

「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(抜粋)

(平成13年国土交通省総動発第3号)

第34条の2関係

宅地建物取引業者は、媒介契約の締結に先立ち、媒介業務を依頼しようとする者に対して、不動産取引の全体像や受託しようとする媒介業務の範囲について書面を交付して説明することが望ましい。この場合、交付する書面は、別添1を参考とすることが望ましい。

(後略)

(別添1)第34条の2関係

不動産の売却を検討される皆様へ(売却の媒介委託者用)

不動産の売却の媒介契約とは、宅地建物取引業者が不動産を売却しようとする者又は売買の当事者の双方との間で締結する契約で、宅地建物取引業者が不動産売買契約の当事者の間に立って、売買契約の成立に向けてあっせんすることを内容とします。

不動産の売却は、おおむね1の手順を踏んで行われます。また、状況に応じて2のような手続も必要になります。

以下の手続のうち、媒介契約により宅地建物取引業者が受託する範囲は通常1の部分ですが、各業者又は媒介契約の内容によって異なる場合がありますので、媒介業務の具体的な内容については、媒介契約に先立って担当に御確認ください。

なお、宅地建物取引業者の媒介により不動産の売買契約が成立した場合には、宅地建物取引業法が定める上限の範囲内で報酬を申し受けます。

< 不動産売却の流れ >

1 不動産の売却	2 不動産の売却に関連する行為
物件調査(基礎的調査) 価格査定 媒介契約の締結と書面の交付 売買の相手方の探索 売買の相手方との交渉 売買契約の締結と書面の交付 決済、引渡し 等	税務相談 法律相談 不動産鑑定評価 表示に関する登記に関する権利調査等 登記 住宅性能評価 土壌汚染調査 リフォーム相談 等

不動産の購入を検討される皆様へ(購入の媒介委託者用)

不動産の購入の媒介契約とは、宅地建物取引業者が不動産を購入しようとする者又は売買契約の当事者の双方との間で締結する契約で、宅地建物取引業者が不動産売買の当事者の間に立って、売買契約の成立に向けてあっせんすることを内容とします。

不動産の購入は、おおむね1の手順を踏んで行われます。また、状況に応じて2のような手続も必要になります。

以下の手続のうち、媒介契約により宅地建物取引業者が受託する範囲は通常1の部分ですが、各業者又は媒介契約の内容によって異なる場合がありますので、媒介業務の具体的な内容については、媒介契約に先立って担当に御確認ください。

なお、宅地建物取引業者の媒介により不動産の売買契約が成立した場合には、宅地建物取引業法が定める上限の範囲内で報酬を申し受けます。

< 不動産購入の流れ >

1 不動産の購入	2 不動産の購入に関連する行為
物件紹介 媒介契約の締結と書面の交付 売買の相手方との交渉 重要事項等の説明 売買契約の締結と書面の交付 決済、引渡し 等	税務相談 法律相談 不動産鑑定評価 表示に関する登記に関する権利調査等 登記 ローンの設定 住宅性能評価 土壌汚染調査 リフォーム相談 等

第35条第1項関係

1 重要事項の説明について

宅地建物取引業者は、重要事項の説明に先立ち、重要事項の説明を受けようとする者に対して、あらかじめ重要事項説明の構成や各項目の留意点について理解を深めるよう、重要事項の全体像について書面を交付して説明することが望ましい。この場合、交付する書面は、別添2を参考とすることが望ましい。

本項各号に掲げる事項は、宅地建物取引業者がその相手方又は依頼者に説明すべき事項のうち最小限の事項を規定したものであり、これらの事項以外にも場合によっては説明を要する重要事項があり得る。

重要事項の説明は、説明を受ける者が理解しやすい場面で分かりやすく説明することが望ましく、取引物件に直接関係する事項であるため取引物件を見ながら説明する方が相手方の理解を深めることができるとされる事項については、重要事項の全体像を示しながら取引物件の現場で説明することが望ましい。ただし、このような場合にも、説明を受ける者が重要事項全体を十分把握できるよう、従来どおり契約の締結までの間に改めて取引主任者が重要事項全体の説明をすることとする。

