

TAC宅地建物取引士講座

2021年度試験対策



# 法律改正点 レジュメ



**TAC**



## < はじめに >

宅地建物取引士資格試験は、毎年「4月1日現在」において「施行」されている法令によって行われます。そこで、本書では、今年の宅建士試験受験に必要と考えられる最新の改正点をまとめました。

**改正ポイント**を概観すると、「民法等」の分野では、遺言書・登記に関するやや細かい改正がありました。「**宅建業法**」は、重要事項説明対象の追加・IT重説の全面的解禁をおさえましょう。「**法令上の制限**」は、町村が定める都市計画の手続きの改正が重要です。「**その他関連知識**」の分野においては、贈与税の改正、適用期限が延長された特例、巻末の統計データに注意をしてください。

改正点は、出題のポイントとなります。2021年度のTACの宅建士教材は、2021年4月1日現在施行の法令に準拠しています。ただ、市販書籍は、刊行時期との関係で、旧規定で記述されている部分もあります。そこで、「**わかって合格る宅建士シリーズ**」、「**やさしい宅建士シリーズ**」、「**みんなが欲しかった！宅建士シリーズ**」、「**スッキリ宅建士シリーズ**」、などの市販書籍を購入して学習されている方や旧年度の宅建士教材で学習されている方も、この法律改正点レジュメを最大限にご活用ください。

## < 本レジュメの使い方 >

各科目の項目見出しの下に、A～Cのランクを記載しています。このランクは、改正部分の重要度を示しています。C→B→Aの順で重要度が高くなっていきます。

また、同じ箇所には、出版物の関連・参照ページ等を記しました。「テキスト」はTAC内部教材の「基本テキスト」、「わかうか」は「わかって合格る宅建士 基本テキスト」、「やさしい」は「さくさくわかる！やさしい宅建士のテキスト」、「みんなほし」は「みんなが欲しかった！宅建士の教科書」、「スッキリ」は「スッキリわかる宅建士中村式戦略テキスト」です。

TAC宅建士講座



民 法 等

# 1 法務局における遺言書の保管等に関する法律

## 遺言書の保管の申請（４条）・相続人の証明書の請求等（９条・１０条）

|   |                    |                |                  |                |            |
|---|--------------------|----------------|------------------|----------------|------------|
| C | テキスト<br>P. 191～192 | わかうか<br>P. 201 | やさしい<br>POINT 23 | みんほし<br>P. 352 | スッキリ<br>なし |
|---|--------------------|----------------|------------------|----------------|------------|

自筆証書遺言は、自書ができれば遺言者本人のみで作成できることから、手軽で縛りの少ないものである。しかし、遺言者の死亡後、遺言書が相続人等に発見されない、あるいは、紛失・改ざん等の恐れがあるとの指摘がなされていた。

そこで、これらの問題点を解消するため、**自筆証書遺言保管制度**が創設された。すなわち、**自筆証書遺言を作成した遺言者は、遺言書保管所に、遺言書の保管を申請**することができる。そして、遺言者が死亡した後、相続人などは、遺言書保管所において、**遺言書が預けられているかの確認**（遺言書保管事実証明書の交付請求）や、**遺言書の内容の証明書の取得**（遺言書情報証明書の交付請求）、また、**遺言書の閲覧請求**をすることができる。

### 新 設 規 定

#### （遺言書の保管の申請）

第４条 （自筆証書によってした遺言の）遺言者は、遺言書保管官に対し、遺言書の保管の申請をすることができる。

２～３ （略）

４ 第１項の申請をしようとする遺言者は、法務省令で定めるところにより、遺言書に添えて、次に掲げる事項を記載した申請書を遺言書保管官に提出しなければならない。

一 遺言書に記載されている作成の年月日

二 遺言者の氏名、出生の年月日、住所及び本籍（外国人にあっては、国籍）

三 遺言書に次に掲げる者の記載があるときは、その氏名又は名称及び住所

イ 受遺者

ロ 民法第1006条第１項の規定により指定された遺言執行者

四 （略）

５ （略）

６ 遺言者が第１項の申請をするときは、遺言書保管所に自ら出頭して行わなければならない。

(遺言書に係る情報の管理)

第7条 遺言書保管官は、前条第1項の規定により保管する遺言書について、次項に定めるところにより、当該遺言書に係る情報の管理をしなければならない。

2 遺言書に係る情報の管理は、磁気ディスク（これに準ずる方法により一定の事項を確実に記録することができる物を含む。）をもって調製する遺言書保管ファイルに、次に掲げる事項を記録することによって行う。

一 遺言書の画像情報

二 第4条第4項第1号から第3号までに掲げる事項

三 遺言書の保管を開始した年月日

四 遺言書が保管されている遺言書保管所の名称及び保管番号

3 (略)

(遺言書情報証明書の交付等)

