宅建士試験｜1枚で覚える

ひつじの図解暗記
税・その他

● 税・その他は「出るところ」だけ押さえる

税が2問、価格の評定が1問、免除科目（住宅金融支援機構・景品表示法・統計・土地・建物）が5問。範囲は広いけれど、**くり返し聞かれる数字**は決まっています。
深追いせず、このPDFの数字だけ覚えて、確実に取れる問題を落とさないようにします。

● 使い方

STEP 1
1枚ずつ、図をながめて全体の形をつかむ

STEP 2
黄色マーカーの数字と「ひつじメモ」の覚え方だけ暗記する

STEP 3
過去問を解いて、まちがえたら該当ページに戻る

● もくじ

01 不動産取得税
02 固定資産税
03 登録免許税
04 印紙税
05 所得税　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（公正競争規約）
10 土地
11 建物

各ページの★は、平成元年～令和7年の本試験（39回）でそのテーマが出た回数の目安です。統計の問題は毎年数字が変わるので、試験の年の最新の統計で覚えてください（このPDFには入れていません）。

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

基本の形

だれが課税？	不動産がある**都道府県**
かかる取得	売買・交換・**贈与**・新築・増改築（価格が増えた分）。登記をしていなくてもかかる
かからない取得	**相続**・法人の合併・持分をこえない共有物の分割
課税標準	固定資産課税台帳の価格（新築などで価格がないときは知事が決める）
税率	本則4%。**土地と住宅は3%**（特例）
納め方	普通徴収（納税通知書で納める）

免税点（この額未満なら課税しない）

土地	**16万円**
家屋の建築	**66万円**（1戸につき）
家屋の売買など	**34万円**

課税標準の特例

- **宅地**：価格の**2分の1**が課税標準
- **新築住宅**：価格から**1,200万円**を控除。床面積**50㎡以上240㎡以下**（貸家の共同住宅は40㎡以上）。個人でも法人でも、自分が住まなくても使える
- **既存住宅**：個人が自分で住むものに限り、新築された時期に応じた額を控除

新築の家がだれにも使われないとき

最初に使われた・売られた日に取得したものとみなす。新築から**6か月**（宅建業者などが売る家は**1年**）たっても使われも売られもしなければ、その日に**家屋の所有者**が取得したとみなす。

ひつじメモ

免税点は「**土地16・建築66・その他34**」（万円）。相続はかからないけど、**贈与はかかる**。

ひつじメモ

新築住宅の1,200万円控除は気前がよくて、**法人でも・貸す家でも**使える。
既存住宅の控除だけは「**個人が自分で住む**」ものに限られる、と分けて覚える。

NO. 02

税　出題頻度 ★★ 2〜3年に1回

固定資産税

本試験で出題　令和7年 問24

基本の形

だれが課税？	不動産がある**市町村**
だれが納める？	賦課期日の**1月1日**に、固定資産課税台帳に所有者として登録されている人。年の途中で売っても、その年度分は1月1日の所有者に全額かかる
例外	所有者が1月1日より前に死亡していた → 実際に所有している人（相続人など）に課税できる。質権者・100年をこえる地上権者は、その人に課税
税率	標準税率**1.4%**（上限の税率はない）
価格	原則**3年**ごとに評価替え（その間は据え置き）

住宅用地の課税標準の特例

小規模住宅用地（200㎡以下の部分）	価格の**6分の1**
一般住宅用地（200㎡をこえる部分）	価格の**3分の1**

免税点（この額未満なら課税しない）

土地	**30万円**
家屋	**20万円**
償却資産	**150万円**

免税点は課税標準の額で見る（税額ではない）。

新築住宅の税額の減額

床面積**120㎡**までの部分の税額を**2分の1**に。一般の住宅は**3年度分**、3階建て以上の耐火・準耐火の住宅は**5年度分**。

不服があるとき

台帳の価格に不服 → **固定資産評価審査委員会**に審査の申出（納税通知書を受け取った日の後**3か月**以内）。

台帳の閲覧では、生命・身体に危害のおそれがあれば住所を消したものを見せられる。

ひつじメモ（運営者のメモより）

住宅用地は「**小さい土地ほど安く**」：200㎡以下は1/6、それ以上は1/3。
不動産取得税（16・66・34万円）と免税点の数字を取りちがえない。

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

基本の形

だれが納める？	登記を受ける人（売主と買主なら**連帯して**納める）
課税標準	固定資産課税台帳の価格。**抵当権の設定**は債権金額
納める場所	登記をする登記所

