

# 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 18 回

---

### よくある出題パターンと引っかけ対策①

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. 第 1～7 回の横断復習：免許・宅建士・保証金・媒介・広告・重説①②
3. 引っ掛けパターン①：数字の混同
4. 引っ掛けパターン②：適用範囲の誤認
5. 引っ掛けパターン③：義務の有無の混同
6. 横断チェックテスト（15 問）
7. 解答・解説
8. 学習メモ
9. 今日のまとめ・次回予告

## 1. 学習目標

- 第1～7回（免許制度～重要事項説明）の内容を横断的に振り返る
- 本試験で頻出の「引っ掛けパターン」を類型別に整理する
- 横断チェックテストで理解度を確認する

## 2. 第1～7回の横断復習：免許・宅建士・保証金・媒介・広告・重説①②

| 回 | テーマ           | 最重要ポイント                                     |
|---|---------------|---------------------------------------------|
| 1 | 免許制度          | 自ら貸借のみ宅建業非該当。<br>免許有効期間 5 年                 |
| 2 | 宅建士制度         | 登録は生涯有効、取引士証は<br>5 年更新                      |
| 3 | 営業保証金・保証協会    | 還付は宅建業者以外に限る。<br>分担金は少額だが還付限度額<br>は営業保証金相当額 |
| 4 | 媒介契約          | 専属専任のみ自己発見取引不<br>可。レインズ登録 7 日・5 日           |
| 5 | 広告等の規制        | 誇大広告は実害不要で違反。<br>開発許可等の処分後でなけれ<br>ば広告不可     |
| 6 | 重説①権利関係       | 重説は買主・借主のみに必<br>要。売主・貸主は不要                  |
| 7 | 重説②法令上の制限・その他 | 定めがある場合のみ説明が必<br>要な事項に注意                    |

## 3. 引っ掛けパターン①：数字の混同

宅建業法は具体的な数字（金額・日数・割合）が頻出します。似た数字を入れ替えて誤りの選択肢を作るのが典型的な出題手法です。

| 項目      | 正しい数字 |
|---------|-------|
| 免許の有効期間 | 5 年   |

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| 取引士証の有効期間          | 5 年         |
| 営業保証金（主たる事務所）      | 1,000 万円    |
| 弁済業務保証金分担金（主たる事務所） | 60 万円       |
| 専任媒介のレインズ登録期限      | 7 日以内       |
| 専属専任媒介のレインズ登録期限    | 5 日以内       |
| 専任媒介の報告頻度          | 2 週間に 1 回以上 |
| 専属専任媒介の報告頻度        | 1 週間に 1 回以上 |

#### 4. 引っ掛けパターン②：適用範囲の誤認

- 「宅建業に該当するか」＝自ら貸借だけが非該当、それ以外はすべて該当
- 「重要事項説明が必要か」＝買主・借主には必要、売主・貸主には不要
- 「宅建業者間取引で省略できるか」＝重説の説明は省略可、35 条書面・37 条書面の交付は省略不可
- 「私道負担の説明が必要か」＝宅地の場合は必要、建物の貸借では不要

「適用されるかされないか」を問う設問は、条文の「カッコ書き」（除外規定）に注意を払うことがポイントです。「～を除く」という一文を見落とすと誤答につながります。

#### 5. 引っ掛けパターン③：義務の有無の混同

- 従業者名簿＝閲覧義務あり・保存 10 年／帳簿＝閲覧義務なし・保存 5 年（新築住宅 10 年）
- 宅建士証の提示＝重説時は請求不要で必須／その他の場面は請求があれば提示
- 従業者証明書の携帯＝宅建士に限らずすべての従業者に必要
- 35 条書面の交付相手＝買主・借主のみ／37 条書面の交付相手＝契約の両当事者

#### 6. 横断チェックテスト（15 問）

次の記述の正誤を判定しなさい。

- 問 1 自ら賃貸人として建物を反復継続して貸借する行為は、宅建業の免許が必要である。
- 問 2 宅建士の登録は、5 年ごとに更新しなければならない。
- 問 3 営業保証金の還付は、宅建業者を含むすべての取引の相手方が受けられる。
- 問 4 保証協会の弁済業務保証金分担金は、金銭のほか有価証券でも納付できる。
- 問 5 専任媒介契約の有効期間は 3 か月を超えることができない。

問6 専属専任媒介契約の依頼者は、自ら発見した相手方と直接契約することができる。

問7 誇大広告は、実際に誤認して契約した者がいなければ違反とならない。

問8 建築確認前の建物について、売買の広告をすることができる。

問9 重要事項説明は、売主に対しても行わなければならない。

問10 宅建業者間取引では、35条書面の交付義務が省略される。

問11 登記された抵当権が引渡しまでに抹消される予定であれば、重要事項として説明する必要はない。

問12 建物の貸借の媒介では、私道負担に関する事項の説明は不要である。

問13 耐震診断の説明義務は、昭和56年6月1日以降着工の建物にも適用される。

問14 支払金・預り金の保全措置を講じない場合、その旨を説明する必要はない。

問15 金銭の貸借のあっせんが不成立の場合の措置は、35条書面の説明事項である。

## 7. 解答・解説

| 問 | 解答 | 解説                            |
|---|----|-------------------------------|
| 1 | ×  | 自ら賃貸人として貸借する行為は宅建業に該当しない（第1回） |
| 2 | ×  | 登録は生涯有効。更新が必要なのは取引士証（第2回）     |
| 3 | ×  | 還付を受けられるのは宅建業者を除く取引の相手方（第3回）  |
| 4 | ×  | 分担金は金銭でのみ納付可能（第3回）            |
| 5 | ○  | 専任媒介契約の有効期間は3か月以内（第4回）        |
| 6 | ×  | 専属専任媒介契約では自己発見取引が禁止される（第4回）   |

|    |   |                                         |
|----|---|-----------------------------------------|
| 7  | × | 誇大広告は実害の有無を問わず違反となる（第5回）                |
| 8  | × | 建築確認等の処分後でなければ広告できない（第5回）               |
| 9  | × | 重要事項説明は買主・借主に対して行い、売主には不要（第6回）          |
| 10 | × | 宅建業者間取引で省略できるのは説明であり、書面交付は省略できない（第6回）   |
| 11 | × | 抹消予定であっても現に登記されている権利は説明の対象（第6回）         |
| 12 | ○ | 私道負担は宅地の場合の説明事項（第6回）                    |
| 13 | × | 昭和56年6月1日以降着工の建物には耐震診断の説明義務は適用されない（第6回） |
| 14 | × | 講じない場合もその旨の説明が必要（第7回）                   |
| 15 | ○ | ローンあっせん不成立時の措置は必須の説明事項（第7回）             |

## 8. 学習メモ

- 正答数：        /15 問
- 特に復習が必要だと感じた回：

## 9. 今日のまとめ

- 数字（期間・金額）の混同は最も出やすい引っ掛けパターン
- 適用範囲（自ら貸借の除外、売主・貸主への説明不要等）の誤認に注意
- 義務の有無（省略可否、閲覧義務、提示義務）を正確に区別する

次回第 19 回は、第 8～15 回（37 条書面～住宅瑕疵担保履行法）の横断復習です。