



1



2

権利

・不動産登記法

2025/9/14

3

◇ 相続等の登記申請義務

(1)相続等による所有権移転の登記申請

①相続により所有権を取得した者は、**自己のために相続の開始があったこと、かつ、所有権を取得したことを知った日から3年以内**に**所有権の移転**しなければならない。(義務)

②「遺産分割」で法定相続分を超えて所有権を取得した者は、**遺産分割の日から3年以内**に、登記申請しなければならない。(義務)

③上記の①②の申請義務に、正当な理由なく違反すると、**10万円以下の過料**が科せられる。

2025/9/14

4

◇ 相続等の登記申請義務

(2)相続人である旨の申し出等

①**登記申請義務**を負う者は、相続が開始した旨及び自ら相続人である旨を申し出ることが出来る。

②この申し出をした者は、(1)①の**相続に関する登記申請義務を履行したものとみなされる**。つまり、罰則等はなしとなる。

⇒登記申請義務の軽減化を図るための制度。

ただし、上記(1)②の**遺産分割の登記申請義務違反**にはこのような**規定はなし**。つまり、申告すれば、遺産分割の登記申請の義務違反による罰則を免れるわけではない。

2025/9/14

5

◇ 相続等の登記申請義務

・③登記官は、この申し出があったときは、**職権**でその旨を**申し出をした者の氏名・住所**、その他法務省令で定める**所有権の登記に付記**することができる。

・**注意** 法改正の**施行日(令和6年4月1日)**以前の相続にも適応がある。ただし、令和9年3月31日までは、経過措置があるため、それまでに申請・申告をすれば義務違反・罰則の対象とはなりません。

2025/9/14

6

宅建業法

- 免許等の手続き
- 国土交通大臣に対する手続き
- 指定流通機構への登録事項
- 重要事項の説明
- 報酬額の制度
- 重要事項の説明事項

2025/9/14

7

◇ 免許申請書の添付書類

項 目	改正前	改正後
免許の申請 の添付書類	略歴書は、 住所、電話番号、生年 月日の記載が必要。 (一般の閲覧の対象)	①以下の「略歴書」から「住所」「電話番号」「生年月日」 の記入欄を削除 ・法人の場合は ⇒役員・政令で定める使用人の略歴書 ・個人である場合は ⇒その者・政令で定める使用人の略歴書 ②相談役・顧問・法定代理人などを「略歴書」追加
	新設 代表者等の連絡先に関 する調書 (一般の閲覧の対象には ならない)	免許を受けようとする者(法人である場合はその役員)・政令 で定める使用人の氏名・住所・電話番号その他の連絡先を記 載した書面を新たに追加

2025/9/14

8

◇ 宅建業者名簿

項 目	改正前	改正後
宅建業者名簿 の記載事項	事務所ごとに置かれる 専任の宅地建物取引士の氏名	名簿の登載の対処から削除

専任の宅地建物取引士の氏名は、免許申請書の記載事項であり、「変更の届け出」の対象であるには変わらないことに注意!!

2025/9/14

9

◇ 変更の届け出

項 目	改正前	改正後
変更の届出	<u>その旨</u> をその免許を受けた国土交通大臣または都道府県知事に <u>届出なければならない。</u>	当該変更に係る事項を記載した届出書 をその免許を受けた国土交通大臣または都道府県知事に 提出しなければならない。

2025/9/14

10

◇ 従業者名簿

項 目	改正前	改正後
従業者名簿の記載事項	性別 生年月日	削除

注意 従業者証明書の生年月日、従来とおり記載事項です

2025/9/14

11

◇ 標 識

項目	改正前	改正後
標識の記載事項	この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の「氏名」	削除
	新設	「事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の数」を記載 さらに、「宅建業に従事する者の数」も記載 ⇒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 「事務所の代表者の氏名」も記載

2025/9/14

12

◇ 国土交通大臣に対する手続き

項目	改正前	改正後
国土交通大臣に対する手続き	①免許申請、変更の届出、廃業等の届出の規定により「国土交通大臣」に提出すべき申請書その他の書類は、その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なければならない。 ②案内書等の届出の規定により、「国土交通大臣」に提出すべき届出書は、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。	削除 国土交通大臣に対する手続きは、 直接 行うことになった。
	新設	国土交通大臣 は、免許した場合や届出書を受理した場合は、所定の事項や免許申請書等の所定の書類などを、 遅滞なく 、宅地建物取引業者の 主たる事務所の所在地を管轄する都道府県知事に提供 しなければならない。

