

0001

4-1 重要事項説明 > 説明主体・説明方法 | 難易度：基礎

宅地建物取引業者Aが、宅建業者ではない買主Bに建物を売却する場合の重要事項説明の時期について、正しいものはどれか。

- ア．売買契約が成立するまでの間に重要事項説明を行わなければならない。
- イ．契約締結後、引渡しまでに説明すればよい。
- ウ．所有権移転登記の申請時までに説明すればよい。
- エ．代金全額の支払後に説明すれば足りる。

答え・解説

正答：ア

ア：法35条は、買主が契約締結の判断をする前に必要な情報を得られるよう、契約成立までの間の説明を義務付けている。

イ：重要事項説明は契約成立後では遅く、契約が成立するまでの間に必要である。

ウ：登記申請時ではなく、契約成立前が法定時期である。

エ：支払後ではなく、契約成立までに説明しなければならない。

総合解説：重要事項説明は、契約を締結するかどうかの判断材料を相手方に与える制度であるため、原則として契約成立前に行う。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0002

4-1 重要事項説明 > 説明主体・説明方法 | 難易度：基礎

重要事項説明を実際に行う者について、宅地建物取引業法上正しいものはどれか。

- ア．宅建業者の代表取締役であれば宅建士でなくても説明できる。
- イ．宅地建物取引士が説明しなければならないが、その者が必ずしも当該事務所の専任宅建士である必要はない。
- ウ．従業者証明書を携帯する従業者であれば資格の有無を問わず説明できる。
- エ．説明者は必ず専任の宅建士でなければならない。

答え・解説

正答：イ

ア：代表者であっても、宅建士でなければ法35条の説明者にはなれない。

イ：法35条の説明者は宅地建物取引士であればよく、専任宅建士に限定されていない。

ウ：従業者証明書の携帯と宅建士資格は別であり、説明者には宅建士資格が必要である。

エ：説明者は宅建士であればよく、専任性までは要求されない。

総合解説：重要事項説明は宅地建物取引士の独占的な法定業務の一つだが、専任宅建士だけに限られるわけではない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0003

4-1 重要事項説明 > 説明主体・説明方法 | 難易度：基礎

宅地建物取引士が重要事項説明をする際の宅地建物取引士証の取扱いとして、正しいものはどれか。

- ア．相手方から請求された場合だけ提示すればよい。
- イ．宅建士証ではなく従業者証明書を提示すれば足りる。
- ウ．説明の相手方から請求がなくても、宅地建物取引士証を提示しなければならない。
- エ．重要事項説明書に宅建士の氏名が記載されていれば提示は不要である。

答え・解説

正答：ウ

- ア：重要事項説明時は請求がなくても提示が必要である。
 - イ：従業者証明書では宅建士証の提示義務を満たさない。
 - ウ：法35条4項は、重要事項説明時の宅建士証提示を相手方の請求の有無にかかわらず義務付けている。
 - エ：書面への記名と宅建士証の提示は別個の義務である。
- 総合解説：重要事項説明を受ける者が、説明者が宅地建物取引士であることを確認できるよう、説明時には宅建士証を提示する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0004

4-1 重要事項説明 > 説明主体・説明方法 | 難易度：基礎

2026年4月1日現在の宅地建物取引業法における35条書面への宅地建物取引士の措置として、正しいものはどれか。

- ア．宅地建物取引士の署名と実印による押印が必要である。
- イ．宅地建物取引業者の代表者印だけで必要で、宅建士の記名は不要である。
- ウ．書面を電子提供する場合だけ宅建士の記名が不要になる。
- エ．宅地建物取引士の記名が必要であり、法35条上、押印までは要求されていない。

答え・解説

正答：エ

- ア：現行法は署名・実印を要求していない。
 - イ：35条書面には宅建士の記名が必要である。
 - ウ：電子提供の場合も、宅建士が明示され、記名に代わる法定要件を満たす必要があり、宅建士関与が不要になるわけではない。
 - エ：現行の法35条5項は宅地建物取引士の「記名」を求めている、押印を法定要件としていない。
- 総合解説：2022年の書面電子化関連改正後、35条書面は「記名」が現行法上の要件である。旧教材の「記名押印」と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0005

4-1 重要事項説明 > 説明主体・説明方法 | 難易度：応用

宅地建物取引業者Aが、自ら売主として宅地建物取引業者Bに建物を売却する。重要事項説明について正しいものはどれか。

ア．AはBに35条書面を交付する必要があるが、宅地建物取引士による口頭説明や宅建士証の提示は不要である。

イ．Bも宅建業者なので35条書面の交付自体が不要である。

ウ．AはBに35条書面を交付し、必ず宅建士が対面で説明しなければならない。

エ．Aは35条書面を交付する必要はないが、口頭説明だけは必要である。

答え・解説

正答：ア

ア：相手方が宅建業者の場合、法35条6項により説明義務等は読み替えられ、書面交付は必要だが宅建士による説明・宅建士証提示は不要となる。

イ：業者間でも35条書面の交付義務は残る。

ウ：相手方が宅建業者の場合、宅建士による説明義務はない。

エ：結論が逆であり、書面交付は必要、口頭説明は不要である。

総合解説：業者間取引は35条の全面適用除外ではない。書面交付義務は残る一方、一般消費者保護のための宅建士による説明・宅建士証提示は省略される。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0006

4-1 重要事項説明 > 説明主体・説明方法 | 難易度：基礎

宅地建物取引業者Aが自ら売主となり、宅建業者ではないBに新築戸建てを販売する場合について、正しいものはどれか。

ア．35条は媒介・代理をする場合だけの規定なので、自ら売主のAには適用されない。

イ．Aは媒介業者ではなく自ら売主であっても、Bに対して法35条の重要事項説明を行う必要がある。

ウ．Aが建物の所有者であれば、重要事項説明は売主の自由意思に委ねられる。

エ．Bが個人である場合に限り35条は適用され、法人の非宅建業者には適用されない。

答え・解説

正答：イ

ア：自ら売主の場合にも重要事項説明義務がある。

イ：法35条は宅建業者が自ら売主となる取引にも適用される。

ウ：所有者であることは法35条の義務を免除しない。

エ：相手方が非宅建業者であれば法人でも原則として適用される。

総合解説：宅建業法は自ら売主となる宅建業者にも重要事項説明義務を課し、専門知識の乏しい買主を保護している。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0007

4-1 重要事項説明 > 説明主体・説明方法 | 難易度：標準

宅地建物取引業者Aが、個人C所有の宅地の売買を媒介し、買主Bも宅建業者ではない。この場合の35条重要事項説明について正しいものはどれか。

- ア．売主Cだけに説明すればよく、買主Bへの説明は不要である。
- イ．Aは契約成立後、売主Cと買主Bの双方に初めて説明すればよい。
- ウ．Aは、宅地を取得しようとする買主Bに対し、契約成立までの間に宅建士をして重要事項を説明させる。
- エ．媒介の場合は売主の責任で説明するため、Aに35条上の義務はない。

答え・解説

正答：ウ

- ア：制度の中心は取得する側である買主への情報提供である。
 - イ：重要事項説明は契約成立前に行う。
 - ウ：売買の媒介では、取得しようとする買主に対し契約前の重要事項説明が必要である。
 - エ：媒介業者Aが法35条の義務主体となる。
- 総合解説：媒介業者は、買主・借主が契約判断をする前に物件・取引条件に関する法定情報を提供する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0008

4-1 重要事項説明 > 説明主体・説明方法 | 難易度：基礎

宅地建物取引業者Aの本店には専任宅建士Xがいるが、重要事項説明を行うのは同社の別の宅建士Yである。Yは本店の専任宅建士ではない。この取扱いについて正しいものはどれか。

- ア．重要事項説明は必ず専任宅建士Xが行わなければならない。
- イ．Yは専任でないため、Xが同席していても説明できない。
- ウ．Yは宅建士証を提示せず、Xの宅建士証を提示すれば説明できる。
- エ．Yが有効な宅建士証を有する宅地建物取引士であれば、Yが重要事項説明を行うこと自体は宅建業法上可能である。

答え・解説

正答：エ

- ア：専任宅建士に限定する規定はない。
 - イ：Y自身が宅建士であれば説明できる。
 - ウ：説明者本人の宅建士証提示が必要である。
 - エ：35条の説明者は宅建士であればよく、当該事務所の専任宅建士であることまでは必要とされない。
- 総合解説：専任宅建士の設置義務と、35条の説明を担当できる宅建士の範囲は別論点である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0009

4-1 重要事項説明 > 説明主体・説明方法 | 難易度：応用

宅建業者ではない買主Bが、35条書面を電子ファイルで受け取ることに適法に承諾した。この場合の重要事項説明について正しいものはどれか。

- ア．電子ファイルで35条書面を提供しても、Bが宅建業者でない限り、宅建士による重要事項説明そのものは必要である。
- イ．電子提供に承諾した時点で口頭説明はすべて不要になる。
- ウ．電子提供した場合は宅建士ではない従業者が説明してもよい。
- エ．電子提供を選択した場合は契約締結後に説明してもよい。

答え・解説

正答：ア

- ア：書面の電子化は提供媒体の変更であり、非業者への重要事項説明義務を消滅させるものではない。
 - イ：電子提供と説明義務は別である。
 - ウ：説明者は宅建士でなければならない。
 - エ：契約前という時期の要件は変わらない。
- 総合解説：35条書面を紙から電子に替えることと、重要事項を宅建士が説明することは別の法的要件である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0010

4-1 重要事項説明 > 説明主体・説明方法 | 難易度：標準

宅地建物取引業者が重要事項説明を行う際の説明範囲について、国土交通省の解釈・運用の考え方に照らし正しいものはどれか。

- ア．35条各号に明記されていない事実は、どれほど重要でも一切説明してはならない。
- イ．法35条の列举事項は説明すべき最低限の事項であり、取引判断に重要な影響を及ぼす事実については、列举事項以外でも説明・告知が必要となり得る。
- ウ．35条各号を読み上げれば、知っている重大な欠陥を説明しなくても常に適法である。
- エ．35条の説明事項は契約当事者が自由に削除できる。

答え・解説

正答：イ

- ア：法定列举は説明の上限ではなく最低限である。
 - イ：国土交通省は35条各号を最低限の事項と位置づけ、重要な事実の不告知等は47条違反となり得るとしている。
 - ウ：重大な事実の故意の不告知は別途問題となり得る。
 - エ：法定事項を相手方保護に反して任意に削除することはできない。
- 総合解説：試験では「35条に書いてあることだけ説明すれば足りる」と考えないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0011

4-1 重要事項説明 > 35条書面の記載事項 | 難易度：基礎

宅地の売買における35条重要事項として、原則として説明すべきものはどれか。

- ア．売主の過去10年間の所得額
- イ．買主が将来転売する場合の予想利益額
- ウ．対象宅地に登記された抵当権などの権利の種類・内容と登記名義人等
- エ．媒介担当者の個人的な不動産投資経験

答え・解説

正答：ウ

ア：売主の所得額は35条の法定記載事項ではない。

イ：将来の予想利益は35条の法定記載事項ではない。

ウ：法35条1項1号は、登記された権利の種類・内容等を重要事項としている。

エ：担当者の投資経験は35条の法定記載事項ではない。

総合解説：抵当権・地上権など対象不動産上の登記された権利は、取得者の権利内容に直結するため重要事項となる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0012

4-1 重要事項説明 > 35条書面の記載事項 | 難易度：基礎

宅地の売買について35条書面に記載し説明すべき事項として正しいものはどれか。

- ア．買主の勤務先の就業規則
- イ．売主の住宅ローンの審査履歴すべて
- ウ．媒介会社の全支店の売上高
- エ．都市計画法・建築基準法その他の法令に基づく制限のうち、契約内容に応じ政令で定めるものの概要

答え・解説

正答：エ

ア：買主の勤務先規則は対象不動産の法令上の制限ではない。

イ：法35条の法令制限ではない。

ウ：法35条の法定説明事項ではない。

エ：法35条1項2号に定める法令上の制限は重要事項である。

総合解説：土地利用・建築の可否に直結する法令上の制限は、典型的な35条重要事項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0013

4-1 重要事項説明 > 35条書面の記載事項 | 難易度：基礎

私道に関する負担についての35条重要事項説明として、正しいものはどれか。

- ア．建物の貸借契約では、法35条1項3号の私道に関する負担は同号による説明対象から除かれている。
- イ．建物の貸借でも、私道負担は必ず同号の法定事項として説明する。
- ウ．宅地の売買でも私道負担は説明事項にならない。
- エ．私道負担は37条書面だけの事項であり35条には関係しない。

答え・解説

正答：ア

ア：法35条1項3号は「建物の貸借の契約以外」の契約について私道負担を説明事項としている。

イ：法35条1項3号は建物貸借を除外している。

ウ：宅地売買では私道負担が説明事項となる。

エ：法35条1項3号に明記されている。

総合解説：契約類型ごとの35条事項の差は頻出であり、建物賃貸における私道負担の扱いは代表的な論点である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0014

4-1 重要事項説明 > 35条書面の記載事項 | 難易度：基礎

重要事項説明で、飲用水・電気・ガスの供給及び排水施設について説明すべき内容として正しいものはどれか。

- ア．現時点の整備状況だけを説明すればよく、未整備時の見通しは不要である。
- イ．整備の状況に加え、未整備であれば整備の見通しや特別の負担に関する事項も説明対象となる。
- ウ．水道だけが法定事項で、電気・ガス・排水は任意である。
- エ．施設整備については売買価格に含まれるので35条説明は不要である。

答え・解説

正答：イ

ア：未整備時は整備の見通し等も説明する。

イ：法35条1項4号は施設整備状況だけでなく、未整備の場合の見通し・特別負担も対象としている。

ウ：四つの施設が法定対象である。

エ：価格とは別に法定重要事項として扱われる。

総合解説：ライフラインの整備状況と追加負担の可能性は、利用可能性と費用に直結するため重要事項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0015

4-1 重要事項説明 > 35条書面の記載事項 | 難易度：標準

建築工事が完了していない建物を販売する場合の35条説明として正しいものはどれか。

- ア．未完成なので現物確認ができず、形状・構造の説明義務はない。
- イ．完成後に初めて説明すればよい。
- ウ．完成時の形状・構造その他省令で定める事項を、必要に応じ図面を用いて説明する。
- エ．建物の完成時仕様は37条だけの事項で35条ではない。

答え・解説

正答：ウ

ア：未完成だからこそ完成時の内容を説明する必要がある。

イ：契約前に説明する必要がある。

ウ：法35条1項5号は未完成物件について完成時の形状・構造等を説明事項としている。

エ：法35条1項5号の重要事項である。

総合解説：青田売りでは買主が現物を確認できないため、完成時の仕様・形状等を事前に具体的に示す必要がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0016

4-1 重要事項説明 > 35条書面の記載事項 | 難易度：標準

区分所有マンションの一室を売買する場合の35条重要事項について、正しいものはどれか。

- ア．専有部分だけを買うので、敷地権や共用部分の規約は説明対象外である。
- イ．管理規約は契約後に管理組合から聞けばよいので35条の対象にならない。
- ウ．区分所有建物では登記された権利の説明が不要になる。
- エ．敷地に関する権利の種類・内容や、共用部分に関する規約の定めなど、省令で定める管理・使用事項が説明対象となる。

答え・解説

正答：エ

ア：マンション取引では敷地権・共用部分の規約等が重要である。

イ：一定の管理規約等は重要事項となる。

ウ：区分所有でも一般の35条事項に加え特有事項がある。

エ：法35条1項6号は区分所有建物について特有の権利・管理・使用事項を説明対象としている。

総合解説：マンションは専有部分だけでなく敷地・共用部分・管理ルールが権利内容に大きく影響するため、特有の説明事項が設けられている。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0017

4-1 重要事項説明 > 35条書面の記載事項 | 難易度：標準

既存住宅について法35条の重要事項説明の対象となる建物状況調査に関する記述として、正しいものはどれか。

- ア．原則として実施後1年を経過していない建物状況調査の実施の有無と、実施している場合の結果の概要を説明する。
- イ．建物状況調査は実施時期にかかわらず過去20年分すべてが法定説明対象である。
- ウ．建物状況調査は新築建物だけを対象とする。
- エ．宅建業者は必ず自費で新たな建物状況調査を実施しなければならない。

答え・解説

正答：ア

- ア：施行規則は法35条1項6号の2イの期間を1年としている。
 - イ：法定対象は原則として実施後1年以内のもの。
 - ウ：既存建物に関する制度である。
 - エ：法35条は調査の実施自体を宅建業者に義務付けるものではない。
- 総合解説：建物状況調査については「調査を必ず実施する義務」ではなく、一定期間内の調査の有無・結果概要を説明する義務である点を区別する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0018

4-1 重要事項説明 > 35条書面の記載事項 | 難易度：標準

既存建物の売買における35条説明で、設計図書や点検記録等について正しいものはどれか。

- ア．宅建業者は保存されている書類の全内容を技術的に解析して説明しなければならない。
- イ．省令で定める建築・維持保全に関する書類の保存状況が説明対象となる。
- ウ．設計図書の保存状況は37条だけの事項である。
- エ．書類が電子データで保存されている場合は「保存なし」と扱う。

答え・解説

正答：イ

- ア：原則として保存の有無・状況の説明であり、全内容の技術解説まで一律に義務付けるものではない。
 - イ：法35条1項6号の2ロは、所定書類の保存状況を重要事項としている。
 - ウ：35条でも既存建物の重要事項として位置付けられている。
 - エ：電磁的記録による保存も保存として扱われ得る。
- 総合解説：既存住宅では購入後の修繕・維持管理に役立つ情報の有無自体が重要であるため、所定書類の保存状況を説明する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0019