第9条 次に掲げる者（以下この条において「関係相続人等」という。）は、遺言書保管官に対し、遺言書保管所に保管されている遺言書（その遺言者が死亡している場合に限る。）について、遺言書保管ファイルに記録されている事項を証明した書面（「遺言書情報証明書」という。）の交付を請求することができる。

一 当該遺言書の保管を申請した遺言者の相続人（民法第891条の規定に該当し又は廃除によってその相続権を失った者及び相続の放棄をした者を含む。）

2 (略)

3 関係相続人等は、関係遺言書を保管する遺言書保管所の遺言書保管官に対し、当該関係遺言書の閲覧を請求することができる。

4～5 (略)

(遺言書保管事実証明書の交付)

第10条 何人も、遺言書保管官に対し、遺言書保管所における関係遺言書の保管の有無並びに当該関係遺言書が保管されている場合には遺言書保管ファイルに記録されている第7条第2項第2号（第4条第4項第1号に係る部分に限る。）及び第4号に掲げる事項を証明した書面（「遺言書保管事実証明書」という。）の交付を請求することができる。

2 (略)

## 2 不動産登記法

### 筆界特定の申請（131条2項）

|   |                |                |                  |            |            |
|---|----------------|----------------|------------------|------------|------------|
| C | テキスト<br>P. 201 | わかうか<br>P. 113 | やさしい<br>POINT 28 | みんほし<br>なし | スッキリ<br>なし |
|---|----------------|----------------|------------------|------------|------------|

「筆界の特定」とは、新たに筆界を決めることなく、実地調査や測量などを行った上、様々な意見をもとに、筆界特定登記官が、**登記されたときに定められた筆界を明らかにすること**である。

この筆界特定の申請は、**土地の所有権登記名義人やその相続人等**からすることができるが、所有者不明の土地が増加していることを受けて、適正な土地の利用や管理がなされるよう、**地方公共団体**も、その対象となっている土地の所有権登記名義人等のうちいずれかの者の**同意**を得たときには、**筆界特定の申請**をすることができるようになった。

| 改正後   |                                                                                                                                                       |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 第131条 |                                                                                                                                                       |
| 1     | <b>土地の所有権登記名義人等</b> は、筆界特定登記官に対し、当該土地とこれに隣接する他の土地との筆界について、 <b>筆界特定の申請</b> をすることができる。                                                                  |
| 2     | <b>地方公共団体</b> は、その区域内の対象土地の <b>所有権登記名義人等</b> のうちいずれかの者の <b>同意</b> を得たときは、筆界特定登記官に対し、当該対象土地の筆界（第14条第1項の地図に表示されないものに限る。）について、 <b>筆界特定の申請</b> をすることができる。 |
| 3～5   | （略）                                                                                                                                                   |

# 宅地建物取引業法

# 1 「水害ハザードマップにおける対象物件の所在地」が重要事項の説明対象に追加された

|   |                                            |                |                  |                |                    |
|---|--------------------------------------------|----------------|------------------|----------------|--------------------|
| A | テキスト<br>P. 110・114・116・129・<br>140～141・240 | わかうか<br>P. 331 | やさしい<br>POINT 43 | みんなほし<br>P. 87 | スッキリ<br>P. 126～127 |
|---|--------------------------------------------|----------------|------------------|----------------|--------------------|

近時、豪雨や台風による大規模な災害が頻発していることから、不動産の取引においても、水害リスクに関する情報が契約締結の意思決定を行う上で重要な要素となっている。そこで、宅建業法が定める重要事項の説明対象のうち、宅建業法施行規則で定める事項を改正し、取引対象となる**宅地建物**が**所在する市町村の長**が水防法施行規則11条1号に基づいて提供する図面…**水害ハザードマップ**（①**洪水ハザードマップ**…洪水浸水想定区域、②**内水ハザードマップ**…雨水出水想定区域、③**高潮ハザードマップ**…高潮浸水想定区域）を提供しているときは、当該図面における取引しようとする**宅地建物**の**所在地**を示さなければならないものとし、併せて宅建業法の解釈・運用の考え方も改正して、解説を加えた。

## 1. 宅建業法施行規則の改正

| 改 正 後                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>宅建業法施行規則16条の4の3</b></p> <p>法第35条第1項第14号イの国土交通省令・内閣府令及び同号ロの国土交通省令で定める事項は、宅地の売買又は交換の契約にあっては第1号から<b>第3号の2</b>までに掲げるもの、建物の売買又は交換の契約にあっては第1号から第6号までに掲げるもの、宅地の貸借の契約にあっては第1号から<b>第3号の2</b>まで及び第8号から第13号までに掲げるもの、建物の貸借の契約にあっては第1号から第5号まで及び第7号から第12号までに掲げるものとする。</p> <p>1号～3号 （略）</p> <p><b>3号の2</b> 水防法施行規則第11条第1号の規定により当該宅地又は建物が所在する市町村の長が提供する図面に当該宅地又は建物の位置が表示されているときは、当該図面における当該宅地又は建物の所在地</p> <p>4号以下 （略）</p> <p>※ 不動産の信託受益権の売買等における重要事項の説明（35条3項、50条の2の4）においても、宅建業の取引を行う場合と同様に、<b>水害ハザードマップ</b>についての重要事項の説明を要すべき旨の改正がなされている（規則16条の4の7第3号の2、19条の2の6第3号の2）。</p> |

