

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 7 回

重要事項説明②：法令上の制限・その他

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. 法令に基づく制限の概要
3. 代金等以外に授受される金銭
4. 契約の解除に関する事項
5. 損害賠償額の予定・違約金に関する事項
6. 手付金等の保全措置の概要
7. 支払金・預り金の保全措置の概要
8. 金銭の貸借のあっせん
9. 契約不適合責任の履行に関する措置の概要
10. 割賦販売の場合の事項
11. 重要ポイント整理
12. 出題パターンと注意点
13. 一問一答
14. ケーススタディ
15. 学習メモ
16. チェックテスト
17. 今日のまとめ・次回予告

1. 学習目標

- 35 条書面のうち、法令上の制限・金銭関係・その他の記載事項を理解する
- 手付金等の保全措置・支払金等の保全措置の概要を説明できる
- 割賦販売の場合に追加で必要となる説明事項を理解する

2. 法令に基づく制限の概要

対象の宅地建物に、都市計画法・建築基準法・国土利用計画法・農地法等の法令に基づく制限があるときは、その概要を説明しなければなりません。制限の内容は、宅地・建物の別、売買・貸借の別によって説明すべき法令の範囲が異なります（宅地の貸借には多くの法令上の制限の説明が不要とされる等）。次章「法令上の制限」で学習する各法令の具体的な規制内容と密接に関連する分野です。

3. 代金等以外に授受される金銭

代金・交換差金・借賃以外に授受される金銭がある場合、その額及び当該金銭の授受の目的を説明しなければなりません（例：敷金、権利金、手付金等）。

4. 契約の解除に関する事項

契約の解除に関する事項（クーリング・オフ、手付解除、引渡し前の滅失による解除等）がある場合、その内容を説明しなければなりません。

5. 損害賠償額の予定・違約金に関する事項

損害賠償額の予定または違約金に関する定めがあるときは、その内容を説明しなければなりません。

6. 手付金等の保全措置の概要

宅建業者が自ら売主となる場合において、手付金等の保全措置を講ずるときは、その概要を説明しなければなりません（保全措置の詳細は次章の「自ら売主制限」で扱います）。

7. 支払金・預り金の保全措置の概要

宅建業者が受領しようとする支払金または預り金について、保全措置を講ずるかどうかが、及び講ずる場合はその概要を説明しなければなりません。ただし、受領額が 50 万円未満である場合等、保全措置の対象外となるケースもあります。

8. 金銭の貸借のあっせん

代金・交換差金に関し金銭の貸借のあっせん（住宅ローンのあっせん等）がある場合、そのあっせんに係

る金銭の貸借が成立しないときの措置（契約の白紙解除等）について説明しなければなりません（いわゆるローン特約に関する事項）。

9. 契約不適合責任の履行に関する措置の概要

宅地建物の契約不適合責任（担保責任）の履行に関し、保証保険契約の締結その他の措置を講ずるかどうか、及び講ずる場合はその概要を説明しなければなりません。

10. 割賦販売の場合の事項

割賦販売（代金を分割して受領する販売方法）の場合、現金販売価格、割賦販売価格、引渡しまでに支払う金銭の額及び賦払金の額・支払時期・方法についても説明しなければなりません。

11. 重要ポイント整理

- ☐ 法令上の制限の概要は宅地・建物、売買・貸借の別で説明範囲が異なる
- ☐ 代金等以外に授受される金銭は額と目的を説明
- ☐ 手付金等の保全措置・支払金等の保全措置はいずれも「講ずるかどうか、講ずる場合の概要」を説明
- ☐ ローンあっせんの不成立時の措置（白紙解除等）は必ず説明事項
- ☐ 割賦販売の場合は現金販売価格等の追加説明が必要

12. 出題パターンと注意点

35 条書面の記載事項は前回・今回であわせて全体像を掴むことが重要です。「必ず説明が必要な事項」と「定めがある場合にのみ説明が必要な事項（損害賠償額の予定、割賦販売等）」を区別して覚えると、選択肢の正誤判断がスムーズになります。

13. 一問一答

Q. 契約に損害賠償額の予定の定めがない場合、35 条書面にその旨を記載する必要はあるか。

A. 損害賠償額の予定は「定めがあるときに説明が必要」な事項であり、定めがなければ説明義務自体が生じない（記載不要）。

Q. 代金に関し金融機関からの融資あっせんがある場合、融資が不成立となったときの措置について説明する必要はあるか。

A. 説明する必要がある。金銭の貸借のあっせんがある場合、そのあっせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置（契約の白紙解除等）を説明しなければならない。

Q. 支払金・預り金の保全措置について、宅建業者が保全措置を講じない場合、その旨を説明する必要はないか。

A. 説明する必要がある。「講ずるかどうか」自体が説明事項であり、講じない場合はその旨を説明しな

なければならない。

14. ケーススタディ

状況

EX 不動産が媒介する売買契約で、買主が住宅ローンを利用する予定だが、担当者が重要事項説明で「ローン特約についての詳細な説明」を省略しようとしている。

原因

金銭の貸借のあっせんがある場合、そのあっせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置は 35 条書面の必須記載・説明事項であり、省略は宅建業法違反となる。

教訓

EX 不動産としては、ローン利用を前提とする取引では、重要事項説明のチェックリストに「ローンあっせん不成立時の措置」の項目を必ず含め、担当者が漏れなく説明できる体制を整備することが実務上のリスク管理として重要である。

15. 学習メモ

□ 「必ず説明が必要な事項」と「定めがある場合のみ説明が必要な事項」を分けて整理：

16. チェックテスト

次の記述の正誤を判定しなさい。

問 1 法令上の制限の概要は、宅地・建物、売買・貸借の別を問わず、同一の内容を説明すればよい。

問 2 支払金・預り金の保全措置を講じない場合、その旨を説明する必要はない。

問 3 割賦販売の場合、現金販売価格と割賦販売価格の両方を説明しなければならない。

問 4 金銭の貸借のあっせんがある場合、あっせんが不成立のときの措置を説明しなければならない。

問 5 契約不適合責任の履行に関する保証保険契約を締結しない場合、その旨を説明する必要はない。

【解答】問 1：×（宅地・建物、売買・貸借の別で説明範囲が異なる） 問 2：×（講じない場合もその旨の説明が必要） 問 3：○ 問 4：○ 問 5：×（講じない場合もその旨の説明が必要）

17. 今日のまとめ

- 法令上の制限の概要は宅地・建物、売買・貸借の別で説明範囲が変わる

- 手付金等・支払金等の保全措置は「講じるか否か」自体が説明事項
- ローンあっせん不成立時の措置は必須の説明事項
- 割賦販売の場合は現金販売価格等を追加で説明する

次回第 8 回は「37 条書面（契約書面）」を学習します。重要事項説明との違い（誰に、いつ交付するか）を中心に整理します。