

EX 不動産 宅建士試験対策講座

～ 独学でも迷わない 合格への最短ルート ～

付録

試験直前対策 ゴロあわせ・暗記法集

～ 全 56 回の総仕上げに、最後の一押しを ～

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 宅建士試験対策講座編集チーム

本講座は令和 8 年（2026 年）4 月 1 日現在施行の法令を基準としています

Ver.1.0 / 発行日：2026 年 8 月 3 日

目次

はじめに：この付録の使い方

第 1 部 権利関係のゴロあわせ

第 2 部 宅建業法のゴロあわせ

第 3 部 法令上の制限のゴロあわせ

第 4 部 税・その他のゴロあわせ

巻末 試験当日の時間配分・見直し優先順位チェックリスト

はじめに：この付録の使い方

この付録は、全 56 回の本編講座を学び終えた後、試験直前期（8 月～9 月頃）に何度も見返すための「最終確認ツール」です。ゴロあわせは、あくまで「思い出すきっかけ」であり、本編で学んだ理解を代替するものではありません。ゴロで数字を思い出したら、必ず「なぜその数字なのか」という制度の趣旨まで一緒に思い出す習慣をつけましょう。

- 通勤・通学時間などのスキマ時間に、声に出して繰り返し読む
- ゴロを見て数字が出てこない項目は、対応する回のテキストに戻って復習する
- 試験前日・当日は、新しい知識を増やすより、この付録で「思い出す」作業に専念する

第 1 部 権利関係のゴロあわせ

制限行為能力者の催告の効果

「保護者に聞けば うん（追認）と言う、本人に聞くと と（取消）り消す」

→ 同意権者（法定代理人・保佐人・補助人）への催告で確答なし＝追認とみなす。被保佐人・被補助人本人への催告で確答なし＝取消しとみなす。

意思表示：無効と取消しの区別

「心裡（しんり）と虚偽（きょぎ）は む（無効）なしい仲、錯欺強（さくぎきょう）は と（取消）れる仲」

→ 心裡留保・虚偽表示は原則「無効」。錯誤・詐欺・強迫は「取り消せる」。

時効期間

「善意無過失は と（10）お・ってラッキー、それ以外は に（20）じゅうに用心」

→ 占有開始時に善意無過失なら取得時効 10 年、それ以外は 20 年。

法定相続分（配偶者＋子）

「配偶者半分（2 分の 1）、子どもも半分（2 分の 1）を仲良く分ける」

→ 配偶者と子が相続人の場合、配偶者 2 分の 1・子 2 分の 1（複数なら均等按分）。

借地借家法：普通借地権の存続期間

「最初は さんじゅう（30）年、更新したら に（20）じゅう、じゅう（10）年で仲良し」

→ 当初 30 年、最初の更新後 20 年、2 回目以降の更新後 10 年。

借地借家法：定期建物賃貸借の要件

「別の紙（書面）で あらかじめ、更新ないよと 念押しで」

→ 契約書とは別個独立の書面で、あらかじめ更新がない旨を説明する義務がある。

第 2 部 宅建業法のゴロあわせ

免許の有効期間・宅建士証の有効期間

「免許も証も ご（5）年ごと、更新忘れず チェックしよう」

→ 免許の有効期間 5 年、宅地建物取引士証の有効期間も 5 年。ただし宅建士の「登録」自体は生涯有効（更新不要）という点は別に覚える。

営業保証金の額

「本店せん（1,000）まん、支店ご（500）ひゃく、事務所ごとに積み立てる」

→ 主たる事務所 1,000 万円、その他の事務所は事務所ごとに 500 万円。

保証協会の分担金の額

「本店ろく（60）まん、支店さん（30）じゅう、営業保証金の 20 分の 1」

→ 主たる事務所 60 万円、その他の事務所は事務所ごとに 30 万円。

専任・専属専任媒介のレイنز登録・報告期限

「専任な（7）んと登録 7 日、専属専任いつ（5）つで 5 日、報告は 2 週（専任）と 1 週（専属専任）」

→ 専任媒介：登録 7 日以内・報告 2 週間に 1 回以上。専属専任媒介：登録 5 日以内・報告 1 週間に 1 回以上。

クーリング・オフの期間

「告知されたら や（8）っぱり 8 日、それを過ぎたら あきらめて」

→ 書面で告げられた日から起算して 8 日を経過するとクーリング・オフ不可。

8 種制限の割合まとめ

「手付と違約は に（2）割まで、保金は未完成ご（5）%・完成じゅう（10）%、留保はさん（3）割ま

で」

→ 手付の額・損害賠償額の予定+違約金は代金の 10 分の 2 まで。手付金等の保全措置は未完成 5%超・完成 10%超（いずれも 1,000 万円超）で必要。所有権留保は代金の 10 分の 3 以下受領時に例外的に可。

