

平成 27 年 6 月 25 日の改正建築士法の施行に伴う重要事項説明、書面の交付等の変更点と「重要事項説明のポイント」の記述内容の読み替えについて

■27 年 6 月 25 日の改正建築士法の施行に伴い、下記の点が変更になりました。

建築士法改正により新たに「書面による契約」の規定（第 22 条の 3 の 3）が加わり、契約書面に記載しなければならない事項が法令（同条及び省令）により定められました。これに伴い、従前からの「重要事項説明」（第 24 条の 7）及び「書面の交付」（第 24 条の 8）に関する事項が、下記のように変更になりました。

【重要事項説明、書面の交付に係る変更事項】

事 項	変更点
法第 24 条の 7 の重要事項説明の書面への記載事項	<p>法第 24 条の 7 変更なし</p> <p>施行規則第 22 条の 2 の 2 施行規則第 17 条の 38 第一号～第六号までに掲げる事項と変更。 建築士事務所の一級、二級、木造の別を記載することが追加される。</p>
法第 24 条の 8 の書面の交付に記載する事項等	<p>法第 24 条の 8 「前条第 1 項各号に掲げる事項」が、「第 22 条の 3 の 3 第 1 項各号に掲げる事項」と変更。</p> <p>施行規則 22 条の 3 「法第 24 条の 8 第 1 項第四号に規定する」が「法第 24 条の 8 第 1 項第二号に規定する」と変更。 記載項目の変更はなし。</p> <p>法第 22 条の 3 の 3 により書面を相互に交付して契約を行った場合は、第 24 条の 8 の書面の交付の規定は適用されない。</p>

【上記以外の条文番号等のずれ等】

事 項	変更点
法第 2 条 2 項～9 項	<p>法第 2 条 2 項～10 項 5 項に「建築設備士」の規定が追加されたため、5 項以降の項番号がずれる。</p>
法第 26 条第 2 項第三号	<p>法第 26 条第 2 項第一号 第一号が新設。第三号の内容に新たに「第 22 条の 3 の 3 第 1 項から第 4 項まで」が追加されて第一号として新設。従前の第三号は削除。</p>
法第 41 条第 1 項 第一号～十五号	<p>第一号～第三号が新設されたことにより、第一号～第十五号は、第三号～第十八号に号番号がずれる。</p>
「一級建築士の懲戒処分の基準（平成 20 年 11 月 28 日）」	<p>「一級建築士の懲戒処分の基準（平成 27 年 6 月 25 日施行）」 法改正に伴い一級建築士の懲戒処分基準が見直され、新たな基準が公布され</p>

施行)」	た。
------	----

■平成 27 年 6 月 25 日の改正建築士法の施行に伴い、「改正建築士法による重要事項説明のポイント」につきましては、下記のように記述内容を読み替えてご使用くださいますようお願いいたします。

■なお、改正建築士法に対応した（四会推奨）重要事項説明書様式につきましては、（一社）日本建築士事務所協会連合会ホームページ（<http://www.njr.or.jp>）よりダウンロードできますので、ご利用ください。

該当ページ等	記述内容	施行後
p.4 建築士法第 24 条の 7 の 条文	設計又は工事監理の委託を受けることを内容とする契約（以下それぞれ「設計受託契約」又は「工事監理受託契約」という。）	設計受託契約又は工事監理受託契約
p.5 建築士法施行規則条文	第 22 条の 2 の 2 法第 24 条の 7 第 1 項第六号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。	第 22 条の 2 の 2 法第 24 条の 7 第 1 項第六号に規定する国土交通省令で定める事項は、第 17 条の 38 第一号から第六号までに掲げる事項とする。
p.6～p.10	<ul style="list-style-type: none"> ・ p.6 13 行目～14 行目 注意書き ・ p.7 重要事項説明（法第 24 条の 7）と改正前の書面の交付との比較 ・ p.8「書面の交付」の改正前後の比較 ・ p.9～10（2）重要事項説明と契約後の書面の交付との項目比較 	記載内容が平成 20 年改正時の重要事項説明（法第 24 条の 7）と平成 20 年改正前の書面の交付との比較であることよりこの部分は削除。
p.10	（3）重複する項目の記載内容の整合性について	（2）重複する項目の記載内容の整合性について
p.15 下から 6 行目	法第 26 条第 2 項第三号	法第 26 条第 2 項第一号
p.16 1 行目	「一級建築士の懲戒処分の基準（平成 20 年 11 月 28 日施行）」	「一級建築士の懲戒処分の基準（平成 27 年 6 月 25 日施行）」
p.18 25 行目～29 行目	また、契約締結したときに行う～以下の 5 行	削除 p.18 に記載の契約書・契約約款については、平成 27 年 3 月に改正建築士法対応の契約書類が発行され、法改正により「書面の交付」の様式は添付されていないため、この部分は削除。
重要事項説明書の様式 p.21～38 記載例	<ul style="list-style-type: none"> ・ 受託した建築士事務所に係る事項 建築士事務所の名称 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 受託した建築士事務所に係る事項 建築士事務所の名称

