

**宅建みやざき塾**

**オリジナル**

**超重要過去問**

**セレクション**

**20問テスト**

**法令上の制限**

**税・価格**

**問題**

**2023年法改正対応**

問1 宅建本試験問題 平成24年 問17

次の記述のうち、都市計画法による許可を受ける必要のある開発行為の組合せとして、正しいものはどれか。ただし、許可を要する開発行為の面積については、条例による定めはないものとする。

ア 市街化調整区域において、図書館法に規定する図書館の建築の用に供する目的で行われる3,000㎡の開発行為

イ 準都市計画区域において、医療法に規定する病院の建築の用に供する目的で行われる4,000㎡の開発行為

ウ 市街化区域内において、農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行われる1,500㎡の開発行為

- 1 ア、イ
- 2 ア、ウ
- 3 イ、ウ
- 4 ア、イ、ウ

問2 宅建本試験問題 平成22年 問17

都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、この問における都道府県知事とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市及び施行時特例市にあってはその長をいうものとする。また、各選択肢に掲げる行為は、都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業の施行として行うもの、公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地で行うもの並びに非常災害のため必要な応急措置として行うものを含まない。

- 1 区域区分が定められていない都市計画区域内において、20戸の分譲住宅の新築を目的として5,000平方メートルの土地の区画形質の変更を行おうとする場合は、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- 2 市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内において、土地の区画形質の変更を伴わずに、床面積が150平方メートルの住宅の全部を改築し、飲食店としようとする場合には、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- 3 開発許可を受けた開発区域内において、当該区域内の土地の所有権を有し、かつ、都市計画法第33条第1項第14号に規定する同意を得ていない者は、開発行為に関する工事が完了した旨の公告があるまでの間は、その権利の行使として建築物を新築することができる。
- 4 開発許可申請者以外の者は、開発許可を受けた開発区域のうち、用途地域等の定められていない土地の区域においては、開発行為に関する工事が完了した旨の公告があった後は、都道府県知事の許可を受けなくても、当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物を新築することができる。

問3 宅建本試験問題 平成23年 問22

農地法（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 相続により農地を取得する場合は、法第3条第1項の許可を要しないが、遺産の分割により農地を取得する場合は、同項の許可を受ける必要がある。
- 2 競売により市街化調整区域内にある農地を取得する場合は、法第3条第1項又は法第5条第1項の許可を受ける必要はない。
- 3 農業者が、自らの養畜の事業のための畜舎を建設する目的で、市街化調整区域内にある150㎡の農地を購入する場合は、第5条第1項の許可を受ける必要がある。
- 4 市街化区域内にある農地を取得して住宅を建設する場合は、工事完了後遅滞なく農業委員会に届け出れば、法第5条第1項の許可を受ける必要はない。

問4 宅建本試験問題 平成30年 問22

農地法（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 市街化区域内の農地を宅地とする目的で権利を取得する場合は、あらかじめ農業委員会に届出をすれば法第5条の許可は不要である。
- 2 遺産分割により農地を取得することとなった場合、法第3条第1項の許可を受ける必要がある。
- 3 法第2条第3項の農地所有適格法人の要件を満たしていない株式会社は、耕作目的で農地を借り入れることはできない。
- 4 雑種地を開墾し耕作している土地でも、登記簿上の地目が雑種地である場合は、法の適用を受ける農地に当たらない。

問5 宅建本試験問題 令和3年（12月） 問21

農地に関する次の記述のうち、農地法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 自己所有の農地に住宅を建設する資金を借り入れるため、当該農地に抵当権の設定をする場合には、法第3条第1項の許可を受ける必要がある。
- 2 農地の賃貸借の解除については、農地の所有者が、賃借人に対して一方的に解約の申入れを行う場合には、法第18条第1項の許可を受ける必要がない。
- 3 登記簿の地目が宅地となっている場合には、現況が農地であっても法の規制の対象とはならない。
- 4 市街化区域内の自己所有の農地を駐車場に転用するため、あらかじめ農業委員会に届け出た場合には、法第4条第1項の許可を受ける必要がない。

