

**平成 27 年版 宅地建物取引の知識**  
【法改正・正誤のお知らせ】

平成 27 年 10 月 11 日  
株住宅新報社  
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
P448 表中「所得税」の欄 上 4 行目	所得に応じ 5%から <u>40%</u> まで	所得に応じ 5%から <b>45%</b> まで
「法人税」の欄 上 2 行目	<u>25.5%</u>	<b>23.9%</b>
P449 表中「都道府県民税」の欄 上 4 行目、及び「市町村民税」の欄 上 4 行目	事業年度	事業年度 <b>又は毎連結事業年度</b>
P450 表中「法人税」の欄 上 4 行目	<u>25.5%</u>	<b>23.9%</b>
P454 上 7 行目	平成 <u>27</u> 年 3 月	平成 <b>30</b> 年 3 月
P456 上 11, 12 行目	<b>削除</b> (以下, ②, ③を①, ②に修正)	
P458 上 10 行目	額の割合) を乗じて	額の割合) ( <b>上限 2 分の 1</b> ) を乗じて
上 17 行目	平成 <u>27</u> 年 3 月 31 日まで	平成 <b>29</b> 年 3 月 31 日まで
P465 上 12 行目	平成 <u>24</u> 年度	平成 <b>27</b> 年度
P467 上 15 行目の次に右の文章を挿入	なお、評点 1 点あたりの価額は、原則として、当該市町村の土地の 1㎡あたりの平均価額を基礎として求めることとされており、その平均価額は、指定市(田、畑及び山林は指定市町村)については総務大臣が通知し、その他の市町村についてはこれに準じて都道府県知事が通知するものとされている。	
上 20~23 行目の文章を右のように変更	なお、評点 1 点あたりの価額は、原則として、当該市町村の家屋の 1㎡あたりの平均価額を基礎として求めることとされているが、在来分家屋については価額の据置措置等が講じられてきたことから平均価額が影響を受けることとなるため、経過措置として、1 円に「物価水準による補正率」と「設計管理費等による補正率」とを相乗した率を乗じて得た額を基礎として市町村長が定めるものとされている。	
P468 下 2 行目	平成 <u>24</u> 年度から平成 <u>26</u> 年度まで	平成 <b>27</b> 年度から平成 <b>29</b> 年度まで
P469 上 1, 2 行目	平成 <u>24</u> 年度から平成 <u>26</u> 年度まで	平成 <b>27</b> 年度から平成 <b>29</b> 年度まで
上 12~17 行目	<b>削除</b>	
下 1~7 行目	<b>削除</b> (以下, (5)~(7)を(4)~(6)に修正)	

