

第1章

税・価格の全体像

この科目では、宅建士が知っておくべき不動産にまつわる税金・価格について学習します。

「税金」に関しては2問(国税1問、地方税1問)、「価格」に関しては1問の計3問出題されます。
合格するためには3問中2問は確保したいところです。

1節 「税」の全体像

1 不動産にまつわる税金

宅建試験で出題される、不動産にまつわる税金は以下の通りです。

【地方税】

- ・固定資産税 不動産を「持っていること」に対してかかる税金
- ・不動産取得税 不動産を「取得すること」に対してかかる税金

【国税】

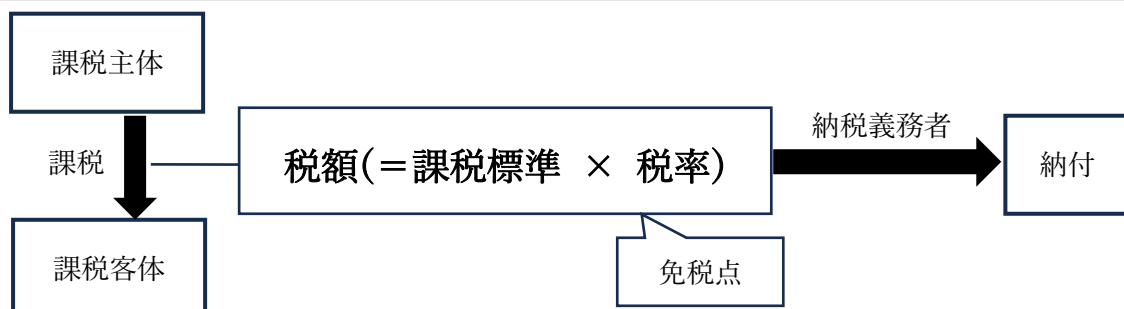
- ・所得税 主に不動産を売却して発生した「利益」にかかる税金(譲渡所得にかかる税)
- ・登録免許税 「登記をすること」にかかる税金
- ・印紙税 「契約書や領収書」にかかる税金
- ・贈与税 不動産などの「財産を貰ったこと」に対してかかる税金(ほぼ出題ない)

なんでそんなことに税金がかかるんだ！と文句も言いたくなりますが、
これが日本国の税金の取り方です。試験に出るのだから仕方ないとあきらめて学習しましょう。

2 税金に関する用語

税金の学習をする前に基本用語を押さえます。

- 課税主体** : 税金を課税する国・地方公共団体のこと
課税客体 : 課税される行為等のこと
課税標準 : 税金の計算の基礎となる金額のこと
税率 : 税額を算出するため、課税標準に対して適用される割合のこと
税額 : 計算の結果、納税者が納めるべき税金の額のこと
免税点 : 「ある金額に満たなければ課税しない」とする、その金額のこと。



税金の払い方の違いもよく問われます。

普通徴収

課税主体(国・地方公共団体)が納付すべき額を決定して納税義務者に納税通知書を送り、納税義務者がコンビニや銀行で納税する方法。

特別徴収

納税義務者が得る給与や公的年金を支払う事業者(会社)が税金等を代わって預かり、その徴収すべき税金等を納税させること。(いわゆる「天引き」)

申告納付 (いわゆる確定申告)

納税者が納付すべき額を自ら確定して自主的に納税する方法。

2節 「価格」の全体像

不動産の価格がどのようにして決まるのかを学習します。

2つの分野から出題されます。

地価公示法 国が土地の取引価格の指標などを決めるためのルール

不動産鑑定基準 不動産の合理的・客観的な価格を求めるためのルール

両方とも、全てをきちんと勉強するとなると時間がいくらあっても足りませんから、

過去問で出題実績のある論点を中心に学習するのが良いです。

もちろん、このテキストでも過去問以上の範囲はやりません。

第2章 地方税

では、不動産にまつわる税金について具体的な解説を行っていきます。

地方税は、都道府県や市町村が課税主体となって課税する税金です。

「固定資産税」と「不動産取得税」について学習していきます。

1 節 固定資産税

不動産を所有しているだけで課税されてしまう税金です。

1 課税主体（誰が課税するの？）

「**固定資産の所在する市町村**」が課税します。

2 課税客体（何に課税されるの？）

土地・建物や償却資産などの「**固定資産**」に対して課税されます。

3 納税義務者（誰が納税するの？）

「**固定資産の所有者**」です。

固定資産の所有者とは毎年「**1月1日時点**」で、**登記簿に登録されている者**です。登記簿に登録されていない土地・家屋については、土地補充課税台帳・家屋補充課税台帳に所有者として登録されている者です。

