

[新訂版]

わかりやすい
重要事項説明書の書き方

平成28年4月版

☆追 補☆

宅地建物取引業法の改正に伴う重要事項説明書の記載方法について(平成29年4月1日施行)

平成28年6月3日に公布された改正宅地建物取引業法は、1ページの表のとおり改正内容ごとに施行時期が平成29年4月1日または平成30年4月1日の2段階施行となっております。全宅連書式のご利用にあたっては、平成29年4月1日より施行となる内容に関し、以降の事項のご対応をお願いいたします。



平成29年4月

発行:公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会

●改正宅建業法の施行日

	改正の内容	施行日
①	宅建業者に対する重要事項説明の簡素化	平成29年 4月1日
②	弁済に関する認証申出人の範囲から宅建業者を除外(宅建業者間取引の適用除外)	
③	媒介契約の依頼者に対する売買等の申込に係る報告義務の創設	
④	従業者名簿の記載事項の変更	
⑤	宅建業者の団体による研修の実施	
⑥	媒介契約書面の記載事項に建物状況調査を実施する者のあつせんに関する事項を追加	平成30年 4月1日
⑦	重要事項説明の対象に、①建物状況調査の結果の概要、②建物の建築・維持保全の状況に関する書類の保存状況を追加	
⑧	宅建業者が売買等の契約当事者に交付する書面の記載事項に、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を追加	

上記平成29年4月1日施行の①～⑤のうち、重要事項説明書式に直接影響するものは①・②ですので、本追補では①・②を主に取り上げますが、後段で③～⑤についても簡単に解説いたします。

(全宅速版重要事項説明書の書式変更はありません。)

なお、平成30年4月1日施行の⑥～⑧については、書式の変更を予定していますので、別途ご案内させていただきます。

① 宅建業者に対する重要事項説明の簡素化（宅建業法第35条新第6項及び新第7項）

宅建業者が宅地又は建物の買主又は借主となる場合には、重要事項説明については、説明を不要とし書面交付で足りるものとされます。

これに伴い、重要事項説明について、説明を省略し書面交付のみとする場合は、重要事項説明書の「その他」欄に下記記載例のように記載してください。

なお、全宅速版重要事項説明書では、頭書の「説明をする宅地建物取引士」という文言や、買主（譲受人※）・借主の記名押印欄に「頭書宅地建物取引士から宅地建物取引士証の提示があり、重要事項説明書を受領し、以上の重要事項について説明を受けました。」との記載がございますが、宅建業者は今回の宅建業法改正をご理解いただいていることとして、特段の修正は不要いたしました。

※譲受人とは、交換取引において目的物件を譲り受ける者のことです。宅建業者である譲受人に対し、重要事項の説明を省略する場合は下記記載例に準じて記載してください。

（今改正にかかわらず、従来どおりに説明を行う場合には、下記記載例に示す内容を記載する必要はありません。）

記載例

Ⅲ その他の事項

：

2 その他

買主（又は借主）様は宅地建物取引業者であるため、買主（又は借主）様には本書を宅地建物取引業法第35条第6項に基づく書面として交付し、説明は行いません。

② 弁済に関する認証申出人の範囲から宅建業者を除外（宅建業法第27条、第64条の8）

宅建業者は、平成29年4月1日以降の取引により生じた債権に関し、営業保証金・弁済業務保証金による弁済を受けることができなくなります。これにより、取引における消費者保護の強化が図られます。

これに伴い、全宅速版重要事項説明書の「供託所等に関する説明」欄の記載については、以下を参考に記載します。

(以下、賃貸取引については売主⇒貸主、買主⇒借主と読み替えてください)

記載例 売主・買主ともに宅建業者（宅建業者間取引）の場合

弁済対象外の取引となりますので、下記のように供託所等に関する説明記入欄は、斜線を引いて削除します。

(売主宅建業者記入欄)

供託所等に関する説明 (□(1)宅地建物取引業保証協会の社員 □(2)供託所に営業保証金を供託)	
(1)宅地建物取引業保証協会の名称及び所在地	公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 東京都千代田区岩本町2丁目6番3号
所属地方本部の名称及び所在地	※「公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会地方本部一覧」参照
弁済業務保証金の供託所及び所在地	東京法務局 東京都千代田区九段南1丁目1番15号
(2)営業保証金の供託所及び所在地	

(媒介・買主宅建業者記入欄)

供託所等に関する説明	宅地建物取引業保証協会の名称及び所在地	/
	公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 東京都千代田区岩本町2丁目6番3号	
	所属地方本部の名称及び所在地	
	※「公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 地方本部一覧」参照	
	弁済業務保証金の供託所及び所在地	
	東京法務局 東京都千代田区九段南1丁目1番15号	

記載例 売主が一般（法人・個人）、買主が宅建業者の場合

宅建業者（媒介・買主）は宅建業者以外の一般法人または個人である売主に対し、供託所等に関する説明が義務づけられています。

(媒介・買主宅建業者記入欄)

供託所等に関する説明	宅地建物取引業保証協会の名称及び所在地	買主（宅建業者）
	公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 東京都千代田区岩本町2丁目6番3号	
	所属地方本部の名称及び所在地	
	※「公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 地方本部一覧」参照	
	弁済業務保証金の供託所及び所在地	
	東京法務局 東京都千代田区九段南1丁目1番15号	同左 (または) 営業保証金を供託した供託所及び所在地 〇〇法務局 □□県□□市□□▲丁目▲番▲号

