

2025年2月14日

公益社団法人愛媛県宅地建物取引業協会 研修会資料

深沢綜合法律事務所

弁護士 高川 佳子

第1 重要事項説明書等に関する一般的留意事項の確認

ポイント1 宅地建物取引業法で作成・交付しなければならない書類を確認しましょう

- ① 法34条の2 媒介契約書（売買または交換の媒介をする場合）
- ・ 媒介契約を締結したときは遅滞なく作成して交付することが必要
 - ・ 売買（交換）の媒介については、国交省が標準媒介契約約款を公表しています（ポイント2も参照）
 - ・ 宅地建物の売買または交換の「代理」の場合も34条の2の規制が準用されます（宅建業法34条の3）。代理の標準契約約款はないので、自分で契約書を作る必要があります。
 - ・ 賃貸の媒介・代理の場合は媒介契約書作成は法的義務ではありませんが、媒介報酬を合意したことを確認するうえで媒介契約書を作成するのが望ましいです。全宅連会員専用サイトでは住宅賃貸借媒介契約の書式もダウンロードできます。

- ② 法35条 重要事項説明書（売買または交換・賃貸）

- ・ 売買、交換または貸借の契約が成立する前に交付して説明することが必要
- ・ 「重要事項説明書」の書式は、行おうとする取引によって使い分けましょう。

2025年1月現在、全宅連では、全部で9種類の重要事項説明書書式を用意しています。

●一般売主の売買・交換用3種類

（土地の売買・交換用、土地建物の売買・交換用、区分所有建物の売買・交換用）

●宅建業者売主の売買・交換用3種類

（土地の売買・交換用、土地建物の売買・交換用、区分所有建物の売買・交換用）

●賃貸借契約用3種類

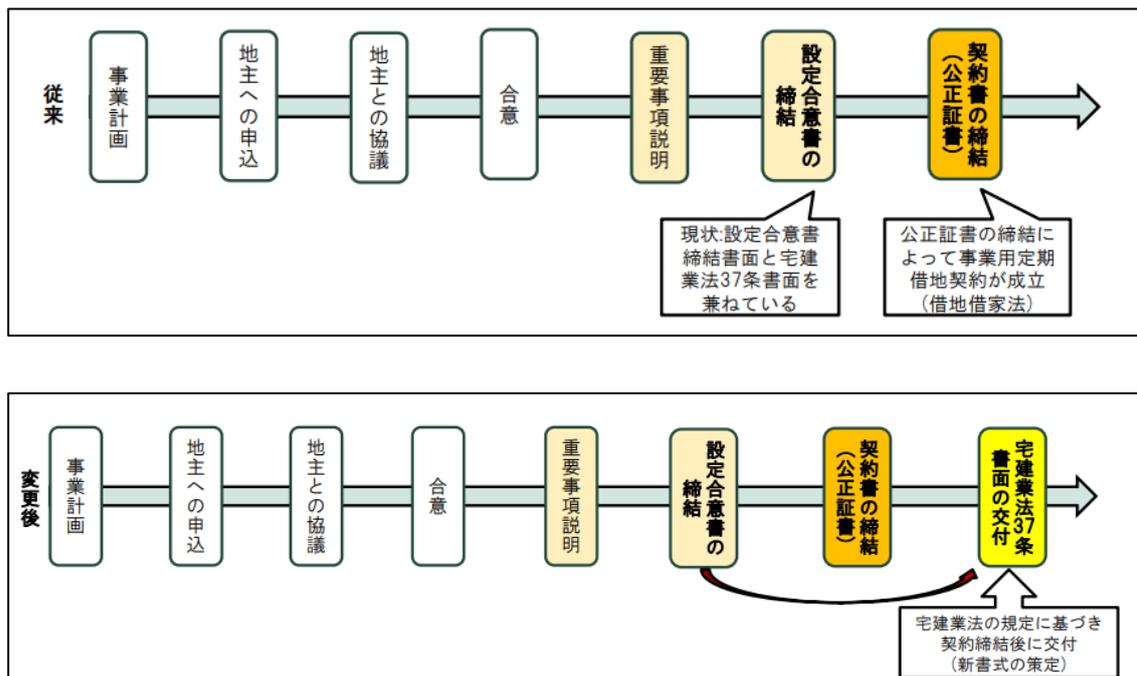
（建物貸借用（住居）、建物貸借用（事業用）、土地貸借用）

- ③ 法37条書面（売買または交換・賃貸）

- ・ 売買、交換または貸借の契約を締結したときは遅滞なく交付することが必要
- ・ 法37条書面については、実務上、法37条所定の必要的記載事項が記載されている売買契約書や賃貸借契約書の書式を用いて契約当事者が契約書を締結し、その契約書に宅建業者及び取引士が記名し契約当事者に交付することによって、法37条書面を交付した扱いにしている運用が一般的です。

従前、事業用定期借地契約においても、公正証書作成前に締結する「事業用定期借地権設定合意書」を法37条書面を兼ねる書面として運用してきた例が多く、以前の全宅連の「事業用定期借地権設定合意書」の書式でもその運用が想定されていました。しかし、契約を締結したときに遅滞なく交付しなければならない法37条書面を、公

正証書で契約が成立する前に交付することには問題があるという指摘があり、全宅連では、国土交通省にも問合わせをした上で従前の運用を見直し、現在では、公正証書によって事業用定期借地契約を締結した後に、「37条書面」を交付しなければならない扱いとなっています。全宅連では、「事業用定期借地権等設定契約に係る宅地建物取引業法第37条書面」の書式を作成していますので、事業用定期借地契約の媒介をする際にはご利用ください。



ポイント 2 国土交通省の標準媒介契約書は令和6年4月に改訂されています。

この改訂では、建物状況調査を実施する者のあっせんを「無」とする場合の理由の記載欄が設けられ、トラブル回避の観点から建物状況調査の限界（瑕疵の有無を判定するものではないこと等）が明記されるようになりました。

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、あっせんを「無」とする「理由」の記載例として以下の例が挙げられています。（甲＝媒介依頼者）

- ・甲が、建物状況調査を実施する者のあっせんを希望しないため
- ・目的物件の所有者から、建物状況調査の実施の同意が得られないため
- ・既に建物状況調査が実施されているため

宅建業法34条の2の必要事項が記載されていれば、必ずしも標準媒介契約書を使用しなくてもよいのですが、標準媒介契約書である旨の表示をするのであれば、最新のものを使用してください。

ポイント3

空き家等の流通を支援するため、一定の空き家等の取引については宅建業者が媒介・代理の依頼者に請求できる報酬の上限の特例を認める報酬告示が令和6年7月1日に施行されています。

空き家等の媒介報酬の特例を利用する場合には、報酬告示の特例によることを当事者で合意した旨を媒介契約書の特約に記載しましょう。

空き家等に係る媒介報酬規制の見直し

国土交通省

令和6年6月公布、7月1日施行予定

報酬規制の現状と課題

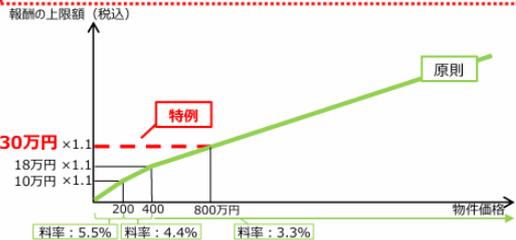
- 宅建業法において、宅建業者が媒介・代理の依頼者に請求できる報酬額に上限を設定（法第46条に基づく大臣告示）
⇒ 空き家等の流通促進が喫緊の課題となっている一方、宅建業者が空き家等を取り扱うにはビジネス上の課題があることから、**報酬の上限について見直し**

売買取引に係る報酬額

【原則】
依頼者の一方から受けることのできる報酬額は、物件価格に応じて**一定の料率を乗じて得た金額を合計した金額以内**

【低廉な空家等の媒介の特例】

低廉な空家等（物件価格が**800万円以下**の宅地建物）については、当該媒介に要する費用を勘案して、原則による上限を超えて報酬を受領できる（**30万円**の1.1倍が上限）。

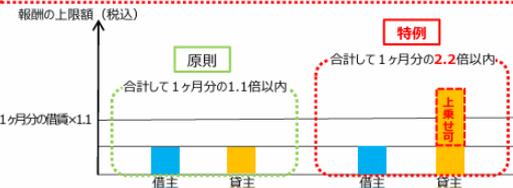


賃貸借取引に係る報酬額

【原則】
依頼者の双方から受けることのできる報酬の額の合計額は、**1ヶ月分の借賃に1.1を乗じた金額以内**
※居住用建物の場合、依頼者の一方から、1ヶ月分の借賃に0.55を乗じた金額以内（媒介の依頼を受けるに当たって依頼者の承諾を得ている場合を除く）

