

「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、当年 4 月 1 日施行の法令に基づいて、出題されます。

以下は平成 28 年度版の冊子テキスト発行後に改正された内容等です。学習を進める際に、参考にしてください。

学習テキスト3 [法令上の制限・税・その他]

第1章 都市計画法

3. 許可又は不許可の通知 (P23)

<改正前>

開発許可の処分について不服がある者は、その都道府県の開発審査会に対して、審査請求を行うことができる。

なお、この許可又は不許可の処分の取消しの訴えは、この処分についての審査請求に対する開発審査会の判決を経た後でなければ、提起できない。

<改正後>

開発許可の処分又は不作為について不服がある者は、その都道府県の開発審査会に対して、審査請求を行うことができる。不作為に対する審査請求は、開発審査会に代えて、不作為に係る都道府県知事に対して申し立てることもできる。

なお、この許可又は不許可の処分の取消しの訴えは、必ずしも審査請求を経なくても、訴訟を提起することができるようになった。

第2章 建築基準法

2. 用途制限の内容 (P57)

<改正前>

キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等

<改正後>

キャバレー、料理店、ナイトクラブ等

3. その他の事項 (3) 面積に一部または全部を算入しないもの (P65)

<改正前>

建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ 1 m 以下にあるものの住宅の用途に供する部分の床面積は、その建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の 3 分の 1 を限度として延べ面積に算入しない。

<改正後>

建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ 1 m 以下にあるものの住宅又は老人ホーム等の用途に供する部分の床面積は、その建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の 3 分の 1 を限度として延べ面積に算入しない。なお、老人ホーム等とは、老人ホームや福祉ホームその他これらに類するものをいう。

第8章 宅地及び建物についての税

3. 買換え・交換の特例 (P123)

(1) 居住用財産を買い換えた場合の特例

<改正前>

次の要件のすべてに当てはまる居住用財産の買換え、交換については、平成28年12月31日までに譲渡したものに限り、買換え（交換）の特例が受けられる。

<改正後>

次の要件のすべてに当てはまる居住用財産の買換え、交換については、平成29年12月31日までに譲渡したものに限り、買換え（交換）の特例が受けられる。

2. 特別控除の特例 (3) 空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例 (新設、P123)

<新設>

相続した空き家を売却した場合の所得税の軽減措置が新しく創設された。相続が開始した日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する制度である。

主な適用要件

- ・平成28年4月1日から平成31年12月31日までに譲渡したものであること
- ・相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていたものであること
- ・相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものであること
- ・昭和56年5月31日以前に建築された家屋（区分所有建築物を除く）であること
- ・相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと

※相続した家屋を取り壊して土地のみを譲渡する場合には、取り壊した家屋について相続の時から当該取壊しの時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと、かつ、土地について相続の時から当該譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと

- ・譲渡価額が1億円以下であること
- ・家屋を譲渡する場合（その敷地の用に供されている土地等も併せて譲渡する場合も含む）、当該譲渡時において、当該家屋が現行の耐震基準に適合するものであること

5. 特定の居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除 (P125)

<改正前>

平成27年12月31日までの間に、個人が、一定の要件のもとに居住用財産を買い換えた場合に生じた居住用財産の譲渡損失について、買換資産に係る一定の要件のもとで、その譲渡損失の金額について、その年の給与所得や事業所得など他の所得から控除（損益通算）することができ、また、損益通算してもなお控除しきれなかった場合には、翌年以降3年内の各年分（合計所得金額が3,000万円以下である年分に限る）から繰越控除が認められている。

<改正後>

平成29年12月31日までの間に、個人が、一定の要件のもとに居住用財産を買い換えた場合に生じた居住用財産の譲渡損失について、買換資産に係る一定の要件のもとで、その譲渡損失の金額について、その年の給与所得や事業所得など他の所得から控除（損益通算）することができ、また、損益通算してもなお控除しきれなかった場合には、翌年以降3年内の各年分（合計所得金額が3,000万円以下である年分に限る）から繰越控除が認められている。

6. 特定の居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例 (P125)

<改正前>

平成16年から平成27年12月31日までの間に個人が、住宅ローン残高が残っている居住用財産を、住宅ローンの債務を下回る価額で売却して損失（譲渡損失）が生じた場合、一定の要件を満たすものについては、その損失を、その年の給与所得や事業所得など他の所得から控除（損益通算）することができる。また、損益通算してもなお控除しきれなかった場合には、翌年以降3年間の各年分（合計所得金額が3,000万円以下である年分に限る）にわたって繰り越すことができる。

