

令和4年度  
宅地建物取引士資格試験

法改正及び  
間違いやすい重要論点



# 民法

(改正法・令和3年9月1日施行)

(改正法・令和4年4月1日施行)

## 民法改正点(令和3年9月1日施行)

①金銭の支払をする者は、紙の受取証書(領収書)の交付に代えて、電磁的記録の提供を請求することができるようになった。⇒スマホに領収書を送信してもらう等

②ただし、弁済受領者に不相当な負担を課す場合は、電磁的記録の提供の請求はできない。

民法486条1項によれば「**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。**」と定めている。この1項の規定は、令和2年の民法改正で受取証書の交付請求は、弁済の提供と引換給付の関係にたつという判例を明文化(条文にして定めた)したものである。

問1 弁済をする者は、書面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、電磁的記録の提供を請求できない。

問1 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。この場合、書面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が、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、請求できない。答○

# 1 民法改正（令和4年4月1日施行）

覚える⇒①年齢18歳をもって、成年とする。

②婚姻は、18歳にならないと、することができない。

③20歳に達した者は、養子をするることができる（条文の表現）。

①について。18歳以上が成年者であり、18歳未満が未成年者となる。したがって、18歳の者は、親の同意なくして完全に有効に契約を締結することができ、取り消すことができなくなる。

改正前は、男18歳、女16歳になれば父母の同意があれば婚姻することができたが、改正民法では、男女ともに18歳にならないと婚姻することができない。



# 区分所有法

(改正法・令和3年9月1日施行)

## (1) 集会の議事録を書面で作成した場合

ポイント⇒書面で作成された集会議事録には、議長と集会に出席した区分所有者2人が署名すれば足り、押印は不要となった。

改正  
後

集会の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。

改正  
前

集会の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。

問1 区分所有建物の集会の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だけでなく、押印もしなければならない。

問1 集会の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。押印は不要となった。答×



# 都市計画法

(改正法・令和4年4月1日施行)

市街化区域

33条基準

市街化調整区域  
33条・34条基準

非線引き都市計画区域  
(区域区分の定めのない都市計画区域)  
33条基準

準都市計画区域

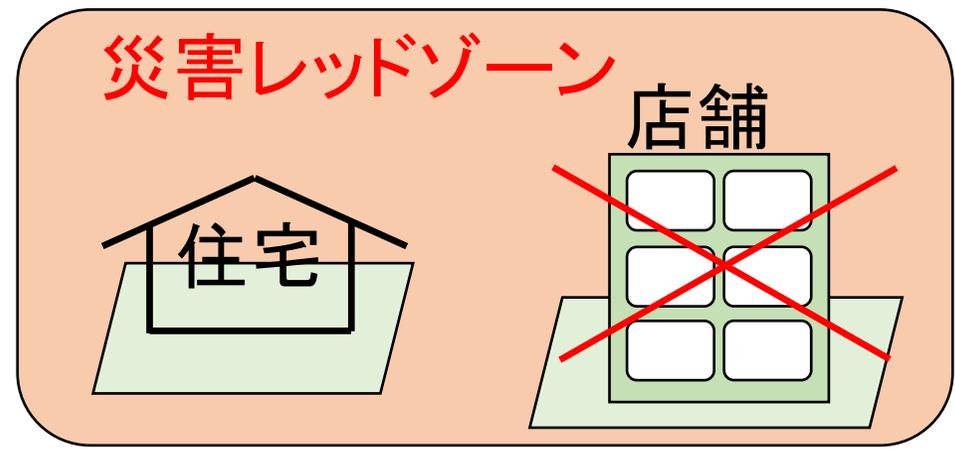
33条基準

都市計画区域及び準都市計画区域外  
33条基準

都市計画法第33条1項8号に定める「開発区域内に災害危険区域等(災害レッドゾーン)内の土地を含まないこと」という基準は、主として自己の業務用建築物を建築する目的で行う開発行為には、適用されることになった。改正点

