

宅地建物取引業法 近年の法改正ポイント解説

業務に必須の「業者票」「重要事項説明」「広告」の変更点を完全網羅

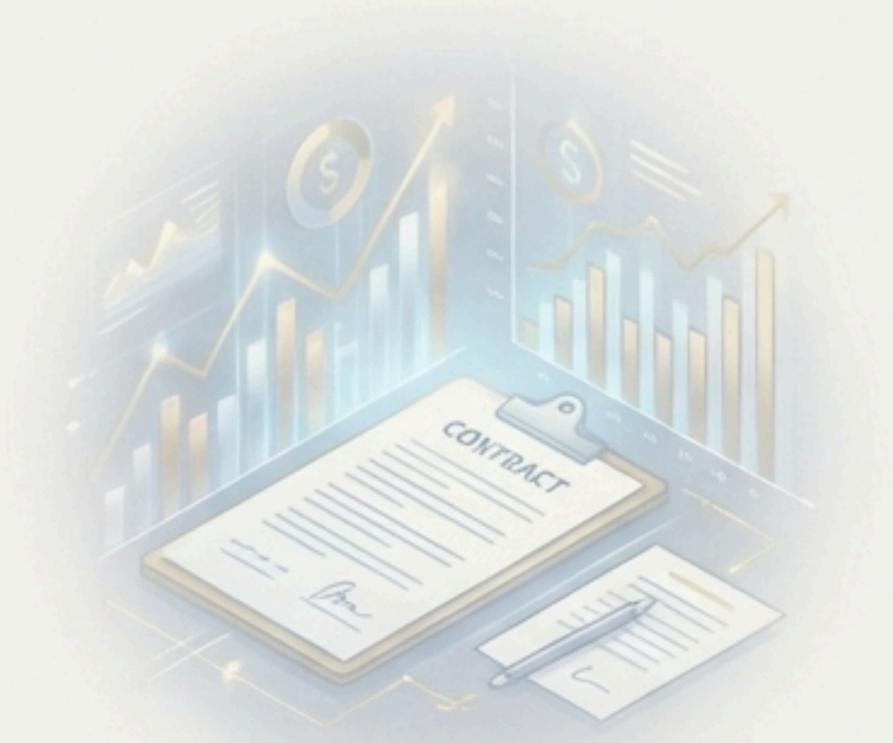


本日の解説内容

-  **改正の背景**
なぜ今、法改正が続くのか
-  **主要な変更点①**
業者票（標識）の様式・サイズ変更
-  **主要な変更点②**
重要事項説明への項目追加
-  **主要な変更点③**
広告開始時期ルールの見直し
-  **まとめ**
対応事項のタイムラインとチェックリスト

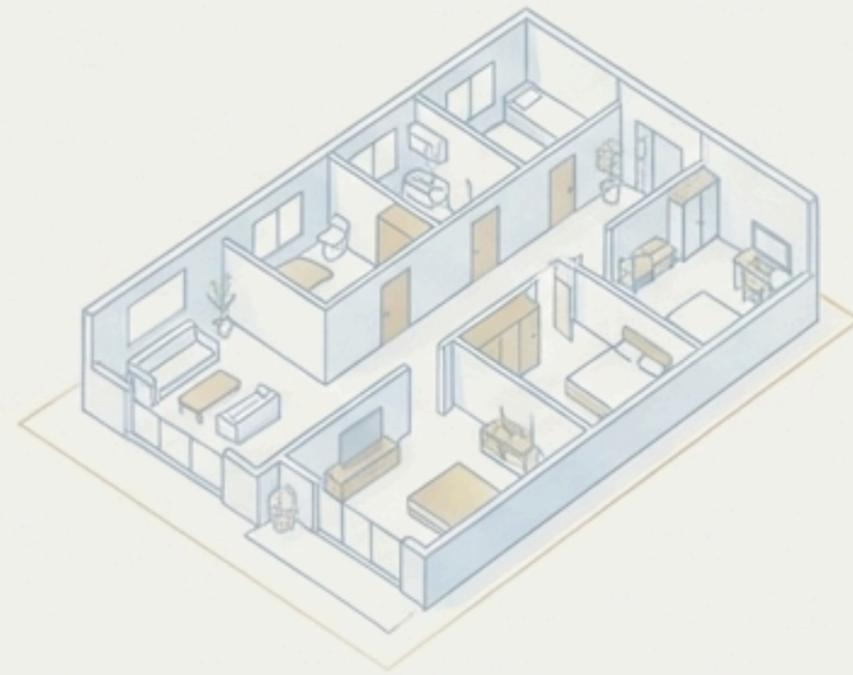
なぜ今、法改正が続くのか？

社会・経済の変化が、不動産取引のルールを進化させています。



取引形態の多様化

不動産の信託受益権化など、新たな取引スキームの普及に対応するため。



マンション管理の高度化

管理業者管理者方式など、新しい管理制度の選択肢が増加したことに伴う買主保護のため。



社会課題への対応

老朽化マンションの建替え事業の増加や、気候変動対策・災害対応(港湾・森林保全)の要請に応えるため。



業者票	
名称	株式会社 〇〇〇〇
住所	〒〇〇〇〇〇〇 〇〇〇〇
電話番号	011-433-433
代表者	〇〇 〇〇
法人番号	00000000
業種	〇〇〇〇業

