

令和**3**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 宅地建物取引業法等の改正 —— 3  
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／成年被後見人等の権利の制限にかかる措置／既存建物取引時の情報提供の充実等／低廉な空家等にかかる報酬限度額の改正
- ② 令和3年度 税制改正 —— 9  
租税特別措置法（贈与税）／地方税法（不動産取得税・固定資産税）
- ③ 債権関係の民法改正 —— 10  
総則（法律行為、時効）／債権（総則）／債権（契約）
- ④ 相続関係の民法改正 —— 13  
民法・家事審判法の一部改正等
- ⑤ 成年年齢の引き下げ等に関する民法の改正 —— 14
- ⑥ 所有者不明土地解消に向けた法改正 —— 15  
所有者不明土地の利用に向けた動き／所有者不明土地関連法の成立

### 不動産関連統計の最新データ .....19

新設住宅着工戸数／令和3年地価公示／土地利用状況／宅地建物取引業者数／売買による土地所有権移転登記の件数／不動産業の動向／不動産価格指数／指定流通機構の活用状況

# 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、最近の主な法改正について解説していく。

## ① 宅地建物取引業法等の改正

### ◆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（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）。

この改正にあわせて、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（ガイドライン）」について、次のような内容が追加された。

- ハザードマップを提示し、対象物件の概ねの位置を示すこと
- 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使うこと
- 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こと
- 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こと

## ◆ ITを活用した重要事項説明

また、法改正によるものではないが、平成 29 年 10 月から IT を活用した重要事項の説明ができるようになってきている(平成 30 年度試験で出題)。

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 重説により、依頼者は自宅に居ながら、パソコンやタブレットなどの端末を利用して説明や質疑応答を行うことができるようになった。

ただし、対面の重要事項の説明と同様にみなされるためには、

- 双方向でやり取りできる IT 環境での実施
- 宅地建物取引士が記名押印した重要事項説明書や、説明に必要な書類を事前に送付すること (PDF ファイル等による電子メール等での送信は認められない)
- 説明の開始前に相手方の重要事項説明書等の準備と IT 環境の確認をすること
- 宅地建物取引士証を提示し、説明の相手方の画面上に表示されている宅建士証の氏名を読み上げてもらふこと等により、相手方がこれを画面上で視認できたことを確認すること

という 4 つの要件を満たしている必要がある(国土交通省不動産・建設経済局「IT を活用した重要事項説明 実施マニュアル」より)。

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

**第三十五条第一項関係**

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。
- (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。

## ◆成年被後見人等の権利の制限にかかる措置

令和元年6月14日、「成年被後見人等の権利の制限に係る措置の適正化等を図るための関係法律の整備に関する法律」（法律第37号。以下「整備法律」という）が公布され、同年9月14日より施行された。整備法律は、成年被後見人または被保佐人であることを理由に不当に差別されないよう、成年被後見人または被保佐人にかかる欠格条項その他の権利の制限にかかる措置の適正化等を図ったものである。

これに伴い、令和元年9月13日、宅建業法施行規則が改正され、宅建業の免許および宅建士の登録等の欠格事由に関して、成年被後見人または被保佐人であることを理由として一律に欠格と扱うのではなく、心身の故障により宅建業を適正に営むことができない者等に該当するかを個別に審査することとされた（法5条1項10号、18条1項12号、則3条の2、14条の2）。

上記に該当しないことを証する証拠として、国土交通大臣または都道府県知事は、免許申請者等に対し、必要と認める書類を提出させることができることとされた（則1条の2第3項、14条の3第5項等）。具体的には、次のいずれかの書類が必要とされる（国土交通省「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」）。

- ① 成年被後見人および被保佐人に該当しない旨の後見等登記事項証明書ならびに市町村の長の証明書
- ② 契約の締結・履行にあたり必要な認知、判断および意思疎通を適切に行うことができる能力を有する旨を記載した医師の診断書

## ◆既存建物取引時の情報提供の充実等

平成28年6月3日、「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」（法律第56号）が公布され、平成29年4月1日に施行された。少し前の改正であるが、いずれも試験に出題される可能性の高い項目なので、紹介

