

**2025 年版**  
**ユーキャンの宅建士 過去 12 年問題集**  
**法改正等に伴う変更のお知らせ**

この度は、弊社書籍をお買い求めいただきまして、誠にありがとうございます。

本書の記述内容について、法改正等に伴い、以下のような変更がございますので、お知らせいたします。なお、発行年月日により対象となる変更箇所が異なる場合がございますので、お手元の書籍の奥付で発行年月日をご確認のうえ、変更していただきますようお願いいたします。

■「第 12 版 第 1 刷（2025 年 1 月 31 日）」をお持ちの方

該当頁	該当箇所	変更前	変更後	変更日
本冊 解説				
P. 308 ※ 1	問 46 肢 4 解説 P. 308 の本文 2～4 行目 (問 46 の解説の最後の 3 行)	～すなわち、改良資金だけの貸付債権は譲受けの対象外であるが、住宅を購入して改良する資金の貸付債権は対象となる。	左記下線部分を削除	
P. 379 ※ 1	問 46 肢 1 解説 4 行目 (P. 379 の一番下の行) 注意事項	証券化支援事業における住宅ローンには、高齢者向け返済特例制度が設けられていない。	証券化支援事業における一定の貸付債権にも、高齢者向け返済特例制度が設けられている。	

※ 1 証券化支援事業の対象となる貸付けについても、高齢者が自ら居住する住宅の建設・購入や高齢者が自ら行う住宅の改良（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）に係る貸付けなどについては、高齢者向け返済特例制度が設けられました。

<上記以外の改正>

**一 標識・報酬額の揭示の方法に関する改正（宅建業法）**

標識や報酬額の揭示の方法としては、従来は、書面による揭示が想定されていましたが、改正によりデジタルサイネージ等の ICT 機器を活用した揭示であっても、①宅建業者の営業時間内その他の公衆が必要なときに標識を確認できるものであること、②当該デジタルサイネージ等において確認することができる旨の表示が常時わかりやすい形でなされていること（画面の内外は問わない）という、揭示義務を果たすものとされました。

なお、宅建業者が一団の宅地建物を分譲する場合における当該宅地建物の所在する場所（いわゆる現地）の標識については、宅建業者の営業時間内のみならず営業時間外においても公衆が標識を確認することができるよう、人感センサーや画面に触れること等により画面表示ができるものであること（標識を設置する場所が住宅地に位置する等周辺環境への配慮が必要であり、営業時間外のうち一定の時間画面の消灯が必要な場合においては、デジタルサイネージ等の周囲にインターネット上で標識の閲覧が可能である旨を揭示することを条件に、営業時間外は、当該デジタルサイネー

ジ等による掲示に代わり、インターネット上で標識を閲覧する措置を講じることができる）とされています。

## **二 標識の記載事項に関する改正（宅建業法）**

宅建士の個人情報保護を図るため、**事務所・契約行為等を行う案内所等の標識**の記載事項から**専任の宅建士の氏名**が除外されました。

その代わりに、宅建業者は、**事務所**（事務所のみの規定で、案内所等には適用されません）に掲示する標識に、「この事務所に置かれている**専任の宅地建物取引士の数**」を記載しなければならないとともに、この欄に（この事務所で）「**宅地建物取引業に従事する者の数**」も記載することが必要になりました。

## **三 指定流通機構への登録事項に関する改正（宅建業法）**

宅建業者は、専任媒介・専属専任媒介契約を締結したときは、契約の相手方を探索するため、一定事項を指定流通機構に登録しなければなりません。この登録事項に「**当該宅地また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（下記③）。改正点も含めた指定流通機構への登録事項は下記のとおりです。

### **【指定流通機構への登録事項】**

- ①専任媒介契約の目的物である宅地または建物の所在、規模、形質、売買すべき価額
- ②当該宅地または建物に係る都市計画法その他の法令に基づく制限で主要なもの
- ③当該宅地または建物の取引の申込みの受付に関する状況
- ④当該専任媒介契約が宅地または建物の交換の契約に係るものである場合にあっては、当該宅地または建物の評価額
- ⑤当該専任媒介契約が専属専任媒介契約である場合にあっては、その旨

## **四 指定流通機構への成約情報の通知に関する改正（宅建業法）**

従来、一般媒介契約に基づき指定流通機構に登録した物件については、売買・交換の契約が成立した場合、その旨（成約情報）を指定流通機構に通知するように努めることとされていましたが、改正により、「通知するように努めること」（努力義務）から「**通知すること**」（義務）に改められました。

## **五 都市計画の決定・変更の提案権者に関する改正（都市計画法）**

都市計画は、原則として都道府県と市町村が決定しますが、その際に、その区域に住んでいる住民など一定の者が街づくりのプラン（都市計画）を提案できます。今回の改正により、この都市計画の決定・変更を提案できる者として、都市緑地法の規定により指定された**都市緑化支援機構**が、新たに追加されました。

## **六 住宅ローン控除に関する改正（所得税）**

住宅ローン控除の適用を受けるためには、原則として床面積が 50 ㎡以上である必要がありますが、改正前は、令和 6 年までに限り、床面積が 40 ㎡以上 50 ㎡未満である住宅にも住宅ローン控除の適用を認める特例が設けられていました。

今回の改正では、この特例が延長されました。すなわち、**床面積が 40 ㎡以上 50 ㎡未満**である住宅で、一定の省エネ基準を満たし、令和 7 年 12 月 31 日以前に建築確認を受けているもの（＝特例認定住宅等）の新築、または特例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ついては、住宅ローン控除の適用を受けることができることになりました。ただし、控除を受ける年の**合計所得金額が 1,000 万円以下**である必要があります。

#### 【床面積と合計所得金額の関係】

床面積	合計所得金額
50 ㎡以上	2,000 万円以下
40 ㎡以上 50 ㎡未満	1,000 万円以下

## 七 証券化支援業務の対象の追加など（住宅金融支援機構）

### 1. 証券化支援業務の対象となる債権の追加

高齢者による住み替えやリフォームが行いやすい環境を整えるために、次の貸付債権が証券化支援業務の対象となる債権に追加されました。

#### 【証券化支援業務の対象の追加】

**住宅の改良（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債権**

### 2. 登録住宅前払金貸付けに関する業務の追加

高齢者の居住の安定確保に関する法律の規定による登録住宅（簡単にいうと、登録を受けたサービス付き高齢者向け住宅のこと）の家賃を一括で前払いするための資金の貸付けが、証券化支援業務や住宅融資保険の対象とされました。

#### 【登録住宅前払金貸付けに関する業務の追加】

- ①高齢者の居住の安定確保に関する法律 22 条 1 項の規定により住宅融資保険法の保険関係が成立するとみなされる貸付けについて同法の規定による保険を行うこと。
- ②高齢者の居住の安定確保に関する法律 22 条 2 項の規定による貸付債権の譲受けおよび債務の保証を行うこと。

①の「高齢者の居住の安定確保に関する法律 22 条 1 項の規定により住宅融資保険法の保険関係が成立するとみなされる貸付け」とは、登録住宅への入居に係る終身または入居契約の期間にわたって支払うべき家賃の全部または一部を前払金として一括して支払うための資金の貸付けのことをいいます。上記のとおり、登録住宅の家賃を一括して前払いするための貸付けです。これを「登

録住宅前払金貸付け」と呼びます。この貸付けが住宅融資保険の対象となりました。

②の「高齢者の居住の安定確保に関する法律 22 条 2 項の規定による貸付債権」とは、「登録住宅前払金貸付け」の貸付債権のことです。この貸付債権が、証券化支援業務の対象となりました。