【長期の空家等の媒介の特例】

長期の空家等（現に**長期間使用されておらず**、又は将来にわたり**使用の見込みがない**宅地建物）については、当該媒介に要する費用を勘案して、**貸主である依頼者**から、原則による上限を超えて報酬を受領できる（**1ヶ月分の2.2倍**が上限）。



報酬を受ける際の留意点

媒介契約の締結に際し**あらかじめ、上記の上限の範囲内で、報酬額について依頼者に対して説明し、合意する必要があること**を「解釈・運用の考え方」（通達）に明記

(媒介契約書特約記載例)

【売買】

媒介契約書の報酬額記載欄の記載例(一般媒介契約書の場合)

8 約定報酬額 (消費税及び地方消費税抜き報酬額) **300,000** 円と(消費税及び地方消費税額の合計額) **30,000** 円を合計した額とします。

9 約定報酬の受領の時期
○○○○○○○○○とします。

10 特約事項
上記金額は、媒介に要する費用を勘案して算出したものであり、宅地建物取引業法第46条に基づく国土交通省告示第七の特例の規定によります。

【賃貸】

媒介契約書の報酬額記載欄の記載例(※本会策定の住宅賃貸借媒介契約書(貸主用)の場合) **借主から報酬を受領しない場合**

頭書(5) 報酬等	
①媒介報酬	頭書(3)に記載する賃料の2ヶ月分相当額に消費税額を合計した額
②報酬受領の時期	宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、契約の当事者に交付した後、①の報酬を受領します。

頭書(6) 特約事項
上記金額は、媒介に要する費用を勘案して算出したものであり、宅地建物取引業法第46条に基づく国土交通省告示第九の特例の規定によります。

※ どのような場合に特例による報酬を受領できるか等の詳細については、全宅連の会員向けサイトに掲載されている Q&A をご覧ください。

<https://member.zentaku.or.jp/content/files/download/dl/akiyabaikai-qa.pdf?20241030>

ポイント 4 「重要事項説明書」の書式は、常に最新のものを使用しましょう。

宅建業法 35 条による法定説明事項は頻繁に増えています。(35 条には「その他国土交通省令で定める事項」とされているものがあり、宅建業法が改正されなくても、国土交通省の定める宅地建物取引業法施行規則の改正による説明事項は増えます。)

※2025 年 1 月現在における全宅連の重要事項説明書の最新書式は、「2024 年 4 月版」です。(書式の右下に「24.04」と記載されているか確認しましょう。)

ポイント 5

売買契約書・賃貸借契約書を法 37 条書面とするのであれば、法 37 条書面の必要的記載事項が記載されている契約書式を使用しましょう(全宅連作成の最新書式であれば安心です。)

ポイント 6 他団体の契約書式で契約する際の注意点

売買契約書を他の宅建業者が作成する場合は、普段使用している契約書の内容と違う点がないかを契約書の約款部分も含めてよく確認しましょう。全宅連書式と他団体作成の書

式では、契約不適合責任の範囲やローン特約等の条項が異なっていますが、それに気づかずにトラブルになった例が多発しています！

ポイント 7

「物件状況確認書（告知書）」と「付帯設備表」は、媒介業者の調査の補填という役割を果たすことを意識して、売主に正確に作成してもらうよう最大限の努力をしましょう。

ポイント 8 重要事項説明書等を電磁的方法によって提供する場合や IT 技術を利用して重要事項説明をする際の注意点

重要事項説明は、説明をすべき相手方に「書面を交付」したうえで「対面」して「口頭」で説明することが原則ですが、現在では、国土交通省所定の手順や要件を満たせば、重要事項説明書等を電磁的方法によって提供し、対面せずに IT 技術を使用して遠方にいる相手に説明することも可能となっています。

重要事項説明書等を電磁的方法によって提供する方法、及び、IT 技術を使用して重要事項説明を実施する方法については、国土交通省作成の「重要事項説明書等の電磁的方法による提供及び IT を活用した重要事項説明実施マニュアル」をご参照ください。このマニュアルは令和 4 年に公開されましたが、国交省では、宅建業者から質問の多かった事項を踏まえて FAQ を充実する等した新マニュアルを令和 6 年 12 月に公表しているので、この貴会に改めて最新版をご覧くださいのがよいでしょう。

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001853617.pdf>

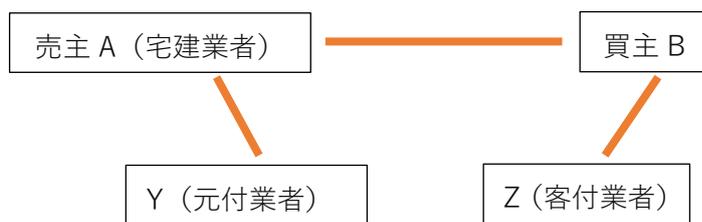
また、国交省のサイトでは、令和 6 年 12 月に新たな「IT 重説・書面電子化活用支援ツール」も公開しているので、併せてご覧ください。

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000092.html#1

ポイント 9 複数の宅建業者が関与する取引の注意点 1

一つの売買契約に複数の宅建業者が、売主や媒介業者の立場で関与する場合には、関与する全ての宅建業者がそれぞれ法 35 条の重要事項説明義務を負います。

重要事項説明書の記載内容や説明内容に誤り・不備があった場合、他の宅建業者がしたことだから自分に責任がないという言い訳は、説明の相手方に対して一切通用しません！



ポイント 10 複数の宅建業者が関与する取引の注意点 2

複数業者が取引に関与する場合にいずれかの宅建業者が代表して重要事項説明書の作成や説明を行うことは可能ですが、他の業者も重要事項説明書の記載内容について、自らが行う場合と同様にチェックすべきです。また口頭での説明の場には、取引に関与するすべての宅建業者の取引士が同席するべきです。

ポイント 11

説明すべき「重要事項」は宅建業法 35 条に記載されている法定事項に限られません。法令上の制限に関する調査の際には、買主や借主が予定している利用目的での利用ができるのかという観点からも調査しましょう。

法定事項以外で媒介依頼者から特に質問された事項については、調査の可否（※1）、及び、調査することにした場合には調査方法と調査結果について回答（※2）するように努めてください。質問されたことについて推測や見込みで回答することはトラブルの元であることを肝に命じましょう。

※1 依頼者から質問されたことすべてについて調査・回答しなければならないというわけではありません。人権やプライバシーに関することで回答すること自体が不適切な場合もあります。調査できないことはその旨説明してください。また、土壌汚染、埋設物調査など、費用を要する専門家調査をしなければわからないことについてもそのことを説明してください。

※2 回答する際には、調査結果だけでなく、どのような調査をしたのかと合わせて説明するようにするとよいでしょう。なお、調査してもわからなかったことについては、調査方法とわからなかったことを回答します。

例 本件建物内で死亡した者がいるかというご質問について売主にヒアリングしたところ、「自分（売主）が本物件を取得した後に本件建物内で死亡した者はいないが、それ以前のことは知らない。」という回答でした。当方ではそれ以上の調査はできずわかりません。

ポイント 12 わかりやすい説明を心がけること

重要事項の「説明」は、説明の相手が理解できるようにする必要があります。法令規制に関しては、専門用語・法令用語を読み上げただけでは、相手が理解していない場合が多いことに留意しましょう。

全宅連では法令上の制限に関する「説明資料」を用意しているので活用してください。

【理解しにくいと思われる例】

「既存不適格建築物です。」
「接道義務違反です。」
「第一種住居専用地域内の土地です」
「市街地調整区域内の土地です」
「セットバックが必要です」

ポイント 1 3 市街化調整区域内の土地や建物を売買・賃貸する場合の留意点

- 1 市街化調整区域内の取引のトラブルが絶えません。「建物建築には許可が必要です」等と記載してあっても買主がその意味を正確に理解していなくてトラブルになっている例が多いのです。市街化調整区域の説明については、「原則として、一般住宅など建物を建築することができず、開発行為も原則として許可されません。」ということを丁寧に説明することが必要です。
- 2 市街化調整区域では宅建業者の知識不足や誤解に基づくトラブルも発生しています。市街化調整区域内にある建物の売買や賃貸において、宅建業者が「市街化調整区域ではあるが既に建物が現実に建っているし、以前も賃貸されていたから通常の建物として仲介しても大丈夫」などと誤解しているといった例です。

