

税に関する訂正内容

1. 市販のテキスト（動画で学べる宅建士テキスト）

p391

4 免税点の整理

地方税の免税点について整理します。課税標準となるべき額が以下の金額の場合は、課税されません。

税	免税点		
不動産取得税	土地	10万円未満	
	家屋	建築による取得（新築・増改築）	23万円未満
		その他の取得（売買等）	12万円未満
固定資産税	土地	30万円未満	
	家屋	20万円未満	

「10」を「16」に訂正

「23」を「66」に訂正

「12」を「34」に訂正

p392

1-1 基本事項

不動産取得税の基本事項を以下の表に整理します。

課税主体	不動産が所在する 都道府県 ①	① よく出る誤り 課税主体は、不動産の取得者の住所地 ☒ の都道府県
課税客体	不動産の取得	
納税義務者	不動産を取得した者	「10」を「16」に訂正
課税標準	原則として 固定資産課税台帳 の登録価格	「23」を「66」に訂正
標準税率	土地・住宅……………100分の3（3%） 家屋（住宅以外）……………100分の4（4%）	
免税点	土地……………10万円未満 家屋 [建築による取得（新築・増改築）……………23万円未満 その他の取得（売買等）……………12万円未満	
納付方法	普通徴収 （納税通知書は、遅くとも納期限前10日までに納税者に交付）	② よく出る誤り 贈与による取得は課税対象外 ☒ 相続による取得は課税対象 ☒
		「12」を「34」に訂正

2 課税標準の特例

住宅・宅地の場合、一定の要件を満たすと、課税標準の算定において、一定額が控除されます。①

される

宅地については、**税額**が1/2になる

⑤ Note
一戸建て以外の賃貸住宅は40㎡～240㎡

	住宅		宅地
	新築	既存（中古）	
面積要件	床面積が50㎡～240㎡	床面積が50㎡～240㎡	—
用途要件	賃貸用でも適用される	自己の居住目的に限定 (賃貸用には適用されない)	宅地に限定
取得者	個人でも法人でもよい	個人に限定	—
控除額	1,200万円	建築時期によって異なる	1/2

「50」を「40」に訂正

「50」を「40」に訂正

(2) 新築住宅の「税額」の控除

新築住宅については、以下の要件を満たすと、**税額**の控除が認められています。①

	床面積要件	控除額	控除期間
新築住宅	50㎡～280㎡	120㎡までの住宅部分の税額の1/2	原則：3年 例外：3階建て以上の中高層耐火建築物の場合は5年

「50」を「40」に訂正

「280」を「240」に訂正

① よく出る誤り

新築住宅の税額控除の期間は、4年である

② Noteを削除

② Note
賃貸マンション等の場合は40㎡～280㎡

2. 市販の問題集（動画で学べる宅建士 分野別過去問題集）

p531

4 × 新築住宅の1,200万円の課税標準の控除は、床面積が50㎡～240㎡の場合に適用される。よって、本肢の床面積が250㎡の新築住宅には適用されない。

→Sec. 2 → 1-2 → ②課税標準の特例

「50」を「40」に訂正

p533

4 × 一定の面積に満たない場合に、不動産取得税が課されないとのルールはない。よって、本肢は誤りである。なお、課税標準となるべき金額が以下の場合は課税されない（免税点）。

「10」を「16」に訂正

→Sec. 2 → 1-1基本事項

免税点	土地	10万円未満
	家屋	23万円未満
	〔 建築による取得（新築・増改築） その他の取得（売買等）	12万円未満

「23」を「66」に訂正

「12」を「34」に訂正

p537

3 × 新築住宅の固定資産税については、「課税標準」の特例ではなく、**税額**の控除が定められている。よって、本肢は誤りである。なお、床面積が50㎡～280㎡の場合に、中高層耐火住宅については5年間、その他の住宅については3年間、120㎡までの住宅部分の税額が2分の1控除される。

「280」を「240」に訂正

→Sec. 2 → 2-2 → ② → 「50」を「40」に訂正

3. マスターシート

p44 (左下)

④ 免税点の整理 (課税標準が一定額未満は課税されない)

税	免税点	
不動産取得税	土地	10万円未満
	家屋	建築による取得 (増築・改築等)
		その他の取得 (売買等)
固定資産税	土地	30万円未満
	家屋	20万円未満

