

講師からのアドバイス

宅建士!

日建学院



第7回 中山講師

『宅建試験に出る「法改正」&「最新統計」大特集』

皆さんこんにちは！日建学院専任講師の中山です。

さて、今年度もいよいよ宅建本試験の申込みが始まりました！！

申込期間は、平成 29 年7月3日(月)から7月 31 日(月)までです。ただし、インターネットで申し込む場合は、『7月 15 日(土)21 時 59 分まで』までと、締め切りが早くなっていますので、間違えないように注意してください。

なお、受験手数料は 7,000 円で、出願には顔写真(パスポート申請用サイズ 縦 4.5cm、横 3.5cm、頭頂からあごまでが長さ 3.2cm 以上 3.6cm 以下のもの)が必要です。ネットで申し込む場合には、ツールで適切なサイズに切り取る必要があります。この辺りは、以外と手間がかかたりしますので、準備はお早めに。

そこで、今回は皆さんも気になる最新の情報として、「法改正」と「統計」をピックアップしてみたいと思います。

【1】法改正

今年の宅建試験では、なんといっても宅建業法の改正(平成 29 年4月1日施行分)が重要です。以下では、この改正の重要ポイントを確認しておきましょう。

① 営業保証金又は弁済業務保証金の還付の対象

宅建業者と宅地建物取引業に関し取引をし、その取引により生じた債権に関し、営業保証金又は弁済業務保証金について弁済を受ける権利を有する者から、『宅地建物取引業者に該当する者を除く』(＝還付の対象から明示的に外される)ことになりました。

② 供託所等に関する説明の相手方等

これに伴い「供託所等に関する説明」の相手方等から、『宅地建物取引業者に該当する者を除く』ことになりました。

③ 供託所等に関する説明の相手方等

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とになりました。

④ 重要事項の説明

宅地又は建物の取得者又は借主となる者が宅建業者である場合、重要事項の説明については、口頭での説明が必要なくなり、重要事項を記載した書面の交付のみで足りることになりました(この重要事項の説明書面には、宅地建物取引士の記名押印は必要)。

⑤ 従業者名簿

宅建業者が、その事務所ごとに備えなければならない「従業者名簿」の記載事項から『住所』が削除されました。これは、個人情報が必要以上に開示されてしまうことを防ぐため(個人情報の保護)です。

※ なお、宅地建物取引士証の提示に当たって、宅地建物取引士証の住所欄に『シール』(容易に剥がすことが可能なもの)を貼ったうえで、提示することができるように既になっています。

⑥ 宅地建物取引士等に対する研修の充実

1) 保証協会は、全国の宅建業者を直接又は間接の社員とする一般社団法人(ex.宅建業協会)に対して、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をすることができることとなりました。

2) 宅建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こととなりました。

※ なお、この宅建業法の改正のうち、「建物状況調査(インスペクション)」に関するものについては、平成 30 年4月1日の施行ですので、今年度の宅建試験の出題範囲ではありません。

裏面へ続く

【2】最新統計

6月30日(金)に国土交通白書が公表されましたので、今年も、これで主要な統計資料は全て揃いました。今年度の宅建試験に出る「最新統計」の最重要ポイントをまとめて確認しましょう。

① 地価公示(平成29年地価公示)

平成28年1月以降の1年間の地価について、全国平均では、全用途平均は2年連続の上昇となりました。用途別では、「住宅地」は9年ぶりに下落から脱して横ばいに転じました(前年比 0.0%)。また、「商業地」は2年連続の上昇となりました(1.4%増)。

② 建築着工統計(平成28年)

「年」計(最近の宅建本試験では、7年連続で「年計」から出題されています。)。平成28年の新設住宅着工戸数は、約97万戸で、前年比では6.4%増となり、2年連続の増加となっています。利用関係別では、「持家」は3年ぶりの増加、「貸家」は5年連続の増加、「分譲住宅」は2年連続の増加となっています。⇒持家・貸家・分譲住宅の全てで増加傾向です(ただし、分譲住宅のうちマンションのみは減少)

③ 土地白書(平成29年版)

土地取引について、売買による所有権の移転登記の件数でその動向をみると、平成28年の全国の土地取引件数は129万件となり、前年に比べると0.3%増となりました。

④ 法人企業統計

平成26年度の不動産業

- 売上高は、約39兆4,000億円、前年度比6.5%増で、2年ぶりの増加です。
- 経常利益は、約4兆3,000億円、前年度比7.5%減で、3年ぶりの減少です。
- 売上高経常利益率は、10.9%(⇒全産業より不動産業の方が高いです)、対前年度比1.7%減で、6年ぶりの減少です。

⑤ 国土交通白書(平成28年度)

平成27年度末(平成28年3月末)時点の宅地建物取引業者数は、約12万3,000業者となっています。2年連続の増加です。

以上、統計では、細かな数字より「増加」や「減少」といった大まかな『傾向』が大切です。まずは、これらの傾向をしっかりと覚えておきましょう！

さて、今回の「法改正」と「最新統計」大特集は、いかがだったでしょうか？

これらの内容について、より詳細な説明をお聞きになりたい場合は、日建学院の各学校で「改正法講義」を無料で行います(8月以降を予定)。詳しくは、最寄りの日建学院までお問い合わせください！

また、外販書籍の「2017年度版 一発合格！これで合格！宅建直前予想模試」でも、特集をしています。お近くの大きな本屋さん、あるいはネットでご購入ください。

それでは、皆さん合格に向けて頑張りましょう！

日建学院 宅建講座専任講師 中山 猛士

宅建士のことなら日建学院にご相談ください。

宅建士資格のご質問、願書取り寄せ代行、無料セミナー、受験対策など宅建士のご相談を受け付けています。何でもお気軽にご相談ください。

日建学院 土浦校

〒300-0061 土浦市並木 1-13-6 雅ビル2F

TEL. 029-893-2737 FAX. 029-879-9596

ご希望の内容を選択、または、その他にご記入の上、ご連絡をお知らせください。

宅建士試験について知りたい その他

無料の受験対策を受けたい

講座を検討している

模擬試験を受験したい

ふりがな お名前	
ご住所	
TEL	
勤務先 学校名	