問6 宅建本試験問題 平成30年 問15

国土利用計画法第23条の届出（以下この問において「事後届出」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 事後届出に係る土地の利用目的について、甲県知事から勧告を受けた宅地建物取引業者Aがその勧告に従わないときは、甲県知事は、その旨及びその勧告の内容を公表することができる。
- 2 乙県が所有する都市計画区域内の土地（面積6,000㎡）を買い受けた者は、売買契約を締結した日から起算して2週間以内に、事後届出を行わなければならない。
- 3 指定都市（地方自治法に基づく指定都市をいう。）の区域以外に所在する土地について、事後届出を行うに当たっては、市町村の長を経由しないで、直接都道府県知事に届け出なければならない。
- 4 宅地建物取引業者Bが所有する市街化区域内の土地（面積2,500㎡）について、宅地建物取引業者Cが購入する契約を締結した場合、Cは事後届出を行う必要はない。

問7 宅建本試験問題 令和3年(10月) 問22

国土利用計画法第23条の届出(以下この問において「事後届出」という。)に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、この問において「都道府県知事」とは、地方自治法に基づく指定都市にあつてはその長をいうものとする。

- 1 土地売買等の契約を締結した場合には、当事者のうち当該契約による権利取得者は、その契約を締結した日の翌日から起算して3週間以内に、事後届出を行わなければならない。
- 2 都道府県知事は、事後届出をした者に対し、その届出に係る土地に関する権利の移転若しくは設定後における土地の利用目的又は土地に関する権利の移転若しくは設定の対価の額について、当該土地を含む周辺の地域の適正かつ合理的な土地利用を図るために必要な助言をすることができる。
- 3 事後届出が必要な土地売買等の契約を締結したにもかかわらず、所定の期間内に当該届出をしなかった者は、都道府県知事からの勧告を受けるが、罰則の適用はない。
- 4 宅地建物取引業者Aが所有する準都市計画区域内の20,000㎡の土地について、10,000㎡をB市に、10,000㎡を宅地建物取引業者Cに売却する契約を締結した場合、B市は事後届出を行う必要はないが、Cは一定の場合を除き事後届出を行う必要がある。

問8 宅建本試験問題 平成24年 問20

宅地造成等規制法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、この問において「都道府県知事」とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市及び施行時特例市にあつてはその長をいうものとする。

- 1 宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事が完了した場合、造成主は、都道府県知事の検査を受けなければならない。
- 2 宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事について許可をする都道府県知事は、当該許可に、工事の施行に伴う災害を防止するために必要な条件を付することができる。
- 3 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内における宅地の所有者、管理者又は占有者に対して、当該宅地又は当該宅地において行われている工事の状況について報告を求めることができる。
- 4 都道府県知事は、関係市町村長の意見を聴いて、宅地造成工事規制区域内で、宅地造成に伴う災害で相当数の居住者その他の者に危害を生ずるものの発生のおそれ大きい一団の造成宅地の区域であつて一定の基準に該当するものを、造成宅地防災区域として指定することができる。

問9 宅建本試験問題 平成25年 問19

宅地造成等規制法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、この問において「都道府県知事」とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市及び施行時特例市にあってはその長をいうものとする。

- 1 宅地造成工事規制区域内において宅地造成に関する工事を行う場合、宅地造成に伴う災害を防止するために行う高さ4mの擁壁の設置に係る工事については、政令で定める資格を有する者の設計によらなければならない。
- 2 宅地造成工事規制区域内において行われる切土であって、当該切土をする土地の面積が600㎡で、かつ、高さ1.5mの崖を生ずることとなるものに関する工事については、都道府県知事の許可が必要である。
- 3 宅地造成工事規制区域内において行われる盛土であって、当該盛土をする土地の面積が300㎡で、かつ、高さ1.5mの崖を生ずることとなるものに関する工事については、都道府県知事の許可が必要である。
- 4 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内の宅地について、宅地造成に伴う災害の防止のため必要があると認める場合においては、その宅地の所有者、管理者、占有者、造成主又は工事施行者に対し、擁壁の設置等の措置をとることを勧告することができる。

問10 宅建本試験問題 平成30年 問20

宅地造成等規制法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、この問において「都道府県知事」とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市及び施行時特例市にあってはその長をいうものとする。

- 1 宅地造成工事規制区域内において、過去に宅地造成に関する工事が行われ現在は造成主とは異なる者がその工事が行われた宅地を所有している場合、当該宅地の所有者は、宅地造成に伴う災害が生じないよう、その宅地を常時安全な状態に維持するように努めなければならない。
- 2 宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事について許可をする都道府県知事は、当該許可に、工事の施行に伴う災害を防止するために必要な条件を付することができる。
- 3 宅地を宅地以外の土地にするために行う土地の形質の変更は、宅地造成に該当しない。
- 4 宅地造成工事規制区域内において、切土であって、当該切土をする土地の面積が400㎡で、かつ、高さ1mの崖を生ずることとなるものに関する工事を行う場合には、一定の場合を除き、都道府県知事の許可を受けなければならない。

