

国際弁護士が教える至高シリーズ

宅地建物取引士 | テキスト

税・その他

2023
年版

Tokyo Joe
Original text

<https://tokyo-joe.net>

《目次》

はじめに	1	第2章 不動産鑑定評価基準	
1. 用語の整理		1. 4つの価格の種類	
2. 各税の概要		2. 鑑定評価の方式	
3. 税額の計算		3. 賃料の鑑定評価	
第1章 地方税	4	第4章 住宅金融支援機構	24
第1章 不動産取得税		1. 住宅金融支援機構とは	
1. 基本事項		2. 証券化支援業務	
2. 税額の計算		3. その他の業務	
3. 免税点		4. その他	
第2章 固定資産税		第5章 景品表示法	26
1. 基本事項		1. 景品表示法とは	
2. 税額の計算		2. 景品の制限	
3. 免税点		3. 不利な事項の明示義務	
4. 固定資産課税台帳について		4. 物件の内容・取引条件に関する表示のルール	
第2章 国税	9	5. 特定の用語の使用基準	
第1章 印紙税		6. 不当表示の禁止	
1. 基本事項		第6章 土地	32
2. 課税標準		1. 宅地としての適否	
3. 納付しなかった場合		2. 造成	
第2章 登録免許税		3. 等高線	
1. 基本事項		第7章 建物	35
2. 住宅用家屋の軽減税率		第1章 建築物の構造	
第3章 所得税		第2章 骨組の形式	
1. 基本事項		第3章 耐震性に関する構造	
2. 税額の計算			
3. 譲渡所得の特別控除			
4. 軽減税率			
5. 重複適用の可否			
第4章 贈与税			
第3章 価格評定	18		
第1章 地価公示法			
1. 地価公示とは			
2. 地価公示の手続			
3. 公示価格の拘束力			

はじめに

以下の表は、本書の各章のテーマと、それに対応する試験の配点の一覧である。試験では、各章から1問ずつ出題される。

本書の章	テーマ		配点
第1章	地方税	不動産取得税	1
		固定資産税	
第2章	国税	印紙税	1
		登録免許税	
		所得税	
		贈与税	
第3章	価格評定	地価公示法	1
		不動産鑑定評価基準	
第4章	住宅金融支援機構法	1	
第5章	景品表示法	1	
—	不動産に関する統計	1	
第6章	土地	1	
第7章	建物	1	

1. 用語の整理

用語	意味
課税主体	誰が税金を課すのか：税金を徴収する主体（国/都道府県など）
課税客体	何をすると税金が発生するのか：課税対象となる行為や物。 （例：不動産取得税は不動産を取得すると課される）
納税義務者	誰が税金を支払うのか：納税義務を負う者。
課税標準	税金算定にあたって、基準となる金額。この課税標準に税率をかけた金額が支払うべき税額となる。 （例：固定資産税は、固定資産課税台帳の価格が課税標準になる）
免税点	一定額以下の課税標準には税金が課されない。その一定額のこと。
納付方法	税金を納める方法のこと。 <ul style="list-style-type: none">● 普通徴収：届いた納税通知書に基づき自ら納付すること● 特別徴収：事業主が給与から天引きして納付すること● 申告納付：納税者が自ら税務署へ申告し、納付すること（例：確定申告）

※用語のイメージは、YouTubeの講義動画を必ず見てください。

2. 各税の概要

	税	内容（課税客体）	課税主体
第1章 (地方税)	不動産取得税	不動産を 取得 すると課される税	都道府県
	固定資産税	不動産を 保有 していると課される税	市町村
第2章 (国税)	印紙税	契約書等の文書を作成すると課される税	国
	登録免許税	不動産 登記 をすると課される税	
	所得税	不動産売却で 利益 を出すと課される税	
	贈与税	ただで不動産をもらうと課される税	

×不動産取得税の課税主体は、市町村である。

(1) 課税標準と納付方法の整理

税	課税標準	納付方法
不動産取得税	原則、固定資産課税台帳の登録価格	普通徴収
固定資産税	原則、固定資産課税台帳の登録価格	普通徴収
印紙税	文書の記載金額 記載金額がないと税額が200円	印紙を貼り消印
登録免許税	原則、固定資産課税台帳の登録価格	原則：現金 例外：3万円以下なら 印紙納付 も可能
所得税	譲渡所得	申告納付
贈与税	(参考) 路線価方式と倍率方式	

※ 固定資産課税台帳とは？

⇒ 固定資産税の課税対象となる土地、家屋等に関して、その評価額、所在、所有者などを登録した帳簿をいう。固定資産税の課税主体である、市町村長が作成する。この固定資産課税台帳に登録された金額が、固定資産税等の課税標準となる。

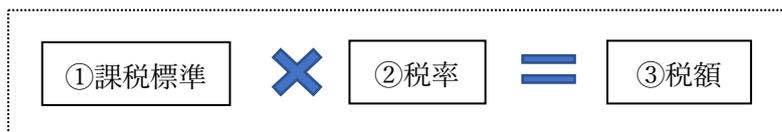
(2) 免税点の整理

税	免税点		
不動産取得税	家屋	建築による取得（新築・増改築）	23万円未満 / 1戸
		その他の取得（売買等）	12万円未満 / 1戸
	土地		10万円未満
固定資産税	家屋		20万円未満
	土地		30万円未満

□ 登録免許税の免税点：

- ・ 免税点なし。 ∵ 登記手続きが発生する以上、支払が必要。
- ・ むしろ、課税標準額が、**1,000円未満**の場合は、**1,000円**として計算される。

3. 税額の計算



⇒ 税金の額は、上記の計算式により算出されるのが原則となるが、各項目について納税者に有利となる特例が定められている。以下は、主な特例の一覧である。

税	①課税標準の特例	②税率（軽減税率）	③税額の控除
不動産取得税	住宅・宅地		
固定資産税	宅地		新築住宅
印紙税			
登録免許税		住宅	
所得税	①収用交換等の 5,000 万円の特別控除 ②居住用財産の 3,000 万円の特別控除 ③買換え特例	①居住用財産 ②優良住宅地	
贈与税			住宅資金

第1章 地方税

第1 不動産取得税

不動産取得税は、不動産を購入したり、家屋を新築することで、不動産の所有権を取得した場合に課される税金である。

1. 基本事項

(1) **課税主体**：不動産が所在する都道府県（地方税）

(2) **課税客体**：以下の「○課税対象」を原因とする不動産の取得に対して課税される。

○ 課税対象	売買、交換、 贈与 、新築、 改築 （ 価値が増加した場合のみ ）
× 課税対象外	相続 、 法人の合併 : 形式的な権利の承継にすぎない

- 国・地方公共団体による不動産の取得には、課税されない。
- 登記の有無を問わず課税（不動産の所有権を取得すれば課税される）。
- 改築**：改築により家屋の価格が増加した場合のみ、増加分が課税対象となる。
- 新築**：**課税のタイミングと納税義務者**

⇒ 原則：新築家屋の完成で自動的に課税されるのではなく、最初に

- ① 使用された日の所有者、又は
- ② 譲渡が行われた日の譲受人

が家屋を取得したものとして、納税義務を負う（つまり、新築家屋を建て、住まずに売却した場合は、購入者が納税義務を負う）。

例外：新築されたが、6か月間（宅建業者が新築住宅を売り渡す場合は1年間）経過しても、使用も譲渡もされなかった場合は、その時点での家屋の所有者が「取得」したものとして納税義務を負う。

共有物の分割：

⇒ 共有物の分割を実施した結果、分割前の持分を超えると、持分を超える分が、課税対象となる。

（例：A、B、Cの3者で土地を共有していたが、3者間で共有関係を解消し、土地を分割することにした。Aは、分割前は30%の持分を有していたが、分割の実施により50%分に相当する面積を単独所有することになった。この場合、20%分について不動産取得税が課される。）

(3) **納税義務者**：不動産の取得者（例：売買なら購入者）

(4) **納付方法**：普通徴収

（納期限の10日前までに納税通知書が届き、その通知書に基づき納付する。）

× 課税主体は、不動産の取得者の住所の市町村

× 贈与、つまりただで取得した場合は、非課税

× 相続による不動産の取得は課税対象である

× 登記まで備えて初めて不動産取得税が課される

× 家屋を改築することで価格が増加しても不動産取得税は課税されない

2. 税額の計算

課税標準×税率＝税額

(1) 課税標準：

ア. 一般論：

⇒ 原則：**固定資産課税台帳**の登録価格

例外：そもそも固定資産課税台帳に登録されていない**新築家屋**や、**改築**のケースでは、**都道府県知事**が価格を決定する。

×不動産取得税の課税標準は、不動産の**購入価格**である

イ. 課税標準の特例：

⇒ **住宅・宅地**の場合、固定資産課税台帳の登録価格から一定額が控除された額が課税標準となる。 ∵人が生きていくために必要な居住を支援するための制度

		控除される額	要件
住宅	新築	1,200万円	床面積が 50㎡～240㎡ (賃貸マンションの場合は、 40㎡～240㎡) <input type="checkbox"/> 取得者は個人でも法人でもよい <input type="checkbox"/> 賃貸用でも適用される
	中古	建築時期によって異なる	①床面積が 50㎡～240㎡ ② 個人 による、 自己居住 目的での取得、など <input type="checkbox"/> 法人には適用されない
宅地		1/2	—