4-1 重要事項説明 > 35条書面の記載事項 | 難易度：基礎

35条重要事項として説明すべき金銭に関する事項として正しいものはどれか。

- ア．売買代金そのものの額だけが35条1項7号の対象である。
- イ．買主が将来支払う可能性のある所得税の全額
- ウ．代金・交換差金・借賃以外に授受される金銭の額と、その授受の目的
- エ．宅建業者の社内経費の内訳

答え・解説

正答：ウ

ア：同号は代金等「以外」の金銭を対象としている。

イ：一般的な所得税額は同号の対象ではない。

ウ：法35条1項7号は、代金等以外に授受される金銭の額・目的を重要事項としている。

エ：取引相手が授受する金銭ではない。

総合解説：手付・敷金など名称にかかわらず、代金・借賃等以外に授受される金銭は、その額と目的を契約前に明確にする必要がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0020

4-1 重要事項説明 > 35条書面の記載事項 | 難易度：基礎

35条書面に記載し説明すべき取引条件として、正しいものはどれか。

- ア．契約締結後に買主が選ぶ家具の色
- イ．媒介会社の人事異動予定
- ウ．売主の趣味・嗜好
- エ．契約の解除に関する事項

答え・解説

正答：エ

ア：一般には法35条の解除事項ではない。

イ：取引条件ではない。

ウ：法35条の法定事項ではない。

エ：法35条1項8号に明記されている。

総合解説：解除条件は契約を維持するか解消できるかに直結するため、契約前に説明する重要事項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0021

4-1 重要事項説明 > 35条書面の記載事項 | 難易度：標準

売買契約案に違約金条項が設けられている場合、35条重要事項説明として正しいものはどれか。

- ア．損害賠償額の予定又は違約金に関する事項は、契約前の重要事項説明の対象となる。
- イ．違約金は37条書面だけに記載すればよく、35条では説明不要である。
- ウ．違約金が代金の20%以下なら35条での説明は不要である。
- エ．違約金条項は民法事項なので宅建業法の説明対象にならない。

答え・解説

正答：ア

ア：法35条1項9号に規定される。

イ：契約前の35条でも説明対象である。

ウ：金額の大小により35条事項から外れるわけではない。

エ：宅建業法が明示的に重要事項としている。

総合解説：同じ論点が35条と37条の双方に現れることがある。35条は契約前説明、37条は契約成立後の契約内容の書面化である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0022

4-1 重要事項説明 > 35条書面の記載事項 | 難易度：標準

宅建業者Aが自ら売主となる未完成物件の売買で、法41条の手付金等保全措置を講じて手付金等を受領する予定である。35条説明として正しいものはどれか。

- ア．保全措置は契約後の手続なので契約前に説明する必要はない。
- イ．保全措置の概要は35条重要事項として説明する必要がある。
- ウ．保全措置は買主が自分で調査すべき事項である。
- エ．手付金等がある取引では保全措置の有無にかかわらず一切説明不要である。

答え・解説

正答：イ

ア：35条で契約前説明の対象となる。

イ：法35条1項10号は、法41条・41条の2の保全措置の概要を重要事項としている。

ウ：宅建業者側に説明義務がある。

エ：保全措置を講ずる場合の概要などが法定説明事項となる。

総合解説：手付金等の保全是買主の資金保護に関わるため、支払前・契約前に制度の有無と概要を知らせる必要がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0023

4-1 重要事項説明 > 35条書面の記載事項 | 難易度：標準

宅建業者Aが買主Bに住宅ローンのあっせんを行う予定である。35条説明として正しいものはどれか。

- ア．ローンのあっせんは金融機関の問題なので宅建業者は一切説明しなくてよい。
- イ．ローンが成立しないときの措置は契約後に決めればよく、35条説明は不要である。
- ウ．あっせんの内容と、あっせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置を説明する。
- エ．金利の将来予測を宅建業者が保証することが35条の必須事項である。

答え・解説

正答：ウ

- ア：宅建業者があっせんする場合は法定重要事項となる。
- イ：不成立時の扱いは契約判断に重要であり説明対象である。
- ウ：法35条1項12号に定められている。
- エ：将来金利の保証を求める規定ではない。

総合解説：融資が成立しない場合に契約がどうなるかは買主にとって重大なため、あっせん内容と不成立時の措置を明らかにする。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0024

4-1 重要事項説明 > 35条書面の記載事項 | 難易度：標準

売買対象の建物について、契約不適合責任の履行を確保するため保証保険契約を締結する予定である。35条説明として正しいものはどれか。

- ア．保証保険は37条だけに係し、35条では説明不要である。
- イ．措置を講ずる場合でも保険機関等の概要は一切説明しなくてよい。
- ウ．宅建業者は全取引で必ず同一の保証保険に加入しなければならない。
- エ．そのような履行確保措置を講ずるかどうか、講ずる場合はその措置の概要が重要事項となる。

答え・解説

正答：エ

- ア：35条でも契約前の重要事項として扱われる。
 - イ：講ずる場合はその概要が説明事項である。
 - ウ：法35条は一律加入を義務付けるものではなく、措置の有無と概要を説明させる。
 - エ：法35条1項13号は、担保責任の履行に関する保証保険等の措置の有無・概要を説明事項としている。
- 総合解説：責任が定められていても履行できなければ買主保護にならないため、履行確保措置も契約前情報として扱われる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0025

4-1 重要事項説明 > 35条書面の記載事項 | 難易度：標準

水防法に基づき作成された水害ハザードマップがある区域内の宅地・建物の取引について、重要事項説明として正しいものはどれか。

- ア．所定の水害ハザードマップにおける対象宅地・建物の所在地を示して説明する事項がある。
- イ．宅建業者は将来の浸水深を必ず正確に保証しなければならない。
- ウ．ハザードマップが存在しても、35条では一切触れる必要がない。
- エ．所在地ではなく、買主の現在の住所をハザードマップ上で示す。

答え・解説

正答：ア

ア：施行規則により、水害ハザードマップ上の対象物件所在地が重要事項説明の対象となっている。

イ：将来の水害結果を保証する制度ではない。

ウ：所定のマップ上の所在地説明が求められる。

エ：対象となる宅地・建物の所在地を示す。

総合解説：水害リスク情報は取引判断に重要であり、所定のハザードマップ上で物件の位置を示す仕組みが設けられている。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0026

4-1 重要事項説明 > 35条書面の記載事項 | 難易度：標準

建物の売買について、石綿（アスベスト）の使用の有無の調査結果の記録が保存されている場合の重要事項説明として、正しいものはどれか。

- ア．記録があっても石綿については重要事項説明の対象外である。
- イ．保存されている調査結果の記録に基づき、その内容を説明する必要があるが、宅建業者に新たな石綿調査の実施自体を義務付けるものではない。
- ウ．宅建業者は必ず自ら建物全体を解体して石綿調査を実施しなければならない。
- エ．調査結果は買主に不安を与えるので説明してはならない。

答え・解説

正答：イ

ア：所定の調査結果の記録がある場合は説明事項となる。

イ：国土交通省の解釈は、調査記録がある場合の内容説明を求めつつ、新規調査の実施義務までは課していない。

ウ：宅建業者に新規調査の実施を義務付ける制度ではない。

エ：重要な取引情報として説明する必要がある。

総合解説：石綿については「調査結果の記録が保存されているときの説明」と「宅建業者自身が新規調査をする義務」を区別する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0027

4-1 重要事項説明 > 35条書面の記載事項 | 難易度：標準

一定の既存建物について耐震診断の記録がある場合の重要事項説明として、正しいものはどれか。

ア．すべての建物について宅建業者が契約前に新規の耐震診断を行わなければならない。

イ．耐震診断結果は35条と無関係であり説明してはならない。

ウ．法令で対象となる建物について所定の耐震診断の結果がある場合、その内容を説明することが求められるが、宅建業者に耐震診断の実施自体を一律に義務付けるものではない。

エ．耐震診断の記録が存在しない場合でも、宅建業者は結果を推測して記載しなければならない。

答え・解説

正答：ウ

ア：一律の新規診断義務ではない。

イ：一定の場合の重要事項説明対象である。

ウ：国土交通省の解釈は、対象建物の耐震診断結果の説明を求めつつ、診断実施自体を宅建業者に義務付けるものではないとしている。

エ：確認できない結果を推測して記載する制度ではない。

総合解説：耐震情報も石綿情報と同様、既存の記録の有無・内容を適切に確認して説明することが基本である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0028

4-1 重要事項説明 > 35条書面の記載事項 | 難易度：標準

宅建業者Aが居住用建物の賃貸借を媒介する。35条重要事項として、規則上説明対象となるものとして適切なのはどれか。

ア．貸主の私生活上の交友関係

イ．借主が将来購入する家具のメーカー

ウ．媒介会社の全従業員の有資格

エ．浴室、便所、台所等の設備の整備の有無や形態、使用の可否など、日常生活に通常使用する設備の状況

答え・解説

正答：エ

ア：物件設備の重要事項ではない。

イ：契約対象建物の設備状況ではない。

ウ：建物賃貸の35条設備事項ではない。

エ：建物賃貸では規則により設備の整備状況が重要事項とされる。

総合解説：賃貸では実際に使える設備が生活・事業に直結するため、浴室・便所・台所・空調等の整備状況が重要となる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0029

4-1 重要事項説明 > IT重説・電磁的方法 | 難易度：基礎

2026年4月1日現在のIT重説について、正しいものはどれか。

ア．一定の要件を満たせば、宅地・建物の売買等だけでなく貸借の代理・媒介でもITを活用した重要事項説明が可能である。

イ．IT重説は賃貸借にしか利用できない。

ウ．IT重説は売買にしか利用できない。

エ．重要事項説明は必ず同じ部屋で対面しなければならない。

答え・解説

正答：ア

ア：国土交通省の現行運用では、売買・交換・貸借の重要事項説明について一定要件下でIT重説を対面と同様に扱う。

イ：現在は売買等にも利用できる。

ウ：貸借でも利用できる。

エ：一定要件を満たすIT重説が認められている。

総合解説：IT重説は単なる電話説明ではなく、対面と同等の説明環境を確保することを条件に認められている。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0030

4-1 重要事項説明 > IT重説・電磁的方法 | 難易度：標準

IT重説の実施環境として適切なものはどれか。

ア．録画済み動画を一方的に配信し、質問を一切受け付けない方式

イ．説明者と相手方が、資料を確認できる程度の映像を視認でき、音声を十分聞き取れ、双方向でやり取りできる環境

ウ．音声のないチャットだけで全説明を済ませる方式

エ．映像は説明者側だけ見えればよく、相手方は画面を見られなくてもよい方式

答え・解説

正答：イ

ア：双方向でやり取りできないためIT重説の要件を満たさない。

イ：国土交通省の運用は映像・音声と双方向性を要求している。

ウ：音声を十分聞き取れる環境を求める運用に合わない。

エ：相手方も図面等を確認できる程度の映像視認環境が必要である。

総合解説：IT重説では「テレビ会議等を使った双方向コミュニケーション」であることが重要で、単なる動画送信や電話とは異なる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0031

4-1 重要事項説明 > IT重説・電磁的方法 | 難易度：標準

IT重説を開始する前の重要事項説明書の取扱いとして、正しいものはどれか。

- ア．説明終了後に初めて重要事項説明書を送ればよい。
- イ．重要事項説明書を提供せず、口頭だけで全て説明すればよい。
- ウ．宅建士により記名された重要事項説明書と添付書類を、相手方が確認できるようあらかじめ交付・提供しておく。
- エ．IT重説では添付図面を相手方が確認できない状態でもよい。

答え・解説

正答：ウ

ア：相手方が書面を確認しながら説明を受けられるよう事前提供が必要である。

イ：法定書面の交付・提供が必要である。

ウ：国交省運用では、説明前に35条書面等を相手方が確認できる状態にしておく必要がある。

エ：相手方が図面等を確認できる状態が必要である。

総合解説：相手方が書面・図面を見ながら説明を聞けることが、IT重説を対面と同等に扱う前提である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0032

4-1 重要事項説明 > IT重説・電磁的方法 | 難易度：基礎

IT重説における宅地建物取引士証の提示として、正しいものはどれか。

- ア．IT重説では宅建士証の提示義務が免除される。
- イ．宅建士証番号を口頭で読み上げるだけで必ず足りる。
- ウ．会社の免許証番号を表示すれば宅建士証は不要である。
- エ．宅建士は宅建士証を提示し、相手方が画面上で視認できたことを確認する。

答え・解説

正答：エ

ア：IT重説でも提示が必要である。

イ：相手方が宅建士証を画面上で視認できることが求められる。

ウ：宅建業免許と宅建士証は別である。

エ：国交省運用上、IT重説でも宅建士証の提示・視認確認が必要である。

総合解説：IT重説でも説明者本人の資格確認ができるよう、宅建士証を画面上で提示する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0033

4-1 重要事項説明 > IT重説・電磁的方法 | 難易度：標準

IT重説の途中で映像が停止し、相手方が資料と宅建士の説明を十分確認できなくなった。適切な対応はどれか。

- ア．直ちに説明を中断し、映像・音声の状況が解消された後に再開する。
- イ．音声だけ聞こえるなら必ず最後まで続けなければならない。
- ウ．相手方が後で録画を見る予定なら説明をそのまま進めてよい。
- エ．宅建業者側の判断だけで通信障害を無視してよい。

答え・解説

正答：ア

- ア：国交省運用は、映像を視認できない又は音声を聞き取れない状況が生じた場合、直ちに中断するものとしている。
- イ：要件を満たさない状態なら中断が必要である。
- ウ：リアルタイムで十分理解できる環境が必要である。
- エ：適切な説明環境を確保しなければならない。
- 総合解説：通信品質の確保は形式的な要件ではなく、相手方が内容を理解できることを担保するための核心である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0034

4-1 重要事項説明 > IT重説・電磁的方法 | 難易度：標準

35条書面を紙ではなく電磁的方法で提供する場合について、正しいものはどれか。

- ア．宅建業者が便利だと判断すれば相手方の承諾なしに電子提供へ変更できる。
- イ．使用する電磁的方法やファイル形式等を示した上で、相手方の承諾をあらかじめ得る必要がある。
- ウ．相手方が紙を希望していても電子提供を強制できる。
- エ．承諾は契約成立後に取ればよい。

答え・解説

正答：イ

- ア：相手方の事前承諾が必要である。
- イ：法35条8項・施行令・施行規則により、電子提供には相手方の事前承諾が必要である。
- ウ：承諾がなければ電子提供できない。
- エ：電子提供に先立って承諾を得る。
- 総合解説：書面電子化は相手方の選択を尊重する制度であり、宅建業者の一方的な電子化は認められていない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0035

4-1 重要事項説明 > IT重説・電磁的方法 | 難易度：応用

買主Bはいったん35条書面の電子提供に承諾したが、その後、書面等により「電子提供を受けない」と申し出た。宅建業者Aの対応として正しいものはどれか。

ア．最初の承諾は永久に撤回できないのでAは電子提供を続けられる。

イ．AはBの申出を無視してよい。

ウ．Aは原則として電子提供をしてはならず、Bから再び適法な承諾を得た場合に限り再度電子提供できる。

エ．Bが拒否した場合は35条書面自体の交付義務が消滅する。

答え・解説

正答：ウ

ア：相手方の拒否申出後は電子提供できない。

イ：相手方の意思に反する電子提供はできない。

ウ：国交省解釈は、承諾後でも相手方から電子提供を受けない旨の申出があれば電子提供を停止すべきとしている。

エ：媒体が紙等に戻るだけで、35条書面の提供義務は残る。

総合解説：電子化への承諾は、相手方が後に電子提供を拒否する権利を失わせるものではない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0036

4-1 重要事項説明 > IT重説・電磁的方法 | 難易度：応用

35条書面を電磁的方法で提供する際に満たすべき基準として、正しいものはどれか。

ア．閲覧できればよく、印刷・出力できない形式でも常に適法である。

イ．改変の有無を確認できる措置は不要である。

ウ．宅建士を特定できない匿名ファイルでもよい。

エ．相手方が書面に出力でき、記載事項の改変の有無を確認できる措置があり、書面交付に係る宅建士が明示されることが必要である。

答え・解説

正答：エ

ア：書面として出力できることが基準の一つである。

イ：改変確認措置が必要である。

ウ：書面交付に係る宅建士が明示される必要がある。

エ：施行規則16条の4の8は出力可能性、改変確認措置、宅建士の明示等を要求している。

総合解説：電子書面は紙と同等の確認性・保存性を確保するため、出力可能性・真正性確認・宅建士明示等の技術的基準が設けられている。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0037

4-2 37条書面 > 交付・記名 | 難易度：基礎

宅建業法37条書面の交付時期として正しいものはどれか。

- ア．売買・交換の契約が成立したときは、原則として遅滞なく交付する。
- イ．契約成立前に必ず交付しなければならない。
- ウ．所有権移転登記の完了から1年以内に交付すればよい。
- エ．代金全額支払後でなければ交付してはならない。

答え・解説

正答：ア

ア：37条書面は成立した契約内容を確認する書面であり、契約成立後遅滞なく交付する。

イ：契約前に行うのは主として35条重要事項説明である。

ウ：遅滞なく交付する必要がある。

エ：契約成立後遅滞なく交付する。

総合解説：35条は契約前の説明書面、37条は成立した契約内容の確認書面という時系列の違いを押さえる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0038

4-2 37条書面 > 交付・記名 | 難易度：基礎

2026年4月1日現在の37条書面への宅地建物取引士の措置として、正しいものはどれか。

- ア．宅建士の記名は不要で、会社印だけあればよい。
- イ．宅地建物取引士の記名が必要であり、宅建業法37条上、押印までは要求されていない。
- ウ．宅建士の記名押印が必ず必要である。
- エ．書面を紙で交付する場合だけ宅建士の記名が不要である。

