

2017年度版 宅建士一発合格!シリーズ
『2017年度版 宅建士どこでも過去問②宅建業法編』
追録（法改正）

日建学院／宅建講座講師室
（平成29年4月1日現在）

【法改正情報】

宅地建物取引業法が改正されました（平成29年4月1日施行）。主な改正点は、以下の通りです。

(1) 営業保証金・保証協会及び供託所等に関する説明

① 営業保証金又は弁済業務保証金の還付の対象

宅建業者と宅地建物取引業に関し取引をし、その取引により生じた債権に関し、**営業保証金又は弁済業務保証金**について弁済を受ける権利を有する者から、**『宅地建物取引業者に該当する者を除く』**（＝還付の対象から明示的に外される）ことになりました。

② 供託所等に関する説明の相手方等

これに伴い「**供託所等に関する説明**」の相手方等から、**『宅地建物取引業者に該当する者を除く』**ことになりました。

(2) 媒介契約

媒介契約を締結した宅建業者は、当該媒介契約の目的物である宅地又は建物の**売買又は交換の申込み**があったときは、**遅滞なく**、その旨を依頼者に「**報告**」しなければならないことになりました。

(3) 重要事項の説明

宅地又は建物の取得者又は借主となる者が**宅建業者である場合**、重要事項の説明については、**口頭の説明が必要なくなり、重要事項を記載した書面の交付のみで足りる**ことになりました（この重要事項の説明書面には、宅地建物取引士の記名押印は必要）。

(4) 従業者名簿

宅建業者が、その事務所ごとに備えなければならない「従業者名簿」の記載事項から**『住所』**が削除されました。

(5) 宅地建物取引士等に対する研修の充実

- ① **保証協会**は、全国の宅建業者を直接又は間接の社員とする一般社団法人（ex. 宅建業協会）に対して、宅地建物取引士等に対する研修の実施に要する**費用の助成**をすることができることとなりました。
- ② 宅建業者を直接又は間接の社員とする一般社団法人は、宅地建物取引士等がその職務に関し必要な知識及び能力を効果的かつ効率的に習得できるよう、法令、金融その他の多様な分野に係る**体系的な研修を実施するよう努めなければならない**こととなりました。

※ なお、「建物状況調査（インスペクション）」に関するものの改正もありましたが、これについては、平成30年4月1日の施行ですので、今年度の宅建試験の出題対象ではありません。

【追録（法改正）】

本書の執筆後に確定した法改正により、以下の記述を訂正等していただく必要が生じました。ご面倒でも、修正・加筆等の上、ご利用していただきますよう、お願いいたします。

※ **赤字下線部** が変更点です。

該当ページ・箇所	改正前	改正後
p75 問題 32 肢④	Aの支店でAと宅地建物取引業に関する取引をした者は、その取引により生じた債権に関し、～	Aの支店でAと宅地建物取引業に関する取引をした者 （宅地建物取引業者に該当する者を除く。） は、その取引により生じた債権に関し、～
p76 問題 32 解説 肢④	～本店と支店1つを有するAと取引をした者は、～	～本店と支店1つを有するAと取引をした者 （宅建業者に該当する者を除く） は、～
p85 問題 37 肢④	A社は、自ら所有する宅地を売却するに当たっては、当該売却に係る売買契約が成立するまでの間に、その買主に対して、供託している営業保証金の額を説明しなければならない。	A社は、自ら所有する宅地を売却するに当たっては、当該売却に係る売買契約が成立するまでの間に、その買主に対して （買主が宅地建物取引業者に該当する者である場合を除く。） 、供託している営業保証金の額を説明しなければならない。
p91 問題 40 肢③	本店でAと宅地建物取引業に関する取引をした者は、その取引により生じた債権に関し、1,000万円を限度としてAからその債権の弁済を受ける権利を有する。	本店でAと宅地建物取引業に関する取引をした者 （宅地建物取引業者に該当する者を除く。） は、その取引により生じた債権に関し、1,000万円を限度としてAからその債権の弁済を受ける権利を有する。
p92 問題 40 解説 肢③	宅建業者と宅建業に関し取引をした者は、その取引により生じた債権に関し、～	宅建業者と宅建業に関し取引をした者 （宅建業者に該当する者を除く） は、その取引により生じた債権に関し、～
p95 問題 42 肢①	300万円の弁済業務保証金分担金を保証協会に納付して当該保証協会の社員となった者と宅地建物取引業に関し取引をした者は、～	300万円の弁済業務保証金分担金を保証協会に納付して当該保証協会の社員となった者と宅地建物取引業に関し取引をした者 （宅地建物取引業者に該当する者を除く。） は、～
p99 問題 44 肢①	宅地建物取引業者が保証協会の社員となる前に、当該宅地建物取引業者と宅地建物取引業に関し取引をした者は、～	宅地建物取引業者が保証協会の社員となる前に、当該宅地建物取引業者と宅地建物取引業に関し取引をした者 （宅地建物取引業者に該当する者を除く。） は、～
p100 問題 44 解説 肢①	保証協会の社員が社員となる前に、宅建業に関し取引をした者は、～	保証協会の社員が社員となる前に、宅建業に関し取引をした者 （宅建業者に該当する者を除く） は、～
p103 問題 46 肢③	保証協会の社員との宅地建物取引業に関する取引により生じた債権を有する者は、当該社員が納付した弁済業務保証金分担金の額に相当する額の範囲内で、弁済を受ける権利を有する。	保証協会の社員との宅地建物取引業に関する取引により生じた債権を有する者 （宅地建物取引業者に該当する者を除く。） は、当該社員が納付した弁済業務保証金分担金の額に相当する額の範囲内で、弁済を受ける権利を有する。