**改正後** 33条の基準＝開発区域内に災害危険区域等（災害レッドゾーン）内の土地含んでいないことが必要。ただし、①主として自己の居住用住宅を建築する目的の開発行為は、対象外。

**改正前** 33条の基準＝開発区域内に災害危険区域等（災害レッドゾーン）内の土地含んでいないことが必要。ただし、①主として自己の居住用住宅を建築する目的の開発行為と②自己の業務用建築物を建築する目的の開発行為は、対象外。



※「災害危険区域等」とは、①災害危険区域、②地すべり防止区域、③土砂災害特別警戒区域、④浸水被害防止区域の4つをいう。

問1 都市計画法第33条1項8号に定める「開発区域内に災害危険区域等(災害レッドゾーン)内の土地を含まないこと」という基準は、自己の業務用建築物を建築する目的で行う開発行為には、適用されない。

問1 「開発区域内に災害危険区域等(災害レッドゾーン)内の土地を含まないこと」という基準は、自己の業務用建築物を建築する目的で行う開発行為にも適用がある。したがって、自己の業務用建築物を建築する目的で行う開発行為の開発許可を受けることができない。答×

●令和2年民法大改正  
重要論点である相殺が  
出題されていない

# 相殺

Aが悪意でBの物を壊した

悪意の不法  
行為者 A

不法行為債権100万円

被害者  
B

100万円(貸金債権)

(注1)両方の債権が弁済期に来ていても、**悪意のA**からは相殺できないが、**B**からは相殺できる。

※悪意の不法行為者Aからは相殺できない(1)。悪意不法行為者は、相殺をもって債権者に対抗することができない。ただし、Aの不法行為が過失によるものであるときは、過失不法行為者から相殺できる(物の損壊の場合)。

生命・身体  
侵害者 A

損害賠償債権100万円※注1

被害者  
B

100万円(貸金債権)

両方の債権が弁済期に来ていても、Aからは相殺できないが、**B**からは相殺できる。

**問2** AのBに対する金銭債権は、Bの過失による身体を侵害する不法行為によって発生したものであり、BのAに対する弁済期の到来している金銭債権は売買代金である場合、Bは過失に基づく不法行為者であるから、Bからも相殺できる。

**問2** 過失により物を損壊した不法行為者からは相殺できるが、生命又は身体を侵害した不法行為者からは、たとえ過失によるものであっても相殺できない。答×



# 宅地建物取引業法

(改正法・令和3年7月1日施行)

(改正法・令和3年6月15日施行)

## 1 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の改正

### 1 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の改正

事務所には、従業者の数の5名につき1名以上の割合で「専任」の宅地建物取引士を置かなければならない。「専任」とは、原則として、宅地建物取引業を営む事務所に常勤して、専ら宅地建物取引業に従事する状態をいう。ただし、**昨今の在宅勤務を考慮して以下のように新たに常勤の意味を明らかにしました**（令和3年7月1日施行）。

覚える⇒常勤とは、宅地建物取引業者の通常の勤務時間を勤務することをいう。ITの活用等により適切な業務ができる体制を確保した上で、宅地建物取引業者の事務所以外において**通常の勤務時間を勤務する場合**を含む。

2 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(以下「賃貸住宅管理業法」という)により国土交通大臣の登録を受けた賃貸住宅管理業者は、事務所ごとに1人以上の業務管理者をおいて、賃貸住宅の管理を適正化するため、事務所の業務を監督させなければならない。そこで、**宅地建物取引業と賃貸住宅管理業を兼業する会社**である場合、事務所の**専任の宅地建物取引士が、業務管理者を兼任**して賃貸住宅管理業を行うことができるとした(令和3年6月15日施行)。

覚える⇒宅地建物取引業を営む事務所における専任の宅地建物取引士が、賃貸住宅管理業法の規定により選任される業務管理者を兼務している場合には、当該業務管理者としての賃貸住宅管理業に係る業務に従事することは差し支えない。