<改正後>

平成16年から平成29年12月31日までの間に個人が、住宅ローン残高が残っている居住用財産を、住宅ローンの債務を下回る価額で売却して損失（譲渡損失）が生じた場合、一定の要件を満たすものについては、その損失を、その年の給与所得や事業所得など他の所得から控除（損益通算）することができる。また、損益通算してもなお控除しきれなかった場合には、翌年以降3年間の各年分（合計所得金額が3,000万円以下である年分に限る）にわたって繰り越すことができる。

7. 住宅借入金等特別控除（住宅ローン控除）及び所得税額の特別控除 (P126)

(1) 居住用家屋を取得した場合の住宅ローン控除

<改正前>

居住者が、国内において、一定の要件を満たす居住用家屋の新築、若しくは既存住宅の取得又は既にその者の居住の用に供する家屋の増改築等（以下「住宅の取得等」という）をして、これらの家屋（増改築等をした家屋については増改築等にかかる部分）を平成29年12月31日までの間にその者の居住の用に供し、その者がその住宅の取得等に係る住宅借入金等の金額を有するときは、その居住年分以後10年間の各年において住宅借入金等の年末残高に1.0%を乗じて算出した金額を各年分の所得税額から控除することができる。なお、2以上の住宅の取得等において、住宅ローンを利用した場合は、控除額の調整等を行う。

居住年	住宅借入金等の 年末残高	控除期間	控除率	最大控除額	
				年間	10年間
平成26年4月～ 平成29年12月	4,000万円 以下の部分	10年間	1.0%	40万円	400万円

<改正後>

居住者が、国内において、一定の要件を満たす居住用家屋の新築、若しくは既存住宅の取得又は既にその者の居住の用に供する家屋の増改築等（以下「住宅の取得等」という）をして、これらの家屋（増改築等をした家屋については増改築等にかかる部分）を平成31年6月30日までの間にその者の居住の用に供し、その者がその住宅の取得等に係る住宅借入金等の金額を有するときは、その居住年分以後10年間の各年において住宅借入金等の年末残高に1.0%を乗じて算出した金額を各年分の所得税額から控除することができる。なお、2以上の住宅の取得等において、住宅ローンを利用した場合は、控除額の調整等を行う。

居住年	住宅借入金等の 年末残高	控除期間	控除率	最大控除額	
				年間	10年間
平成26年4月～ 平成31年6月	4,000万円 以下の部分	10年間	1.0%	40万円	400万円

7. 住宅借入金等特別控除（住宅ローン控除）及び所得税額の特別控除（P127）

（2）認定長期優良住宅の新築等をした場合の住宅ローン控除・所得税額の特別控除

<改正前>

居住者が、国内において、認定長期優良住宅の新築又は建築後使用されたことのない認定長期優良住宅（以下「認定住宅」という。）の取得をして、その認定住宅を平成29年12月31日までの間にその者の居住の用に供した場合において、その者がその認定住宅に係る認定住宅借入金等の金額を有するときは、その居住年以後10年間の各年において、（1）の住宅ローン控除との選択により、認定住宅借入金等の年末残高に1.0%を乗じて算出した金額を各年分の所得税額から控除することができる。なお、2以上の住宅の取得等において、住宅ローンを利用した場合は、控除額の調整等を行う。

居住年	住宅借入金等の 年末残高	控除期間	控除率	最大控除額	
				年間	10年間
平成26年4月～ 平成29年12月	5,000万円以下の部分	10年間	1.0%	50万円	500万円

<改正後>

居住者が、国内において、認定長期優良住宅の新築又は建築後使用されたことのない認定長期優良住宅（以下「認定住宅」という。）の取得をして、その認定住宅を平成31年6月30日までの間にその者の居住の用に供した場合において、その者がその認定住宅に係る認定住宅借入金等の金額を有するときは、その居住年以後10年間の各年において、（1）の住宅ローン控除との選択により、認定住宅借入金等の年末残高に1.0%を乗じて算出した金額を各年分の所得税額から控除することができる。なお、2以上の住宅の取得等において、住宅ローンを利用した場合は、控除額の調整等を行う。

居住年	住宅借入金等の 年末残高	控除期間	控除率	最大控除額	
				年間	10年間
平成26年4月～ 平成31年6月	5,000万円以下の部分	10年間	1.0%	50万円	500万円

