宅建士試験｜1枚で覚える

ひつじの図解暗記
宅建業法

● 宅建業法は「数字と手続き」で点が取れる

50問中20問をしめる、いちばんの得点源です。聞かれるのは「何日以内」「いくらまで」「だれに届け出る」といった**決まった数字と手続き**がほとんど。
覚えた分がそのまま点になる科目なので、ここは満点近くをねらいます。

● 使い方

STEP 1
1枚ずつ、図をながめて全体の形をつかむ

STEP 2
黄色マーカーの数字と「ひつじメモ」の覚え方だけ暗記する

STEP 3
過去問を解いて、まちがえたら該当ページに戻る

● もくじ

01 宅建業とは（免許がいる取引）
02 免許　免許権者・有効期間・届出
03 免許の欠格事由
04 宅建士　登録と登録の移転
05 宅建士証
06 事務所・案内所のルール
07 営業保証金
08 保証協会（弁済業務保証金）
09 媒介契約
10 重要事項説明①　説明のしかた
11 重要事項説明②　説明すること
12 37条書面
13 クーリング・オフ
14 手付・損害賠償の予定・保全措置
15 他人物売買・担保責任・割賦販売
16 報酬
17 広告と業務上の禁止事項
18 監督処分・罰則
19 住宅瑕疵担保履行法

各ページの★は、平成元年〜令和7年の本試験（39回）でそのテーマが出た回数の目安です。数回しか出ていないテーマは入れていません。

ご利用について
個人の学習用なら、印刷・スマホへの保存は自由です。再配布・販売はご遠慮ください。

内容は**2026年4月1日に施行されている法令**にもとづいています。

宅建業法　出題頻度 ★★★ ほぼ毎年

NO. 01

宅建業とは 免許がいる取引

「取引」にあたるのはどれ？

	売買	交換	貸借
自ら（自分が当事者）	○	○	× 自分の物件を貸す・又貸しする
代理	○	○	○
媒介（仲介）	○	○	○

○＝取引にあたる（業として行えば免許が必要）　×＝取引にあたらない。**自ら貸借だけ**が×。

「宅地」にあたるもの

- 建物を建てる目的で取引される土地（場所はどこでも）
- **用途地域内**の土地（道路・公園・河川・広場などの公共施設用地はのぞく）

用途地域内なら、いま農地や駐車場でも宅地。

「業」として行う

不特定多数を相手に、**反復継続**して行うこと。

1回でまとめて多数に売る、親族以外の多数に分譲する → 業にあたる。

ひつじメモ

宅地かどうかは**いまの見た目**で決めない。
用途地域の中なら、いまは農地や駐車場でも宅地（道路・公園などは別）。

免許がいらない人

国・地方公共団体など	免許はいらない。ただし、国などから**依頼を受けて媒介する業者**は免許が必要
信託会社・信託銀行	免許はいらないが、国土交通大臣への**届出**が必要
破産管財人	裁判所の許可を得て破産財団の不動産を売るときは免許はいらない（媒介は宅建業者に頼む）

ひつじメモ

大家さんが自分のアパートを貸すのは**免許なし**でOK（自ら貸借）。
その大家さんから頼まれて入居者を探す業者は**免許が必要**。

宅建業法　出題頻度 ★★★ ほぼ毎年

NO. 02

免許
免許権者・有効期間・届出

本試験で出題　令和7年 問41

だれの免許？

事務所が**1つの都道府県だけ** → その都道府県知事

2つ以上の都道府県 → 国土交通大臣

申請は主たる事務所の知事を経由。支店だけで業をするときも、本店は事務所あつかい。

有効期間と更新

有効期間は**5年**。

更新は満了の**90日前から30日前**までに申請。

期間内に申請したのに処分が出ないときは、処分が出るまで旧免許が有効。新免許の期間は旧免許の満了日の翌日から5年。

ひつじメモ

免許権者は事務所の**数**ではなく、**何県にあるか**で決まる。
同じ県の中なら、事務所がいくつあっても知事の免許。

● 免許換え（事務所が増えた・移った）

知事免許 → 他県にも事務所 ＝大臣へ／大臣免許 → 1県だけに ＝その知事へ／A県知事 → B県だけに ＝B県知事へ。
新しい免許権者に直接申請する。免許換え後の有効期間は新しく5年。

