

平成 28 年版
パーフェクト宅建 基本書
【法改正のお知らせ】

(3755)

平成 28 年 8 月 1 日
株住宅新報社
出版・企画グループ
TEL. 03-6403-7806

【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 28 年 4 月 1 日現在施行の法令等に基づいて出題され、平成 28 年 10 月 16 日（日）に実施されます。

ページ・位置	改正前	改正後
宅建用語ナビ P30 「190 4 条の許可」の欄 上 2～3 行目	原則として知事だが、農地が 4ha を超える場合は農林水産大臣だ。	知事等（知事または指定市町村長）で 4ha を超える場合の農林水産大臣の許可は廃止された。
上 3～4 行目	a. 国や都道府県が一定の	a. 国や都道府県 等 が一定の
コメント上 2～3 行目	国または都道府県と知事 <u>（4ha を超える場合は大臣）</u> との	国または都道府県 等 と知事 等 との
「191 5 条の許可」の欄 上 2～3 行目	原則として知事だが、農地が 4ha を超える場合は農林水産大臣だ（農地基準）。	知事等（知事または指定市町村長）で、4ha を超える場合の農林水産大臣の許可は廃止された。
「192 農地の賃貸借」の欄 下 1 行目	知事の許可が必要。	知事（ 指定都市では市長 ）の許可が必要。
P236 上 3 行目	⑧都市再生特別地区（都市再生特別措置法 36 条 1 項）	⑧都市再生特別地区（都市再生特別措置法 36 条 1 項）、 居住調整地域（同法 89 条）又は特定用途誘導地区（同法 109 条 1 項）
P280 上 10 行目	(1) 不服申立て を削除	
上 14～17 行目	(2) 審査請求と訴訟との関係～提起することができない（法 52 条）。 を削除	
P300 下 11 行目	(1) 不服申立て を削除	
下 1～4 行目	(2) 審査請求と訴訟との関係～提起することができない（法 96 条）。 を削除	
P316 【用途地域別の用途制限—主なもの】の表① 下 1 行目	・老人ホーム、 <u>身体障害者福祉ホーム</u> 等	・老人ホーム、 保育所 、福祉ホーム等
P317 ㊹	ナイトクラブ、 <u>ダンスホール</u> 等	ナイトクラブ等
P448 上 15 行目	①本人確認情報、これが提供できないときは	①本人確認情報のうち 個人番号以外のもの について 住民基本台帳法第 30 条の 11 第 1 項の規定による 。これが提供できないとき等は
P654 下 5～6 2 箇所	～平成 <u>28</u> 年 3 月 31 日	～平成 30 年 3 月 31 日

P655 上 6 行目	～平成 28 年 3 月 31 日	～平成 30 年 3 月 31 日		
P658 欄外 下 1～2 行目	～平成 28 年 3 月 31 日	～平成 30 年 3 月 31 日		
P661 上 8 行目	～H28. 3. 31	～H30. 3. 31		
下 2 行目	平成 28 年 3 月 31 日までに	平成 30 年 3 月 31 日までに		
P668 欄外 下 10～12 行目	(中古住宅, 増改築等～同程度) を削除			
下 5～7 行目	(中古住宅, 増改築等～同程度) を削除			
P672 上 8 行目	一定の <u>居住者</u> が	一定の <u>個人</u> が		
P673 上 2 行目	一定の <u>居住者</u> の	一定の <u>個人</u> の		
上 4 行目	一定の <u>居住者</u> の	一定の <u>個人</u> の		
上 5 行目	一定の <u>居住者</u> とは	一定の <u>個人</u> とは		
6 行目からの表内	人の種類 を削除 個人に限る を削除 用途 を削除			
欄外 下 12 行目に挿入	ただし, 被相続人居住用財産の 3,000 万円特別控除の特例は, 住宅ローン控除が当初から不適用となる居住用財産の 3,000 万円特別控除の特例から除外される			
P676 上 3 行目	一定の <u>居住者</u> で特定 <u>居住者</u> に該当する者	一定の <u>個人</u> で特定 <u>個人</u> に該当する者		
上 8 行目	(租特法 41 条の 3 の 2①～④⑮)	(租特法 41 条の 3 の 2①～④⑩)		
真ん中の表の「特例の効果」の部分を差し替え上 3 行目以降	<table border="1"> <tr> <td>特例の効果</td> <td>(うちバリアフリー改修工事等・特定省エネ改修工事等及び特定多世帯同居改修工事等の合計額相当は「200 万円」, 特定取得にあつては「250 万円」) 「控除率」1% (バリアフリー改修工事等・特定省エネ改修工事等及び特定多世帯同居改修工事等の合計額相当は 2%)</td> </tr> </table>	特例の効果	(うちバリアフリー改修工事等・特定省エネ改修工事等及び特定多世帯同居改修工事等の合計額相当は「200 万円」, 特定取得にあつては「250 万円」) 「控除率」1% (バリアフリー改修工事等・特定省エネ改修工事等及び特定多世帯同居改修工事等の合計額相当は 2%)	
特例の効果	(うちバリアフリー改修工事等・特定省エネ改修工事等及び特定多世帯同居改修工事等の合計額相当は「200 万円」, 特定取得にあつては「250 万円」) 「控除率」1% (バリアフリー改修工事等・特定省エネ改修工事等及び特定多世帯同居改修工事等の合計額相当は 2%)			
下 6 行目	一定の <u>居住者</u> が	一定の <u>個人</u> が		
欄外上 4 行目	< 特定 <u>居住者</u> >	< 特定 <u>個人</u> >		
P677 上の表の「特例の効果」の部分を差し替え上 3 行目以降	<table border="1"> <tr> <td>特例の効果</td> <td>(うち特定省エネ改修工事等及び特定多世帯同居改修工事等の合計額相当は「200 万円」, 特定取得にあつては「250 万円」) 「控除率」1% (特定省エネ改修工事等及び特定多世帯同居改修工事等の合計額相当は 2%)</td> </tr> </table>	特例の効果	(うち特定省エネ改修工事等及び特定多世帯同居改修工事等の合計額相当は「200 万円」, 特定取得にあつては「250 万円」) 「控除率」1% (特定省エネ改修工事等及び特定多世帯同居改修工事等の合計額相当は 2%)	
特例の効果	(うち特定省エネ改修工事等及び特定多世帯同居改修工事等の合計額相当は「200 万円」, 特定取得にあつては「250 万円」) 「控除率」1% (特定省エネ改修工事等及び特定多世帯同居改修工事等の合計額相当は 2%)			
下 10 行目	特定 <u>居住者</u> が	特定 <u>個人</u> が		