問11 宅建本試験問題 平成24年 問23

令和5年中に、個人が居住用財産を譲渡した場合における譲渡所得の課税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 令和5年1月1日において所有期間が10年以下の居住用財産については、居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除（租税特別措置法第35条第1項）を適用することができない。
- 2 令和5年1月1日において所有期間が10年を超える居住用財産について、収用交換等の場合の譲渡所得等の5,000万円特別控除（租税特別措置法第33条の4第1項）の適用を受ける場合であっても、特別控除後の譲渡益について、居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例（同法第31条の3第1項）を適用することができる。
- 3 令和5年1月1日において所有期間が10年を超える居住用財産について、その譲渡した時にその居住用財産を自己の居住の用に供していなければ、居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例を適用することができない。
- 4 令和5年1月1日において所有期間が10年を超える居住用財産について、その者と生計を一にしている孫に譲渡した場合には、居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除を適用することができる。

問12 宅建本試験問題 平成27年 問23

「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」に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 直系尊属から住宅用の家屋の贈与を受けた場合でも、この特例の適用を受けることができる。
- 2 日本国外に住宅用の家屋を新築した場合でも、この特例の適用を受けることができる。
- 3 贈与者が住宅取得等資金の贈与をした年の1月1日において60歳未満の場合でも、この特例の適用を受けることができる。
- 4 受贈者について、住宅取得等資金の贈与を受けた年の所得税法に定める合計所得金額が2,000万円を超える場合でも、この特例の適用を受けることができる。

問13 宅建本試験問題 平成26年 問23

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に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 この税率の軽減措置は、一定の要件を満たせばその住宅用家屋の敷地の用に供されている土地に係る所有権の移転の登記にも適用される。
- 2 この税率の軽減措置は、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住宅用家屋に係る所有権の移転の登記にも適用される。
- 3 この税率の軽減措置は、以前にこの措置の適用を受けたことがある者が新たに取得した住宅用家屋に係る所有権の移転の登記には適用されない。
- 4 この税率の軽減措置は、所有権の移転の登記に係る住宅用家屋が、新耐震基準に適合していても、床面積が50㎡未満の場合には適用されない。

問14 宅建本試験問題 平成24年 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。
- 2 令和5年4月に取得した床面積250㎡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。
- 3 宅地の取得に係る不動産取得税の課税標準は、当該宅地の価格の4分の1の額とされる。
- 4 家屋が新築された日から2年を経過して、なお、当該家屋について最初の使用又は譲渡が行われない場合においては、当該家屋が新築された日から2年を経過した日において家屋の取得がなされたものとみなし、当該家屋の所有者を取得者とみなして、これに対して不動産取得税を課する。

問15 宅建本試験問題 平成30年 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 不動産取得税は、不動産の取得があった日の翌日から起算して3月以内に当該不動産が所在する都道府県に申告納付しなければならない。
- 2 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、家屋を改築したことにより当該家屋の価格が増加したとしても、新たな不動産の取得とはみなされないため、不動産取得税は課されない。
- 3 相続による不動産の取得については、不動産取得税は課されない。
- 4 一定の面積に満たない土地の取得については、不動産取得税は課されない。

問16 宅建本試験問題 平成29年 問24

固定資産税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 固定資産税は、固定資産が賃借されている場合、所有者ではなく当該固定資産の賃借人に対して課税される。
- 2 家屋に対して課する固定資産税の納税者が、その納付すべき当該年度の固定資産税に係る家屋について家屋課税台帳等に登録された価格と当該家屋が所在する市町村内の他の家屋の価格とを比較することができるよう、当該納税者は、家屋価格等縦覧帳簿をいつでも縦覧することができる。
- 3 固定資産税の納税者は、その納付すべき当該年度の固定資産課税に係る固定資産について、固定資産課税台帳に登録された価格について不服があるときは、一定の場合を除いて、文書をもって、固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができる。
- 4 令和5年1月1日現在において更地であっても住宅の建設が予定されている土地においては、市町村長が固定資産課税台帳に当該土地の価格を登録した旨の公示をするまでに当該住宅の敷地の用に供された場合には、当該土地に係る令和4年度の固定資産税について、住宅用地に対する課税標準の特例が適用される。