● 届出が必要なとき（どちらも 30日以内 ）

変更の届出

- 商号・名称
- 事務所の名称・所在地
- 役員・政令で定める使用人の氏名
- 事務所ごとの**専任の宅建士**の氏名

役員の住所や、専任でない宅建士の変更は届出不要。

廃業等の届出（だれが出す？）

死亡	相続人（**知った日**から30日）
合併で消滅	消滅した会社の代表役員
破産	破産管財人
解散	清算人
廃業	個人本人・会社の代表役員

引っかけ注意

免許を受けてから**1年以内に事業を始めない**／**1年以上休業**したら、免許権者は免許を**取り消さなければならない**。解散の届出は60日以内ではなく**30日以内**。

宅建業法　出題頻度 ★★★ ほぼ毎年

NO. 03

免許の欠格事由
免許がもらえない人

本試験で出題　令和7年 問34

「5年」待てばOKになるもの

理由	いつまで免許をもらえない？
拘禁刑以上の刑（罪の種類は問わない）	刑の執行が終わってから**5年**
罰金刑（宅建業法違反・暴力的な罪・背任）	刑の執行が終わってから**5年** 傷害・暴行・脅迫・現場助勢・凶器準備集合など。ただの罰金（道路交通法など）は対象外
不正の手段で免許を取った・業務停止処分に違反した など で免許取消し	取消しから**5年** 法人なら、聴聞の公示日前**60日以内**に役員だった人も5年
上の処分の前に、あわてて廃業の届出	届出から**5年**（相当の理由がない場合）
暴力団員	やめてから**5年**

すぐ免許をもらえる

- 破産者が**復権**を得た
- **執行猶予**の期間が満了した（満了まではダメ）
- 控訴・上告中で刑が確定していない

まわりの人が原因でダメになる

- 法人の**役員・政令で定める使用人**に欠格者がいる
- 営業の許可を受けていない未成年者は、**法定代理人**が欠格者だとダメ

ひつじメモ

執行猶予は**満了したらすぐ**OK。そこから5年待たなくてよい。
破産も**復権したらすぐ**OK。どちらも「5年」の表には入らない。

ひつじメモ

罰金で欠格になるのは「**宅建業法・暴力・背任**」だけ。
拘禁刑は罪の種類を問わない。「懲役・禁錮」は2025年6月から「拘禁刑」にまとまった。

宅建業法　出題頻度 ★★★ ほぼ毎年

NO. 04

宅建士 登録と登録の移転

本試験で出題　令和7年 問42

試験に合格（合格は一生有効）

↓ 実務経験2年以上、または登録実務講習の修了

試験を受けた都道府県の知事に登録（登録も一生有効）

↓ 法定講習を受けて交付申請（NO.05）

宅建士証の交付を受けて、はじめて「宅建士」

登録したあとの手続き

手続き	いつ・どんなとき
変更の登録	氏名・住所・本籍・勤務先の業者の商号や免許証番号が変わったら **遅滞なく**（義務）
登録の移転	登録している県以外の県にある事務所で**働く（働こうとする）**とき。**任意**。住所が変わっただけでは移転できない。**事務禁止処分の期間中はできない**
死亡等の届出	死亡（相続人が**知った日から**）、破産・欠格などになった本人など → **30日以内**