現実に建っていても違法建築の場合もありますし、適法に建築された建物であっても、許可を受けた用途以外では利用できず、許可が属人的な場合（たとえば、分家住宅として許可を受けている建物を他人が購入したり賃借したりして居住することは、許可された範囲を超えることになる）には、買主や借主が適法に建物を使用できないことに注意が必要です。過去に賃貸されているから大丈夫と安易に考えず、買主や借主が目的に従って適法に建物を使用できるのかという観点からの調査が必要です。

ポイント 1 4 書式の記載もれに注意！

重要事項説明書のチェックボックスのチェック漏れや、チェックすべきでないところにチェックされている例（おそらく、別の取引のものを上書き保存していることによると思われる。）が意外に目立ちます。最終チェックは入念に！

ポイント 1 5 添付書類の扱い

重要事項説明書や契約書に別紙や資料を添付して交付する場合には、何を交付したかがわからなくなならないよう「添付書類」の欄に添付するものをすべて記載し、なるべくまとめて綴って渡す形が望ましいです。バラバラに渡し、後に相手から「そのようなものは受け取っていない」と言われて、渡して説明したことを立証できなかった例があります。

ポイント 16 宅建業者が買主となる場合

宅建業者が買主となる場合であっても、売主業者・媒介業者は買主業者に対して重要事項説明書を交付する義務があります。(口頭説明は省略可能)

宅建業者が買主になる場合には、買主である宅建業者には宅建業法 35 条の重要説明義務はありませんが、売主も宅建業者がある場合を除き、売主に対して「供託所等に関する説明」(法 35 条の 2) を説明する必要がありますので、お忘れなく。

第2 売買の重要事項説明書の記載方法の確認

1 売主の表示

売主（交換の場合の譲渡人）の表示

住所			
氏名		外 名	(合計 名)
登記名義人と <input type="checkbox"/> 同じ <input type="checkbox"/> 異なる→理由:			

ポイント1

重要事項説明書の「売主の表示」の住所・氏名欄には、売主の住民票上の氏名と住所を記載します（売買契約書も同じ）。登記記録の名義人の住所・氏名と一致しない場合（住所変更登記がなされていない場合など）には、住民票等の公的な資料で同一人物かどうかを必ず確認したうえで、備考欄に登記名義人の表示と異なる理由（例 「売主と登記名義人は同一人物ですが、住所変更登記が未了です」等）を記載してください。

ポイント2

登記名義人と売主が異なる場合には、売主に売却権限があるのかを慎重に調査する必要があります。

【確認ポイント】

●相続物件の場合

→相続人が誰なのか（売却したいと言っている者の他に相続人はいないのか）、相続人が複数の場合は遺産分割協議は成立しているのかと遺産分割協議書の内容等

※相続人が複数で遺産分割協議未了の場合、相続人の一部の者が売主として売買契約をしても、購入者はその物件の全てを取得できません。

●転売の場合



→登記名義人と売主になろうとする者との間で有効な売買契約が締結されているのかと、先行する売買契約の内容等を調査します。

※媒介業者が転売契約のみを媒介した場合において、先行する売買契約書が偽造されていたために買主が所有権を取得できずトラブルになった例があります。

※先行契約が条件付きであったり、売主の解除権が留保されているような場合、転売で購入する者の立場は不安定となることに留意が必要です。

● 補足

- ・売主が代理人により契約を締結する場合には、代理人の代理権限を慎重に確認する必要があります。
- ・売主が法人である場合には、法人の代表者（代表取締役等）に契約してもらうのが原則です。代表者かどうかは法人登記で確認できます。代表者以外の者が契約に来る場合、その人に契約締結権限（代理権等）があるかどうかを慎重に確認しましょう。

2 不動産の表示

不動産の表示等

		所 在	地 番	地 目	登記簿面積	持 分	権利の種類
(1)	土	①		(現況:)	m ²		
		②		(現況:)	m ²		
		③		(現況:)	m ²		
		④		(現況:)	m ²		
		⑤		(現況:)	m ²		
		外 筆 (別紙)		登 記 簿 面 積 合 計		m ²	
		合 計 筆		実 測 面 積		m ²	
		<input type="checkbox"/> 仮換地 <input type="checkbox"/> 保留地予定地		<input type="checkbox"/> 仮換地面積 <input type="checkbox"/> 保留地予定地面積		m ²	
		契約対象の地積の確定 <input type="checkbox"/> 公簿面積による <input type="checkbox"/> 実測面積による → 実測: <input type="checkbox"/> 済・ <input type="checkbox"/> 未済 (実測清算: <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無)					
	地	土地に関する測量図	<input type="checkbox"/> 確定測量図	<input type="checkbox"/> 年 月 日作製 <input type="checkbox"/> 引渡日までに測量する(別添売買契約書(案)第 条参照)	※確定測量図とは、全ての隣地所有者の立会いを得て境界確定されたもの(官有地に接する場合は、官民査定手続も経たもの)をいいます。 ※現況測量図は、上記確定測量図以外のものをいいます。 ※地積測量図は、分筆登記等の際に添付される測量図で、登記所に申請書類として保管されているものですが、確定測量図であるとは限りません。 ※現況測量図、地積測量図の場合、分筆・合筆には隣地所有者の承認が必要な場合があります。詳しくは土地家屋調査士にお問合せください。		
<input type="checkbox"/> 現況測量図			<input type="checkbox"/> 年 月 日作製 (隣地所有者立会い:) <input type="checkbox"/> 引渡日までに測量する(別添売買契約書(案)第 条参照) (隣地所有者立会い予定:)				
<input type="checkbox"/> 地積測量図			<input type="checkbox"/> 年 月 日作製 <input type="checkbox"/> 引渡日までに測量する(別添売買契約書(案)第 条参照)				
<input type="checkbox"/> その他()							
		備 考					

(2)	建 物	所 在	家屋番号		
		住居表示	附属建物	()	
		種 類			
		構 造	/	/	階建
		床面積 <input type="checkbox"/> 登記簿 <input type="checkbox"/>	1階 m ² ・2階 m ² ・3階 m ² ・()階 m ² ・ ()階 m ² ・()階 m ² ・()階 m ² ・計 m ²		
		新築: 年 月 <input type="checkbox"/> 増築・ <input type="checkbox"/> 改築: 年 月			
		備 考			

ポイント 1

- ・ 所在、地番、地目、登記簿面積等は直近の登記記録に従って正確に記載します。
- ・ 分筆登記未了の段階で売買契約を締結する場合には売却対象地を特定するための図面を添付すること
- ・ 売却対象に私道が含まれる場合には備考欄でそのことを明記します。

ポイント 2

建物の表示は、完成建物であれば登記記録に従って記載します。登記と現況が異なる場合には、備考欄にその内容を記載します。増築されている場合には、増築時の確認申請書等や検査済証等が保存されているのかの確認が必要となることも忘れないようにしましょう。

(重要事項説明書の書式の「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」の欄を参照) 違法増築の可能性がある場合には、そのことも記載して説明するべきです。

ポイント 3

売買契約締結時には売却土地上に建物があるが契約後引き渡しまでの間に売主が解体して更地にして引き渡すことになっている場合の売買対象は土地だけなので、土地の売買・交換用の重要事項説明書の書式を用いればよく、その上で、土地の欄の備考欄または特記事項欄に、説明時には建物が存在すること、及び、売主が引き渡し時までに解体することについて記載してください。その際、単に「売主の費用負担で解体して引渡し日までに更地にした上で引き渡す」といっただけでは、塀や擁壁等の建物以外の工作物や庭木をどうするのかでトラブルになることも多いので、どのような状態で引き渡せばよいのかについて、契約当事者の意向を確認・調整の上、具体的に記載するよう努めてください。

3 登記記録に記載された事項

ポイント 1

登記記録は、必ず、重要事項説明をする日の直近のものを確認しましょう。
重要事項説明をする日の直近だけでなく、代金支払日直近の登記記録も確認しましょう。

ポイント 2

土地だけの売買であっても、売却対象の土地の上に解体済みの建物の登記が残っていない

いか調査しましょう。もしあったら滅失登記について調整して記載します。

ポイント 3

第三者の権利（抵当権等）が設定されている場合には、その登記の抹消が可能かどうかと抹消するための段取りを慎重に確認してください。

4 第三者による対象物件の占有に関する事項

第三者による占有	
占有者の住所・氏名	
権 利 関 係	<input type="checkbox"/> 借地人（ <input type="checkbox"/> 賃貸借・ <input type="checkbox"/> 使用貸借） <input type="checkbox"/> 借家人（ <input type="checkbox"/> 賃貸借・ <input type="checkbox"/> 使用貸借） <input type="checkbox"/> } → ※別添賃貸借契約書等参照
備 考	