P470 上1～4行目	<b>上8行目の次に移動</b>			
上13行目	平成24年度から平成26年度まで	平成27年度から平成29年度まで		
上18行目	平成24年度から平成26年度まで	平成27年度から平成29年度まで		
下6行目	平成24年度から平成26年度まで	平成27年度から平成29年度まで		
P471 下8, 9行目	平成24年度から平成26年度まで	平成27年度から平成29年度まで		
P472 上1～6行目, 及び上11～17行目	<b>削除</b> <b>(以下, ⑤を④に, ⑦, ⑧を⑤, ⑥に修正)</b>			
下14行目	平成24年度から平成26年度まで	平成27年度から平成29年度まで		
P473 上13行目, 及び上14行目	平成25年度または平成26年度	平成28年度または平成29年度		
P505 上4行目	平成29年12月31日までの間に	平成29年12月31日(次の表の⑨の資産については, 平成29年3月31日。以下同じ)までの間に		
P507 表中 ⑨として右を追加し, ⑨を⑩に変更	<table border="1"> <tr> <td>⑨ 国内にある土地, 建物または構築物で譲渡の日において所有期間が10年を超えるもの</td> <td>国内にある土地等(一定の事務所等の敷地の用に供されるものまたは駐車場の用に供されるもので300㎡以上のものに限る), 建物または構築物</td> </tr> </table>		⑨ 国内にある土地, 建物または構築物で譲渡の日において所有期間が10年を超えるもの	国内にある土地等(一定の事務所等の敷地の用に供されるものまたは駐車場の用に供されるもので300㎡以上のものに限る), 建物または構築物
⑨ 国内にある土地, 建物または構築物で譲渡の日において所有期間が10年を超えるもの	国内にある土地等(一定の事務所等の敷地の用に供されるものまたは駐車場の用に供されるもので300㎡以上のものに限る), 建物または構築物			
P512 上16行目	25年12月31日まで	29年12月31日まで		
P515 下3行目	平成29年12月31日まで	平成31年6月30日まで		
P516 上12行目	平成29年12月31日まで	平成31年6月30日まで		
P518 上表中 下3行目	平成27年	平成27年～31年		
同表 下1, 2行目	<b>削除</b>			
P518 下表中 下3行目	平成27年	平成27年～31年		
同表 下1, 2行目	<b>削除</b>			
P521 表中 下1行目	平成27年～29年	平成27年～31年		
下11行目	平成29年12月31日まで	平成31年6月30日まで		
下2行目	平成29年末は250万円	平成31年6月末は250万円		
P522 上2行目 下1行目	平成29年末は 平成29年12月31日まで	平成31年末は 平成31年6月30日まで		
P523 上11行目	平成29年末は	平成31年末は		
P524 上5行目 上14行目	平成29年12月31日まで 平成29年末は	平成31年6月30日まで 平成31年末は		
下1行目	平成29年12月31日まで	平成31年6月30日まで		
P525 下7行目	平成29年12月31日まで	平成31年6月30日まで		
P526 下15, 16行目	平成29年12月31日まで	平成31年6月30日まで		
P529 下6行目	25.5%	23.9%		
P531 上15行目	68条の85の3	68条の84		

上 17 行目	68 条の 85 の 4	68 条の 85												
P532 上 9 行目	平成 25 年 12 月 31 日まで	平成 29 年 3 月 31 日まで												
P534 下 6 行目	② 特定の現物出資により取得した有価証券の圧縮額の損金算入(法 51 条)	削除 (以下、③～⑨を②～⑧に修正)												
P535 上 14 行目	64 条の 2 第 9 項・10 項	64 条の 2 第 9 項～12 項												
上 15 行目	68 条の 71 第 11 項・12 項	68 条の 71 第 11 項～13 項												
上 18 行目	65 条の 8 第 12 項 68 条の 79 第 13 項	65 条の 8 第 14 項 68 条の 79 第 15 項												
