

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

例題 _____ H24-問24②改

2022年(令和4年)4月に取得した床面積250㎡である新築住宅に係る不動産取得税の課税標準の算定については、当該新築住宅の価格から1,200万円が控除される。

解答

1

不動産を取得したときにかかる税金① 不動産取得税



×課税標準から1,200万円を控除できるの

は、**床面積が50㎡以上240㎡以下**の新築住宅を取得した場合である。

2

不動産を取得したときにかかる税金② 登録免許税



例題 _____ H21-問23①

住宅用家屋の所有権の移転登記に係る登録免許税の税率の軽減措置の適用対象となる住宅用家屋は、床面積が 100㎡以上で、その住宅用家屋を取得した個人の用に供されるものに限られる。

解答

2

不動産を取得したときにかかる税金② 登録免許税



✕ 「100㎡以上」ではなく、「**50㎡以上**」で

ある。

3

不動産を取得したときにか
かる税金② 登録免許税

例題 _____ H15-問27③

住宅用家屋の所有権の移転登記に係る登録免許税の税率の軽減措置は、贈与により取得した住宅用家屋について受ける所有権の移転の登記にも適用される。

解答

3

不動産を取得したときにかかる税金② 登録免許税



✕所有権移転登記につ

いては、取得原因が**売**

買または**競落**の場合に限って軽減措置の特例を受けることができる。

4

不動産を取得したときにかか
る税金③ 印紙税

例題

H23-問23④

「Aの所有する土地(価額7,000万円)とBの所有する土地(価額1億円)とを交換し、AはBに差額3,000万円を支払う」旨を記載した土地交換契約書を作成した場合、印紙税の課税標準となる当該契約書の記載金額は3,000万円である。

解答

4

不動産を取得したときにかかる税金③ 印紙税



✕ 交換契約書において、双方の金額が記載

されている場合には、いずれか**高いほう**（本問の場合は1億円）が記載金額となる。

5

不動産を取得したときにかか
る税金③ 印紙税

例題 _____ H21-問24②

「時価3,000万円の土地を無償で譲渡する」旨を記載した贈与契約書は、記載金額3,000万円の不動産の譲渡に関する契約書として印紙税が課される。

解答

5

不動産を取得したときにかかる税金③ 印紙税



✕ 贈与契約書は、「記載金額のない契約書」

として、印紙税 **200 円** が課される。

6

不動産を売却したときにかかる税金 所得税（譲渡所得）



例題

H24-問23①

当年の1月1日において所有期間が10年以下の居住用財産を譲渡した場合、居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除（租税特別措置法第35条第1項）を適用することができない。

解答

6

不動産を売却したときにかかる税金 所得税（譲渡所得）

ココみて!
1-6

✕ 居住用財産の 3,000
万円の特別控除は所有

期間の要件はない（短期でも長期
でも適用できる）。

7

不動産を売却したときにかかる税金 所得税（譲渡所得）



例題

H24-問23②

当年の1月1日において所有期間が10年を超える居住用財産について、収用交換等の場合の譲渡所得等の5,000万円特別控除（租税特別措置法第33条の4第1項）の適用を受ける場合であっても、特別控除後の譲渡益について、居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例（同法第31条の3第1項）を適用することができる。

解答

7

不動産を売却したときにかかる税金 所得税（譲渡所得）



○収用等の 5,000 万円
の特別控除と軽減税率

は併用できる。

CH
04
税・その他

SEC
01
不動産に関する税金

8

不動産の
鑑定評価方式

例題 ————— H19-問29④

収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法であり、このうち、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法を DCF (Discounted Cash Flow) 法 という。

不動産の 鑑定評価方式



✕一期間の純収益を一定率（還元利回り）に

よって還元する方法は、**直接還元法**である。

9 地価公示法の基本

? 例題 ————— H23-問25③

土地の取引を行う者は、取引の対象土地に類似する利用価値を有すると認められる標準地について公示された価格を指標として取引を行わなければならない。



✕土地の取引を行う者は、公示価格を指標と

して取引するよう、**努めなければ**
ならない。

10 地価公示の手続

? 例題 ————— H23-問25①

公示区域とは、土地鑑定委員会が都市計画法第4条第2項に規定する都市計画区域内において定める区域である。

解答

10 地価公示の手続



✕ 公示区域は**国土交通**

大臣が定める。また、

公示区域は都市計画区域外にも定めることができる。

11 地価公示の手続

? 例題 ————— H21-問25②

標準地の鑑定評価は、近傍類地の取引価格から算定される推定の価格、近傍類地の地代等から算定される推定の価格および同等の効用を有する土地の造成に要する推定の費用の額を勘案して行われる。

解答

11

地価公示の手続



そのとおりである。

12 機構の業務

? 例題 ————— H22-問46②

機構は、証券化支援事業(買取型)において、銀行、保険会社、農業協同組合、信用金庫、信用組合などが貸し付けた住宅ローンの債権を買い取ることができる。

解答

12

機構の業務



○機構は、民間の金融機関の住宅ローン債権

を買い取ることができる。

SEC

04

住宅金融支援機構法

13

不動産の表示に
関する公正競争規約

例題 _____ H23-問47③

建売住宅の販売広告において、実際に当該物件から最寄駅まで歩いたときの所要時間が15分であれば、物件から最寄駅までの道路距離にかかわらず、広告中に「最寄駅まで徒歩15分」と表示することができる。

解答
13 不動産の表示に
関する公正競争規約



✕ 各施設までの所要
時間は**道路距離 80m**

につき**1分**として算出した数値
を表示しなければならない。

14 不動産の表示に関する公正競争規約

? 例題 ————— H24-問47③

取引しようとする物件の周辺に存在するデパート、スーパーマーケット等の商業施設については、現に利用できるものでなければ広告に表示することはできない。

解答
14 不動産の表示に
関する公正競争規約

✕その施設が将来確実に利用できる」と認めら

れるものであれば、整備予定時期を明示して表示することができる。

15

不動産の表示に
関する公正競争規約

例題 ————— H25-問47④

完成後8カ月しか経過していない分譲住宅については、入居の有無にかかわらず新築分譲住宅と表示してもよい。

解答
15 不動産の表示に
関する公正競争規約

✕新築後1年未満であつても居住の用に供

された建物は「新築」と表示することはできない。

解答

16 土地



✕埋立地は、海面より
高くなるので、**干拓地**

よりは安全と考えられる。

17 土 地

? 例題 ————— H22-問49①

地すべり地の多くは、地すべり地形と呼ばれる独特の地形を呈し、棚田などの水田として利用されることがある。

解答

17 土地



○地すべり地の多くは
棚田等の水田として利

用される。

18 建 物

? 例題 _____ H18-問49④

はり、けたその他の横架材の中央部付近の下側に耐力上支障のある欠込みをする場合は、その部分を補強しなければならない。

解答
18 建 物

✕はり、けた等の横架材の中央部付近の下側

に耐力上支障のある欠込みはしてはならない。

19 建 物

? 例題 _____ H22-問50②

コンクリートの引張強度は、圧縮強度より大きい。

解答
19 建 物

◆
ココみて!
6-4
◆

✕引張強度は圧縮強度
より小さい。