

平成 19 年版  
パーフェクト宅建 基本書  
【正誤の更新のお知らせ】

(2659)

平成 19 年 10 月 12 日  
株式会社住宅新報社 法律・資格図書編集部  
TEL.03-3504-0361

【正誤】 上記書籍に、以下のような記述の誤りがございましたので、ご訂正願います。誤りにつきまして、謹んでお詫び申し上げます。

【宅建業法編】

| ページ・位置        | 誤      | 正         |
|---------------|--------|-----------|
| P493 欄外上 3 行目 | 建物の媒介を | 建物の貸借の媒介を |

平成 19 年版  
パーフェクト宅建 基本書  
【法改正による修正箇所の訂正のお知らせ】

(2659)

平成 19 年 6 月 20 日  
株式会社住宅新報社 法律・資格図書編集部  
TEL.03-3504-0361

【法改正による修正の訂正】上記書籍に、次のような法改正による修正箇所の訂正（部分）が生じたので、お知らせいたします。誤りにつきまして謹んでお詫び申し上げます。

【宅建業法編】

| ページ・位置        | 改正前  | 新規定  |
|---------------|--|--|
| P404 下 7～6 行目 | “及び住宅金融支援機構”を削除  |  |
| P404 下 4～3 行目 | (独立行政法人都市再生機構法施行令 34 条 6 号、 <u>独立行政法人住宅金融支援機構法 35 条の 5</u> 、 <u>地方住宅供給公社法 47 条</u> ) | (独立行政法人都市再生機構法施行令 34 条 4 号、地方住宅供給公社法 47 条) |

平成 19 年版  
**パーフェクト宅建 基本書**  
 【法改正による修正箇所・正誤のお知らせ】

(2659)

平成 19 年 6 月 1 日  
 (株)住宅新報社 法律・資格図書編集部  
 TEL.03-3504-0361

【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、今年度の試験は、平成 19 年 4 月 1 日(日)現在施行の法令等に基づいて出題されます。また、試験は平成 19 年 10 月 21 日(日)に実施されます。

[ 法令上の制限編 ]

| ページ・位置              | 改正前          | 新規定     |
|---------------------|--------------|---------|
| P232 欄外<br>上 7～8 行目 | 3 条の 6 第 1 項 | 4 条 1 項 |

[ 宅建業法編 ]

| ページ・位置                     | 改正前  | 新規定                |
|----------------------------|--|--------------------|
| P404 下 7～6<br>行目           | “ 独立行政法人である都市再生機構及び住宅金融支援機構は国とみなされ、さらに ” を削除   |                    |
| P404 下 4～3<br>行目           | ( <u>独立行政法人都市再生機構法施行令 34 条 6 号</u> 、 <u>独立行政法人住宅金融支援機構法 35 条の 5</u> 、 <u>地方住宅供給公社法 47 条</u> )  | ( 地方住宅供給公社法 47 条 ) |
| P488 上 8 行目の後( 末尾 )<br>に追加 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・当該宅地または建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関する保証保険契約または責任保険契約の締結</li> <li>・当該宅地または建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関する保証保険または責任保険を付保することを委託する契約の締結</li> <li>・当該宅地または建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関する債務について銀行等が連帯して保証することを委託する契約の締結</li> </ul> |                    |
| P488 上 15 行目               | ( 則 16 条の 4 の 2 )  | ( 則 16 条の 4 の 3 )  |

|                        |  |
|------------------------|--|
| P558 「はじめに」内<br>上4～6行目 | （“軽い「10万円以下の過料」がある。”の後の記述を、次のように差し替え）<br><b>また、違反従業者はもとより、その従業員を雇用している宅建業者に対しても罰則を科す、という両罰規定がある。</b> |
|------------------------|--|