しておく。

### ①業務の適正化および効率化

- (1) 媒介契約を締結した宅建業者は、当該媒介契約の目的物である宅地建物の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しなければならない（34条の2第8項。新設条文）。
- (2) 宅地建物の取得者または借主となる者が宅建業者である場合における重要事項の説明については、説明を要せず、重要事項を記載した書面の交付のみで足りるものとする（35条6項。新設条文）。
- (3) 取引の相手方等が宅建業者である場合における供託所等に関する説明については、説明を要しないものとする（35条の2かっこ書）。

### ②営業保証金制度等の改善

宅建業者と宅建業に関し取引をした者で、その取引により生じた債権に関し、営業保証金または弁済業務保証金について弁済を受ける権利を有する者から、宅建業者を除くものとする（27条1項かっこ書、64条の8第1項かっこ書）。

なお、営業保証金の還付を受けようとする者は、取引をした者を確認することができる書類、登記事項証明書、住民票の抄本等を提出して、国土交通大臣に対し、取引をした者が宅建業者に該当しないことを確認する書面（確認書）の交付を申請しなければならない（宅地建物取引業者営業保証金規則1条）。

### ③既存建物の取引における情報提供の充実（平成30年4月1日施行）

- (1) 宅建業者は、既存建物の売買または交換の媒介の契約を締結したときは、建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を記載した書面を依頼者に交付しなければならない（34条の2第1項4号）。

なお、「建物状況調査」とは、建物の構造耐力上主要な部分等の状況の調査で、国土交通省大臣が定める講習を修了した建築士が実施するものをいう（則15条の7、15条の8）。

- (2) 宅建業者は、既存建物の取得者または借主となる者に対して、当該

既存建物の売買、交換または貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、建物状況調査の結果の概要ならびに建物の建築および維持保全の状況に関する書類（建築確認済証、建設住宅性能評価書、耐震性に関する書類等）の保存の状況について記載した書面を交付して説明をさせなければならない（35条1項6号の2）。

- (3) 宅建業者は、既存建物の売買または交換の契約が成立したときは、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項を記載した書面を交付しなければならない（37条1項2号の2）。

（以上、平成30年度・令和元年度試験で出題）

#### ◆低廉な空家等にかかる報酬限度額の改正（平成30年4月1日施行）

平成29年12月8日、空家等の現地調査等の費用の請求に関する報酬告示の規定が新設された（平成30年度・令和元年度試験で出題）。すなわち、価格が400万円（消費税別）以下の低廉な空家等の売買または交換の媒介・代理であって、通常の売買等の媒介・代理と比較して現地調査等の費用を要するものについては、通常の報酬の限度額の上限に加えて、現地調査等に要する費用に相当する額を合計した額の報酬を売主または交換の依頼者から受領することができるようになった。ただしこの場合において、依頼者から受領することができる報酬の額は、18万円＋消費税に相当する額（代理の場合は、通常の媒介報酬の限度額と、18万円＋消費税相当額を合計した額）を超えることはできない。

「現地調査等に要する費用」とは、人件費等を含むもので、取引業者は、媒介契約の締結に際し、あらかじめ依頼者に対して報酬額について説明し、両者で合意しておく必要がある。なお、依頼者とは、「空家等の売主または交換を行う者」のことであり、買主からの報酬限度額については、上記の規定は適用されないことに注意が必要である。



## ② 令和3年度 税制改正

令和3年3月31日に公布された令和3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3年4月1日から施行されている。

### ◆租税特別措置法（贈与税）

- (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措置について、次のような見直しが行われた（70条の2）。
  - ① 令和3年4月1日から同年12月31日までの間に住宅用の家屋の新築等にかかる契約を締結した場合における非課税限度額を、令和2年4月1日から令和3年3月31日までの間の非課税限度額（省エネ性・耐震性等を満たす住宅1,500万円、それ以外の住宅1,000万円）と同額まで引き上げる。
  - ② 住宅取得等資金を充てて新築等をした住宅用の家屋の床面積が一定の規模未満である場合には、住宅取得等資金の贈与を受けた年分の受贈者の合計所得金額の要件を1,000万円以下（改正前2,000万円以下）に引き下げる。
- (2) 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の適用期限が令和5年3月31日まで2年間延長された（72条）。

### ◆地方税法

#### ①不動産取得税

住宅および土地の取得にかかる標準税率（本則4%）を3%とする特例措置（附則11条の2）、宅地評価土地の取得にかかる課税標準を2分の1とする特例措置（附則11条の5）の適用期限が、令和6年3月31日まで