p.40、41 表示案内 p.80、81	建築士事務所の所在地 開設者氏名 ・(四会推奨) 重要事項説明書様式 02	建築士事務所の所在地 区分(一級、二級、木造) 開設者氏名 ・(四会推奨) 重要事項説明書様式 03
p.43 see3	施行規則第 22 条の 2 の 2 一号: 建築士事務所の名称及び所在地	施行規則第 17 条の 38 一号: 建築士事務所の名称及び所在地 並びに当該建築士事務所の一級建築 士事務所、二級建築士事務所又は木 造建築士事務所の別
p.43 see4	施行規則第 22 条の 2 の 2 第三号	施行規則第 17 条の 38 第三号
p.44 see5	法第 2 条第 5 項	法第 2 条第 6 項
p.45 see6-1	法第 2 条第 7 項	法第 2 条第 8 項
p.47 see7	施行規則第 22 条の 2 の 2 第六号	施行規則第 17 条の 38 第六号
p.48 see8	施行規則第 22 条の 2 の 2	施行規則第 17 条の 38
p.58 Q15	施工を請け負う予定の住宅設計を外部 の建築士事務所に委託する場合	「施工を請け負う予定の」を削除
p.63 A35	法第 26 条第 2 項第三号	法第 26 条第 2 項第一号
p.63 A36	法第 41 条第十二号	法第 41 条第十五号
p.64 A38	「一級建築士の懲戒処分の基準(平成 20 年 11 月 28 日施行)」	「一級建築士の懲戒処分の基準(平成 27 年 6 月 25 日施行)」
p.73 A61 p.74 A83、84	法第 2 条第 5 項	法第 2 条第 6 項
p.76 A91	施行規則第 22 条の 2 の 2	施行規則第 17 条の 38
p.83~85	建築士法、建築士法施行規則 新旧対 照条文	別添の新旧対照条文に差替

重要事項説明、書面の交付にかかわる 建築士法、建築士法施行規則 新旧対照条文

建築士法（昭和二十五年法律第二百二号）（抄）

（傍線部分は改正部分）

新	旧
<p><u>（延べ面積が三百平方メートルを超える建築物に係る契約の内容）</u></p> <p>第二十二條の三の三 <u>延べ面積が三百平方メートルを超える建築物の新築に係る設計受託契約又は工事監理受託契約の当事者は、前條の趣旨に従つて、契約の締結に際して次に掲げる事項を書面に記載し、署名又は記名押印をして相互に交付しなければならない。</u></p> <p>一 <u>設計受託契約にあつては、作成する設計図書の種類</u></p> <p>二 <u>工事監理受託契約にあつては、工事と設計図書との照合の方法及び工事監理の実施の状況に関する報告の方法</u></p> <p>三 <u>当該設計又は工事監理に従事することとなる建築士の氏名及びその者の一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別並びにその者が構造設計一級建築士又は設備設計一級建築士である場合にあつては、その旨</u></p> <p>四 <u>報酬の額及び支払の時期</u></p> <p>五 <u>契約の解除に関する事項</u></p> <p>六 <u>前各号に掲げるもののほか、国土交通省令で定める事項</u></p> <p>2. <u>延べ面積が三百平方メートルを超える建築物の新築に係る設計受託契約又は工事監理受託契約の当事者は、設計受託契約又は工事監理受託契約の内容で前項各号に掲げる事項に該当するものを変更するときは、その変更の内容を書面に記載し、署名又は記名押印をして相互に交付しなければならない。</u></p> <p>3. <u>建築物を増築し、改築し、又は建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をする場合においては、当該増築、改築、修繕又は模様替に係る部分の新築とみなして前二項の規定を適用する。</u></p> <p>4. <u>第二十条第四項の規定は、第一項又は第</u></p>	<p>（新設）</p>

二項の規定による書面の交付について準用する。この場合において、同条第四項中「建築士」とあるのは「設計受託契約又は工事監理受託契約の当事者」と、「建築主」とあるのは「契約の相手方」と、「当該結果」とあるのは「当該書面に記載すべき事項」と、「報告する」とあるのは「通知する」と、「文書での報告をした」とあるのは「書面を交付した」と読み替えるものとする。

5 設計受託契約又は工事監理受託契約の当事者が、第一項の規定により書面を相互に交付した場合（前項の規定により読み替えて準用する第二十条第四項の規定により書面を交付したものとみなされる場合を含む。）には、第二十四条の八第一項の規定は、適用しない。