住宅用家屋の税率の軽減

登記	本則	軽減後
所有権の保存	0.4%	**0.15%**
所有権の移転（売買・競落）	2%	**0.3%**
抵当権の設定	0.4%	**0.1%**

使える条件：個人が**自分で住む**家屋／床面積**50㎡以上**／新築・取得から**1年以内**に登記／既存住宅は新耐震基準に適合。
移転の軽減は**売買・競落**だけ（贈与・相続・交換では使えない）。前に使ったことがあっても、また使える。

土地の売買による所有権の移転登記

税率2% → **1.5%**に軽減。**地目は問わない**（雑種地もOK）、**法人も**使える、面積や価額の制限もない。

ひつじメモ

住宅の軽減は「**個人・自分で住む・50㎡・1年以内**」。土地の軽減は「**だれでも・どんな土地でも**」。

ひつじメモ

軽減後は「**保存0.15・移転0.3・抵当0.1**」。
本則でいちばん高い移転（2%）は、軽減しても3つの中でいちばん高いまま。

ひつじメモ

移転の軽減は、お金を払って手に入れた**売買・競落**だけ。贈与・相続・交換はダメ。
前に使ったことがあっても、また使えるのは太っ腹。

NO. 04

税　出題頻度 ★★ 2〜3年に1回

印紙税

かかる文書

- 不動産の売買・交換・贈与の契約書
- **土地**の賃貸借・地上権の設定の契約書
- 請負の契約書
- 金銭の借入れの契約書
- 5万円以上の売上代金の受取書
- 仮契約書・覚書・変更契約書も

かからない文書

- **建物**の賃貸借の契約書
- 使用貸借の契約書
- 国・地方公共団体が作った文書
- 国などと共同で作った文書のうち、**私人が保存する**もの（国などが作ったとみなす）

記載金額はいくら？

交換	両方の価額があれば**高いほう**。差額だけなら差額
贈与	記載金額の**ない**文書（200円）
土地の賃貸借	権利金など**返ってこないお金**。地代・敷金・保証金は入れない
消費税が区分して書いてある	消費税を**のぞいた**額
契約金額を変更	増額 → **増えた分**だけ／減額 → 記載金額のない文書

納める人

文書を**作った人**。共同で作ったら連帯して納める。

過怠税（運営者のメモより）

- 貼らなかった → 本来の額の**3倍**
- 自分から申し出た → **1.1倍**
- 消印を忘れた → 消していない印紙と**同じ額**

ひつじメモ

賃貸借は「**土地はかかる・建物はかからない**」。贈与は200円（金額なしの扱い）。

ひつじメモ

過怠税は「貼らずに見つかったら**3倍**、自分から申し出たら**1.1倍**」。
正直に言ったほうがずっと軽く済む、という作り。

ひつじメモ

土地の賃貸借で記載金額に入れるのは、権利金のような**返ってこないお金**だけ。
敷金・保証金は返ってくるお金なので入れない。

税　出題頻度 ★★ 2〜3年に1回

NO. 05

所得税
譲渡所得の特例

長期と短期

売った年の**1月1日**に、所有期間が**5年をこえる** → 長期譲渡所得（税率が低い）。5年以下 → 短期。

マイホームの特例の前提

自分が住んでいる家（住まなくなって3年目の12月31日までに売ったものも）。配偶者・親子など**特別な関係の人**への売却は使えない。

マイホームを売ったときの3つの特例

特例	中身	所有期間
3,000万円特別控除	譲渡益から**3,000万円**を引ける。前年・前々年にこの特例などを使っていたら使えない	問わない
軽減税率	3,000万円控除のあとの譲渡益のうち、**6,000万円以下**の部分の税率が下がる	**10年**をこえる
買換えの特例	買い換えた家に譲渡益を先送りする。売った額は**1億円以下**	**10年**をこえ、住んだ期間も10年以上

いっしょに使えるか（運営者の図より）

3,000万円控除＋軽減税率 併用できる

買換えの特例＋3,000万円控除 併用できない

買換えの特例＋軽減税率 併用できない

収用などで土地を売ったときは**5,000万円**の特別控除（買取りの申出から6か月以内の譲渡など）。

住宅ローン控除との関係

新しい家に住んだ年とその**前2年・後3年**に、3,000万円控除・軽減税率・買換えの特例を使うと、**住宅ローン控除は受けられない**。収用の5,000万円控除などは住宅ローン控除と同時に使える。

