

ひつじの図解暗記 宅建業法



● 参考書は、文字が多すぎる

覚えたいのは「何日以内」「いくらまで」「できる・できない」だけなのに、参考書は説明の文章でいっぱい。

そこで、**文字をできるだけ削って、表だけ**にしました。それがこの図解暗記です。

● 使い方

表を丸ごと
暗記する



その論点が出たら
余白に書く



選択肢を1つずつ
表と見比べる

● もくじ

01 宅建業とは（免許がいる取引）

02 免許と届出

03 免許の欠格事由

04 宅建士（登録・宅建士証）

05 事務所・案内所

06 営業保証金と保証協会

07 媒介契約

08 35条書面と37条書面

09 クーリング・オフ

10 8種制限の数字

11 報酬

12 広告と契約の時期

13 監督処分・罰則

14 住宅瑕疵担保履行法

表にしやすい論点だけを選んでいきます（平成元年～令和7年の本試験39回の出題数と、過去問の解説で図がよく使われる論点をもとに選定）。



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。

宅建業とは（免許がいる取引）



余白に書く表（取引にあたる？）

	売買	交換	貸借
自ら	☐	☐	× 自分の物件を貸す・又貸し
代理	☐	☐	☐
媒介	☐	☐	☐

「宅地」にあたる

	宅地？
建物を建てる目的の土地	☐ 場所はどこでも
用途地域内の土地	☐ いま農地・駐車場でも
用途地域内の道路・公園・河川・広場	×

免許がいない人

	免許	ほかに必要なこと
国・地方公共団体	不要	—
信託会社・信託銀行	不要	大臣へ届出
破産管財人	不要	裁判所の許可

引っかけ 国などから頼まれて媒介する業者は免許が必要



免許と届出

本試験で出題 令和7年 問41



余白に書く表（だれの免許？）

事務所	免許権者
1つの都道府県だけ	都道府県知事
2つ以上の都道府県	国土交通大臣

数字

有効期間	5年
更新の申請	満了の90日前～30日前
変更の届出	30日以内

廃業等の届出（30日以内・だれが？）

	届け出る人
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	本人・代表役員

引っかけ 役員の住所・専任でない宅建士の変更は届出不要

覚え方 1年以内に事業を始めない／1年以上休業 → 必ず取消し



余白に書く表（5年待つもの）

理由	5年の数え始め
拘禁刑以上罪の種類は問わない	刑の執行が終わってから
罰金刑宅建業法違反・暴力的な罪・背任だけ	刑の執行が終わってから
不正手段・業務停止違反などで免許取消し	取消しから
その処分の前に駆け込みで廃業届	届出から
暴力団員	やめてから

すぐOK・まだダメ

	免許
破産者が復権した	すぐOK
執行猶予期間が満了した	すぐOK
控訴・上告中	OK 刑が確定していない
執行猶予中	ダメ

引っかけ 道路交通法などの罰金は欠格にならない

覚え方 法人は聴聞の公示日前60日以内の役員も5年



余白に書く表（登録したあと）

	いつ	義務？
変更の登録	氏名・住所・本籍・勤務先が変わった	義務 遅滞なく
登録の移転	他県の事務所で働く	任意 住所の変更だけではできない
死亡等の届出	死亡・破産など	30日以内

宅建士証

有効期間	5年
交付の条件	申請前 6か月以内 の法定講習 合格から1年以内なら不要
登録の移転後	前の証の 残りの期間

返納と提出

	いつ	あとで
返納	登録の消除・失効	戻らない
提出	事務禁止処分	戻る 請求すれば

引っかけ 宅建士証は重要事項説明のとき、請求がなくても提示



余白に書く表

	事務所	案内所契約・申込みを受ける
専任の宅建士	5人に1人以上	1人以上
標識	○	○
報酬額の揭示	○	×
帳簿	○ 閉鎖後5年（新築自ら売主10年）	×
従業者名簿	○ 最終記載から10年	×

数字

専任の宅建士が足りない	2週間以内に補充
案内所の届出	業務開始の10日前まで 免許権者＋案内所の県の知事

引っかけ 帳簿は見せなくてよい・従業者名簿は請求されたら見せる

覚え方 帳簿5年・名簿10年



余白に書く表

	営業保証金	保証協会（分担金）
本店	1,000万円	60万円
支店1か所	500万円	30万円
納めるもの	金銭・有価証券	金銭だけ
納める先	本店最寄りの供託所	保証協会
支店を増やした	供託して届出	2週間以内に納付
還付の限度	供託した額	営業保証金なら納める額

日数

不足の供託（営業保証金）	通知から2週間以内
還付充当金（協会）	通知から2週間以内
協会の供託	受け取ってから1週間以内
社員の地位を失った	1週間以内に営業保証金を供託

