

35条と37条が
ごちゃごちゃになる人へ

宅建三大書面 暗記攻略セット

このPDFの内容

- ✓ 覚え歌対応表
- ✓ 比較表
- ✓ おすすめ動画リンク集
- ✓ 穴埋めシート
- ✓ 白紙アウトプット



目次

35条と37条がごちゃごちゃになる人へ

CONTENTS

記載事項の対応表

34条書面 P3

35条書面 P4~5

37条書面 P6

概要・役割比較表

三大書面 役割比較表 P7

34条書面の概要 P8

35条37条の概要比較表 P9

おすすめ動画や関連記事 P10

棚田先生おすすめ動画

三大書面まとめ記事

宅建の暗記法まとめ

宅建ロードマップ

印刷用シート

使い方解説 P11

穴埋めシート P12~15

白紙アウトプットシート P16~22

穴埋めシート・白紙アウトプットシートは、印刷して繰り返し使うのがおすすめです。

おすすめの使い方

1. 覚え歌を聴きながら対応表と見て覚える
2. 概要比較表で全体像を整理する
3. 穴埋めシートで確認する
4. 白紙アウトプットで再現する
5. 問題演習で仕上げる

34 条書面 記載事項

①	宅地建物を 特定 するために必要な表示
②	売買すべき 価額 または評価額
③	媒介・代理契約の型 (3つの区別 ＝一般媒介・専任媒介・専属専任媒介)
④	報酬 に関する事項
⑤	媒介・代理契約の有効 期間
⑥	媒介・代理契約の 解除に関する事項
⑦	媒介・代理 契約違反
⑧	国土交通大臣が定めた 標準契約約款 に基づくか否か
⑨	指定流通 機構への登録に関する事項
⑩	既存建物の売買または交換の場合は、建物 状況調査 を実施する者のあつせんに関する事項

35条書面 記載事項

売買・交換・賃貸全てに記載すべき事項		宅地		建物		37条
		売買	賃貸	売買	賃貸	
①	登記された権利の種類・内容・登記名義人または登記簿の表題部に記録された所有者の氏名	○	○	○	○	×
②	法令上の制限	○	○	○	○	×
③	飲用水・電気・ガス等の供給施設・排水施設の整備状況（整備されていない場合には、その整備の見通しおよびその整備に付いての特別の負担に関する事項）	○	○	○	○	×
④	未完成物件の場合 ① 工事完了時の 形状・構造 （宅地は道路からの高さ、擁壁、階段、排水施設、井戸等の位置、構造等について、建物は鉄筋コンクリート造、ブロック造、木造等の別、屋根の種類、階数等について、平面図を交付して説明） ② 宅地 造成工事完了時の宅地に接する 道路 の幅及び構造 ③ 建物 建築工事完了時の建物の主要構造部、 内装 、 外装 の構造や仕上げ、 設備 の設置および構造 ※ 語呂合わせ せつ ない がいの けい こう とう 設備 内装 外装 形状 構造 道路	○	○	○	○	×
	⑤	造成 宅地 防災区域内・ 土砂 災害警戒区域内・ 津波 災害警戒区域内にあるときは、その旨、水防法の規定に基づいて市町村長が提供する 水害ハザード マップにおける当該宅地・建物の所在地	○	○	○	○
⑥	代金・交換差金・借賃以外に授受される 金銭 の額および目的（手付金・申込証拠金・敷金・権利金・保証金など）	○	○	○	○	○
⑦	契約の 解除 に関する事項	○	○	○	○	○
⑧	損害賠償額 の予定または 違約金 に関する事項	○	○	○	○	○
⑨	支払金・預り金を受け取る場合に 保全措置 を講ずるかどうか、および講ずる場合の 保全措置 の概要（50万円未満のもの等については、説明義務なし）	○	○	○	○	×
⑩	既存 建物である場合は、設計図書、点検記録その他の建物の建築および維持保全の状況に関する書類の保存の状況	×	×	○	×	×
⑪	既存 建物である場合は、建物状況調査を実施しているかどうか、及び実施している場合におけるその結果の概要	×	×	○	○	×
⑫	石綿 （アスベスト）の使用の有無の調査結果が記録されているときは、その内容	×	×	○	○	×
⑬	建物が建築物の耐震改修の促進に関する法律に規定する 耐震診断 を受けたものであるときは、その内容（建物のみ）。ただし、昭和56年6月1日医工に新築に着手したものは省かれる	×	×	○	○	×
⑭	私道 に関する 負担	○	○	○	×	×
⑮	建物が、 住宅性能 評価を受けた新築住宅であるときは、その旨	×	×	○	×	×
⑯	手付金 等の 保全措置 の概要（自ら売主の場合に限る）	○	×	○	×	×
⑰	ローンの あっせん 内容／ローン不成立の場合の措置	○	×	○	×	△※1
⑱	契約不適合を 担保 すべき 責任 の履行に関し保証保険契約の締結その他の措置の有無・概要	○	×	○	×	△※2
⑲	割賦 販売契約の場合、現金販売価格・割賦販売価格・頭金・賦払金の額、支払い時期・方法。	○	×	○	×	×

