

令和 6 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、令和 5 年 4 月 2 日から、令和 6 年度試験の法令基準日である令和 6 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】

権利関係（民法）

令和 4 年 12 月、民法の嫡出推定制度の見直し等を内容とする民法等の一部を改正する法律が成立、公布されました。この法律は、令和 6 年 4 月 1 日から施行されています（懲戒権に関する規定等の見直しに関する規定は、令和 4 年 12 月 16 日に施行されました）。以下では、多岐にわたる今回の改正のうち、重要なものについて解説します。

※本稿では、改正前の民法を「旧法」、改正された民法を「新法」、改正のない条項については「民法」と表記しています。

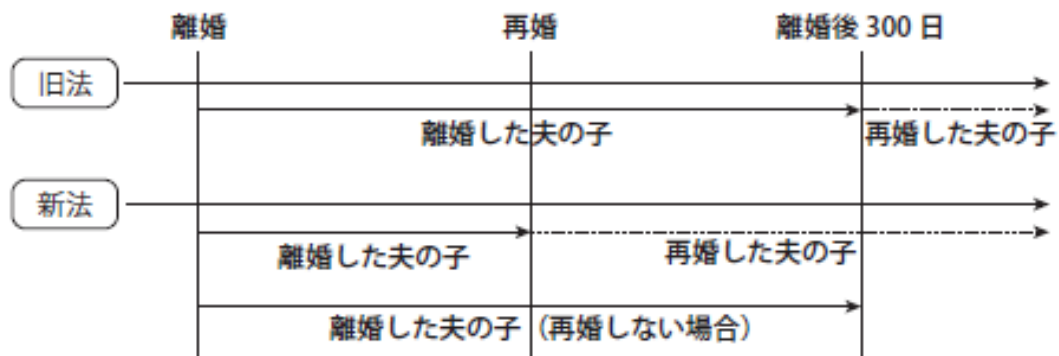
1 嫡出推定に関する規定の見直し

これまでは婚姻の成立の日から 200 日を経過した後、又は婚姻の解消若しくは取消しの日から 300 日以内に生まれた子は、婚姻中に懐胎したものと推定するとしていました（嫡出推定：旧法 772 条 2 項）。この規定によれば、離婚してから 300 日以内に生まれた子は、離婚した元夫の子であると推定されることから、生物学的に元夫の子である可能性がない場合であっても、戸籍上は元夫が父親として記載されることになります。このため、離婚した元夫が子の父親として戸籍に記載されることを避けるために母親が出生届を提出せず、無戸籍の子が発生する原因となっていました。

このような問題を解消するために、新法では、妻が婚姻中に懐胎した子を当該婚姻における夫の子と推定するだけでなく、女が婚姻前に懐胎した子であって婚姻が成立した後に生まれたものも、当該婚姻における夫の子と推定すると改められました（新法 772 条 1 項）。この新法の規定によれば、離婚した日から 300 日以内に生まれた子であっても、その間に母親が再婚したときは再婚した夫の子と推定されることになります。

また、「婚姻期間中」という限定を付していないため、母が婚姻前に懐胎し、婚姻が成立してさらに離婚に至ったというようなケースでも、その離婚した夫の子と推定されることになります。

さらに、子を懐胎した時から子の出生までの間に 2 回以上の婚姻をしていたときには、出生の直近の婚姻における夫の子と推定する規定も新設されました（同法 772 条 3 項）。



2 女性の再婚禁止期間の廃止

旧法では、再婚後に生まれた子について、離婚した夫の嫡出であることの推定と、再婚後の夫の嫡出であることの推定が重複することを回避するために、前の婚姻が解消又は取り消されてから 100 日を経過した後でなければ、再婚できないとされていました（旧法 733 条 1 項）。

しかし、女性にのみ再婚禁止期間が存在するというのは不公平であり、昨今の DNA 鑑定技術の向上という観点からすると、再婚禁止期間を設けること自体の合理性が乏しくなっていました。

そこで、新法では、母の再婚前に生まれた子は前夫の子と推定され、母の再婚後に生まれた子は再婚後の夫の子と推定されるため、嫡出推定が重複するという事態が発生することはありません（新法 772 条）。そのため、**女性の再婚禁止期間は不要となり、新法では削除されました。**

3 嫡出否認制度の見直し

（1）嫡出否認の訴え

嫡出否認の訴えとは、嫡出子としての推定を受ける子について、この推定を覆し、その子が自分の子ではないことを主張するために、母の夫が提起する訴えのことです。嫡出否認の訴えの請求が認容されると、この嫡出性が否認され、父子関係は遡及的に消滅します。

