

第7章

重要事項説明書 (35 条書面)

第1節 重要事項説明の概要

第35条 (重要事項の説明等)

第1項 宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者 (以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。) に対して、その者が取得し、又は借りようとしている 宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借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。

一～十四 (略)

第2項、第3項 (後述)

第4項 宅地建物取引士は、前3項の説明をするときは、説明の相手方に対し、宅地建物取引士証を提示しなければならない。

第5項 第1項から第3項までの書面の交付に当たっては、宅地建物取引士は、当該書面に記名押印しなければならない。

- 宅地、建物の売買、交換、貸借の代理、媒介に関して、宅建業者は、宅建士に説明させなければなりません。
- 取得しようとする者、借りようとする者に対して、宅建士が宅建士証を提示して、説明します。
- 契約が成立する (契約書にサインする) までの間に説明しなければなりません。
- 相手が宅建業者でも重要事項説明は必要です。
- 交付する書面には、宅建士が記名押印します。
- 説明をする場所について、記名押印する宅建士と説明をする宅建士が同一であるかどうかについての規定はありません。

■ 2014 - 35 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2014 - 36 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2011 - 33 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2006 - 36 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

第2節 重要事項説明書の記載内容

§ 1. 宅地または建物に関すること

(3)を除き、売買、交換、貸借のときの記載内容になります。

- (1) 当該宅地又は建物の上に存する登記された権利の種類及び内容並びに登記名義人又は登記簿の表題部に記録された所有者の氏名(法人にあつては、その名称)(35①一)
- (2) 都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限で契約内容の別に応じて政令で定めるものに関する事項の概要(35①二)
- (3) 当該契約が建物の貸借の契約以外のものであるときは、私道に関する負担に関する事項(35①三)
- (4) 飲用水、電気及びガスの供給並びに排水のための施設の整備の状況(これらの施設が整備されていない場合においては、その整備の見通し及びその整備についての特別の負担に関する事項)(35①四)
- (5) 当該宅地又は建物が宅地の造成又は建築に関する工事の完了前のものであるときは、その完了時における形状、構造その他 国土交通省令・内閣府令で定める 事項(35①五)

(1)の「登記された権利の種類」とは、抵当権、地上権等です。(2)の「法令に基づく制限」は、施行令第3条にあります。

施行規則 第16条(法第35条第1項第5号の国土交通省令・内閣府令で定める事項)

法第35条第1項第5号の国土交通省令・内閣府令で定める事項は、宅地の場合にあつては宅地の造成の工事の完了時における当該宅地に接する道路の構造及び幅員、建物の場合にあつては建築の工事の完了時における当該建物の主要構造部、内装及び外装の構造又は仕上げ並びに設備の設置及び構造とする。

施行令 第3条(法第35条第1項第2号の法令に基づく制限)

第1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、宅地又は建物の貸借の契約以外の契約については、次に掲げる法律の規定(これらの規定に基づく命令及び条例の規定を含