P677 表の下に追加

③ 特定多世帯同居改修工事等の特例

一定の個人が、現に所有している居住用財産の家屋について一定の特定多世帯同居改修工事等を行い、平成28年4月1日～平成31年6月30日に居住の用に供した場合には、「増改築等の住宅ローン控除」に代えて、次のローン控除額の特例の適用を受けることができる(租税法41条の3の2⑧～⑩)

			内 容
適用要件	増改築の要件	種 類	増改築等で特定多世帯同居改修工事等を行うもの
		床面積	増改築等後の床面積が50㎡以上(上限なし)
		規 模	特定多世帯同居改修工事等の費用の額(補助金等の額を控除)が50万円超
住宅借入金等の要件			償還期間又は割賦期間が5年以上の住宅借入金等
特例の効果			「適用年」 居住年以後5年間の各年 「住宅借入金等年末残高限度額」 1000万円 (うち特定多世帯同居改修工事等の額相当は250万円) 「控除率」 1%(特定多世帯同居改修工事等の額相当は2%)

〈特定多世帯同居改修工事〉
調理室、浴室、便所、玄関のいずれかを増設する工事であって、改修後、その者の居住の用に供する部分にいずれか2つ以上の室がそれぞれ複数となるもので、建築士等の証明がされたもの

欄外 上 12～16 行目	断熱等性能が 1 等級上がるもの (H21.4.1～不要)	断熱等性能 等級 が 1 等級上がるもの
欄外 上 19～21 行目	断熱等性能が平成 25 年省エネ基準以上になるもので	断熱等性能 等級が等級 4 になるもので
下 15 行目	< 特定 <u>居住者</u> >	< 特定 個人 >
下 12～13 行目	次の特定 <u>居住者</u> を	次の特定 個人 を
P678 上 2 行目	<u>居住者</u> が	個人 が
上 12 行目の下に挿入	<p>③ 多世帯同居改修工事等</p> <p>個人が、現に所有している居住用の家屋について一定の多世帯同居改修工事等(標準的な費用の額(補助金等の額を控除)が50万円超)を行い、平成28年4月1日～平成31年6月30日に居住の用(改修工事の日から6月以内)に供した場合には、居住の用に供した年の所得税額から次の金額(上限「25万円」)の10%を控除することができる(租税法41条の19の3⑤)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多世帯同居改修工事等の標準的な費用の額(補助金等の額を控除) 	<p>次の個人を除く</p> <ul style="list-style-type: none"> ・合計所得金額が3,000万円超 ・前年以前3年内の各年分について当該特例の適用(同一居住用家屋に限る)を受けた者 <p>〈多世帯同居改修工事等〉 調理室、浴室、便所、玄関のいずれかを増設する工事であって、改修後、その者の居住の用に供する部分にいずれか2つ以上の室がそれぞれ複数となるもので、建築士等の証明がされたもの</p>
上 13～14 行目	③ 認定住宅 <u>居住者</u> が、	④ 認定住宅 個人 が、
下 7～8 行目	④ 住宅耐震改修 <u>居住者</u> が、	⑤ 住宅耐震改修 個人 が、

