

宅地建物取引士試験では、試験該当年の4月1日現在施行中の法令内容から出題されます。以下に、刊行時期などの関係で本書に反映されていない情報を補足いたします。

P165 いもづる知識 4.の最後に、次の文章を追加

ただし、従業者の住所は記載事項ではない。

P198 いもづる知識 2.の下の方に、次の文章を追加

3. 法改正により、還付を受けられる者から宅建業者が除外された。

P221 「はりきり語呂合わせ」の下に、次の文章を追加

「いもづる知識」

1. 媒介契約を締結した宅建業者は、売買又は交換の申込があった場合には、遅滞なく、その旨を依頼者に報告しなければならない。

P223 「37条書面の交付」の図の下に、次の文章を追加

「いもづる知識」

1. 不動産の取得者又は借主が宅建業者の場合、重要事項の「説明」は不要。ただし、「説明」が不要なだけで、重要事項説明書(35条書面)の「交付」は必要。

P234 CHECK POINT! 4.の下の方に、次の文章を追加

5. 宅建業者に対しては、供託所等の説明が不要な点に注意!

P236 CHECK POINT! 2行目 文章を変更

8種類制限だけ…

↓ (変更)

8種類制限には…

P255 いもづる知識 2行目 文章を変更

…4%が課され…

↓ (変更)

…3.2%が課され…

P257 いもづる知識 すべて削除

P257 最後の1行 文章を変更

…後から8% (4%) 上乗せ方法…

↓ (変更)

…後から8% (3.2%) 上乗せ方法…

P260 法律用語なんて簡単! 下から2行目 文章を変更

非課税業者も、4%の消費税を…

↓ (変更)

非課税業者も、3.2%の消費税を…

P260 法律用語なんて簡単! 表の右の列を変更

5.2%

4.6%

3.12%

↓ (変更)

5.16%

4.128%

3.096%

※なお、変更前の表の2行目の数値「4.6%」が間違っており、正しくは、「4.16%」でございました。大変申し訳ございませんでした。

2 では計算してみよう！



〔計算例〕

まず売主Aを見ると、消費税の課税業者なので、建物には消費税が課されているが、土地には消費税が課されていない。そして、報酬計算の基礎となる価格は、本体価格なので、消費税を控除してやる。建物2,160万円÷1.08=2,000万円と土地3,000万円を足した5,000万円を元に、報酬を計算する。5,000万円は、400万円以上なので速算式が使える、5,000万円×3%+6万円=156万円（消費税抜きの片手分）となる。業者乙は、消費税の非課税業者なので、本来ならBから156万円を限度に報酬を受領できることになるが、みなし消費税制度があるので、~~4%~~の消費税を取れることになり、156万円×~~1.04~~=~~162万2,400円~~となる。次に、業者甲は、消費税の課税業者なので、156万円×1.08=168万4,800円（消費税込みの片手分）が、Aから受領できる報酬の最高限度となる。

1.032 160万9,920円

※総額表示制度では、最初に8%を上乗せするのが法律の規定であるが（3.2%+6万4,800円）、計算の簡便さから、あえて最初に消費税抜きで計算し（3%+6万円）、あとから8%（~~4%~~）を上乗せしている。以下、同様。

3.2%

第2章 宅建業法

② では、計算してみよう！

44万5,520円
 全体として ~~44万5,200円~~ が限度

21万6,720円
~~21万6,400円~~ が限度

課税 宅建業者甲 (OX不動産) 非課税 宅建業者乙 (△口不動産)

貸主 A (課税) 借主 B

事務所
 { 賃料…月32万4,000円(消費税込み)
 { 権利金… 540万円(消費税込み)

22万6,800円 が限度 (from 貸主 A to 課税 宅建業者甲)

21万6,720円 (from 借主 B to 非課税 宅建業者乙)

〔計算例〕

〔賃料計算〕 32万4,000円 ÷ 1.08 = 30万円
〔権利金計算〕 まず本体価格を求めて540万円 ÷ 1.08 = 500万円、そして速算式を使って
 500万円 × 3% + 6万円 = 21万円 (消費税抜きの片手分) を計算し、さらに21万円 ×
 2 = 42万円 (消費税抜きの両手分) を算出する。
 [賃料計算] と [権利金計算] を比較すると、権利金計算の方が大きいので、権利金
 計算で算出した報酬が限度となる。
 業者乙は、消費税の非課税業者なので、21万円 × ~~1.04~~ (みなし消費税) = ~~21万8,400円~~
 が受領できる報酬の限度となる。次に、業者甲は、消費税の課税業者なので、21万円 ×
 1.08 = 22万6,800円が受領できる報酬の限度となる。

1.032 21万6,720円

P319 用途規制の表 「建築物の用途」の列の11段目 文章を変更

キャバレー、料理店、ナイトクラブ等

↓ (変更)

