

平成20年度 CFP®事例演習と重点ポイント 改定等箇所一覧

当改定一覧は、CFP®受験対策通信講座をご利用頂いている受講者の皆様向けに作成した資料です。ご使用の「平成19年度版CFP®事例演習と重点ポイント」につき、平成20年度における改定等箇所をまとめたものです。事例演習と重点ポイントの該当ページと改訂内容を記載していますのでご確認下さい。

不動産運用設計

該当ページ	改訂内容等
43 改正	(問題16) 設問B 事業用借地権の存続期間を変更 10年以上 20年以下 → 10年以上50年未満
44 追記	◇ポイント 平成20年1月1日より、改正借地借家法が施行され、10年以上50年未満の期間で事業用借地権を設定することが可能になった。 1. 法律の趣旨・内容等 社会経済情勢の変化に伴う土地利用形態の多様化に対応するため、事業用借地権の存続期間の上限を現在の「20年以下」から「50年未満」に引き上げられた。 具体的には以下のとおりである。 ① 30年以上50年未満の期間については、同じ期間で普通借地権を設定することができ、その場合には法律上当然に、①契約の更新があり、②建物を再築した場合には存続期間が延長され、③期間満了時には建物買取請求権が行使できるといった保護が与えられることになる。そこで、30年以上50年未満の期間で事業用借地権を設定する場合には、当事者間の特約により、借主に対してこれらの保護が与えられない旨を定めることができることとし、この特約の有無により事業用借地権と普通借地権を区別することになった。(改正後の借地借家法第23条第1項)。なお、この規定の仕方は、一般定期借地権(同第22条)と同様である。 ② 10年以上30年未満の期間については、そもそも設定できる借地権が事業用借地権だけであるので、特約の有無によって、定期借地権と普通借地権とを区別する必要が無い。そこで単純に、法律上、契約の更新等に関する規定を排除すれば十分であり、そのような規定となっている(同第23条第2項)。なお、この規定の仕方は改正前の事業用借地権と同様である。 ③ なお、公正証書による契約が必要なのは従前と変わらない(同第3項)。 <定期借地権の概要> 事業用借地権の借地期間 10年以上 20年以下 → 10年以上50年未満
128	(4)適用対象 ・平成15年1月1日から平成21年12月31日までの間に贈与により取得する金銭(平成20年度税制改正により延長)。

