② 4月1日起算日のとき (「当年度」を当年4/1～翌年3/31と考える。)
 - 売主は 当年4/1～当年6/29の90日/365日 90,000円を負担します。
 - 買主は 当年6/30～翌年3/31の275日/365日 275,000円を負担します。

〈ケース2〉 当年1月31日に引渡しがあった場合



- ① 1月1日起算日のとき (「当年度」を当年1/1～当年12/31と考える。)
 - 当年度分 365,000円を
 - 売主は 当年1/1～当年1/30の30日/365日 30,000円を負担します。
 - 買主は 当年1/31～当年12/31の335日/365日 335,000円を負担します。
 - (ただし、清算は納付書到着後となります。)
 - なお、前年度分は当然売主が全額負担します。
- ② 4月1日起算日のとき (当年1月31日は「前年度」に属すると考える。)
 - 前年度分 328,500円を
 - 売主は 前年4/1～当年1/30の305日/365日 274,500円を負担します。
 - 買主は 当年1/31～当年3/31の60日/365日 54,000円を負担します。
 - 当年度分以降は買主負担となりますが、当年度の固定資産税・都市計画税の納付書は売主(当年1/1現在の所有者)宛に送付されますので、到着後買主より売主に対し365,000円を支払うこととなります。

不動産売買契約における公租公課の分担金（未経過固定資産税等）は、売主が消費税課税業者などである場合、消費税法上どのように取り扱われるのでしょうか。

不動産売買の際に、売買当事者の合意に基づき固定資産税・都市計画税の未経過分を買主が分担する場合の当該分担金は、地方公共団体に対して納付すべき固定資産税そのものではなく、私人間で行う利益調整のための金銭の授受であり、不動産の譲渡対価の一部を構成するもの（対価として收受し、又は收受すべき一切の金銭）として課税の対象となります（基通10-1-6）。したがって、たとえば売買代金1億円の場合、公租公課を清算すると、税法上は売買代金が1億円を超えることになるので注意が必要です。

消費税法第2条第1項第8号、第28条第1項、消費税法基本通達10-1-6

16条（収益の帰属・負担金の分担）

本物件から生ずる収益の帰属および各種負担金の分担については、前条第1項および第3項を準用する。

不動産は、その利用方法として、所有者が自ら利用するほか、賃貸によって収益を生じせるという方法によっても利用がなされます。収益は、主に賃貸収入であり、賃貸収入は、期間に応じて生じます。賃貸収入の生じる物件が売買されるときには、収益の帰属についても、売主と買主で取り決めておくべきです。

本条は、前条第1項と第3項を準用するものとししました。同条第1項により、引渡日の前日までの分を売主が、引渡日以降の分を買主が、それぞれ取得し、同条第3項により、その清算は残代金支払時に行うことになります。

本条では、各種の負担金も、収益と同様の方法により分担することとしています。

17条（引渡し前の滅失・損傷）

本物件の引渡し前に、天災地変その他売主または買主のいずれの責めにも帰すことのできない事由によって本物件が滅失し、売主がこれを引き渡すことができなくなったときは、買主は売買代金の支払いを拒むことができ、売主または買主はこの契約を解除することができる。

2 本物件の引渡し前に、前項の事由によって本物件が損傷したときは、売主は、本物件を修復して買主に引き渡すものとする。この場合、修復によって引渡しが標記の期日（E）を超えても、買主は、売主に対し、その引渡し延期について異議を述べることはできない。

3 売主は、前項の修復が著しく困難なとき、または過大な費用を要するときは、この契約を解除することができるものとし、買主は、本物件の損傷により契約の目的が達せられないときは、この契約を解除することができる。

4 第1項または前項によって、この契約が解除された場合、売主は、受領済の金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない。

(1) 双方無責の事由による引渡し前の滅失・損傷

本条は、引渡し前に、双方無責の事由（売主と買主のいずれも責任でもない事由）によって売買目的物件が滅失・損傷したときの取扱いの定めです。双方無責の事由としては、火災（類焼など）、地震、台風などが想定されます。

(2) 引渡前の滅失

第1項は、買主が売買代金の支払いを拒むことを認めるとともに、買主と売主の両方に契約の解除権を付与しました。

ところで、民法には、当事者双方の責めに帰することができない事由によって債務を履行することができなくなったときは、債権者は、反対給付の履行を拒むことができると定められており（民法第536条第1項）、売買において、双方無責の事由によって売買目的物件が滅失した場合には、買主は売買代金の支払いを拒むことができます。さらに、売買代金の支払いを拒むだけでは、その支払義務はなくなり、支払義務を消滅させるためには、契約解除が必要です。契約解除については、債務の全部の履行が不能であるときには、債権者は催告をすることなく直ちに契約の解除をすることができるとされています（民法第542条第1項第1号）。買主の支払拒絶と解除についてみると、本条第1項は、これらの民法の定めを確認し、具体化するものとなっています。

なお、契約を解除するためには、債務者の帰責事由は不要です。全部の履行不能が双方無責の事由による場合にも債権者が契約を解除できるというのは、民法の考え方に沿ったものです。

また、本条は、売主の解除権も認めています。売主の解除権については、自らの債務を履行できなくなった者からの解除であって、やや奇異にうつるかもしれませんが、物件が滅失した以上は売買代金を受領することができなくなっています。そのため、売主にも契約の拘束力を免れさせる方策を認めることは合理的と考えられることから、本条では、売主についても解除権を認めています。

契約の解除がなされた場合には、第4項により、売主は、受領済の金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければなりません。

(3) 引渡前の損傷

売主は売買における基本的義務として契約に適合した状態で目的物を引き渡さなければなりませんから、自らに責任のない事由によって売買目的物件が損傷したとしても、売主の物件引渡し債務に影響することはなく、売主は、物件を修補したうえで、契約に適合した状態にして、買主に引渡しをする義務を負います。第2項前段は、このことを確認するために、前項の事由、すなわち双方無責の事由によって物件が損傷したときは、売主がこれを修復し

て買主に引き渡すものと決めました。

この場合には、修復によって引渡しの日日を超えることがあっても、期日に引渡しをすることができなかったのは売主の責任ではありませんから、この遅延による不利益は買主において甘受するべきであると考えられることから、第2項後段では、買主は引渡しの延期に異議を述べることができないと定めています。

(4) 引渡前の損傷における解除権

第2項は、引渡前に物件が損傷したときに売主に物件の修復を義務づけていますが、たとえ修復が可能であっても、修復が著しく困難なとき、または過大な費用を要するときにまで売主に修復を強いるのは、売主にとって酷です。そこで、第3項前段は、売主は、前項の修復が著しく困難なとき、または過大な費用を要するときは、この契約を解除することができるものとししました。

また、買主にとっても、売主が物件を修復して引渡しをすることが可能だとしても、引渡しが遅延するなどして、買主が契約をした目的を達することができないという状況が想定されます。そこで、第3項後段では、買主は、本物件の損傷により契約の目的が達せられないときは、この契約を解除することができるものと決めました。

第3項によって、売主または買主が解除をした場合には、第4項によって、売主は、受領済の金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければなりません。

(5) 滅失・損傷の時期と責任について

引渡しを行った後、決済未了のうち（売買代金の支払前）に、双方無責の事由によって滅失・損傷した場合、本条の適用場面ではありません。その場合に関しては、民法において、買主は、滅失または損傷を理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができず、買主は、代金の支払を拒むことができない、と定められており（民法第567条第1項）、この条文の規律によって取り扱われることになります。また、引渡し前の滅失・損傷について、売主または買主に責任がある場合には、次の取扱いとなります。

① 売主に責任がある場合

目的物が滅失すれば売主の債務は履行不能になります。そして、債務の履行不能について、債務者に帰責事由があるときは、債務者は本来の債務の履行に代わる損害賠償債務を負担します。本来の債務の履行に代わる損害賠償債務と、反対債務（売買では、売買代金債務）が、同時履行の関係に立ちます。

次に、物件が損傷しても売主の引渡し債務には影響を及ぼしません。損傷箇所を補修したうえで、約定の引渡期日までに、契約に適合する物件を買主に引き渡さなければならま

せん。

② 買主に責任がある場合

民法には、債権者の責めに帰すべき事由によって債務を履行することができなくなったときは、債権者は、反対給付の履行を拒むことができないと定められています（民法第536条第2項）。滅失と損傷のいずれにおいても、買主に責任がある事由によって契約に適合した物件の引渡しをすることができなくなった場合に、売買代金に影響することはなく、買主は売主に対して、約定の代金支払時期において、売買代金を全額支払わなければなりません。

(6) 目的物が遠隔地の場合の現地確認の重要性

ところで、目的物が遠隔地に存在する場合であっても、売主・仲介業者は現地を確認したうえで、契約を成立させなければなりません。現地を確認することなく契約を成立させてしまうようなことがあると、買主が物件の状況について誤解したままで締結した売買契約について、説明義務違反の問題が生じることもあり得ます。また、いったん契約締結がなされた後であっても、本条に定めるような物件の滅失や損傷の問題が起こっていることもあり得ます。契約前に現地を確認していたとしても、引渡し前に違う状況が生じていたような場合には、これを買主に伝えるとともに、売買契約の円満な決済と引渡し後のトラブルを予防するために、適切な対応をとることが必要になります。売主・仲介業者は、契約前に現地を確認するとともに、契約後にも、あらためてもう一度、現地を確認しておかなければなりません。

18条（契約不適合責任）

引き渡された本物件が種類または品質に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であるときは、買主は、売主に対し、本物件の修補を請求することができる。この場合、売主または買主は、相手方に対し、修補の方法に関し協議の申し入れをすることができる。

2 引き渡された本物件に契約不適合があるときは、その契約不適合がこの契約および取引上の社会通念に照らして売主の責めに帰することができない事由によるものを除き、買主は売主に対し、修補に代え、または修補とともに損害賠償を請求することができる。

3 引き渡された本物件に契約不適合があるときは、買主は、売主に対し、相当の期間を定めて本物件の修補を催告し、その期間内に履行がないときは、この契約を解除することができる。ただし、この契約解除は、その契約不適合によりこの契約を締結した目的が達せられないときに限りできるものとする。

4 買主が前項に基づきこの契約を解除し、買主に損害がある場合には、その契約不適合がこの契約および取引上の社会通念に照らして売主の責めに帰することができない事由によるものを除き、買主は、売主に対し損害賠償を請求することができる。この場合、標記の違約金（H）の定めは適用されないものとする。

