

宅 建 士 試 験

平成27年・28年・29年の
法 改 正 点



① 權利關係

民法の大改正を控えており、
今年・昨年の法改正はありません。

② 宅 建 業 法

<H29改正>

・重要事項説明(35条書面)

【改正点】

相手方が宅建業者の場合は、重要事項を記載した書面の**交付のみで足り**、重要事項の説明は不要

・営業保証金・弁済業務保証金

【改正点】

宅建業者は、営業保証金・弁済業務保証金の還付を受ける**対象者から除外**

⇒ 契約成立までに相手方等に対して行う供託所等に関する説明もこれに伴って、相手方が宅建業者の場合は**不要**

<H29改正>

・宅建士等に対する研修の充実

【新設】

保証協会は、宅建士等に対する研修の実施に要する費用の助成をすることが出来る。

宅建業者を社員とする一般社団法人は、宅建士等がその職務に関し必要な知識・能力を効果的・効率的に習得できるよう、法令、金融その他の多様な分野に係る体系的な研修を実施するよう努めなければならない。

・従業者名簿の記載事項

【改正点】

従業者名簿には、従業者の氏名、第1項の証明書の番号その他国土交通省令で定める事項を記載

⇒ 従業者の「住所」の記載が不要となった

<H29改正>

・媒介契約

【新設】

媒介契約を締結した宅建業者は、売買または交換の申込みがあったときは、**遅滞なく**その旨を依頼者に報告する義務がある。

依頼者の希望条件を満たさない申込みの場合であっても、その都度報告する必要がある。

上記の規定に反する特約は無効

<H28改正>

・取引士証の提示

宅建士証の住所欄にシールを貼って提示しても良いことになった。

～個人情報保護のため

宅地建物取引士証を汚損しないよう注意すること

× 剥がせないようなシールはダメ

× 住所欄以外も隠れるような大きなシールもダメ

× マジックで住所を塗りつぶすのもダメ

<H27改正>

・宅地建物取引士の業務処理の原則(新設)

宅地建物取引士は、宅地建物取引業の業務に従事するときは、宅地又は建物の取引の専門家として、購入者等の利益の保護及び円滑な宅地又は建物の流通に資するよう、公正かつ誠実にこの法律に定める事務を行うとともに、宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携に努めなければならない。

・信用失墜行為の禁止(新設)

宅地建物取引士は、宅地建物取引士の信用又は品位を害するような行為をしてはならない。

・知識及び能力の維持向上(新設)

宅地建物取引士は、宅地又は建物の取引に係る事務に必要な知識及び能力の維持向上に努めなければならない。

・宅建業者への従業者に対する教育努力義務(新設)

宅地建物取引業者は、その従業者に対し、その業務を適切に実施させるため、必要な教育を行うよう努めなければならない。

暴力団員等の排除規定の明文化(新設)

<免許基準>～宅地建物取引業の免許の欠格事由・取消事由として新たに加わった

・暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者(以下「暴力団員等」という。)

・暴力団員等がその事業活動を支配する者

<登録基準>～宅地建物取引士の登録の欠格事由・消除事由として新たに加わった

・暴力団員等

・免税業者の報酬限度額計算において、加算できる消費税分が4%から**3.2%**に引き下げられた。(8%×みなし仕入率50%=4%であったものが、8%×みなし仕入率40%=3.2%)

例題1

Q 宅地建物取引業法によると次の文章は正しいかどうか。

A社の取締役Bが、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に規定する暴力団員に該当することが判明し、宅地建物取引業法第66条第1項第3号の規定に該当することにより、A社の免許は取り消された。その後、Bは退任したが、当該取消しの日から5年を経過しなければ、A社は免許を受けることができない。

A × 誤り。

欠格事由に該当するBが退任したA社は、免許を受けることができる。業者には、5年間の免許欠格期間はありません。

例題2

Q 宅地建物取引業法によると次の文章は正しいかどうか。

宅地建物取引業者を直接又は間接の社員とする一般社団法人は、宅地建物取引士等がその職務に関し必要な知識及び能力を効果的かつ効率的に習得できるよう、法令、金融その他の多様な分野に係る体系的な研修を実施するよう努めなければならない。

A × 誤り。

この問題文は、現在国会で審議されている宅建業法の改正案です。審議中でまだ決まっていないので、うっかり「正しい」とすると誤りになる。(成立しても2016年4月2日以降の法改正なので、今年の試験範囲にはならない)。

