

宅建 税・その他の比較表

宅建試験の税・その他の分野から、税目・分野別の出題数と、5つの論点の比較表を並べています。この資料には表と数値だけを載せています。表の読み方の解説とよくある質問は、各論点の見出しの下にある解説のページで確かめられます。

- 譲渡所得の特例と住宅借入金等特別控除（住宅ローン控除）の併用可否 2ページ
- 贈与税の特例と相続時精算課税 7ページ
- 登録免許税の軽減措置 10ページ
- 不動産取得税と固定資産税 13ページ
- 独立行政法人住宅金融支援機構 20ページ

税目・分野別の出題数

解説のページ <https://office-usagi.jp/bunmawashichan/guide/takken/zei/>

表1 税目・分野別の出題数

税目・分野	数える範囲	出題された選択肢の数	うち直近10年
税			
所得税	昭和63年～令和7年	96	16
贈与税	昭和63年～令和7年	20	0
登録免許税	昭和63年～令和7年	52	16
印紙税	昭和63年～令和7年	72	16
不動産取得税	昭和63年～令和7年	96	24
固定資産税	昭和63年～令和7年	84	24
その他			
住宅金融支援機構	平成19年～令和7年	84	48
地価公示法	昭和63年～令和7年	80	20
不動産鑑定評価基準	昭和63年～令和7年	80	28
景品表示法	昭和63年～令和7年	156	48
土地・建物	昭和63年～令和7年	292	96

選択肢の数で数えています（1問は4つの選択肢です）。直近10年は平成28年～令和7年の本試験です（令和2年・3年は、10月と12月の試験をそれぞれ数えています）。住宅金融支援機構は、住宅金融公庫の時代（平成18年まで）を数えていません

譲渡所得の特例と住宅借入金等特別控除（住宅ローン控除）の併用可否

解説のページ <https://office-usagi.jp/bunmawashichan/guide/takken/zei/shotokuzei-heiyo/>

「出題」は、昭和63年～令和7年の本試験の過去問で、年度と問番号を確かめたものだけを載せています。「直近10年」は平成28年～令和7年の本試験で、その行の論点が選択肢に出た回数です。「問われ方」は、過去問で誤りの選択肢として出た形です。正しい選択肢としてだけ出たものは「（正しい選択肢として出題）」としています。「注意」は、過去問では確かめていませんが、誤解しやすい点です。

表1 4つの特例の併用可否

	3,000万円控除	軽減税率	買換え	住宅ローン控除
3,000万円控除	— 同じ特例	○ 併用できる	× 併用できない	× 併用できない
軽減税率	○ 併用できる	— 同じ特例	× 併用できない	× 併用できない
買換え	× 併用できない	× 併用できない	— 同じ特例	× 併用できない
住宅ローン控除	× 併用できない	× 併用できない	× 併用できない	— 同じ特例

○＝併用できる ×＝併用できない。マスの記号を押すと、下の一覧の理由へ移動します。住宅ローン控除との関係は、居住の用に供した年とその前後の年で判定します

表2 4つの特例の併用可否の理由

組合せ	判定	理由	条文
3,000万円控除 × 軽減税率 出題：平成15年 問26・平成12年 問26 ほか3件 直近10年の出題なし 問われ方：「3,000万円の特別控除の適用を受けるときは、軽減税率の特例の適用を受けることができない」とする	○ 併用できる	併用できる。3,000万円を控除した後の課税長期譲渡所得金額に、軽減税率を適用する なぜ：軽減税率の特例の条文が除いている特例に、3,000万円の特別控除は入っていない。3,000万円を控除した後の金額に税率をかけるので、計算の段階も違う	租税特別措置法35条1項1号 租税特別措置法31条の3第1項
3,000万円控除 × 買換え 出題：平成10年 問27 直近10年の出題なし 問われ方：「前々年に買換えの特例の適用を受けていても、3,000万円の特別控除を受けられる」とする	× 併用できない	併用できない。その年・前年・前々年に3,000万円の特別控除の適用を受けていると買換えの特例は受けられず、前年・前々年に買換えの特例の適用を受けていると3,000万円の特別控除は受けられない なぜ：両方の条文が、互いを除いている（買換えの特例は税を免除せず、将来に課税を繰り延べる制度）	租税特別措置法36条の2第1項 租税特別措置法35条2項
3,000万円控除 × 住宅ローン控除 出題：平成18年 問26・平成9年 問27 直近10年の出題なし 問われ方：「前年に3,000万円の特別控除の適用を受けていても、住宅ローン控除を受けられる」とする	× 併用できない	併用できない。居住の用に供した年とその前2年・後3年に3,000万円の特別控除の適用を受けていると、住宅ローン控除は受けられない なぜ：譲渡で利益が出た場合の特例と、新しい家の住宅ローン控除は重ねられない（損をした場合の特例とは重ねられる）	租税特別措置法41条21項 租税特別措置法41条22項
軽減税率 × 買換え 出題：平成12年 問26・平成8年 問28 ほか1件 直近10年の出題なし 問われ方：3,000万円の特別控除とは併用できるので、買換えの特例とも併用できると誤認させる	× 併用できない	併用できない（どちらか一方を選ぶ）。買換えの特例で譲渡があったものとされる部分があっても、軽減税率の特例は受けられない なぜ：両方の条文が、互いを除いている（軽減税率の特例は買換えの特例の適用を受ける譲渡を除き、買換えの特例はその年・前年・前々年に軽減税率の特例の適用を受けている場合を除く）	租税特別措置法36条の2第1項 租税特別措置法31条の3第1項

組合せ	判定	理由	条文
軽減税率 × 住宅ローン控除 出題：令和6年 問23・平成9年 問27 直近10年：1回 問われ方：「前年に軽減税率の特例の適用を受けていても、住宅ローン控除を受けられる」とする	✕ 併用できない	併用できない。居住の用に供した年とその前2年・後3年に軽減税率の特例の適用を受けていると、住宅ローン控除は受けられない なぜ：譲渡で利益が出た場合の特例と、新しい家の住宅ローン控除は重ねられない	租税特別措置法41条21項 租税特別措置法41条22項
買換え × 住宅ローン控除 直近10年の出題なし	✕ 併用できない	併用できない。居住の用に供した年とその前2年・後3年に買換えの特例の適用を受けていると、住宅ローン控除は受けられない なぜ：譲渡の特例（課税の繰延べ）と、新しい家の住宅ローン控除は重ねられない	租税特別措置法41条21項 租税特別措置法41条22項
あわせて問われる組合せ（表の4つの特例の外）			
譲渡損失の損益通算・繰越控除 × 住宅ローン控除 出題：令和6年 問23・平成18年 問26 ほか1件 直近10年：1回 問われ方：（正しい選択肢として出題） 注意：利益が出た場合の特例と同じく併用できない、と誤解しやすい	○ 併用できる	併用できる。居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算・繰越控除の適用を受けていても、住宅ローン控除は受けられる なぜ：損をした場合の特例なので、利益が出た場合の特例（3,000万円の特別控除など）とは扱いが逆になる。住宅ローン控除の条文が除いている特例に、譲渡損失の特例は入っていない	租税特別措置法41条の5第1項 租税特別措置法41条の5第4項 租税特別措置法41条21項
収用等の5,000万円控除 × 軽減税率 出題：令和元年 問23・平成24年 問23 ほか2件 直近10年：1回 問われ方：「収用等の5,000万円の特別控除を受けるときは、居住用財産の軽減税率の特例を受けられない」とする	○ 併用できる	併用できる。収用等の5,000万円の特別控除の適用を受けても、要件を満たせば軽減税率の特例を受けられる なぜ：軽減税率の特例の条文が除いているのは収用等の課税の繰延べ（33条～33条の3）で、5,000万円の特別控除（33条の4）は入っていない	租税特別措置法33条の4第1項1号 租税特別措置法31条の3第1項
収用等の5,000万円控除 × 3,000万円控除 出題：平成4年 問28 直近10年の出題なし 問われ方：「収用等の5,000万円の特別控除と3,000万円の特別控除の両方を受けられる」とする	✕ 併用できない	同じ譲渡について重ねて適用できない（どちらか一方） なぜ：3,000万円の特別控除の条文が、収用等の特例（33条～33条の4）の適用を受ける譲渡を除いている	租税特別措置法35条2項1号
収用等の5,000万円控除 × 住宅ローン控除 出題：平成9年 問27 直近10年の出題なし 問われ方：（正しい選択肢として出題） 注意：3,000万円の特別控除と同じく、住宅ローン控除と併用できないと誤解しやすい	○ 併用できる	併用できる。住宅ローン控除の条文が除いている特例に、収用等の5,000万円の特別控除は入っていない	租税特別措置法41条21項 租税特別措置法41条22項