問17 宅建本試験問題 平成20年 問28

固定資産税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 固定資産の所有者の所在が震災、風水害、火災等によって不明である場合には、その使用者を所有者とみなして固定資産課税台帳に登録し、その者に固定資産税を課することができる。
- 2 市町村長は、一筆ごとの土地に対して課する固定資産税の課税標準となるべき額が、財政上その他特別の必要があるとして市町村の条例で定める場合を除き、30万円に満たない場合には、固定資産税を課することができない。
- 3 固定資産税の課税標準は、原則として固定資産の価格であるが、この価格とは「適正な時価」をいうものとされており、固定資産の価格の具体的な求め方については、都道府県知事が告示した固定資産評価基準に定められている。
- 4 市町村長は、毎年3月31日までに固定資産課税台帳を作成し、毎年4月1日から4月20日又は当該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、納税義務者の縦覧に供しなければならない。

問18 宅建本試験問題 平成23年 問25

地価公示法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 公示区域とは、土地鑑定委員会が都市計画法第4条第2項に規定する都市計画区域内において定める区域である。
- 2 土地収用法その他の法律によって土地を収用することができる事業を行う者は、公示区域内の土地を当該事業の用に供するため取得する場合において、当該土地の取得価格を定めるときは、公示価格を規準としなければならない。
- 3 土地の取引を行う者は、取引の対象土地に類似する利用価値を有すると認められる標準地について公示された価格を指標として取引を行わなければならない。
- 4 土地鑑定委員会が標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定したときは、当該価格については官報で公示する必要があるが、標準地及びその周辺の土地の利用の現況については官報で公示しなくてもよい。

問19 宅建本試験問題 平成22年 問25

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、誤っているものはどれか。

- 1 原価法は、求めた再調達原価について減価修正を行って対象物件の価格を求める手法であるが、建設費の把握が可能な建物のみ適用でき、土地には適用できない。
- 2 不動産の効用及び相対的稀少性並びに不動産に対する有効需要の三者に影響を与える要因を価格形成要因といい、一般的要因、地域要因及び個別的要因に分けられる。
- 3 正常価格とは、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をいう。
- 4 取引事例に係る取引が特殊な事情を含み、これが当該取引事例に係る価格等に影響を及ぼしているときは、適正に補正しなければならない。

問20 宅建本試験問題 平成24年 問25

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、誤っているものはどれか。

- 1 不動産の価格を形成する要因とは、不動産の効用及び相対的稀少性並びに不動産に対する有効需要の三者に影響を与える要因をいう。不動産の鑑定評価を行うに当たっては、不動産の価格を形成する要因を明確に把握し、かつ、その推移及び動向並びに諸要因間の相互関係を十分に分析すること等が必要である。
- 2 不動産の鑑定評価における各手法の適用に当たって必要とされる事例は、鑑定評価の各手法に即応し、適切にして合理的な計画に基づき、豊富に秩序正しく収集、選択されるべきであり、例えば、投機的取引と認められる事例は用いることができない。
- 3 取引事例比較法においては、時点修正が可能である等の要件をすべて満たした取引事例について、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域に存する不動産に係るもののうちから選択するものとするが、必要やむを得ない場合においては、近隣地域の周辺の地域に存する不動産に係るものうちから選択することができる。
- 4 原価法における減価修正の方法としては、耐用年数に基づく方法と、観察減価法の二つの方法があるが、これらを併用することはできない。

**宅建みやざき塾**

**オリジナル**

**超重要過去問**

**セレクション**

**20問テスト**

**法令上の制限**

**税・価格**

**2023年法改正対応**

## 宅建本試験問題 平成24年 問17

次の記述のうち、都市計画法による許可を受ける必要のある開発行為の組合せとして、正しいものはどれか。ただし、許可を要する開発行為の面積については、条例による定めはないものとする。

ア 市街化調整区域において、図書館法に規定する図書館の建築の用に供する目的で行われる3,000㎡の開発行為

イ 準都市計画区域において、医療法に規定する病院の建築の用に供する目的で行われる4,000㎡の開発行為

ウ 市街化区域内において、農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行われる1,500㎡の開発行為

