

# 第8章 重要事項説明

不動産の売買は基本的には高額であり、人生で一度キリの取引という人も多いでしょう。また、賃貸借は長期の契約が普通なので、契約期間中で何かハプニングがあったら大変です。いざ不動産の取引をする際にも知識をばっちり備えてからなんて人はほとんどいないと思います。

そこで宅建業法は、  
宅建業者に「これから契約する不動産がどういう物件か」をお客さんに説明させて、  
お客さんは「その説明の内容をもとに契約するかしないか決めてください」というルールを定めました。

皆さんが目指している宅建士は  
この「これから契約する不動産がどういう物件か」という「重要事項の説明」ができる  
日本で唯一の資格です。  
重要事項の説明は宅建士の仕事そのものですから、試験でも毎年必ず複数問の出題があります。  
確実に得点できるようにきっちり学習しましょう。

## 1節 重要事項の説明・交付

### 1 重要事項説明の義務

#### 重要事項の説明義務

宅建業者は、**契約が成立する前**にお客さんに対して  
不動産に関する**重要事項が記載された書面**(35条書面)を**交付**し、  
その内容を**宅建士に説明**させなければならない。

重要事項説明書の「**交付**」義務と、重要事項の「**説明**」義務を負っているのは**宅建業者**です。  
**宅建士に説明義務があるわけではない**です。

この説明・交付義務を違反すると業者は業務停止処分を受けてしまいます。

#### 【近年よく出る論点】 「電磁的方法による提供」とは

**お客さんの承諾**があれば35条書面の交付に代えて、35条書面の記載事項を、  
**電磁的方法**であって**宅建士の記名に代わる一定の措置**を講じたうえで提供できます。

(具体的に、説明内容を印刷した紙をお客さんに渡す方法に代えて、お客さんがOKっていうなら、wordやexcelなどで作成してある35条書面のデータをPDF化などし、それをお客さんにメールで送ってダウンロードさせる方法でもOKになったよってことです。)

この電磁的方法による提供の仕方は、重説、37条書面、媒介契約と  
**宅建業者にその交付が義務づけられている手続き全てに共通**する方法です。

## 2 誰に説明するのか

重要事項説明は契約するかどうかの判断材料として使う、いわば「商品の説明」なので、今現在、物件を持っている売主や貸主に説明する意味はありません。

よって、これから物件を使う人に説明します。

売買の場合⇒買主、賃借の場合⇒借主、交換の場合⇒両当事者 に説明します。

ただし、買主、借主が宅建業者の場合、重要事項の説明は不要です。

(キミは業者だから詳しく説明しなくてもわかるよね、って感じです)

ただし、相手が業者であろうと書面の交付は必要です。(業者：説明不要、交付必要)

複数の業者が取引に関わることはよくあることです。誰が誰に説明義務があるのかを確認します。

**事例** 次の場合、誰が誰に重要事項説明の義務があるか。

- ① 「業者A」が「業者でないB」に物件を売った。
- ② 「業者でないA」が「業者X」に媒介を依頼し、「業者でないB」に物件を売った。
- ③ 「業者でないA」が「業者X」に媒介を依頼し、「業者でないB」が「業者Y」に媒介を依頼し、XとYを介してAがBに物件を売った
- ④ 「業者A」が「業者X」に媒介を依頼し、「業者でないB」が「業者Y」に媒介を依頼し、XとYを介してAがBに物件を売った

