

# 2012年度宅建試験 法改正情報

## <民法の改正点> (テキストP. 22)

これまで未成年後見人は一人でなければならないとされていた。



複数または法人でも選任できるようになった。

第840条に以下の2項、3項が追加され、第857条の2が新設されました。

### 第840条（2項・3項追加）

- 2 未成年後見人がある場合においても、家庭裁判所は、必要があると認めるときは、前項に規定する者若しくは未成年後見人の請求により又は職権で、更に未成年後見人を選任することができる。
- 3 未成年後見人を選任するには、未成年被後見人の年齢、心身の状態並びに生活及び財産の状況、未成年後見人となる者の職業及び経歴並びに未成年被後見人との利害関係の有無（未成年後見人となる者が法人であるときは、その事業の種類及び内容並びにその法人及びその代表者と未成年被後見人との利害関係の有無）、未成年被後見人の意見その他一切の事情を考慮しなければならない。

### 第857条の2（新設）

- 1 未成年後見人が数人あるときは、共同してその権限を行使する。
- 2 未成年後見人が数人あるときは、家庭裁判所は、職権で、その一部の者について、財産に関する権限のみを行使すべきことを定めることができる。
- 3 未成年後見人が数人あるときは、家庭裁判所は、職権で、財産に関する権限について、各未成年後見人が単独で又は数人の未成年後見人が事務を分掌して、その権限を行使すべきことを定めることができる。
- 4 家庭裁判所は、職権で、前二項の規定による定めを取り消すことができる。
- 5 未成年後見人が数人あるときは、第三者の意思表示は、その一人に対してすれば足りる。

## < 宅建業法の改正点 >

### 民法改正に伴う改正 (テキスト P.304)

これまで、法定代理人である未成年後見人は一人でないとならないとされていたが、複数または法人でも専任できるようになった。

それを受けて宅建業法も改正された。



営業に関し成年者と同一の能力を有しない未成年者は、未成年者本人と法定代理人（法定代理人が法人である場合においては、その役員含む。）が、欠格事由に該当している場合は、免許を受けることができない。

### 重要事項説明事項追加 (テキスト P.362 ⑬・P.364⑬)

これまで、物件が造成宅地防災区域内や土砂災害警戒区域内にある場合は、その旨を説明し重要事項説明書に記載しなければならなかった。

それに追加して



物件が津波災害警戒区域内にある場合は、その旨を記載することになった。

宅地建物取引業法施行規則第 16 条の 4 の 3 第 3 号

宅地又は建物が津波防災地域づくりに関する法律により指定された津波災害警戒区域内にあるときは、その旨を説明しなければならない。

### 宅建業者の業務上の禁止事項追加 (テキスト P.378)

(業者の商号・勧誘者氏名・勧誘目的を告げない勧誘禁止)

勧誘をはじめる前に宅建業者の商号・名称や勧誘を行う者の氏名、勧誘目的を告げずに、勧誘を行うこと。

(契約拒否後の勧誘継続禁止)

宅建業者の相手方が、契約を拒否した後に当該勧誘を継続すること。

(迷惑時間帯の電話・訪問禁止)

迷惑を覚えさせるような時間に電話し、又は訪問すること。

(深夜・長時間勧誘等禁止)

深夜又は長時間の勧誘その他の私生活又は業務の平穩を害するような方法によりその者を困惑させること。

宅地建物取引業法施行規則第 16 条の 12

法第 47 条の 2 第 3 項 の国土交通省令・内閣府令及び同項 の国土交通省令で定める行為は、次に掲げるものとする。

一 宅地建物取引業に係る契約の締結の勧誘をするに際し、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をすること。

イ 当該契約の目的物である宅地又は建物の将来の環境又は交通その他の利便について誤解させるべき断定的判断を提供すること。

ロ 正当な理由なく、当該契約を締結するかどうかを判断するために必要な時間を与えることを拒むこと。

ハ 当該勧誘に先立って宅地建物取引業者の商号又は名称及び当該勧誘を行う者の氏名並びに当該契約の締結について勧誘をする目的である旨を告げずに、勧誘を行うこと。

ニ 宅地建物取引業者の相手方等が当該契約を締結しない旨の意思（当該勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思を含む。）を表示したにもかかわらず、当該勧誘を継続すること。

