

宅建 宅建業法の比較表

宅建試験の宅建業法の分野から、論点別の出題数と、2つの論点の比較表を並べています。この資料には表と数値だけを載せています。表の読み方の解説とよくある質問は、各論点の見出しの下にある解説のページで確かめられます。

媒介契約 2ページ
営業保証金と弁済業務保証金 6ページ

宅建業法の論点別の出題数

解説のページ <https://office-usagi.jp/bunmawashichan/guide/takken/gyoho/>

表1 宅建業法の論点別の出題数

論点	数える範囲	出題された問の数	うち直近10年
宅建業者と宅地建物取引士			
免許	平成21年～令和7年	40	25
宅地建物取引士	平成21年～令和7年	21	16
事務所・案内所	平成21年～令和7年	14	5
営業保証金・保証協会	平成21年～令和7年	34	21
取引の規制			
媒介契約	平成21年～令和7年	23	15
広告・取引態様の明示・契約締結の時期	平成21年～令和7年	20	14
35条書面・37条書面	平成21年～令和7年	86	60
自ら売主の8種制限	平成21年～令和7年	56	29
報酬	平成21年～令和7年	20	13
業務上の規制	平成21年～令和7年	33	22
監督・ほかの法律			
監督処分・罰則	平成21年～令和7年	14	7
住宅瑕疵担保履行法	平成21年～令和7年	18	12
その他の法律	平成21年～令和7年	1	1

出題された問の数で数えています。1問は1つの論点の行だけで数えているので、各行を合計すると宅建業法の問の数になります（2つ以上の論点を問う問は、過去問の分類で、その問の論点として最初に挙げたものの行で数えています）。法改正の前の問も数えています。数える範囲は、宅建業法が問26～問45になった平成21年からです。直近10年は平成28年～令和7年の本試験です（令和2年・3年は、10月と12月の試験をそれぞれ数えています）。

媒介契約

解説のページ <https://office-usagi.jp/bunmawashichan/guide/takken/gyoho/baikai/>

「出題」は、昭和63年～令和7年の本試験の過去問で、年度と問番号を確かめたものだけを載せています。「直近10年」は平成28年～令和7年の本試験で、その行の論点が選択肢に出た回数です。「問われ方」は、過去問で誤りの選択肢として出た形です。正しい選択肢としてだけ出たものは「（正しい選択肢として出題）」としています。

表1 一般媒介契約・専任媒介契約・専属専任媒介契約の違い

項目	一般媒介契約	専任媒介契約	専属専任媒介契約	条文
ほかの宅地建物取引業者への重ねての依頼 出題：平成12年 問36・平成3年 問44 直近10年の出題なし 問われ方：一般媒介契約で、ほかの業者に依頼するときは通知する旨の特約を、無効とする	できる（重ねて依頼する業者を明示する義務を定めることもできる）	できない	できない	宅地建物取引業法34条の2第1項3号 宅地建物取引業法34条の2第3項
依頼者が自ら見つけた相手方との契約（自己発見取引） 出題：平成17年 問36・平成6年 問47 直近10年の出題なし 問われ方：専属専任媒介契約でも、依頼者が自ら見つけた相手方（親族など）と直接契約できる、とする	できる	できる	できない	宅地建物取引業法施行規則15条の9第2号
有効期間 出題：令和4年 問42・令和3年10月 問38 ほか9件 直近10年：3回 問われ方：3か月を超える期間を定めると「契約全体が無効」「期間の定めのない契約」になる、とする／専属専任媒介契約の上限を「1月」とする／依頼者の書面による申出があれば3か月を超えられる、とする	法の上限はない	3か月を超えることができない（長い期間を定めたときは3か月になる）	3か月を超えることができない（専任媒介契約と同じ）	宅地建物取引業法34条の2第3項
有効期間の更新 出題：令和7年 問39・令和4年 問31 ほか14件 直近10年：4回 問われ方：依頼者の申出による更新を、締結時の合意による自動更新や「更新しない旨の申出がなければ更新」とすり替える／依頼者が宅地建物取引業者なら自動更新できる、とする／申出があれば業者は更新を拒めない、とする	法の定めはない	依頼者の申出があるときだけ更新できる（宅地建物取引業者が応じる義務はない）。更新の時から3か月を超えることはできない（自動更新の特約は無効）	同じ（依頼者の申出による更新だけ）	宅地建物取引業法34条の2第4項 宅地建物取引業法34条の2第10項
指定流通機構への登録 出題：令和7年 問28・令和7年 問39 ほか22件 直近10年：10回 問われ方：専任媒介の7日と専属専任媒介の5日を入れ替える、または「3日」とする／「休業日数は算入しない」を「休業日数を含める」とすり替える／依頼者の承諾や申出があれば登録しなくてよい、とする	義務はない（登録することはできる）	契約の締結の日から7日以内（休業日数は算入しない）	契約の締結の日から5日以内（休業日数は算入しない）	宅地建物取引業法34条の2第5項 宅地建物取引業法施行規則15条の10第1項 宅地建物取引業法施行規則15条の10第2項
指定流通機構に登録する事項 出題：令和7年 問39・平成27年 問28 ほか3件 直近10年：1回 問われ方：依頼者（所有者）の氏名・住所を登録事項に加える	（登録の義務がない）	所在・規模・形質・売買すべき価額（交換のときは評価額）・法令に基づく制限で主要なもの・取引の申込みの受付に関する状況など（依頼者の氏名・住所は登録する事項にない）	専任媒介契約と同じ事項に加えて、専属専任媒介契約である旨	宅地建物取引業法34条の2第5項 宅地建物取引業法施行規則15条の11第1号・2号・3号・4号