上 21 行目	65 条の 8 第 13 項	65 条の 8 第 15 項												
上 22 行目	68 条の 79 第 14 項	68 条の 79 第 16 項												
上 23, 24 行目	65 条の 8 第 9 項・10 項	65 条の 8 第 9 項～12 項												
上 24 行目	68 条の 79 第 10 項・11 項	68 条の 79 第 10 項～13 項												
上 26, 27 行目	65 条の 12 第 10 項・11 項	65 条の 12 第 10 項～13 項												
上 27 行目	68 条の 83 第 11 項・12 項	68 条の 83 第 11 項～14 項												
下 6 行目	平成 29 年 3 月 31 日まで	平成 28 年 12 月 31 日まで												
P540 表中上 2 行目	資本金等の額	資本金等の額(注)												
表の下に右の文章を追加	(注) 資本金等の額が資本金の額及び資本準備金の額の合算額に満たない場合は、資本金の額及び資本準備金の額の合算額を税率適用区分の基準とする(平成 27 年 4 月 1 日以後に開始する事業年度より適用)													
P544 下 7～16 行目を右のように修正	(1) 特定事業用等宅地等……400 m <sup>2</sup> 以下であること (2) 特定居住用宅地等……330 m <sup>2</sup> 以下であること (3) 貸付事業用宅地等……次の面積が 200 m <sup>2</sup> 以下であること (4) は削除)													
P549 下 4 行目	平成 24 年度	平成 27 年度												
P555 下 1～24 行目を右のように修正	<p>2 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税制度(租特法 70 条の 2)</p> <p>(1) 概要</p> <p>平成 27 年 1 月 1 日から平成 31 年 6 月 30 日までの間に、その年 1 月 1 日において 20 歳以上の者であって合計所得金額が 2,000 万円以下である者が、その直系尊属(父母・祖父母など)からの贈与により取得した自己の居住の用に供するための住宅の新築、取得、増改築等をするための金銭(次の住宅の区分に応じそれぞれの金額まで贈与税が非課税)イ 住宅用家屋の取得等に係る対価の額または費用の額に含まれる消費税等の税率が 10%である場合</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅用家屋の取得等に 係る契約の締結期間</th> <th>良質な住宅用家屋</th> <th>左記以外の住宅用家屋</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成 28 年 10 月～平成 29 年 9 月</td> <td>3,000 万円</td> <td>2,500 万円</td> </tr> <tr> <td>平成 29 年 10 月～平成 30 年 9 月</td> <td>1,500 万円</td> <td>1,000 万円</td> </tr> <tr> <td>平成 30 年 10 月～平成 31 年 6 月</td> <td>1,200 万円</td> <td>700 万円</td> </tr> </tbody> </table>		住宅用家屋の取得等に 係る契約の締結期間	良質な住宅用家屋	左記以外の住宅用家屋	平成 28 年 10 月～平成 29 年 9 月	3,000 万円	2,500 万円	平成 29 年 10 月～平成 30 年 9 月	1,500 万円	1,000 万円	平成 30 年 10 月～平成 31 年 6 月	1,200 万円	700 万円
住宅用家屋の取得等に 係る契約の締結期間	良質な住宅用家屋	左記以外の住宅用家屋												
平成 28 年 10 月～平成 29 年 9 月	3,000 万円	2,500 万円												
平成 29 年 10 月～平成 30 年 9 月	1,500 万円	1,000 万円												
平成 30 年 10 月～平成 31 年 6 月	1,200 万円	700 万円												

