

最新の法改正にも完全対応!!

# 効率よく学べる「オリジナル教材」

毎年改訂! 受講生目線の教材  
宅建テキスト



## 当学院の指導ノウハウを凝縮

当学院の教材は、直接受講生を指導する講師陣および講習開発スタッフたちによる執筆。長年にわたる指導ノウハウを凝縮した、言わば「**受講生の声**が反映された教材」。受講生が理解しやすい説明の仕方を知っているからこそ、毎年受講生から高い評価を得る、実績抜群の教材を提供することができます。テキストには「**条文研究**」や「**判例研究**」を掲載し、出題が予想される条文や判例対策も万全です。



- 万全の条文規定問題・判決文問題・判例問題対策!
- 条文・判例まで学習させるのは、総合資格学院だけ!

### 重要ポイントを最初に紹介することで効率よく学習

章の最初に重要ポイントを掲載。まず何を学習するのか、要点をおさえた学習ができるので理解度や吸収の具合が断然違います。復習や短時間でのチェックにも最適です。

### 確実に理解が必要なポイントは赤字で表記

学習を進める上で絶対に理解しておかなければならない必須ポイントは赤字で表記。大切なポイントが一目でわかるため、効率良く学習できます。

**一般的規制 1 (広告等の規制)**

**重要ポイント**

1. 業務上の規制の基本構造

**Point** 一般的規制と自ら売主規制

業務上の規制の基本構造

一般的規制... 相手が宅建業者でも、宅建業者以外の人であっても適用される規制。

● 自ら売主規制... 宅建業者が自ら物件を宅建業者以外の人に売る場合に適用される規制。

2. 誇大広告等の禁止

**Point** 宅建業者の業務に関する広告時

宅地・建物の「所在、規模、環境、交通」等について、著しく事実と違ふ、著しく有利であると誤認させる表示してはならない。

チラシ・新聞広告・DM・インターネット等の方法は問わない。

取引が不成立でも、損害が発生しなくても違反存在しない物件や取引する意思のない物件についての表示等は、誇大広告等の禁止に違反する。

3. 広告開始・契約締結等の時期の制限

**Point** 広告開始時期の制限

● 工事完了前の物件は建築確認・開発許可等が下りるまで広告をしてはならない。

**Point** 契約締結等の時期の制限

● 工事完了前の物件は建築確認・開発許可等が下りるまで「自ら売買、自ら交換、売買の代理、交換の代理、売買の媒介、交換の媒介」は禁止される。買値の代理・媒介のみ制限されない。

4. 取引態様の明示義務

**Point** 広告するとき、顧客が注文を受けたときは、取引態様の別を明示しなければならない。取引態様とは、①自ら売買・交換 ②売買・交換・賃借の代理又は媒介

広告時 注文時

取引態様の明示 取引態様の明示

- 81 -

ここからは、宅地建物取引業者が行う業務についての規制である。

1 宅地建物取引業者の業務処理の原則

宅地建物取引業者は、取引の関係者に対し、信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければならない(31条1項)。

2 従業者の教育

宅地建物取引業者は、その従業者に対し、その業務を適正に実施させるため、必要な教育を行うよう努めなければならない(31条の2)。

3 誇大広告等の禁止

1 誇大広告等の禁止

宅地建物取引業者は、業務に関し広告をするときは、当該広告に係る宅地又は建物の「1 所在、2 規模、3 形質、4 利用の制限、5 環境、6 交通その他の利便、7 代金・借賃等の対価の額と支払方法、8 代金・交換差金に関する金銭の貸借のあっせん」について、「著しく事実と相違する表示」「実際のものよりも著しく有利・優良であると誤認させるような表示」をしてはならない(32条)。

(1) 消費者は、広告を手がかりにして業者との取引に入っていくので、8つの事項の誇大広告等を禁止し、消費者の保護を図ったのである。これに違反すると、業務停止処分事由に該当し、罰則(6月以下の懲役もしくは100万円以下の罰金、又はこれらの併科)もある(81条1号)。