【変更点①】

業者票（標識）の 様式・サイズ変更

事務所に掲示する標識に関する、
施行日が異なる2つの重要な改正

記載内容の変更：個人の特定を避け、組織体制を明示

施行日：令和7年4月1日



【削除】

専任の宅地建物取引士の「氏名」

【新設】

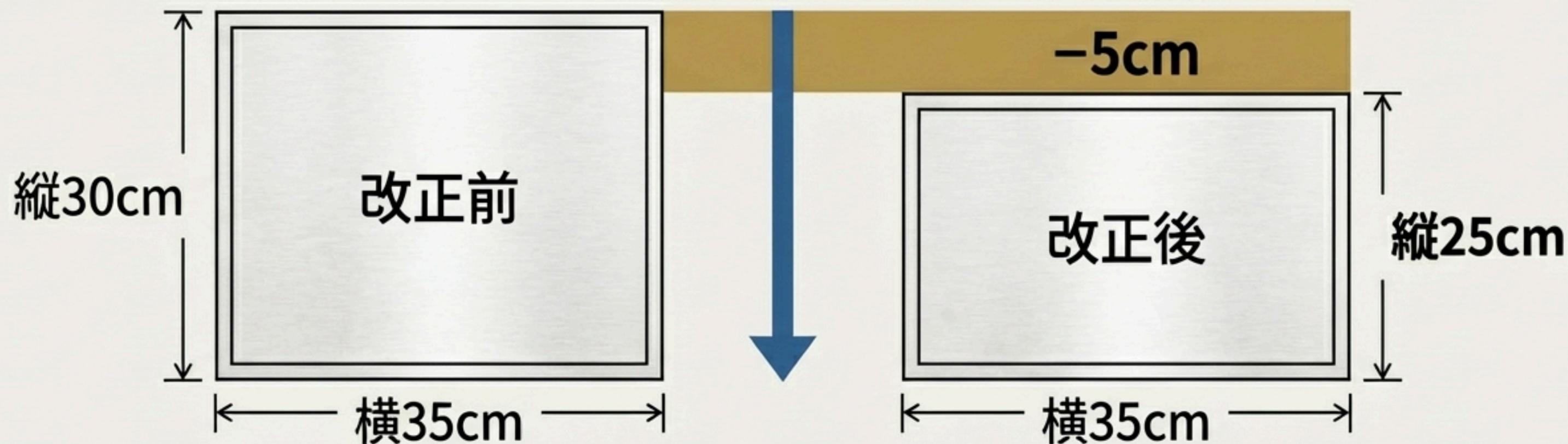
- 事務所の**代表者**（政令で定める使用人）の「氏名」
- 事務所に置かれる専任の宅地建物取引士の「人数」
- 宅地建物取引業に従事する者の「**総人数**」