ロ 上記イ以外の場合

住宅用家屋の取得等に 係る契約の締結期間	良質な住宅用家屋	左記以外の住宅用家屋
～平成 27 年 12 月	1,500 万円	1,000 万円
平成 28 年 1 月～平成 29 年 9 月	1,200 万円	700 万円
平成 29 年 10 月～平 成 30 年 9 月	1,000 万円	500 万円
平成 30 年 10 月～平 成 31 年 6 月	800 万円	300 万円

(注) 1. 上記の良質な住宅用家屋とは、断熱等性能等級 4 以上に該当する住宅用家屋、高齢者等配慮対策等級 3 以上に該当する住宅用家屋または耐震等級 2 以上若しくは免震建築物に該当する住宅用家屋をいう。

2. 上記の特例適用後の課税価格から、さらに暦年課税の基礎控除(110 万円)または相続時精算課税の非課税枠(2,500 万円)を控除することが可能である。

(2) 対象となる住宅用家屋の範囲

この特例の対象となる住宅用家屋とは、受贈者の居住の用に供する家屋で次の要件を満たすものをいう。

(イ) その家屋の床面積の 2 分の 1 以上に相当する部分が専ら居住の用に供されるものであること

(ロ) 国内にあること

(ハ) 次のいずれかの要件を満たすこと

(a) 1 棟の家屋で床面積が 50 ㎡以上 240 ㎡未満であること

(b) 区分所有建物である場合には、専有部分の床面積が 50 ㎡以上であること

(ニ) 建築後使用されたことのある住宅用家屋にあつては次のいずれかの要件を満たすこと

(a) 耐火建築物以外の建築物である場合には、建築後 20 年以内であることまたは一定の耐震構造を備えたものであること

(b) 耐火建築物である場合には、建築後 25 年以内であることまたは一定の耐震構造を備えたものであること

(3) 増改築等の範囲

この特例の対象となる住宅の増改築等とは、受贈者が所有し、その居住の用に供すると認められる家屋について行う工事で次の要件を満たすものをいう。

① 国内で行われる工事であること

② 工事に要した費用の額が 100 万円以上であること

③ 次のいずれかに該当するものであること

(イ) 増築、改築もしくは大規模の修繕または大規模の模様替

(ロ) 区分所有建物の専有部分について行う修繕または模様替で次に掲げるもの

(a) 専有部分の床または階段の過半について行う修繕または模様替

(b) 専有部分の間仕切壁の室内に面する部分の過半について行う

	<p><b>修繕または模様替</b></p> <p>(c) 専有部分の壁の室内に面する部分の過半について行う修繕または模様替</p> <p>(ハ) 居室, 調理室, 浴室その他の一定の室の床または壁の全部について行う修繕または模様替</p> <p>(ニ) 地震に対する安全性の一定の基準に適合させるための修繕または模様替</p> <p>(ホ) 上記(1)(注)1の良質な住宅用家屋の基準に適合させるための修繕または模様替</p> <p>(ハ) 給排水管または雨水の浸入を防止する部分に係る工事</p> <p>④ 工事をした家屋が受贈者の居住の用以外の用にも供する場合には, 居住の用に供する部分の工事に要した費用の額が2分の1以上であること</p> <p>(4) 申告要件等</p> <p>この特例の適用を受けるためには, 適用を受けようとする旨を記載した贈与税の申告書に計算の明細書等の書類を添付しなければならない。また, 申告期限(3月15日)においてまだ居住の用に供していない住宅用家屋について, 年末までに居住の用に供することが確実と見込まれることにより適用を受けた場合において居住の用に供したときは, 受贈者は修正申告をしなければならない。</p>	
P556 上2行目	推定相続人である	推定相続人 <b>または孫</b> である
上3行目	65歳以上の者に限る	<b>60</b> 歳以上の者に限る
下11行目	70条の2の <u>2</u>	70条の2の <b>4</b>
P558 上3~9行目を右のように修正	<p>20歳以上の一定の受贈者が, 住宅取得等資金を平成15年1月1日から平成<b>31</b>年<b>6</b>月<b>30</b>日までの間に親<b>または祖父母</b>からの贈与により取得した場合には, その親がその年の1月1日において<b>60</b>歳未満である場合においても相続時精算課税の適用を選択することができる(租特法70条の3第1項)。</p>	
上10~P559 上1行目	<b>削除</b>	
P559 上7行目	推定相続人であること	推定相続人 <b>または孫</b> であること
上11行目~P562 上4行目を右のように修正	<p><b>(3) 対象となる住宅用家屋</b></p> <p>この特例の対象となる住宅用家屋については, 上記「第2 課税価格」の「2 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税制度」と同様である。</p> <p>ただし, 住宅用家屋の床面積については, 50㎡以上であることとされ, 上限面積の定めがない点が異なる。</p> <p><b>(4) 申告要件等</b></p> <p>特例を受ける場合の手続等については, 上記「第2 課税価格」の「2 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税制度」と同様である。</p>	
P579 下10行目	平成 <u>27</u> 年3月31日まで	平成 <b>29</b> 年3月31日まで
P581 上3行目	平成 <u>27</u> 年3月31日まで	平成 <b>29</b> 年3月31日まで
下4行目	平成 <u>27</u> 年3月31日まで	平成 <b>29</b> 年3月31日まで
P582 下17行目	平成 <u>27</u> 年3月31日まで	平成 <b>29</b> 年3月31日まで
P583 下8~10行目	<b>削除</b> (以下、 <b>⑩~⑫</b> を <b>⑨~⑪</b> に修正)	