項目	一般媒介契約	専任媒介契約	専属専任媒介契約	条文
登録を証する書面 出題：令和4年 問42・令和3年10月 問38 ほか6件 直近10年：4回 問われ方：登録を証する書面の「引渡し」を、業者が作る書面の交付や提示とすり替える／依頼者から依頼がなければ引き渡さなくてよい、とする	引き渡す義務はない（任意に登録したときも）	遅滞なく依頼者に引き渡す（依頼者の承諾を得て電磁的方法で提供することもできる）	遅滞なく依頼者に引き渡す（専任媒介契約と同じ）	宅地建物取引業法34条の2第6項 宅地建物取引業法34条の2第12項
売買・交換の契約が成立したときの通知 出題：令和6年 問32・平成28年 問27 ほか8件 直近10年：2回 問われ方：通知の時期を「引渡しの完了後」「報酬の受領後」とずらす／通知する事項に売主・買主の氏名を加える	（登録の義務がない）	遅滞なく指定流通機構に通知する（登録番号・取引価格・契約の成立した年月日）	遅滞なく指定流通機構に通知する（専任媒介契約と同じ）	宅地建物取引業法34条の2第7項 宅地建物取引業法施行規則15条の13第1号・2号・3号
業務の処理状況の報告 出題：令和6年 問32・令和4年 問42 ほか16件 直近10年：8回 問われ方：専任媒介の「2週間に1回」と専属専任媒介の「1週間に1回」を入れ替える／依頼者の同意があれば、報告の間隔を延ばす特約も有効、とする／依頼者が宅地建物取引業者なら報告は要らない、とする	義務はない	2週間に1回以上（休業日を除いて数える定めはない）	1週間に1回以上	宅地建物取引業法34条の2第9項 宅地建物取引業法34条の2第10項

専属専任媒介契約は、専任媒介契約のうち、依頼者が宅地建物取引業者の探索した相手方以外の者と契約できない旨の特約を含むものです。いずれも宅地・建物の売買・交換の媒介契約の規制です。

