

令和**5**年版

宅建試験最新情報



ビジネス教育出版社

◆目 次◆

法改正のポイント 3

- ① 所有者不明土地の解消に向けた民事法制の改正 —— 3
民法の一部改正：土地利用の円滑化／不動産登記法の一部改正：所有者不明土地の発生予防／相続土地国庫帰属法：土地を手放すための制度の創設
- ② 成年年齢の引き下げ等に関する民法の改正 —— 7
- ③ 居住環境向上誘導地区の創設 —— 8
- ④ 宅地造成等規制法の抜本的改正 —— 8
- ⑤ 宅地建物取引業法等の改正 —— 10
デジタル社会形成整備法による宅建業法の改正／水害リスク情報の重要事項説明項目への追加／ITを活用した重要事項説明／宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン／クーリング・オフ通知の電子化／免許申請書等における旧姓使用が可能に／免許申請、変更・廃業の届出等にかかる都道府県經由事務の廃止／住宅瑕疵担保履行法の基準日届出が年2回から年1回に
- ⑥ 令和5年度 税制改正 —— 16
租税特別措置法（特例措置の延長等、相続時精算課税に係る贈与税の基礎控除の特例等）

不動産関連統計の最新データ18

新設住宅着工戸数／令和5年地価公示／宅地建物取引業者数／
土地利用状況／不動産業の経営動向／不動産価格指数／売買による土地取引の件数

法改正のポイント

宅建試験は、その年の4月1日現在で施行されている法令をもとに出題される。受験勉強にあたっては、例年4月1日に施行される税制改正をはじめとして、ここ1、2年の間に施行された法令については、改正内容をおさえておく必要がある。

また、すでに公布されている法令でも、4月2日以降に施行されるものは、その年の試験には出題されないことになっているが、近い将来、改正法の施行が決まっているものについて、旧法の規定がわざわざ出題される可能性は低いので、そのことも頭に入れておくとよい。

以下、最近の主な法改正等について解説していく。

1 所有者不明土地の解消に向けた民事法制の改正

所有者不明土地とは、相続登記がされないこと等により、所有者が判明しない土地や、所有者が判明しても、その所在が不明で連絡がつかない土地のことで、全国には所有者が判明しないために公共事業や再開発の妨げとなる土地が多く存在する。

令和3年4月21日、深刻な社会問題となっている所有者不明土地を解消するための所有者不明土地関連法（民法等の一部を改正する法律、相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（相続土地国庫帰属法））が参議院本会議で可決、成立し（4月28日公布、法律第24号・25号）、令和5年4月1日から順次施行されている。

◆民法の一部改正：土地利用の円滑化（平成5年4月1日施行）

①相隣関係の見直し：ライフライン設備設置権等の規律の整備

土地の所有者は、境界またはその付近における障壁、建物の築造等のため、必要な範囲内で、隣地を使用することができることとされた。その他、電気、ガスまたは水道等ライフラインの継続的給付を受けるための設備の設置権および施設の使用权に関する規定が設けられるとともに、隣地の竹木の枝が境界線を越えてきた場合に、越境された土地の所有者が自らその枝を切り取ることができる仕組みが整備された（209条、213条の2、213条の3、233条）。

②共有制度の見直し：共有者不明の共有地の利用の円滑化

共有物の使用、変更および管理ならびに裁判による共有物の分割等に関する規定が改められるとともに、共有物の管理者、所在等が不明の共有者がある場合の持分の取得および譲渡に関する規定が設けられた（249条、251条～252条の2、258条、258条の2、262条の2、262条の3、264条）。

③財産管理制度の見直し：所有者不明土地・管理不全土地管理制度の創設

裁判所は、所有者を知ることができず、またはその所在を知ることができない土地（土地（建物）が数人の共有に属する場合にあっては、共有者を知ることができず、またはその所在を知ることができない土地の共有持分）について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、その請求にかかる土地（建物）または共有持分を対象として、裁判所が選任した所有者不明土地（建物）管理人による管理を命ずる処分（所有者不明土地（建物）管理命令）をすることができることとされた（264条の2～264条の8）。

また、裁判所は、所有者による土地（建物）の管理が不相当であることによって他人の権利または法律上保護される利益が侵害され、または侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該土地を対象として、裁判所が選任した管理不全土地（建物）管理人による管理を命ずる処分（管理不全土地（建物）管理

