

平成 26 年版 パーフェクト宅建 基本書

(3620)

【法改正・正誤のお知らせ】

平成 26 年 7 月 28 日

(株)住宅新報社

制作本部 出版・企画グループ

TEL 03-6403-7806

【法改正】 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。

ページ・位置	改正前	改正後
宅建用語ナビ P46 267 上 18 行目	ロ、譲渡価格が 1 億 5,000 万円を超える	ロ、譲渡価格が 1 億円を超える
P140 上 11～ 13 行目	法律上の夫婦の間に生まれた子（嫡出子）と相続の順位は同じで、ただ相続分が後述 3 (1) ①のように異なる場合があるだけである。	法律上の夫婦の間に生まれた子（嫡出子）と同じである。
P142 下 6 行目	計算することになっている。	計算することになっていた。
下 3 行目～P143 上 2 行目までを 右の文章に修正	裁判決が出され、平成 25 年の民法改正により、嫡出子と非嫡出子の相続分は同じとなった。	
P233 欄外 「重要」の下に 右の文章を追加	指定都市の区域の一部を含む都市計画区域であって、その区域内の人口が 50 万未満であるものについては、区域区分を定めなくてもよいこととする（都市計画法施行令 3 条）	
P327 欄外 上 7 行目の下に右の 文章を追加	所管行政庁が建築物の耐震改修計画の認定をしたときは、一定の既存耐震不適格建築物については、建ぺい率関係規定は適用しない（建築物の耐震改修の促進に関する法律 17 条 9 項）	
P371 本文 下 1 ～6 行目を右の 文章に修正	遊休農地に関する措置として、農業委員会による利用意向調査の実施、農地の農業上の利用の増進が図られるような必要なあつせんその他利用関係の調整、農地中間管理機構等による協議の申入れ及び農業委員会による農地中間管理権の取得に関する協議の勧告、都道府県知事の裁定による農地中間管理権の設定、市町村長による農地における病害虫の発生、土石等の堆積等の支障の除去等の措置命令等を規定し（法 30 条～44 条）遊休農地に関する措置を強化している。	
P585 2 建築物 の耐震性 囲み 文 下 1 行目最 後に右の文章を 追加	さらに、平成 23 年の東日本大震災の発生を契機とし、大規模な地震の発生に備えて、建築物の地震に対する安全性の向上を一層促進するため、地震に対する安全性が明らかでない既存建築物の耐震診断の実施の義務づけ、耐震改修計画の認定基準の緩和等を内容とする同法の改正法が平成 25 年 11 月に施行された。	
下 6 行目	(法 5 条)	(法 5 条, 6 条)

P586 (3) 特定建築物の所有者の努力義務等(法6条, 7条)を右のように修正

(3) 建築物の所有者が講ずべき措置

① 次のア及びイの建築物の所有者は、耐震診断を行い、その結果を、前記(2)の耐震改修促進計画に記載された期限までに、所管行政庁に報告しなければならない(法7条)。

ア 既存耐震不適格建築物(耐震基準等に適合しない建築物)であって、病院、官公署(庁舎)など、大規模な地震の発生時にその利用の確保が公益上必要な建築物(防災拠点建築物→都道府県が前記(2)の耐震改修促進計画で記載する)

イ 既存耐震不適格建築物であって、地震によって倒壊した場合にその敷地に接する道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがある建築物(「通行障害既存耐震不適格建築物」という)

(避難路となる道路及び障害となる建築物を都道府県又は市町村が前記(2)の耐震改修促進計画で記載する)

→上記ア及びイの建築物を「要安全確認計画記載建築物」という。

② 所管行政庁は、上記①の所有者が定められた報告をせず、又は虚偽の報告をしたときは、その所有者に対し、その報告を行うこと又は報告の内容を是正すべきことを命ずることができ、命令をした当該行政庁はその旨を公表しなければならない。また、上記①の報告を受けた所管行政庁は、その報告の内容を公表しなければならない(法8条, 9条)。

③ 要安全確認計画記載建築物の所有者は、耐震診断の結果、必要があると認められるときは、当該建築物について耐震改修を行うよう努めなければならない(法11条)。

④ 所管行政庁は、必要があると認めるときは、要安全確認計画記載建築物の所有者に対し、耐震改修について必要な指導、助言又は指示することができる。当該所有者が正当な理由がなくその指示に従わなかったときは、その旨を公表することができる(法12条)。