p104 問題 46 解説 肢③	保証協会の社員と宅建業に関し取引をした者（社員とその者が社員となる前に宅建業に関し取引をした者を含む）は、その取引により生じた債権に関し、～	保証協会の社員と宅建業に関し取引をした者（社員とその者が社員となる前に宅建業に関し取引をした者を含む。 相手方等が宅建業者に該当する者である場合を除く ）は、その取引により生じた債権に関し、～
p111 問題 50 肢④	宅地建物取引業に関する取引により生じた債権を有する者は、～	宅地建物取引業に関する取引により生じた債権を有する者 （宅地建物取引業者に該当する者を除く。） は、～
p112 問題 50 解説 肢④	宅建業者と宅建業に関し取引をした者は、その取引により生じた債権に関し、～	宅建業者と宅建業に関し取引をした者 （宅建業者に該当する者を除く） は、その取引により生じた債権に関し、～
p165 問題 76 頭書き	宅地建物取引業者A社は、自ら売主として宅地建物取引業者で ある 買主B社と宅地の売買について交渉したところ、～	宅地建物取引業者A社は、自ら売主として宅地建物取引業者で ない 買主B社と宅地の売買について交渉したところ、～
p172 問題 79 解説 肢①	① 誤り。業者間でも、説明は 必要 だが、35条書面の交付は省略不可。	① 誤り。業者間では、 口頭での説明は不要 だが、35条書面の交付は省略不可。
p213 問題 100 肢①	Aは、35条書面及び37条書面のいずれの交付に際しても、宅地建物取引士をして、当該書面への記名押印及びその内容の説明をさせなければならない。	Aは、 相手方等が宅地建物取引業者に該当する場合を除き 、35条書面及び37条書面のいずれの交付に際しても、宅地建物取引士をして、当該書面への記名押印及びその内容の説明をさせなければならない。
p214 問題 100 解説 肢①	※右記を追加	尚、相手方等が宅建業者に該当する者である場合、35条書面は交付のみで足り、口頭での説明を省略することができます。
p220 攻略 Point	宅建業者は、契約を締結するまでの間に営業保証金等を供託した供託所等を説明するようにしなければならない。～	宅建業者は、 相手方等が宅建業者に該当する者である場合を除き 、契約を締結するまでの間に営業保証金等を供託した供託所等を説明するようにしなければならない。～
p385 問題 182 肢③	宅地建物取引業者が宅地建物取引業保証協会の社員であるときは、法第37条の規定による書面交付後は遅滞なく、社員である旨、当該協会の名称、住所及び事務所の所在地並びに法第64条の7第2項の供託所及びその所在地について説明をするようにしなければならない。	宅地建物取引業者が宅地建物取引業保証協会の社員であるときは、法第37条の規定による書面交付後は 相手方等が宅地建物取引業者に該当する者である場合を除き 、遅滞なく、社員である旨、当該協会の名称、住所及び事務所の所在地並びに法第64条の7第2項の供託所及びその所在地について説明をするようにしなければならない。
p386 問題 182 解説 肢③	宅建業者は、契約が成立するまでの間に、保証協会の社員であるときは、～	宅建業者は、契約が成立するまでの間に、 相手方等が宅建業者に該当する者である場合を除き 、保証協会の社員であるときは、～