

法改正情報（令和7年度宅建試験）

----- 宅建業法 -----

■ 国土交通大臣免許の申請先の変更

改正前	国土交通大臣免許を受けようとする者は、主たる事務所の所在地を管轄する「都道府県知事を経由」して、一定の書類を提出します。
改正後	国土交通大臣免許を受けようとする者は、「 <u>直接</u> 」、 <u>主たる事務所の所在地を管轄する国土交通省地方整備局に申請</u> します。

■ 国土交通大臣免許業者が案内所等の届出をする場合の申請先

改正前	国土交通大臣免許業者が案内所等の届出をする場合、国土交通大臣に対しては、「案内所等の所在地を管轄する都道府県知事」を経由して「免許権者（国土交通大臣）」に届出をします。
改正後	国土交通大臣免許業者が案内所等の届出をする場合、国土交通大臣に対しては、「 <u>直接</u> 」、 <u>主たる事務所の所在地を管轄する国土交通省地方整備局に届出</u> をします。

■ 宅建業の免許申請の際の専任の宅建士の「身分証明書」及び「登記されていないことの証明書」の提出は不要となった

改正前	免許の申請等（新規、更新、変更）の際の、専任の宅建士の「身分証明書」及び「登記されていないことの証明書」の提出が必要。
改正後	免許の申請等（新規、更新、変更）の際の、 <u>専任の宅建士の「身分証明書」及び「登記されていないことの証明書」の提出は不要</u> 。

■ 宅地建物取引業者名簿に「専任宅建士の氏名」 → 記載不要となった

改正前	宅建業者名簿には、「事務所ごとに置かれる専任の宅地建物取引士の氏名」を記載しなければなりません。
改正後	宅建業者名簿には、「 <u>事務所ごとに置かれる専任の宅地建物取引士の氏名</u> 」を記載する必要はありません。

■ 従業者名簿に従業者の「性別」及び「生年月日」 → 記載不要となった

改正前	従業者名簿には、従業者の「性別」及び「生年月日」を記載しなければなりません。
改正後	従業者名簿には、 <u>従業者の「性別」及び「生年月日」を記載する必要はありません</u> 。

■ 標識に専任宅建士の氏名は記載不要 → 専任宅建士の人数を記載

改正前	宅建業者が掲げる標識には、「この事務所に置かれている専任の宅建士の氏名」を記載しなければならない。
改正後	宅建業者が掲げる <u>標識</u> には、「この事務所に置かれている <u>専任の宅建士の氏名</u> 」を記載する必要はない。 <u>代わり</u> に「この事務所に置かれている <u>専任の宅建士の数</u> 」「 <u>宅建業に従事する者の数</u> 」を記載

→ 結果として、事務所に掲げる標識においては、「事務所の代表者（政令で定める使用人）の氏名」及び「事務所に置かれる専任の宅地建物取引士の人数」「宅建業に従事する者の数」を記載しなければなりません。

■ デジタルサイネージを活用した報酬の額と標識の掲示

宅建業者の事務所には「報酬額の掲示」と「標識の掲示」が義務となっています。

今までは、紙に印刷したものを壁に貼ったり、額に入れて受付に置いたりするのが一般的でした。

法改正により、デジタルサイネージを用いた掲示でも、常時わかりやすい形でなされていればOKとなりました。

【デジタルサイネージとは？】

大きなモニター・ディスプレイのことです。

■ 媒介契約における指定流通機構への登録事項が追加

指定流通機構への登録事項に「当該宅地又は建物の取引の申込みの受付に関する状況」が追加されました。

具体的には、「公開中」「書面による購入申込あり」「売主都合で一時紹介停止中」この3つから選んで現在の状況を表示する。

■ 低廉な空家等（800万円以下の物件）の特例：売買・交換の「媒介」

改正前	・ 400万円以下の物件の場合、 ・ 「売主」から受領できる報酬額の上限 → 「通常の報酬額」に「現地調査等に要する費用」を加えた額と、②18万円（消費税を含めると19万8000円）の小さい方 ・ 「買主」から受領できる報酬額の上限 → 特例なし、通常の金額
改正後	・ <u>800万円以下</u>の物件の場合、 ・ 「<u>売主</u>」から受領できる報酬額の上限 → <u>33万円</u> ・ 「<u>買主</u>」から受領できる報酬額の上限 → <u>33万円</u>