（重要事項の説明等）

第二十四条の七 建築士事務所の開設者は、設計受託契約又は工事監理受託契約を建築主と締結しようとするときは、あらかじめ、当該建築主に対し、管理建築士その他の当該建築士事務所に属する建築士（次項において「管理建築士等」という。）をして、設計受託契約又は工事監理受託契約の内容及びその履行に関する次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明をさせなければならない。

- 一 設計受託契約にあつては、作成する設計図書の種類
- 二 工事監理受託契約にあつては、工事と設計図書との照合の方法及び工事監理の実施の状況に関する報告の方法
- 三 当該設計又は工事監理に従事することとなる建築士の氏名及びその者の一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別並びにその者が構造設計一級建築士又は設備設計一級建築士である場合にあつては、その旨
- 四 報酬の額及び支払いの時期
- 五 契約の解除に関する事項
- 六 前各号に掲げるもののほか、国土交通省令で定める事項

2 管理建築士等は、前項の説明をするとき

（重要事項の説明等）

第二十四条の七 建築士事務所の開設者は、設計又は工事監理の委託を受けることを内容とする契約（以下それぞれ「設計受託契約」又は「工事監理受託契約」という。）を建築主と締結しようとするときは、あらかじめ、当該建築主に対し、管理建築士その他の当該建築士事務所に属する建築士（次項において「管理建築士等」という。）をして、設計受託契約又は工事監理受託契約の内容及びその履行に関する次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明をさせなければならない。

- 一 設計受託契約にあつては、作成する設計図書の種類
- 二 工事監理受託契約にあつては、工事と設計図書との照合の方法及び工事監理の実施の状況に関する報告の方法
- 三 当該設計又は工事監理に従事することとなる建築士の氏名及びその者の一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別並びにその者が構造設計一級建築士又は設備設計一級建築士である場合にあつては、その旨
- 四 報酬の額及び支払いの時期
- 五 契約の解除に関する事項
- 六 前各号に掲げるもののほか、国土交通省令で定める事項

2 管理建築士等は、前項の説明をするとき

は、当該建築主に対し、一級建築士免許証、二級建築士免許証若しくは木造建築士免許証又は一級建築士免許証明書、二級建築士免許証明書若しくは木造建築士免許証明書を提示しなければならない。

(書面の交付)

第二十四条の八 建築士事務所の開設者は、設計受託契約又は工事監理受託契約を締結したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した書面を当該委託者に交付しなければならない。

一 第二十二條の三の三第一項各号に掲げる事項

(削除)

(削除)

二 前号に掲げるもののほか、設計受託契約又は工事監理受託契約の内容及びその履行に関する事項で国土交通省令で定めるもの

2 (略)

は、当該建築主に対し、一級建築士免許証、二級建築士免許証若しくは木造建築士免許証又は一級建築士免許証明書、二級建築士免許証明書若しくは木造建築士免許証明書を提示しなければならない。

(書面の交付)

第二十四条の八 建築士事務所の開設者は、設計受託契約又は工事監理受託契約を締結したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した書面を当該委託者に交付しなければならない。

一 前条第一項各号に掲げる事項

二 設計又は工事監理の種類及び内容（前号に掲げる事項を除く。）

三 設計又は工事監理の実施の期間及び方法（第一号に掲げる事項を除く。）

四 前三号に掲げるもののほか、設計受託契約又は工事監理受託契約の内容及びその履行に関する事項で国土交通省令で定めるもの

2 (略)

建築士法施行規則（昭和二十五年建設省令第三十八号）（抄）

（傍線部分は改正部分）

改 正 案	現 行
<p><u>第二章の五 設計受託契約等</u></p> <p><u>（延べ面積が三百平方メートルを超える建築物に係る契約の内容）</u></p> <p><u>第十七条の三十八 法第二十二条の三の三第一項第六号に規定する国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。</u></p> <p><u>一 建築士事務所の名称及び所在地並びに当該建築士事務所の一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別</u></p> <p><u>二 建築士事務所の開設者の氏名（当該建築士事務所の開設者が法人である場合にあっては、当該開設者の名称及びその代表者の氏名）</u></p> <p><u>三 設計受託契約又は工事監理受託契約の対象となる建築物の概要</u></p> <p><u>四 業務に従事することとなる建築士の登録番号</u></p> <p><u>五 業務に従事することとなる建築設備士がいる場合にあっては、その氏名</u></p> <p><u>六 設計又は工事監理の一部を委託する場合にあっては、当該委託に係る設計又は工事監理の概要並びに受託者の氏名又は名称及び当該受託者に係る建築士事務所の名称及び所在地</u></p> <p><u>七 設計又は工事監理の実施の期間</u></p> <p><u>八 第三号から第六号までに掲げるもののほか、設計又は工事監理の種類、内容及び方法</u></p> <p>（重要事項説明）</p> <p><u>第二十二条の二の二 法第二十四条の七第一項第六号に規定する国土交通省令で定める事項は、<u>第十七条の三十八第一号から第六号までに掲げる事項とする。</u></u></p> <p>（削る）</p>	<p>（新設）</p> <p>（新設）</p> <p>（重要事項説明）</p> <p><u>第二十二条の二の二 法第二十四条の七第一項第六号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。</u></p> <p><u>一 建築士事務所の名称及び所在地</u></p> <p><u>二 建築士事務所の開設者の氏名（当該建築士事務所の開設者が法人である場合にあっては、当該開設者の名称及びその代表者の氏名）</u></p>