2025/9/14

13

◇ 指定流通機構への登録事項

項目	改正前	改正後
指定流通機構の登録事項	新設	当該宅地または建物の取引の 申し込みの受付に関する状況(専属専任媒介契約書&専任媒介契約書)

2025/9/14

14

◇ 報酬額の制限

項目	改正前	改正後
特例の名称	○空き家等の売買または交換の媒介における特例	○低廉 な空き家等の売買又は交換の媒介における特例
特例の対象となる宅地・建物	400万円以下 の金額の宅地又は建物	800万円以下 の金額の宅地又は建物 ※使用の状況を問わない
特例の対象となる額	現地調査等に要する費用に相当する額	依頼者から受ける報酬額の額
限度額 及び 対象者	媒介⇒速算式 + 現地調査等の費用 ⇒18万円の1.1倍(19万8000円) 代理⇒①速算式 + ②速算式 + 現地調査等の費用 ①は、通常における速算式 ②は、 18万円 例、(200万×5% + 18万) × 1.1倍 = 30.8万円 ※この特例は売買の場合は、 売主である依頼者に限る(18万限度)	媒介⇒30万円の1.1倍(33万円) ※費用を勘案して 代理⇒30万円の1.1倍の2倍(66万円) ※相手方から報酬を受ける場合、合計額が30万円の1.1倍の場合の 2倍 (66万円)まで、 ※依頼者(制限なし) 買主 である依頼者にも 適用あり

2025/9/14

15

◇ 賃貸借による報酬額の制限

項目	改正前	改正後
特例の名称	新設	○長期の空家等の賃借の媒介・代理における特例
特例の対象となる宅地・建物	新設	「 <u>長期の空家等</u> 」とは、依頼を受ける時点で、「 <u>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いないこと</u> 」又は「 <u>将来にわたり居住用、事業の用その他の用途に供される見込みがないこと</u> 」のいずれかに該当する宅地又は建物。
限度額	新設	①貸主である依頼者からのみ報酬を受ける場合の報酬額 ②代理の依頼者とその相手方の両方から報酬を受ける場合の報酬額の合計額は、 借賃1カ月分の2.2倍以内

2025/9/14

16

長期の空家等の貸借の特例

事業の用に供されているものは該当しない



2025/9/14

17

◇ 重要事項の説明事項

項目	改正前	改正後
既存建物状況調査 の実施事項	実施後1年を経過していない ものに限る	実施後1年を経過していない もの ＋ <u>鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄 筋コンクリート造の共同住宅 等については、「2年」</u>

2025/9/14

18

法令上の
制限

・建築基準法

2025/9/14

19

◇ 建築基準法

項目	改正前	改正後
大規模な建築物	① 木造の建築物で、3以上の階数、延べ面積が500㎡、高さが13m、軒高9mを超えるもの ----- ② 木造以外の建築物で、2以上の階数、または延べ面積が200㎡を超えるもの	① 削除 ② 2以上の階数、又は延べ面積が200㎡を超えるもの

2階建て木造の戸建て住宅については大規模の修繕・模様替えについても確認が必要。(たとえ都市計画区域外にあっても確認が必要)

2025/9/14

20

税法

・所得税(住宅ローン控除)

2025/9/14

21

◇ 住宅ローン控除

	控除率	控除期間	控除限度額	特例
認定住宅	0.7%	13年間	4500万円	5000万円
ZEH水準省エネ住宅			3500万円	4500万円
省エネ基準適合住宅			3000万円	4000万円
その他の住宅		10年間	2000万円	

<令和7年度税制改正のポイント>

以下者の個人で、「子育て世帯」「若者夫婦世帯」

[1]年齢19歳未満の扶養親族を有する者

[2]年齢40歳未満であって配偶者を有する者

[3]又は年齢40歳以上であって年齢40歳未満の配偶者を有する者

○借入限度額について、令和7年に新築住宅等に入居する場合には、控除限度額を増額する特例があります。

22

5問免除
科目

・住宅金融支援機構

2025/9/14

23

◇ 住宅金融支援機構

項目	改正前	改正後
貸付債権の譲受け業務	住宅の建設又は購入に必要な資金(当該住宅の建設又は購入に付随する行為で政令で定めるものに必要な資金を含む)の貸付けに係る主務省令で定める金融機関の貸付債権の譲受けを行うこと	住宅の建設若しくは購入又は改良(高齢者が居住性能又は居住環境の確保又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(当該住宅の建設若しくは購入又は改良に付随する行為で政令で定めるものに必要な資金を含む)の貸付けに係る主務省令で定める金融機関の貸付債権の譲受けを行うこと。