下3, 4行目	(平成27年3月31日までに行われた所有権の移転登記の場合：1000分の13)	(1000分の13)
P745 上1行目の次に右の文章を追加	<b>及び50条の13（共同化促進施設協定の効力）</b>	
P746 上18行目	9条1項	10条1項
上19行目	16条1項	17条1項
上22行目	10条の11の14	10条の11の13
P797 上16行目の次に右の文章を挿入	<p><b>③ 当該宅地建物取引業者が不動産特定共同事業法（平成6年法律第77号）3条1項の許可を受けて当該宅地建物取引業者に係る同法26条の2第1号に規定する委託特例事業者と締結する業務の委託に関する契約</b></p>	
上17～23行目を右のように修正	<p><b>(2) ファンドの資産運用会社等の登録に係る投信法上の仕組み</b>          ファンドの運用を一任される資産運用会社、投資信託委託会社は、金融庁長官による資産運用業の登録が必要であり、金融庁長官は、登録を行う場合には、国土交通大臣その他の関係行政機関の長の意見を聴くこととされている。また、登録の要件として、一般的な財産的要件・収支見込み、業務遂行能力のほか、不動産を取り扱う資産運用会社等は、宅建業法上の免許を受けることが必要とされている（主として不動産に対する投信として運用することを目的とする場合には、取引一任代理等の認可を受けることが必要）。</p>	
P841 上3行目	「特定保守製品制度」	「長期使用製品安全点検制度」
下3行目	平成25年には倒産隔離型の	平成25年には、不動産の再生に広く投資家から資金を呼び込むための仕組みを創設するため、倒産隔離型の
P842 上2行目に右の文章を挿入	<p><b>① 定義</b>          不動産特定共同事業とは、不動産特定共同事業契約（民法上の組合契約、商法上の匿名組合契約等で一定の要件を満たすもの）を締結し、投資家から提供を受けた出資等を不動産取引により運用し、得られた収益を分配する行為等を業として行うものをいう。          （以下、①～③を②～④に修正し、既存の④を削除）</p>	
上6行目の次に右の文章を挿入	<p>なお、平成25年改正において導入された特例事業制度により、一定の要件を満たした特別目的会社（特例事業者）は、届出を行うことで不動産特定共同事業を営むことができる。</p>	

【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	現状	修正後
P673 下3～15行目を右のように修正	<p>平成<b>26</b>年地価公示は、平成<b>26</b>年1月1日現在において、公示区域(地価公示法施行規則(昭和44年建設省令第55号)及び平成<b>25</b>年度国土交通省告示第<b>1307</b>号により規定)を対象として実施した。標準地の設定区域は、全国の市街化区域及び市街化調整区域に区分された都市計画区域約<b>52,545</b>平方キロメートル並びにその他の都市計画区域約<b>49,124</b>平方キロメートル、計約<b>101,669</b>平方キロメートルの区域並びに都市計画区域外の公示区域で、対象市区町村は<b>1,378</b>(23特別区, 785市, <b>531</b>町及び<b>39</b>村(東京電力福島第1原発事故に伴う非難指示区域内において調査を休止した市町村を含む))である。標準地の設定数は、市街化区域<b>18,267</b>地点, 市街化調整区域<b>1,268</b>地点, その他の都市計画区域<b>3,825</b>地点, 都市計画区域外の公示区域<b>20</b>地点の計<b>23,380</b>地点(うち<b>東京電力福島第1原発事故に伴う避難指示区域内の</b>17地点については調査を休止した)となっている。</p> <p>以下で平成<b>26</b>年地価公示による平成<b>25</b>年1年間の地価動向を説明する。</p>	
下1行目	平成 <b>24</b> 年の	平成 <b>25</b> 年の
P674 表2 上文章上2, 3行目	平成 <b>24</b> 年前半(1～6月)に比べ後半(7～12月)は下落率は縮小している(表2)。	<b>三大都市圏は1年を通して上昇し、地方圏は後半(7～12月)に下落率が縮小している(表2)。</b>
下2行目	平成 <b>23</b> 年地価公示から平成 <b>25</b> 年	平成 <b>24</b> 年地価公示から平成 <b>26</b> 年
P675 下6, 7行目を右のように修正	<p>全国の変動率を用途別に見ると、住宅地△<b>0.6</b>%、商業地△<b>0.5</b>%となっている。</p>	