

TAC宅地建物取引士講座

2022年度試験対策



法律改正点 レジュメ



TAC

< はじめに >

宅地建物取引士資格試験は、毎年「4月1日現在」において「施行」されている法令によって行われます。そこで、本書では、今年の宅建士試験受験に必要と考えられる最新の改正点をまとめました。

改正ポイントを概観すると、「民法等」の分野では、成年年齢の引き下げ（20歳⇒18歳）が、民法だけでなく様々な法令に影響を与えることに注意が必要です。「**宅建業法**」は、5月18日施行のデジタル社会形成基本法に関連した改正（本書には掲載しません）がありましたが、今年の試験においては改正前の知識を前提に解答してください。「**法令上の制限**」は、やや細かい改正ですので、改正点自体よりも関連した基本知識を再確認してください。「**その他関連知識**」の分野においては、税法のやや細かい改正、巻末の統計データに注意をしてください。

改正点は、出題のポイントとなります。2022年度のTACの宅建士教材は、2022年4月1日現在施行の法令に準拠しています。ただ、市販書籍は、刊行時期との関係で、旧規定で記述されている部分もあります。そこで、「**わかって合格る宅建士シリーズ**」、「**やさしい宅建士シリーズ**」、「**みんなが欲しかった！宅建士シリーズ**」、「**スッキリ宅建士シリーズ**」、などの市販書籍を購入して学習されている方や旧年度の宅建士教材で学習されている方も、この法律改正点レジュメを最大限にご活用ください。

<本レジュメの使い方>

各科目の項目見出しの下に、A～Cのランクを記載しています。このランクは、改正部分の重要度を示しています。C→B→Aの順で重要度が高くなっていきます。

また、同じ箇所には、出版物の関連・参照ページ等を記しました。「テキスト」はTAC内部教材の「基本テキスト」、「わかうか」は「わかって合格る宅建士 基本テキスト」、「やさしい」は「さくさくわかる！やさしい宅建士のテキスト」、「みんなほし」は「みんなが欲しかった！宅建士の教科書」、「スッキリ」は「スッキリわかる宅建士中村式戦略テキスト」です。

民 法 等

1 民法

1. 成年年齢関係（4条・731条）

A	テキスト P. 23	わかうか P. 10	やさしい POINT 4	みんほし P. 162	スッキリ P. 375
---	---------------	---------------	-----------------	----------------	----------------

近年、公職選挙法の選挙権年齢などが18歳と定められるなど、18歳・19歳の若者が国政上の重要事項の判断に参加するための政策が進められてきた。そこで、民法においても、市民生活において18歳以上の者を成人として取り扱うのが妥当ではないかという議論がなされ、また、世界的に見ても、18歳を成年年齢とする国が多いことから、**民法の成年年齢が20歳から18歳に引き下げられた。**

この見直しにより、18歳・19歳の若者が自己の判断によって人生を選択できる環境を整えるとともに、その積極的な社会参加を促すことにより、社会が活力あるものとなることが期待される。

また、婚姻をするには、18歳程度の社会的・経済的成熟が必要であるとの理由から、**女性の婚姻開始年齢が16歳から18歳に引き上げられ、男女の婚姻開始年齢が統一された。**これらの改正により、**未成年者は婚姻することができなくなったため、未成年者の婚姻に関する規定は削除された。**

改正前
(成年) 第4条 年齢20歳をもって、成年とする。
(婚姻適齢) 第731条 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。
(未成年者の婚姻についての父母の同意) 第737条 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ない。 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。
(婚姻による成年擬制) 第753条 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

(成年)

第4条 年齢18歳をもって、成年とする。

(婚姻適齢)

第731条 婚姻は、18歳にならなければ、することができない。

第737条 削除

第753条 削除

2. 受取証書の電子化 (486条2項)

C	テキスト P. 95	わかうか P. 133	やさしい POINT 10	みんほし なし	スッキリ P. 569
---	---------------	----------------	------------------	------------	----------------

デジタル社会形成関係法律整備法の成立により、手続きのデジタル化を推進するため、弁済者は、原則として、受取証書（いわゆる領収書）の交付請求に代えて、**電子的な受取証書の提供を請求**することができることとなった。

改正前

(受取証書の交付請求)

第486条 弁済をした者は、弁済を受領した者に対して受取証書の交付を請求することができる。



改正後

(受取証書の交付請求等)

第486条 弁済をする者は、弁済と引換えに、弁済を受領する者に対して受取証書の交付を請求することができる。

- 2 弁済をする者は、前項の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。ただし、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、この限りでない。

2 建物区分所有法

集会の議事録における押印の廃止（42条3項）

A	テキスト P. 268	わかうか P. 226	やさしい POINT 27	みんほし P. 374	スッキリ P. 654
---	----------------	----------------	------------------	----------------	----------------

「デジタル社会」を形成して国民の利便性の向上を図るため、デジタル社会形成関係法律整備法において、押印に係る制度が見直された。建物区分所有法においては、集会の議事について書面により作成された議事録に関し、押印が廃止され、署名のみで足りることとなった。

改正前
(議事録) 第42条 集会の議事については、議長は、書面又は電磁的記録により、議事録を作成しなければならない。 2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、又は記録しなければならない。 3 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、議長及び集会に出席した区分所有者の二人がこれに署名押印しなければならない。 4～5 (略)



改正後
(議事録) 第42条 1～2 (略) 3 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、議長及び集会に出席した区分所有者の二人がこれに署名しなければならない。 4～5 (略)

宅地建物取引業法

1 重要事項の説明対象に加えられた法令上の制限

B	テキスト P. 110～112・116・ 120～124・133・139・ 141・142・244	わかうか P. 333	やさしい POINT 43	みんなほし P. 88～	スッキリ P. 137
---	--	----------------	------------------	-----------------	----------------

