

不動產法特論⑩

重要事項說明

1. 重要事項説明の意義

不動産の購入希望者は、通常、宅建業者を通じて購入希望物件を探してもらいます。物件探索の結果、購入希望者が購入希望物件を決定すると、売買契約の段階に入ります。

しかし、不動産の場合、売買契約を行う一般人は、不動産取引の経験が少なく、不動産及び契約についての知識が乏しいのが通常です。特に買主において、大きな買い物である不動産について、詳しい内容や取引の条件を確認した上で、購入の意思表示を行うことが求められます。また、そうすることで、契約上のミスやトラブルを未然に防止することができます。

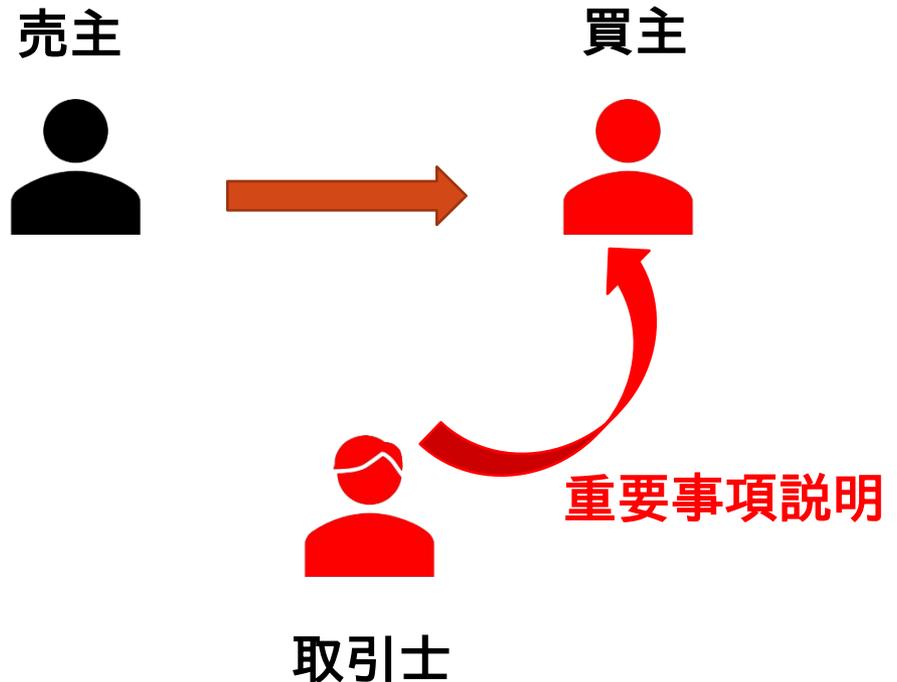
そのため、宅建業者には契約締結までに、取引士による重要事項説明を買主に対して行うことが義務付けられています。重要事項説明は、宅建業者による買主に対する、契約のための物件内容及び取引条件についての情報提供行為です。

従って、必ず、契約締結前に行うことが義務付けられています。

2. 重要事項説明

「重要事項説明」とは、取引の対象となっている**物件の内容及び取引条件について、買主等に対して行う宅建業者による説明**です。

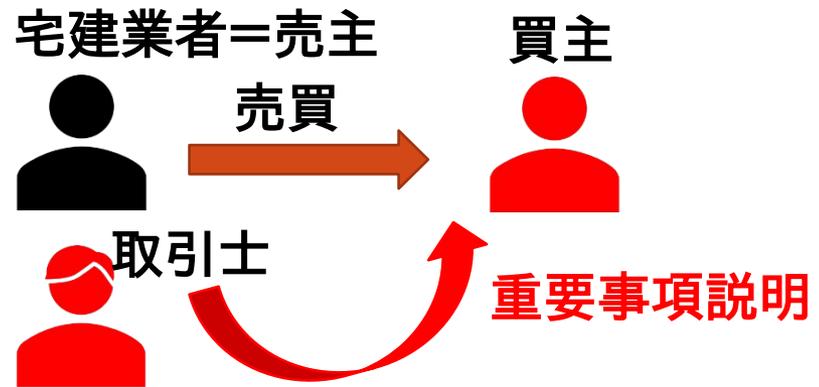
宅建業者は、物件を取得し、または借りようとする人に対し、**契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、宅地建物取引士の記名のある重要事項説明書（35条書面）を交付して重要事項説明をさせなければなりません。**



