

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 2 章 契約・法務編 第 4 回

契約書の基本構成と特約条項

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 37 条書面（契約書）とは
3. 37 条書面の主な記載事項
4. 売買契約書の基本構成
5. 特約条項の作成ポイント
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 37 条書面（契約書）の記載事項と重要事項説明書との違いを説明できる
- 売買契約書の基本構成を把握する
- 特約条項の作成時に注意すべきポイントを理解する

2. 37 条書面（契約書）とは

宅建業法 37 条に基づき、宅建業者は契約が成立したときに、遅滞なく一定事項を記載した書面（37 条書面）を契約当事者に交付しなければなりません。一般に『契約書』と呼ばれるものがこれにあたります。

	35 条書面（重要事項説明書）	37 条書面（契約書）
交付タイミング	契約成立前	契約成立後、遅滞なく
交付対象	買主・借主となろうとする者	契約の両当事者
説明義務	宅建士による説明が必須	説明義務はないが、記名は宅建士が行う

3. 37 条書面の主な記載事項

- 当事者の氏名（法人にあっては名称）及び住所
- 物件を特定するために必要な表示（登記簿の記載事項等）
- 代金・交換差金の額、支払時期、支払方法
- 物件の引渡し時期
- 移転登記の申請時期
- 契約不適合責任に関する定め（定めがある場合）
- 天災その他不可抗力による損害の負担に関する定め（危険負担）
- 租税公課の負担に関する定め

35 条書面は『契約前の説明資料』、37 条書面は『契約そのものを記録する書面』という役割の違いを正しく理解することが実務の基本です。

4. 売買契約書の基本構成

構成要素	内容
表題部	物件の表示（所在・地番・地目・地積・家屋番号等）
基本条項	売買代金、手付金、支払方法、引渡し、登記、契約不適合責任等
危険負担	引渡し前の天災等による滅失・損傷時の負担の定め
解除条項	手付解除、ローン特約による解除、債務不履行解除等
特約条項	案件固有の合意事項（後述）
別紙・重要事項説明書との整合	35 条書面の内容と矛盾しないことを確認

5. 特約条項の作成ポイント

- 特約は、法令の強行規定（8 種制限等）に反しない範囲で自由に定められる
- 曖昧な表現（『できるだけ』『概ね』等）を避け、期限・金額・条件を具体的に記載する
- 案件固有のリスク（例：セットバック対象面積、既存不適格、越境物の扱い等）は特約で明記し、後日の紛争を防止する

第1章で扱った建築・法令知識（セットバック・既存不適格・境界未確定等）は、特約条項の作成場面で直接活かしてきます。例えば『本物件は42条2項道路に接し、将来の建替え時にセットバックが必要となる』旨を特約に明記することで、後日のトラブルを未然に防げます。

6. 実務で確認すべきポイント

- 37 条書面の記載事項に漏れがないか（特に危険負担・契約不適合責任の定め）
- 重要事項説明書（35 条書面）と契約書（37 条書面）の内容に矛盾がないか
- 案件固有のリスクが特約条項に具体的な文言で反映されているか
- 特約が8 種制限等の強行規定に抵触していないか（自ら売主の場合）

7. お客様への説明トーク集

トーク例：特約条項の必要性を説明するとき

「この物件特有の事情（セットバックの必要性など）は、後々の認識違いを防ぐため、契約書の特約条項として明記させていただきます。口頭でのご説明だけでなく、書面にすることで双方の安心 material 材料になります。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. 重要事項説明書と契約書は同じ内容ですか？

A. 重なる部分もありますが、目的が異なります。重要事項説明書は契約前の判断材料、契約書は契約内容そのものを定める書面です。両者に矛盾がないよう作成することが重要です。

Q. 特約は自由に何でも書けますか？

A. 強行規定（消費者に不利な契約不適合責任の制限など）に反する特約は無効になります。特に自ら売主となる取引では8種制限との整合性を確認する必要があります。

Q. 危険負担とは何ですか？

A. 引渡し前に物件が天災等で滅失・損傷した場合、その損害を売主・買主のどちらが負担するかを定める条項です。民法の原則と異なる定めをする場合は契約書に明記します。

9. ケーススタディ

ケース：特約の記載漏れで紛争に発展

状況：セットバック対象部分がある物件の売買で、重要事項説明では口頭に近い形で触れたのみで、契約書の特約条項に明記していなかった。引渡し後、買主から『聞いていなかった』とクレームが入った。

原因：重要事項説明の内容が契約書の特約条項に反映されておらず、書面としての一貫性がなかった。

教訓：重要事項説明で説明した重要なリスク事項は、必ず契約書の特約条項にも同内容を明記し、二重の記録を残す。

10. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

□ お客様から受けた質問：

□ 自社ルール：

11. チェックテスト

問 1. 37 条書面の交付タイミングはどれか。 ①契約成立前 ②契約成立後、遅滞なく ③引き渡し後

問 2. 引渡し前の天災による損害負担を定める条項はどれか。 ①危険負担 ②契約不適合責任 ③手付解除

問 3. 特約条項が無効となるのはどのような場合か。 ①具体的な金額を記載した場合 ②強行規定に反する場合 ③案件固有の事情を記載した場合

解答：問 1＝② 問 2＝① 問 3＝②

12. 今日のまとめ

- 37 条書面（契約書）は契約成立後に交付する書面で、35 条書面（重説）とは役割が異なる
- 契約書は表題部・基本条項・危険負担・解除条項・特約条項で構成される
- 特約条項は具体的な文言で記載し、強行規定に反しない範囲で案件固有のリスクを明記する
- 重要事項説明の内容と契約書の特約は一貫性を持たせることが紛争防止の鍵

次回予告：第 5 回「手付金・違約金・ローン特約」－ 実務での金額設定と解除条項の考え方を扱います。