2つの県で合格したら

登録できるのは**1つの県だけ**。どちらの県で登録するかは選べる。

宅建士証の書換え

氏名・住所が変わったら、変更の登録といっしょに書換え交付を申請。
勤務先が変わっただけなら書換えは**不要**（勤務先は宅建士証にのっていない）。

ひつじメモ

勤務先が変わったら**変更の登録**はいるが、宅建士証の書換えはいらない。
勤務先は、そもそも宅建士証にのっていないから。

ひつじメモ

登録の移転は「**仕事場が変わったとき**」だけ、しかも「してもよい」。引っ越しでは移転しない。

NO. 05

宅建業法　出題頻度 ★★★ ほぼ毎年

宅建士証

有効期間	交付の条件	登録の移転をしたら
5年	**申請前6か月以内の法定講習** 試験合格から1年以内なら講習不要	**新しい証は前の証の残りの期間**

「返納」と「提出」のちがい

返納（返す・もう使わない）

登録が消除された／宅建士証が**効力を失った**
→ **速やかに**交付を受けた知事へ

提出（あずける・あとで戻る）

事務禁止処分を受けた → 速やかに交付を受けた知事へ。
禁止期間が終わって**返還を請求**すれば戻ってくる

見せなければならないとき

重要事項の説明をするとき	相手から**請求がなくても**必ず提示
取引の関係者から請求されたとき	提示する

従業者証明書の代わりに宅建士証を見せるのは**ダメ**。

ひつじメモ

重要事項の説明のときは、**言われなくても**宅建士証を見せる。
説明を聞く人に「本物の宅建士です」と示すため。
それ以外は、関係者から**請求されたら**見せればよい。

宅建士にしかできない3つの仕事

重要事項の説明	**重要事項説明書（35条書面）への記名**	**37条書面への記名**

専任の宅建士でなくてもできる。37条書面は記名だけで、説明は不要。

ひつじメモ

「返納」は**さようなら**、「提出」は**一時あずけ**。

NO. 06

宅建業法　出題頻度 ★★★ ほぼ毎年

事務所・案内所のルール

本試験で出題　令和7年 問31

置かなければならないもの

	事務所	案内所 契約・申込みを受けるところ
専任の宅建士	業務に従事する者**5人に1人**以上	**1人**以上
標識	○	○ 申込みを受けない案内所にも
報酬額の掲示	○	×
帳簿	○ 閉鎖後**5年**保存（自ら売主の新築住宅は10年）	×
従業者名簿	○ 最終の記載から**10年**保存	×

専任の宅建士が足りなくなったら**2週間以内**に補充する。

ひつじメモ

標識は**どこにでも**出す。申込みを受けない案内所にも。
報酬額の掲示・帳簿・従業者名簿は**事務所だけ**。
「宅建業者です」の看板だけは全部の場所に、と覚える。

案内所の届出

契約・申込みを受ける案内所は、業務を始める**10日前**までに、**免許権者**と**案内所のある県の知事**の両方に届け出る。

従業者証明書

アルバイト・役員もふくめ、**全員**に携帯させる。取引の関係者から請求されたら見せる。

ひつじメモ

案内所の届出は**2か所**に出す。免許をくれた人（免許権者）と、
案内所がある県の知事。地元の知事にも知らせておく、ということ。
期限は業務を始める**10日前**まで。

ひつじメモ

帳簿は**5年**、名簿は**10年**。人の情報（名簿）のほうが長く残る。

NO. 07

宅建業法　出題頻度 ★★★ ほぼ毎年

営業保証金

本試験で出題　令和7年 問35

主たる事務所	従たる事務所1か所ごと	供託する場所
1,000万円	**500万円**	**主たる事務所の最寄りの供託所**

免許を受ける

↓

営業保証金を供託（金銭・有価証券。併用もOK）

↓

免許権者に届け出る → それから事業を開始

免許から**3か月**たっても届出がない → 催告 → 催告から**1か月**以内に届出がない → 免許を取り消せる。
有価証券の評価：国債**100%**／地方債・政府保証債**90%**／それ以外**80%**。

還付・不足・取戻し

還付	宅建業の取引で損をした人が受け取れる（**宅建業者は対象外**）。限度は**供託した全額**（支店で取引しても500万円までではない）
不足したら	免許権者から通知を受けて**2週間以内**に供託 → その日から**2週間以内**に届出
本店が移転	金銭だけ → 保管替えを請求／有価証券がある → 新しい供託所に供託し直す（二重供託）
取戻し	原則、**6か月以上**の期間を決めて公告してから。 公告不要：保証協会の社員になった・二重供託した・取戻しの理由から**10年**たった