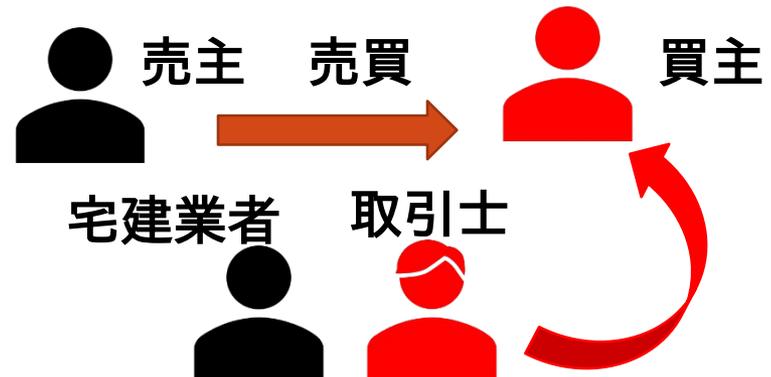
3. 重要事項の説明者と相手方

重要事項説明は、**宅地建物取引士**がしなければなりません。
説明者である宅地建物取引士は、専任または一般のいずれでもかまいません。

宅建業者が自ら売買、交換の当事者となる場合、買主または交換の**相手方**に対して説明します。



宅建業者が売買、交換、貸借の**代理・媒介**を行う場合、**買主**、または交換により物件を取得する者、借主もしくはそれらの**代理人**に対して説明します。



4. 重要事項説明の方法

重要事項説明の時期は、**契約が成立するまでの間**に行わなければなりません。

宅地建物取引士をして、**重要事項説明書（35条書面）**を相手方に交付して説明しなければなりません。

そして、その重要事項説明書には、**宅地建物取引士が記名**をしなければなりません。

なお、宅建業者は、**依頼者の承諾を得て**、重要事項説明書（35条書面）の交付に代えて、**電磁的方法（電子メール等）**で交付することができます。



5. 重要事項説明書(35条書面)

重要事項説明書 (売買・交換) (第一面)

年 月 日

殿

下記の不動産について、宅地建物取引業法(以下「法」という。)第35条の規定に基づき、次のとおり説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いいたします。

商号又は名跡
代表者の氏名
主たる事務所
免許証番号
免許年月日

宅建業者の
記名押印

印

取引主任者の
記名押印
(法第35条)

印

説明をする宅地建物 取引主任者	氏 名	
	登録番号	
	業務に専事 する事務所	

取引の種類 (法第34条第2項)	売買・交換
	当事者・代理・媒介

土 地	所在地		
	登記簿の 地 目	面 積	登記簿面積 m ²
建 物	所在地		
	家屋番号	床面積	1階 m ² 計 m ²
	種類及び構造	2階	m ²
売主の住所・氏名			

1 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項 I 登記記録に記録された事項

所有権に関する事項 (権利部(甲区))	所有権に係る権利に 関する事項	所有権以外の権利に 関する事項(権利部 (乙区))
土 地	名義人 氏 名	
地 物	住 所	
地 物	名義人 氏 名	
	住 所	

2 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要 (1) 都市計画法・建築基準法に基づく制限

1	区域の別	制限の概要	
2 建 築 基 準 法	市街化区域 市街化調整区域 非線引区域 準都市計画区域 その他		
	イ用途地域名	制限の内容	
	ロ地域・地区・街区名等	制限の内容	
	ハ建築面積の限度 (建ぺい率制限)	(敷地面積 m ² - m ²) × = m ²	
	ニ延建築面積の限度 (容積率制限)	(敷地面積 m ² - m ²) × = m ²	
	ホ敷地等と道路との関係		
ヘ私道の変更又は廃止の 制限			
トその他の制限			

(2) (1)以外の法令に基づく制限

1	法 令 名	制 限 の 概 要
2		
3		
4		

3 私道に関する負担に関する事項

負担の有無	有・無	備 考
(負担の内容)		
面積	m ²	
負担金	円	

4 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況

直ちに利用可能な施設	施設の整備予定	施設整備に関する特別負担の有無
飲用水	公営・私営・井戸	年 月 日 給・給・給 有・無 円
電 気		年 月 日 有・無 円
ガ ス	都市・プロパン	年 月 日 給・ア・ボン 有・無 円
排 水		年 月 日 () 有・無 円
	浄化槽施設の必要	
備考		