今年の試験では、「宅地建物取引業者は、その従業者に対し、その業務を適正に実施させるため、必要な教育を行うよう努めなければならない。」が正しい従業者教育の内容となる。

③ 法令上の制限

◎農地法＜H28改正＞

・農地法4条・5条の許可権者

改正前：原則～都道府県知事、例外～4ha超の農地の場合は農林水産大臣

改正後：原則～都道府県知事、例外～指定市町村の長の許可

（ここで例外とは、農地又は採草放牧地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に関する施策の実施状況を考慮して農林水産大臣が指定する市町村（指定市町村という。）の区域内をいう）

・農地転用制度の改正

新設：農地法4条・5条の許可を受けようとする者は、一定の申請書を農業委員会を經由して、都道府県知事等に提出しなければならない。なお、農業委員会は、申請書に意見を付して都道府県知事等に送付しなければならない。

・その他・新設：指定市町村内にある指定市町村が、農地法4、5条の許可が必要となる行為をする場合、指定市町村と指定市町村長との協議が成立することをもって、4条、5条の許可があったものとみなされる。

例題

Q 農地法によると、次の文章は正しいかどうか。

市街化調整区域内において5ha(ヘクタール)の農地を住宅建設のために取得する者は、農地法第5条第1項の農林水産大臣の許可を受けなければならない。

A × 誤り。

必要なのは都道府県知事等(都道府県知事又は指定市町村長)の許可。

◎建築基準法＜H29改正＞

・用途制限

【改正点】 ナイトクラブ

＜改正前＞ 商業地域と準工業地域で建築可

＜改正後＞ **近隣商業地域**・商業地域・準工業地域で建築可
用途に供する部分の床面積合計が200㎡未満の場合は、
準住居地域でも建築可

・建築物等に関する定期報告制度

報告対象

＜改正前＞ 地域の実情に応じ、特定行政庁が報告の対象を定める

＜改正後＞ 安全上、防火上または衛生上特に重要な建築物等は、政令により一律定期報告の対象とする
それ以外の建造物等は、特定行政庁が地域の実情に応じて指定する

調査・検査を行う資格者制度

資格が法に位置付けられた

国が、これら資格者に、資格証の交付・調査等に関して不誠実な行為をしたときなどの資格者証の返納命令等の監督を行う

防火設備

防火設備検査員が検査を行う仕組みを導入

⇒ 従来の特種建築物等調査資格者の業務範囲から防火設備の設置状況の確認を除去

※名称が「特種建築物等調査資格者」から「特定検査物調査員」へ改称

<H28改正>

【改正前】

構造計算適合性判定を要する建築物の場合、建築主事等を通して構造計算適合性判定機関へ判定依頼を行っていました。

【改正後】

平成27年6月1日以降に建築確認の申請を行う場合、構造計算適合性判定を建築主が構造計算適合性判定機関へ直接申請するようになりました。

例題

Q 次の建築基準法に関する規定は正しいかどうか。

指定構造計算適合性判定機関等による構造計算適合性判定終了後、適合判定通知書を建築主事等に提出しなければ、確認済証は交付されない。

A ○正しい。確認申請と判定申請の審査は並行して行われるが、確認済証は、適合判定通知書等がなければ、当然交付されません。

<H27改正>

・用途制限～幼保連携型認定こども園は、工業地域・工業専用地域でもOK(特定行政庁の許可不要)(どこでもOKグループになった！要は保育園と同じ)

・昇降機(エレベーター)の昇降路部分の床面積は容積に入らない
～建物の用途無関係
エスカレーター、小荷物専用昇降機などには適用されない

・検査済証を受けるまでの建築物の使用制限＜H28改正＞

【改正前】

特定行政庁(一定の場合には、建築主事)が、安全上、防火上及び避難上支障がないと認めて仮使用の承認をしたときには、検査済証の交付前であっても仮使用することができる。

【改正後】

特定行政庁が、安全上、防火上及び避難上支障がないと認めたときには、検査済証の交付前であっても仮使用することができる。 (認定したとき)

上記の改正に加え、下記の規定が新設された。

建築主事及び指定確認検査機関が国土交通大臣の定める基準に適合していることを認めたときには、検査済証の交付前であっても仮使用することができる。

(認定したとき)

