

『2024年版 史上最強の宅建士テキスト』

2024年宅建士試験の法改正情報（法令基準日 2024年4月1日）

本書該当箇所	項目	内容
1 宅建業法 [08]業務場所ごとの規制 制 ³ ① 本冊 55 ページ	「専任の宅建士」の専任性	「専任性」の内容が明確化されました。 ↓ 専任を務める事務所で一時的に宅建業の業務が行われていない間に、ITの活用等により、 <u>同一宅建業者の他の事務所で宅建業の業務に従事することができます。</u> <u>他事務所の専任の宅建士を兼ねることはできません。</u>
[10]媒介契約の規制 ⁵ ⑨ 本冊 77 ページ	建物状況調査（インスペクション）	標準媒介契約約款では、あつせん「無」とする際に、 <u>理由を記入</u> することになりました。 (例) ・依頼者が、あつせんを希望しないため ・目的物の所有者から、建物状況調査の実施の同意が得られないため ・既に建物状況調査が実施されているため
[11]重要事項の説明 ² 1 ⑬(1) 本冊 83 ページ	建物状況調査	過去1年以内に建物状況調査を実施しているかどうか、 ↓ 過去1年以内（ <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の場合は2年以内</u> ）に建物状況調査を実施しているかどうか、
[11]重要事項の説明 過去問で集中講義 ¹⁴ の解説 本冊 95 ページ	建物状況調査	過去1年以内に建物状況調査を実施しているかどうか、 ↓ 過去1年以内（ <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の場合は2年以内</u> ）に建物状況調査を実施しているかどうか、
3 法令上の制限 [08]単体規定・集団規定 ¹ 建築基準法とは 本冊 418 ページ	建築副主事制度の創設	「建築主事」に加えて、「 <u>建築副主事</u> 」の資格が創設されました。両者を合わせて「 <u>建築主事等</u> 」といいます。 建築副主事は2級建築士に対応する資格で、一定範囲の建築確認をすることができます（次項参照）。
[15]建築基準法 建築確認 ⁴ 本冊 468 ページ	建築副主事制度の創設	一定範囲であれば、建築副主事による建築確認が可能になりました。 【 <u>建築副主事による確認ができない建築物</u> 】 (1)学校、病院、劇場、映画館、観覧場、公会堂、集会場（オーデイトリアムを有しないものを除く。）又は百貨店の用途に供する建築物で、延べ面積が500㎡を超えるもの (2)木造の建築物で、高さが13m又は軒の高さが9mを超えるもの (3)鉄筋コンクリート造、鉄骨造、石造、れん瓦造、コン

		<p>クリートブロック造又は無筋コンクリート造の建築物で、延べ面積が 300 m²、高さが 13m又は軒の高さが 9 m を超えるもの</p> <p>(4)延べ面積が 1,000 m²を超え、かつ、階数が 2 以上の建築物</p>
<p>[19]盛土規制法 1②</p> <p>本冊 501 ページ</p>	土石の堆積の規模	<p>6 高さ 2 m 超かつ面積 300 m²超のもの</p>
<p>[19]盛土規制法 4①</p> <p>本冊 502 ページ</p>	許可申請に関する例外的扱い	<p>ただし、都市計画法の開発許可を受けた宅地造成等に関する工事については、許可を受ける必要はありません。</p> <p>↓</p> <p>●許可自体が不要</p> <p>宅地造成等に伴う災害の発生のおそれがないと認められるものとして政令で定める工事</p> <p>●許可の特例（みなし許可）</p> <p>(1)国・都道府県が行う宅地造成等工事について、都道府県知事との協議が成立した場合</p> <p>(2)都市計画法の開発許可を受けた場合</p>
<p>[19]盛土規制法 過去問で集中講義の解説①</p> <p>本冊 509 ページ</p>	土石の堆積の規模	<p>⑥高さ 2 m 超の土石の堆積</p> <p>↓</p> <p>⑥高さ 2 m 超かつ面積 300 m²超の土石の堆積</p>
<p>問 41 盛土規制法 肢 2 問題</p> <p>別冊 46 ページ</p>	許可申請に関する例外的扱い	<p>都市計画法第 29 条第 1 項又は第 2 項の許可を受けて行われる当該許可の内容に適合した工事</p> <p>↓</p> <p>宅地造成等に伴う災害の発生のおそれがないと認められるものとして政令で定める工事</p>
<p>問 41 盛土規制法 肢 2 解説</p> <p>別冊 47 ページ</p>	許可申請に関する例外的扱い	<p>都市計画法の開発許可を受けた場合を除いては、</p> <p>↓</p> <p>宅地造成等に伴う災害の発生のおそれがないと認められるものとして政令で定める場合を除いては、</p>