ポイント

売主以外の第三者が売却対象である土地や建物を占有している場合は、誰がどういう理由（権限）でその土地や建物を占有しているのかを調査します。（売主だけでなく占有者からもヒアリングすることが望ましい。）

その上で、全宅連作成の売買契約書では、第三者の権利を消除して完全な所有権として引き渡す義務が売主にあるとされていることを意識しながら、占有者をどうするのか（立ち退かせて借地権や借家権等の負担のない完全な所有権の状態を引き渡すのか、それとも、買主が賃貸借契約等を承継することにして賃借人等の占有者がいるままで引き渡すのか）を、売買契約の特約欄及び重要事項説明書の備考欄や特記事項欄等に明確に記載します。

借家人等に立ち退いてもらう場合には、借地借家法等にも留意して、それが可能なのかを確認・調査してください。明け渡しが遅れた場合に売買契約をどうするのか等についてもあらかじめ調整して「条件」等を活用した特約をつけることも検討しましょう。

いわゆるオーナーチェンジの場合には、賃料その他の賃貸借契約の内容はもちろんのこと、滞納状況も確認して説明します。また、滞納賃料や敷金・保証金をどう扱うかを売主・買主間で調整し、その内容を売買契約の特約欄、重要事項説明書の備考欄や特記事項欄に明記します。

5 建物状況調査の結果の概要（既存住宅のとき）

12 建物状況調査の結果の概要（既存の住宅のとき）

建物状況調査の実施の有無 (※1 参照)	<input type="checkbox"/> 有（※別添「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」参照）
	<input type="checkbox"/> 無
備考	【照会先】
	<input type="checkbox"/> 売主（※別添「物件状況確認書（告知書）」参照）

※1 既存住宅状況調査技術者が実施した建物状況調査で、1年（鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等にあつては2年）以内に実施したものがある場合、説明します。

この欄は、平成30年4月に施行された宅建業法の改正で追加された部分です。

1 この説明が必要となる取引

既存住宅の売買・交換、売買・交換の媒介、代理
 既存住宅の貸借の代理、媒介

2 対象となる「建物状況調査」とは？

- ・ 既存住宅状況調査技術者が実施した「建物状況調査」であつて
- ・ 調査を実施してから1年（鉄筋コンクリート作りまたは鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等にあつては2年）を経過していないもの

3 「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」とは？

建物状況調査を実施した場合に、実施した既存住宅状況調査技術者により作成される、調査対象部位ごとの劣化事象等の有無などが記載された書面のことです。対象となる建物状況調査が実施されている場合には、必ず依頼者から原本と照合したうえで「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」の写しの交付を受け、重要事項説明書に添付します。

6 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・建物の耐震診断に関する事項

13 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・建物の耐震診断に関する事項 (既存の建物のとき)

書類の種類等		保存の状況等
①確認の申請書および添付図書並びに確認済証（新築時のもの） 発行年月日： 年 月 日・発行番号： 号		<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
②検査済証（新築時のもの） 発行年月日： 年 月 日・発行番号： 号		<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
増改築等を行った物件である場合	③確認の申請書および添付図書並びに確認済証（増改築時のもの）	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
	④検査済証（増改築時のもの）	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
建物状況調査を実施した住宅である場合	*⑤建物状況調査報告書（12 建物状況調査の結果の概要に該当するものに限らない）	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
既存住宅性能評価（建設）を受けた住宅である場合	*⑥既存住宅性能評価書（現況検査・評価書）	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
建築基準法第 12 条の規定による定期調査報告の対象である住宅の場合	*⑦定期調査報告書・定期検査報告書 （特定建築物・昇降機等・建築設備・防火設備）	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
昭和 56 年 5 月 31 日以前に新築の工事に着手した建物である場合（地震に対する安全性に関する書類）（注） <input type="checkbox"/> 該当する <input type="checkbox"/> 該当しない	⑧耐震診断結果報告書 有の場合、その概要は別添の耐震診断結果報告書のとおり。 結果報告書の記載中、新耐震の適合性を証する記載	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
	*⑨既存住宅性能評価書（現況検査・評価書）記載中、1-1.耐震等級の区分	<input type="checkbox"/> 1 以上（適）・ <input type="checkbox"/> 0（不適）
	*⑩既存住宅売買瑕疵保険の付保証証明書	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
	*⑪耐震基準適合証明書	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
	⑫その他（ ）	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
【照会先】 <input type="checkbox"/> 売主（※別添「物件状況確認書（告知書）」参照）		
備 考		

※交付はされているが、紛失等して保存されていない場合又は調査しても不明だった場合は、無にチェックします。

※作成義務がない、又は交付されていない書類は斜線を引きます。

*⑤、⑥、⑦、⑨、⑩、⑪の書類は、「既存の建物」のうち、住宅のみ対象となります。

（注）当該建物の建築確認通知書（確認済証）又は検査済証に記載された建築確認通知書の交付年月日が昭和 56 年 5 月 31 日以前である場合に説明します。

（建築確認通知書（確認済証）又は検査済証がない場合には以下のとおりとなります。）
・居住の用に供される建物（区分所有建物を除く）の場合は、建物登記簿の表題部の建築年月日又は家屋課税（補充）台帳記載の建築年月日が昭和 56 年 12 月 31 日以前である場合に説明します。
・事業の用に供する建物の場合は、建物登記簿の表題部の建築年月日又は家屋課税（補充）台帳記載の建築年月日が昭和 58 年 5 月 31 日以前である場合に説明します。

この欄も平成 30 年 4 月に施行された宅建業法の改正で追加された部分です。

1 この説明が必要になる取引

既存建物の売買・交換、売買・交換の媒介、代理

(全宅連書式では、⑤⑥⑦⑨⑩⑪の書類は「既存の建物」うち住宅のみを対象とし、それ以外は非住宅の建物についても説明の対象としています。)

2 調査方法と重要事項説明書記載上の留意点

書式に記載されている書類について売主に書類の有無を照会し、必要に応じて管理組合、管理会社にも問い合わせます。

過去に交付されているが紛失等で書類がない場合には、「保存の状況：無」にチェックします。そもそも当該書類の作成義務がない場合や交付されたことがない書類は、そのことがわかるように当該書類の欄に斜線を引いて抹消します。

3 確認済証または検査済証が保存されていない場合

確認済証又は検査済証が保存されていない場合であっても、当該住宅が建築確認または完了検査を受けたことを証明できるものとして台帳記載事項証明書が交付され保存されている場合には、「保存の状況」には「無」にチェックしたうえで、備考欄にその旨を記載して説明します。

4 新築時の確認済証及び検査済証の交付を受けていない場合

この場合に保存の状況に「無」とチェックするのは誤りです。当該書類の欄を斜線で抹消して、備考欄に以下のような記載をします。

「売主に紹介した結果、当該物件は新築時の確認済証及び検査済証の交付を受けていない恐れがあるとのことであり、〇〇市役所に確認しても台帳に記載がありませんでした。よって、本物件は建築基準法に違反している可能性が高いと思われます。」

※ このような物件は、宅建業者が取り扱うには十分注意が必要です。

7 飲用水・ガス・電気の供給施設及び排水施設の整備状況

14 飲用水・ガス・電気の供給施設及び排水施設の整備状況

項 目	直ちに利用可能な施設※	配管等の状況	整備予定・負担金予定額
① 飲用水		前面道路配管 () 口径 (mm) 敷地内引込管 () 口径 (mm) 私設管の有無 ()	令和 年 月頃 _____円
② ガス	(ガス)	前面道路配管 () 口径 (mm) 敷地内引込管 ()	令和 年 月頃 _____円
	□ガスの敷地内配管等設備の所有権又は使用権が、本物件の売買後においても、買主以外の第三者にあるものとする場合 詳細：		
③ 電気	□有一小売電気事業者：_____ 住所：_____ 電話：_____ □無		令和 年 月頃 _____円
④ 汚水		前面道路配管 () 私設管の有無 () 浄化槽施設の必要 ()	令和 年 月頃 _____円
⑤ 雑排水		前面道路配管 () 私設管の有無 ()	令和 年 月頃 _____円
⑥ 雨水		浄化槽への雨水の流入はできません。	令和 年 月頃 _____円
備 考			

※「直ちに利用可能な施設」とは、説明時において、現に利用されている施設及び利用可能な状態にある施設をいいます。(例えば、前面道路まで施設管が配管されており、道路所有者等の承諾を要せず、いつでも敷地内に引き込める状態にあることをいいます。この場合、引き込み費用の負担があります。)
また、現在利用されている給水配管が容量不足となった場合、配管取替え工事が必要となることがあります。

