

補 正 情 報

2017年4月22日

法改正に伴い、**2017年版肢別過去問（宅建業法）**に以下の修正が必要となりました。つきましては、下記の通り修正してください。

記

P31 第4章・第2節 事務所に対する規制 問12の解説のマーカ一部分を削除

12 従業者名簿には、従業者の氏名、住所、**従業者証明書の番号**、生年月日、主たる職務内容、**宅地建物取引士であるか否かの別**、当該事務所の従業者となった年月日、当該事務所の従業者でなくなったときはその年月日を記載しなければならない。したがって、**従業者の住所や従業者証明書の番号**、宅地建物取引士であるか否かの別の記載が必要である。

P46 第5章・第3節 営業保証金の還付 問4にマーカ一部分を加筆

4 宅地建物取引業者A（甲県知事免許）は、甲県内に本店と一つの支店を設置して事業を営んでいる。Aの支店でAと宅地建物取引業に関する取引をした者（**宅地建物取引業者ではないものとする**）は、その取引により生じた債権に関し、1,500万円を限度として、Aが供託した営業保証金からその債権の弁済を受ける権利を有する。（07-37④）

P48 第5章・第3節 営業保証金の還付 問9にマーカ一部分を加筆

9 宅地建物取引業者A（甲県知事免許）は、甲県に本店と支店を設け、営業保証金として1,000万円の金銭と額面金額500万円の国債証券を供託し、営業している。本店でAと宅地建物取引業に関する取引をした者（**宅地建物取引業者ではないものとする**）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。（16-40③）

P56 第6章・第3節 弁済業務保証金の還付 問2にマーカ一部分を加筆

2 **宅地建物取引業者でない**Aは、宅地の売買契約の解除に伴い、売主である宅地建物取引業者B（国土交通大臣免許）に対して手付金の返還請求権を有し、媒介業者C（甲県知事免許）に対しては媒介報酬の返還請求権を有する。しかし、B、Cいずれも請求に応じない。Bは営業保証金を供託所に供託しており、Cは宅地建物取引業保証協会に加入していた。この場合において、Aが、弁済業務保証金についてCに関する権利を実行する場合は、宅地建物取引業保証協会の認証を受けなければならない。（02-33③）

P58 第6章・第3節 弁済業務保証金の還付 問7にマーカ一部分を加筆

7 300万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（**宅地建物取引業者ではないものとする**）は、その取引により生じた債権に関し、6,000万円を限度として、当該保証協会が供託した弁済業務保証金から弁済を受ける権利を有する。（08-44①）

P58 第6章・第3節 弁済業務保証金の還付 問12にマーカ一部分を加筆****

12 保証協会の社員である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（宅地建物取引業者ではないものとする）が、その取引により生じた債権に関し、弁済業務保証金について弁済を受ける権利を実行するときは、当該保証協会の認証を受けるとともに、当該保証協会に対し、還付請求をしなければならない。（10-43②）

P58 第6章・第3節 弁済業務保証金の還付 問15にマーカ一部分を加筆****

15 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（宅地建物取引業者ではないものとする）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。（12-43③）

P60 第6章・第3節 弁済業務保証金の還付 問16にマーカ一部分を加筆****

16 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（宅地建物取引業者ではないものとする）は、弁済を受ける権利を実行しようとする場合、弁済を受けることができる額について保証協会の認証を受けなければならない。（12-43④）

P60 第6章・第3節 弁済業務保証金の還付 問20にマーカ一部分を加筆****

20 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に建物の貸借の媒介を依頼した者（宅地建物取引業者ではないものとする）は、その取引により生じた債権に関し、当該保証協会が供託した弁済業務保証金について弁済を受ける権利を有しない。（14-39④）

P60 第6章・第3節 弁済業務保証金の還付 問21にマーカ一部分を加筆****

21 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（宅地建物取引業者ではないものとする）は、営業保証金を供託している宅地建物取引業者Aに関する債権にあつてはAが供託した営業保証金についてその額を上限として弁済を受ける権利を有し、宅地建物取引業保証協会の社員である宅地建物取引業者Bに関する債権にあつてはBが納付した弁済業務保証金分担金についてその額を上限として弁済を受ける権利を有する。（15-42④）

