

平成 29 年版パーフェクト宅建 基本書
法改正・正誤のお知らせ

(3803)

平成 29 年 8 月 3 日

株式会社住宅新報社 出版・企画グループ

TEL. 03-6403-7806

【法改正等】

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 29 年 4 月 1 日現在施行の法令等に基づいて出題され、平成 29 年 10 月 15 日（日）に実施されます。

ページ・位置	改正前	改正後
p.1 下 4 行を修正	※民法については、平成 29 年 6 月に、契約関係の規定を中心に大改正を行う法律が公布されたが、施行は平成 31 年頃となり、本年に改正法の内容が出題されることはない。受験勉強としては、改正法は気にせず、現行法をしっかりと学習することだ。	
p.471 下 12 行目	(1) 還付を受けられる債権	(1) 還付を受けられる債権— 宅建業者を除く
同 欄外 *1 を修正	還付請求は、債権の弁済を受けるまでに、国土交通大臣が交付する確認書（その取引をしたときに、宅建業者に該当しないことを確認する書面）の交付申請手続が必要であり、供託所へ確認書と通知書 3 通を提出しなければならない（営業保証金規則 1 条）。	
p.474 表中 <必須業務>部分	③ 弁済業務	③ 弁済業務（ 宅建業者を除く ）
同 表中 <任意業務>部分に追加	② 手付金等保管事業 ③ 宅建業の健全な発達を図るために必要な業務	② 手付金等保管事業 ③ 取引士等に対する研修の実施費用の助成 ④ 宅建業の健全な発達を図るために必要な業務
p.476 「覚えよう」3 行目から 4 行目	(イ)一般保証業務、(ロ)手付金等保管事業、(ハ)宅建業の健全な発達を図るために必要な業務である。	(イ)一般保証業務、(ロ)手付金等保管事業、 (ハ)研修の実施費用の助成 、(ニ)宅建業の健全な発達を図るために必要な業務である。
p.499 下 10 行目から 12 行目を修正	(6) 媒介契約における業務処理報告の方法等（法 34 条の 2 第 8 項） 媒介契約を締結した宅建業者は、当該媒介契約の目的物である宅地・建物の売買・交換の申込みがあったときは、遅滞なく、その旨を依頼者に報告しなければならない。	

ページ・位置	改正前	改正後
p.501 7行目	(法 34 条の 2 第 5 項・9 項)	(法 34 条の 2 第 5 項・ 10 項)
p.651 表下※印部分 1行目	平成 25 年 4 月 1 日～平成 29 年 3 月 31 日の	平成 25 年 4 月 1 日～平成 31 年 3 月 31 日の
p.652 「② 税率」 2行目	平成 25 年 4 月 1 日～平成 29 年 3 月 31 日	平成 25 年 4 月 1 日～平成 31 年 3 月 31 日
同 ヒントの表下 *部分	H25.4.1～H29.3.31	H25.4.1～H 31 .3.31
p.653 「2 住宅の特 例」2行目	昭和 59 年 4 月 1 日～平成 29 年 3 月 31 日	昭和 59 年 4 月 1 日～平成 32 年 3 月 31 日
p.662 1行目	なお、平成 27 年 4 月 1 日～平成 29 年 3 月 31 日	なお、平成 27 年 4 月 1 日～平成 31 年 3 月 31 日
p.676 表中「特例の 効果」の「内容」部分 を修正	<p>「住宅借入金等年末残高限度額」1,000 万円 (うちバリアフリー改修工事等、特定省エネ改修工事等、特定多世帯同居改 修工事等及び耐久性向上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」)</p> <p>「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、特定多世帯同居改修工 事等及び耐久性向上改修工事等の合計額相当は「2%」)</p>	
p.677 表中「特例の効 果」の「内容」部分を 修正	<p>「住宅借入金等年末残高限度額」1,000 万円 (うち特定省エネ改修工事等、特定多世帯同居改修工事等及び耐久性向上改 修工事等の合計相当額は「200 万円」、特定取得にあつては「250 万円」)</p> <p>「控除率」1% (特定省エネ改修工事等、特定多世帯同居改修工事等及び耐久性向上改修工 事等の合計額相当は「2%」)</p>	
同 欄外 <省エネ改 修工事> 9 行目から 10 行目	平成 25 年省エネ基準以上	平成 28 年省エネ基準以上
同 欄外 <特定省エ ネ改修工事>を修正	次のいずれかの改修工事 ①省エネ改修工事のうち、住宅全体の断熱等性能等級が等級 4 になるもので建築 士等の証明がされたもの	

