

2021年8月23日

千代田支部会員各位

公益社団法人全日本不動産協会東京都本部
千代田支部支部長 丸岡 敬
教育研修委員長 佐山 知行

令和3年度第1回「千代田地区法定研修会」資料の内容について
お詫び・訂正のご連絡

平素は千代田支部の運営、事業活動に格別のご協力をいただき、厚く御礼申し上げます。
さて、7月26日～8月6日に千代田支部ホームページより配信いたしました「和3年度第1回千代田地区法定研修会」資料及び内容につきまして、一部誤りがございましたので、お詫びと訂正のご連絡を申し上げます。

研修会を視聴された会員様よりご指摘があり、講師の方に確認をいたしましたところ、下記のように回答を頂きました。

つきましては、**訂正頁を掲載いたしますので、ご確認いただきますようご案内いたします。**

なお、研修内容等一層の努力をしまいる所存でございます。

今後とも宜しくお願い申し上げます。

以上

記

【研修資料3頁の内容の訂正・お詫び】

研修資料3頁の、「②必ず、説明する宅建士が記名押印する、＜失敗事例＞・記名押印した宅建士でない宅建士が重要事項説明をした。（説明した宅建士が、記名押印しなかった）」について、会員様より「宅建業法違反にあたらぬのでは」とのご指摘を受け、国土交通省に確認をしたところ、「重説に宅建士の記名押印があつて、記名押印をしていない他の宅建士（従業者証明書を携帯）が説明を行うことは、宅建業法35条5項に抵触しない。」との見解を受けました。

国交省見解と異なる研修資料・説明に誤りがあつた部分につき訂正、お詫びさせていただきます。（ご指摘をいただいた会員様にお礼申し上げます。）

なお、国交省や業界各団体の重説ひな形は、宅建士が説明をした証跡が残る「説明をする宅建士が記名押印をする」書式（実務上望ましい）となっていますので、実務においてはそのようにご対応をお願いしたいと思います。

一般財団法人不動産適正取引推進機構
調査研究部 上席主任研究員 中戸康文

お問合せは 千代田支部事務所 TEL：03-3515-7238まで

2. 重要事項説明における宅地建物取引士の基本的事項は必ず遵守する

※ 従業者証明書の携帯は忘れない(48条2項)

重要事項説明書

買主 ○○○○ 様 売主 ○○○○ 様

宅地建物取引業法第35条および第35条の2の規定に基づき、以下の不動産の各項目の内容について次のとおり説明いたします。この内容は重要ですので、十分理解されるようお願いいたします。
本書面には、説明内容をあらかじめ印刷した事項がありますが、そのうち説明文の語の欄に■印をつけた記載内容が下記不動産について該当する説明です。■印のない口欄、または線で消した説明等は、関係ないことを示します。

取引態様	■売買・□交換 ■媒介・□代理・□売主	取引態様	■売買・□交換 ■媒介・□代理・□売主
免許証番号	東京都政庁(3) 第○○○号	免許証番号	国土交通大臣(1) 第○○○号
免許年月日	令和○年○月○日	免許年月日	令和○年○月○日
主たる事務所の所在地	東京都○区○○○丁目○番○号	主たる事務所の所在地	東京都○区○○○丁目○番○号
電話番号	○○(○○)○○○○	電話番号	○○(○○)○○○○
商号または名称	○○不動産株式会社	商号または名称	○○土地建物株式会社
代表者氏名	代表取締役 ○○○○	代表者氏名	代表取締役 ○○○○
登録番号	東京都 第○○○号	登録番号	東京 第○○○号
氏名	○○○	氏名	○○○
業務に従事する事務所名	○○営業所	業務に従事する事務所名	○○土地建物株式会社本店
業務に従事する事務所所在地	東京都○区○○○丁目○番○号	業務に従事する事務所所在地	東京都○区○○○丁目○番○号
電話番号	○○(○○)○○○○	電話番号	○○(○○)○○○○
■(1)宅地建物取引業法第35条の2の規定に基づき、以下の不動産の各項目について重要事項の説明を行います。この内容は重要ですので、十分理解されるようお願いいたします。		□(1)宅地建物取引業法第35条の2の規定に基づき、以下の不動産の各項目について重要事項の説明を行います。この内容は重要ですので、十分理解されるようお願いいたします。	
宅地建物取引業保証協会の 公益社団法人不動産保証協会		宅地建物取引業保証協会の 公益社団法人不動産保証協会	

宅建士の資格のない者が、重要事項説明を行った。
宅建士の立ち会いがあればよいと勘違いし、宅建士の資格のない者に重要事項説明を行わせてしまった。

共同媒介業者の供託所等に関する事項は必須記載事項です。

買主
住所 東京都○区○○○丁目○番○号
氏名 ○○○○

売主
住所 東京都○区○○○丁目○番○号
氏名 ○○○○

トル

- ① 必ず、宅建士が重説をする(35条1項)
 - ② 必ず、~~説明する~~宅建士が記名押印する(35条5項)
 - ③ 必ず、説明にあたり、宅地建物取引士証を提示する(35条4項)
- <失敗事例>