ひつじメモ
還付を受けられるのは**お客さん側**だけ。宅建業者は対象外。
プロどうしの取引は、このお金では守ってもらえない。

ひつじメモ
支店を増やしても供託するのは**本店の最寄り**の供託所。供託 → 届出 → 開始の順。

宅建業法　出題頻度 ★★★ ほぼ毎年

NO. 08

保証協会
弁済業務保証金

営業保証金とのちがい

	営業保証金	保証協会（分担金）
額	主1,000万円・従500万円	主**60万円**・従**30万円**
納めるもの	金銭・有価証券	**金銭だけ**
納める先	供託所	保証協会（協会が供託所に供託）
支店を増やした	供託して届出	設置から**2週間以内**に協会へ納付

分担金は、協会に**加入しようとする日まで**に納める。協会は受け取ってから**1週間以内**に供託する。

ひつじメモ

保証協会に入れば、本店1,000万円が**60万円**ですむ。
ただし納めるのは**金銭だけ**。有価証券では納められない。

還付の流れ

取引で損をした人が、まず保証協会の認証を受ける

↓ 限度は、その業者が社員でなかったら納めるはずの営業保証金の額

供託所から還付

↓

協会から通知 → 業者は2週間以内に還付充当金を協会へ納付

↓ 納めないと

社員の地位を失う → 1週間以内に営業保証金を供託しないと業務ができない

ひつじメモ

還付は、いきなり供託所へ行けない。まず**協会の認証**。
上限は60万円ではなく**営業保証金の額**（本店だけなら1,000万円）。

取戻しの公告

社員でなくなったとき → **協会**が6か月以上の公告。
一部の事務所を廃止したとき → 公告**不要**。

ひつじメモ

協会がらみの日数は「**2週間**」がほとんど。協会の供託と、地位を失ったあとの供託だけ「**1週間**」。

NO. 09

宅建業法　出題頻度 ★★★ ほぼ毎年

媒介契約

本試験で出題　令和7年 問28　令和7年 問39

3つの媒介契約

	一般	専任	専属専任
ほかの業者にも頼める	○	×	×
自分で見つけた相手と契約	○	○	×
有効期間	制限なし	**3か月**以内（長く決めても3か月）	
業務の報告	義務なし	**2週間に1回**以上	**1週間に1回**以上
指定流通機構への登録	義務なし	**7日以内**	**5日以内**

登録の日数は**休業日を数えない**。依頼者が「登録しないで」と言っても登録しなければならない。
登録する事項：所在・規模・形質・**売買すべき価額**・法令上の制限・**取引の申込みの受付状況**・専属専任ならその旨。

ひつじメモ

依頼者を**しばる契約ほど**、業者の義務も重くなる。
専属専任は自分で見つけた相手ともダメなので、
報告は**1週間に1回**・登録は**5日以内**といちばんきびしい。

媒介契約の書面（34条の2書面）

- 契約したら**遅滞なく**交付。**一般媒介でも**必要
- 記名押印するのは**宅建業者**（宅建士でなくてよい）
- 価額に意見を言うときは**根拠**を示す

更新と、登録したあと

- 専任の**自動更新はダメ**。依頼者からの申出で更新（更新後も3か月以内）
- 登録を証する書面を依頼者に**遅滞なく**渡す
- 契約が成立したら、**遅滞なく**指定流通機構に通知

ひつじメモ

専任・専属専任は、ほかの業者に頼めない契約。
だから**自動更新はダメ**。続けるかどうかは依頼者が決める。

宅建業法　出題頻度 ★★★ ほぼ毎年

NO. 10

重要事項説明①
説明のしかた

本試験で出題　令和7年 問27　令和7年 問30

35条書面と37条書面の比べっこ

	重要事項説明（35条）	37条書面
いつ	契約が**成立するまで**	契約が成立したら**遅滞なく**
だれに	**買主・借主**（取得する側）	契約の**両当事者**（売主にも）
宅建士の仕事	記名＋**説明**（宅建士証を提示）	記名だけ（説明は不要）
相手が宅建業者	書面の交付だけでよい（**説明は不要**）	交付が必要（省略できない）
場所	どこでもよい（事務所でなくてもよい）	

