

平成 29 年度版 宅地建物取引士資格対策講座 法改正のお知らせ

平素、平成 29 年度版 宅地建物取引士資格対策講座をご利用いただき、誠にありがとうございます。
学習テキスト 2「宅地建物取引業法」および過去問カード 2「宅地建物取引業法」の記載内容について、
法改正に伴い以下のような変更がございますので、お知らせいたします。

【学習テキスト 2（宅地建物取引業法）】

ページ	改正前	改正後
第 9 章 営業保証金の還付・取戻し P 4 1	〔1〕 営業保証金の還付 ① 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（例えば、売買代金請求権、宅建業者の債務不履行による損害賠償請求権）に関し、宅建業者が供託した営業保証金からその債権の弁済を受けることができる。これを還付という。	〔1〕 営業保証金の還付 ① 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（例えば、売買代金請求権、宅建業者の債務不履行による損害賠償請求権）に関し、宅建業者が供託した営業保証金からその債権の弁済を受けることができる。これを還付という。
第 10 章 宅地建物取引業保証協会 P 4 4	〔1〕 保証協会の業務 必須業務とは、必ず行わなければならない業務である。 任意業務とは、あらかじめ国土交通大臣の承認を受けて行うことができる業務である。	〔1〕 保証協会の業務 必須業務とは、必ず行わなければならない業務である。 任意業務とは、あらかじめ国土交通大臣の承認を受けて行うことができる業務である。保証協会は、宅建士等に対する研修を充実させるため、宅建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。
第 11 章 弁済業務保証金の還付 P 4 7	〔1〕 弁済業務保証金の還付と補充供託 ① 取引の関係者（還付を請求できる者） 還付を請求できるのは、保証協会の社員と宅建業に関し取引をしたことにより生じた債権を有する者であり、その社員が社員となる前に取引をした者も含む。	〔1〕 弁済業務保証金の還付と補充供託 ① 取引の関係者（還付を請求できる者） 還付を請求できるのは、保証協会の社員と宅建業に関し取引をしたことにより生じた債権を有する者であり、その社員が社員となる前に取引をした者も含むが、宅建業者に該当する者は除かれる。

ページ	改正前	改正後
第14章 媒介契約に関する規制 P54	<p>〔1〕媒介契約書面の交付</p> <p>宅建業者は、宅地または建物の売買または交換の媒介の契約を締結したときは、遅滞なく媒介契約書面を作成して依頼者に交付しなければならない。</p> <p>媒介契約書面には、宅建業者の記名押印が必要である。</p> <p>※貸借の媒介契約については、媒介契約に関する規制は適用されないことに注意。</p>	<p>〔1〕媒介契約書面の交付</p> <p>宅建業者は、宅地または建物の売買または交換の媒介の契約を締結したときは、遅滞なく媒介契約書面を作成して依頼者に交付しなければならない。</p> <p>媒介契約書面には、宅建業者の記名押印が必要である。</p> <p><u>なお、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または建物の売買また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。</u></p> <p>※貸借の媒介契約については、媒介契約に関する規制は適用されないことに注意。</p>
第16章 重要事項の説明 P59～60	<p>〔1〕重要事項の説明</p> <p>① 重要事項を説明するのは宅建士であるが、重要事項の説明の義務を負っているのは宅建業者である。</p> <p>② 売主・貸主には重要事項を説明する必要はない。</p> <p>③ 交換の場合は、両当事者に重要事項を説明しなければならない。</p> <p>④ 重要事項を説明する場所については、特に制限はない。</p> <p>⑤ 重要事項を説明する際には、宅建士は宅建士証を胸に着用する等して相手方に提示しなければならない。</p> <p>⑥ 複数の宅建業者による共同媒介の場合は、1つの宅建業者の宅建士に代表させて重要事項を説明させることができる。ただし、重要事項説明書には、すべての宅建業者の宅建士の記名押印が必要である。</p>	<p>〔1〕重要事項の説明</p> <p>① 重要事項を説明するのは宅建士であるが、重要事項の説明の義務を負っているのは宅建業者である。</p> <p>② 売主・貸主には重要事項を説明する必要はない。</p> <p>③ <u>相手方が宅建業者である場合には、重要事項説明書の交付のみで足り、重要事項の説明を要しない。</u></p> <p>④ 交換の場合は、両当事者に重要事項を説明しなければならない。</p> <p>⑤ 重要事項を説明する場所については、特に制限はない。</p> <p>⑥ 重要事項を説明する際には、宅建士は宅建士証を胸に着用する等して相手方に提示しなければならない。</p> <p>⑦ 複数の宅建業者による共同媒介の場合は、1つの宅建業者の宅建士に代表させて重要事項を説明させることができる。ただし、重要事項説明書には、すべての宅建業者の宅建士の記名押印が必要である。</p>