- 1 ア、イ
- 2 ア、ウ
- 3 イ、ウ
- 4 ア、イ、ウ

## 解説

『開発行為』＝建築物の建築又は特定工作物の建設を目的とする土地の区画形質の変更  
開発行為とは、何かを建てるために、凸凹な土地を平らな土地に造成することです。

『開発行為』にあたると、原則として、許可が必要になります。

ア 不要 駅舎、図書館、公民館、博物館、変電所など ⇒ 開発許可 不要

イ 必要

医療（病院、診療所）、社会福祉（老人ホーム、介護施設）、学校（専修学校、大学）

⇒原則、開発許可必要

GOROで楽しく覚えよう♪ 医（医）者（社）が（学）必要！

準都市計画区域 ⇒ 3,000平方㎡以上で、開発許可必要

ウ 必要 農業を営む者の居住の用に供する建築物

⇒ 市街化区域 1,000平方メートル以上 → 開発許可 必要

1,000平方メートル未満 → 開発許可 不要

※市街化区域だけは、農業施設、農業を営む者の居住用建築物であっても、面積しだいで許可が必要になります。

許可必要…イ、ウ（正解3）

正解 3

## 宅建本試験問題 平成22年 問17

都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、この間における都道府県知事とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市及び施行時特例市にあってはその長をいうものとする。また、各選択肢に掲げる行為は、都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業の施行として行うもの、公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地で行うもの並びに非常災害のため必要な応急措置として行うものを含まない。

- 1 区域区分が定められていない都市計画区域内において、20戸の分譲住宅の新築を目的として5,000平方メートルの土地の区画形質の変更を行おうとする場合は、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- 2 市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内において、土地の区画形質の変更を伴わずに、床面積が150平方メートルの住宅の全部を改築し、飲食店としようとする場合には、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- 3 開発許可を受けた開発区域内において、当該区域内の土地の所有権を有し、かつ、都市計画法第33条第1項第14号に規定する同意を得ていない者は、開発行為に関する工事が完了した旨の公告があるまでの間は、その権利の行使として建築物を新築することができる。
- 4 開発許可申請者以外の者は、開発許可を受けた開発区域のうち、用途地域等の定められていない土地の区域においては、開発行為に関する工事が完了した旨の公告があった後は、都道府県知事の許可を受けなくても、当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物を新築することができる。

## 解説

- 1 正 区域区分の定めのない都市計画区域内で、分譲住宅を新築するために3000㎡以上の土地の区画形質の変更をするには、原則として、開発許可が必要です。
- 2 正 市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可がなければ、原則として建築物を新築・新設し、または用途変更等を行うことはできません。したがって、住宅を改築して飲食店にするには、都道府県知事の許可が必要です。
- 3 正 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事完了の公告があるまでの間は、原則として建築物を建築し、または特定工作物を建設してはなりません。もっとも、開発許可に不同意の者は、その権利の行使として建築物を建築することができます。
- 4 誤 ①都道府県知事が許可した場合または②用途地域の指定がある場合を除き、何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、工事完了の公告があった後は、予定建築物等以外の建築物を建築してはなりません。 正解4

## 宅建本試験問題 平成23年 問22

農地法（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 相続により農地を取得する場合は、法第3条第1項の許可を要しないが、遺産の分割により農地を取得する場合は、同項の許可を受ける必要がある。
- 2 競売により市街化調整区域内にある農地を取得する場合は、法第3条第1項又は法第5条第1項の許可を受ける必要はない。
- 3 農業者が、自らの養畜の事業のための畜舎を建設する目的で、市街化調整区域内にある150㎡の農地を購入する場合は、第5条第1項の許可を受ける必要がある。
- 4 市街化区域内にある農地を取得して住宅を建設する場合は、工事完了後遅滞なく農業委員会に届け出れば、法第5条第1項の許可を受ける必要はない。

## 解説

- 1 誤 相続又は遺産分割によって農地又は採草放牧地を取得した者は、遅滞なく、その農地等の存する市町村の農業委員会にその旨を届けなければなりません。農地法3条の許可を受ける必要はありません。
- 2 誤 競売により、農地を取得する場合は、農地法3条又は5条（転用目的）の許可を受けなければなりません。  
 抵当権の設定 ⇒ 農地法3条の許可不要（農地を使う者は変わらない）  
 抵当権の実行 ⇒ 農地法3条の許可 または 農地法5条の許可 必要  
 （競売） 農地利用 転用目的
- 3 正 耕作の事業を行う者が、その2アール（200㎡）未満の農地を、転用目的で取得する場合には、農地法5条の許可を受けなければなりません。
- 4 誤 市街化区域内にある農地を転用目的で取得する場合は、「あらかじめ」（事前に）農業委員会に届け出れば、農地法5条の許可を受ける必要はありません。