NEW

実務上のポイント：「専任の宅地建物取引士の人数」に変動があった際に、従事者総数も含めて最新情報に更新する必要があります。

サイズの変更：よりコンパクトな掲示が可能に

施行日: 令和7年12月1日



- 縦幅が5cm縮小されます。
- 表示内容の変更はありませんが、旧サイズの標識を掲示している場合は、速やかな交換が推奨されます。



【変更点②】

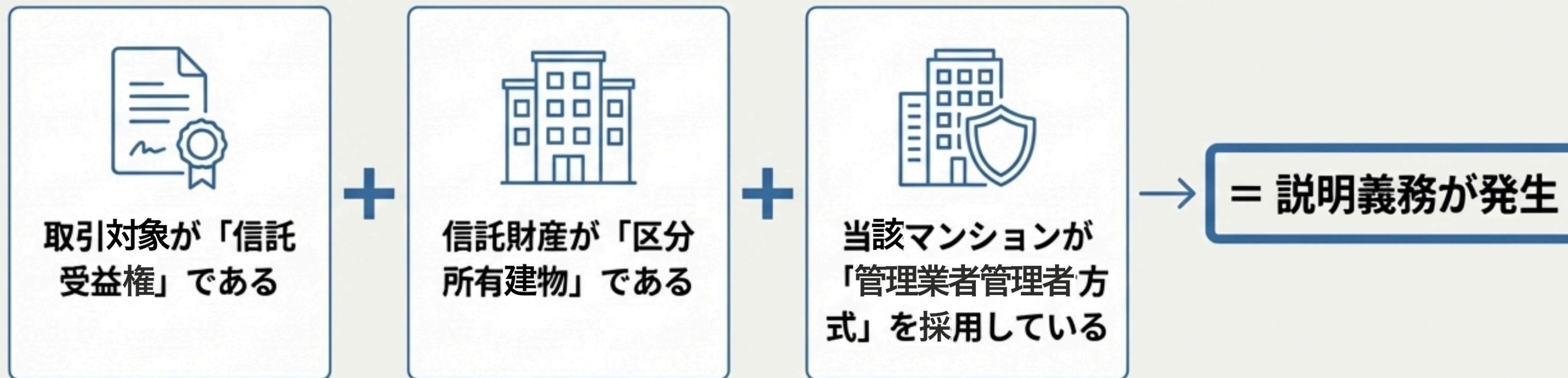
重要事項説明への項目追加

取引の透明性と買主保護を目的
とした説明義務の拡大

追加項目 (A) 区分所有建物：信託受益権取引における説明義務

施行日：令和8年4月1日

説明が必須となるケース（以下の全てに該当する場合）



改正の目的：新しい管理形態や取引形態の増加に伴い、購入者の理解不足によるトラブルを未然に防ぐため。

追加項目 (B) 港湾法関連：協定の「承継効」に関する説明義務

施行日: 令和7年10月1日



キーコンセプト: 承継効 (しょうけいこう)

土地の所有者が変わっても、協定の効力（義務や権利）が新しい所有者に引き継がれること。

説明が追加される協定

- **協働防護協定**: 災害時の港湾の保安に関する協定。
- **災害応急対策港湾施設使用協定**: 緊急物資輸送等を円滑に行うための協定。

ポイント

対象エリア内の物件を取引する際は、新所有者にも協定の効力が及ぶ旨を説明する必要があります。

追加項目 (C)

森林法関連：「施業施設協定」に係る制限の説明義務

施行日：令和8年4月1日



説明が追加される制限

森林法第10条の11の9第1項に規定する施業施設協定に係る制限

施業施設協定とは

森林の整備に必要な作業路や土場などの「施業施設」の設置・利用に関する協定。

ポイント

売買対象の宅地等がこの協定による制限を受けるエリア内に位置する場合、その制限内容について重要事項説明を行う義務が発生します。

【変更点③】

広告開始時期ルールの見直し

マンション建替え事業における広告規制の厳格化

施行日：令和8年4月1日

改正のポイント

- 「マンション建替円滑化法」の改正に伴う措置です。
- 建替え事業の進行状況に応じて、**過度に早い段階での広告を制限**し、消費者を保護することが目的です。

事業者への影響

- 新築マンション、特に建替え事業に関わる物件を扱う事業者は、**広告戦略や販売スケジュールの見直し**がより重要になります。



法改正対応 タイムライン・チェックリスト

【令和7年（2025年）】

【令和8年（2026年）】

4月1日

改正事項：業者票の記載内容を新様式へ変更。

アクション：専任取引士の人数変動時に更新。

10月1日

改正事項：重要事項説明（港湾法）の項目追加。

アクション：説明書テンプレートの更新準備。

12月1日

改正事項：業者票のサイズ変更に対応。

アクション：新規作成・交換時に新サイズ（縦25cm）を採用。

4月1日

改正事項：重要事項説明（区分所有建物・森林法）の項目追加。

アクション：説明書テンプレートの更新準備。

改正事項：広告ルール（マンション建替え）の見直し。

アクション：新しい広告開始基準の社内周知と運用フローの確認。

宅建業者が今すぐ確認・準備すべきこと

✓ 業者票の現状確認と更新計画

- 自社の事務所に掲示している業者票は旧様式のままではないか？
- 記載内容の変更（令和7年4月～）とサイズ変更（令和7年12月～）の更新計画を立てる。



✓ 重要事項説明書の雛形更新

- 港湾法・森林法・区分所有建物（信託）に関する追加項目を反映した最新フォーマットを準備する。
- 関連エリア（港湾・森林）の物件を扱う際の調査フローを再確認する。

✓ 広告ガイドラインの再確認

- 特にマンション建替え事業に関わる広告スケジュール基準の厳格化について、営業・広告部門で情報共有を徹底する。

問い合わせ先

サポート行政書士法人 担当：江川（エガワ）

egawa@shigyo.co.jp

弊社ホームページ：<https://www.shigyo.co.jp/>
東京（新宿）・名古屋・大阪に拠点を構える行政書士法人です。



注意事項：本資料内の事例等は、実際にご相談のあった事例を参考に、具体的な案件の判別を避ける為に加工・編集して掲載しています。類似事例でも、時期・管轄行政機関等の前提が異なることによりご提案内容や結果も変わる為、ご注意ください。また、本資料内の全てのコンテンツ・内容等の無断転載・転用・複製等は、ご遠慮ください。