

平成 22 年版
パーフェクト宅建（基本書）
【法改正による修正・訂正箇所のお知らせ】

平成 22 年 7 月 28 日
（株）住宅新報社
資格図書編集部
TEL03-3504-0361

【法改正による修正】 上記書籍に、以下のような法改正による修正が生じたので、お知らせいたします。なお、今年度の本試験は、平成 22 年 4 月 1 日（木）現在施行の法令等に基づいて出題され、平成 22 年 10 月 17 日（日）に実施されます。

法令上の制限編			
ページ・位置		改正前	改正後
392	下 10～9 行目	海中公園地区	海域公園地区
	下 8～7 行目	海中公園地区	海域公園地区
	下 5～4 行目	(法 13 条 3 項, 14 条 3 項, 24 条 3 項)	(法 20 条 3 項, 21 条 3 項, 22 条 3 項)
	欄外 下 8 行目	その区域（海面を	その区域（海域を
393	上 5 行目	(法 26 条 1 項)	(法 33 条 1 項)
	「Point」の 表中, 2 箇所	海中公園地区	海域公園地区
	欄外 上 1 行目	〈海中公園地区〉	〈海域公園地区〉
	欄外 上 3 行目	海中	海域
	欄外 上 5 行目	海面内	海域内
	欄外 下 2 行目	海中公園地区	海域公園地区
399	【「その他の 法令上の制 限」のまと め】の表中, 2 箇所	海中公園地区	海域公園地区
400	「覚えよう」 の枠内, 2 箇所	海中公園地区内	海域公園地区内
宅建業法編			
ページ・位置		改正前	改正後
493	下 7 行目	土壤汚染対策法 9 条の届出等	土壤汚染対策法 12 条の届出等
551	上 17 行目	帳簿の閉鎖後 5 年間（則 18 条 3 項）	帳簿の閉鎖後 5 年間（当該宅地建物取引業者が自ら売主となる新築住宅に係るものにあつては、10 年間）（則 18 条 3 項）

その他編			
ページ・位置		改正前	改正後
583	「Point」の 枠内	※記述の文末に下記を追加 また、平成 21 年 6 月には長期優良住宅を対象とした「フラット 50」も誕生した。	
634	下 8 行目	平成 21 年 6 月 4 日～平成 22 年 3 月 31 日	平成 21 年 6 月 4 日～平成 24 年 3 月 31 日
640	上 7～8 行目	[H16. 4. 1～H22. 3. 31 の土地の取得	[H16. 4. 1～H 24. 3. 31 の土地の取得
	下 2 行目	平成 22 年 3 月 31 日	平成 24 年 3 月 31 日
	下 1 行目	(地法附 11 条 ^{③③})。	(地法附 11 条 ^{②②})。
643	下 6 行目	平成 15 年 1 月 1 日～平成 21 年 12 月 31 日	平成 15 年 1 月 1 日～平成 23 年 12 月 31 日
	下 3～1 行目	贈与者の年齢制限を除外し、3500 万円の特 別控除が適用される(租特法 70 条の 3、 70 条の 3 の 2)。	贈与者の年齢制限が除外される(租特 法 70 条の 3)。 ※差替え以外の _____ 部分は削除する
645	(2) 特例の効 果の解説	相続時精算課税の 2,500 万円の特 別控除(通常枠)に 1,000 万円の特 別控除(特別枠)が加算される。	受贈者に対し、次により計算された贈 与税が課税されることになる。この贈 与税は、親 1 人当たりごとに計算され、 その親の将来の相続税と精算される。
	(2) 特例の効 果の計算式	※計算式中の「-(各親ごと累計 1,000 万円の特 別控除)」を削除する	
	「Point」の 枠内、 下 1 行目	・特別控除枠が 3,500 万円になる	※記述を削除する
	下 7 行目	平成 21 年 1 月 1 日～平成 22 年 12 月 31 日	平成 22 年 1 月 1 日～平成 23 年 12 月 31 日
	下 5 行目	～居住の用に供した場合には、住宅取 得資金の非課税	～居住の用に供した場合には、贈与を 受けた年の合計所得金額が 2,000 万円 以下の者に限り住宅取得資金の非課税
	下 4 行目	この特例では、500 万円までの贈与に つき	この特例では、平成 22 年の贈与につ いては 1,500 万円まで、または平成 23 年の贈与については 1,000 万円まで につき
	下 2 行目	(3,500 万円)	(2,500 万円)
	欄外下段に 右記を追加	平成 22 年の贈与については、旧 500 万円非課税の特例(受贈者の所得制限なし) または新 1,500 万円非課税の特例(受贈者の所得制限あり)のいずれかを選択 適用することができる	
646	(1) 適用要件 の表中、「受 贈者」の欄	20 歳以上の者	20 歳以上の者で贈与を受けた年の合 計所得金額が 2,000 万円以下であるこ と
	(2) 特例の効 果の解説	累計 500 万円までが贈与税の課税価格 に算入されない。	平成 22 年の贈与については、1,500 万 円までが贈与税の課税価格に算入され ない。

