

重要事項説明書(35条書面)

Q1 重要事項説明書への記載事項

- ① _____された権利の種類・内容・登記名義人
- ② 都市計画法・_____などの法令上の制限
- ③ 建物の貸借の契約以外のものであるときは_____に関する負担に関する事項
- ④ 飲用水・_____・ガス・排水施設の整備の状況
- ⑤ 工事完了前（未完成物件）の場合は、その_____時における形状、構造など
- ⑥ 【既存建物である場合】
_____調査（実施後_____年を経過していないものに限る）を実施しているかどうか、実施している場合におけるその_____
_____図書、_____記録などの建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の_____の状況
- ⑦ 造成_____防災区域内か否か
- ⑧ 土砂_____警戒区域内か否か
- ⑨ 津波_____警戒区域内か否か
- ⑩ 水害ハザードマップ（水防法による図面）に当該宅地建物の_____が表示されているときは、その図面における当該宅地建物の所在地
- ⑪ 建物の_____の使用の有無に関する事項の内容
- ⑫ 建物の_____診断の内容
- ⑬ 住宅性能評価を受けた_____住宅であるときはその内容
- ⑭ 代金・交換差金以外に授受される金銭の_____及び金銭の授受の_____

サブ教材「一目瞭然・だからココだよ!!」

部活：2021年4月9日（金）

- ⑮ 契約の_____に関する事項
- ⑯ 損害賠償額の_____または違約金に関する事項
- ⑰ 手付金等の_____の概要
- ⑱ 支払金・預かり金を_____する場合の保全措置の概要
- ⑲ 代金・交換差金の貸借のあっせんの内容及び当該あっせんに係る金銭の貸借が_____しない場合の措置
- ⑳ 宅地・建物が種類又は品質に関して契約の内容に_____しない場合におけるその不適合を担保すべき責任の履行措置の概要

【区分所有建物の場合】

- ㉑ 敷地に関する_____の種類及び内容
- ㉒ _____部分に関する規約の定めがあれば、その内容
- ㉓ _____部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定めがあれば、その内容
- ㉔ 専用_____権の規約の定めがあれば、その内容
- ㉕ 建物の計画的な維持修繕費用・通常管理費用その他所有者の負担費用を特定の者にのみ_____する旨の規約の定めがあれば、その内容
- ㉖ 計画的な_____修繕のための費用の積立の定めがあればその内容及びすでに積み立てられている額
- ㉗ 区分所有者が負担する通常の_____費用の額
- ㉘ 建物および敷地の_____が委託されているときは委託先の氏名（商号）、住所（主たる事務所の所在地）
- ㉙ 区分所有建物の_____の場合は、上記の_____と_____を説明すればよい。

サブ教材「一目瞭然・だからココだよ!!」

部活：2021年4月9日（金）

【貸借の場合】

- ③⑩ 台所・_____・便所等の整備状況
- ③⑪ 契約期間・契約の_____に関する事項
- ③⑫ _____借地権・_____建物賃貸借・終身建物賃貸借である場合はその旨
- ③⑬ 宅地建物の用途や_____の制限
- ③⑭ 敷金等、契約_____時の精算に関する事項
- ③⑮ _____の委託を受けている者の氏名・住所
- ③⑯ 宅地の貸借の場合、契約終了時における宅地上の建物の_____について

契約書面(第37条書面)

Q2 契約書面の記載事項

- ① 当事者の氏名・_____
- ② 宅地・建物を_____するために必要な表示
- ③ _____建物であるときは、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が_____した事項
- ④ 代金・交換差金・借賃の額並びにその_____及び方法
- ⑤ 宅地・建物の_____
- ⑥ 移転登記の_____
- ⑦ 代金・交換差金・借賃以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額並びに当該金銭の授受の_____及び目的
- ⑧ 契約の_____に関する定めがあるときは、その内容
- ⑨ _____の予定又は違約金に関する定めがあるときはその内容

