

『2017年度版 とことん宅建士本試験問題 ^{テン}ズバッ!と10』
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
p25 平成 28 年度 【問 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。
p320 平成 28 年度 【問 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、～
p54 平成 27 年度 【問 42】 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、～
p357 平成 27 年度 【問 42】 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、～
p103 平成 25 年度 【問 29】 肢 4	区分所有建物の売買において、売主及び買主が宅地建物取引業者である場合、当該売主は当該買主に対し、法第35条の2に規定する供託所等の説明をする必要はない。	区分所有建物の売買において、売主及び買主が宅地建物取引業者である場合、当該売主は当該買主に対し、法第35条の2に規定する供託所等の説明をする必要 がある 。
p415 平成 25 年度 【問 29】 解説 肢 4	4 誤り。供託所等の説明→ 業者間取引であっても省略不可 。 宅建業者は、取引の相手方等に対して、契約が成立するまでの間に、供託所等について説明するようになければなりません。 業者間取引であっても、説明を省略することはできません 。	4 誤り。供託所等の説明→ 業者間取引であれば省略できる 。 宅建業者は、取引の相手方等に対して、契約が成立するまでの間に、供託所等について説明するようになければなりません。 しかし、業者間取引であれば、口頭で説明をする必要はありません 。
p415 平成 25 年度 【問 30】 解説 肢 1	宅建業者は、自ら売主として宅地又は建物の売買をする場合、相手方が宅建業者であっても、宅地建物取引士をして、 重要事項を記載した書面を交付して、説明させなければなりません 。	宅建業者は、自ら売主として宅地又は建物の売買をする場合、相手方が宅建業者である場合、宅地建物取引士をして、 重要事項を記載した書面を交付させなければなりません。しかし、相手方が宅建業者のときは、口頭で説明させる必要はありません 。
p132 平成 24 年度 【問 33】 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。

p453 平成 24 年度 【問 33】 解説 肢 4	～当該宅建業者は、相手方等に対して、売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、営業保証金を供託している主たる事務所の最寄りの供託所及びその所在地を説明するようにしなければなりません。～	～当該宅建業者は、相手方等に対して （相手方等が宅建業者に該当する者である場合を除く） 、売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、営業保証金を供託している主たる事務所の最寄りの供託所及びその所在地を説明するようにしなければなりません。～
p137 平成 24 年度 【問 43】 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。
p460 平成 24 年度 【問 43】 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、～
p161 平成 23 年度 【問 33】 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、～
p194 平成 22 年度 【問 43】 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、～
p523 平成 22 年度 【問 43】 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、～
p218 平成 21 年度 【問 34】 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。
p549 平成 21 年度 【問 34】 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、～
p554 平成 21 年度 【問 43】 解説 肢 2	2 誤り。従業者名簿には、従業者の氏名、 住所 等を記載。 従業者名簿には、従業者の氏名、 住所 、従業者証明書番号、～	2 誤り。従業者名簿には、従業者の氏名等を記載。 従業者名簿には、従業者の氏名、従業者証明書番号、～ ※「住所」を削除

p584 平成 20 年度 【問 42】 解説 肢 3	宅建業者は、その事務所ごとに従業者名簿を備え、従業者の氏名、 <u>住所</u> などを記載しなければなりません、～	宅建業者は、その事務所ごとに従業者名簿を備え、従業者の氏名などを記載しなければなりません、～ ※「住所」を削除
p250 平成 20 年度 【問 44】 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、～
p275 平成 19 年度 【問 37】 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、～
p613 平成 19 年度 【問 37】 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、～
p276 平成 19 年度 【問 40】 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者である場合を除き 、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。
p615 平成 19 年度 【問 40】 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。