5 買主は、第1項の修補請求に基づく修補がなされない場合であっても、売主に対し、売買代金の減額請求はできないものとする。

6 買主は、本物件の引渡しの時までには契約不適合があることを知っていた場合、または本物件の引渡し後、標記（L）に定めた期間を経過するまでに売主に本物件に契約不適合がある旨を通知しなかった場合、売主に対して本条に定める権利を行使できないものとする。

(1) 契約不適合責任の概要

引き渡された目的物について、契約の内容に適合しない欠陥があることを、契約不適合といいます。従前は、物の欠陥には瑕疵という用語をあてていましたが、令和2年（2020年）4月に施行された現行民法では、瑕疵という用語を使っていません。また、売主の担保責任の法的性格については、民法改正前には契約責任とは別の法定責任とする考え方を採るのが一般的であったところ、現行民法では、契約で定めた内容に適合した目的物件を引き渡さなかった債務不履行責任である契約責任と捉えています。

本条では、現行民法にあわせて、瑕疵という言葉を使わず、かつ、契約責任であることを前提に、目的物に欠陥がある場合の売主の担保責任に関し、第1項で追完（修補）請求を、第2項で損害賠償請求を、第3項で解除を、それぞれ定めました。

目的物の欠陥には、物理的な欠陥（たとえば、建物の雨漏り・シロアリ・耐震強度の不足、土地については土壤汚染、地中障害物の存在など）、法律的な欠陥（たとえば、法令等の制限により取引物件の自由な使用収益が阻害されているような場合など）、心理的な欠陥（たとえば、取引物件で過去に自殺や殺人事件、火災、忌まわしい事件・事故などがあり、心理的な面において住み心地の良さを欠く場合など）、環境的な欠陥（たとえば、近隣からの騒音・振動・異臭・日照障害や、近くに反社会的組織の事務所があって安全で快適な生活が害されるおそれが高いような場合など取引物件を取り巻く環境に問題がある場合など）があります。契約書の作成方法としては、契約不適合責任の範囲を列挙する方法もありますが、重要な事項のすべてを列挙しきれないものではありません。列挙したもの以外の不適合であって、買主にとって重要なものが売主の契約不適合責任の範囲外となることは不適切だと考えられるので、本売買契約書では、契約不適合責任の範囲を列挙する方法を採らないものとしています。

（なお、付帯設備の契約不適合責任については第12条を参照のこと）

(2) 追完（修補）請求

第1項は、追完（修補）請求の定めです。

民法は「種類、品質又は数量」の契約不適合のときに「目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡し」による履行の追完請求を認めています（民法第562条第1項本文）、本条第1項前段は、引き渡された本物件につき、種類または品質に関して契約不適合があるときは、買主は、売主に対し、修補を請求することができることと定め、担保責任の対象から数量をはずし、かつ、追完方法を修補に限っています。

ここで数量の契約不適合を担保責任の対象に含めていない理由は、本売買契約書では、土地について確定測量図によって売買代金の清算がなされるのであって（第7条第1項）、数量（面積）の契約不適合が生じることはないからであり、建物については、面積が表示され

ていてもそれは売買対象を特定するためであって数量（面積）の契約不適合を問題とするのは売買契約における当事者の合理的な意思に沿わないと考えられるからです。

また、追完方法を修補に限っているのは、土地や建物は売買対象としては特定の物であるために、代替物の引渡しは想定されず、修補を認めれば不足分の引渡しは通常は想定されないからです。

加えて、第1項後段は、修補の方法に関して、売主または買主に、相手方に対する協議の申入れをすることを認めました。これは、修補の対象がすでに買主に引き渡された土地や建物であって、買主が使用中であることに鑑みて、買主の使用に支障が少なく、売主にとってもスムーズに修補ができる方法につき、両者が話し合っただけで検討をすることが必要であることから、設けられた定めです。売主は修補について誠意をもって対応しなければなりませんし、買主は売主の修補に協力する必要があります。

なお、契約不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、追完（修補）の請求をすることはできません（民法第562条第2項）。

(3) 損害賠償請求

第2項は、損害賠償請求の定めです。

民法は、債務者がその債務の本旨に従った履行をしないときは、債権者は、これによって生じた損害の賠償を請求することができるとしたうえで（民法第415条第1項本文）、売買の買主においても、債務不履行による損害賠償を請求しうることを規定しています（民法第564条）。本条第2項では、買主は売主に対し、修補に代え、または修補とともに損害賠償を請求することができるものとして、買主が民法で認められる損害賠償請求権を行使できることを確認しました。修補請求をせずに損害賠償を請求することも、修補請求をしたうえで損害賠償を請求することも、いずれも可能であることから、「修補に代え、または修補とともに」という文言を付加しています。

損害賠償請求については、民法第415条第1項ただし書きでは、債務者の責めに帰すことができない事由による債務不履行の場合には損害賠償請求できないとしていることに対応し、本条第2項でも、契約不適合が売主の責めに帰すことができない事由によるものである場合を除外しています。

(4) 解除

第3項および第4項は、解除の定めです。

民法は、当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、契約の解除をすることができるとしたうえで（民法第541条本文）、売買の買主においても、債務不履行による解除をなしうることを規

定しています（民法第564条）。第3項では、これらの民法の規定を受け、本物件に契約不適合があるとき、買主は相当の期間を定めた修補の催告を行い、期間内に履行がないときは、契約を解除することができるものと定めました。

もっとも、民法では債務不履行による契約解除の一般ルールとして、債務の不履行が軽微であるときには契約の解除はできないとしていることから（軽微基準。民法第541条ただし書き）、債務不履行責任である契約不適合責任による解除の場合にもこの基準が求められます。しかしながら、第3項では、軽微基準を採用せず、契約不適合により契約を締結した目的が達せられないときに限って契約を解除できるものとしています。軽微基準を採用しなかったのは、土地建物の売買では契約の目的が達成できるときには解除を認めるべきではないと考えられるところ、目的が達成できるかどうかで解除の可否を決めるというのは不動産取引では定着した考え方である一方、債務の不履行が軽微であるかどうかというのは、今般の民法改正ではじめて条文に採用された法理であって、実務において、どのような不適合が軽微かを判断することが難しく、事例の集積もまだないため、その内実が不明確であることから、瑕疵担保責任で浸透していた「目的が達せられないとき」を採用したものです。

第4項は、契約解除をした場合でも、買主に損害が生じており、契約不適合について売主に責任があれば、買主は損害賠償を請求できることを定めました。なお、第20条には、債務の履行がなされない場合の違約金が定められ、それは損害賠償額の予定を兼ねていますが、本条第3項による解除は、引渡しなどの本来の債務の履行はなされたけれども引き渡された物件が契約に適合していない場合の規定であって、本条第3項による解除の場合には第20条は適用されません。そのために、本条第3項による解除にともなう損害賠償の請求をしようとするときには、買主は、契約不適合によって損害が生じたこと、および、生じた損害の額を立証することが必要となります。契約不適合によって損害を生じたことが立証できなければ損害賠償を請求することはできませんし、また、請求をなすうる損害の額も、証拠によって立証された額がその限度となります。第4項後段には、「この場合、標記の違約金（H）の定めは適用されない」として、このことが確認的に規定されています。

(5) 代金減額請求

民法は、契約不適合の場合において、買主が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、買主は、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができるものと定めています（代金減額請求権。民法第563条第1項）。しかし、代金減額請求権は、今般の民法改正によって新たに創設された買主保護の手法であり、どのような場合に権利を行使できるのか、権利行使をする場合に減額される代金の額をどのようにして算定するのかなど、いずれも明らかではありません。そのため、第5項では、修補請求に基づく修補がなされない場合であっても、売主に対し、売買代金の減額請求はできないもの

としています。買主が修補を請求しても売主が修補をしない場合には、損害賠償の請求および、解除権の行使によって、買主の保護を図ることになります。

(6) 契約不適合責任の制約

① 買主が、本物件の引渡しの時までに契約不適合があることを知っていた場合

第6項では、買主が、本物件の引渡しの時までに契約不適合があることを知っていた場合には、本条による契約不適合責任を行使することができないものとなりました。改正民法では、旧民法の瑕疵担保責任の要件であった「隠れた」という要件が撤廃され、買主が契約不適合を知っていたかどうかは問われなくなり、仮に、知っていても契約不適合責任を追及できることとなりました。しかし、買主が引渡し時点で契約不適合があることを知っていたにもかかわらず、引渡し後に契約不適合責任を追及し、売主が責めを負うのでは公平性を欠きます。そこで、本売買契約書では、買主が引渡しの時までに契約不適合があることを知っていた場合には、本条に定める権利を行使できない特約とし、買主の権利行使について一定の制限を設けました。なお、買主が引渡し時点までに契約不適合を知り、売主に修補の要求をしたが、引渡しまでに修補する時間的余裕がなく、売主が引渡し後に修補をすることに合意したような場合は、引渡し前に売主の義務（修補）を追加する契約条件の変更に当たります。もし、引渡し後に売主が修補しないときは、本来の契約違反（債務不履行）として責任追及することになり、本条の引渡し後の契約不適合の問題ではありません。また、買主が修補を求めずその不適合の内容を容認して引渡しを受けるとする場合もあり得ます。したがって、売主が引渡し後に修補する、または買主が容認する等、売買契約締結後に売主・買主が合意した内容を記録・確認するため、別途、変更契約書または覚書を交わす等の対応が引渡し後のトラブルを防ぐために必要です。

② 売主への通知期間

買主が担保責任を追及することができるとしても、期間の制限を受けず、いつまでも責任の追及ができるとすると、売主の地位が安定しません。そこで、買主の保護と売主の利益の均衡を図るため、第6項では、一定期間が経過した後は、買主は、売主に対して責任を追及することができなくなるものとなりました。ここで、一定期間が経過するまでに買主がなすべき行為は、権利の行使ではなく、契約不適合がある旨の「通知」です。一定期間内に通知をしておけば、損害賠償請求や解除については、その後に行ってもかまわないということになります。

なお、民法には、種類または品質の契約不適合について、買主がその不適合を知った時から1年以内にその旨を売主に通知しないときは、買主は、その不適合を理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができな

いと定められています（第566条本文）。第6項は、この条項に対応する形で設けられ、買主による通知を「物件引渡し」から一定期間とし、その期間について、売買契約を締結するに至った事情を考慮し、当事者の合意によって自由に決められるものとした特約です。したがって、売買契約における法律関係のすみやかな安定を図ろうとする場合には、その期間を短く（たとえば、3ヵ月、6ヵ月など）、また、買主をより手厚く保護しようとする場合には、その期間を長く（たとえば、9ヵ月、1年など）に設定することになります。