命令)をすることができることとされた(264条の9~264条の14)。

④相続制度の見直し：長期間経過後の遺産分割の見直し

家庭裁判所による相続財産の保存に必要な処分命令、相続の放棄をした者による管理および相続人のあることが明らかでない場合における相続財産の清算等に関する規定が改められるとともに、期間経過後の遺産分割における相続分に関する規定が設けられた。すなわち、相続開始から10年経過後にする遺産の分割については、原則として、特別受益者の相続分、寄与分の規定は適用されない(897条の2、897条、904条の3、907条、908条、918条、926条、936条、940条、952条~958条の2)。

以上①~④の改正については令和5年度試験の出題範囲に含まれるので、注意が必要である。

◆不動産登記法の一部改正：所有者不明土地の発生予防

①相続登記の申請義務化：相続人申告登記の創設など

(平成6年4月1日施行予定)

(1) 相続登記の申請を義務化

所有権の登記名義人について相続の開始があったときは、当該相続により所有権を取得した者は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日から3年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならないこととされた。正当な理由がないのにその申請を怠った者に対しては、10万円以下の過料の罰則が設けられた(76条の2、164条1項)。

(2) 所有権の登記名義人の氏名、住所等の変更登記の申請の義務化

所有権の登記名義人の氏名、住所等について変更があったときは、当該所有権の登記名義人は、その変更があった日から2年以内に、変更の登記を申請しなければならないこととされた。また、正当な理由がないのにその申請を怠った者に対しては、5万円以下の過料の罰則が設けられた(76条の2、164条1項)。

(3) 相続人申告登記の創設

相続等により登記申請義務を負う者は、登記官に対し自らが当該所有権の登記名義人の相続人である旨等を申し出ることによりその義務を履行することができることとし（単独で申告可）、申出を受けた登記官が職権でその者の氏名、住所等を所有権の登記に付記することができることとされた。なお、相続人である旨の申出をした者は、その後の遺産の分割によって所有権を取得したときは、当該遺産の分割の日から3年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならない（76条の3）。

②住所等の変更登記の申請義務化など（平成8年4月までに施行予定）

(1) 登記名義人の死亡等の事実の公示

登記官は、所有権の登記名義人が権利能力を有しないこととなったと認めるべき場合には、職権で、当該所有権の登記名義人についてその旨を示す符号を表示することができることとされた（76条の4）。

(2) 職権による氏名、住所等の変更の登記

登記官が住民基本台帳ネットワークシステムまたは商業・法人登記のシステムから所有権の登記名義人の氏名および住所についての変更の情報を取得し、所有権の登記名義人の氏名、住所等について変更があったと認めるべき場合には、職権で、その変更の登記をすることができることとされた（76条の6）。

(3) 所有不動産記録証明書制度の新設——登記漏れの防止

誰でも、登記官に対し、手数料を納付して、自らが所有権の登記名義人として記録されている不動産にかかる登記記録に記録されている事項を証明した書面（所有不動産記録証明書）の交付を請求することができることとするとともに、相続人等が被承継人にかかる所有不動産記録証明書の交付を請求することができることとされた（119条の2）。

◆相続土地国庫帰属法：土地を手放すための制度の創設

土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える者が増加していることや、望まないまま土地を取得した所有者の負担感が増していることなどにより、管理の不全化を招いている。所有者不明土地の発生の抑制を図るため、相続または遺贈（相続人に対する遺贈に限る）により土地の所有権または共有持分を取得した者等がその土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度が創設された。

相続等によりその土地の所有権の全部または一部を取得した者は、法務大臣に対し、その土地の所有権を国庫に帰属させることについての承認を申請することができる。ただし、建物の存する土地や担保権または使用・収益を目的とする権利が設定されている土地等の場合は、承認申請をすることはできない（2条）。

