

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 ～

第 2 章 宅建業法 第 13 回

業務上の規制（禁止行為・守秘義務等）

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

1. 学習目標
2. 宅建業法 47 条の禁止行為
3. 不当な履行遅延の禁止
4. 従業者証明書の携帯
5. 標識の掲示
6. 従業者名簿・帳簿
7. 重要事項説明・37 条書面のその他の留意事項
8. 重要ポイント整理
9. 出題パターンと注意点
10. 一問一答
11. ケーススタディ
12. 学習メモ
13. チェックテスト
14. 今日のまとめ・次回予告

1. 学習目標

- 宅建業法 47 条の禁止行為（重要事項の不告知・断定的判断の提供等）を理解する
- 従業者証明書の携帯義務、標識の掲示義務を理解する
- 従業者名簿・帳簿の備付け・保存期間を理解する

2. 宅建業法 47 条の禁止行為

宅建業者及びその従業者は、業務に関し、次のような行為をしてはなりません（宅建業法 47 条）。違反した場合、監督処分や罰則（2 年以下の拘禁刑もしくは 300 万円以下の罰金、またはその併科）の対象となります。

- 重要な事項について、故意に事実を告げず、または不実のことを告げる行為（不告知・不実告知）
- 重要な事項について、故意に事実を告げなかったこと、または不実のことを告げたことにより、相手方等に損害を与えたとき
- 手付について、貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為（手付貸与等による契約誘引）

「重要な事項」は 35 条書面の記載事項に限られず、契約締結の判断に影響を及ぼすべき事項全般を含むと解されています。

3. 不当な履行遅延の禁止

宅建業者は、宅地建物の登記・引渡し・取引に係る対価の支払いを不当に遅延する行為をしてはなりません（宅建業法 44 条）。

4. 従業者証明書の携帯

宅建業者は、その従業者（代表者・非常勤役員を含む）に、従業者証明書を携帯させなければ、その者を業務に従事させることができません。取引の関係者から請求があったときは、従業者証明書を提示しなければなりません。

従業者証明書の携帯・提示義務は、宅地建物取引士証の提示義務とは別の制度です。宅建士でない一般の従業者にも携帯させる必要がある点に注意しましょう。

5. 標識の掲示

宅建業者は、事務所以外の場所（案内所、展示会場等）で業務を行う場合であっても、公衆の見やすい場所に標識を掲示しなければなりません。案内所等を設置して業務を行う場合、業務を開始する日の 10 日前までに、免許権者及び案内所等の所在地を管轄する都道府県知事に、その旨を届け出なければなりません。

ん（宅建業法 50 条 2 項）。

6. 従業者名簿・帳簿

項目	内容
従業者名簿	事務所ごとに備え付け、最終の記載をした日から 10 年間保存。取引の関係者から請求があれば閲覧させなければならない
帳簿	事務所ごとに備え付け、各事業年度の末日に閉鎖し、閉鎖後 5 年間（自ら売主の新築住宅に関するものは 10 年間）保存。閲覧義務はない

従業者名簿は「閲覧義務あり・保存 10 年」、帳簿は「閲覧義務なし・保存 5 年（新築住宅は 10 年）」という違いが頻出です。混同しないよう表で整理しましょう。

7. 重要事項説明・37 条書面のその他の留意事項

これまでの回で学習した重要事項説明・37 条書面の規律も、広い意味で「業務上の規制」の一部です。特に押印廃止（記名のみで足りる）、IT 重説の要件、書面の電磁的方法による提供の可否は、実務のデジタル化に伴い年々整備が進んでいる分野であり、基準日（令和 8 年 4 月 1 日）時点の最新の取扱いに沿って出題される点に留意しましょう。

8. 重要ポイント整理

- ☐ 重要な事項の不告知・不実告知、手付貸与等による契約誘引は禁止行為
- ☐ 従業者証明書は宅建士以外の従業者にも携帯させる必要がある
- ☐ 案内所での業務開始は 10 日前までに届出が必要
- ☐ 従業者名簿は閲覧義務あり・保存 10 年、帳簿は閲覧義務なし・保存 5 年（新築住宅 10 年）

9. 出題パターンと注意点

従業者名簿と帳簿の違い（閲覧義務の有無、保存期間）は毎年のように出題される定番論点です。宅地建物取引士証の提示義務（重説時は必須）と従業者証明書の提示義務（請求時のみ）の違いともあわせて整理すると理解が深まります。

10. 一問一答

Q. 宅建業者の一般の事務職員（宅建士でない者）は、従業者証明書を携帯する必要があるか。

A. 携帯する必要がある。従業者証明書の携帯義務は、宅建士に限らずすべての従業者に及ぶ。

Q. 従業者名簿は、取引の関係者から請求があれば閲覧させなければならないか。

A. 閲覧させなければならない。従業者名簿には閲覧義務があるが、帳簿には閲覧義務がない点と区別する必要がある。

Q. 宅建業者が、買主に対して手付金を分割払いにすることを提案して契約締結を誘引した場合、宅建業法違反となるか。

A. 違反となる。手付について信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為は禁止されている。

11. ケーススタディ**状況**

EX 不動産の新人従業者が、従業者証明書を携帯せずに顧客対応をしていたところ、顧客から提示を求められ、対応に苦慮した。

原因

従業者証明書は宅建士かどうかにかかわらず、業務に従事するすべての従業者に携帯させる義務がある。携帯していなければ、宅建業法違反となるだけでなく、顧客からの信頼を損なうリスクもある。

教訓

EX 不動産としては、新人研修の段階で従業者証明書の携帯を徹底し、名刺と同様に常時携行する習慣を組織的に定着させることが、コンプライアンスと顧客対応品質の両面で重要である。

12. 学習メモ

☐ 従業者名簿と帳簿の違い（保存期間・閲覧義務）を整理：

☐ 47 条の禁止行為を書き出す：

13. チェックテスト

次の記述の正誤を判定しなさい。

問 1 従業者証明書の携帯義務は、宅地建物取引士にのみ適用される。

問 2 従業者名簿の保存期間は 10 年である。

問 3 帳簿は、取引の関係者から請求があれば閲覧させなければならない。

問 4 案内所での業務開始は、業務開始の 10 日前までに届出をしなければならない。

問 5 重要な事項について故意に事実を告げない行為は、宅建業法 47 条により禁止されている。

【解答】問 1：×（すべての従業者に適用される） 問 2：○ 問 3：×（帳簿に閲覧義務はない） 問 4：○ 問 5：○

14. 今日のまとめ

- 不告知・不実告知、手付貸与等による契約誘引は宅建業法 47 条の禁止行為
- 従業者証明書はすべての従業者に携帯させる必要がある
- 従業者名簿は閲覧義務あり・保存 10 年、帳簿は閲覧義務なし・保存 5 年（新築住宅 10 年）
- 案内所での業務開始は 10 日前までの届出が必要

次回第 14 回は「監督処分・罰則」を学習します。違反行為に対する行政上・刑事上の制裁を扱います。