

## 法改正情報

### I 宅建業法

#### 1 建物の貸借を除く重要事項説明事項の追加

- ① 「雨水貯留施設の管理協定の効力」が追加された。(平成 27 年 7 月 19 日施行) (速攻テキスト 363 ページ)

「水防法等の一部を改正する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法施行令の改正 (平成 27 年 7 月 19 日施行)

下水道法の改正により、公共下水道管理者と雨水貯留施設の所有者等は雨水貯留施設の協定を締結することができ、公示があった管理協定については、その公示後に雨水貯留施設の所有者等となった者に対しても効力が及ぶ。

管理協定の対象となる雨水貯留施設が含まれる宅地又は建物を購入等する者が、その管理協定の効力を知らないために、不測の損害を被らないように、宅地又は建物の使用等の法令上の制限 (速攻テキスト 363 ページ) として建物の貸借を除く重要事項説明事項に「雨水貯留施設の管理協定の効力」が追加された。

- ② 「地域再生土地利用計画に記載された集落生活圏の区域内の開発行為の届出、設計の変更等の勧告」が追加された。(速攻テキスト 363 ページ)

「地域再生法の一部を改正する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法施行令の改正 (平成 27 年 8 月 10 日施行)

地域再生法の改正により、地域再生土地利用計画に記載された集落生活圏の区域内において一定の開発行為が届出の対象とされ、認定市町村の長は、当該届出にか係る行為が地域再生土地利用計画に適合せず、地域再生拠点の形成を図る上で支障があると認めるときは、設計の変更等を勧告することができる。

集落生活圏内の宅地又は建物を購入等する者が、届出義務を知らないで、届け出を怠り、罰則を受けるなどの不測の損害を避けるため宅地又は建物の使用等の法令上の制限 (速攻テキスト 363 ページ) として建物の貸借を除く重要事項説明事項に「地域再生土地利用計画に記載された集落生活圏の区域内の開発行為の届出、設計の変更等の勧告」が追加された。

## Ⅱ 都市計画法

区域区分に関する農林水産大臣との協議の範囲（速攻テキスト 418 ページ）

- ① 国土交通大臣が区域区分に関する都市計画を定め、又はその決定・変更に同意しようとするとき
- ② 都道府県が区域区分に関する都市計画を定めようとするとき（国土交通大臣の同意を擁する時を除く。）

国土交通大臣又は都道府県は、あらかじめ、農林水産大臣と協議しなければならない。ただし、協議するのは、当該区域区分により市街化区域に定められることになる土地の区域に農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用区域その他政令で定める土地の区域が含まれるときに限る。と改正された。

しかし、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域のマスタープラン）の決定・変更の場合は、農用区域が含まれるか否かにかかわらず、農林水産大臣と協議しなければならない。

## Ⅲ 建築基準法

- ① 建築主事の設置についての知事との協議と任期（速攻テキスト 445 ページ）

人口25万人未満の市は建築主事を置くことができる（任意）、従来は、その設置について都道府県知事に協議し、その同意を得ないとならぬとされていたが、改正により都道府県知事に協議するだけでよく、同意を得る必要はなくなった。

また建築主事の任期も、改正前は2年間だったが、改正後は、国土交通省令で定める基準を参酌して条例で定めることとなった。

- ② 住宅の容積率の算定にあたり地下室の床面積を延べ面積に算入しない特例（速攻テキスト 465 ページ）

住宅の容積率の算定にあたり地下室の床面積を延べ面積に算入しない特例を、老人ホーム等についても適用する。建築物の地階（その天井が地盤面からの高さ1メートル以下にあるもの）で住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下「老人ホーム等」という）の用途に供する部分の床面積については、当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を限度として建築物の容積率の断定の基礎となる延べ面積に算入しないこととした。（平成27年6月1日施行）

## IV 農地法

### 4条・5条許可権者（速攻テキスト 489・490 ページ）

- ① 改正前は、農地の転用（4条）・転用目的権利移動（5条）には、原則として都道府県知事の許可が必要で、4ヘクタールを超える場合は農林水産大臣の許可が必要であった。今回の改正で、面積にかかわらず、許可権者は都道府県知事、農林水産大臣が指定する市町村（指定市町村）の区域内にあつては、指定市町村の長となった。
- ② この許可を受けようとする者は、農林水産省令で定めるところにより、農林水産省令で定める事項を記載した申請書を、農業委員会を經由して、都道府県知事等に提出しなければならない。
- ③ 農業委員会は、前項の規定により申請書の提出があつたときは、農林水産省令で定める期間内に、当該申請書に意見を付して、都道府県知事等に送付しなければならない。
- ④ 農業委員会は、前項の規定により意見を述べようとするときは、あらかじめ、都道府県機構の意見を聴かなければならない。