なお、この法律は、令和5年4月27日から施行されているが、令和5年度試験の出題範囲には含まれない。

2 成年年齢の引き下げ等に関する民法の改正

令和4年4月1日、成年年齢および女性の婚姻適齢をそれぞれ18歳とする「民法の一部を改正する法律」（法律第59号）が施行された。

成年年齢は、明治9年の太政官布告で成年年齢が20歳と定められて以来、約140年ぶりに変わることとなった。また、婚姻年齢の男女差がなくなるのは民法（家族法）が制定された明治31年以来。結婚できるのは成年者のみとなり、保護者の同意は不要となる（民法737条削除）。

婚姻適齢が男女同一で18歳となったことに伴い、婚姻により未成年者が成人に達したものとみなされる民法753条の成年擬制の規定も削除された。

③ 居住環境向上誘導地区の創設

居住環境向上誘導地区は、令和2年6月10日、安全で魅力的なまちづくりの推進を図ることを目的とした「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」（法律第43号）が公布されたことに伴い創設されたものである。令和3年10月試験において出題されたことから、注意を喚起する意味でその概要について解説しておく。

「居住環境向上用途誘導地区」とは、市町村が立地適正化計画を作成した区域内において、病院、店舗その他の都市の居住者の日常生活に必要な施設であって、居住環境の向上に資するものを有する建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域に定めることができる（都市再生特別措置法94条の2、都市計画法8条1項4号の2）。居住環境向上用途誘導地区内においては、建築物の建蔽率は、居住環境向上用途誘導地区に関する都市計画において建築物の建蔽率の最高限度が定められたときは、当該最高限度以下でなければならない（建築基準法60条の2の2）。

なお、居住環境向上誘導地区における建築規制については、重要事項の説明項目とされている（宅建業法施行令3条1項2号）。

④ 宅地造成等規制法の抜本的改正

令和3年、静岡県熱海市で盛土が崩落し大規模な土石流災害が発生したことや、危険な盛土等に関する法規制が必ずしも十分でないエリアが存在していること等を踏まえ、宅地造成等規制法が抜本的に改正され、名称を「宅地造成及び特定盛土等規制法」と改め、土地の用途にかかわらず、危険な盛土等が包括的に規制されることとなった（令和4年5月27日公布、法律第55号）。この法律において「特定盛土等」とは、宅地または農地等（農地、採草放牧地および森林）において行う盛土その他の土地の形質の変更で、隣接・近接する宅地において災

害を発生させるおそれ大きいものとして政令で定めるものをいう（2条4号）。

この法改正は、令和5年5月26日から施行されており、令和5年度試験の出題範囲には含まれないが、参考のために改正の概要を紹介しておく。

①基本方針・基礎調査

主務大臣は、宅地造成、特定盛土等または土石の堆積に伴う災害の防止に関する基本的な方針（基本方針）を定めなければならない（3条）。また、都道府県（指定都市または中核市の区域内の土地については、指定都市または中核市。以下同）は、基本方針に基づき、おおむね5年ごとに、この法律に基づいて行われる宅地造成、特定盛土等または土石の堆積に伴う災害の防止のための対策に必要な基礎調査を行う（4条）。

②特定盛土等規制区域

都道府県知事は、基本方針に基づき、かつ、基礎調査の結果を踏まえ、宅地造成等工事規制区域以外の土地の区域であって、当該区域内の土地において特定盛土等の堆積が行われた場合には、これに伴う災害により市街地等区域その他の区域の居住者その他の者の生命または身体に危害を生ずるおそれが特に大きいと認められる区域を、特定盛土等規制区域として指定することができる（26条）。

特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等に関する工事について、原則として、工事主は、当該工事に着手する日の30日前までに、当該工事の計画を都道府県知事に届け出なければならない（27条）。また、大規模な崖崩れまたは土砂の流出を生じさせるおそれ大きいものとして政令で定める規模の特定盛土等に関する工事について、原則として、工事主は、当該工事に着手する前に、都道府県知事の許可を受けなければならない（27条）。

③盛土等の安全性の確保

都道府県知事は、盛土等を行うエリアの地形・地質等に応じて、災害防止のために必要な許可基準を設定し、許可基準に沿って安全対策が行われているかどうかを確認するため、①施工状況の定期報告（38条）、②

施工中の中間検査（37条）および③工事完了時の完了検査（36条）を実施する。

④責任の所在の明確化

盛土等が行われた土地について、土地所有者等が安全な状態に維持する責務を有することが明確化される（41条）とともに、災害防止のため必要なときは、土地所有者等だけでなく、原因行為者に対しても、是正措置等を命令できることとされた（42条）。