ページ	改正前	改正後				
第17章 供託所等に関する説明等 P 6 5	<p>〔1〕 供託所等に関する説明</p> <p>宅建業者は、契約が成立するまでに取引の相手方等（売主、貸主を含む）に供託所等の説明をするようにしなければならない。</p> <p>書面の交付や宅建士による説明は不要である。</p>	<p>〔1〕 供託所等に関する説明</p> <p>宅建業者は、契約が成立するまでに取引の相手方等（売主、貸主を含むが、宅建業者を除く）に供託所等の説明をするようにしなければならない。</p> <p>書面の交付や宅建士による説明は不要である。</p>				
第26章 証明書の携帯等・帳簿の備え付け P 9 4	<p>〔2〕 従業者名簿の備付け</p> <p>【従業者名簿の記載事項】</p> <table border="1" data-bbox="409 504 927 555"> <tr> <td data-bbox="409 504 495 555">1)</td> <td data-bbox="495 504 927 555">氏名・住所</td> </tr> </table>	1)	氏名・住所	<p>〔2〕 従業者名簿の備付け</p> <p>【従業者名簿の記載事項】</p> <table border="1" data-bbox="1294 504 1814 555"> <tr> <td data-bbox="1294 504 1379 555">1)</td> <td data-bbox="1379 504 1814 555">氏名</td> </tr> </table>	1)	氏名
1)	氏名・住所					
1)	氏名					

【過去問カード2（宅地建物取引業法）】

該当箇所	改正前	改正後
過去問カード 2－35	<p>(問題)</p> <p>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、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。</p>	<p>(問題)</p> <p>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(宅地建物取引業者に該当しない者)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。</p>
	<p>(解説)</p> <p>1 正しい。営業保証金から還付が受けられるのは宅地建物取引業者と宅地建物取引業に関して取引をしたことから生じた債権である。したがって、広告代理店の広告代金等は還付を受けることができない。営業保証金は、宅地建物取引業の取引により損害を被った顧客を保護するための制度である。したがって、還付を受けることができるのは、宅地又は建物について宅地建物取引業者と売買・交換をした者や宅地建物取引業者に売買・交換・貸借の依頼をした者に限られる。</p>	<p>(解説)</p> <p>1 正しい。営業保証金から還付が受けられるのは宅地建物取引業者と宅地建物取引業に関して取引をしたことから生じた債権である。したがって、広告代理店の広告代金等は還付を受けることができない。営業保証金は、宅地建物取引業の取引により損害を被った顧客を保護するための制度である。したがって、還付を受けることができるのは、宅地又は建物について宅地建物取引業者と売買・交換をした者や宅地建物取引業者に売買・交換・貸借の依頼をした者(宅地建物取引業者に該当しない者)に限られる。</p>
	<p>(解説)</p> <p>4 正しい。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、その宅地建物取引業者が供託をした営業保証金全額を限度として還付を受けることができる。A社の供託額は、本店の分1,000万円、支店の分500万円。この全額が限度となる。</p>	<p>(解説)</p> <p>4 正しい。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しない者)は、その宅地建物取引業者が供託をした営業保証金全額を限度として還付を受けることができる。A社の供託額は、本店の分1,000万円、支店の分500万円。この全額が限度となる。</p>