×床面積が **250㎡**の新築住宅は、課税標準の特例として、登録価格から**1,200万円**が**控除**される

×法人が中古住宅を取得した場合、課税標準の特例が**適用**される

×宅地については、**税額**が1/2になる

(2) 税率：

家屋	住宅以外の家屋	100分の4 (4%)
	住宅	100分の3 (3%)
土地		

3. 免税点

⇒ 課税標準額が以下の場合、課税されない。

対象物		金額
家屋	建築による取得 (新築・増改築)	23万円 未満 / 1戸
	その他の取得 (売買等)	12万円 未満 / 1戸
土地		10万円 未満

第2 固定資産税

不動産を持ってるだけで課される税金が固定資産税である。

1. 基本事項

(1) 課税主体：不動産が所在する 市町村

(2) 課税客体：固定資産 に対して課税される。

□ 固定資産 ⇒ 土地、家屋、償却資産（例：船舶、事業用機械）をいう。

(3) 納税義務者：

ア. 誰が納税するか：

⇒ 原則：所有者（固定資産課税台帳に所有者として登録されている者）

例外：①質権が設定されている土地は質権者：質権者が使用・収益できるから

②100年より永い存続期間の定めのある地上権が設定されている場合には、地上権者：100年超の地上権は所有に等しい

イ. 確定日：

⇒ 1月1日時点の固定資産の所有者等に課税される。

（例：令和4年1月1日時点の所有者がAである場合、その後、2月1日にAがBに売却したとしても、令和4年度の固定資産税の納税義務者はA。）

×年度途中で所有者が変更された場合、新旧所有者において、日割り計算した額を納付する。

(4) 納付：

ア. 納付方法：普通徴収

□ 固定資産税の納税通知書は、遅くとも、納期限の 10日前までに納税者に交付しなければならない。

イ. 納付期日：

⇒ 原則：4月、7月、12月、2月の年4回に分けて納付

例外：市町村は、特別の事情があればこれと 異なる期日を定めることができる。

□ 固定資産税と 都市計画税は、あわせて賦課徴収することができる。

（※都市計画税：道路、公園など都市計画事業の費用のために課される税金）

2. 税額の計算

$$\text{課税標準} \times \text{税率} = \text{税額}$$

(1) 原則：

課税標準	固定資産課税台帳の登録価格
税率（標準税率）	100分の 1.4 （1.4%）

各市町村は、これと異なる税率を定めることができる。

(2) 例外：

ア. 宅地の「課税標準」の特例：

※200 m²＝約60.5坪

		課税標準の特例
宅地	200 m ² まで (小規模住宅用地)	登録価格の 1/6
	200 m ² を超える分	登録価格の 1/3

イ. 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が 1/2	原則： 3年 例外：中高層耐火住宅の場合は5年

×新築住宅の税額控除の期間は、4年である

※（参考）賃貸マンションの場合、適用要件は40 m²～280 m²になる。

3. 免税点

対象物	金額
家屋	20 万円未満
土地	30 万円未満

各市町村は、財政上その他特別の事情がある場合は、条例で定めることで、上記の免税点に満たない金額でも、固定資産税を課することができる。

4. 固定資産課税台帳について

(1) 登録価格の据置制度（参考）

- ⇒ 原則：登録価格は基準年度から3年間据え置かれる。∵毎年見直すのは大変
 例外：以下の事情により、価格の据え置きが不相当である場合は、価格を据え置かず、類似する不動産の価格に比準する価格とされる。
- ①地目の変換があった場合（例：宅地⇒原野）、
 - ②市町村の統廃合があった場合、など

×固定資産税における土地の価格は、地目の変換がない限り、必ず基準年度の価格を3年間据え置く

(2) 台帳と縦覧帳簿

	固定資産課税台帳	土地価格等縦覧帳簿 家屋価格等縦覧帳簿
閲覧できる者の範囲	納税義務者本人、賃借人等に 限られる。	その市町村に不動産を所有する者なら誰でも縦覧可能

ア. 固定資産課税台帳：

- ⇒ 台帳は、課税対象不動産の登録価格の他、所有者の氏名・住所などの個人情報も記載され、一般に公開されるものではない。対象不動産の納税義務者、納税義務者から同意を得た者、賃借人等に限りに、閲覧ができ、また記載事項の証明書を請求することが可能。

×賃借人は、賃貸している対象物件の固定資産課税台帳を閲覧することはできない

イ. 縦覧帳簿（土地価格等縦覧帳簿・家屋価格等縦覧帳簿）：

- ⇒ 上記のとおり他人の不動産の台帳は、閲覧することができない。しかし、自身の不動産の登録価格が適正であるか判断するため、周辺の不動産の登録価格を確認する必要がある。そこで、不動産の登録価格等の一覧表である縦覧帳簿が作成される（個人情報は記載されない）。縦覧帳簿は、同一市町村内に対象不動産を所有している者であれば、誰でも縦覧することができる。

(3) 不服審査の申出

- ⇒ 登録された価格に不服がある場合、以下のとおり審査を申し出ることができる。

申出先	固定資産評価審査委員会
申出の期限	納税通知書の交付を受けた日から3か月 が経過するまで
申出の方法	書面による

第2章 国税

第1 印紙税

1. 基本事項

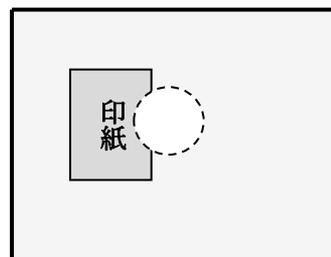
一定の契約書や領収書を紙媒体で作成した場合、購入した収入印紙を貼り、押印や署名により消印をすることで印紙税を納税しなければならない。

課税主体	国
課税客体	課税対象となる 文書の作成
納税義務者	文書の作成者 <input type="checkbox"/> 契約書など複数の者で作成した場合は、 連帯 して納税する <input type="checkbox"/> 代理人 が作成した場合、代理人が文書作成者として納税
課税標準	<ul style="list-style-type: none"> 文書に記載された金額（例：売買契約書に記載された売買代金） 記載がない場合：印紙税額が200円となる。
納付方法	消印（右下図参照） <input type="checkbox"/> 消印は文書作成者以外の者（ 代理人 や 従業員 ）も行える

× 代理人が文書を作成した場合、本人が納税する

× 代理人が消印することはできない

○	×
課税文書に該当する例	課税文書に該当しない例
土地 の賃貸借契約書 不動産の売買契約書 請負契約書 領収書（5万円以上）	建物 の賃貸借契約書 使用貸借契約書 委任契約書（例：媒介契約書） 抵当権の設定契約書 領収書 （5万円未満、営業に関しないもの）



- 後日、本契約書を作成することを約する**仮契約書**も、契約書である以上、課税対象。
- 契約書を2部以上作成した場合、それぞれが課税対象となり、印紙が必要。
- 電子サインを使用してオンラインで締結した場合、それ自体は書面でなく非課税。
- 国・地方公共団体が作成する文書は、課税されない。
- 国と民間が、共同で2通の契約書を作成する場合：
 - ⇒ 国が保存する文書：**課税対象**（∵民間が作成した文書とみなされる）
 - 民間が保存する文書：**非課税**（∵国が作成した文書とみなされる）
- 金銭等の受取書（領収書）：
 - ・ 契約終了後に返還される**敷金**であっても、その領収書は**課税対象**。
 - ・ **5万円**未満の場合は非課税
 - ・ **営業に関しない受取書**は**非課税**（例：個人が単発で行う売買）

× 建物の賃貸借契約書は**課税対象文書**である

× 3万円未満の金銭の領収書は**非課税**である

× 国が保存する契約書は**非課税**である

2. 課税標準

文書に金額の記載あり	記載金額が課税標準となる
文書に金額の記載なし	印紙税額が200円となる

×記載金額がない場合、印紙税は課されない

課税標準は、文書に金額の記載がある場合は記載金額となり、金額の記載がない場合は、印紙税額が200円となる。以下、各種契約書の記載金額を整理する。税率については、文書の種類等によって異なり、具体的な税率までは出題されない。