1. 踏切道改良促進法10条

踏切道改良促進法の改正に伴い、宅建業法施行令が改正され、令和3年9月25日に施行された。いわゆる「開かずの踏切」では、踏切遮断時に踏切周辺に歩行者や自転車が滞留し、歩行者や自転車が車道にあふれて、踏切周辺の自動車の渋滞を悪化させる。そこで、渋滞緩和や安全確保の観点から、踏切前に歩行者や自転車利用者の滞留スペースを確保することがある。この滞留スペースは、民有地に確保されることもあることから、踏切道改良促進法を改正して、滞留施設協定を創設し、かかる協定を踏切管理者等（鉄道事業者及び道路管理者）が沿道の民有地の所有者等と締結することにより、確保された滞留スペースをその民有地の所有者等に代わり踏切管理者等が管理できるようにした。この協定は、協定の締結・公示後において、道路外滞留施設である宅地建物の所有者等となった者にも承継されることから、当該宅地建物の購入者等が不測の損害を被らないように、宅建業者は、建物の賃借（の媒介や代理）を除き、かかる道路外滞留施設の管理協定の承継効を、宅地建物の権利取得者（宅建業者を除く）に重要事項の説明を行わなければならない（宅建業法35条1項2号、令3条1項48号・2項・3項）。

2. 特定都市河川浸水被害対策法24条、30条、37条1項、39条1項、46条1項、52条、55条1項、57条1項、62条1項、66条、71条1項

都市化で道路などの舗装面積が増大した結果、地表面からの雨水の自然浸透が妨げられ、ゲリラ豪雨等による多量の雨が短時間で河川に流れ込み、浸水被害が発生するケースが増大している。かかる被害を防止するため、特定都市河川浸水被害対策法は、都市部の河川及びその流域について、雨水貯留浸透施設や保全調整池の整備などの規制を行うとともに、高齢者施設など洪水発生時に避難困難者が多数いるような施設をつくるための開発行為や施設の建設を抑制する。具体的には、特定都市河川浸水被害対策法により、①雨水貯留浸透施設や保全調整池に対する管理協定の締結（承継効あり）、②雨水貯留浸透施設や保全調整池に対する侵害行為に対する知事等の許可や届出、③特定開発行為（高齢者施設など、洪水等の発生時に避難が困難な者が利用する施設をつくるための開発行為の知事等の許可制）、④特定建築行為に対する知事等の許可制等が設けられたので、併せて宅建業法施行令が改正され、令和3年11月1日に施行された。宅建業者は、購

入者等の不測の損害を防ぐため、かかる特定都市河川浸水被害対策法の規制について、建物の貸借（の媒介や代理）を除き、宅地建物の権利取得者（宅建業者を除く）に重要事項の説明を行わなければならない（宅建業法35条1項2号、令3条1項38号・2項・3項）。

3. 長期優良住宅の普及の促進に関する法律18条1項

長期優良住宅とは、住宅を長期に渡り良い状態で長持ちさせるために決められた基準（構造や設備が長期使用構造であること）で設計・申請し、都道府県知事もしくは建築主事を置く市町村長又は特別区の長に認定された住宅をいう。長期優良住宅が普及すれば、環境負荷を低減させるとともに、良質な住宅ストックの将来世代への継承にも繋がるが、反面、その建設や認定を受けるには、手間がかかり建築コスト等も上昇する。そこで、長期優良住宅を一層普及させることを目的に、一定基準を満たした長期優良住宅は、特定行政庁が許可をすれば建築基準法の容積率の制限を緩和できるようにした（**長期優良住宅の普及の促進に関する法律18条1項**）。かかる長期優良住宅の普及の促進に関する法律の改正に伴い、宅建業法施行令を改正し（令和4年2月20日施行）、宅建業者は、**長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく容積率の緩和措置**について、建物の貸借（の媒介や代理）を除き、宅地建物の権利取得者（宅建業者を除く）に重要事項の説明を行わなければならないものとした（宅建業法35条1項2号、令3条1項29号・2項・3項）。

なお、宅建業法施行令2条の5及び3条に列挙している各法令の号の枝番号を整理し、枝番号が付かないようにする改正も行われた。

改 正 後

宅建業法施行令

（法第35条第1項第2号の法令に基づく制限）

3条1項 法第35条第1項第2号の法令に基づく制限で政令で定めるものは、宅地又は建物の貸借の契約以外の契約については、次に掲げる法律の規定（これらの規定に基づく命令及び条例の規定を含む。）に基づく制限で当該宅地又は建物に係るもの及び都市計画法施行法第38条第3項の規定により、なお従前の例によるものとされる緑地地域内における建築物又は土地に関する工事若しくは権利に関する制限（同法第26条及び第28条の規定により同法第38条第3項の規定の例によるものとされるものを含む。）で当該宅地又は建物に係るものとする。

一～二十八（略）

二十九 長期優良住宅の普及の促進に関する法律第18条第1項

三十～三十七（略）

三十八 特定都市河川浸水被害対策法第24条、第30条、第37条第1項、第39条第1項、第46条第1項、第52条、第55条第1項、第57条第1項、第62条第1項、第66条及び第71条第1項

三十九～四十七（略）

四十八 踏切道改良促進法第10条

四十九～六十二（略）

第2項・3項（略）

※ **長期優良住宅の普及の促進に関する法律**

（容積率の特例）

18条 1項 その敷地面積が政令で定める規模以上である住宅のうち、認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築に係る住宅であって、建築基準法第2条第35号に規定する特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率（建築面積の敷地面積に対する割合をいう。）、容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。以下この項において同じ。）及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの容積率は、その許可の範囲内において、同法第52条第1項から第9項まで又は第57条の2第6項の規定による限度を超えるものとすることができる。

※ **特定都市河川浸水被害対策法**

（管理協定の効力）

第24条 第22条（前条において準用する場合を含む。）の規定による公示のあった管理協定は、その公示のあった後において当該協定施設の施設所有者等又は予定施設所有者等となった者に対しても、その効力があるものとする。