ひつじメモ

相手がプロ（宅建業者）なら、35条の**説明は省ける**。書面は渡す。
37条書面は契約の中身を残す書面なので、**プロ相手でも省略できない**。

説明する宅建士

専任でなくてよい。売主の業者だけが記名すればよい（買主の記名はいらない）。

複数の業者が関わるときは全業者に義務。代表の1社の宅建士がまとめて説明してもよいが、書面には各社の宅建士の記名が必要。

書面の代わりに電磁的方法

相手の**承諾**があれば、35条書面・37条書面とも電子データで渡せる。

テレビ会議などでの説明（IT重説）も、宅建士証を画面で見せるなど条件を守ればOK。

ひつじメモ

書面を電子データで渡すなら、まず相手の**承諾**。
承諾なしに、いきなりメールで送るのはダメ。

ひつじメモ

35条は「**買う前に、買う人へ、説明つき**」。
37条は「**契約のあと、両方へ、説明なし**」。

宅建業法　出題頻度 ★★★ ほぼ毎年

NO. 11

重要事項説明②
説明すること

本試験で出題　令和7年 問37　令和7年 問43

売買・貸借どちらでも説明すること

- 登記された権利（抵当権など）
- 飲用水・電気・ガス・排水の設備
- 未完成物件の完成時の形状・構造
- 代金・借賃**以外**の金銭の額と目的
- 契約の解除
- 損害賠償の予定・違約金
- 支払金・預り金の保全措置（**50万円未満**は除く）
- 造成宅地防災区域・土砂災害警戒区域・津波災害警戒区域
- 水害ハザードマップでの物件の位置
- 石綿（アスベスト）調査の記録があればその内容
- 耐震診断（昭和56年5月31日以前に着工した建物）
- 建物状況調査（既存建物。**1年以内**に実施、RC等の共同住宅は**2年以内**）

ひつじメモ

災害の項目（土砂災害・津波の警戒区域、水害ハザードマップなど）は、
売買でも貸借でも説明する。借りて住むだけの人にも、身の安全にかかわるから。

売買だけで説明すること

- 手付金等の保全措置の概要（業者が売主）
- 代金のローンのあっせんの内容
- 担保責任の履行の措置（保険など）
- 住宅性能評価（新築）
- 建物の設計図書などの保存状況（既存）

貸借だけで説明すること

- 契約期間・更新に関すること
- 定期借地・定期借家ならその旨
- 用途その他の利用の制限
- 敷金など、契約終了時に**精算する金銭**の扱い
- 管理を委託された会社の名前・住所

ひつじメモ

貸借だけの項目は、**借りる人**が気になること。
契約期間・更新、敷金の精算、管理会社の名前・住所。
売買だけの項目は、**買う人**が気になること（ローン・担保責任など）。

引っかけ注意

建物の貸借では、私道負担や、建蔽率・容積率・防火地域などの建築基準法の制限は**説明しなくてよい**（借りる人は建て替えないため）。区分所有建物の規約は、**案の段階でも**説明する。代金以外の金銭は「額と目的」で、保管方法までは不要。

ひつじメモ（運営者のメモより）

50万円以上で、保全措置の対象外になる「**なぞのお金**」があれば35条に書く。

宅建業法　出題頻度 ★★★ ほぼ毎年

NO. 12

37条書面
契約したあとに渡す書面

本試験で出題　令和7年 問29　令和7年 問33

必ず書くこと

- 当事者の氏名・住所
- 物件を特定する事項（所在など）
- 代金・借賃の額、支払いの時期と方法
- 物件の**引渡しの時期**
- 移転登記の申請の時期（売買）
- 既存建物の構造耐力上主要な部分などについて**当事者双方が確認した事項**（売買）

定めがあれば書くこと

- 代金・借賃以外の金銭の額・時期・目的
- 契約の解除
- 損害賠償の予定・違約金
- ローンが成立しないときの措置（売買）
- 天災など不可抗力による損害の負担
- 担保責任・その履行の措置（売買）
- 租税その他の公課の負担（売買）

定めがなければ「定めなし」と書く必要もない。

ひつじメモ

「定めがあれば」の項目は、決めていなければ書かなくてよい。
でも**決めたなら必ず書く**。「定めなし」と書く必要もない。

35条にはなくて37条だけにあるもの

引渡しの時期	移転登記の申請の時期	天災など不可抗力の負担

引っかけ注意

37条書面は**宅建業者どうしの取引でも省略できない**。代理で売るときは、買主だけでなく**売主（依頼者）にも**交付する。抵当権などの登記された権利は35条で説明する事項で、37条の記載事項ではない。