欄外 上1行目	次の居住者を除く	次の個人を除く													
上10～11行目	(標準断熱改修工事)	(一般省エネ改修工事)													
上18行目	次の居住者を除く	次の個人を除く													
下7行目に挿入	ただし、被相続人居住用財産の3,000万円特別控除の特例は、上記の居住用財産の3,000万円特別控除の特例から除外される														
P685 上4行目	～平成28年3月31日	～平成30年3月31日													
下4行目	～平成28年3月31日	～平成30年3月31日													
P686 上5行目	～平成27年12月31日	～平成30年3月31日													
真ん中の表内	H25.1.1～H27.12.31	H25.1.1～H30.3.31													
下5行目	平成19年4月1日～平成28年3月31日に	平成28年4月1日～平成30年3月31日に													
P687 上から2つ目の表を右に変更	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>内 容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">要 住 件 宅 の</td> <td>床面積</td> <td>改修後50㎡以上</td> </tr> <tr> <td>建築時期</td> <td>新築された日から10年以上を経過した住宅</td> </tr> <tr> <td>用 途</td> <td>高齢者等の居住の用（貸家の用を除く）</td> </tr> <tr> <td colspan="2">工事の要件</td> <td>バリアフリー改修工事に要した費用の額（補助金等の額を控除）が50万円超</td> </tr> </tbody> </table>				内 容	要 住 件 宅 の	床面積	改修後50㎡以上	建築時期	新築された日から10年以上を経過した住宅	用 途	高齢者等の居住の用（貸家の用を除く）	工事の要件		バリアフリー改修工事に要した費用の額（補助金等の額を控除）が50万円超
		内 容													
要 住 件 宅 の	床面積	改修後50㎡以上													
	建築時期	新築された日から10年以上を経過した住宅													
	用 途	高齢者等の居住の用（貸家の用を除く）													
工事の要件		バリアフリー改修工事に要した費用の額（補助金等の額を控除）が50万円超													
上13行目	～平成28年3月31日に	～平成30年3月31日に													
一番下の表を右に変更	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>内 容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">要 住 件 宅 の</td> <td>床面積</td> <td>改修後50㎡以上</td> </tr> <tr> <td>建築時期</td> <td>H20.1.1以前から所在する住宅</td> </tr> <tr> <td>用 途</td> <td>人の居住の用（貸家の用を除く）</td> </tr> <tr> <td colspan="2">工事の要件</td> <td>省エネ改修工事に要した費用の額が50万円超</td> </tr> </tbody> </table>				内 容	要 住 件 宅 の	床面積	改修後50㎡以上	建築時期	H20.1.1以前から所在する住宅	用 途	人の居住の用（貸家の用を除く）	工事の要件		省エネ改修工事に要した費用の額が50万円超
		内 容													
要 住 件 宅 の	床面積	改修後50㎡以上													
	建築時期	H20.1.1以前から所在する住宅													
	用 途	人の居住の用（貸家の用を除く）													
工事の要件		省エネ改修工事に要した費用の額が50万円超													
P694 上15行目	(租特法35条)。	(租特法35条①②)。													
P695 欄外 上3行目(表の横)に挿入	ただし、被相続人居住用財産の3000万円特別控除の特例は、連年適用の禁止の対象となる居住用財産の3000万円特別控除の特例から除外される														
P696 下の表の上2行目	H5.4.1～H27.12.31の譲渡	H5.4.1～H29.12.31の譲渡													
欄外 上8行目に挿入	(連年適用の禁止)。 ただし、被相続人居住用財産の3000万円特別控除の特例は、連年適用の禁止の対象となる居住用財産の特例から除外される														

P697 下の表 4 行目	H10. 1. 1～H27. 12. 31	H10. 1. 1～H29. 12. 31
	H16. 1. 1～H27. 12. 31	H16. 1. 1～H29. 12. 31
欄外 上 18 行目に挿入	(連年適用の禁止)。ただし、被相続人居住用財産の 3000 万円特別控除の特例は、連年適用の禁止の対象となる居住用財産の特例から除外される	
P698 下 5 行目の上	別紙 1, 2 を挿入	
下 5 行目	3 収用等のために	4 収用等のために
P700 下 11 行目	4 優良住宅地の造成等	5 優良住宅地の造成等
P701 下 3 行目	5 その他の特例	6 その他の特例

【正 誤】 本書籍におきまして、以下のような記述の誤りがありました。謹んでお詫び申し上げます。

ページ・位置	誤	正
P678 上 6～7 行目	場合には、居住の用(改修工事の日から 6 月以内)に供した年の	場合には、居住の用に供した年の
下 13～14 行目	場合には、居住の用(新築または取得の日から 6 月以内)に供した年の	場合には、居住の用に供した年の
欄外 上 4 行目	<一般省エネ改修工事>	<一般省エネ改修工事等>