サブ教材「一目瞭然・だからココだよ!!」

部活：2021年4月9日（金）

- ⑩ 代金・交換差金についての金銭の貸借のあっせんに関する定めがある場合においては、当該あっせんに係る金銭の貸借のあっせんが_____しないときの措置
- ⑪ _____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、その内容
- ⑫ 当該宅地・建物が種類・品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその____
__を担保すべき責任又は当該責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置についての定めがあるときは、その内容
- ⑬ 当該宅地又は建物に係る_____その他の公課の負担に関する定めがあるときは、その内容

サブ教材「一目瞭然・だからココだよ!!」

部活：2021年4月9日（金）

重要事項説明書(35条書面)

A1

①登記 ②建築基準法 ③私道 ④電気 ⑤完了 ⑥建物状況・1・結果の概要・設計・
点検・保存 ⑦宅地 ⑧災害 ⑨災害 ⑩位置 ⑪石綿 ⑫耐震 ⑬新築 ⑭額・目的
⑮解除 ⑯予定 ⑰保全措置 ⑱受領 ⑲成立 ⑳適合 ㉑権利 ㉒共用 ㉓専有
㉔使用 ㉕減免 ㉖維持 ㉗管理 ㉘管理 ㉙貸借・㉓と㉘ ㉚浴室 ㉛更新 ㉜定期・
定期 ㉝利用 ㉞終了 ㉟管理 ㊱取り壊し

契約書面(第37条書面)

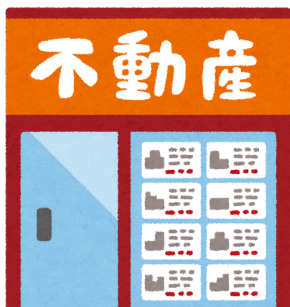
A2

①住所 ②特定 ③既存・確認 ④支払いの時期 ⑤引渡しの時期 ⑥申請の時期 ⑦時
期 ⑧解除 ⑨損害賠償額 ⑩成立 ⑪天災 ⑫不適合 ⑬租税

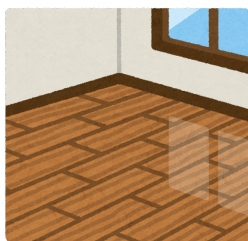
重説・契約書面劇場

出演：宅建士→おーさわ校長、借主→ひのき監督

お部屋、借りようかなあ～

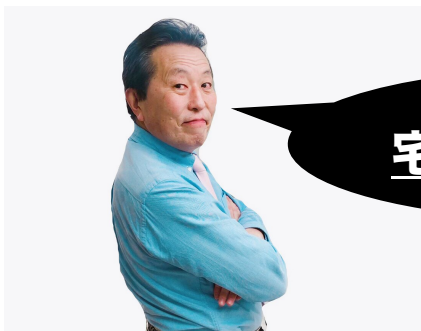


と思ったひのき監督は
不動産屋さんに行きました



このお部屋にしよーかな（家賃安いし!!）

宅建業者は、重要事項説明書をカネ払うほうに（のみ）交付して、宅建士に重要事項を説明させなければならない



宅建士のおーさわです

35条
書面

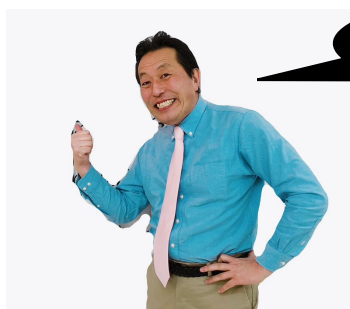
宅建士証を
提示して説明

記名・押印



ふ～ん

かくして、契約が成立しました!!