契約書	記載金額
売買契約書	売買代金 <input type="checkbox"/> 1つの契約書に複数物件の記載がある場合は、 合計額
交換契約書	<ul style="list-style-type: none"> • 双方の物件の金額が記載 ⇒ いずれか高い方の金額 • 交換差金のみが記載 ⇒ その金額
土地の 賃貸借契約書	<ul style="list-style-type: none"> • 賃料自体は、記載金額とならない。 • 相手方に交付し、後日返還されない性質の権利金、礼金、更新料等は記載金額となる。(<input type="checkbox"/> 敷金は含まれない)
贈与契約書	金額の記載がない契約 となる(200円の印紙税)。 ∴ 贈与はタダでの譲渡であり、金額が観念できない。
請負契約書	請負金額
金額を変更する契約書	<ul style="list-style-type: none"> • 金額を増額する場合：増額分が記載金額 • 金額を減額する場合：記載金額のない契約として印紙税額200円

×土地の賃貸借契約書の記載金額は賃料及び敷金の合計額

×金額を減額する契約は、減額分が記載金額になる

- 1つの契約書に、売買契約と請負契約の2つの契約が含まれている場合：
⇒ いずれか高い方の金額が記載金額となる。

- 消費税額**：記載金額に**含まない**。

×記載金額には消費税分も含める

3. 納付しなかった場合

⇒ ^{かたい}過怠税として以下の金額をペナルティとして徴収される。

印紙を貼らなかった場合	原則： 3倍 の額(印紙税額と、その2倍に相当する額の合計) 例外： 自己申告 の場合は、印紙税額の 1.1倍
印紙を貼ったが、消印をしなかった場合	印紙の額面金額

×印紙を貼っていないことが税務調査で判明した場合、過怠税は、印紙税額の**1.1倍**

第2 登録免許税

1. 基本事項

登録免許税は、不動産の登記をする際に支払う税金である。

課税主体	国
課税客体	不動産の登記をする際に課税される <input type="checkbox"/> 課税されるのは権利部の 権利に関する登記 であり、表題部の 表示に関する登記 には原則 課税されない 。
納税義務者	登記を受ける者 <input type="checkbox"/> 売買に基づく 所有権移転登記 では、売主・買主が共同で登記申請し、登記を受けるため、両者が 連帯 して納税義務を負う。
課税標準	原則、 固定資産課税台帳の登録価格 <input type="checkbox"/> 不動産上に借地権などが設定されており、その利用に制限があったとしても、それら 制限がないものとした価格 が課税標準となる。 <input type="checkbox"/> 課税標準金額が、 1,000円未満 の場合は、 1,000円 として計算される。 <input type="checkbox"/> 抵当権の設定登記の場合、課税標準は債権額。
納付方法	原則： 現金納付 例外： 3万円以下 の場合は 印紙納付 も可 <input type="checkbox"/> 納付の期限：登記を受ける時まで （一般的には登記申請時に納付する）。

× 表題登記には、登録免許税が発生する

× 売買を原因とする所有権移転登記は、買主が納税義務を負う

× 登録免許税の課税標準は、不動産の実際の取引価格である

税率：登記の内容や原因により異なる（以下の国税庁のサイト参照）。

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/inshi/7191.htm>

国・地方公共団体が受ける登記には課税されない。

2. 住宅用家屋の軽減税率

$$\text{課税標準} \times \text{税率} = \text{税額}$$

⇒ 以下の要件を満たす、住宅用家屋の各登記には軽減税率が適用される（税率は覚える必要なし）。

		所有権の保存登記	所有権の移転登記	抵当権設定登記
要件	共通要件	① 個人 （法人は適用されない） ② 自己の居住用 の家屋 ③ 家屋の床面積： 50 m² 以上 ④ 登記を受ける期限：新築後（又は取得後） 1年以内		
	特別要件	新築住宅 のみ適用	① 売買、競落 による取得 （□ 贈与、交換、相続 による取得は適用外） ② (i)一定の耐震基準に適合していること、又は (ii)昭和57年1月1日以降に建築されたこと	(i)一定の耐震基準に適合していること、又は (ii)昭和57年1月1日以降に建築されたこと

× 法人にも適用される

× 所有権移転登記の軽減税率は、贈与にも適用される

※ 所有権の保存登記とは：権利部を開設する権利部への最初の登記のこと

□ 上記は住宅用の家屋に適用される軽減税率であり、土地には適用されない。

□ この軽減税率は、一度受けても、新たに受ける登記にも適用される。

（例：新たに別の住宅用家屋を取得した場合は、その家屋の所有権移転登記に関しても軽減税率を受けることができる。）

× 所有権移転登記の軽減税率は、土地にも適用される

第3 所得税

[※所得税は過去10年で3回程度出題]

1. 基本事項

所得税とは、個人の所得に対して課される税である。なかでも宅建試験では、不動産を売却することにより得られた譲渡所得に対する所得税について出題される。

課税主体	国
課税客体	個人が不動産を譲渡して得た所得に対して課税
納税義務者	不動産を譲渡して所得を得た者

2. 税額の計算

$$\text{譲渡所得（課税標準）} \times \text{税率} = \text{税額}$$

(1) 譲渡所得（課税標準）：

⇒ 譲渡所得は、以下の計算式で算出される。

$$\text{売却価格} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) = \text{譲渡所得}$$

※ 取得費（例：売却した不動産の購入代金、購入した際の登録免許税）
譲渡費用（例：売買の仲介手数料、印紙税）

(2) 税率：

	譲渡した年の1月1日における 対象不動産の所有期間	税率
短期譲渡所得	5年以下	30%
長期譲渡所得	5年超	15%

(3) 特別措置の整理：

⇒ 所得税に適用される特別措置（譲渡所得の特別控除、及び軽減税率）の整理。

(1) 譲渡所得の特別控除	(2) 軽減税率
① 収用交換等の5,000万円の特別控除	① 居住用財産の軽減税率
② 居住用財産の3000万円の特別控除	② 優良住宅地の軽減税率
③ 買換え特例	

3. 譲渡所得の特別控除

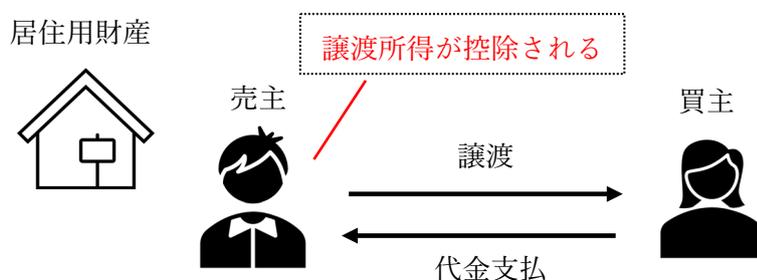
$$\text{譲渡所得 (課税標準)} \times \text{税率} = \text{税額}$$

(1) 収用交換等の 5000 万円の特別控除：

要件	<ul style="list-style-type: none"> ① 個人が公共事業のために収用交換等により不動産を譲渡した ② 公共事業の施行者から最初買取等の申出があった日から 6 か月以内に譲渡した、など
----	---

(2) 居住用財産の 3000 万円の特別控除（※重要）

（試験では「居住用財産の譲渡所得の特別控除」や「居住用財産の譲渡所得の 3,000 万円特別控除」という名称で出題される。）



要件	<ul style="list-style-type: none"> ① 個人の居住用財産 ⇒ (1) 現に居住しているか、 (2) 居住しなくなった日から 3 年目の年末までに譲渡されたもの ② 親族への譲渡でないこと ⇒ 「親族」とは、(i)配偶者、(ii)直系血族（親、子、祖父母、孫）、(iii)同一生計の親族などが該当。 ③ 前年、前々年にこの 3,000 万円の特別控除を受けていないこと ⇒ つまり控除は、3 年に 1 回だけ。 ④ 本年、前年、前々年に 居住用財産の買換えの特例を受けていないこと
----	---

□ 居住用財産の譲渡までの 所有期間は問われない

（後述の、居住用財産の軽減税率の特例において 10 年超の所有が適用要件とされるのと異なる。）

× 3,000 万円特別控除は、現に居住している家屋の譲渡にのみ適用がある

× 子への譲渡であっても、その子と同一生計でなければ適用される

× 居住用財産を 10 年超所有していることが適用要件

(3) **買換え特例** (特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例)

※重要

ア. **特例の内容**：本来、建物の売却により得た譲渡所得には所得税が課されるが、その建物が10年以上居住していた住居であり、かつ、新しい居住用家屋を購入する場合は、一定の要件の下、本特例が適用される。

より 高い家 に買い換えた場合 (譲渡資産の売却価格<買換資産の購入価格)	非課税 (買換えの際の支出の方が多いため、譲渡がなかったものとみなされる)
より 安い家 に買い替えた場合 (譲渡資産の売却価格>買換資産の購入価格)	譲渡資産の売却価格から買換資産の購入価格を引いた金額に対して課税される。

イ. **特例の適用要件**：



譲渡資産の要件
① 個人の居住用財産 ⇒ (1) 現居住、又は(2) 居住しなくなった日から 3年目の年末 までに譲渡されたもの
② 居住期間が10年以上
③ 所有期間が10年超
④ 親族への譲渡でないこと
⑤ 譲渡の対価が1億円以下