〇〇**補充課税台帳**とは、登記簿に登録されていない土地・家屋で、固定資産税を課税できるものについて必要事項を登録した台帳のことです。

1月1日時点の所有者が、その年1年分の税金を負担します。

例えば、令和6年1月1日時点の所有者が令和6年度分の固定資産税を納めることになります。

年度内に不動産の譲渡があっても、売主と買主が**折半や月割りで納付することはありません**。

【発展】所有者以外の固定資産税の納税義務者

「質権者」と「100年を超える存続期間の定めのある地上権者」は所有者ではありませんが、例外的に固定資産税の納税義務者となります。

質権者・・・不動産を担保に取ってカネを貸す人。質権者が不動産を占有することになる。

地上権者・・・工作物を所有するため他人の土地を使っている人。

4 課税標準（何で税額が決まるの？）

「固定資産課税台帳に登録されている価格(固定資産税評価額)」です。
固定資産税評価額は、このあと何度も登場するので詳細を解説しておきます。

【大事な考え方】固定資産税評価額の役割

固定資産税評価額は固定資産税だけでなく都市計画税、登録免許税、不動産取得税など、他の税金の算出にも使われる価格です。よって、この評価額は公平で客観的なルールに基づいて決めなければなりません。この評価額を決めるためのルールを固定資産評価基準といいます。

総務大臣が固定資産評価基準を定め、この基準によって全国の市町村長が具体的な固定資産税評価を定めます。定められた価格は各市町村にある固定資産課税台帳に登録されます。

なお、この台帳に登録された価格は3年に一度見直しが行われます。

市町村長は、納税義務者や賃借人等の請求があった場合、固定資産課税台帳に記載されている事項についての証明書を交付しなければなりません。

なお、納税者は、台帳価格に不服があるとき、固定資産評価審査委員会に不服審査の申出をすることが可能です。

5 税率と税額計算（どうやって税額を求めるの？）

標準税率は「1.4%」です。

課税標準と税率によって、納税する固定資産税の額は以下のように計算されることになります。

固定資産税額 = 固定資産税評価額（課税標準額）× 1.4%

※固定資産税の税率は原則 1.4%ですが、市町村によって税率が異なることもあります。

6 免税点（税金を払わなくてもいい場合）

同一人の者が、同一市町村内で所有する固定資産の固定資産税評価額(課税標準)の合計が、次の金額未満の場合、課税されません。

土地：30万 家屋：20万

7 納付方法（どうやって税金を払うの？）

「普通徴収」です。

市町村が納税通知書を納税者に交付し、交付を受けた者は納税通知書に記載された日までに納税しなければなりません。納税通知書は、遅くとも納期限前10日までに交付されます。

一般的に、1年分の税額を4期(4・7・12・2月)に分割して納付します。第1期に1年分の税額をまとめて納付することも可能です。納期は各市町村の条例で定めますが、特別の事情がある場合は、上記の納期と異なる納期を定めることも可能です。

8 特例

「住宅用地」と「新築住宅」に関して、固定資産税の負担が軽くなる特別ルールがあります。

A. 住宅用地に対する課税標準の特例

住宅用地について、税負担を軽くするため課税標準が軽減されるという特例があります。

なお「住宅用地」とは、**居住目的の建物が建っている土地**のことです

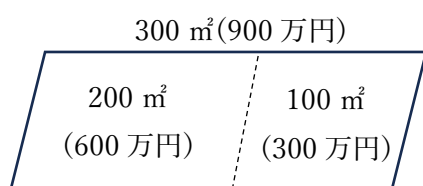
小規模住宅用地(**200 m²以下**の部分) 課税標準が「**6分の1**」になる