16 (10万円未満)

66 (20万円未満)

34 (30万円未満)

- 44 -

p44 (右下)

● 課税標準の特例

	住宅		宅地
	新築	既存 (中古)	
面積要件	床面積が 50 m ² ~ 240 m ²	床面積が 50 m ² ~ 240 m ²	—
用途要件	賃貸用でも適用される	自己の居住目的に限定 (賃貸用には適用されない)	宅地に 限定
取得者	個人でも法人でもよい	個人に限定	—
控除額	1,200万円	建築時期によって異なる	1/2

40 (50 m²)

40 (50 m²)

p45 (左側中央)

(2) 新築住宅の「税額」の控除

	適用要件	税額の控除額	控除期間
新築住宅	50 m ² ~ 280 m ²	120 m ² までの住宅 部分の税額の 1/2	原則：3年 例外：3階建て以上の中高層耐火建築物の場合は5年

40 (50 m²)

240 (280 m²)

4. 一問一答

p209 問3及び問4

3	19	土地を取得した場合に、不動産取得税の課税標準となるべき額が30万円に満たないときには不動産取得税は課税されない。 16	土地の場合、免税点は30万円未満ではなく、10万円未満である。 16	×
4	24	不動産取得税の課税標準となるべき額が、土地の取得にあっては10万円、家屋の取得のうち建築に係るものにあつては1戸につき23万円、その他のものにあつては1戸につき12万円に満たない場合においては、不動産取得税が課されない。 66 34	免税点に関する正しい記述。	○

p210 問12

② 課税標準の特例

12	24	床面積 250 m ² である新築住宅に係る不動産取得税の課税標準の算定については、当該新築住宅の価格から 1,200 万円が控除される。	新築住宅の 1,200 万円の課税標準の控除は、床面積が 50 m ² ~240 m ² である場合に適用される。設問の建物は、床面積が 250 m ² であるため、本控除は適用されない。 40	×
----	----	--	---	---

5. Q&A 暗記シート

p23

- 3 不動産取得税の免税点は？
- ページ末尾に表を記載
-
- 4 新築住宅の課税標準の特例について、
- ① 登録価格からいくら控除されるか？
 - ② 特例が適用されるための床面積の要件は？
- ① 1,200 万円 40
 ② 50 m² ~ 240 m² 40
-
- 5 中古住宅の課税標準の特例が適用されるための要件について、
- ① 床面積の要件は？
 - ② 取得主体と、取得目的の要件は？
- ① 50 m² ~ 240 m²
 ② 個人による、自己の居住目的に限る
-
- 6 宅地の課税標準の特例について、登録価格から控除される額は？
- 1/2 の額が控除される

Q3：不動産取得税の免税点

免税点	土地	10 万円未満	
	[家屋 建築による取得（新築・増改築）	23 万円未満
		その他の取得（売買等）	12 万円未満



p24

- 9 新築住宅の税額控除について、
- ① 適用されるための面積要件は？
 - ② 適用されると 120 m² までの住宅部分の税額は、何分の何になる？
 - ③ 控除期間は？
- ① 50 m² ~ 280 m² 40
 ② 1/2 240
 ③ 原則：3 年
 例外：3 階建て以上の中高層耐火建築物の場合は 5 年

6. 過去問模試

令和6年度の過去問模試

p 14

【問 24】 不動産取得税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 不動産取得税の課税標準は、不動産を取得した時における当該不動産の売買価格であるから、固定資産税の課税標準である固定資産の評価額とは異なるものである。
- 2 不動産取得税の課税標準となるべき額が、土地の取得にあつては 10 万円、家屋の取得のうち建築に係るものにあつては 1 戸につき 23 万円、その他のものにあつては 1 戸につき 12 万円に満たない場合においては、不動産取得税が課されない。
- 3 不動産取得税は、不動産の取得に対して課される税であるので、法人の合併により不動産を取得した場合においても、不動産取得税が課される。
- 4 令和6年4月に個人が取得した住宅及び住宅用地に係る不動産取得税の税率は3%であるが、住宅以外の家屋及び土地に係る不動産取得税の税率は4%である。

16

34

66