<参考>

（農地の転用の制限）

**第四条** 農地を農地以外のものにする者は、都道府県知事（農地又は採草放牧地の農業上の効率のかつ総合的な利用の確保に関する施策の実施状況を考慮して農林水産大臣が指定する市町村（以下「指定市町村」という。）の区域内にあつては、指定市町村の長。以下「都道府県知事等」という。）の許可を受けなければならない。

## V 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）（速攻テキスト 505 ページ）

- ① **建築主**は、その建築等（建築物の新築、増築若しくは改築（以下「建築」という。）、建築物の修繕若しくは模様替又は建築物への空気調和設備等の設置若しくは建築物に設けた空気調和設備等の改修をいう。）をしようとする建築物について、建築物の**所有者、管理者又は占有者**は、その所有し、管理し、又は占有する建築物について、**エネルギー消費性能の向上を図るよう努めなければならない。**（同法6条）
- ② **エネルギー消費性能を表示**  
住宅事業建築主その他の**建築物の販売又は賃貸を行う事業者**は、その販売又は賃貸を行う建築物について、**エネルギー消費性能を表示するよう努めなければならない**（同法7条）

## VI 鑑定評価方式の適用(平成26年5月1日改正)

### 鑑定評価方式の適用(平成26年5月1日改正)(速攻テキスト535ページ)

改正前は、「原則として、原価方式、比較方式、及び収益方式の三方式を併用すべきであるとされていた」改正後は、「鑑定評価の手法の適用に当たっては、鑑定評価の手法を当該案件に即して適切に適用すべきである。この場合、地域分析及び個別分析により把握した対象不動産に係る市場の特性等を適切に反映した複数の鑑定評価の手法を適用すべきであり、対象不動産の種類、所在地の実情、資料の信頼性等により複数の鑑定評価の手法の適用が困難な場合においても、その考え方をできるだけ参酌するように努めるべきである。」となった。

## VII 税法

### 1 登録免許税(速攻テキスト527ページ)

#### ① 特定認定長期優良住宅の所有権保存登記等の税率の軽減

所有権保存登記、1000分の4が1000分の1に

所有権移転登記(戸建)1000分の20が1000分の2に

所有権移転登記(戸建以外)1000分の20が1000分の1に

平成30年3月31日まで2年延長された。

#### ② 認定低炭素住宅の所有権保存登記等の税率の軽減

所有権保存登記、1000分の4が1000分の1に

所有権移転登記、1000分の20が1000分の1に

平成30年3月31日まで2年延長された。

#### ③ 特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減

所有権移転登記、1000分の20が1000分の1に

平成30年3月31日まで2年延長された。

### 2 不動産取得税

以下の特例措置が2年間延長され、平成30年3月31日までとなる。

#### ① 新築の認定長期優良住宅に係る課税標準の特例(速攻テキスト512ページ)

一般の新築住宅では、1,200万円課税標準から控除されるが、認定長期優良住宅の場合1,300万円控除される。

#### ② 宅地を取得するときの税額控除の特例(速攻テキスト513ページ)

住宅の用に供する土地の取得に対する不動産取得税の減額で、土地取得後住宅新築までの経過年数を3年(本則は2年)とする特例

### 3 固定資産税（速攻テキスト 516 ページ）

① **新築住宅の場合の特例** 平成30年3月31日までに新築された認定長期優良住宅に適用される。

新築住宅にかかる固定資産税の減額、新築の認定長期優良住宅に係る固定資産税の減額  
**認定長期優良住宅**、新たに固定資産税が課税される年度から**5年度分**（3階建て以上の耐火・準耐火建築物は**7年度分**）

認定長期優良住宅以外、新たに固定資産税が課税される年度から**3年度分**（3階建て以上の耐火・準耐火建築物は**5年度分**）

② 以下の特例措置が2年間延長され、平成30年3月31日までとなる。

- ・ **耐震改修等**を行った住宅に係る固定資産税の減額
- ・ **バリアフリー改修等**を行った住宅に係る固定資産税の減額
- ・ **省エネ改修等**を行った住宅に係る固定資産税の減額

③ **住宅用地の場合の特例**

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の規定に基づいて、市町村長が特定空家等の所有者等に対して、周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、当該特定空家については、固定資産税等の住宅用地の特例から除外する。

### 4 所得税

① **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**の適用期限が2年延長され、平成29年12月31日までの譲渡・交換が適用対象になった。（速攻テキスト 521 ページ）

② **居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除の特例**の適用期限が2年延長され、平成29年12月31日までとなった。（速攻テキスト 525 ページ）