なお、重要事項の説明を行う際には、別添3に示す「重要事項説明書」を参考とすることが望ましい。

(別添2) 第35条第1項関係

重要事項説明(売買・交換)

別添の重要事項説明書は、冒頭に記載の不動産について、当該不動産を取得しようとする者があらかじめ知っておくべき最小限の事項を列記したものです。

宅地建物取引業法第35条には、宅地建物取引業者の義務として、宅地建物取引主任者によって書面を交付して説明しなければならない一定の事項が掲げられており、重要事項説明書はこの義務に対応するものです。

重要事項説明の内容は大別すると「対象となる宅地又は建物に直接関係する事項」と「取引条件に関する事項」に分けられます。なお、宅地建物取引業法第35条以外に同法第34条第2項及び第35条の2で説明が義務付けられている事項を冒頭及び「その他の事項」で併せて説明いたします。

取引の態様(宅地建物取引業法第34条第2項)

対象となる宅地又は建物に直接関係する事項

- 1 登記記録に記録された事項
- 2 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要
- 3 私道に関する負担に関する事項
- 4 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況
- 5 宅地造成又は建物建築の工事完了時における形状、構造等(未完成物件のとき)
- 6 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か
- 7 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か
- 8 石綿使用調査の内容
- 9 耐震診断の内容
- 10 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合

取引条件に関する事項

- 1 代金及び交換差金以外に授受される金額
- 2 契約の解除に関する事項
- 3 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項
- 4 手付金等の保全措置の概要(業者が自ら売主の場合)
- 5 支払金又は預り金の保全措置の概要
- 6 金銭の貸借のあつせん
- 7 瑕疵担保責任の履行に関する措置の概要
- 8 割賦販売に係る事項

その他の事項

- 1 供託所等に関する説明(宅地建物取引業法第35条の2)

いずれも取引に当たっての判断に影響を与える重要な事項ですので、説明をよくお聞きいただき、十分御理解の上、意思決定をして下さるようお願いいたします。

重要事項説明（区分所有建物の売買・交換）

別添の重要事項説明書は、冒頭に記載の不動産について、当該不動産を取得しようとする者があらかじめ知っておくべき最小限の事項を列記したものです。

宅地建物取引業法第35条には、宅地建物取引業者の義務として、宅地建物取引主任者によって書面を交付して説明しなければならない一定の事項が掲げられており、重要事項説明書はこの義務に対応するものです。

重要事項説明の内容は大別すると「対象となる宅地又は建物に直接関係する事項」と「取引条件に関する事項」に分けられます。なお、宅地建物取引業法第35条以外に同法第34条第2項及び第35条の2で説明が義務付けられている事項を冒頭及び「その他の事項」で併せて説明いたします。

取引の態様（宅地建物取引業法第34条第2項）

対象となる宅地又は建物に直接関係する事項

- 1 登記記録に記録された事項
- 2 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要
- 3 私道に関する負担に関する事項
- 4 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況
- 5 宅地造成又は建物建築の工事完了時における形状、構造等(未完成物件のとき)
- 6 一棟の建物又はその敷地に関する権利及びこれらの管理・使用に関する事項
- 7 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か
- 8 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か
- 9 石綿使用調査の内容
- 10 耐震診断の内容
- 11 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合

取引条件に関する事項

- 1 代金及び交換差金以外に授受される金額
- 2 契約の解除に関する事項
- 3 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項
- 4 手付金等の保全措置の概要（業者が自ら売主の場合）
- 5 支払金又は預り金の保全措置の概要
- 6 金銭の貸借のあっせん
- 7 瑕疵担保責任の履行に関する措置の概要
- 8 割賦販売に係る事項

その他の事項

- 1 供託所等に関する説明（宅地建物取引業法第35条の2）

いずれも取引に当たっての判断に影響を与える重要な事項ですので、説明をよくお聞きいただき、十分御理解の上、意思決定を下さるようお願いいたします。

重要事項説明（宅地の貸借）

別添の重要事項説明書は、冒頭に記載の不動産について、当該不動産を借りようとする者があらかじめ知っておくべき最小限の事項を列記したものです。

宅地建物取引業法第35条には、宅地建物取引業者の義務として、宅地建物取引主任者によって書面を交付して説明しなければならない一定の事項が掲げられており、重要事項説明書はこの義務に対応するものです。

