

# EX 不動産 宅建士試験対策講座

～ 独学でも迷わない 合格への最短ルート ～

## 第 2 章 宅建業法 第 6 回

### 重要事項説明①：宅地建物の権利関係

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 宅建士試験対策講座編集チーム

本講座は令和 8 年（2026 年）4 月 1 日現在施行の法令を基準としています

Ver.1.0 / 発行日：2026 年 8 月 3 日

## 目次

---

1. 学習目標
2. 重要事項説明制度の全体像
3. 説明義務者・説明の相手方・タイミング
4. 35 条書面の交付・説明方法
5. 登記された権利の種類・内容
6. 私道負担に関する事項
7. 飲用水・電気・ガスの供給施設等
8. 造成宅地防災区域・土砂災害警戒区域・津波災害警戒区域
9. 石綿使用調査・耐震診断・住宅性能評価
10. 重要ポイント整理
11. 出題パターンと注意点
12. 一問一答
13. ケーススタディ
14. 学習メモ
15. チェックテスト
16. 今日のまとめ・次回予告

## 1. 学習目標

- 重要事項説明（35 条書面）の目的と、誰が・誰に・いつ説明するかを理解する
- 35 条書面の記載事項のうち、宅地建物そのものの権利関係・物的状況に関する事項を理解する
- 私道負担、インフラ整備状況、災害関連区域の説明義務を理解する

## 2. 重要事項説明制度の全体像

宅建業者は、宅地建物の売買・交換・貸借の相手方等に対して、契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、重要事項の説明を行わせなければなりません（宅建業法 35 条）。契約を締結するかどうかの判断材料となる重要な情報を、契約前に確実に提供させることが制度の趣旨です。

重要事項説明は「契約が成立するまでの間」に行う必要があります。契約後に説明しても違反となるため、タイミングが最頻出の論点です。

## 3. 説明義務者・説明の相手方・タイミング

- 説明義務者：宅地建物取引士（専任である必要はない）
- 説明の相手方：宅地建物を取得し、または借りようとしている者（買主・借主）。売主・貸主に対する説明義務はない
- 宅建業者間取引：宅建業者間の取引では、重要事項の説明そのものは不要だが、35 条書面の交付は必要（説明を省略できるだけで、書面交付義務は残る）

「売主にも重要事項説明が必要か」は頻出の引っかけです。重要事項説明は、これから宅地建物を取得・賃借しようとする者（買主・借主）を保護するための制度であり、売主・貸主への説明義務はありません。

## 4. 35 条書面の交付・説明方法

- 35 条書面には、説明を行った宅地建物取引士が記名しなければならない（押印は不要）
- 重要事項の説明の際は、宅地建物取引士は、取引の相手方から請求がなくても、宅地建物取引士証を提示しなければならない
- 依頼者の承諾があれば、35 条書面に代えて電磁的方法（電子メール等）による提供が可能
- テレビ会議等の IT を活用した重要事項説明（いわゆる IT 重説）も、一定の要件（映像・音声の送受信環境等）を満たせば認められている

## 5. 登記された権利の種類・内容

35 条書面には、当該宅地建物の登記された権利の種類・内容、並びに登記名義人（表題部所有者を含む）を記載しなければなりません。所有権に限らず、抵当権・賃借権等の登記された権利も対象となりま

す。

引渡しまでに抹消される予定の抵当権であっても、重要事項説明の時点で登記されている以上は説明の対象となります（引渡し時に抹消予定である旨をあわせて説明するのが実務上の対応です）。

## 6. 私道負担に関する事項

宅地の売買・交換・貸借において、私道に関する負担がある場合、その負担に関する事項（負担の有無、負担の内容等）を説明しなければなりません（建物の貸借の場合は私道負担の説明は不要）。

## 7. 飲用水・電気・ガスの供給施設等

飲用水、電気、ガスの供給施設及び排水施設の整備状況について説明しなければなりません。これらの施設が未整備である場合、その整備の見通し及び整備についての特別の負担に関する事項も説明する必要があります。

## 8. 造成宅地防災区域・土砂災害警戒区域・津波災害警戒区域

対象の宅地建物が、次のような防災関連の区域に所在する場合、その旨を説明しなければなりません。いずれも近年の宅建業法改正・災害対策強化の流れで重要性が増している論点です。

- 造成宅地防災区域内にあるときは、その旨
- 土砂災害警戒区域内にあるときは、その旨
- 津波災害警戒区域内にあるときは、その旨
- 水防法に基づくハザードマップ（水害リスク情報）における当該宅地建物の所在地について、必要な説明（重要事項説明の対象として位置付けられている）

