

第2章 宅建業法

1. 重要事項説明（35条）

🌀 **出題予想のポイント！** 出題頻度が異常に高く、ほぼ毎年1～2問出るためマストで押さえない科目。過去10年で見ると「出なかった年」がほぼない他、説明義務者と交付義務者の入れ替えに注意。

◆ 売買・交換・貸借すべてに必要な事項 ★重要★

- ① 登記された権利の種類、内容
- ② 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備の状況
- ③ 契約の解除に関する事項
- ④ 損害賠償額の予定や違約金
- ⑤ 代金・交換差金・借賃以外に授受される金銭の額、目的
- ⑥ 土砂災害警戒区域・造成宅地防災区域・津波災害警戒区域
- ⑦ 水害ハザードマップの表示
- ⑧ 未完成物件は、完成時の形状・構造

◆ 建物のみ必要な事項

- ① 建物状況調査の結果の概要等
 - ② 石綿使用調査の内容（記録があればその旨）
 - ③ 耐震診断の結果（記録があればその旨）
- ※ ②③ともに業者に調査をする義務はない
- ※ 耐震診断は昭和56年6月1日以降に新築のものは説明対象外

◆ 売買・交換の場合に必要な事項

- ① 法令上の制限
- ② 私道負担（※建物の賃借の場合に限り記載が不要）
- ③ 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合その旨
- ④ 契約不適合担保履行措置
- ⑤ 手付金等保全措置の概要

◆ 賃借のみ必要な事項

- ① 契約期間・契約の更新に関する事項
- ② 宅地・建物の用途その他利用制限に関する事項
- ③ 敷金その他契約終了時において精算される金銭の精算について
- ④ 定期借家・定期借地である場合にはその旨
- ⑤ 台所・浴室・便所その他の当該建物の設備の整備状況

◆ 区分マンションの場合に必要な事項

- ① 専有部分に関する規約の定めがあるときは、その内容
- ② 管理委託先の氏名・住所（登録番号）

◆ 区分マンションで売買・交換のみ必要な事項

- ① 敷地に関する権利の種類・内容
- ② 共用部分に関する規約の定めがあるときはその内容
- ③ 専用使用権の規約の定めがあるときはその内容
- ④ 修繕積立金・管理費の額（滞納がある場合は滞納額も説明）
- ⑤ 一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

演習問題

建物の売買の媒介の場合は、住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する住宅性能評価を受けた新築住宅であるときはその旨を重要事項説明として説明しなければならないが、建物の貸借の媒介の場合は説明する必要はない。（2010年 問35 肢3）

売買のときのみ必要。貸借の場合は不要。

答え：正しい

2. 契約書（37 条書面）

🌀 **出題予想のポイント！** 35 条との「セット出題」が多く比較問題が非常に多い。「35 条では○、37 条では×」という選択肢を作りやすいため、受験生が勘違い・覚え違いでのミスが多い。

◆ 必ず記載すべき事項 ★重要★

- ① 契約当事者の氏名・住所
- ② 物件を特定するために必要な表示
- ③ 既存建物であるとき建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者双方が確認した事項
- ④ 代金・交換差金・借賃の額、支払時期、方法
- ⑤ 引渡し時期
- ⑥ 移転登記申請時期

◆ 売買・交換の場合に定めがあれば記載する事項

- ① ローン（代金・交換差金に関する貸借）のあっせんに関する定め
- ② 契約不適合責任に関する定め
- ③ 租税公課の負担に関する定め

演習問題

宅地建物取引業者 A が行う媒介業務に関し、A が建物の売買契約を成立させた場合において、天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときは、重要事項説明書にその旨記載していたとしても、その内容を 37 条書面に記載しなければならない。（2020 年 12 月 問 35 肢ウ）

定めがある場合には記載する。35 条書面への記載があっても 37 条書面への記載は別途必要。

答え：正しい