⑤雑則・罰則

宅地造成等または特定盛土等に関する工事の許可を受けた工事主、特定盛土等に関する工事の届出をした工事主は、当該許可または届出にかかる土地の見やすい場所に、氏名または名称等を記載した標識を掲げなければならない（49条）。

宅地造成等または特定盛土等に関する工事の許可、特定盛土等に関する工事の届出の規定に違反した場合には、3年以下の懲役または1千万円以下の罰金に処せられる（55条）。また、法人の代表者等が55条の違反行為をした場合には、その法人に対して3億円以下の罰金刑が科される（60条）。

5 宅地建物取引業法等の改正

◆デジタル社会形成整備法による宅建業法の改正

「デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律」（法律第37号）が令和3年5月19日に公布され、重要事項説明書および37条書面への宅地建物取引士の押印を不要とするとともに、媒介契約の書面交付、重要事項説明書の書面交付、契約書面交付のそれぞれに関し、電磁的方法により提供することを可能とする見直しが行われた（令和4年5月18日施行）。

デジタル社会形成整備法による宅建業法の改正

	媒介契約書面 (法 34 条の 2)	重要事項説明書 (法 35 条)	契約書面 (法 37 条)
脱はんこ	【改正されない】 宅建業者の記名押印 が必要	【改正前】 宅建士の記名押印が必要 【改正後】 宅建士の記名で足りる (押印は不要)	
ペーパーレス		【改正前】 書面の作成・交付が必要 【改正後】 書面に記載すべき事項を電磁的方法で提供できる ただし、依頼者や相手方等の承諾が必要 ・ 記名押印または記名に代わる措置を講ずるもの として規則で定めるものにより提供することが必要	

出典：「月刊不動産」2022 年 1 月号 pp.12-13

◆水害リスク情報の重要事項説明項目への追加

近年、大規模水災害が頻発していることから、令和 2 年 8 月 28 日に施行された宅建業法施行規則の改正により、宅地建物の売買・交換・貸借の相手方に対して、水防法施行規則の規定により宅地建物が所在する市町村長が提供する図面（洪水・雨水出水（内水）・高潮の水害ハザードマップ）を活用した、水害リスクに関する説明が重要事項に追加された（則 16 条の 4 の 3 第 3 号の 2、令和 3 年 10 月・12 月、令和 4 年出題）。

この改正にあわせて、国土交通省における宅建業法の解釈及び運用の考え方を示している「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」に次のような内容が追加された。

- 取引の対象となる宅地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、当該宅地建物のおおむねの位置を示すことにより行う。
- 市町村が配布する印刷物または市町村のホームページに掲載されているものを印刷し、入手可能な最新のものをを用いる。
- 市町村が取引の対象となる宅地建物の位置を含む水害ハザードマップの全部または一部を作成せず、または印刷物の配布も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。ただしこの場合は、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。

- 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。
- 対象物件が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。

◆ ITを活用した重要事項説明

法改正によるものではないが、国土交通省「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」が改正され、平成 29 年 10 月から IT を活用した重要事項の説明（IT 重説）ができるようになっている（平成 30 年、令和 3 年 12 月、令和 4 年出題）。

当初は賃貸契約に関する取引に限定されていたが、令和 3 年 3 月 30 日から、法人と法人の間の取引を除く売買取引についても、本格運用が開始された。

IT 重説では、パソコンやテレビ、タブレット等の端末の画像を利用して、対面と同様に説明を受け、あるいは質問を行える環境が必要となる。

「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」では、IT 重説を対面による宅建業法 35 条の重要事項説明と同様に扱うものとしている（なお、国土交通省では、令和 4 年 4 月、宅建業者等が重要事項説明書等の電磁的方法による提供や IT 重説を実施するにあたり、遵守すべき事項や留意すべき事項をまとめた「重要事項説明書等の電磁的方法による提供及び IT を活用した重要事項説明実施マニュアル」を公表している）。

国土交通省「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」における
ITを活用した重要事項説明に関する規定

**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**

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。

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。

- (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。
- (2) 宅地建物取引士により記名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交付（電磁的方法による提供を含む。）していること。
- (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。

