

みんなが欲しかった！

宅建士の教科書

シリーズ

2025 年度試験 法律改正点レジュメ

本レジュメは、みんなが欲しかった宅建士の教科書シリーズで学習されている方々を対象に、**2025 年度の宅建士試験に必要な最新の改正点**をまとめました。

なお、試験の出題可能性の観点より、出題可能性の低いものは省略しております。

本レジュメを最大限にご活用下さい。

No.

01

宅地建物取引業法

1 個人のプライバシー保護等の観点からの改正

I 従業者名簿の記載事項

宅建業者は、その事務所ごとに一定事項を記載した**従業者名簿**を備えなければならない、取引の関係者から請求があったときは、従業者名簿をその者の閲覧に供しなければなりません（宅建業法 48 条 3 項 4 項）。

その従業者名簿の記載事項について、改正前は、**①氏名**、**②性別**、**③生年月日**、**④従業者証明書番号**、**⑤主たる職務内容**、**⑥宅建士であるか否かの別**、**⑦その事務所の従業者となった年月日**、**⑧その事務所の従業者でなくなった年月日が記載事項と**されていました。

改正により、個人のプライバシー保護等の観点から、**②性別**と**③生年月日**は、従業者名簿の記載事項から**削除されました**（宅建業法 48 条 3 項、宅建業法施行規則 17 条の 2 第 1 項 2 項、別記様式 8 号の 2）。

II 宅建業者名簿の登載事項

免許権者である国土交通大臣または都道府県知事は、**宅建業者名簿**に、その免許を受けた宅建業者に関する一定事項を登載しなければなりません（宅建業法 8 条 2 項）。そして、宅建業者名簿は一般の閲覧に供されます（宅建業法 10 条）。

その宅建業者名簿の登載事項について、改正前は、**事務所ごと**

に置かれる**専任の宅建士の氏名**が記載事項の一つとされていましたが、改正により、記載事項から削除されました（宅建業法8条2項）。

ひとこと

なお、**事務所ごとに置かれる専任の宅建士の氏名**に変更があった場合、宅建業者は、**変更の届出**をする必要があります（宅建業法9条1項、4条1項5号）。宅建業者名簿の記載事項ではなくなったことと混同しないように注意しましょう。

III 標識の記載事項

宅建業者は、事務所や案内所等には、公衆の見やすい場所に**標識**を掲示しなければなりません（宅建業法50条1項、宅建業法施行規則19条1項）。その標識の記載事項について、以下の改正がなされています。

1 「専任の宅建士の氏名」が記載事項から削除

専任の宅建士を設置すべき場所に掲げる標識について、**改正前**は、その**事務所（場所）に置かれている専任の宅建士の氏名**が記載事項とされていましたが、改正により、記載事項から**削除されました**（宅建業法施行規則19条2項1号2号5号、別記様式9号10号11号の2）。

2 「専任の宅建士の数」等が記載事項に追加

事務所に掲げる標識について、**新たに、その事務所に置かれている専任の宅建士の数と、宅建業に従事する者の数**を、ともに記載することになりました（宅建業法施行規則19条2項1号、別記様式9号）。

・記載様式（「専任の宅建士の数」の部分のみ抜粋）

この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の数	(宅地建物取引業に従事する者の数 人)
--------------------------	---------------------

ひとこと

「宅地建物取引業に従事する者の数」については、「この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の数」に変更があった場合のみ、標識の記載を変更すればよいこととされています（宅建業法施行規則別記様式9号備考）。

3 「事務所の代表者の氏名」が記載事項に追加

事務所に掲げる標識について、**新たに、その事務所の代表者の氏名**（支店長等の政令で定める使用人の氏名）が記載事項となりました（宅建業法施行規則19条2項1号、別記様式9号）。

2 報酬の特例

1 低廉な空家等の売買・交換の媒介・代理における特例

低廉な空家等の売買・交換の媒介・代理をする場合、一定の要件の下に、通常の報酬上限額を超えて報酬を受けることができます（報酬告示第7第8）。この特例について、空家等の不動産取引の流通促進を図るため、以下の改正がされました。

① 特例の適用対象となる物件について、改正前は代金額・価額

が **400 万円（税抜き）** 以下の物件に適用されましたが、改正により、**800 万円（税抜き）** 以下の物件に適用されることになり、物件の使用の状態を問わないこととされました（国土交通省 解釈・運用の考え方）。

