宅建士試験｜余白に書いて解く

ひつじの図解暗記
税・その他

参考書は、文字が多すぎる

覚えたいのは「何日以内」「いくらまで」「できる・できない」だけなのに、参考書は説明の文章でいっぱい。
そこで、**文字をできるだけ削って、表だけ**にしました。それがこの図解暗記です。

使い方

表を丸ごと暗記する → **その論点が出たら余白に書く** → **選択肢を1つずつ表と見比べる**

もくじ

01 不動産取得税と固定資産税
02 住宅の特例（取得税・固定資産税）
03 登録免許税
04 印紙税
05 譲渡所得の特例
06 地価公示
07 不動産鑑定評価
08 住宅金融支援機構
09 景品表示法（広告のルール）
10 土地
11 建物

表にしやすい論点だけを選んでいます（平成元年〜令和7年の本試験39回の出題数をもとに選定）。統計は毎年数字が変わるので入れていません。

ご利用について
個人の学習用なら、印刷・スマホへの保存は自由です。再配布・販売はご遠慮ください。内容は**2026年4月1日に施行されている法令**にもとづいています。税の特例には期限があるので、試験の年の法令を確認してください。

NO. 01

税　出題頻度 ★★ 2〜3年に1回

不動産取得税と固定資産税

本試験で出題　令和7年 問24

余白に書く表

	不動産取得税	固定資産税
課税する	都道府県	市町村
納める人	取得した人	1月1日の所有者
税率	4% 土地・住宅は3%	1.4% 標準税率
課税標準	固定資産課税台帳の価格	
納め方	普通徴収	

免税点（この額未満は課税しない）

	不動産取得税	固定資産税
土地	16万円	30万円
家屋	建築66万円／その他34万円	20万円
償却資産	―	150万円

引っかけ　相続・合併は取得税がかからない（贈与はかかる）

覚え方　免税点は課税標準の額で見る

NO. 02

税　出題頻度 ★★ 2〜3年に1回

住宅の特例（取得税・固定資産税）

余白に書く表（不動産取得税）

	特例
宅地	価格の1/2
新築住宅	1,200万円控除 50㎡〜240㎡・自分で住まなくてよい
既存住宅	新築時期に応じた額を控除 個人が自分で住むもの

固定資産税

	特例
住宅用地200㎡以下	価格の1/6
住宅用地200㎡超の部分	価格の1/3
新築住宅	120㎡までの税額1/2 3年度分／中高層耐火は5年度分

数字

評価替え	3年ごと
審査の申出	通知を受けてから3か月以内

覚え方　小さい土地ほど安い：200㎡以下は1/6

NO. 03

税 出題頻度 ★ ときどき

登録免許税

本試験で出題 令和7年 問23

余白に書く表（住宅用家屋の軽減）

登記	本則	軽減
所有権の保存	0.4%	0.15%
所有権の移転売買・競落だけ	2%	0.3%
抵当権の設定	0.4%	0.1%

軽減の条件

だれ	個人が自分で住む
広さ	50㎡以上
いつまでに	新築・取得から1年以内
くり返し	何度でも使える

土地の売買

税率	2% → 1.5%
条件	なし 法人もOK・地目も問わない

引っかけ 贈与・相続・交換の移転登記は軽減なし

NO. 04

税　出題頻度 ★★ 2〜3年に1回

印紙税

余白に書く表（かかる？）

	印紙税
土地の賃貸借・地上権の設定	○
建物の賃貸借	×
使用貸借	×
5万円以上の受取書	○
国・地方公共団体が作った文書	×

記載金額

交換	高いほう 差額だけなら差額
贈与	金額なし 200円
土地の賃貸借	権利金など返らないお金
減額の変更	金額なし

過怠税

貼らなかった	3倍
自分から申し出た	1.1倍

覚え方　土地の賃貸借はかかる・建物はかからない

NO. 05

税（所得税） 出題頻度 ★★ 2〜3年に1回

譲渡所得の特例

余白に書く表（マイホームの特例）

	中身	所有期間
3,000万円控除	譲渡益から3,000万円	問わない
軽減税率	6,000万円以下の部分	10年超
買換えの特例	売った額1億円以下	10年超 住んだ期間も10年