◆宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン

このガイドラインは、不動産取引にあたって、取引の対象不動産において過去に生じた人の死に関する事案について、宅建業者による適切な調査や告知にかかる判断基準がなく、取引現場の判断が難しいことで、円滑な流通や、安心できる取引が阻害されているとの指摘があることから、宅建業者が負うべき義務の解釈について国土交通省がとりまとめ、令和3年10月8日に公表したものである。

売主である宅建業者や、媒介・代理を行う宅建業者は、宅建業法上、取引物件や取引条件に関する事項であって、宅建業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるものについて、故意に事実を告げず、または不実のことを告げる行為が禁じられており（法47条1号ニ）、こうした事案の存在が相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合には、当該事案の存在について事実を告げる必要がある。

ガイドラインは、過去に人の死が生じた居住用不動産の取引に際して、宅建業者がとるべき対応に関し、宅建業法上負うべき義務の解釈について、現時点で一般的に妥当と考えられるものについて整理されており、次のような対応の基準を示している。

- 宅建業者が媒介を行う場合、売主・貸主に対し、過去に生じた人の死について、告知書（物件状況等報告書）等に記載を求めることで、通常の情報収集としての調査義務を果たしたものとされる。
- 取引の対象不動産で発生した自然死・日常生活の中での不慮の死（転倒事故、誤嚥など）については、原則として告げなくてもよい。
- 賃貸借取引の対象不動産・日常生活において通常使用する必要がある集合住宅の共用部分で発生した自然死・日常生活の中での不慮の死以外の死、特殊清掃等が行われた自然死・不慮の死が発生し、事案発生（特殊清掃等が行われた場合は発覚）からおおむね3年が経過した後は、原則として告げなくてもよい。

- 人の死の発生から経過した期間や死因にかかわらず、買主・借主から事案の有無について問われた場合や、社会的影響の大きさから買主・借主が把握しておくべき特段の事情があると認識した場合は、事案の発生時期（特殊清掃等が行われた場合は発覚時期）、場所、死因（不明である場合にはその旨）および特殊清掃等が行われた場合はその旨を告げる必要がある。

なお、告げる際には、亡くなった方やその遺族等の名誉および生活の平穩に十分配慮し、これらを不当に侵害することのないようにする必要があるので、氏名、年齢、住所、家族構成や具体的な死の態様、発見状況等を告げる必要はない。

また、買主・借主に事案の存在を告げる際には、後日のトラブル防止の観点から、書面の交付等によることが望ましい。

◆クーリング・オフ通知の電子化

これまでクーリング・オフの通知は書面によることとされていたが、消費者被害の防止及びその回復の促進を図るための特定商取引に関する法律等の一部を改正する法律（令和3年6月16日公布、令和4年6月1日施行）により、電子メール等の電磁的記録によって行うことが可能となった（特定商取引に関する法律9条1項等）。

なお、クーリング・オフの行使期間について、消費者が電磁的記録により契約書面等の交付を受けた場合には、消費者が使用する電子ファイルへの記録がされた時にその書面が到達したこととされ、到達日が行使期間（8日間）の起算日となる。また、クーリング・オフ通知は、電磁的記録を発信した時点で効力が生じることとなる。

◆免許申請書等における旧姓使用が可能に

免許申請書等の記載事項のうち、法人の代表者および役員、免許を受けようとする個人、政令で定める使用人ならびに専任の宅建士の氏名に

おける旧姓併記または旧姓使用については、希望する者については、免許申請書等に旧姓を併記または旧姓を使用してよいこととされた。ただし、業務の混乱およ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（「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」）。

◆免許申請、変更・廃業の届出等にかかる都道府県経由事務の廃止

「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」（法律第44号）が令和3年5月26日に公布され、宅建業の免許申請、変更・廃業・案内所の届出等にかかる都道府県経由事務が廃止されることとなった（法78条の3関係、令和6年5月までに施行予定）。

◆住宅瑕疵担保履行法の基準日届出が年2回から年1回に

令和3年5月28日に公布された「住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律」（法律第48号）が同年9月30日に一部施行されたことに伴い、新築住宅を引き渡した事業者課される資力確保措置の状況についての基準日届出が年2回（毎年3月31日および9月30日）から毎年3月31日の年1回となった。