該当箇所	改正前	改正後
過去問カード 2-39	<p>(問題)</p> <p>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。</p>	<p>(問題)</p> <p>3 本店でAと宅地建物取引業に関する取引をした者(宅地建物取引業者に該当しない者)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。</p>
	<p>(問題)</p> <p>4 Aは、本店を移転したため、その最寄りの供託所が変更した場合において、従前の営業保証金を取りもどすときは、営業保証金の還付を請求する権利を有する者に対し、一定期間内に申し出るべき旨の公告をしなければならない。</p>	<p>(問題)</p> <p>4 Aは、本店を移転したため、その最寄りの供託所が変更した場合において、従前の営業保証金を取りもどすときは、営業保証金の還付を請求する権利を有する者(宅地建物取引業者に該当しない者)に対し、一定期間内に申し出るべき旨の公告をしなければならない。</p>
過去問カード 2-40	<p>(問題)</p> <p>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、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。</p>	<p>(問題)</p> <p>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(宅地建物取引業者に該当しない者)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。</p>
	<p>(解説)</p> <p>4 誤り。宅地建物取引業者Aに対する取引の相手方は、供託している営業保証金の額を上限として還付を受けることができる。宅地建物取引業者Bに対する相手方は、宅地建物取引業者Bが宅地建物取引業保証協会の社員でないとした場合に供託すべき営業保証金の限度で還付を受けることができる。</p>	<p>(解説)</p> <p>4 誤り。宅地建物取引業者Aに対する取引の相手方は、供託している営業保証金の額を上限として還付を受けることができる。宅地建物取引業者Bに対する相手方は、宅地建物取引業者Bが宅地建物取引業保証協会の社員でないとした場合に供託すべき営業保証金の限度で還付を受けることができる。なお、取引の相手方は宅地建物取引業者に該当しない者でなければならないことに注意。</p>

該当箇所	改正前	改正後
過去問カード 2-48	<p>(問題)</p> <p>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、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有する。</p>	<p>(問題)</p> <p>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(宅地建物取引業者に該当しない者)は、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有する。</p>
	<p>(問題)</p> <p>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。</p>	<p>(問題)</p> <p>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(宅地建物取引業者に該当しない者)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。</p>
	<p>(解説)</p> <p>1 正しく正解。宅地建物取引業者が宅地建物取引業保証協会の社員となる前に、その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も、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ことができる。</p>	<p>(解説)</p> <p>1 正しく正解。宅地建物取引業者が宅地建物取引業保証協会の社員となる前に、その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しない者)も、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ことができる。</p>
過去問カード 2-49	<p>(問題)</p> <p>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。</p>	<p>(問題)</p> <p>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(宅地建物取引業者に該当しない者)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。</p>
	<p>(問題)</p> <p>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。</p>	<p>(問題)</p> <p>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(宅地建物取引業者に該当しない者)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。</p>

該当箇所	改正前	改正後
過去問カード 2-50	<p>(問題)</p> <p>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。</p>	<p>(問題)</p> <p>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(宅地建物取引業者に該当しない者)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。</p>
	<p>(解説)</p> <p>4 誤り。宅地建物取引業者が宅地建物取引業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も、その取引により生じた債権に関し、当該宅地建物取引業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する。</p>	<p>(解説)</p> <p>4 誤り。宅地建物取引業者が宅地建物取引業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(宅地建物取引業者に該当しない者)も、その取引により生じた債権に関し、当該宅地建物取引業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する。</p>
過去問カード 2-51	<p>(問題)</p> <p>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。</p>	<p>(問題)</p> <p>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(宅地建物取引業者に該当しない者)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。</p>
過去問カード 2-52	<p>(問題)</p> <p>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、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。</p>	<p>(問題)</p> <p>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(宅地建物取引業者に該当しない者)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。</p>

該当箇所	改正前	改正後
過去問カード 2-73	(問題) 【問】 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。	(問題) 【問】 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。 <u>なお、重要事項を説明すべき相手方等は宅地建物取引業者でないものとする。</u>
過去問カード 2-74	(問題) 【問】 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。	(問題) 【問】 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。 <u>なお、重要事項を説明すべき相手方等は宅地建物取引業者でないものとする。</u>
過去問カード 2-75	(問題) 【問】 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。	(問題) 【問】 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。 <u>なお、重要事項を説明すべき相手方等は宅地建物取引業者でないものとする。</u>
過去問カード 2-76	(問題) 【問】 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。	(問題) 【問】 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。 <u>なお、重要事項を説明すべき相手方等は宅地建物取引業者でないものとする。</u>
過去問カード 2-78	(問題) 【問】 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。	(問題) 【問】 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。 <u>なお、重要事項を説明すべき相手方等は宅地建物取引業者でないものとする。</u>