③ 売主が悪意または重過失の場合

売主が引渡しの時にその不適合を知り、または重大な過失によって知らなかったときは、民法の規定では買主の通知期間の制限がなくなり（第566条ただし書き）、買主は消滅時効に掛かるまで（不適合を知った時から5年、または引渡しを受けた時から10年のいずれか早いほう）に契約不適合の請求（権利行使）をすることができます。（民法第166条第1項）。本条は、売主が悪意または重過失の場合については何ら規定しておりませんので、民法の原則的規定が適用されることとなります。すなわち、買主が不適合を知らなかった（善意）ときは本条第6項の適用はなく、民法の規定どおり債権の消滅時効が適用される取扱いとなります。しかし、たとえ売主が悪意または重過失だとしても買主が知っていた（悪意）ときは本条第6項が適用され、買主は売主に対し権利行使はできません。

引渡し時の売主	引渡し時の買主	民法第566条	本条第6項の適用の有無
善意	善意	知った時から1年以内に通知（566条本文）	6項適用（標記Lに定めた期間までに通知しなかった場合に該当）
善意	悪意	知った時から1年以内に通知（566条本文）	6項適用（買主悪意の場合に該当）
悪意または重過失	善意	通知期間の制限なし（566条ただし書き）	6項適用なし（標記Lの通知期間は適用されず、債権の消滅時効が適用される）。
悪意または重過失	悪意	通知期間の制限なし（566条ただし書き）	6項適用（買主悪意の場合に該当）

物件状況等報告書や設備表に不具合がある旨を記載していたとしても、そのことがそのまま契約内容になるわけではありません。売主が契約不適合責任を負うかどうかは、物件状況等報告書や設備表の記載や、契約時における買主の認識などをあわせて考慮し、どのような状態で引き渡すことが当事者の合理的な意思にかなうのかが検討されることとなります。契約締結時に契約不適合が判明している場合は、買主はその内容を容認して買い受ける等の特約条項を設け、契約不適合に該当しないとする対応が必要です。

なお、本売買契約書は、個人間の住宅売買を前提としたものです。売主が宅建業者や消費者契約法の事業者である場合等契約不適合責任が強行規定となる場合には適用できないことに留意する必要があります。

(7) 調査の重要性

土地建物の売買において、契約不適合は、最も多くみられるトラブルです。契約不適合によるトラブルを未然に防止するためには、媒介業者の調査が重要になります。媒介業者は、宅建業法上調査が義務づけられている事項に加え、購入希望者の購入目的や動機、関心をもっている事項、あるいは、購入後に不利益を受ける可能性のある事項について、十分な注意をもって調査を行い、その調査結果を購入希望者に伝えなければなりません。仮に調査によって判明しなかった場合には、調査をしたけれども判明をしなかったことを伝えるべきです。

媒介業者は売主と買主が、どのような意図をもって、どのような契約をしようとしているのかを正しく把握し、必要事項を的確に説明したうえで、契約内容となるものを適切に契約条項として記載した契約書を作成し、契約の成立に向けて業務を行うことによって始めて、媒介業者がその役割を果たすことができます。

参考 宅建業者が売主の場合

宅建業者が売主の場合、宅建業法では、「宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地または建物の売買契約において、その目的物が種類または品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任に関し、民法第566条に規定する期間についてその目的物の引渡しの日から2年以上となる特約をする場合を除き、同条に規定するものより買主に不利となる特約をしてはならない。」と定めたとえで（宅建業法第40条第1項）、この規定に反する特約を無効としています（同法第40条第2項）。この自ら売主の場合の担保責任に関する特約は、民法改正前には、瑕疵担保責任の特約に対する制限だったところ、民法改正によって瑕疵担保責任が廃止され、契約不適合責任の仕組みが取り入れられ、そのために、民法の規定にあわせて、瑕疵担保責任の制限から契約不適合責任の制限に改められたものです。

ところで、瑕疵担保責任がその責任が限定された範囲にとどまっていたのに対し、契約不適合責任については、契約に関する一般的なルールが適用されることになるので、責任を限定する特約の範囲（したがって、宅建業法によって効力が否定される特約の範囲）も、従前と比較して拡大されることになります。たとえば、「隠れた瑕疵について売主は責任を負う」という特約（買主の善意無過失を要求するものであって買主に不利）、目的物に契約不適合があったときの救済手段について先後をつける特約（民法で認められた救済手段の選択を認めないものとして買主に不利）、「売主は引渡後2年間に限り担保責任を負う」という特約（改正により契約不適合責任の追及のためには2年以内に契約不適合がある旨を「通知」をすればよいこととなっており、2年以内に「請求」までを要求することは買主に不利）、売主の担保責任を問うための通知について、「通知方法を書面通知に限る」とする特約（書面でなければおおよそ通知として受け付けないものとする特約は、買主に不利）などは、宅建業法第40条第1項によって禁止され、同条第2項によって無効になります。

本条では、契約解除を目的不達成の場合に限定し（第3項ただし書き）、代金減額請求を認めず（第5項）、引渡しの時までに契約不適合があることを知っていた場合に契約不適合責任を否定していますが（第6項）、いずれも民法に規定するものより買主に不利となる特約ですから、仮にこのような特約が宅建業者が売主となる売買契約において特約として定められたとすれば、宅建業法第40条第2項によって、その効力が否定されることになります。

19条 (手付解除)

売主または買主は、相手方が契約の履行に着手した後であっても、標記の期日（G）を経過するまでは、買主は売主に支払い済の手付金を放棄して、売主は買主に受領済の手付金の倍額を現実に提供して、それぞれこの契約を解除することができる。

(1) 解除権留保（手付に解約手付の性格をもたせること）の明記

手付は解約手付と推定されます（民法第557条第1項）。本条は、手付に解約手付の性格をもたせ、当事者に解除権が留保されることを明記しました。解除権は、買主は売主に支払い済の手付金を放棄して（手付放棄）、売主は買主に受領済の手付金の倍額を現実に提供して（手付倍返し）、それぞれ相手方に通知をすることによって、契約を白紙に戻す意思表示をする権利です。売主の解除には通知だけでは足りず、手付金の倍額につき現実の提供をしなければなりません（民法第557条）。「現実の提供」とは、買主が手付金の倍額を受領したことまでは要しませんが、いつでも受領できる状態にし、買主が受領しさえすれば履行が完了する程度のことを実行することを言うとしています。

買主の手付放棄と売主の手付倍返しのいずれにおいても、相手方の承諾を得ず、かつ、損害賠償をすることなく契約を解除することができます。

なお、實際上、価格上昇の局面では手付倍返しが多くなり、価格下落の局面では手付放棄が多くなるという傾向が生じます。

(2) 解除権行使の期限

民法は、手付に関して、相手方が契約の履行に着手した後は、解除権を行使できないものと定めています（民法第557条第1項ただし書き）。そして、履行の着手について、最高裁は、「債務の内容たる給付の実行に着手すること、すなわち、客観的に外部から認識し得るような形で履行行為の一部をなし、または履行の提供をするために欠くことのできない前提行為をした場合を指す」としていますが（最判昭和40. 11. 24判時428号23頁）、ここでの履行の着手という概念は、最高裁判例の基準によったとしても、不明瞭であって、実際に、手付放棄または手付倍返しによる解除について、履行の着手に至っているかどうか問題とされる紛争は少なくなく、円滑な取引を安定的に行うための支障となっていると考えざるを得ません。

そこで、本条では、解除権行使の期限について、履行の着手という基準を採らず、相手方が契約の履行に着手した後であっても、標記の期日（G）を経過するまでは手付放棄または手付倍返しによる解除権行使を可能としました。解除権行使の期限を明確にすることによって、履行の着手に関する紛争の原因が取り除かれることとなります。

この場合の期日の設定については、売主と買主のそれぞれが決済のための準備を始めて、解除がなされるならば準備が無に帰して損害を被る段階に達する時点を、個別の契約ごとに

検討して、設定をする必要があります。

20条（契約不適合を除く契約違反による解除）

売主または買主は、相手方がこの契約に定める債務を履行しないとき、自己の債務の履行を提供し、かつ、相当の期間を定めて催告し、その期間内に履行がないときは、この契約を解除することができる。ただし、債務の不履行がこの契約および取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、解除できないものとする。

2 前項の契約解除に伴う損害賠償は、標記の違約金（H）によるものとし、現に生じた損害額の多寡を問わず、売主または買主は、相手方に増減を請求することはできないものとする。

3 第1項により契約解除がなされた場合、売主または買主は、相手方に違約金を請求することができる。ただし、債務の不履行がこの契約および取引上の社会通念に照らして相手方の責めに帰することができない事由によるものであるときは、違約金の請求はできないものとする。

4 違約金の支払いは、次のとおり、遅滞なくこれを行う。

① 売主の債務不履行により買主が解除したときは、売主は、買主から受領済の金員に違約金を付加して買主に支払う。

② 買主の債務不履行により売主が解除したときは、売主は、受領済の金員から違約金を控除した残額をすみやかに無利息で買主に返還する。この場合において、違約金の額が支払済の金員を上回るときは、買主は、売主にその差額を支払うものとする。

5 買主が本物件の所有権移転登記を受け、または本物件の引渡しを受けているときは、前項の支払いを受けるのと引換えに、その登記の抹消登記手続、または本物件の返還をしなければならない。この場合、その登記の抹消登記手続に要する費用は違約した者の負担とする。

6 本条の規定は、第18条に定める契約不適合による契約の解除には適用されないものとする。

(1) 契約の解除の意義

本条は、債務の履行がなされないときの契約の解除を認める条項です。

双務契約では、債務者の債務の履行がなされなければ、債権者は自らの債務の履行を拒むことができますが（同時履行。民法第533条）、相手方の債務不履行が続いても、契約が消滅しないならば、自らの債務を負い続けなければなりません。このような状態は債権者にとって不利益です。そのために、債務者の債務が履行されない場合に債権者を契約の拘束から解放させる仕組みが必要となります。そこで認められるのが、契約の解除です。民法では、債務が履行されない場合において、相当の期間を定めてその履行の催告をし、期間内に履行がないときは、契約を解除できるという定めが置かれています（民法第541条本文）。本条第1項は、これにならって、相手方が債務を履行しないときに、自己の債務の履行を提供し、かつ、相当の期間を定めて催告し、その期間内に履行がないときは、この契約を解除することができる」と規定しました。