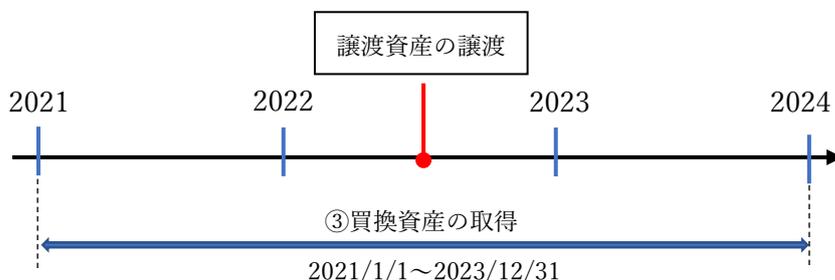
買換資産の要件
① 家屋の 床面積が50㎡以上
② 家屋の 敷地の面積が500㎡以下
③ 買換資産の 取得 を、譲渡資産を譲渡した日の 前年1月1日から翌年の12月31日 までの間に行うこと、など

×譲渡資産は、所有期間が**10年以上**でなければならない

×譲渡資産の対価は**5,000万円以下**でなければならない

×買換資産は、床面積が**500㎡以下**でなければならない

● **譲渡と取得のタイミング** (∵買換えのための特例なので時期に制限がある)



□ その年、前年、前々年に、居住用財産の3,000万円の特別控除、居住用財産の軽減税率などの適用を受けていないことも要件となる。

4. 軽減税率

$$\text{譲渡所得（課税標準）} \times \text{税率} = \text{税額}$$

税率の復習

	譲渡した年の1月1日における 対象不動産の所有期間	税率
短期譲渡所得	5年以下	30%
長期譲渡所得	5年超	15%

(1) 居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例：

ア. 適用要件：

要件	① 個人の居住用財産 ⇒ (1) 現居住、又は(2) 居住しなくなった日から3年目の年末までに譲渡されたもの
	② 所有期間が10年超（譲渡した年の1月1日時点において）
	③ 親族への譲渡でないこと
	④ 前年、前々年にこの軽減税率の適用を受けていないこと

×特例の適用要件として、10年超の居住期間が求められる

□ 居住用財産の3,000万円の特別控除の要件との違いは、10年超の所有期間が求められること。

イ. 軽減税率の内容：

譲渡益	軽減税率
6000万円以下の部分	10%
6000万円を超える部分	15%（原則どおり）

(2) 優良住宅地の軽減税率の特例：（※重要度低い）

（優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の軽減税率の特例）

⇒ 優良住宅地の造成等のために、国や地方公共団体等に対して、所有期間が5年を超える土地等を譲渡した場合、以下の軽減税率が適用される。

譲渡益	軽減税率
2000万円以下の部分	10%
2000万円を超える部分	15%（原則どおり）

5. 重複適用の可否

(1) 譲渡所得の特別控除	(2) 税率の特例
① 収用交換等の 5,000 万円の特別控除	① 居住用財産の軽減税率
② 居住用財産の 3,000 万円の特別控除	② 優良住宅地の軽減税率
③ 買換え特例	

⇒ 重複適用が認められるのは、表のとおり、以下の 2 パターンのみ。

- ・「収用交換等の 5,000 万円の特別控除」と「居住用財産の軽減税率」
- ・「居住用財産の 3,000 万円の特別控除」と「居住用財産の軽減税率」

□ 買換え特例（特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例）は、重複適用が認められない。

× 買換え特例と居住用財産の軽減税率は重複適用ができる

× 3,000 万円特別控除と優良住宅地の軽減税率は重複適用ができる

第 4 贈与税

1. 基本事項

課税主体	国
課税客体	個人から個人への財産の贈与に課税される。
納税義務者	贈与を <u>受ける者</u>

[※贈与税は、過去 10 年で一度しか出ていない分野であるため、重要度は低い。]

× 法人から財産の贈与を受けた個人に贈与税は発生する

2. 住宅資金の特例（直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税）

18 歳以上の子や孫が、直系尊属（父母、祖父母）から、自己の住宅の取得や増改築のための資金の贈与を受けた場合、以下の特例を受けることができる。

× 贈与税は、財産を譲り渡した者が支払う

× 住宅取得等の資金の贈与だけでなく、住宅そのものの贈与にも、本特例が適用される

対象となる贈与	住宅の取得、又は増改築に必要な <u>資金</u> の贈与
贈与者	直系尊属（父母、祖父母） □ 年齢に制限はない
受贈者	① 18 歳 以上の直系尊属（子・孫） ② 所得が 2,000 万円 以下
非課税額	500 万円

第3章 価格評定

第1 地価公示法

1. 地価公示とは

地価公示法という法律に基づき、毎年3月頃に、全国の土地の価格が公示される。この地価公示は、都市とその周辺地域における土地の取引に指標を示し、適正な地価の形成に貢献することを目的とする。

(1) 公示区域（地価が公示されるエリア）

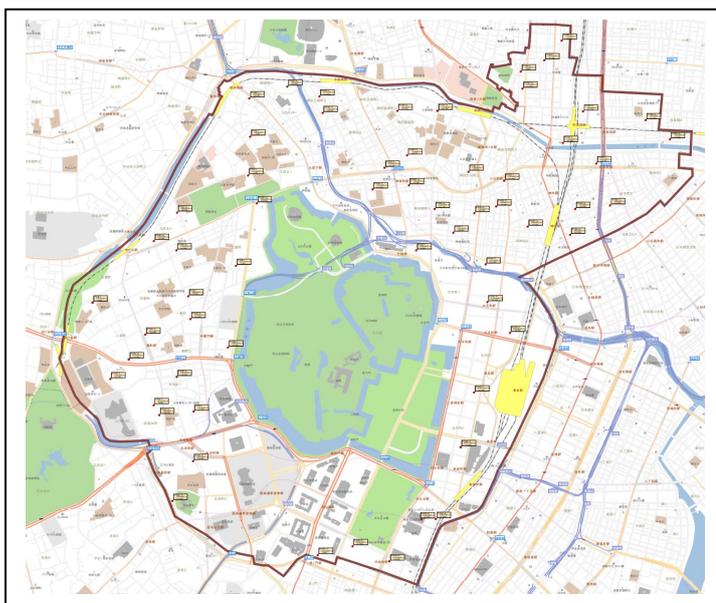
⇒ 地価は、日本の全てのエリアについて公表されるものではない。都市とその周辺地域における土地取引に指標を示すことが目的であることから、地価は、以下表の①と②のエリアが対象となり、このエリアのことを公示区域という。令和4年度は、公示区域は102,870 km²であった。これは、日本全国の面積の約27%に相当する。

公示区域	
①	都市計画区域（都市計画法に基づき都市として指定されるエリア）
②	<u>都市計画区域外</u> でも、土地取引が相当程度見込まれる区域で、国土交通大臣が公示区域と定めるもの

×都市計画区域外の区域が公示区域とされることはない

(2) 標準地（地価が算出されるスポット）

⇒ 公示区域内の全区画について1つ1つ価格を算出することは不可能である。そこで、公示区域の中から、実際に地価を算出する標準的な土地である「標準地」が選定され、地価が公示される。令和4年は、標準地として全国で26,000カ所が選定された。右図は、東京都千代田区内の標準地を表す地図である（国土交通省のウェブサイトに掲載された「標準地の所在を表示する図面」より。なお、国交省は公示価格を検索できるシステムを提供している。[こちら](#)。）。



2. 地価公示の手續

① 標準地の選定	<ul style="list-style-type: none"> ・選定主体：土地鑑定委員会が、公示区域から選定。 (土地鑑定委員会は、国交省に置かれる委員会) ・選定基準：標準地は、自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められるひとまどりの一団の土地※について選定する(つまり、標準的な通常の土地をピックアップする)。
② 鑑定評価	<p>土地鑑定委員会の求めに応じ、2人以上の不動産鑑定士が鑑定評価を行い、評価結果を土地鑑定委員会に提出する。不動産鑑定士は、以下の価格を勘案しなければならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 近傍類似の取引価格から算定される推定の価格 ② 近傍類似の地代等から算定される推定の価格 ③ 同等の効用を有する土地の造成に要する推定費用
③ 正常な価格の判定	<p>土地鑑定委員会は、鑑定評価の結果に基づき、基準日(1月1日)における標準地の1㎡あたりの正常な価格を判定する。</p> <p><input type="checkbox"/> 正常な価格：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・意味：土地について自由な取引が行われたと仮定した場合に、通常成立すると認められる価格。 ・価格算定で仮定する取引：原則として森林等の取引は含まないが、例外的に住宅地等とする目的があれば含まれる。 ∴地価公示は、都市の土地取引に指標を示すもの ・特別の事情は考慮しない：標準地上に建物が建っていたり、地上権等が設定されていたとしても、それらが存しないものとして、価格を算定する。
④ 価格の公示	<p>土地鑑定委員会は、③の判定後、速やかに以下の事項を官報で公示。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・標準地の単位面積(1㎡)あたりの価格 <input type="checkbox"/> その土地全体の価格ではない(∴指標を示すもの) ・価格判定の基準日、標準地の地積(面積)・形状 ・標準地及びその周辺の土地の利用の現況、など
⑤ 市町村への送付	<p>④の公示後、速やかに、関係市町村の長に、次の書類を送付する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公示した事項のうち、当該市町村が属する都道府県に存在する標準地に係る部分を記載した書面 ・当該標準地の所在を表示する図面
⑥ 閲覧供与	<p>⑤の書類は、市町村の事務所にて、一般の閲覧に3年間、供される。</p>