正解 3

宅建本試験問題 平成30年 問22

農地法（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 市街化区域内の農地を宅地とする目的で権利を取得する場合は、あらかじめ農業委員会に届出をすれば法第5条の許可は不要である。
- 2 遺産分割により農地を取得することとなった場合、法第3条第1項の許可を受ける必要がある。
- 3 法第2条第3項の農地所有適格法人の要件を満たしていない株式会社は、耕作目的で農地を借り入れることはできない。
- 4 雑種地を開墾し耕作している土地でも、登記簿上の地目が雑種地である場合は、法の適用を受ける農地に当たらない。

解説

1 正しい。

市街化区域内にある農地又は採草放牧地について、あらかじめ農業委員会に届け出て、農地及び採草放牧地以外のものにするため権利移動をする場合、5条の許可を受ける必要はありません。

2 誤り。

遺産分割等による権利移動については、3条の許可を受ける必要はありません。この場合、遅滞なく、農業委員会に届出をしなければなりません。

3 誤り。

農地所有適格法人以外の法人による農地の取得等については、3条の許可を受けることができないのが原則です。

しかし、使用貸借、賃貸借については、一定の要件を満たすときには、例外が認められます。

4 誤り。

農地とは、耕作の目的に供される土地をいいます。

そして、この耕作の目的に供されている土地であるかどうかについては、現況で判断するので、登記簿上の地目は関係ありません。

正解 1

宅建本試験問題 令和3年（12月） 問21

農地に関する次の記述のうち、農地法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 自己所有の農地に住宅を建設する資金を借り入れるため、当該農地に抵当権の設定をする場合には、法第3条第1項の許可を受ける必要がある。
- 2 農地の賃貸借の解除については、農地の所有者が、賃借人に対して一方的に解約の申入れを行う場合には、法第18条第1項の許可を受ける必要がない。
- 3 登記簿の地目が宅地となっている場合には、現況が農地であっても法の規制の対象とはならない。
- 4 市街化区域内の自己所有の農地を駐車場に転用するため、あらかじめ農業委員会に届け出た場合には、法第4条第1項の許可を受ける必要がない。

解説

- 1 誤り。抵当権の場面は注意しましょう！  
抵当権の『設定』 ⇒ 農地法3条の許可不要（農地を使う者は変わらない）  
抵当権の『実行』 ⇒ 農地法3条の許可 または 農地法5条の許可 必要  
（競売） 農地利用 転用目的
- 2 誤り。農地の賃貸借の当事者は、原則として、都道府県知事の許可を受けなければ、賃貸借の解除・解約の申入れ等をしてはなりません。
- 3 誤り。農地法上の「農地」とは、耕作の目的に供される土地をいいます。  
『農地』かどうかは『現況』で判断し、登記簿上の地目は問いません。
- 4 正しい。農地を農地以外のものにする場合、  
原則として、都道府県知事等の4条許可を受けなければなりません。  
例外  
『市街化区域内』にある農地について、  
あらかじめ（事前に）、『農業委員会』に『届け出』をすれば、  
4条許可を受ける必要はありません。

正解 4

## 宅建本試験問題 平成30年 問15

国土利用計画法第23条の届出（以下この問において「事後届出」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 事後届出に係る土地の利用目的について、甲県知事から勧告を受けた宅地建物取引業者Aがその勧告に従わないときは、甲県知事は、その旨及びその勧告の内容を公表することができる。
- 2 乙県が所有する都市計画区域内の土地（面積6,000㎡）を買い受けた者は、売買契約を締結した日から起算して2週間以内に、事後届出を行わなければならない。
- 3 指定都市（地方自治法に基づく指定都市をいう。）の区域以外に所在する土地について、事後届出を行うに当たっては、市町村の長を経由しないで、直接都道府県知事に届け出なければならない。
- 4 宅地建物取引業者Bが所有する市街化区域内の土地（面積2,500㎡）について、宅地建物取引業者Cが購入する契約を締結した場合、Cは事後届出を行う必要はない。

## 解説

- 1 正しい。

都道府県知事は、事後届出をした者に対して、その届出に係る土地の利用目的について必要な変更をすべきことを勧告した場合において、その勧告を受けた者がその勧告に従わないときは、その旨及びその勧告の内容を公表することができます。