※簡単に覚えよう⇒

**専任の宅地建物取引士と業務管理者は兼務できる！**

問1 宅地建物取引業を営む事務所における専任の宅地建物取引士は、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の規定により選任される業務管理者を兼務することができる。

問1 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方によれば、宅地建物取引業を営む事務所における専任の宅地建物取引士が、賃貸住宅管理業法の規定により選任される業務管理者を兼務することは差し支えないとしている。答○

問2 専任の宅地建物取引士とは、宅地建物取引業を営む事務所に常勤する者をいうので、昨今の在宅勤務を長期間する者は、事務所には出向かないので専任の宅地建物取引士にはなれない。

問2 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方によれば、常勤とは、宅地建物取引業者の通常の勤務時間を勤務することをいうが、ITの活用等により適切な業務ができる体制を確保した上で、宅地建物取引業者の事務所以外において通常の勤務時間を勤務する場合を含むとしている。したがって、在宅勤務の者も専任の宅地建物取引士になれる。答×

表面

写真

## 宅地建物取引士証

氏名 国土[建設] 太郎

住所 東京都千代田区〇〇

登録番号

登録年月日 まで有効

東京都知事 〇〇

交付年月日 令和〇年〇月〇日

発行番号 第〇〇〇〇〇〇〇号 印

裏面

## 備考

【氏名欄の括弧内は旧姓】

## 注意事項

1. 取引の関係者から請求があったとき、又は重要事項の説明のときは、本証を提示すること

- ① 旧姓使用を希望する者に対しては、宅地建物取引士証に旧姓を併記することができる。（令和2年10月1日から施行する）
- ② 旧姓が併記された宅地建物取引士証の交付を受けた日以降、35条書面、37条書面の記名押印等の業務において旧姓を使用してよい。  
※ただし、業務の混乱及び取引の相手方等の誤認を避けるため、恣意的に現姓と旧姓を使い分けることは、厳に慎むべきである。

問1 宅地建物取引士証の記載事項のうち、宅地建物取引士の氏名における旧姓使用については、旧姓使用を希望する者に対しては、宅地建物取引士証に旧姓を記載できるが、現在の氏名と旧姓を併記することはできない。

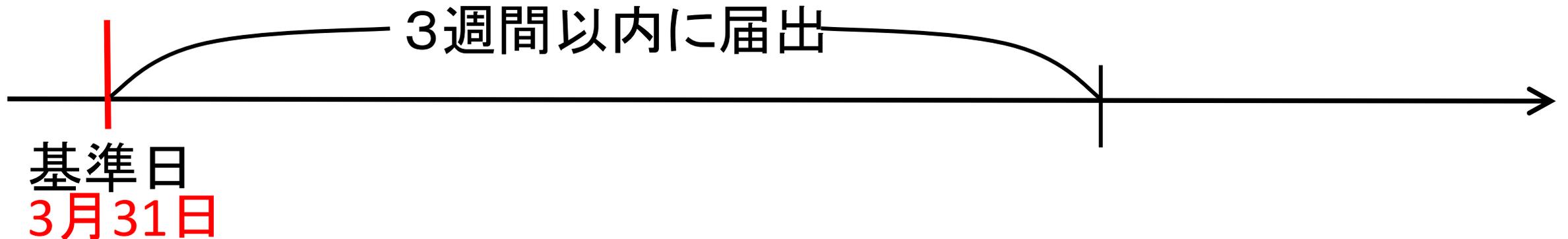
問1 宅地建物取引士証の記載事項のうち、宅地建物取引士の氏名における旧姓使用については、旧姓使用を希望する者に対しては、宅地建物取引士証に旧姓を併記することが適当と解される。この場合、旧姓が併記された宅地建物取引士証の交付を受けた日以降、書面の記名押印等の業務において旧姓を使用してよいこととなる。答×