重要事項説明の内容は大別すると「対象となる宅地に直接関係する事項」と「取引条件に関する事項」に分けられます。なお、宅地建物取引業法第35条以外に同法第34条第2項及び第35条の2で説明が義務付けられている事項を冒頭及び「その他の事項」で併せて説明いたします。

取引の態様（宅地建物取引業法第34条第2項）

対象となる宅地に直接関係する事項

- 1 登記記録に記録された事項
- 2 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要
- 3 私道の負担に関する事項
- 4 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況
- 5 宅地の造成の工事完了時における形状、構造等（未完成物件のとき）
- 6 当該宅地が造成宅地防災区域内か否か
- 7 当該宅地が土砂災害警戒区域内か否か

取引条件に関する事項

- 1 借賃以外に授受される金額
- 2 契約の解除に関する事項
- 3 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項
- 4 支払金又は預り金の保全措置の概要
- 5 金銭の貸借のあつせん
- 6 契約期間及び更新に関する事項
- 7 用途その他の利用の制限に関する事項
- 8 敷金等の精算に関する事項
- 9 管理の委託先
- 10 契約終了時における宅地の上の建物の取壊しに関する事項

その他の事項

- 1 供託所等に関する説明（宅地建物取引業法第35条の2）

いずれも取引に当たっての判断に影響を与える重要な事項ですので、説明をよくお聞きいただき、十分御理解の上、意思決定をして下さるようお願いいたします。

重要事項説明（建物の貸借）

別添の重要事項説明書は、冒頭に記載の不動産について、当該不動産を借りようとする者があらかじめ知っておくべき最小限の事項を列記したものです。

宅地建物取引業法第35条には、宅地建物取引業者の義務として、宅地建物取引主任者によって書面を交付して説明しなければならない一定の事項が掲げられており、重要事項説明書はこの義務に対応するものです。

重要事項説明の内容は大別すると「対象となる建物に直接関係する事項」と「取引条件に関する事項」に分けられます。なお、宅地建物取引業法第35条以外に同法第34条第2項及び第35条の2で説明が義務付けられている事項を冒頭及び「その他の事項」で併せて説明いたします。

取引の態様（宅地建物取引業法第34条第2項）

対象となる建物に直接関係する事項

- 1 登記記録に記録された事項
- 2 法令に基づく制限の概要
- 3 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況
- 4 建物建築の工事完了時における形状、構造等（未完成物件のとき）
- 5 建物の設備の整備の状況（完成物件のとき）
- 6 当該建物が造成宅地防災区域内か否か
- 7 当該建物が土砂災害警戒区域内か否か
- 8 石綿使用調査の内容
- 9 耐震診断の内容

取引条件に関する事項

- 1 借賃以外に授受される金額
- 2 契約の解除に関する事項
- 3 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項
- 4 支払金又は預り金の保全措置の概要
- 5 金銭の貸借のあっせん
- 6 契約期間及び更新に関する事項
- 7 用途その他の利用の制限に関する事項
- 8 敷金等の精算に関する事項
- 9 管理の委託先

その他の事項

- 1 供託所等に関する説明（宅地建物取引業法第35条の2）

いずれも取引に当たっての判断に影響を与える重要な事項ですので、説明をよくお聞きいただき、十分御理解の上、意思決定を下さるようお願いいたします。

(別添3) 第35条第1項関係

重 要 事 項 説 明 書
(売 買 ・ 交 換)
(第 一 面)

年 月

殿

下記の不動産について、宅地建物取引業法(以下「法」という。)第35条の規定に基づき、
とおり説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いいたします。