今般の民法改正までは、契約の解除は債務不履行の効果のひとつと考えられており、そのために、契約の解除には、債務を履行しないことについての債務者の帰責事由（故意過失）が必要とされていました。しかし、改正民法のもとでは、このような考え方は採られていません。解除は債権者を契約の拘束から解放するための方策だから、解除には債務者の帰責事

由（故意過失）は不要とされています。第1項における解除についても、債務不履行に関して債務者に帰責事由（故意過失）があることは要件とはされていません。

(2) 本条が適用される場面

ところで、第18条第3項にも契約の解除の規定がありますが、同項は、引渡しが一応はなされたけれども引き渡された物件に契約不適合があるときの、買主の解除権の定めです。本条の解除は、代金を支払わない、引き渡さないなど、決裁・引渡し前における債務の不履行の場合の解除であり、しかも、売主と買主の両方の解除権を認めるものである点において、第18条第3項とは適用の場面が異なっています。そのために、本条第6項では、本条の規定は、第18条に定める契約不適合による契約の解除には適用されないことが明記されています。なお、それぞれの解除の趣旨と解除の要件を考えれば、本条に第6項を設けなくても契約不適合の場合の解除には本条は適用されないと考えられますが、本条第1項が「契約に定める債務を履行しないとき」の解除となっていて、「引き渡された本物件に契約不適合があるとき」（第18条第3項）も「契約に定める債務を履行しない」ケースにあてはまると解釈される可能性もあることから、本条第6項が設けられたものです。

(3) 軽微基準

民法では、催告をしても催告期間内に履行されないときには契約を解除できるとしつつ、その期間を経過した時における債務の不履行がその契約および取引上の社会通念に照らして軽微であるときはこの限りでないというただし書きを付け加え、債務不履行が軽微な場合は解除できないという軽微基準を立てています（民法第541条ただし書き）。この軽微基準は、確立した考え方であることから（大判昭和14.12.13判決全集 7号4号10頁、最判昭和36.11.21民集15巻12号3243頁）、条文化されたものとされています。契約不適合責任を定めた第18条第3項では軽微基準を採用していませんが、一応は引渡しがあったケースである契約不適合における解除を除けば、この考え方を適用するのが妥当であると考えられることから、本条第1項では、「ただし、債務の不履行がこの契約および取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、解除できないものとする。」と定めています。

(4) 損害賠償

解除権が行使された場合でも、債務不履行があり、債務不履行によって債権者に損害が生じていれば、損害賠償の請求をすることが可能です（民法第545条第4項）。

ところで、債務の不履行に基づく損害賠償請求に関しては、損害賠償の額を予定することができます（民法第420条第1項）。損害賠償の額の予定は、損害額の立証を巡るトラブルをあらかじめ防止する目的の規定であって合理的であり、暴利行為などとして公序良俗に反す

ることがなければ、その効力が認められます。損害賠償の額の予定が決められている場合には、債務不履行があったときに、債権者は実際の損害の額を立証することなく予定された額を請求することができ、また、仮に実際の損害が予定された額を上回っていた場合や下回った場合でも、超過額の請求や差額の返還請求はすることはできないということになります。契約の解除がなされた場合にも損害賠償額の予定は有効です（同条第2項）。

本条第3項ないし第5項は、違約金の規定です。違約金は、契約違反行為をした者に対する一種のペナルティの性格を有する金銭ですが、違約金には、損害賠償の予定という性格があります（民法第420条第3項）。本条第2項でも、損害賠償は標記の違約金（H）によるものとし、実際に生じた損害額にかかわらず増減を請求できないと規定し、違約金が損害賠償額の予定であることを明記しています。

なお、債務不履行に基づく損害賠償を請求するには、債務者の帰責事由（故意過失）が必要です（民法第415条）。そこで、本条第3項ただし書きでは、損害賠償の額の予定である違約金は、債務不履行について相手方に帰責事由（故意過失）がない場合には、請求をすることはできないと定めています。

【ケーススタディ2】

令和〇年7月30日、本取引の担当者である「甲」は、本日の午後に予定される決済・引渡しに備えるため、取引対象の登記事項証明書を取得しました。ところが、新規に仮差押登記がなされていたため、売主東京一郎氏に確認したところ、「売買代金の一部を仮差押の原因となった債務の弁済に充当し、仮差押を取り下げてもらう予定であった。」とのことでした。

このような状況を買主前野太郎・前野花子氏に説明したところ、買主は売主の契約違反であるから直ちに契約を解除し、違約金を請求すると主張しています。現時点で買主の主張は認められるでしょうか？ [（解答と解説85ページ【ケーススタディの解答と解説】）](#)

21条 (反社会的勢力の排除)

売主および買主は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

- ① 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋もしくはこれらに準ずる者またはその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という）ではないこと。
 - ② 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役またはこれらに準ずる者をいう）が反社会的勢力ではないこと。
 - ③ 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。
 - ④ 本物件の引渡しおよび売買代金の全額の支払いのいずれもが終了するまでの間に自らまたは第三者を利用して、この契約に関して次の行為をしないこと。
 - ア 相手方に対する脅迫的な言動または暴力を用いる行為
 - イ 偽計または威力を用いて相手方の業務を妨害し、または信用を毀損する行為
- 2 売主または買主の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告を要せずして、この契約を解除することができる。
- ア 前項①または②の確約に反する申告をしたことが判明した場合
 - イ 前項③の確約に反し契約をしたことが判明した場合
 - ウ 前項④の確約に反した行為をした場合
- 3 買主は、売主に対し、自らまたは第三者をして本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供しないことを確約する。
- 4 売主は、買主が前項に反した行為をした場合には、何らの催告を要せずして、この契約を解除することができる。
- 5 第2項または前項の規定によりこの契約が解除された場合には、前条第2項の規定にかかわらず、解除された者は、その相手方に対し、標記（I）の違約金（売買代金の20%相当額）を支払うものとする。この場合の違約金の支払いについては、前条第4項に準ずるものとする。
- 6 第2項または第4項の規定によりこの契約が解除された場合には、解除された者は、解除により生じる損害について、その相手方に対し一切の請求を行わない。
- 7 買主が第3項の規定に違反し、本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供したと認められる場合において、売主が第4項の規定によりこの契約を解除するときは、買主は、売主に対し、第5項の違約金に加え、標記（J）の制裁金（売買代金の80%相当額）を制裁金として支払うものとする。
- 8 本条の規定により、この契約が解除された場合、買主が本物件の所有権移転登記を受け、または本物件の引渡しを受けているときは、買主は自らの費用負担をもって、その登記の抹消手続または本物件の返還をしなければならない。ただし、売主が違反した場合は、その費用は売主の負担とする。

不動産取引に暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる団体または個人またはこれらの団体の構成員など（これらを総称して「反社会的勢力」と言います。）が関与することは、その取引の相手である個人や事業者、そして不動産業界にとり、大きなリスクであるだけでなく、その物件が反社会的勢力の拠点となる場合には、近隣住民の生命・身体、財産にとっての脅威となることなどから、これらを排除することで、暴力団等への資金流入を遮断し、健全な経済社会の発展に資することが期待できます。各地方公共団体での暴力団排除条例も平成23年10月までに、全都道府県で施行され、暴力団関係者との取引自体が禁じられています。

また、不動産4団体（（公社）全国宅地建物取引業協会連合会、（公社）全日本不動産協会、（一社）不動産流通経営協会、（一社）全国住宅産業協会）でも、警察庁と国土交通省の支援のもと、標準モデル条項をとりまとめ、発表しており、契約書上に標準モデル条項に沿った反社会的勢力排除条項を取り入れることが求められています。そのために設けられているのが本条です。

実際の取引において、当事者に反社会的勢力の疑いがあり、契約を拒否または反社会的勢力排除条項に基づき解除したい場合は、最寄りの警察署や道府県警本部・警視庁の組織暴力対策担当部門、弁護士に相談することが可能です。

22条（融資利用の場合）

買主は、この契約締結後すみやかに、標記の融資（K）のために必要な書類を揃え、その申込手続をしなければならない。

2 標記の融資承認予定日（K）のうち最終の予定日までに、前項の融資の全部または一部について承認を得られないとき、買主は、標記の契約解除期日（K）まではこの契約を解除することができる。

3 前項によって、この契約が解除された場合、売主は、受領済の金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない。

4 買主が第1項の規定による融資の申込み手続を行わず、または故意に融資の承認を妨げた場合は、第2項の規定による解除はできない。

5 本条による解除の場合は、第20条の規定は適用されないものとする。

(1) 概要

融資を利用して不動産を購入する場合、通常は金融機関からの融資が不調となった場合に備えて、売買契約において「融資利用の特約（ローン条項）」を約定することが一般的です。本売買契約書でも、本条において、「ローン条項」を定めました。

(2) ローン条項の形態

ローン条項には、2種類のタイプがあります。

① 「ローン不成立の場合には、売買契約は当然に失効する」とするもの（これを「解除条件型」といいます。）

② 「ローン不成立の場合は、買主は売買契約を解除することができる」とするもの（これを「解除権留保型」といいます。）

①は、ローンが不成立になれば、その売買契約も特別の意思表示を要しないで、自動的に効力を失うとする趣旨であり、②は、買主がローン不成立を理由として、売主に対して売買契約を解除する旨を通知することによって、その売買契約を解除することができるという趣旨です。

いずれの形態の条項とするかは当事者が自由に決められますが、上記②の形態を採用する

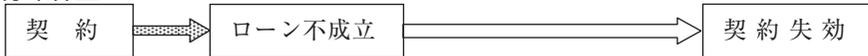
ことが多いようです。

第2項は、融資の承認を得られないときには、買主は契約を解除することができるとして、②の解除権留保型を規定しました。

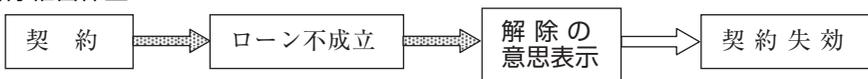
ローン特約の形態

- ① 「ローン不成立の場合には、売買契約は当然に失効する」とするもの（これを「解除条件型」といいます。）
- ② 「ローン不成立の場合、買主は売買契約を解除することができる」とするもの（これを「解除権留保型」といいます。）