表2 3つの媒介契約に共通するルール

項目	内容	条文
規制の対象になる契約 出題：令和3年10月 問38・平成27年 問28 ほか2件 直近10年：1回 問われ方：貸借の媒介契約にも媒介契約書の交付が要る、とする	宅地・建物の売買・交換の媒介契約。貸借の媒介契約には、媒介契約の規制（書面の交付・有効期間など）は適用されない	宅地建物取引業法34条の2第1項
媒介契約書の作成と交付 出題：令和4年 問31・令和3年12月 問33 ほか5件 直近10年：2回 問われ方：一般媒介契約や、購入の依頼なら媒介契約書を省略できる、とする	媒介契約を締結したときは、遅滞なく書面を作成して記名押印し、依頼者に交付する。一般媒介契約でも、買主からの依頼でも交付する	宅地建物取引業法34条の2第1項
媒介契約書に記名押印する者 出題：令和7年 問39・令和2年10月 問38 ほか7件 直近10年：3回 問われ方：宅地建物取引業者の記名押印を、宅地建物取引士の記名押印・説明とすり替える	宅地建物取引業者（宅地建物取引士の記名押印や説明は求められていない）	宅地建物取引業法34条の2第1項
電磁的方法による提供 直近10年の出題なし	依頼者の承諾を得て、書面の交付に代えて電磁的方法で提供できる	宅地建物取引業法34条の2第11項
売買すべき価額について意見を述べるとき 出題：令和4年 問42・令和3年12月 問33 ほか11件 直近10年：4回 問われ方：根拠の明示を「書面」に限る、または不動産鑑定士の評価が要る、とする／依頼者の請求がなければ根拠を示さなくてよい、とする	その根拠を明らかにしなければならない（書面でなくてもよい）	宅地建物取引業法34条の2第2項

項目	内容	条文
売買・交換の申込みがあったとき 出題：令和5年 問40・平成30年 問28 ほか1件 直近10年：3回 問われ方：業者が希望条件に合わないと判断した申込みは報告しなくてよい、とする	遅滞なく依頼者に報告する（一般媒介契約でも同じ）	宅地建物取引業法34条の2第8項
依頼者が宅地建物取引業者のとき 出題：令和6年 問32・令和元年 問31 ほか10件 直近10年：4回 問われ方：依頼者が宅地建物取引業者なら、媒介契約書の交付・報告・標準媒介契約約款の別の記載が要らない、とする	媒介契約の規制はそのまま適用される（宅地建物取引業者相互間の取引の適用除外に入っていない）	宅地建物取引業法78条2項
代理の依頼を受ける契約（代理契約） 出題：平成29年 問28・平成28年 問41 直近10年：2回 問われ方：代理契約には書面の交付が要らない、とする／専任の代理契約なら登録しない特約ができる、とする	媒介契約の規制が準用される（書面の交付・有効期間・登録・報告など）	宅地建物取引業法34条の3
媒介契約の規制に違反したとき 出題：平成21年 問32・平成16年 問39 ほか3件 直近10年の出題なし 問われ方：指定流通機構への登録を怠ると、罰則の適用を受ける、とする	監督処分の対象。媒介契約書の作成・交付（記載事項の不備を含む）や、価額の根拠の明示に違反したときは、業務停止処分の対象にもなる。罰則の定めはない	宅地建物取引業法65条1項 宅地建物取引業法65条2項2号

媒介契約の種類（一般・専任・専属専任）を問わず当てはまります

表3 媒介契約書（34条の2第1項の書面）の記載事項

項目	記載すること	条文
物件を特定する表示 直近10年の出題なし	宅地は所在・地番など、建物は所在・種類・構造など	宅地建物取引業法34条の2第1項1号
売買すべき価額又はその評価額 出題：令和4年 問31・平成28年 問27 ほか1件 直近10年：2回 問われ方：一般媒介契約なら売買すべき価額を記載しなくてよい、とする	媒介契約の種類を問わず記載する	宅地建物取引業法34条の2第1項2号
ほかの業者への重ねての依頼の許否 直近10年の出題なし	許すかどうかと、許す場合にほかの業者を明示する義務があるかどうか	宅地建物取引業法34条の2第1項3号
建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項 出題：令和6年 問32・令和5年 問27 ほか2件 直近10年：4回 問われ方：依頼者があっせんを希望しなければ、あっせんに関する事項は記載しなくてよい、とする	既存の建物のときに記載する（依頼者があっせんを希望しないときも記載する）。建物状況調査を実施するのは、建築士であって国土交通大臣が定める講習を修了した者	宅地建物取引業法34条の2第1項4号 宅地建物取引業法施行規則15条の8第1項
有効期間及び解除に関する事項 出題：令和2年10月 問38・平成21年 問34 直近10年：1回 問われ方：一般媒介契約なら有効期間に関する事項を省略できる、とする	一般媒介契約でも記載する	宅地建物取引業法34条の2第1項5号