⑤ 既存耐震不適格建築物であって、上記①の要安全確認計画記載建築物に該当しない次のア～ウの所有者は、耐震診断を行い、その結果必要があるときは耐震改修を行うよう努めなければならない(法14条)。

ア 学校・体育館・病院・劇場・観覧場・集会場・展示場・百貨店・事務所・老人ホームその他多数の者が利用する建築物で、一定規模以上のもの

イ 火薬類・石油類等の危険物で、一定以上の数量のものの貯蔵場又は処理場

ウ 都道府県又は市町村の耐震改修促進計画に記載された避難路となる道路に接する通行障害建築物

→上記ア～ウの建築物を「特定既存耐震不適格建築物」という。

⑥ 上記⑤の特定既存耐震不適格建築物についても、要安全確認計画記載建築物と同様に、上記④の指導・助言・指示及び公表の規定がある(法15条)。

⑦ 上記①及び⑤に該当しない既存耐震不適格建築物の所有者は、耐震診断を行い、必要に応じて耐震改修を行うよう努めなければならないとされている。すなわち、従来は特定の建築物にのみ課していた努力義務を小規模な建物やマンション・一般住宅を含めた全ての旧耐震基準建物(現行基準に適合しない建物)の所有者にも課

	<p>したものである。また、これらの建築物についても、所管行政庁が指導及び助言をすることができる旨が定められている（法 16 条）。</p>									
<p>(4) 建築物の耐震改修計画の認定（法 8 条）を右のように修正</p>	<p>(4) 建築物の耐震改修の計画の認定（法 17 条）          建築物の耐震改修をしようとする者は、その計画を作成し、所管行政庁の認定を申請することができる。当該行政庁はその計画が一定の基準に適合するときはその旨の認定をすることができる。その認定により、建築基準法上の各種の規定の適用を受けないこととなる。</p>									
<p>(4) の本文の後に右の文章を追加</p>	<p>(5) 区分所有建築物（マンション）の耐震改修（法 25 条）          マンションの管理者等は、所管行政庁に対し、当該マンションについて耐震改修を行う必要がある旨の認定の申請をすることができる。所管行政庁は、当該マンションが地震に対する安全上の一定の基準に適合していないと認めるときはその旨の認定をすることができる。この認定を受けて行われる耐震改修がマンションの共用部分の変更に該当する場合には、「建物の区分所有等に関する法律」17 条 1 項の規定（区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の多数による集会の決議を要する）にかかわらず、これらの「各過半数の多数による集会の決議」という通常決議の要件（同法 39 条 1 項）で決議をすることができることとされた。</p>									
<p>下 3 行目の見出し</p>	<p>(5) 耐震改修支援センター（法 17 条, 19 条）</p>	<p>(6) 耐震改修支援センター（法 32 条, 34 条）</p>								
<p>P645 (2) 特例の効果上の表の下 1 行目</p>	<p>～平成 26 年 3 月 31 日に</p>	<p>～平成 28 年 3 月 31 日に</p>								
<p>同表の下 2 行目</p>	<p>～平成 26 年 3 月 31 日に</p>	<p>～平成 28 年 3 月 31 日に</p>								
<p>(2) 特例の効果下の表の下に右の文章と表を追加</p>	<p>さらに、平成 26 年 4 月 1 日～平成 28 年 3 月 31 日に買取再販業者（宅建業者）により特定増改築等がされた中古住宅で上記の一定の住宅に該当する築 10 年以上のものを取得（2 年以内買取再販業者が取得したものに限り）し、1 年以内に登記した場合には、上記にかかわらず所有権の移転登記の税率（2%）が 0.1%に軽減される（租特法 74 条の 3）。</p> <table border="1" data-bbox="375 1534 1390 1800"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>内 容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">特定増改築等</td> <td>譲渡対価</td> <td>「家屋の譲渡対価の 20%以上」または「300 万円超」</td> </tr> <tr> <td>工事規模</td> <td>「給排水管・防水に係る工事を除く工事の合計額が 100 万円超」または「耐震改修工事、省エネ改修工事、給排水管・防水に係る工事のいずれかの金額が 50 万円超」</td> </tr> </tbody> </table> <p>&lt;特定増改築等&gt;          増築、改築、大規模の修繕模様替、一定のリフォーム、耐震改修工事、省エネ改修工事、給排水管・防水に係る工事（瑕疵保険加入）で建築士等の証明がされたもの</p>				内 容	特定増改築等	譲渡対価	「家屋の譲渡対価の 20%以上」または「300 万円超」	工事規模	「給排水管・防水に係る工事を除く工事の合計額が 100 万円超」または「耐震改修工事、省エネ改修工事、給排水管・防水に係る工事のいずれかの金額が 50 万円超」
		内 容								
特定増改築等	譲渡対価	「家屋の譲渡対価の 20%以上」または「300 万円超」								
	工事規模	「給排水管・防水に係る工事を除く工事の合計額が 100 万円超」または「耐震改修工事、省エネ改修工事、給排水管・防水に係る工事のいずれかの金額が 50 万円超」								