- 2 誤り。

当事者の一方が国、都道府県、市町村等である場合は、届出をする必要はありません。

- 3 誤り。

都道府県知事に事後届出を行う者は、対象となる土地が所在する市町村の長を経由して、届け出なければなりません。

- 4 誤り。

市街化区域内の2,000㎡以上の土地を買い受けた者は、原則として事後届出をしなければなりません。

宅建業者間の取引であっても、事後届出が不要となる旨の規定はありません。

## 宅建本試験問題 令和3年（10月） 問22

国土利用計画法第23条の届出（以下この問において「事後届出」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、この問において「都道府県知事」とは、地方自治法に基づく指定都市にあつてはその長をいうものとする。

- 1 土地売買等の契約を締結した場合には、当事者のうち当該契約による権利取得者は、その契約を締結した日の翌日から起算して3週間以内に、事後届出を行わなければならない。
- 2 都道府県知事は、事後届出をした者に対し、その届出に係る土地に関する権利の移転若しくは設定後における土地の利用目的又は土地に関する権利の移転若しくは設定の対価の額について、当該土地を含む周辺の地域の適正かつ合理的な土地利用を図るために必要な助言をすることができる。
- 3 事後届出が必要な土地売買等の契約を締結したにもかかわらず、所定の期間内に当該届出をしなかった者は、都道府県知事からの勧告を受けるが、罰則の適用はない。
- 4 宅地建物取引業者Aが所有する準都市計画区域内の20,000㎡の土地について、10,000㎡をB市に、10,000㎡を宅地建物取引業者Cに売却する契約を締結した場合、B市は事後届出を行う必要はないが、Cは一定の場合を除き事後届出を行う必要がある。

## 解説

- 1 誤り。権利取得者は、「契約を締結した日から起算して」『2週間以内』に、事後届出を行わなければなりません。
- 2 誤り。助言の対象  
 土地の利用目的 → ○  
 対価の額 → ×
- 3 誤り。都道府県知事の勧告は、事後届出があつた場合に限って行われます。事後届出をしなかった者が、都道府県知事から勧告を受けることはありません。必要な事後届出をしなかった者は、6月以下の『懲役』又は100万円以下の『罰金』に処せられます。罰則の適用あり。
- 4 正しい。当事者の一方（または双方）が、国・都道府県・市町村等である場合、事後届出をする必要はありません。B市は、事後届出不要です。  
 しかし、準都市計画区域内（都市計画区域の外）の10,000㎡の土地について、土地売買等の契約を締結した権利取得者Cは、一定の場合を除き、事後届出を行う必要があります。

正解 4

宅建本試験問題 平成24年 問20

宅地造成等規制法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、この間において「都道府県知事」とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市及び施行時特例市にあつてはその長をいうものとする。

- 1 宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事が完了した場合、造成主は、都道府県知事の検査を受けなければならない。
- 2 宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事について許可をする都道府県知事は、当該許可に、工事の施行に伴う災害を防止するために必要な条件を付することができる。
- 3 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内における宅地の所有者、管理者又は占有者に対して、当該宅地又は当該宅地において行われている工事の状況について報告を求めることができる。
- 4 都道府県知事は、関係市町村長の意見を聴いて、宅地造成工事規制区域内で、宅地造成に伴う災害で相当数の居住者その他の者に危害を生ずるものの発生のおそれ大きい一団の造成宅地の区域であつて一定の基準に該当するものを、造成宅地防災区域として指定することができる。

解説

- 1 正 宅地造成工事の許可を受けた者は、当該許可に係る工事を完了した場合においては、都道府県知事の検査を受けなければなりません。
- 2 正 都道府県知事は、宅地造成工事の許可に、工事の施行に伴う災害を防止するため必要な条件を付することができます。
- 3 正 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内における宅地の所有者、管理者又は占有者に対して、当該宅地又は当該宅地において行われている工事の状況について報告を求めることができます。
- 4 誤 造成宅地防災区域は宅地造成工事規制区域以外に指定することができます。

正解 4

## 宅建本試験問題 平成25年 問19

宅地造成等規制法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、この問において「都道府県知事」とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市及び施行時特例市にあつてはその長をいうものとする。