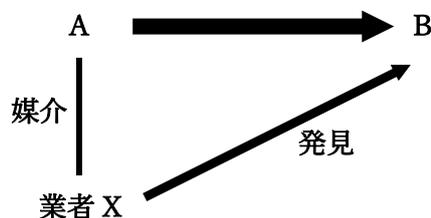
説明義務は、取引にかかわった宅建業者の全員に発生します。

ただし、全員に説明義務が発生するからと言って、全員が相手に説明しなければならない訳ではありません。誰か1者でも説明をすればOKです。

- ① この場合はシンプルです。「業者A」が買主である「業者でないB」に説明義務を負います。

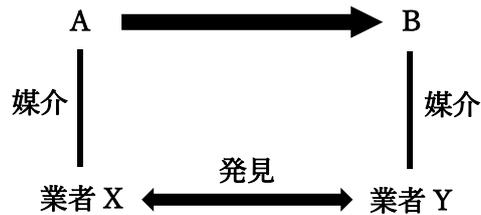


- ② 図に書くと以下ようになります。



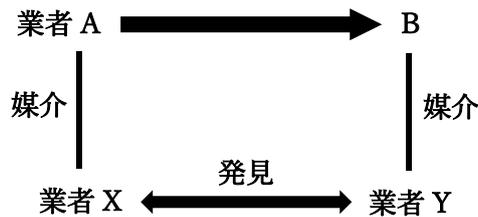
この場合、媒介をした「業者X」が、買主である「業者でないB」に説明義務を負います。

③ これも図を書くと以下ようになります。



この場合、媒介をした「業者 X」、「業者 Y」の2者が、「業者でない B」への説明義務を負います。

④ ③と似ていますが、今度は A が業者の場合です。



取引に関わった全ての業者に説明義務がありますから、「業者 A」、「業者 X」、「業者 Y」の3者が「業者でない B」への説明義務を負うことになります。

### 3 重要事項説明の流れ

次のような流れで手続きが進みます。

#### 【重要事項説明の流れ】

- ① 宅建士の記名がある「重要事項説明書」をお客さんに交付する
- ② 説明に先立ち「私が宅建士の〇〇です」と宅建士証をお客さんに提示する
- ③ その宅建士がお客さんに重要事項を説明する。
- ④ 説明が終わり、内容が納得できるものであれば契約に進む。

#### ① 重要事項説明書を交付する

宅建士の「記名」が入った重要事項説明書をお客さんに交付します。

#### ② 宅建士証を提示する

「これから重要事項を説明します、宅建士の〇〇です、本日はよろしく申し上げます」と、宅建士証をお客さんに提示しながら挨拶をします。

「お客様から請求があったら」ではなく「自分から」です。違反した場合は10万円以下の過料です。

③ 重要事項を宅建士が説明する

説明する宅建士は専任である必要はなく、業者に所属しているアルバイトやパートでも OK です。  
 相手が業者であれば説明は省略できますが、(交付の省略はダメ)  
 業者でないお客さんの場合「説明なんかいらないよ」と言われても説明しなければいけません。  
 また、IT重説が許されているわけですから、説明する場所に規制はありません、どこでも OK。