## 水防法15条

### 1 項・2 項（略）

3 項 浸水想定区域をその区域に含む市町村の長は、国土交通省令で定めるところにより、市町村地域防災計画において定められた第1 項各号に掲げる事項を住民、滞在者その他の者（第15条の11において「住民等」という。）に周知させるため、これらの事項（次の各号に掲げる区域をその区域に含む市町村にあっては、それぞれ当該各号に定める事項を含む。）を記載した印刷物の配布その他の必要な措置を講じなければならない。

1 号 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7 条第1 項の土砂災害警戒区域 同法第8 条第3 項に規定する事項

2 号 津波防災地域づくりに関する法律第53条第1 項の津波災害警戒区域 同法第55条に規定する事項

## 水防法施行規則11条

法第15条第3 項の住民、滞在者その他の者（以下この条において「住民等」という。）に周知させるための必要な措置は、次に掲げるものとする。

1 号 第2 条第1 号及び第2 号、第5 条第1 号及び第2 号並びに第8 条第1 号及び第2 号に掲げる事項を表示した図面に市町村地域防災計画において定められた法第15条第1 項各号に掲げる事項（次のイ又はロに掲げる区域をその区域に含む市町村にあっては、それぞれイ又はロに定める事項を含む。）を記載したもの（電子的方式、磁氣的方式その他の人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録を含む。）を、印刷物の配布その他の適切な方法により、各世帯に提供すること。

イ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7 条第1 項の土砂災害警戒区域 同法第8 条第3 項に規定する事項

ロ 津波防災地域づくりに関する法律第53条第1 項の津波災害警戒区域 同法第55条に規定する事項

2 号 前号の図面に表示した事項及び記載した事項に係る情報を、インターネットの利用その他の適切な方法により、住民等がその提供を受けることができる状態に置くこと。

## 2. 宅建業法の解釈・運用の考え方の改正

### 改 正 後

宅建業法35条 1 項14号関係の省令事項（規則16条の4の3）について  
3号の2 水防法の規定による図面における宅地又は建物の所在地について（規則16条の4の3第3号の2関係）

本説明義務は、売買・交換・貸借の対象である宅地又は建物が水防法に基づき作成された水害（洪水・雨水出水（以下「内水」という。）・高潮）ハザードマップ（以下「水害ハザードマップ」という。）上のどこに所在するかについて消費者に確認せしめるものであり、取引の対象となる宅地又は建物の位置を含む水害ハザードマップを、洪水・内水・高潮のそれぞれについて提示し、当該宅地又は建物の概ねの位置を示すことにより行うこととする。本説明義務における水害ハザードマップは、取引の対象となる宅地又は建物が存する市町村（特別区を含む。以下同じ。）が配布する印刷物又は当該市町村のホームページ等に掲載されたものを印刷したものであって、当該市町村のホームページ等を確認し入手可能な最新のものをを用いることとする。当該市町村に照会し、当該市町村が取引の対象となる宅地又は建物の位置を含む水害ハザードマップの全部又は一部を作成せず、又は印刷物の配布若しくはホームページ等への掲載等をしていないことが確認された場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになる。この場合は、提示すべき水害ハザードマップが存しない旨の説明を行う必要がある。なお、本説明義務については、水害ハザードマップに記載されている内容の説明まで宅地建物取引業者に義務付けるものではないが、水害ハザードマップが地域の水害リスクと水害時の避難に関する情報を住民等に提供するものであることに鑑み、水害ハザードマップ上に記載された避難所について、併せてその位置を示すことが望ましい。また、水害ハザードマップに記載された浸水想定区域に該当しないことをもって、水害リスクがないと相手方が誤認することのないよう配慮するとともに、水害ハザードマップに記載されている内容については今後変更される場合があることを補足することが望ましい。

## 2 テレビ会議等を利用する重要事項説明（ＩＴ重説）について、売買等の取引でも解禁された。

|   |                    |                |                  |               |                |
|---|--------------------|----------------|------------------|---------------|----------------|
| B | テキスト<br>P. 108・120 | わかうか<br>P. 328 | やさしい<br>POINT 42 | みんほし<br>P. 85 | スッキリ<br>P. 134 |
|---|--------------------|----------------|------------------|---------------|----------------|