3. 固定資産税の課税の方法（P139）

<改正前>

納税者は、台帳に登録された価格について不服がある場合は、市町村長の価格登録の旨の公示の日から納税通知書の交付を受けた日後60日までの間に、書面により、固定資産評価審査委員会に対して「審査の申出」をすることができる。

<改正後>

納税者は、台帳に登録された価格について不服がある場合は、市町村長の価格登録の旨の公示の日から納税通知書の交付を受けた日後3カ月までの間に、書面により、固定資産評価審査委員会に対して「審査の申出」をすることができる。

2. 住宅に対する固定資産税の軽減（P141）

（1）新築住宅に対する税の軽減

<改正前>

平成28年3月31日までに住宅を新築した場合、又は新築住宅や新築マンションを購入した場合、一定の要件に当てはまれば、最初に固定資産税が課税される年度から3年度（又は5年度）分、その住宅のうち120㎡に相当する部分の固定資産税を2分の1に軽減する特例がある。なお、平成28年3月31日までに認定長期優良住宅を新築した場合および平成29年3月31日までに一定のサービス付き高齢者向け賃貸住宅を新築した場合には、別途、軽減措置がある。また、平成28年3月31日までにバリアフリー改修工事および省エネ改修工事を行った場合、平成29年12月31日までに耐震改修工事を行った場合にも軽減措置がある。

<改正後>

平成 30 年 3 月 31 日までに住宅を新築した場合、又は新築住宅や新築マンションを購入した場合、一定の要件に当てはまれば、最初に固定資産税が課税される年度から 3 年度（又は 5 年度）分、その住宅のうち 120 m² に相当する部分の固定資産税を 2 分の 1 に軽減する特例がある。なお、平成 30 年 3 月 31 日までに認定長期優良住宅を新築した場合および平成 29 年 3 月 31 日までに一定のサービス付き高齢者向け賃貸住宅を新築した場合には、別途、軽減措置がある。また、平成 30 年 3 月 31 日までにバリアフリー改修工事および省エネ改修工事を行った場合、平成 29 年 12 月 31 日までに耐震改修工事を行った場合にも軽減措置がある。

2. 住宅に対する登録免許税の軽減

(1) 保存登記に対する税率の軽減 (P146)

<改正前>

なお、平成 28 年 3 月 31 日までに、新築等をして自己の居住の用に供した住宅が特定認定長期優良住宅又は認定低炭素住宅である場合には、保存登記にかかる登録免許税が 1,000 分の 1 に軽減される。

<改正後>

なお、平成 30 年 3 月 31 日までに、新築等をして自己の居住の用に供した住宅が特定認定長期優良住宅又は認定低炭素住宅である場合には、保存登記にかかる登録免許税が 1,000 分の 1 に軽減される。

2. 住宅に対する登録免許税の軽減

(2) 移転登記に対する税率の軽減 (P146)

<改正前>

また、平成 28 年 3 月 31 日までに、個人が、一定の増改修工事が行われた住宅用家屋を取得した場合、移転登記をする際の登録免許税の税率が 1,000 分の 1 に軽減される。

なお、平成 28 年 3 月 31 日までに新築等をした住宅が特定認定長期優良住宅又は認定低炭素住宅である場合には、移転登記にかかる登録免許税が 1,000 分の 1 に軽減される。ただし、特定認定長期優良住宅については、一戸建ての場合は 1,000 分の 2 となる。

<改正後>

また、平成 30 年 3 月 31 日までに、個人が、一定の増改修工事が行われた住宅用家屋を取得した場合、移転登記をする際の登録免許税の税率が 1,000 分の 1 に軽減される。

なお、平成 30 年 3 月 31 日までに新築等をした住宅が特定認定長期優良住宅又は認定低炭素住宅である場合には、移転登記にかかる登録免許税が 1,000 分の 1 に軽減される。ただし、特定認定長期優良住宅については、一戸建ての場合は 1,000 分の 2 となる。

第 11 章 宅地建物の需要の概要と取引の実務

景品表示法への課徴金制度の導入（新設、P 185）

<新設>

優良誤認表示・有利誤認表示（課徴金対象行為）をした事業者に対し、原則、課徴金が課せられることになった。課徴金の金額は、課徴金対象行為をした期間（最長 3 年）における課徴金対象行為に係る商品・役務の政令で定める方法により算定した売上額の 3% である。なお、課徴金の金額が 150 万円未満の場合は、課徴金は課されない。また、課徴金対象行為をした事業者が相当の注意を怠った者でないと認められるときについても、課徴金は課されないものとされている。