答え・解説

正答：イ

ア：宅建士の記名が必要である。

イ：現行法37条3項は宅建士の記名を求める。

ウ：旧法の「記名押印」ではなく、現行法は「記名」である。

エ：紙でも電子でも宅建士の関与が必要である。

総合解説：35条・37条とも現行法では宅建士の「記名」がポイントである。旧過去問の表現と混同しない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0039

4-2 37条書面 > 交付・記名 | 難易度：標準

37条書面の交付に際して、宅建業法上正しいものはどれか。

ア．必ず宅建士が37条書面の全項目を読み上げなければならない。

イ．宅建士の記名も口頭説明も一切不要である。

ウ．37条書面には宅建士の記名が必要だが、35条のように宅建士がその内容を口頭で説明することまでは法37条で義務付けられていない。

エ．37条書面は35条書面より先に交付し、宅建士が説明する。

答え・解説

正答：ウ

ア：法37条は口頭説明を必須としていない。

イ：宅建士の記名は必要である。

ウ：37条は書面交付義務を定める規定であり、35条のような説明義務を規定していない。

エ：37条は契約成立後の書面である。

総合解説：「宅建士の記名が必要」だからといって「宅建士による説明も必要」とは限らない。35条と37条の制度差を正確に区別する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0040

4-2 37条書面 > 交付・記名 | 難易度：標準

宅地建物取引業者Aが自ら売主となって買主Bと建物売買契約を締結した。37条書面の交付先として正しいものはどれか。

ア．Aは自社の免許権者にだけ交付すればよい。

イ．AはBではなく法務局に交付する。

ウ．自ら売主の場合は37条書面の交付義務がない。

エ．Aは契約の相手方であるBに37条書面を交付する。

答え・解説

正答：エ

ア：契約の相手方Bへの交付が必要である。

イ：37条書面の交付先は取引相手方である。

ウ：自ら当事者の場合にも37条が適用される。

エ：自ら当事者として契約を締結したときは、その相手方に交付する。

総合解説：自ら当事者・代理・媒介で37条書面の交付先が異なるため、取引関係を図にして整理するとよい。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0041

4-2 37条書面 > 交付・記名 | 難易度：標準

宅建業者Aが売主Cの代理人として買主Bと売買契約を締結した。37条書面の交付先として正しいものはどれか。

- ア．Aは、契約の相手方Bと代理を依頼したCの双方に37条書面を交付する。
- イ．代理を依頼したCにだけ交付すればよい。
- ウ．相手方Bにだけ交付すればよい。
- エ．Aは代理人なので37条書面を交付する必要がある。

答え・解説

正答：ア

ア：代理して契約を締結した場合、相手方と代理依頼者の双方に交付する。
イ：相手方Bにも交付する。
ウ：代理依頼者Cにも交付する。
エ：宅建業者が代理した契約には37条が適用される。
総合解説：代理の場合は「相手方＋依頼者」の二者への交付が原則である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0042

4-2 37条書面 > 交付・記名 | 難易度：標準

宅建業者Aの媒介により、売主Cと買主Bの間で宅地売買契約が成立した。37条書面について正しいものはどれか。

- ア．買主Bだけに交付し、売主Cには交付しない。
- イ．Aは売主Cと買主Bの各当事者に37条書面を交付する。
- ウ．売主Cだけに交付し、買主Bには交付しない。
- エ．媒介の場合は契約当事者が作った契約書があるので37条義務は常に消滅する。

答え・解説

正答：イ

ア：媒介では各当事者に交付する。
イ：媒介により契約が成立した場合、各当事者に交付する。
ウ：媒介では各当事者に交付する。
エ：法定事項を満たす契約書を37条書面として用いることはできるが、交付義務自体が消えるわけではない。
総合解説：媒介取引の37条書面は売主・買主双方の契約内容確認に用いられる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0043

4-2 37条書面 > 交付・記名 | 難易度：標準

宅地又は建物の貸借について37条書面が必要となる場合として、正しいものはどれか。

ア．貸借は37条の対象外である。

イ．自ら貸主として自己物件を賃貸するだけで宅建業法37条2項が適用される。

ウ．宅建業者が貸借契約を代理して締結した場合や、媒介により貸借契約が成立した場合には37条書面の交付義務がある。

エ．貸借では35条だけが適用され、37条は一切適用されない。

答え・解説

正答：ウ

ア：法37条2項が貸借を対象としている。

イ：自ら賃貸は宅建業ではなく、37条2項は代理・媒介の場合を規定する。

ウ：法37条2項は貸借の代理・媒介について書面交付を定める。

エ：貸借の代理・媒介には両者が関係する。

総合解説：貸借については、自ら貸主は宅建業に含まれないが、貸借の代理・媒介は宅建業であり37条書面が必要となる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0044

4-2 37条書面 > 交付・記名 | 難易度：応用

売買契約書に法37条で記載が必要な事項がすべて記載され、宅建士の記名等の要件も満たしている場合、37条書面との関係として正しいものはどれか。

ア．契約書と37条書面は必ず別紙で作成しなければならない。

イ．契約書を兼用する場合は宅建士の記名が不要になる。

ウ．契約書を兼用する場合は交付しなくてもよい。

エ．その契約書を37条書面として交付することができる。

答え・解説

正答：エ

ア：法定事項を満たせば同一書面で差し支えない。

イ：37条書面として扱う以上、宅建士の記名が必要である。

ウ：相手方等への交付が必要である。

エ：国交省解釈は、37条所定事項が記載された契約書であれば当該契約書を37条書面とすることができるとしている。

総合解説：書類の名称ではなく、法定記載事項・宅建士の記名・交付先等の要件を満たしているかで判断する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0045

4-2 37条書面 > 37条書面の記載事項 | 難易度：基礎

宅建業者Aが媒介した宅地売買の契約成立後、37条書面案を点検している。次のうち、欠けていれば法定の必要的記載事項を欠くことになるものはどれか。

- ア．当事者の氏名（法人は名称）及び住所
- イ．媒介担当者の家族構成
- ウ．買主の勤務先の売上高
- エ．売主の過去の全不動産取引履歴

答え・解説

正答：ア

ア：法37条1項1号の必要的記載事項である。

イ：法定記載事項ではない。

ウ：法定記載事項ではない。

エ：法定記載事項ではない。

総合解説：契約当事者を特定する基本情報は37条書面の必要的記載事項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0046

4-2 37条書面 > 37条書面の記載事項 | 難易度：基礎

売買契約の37条書面における対象不動産の表示について正しいものはどれか。

- ア．所在地は記載せず、広告のキャッチコピーだけ記載すればよい。
- イ．宅地なら所在・地番等、建物なら所在・種類・構造等、対象を特定するために必要な表示を記載する。
- ウ．買主の住所だけ書けば対象物件の表示は不要である。
- エ．土地売買では地番等の表示は一切不要である。

答え・解説

正答：イ

ア：物件を特定できる法定表示が必要である。

イ：法37条1項2号に定める必要的記載事項である。

ウ：当事者情報と物件情報の双方が必要である。

エ：宅地を特定するため必要な表示を記載する。

総合解説：契約対象を後から争わないために、物件を客観的に特定できる表示が必要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0047

4-2 37条書面 > 37条書面の記載事項 | 難易度：標準

既存建物の売買について、37条書面の記載事項として正しいものはどれか。

- ア．既存建物では建物状況に関する記載は一切禁止されている。
- イ．売主だけが確認した事項を、買主が確認していなくても「双方確認事項」として必ず記載する。
- ウ．建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者双方が確認した事項を記載する。
- エ．この項目は新築建物だけに適用される。

答え・解説

正答：ウ

ア：むしろ双方確認事項が法定記載事項である。
イ：双方が確認した事項であることがポイントである。
ウ：法37条1項2号の2は、既存建物について当事者双方が確認した事項を必要の記載事項としている。
エ：既存建物についての規定である。
総合解説：インスペクション等を踏まえ当事者双方が認識した建物状況を契約内容として明確に残す趣旨である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0048

4-2 37条書面 > 37条書面の記載事項 | 難易度：基礎

宅地の売買代金を3回の分割払いとする契約が成立した。37条書面に代金について記載すべき内容として正しいものはどれか。

- ア．売主が代金を何に使う予定か
- イ．買主の預金残高の詳細
- ウ．媒介会社の利益率
- エ．代金の額並びにその支払の時期及び方法

答え・解説

正答：エ

ア：法定記載事項ではない。
イ：法定記載事項ではない。
ウ：法定記載事項ではない。
エ：法37条1項3号の必要の記載事項である。
総合解説：契約の中心的給付である代金について、額・時期・方法を明確に書面化する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0049

4-2 37条書面 > 37条書面の記載事項 | 難易度：基礎

建物売買契約が成立し、買主への鍵の引渡し日を翌月15日と合意した。37条書面でこの合意に関して必要となる記載はどれか。

- ア．宅地又は建物の引渡しの時期
- イ．引渡し後に買主が購入する家電の納期
- ウ．売主の転居先の家具配置
- エ．媒介会社の休日予定

答え・解説

正答：ア

ア：法37条1項4号に明記されている。
イ：対象物件の引渡し時期とは無関係である。
ウ：法定記載事項ではない。
エ：法定記載事項ではない。
総合解説：引渡し時期は所有・使用開始に直結するため、必要的記載事項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0050

4-2 37条書面 > 37条書面の記載事項 | 難易度：標準

宅地売買の37条書面について正しいものはどれか。

- ア．移転登記申請時期は35条書面だけの事項で37条には記載しない。
- イ．所有権移転登記の申請の時期は、売買・交換の37条書面の必要的記載事項である。
- ウ．移転登記申請時期は定めがある場合だけ記載する任意事項である。
- エ．建物賃貸借の37条書面でも常に所有権移転登記申請時期を記載する。

答え・解説

正答：イ

ア：37条の必要的記載事項である。
イ：法37条1項5号に定められている。
ウ：売買・交換では必要的記載事項である。
エ：賃貸では所有権移転登記を前提としないため、同項5号は賃貸37条の項目ではない。
総合解説：35条と37条の記載事項の違いとして、「引渡し時期」「移転登記申請時期」は37条側の代表論点である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0051

4-2 37条書面 > 37条書面の記載事項 | 難易度：標準

売買契約で代金以外の金銭の授受に関する定めがある場合、37条書面について正しいものはどれか。

- ア．定めがあっても37条書面に記載してはならない。
- イ．額だけ記載し、時期・目的は必ず省略する。
- ウ．その額、授受の時期及び目的を記載する。
- エ．代金以外の金銭は35条で説明済みなら37条には一切反映しない。

答え・解説

正答：ウ

ア：定めがある場合の法定記載事項である。

イ：額・時期・目的を記載する。

ウ：法37条1項6号は定めがある場合にこれらを記載する。

エ：契約で定めた内容は37条にも記載する。

総合解説：37条には「必ず記載する事項」と「定めがあるときに記載する事項」がある。その他金銭は後者である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0052

4-2 37条書面 > 37条書面の記載事項 | 難易度：標準

売買契約に解除に関する特約がある場合、37条書面の扱いとして正しいものはどれか。

- ア．解除条項は口頭で合意していれば書面に記載しなくてよい。
- イ．解除条項は35条で説明するため37条では常に省略する。
- ウ．解除に関する定めがなくても架空の解除条項を作って記載する。
- エ．解除に関する定めの内容を37条書面に記載する。

答え・解説

正答：エ

ア：定めがあるなら37条書面に記載する。

イ：成立した契約内容として37条にも記載する。

ウ：実際の契約内容を記載する書面であり、架空の条項を作らない。

エ：法37条1項7号は、解除に関する定めがあるときはその内容を記載するとしている。

総合解説：解除条項は契約終了の条件に関わるため、定めがあれば成立後の確認書面にも明記する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0053

4-2 37条書面 > 37条書面の記載事項 | 難易度：標準

売買契約に違約金の定めがある場合の37条書面として、正しいものはどれか。

- ア．損害賠償額の予定又は違約金に関する定めの内容を記載する。
- イ．違約金は契約当事者だけの秘密なので37条には記載しない。
- ウ．違約金が20%以下なら記載を省略できる。
- エ．違約金がある場合は35条の説明だけで37条記載は不要になる。

答え・解説

正答：ア

ア：法37条1項8号の条件付記載事項である。

イ：定めがある場合は法定記載事項である。

ウ：上限規制と書面記載義務は別である。

エ：35条と37条は別の義務である。

総合解説：8種制限による違約金上限と、37条での契約内容記載は別論点として問われる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0054

4-2 37条書面 > 37条書面の記載事項 | 難易度：応用

売買契約に住宅ローンあっせんに関する定めがある場合、37条書面について正しいものはどれか。

- ア．ローン不成立時の措置は35条にしか関係しない。
- イ．あっせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置を記載する。
- ウ．金融機関が別法人なら一切記載しなくてよい。
- エ．ローンが成立しない場合でも必ず買主が全額現金で支払うと宅建業者が一方的に記載する。

答え・解説

正答：イ

ア：契約成立後の37条書面にも定めがある場合は記載する。

イ：法37条1項9号は、金銭貸借のあっせんに関する定めがある場合、不成立時の措置を記載事項としている。

ウ：宅建業者のあっせんに関する契約上の定めがあれば記載対象となる。

エ：実際に合意された契約内容を記載すべきであり、一方的な創作は不可。

総合解説：融資利用を前提とする取引では、不成立時に契約をどう扱うかを契約書面に残すことが紛争防止上重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0055

4-2 37条書面 > 37条書面の記載事項 | 難易度：応用

売買契約に、天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがある場合、37条書面として正しいものはどれか。

- ア．不可抗力は法律が決めるため、契約に定めがあっても書面記載は禁止される。
- イ．不可抗力の損害負担は35条だけの事項で37条には関係しない。
- ウ．その定めの内容を37条書面に記載する。
- エ．実際に災害が起きた後でなければ記載できない。

答え・解説

正答：ウ

ア：定めがある場合は記載事項である。

イ：37条にも条件付記載事項として存在する。

ウ：法37条1項10号の条件付記載事項である。

エ：契約時に定めがあれば成立時の書面に記載する。

総合解説：天災時の負担は取引当事者のリスク配分に関わるため、契約上定めがあれば37条書面に明記する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0056

4-2 37条書面 > 37条書面の記載事項 | 難易度：応用

売買契約で、目的物の契約不適合に関する責任やその履行確保措置について定めを置いた。37条書面として正しいものはどれか。

- ア．契約不適合責任は民法だけの問題なので37条には一切記載しない。
- イ．保証保険を利用する場合は、その存在を隠す必要がある。
- ウ．責任の定めがあっても、宅建業者が売主でなければ37条には書けない。
- エ．定めがある場合、その内容を37条書面に記載する。

答え・解説

正答：エ

ア：宅建業法37条が記載事項として定めている。

イ：履行措置の内容は記載対象となる。

ウ：媒介等で成立した売買契約でも、契約に定めがあれば37条書面の対象となる。

エ：法37条1項11号は担保責任及び履行確保措置に関する定めがあるときの記載を要求する。

総合解説：契約不適合責任の範囲・期間や保証保険等の履行措置は、成立した契約内容として記載する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0057

4-2 37条書面 > 37条書面の記載事項 | 難易度：標準

売買契約で固定資産税等の公課の負担区分について定めを置いた場合、37条書面として正しいものはどれか。

- ア．当該宅地又は建物に係る租税その他の公課の負担に関する定めの内容を記載する。
- イ．税金は行政上の事項なので当事者間の負担定めを37条に書いてはならない。
- ウ．公課負担は35条の必須事項だから37条には記載しない。
- エ．公課負担の定めがなくても必ず宅建業者が任意の精算方法を作って記載する。

答え・解説

正答：ア

- ア：法37条1項12号の条件付記載事項である。
- イ：契約で定めた負担内容は記載事項となる。
- ウ：37条では定めがある場合の記載事項である。
- エ：実際の契約内容を記載する。

総合解説：税そのものの納税義務と、当事者間の精算・負担契約は区別される。37条は契約上の負担定めを記載する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0058

4-2 37条書面 > 37条書面の記載事項 | 難易度：応用

宅建業者の媒介で建物賃貸借契約が成立した。37条書面の記載事項として正しいものはどれか。

- ア．貸借では借賃の額を記載する必要がない。
- イ．借賃の額・支払時期・方法は記載するが、所有権移転登記の申請時期は貸借37条書面の法定事項ではない。
- ウ．貸借でも必ず所有権移転登記の申請時期を記載する。
- エ．貸借では契約当事者の氏名・住所を記載しない。

答え・解説

正答：イ

- ア：借賃の額・時期・方法は必要的記載事項である。
 - イ：法37条2項は借賃等を記載事項とし、売買の移転登記申請時期は準用していない。
 - ウ：貸借は所有権移転を前提としない。
 - エ：法37条1項1号は2項で参照され、当事者表示は必要である。
- 総合解説：売買37条と貸借37条では項目が一部異なる。所有権移転登記や売買代金の項目を貸借へ機械的に当てはめない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0059

4-2 37条書面 > 電磁的方法 | 難易度：基礎

37条書面の電磁的方法による提供について、2026年4月1日現在正しいものはどれか。

- ア．37条書面は現在も必ず紙でしか交付できない。
- イ．37条書面は電子提供しか認められず、紙は禁止されている。
- ウ．法定の承諾と技術的要件を満たせば、紙の交付に代えて電磁的方法で提供することができる。
- エ．電子提供には宅建士が一切関与しない。

答え・解説

正答：ウ

ア：2022年5月から一定要件下で電子提供が可能である。
イ：紙交付も引き続き可能である。
ウ：法37条4項・5項に電子提供制度が設けられている。
エ：電子提供でも宅建士の記名・明示に関する要件がある。
総合解説：37条書面も35条書面と同様に電子化が可能だが、相手方の承諾等の要件がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0060