[ その他編 ]

| ページ・位置             | 改正前                      | 新规定   |
|--------------------|--------------------------|---|
| P578 上 11 行<br>目   | (法 13 条 1 項 5 号・6 号)     | (法 13 条 1 項 5 号・6 号、独立行政法人住宅金融支援機構法施行令(以下、 <b>3</b> )において「令」という)5条) |
| P578 上 12 行<br>目   | 建設・購入                    | 建設・購入(これらに付随する土地若しくは借地権の取得又はたい積土砂の排除等を含む)                           |
| P578 上 16 行<br>目   | (法 13 条 1 項 7 号・8 号・9 号) | (法 2 条 7 項、13 条 1 項 7 号・8 号・9 号、令 4 条)                              |
| P579 上 10～11<br>行目 | 住宅の質の向上を図るために、           | 住宅の質の向上を図るために<br><b>必要なバリアフリー・省エネ・耐震性等に配慮して、</b>                    |
| P579 上 12 行<br>目   | 措置のほか、                   | <b>措置を講ずるとともに、</b>  |
| P579 上 13～14<br>行目 | (同条 2 項)                 | (同条 2 項、 <b>令 6 条</b> )   |
| P579 上 15 行<br>目   | (法 16 条)                 | (法 16 条、 <b>令 7 条</b> )   |
| P579 上 17 行<br>目   | 政令で定める業務                 | <b>一定の業務</b>  |

|                                       |  |                                  |
|---------------------------------------|--|----------------------------------|
| <p>P579 上 18～20<br/>行目を右に差<br/>替え</p> | <p>一定の金融機関<br/>貸付債権に係る元利金の回収、前記 2(3) 及び(4) の<br/>貸付(ただし、(3) のうちの「貸付の決定」及び(3) のう<br/>ち「契約の締結」を除く。)<br/>法律に規定する債権回収会社<br/>貸付債権に係る元利金の回収<br/>地方公共団体等の一定の法人<br/>貸付に係る工事や建築物などの審査(なお、「一定の法人」と<br/>は指定確認検査機関及び登録性能評価機関である法人をいう。)</p>   |                                  |
| <p>P588<br/>上 9 行目の<br/>後に挿入</p>      | <p>(平成 18 年 12 月 12 日施行の表示規約施行規則の一部変更により、<br/>次の 及び を追加)<br/>新築分譲マンションについては、一部の媒体を除き、原則<br/>として施工会社の名称又は商号を明りょうに表示すること<br/>(規則 4 条、5 条、別表 6・11)。<br/>新築分譲マンションが、発注者の書面による承諾を得て一<br/>括下請負により施工されるものであるときは、その旨の表示<br/>及び元請負人及び一括下請負人の双方の名称又は商号を明り<br/>ょうに表示すること。なお、新築分譲住宅につき、施工会社<br/>の名称又は商号を表示する場合にも、同様とする(規則 4 条、<br/>5 条、別表 4・6・11)。</p> |                                  |
| <p>P620<br/>下 4 行目</p>                | <p>～ 19 年 3 月 31 日</p>   | <p>～ 21 年 3 月 31 日</p>           |
| <p>P622 欄外<br/>下 2 行目</p>             | <p>委託者のみが～</p>   | <p>信託契約時から引き続き<br/>委託者のみが～</p>   |
| <p>P626 表<br/>上 3 行目<br/>「適用期間」</p>   | <p>～ H19.3.31</p>  | <p>～ H21.3.31</p>                |
| <p>P629<br/>上 11 行目</p>               | <p>(委託者のみが～</p>  | <p>(信託契約時から引き続き<br/>委託者のみが～</p>  |
| <p>P633 「覚えよ<br/>う」(5)<br/>上 1 行目</p> | <p>受益者が～</p>   | <p>信託契約時から引き続き<br/>受益者が～</p>     |
| <p>P639 (本文)<br/>上 3 行目</p>           | <p>以後 10 年間の各年</p>   | <p>以後 10 年間または 15 年間の<br/>各年</p> |

|                      |                           |  |
|----------------------|---------------------------|--|
| P640「Point」<br>内上2行目 | (7項目)                     | (6項目)                                    |
| P640「Point」<br>内上5行目 | ・相続等の居住用財産の買換え特例          | 削除                                       |
| P640 欄外下3<br>~1行目    | 一定の耐震改修工事で建築士の証明がされたものとなる | 一定の耐震改修工事、一定のバリアフリー改修工事で建築士等の証明がされたものとなる |
| P641 表内上3<br>行目      | ・住宅金融公庫                   | ・独立行政法人 住宅金融支援機構                         |
| P641<br>下5行目         | 以後10年間の各年                 | 以後10年間または15年間の各年                         |
| P641 欄外<br>下1行目      | 10年の間                     | 10年または15年の間                              |