(2) 3の形質とは、土地の地目、建物の構造等のことである。4の利用の制限とは、法令による建築制限や、賃借権による制限等のことである。

(3) 4・5・6は、現在だけでなく、将来のことについて誇大広告等をした場合にも、違反となる。

(4) 広告の媒体は、新聞の折込チラシ、配布用のチラシ、新聞、雑誌、テレビ、ラジオ又はインターネットのホームページ等種類を問わないこととする(解釈・運用)。

(5) 誇大広告等すれば、取引が不成立でも、損害が発生しなくても、違反となる。

H13.37.3

平成27年法改正  
宅地建物取引業者に、従業者への教育を行う努力義務を課すことにより、従業者に消費者に接する機会が多い従業者に適正な業務を促すことを目的としている。

H9.45.3

講評からのアドバイス  
売買価格、借賃等の広告については、消費税を含む価格を明示しなければならない。

H20.32.4

H13.34.7

H19.36.1  
H22.32.7

H12.38.4  
H22.32.1

H14.32.4  
H17.34.3  
H22.32.7  
H26.30.2

- 82 -

### チャート図

フローチャートを使って視覚的にわかりやすく解説。

### 講師からのアドバイス

理解の手助けとなるアドバイスを欄外に掲載。このアドバイスを踏まえて学習することで、実戦で活きる応用力が身につきます。

### アイコン

学習上の重要度と学習の仕方を、アイコンで表示。優先順位がひと目でわかるので学習効果が倍増。

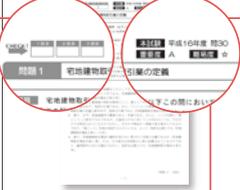
## 合格に必須の問題を厳選して掲載 宅建問題集



難関の宅建士試験を攻略するためには、過去問の演習が必要不可欠です。当学院の問題集には**判例解説を掲載**。過去に出題された判例の学習のために事案の概要と結論を掲載し、**単なる問題解説では習得できない「法的判断力」「文章読解力」が身につきます**。「宅建テキスト」との併用により、最高の学習効果が得られます。

### ひと目でわかる学習履歴

チェック欄を有効活用して、過去問の繰り返し学習をしましょう。自信を持って正解できた問題には○、間違えた問題には×、自信のなかった問題には△を記入する、あるいは学習した日付を記入するなど、学習の履歴を残しましょう。



### ひと目でわかる本試験での難易度

本試験での一般受験者(当学院受講生以外)の正答率データを基に、各問題の難易度を★印で表記。  
難易度 ★(易しい)  
本試験での正答率が60%以上の問題  
難易度 ★★(標準)  
本試験での正答率が40%以上60%未満の問題  
難易度 ★★★(難しい)  
本試験での正答率が40%未満の問題

ひと目でわかる重要度  
本試験での出題頻度や最新の出題傾向を基に、各問題内容の重要度をA～Cの3ランクで表記。

重要度 A  
最も重要度が高く、最優先でマスターしなければならない問題  
重要度 B  
合格のためには、優先的にマスターしなければならない問題  
重要度 C  
ハイレベルではあるが、最終的にはマスターすべき問題

毎年改訂されるテキストは、過去問の分析や解説だけでなく、最新傾向や法改正にも完全対応。  
重要ポイントは、図やイラストを用いて視覚的にわかりやすく解説します。

## 毎年改訂で最新傾向・法改正にも完全対応

最新の法改正部分は試験によく出題される最重要ポイント。さらに出題傾向も年々変化しています。これらの変化に対応するため、当学院では教材を“毎年改訂”しています。最新の試験傾向を徹底分析し、出題頻度の高い項目や、今後出題が予想される項目を数多く掲載。“今”の宅建士試験に対応した教材です。

## バツグンの的中率!! 試験を最優先に考えるテキスト

平成27年度の宅建士試験において、当学院テキストは圧倒的な中率!!「毎年改訂」で常に最新の出題傾向を分析している当学院だからこそ可能な、試験のことを最優先に考えたテキストです。

平成27年度 宅地建物取引士資格試験 本講座テキストの的中率						
	権利関係	宅建業法	法令上の制限	税・価格	免除科目	総合
的中率	78.6%	92.3%	100.0%	83.3%	90.0%	88.8%

## イラストを使いわかりやすく解説

文字だけでなくイラストや表を使用して丁寧に解説。問われている内容のイメージがつかやすく、理解度が断然違うので、本試験で活きる実力が身につきます。

**1 媒介契約の規制**

業者に媒介の依頼をした場合に、報酬額等をめぐり、業者と依頼者との間にトラブルが発生しないように、一定事項の書面化を義務づける規制である。

**1 媒介契約内容の書面化**

宅地建物取引業者は、宅地建物の「売買の媒介又は交換の媒介」の契約を締結したときは、遅滞なく、4に掲げる事項を記載した書面を作成し、業者自ら記名押印し、依頼者に交付しなければならない(34条の2第1項)。