【詳細内容】

低廉な空家等（800万円以下の物件）の売買・交換の媒介を行う場合、30万円＋消費税（33万円）を上限として報酬額を受領することができます。

※ 媒介契約締結の際に依頼者に説明し、合意を得ておく必要がある

※ 売主・買主双方から上記33万円を上限に受領できる

【具体例】

宅建業者A社は、築45年の一戸建て（売買価格：600万円）について売主と買主から媒介の依頼を受け、特例

報酬の説明をし、合意を得た。

この場合、A社は、売主から：33万円（税込）、買主から：33万円（税込）の合計：66万円（税込）の報酬を上限として受領できる。

■ 低廉な空家等（800万円以下の物件）の特例：売買・交換の「代理」

改正前	・ 400万円以下の物件の場合、 ・ 「売主」から受領できる報酬額の上限 → 「通常の報酬額」に「現地調査等に要する費用」を加えた額と、②18万円（消費税を含めると19万8000円）の小さい方＋通常の金額 ・ 「買主」から受領できる報酬額の上限 → 特例なし、通常の金額
改正後	・ <u>800万円以下</u>の物件の場合、 ・ 「<u>売主</u>」から受領できる報酬額の上限 → <u>66万円</u> ・ 「<u>買主</u>」から受領できる報酬額の上限 → <u>66万円</u> ・ <u>ただし、売主・買主双方から受領できる報酬額の合計も66万円が上限</u>

■ 長期の空家等の貸借の「媒介」の特例

長期の空家等（現に長期間（1年以上）使用されておらず、又は将来にわたり使用の見込みがない宅地建物）については、貸主である依頼者から、借賃の1.1か月分を超えて、2倍の2.2か月分を上限として受領できます。

※ 貸主からのみ、2倍（2.2か月分）を受領可能

※ 「媒介契約」締結の際に依頼者に説明し、合意を得ておく必要がある

※ 上記の場合、貸主と借主の双方から受領できる報酬額の合計は、借賃の2倍（2.2か月分）が上限となる

【具体例】

宅建業者A社は、5年以上空家のまま放置されていた築45年の一戸建て（月額賃料：6万円）について売主と買主から媒介の依頼を受け、特例報酬の説明をし、合意を得た。

この場合、A社は、特例により、貸主から最大2.2か月分（13万2,000円）まで受領可能です。この場合、借主からは1円も受領できません。

もし、貸主から6万6000円受領したら、借主からは6万6000円まで受領できます。

■ 長期の空家等の貸借の「代理」の特例

長期の空家等（現に長期間（1年以上）使用されておらず、又は将来にわたり使用の見込みがない宅地建物）については、貸主である依頼者から、借賃の1.1か月分を超えて、2倍の2.2か月分を上限として受領できます。

（媒介の場合と同じ）

※ 貸主からのみ、2倍（2.2か月分）を受領可能

※ 「代理契約」締結の際に依頼者に説明し、合意を得ておく必要がある

※ 上記の場合、貸主と借主の双方から受領できる報酬額の合計は、借賃の2倍（2.2か月分）が上限となる

■ 媒介報酬以外の金銭

下記のような「不動産コンサルティング業務」について、報酬額を明らかにした上で書面で説明して契約した内容に関しては、「報酬（仲介手数料）」とは別で受領してもよいことになった。

- ・ 相続の相談、手続きの支援
- ・ リフォーム提案
- ・ 空室（空き家）の活用に向けた課題整理やアドバイス
- ・ 空き家の管理業務
- ・ 専門職種の紹介
- ・ 税金に係る情報提供等