 - ・宅建士の記名・押印を、うっかり漏らしてしまった。
 - ・~~記名押印した宅建士ではない宅建士が重要事項説明をした。~~
~~(説明した宅建士が、記名・押印をしなかった。)~~
 - ・~~宅建士の資格のない者に、重要事項説明を行わせた。~~
~~(記名・押印した宅建士の立ち会いがあればよいと勘違いした。)~~
 - ・つい、重説時に、宅建士証を提示するのを忘れた。

後日、買主とトラブルが発生したときに、重説時の宅建士の説明の瑕疵が問題にされることが多い。

買主への契約の前の宅建士による重説は必須です。

(参考) 売主への説明は任意であり、業法35条の説明義務には該当しません。

【こんなことにも注意】
宅建士の、「宅建士証の有効期間切れ(特に専任の宅建士)」についても、十分注意をしてください。

2. 重要事項説明における宅地建物取引士の基本的事項は必ず遵守する

重要事項説明書

買主 ○○○○ 様 売主 ○○○○ 様

宅地建物取引業法第35条および第35条の2の規定に基づき、以下の不動産の各項目の内容について次のとおり説明いたします。この内容は重要ですので、十分理解されるようお願いいたします。
本書面には、説明内容をあらかじめ印刷した事項がありますが、そのうち説明文の頭のコ欄に■印をつけた記載内容は下記不動産について該当する説明です。■印のないコ欄、または線で消した説明等は、関係ないことを示します。

取引態様	■売買・□交換		取引態様	■売買・□交換	
	■媒介・□代理・□売主			■媒介・□代理・□売主	
宅地建物取引業者	免許証番号	東京都政庁(3) 第○○○号	免許証番号	国土交通大臣(1) 第○○○号	
	免許年月日	令和○年○月○日	免許年月日	令和○年○月○日	
	主たる事務所の所在地	東京都○区○○○丁目○番○号	主たる事務所の所在地	東京都○区○○○丁目○番○号	
	電話番号	○○(○○)○○○○	電話番号	○○(○○)○○○○	
	商号または名称	○○不動産株式会社	商号または名称	○○土地建物株式会社	
説明を受ける宅地建物取引士	代表者氏名	代表取締役 ○○○○	代表者氏名	代表取締役 ○○○○	
	登録番号	東京都 第○○○号	登録番号	東京 第○○○号	
	氏名	○○○○	氏名	○○○○	
	業務に従事する事務所名	○○営業所	業務に従事する事務所名	○○土地建物株式会社本店	
	業務に従事する事務所所在地	東京都○区○○○丁目○番○号	業務に従事する事務所所在地	東京都○区○○○丁目○番○号	
電話番号	○○(○○)○○○○	電話番号	○○(○○)○○○○		
宅地建物取引業者の保証	■(1)宅地建物取引業法第35条の2第1項の役員		□(1)宅地建物取引業法第35条の2第1項の役員		
	宅地建物取引業保証協会の名称・所在地	公益社団法人不動産保証協会 東京都千代田区紀尾井町3番30号 全日会館	宅地建物取引業保証協会の名称・所在地		
	宅地建物取引業保証協会の所属地方本部名称・所在地	公益社団法人不動産保証協会東京都本部 東京都千代田区千代田一丁目8番13号 全日東京会館	宅地建物取引業保証協会の所属地方本部名称・所在地		
	弁済業務保証金の供託所・所在地	東京法務局 東京都千代田区九段南一丁目1番15号 九段第2合同庁舎	弁済業務保証金の供託所・所在地		
	□(2)供託所に営業保証金を供託		■(2)供託所に営業保証金を供託		
営業保証金の供託所およびその所在地		東京法務局 東京都千代田区九段南一丁目1番15号 九段第2合同庁舎			

上記宅地建物取引士から取引士証の提示のもとに、以下の不動産の各項目について重要事項の説明を受け、説明書を受領しました。
令和○○年○○月○○日

買主	住所 東京都○区○○○丁目○番○号	売主	住所 東京都○区○○○丁目○番○号
氏名 ○○○○		氏名 ○○○○	

買主への契約の前の宅建士による重説は必須です。

(参考)売主への説明は任意であり、業法35条の説明義務には該当しません。

- ① 必ず、宅建士が重説をする(35条1項)
- ② 必ず、宅建士が記名押印をする(35条5項)
- ③ 必ず、説明にあたり、宅地建物取引士証を提示する(35条4項)

※ 従業者証明書の携帯は忘れない(48条2項)

<失敗事例>

- ・宅建士の記名・押印を、うっかり漏らしてしまった。
- ・宅建士の資格のない者が、重要事項説明を行った。
- ・宅建士の立ち会いがあればよいと勘違いし、宅建士の資格のない者に重要事項説明を行わせてしまった。
- ・つい、重説時に、宅建士証を提示するのを忘れた。

共同媒介業者の供託所等に関する事項は必須記載事項です。

後日、買主とトラブルが発生したときに、重説時の宅建士の説明の瑕疵が問題にされることが多い。

【こんなことにも注意】

宅建士の、「宅建士証の有効期間切れ(特に専任の宅建士)」についても、十分注意をしてください。