

2022 年度 宅建士試験のための 法改正情報

宅建士試験で出題される問題は、その年の 4 月 1 日現在で施行されている法令を基準にして作成されます。新法や改正法の施行日は、その直前まで判明しないことがあり、一般のテキストには最新の法改正情報は掲載されていません。

ここでは、2021 年 4 月 2 日から、2022 年度試験の法令基準日である 2022 年 4 月 1 日までの間に施行された改正法の中で、宅建士試験に出題される可能性があるものを紹介します。なお、本書の編集基準日以前に施行日が確定していたものについては、本書内においても情報を反映しております。

【民法】

◆ 電子的な受取証書の提供の請求が可能となった。

「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」に基づき、民法 486 条第 2 項が新設され、**弁済者は、受取証書（いわゆる領収書）の交付または電子的な受取証書の提供のいずれかを選択して請求することができる**ことになった（令和 3 年 9 月 1 日施行）。改正法では、**弁済者側の電磁的記録の提供を受けたいというニーズ**に応えるために、**弁済をする者は、受取証書の交付に代えて、その内容を記録した電磁的記録の提供を請求することができる**と規定されている。ただし、**そのような請求に直ちに対応することが困難な小規模事業者や消費者などに対する配慮**として、**弁済を受領する者に不相当な負担を課するものであるときは、電子的な受取証書の提供義務を負わないもの**とされている。

◆ 成年年齢が引き下げられた。

平成 30 年 6 月に、**民法の成年年齢を 20 歳から 18 歳に引き下げる**ことなどを内容とする民法の一部を改正する法律が成立した。

民法の定める成年年齢は、単独で契約を締結することができる年齢という意味と、親権に服することがなくなる年齢という意味を持つが、この改正によって、**18 歳・19 歳の若者が自らの判断によって人生を選択することができる**環境を整備するとともに、**その積極的な社会参加を促し、社会を活力あるものにする意義を有するもの**と考えられている。

また、従来**女性の婚姻開始年齢**は 16 歳と定められ、18 歳とされていた**男性の婚姻開始年齢**と異なっていたが、今回の改正では、**女性の婚姻年齢を 18 歳に引き上げ、男女の婚姻開始年齢を統一**することとされている。

この改正は、**令和 4 年（2022 年）4 月 1 日から施行**されている。

1. 成年年齢

第4条

《改正前》

年齢 **20 歳**をもって、成年とする。

《改正後》

年齢 **18 歳**をもって、成年とする。

2. 婚姻年齢

第731条

《改正前》

男は、18 歳に、女は、16 歳にならなければ、婚姻をすることができない。

《改正後》

婚姻は、18 歳にならなければ、することができない。

3. 未成年者の婚姻についての父母の同意

未成年者の婚姻に父母の同意を得なければならぬと規定していた民法 737 条が**削除**された。これは成年年齢が 18 歳とされ、男女の婚姻年齢が 18 歳に統一されたことにより、**未成年者が婚姻をすること自体がなくなった**ことに基づく。

第737条

《改正前》

**未成年の子が婚姻をするには、父母の同意を得なければならぬ。
2 父母の一方が同意しないときは、他の一方の同意だけで足りる。父母の一方が知れないとき、死亡したとき、又はその意思を表示することができないときも、同様とする。**

《改正後》

(削除)

4. 婚姻による成年擬制

未成年者が婚姻をしたときは、これによって成年に達したものとみなすと規定していた民法 753 条は**削除**された。これは成年年齢が 18 歳とされ、男女の婚姻年齢が 18 歳となったことで、**婚姻による成年擬制をする余地がなくなった**ことによる。

第753条

《改正前》

未成年者が婚姻をしたときは、これによって成年に達したものとみなす。

《改正後》

(削除)

5. その他

成年年齢が 18 歳とされたこととの整合を図るため、**養子縁組における養親となる者の年齢**が成年から **20 歳に達した者**に改められた（改正民法 792 条）。

また、養親が未成年者である場合の縁組の取消しも、同様の理由から、**養親が 20 歳未満のものである場合の縁組の取消し**に改められた（改正民法 804 条）。

第792条

《改正前》

成年に達した者は、養子をすることができる。

《改正後》

20 歳に達した者は、養子をすることができる。

第 804 条

《改正前》

第 792 条の規定に違反した縁組は、養親又はその法定代理人から、その取消しを家庭裁判所に請求することができる。ただし、養親が、**成年**に達した後 6 か月を経過し、又は追認をしたときは、この限りでない。

《改正後》

第 792 条の規定に違反した縁組は、養親又はその法定代理人から、その取消しを家庭裁判所に請求することができる。ただし、養親が、**20 歳**に達した後 6 か月を経過し、又は追認をしたときは、この限りでない。

【宅地建物取引業法】

◆重要事項説明において説明が義務付けられる法令上の制限が追加された。

令和 3 年 5 月 10 日に公布された特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律（流域治水関連法）が、令和 3 年 11 月 1 日から全面施行された。

この改正は、近年、全国各地で**水災害が激甚化・頻発化**していることに加え、気候変動の影響により、今後、**降雨量や洪水発生頻度が全国で増加することが見込まれていること**から、**ハード整備の加速化・充実や治水計画の見直し**に加え、上流・下流や本川・支川の流域全体を俯瞰し、国や流域自治体、企業・住民等、あらゆる関係者が協働して取り組む流域治水の**実効性を高める**ために行われた。