6 令和5年度 税制改正

令和5年3月31日に公布された令和5年度税制改正（所得税法等の一部を改正する法律、地方税法等の一部を改正する法律）の主な内容は、以下のとおりである。いずれも、一部の規定を除き、令和5年4月1日から施行されている。

◆租税特別措置法

①特例措置の延長等

- 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の税率軽減の特例について、令和 7 年 12 月 31 日まで 3 年延長された (31 条の 2)。
- 空き家に係る居住用財産の譲渡所得の 3,000 万円特別控除の特例について、適用期限が令和 9 年 12 月 31 日まで 4 年延長された (35 条 3 項)。
- 低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の 100 万円特別控除について、譲渡価額の上限が 800 万円 (改正前 500 万円以下) に引き上げられたうえ、適用期限が令和 7 年 12 月 31 日まで 3 年延長された (35 条の 3)。
- 土地の売買による所有権移転登記に係る登録免許税の軽減税率 (1.5%) について、令和 8 年 3 月 31 日まで 3 年延長された (72 条)。

②相続時精算課税に係る贈与税の基礎控除の特例等

令和 6 年 1 月 1 日以後に相続時精算課税適用者がその年中において特定贈与者からの贈与により取得した財産に係るその年分の贈与税については、相続時精算課税に係る贈与税の課税価格から 110 万円を控除することとされた (70 条の 3 の 2)。

相続または遺贈により財産を取得した者が当該相続の開始前 7 年以内 (現行：3 年以内) に当該相続に係る被相続人から贈与により財産を取得したことがある場合には、当該贈与により取得した財産 (加算対象贈与財産) の価額 (加算対象贈与財産のうち当該相続の開始前 3 年以内に取得した財産以外の財産にあつては、当該財産の価額の合計額から 100 万円を控除した残額) を相続税の課税価格に加算することとされた (相続税法 19 条)。

上記の改正は、令和 6 年 1 月 1 日以後に贈与により取得する財産に係る相続税について適用される。

不動産関連統計の最新データ

◆新設住宅着工戸数（令和4年計）

新設住宅着工戸数（戸）と着工床面積（千㎡）の推移（年計）

	平成30年	令和元年	2年	3年	4年
総戸数	942,370 (△2.3)	905,123 (△4.0)	815,340 (△9.9)	856,484 (5.0)	859,529 (0.4)
持家	283,235 (△0.4)	288,738 (1.9)	261,086 (△9.6)	285,575 (9.4)	253,287 (△11.3)
貸家	396,404 (△5.5)	342,289 (△13.7)	306,753 (△10.4)	321,376 (4.8)	345,080 (7.4)
分譲住宅	255,263 (0.0)	267,696 (4.9)	240,268 (△10.2)	243,944 (1.5)	255,487 (4.7)
給与住宅	7,468 (29.4)	6,400 (△14.3)	7,231 (13.0)	5,589 (△22.7)	5,675 (1.5)
床面積	75,309 (△2.8)	74,876 (△0.6)	66,454 (△11.2)	70,666 (6.3)	69,010 (△2.3)

※カッコ内は前年比増減率（％）

令和5年1月31日に公表された令和3年の新設住宅着工戸数は約86万戸で、持家は減少したが、貸家および分譲住宅が増加したため、前年比0.4%増と2年連続の増加となった。

利用関係別戸数をみると、持家が前年比11.3%減の約25万3千戸（前年の増加から再びの減少）、貸家が7.4%増の約34万5千戸（2年連続の増加）、分譲住宅が4.7%増の約25万5千戸（2年連続の増加）である。分譲住宅のうち、マンションは6.8%増の10万8,198戸（3年ぶりの増加）、一戸建住宅は7.9%増の14万5,992戸（2年連続の増加）であった（国土交通省総合政策局建設経済統計調査室）。