● 特定住宅瑕疵担保責任の  
履行の確保等に関する法律  
(改正法令和3年9月30日施行)

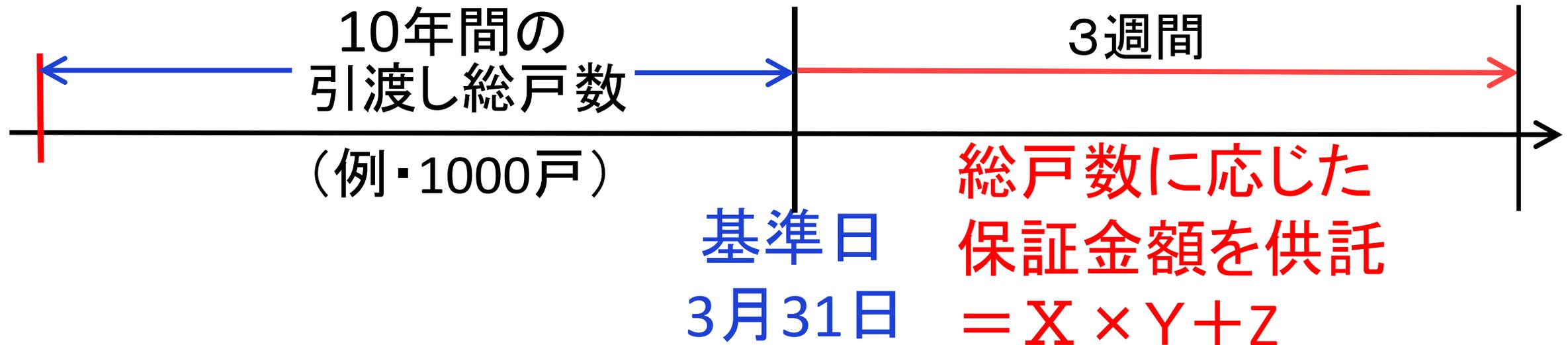
# 1 基準日

売主である宅建業者は、基準日(3月31日)から3週間以内に、当該基準日に係る住宅販売瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結の状況について、免許権者に届け出なければならない。

※改正前は、基準日は、3月31日と9月30日であったが、3月31日だけとなった。



2 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の総戸数に応じて、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。⇒**改正点(令和3年9月30日施行)/改正前は、基準日まで**に供託する必要があった。



保証金の供託額 =  $X \times Y + Z$  (覚えなくてもよい)

新築住宅の合計戸数[X]	乗ずる金額[Y]	加える金額[Z]
1以下	2,000万円	0
1を超え10以下	200万円	1,800万円
10を超え50以下	80万円	3,000万円
50を超え100以下	60万円	4,000万円
100を超え500以下	10万円	9,000万円
500を超え1,000以下	8万円	1億円
中略	中略	中略
30万を超える場合	12,000円	9億9,000万円

基準日前10年間1000戸引渡  $\Rightarrow 1000 \times 8万円 + 1億円 = 1億8千万円$

### 3 電磁的記録の提供

- ① 宅建業者が、住宅瑕疵担保責任保険契約を締結した場合、「保険証券又はこれに代わる書面」を買主に交付する必要があるが、改正により、この「保険証券又はこれに代わる書面」を電磁的記録により提供できるようになった。
- ② 住宅販売瑕疵担保保証金を供託している宅建業者は、売買契約締結前に、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしている供託所の説明を書面を交付して説明しなければならないが、**改正により、買主の承諾を得た上で、電磁的方法により提供できるようになった。**

問1 宅建業者は、自ら売主となる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等を記載した書面を交付して説明しなければならないが、買主の承諾がなくても、当該書面の交付に代えて、電磁的方法（電子メール、磁気ディスク）により提供することができる。

