

「重要事項説明書(重説)」の記載内容は、宅地建物取引業法第35条で説明すべき事項が細かく定められていますが、実務では物件ごとに異なる権利内容や法的規制、現地状況確認やデューデリジェンスなどの調査結果を踏まえて、後日トラブルにならないように記載する作成テクニックが求められています。また、近年取引量が増加している「信託受益権化」した物件の取引では、重説とともに金商法上の契約締結前交付書面等を取り扱うための実務知識が必須となっています。本セミナーは、**不動産ファンドや不動産売買仲介に精通した中沢誠氏**を講師にお迎えし、重説作成時の必須記載項目や、それ以外で売買取引において留意すべき項目等について、「宅建業法・金商法・金融商品販売法」「権利関係」「法令上の制限」「土壌汚染・有害物質・耐震・自然災害」「建物賃貸借」の観点での調査手法や、取引相手への説明方法を実務視点で学んでまいります。さらに、信託受益権化した物件取引における書面等の留意事項についても解説いたします。

現物不動産売買や信託受益権取引に必須となる重

セミナープログラム&タイムスケジュール

13:00~17:00 ※15時前後に15分間のコーヒーブレイクタイムのほか、随時休憩を挟みます。

## I. はじめに

- 事業用・投資用不動産の特性
- 買主によるデューデリジェンス
- 売主による表明・保証

## II. 法令上の説明・書面交付義務

- 宅地建物取引業法に基づく重要事項説明・告知義務
- 金融商品取引法に基づく書面交付・説明義務
- 金融商品販売法に基づく説明・書面交付義務

## III. 権利関係に関わる事項

- 売主の「権原」確認
- 境界
- 共有と区分所有
- 借地権
- 地役権、囲繞地（袋地）通行権
- 信託受益権

## IV. 法令上の制限に関する事項

- 宅地建物取引業法上の説明項目
- 建築確認および検査済証（建築物、工作物、昇降機）
- 法定点検の履行状況
- 条例による制限等

## V. 環境・災害等に関する事項

- 土壌汚染
- 有害物質（アスベスト、PCB等）
- 耐震診断等
- 自然災害

## VI. 建物賃貸借に関わる事項

- レントロールと賃貸借契約の確認
- マスターリース契約
- PM/BM

## VII. その他の留意事項

講師プロフィール



### 中沢 誠 (なかざわ まこと)

不動産法務サポートオフィス行政書士事務所  
代表／行政書士

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会  
代表理事

1969年埼玉県生まれ。92年早稲田大学法学部卒業後、三井不動産販売(株)（現・三井不動産リアルティ(株)）にて、売買仲介営業、契約審査業務に従事。99年よりローンスターファンドのアセットマネジメント会社にて、不動産売却（ディスポジション）、購入（アクワイジション）担当部門の統括責任者を歴任。2010年行政書士登録。

前回  
大好評  
講座

#### 前回開催時の参加者の主な声

- 金商法に基づく書面交付について勉強になりました（不動産売買仲介、不動産鑑定）
- 具体的な事例を踏まえて説明いただいたので、今後重説を作成する上で大変参考になった（不動産）
- 環境・災害等や法令上の制限に関する事項が非常に勉強になりました（不動産）
- どこまで重説に書くのかがよくわかりました。資料を持ち帰って実際の重説に役立てたい（不動産コンサル）
- 信託受益権取引の実務についてわかりやすく、丁寧な説明で参考になりました。特に境界・筆界・境界線への対応等に興味をもちました（不動産開発・賃貸管理）
- 説明が大変わかりやすかったです（不動産売買仲介）
- 不動産デューデリジェンスと現況調査の基本的な部分がわかりました（発電事業）
- 不動産関連の話しなど、広範囲かつポイントを押さえた内容で勉強になりました（不動産コンサル、収益不動産の仕入・仲介）
- 権利関係に関する事項、条例による制限、不動産売買契約締結の実務など、非常にわかりやすかったです（不動産総合アドバイザー）
- 何が重要なのが非常にわかりやすかったです（収益不動産の売買仲介）