

「実際に使用された 売買重要事項説明書 の解説」

売主へのヒアリング調査・書き方・
説明の仕方

民法改正後に不動産業界は、「契約内容不適合」問題で、その対応が統一されておらず、国交省からは「“契約内容不適合”についての具体的説明をどのようにするべきか」という答えは、第一線で働く宅建業者のもとに届いていません。
そこで売買重要事項説明書について、現場経験者の視点から「売主へのヒアリングも含めた調査」「重説への書き方」「説明の仕方」など、実例を引用して解説します。

<配布資料として、以下の内容がダウンロード出来ます>

1. セミナー資料保存版
2. 不動産売買契約書
3. 売買重要事項説明書
4. 不動産売買契約書及び売買重要事項説明書の見本(実例)
5. 契約書連動型売買重要事項説明書作成ソフトのサンプル

< 講師プロフィール > 津村 重行 (エスクローツムラ 代表)

有限会社エスクローツムラ代表取締役。昭和22年11月22日兵庫県生まれ。昭和55年に三井のリハウスに入社。昭和59年有限会社津村事務所(現エスクローツムラ)を設立。
昭和63年に宅地建物取引業協会千葉支部売買問題法律研究会座長、その後、同協会千葉支部相談副委員長・指導委員長・市役所相談委員を歴任。

【著書】

- 「マイホームを購入する前に読む本」 にじゅういち出版刊
「不動産物件調査の実務マニュアル」 にじゅういち出版刊
「新設 不動産売買重要事項説明の実務」 にじゅういち出版刊



<主な内容>

- (1) 売買重要事項説明における宅建業者の立場
- (2) 売主がしなければならない売買重要事項説明について
- (3) 宅建業者は売主の重要事項説明の履行補助者
- (4) “契約の内容”の具体的提示について
 - ① 各契約書(居住用・事業用・投資用)の利用方法とは
 - ② 利用用途(一般低層・中高層・高層共同住宅、業務用商業ビル、立体・平置き駐車場)
 - ③ 利用計画(主に現況利用計画・新築計画・用途変更計画・その他計画)
- (5) 宅地もしくは建物の“品質・性能”とは
- (6) 中古住宅の売買契約書・特約事項
- (7) 不動産告知書の売主による説明方法基準とは?
- (8) 心理的な要因にかかわる状況についての売主の説明方法基準
- (9) 周辺環境の調査説明の方法基準とは?
- (10) 実例による売買重要事項説明書の書き方
- (11) 具体性のない将来の不適合の説明とは?
- (12) 「賦課金を課される可能性をもって瑕疵とは言えない」
- (13) 「宅建業者による重要事項の調査および説明方法基準」について
- (14) 「宅建業者が行う重要事項の調査・説明方法基準」開発文書
- (15) 売買重要事項説明は書いて説明するより見せること!
- (16) 「敷地現況図」「道路位置図」「がけ斜面断面図」「敷地現況写真」見本
- (17) 「現況説明のための書類は、重要事項の説明では再重要書類」
- (18) 未登記建物が存在する場合の記載の仕方
- (19) 底地建物についてはどのように説明しますか?
- (20) 地積測量図と現況が相違している場合の記載の仕方?
- (21) 登記名義人と売主が違う場合の記載の仕方?
- (22) 重説に買主の主な契約の内容を明記する?
- (23) 建蔽率と容積率を記載しても計算結果を記載しない場合?
- (24) 42条2項道路の敷地後退距離と後退面積の記載の仕方?
- (25) 42条2項道路の際の前面道路幅員による容積率制限の記載の仕方?
- (26) 区画整理物件の記載の仕方?
- (27) 法令説明での、「該当法令の有無」と「法令適用の有無」の違い?
- (28) その他法令の説明の仕方?
- (29) 私道負担の記載の仕方?
- (30) 明らかな敷地越境の記載の仕方?
- (31) 諸設備の記載の仕方?
- (32) ハザードマップの記載の仕方?
- (33) 代金交換差金以外に授受される金額の記載の仕方?
- (34) 特記事項の記載の仕方?
- (35) 宅地建物取引士による売買重要事項説明書の記載説明の仕方?

<契約書・資料>

- ① セミナー資料保存版
- ② 不動産売買契約書
- ③ 売買重要事項説明書
- ④ 不動産売買契約書及び売買重要事項説明書の見本(実例)
- ⑤ 契約書連動型売買重要事項説明書作成ソフトのサンプル

<オンライン教材>

動画：約2時間30分(任意1日視聴)、テキスト・契約書(ダウンロード)

講師：津村 重行(エスクローツムラ 代表)

定価：25,000円(税込)

詳細：<https://www.21-pub.co.jp/teach/detail/000096.html>