

む。)に基づく制限で(以下略)

一 都市計画法(以下略)

二 建築基準法(以下略)

三~十二の四 (略)

十二の五 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(以下略)

十三~二十 (略)

二十の二 津波防災地域づくりに関する法律第23条第1項<津波防護施設区域における行為の制限>、(以下略)

二十一、二十二 (略)

二十三 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第7条第1項

二十三の二~三十一 (略)

三十二 土壤汚染対策法(以下略)

三十三~三十七 (略)

第2項 法第35条第1項第2号の法令に基づく制限で政令で定めるものは、**宅地の貸借の契約**については、前項に規定する制限のうち、(中略)の規定に基づくもの**以外**のもので、当該宅地に係るものとする。

第3項 法第35条第1項第2号の法令に基づく制限で政令で定めるものは、**建物の貸借の契約**については、(以下略)

建築基準法に規定する**建ぺい率及び容積率に関する制限**は、施行令第3条第1項第1号第2号の規定されていて、**建物の貸借以外**のときの記載内容になります。2013-33-3, 2010-35-1, 2005-38-2

以下も重要事項説明書の記載内容になります。

- 建物が**地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第12条第1項**の規定に基づく**歴史的風致形成建造物**であるときは、**その増築に際し市町村長への届出が必要である旨** 2009-33-1
- 建物の貸借以外の場合、建物が**津波防災地域づくりに関する法律第23条第1項**の規定に基づく**津波防護施設区域**に位置しているときは、その旨 2014-34-2
- 宅地が**急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条**の規定に基づく**急傾斜地崩壊危険区域**内にあるときは、**立木竹の伐採には都道府県知事の許可を受けなければならないこと** 2010-36-3
- **土壤汚染対策法**で規定する**形質変更時要届出区域内**にある場合、**宅地の形質の変更**を行おうとするときは、原則として、**都道府県知事への届出が必要である旨** 2003-36-4

■ 2010 - 35 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2010 - 36 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2006 - 35 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2003 - 36 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

§ 2. 契約に関すること

- (1) 代金、交換差金^{*1}及び借賃以外に授受される金銭の額及び当該金銭の授受の目的(35①七)
代金、交換差金、借賃は、記載内容ではありません。また、**金銭の保管方法**も記載内容ではありません。2013-33-4, 2005-38-4
- (2) 契約の解除に関する事項(35①八)
- (3) 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項(35①九)
- (4) 第41条第1項<手付金の保全>に規定する手付金等を受領しようとする場合における同条又は第41条の2の規定による措置<保全措置>の概要(35①十)
- (5) 支払金又は預り金を受領しようとする場合において、第64条の3第2項の規定による保証の措置
その他国土交通省令・内閣府令で定める**保全措置を講ずるか**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**(35①十一)
- (6) 代金又は交換差金^{*1}に関する**金銭の貸借のあつせんの内容**及び当該あつせんに係る**金銭の貸借が成立しないときの措置**(35①十二)
- (7) 当該宅地又は建物の**瑕疵を担保すべき責任の履行**に関し保証保険契約の締結その他の措置で国土交通省令・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**(35①十三)

「売主が瑕疵担保責任を負わないこと」の説明は不要です。2004-38-3

「措置を講ずるとき」は、措置を講ずることに加え、その概要が説明事項になります。

「措置を講じないとき」は、その旨^{*2}が説明事項です。2007-35-4

*1 土地または建物の交換で価額が違うとき、差額を補うために授受される金銭等のことです。

*2 つまり、「保証保険契約の締結はしません。」というのが説明事項になります。

(5)の「支払金又は預り金」は、代金、交換差金、借賃、権利金、敷金その他いかなる名義をもつて授受されるかを問わず、宅地建物取引業者の相手方等から宅地建物取引業者がその取引の対象となる宅地又は建物に関し受領する金銭とします。ただし、以下に該当するものを除きます。

- 受領する額が50万円未満のもの
- 法第41条又は第41条の2の規定により、保全措置が講ぜられている手付金等
- 売主又は交換の当事者である宅地建物取引業者が登記以後に受領するもの
- 報酬

施行規則 第16条の4(支払金又は預り金の保全措置)

第1項 宅地建物取引業者が受領しようとする支払金又は預り金について法第35条第1項第11号の国土交通省令・内閣府令で定める保全措置は、次の各号の一に掲げるものとする。(以下略)

第2項～第5項 (略)

施行規則 第16条の4の2(瑕疵担保責任の履行に関する措置)

法第35条第1項第13号の国土交通省令・内閣府令で定める措置は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。(以下略)

■ 2004 - 38 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

§ 3. 相手方等の利益の保護の必要性に関すること

宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護の必要性及び契約内容の別を勘案して、命令で定める事項(35①十四)のうち、施行規則第16条の4の3の第1号から第6号までに規定されている内容です。第7号から第13号までは、「貸借の場合」で扱います。