ひつじメモ

37条は「**だれが・何を・いくらで・いつ渡す**」の契約書。迷ったら、契約書にふつう書くことかで考える。

NO. 13

宅建業法（8種制限） 出題頻度 ★★★ ほぼ毎年

クーリング・オフ

本試験で出題 令和7年 問40

8種制限はすべて「**売主が宅建業者・買主が宅建業者でない**」ときだけ。業者どうしの取引には使われない。

クーリング・オフできるか

Q1　買受けの申込みをした場所は「事務所等」？
申込みと契約の場所がちがうときは、**申込みの場所**で決める

はい → できない

いいえ ↓

Q2　クーリング・オフできることを書面で告げられてから8日たった？

はい → できない

いいえ ↓

Q3　物件の引渡しを受け、かつ代金を全部払った？

はい → できない

いいえ ↓

書面でクーリング・オフできる（書面を出した時に効力）

ひつじメモ

場所は**申込みをした場所**で決まる。契約した場所ではない。
事務所などで申し込んだ人は、冷静に決めたはずなので**できない**。

「事務所等」にあたる

- 売主・媒介業者・代理業者の**事務所**
- 専任の宅建士を置く**案内所**（土地に定着したもの）
- 買主が**自分から申し出た**自宅・勤務先

「事務所等」にあたらない

- 喫茶店・ホテルのロビー
- テント張りなど、移動できる案内所
- 業者のほうから提案した自宅・勤務先

ひつじメモ

同じ自宅でも、**買主から**「家に来て」と言ったならクーリング・オフできない。
業者のほうから言い出したならできる。
言い出したのはどっちか、で見分ける。

クーリング・オフされたら

業者は受け取った手付金などを**速やかに全額返す**。損害賠償・違約金は請求できない。買主に不利な特約は**無効**（「8日以内に到達」のような特約も無効）。
告げる書面には、買主の氏名・住所と、**売主業者**の商号・住所・免許証番号などを書く（媒介業者の分は不要）。

宅建業法（8種制限） 出題頻度 ★★★ ほぼ毎年

NO. 14

手付・損害賠償の予定・保全措置

本試験で出題 令和7年 問32

手付の額

代金の**2割**まで。超えた部分は無効。

どんな名目の手付でも**解約手付**になる。相手方が履行に着手するまで、買主は放棄・売主は倍額を現実に提供して解除できる（買主に不利な特約は無効）。

損害賠償の予定・違約金

合計で代金の**2割**まで。超えた部分は無効。

定めがなければ、実際の損害を証明して請求できる（2割の制限なし）。

ひつじメモ

手付で解除できるのは、**相手が履行に着手するまで**。

相手が動き出したあとで「やっぱりやめた」は、相手がかわいそうなのでダメ。

手付金等の保全措置が いらない とき

	未完成物件	完成物件
受け取る額が	代金の**5%以下**かつ**1,000万円以下**	代金の**10%以下**かつ**1,000万円以下**
保全措置の方法	銀行等の保証・保険	銀行等の保証・保険・**指定保管機関**

買主が**所有権の登記**をしたら不要。中間金をふくめて基準をこえるときは、こえる金銭を受け取る**前**に、それまでの分もふくめた全額を保全する。業者が保全措置をしないときは、買主は手付金などを払わなくてよい。

ポイント

5%・10%・1,000万円の「以下」なら不要

保全措置がいらないのは「5%**以下**・10%**以下**・1,000万円**以下**」。ちょうど5%・ちょうど1,000万円なら**保全措置はいらない**。

ただし手付の額の「2割」は、ちょうど2割までOKで、それを1円でもこえた部分が無効。

計算の例

未完成マンション4,000万円：手付200万円（ちょうど5%）は保全不要。さらに中間金200万円を受け取るなら、合計400万円が5%をこえるので、**中間金を受け取る前に400万円全額**を保全する。