組み合わせ

3,000万円＋軽減税率	併用できる
買換え＋3,000万円	できない
買換え＋軽減税率	できない

長期・短期

長期	1月1日に5年超
短期	5年以下

引っかけ 親子・配偶者への売却は特例を使えない

NO. 06

価格の評定　出題頻度 ★★ 2〜3年に1回

地価公示

余白に書く表

標準地を選ぶ	土地鑑定委員会
鑑定評価	2人以上の不動産鑑定士
基準日	1月1日
公示する価格	1㎡あたりの正常な価格 更地として

公示価格の使い方

ふつうの土地取引	指標として取引するよう努める
不動産鑑定士・公共事業	規準としなければならない

引っかけ　建物や地上権があっても「ないもの」として価格を出す

NO. 07

価格の評定　出題頻度 ★★ 2〜3年に1回

不動産鑑定評価

本試験で出題　令和7年 問25

余白に書く表（3つの方法）

方法	求まる価格
原価法	積算価格
取引事例比較法	比準価格
収益還元法	収益価格

価格の種類

正常価格	ふつうの市場
限定価格	隣地の併合・借地人が底地を買う
特定価格	証券化・民事再生
特殊価格	文化財など市場性がない

引っかけ　投機的な取引の事例は使えない

覚え方　原則として複数の方法を併用

NO. 08

免除科目　出題頻度 ★★★ ほぼ毎年

住宅金融支援機構

本試験で出題　令和7年 問46

余白に書く表（直接融資する？）

	直接融資
災害で失った住宅	○
子育て家庭・高齢者向けの賃貸住宅	○
高齢者の自宅のリフォーム	○ 死亡時に一括返済
マンションの共用部分の改良	○
ふつうの住宅購入	× 証券化支援（フラット35）

買い取る債権

自分・親族が住む住宅	○
賃貸住宅	×
中古購入にあわせたリフォーム	○

覚え方　直接融資は「民間がやりたがらないもの」

NO. 09

免除科目　出題頻度 ★★★ ほぼ毎年

景品表示法（広告のルール）

本試験で出題　令和7年 問47

余白に書く表（数字）

徒歩	**80m＝1分** 端数は切り上げ
新築	**完成から1年未満・未入居**
畳	**1.62㎡以上で1畳**
管理費	**月額** 最低額と最高額でも可
分譲価格	**最低・最高・最多価格帯**

表示してよい？

新設予定の駅運行主体が公表	○
電車の時間朝の通勤時・乗換え込み	○
おとり広告	×
根拠のない「最高」「日本一」	×

引っかけ　団地の距離は駅に一番近い区画から（遠い区画も併記）

NO. 10

免除科目　出題頻度 ★★★ ほぼ毎年

土地

本試験で出題　令和7年 問49

余白に書く表（宅地に向く？）

	向き
台地・段丘	○
丘陵地	○
扇状地・自然堤防	△
低地・後背湿地・旧河道・三角州	×
埋立地・干拓地	×
山麓・崖錐・谷の出口	×

等高線

間隔がせまい	傾斜が急
山頂から張り出す	尾根
山頂へ食い込む	谷

覚え方　高くて古い土地は強い／低くて新しい土地は弱い

NO. 11

免除科目　出題頻度 ★★★ ほぼ毎年

建物

本試験で出題　令和7年 問50

余白に書く表（材料）

	強い	弱い
木材	乾燥・心材	燃える・腐る
鉄骨	強く粘る	熱・さび
コンクリート	圧縮	引っ張り
鉄筋コンクリート	弱点を補い合う	中性化で鉄筋がさびる

地震への備え

耐震	柱・壁を強く
制震	ダンパーで吸収
免震	積層ゴムで伝えない

構造

ラーメン	柱と梁を剛につなぐ
トラス	三角形
壁式	壁と床で支える 中低層向き