有価証券の評価

国債	地方債・政府保証債	それ以外
100%	90%	80%

引っかけ 取戻しの公告がいない：協会の社員になった・二重供託・10年たった



余白に書く表

	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	○	○	×
有効期間	制限なし	3か月以内	
業務の報告	—	2週間に1回	1週間に1回
指定流通機構に登録	—	7日以内	5日以内

どれでも必要

媒介契約の書面	遅滞なく交付 一般媒介でも
記名押印	宅建業者 宅建士でなくてよい
価額に意見	根拠を示す

引っかけ 登録の日数は休業日を数えない／依頼者が「登録しないで」でも登録

覚え方 専任の自動更新はダメ（依頼者の申出で更新）

35条書面と37条書面

本試験で出題

令和7年 問27

令和7年 問29

令和7年 問30

令和7年 問33



余白に書く表（渡しかた）

	35条（重要事項説明）	37条書面
いつ	契約が成立するまで	契約したら遅滞なく
だれに	買主・借主	両当事者
宅建士	記名＋説明	記名だけ
相手が業者	書面だけでよい	省略できない

書くこと

	35条	37条
登記された権利	○	×
代金・借賃の額	×	○
代金以外の金銭	額・目的	額・時期・目的
引渡し・移転登記の時期	×	○
天災など不可抗力	×	定めがあれば
手付金等の保全措置	○	×
解除・損害賠償の予定	○	定めがあれば

引っかけ 建物の貸借では、建蔽率・容積率・私道負担は説明不要



余白に書く表（できなくなる）

	できない
申込みの場所	事務所等
書面で告げられてから	8日たった
引渡し+代金全額	両方すんだ

「事務所等」？

	事務所等
業者の事務所	○
専任の宅建士がいる案内所土地に定着	○
買主から申し出た自宅・勤務先	○
業者から提案した自宅・勤務先	×
喫茶店・ホテルのロビー	×
テント張りの案内所	×

引っかけ 場所は「申込み」の場所で決める

覚え方 書面を出した時に効力／手付は全額返す・損害賠償はなし



8種制限の数字

本試験で出題

令和7年 問28

令和7年 問32



余白に書く表（売主が業者・買主が素人）

	数字
クーリング・オフ	8日
手付の額	代金の2割まで
損害賠償の予定・違約金	合計で2割まで
担保責任の特約	引渡しから2年以上だけ有効
割賦販売の解除	30日以上書面で催告
所有権留保	代金の3割をこえたら移転

保全措置がいらない

	未完成物件	完成物件
受け取る額	5%以下 かつ1,000万円以下	10%以下 かつ1,000万円以下
方法	保証・保険	保証・保険・指定保管機関

引っかけ ちょうど5%・ちょうど1,000万円は保全不要**覚え方** 買主が宅建業者なら8種制限は使わない



余白に書く表（売買の媒介・一方から）

代金（税抜き）	上限
200万円以下	5%
200万円超～400万円	4%+2万円
400万円超	3%+6万円

倍率・貸借

	上限
代理	媒介の2倍 相手方からももらうなら合計で2倍
貸借（双方合計）	借賃の1か月分
居住用建物の媒介	一方から0.5か月分 承諾があれば1か月分
800万円以下の空家等の売買	30万円まで 事前に説明・合意
長期の空家等の貸借	貸主から2か月分

引っかけ 頼まれていない広告の料金はもらえない

覚え方 消費税：課税業者×1.1・免税業者×1.04

広告と契約の時期

本試験で出題

令和7年 問31

令和7年 問36

令和7年 問38



余白に書く表（未完成物件）

	売買・交換	貸借
広告	許可・確認の後	許可・確認の後
契約	許可・確認の後	いつでも

してはいけないこと

誇大広告	だれもだまされなくても違反
取引態様の明示	広告のとき＋注文のときも
手付の貸付け・分割	契約しなくても違反
断定的な判断	「必ず値上がり」
預り金を返さない	申込みの撤回のとき

引っかけ 建築確認の「申請中」は広告できない

覚え方 守秘義務はやめた後も続く



余白に書く表

	指示	停止（1年以内）	取消し・消除
宅建業者	免許権者＋業務地の知事		免許権者だけ
宅建士	登録知事＋行為地の知事		登録知事だけ

公告

	公告
業者の業務停止・免許取消し	○
業者の指示処分	×
宅建士の処分	×

必ず取り消す（業者）

欠格事由にあたった
不正手段で免許
業務停止処分に違反
1年以内に始めない／1年以上休業

引っかけ 大臣の指導・助言・勧告は業者だけ（宅建士にはできない）



余白に書く表（義務があるのは）

売主	買主	物件
宅建業者	業者でない人	新築住宅

2つの方法

	供託	保険
中身	戸数に応じた額 55㎡以下は2戸で1戸	大臣指定の保険法人 10年以上
対象の欠陥	構造耐力上主要な部分＋雨水の浸入を防ぐ部分	

数字

基準日	3月31日
届出	基準日から3週間以内
届出しないと	基準日の翌日から50日後に新築を売れない

引っかけ 媒介・代理しただけの業者には義務がない