② 特例が適用された場合の媒介における報酬上限額が、**改正前**は **18 万円（税込み 19 万 8,000 円）** ですが、改正により **30 万円（税込み 33 万円）** になりました（報酬告示第 9）。

③ 特例が適用された場合の代理における報酬上限額が、**改正前**は「通常の売買・交換の媒介における報酬上限額」と「低廉な空家等の媒介における特例が適用された場合に売主・交換を行う依頼者から受領できる報酬上限額」の合計でした。

改正により、「**低廉な空家等の媒介における特例が適用された場合に依頼者から受領できる報酬上限額**」の **2 倍**である **60 万円（税込み 66 万円）** が上限となりました（報酬告示第 10）。

④ 改正前は、買主である依頼者から受領する報酬は特例の適用対象外でしたが、改正により、買主である依頼者から受領する報酬も特例の適用対象となりました。

⑤ 特例が適用された場合に受領できる報酬額について、改正前は、通常の媒介・代理と比較して現地調査等の費用を要するものに限り、通常の報酬限度額よりも多く受領することが認められていましたが、当該現地調査等に要する費用に相当する額を超えて、通常の報酬限度額よりも多く受領することを認める特例ではありませんでした。

改正により、費用（現地調査等の費用に限定されていない）

に相当する金額を上回る報酬を受領することも認められることになりました（国土交通省 解釈・運用の考え方）。

ひとこと

この特例にもとづいて報酬を受ける場合、媒介・代理契約の締結に際しあらかじめ、特例に定める上限の範囲内で、報酬額について依頼者に説明し、合意する必要があることに、特に留意する必要があるとされています（国土交通省 解釈・運用の考え方）。

Ⅱ 長期の空家等の貸借の媒介・代理における特例

改正により、新たに設けられた特例です。

長期の空家等の貸借の媒介・代理をする場合、一定の要件の下に、通常の報酬限度額を超え、**借賃 1 か月分の 2 倍（税込み 2.2 倍）**に相当する金額を超えない範囲内で、報酬を受け取ることができます（報酬告示第 9 第 10）。概略は以下の通りです。

① 取引対象の物件が、**長期の空家等**である必要があります。長期の空家等とは、現に長期間にわたって居住の用、事業の用その他の用途に供されておらず、または将来にわたり居住の用、事業の用その他の用途に供される見込みがない宅地または建物をいいます（報酬告示第 9）。

なお、入居者の募集を行っている賃貸集合住宅の空き室については、事業の用に供されているものと解され、長期の空家等には該当しないものとされています（国土交通省 解釈・運用の考え方）。

② 貸主と借主の**双方**から報酬を受領する場合、双方から受領する報酬の合計額が、**借賃 1 か月分の 2 倍（税込み 2.2 倍）**に相

当する金額の範囲内である必要があります（報酬告示第9第10、国土交通省 解釈・運用の考え方）。

- ③ **借主**である依頼者から受領する報酬については、通常の報酬上限額を超えることができません（報酬告示第9第10）。

ひとこと

この特例にもとづいて報酬を受ける場合、媒介・代理契約の締結に際しあらかじめ、特例に定める上限の範囲内で、報酬額について依頼者に**説明**し、**合意**する必要があることに、特に留意する必要があるとされています（国土交通省 解釈・運用の考え方）。

3 国土交通大臣への申請等に係る経由事務の廃止

国土交通大臣に提出すべき以下4つの届出等について、改正前は、都道府県知事を経由しなければならないとされていました。

・主たる事務所の所在地を管轄する知事を経由しなければならないとされていたもの

- ① 免許の申請書
- ② 変更の届出
- ③ 廃業等の届出

・その届出に係る業務を行う場所の所在地を管轄する都道府県知事を経由しなければならないとされていたもの

- ④ 契約行為等を予定する（専任の宅建士の設置義務のあ
る）案内所等の届出

改正により、上記4つの届出等に関する経由の手続きの規定は、廃止されました。

また、経由事務の廃止に伴い、都道府県知事への情報提供の規定が新たに設けられています。具体的には、上記①から④の書類について、国土交通大臣に届出等がなされ、受理等がされた場合、国土交通大臣は、遅滞なく、宅建業者の主たる事務所の所在地を管轄する都道府県知事に対して、宅建業者に関する情報の提供等をしなければなりません（宅建業法78条の3）。

