

補正情報

2017年4月22日

法改正に伴い、**2017年版年度別過去問集(問題編)**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

P22 平成19年(2007年) 問35 問題文にマーカー部分を**加筆**

【問 35】 宅地建物取引業者が宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項について、**宅地建物取引業者でない者に説明する場合における次の記述のうち、正しいものはどれか。**

P23 平成19年(2007年) 問37 選択肢4にマーカー部分を**加筆**

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**(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。

P24 2007年(平成19年) 問40 選択肢1にマーカー部分を**加筆**

1 **Cが宅地建物取引業者でない場合、**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。

P50 平成20年(2008年) 問36 問題文にマーカー部分を**加筆**

【問 36】 宅地建物取引業者Aが建物に係る信託(Aが委託者となるものとする。)の受益権を販売する場合において、宅地建物取引業法第35条の規定に基づいてAが行う重要事項の説明に関する次の行為のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものの組合せはどれか。**なお、いずれの場合も買主は宅地建物取引業者ではないものとする。**

P51 平成20年(2008年) 問37 問題文にマーカー部分を**加筆**

【問 37】 宅地建物取引業者Aが、マンションの分譲に際して行う宅地建物取引業法第35条の規定に基づく重要事項の説明に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。**なお、いずれの場合も買主は宅地建物取引業者ではないものとする。**

P54 平成20年(2008年) 問44 選択肢1にマーカー部分を**加筆**

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**(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。

P77 平成21年(2009年) 問33 問題文にマーカー部分を**加筆**

【問 33】 宅地建物取引業者Aが行う宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。**なお、いずれの場合も説明の相手は宅地建物取引業者ではないものとする。**

P78 平成 21 年 (2009 年) 問 34 選択肢 3 にマーカー部分を加筆

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、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。

P105 平成 22 年 (2010 年) 問 35 問題文にマーカー部分を加筆

【問 35】 宅地建物取引業法第 35 条に規定する重要事項の説明を宅地建物取引士が行う場合における次の記述のうち、同条の規定に違反しないものはどれか。なお、いずれの場合も説明の相手は宅地建物取引業者ではないものとする。

P106 平成 22 年 (2010 年) 問 36 問題文にマーカー部分を加筆

【問 35】 宅地建物取引業法第 35 条に規定する重要事項の説明を宅地建物取引士が行う場合における次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、いずれの場合も説明の相手は宅地建物取引業者ではないものとする。

P109 平成 22 年 (2010 年) 問 43 選択肢 2 にマーカー部分を加筆

2 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。

P130 平成 23 年 (2011 年) 問 32 問題文にマーカー部分を加筆

【問 32】 宅地建物取引業者が行う宅地建物取引業法第 35 条に規定する重要事項の説明に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、いずれの場合も説明の相手は宅地建物取引業者ではないものとする。

P130 平成 23 年 (2011 年) 問 32 選択肢 4 のマーカー部分を削除

4 自ら売主となって建物の売買契約を締結する場合、買主が宅地建物取引業者でないときは、当該建物の引渡時期を説明する必要がある。

P131 平成 23 年 (2011 年) 問 33 問題文を以下のように修正

【問 33】 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。この場合における A 社の行為に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものはどれか。

P131 平成 23 年 (2011 年) 問 33 選択肢 3 のマーカー部分を削除

3 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。

P157 平成 24 年 (2012 年) 問 30 問題文にマーカー部分を加筆

【問 30】 宅地建物取引業者が行う宅地建物取引業法第 35 条に規定する重要事項の説明に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。 **なお、いずれの場合も説明の相手は宅地建物取引業者ではないものとする。**

P158 平成 24 年 (2012 年) 問 33 選択肢 4 を以下のように修正

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、**宅地建物取引業者ではない**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。

P163 平成 24 年 (2012 年) 問 43 選択肢 3、選択肢 4 にマーカー部分を加筆

- 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 **(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。
- 4 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。

P183 平成 25 年 (2013 年) 問 29 選択肢 2 にマーカー部分を加筆

2 建物の管理が管理会社に委託されている当該建物の賃貸借契約の媒介をする宅地建物取引業者は、当該建物が区分所有建物であるか否かにかかわらず、その管理会社の商号又は名称及びその主たる事務所の所在地を、**宅地建物取引業者ではない**借主に説明しなければならない。

P183 平成 25 年 (2013 年) 問 29 選択肢 3、選択肢 4 を以下のように修正

- 3 区分所有建物の売買において、**売主が宅地建物取引業者であり、買主が宅地建物取引業者でない場合、**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及び売買の対象となる専有部分に係る修繕積立金額の説明をすれば、滞納があることについては説明をしなくてもよい。
- 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**しなければならない。**