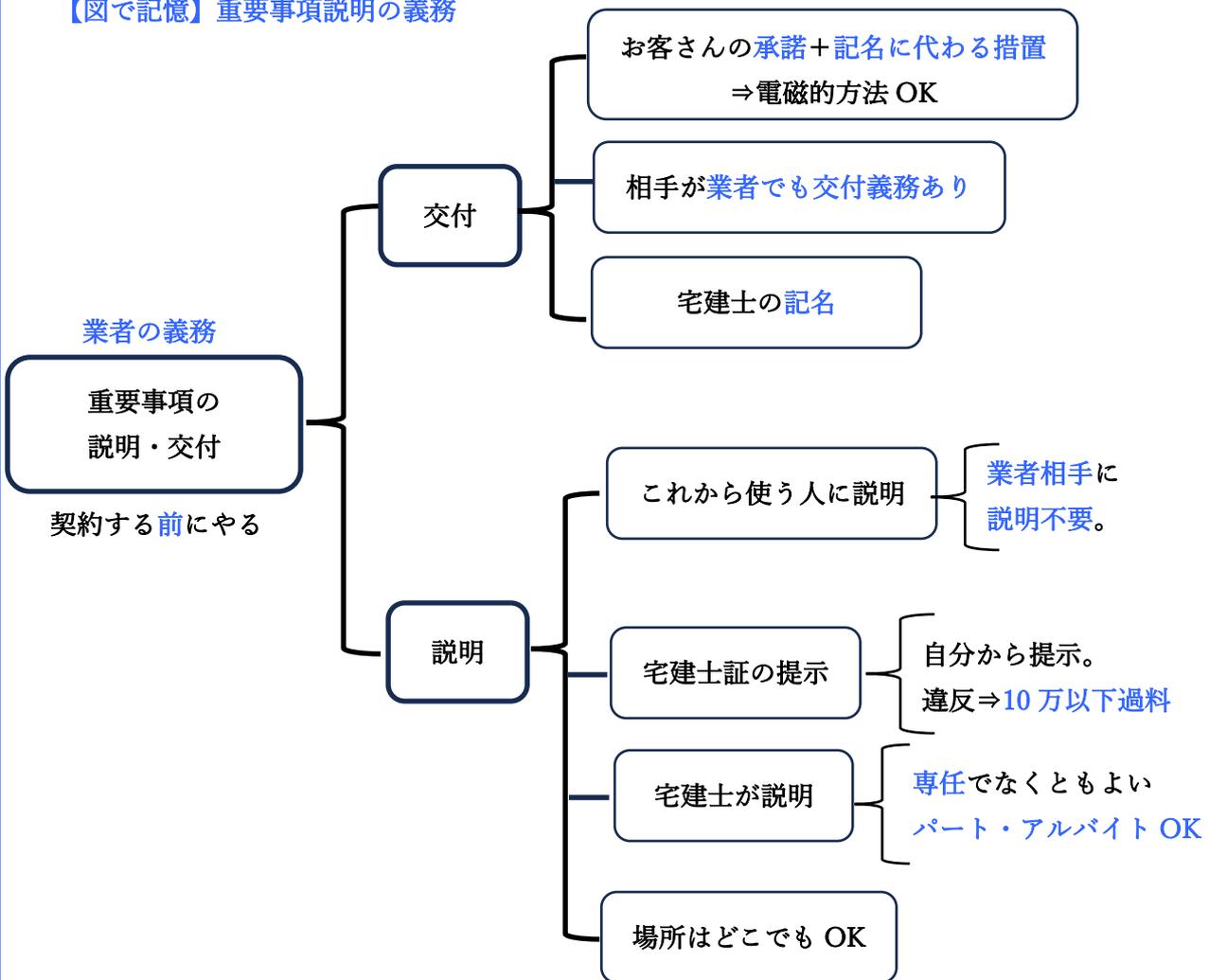
④ 説明をお客さんが受けたあと、契約するかどうかを判断する。

重要事項説明は「商品に関する説明」ですから、契約前にしないと意味がありません。

【近年よく出る論点】IT重説

実務ではテレビ会議アプリ (Zoom など) の IT を活用した重説が広く行われています。  
 遠方の相手方に事前に説明書などを郵送し(承諾があればデータを送り)、オンラインで重説します。  
 もちろん説明する前に、お客さんに宅建士証を提示し確認してもらいます。  
 映像や音声は双方向で通信できる者でなければダメです。×電話(映像無し) ×動画配信(片方向)

【図で記憶】重要事項説明の義務



## 2節 重要事項の説明・記載事項

他で紹介されている勉強法によっては、ゴロ合わせを使って丸暗記しようとするものもありますが、効率が非常に悪く、記憶にも残りづらいですし、なにより挫折しやすいのでお勧めしません。

冒頭でも言ったように、

重要事項説明書に書かれる内容は「これから使う不動産はどういう物件なのか」ということです。

つまり、買主や借主が「これから使う不動産について知っておかなければならないこと」が列挙されるということになります。

### 【説明・記載事項を覚えるコツ】

自分自身が**重説を受ける立場**になって考えてみて下さい。

「部屋を借りるんだけど、それについては知らなくても全く困らないかな」

「土地を買う場合だったら、どんな建物だったら建てていいのか知りたいな」というような感覚を問題を通して磨いていってください。

次ページから、重要事項の説明・記載事項を列挙します。

なるべく覚えやすいように配列してあります。

## A. 売買・交換・貸借に共通

### 1 物件に関すること

#### ① 登記された権利の種類・内容、登記名義人等の氏名

例えば、登記された抵当権がある場合、**抹消される予定**でも記載・説明が必要です。

#### ② 法令上の制限(都市計画法、建築基準法などの制限)

建築基準法(建ぺい率、容積率)、都市計画法(用途地域)などの法令制限に関する情報は、建物の建築・改築などをする際、建物の所有者、土地の所有者・借地権者が知っておくべき情報なので、**建物の賃借人には無関係**。

