

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1回

不動産取得税

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章の全体像
3. 不動産取得税とは
4. 課税標準・税率
5. 免税点
6. 非課税となる取得
7. 住宅の課税標準の特例（新築住宅）
8. 宅地の課税標準の特例
9. 重要ポイント整理
10. 出題パターンと注意点
11. 一問一答
12. ケーススタディ
13. 学習メモ
14. チェックテスト
15. 今日のまとめ・次回予告

1. 学習目標

- 第4章「税・その他」全体の出題構成を理解する
- 不動産取得税の課税主体・課税標準・税率を理解する
- 住宅・宅地の課税標準の特例を理解する

2. 第4章の全体像

「税・その他」は本試験 50 問中 8 問程度が出題される分野で、地方税（不動産取得税・固定資産税）、国税（印紙税・登録免許税・譲渡所得税）、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、統計等の 5 問免除科目から構成されます。税法は毎年、いずれか 2 つ程度が交互に出題される傾向があるため、頻出テーマに絞った学習が効率的です。

3. 不動産取得税とは

不動産取得税は、不動産の取得に対して、その不動産が所在する都道府県が課す地方税です（地方税法 73 条以下）。売買・贈与・交換・新築・増改築等、原因を問わず不動産を取得した場合に課税されます。

不動産取得税は「取得」という事実に着目して課税される一時的な税であり、毎年課税される固定資産税とは性質が異なります。この違いは第 2 回の固定資産税とあわせて対比的に理解しましょう。

4. 課税標準・税率

- 課税標準：固定資産税評価額（実際の取得価格ではない点に注意）
- 標準税率：本則 4%。ただし土地及び住宅については、令和 9 年 3 月 31 日までに取得した場合、3% に軽減される特例がある（時限的な軽減措置であり、基準日時点で適用されている内容として押さえる）
- 宅地評価土地：宅地及び宅地比準土地を令和 9 年 3 月 31 日までに取得した場合、課税標準が価格の 2 分の 1 とされる特例がある

5. 免税点

取得した不動産の価格が、次の金額に満たない場合、不動産取得税は課されません（免税点）。

取得の種類	免税点
土地の取得	10 万円未満
家屋の建築（新築・増改築）	23 万円未満

家屋の売買・交換・贈与等（建築以外）	12 万円未満
--------------------	---------

6. 非課税となる取得

- 相続による取得（包括遺贈及び被相続人から相続人に対してなされた遺贈を含む）
- 法人の合併・一定の会社分割による不動産の取得
- 公共の用に供する道路等の取得

「相続」は非課税ですが、「贈与」は課税対象です。この違いは頻出の比較ポイントです。相続はあくまで包括承継であり、対価を伴う取得や贈与とは性質が異なるため非課税とされています。

7. 住宅の課税標準の特例（新築住宅）

一定の要件を満たす新築住宅を取得した場合、課税標準の算定にあたり、固定資産税評価額から次の金額が控除されます。

住宅の種類	控除額
一般の新築住宅（床面積 50 m ² 以上 240 m ² 以下等の要件）	1,200 万円
認定長期優良住宅	1,300 万円（令和 8 年 3 月 31 日まで等、時限的な上乗せ措置）

中古住宅（既存住宅）についても、新築時期に応じた金額（築年数が古いほど控除額は少なくなる）が控除される特例があります。

8. 宅地の課税標準の特例

宅地及び宅地比準土地を取得した場合、当該土地の取得に対して課する不動産取得税の課税標準は、価格の 2 分の 1 の額とされます（前述の令和 9 年 3 月 31 日までの時限特例）。

9. 重要ポイント整理

- 不動産取得税は都道府県税、課税標準は固定資産税評価額
- 標準税率は本則 4%だが土地・住宅は 3%への軽減特例がある
- 免税点は土地 10 万円・新築等 23 万円・その他 12 万円未満
- 相続による取得は非課税だが贈与は課税される
- 新築住宅は 1,200 万円（認定長期優良住宅は 1,300 万円）の課税標準控除がある

10. 出題パターンと注意点

「相続は非課税、贈与は課税」という対比、免税点の3つの数字（10万・23万・12万）、新築住宅の控除額（1,200万円）は頻出です。時限的な軽減税率・特例の期限（令和9年3月31日等）も、基準日時点で有効な内容として正確に押さえましょう。

11. 一問一答

Q. 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るか。

A. 課されない。相続による不動産の取得は非課税とされている。

Q. 不動産取得税の課税標準は、実際の取得価格（売買代金）か。

A. 実際の取得価格ではなく、固定資産税評価額が課税標準となる。

Q. 床面積 60 m²の新築住宅（要件を満たすもの）を取得した場合、課税標準からいくら控除されるか。

A. 1,200万円が固定資産税評価額から控除される（認定長期優良住宅の場合は1,300万円）。

12. ケーススタディ

状況

EX 不動産が媒介した新築分譲住宅（床面積 95 m²、要件を満たす一般住宅）を購入した買主から、「不動産取得税はいくらかかるか」と質問を受けた。

原因

課税標準は固定資産税評価額から 1,200 万円を控除した額であり、実際の売買価格とは異なる基準で計算される。買主が売買代金を基準に単純計算すると誤った見積りになる。

教訓

EX 不動産としては、不動産取得税の概算額を説明する際、固定資産税評価額（購入代金より低めに評価されるのが一般的）と控除特例を正確に踏まえた説明を行い、誤解に基づく資金計画のトラブルを防ぐことが重要である。

13. 学習メモ

☐ 免税点 3 つの数字を書き出す：

☐ 新築住宅の課税標準控除額を整理：

14. チェックテスト

次の記述の正誤を判定しなさい。

問1 不動産取得税は、市町村が課す税である。

問2 不動産取得税の課税標準は、固定資産税評価額である。

問3 贈与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4 土地の取得で、価格が8万円である場合、不動産取得税は課されない。

問5 一定の要件を満たす新築住宅を取得した場合、課税標準から1,200万円が控除される。

【解答】問1：×（都道府県が課す税である） 問2：○ 問3：×（贈与は課税対象。非課税は相続のみ）
問4：○（免税点10万円未満） 問5：○

15. 今日のまとめ

- 不動産取得税は都道府県税、課税標準は固定資産税評価額
- 相続は非課税、贈与は課税という違いに注意
- 免税点は土地10万円・新築等23万円・その他12万円未満
- 新築住宅は1,200万円（認定長期優良住宅1,300万円）の控除がある

次回第2回は「固定資産税」を学習します。毎年課税される地方税で、不動産取得税との違いを意識しながら学習しましょう。