P183 平成 25 年 (2013 年) 問 30 選択肢 2、選択肢 3、選択肢 4 にマーカー部分を加筆

- 2 宅地建物取引業者が、宅地建物取引士をして取引の相手方 **(宅地建物取引業者ではないものとする)** に対し重要事項説明をさせる場合、当該宅地建物取引士は、取引の相手方から請求がなくても、宅地建物取引士証を相手方に提示しなければならない、提示しなかったときは、20 万円以下の罰金に処せられることがある。
- 3 宅地建物取引業者は、貸借の媒介の対象となる建物 (昭和 56 年 5 月 31 日以前に新築) が、指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関又は地方公共団体による耐震診断を受けたものであっても、その内容を、**宅地建物取引業者ではない借主に対して、重要事項説明において説明しなくてもよい。**
- 4 宅地建物取引業者は、重要事項説明において、取引の対象となる宅地又は建物が、津波防災地域づくりに関する法律の規定により指定された津波災害警戒区域内にあるときは、その旨を、**宅地建物取引業者ではない取引相手に対して、説明しなければならない。**

P185 平成 25 年 (2013 年) 問 33 問題文にマーカー部分を加筆

【問 33】 宅地建物取引業法第 35 条に規定する重要事項の説明に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。 **なお、いずれの場合も説明の相手は宅地建物取引業者ではないものとする。**

P186 平成 25 年 (2013 年) 問 36 選択肢 1、選択肢 2 にマーカー部分を加筆

- 1 A社は、宅地の売買の媒介に際して、売買契約締結の直前に、当該宅地の一部に私道に関する負担があることに気付いた。既に買主 **(宅地建物取引業者ではないものとする)** に重要事項説明を行った後だったので、A社は、私道の負担に関する追加の重要事項説明は行わず、37 条書面にその旨記載し、売主及び買主の双方に交付した。
- 2 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。

P213 平成 26 年 (2014 年) 問 34 問題文にマーカー部分を加筆

【問 34】 宅地建物取引業者が行う宅地建物取引業法第 35 条に規定する重要事項の説明に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。 **なお、いずれの場合も説明の相手は宅地建物取引業者ではないものとする。**

P213 平成 26 年 (2014 年) 問 35 問題文にマーカー部分を加筆

【問 35】 宅地建物取引業法第 35 条に規定する重要事項の説明及び同条の規定により交付すべき書面（以下この問において「35 条書面」という。）に関する次の記述のうち、同法の規定によれば、誤っているものはどれか。 **なお、いずれの場合も説明の相手は宅地建物取引業者ではないものとする。**

P214 平成 26 年 (2014 年) 問 36 問題文にマーカー部分を加筆

【問 36】 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)** に対して行った次の発言内容のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものはどれか。なお、この問において「重要事項説明」とは同法第 35 条の規定に基づく重要事項の説明をいい、「重要事項説明書」とは同条の規定により交付すべき書面をいうものとする。

P215 平成 26 年 (2014 年) 問 39 選択肢 4 にマーカー部分を加筆

- 4 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。

P236 平成 27 年 (2015 年) 問 29 選択肢 3 にマーカー部分を加筆

- 3 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。

P237 平成 27 年 (2015 年) 問 31 問題文にマーカー部分を加筆

【問 31】 宅地建物取引業者が、宅地建物取引業法第 35 条に規定する重要事項の説明を行う場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反するものはいくつあるか。 **なお、いずれの場合も説明の相手は宅地建物取引業者ではないものとする。**

P238 平成 27 年 (2015 年) 問 32 問題文にマーカー部分を加筆

【問 32】 宅地建物取引業者が行う宅地建物取引業法第 35 条に規定する重要事項の説明に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、いずれの場合も説明の相手は宅地建物取引業者ではないものとする。

P244 平成 27 年 (2015 年) 問 42 選択肢 4 にマーカー部分を加筆

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（宅地建物取引業者ではないものとする）は、A に関する債権にあっては 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、B に関する債権にあっては 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。

P262 平成 28 年 (2016 年) 問 26 選択肢 1 にマーカー部分を加筆

1 A は、自らが売主となった分譲マンションの売買において、宅地建物取引業者ではない買主に対して、法第 35 条に規定する重要事項の説明を行わなかった。この場合、A は、甲県知事から業務停止を命じられることがある。

P264 平成 28 年 (2016 年) 問 30 選択肢 1 にマーカー部分を加筆

1 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。

P265 平成 28 年 (2016 年) 問 31 選択肢 4 にマーカー部分を加筆

4 150 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。

P267 平成 28 年 (2016 年) 問 36 問題文にマーカー部分を加筆

【問 36】 宅地建物取引業者が行う宅地建物取引業法第 35 条に規定する重要事項の説明に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。なお、いずれの場合も説明の相手は宅地建物取引業者ではないものとする。

P269 平成 28 年 (2016 年) 問 39 選択肢 1、選択肢 2 にマーカー部分を加筆

1 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。

2 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。

P270 平成 28 年 (2016 年) 問 40 選択肢 3 にマーカー部分を加筆

3 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。

タキザワ宅建予備校
代表 瀧澤 宏之