3年間延長された。

## ②固定資産税

宅地等および農地の負担調整措置について、令和3年度から令和5年度までの間、据置年度において価格の下落修正を行う措置ならびに商業地等にかかる条例減額制度および税負担急増土地にかかる条例減額制度を含め、現行の負担調整措置の仕組みを継続することとされた。

その上で、新型コロナウイルス感染症により社会経済活動や国民生活全般を取り巻く環境が大きく変化したことを踏まえ、納税者の負担感に配慮する観点から、令和3年度に限り、負担調整措置等により課税標準額が増加する土地について前年度の課税標準額に据え置く特別な措置が講じられる。

## ③個人住民税

住宅ローン控除について、今回の所得税における措置（控除期間を13年間とする特例の適用期限の延長等）の対象者についても、適用年の各年において、所得税額から控除しきれない額を、従来の制度と同じ控除限度額（13万6,500円）の範囲内で個人住民税額から控除することとされた（附則17条、18条等）。

# ③ 債権関係の民法改正

平成29年6月2日、企業や消費者の契約ルールを定める債権関係規定に関する「民法の一部を改正する法律」（法律第44号）が公布され、令和2年4月1日から施行された。民法制定以来約120年ぶりの債権部分の抜本改正で、その主な内容は次のとおりである。

## ◆ 総 則（法律行為、時効）

- ① 意思表示……錯誤による意思表示は、従来「無効」とされていたが、「取消し」に改められた。改正法では、表示の錯誤——間違っ

と異なる意思を表明した場合と、動機の錯誤——真意どおりに意思を表明しているが、その真意が何らかの誤解に基づいていた場合とに区別したうえで、錯誤の要件が、意思表示が錯誤に基づくものであること、錯誤が法律行為の目的・取引上の社会通念に照らして重要なものであること、動機の錯誤については、動機である事情が法律行為の基礎とされていることが表示されていること、という3つの要件が明確にされた(95条)。

- ② **代理**……民法改正で代理人の行為能力に関する見直しがなされた。制限行為能力者が代理人としてした行為は、行為能力の制限によっては取り消すことができないが、制限行為能力者が他の制限行為能力者の法定代理人としてした行為については、例外的に取り消すことができることとされた(102条、13条1項10号)。
- ③ **消滅時効**……民法の改正前は、時効期間について、職業別の短期消滅時効や、権利を行使できる時から5年という商事時効が定められていたが、これらの短期消滅時効の特例はすべて廃止され、従来の「権利を行使できる時から10年」に加え、「権利を行使できることを知った時から5年」という新しい時効期間が追加され、いずれか早い方の経過によって完成することとされた(166条1項)。それとともに、「時効の中断」が、「時効の完成の猶予」と、新たな時効が進行する「更新」とに分けて再構成された(147条～152条)。たとえば、裁判上の請求等は完成猶予事由+更新事由(147条)、催告は完成猶予事由(150条)、承認は更新事由(152条)に改められている。

## ◆債権（総則）

- ① **法定利率**……現行の年5%から年3%に引き下げたうえで、市中の金利動向に合わせて変動する制度を導入する(404条)。あわせて、商行為によって生じた債務に適用される年6%という旧商法514条の規定も廃止されている。

- ② **保証**……たとえばアパートを借りる際に、その賃料を保証する契約など、一定の範囲に属する不特定の債務について保証する「根保証契約」で、保証人が責任を追う金額の上限となる「極度額」を定めなければ、保証契約は無効となる（465条の2）。また、この極度額は書面等により明瞭に定める必要がある。これと同時に、公証人による保証意思確認手続や、保証人に対する情報提供義務の規定が新設された（465条の6～465条の10）。
- ③ **定型約款**……不特定多数の者を相手方とする定型的な取引に使用される定型約款に関し、定型約款を契約内容とする旨の表示があれば個別の条項に合意したものとみなされるが、信義則に反して相手方の利益を一方的に害する条項は無効とするとともに、定型約款を準備した者が取引の相手方の同意を得ることなく定型約款の内容を一方的に変更するための要件等が整備された（548条の2～548条の4）。