商号又は名称
代表者の氏名
主たる事務所
免許証番号
免許年月日

印

説明をする宅地建物 取引主任者	氏 名	印
	登 録 番 号	()
	業務に従事 する事務所	電話番号() -

取 引 の 態 様 (法 第 34 条 第 2 項)	売 買 ・ 交 換
	当 事 者 ・ 代 理 ・ 媒 介

土 地	所 在 地				
	登 記 簿 の 地 目		面 積	登 記 簿 面 積 実 測 面 積	m ² m ²
建 物	所 在 地				
	家 屋 番 号	床 面 積	1 階	m ²	計 m ²
	種 類 及 び 構 造		2 階	m ²	
売主の住所・氏名					

(第二面)

対象となる宅地又は建物に直接関係する事項

1 登記記録に記載された事項

	所有権に関する事項 (権利部 (甲区))	所有権に係る権利に 関する事項	所有権以外の権利に 関する事項 (権利部 (乙区))
	土地	名義人 氏 名 住所	
建物	名義人 氏 名 住所		

2 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要

(1) 都市計画法・建築基準法に基づく制限

1	区 域 の 別	制 限 の 概 要		
都市計画法	市街化区域 市街化調整区域 非線引区域 準都市計画区域 その他			
2 建 築 基 準 法	イ 用途地域名	制 限 の 内 容		
	ロ 地域・地区・街区名等	制 限 の 内 容		
	ハ 建築面積の限度 (建ぺい率制限)	(敷地面積 m^2 - m^2) x	=	m^2
	ニ 延建築面積の限度 (容積率制限)	(敷地面積 m^2 - m^2) x	=	m^2
	ホ 敷地等と道路との関係			
ヘ 私道の変更又は廃止の 制限				
ト その他の制限				

(第三面)

(2)(1)以外の法令に基づく制限

	法令名	制限の概要
1		
2		
3		
4		

3 私道に関する負担に関する事項

負担の有無	有・無	備考
(負担の内容) 面積	m ²	
負担金	円	

4 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況

直ちに利用可能な施設	施設の整備予定	施設整備に関する特別負担の有無
飲用水 公営・私営・井戸	年 月 日 公営・私営・井戸	有・無 円
電気	年 月 日	有・無 円
ガス 都市・プロパン	年 月 日 都市・プロパン	有・無 円
排水	年 月 日 () 浄化槽施設の必要 有・無	有・無 円
備考		

5 宅地造成又は建物建築の工事完了時における形状、構造等(未完成物件のとき)

宅	形状及び構造	
地	宅地に接する道路の幅員及び構造	

(第四面)

建 物	形状及び構造		
	主要構造部、内装及び外装の構造・仕上げ		
	設備の設置及び構造	設置する設備	構造

6 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か

造成宅地防災区域内	造成宅地防災区域外
-----------	-----------

7 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か

土砂災害警戒区域内	土砂災害警戒区域外
-----------	-----------

8 石綿使用調査の内容

石綿使用調査結果の記録の有無	有	無
石綿使用調査の内容		

9 耐震診断の内容

耐震診断の有無	有	無
耐震診断の内容		

10 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合

登録住宅性能評価機関による住宅性能評価書の交付の有無	有	無
登録住宅性能評価機関による住宅性能評価書の交付	設計住宅性能評価書	
	建設住宅性能評価書	

(第五面)

取引条件に関する事項

1 代金及び交換差金以外に授受される金額

	金 額	授 受 の 目 的
1		
2		
3		
4		

2 契約の解除に関する事項

--

3 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

--

4 手付金等の保全措置の概要（業者が自ら売主の場合）

(1) 未完成物件の場合

保 全 の 方 式	保証委託契約（法第 41 条第 1 項第 1 号）・保証保険契約（法第 41 条第 1 項第 2 号）
保全措置を行う機 関	

(2) 完成物件の場合

保 全 の 方 式	保証委託契約（法第 41 条第 1 項第 1 号）・保証保険契約（法第 41 条第 1 項第 2 号）・手付金等寄託契約及び質権設定契約（法第 41 条の 2 第 1 項）
保全措置を行う機 関	

(第六面)