(次頁に続く)

6. 重要事項説明の注意点

重要事項の説明場所については、特に定めはありません。

重要事項の説明の際に、宅地建物取引士は、説明を受ける相手方からの請求がなくても、取引士証を提示しなければなりません。



7. 重要事項説明の注意点

買主等が宅建業者である場合には、重要事項説明書（35条書面）の交付をするだけで、宅地建物取引士による説明は省略できます。

複数の宅建業者が1つの取引に関与した場合、原則として、すべての宅建業者に重要事項説明の義務が課されます。ただし、1業者の宅地建物取引士が他の宅建業者を代表して、説明ができます。

買主（宅建業者）



代表して説明



A業者の取引士



B業者

8. IT 重説

重要事項説明は、原則、買主等に対しては対面で行います。しかし、一定のルールのもと、**IT（テレビ会議システム、テレビ電話スカイプ等）**を使用して**非対面のリモート**で説明することができます。これを「**IT 重説**」と言います。

IT 重説をする上での一定のルールとは、次の通りです。

- ① **双方向のやりとりができる環境**であること
- ② **重要事項説明書**をあらかじめ説明を受ける者に

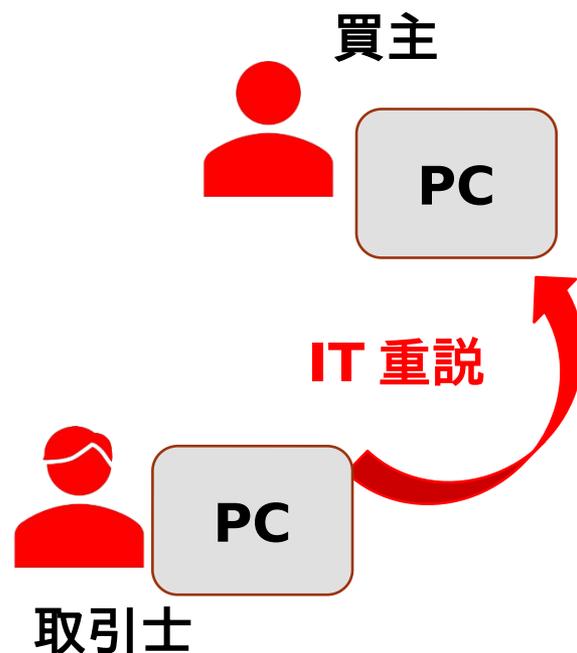
事前に送付していること

- ③ 説明を受ける者が**説明を受けられる状態**である

ことを**取引士が事前確認**していること

- ④ 説明を受ける者が**取引士証を画面上で視認**で

きたことを確認していること



9. 重要事項の説明内容 【売買・交換に関する説明事項】

重要事項説明の内容は、次のとおりです。

① 物件の上に存在する**登記された権利の種類・内容**
→ 登記されている所有権、抵当権等を説明します。

② **法令に基づく制限の概要**
→ 都市計画法の都市計画上の内容、建築基準法等の法令上の制限事項を説明します。

③ **私道に関する負担に関する事項**
→ 負担が無い場合でも、「負担が無い」旨の説明をします。

10 . 重要事項の説明内容

【売買・交換に関する説明事項】

④ 飲用水・電気・ガスの供給・排水施設の整備の状況

→ これらの施設が整備されていないときは、その整備の見通し、及びその整備に
についての特別の負担に関する事項を説明します。

⑤ 物件が工事完了前（未完成物件）のときは、工事完了時の形状・構造

→ 未完成物件について、完成予定図等で説明します。

11. 重要事項の説明内容（区分所有建物）

⑥ 物件が**マンション（区分所有建物）**である場合には、次の事項を説明します。

- ・1棟の建物の**敷地に関する権利の種類と内容**→敷地が所有権、地上権、賃借権、使用借権の別を説明します。
- ・**共用部分に関する規約**の定め（その案を含む）があるときは、その内容→マンション管理規約を渡して説明します。
- ・専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定め（その案を含む）があるときは、その内容→ペット飼育禁止の規約等について説明します。
- ・その1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（その案を含む）があるときは、その内容→駐車場や専用庭の専用使用権について説明します。
- ・その1棟の建物の計画的な**維持修繕のための費用の積み立てを行う旨の規約**の定め（その案を含む）があるときは、その**内容及び積立額**→修繕積立金の月額と積立額を説明します。