4-2 37条書面 > 電磁的方法 | 難易度：標準

宅建業者Aが自ら売主として買主Bと売買契約を締結し、37条書面を電子提供しようとしている。誰の承諾が必要か。

- ア．A自身の内部承認だけでよい。
- イ．免許権者の都道府県知事の個別承諾だけが必要である。
- ウ．Bの承諾は不要で、宅建士の承諾だけあればよい。
- エ．契約の相手方であるBの承諾が必要である。

答え・解説

正答：エ

ア：相手方Bの承諾が必要である。
イ：取引相手方の承諾が制度の前提である。
ウ：宅建士は書面作成に関与するが、電子提供の選択には相手方の承諾が必要である。
エ：法37条4項1号は自ら当事者の場合の承諾者を契約の相手方としている。
総合解説：電子提供は受領者のIT環境・保存方法に影響するため、受領者の意思確認が必要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0061

4-2 37条書面 > 電磁的方法 | 難易度：標準

宅建業者Aの媒介により売主Cと買主Bの売買契約が成立した。Aが37条書面を両当事者へ電子提供する場合、正しいものはどれか。

- ア．電子提供を受ける売主C・買主Bそれぞれについて承諾が必要となる。
- イ．買主Bの承諾だけで売主Cにも強制的に電子提供できる。
- ウ．売主Cの承諾だけで買主Bにも強制的に電子提供できる。
- エ．媒介の場合は電子提供が法律上禁止されている。

答え・解説

正答：ア

ア：媒介の場合の37条書面は各当事者への交付が必要であり、電子提供する相手方の承諾が必要である。
イ：各受領者の承諾が必要である。
ウ：各受領者の承諾が必要である。
エ：媒介でも要件を満たせば電子提供できる。
総合解説：電子提供の承諾は書面を受け取る者ごとに必要となる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0062

4-2 37条書面 > 電磁的方法 | 難易度：応用

宅建業者Aが売主Cの代理人として買主Bと売買契約を締結し、37条書面を電子提供する場合、正しいものはどれか。

- ア．買主Bだけが承諾すれば売主Cの意思にかかわらずCにも電子提供できる。
- イ．買主Bと代理を依頼した売主Cの双方について電子提供の承諾が必要となる。
- ウ．売主Cだけが承諾すれば買主Bに紙を拒否して電子提供を強制できる。
- エ．代理取引では37条書面を電子提供できない。

答え・解説

正答：イ

ア：Cも受領者であり承諾が必要である。
イ：代理の場合は37条書面を相手方と代理依頼者に交付するため、電子化する受領者双方の承諾が必要である。
ウ：Bの承諾が必要である。
エ：法定要件を満たせば電子提供できる。
総合解説：37条の交付先ルールと電子提供の承諾ルールを組み合わせで判断する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0063

4-2 37条書面 > 電磁的方法 | 難易度：基礎

37条書面を電磁的方法で提供する際の技術的基準として、正しいものはどれか。

- ア．画面上で一度だけ閲覧でき、保存も印刷もできない形式でなければならない。
- イ．宅建業者だけが印刷できればよく、相手方は印刷できなくてもよい。
- ウ．相手方が記録を出力して書面を作成できる形式であることが必要である。
- エ．電子提供では保存可能性は一切考慮されない。

答え・解説

正答：ウ

ア：出力して書面を作成できることが必要である。
イ：相手方が出力できることが基準である。
ウ：施行規則16条の4の12は書面への出力可能性を要求している。
エ：相手方が確認・保存できる制度設計が求められる。
総合解説：電子書面は紙と同等に後から内容確認できることが重視される。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0064

4-2 37条書面 > 電磁的方法 | 難易度：標準

37条書面を電子ファイルで提供する場合、ファイルの真正性に関する取扱いとして正しいものはどれか。

- ア．宅建業者が口頭で「改変していない」と言えば技術的措置は不要である。
- イ．電子書面は後から自由に書き換えられる形式であることが要件である。
- ウ．改変確認措置は35条電子書面だけの要件で37条にはない。
- エ．記載事項について改変が行われていないかを確認できる措置を講じる必要がある。

答え・解説

正答：エ

ア：法定の技術的基準を満たす必要がある。
イ：むしろ改変確認ができる必要がある。
ウ：37条電子書面にも同様の要件がある。
エ：施行規則は改変の有無を確認できる措置を要求している。
総合解説：電子契約書面の信頼性を維持するため、提供時点の内容が後に改ざんされていないことを確認できる仕組みが必要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0065

4-2 37条書面 > 電磁的方法 | 難易度：標準

37条書面を電磁的方法で提供する場合の宅建士に関する要件として、正しいものはどれか。

- ア．書面の交付に係る宅地建物取引士が明示されるものでなければならない。
- イ．電子書面では宅建士を匿名にしなければならない。
- ウ．紙書面には宅建士の記名が必要だが電子書面では誰が関与したか分からなくてもよい。
- エ．宅建業者の商号が表示されれば宅建士の明示は不要である。

答え・解説

正答：ア

ア：施行規則16条の4の12は宅建士が明示されることを技術的基準としている。

イ：宅建士の明示が必要である。

ウ：電子でも宅建士が特定できる必要がある。

エ：会社表示と宅建士明示は別要件である。

総合解説：電子化しても、どの宅建士が法定書面に関与したかを確認できることが必要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0066

4-2 37条書面 > 電磁的方法 | 難易度：応用

買主Bは37条書面の電子提供に一度承諾したが、契約成立前に書面等で電子提供を受けない旨を申し出た。宅建業者Aの対応として正しいものはどれか。

- ア．最初の承諾があるのでAはBの拒否を無視して電子提供できる。
- イ．Aは原則としてBへの電子提供を行ってはならず、紙書面等で交付する必要がある。Bから再承諾を得れば再び電子提供できる。
- ウ．Bが拒否した場合は37条書面の交付義務そのものが消える。
- エ．拒否申出があると売買契約自体が当然に無効になる。

答え・解説

正答：イ

ア：相手方の拒否申出後は電子提供できない。

イ：国交省解釈は、承諾後でも受けない旨の申出があれば電子提供を停止することとしている。

ウ：媒体を変更して交付義務を履行する必要がある。

エ：37条書面の提供方法と売買契約の有効性は別である。

総合解説：35条・37条の電子提供は相手方の承諾に基づく選択制であり、相手方の意思変更にも対応する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0067

4-3 8種制限 > クーリングオフ | 難易度：基礎

宅建業者Aが自ら売主となる宅地について、宅建業者ではない買主Bが喫茶店で買受けの申込みをした。ほかに適用除外事由はない。正しいものはどれか。

- ア．宅建業者が売主なら場所にかかわらずクーリングオフは一切できない。
- イ．喫茶店は営業施設なので必ず宅建業法上の事務所等に当たる。
- ウ．喫茶店は原則として「事務所等」に当たらず、Bには法37条の2のクーリングオフが認められ得る。
- エ．Bが非宅建業者であることを理由にクーリングオフが禁止される。

答え・解説

正答：ウ

ア：自ら売主の取引でこそ法37条の2が問題となる。

イ：一般の喫茶店は宅建業者の事務所等ではない。

ウ：国交省解釈では喫茶店やファミリーレストラン等での契約締結等はクーリングオフ適用場所とされる。

エ：むしろ一般消費者保護のための制度である。

総合解説：クーリングオフの可否は、売主が宅建業者であることに加え、買受け申込みをした場所等で判断する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0068

4-3 8種制限 > クーリングオフ | 難易度：標準

宅建業者Aが自ら売主となる建物売買で、買主Bが自ら「自宅で申込みをしたい」と申し出、Bの自宅で買受けの申込みをした。正しいものはどれか。

- ア．自宅は常にクーリングオフ可能な場所であり、買主の申出の有無は関係ない。
- イ．自宅での申込みは売買契約自体が無効になる。
- ウ．買主が自ら希望した場合でも、宅建業者の事務所以外なら必ずクーリングオフできる。
- エ．Bが自ら希望して自宅を申込場所とした場合、原則として法37条の2のクーリングオフの適用から除外される。

答え・解説

正答：エ

ア：買主が自ら希望した自宅等は適用除外となる。

イ：場所はクーリングオフ適用の問題であり契約当然無効ではない。

ウ：自宅等には買主申出による適用除外がある。

エ：規則・国交省解釈は、顧客が自ら希望した自宅又は勤務先を適用除外場所としている。

総合解説：「自宅で申込んだ」だけで結論を出さず、誰がその場所を希望したかを確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0069

4-3 8種制限 > クーリングオフ | 難易度：標準

宅建業者Aが電話勧誘のうえ買主Bの了解を得てB宅を訪問し、Bは自宅で購入の申込みをした。Bから自宅を申込場所にしたいとの積極的な申出はなかった。正しいものはどれか。

- ア．B宅であっても買主Bの自発的な場所指定ではないため、原則としてクーリングオフの適用がある。
- イ．自宅である以上、誰が場所を提案したかにかかわらずクーリングオフはできない。
- ウ．宅建業者が電話で訪問の了解を得れば、買主の自発的な申出があったものとみなされる。
- エ．自宅での申込みはクーリングオフではなく必ず無効となる。

答え・解説

正答：ア

ア：国交省解釈は、業者側の訪問提案等で自宅契約した場合は適用があるとしている。

イ：買主の自発的な申出が適用除外のポイントである。

ウ：単なる訪問了解と、買主自らの場所指定は異なる。

エ：契約の有効性とクーリングオフは別である。

総合解説：実務・試験では「買主が自ら希望した自宅・勤務先」か「業者側の勧誘で訪問した自宅」かを区別する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0070

4-3 8種制限 > クーリングオフ | 難易度：基礎

法37条の2のクーリングオフ期間について、正しいものはどれか。

- ア．売買契約日から必ず30日間である。
- イ．クーリングオフできる旨と方法について適法に告げられた日から起算して8日を経過すると、同条によるクーリングオフはできなくなる。
- ウ．物件を初めて広告で見た日から3日間である。
- エ．所有権移転登記日から8日間である。

答え・解説

正答：イ

ア：法定期間は告知日から起算して8日である。

イ：法37条の2第1項1号は告知日から起算して8日を基準としている。

ウ：広告閲覧日は起算点ではない。

エ：登記日ではなく適法な告知日が基本の起算点である。

総合解説：「契約日から8日」ではなく、法定事項を告げられた日から起算する点が典型的なひっかけである。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0071

4-3 8種制限 > クーリングオフ | 難易度：応用

宅建業者Aが、クーリングオフできる旨や方法を法定の方式で買主Bに告げていない。この場合について正しいものはどれか。

- ア．告知がなくても契約日から8日で必ずクーリングオフ権が消滅する。
- イ．告知がない場合は契約が当然に無効になる。
- ウ．少なくとも法37条の2第1項1号の「告げられた日から8日」の期間は、適法な告知がないまま当然に進行するものではない。
- エ．告知がないと宅建業者が自由に8日の起算日を指定できる。

答え・解説

正答：ウ

ア：法定告知が起算の前提である。
イ：クーリングオフ期間の問題であり、契約当然無効とは別である。
ウ：8日の起算は法定事項を告げられたことを前提とする。
エ：宅建業者が任意に起算日を設定する制度ではない。
総合解説：告知の方法・内容と8日間の起算は一体で理解する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0072

4-3 8種制限 > クーリングオフ | 難易度：標準

法37条の2による申込みの撤回等の効力発生時期として正しいものはどれか。

- ア．宅建業者に書面が到達した日の翌日に初めて効力を生ずる。
- イ．宅建業者が撤回を承認した時に効力を生ずる。
- ウ．裁判所が許可した時に効力を生ずる。
- エ．買主が撤回等を行う旨の書面を発した時に効力を生ずる。

答え・解説

正答：エ

ア：同条は発信主義を採る。
イ：業者の承認は要件ではない。
ウ：裁判所の許可は不要である。
エ：法37条の2第2項は発信時に効力が生ずるとしている。
総合解説：民法上の一般的な到達主義と混同せず、宅建業法のクーリングオフは書面を発した時に効力が生じる点を押さえる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0073

4-3 8種制限 > クーリングオフ | 難易度：標準

買主Bはクーリングオフ可能な場所で申込みをしたが、その後、宅地の引渡しを受け、かつ代金の全部を支払った。この場合、法37条の2について正しいものはどれか。

ア．引渡しを受け、かつ代金全額を支払った場合は、8日以内であっても同条によるクーリングオフはできない。

イ．引渡しだけ受ければ、代金未払いでも必ずクーリングオフできない。

ウ．代金全額を払っただけで引渡し前でも必ずクーリングオフできない。

エ．引渡しと全額支払を終えても30日間は必ずクーリングオフできる。

答え・解説

正答：ア

ア：法37条の2第1項2号の適用除外である。

イ：引渡しと代金全額支払の両方が要件である。

ウ：両方を満たす必要がある。

エ：法37条の2第1項2号によりできない。

総合解説：「引渡し＋代金全額支払」の双方がそろうことがポイントである。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0074

4-3 8種制限 > クーリングオフ | 難易度：応用

買主Bは宅建業者Aの事務所で買受けの申込みをし、その後、喫茶店で売買契約を締結した。ほかに特段の事情はない。法37条の2について正しいものはどれか。

ア．契約場所が喫茶店なので、申込場所にかかわらず必ずクーリングオフできる。

イ．事務所等で買受けの申込みをした買主が、その後事務所等以外で契約を締結した場合は、法37条の2のクーリングオフ対象から除かれる。

ウ．事務所で申込みをすると売買契約そのものが無効になる。

エ．契約場所だけで判断し、申込場所は一切考慮しない。

答え・解説

正答：イ

ア：事務所等で申込みをした場合の除外規定がある。

イ：法37条の2第1項本文は、事務所等で申込みをし、事務所等以外で契約締結した買主を除外している。

ウ：そのような規定はない。

エ：申込場所は明文上重要な判断要素である。

総合解説：申込みと契約の場所が異なるケースでは、どこで「買受けの申込み」をしたかを先に確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0075

4-3 8種制限 > 手付の額・手付解除 | 難易度：基礎

宅建業者Aが自ら売主となり、宅建業者ではない買主Bに代金4,000万円の建物を売る。受領できる手付の上限として正しいものはどれか。

- ア．代金の10%に当たる400万円が手付額自体の上限である。
- イ．代金の25%に当たる1,000万円まで受領できる。
- ウ．法39条の20%上限により、 $4,000万円 \times 20\% = 800万円$ である。
- エ．代金の半額に当たる2,000万円まで受領できる。

答え・解説

正答：ウ

ア：10%は保全措置の可否で問題となることがあるが、手付額自体の上限は20%である。
イ：25%は法39条1項の上限を超える。
ウ：手付は代金の20%を超えて受領できないため、上限は800万円。
エ：50%は上限を大きく超える。
総合解説：手付額の上限20%と、手付金等保全措置の5%・10%基準を混同しない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0076

4-3 8種制限 > 手付の額・手付解除 | 難易度：標準

宅建業者Aが自ら売主となる代金2,000万円の宅地売買で、宅建業者ではない買主Bから契約時に500万円を「手付」として受領しようとしている。正しいものはどれか。

- ア．買主が同意すれば手付は何%でも受領できる。
- イ．500万円は1,000万円以下なので必ず受領できる。
- ウ．手付額の上限は代金の50%である。
- エ．500万円は代金の25%であり、法39条1項により手付として受領できない。

答え・解説

正答：エ

ア：買主に不利な特約で上限を回避できない。
イ：1,000万円基準は保全措置の例外に関するもので、手付額上限とは別。
ウ：上限は20%である。
エ：自ら売主の宅建業者が非宅建業者の買主から受ける手付は代金の20%を超えられない。
総合解説：金額問題では「手付額の上限」と「保全措置が不要となる基準」を別々に判定する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0077

4-3 8種制限 > 手付の額・手付解除 | 難易度：基礎

宅建業者Aが自ら売主として非宅建業者Bとの売買契約締結時に手付を受領した。法39条2項について正しいものはどれか。

ア．手付が契約上どのような名称・性質とされていても、法39条2項の要件の下では解約手付としての解除が認められる。

イ．契約書で「証約手付」と書けば解約手付としての効力を完全に排除できる。

ウ．手付は必ず違約金であり、契約解除には使えない。

エ．手付を受領すると契約は絶対に解除できなくなる。

答え・解説

正答：ア

ア：法39条2項は「その手付がいかなる性質のものであっても」と規定する。

イ：買主に不利に解約手付性を排除する特約は無効となる。

ウ：法39条2項は手付解除を認める。

エ：一定の段階までは手付解除が可能である。

総合解説：宅建業者自ら売主の取引では、買主保護のため手付解除権を契約名称で奪えない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0078

4-3 8種制限 > 手付の額・手付解除 | 難易度：標準

宅建業者Aが自ら売主、非宅建業者Bが買主で、Aは手付200万円を受領している。Aが契約の履行に着手する前にBが手付解除をしたい。正しいものはどれか。

ア．Bは手付の倍額400万円をAに支払わなければ解除できない。

イ．Bは手付200万円を放棄して契約を解除できる。

ウ．BはAの同意がなければ絶対に解除できない。

エ．Bは手付全額を返還してもらったうえで無条件に解除できる。

答え・解説

正答：イ

ア：倍額提供は売主側の解除方法である。

イ：法39条2項により、相手方であるAが履行に着手する前なら買主は手付を放棄して解除できる。

ウ：法定の手付解除は相手方の同意を要しない。

エ：買主側は手付を放棄する。

総合解説：買主の解除は「手付放棄」、宅建業者である売主の解除は「倍額の現実提供」と整理する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0079