該当ページ	改訂内容等									
<p>133 税制改正 追記</p>	<p><住宅の省エネ改修促進税制の創設>（平成 20 年度税制改正）</p> <p>居住者が、その者の居住の用に供する家屋について一定の省エネ改修工事を含む増改築等（以下「省エネ改修工事等」という。）を行った場合において、当該家屋を平成 20 年 4 月 1 日から平成 20 年 12 月 31 日までの間にその者の居住の用に供したときは、一定の要件の下で、その省エネ改修工事等に充てるために借り入れた住宅借入金等の年末残高の 1,000 万円以下の部分の一定割合を所得税の額から控除する。この特例は、住宅の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除との選択適用とし、控除期間、住宅借入金等の年末残高の限度額及び控除率については、次のとおりとする。</p> <table border="1" data-bbox="371 622 1399 860"> <thead> <tr> <th>居住の用に供する時期</th> <th>控除期間</th> <th>借入金等の年末残高</th> <th>控除率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成 20 年 4 月 1 日から 平成 20 年 12 月 31 日まで</td> <td>5 年間</td> <td>1,000 万円 以下の部分</td> <td>イ 特定の省エネ改修工事に係る工事費用相当部分（200 万円を限度）… 2 % ロ イの「一定の省エネ改修工事に係る工事費用相当部分」以外の工事費用相当部分… 1 %</td> </tr> </tbody> </table>	居住の用に供する時期	控除期間	借入金等の年末残高	控除率	平成 20 年 4 月 1 日から 平成 20 年 12 月 31 日まで	5 年間	1,000 万円 以下の部分	イ 特定の省エネ改修工事に係る工事費用相当部分（200 万円を限度）… 2 % ロ イの「一定の省エネ改修工事に係る工事費用相当部分」以外の工事費用相当部分… 1 %	
居住の用に供する時期	控除期間	借入金等の年末残高	控除率							
平成 20 年 4 月 1 日から 平成 20 年 12 月 31 日まで	5 年間	1,000 万円 以下の部分	イ 特定の省エネ改修工事に係る工事費用相当部分（200 万円を限度）… 2 % ロ イの「一定の省エネ改修工事に係る工事費用相当部分」以外の工事費用相当部分… 1 %							
<p>135 追記</p>	<table border="1" data-bbox="387 927 1394 1637"> <thead> <tr> <th></th> <th>要件</th> <th>税率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>新築住宅</td> <td>床面積が50㎡以上</td> <td>① 所有権の保存登記 評価額×0.15% ※2 長期優良住宅 評価額×0.10% ② 売買による所有権の移転登記 評価額×0.3% ※2 長期優良住宅 評価額×0.1% ③ 抵当権の設定登記 債権額×0.1%</td> </tr> <tr> <td>中古住宅</td> <td>すべての要件を満たすときに適用 ① 床面積が50㎡以上 ② 新築の日から取得の日までの経過年数が建築後20年以内 鉄骨造、鉄筋コンクリート造等は25年以内 ※1 地震に対する安全上必要な構造計算に関する技術的基準、または、これに準ずるものに適合する住宅は築後年数に関係なく対象となる</td> <td>① 所有権の移転登記 評価額×0.3% ② 抵当権の設定登記 債権額×0.1%</td> </tr> </tbody> </table> <p>※1 新築・中古住宅いずれも、個人が自己の居住の用に供する家屋であること。 ※2 対象となる長期優良住宅とは、様々なライフスタイルに対応できる長持ちする住宅のことをいう。長持ちするためには①耐久性や②耐震性が、様々なライフスタイルに対応できるためには③可変性や④内装等維持管理の容易性が重要となるため、長期優良住宅はこの4要素を満たすものとする。対象期間は「長期優良住宅の普及に関する法律」の施行日から、平成 22 年 3 月 31 日までの間に新築又は取得（未使用のものに限る）する住宅。（平成 20 年度税制改正）</p>		要件	税率	新築住宅	床面積が50㎡以上	① 所有権の保存登記 評価額×0.15% ※2 長期優良住宅 評価額×0.10% ② 売買による所有権の移転登記 評価額×0.3% ※2 長期優良住宅 評価額×0.1% ③ 抵当権の設定登記 債権額×0.1%	中古住宅	すべての要件を満たすときに適用 ① 床面積が50㎡以上 ② 新築の日から取得の日までの経過年数が建築後20年以内 鉄骨造、鉄筋コンクリート造等は25年以内 ※1 地震に対する安全上必要な構造計算に関する技術的基準、または、これに準ずるものに適合する住宅は築後年数に関係なく対象となる	① 所有権の移転登記 評価額×0.3% ② 抵当権の設定登記 債権額×0.1%
	要件	税率								
新築住宅	床面積が50㎡以上	① 所有権の保存登記 評価額×0.15% ※2 長期優良住宅 評価額×0.10% ② 売買による所有権の移転登記 評価額×0.3% ※2 長期優良住宅 評価額×0.1% ③ 抵当権の設定登記 債権額×0.1%								
中古住宅	すべての要件を満たすときに適用 ① 床面積が50㎡以上 ② 新築の日から取得の日までの経過年数が建築後20年以内 鉄骨造、鉄筋コンクリート造等は25年以内 ※1 地震に対する安全上必要な構造計算に関する技術的基準、または、これに準ずるものに適合する住宅は築後年数に関係なく対象となる	① 所有権の移転登記 評価額×0.3% ② 抵当権の設定登記 債権額×0.1%								