×標準地は、特に**良好**と認められる土地を選ぶ

×**地上権**が設定されている土地は、**地上権付の土地としての取引価格**を算定する

※ 「一団の土地」＝同一使用者によって同一使用目的に供されている連続した一区画の土地のこと。

3. 公示価格の拘束力

原則	<p>拘束されない (努力義務にすぎない)</p> <p>⇒ 一般の土地取引においては、<u>類似する利用価値を有する標準地の公示価格</u>を指標とするよう努めなければならないが、あくまで努力義務であり、公示価格に拘束されない。</p>
例外	<p>規準としなければならない</p> <p>⇒ <u>公示区域内の土地</u>については、以下①②の場合、公示価格を規準としなければならない(「規準」=類似する利用価値を有する標準地と比較を行い、標準地の公示価格と均衡を保たせること)。</p> <p>① 不動産鑑定士が、正常な価格を求める鑑定評価を行う場合</p> <p>② 土地収用法等により土地収用ができる事業者が取得価格を定める時、又は土地収用法等により収用される土地の補償金の額が算定されるとき</p>

×一般の土地取引では、最寄りの標準地の価格を指標とするよう努めなければならない

第2 不動産鑑定評価基準

不動産価格の鑑定評価について、国土交通省は「不動産鑑定評価基準」を公表している（[こちら](#)）。試験では「不動産の鑑定評価に関する次の記述のうち、不動産鑑定評価基準によれば、正しいもの（誤っているもの）はどれか。」といった出題がなされ、この基準の内容が出題される。

1. 4つの価格の種類

不動産の鑑定評価によって求められる価格は、対象不動産の特性等に応じて、4種類存在する。試験では、各価格の意味が問われる。

		意味	市場性
原則	正常価格	市場性を有する不動産について、 現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場 で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格	あり
	限定価格	市場性を有する不動産について、他の不動産と併合、又は、不動産の一部を分割取得するなど、 相対的に限定された市場における市場価値 を適正に表示する価格	あり
例外	特定価格	市場性を有する不動産について、 法令等による社会的要請を背景とする評価目的 の下で、正常価格の前提となる諸条件を満たさない場合における不動産の経済価値を適正に表示する価格（例：民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、早期売却を前提とした価格）	あり
	特殊価格	文化財等 の一般的に市場性を有しない不動産について、その利用現況等を前提とした不動産の経済価値を適正に表示する価格	なし

×特殊価格は、市場性を有する不動産について求められる価格である

□ **最有効使用の原則** ⇒ 不動産の価格は、その不動産の効用が最高度に発揮される可能性に最も富む使用を前提として把握される価格を標準として形成されるとの原則。

2. 鑑定評価の方式

不動産の価格を求める鑑定評価方式には、(1) 原価法、(2) 取引事例比較法、(3) 収益還元法の3つの手法がある。

□ 鑑定の際は、上記3つの手法のうち、適切な**複数の手法**により試算の上で、評価額を決定するのが原則。

×鑑定評価は適切な手法を1つ選ぶ行うことが原則

(1) 原価法：

⇒ 対象不動産の再調達原価（同じ土地を取得したり、同じ建物を建築するのに必要な費用）を求め、それに減価修正（例：老朽化や周辺環境の悪化等による減価分を引くこと）を行うことで試算価格（積算価格）を求める方法。

×原価法は、土地には適用できない

□ 減価修正の方法：①耐用年数に基づく方法と、②観察減価法（実態調査をして減価額を求める）の2つの方法があり、これらを併用する。

(2) 取引事例比較法：

⇒ 似たような多数の取引事例を収集して適切な事例を選択し、それらの取引価格から、対象不動産の試算価格（比準価格）を求める方法。参考にする取引事例の取引価格は、必要に応じて、①事情補正、及び時点修正を行い、また、②地域要因の比較、及び個別的要因の比較も行う。

事情補正	参考にした取引事例に含まれる特殊な事情を考慮すること。 (例：極端な供給不足下にあったため高額な取引がなされた)
時点修正	時間の経過による価格変動を考慮すること。 (例：参考にした取引事例が1年前のもので、この1年で地価が5%上昇していたらその分を考慮する)。

□ 収集する取引事例について：

(i) 一般的要件：

- ⇒ ① 取引の事情が正常なものと認められること
(取引に特殊な事情があり正常ではないが、正常なものに補正することができるものを含む)
- ② 時点修正をすることが可能であること
- ③ 地域要因の比較及び個別的要因の比較が可能であること

×特殊な事情が存する取引は、正常なものに補正できたとしても、取引事例とすることができない

(ii) 場所的要件：

⇒ 原則：近隣地域または同一需給圏内の類似地域に存在する不動産に係る取引から選択する。

例外：必要やむを得ない場合は、近隣地域の周辺地域に存在する不動産に係る取引から選択することができる。

×必要やむを得ない場合でも、周辺地域に存する不動産に係る取引を、取引事例とすることはできない

□ 投機的な取引は、取引事例として採用できない。

(投機的取引＝短期間での収益目的での売買などが該当)

(3) 収益還元法：

⇒ 対象不動産を運用することで将来得られるであろう収益をもとに、試算価格（収益価格）を求める方法。過去問では「対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法」と表現されている。

□ 収益還元法が適用可能な不動産：

⇒ 原則：**基本的に適用可能**。特に、賃貸用不動産又は賃貸以外の事業用不動産の価格を求めるときに有効。また、**自用の不動産**でも賃貸を想定することで適用可能。

例外：**市場性のない不動産**には**適用されない**。

×収益還元法は、市場性のない不動産にも適用できる

□ 収益価格を求める方法：以下の2つの方法がある。

① 直接還元法	一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法
② DCF法 (Discount Cash Flow)	複数の期間に発生する純収益と、 将来のその不動産の売却益 を、現在価値に割り引いて算出する方法

×一期間の純収益をベースに算定するのは、DCF法である。

□ 市場における不動産の取引価格の上昇が著しいとき：

⇒ 収益還元法が活用されるべき。

∴ 先走り高騰する取引価格が、将来収益の観点から適正なのか検証することができるから。

3. 賃料の鑑定評価

⇒ 賃料についても鑑定評価がなされることがあり、複数の鑑定評価の手法がある。賃料の鑑定評価によって求められる「賃料」には以下の種類がある。

① 支払賃料：純粋な賃料

② 実質賃料：賃料の種類を問わず賃貸人に支払われる賃料の算定の期間に対応する適正なすべての経済的対価をいい、純賃料、および不動産の賃貸借等を継続するために通常必要とされる諸経費等（例：共益費）から成り立つもの。

第4章 住宅金融支援機構

1. 住宅金融支援機構とは

住宅金融支援機構とは、その名前のとおり、「住宅」に関する「金融」の「支援」、つまり民間金融機関による住宅ローンの融資を支援することなどを目的とする組織である。住宅金融支援機構のサイトは[こちら](#)から。以下、機構の業務について記載する。