①-⑨は全部で説明必要

⑩-⑬は「既存、石綿、耐震、建物」のみ説明

⑭-⑱は「私道負担は店子にしない」「賃貸の入居者には説明しない」という意味

⑮-⑱は「住宅性能は建物売買」「手付保全、あっせん、担保責任、割賦、売買」

※1 | 37条書面は「ローン不成立の場合の措置」のみが任意的記載事項、あっせん内容は不要

※2 | 37条書面は「契約不適合を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結その他の措置の概要」のみが任意的記載事項、措置の有無は不要

35条書面 追加記載事項

区分所有建物追加記載事項			37条
①	敷地に関する権利の種類および内容		×
②	共用部分に関する規約の定めがあれば、その内容（案を含む）		×
③	専用使用権の規約の定めがあれば、その内容（案を含む）		×
④	建物の所有者が負担すべき費用を特定のものにのみ減免する旨の規約の定めがあれば、その内容（案を含む）		×
⑤	計画修繕積立金を行う旨の規約の定めがあれば、その内容およびすでに積み立てられている額（案を含む、滞納があれば滞納額も）		×
⑥	通常の管理費用の額（滞納があれば滞納額も）		×
⑦	維持修繕の実施状況が記録されているときは、その内容		×
⑧	専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定めがあれば、その内容（案を含む）		×
⑨	建物および敷地の管理が委託されているときは、その委託先の氏名・住所		×

賃貸の場合追加記載事項			宅地	建物	37条
①	契約期間および契約更新に関する事項		○	○	×
②	宅地・建物の用途や利用の制限		○	○	×
③	管理の委託先の氏名・住所		○	○	×
④	敷金その他契約終了時において精算することとされている金銭の精算に関する事項		○	○	×
⑤	台所・浴室・便所等の設備の整備状況		×	○	×
⑥	定期借地権に関する事項		○	×	×
⑦	高齢者の居住の安定確保に関する法律による終身建物賃借権に関する事項		×	○	×
⑧	契約終了時における宅地上の建物の取り壊しに関する事項の内容		○	×	×

追加記載事項は全部37条には要らない!
覚えなくていい、ラッキー!

37条書面 記載事項

37条書面（契約書面） 記載事項		37条	35条	賃貸	
①	代金・交換差金・借賃の額・支払時期・支払方法	○	×	○	絶対的記載事項 4つ
②	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の双方が確認した事項	○	×	×	
③	宅地建物の引渡の時期	○	×	○	
④	移転登記申請の時期	○	×	×	
⑤	天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときは、その内容	△	×	×	相対的記載事項 全7つ
⑥	宅地建物に係る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	△	×	×	
⑦	契約の解除に関する定めがあるときは、その内容	△	○	△	⑤⑥ 37条だけの内容 賃貸では不要
⑧	代金・交換差金・借賃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	△	○	△	⑦-⑪ 35条と被り 37条では任意だけど 35条では必ず記載
⑨	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	△	○	△	
⑩	代金または交換差金についてのローンのあっせんの定めがあるときは、ローン不成立の場合の措置	△	○	×	
⑪	宅地建物の契約不適合を担保すべき責任または当該担保責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置について定めがあるときは、その内容	△	○※ 1	×	