該当ページ	改訂内容等																
136 追記	<p>◇ポイント</p> <p><不動産取得税（地方税）> 税率改定</p> <table border="1" data-bbox="371 315 1401 456"> <tr> <td data-bbox="371 315 478 456">税率</td> <td data-bbox="478 315 1401 456">標準税率</td> <td data-bbox="478 315 638 456">住宅及び住宅用地</td> <td data-bbox="638 315 1401 353">3 /100 (平成 21 年 3 月 31 日まで)</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td data-bbox="478 353 638 392">住宅用地以外の土地</td> <td data-bbox="638 353 1401 392">3 /100 (平成 21 年 3 月 31 日まで)</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td data-bbox="478 392 638 430">住宅以外の家屋</td> <td data-bbox="638 392 1401 430">3.5 /100 (平成 20 年 3 月 31 日まで)</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td data-bbox="638 430 1401 456">4.0 /100 (平成 20 年 4 月 1 日以降)</td> </tr> </table>	税率	標準税率	住宅及び住宅用地	3 /100 (平成 21 年 3 月 31 日まで)			住宅用地以外の土地	3 /100 (平成 21 年 3 月 31 日まで)			住宅以外の家屋	3.5 /100 (平成 20 年 3 月 31 日まで)				4.0 /100 (平成 20 年 4 月 1 日以降)
税率	標準税率	住宅及び住宅用地	3 /100 (平成 21 年 3 月 31 日まで)														
		住宅用地以外の土地	3 /100 (平成 21 年 3 月 31 日まで)														
		住宅以外の家屋	3.5 /100 (平成 20 年 3 月 31 日まで)														
			4.0 /100 (平成 20 年 4 月 1 日以降)														
137 追記	(3) 住宅を取得したときの課税標準の特例 新築住宅の控除額に「長期優良住宅 1,300 万円」を追記																
140 追記	(2) 新築住宅の税額軽減 税額軽減の期間につき、下記長期優良住宅を追記 ① 新築住宅 長期優良住宅 5 年 ② 新築中高層耐火住宅（地上 3 階以上） 長期優良住宅 7 年																
155 語句変更	<p>2. 償却可能限度額 減価償却方法のまとめ</p> <table border="1" data-bbox="384 835 1394 1122"> <tr> <td data-bbox="384 835 502 954" rowspan="2">H19. 3. 31 までの 取得財産</td> <td data-bbox="502 835 622 873">旧定額法</td> <td data-bbox="622 835 1394 873">取得価額×0.9×旧定額法償却率×経過月数/12ヵ月</td> </tr> <tr> <td data-bbox="502 873 622 911">旧定率法</td> <td data-bbox="622 873 1394 911">未償却残高×旧定率法償却率×経過月数/12ヵ月</td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="384 911 1394 954">残存価額が 5% になった後、残存簿価 1 円まで、5 年で均等償却する</td> </tr> <tr> <td data-bbox="384 954 502 1122" rowspan="2">H19. 4. 1 以後の 取得財産</td> <td data-bbox="502 954 622 992">定額法</td> <td data-bbox="622 954 1394 992">取得価額×定額法償却率×経過月数/12ヵ月</td> </tr> <tr> <td data-bbox="502 992 622 1122">定率法</td> <td data-bbox="622 992 1394 1122">未償却残高×定率法償却率×経過月数/12ヵ月 「未償却残高×定率法償却率(調整前償却額) < 取得価額×保証率(償却保証額)」となった事業年度の翌事業年度から均等額の償却に切替え</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・経過月数に端数が生じた場合は切り上げて 1 月として計算する。 ・耐用年数経過後まだ資産が事業の用に供している場合は 1 円の備忘価額を残す。 ・非業務用資産の場合は、平成 19 年 4 月 1 日以後取得資産であっても旧定額法の計算を使用する。 	H19. 3. 31 までの 取得財産	旧定額法	取得価額×0.9×旧定額法償却率×経過月数/12ヵ月	旧定率法	未償却残高×旧定率法償却率×経過月数/12ヵ月	残存価額が 5% になった後、残存簿価 1 円まで、5 年で均等償却する			H19. 4. 1 以後の 取得財産	定額法	取得価額×定額法償却率×経過月数/12ヵ月	定率法	未償却残高×定率法償却率×経過月数/12ヵ月 「未償却残高×定率法償却率(調整前償却額) < 取得価額×保証率(償却保証額)」となった事業年度の翌事業年度から均等額の償却に切替え			
