

## 2016年版 激ラク宅建士 追補

平成28年6月20日

宅地建物取引主任者試験では、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。

### P355 下のCHECK POINT! 4. の下に次の文章を追加

5. 農地を取得できる法人は、農地所有適格法人(農業生産法人ばかりでなく、会社なども含む。)である点に注意!

### P356 一発合格その① 次の文章に差し替え

農地について、自己転用する場合

1. (原則) 知事の許可を受けなければならない。
2. (例外) 指定市町村の区域内の農地を転用する場合、指定市町村長の許可を受けなければならない。

### P356 CHECK POINT! 2. 次の文章に差し替え

2. 4haを超える農地について、農林水産大臣の許可が必要な制度は、法改正により廃止された点に注意!

### P356 CHECK POINT! の下に、次の「法律用語なんて簡単!」を挿入

「法律用語なんて簡単!」

指定市町村とは、農林水産大臣が農業を発展させる為に指定する市町村のことである。

### P357 CHECK POINT! 8行目 次の文章を変更

3. 国や都道府県が道路、農業用排水…  
↓ (変更)
3. 国や都道府県、指定市町村が道路、農業用排水…

### P358 一発合格その① 次の文章に差し替え

農地・採草放牧地について、転用取引する場合

1. (原則) 知事の許可を受けなければならない。
2. (例外) 指定市町村の区域内の農地を転用する場合、指定市町村長の許可を受けなければならない。

### P358 CHECK POINT! 1. 次の文章に差し替え

1. 4ha を超える農地について、農林水産大臣の許可が必要な制度は、法改正により廃止された点に注意!

**P359 CHECK POINT! 4行目 次の文章を変更**

2. 国や都道府県が、転用目的で…  
 ↓ (変更)  
 2. 国や都道府県又は指定市町村が、転用目的で…

**P359 CHECK POINT! 下から6行目 次の文章を変更**

いずれかに該当する場合を除く。)は、国又は都道府県と都道府県知事との協議(4ha を超える農地又はその農地と併せて採草放牧地について権利を取得する場合には、農林水産大臣との協議)が成立することをもって5条の清香があったものとみなされる点に注意!(4条許可も同様の措置)

↓ (変更)

いずれかに該当する場合を除く。)は、

- ① 国が所有する農地を転用する場合⇒国と都道府県知事との協議が成立すれば4条1項の許可があったものとみなされる。
- ② 都道府県が所有する農地を転用する場合⇒都道府県と都道府県知事との協議が成立すれば4条1項の許可があったものとみなされる。
- ③ 指定市町村内にある指定市町村が所有する農地を転用する場合⇒指定市町村と指定市町村長との協議が成立すれば4条1項の許可があったものとみなされる。  
 点に注意!(4条許可も同様の措置)

**P360 農地法まとめの表 差し替え**

	内容	規制を受けるもの	許可権者		市街化区域内の特例
			原則	例外	
3条	現況取引	農地・採草放牧地	(面積に関係なく) 農業委員会の許可		なし
4条	自己転用	農地のみ	知事の許可	(指定市町村の区域内) 指定市町村長の許可	あらかじめ農業委員会に届け出れば、許可不要
5	転		知事の許可	(指定市町村の区	あらかじめ農業委員

条	用 取 引	農地・採草放牧地		域内) 指定市町村長の 許可	会に届け出れば、許可 不要
---	-------------	----------	--	----------------------	------------------

#### P406 一発合格その② 次の文章に差し替え

宅地建物取引業者数・・・平成28年3月末日現在の業者数は、123,307(平成27年3月末日は、122,685)である。その内訳は、法人業者が105,665(85.69%)であり、平成26年3月末日の法人の業者数104,470から1.1%の増加となっている。一方、個人業者は17,642(14.31%)であり、平成26年度末の個人の業者数18,182から2.9%の減少となっている。

#### P407 一発合格その③ 次の文章に差し替え

平成27年の住宅着工戸数は、持家は減少したが、貸家及び分譲住宅は増加したため、総戸数では、909,299戸(平成26年は892,261戸)となり、昨年度の減少から再び増加となった(前年比で、1.6%の増加)。

- ① 持家・・・・・・・・283,366(前年比0.7%減。2年連続の減少)
- ② 貸家・・・・・・・・378,718(前年比4.6%増。4年連続の増加)
- ③ 分譲住宅・・・・・・241,201(前年比1.6%減。昨年の減少から再び増加となった)

