

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 8 回

37 条書面（契約書面）

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. 37 条書面とは
3. 交付義務者・交付の相手方
4. 必要的記載事項
5. 任意的記載事項
6. 35 条書面との比較
7. 重要ポイント整理
8. 出題パターンと注意点
9. 一問一答
10. ケーススタディ
11. 学習メモ
12. チェックテスト
13. 今日のまとめ・次回予告

1. 学習目標

- 37条書面の交付義務者・交付の相手方・タイミングを理解する
- 必要的記載事項と任意的記載事項の違いを説明できる
- 35条書面（重要事項説明書）との違いを整理する

2. 37条書面とは

宅建業者は、宅地建物の売買・交換・貸借の契約が成立したときは、遅滞なく、契約の内容を記載した書面（37条書面。いわゆる契約書面）を作成し、契約の当事者に交付しなければなりません（宅建業法37条）。

37条書面は「契約成立後、遅滞なく」交付する点が、「契約成立前」に交付・説明する35条書面と対照的です。この時系列の違いは最頻出の出題ポイントです。

3. 交付義務者・交付の相手方

- 交付義務者：宅建業者（宅建士による説明義務はなく、記名のみが宅建士の職務）
- 交付の相手方：契約の両当事者（売主・買主の双方、貸主・借主の双方）。35条書面が買主・借主のみに交付されるのとは異なり、37条書面は両当事者に交付する
- 宅建業者間取引：宅建業者間の取引であっても、37条書面の交付義務は省略されない（35条書面の説明省略とは異なる扱い）
- 自ら当事者となる場合：宅建業者が自ら売主・貸主として契約する場合、その宅建業者自身にも37条書面を交付する必要がある（実務上は写しの保管等で対応）

4. 必要的記載事項

37条書面には、契約の種類（売買・交換／貸借）を問わず、必ず記載しなければならない事項（必要的記載事項）があります。

- 当事者の氏名（法人にあってはその名称）・住所
- 宅地建物を特定するために必要な表示
- 既存建物の場合、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者双方が確認した事項
- 代金・交換差金・借賃の額、その支払時期・支払方法
- 宅地建物の引渡し時期
- 移転登記の申請の時期（売買・交換の場合）

5. 任意的記載事項

次の事項は、当事者間で定めがある場合にのみ、37条書面への記載が必要です（定めがなければ記載不要）。

- 代金・交換差金以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額・授受の時期・目的
- 契約の解除に関する定めがあるときは、その内容
- 損害賠償額の予定・違約金に関する定めがあるときは、その内容
- 金銭の貸借のあっせんに関する定めがあるときは、あっせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置
- 天災その他不可抗力による損害の負担（危険負担）に関する定めがあるときは、その内容
- 契約不適合責任またはその履行に関する保証保険契約の締結等に関する定めがあるときは、その内容
- 租税その他の公課の負担に関する定めがあるときは、その内容

6. 35条書面との比較

項目	35条書面（重要事項説明書）	37条書面（契約書面）
交付・説明のタイミング	契約成立前	契約成立後、遅滞なく
交付の相手方	買主・借主のみ（売主・貸主には不要）	契約の両当事者
宅建士による説明	必要（宅建士証の提示も必須）	不要（記名のみ）
宅建業者間取引	説明は省略可（書面交付は必要）	省略不可（両当事者への交付が必要）

35条書面と37条書面は、同一の物件・取引について作成されることが多いため内容が重複する部分もありますが、目的（契約前の情報提供 vs 契約内容の確定）とタイミング、交付の相手方が異なる別個の書面である点を明確に区別しましょう。

7. 重要ポイント整理

- ☐ 37条書面は契約成立後、遅滞なく、契約の両当事者に交付する
- ☐ 宅建業者間取引でも37条書面の交付義務は省略されない
- ☐ 必要的記載事項は契約類型を問わず必須、任意的記載事項は定めがある場合のみ
- ☐ 宅建士は37条書面に記名するが、説明義務・取引士証提示義務はない

8. 出題パターンと注意点

「35条書面と37条書面のどちらの説明か」を問う出題は頻出です。宅建業者間取引における「説明省略の可否」（35条は可、37条は不可）と「交付の相手方」（35条は買主・借主のみ、37条は両当事者）の2点は特によく問われます。

9. 一問一答

Q. 宅建業者間の取引において、37条書面の交付を省略することはできるか。

A. できない。宅建業者間取引で省略できるのは重要事項の「説明」であり、37条書面・35条書面いずれも交付義務自体は省略されない。

Q. 37条書面は、宅地建物取引士が説明しなければならないか。

A. 説明する義務はない。37条書面については宅建士による記名は必要だが、35条書面のような説明義務・取引士証の提示義務はない。

Q. 契約に危険負担に関する特約の定めがない場合、37条書面にその旨を記載する必要はあるか。

A. 記載する必要はない。危険負担に関する事項は「定めがあるときに記載が必要」な任意的記載事項であり、定めがなければ記載不要である。

10. ケーススタディ

状況

EX不動産が仲介した宅建業者間の土地売買取引で、担当者が「業者間取引だから37条書面は不要」と考え、書面を作成せずに取引を進めようとしている。

原因

宅建業者間取引で省略できるのはあくまで重要事項の「説明」であり、37条書面の交付義務は宅建業者間取引であっても省略されない。担当者の理解は誤りであり、このまま進めれば宅建業法違反となる。

教訓

EX不動産としては、「宅建業者間取引＝重要事項の説明省略可」という正しい理解を全社員に周知し、37条書面の交付は取引の相手方の属性にかかわらず必須であることを徹底する社内研修が重要である。

11. 学習メモ

□ 必要的記載事項と任意的記載事項を分けて書き出す：

12. チェックテスト

次の記述の正誤を判定しなさい。

- 問1 37条書面は、契約締結前に交付しなければならない。
- 問2 37条書面は、契約の両当事者に交付しなければならない。
- 問3 宅建業者間の取引では、37条書面の交付義務が免除される。
- 問4 宅地建物を特定するために必要な表示は、37条書面の必要的記載事項である。
- 問5 損害賠償額の予定に関する定めがない場合、37条書面にその旨を記載する必要はない。

【解答】問1：×（契約成立後、遅滞なく交付する） 問2：○ 問3：×（交付義務は省略されない） 問4：○ 問5：○

13. 今日のまとめ

- 37条書面は契約成立後、遅滞なく、両当事者に交付する
- 宅建業者間取引でも交付義務は省略されない（35条書面の説明省略とは異なる）
- 必要的記載事項は必須、任意的記載事項は定めがある場合のみ記載
- 宅建士は記名するが説明義務・取引士証提示義務はない

次回第9回は「自ら売主制限①：クーリング・オフ」を学習します。宅建業者が自ら売主となる場合特有の8種制限に入ります。