宅建業法（8種制限） 出題頻度 ★★ 2〜3年に1回

NO. 15

他人物売買・担保責任・割賦販売

本試験で出題 令和7年 問28

自分のものでない物件を売る契約

他人の物件・未完成物件を、業者が自ら売主として売る契約は原則ダメ

↓ 次のときはOK

物件を手に入れる契約（予約を含む）を結んでいる
停止条件つきの契約はダメ

未完成物件で、手付金等の保全措置を講じた

買主が宅建業者なら、この制限はない（保全措置も取得契約もいらない）。

ひつじメモ
取得の契約があればOK。ただし**停止条件つき**はダメ。
条件がそろわないと、手に入らないかもしれないから。

担保責任（契約不適合責任）の特約

有効な特約	買主が不適合を通知する期間を「**引渡しから2年以上**」とする特約だけ
無効な特約	それ以外で、民法より買主に**不利**な特約（「責任を負わない」「引渡しから1年」など）。無効になったら**民法のルール**にもどる（知った時から1年以内に通知）

ひつじメモ
OKな特約は「引渡しから**2年以上**」だけ。それ以外の不利な特約は無効。
無効になると**民法**にもどる＝「知った時から1年以内に通知」。

割賦販売の解除
支払いが遅れても、**30日以上**の期間を決めて**書面**で催告しないと、解除や残金の一括請求はできない。

所有権留保の禁止
代金の**3割**をこえる額を受け取るまでに、登記などの移転をしなければならない。

ひつじメモ
8種制限の数字は「**8日・2割・2割・5%と10%・2年・30日・3割**」。どれも買主（素人）を守るための数字。

NO. 16

宅建業法　出題頻度 ★★ 2〜3年に1回

報酬

本試験で出題　令和7年 問26　令和7年 問38

売買の媒介（依頼者の一方から）

代金（税抜き）	上限（速算式）
200万円以下	代金×**5%**
200万円超〜400万円以下	代金×**4%＋2万円**
400万円超	代金×**3%＋6万円**

これに消費税（課税業者は×1.1、免税業者は×1.04）。**代理**は媒介の**2倍**まで（相手方からももらうなら、合計で2倍まで）。建物代金の消費税は抜いて計算する（土地は非課税）。

貸借の媒介・代理

双方からの合計	借賃の**1か月分**＋消費税
居住用建物の媒介	依頼者の一方からは**0.5か月分**まで（依頼のときに承諾を得れば1か月分まで）
権利金がある（居住用建物以外）	権利金を**売買代金とみなして**計算してもよい

空家の特例（2024年7月から）

- **800万円以下**の宅地建物の売買：あらかじめ説明・合意すれば、最大**30万円＋消費税**まで（売主・買主どちらからも）
- **長期間使われていない**宅地建物の貸借：**貸主**から借賃の**2か月分＋消費税**まで。借主からは通常どおり