キャバレー、料理店等

P319 用途規制の表の下 ※2 の下の行に次の文章を追加

※3 ナイトクラブは、原則として近隣商業地域、商業地域、準工業地域で建てられる。
 また客席の床面積が 200 m²以下の場合、さらに準住居地域でも建てられる。

P406 2のタイトル 文章変更

宅建業者のデータ

↓ (変更)

不動産業の売上等

P406 一発合格その② 次の文章に差し替え

1. 平成 27 年度法人企業統計年報（平成 28 年 9 月公表）によれば、平成 27 年度における不動産業の売上高は約 39 兆 4,000 億円となっており、対前年度比 6.5%増となった。全産業の約 2.7%を占めている（全産業：1,431 兆 5,341 億円）。
2. 平成 27 年度法人企業統計年報（平成 28 年 9 月公表）によれば、平成 27 年度における不動産業の経常利益は約 4 兆 3,000 億円となっており、対前年度比 7.5%減となった。

P407 一発合格その③ 次の文章に差し替え

平成 28 年の新設住宅着工は、持家・貸家及び分譲住宅が増加したため、全体で増加となった。総戸数では、平成 28 年の新設住宅着工戸数は 967,237 戸（平成 27 年は 909,299 戸）となり、2 年連続の増加となった（前年比で 6.4%の増加）。

- ① 持家・・・292,287 戸（前年比 3.1%増、3 年ぶりの増加）
- ② 貸家・・・418,543 戸（前年比 10.5%増、5 年連続の増加）
- ③ 分譲住宅・・・250,532 戸（前年比 3.9%増、2 年連続の増加）
- ④ マンション・・・114,570 戸（前年比 0.9%減、昨年の増加から再びの減少）
- ⑤ 一戸建住宅・・・133,739 戸（同 8.2%増、3 年ぶりの増加）

P407 いもづる知識 次の文章に差し替え

1. 土地取引について、売買による所有権の移転登記の件数でその動向をみると、平成 28 年の全国の土地取引件数は 129 万件となり、前年に比べると 0.3%増となった。
2. 平成 28 年 1 月以降の 1 年間の地価について見てみると、全国平均では、全用途平均は 2 年連続の上昇となった。用途別では、住宅地は昨年の下落から横ばいに転じた。用途別でみると、商業地は 2 年連続の上昇となり、上昇基調を強めている。工業地は昨年の横ばいから上昇に転じた。

三大都市圏をみると、住宅地は大阪圏が昨年の上昇から横ばいとなった以外、ほぼ前年並みの小幅な上昇を示している。商業地は名古屋圏を除き上昇基調を強めている。工業地は総じて上昇基調を継続している。

地方圏を見ると、地方四市では全ての用途で三大都市圏を上回る上昇を示している。また、地方圏のその他の地域においては全ての用途で下落幅が縮小している。

3. 指定流通機構では、平成 28 年の新規登録件数の合計は、5,475,924 件（前年比 6.1%減）となり、月平均 456,327 件の物件登録がなされている。

内訳をみると、売り物件 1,653,435 件（前年比 0.2%減）、賃貸物件 3,822,489 件（前年比 8.4%減）となった。

さらに、平成 28 年末現在の総登録件数は、877,340 件（前年末比 1.8%減）で、このうち売り物件が 318,010 件（前年末比 0.1%減、全体の 36.2%）、賃貸物件が 559,330 件（前年末比 2.7%減、全体の 63.8%）であった。

4. 平成 28 年の新設住宅着工床面積は 78,178 千㎡、前年比 4.2%増、3 年ぶりの増加。

P416 いもづる知識 1 行目 文章を変更

平成 29 年 3 月 31 日まで

↓ **(変更)**

平成 30 年 3 月 31 日まで

P440 登録免許税の表 1 番上の段、3 列目の枠内 文章を変更

(H18. 4. 1～H29. 3. 31)

↓ **(変更)**

(H18. 4. 1～H30. 3. 31)

P440 登録免許税の表 1 番上の段、1 番右の列の枠内 文章を変更

(H29. 3. 31 まで)

↓ **(変更)**

(H30. 3. 31 まで)

P440 登録免許税の表 上から 3 段目、左から 3 列目の枠内 文章を変更

(H25. 4. 1～H29. 3. 31)

↓ **(変更)**

(H25. 4. 1～H31. 3. 31)

以上

『激ラク宅建士 2017年版』訂正表

2017年5月24日現在

下記の誤りがございました。お詫びして訂正致します。

訂正箇所	誤	正
101ページ 2 債権者取消権 (詐害行為取消権) の1行目	債権者が、財産を減少させる行為…	債務者が、財産を減少させる行為…
163ページ CHECK POINT! の最終行	2. 地方住宅供給公社は免許不要だが、農業協同組合、 <u>破産管財人</u> は免許が必要！	2. 地方住宅供給公社は免許不要だが、農業協同組合、 <u>破産管財人の売買の媒介を業として営む者</u> は免許が必要！
399ページ CHECK POINT! の最終行	2. 証券化支援事業(買取型)において、…委託することが <u>点</u> に注意！	2. 証券化支援事業(買取型)において、…委託することが <u>できる点</u> に注意！