(1) 賃借の媒介の場合は、書面化は義務づけられていない。

(2) 書面に記名押印するのは、宅地建物取引士ではなく業者である。

(3) 一般媒介契約・専任媒介契約・専属・専任媒介契約のいずれにおいても、交付義務がある。

(4) 依頼者が宅地建物取引業者であっても、媒介契約書の交付は省略できない。

**2 媒介契約の種類**

媒介契約には以下の4種類がある。

**1 明示義務のない一般媒介契約**  
依頼者が他の業者に重ねて売買又は交換の媒介(代理)を依頼でき、かつ重ねて他に依頼する者を当初依頼した業者に対し明示しなくてもよいもの。

**2 明示義務のある一般媒介契約**  
1と同様、他の業者に重ねて売買又は交換の媒介(代理)を依頼できるが、重ねて他に依頼する者を当初依頼した業者に対し明示しなくてはならないもの。

**3 専任媒介契約**  
重ねて他の業者に売買又は交換の媒介(代理)を依頼できないが依頼者が自分で発見した相手と契約を成立させてもよいもの。

**4 専属専任媒介契約**  
重ねて他の業者に売買又は交換の媒介(代理)を依頼できず、かつ業者の探した相手とのみ契約を締結できるもの。

## 用語の解説

難解な用語や重要な用語を、わかりやすく解説しています。

分類	媒介契約の種類	
	YES	NO
他の業者に重ねて依頼できるか	他の業者名を明示すべき	明示義務のある一般媒介
	自己発見取引が許されるか	専任媒介 専属専任媒介

## 3 専任媒介契約の特別

### 3-1 有効期間

1 専任媒介契約(専属専任媒介契約を含む)の有効期間は、3か月を限度とし、これより長い期間を定めたときは、3か月に短縮する(34条の2第3項)。

2 有効期間は、依頼者の申出により、3か月を限度として、更新できる(同4項)。

- (1) 依頼者の申出がなければ更新できないので、自動更新の部分は無効である。
- (2) 依頼者からの更新の申出があっても宅建業者は更新の申出に比する義務はなく、拒むことができる。

### 3-2 業務処理状況の報告

宅地建物取引業者は、専任媒介契約においては、2週間に1回以上、専属専任媒介契約においては、1週間に1回以上、業務の処理状況を依頼者に報告しなければならない(34条の2第3項)。

- (1) 一般媒介契約の場合には、定期的な報告義務はない。
- (2) 業務報告の方法は、口頭でもよく、また、文書や電子メールで行ってもよい。なお、標準報酬約款により専任又は専属専任媒介契約を締結した場合の報告の方法は、文書又は電子メールのどちらかの方法によらなければならない。

取引一任代理等、不動産の証券化など、住居の確保促進法、消費者庁の消費者契約、特定目的会社や信託法から委託代理、信託法から一任代理等については、国土交通大臣の認可を受ければ、媒介契約の締結しなくてもよいとされる。

依頼者からの更新アウツス  
一般媒介契約には、有効期間の上限の制限はないが、有効期間に関する事項は、書面に記載しなければならないことに注意。

## 文章表現にもこだわり

本文中の表現は本試験に合わせて、あえて法令に近い表現を採用しています。

## 出題履歴

過去の本試験における出題履歴を掲載。出題傾向を踏まえた学習が可能になり、効率よく実力をアップ!

## スキマ時間に最適な一問一答式の問題集 宅建トレイントレーニング

通勤時や通学時に気軽に学習できる、**ポケットサイズの問題集**です。重要事項の説明も記載し、暗記・理解に便利な赤色シート付き。**ポイントの確認や学習のまとめに活用**でき、コンパクトながら内容は充実しています。



## 基礎学習から得点力アップまで 宅建ワークブック

復習テスト・問題集トライアルを一冊にまとめたワークブック。基礎学習で身につけた知識を、確実に得点に結びつけられる実力を養成します。



※テキスト・問題集等の体裁およびデザインは平成28年度版です。平成29年度版は変更になります。