## ◆債権（契約）

- ① **売主の担保責任**……旧法にあった瑕疵担保責任の「瑕疵」という用語が、「契約不適合」と改められた。旧法における「瑕疵」とは、判例で「契約の内容に適合していないこと」を意味するものと理解されていたが、改正法は、このような判例を明文化するもの。また、契約不適合があった場合に買主が行使できる権利として、改正前の民法で認められていた損害賠償請求権と契約解除権に加えて、追完請求権と代金減額請求権が追加された（562条～564条）。
- ② **賃貸借**……賃貸借の存続期間の上限が50年（改正前20年）に延長された（604条）。賃借人は、賃借物を受け取った後に生じた損傷について原状回復義務を負うが、通常損耗や経年変化については義務を負わないことが明記された（621条）。また、改正前の民法では敷金の定義や敷金返還請求権の発生時期についての規定はなかったが、敷金の定義規定を新設するとともに、賃貸借契約が終了して賃借物が返還さ

れた時点で敷金返還債務が生じること、その額は受領した敷金の額からそれまでに生じた金銭債務の額を控除した残額であることなどのルールが明確化された（622条の2）。

- ③ **請負**……仕事の目的物が契約内容に適合しない場合の請負人の担保責任については、新法 559 条の準用により売主の担保責任の規定が準用され、注文者は、修補等の履行の追完、代金の減額、損害賠償の請求、契約の解除をすることができることとされた（562条～564条）。また、注文者の責めに帰することができない事由によって仕事を完成することができなくなった場合等において、既にした仕事の結果が一定の要件を満たすときは、請負人は、注文者が受ける利益の割合に応じて報酬を請求することができる（634条）。仕事を完成することができなくなったことについて注文者に帰責事由がある場合には、報酬の全額を請求することができる（536条2項）。

## 4 相続関係の民法改正

### ◆民法・家事審判法の一部改正等

平成 30 年 7 月 13 日、「民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律」（法律第 72 号）が公布された。民法のうち相続法の分野については、昭和 55 年以来実質的に大きな見直しはされてこなかったが、その間にも社会の高齢化がさらに進み、相続開始時における配偶者の年齢も相対的に高齢化しているため、その保護の必要性が高まっていた。

今回の相続法制の見直しは、このような社会経済情勢の変化に対応するものであり、残された配偶者の生活に配慮する等の観点から、配偶者の居住権を保護するための方策等が盛り込まれた。このほかにも、自筆証書遺言の方式を緩和するなど、多岐にわたる改正項目となっている。

## ①配偶者居住権の創設（令和2年4月1日施行）

今回の改正内容のうち、実務に大きな影響があるのが「配偶者居住権」の創設である（1028条～1036条）。配偶者居住権は、配偶者が相続開始時に居住していた被相続人の所有建物を対象として、終身または一定期間、配偶者にその使用・収益を認めることを内容とする法定の権利である。遺産分割における選択肢の一つとして、配偶者が配偶者居住権を取得することができるほか、被相続人が遺贈等によって配偶者に配偶者居住権を取得させることができるようになった。

また、居住建物の所有者は、配偶者居住権を取得した配偶者に対し、配偶者居住権の設定の登記を備えさせる義務を負うものとされた。

これに伴い不動産登記法も改正され、同法3条の登記することができる権利に「配偶者居住権」が追加された。

## ②自筆証書遺言の方式緩和等

全文の自書を要求している現行の自筆証書遺言の方式を緩和し、自筆証書遺言に添付する財産目録については自書でなくてもよいこととなった（968条2項、平成31年1月13日施行）。

同時に「法務局における遺言書の保管等に関する法律」も制定され、法務局において自筆証書遺言にかかる遺言書の保管および情報の管理を行う制度を創設するとともに、当該遺言書については、家庭裁判所の検認を要しないこととする等の措置が講じられた（令和2年7月10日施行）。

## 5 成年年齢の引き下げ等に関する民法の改正

平成30年6月20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）が公布された。施行日は令和4年4月1日とされているので、平成3年度宅建試験の出題範囲には含まれないが、参考までに紹介しておく。

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 年ぶりに変わる事となる。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。

## ⑥ 所有者不明土地解消に向けた法改正

### ◆所有者不明土地の利用に向けた動き

#### ①長期間、相続登記が未了の土地に対する取組み

近年、相続した不動産について相続登記がされていないケースが数多く存在していることが、東日本大震災からの復興に関連して報道されるなど、相続登記が社会的な関心を集めている。