なお、宅建業者が媒介を行わないケースでは、買主である宅建業者は売主に対して重要事項説明書を交付し説明する義務はありません。この場合、供託所等に関する説明について、買主宅建業者は売主に対し、重要事項説明書とは別に書面等により説明する必要があることはこれまでどおり変わりありません。

記載例 売主が宅建業者、買主が一般（法人・個人）の場合

宅建業者（売主・媒介）は宅建業者以外の一般法人または個人である買主に対し、供託所等に関する説明が義務づけられています。

（売主宅建業者記入欄）

供託所等に関する説明 <input checked="" type="checkbox"/> (1)宅地建物取引業保証協会の社員 <input type="checkbox"/> (2)供託所に営業保証金を供託	
(1)宅地建物取引業保証協会の名称及び所在地	公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 東京都千代田区岩本町2丁目6番3号
所属地方本部の名称及び所在地	※「公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会地方本部一覧」参照
弁済業務保証金の供託所及び所在地	東京法務局 東京都千代田区九段南1丁目1番15号
(2)営業保証金の供託所及び所在地	

（媒介宅建業者記入欄）

供託所等に関する説明	宅地建物取引業保証協会の名称及び所在地	左記の他に媒介業者が介在する場合に記載 同 左 (または) 営業保証金を供託した供託所及び所在地 〇〇法務局 □□県□□市□□▲丁目▲番▲号
	公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 東京都千代田区岩本町2丁目6番3号	
	所属地方本部の名称及び所在地	
	※「公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 地方本部一覧」参照	
	弁済業務保証金の供託所及び所在地	
	東京法務局 東京都千代田区九段南1丁目1番15号	

記載例 売主・買主ともに一般（法人・個人）の場合

宅建業者（媒介）は、売主および買主に対し、供託所等に関する説明が義務づけられています。

（媒介宅建業者記入欄）

供託所等に関する説明	宅地建物取引業保証協会の名称及び所在地	左記の他に媒介業者が介在する場合に記載 同 左 (または) 営業保証金を供託した供託所及び所在地 〇〇法務局 □□県□□市□□▲丁目▲番▲号
	公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 東京都千代田区岩本町2丁目6番3号	
	所属地方本部の名称及び所在地	
	※「公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 地方本部一覧」参照	
	弁済業務保証金の供託所及び所在地	
	東京法務局 東京都千代田区九段南1丁目1番15号	

【ご参考】

今改正における重要事項説明（宅建業法第35条）と供託所等に関する説明（宅建業法第35条の2）について、両者の関係は次のとおりです。

	重要事項説明（第35条）	供託所に関する説明（第35条の2）
一般（個人・法人）間売買	・ 媒介業者が買主に対して重要事項説明書交付義務（説明義務有） ・ 売主に対しては記載内容の情報提供	・ 媒介業者が依頼者に対して説明義務
売主が一般（個人・法人）、買主が宅建業者	☆ 媒介業者が買主宅建業者に対して重要事項説明書交付義務（説明省略可） ・ 売主に対しては記載内容の情報提供	・ 買主宅建業者が売主に対して説明義務 ・ 媒介業者が依頼者（売主）に対して説明義務
売主・買主ともに宅建業者	☆ 売主宅建業者及び媒介業者が買主宅建業者に対して重要事項説明書交付義務（説明省略可） ・ 売主に対しては記載内容の情報提供	☆ 不要

☆は、今回の宅建業法改正により運用が変わったもの

以下では、本追補1ページの表の③～⑤についてご紹介いたします。

③ 媒介契約の依頼者に対する売買等の申込に係る報告義務の創設（宅建業法第34条の2第8項）

宅建業者は、媒介を依頼された物件について買受申込書など、売買等の希望が明確に示された書面により申込みがあったときは、遅滞なくその旨を媒介依頼者に報告しなければならなくなりました。（この報告義務は専属専任媒介契約・専任媒介契約だけでなく、一般媒介契約についても対象となります。）

また、本報告義務の創設に伴い、国土交通省告示による標準媒介契約約款の改正がなされております。

そのほか本報告義務とは直接関係ありませんが、反社会的勢力の排除の条文が標準媒介契約約款に追加されることとなりました。

④ 従業者名簿の記載事項の変更（宅建業法第48条第3項）

宅建業者が事務所ごとに備えることとされている従業者名簿について、これまでは従業者の住所が記載事項とされていましたが、個人情報保護の観点から、従業者名簿の記載事項より従業者の住所が削除されました。

⑤ 宅建業者の団体による研修の実施（宅建業法第75条の2）

近年、不動産取引に関連する制度やサービスは専門化・高度化してきており、不動産取引に係る法令、融資、インスペクション、瑕疵担保責任保険について、宅建業者が広範な情報を消費者に提供する重要性が高まっています。

このような状況を踏まえ、事業者団体は、体系的な研修を実施するよう努めなければならないとされました。宅建業者の皆様には、事業者団体による研修の機会を十分に活用していただき、様々な知識・能力を効果的・効率的に習得することが求められます。