

宅建業法～第7章

重要事項の説明

- 重要事項の説明方法
- 重要事項説明書の記載事項
- 区分所有建物の場合の重要事項

1.重要事項の説明時期・相手方等

- ①説明時期 必ず**契約の締結前**に行う
- ②説明義務者 宅建業者が、取引士に説明させる
義務は業者に、担当は取引士
- ③説明の相手方 権利を取得しようとする者
(売買の買主・**交換の当事者**・賃借の借主)
- ④説明方法
書面の作成・交付 **業者が書類作成、取引士が記名・押印**、これを相手方に
交付して説明する
取引士証の提示 取引士証を提示して説明(請求の有無を問わない)

説明場所 特段の規定はない

～取引に複数の業者が関与している時は、全ての業者に説明義務がある

<H30改正>【新設】

・IT重説

貸借の代理または媒介に係る重要事項の説明に限り
(売買の場合には適用されないので注意！)

→TV会議のITを活用できるようになった(スカイプも可)

(もちろん、従来通り対面で行ってもOK)

・一定の条件必要

- ・宅建士が記名押印した重要事項説明書と、添付書類を事前に送付していること
- ・音声・映像の不調の場合は直ちに中断、再開
- ・双方向でやり取りできる環境にあること
- ・宅建士が宅建士証を提示し、画面上でそれを視認したことを確認

＜H28改正＞取引士証の提示の際、
宅建士証の住所欄にシールを貼って提示しても良いことになった
～個人情報保護のため

ただし、

- ・汚損しないように注意すること
- ・剥がせないようなシールはダメ
- ・住所欄以外も隠れるような大きなシールはダメ
- ・マジックで住所を塗りつぶすのダメ

＜H29改正＞相手方が宅建業者の場合は、重要事項を記載した書面の交付のみ
で足り、重要事項の説明は不要

2. 説明内容 I 物件情報に関する事項

①登記簿上の権利

※ 引渡時点には抹消予定の抵当権の登記も説明の省略不可

②法令上の制限

※ **建物の貸借の場合、容積率や用途規制等といった法令上の制限は、説明不要**

③私道に関する負担

※ 私道負担がない場合は「負担がない」旨の説明が必要(建物の貸借時は説明不要)

④飲用水、電気、ガスの供給および排水施設の整備状況

⑤未完成物件の完成時の形状・構造

<H30改正>【新設】

取引する物件が既存建物(中古住宅)である場合、売買の時には下記①・②を、貸借の時には①の内容を記載し、説明しなければならない

①1年以内に建物状況調査を実施しているかどうか、及びこれを実施している場合にはその結果の概要

②設計図書、点検記録その他建物の建築及び維持保全の状況に関する書類(確認済証・建物状況調査報告書等で国交省令で定めるもの)の保存の状況

2. 説明内容 II 取引条件に関する事項

- ①代金、交換差金及び借賃以外に授受される金銭の額および目的
※ 金銭の保管方法などは説明不要
- ②契約の解除に関する事項
※ 契約解除の要件、方法、効果
- ③損害賠償額の予定・違約金に関する事項
※ 損害賠償額の予定、違約金の定めがある場合、その額と内容
- ④手付金等の保全措置の概要
- ⑤支払い金・預り金の保全措置の概要(機関の種類、その名称又は商号)
※ 受領する場合、保全措置を講ずるかどうか
- ⑥金銭の貸借のあつせん
- ⑦瑕疵担保責任の履行に関する措置

2. 説明内容 Ⅲ 特別法等に関する事項

以下の区域内にあるときには、その旨を説明する

造成宅地防災区域(宅地造成等規制法)

土砂災害警戒区域(土砂災害防止対策推進法)

津波災害警戒区域(津波防災地域づくりに関する法律)

以下は、建物についてのみ

石綿の使用の有無

使用有無の調査結果が記録されているときは、その内容を説明

【内容】調査の実施機関、調査の範囲、調査年月日、石綿の使用の有無、使用箇所

耐震診断

耐震診断を受けたものである時はその内容を説明

※ 昭和56年6月1日以降に新築工事着手したものを除く

住宅性能評価(新築建物のみ)

※ 貸借の場合は説明不要

2. 説明内容Ⅳ 区分所有建物の場合

①専有部分の用途その他の利用の制限

ペット飼育の禁止、ピアノ使用の禁止など

②管理の委託先

委託を受けている者の氏名及び住所(商号・名称及び主たる事務所の所在地)

③敷地に関する権利

敷地面積、権利の種類、権利の内容(持分割合等)

④共用部分に関する規約の定め

共用部分の管理や規約共用部分の定めなど

⑤専用使用权(Ex. 専用庭、専用駐車場等)

一棟の建物またはその敷地の一部を特定の者にのみ使用を許す旨の規約の定め

⑥修繕積立金 ※滞納があるときはその額

⑦通常管理費用 ※滞納があるときはその額

⑧特定の者への費用(修繕積立金・管理費等)減免

⑨維持修繕の実施状況

実施状況の記録が保存されている場合に限り説明義務が課される

売買・交換 ①～⑨すべて
貸借 ①②のみ

2. 説明内容 V 貸借の場合

- ①台所、浴室、便所その他の設備の整備状況
- ②契約の期間・更新
契約期間の定めがない場合はその旨
- ③特殊な借地権・建物賃貸借
(借地借家法に規定する)定期借地権、定期建物賃貸借
- ④用途その他の利用制限
- ⑤敷金その他金銭の清算
契約終了時において清算する金銭の清算に関する事項
※ 定めがない場合はその旨
- ⑥管理の委託先の氏名・住所(商号・所在地)
- ⑦借地上の建物の取壊しに関する事項
契約終了時における借地上の建物の取壊しに関する事項を定める場合はその内容

2. 説明内容 VI その他

割賦販売※契約の場合

- ①現金販売価格
- ②割賦販売価格
- ③引渡しまでに支払う金銭の額、割賦金の額、その支払時期、方法

※割賦販売とは？

代金の全部または一部について目的物に引渡し後1年以上の期間にわたり、かつ、2回以上に分割して受領することを条件として販売すること

信託受益権の場合

信託財産に関して法定された事項

宅建資格試験を受験されるあなたは、
必ず「**短期宅建合格マニュアル**」を入手してください。

マニュアルは[こちら](http://akazawa-kantei.com/)のホームページから無料でダウンロードできます
<http://akazawa-kantei.com/>

なお、本編のパワーポイントの資料は、
日建学院の「一発合格！どこでも学ぶ宅建基本テキスト2016年版」を
参照して作成しています。