表3 居住用財産を譲渡した場合の3つの特例の要件

項目	居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除	居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例	特定の居住用財産の買換えの特例	条文
所有期間の要件 出題：平成24年 問23・平成19年 問26 ほか6件 直近10年の出題なし 問われ方：軽減税率の特例・買換えの特例の「10年超」を、長期譲渡所得の区分の「5年超」とすり替える／3,000万円の特別控除にも10年超が要る、とする	問わない（10年以下でも、短期譲渡所得でも適用できる）	10年を超えること（家屋・敷地とも）	10年を超えること（家屋・敷地とも）	租税特別措置法35条1項1号・2号 租税特別措置法31条の3第1項 租税特別措置法36条の2第1項
居住期間の要件 出題：平成6年 問29・平成5年 問28 ほか1件 直近10年の出題なし 問われ方：「居住期間が11年なら、所有期間に関係なく軽減税率の特例を受けられる」とする	なし	なし（居住期間が長くても、所有期間が10年以下なら受けられない）	10年以上	租税特別措置法36条の2第1項1号
住まなくなった家屋を譲渡する期限 出題：平成24年 問23・平成15年 問26 ほか3件 直近10年の出題なし 問われ方：「2年」「5年」とする／「譲渡する時に住んでいなければ受けられない」とする	住まなくなった日から3年を経過する日の属する年の12月31日まで	同じ（3年を経過する日の属する年の12月31日まで）	同じ（3年を経過する日の属する年の12月31日まで）	租税特別措置法35条2項2号 租税特別措置法31条の3第2項2号 租税特別措置法36条の2第1項2号
譲渡に係る対価の額の上限 出題：平成5年 問28 直近10年の出題なし 問われ方：買換資産の取得に係る対価の額も1億円以下とする／「6,000万円」「2億円」とする	なし	なし	1億円以下（譲渡資産の対価。買換資産の取得価額に上限はない）	租税特別措置法36条の2第1項
配偶者・直系血族など特別の関係がある者への譲渡 出題：令和元年 問23・平成24年 問23 ほか2件 直近10年：1回 問われ方：「生計を一にしていない孫なら、3,000万円の特別控除を受けられる」とする	適用できない（直系血族は、生計を一にしているかを問わない）	適用できない	適用できない	租税特別措置法35条2項1号 租税特別措置法31条の3第1項 租税特別措置法36条の2第1項
直近の年に特例の適用を受けている場合 出題：令和元年 問23・平成10年 問27 ほか1件 直近10年：1回 問われ方：「前々年にこの特例の適用を受けていても受けられる」とする／特例ごとに判定することを見落とさせる	前年又は前々年に、この特例・買換えの特例・譲渡損失の特例などの適用を受けていると、受けられない	前年又は前々年にこの特例の適用を受けていると、受けられない（前年に3,000万円の特別控除を受けていても、軽減税率の特例は受けられる）	その年・前年・前々年に、3,000万円の特別控除・軽減税率の特例・譲渡損失の特例の適用を受けていると、受けられない	租税特別措置法35条2項 租税特別措置法31条の3第1項 租税特別措置法36条の2第1項
課税の効果 直近10年の出題なし 注意：「買換えの特例を受けると譲渡益は非課税になり、将来も課税されない」とする誤り	譲渡益から3,000万円を控除する	課税長期譲渡所得金額のうち一定の金額以下の部分の税率が下がる（表5）	課税が繰り延べられる（非課税ではない。買換資産を将来譲渡するときに課税される）	租税特別措置法35条1項1号・2号 租税特別措置法31条の3第1項1号・2号 租税特別措置法36条の2第1項

所有期間は、譲渡した年の1月1日における所有期間で判定します

表4 住宅借入金等特別控除（住宅ローン控除）の要件

項目	内容	条文
適用を受けられる年分 出題：令和6年 問23・平成18年 問26 ほか1件 直近10年：1回 問われ方：「土地を取得した年分から受けられる」とする	家屋を居住の用に供した年分から（土地だけを先に取得した年分は受けられない）	租税特別措置法41条1項
償還期間 出題：令和6年 問23・平成11年 問26 直近10年：1回 問われ方：「15年以上」「3年」とする	10年以上	租税特別措置法41条1項1号
合計所得金額 直近10年の出題なし 注意：「3,000万円」とする誤り	2,000万円以下の年分に限る（超える年分だけ受けられない。翌年以降に基準以下なら、残りの期間は受けられる）	租税特別措置法41条1項
居住用財産の譲渡の特例との重複 出題：令和6年 問23・平成18年 問26 ほか1件 直近10年：1回 問われ方：「前年にこれらの特例の適用を受けていても受けられる」とする	居住の用に供した年とその前2年・後3年（計6年間）に、3,000万円の特別控除・軽減税率の特例・買換えの特例の適用を受けていると、受けられない（表1）	租税特別措置法41条21項 租税特別措置法41条22項
控除の性質 直近10年の出題なし	税額から直接差し引く税額控除（所得控除ではない）	租税特別措置法41条1項

表5 土地建物等の譲渡所得の税率（分離課税）

項目	短期譲渡所得	長期譲渡所得	居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例	条文
所有期間の判定（土地建物等） 出題：昭和63年 問29 直近10年の出題なし 問われ方：「実際の取得の日から譲渡の日までの所有期間で判定する」とする	譲渡した年の1月1日において5年以下	譲渡した年の1月1日において5年を超える	譲渡した年の1月1日において10年を超える居住用財産	租税特別措置法32条1項 租税特別措置法31条1項 租税特別措置法31条2項 租税特別措置法31条の3第1項
（対照）総合課税となる資産（機械など）の長短の判定 出題：平成20年 問26 直近10年の出題なし 問われ方：「機械も譲渡した年の1月1日における所有期間で判定する」とする	取得の日以後5年以内の譲渡（実際の取得の日から数える。1月1日基準ではない）	取得の日以後5年を超える譲渡（同じく実際の取得の日から数える）	対象外	所得税法33条3項1号・2号
所得税の税率 出題：平成4年 問28・平成元年 問29 直近10年の出題なし 問われ方：境を「4,000万円」とする	100分の30	100分の15	課税長期譲渡所得金額のうち6,000万円以下の部分は100分の10、6,000万円を超える部分は100分の15	租税特別措置法32条1項 租税特別措置法31条1項 租税特別措置法31条の3第1項1号・2号
課税の方法 出題：平成元年 問29 直近10年の出題なし	他の所得と分離して課税する（分離課税）	他の所得と分離して課税する（分離課税）	他の所得と分離して課税する（分離課税）	租税特別措置法32条1項 租税特別措置法31条1項 租税特別措置法31条の3第1項

所得税の税率だけを載せています（住民税・復興特別所得税は載せていません）

表6 令和9年度に向けて確定しているもの／まだ決まっていないもの

項目	確定している（令和8年度の本試験の制度）	まだ決まっていない	条文
表1～表5の制度	令和8年度（2026年10月）の本試験の制度	令和9年度の税制改正で動くかどうか	—

令和9年度の税制改正は、2026年12月ごろまで決まりません。決まったら、この表の内容を見直します

贈与税の特例と相続時精算課税

解説のページ <https://office-usagi.jp/bunmawashichan/guide/takken/zei/zoyo/>

「出題」は、昭和63年～令和7年の本試験の過去問で、年度と問番号を確かめたものだけを載せています。「直近10年」は平成28年～令和7年の本試験で、その行の論点が選択肢に出た回数です。「問われ方」は、過去問で誤りの選択肢として出た形です。正しい選択肢としてだけ出たものは「（正しい選択肢として出題）」としています。「注意」は、過去問では確かめていませんが、誤解しやすい点です。