	(2)特例の効果の枠内, 「暦年課税の適用者」の計算式	(累計 500 万円) (非課税)	(累計 1,500 万円) (非課税)			
646	(2)特例の効果の枠内, 「相続時精算課税の適用者」の計算式を右記に差替え	$\text{贈与税額} = \left\{ \left(\begin{array}{l} \text{その者の各親ごとの} \\ \text{1年間の} \\ \text{住宅取得資金受贈額} \end{array} \right) - \left(\begin{array}{l} \text{累計 1,500 万円} \\ \text{(非課税)} \end{array} \right) \right. \\ \left. - \left(\begin{array}{l} \text{各親ごと} \\ \text{累計 2,500 万円の} \\ \text{特別控除} \end{array} \right) \right\} \times \text{税率 (20\%)}$ <p>※計算式中の「-(各親ごと累計1,000万円の特別控除)」を削除する</p>				
	「Point」の枠内の記述を右記に差替え	旧 500 万円非課税の特例には受贈者の所得要件はないが、新 1,500 万円非課税の特例には受贈者の所得要件がある。				
	欄外に右記を追加(本文(2)特例の効果の計算式の枠の左側)	既に平成21年の贈与について旧500万円非課税の特例の適用を受けている者の平成22年の贈与の新1,500万円非課税の特例の非課税枠は、平成21年と平成22年との累計で1,500万円が上限となる				
647	「覚えよう」の枠内, 下5～2行目	※(10), (11)の記述を全文削除し, (12)を(10)とする				
	「覚えよう」の枠内, 下1行目	(3,500万円)	(2,500万円)			
661	上4行目	昭和38(39)年1月2日～平成22年3月31日	昭和38(39)年1月2日～平成24年3月31日			
	下7行目	平成21年6月4日～平成22年3月31日	平成21年6月4日～平成24年3月31日			
662	下9行目	平成19年4月1日～平成22年3月31日	平成19年4月1日～平成25年3月31日			
663	上10行目	平成20年4月1日～平成22年3月31日	平成20年4月1日～平成25年3月31日			
672	①適用要件の表中,「適用期限」の欄	H5.4.1～H21.12.31の譲渡	H5.4.1～H23.12.31の譲渡			
	①適用要件の表中,「譲渡資産の要件」の欄	※「居住期間」と「譲渡先」の欄の間に下記を挿入 <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">譲渡対価</td> <td style="text-align: center;">2億円以下</td> </tr> </table>		譲渡対価	2億円以下	
譲渡対価	2億円以下					
673	①適用要件の表中	※「適用期限」の欄を下記に差替え <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">適用期限</td> <td style="text-align: center;">H10.1.1～H23.12.31の譲渡</td> <td style="text-align: center;">H16.1.1～H23.12.31の譲渡</td> </tr> </table>		適用期限	H10.1.1～H23.12.31の譲渡	H16.1.1～H23.12.31の譲渡
適用期限	H10.1.1～H23.12.31の譲渡	H16.1.1～H23.12.31の譲渡				