----- 法令上の制限 -----

■ 一般建築物（４号建築物）を建築する場合の建築確認手続きが見直し

改正前	木造２階建て・木造平屋建て（４号建築物） ・都市計画区域等内に建築する際には建築確認が必要 ・審査省略制度の対象
改正後	① 木造２階建て・木造平屋建て（延べ面積 200 ㎡超）（新２号建築物） ・<u>全ての地域で建築確認</u>（大規模な修繕・模様替を含む）が<u>必要</u> ・審査省略制度の<u>対象外</u> → 「構造関係規定等の図書」と省エネ関連の図書について、新たに提出が必要 ② 木造平屋建て（延べ面積 200 ㎡以下）（新３号建築物） ・<u>都市計画区域等内</u>に建築する際に、<u>建築確認は不要</u> ・審査省略制度の対象

【審査省略制度（いわゆる「４号特例」）とは？】

「４号特例」とは、小さな木造の建物を建てるときに使える特別な制度で、建築士が設計していれば、役所が行う構造などの細かいチェック（審査）を省略してもよい、というルールです。

↓

<分かりやすく表にすると> 下表の下２行が変更点です。

一般建築物が、

①木造２階建て・木造平屋建て（延べ面積 200 ㎡超）／②木造平屋建て（延べ面積 200 ㎡以下）に分かれた。

	新築	増改築 移転	大規模修繕 模様替え	用途変更
特殊建築物 （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）	○	○※ 1	○	○※ 2
大規模建築物	○	○※ 1	○	
木造２階建て 木造平屋建て（延べ面積 200 ㎡超）※ 3	○	○※ 1	○	

※ 1 増改築、移転を防火地域および準防火地域外（両地域外）で行う時、その面積が 10 ㎡以内であるならば、建築確認不要

※ 2 用途変更について、ホテル→旅館、劇場→映画館など、政令で指定する類似の用途相互間では建築確認不要
また、用途変更をして、200 ㎡超の特殊建築物になる場合は建築確認が必要です。

※ 3 延べ面積 200 ㎡以下の木造平屋建ては、建築確認不要です。

構造計算が必要な木造建築物について延べ面積 500 m²超→300 m²超に引き下げ

改正前	下記いずれかに該当する木造建築物については、構造計算が必要 ・ 階数（地階含む）：3 以上 ・ <u>延べ面積：500 m²超</u> ・ 高さ：13m超 ・ 軒の高さ：9m超
改正後	下記いずれかに該当する木造建築物については、構造計算が必要 ・ 階数（地階含む）：3 以上 ・ <u>延べ面積：300 m²超</u> ・ 高さ：13m超 ・ 軒の高さ：9m超

----- 建物 -----

■ 筋交いの緊結部分

改正前	筋かいとは、その端部を、柱とはりその他の横架材との仕口に接近して、ボルト、かすがい、くぎその他の金物で緊結しなければならない。
改正後	筋かいとは、その両端の端部を、柱又ははりその他の横架材に、ボルト、かすがい、くぎその他の金物で緊結しなければならない。この場合において、そのいずれか一方の端部を緊結する位置は、当該柱と当該横架材との仕口の部分でなければならない。

【どうということかという点】

法改正後は、「両端とも柱や梁に金物で緊結する必要がある」さらに、どちらか一方の端は「仕口の部分そのもの」に緊結しなければならない、ということです。

※「仕口（しぐち）」とは、**木造建築などで、柱・梁・桁などの構造材が交わる部分、つまり接合部分**のことを指します。

→ 「仕口付近」ではなく、仕口に直接取り付けることが明確に義務づけられた

【要するに】

「仕口“付近”でOK」から「仕口“そのもの”に緊結しなさい」へ厳格化された
＝ 耐震性の確保のために、より確実に構造上重要な位置に取り付けることが求められるようになった、ということです。