◆令和5年地価公示（令和4年1月以降1年間の地価の動向）

公示価格の年別変動率の推移（単位：％）

地価公示年	平成30年	令和元年	2年	3年	4年	5年	
住宅地	全 国	0.3	0.6	0.8	△0.4	0.5	1.4
	三大都市圏	0.7	1.0	1.1	△0.6	0.5	1.7
	地 方 圏	△0.1	0.2	0.5	△0.3	0.5	1.2
商業地	全 国	1.9	2.8	3.1	△0.8	0.4	1.8
	三大都市圏	3.9	5.1	5.4	△1.3	0.7	2.9
	地 方 圏	0.5	1.0	1.5	△0.5	0.2	1.0
工業地	全 国	0.3	1.3	1.8	0.8	2.0	3.1
	三大都市圏	1.0	1.9	2.4	1.0	2.7	4.3
	地 方 圏	△0.4	0.8	1.1	0.5	1.3	2.0
全用途	全 国	0.7	1.2	1.4	△0.5	0.6	1.6
	三大都市圏	1.5	2.0	2.1	△0.7	0.7	2.1
	地 方 圏	0.0	0.4	0.8	△0.3	0.5	1.2

【全国平均】 全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。工業地は7年連続で上昇し、上昇率が拡大した。

【三大都市圏】 全用途平均・住宅地・工業地は、東京圏、大阪圏、名古屋圏のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。商業地は、東京圏、名古屋圏で2年連続で上昇し、上昇率が拡大するとともに、大阪圏では3年ぶりに上昇に転じた。

【地方圏】 全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。工業地は6年連続で上昇し、上昇率が拡大した。地方四市（札幌、仙台、広島、福岡）では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも10年連続で上昇し、上昇率が拡大した。地方四市を除くその他の地域では、全用途平均・商業地は3年ぶり、住宅地は28年ぶりに上昇に転じた。工業地は5年連続で上昇し、上昇率が拡大した。

新型コロナの影響で弱含んでいた地価は、ウィズコロナの下で、景気が緩やかに持ち直している中、地域や用途などにより差があるものの、都市部を中心に上昇が継続するとともに、地方部においても上昇範囲が広がるなど、コロナ前への回復傾向が顕著となった。(令和5年3月22日、国土交通省不動産・建設産業局)。

◆宅地建物取引業者数（令和4年3月末）

宅地建物取引業者数の推移

	大臣免許	知事免許	合 計
平成 29 年度	2,505	121,277	123,782 (0.3)
30 年度	2,569	121,882	124,451 (0.5)
令和元年度	2,603	123,035	125,638 (1.0)
2 年度	2,675	124,540	127,215 (1.3)
3 年度	2,776	125,821	128,597 (1.1)

※各年度末の数字。カッコ内は前年度比増減率（％）

令和4年3月末（令和3年度末）現在の宅地建物取引業者数は、前年度比1.1%増の約12万9千業者（法人11万5千業者、個人1万4千業者）で、8年連続の増加となった（令和3年度宅地建物取引業法施行調査）。

◆土地利用状況（令和3年）

我が国の国土利用の推移（万 ha、カッコ内は構成比％）

	平成7年 (1995年)	平成17年 (2005年)	平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)
宅 地	170 (4.5)	185 (4.9)	193 (5.1)	197 (5.2)
農 地	504 (13.3)	470 (12.4)	450 (11.9)	437 (11.6)
森林	2,514 (66.5)	2,510 (66.4)	2,505 (66.3)	2,503 (66.2)
水面・河川・水路	132 (3.5)	134 (3.5)	134 (3.6)	135 (3.6)
道 路	121 (3.2)	132 (3.5)	139 (3.7)	142 (3.7)
原野等	35 (0.9)	36 (1.0)	35 (0.9)	31 (0.8)
その他	302 (8.0)	312 (8.3)	324 (8.6)	334 (8.8)
合 計	3,778 (100.0)	3,779 (100.0)	3,780 (100.0)	3,780 (100.0)

令和 2 年における我が国の国土面積は約 3,780 万 ha であり、このうち森林が約 2,503 万 ha と最も多く、次いで農地が約 437 万 ha となっており、これらで全国土面積の約 8 割を占めている。

このほか、住宅地、工業用地等の宅地は約 197 万 ha、道路は約 142 万 ha、水面・河川・水路が約 135 万 ha、原野等が約 31 万 ha となっている（令和 4 年版土地白書）。