① 解除条件型



② 解除権留保型



ローン条項の内容には、ローン不成立の場合の措置として、単に契約の解除に関する事項だけでなく、解除後の原状回復に関する事項についても定めなくてはなりません。この場合、売主が受領した金銭の全部または一部を取得する趣旨の条項は妥当でなく、売主はこのような場合、受領した金銭などを、遅滞なく無利息で買主に返還する義務のある旨を条項で定めおくことが必要です。第3項において、この点の定めを設けています。

また、本条に基づく解除は、契約違反による解除ではありません。そのために、本条による解除の場合は、契約違反による解除に関する第20条の規定は適用されないことを、第5項において明記しています。

(3) ローン特約を付すときの留意点

- ① 融資利用の特約の対象となる融資利用の金融機関名・融資利用金額を明確にすることが必要です。
- ② 解除期限の設定に当たっては、融資審査に要する相当の期間（余裕を持たせて）を考慮したうえで、契約が不安定な状態（白紙解除ができる状態）が著しく長くならない範囲で設定することが必要です。

本売買契約書では、標記（K）において、融資機関名・取扱支店名、融資承認予定日、融資金額、融資未承認の場合の契約解除期日について、明記するものとなりました。

なお、ローン不成立の場合について、国土交通省の「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」では次のとおり指導しています。

ローン不成立等の場合について（業法第35条第1項第12号関係）

金融機関との金銭消費貸借に関する保証委託契約が成立しないとき、又は金融機関の融資が認められないときは、売主又は買主は売買契約を解除することができる旨、及び解除権の行使が認められる期限を設定する場合にはその旨を説明する。

売買契約を解除したときは、売主は、手付又は代金の一部として受領した金銭を無利息で買主に返還することとする。

(4) ローン崩し（ローン壊し）などへの対応

ローン条項は、買主にとっては便利ですが、売主からみると、その法的な立場を不安定にします。そこで、本条では、買主のためにローン不成立の場合に契約を白紙に戻すための解除権を認めつつ、第1項で買主には、ローンによる融資を得るためにすみやかに申込みの手続を行うことを義務づけ、かつ、第4項では融資の申込みの手続を行わなかったり、故意に融資の承認を妨げる行為を行う場合には、解除権を行使できないとして、売主と買主の利害の調整を図りました。売買契約締結後に買主が購入意欲を失い、契約が成立しないようにする行動は、ローン崩し（ローン壊し）などと言われます。第4項は、ローン崩しに対して、解除権を否定し、売主の契約締結がなされた以上は決済が行われるという期待を保護するための定めです。

(5) ローン不成立と媒介報酬

予定していたローンが不成立となり、ローン特約により売買契約が効力を失った場合、媒介業者は媒介報酬を取得することができるでしょうか。

ローン特約のいずれの形態をとるにしても、ローン条項付売買契約は、ローンが成立し、売買契約が確定するまでは媒介報酬請求権は発生しないと考えるべきでしょう。

したがって、ローン不成立により売買契約が成立しなかった場合には、媒介業者は、報酬をまだ受け取っていないければこれを請求することはできず、すでに報酬を受け取っているときはこれを返還する必要があります。

【ケーススタディ3】

令和〇年6月28日、買主前野太郎氏より利用予定であった融資が否認されたので、融資利用の特約に基づき売買契約を解除したいとの申出を受けました。媒介業者としてはどのような対応を行うべきでしょうか？

（解答と解説は85ページ【ケーススタディの解答と解説】）

買換えに伴う特約

買主の資金調達の事情によって売買契約を白紙に戻すための合意としては、ローン条項のほか、買換えに伴う特約がありますので、以下に解説を加えます。

住宅の所有者が、それを売却し、その資金で新しい住宅を購入するケースがいわゆる「買換え」ですが、この場合売却した代金から譲渡費用、税金等を除いた手取り額が購入資金になります。買換え当事者にとっては先に売却して代金全額受領後、新規物件の購入を行えば資金計画上は安心ですが、実際はある程度の見込みで同時並行的に進行する場合も多くあります。

たとえば、買換え当事者の購入予定物件の売主が建売業者である場合は、その業者に売却予定物件の媒介を依頼したり、下取りを依頼したりして、同時並行的に売りと買いを進めることがあります。このような場合、買換え当事者にとって購入の売買契約と売却の売買契約は本来は別個の契約ですが、業者との約束によって、売却の売買契約の決済ができることが購入する売買契約の成立の条件になっていることがあります。

これらの約束が、明確な書面による特約によってではなく、安易な口頭のみによる場合もみられ、それがトラブルの原因となる場合もあります。特別の合意が成立していない以上、双方は別個の取引として扱われてしまいます。従って、買換え当事者と業者との間で買換えに関する何らかの特別の合意が成立したのであれば、その内容を書面化しておくべきでしょう。

買換えに伴う特約には、「媒介依頼型」と「下取り契約型」があります。

A 媒介依頼型

買換え当事者が購入物件の売主である業者に自宅の売却の媒介を依頼する方法です。この場合、売却がスムーズに進行すれば購入物件の売主である業者は、その売買代金を残代金決済時に事実上代理受領して、清算できるというメリットがあります。

問題は売却がスムーズに進行しなかった場合です。この場合一定期間内に売却できなかったときは、購入物件の売買契約もペナルティなしで解除にするのか、それとも、同一条件で媒介契約を延長するのか、また延長の場合、購入物件の売買代金の支払いの遅延の金利は付するのか否か、または業者が一定額の価額により下取りをするのか、などの点について、明確な合意をすることが必要になってきます。

B 下取り契約型

通常は媒介依頼型が多いと思われませんが、業者が下取りを約束する方法です。下取りの合意をする場合は、当初の段階から下取りの価額を決め、当然に下取りの売買契約が成立するのか、あるいは買換え当事者の意思表示が必要なのかを決めておく必要があります。下取り契約を成立させる以上、下取価額は媒介価額よりある程度低くなることはやむを得ませんが、当初に提示した査定価格との整合性も当然に必要となるでしょう

23条 (諸規約の承継)

売主は、買主に対し、環境の維持または管理の必要上定められた規約等に基づく売主の権利・義務を承継させ、買主はこれを承継する。

本条は、売買物件に関し、環境の維持または管理の必要上定められた規約等に基づき、売主が権利を有し、または義務を負担するときは、これを買主に承継させることを定めました。

承継が問題となるものには、法律上当然承継するもの（建築基準法による建築協定、マンション管理規約、集会決議（マンションの管理費など））と、法律上当然に承継することにはならないもの（共同アンテナ、汚水処理場の維持管理規定、周辺住民との私道の利

用・通行などに関する合意事項)がありますが、本条は、いずれについても、承継させています。

なお、実際の契約書では、この条文のままではなく、承継すべき規約等があれば、具体的に、規約等の名称を掲げておくべきでしょう。

24条 (管轄裁判所に関する合意)

売主および買主は、この契約に関する訴訟・調停その他一切の紛争の管轄裁判所を、本物件所在地を管轄する簡易裁判所または地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに合意する。

管轄は、特定の事件について裁判権（わが国の裁判所が特定の民事事件について裁判を行えるかどうかの権限）を前提にしたうえで、いずれの裁判所が裁判権を行使するかに関するルールです。民事訴訟法に詳細な規定が設けられていますが（同法第4条以下）、加えて、「当事者は、第一審に限り、合意により管轄裁判所を定めることができる」と定められており（同法第11条第1項）、合意により管轄を定めることも可能です。合意管轄は「一定の法律関係に基づく訴えに関し、かつ、書面でしなければ、その効力を」生じないとされていることから（同条第2項）、本条により、「本物件所在地を管轄する簡易裁判所または地方裁判所」を管轄とする旨を明記しました。契約書に訴訟のみの管轄合意が決められていた場合に調停の管轄合意が否定された例があることから（大阪地決平成29.9.29判時2369号34頁）、本条では「この契約に関する訴訟・調停その他一切の紛争の管轄裁判所」について合意管轄を定めました。また、本条では、合意管轄を、選択的ではなく、専属的なものとしています。

なお、本条の定め方のほか、「売主と買主は、この契約に関する訴訟の管轄裁判所については東京地方裁判所を専属的合意管轄裁判所とすることに合意する」など、特定の裁判所を管轄裁判所とする定めも考えられます。

25条 (協議事項)

この契約に定めがない事項、またはこの契約条項に解釈上疑義を生じた事項については、民法その他関係法規および不動産取引の慣行に従い、売主および買主が、誠意をもって協議し、定めるものとする。

26条 (建物の構造耐力上主要な部分等の状況について双方が確認した事項)

売主および買主は、下記事項を確認した。

確認事項を記載した資料の名称	建物状況調査の結果の概要
資料作成者	一級建築士 △△ □□
資料作成年月日	令和 ○年 ○月 ○日

27条 (特約条項)

別記特約条項のとおりとする。

イ 特約に対する考え方

近代社会では、契約内容を自由に決めることができるという契約自由の原則が採られています。民法にも、このことは、「契約の当事者は、法令の制限内において、契約の内容を自由に決定することができる」と明記されています（民法第521条第2項）。売買契約においても、原則的には、どのような内容の特約を設けることも、法律上自由です。

本売買契約書では、本条に売主と買主が合意をした特約を記載します。

ただし、公序良俗に違反する法律行為（民法第90条）や、強行法規に抵触する合意は、無効となります。一方当事者に著しく有利であったり、暴利行為にあたる可能性がある特約については、媒介業者としては、その効力に問題があることを、当事者に説明すべきです。

ロ 特約

(1) 第4条 関係（確定測量図を交付できない場合）

1. 第4条の規定にかかわらず、隣地所有者の協力が得られないとき、または売主の責めに帰すことのできない事由により同条の確定測量図を交付できないとき、売主は令和〇年〇月〇日までであれば、買主に通知して、この契約を解除することができる。この場合、買主は売主に対し、違約金、損害賠償等一切の請求をすることができない。
2. 前項の定めにかかわらず、買主が確定測量図の交付を要しないことを前項による売主の解除の意思表示より前に売主に通知したときは、売主はこの契約を解除することができない。この場合、買主は売主に対し、確定測量図の交付がないことについて、違約金、損害賠償等の一切の請求をすることができない。

第1項では、売主が確定測量図の取得に努めたものの、売主の責めによらない事由などで確定測量図が作成できない場合に、一定の期間内であれば、売主に解除権を認めることとしています。

また、第1項だけでは、買主が確定測量図を必要ないと思っても何ら意思表示ができないため、第2項では、売主の解除の意思表示よりも前に、買主が確定測量図の交付を要しないことを通知したときは、売主は契約解除できないこととしています。