（雨水浸透阻害行為の許可）

30条 特定都市河川流域内の宅地等以外の土地において、次に掲げる行為（流域水害対策計画に基づいて行われる行為を除く。以下「雨水浸透阻害行為」という。）であって雨水の浸透を著しく妨げるおそれのあるものとして政令で定める規模以上のものをする者は、あらかじめ、当該雨水浸透阻害行為をする土地の区域に係る都道府県（当該土地の区域が指定都市等の区域内にある場合にあつては、当該指定都市等）の長（以下この節において「都道府県知事等」という。）の許可を受けなければならない。ただし、通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの及び非常災害のために必要な応急措置として行う行為については、この限りでない。

一 宅地等にするために行う土地の形質の変更

二 土地の舗装（コンクリート等の不浸透性の材料で土地を覆うことをいい、前号に該当するものを除く。）

三 前二号に掲げるもののほか、土地からの流出雨水量（地下に浸透しないで他の土地へ流出する雨水の量をいう。以下同じ。）を増加させるおそれのある行為で政令で定めるもの

（変更の許可等）

37条 1項 第30条の許可（この項の規定による許可を含む。以下同じ。）を受けた者は、第31条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事等の許可を受けなければならない。ただし、国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

（雨水貯留浸透施設の機能を阻害するおそれのある行為の許可）

39条 1項 前条第2項の検査の結果第32条の政令で定める技術的基準に適合すると認められた雨水貯留浸透施設について、次に掲げる行為をする者は、あらかじめ、都道府県知事等の許可を受けなければならない。ただし、通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの及び非常災害のため必要な応急措置として行う行為については、この限りでない。

- 一 雨水貯留浸透施設の全部又は一部の埋立て
- 二 雨水貯留浸透施設（建築物等に設置されているものを除く。）の敷地である土地の区域における建築物等の新築、改築又は増築
- 三 雨水貯留浸透施設が設置されている建築物等の改築又は除却（雨水貯留浸透施設に係る部分に関するものに限る。）
- 四 前三号に掲げるもののほか、雨水貯留浸透施設が有する雨水を一時的に貯留し、又は地下に浸透させる機能を阻害するおそれのある行為で政令で定めるもの

（行為の届出等）

46条 1項 保全調整池について、次に掲げる行為をしようとする者は、当該行為に着手する日の30日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を都道府県知事等に届け出なければならない。ただし、通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの及び非常災害のため必要な応急措置として行う行為については、この限りでない。

- 一 保全調整池の全部又は一部の埋立て
- 二 保全調整池（建築物等に設置されているものを除く。）の敷地である土地の区域における建築物等の新築、改築又は増築
- 三 保全調整池が設置されている建築物等の改築又は除却（保全調整池に係る部分に関するものに限る。）
- 四 前三号に掲げるもののほか、保全調整池が有する雨水を一時的に貯留する機能を阻害するおそれのある行為で政令で定めるもの

（管理協定の効力）

52条 第50条（前条において準用する場合を含む。）の規定による公告のあった管理協定は、その公告のあった後において当該管理協定調整池の保全調整池所有者等となった者に対しても、その効力があるものとする。

(行為の届出等)

55条 1項 貯留機能保全区域内の土地において盛土、塀の設置その他これらに類する行為で当該土地が有する河川の氾濫に伴い浸入した水又は雨水を一時的に貯留する機能を阻害するものとして国土交通省令で定めるものをしようとする者は、当該行為に着手する日の30日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を都道府県知事等に届け出なければならない。ただし、通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの及び非常災害のため必要な応急措置として行う行為については、この限りでない。

(特定開発行為の制限)

57条 1項 浸水被害防止区域内において、開発行為のうち政令で定める土地の形質の変更を伴うものであって当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物（以下「予定建築物」という。）の用途が制限用途であるもの（以下「特定開発行為」という。）をする者は、あらかじめ、当該特定開発行為をする土地の区域に係る都道府県（当該土地の区域が指定都市等の区域内にある場合にあつては、当該指定都市等）の長（第59条から第65条までにおいて「都道府県知事等」という。）の許可を受けなければならない。

※ 特定開発行為＝高齢者施設など洪水等の発生時に避難が困難な者が利用する施設をつくるための開発行為

(変更の許可等)

62条 1項 第57条第1項の許可（この項の規定による許可を含む。以下同じ。）を受けた者は、第58条第1項各号に掲げる事項（※特定開発行為の許可申請書に記載した事項）の変更をしようとする場合においては、都道府県知事等の許可を受けなければならない。ただし、変更後の予定建築物の用途が第57条第1項の制限用途以外のものであるとき、変更後の特定開発行為が同条第4項第1号若しくは第2号に掲げる行為に該当することとなるとき又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

(特定建築行為の制限)

66条 浸水被害防止区域内において、住宅の用途に供する建築物又は第57条第2項第2号若しくは第3号に掲げる用途の建築物の建築（既存の建築物の用途を変更して住宅の用途に供する建築物又は同項第2号若しくは第3号に掲げる用途の建築物とすることを含む。以下「特定建築行為」という。）をする者は、あらかじめ、当該特定建築行為をする土地の区域に係る都道府県（当該土地の区域が指定都市等の区域内にある場合にあつては、当該指定都市等）の長（第68条から第71条までにおいて「都道府県知事等」という。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- 一 第63条第3項の規定により公告されたその地盤面の高さが基準水位以上である土地の区域において行う特定建築行為
- 二 非常災害のために必要な応急措置として行う行為その他の政令で定める行為
- 三 当該浸水被害防止区域の指定の際当該浸水被害防止区域内において既に着手している行為

(変更の許可等)

71条 1項 第66条の許可（この項の規定による許可を含む。以下同じ。）を受けた者は、次に掲げる場合においては、都道府県知事等の許可を受けなければならない。ただし、変更後の建築物が住宅の用途に供する建築物若しくは第57条第2項第2号若しくは第3号に掲げる用途の建築物以外のものとなる時、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