※「承認→認定」に変更、指定確認検査機関が認めた場合も仮使用OK！

・容積率の緩和規定＜H28改正＞

住宅の地下の部分の1/3不算入の規定

→ 住宅だけではなく、
老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下「**老人ホーム等**」という。）にも特例が適用されるようになった。

◎都市計画法・宅造規制法など＜H27改正＞

・特例市の廃止により、特例市の市長が許可権者から削除された。

④ 税 法

延長された特例

<登録免許税>

- ・住宅用家屋の税率の軽減
- ・土地の売買による所有権移転登記等の税率の軽減

<贈与税>

- ・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措置
- ・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贈与者年齢要件なし

<所得税>

- ・住宅ローン控除
- ・住宅リフォーム工事費に関する特別控除
- ・認定住宅新築等特別税額控除

<H27改正>

・不動産取得税

宅建業者に対する改修工事対象住宅の取得における税額控除の特例が設けられた。(業者の中古住宅仕入れリフォーム、販売時の取得税を軽減)

例題

Q 不動産取得税に関する次の文章は正しいかどうか。

宅地建物取引業者でないAが取得した築15年床面積200㎡の住宅を、一定のリフォーム工事を行った上、取得の1年後に個人Bに譲渡し、当該Bは自己の居住の用に供した。この場合に、Aは、買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置を受けることができる。

A × 誤り。宅地建物取引業者でなければ、「買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置」を受けることはできない。

・所得税

住宅ローン控除で、借入金等の年末残高の限度額が2000万円から4000万円になったことから、年間の最大控除額40万円、10年間の最大控除額400万円となった。(控除期間10年、控除率1%は従来どおり)

・相続税

基礎控除額が、(5000万円+1000万円×法定相続人数)から、(3000万円+600万円×法定相続人数)へと引き下げられた。→大幅増税

<H28改正>

・相続時精算課税

相続時精算課税は、贈与の際に贈与税を納め、相続の時に相続税額から納めておいた贈与税の額を控除するという特例。贈与時は、2,500万円まで控除され、この特別控除額を超えた部分に対して20%の税率で贈与税額を計算する。その要件が緩和された。

贈与者の要件:5歳緩和

旧 贈与をした年の1月1日において65歳以上の父・母・祖父・祖母

↓

新 贈与をした年の1月1日において60歳以上の父・母・祖父・祖母

(2019年6月末までに住宅取得等の資金の贈与を受けた受贈者は、一定の条件を満たせば贈与者の年齢が60歳未満でも相続時精算課税を選択できる特例がある。)

受贈者の要件:孫まで緩和

①旧 贈与を受けた時において贈与者の推定相続人である子

↓

新 贈与を受けた時において贈与者の推定相続人である子及び孫

② 贈与を受けた年の1月1日において20歳以上の者(この要件は変更無し)

例題

Q 次の相続時精算課税に関する次の文章は正しいかどうか。

相続時精算課税の適用を受けられる受贈者は、子・孫・子の配偶者・孫の配偶者である。

A × 誤り。相続時精算課税の適用を受けられる受贈者は、子・孫です。子の配偶者・孫の配偶者は受けられない。

・住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税＜H28改正＞

【改正前】

直系尊属(父、母、祖父母など。年齢は問わない)から住宅取得等資金の贈与を受けた贈与者の20歳以上である直系卑属(子供・孫など)は、一定の要件を満たせば、基礎控除額の外に一定額が非課税となる。

なお、一定額とは、住宅用家屋の取得等に係る契約の締結が平成27年中であれば、1,000万円(質の高い住宅家屋については、1,500万円)です。

【改正後】

上記の「一定額」が改正されます。

住宅用家屋の取得等に係る契約の締結が平成28年中であれば、700万円(質の高い住宅家屋については、1,200万円)となる。

- ・相続した空き家を譲渡した場合の3000万円特別控除＜H28新設＞
相続した空き家を譲渡した場合の3000万円特別控除が創設された。

(制度の概要)

被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合、当該家屋又は土地の譲渡所得から最高3,000万円を控除することができる。

・タワーマンションに対する固定資産税(都市計画税)の見直し<H29改正>

区分所有家屋の各部分の固定資産税(都市計画税)