【住宅瑕疵担保履行法について】

1 はじめに

住宅瑕疵担保履行法（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律）が今年度の宅建試験から出題範囲に含まれる旨、試験実施機関（財団法人不動産適正取引推進機構）により公表されました（科目としては、宅建業法の関連法令として出題されます）。そこで、住宅瑕疵担保履行法について、その概略を示すとともに、宅建試験に出題されそうなポイントを説明します。

2 住宅瑕疵担保履行法とは

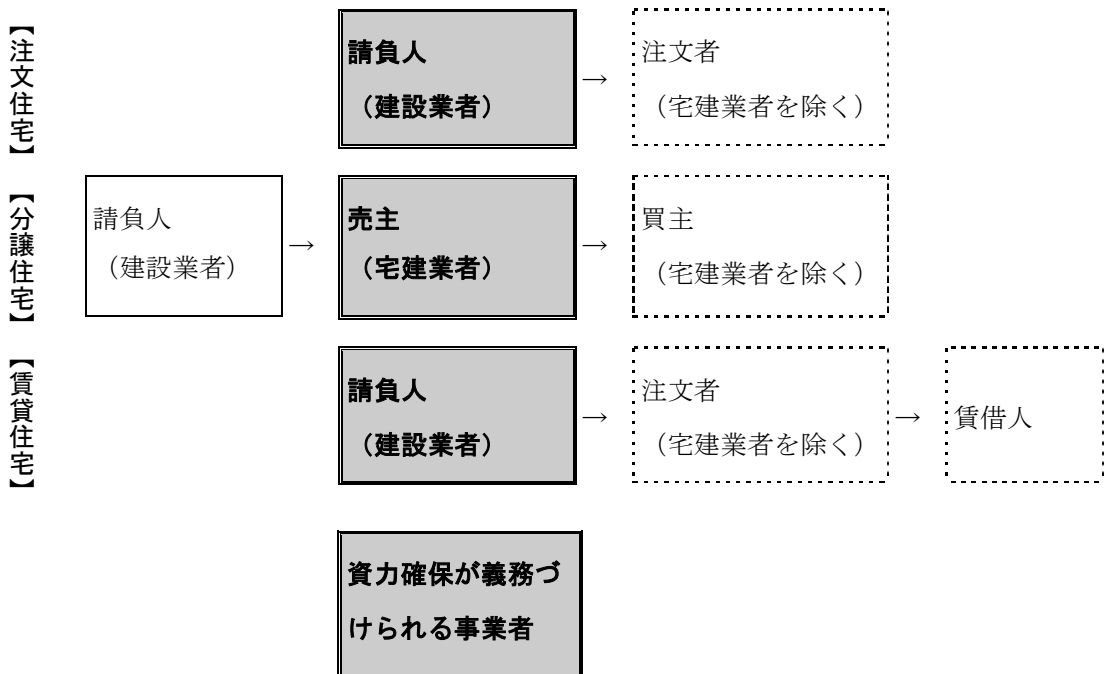
品確法（住宅の品質確保の促進等に関する法律）により、新築住宅を建設した請負人及び新築住宅の売主には、10年間の長期にわたる瑕疵担保責任（請負人の責任は瑕疵修補と損害賠償、売主の責任は瑕疵修補と損害賠償と契約解除）が課されています。この制度により住宅の購入者等の保護が図られているのですが、この制度が有効に機能するためには、請負人及び売主に一定の資力があることが必要です。請負人や売主に資力がない場合は、瑕疵の修補や損害賠償の請求に応えることができないからです。

そこで、品確法による瑕疵担保責任の履行を実現するために、裏付けとなる資力確保を義務化する新たな法律として、住宅瑕疵担保履行法が制定されました（平成21年10月1日から施行）。

3 住宅瑕疵担保履行法の適用対象

住宅瑕疵担保履行法の対象となるのは、品確法の瑕疵担保責任の特例が適用される「新築住宅」だけです。すなわち、新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことがないもの（建設工事完了の日から起算して1年を経過したものを除く）が対象になります。建設後1年未満のものであっても、使用済みの住宅は含まれませんし、未使用であっても、建設後1年以上経過した住宅は含まれません。

