

EX 不動産 宅建士試験対策講座

～ 独学でも迷わない 合格への最短ルート ～

第4章 税・その他 第10回

総まとめ・総合演習

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 宅建士試験対策講座編集チーム

本講座は令和8年（2026年）4月1日現在施行の法令を基準としています

Ver.1.0 / 発行日：2026年8月3日

目次

1. 学習目標
2. 第 4 章 全 9 回の振り返り
3. 税額計算の横断比較表
4. 総合演習問題（15 問）
5. 解答・解説
6. 学習達成度チェックリスト
7. 第 4 章の総括
8. 講座全体（第 1～4 章）の総仕上げに向けて

1. 学習目標

- 第4章全9回の内容を横断的に振り返り、知識の抜け漏れを確認する
- 不動産取得税・固定資産税・登録免許税等の税額計算を横断的に比較整理する
- 総合演習問題（15問）で理解度を確認する

2. 第4章全9回の振り返り

回	テーマ	最重要ポイント
1	不動産取得税	都道府県税。相続は非課税、新築住宅は1,200万円控除
2	固定資産税	市町村税。1月1日賦課期日、住宅用地は6分の1・3分の1
3	印紙税・登録免許税	過怠税3倍（自主申告1.1倍）、登録免許税は固定資産税評価額基準
4	譲渡所得税	所有期間5年で長期短期区分、3,000万円特別控除
5	地価公示法	正常な価格は更地評価、鑑定士は規準義務
6	不動産鑑定評価基準	原価法・取引事例比較法・収益還元法の3手法
7	住宅金融支援機構	証券化支援業務が中心、フラット35は長期固定金利
8	景品表示法	おとり広告禁止、徒歩80m＝1分、新築は1年未満
9	統計・土地・建物	統計は傾向重視、台地・段丘は宅地に適する

3. 税額計算の横断比較表

項目	不動産取得税	固定資産税
----	--------	-------

課税主体	都道府県	市町村（東京 23 区は都）
課税のタイミング	取得時のみ	毎年（1 月 1 日時点の所有者）
標準税率	4%（土地・住宅は 3%特例）	1.4%
住宅の主な特例	新築住宅 1,200 万円控除	住宅用地 6 分の 1・3 分の 1、 新築税額 2 分の 1 軽減

不動産取得税と固定資産税は、いずれも「住宅」を優遇する特例がある点で共通していますが、控除の対象（課税標準の控除か、税額そのものの軽減か）や、金額・割合の表し方が異なるため、混同しないよう整理しましょう。

4. 総合演習問題（15 問）

次の各記述について、正誤を判定しなさい。（第 4 章全体からの横断出題）

- 問 1 不動産取得税は市町村が課す税である。
- 問 2 相続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。
- 問 3 固定資産税の納税義務者は、賦課期日（1 月 1 日）現在の所有者である。
- 問 4 小規模住宅用地（200 ㎡以下の部分）の固定資産税の課税標準は、価格の 6 分の 1 である。
- 問 5 印紙を貼らなかった場合、契約自体の効力が無効となる。
- 問 6 登録免許税の課税標準は、抵当権設定登記の場合、債権金額である。
- 問 7 譲渡所得の長期・短期の区分は、譲渡した年の 1 月 1 日現在の所有期間 5 年で判定する。
- 問 8 居住用財産の 3,000 万円特別控除は、配偶者に対する譲渡には適用されない。
- 問 9 地価公示における正常な価格は、標準地に建物がある場合、その建物があるものとして判定される。
- 問 10 収益還元法は、賃貸用不動産にのみ適用でき、自用の不動産には適用できない。
- 問 11 住宅金融支援機構は、原則として自ら住宅ローンを直接貸し付けている。
- 問 12 フラット 35 は、賃貸目的の住宅の建設資金にも利用できる。
- 問 13 実際には取引できない物件を広告に掲載することは、おとり広告に該当する。
- 問 14 徒歩所要時間は、道路距離 80m につき 1 分間として算出する。
- 問 15 統計問題は、正確な数値そのものよりも増減の傾向を問う出題が中心である。

5. 解答・解説

問	解答	解説
1	×	不動産取得税は都道府県税である（第1回）
2	○	相続による取得は非課税である（第1回）
3	○	賦課期日（1月1日）現在の所有者が納税義務者（第2回）
4	○	小規模住宅用地は課税標準6分の1（第2回）
5	×	印紙の不貼付は過怠税の対象だが契約の効力には影響しない（第3回）
6	○	抵当権設定登記の課税標準は債権金額（第3回）
7	○	譲渡した年の1月1日現在の所有期間で判定する（第4回）
8	○	配偶者等特別な関係者への譲渡には適用されない（第4回）
9	×	建物がないものとして＝更地として判定する（第5回）
10	×	自用の不動産にも賃貸を想定して適用可能（第6回）
11	×	証券化支援業務が中心で直接融資は限定的（第7回）
12	×	賃貸目的の住宅は原則対象外（第7回）

13	○	取引できない物件の表示はおとり広告に該当（第8回）
14	○	徒歩所要時間は80mにつき1分間で算出（第8回）
15	○	統計は数値より傾向を押さえることが効率的（第9回）

12問以上（8割）正解できれば、税・その他の基礎は十分に定着していると考えてよいでしょう。誤答した問題は、対応する回に戻って重点的に復習してください。

6. 学習達成度チェックリスト

☐ 正答数： /15問

☐ 特に復習が必要だと感じたテーマ：

☐ 次回学習までに解き直したい過去問（年度・問番号）：

7. 第4章の総括

第4章「税・その他」では、不動産取得税・固定資産税・印紙税・登録免許税・譲渡所得税といった税法分野に加え、地価公示法・不動産鑑定評価基準、住宅金融支援機構、景品表示法、そして5問免除科目（統計・土地・建物）を学習しました。

税法は数字（税率・控除額・免税点）の正確な暗記が得点に直結する分野です。不動産取得税と固定資産税の横断比較、各種特例の重複適用可否といった「制度間の違い」を意識した学習が、8問中6問以上（7割強）の得点を狙う鍵となります。

8. 講座全体（第1～4章）の総仕上げに向けて

これで、EX 不動産 宅建士試験対策講座の本編、全4章56回がすべて完成しました。第1章「権利関係」（16回）、第2章「宅建業法」（20回）、第3章「法令上の制限」（10回）、第4章「税・その他」（10回）を通じて、本試験の全出題範囲を体系的に学習してきたことになります。

- 本編の総仕上げとして、各章末の総合演習（第1章第16回・第2章第20回・第3章第10回・第4章第10回）を解き直し、正答率が低かった分野を重点的に復習することをおすすめします
- 試験直前期には、本編の学習と並行して、次にご案内する「付録：試験直前対策 ゴロあわせ・暗記法集」を繰り返し確認することで、頻出の数字・要件を最終確認できます

お疲れ様でした。第4章、そして講座本編（全56回）はここで完結です。続けて付録（ゴロあわせ集）を作成します。