

CHAPTER

04



## 税・その他

## 1

不動産を取得したときにか  
かる税金① 不動産取得税

不動産取得税は、不動産の取得に対して課される税であるので、法人の合併により不動産を取得した場合にも、不動産取得税は課される。

# 不動産を取得したときにかかる税金① 不動産取得税

✕ 法人の合併により不動産を取得した場合、不動産取得税は課されない。

## 2

不動産を取得したときにかか  
る税金③ 印紙税

売上代金に係る金銭の受取書(領収書)は記載された受取金額が3万円未満の場合、印紙税が課されないことから、不動産売買の仲介手数料として、現金49,500円(消費税及び地方消費税を含む。)を受け取り、それを受領した旨の領収書を作成した場合、受取金額に応じた印紙税が課される。

# 不動産を取得したときにかかる税金③ 印紙税

✕記載金額が**5万円未満**の受取書は、印紙税が課されない。

## 3

不動産の鑑定評価  
方式

収益還元法は、賃貸用不動産または賃貸以外の事業の用に供する不動産の価格を求める場合に特に有効な手法であるが、事業の用に供さない自用の不動産の鑑定評価には適用すべきではない。

×収益還元法は、賃貸用不動産または賃貸以外の事業用不動産の価格を求めるときに特に有効である。また、一般的に市場性のない不動産以外のものには**基本的にすべて適用すべき**もので、自用の不動産であっても、賃貸を想定することにより適用されるものである。

## 4 地価公示の手続



都市計画区域外の区域を公示区域  
とすることはできない。



✕ 公示区域とは、都市計画区域その他の区域で、土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通大臣が定める区域をいう。したがって、都市計画区域外の区域を公示区域とすることもある。

## 5

不動産の表示に  
関する公正競争規約

インターネット上に掲載した賃貸物件の広告について、掲載直前に契約済みとなったとしても、消費者からの問い合わせに対しすでに契約済みであり取引できない旨を説明すれば、その時点で消費者の誤認は払拭されるため、不当表示に問われることはない。

# 不動産の表示に関する公正競争規約

✕本問の場合、「物件は存在するが、実際には取引の対象となり得ない物件の関する表示」としておとり広告に該当し、不当表示に問われる可能性がある。