項目	記載すること	条文
指定流通機構への登録に関する事項 出題：平成20年 問35・平成10年 問45 直近10年の出題なし 問われ方：一般媒介契約は登録の義務がないので、登録に関する事項も記載しなくてよい、とする	一般媒介契約でも記載する	宅地建物取引業法34条の2第1項6号
報酬に関する事項 出題：平成12年 問36・平成4年 問39 ほか1件 直近10年の出題なし 問われ方：報酬は売買契約の成立まで決まらないので、記載しなくてよい、とする	売買契約の成立前でも記載する	宅地建物取引業法34条の2第1項7号
専任媒介契約で、依頼者がほかの業者の媒介・代理で契約を成立させたときの措置 出題：令和5年 問40・平成30年 問33 ほか2件 直近10年：2回 問われ方：（正しい選択肢として出題）	専任媒介契約のときに記載する（依頼者が宅地建物取引業者でも記載する）	宅地建物取引業法施行規則15条の9第1号
専属専任媒介契約で、依頼者が探索された相手方以外の者と契約したときの措置 出題：平成22年 問34・平成11年 問37 直近10年の出題なし 問われ方：取決めがなければ記載しなくてよい、とする	専属専任媒介契約のときに記載する	宅地建物取引業法施行規則15条の9第2号
明示義務のある一般媒介契約で、明示していない業者の媒介・代理で契約を成立させたときの措置 出題：令和2年12月 問28・平成26年 問32 直近10年：1回 問われ方：（正しい選択肢として出題）	ほかの業者を明示する義務がある一般媒介契約のときに記載する	宅地建物取引業法施行規則15条の9第3号
標準媒介契約約款に基づくものであるか否かの別 出題：令和6年 問32・令和2年10月 問29 ほか4件 直近10年：3回 問われ方：一般媒介契約や、依頼者が宅地建物取引業者のときは記載しなくてよい、とする	媒介契約の種類を問わず記載する	宅地建物取引業法施行規則15条の9第4号

8号の「その他」の事項は、宅地建物取引業法施行規則で定められています

表4 媒介と代理の違い

項目	媒介	代理	条文
宅地建物取引業者がすること	当事者の間に立って契約の成立に尽力する（契約は依頼者と相手方が結ぶ）	依頼者に代わって相手方と契約を結ぶ（契約の効果は依頼者に生じる）	民法99条1項
書面の交付・有効期間・登録・報告の規制	媒介契約の規制（34条の2）	代理契約にも準用される（34条の3）	宅地建物取引業法34条の2第1項 宅地建物取引業法34条の3
受け取れる報酬の上限（売買・交換）	一方の依頼者から、報酬の基本額まで	依頼者から、基本額の2倍まで（相手方の報酬と合わせても2倍まで）	宅地建物取引業法46条1項

代理の依頼を受ける契約（代理契約）にも、媒介契約の規制が準用されます（表2）

営業保証金と弁済業務保証金

解説のページ <https://office-usagi.jp/bunmawashichan/guide/takken/gyoho/hoshokin/>

「出題」は、昭和63年～令和7年の本試験の過去問で、年度と問番号を確かめたものだけを載せています。「直近10年」は平成28年～令和7年の本試験で、その行の論点が選択肢に出た回数です。「問われ方」は、過去問で誤りの選択肢として出た形です。正しい選択肢としてだけ出たものは「（正しい選択肢として出題）」としています。

