

重要事項説明・売買契約・賃貸借契約に係るQ&A

令和3年8月発行版 一部変更について

令和4年5月18日「デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律」の一部の施行に伴う宅建業法改正及び所要の見直しに伴い、全宅連が策定する重要事項説明、売買契約、賃貸借契約の各種書式について、一部改訂を行った関係から、本Q&Aに関する内容に一部変更が生じたので、下記のとおりご案内いたします。

重要事項説明

宅建業法の改正により鑑定士の回答を一部変更

Q6

変更

変更前

重説に誤りがあることが後日分かった場合は訂正印のほか、**①後日、正しい説明を受けたこと(日付と訂正箇所)、②その説明誤りによる損害(債権債務)はないことを記した書面を相手方と取り交わす**ことが望ましいといえます。

変更後

重説に誤りがあることが後日分かった場合は訂正印のほか、**①後日、正しい説明を受けたこと(日付と訂正箇所)、②その説明誤りによる損害(債権債務)はないことを記した書面を相手方と取り交わす**ことが望ましいといえます。

なお訂正にあたっては、全宅連の書式で宅建士の押印を廃止したことから、訂正印は宅建士ではなく、書面に押印した業者印で訂正するか、○字抹消×字挿入で対応する必要があります。

Q59

法律改正により回答を一部変更

変更

変更前

「都市計画法・建築基準法以外の法令に基づく制限の概要」における宅地造成等規制法は同法8条に定める「**宅地造成工事規制区域**」に指定されている場合です。一方、「6当該宅地が造成宅地防災区域か否か」にある宅地造成等規制法は同法20条に定める**造成宅地防災区域**に該当するかどうかを説明するものです。前者は売買において該当する場合に説明すればよく、後者は売買又は賃貸に関係なく必ず区域に該当するかどうかを説明しなければなりません。このため説明欄を分けています。

変更後

「都市計画法・建築基準法以外の法令に基づく制限の概要」における宅地造成等規制法は同法8条に定める「**宅地造成工事規制区域**」に指定されている場合です。一方、「6当該宅地が造成宅地防災区域か否か」にある宅地造成等規制法は同法20条に定める**造成宅地防災区域**に該当するかどうかを説明するものです。前者は売買において該当する場合に説明すればよく、後者は売買又は賃貸に関係なく必ず区域に該当するかどうかを説明しなければなりません。このため説明欄を分けています。

なお、宅地造成等規制法は令和4年5月27日に改正され、「**宅地造成及び特定盛土等規制法**」に法令名称が変更になり、旧法第8条の条文も新法第12条へ、旧法第20条も新法第45条にそれぞれ条文番号が変更になります(公布から1年以内に施行予定)。

Q64**削除**

法施行前のQ&Aのため、削除

Q127**Q128****削除**

重要事項説明書式改訂に伴い、削除

Q118**変更**

変更前

定期調査報告書・定期検査報告書（昇降機等）とは何ですか。昇降機等に関する定期検査に関してのみ有無を説明すれば足りるのですか。

変更後

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・消防設備）とは何ですか。昇降機等に関する定期検査に関してのみ有無を説明すれば足りるのですか。

Q151**変更**

（中段）法律改正に伴い「借地借家法第38条第2項」から「借地借家法第38条第3項」に変更

売買契約**Q37****削除**

売買契約書式改訂に伴い「契約の日から〇月後」という文言は削除したためQ37は削除

Q53**Q57****Q58****Q59****削除**

売買契約書式改訂に伴い「買主自主ローン」の契約条項は削除したためQ53. Q57～Q59は削除

Q60**削除**

売買契約書式改訂に伴い「宅地建物取引業者も受領済みの報酬をそれぞれ売主・買主に返還しなければならない」との条項は削除したためQ60は削除

Q26**Q81****変更**

「契約不適合責任を除く契約違反による解除」という文言から「契約不適合を除く」という文言を削除

Q71**変更**

消費生活用製品安全法施行令の一部を改正する政令が施行されたことに伴い、回答の一部について、以下のとおり変更。

変更前

4行目、特定保守製品とは、屋内式ガス瞬間湯沸器（都市ガス用、LPガス用）・屋内式ガスふろがま（都市ガス用・LPガス用）・石油給湯器・石油ふろがま・密閉燃焼式石油温風暖房機・ピルトイン式電気食器洗機・浴室用電気乾燥機の9品目です。特定保守製品が設置されている新築住宅の売買の場合、売主宅建業者が買主に対して説明の義務を負います。

変更後

特定保守製品とは、石油給湯器、石油風呂がまの2品目です。特定保守製品が設置されている住宅の売買の場合、売主宅建業者が買主に対して説明の義務を負います。また、過去に特定保守製品に指定されていた製品のうち、点検期間の始期が令和4年7月27日より前のものについては、同様の説明義務を負うことがあります。

Q87**削除**

売買契約書式改訂に伴い、本質問項目は該当しないためQ87は削除

賃貸借契約**Q42****変更**

法律改正に伴い、「借地借家法第38条第2項」から「借地借家法第38条第3項」に変更

Q43**変更**

法律改正に伴い、「借地借家法第38条第4項」から「借地借家法第38条第6項」に変更