P642 上1番目の表を次に差替え：

|                     |    | 適用年       | 住宅借入金等<br>年末残高限度額 | 適用年に応じた控除率        |              |
|---------------------|----|-----------|-------------------|-------------------|--------------|
| 居住年が<br>平成19年<br>の者 | 原則 | 居住年以後10年間 | 2,500万円           | 1年~6年<br>7年~10年   | 1.0%<br>0.5% |
|                     | 特例 | 居住年以後15年間 | 2,500万円           | 1年~10年<br>11年~15年 | 0.6%<br>0.4% |
| 居住年が<br>平成20年<br>の者 | 原則 | 居住年以後10年間 | 2,000万円           | 1年~6年<br>7年~10年   | 1.0%<br>0.5% |
|                     | 特例 | 居住年以後15年間 | 2,000万円           | 1年~10年<br>11年~15年 | 0.6%<br>0.4% |

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| P642「Point」<br>内記述末尾に<br>追加 | 一方、居住年が平成19年、20年の者については、控除不足額が生じないように、その者の選択により、適用年を15年とした上で控除率を引き下げる特例を受けることができる。 |
|-----------------------------|--|

|                      |   |               |
|----------------------|---|---------------|
| P643「覚えよう」内記述末尾に追加   | <p>ただし、選択により、居住年以後 15 年間で、次の金額が所得税から控除される特例がある。</p> <p><b>住宅ローンの年末残高(上限 2,500 万円) × 0.6% (最後の 5 年間は 0.4%)</b></p> |               |
| P658「Point」内上 7～8 行目 | ・「相続等の居住用財産の買換え特例」  | 削除            |
| P659 上 5 行目          | (租税法 36 条の 2、 <u>36 条の 6</u> )  | (租特法 36 条の 2) |
| P659 上 5 行目の後に追加     | 平成 19 年 4 月 1 日以降の譲渡から「相続等の居住用財産の買換え特例」が廃止された。  |               |

P659 上 1 番目の表を次に差替え：

|          |        | 内容  |                               |  |
|----------|--------|---|-------------------------------|--|
|          |        | 特定の居住用財産の買換え特例  |                               |  |
| 適用期限     |        | H5.4.1～H21.12.31 の譲渡  |                               |  |
| 譲渡資産の要件  | 所有期間   | 家屋・敷地ともに 10 年超  |                               |  |
|          | 居住期間   | 10 年以上  |                               |  |
|          | 譲渡先    | 配偶者等に対するものを除く   |                               |  |
| 買換え資産の要件 | 取得期間   | 「前年」「譲渡年」の 2 年間(届出により「前年」「譲渡年」「翌年」の 3 年間)   |                               |  |
|          | 居住期限   | 取得年の翌年 12 月 31 日まで  |                               |  |
|          | 面積     | 家屋  | 床面積 50m <sup>2</sup> 以上(上限なし) |  |
|          |        | 敷地  | 地積 500m <sup>2</sup> 以下       |  |
|          | 築年数    | <ul style="list-style-type: none"> <li>耐火建築物 25 年以内(その他は制限なし)</li> <li>または一定の耐震基準に適合</li> </ul> |                               |  |
| 取得先      | (制限なし) |   |                               |  |

|                                |   |                               |
|--------------------------------|---|-------------------------------|
| P659 欄外上 1<br>～7 行目            | <b>削除</b>   |                               |
| P660 表内上 4<br>行目「適用期<br>間」の欄左側 | H10.1.1～H18.12.31 の譲渡                               | H10.1.1～H21.12.31 の譲渡         |
| P660 表内上 4<br>行目「適用期<br>間」の欄右側 | H16.1.1～H18.12.31 の譲渡                               | H16.1.1～H21.12.31 の譲渡         |
| P663「Point」<br>内上 6 行目         | ・相続等の居住用財産の買換え<br>特例                                | <b>削除</b>                     |
| P665「覚えよ<br>う」(7)上 1～2<br>行目   | 「特定の居住用財産の買換え特例においては、」を削除                           |                               |
| P665「覚えよ<br>う」(7)上 2 行<br>目    | 床面積 50m <sup>2</sup> 以上 <u>280m<sup>2</sup>以下</u> 、 | 床面積 50m <sup>2</sup> 以上（上限なし） |