報酬とは別にもらえるもの

依頼者に**頼まれた**特別な広告の料金や、遠くの現地調査の実費だけ。
頼まれていない広告の料金は**もらえない**。

ひつじメモ

報酬とは別にもらえるのは、依頼者に**頼まれた**特別な広告の料金など。
勝手に出した広告の料金を「払って」と言うのはダメ。

ひつじメモ

速算式は「**5・4・3**」と「**0・2万・6万**」。例）代金1,000万円 → 1,000×3%＋6万＝36万円（＋消費税）。

NO. 17

宅建業法　出題頻度 ★★★ ほぼ毎年

広告と業務上の禁止事項

本試験で出題　令和7年 問31　令和7年 問36　令和7年 問38

未完成物件はいつから？

	売買・交換	貸借
広告をはじめる	開発許可・建築確認などを**受けた後**（申請中はダメ）	
契約を結ぶ	許可・確認などを**受けた後**	**いつでもよい**

ひつじメモ

広告は**売買も貸借も**、許可・確認を受けてから。申請中はダメ。
契約だけは、貸借なら**いつでも**OK。

誇大広告

著しく事実とちがう・誤解させる表示は禁止。
だれもだまされず、取引が成立しなくても違反。
監督処分と**罰則**の両方の対象。

取引態様の明示

自ら売主・代理・媒介のどれかを、
広告のたびに、さらに**注文を受けたときにも**示す。広告で示していても、注文時にもう一度。

ひつじメモ

誇大広告は**出しただけでアウト**。
だれもだまされなくても、取引が成立しなくても違反になる。

してはいけない勧誘・行為

- 「必ず値上がりする」など**断定的な判断**を示す
- 勧誘の前に、業者名・担当者名・**勧誘目的**を告げない
- 断られたのに**また勧誘**する
- **長時間**の勧誘・夜遅くの電話などで困らせる
- 威圧して契約をせまる
- 手付を**貸し付ける**・分割にするなどで契約を誘う（契約しなくても違反）
- 「他に買い手がいる」などのうそで決断をせまる
- 申込みの撤回で、預り金を**返さない**

ひつじメモ

守秘義務は**業者をやめた後も**、従業者が退職した後も続く。正当な理由（裁判の証言など）があれば話してよい。

NO. 18

宅建業法　出題頻度 ★★ 2〜3年に1回

監督処分・罰則

だれが処分できる？

	軽い処分	重い処分	いちばん重い処分
宅建業者	指示処分	業務停止 1年以内	免許取消し
処分できる人	免許権者＋**業務を行った県の知事**		**免許権者だけ**
宅建士	指示処分	事務禁止 1年以内	登録消除
処分できる人	登録知事＋**行為をした県の知事**		**登録知事だけ**

ひつじメモ

業務停止・事務禁止までは、**現場の県の知事**も処分できる。
免許・登録をした知事でなくても、問題が起きた県で止められる。

手続き

- 処分の前に**聴聞**をする
- 業者の**業務停止・免許取消し**は公告する（指示処分は公告なし）
- 宅建士の処分は公告しない
- 国土交通大臣は、すべての業者に指導・助言・勧告ができる（宅建士にはできない）

必ず取り消す（業者）

- 欠格事由にあたることになった
- 不正の手段で免許を取った
- 業務停止処分に違反した
- 免許から**1年以内**に事業を始めない／**1年以上**休んだ

ひつじメモ

公告されるのは**業者の重い処分**（業務停止・免許取消し）だけ。
指示処分と、宅建士の処分は**公告なし**。

引っかけ注意（運営者のメモより）

「国土交通大臣は、すべての**宅建士**に指導・助言・勧告ができる」→ **誤り**。できるのは**宅建業者**に対してだけ。宅建士には報告を求められるが、指導・勧告はできない。

ひつじメモ

いちばん重い処分（取消し・消除）だけは、**免許・登録をした人だけ**ができる。

NO. 19

住宅瑕疵担保履行法　出題頻度 ★★★ ほぼ毎年

住宅瑕疵担保履行法

本試験で出題　令和7年 問45

対象になる取引

売主	買主	物件
宅建業者	**宅建業者でない人**	**新築住宅**

媒介や代理をしただけの業者には義務がない。

ひつじメモ

義務があるのは**自分で新築住宅を売る業者**だけ。
買主が宅建業者なら対象外。媒介・代理しただけの業者も対象外。

資力確保の2つの方法

	保証金の供託	保険への加入
中身	引き渡した戸数に応じた額を供託所に供託（床面積55㎡以下は2戸で1戸と数える）	国土交通大臣が指定する保険法人と契約。期間は**10年以上**
対象になる欠陥	**構造耐力上主要な部分**と**雨水の浸入を防ぐ部分**（どちらか一方だけではない）	

ひつじメモ

備え方は**保険か供託**のどちらか。
対象の欠陥は「**構造耐力上主要な部分**」と「雨水の浸入を防ぐ部分」の両方。

届出と、しなかったとき

基準日（毎年3月31日）時点の供託・保険の状況を、基準日から3週間以内に免許権者へ届出

↓ 届出をしないと

基準日の翌日から50日たった日以後、新築住宅を自ら売主として売る契約ができない

供託するときは、契約を結ぶ**まで**に、供託所の所在地などを書面で買主に説明する。保険つきの住宅の紛争は、指定住宅紛争処理機関のあっせん・調停・仲裁を使える。

ひつじメモ

数字は「**10年・3週間・50日・55㎡**」。基準日は年1回（3月31日）。