

34条（媒介契約書）①

34条書面（媒介契約書）

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 を実施する者のあっせんに関する事項

34条（媒介契約書）②

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 ○ (明示型・非明示型) 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 		

語呂合わせの部分は赤字にしています！

※1 34条書面は「宅建業者の記名押印」が必要です。「記名のみ」に法改正されたのは35条37条書面です。

③～⑥の数字の覚え方
語呂合わせ

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。
語呂合わせの元ネタは宅建みやぎ塾の宮崎先生です！

⑤～⑥の紛らわしい
ポイントを対比

⑤業務処理状況の報告義務は休業日を含む

(日常的な作業なんだから、スケジュール立てて報告するのも仕事のうちでしょ。)

↑↓

⑥レインズへの登録義務は初日と休業日を除く

(最初の1回だけだから、大型連休直前とかだと5日以内が厳しい場合もあるよね。)



実務上どうなるかな？の視点で想像するとしっかり来るので簡単に覚えられます！

⑥レインズ登録の詳細

- 登録する内容
所在・規模・形質・価額（交換の場合評価額）・法令上の制限・専属専任媒介の場合その旨
- 登録済証
遅滞なく依頼人へ引き渡す（承諾を得て電磁的方法でもOK）
- 契約成立
遅滞なく3点セットをレインズに通知
どの物件？ いくら？ いつ？
【登録番号・取引価格・契約成立日】

35条 (重要事項説明書) ①

○=必ず記載 △=定めがあれば記載 ×=記載不要
 スマホの人は横向きにすると見やすいです。

	35条書面 (重要事項説明書) 売買・交換・賃貸 全てに記載すべき事項	宅地		建物		37条書面
		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 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

①～⑨ 全部で説明必要

⑩～⑬ 歌詞「既存、石綿、耐震、建物だ」建物の場合のみ説明

⑭ 歌詞「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 歌詞「住宅性能は建物売買」建物売買の場合のみ説明

⑯～⑲ 歌詞「手付保全、あっせん、担保責任、割賦、売買だ」売買の場合のみ説明

35条（重要事項説明書）②

35条書面（重要事項説明書） 区分所有建物 追加記載事項	37条書面
敷地に関する権利の種類および内容	×
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）	×
専用使用权の規約の定めがあれば、その内容（案を含む）	×
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）	×
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）	×
通常管理費用の額（滞納があれば滞納額も）	×
維持修繕の実施状況が記録されているときは、その内容	×
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）	×
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	×

35条書面（重要事項説明書） 賃貸の場合 追加記載事項	宅地	建物	37条書面
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	○	×	×

37条（契約書面）①

37条書面（契約書面） 記載事項		37条 書面	35条 書面
①	代金・交換差金・借賃の額・支払時期・支払方法	○	×
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 *賃貸記載不要	○	×
③	宅地建物の引渡の時期	○	×
④	移転登記申請の時期 *賃貸記載不要	○	×
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	△	×
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 *賃貸記載不要	△	×
⑦	契約の解除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	△	○
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、その内容 *賃貸記載不要	△	○
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 *賃貸記載不要	△	○*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」

*②④⑥⑩⑪は賃貸の場合記載不要

①～④	絶対的記載事項
⑤～⑥	相対的記載事項（37条書面だけ）
⑦～⑪	相対的記載事項（35条書面と被りあり）

この他にも、賃貸の場合は記載しない事項が②④⑥⑩⑪の5つです。これに関しては覚え歌だとバラバラに配置されているのでわかりにくいですが、常識で考えるとわかる内容なので大丈夫です！

35条書面 概要

35条書面概要		37条書面
Who 誰が	<p>説明義務者は宅建業者</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 (説明に不備などあれば連帯責任) ・全ての業者の宅建士が重要事項説明書に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 	○基本的に同じ
Whom だれに	<p>買主、借主、交換の場合は両当事者</p> <ul style="list-style-type: none"> ・信託の場合を除き、取得者が宅建業者の場合は説明不要、書類の交付は必要 	契約の両当事者
When いつ	説明時期は契約が成立するまで	契約締結後、遅滞なく
Where どこで	<p>説明する場所はどこでも良い</p> <p>買主の自宅や喫茶店など、事務所以外でも良い</p>	○基本的に同じ
What なにを	<p>35条書面（重要事項説明書）の説明をする</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当事者双方の合意があっても説明の省略は不可 ・相手方の承諾を得て、電磁的方法により提供可能 	説明はしない交付のみでOK
How どのように	<p>宅建士が説明する（専任でなくても可）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・請求がなくても宅建士証を提示 ・テレビ電話での説明可能、宅建士証の提示は必要 	宅建士でなくてもOK

37条書面 概要

37条書面概要		35条書面
Who 誰が	<p>作成・交付義務者は宅建業者</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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37条書面に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 	○基本的に同じ
Whom だれに	<p>契約の両当事者（売主、買主、貸主、借主）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宅建業者同士でも交付必要 	買主、借主、交換の場合は両当事者
When いつ	契約成立後、遅滞なく交付	契約成立前に説明
Where どこで	<p>交付する場所はどこでも良い</p> <p>買主の自宅や喫茶店など、事務所以外でもOK</p>	○基本的に同じ
What なにを	<p>37条書面（契約書面）の交付をする</p> <ul style="list-style-type: none"> ・交付を省略することはできない（説明する必要はない） ・相手方の承諾を得て、電磁的方法により提供可能 	説明が必須 業者には説明不要
How どのように	<p>宅建士以外が交付しても良い</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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） 	宅建士が説明する

3大書面 比較

	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・交換のみ 賃貸は義務なし	絶対必要	絶対必要
交付の相手方	媒介・代理の依頼人 (大家さん)	買主・借主 (取得する側)	売主・買主 貸主・借主 (両当事者)
作成 (交付・説明)	<ul style="list-style-type: none"> ・説明不要 (相手方が宅建業者でも交付必要) ・作成、交付義務 業者 ・交付 宅建士以外でもOK 	<ul style="list-style-type: none"> ・説明必要 (相手方が宅建業者場合は基本説明不要、交付は必要) ・説明義務 業者 ・説明者 宅建士 	<ul style="list-style-type: none"> ・説明不要 (相手が宅建業者でも交付必要) ・作成、交付義務 業者 ・交付 宅建士以外でもOK
記名押印	業者 (記名押印)	宅建士 (記名のみ)	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