ＩＴ重説とは、テレビ会議等のＩＴを活用して行う重要事項の説明をいう。宅建業法の解釈・運用の考え方（以下「考え方」とする）により、当初は貸借（の媒介・代理）についてのみ認められたＩＴ重説が、「考え方」の改正により、売買等を含むすべての取引において認められることになった。なお、ＩＴ重説が対面による宅建業法35条の重要事項の説明と同様に許容されるためには、考え方に示される4つの要件を満たすことが必要である。

| 改正後                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>宅建業法の解釈・運用の考え方</p> <p>第35条第1項関係</p> <p>2 宅地若しくは建物の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介に係る重要事項の説明にＩＴを活用する場合の取扱いについて</p> <p>宅地若しくは建物の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介に係る重要事項の説明にテレビ会議等のＩＴを活用するに当たっては、次に掲げるすべての事項を満たしている場合に限り、対面による重要事項の説明と同様に取り扱うこととする。</p> <p>なお、宅地建物取引士は、ＩＴを活用した重要事項の説明を開始した後、映像を視認できない又は音声を聞き取ることができない状況が生じた場合には、直ちに説明を中断し、当該状況が解消された後に説明を再開するものとする。</p> <p>(1) 宅地建物取引士及び重要事項の説明を受けようとする者が、図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること。</p> <p>(2) 宅地建物取引士により記名押印された重要事項説明書及び添付書類を、重要事項の説明を受けようとする者にあらかじめ送付していること。</p> |

- (3) 重要事項の説明を受けようとする者が、重要事項説明書及び添付書類を確認しながら説明を受けることができる状態にあること並びに映像及び音声の状況について、宅地建物取引士が重要事項の説明を開始する前に確認していること。
- (4) 宅地建物取引士が、**宅地建物取引士証を提示し**、重要事項の説明を受けようとする者が、当該**宅地建物取引士証を画面上で視認**できたことを**確認**していること。

### 3 宅建士証に旧姓の記載をすれば、宅建士が業務において旧姓を使用することを認めた。

|   |                  |                |                  |               |                  |
|---|------------------|----------------|------------------|---------------|------------------|
| B | テキスト<br>P. 44～45 | わかうか<br>P. 276 | やさしい<br>POINT 35 | みんほし<br>P. 36 | スッキリ<br>P. 44～45 |
|---|------------------|----------------|------------------|---------------|------------------|

宅建士証の記載事項のうち、宅建士の氏名は、戸籍上の氏名とされていたが、国土交通省技術的助言（令和2年3月18日国土動第133号）により、宅建業法の解釈・運用の考え方も改正し、令和2年10月1日より、旧姓使用を希望する者は、宅建士証に旧姓を併記できるようになった。宅建士証への旧姓の併記後は、当該宅建士は、業務において旧姓を使用できる（重要事項説明書や37条書面への記名押印、従業者証明書、従業者名簿、宅建業者の標識における宅建士の氏名などに旧姓を使用できる）。なお、すでに戸籍上の氏名で宅建士証の交付を受けている宅建士は、資格登録簿の変更の登録の申請をした上で、旧姓が併記された宅建士証の交付を受けた後に、業務において旧姓を使用することができる。

#### 改 正 後

##### 第22条の2 関係

宅地建物取引士証における旧姓使用の取扱いについて（規則14条の11関係）

**宅地建物取引士証の記載事項のうち、宅地建物取引士の氏名における旧姓使用については、旧姓使用を希望する者に対しては、宅地建物取引士証に旧姓を併記することが適当と解される。この場合、旧姓が併記された宅地建物取引士証の交付を受けた日以降、書面の記名押印等の業務において旧姓を使用してよいこととする。**

ただし、業務の混乱及び取引の相手方等の誤認を避けるため、恣意的に現姓と旧姓を使い分けることは、厳に慎むべきこととする。

## 4 施行規則で規定されている行政庁に提出すべき書類については、押印が不要になった。

|   |            |            |                            |             |            |
|---|------------|------------|----------------------------|-------------|------------|
| C | テキスト<br>なし | わかうか<br>なし | やさしい<br>POINT 31・33・<br>59 | みんなほし<br>なし | スッキリ<br>なし |
|---|------------|------------|----------------------------|-------------|------------|

宅建業法施行規則の改正により、行政庁に提出する書類の様式（免許申請書等）から押印欄が削除されたので、押印は不要となった。なお、宅建業法（法律）に規定する押印の廃止は、これからの法改正であり、今年の宅建試験の勉強においては従来通り、①媒介契約書面（34条の2書面）には宅建業者の記名押印が必要であり、②重要事項説明書（35条書面）や、③37条書面には、宅建士の記名押印が必要であることに変わりはない。

なお、宅建業法施行規則の改正により、行政庁に提出する書類から押印欄が削除されていることは、今年の宅建試験の試験範囲ではあるが、過去の宅建試験において、行政庁に提出する書類についての押印の要否について出題されたことはないのので、参考までに目を通すだけで十分である。