P60 第6章・第3節 弁済業務保証金の還付 問23にマーカ一部分を加筆****

23 150万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（宅地建物取引業者ではないものとする）は、その取引により生じた債権に関し、2,500万円を限度として、当該保証協会が供託した弁済業務保証金から弁済を受ける権利を有する。（16-31④）

P102 第10章・第1節 重要事項の説明（説明の方法） 問1にマーカ一部分を加筆****

1 宅地建物取引業者Aが、貸主Bと借主C（いずれも宅地建物取引業者ではないものとする）の間の建物貸借契約の締結を媒介した。Aは、Cが他の物件をも探索していたので、重要事項を口頭で説明したが、その数日後、CからAに対し電話で「早急に契約を締結したい」旨の申出があつたので、その日のうちにB及びCの合意を得て契約を成立させ、契約成立の日の翌日、Cに重要事項を記載した文書を郵送した。Aは、宅地建物取引業法に違反しない。（97-38④）

- P102 第10章・第1節 重要事項の説明（説明の方法） 問5にマーカー部分を**加筆**
- 5 宅地の売買について、売主A、Aの媒介業者B及び買主の媒介業者Cの三者がいずれも宅地建物取引業者である場合は、B及びCのみならず、Aも、買主（宅地建物取引業者ではないものとする）に対して宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明をすべき義務を負う。（03-37③）
- P102 第10章・第1節 重要事項の説明（説明の方法） 問6を以下のように**修正**
- 6 宅地建物取引業者Aが自ら完成前の物件の売主となり、宅地建物取引業者Bに売却する場合には、宅地建物取引業法第35条に基づく重要事項の説明をしなければならない。（04-40①）
- P103 第10章・第1節 重要事項の説明（説明の方法） 問6の解説を以下のように**修正**
- 6 × 宅建業者に対しては、重要事項を説明する必要はない。なお、重要事項を記載した書面の交付は必要である。
- P104 第10章・第1節 重要事項の説明（説明の方法） 問11を以下のように**修正**
- 11 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、大筋の合意を得て、重要事項説明を翌日に行うこととした。しかし、重要事項説明の予定日の朝、A社の唯一の宅地建物取引士である甲が交通事故に遭い、5日間入院することとなった。この場合において、A社の代表者である乙は、宅地建物取引士ではないが契約締結権限をもつ代表者であるため、甲を代理してB社の代表者丙に対し、甲の宅地建物取引士証を提示した上、重要事項説明を行った。なお、乙は宅地建物取引業に30年間携わったベテランであったこともあり、説明の内容に落ち度はなかった。A社の行為は、宅地建物取引業法の規定に違反しない。（11-33①改題）
- P104 第10章・第1節 重要事項の説明（説明の方法） 問13のマーカー部分を**削除**
- 13 問11の場合において、事情を知ったB社の代表者丙から、「自分も宅地建物取引業に長年携わっているので、重要事項説明は契約後でも構わない」という申出があったため、重要事項説明は契約締結後に退院した甲が行った。A社の行為は、宅地建物取引業法の規定に違反しない。（11-33③）
- P105 第10章・第1節 重要事項の説明（説明の方法） 問11の解説のマーカー部分を**削除**
- 11 × 買主が宅建業者であっても、重要事項の説明は必要である。そして、重要事項の説明は、必ず宅地建物取引士が担当しなければならない。たとえ乙がA社の代表者であり、実務経験が豊富であったとしても、宅地建物取引士でない以上、重要事項の説明を担当することはできない。したがって、A社は宅建業法に違反する。
- P105 第10章・第1節 重要事項の説明（説明の方法） 問17の解説を以下のように**修正**
- 17 × 買主が宅建業者である場合、重要事項の説明は省略できる。しかし、説明すべき事項を記載した書面（35条書面）の交付は省略できない。