4-3 8種制限 > 手付の額・手付解除 | 難易度：標準

宅建業者Aが自ら売主として、非宅建業者Bから手付300万円を受領した。Bが履行に着手する前にAが手付解除したい。正しいものはどれか。

- ア．Aは受領した300万円を返すだけで解除できる。
- イ．Aは900万円を支払わなければ解除できない。
- ウ．Aは手付の倍額600万円を現実に提供して契約を解除できる。
- エ．Aは手付を受領した以上、いかなる場合も手付解除できない。

答え・解説

正答：ウ

ア：倍額600万円の現実提供が必要である。

イ：三倍額ではなく倍額である。

ウ：現行法39条2項は宅建業者である売主に倍額の「現実に提供」を求める。

エ：相手方が履行着手前なら倍額現実提供により解除できる。

総合解説：旧表現の「倍額償還」だけでなく、現行法では民法改正に合わせて「倍額を現実に提供」とされている点も確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0080

4-3 8種制限 > 手付の額・手付解除 | 難易度：標準

宅建業者Aが自ら売主、非宅建業者Bが買主の売買で手付が交付されている。Bが契約の履行に着手した後、Aが手付の倍額を提供して解除しようとした。正しいものはどれか。

- ア．Aはいつでも倍額を出せば解除できる。
- イ．履行着手は手付解除に一切影響しない。
- ウ．履行着手後は売買契約が当然に無効になる。
- エ．Bが履行に着手した後は、Aは法39条2項の手付解除をすることができない。

答え・解説

正答：エ

ア：相手方の履行着手後は手付解除できない。

イ：重要な制限事由である。

ウ：契約は当然無効にはならない。

エ：法39条2項ただし書は、相手方が履行に着手した後の手付解除を認めない。

総合解説：手付解除権は永続するものではなく、相手方の履行着手が境界となる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0081

4-3 8種制限 > 手付の額・手付解除 | 難易度：応用

宅建業者Aが自ら売主、非宅建業者Bが買主で手付が交付されている。Aが既に契約の履行に着手した後、Bが手付を放棄して解除しようとした。法39条について正しいものはどれか。

- ア．Aが履行に着手した後は、Bは法39条2項による手付放棄の解除をすることはできない。
- イ．Bは自分自身が履行着手していなければ、Aが履行着手後でも常に解除できる。
- ウ．BはAが履行着手した後ほど自由に解除できる。
- エ．Aの履行着手によりBは手付の返還を当然に受ける。

答え・解説

正答：ア

ア：手付解除は「相手方」が履行に着手するまで認められるため、買主Bから見た相手方Aの履行着手後は不可。
イ：基準は解除しようとする者の「相手方」の履行着手である。
ウ：逆であり、相手方履行着手後は手付解除できない。
エ：履行着手自体で手付が返還されるわけではない。
総合解説：「当事者の一方が履行着手」ではなく、現行法文は解除をする者から見た「相手方の履行着手」を基準とする。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0082

4-3 8種制限 > 手付の額・手付解除 | 難易度：標準

宅建業者Aが自ら売主となる契約で、「買主は手付を放棄しても解除できない」とする特約を非宅建業者Bとの間で定めた。正しいものはどれか。

- ア．当事者が署名すれば必ず有効である。
- イ．法39条2項に反し買主Bに不利な特約であるため無効となる。
- ウ．特約があると手付は自動的に違約金へ転化するので有効である。
- エ．宅建業者が自ら売主の場合には契約自由の原則が最優先される。

答え・解説

正答：イ

ア：強行規定に反する買主不利特約は無効。
イ：法39条3項は2項に反する買主に不利な特約を無効としている。
ウ：名称・特約で買主の法定保護を奪えない。
エ：宅建業法の8種制限が契約自由を制限する。
総合解説：8種制限では、一般消費者である買主に不利な特約を無効とする規定が多い。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0083

4-3 8種制限 > 手付の額・手付解除 | 難易度：応用

宅建業者Aが自ら売主となる取引で、非宅建業者Bとの間に法39条の標準よりBに有利な手付解除特約を設けることについて、正しいものはどれか。

ア．法39条と異なる特約は買主に有利でもすべて無効である。

イ．宅建業者に有利な特約だけが有効である。

ウ．法39条3項が無効とするのは買主に不利な特約であり、買主に有利な特約まで一律に禁止するものではない。

エ．手付に関する特約は一切できない。

答え・解説

正答：ウ

ア：無効となるのは買主に不利なもの。

イ：制度趣旨と逆である。

ウ：買主保護を強化する方向の特約は同項の禁止対象ではない。

エ：買主に不利でない範囲の特約は可能である。

総合解説：「反する特約は全部無効」ではなく、「買主に不利なもの」が無効という文言を正確に読む。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0084

4-3 8種制限 > 手付の額・手付解除 | 難易度：応用

宅建業者Aが自ら売主となる完成物件の代金4,000万円の売買で、非宅建業者Bから600万円を手付として受領しようとしている。手付額の上限と保全措置の関係について、正しいものはどれか。

ア．20%以内の手付なら、どの物件でも保全措置は絶対に不要である。

イ．保全措置をすれば手付額は代金の100%まで自由に設定できる。

ウ．手付額が10%を超えると法39条違反になる。

エ．600万円は代金の15%なので法39条の20%上限内だが、手付金等の保全措置が必要かどうかは法41条の2の基準を別途判定する。

答え・解説

正答：エ

ア：保全措置には別の5%・10%・1,000万円基準がある。

イ：法39条の20%上限は保全措置とは独立して適用される。

ウ：法39条の上限は20%。10%は完成物件の保全例外基準に関係する。

エ：手付額上限と保全措置の要否は別規制である。15%は20%以内でも、完成物件の無保全基準10%以下かつ1,000万円以下を超えるため原則保全が必要となる。

総合解説：宅建試験では「20%＝手付額上限」「5%/10%＋1,000万円＝無保全で受領できる基準」を分離して計算する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0085

4-3 8種制限 > 手付金等の保全措置 | 難易度：標準

宅建業者Aが自ら売主となる工事完了前の建物（代金1億円）について、非宅建業者Bから契約後・引渡し前に手付金等500万円を受領しようとしている。買主への所有権移転登記はない。保全措置について正しいものはどれか。

ア．500万円は代金の5%以下かつ1,000万円以下なので、この金額だけなら法41条の保全措置を講じずを受領できる。

イ．500万円は1,000万円以下でも5%ちょうどなので必ず保全が必要である。

ウ．工事完了前は金額にかかわらず保全措置が不要である。

エ．未完成物件では10%以下なら常に無保全でよい。

答え・解説

正答：ア

ア：工事完了前は、累計手付金等が代金の5%以下かつ1,000万円以下なら保全措置の例外となる。

イ：5%以下は例外範囲である。

ウ：基準を超えれば原則保全が必要。

エ：未完成は5%基準である。

総合解説：未完成物件は「5%以下」かつ「1,000万円以下」の二条件をともに満たすときに無保全で受領できる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0086

4-3 8種制限 > 手付金等の保全措置 | 難易度：標準

未完成マンションを6,000万円で売る宅建業者Aが、非宅建業者Bから引渡し前に400万円を受領する予定である。Bへの所有権移転登記はまだない。Aが受領前に取るべき対応として正しいものはどれか。

ア．400万円は1,000万円以下なので無条件に保全不要である。

イ．400万円は代金の約6.7%で5%を超えるため、1,000万円以下であっても原則として保全措置が必要である。

ウ．未完成物件では10%以下なら無保全でよいので保全不要である。

エ．400万円は20%以下なので保全不要である。

答え・解説

正答：イ

ア：5%以下という条件も満たす必要がある。

イ：未完成物件の例外は5%以下「かつ」1,000万円以下。5%を超えれば例外にならない。

ウ：10%は完成物件の基準。

エ：20%は手付額上限であり、保全要否とは別。

総合解説：「かつ」の条件であるため、金額1,000万円以下だけを見て判断してはいけない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0087

4-3 8種制限 > 手付金等の保全措置 | 難易度：基礎

完成済み建物の価格は8,000万円で、売主は宅建業者A、買主Bは宅建業者ではない。所有権移転登記前にBが支払う手付金等は800万円だけである。この受領について最も適切な判断はどれか。

- ア．完成物件でも5%を超えれば必ず保全が必要である。
- イ．800万円は1,000万円未満でも10%ちょうどなので保全が必要である。
- ウ．800万円は代金の10%以下かつ1,000万円以下なので、この金額だけなら保全措置を講じずに受領できる。
- エ．完成物件は金額にかかわらず保全が不要である。

答え・解説

正答：ウ

ア：完成物件は10%基準。
イ：10%以下は例外範囲。
ウ：工事完了後は、累計手付金等が代金の10%以下かつ1,000万円以下なら例外となる。
エ：基準超過時は原則必要。
総合解説：完成物件では5%ではなく10%を使う。1,000万円以下という絶対額基準も同時に確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0088

4-3 8種制限 > 手付金等の保全措置 | 難易度：標準

宅建業者Aが自ら売主となる完成物件（代金2億円）について、非宅建業者Bから手付金等1,100万円を受領しようとしている。これは代金の5.5%である。所有権移転登記はない。正しいものはどれか。

- ア．10%以下なら金額が何億円でも保全不要である。
- イ．1,100万円は20%以下なので保全不要である。
- ウ．完成物件では1,000万円を超える手付金等の受領自体が全面禁止される。
- エ．代金の10%以下でも1,000万円を超えるため、原則として保全措置が必要である。

答え・解説

正答：エ

ア：1,000万円以下という条件もある。
イ：20%は手付額の上限であり保全基準ではない。
ウ：受領自体の禁止ではなく、原則として保全措置を講じてから受領する。
エ：完成物件の無保全例外は「10%以下かつ1,000万円以下」であり、絶対額基準を超えると例外にならない。
総合解説：割合基準と1,000万円基準の両方を見る。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0089

4-3 8種制限 > 手付金等の保全措置 | 難易度：応用

宅建業者Aが自ら売主となる未完成物件（代金1億円）について、非宅建業者Bから契約時に300万円を受領し、その後引渡し前にさらに300万円を中間金として代金に充当する形で受領しようとしている。所有権移転登記はない。正しいものはどれか。

ア．既に受領した分を加えた累計600万円で判定するため、5%を超え、原則として追加受領前に保全措置が必要となる。

イ．各回300万円ずつ個別に5%以下なので、何回受領しても保全不要である。

ウ．中間金という名称なら代金に充当しても手付金等に絶対含まれない。

エ．最初の300万円を受領した時点で契約が無効になる。

答え・解説

正答：ア

ア：法41条は既受領の手付金等があるときはその額を加えた累計額で判定する。中間金でも契約後・引渡し前に代金に充当される金銭は手付金等に含まれ得る。

イ：累計額で判断する。

ウ：名称ではなく法の定義で判断する。

エ：300万円は3%であり、他の条件を満たせば無保全受領可能。

総合解説：「手付」という名称だけでなく、契約後・引渡し前に支払われ代金に充当される金銭を広く手付金等として累計判定する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0090

4-3 8種制限 > 手付金等の保全措置 | 難易度：基礎

工事完了前の物件について法41条の保全措置が必要な場合、正しいものはどれか。

ア．指定保管機関による保管だけを行えば、未完成物件でも常に法41条を満たす。

イ．原則として、銀行等による保証または保証保険による保全措置を講じる。

ウ．宅建業者の社内金庫で保管すれば法定保全措置となる。

エ．買主に領収書を渡すだけで保全措置となる。

答え・解説

正答：イ

ア：保管措置は完成物件の法41条の2で認められる方式であり、未完成物件では保証又は保険が必要。

イ：法41条1項は未完成物件について保証委託契約又は保証保険契約による措置を定めている。

ウ：法定の保証・保険等でなければ足りない。

エ：領収書は返還債務を担保する法定措置ではない。

総合解説：未完成物件では「保証・保険」、完成物件ではこれらに加えて「保管」が使える点が頻出である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0091

4-3 8種制限 > 手付金等の保全措置 | 難易度：標準

工事完了後の物件で手付金等の保全措置が必要な場合、正しいものはどれか。

- ア．完成物件では保全措置として保険だけしか認められない。
- イ．完成物件で指定保管機関を利用することは法律上禁止されている。
- ウ．保証・保険による方法に加え、法41条の2所定の指定保管機関による保管等の措置を利用できる。
- エ．完成物件は手付金等の額にかかわらず保全制度の対象外である。

答え・解説

正答：ウ

ア：保証や保管方式もある。
イ：むしろ法定保全措置の一つ。
ウ：完成物件では法41条の2により保管方式も認められる。
エ：一定額を超えると保全が必要。
総合解説：完成物件の保全措置は未完成より選択肢が広く、指定保管機関による保管方式が加わる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0092

4-3 8種制限 > 手付金等の保全措置 | 難易度：応用

未完成物件の売買で、本来法41条の保全措置が必要であるにもかかわらず、宅建業者Aが措置を講じずに非宅建業者Bへ手付金等の支払を求めた。正しいものはどれか。

- ア．Bは保全措置がなくても必ず直ちに支払しなければならない。
- イ．Bが支払を拒むと当然に違約金20%を支払う義務が生じる。
- ウ．保全措置の有無は買主には関係なく、行政庁だけの問題である。
- エ．Bは保全措置が講じられるまで手付金等の支払を拒むことができる。

答え・解説

正答：エ

ア：法は買主に支払拒絶権を認める。
イ：法定の支払拒絶を理由に当然に違約金が生じるわけではない。
ウ：買主の直接的な保護制度である。
エ：法41条4項は、必要な保全措置を講じないとき買主が手付金等を支払わないことができるとする。
総合解説：保全制度は行政上の義務だけでなく、買主に無保全状態での支払拒絶を認める実効的な保護を備える。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0093

4-3 8種制限 > 手付金等の保全措置 | 難易度：標準

宅建業者Aが自ら売主となる売買で、買主Bへの所有権移転登記が既にされている。その後、引渡し前に手付金等に当たる金銭を受領する場合の保全措置について、正しいものはどれか。

- ア．法41条・41条の2は、買主への所有権移転登記がされた場合を保全措置の例外としている。
- イ．所有権移転登記後でも金額にかかわらず必ず保証保険に加入しなければならない。
- ウ．所有権移転登記がされると手付金等の受領自体が禁止される。
- エ．登記済みかどうかは保全措置の要否に一切関係しない。

答え・解説

正答：ア

ア：買主が物権的地位を確保している場合は、手付金等返還リスクに対する保全の必要性が低下するため例外がある。

イ：登記済みの場合の例外がある。

ウ：そのような禁止ではない。

エ：法定の例外事由である。

総合解説：金額基準だけでなく、買主への所有権移転登記の有無も保全措置の例外判断で確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0094

4-3 8種制限 > 手付金等の保全措置 | 難易度：応用

宅建業者Aが自ら売主となり、買主Bも宅建業者である売買について、手付金等の保全措置に関する8種制限の適用として正しいものはどれか。

- ア．買主が宅建業者でも、非宅建業者の場合と全く同じ手付金等保全義務が必ず適用される。
- イ．買主Bが宅建業者である業者間取引では、法78条2項の特例により法41条・41条の2等の8種制限は原則として適用されない。
- ウ．買主が宅建業者の場合は売買契約自体が宅建業法上禁止される。
- エ．業者間取引では35条書面も37条書面も含め宅建業法が一切適用されない。

答え・解説

正答：イ

ア：業者間取引には適用除外がある。

イ：8種制限は主として非宅建業者の買主保護を目的とし、宅建業者が買主の場合は適用除外となる。

ウ：業者間売買は可能である。

エ：8種制限の適用除外と、35条・37条等の他規定の扱いは別である。

総合解説：「買主が宅建業者なら宅建業法全部が適用されない」のではなく、8種制限等の特定規定が適用除外となる点を区別する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0095

4-4 8種制限 > 損害賠償額の予定等 | 難易度：基礎

宅建業者Aが自ら売主となり、宅建業者ではないBに宅地を売却する。債務不履行を理由とする契約解除に伴う損害賠償額の予定について、正しいものはどれか。

- ア．損害賠償額の予定と違約金を合算した額は、代金額の20%を超えるように定めることができない。
- イ．損害賠償額の予定だけが20%以内なら、違約金はいくら定めてもよい。
- ウ．上限は代金額の10%である。
- エ．実際の損害額が大きいと見込まれるときは、契約時に30%まで定めることができる。

答え・解説

正答：ア

ア：法38条は、自ら売主となる業者と非業者買主の取引で、予定損害賠償額と違約金の合計を代金の20%以内に制限する。

イ：違約金も合算して20%上限を判定する。

ウ：法定上限は10%ではなく20%である。

エ：実損の見込みを理由に法38条の20%上限を超える定めはできない。

総合解説：法38条は、自ら売主となる業者と非業者買主の取引で、予定損害賠償額と違約金の合計を代金の20%以内に制限する。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0096

4-4 8種制限 > 損害賠償額の予定等 | 難易度：標準

代金4,000万円の建物売買で、宅建業者である売主Aと非宅建業者の買主Bが「損害賠償額の予定500万円、違約金400万円」と定めた。法38条による扱いとして正しいものはどれか。

- ア．損害賠償額500万円が20%以下なので、違約金400万円を加えても全額有効である。
- イ．合計900万円のうち800万円までは有効となり得るが、800万円を超える100万円部分は無効となる。
- ウ．20%を超えた定めは全体が無効となるため、900万円すべてが無効である。
- エ．違約金は上限計算に含まれないので、500万円だけを基準に判断する。

答え・解説

正答：イ

ア：損害賠償額と違約金は合算する。

イ：代金4,000万円の20%は800万円である。法38条2項により、20%を超える部分だけが無効となる。

ウ：無効となるのは20%を超える部分であり、定め全体ではない。

エ：違約金も合算対象である。

総合解説：代金4,000万円の20%は800万円である。法38条2項により、20%を超える部分だけが無効となる。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0097