4 指定流通機構（レインズ）への登録事項の追加

宅建業者は、**専任媒介契約・専属専任媒介契約**を締結した場合、一定事項を**指定流通機構**（レインズ）に登録しなければなりません（宅建業法34条の2第5項）。

その指定流通機構への登録事項として、改正により、**宅地建物の取引の申込みの受付に関する状況**が、新たに追加されました（宅建業法施行規則15条の11第2号）。

また、宅建業者が専任媒介契約・専属専任媒介契約にもとづき指定流通機構に登録した物件について、取引の申込みの受付に関する状況等の登録内容が事実と異なるときは、指示処分の対象となることとされました（国土交通省 解釈・運用の考え方）。

法令上の制限

1 都市計画法

I 都市計画の決定等の提案（都市計画法 21 条の 2 第 3 項）

我が国は世界と比較して都市の緑地の充実度が低く、また減少傾向にあります。一方で、気候変動への対応、生物多様性の確保、幸福度の向上等の課題解決に向けて、緑地が持つ機能に対する期待が高まっています。

そのため、都市の緑地を質・量両面で確保するため、まちづくりの基盤となる都市計画の段階において、緑地の意義や必要性が十分に考慮されなければなりません。

そこで、都市緑地法の改正に伴い、都市計画法において、都市緑化支援機構は、都道府県または市町村に対し、都市における緑地の保全および緑化の推進を図るために必要な都市計画の決定または変更を提案することができることになりました（都市計画法 21 条の 2 第 3 項）。

2 建築基準法

I 建築確認に関する改正（建築基準法 6 条 1 項等）

建築基準法では、原則として全ての建築物を対象に、工事着手前の建築確認や、工事完了後の完了検査等の手続を設けています

が、都市計画区域等の区域外では、一定規模以下の建築物は、建築確認・検査の対象となっておりません（建築基準法 6 条 1 項）。また、都市計画区域等の区域内では、一定規模以下の建築物は、建築士が設計・工事監理を行った場合には建築確認・検査において構造規定などの一部の審査が省略される特例制度（「審査省略制度」）が設けられています（建築基準法 6 条の 4、6 条 1 項 3 号）。

改正前は、改正前建築基準法 6 条 1 項 1 号で、特殊建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が 200 ㎡を超えるもの、2 号で、木造の建築物について 3 以上の階数を有し、または延べ面積が 500 ㎡、高さが 13m もしくは軒の高さが 9 m を超えるもの、3 号で、木造以外の建築物について、2 以上の階数を有し、または延べ面積が 200 ㎡を超えるもの、4 号で、前 3 号に掲げる建築物を除くほか、都市計画区域・準都市計画区域（いずれも一定の区域を除く。）もしくは準景観地区（市町村長が指定する区域を除く。）内または都道府県知事が関係市町村の意見を聴いてその区域の全部若しくは一部について指定する区域内（都市計画区域等の区域内）における建築物を、建築確認の対象としていました。

また、改正前建築基準法 6 条 1 項 4 号の建築物が審査省略制度の対象となっていました（改正前建築基準法 6 条 1 項 4 号）。

改正により、木造建築物に係る建築確認の対象が 2 階建て以上または延べ面積 200 ㎡超の建築物に見直されました（建築基準法 6 条 1 項 2 号）。また、その結果として、建築確認審査の省略については木造・非木造を問わず、都市計画区域等の区域内における平屋かつ延べ面積 200 ㎡以下の建築物が対象となりました（建築基準法 6 条 1 項 3 号）。このように建築物の分類が変更になり、従来の 4 号建築物が廃止されて、新 2 号建築物、新 3 号建築物に変更され、改正

後は、新3号建築物が審査省略制度の対象となります。

Ⅱ 構造計算の合理化（建築基準法 20 条 1 項 2 号 3 号）

1 階高の高い木造建築物等の構造計算の合理化

階高の高い一定の木造建築物を建築する場合、高度な構造計算により、構造安全性を確認する必要があります（建築基準法 20 条 1 項 2 号）。

しかし、近年は、建築物の断熱性向上等のために階高を高くした建築物のニーズが高まっています。

そこで、比較的高さのある木造建築物についての構造計算が簡略化され、**規制が緩和**されることになりました。

改正前は、一定の木造建築物では、**高さ 13m 以下かつ軒高 9 m 以下のもの**について、高度な構造計算が不要とされていました（改正前建築基準法 20 条 1 項 2 号）。