#### ③ 私道負担に関する事項 ⇒後のコラムで解説。

土地に関することなので、**建物の賃借人に対しては説明不要**。

私道負担がない場合も、「負担なし」と説明しなければならない。

#### ④ インフラ(水・電気・ガス・排水など)の整備状況

設備が未整備の場合、「整備の見通し」と「整備についての特別な負担」を説明。

#### ⑤ 未完成物件の場合、完了時の形状・構造等

以下の内容を説明する。図面が必要な場合は、図面を交付して説明。

宅地 ⇒造成**工事完了時**における宅地に接する道路の構造や幅員。

建物 ⇒建築**工事完了時**における建物の主要部分、内装・外装。

#### ⑥ 災害に関すること

物件が以下の区域内にある場合、その旨の説明。

・造成宅地**防災**区域 ・土砂**災害**警戒区域 ・津波**災害**警戒区域

・ハザードマップの説明は、取引の対象となる**物件の位置**も併せて説明する。

### ※※ 建物のみ ※※

#### ⑦ 既存建物の場合、建物状況調査の結果の概要

調査されていない場合でも**業者に調査をする義務はなし**。新築は対象外

調査実施後**1年を経過していない調査**が説明の対象。

(ただし、**鉄筋コンクリート造(RC)**などの共同住宅に関しては**2年**を経過していない調査が説明の対象)

#### ⑧ 建物の建築・維持保全の状況に関する書類(設計書・検査済証・点検記録など)の保存状況

書類の有・無を説明する。書類は増改築・修繕に必要なので**貸借の場合は説明不要**。

#### ⑨ アスベスト(石綿)の有無の調査

調査の記録があるときはその旨の説明が必要。**ないときは「ない」と説明**。

調査がされてない場合でも、**業者に調査をする義務はなし**。

#### ⑩ 耐震診断の内容

診断を受けていれば、その内容の説明が必要。診断がされていない場合、**診断義務はない**。

昭和56年6月1日以降に新築工事に着手されたものは診断を受けていても説明不要。

#### ⑪ 住宅性能評価を受けた新築住宅

新築住宅の売買・交換時のみ説明が必要。**貸借の時は説明不要**

## 2 取引に関すること

### ⑫ 代金・交換差金・借賃以外に授受される金銭の額とその目的

例えば、手付金・敷金・権利金などの金額とその目的の説明。

「代金・交換差金・借賃」の説明は契約で決めるので説明不要。

### ⑬ 契約の解除

例えば、手付解除などの方法です。

### ⑭ 損害賠償額の予定、違約金

例えば「違約金は売買代金の〇〇%」のように説明。

### ⑮ 支払金、預り金の保全措置の有無・概要

代金・借賃・敷金など(名目問わず)、支払金・預り金を受領する場合の保全措置を講ずるかどうか、講ずる場合にはその措置の内容を説明。

※「受領する額が50万未満」、「保全措置が講じられているもの」、「報酬」などは説明不要。

※※ 売買・交換のみ ※※ (借りる人が説明を受けても意味がないもの)

### ⑯ 手付金等保全措置の概要

保証委託契約の概要、保証機関の種類・名称などを説明します。

「預かった手付金はこの方法で保全されます。だから安心して契約して下さい」

ということで、契約前の重説で説明します。

### ⑰ 代金、交換差金に関する金銭の貸借のあっせんの内容、金銭貸借不成立時の措置

例えば、銀行の融資の審査に落ちてしまったときにどうするかを説明します。

### ⑱ 担保責任の履行に関する措置の有無・概要

特に、契約不適合責任の履行に関し、保証保険契約の締結などの措置を講ずるかどうか、および、その措置を講ずる場合における措置の概要を説明。

講じない場合は「講じない」と説明。

### ⑲ 割賦販売での分割払いの支払い時期、方法

分割払いの額、支払い時期、方法などを説明します

## B. 区分所有建物(マンション)特有の追加説明事項

### ① 管理が委託されているとき、その受託者の氏名・住所

管理の内容については説明不要です。

### ② 専有部分の用途、その他の利用制限に関する規約

例えば、ペットの飼育禁止、楽器の使用禁止などの説明です。

※上記の2つは、マンションの賃借人も知っておくべき内容なので説明が必要です。

**【マンションの売買・交換のときだけ】(借りる人が説明を受けても意味がないもの)**

### ③ 敷地に関する権利の種類・内容

所有権、借地権などの説明。(建物がどういう権利でその土地に建っているか)

