

## 宅地建物取引業法⑧

### 重要事項の説明

#### ○×式確認問題

#### 解答・解説

##### ・重要事項の説明・

- ✕ 売主A、買主Bの間の宅地の売買について宅地建物取引業者Cが媒介をした場合で、Cの事務所の応接室がふさがっていたので、Cは、近くの喫茶店で宅地建物取引士をして、Bに対し35条書面を作成し説明させると、宅地建物取引業法の規定に違反する。  
宅地建物取引士が説明すれば、説明する場所はどこでもよい。違反しない
- ✕ 重要事項の説明は、買主(宅建業者である者を含む)に対して、必ず、契約成立前までにしなければならない。買主が宅建業者である場合、重要事項説明は省略できる。  
ただし、書面の交付は省略できない。かっこ書き内も注意！
- ✕ 宅地建物取引士は、重要事項を説明する際、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が、その際、宅地建物取引士証に記載されている住所を目隠しするなどの行為をしてはならない。  
重要事項説明時に宅建士証に記載されている住所を目隠して提示することは許されている
- ✕ 重要事項説明書の交付について、相手方の承諾の有無にかかわらず、一定の条件を満たすのであれば、書面の交付に代えて、電磁的方法で提供することができる。  
重要事項説明書は、電磁的方法での交付もできるが、相手方の承諾があった場合のみである
- ✕ 一つの取引に複数の宅地建物取引業者が関与する場合、すべての宅地建物取引業者が重要事項を説明する義務を負う。これは買主が宅地建物取引業者であっても、買主の宅地建物取引業者も同様の義務を負う。  
買主は、重要事項説明義務を負わない。また、買主が宅建業者であれば説明を省略できる。
- ✕ 昭和55年に竣工した建物の売買の媒介を行う場合、当該建物について耐震診断がされていない場合、耐震診断を実施した上で、その説明をしなければならない。  
耐震診断を実施まではする必要はない。診断がしていないのであればその旨を説明する  
ただし、昭和56年6月1日以降に建築に着手されたものは、耐震診断は不要

- × 区分所有建物（建物の区分所有等に関する法律第2条第1項に規定する区分所有権の目的である建物をいう）についての宅地建物取引業法第35条の規定に基づく重要事項の説明に関し、当該建物の管理が個人に委託されているときは、その委託されている管理の内容と受託者の氏名及び住所は必ず説明しなければならない。  
管理の内容までは説明不要。受託者の氏名及び住所は必ず説明がいる
- × 宅地建物取引業法第35条の規定に基づく重要事項の説明に関し、水道、電気及び都市ガスは完備、下水道は未整備と説明すれば、その整備の見通しまでは説明しなかったとしても、宅地建物取引業法に違反しない。 **説明必要**
- × 私道に関する負担についての説明につき、宅地の貸借の場合、特に私道負担がない場合は、説明することを要しない。  
宅地の貸借の場合、私道に関する負担の説明は、説明項目に該当しているため、私道負担がないのであれば、ない旨を説明しなければならない
- × 宅地建物取引業者であるA及びBが共同で宅地の売買の媒介をするため、協力して一つの重要事項説明書（宅地建物取引業法第35条の規定に基づく重要事項を記載した書面）を作成した場合に関し、重要事項説明書に記載された事項のうち、Aが調査及び記入を担当した内容に誤りがあったときは、~~Aのみ~~指示処分を受けることがある。  
複数の宅建業者がかかわっている場合、全員が重要事項の説明義務を負い、たとえそのうちの一人が重要事項説明に関する調査、記名を担当しても、その内容には、関係しているすべての宅建業者が責任を負うので、Aのみでなく、Bも指示処分を受けることがある。