報酬額の速算式（400 万円超）

「さん（3）%プラスろく（6）まんえん、400 万円超えたらこれ一本」

→ 取引価格（税抜）400 万円超の部分は「代金×3%+6 万円」で計算する。

従業者名簿・帳簿の保存期間

「名簿はじゅう（10）年見せてよし、帳簿はご（5）年で見せずよし」

→ 従業者名簿は保存 10 年・閲覧義務あり。帳簿は保存 5 年（新築住宅は 10 年）・閲覧義務なし。

第 3 部 法令上の制限のゴロあわせ

開発許可が必要な面積基準

「市街化せん（1,000）にい坪、非線引きさん（3,000）ぜんぶ、区域外いち（10,000）まんへーべー」

→ 市街化区域 1,000 m²以上、非線引き・準都市計画区域 3,000 m²以上、区域外 10,000 m²以上。市街化調整区域は面積の下限なし。

接道義務とセットバック

「道路に に（2）メートル接してね、せまい道は まんなかから に（2）メートル下がってね」

→ 敷地は道路に 2m 以上接する（接道義務）。2 項道路は中心線から 2m が道路境界線とみなされる（セットバック）。

容積率の前面道路幅員による制限

「住居系は よん（0.4）、それ以外は ろく（0.6）、12 メートル未満は要注意」

→ 前面道路幅員 12m 未満の場合、住居系は幅員×0.4、それ以外は幅員×0.6 と指定容積率のいずれか小さい方を適用。

建蔽率の緩和

「角地とたいか（耐火）で じゅうぶんの 1 ずつ、両方そろえば じゅうぶんの 2」

→ 角地・耐火建築物等の要件でそれぞれ 10 分の 1 加算、両方満たせば 10 分の 2 加算。

国土利用計画法の事後届出の面積基準

「市街化に（2,000）せん、調整・非線引きご（5,000）せん、区域外いち（10,000）まん、届出はに（2）週間以内に」

→ 市街化区域 2,000 m²以上、市街化調整・非線引き区域 5,000 m²以上、区域外 10,000 m²以上。届出は契約締結から 2 週間以内。

農地法の 3 条・4 条・5 条

「さん（3）は権利、よん（4）は転用、ご（5）は両方、市街化区域は 4 と 5 だけ届出で OK」

→ 3 条＝権利移動（農業委員会許可）、4 条＝転用（知事等許可）、5 条＝転用目的の権利移動（知事等許可）。市街化区域内の届出特例は 4 条・5 条のみ（3 条にはない）。

第 4 部 税・その他のゴロあわせ

不動産取得税と固定資産税の違い

「取得は と（都）道府県で よん（4）％、固定資産は し（市）町村で いち（1.4）割弱」

→ 不動産取得税は都道府県税・標準税率 4%（軽減特例で 3%）、固定資産税は市町村税・標準税率 1.4%。

不動産取得税の免税点

「土地じゅう（10）まん、新築にじゅうさん（23）まん、それ以外いち（12）にまん」

→ 土地 10 万円未満、家屋の建築（新築等）23 万円未満、それ以外の家屋取得 12 万円未満は免税。

固定資産税の住宅用地の特例

「小規模はろく（6）分の 1、一般はさん（3）分の 1、200 平米が境目」

→ 小規模住宅用地（200 m²以下）は 6 分の 1、一般住宅用地（200 m²超の部分）は 3 分の 1。

印紙税の過怠税

「貼らなきゃさん（3）倍、自首すればいってん（1.1）いち、消印忘れは いち（1）倍だけ」

→ 印紙不貼付は原則 3 倍（自主申告で 1.1 倍）、消印忘れは同額の 1 倍。

譲渡所得の長期・短期の区分

「ご（5）年を境に 長い（長期）と短い（短期）、判定はその年の 1 月 1 日」

→ 譲渡した年の 1 月 1 日現在の所有期間が 5 年超なら長期、5 年以下なら短期。

居住用財産の 3,000 万円特別控除

「さんぜん（3,000）万円 誰でも使える、でも身内（配偶者等）にはダメよ」

→ 所有期間を問わず使えるが、配偶者・直系血族等への譲渡には適用不可。

景品表示法：徒歩所要時間・新築の定義

「はち（80）メートルで いち（1）分、あまりは 切り上げ、新築は いち（1）年未満・未使用」

→ 徒歩所要時間は道路距離 80m につき 1 分（1 分未満切り上げ）。新築は建築後 1 年未満かつ未使用。

巻末 試験当日の時間配分・見直し優先順位チェックリスト

時間配分の目安（試験時間 120 分・50 問の場合）

分野	問題数の目安	目標所要時間
権利関係	14 問	約 35 分（1 問 2.5 分）
法令上の制限	8 問	約 16 分（1 問 2 分）
税・その他（5 問免除除く）	3 問	約 6 分（1 問 2 分）
宅建業法	20 問	約 35 分（1 問 1.75 分）
5 問免除科目（統計・土地・建物）	5 問	約 8 分（1 問 1.6 分）

宅建業法は最も出題数が多く、比較的短時間で解ける問題が多い分野です。先に宅建業法から解き始め、得点を確実に積み上げてから、時間のかかる権利関係の事例問題にじっくり取り組む、という解答順序を検討するのも一つの戦略です。残り時間は見直しに充ててください。

見直しの優先順位

- ☐ ① 計算問題（報酬額、建蔽率・容積率、税額計算等）：計算ミスがないか再確認
- ☐ ② 数字を問う問題（期間、金額、割合）：うろ覚えのまま解答していないか再確認
- ☐ ③ 「正しいものはどれか」「誤っているものはどれか」の設問：読み間違えていないか再確認
- ☐ ④ マークシートの記入ずれがないか、最後に必ず確認する

試験当日の心構え

- 難しい問題に時間をかけすぎない。分からない問題は一旦保留し、確実に解ける問題を先に終わらせる
- 「引っかけ」を警戒しすぎて、正しい選択肢まで疑わない。基本に忠実に、素直に条文・制度の内容と照らし合わせる
- 最後まで諦めず、全問にマークする（部分点はないが、勘でも当たれば得点になる）

ここまでお疲れ様でした。全 56 回の本編と、この付録での総仕上げを通じて身につけた知識を信じて、本試験に臨んでください。EX 不動産一同、皆様の合格を心より応援しています。