## 9. 石綿使用調査・耐震診断・住宅性能評価

- 石綿（アスベスト）使用調査の結果が記録されているときは、その内容を説明しなければならない（調査の実施自体を宅建業者に義務付けるものではなく、記録がある場合にその内容を説明する義務）
- 建物が昭和 56 年 6 月 1 日以降に新築の工事に着手したものである場合を除き、耐震診断を受けたものであるときは、その内容を説明しなければならない
- 既存住宅において、建築士等による建物状況調査（インスペクション）を実施している場合、その結果の概要を説明しなければならない
- 新築住宅の場合、住宅性能評価を受けた住宅であるときは、その旨を説明しなければならない

耐震診断の説明義務は「昭和 56 年 6 月 1 日以降に新築工事に着手した建物」については適用されません（新耐震基準以降の建物は説明義務の対象外という整理）。この日付は頻出の暗記事項です。

## 10. 重要ポイント整理

- 重要事項説明は契約成立前に、宅建士が買主・借主に対して行う（売主・貸主には不要）
- 宅建業者間取引は説明不要だが書面交付は必要
- 登記された権利の種類・内容・登記名義人は必ず説明事項
- 私道負担は宅地の場合に必要（建物の貸借では不要）
- 造成宅地防災区域・土砂災害警戒区域・津波災害警戒区域内かどうかは必ず説明
- 耐震診断の説明義務は昭和 56 年 6 月 1 日以降着工の建物には適用されない

## 11. 出題パターンと注意点

35 条書面の記載事項は非常に細かく、本試験でも頻出分野です。「宅地の場合のみ必要な事項」（私道負担等）と「建物の場合のみ必要な事項」（石綿調査、耐震診断等）を区別して覚えると効率的です。次回学習する法令上の制限・その他の事項とあわせて、記載事項の全体像を体系的に整理しましょう。

## 12. 一問一答

**Q. 宅建業者が、売主に対して重要事項説明を行う必要はあるか。**

A. ない。重要事項説明は、これから宅地建物を取得・賃借しようとする買主・借主を保護するための制度であり、売主・貸主に対する説明義務はない。

**Q. 宅建業者間で宅地の売買を行う場合、重要事項説明書（35 条書面）の交付は不要か。**

A. 交付は必要である。宅建業者間取引では説明そのものは省略できるが、35 条書面の交付義務は省略されない。

**Q. 昭和 60 年に新築工事に着手した建物について、耐震診断の内容を説明する義務があるか。**

A. ない。耐震診断の説明義務は、昭和 56 年 6 月 1 日以降に新築の工事に着手した建物には適用されない。

## 13. ケーススタディ

### 状況

EX 不動産が媒介する中古住宅について、過去に実施された石綿使用調査の記録が売主の手元にあることが判明した。担当の宅建士は「古い調査なので説明しなくてよい」と考えている。

### 原因

石綿使用調査の結果が記録として存在する場合、その内容を重要事項として説明する義務があり、調査の実施時期が古いことは説明義務を免除する理由にはならない。

## 教訓

EX 不動産としては、媒介物件について石綿調査・耐震診断・インスペクション等の記録の有無を売主に確認するチェックリストを整備し、記録が存在する場合は必ず重要事項説明に反映させる社内フローを徹底することが、法令遵守と契約後のトラブル防止の両面から重要である。

## 14. 学習メモ

□ 重要事項説明の相手方・タイミングを整理：

□ 宅地特有の説明事項と建物特有の説明事項を分けて書き出す：

## 15. チェックテスト

次の記述の正誤を判定しなさい。

問 1 重要事項説明は、契約締結後、遅滞なく行えばよい。

問 2 重要事項説明は、宅地建物取引士でなければ行うことができない。

問 3 建物の貸借の媒介において、私道負担に関する事項の説明は不要である。

問 4 登記された抵当権が引渡しまでに抹消される予定である場合、重要事項として説明する必要はない。

問 5 対象の宅地が土砂災害警戒区域内にある場合、その旨を説明しなければならない。

【解答】問 1：×（契約成立前に説明しなければならない） 問 2：○ 問 3：○（私道負担は宅地の場合の説明事項） 問 4：×（抹消予定であっても現に登記されている権利は説明の対象となる） 問 5：○

## 16. 今日のまとめ

- 重要事項説明は契約成立前に宅建士が買主・借主に対して行う
- 登記された権利、私道負担、インフラ整備状況は基本的な説明事項
- 防災関連区域（造成宅地防災区域・土砂災害警戒区域・津波災害警戒区域）は必ず説明
- 耐震診断の説明義務は昭和 56 年 6 月 1 日以降着工の建物には適用されない

次回第 7 回は「重要事項説明②：法令上の制限・その他」を学習します。35 条書面の記載事項の後半部分です。