

【宅建業法】絶対に落とせない「重要事項説明書(35条書面)」の完全攻略

不動産は非常に高額で、法令上の制限も複雑です。そのため宅建業法では、買主や借主が「そんなこと知らなかった！」と後悔しないよう、契約を結ぶ前に物件や契約条件に関する重要な情報を説明することを義務付けています。これが「重要事項説明(重説)」です。

試験で確実に得点するための「4つの鉄則」を整理しました。

1. 「誰が・いつ・誰に」行うのか？

- 誰が行う？：必ず**「宅地建物取引士(宅建士)」**が行います。事務所の「専任」である必要はありません。この際、相手から請求されなくても、自ら進んで「宅建士証」を提示する絶対的な法的義務があります。
- いつ行う？：必ず**「売買・貸借の契約を締結する前」**に行います。
- 誰に行う？：これから物件を取得してリスクを負う**「買主・借主」**に対してのみ**行います。手放す側である売主や貸主に説明する必要はありません。

2. プロ同士(業者間取引)の特例に注意！

買主や借主が「宅建業者(プロ)」である場合、以下のひっかけ問題が頻出します。

- 口頭での説明：省略できます(プロなので書面を読めば内容を理解できるため)。
- 書面の交付：絶対に省略できません。口頭説明が不要であっても、宅建士が記名した35条書面を交付する義務は残ります。

3. 最新の法改正(IT化と押印廃止)をマスターする

近年、不動産取引のデジタル化が進んでおり、試験でも最新ルールが問われます。

- 押印の廃止：法改正により、35条書面への宅建士の「押印」は不要となりました。現在は**「記名」のみ**で適法です。
- IT重説の全面解禁：パソコンやスマホのテレビ会議システム等を使った「IT重説」は、貸借だけでなく**「売買」**においても可能**です。
- 電子交付：相手方の承諾を得れば、紙ではなくPDFなどの電子データで35条書面を交付することも認められています。

4. 記載事項の「必ず」と「定めがあれば」の違い

記載事項は膨大ですが、特に以下の違いを区別して暗記しましょう。

- 必ず記載・説明するもの：飲用水・電気・ガスの整備状況(売買・貸借とも)、契約解除に関する事項など。
- 定めがある場合のみ記載・説明するもの：損害賠償額の予定や違約金に関する事項、手付金等の保全措置など。