一般の住宅用地(**200 m²超**の部分) 課税標準が「**3分の1**」になる

次の事例で、どういう当てはめの仕方をするのか確認してください。

事例

次の住宅用地の固定資産税額はいくらか。



・ 200 m²以下の部分 $600 \text{ 万} \times 1/6 = 100 \text{ 万}$

・ 200 m²超の部分 $300 \text{ 万} \times 1/3 = 100 \text{ 万}$

$(100 \text{ 万} + 100 \text{ 万}) \times 1.4\% = 2.8 \text{ 万}$

よって、固定資産税の額は 2.8 万円。

この特例が無かったら、 $900 \text{ 万} \times 1.4\% = 12.6 \text{ 万}$ の税金を払わないといけません。だいぶオトク！

B. 新築住宅に係る減税措置

次の条件に当てはまる**新築住宅**は、以下のような減税措置が認められています。

【税額控除を受けるための要件】

- ・ 令和 8 年 3 月 31 日までに**新築された住宅**であること
- ・ 居住用部分の床面積が **50 m²以上 280 m²以下**であること
- ・ 店舗兼住宅などは、居住部分の割合が全体の床面積の 2 分の 1 以上であること

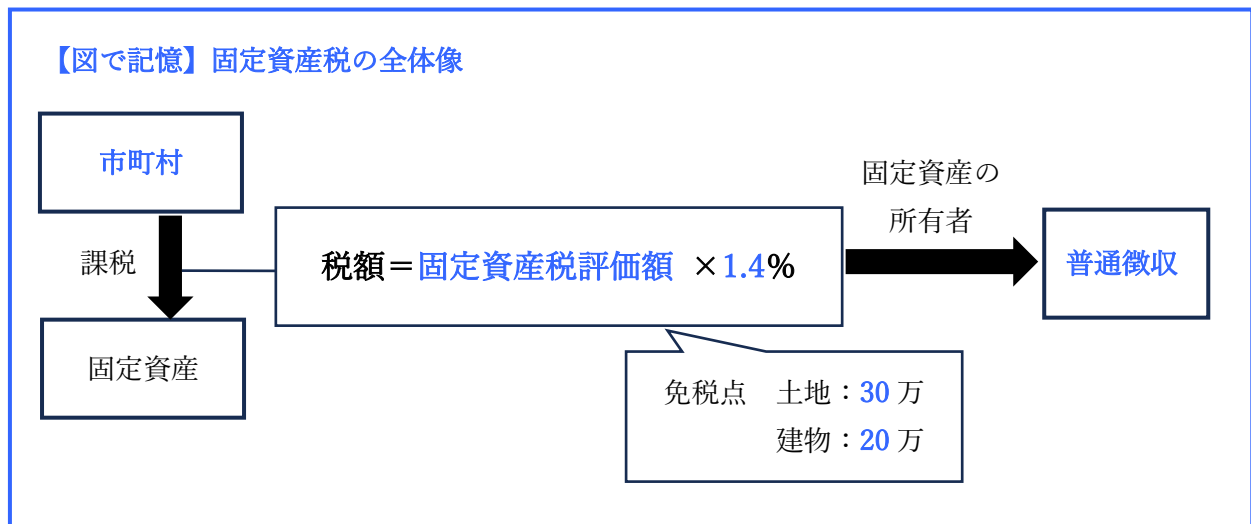
【減額される税額】

- ・ 120 m²以下 **2分の1**
- ・ 120 m²超、280 m²以下の場合 120 m²までが 2 分の 1 (120 m²超の部分は減額されない)