該当箇所	改正前	改正後
過去問カード 2-79	<p>(問題)</p> <p>【問】 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。</p>	<p>(問題)</p> <p>【問】 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。<u>なお、重要事項を説明すべき相手方等は宅地建物取引業者でないものとする。</u></p>
過去問カード 2-80	<p>(問題)</p> <p>【問】 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。</p>	<p>(問題)</p> <p>【問】 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。<u>なお、重要事項を説明すべき相手方等は宅地建物取引業者でないものとする。</u></p>
	<p>(問題)</p> <p>4 自ら売主となって建物の売買契約を締結する場合、<u>買主が宅地建物取引業者でないときは</u>、当該建物の引渡時期を説明する必要がある。</p>	<p>(問題)</p> <p>4 自ら売主となって建物の売買契約を締結する場合、<u>買主に</u>当該建物の引渡時期を説明する必要がある。</p>
	<p>(解説)</p> <p>4 誤り。<u>買主が宅地建物取引業者であるかないかにかかわらず</u>、建物の引渡時期を説明する必要はない。なお、宅地建物の引渡時期は、37条書面の必要的記載事項である。</p>	<p>(解説)</p> <p>4 誤り。<u>買主に</u>建物の引渡時期を説明する必要はない。なお、宅地建物の引渡時期は、37条書面の必要的記載事項である。</p>

該当箇所	改正前	改正後
過去問カード 2-81	<p>(問題)</p> <p>【問】 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、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。</p>	<p>(問題)</p> <p>【問】 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。</p>
	<p>(問題)</p> <p>3 事情を知ったB社の代表者丙から、「<u>自分も宅地建物取引業に長年携わっている</u>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。</p>	<p>(問題)</p> <p>3 事情を知ったB社の代表者丙から、「<u>自分はこの宅地について熟知している</u>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。</p>
過去問カード 2-82	<p>(問題)</p> <p>【問】 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。</p>	<p>(問題)</p> <p>【問】 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。<u>なお、重要事項を説明すべき相手方等は宅地建物取引業者でないものとする。</u></p>

該当箇所	改正前	改正後
過去問カード 2-83	<p>(問題)</p> <p>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、借主に説明しなければならない。</p>	<p>(問題)</p> <p>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、借主(宅地建物取引業者でない者)に説明しなければならない。</p>
	<p>(問題)</p> <p>3 区分所有建物の売買において、<u>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。</u></p>	<p>(問題)</p> <p>3 区分所有建物の売買において、<u>宅地建物取引業者である売主は宅地建物取引業者でない買主に対し、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。</u></p>
	<p>(問題)</p> <p>4 <u>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。</u></p>	<p>(問題)</p> <p>4 <u>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でも、当該売主は当該買主に対し、法35条の2に規定する供託所等の説明をするようにしなければならない。</u></p>
	<p>(解説)</p> <p>1 誤り。重要事項の説明をしなければならない相手方は、物件を取得し、又は借りようとする者である。買主である宅地建物取引業者は、売主に重要事項の説明をする必要はない。</p>	<p>(解説)</p> <p>1 誤り。重要事項の説明をしなければならない相手方は、物件を取得し、又は借りようとする者(宅地建物取引業者でない者)である。買主である宅地建物取引業者は、売主に重要事項の説明をする必要はない。</p>

該当箇所	改正前	改正後
過去問カード 2-83	<p>(解説)</p> <p>3 誤り。区分所有建物の売買において、<u>売主及び買主が宅地建物取引業者である場合でも</u>、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の説明をするとともに滞納があれば、その旨も説明しなければならない。</p>	<p>(解説)</p> <p>3 誤り。区分所有建物の売買において、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の説明をするとともに滞納があれば、その旨も説明しなければならない。</p>
	<p>(解説)</p> <p>4 誤り。<u>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でも、当該売主は当該買主に対し、供託所等の説明をするようにしなければならない。</u></p>	<p>(解説)</p> <p>4 誤り。<u>売主である宅地建物取引業者は、買主が宅地建物取引業者である場合、当該買主に供託所等の説明をする必要はない。</u></p>
過去問カード 2-84	<p>(問題)</p> <p>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ず、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。</p>	<p>(問題)</p> <p>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<u>(宅地建物取引業者でない者)</u>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ず、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。</p>
	<p>(問題)</p> <p>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、その内容を重要事項説明において説明しなくてもよい。</p>	<p>(問題)</p> <p>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、<u>宅地建物取引業者でない借主に</u>、その内容を重要事項説明において説明しなくてもよい。</p>
	<p>(問題)</p> <p>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、その旨を説明しなければならない。</p>	<p>(問題)</p> <p>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、<u>宅地建物取引業者でない相手方等に</u>、その旨を説明しなければならない。</p>

