



合格
チェック
シート 38

宅建業法

3大書面-3(重要事項の説明①)

直

前フォーカス

重要事項の説明に何が含まれるかは、売買・交換と貸借で異なり、また、土地と建物、さらに建物でも一戸建てとマンションで異なる。そこで、その区別に応じて整理し頭に入れておくことが重要だ。

1. 取引物件に関する事項（○……説明必要、×……説明不要、以下同じ）①

重要事項の内容		売買・交換	建物貸借	宅地貸借
取引物件に関する事項	①登記された権利・登記名義人等（ex. 抵当権）② ②法令に基づく制限（ex. 都計法、建基法 ③） ③飲用水、電気、ガス等の整備状況 ➡未整備の場合、整備の見通しと特別の負担も ④土砂災害警戒区域内にあるときは、その旨 ⑤造成宅地防災区域内にあるときはその旨 ⑥津波災害警戒区域内にあるときはその旨●最近の改正●	○	○	○
	⑦私道負担の有無・面積・負担金等	○	×	○
	⑧石綿使用の有無の結果が記録されているときはその内容 ⑨一定の耐震診断を受けたもの（昭和56年6月1日以降に 新築工事に着手したものを除く）であるときはその内容	△ (建物のみ)	○	×
	⑩住宅性能評価を受けた新築住宅であるときは、その旨	△	×	×
	未完成物件特有 ⑪工事完了時の形状、構造等 宅地…完了時における、宅地に接する道路の幅員・ 構造等 建物…完了時における、建物の主要構造部・内外装 の構造・仕上げ等	○	○	○

コメント

1

不動産信託の受益権等の売買において、対象である土地や建物がどんな状況かは重要だから、原資産である宅地や建物に関して、原則として、取引関係者に一定事項を説明すべきであるとされている。ここにあげられている事項はすべてその対象となっている。

コメント

2

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。その時点で登記されている権利については説明義務があり、抵当権付の物件で、その抵当権登記が引渡しまでに抹消される見込みがある場合であっても、その旨を説明。

コメント

3

例えば、低層住居専用地域における高さの制限や、容積率・建ぺい率による制限。その他、東日本大震災復興特別区域法や津波防災地域づくりに関する法律に基づく造成等の制限、都市再生特別措置法に基づく各種協定の承継効

- 最近の改正●、大規模災害からの復興に関する法律に基づく届出義務
●今年の改正●等がある。これらは、建物貸借では説明不要。

解ける覚え方 上記の⑧や⑨は、もちろん建物に関することだから、土地は無関係だ。つまり、「×」の事項は、関係がないから。

2. 取引条件等に関する事項

重要事項の内容		売買・交換	建物貸借	宅地貸借
取引条件等に関する事項	①代金・借賃等以外に支払われる金銭の額・目的 ②解除に関する事項 ③損害賠償額の予定・違約金に関する事項 ④支払金・預り金の保全措置の有無とその概要 ④	○	○	○
	⑤ローンのあっせんの内容とローンが成立しないときの措置 ⑥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の有無・概要 ⑤ ⑦手付金等の保全措置の概要 ⑧割賦販売のときは、現金販売価格、割賦販売価格等	○	×	×
	①契約期間・更新に関する事項 ②定期借地・借家、終身借家の場合はその旨 ③物件の利用制限に関する事項 ④敷金等金銭の契約終了時の精算に関する事項 ⑤管理委託を受けている者の氏名・住所（法人の場合は、商号または名称、主たる事務所の所在地）	×	○	○
	⑥台所・浴室・便所等の建物の設備の整備状況		○	×
	⑦契約終了時の宅地上の建物取壊しに関する事項		×	○
	貸借特有			

コメント 4 50万円未満のものを除く。

コメント 5 ●最近の改正● 住宅瑕疵担保履行法（チェックシート④参照）との関係で、措置の1つとして「住宅販売瑕疵担保保証金の供託」が追加されている。なお、⑥は、不動産信託の受益権等の売買における説明の対象ともなっている。

この過去問に注意

1棟の建物に属する区分所有建物の貸借の媒介を行う場合において、貸借契約終了時における敷金その他の金銭の精算に関する事項が定まっていなかったときは、その旨を重要事項として説明しなければならない。（H11年-41）

答 ○ 建物の貸借契約である場合には、重要事項として説明しなければならない事項である。また、当該精算に関する事項が定まっていなかったときは、その旨を説明しなければならない。