### 1. 押印を要求する法律の改正について

押印を要求する法律の改正については、63本の新法や改正案が一つに束ねられたデジタル関連法案が成立したところである（令和3年5月12日）。その中には、デジタル庁設置法案のほか、デジタル社会形成関係整備法案として、大半の行政手続で押印廃止に必要な法律の改正案が盛り込まれている。なお、デジタル関連法案は、令和3年4月1日現在施行されている法律ではないため、本年度の宅建試験の出題範囲ではない。

### 2. 押印を要求する施行規則について

押印を要求する法律の改正に先立ち、押印を要求する施行規則においては、規制改革実施計画（令和2年7月17日閣議決定）において、「原則としてすべての見直し対象手続について、恒久的な制度的対応として、年内に規制改革推進会議が提示する基準に照らして順次必要な検討を行い、法令、告示、通達等の改正やオンライン化を行うこと」とされ、「押印を求める手続きの見直し等のための国土交通省関係省令の一部を改正する省令」等が制定された。

これにより、宅建業法施行規則等において定められている、行政庁に提出すべき書類の様式より押印欄を削る等の改正が行われた（宅建業法施行規則様式1号等、令和3年3月1日施行）。また、住宅瑕疵担保履行法施行規則も改正され、

住宅瑕疵担保履行法12条の規定に基づく基準日の届出（以下「**基準日届出**」という）等の様式において、押印を要しないことになった（その他においても、保証金の不足額の供託、保証金の保管替え、保証金の取戻し等の手続きにおける申請等についても、基準日届出と同様に押印は不要となった。なお、行政機関から申請者等に交付する書面については、改正されておらず、押印欄は削除されていない）。

## 法令上の制限

## 都市計画法

### 1. 地区整備計画に定めるもの（12条の5第7項4号）

|   |               |                |                  |                |                |
|---|---------------|----------------|------------------|----------------|----------------|
| C | テキスト<br>P. 23 | わかうか<br>P. 433 | やさしい<br>POINT 62 | みんほし<br>P. 601 | スッキリ<br>P. 212 |
|---|---------------|----------------|------------------|----------------|----------------|

地区整備計画に、「現に存する農地（耕作の目的に供される土地をいう）で農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保するため必要なものにおける土地の形質の変更その他の行為の制限に関する事項」を定めることができるようになった。

#### 新 設 追 加

##### 12条の5第7項4号

現に存する農地（耕作の目的に供される土地をいう）で農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保するため必要なものにおける土地の形質の変更その他の行為の制限に関する事項

### 2. 地区計画区域（地区整備計画で一定事項が定められている区域に限る）内の農地の区域内における建築等の許可（58条の3）

|   |                  |                |                  |            |            |
|---|------------------|----------------|------------------|------------|------------|
| C | テキスト<br>P. 23・24 | わかうか<br>P. 435 | やさしい<br>POINT 62 | みんほし<br>なし | スッキリ<br>なし |
|---|------------------|----------------|------------------|------------|------------|

市町村は、地区計画農地保全条例で、地区計画の区域内の農地の区域内における「田園住居地域内における建築等」について、原則として市町村長の許可を要すると定めることができるようになった。

#### 新 設 追 加

##### 58条の3

##### 1 項

市町村は、条例で、地区計画の区域〔地区整備計画において「現に存する農地で農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保するため必要なものにおける土地の形質の変更等の行為の制限に関する事項」が定められている区域に限る〕内の農地の区域内における「田園住居地域内における建築等」について、市町村長の許可を受けなければならないこととすることができる。

2 項

1 項の条例（以下「地区計画農地保全条例」という）には、併せて、市町村長が農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保するために必要があると認めるときは、許可に期限等必要な条件を付することができる旨を定めることができる。

3 項

地区計画農地保全条例による制限は、当該区域内における土地利用の状況等を考慮し、農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保するため合理的に必要と認められる限度において行うものとする。

4 項

地区計画農地保全条例には、「**田園住居地域内における建築等の許可不要のケース**」等の例により、当該条例に定める制限の適用除外、許可基準等必要な事項を定めなければならない。

### 3. 市町村が定める都市計画（19条 3 項、21条 2 項）

|   |               |                |                  |                |                |
|---|---------------|----------------|------------------|----------------|----------------|
| A | テキスト<br>P. 29 | わかうか<br>P. 439 | やさしい<br>POINT 61 | みんほし<br>P. 400 | スッキリ<br>P. 198 |
|---|---------------|----------------|------------------|----------------|----------------|