表1 暦年課税と相続時精算課税

項目	暦年課税	相続時精算課税	条文
選び方と撤回 直近10年の出題なし	届出は要らない（相続時精算課税の届出書を提出していない贈与者からの贈与）	贈与者ごとに届出書を提出して選ぶ。提出した届出書は撤回できない	相続税法21条の9第2項 相続税法21条の9第3項 相続税法21条の9第6項
贈与者と受贈者の要件 直近10年の出題なし	暦年課税そのものには、年齢・続柄の要件はない（税率の特例には要件がある。贈与税の税率の行）	贈与者はその年1月1日において60歳以上。受贈者は贈与者の直系卑属である推定相続人で、その年1月1日において18歳以上（住宅取得等資金の贈与には、贈与者が60歳未満でもよい特例がある。表2）	相続税法21条の9第1項 租税特別措置法70条の3第1項
基礎控除 直近10年の出題なし 注意：どちらも110万円だが、別の規定による控除。特定贈与者からの贈与に暦年課税の110万円も重ねて控除できる、と誤解しやすい	年110万円	年110万円（令和6年1月1日以後の贈与。特定贈与者からの贈与には、暦年課税の基礎控除は適用しない）	租税特別措置法70条の2の4第1項 租税特別措置法70条の3の2第1項 相続税法21条の11第1項
特別控除 直近10年の出題なし	ない	特定贈与者ごとに累計2,500万円（既に控除した金額があれば、その残額。その年の課税価格が上限）	相続税法21条の12第1項1号・2号
贈与税の税率 直近10年の出題なし	課税価格の区分に応じた超過累進税率（直系尊属からの贈与で、受贈者がその年1月1日において18歳以上なら、特例の税率）	一律100分の20	相続税法21条の7 租税特別措置法70条の2の5第1項 相続税法21条の13
相続のときの扱い 直近10年の出題なし	相続又は遺贈により財産を取得した者が、相続開始前7年以内に被相続人から贈与を受けた財産の価額を、相続税の課税価格に加算する（3年以内に取得した財産以外は、合計額から100万円を控除）。令和6年1月1日以後の贈与に適用し、令和6年1月1日から令和8年12月31日までの相続では3年以内、令和9年1月1日から令和12年12月31日までの相続では令和6年1月1日から相続開始の日までの間	特定贈与者からの贈与財産の価額（基礎控除の部分を除く）を、相続税の課税価格に加算する	相続税法19条1項 令和5年法律第3号附則19条1項 令和5年法律第3号附則19条2項 令和5年法律第3号附則19条3項 相続税法21条の15第1項

相続時精算課税は、届出書を提出した贈与者（特定贈与者）からの贈与にだけ適用されます。それ以外の贈与は暦年課税で計算します

表2 住宅取得等資金の贈与を受けた場合の2つの特例の要件

項目	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	特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例	条文
贈与者の範囲 直近10年の出題なし 注意：「配偶者の父母からの贈与にも適用がある」とする誤り	直系尊属（父母・祖父母など）に限る。配偶者の父母は直系尊属ではないので対象外	父母・祖父母（受贈者は贈与者の直系卑属である推定相続人（孫を含む））	租税特別措置法70条の2第1項 租税特別措置法70条の3第3項1号
贈与者の年齢 出題：平成27年 問23 直近10年の出題なし 問われ方：（正しい選択肢として出題） 注意：「贈与者がその年の1月1日において60歳以上でなければならない」とする誤り	問わない（贈与の年の1月1日において60歳未満でも受けられる）	60歳未満でも選択できる（相続時精算課税の原則は、贈与者が1月1日において60歳以上）	租税特別措置法70条の2第1項 租税特別措置法70条の3第1項 相続税法21条の9第1項
受贈者の合計所得金額 出題：平成27年 問23・平成22年 問23 ほか1件 直近10年の出題なし 問われ方：「2,000万円を超えても非課税の特例を受けられる」とする／相続時精算課税の特例にも2,000万円以下の要件がある、とする	2,000万円以下（家屋の床面積が40平方メートル以上50平方メートル未満なら1,000万円以下）	要件はない（2,000万円を超えていても受けられる）	租税特別措置法70条の2第2項1号 租税特別措置法施行令40条の4の2第1項 租税特別措置法施行令40条の4の2第2項1号・2号 租税特別措置法70条の3第3項1号
贈与の対象 出題：平成27年 問23 直近10年の出題なし 問われ方：「直系尊属から住宅用の家屋そのものの贈与を受けた場合にも適用がある」とする	住宅取得等資金（金銭）に限る。住宅用の家屋そのものの贈与は対象外	同じ（金銭に限る。家屋そのものの贈与は対象外）	租税特別措置法70条の2第2項5号 租税特別措置法70条の3第3項5号
家屋の所在地 出題：平成27年 問23 直近10年の出題なし 問われ方：「日本国外に住宅用の家屋を新築した場合にも適用がある」とする	国内（相続税法の施行地）にある家屋に限る	同じ（国内にある家屋に限る）	租税特別措置法施行令40条の4の2第2項 租税特別措置法施行令40条の5第1項
既存住宅用家屋（中古住宅） 直近10年の出題なし 注意：「新築の家屋に限られ、中古住宅は対象にならない」とする誤り	対象になる（耐震基準に適合するなど一定の要件を満たすもの）	同じ（一定の要件を満たせば対象になる）	租税特別措置法70条の2第2項3号 租税特別措置法70条の3第3項3号
家屋を取得する相手方 出題：平成19年 問27 直近10年の出題なし 問われ方：（正しい選択肢として出題） 注意：「自己の配偶者から住宅用の家屋を取得した場合にも適用がある」とする誤り	配偶者・直系血族など特別の関係がある者から取得する家屋は対象外	同じ（配偶者から取得した家屋は対象外）	租税特別措置法70条の2第2項5号 租税特別措置法施行令40条の4の2第7項1号 租税特別措置法70条の3第3項5号 租税特別措置法施行令40条の5第6項1号
店舗併用住宅の居住用部分 出題：平成19年 問27 直近10年の出題なし 問われ方：「床面積の3分の1を店舗として使用する家屋は適用を受けられない」とする／「3分の2」「4分の3」とする	床面積の2分の1以上が受贈者の居住の用に供される家屋なら対象	同じ（床面積の2分の1以上）	租税特別措置法施行令40条の4の2第2項 租税特別措置法施行令40条の5第1項

項目	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	特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例	条文
新築・取得・増改築等の期限 出題：平成19年 問27 直近10年の出題なし 問われ方：「贈与を受けた年の12月31日まで」とする	贈与を受けた年の翌年3月15日まで	同じ（贈与を受けた年の翌年3月15日まで）	租税特別措置法70条の2第1項1号・2号・3号 租税特別措置法70条の3第1項1号・2号・3号
もう一方の特例との併用 直近10年の出題なし	相続時精算課税（その特例を含む）を選んでいても適用を受けられる。相続又は遺贈により財産を取得した場合に相続税の課税価格に加算する贈与財産に、この特例で贈与税の課税価格に算入しなかった金額は含まれない	非課税の特例で贈与税の課税価格に算入しなかった金額を除いた残りの金額について、相続時精算課税で計算する	租税特別措置法70条の2第1項 租税特別措置法70条の2第3項 相続税法21条の15第1項 租税特別措置法70条の3第1項 相続税法21条の9第3項

2つの特例は、どちらも住宅取得等資金（住宅用の家屋の新築・取得・増改築等の対価に充てるための金銭）の贈与について適用されます

表3 相続時精算課税の贈与税額の計算

項目	内容	条文
特別控除の限度額 直近10年の出題なし 注意：特別控除の限度額を「110万円」「2,000万円」とする誤り	年110万円の基礎控除を控除した後の残額から、2,500万円（累計。既に控除した金額があれば、その残額）を限度として控除する	相続税法21条の12第1項1号 租税特別措置法70条の3の2第1項
税率と相続のときの精算 出題：平成22年 問23 直近10年の出題なし 問われ方：「2,500万円以内なら贈与時には課税されないが、相続時には一律100分の20の税率で相続税が課される」とする	基礎控除・特別控除の後になお残る金額に、100分の20の贈与税。相続のときは、贈与財産の価額（基礎控除の部分を除く）を相続税の課税価格に加算して、相続税で精算する（一律100分の20の相続税ではない）	相続税法21条の13 相続税法21条の15第1項

特定贈与者ごとに計算します

表4 令和9年度に向けて確定しているもの／まだ決まっていないもの

項目	確定している（令和8年度の本試験の制度）	まだ決まっていない	条文
表1～表3の制度	令和8年度（2026年10月）の本試験の制度	令和9年度の税制改正で動くかどうか	—

令和9年度の税制改正は、2026年12月ごろまで決まりません。決まったら、この表の内容を見直します

登録免許税の軽減措置

解説のページ <https://office-usagi.jp/bunmawashichan/guide/takken/zei/toroku-menkyo/>

「出題」は、昭和63年～令和7年の本試験の過去問で、年度と問番号を確かめたものだけを載せています。「直近10年」は平成28年～令和7年の本試験で、その行の論点が選択肢に出た回数です。「問われ方」は、過去問で誤りの選択肢として出た形です。正しい選択肢としてだけ出たものは「（正しい選択肢として出題）」としています。「注意」は、過去問では確かめていませんが、誤解しやすい点です。