表1 取戻しの事由と公告の要否

項目	公告	公告をする者・取り戻す者	条文
免許の有効期間が満了したとき 出題：令和7年 問35・令和5年 問30 ほか2件 直近10年：3回 問われ方：有効期間の満了による取戻しなら公告は要らない、とする／公告の期間を「3か月を下らない」とする	必要（6か月を下らない一定期間を定めて官報で公告）	宅地建物取引業者であった者（またはその承継人）が公告して取り戻す	宅地建物取引業法30条1項 宅地建物取引業法30条2項 宅地建物取引業者営業保証金規則7条1項
廃業・破産などの届出で免許が効力を失ったとき、死亡・合併で消滅したとき 出題：令和5年 問30 直近10年：1回 問われ方：公告の期間を「3か月を下らない」とする	必要（6か月を下らない一定期間を定めて官報で公告）	宅地建物取引業者であった者（またはその承継人）が公告して取り戻す	宅地建物取引業法30条1項 宅地建物取引業法30条2項 宅地建物取引業法11条1項1号・2号 宅地建物取引業法11条2項 宅地建物取引業者営業保証金規則7条1項
免許を取り消されたとき 出題：令和4年 問41・平成25年 問27 ほか3件 直近10年：1回 問われ方：取消しの理由によっては営業保証金を取り戻せない、とする	必要（6か月を下らない一定期間を定めて官報で公告。取消しの理由を問わず取り戻せる）	宅地建物取引業者であった者が公告して取り戻す	宅地建物取引業法30条1項 宅地建物取引業法30条2項 宅地建物取引業者営業保証金規則7条1項
一部の事務所を廃止して、営業保証金が政令で定める額を超えたとき（超過額） 出題：令和6年 問36・平成29年 問32 ほか6件 直近10年：2回 問われ方：一部の事務所の廃止による超過額なら公告は要らない、とする／公告の期間を「3か月」「6か月以内」とする	必要（6か月を下らない一定期間を定めて官報で公告）	宅地建物取引業者が公告して、超過額を取り戻す	宅地建物取引業法30条1項 宅地建物取引業法30条2項 宅地建物取引業者営業保証金規則7条2項
主たる事務所の移転で、移転後の供託所に新たに供託したとき（移転前の供託所の営業保証金） 出題：平成28年 問40 直近10年：1回 問われ方：移転前の供託所の営業保証金を取り戻すにも公告が要る、とする	不要	宅地建物取引業者が取り戻す（金銭だけで供託しているときは、保管替えを請求するので、取戻しの手続きにはならない）	宅地建物取引業法30条1項 宅地建物取引業法30条2項 宅地建物取引業法29条1項
保証協会の社員となって、営業保証金を供託しなくてよかったとき 出題：令和元年 問33・平成22年 問31 ほか4件 直近10年：1回 問われ方：保証協会の社員となったときの取戻しにも公告が要る、とする	不要	宅地建物取引業者が取り戻す	宅地建物取引業法64条の14第1項 宅地建物取引業法64条の13

項目	公告	公告をする者・取り戻す者	条文
取戻しの事由が発生した時から10年を経過したとき 出題：平成23年 問30 直近10年の出題なし 問われ方：10年の起算点を「廃業の日」などにずらす	不要	宅地建物取引業者であった者などが取り戻す	宅地建物取引業法30条2項
公告をしたあとの届出 出題：平成19年 問37・平成16年 問35 ほか1件 直近10年の出題なし 問われ方：届出の「遅滞なく」を「2週間以内」とする	遅滞なく免許権者に届け出る	公告をした者	宅地建物取引業者営業保証金規則7条3項
社員が保証協会の社員の地位を失ったとき 出題：令和6年 問36・平成30年 問44 ほか4件 直近10年：2回 問われ方：社員であった者が自ら公告する、とする／営業保証金を供託すれば公告なしに分担金を返還できる、とする	必要（認証を受けるため申し出るべき旨の公告。期間が過ぎるまで分担金は返還されない）	保証協会が公告する。弁済業務保証金を取り戻し、公告の期間が過ぎた後に、社員であった者に分担金を返還する	宅地建物取引業法64条の11第1項 宅地建物取引業法64条の11第2項 宅地建物取引業法64条の11第3項 宅地建物取引業法64条の11第4項
社員が一部の事務所を廃止したとき（超過額） 出題：令和5年 問44・平成30年 問44 ほか5件 直近10年：2回 問われ方：一部の事務所の廃止による分担金の返還にも公告が要る、とする	不要	保証協会が弁済業務保証金を取り戻し、社員に分担金を返還する	宅地建物取引業法64条の11第1項 宅地建物取引業法64条の11第2項

公告は、還付を受ける権利を有する者に対し、期間内に申し出るべき旨を知らせるものです

表2 営業保証金と弁済業務保証金の違い

項目	営業保証金	弁済業務保証金（保証協会の社員）	条文
誰が、何を、どこへ 出題：令和4年 問39・平成24年 問33 ほか6件 直近10年：1回 問われ方：主たる事務所のもよりの供託所を、支店ごとのもよりの供託所とする／保証協会が供託する供託所を、社員の主たる事務所のもよりの供託所とする	宅地建物取引業者が、営業保証金を主たる事務所のもよりの供託所に供託する	社員が弁済業務保証金分担金を保証協会に納付し、保証協会が同じ額の弁済業務保証金を、法務大臣と国土交通大臣が定める供託所に供託する	宅地建物取引業法25条1項 宅地建物取引業法64条の9第1項 宅地建物取引業法64条の7第1項 宅地建物取引業法64条の7第2項
額 出題：令和2年12月 問30・令和2年10月 問35 ほか7件 直近10年：3回 問われ方：その他の事務所の分担金を「60万円」で計算する／営業保証金の額と分担金の額を取り違える	主たる事務所1,000万円、その他の事務所ごとに500万円	分担金は、主たる事務所60万円、その他の事務所ごとに30万円	宅地建物取引業法施行令2条の4 宅地建物取引業法施行令7条