- 一 住宅の用途に供する建築物又は第57条第2項第2号に掲げる用途の建築物について第67条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合
- 二 第57条第2項第3号の条例で定める用途の建築物について第67条第3項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合

※ 踏切道改良促進法

(滞留施設協定の効力)

10条 前条第3項（同条第4項において準用する場合を含む。）の規定による公示のあった滞留施設協定は、その公示のあった後において協定滞留施設の道路外滞留施設所有者等となった者に対しても、その効力があるものとする。

(滞留施設協定の縦覧等)

9条 3項 鉄道事業者及び道路管理者は、滞留施設協定を締結したときは、国土交通省令で定めるところにより、遅滞なく、その旨を公示し、かつ、当該滞留施設協定の写しを当該鉄道事業者及び道路管理者の事務所に備えて一般の閲覧に供するとともに、滞留施設協定において定めるところにより、協定滞留施設又はその敷地内の見やすい場所に、当該鉄道事業者及び道路管理者の事務所においてこれを閲覧に供している旨を掲示しなければならない。

2 広告開始時期・契約締結時期制限の対象となる法令の追加

C	テキスト P. 82・83・95	わかうか P. 308	やさしい POINT 40	みんなほし P. 84	スッキリ P. 92
---	---------------------	----------------	------------------	----------------	---------------

1. 特定都市河川浸水被害対策法に基づく30条、37条1項、39条1項、57条1項、62条1項、66条及び71条1項の許可

特定都市河川浸水被害対策法に基づき、以下の許可について、未完成物件についての**広告開始時期制限**（許可を得るまでは、宅地建物の売買、交換、貸借（の媒介・代理）の広告をしてはならないこと。以下同じ。宅建業法33条）及び**契約締結時期制限**（宅地建物の売買、交換の契約を締結してはならないこと。以下同じ。宅建業法36条）の**適用がある**（令2条の5第28号）（令和3年11月1日施行の宅建業法施行令改正）。

- ① 雨水浸透阻害行為の許可（特定都市河川浸水被害対策法30条）
- ② 雨水浸透阻害行為の変更の許可（同法37条第1項）

- ③ 雨水貯留浸透施設の機能を阻害するおそれのある行為の許可（同法39条1項）
- ④ 特定開発行為の許可（同法57条第1項）
- ⑤ 特定開発行為の変更の許可（同法62条1項）
- ⑥ 特定建築行為の許可（同法66条）
- ⑦ 特定建築行為の変更の許可（同法71条1項）

2. 長期優良住宅の普及の促進に関する法律18条1項の許可

長期優良住宅の普及の促進に関する法律18条1項の規定により、敷地面積が政令で定める規模以上である住宅のうち、認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築に係る住宅であって、**特定行政庁**が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより**市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの容積率は、その許可の範囲内において、建築基準法の一定の容積率限度を超えるもの**とすることができる。かかる特定行政庁の許可を受けるまでは、未完成物件についての**広告開始時期制限及び契約締結時期制限の適用がある**（令2条の5第25号）（令和3年11月1日施行の宅建業法施行令改正）。

改正後

宅建業法施行令

（法第33条等の法令に基づく許可等の処分）

2条の5 法第33条及び第36条の法令に基づく許可等の処分で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

一～二十四（略）

二十五 長期優良住宅の普及の促進に関する法律第18条第1項の許可
二十六～二十七（略）

二十八 特定都市河川浸水被害対策法第30条、第37条第1項、第39条
第1項、第57条第1項、第62条第1項、第66条及び第71条第1
項の許可

二十九～四十（略）

※ 宅建業法

（広告の開始時期の制限）

33条 宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に関し必要とされる都市計画法第29条第1項又は第2項の許可、建築基準法第6条第1項の確認その他法令に基づく許可等の処分で政令で定めるものがあつた後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物の売買その他の業務に関する広告をしてはならない。

(契約締結等の時期の制限)

第36条 宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に関し必要とされる都市計画法第29条第1項又は第2項の許可、建築基準法第6条第1項の確認その他法令に基づく許可等の処分で政令で定めるものがあつた後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物につき、自ら当事者として、若しくは当事者を代理してその売買若しくは交換の契約を締結し、又はその売買若しくは交換の媒介をしてはならない。

※ 特定都市河川浸水被害対策法

(雨水浸透阻害行為の許可)

30条 特定都市河川流域内の宅地等以外の土地において、次に掲げる行為（流域水害対策計画に基づいて行われる行為を除く。以下「雨水浸透阻害行為」という。）であつて雨水の浸透を著しく妨げるおそれのあるものとして政令で定める規模以上のものをする者は、あらかじめ、当該雨水浸透阻害行為をする土地の区域に係る都道府県（当該土地の区域が指定都市等の区域内にある場合にあつては、当該指定都市等）の長（以下この節において「都道府県知事等」という。）の許可を受けなければならない。ただし、通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの及び非常災害のために必要な応急措置として行う行為については、この限りでない。

- 一 宅地等にするために行う土地の形質の変更
- 二 土地の舗装（コンクリート等の不浸透性の材料で土地を覆うことをいい、前号に該当するものを除く。）
- 三 前二号に掲げるもののほか、土地からの流出雨水量（地下に浸透しないで他の土地へ流出する雨水の量をいう。以下同じ。）を増加させるおそれのある行為で政令で定めるもの

(変更の許可等)

37条 1項 第30条の許可（この項の規定による許可を含む。以下同じ。）を受けた者は、第31条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事等の許可を受けなければならない。ただし、国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

(雨水貯留浸透施設の機能を阻害するおそれのある行為の許可)