相続登記が放置されているため、所有者の把握が困難となり、まちづくりのための公共事業が進まないなどのいわゆる所有者不明土地問題が顕在化しており、また、相続登記の未了は、適切な管理がされていない空き家が増加している大きな要因の一つであるとの指摘もされている。

当事者に所在不明の人などがいる場合、すぐに登記を含めた相続の手続をすることができず、相続分を確定することが困難となる。さらに、相続が何回も重なると、誰が相続人となるのか、その調査だけで相当の時間がかかり、相続登記の手続費用や手数料も高額となってしまう。相続の手続に時間がかかると、相続した不動産を売却したいと思ったときに、すぐに売却することができなくなるなど、思わぬ不利益を受けることがある。

平成 30 年 11 月 15 日、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」（平成 30 年法律第 49 号。平成 30 年 6 月 13 日公布）の一部が施行された。これにより、登記官が、所有権の登記名義人の死亡後 30 年を超えて相続登記がされていない土地（長期相続登記等未了土地）について、亡くなった人の法定相続人等を探索したうえで、職権で、長期間相続登記

未了である旨等を登記に付記し、法定相続人等に登記手続を直接促すなどの不動産登記法の特例が設けられた（同法 40 条 1 項）。

## ②表題部所有者不明土地の所有者等の探索

令和元年 5 月 24 日には、「表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律」（令和元年法律第 15 号）が公布された。

この法律は、所有者不明土地問題への対策の一環として、不動産登記簿の表題部所有者欄の氏名（名称）・住所の全部または一部が正常に登記されていない「表題部所有者不明土地」について、その登記および管理の適正化を図るために必要となる措置を講ずることにより、その権利関係の明確化およびその適正な利用を促進しようとするものである。

具体的には、①表題部所有者不明土地の登記の適正化を図るための措置として、登記官に所有者の探索のために必要となる調査権限を付与するとともに、所有者等探索委員制度を創設したほか、所有者の探索の結果を登記に反映させるための不動産登記法の特例が設けられた（令和元年 11 月 22 日施行）。

また、②所有者の探索を行った結果、所有者を特定することができなかった表題部所有者不明土地について、その適正な管理を図るための措置として、裁判所の選任した管理者による管理を可能とする制度が設けられた（令和 2 年 11 月 1 日施行）。

表題部所有者不明土地とは、表題部所有者欄の氏名・住所が正常に記録されていない登記となっている土地（たとえば、「法務太郎」と氏名のみが記録され、住所の記録がない土地など）であり、当該土地が存在することにより、用地取得や民間取引の大きな阻害要因となっていることから、法務局が所有者等の探索を行い、このような土地の解消に取り組んでいる。

## ③相続により土地を取得した人が相続登記をしないで死亡した場合の登録免許税の免税措置

このほか、平成 30 年度税制改正により、相続による土地の所有権の移転の登記について、次の登録免許税の免税措置が設けられた。



個人が相続（相続人に対する遺贈も含む）により土地の所有権を取得した場合において、当該個人が当該相続による当該土地の所有権の移転の登記を受ける前に死亡したときは、平成30年4月1日から令和3年3月31日までの間に当該個人を当該土地の所有権の登記名義人とするために受ける登記については、登録免許税を課さないこととされた。

本来、土地の価額に対して0.4%（1,000分の4）の税率がかかるところ、平成30年4月1日から令和3年3月31日までの間は、免税となる（租税特別措置法84条の2の3第1項）。

なお、この免税措置については、令和3年度税制改正により、適用される登記の範囲に、表題部所有者の相続人が受ける土地の所有権の保存登記を加えた上で、その適用期限が令和4年3月31日まで1年間延長された。

#### ④低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除

令和2年度税制改正では、個人が、都市計画区域内にある低未利用土地等で、その年1月1日において所有期間が5年を超えるものの譲渡（特別の関係がある者に対してするものおよびその価額が500万円を超えるものを除く）を令和2年7月1日から令和4年12月31日までの間に譲渡した場合には、その年中の低未利用土地等の譲渡にかかる長期譲渡所得の金額から100万円（100万円に満たない場合には当該長期譲渡所得の金額）を控除できることとされた（租税特別措置法35条の3＝新設条文）。

