

YouTube

【宅建動画の渋谷会】佐伯竜

登録者数 **8200** 記念

特別講義

**H30 改正点
インスペクション
おさらい**



**謝
恩**

渋谷会

いつもご視聴いただきありがとうございます。

登録者数 8200 人を記念し特別講義を開講いたします。

H30 年度の本試験は多くの改正点が出題されました。

とくに「インスペクション(建物状況調査)」は、今後も出題される可能性の高い項目です。

そこで、H30 年度の本試験でどのように訊かれたか、おさらいしておきます。

基本事項を正確におさえておいてください。

みなさまの合格を祈念しております。

講師 佐伯竜

H30 本試験で訊かれた「インスペクションおさらい」

《ねらい》インスペクションの基本事項を確認する

1. 媒介契約

《問 33 肢 1》

宅地建物取引業者Aは、Bから、Bが所有し居住している甲住宅の売却について媒介の依頼を受けた。この場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 Aが甲住宅について、法第34条の2第1項第4号に規定する建物状況調査の制度概要を紹介し、Bが同調査を実施する者のあつせんを希望しなかった場合、Aは、同項の規定に基づき交付すべき書面に同調査を実施する者のあつせんに関する事項を記載する必要はない。

誤り 「建物状況調査を実施する者のあつせんの有無」について、記載しなければならない。

2. 重要事項の説明(35条書面)

《問 39 肢 2》

宅地建物取引業者が建物の貸借の媒介を行う場合における宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）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、特に断りのない限り、当該建物を借りようとする者は宅地建物取引業者ではないものとする。

- 2 当該建物が既存の住宅であるときは、法第34条の2第1項第4号に規定する建物状況調査を実施しているかどうか、及びこれを実施している場合におけるその結果の概要を説明しなければならない。

正しい

3. 37条書面(契約書面)

《問 34 選択肢エ》

宅地建物取引業者が媒介により既存建物の貸借の契約を成立させた場合、宅地建物取引業法第 37 条の規定により、当該貸借の契約当事者に対して交付すべき書面に必ず記載しなければならない事項の組合せはどれか。

エ 建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者双方が確認した事項

「必ず記載しなければならない事項」ではない

既存建物の売買契約の場合、必ず記載しなければならないが、賃貸借のときは不要である。

4. インスペクション(建物状況調査)総合問題

《問 27》

宅地建物取引業者Aは、Bが所有し、居住している甲住宅の売却の媒介を、また、宅地建物取引業者Cは、Dから既存住宅の購入の媒介を依頼され、それぞれ媒介契約を締結した。その後、B及びDは、それぞれA及びCの媒介により、甲住宅の売買契約(以下この問において「本件契約」という。)を締結した。この場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法(以下この問において「法」という。)の規定によれば、正しいものはどれか。なお、この問において「建物状況調査」とは、法第34条の2第1項第4号に規定する調査をいうものとする。

- 1 Aは、甲住宅の売却の依頼を受けた媒介業者として、本件契約が成立するまでの間に、Dに対し、建物状況調査を実施する者のあつせんの有無について確認しなければならない。
- 2 A及びCは、本件契約が成立するまでの間に、Dに対し、甲住宅について、設計図書、点検記録その他の建物の建築及び維持保全の状況に関する書類で国土交通省令で定めるものの保存の状況及びそれぞれの書類に記載されている内容について説明しなければならない。
- 3 CがDとの間で媒介契約を締結する2年前に、甲住宅は既に建物状況調査を受けていた。この場合において、A及びCは、本件契約が成立するまでの間に、Dに対し、建物状況調査を実施している旨及びその結果の概要について説明しなければならない。
- 4 A及びCは、Dが宅地建物取引業者である場合であっても、法第37条に基づき交付すべき書面において、甲住宅の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項があるときにその記載を省略することはできない。

【正解 4】

- 1 誤り Aは、建物状況調査のあつせんの要否について、買主Dではなく、売主Bに確認する。
- 2 誤り 「保存の状況」については説明しなければならないが、「書類に記載されている内容」については説明する必要はない。
- 3 誤り 建物状況調査は、実施後1年を経過していないものに限る。
- 4 正しい

【宅建動画の渋谷会】 <https://shibuyakai.com/>

●2019年版 宅建基幹講座 権利関係編

https://shibuyakai.com/takken/2019_01.html

●2019年版 宅建基幹講座 全分野セット

https://shibuyakai.com/takken/2019_04.html

【今後の開講予定】

- 1月 2019年版 宅建基幹講座 宅建業法編
- 2月 2019年版 宅建基幹講座 法令上の制限編
- 3月 2019年版 宅建 基本問題演習講座
- 4月 2019年版 宅建 過去問演習講座
- 5月以降、続々開講

※ 講座の詳細・価格は未定です。決定次第、WEBサイトで公表します。
公表前に、講座の詳細・価格についてお答えすることはできません。
なお、開講予定については、変更・中止する可能性があります。