39条 1項 前条第2項の検査の結果第32条の政令で定める技術的基準に適合すると認められた雨水貯留浸透施設について、次に掲げる行為をする者は、あらかじめ、都道府県知事等の許可を受けなければならない。ただし、通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの及び非常災害のために必要な応急措置として行う行為については、この限りでない。

- 一 雨水貯留浸透施設の全部又は一部の埋立て
- 二 雨水貯留浸透施設（建築物等に設置されているものを除く。）の敷地である土地の区域における建築物等の新築、改築又は増築
- 三 雨水貯留浸透施設が設置されている建築物等の改築又は除却（雨水貯留浸透施設に係る部分に関するものに限る。）

四 前三号に掲げるもののほか、雨水貯留浸透施設が有する雨水を一時的に貯留し、又は地下に浸透させる機能を阻害するおそれのある行為で政令で定めるもの

(特定開発行為の制限)

57条 1 項 浸水被害防止区域内において、開発行為のうち政令で定める土地の形質の変更を伴うものであって当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物（以下「予定建築物」という。）の用途が制限用途であるもの（以下「特定開発行為」という。）をする者は、あらかじめ、当該特定開発行為をする土地の区域に係る都道府県（当該土地の区域が指定都市等の区域内にある場合にあつては、当該指定都市等）の長（第59条から第65条までにおいて「都道府県知事等」という。）の許可を受けなければならない。

(変更の許可等)

62条 1 項 第57条第1項の許可（この項の規定による許可を含む。以下同じ。）を受けた者は、第58条第1項各号に掲げる事項（※特定開発行為の許可申請書に記載した事項）の変更をしようとする場合においては、都道府県知事等の許可を受けなければならない。ただし、変更後の予定建築物の用途が第57条第1項の制限用途以外のものであるとき、変更後の特定開発行為が同条第4項第1号若しくは第2号に掲げる行為に該当することとなるとき又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

(特定建築行為の制限)

66条 浸水被害防止区域内において、住宅の用途に供する建築物又は第57条第2項第2号若しくは第3号に掲げる用途の建築物の建築（既存の建築物の用途を変更して住宅の用途に供する建築物又は同項第2号若しくは第3号に掲げる用途の建築物とすることを含む。以下「特定建築行為」という。）をする者は、あらかじめ、当該特定建築行為をする土地の区域に係る都道府県（当該土地の区域が指定都市等の区域内にある場合にあつては、当該指定都市等）の長（第68条から第71条までにおいて「都道府県知事等」という。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- 一 第63条第3項の規定により公告されたその地盤面の高さが基準水位以上である土地の区域において行う特定建築行為
- 二 非常災害のために必要な応急措置として行う行為その他の政令で定める行為
- 三 当該浸水被害防止区域の指定の際当該浸水被害防止区域内において既に着手している行為

(変更の許可等)

71条 1 項 第66条の許可（この項の規定による許可を含む。以下同じ。）を受けた者は、次に掲げる場合においては、都道府県知事等の許可を受けなければならない。ただし、変更後の建築物が住宅の用途に供する建築物若しくは第57条第2項第2号若しくは第3号に掲げる用途の建築物以外のものとなるとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

- 一 住宅の用途に供する建築物又は第57条第2項第2号に掲げる用途の建築物について第67条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合
- 二 第57条第2項第3号の条例で定める用途の建築物について第67条第3項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合

※ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律
(容積率の特例)

18条 1項 その敷地面積が政令で定める規模以上である住宅のうち、認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築に係る住宅であって、建築基準法第2条第35号に規定する特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率（建築面積の敷地面積に対する割合をいう。）、容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。以下この項において同じ。）及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの容積率は、その許可の範囲内において、同法第52条第1項から第9項まで又は第57条の2第6項の規定による限度を超えるものとする事ができる。

3 特定住宅瑕疵担保履行法の改正

A	テキスト P. 207・208・ 211・213・214	わかうか P. 403～406	やさしい POINT 59	みんなほし P. 155～158	スッキリ P. 205
---	------------------------------------	--------------------	------------------	---------------------	----------------

1. 基準日が「年1回」になった。

従前、基準日は年2回（毎年3月31日及び9月30日）とされていたが、改正により、これを年1回（毎年3月31日）とした（履行法3条1項）。

これに伴い、住宅販売瑕疵担保保証金の供託及び住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結状況についての届出（資力確保措置の状況の届出）も年1回となった（履行法4条1項、12条1項）。（令和3年9月30日改正法施行。以下同じ。）

2. 住宅販売瑕疵担保保証金を供託すべき時期を「基準日から3週間を経過する日までの間」とした。

宅建業者は、住宅瑕疵担保責任保険法人と保険契約を締結し、保険証券等の書面を買主に交付（又は電磁的記録を提供）した新築住宅を除き、基準日前10年以内に引き渡した新築住宅の総戸数に応じ、「基準日において」、住宅瑕疵担保保証金の供託をしていなければならないこととされていたが、改正により、「基準日から3週間を経過する日までの間において」、住宅販売瑕疵担保保証金を供託しなければならないとした（履行法11条1項）。

3. 書面の電子化が認められた。

- ① 保険証券又はこれに代わる書面の交付に代えて、電磁的記録による提供が認められた。

宅建業者は、住宅瑕疵担保責任保険法人と保険契約を締結し、「保険証券又はこれに代わる書面」を買主に交付した新築住宅については、住宅販売瑕疵担保保証金の額の算定根拠となる新築住宅の販売戸数から除外できることとされていたが、改正により、上記書面の交付に代えて、電磁的記録により提供できることになった（履行法11条2項）。

- ② 供託所の所在地等を記載した書面の交付に代えて、電磁的方法による提供が認められた。

住宅販売瑕疵担保保証金を供託した宅建業者は、新築住宅の買主に対し、当該新築住宅の売買契約を締結するまでに、その保証金の供託をしている供託所の所在地その他国土交通省令で定める事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならないとされていた（履行法15条、履行法規則21条）。この書面について、電磁的方法（電子メール、磁気ディスク等）により提供することもできることになった（履行法15条1項・2項、10条2項）。