(2) 第6条関係（抵当権の抹消）

第13条の規定にかかわらず、買主は、売主が受領した第6条の残代金にて抵当権等の担保権抹消を行うことを予め承諾する。

第13条では、売主が所有権移転の時期までに所有権を阻害する一切の負担を消除することとなっていますが、売主が残代金で担保権を抹消する場合、所有権移転の時点では負担は消除されていないため、買主の了承事項として特約としています。

(3) 第13条関係（越境物）

第13条の規定にかかわらず、本物件の西側隣地の建物（家屋番号123番5、所有者：木村花子、木村大介）の屋根の雨樋部分（幅約10cm、長さ約5m）が本物件内に越境していることを買主は容認する。また、この建物を増築・改築・再建築する場合には、当該越境部分を撤去する旨の覚書が売主と建物所有者との間で締結されているので、買主は、その内容を承継する（別紙「覚書（写）」参照）。

第13条の解説（3）越境物の取扱いを参照してください。

(4) 買主が複数の場合

買主池袋西二郎並びに池袋博は、共同かつ連帯して、この契約に基づく買主としての権利を有し、義務を負うものとします。

買主は2名だが、売買契約全体について、共同連帯して買主としての権利を有し、義務を負う旨を明記しています。

契約書作成の形式上の留意点

(1) 訂正

契約書には、できる限り訂正を加えるべきではありません。仮に、訂正を行うとしても、やむをえない場合に限るべきです。

訂正には、削除、追加、変更があります。その表示の方法としては、削除ないし追加する部分は、二重の横線等で消し、欄外に、○字削除（○行削除）、○字加入などと記載し、全員が捺印する、という方法によるべきです。削除をした場合でも、削除前の文字は読み取れるようにしておかなければなりません。

追加についても、欄外に、○字加入などと記載し、全員が押捺するという方法によるべきです。

(2) 空欄

契約書について、所定の様式を利用し、空欄が生じることがありますが、空欄には、斜線または横線を入れておく必要があります。

(3) 割り印・押印

契約書が2葉（2枚）以上にわたるときは、そのまたがる部分に割り印をするべきです。契約書が製本をしてあるものであれば、綴じ込み部分に押印をします。

● ケーススタディの解答と解説

【ケーススタディ1】(51ページ)

解答： 買主に状況を説明し、次のような対応を行うべきです。

- ① 売主・買主および隣地の浅倉氏立会いのもと、再度境界の確認を行う。
- ② 売主・買主間で浅倉氏の境界確認書が取得できないことの確認および①の方法により境界確認を行ったことをもって境界承諾書の取得に代える旨の合意書を取り交わす。

解説： 31ページの売買契約書第4条第1項には境界確認書の取得について明記されていませんが、実務上は隣接地所有者の立会いのもとに境界確認を行ったことを明確にしておくことが必要です。

一般的には隣接地所有者に対し境界確認書の作成や、測量図への署名・押印等を求めることとなりますが、これらの方法が不可能な場合には前記解答のような方法により境界確認の事実を明確にしておくべきです。

【ケーススタディ2】(76ページ)

解答： 現時点では、契約解除および違約金請求は認められません。

解説： 通常は、契約書に、売主は決済・引渡し時に買主の完全な所有権の移転登記をすると規定されています。したがって、本間でも決済時までには仮差押登記が抹消されると解除権は発生しません。そこで、売主が上記の約定を履行しないときに至って初めて契約違反による解除権発生の要件の一つを充足することになります。

【ケーススタディ3】(80ページ)

解答： 次のとおり融資否認の事実を確認し、速やかに売主に34ページの売買契約書第22条第2項に基づき売買契約が白紙解除となる旨を伝えます。

- ① 買主は確かに予定どおりの融資の申込みを行っているか？
- ② 融資否認に関する書面があるか？
- ③ 融資否認に関する書面がない場合には、買主同伴で金融機関に直接確認する。

解説： 一般的には、融資否認の通知は金融機関から買主に直接なされ、また特に書面が発行されない場合が多いため、融資否認の事実を明確に確認することが困難な場合が多いと言えます。

融資否認の事実が不明確なまま売主に白紙解除を求めることはトラブルとなることが予想され、また買主が購入意欲を失った際にこの解除権を濫用することもあり得るため、媒介業者は前記解答のように融資否認の事実を確認することが必要です。

第9節 賃貸借契約

4 建物の賃貸借における基本的な契約関係

P524 【サブリースとは】の最後に下記を追加

サブリースとは

.....

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（サブリースに関する部分は、令和2年12月15日施行）」により、サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置として、「トラブルを未然に防止するため、全てのサブリース業者の勧誘時や契約締結時に一定の規制を導入」「サブリース業者と組んでサブリースによる賃貸住宅経営の勧誘を行う者（勧誘者）にも、勧誘の適正化のため規制の対象とする※」「違反者に対しては、業務停止命令や罰金等の措置により、実効性を担保」すること等が定められました。

(1) 不当な勧誘行為等の禁止

サブリース業者・勧誘者による特定賃貸借契約（建物所有者を貸主、サブリース業者を借主とする賃貸借契約・マスターリース契約）勧誘時に、家賃の減額リスクなど相手方の判断に影響を及ぼす事項について故意に事実を告げず、又は不実を告げる行為の禁止（「家賃保証」等の誤認を生じやすい文言を広告に使用する場合は、その文言に隣接する箇所に、定期的な家賃の見直しがある場合にその旨及び借地借家法の規定により家賃が減額され得ること等を必ず表示しなければならない）。

(2) 特定賃貸借契約締結前の重要事項説明

マスターリース契約の締結前に、家賃、契約期間等省令で定める事項を記載した書面を交付して説明（契約の締結前に、オーナーに対し、契約条件に関わらず借地借家法に基づき家賃が減額され得ること等を書面に記載して説明しなければならない）。

(3) 特定賃貸借契約締結時の書面交付

マスターリース契約を締結したときに、賃貸条件、契約期間等、法定の事項を記載した書面をオーナーに交付（契約内容を書面化して交付しなければならない）。

※不当勧誘等の禁止の対象となる「勧誘者」には、建設請負や不動産売買の際に契約の勧誘を行う建設業者や不動産業者、サブリース業者から勧誘の依頼を受けた賃貸住宅のオーナーも含まれる。

(5) 賃貸住宅管理業者登録制度の概要

P534 下から5行目に下記を追加

なお、登録は任意だったが、賃貸住宅における良好な居住環境の確保を図るとともに、不良業者を排除し、業界の健全な発展・育成を図るため、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が制定され、賃貸住宅管理業者の登録制度が創設された。

（令和3年6月施行）

(1) 賃貸住宅管理業の登録

委託を受けて賃貸住宅管理業務（賃貸住宅の維持保全、金銭の管理）を行う事業を営もうとする者について、国土交通大臣への登録が義務付けられた。

※管理戸数が国土交通省令で定める一定規模未満の者は対象外

(2) 賃貸住宅管理業者の業務における義務付け

① 業務管理者の配置

事務所ごとに、賃貸住宅管理の知識・経験等を有する者を配置

② 管理受託契約締結前の重要事項の説明

具体的な管理業務の内容・実施方法等について書面を交付して説明

③ 財産の分別管理

管理する家賃等について、自己の固有の財産等と分別して管理

④ 定期報告

業務の実施状況等について、管理受託契約の相手方に対して定期的に報告

第11節 犯罪収益移転防止法

P568 最終行に下記を追加

※平成30年11月の規則改正により、顧客が個人の場合、非対面取引時の確認方法が変更になりました。

本人確認書類の種類と確認方法(対面取引)

	本人確認書類の種類	具体例	改正前	改正後
個人	A群 顔写真付き書類	運転免許証、運転経歴証明書 個人番号カード、住民基本台帳カード 身体障害者手帳、精神障害者保健福祉手帳、療育手帳、戦傷病者手帳 旅券(パスポート※)、乗員手帳 在留カード、特別永住者証明書 官公庁発行書類(顔写真あり) 外国政府・国際機関発行書類(顔写真あり)	提示のみ法	提示のみ法
	B群 改正前は提示のみ法が認められていた書類のうち顔写真のないもの	健康保険等の被保険者証 健康保険日雇特例被保険者手帳 共済組合の組合員証・加入者証 国民年金手帳、児童扶養手当証書、母子健康手帳 取引に使用した印鑑に係る印鑑登録証明書	提示のみ法	提示+追加的措置法 (次のいずれかの方法) ・提示 + 他の本人確認書類(A群を除く)又は補完書類の提示 ・提示 + 他の本人確認書類又は補完書類(又はその写し)の送付 ・提示 + 取引関係文書を転送不要郵便として送付(提示+送付法)
	C群 改正前に提示のみ法では証明力が不足するとされていた書類	住民票の写し又は記載事項証明書 戸籍謄本又は抄本 官公庁発行書類(顔写真なし) 外国政府・国際機関発行書類(顔写真なし)	提示+送付法	提示+送付法
法人	法人の本人特定事項を確認する書類	登記事項証明書 印鑑登録証明書 官公庁発行書類 外国政府・国際機関発行書類	提示のみ法	提示のみ法

(注) 有効期限のある公的証明書については、宅建業者が提示又は送付を受ける日において有効なものである必要があります。また、有効期限のない公的証明書については、原則として、宅建業者が提示又は送付を受ける日の前6ヶ月以内に作成されたものに限られます。

※ 旅券(パスポート)については、2020年2月4日以降発給のパスポートから住所記入欄が廃止されました。当該パスポートを確認書類として取り扱う際には[B]欄の書類と同様に、原本提示に加えて、追加的措置が必要となります。

重要事項の説明

第2節 重要事項説明制度

5 説明すべき重要事項の内容

P596の最終行に下記を追加

⑧ 水防法の規定による図面における宅地又は建物の所在地について（規則第16条の4の3第3号の2関係）

水防法の規定に基づき市町村が作成する水害ハザードマップに、取引の対象となる宅地又は建物の位置が表示されている場合には、当該水害ハザードマップにおける当該宅地又は建物の所在地を示して説明することが義務付けられました。