表1 住宅用家屋の所有権の移転登記に係る登録免許税の税率の軽減措置の要件

項目	内容	条文
床面積 出題：令和3年12月 問23・平成21年 問23 直近10年：1回 問われ方：「100平方メートル以上」とする／不動産取得税・固定資産税の「40平方メートル以上240平方メートル以下」と混同させる	50平方メートル以上（上限はない）	租税特別措置法施行令41条1号・2号 租税特別措置法施行令42条1項
共有で取得した場合の床面積 出題：平成30年 問23 直近10年：1回 問われ方：「床面積に共有持分の割合を乗じたものが50平方メートル以上でなければならない」とする	家屋全体の床面積で判定する（共有持分の割合を乗じた床面積ではない）	租税特別措置法施行令41条1号
登記を受ける時期 出題：令和2年12月 問23・平成21年 問23 ほか1件 直近10年：1回 問われ方：「取得後6か月以内」とする	取得後1年以内（1年以内に登記できないやむを得ない事情がある場合は、政令で定める期間内）	租税特別措置法73条
取得の原因 出題：令和3年12月 問23・令和2年12月 問23 ほか3件 直近10年：3回 問われ方：「贈与」「相続」「交換」で取得した家屋にも適用がある、とする	売買又は競落による取得に限る（贈与・交換・相続による取得は対象外）	租税特別措置法73条 租税特別措置法施行令42条3項
家屋の用途 出題：平成26年 問23・平成15年 問27 ほか1件 直近10年の出題なし 問われ方：「個人が自己の経営する会社の従業員の社宅として取得した家屋にも適用がある」とする	個人が自己の居住の用に供する家屋に限る（法人の社宅や、個人が経営する会社の従業員の社宅は対象外）	租税特別措置法73条 租税特別措置法施行令41条1号
敷地の土地 出題：令和3年12月 問23・平成26年 問23 直近10年：1回 問われ方：「一定の要件を満たせば敷地の土地の所有権の移転登記にも適用される」とする	家屋の所有権の移転登記だけが対象。敷地の土地の所有権の移転登記には及ばない（土地は表2の別の措置）	租税特別措置法73条
適用の回数 出題：令和2年12月 問23・平成26年 問23 ほか2件 直近10年：1回 問われ方：「過去にこの措置の適用を受けたことがある者は、再度受けられない」とする	制限はない（過去に適用を受けた者も、要件を満たせば再び受けられる）	租税特別措置法73条
所得の金額 出題：平成10年 問26・平成元年 問30 直近10年の出題なし 問われ方：「合計所得金額が3,000万円を超える者には適用されない」とする（所得の要件がある特例と混同させる）	所得の金額による要件はない	租税特別措置法73条

項目	内容	条文
家屋の構造 出題：平成10年 問26 直近10年の出題なし 問われ方：「鉄筋コンクリート造の家屋にのみ適用があり、木造には適用されない」とする	一棟の家屋は、木造・鉄骨造・鉄筋コンクリート造などの構造を問わない（区分所有する家屋には、耐火建築物などの構造の要件がある）	租税特別措置法施行令41条1号・2号
証明書 出題：令和3年12月 問23・平成30年 問23 直近10年：2回 問われ方：「税務署長」「都道府県知事」の証明書とする	家屋の所在地の市町村長（特別区の区長）の証明書を、登記の申請書に添付する	租税特別措置法施行令41条 租税特別措置法施行令42条1項 租税特別措置法施行規則25条の2第1項1号・2号

要件をすべて満たす場合に、本則の税率に代えて軽減された税率が適用されます

表2 土地の売買による所有権の移転登記に係る登録免許税の税率の軽減措置

項目	内容	条文
個人・法人 出題：令和7年 問23 直近10年：1回 問われ方：「法人が受ける登記には適用されない」とする（住宅用家屋の軽減措置が個人に限られることと混同させる）	個人・法人を問わない	租税特別措置法72条1項
地目 出題：令和7年 問23 直近10年：1回 問われ方：（正しい選択肢として出題） 注意：宅地に限られる、と誤解しやすい	地目による限定はない（雑種地も対象）	租税特別措置法72条1項1号
価額・面積 出題：令和7年 問23 直近10年：1回 問われ方：「価額が1,000万円未満のもの」「面積が1,000平方メートル未満のもの」に限るとする	価額・面積による限定はない	租税特別措置法72条1項1号

住宅用家屋の軽減措置（表1）とは別の措置です

表3 登録免許税の課税標準・納税義務者・納付

項目	内容	条文
課税標準 出題：令和2年12月 問23・平成21年 問23 ほか1件 直近10年：1回 問われ方：「売買契約書に記載された実際の取引価格」とする	登記の時の不動産の価額。当分の間、固定資産課税台帳に登録された価格を基礎として政令で定める価額によることができる（売買契約書に記載された実際の取引価格ではない）	登録免許税法10条1項 登録免許税法附則7条
納税義務者 出題：平成14年 問27・平成8年 問29 ほか1件 直近10年の出題なし 問われ方：「取得者（買主）のみ」「譲渡した者（売主）にある」とする	登記等を受ける者。2人以上あるときは連帯して納付する（売買による所有権の移転登記では、買主・売主の双方）	登録免許税法3条

項目	内容	条文
納税地 出題：平成8年 問29・昭和63年 問30 直近10年の出題なし 問われ方：「納税義務者の住所地」「売主・買主のいずれかの住所を選択できる」とする	登記等の事務をつかさどる登記所などの所在地（納税義務者の住所地ではない）	登録免許税法8条1項
納期限 出題：平成14年 問27・昭和63年 問30 直近10年の出題なし 問われ方：（正しい選択肢として出題） 注意：登記を受けた後に納付する、と誤解しやすい	登記等を受ける時	登録免許税法27条1号
納付の方法 出題：平成3年 問28 直近10年の出題なし 問われ方：（正しい選択肢として出題） 注意：3万円以下なら印紙で納付しなければならない、と誤解しやすい	現金納付が原則。税額が3万円以下である場合などは、印紙で納付することもできる（3万円以下でも現金で納付できる）	登録免許税法21条 登録免許税法22条
最低税額 出題：昭和63年 問30 直近10年の出題なし	1,000円（税率を適用して計算した金額が1,000円に満たないとき）	登録免許税法19条
建物の表題登記（表示の登記） 出題：平成3年 問28 直近10年の出題なし 問われ方：（正しい選択肢として出題） 注意：所有権の保存登記と同じく課税される、と誤解しやすい	課されない（登録免許税は別表第一に掲げる登記に課され、表題登記は掲げられていない）	登録免許税法2条 登録免許税法別表第一第1号

表4 令和9年度に向けて確定しているもの／まだ決まっていないもの

項目	確定している（令和8年度の本試験の制度）	まだ決まっていない	条文
表1～表3の制度	令和8年度（2026年10月）の本試験の制度	令和9年度の税制改正で動くかどうか	－

令和9年度の税制改正は、2026年12月ごろまで決まりません。決まったら、この表の内容を見直します

不動産取得税と固定資産税

解説のページ <https://office-usagi.jp/bunmawashichan/guide/takken/zei/shutoku-kotei/>

「出題」は、昭和63年～令和7年の本試験の過去問で、年度と問番号を確かめたものだけを載せています。「直近10年」は平成28年～令和7年の本試験で、その行の論点が選択肢に出た回数です。「問われ方」は、過去問で誤りの選択肢として出た形です。正しい選択肢としてだけ出たものは「（正しい選択肢として出題）」としています。「注意」は、過去問では確かめていませんが、誤解しやすい点です。「条文」の列の法令は、いま（2026年9月）の地方税法・地方税法施行令の条・項・号で、2027年4月1日に施行される固定資産税の免税点の改正（令和8年法律第2号）を含みます。「出題」には、数値や制度が改正で変わる前の本試験の選択肢のうち、行の値で出題時の結論を説明できるものだけを載せています（改正前の数値そのものを問う選択肢は載せていません）。