ひつじメモ

「**3,000万・6,000万・1億**」と「**10年**」。買換えだけはほかと組めない、ひとりぼっちの特例。

NO. 06

価格の評定　出題頻度 ★★ 2〜3年に1回

地価公示

土地鑑定委員会が標準地を選ぶ（公示区域：都市計画区域など。都市計画区域の外でもよい）

↓

2人以上の不動産鑑定士が鑑定評価

↓ 審査・調整して

土地鑑定委員会が、毎年**1月1日**時点の1㎡あたりの**正常な価格**を判定して公示

標準地

土地の利用状況・環境などが**通常**と認められる一団の土地。

正常な価格

建物や地上権などがあっても、**それらがないもの（更地）**として出す価格。

鑑定士が勘案するもの・公示するもの

勘案するもの	近くの類似した土地の**取引価格**、**地代**などから見込まれる収益、同じ効用の土地の**造成費**（3つの観点）
公示するもの	所在・地番、1㎡あたりの価格、価格判定の基準日、地積・形状、利用の現況など

公示価格の使われ方

ふつうの土地取引

指標として取引するよう**努める**（努力義務）

不動産鑑定士・公共事業

公示価格を**規準としなければならない**（義務）

ひつじメモ

「**委員会が選んで、2人以上で評価、1月1日、更地として**」。一般の取引は「努める」、鑑定士と公共事業は「しなければならない」。

ひつじメモ

鑑定士が勘案する「**取引価格・収益・造成費**」の3つは、次のページの鑑定評価の3つの方法（比べる・収益・原価）と同じ3つの観点。まとめて覚えると楽。

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

価格の4つの種類

正常価格	ふつうの市場で成立する価格
限定価格	市場が**相手を限定**する場合（隣の土地を合わせる、借地人が底地を買うなど）
特定価格	法令などによる社会的な要請で、正常価格の前提を満たさない場合（証券化・民事再生など）
特殊価格	文化財など、**市場性がない**不動産

3つの鑑定評価の方法

方法	やり方	求まる価格
原価法	再調達原価から**減価修正**。減価修正は「耐用年数にもとづく方法」と「観察減価法」を**併用**。土地だけでも造成地・埋立地なら使える	積算価格
取引事例比較法	似た取引事例に**事情補正・時点修正**などをして比べる。**投機的な取引の事例は使えない**	比準価格
収益還元法	将来の純収益から求める（直接還元法・DCF法）。賃貸用不動産に特に有効だが、**自分で使う不動産**も賃貸を想定して使える	収益価格

原則として、複数の方法を**併用**する。工事が終わっていない建物でも、完了を前提に評価することがある。

価格形成要因は3つ

一般的要因：社会全体（自然・社会・経済・行政）／**地域要因**：その地域の特性／**個別的要因**：その不動産だけの特性。

「個別的要因＝一般経済社会の不動産のあり方に影響する要因」は**一般的要因**の説明とのすりかえ。

ひつじメモ

3つの方法は「**原価・比べる・収益**」→「**積算・比準・収益**価格」。

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

メインの仕事は「証券化支援」

民間の金融機関が、長期固定金利の住宅ローンを貸す（フラット35）

↓ 買取型：機構がその債権を買い取って、証券にして投資家に売る

金融機関は長期固定のローンを出しやすくなる

買い取る債権は、**本人や親族が住む住宅**のためのローン。**賃貸住宅**のローンは対象外。住宅の購入に付随する土地・借地権の取得や、中古住宅の購入にあわせたリフォームの資金もふくむ。

機構が直接お金を貸すもの（民間では難しいもの）

- **災害**で家を失った人の住宅（元金の返済据置期間を設けられる）
- 災害予防のための住宅の移転・改良
- 市街地の土地の合理的な利用に役立つ建築物
- 子どもを育てる家庭・高齢者向けの賃貸住宅
- 高齢者が自分で住む家のバリアフリー・耐震リフォーム（**死亡時に一括返済**できる）
- マンションの共用部分の改良
- 財形住宅融資

そのほかの業務

- 民間ローンの**住宅融資保険**
- 団体信用生命保険（ローンを借りた人の死亡時に残債を返す）
- 住宅の建設・購入などの情報提供

業務の委託

貸付けの審査・回収などの業務は、金融機関などに**委託**できる。

ひつじメモ

機構の直接融資は「**民間がやりたがらないもの**」だけ（災害・子育て・高齢者・マンション共用部分）。

ひつじメモ

機構はローンの**買い手**。銀行が貸したローンを機構が買い取ってくれるから、銀行は長期固定金利のローンを出しやすくなる。

ひつじメモ

買い取るのは**本人や親族が住む家**のローンだけで、賃貸住宅は対象外。
ただし直接融資には「子育て・高齢者向けの賃貸住宅」がある。ここの取りちがえに注意。

免除科目　出題頻度 ★★★ ほぼ毎年

NO. 09

景品表示法
不動産の広告のルール

本試験で出題　令和7年 問47

数字の表示のしかた

徒歩の時間	道路距離**80m＝1分**。1分未満の端数は**切り上げ**（15分50秒 → 16分）
団地と駅の距離	駅から**いちばん近い**区画（マンションは建物の出入口）を起点にした数字を表示（いちばん遠い区画からの数字も併記）
新築	建築工事の完了から**1年未満**で、まだだれも住んでいないもの
管理費	1戸あたりの月額。全部表示するのが難しければ**最低額と最高額**
分譲の価格	1区画・1戸あたり。全部表示するのが難しければ最低価格・最高価格・最多価格帯とその戸数
畳数	1畳＝**1.62㎡**以上で計算