従来、町村が、一定の都市計画を決定又は変更しようとするときは、あらかじめ、知事に協議し、同意を得なければならなかったが、知事の同意が廃止され、**協議のみ**で認められることになった。

| 改 正 前                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>19条 3 項（21条 2 項）</b><br>市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域について都市計画（都市計画区域について定めるものにあつては区域外都市施設に関するものを含み、地区計画等にあつては当該都市計画に定めようとする事項のうち一定の地区施設の配置及び規模その他の事項に限る）を決定又は変更しようとするときは、あらかじめ、知事に協議しなければならない。この場合、町村にあつては知事の同意を得なければならない。 |



## 改 正 後

### 19条3項(21条2項)

市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域について都市計画（都市計画区域について定めるものにあつては区域外都市施設に関するものを含み、地区計画等にあつては当該都市計画に定めようとする事項のうち一定の地区施設の配置及び規模その他の事項に限る）を決定又は変更しようとするときは、あらかじめ、**知事に協議**しなければならない。

## 4. 33条開発許可基準（33条1項1号イ・8号）

|   |                  |                |                  |                |                |
|---|------------------|----------------|------------------|----------------|----------------|
| C | テキスト<br>P. 44・47 | わかうか<br>P. 453 | やさしい<br>POINT 64 | みんほし<br>P. 408 | スッキリ<br>P. 229 |
|---|------------------|----------------|------------------|----------------|----------------|

近年頻発する自然災害に対応するため、開発許可制度の見直しを行い、災害ハザードエリアにおける開発規制を強化することにより、防災・減災対策の強化、安全なまちづくりの推進を目的として、改正するに至った。この1つとして、「**居住環境向上用途誘導地区**」等が追加された。

## 改 正 前

### 33条

#### 1項1号イ

当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法39条1項の分区（以下「用途地域等」という）が定められている場合  
→ 当該用途地域等内における用途の制限（一定規定の条例による用途の制限を含む）に適合していること。

#### 1項8号

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法39条1項の災害危険区域、地すべり等防止法3条1項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律9条1項の土砂災害特別警戒区域その他一定の開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。



## 改正後

### 33条

#### 1項1号イ

当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、**居住環境向上用途誘導地区**、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法39条1項の分区（以下「用途地域等」という）が定められている場合

→ 当該用途地域等内における用途の制限（一定規定の条例による用途の制限を含む）に適合していること。

#### 1項8号

主として、自己の居住の用に供する**住宅の建築の用**に供する目的で行う開発行為以外のおける開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法39条1項の災害危険区域、地すべり等防止法3条1項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律9条1項の土砂災害特別警戒区域（「**災害危険区域等**」という）その他一定の開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

## 5. 34条開発許可基準（34条8号の2・11号・12号）

|   |                  |                    |                  |                |                    |
|---|------------------|--------------------|------------------|----------------|--------------------|
| C | テキスト<br>P. 49・50 | わかうか<br>P. 454～455 | やさしい<br>POINT 64 | みんほし<br>P. 408 | スッキリ<br>P. 230・232 |
|---|------------------|--------------------|------------------|----------------|--------------------|

市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續が一定の要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が34条のいずれかに該当すると認める場合でなければ、知事は開発許可をしてはならないが、次のように基準が1つ**新設**された。

## 新設追加

### 34条

#### 8号の2

市街化調整区域のうち災害危険区域等その他一定の開発行為を行うのに**適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物**（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

改 正 前

34条

11号

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む）が連たんしている地域のうち、一定の基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

12号

開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、一定の基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの



改 正 後

34条

11号

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む）が連たんしている地域のうち、**災害の防止その他の事情を考慮して**一定の基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

12号

開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、**災害の防止その他の事情を考慮して**一定の基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

# 建築基準法

## 容積率（52条 1 項 6 号）

|   |                |                                |                  |                |            |
|---|----------------|--------------------------------|------------------|----------------|------------|
| C | テキスト<br>P. 101 | わかうか<br>P. 428～429,<br>485～486 | やさしい<br>POINT 68 | みんほし<br>P. 445 | スッキリ<br>なし |
|---|----------------|--------------------------------|------------------|----------------|------------|

容積率は、一定の区分に従い、一定の数値以下でなければならない。この区分に、**居住環境向上用途誘導地区内**の建築物も追加された。

| 新 設 追 加 |                                                                                                                                      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 52条     |                                                                                                                                      |
| 1 項 6 号 | <p><b>居住環境向上用途誘導地区内</b>の建築物であって、その全部又は一部を当該居住環境向上用途誘導地区に関する都市計画において定められた誘導すべき用途に供するもの</p> <p>→ 当該居住環境向上用途誘導地区に関する都市計画において定められた数値</p> |



その他関連知識

# 1 2021年度税制改正等のまとめ

|   |                            |                 |                     |                 |                            |
|---|----------------------------|-----------------|---------------------|-----------------|----------------------------|
| B | テキスト<br>P. 36・54・55<br>66等 | わかうか<br>P. 587～ | やさしい<br>POINT 79～82 | みんほし<br>P. 510～ | スッキリ<br>P. 704・705・<br>719 |
|---|----------------------------|-----------------|---------------------|-----------------|----------------------------|