2. 証券化支援業務

(1) 証券化支援業務（買取型）

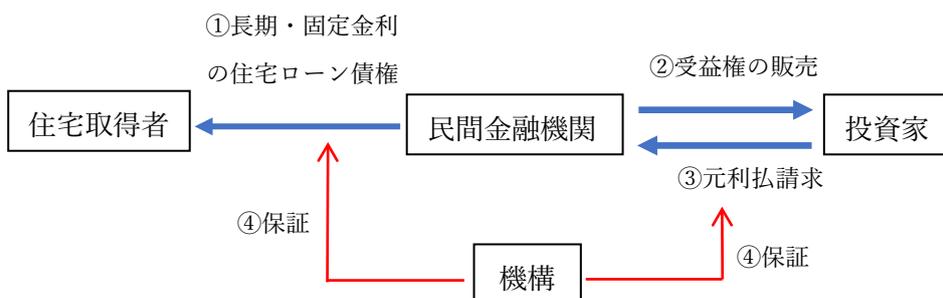
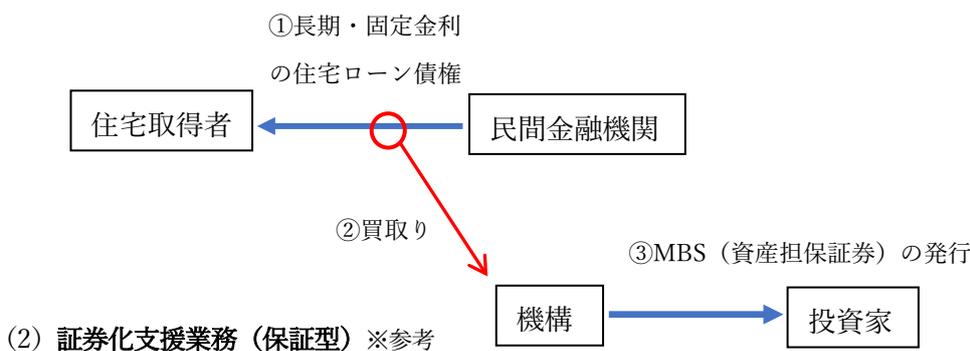
⇒ 民間金融機関の住宅ローン債権を機構が買い取る業務のことをいう。金融機関は、機構が住宅ローンを買ってくれるため、安心して融資することができる。

①	<p>民間の金融機関が、自己の居住用に住宅を取得（建設・購入）する者に、長期・固定金利の住宅ローンを貸し付ける。</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 自己の居住用であれば、中古住宅の購入も対象になる。 <input type="checkbox"/> 賃貸住宅の取得のためのローンは対象外。 <input type="checkbox"/> 住宅の改良に必要な資金の貸付は対象外であるが、住宅の購入に付随する改良であれば、対象となる。 <input type="checkbox"/> 金利は各金融機関が定めるものであり、金融機関により異なる。
②	機構が、民間金融機関から住宅ローン債権を買い取る。
③	機構が、買い取った住宅ローン債権を担保に、 MBS（資産担保証券） を投資家向けに発行。投資家は機構に代金を支払う。

※ 正式名称は「独立行政法人住宅金融支援機構」。試験でも正式名称で出題される。

× 中古住宅の購入に必要な資金の貸付債権は、買取の対象外

× 賃貸住宅の購入に必要な資金の貸付債権は、買取の対象



3. その他の業務

(1) 直接融資

⇒ 通常の融資は行っていないが、民間の金融機関では融資が困難な以下を目的とした融資を行っている。

- 災害復興建築物の建設・購入、被災建築物の補修
- 災害予防代替建築物の建設・購入
- 地震に対する安全性の向上を目的とする住宅の改良
- マンションの共用部分の改良
- 市街地の土地の合理的な利用に寄与する一定の建築物（一定の耐火建築物等）の建設
- 子育て世代や高齢者向けの賃貸住宅の建設・改良、など

□ 災害により滅失した住宅に代わる住宅の建設・購入に係る貸付金については、元金据置期間（元本を返済せず、利息のみを支払う期間）を設けることができる。

□ 経済情勢の変動などにより、元利金（元本と利息のこと）の支払いが困難になった場合、貸付条件の変更（償還期間の延長等）をすることができる。ただし、返済の免除までは認められない。

(2) その他

団体信用生命保険業務	住宅ローンを組んだ者と契約を締結し、その者が死亡（ <u>重度障害</u> を含む）した場合に支払われる生命保険金を、住宅ローンの返済に充てる団体信用生命保険を業務として行う。
住情報の提供	住宅ローンや住宅の設計・建設等に関する情報の提供を行う。
住宅金融公庫の債権の回収業務	機構の前身である住宅金融公庫の権利義務を承継し、その債権を管理・回収する。

4. その他

(1) 業務の委託：

- 機構は、住情報の提供業務を除いて、その業務を、①一定の金融機関、②一定の債権回収会社、③地方公共団体等に委託することができる。
- 委託先に対しては、報告を求め、また必要な調査をさせることができる。

(2) 主務大臣の要求：

⇒ 主務大臣（国土交通大臣・財務大臣）は、災害の発生等により、緊急の金融支援が必要であると認めるときは、機構に対して、業務に関し必要な措置を求めることができ、機構は、正当な理由がない限り、これに応じなければならない。

第5章 景品表示法

1. 景品表示法とは

- 景品表示法の正式名称：「不当景品類及び不当表示防止法」
- 法律の目的：不当な広告や景品から一般消費者を保護すること。
- 景品表示法に加えて、業界の自主ガイドラインとなる「不動産の表示に関する公正競争規約」や「不動産業における景品類の提供に関する公正競争規約」の内容も試験に出題される。
- 試験では、以下のように出題される。

「宅地建物取引業者が行う広告に関する次の記述のうち、不当景品類及び不当表示防止法（不動産の表示に関する公正競争規約を含む。）の規定によれば、正しいものはどれか。」

2. 景品の制限（※重要度低い）

	上限額
懸賞により提供する景品類	10万円又は取引価額の20倍のいずれか低い額 (景品類の総額は、取引予定総額の100の2以内)
懸賞によらないで提供する景品類(総付景品)	100万円又は取引価額の10分の1のいずれか低い額

※ 懸賞＝一般から応募者を集め、一部の者に賞品や賞金を提供するもの。

3. 不利な事項の明示義務

⇒ 一般消費者が予期できない不利な事項は、広告において明示しなければならない。以下、主な対象事項を列挙する。

	必要な明示
1 建築条件付土地の取引	①条件の内容、また②条件が成就しなかったときの措置の内容を明示する
2 建築基準法第42条第2項の規定により道路とみなされる部分(セットバックを要する部分)を含む土地	① その旨、また、 ② セットバックを要する部分の面積がおおむね10%以上である場合は、あわせてその面積を明示する。
3 建築基準法第42条に規定する道路に2m以上接していない土地	原則、「再建築不可」又は「建築不可」と明示する。
4 市街化調整区域に所在する土地	「市街化調整区域。宅地の造成及び建物の建築はできません。」と、16ポイント以上の文字で明示する。

5	土地取引において、 土地上に古家、廃屋等 が存在するとき	その旨を明示する。 <input type="checkbox"/> 存在する古家等が住宅として使用可能か否かまでの記載は求められない。
6	傾斜地 を含む土地であって、 ①傾斜地の割合が 30%以上 を占める、又は ②土地の有効な利用が著しく阻害される場合	①傾斜地を含む旨、及び、 ②傾斜地の割合又は面積を明示する。 <input type="checkbox"/> <u>マンションの場合はこの明示義務なし</u>
7	土地の全部又は一部が 高圧電線 路下にあるとき	① その旨、及び、 ② そのおおむねの面積を明示する。
8	著しい 不整形面地 、区画の地盤面が 2 段以上 に分かれている等の著しく特異な地勢の土地	その旨を明示する。
9	建築工事に 着手した後に 、工事を相当の期間にわたり 中断 していた新築住宅・新築分譲マンション	①着手した時期、また、 ②中断していた期間を明示する。

4. 物件の内容・取引条件に関する表示のルール

⇒ 物件の内容や取引条件等に関する特定の事項については、表示に関する具体的なルールが定められている。

(1) 取引態様

⇒ 取引態様が、「売主」、「貸主」、「代理」、「媒介」のいずれであるかを表示する。

(2) 交通の利便性

	所要時間表示のルール
徒歩	<ul style="list-style-type: none"> ● 道路距離 80mにつき 1分間を要するものとして時間を算出 (<input type="checkbox"/> 道路距離であり、直線距離ではないので注意) ● <u>1分未満は1分</u>としてカウント (例：算出した結果、8.2分の場合は9分と表示)
電車・バス	<ul style="list-style-type: none"> ● 朝の通勤ラッシュ時の所要時間を明示 (平常時の所要時間を併記することは可能) ● 乗り換えを要するときは、その旨を明示し、乗り換えにおおむね要する時間を所要時間を含める ● 特急、急行等の種別を明示
自動車	道路距離を明示し、走行に通常要する時間を表示

×徒歩の所要時間は、直接距離 80mにつき、1分間を要するものとして算出

×徒歩の所要時間は、1分未満は切り捨てる

□ まだ存在していない、新設予定の鉄道の駅やバスの停留所は、路線の運行主体が公表したものに限り、その新設予定時期を明示して表示することができる。

(3) 物件の形質

- 採光及び換気のための窓等の面積が、部屋の床面積に対して、建築基準法第 28 条が規定する割合に適合していないため、居室と認められない部屋等は、居室と表示することはできず、「納戸」等と表示する。
- 物件の地目：
⇒ 登記簿に記載されている地目を表示する。
ただし、実際の現況の地目と異なる場合は、現況の地目も併記する。