P106 第10章・第1節 重要事項の説明（説明の方法） 問20にマーカ一部分を加筆

20 建物の貸借の媒介を行う宅地建物取引業者が、その取引の相手方（宅地建物取引業者ではないものとする）に対して以下の発言を行った。「重要事項説明のため、明日お宅にお伺いする当社の者は、宅地建物取引士ではありませんが、当社の最高責任者である代表取締役ですので、重要事項説明をする者として問題ございません。」この発言は、宅地建物取引業法の規定に違反しない。
(14-36①改題)

P106 第10章・第1節 重要事項の説明（説明の方法） 問21にマーカ一部分を加筆

21 建物の貸借の媒介を行う宅地建物取引業者が、その取引の相手方（宅地建物取引業者ではないものとする）に対して以下の発言を行った。「この物件の契約条件につきましては、お手元のチラシに詳しく書いてありますので、重要事項説明は、内容が重複するため省略させていただきます。ただ、重要事項説明書の交付は、法律上の義務ですので、入居後、郵便受けに入れておきます。」この発言は、宅地建物取引業法の規定に違反しない。(14-36②)

P106 第10章・第1節 重要事項の説明（説明の方法） 問22にマーカ一部分を加筆

22 建物の貸借の媒介を行う宅地建物取引業者が、その取引の相手方（宅地建物取引業者ではないものとする）に対して以下の発言を行った。「この物件の担当である宅地建物取引士が急用のため対応できなくなりましたが、せっかくお越しいただきましたので、重要事項説明書にある宅地建物取引士欄を訂正の上、宅地建物取引士である私が記名押印をし、代わりに重要事項説明をさせていただきます。私の宅地建物取引士証をお見せします。」この発言は、宅地建物取引業法の規定に違反しない。(14-36③改題)

P106 第10章・第1節 重要事項の説明（説明の方法） 問23にマーカ一部分を加筆

23 建物の貸借の媒介を行う宅地建物取引業者が、その取引の相手方（宅地建物取引業者ではないものとする）に対して以下の発言を行った。「この物件は人気物件ですので、申込みをいただいた時点で契約成立とさせていただきます。後日、重要事項説明書を兼ねた契約書を送付いたしますので、署名押印の上、返送していただければ、手続は全て完了いたします。」この発言は、宅地建物取引業法の規定に違反しない。(14-36④)

P106 第10章・第1節 重要事項の説明（説明の方法） 問26にマーカ一部分を加筆

26 宅地建物取引業者が代理人として売買契約を締結し、建物の購入を行う場合は、代理を依頼した者（宅地建物取引業者ではないものとする）に対して重要事項の説明をする必要はない。(15-29③)

P108 第10章・第1節 重要事項の説明（説明事項）

問61以外は、すべて説明の相手が宅建業者ではないものとして解答してください。

P120 第10章・第1節 重要事項の説明（説明の方法） 問61を以下のように修正

61 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、当該一棟の建物に係る計画的な維持修繕のための修繕積立金積立総額、売買の対象となる専有部分に係る修繕積立金額及び滞納があることについては説明をしなくてもよい。(13-29③)