表1 不動産取得税と固定資産税の対照

項目	不動産取得税	固定資産税	条文
課税主体 出題：令和5年 問24・平成26年 問24 ほか5件 直近10年：1回 問われ方：不動産取得税は、不動産の所在する市町村が課する、とする／不動産取得税は、取得者の住所地の都道府県が課する、とする／海外の不動産の取得にも、不動産取得税が課される、とする	不動産の所在する都道府県	固定資産の所在する市町村（東京都の特別区の区域では都）	地方税法73条の2第1項 地方税法342条1項 地方税法734条1項
税の種類 出題：令和5年 問24 直近10年：1回 問われ方：不動産取得税は目的税である、とする	道府県の普通税（目的税ではない）	市町村の普通税（目的税ではない）	地方税法4条2項4号 地方税法5条2項2号
課税の対象 出題：平成13年 問28・平成9年 問26 直近10年の出題なし 問われ方：立木・工作物も、土地と一緒に取得すれば不動産取得税の課税対象になる、とする	不動産の取得（不動産は、土地と家屋をいう。家屋は住宅・店舗・工場・倉庫その他の建物）	固定資産（土地・家屋・償却資産）	地方税法73条1号 地方税法73条3号 地方税法73条の2第1項 地方税法341条1号 地方税法342条1項
納税義務者 出題：令和元年 問24・平成17年 問28 直近10年：1回 問われ方：（正しい選択肢として出題）	不動産の取得者	固定資産の所有者（登記簿又は補充課税台帳に所有者として登記・登録されている者。質権又は100年より永い存続期間の定めのある地上権の目的である土地は、質権者又は地上権者）	地方税法73条の2第1項 地方税法343条1項 地方税法343条2項
課税の時点 出題：令和4年 問24・平成29年 問24 ほか1件 直近10年：2回 問われ方：固定資産税の賦課期日は、市町村の条例で定める、とする／賦課期日に更地の土地にも、その後に住宅を建てれば、その年度から住宅用地の特例が適用される、とする／賦課期日の後に新築された住宅にも、その年度から新築住宅の減額が適用される、とする 注意：固定資産税の賦課期日は法律で定められた日で、市町村の条例で決める日ではない（条例で定めるのは納期。表4）	不動産を取得した時（取得のたびに課する）	賦課期日（その年度の初日の属する年の1月1日）の状態で、その年度分を課する	地方税法73条の13第1項 地方税法359条

項目	不動産取得税	固定資産税	条文
課税標準 出題：令和6年 問24 直近10年：1回 問われ方：不動産取得税の課税標準は、実際の売買の価格である、とする 注意：どちらも実際の売買の価格（取得価額）ではない	不動産を取得した時の価格。固定資産課税台帳に価格が登録されている不動産は、原則としてその価格で決める	賦課期日における価格で、固定資産課税台帳に登録されたもの（基準年度の価格を3年度間使う。表4）	地方税法73条の13第1項 地方税法73条の21第1項 地方税法349条1項
標準税率 出題：令和6年 問24・令和2年10月 問24 ほか7件 直近10年：3回 問われ方：不動産取得税の本則の標準税率を100分の5とする／住宅の取得に対する不動産取得税の標準税率を100分の1.4とする／住宅以外の家屋の敷地の土地も、住宅以外の土地も、標準税率は100分の4である、とする／固定資産税の標準税率を100分の0.3とする 注意：不動産取得税で100分の4のままなのは、住宅以外の家屋の取得（土地は用途を問わず100分の3）	100分の4（住宅又は土地の取得は、2027年3月31日までの取得に限り100分の3）	100分の1.4	地方税法73条の15 地方税法附則11条の2第1項 地方税法350条1項
税率の上限（制限税率） 出題：令和3年10月 問24・令和2年12月 問24 ほか1件 直近10年：2回 問われ方：固定資産税の税率は、100分の1.7を超えることができない、とする／不動産取得税の税率は、100分の4を超えることができない、とする	定めはない	定めはない（一の納税義務者の課税標準の総額が市町村全体の3分の2を超える場合に、100分の1.7を超える税率の条例を定めようとするときは、議会でその納税義務者の意見を聴く、という定めがある）	地方税法73条の15 地方税法350条1項 地方税法350条2項
免税点 出題：令和7年 問24・令和2年10月 問24 ほか4件 直近10年：3回 問われ方：一定の面積に満たない土地の取得には、不動産取得税が課されない、とする／固定資産税の免税点は、1筆ごとの課税標準で判定する、とする／固定資産税の免税点は、税額で判定する、とする 注意：どちらも税額ではなく課税標準となるべき額で判定する。固定資産税は1筆ごとではなく、同一の者の所有する土地・家屋・償却資産の区分ごとに合わせて判定する	課税標準となるべき額が、土地の取得は16万円、家屋の取得のうち建築に係るものは1戸につき66万円、その他の家屋の取得は1戸につき34万円に満たないとき	同一の者がその市町村の区域内に所有する固定資産の課税標準となるべき額が、土地は30万円、家屋は30万円、償却資産は180万円に満たないとき（令和9年度分から。令和8年度分までは家屋20万円・償却資産150万円）。財政上その他特別の必要があれば、条例で課することができる	地方税法73条の15の2第1項 地方税法351条
徴収の方法 出題：令和5年 問24・令和4年 問24 ほか6件 直近10年：4回 問われ方：不動産取得税・固定資産税は、申告納付の方法による、とする／不動産取得税・固定資産税は、特別徴収の方法による（よることができる）、とする	普通徴収（申告納付・特別徴収ではない）	普通徴収（申告納付・特別徴収ではない）	地方税法73条の17第1項 地方税法364条1項

税負担を軽くする特例は表2、不動産取得税が課されない取得と取得とみなす場合は表3、固定資産税の納税義務者と価格・台帳の手続は表4にあります。

表2 不動産取得税と固定資産税の、税負担を軽くする特例

項目	不動産取得税	固定資産税	条文
土地の課税標準の特例 出題：令和7年 問24・令和3年12月 問24 ほか12件 直近10年：4回 問われ方：宅地の取得に対する不動産取得税の課税標準を、価格の3分の2（4分の3・3分の1・4分の1）とする／小規模住宅用地（200平方メートル以下の住宅用地）の固定資産税の課税標準を、価格の3分の1（2分の1）とする 注意：不動産取得税の宅地の特例に面積の区分はない。固定資産税の住宅用地の特例は、住宅の敷地に限られる	宅地評価土地（宅地と、宅地に比準して価格を決める土地）の取得は、価格の2分の1を課税標準とする（2027年3月31日までの取得）	住宅用地は、価格の3分の1を課税標準とする。このうち小規模住宅用地（200平方メートル以下の部分。住居が2以上あるときは、住居1つにつき200平方メートルまでの部分）は、価格の6分の1	地方税法附則11条の5第1項 地方税法349条の3の2第1項 地方税法349条の3の2第2項
新築住宅の特例のかたち 出題：平成28年 問24・平成27年 問24 ほか5件 直近10年：1回 問われ方：新築住宅の固定資産税の特例を、税額の3分の1の減額とする／新築住宅の固定資産税の特例を、課税標準を小さくするものとする／新築住宅の固定資産税の減額を、4年度分とする 注意：不動産取得税は課税標準から「控除」、固定資産税は税額から「減額」で、減らす段階が違う	課税標準の算定で、1戸につき1,200万円を価格から控除する（認定長期優良住宅の新築は、2031年3月31日までの新築に限り1,300万円）	税額から、その2分の1を減額する。新たに課されることとなった年度から3年度分（中高層耐火建築物は5年度分）。2031年3月31日までの新築	地方税法73条の14第1項 地方税法附則11条8項 地方税法附則15条の6第1項 地方税法附則15条の6第2項
住宅の床面積の要件 出題：平成28年 問24・平成24年 問24 ほか5件 直近10年：1回 問われ方：新築住宅の控除の床面積の要件に、下限は定められていない、とする／床面積250平方メートル（33平方メートル）の新築住宅にも1,200万円の控除がある、とする	原則として40平方メートル以上240平方メートル以下（2026年4月1日以後の取得）。それより前の取得は、50平方メートル以上240平方メートル以下で、貸家の用に供するものは40平方メートル以上240平方メートル以下。共同住宅等は、独立的に区画された一の部分ごとに判定する	原則として40平方メートル以上240平方メートル以下（2026年4月1日以後の新築）。それより前の新築は、50平方メートル以上280平方メートル以下で、貸家の用に供する部分は40平方メートル以上280平方メートル以下	地方税法施行令37条の16第1号 地方税法施行令37条の16第2号 地方税法施行令附則12条3項1号
特例が及ぶ床面積 直近10年の出題なし 注意：固定資産税の減額を受けられるかどうかの床面積の要件（表の上の行）と、減額の対象になる床面積（120平方メートル）は別の数値	要件を満たす住宅は、1戸につき控除額（1,200万円など）を価格から控除する	減額するのは、居住部分の床面積のうち1戸につき120平方メートル相当分までの税額	地方税法73条の14第1項 地方税法施行令附則12条4項

不動産取得税の特例は課税標準を小さくするもの、固定資産税の新築住宅の特例は税額を減らすものです。期限が2027年3月31日の特例が令和9年度の税制改正で延長されるかどうかは、表5にあります。

表3 不動産取得税が課されない取得と、取得とみなす場合

項目	内容	条文
相続（包括遺贈と、相続人への遺贈を含む） 出題：平成30年 問24・平成26年 問24 ほか2件 直近10年：1回 問われ方：相続・包括遺贈による取得にも、不動産取得税が課される、とする	課されない	地方税法73条の7第1号