改正後

特定住宅瑕疵担保履行法

（住宅建設瑕疵担保保証金の供託等）

3条 建設業者は、毎年、基準日（3月31日をいう。以下同じ。）から3週間を経過する日までの間において、当該基準日前10年間に住宅を新築する建設工事の請負契約に基づき発注者に引き渡した新築住宅について、当該発注者に対する特定住宅建設瑕疵担保責任の履行を確保するため、住宅建設瑕疵担保保証金の供託をしていなければならない。

2～6項 （略）

（建設業者による供託所の所在地等に関する説明）

10条 供託建設業者は、住宅を新築する建設工事の発注者に対し、当該建設工事の請負契約を締結するまでに、その住宅建設瑕疵担保保証金の供託をしている供託所の所在地その他住宅建設瑕疵担保保証金に関し国土交通省令で定める事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならない。

2 供託建設業者は、前項の規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、発注者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて国土交通省令で定めるものをいう。）により提供することができる。この場合において、当該供託建設業者は、当該書面を交付したものとみなす。

（住宅販売瑕疵担保保証金の供託等）

11条 宅地建物取引業者は、毎年、基準日から3週間を経過する日までの間において、当該基準日前10年間に自ら売主となる売買契約に基づき買主に引き渡した新築住宅について、当該買主に対する特定住宅販売瑕疵担保責任の履行を確保するため、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしていなければならない。

2 前項の住宅販売瑕疵担保保証金の額は、当該基準日における同項の新築住宅（当該宅地建物取引業者が住宅瑕疵担保責任保険法人と住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結し、当該買主に、保険証券又はこれに代わるべき書面を交付し、又はこれらに記載すべき事項を記録した電磁的記録を提供した場合における当該住宅販売瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅を除く。以下この条において「販売新築住宅」という。）の合計戸数の別表の上欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の下欄に掲げる金額の範囲内で、販売新築住宅の合計戸数を基礎として、新築住宅に住宅品質確保法第95条第1項に規定する瑕疵があった場合に生ずる損害の状況を勘案して政令で定めるところにより算定する額（第13条において「基準額」という。）以上の額とする。

3～6項 （略）

（宅地建物取引業者による供託所の所在地等に関する説明）

15条 供託宅地建物取引業者は、自ら売主となる新築住宅の買主に對し、当該新築住宅の売買契約を締結するまでに、その住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしている供託所の所在地その他住宅販売瑕疵担保保証金に関し国土交通省令で定める事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならない。

2 第10条第2項の規定は、前項の規定による書面の交付について準用する。

⇒ 準用により、以下のようになる。

2 供託宅地建物取引業者は、前項の規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、買主の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その

他の情報通信の技術を利用する方法であって国土交通省令で定めるものをいう。)により提供することができる。この場合において、当該供託宅地建物取引業者は、当該書面を交付したものとみなす。

(法第10条第2項の規定による承諾に関する手続等)

履行法施行令4条 法第10条第2項の規定による承諾は、供託建設業者が、国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ、当該承諾に係る発注者に対し同項の規定による電磁的方法による提供に用いる電磁的方法の種類及び内容を示した上で、当該発注者から書面又は電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって国土交通省令で定めるもの（次項において「書面等」という。）によって得るものとする。

2 供託建設業者は、前項の承諾を得た場合であっても、当該承諾に係る発注者から書面等により法第10条第2項の規定による電磁的方法による提供を受けない旨の申出があったときは、当該電磁的方法による提供をしてはならない。ただし、当該申出の後に当該発注者から再び前項の承諾を得た場合は、この限りでない。

3 前二項の規定は、法第15条第2項において法第10条第2項の規定を準用する場合について準用する。この場合において、これらの規定中「供託建設業者」とあるのは「供託宅地建物取引業者」と、「発注者」とあるのは「買主」と読み替えるものとする。

法令上の制限

都市計画法

1. 一団地の都市安全確保拠点施設

(1) 定義 (11条1項10号)

C	テキスト P. 16	わかうか P. 432	やさしい POINT 61	みんほし P. 399	スッキリ P. 230
----------	---------------	----------------	------------------	----------------	----------------

一団地の都市安全確保拠点施設とは、^{いっ}溢水、^{たん}湛水、津波、高潮その他の自然現象による災害が発生した場合に、その居住者・来訪者・滞在者の安全を確保するための拠点となる施設であり、これが都市施設の種類に追加された。この施設には、避難場所の提供、生活関連物資の配布、保険医療サービスの提供等の機能を有する集会施設、購買施設、医療施設及び公共施設等が該当する。

新 設 追 加	
11条1項10号	
<p>一団地の都市安全確保拠点施設〔^{いっ}溢水、^{たん}湛水、津波、高潮その他の自然現象による災害が発生した場合における居住者等（居住者、来訪者又は滞在者をいう。以下同じ）の安全を確保するための拠点となる一団地の特定公益的施設（避難場所の提供、生活関連物資の配布、保健医療サービスの提供その他の当該災害が発生した場合における居住者等の安全を確保するために必要な機能を有する集会施設、購買施設、医療施設その他の施設をいう）及び公共施設をいう〕</p>	

(2) 都市計画に定める内容 (11条4項)

C	テキスト P. 17	わかうか P. 432	やさしい POINT 61	みんほし P. 399	スッキリ P. 230
----------	---------------	----------------	------------------	----------------	----------------

一団地の都市安全確保拠点施設について、都市計画に定めるものが規定された。

新 設 追 加	
11条4項	
<p>一団地の都市安全確保拠点施設については、「都市施設の種類、名称、位置及び区域を定めるとともに、面積その他の政令で定める事項を定めるよう努める」旨の規定のほか、都市計画に、次の事項を定めるものとする。</p> <p>1号 特定公益的施設及び公共施設の位置及び規模</p> <p>2号 建築物の高さの最高限度若しくは最低限度、建築物の容積率の最高限度若しくは最低限度又は建築物の建蔽率の最高限度</p>	