この改正に伴い、宅地建物取引業法施行令も以下の点が改正された。

- ① **広告の開始時期の制限**（宅地建物取引業法 33 条）・**契約締結等の時期の制限**（同法 36 条）における開発許可・建築確認**その他法令に基づく許可等の処分に、浸水被害防止区域における特定開発行為及び特定建築行為の制限が追加**された。
- ② **重要事項説明において説明が義務付けられる法令上の制限**（同法 35 条）に、下記の 3 つの制限が**追加**された。
 - ・ 雨水貯留浸透施設の管理協定の承継効
 - ・ 貯留機能保全区域内の土地における盛土、塀の設置等の届出
 - ・ **浸水被害防止区域における特定開発行為及び特定建築行為の制限**

◆資力確保措置の状況に関する届出の基準日が年 1 回となった。

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が、令和 3 年 5 月 28 日に公布され、令和 3 年 9 月 30 日より一部施行された。

今回の改正により、**新築住宅の建築請負業者・販売業者が、新築住宅を消費者に引き渡したときに課される資力確保措置の状況に関する届出の基準日**が、令和 3 年から 9 月 30 日の基準日が廃止され、3 月 31 日の**年 1 回**となった。

◆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が公表された。

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、宅地建物取引業者による適切な調査や告知に係る判断基準がなく、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いう背景を踏まえ、令和3年10月8日に「[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](#)」が国土交通省より公表された。

これにより、これまで原則として宅建業者は、人の死に関する事案が取引の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、これを告げなければならないとされてきたのが、賃貸借や売買取引において、取引の対象不動産で発生した[自然死や日常生活の中で不慮の死については、告げなくてもよいこと](#)などが取りまとめられた。

【法令上の制限（都市計画法）】

◆災害の危険性のあるエリアにおいて行う開発行為の規制が厳格化された。

近年、全国各地で自然災害が頻発・激甚化していることから、自然災害に対応した安全なまちづくりを進めていくため、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律に基づき都市計画法が一部改正され、令和4年4月1日から施行された。

改正法が施行されることにより[災害の危険性のあるエリアにおいて行う開発行為の規制が厳格化](#)されることとなった。

今回の改正は、主に33条基準・34条基準といった、本試験での出題傾向から考えると、どちらかといえばマイナーな論点ではあるものの、ひと通り目を通しておくことを推奨する。

1 災害レッドゾーンにおける開発の原則禁止（33条基準）

開発行為を行うのに適当ではない区域である[災害レッドゾーンを開発区域に含めないこと](#)が、[開発許可の基準](#)とされている（都市計画法33条1項8号）。その[規制の対象](#)は、建売住宅やアパートなどの[主として自己以外の居住の用に供する住宅](#)、貸倉庫や貸店舗などの[自己以外の業務の用に供する施設の開発行為](#)とされていたが、令和4年4月1日以降は病院や福祉施設、店舗などの[自己の業務の用に供する施設も規制の対象に追加](#)されることになった。したがって、原則として[災害レッドゾーン内での開発行為を行うことができるのは自己の居住の用に供する住宅のみ](#)となる。

2 市街化調整区域の開発の厳格化（34条基準①）

市街化を抑制すべき区域である[市街化調整区域](#)では[開発行為が制限](#)されているところ（都市計画法34条）、[地方公共団体が条例で指定した区域](#)（11号条例区域、12号条例区域）では[特例的に一定の開発行為が可能](#)であるが、同条11号・12号の基準を規定する政令が改正され、[11号条例区域および12号条例区域内には、原則として災害レッドゾーンおよび浸水ハザードエリア等を含めてはならない](#)ことが明記された。

3 災害レッドゾーンからの移転を促進するための開発許可の特例（34条基準②）

[市街化調整区域内の災害レッドゾーン内に存する住宅](#)などを、[同一の市街化調整区域の災害レッドゾーン以外の土地に移転](#)する場合の特例が新設された（改正都市計画法34条8号の2）。許可の対象は、災害レッドゾーン内に存する住宅などが移転先においても[用途や規模が同様の建築物であること](#)などが条件となる。

【税・その他】

◆特定の居住用財産の買換え・交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例について、以下の改正がなされた。

※改正後の内容のみ表記します。

《改正後》

買換え資産に一定の省エネ基準要件が追加され、適用期限が2年間延長。

◆住宅借入金等特別控除（住宅ローン控除）などについて、以下の改正がなされた。

※改正後の内容のみ表記します。

《改正後》

- ① 入居に係る適用期限が4年間（令和4年～令和7年）延長
- ② 令和4年以降に入居する場合（令和3年度における特例措置の適用を受ける場合を除く）、以下の措置の適用を受ける。
 - ・控除率が1.0%から0.7%に縮減。
 - ・消費税率引き上げ（8%⇒10%）に伴う控除期間を13年とする措置が、予定通り終了。ただし、感染症による経済状況を考慮し新築住宅などの控除期間が引き続き13年とされることから、新築住宅などの控除期間は原則として13年、既存住宅の控除期間は10年となる。
 - ・既存住宅を含め、住宅の環境性能などに応じた借入限度額の上乗せ措置が講じられる。
 - ・令和6年以降に建築確認を受ける新築住宅について、省エネ基準適合が要件化され、認定住宅等（ZEH・長期優良住宅など）に限られる。
 - ・既存住宅の築年数要件（耐火住宅25年以内、非耐火住宅20年以内）が昭和57年以降に建築された住宅に緩和される。
 - ・令和5年以前に建築確認を受けた新築住宅の面積要件が、40㎡以上に緩和される（合計所得金額1,000万円以下の者に限る）。
 - ・適用対象者の所得要件が合計所得金額3,000万円以下から2,000万円以下に引き下げられる。
 - ・中古住宅の築年数要件の廃止、借入金の年末残高証明書の提出が不要になるなどの手続の簡素化が行われる。