

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 20 回

総まとめ・総合演習

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 2 章 全 20 回の振り返り
3. 頻出テーマ 最終チェック
4. 総合演習問題（20 問）
5. 解答・解説
6. 学習達成度チェックリスト
7. 第 2 章の総括
8. 次章への橋渡し

1. 学習目標

- 第 2 章全 20 回の内容を横断的に振り返り、知識の抜け漏れを確認する
- 総合演習問題（20 問）を通じて、本試験形式に近い出題に取り組む
- 自己採点により、重点的に復習すべきテーマを特定する

2. 第 2 章 全 20 回の振り返り

回	テーマ	最重要ポイント
1	免許制度	自ら貸借のみ非該当。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 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
4	媒介契約	専属専任は自己発見取引も不可
5	広告等の規制	誇大広告は実害不要で違反
6	重説①権利関係	説明は買主・借主のみ
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要な事項に注意
8	37 条書面	契約成立後遅滞なく両当事者へ
9	クーリング・オフ	事務所等以外、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、未完成 5%・完成 10%
11	担保責任特約・割賦販売	引渡しから 2 年以上特約のみ有効
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	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
15	住宅瑕疵担保履行法	基準日 3 月 31 日、届出 3 週間
16～17	重説トーク実践	知識を実務での説明に落とし込む
18～19	引っかけ対策	数字・適用範囲・義務の有無の横断整理

3. 頻出テーマ 最終チェック

- ☐ 宅建業の定義（自ら貸借のみ非該当）を即答できる
- ☐ 免許・宅建士登録・取引士証の有効期間の違いを説明できる
- ☐ 媒介契約 3 種類の違い（自己発見取引、レインズ登録期限、報告頻度）を即答できる
- ☐ 35 条書面と 37 条書面の違い（タイミング、相手方、説明義務）を説明できる
- ☐ 8 種制限の数字（8 日、2 割、5%/10%、2 年、30 日、3 割）を即答できる
- ☐ 報酬計算の速算式を使って正確に計算できる
- ☐ 監督処分の種類と処分権者の違いを説明できる

4. 総合演習問題（20 問）

次の各記述について、正誤を判定しなさい。（第 2 章全体からの横断出題）

- 問 1 自己所有の建物を反復継続して賃貸する行為は、宅建業の免許が必要である。
- 問 2 宅建業の免許の有効期間は 5 年である。
- 問 3 宅地建物取引士の登録は 5 年ごとに更新しなければならない。
- 問 4 営業保証金の還付は、宅建業者を除く取引の相手方が受けられる。
- 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 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 7 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 8 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 9 37 条書面は、契約の両当事者に交付しなければならない。
- 問 10 クーリング・オフは、事務所で申込みをした場合でも行うことができる。
- 問 11 宅建業者が自ら売主となる場合、代金の 10 分の 3 を手付として受領することができる。

問 12 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 13 契約不適合責任について、引渡しの日から 2 年とする通知期間の特約は有効である。

問 14 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 15 従業者名簿の保存期間は 10 年である。

問 16 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 17 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 18 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 19 住宅瑕疵担保履行法の基準日は毎年 3 月 31 日である。

問 20 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。

5. 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	○	免許の有効期間は 5 年（第 1 回）
3	×	登録は生涯有効、更新が必要なのは取引士証（第 2 回）
4	○	還付は宅建業者を除く相手方に限られる（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	×	誇大広告は実害の有無を問わず違反となる（第 5 回）
7	×	重要事項説明は買主・借主に対して行う（第 6 回）
8	×	業者間取引で省略できるの

		は説明のみで書面交付は省略不可（第 6 回）
9	○	37 条書面は契約の両当事者に交付する（第 8 回）
10	×	事務所での申込みはクーリング・オフの対象外（第 9 回）
11	×	手付は代金の 10 分の 2 までが上限（第 10 回）
12	○	未完成物件は代金の 5%超で保全措置が必要（第 10 回）
13	○	引渡しから 2 年以上の通知期間特約は有効（第 11 回）
14	○	$4,000 \text{ 万円} \times 3\% + 6 \text{ 万円} = 126 \text{ 万円}$ （第 12 回）
15	○	従業者名簿の保存期間は 10 年（第 13 回）
16	×	免許取消処分は免許権者のみが行える（第 14 回）
17	○	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）
18	×	新築住宅が対象で中古住宅には適用されない（第 15 回）
19	○	基準日は毎年 3 月 31 日（第 15 回）
20	○	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)

16 問以上（8 割）正解できれば、宅建業法の基礎は十分に定着していると考えてよいでしょう。誤答した問題は、対応する回に戻って重点的に復習してください。

6. 学習達成度チェックリスト

- ☐ 正答数： / 20 問
- ☐ 特に復習が必要だと感じたテーマ：

- ☐ 次回学習までに解き直したい過去問（年度・問番号）：

7. 第 2 章の総括

第 2 章「宅建業法」では、免許制度・宅建士制度・媒介契約・広告規制・重要事項説明・37 条書面・8 種制限・報酬額の制限・業務規制・監督処分・住宅瑕疵担保履行法という、本試験最多の 20 問が出題される分野を体系的に学習しました。

宅建業法は、権利関係と異なり「条文の要件を正確に覚えれば得点できる」科目です。数字（期間・金額・割合）を正確に暗記し、適用範囲（自ら／代理・媒介、宅地／建物、売買・交換／貸借）を丁寧に区別することが、高得点への近道です。18 問以上（9 割）の正答を目指すことが、宅建業法における現実的な目標水準とされています。

8. 次章への橋渡し

次回からは第 3 章「法令上の制限」に入ります。都市計画法・建築基準法・国土利用計画法・農地法等、土地利用に関する各種法令を、全 10 回にわたって学習していきます。宅建業法で学んだ「重要事項説明における法令上の制限の概要」の内容とも密接に関連する分野です。

お疲れ様でした。第 2 章「宅建業法」はここで完結です。第 3 章から新たな講座ファイルとして配信します。