問1 宅建業者は、供託所の所在地等を記載した書面の交付に代えて、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（電子メール、磁気ディスク）により提供することができる。この場合において、当該宅建業者は、当該書面を交付したものとみなす。答×

問2 新築住宅を引き渡した宅建業者は、各基準日（毎年3月31日及び9月30日をいう）より3週間以内に、当該各基準日に係る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の状況について、その免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。

問2 新築住宅を引き渡した宅建業者は、基準日（毎年3月31日をいう）より3週間以内に、当該基準日に係る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の状況について、その免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。 答×

問3 宅建業者は、毎年、基準日から30日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。

問3 宅建業者は、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。

答×

● 所得税 住宅ローン減税  
(令和7年12月31日まで延長)

## 住宅ローン控除

	改正後	改正前
床面積	原則50㎡以上（年間所得1,000万円以下の場合は、40㎡以上50㎡未満でも控除の適用がある）	原則50㎡以上
控除率	0.7%	1%
所得要件	2,000万円	3,000万円
適用を受ける既存住宅	昭和57年1月1日以降に新築された住宅 又は昭和56年12月31日以前に新築されていても、新耐震基準適合している住宅	①耐火住宅25年以内、非耐火住宅20年以内 又は ②新耐震基準に適合

問1 住宅を購入後6箇月以内に居住した場合において、住宅ローン控除の適用を受けようとする者のその年分の合計所得金額が2,000万円を超えるときは、その超える年分の所得税について住宅ローン控除の適用を受けることはできない。

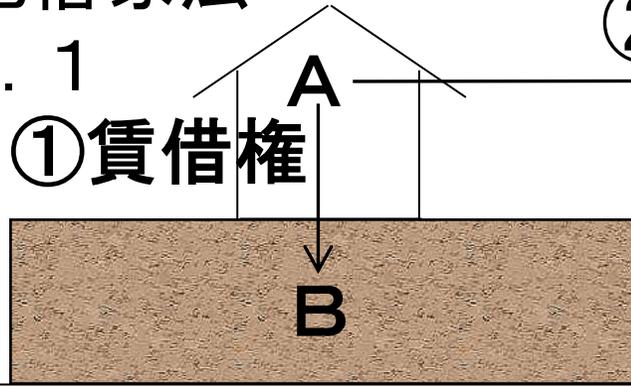
問1 住宅ローン控除を受けるには、その年分の合計所得金額が2,000万円以下であることが必要。改正前は3,000万円以下であった。答○

● 同じようなものは並べて  
まとめて覚えましょう

# 借地借家法

NO. 1

①賃借権



②売買契約

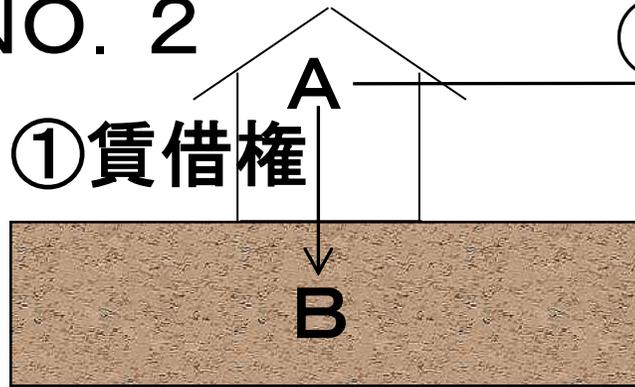
C

i) Bの不利になるおそれがないのに、Bが賃借権の譲渡を承諾しない。

ii) Aの申立によりBの承諾に代わる裁判所の許可をもらうことができる。

NO. 2

①賃借権



②競売・公売

C

i) Bの不利になるおそれがないのに、Bが賃借権の譲渡を承諾しない。

ii) Cの申立によりBの承諾に代わる裁判所の許可をもらうことができる。このCの申立ては、Cの代金支払い後2カ月以内に行うこと

問1 借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物を第三者に譲渡しようとする場合において、その第三者が賃借権を取得しても借地権設定者に不利となるおそれがないにもかかわらず、借地権設定者がその賃借権の譲渡を承諾しないときは、裁判所は、その第三者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。