12. 重要事項の説明内容（区分所有建物）

- ・そのマンションの所有者が負担しなければならない通常の**管理費用の額**
→**管**
理費の月額を説明します。
- ・その1棟の建物及び敷地の管理が委託されているときは、その**委託を受けて**
いる者の氏名・住所→マンション管理会社の名称と所在地を説明します。
- ・その1棟の建物の計画的な維持修繕のための費用、通常の管理費用、その他建物の所有者が負担しなければならない費用を、**特定の者にのみ減免**
する旨の規約の定め（その案を含む）があるときは、その内容→特定の区分所有者に費用を減免する内容があるときは、その内容を説明します。
- ・その1棟の建物の**維持修繕の実施状況が記録**されているときは、その内容
→建物修繕の状況を説明します。

13 . 重要事項の説明内容

- ⑦ 当該建物が既存建物（中古建物）であるときは、
・建物状況調査を実施しているかどうか、およびこれを実施している場合における

結果の概要

- ・設計図書、点検記録その他の建物の建築および維持保全の状況に関する書類で国土交通省令で定めるものの保存の状況
→ インспекションの状況とその内容を説明します。

- ⑧ 代金、交換差金、借賃以外に授受される金銭の額及びその金銭の授受の目的

→ 手付金、中間金、敷金、礼金について、その額と目的について説明します。

- ⑨ 契約の解除に関する事項

14 . 重要事項の説明内容

⑩ 損害賠償額の予定または違約金に関する事項

⑪ 手付金等を受領しようとする場合は、手付金等の保全措置の概要を説明します。

⑫ 支払金、預り金

→50 万円未満のもの、登記以後に受領するもの、報酬は含みません。

⑬ 代金、交換差金に関する金銭の貸借(融資)のあっせんの内容、あっせんに係る金銭貸借の不成立のときの措置

→ローンのあっせん和不成立のときの対応を説明します

⑭ 新築物件の瑕疵を担保するとき責任の履行に関し、保証保険契約の締結その他の

他の措置

→ 住宅瑕疵担保保証金の供託で国土交通省令・内閣府令で定めるものを講ず

るかどうか、及びその措置を講ずる場合におけるその措置の概要を説明します

15. 重要事項の説明内容 (国土交通省令・内閣府令で定める事項)

⑮ 国土交通省令・内閣府令で定める次の事項について、該当するものがある場合には説明します。

- ・売買または交換の建物が、住宅の品質確保の促進等に関する法律(住宅品質確保法)の住宅性能評価を受けた新築住宅であるときは、その旨を説明します。
- ・物件が、「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(土砂災害防止法)」による「土砂災害警戒区域内」にあるときは、その旨を説明します。

16. 重要事項の説明内容 (国土交通省令・内閣府令で定める事項)

- ・物件が、「盛土規制法」による「造成宅地防災区域内」にあるときは、その旨を説明します。
- ・物件が、「盛土規制法」による「宅地造成等工事規制区域内における宅地造成等に関する許可(宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に関する許可)」が必要な場合、その旨を説明します。
- ・物件が、「盛土規制法」による「特定盛土等規制区域内における特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の許可・届出」が必要な場合、その旨を説明します。
- ・建物が、石綿(アスベスト)の使用の有無の調査の結果が記録されているときは、その内容を説明します。

17. 重要事項の説明内容

(国土交通省令・内閣府令で定める事項)

- ・建物が、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」により、建築基準法の指定確認検査機関等による耐震診断を受けたものであるときは、その内容を説明します。
 - ・物件が、「津波防災地域づくりに関する法律」による「津波災害警戒区域内」にあるときは、その旨を説明します。
 - ・土壤汚染対策法に係る「土地の形質の変更に関する届出」があるときは、その旨を説明します。
 - ・水害ハザードマップに取引の対象となる宅地・建物の位置が表示されているときは、当該水害ハザードマップにおける当該宅地・建物の所在地を説明し
- ⑯ 割賦販売の場合は、現金販売価格、割賦販売価格、引渡しまでに支払う金銭の額、賦払金の額、その支払時期・方法を説明します。