- ・本説明義務は、売買・交換・貸借の対象である宅地又は建物が水防法（昭和24年法律第193号）に基づき作成された水害（洪水・雨水出水（以下「内水」という。）・高潮）ハザードマップ（以下「水害ハザードマップ」という。）上のどこに所在するかについて消費者に確認せしめるものであり、取引の対象となる宅地又は建物の位置を含む水害ハザードマップを、洪水・内水・高潮のそれぞれについて提示し、当該宅地又は建物の概ねの位置を示すことにより行うこととする。
- ・本説明義務における水害ハザードマップは、取引の対象となる宅地又は建物が存する市町村（特別区を含む。以下同じ。）が配布する印刷物又は当該市町村のホームページ等に掲載されたものを印刷したものであって、当該市町村のホームページ等を確認し入手可能な最新のものをを用いることとする。
- ・当該市町村に照会し、当該市町村が取引の対象となる宅地又は建物の位置を含む水害ハザードマップの全部又は一部を作成せず、又は印刷物の配布若しくはホームページ等への掲載等をしていないことが確認された場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになる。この場合は、提示すべき水害ハザードマップが存しない旨の説明を行う必要がある。
- ・なお、本説明義務については、水害ハザードマップに記載されている内容の説明まで宅地建物取引業者に義務付けるものではないが、水害ハザードマップが地域の水害リスクと水害時の避難に関する情報を住民等に提供するものであることに鑑み、水害ハザード

マップ上に記載された避難所について、併せてその位置を示すことが望ましい。

- ・また、水害ハザードマップに記載された浸水想定区域に該当しないことをもって、水害リスクがないと相手方が誤認することのないよう配慮するとともに、水害ハザードマップに記載されている内容については今後変更される場合があることを補足することが望ましい。

P599下から2行目及び1行目を下記の通り修正（修正箇所は下線で表示）

⑦ 担保責任の履行に関する措置の概要（業法第35条第1項第13号）

業者は、当該宅地建物の担保責任の履行に関し保証保険契約の締結その他の措置で省・府令（規則第16条の4の2）で定める次のものを講ずるかどうか、およびその措置を講ずる場合は、その措置の概要（注）を説明する必要があります。

P600上から7行目以下の（注）の内容を下記の通り修正（修正箇所は下線で表示）

△（注）

「その措置の概要」として、上記一から三までの場合には、少なくとも当該保証保険契約等を締結する機関（予定を含む。）の名称又は商号、保険期間、保険金額及び保険の対象となる宅地建物の種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合（以下「契約不適合」という。）の範囲を、また四の場合には、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする供託所の表示および所在地、さらに販売新築住宅に2以上の宅建業者が関わる時は、それぞれの販売瑕疵負担割合の合計に対する当該宅建業者の販売瑕疵負担割合（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律施行令第6条第1項に規定する販売瑕疵負担割合）を説明しなければなりません【業法の解釈・運用の考え方】。

6 重要事項説明書の様式例

P608 ガイドライン別添2

○Ⅰ 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項

10の次に11を追加 ※以下番号が緑り下がります。

○Ⅱ 取引条件に関する事項

7の内容を修正

ガイドライン別添2

業法第35条第1項（重要事項説明）関係（売買・交換）

重要事項説明（売買・交換）

別添の重要事項説明書は、冒頭に記載の不動産について、当該不動産を取得しようとする者があらかじめ知っておくべき最小限の事項を列記したものです。

宅地建物取引業法第35条には、宅地建物取引業者の義務として、宅地建物取引士によって書面を交付して説明しなければならない一定の事項が掲げられており、重要事項説明書はこの義務に対応するものです。

重要事項説明の内容は大別すると「Ⅰ 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項」と「Ⅱ 取引条件に関する事項」に分けられます。なお、宅地建物取引業法第35条以外に同法第34条第2項及び第35条の2で説明が義務付けられている事項を冒頭及び「Ⅲ その他の事項」で併せて説明いたします。

○取引の態様（宅地建物取引業法第34条第2項）

○Ⅰ 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項

- 1 登記記録に記録された事項
- 2 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要
- 3 私道に関する負担に関する事項
- 4 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況
- 5 宅地造成又は建物建築の工事完了時における形状、構造等（未完成物件のとき）
- 6 建物状況調査の実施の有無及び実施している場合におけるその結果の概要（既存の建物のとき）
- 7 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況（既存の建物のとき）
- 8 当該宅地又は建物が造成宅地防災区域内か否か
- 9 当該宅地又は建物が土砂災害警戒区域内か否か
- 10 当該宅地又は建物が津波災害警戒区域内か否か
- 11 水防法に基づく水害ハザードマップにおける当該宅地建物の所在地
- 12 石綿使用調査の内容
- 13 耐震診断の内容
- 14 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合

○Ⅱ 取引条件に関する事項

- 1 代金及び交換差金以外に授受される金額
- 2 契約の解除に関する事項
- 3 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項
- 4 手付金等の保全措置の概要（業者が自ら売主の場合）
- 5 支払金又は預り金の保全措置の概要
- 6 金銭の貸借のあつせん
- 7 担保責任（当該宅地又は建物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任）の履行に関する措置の概要
- 8 割賦販売に係る事項

○Ⅲ その他の事項

- 1 供託所等に関する説明（宅地建物取引業法第35条の2）

いずれも取引に当たっての判断に影響を与える重要な事項ですので、説明をよくお聞きいただき、十分御理解の上、意思決定をして下さるようお願いいたします。

P609（重要事項説明書）およびP619（覚書）内で令和元年と記載があるものについては令和2年と読み替える。

P613 10の次に下記を追加

- 11 水防法の規定により市町村の長が提供する図面（水害ハザードマップ）における当該宅地建物の所在地 【施行規則第16条の4の3第3号の2】

水害ハザードマップの有無	洪水		雨水出水（内水）		高潮	
	有	無	有	無	有	無
水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地						

※以下11～13番まで、番号が繰り下がります。

P614～618まで下記の通り差し替え

2 契約の解除に関する事項

【法第35条第1項第8号】

<p>1. 引渡前の滅失・損傷による解除</p> <p>(1) 本物件の引渡し前に、天災地変その他売主または買主のいずれの責めにも帰すことのできない事由によって本物件が滅失し、売主がこれを引き渡すことができなくなったときは、買主は売買代金の支払いを拒むことができ、売主または買主は売買契約を解除することができます。</p> <p>(2) 本物件の引渡し前に、前記(1)の事由によって本物件が損傷したときは、売主は、本物件を修復して買主に引き渡すものとします。この場合、修復によって引渡し令和2年7月12日を超えても、買主は、売主に対し、その引渡し延期について異議を述べることはできません。</p> <p>(3) 売主は、前記(2)の修復が著しく困難なとき、または過大な費用を要するときは、売買契約を解除することができるものとし、買主は、本物件の損傷により契約の目的が達せられないときは、売買契約を解除することができます。</p> <p>(4) 前記(1)または(3)によって、売買契約が解除された場合、売主は、受領済の金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければなりません。</p>
<p>2. 契約不適合による解除</p> <p>(1) 引き渡された本物件が種類または品質に関して契約に適合しないもの（以下「契約不適合」といいます。）であるときは、買主は、売主に対し、相当の期間を定めて本物件の修補を催告し、その期間内に履行がないときは、売買契約を解除することができます。ただし、売買契約の解除は、その契約不適合により売買契約を締結した目的が達せられないときに限り解除できるものとします。</p> <p>(2) 買主が前記(1)に基づき売買契約を解除し、買主に損害がある場合には、その契約不適合が売買契約および取引上の社会通念に照らして売主の責めに帰すことのできない事由によるものであるときを除き、買主は、売主に対し損害賠償を請求することができます。</p> <p>(3) 買主は、本物件の引渡しの時までに契約不適合があることを知っていた場合、または本物件の引渡後、令和2年10月12日を経過するまでに売主に本物件に契約不適合がある旨を通知しなかった場合、売主に対して契約不適合による解除はできないものとします。</p>
<p>3. 手付解除</p> <p>売主または買主は、相手方が売買契約の履行に着手した後であっても、令和2年6月16日を経過するまでは、買主は売主に支払い済の手付金を放棄して、売主は買主に受領済の手付金の倍額を現実に提供して、それぞれ売買契約を解除することができます。</p>

4. 契約不適合を除く契約違反による解除

- (1) 売主または買主は、相手方が売買契約に定める債務を履行しないとき、自己の債務の履行を提供し、かつ、相当の期間を定めて催告し、その期間内に履行がないときは、売買契約を解除することができます。ただし、債務の不履行が売買契約および取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、解除できないものとします。
- (2) 前記(1)の契約解除に伴う損害賠償は、売買代金の10%相当額（金8,400,000円）の違約金によるものとし、現に生じた損害額の多寡を問わず、売主または買主は、相手方に増減を請求することはできないものとします。
- (3) 前記(1)により契約解除がなされた場合、売主または買主は、相手方に前項の違約金を請求することができます。ただし、債務の不履行が売買契約および取引上の社会通念に照らして相手方の責めに帰することができない事由によるものであるときは、違約金の請求はできないものとします。
- (4) 違約金の支払いは、次のとおり、遅滞なくこれを行います。
 - ① 売主の債務不履行により買主が解除したときは、売主は、買主から受領済の金員に違約金を付加して買主に支払うものとします。
 - ② 買主の債務不履行により売主が解除したときは、売主は、受領済の金員から違約金を控除した残額をすみやかに無利息で買主に返還します。この場合において、違約金の額が支払済の金員を上回るときは、買主は、売主にその差額を支払うものとします。
- (5) 買主が本物件の所有権移転登記を受け、または本物件の引渡しを受けているときは、前記(4)の支払いを受けるのと引換えに、その登記の抹消登記手続、または本物件の返還をしなければなりません。この場合、その登記の抹消登記手続に要する費用は違約した者の負担とします。
- (6) この契約不適合を除く契約違反による解除の規定は、前記2.契約不適合による解除には適用されないものとします。

5. 反社会的勢力（暴力団）排除特約（注）

- (1) 売主および買主は、自らもしくは自らの役員が、反社会的勢力ではないことの確約条項に反する申告をしたことが判明した場合、反社会的勢力に自己の名義を利用させ、売買契約を締結するものではないことの確約に反し契約をしたことが判明した場合、売買契約に関して、脅迫的な言動または暴力を用いる行為、偽計または威力を用いて業務を妨害し、または信用を毀損する行為をした場合は、何らの催告を要せずして、売買契約を解除することができます。
- (2) 売主は、買主が、自らまたは第三者をして本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供した場合には、何らの催告も要せずして、売買契約を解除することができます。
- (3) 前記(1)または前記(2)によって、売買契約が解除された場合、買主が本物件の所有権移転登記を受け、または本物件の引渡しを受けているときは、買主は自らの費用負担をもって、その登記の抹消手続または本物件の返還をしなければなりません。ただし、売主が違反した場合は、その費用は売主の負担とします。