宅建士は記名押印だけでOK

37条
書面

35条の重要事項とは異なり、
説明する必要はない

宅建業者は契約書面を両当事に交付しなければならない



貸主

37条
書面



宅建業者

37条
書面



借主

サブ教材「一目瞭然・だからココだよ!!」

部活：2021年4月9日（金）

宅建試験の「型」の確認（カンニング用・檜木萌ノート）



	<p>重要事項説明書</p> <p>35条書面</p> <p>こんな物件ですがよいですか？</p>	<p>契約書面</p> <p>37条書面</p> <p>こんな契約内容となりましたよ！</p>
交付時期	<p>契約が成立するまでの間 （契約前）</p>	<p>契約成立後、遅滞なく</p>
説明義務	<p>宅建業者（売主・媒介・代理）</p>	<p>なし</p>
説明の相手方	<p>買主や借主になろうとする者 （カネ払う方）</p>	<p>_____</p>
記名押印	<p>宅建士（専任とかカンケーなし）</p>	<p>宅建士（専任とかカンケーなし） 35条とおなじ人じゃなくてもOK</p>
説明の方法	<p>_____をして重説書面を 交付して説明 （業者間だったら_____は省略可）</p>	<p>なし（交付のみ。相手方宅建業者でも 交付。郵送OK）</p>
宅建士証	<p>相手方が請求なくとも提示義務あり</p>	<p>なし</p>
場所	<p>どこでもよい（制限なし）</p>	<p>どこでもよい（制限なし）</p>

サブ教材「一目瞭然・だからココだよ!!」

部活：2021年4月9日（金）

35 条書面（重要事項説明書）

	説明事項	売買	貸借
客観的状況	登記された権利の種類、内容 登記名義人、抵当権（抹消予定でも）	○	○
	法令上の制限	○	○ ×もある
	私道負担に関する事項（ないならない）	○	○ 宅地 × 建物
	飲用水・電気・ガス・排水施設の整備状況（整備されていないときは見通しと負担）	○	○
	未完成物件の場合は完成時の形状・構造等（図面添付）	○	○
	・既存の建物の場合、「建物状況調査（1年経過していないもの）」の実施の有無。実施してるなら結果の概要 ・売買のときのみ設計図書や点検記録などの書類保存状況	○	○
	その他国土交通省令・内閣府令で定める事項	キケン4種○ 耐震（建物）○ 石綿（建物）○ 住宅性能評価（新築）○	キケン4種○ 耐震（建物）○ 石綿（建物）○

	説明事項	売買	貸借
いまのところの取引条件	「代金・交換差金・借賃」以外の「金銭の額と授受の目的	○	○
	契約の解除に関する事項	○	○
	損害賠償の予定・違約金に関する事項（ないならない）	○	○
	手付金等の保全措置の概要（自ら売主）	○	×
	支払金・預り金の保全措置の概要（講じるかどうか） 50万円未満・保全している・報酬→支払金・預り金には含まれない	○	○
	あっせんする住宅ローンの内容と、不成立の場合の措置	○	×
	種類・品質に関しての不適合を担保すべき責任の履行措置の概要（講じないなら講じない）	○	×
	割賦販売に関する事項 (現金価格・割賦販売契約 etc)	○	×

サブ教材「一目瞭然・だからココだよ!!」

部活：2021年4月9日（金）

35 条書面（重要事項説明書）

	説明事項	売買	賃借
マンション特有の追加説明事項	建物の敷地に関する権利の種類・内容	○	×
	共用部分に関する規約（案を含む）の定めがあるときは、その内容	○	×
	専有部分の用途・利用制限に関する規約（案を含む）の定めがあるときは、その内容	○	○
	建物また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（案を含む）がありときは、その内容	○	×
	建物の計画的な維持修繕のための費用の積み立てを行う旨の規約（案を含む）があるときは、その内容と積み立てられている額	○	×
	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	○	×
	修繕積立金などを特定の者に減免する旨の規約の定め（案を含む）があるときは、その内容	○	×
	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	○	×
	建物や敷地の管理が委託されているときは受託者の商号（氏名）、主たる事務所所在地（住所）	○	○