2025/9/14

24

◇ 住宅金融支援機構

◇証券化支援業務の買取型における 高齢者死亡時一括償還

従来は、証券化支援業務の買取型においては、(直接融資業務とは異なり)貸付金の償還を「高齢者死亡時一括償還」による方法は認められていませんでした。

これが改正により、高齢者の死亡時に一括償還をする方法によることができるものが、新たに設けられました。(具体的には、「リ・バース60」)

2025/9/14

25

統計

- 地価公示
- 建築着工統計
- 土地白書
- 法人企業統計
- 国土交通白書

2025/9/14

26

▶ P138 地価公示

	住宅地	商業地	工業地	全用途
全国平均	4年連続の上昇	4年連続の上昇	4年連続の上昇	4年連続の上昇
三大都市圏	4年連続の上昇	4年連続の上昇	4年連続の上昇	4年連続の上昇
地方圏平均	4年連続の上昇	4年連続の上昇	4年連続の上昇	4年連続の上昇

全国平均・三大都市圏平均⇒上昇率拡大した
地方圏でも上昇率が概ね拡大傾向が継続している

27

▶ P138 建築着工統計

- 2. 建築着工統計
- 令和6年計(1月から12月) 建築着工統計(国土交通省 令和7年1月公表)
- 令和6年の新設住宅着工は、持家、貸家および分譲住宅が減少したため、**全体的に減少となった**
- ○ 令和6年の新設住宅着工戸数は、**約79万戸**
- ○ 前年比では**3.4%減**となり、**2年連続の減少**となった

28

▶ P138 建築着工統計

	持家	貸家	分譲住宅
令和6年	約21.8万戸 3年の連続の減少 (2.8%減)	約34.2戸 2年連続の減少 (0.5%減)	総計 約22.5万戸 2年連続の減少 (8.5%減) ○マンション 2年連続の減少 ○一戸建て 2年連続の減少

29

▶ P139 土地白書

3. 令和7年版 土地白書

◎令和6年の土地の取引件数(令和7年5月公表)

令和6年における土地の売買による所有権の移転登記の件数は、全国で約**132万**件、ほぼ**横ばいで推移**している。

30

▶ P139 法人企業統計

令和5年度法人企業統計(財務省 令和6年9月公表)

令和5年度の不動産業

- ① **売上高**は、約56兆5000億円 対前年度比22%増 **2年ぶりの増加**
- ② **経常利益**は、約7兆3000億円で、対前年比23.6%増、**2年ぶりの増加**
- ③ **売上高経常利益率** **13%**で 対前年度比0.2%増 **4年連続の増加**
- ④ **売上高営業利益率** 11.3%で 対前年度比12%減 **2年ぶりの増加**

※ 令和5年度の**全産業**の売上高経常利益率は6.5%、売上高営業利益率は4.6%であり、いずれも不動産不動産業の方が高い

31

▶ P140 令和6年 国土交通白書

5. 国土交通白書

◎令和6年度末における宅地建物取引業者数

- 約**13万**業者である。**10年連続の増加**



近年は増加傾向にある

32

▶ P140 住宅・土地統計調査

6. 住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査は5年ごとに実施される。

○ 2023年10月1日現在

1)総住宅数**6504万戸**と増加 2018年と比べ**4.2%増**と**過去最多**

2)空家は**900万戸**と**過去最多**、空家率は**13.8%**と**過去最高**

3)総住宅数が総世帯数を上回っており、1世帯当たりの住宅数は**1.16戸**となっている。

33

お疲れ様でした。

今日、学習した所をもう一度、復習しておいてください!!

近年、改正されたところが出題される傾向にありますので、特に今日の改正においては出題されても解答できるようにしておいてください。

本試験も近づいてきました、あやふやなところはしっかりテキストに戻って確認してください。

また覚えておかなければならない数字もしっかり覚えるよう努めてください。

月
日
曜
日
日
直

34