#### ⑤固定資産税に関する法改正（令和2年度税制改正）

- ① 所有者不明土地の納税義務者等……市町村は、相当な努力が払われたと認められる方法により探索を行ってもなお固定資産の所有者の存在が不明である場合には、あらかじめ通知したうえ、その使用者を所有者とみなして固定資産課税台帳に登録し、その者に固定資産税を課することができるものとする事とされた（地方税法343条5項）。
- ② 登記されている所有者が死亡している場合の申告……市町村長は、その市町村内の土地または家屋について、登記簿等に所有者として登

記（登録）がされている個人が死亡している場合における現所有者に、当該市町村の条例で定めるところにより、現所有者であることを知った日の翌日から3月を経過した日以後の日までに、当該現所有者の住所および氏名または名称その他固定資産税の賦課徴収に関し必要な事項を申告させることができるものとするほか、当該申告にかかる所要の罰則が設けられた（同法384条の3、385条、386条）。

## ◆所有者不明土地関連法の成立

令和3年4月21日、社会問題となっている所有者不明土地問題を解消するための関連法（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）が参議院本会議で可決、成立した（4月28日公布）。全国には所有者がわから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。このような土地を有効活用するだけでなく、新たな所有者不明土地の発生を抑えることを目的としている。

所有者不明土地関連法は、公布日から2年以内に施行されることになっているため、平成3年度の試験範囲には含まれないが、改正内容は、民法の相隣関係や共有、相続に関する規定などのほか、不動産登記法の改正により土地や建物について相続を知ってから3年以内の登記が義務付けられるようになるなど、宅建試験に関係する内容が少なくないので、頭の片隅に入れておきたい。

# 不動産関連統計の最新データ

## ◆新設住宅着工戸数（令和2年計）

令和3年1月29日に公表された令和2年の新設住宅着工戸数は約81万5千戸（前年比9.9%減）で、持家、貸家および分譲住宅が減少したため、4年連続の減少となった。

利用関係別戸数をみると、持家が前年比9.6%減の約28万1千戸（前年の増加から再びの減少）、貸家が10.4%減の約30万7千戸（3年連続の減少）、分譲住宅が10.2%減の約24万戸（6年ぶりの減少）である。分譲住宅のうち、マンションは8.4%減の10万7,884戸（昨年からの減少）、一戸建住宅は11.4%減の13万753戸（5年ぶりの減少）であった。

また、新設住宅着工床面積も、66,454千㎡（前年比11.2%減）と4年連続の減少となった（国土交通省総合政策局建設経済統計調査室）。

新設住宅着工戸数（戸）と着工床面積（千㎡）の推移（年計）

	28年	29年	30年	令和元年	令和2年
総戸数	967,237 (6.4)	964,641 (△0.3)	942,370 (△2.3)	905,123 (△4.0)	815,340 (△9.9)
持家	292,287 (3.1)	284,283 (△2.7)	283,235 (△0.4)	288,738 (1.9)	261,086 (△9.6)
貸家	418,543 (10.5)	419,397 (0.2)	396,404 (△5.5)	342,289 (△13.7)	306,753 (△10.4)
分譲住宅	250,532 (3.9)	255,191 (1.9)	255,263 (0.0)	267,696 (4.9)	240,268 (△10.2)
給与住宅	5,875 (△2.3)	5,770 (△1.8)	7,468 (29.4)	6,400 (△14.3)	7,231 (13.0)
床面積	78,183 (4.2)	77,515 (△0.9)	75,309 (△2.8)	74,876 (△0.6)	66,454 (△11.2)

※カッコ内は前年比増減率（%）

## ◆令和3年地価公示（令和2年1月以降1年間の地価の動向）

【全国平均】令和3年地価公示では、全国平均は全用途で6年ぶりに、住宅地で5年ぶりに、商業地で7年ぶりに下落となった。新型コロナウイルス感染症の影響等により、地価は全体的に弱含みとなっているが、地価動向の変化の程度は、用途や地域によって異なる。

【三大都市圏】全用途平均・住宅地・商業地はいずれも、8年ぶりに下落に転じた。住宅地は東京圏が8年ぶりに、大阪圏が7年ぶりに、名古屋圏が9年ぶりに下落に転じた。

【地方圏】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・商業地のいずれも上昇を継続したが上昇率が縮小した。