	説明事項	宅地	建物
貸借特有事項	台所、浴室、便所その他の設備の整備の状況（居住用でも事業用でも）	×	○
	契約期間・更新に関する事項（ないならなし）	○	○
	定期借地権を設定しようとするとき、定期建物賃貸借（定期借家）・終身建物賃貸借契約をするときは、その旨	○	○
	宅地や建物の用途その他の利用の制限に関する事項（この家ではペット×とか）	○	○
	敷金など（名義を問わず）、契約終了時において精算することとされている金銭の生産に関する事項（保管方法は知らない）	○	○
	建物や敷地の管理が委託されているときは受託者の商号（氏名）、主たる事務所所在地（住所）	○	○
	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を定めようとするときは、その内容	○	×

サブ教材「一目瞭然・だからココだよ!!」

部活：2021年4月9日（金）

37条書面（契約書面）

	説明事項	売買・交換	貸借
必ず記載（省略不可）	当事者の氏名（名称）・住所〔誰と誰〕	○	○
	物件を特定するために必要な表示〔何を〕	○	○
	既存建物であるときは、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項	○	×
	代金（交換差金）や借賃の額・支払い時期・支払い方法〔いくらで〕	○	○
	宅地建物の引渡し時期〔いつ〕	○	○
	移転登記の申請の時期〔名義はいつ〕	○	×

	説明事項	売買・交換	貸借
定めがあるときのみ記載	「代金（交換差金）・借賃」以外の金銭の授受の定めがあるときは、その額・授受の時期・授受の目的	○	○
	契約の解除に関する定めがあるときは、その内容	○	○
	損害賠償額の予定・違約金に関する定めがあるときは、その内容	○	○
	代金（交換差金）について金銭の貸借のあっせん（ローン）に関する定めがある場合においては、ローンが成立しない場合の措置	○	×
	宅地・建物が種類・品質に関して契約の内容と適合しない場合におけるその「不適合を担保すべき責任」または「当該責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置」について定めがあるときは、その内容	○	×
	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、その内容	○	○
	租税その他の公課の負担に関する定めがあるときは、その内容（固定資産税など）	○	×

宅建試験の「型」の実践確認

重要事項の説明・説明の方法「基本の型」

h27-29-4

重要事項の説明を行う宅地建物取引士は専任の宅地建物取引士でなくてもよいが、書面に記名押印する宅地建物取引士は専任の宅地建物取引士でなければならない。

実践（練習試合）テーマ別問題集【問 141】

宅地建物取引業者が行う宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明及び書面の交付に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、説明の相手方は宅地建物取引業者ではないものとする。（法改正により問題文を修正している）

- 1 宅地建物取引業者ではない売主に対しては、買主に対してと同様に、宅地建物取引士をして、契約締結時まで重要事項を記載した書面を交付して、その説明をさせなければならない。
- 2 重要事項の説明及び書面の交付は、取引の相手方の自宅又は勤務する場所等、宅地建物取引業者の事務所以外の場所において行うことができる。
- 3 宅地建物取引業者が代理人として売買契約を締結し、建物の購入を行う場合は、代理を依頼した者に対して重要事項の説明をする必要はない。
- 4 重要事項の説明を行う宅地建物取引士は専任の宅地建物取引士でなくてもよいが、書面に記名押印する宅地建物取引士は専任の宅地建物取引士でなければならない。

重要事項の説明・売買と貸借「基本の型」

h22-35-2

宅地の売買の媒介の場合は、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を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。

実践（練習試合）テーマ別問題集【問150】

宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明を宅地建物取引士が行う場合における次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、説明の相手方は宅地建物取引業者ではないものとする。（法改正により問題文を修正している）

- 1 建物の売買の媒介の場合は、建築基準法に規定する建蔽率及び容積率に関する制限があるときはその概要を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。
- 2 宅地の売買の媒介の場合は、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を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。
- 3 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。
- 4 宅地の売買の媒介の場合は、私道に関する負担につい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。