- P121 **第10章・第1節 重要事項の説明（説明の方法） 問61の解説を以下のように修正**
- 61 ○ 区分所有建物の売買・交換の場合、一棟の建物の計画的な維持修繕のための費用の積立てを行う旨の規約の定め（案を含む）があるときは、その内容および既に積み立てられている額および積立金に滞納がある場合は滞納額の説明が必要であるが、**宅建業者に対しては、重要事項の説明を省略できる。**
- P124 **第10章・第2節 供託所等に関する説明 問1にマーカ一部分を加筆**
- 1 宅地建物取引業保証協会に加入している宅地建物取引業者Aは、宅地建物取引業に関する取引の相手方（宅地建物取引業者ではないものとする）に対し、取引が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして保証協会の社員である旨及び当該保証協会の名称を説明させなければならない。（97-35③改題）
- P126 **第10章・第2節 供託所等に関する説明 問2にマーカ一部分を加筆**
- 2 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、宅地建物取引業法第37条の規定による書面交付後は遅滞なく、**宅地建物取引業者ではない契約当事者に対して、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宅地建物取引業法第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。**（09-34③）
- P126 **第10章・第2節 供託所等に関する説明 問3にマーカ一部分を加筆**
- 3 宅地建物取引業者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（宅地建物取引業者ではないものとする）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。（12-33④）
- P126 **第10章・第2節 供託所等に関する説明 問5にマーカ一部分を加筆**
- 5 宅地建物取引業者A社は、営業保証金を供託している供託所及びその所在地を説明しないままに、自らが所有する宅地の売買契約が成立したので、**宅地建物取引業者ではない買主に対し、その供託所等を37条書面に記載の上、説明した。**A社は、宅地建物取引業法に違反しない。（13-36②）
- P127 **第10章・第2節 供託所等に関する説明 問4の解説を以下のように修正**
- 4 ○ **宅建業者に対しては、供託所等に関する説明を省略できる。**したがって、買主が宅建業者である場合、買主に対して供託所等の説明をする必要はない。
- P130 **第11章・第2節 37条書面の交付（書面の交付方法等） 問6にマーカ一部分を加筆**
- 6 宅地建物取引業者Aが売主Bと買主C（いずれも宅地建物取引業者ではないものとする）の間の建物の売買について媒介を行う場合、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。（07-40①改題）
- P133 **第11章・第2節 37条書面の交付（書面の交付方法等） 問8の解説を以下のように修正**
- 8 × **買主が宅建業者である場合、重要事項の説明を省略することはできるが、重要事項の説明書面（35条書面）の交付は省略できない。**したがって、AはCに対し、35条書面の交付を省略することはできないとしている本問は誤っている。なお、37条書面の交付を省略できないとする点は正しい。

P136 第11章・第2節 37条書面の交付（記載事項） 問4にマーカ一部分を加筆

- 4 宅地建物取引業者Aは、宅地又は建物の売買の媒介に際して（契約当事者は宅地建物取引業者ではないものとする）、契約の解除について特に定めをしなかったため、宅地建物取引業法第35条の規定に基づく重要事項説明書にはその旨記載し内容を説明したが、宅地建物取引業法第37条の規定に基づく契約書面には記載しなかった。宅地建物取引業法の規定によれば、Aは正しい。
(01-39①)

P136 第11章・第2節 37条書面の交付（記載事項） 問5にマーカ一部分を加筆

- 5 宅地建物取引業者Aは、宅地又は建物の売買の媒介に際して（契約当事者は宅地建物取引業者ではないものとする）、代金の額及びその支払の時期について、宅地建物取引業法第35条の規定に基づく重要事項説明書にはその旨記載し内容を説明したが、宅地建物取引業法第37条の規定に基づく契約書面には記載しなかった。宅地建物取引業法の規定によれば、Aは正しい。(01-39②)

P142 第11章・第2節 37条書面の交付（記載事項） 問33にマーカ一部分を加筆

- 33 宅地建物取引業者は、建物の貸借の媒介における重要事項の説明において、宅地建物取引業者ではない借主に借賃の額並びにその支払の時期及び方法について説明するとともに、37条書面に記載しなければならない。(16-30①)

P142 第11章・第2節 37条書面の交付（記載事項） 問34にマーカ一部分を加筆

- 34 宅地建物取引業者が媒介により区分所有建物の貸借の契約を成立させた。この場合に、専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約において、ペットの飼育が禁止されている場合は、重要事項説明書にその旨記載し宅地建物取引業者ではない借主に内容を説明したときも、37条書面に記載しなければならない。(16-39①)

P142 第11章・第2節 37条書面の交付（記載事項） 問35にマーカ一部分を加筆

- 35 問34の場合に、契約の解除について定めがある場合は、重要事項説明書にその旨記載し宅地建物取引業者ではない借主に内容を説明したときも、37条書面に記載しなければならない。(16-39②)

タキザワ宅建予備校
代表 瀧澤 宏之