(4) 写真・動画

- 過去建築物を素材とすることが可能か：
⇒ 原則：実際に取引するものを表示しなければならない。
例外：建築工事の完了前など、実際の建物の写真等を用いることができない事情がある場合は、以下の条件に基づき、実際に取引をする建物と同一の施行者が過去に建築した建物の写真等を用いることができる。
 - ① 両建物の構造・階数・仕様が同一であり、規模・形状等が類似すること。
 - ② 使用される写真等が、他の建物のものであることを明示し、取引する建物と異なる部位を明示すること。
 - ③ 写真等を大きく掲載することで、取引される建物と誤認される表示をしないこと。
- CG の使用：
⇒ 物件のコンピュータグラフィックス、見取図、完成図、完成予想図は、その旨を明示して用いること。また、当該物件の周囲の状況について表示するときは、現況に反する表示をしないこと。

(5) 商業施設（付近のデパート、スーパー、コンビニなどを紹介する場合）

- 商業施設は、物件までの①道路距離、又は②徒歩所要時間のいずれかを明示して表示すること。
- 工事中であり完成していない商業施設は、将来確実に利用できると認められるものについては、整備予定時期を明示して表示することができる。

(6) 価格・賃料

ア. 販売：

● 土地の価格表記：

⇒ 以下のいずれかの表示をする。

- ① 価格、又は
- ② 土地面積と、1㎡あたりの価格

● 複数を販売する場合：

⇒ 原則：取引する全ての土地区画や住戸の価格を表示する。

例外：全てを表示する代わりに、(i)最低価格・最高価格、及び(ii)最多価格とその価格帯に属する数のみで表示することができる（販売数が10未満の場合は、最多価格帯は省略可能）。

□ パンフレット等の場合は、全区画・全戸の表示が必要。

イ. 賃貸：

● 賃料：

⇒ 原則：取引する全ての住戸の1か月あたりの賃料を表示。

例外：新築賃貸マンションの賃料については、パンフレット等の媒体を除き、1戸あたりの最低賃料、最高賃料のみで表示することができる。

● 管理費、共益費、修繕積立金：

⇒ 原則：1戸あたりの月額を表示する

例外：住戸により金額が異なり、全ての住戸の金額を示すことが困難であるときは、最低額及び最高額のみを表示することが認められる。

□ 全戸の平均額ではないので注意

(7) 面積

- 面積は、㎡で表示。1㎡未満は切り捨てて表示できるが、切り上げは認められない。
- 複数区画の土地の場合：パンフレット等を除いて、全区画を表示せずに、最小土地面積、及び最大土地面積のみ表示することが認められる。
- 建物の面積は、延べ面積を表示し、これに車庫、地下室等（地下の居室を除く）の面積を含むときは、その旨を表示する。取引する全ての建物の面積表示が必要であるが、新築分譲マンション等の場合は、パンフレット等を除いて、専有面積について、全戸のうち、最小面積、及び最大面積のみで表示することが可能。

(8) 住宅ローン

⇒ 住宅ローンについては、次の事項等を明示して表示する

- ① 金融機関の名称・商号
- ② 借入金の利率、利息を徴する方式（固定金利・変動金利など）、又は返済例（ボーナス払いの有無など）

5. 特定の用語の使用基準

(1) 特定の用語の意義

⇒ 特定の用語については、意味が決まっており、その意味に沿って使用しなければならない。

用語	意義
新築	① 建築工事完了後1年未満であって、かつ ② 居住の用に供されたことがないもの
新発売	新たに造成された宅地、新築の住宅又は1棟リノベーションマンションについて、一般消費者に対し、初めて購入の申込みの勧誘を行うこと
リビング・ダイニング・キッチン (LDK)	居間と台所と食堂の機能が1室に併存する部屋をいい、住宅の居室(寝室)数に応じ、その用途に従って使用するために必要な広さ、形状、機能を有するもの ※ DKの場合は食堂と台所の機能

(2) 用語の使用制限 (※重要度低い)

- | |
|---|
| ①最上級を意味する「最高」「最高級」「極」等
②著しく安い印象を与える「格安」「買得」「破格」等
③競争事業者より優位に立つことを意味する「日本一」「日本初」「業界一」等 |
|---|

⇒ 原則：上記の用語は使用不可。

例外：表示内容を裏付ける合理的な根拠を示す資料を現に有している場合は、使用可(なお、表①と②の表示をする場合は、根拠となる事実も併せて表示する必要がある)。

(3) 物件の名称の制限

⇒ 物件の名称に、地名や駅名などを含める場合、一定の制限が課される。

	制限の内容
物件が所在する市区町村名や地理上の名称	制限なし(例：港区、西麻布)
最寄りの駅やバス停等	制限なし
道路(坂名を含む)	直線距離で50m以内に所在しているものに限る
公園、庭園	直線距離で300m以内に所在しているものに限る
旧跡、海、河川	原則：直線距離で300m以内に所在しているものに限る 例外：別荘地の場合は、1,000m以内

6. 不当表示の禁止

(1) 不当な二重価格表示

⇒ 実際に販売する価格に、これよりも高い比較対象価格を併記するなどして、二重価格表示をする場合、①事実に相違する広告表示、又は②実際のものや他社のものよりも有利であると誤認されるおそれのある広告表示をしてはいけない。

□ 値下げ前後の価格を併記する場合：

- 過去の販売価格の公表日及び値下げした日を明示しなければならない。
- 過去の販売価格が、実際に値下げ前2か月以上にわたり価格とされていた。
- 値下げの日から6か月以内に表示しなければならない。

(2) おとり広告

⇒ 以下の表示は、おとり広告として禁止される。

- ① 実際には物件が存在せず、取引することができない物件に関する表示
- ② 物件は存在するが、実際には取引の対象となりえない物件に関する表示
- ③ 物件は存在するが、実際には取引する意思がない物件に関する表示

□ おとり広告は、故意に行ったものでなくとも、不当表示に問われる。

第6章 土地

1. 宅地としての適否

試験では、各土地について、宅地として適切か否かという観点で問われることが多い。

(1) 山地

山地	宅地の適否
傾斜が緩やかで、地層が安定している場所	○
傾斜が急な場所	×
<small>がいすい</small> 崖錐（雨等で落下した岩等が堆積してできた場所）	× 崩落の危険
地すべり地、崩落跡地	×
断層	×

(2) 丘陵地・台地・段丘

	宅地の適否
<small>きゅうりょうち</small> 丘陵地 (なだらかな起伏や小山が続く地形)	原則：○ (一般的に水はけがよく地盤が安定) 例外：以下は×
台地 (周囲よりも一段高くなっている平らな地形)	①丘陵地や台地の <small>えんべんぶ</small> 縁辺部 (土地の <small>ふち</small> 縁で、斜面に近い場所。崩落の危険)
<small>だんきゅう</small> 段丘 (海岸や川沿いに見られる階段状の地形)	②谷間を <small>まいど</small> 埋土して造成した場所 (地盤沈下等のリスクがある) ③ <small>ちしやう</small> 池沼を埋め立てた場所 (液状化のリスクがある)

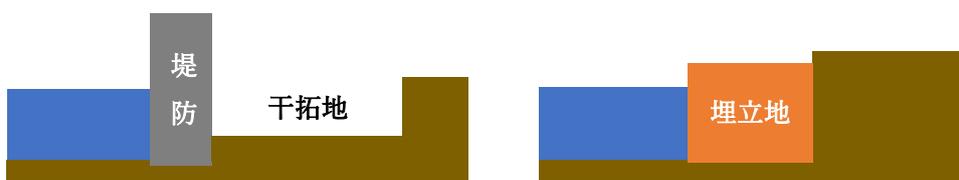
×台地は、縁辺部でも宅地に適している

(3) 低地

⇒ 低地は、一般的には、地盤が軟弱であり、地震に弱く、洪水等の危険もあるため、宅地には適していない。以下、詳しく見ていく。

低地	宅地の適否
扇状地 (谷の出口などに、河川によって運ばれてきた砂礫が堆積して形成された扇状の地形。一般に水はけがよく、地盤が堅固であり、宅地に適している。ただし、土石流災害に対しては安全とはいえない。)	○
自然堤防 (河の作用などによって砂や小石などの礫が堆積して自然にできた堤防。排水性がよく、地盤の支持力がある。)	○
後背低地 (自然堤防の背後にできた地形。粘土等からなるため、地盤が軟弱。)	×
旧河道 (昔、川だった場所。地盤が軟弱。液状化対策が必要。)	×
谷底平野 (谷底に河川の作用によって運搬された土砂等で形成された平坦地。主に粘土層で構成され地盤が弱い。)	×
三角州 (河口付近で土砂が堆積してできた三角形の地形。軟弱な地盤で、液状化現象が起きやすい。)	×