（2）嫡出否認の訴えの出訴権者の見直し

旧法では、嫡出否認の訴えを提起することができるのは夫のみとされていました（旧法 774 条 1 項）。そのため、家庭内暴力（DV）が起きている場合など、**夫の協力を得ることが困難な場合に嫡出の否認をすることができない事態が発生したり、このような事態を避けるためにそもそも出生届を提出しないという事態が発生したりするなど、様々な問題点が指摘されていました。**

そこで、新法では、父だけではなく、**子と母も嫡出否認の訴えを提起することができることとなりました（新法 774 条 1 項、3 項）。**

（3）嫡出否認の訴えの出訴期間の伸長

旧法では、嫡出否認の訴えは、夫が子の出生を知った時から 1 年以内に提起しなければならないとされていました（旧法 777 条）。

これに対して、新法では、**子や母が嫡出否認の訴えを提起できる期間は子の出生時から、父が訴えを提起できる期間は子の出生を知った時から、それぞれ 3 年とされています（新法 777 条 1 号～3 号）。**

権利関係（不動産登記法）

令和 6 年 4 月 1 日から施行されている改正不動産登記法では、**相続登記の申請が義務化**され、義務に違反した場合の**罰則規定**も設けられるなど、不動産登記制度の見直しが行われました。

1 不動産所有権の相続登記申請の義務化

従来の不動産登記法では、相続登記の申請は義務付けられていませんでした。そのため、相続した不動産の価値が乏しく、売却も困難であるような場合には、登記申請の手間や費用を省くなどの理由から、相続登記がなされないまま放置され、相続が繰り返されることにより、その不動産の所有者が誰なのかわからなくなり、所有者不明土地を生む大きな要因となっていました。そこで、改正不動産登記法では、**不動産の所有権の登記名義人が死亡した場合に、相続によって当該不動産の所有権を取得した相続人に、以下のとおり相続登記の申請が義務付けられました（改正不動産登記法 76 条の 2）。**

（1）相続登記の申請義務者と申請期間

- ①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（同条 1 項）**。相続人に対する遺贈により所有権を取得した者も、同様である。
- ②所有権の登記名義人から相続の開始により所有権を取得した相続人による登記（①の登記）がされた後に遺産の分割があったときは、当該遺産の分割によって**法定相続分を超えて所有権を取得した者は、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（同条 2 項）**。

相続登記の申請義務は、原則として、登記名義人から**特定財産承継遺言又は相続人への遺贈によって所有権を取得した者が負**い、これらの遺言がない場合には、単独相続をした相続人が負うことになります。

また、**共同相続の場合、遺言がなければ、相続登記申請期間内に遺産分割をした共同相続人が申請することになります。**

2 相続人申告登記による相続登記申請義務のみなし履行制度の創設

相続登記を申請しようとする場合、相続人や相続分を確定しなければならないため、全ての相続人を把握するための戸籍謄本などの収集が必要になり、申請までに時間とコストがかさむことになります。

そこで、改正不動産登記法では、より簡易に相続登記の申請義務を履行することができるよう、**相続人申告登記**という新たな制度が創設されました。

相続人申告登記制度は、相続登記の申請義務者が、登記官に対し、①**所有権の登記名義人について相続が開始した旨**、及び②**自らが当該所有権の登記名義人の相続人である旨**を申し出ることにより、その効果として、この申出をした者が、その申出の前になされた遺産分割による所有権の取得を除き、**相続登記の申請義務を履行したものとみなされる制度**です（改正不動産登記法 76 条の 3 第 1 項、2 項）。

3 相続登記申請義務を怠った場合の罰則

相続登記申請期間内に登記申請義務を履行しなかった場合の法的制裁として、罰則規定が新設され、相続登記申請義務のある者が、**正当な理由がないのに登記申請を怠ったときは、10万円以下の過料に処されることとされました**（改正不動産登記法 164 条 1 項）。

4 DV 被害者等の保護のための登記事項証明書等の記載事項の特例

DV 防止法、ストーカー規制法、児童虐待防止法上の被害者などを対象に、住所が明らかにされることにより、その**生命若しくは身体に危害を及ぼすおそれがある場合、又はこれに準ずる程度に心身に有害な影響を及ぼすおそれがある場合に、本人の申出により、登記事項証明書等に現住所に代わる事項を記載する制度が新設されました**（改正不動産登記法 119 条 6 項）。