新型コロナウイルス感染症の影響により全体的に弱含みとなっているが、地価動向の変化の程度は用途や地域により異なっている。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（令和3年3月23日、国土交通省不動産・建設産業局）。

公示価格の年別変動率の推移（単位：％）

地価公示年		平成28年	平成29年	平成30年	平成31年	令和2年	令和3年
住宅地	全 国	△0.2	0.0	0.3	0.6	0.8	△0.4
	三大都市圏	0.5	0.5	0.7	1.0	1.1	△0.6
	地 方 圏	△0.7	△0.4	△0.1	0.2	0.5	△0.3
商業地	全 国	0.9	1.4	1.9	2.8	3.1	△0.8
	三大都市圏	2.9	3.3	3.9	5.1	5.4	△1.3
	地 方 圏	△0.5	△0.1	0.5	1.0	1.5	△0.5
全用途	全 国	0.1	0.4	0.7	1.2	1.4	△0.5
	三大都市圏	1.1	1.1	1.5	2.0	2.1	△0.7
	地 方 圏	△0.7	△0.3	0.0	0.4	0.8	△0.3

### ◆土地利用状況（平成 30 年）

平成 30 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 442 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 196 万 ha、道路は約 140 万 ha、水面・河川・水路が約 135 万 ha となっている（令和 2 年版土地白書）。

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)	平成 30 年 (2018 年)
宅 地	170 ( 4.5)	185 ( 4.9)	193 ( 5.1)	196 ( 5.2)
農 地	504 (13.3)	470 (12.4)	450 (11.9)	442 (11.7)
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)	140 ( 3.7)
原野等	35 ( 0.9)	36 ( 1.0)	35 ( 0.9)	35 ( 0.9)
その他	302 ( 8.0)	312 ( 8.3)	324 ( 8.6)	329 ( 8.7)
合 計	3,778 (100.0)	3,779 (100.0)	3,780 (100.0)	3,780 (100.0)

### ◆宅地建物取引業者数（令和 2 年 3 月末）

令和 2 年 3 月末（令和元年度末）現在の宅地建物取引業者数は、前年度比 1.0%増の 125,638 業者（法人 110,437 業者、個人 15,201 業者）で、6 年連続の増加となった（令和元年度宅地建物取引業法施行調査）。

宅地建物取引業者数の推移

	大臣免許	知事免許	合 計
平成 27 年度	2,357	120,892	123,249 ( 0.5)
28 年度	2,431	120,985	123,416 ( 0.1)
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)

※各年度末の数字。カッコ内は前年度比増減率（％）

### ◆売買による土地所有権移転登記の件数（令和元年）

令和元年の売買による土地所有権移転登記の件数は、約 131 万件（対前年比 0.3%増）と、2 年ぶりの増加となった（法務省「登記統計」）。

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 27 年	平成 28 年	平成 29 年	平成 30 年	令和元年
全国計	1,286,733 ( 2.4)	1,290,570 ( 3.0)	1,317,098 ( 2.1)	1,307,100 (△ 0.8)	1,310,388 ( 0.3)
東京圏	378,302 ( 5.5)	371,019 (△ 1.9)	380,514 ( 2.6)	375,449 (△ 1.3)	374,021 (△ 0.4)
大阪圏	154,941 ( 1.6)	156,932 ( 1.3)	155,658 (△ 0.8)	153,782 (△ 1.2)	157,356 ( 2.3)
名古屋圏	77,297 ( 2.0)	82,922 ( 7.3)	84,408 ( 1.8)	85,768 ( 1.6)	85,966 ( 0.2)
地方圏	679,193 ( 0.9)	679,697 ( 0.5)	696,518 ( 2.5)	692,101 (△ 0.6)	693,045 ( 0.1)

### ◆不動産業の動向（令和元年度）

令和元年度における全産業の売上高は 14,818,986 億円（対前年度比 3.5%減）、不動産業の売上高は 45 兆 3,835 億円（対前年度比 2.5%減）と、いずれも前年度に比べて減少した。