4-4 8種制限 > 損害賠償額の予定等 | 難易度：基礎

宅建業者が自ら売主となる売買で、非宅建業者の買主との間に代金の25%を違約金とする特約を置いた。この特約の効力として正しいものはどれか。

- ア．25%の特約全体が当然に無効となる。
- イ．買主が契約時に同意していれば25%全額が有効である。
- ウ．代金の20%を超える5%部分が無効となる。
- エ．違約金には上限規制がなく、損害賠償額の予定だけが規制される。

答え・解説

正答：ウ

ア：法は超過部分のみを無効としている。

イ：買主の同意があっても強行規定に反する超過部分は有効にならない。

ウ：法38条2項は、20%を超える特約について超過部分を無効とする。

エ：違約金も法38条の合算対象である。

総合解説：法38条2項は、20%を超える特約について超過部分を無効とする。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0098

4-4 8種制限 > 損害賠償額の予定等 | 難易度：標準

宅建業者Aが自ら売主となる売買契約で、損害賠償額の予定も違約金の定めも置かなかった。買主Bの債務不履行によりAに代金の25%相当の損害が実際に発生した場合、法38条の20%規制について正しいものはどれか。

- ア．実際の損害がいくらでも、宅建業法上20%を超える損害賠償請求は常に禁止される。
- イ．予定がなければ損害賠償請求自体ができない。
- ウ．実損が20%を超えると契約全体が無効になる。
- エ．法38条は予定損害賠償額や違約金の定めを制限する規定であり、予定がない場合の実損賠償額を一律20%に制限する規定ではない。

答え・解説

正答：エ

ア：法38条は実損の一般的上限を定めていない。

イ：損害賠償額の予定がないことと、債務不履行による損害賠償請求の可否は別問題である。

ウ：実損の大きさから売買契約自体が当然無効になるわけではない。

エ：法38条は契約時の「予定」や違約金の上限規制であり、実損賠償の一般的上限を定める条文ではない。

総合解説：法38条は契約時の「予定」や違約金の上限規制であり、実損賠償の一般的上限を定める条文ではない。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0099

4-4 8種制限 > 損害賠償額の予定等 | 難易度：標準

宅建業者Aが、個人売主Xと個人買主Bとの宅地売買を媒介した。売買契約に代金の25%の違約金条項がある場合、宅建業法38条の適用について正しいものはどれか。

ア．Aは自ら売主ではないため、この売買契約の違約金条項に法38条の20%上限が直接適用されるわけではない。

イ．宅建業者が媒介に関与した以上、必ず法38条が適用される。

ウ．宅建業者が媒介した契約では違約金を定めること自体が禁止される。

エ．媒介取引では違約金は常に代金の10%以下でなければならない。

答え・解説

正答：ア

ア：法38条は宅建業者が「自ら売主」となる売買を対象とするため、単なる媒介取引とは区別する。

イ：媒介しただけでは「自ら売主」に当たらない。

ウ：法38条は違約金の設定自体を全面禁止していない。

エ：そのような10%規制は法38条にはない。

総合解説：法38条は宅建業者が「自ら売主」となる売買を対象とするため、単なる媒介取引とは区別する。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0100

4-4 8種制限 > 損害賠償額の予定等 | 難易度：応用

宅建業者Aが自ら売主となり、宅建業者Bに建物を売却する。損害賠償額の予定を代金の30%と定めた場合の宅建業法上の扱いとして正しいものはどれか。

ア．業者間取引でも法38条は強制適用され、20%を超える10%部分だけが無効となる。

イ．買主Bも宅建業者であるため、法78条2項により法38条の8種制限は原則として適用されない。

ウ．買主が宅建業者なら損害賠償額の予定を置くこと自体が禁止される。

エ．業者間取引では宅建業法の全規定が一切適用されない。

答え・解説

正答：イ

ア：法38条自体が業者間取引では適用除外となる。

イ：8種制限は非宅建業者の買主保護を目的とし、業者間売買では法78条2項により適用除外となる。

ウ：そのような全面禁止はない。

エ：法78条2項は8種制限等の特定規定を除外するもので、宅建業法全体を排除するものではない。

総合解説：8種制限は非宅建業者の買主保護を目的とし、業者間売買では法78条2項により適用除外となる。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0101

4-4 8種制限 > 損害賠償額の予定等 | 難易度：応用

宅建業者Aが自ら売主となり、非宅建業者Bに代金3,000万円で建物を売却した。契約では損害賠償額の予定を450万円、違約金を300万円とした。法38条上、有効となり得る上限額として正しいものはどれか。

- ア．損害賠償額の予定450万円だけを見て、450万円が上限となる。
- イ．契約に定めた合計750万円（代金の25％）がそのまま全部有効である。
- ウ．損害賠償額の予定と違約金を合算し、代金の20％に当たる600万円が有効となり得る上限である。
- エ．代金の30％に当たる900万円まで認められる。

答え・解説

正答：ウ

ア：違約金も合算するため450万円だけで上限を判断しない。
イ：合計750万円は代金の25％であり、20％上限を超える。
ウ：3,000万円の20％は600万円であり、超過部分は無効となる。
エ：30％ではなく20％が法定上限である。
総合解説：3,000万円の20％は600万円であり、合計750万円のうち150万円の超過部分が無効となる。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0102

4-4 8種制限 > 損害賠償額の予定等 | 難易度：標準

宅建業者Aが自ら売主となり、非宅建業者Bとの売買で損害賠償額の予定と違約金の合計を代金の20％と定めた。この定めについて正しいものはどれか。

- ア．20％ちょうどでも全額無効となる。
- イ．上限は15％なので5％部分が無効となる。
- ウ．違約金を含む場合は上限が10％に下がる。
- エ．法38条の上限を超えていないため、同条を理由として無効とはならない。

答え・解説

正答：エ

ア：20％ちょうどは法定上限内である。
イ：法38条の上限は20％である。
ウ：違約金を含むからといって上限率が下がる規定はない。
エ：法38条が禁止するのは20％を「超える」定めであり、20％ちょうどは上限内である。
総合解説：法38条が禁止するのは20％を「超える」定めであり、20％ちょうどは上限内である。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0103

4-4 8種制限 > 契約不適合責任 | 難易度：基礎

宅建業者Aが自ら売主となり、非宅建業者Bに建物を売却する。種類・品質に関する契約不適合について「Bは引渡しの日から2年以内に通知しなければならない」とする特約の宅建業法40条上の扱いとして正しいものはどれか。

- ア．引渡しの日から2年以上となる通知期間の特約は、法40条が認める例外に当たり得る。
- イ．通知期間は必ず引渡しから5年以上でなければならない。
- ウ．宅建業者が自ら売主なら契約不適合に関する期間特約を一切置けない。
- エ．2年の特約は買主に不利なので常に無効である。

答え・解説

正答：ア

ア：法40条は民法566条の期間について、引渡しの日から2年以上とする特約を例外として許容している。
イ：法定の特別ルールは2年以上である。
ウ：法40条は一定の期間特約を明示的に認めている。
エ：引渡しから2年以上の特約は例外として認められる。
総合解説：法40条は民法566条の期間について、引渡しの日から2年以上とする特約を例外として許容している。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0104

4-4 8種制限 > 契約不適合責任 | 難易度：基礎

宅建業者Aが自ら売主となる建物売買で、非宅建業者Bとの間に「契約不適合の通知は引渡しから1年以内に限る」と定めた。この特約について正しいものはどれか。

- ア．当事者が署名していれば有効である。
- イ．買主に不利であり、法40条に反して無効となる。
- ウ．1年は民法より長いので必ず有効である。
- エ．1年特約は有効だが、超過した1年分だけ無効となる。

答え・解説

正答：イ

ア：強行規定に反する買主不利特約は合意だけで有効にならない。
イ：引渡しから2年未満に通知期間を短縮する特約は、法40条の許容例外に当たらず買主に不利なため無効である。
ウ：法40条の基準は引渡しから2年以上である。
エ：期間特約は「超過部分のみ無効」という法38条型ではなく、法40条違反の特約自体が無効となる。
総合解説：引渡しから2年未満に通知期間を短縮する特約は、法40条の許容例外に当たらず買主に不利なため無効である。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0105

4-4 8種制限 > 契約不適合責任 | 難易度：標準

宅建業者Aが自ら売主となり、非宅建業者Bとの中古住宅売買で「種類・品質に関する契約不適合についてAは一切責任を負わない」と定めた。法40条上、正しいものはどれか。

- ア．中古住宅であれば全面免責が常に認められる。
- イ．買主が契約前に建物を内覧していれば全面免責が当然に有効となる。
- ウ．民法上の責任より買主に不利となる特約であり、法40条に反して無効となる。
- エ．免責特約は有効だが、宅建業者に故意がある場合だけ20％の範囲で責任を負う。

答え・解説

正答：ウ

ア：中古か新築かで法40条の適用が外れるわけではない。
イ：内覧の有無だけで法40条違反の特約が有効になるわけではない。
ウ：自ら売主の宅建業者が非業者買主に対し、契約不適合責任を全面免除する特約は法40条の買主保護に反する。
エ：法40条にそのような20％責任限度はない。
総合解説：自ら売主の宅建業者が非業者買主に対し、契約不適合責任を全面免除する特約は法40条の買主保護に反する。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0106

4-4 8種制限 > 契約不適合責任 | 難易度：基礎

宅建業者Aが自ら売主となる売買で、非宅建業者Bとの間に「種類・品質に関する契約不適合は引渡しから3年以内に通知する」と定めた。法40条上の評価として正しいものはどれか。

- ア．期間特約は2年ちょうどしか認められず、3年は無効である。
- イ．3年は買主に有利すぎるため宅建業法上禁止される。
- ウ．通知期間を定める場合は必ず10年でなければならない。
- エ．引渡しから2年以上の期間を確保しているため、法40条の期間特約として許容され得る。

答え・解説

正答：エ

ア：2年以上であれば2年に限定されない。
イ：買主により有利な内容を法40条が禁止する趣旨ではない。
ウ：法40条に10年固定のルールはない。
エ：法40条は引渡しの日から2年以上となる通知期間の特約を認めており、3年はその基準を満たす。
総合解説：法40条は引渡しの日から2年以上となる通知期間の特約を認めており、3年はその基準を満たす。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0107

4-4 8種制限 > 契約不適合責任 | 難易度：標準

宅建業者が自ら売主となる建物売買で、非宅建業者の買主に対し、契約不適合の通知期間を「引渡しから2年6か月」とする特約を置いた。法40条上、正しいものはどれか。

- ア．2年以上の期間であるため、期間の点では法40条に反しない。
- イ．2年を1日でも超える特約は無効である。
- ウ．期間は契約締結日から数えなければならない。
- エ．買主が非宅建業者の場合、期間を定めること自体が禁止される。

答え・解説

正答：ア

ア：法40条が認めるのは「引渡しの日から2年以上」とする期間特約であり、2年6か月はこれを満たす。

イ：2年は上限ではなく最低基準である。

ウ：法40条の特例は引渡し日を基準とする。

エ：2年以上の期間特約は許容される。

総合解説：法40条が認めるのは「引渡しの日から2年以上」とする期間特約であり、2年6か月はこれを満たす。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0108

4-4 8種制限 > 契約不適合責任 | 難易度：応用

売買契約締結が2026年5月1日、引渡しが2026年11月1日である。宅建業者である売主Aと非宅建業者Bが「契約不適合の通知は契約日から2年以内」と定めた場合、法40条上の評価として正しいものはどれか。

- ア．契約日から2年と書いてあれば常に有効である。
- イ．引渡し日からみると通知可能期間が2年未満となるため、買主に不利な期間特約として無効となる。
- ウ．引渡し日から1年以上あれば有効である。
- エ．契約締結時に買主が同意しているので法40条は適用されない。

答え・解説

正答：イ

ア：基準日は契約日ではなく引渡し日である。

イ：法40条の許容基準は「引渡しの日から2年以上」であり、契約日から2年では引渡しの後なら実質期間が短くなる。

ウ：許容基準は2年以上である。

エ：非業者買主の保護規定は合意だけで排除できない。

総合解説：法40条の許容基準は「引渡しの日から2年以上」であり、契約日から2年では引渡しの後なら実質期間が短くなる。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0109

4-4 8種制限 > 契約不適合責任 | 難易度：応用

宅建業者Aが自ら売主となり、宅建業者Bに建物を売却した。契約不適合の通知期間を引渡しから1年とする特約について、宅建業法40条の適用として正しいものはどれか。

- ア．業者間でも必ず2年以上でなければならず、1年特約は法40条により無効である。
- イ．宅建業者が買主の場合は契約不適合責任を定めること自体が禁止される。
- ウ．買主Bも宅建業者であるため、法78条2項により法40条は原則として適用されない。
- エ．買主が宅建業者なら民法も宅建業法も一切適用されない。

答え・解説

正答：ウ

ア：法40条は業者間取引では適用除外である。

イ：そのような禁止規定はない。

ウ：業者間取引では8種制限が適用除外となるため、法40条の2年以上ルールは直接適用されない。

エ：適用除外となるのは特定の宅建業法規定であり、私法関係まで消滅するわけではない。

総合解説：業者間取引では8種制限が適用除外となるため、法40条の2年以上ルールは直接適用されない。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0110

4-4 8種制限 > 契約不適合責任 | 難易度：標準

宅建業者Aが、個人売主Xと個人買主Bとの中古住宅売買を媒介した。XとBが契約不適合責任を1年に制限した場合、法40条について正しいものはどれか。

- ア．宅建業者が媒介した以上、Xにも法40条が適用される。
- イ．媒介契約を締結した時点でAが売主とみなされる。
- ウ．宅建業者が媒介する中古住宅では契約不適合責任を定めることが禁止される。
- エ．Aは自ら売主ではないため、この売買に法40条の2年以上ルールが直接適用されるわけではない。

答え・解説

正答：エ

ア：媒介業者と売主は法的立場が異なる。

イ：媒介によって所有者・売主になるわけではない。

ウ：そのような全面禁止規定はない。

エ：法40条は宅建業者が自ら売主となる売買に対する8種制限であり、媒介業者がいるだけでは適用要件を満たさない。

総合解説：法40条は宅建業者が自ら売主となる売買に対する8種制限であり、媒介業者がいるだけでは適用要件を満たさない。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0111

4-4 8種制限 > 契約不適合責任 | 難易度：標準

宅建業者Aが自ら売主となり、非宅建業者Bとの建物売買で「種類・品質の契約不適合があっても、Bは修補のみ請求でき、代金減額その他の民法上の権利は一切行使できない」と定めた。法40条上、最も適切なものはどれか。

- ア．民法上の契約不適合責任より買主に不利となる内容であり、法40条に抵触する。
- イ．通知期間が2年以上なら、その他の救済をすべて排除しても必ず有効である。
- ウ．宅建業法は通知期間だけを規制し、責任内容には一切関与しない。
- エ．修補だけ残せば買主保護として十分なので当然有効である。

答え・解説

正答：ア

ア：法40条は期間だけでなく、契約不適合責任に関して民法より買主に不利な特約を原則禁止し、期間についてのみ2年以上の例外を設けている。

イ：2年以上ルールは期間特約に関する例外であり、他の買主不利特約まで当然に許すものではない。

ウ：法40条は責任内容全般について買主不利特約を原則制限する。

エ：救済を大幅に制限する特約は法40条の趣旨に反する。

総合解説：法40条は期間だけでなく、契約不適合責任に関して民法より買主に不利な特約を原則禁止し、期間についてのみ2年以上の例外を設けている。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0112

4-4 8種制限 > 契約不適合責任 | 難易度：標準

宅建業者Aが自ら売主となり、非宅建業者Bに建物を売却する場合の法38条と法40条の関係について、正しいものはどれか。

- ア．法38条の20％上限を守れば、契約不適合責任を全面免除する特約も有効である。
- イ．損害賠償額の予定・違約金の20％上限は法38条、種類・品質の契約不適合責任に関する買主不利特約の制限は法40条であり、別の規制である。
- ウ．法40条の2年ルールを守れば、違約金を代金の50％にしても有効である。
- エ．法38条と法40条は同じ規定であり、どちらか一方だけ確認すればよい。

答え・解説

正答：イ

ア：法40条は独立して買主不利特約を規制する。

イ：法38条と法40条は、ともに8種制限だが対象となる契約条項が異なるため区別して判断する必要がある。

ウ：法38条の20％上限も独立して適用される。

エ：両条は別の法的論点である。

総合解説：法38条と法40条は、ともに8種制限だが対象となる契約条項が異なるため区別して判断する必要がある。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0113

4-4 8種制限 > 割賦販売・所有権留保等 | 難易度：基礎

宅建業法上の「割賦販売」に当たるものとして正しいものはどれか。

ア．引渡し前に代金を2回に分けて受領するすべての販売である。

イ．引渡し後6か月間に2回分割で受領する販売は必ず割賦販売となる。

ウ．代金の全部または一部を、目的物の引渡し後1年以上の期間にわたり、かつ2回以上に分割して受領することを条件とする販売である。

エ．引渡し後1年以上でも、1回だけ後払いにする販売は必ず割賦販売となる。

答え・解説

正答：ウ

ア：引渡し「後」の長期分割が要件である。

イ：1年以上という期間要件を満たさない。

ウ：法35条2項は、引渡し後1年以上かつ2回以上の分割受領を条件とする販売を割賦販売と定義している。

エ：2回以上の分割という回数要件を満たさない。

総合解説：法35条2項は、引渡し後1年以上かつ2回以上の分割受領を条件とする販売を割賦販売と定義している。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0114