改正により、木造の建築物では、地階を除く**3 階以下かつ高さ 16m 以下**のものであれば、高度な構造計算は不要とされ、**簡易な構造計算**（許容応力度計算）により設計ができることになりました（建築基準法 20 条 1 項 2 号）。

ひとこと

高度な構造計算（許容応力度等計算など）が必要な場合、**一級建築士**でなければ設計または工事監理をすることができないのに対し、**簡易な構造計算**（許容応力度計算）で建築できる範囲は、**二級建築士でも設計することができます。**

2 構造計算が必要な木造建築物の規模の引下げ

近年生じた豪雪被害を受け、屋根のスパンが大きく勾配が緩い

等の要件に該当する建築物については、構造計算において**積雪荷重を増加**することとされています（平成 30 年告示）。

そして、多様なニーズを背景として、**大空間を有する建築物が増加**しており、これらの建築物に対応した**構造安全性の確保が必要**となってきました。

そこで、木造建築物で構造計算が必要となる**規模を引き下げて構造計算を必要とする建築物の範囲を拡大し、規制を強化**することにより**構造安全性を確保**する改正がなされました。

改正前は、2 階以下の木造建築物では、構造計算が必要とされる規模は、**延べ面積 500 ㎡を超えるもの**とされていました（改正前建築基準法 20 条 1 項 3 号、6 条 1 項 2 号）。

改正により、その規模は、**延べ面積 300 ㎡を超えるもの**について、構造計算が必要とされました（建築基準法 20 条 1 項 3 号）。

1 適用期限を延長した特例

以下の特例措置の適用期限が延長されました（内容は従来のみ）。令和7年度の本試験で出題される可能性があるという点に注意することが重要です。

登録免許税

・相続に係る所有権の移転登記等に対する登録免許税の免税措置

（令和9年3月31日まで）（租税特別措置法84条の2の3）

2 「住宅ローン控除」の改正

住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除（住宅ローン控除）について、下記の通りになりました。

まず、**特例対象個人**が、認定住宅等の新築等もしくは認定住宅等で建築後使用されたことのないものの取得または買取再販認定住宅等の取得をして、**令和7年1月1日から同年12月31日までの間**にその特例対象個人が居住の用に供した場合の住宅借入金等の年末残高の限度額は、次の住宅の区分に応じて次の金額とすることが

できるようになりました（租税特別措置法41条13項）。

住宅の区分	借入限度額
認定住宅 （認定長期優良住宅と低炭素建築物）	5,000万円
ZEH水準省エネ住宅 （特定エネルギー消費性能向上住宅）	4,500万円
省エネ基準適合住宅 （エネルギー消費性能向上住宅）	4,000万円

ひとこと

特例対象個人とは、個人であつて、①40歳未満で配偶者を有する者、②40歳以上で40歳未満の配偶者を有する者、③19歳未満の扶養親族を有する者のいずれかに該当する者をいいます（租税特別措置法41条13項柱書）。

また、認定住宅等の新築または認定住宅等で建築後使用されたことのないものの取得に係る**床面積要件の緩和措置**について、**令和7年12月31日以前**に建築確認を受けた家屋について適用できることとなりました（租税特別措置法41条21項20項、租税特別措置法施行令26条30項）。

3 「独立行政法人住宅金融支援機構法」

改正前は、住宅金融支援機構の業務の一つとして、「住宅の**建設**または**購入**に必要な資金の貸付けに係る金融機関の貸付債権の譲受け」が規定されていました。

改正により、当該業務は「住宅の**建設**もしくは**購入**または**改良**（高齢者その他の居住の安定の確保を図ることが特に必要と認められる者として主務省令で定める者が居住性能または居住環境の確保または向上を主たる目的として行うものに限る）に必要な資金の貸

付けに係る金融機関の貸付債権の譲受け」となり、業務範囲が広がりました（独立行政法人住宅金融支援機構法 13 条 1 項 1 号）。

ひとこと

独立行政法人住宅金融支援機構業務方法書では、住宅金融支援機構が上記の業務により譲り受ける貸付債権（独立行政法人住宅金融支援機構法 13 条 1 項 1 号に規定する貸付債権）に、一定の要件を満たす必要がありますが、貸付金の償還が高齢者の死亡時に一括償還をする方法によるものが追加されました（独立行政法人住宅金融支援機構業務方法書 3 条 2 項）。