ページ・位置	改正前	改正後
	②居室の窓またはこれと併せて行う天井等、壁、床等の一つ以上に該当する改修工事で次のもので建築士等の証明がされたもの <ul style="list-style-type: none"> 改修を行う各部位の断熱等性能がいずれも平成 28 年省エネ基準以上となるもの 住宅全体の省エネ性能が次のいずれかになるもの <ul style="list-style-type: none"> 「断熱等性能等級 4」以上 「一次エネルギー消費量等級 4」以上かつ「断熱等性能等級 3」 	
p.679 欄外 3 行目の下に追加	<ul style="list-style-type: none"> 前年以前 3 年内の各年分について当該特例または耐久性向上改修工事等の特例（耐震改修と併せて行うものを除く）の適用を受けた者（異なる居住用家屋について当該特例の適用を受けた者を除く） 	
同 欄外 <一般省エネ改修工事等> 4 行目から 6 行目	平成 25 年省エネ基準以上となるものの」の要件のみを満たすもの	平成 28 年省エネ基準以上となるもの」または 特定省エネ改修工事のうち「②」の要件を満たすもの
同 「③ 多世帯同居改修工事等」	8 行目の下に下記の項目を追加	
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 70%;"> <p>④ 耐久性向上改修工事等</p> <p>一定の個人が、現に所有している居住用の家屋について耐震改修又は一般省エネ改修工事等のいずれかと併せて一定の耐久性向上改修工事等（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29年4月1日から平成33年12月31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「250万円」、一般省エネ改修工事等と併せてソーラーシステム工事を行う場合は上限「350万円」)の10%を控除することができる(租特法41条の19の3⑥⑦)。</p> <ul style="list-style-type: none"> 耐震改修又は一般省エネ改修工事等及び耐久性向上改修工事等の標準的な費用の額の合計額(補助金等の額を控除) <p>なお、耐震改修かつ一般省エネ改修工事等の両工事と併せて行う場合は、次の金額(上限「500万円」、一般省エネ改修工事等と併せてソーラーシステム工事を行う場合は上限「600万円」)の10%を控除することができる(租特法41条の19の3⑧)。</p> <ul style="list-style-type: none"> 耐震改修及び一般省エネ改修工事等並びに耐久性向上改修工事等の標準的な費用の額の合計額(補助金等の額を控除) </div> <div style="width: 25%; font-size: small;"> <p>次の個人を除く</p> <ul style="list-style-type: none"> 合計所得金額が3000万円超の者 耐震改修と併せて行うものを除き、前年以前3年内の各年分について当該特例(耐震改修と併せて行うものを除く)または一般省エネ改修工事等の特例を受けた者(異なる居住用家屋について一般省エネ改修工事等の特例の適用を受けた者を除く) <p><耐久性向上改修工事> 構造の腐食・腐朽及び摩損を防止し、又は維持保全を容易にするための改修工事で認定長期優良住宅建築等計画に基づくもので建築士等の証明がされたもの</p> </div> </div>		
同 下 9 行目	④ 認定住宅	⑤ 認定住宅
p.680 2 行目	⑤ 住宅耐震改修	⑥ 住宅耐震改修

ページ・位置	改正前	改正後
p.689 欄外<省エネ改修工事> 5行目から6行目	平成25年省エネ基準以上となるもの	平成28年省エネ基準以上となるもの
同 「(3)省エネ改修住宅の特例」	表の下に下記の2項目を追加	

(4) 特定耐震基準適合住宅の特例

一定の住宅に対して平成29年1月1日～平成30年3月31日に**一定の耐震改修**を行い**認定長期優良住宅**に該当することとなった場合には、次のように一定期間の家屋の固定資産税に限り、その税額の2/3に相当する額が減額される特例がある(地法附15条の9の2①～③)。

	内 容
減額割合	床面積120㎡までの部分の税額につき、その2/3*が減額される。 (*改修完了直前に通行障害既存不適格建築物であった場合は2年度目は1/2)
減額期間	改修の完了年の翌年度分* (*改修完了直前に通行障害既存不適格建築物であった場合は2年度)

一定の耐震改修とは、次の要件を満たすものとなる。

	内 容	
住宅の要件	床面積	改修後50㎡以上280㎡以下
	建築時期	S57. 1. 1以前から所在する住宅
	用途	人の居住の用
工事の要件	耐震改修に要した費用の額が50万円超	

(5) 特定省エネ改修工事の特例

一定の住宅に対して平成29年4月1日～平成30年3月31日に**一定の熱損失防止改修工事(省エネ改修工事)**を行い**認定長期優良住宅**に該当することとなった場合には、次のように翌年度の家屋の固定資産税に限り、その税額の2/3に相当する額が減額される特例がある(地法附15条の9の2④～⑦)。

	内 容
減額割合	床面積120㎡までの部分の税額につき、その2/3が減額される。
減額期間	改修工事の完了年の翌年度分

一定の省エネ改修工事とは、次の要件を満たすものとなる。

	内 容	
住宅の要件	床面積	改修後50㎡以上280㎡以下
	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(補助金等の額を控除)が50万円超	

ページ・位置	改正前	改正後
p.704 「5 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の特例」4行目から5行目	昭和62年10月1日～平成28年12月31日	昭和62年10月1日～平成 31 年12月31日

【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
p.317 表中⑩ 3行目	面積の合計が200㎡未満のナイトクラブ	面積の合計が200㎡ 以上 のナイトクラブ
p.332 下1行目	法60条の3第1項ただし書・7項	法60条の3第1項ただし書・ 4 項
p.510 欄外1行目	宅地の貸借の売買の	宅地の貸借の 媒介 の
p.596 下7行目	施行は流れ作業になっていて	施工 は流れ作業になっていて
p.601 「(1) 資金の融通への支援」2行目	これに付随する土地または借地権の取得のための	これに付随する土地 もしくは 借地権の取得 または当該住宅の改良 のための
同 「ポイント」4行目から5行目	省エネまたは耐震住宅を取得する場合には、	省エネ、 バリアフリー、耐震または耐久性・可変性に優れた住宅 を取得する場合には、
p.641 「ポイント」5行目	地価公示法が出題され、平成16・17・19・20・22・24年は	地価公示法が出題され、平成16・17・19・20・22・24・ 28 年は
p.675 ヒントの表中「居住年」の項目	H26年～H31年6月	H26年～H 33 年
p.679 「③ 多世代同居改修工事等」6行目	「25万円」の10%を控除	「 250 万円」の10%を控除
p.689 下1行目 表中「工事の要件」の「内容」欄	省エネ改修工事に要した費用の額が50万円超	省エネ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