### ④ 共用部分に関する規約

エレベーター、集会所などの共用部分に関する規約の説明。

規約が「案」の段階でも説明が必要。

### ⑤ 専有使用权(一棟の建物またはその敷地の一部を特定の者のみ使用を許す旨)の規約

例えば、専用の駐車場などの説明。専用で使用している者の名前等の説明は不要。

これも規約の「案」がある場合、その説明が必要。

### ⑥ 建物所有者が負担すべき費用を特定の者にのみ減免する旨の規約

規約の「案」があれば、その説明が必要です。減免される特定の者の名前等は説明不要。

### ⑦ 修繕積立金の内容

すでに積み立てられている額や、滞納がある場合は滞納額の説明が必要。

### ⑧ 建物の維持修繕の実施状況

記録があれば説明するが、記録がなければ「ない旨」を説明。

### ⑨ 通常の管理費用の額

共益費など所有者が負担すべき管理費用の額。滞納がある場合は滞納額の説明が必要。

規約の定めがなければ説明不要です。また規約の「案」があればその説明をしなければなりません。

## C. 賃貸借契約特有の追加説明事項

### ① 契約期間・更新に関する事項

契約の期間に定めがない場合、「定めがない」と説明する必要あり。

### ② 不動産の用途、その他の利用制限に関する事項

例えば、ペット禁止なのか、楽器禁止なのかなどの説明。

### ③ 管理が委託されている場合は、委託先(受託者)の氏名・住所

日々の暮らして何かあった時に連絡する管理人さんの連絡先。

### ④ 敷金の清算に関する事項

例えば、家賃滞納との相殺や、引き渡し時の原状回復費用などに充てるかの説明。

#### 【建物のみ】

### ⑤ 建物の設備の整備状況

エアコンが何基あるか、ユニットタイプの風呂なのかなどの説明。