6. 融資利用の場合

- (1) 買主は、売買契約締結後すみやかに、融資のために必要な書類を揃え、その申込手続をしなければなりません。
- (2) 令和2年6月20日までに、前記(1)の融資の全部または一部について承認を得られないとき、買主は、令和2年6月26日までは売買契約を解除することができます。
- (3) 前記(2)によって、売買契約が解除された場合、売主は、受領済の金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければなりません。
- (4) 買主が前記(1)の規定による融資の申込み手続をおこなわず、または故意に融資の承認を妨げた場合は、前記(2)の規定による解除はできません。
- (5) この融資利用の場合による解除の場合は、前記4.契約不適合を除く契約違反による解除の規定は適用されないものとします。

(注) このようないわゆる暴対条項による解除条項が契約書に定められています。暴対条項は、各都道府県の条例（暴力団排除条例と呼ばれる）で、契約当事者が暴力団員でないことの確約・取引の対象物件を暴力団の事務所に使用しないこと、暴力団の事務所に使用した場合の契約解除・損害賠償・違約罰等が特約で定められます。解除の効果が発生しますので、重要事項（業法第35条1項8号が規定する「契約の解除に関する事項」）になるため、必ず重要事項説明書に記載する必要があります。

3 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項 【法第35条第1項第9号】

- ① 契約違反により売買契約が解除された場合、契約違反をした者は売買代金の10%相当額（金8,400,000円）の違約金を支払わなければなりません。
- ② 売主又は買主は、自らまたは自らの役員が暴力団等の反社会的勢力ではないこと、反社会的勢力に自己の名義を利用して契約を締結するものではないこと等の確約に反して、契約を解除された場合、違約金として金16,800,000円（売買代金の20%相当額）を支払わなければなりません。
- ③ 買主は、自らまたは第三者をして本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点にしないことの確約に反して契約を解除された場合、売主に対し、②の違約金に加え、金67,200,000円（売買代金の80%相当額）の違約金を制裁金として支払わなければなりません。

4 手付金等の保全措置の概要（業者が自ら売主の場合） 【法第35条第1項第10号】

(1) 未完成物件の場合

保 全 の 方 式	保証委託契約（法第41条第1項第1号）・保証保険契約（法第41条第1項第2号）
保 全 措 置 を 行 う 機 関	

(2) 完成物件の場合

保 全 の 方 式	保証委託契約（法第41条第1項第1号）・保証保険契約（法第41条第1項第2号）・手付金等寄託契約及び質権設定契約（法第41条の2第1項）
保 全 措 置 を 行 う 機 関	

5 支払金又は預り金の保全措置の概要 【法第35条第1項第11号】

保全措置を講ずるかどうか	講ずる ・ 講じない
保全措置を行う機関	

6 金銭の貸借のあっせん

【法第35条第1項第12号】

業者による金銭貸借のあっせんの有無		有・ (無)
あっせんの内容	融資取扱金融機関	株式会社 東西銀行 東京支店
	融 資 額	金25,000,000円
	融 資 期 間	15年
	利 率	年利2.00%
	返 済 方 法	元利均等返済(毎月96,526円、ボーナス時387,481円)
	保 証 料	金299,550円
ローン事務手数料	金32,400円(うち消費税相当額2,400円を含む)	
そ の 他		
金銭の貸借が成立しないときの措置	令和2年6月20日までに、融資の全部または一部について承認を得られないとき、買主は、令和2年6月26日までは売買契約を解除することができます。融資利用の特約によって、売買契約が解除された場合、売主は、受領済の金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければなりません。	

7 担保責任(当該宅地又は建物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任)の履行に関する措置の概要 【法第35条第1項第13号】

担保責任の履行に関する措置を講ずるかどうか	講ずる・ (講じない)
担保責任の履行に関する措置の内容	

8 割賦販売に係る事項

【法第35条第12項】

現金販売価格				円
割賦販売価格				円
		支払時期	支払方法	
うち引渡しまでに支払う金銭	円			
賦払金の額	円			

III その他の事項

1 供託所等に関する説明(法第35条の2)

- (1) 宅地建物取引業保証協会の社員でない場合
(甲の山不動産㈱・乙の川不動産㈱とも)

営業保証金を供託した供託所及び所在地	東京法務局 東京都千代田区九段南一丁目1番15号
--------------------	-----------------------------

- (2) 宅地建物取引業保証協会の社員の場合

宅地建物取引業保証協会	名 称	
	住 所	
	事務所の所在地	
弁済業務保証金を供託した供託所及びその所在地		

(注) 次の2～4の項目は雛型ではなく、個々の物件において宅建業者が適宜追加して記載するものです。

2 その他の事項

(1) 売買代金の清算

土地については、後日土地家屋調査士が作成する確定測量図による実測面積と登記簿の面積が異なる場合には、売買契約書で定める土地代金清算単価により、清算します。

(2) その他の重要な事項

1. 売買契約書第4条の規定にかかわらず、隣地所有者の協力が得られないとき、または売主の責めに帰すことのできない事由により同条の確定測量図を交付できないとき、売主は令和2年〇月〇日までであれば、売買契約を解除することができます。この場合、買主は売主に対し、違約金、損害賠償等一切の請求をすることができません。
2. 前項の定めにかかわらず、買主が確定測量図の交付を要しないことを前項による売主の解除の意思表示より前に売主に通知したときは、売主はこの契約を解除できないものとします。この場合、買主は売主に対し、確定測量図の交付がないことについて、違約金、損害賠償等の一切の請求をすることができません。
3. 売買契約書第13条の規定にかかわらず、買主は、売主が受領した第6条の残代金にて抵当権等の担保権抹消を行うことを予め承諾するものとします。
4. 売買契約書第13条の規定にかかわらず、本物件の西側隣地の建物（家屋番号123番5、所有者：木村花子、木村大介）の屋根の雨樋部分（幅約10cm、長さ約5m）が本物件内に越境していることを買主は容認するものとします。また、この建物を増築・改築・再建築する場合には、当該越境部分を撤去する旨の覚書が売主と建物所有者との間で締結されているので、買主は、その内容を承継するものとします（別紙「覚書（写）」参照）。
5. 買主池袋西二郎並びに池袋博は、共同かつ連帯して、売買契約に基づく買主としての権利を有し、義務を負うものとします。
6. 「法令に基づく制限」については、重要事項説明時における内容であり、将来、法令の改正等により本物件の利用等に関する制限が附加、または緩和されることがあります。
7. 本物件土地の地盤・地耐力調査は行っておりません。本物件上に新たに建物を建築する場合、建築会社等から地盤・地耐力調査を要請されることがあり、その結果によっては買主負担による地盤補強工事等が必要になる場合があります。
8. 本物件地域には自治会があり、自治会費用や取決め等がありますので、買主はそれを承継し、遵守するものとします。またゴミ出しも自治会の指示に従ってください。

第3節

貸借の重要事項説明における留意事項

3 建物の貸借において説明すべき重要事項の内容

P625 上から4行目に下記を追加

(12) 水防法に基づく水害ハザードマップにおける当該建物の所在地

水害ハザードマップに、貸借の対象となる宅地又は建物の位置が表示されている場合には、当該水害ハザードマップにおける当該宅地又は建物の所在地を示して説明します。

※以下（ ）の番号が繰り下がります。

P631 ガイドライン別紙2

○ I 対象となる建物に直接関係する事項

5 建物状況調査（既存住宅のとき）を削除し、9を追加

ガイドライン別紙2 （事前概要説明書様式）

重要事項説明（建物の貸借）

別添の重要事項説明書は、冒頭に記載の不動産について、当該不動産を借りようとする者があらかじめ知っておくべき最小限の事項を列記したものです。

宅地建物取引業法第35条には、宅地建物取引業者の義務として、宅地建物取引士によって書面を交付して説明しなければならない一定の事項が掲げられており、重要事項説明書はこの義務に対応するものです。

重要事項説明の内容は大別すると「I 対象となる建物に直接関係する事項」と「II 取引条件に関する事項」に分けられます。なお、宅地建物取引業法第35条以外に同法第34条第2項及び第35条の2で説明が義務付けられている事項を冒頭及び「III その他の事項」で併せて説明いたします。

○ 取引の態様（宅地建物取引業法第34条第2項）

○ I 対象となる建物に直接関係する事項

- 1 登記記録に記載された事項
- 2 法令に基づく制限の概要
- 3 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況
- 4 建物建築の工事完了時における形状、構造等（未完成物件のとき）
- 5 建物の設備の整備の状況（完成物件のとき）
- 6 当該建物が造成宅地防災区域内か否か
- 7 当該建物が土砂災害警戒区域内か否か
- 8 当該建物が津波災害警戒区域内か否か
- 9 水防法に基づく水害ハザードマップにおける当該建物の所在地
- 10 石綿使用調査の内容
- 11 耐震診断の内容

○ II 取引条件に関する事項

- 1 借賃以外に授受される金額
- 2 契約の解除に関する事項
- 3 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項
- 4 支払金又は預り金の保全措置の概要
- 5 契約期間及び更新に関する事項
- 6 用途その他の利用の制限に関する事項
- 7 敷金等の精算に関する事項
- 8 管理の委託先

○ III その他の事項

- 1 供託所等に関する説明（宅地建物取引業法第35条の2）

いずれも取引に当たっての判断に影響を与える重要な事項ですので、説明をよくお聞きいただき、十分御理解の上、意思決定をして下さるようお願いいたします。

P633 9の次に下記を追加

10 水防法の規定により市町村の長が提供する図面（水害ハザードマップ）における当該宅地建物の所在地

水害ハザードマップの有無	洪水		雨水出水（内水）		高潮	
	有	無	有	無	有	無
水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地						

※以下番号が繰り返し下がります。

「2021年（令和3年）版 宅地建物取引業務の知識」（追補版）執筆・監修者一覧

執筆者

野田誠／野田誠不動産総合コンサル 不動産鑑定士

第1編第1章第1節、第2編第3章第5節、第3編第2章第1、6、7節、第3章第7節
第4章第6節、第9章第9節、第10章第2、3節

渡辺晋／山下・渡辺法律事務所 弁護士

第3編第9章第7～8節

監修者

松田弘／松田・水沼総合法律事務所 弁護士

宅地建物取引業務の知識（追補版）

令和3年3月 発行

発行 公益財団法人 不動産流通推進センター
©2019

〈所在地〉 東京都千代田区永田町1-11-30
サウスヒル永田町8階

☎(03)5843-2076（代表）

〈無断で複製することを禁止します。〉