5 支払金又は預り金の保全措置の概要

保全措置を講ずるかどうか	講 ず る ・ 講 じ な い
保 全 措 置 を 行 う 機 関	

6 金銭の貸借のあっせん

業者による金銭貸借のあっせんの有無		有 ・ 無
あ っ せ ん の 内 容	融資取扱金融機関	
	融 資 額	
	融 資 期 間	
	利 率	
	返 済 方 法	
	保 証 料	
	ローン事務手数料	
	そ の 他	
金銭の貸借が成立しないときの措置		

7 瑕疵担保責任の履行に関する措置の概要

瑕疵担保責任の履行に関する措置を講ずるかどうか	講 ず る ・ 講 じ な い
瑕疵担保責任の履行に関する措置の内容	

8 割賦販売に係る事項

現金販売価格		円	
割賦販売価格		円	
		支払時期	支払方法
うち引渡しまでに支払う金銭	円		
賦払金の額	円		

(第七面)

その他の事項

1 供託所等に関する説明 (法第 35 条の 2)

(1) 宅地建物取引業保証協会の社員でない場合

営業保証金を供託した 供託所及びその所在地	
--------------------------	--

(2) 宅地建物取引業保証協会の社員の場合

宅地建物取引業 保証協会	名 称	
	住 所	
	事務所の所在地	
弁済業務保証金を供託した 供託所及びその所在地		

(第八面)

記載要領

の 1 について

「所有権に係る権利に関する事項」の欄には、買戻しの特約、各種仮登記、差押え等登記記録の権利部（甲区）に記録された所有権に係る各種の登記事項を記載すること。

の 2 の（ 1 ）について

「用途地域名」の欄には、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域のいずれかに該当する場合にはその地域名を記入し、「制限の内容」の欄には、建築物の用途制限、道路斜線制限、隣地斜線制限、日影制限等の制限の内容を記入すること。

の 2 の（ 2 ）について

「法令名」の欄には下記から該当する法律名を、「制限の概要」の欄にはその法律に基づく制限の概要を記入すること。

3 古都保存法	9 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律	1 7 宅地造成等規制法	2 4 森林法
4 都市緑地法	1 0 近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律	1 7 の 2 都市公園法	2 5 道路法
5 生産緑地法	1 1 流通業務市街地整備法	1 8 自然公園法	2 6 全国新幹線鉄道整備法
5 の 2 特定空港周辺特別措置法	1 2 都市再開発法	1 8 の 2 首都圏近郊緑地保全法	2 7 土地収用法
5 の 3 景観法	1 2 の 2 沿道整備法	1 8 の 3 近畿圏の保全区域の整備に関する法律	2 8 文化財保護法
6 土地区画整理法	1 2 の 3 集落地域整備法	1 9 河川法	2 9 航空法（自衛隊法において準用する場合を含む。）
6 の 2 大都市域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法	1 2 の 4 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律	1 9 の 2 特定都市河川浸水被害対策法	3 0 国土利用計画法
6 の 3 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律	1 2 の 5 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	2 0 海岸法	3 1 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
6 の 4 被災市街地復興特別措置法	1 3 港湾法	2 1 砂防法	3 2 土壌汚染対策法
7 新住宅市街地開発法	1 4 住宅地区改良法	2 2 地すべり等防止法	3 3 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
7 の 2 新都市基盤整備法	1 5 公有地拡大推進法	2 3 急傾斜地法	
8 旧市街地改造法（旧防災建築街区造成法において準用する場合に限る。）	1 6 農地法	2 3 の 2 土砂災害防止対策推進法	

注) 数字は、宅地建物取引業法施行令第 3 条第 1 項各号に掲げる法令それぞれの各号の番号であるので法令のどの条項が説明事項であるか確認すること。

の 3 について

略図等をもって説明する方が説明しやすい場合には、「備考」の欄にその略図等を記すこと。

の 4 について

イ 「施設の整備予定」の欄の「排水」の項の「かっこ書」には、整備が予定されている施設の種別を記すこと。

ロ 負担金の額が概算額である場合には、その旨を「備考」の欄に記すこと。

各欄とも記入事項が多い場合には、必要に応じて別紙に記入しそれを添付するとともに、該当部分を明示してその旨を記すこと。

(区分所有建物の売買・交換)、(宅地の貸借)、(建物の貸借) の書式例は省略