項目	内容	条文
法人の合併・政令で定める分割 出題：令和6年 問24・平成28年 問24 ほか1件 直近10年：2回 問われ方：法人の合併による取得にも、不動産取得税が課される、とする	課されない	地方税法73条の7第2号
共有物の分割 出題：令和2年10月 問24・平成26年 問24 直近10年：1回 問われ方：（正しい選択肢として出題）	分割前の持分の割合を超える部分の取得を除き、課されない	地方税法73条の7第2号の3
国・地方公共団体などの取得 出題：令和5年 問24・平成26年 問24 直近10年：1回 問われ方：独立行政法人（すべて）と地方独立行政法人には、不動産取得税を課することができない、とする	国、都道府県・市町村・特別区などの地方公共団体、地方独立行政法人などには課することができない（独立行政法人は、非課税独立行政法人などに限られ、すべてではない）	地方税法73条の3第1項
委託者のみが元本の受益者である信託で、受託者から委託者に信託財産を移すときの取得 出題：平成12年 問28 直近10年の出題なし 問われ方：委託者のみが元本の受益者である信託で、受託者から委託者に信託財産を移すときも、不動産取得税が課される、とする	課されない（信託の効力が生じた時から引き続き委託者である者などに限る）	地方税法73条の7第4号
売買・贈与・交換による取得 出題：平成22年 問24・平成8年 問30 直近10年の出題なし 問われ方：贈与・交換による取得には、不動産取得税が課されない、とする／生計を一にする親族からの取得には、不動産取得税が課されない、とする／宅地建物取引業者が販売用に中古住宅を取得したときは、不動産取得税が課されない、とする	課される（贈与・交換は、課されない取得に挙げられていない。親族からの取得も同じ）	地方税法73条の2第1項 地方税法73条の7
登記との関係 出題：平成5年 問29 直近10年の出題なし 問われ方：（正しい選択肢として出題）	課するのは不動産の取得に対してで、登記をしたかどうかは課税の要件ではない	地方税法73条の2第1項
家屋の改築 出題：令和2年10月 問24・平成30年 問24 ほか3件 直近10年：2回 問われ方：改築で家屋の価格が増加しても、不動産取得税は課されない、とする	改築で家屋の価格が増加したときは、改築を家屋の取得とみなし、増加した価格を課税標準とする	地方税法73条の2第3項 地方税法73条の13第2項
家屋の新築 出題：令和3年10月 問24・平成28年 問24 ほか2件 直近10年：2回 問われ方：建売住宅を新築した宅地建物取引業者には、不動産取得税が課されることはない、とする／新築から2年（3年）を経過しても使用・譲渡がないときに、取得があったものとみなす、とする	最初の使用又は譲渡が行われた日に取得があったものとみなす。新築から6か月を経過しても最初の使用又は譲渡が行われないときは、6か月を経過した日に取得があったものとみなし、所有者に課する（独立行政法人都市再生機構・地方住宅供給公社や、家屋を新築して譲渡することを業とする宅地建物取引業者などが売り渡す新築の住宅は、2031年3月31日までの新築に限り1年）	地方税法73条の2第2項 地方税法附則10条の3第1項 地方税法施行令附則6条の18第1項 地方税法施行令36条の2の2

項目	内容	条文
既存住宅の取得 出題：令和3年10月 問24・平成19年 問28 ほか1件 直近10年：1回 問われ方：法人が既存住宅を取得したときも、不動産取得税の控除を受けられる、とする	個人が自己の居住の用に供する耐震基準適合既存住宅（床面積40平方メートル以上240平方メートル以下。2026年4月1日より前の取得は50平方メートル以上240平方メートル以下。昭和57年1月1日以後の新築か、耐震基準に適合することの証明がされたもの）を取得したときは、その住宅が新築された時に施行されていた控除額を価格から控除する（法人の取得は対象外）	地方税法73条の14第3項 地方税法施行令37条の18第1項 地方税法施行令37条の18第3項
免税点の判定で前後の取得を合わせる場合 直近10年の出題なし	土地を取得した日から1年以内に隣接する土地を取得したとき、家屋を取得した日から1年以内に一構となるべき家屋を取得したときは、前後の取得を1つの取得とみなして免税点を判定する	地方税法73条の15の2第2項
取得の申告 出題：令和3年10月 問24・平成30年 問24 ほか1件 直近10年：2回 問われ方：不動産取得税は、取得の日から一定の期間内に申告納付しなければならない、とする	取得した者は、条例で定める期間内に取得の事実などを申告・報告する（その期間内に登記を申請したときは要しない）。税そのものは普通徴収で、申告納付ではない	地方税法73条の18第1項 地方税法73条の17第1項

課されない取得は、地方税法73条の3・73条の7に並んでいるもののうち、宅建試験で問われてきたものだけを載せています。

表4 固定資産税の納税義務者と、価格・台帳の手続

項目	内容	条文
登記・登録されている所有者 出題：平成11年 問27 直近10年の出題なし 問われ方：登記をしていない家屋には、固定資産税は課されない、とする	賦課期日に、登記簿又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記・登録されている者（登記をしていない家屋も、家屋補充課税台帳に登録されれば課される）	地方税法343条2項
登記・登録されている個人が賦課期日前に死亡しているとき 出題：令和7年 問24 直近10年：1回 問われ方：登記されている所有者が賦課期日前に死亡し、新しい所有者が登録されていなければ、固定資産税は課することができない、とする	賦課期日に、その土地又は家屋を現に所有している者	地方税法343条2項
質権・100年より永い地上権の目的である土地 出題：令和元年 問24・平成17年 問28 直近10年：1回 問われ方：（正しい選択肢として出題）	質権者又は地上権者	地方税法343条1項
所有者の所在が震災・風水害・火災などで不明なとき 出題：平成20年 問28 直近10年の出題なし 問われ方：（正しい選択肢として出題）	使用者を所有者とみなして固定資産課税台帳に登録し、課することができる	地方税法343条4項
年度の途中で売買したとき 出題：令和3年12月 問24・令和2年12月 問24 ほか3件 直近10年：2回 問われ方：年度の途中で売買したときは、売主と買主が所有していた月数（日数）に応じて固定資産税を納める、とする／全納した後に譲渡したときは、譲渡後の月数に応じて還付を受けられる、とする	その年度の納税義務者は、賦課期日の所有者のまま変わらない	地方税法343条2項 地方税法359条

項目	内容	条文
固定資産の賃借人 出題：令和4年 問24・平成29年 問24 直近10年：2回 問われ方：固定資産が賃借されているときは、賃借人に固定資産税が課される、とする	納税義務者ではない（固定資産税は所有者に課する）	地方税法343条1項
価格の据置き 出題：平成15年 問28・平成元年 問31 直近10年の出題なし 問われ方：地目の変換がない限り、必ず基準年度の価格が3年度間据え置かれる、とする	基準年度（3年度ごと）の価格を、第二年度・第三年度も使う。地目の変換、家屋の改築又は損壊その他これらに類する特別の事情があるときなどは、類似の土地・家屋の価格に比準する価格による	地方税法341条6号 地方税法349条2項1号 地方税法349条3項
固定資産評価基準 出題：平成20年 問28・平成14年 問28 直近10年の出題なし 問われ方：固定資産評価基準は、都道府県知事が定めて告示する、とする	総務大臣が定め、告示する	地方税法388条1項
登録された価格等の重大な錯誤 出題：令和3年12月 問24 直近10年：1回 問われ方：（正しい選択肢として出題）	市町村長は、発見したときは直ちに価格等を修正して固定資産課税台帳に登録する（納税義務者には遅滞なく通知する）	地方税法417条1項
納期 出題：令和2年12月 問24・令和元年 問24 ほか1件 直近10年：2回 問われ方：固定資産税の納期は法律で定められていて、市町村が条例で変えることはできない、とする	4月・7月・12月・2月中において、市町村の条例で定める（特別の事情がある場合は、これと異なる納期を定めることができる）	地方税法362条1項
都市計画税 出題：平成9年 問26 直近10年の出題なし 問われ方：（正しい選択肢として出題）	固定資産税と併せて賦課し、徴収することができる	地方税法364条10項
縦覧 出題：令和4年 問24・平成29年 問24 ほか1件 直近10年：2回 問われ方：固定資産課税台帳そのものを縦覧に供する、とする／家屋価格等縦覧帳簿は、いつでも縦覧できる、とする	毎年4月1日から、4月20日又はその年度の最初の納期限の日のいずれか遅い日以後の日までの間、土地価格等縦覧帳簿・家屋価格等縦覧帳簿を、納税者の縦覧に供する（固定資産課税台帳そのものではない）	地方税法416条1項
閲覧 出題：令和7年 問24・平成23年 問24 直近10年：1回 問われ方：（正しい選択肢として出題）	納税義務者は、固定資産課税台帳のうち納税義務に係る固定資産に関する部分を閲覧できる。対価を払って土地を借りている者はその土地、家屋を借りている者はその家屋と敷地の土地の部分を閲覧できる（住所が明らかにされることで人の生命又は身体に危害を及ぼすおそれがあるときは、住所を除くなどの措置をとって閲覧に供する）	地方税法382条の2第1項 地方税法施行令52条の14
価格についての審査の申出 出題：令和3年12月 問24・平成29年 問24 ほか2件 直近10年：2回 問われ方：固定資産課税台帳に登録された事項のすべてについて、審査の申出ができる、とする／減免の申請を認めない処分への不服も、固定資産評価審査委員会に申し出る、とする／審査の申出は、納税通知書の交付を受けた日から1か月以内に限られる、とする 注意：審査の申出ができるのは、登録された価格についての不服だけ	固定資産課税台帳に登録された価格に不服があるときは、固定資産評価審査委員会に、文書で審査の申出ができる（価格の登録の公示の日から、納税通知書の交付を受けた日後3月を経過する日まで）	地方税法432条1項