(4) 干拓地・埋立地



	干拓地 (堤防で区切り、水を排出)	埋立地
宅地の適否	× 洪水の恐れがあり、地盤も軟弱	△ 十分な工事がなされていればOK

×埋立地の方が、干拓地より危険

2. 造成

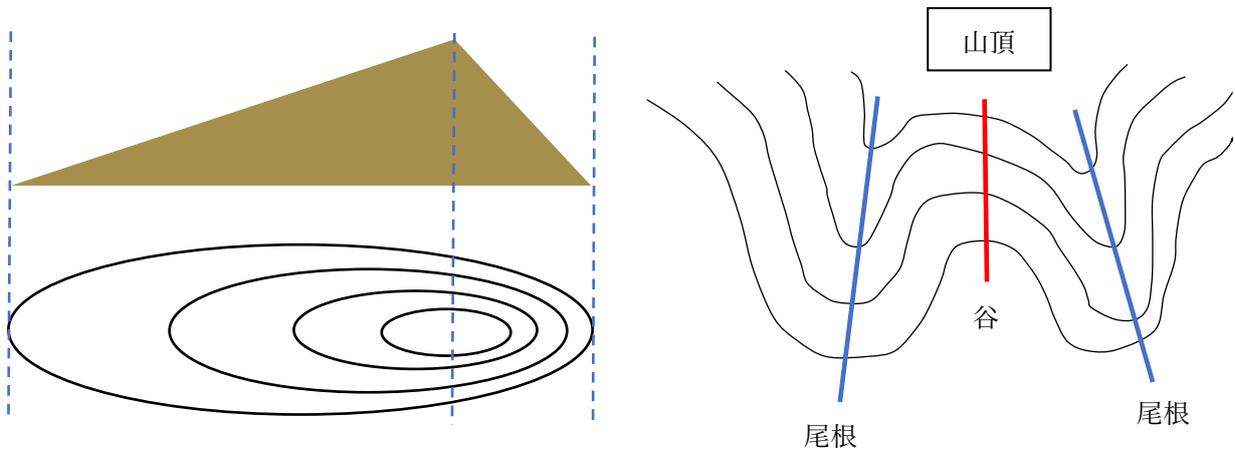
⇒ 土地の造成とは、建物の建築等に際して、土地を整えることをいう。

● 傾斜地を水平にする手法

切土	斜面の高い方の土地を切り取って水平にする
盛土	斜面の低い方の土地を盛り上げて水平にする

- 盛土をする場合には、地表水の浸透により、地盤にゆるみ、沈下、崩壊又は滑りが生じないように締め固める。
- 切土又は盛土をしたがけ面の擁壁^{ようへき}は、原則として、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造又は間知石練積^{けんちいしねりづ}み造その他の練積^{ねりづ}み（要は積み上げて作る壁）とする。
- 擁壁の裏面の排水をよくするために、耐水材料で水抜き穴を設け、その周辺には砂利等の透水層を設ける。
- 一般に切土部分に比べて盛土部分で地盤沈下量が大きくなる。そのため、不同沈下が起きやすい（不揃いに沈下し、建物が傾いてしまう）。

3. 等高線



- 等高線の間隔が広いと斜面は緩やか、間隔が狭いと急。
- 山頂から見て等高線が張り出している部分は尾根。
山頂に向かって高い方に弧を描いている部分は谷。

第7章 建物

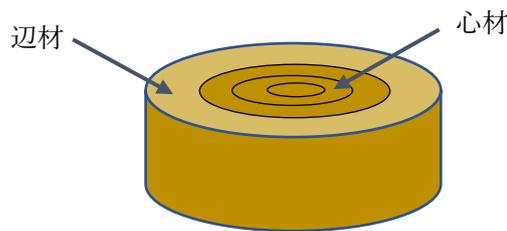
第1 建築物の構造

建築物の構造として、以下、木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造の順にみていく。

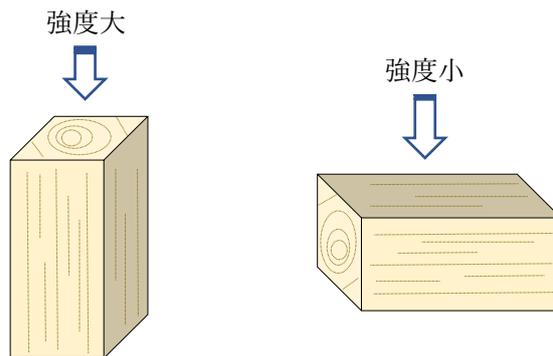
1. 木造

- (1) **含水率と強度**：木材は、含水率^{がんすい}が小さい状態の方が、強度が大きくなる（つまり、乾いている方が強い）。そのため、木造建物を作る際には、強度や耐久性において、できるだけ乾燥している木材を使用するのが好ましい。
- (2) **湿気**：木材は湿気に弱い。湿度が高いと、腐朽^{ふきゅう}したり、シロアリが発生するリスクが高まる。そのため、地盤面からの基礎の立ち上がりを十分にとる必要がある。
- (3) **辺材と心材**：辺材^{へんざい}は心材^{しんざい}に比べて弱い（つまり、中心の方が強い）

×木材は、乾くと弱くなる

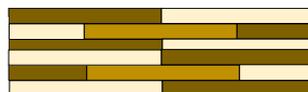


- (4) **繊維と強度**：木材の強度は、繊維方向の方が大きく、繊維に直角方向では小さい。



- (5) **集成木材構造**：集成^{しゅうせい}木材とは、複数の板を接着剤で積層した（つまり貼り合わせた）もので、品質が安定し、強度を確保しやすい。集成木材で骨組みを構成したものを集成木材構造といい、大規模な建物にも使用される。

集成木材



2. 鉄骨造

⇒ 鉄骨造とは、骨組に鉄製や鋼製の部材が用いられる構造をいう。

- 鉄骨造は自重が軽い。材料の粘り強さを意味する靱性も大きい。
- そのため、高層建築やホールなどの大空間の建築にも多用される。
- 耐火構造とするには、耐火材料による耐火被覆が必要（熱に弱く、火熱によって耐力が著しく低下するため）。

3. 鉄筋コンクリート造

⇒ 鉄筋コンクリート造とは、コンクリートの芯に鉄筋を入れた鉄筋コンクリートを用いた建築構造をいう。

(1) コンクリートの性質

- コンクリートは、①水、②セメント、③砂、④砂利を混練したものである。
- 常温、常圧における、鉄筋と普通コンクリートの熱膨張率は、ほぼ等しい。
- コンクリートの引張強度は、圧縮強度よりも小さい（つまり、圧迫に強いが、引っ張りに弱い）。

(2) 鉄筋コンクリート造の特徴

- 耐火性、耐久性があり、耐震性、耐風性にも優れた構造である。
- 耐久性を高めるためには、コンクリートの中性化（アルカリ性が失われることをいい、劣化原因となる）やひび割れ防止の注意が必要である。
- 骨組の形式は、一般的に、ラーメン構造が用いられる。

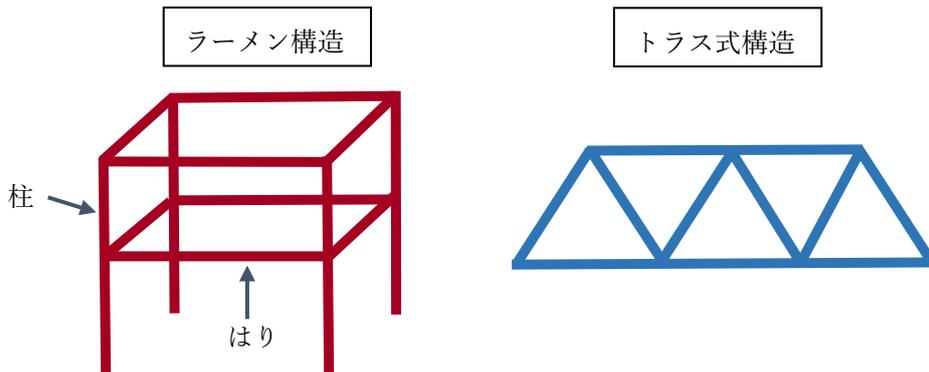
4. 鉄骨鉄筋コンクリート造

⇒ 鉄骨鉄筋コンクリート造とは、鉄骨造と鉄筋コンクリート造の優れた点を組み合わせた構造をいう。

- 鉄筋コンクリート造よりも、さらに強度と靱性が高い。

第2 骨組の形式

ラーメン構造	柱とはりを組み合わせた直方体で構成する骨組。 (ラーメンとは、ドイツ語で枠の意味。)
トラス式構造	複数の三角形を組み合わせた構造。
アーチ式構造	アーチ型の骨組み。 スポーツ施設など、大空間を構成するのに適した構造。



第3 耐震性に関する構造

耐震構造	建物の柱、はり、耐震壁などで剛性を高め、地震に対して十分耐えられるようにした構造
免震構造	建物の下部構造と上部構造との間に積層ゴムなどを設置し、揺れを減らす構造 (左下図)
制震構造	制震ダンパーなどを設置し、揺れを制御する構造 (右下図)