H19. 3. 31 までの 取得財産	旧定額法		取得価額×0.9×旧定額法償却率×経過月数/12ヵ月														
	旧定率法	未償却残高×旧定率法償却率×経過月数/12ヵ月															
残存価額が 5% になった後、残存簿価 1 円まで、5 年で均等償却する																	
H19. 4. 1 以後の 取得財産	定額法	取得価額×定額法償却率×経過月数/12ヵ月															
	定率法	未償却残高×定率法償却率×経過月数/12ヵ月 「未償却残高×定率法償却率(調整前償却額) < 取得価額×保証率(償却保証額)」となった事業年度の翌事業年度から均等額の償却に切替え															
163 記述変更	<p><特定の事業用資産買換え特例でよく利用される組み合わせ</p> <table border="1" data-bbox="371 1308 1401 1771"> <thead> <tr> <th data-bbox="371 1308 467 1346"></th> <th data-bbox="467 1308 802 1346">譲渡資産</th> <th data-bbox="802 1308 1201 1346">買換資産</th> <th data-bbox="1201 1308 1401 1346">タイプ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="371 1346 467 1487">1 号</td> <td data-bbox="467 1346 802 1487">「既成市街地等」の内にある事業用の建物又はその敷地である土地等で所有期間 10 年超のもの</td> <td data-bbox="802 1346 1201 1487">既成市街地等以外の地域内にある土地、建物、構築物又は機械装置</td> <td data-bbox="1201 1346 1401 1487">脱出型 80% H23. 12. 31 まで</td> </tr> <tr> <td data-bbox="371 1487 467 1659">11 号</td> <td data-bbox="467 1487 802 1659">市街化区域」又は「既成市街化区域等の区域」内にある土地・建物等</td> <td data-bbox="802 1487 1201 1659">同左の区域内にある特定建物及びその敷地等 ・特定建物 建築面積 150 m²以上 階数 地上 4 階以上 (特定の共同住宅は 3 階以上)</td> <td data-bbox="1201 1487 1401 1659">中高層買換型 80%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="371 1659 467 1771">16 号</td> <td data-bbox="467 1659 802 1771">所有期間 10 年超の土地等、建物又は建築物等</td> <td data-bbox="802 1659 1201 1771">日本国内にある建物及び土地、建築物、機械及び装置</td> <td data-bbox="1201 1659 1401 1771">事業用資産型 80% H20. 12. 31 まで</td> </tr> </tbody> </table>		譲渡資産	買換資産	タイプ	1 号	「既成市街地等」の内にある事業用の建物又はその敷地である土地等で所有期間 10 年超のもの	既成市街地等以外の地域内にある土地、建物、構築物又は機械装置	脱出型 80% H23. 12. 31 まで	11 号	市街化区域」又は「既成市街化区域等の区域」内にある土地・建物等	同左の区域内にある特定建物及びその敷地等 ・特定建物 建築面積 150 m ² 以上 階数 地上 4 階以上 (特定の共同住宅は 3 階以上)	中高層買換型 80%	16 号	所有期間 10 年超の土地等、建物又は建築物等	日本国内にある建物及び土地、建築物、機械及び装置	事業用資産型 80% H20. 12. 31 まで
	譲渡資産	買換資産	タイプ														
1 号	「既成市街地等」の内にある事業用の建物又はその敷地である土地等で所有期間 10 年超のもの	既成市街地等以外の地域内にある土地、建物、構築物又は機械装置	脱出型 80% H23. 12. 31 まで														
11 号	市街化区域」又は「既成市街化区域等の区域」内にある土地・建物等	同左の区域内にある特定建物及びその敷地等 ・特定建物 建築面積 150 m ² 以上 階数 地上 4 階以上 (特定の共同住宅は 3 階以上)	中高層買換型 80%														
16 号	所有期間 10 年超の土地等、建物又は建築物等	日本国内にある建物及び土地、建築物、機械及び装置	事業用資産型 80% H20. 12. 31 まで														
184 削除	4) 国営事業用宅地等																
192 記述変更	<p>買換え特例等規定条項の変更</p> <p>特定民間再開発事業（1 項 13 号） → （1 項 12 号）</p> <p>中高層化のための買換え（1 項 13 号） → （1 項 11 号）</p> <p>中高層化のための買換え（1 項 14 号） → （1 項 11 号）</p> <p>長期保有資産の買換え（1 項 21 号） → （1 項 16 号）</p> <p>長期保有資産の買換え（1 項 22 号） → （1 項 17 号）</p>																

以 上