表示してよいもの

- 新しくできる予定の駅・バス停：運行主体が**公表**していれば、新設予定時期を明示して表示できる
- 電車の所要時間：**朝の通勤ラッシュ時**のものを表示（乗換えの時間もふくむ）

表示してはいけないもの

- **おとり広告**（もう売れた物件・売る気のない物件）
- 根拠のない「完全」「最高」「日本一」
- 根拠のない二重価格（「今だけ値下げ」など）

ひつじメモ

景品表示法は「**実際よりよく見せない**」が基本。徒歩は切り上げ、駅は近いほうから、管理費は最低と最高。

ひつじメモ

「新築」は**1年未満**と**だれも住んでいない**の両方がそろったときだけ。
1年たっていなくても、一度人が住んだら新築とはいえない。

ひつじメモ

電車の所要時間は、空いている時間帯ではなく**朝の通勤ラッシュ時**のもの（乗換えの時間もふくむ）。
買う人が毎朝かかる時間を見せる、という考え方。

免除科目　出題頻度 ★★★ ほぼ毎年

NO. 10

土地
宅地に向く土地・向かない土地

本試験で出題　令和7年 問49

宅地に向くか

地形	向き	特徴
台地・段丘	○	古い時代にできた地盤で、水はけもよく**建物を支えられる**。ただし縁の崖や、台地の中の浅い谷は注意
丘陵地	○	山地より斜面がゆるく、崩れにくい。切土と盛土の境目は注意
扇状地・自然堤防	△	比較的よいが、扇状地は土石流、自然堤防の後ろは浸水に注意
低地・後背湿地・旧河道・三角州	×	やわらかい土で、浸水・地盤沈下・**液状化**しやすい。川が運んだ土砂の低地は重い建物を支えにくい
埋立地・干拓地	×	液状化しやすい。埋立地は海面より高く、干拓地よりは安全
山麓・崖錐・谷の出口	×	地すべり・崩壊・**土石流**のおそれ

液状化しやすい場所

粒のそろった**砂**が堆積していて、**地下水位が浅い**ところ（砂州・砂丘・埋立地など）。

等高線の読み方

- 間隔が**せまい** → 傾斜が急
- 山頂から外に張り出す → 尾根
- 山頂のほうに食い込む → 谷

ひつじメモ

「**高くて古い**土地は強い、**低くて新しい**土地は弱い」。台地・段丘○、低地・埋立地×。

ひつじメモ

液状化は「粒のそろった**砂**」と「**浅い地下水**」がそろうと起きる。
埋立地・砂州・砂丘が危ないと言われるのはこのため。

免除科目　出題頻度 ★★★ ほぼ毎年

NO. 11

建物 構造と材料

本試験で出題　令和7年 問50

材料の性質

材料	強いところ	弱いところ・注意
木材	**乾燥**しているほど強い（含水率が低い）。**心材**は辺材より腐りにくく虫に強い	燃える・腐る。集成材なら大きな断面も作れる
鉄骨（鋼）	強くて**粘り**があり、細い部材でも重さに耐える。密度は木やコンクリートより大きい	**熱に弱く、さびやすい** → 耐火被覆・防錆が必要。炭素が多いほど硬く強いが、もろくなる
コンクリート	**圧縮**に強い	**引っ張り**に弱い
鉄筋コンクリート	引っ張りに強い鉄筋と組み合わせる。コンクリートは**アルカリ性**で鉄筋のさびを防ぐ。熱による伸び縮みがほぼ同じ	中性化が進むと鉄筋がさびる

地震に備える3つの方法

耐震
柱・壁を強くして**耐える**

制震
ダンパーなどで揺れを**吸収**する

免震
積層ゴムなどで揺れを**伝えにくく**する

構造の形

ラーメン構造：柱と梁をがっちりつなぐ／**トラス構造**：三角形を組み合わせる／**壁式構造**：柱を使わず壁と床で支える（中低層向き）／**アーチ構造**：アーチ形で力を分散

ひつじメモ
鉄は「**熱とさびに弱い**」、コンクリートは「**引っ張りに弱い**」。2つを組み合わせて弱点を消したのが鉄筋コンクリート。

ひつじメモ
地震対策は、**耐える**のが耐震、**吸収する**のが制震、そもそも**伝えにくくする**のが免震。1文字目の漢字で見分ける。