※1 | 35条書面は「契約不適合を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結その他の措置の有無・概要」

私が賞えるときに使った理由付け

【賃貸だと説明不要になる項目について】

内容を理解して、賃貸の入居者さんや大家さんの気持ちになってみると、イメージがつくと思います。入居者さん視点で考えても、一般的には「不要な情報だな」と思うものばかり。

ちょっと知りたがり屋さんなら気になる情報かも知れませんが、大家さん視点になってみると、入居者さんにこんなことまで知られて気にされるのは「余計なお世話」です。

賃貸で不要な項目は、大家さん側の事情や売買特有の内容が中心です。入居者には関係が薄いため、説明不要になっています。

【35条と被っている項目について】

被っている5つは、35条では絶対記載、37条では定めがあれば記載です。

35条は契約前の商品説明なので、取り決めがあるなら説明するし、なくても「ないです」という説明が必要です。

37条は、契約後の確認書類なので、ないものはないということで省略。シンプルに作ってもOKということになっています。

三大書面の役割比較表

	34条 媒介・代理契約書	35条 重要事項説明書	37条 契約書面
交付時期	媒介・代理契約の締結後 遅滞なく	契約成立前	契約締結後 遅滞なく
書面化	売買・交換は必要 賃貸は義務なし	必要	
書類の説明	不要	必要 (相手方が宅建業者の場合は基本説明不要) 説明者：宅建士 (説明義務者は業者)	不要
交付の相手方	媒介・代理の依頼人	買主・借主（取得する側）	売主・買主 貸主・借主 (両当事者)
記名押印	業者（記名押印）	宅建士（記名のみ）	
宅建士証提示義務	宅建士関係ない	必ず提示	請求があれば提示
三大書面に 共通する内容	<ul style="list-style-type: none"> ・書類の作成・交付の義務者は業者、宅建士ではない。 ・相手方が宅建業者だとしても、書類の交付は必要。（35条書面の説明は不要） 		

34条書面 概要

概要		一般媒介契約	専任媒介契約	専属専任媒介契約
①	依頼者の義務	他の業者に依頼○ 自己発見取引○	他の業者に依頼× 自己発見取引○	他の業者に依頼× 自己発見取引× (したら違約金請求)
②	契約の相手方を 探索する義務	規制なし	あり	
③	有効期間		3ヶ月 (超える定めをしても3ヶ月になる)	
④	更新		依頼者からの申し出に限る自動更新は無効更新後も3ヶ月以内	
⑤	業務処理状況の 報告義務		2週間に1回 ※休業日を含む ※口頭でも可	1週間に1回 ※休業日を含む ※口頭でも可
⑥	レインズへの 登録義務		7日(1週間)以内 ※初日と休業日を除く	5日以内 ※初日と休業日を除く
⑦	申込みの報告		申込みがあったときは、遅滞なく依頼者に報告	
⑧	34条書面について	<ul style="list-style-type: none"> ・売買、交換のときのみ書類の作成、交付が必要(賃貸は不要) ・記名押印は宅建業者※1 ・34条書面は宅建業者が作成、交付 宅建士は関係ない 		

さん さん に いち いち ごー!

3ヶ月 3ヶ月 2週間 1週間 1週間 5日



えいえいおー! のかけ声みたいな感じで! 元気に覚えましょう!

