2016 年 宅建試験合格対策

月刊不動産
YouTube 公開動画付き 誌上講座
講義レジュメ

宅建出題点精講

≪第1講≫

月刊不動産４月号

佐伯竜
渋谷会
http://shibuyakai.com/

YouTube チャンネル「渋谷会 宅建ミニ講義」
https://www.youtube.com/channel/UCDSNXIlQy6jGhcsypp3T-3w

まぐまぐメルマガ
佐伯竜＆宅建渋谷会 連動企画！！「メルマガ読者だけの YouTube 限定公開動画」で学ぶ宅建ミニ講義
http://www.mag2.com/m/0000136417 2.html

月刊不動産４月号 誌上講座

第１講　「『出題点』を学習する」

【公開動画】
YouTube チャンネル　渋谷会 宅建ミニ講義
月刊不動産４月号 誌上講座【宅建出題点精講】第１講「『出題点』を学習する」【#057】宅建士講座 2016
https://youtu.be/rLLFaEcEESQ

テーマ：重要事項の説明　―――　耐震診断

宅地建物取引業者は、建物の売買・貸借の場合、当該建物（昭和 56 年 6 月 1 日以降に新築の工事に着手したものを除く。）が耐震診断を受けたものであるときは、その内容を重要事項説明において説明しなければならない。

耐震診断については、近年よく訊かれています。ここ 10 年間で 4 回も出題があります。しかしながら、案外失点するところですので正確におさえておきましょう。

耐震診断については、出題点が３つあります。

１）　建物の「売買」／建物の「貸借」どちらのケースでも説明が必要

２）　耐震診断を受けたものであるときは､説明が必要
⇒　受けていなければ、説明は不要

３）　昭和 56 年 6 月 1 日以降に新築の工事に着手したものは、説明が不要
⇒　昭和 56 年 6 月 1 日前に工事に着手したものは、説明が必要

複製･頒布を禁じます

例題１　平成 23 年問 32 肢 2
正誤をつけよ。
昭和 60 年 10 月１日に新築の工事に着手し、完成した建物の売買の媒介を行う場合、当該建物が指定確認検査機関による耐震診断を受けたものであっても、その内容は説明する必要はない。

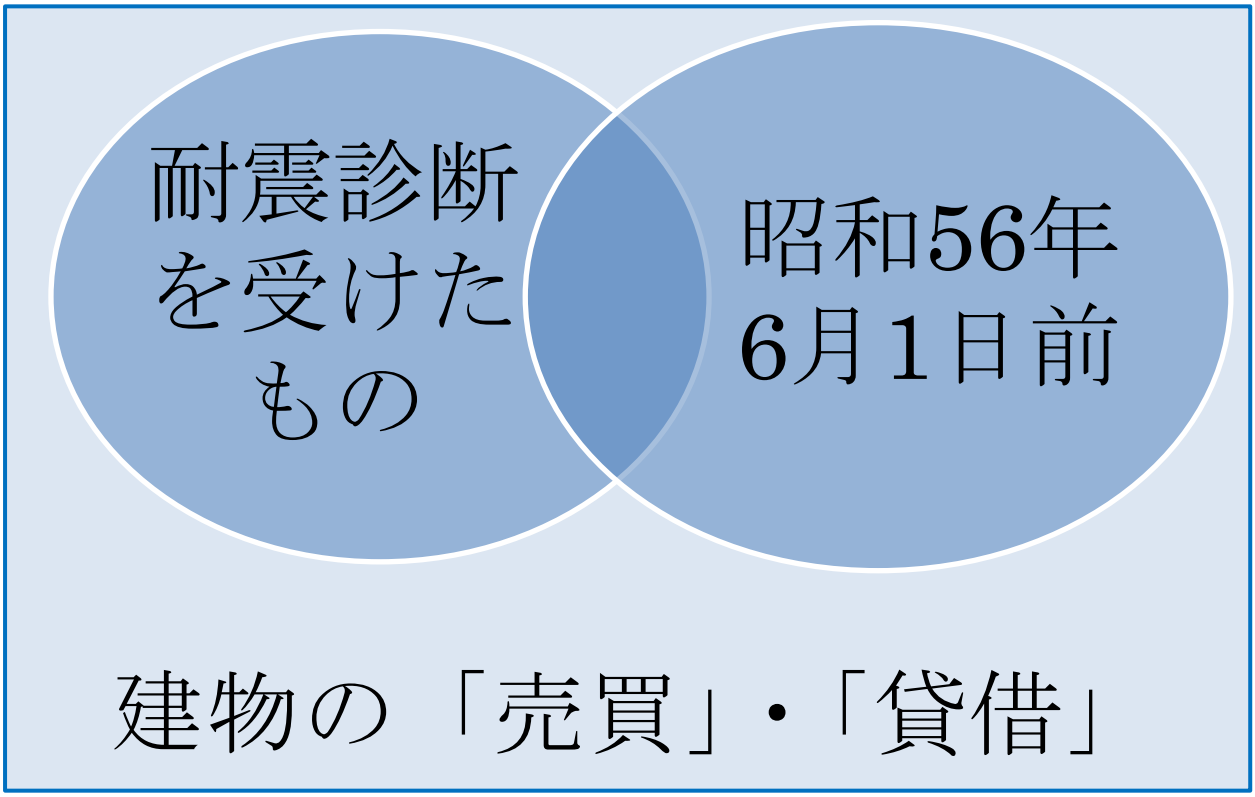
⇒　正しい。昭和 56 年 6 月 1 日以降に新築工事に着手しているので、説明は不要です。
本問は、出題点３）のみで答えられます。

例題２　平成 24 年問 30 肢 4
正誤をつけよ。
昭和 55 年に竣工した建物の売買の媒介を行う場合、当該建物について耐震診断を実施した上で、その内容を説明しなければならない。

⇒　誤り。耐震診断を受けたものであるときは説明しなければならないが、受けていない場合には説明する必要はない。耐震診断を受けていない場合に、宅建業者がわざわざ耐震診断を実施する義務はない。
本問は、出題点２）を訊いています。

例題３　平成 25 年問 30 肢 3
正誤をつけよ。
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。

⇒　誤り。本問は説明が必要です。
出題点１）２）３）のすべてを訊いています。正確にあてはめてください。
１）建物の「貸借」の場合⇒説明必要
２）耐震診断を受けたものであるとき⇒説明必要
３）昭和 56 年 5 月 31 日以前（6 月 1 日前）に新築の工事に着手⇒説明必要



【宅建渋谷会】 佐伯竜の通信教材

お問合せ先
宅建渋谷会事務局
office@shibuyakai.com

複製･頒布を禁じます