ポイント 1

飲用水・ガス・電気の供給施設及び排水施設の整備状況を重要事項説明として説明するのは、購入した土地や建物においてこれらの設備を利用できるかどうかを買主にとって重要だからです。水道等をすぐに利用できるのか、それとも何らかの工事が必要なのか、工事するには私道所有者等の承諾が必要なのか、工事費用の他に何か費用がかかるのかといったことも買主にとっては重要であることを意識して、買主目線での調査と説明を心がけましょう。

また、売主が使っていたから買主も利用できると安易に考えることは危険であることにも留意が必要です。売主が個人的な関係で隣家等と施設を共用していた場合に買主も利用できるとは限りません。また、買主の利用目的によっては水道設備等の口径が小さすぎるといった問題が発生する可能性があることにも注意しましょう。

ポイント 2

全宅連の重要事項説明書の書式の「直ちに利用可能な施設」とは、重要事項の説明時において現に利用している施設、または容易に利用可能な状態（例えば、前面道路まで施設管が配管されており、いつでも敷地内に引き込める状態にあること）にある施設をさすとされています。埋設されている配管の状況を確認するには、調査先の備付け図面の閲覧・写しの取得、担当者へのヒアリング等を行う必要があります。

ポイント 3 公設管と私設管について

全宅連の重要事項説明書の書式には「私設管の有無」という欄がありますが、この「私設管」は「公設管」（前面道路の埋設管が設備事業者の所有または管理になっている場合を指す）の対義語であり、前面道路の埋設管が設備事業者以外の私有になっている場合をさすのであり、取引物件の敷地内にある配管という意味ではないとされています。

「私設管」の有無を調べて説明する目的は、「私設管」においては前面道路の埋設管を利用するにあたり管の所有者または管理者の承諾や金銭的負担が必要になる場合があること、また将来、配管の老朽化に伴う取り替え工事にあたり負担金が発生する可能性があること等によるものです。したがって、「私設管」が「有」の場合には、利用するための条件等についても調査して説明します。

取引物件の敷地内にある配管や隣地から引き込まれている配管のことを「私設管」と表現している例もあるようですが、重要事項説明書の「私設管」は、これとは違うことにご注意ください。混乱を避けるために、隣地から引き込まれている場合には「私設管」という言葉は使わずに、備考欄で隣地から引き込まれていることや隣地所有者との取り決め内容（買主

が使用できるのかや費用負担等) について説明するようにするとよいでしょう。

8 金銭の貸借に関する事項

7 金銭の貸借に関する事項

金融機関等		金額	金利	借入期間	あっせんの有無
		万円	%	年	
		万円	%	年	
		万円	%	年	
		万円	%	年	
		万円	%	年	
融資未承認の場合の契約解除期限		令和 年 月 日			
あっせんの 内容	返済方法	保証料	円	ローン事務手数料	円
<small>ローン金利等については、金融情勢のために変更することがあります。 金銭の貸借が成立しないときの措置は、前記3契約の解除に関する事項「融資利用の特約による解除」に同じです。</small>					

ポイント1

重要事項説明書の「ローン事務手数料」は、ローン申込者となる買主が金融機関や保証会社に対して支払う手数料です。

媒介業者が、媒介報酬とは別に買主から「ローン取扱事務手数料」等と称して手数料をとっている例があるようですが、報酬告示に違反する可能性が指摘されているので注意しましょう。

ポイント2

買主が住宅の購入にあたり諸費用ローン等も併用し、売買代金を超える額の融資を受けようとする場合があります。金融機関がその買主に返済能力があると判断して融資実行されれば問題ありませんが、融資のハードルが高くなる可能性がありますので、売主にそのことを説明して了承を得た上で、売買契約書の特約事項等に「売主と買主は、標記に記載した融資金額が買主の本物件購入のための諸費用を含めた融資額であることを確認する。」等の記載をしておくといよいでしょう。かつては、金融機関から高額な融資を受けるために売買契約書を二重に作成した業者がいたという話を見聞きしましたが、これは金融機関を騙す不法行為です。断じてそのようなことをしてはいけません。

第3 賃貸の重要事項説明の注意点

ポイント1 「貸主の表示」と登記記録に登録された名義人が違う場合の注意点

貸主の表示

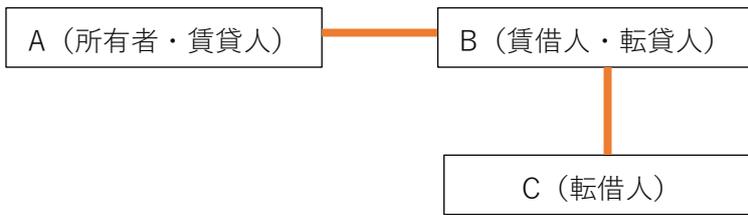
貸主の住所・氏名	住所
	氏名 TEL

I 対象となる建物に直接関係する事項

1 登記記録に登録された事項等(令和 年 月 日現在) 詳細は別添の登記事項証明書等参照。

権利部 (甲区)	名義人	住所
		氏名
	所有権にかかる権利に関する事項 (<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無)	<input type="checkbox"/> 差押登記 <input type="checkbox"/> 仮差押 <input type="checkbox"/> 仮処分 <input type="checkbox"/> 所有権移転仮登記 <input type="checkbox"/> ()
権利部 (乙区)	所有権以外の権利に関する事項 (<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無)	<input type="checkbox"/> 抵当権 <input type="checkbox"/> 根抵当権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> ()
登記名義人と貸主が <input type="checkbox"/> 同じ・ <input type="checkbox"/> 異なる一理由： <input type="checkbox"/> 転貸借・ <input type="checkbox"/> 相続・ <input type="checkbox"/>		
備考		

所有者(登記名義人)と貸主が異なる場合には、貸主となろうとする者がどのような権限に基づいて賃貸することができるのかの調査が必要です。登記名義人から賃借している者が貸主となろうとしている場合(転貸の場合)には、転貸について、賃貸人(登記名義人)の承諾があるのかも確認します。なお、転貸借における転借人は、所有者から直接借りている賃借人に比べて不利な面があることに注意しましょう。



※国土交通省・消費者庁の注意喚起パンフレット

<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001373811.pdf>

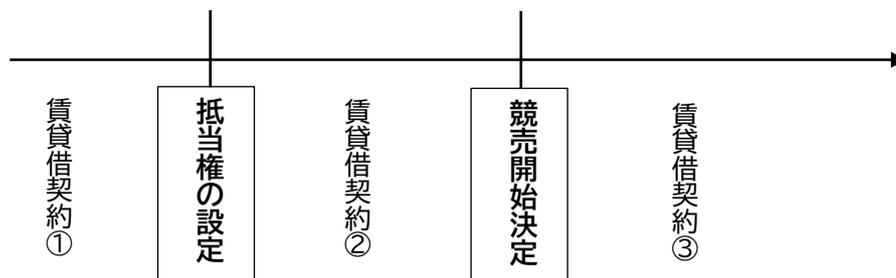
ポイント2 共有不動産の賃貸

共有者全員がその条件で賃貸することについて同意しているかどうかを確認すべきです（普通建物賃貸借契約の締結は共有物の「処分」であり共有者全員の同意が必要）。そのうえで共有者全員を貸主として契約を締結するのが原則です。人数が多くて代表者名で賃貸したいというような場合には事前に共有者全員で契約締結方法（代表者を選任して契約すること）や賃料の受取方法等についての合意書を作成してもらいます。賃貸人が死亡し、相続人が複数いるが遺産分割協議未了の場合に空室が出て新規に賃貸する場合も同様です。

ポイント3

賃貸借契約を媒介する場合にも、登記記録は重要事項説明をする日の直前に確認すべきです。直近に抵当権が実行されて差押登記が入っていたのに、媒介業者がそれに気付かず賃貸借契約を締結させてしまい借主が退去しなければならなくなったという紛争事例が多発しています。

既に抵当権が設定されている建物を賃貸する場合には、賃借中に競売になってしまった場合の借主の立場について説明しておくことが望ましいでしょう。



※ ①の借主は、抵当権が実行されても影響を受けない。

③の借主は、競売による買主から明渡し請求をうければすぐ退去しなければならない。（そもそも競売開始により建物に「差押」登記が設定された後に賃貸借契約を締結させるべきではない。）

