
■□■ 宅地建物取引士 ■□■

■□■重要事項説明■□■

(質問) IT 重説は貸借の媒介だけに認められるの？

(回答) 売買・交換であっても認められます。

(記事内容)

なぜ契約する前に説明が必要なの？

ひと昔前（昭和 42 年以前）は、宅建業法には重要事項説明の規定はありませんでした。あったのは「重要な事項について、故意に事実を告げず、または不実のことを告げる行為」を禁止する規定でした。ただ、これでは「重要な事項」が包括的でその範囲も明確ではなく、故意を要件とするため過失による場合を規制できませんでした。購入者等に宅地建物取引に関する知識が乏しいにもかかわらず、取引物件等に関する重要な事項を明確かつ十分に説明しないまま取引を進め契約が成立した後に、都市計画法等の公法上の制限、抵当権等の第三者の権利その他の事項について当事者の認識の違いが紛争の火種となっていました。

誰でも重要事項説明ができるの？

宅建業者は、宅地建物取引士に、物件を取得または借りようとする人に対して、契約が成立するまでの間に、書面（35 条書面と呼ばれる場合もあります）を交付して重要事項の説明をさせなければなりません。誰でもできるわけではありません。

重要事項説明しないとどうなるの？

重要事項説明が、「誰の義務なのか」という点は宅建士試験でもよく出題されるところです。義務を負っているのが宅地建物取引士ではなく宅建業者であることに注意しましょう。一方、宅地建物取引士が負う義務は、重要事項の説明に際して、相手方から請求がなくとも取引士証を提示しなければならないことと、また、書面の交付にあたっては、交付する書面に記名押印しなければならないことです。

ネットで説明することもできるの？

できます。2021年4月1日から、すべての取引態様でIT重説が可能となりました。

なお、ITを活用するに当たっては、次に掲げるすべての事項を満たしている場合に限り、対面による重要事項の説明と同様に取り扱われます。

①宅地建物取引士及び重要事項の説明を受けようとする者が、図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること。

②宅地建物取引士により記名押印された重要事項説明書及び添付書類を、重要事項の説明を受けようとする者にあらかじめ送付していること。

③重要事項の説明を受けようとする者が、重要事項説明書及び添付書類を確認しながら説明を受けることができる状態にあること並びに映像及び音声の状況について、宅地建物取引士が重要事項の説明を開始する前に確認していること。

④宅地建物取引士が、宅地建物取引士証を提示し、重要事項の説明を受けようとする者が、当該宅地建物取引士証を画面上で視認できたことを確認していること。

なお、宅地建物取引士は、ITを活用した重要事項の説明を開始した後、映像を視認できない又は音声を聞き取ることができない状況が生じた場合には、直ちに説明を中断し、当該状況が解消された後に説明を再開しなければなりません。

水害時の避難所も説明するの？

水防法施行規則11条1号の規定により当該宅地または建物が所在する市町村の長が提供する図面に当該宅地または建物の位置が表示されているときは、当該図面における当該宅地又は建物の所在地を重要事項説明しなければなりません。

水害ハザードマップ上のどこに所在するかについて消費者に確認せしめるもので、取引の対象となる宅地建物の位置を含む水害ハザードマップを、洪水・内水・高潮のそれぞれについて提示し、その宅地建物の概ねの位置を示します。

なお、本説明義務については、水害ハザードマップに記載されている内容の説明まで宅地建物取引業者に義務付けるものではありませんが、水害ハザードマップが地域の水害リスクと水害時の避難に関する情報を住民等に提供するものであることに鑑み、水害ハザードマップ上に記載された避難所について、併せてその位置を示すことが望ましいとされていますが、法的な義務ではありません。

(過去問題にチャレンジ！)

【問題】 宅地建物取引業者が建物の貸借の媒介を行う場合における宅地建物取引業法(以下この問において「法」という。)第 35 条に規定する重要事項の説明に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、特に断りのない限り、当該建物を借りようとする者は宅地建物取引業者ではないものとする。(2018 年間 39)

- 1、 当該建物を借りようとする者が宅地建物取引業者であるときは、貸借の契約が成立するまでの間に重要事項を記載した書面を交付しなければならないが、その内容を宅地建物取引士に説明させる必要はない。
- 2、 当該建物が既存の住宅であるときは、法第 34 条の 2 第 1 項第 4 号に規定する建物状況調査を実施しているかどうか、及びこれを実施している場合におけるその結果の概要を説明しなければならない。
- 3、 台所、浴室、便所その他の当該建物の設備の整備の状況について説明しなければならない。
- 4、 宅地建物取引士は、テレビ会議等の IT を活用して重要事項の説明を行うときは、相手方の承諾があれば宅地建物取引士証の提示を省略することができる。

正解:4

1〇 宅建業者は、取引の相手方等に対して、契約が成立するまでの間に、取引士をして、一定の事項について、これらの事項を記載した書面等を交付して説明をさせなければなりません(宅建業法 35 条 1 項)。しかし、宅建業者間取引の場合は、書面の交付は省略できませんが、その説明は省略することができます(宅建業法 35 条 6 項)。

2〇 宅建業者は、当該建物が既存の建物であるときは、建物状況調査(実施後1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、及びこれを実施している場合におけるその結果の概要を、重要事項として説明しなければなりません(宅建業法35条1項6号の2)。

3〇 宅建業者は、台所、浴室、便所その他の当該建物の設備の整備の状況を、重要事項として説明しなければなりません(宅建業法35条1項14号、同法施行規則16条の4の3第7号)。この内容は、建物の貸借の契約で説明しなければなりません。

4× 取引士は重要事項説明を行う場合、請求がなくても、相手方に取引士証を提示しなければなりません(宅建業法35条4項)。テレビ会議等のITを活用して重要事項の説明を行う場合であっても、取引士が取引士証を提示し、重要事項の説明を受けようとする者がその取引士証を画面上で視認できたことを確認していることが要件となっています。

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次