令和3年（2021年）4月1日施行の税制改正等は、大きく分けて以下の3点を押さえておけばよい。

- (1) 従来から存在する特例につき、適用期限を延長した（すなわち、今年の試験でも出題可能性がある。「〇〇年〇月〇日まで」という日付を覚えることが重要なのではなく、当該特例措置等が「令和3年（2021年）の本試験で出題される可能性がある」点に注意することが重要である）。
- (2) 「直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税」・  
「住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例」の適用拡充
- (3) 「住宅ローン控除」の適用対象拡充

## (1) 適用期限を延長した特例

### 【不動産取得税】

- ・ 宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準を価格の2分の1とする特例措置
- ・ 住宅及び土地の取得に係る不動産取得税の標準税率（本則4%）を3%とする特例措置

### 【固定資産税】

- ・ 令和3年度から令和5年度まで負担調整措置の仕組みを継続する。
- ・ 令和3年度に限り、負担調整措置等により税額が増加する土地について、前年度の税額に据え置く特別な措置を講ずる。

### 【登録免許税】

- ・ 土地の売買による所有権の移転登記等に対する登録免許税の税率の軽減措置

(2) ①「直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税（租特法70条の2）」

②「住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例（租特法70条の3等、施行令40条の5）」の適用拡充

①につき、令和3年4月以降縮小予定であった非課税枠を令和3年末まで据え置くこととした。

この結果、①の非課税限度額は、「消費税等の税率10%が適用される住宅用家屋の新築等」かつ「耐震、省エネ又はバリアフリーの住宅用家屋」に係るものは1,500万円、「一般の住宅用家屋」に係るものは1,000万円となる。

また、①につき、受贈者が贈与を受けた年分の所得税に係る合計所得金額1,000万円以下の者について面積要件を緩和した（50㎡以上⇒40㎡以上）こと、②につき、床面積の下限を引き下げた（50㎡以上⇒40㎡以上）ことに注意。

(3) 住宅ローン控除（租特法41条、施行令26条）

令和3年（2021年）本試験に出題される可能性がある情報を挙げる。

なお、税法においては計算問題は出題されないので、計算に必要な数値は覚えなくてよい。

個人が、住宅の取得等（その対価の額又は費用の額に含まれる消費税等の税率が10%である場合の住宅の取得等に限る）をして令和元年10月1日から令和4年12月31日までの間にその者の居住の用に供した場合について、住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の特例が創設された。この特例は、適用年の11年目から13年目までの各年の住宅借入金等特別税額控除額を、①一般の住宅（認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅以外の住宅）の場合と②認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅の場合の区分に応じそれぞれ一定の金額として、住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の適用ができることとする。

※ 令和3年度税制改正大綱において、令和4年末までの入居者を対象とするとともに、延長した部分に限り、合計所得金額1,000万円以下の者について面積要件を緩和した（50㎡以上⇒40㎡以上）ことに注意。



付

録

## 1 不動産に関する統計

### 1. 土地取引の動向（令和3年版土地白書）

令和2年の全国の土地取引件数（売買による土地の所有権移転登記の件数）は、約128万件となり、ほぼ横ばいで推移している。

### 2. 地価公示（令和3年3月国土交通省）

令和2年1月以降の1年間の地価は、全国平均では、全用途平均は6年ぶりに下落に転じた。用途別では、住宅地は5年ぶりに、商業地は7年ぶりに下落に転じ、工業地は5年連続の上昇であるが上昇率が縮小した。