該当箇所	改正前	改正後
過去問カード 2-84	<p>(解説)</p> <p>1 誤り。買主が宅地建物取引業者であっても、重要事項の説明は、35 条書面を交付して行わなければならない。宅地建物取引業者同士の取引で適用がないのは、宅地建物取引業者自ら売主となる場合の制限(8種規制)だけである。</p>	<p>(解説)</p> <p>1 誤り。買主が宅地建物取引業者である場合、重要事項の説明を要しないが、重要事項説明書は交付しなければならない。</p>
	<p>(解説)</p> <p>2 誤り。重要事項を説明する場合、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提示しなければならず、提示しなかったときは、10 万円以下の過料に処せられることがある。</p>	<p>(解説)</p> <p>2 誤り。重要事項を説明する場合、宅地建物取引士は取引の相手方(宅地建物取引業者でない者)から請求がなくても、宅地建物取引士証を提示しなければならず、提示しなかったときは、10 万円以下の過料に処せられることがある。</p>
過去問カード 2-85	<p>(問題)</p> <p>【問】 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。</p>	<p>(問題)</p> <p>【問】 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、重要事項を説明すべき相手方等は宅地建物取引業者でないものとする。</p>
過去問カード 2-86	<p>(問題)</p> <p>【問】 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。</p>	<p>(問題)</p> <p>【問】 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、重要事項を説明すべき相手方等は宅地建物取引業者でないものとする。</p>
過去問カード 2-87	<p>(問題)</p> <p>【問】 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。</p>	<p>(問題)</p> <p>【問】 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、重要事項を説明すべき相手方等は宅地建物取引業者でないものとする。</p>

該当箇所	改正前	改正後
過去問カード 2-88	<p>(問題)</p> <p>【問】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。</p>	<p>(問題)</p> <p>【問】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。<u>なお、重要事項を説明すべき相手方等は宅地建物取引業者でないものとする。</u></p>
過去問カード 2-89	<p>(問題)</p> <p>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、代理を依頼した者に対して重要事項の説明をする必要はない。</p>	<p>(問題)</p> <p>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ない者)に対して重要事項の説明をする必要はない。</p>
	<p>(解説)</p> <p>1 誤り。重要事項を説明しなければならない相手方は、物件を取得し又は借りようとする者である。売主に対して説明する必要はない。</p>	<p>(解説)</p> <p>1 誤り。重要事項を説明しなければならない相手方は、物件を取得し又は借りようとする者(宅地建物取引業者でない者)である。売主に対して説明する必要はない。</p>
	<p>(解説)</p> <p>3 誤り。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、代理を依頼した者に対して重要事項を説明する必要がある。</p>	<p>(解説)</p> <p>3 誤り。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、代理を依頼した者(宅地建物取引業者でない者)に対して重要事項を説明する必要がある。</p>
過去問カード 2-90	<p>(問題)</p> <p>【問】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。</p>	<p>(問題)</p> <p>【問】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。<u>なお、重要事項を説明すべき相手方等は宅地建物取引業者でないものとする。</u></p>

該当箇所	改正前	改正後
過去問カード 2-91	(問題) 【問】 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。	(問題) 【問】 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。 <u>なお、重要事項を説明すべき相手方等は宅地建物取引業者でないものとする。</u>
過去問カード 2-92	(問題) 【問】 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。	(問題) 【問】 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。 <u>なお、重要事項を説明すべき相手方等は宅地建物取引業者でないものとする。</u>
過去問カード 2-159	(解説) 2 誤り 。従業者名簿には、従業者の氏名、 <u>住所</u> 、従業者証明書番号、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。	(解説) 2 誤り 。従業者名簿には、従業者の氏名、従業者証明書番号、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。

以上