2. 33条開発許可基準（33条1項8号）

C	テキスト P. 47	わかうか P. 455	やさしい POINT 64	みんほし P. 412	スッキリ P. 246
---	---------------	----------------	------------------	----------------	----------------

近年、大きな被害をもたらす自然災害が頻発しており、それに対応するため、災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制、移転促進、防災まちづくりの推進の観点から総合的な対策を講じる必要が出てきたため、改正するに至った。この1つとして、この災害ハザードエリアに「**浸水被害防止区域**」等が追加された。

改 正 前
<p>33条1項8号</p> <p>主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外のおける開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法39条1項の災害危険区域、地すべり等防止法3条1項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律9条1項の土砂災害特別警戒区域（「災害危険区域等」という）その他一定の開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。</p>



改 正 後
<p>33条1項8号</p> <p>主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外のおける開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法39条1項の災害危険区域、地すべり等防止法3条1項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律9条1項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法56条1項の浸水被害防止区域（「災害危険区域等」という）その他一定の開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。</p>

その他関連知識

1 2022年度税制改正等のまとめ

B	テキスト P. 33・49・55・ 66等	わかうか P. 589～	やさしい POINT 79～82	みんなほし P. 513～	スッキリ P. 737～
---	-----------------------------	-----------------	---------------------	------------------	-----------------

令和4年（2022年）4月1日施行の税制改正は、大きく分けて以下の4点を押さえておけばよい。

- (1) 従来から存在する特例につき、適用期限を延長した（すなわち、今年の試験でも出題可能性がある。「〇〇年〇月〇日まで」という日付を覚えることが重要なのではなく、当該特例措置等が「令和4年（2022年）の本試験で出題される可能性がある」点に注意することが重要である）。
- (2) 登録免許税
 - ①「相続登記の登録免許税の免税措置」・②「住宅用家屋の税率の軽減」の要件等改正
- (3) 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」
 - ②「住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例」の要件等改正
- (4) 「住宅ローン控除」の要件等改正

(1) 適用期限を延長した特例

【不動産取得税】

- ・新築住宅を宅建業者等が取得したものとみなす日を住宅新築の日から1年（本則6月）を経過した日に緩和する特例
- ・新築の認定長期優良住宅に係る課税標準の特例

【固定資産税】

- ・新築住宅に係る税額の減額
- ・令和3年度から令和5年度まで負担調整措置の仕組みを継続する。
- ・令和3年度・令和4年度に限り、特別な措置を講ずる。

【登録免許税】

- ・住宅用家屋の税率の軽減
- ・土地の売買による所有権の移転登記等に対する税率の軽減

【所得税】

- ・特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例
- ・居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除等
- ・特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除等
- ・住宅ローン控除等

(2) 登録免許税

①「相続登記の登録免許税の免税措置（租税特別措置法84条の2の3）」

不動産の価額（不動産の所有権の持分の取得に係るものである場合は、当該不動産全体の価額に持分の割合を乗じて計算した額）が100万円以下の土地（適用対象区域の限定なし）であるときは、令和7年3月31日までの間に当該土地の表題部所有者の相続人が受ける所有権の保存の登記・相続による所有権の移転の登記については、登録免許税を課さない（非課税の拡大）。

②「住宅用家屋の税率の軽減（租特法70条の3等、施行令40条の5）」

適用対象となる住宅用家屋の築年数要件を廃止し、「新耐震基準に適合している住宅用家屋」（登記簿上の建築日付が昭和57年1月1日以降の家屋については、新耐震基準に適合している住宅用家屋とみなす）であることを追加。

(3) 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（租特法70条の2）」

②「住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例（租特法70条の3等、施行令40条の5）」

①②につき、適用対象となる既存住宅用家屋の築年数要件を廃止し、「新耐震基準に適合している住宅の用に供する家屋」（登記簿上の建築日付が昭和57年1月1日以降の家屋については、新耐震基準に適合している住宅の用に供する家屋とみなす）であることを追加。また、①②とも受贈者の年齢要件を18歳以上（改正前20歳以上）に引き下げる。

また、①の非課税限度額は、「耐震・省エネ・バリアフリーの住宅用家屋」に係るものは1,000万円、「これら（耐震・省エネ・バリアフリー）以外の住宅用家屋」に係るものは500万円となる。

(4) 住宅ローン控除（租特法41条、施行令26条）

① 適用期限を令和7年12月31日まで延長。

② 適用対象者の所得要件を「2,000万円以下」に引き下げる（改正前3,000万円以下）。

③ 既存住宅の築年数要件を廃止し、「新耐震基準に適合している住宅の用に供する家屋」（登記簿上の建築日付が昭和57年1月1日以降の家屋については、新耐震基準に適合している住宅の用に供する家屋とみなす）であることを追加。

④ 居住年が令和4年の認定住宅等以外の住宅の場合、借入限度額3,000万円・控除率0.7%・控除期間13年となる。

付

録

1 不動産に関する統計

1. 土地取引の動向（令和4年版土地白書）

令和3年の全国の土地取引件数（売買による土地の所有権移転登記の件数）は、約133万件となり、ほぼ横ばいで推移している。

2. 地価公示（令和4年3月国土交通省）

令和4年1月1日時点の地価動向は、全国全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年ぶりに上昇に転じた。新型コロナウイルス感染症の影響が徐々に緩和される中で、全体的に昨年からは回復傾向が見られる。

三大都市圏（東京圏・大阪圏・名古屋圏）では、全用途平均・住宅地は東京圏・大阪圏・名古屋圏のいずれも2年ぶりに上昇に転じ、商業地は東京圏・名古屋圏は上昇に、大阪圏は横ばいに転じた。