項目	営業保証金	弁済業務保証金（保証協会の社員）	条文
金銭と有価証券 出題：令和7年 問35・令和4年 問39 ほか9件 直近10年：3回 問われ方：分担金も有価証券で納付できる、とする／不足額や新設の事務所の分は金銭に限る、とする	金銭のほか有価証券でもよい（併用もできる。不足額や新設の事務所の分の供託も同じ）	分担金は金銭で納付する（保証協会が供託する弁済業務保証金は有価証券でもよい）	宅地建物取引業法25条3項 宅地建物取引業法64条の7第3項
事業を始めるまで（加入するまで） 出題：令和6年 問36・令和5年 問30 ほか19件 直近10年：7回 問われ方：「免許を受けた後に供託」を「供託した後に免許」と入れ替える／事業の開始後に届け出ればよい、供託所から通知されるので届出は要らない、とする／分担金の納付を「加入の日から2週間以内」などとする	免許を受けた後に、主たる事務所のもよりの供託所に供託し、供託書の写しを添付して免許権者に届け出る。届け出た後でなければ事業を開始できない（届出前に開始すると業務停止処分・罰則の対象）	加入しようとする日までに、分担金を保証協会に納付する	宅地建物取引業法25条1項 宅地建物取引業法25条4項 宅地建物取引業法25条5項 宅地建物取引業法64条の9第1項1号 宅地建物取引業法65条2項2号 宅地建物取引業法81条1号
届出・供託の期限 出題：令和5年 問30・令和2年12月 問33 ほか11件 直近10年：3回 問われ方：催告の基準の「免許から3か月」を「1か月」「6か月」とする／保証協会の供託の期限「1週間以内」を「2週間以内」とする	免許から3か月以内に供託の届出が無いときは、免許権者は届出をすべき旨を催告しなければならない。催告の到達から1か月以内に届出が無ければ、免許を取り消すことができる	保証協会は、分担金の納付を受けた日から1週間以内に弁済業務保証金を供託する	宅地建物取引業法25条6項 宅地建物取引業法25条7項 宅地建物取引業法64条の7第1項
事務所を新設したとき 出題：令和7年 問35・令和6年 問27 ほか25件 直近10年：8回 問われ方：新設の事務所の分を、その事務所のもよりの供託所に供託する、とする／供託すれば届出の前に事業を開始できる、とする／分担金の納付を「設置の日まで」「1か月以内」とする	その事務所の分を主たる事務所のもよりの供託所に供託し、届け出た後でなければ、その事務所で事業を開始できない（案内所など、事務所に当たらない場所を設けても供託は要らない）	設置の日から2週間以内に分担金を納付する（納付しないと社員の地位を失う）	宅地建物取引業法26条1項 宅地建物取引業法26条2項 宅地建物取引業法64条の9第2項 宅地建物取引業法64条の9第3項
還付を受けられる者 出題：令和6年 問27・令和3年10月 問34 ほか10件 直近10年：5回 問われ方：広告代金・工事代金・家賃の収納代行の債権や、従業員の交通事故の損害賠償も還付の対象、とする	宅地建物取引業に関し取引をした者（宅地建物取引業者を除く）が、その取引により生じた債権について（広告代金・工事代金・家賃の収納代行などの債権は対象外）	同じ（社員となる前に取引をした者も含む）	宅地建物取引業法27条1項 宅地建物取引業法64条の8第1項
還付の限度額 出題：令和7年 問35・令和6年 問36 ほか13件 直近10年：6回 問われ方：限度額を「納付した分担金の額」とする／取引をした事務所の分（本店1,000万円・支店500万円）だけとする	供託されている営業保証金の額	社員でないとしたら供託すべき営業保証金の額に相当する額（納付した分担金の額ではない）	宅地建物取引業法27条1項 宅地建物取引業法64条の8第1項
還付を受ける前の認証 出題：令和5年 問44・令和4年 問39 ほか10件 直近10年：4回 問われ方：認証をするのを免許権者とする／還付の請求先を保証協会とする／認証の順を取引の時期の順とする	保証協会の認証の手続はない	弁済を受けられる額について保証協会の認証を受け、そのあと供託所に還付を請求する（保証協会は認証申出書を受理した順に認証する）	宅地建物取引業法64条の8第2項 宅地建物取引業法施行規則26条の7第1項