⑥の7日間を1週間に変換することで語呂合わせ的に覚えやすくなります。

35条・37条の概要比較表

5W1H	35条書面	37条書面概要
Who 誰が	作成、交付義務者：宅建業者 ・複数の業者が関わっている場合、全ての業者に義務がある（不備があれば連帯責任） ・全ての業者の宅建士が記名する必要がある ・作成、説明、交付は1つの宅建業者が代表して行うことができる	
Whom だれに	受け取る側の人 ・売買なら買主 ・賃貸なら借主 ・交換の場合は両当事者	契約の両当事者 ・売買なら売主、買主 ・賃貸なら貸主、借主 ・交換の場合は両当事者 ※宅建業者同士でも交付必要
When いつ	契約成立前に説明	契約成立後、遅滞なく交付
Where どこで	交付場所はどこでも良い	
What なにを	35条書面の内容を宅建士が説明 ※宅建業者には説明不要	37条書面の交付をする ・交付は省略できない ※宅建士が説明をする必要はない ・相手方の承諾を得て、電磁的方法により提供可能
How どのように	宅建士が対面またはテレビ電話等で説明する	宅建士以外が交付しても良い ・宅建士の記名は必要 （35条書面に記名した宅建士と相違してもOK）

おすすめ動画・関連記事

RESOURCES

おすすめ動画

解説動画を見てから、暗記には聞き流し動画がおすすめです。
私実際に使った曲でご紹介していますが、現在は替え歌ではなくオリジナルの新曲も出されているみたいです。
気になる人は、公式チャンネルをチェックしてみてください。

34条書面

[解説動画](#)

[聞き流し動画](#)

35条書面

[解説動画①](#)

[解説動画②](#)

[聞き流し動画](#)

37条書面

[解説動画](#)

[聞き流し動画](#)

関連記事

三大書面以外も学びたい人はこちら

[三大書面まとめ記事](#)

三大書面の覚え方を文章で詳しく解説しています。

[宅建の暗記法まとめ](#)

白紙アウトプットや暗記のコツを詳しく知りたい人はこちら。

[宅建合格ロードマップ](#)

何から勉強すればいいか迷う人向けの全体設計図です。

[宅建勉強法診断](#)

あなたに合った勉強法や教材を3分で診断できます。

[我が家を選んだ宅建講座](#)

たくさん比較した結果、私が夫に勧めて実際に使っている講座です。
問題演習や弱点分析までスマホで進められます。



三大書面以外にも
役立つ記事をまとめています!
気になるものから見てみてね!

穴埋め・白紙アウトプットシート WORKSHEET

三大書面の記載事項の対応表を穴埋めシートと、内容を完全削除した白紙シートをそれぞれ作りました。見ながら思い出せるか、または書けるかを確認して、暗記を定着させましょう。

繰り返し行うのがおすすめです。

概要は、穴埋めよりも白紙アウトプットやセルフティーチングがおすすめです。

欲しいページに飛ぶ

穴埋め (P12~15 全4枚)

- ▶ 34条書面の記載事項
- ▶ 35条書面の記載事項
- ▶ 37条書面の記載事項

白紙 (P16~22ページ 全7枚)

- ▶ 34条書面の記載事項
- ▶ 35条書面の記載事項
- ▶ 37条書面の記載事項
- ▶ 三大書面の役割比較表
- ▶ 34条書面の概要
- ▶ 35条・37条書面の概要比較表

私も、自分が受験したときは記載事項だけ穴埋めで覚える作業を行いました。



34 条書面 記載事項

①	宅地建物を〇〇するために必要な表示
②	売買すべき〇〇または評価額
③	媒介・代理契約の型（〇〇〇〇〇〇＝一般媒介・専任媒介・専属専任媒介）
④	〇〇に関する事項
⑤	媒介・代理契約の有効〇〇
⑥	媒介・代理契約の〇〇〇〇〇〇〇〇〇
⑦	媒介・代理〇〇〇〇
⑧	国土交通大臣が定めた〇〇契約〇〇に基づくか否か
⑨	〇〇〇〇機構への登録に関する事項
⑩	既存建物の売買または交換の場合は、建物〇〇〇〇を実施する者のあっせんに関する事項

