

2019 年宅建法改正情報

2019 年の宅建法改正情報は以下の通りです。

権利関係

①民法 968 条に 2 項が追加されました。

民法 968 条 1 項・2 項

1 自筆証書によって遺言をするには、遺言者が、その全文、日付及び氏名を自書し、これに印を押さなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、自筆証書にこれと一体のものとして相続財産の全部又は一部の目録を添付する場合には、その目録については、自書することを要しない。この場合において、遺言者は、その目録の毎葉（自書によらない記載がその両面にある場合にあっては、その両面）に署名し、印を押さなければならない。

宅建業法

①建築基準法 35 条 1 項 2 号のその他の法令に基づく制限として、新たに森林経営管理法による制限規定を重要事項説明書に記載し、説明しなければならなくなりました。

法令上の制限

①建築基準法 18 条 2 項に但し書きが追加されました。

建築基準法 18 条 2 項

第 6 条第 1 項の規定によって建築し、又は大規模の修繕もしくは大規模の模様替をしようとする建築物の建築主が国、都道府県又は建築主事を置く市町村である場合においては、当該国の機関の長等は、当該工事に着手する前に、その計画を建築主事に通知しなければならない。ただし、防火地域及び準防火地域外において建築物を増築し、改築し、又は移転しようとする場合（当該増築、改築又は移転に係る部分の床面積の合計が 10 平方メートル以内である場合に限る。）においては、この限りでない。

※6 条 1 項というのは建築確認申請の条文です。

②建築基準法 43 条に追加変更がありました。

※実質的追加変更は下記、下線部分です。

建築基準法 43 条 建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。）に 2 メートル以上接しなければならない。

一 自動車のみ交通の用に供する道路

二 地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域のうち都市計画法第十二条の十一の規定により建築物その他の工作物の敷地として併せて利用すべき区域として定められている区域に限る。）内の道路

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

一 その敷地が幅員 4 メートル以上の道（道路に該当するものを除き、避難及び通行の安全上必要な国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。）に 2 メートル以上接する建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準に適合するもので、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの

二 その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの

3 地方公共団体は、次の各号のいずれかに該当する建築物について、その用途、規模又は位置の特殊性により、第一項の規定によっては避難又は通行の安全の目的を十分に達成することが困難であると認めるときは、条例で、その敷地が接しなければならない道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さその他その敷地又は建築物と道路との関係に関して必要な制限を付加することができる。

一 特殊建築物

二 階数が三以上である建築物

三 政令で定める窓その他の開口部を有しない居室を有する建築物

四 延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合にあつては、その延べ面積の合計。次号、第四節、第七節及び別表第三において同じ。）が千平方メートルを超える建築物

五 その敷地が袋路状道路（その一端のみが他の道路に接続したものをいう。）にのみ接する建築物で、延べ面積が 150 平方メートルを超えるもの（一戸建ての住宅を除く。）

③建築基準法 52 条 6 項に変更があり、老人ホーム等の共用の廊下もしくは階段の用に供する部分の床面積も容積率の算定基礎から除外できることになりました。

建築基準法 52 条 6 項（抜粋）

建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、政令で定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅もしくは老人ホーム等の共用の廊下もしくは階段の用に供する部分の床面積は、算入しないものとする。

税法

①空き家にかかる 3000 万円特別控除の適用拡大

従前、本特例を適用するには「相続開始直前において被相続人の居住の用に供されていた」ことが要件とされていましたが、上記要件を満たしていなくても被相続人が介護保険法による要介護認定等を受け、相続開始直前まで老人ホーム等に入所していたなど一定の要件を満たす場合には本特例の適用が受けられることになりました。（租税特別措置法 35 条 4 項）

②住宅借入金等特別控除の特例

令和元年 10 月 1 日以降に個人が消費税率 10%で住宅の取得等をする場合、11 年目から 13 年目までの 3 年間について、以下のうちいずれか**少ない金額**の控除を受けることができる。

・住宅ローンの年末残高（一般の住宅では 4000 万円、認定住宅では 5000 万円が限度。）×1%

・住宅取得等の対価等の額（一般の住宅では 4000 万円、認定住宅では 5000 万円が限度。消費税相当額は除く。）×2%÷3

③租税特別措置法 72 条 1 項の適用期限が令和 3 年 3 月 31 日まで延長されました。

租税特別措置法 72 条 1 項

個人又は法人が、平成 25 年 4 月 1 日から平成 33 年 3 月 31 日までの間に、土地に関する登記で次の各号に掲げるものを受ける場合には、当該各号に掲げる登記に係る登録免許税の税率は、登録免許税法第九条の規定にかかわらず、当該各号に掲げる登記の区分に応じ、当該各号に定める割合とする。

一 売買による所有権の移転の登記 1000 分の 15

二 所有権の信託の登記 1000 分の 3