2015 年８月更新
アーティス株式会社

2015 年度宅地建物取引士試験のための制度改正情報

宅地建物取引士試験は、当年４月１日現在で施行されている法令に基づき出題されます。以下は、最近行われた改正で、出題されると考えられる内容をご紹介いたします。

※当社の「宅地建物取引士資格対策講座（2015 年版）」をご利用の方は、次頁をご確認下さい。

【消費税に関連する改正について】

2014 年３月に行われた消費税法施行令等の一部改正により、簡易課税制度のみなし仕入率が見直され、不動産業については、これまでみなし仕入率が 50%とされていたものが、40%となりました。（原則として、平成 27 年４月１日以後に開始する課税期間から適用。）

これにより、消費税免税業者の報酬に加えることができる仕入れに係る消費税相当額は、0.04 から 0.032 になります。

＜改正前＞ 消費税８％×50%＝ 0.04
＜改正後＞ 消費税８％×40%＝ 0.032

【宅地建物取引業法の改正について】

①宅地建物取引主任者の名称の変更

宅地建物取引主任者とされていた名称が、宅地建物取引士に変更された。

②免許の基準（欠格事由）として次の２つの事項が追加された。

・暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から５年を経過しない者（暴力団員等）⇒宅建業法第５条第１項第３号の３

・暴力団員等がその事業活動を支配する者　⇒宅建業法第５条第１項第８号の２

③宅地建物取引士の努力義務として次の３つの事項が新たに規定された。

・業務処理の原則

宅地建物取引士は、宅地建物取引業の業務に従事するときは、宅地又は建物の取引の専門家として、購入者等の利益の保護及び円滑な宅地又は建物の流通に資するよう、公正かつ誠実にこの法律に定める事務を行うとともに、宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携に努めなければならない。　⇒宅建業法第 15 条

また、宅地建物取引業者は、その従業者に対し、その業務を適正に実施させるため、必要な教育を行うよう努めなければならない。　⇒宅建業法第 31 条の２

・信用失墜行為の禁止

宅地建物取引士は、宅地建物取引士の信用又は品位を害するような行為をしてはならない。　⇒宅建業法第 15 条の２

・知識及び能力の維持向上

宅地建物取引士は、宅地又は建物の取引に係る事務に必要な知識及び能力の維持向上に努めなければならない。　⇒宅建業法第 15 条の３

④宅地建物取引士の登録の基準（欠格事由）として、「暴力団員等」が追加された。

⇒宅建業法第 18 条第１項第５号の３

【相続税法の改正について】

①相続時精算課税の贈与者

平成 27 年１月１日以降は、相続時精算課税の贈与者について「65 歳以上の親」が「60 歳以上の親又は祖父母」に改正された。

②相続税の基礎控除の引下げ

改税前　控除額＝5,000 万円＋1,000 万円×法定相続人の数

改正後　控除額＝3,000 万円＋600 万円×法定相続人の数

2015 年 6 月
アーティス株式会社

「宅地建物取引士資格対策講座」制度改正情報

宅地建物取引士資格試験は、４月１日施行の法令に基づいて、出題されます。
以下は冊子テキスト発行後に改正された内容です。学習を進める際に、参考にしてください。

学習テキスト2［宅地建物取引業法］
第5章
第 14 節　契約の成立後の業務の規制

第５項　報酬額の制限（テキストP126）

＜改正前＞
３．消費税
報酬額は消費税額を含まない取引価格で計算し、これに消費税額を加えて請求できる。また、宅地の売買に関しては、消費税は課税されない。この消費税の税率は８％であるが、消費税免税事業者は、仕入れに係る消費税相当額を加えた額（本来の報酬額の 1.04 倍）を、報酬額として受け取ることができる。

【アドバイス】土地は「消費物」ではないため、その売買に消費税は課されない。

事例

宅地建物取引業者Aは、宅地建物所有者甲から消費税込みの価格の宅地 3,000 万円と建物 3,240 万円の物件の売却の媒介を依頼され、売買契約を成立させた。
この場合のAの報酬額の計算方法は、次のようになる。
宅地は消費税が課税されないので 3,000 万円そのまま
建物は消費税が課税されるので 3,240 万円÷1.08＝3,000 万円
（宅地 3,000 万円＋建物 3,000 万円）×３％＋６万円＝186 万円
・宅地建物取引業者Aが消費税課税事業者の場合は 186 万円×1.08
＝200 万 8,800 円
・宅地建物取引業者Aが消費税免税事業者の場合は 186 万円×1.04
＝193 万 4,400 円

＜改正後＞

３．消費税

報酬額は消費税額を含まない取引価格で計算し、これに消費税額を加えて請求できる。また、宅地の売買に関しては、消費税は課税されない。この消費税の税率は８％であるが、消費税免税事業者は、仕入れに係る消費税相当額を加えた額（本来の報酬額の 1.032 倍）を、報酬額として受け取ることができる。

【アドバイス】土地は「消費物」ではないため、その売買に消費税は課されない。

事例

宅地建物取引業者Aは、宅地建物所有者甲から消費税込みの価格の宅地 3,000 万円と建物 3,240 万円の物件の売却の媒介を依頼され、売買契約を成立させた。

この場合のAの報酬額の計算方法は、次のようになる。

宅地は消費税が課税されないので 3,000 万円そのまま

建物は消費税が課税されるので 3,240 万円÷1.08＝3,000 万円

（宅地 3,000 万円＋建物 3,000 万円）×３％＋６万円＝186 万円

・宅地建物取引業者Aが消費税課税事業者の場合は 186 万円×1.08

＝200 万 8,800 円

・宅地建物取引業者Aが消費税免税事業者の場合は 186 万円×1.032

＝191 万 9,520 円