

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 19 回

よくある出題パターンと引っかけ対策②

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 8～15 回の横断復習：37 条書面～住宅瑕疵担保履行法
3. 引っ掛けパターン④：8 種制限の数字の混同
4. 引っ掛けパターン⑤：報酬計算のミス
5. 引っ掛けパターン⑥：処分権者・処分内容の混同
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 8～15 回（37 条書面～住宅瑕疵担保履行法）の内容を横断的に振り返る
- 8 種制限・報酬計算・監督処分 of の引っ掛けパターンを整理する
- 横断チェックテストで理解度を確認する

2. 第 8～15 回の横断復習：37 条書面～住宅瑕疵担保履行法

回	テーマ	最重要ポイント
8	37 条書面	契約成立後遅滞なく、両当事者に交付。業者間取引でも省略不可
9	クーリング・オフ	事務所等以外、告知から 8 日、発信主義
10	損害賠償額の予定・保全措置	代金の 10 分の 2 まで。保全是未完成 5%・完成 10%
11	担保責任特約・割賦販売	引渡しから 2 年以上の特約のみ有効。解除には 30 日以上 of 催告
12	報酬額の制限	400 万円超は代金×3%+6 万円
13	業務上の規制	従業者名簿は保存 10 年閲覧可、帳簿は保存 5 年閲覧不可
14	監督処分・罰則	免許取消しは免許権者のみ、無免許営業が最も重い罰則
15	住宅瑕疵担保履行法	基準日 3 月 31 日、届出 3 週間、50 日経過で契約締結禁止

3. 引っ掛けパターン④：8 種制限 of 数字 of 混同

項目	正しい数字
クーリング・オフ of 期間	告知から 8 日間
損害賠償額の予定+違約金 of 上限	代金 of 10 分の 2

手付の額の上限	代金の10分の2
保全措置：未完成物件	代金の5%超（または1,000万円超）
保全措置：完成物件	代金の10%超（または1,000万円超）
契約不適合責任の通知期間特約	引渡しから2年以上なら有効
割賦販売の解除催告期間	30日以上
所有権留保が許される受領割合	代金の10分の3以下

4. 引っ掛けパターン⑤：報酬計算のミス

- 速算式の区分（200万円以下5%、200～400万円4%+2万円、400万円超3%+6万円）を誤って適用する
- 消費税抜きの取引価格で計算すべきところを税込価格で計算してしまう
- 居住用建物の貸借で、依頼者の承諾なく借主から1か月分を受領してしまう（原則は0.5か月分ずつ）
- 低廉な空家等の特例（800万円以下、18万円）を売買以外の場面（貸借等）に誤って適用する

5. 引っ掛けパターン⑥：処分権者・処分内容の混同

- 管轄区域内の知事は指示処分・業務停止処分はできるが、免許取消処分は免許権者でなければできない
- 業務停止処分の期間は「1年以内」（6か月ではない）
- 宅建士の事務禁止処分の期間も「1年以内」
- 登録消除処分は登録をしている都道府県知事のみが行える（他の知事は指示処分・事務禁止処分のみ）

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 37条書面は、契約締結前に交付しなければならない。
- 問2 クーリング・オフは、告知を受けた日から起算して10日を経過すると行使できなくなる。
- 問3 宅建業者が自ら売主となる場合、代金の25%の手付を受領することができる。
- 問4 未完成物件について、代金の5%を超える手付金等を受領する場合、保全措置が必要である。
- 問5 契約不適合責任について、引渡しの日から1年間とする通知期間の特約は有効である。

- 問 6 割賦販売契約の解除には、10 日以上の期間を定めた書面での催告が必要である。
- 問 7 取引価格（税抜）4,000 万円の売買の媒介報酬の上限額は、126 万円（税抜）である。
- 問 8 従業者名簿の保存期間は 5 年である。
- 問 9 管轄区域内の都道府県知事は、免許権者でなくても免許取消処分を行うことができる。
- 問 10 業務停止処分は、6 か月以内の期間を定めて行われる。
- 問 11 無免許営業に対する罰則は、3 年以下の拘禁刑もしくは 300 万円以下の罰金である。
- 問 12 住宅瑕疵担保履行法の資力確保措置は、中古住宅の売買にも適用される。
- 問 13 住宅瑕疵担保履行法の基準日は毎年 3 月 31 日である。
- 問 14 資力確保措置の届出を怠ると、基準日の翌日から起算して 50 日経過後、新築住宅の売買契約を締結できなくなる。
- 問 15 両罰規定により、法人の従業者が違反行為をした場合、法人にも罰金刑が科されることがある。

7. 解答・解説

問	解答	解説
1	×	37 条書面は契約成立後、遅滞なく交付する（第 8 回）
2	×	8 日を経過するとクーリング・オフ不可となる（第 9 回）
3	×	手付は代金の 10 分の 2 までが上限（第 10 回）
4	○	未完成物件は代金の 5%超で保全措置が必要（第 10 回）
5	×	有効な特約は引渡しから 2 年以上の通知期間（第 11 回）
6	×	30 日以上期間が必要（第 11 回）

7	○	4,000 万円×3%+6 万円＝ 126 万円（第 12 回）
8	×	従業者名簿の保存期間は 10 年（第 13 回）
9	×	免許取消処分は免許権者の みが行える（第 14 回）
10	×	業務停止処分は 1 年以内の 期間（第 14 回）
11	○	無免許営業は 3 年以下の拘 禁刑もしくは 300 万円以下 の罰金（第 14 回）
12	×	新築住宅が対象で中古住宅 には適用されない（第 15 回）
13	○	基準日は毎年 3 月 31 日 （第 15 回）
14	○	届出懈怠から基準日翌日起 算 50 日経過で契約締結禁 止（第 15 回）
15	○	両罰規定により行為者と法 人の双方が罰せられうる （第 14 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

- 8 種制限の数字（8 日、2 割、5%/10%、2 年、30 日、3 割）は表で一括暗記するのが効率的
- 報酬計算は速算式の区分を正確に、税抜価格で計算する
- 処分権者（免許権者と管轄知事）ができること・できないことを区別する

次回第 20 回は「宅建業法の総まとめ・総合演習」です。全 20 回の内容を横断する総合演習に取り組みます。