- (1) 当該宅地又は建物が宅地造成等規制法第20条第1項により指定された造成宅地防災区域内にあるときは、その旨
- (2) 当該宅地又は建物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第6条第1項により指定された土砂災害警戒区域内にあるときは、その旨
- (3) 当該宅地又は建物が津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項により指定された津波災害警戒区域内にあるときは、その旨
- (4) 当該建物について、石綿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
使用の有無の調査の結果が記録されていないとき、自ら石綿の使用の有無の調査は不要です。

2009-33-2

- (5) 当該建物(昭和56年6月1日以降に新築の工事に着手したものを除く。)が建築物の耐震改修の促進に関する法律第4条第1項に規定する基本方針のうち同条第2項第3号の技術上の指針となるべき事項に基づいて次に掲げる者(指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関、地方公共団体)が行う耐震診断を受けたものであるときは、その内容
耐震診断の記録の有無が不明のとき、自ら耐震診断を実施する必要はない。2014-34-1, 2012-30-4
- (6) 当該建物が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

表 7.1 重要事項説明書の記載内容(相手方等の利益の保護の必要性に関すること)

	売買 交換		貸借	
	宅地	建物	宅地	建物
(1) 造成宅地防災区域内にあるときは、その旨	○	○	○	○
(2) 土砂災害警戒区域内にあるときは、その旨	○	○	○	○
(3) 津波災害警戒区域内にあるときは、その旨	○	○	○	○
(4) 石綿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	×	○	×	○
(5) 耐震診断を受けたものであるときは、その内容	×	○	×	○
(6) 住宅性能評価を受けた新築住宅であるときは、その旨	×	○	×	×

■ 2014 - 34 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2013 - 30 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2012 - 30 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2011 - 32 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2007 - 35 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2004 - 37 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

§ 4. 貸借の場合

宅地の貸借は(2)～(7)、建物の貸借は(1)から(6)、次の項目が重要事項説明書の記載内容になります。施行規則第16条の4の3の第7号から第13号までに規定されています。

- (1) 台所、浴室、便所その他の当該建物の設備の整備の状況
 - (2) 契約期間及び契約の更新に関する事項
 - (3) 借地借家法第2条第1号に規定する借地権で同法第22条<定期借地権>の規定の適用を受けるものを設定しようとするとき、又は建物の賃貸借で同法第38条第1項<定期建物賃貸借>若しくは高齢者の居住の安定確保に関する法律第52条<終身建物賃貸借>の規定の適用を受けるものをしようとするときは、その旨
 - (4) 当該宅地又は建物の用途その他の利用に係る制限に関する事項(当該建物が区分所有法第2条第1項に規定する区分所有権の目的であるときにあつては、第16条の2第3号に掲げる事項を除く。)
 - (5) 敷金その他いかなる名義をもつて授受されるかを問わず、契約終了時において精算することとされている金銭の精算に関する事項
 - (6) 当該宅地又は建物(当該建物が区分所有法第2条第1項に規定する区分所有権の目的であるものを除く。)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(法人にあつては、その商号又は名称)及び住所(法人にあつては、その主たる事務所の所在地)
 - (7) 契約終了時における当該宅地の上の建物の取壊しに関する事項を定めようとするときは、その内容
- 2009 - 33 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2006 - 33 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2005 - 37 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

§ 5. 区分所有建物

建物が区分所有法(建物の区分所有等に関する法律)第2条第1項に規定する区分所有権の目的であるものであるときは、当該建物を所有するための一棟の建物の敷地に関する権利の種類及び内容、同条第4項に規定する共用部分に関する規約の定めその他の一棟の建物又はその敷地(一団地内に数棟の建物があつて、その団地内の土地又はこれに関する権利がそれらの建物の所有者の共有に属する場合には、その土地を含む。)に関する権利及びこれらの管理又は使用に関する事項で以下のもの(35①六)を説明しなくてはなりません。