重要事項の説明・区分所有建物「基本の型」

h25-29-3

区分所有建物の売買において、売主及び買主が宅地建物取引業者である場合、当該売主が当該買主に対し、法35条の規定に基づき交付する書面には、当該一棟の建物に係る計画的な維持修繕のための修繕積立金積立総額及び売買の対象となる専有部分に係る修繕積立金額を記載すれば、滞納があることについては記載をしなくてもよい。

実践（練習試合）テーマ別問題集【問154】

宅地建物取引業者Aが、マンションの分譲に際して行う宅地建物取引業法第35条の規定に基づく重要事項の説明に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 当該マンション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の定めがある場合、Aは、その内容だけでなく、その使用者の氏名及び住所について説明しなければならない。
- 2 建物の区分所有等に関する法律第2条第4項に規定する共用部分に関する規約がまだ案の段階である場合、Aは、規約の設定を待ってから、その内容を説明しなければならない。
- 3 当該マンションの建物の計画的な維持修繕のための費用の積立を行う旨の規約の定めがある場合、Aは、その内容を説明すれば足り、既に積み立てられている額については説明する必要はない。
- 4 当該マンションの建物の計画的な維持修繕のための費用を特定の者にのみ減免する旨の規約の定めがある場合、Aは、買主が当該減免対象者であるか否かにかかわらず、その内容を説明しなければならない。

契約書面・交付の方法「基本の型」

h28-41-2

宅地建物取引業者Aは、自ら売主として宅地の売買契約を締結したときは、相手方に対して、遅滞なく、法第37条の規定による書面を交付するとともに、その内容について宅地建物取引士をして説明させなければならない。

実践（練習試合）テーマ別問題集【問177】

宅地建物取引業者Aが売主Bと買主Cの間の建物の売買について媒介を行う場合に交付する「35条書面」又は「37条書面」に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。なお、35条書面とは、同法第35条の規定に基づく重要事項を記載した書面を、37条書面とは、同法第37条の規定に基づく契約の内容を記載した書面をいうものとする。

- 1 Aは、35条書面及び37条書面のいずれの交付に際しても、宅地建物取引士をして、当該書面への記名押印及びその内容の説明をさせなければならない。
- 2 Bが宅地建物取引業者でその承諾がある場合、Aは、Bに対し、35条書面及び37条書面のいずれの交付も省略することができる。
- 3 Cが宅地建物取引業者でその承諾がある場合、Aは、Cに対し、35条書面の交付を省略することができるが、37条書面の交付を省略することはできない。
- 4 Aが、宅地建物取引業者Dと共同で媒介を行う場合、35条書面にAが調査して記入した内容に誤りがあったときは、Aだけでなく、Dも業務停止処分を受けることがある。

サブ教材「一目瞭然・だからココだよ!!」

部活：2021年4月9日（金）

契約書面・記載事項「基本の型」

h29-40-1

宅地建物取引業者Aは、中古マンションの売買の媒介において、当該マンションの代金の支払の時期及び引渡しの時期について、重要事項説明書に記載して説明を行ったので、37条書面には記載しなかった。

実践（練習試合）テーマ別問題集【問166】

宅地建物取引業者が媒介により建物の貸借の契約を成立させた場合、宅地建物取引業法第37条の規定により当該貸借の契約当事者に対して交付すべき書面に必ず記載しなければならない事項の組合せとして、正しいものはどれか。

- ア 保証人の氏名及び住所
- イ 建物の引渡しの時期
- ウ 借賃の額並びにその支払の時期及び方法
- エ 媒介に関する報酬の額
- オ 借賃以外の金銭の授受の方法

- 1 ア、イ
- 2 イ、ウ
- 3 ウ、エ、オ
- 4 ア、エ、オ