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 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
売上高	393,835 ( 6.5)	429,824 ( 9.1)	434,335 ( 1.0)	465,363 ( 7.1)	453,835 (△2.5)
営業利益	45,850 (△1.5)	49,598 ( 8.2)	57,122 ( 15.2)	51,563 (△9.7)	42,621 (△17.3)
売上高 営業利益率	11.6% (全産業 3.9)	11.5% (全産業 4.0)	13.2% (全産業 4.4)	11.1% (全産業 4.4)	9.4% (全産業 3.7)
経常利益	43,014 (△7.5)	53,318 ( 24.0)	60,700 ( 13.8)	51,607 (△15.0)	46,117 (△10.6)
売上高 経常利益率	10.9% (全産業 4.8)	12.4% (全産業 5.2)	14.0% (全産業 5.4)	11.1% (全産業 5.5)	10.2% (全産業 4.8)

また、不動産業の売上高営業利益率は 9.4% (対前年度比 1.7%減)、売上高経常利益率は 10.2% (対前年度比 0.9%減) で、いずれも全産業の利益率の 2 倍を超えている (令和 2 年 10 月 30 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 2 年 12 月分)

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 2 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 158.1 で、前年同月比 6.1%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前月比 1.6%増の 117.5 (前年同月比 3.5%増) となった (令和 3 年 3 月 31 日国土交通省不動産・建設産業局)。

不動産価格指数の推移 (カッコ内は対前月比%)

	住宅総合	住宅地	戸建住宅	マンション
平成 28 年 12 月	108.1 (0.1)	99.2 (0.1)	101.1 (0.5)	130.0 (△1.0)
29 年 12 月	110.7 (△0.0)	99.5 (△1.1)	101.9 (△0.2)	138.0 (0.1)
30 年 12 月	112.9 (0.1)	101.6 (1.1)	102.1 (△1.0)	145.0 (0.8)
令和元年 12 月	113.5 (△0.7)	99.9 (△1.6)	101.7 (△0.3)	149.0 (△0.9)
2 年 12 月	117.5 (1.6)	102.0 (1.6)	103.2 (0.5)	158.1 (1.4)

#### ◆指定流通機構の活用状況 (令和 2 年)

指定流通機構制度は、一定の媒介契約を締結した宅地建物取引業者に対し、国土交通大臣が指定する不動産流通機構に不動産物件情報を登録

し、オンラインシステム（レインズ）を通じて物件情報の交換を行うことを義務付けるもので、現在、全国で4指定流通機構が不動産取引に活用されている。令和2年（令和2年1月～12月）における新規登録件数の合計は、4,581,213件（前年比17.1%減）となり、月平均381,768件の物件登録がなされている。その内訳をみると、売り物件1,553,003件（前年比24.0%増）、賃貸物件3,028,210件（前年比13.1%減）となった（令和3年1月22日、不動産流通推進センター）。

新規登録件数の推移（単位：件、カッコ内は前年比%）

	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年
新規登録件数	5,475,924 (△6.1)	5,369,841 (△1.9)	5,539,631 ( 3.2)	5,528,389 (△0.2)	4,581,213 (△17.1)
売り物件	1,653,435 (△0.2)	1,607,995 (△2.7)	1,783,307 ( 10.9)	2,043,130 ( 14.6)	1,553,003 (△24.0)
賃貸物件	3,822,489 (△8.4)	3,761,846 (△1.6)	3,756,324 (△0.1)	3,485,259 (△7.2)	3,028,210 (△13.1)

また、新規登録件数（売り物件）を物件種類別にみると、令和2年はマンション・一戸建住宅・土地・その他ですべて前年比減少となり、マンションでは前年比14.8%減少となり、一戸建て住宅は前年比24.1%減少となった。

物件種別新規登録件数（売り物件）の推移（単位：件、カッコ内は構成比%）

	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年
マンション	479,824 (29.0)	463,606 (28.8)	522,908 (29.3)	551,881 (27.0)	470,356 (30.3)
一戸建住宅	516,374 (31.2)	515,640 (32.1)	580,007 (32.5)	670,240 (32.8)	508,716 (32.8)
土地	569,062 (34.4)	539,819 (33.6)	579,414 (32.5)	708,244 (34.7)	495,158 (31.9)
その他	88,175 ( 5.4)	88,930 ( 5.5)	100,978 ( 5.7)	112,765 ( 5.5)	78,773 ( 5.0)
合計	1,653,435 (100.0)	1,607,995 (100.0)	1,783,307 (100.0)	2,043,130 (100.0)	1,553,003 (100.0)