

# 『2019年度版 どこでも学ぶ宅建士 基本テキスト』 追録（法改正）

日建学院／宅建講座講師室  
（令和元年7月19日現在）

## 【追録（法改正）】

標題書籍出版後、法改正等がありましたので、以下の記述を追加して頂きますようお願い致します。

- (1) 491 頁（「3 容積率の特例等」）の欄外に、「プラス $\alpha$ 」として、  
以下の内容を追加してください。

### ★プラス $\alpha$

設置されている建物の用途や設置場所によらず、「**宅配ボックスを設ける部分（宅配ボックス設置部分）**」は、一律に延べ床面積に算入しません。ただし、各階の床面積の合計の100分の1が限度となります。

- (2) 568 頁 「要点整理」の前に、以下の内容を追加してください。

### 【空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例】

相続の開始の直前に**被相続人の居住の用に供されていた家屋（「被相続人居住用家屋」<sup>※</sup>**）とその敷地を相続により取得をした個人が、一定の譲渡をした場合には、『**居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除**』を適用することができます。

なお、相続直前に被相続人が実際に居住していなかったとしても、例えば**相続開始直前まで老人ホーム等に入所をしていたなど**、居住の用に供することができない事由として、以下のような**特定事由**にあたる場合は、特例を適用することができます。

- ① 被相続人が介護保険法に規定する要介護認定等を受け、かつ、**相続の開始の直前まで老人ホーム等に入所をしていたこと**
- ② 被相続人が**老人ホーム等に入所をした時から**相続の開始の直前まで、その家屋について、その者による**一定の使用**がなされ、かつ、事業の用、貸付けの用又はその者以外の者の居住の用に供されていたことがないこと

※ 「**被相続人居住用家屋**」は、昭和56年5月31日以前に建築された家屋（＝旧耐震基準建築物）で、相続の開始の直前に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必要があります。ただし、区分所有建物（マンション等）は対象外です。

### [主な適用要件]

- ① 相続の時から当該相続の開始があった日以後 **3年を経過する日の属する年の12月31日までの間**にしたものであること
- ② 譲渡の対価の額が **1億円**を超えないこと
- ③ 相続の時から当該譲渡・除却の時まで、**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
- ④ 譲渡の時において**地震に対する安全性に係る規定又はこれに準ずる基準（耐震基準）に適合するもの**であること

### 参考

空き家に係る譲渡所得の特別控除（3,000万円特別控除）は、以下の特例と併用して適用を受けることができます（いずれも、一般の3,000万円特別控除とは併用不可のものです）。

- ① 一般の3,000万円特別控除（同一年内合わせて3,000万円が限度）
- ② 買換え特例（特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例）
- ③ 譲渡損失の損益通算及び繰越控除
- ⑤ 住宅ローン控除（住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除）