

平成 29 年度宅建士試験法改正情報

宅地建物取引業法（平成 29 年 4 月 1 日施行）

①営業保証金・弁済業務保証金の還付を受けられる者から、宅地建物取引業者が除かれた。

第 27 条第 1 項 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、その取引により生じた債権に関し、宅地建物取引業者が供託した営業保証金について、その債権の弁済を受ける権利を有する。

第 64 条の 8 第 1 項 宅地建物取引業保証協会の社員と宅地建物取引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地建物取引業に関し取引をした者を含み、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、当該社員が社員でないとしたならばその者が供託すべき営業保証金の額に相当する額の範囲内（当該社員について、既に認証した額があるときはその額を控除し、納付を受けた還付充当金があるときはその額を加えた額の範囲内）において、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、当該宅地建物取引業保証協会について国土交通大臣の指定する弁済業務開始日以後、弁済を受ける権利を有する。

②以下の条項が追加された。

第 34 条の 2 第 8 項 媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、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。

③重要事項説明において、相手方が宅地建物取引業者である場合は、宅地建物取引士による説明は必要なくなった。

宅地建物取引士が記名押印した重要事項説明書の交付のみで足りることとなった。（35 条 6 項・7 項）

④ 取引の相手方が宅地建物取引業者である場合、供託所等に関する説明も必要なくなった。（35 条の 2）。

第 35 条の 2 宅地建物取引業者は、宅地建物取引業者の相手方等（宅地建物取引業者に該当する者を除く。）に対して、当該売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、当該宅地建物取引業者が第六十四条の二第一項の規定により指定を受けた一般社団法人の社員でないときは第一号に掲げる事項について、当該宅地建物取引業者が同項の規定により指定を受けた一般社団法人の社員であるときは、第六十四条の八第一項の規定により国土交通大臣の指定する弁済業務開始日前においては第一号及び第二号に掲げる事項について、当該弁済業務開始日以後においては第二号に掲げる事項について説明をするようにしなければ

ばならない。

一営業保証金を供託した主たる事務所の最寄りの供託所及びその所在地

二社員である旨、当該一般社団法人の名称、住所及び事務所の所在地並びに第六十四条の七第二項の供託所及びその所在地

⑤従業者名簿の記載事項から、従業者の住所が除かれた。(48条3項)

⑥保証協会の弁済業務の対象から、宅建業者が除かれた。

第64条の3第1項3号

社員と宅地建物取引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地建物取引業に関し取引をした者を含み、**宅地建物取引業者に該当する者を除く。**)の有するその取引により生じた債権に関し弁済をする業務

⑦保証協会の任意業務に、宅建士等に対する研修の実施に要する費用の助成が新設された。

第64条の3第2項3号 全国の宅地建物取引業者を直接又は間接の社員とする一般社団法人による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

⑧以下の条文が追加された。

第75条の2 宅地建物取引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。

宅地建物取引業法施行令(平成28年9月1日施行)

重要事項説明の法令上の制限の内容として、以下の事項が追加された。

- ・ 非常用電気等供給施設協定に係る承継効に関する規定(都市再生特別措置法45条の21)
- ・ 個別利用区内の宅地又はその使用収益権を取得した者に係る工事完了の公告までの間における当該宅地の使用収益の停止に関する規定(都市再開発法95条の2)
- ・ 特定用途誘導地区内の容積率制限及び建築面積制限に関する規定(建築基準法60条の3第1項)

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成 29 年 4 月 1 日施行）

①標準媒介契約約款の運用について以下の事項が追加された。

ロ 売買又は交換の申込みがあったときの報告について購入申込書等の売買又は交換の意思が明確に示された文書による申込みがあったときは、依頼者に対して遅滞なく、その旨を報告することとする。依頼者の希望条件を満たさない申込みの場合等であっても、その都度報告する必要がある。

②建築条件付土地売買契約について以下の事項が追加された。

宅地建物取引業者が、いわゆる建築条件付土地売買契約を締結しようとする場合は、建物の工事請負契約の成立が土地の売買契約の成立又は解除条件である旨を説明するとともに、工事請負契約が締結された後に土地売買契約を解除する際は、買主は手付金を放棄することになる旨を説明することとする。なお、買主と建設業者等の間で予算、設計内容、期間等の協議が十分に行われていないまま、建築条件付土地売買契約の締結と工事請負契約の締結が同日又は短期間のうちに行われることは、買主の希望等特段の事由がある場合を除き、適当でない。

③第 75 条の 2 について以下の事項が追加された。

宅地建物取引士等の宅地建物取引業の業務に従事する者が、不動産取引に関連する制度やサービスに関する最新の知識及びこれを消費者に対して適切に説明や提案をすることができる能力を効果的かつ効率的に習得することができるよう、宅地建物取引業者を直接又は間接の社員とする一般社団法人は、その組織力を活かし、法令、金融等の不動産取引に関連する多様な分野に係る体系的な研修を実施するよう努めるものとする。なお、宅地建物取引業者を間接の社員とする一般社団法人とは、宅地建物取引業者を社員とする一般社団法人が社員である一般社団法人を指す。