【上記の減税が適用される期間】

- ・ 3 階建以上の準耐火構造及び耐火構造住宅：新築後 5 年間
- ・ 一般の住宅（上記以外）：新築後 3 年間

図で固定資産税の全体像を確認しましょう。



2節 不動産取得税

不動産をゲットするだけでとられてしまう税金です。

1 課税主体（誰が課税するの？）

「**不動産が所在する都道府県**」です。

沖縄県の人が北海道の土地を購入した場合、不動産取得税は北海道に納めるということです。
また、海外の不動産を購入した場合、不動産取得税はかからないということです。

2 課税客体（何に課税されるの？）

不動産を「**取得したとき**」に課税されます。ここでいう「取得」とは以下の通りです。

【取得にあたる場合】

有償・無償を問わず、不動産を売買・交換・贈与・新築・改築(価格の増加分)した場合。

【取得に当たらない場合】

相続・包括遺贈・法人の**合併**

包括遺贈(ほうかついぞう)

遺言者が遺言で相続人「以外」に財産の全部または〇〇%を渡すと指定すること。

相続・包括遺贈・合併は、他人の権利・義務を「**丸ごと引き継ぐこと**」なので、
不動産の「取得」にはならないということです。

3 納税義務者（誰が納税するの？）

「**不動産を取得した者**」です。

取得した者が国・地方公共団体(都道府県・市町村)の場合、不動産取得税は非課税となります。

4 課税標準（何で税額が決まるの？）

「固定資産課税台帳の登録価格(固定資産税評価額)」です。(固定資産税で使った数字と同じ)
※取得した際の取引価格・建築工事費ではありません。

5 税率と税額計算（どうやって税額を求めるの？）

標準税率は「土地・住宅：3%」、「住宅以外の建物：4%」です。
よって、不動産取得税額は以下のように計算されます。

$$\text{不動産取得税額} = \text{固定資産税評価額（課税標準額）} \times 3\% \text{ or } 4\%$$

6 免税点（税金を払わなくてもいい場合）

固定資産税評価額（課税標準額）が以下の金額未満の場合、不動産取得税は免除されます。

土地：10万円
建物：新築・増改築：1戸につき 23万円
その他(中古の売買)：1戸につき 12万円

不動産の面積は関係ありません。面積が小さい不動産でも、評価額がバカ高いところなどいくらでもあります。

7 納付方法（どうやって税金を払うの？）

「普通徴収」です。

不動産を取得した者が、不動産を取得した日から一定期間内に、都道府県に対し「不動産を取得した旨の申告」をします。この期間は自治体によって異なります。ちなみに東京都は30日以内です。

（不動産を取得した日から一定期間内に登記をした場合には、原則として申告は不要です。）

都道府県が申告の内容をもとに税額を決定し、納税通知書を納税義務者に交付します。

納税通知書は、遅くとも納付期限前10日までに納税義務者に交付されなければなりません。

8 特例

「宅地」と「住宅」の取得には、不動産取得税の負担が軽くなるという特別ルールがあります。

A. 宅地を取得した場合の課税標準の特例

特例により、**宅地を取得**した場合は、課税標準が「**2分の1**」となります。

つまり、以下の式で不動産取得税を求めることになります。

$$\text{宅地の不動産取得税額} = \text{課税標準(固定資産税評価額)} \times \frac{1}{2} \times 3\%$$

B. 住宅を取得した場合の課税標準の特例

新築・既存の**住宅を取得**した場合、要件を満たせば課税標準から一定額が控除されます。

○**新築住宅の場合**：課税標準からの控除額：**1200万円**

【適用要件】

- ・床面積が**50㎡以上 240㎡以下**の新築住宅の取得
※個人が取得しても、法人が取得しても適用可能です。

○**既存住宅の場合**(中古の物件)：課税標準からの控除額：**100～1200万円**

【適用要件】

- ・床面積が**50㎡以上 240㎡以下**の既存住宅の取得
- ・**個人が取得した場合のみ**に適用。
- ・一定の**耐震基準**を満たす住宅であること

「課税標準から控除」とは以下のように計算することです。

例) 新築住宅の不動産取得税額 = (課税標準(固定資産税評価額) - **1200万**) × 3%

仮に、固定資産税評価額が2000万だとしたら、(2000万 - 1200万) × 3% = 24万円となります。

この特例がなかったら、2000万 × 3% = 60万なので、36万も税負担が減るということです。

【図で記憶】不動産取得税の全体