建物の貸借の契約以外の契約(建物の売買、交換)にあつては次に掲げるもの、建物の貸借の契約にあつては(3)及び(8)に掲げるものとします。

- (1) 当該建物を所有するための一棟の建物の敷地に関する権利の種類及び内容
- (2) 区分所有法第2条第4項に規定する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
- (3) 区分所有法第2条第3項に規定する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
専有部分の利用の制限の具体例は、「ペット飼育禁止」2003-45-1
- (4) 当該一棟の建物又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(これに類するものを含む。)の定め(その案を含む。)があるときは、その内容
1階の所有者が専用の庭を利用する権利や駐車場を特定の者が利用する権利を専用使用権といいます。2014-34-4
内容の説明は必要ですが、使用者の氏名および住所の説明は不要です。2008-37-1
- (5) 当該一棟の建物の計画的な維持修繕のための費用、通常管理費用その他の当該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(これに類するものを含む。)の定め(その案を含む。)があるときは、その内容
減免の対象者かどうかにかかわらず、説明が必要です。2008-37-4
- (6) 当該一棟の建物の計画的な維持修繕のための費用の積立てを行う旨の規約(これに類するものを含む。)の定め(その案を含む。)があるときは、その内容及び既に積み立てられている額
- (7) 当該建物の所有者が負担しなければならない通常管理費用の額
- (8) 当該一棟の建物及びその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(法人にあつては、その商号又は名称)及び住所(法人にあつては、その主たる事務所の所在地)
委託された業務の内容の説明は不要です。2005-38-1
- (9) 当該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
以下の内容の説明は不要です。
 - 自ら売主として分譲マンションの売買を行う場合、管理組合の総会の議決権に関する事項(管理規約を添付して)説明 2013-33-1, 2004-38-4

■ 2013 - 29 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2013 - 33 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2008 - 37 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2005 - 38 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2003 - 45 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

第3節 割賦販売

第35条 (重要事項の説明等)

第2項 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の割賦販売(代金の全部又は一部について、目的物の引渡し後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をいう。以下同じ。)の相手方に対して、その者が取得しようとする宅地又は建物に関し、その割賦販売の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、前項各号に掲げる事項のほか、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 現金販売価格(宅地又は建物の引渡しまでにその代金の全額を受領する場合の価格をいう。)
- 二 割賦販売価格(割賦販売の方法により販売する場合の価格をいう。)
- 三 宅地又は建物の引渡しまでに支払う金銭の額及び賦払金(割賦販売の契約に基づく各回ごとの代金の支払分で目的物の引渡し後のものをいう。第42条第1項において同じ。)の額並びにその支払の時期及び方法

第4節 信託財産

不動産を売買すると、所有権が売主から買主に移転します。しかし、所有権はそのまま、資産(不動産)を信託銀行に信託し、その資産から発生する経済的利益(賃料収入)を、売買するという取引形態があります。その「資産から発生する経済的利益を受取る権利」を信託受益権といいます。

委託者 資産を所有し、一定の目的を付して、受託者にその資産を引渡す者

受託者 信託の目的に従って、信託財産を管理、運用、処分する者

受益者 信託に基づいて経済的利益を受ける者

第35条 (重要事項の説明等)

第3項 宅地建物取引業者は、宅地又は建物に係る信託(当該宅地建物取引業者を委託者とするものに限る。)の受益権の売主となる場合における売買の相手方に対して、その者が取得しようとしている信託の受益権に係る信託財産である宅地又は建物に関し、その売買の契約が成立するまでの間に、

宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面(第5号において図面を必要とするときは、**図面**)を交付して説明をさせなければならない。ただし、その売買の相手方の利益の保護のため支障を生ずることがない場合として国土交通省令で定める場合は、この限りでない。

一～七 (略)

法第35条第3項の第1号から第7号までは、同条第1項の第1号から第6号まで、第14号と同様です。

第16条の4の4(法第35条第3項ただし書の国土交通省令で定める場合)

第1項 法第35条第3項ただし書の国土交通省令で定める場合は、次に掲げる場合とする。

- 一 金融商品取引法第2条第31項に規定する**特定投資家**及び同法第34条の3第4項により**特定投資家とみなされる者**を信託の受益権の売買の相手方とする場合
- 二 信託の受益権の売買契約の締結前**1年以内**に売買の相手方に対し当該契約と**同一の内容の契約**について書面を交付して説明をしている場合
- 三 売買の相手方に対し金融商品取引法第2条第10項に規定する**目論見書**(書面を交付して説明すべき事項のすべてが記載されているものに限る。)を交付している場合

第2項 書面を交付して説明をした日(この項の規定により書面を交付して説明をしたものとみなされた日を含む。)から1年以内に当該説明に係る売買契約と同一の内容の売買契約の締結を行った場合には、当該締結の日において書面を交付して説明をしたものとみなして、前項第2号の規定を適用する。

特定投資家とは国や日本銀行のことで、特定投資家とみなされる者は銀行をイメージして下さい。

■ 2008 - 36 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

解答

2014 - 35 “3”	2010 - 36 “4”	2013 - 30 “4”	2009 - 33 “2”	2008 - 37 “4”
2014 - 36 “3”	2006 - 35 “4”	2012 - 30 “2”	2006 - 33 “2”	2005 - 38 “3”
2011 - 33 “4”	2003 - 36 “1”	2011 - 32 “2”	2005 - 37 “3”	2003 - 45 “3”
2006 - 36 “1”	2004 - 38 “2”	2007 - 35 “2”	2013 - 29 “2”	2008 - 36 “2”
2010 - 35 “2”	2014 - 34 “4”	2004 - 37 “3”	2013 - 33 “2”	