②の借主は、入居後に抵当権が実行された場合に競売による買主に賃借権を対抗できないが、6カ月間の明渡し猶予を受けることができる。

ポイント4 法令に基づく制限についての調査における注意点

2 法令に基づく制限の概要等

法令名 制限 □有・□無	<input type="checkbox"/> 新住宅市街地開発法 32 条 1 項の制限			
	<input type="checkbox"/> 新都市基盤整備法 51 条 1 項の制限			
	<input type="checkbox"/> 流通業務市街地の整備に関する法律 38 条 1 項の制限			
制限の内容				
当該建物の存する 地域	宅地造成及び特定盛土等 規制法	造成宅地防災区域	<input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→説明	
	土砂災害防止対策推進法	土砂災害警戒区域	<input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→説明	
	津波防災地域づくり法	津波災害警戒区域	<input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→説明 <input type="checkbox"/> 未指定	
	都市計画法・建築基準法 <input type="checkbox"/> 資料参照	都市計画区域	内	
		区域区分	外	
		用途地域		
	都市計画施設の区域	<input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内		
備考				

※店舗、事務所、倉庫その他用途によって、別に消防法、風営法その他法令の制限を受けることがあります。その場合は、具体的な利用計画についてその他の法令の制限の確認が必要になります。

事業用の建物賃貸借契約においては、借主がその賃借建物において行うとした事業が法令制限に抵触して開業できなかったというトラブルが多発しています。

【トラブル例】

① 市街化調整区域内の建物に関する規制

→市街化調整区域内の建物を事務所・倉庫として借りて運送業許可をとろうとしたが、営業許可を受けられず開業できなかった。

② 用途地域に関する規制

→工場として使用するために建物を借りたが、その建物が第一種低層住居専用地域内にあったため、市の指導により工場として使用することを止められ、撤

退せざるをえなくなった。

③ 適法に建物を使用するために必要となる用途変更ができなかった例

→介護施設として使用するために店舗として使用されていた建物を借りて数千万円をかけて内装工事を行ったが、行政から、法令に適合させるため用途変更手続をしないと介護施設の開設はできないとの指導を受けた。用途変更手続をしようとしたが、当該物件に検査済証がなかったため、用途変更手続ができず開業することができなかった。

④ 都市計画

→多額の費用をかけて開業したにもかかわらず、都市計画事業（計画道路）の対象であったことから数年で移転が必要になってしまった例

⑤ 消防法関係

→賃貸借契約を締結して借主側が内装工事に着手したところ、借主の考えている目的で建物を使用するには、消防法上、特定の消防設備が必要なことが判明し、貸主・借主間でその費用負担等についてもめてしまった。

※ 法令に基づく制限以外にも、オフィス等の事業用の貸しビルでは管理規則や使用細則によりこまかな使用方法や禁止事項が定められていることが多いので、媒介業者としては、借主の利用目的に照らして支障になるような制限がないかを確認する必要があります。

ポイント5

区分所有建物を賃貸する場合には、管理規約による利用制限等がないかどうか確認しましょう。

ポイント6

賃貸借契約の媒介でも水害ハザードマップの有無の調査や説明が必要なことをお忘れなく！（石綿使用調査結果の記録に関する事項、建物の耐震診断に関する事項、建物状況調査の結果の概要も同様です。）

ポイント7

建物の設備の整備の状況については、その設備が使用可能かどうか確認して記載しましょう。「有」とした設備が賃貸借契約の期間中に故障した場合には、賃貸人に修繕義務があるのが原則です。修繕義務についての特約を設ける場合には、契約書の特約欄・重要事項説明書の特記事項欄に内容を明確に記載しましょう。（ただし消費者契約法 10 条等により特約の効力が認められないこともあることにご留意ください。）

第4 紛争を未然に防ぐために重要事項説明書と契約書に記載しておきたい事項

1 アスベストに関する規制強化について注意喚起をする特約例

アスベストに関する規制が強化されています。これらの規制強化は、建物の解体工事を行う元請業者の負担を増大させ、その費用の高額化や工期伸張に直結することになり、現場ではすでにその傾向が現れています。全宅連では、売主や宅建業者は、引渡し後に買主による建物の解体が予定されている場合には、特約や重要事項説明に以下のような記載をして、買主に注意喚起しておくことを推奨しています。

●重要事項説明書記載例（全宅連版「わかりやすい重要事項説明書の書き方」より）

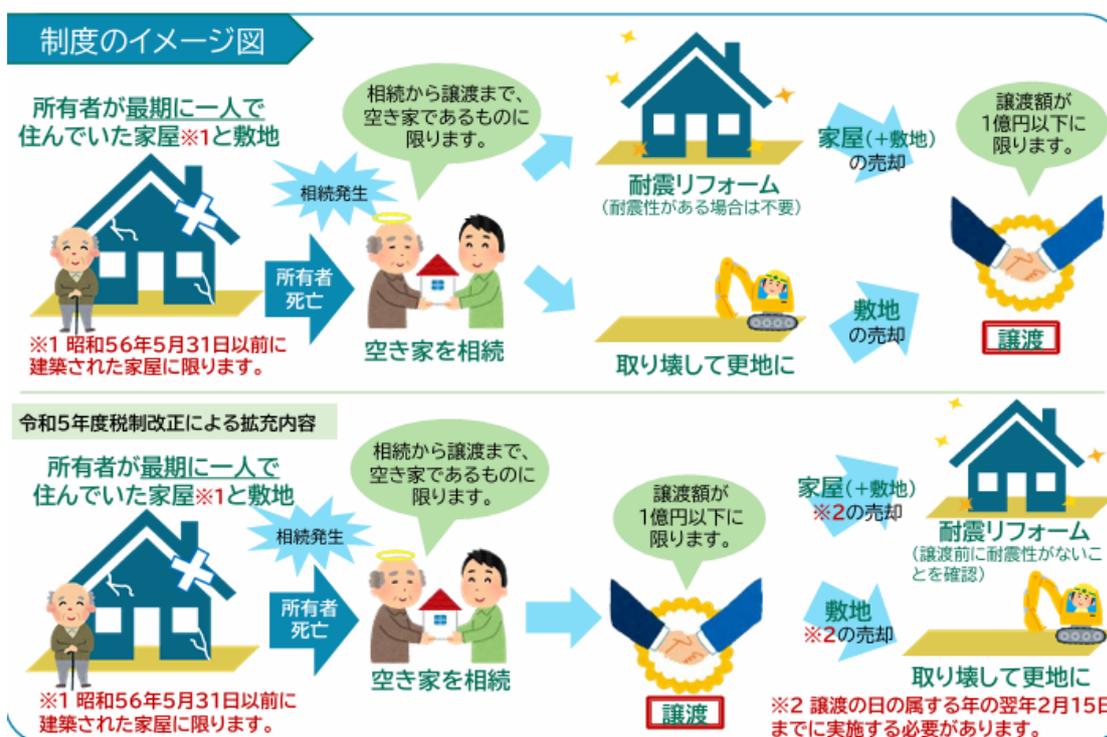
買主は本物件引渡し後に実施する建物等解体工事に際し、工事の請負業者が実施する石綿有無に関する事前調査に協力するものとし、事前調査に伴う費用について適正に負担することを了承するものとします。また、調査の結果、石綿使用が判明した場合には通常の解体工事費用が割高になるおそれがある他、解体工事の期間が長引くおそれがあることについて予め了承するものとします。

宅建業者が売主となる場合には、このような記載だけでなく、引渡し直後に解体するか否かにかかわらず売買契約の際に石綿使用の有無に関して専門調査を行い、その結果を特約容認事項に盛り込んでおく（もし引渡し直後に解体が予定されているのであれば、予想される解体費用を踏まえた上で売買代金の協議をする。）といった対応を検討することが望ましいでしょう。個人間売買の場合も同様なのですが、売主・買主間で、調査することやその費用負担についての合意ができるのが課題です。

2 空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3000万円特別控除）に関する特約例（令和5年度税制改正による拡充部分である譲渡後に耐震基準に適合させる又は取壊しの実施の適用を受ける場合）

「空き家の発生を抑制する特例措置（3,000万円特別控除）」は、被相続人の居住の用に供していた家屋（昭和56年5月31日以前に建築されたものに限り）とその敷地を、相続又は遺贈により取得した相続人等が相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、当該家屋又は当該家屋とその敷地を一定の要件を満たしたうえで譲渡した場合には、その譲渡所得から3,000万円を特別控除するものです。

従前、本特例措置の適用を受けるためには、「譲渡のときまでに」売主が、当該家屋を耐震改修すること、又は当該家屋の除却を行うことが必要でしたが、令和5年度税制改正により、令和6年1月1日以降の譲渡については、「譲渡のときからその翌年2月15日までに」家屋を耐震改修又は除却した場合、つまり買主が譲渡のとき以降に当該家屋を耐震改修又は除却した場合についても、本特例措置を適用できることとなりました。適用期限は令和9年12月31日までとされています。