P651 上の表の左欄 下6行目	H16.4.1～H <u>26</u> .3.31	H16.4.1～H <u>28</u> .3.31
本文 下2行目	平成 <u>26</u> 年3月31日	平成 <u>28</u> 年3月31日
欄外 上8行目の下に右の文章を追加	<b>新耐震基準に適合しない中古住宅であっても、買主の取得後の耐震改修により居住日（6月以内）までに適合することとなったものについては、新築日に応じた控除額に対する税額が減額される（地法73条の27の2）。ただし、敷地についての適用はない</b>	
P655 欄外 下10行目の上に右の文章を追加	<b>新耐震基準に適合しない中古住宅であっても、買主の取得後の耐震改修により居住日（受贈年の翌年3月15日）までに適合することとなったものについては、適用対象とされる（租特法70条の2⑦、70条の3⑦）</b>	
P661 欄外 上15行目の下に右の文章を追加	<b>新耐震基準に適合しない住宅であっても、買主の取得後の耐震改修により居住日（6月以内）までに適合することとなったものについては、適用対象とされる（租特法41条④）</b>	
P672 上4行目	昭和38(39)年1月2日～平成 <u>26</u> 年3月31日	昭和38(39)年1月2日～平成 <u>28</u> 年3月31日
下4行目	平成21年6月4日～平成 <u>26</u> 年3月31日	平成21年6月4日～平成 <u>28</u> 年3月31日
P678 ポイント 下1行目	<u>（ゴルフ会員権など）</u>	<b>削除</b>
欄外 下1行目の下に右の文章を追加	<b>生活に通常必要な資産（家財・30万円以下の書画骨董など）の譲渡所得は非課税所得となり、一方、その譲渡損失はないものとみなされる</b>	
P679 欄外 上1行目の上に右の文章を追加	<b>生活に通常必要でない資産（30万円超の書画骨董・ゴルフ会員権など）の譲渡損失は損益通算することができない</b>	
P683 表中 適用期限／内容の欄	H5.4.1～H <u>25</u> .12.31	H5.4.1～H <u>27</u> .12.31
同表中 譲渡対価／内容の欄	<u>1.5</u> 億円以下	<b>1</b> 億円以下
P684 下の表 適用期限／居住用財産の買換え等の譲渡損失の特例の欄	H10.1.1～H <u>25</u> .12.31の譲渡	H10.1.1～H <u>27</u> .12.31の譲渡

同表 適用期限 ／特定居住用財 産の譲渡損失の 特例の欄	H16. 1. 1～H <u>25</u> . 12. 31 の譲渡	H16. 1. 1～H <b>27</b> . 12. 31 の譲渡
P686 欄外 上 12 行目	H <u>25</u> . 12. 31	H <b>29</b> . 12. 31
欄外 下 10 行目	H <u>25</u> . 12. 31	H <b>29</b> . 12. 31
P687 本文 下 5 行目	平成 <u>25</u> 年 12 月 31 日	平成 <b>28</b> 年 12 月 31 日
P689 下 13 行目	<u>1.5</u> 億円以下	<b>1</b> 億円以下

【正誤】 上記書籍に、以下のような正誤が見つかりましたので、ご訂正ください。誤りにつきまして、  
謹んでお詫び申し上げます。

ページ・位置	誤	正
P664 欄外 下 7 行目	平成 <u>11</u> 年	平成 <b>25</b> 年