三 設計受託契約又は工事監理受託契約の
対象となる建築物の概要

四 業務に従事することとなる建築士の登
録番号

五 業務に従事することとなる建築設備士
がいる場合にあつては、その氏名

六 設計又は工事監理の一部を委託する場
合にあつては、当該委託に係る設計又は
工事監理の概要並びに受託者の氏名又は
名称及び当該受託者に係る建築士事務所
の名称及び所在地

(書面の交付)

第二十二條の三 法第二十四條の八第一項第
二號に規定する国土交通省令で定める事項
は、次のとおりとする。

一 契約の年月日

二 契約の相手方の氏名又は名称

2 建築士事務所の開設者は、法第二十四條
の八第一項に規定する書面を作成したとき
は、当該書面に記名押印又は署名をしなけ
ればならない。

(書面の交付)

第二十二條の三 法第二十四條の八第一項第
四號に規定する国土交通省令で定める事項
は、次のとおりとする。

一 契約の年月日

二 契約の相手方の氏名又は名称

2 建築士事務所の開設者は、法第二十四條
の八第一項に規定する書面を作成したとき
は、当該書面に記名押印又は署名をしなけ
ればならない。

重要事項説明書

平成 年 月 日

様

本重要事項説明は、建築士法第24条の7に基づき、設計受託契約又は工事監理受託契約に先立って、あらかじめ契約の内容及びその履行に関する事項を説明するものです。本説明内容は最終的な契約内容とは必ずしも同一になるとは限りません。

受託業務名称： _____

建築士事務所の名称：
建築士事務所の所在地：
区分(一級、二級、木造)：()建築士事務所
開設者氏名：
(法人の場合は開設者の名称及び代表者氏名)

1. 対象となる建築物の概要

建設予定地：
主要用途：
工事種別：
規模等：

2. 作成する設計図書の種類(設計契約受託の場合)

3. 工事と設計図書との照合の方法及び工事監理の実施の状況に関する報告の方法 (工事監理契約受託の場合)

- ①工事と設計図書との照合の方法：

②工事監理の実施の状況に関する報告の方法：

4. 設計又は工事監理の一部を委託する場合の計画

①設計又は工事監理の一部を委託する予定： あり なし

②委託する業務の概要及び委託先(ありの場合の計画)

委託する業務の概要：

建築士事務所の名称：

建築士事務所の所在地：

開設者氏名：

(法人の場合は開設者の名称及び代表者氏名)

5. 設計又は工事監理に従事することとなる建築士・建築設備士

①設計業務に従事することとなる建築士・建築設備士	②工事監理業務に従事することとなる建築士・建築設備士
<p>【氏名】： 【資格】()建築士 【登録番号】()</p> <p>【氏名】： 【資格】()建築士 【登録番号】()</p>	<p>【氏名】： 【資格】()建築士 【登録番号】()</p> <p>【氏名】： 【資格】()建築士 【登録番号】()</p>
<p>(建築設備の設計に関し意見を聴く者)</p> <p>【氏名】： 【資格】建築設備士</p>	<p>(建築設備の工事監理に関し意見を聴く者)</p> <p>【氏名】： 【資格】建築設備士</p>

* 設計に従事することとなる建築士が構造設計一級建築士又は設備設計一級建築士である場合にはその旨の記載が必要です。

6. 報酬の額及び支払の時期

①報酬の額： _____ 円

②支払の時期： _____

7. 契約の解除に関する事項

(説明をする建築士)

氏名： _____ (印)

資格等： () 建築士、 管理建築士、 所属する建築士 _____

上記の建築士から建築士免許証(免許証明書)の提示のもと重要事項の説明を受け、重要事項説明書を受領しました。

平成 年 月 日

(説明を受けた建築主)

住所： _____

氏名： _____ (印)