地方圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年ぶりに上昇に転じた。地方四市（札幌市・仙台市・広島市・福岡市）では全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇を継続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・住宅地・商業地のいずれも下落が継続しているが下落率は縮小した。

地価動向⇒すべて「2年ぶりの上昇」（単位：％）

地価動向	全用途平均	住宅地	商業地
全国	0.6	0.5	0.4
三大都市圏	0.7	0.5	0.7
地方圏	0.5	0.5	0.2

3. 住宅着工統計（令和4年1月国土交通省）

令和3年の新設住宅着工戸数は、持家、貸家及び分譲住宅が増加したため、全体で増加となった。

(1) 令和3年の新設住宅着工戸数等

- ① 856,484戸（前年比5.0%増）で、5年ぶりの増加となった。

参考：

平成27年	909,299戸（前年比1.9%増）	2年ぶりの増加
平成28年	967,237戸（前年比6.4%増）	2年連続の増加
平成29年	964,641戸（前年比0.3%減）	3年ぶりの減少
平成30年	942,370戸（前年比2.3%減）	2年連続の減少
令和元年	905,123戸（前年比4.0%減）	3年連続の減少
令和2年	815,340戸（前年比9.9%減）	4年連続の減少
令和3年	856,484戸（前年比5.0%増）	5年ぶりの増加

- ② 新設住宅着工床面積は70,666千㎡（前年比6.3%増）で、5年ぶりの増加。

(2) 令和3年の利用関係別戸数

- ① 持家→285,575戸（前年比9.4%増、昨年の減少から再びの増加）
 ② 貸家→321,376戸（前年比4.8%増、4年ぶりの増加）
 ③ 分譲住宅→243,944戸（前年比1.5%増、昨年の減少から再びの増加）
 ・マンションは101,292戸（同6.1%減、2年連続の減少）
 ・一戸建住宅は141,094戸（同7.9%増、昨年の減少から再びの増加）

※ 持家＝建築主が自分で居住する目的で建築するもの。

貸家＝建築主が賃貸する目的で建築するもの。

分譲住宅＝建て売り又は分譲の目的で建築するもの。

新設住宅着工戸数

令和3年計			参考（令和3年度計）※
総戸数	856,484戸	5年ぶりの増加	865,909戸（3年ぶりの増加）
持家	285,575戸	昨年の減少から再びの増加	281,279戸（3年ぶりの増加）
貸家	321,376戸	4年ぶりの増加	330,752戸（5年ぶりの増加）
分譲住宅	243,944戸	昨年の減少から再びの増加	248,384戸（3年ぶりの増加）
マンション	101,292戸	2年連続の減少	102,762戸（3年連続の減少）
一戸建住宅	141,094戸	昨年の減少から再びの増加	144,124戸（2年ぶりの増加）

※ 「令和3年」（令和3年1月～12月）と「令和3年度」（令和3年4月～令和4年3月）は異なるので注意。

4. 法人企業統計（財務省）

令和2年度 法人企業統計調査		不動産業	全産業との比較
売上高		44兆3,182億円 前年度比▲2.3% 2年連続の減収	全産業売上高の 約3.3%
営業利益		4兆5,058億円 前年度比+5.7% 3年ぶりの増益	全産業営業利益の 約10.8%
経常利益		5兆3,542億円 前年度比+16.1% 3年ぶりの増益	全産業経常利益の 約8.5%
売上高 利益率	売上高営業 利益率	10.2% 前年度（9.4%）と比べて 上昇した	全産業売上高営業利益率 （3.1%）よりも 高い
	売上高経常 利益率	12.1% 前年度（10.2%）と比べて 上昇した	全産業売上高経常利益率 （4.6%）よりも 高い

5. 宅地建物取引業者に関する統計（国土交通省）

(1) 宅地建物取引業者数（令和2年度末現在）

- ① 12万7,215（法人11万2,477）業者（前年度末比1,577業者増）と、7年連続の増加となっている。
- ② 国土交通大臣免許業者が2,675（法人2,673）業者（前年度末比72業者増）。
都道府県知事免許業者が12万4,540（法人109,804）業者（前年度末比1,505業者増）。

(2) 宅地建物取引業者に対する監督処分件数（令和2年度）

監督処分件数は161件（免許取消処分122件・業務停止処分19件・指示処分20件）。前年度と比較して、合計・業務停止処分・指示処分いずれも減少したものの、免許取消処分は増加した。なお、文書により行った勧告及び指導の件数（621件）は、前年度比で増加している。

6. 土地利用の動向（令和4年版土地白書）

- (1) 令和2年における我が国の国土面積は、約3,780万ha。
- (2) 森林（約2,503万ha）が最も多く、これに次ぐ農地（約437万ha）と併せて全国国土面積の約8割を占めている。
- (3) **宅地**（住宅地・工業用地等）は約**197万ha**。このほか、道路（約142万ha）、水面・河川・水路（約135万ha）、原野等（約31万ha）となっている。

7. 指定流通機構の活用状況（公益財団法人不動産流通推進センター公表）

(1) 新規登録件数

2021年度（令和3年度）の新規登録件数の合計は、**4,626,934件**（前年度比**1.3%増**）で、月平均385,578件の物件登録がなされている。

内訳をみると、売り物件1,264,268件（前年度比14.1%減）、賃貸物件3,362,666件（前年度比8.6%増）となった。

(2) 総登録件数

2021年度末（令和4年3月末）現在の総登録件数は、**825,903件**（前年度末比**7.6%増**）で、このうち売り物件が295,986件（全体の35.8%）、賃貸物件が529,917件（全体の64.2%）であり、**2年連続して賃貸物件が売り物件の件数を上回った。**

2 T A C 出版書籍訂正表

T A C 出版書籍の正誤につきましては、T A C 出版書籍販売サイト“Cyber Book Store”（<https://bookstore.tac-school.co.jp>）の「正誤表」をご覧ください。判明次第随時お知らせしております。