原則:各区分所有者の持分割合で按分

例外:居住用超高層建築物(高60m超の建築物のうち複数階に住戸が所在している物)の場合
階層別専有床面積補正率等により補正

・固定資産税の税額減額措置の拡充<H29改正>

長期優良住宅の認定を受けて改修されたことを証する書面を添付して市町村に申告すれば、改修工事が完了した翌年度分に限り、
固定資産税の税額減額幅が3分の2に拡充

・耐久性向上改修工事促進のための措置＜H29追加＞

「住宅ローン控除」・「住宅リフォーム工事費に関する特別控除」
(いずれの場合も省エネ改修・バリアフリー改修)

適用対象に一定の耐久性向上改修工事を追加

⑤ その他

◎景品表示法<H28改正>

H28年4月1日より、景表法に課徴金制度が導入された。

「不当表示によって利益を得ても、課徴金を課されればその利益を失うので、最初から不当表示はしないでおこう」と、悪質な業者に不当表示を思いとどまらせる抑止効果が高いといわれている。課徴金の金額は、優良誤認表示・有利誤認表示の影響を受けて、事業者が得た売上額の3%です。

課徴金の対象行為：優良誤認表示と有利誤認表示

誰が：消費者庁長官（内閣総理大臣の委任による）

誰に：当該事業者

何を：課徴金の納付を命じなければならない

例題

Q 不当景品類及び不当表示防止法（不動産の表示に関する公正競争規約を含む。）によると、次の文章は正しいかどうか。

消費者庁長官は、宅地建物取引業者が優良誤認表示又は有利誤認表示をする行為をしたときは、原則として、当該業者に対し、課徴金の納付を命じなければならない。

A ○正しい。

◎不動産鑑定評価基準<H27改正>

・特定価格の定義がやや変更～市場価値とのかい離が明言化

・原価法の減価修正の方法で、耐用年数に基づく方法と観察減価法の二つの方法を必ず併用するものとされた。(「原則として」の文言がなくなった。)

・三方式の併用に関して

「原則として三方式の併用」から「対象不動産に係る市場の特性等を適切に反映した複数の鑑定評価の手法の適用」へ変更された。

～以前までは「原則として三手法(三方式)を併用する」や「原則として、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用する」は正しい肢であったが、昨年からは誤りの肢となっている。

◎マンション建替え円滑化法＜H27改正＞

耐震性不足の古いマンションの建替えや解体・敷地売却を促進することを目的とした改正。

【改正前】元々、建物の解体と敷地売却は、区分所有者等の全員の同意が必要だった。

しかし、「全員の同意」はとても難しく、なかなか実現できなかった。

【改正後】そこで、耐震性不足の認定を受けたマンションは、区分所有者等の5分の4以上の同意で、建物の解体と敷地売却ができるようになった。

※ 建替え決議は、従来と変更ありません。区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、できるので留意要。

例題

Q マンション建替え円滑化法によると、次の文章が正しいかどうか教えてください。

耐震性不足による要除却認定マンション及びその敷地の売却は、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上の多数で、決議をすることができる。

A ○正しい。

除却＝解体です。「要除却認定マンション」というと難しく見えるが、要は、解体が必要と認定されたマンションのこと。

◎土砂災害防止法＜H28改正＞

・都道府県は、基礎調査(土砂災害の防止のための対策に必要な調査)を行い、基礎調査の結果を関係のある市町村(特別区を含む。)の長に通知するとともに、公表しなければならない。

例題

Q 土砂災害防止法によると、次の文章は正しいかどうか。

都道府県は、基礎調査の結果を関係のある市町村(特別区を含む。)の長に通知するとともに、公表しなければならない。

A ○正しい。

通知だけでなく、公表しなくてはなりません。

◎空家対策特別措置法<H28新設>

管理できていない空家がどんどん増え、いまや全国で820万戸にのぼる。建物の倒壊や火事、ゴミの不法投棄などが心配されている。空家は町の景観も損ねるので、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が新たに制定された。

- ・市町村長は、空家等の所在や所有者等を把握するため、必要な調査等を行うことができる。
- ・市町村長は、特定空家等(※)に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令ができます。さらに、行政代執行の方法により強制執行を行うことができる。
- ・特定空家等は、住宅用地に対する課税標準の特例の適用外となった。固定資産税の課税標準は更地と同じになったため、空家を解体せず放置するという節税方法は封じられたことになる。

例題

Q 空家対策特別措置法に関する次の記述は正しいか。

特定空家等が存する小規模住宅用地に対して課する固定資産税の課税標準は、小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格を6分の1の額とする特例措置を適用することができない。

A ○正しい。

特定空家等は、「住宅用地に対する課税標準の特例」を適用できない。