35条書面 記載事項

売買・交換・賃貸全てに記載すべき事項		宅地		建物		37条
		売買	賃貸	売買	賃貸	
①	〇〇された権利の種類・内容・登記名義人または登記簿の表題部に記録された所有者の氏名					
②	〇〇上の制限					
③	飲用水・〇〇・ガス等の供給施設・排水施設の整備状況（整備されていない場合には、その整備の見通しおよびその整備に付いての特別の負担に関する事項）					
④	<p>〇〇成物件の場合</p> <p>①工事完了時の〇状・〇造（宅地は道路からの高さ、擁壁、階段、排水施設、井戸等の位置、構造等について、建物は鉄筋コンクリート造、ブロック造、木造等の別、屋根の種類、階数等について、平面図を交付して説明）</p> <p>②宅地 造成工事完了時の宅地に接する〇路の幅及び構造</p> <p>③建物 建築工事完了時の建物の主要構造部、〇装、〇装の構造や仕上げ、〇備の設置および構造</p> <p>※語呂合わせ 〇〇 〇〇 〇〇〇 〇〇 〇〇 〇〇 〇備 〇装 〇装 〇状 〇造 〇路</p>					
⑤	〇成〇地防災区域内・〇〇災害警戒区域内・〇〇〇〇警戒区域内にあるときは、その旨、水防法の規定に基づいて市町村長が提供する水害〇〇〇〇マップにおける当該宅地・建物の所在地					
⑥	代金・交換差金・借賃以外に授受される〇〇の額および目的（手付金・申込証拠金・敷金・権利金・保証金など）					
⑦	契約の〇〇に関する事項					
⑧	〇害賠償額の予定または違約金に関する事項					
⑨	支払金・預り金を受け取る場合に保全措置を講ずるかどうか、および講ずる場合の〇全措置の概要（〇〇万円未満のもの等については、説明義務なし）					
⑩	〇〇建物である場合は、設計図書、点検記録その他の建物の建築および維持保全の状況に関する書類の保存の状況					
⑪	〇〇建物である場合は、建物状況調査を実施しているかどうか、及び実施している場合におけるその結果の概要					
⑫	〇〇（アスベスト）の使用の有無の調査結果が記録されているときは、その内容					
⑬	建物が建築物の耐震改修の促進に関する法律に規定する〇〇診断を受けたものであるときは、その内容（建物のみ）。ただし、昭和56年6月1日医工に新築に着手したものは省かれる					
⑭	〇〇に関する〇〇					
⑮	建物が、〇〇〇〇評価を受けた新築住宅であるときは、その旨					
⑯	〇〇金等の〇〇措置の概要（自ら売主の場合に限る）					
⑰	ローンの〇〇〇〇内容／ローン不成立の場合の措置					
⑱	契約不適合を〇〇すべき〇〇の履行に関し保証保険契約の締結その他の措置の有無・概要					
⑲	〇〇販売契約の場合、現金販売価格・割賦販売価格・頭金・賦払金の額、支払い時期・方法。					

※1 | 37条書面は「ローン不成立の場合の措置」のみが任意的記載事項、あっせん内容は不要

※2 | 37条書面は「契約不適合を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結その他の措置の概要」のみが任意的記載事項、措置の有無は不要

35条書面 追加記載事項

区分所有建物追加記載事項		37条
①	〇〇に関する〇〇の種類および内容	
②	〇〇部分に関する規約の定めがあれば、その内容（案を含む）	
③	〇〇使用権の規約の定めがあれば、その内容（案を含む）	
④	建物の所有者が負担すべき費用を〇〇のものにのみ〇〇する旨の規約の定めがあれば、その内容（案を含む）	
⑤	計画修繕〇〇〇を行う旨の規約の定めがあれば、その内容およびすでに積み立てられている額（案を含む、滞納があれば滞納額も）	
⑥	通常の〇〇〇用の額（滞納があれば滞納額も）	
⑦	維持〇〇の実施状況が記録されているときは、その内容	
⑧	〇〇部分の用途その他の利用の〇〇に関する規約の定めがあれば、その内容（案を含む）	
⑨	建物および敷地の管理が〇〇されているときは、その委託先の氏名・住所	