問2 裁判所は、借地権者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。「第三者の申立てにより」の箇所が誤り。答×

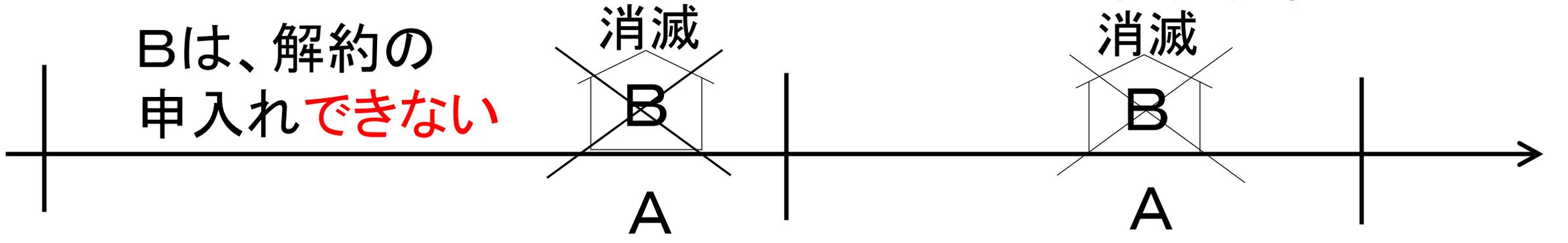
問2 借地権者Aに対する競売事件でAの建物を競落したCは、Cが土地賃借権を取得しても地主Bに不利となるおそれがないにもかかわらず、Bがその賃借権の譲渡を承諾しないときは、建物代金の支払後30日以内に限り、裁判所に対して、Bの承諾に代わる許可の申立てをすることができる。

問2 建物を競売により競落した者は、借地権設定者が不利となるおそれがないのに賃借権の譲渡を承諾しない場合、代金支払後「2ヵ月」以内に限り、裁判所に対して、借地権設定者の承諾に代わる許可の申立てをすることができる。

答 ×

# 借地借家法

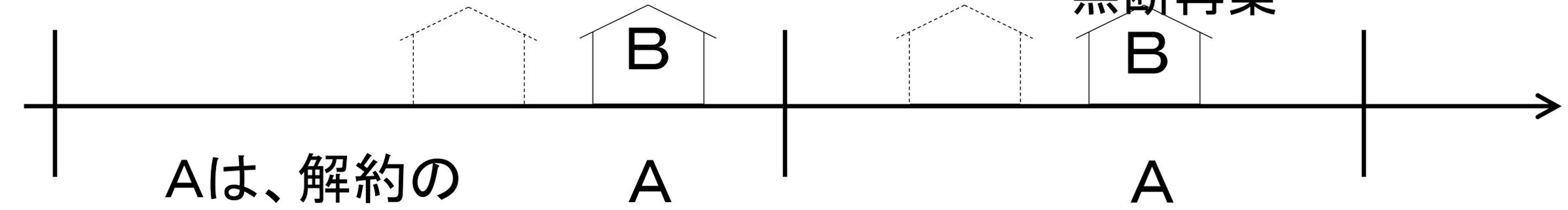
Bは、解約の申入れ  
できる⇒3箇月後終了



← 当初の期間 →      ← 更新後 →

無断再築

無断再築



Aは、解約の申入れ  
できない

Aは、解約の申入れ  
できる⇒3箇月後終了

問1 建物所有を目的とする土地賃借権者Aが、当初の借地契約期間中に、建物が消滅したときは、Aは、地主に対し解約の申入れをすることができ、3箇月後に借地契約は終了する。