ホ 迷惑を覚えさせるような時間に電話し、又は訪問すること。

ヘ 深夜又は長時間の勧誘その他の私生活又は業務の平穩を害するような方法によりその者を困惑させること。

## <法令上の制限の改正点>

### 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（マスタープラン）改正

（テキスト P.430・P.432）

「都市計画区域については、都市計画に、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定めるものとする。」通称マスタープランです。この部分に改正はありませんが、第六条の二第二項に改正点がありました。

改正後第六条の二第二項

第二項 1 号で、**区域区分**の決定の有無及び当該区域区分を定めるときは**その方針は必ず定めますが**、

## 第二項 2 号の都市計画の目標

第二項 3 号の土地利用，都市施設の整備及び市街地開発事業に関する**主要な都市計画の決定の方針は定めるように努めなければならない**，と改正されました。

第六条の二 第 1 項 都市計画区域については、都市計画に、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定めるものとする。

第 2 項 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針には、第一号に掲げる事項を**定めるものとする**とともに、第二号及び第三号に掲げる事項を**定めるよう努めるものとする**。

1 号 次条第一項に規定する区域区分の決定の有無及び当該区域区分を定めるときはその方針

2 号 都市計画の目標

3 号 第一号に掲げるもののほか、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する**主要な都市計画の決定の方針**

## 農地法 3 条改正（テキスト P.488・P.491）

農地・採草放牧地についての権利移動は農業委員会の許可が必要。ここは改正されていません。

自分の**住んでいる市町村外**の農地・採草放牧地についての権利移動については

改正前 都道府県知事の許可が必要だったが、

↓

改正後 その農地・採草放牧地の存在する市町村の**農業委員会**の許可でよくなった。

ようするに**農地法 3 条**の許可は、**すべて農業委員会**の許可でよくなった。

第三条 農地又は採草放牧地について所有権を移転し、又は地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転する場合には、政令で定めるところにより、当事者が農業委員会の許可を受けなければならない。

## 土地区画整理法改正 建築行為等の制限（テキスト P.501・P.502）

改正後 いったん区画整理事業をやることが決まったら、その区域内で土地の造成や建物の建築・移動の容易でない物件の設置等行おうとするものは

**国土交通大臣が施行する土地区画整理事業にあつては国土交通大臣の許可**

その他の者が施行する土地区画整理事業にあつては都道府県知事の許可  
ただし、市の区域内において個人施行者、組合、区画整理会社、または市が施行する土地  
区画整理事業の場合は、当該市の長の許可を受けなければならなくなりました。

下線部分が改正点です。

第七十六条 次に掲げる公告があつた日後、第百三条第四項の公告がある日までは、施行  
地区内において、土地区画整理事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更若  
しくは建築物その他の工作物の新築、改築若しくは増築を行い、又は政令で定める移動の  
容易でない物件の設置若しくは堆積を行おうとする者は、国土交通大臣が施行する土地区  
画整理事業にあつては国土交通大臣の、その他の者が施行する土地区画整理事業にあつて  
は都道府県知事（市の区域内において個人施行者、組合若しくは区画整理会社が施行し、  
又は市が第三条第四項の規定により施行する土地区画整理事業にあつては、当該市の長。  
以下この条において「都道府県知事等」という。）の許可を受けなければならない。

<税法の改正点>

不動産取得税の特例措置の延長 (テキスト P.511)

土地・居住用家屋についての3%の特例(本来4%)を平成27年3月31日まで延長

認定長期優良住宅の不動産取得税の特例措置の延長 (テキスト P.512)

課税標準からの控除額は1,300万円(本来1,200万円)平成26年3月31日まで延長

宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例措置の延長  
(テキスト P.513)

課税標準を固定資産税評価額の1/2とする特例を平成27年3月31日まで延長

新築住宅に係る固定資産税の軽減措置を延長 (テキスト P.517)

新築住宅の120㎡までの居住部分の税額の1/2を控除する特例を平成26年3月31日まで延長

認定低炭素住宅に係る軽減措置の創設

1. 住宅ローン減税) (テキスト P.523)

居住年	控除期間	住宅借入金の年末残高の限度額	控除率
平成24年	10年間	4,000万円	1%
平成25年	10年間	3,000万円	1%

2. 登録免許税の税率の軽減措置

- ・所有権の保存登記 0.1% (本則 0.4%)
- ・所有権の移転登記 0.1% (本則 2%)