項目	営業保証金	弁済業務保証金（保証協会の社員）	条文
還付のあとの補充 出題：令和5年 問30・令和4年 問41 ほか36件 直近10年：10回 問われ方：不足額の供託期限の起算点を「不足が生じた日」とする／届出の期限を「30日以内」とする／還付充当金を供託所に納付する、とする／還付充当金の期限を「1か月以内」「還付の日から」とする	宅地建物取引業者が、免許権者から通知書の送付を受けた日から2週間以内に不足額を供託し、供託から2週間以内に届け出る（供託しないと業務停止処分の対象、情状が特に重いつきは免許取消し。罰則の定めはない）	保証協会が2週間以内に還付額を供託する。社員は、保証協会から通知を受けた日から2週間以内に、還付額に相当する額の還付充当金を保証協会に納付する（納付しないと社員の地位を失う）	宅地建物取引業法28条1項 宅地建物取引業法28条2項 宅地建物取引業者営業保証金規則5条 宅地建物取引業法65条2項2号 宅地建物取引業法66条1項9号 宅地建物取引業法64条の8第3項 宅地建物取引業法64条の10第1項 宅地建物取引業法64条の10第2項 宅地建物取引業法64条の10第3項
主たる事務所を移転したとき 出題：令和6年 問27・令和2年12月 問33 ほか11件 直近10年：4回 問われ方：金銭と有価証券を併用しているときも保管替えを請求できる、とする／金銭の部分に限り保管替えできる、とする	金銭だけで供託しているときは遅滞なく保管替えを請求し、それ以外のときは遅滞なく移転後のもよりの供託所に新たに供託する	（供託しているのは保証協会で、法務大臣と国土交通大臣が定める供託所に供託している）	宅地建物取引業法29条1項 宅地建物取引業法64条の7第2項

保証協会の社員は、営業保証金を供託することを要しません（表4）

表3 有価証券による供託

項目	評価額	条文
国債証券 出題：令和6年 問27・令和3年10月 問34 ほか1件 直近10年：3回 問われ方：国債証券を「100分の90」とする	額面金額	宅地建物取引業法施行規則15条1項1号
地方債証券 出題：令和6年 問27・令和3年10月 問34 ほか8件 直近10年：3回 問われ方：地方債証券を「100分の80」とする／地方債証券を額面金額のまま数える	額面金額の100分の90	宅地建物取引業法施行規則15条1項2号
政府がその債務について保証契約をした債券 直近10年の出題なし	額面金額の100分の90	宅地建物取引業法施行規則15条1項2号
それ以外の債券（国土交通大臣が指定した社債券など） 出題：平成11年 問38 直近10年の出題なし 問われ方：国債証券・地方債証券以外の債券も「100分の90」とする	額面金額の100分の80	宅地建物取引業法施行規則15条1項3号 宅地建物取引業法施行規則15条の2第3号
株式など、債券以外のもの 出題：平成5年 問46 直近10年の出題なし 問われ方：株式でも供託できる、とする	充てることができない（充てられるのは国債証券・地方債証券・国土交通大臣が指定した社債券その他の債券）	宅地建物取引業法施行規則15条の2第1号・2号・3号

項目	評価額	条文
有価証券の差替え（変換） 出題：平成26年 問29・平成7年 問36 直近10年の出題なし 問われ方：（正しい選択肢として出題）	変換のため新たに供託したときは、遅滞なく、供託書正本の写しを添付して免許権者に届け出る	宅地建物取引業法施行規則15条の4の2