※相続登記（本冊 336 ページ）など、すでに本書に記載済みの法改正については割愛してあります。

統計問題に出題されるデータ

1 地価公示

資 料	令和6年地価公示
発表主体	国土交通省土地鑑定委員会
発表時期	令和6年3月26日
基準日	令和6年1月1日

基準日（令和6年1月1日）時点の地価が前年と比べてどれくらい変動したか、変動のトレンドがどうなっているか、が問われます。用途別・圏域別に分けて見ておきましょう。

用途別 圏域別	全用途平均		住宅地		商業地		工業地	
	変動	トレンド	変動	トレンド	変動	トレンド	変動	トレンド
全国	+2.3 %	3年連続 上昇	+2.0 %	3年連続 上昇	+3.1 %	3年連続 上昇	+4.2 %	8年連続 上昇
三大都市圏	+3.5 %	3年連続 上昇	+2.8 %	3年連続 上昇	+5.2 %	3年連続 上昇	+5.8 %	10年連続 上昇
地方圏	+1.3 %	3年連続 上昇	+1.2 %	3年連続 上昇	+1.5 %	3年連続 上昇	+2.6 %	7年連続上 昇

2 建築着工統計・住宅着工統計

資 料	建築着工統計・住宅着工統計
発表主体	国土交通省
発表時期	令和6年1月31日
期 間	令和5年（年計）

令和5年の1年間に着工された住宅の数が前年と比べてどれくらい変動したか、変動のトレンドがどうなっているか、が問われます。「全体」の戸数は、利用関係別に「持家」「貸家」「分譲住宅」に分類されます。「分譲住宅」は、さらに「マンション」と「一戸建住宅」に分けられます。

利用関係	戸数	前年比	傾向
全体	819,623 戸	-4.6%	3年ぶりの減少
持家	224,352 戸	-11.4%	2年連続の減少
貸家	343,894 戸	-0.3%	3年ぶりの減少
分譲住宅	246,299 戸	-3.6%	3年ぶりの減少
マンション	107,879 戸	-0.3%	昨年の増加から再びの減少（2年ぶりの減少）
一戸建住宅	137,286 戸	-6.0%	3年ぶりの減少

3 法人企業統計調査

資 料	令和4年度法人企業統計調査
発表主体	財務省
発表時期	令和5年9月1日
期 間	令和4年度

不動産業の売上高や経常利益について、前年と比べてどれくらい変動したか、変動のトレンドがどうなっているか、が問われます。また、売上高経常利益率（経常利益／売上高）についてもきかれる場合があります。さらに、不動産業の数字が全産業と比較されることもあるので、全産業に関するデータも見ておきましょう。

	不動産業			全産業	
	数値	前年度比	トレンド	数値	前年度比
売上高	約 46 兆 2,682 億円	-4.8%	2年ぶりの減少	約 1,578 兆 4,396 億円	+9.0%
経常利益	約 5 兆 9,392 億円	-2.0%	3年ぶりの減少	約 95 兆 2,800 億円	+13.5%
売上高経常利益率	12.8%	上昇	3年連続の上昇	6.0%	上昇

4 土地白書

資 料	令和6年版土地白書
発表主体	国土交通省
発表時期	令和6年6月18日
期 間	令和5年（年計）

土地白書からは、土地取引の動向について出題されます。具体的にいうと、令和5年の1年間に全国で売買による所有権の移転登記が何件されたか、がテーマです。登記件数が前年と比べてどれくらい変動したか、変動のトレンドがどうなっているか、が問われます。

	件数	前年比	トレンド
令和5年	1,288,546件	-1.2%	ほぼ横ばい/2年連続の減少※

※数値的にいえば「2年連続の減少」ですが、『土地白書』では「ほぼ横ばいで推移」と表現されています。どちらの表現で出題されても対応できるようにしましょう。

5 国土交通白書・宅地建物取引業法の施行状況調査結果

資 料	① 令和6年版国土交通白書 ② 令和4年度宅地建物取引業法の施行状況調査結果
発表主体	国土交通省
発表時期	①令和6年6月28日 ②令和5年10月4日
基 準 日	令和5年3月末（令和4年度末）

令和5年3月末（令和4年度末）の宅建業者数について問われます。具体的には、宅建業者数が前年と比べてどれくらい変動したか、変動のトレンドがどうなっているか、が出題のテーマです。

	業者数	前年比	トレンド
令和4年度末	129,604業者	+0.8%	9年連続の増加