4-4 8種制限 > 割賦販売・所有権留保等 | 難易度：基礎

宅建業者が自ら売主となる割賦販売で、非宅建業者の買主が賦払金を滞納した。法42条により売主が滞納を理由に契約を解除するための原則的手続として正しいものはどれか。

ア．口頭で1週間催告すれば解除できる。

イ．催告なしで直ちに解除できる。

ウ．20日以上期間を定めれば、催告方法は口頭でもよい。

エ．30日以上相当の期間を定め、書面で支払を催告し、その期間内に履行がないことが必要である。

答え・解説

正答：エ

ア：30日以上かつ書面が必要である。

イ：原則として法定催告手続を経る必要がある。

ウ：期間と書面の双方の要件を満たしていない。

エ：法42条は買主保護のため、30日以上相当期間を定めた書面催告を解除・期限前請求の前提とする。

総合解説：法42条は買主保護のため、30日以上相当期間を定めた書面催告を解除・期限前請求の前提とする。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0115

4-4 8種制限 > 割賦販売・所有権留保等 | 難易度：標準

宅建業者Aが自ら売主となる割賦販売で、非宅建業者Bが賦払金を滞納した。Aは書面で20日間の支払期間を設けて催告し、支払がなかったので解除した。法42条上、正しいものはどれか。

- ア．30日以上相当期間を定めていないため、賦払金の遅滞を理由とする解除要件を満たさない。
- イ．書面で催告しているので20日でも適法である。
- ウ．10日以上であれば法42条の期間要件を満たす。
- エ．買主が一度でも滞納すれば催告期間は不要となる。

答え・解説

正答：ア

ア：書面であっても、法42条が要求する期間は30日以上であり、20日では不足する。

イ：書面だけでなく30日以上期間が必要である。

ウ：法定期間は30日以上である。

エ：滞納の事実だけで法42条の手続が消えるわけではない。

総合解説：書面であっても、法42条が要求する期間は30日以上であり、20日では不足する。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0116

4-4 8種制限 > 割賦販売・所有権留保等 | 難易度：標準

宅建業者Aが自ら売主となる割賦販売契約で、買主Bが1回分の賦払金を遅滞した。契約に「1回でも遅滞すれば催告なく残代金全額を直ちに請求できる」とある。法42条上、正しいものはどれか。

- ア．一括請求は解除ではないので、催告なし特約が常に有効である。
- イ．支払時期の到来していない賦払金を請求する場合にも30日以上書面催告が必要であり、これに反する特約は無効である。
- ウ．残代金の半額までなら無催告で請求できる。
- エ．買主が契約に署名していれば法42条の制限は排除できる。

答え・解説

正答：イ

ア：法42条は期限前請求も対象とする。

イ：法42条は契約解除だけでなく、期限未到来の賦払金の支払請求にも同じ催告要件を課している。

ウ：そのような半額例外はない。

エ：法42条に反する特約は無効である。

総合解説：法42条は契約解除だけでなく、期限未到来の賦払金の支払請求にも同じ催告要件を課している。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0117

4-4 8種制限 > 割賦販売・所有権留保等 | 難易度：標準

宅建業者Aが自ら売主として非宅建業者Bに建物を割賦販売した。引渡し時点までにBから受領した金額が代金の30%を超えていない場合、法43条1項の原則的な考え方として正しいものはどれか。

ア．割賦販売では完済まで所有権移転登記を留保するのが原則である。

イ．引渡し後は受領割合にかかわらず登記義務は消滅する。

ウ．引渡し後であっても、受領額が代金の30%を超えるまでには、登記その他引渡し以外の売主の義務を履行しなければならない。

エ．受領額が代金の50%を超えるまで登記義務は生じない。

答え・解説

正答：ウ

ア：法43条は過度な所有権留保を制限している。

イ：引渡し後も法定の30%基準が関係する。

ウ：法43条1項は、引渡しまでに30%超を受領していない場合、30%を超える受領時までを売主義務履行の期限としている。

エ：基準は50%ではなく30%超である。

総合解説：法43条1項は、引渡しまでに30%超を受領していない場合、30%を超える受領時までを売主義務履行の期限としている。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0118

4-4 8種制限 > 割賦販売・所有権留保等 | 難易度：標準

宅建業者Aが自ら売主として建物を割賦販売し、買主Bに引き渡した後、Bから代金の40%を受領した。Aが残代金担保のため当該建物をBから譲り受けることについて、法43条上正しいものはどれか。

ア．残代金がある限り、Aはいつでも担保目的で所有権を取り戻せる。

イ．50%を超えるまでこの禁止は適用されない。

ウ．買主の同意があれば法43条2項の禁止は適用されない。

エ．引渡しをし、かつ代金の30%を超える金銭を受領した後は、Aは担保目的で当該建物を譲り受けてはならない。

答え・解説

正答：エ

ア：法43条2項がそのような担保目的の譲受けを制限する。

イ：基準は30%超である。

ウ：買主保護規定を単なる合意で排除できない。

エ：法43条2項は、引渡し後かつ30%超受領後の買戻し型の担保取得を禁止する。

総合解説：法43条2項は、引渡し後かつ30%超受領後の買戻し型の担保取得を禁止する。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0119

4-4 8種制限 > 割賦販売・所有権留保等 | 難易度：応用

宅建業者Aが自ら売主として建物を割賦販売する。買主Bが、所有権移転登記後の残代金債務を担保する抵当権・売買先取特権の登記を申請し、または保証人を立てる見込みがない場合の法43条1項について、正しいものはどれか。

- ア．このような場合は、法43条1項ただし書により、同項の所有権移転等の義務に例外が認められる。
- イ．担保の見込みがなくても、例外は一切認められない。
- ウ．買主が保証人を立てない場合、売買契約自体が無効になる。
- エ．例外が認められるのは代金の80%以上を受領した場合だけである。

答え・解説

正答：ア

ア：売主が所有権を移すと残代金担保が全く確保できない場合に備え、法43条1項ただし書は限定的な例外を設けている。

イ：法43条1項には明文のただし書がある。

ウ：担保確保の見込みの問題と契約の有効性は別である。

エ：そのような80%基準はない。

総合解説：売主が所有権を移すと残代金担保が全く確保できない場合に備え、法43条1項ただし書は限定的な例外を設けている。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0120

4-4 8種制限 > 割賦販売・所有権留保等 | 難易度：応用

宅建業者Aが自ら売主となり、宅建業者Bに建物を割賦販売する場合の法42条・43条の適用について正しいものはどれか。

- ア．業者間でも法42条の30日催告と法43条の所有権留保制限が必ず適用される。
- イ．買主Bも宅建業者であるため、法78条2項により法42条・43条は原則として適用されない。
- ウ．業者間割賦販売は禁止されている。
- エ．買主が宅建業者なら35条・37条を含む宅建業法の全規定が適用されない。

答え・解説

正答：イ

ア：法42条・43条は業者間で適用除外となる。

イ：8種制限である法42条・43条は、業者間売買では法78条2項により適用除外となる。

ウ：業者間の割賦販売自体を禁止する規定ではない。

エ：宅建業法全体が適用除外になるわけではない。

総合解説：8種制限である法42条・43条は、業者間売買では法78条2項により適用除外となる。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0121

4-5 監督・総合 > 指示・業務停止・免許取消し | 難易度：基礎

宅建業者に対する業務停止命令の期間について、宅地建物取引業法65条上正しいものはどれか。

ア．最長3か月である。

イ．最長5年である。

ウ．業務停止命令は1年以内の期間を定めて行うことができる。

エ．期間の上限はなく、無期限の停止命令ができる。

答え・解説

正答：ウ

ア：法定上限は1年である。

イ：5年は免許の有効期間など別論点である。

ウ：法65条2項・4項は、業務の全部または一部について1年以内の停止を命じることができるとする。

エ：業務停止には法定の期間上限がある。

総合解説：法65条2項・4項は、業務の全部または一部について1年以内の停止を命じることができるとする。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0122

4-5 監督・総合 > 指示・業務停止・免許取消し | 難易度：基礎

宅建業者が宅建業法に違反した場合の監督処分について、正しいものはどれか。

ア．宅建業法違反があれば必ず直ちに免許取消しとなる。

イ．指示処分という制度はなく、業務停止だけがある。

ウ．業務停止は裁判所だけが命じることができる。

エ．法65条は、一定の場合に必要な指示をする制度と、より重い場合に1年以内の業務停止を命じる制度を区別している。

答え・解説

正答：エ

ア：違反すべてが当然に免許取消しとなるわけではない。

イ：法65条1項・3項に指示制度がある。

ウ：法65条に基づく行政処分として国土交通大臣・都道府県知事が行う。

エ：監督処分には指示と業務停止があり、違反内容・法定要件に応じて処分が異なる。

総合解説：監督処分には指示と業務停止があり、違反内容・法定要件に応じて処分が異なる。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0123

4-5 監督・総合 > 指示・業務停止・免許取消し | 難易度：標準

X県知事免許の宅建業者AがY県内で行った業務について法65条所定の違反をした。Y県知事の監督権限として正しいものはどれか。

- ア．Y県知事は、Y県内の業務に関して、一定の場合にAへ指示や業務停止を命ずることができる。
- イ．Y県知事はAの免許権者でないため何の監督権も持たない。
- ウ．Y県知事はAの免許を必ず取り消さなければならない。
- エ．Y県知事は全国のAの業務を無期限に停止できる。

答え・解説

正答：ア

ア：法65条3項・4項は、免許権者でない都道府県知事にも、その区域内で行われた業務について指示・業務停止権限を認めている。
イ：区域内業務について法定の監督権がある。
ウ：免許取消しは原則として免許権者の権限である。
エ：権限は区域・期間など法定範囲に限られる。
総合解説：法65条3項・4項は、免許権者でない都道府県知事にも、その区域内で行われた業務について指示・業務停止権限を認めている。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0124

4-5 監督・総合 > 指示・業務停止・免許取消し | 難易度：基礎

宅建業法66条の免許取消しについて、正しいものはどれか。

- ア．取消事由があっても、免許権者は必ず口頭注意だけで済ませなければならない。
- イ．同条各号の取消事由に該当する場合、免許権者は免許を取り消さなければならない。
- ウ．免許取消しは裁判所の判決がなければならない。
- エ．法66条の取消しは業者の同意がある場合だけ可能である。

答え・解説

正答：イ

ア：法66条は必要的取消しを規定する。
イ：法66条は「取り消さなければならない」と定める必要的取消しの規定である。
ウ：行政庁による免許監督制度であり、刑事裁判を前提としない。
エ：業者の同意を要件としない。
総合解説：法66条は「取り消さなければならない」と定める必要的取消しの規定である。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0125

4-5 監督・総合 > 指示・業務停止・免許取消し | 難易度：標準

免許を受けた宅建業者Aが、免許後1年以内に事業を開始せず、正当な事情もない場合の免許について、法66条上正しいものはどれか。

- ア．免許は5年間有効なので、5年以内なら開始しなくても取消しの対象にならない。
- イ．事業未開始は監督処分の対象にならない。
- ウ．法66条の取消事由となり、免許権者は免許を取り消さなければならない。
- エ．1年以内に開始しなかった場合は自動的に国土交通大臣免許へ切り替わる。

答え・解説

正答：ウ

ア：免許有効期間と事業未開始による取消事由は別である。

イ：法66条に明文の取消事由がある。

ウ：免許後1年以内に事業を開始しない場合や、引き続き1年以上事業を休止した場合は法66条の取消事由となる。

エ：免許区分が自動変更される制度ではない。

総合解説：免許後1年以内に事業を開始しない場合や、引き続き1年以上事業を休止した場合は法66条の取消事由となる。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0126

4-5 監督・総合 > 指示・業務停止・免許取消し | 難易度：応用

宅建業者Aが法65条による業務停止命令に違反して宅建業を営んだ場合について、正しいものはどれか。

- ア．行政上の問題だけで、刑罰は一切ない。
- イ．罰金だけで免許には何の影響もない。
- ウ．違反しても、停止期間満了後に届け出れば遡って適法となる。
- エ．免許取消しの事由となり得るだけでなく、法79条の刑罰対象にもなる。

答え・解説

正答：エ

ア：法79条に刑事罰がある。

イ：監督処分と刑罰は別々に問題となり得る。

ウ：後日の届出で停止命令違反が適法化されることはない。

エ：業務停止命令違反は監督上重大で、法66条の免許取消事由となり、さらに法79条は3年以下の拘禁刑若しくは300万円以下の罰金または併科を定める。

総合解説：業務停止命令違反は監督上重大で、法66条の免許取消事由となり、さらに法79条は3年以下の拘禁刑若しくは300万円以下の罰金または併科を定める。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0127

4-5 監督・総合 > 指示・業務停止・免許取消し | 難易度：標準

国土交通大臣免許の宅建業者AがZ県内で違反行為をした場合、Z県知事の権限について正しいものはどれか。

ア．Z県知事は区域内業務について指示・業務停止を行える場合があるが、国土交通大臣免許そのものを法66条に基づいて取り消す免許権者ではない。

イ．Z県知事は国土交通大臣免許を自由に取り消すことができる。

ウ．Z県知事には指示権も業務停止権も一切ない。

エ．Z県知事は全国の事業所に対して永久停止を命じることができる。

答え・解説

正答：ア

ア：法65条は区域内監督を認める一方、法66条の免許取消しはその免許をした行政庁が行う。

イ：免許取消しと区域内の指示・停止は権限構造が異なる。

ウ：法65条3項・4項に区域内監督権がある。

エ：停止期間や区域は法定範囲に限定される。

総合解説：法65条は区域内監督を認める一方、法66条の免許取消しはその免許をした行政庁が行う。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0128

4-5 監督・総合 > 指示・業務停止・免許取消し | 難易度：標準

宅建業者に対して法65条の業務停止処分または法66条の免許取消処分が行われた場合の公告について、正しいものはどれか。

ア．監督処分は非公開でなければならない。

イ．国土交通大臣または都道府県知事は、法70条に基づき所定の方法でその旨を公告しなければならない。

ウ．公告するかどうかは処分を受けた業者が決める。

エ．免許取消しだけが公告対象で、業務停止は公告対象ではない。

答え・解説

正答：イ

ア：法70条に公告規定がある。

イ：法70条は、業務停止や免許取消し等の監督処分について公告を義務付けている。

ウ：公告は行政庁の法定手続である。

エ：法65条の業務停止も公告対象に含まれる。

総合解説：法70条は、業務停止や免許取消し等の監督処分について公告を義務付けている。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0129

4-5 監督・総合 > 指示・業務停止・免許取消し | 難易度：標準

宅建業者Aの免許が法66条により取り消された。取消し前にAが締結済みの売買契約について、法76条上正しいものはどれか。

ア．取消しと同時に既存契約はすべて当然無効となる。

イ．取消し後も新規の売買媒介を無制限に受任できる。

ウ．Aであった者は、既に締結した契約に基づく取引を結了する目的の範囲内では、なお宅建業者とみなされる。

エ．取消し後は既存取引の登記や引渡しも一切できない。

答え・解説

正答：ウ

ア：既存契約は取消しだけで当然無効にならない。

イ：みなし規定は取引結了目的に限られる。

ウ：法76条は、免許取消し等があっても既存契約の登記・引渡し等を完結させる必要があるため、限定的に宅建業者とみなす。

エ：既存取引を結了する範囲では行為が可能である。

総合解説：法76条は、免許取消し等があっても既存契約の登記・引渡し等を完結させる必要があるため、限定的に宅建業者とみなす。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0130

4-5 監督・総合 > 指示・業務停止・免許取消し | 難易度：応用

宅建業の適正な運営を確保するための行政対応について、法71条上正しいものはどれか。

ア．都道府県知事は自ら免許した業者にしか助言できない。

イ．指導・助言・勧告はすべて刑事罰である。

ウ．国土交通大臣は国土交通大臣免許業者にしか指導できない。

エ．国土交通大臣はすべての宅建業者に、都道府県知事はその区域内で宅建業を営む業者に、必要な指導・助言・勧告をすることができる。

答え・解説

正答：エ

ア：法71条は区域内で営む業者を対象とする。

イ：行政上の指導等と刑罰は異なる。

ウ：国土交通大臣はすべての宅建業者を対象にできる。

エ：法71条の指導等は、法65条・66条の監督処分とは別に、適正運営や健全な発達のために設けられている。

総合解説：法71条の指導等は、法65条・66条の監督処分とは別に、適正運営や健全な発達のために設けられている。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0131

4-5 監督・総合 > 罰則 | 難易度：基礎

免許を受けずに宅地建物取引業を営んだ者に対する宅建業法上の法定刑として正しいものはどれか。

- ア．3年以下の拘禁刑若しくは300万円以下の罰金、またはこれらの併科である。
- イ．50万円以下の過料だけである。
- ウ．6月以下の拘禁刑または50万円以下の罰金だけである。
- エ．刑罰はなく行政指導だけである。

答え・解説

正答：ア

ア：法79条は無免許営業を重い違反として、3年以下の拘禁刑・300万円以下の罰金または併科の対象とする。
イ：法79条の法定刑はより重い。
ウ：その法定刑ではない。
エ：無免許営業には刑事罰がある。
総合解説：法79条は無免許営業を重い違反として、3年以下の拘禁刑・300万円以下の罰金または併科の対象とする。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0132

4-5 監督・総合 > 罰則 | 難易度：基礎

法65条の業務停止命令に違反して業務を営んだ者の法定刑として正しいものはどれか。

- ア．100万円以下の罰金だけである。
- イ．3年以下の拘禁刑若しくは300万円以下の罰金、またはこれらの併科である。
- ウ．50万円以下の罰金だけである。
- エ．行政処分に違反しても刑罰はない。

答え・解説

正答：イ

ア：法79条の対象であり拘禁刑もあり得る。
イ：法79条4号は業務停止命令違反を無免許営業等と同じ法定刑の対象としている。
ウ：50万円以下の罰金ではない。
エ：業務停止命令違反には刑事罰がある。
総合解説：法79条4号は業務停止命令違反を無免許営業等と同じ法定刑の対象としている。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0133