営業保証金と、保証協会が供託する弁済業務保証金に有価証券を充てるときの評価です。弁済業務保証金分担金は金銭で納付します

表4 保証協会と社員

項目	内容	条文
加入 出題：令和2年12月 問30・平成28年 問31 ほか5件 直近10年：2回 問われ方：ほかの保証協会にも重ねて加入できる、とする／加入は義務、とする	任意。一つの保証協会の社員は、ほかの保証協会の社員にならない	宅地建物取引業法64条の4第1項
必ず行う業務 直近10年の出題なし	苦情の解決・宅地建物取引士などへの研修・弁済業務	宅地建物取引業法64条の3第1項
行うことができる業務 出題：平成21年 問44 直近10年の出題なし 問われ方：一般保証業務・手付金等保管事業を、必ず行う業務とする	一般保証業務と手付金等保管事業（いずれも国土交通大臣の承認を受けて行う）、研修の費用の助成	宅地建物取引業法64条の3第2項 宅地建物取引業法64条の17第1項 宅地建物取引業法64条の17の2第1項
苦情の解決 出題：令和5年 問44・令和4年 問41 ほか5件 直近10年：5回 問われ方：（正しい選択肢として出題）	社員は、保証協会から説明や資料の提出を求められたら、正当な理由がなければ拒めない。保証協会は、申出と解決の結果を社員に周知させる	宅地建物取引業法64条の5第2項 宅地建物取引業法64条の5第3項 宅地建物取引業法64条の5第4項
社員の加入・地位の喪失の報告 出題：令和3年12月 問39・令和3年10月 問31 ほか4件 直近10年：2回 問われ方：報告するのを加入した業者自身とする／報告先を国土交通大臣とする／「直ちに」を「あらかじめ」とする	保証協会が、直ちに、その社員の免許権者（国土交通大臣又は都道府県知事）に報告する	宅地建物取引業法64条の4第2項
社員となる前の取引 出題：令和4年 問39・令和3年10月 問31 ほか12件 直近10年：2回 問われ方：社員となる前の取引は還付の対象にならない、とする／担保の提供を求められることはない、とする	還付の対象になる。弁済業務の円滑な運営に支障のおそれがあるときは、保証協会は社員に担保の提供を求めることができる	宅地建物取引業法64条の8第1項 宅地建物取引業法64条の4第3項
特別弁済業務保証金分担金 出題：平成20年 問44・平成12年 問45 ほか1件 直近10年の出題なし 問われ方：納付の期限を「3か月以内」「2週間以内」とする	保証協会から通知を受けた日から1か月以内に納付する（納付しないと社員の地位を失う）	宅地建物取引業法64条の12第3項 宅地建物取引業法64条の12第4項 宅地建物取引業法64条の12第5項
社員の地位を失ったとき 出題：令和元年 問33・平成30年 問44 ほか9件 直近10年：3回 問われ方：供託の期限を「2週間以内」とする／分担金を納付すれば社員の地位が戻る、とする	地位を失った日から1週間以内に営業保証金を供託する（そのあとに分担金を納付しても、社員の地位は戻らない）	宅地建物取引業法64条の15 宅地建物取引業法64条の10第3項

項目	内容	条文
名称・住所・事務所の所在地の変更 出題：令和3年12月 問39 直近10年：1回 問われ方：（正しい選択肢として出題）	あらかじめ国土交通大臣に届け出る	宅地建物取引業法64条の2第3項
弁済業務保証金準備金 出題：平成23年 問43 直近10年の出題なし 問われ方：（正しい選択肢として出題）	弁済業務保証金から生ずる利息・配当金などを繰り入れて積み立てる	宅地建物取引業法64条の12第1項 宅地建物取引業法64条の12第2項 宅地建物取引業法64条の12第6項
保証協会の性格 出題：平成18年 問44・平成14年 問43 直近10年の出題なし 問われ方：保証協会は財団法人でなければならない、とする	一般社団法人で、宅地建物取引業者だけを社員とする	宅地建物取引業法64条の2第1項1号・2号

この資料は、2026年9月時点で施行されている法令（報酬の額は国土交通大臣の告示）にもとづいています。令和9年度（2027年度）試験の法令基準日は2027年4月1日です。

この資料の最新版は <https://office-usagi.jp/bunmawashichan/guide/takken/gyoho/> から開けます。

宅建試験対策アプリ **ぶんまわしちゃん**。（一問一答・学習記録・音声）