賃貸の場合追加記載事項			宅地	建物	37条
①	〇〇期間および契約〇〇に関する事項				
②	宅地・建物の用途や〇〇の〇〇				
③	管理の〇〇先の氏名・住所				
④	〇〇その他契約終了時において〇〇することとされている金銭の精算に関する事項				
⑤	台所・浴室・便所等の〇〇の整備状況				
⑥	〇〇借地権に関する事項				
⑦	〇〇者の居住の安定確保に関する法律による終身建物賃借権に関する事項				
⑧	契約終了時における宅地上の建物の〇〇〇〇に関する事項の内容				

37条書面 記載事項

37条書面（契約書面）記載事項		37条	35条	賃貸
①	〇〇・交換差金・借賃の額・〇〇時期・〇〇方法			
②	〇〇〇〇の場合、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項			
③	宅地建物の〇〇の時期			
④	〇〇〇〇申請の時期			
⑤	〇〇〇〇〇〇〇〇による損害の負担に関する定めがあるときは、その内容			
⑥	宅地建物に係る〇〇その他の〇〇の負担に関する定めがあるときは、その内容			
⑦	〇〇の〇〇に関する定めがあるときは、その内容			
⑧	代金・交換差金・借賃以外の〇〇〇〇〇〇に関する定めがあるときは、その額、授受の時期、目的			
⑨	〇〇〇〇〇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			
⑩	代金または交換差金についての〇〇〇〇〇〇〇〇の定めがあるときは、ローン不成立の場合の措置			
⑪	宅地建物の契約不適合を〇〇すべき〇〇または当該担保責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置について定めがあるときは、その内容			

※1 | 35条書面は「契約不適合を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結その他の措置の有無・概要」

34条書面 記載事項

①	
②	
③	
④	
⑤	
⑥	
⑦	
⑧	
⑨	
⑩	

35条書面 記載事項

売買・交換・賃貸全てに記載すべき事項		宅地		建物		37条
		売買	賃貸	売買	賃貸	
①						
②						
③						
④						
⑤						
⑥						
⑦						
⑧						
⑨						
⑩						
⑪						
⑫						
⑬						
⑭						
⑮						
⑯						
⑰						
⑱						
⑲						

※1 | 37条書面は「ローン不成立の場合の措置」のみが任意的記載事項、あっせん内容は不要

※2 | 37条書面は「契約不適合を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結その他の措置の概要」のみが任意的記載事項、措置の有無は不要

35条書面 追加記載事項

区分所有建物追加記載事項		37条
①		
②		
③		
④		
⑤		
⑥		
⑦		
⑧		
⑨		

賃貸の場合追加記載事項			宅地	建物	37条
①					
②					
③					
④					
⑤					
⑥					
⑦					
⑧					

37条書面 記載事項

37条書面（契約書面） 記載事項		37条	35条	賃貸
①				
②				
③				
④				
⑤				
⑥				
⑦				
⑧				
⑨				
⑩				
⑪				

※1 | 35条書面は「契約不適合を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結その他の措置の有無・概要」

三大書面の役割比較表

	34条 媒介・代理契約書	35条 重要事項説明書	37条 契約書面
交付時期			
書面化			
書類の説明			
交付の相手方			
記名押印			
宅建士証提示義務			
三大書面に 共通する内容			

34条書面 概要

概要		一般媒介契約	専任媒介契約	専属専任媒介契約
①	依頼者の義務			
②	契約の相手方を探索する義務			
③	有効期間			
④	更新			
⑤	業務処理状況の報告義務			
⑥	レインズへの登録義務			
⑦	申込みの報告			
⑧	34条書面について			

35条・37条の概要比較表

5W1H	35条書面	37条書面概要
Who 誰が		
Whom だれに		
When いつ		
Where どこで		
What なにを		
How どのように		

Thank you!

応援しています!