問1 当初の借地契約期間中は、建物が消滅しても、借地権者から、解約の申入れをすることができない。  
答 ×

問2 借地権者が、借地契約更新後に、現存する建物を取り壊し、残存期間を超えて存続すべき建物を新たに築造した場合で、地主の承諾がないとき、地主は、土地の賃貸借の解約の申入れをすることができる。

問2 借地契約の更新後に、建物が滅失し、地主の承諾を得ないで、残存期間を超えて存続すべき建物を新たに築造した場合、地主は、賃貸借の解約の申入れをすることができる。解約の申し入れから3カ月後に借地権が消滅する。答○

取引士証が亡失、滅失、汚損又は破損した

宅建士証の交付を受けた都道府県知事に宅建士証の再交付を申請することができる。

宅建士証が有効期間満了により失効

速やかに宅建士証を返納しなければならない

VS

免許証が亡失、滅失、汚損又は破損した

宅建業者は、免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に免許証の再交付を申請しなければならない。

VS

免許証が有効期間満了により失効

免許証を遅滞なく返納する必要はない

問1 宅地建物取引業の免許証又は宅地建物取引士証が滅失したときは、免許証又は宅地建物取引士証の再交付を申請しなければならない。

問1 宅地建物取引士は、宅地建物取引士証の亡失、滅失、汚損又は破損その他の事由を理由として、その交付を受けた都道府県知事に宅地建物取引士証の再交付を申請することができる。「再交付しなければならない。」の部分が誤りである。免許証は、再交付申請しなければならない。答×

## 35条書面

代金、交換差金及び借賃以外に授受される金銭の額及び当該金銭の授受の**目的**

VS

## 37条書面

代金、交換差金及び借賃以外に授受される金銭の額並びに当該金銭の授受の**時期**及び**目的**

## 35条書面記載事項

代金又は交換差金に関する金銭の貸借のあっせんの**内容**及び当該あっせんに係る金銭の貸借が**成立しないときの措置**

## 37条書面記載事項

売買契約・交換契約が成立した場合、代金又は交換差金についての金銭の貸借のあっせんに関する定めがある場合においては、当該あっせんに係る金銭の貸借が**成立しないときの措置**⇒**あっせんの内容は不要**

問1 建物の売買の媒介を行う宅建業者は、代金、交換差金及び借賃以外に授受される金銭の額及び当該金銭の授受の目的は、重要事項として、説明しなければならないが、当該金銭の授受の時期は重要事項には該当しない。

問1 重要事項として説明すべき事項は、代金、交換差金及び借賃以外に授受される金銭の額及び当該金銭の授受の目的であり、「当該金銭の授受の時期」は、重要事項には含まれない。答○

問2 宅地建物取引業者が、自ら売主として宅地の売買をする場合、代金又は交換差金に関する金銭の貸借のあっせんの内容を重要事項として説明しなければならないが、当該あっせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置は説明する必要はない。

問2 代金又は交換差金に関する金銭の貸借のあっせんの内容及び当該あっせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置は重要事項として説明が必要である。答×

①市街化区域

③区域区分の定めのない都市計画区域

④準都市計画区域

②市街化調整区域

⑤都市計画区域及び準都市計画区域外の区域

- ・市街化区域
- ・区域区分の定めのない都市計画区域

## 市街地開発事業

促進区域

道路、公園、下水道を定めなければならない

問1 市街化区域及び区域区分が定められていない都市計画区域については、少なくとも道路、病院及び下水道を定めるものとされている。

問2 市街地開発事業は、市街化調整区域又は区域区分が定められていない都市計画区域内において、一体的に開発し、又は整備する必要がある土地の区域について定めることができる。

問1 × 市街化区域及び区域区分が定められていない都市計画区域については、少なくとも道路、公園及び下水道を定めなければならない。病院は、定める義務はない。

問2 × 市街地開発事業は、市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域内において、一体的に開発し、又は整備する必要がある土地の区域について定めることができる。市街化調整区域内には定めることができない。