【法改正による修正・追記（創設）】

**[その他編] 11 住宅ローン控除（P643 以後に追記）**

バリアフリー改修工事等の特例（平成 19 年 4 月 1 日施行）

増改築等のうち、一定のバリアフリー改修工事を含むものについては、「増改築等の住宅ローン控除」に代えて、次の特例の適用を受けることができる（租税法 41 条の 3 の 2）。

|       |           | 内容  |
|-------|-----------|---|
| 適用要件  | 適用期限      | H19.4.1～H20.12.31 の居住   |
|       | 人の種類      | 個人（居住者）で 年齢 50 歳以上の者、 要介護認定の者、<br>要支援認定の者、 障害者、 高齢者等 注1 の同居親族<br>であること  |
|       | 増改築等の種類   | 一定のバリアフリー改修工事 注2（補助金等を除く自己負<br>担額が 30 万円超）を含む一定の増改築等  |
|       | 住宅借入金等の要件 | 償還期間もしくは賦払期間が 5 年以上の住宅借入金等<br>または死亡時一括償還の借入金であること   |
| 特例の効果 |           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・適用年……居住年以後 5 年間の各年</li> <li>・住宅借入金等年末残高限度額……1,000 万円<br/>（うちバリアフリー改修工事相当額は 200 万円）</li> <li>・控除率……1%<br/>（バリアフリー改修工事相当額に対しては 2%）</li> </ul> |

注 1 高齢者等：

年齢 65 歳以上の者、 要介護認定の者、 要支援認定の者、 障害者 をいう。

注 2 一定のバリアフリー改修工事：

通路出入口の拡幅、 階段の勾配緩和、 浴室の改良、 便所の改良、 屋内手すりの設置、 屋内床の段差解消、 戸の改良、 屋内床の滑り止め で、建築士等の証明がされたものをいう。

**[ その他編 ] 12 固定資産税 ( P649 以後に追記 )**

バリアフリー改修住宅の特例 ( 平成 19 年 4 月 1 日施行 )

保有している一定の住宅に対して、一定のバリアフリー改修工事を行ったもの ( 「バリアフリー改修住宅」という ) については、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 3 分の 1 に相当する額が減額される特例がある ( 地法附 16 条 ~ )。

|      | 内容   |
|------|--|
| 減額割合 | 床面積 100m <sup>2</sup> までの部分の税額につき、その 3 分の 1 が減額される |
| 減額年数 | 改修工事の完了年の翌年度分                                      |

「バリアフリー改修住宅」とは、次の要件を満たすものとなる。

|       | 内容   |                                   |
|-------|--|-----------------------------------|
| 適用期限  | H19.4.1 ~ H22.3.31 の改修工事の完了                      |                                   |
| 住宅の要件 | 所在   | ( 制限なし )                          |
|       | 建築時期   | H19.1.1 以前から所在する住宅                |
|       | 用途   | 高齢者等 注3 の居住の用 ( 貸家の用を除く ) に供されるもの |
| 工事の要件 | 一定のバリアフリー改修工事 注4 で、補助金等を除く自己負担額が 30 万円以上のものであること |                                   |

注 3 高齢者等：

年齢 65 歳以上の者、 要介護認定の者、 要支援認定の者、 障害者 をいう。

注 4 一定のバリアフリー改修工事：

通路出入口の拡幅、 階段の勾配緩和、 浴室の改良、 便所の改良、 屋内手すりの設置、 屋内床の段差解消、 戸の改良、 屋内床の滑り止め をいう。

【正誤】 上記書籍に、以下のような記述の誤りがございましたので、ご訂正願います。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            | 誤           | 正          |
|-------------------|-------------|------------|
| P129 欄外<br>下 9 行目 | 賃金債権        | 貸金債権       |
| P299 欄外<br>上 2 行目 | 主要構造物       | 主要構造部      |
| P444<br>上 4 行目    | 国土交通大臣が認定し、 | 国土交通大臣が認め、 |
| P488 欄外<br>下 7 行目 | <u>以前</u>   | 前          |
| P583<br>下 9 行目    | 景表法 10 条    | 景表法 12 条   |