賦課期日（1月1日）と、課税標準・税率・免税点は表1にあります。

表5 令和9年度に向けて確定しているもの／まだ決まっていないもの

項目	確定している	まだ決まっていない	条文
表1～表4の制度	2026年9月時点の地方税法・地方税法施行令（2027年4月1日までに施行される改正を含む）	令和9年度の税制改正で動くかどうか	—
固定資産税の免税点	令和9年度分から、家屋30万円・償却資産180万円（2027年4月1日施行の改正で決まっている）	—	—
税率の特例（100分の3）と宅地の課税標準の特例（2分の1）	いまの定めでは、2027年3月31日までの取得が対象	2027年4月1日からの取得に延長されるかどうか	—
新築住宅の特例の期限	認定長期優良住宅の1,300万円・新築家屋の1年・固定資産税の新築住宅の減額は、いずれも2031年3月31日までの新築が対象	—	—

令和9年度の税制改正は、2026年12月ごろまで決まりません。決まったら、この表の内容を見直します。

独立行政法人住宅金融支援機構

解説のページ <https://office-usagi.jp/bunmawashichan/guide/takken/zei/kiko/>

「出題」は、平成19年～令和7年の本試験の過去問で、年度と問番号を確かめたものだけを載せています。住宅金融公庫の時代（平成18年まで）の過去問は、制度が別なので載せていません。「直近10年」は平成28年～令和7年の本試験で、その行の論点が選択肢に出た回数です。「問われ方」は、過去問で誤りの選択肢として出た形です。正しい選択肢としてだけ出たものは「（正しい選択肢として出題）」としています。「条文」の列には、法令のほか、機構の業務方法書・公表資料（統合報告書・商品説明）も載せています。

表1 直接融資などの原則と例外

場面	原則・例外	条文
直接融資		
個人などへの直接の貸付け 出題：平成20年 問46 直近10年の出題なし	原則 民間金融機関による住宅ローンの供給を支援・補完する（証券化支援事業など）。機構が自ら直接融資をするのは、政策上重要で民間では対応しにくい例外に限られる（主なものは次のとおり）	独立行政法人住宅金融支援機構法4条1項
災害で住宅が滅失した場合 出題：令和3年12月 問46・令和元年 問46 ほか2件 直近10年：2回	例外 滅失した住宅に代わる住宅（災害復興建築物）の建設・購入の資金を貸し付ける 補足：元金の返済の据置期間を設けることができる（表3）	独立行政法人住宅金融支援機構法13条1項5号
耐震改修 出題：令和6年 問46・令和2年12月 問46 ほか1件 直近10年：2回	例外 地震に対する安全性の向上を主たる目的とする住宅の改良の資金を貸し付ける	独立行政法人住宅金融支援機構法13条1項6号
省エネ改修 出題：令和6年 問46 直近10年：1回	例外 住宅のエネルギー消費性能の向上を主たる目的とする住宅の改良の資金を貸し付ける	独立行政法人住宅金融支援機構法13条1項11号
高齢者向けの住宅の改良 出題：平成30年 問46・平成26年 問46 直近10年：1回	例外 高齢者の家庭に適した住宅とするための改良の資金を貸し付ける（高齢者が自ら居住する住宅について行うものに限る） 補足：この改良資金は、高齢者が自ら居住する住宅に限る（高齢者の家庭に適した賃貸住宅の改良は、下の「子どもを育成する家庭・高齢者の家庭に適した賃貸住宅」の貸付けの対象）	独立行政法人住宅金融支援機構法13条1項10号
マンションの共用部分の改良 出題：令和5年 問46・令和3年12月 問46 ほか2件 直近10年：4回	例外 マンションの管理組合や区分所有者に、共用部分の改良の資金を貸し付ける	独立行政法人住宅金融支援機構法13条1項7号
子どもを育成する家庭・高齢者の家庭に適した賃貸住宅 出題：令和5年 問46・令和3年12月 問46 ほか3件 直近10年：3回 問われ方：「賃貸住宅の建設資金の貸付けは業務として行っていない」とする（買取型で賃貸住宅が対象外であることと混同させる）	例外 賃貸住宅の建設・改良の資金を貸し付ける（高齢者の家庭には単身の世帯を含む） 補足：証券化支援事業（買取型）では、賃貸住宅は対象外（表3）	独立行政法人住宅金融支援機構法13条1項9号
市街地の土地の合理的利用に寄与する建築物 出題：令和7年 問46・令和3年10月 問46 ほか1件 直近10年：2回	例外 合理的土地利用建築物の建設の資金を貸し付ける	独立行政法人住宅金融支援機構法13条1項7号
財形住宅貸付け 出題：平成20年 問46・平成19年 問46 直近10年の出題なし	例外 事業主などから財形の住宅資金の貸付けを受けられない勤労者に、住宅資金を貸し付ける	独立行政法人住宅金融支援機構法13条2項9号 勤労者財産形成促進法10条1項

場面	原則・例外	条文
返済が困難になったとき		
元利金の支払 出題：平成20年 問46 直近10年の出題なし 問われ方：「元利金の支払の免除をすることができる」とする	原則 貸付金は、原則として割賦償還の方法によって返済する 補足：元利金の支払を免除する定めは無い（景況の悪化や物価上昇などを理由に免除されることはない）	独立行政法人住宅金融支援機構業務方法書24条3項
経済事情の著しい変動などで支払が著しく困難になった場合 出題：令和3年10月 問46・平成23年 問46 ほか1件 直近10年：1回	例外 償還期間の延長などの貸付条件の変更や、延滞元利金の支払方法の変更をすることができる	独立行政法人住宅金融支援機構業務方法書26条2項
業務の委託		
金融機関への委託 出題：平成27年 問46 直近10年の出題なし 問われ方：「いずれの金融機関に対しても、譲り受けた貸付債権の回収業務を委託することができない」とする	原則 買取型で譲り受けた貸付債権の回収業務や、直接融資の申込みの受理・審査などを、金融機関に委託することができる	独立行政法人住宅金融支援機構法16条1項1号 独立行政法人住宅金融支援機構に関する省令43条1号・3号 独立行政法人住宅金融支援機構法施行令7条1項1号イ 独立行政法人住宅金融支援機構法施行令7条1項1号ハ
貸付けの決定 直近10年の出題なし	例外 直接融資で貸付けをするかどうかの決定は、金融機関に委託できない	独立行政法人住宅金融支援機構法施行令7条1項1号ハ

原則の行（色の付いた行）の下に、その例外を並べています。直接融資の原則は、機構の目的（一般の金融機関による資金の融通を支援・補完する）から来ています

表2 証券化支援事業の買取型と保証型

項目	証券化支援事業（買取型）	証券化支援事業（保証型）	条文
機構が行うこと 出題：平成21年 問46 直近10年の出題なし 問われ方：保証型は「民間保証会社の保証を付すことを条件に」機構が保証する、とする	民間金融機関の住宅ローンの貸付債権を買い取る（譲り受ける）	住宅融資保険が付いた住宅ローンの貸付債権を担保とする債券などについて、機構が債務の保証をする（民間保証会社の保証を付すことは条件ではない）	独立行政法人住宅金融支援機構法13条1項1号 独立行政法人住宅金融支援機構法13条1項2号
資金の調達 出題：令和4年 問46・令和2年10月 問46ほか3件 直近10年：3回 問われ方：（正しい選択肢として出題）	買い取った住宅ローン債権を担保にMBS（資産担保証券）を発行し、債券市場から資金を調達する	機構は債権を買い取らない。住宅ローン債権を信託するなどして発行される債券などの元利払いを、機構が保証する	独立行政法人住宅金融支援機構法19条1項 独立行政法人住宅金融支援機構法21条1項 独立行政法人住宅金融支援機構法13条1項2号
新築住宅・中古住宅 出題：令和5年 問46・令和元年 問46ほか2件 直近10年：2回 問われ方：「新築住宅に対する貸付債権のみを買い取りの対象としている」とする	新築住宅の建設・購入のほか、中古住宅の購入の貸付債権も対象	買取型と同じ（住宅融資保険が付いた一定の貸付債権に限る）	独立行政法人住宅金融支援機構法13条1項1号 独立行政法人住宅金融支援機構法13条1項2号