この令和5年度税制改正により拡充された特例措置を受けようとする場合、売主が本特例適用を受けることを希望していても、譲渡後に買主が家屋の耐震改修又は除却を行わなかったり、耐震改修又は除却の期限を過ぎてしまうと、売主は本特例措置の適用を受けることはできません。そこで、この特例を利用する前提で売買を媒介する場合には、この制度の概要を売主・買主に説明したうえで、譲渡後に買主が確実に本特例措置の要件を満たすための措置を講ずる旨を売買契約の特約等に付帯しておく等の対応を取ることが適切です。国土交通省 HP では次の特約例が掲載されています。

●ケース1 耐震基準に適合させる場合の特約例

1. 売主及び買主は、売主が本契約について租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第35条第3項に定める空き家の譲渡所得の特別控除（以下「特別控除」という。）の適用を受けることを前提として、本契約の売買価格等諸条件を決定したことを互いに確認します。
2. 売主及び買主は、本件土地及び建物の所有権移転後に買主が本件建物について同法第35条第3項に定める耐震基準に適合させるための工事（以下「本工事」という。）を行うことに合意し、本工事については買主の責任と負担において、令和○年○月○日までに完了させることとします。
なお、買主は、売主が本契約について特別控除の適用を受けるために必要となる書類（以下「必要書類」という。）を取得のうえ、令和○年○月○日までに売主へ交付するものとします。
3. 前項のとおり買主が本工事を完了できない又は売主へ必要書類を交付しないことにより、売主が特別控除を受けることができなかった場合、売主は買主に対し、特別控除を受けることによって本来得られた税控除額相当額の損害賠償を買主に請求することができることとします。ただし、買主の責めに帰することができない事由により買主が義務を履行できなかった場合は、買主は責任を負わないものとします。

●ケース2 取壊しの場合の特約例

1. 売主及び買主は、売主が本契約について租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第35条第3項に定める空き家の譲渡所得の特別控除（以下「特別控除」という。）の適用を受けることを前提として、本契約の売買価格等諸条件を決定したことを互いに確認します。
2. 売主及び買主は、本件土地及び建物の所有権移転後に買主が本件建物の全部の取壊し又は除却工事（以下「本工事」という。）を行うことに合意し、本工事については買主の責任と負担において、令和○年○月○日までに完了させることとします。
なお、買主は、売主が本契約について特別控除の適用を受けるために必要となる書類（以下「必要書類」という。）を取得のうえ、令和○年○月○日までに売主へ交付するものとします。
3. 前項のとおり買主が本工事を完了できない又は売主へ必要書類の交付をしないことにより、売主が特別控除を受けることができなかった場合、売主は買主に対し、特別控除を受けることによって本来得られた税控除額相当額の損害賠償を買主に請求することができることとします。ただし、買主の責めに帰することができない事由により買主が義務を履行できなかった場合は、買主は責任を負わないものとします。

※上記は売主が本特例措置を受けることができなかった場合の損害賠償について定める特約等の例であるため、売買契約の特約等に付帯する際は、契約の当事者間にて合意した内容に応じ、適宜修正・加筆のうえ利用すること。

3 収益物件の売買に関する特約例

1. 売主および買主は、添付「賃貸借契約一覧」ならびに別添「賃貸借契約書」（写し）のとおり、対象不動産を第三者に賃貸中であることを互いに確認し、買主は別添「賃貸借契約書」（写し）に基づく賃借権の負担付で対象不動産を買い受けます。売主は不動産売買契約書（案）第〇条の所有権移転と同時に賃貸人の地位を買主に承継し、買主はこれを承継します。なお、売主は現に保有する賃貸借契約書原本、更新契約書原本およびそれらに付帯する書類等の原本一式を所有権移転と同時に買主に引き渡します。
2. 前項の賃貸人の地位承継により、売主および買主は、不動産売買契約書（案）第〇条の所有権移転と同時に、賃借人からの賃料等を不動産売買契約書（案）第〇条に基づき日割精算します。
3. 第1項の賃貸人の地位承継につき、売主は不動産売買契約書（案）第〇条の所有権移転と同時に、賃借人からの預り敷金を買主に支払い、これと同時に買主は売主の賃借人に対する敷金の返還債務を承継します。なお、売主および買主は、預り敷金を売主が買主へ支払う方法として、買主が残代金支払いの際に、売買残代金から預り敷金相当額を差し引くことにより、その授受を行うことを予め承じます。なお、引渡日までに敷金の額の増減があった場合は、引き渡し時点の額に変更するものとします。
4. 売主および買主は、賃貸人の地位ならびに敷金返還債務の承継につき、所有権移転以降速やかに賃借人に対して書面にて通知します。
5. 売主は、不動産売買契約書（案）第〇条の所有権移転の時までに、賃貸借契約の内容変更もしくは新たに賃貸借契約を締結する場合には、事前に買主の承諾を得るものとします。なお〇〇号室は、買主の利用計画があることから、売買契約締結後、新規募集は停止するものとします。また、賃借人の都合により、賃貸借契約が解除となる場合があることを、売主および買主は互いに確認するものとします。
6. 売主は、不動産売買契約書（案）第〇条の所有権移転の時までの間に、賃借人から設備の補修・交換等の要請があった場合には、その責任と負担においてこれを行うものとします。
7. 不動産売買契約書（案）第〇条の所有権移転の時までの間に、賃借人が退去した場合には、売主がその責任と負担によって原状回復工事・退去精算を行うものとします。ただし工事の内容については、売主・買主協議の上決めるものとします。
8. 本物件は〇室賃貸中であり、入居中の居室内部を確認することができないため、売買契約書（案）第〇条「付帯設備表」の取り交わしは、同条の定めにかかわらず、

賃貸中の居室部分は行わないものとします。なお、所有権移転後に修理・交換が必要となる場合があり、その際には、買主の費用負担が発生することを買主は了承するものとします。

9. 売主または買主が、引渡日以降、相手方に帰属すべき賃料等を賃借人から受領した場合、当該金員を速やかに相手方に返還します。ただし当該金員には利息は付さないものとします。

上記特約例は、いわゆるオーナーチェンジの場合に予め検討しておきたい問題を念頭においています。

- (1) 1項～4項はオーナーチェンジの場合の一般的な内容と思われます。なお、1項で、決済時に賃貸借契約書等の原本を売主から買主に交付することになっています。
- (2) 売買契約から決済まで間があく場合には、その間に新規の賃貸借契約をすることができるのか、その間に賃借人から修繕請求がなされた場合の修繕は売主・買主のどちらが行うのか、賃借人が退去した場合に原状回復はどちらが行うのか等が問題になることがあります。

5項、6項、7項は、その場合の処理について予め定めた例です。どういう扱いにするかは、当事者間の合意で自由に決めればよいでしょう。

- (3) 9項は、売主に帰属すべき引渡し前の賃料が決済後に買主に対して支払われたり、買主に帰属すべき引渡し後の賃料が売主に支払われた場合の精算についての条項です。

なお、契約時点において賃料を滞納している借主がいる場合は、重要事項説明及び契約書の特約で、滞納状況を詳細かつ正確に説明しておくべきです。

4 点検されていないキュービクル

本物件に設置されている高圧受電設備（キュービクル）は電気事業法の定めにより月（又は隔月）1回及び年（又は3年）に1回の点検が義務付けられています。当該保安点検に関し売主に確認したところ、〇年〇月以降の点検記録がなく書類も保管されていません。このため、買主は、本物件の高圧受電設備を修理又は交換しなければならない可能性があること、その場合にかかる費用はすべて買主の負担となることについて、容認のうえ購入することとします。

5 点検されていない貯水槽

本物件に設置されている受水槽は水道法の定めにより年1回の点検（法定検査）が義務付けられています。当該法定検査に関し売主に確認したところ、〇年以降の検査記録がなく書類も保管されていません。このため、買主は本物件の受水槽を修理又は交換しなければならない場合であっても、契約に適合するものとし、その修理、交換等はすべて買主の負担であることを、買主は容認のうえ購入するものとし、本件について、売主に一切の異議苦情等を申し出ないこととします。

6 売主が「非居住者」であって買主に源泉徴収義務が生じる場合に注意

「非居住者」（※）や外国法人から日本国内にある不動産を購入してその譲渡対価を国内で支払う者は、非居住者等に対して対価を支払う際に 10.21 パーセントの税率により計算した額の所得税および復興特別所得税を源泉徴収しなければなりません。つまり、買主が売主である非居住者等に対して直接支払う金額は、源泉徴収分を差し引いた額、即ち支払金額の 89.79%相当額で、源泉徴収した所得税および復興特別所得税 10.21%相当額については、買主が、支払いをした翌月 10 日までに税務署に納めなければなりません。