三大都市圏では、全用途平均・住宅地・商業地はいずれも8年ぶりに下落となり、工業地は7年連続の上昇であるが上昇率が縮小した。

地方圏では、全用途平均・商業地は4年ぶりに、住宅地は3年ぶりに下落に転じ、工業地は4年連続の上昇であるが上昇率が縮小した。

昨年からの変化は、用途別では商業地が住宅地より大きく、地域別では三大都市圏が地方圏より大きい。

#### (1) 全国の地価の変動率

住宅地：△0.4%…5年ぶりの下落

商業地：△0.8%…7年ぶりの下落

工業地：0.8%…5年連続の上昇（上昇率縮小）

#### (2) 三大都市圏（東京圏・大阪圏・名古屋圏）の地価の変動率

住宅地：△0.6%…8年ぶりの下落

商業地：△1.3%…8年ぶりの下落

工業地：1.0%…7年連続の上昇（上昇率縮小）

#### (3) 地方圏の地価の変動率

住宅地：△0.3%…3年ぶりの下落

商業地：△0.5%…4年ぶりの下落

工業地：0.5%…4年連続の上昇（上昇率縮小）

### 3. 住宅着工統計（令和3年1月国土交通省）

令和2年の新設住宅着工は、持家、貸家及び分譲住宅が減少したため、全体で減少となった。

#### (1) 令和2年の新設住宅着工戸数等

- ① 815,340戸（前年比9.9%減）で、4年連続の減少となった。

参考：

|       |                    |         |
|-------|--------------------|---------|
| 平成27年 | 909,299戸（前年比1.9%増） | 2年ぶりの増加 |
| 平成28年 | 967,237戸（前年比6.4%増） | 2年連続の増加 |
| 平成29年 | 964,641戸（前年比0.3%減） | 3年ぶりの減少 |
| 平成30年 | 942,370戸（前年比2.3%減） | 2年連続の減少 |
| 令和元年  | 905,123戸（前年比4.0%減） | 3年連続の減少 |
| 令和2年  | 815,340戸（前年比9.9%減） | 4年連続の減少 |

- ② 新設住宅着工床面積は66,454千㎡（前年比11.2%減）で、4年連続の減少。

#### (2) 令和2年の利用関係別戸数

- ① 持家→261,088戸（前年比9.6%減、昨年の増加から再びの減少）  
② 貸家→306,753戸（前年比10.4%減、3年連続の減少）  
③ 分譲住宅→240,268戸（前年比10.2%減、6年ぶりの減少）  
・マンションは107,884戸（同8.4%減、昨年の増加から再びの減少）  
・一戸建住宅は130,753戸（同11.4%減、5年ぶりの減少）

※ 持家＝建築主が自分で居住する目的で建築するもの。

貸家＝建築主が賃貸する目的で建築するもの。

分譲住宅＝建て売り又は分譲の目的で建築するもの。

### 4. 法人企業統計（財務省）

令和元年度の不動産業について

#### (1) 売上高

→45兆3,835億円（5年ぶり<前年度比2.5%>の減収）  
（全産業売上高の約3.1%）

#### (2) 経常利益

→4兆6,117億円（2年連続<前年度比10.6%>の減益）  
（全産業経常利益の約6.5%）

### (3) 売上高利益率

#### ① 売上高営業利益率

→**9.4%**と、前年度（11.1%）と比べて**下降**した。

全産業の売上高営業利益率（3.7%）よりも**高い**。

#### ② 売上高経常利益率

→**10.2%**と、前年度（11.1%）と比べて**下降**した。

全産業の売上高経常利益率（4.8%）よりも**高い**。

## 5. 宅地建物取引業者に関する統計（国土交通省）

### (1) 宅地建物取引業者数（令和元年度末現在）

① **125,638**（法人110,437）業者（前年度末比1,187業者増）と、**6年連続の増加**となっている。

② 国土交通大臣免許業者が2,603（法人2,600）業者（前年度末比34業者増）。  
都道府県知事免許業者が123,035（法人107,837）業者（前年度末比1,153業者増）。

### (2) 宅地建物取引業者に対する監督処分件数（令和元年度）

監督処分件数は198件（免許取消処分109件・業務停止処分32件・指示処分57件）。前年度と比較して、免許取消処分は減少したものの、合計・業務停止処分・指示処分いずれも増加した。なお、文書により行った勧告及び指導の件数（584件）は、前年度比で減少している。

## 6. 指定流通機構の活用状況（公益財団法人不動産流通推進センター公表）

### (1) 新規登録件数

2020年度（令和2年度）の新規登録件数の合計は、**4,569,527件**（前年度比**0.5%減**）で、月平均380,794件の物件登録がなされている。

内訳をみると、売り物件1,471,786件（前年度比13.1%減）、賃貸物件3,097,741件（前年度比6.8%増）となった。

### (2) 総登録件数

2020年度末（令和3年3月末）現在の総登録件数は、**767,838件**（前年度末比**2.0%増**）で、このうち売り物件が305,230件（全体の39.8%）、賃貸物件が462,608件（全体の60.2%）であり、（昨年度末17年ぶりに売り物件が賃貸物件の件数を上回ったが）**ふたたび賃貸物件が売り物件の件数を上回った**。

## 7. 土地利用の動向（令和3年版土地白書）

- (1) 令和元年における我が国の国土面積は、約3,780万ha。
- (2) 森林（約2,503万ha）が最も多く、これに次ぐ農地（約440万ha。前年より減少）と併せて全国土面積の約8割を占めている。
- (3) 宅地（住宅地・工業用地等）は約197万ha（前年より増加）。このほか、道路（約141万ha）、水面・河川・水路（約135万ha）、原野等（約35万ha）となっている。

## 2 T A C出版書籍訂正表

T A C出版書籍の正誤につきましては、T A C出版書籍販売サイト“Cyber Book Store” (<https://bookstore.tac-school.co.jp>) の「正誤表」をご覧ください。判明次第随時お知らせしております。