

2021 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、2020 年 4 月 2 日から、2021 年度試験の法令基準日である 2021 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。

【宅地建物取引業法】

◆重要事項説明の対象項目へ水害ハザードマップにおける物件所在地が追加された。

重要事項説明においてハザードマップにおける取引対象物件の所在地について説明することが義務化された。

また、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方にも、具体的な説明方法等として、以下の内容等が追加された。

- ①この説明は、**売買・交換・貸借**のいずれの場合にも行う必要がある。
- ②水防法に基づき作成された水害（洪水・雨水出水・高潮）**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。
- ③市町村が配布する**印刷物**又は市町村のホームページに掲載されているものを**印刷したもの**であって、入手可能な**最新のもの**を使うこと。
- ④市町村に照会し、当該市町村が取引の対象となる宅地又は建物の位置を含む水害ハザードマップの全部又は一部を作成せず、又は印刷物の配布若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**。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。
- ⑤水害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。
- ⑥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。

◆売買における IT を使用した重要事項説明の本格運用

令和 3 年 3 月 30 日より、個人を含む売買取引においても、IT を使用した重要事項説明（IT 重説）の本格運用が開始された。宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方にも、売買取引に係る部分が追加された。

第 35 条第 1 項関係

《改正前》

2 宅地又は建物の貸借の代理又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

宅地又は建物の貸借の代理又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。

《改正後》

2 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

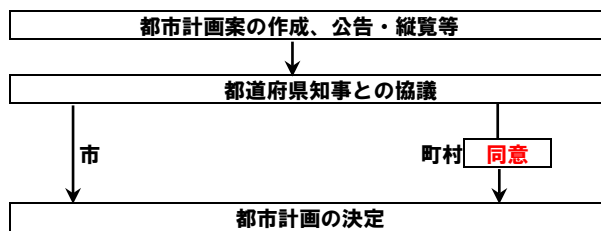
宅地若しくは建物の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介に係る重要事項の説明にテレビ会議等の IT を活用するに当たっては、次に掲げるすべての事項を満たしている場合に限り、対面による重要事項の説明と同様に取り扱うこととする。

【都市計画法】

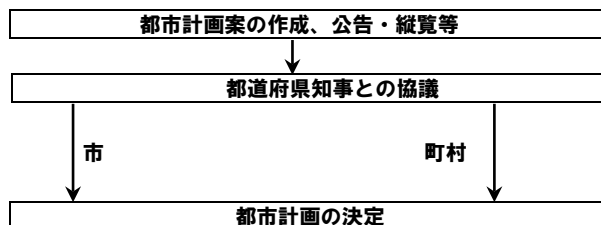
◆町村の都市計画の決定又は変更に際して都道府県知事の同意が廃止された。

＜市町村の都市計画決定手続の概要＞

《改正前》



《改正後》



【税・その他】

◆住宅借入金等特別控除（住宅ローン控除）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 契約期限（注文住宅：令和3年9月、分譲住宅等：令和3年11月）を満たす者について、控除期間を13年とする特例が令和4年12月31日の入居分まで延長。
- ② 合計所得金額1,000万円以下の者に限り、床面積要件が40㎡以上50㎡未満である住宅の用に供する家屋の新築についても適用の対象。

◆登録免許税・不動産取得税について、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 土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の税率の特例措置の適用期限が令和5年3月31日まで2年間延長。
- ② 土地等の取得に係る不動産取得税の課税標準・税率の特例措置の適用期限が令和6年3月31日まで3年間延長。