源泉徴収義務者には「土地等の譲渡対価の支払をする者」のすべてが含まれていることから、法人はもちろん個人（事業者かどうかは問いません。）であっても、非居住者等に対して土地等の譲渡対価を支払った場合には原則として源泉徴収する必要があります。ただし、個人が自己またはその親族の居住の用に供するために土地等を購入した場合であって、その土地等の譲渡対価が 1 億円以下である場合には、その個人は源泉徴収をする必要はありません。

※「居住者」とは、国内に住所を有し、又は現在まで引き続いて 1 年以上居所を有する個人をいい、「居住者」以外の個人が「非居住者」に該当します。例えば、海外で 1 年以上生活すると見込まれる人は非居住者に該当します。

（詳しくは、国税庁のタックスアンサーNo.2879 非居住者等から土地等を購入したとき等をご覧ください。）

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/gensen/2879.htm>

手付金や中間金であっても、それが不動産の譲渡対価に充てられるものである場合は、それぞれの支払時に源泉徴収する必要があります。

【トラブル事例】

宅建業者 X は、非居住者 Y からマンションの一室を代金 1280 万円で購入した。本来で

あれば、代金から所得税 131 万円余を徴収して国に納付する義務があったが、X は Y に対し、代金から源泉徴収せずに代金全額を支払ってしまい、所得税を納付しなかった。2 年後、X は、税務署長から本件所得税の金額が法定納期限までに納付されなかったとして、所得税と併せて、加算税 31 万円余、延納税 8 万円余の納付を求められ、やむなく支払った。

X は Y に対し、X が支払った源泉所得税額、加算税等合計 170 万円余の支払いを求め、裁判所は、X の請求のうち所得税相当額 131 万円余の請求は認容したが、加算税及び延納税相当額の請求は認めなかった。（東京地判 令和 2.12.10）

参考 売主が「非居住者」であって買主に源泉徴収義務が生じる場合の特約例

1. 売主は自身が所得税法上の非居住者であることを確認し、買主が同法に基づき売買代金から売買代金の 10.21%相当額の所得税及び復興特別所得税を源泉徴収することを承諾する。
2. 買主は、前項に基づき手付金及び残代金から所得税及び復興特別所得税相当額を控除した額をそれぞれの支払日に支払う。
3. 買主は、第 1 項により源泉徴収した金員を手付金については○月 10 日まで、残代金については○月 10 日までに○○税務署に納付する。

第5 高齢者の不動産取引における注意点と成年後見人等との契約における具体的手法

ポイント1

意思能力のない者による契約は無効です。

売主に意思能力がなかったら、買主は、代金全額を支払って所有権移転登記を受けていたとしてもその物件の所有権を取得できず、買主に対する所有権移転登記も抹消されません。

ポイント2

媒介をする宅建業者は、名義人本人から直接、売却等の意思について確認する必要があります。

ポイント3

意思能力のない者が代理人を選任することはできません。委任状があっても委任状を記載した（とされる）本人に意思能力がなければ、無権代理となり、本人に契約の効力は帰属しません。

ポイント4

意思能力があっても単独では契約できない者（制限行為能力者）もいます。

「成年被後見人」、「被保佐人」、「未成年者」が単独でした不動産売買契約は、取り消すことができます。「被補助人」が単独でした不動産売買契約も取り消すことができる場合があります（「被補助人」については、どのような場合に取り消しできるかは個別に決定されます。→ポイント8参照）

ポイント5 成年後見人・成年被後見人とは？

精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者については、家庭裁判所は一定の者の請求により、成年後見人を選任したうえで成年後見開始の審判をすることができ、成年後見開始の審判を受けた者は「成年被後見人」となります。成年被後見人が行った法律行為は、日用品の購入その他日常生活に関する行為を除き、全て取り消すことができます。

「成年後見人」は成年被後見人の財産を管理し、かつ、その財産に関する法律行為を代理する権限があるので、成年後見開始の審判を受けている者が所有する不動産を売却するためには、成年後見人に代理人として売買契約を締結してもらう必要があります。

ポイント6 成年後見人を代理人として契約する際の注意点

成年後見人を代理人として売買契約を媒介する場合には、必ず直近の後見等登記ファイルの登記事項証明書の提出を求めて成年後見人の住所氏名等を確認するとともに、以下の点にも注意してください。

- ・ 居住用不動産の売却や賃貸
→ 家庭裁判所の許可が必要
- ・ 後見監督人が選任されている場合
→ 後見監督人の同意が必要
- ・ 成年後見人が複数選任されている場合
→ 成年後見人の権限が分掌されていて、売却権限をもたない成年後見人もいます。
必ず権限を有する成年後見人との間で契約すること

ポイント7 保佐人、被保佐人とは？ 被保佐人の所有する不動産売却の方法

精神上の障害により事理を弁識する能力が著しく不十分である者（例 重要な手続・契約などを自分で決めることが心配な中程度の認知症の方など）については、家庭裁判所は本人その他一定の者の請求により、保佐人を選任して保佐開始の審判をすることができ、保佐開始の審判を受けた者は「被保佐人」となります。被保佐人が不動産の売買契約等の重要な行為をするには保佐人の同意が必要とされており、保佐人の同意がない場合にはその契約は取り消し可能となります（民法13条）。

家庭裁判所が保佐開始の審判に際して保佐人に一定の代理権を与える場合もありますが、成年後見人と異なり、保佐人は必しも代理権を有するとは限りません。誰が保佐人か、保佐人がどういう権限を有するか（代理権を有するか）等は、必ず直近の後見等登記ファイルの登記事項証明書の提出を求めて確認してください。登記事項証明書に代理権目録がついていなければ保佐人に代理権はありません。保佐人の同意のもとで、本人（被保佐人）が契約を締結する場合は、保佐人から契約に同意していることの確認書を徴求しましょう。

成年後見の場合と同様、被保佐人の居住用不動産の売却や賃貸には裁判所の許可が必要であることにご注意ください。

ポイント 8 補助人、被補助人とは？ 被補助人の所有する不動産売却の方法

精神上の障害により事理を弁識する能力が不十分である者（例 特に重要な手続や契約を自分だけで決めることに心配がある軽度の認知症の方など）については、家庭裁判所は本人その他一定の者の請求により、補助人を選任して補助開始の審判をすることができます。補助開始の審判には本人の同意が必要です。

補助開始の審判を受けた者は「被補助人」となりますが、「被補助人」が補助人の同意を得なければ単独でできない行為は、本人の同意を得たうえで必要に応じて設定されます。また、裁判所が補助人に代理権を付与する場合があります。したがって、補助開始の審判を受けている人と契約しようとする際には、どのような場合に補助人の同意が必要とされているのか等について後見等登記ファイルの登記事項証明書の提出を求めて確認し、その内容に応じた契約締結方法を検討する必要があります。

ポイント 9

契約当事者となろうとする者が「成年被後見人」、「被保佐人」、「被補助人」でないことを確認したい場合には、「登記されていないことの証明書」の提出を求める方法があります。

ポイント 10 任意後見契約について

任意後見契約の公正証書を作成しただけでは任意後見の効力は生じません。裁判所で任意後見監督人が選任されて初めて、任意後見契約の受任者が任意後見人となり、権限が生じます。任意後見人の権限は個々の契約で異なるので、必ず後見等登記ファイルの登記事項証明書で確認してください。

ポイント 11

何も事前対策をしていない場合、名義人が意思能力を喪失した後に売却するには成年後見人の選任手続をする以外の方法はありませんが、選任された成年後見人が売却の必要なしと判断することもあり、成年後見の申立をすれば必ず売却できるというわけではありません。いったん成年後見開始の審判がなされれば、本人の能力が回復するか死亡するまで、成年後見人が本人の財産管理をすることになることにも留意が必要です。

元気なうちに本人の意思に基づき売却する（居住を継続したい場合は、リバースモーゲージの活用を検討してもよいでしょう）、元気なうちに任意後見契約や家族信託制度の利用を考えるなどの対策を考えておくことが望ましいといえます。

参考資料 後見登記事項証明書の見方と注意点

成年後見

<https://houmukyoku.moj.go.jp/tokyo/content/000128565.pdf>

保佐

<https://houmukyoku.moj.go.jp/tokyo/content/000128566.pdf>

補助

<https://houmukyoku.moj.go.jp/tokyo/content/000128567.pdf>

任意後見 1

<https://houmukyoku.moj.go.jp/tokyo/content/000128568.pdf>

任意後見 2

<https://houmukyoku.moj.go.jp/tokyo/content/000128569.pdf>

登記されていないことの証明書

<https://houmukyoku.moj.go.jp/tokyo/content/000128570.pdf>

