

2024年版
ユーキャンの宅建士 これだけ！一問一答集
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14版 第1刷（2024年2月2日）」をお持ちの方

| 該当頁 | 該当箇所 | 変更前 | 変更後 | 変更日 |
|--------------|--------------|------------------------|--|-----------|
| P. 295 ※1 | 上の表⑥イ 1行目 | ～（実施後1年を経過していないものに限る）～ | ～（実施後1年（鉄筋コンクリート造または鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等については2年）を経過していないものに限る）～ | 2024.7.19 |

※1「共同住宅等」とは、共同住宅、長屋その他一戸建ての住宅（住宅の用途以外の用途に供する部分を有しないものに限る）以外の住宅をいう。たとえば、マンションである。

<上記以外の改正>

一 「専任」の意味内容の変更（宅建業法）

専任の宅建士の「専任」の意味が次のように変更されました。

- ・「専任」とは、事務所に「常勤」して、専ら当該事務所に係る宅建業の業務に従事する状態をいう。
 - ・常勤する事務所において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、同一の宅建業者の他の事務所に係る宅建業の業務に従事することができる。
- ただし、当該他の事務所における専任の宅建士を兼ねることができるわけではない。

二 防火壁等で区画された部分ごとに防火壁等の規制を適用する規定の新設（法令上の制限）

木造部分と耐火構造等・準耐火構造等の部分が一体となっている建築物（混構造建築物）の場合、従来は、耐火構造等・準耐火構造等の部分にも1,000㎡ごとに防火壁等の設置が必要でした。

改正により、このような混構造建築物の場合、木造部分と防火壁等で有効に区画された耐火構造等・準耐火構造等である一定の部分については、防火壁等の設置を不要としました。

条文に即した表現にすると、概ね次のようになります。

「防火上有効な構造の防火壁または防火床によって他の部分と有効に区画されている部分（＝「特定部分」という）を有する建築物であって、①当該建築物の特定部分の特定主要構造部が耐火構造等に該当、または、主要構造部が準耐火構造等に該当し、かつ、②当該特定部分の外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸その他の防火設備を有するものについては、当該建築物の特定部分および他の部分をそれぞれ別の建築物とみなし、かつ、当該特定部分を耐火建築物または準耐火建築物に該当する建築物とみなす。」

三 所得税に関する改正（税・その他）

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 m²以上であることが必要ですが、改正前は、令和 5 年までに限り、床面積が 40 m²以上 50 m²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。

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 m²以上 50 m²未満である住宅で、一定の省エネ基準を満たし、令和 6 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 万円以下であることが必要です。

【床面積と合計所得金額の関係】

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