

平成23年度税法改正及び統計

平成23年度試験対策として注意すべき税法改正及び統計について、『2011年版 宅建完全攻略ガイド』の該当ページを挙げておきます。本年度試験の出題も例年と同様、4月1日現在に施行されている法令に基づいて出題されますが、統計については4月1日以降に公表されたものも出題される場合があるので、注意が必要です。

◎税法

■印紙税の軽減措置（557 p）

不動産売買契約書及び建設工事請負契約書のうち、契約書に記載された契約金額が1,000万円を超えるものに関する印紙税の軽減措置が、平成25年3月31日まで延長された。

改正前	改正後
平成 <u>23</u> 年3月31日までに作成	平成 <u>25</u> 年3月31日までに作成

■登録免許税の税率

◆所有権保存登記（559 p）

改正前	改正後
一定の住宅用家屋の所有権保存登記 1.5/1000 (平成 <u>23</u> 年3月31日まで)	一定の住宅用家屋の所有権保存登記 1.5/1000 (平成 <u>25</u> 年3月31日まで)

◆所有権移転登記（559 p）

改正前	改正後
(土地の売買による移転登記は、 平成 <u>23</u> 年3月31日まで、 <u>10</u> /1000)	(土地の売買による移転登記は、 平成 <u>24</u> 年3月31日まで、 <u>13</u> /1000)
一定の住宅用家屋の売買又は競落による 所有権移転登記 3/1000 (平成 <u>23</u> 年3月31日まで)	一定の住宅用家屋の売買又は競落による 所有権移転登記 3/1000 (平成 <u>25</u> 年3月31日まで)

◆**抵当権設定登記**（560 p）

改正前	改正後
一定の住宅用家屋を取得するための借金を担保するための抵当権設定登記 1/1000 (平成 <u>23</u> 年3月31日まで)	一定の住宅用家屋を取得するための借金を担保するための抵当権設定登記 1/1000 (平成 <u>25</u> 年3月31日まで)

◆**所有権の信託登記**（560 p）

改正前	改正後
土地は <u>2</u> /1000 (平成 <u>23</u> 年3月31日まで)	土地は <u>2.5</u> /1000 (平成 <u>24</u> 年3月31日まで)

■**相続税・贈与税**

◆**直系尊属から住宅取得資金の贈与を受けた場合の非課税の特例**（563 p）

住宅取得資金の範囲に、住宅の新築等に先行する土地（敷地）の取得のための資金が追加された。

◎**統計**（該当ページなし）

■**統計**

1 住宅着工統計（国土交通省 平成23年1月31日公表）

（1）総戸数

- ①平成22年の新設住宅着工戸数は、約81万戸（813,126戸）である。
- ②前年比では3.1%増となり、前年の減少から再び増加となった。

（2）利用関係別戸数

- ①持家
平成22年の持家は305,221戸（前年比7.2%増、前年の減少から再び増加）
- ②貸家
平成22年の貸家は298,014戸（前年比7.3%減、2年連続の減少）
- ③分譲住宅
平成22年の分譲住宅は201,888戸（前年比19.6%増、前年の減少から再び増加）
 - ・マンションは90,597戸（同18.2%増、前年の減少から再び増加）
 - ・一戸建住宅は110,358戸（同20.9%増、4年ぶりの増加）

（3）新設住宅着工床面積

平成22年の新設住宅着工床面積は72,910千㎡、前年比6.7%増、前年の減少から再び増加

となった。

2 平成23年地価公示に基づく地価の動向（国土交通省 平成23年3月公表）

平成23年1月1日時点の地価公示によると、平成22年1月以降の1年間の地価は、全国平均で見ると、前年同様、住宅地・商業地を含め全ての用途で下落となった。

圏域別・用途別変動率を見ると、全国平均、三大都市圏平均、地方平均そろって、前年より下落率が縮小した。

（1）全国

全国平均では、住宅地はマイナス2.7%、商業地はマイナス3.8%となり、ともに3年連続の下落となった。

（2）三大都市圏（東京圏、大阪圏、名古屋圏）

三大都市圏平均では、住宅地はマイナス1.8%、商業地はマイナス2.5%となり、ともに3年連続の下落となった。

（3）地方圏

地方圏全体では、住宅地はマイナス3.6%、商業地はマイナス4.8%と、引き続き下落となった。

■公示価格変動率

※△はマイナス、数字は前年比（%）

	住宅地		商業地	
	H22	H23	H22	H23
全 国	△4.2	△2.7%	△6.1	△3.8%
三大都市圏	△4.5	△1.8%	△7.1	△2.5%
地 方 圏	△3.8	△3.6%	△5.3	△4.8%

3 土地取引・宅地供給の動向

（1）売買による土地取引件数

平成23年版土地白書によれば、平成22年中の全国の土地取引件数（売買による土地の所有権移転登記の件数）は、115.4万件（対前年比2.2%減）となっている。

（2）宅地供給の動向

国土交通省によれば、平成21年度の宅地供給量は、全国で4,400ha（対前年度15%減）となっている。その内訳は、公的供給が900ha（対前年度±0%）、民間供給が3,500ha（対前年度19%減）である。

4 指定流通機構への登録

平成23年版土地白書によれば、指定流通機構における平成22年実績は、新規登録件数が約452万件（前年比3.4%増）、成約報告件数が約37万件（前年比11.9%増）と、新規登録件数及び

成約報告件数ともに増加した。

5 宅地建物取引業者数

国土交通省によれば、平成21年度末（平成22年3月末）の宅建業者数は12万6,582であり、前年度比0.9%減となった。

6 法人企業統計

①不動産業の売上高

法人企業統計年報（財務省、平成22年9月公表）によれば、平成21年度における不動産業の売上高は40兆9,764億円、前年度比6.0%の増収となった。

②不動産業の経常利益

法人企業統計年報（財務省、平成22年9月公表）によれば、平成21年度における不動産業の経常利益は3兆926億円、前年度比5.8%の増益となった。