◆不動産業の経営動向（令和 3 年度）

不動産業の売上高・経常利益の推移（億円、カッコ内は対前年度比％）

	平成 29 年度	30 年度	令和元年度	2 年度	3 年度
売上高	434,335 (1.0)	465,363 (7.1)	453,835 (△2.5)	443,182 (△2.3)	485,822 (9.6)
営業利益	57,122 (15.2)	51,563 (△9.7)	42,621 (△17.3)	45,058 (5.7)	53,686 (19.1)
売上高 営業利益率	13.2% (全産業 4.4)	11.1% (全産業 4.4)	9.4% (全産業 3.7)	10.2% (全産業 3.1)	11.1% (全産業 3.7)
経常利益	60,700 (13.8)	51,607 (△15.0)	46,117 (△10.6)	53,542 (16.1)	60,580 (13.1)
売上高 経常利益率	14.0% (全産業 5.4)	11.1% (全産業 5.5)	10.2% (全産業 4.8)	12.1% (全産業 4.6)	12.5% (全産業 5.8)

令和 3 年度における全産業の売上高は 1,447 兆 8,878 億円（対前年度比 6.3%増、4 年ぶりの増加）、不動産業の売上高は 48 兆 5,822 億円（対前年度比 9.6%増、3 年ぶりの増加）と、いずれも前年度に比べて増加した。

また、不動産業の売上高営業利益率は 11.1%（対前年度比 0.9%増）、売上高経常利益率は 12.5%（対前年度比 0.4%増）で、いずれも全産業の利益率の 2 倍を超えている（令和 4 年 9 月 1 日、財務省財務総合政策研究所「年次別法人企業統計調査」）。

◆不動産価格指数（令和4年12月分）

不動産価格指数の推移（カッコ内は対前月比％）

	住宅総合				商業用不動産 総合
	住宅地	戸建住宅	マンション		
平成30年12月	112.8 (0.0)	101.6 (1.2)	102.2 (△0.9)	145.0 (0.8)	R3.4Q 127.9
令和元年12月	113.3 (△0.8)	99.9 (△1.4)	101.8 (△0.2)	149.0 (△0.9)	R4.1Q 128.4
2年12月	116.6 (1.0)	102.5 (1.8)	103.4 (0.7)	157.3 (1.0)	R4.2Q 132.7
3年12月	124.8 (0.7)	104.9 (△0.4)	108.6 (△0.0)	173.4 (1.2)	R4.3Q 133.7
4年12月	134.6 (0.7)	112.9 (1.8)	117.0 (0.6)	187.8 (0.3)	R4.4Q 131.2

不動産価格指数は、不動産価格の動向を示すべく、年間約30万件の住宅・マンション等の取引価格情報をもとに、毎月の不動産価格を、平成22（2010）年を100として指数化した統計データで、国土交通省が毎月発表している。

令和4年12月の不動産価格指数（住宅）の全国指数は、マンション（区分所有）は187.8で、前年同月比15.4%の上昇となった。住宅地・戸建住宅・マンションを総合した住宅総合指数は134.6（前年同月比9.8%増）となった。

全国の商業用不動産総合（令和4年第4四半期分・季節調整値）は前期比1.9%減の131.2となった（令和5年3月31日国土交通省不動産・建設産業局）。

◆売買による土地取引の件数（令和3年）

売買による土地取引件数の推移（件、カッコ内は対前年比%）

	平成 29 年	30 年	令和元年	2 年	3 年
全国計	1,317,098 (2.1)	1,307,100 (△ 0.8)	1,310,388 (0.3)	1,275,193 (△ 2.7)	1,333,844 (4.6)
東京圏	380,514 (2.6)	375,449 (△ 1.3)	374,021 (△ 0.4)	361,937 (△ 3.2)	377,146 (4.2)
大阪圏	155,658 (△ 0.8)	153,782 (△ 1.2)	157,356 (2.3)	149,634 (△ 4.9)	157,039 (4.9)
名古屋圏	84,408 (1.8)	85,768 (1.6)	85,966 (0.2)	85,412 (△ 0.6)	87,232 (2.1)
地方圏	696,518 (2.5)	692,101 (△ 0.6)	693,045 (0.1)	678,210 (△ 2.1)	712,427 (5.0)

令和3年の売買による土地取引件数（土地所有権移転登記の件数）は約133万件となり、2年ぶりの増加となった（令和4年版土地白書、法務省「登記統計」）。