宅地建物取引業法

1 共同住宅に係る重説対象となる建物状況調査結果の期間の見直し

従来は、重要事項説明の対象となる建物状況調査の結果は、調査実施後 1 年を経過していないものとされていました。

しかし、既存住宅状況調査方法基準において、共同住宅の住戸内・住戸外における調査を異なる調査者がそれぞれ実施することが可能とされたことを踏まえ、**鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等に係る重要事項説明の対象となる建物状況調査の結果については、調査の実施から 2 年を経過していないものに延長されました**（改正宅地建物取引業法施行規則 16 条の 2 の 2）。

2 標準媒介契約約款の見直し

建物状況調査の見直しを踏まえ、**標準媒介契約約款における建物状況調査の記載について、建物状況調査を実施する者のあつせんを「無」とする場合における理由の記載欄を設けるとともに、トラブル回避の観点から、建物状況調査の限界**（瑕疵の有無を判定するものではないこと等）について明記することになりました。

【標準媒介契約約款 サンプル】

3 建物状況調査を実施する者のあつせんの有無（有・無）

* _____

* 目的物件が既存の住宅である場合において、あつせん「無」とするときは、その理由を記入すること。

注 建物状況調査の結果は瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものでもありませんが、住宅の品質に関する情報を提供することにより、売主・買主が安心して取引ができるよう、目的物件について、目視を中心とした非破壊調査により、劣化事象等の状況を把握し、明らかにするものです。

この他、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方についても改正がありますが、出題可能性の低い細かい知識であるため、本稿では割愛します。

法令上の制限

1 建築基準適合判定資格者検定制度の見直し

建築基準適合判定資格者検定（建築基準法 5 条）に合格した建築基準適合判定資格者のうち、建築確認、完了検査などを行う者で、①特定行政庁の職員を建築主事、②（民間の）確認検査機関の職員を確認検査員といいます。

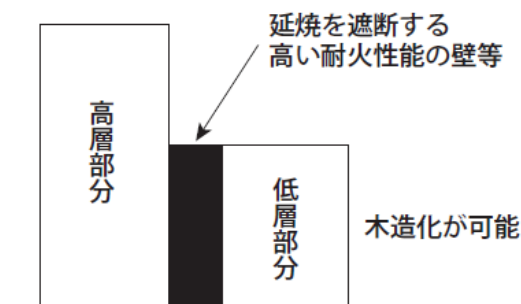
今回の改正では、従来の建築主事、確認検査員に加えて、**小規模な建築物**に特化した審査資格者である**建築副主事、副確認検査員**が新設されました（改正建築基準法 4 条 7 項）。これは、実務経験や受験要件のハードルを下げ、建築主事等の継続的、安定的な確保を図り、建築行政業務の担い手を増やし地方分権改革の促進を図るものです。

	受験要件	登録要件	名 称	業務範囲
一級建築基準適合判定資格者検定	一級建築士試験合格者	検定合格 ＋ 実務経験 (受験の前後を問わない)	建築主事 確認検査員	全ての建築物
二級建築基準適合判定資格者検定	一級建築士試験合格者 二級建築士試験合格者		建築副主事 副確認検査員	小規模な建築物

※出典：「建築基準適合判定資格者検定制度の見直し」国土交通省

2 防火規定上の別棟扱いの導入による低層部分の木造化の促進

従来の防火規定では、耐火性能が要求される大規模建築物では、壁・柱などの全ての構造部材を例外なく耐火構造とすることが求められ、低層部分の木造化がしづらいとの指摘を受けて、**防火上分棟的に区画された高層・低層部分**をそれぞれ防火規定上の**別の建築物**とみなすことによって、低層部分の木造化を可能とする規定が新設されました（改正建築基準法 21 条 3 項、27 条 4 項、61 条 2 項）。