また、住宅瑕疵担保履行法により資力確保が義務づけられるのは、住宅の所有者となる注文者または買主に新築住宅を引き渡す建設業者及び宅地建物取引業者です。ただし、注文者または買主が宅地建物取引業者である場合には、新築住宅であっても資力確保措置の義務づけの対象とはなりません。



4 資力確保の方法

(1) 2つの手段

住宅の修補や損害賠償金の支払いを確実に履行するための資力確保には、2つの手段があります。

1つは、保証金（住宅販売瑕疵担保保証金）の供託という手段です。その事業者の過去の住宅供給戸数に応じて算定された金額の金銭等を供託所に預けておくという方法です。

もう1つは、保険という手段です。国土交通大臣が指定する住宅瑕疵担保責任保険法人との間で、瑕疵が判明した場合に保険金を支払うことを約した保険契約を締結する方法です。

なお、すべてを供託または保険で対応することも可能ですし、一部は供託で一部は保険という組合せも可能です。

(2) 保証金制度について

内容は、宅建業法の営業保証金制度によく似ています。

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">① 供託先→宅建業者の主たる事務所の最寄りの供託所② 供託額→住宅供給戸数に応じた計算方法が非常に細かく定められており、覚える必要はない③ 供託方法→金銭のほか、一定の有価証券によることもできる（有価証券の種類やその評価額などは営業保証金と同じ）④ 還付による不足額の供託→宅建業者は、免許権者から通知書の送付を受けた日から2週間以内に、不足額を供託し、届出をしなければならない⑤ 保証金の取戻し→引渡し後10年が経過し瑕疵担保責任が消滅した分の保証金は、免許権者の承認を受けた上で取り戻すことができる⑥ 供託所の所在地等に関する説明義務→保証金の供託をしている宅建業者は、買主に対して、売買契約の締結までに、供託所の所在地等を記載した書面を交付して説明をしなければならない |
|--|

(3) 保険制度について

保険制度については、支払われる保険金額（保険金支払いの上限額）が2,000万円以上でなければならない点と、保険制度によってカバーされた新築住宅を販売する場合、保険契約の内容は、重要事項の説明書面及び37条書面（契約締結後に交付すべき書面）に記載されることになる点を、押さえておけばよいでしょう。

5 報告義務

新築住宅を引き渡した建設業者または宅建業者は、基準日（＝毎年3月31日と9月30日の年2回）ごとに、保証金の供託及び保険契約の締結の状況について、建設業の許可または宅建業の免許を受けた国土交通大臣または都道府県知事に届出をしなければなりません。

【訂正】当書籍に、以下のような記述の誤りがありましたので、ご訂正願います。記述の誤りにつきまして、謹んでお詫び申し上げます。

宅建用語ナビ			
ページ・位置	誤	正	
5	No38「詐欺」のコメント欄、上2行目	No <u>133</u> で確認を。	No 128 で確認を。
25	No177「無指定区域」の解説欄、上2行目	<u>個々</u> では、	ここ では、
35	No232「報酬告示」の解説欄、上3～4行目	③消費税の課税業者は5%	④消費税の課税業者は5%
宅建試験の傾向分析と対策			
ページ・位置	誤	正	
19	下10行目	その趣旨を <u>性格</u> に	その趣旨を 正確 に
権利関係編			
ページ・位置	誤	正	
84	欄外の図中	主たる債権者	主たる 債務 者
219	下8行目	仮登記の意思擬制	仮登記 義務者 の意思擬制
法令上の制限編			
ページ・位置	誤	正	
396	上2行目	<u>措置実施</u> 区域内においては、	要措置 区域内においては、
	上8行目	形質変更届出区域内において	形質変更 時要 届出区域内において
	欄外1つ目	〈 <u>措置実施</u> 区域〉	〈 要措置 区域〉
	欄外2つ目	〈形質変更届出区域〉	〈形質変更 時要 届出区域〉
400	表中、「都道府県知事への届出」の欄、上3行目	・ <u>指定</u> 区域（土壌汚染対策法）	・形質変更 時要 届出区域（土壌汚染対策法）
その他編			
ページ・位置	誤	正	
642	下7行目	租特法70条の2	租特法70条の2 の2