項目	証券化支援事業（買取型）	証券化支援事業（保証型）	条文
住宅の建設・購入に付随する土地・借地権 出題：令和4年 問46・平成30年 問46 ほか1件 直近10年：2回 問われ方：「住宅の取得に付随する土地又は借地権の取得資金の貸付債権は対象としていない」とする	付随する土地又は借地権の取得資金の貸付債権も対象	買取型と同じ（住宅融資保険が付いた一定の貸付債権に限る）	独立行政法人住宅金融支援機構法13条1項1号 独立行政法人住宅金融支援機構法施行令5条1項1号・2号 独立行政法人住宅金融支援機構法13条1項2号
住宅の購入に付随する改良 出題：令和6年 問46・令和2年12月 問46 ほか1件 直近10年：3回 問われ方：「付随する改良資金は含まれない」とする	住宅の購入に付随するその住宅の改良資金の貸付債権も対象	買取型と同じ（住宅融資保険が付いた一定の貸付債権に限る）	独立行政法人住宅金融支援機構法13条1項1号 独立行政法人住宅金融支援機構法施行令5条1項2号 独立行政法人住宅金融支援機構法13条1項2号
貸付債権を買い取る金融機関 出題：平成22年 問46 直近10年の出題なし	銀行に限らない（保険会社・農業協同組合・信用金庫・信用組合なども対象）	買取型と同じ（住宅融資保険が付いた一定の貸付債権に限る）	独立行政法人住宅金融支援機構に関する省令40条1号・3号 独立行政法人住宅金融支援機構に関する省令20条1号・2号 独立行政法人住宅金融支援機構法13条1項2号

保証型の対象は、買取型の対象となる貸付債権のうち、住宅融資保険が付いた一定のものです（独立行政法人住宅金融支援機構法13条1項2号）

表3 機構ができること・できないこと

項目	内容	条文
買取型：親族が居住する住宅の貸付債権 出題：令和3年12月 問46・平成25年 問46 直近10年：1回	対象になる。債務者本人が居住する住宅のほか、親族の居住の用に供する住宅の建設・購入の貸付債権も買い取る	独立行政法人住宅金融支援機構業務方法書3条1項1号
買取型：賃貸住宅の建設・購入の貸付債権 出題：令和7年 問46・令和3年10月 問46 ほか2件 直近10年：4回 問われ方：「賃貸住宅の建設・購入の貸付債権も譲受けの対象としている」とする	対象にならない。買取型の対象は、債務者本人又は親族が居住する住宅に限られる（直接融資の子育て世帯・高齢者世帯向け賃貸住宅は表1）	独立行政法人住宅金融支援機構業務方法書3条1項1号
買取型：住宅ローンの金利 出題：令和2年12月 問46・平成29年 問46 ほか2件 直近10年：2回 問われ方：「機構が決定するので、どの取扱金融機関でも同一の金利になる」とする	機構が一律に決めるのではない。MBSの利率などを基に、それぞれの取扱金融機関が決める（金融機関によって異なる場合がある）	【フラット35】ご利用条件（flat35.com） 住宅金融支援機構 統合報告書2026 7ページ
買取型：金利の種類 出題：平成23年 問46 直近10年の出題なし	原則として、償還期間の全期間について金利が決まっているもの（全期間固定金利）。償還期間が35年を超えるものは、当初の金利などを適用する期間が機構の定める期間以上であればよい（短期の変動金利ではない）	独立行政法人住宅金融支援機構業務方法書3条1項5号
買取型：償還の方法 出題：令和4年 問46・平成27年 問46 直近10年：1回 問われ方：（正しい選択肢として出題）	原則として、毎月払い（6か月払いとの併用払いを含む）の元利均等又は元金均等の方法で償還されるものが対象になる	独立行政法人住宅金融支援機構業務方法書3条1項6号

項目	内容	条文
買取型：優良な住宅を取得する場合の金利の引下げ 出題：令和5年 問46・令和3年10月 問46 ほか3件 直近10年：4回 問われ方：（正しい選択肢として出題）	できる。省エネルギー性・耐震性・バリアフリー性・耐久性・可変性に優れた住宅やZEHを取得する場合に、借入金利を一定期間引き下げる制度（【フラット35】S）を設けている	独立行政法人住宅金融支援機構法14条2項 独立行政法人住宅金融支援機構法施行令6条1項1号・2号・3号・4号 【フラット35】S（flat35.com）
高齢者向け返済特例：高齢者のバリアフリー工事・耐震改修工事の貸付け 出題：令和7年 問46・令和2年12月 問46 ほか2件 直近10年：2回	できる。高齢者が自ら居住する住宅のバリアフリー工事や、高齢者が住宅について行う耐震改修工事などの貸付金は、高齢者の死亡時に一括して償還する方法によることができる	独立行政法人住宅金融支援機構法13条1項10号 独立行政法人住宅金融支援機構法13条1項6号 独立行政法人住宅金融支援機構業務方法書24条4項2号・3号
高齢者向け返済特例：担保の価値を超える部分の請求 出題：平成29年 問46 直近10年：1回 問われ方：（正しい選択肢として出題）	しないことができる。死亡時一括償還の貸付金の償還を受けるとき、貸付けのために設定された抵当権の効力の及ぶ範囲を超えて、弁済を請求しないことができる	独立行政法人住宅金融支援機構業務方法書24条5項 独立行政法人住宅金融支援機構業務方法書9条の2
災害復興融資：元金の返済の据置期間 出題：令和7年 問46・令和2年10月 問46 ほか1件 直近10年：2回 問われ方：「元金据置期間を設けることができない」とする	設けることができる。災害で滅失した住宅に代わる住宅（災害復興建築物）の建設・購入の貸付金について、元金の返済の据置期間を設けることができる	独立行政法人住宅金融支援機構法13条1項5号 独立行政法人住宅金融支援機構業務方法書24条2項1号
返済：繰上げ返済 直近10年の出題なし	できる。貸付けを受けた者は、弁済期日が到来する前でも、貸付金の全部又は一部を繰り上げて返済することができる	【フラット35】繰上返済（flat35.com） 住宅金融支援機構 マンションすまい・る融資（管理組合申込みの場合）融資の条件
団体信用生命保険業務 出題：令和4年 問46・令和2年10月 問46 ほか3件 直近10年：3回	債務者が死亡した場合のほか、重度障害の状態となった場合も、保険金などを債務の弁済に充当する	独立行政法人住宅金融支援機構法13条1項12号
住宅融資保険 出題：令和6年 問46・平成30年 問46 ほか2件 直近10年：2回 問われ方：（正しい選択肢として出題）	引き受ける。民間金融機関の住宅ローンについて、債務不履行による損害をてん補する住宅融資保険を行う	独立行政法人住宅金融支援機構法13条1項3号
情報の提供・相談 出題：平成19年 問46 直近10年の出題なし 問われ方：（正しい選択肢として出題）	行う。住宅の建設などをしようとする者などに対し、必要な資金の調達などに関する情報の提供、相談その他の援助を行う	独立行政法人住宅金融支援機構法13条1項4号
業務の委託：委託を受けた金融機関の職員 直近10年の出題なし	委託を受けた者（地方公共団体を除く）の役員・職員で、受託した業務に従事する者は、刑法その他の罰則の適用については、法令により公務に従事する職員とみなされる	独立行政法人住宅金融支援機構法16条4項

この資料は、2026年9月時点の法令にもとづいています。不動産取得税と固定資産税の表は、2027年4月1日に施行される固定資産税の免税点の改正を含みます。住宅金融支援機構の表は、独立行政法人住宅金融支援機構業務方法書（令和8年3月23日改正のもの）と機構の公表資料にもよっています。税の表は、令和9年度の税制改正の大綱が2026年12月ごろに示されたあとで見直します。

この資料の最新版は <https://office-usagi.jp/bunmawashichan/guide/takken/zei/> から開けます。

宅建試験対策アプリ **ぶんまわしちゃん**。（一問一答・学習記録・音声）