### ⑥ 定期建物賃貸借・終身建物賃貸借である場合はその旨

#### 【宅地のみ】

### ⑦ 定期借地権である場合はその旨

### ⑧ 契約終了時における宅地上の建物の取り壊しに関する事項の内容

例えば、定期借地権(50年)の期間が満了した際は、土地に残っている建物を取り壊して更地にして地主に返還するなどの説明をします。

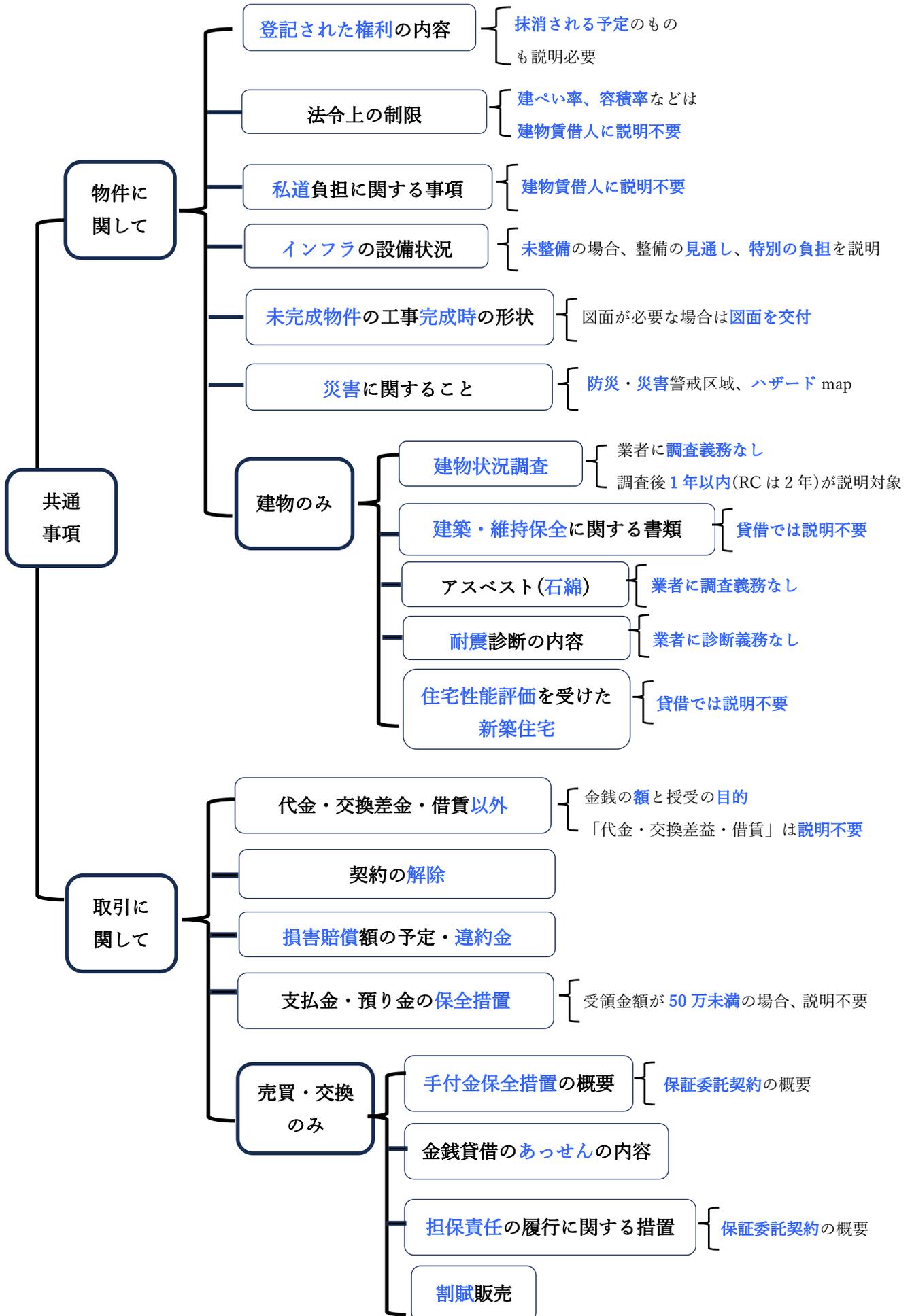
#### 【覚えるヒント】 大まかな共通事項

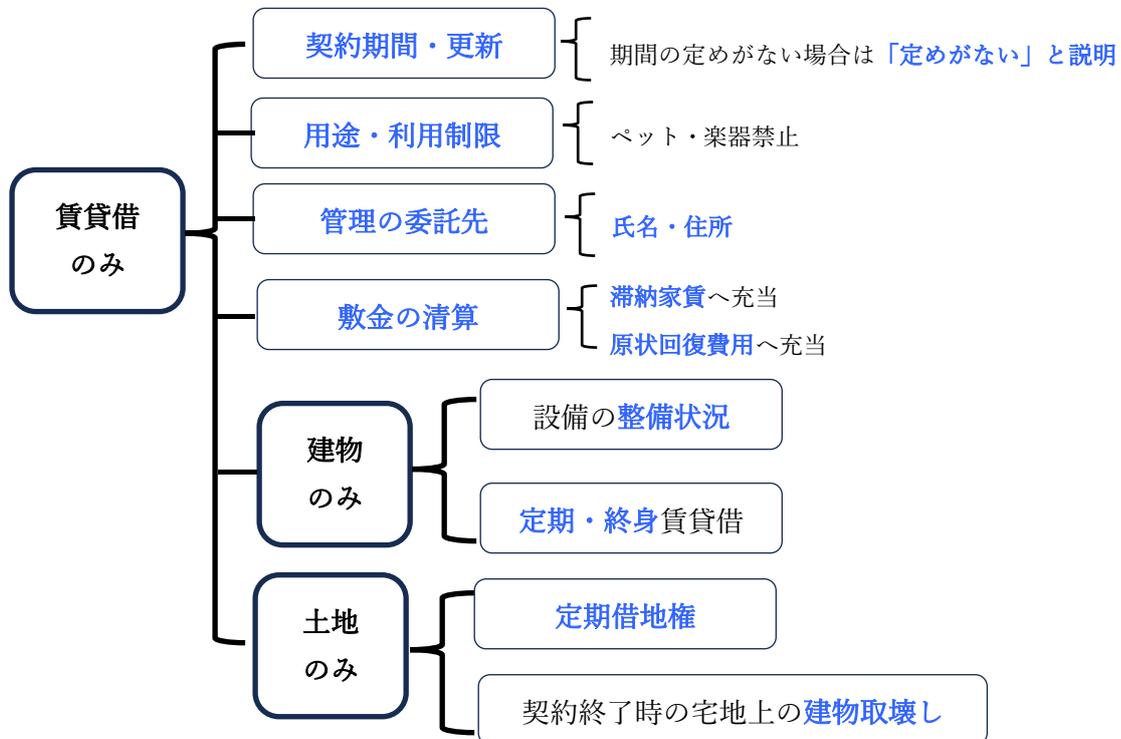
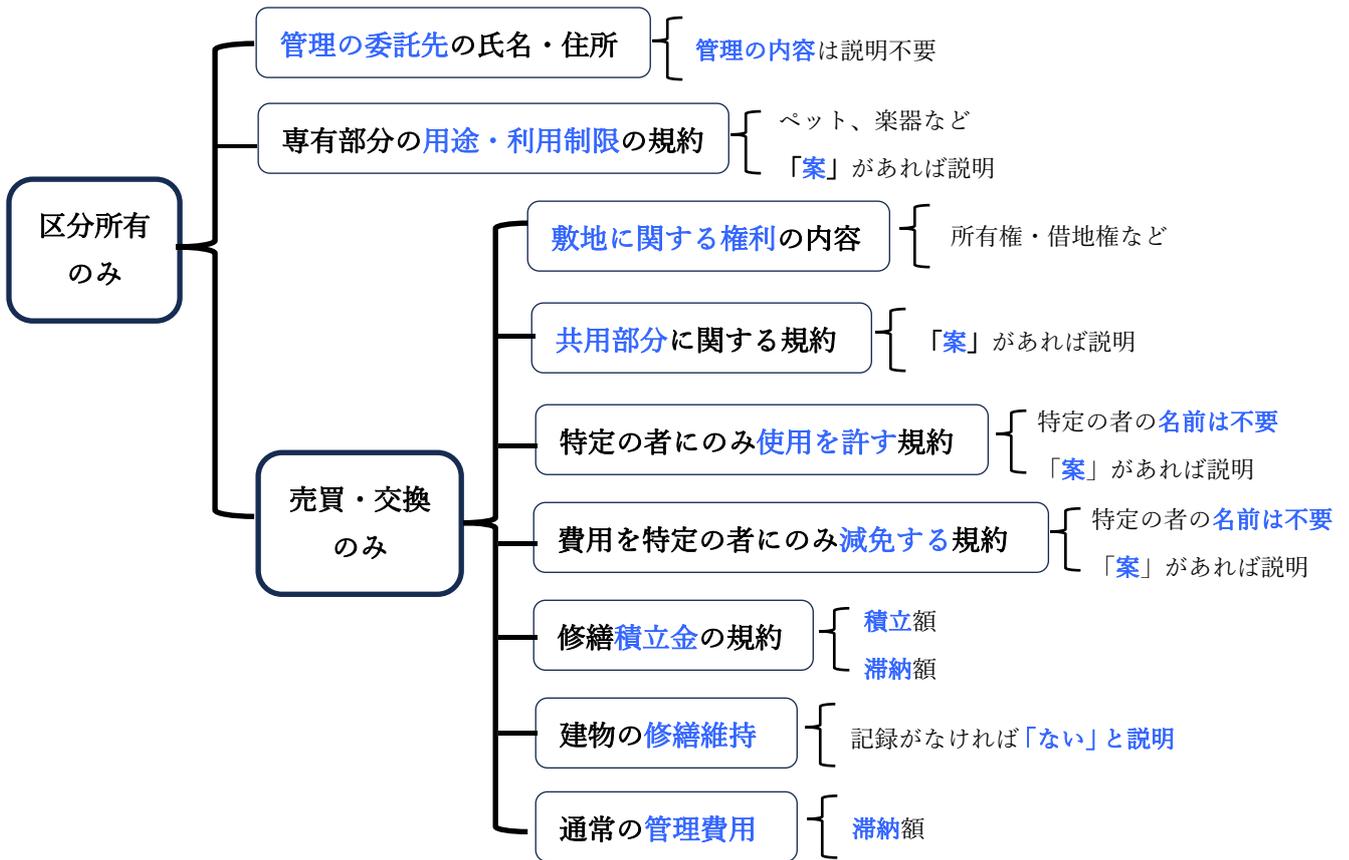
- ・「〇〇について□□は**ある**」場合は、「その内容の説明をする」
- ・「〇〇について□□は**ない**」場合は、「『**ない**』と説明する」
- ・ 調査・診断がされていない場合、宅建業者に**調査・診断する義務はない**