4-5 監督・総合 > 罰則 | 難易度：標準

宅建業者が契約締結の勧誘に際し、相手方の判断に重要な影響を及ぼす事項について故意に事実を告げず、法47条1号に違反した場合の法定刑として正しいものはどれか。

- ア．3年以下の拘禁刑若しくは1億円以下の罰金だけである。
- イ．50万円以下の過料だけである。
- ウ．2年以下の拘禁刑若しくは300万円以下の罰金、またはこれらの併科である。
- エ．違反しても刑罰はなく、民事責任だけが生じる。

答え・解説

正答：ウ

ア：行為者本人の法定刑は2年以下・300万円以下である。
イ：過料ではなく刑罰である。
ウ：法79条の2は、法47条1号違反について2年以下の拘禁刑・300万円以下の罰金または併科を定める。
エ：宅建業法上の刑事罰が設けられている。
総合解説：法79条の2は、法47条1号違反について2年以下の拘禁刑・300万円以下の罰金または併科を定める。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0134

4-5 監督・総合 > 罰則 | 難易度：標準

宅建業者が相手方に対して不当に高額な報酬を要求し、法47条2号に違反した場合の法定刑として正しいものはどれか。

- ア．3年以下の拘禁刑若しくは300万円以下の罰金である。
- イ．50万円以下の罰金だけである。
- ウ．罰則はなく報酬返還だけが問題となる。
- エ．1年以下の拘禁刑若しくは100万円以下の罰金、またはこれらの併科である。

答え・解説

正答：エ

ア：法47条2号の法定刑は法80条による。
イ：50万円以下ではない。
ウ：刑事罰も規定されている。
エ：法80条は法47条2号違反を1年以下の拘禁刑・100万円以下の罰金または併科の対象とする。
総合解説：法80条は法47条2号違反を1年以下の拘禁刑・100万円以下の罰金または併科の対象とする。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0135

4-5 監督・総合 > 罰則 | 難易度：標準

宅建業者が法32条の誇大広告等の禁止に違反した場合の法定刑として正しいものはどれか。

- ア．6月以下の拘禁刑若しくは100万円以下の罰金、またはこれらの併科である。
- イ．2年以下の拘禁刑若しくは300万円以下の罰金である。
- ウ．50万円以下の罰金だけである。
- エ．誇大広告は行政指導だけで刑罰はない。

答え・解説

正答：ア

- ア：法81条1号は法32条違反を6月以下の拘禁刑・100万円以下の罰金または併科の対象としている。
- イ：その法定刑は主に法47条1号違反等の別類型である。
- ウ：法81条は100万円以下の罰金も定める。
- エ：誇大広告違反には刑事罰がある。

総合解説：法81条1号は法32条違反を6月以下の拘禁刑・100万円以下の罰金または併科の対象としている。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0136

4-5 監督・総合 > 罰則 | 難易度：応用

宅建業者である法人の従業者が、その法人の業務に関して法79条の無免許営業に該当する違反行為をした場合の両罰規定について、正しいものはどれか。

- ア．法人は必ず免責され、行為者だけが処罰される。
- イ．行為者が処罰されるほか、法人に対して1億円以下の罰金刑が科され得る。
- ウ．法人に科され得る罰金の上限は一律50万円である。
- エ．法人の代表者本人が直接行為した場合にしか両罰規定は適用されない。

答え・解説

正答：イ

- ア：法84条は法人にも罰金刑を科し得る。
 - イ：法84条は、法人の業務に関する法79条または法79条の2の違反について、行為者に加えて法人に1億円以下の罰金刑を科す両罰規定を置く。
 - ウ：法79条・79条の2に対応する法人罰は1億円以下である。
 - エ：代理人・使用人その他の従業者の業務上違反も対象となり得る。
- 総合解説：法84条は、法人の業務に関する法79条または法79条の2の違反について、行為者に加えて法人に1億円以下の罰金刑を科す両罰規定を置く。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0137

4-5 監督・総合 > 宅建業法複合事例 | 難易度：基礎

宅建業者Aが非宅建業者Bに自ら建物を売却する一連の手続について、正しいものはどれか。

- ア．35条説明は契約成立後だけ行い、37条書面は契約前に交付する。
- イ．35条説明も37条書面も必ず契約締結の1週間前に行う。
- ウ．重要事項説明は契約成立までの間に宅建士が行い、契約成立後は37条書面を交付する。
- エ．37条書面を交付すれば35条説明は常に不要となる。

答え・解説

正答：ウ

ア：時期が逆である。
イ：そのような一律1週間前ルールはない。
ウ：35条は契約判断前の情報提供、37条は成立した契約内容の書面化という役割の違いがある。
エ：35条と37条は別の法定義務である。
総合解説：35条は契約判断前の情報提供、37条は成立した契約内容の書面化という役割の違いがある。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0138

4-5 監督・総合 > 宅建業法複合事例 | 難易度：標準

宅建業者Aが自ら売主となり非宅建業者Bに代金5,000万円で建物を売却する。手付を1,000万円、損害賠償額の予定と違約金の合計を1,000万円とする場合、宅建業法上最も適切なものはどれか。

- ア．手付と損害賠償予定等を合算して20％以内にしなければならないため違法である。
- イ．手付の上限は10％、損害賠償予定の上限は20％である。
- ウ．損害賠償予定等の上限は30％なので、手付だけが違法である。
- エ．いずれも各規定の20％上限ちょうどであり、少なくとも法38条・39条の上限超過には当たらない。

答え・解説

正答：エ

ア：両規制は別枠で判断する。
イ：手付の法39条上限も20％である。
ウ：法38条上限も20％である。
エ：法38条と39条は別々に20％上限を定める。代金5,000万円の20％は1,000万円である。
総合解説：法38条と39条は別々に20％上限を定める。代金5,000万円の20％は1,000万円である。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0139

4-5 監督・総合 > 宅建業法複合事例 | 難易度：標準

未完成建物を宅建業者Aが自ら売主として非宅建業者Bに代金4,000万円で販売し、引渡し前に800万円を手付として受領しようとしている。正しいものはどれか。

ア．800万円は代金の20％で手付額上限内だが、未完成物件の手付金等保全の要否は別途法41条により判断しなければならない。

イ．20％以内の手付なら未完成物件でも保全措置は常に不要である。

ウ．保全措置を講じれば手付は代金の50％まで受領できる。

エ．未完成物件では手付を一切受領できない。

答え・解説

正答：ア

ア：法39条の手付額上限と法41条の保全措置は別規制であり、上限内だから保全不要とは限らない。

イ：法41条の保全要件を別途確認する。

ウ：保全しても法39条の20％上限は超えられない。

エ：所定の保全措置等を前提に受領できる場合がある。

総合解説：法39条の手付額上限と法41条の保全措置は別規制であり、上限内だから保全不要とは限らない。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0140

4-5 監督・総合 > 宅建業法複合事例 | 難易度：標準

宅建業者Aが買主Bの承諾を得て35条書面を電磁的方法で提供した。重要事項説明の方法について正しいものはどれか。

ア．電子提供をした時点で口頭説明は不要となる。

イ．書面を電子提供したことだけで説明義務が消えるわけではなく、IT重説を行うなら双方向の映像・音声等の所定要件を満たす必要がある。

ウ．電子提供を行う場合、宅建士は関与してはならない。

エ．IT重説は賃貸だけで、売買には利用できない。

答え・解説

正答：イ

ア：電子化は説明義務そのものを消滅させない。

イ：電子書面の提供と、宅建士による重要事項説明の実施は別論点である。IT重説にも所定の実施要件がある。

ウ：宅建士による説明が必要である。

エ：IT重説は売買にも利用できる。

総合解説：電子書面の提供と、宅建士による重要事項説明の実施は別論点である。IT重説にも所定の実施要件がある。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0141

4-5 監督・総合 > 宅建業法複合事例 | 難易度：基礎

宅建業者Aが自ら売主となる売買で、非宅建業者Bが法37条の2に基づき有効にクーリングオフした。Aが既に受領していた手付金の扱いとして正しいものはどれか。

ア．手付金は違約金として全額没収できる。

イ．返還するのは手付金の半額だけでよい。

ウ．AはBに対し、受領した手付金その他の金銭を速やかに返還しなければならない。

エ．返還義務は引渡しから1年後に生じる。

答え・解説

正答：ウ

ア：有効なクーリングオフでは手付金等を返還する。

イ：全額返還が原則である。

ウ：法37条の2第3項は、有効な申込み撤回等があった場合に受領済みの手付金その他の金銭の速やかな返還を義務付ける。

エ：速やかな返還が求められる。

総合解説：法37条の2第3項は、有効な申込み撤回等があった場合に受領済みの手付金その他の金銭の速やかな返還を義務付ける。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0142

4-5 監督・総合 > 宅建業法複合事例 | 難易度：基礎

売買契約成立後の37条書面について正しいものはどれか。

ア．37条書面は宅建士が必ず1時間以上読み上げなければならない。

イ．37条書面には宅建士の記名は不要である。

ウ．37条書面を交付した場合は35条書面を交付しなくてよい。

エ．37条書面には宅建士の記名が必要だが、35条重要事項説明のように宅建士がその内容を口頭説明することまでは法37条上要求されない。

答え・解説

正答：エ

ア：そのような時間要件はない。

イ：現行法でも宅建士の記名が必要である。

ウ：両制度は別々に履行する。

エ：35条は宅建士による説明を伴うが、37条は契約成立後の書面交付制度であり、宅建士による法定口頭説明は要件ではない。

総合解説：35条は宅建士による説明を伴うが、37条は契約成立後の書面交付制度であり、宅建士による法定口頭説明は要件ではない。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0143

4-5 監督・総合 > 宅建業法複合事例 | 難易度：応用

宅建業者Aが自ら売主となり、非宅建業者Bに宅建業法上の割賦販売で建物を売却する場合、正しいものはどれか。

ア．契約前の重要事項説明では割賦販売特有の事項も説明対象となり、契約後に賦払金を滞納したからといって直ちに無催告解除できるわけではない。

イ．割賦販売では35条説明が不要になる。

ウ．1回でも滞納すれば催告なしで必ず解除できる。

エ．割賦販売では37条書面を交付してはならない。

答え・解説

正答：ア

ア：割賦販売には法35条2項の追加説明事項があり、さらに法42条の30日以上の書面催告による解除等の制限がある。

イ：割賦販売でも35条義務があり追加事項がある。

ウ：法42条の催告制限がある。

エ：37条書面義務も別途存在する。

総合解説：割賦販売には法35条2項の追加説明事項があり、さらに法42条の30日以上の書面催告による解除等の制限がある。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0144

4-5 監督・総合 > 宅建業法複合事例 | 難易度：標準

宅建業者Aが自ら売主となる建物売買で、契約不適合責任について特約を定める場合の宅建業法上の考え方として正しいものはどれか。

ア．35条書面に記載すれば、法40条に反する買主不利特約でも有効になる。

イ．法40条の買主保護規制を守る必要があり、契約不適合責任等について定めがあるときは35条・37条の法定事項との関係も確認する必要がある。

ウ．37条書面に記載すれば、通知期間を引渡しから6か月に短縮できる。

エ．契約不適合責任は宅建業法のどの条文にも関係しない。

答え・解説

正答：イ

ア：書面記載は違法な特約を有効化しない。

イ：契約条項の有効性は法40条で判断しつつ、契約前の説明事項や契約成立後の書面記載事項としても関連するため横断的に確認する。

ウ：法40条違反は37条記載で治癒しない。

エ：法35条・37条・40条と関連する。

総合解説：契約条項の有効性は法40条で判断しつつ、契約前の説明事項や契約成立後の書面記載事項としても関連するため横断的に確認する。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0145

4-5 監督・総合 > 宅建業法複合事例 | 難易度：標準

宅建業法の罰則について正しいものはどれか。

ア．法32条違反も37条違反もすべて3年以下の拘禁刑である。

イ．37条違反には一切罰則がない。

ウ．誇大広告等の禁止（法32条）違反は法81条の刑罰対象となり、37条書面の交付等に関する違反は法83条の50万円以下の罰金の対象となる類型がある。

エ．法32条違反は過料だけで刑罰ではない。

答え・解説

正答：ウ

ア：各違反に対応する罰則条文が異なる。

イ：法83条に37条違反の罰金規定がある。

ウ：違反条文によって法定刑は異なるため、「宅建業法違反はすべて同じ刑罰」と考えてはいけない。

エ：法32条違反は法81条の刑事罰対象である。

総合解説：違反条文によって法定刑は異なるため、「宅建業法違反はすべて同じ刑罰」と考えてはいけない。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0146

4-5 監督・総合 > 宅建業法複合事例 | 難易度：標準

宅建業者Aが自ら売主となる未完成建物の売買で、法41条により手付金等の保全措置が必要であるにもかかわらずAが措置を講じていない。非宅建業者Bの対応として正しいものはどれか。

ア．Bは保全措置の有無にかかわらず必ず先に支払わなければならない。

イ．Bが支払を拒むと自動的に違約金20%が発生する。

ウ．保全措置がない場合、売買契約そのものが当然無効となる。

エ．Bは、法定の保全措置が講じられるまで手付金等を支払わないことができる。

答え・解説

正答：エ

ア：保全が必要な場合には支払拒絶が認められる。

イ：法定の支払拒絶を当然の債務不履行として扱えない。

ウ：契約自体の当然無効とは別の制度である。

エ：法41条は、必要な保全措置を講じない売主に対し、買主が手付金等の支払を拒める保護を設けている。

総合解説：法41条は、必要な保全措置を講じない売主に対し、買主が手付金等の支払を拒める保護を設けている。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0147

4-5 監督・総合 > 宅建業法複合事例 | 難易度：基礎

宅建業者Aの免許が取り消された後の行為について、正しいものはどれか。

- ア．取消し前に締結した契約を結了する目的の範囲では宅建業者とみなされるが、新たな宅建業の営業を自由に開始できるわけではない。
- イ．取消し後も従前と同様に新規媒介契約を無制限に締結できる。
- ウ．取消し前の契約もすべて当然消滅する。
- エ．取消し後は登記・引渡しなど既存契約の履行も禁止される。

答え・解説

正答：ア

ア：法76条のみなし規定は既存取引の結了に限定され、新規営業を認めるものではない。

イ：結了目的に限定される。

ウ：既存契約の権利義務が当然消滅するわけではない。

エ：法76条は結了のためののみなしを認める。

総合解説：法76条のみなし規定は既存取引の結了に限定され、新規営業を認めるものではない。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0148

4-5 監督・総合 > 宅建業法複合事例 | 難易度：応用

宅建業者Aが売買の勧誘に際し、相手方の判断に重要な影響を及ぼす事実を故意に告げず、法47条1号に違反した。法的効果について正しいものはどれか。

- ア．刑事罰だけがあり、監督処分は絶対にできない。
- イ．監督処分の対象となり得るほか、法79条の2による刑事罰の対象にもなり得る。
- ウ．行政処分だけがあり、法47条違反に刑罰はない。
- エ．買主が契約を締結した後であれば違反は消滅する。

答え・解説

正答：イ

ア：法65条等による監督と法79条の2の刑罰が併存し得る。

イ：宅建業法では行政上の監督処分と刑事罰が別制度として設けられており、重大な業務違反では双方が問題となり得る。

ウ：法47条1号違反には刑事罰がある。

エ：契約成立後も既に行った違反が当然消滅するわけではない。

総合解説：宅建業法では行政上の監督処分と刑事罰が別制度として設けられており、重大な業務違反では双方が問題となり得る。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0149

4-5 監督・総合 > 宅建業法複合事例 | 難易度：標準

宅建業者Aが自ら売主となり、宅建業者Bに建物を売却する場合の宅建業法の適用について、正しいものはどれか。

- ア．買主が宅建業者なら宅建業法は一条も適用されない。
- イ．業者間でも8種制限はすべて強制適用される。
- ウ．買主が宅建業者であるため8種制限は原則適用除外となるが、35条・37条については業者間取引特有の取扱いを別途確認する必要があり、宅建業法全部が消えるわけではない。
- エ．業者間売買自体が宅建業法で禁止されている。

答え・解説

正答：ウ

- ア：適用除外は限定的である。
 - イ：8種制限は原則適用除外である。
 - ウ：法78条2項による適用除外は限定的であるため、業者間取引では条文ごとの特例を区別する必要がある。
 - エ：業者間売買は禁止されていない。
- 総合解説：法78条2項による適用除外は限定的であるため、業者間取引では条文ごとの特例を区別する必要がある。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0150

4-5 監督・総合 > 宅建業法複合事例 | 難易度：基礎

宅建業者Aが自ら売主となり、非宅建業者Bに建物を売却する契約について、正しいものはどれか。

- ア．8種制限は手付金に関する規定だけである。
- イ．法38条の20％上限を守れば、法40条・42条は確認不要である。
- ウ．割賦販売に該当すると8種制限はすべて適用されなくなる。
- エ．損害賠償額の予定等には20％上限があり、契約不適合責任の買主不利特約にも制限があり、割賦販売に該当すれば解除等について追加の買主保護規定がある。

答え・解説

正答：エ

- ア：手付以外にも複数の制限がある。
 - イ：各条文を個別に満たす必要がある。
 - ウ：割賦販売ではむしろ法42条・43条等が問題となる。
 - エ：8種制限は一つのルールではなく、損害賠償・契約不適合・割賦販売など複数の異なる買主保護規定の集合である。
- 総合解説：8種制限は一つのルールではなく、損害賠償・契約不適合・割賦販売など複数の異なる買主保護規定の集合である。関連条文の適用要件、数値・手続、違反時の効果を分けて確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01