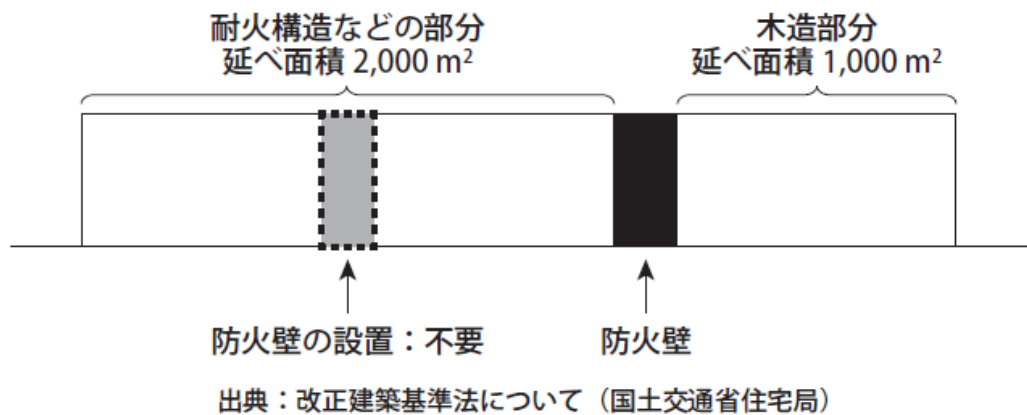


出典：改正建築基準法について（国土交通省住宅局）

3 防火壁の設置範囲の合理化

従来は、壁・柱等の構造部材に被覆等の防火措置がなされていない（耐火建築物・準耐火建築物でない）木造建築物については、火災時の延焼の急拡大を防止するため、1,000 m² 毎に防火壁を設置することが求められていました。これに対する非耐火木造部分と一体で鉄筋コンクリート造や耐火被覆木造などの耐火構造部分を計画する場合、耐火構造部分にも、非耐火木造部分と同様に 1,000 m² 毎に防火壁の設置が求められ、不合理であるという指摘がありました。

この指摘を受けて、改正建築基準法では、他の部分と防火壁で区画された 1,000 m² 超の耐火・準耐火構造部分には、防火壁の設置を要しないこととされました（改正建築基準法 26 条 2 項）。



4 増改築時の防火・避難規定、集団規定（接道義務、道路内の建築制限）の遡及適用の緩和

従来は、既存不適格建築物について、増改築、大規模の修繕・大規模の模様替え、用途変更を行う場合は、原則として建築物全体を現行基準に適合させることが必要でした（遡及適用）。

そのため、増改築等部分とは空間的・性能的に関係のない部分を含めて防火・避難規定、集団規定への適合を求められることから、建築物の所有者などにとって時間的・費用的な負担が大きいとの指摘がありました。

そこで、改正建築基準法では、**既存不適格建築物**について、安全性の確保等を前提として、増改築時等における**防火・避難規定、集団規定（接道義務、道路内建築制限）**の遡及適用が**緩和**されることになりました（同法 86 条の 7、87 条）。

そのうち、本試験対策上重要なものは、次のとおりです。

- ①**接道義務、道路内建築制限**は、建築物の長寿命化・省エネ化等に伴う**一定の改修工事**を遡及適用の**対象外**とする。
- ②**防火規定、防火区画規定**は、**分棟的に区画された建築物の一の分棟のみ**に増築等する場合は、**当該分棟部分に限って遡及適用**する。
- ③**廊下等の避難関係規定、内装制限、建築材料品質規定**は、**増築等をする部分に限って遡及適用**する。

これらのほか、排煙設備の設置を要しない建築物の部分についての改正もありますが、排煙告示というかなり細かい知識に関するものなので、本稿では割愛します。

税・その他（税法）

この項では、税法に関する改正のうち、本試験で出題される可能性の高いものを紹介します。

1 住宅及び土地の取得に係る不動産取得税の標準税率の特例措置

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% とする特例措置の適用期限が 3 年間（令和 9 年 3 月 31 日まで）延長されました（地方税法附則 11 条の 2 第 1 項）。

不動産の取得日	税 率		
	土 地	家 屋	
		住宅用	住宅用以外
令和 9 年 3 月 31 日まで	3%	3%	4 %（本則）

2 新築住宅に係る固定資産税の減額措置

この減額措置は、新築された住宅にかかる固定資産税が、3 年間（3 階建て以上の耐火建築物等は 5 年間）に限り、2 分の 1 に減額されるものです（地方税法附則 15 条の 6）。今回の改正では、この減額措置の適用期限が 2 年間（令和 8 年 3 月 31 日まで）延長されました。

住宅の種類	期 間	減額割合	対象床面積
3 階建て以上の 中高層耐火建築物	5 年間	税額 × 1/2	居住部分の床面積が 120 m ² まで ※ 120 m ² を超えるもの ➡ 120 m ² 相当分まで
上記以外の 一般建築物	3 年間		

3 住宅用家屋に係る登記の税率の軽減措置

個人が自己の居住の用に供する家屋を新築又は取得した場合の所有権保存登記・所有権移転登記、又はその家屋の取得資金の貸し付けなどを受けた場合の抵当権設定登記に係る登録免許税の税率の軽減措置の適用期限が 3 年間（令和 9 年 3 月 31 日まで）延長されました（租税特別措置法 72 条の 2、73 条、75 条）。

住宅の種類	税 率	
	本 則	特 例
所有権保存登記	4/1,000 (0.4 %)	1.5/1,000 (0.15 %)
所有権移転登記	20/1,000 (2 %)	3/1,000 (0.3 %)
抵当権設定登記	4/1,000 (0.4 %)	1/1,000 (0.1 %)