

YouTube

【宅建動画の渋谷会】佐伯竜

登録者数 **1300** 記念

特別講義

H29 改正②
【宅建業法】
「媒介契約」



**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 1300 人を記念し特別講義を開講いたします。

今回は、宅建業法の媒介契約の改正点について講義します。
媒介契約は個数問題で訊かれることが多い項目です。したがって、その知識は正確に押さえておく必要があります。今回の改正点も個数問題を視野に、しっかり理解した上できちんと暗記しておきましょう。

みなさまの合格を祈念しております。

講師 佐伯竜

H29 改正点② 宅建業法 媒介契約

宅地建物取引業の業務の適正化及び効率化

「宅地建物取引業法の一部を改正する法律要綱」

第2 宅地建物取引業の業務の適正化及び効率化

- 1 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ものとする。

(第 34 条の 2 関係)

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。

ここまでが改正点

まずは、改正点自体を理解して暗記する

次に、基本事項に戻り、関連事項を押さえる

34 条の 2 第 9 項

専任媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、前項に定めるもののほか、依頼者に対し、当該専任媒介契約に係る業務の処理状況を2週間に1回以上（依頼者が当該宅地建物取引業者が探索した相手方以外の者と売買又は交換の契約を締結することができない旨の特約を含む専任媒介契約にあつては、1週間に1回以上）報告しなければならない。

		一般媒介	専任媒介	専属専任媒介
内容	他の業者に重ねて依頼できるか?	できる	できない ※媒介だけでなく代理の依頼もできない	
	自己発見取引ができるか?	できる	できる	できない
報告義務		「申込み」があつたときは、遅滞なく	・「申込み」があつたときは、 遅滞なく ・そのほか、「業務の処理状況」を2週間に1回以上（口頭でもよい）	・「申込み」があつたときは、 遅滞なく ・そのほか、「業務の処理状況」を1週間に1回以上（口頭でもよい）
有効期間			・3ヵ月以内(更新後も同じ) ⇒3ヵ月を超えて定めた場合には3ヵ月に短縮 ・更新には依頼者の申出が必要	
指定流通機構への登録義務	登録期間		契約締結日から7日以内 (業者の休業日を除く)	契約締結日から5日以内 (業者の休業日を除く)
	登録事項	規制なし	①宅地・建物の所在、規模、形質、売買すべき価額 ②宅地・建物に係る都市計画法その他の法令に基づく制限で主要なもの ③交換契約の場合には、宅地・建物の評価額 ④当該専任媒介契約が専属専任媒介契約である場合には、その旨	
	登録済証の交付		媒介物件を指定流通機構に登録した場合には、指定流通機構から交付される登録済証を遅滞なく媒介の依頼者に引き渡さなければなりません。	
	成約の通知		登録に係る物件の売買・交換の契約が成立したときには、遅滞なくその旨を指定流通機構に通知しなければならない	

業務の処理状況の報告について

報告すべき事項は、宅地建物取引業者が契約の相手方を探索するために行った措置（指定流通機構への依頼物件の登録、広告等）、引き合いの状況等とする。

34条の2第10項

第3項から第6項まで及び前2項の規定に反する特約は、無効とする。

【個数問題対策】理解した上で、暗記する

※正確性が問われる

【宅建動画の渋谷会】

<http://shibuyakai.com/>

★渋谷会 宅建通信講座★

宅建士試験合格対策

「平成29年版 宅建基幹講座」【宅建業法編】

全20回 15時間53分46秒

——佐伯竜講師——

<http://shibuyakai.com/takken/dvd17.html>