#### P407 いもづる知識 2. 次の文章に差し替え

2. 全国平均では、全用途平均で昨年までの下落から上昇に転じた。用途別では、住宅地はわずかに下落しているものの下落幅の縮小傾向が継続している。また、商業地は今年の横ばいから上昇に転じ、工業地は昨年の下落から横ばいに転じた。

三大都市圏をみると、住宅地はほぼ前年なみの小幅な上昇を示し、商業地は総じて上昇基調を強めている。また、工業地は東京圏で上昇基調を強め、大阪圏及び名古屋圏では昨年の下落から上昇に転じた。

地方圏をみると、地方中枢都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。地方圏のその他の地域においても全ての用途で下落幅が縮小している。平成27年1年間の全国平均の地価変動率は、住宅地はマイナス0.2%、商業地は0.9%、工業地は0.0%であった。

#### P407 いもづる知識 3. 次の文章に差し替え

3. 指定流通機構制度では、平成27年の新規登録件数の合計は、5,830,834件(前年比4.7%増)であった。内訳をみると、売り物件1,656,782件(前年比7.4%増)、賃貸物件4,174,052件(前年比3.6%増)となった。

さらに、平成27年末現在の総登録件数は、893,274件(前年末比0.5%増)で、このう

ち売り物件が 318,362 件（全体の 35.6%）、賃貸物件が 574,912 件（全体の 64.4%）であり、13 年連続して賃貸物件が売り物件の件数を上回った。

#### **P407 いもづる知識 4. 次の文章に差し替え**

平成 27 年の住宅着工床面積は、75,059 千㎡。前年比 0.8%減。2 年連続の減少。

#### **P417 一発合格その② 3 行目 次の文章を変更**

…ては、平成 27 年 3 月 31 日まで…

↓ （変更）

…ては、平成 30 年 3 月 31 日まで…

#### **P425 【計算例】 1 行目 次の文章を変更**

Aは、平成 26 年 1 月 1 日現在、固定資産課税台帳に、平成 25 年に

↓ （変更）

Aは、平成 28 年 1 月 1 日現在、固定資産課税台帳に、平成 27 年に

#### **P427 いもづる知識 3. \*②の下に、次の文章を挿入**

\*③（空き家対策特別控除）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、平成 28 年 4 月 1 日から平成 31 年 12 月 31 日までの間に、一定の家屋（その敷地を含む。また、その家屋に耐震性がない場合は耐震リフォームをしたものに限る。）又は除却後の土地の譲渡（相続時から 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までの譲渡に限る。）をした場合には、その家屋又は除却後の土地の譲渡益から 3,000 万円を控除することができる。

#### **P427 【計算例】 1 行目 次の文章を変更**

平成 20 年 2 月 1 日に、個人が 2,000 万円で取得した居住用財産を、平成 26 年 9 月 1 日

↓ （変更）

平成 22 年 2 月 1 日に、個人が 2,000 万円で取得した居住用財産を、平成 28 年 9 月 1 日

#### **P428 【例】 CHECK POINT!の下1行目 次の文章を変更**

【例】平成 21 年 3 月 1 日に土地を取得し、平成 26 年 5 月 1 日に

↓ （変更）

【例】平成 22 年 3 月 1 日に土地を取得し、平成 27 年 5 月 1 日に

#### **P428 図表 次の文章を変更**

H21/3/1

取得

↓ (変更)

H22/3/1

取得

H26/1/1

↓ (変更)

H27/1/1

H26/5/1

売却

↓ (変更)

H27/5/1

売却

**P434 一発合格その① 5行目 次の文章を変更**

(長期譲渡)こと(平成 10 年 1 月 1 日から、平成 27 年 12 月 31 日までの

↓ (変更)

(長期譲渡)こと(平成 10 年 1 月 1 日から、平成 29 年 12 月 31 日までの

## 訂正表

下記の誤りがございました。お詫びして訂正いたします。

### P7 上のCHECK POINT! 2. の4行目

【誤】 (成年被後見人が成年後見人の居住している…)

↓

【正】 (成年後見人が成年被後見人の居住している…)

### P150 下から7行目 いもづる知識 4. 次の文章に差し替え

4. 土地所在図・地籍測量図・地役権図面・建物図面及び各階平面図に関する登記簿の付属書類の閲覧の請求は、利害関係のない者でもできる。それ以外の登記簿の付属書類(登記申請時の登記官による本人確認調書や登記原因証明書など)は、利害関係を有する部分しか閲覧できない。