次ページから、重説の説明事項を図でまとめてあります。

まずは、各説明事項のキーワード(青字)を押さえるようにしましょう。

問題を解く際も、まず「**宅地なのか、建物なのか**」、「**売買なのか、貸借なのか**」を明確にしてから、知識を思い出すようにして下さい。





**【コラム】私道負担とは**

道路として利用するために確保されている土地は、  
 個々人の所有物ではありますが、道路としての機能を果たすため、  
 建築物、門、塀などの設置ができなくなります。

自分の土地(私道)だが、自由に使えない(負担)ということで、私道負担と言います。

例えば、以下の左図のような場所があったとして、

この土地を中図のように宅地として分譲したいと考えている人がいたとしましょう。

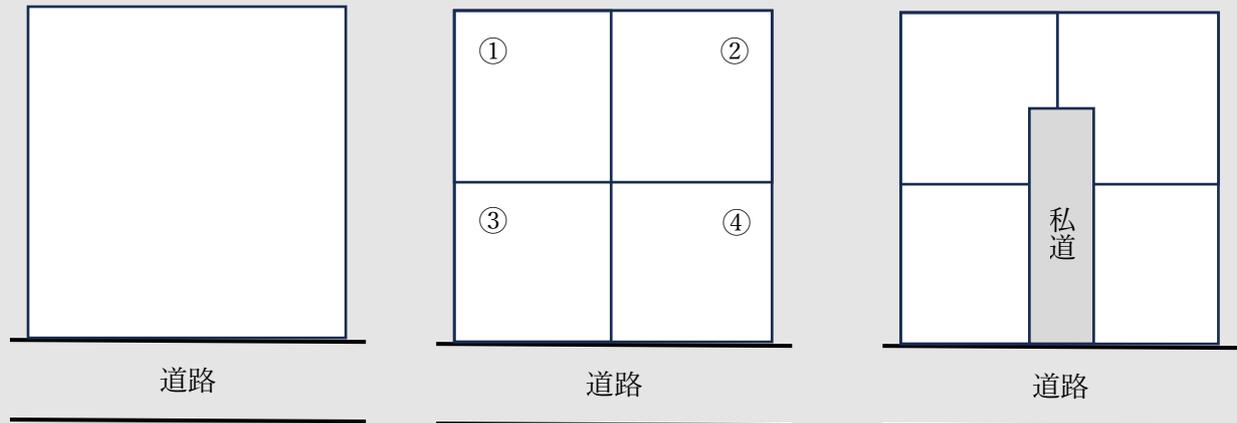
法令上の制限で学習しますが、建築基準法の接道義務(建築物の敷地は、道路に2m以上接しなければならない)があるので、①、②の敷地は接道義務違反となるので建物を建てることはできません。

よって、接道義務の条件を満たすため、右図のように道路を通して、

全ての宅地が道路に接するようにならなければならぬのです。

このとき通した道路は、誰かしらの所有物ですが、道路として扱われるので、

その所有者の好き勝手にはできないということになります。



私道負担=自由に使えない土地ということなので、

その土地に関する取引をする前に重要事項で説明すべきですよ。