- 1 宅地造成工事規制区域内において宅地造成に関する工事を行う場合、宅地造成に伴う災害を防止するために行う高さ4mの擁壁の設置に係る工事については、政令で定める資格を有する者の設計によらなければならない。
- 2 宅地造成工事規制区域内において行われる切土であつて、当該切土をする土地の面積が600㎡で、かつ、高さ1.5mの崖を生ずることとなるものに関する工事については、都道府県知事の許可が必要である。
- 3 宅地造成工事規制区域内において行われる盛土であつて、当該盛土をする土地の面積が300㎡で、かつ、高さ1.5mの崖を生ずることとなるものに関する工事については、都道府県知事の許可が必要である。
- 4 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内の宅地について、宅地造成に伴う災害の防止のため必要があると認める場合においては、その宅地の所有者、管理者、占有者、造成主又は工事施行者に対し、擁壁の設置等の措置をとることを勧告することができる。

## 解説

- 1 誤 宅地造成工事規制区域内において行う、高さが「5mを超える」擁壁の設置の工事、切土又は盛土をする土地の面積が1,500㎡を超える土地における排水施設の設置の工事については、政令で定める資格を有する者の設計によらなければなりません。
- 2 正 規制区域内において行われる切土又は盛土であつて土地の面積が500㎡を超えるものは、宅地造成に該当し、都道府県知事の許可が必要です。
- 3 正 規制区域内において行われる盛土であつて、土地の部分の高さが1mを超える崖を生ずる工事は、宅地造成に該当し、都道府県知事の許可が必要です。
- 4 正 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内の宅地について、宅地造成に伴う災害の防止のため必要があると認める場合においては、その宅地の所有者、管理者、占有者、造成主又は工事施行者に対し、擁壁の設置等の措置をとることを勧告することができます。

正解 1

宅建本試験問題 平成30年 問20

宅地造成等規制法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、この間において「都道府県知事」とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市及び施行時特例市にあってはその長をいうものとする。

- 1 宅地造成工事規制区域内において、過去に宅地造成に関する工事が行われ現在は造成主とは異なる者がその工事が行われた宅地を所有している場合、当該宅地の所有者は、宅地造成に伴う災害が生じないように、その宅地を常時安全な状態に維持するように努めなければならない。
- 2 宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事について許可をする都道府県知事は、当該許可に、工事の施行に伴う災害を防止するために必要な条件を付することができる。
- 3 宅地を宅地以外の土地にするために行う土地の形質の変更は、宅地造成に該当しない。
- 4 宅地造成工事規制区域内において、切土であって、当該切土をする土地の面積が400㎡で、かつ、高さ1mの崖を生ずることとなるものに関する工事を行う場合には、一定の場合を除き、都道府県知事の許可を受けなければならない。

解説

1 正しい。

宅地造成工事規制区域内の宅地の所有者、管理者又は占有者は、宅地造成に伴う災害が生じないように、その宅地を常時安全な状態に維持するように努めなければなりません。現在は、造成主とは異なる者が所有者となっていたとしても同様です。

2 正しい。

都道府県知事は、宅地造成に関する工事の許可に、工事の施行に伴う災害を防止するため必要な条件を付することができます。

3 正しい。

『宅地造成』とは、宅地以外の土地を宅地にするため又は宅地において行う土地の形質の変更をいい、宅地を宅地以外の土地にするために行うものは除かれます。

4 誤り。

宅地造成工事規制区域内において都道府県知事の許可が必要になる『宅地造成』とは、宅地以外の土地を宅地にするため又は宅地において行う土地の形質の変更（宅地を宅地以外の土地にするために行うものを除く）をいいます。

そして、『宅地造成』に該当する規模は、①切土：高さが2mを超える崖を生ずることとなるもの、②盛土：高さが1mを超える崖を生ずることとなるもの、③切土と盛土とを同時にする場合：高さが2mを超える崖を生ずることとなるもの、④面積：500㎡を超えるもの、いずれかに該当する場合です。

正解 4

宅建本試験問題 平成24年 問23

令和5年中に、個人が居住用財産を譲渡した場合における譲渡所得の課税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 令和5年1月1日において所有期間が10年以下の居住用財産については、居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除（租税特別措置法第35条第1項）を適用することができない。
- 2 令和5年1月1日において所有期間が10年を超える居住用財産について、収用交換等の場合の譲渡所得等の5,000万円特別控除（租税特別措置法第33条の4第1項）の適用を受ける場合であっても、特別控除後の譲渡益について、居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例（同法第31条の3第1項）を適用することができる。
- 3 令和5年1月1日において所有期間が10年を超える居住用財産について、その譲渡した時にその居住用財産を自己の居住の用に供していなければ、居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例を適用することができない。
- 4 令和5年1月1日において所有期間が10年を超える居住用財産について、その者と生計を一にしていない孫に譲渡した場合には、居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除を適用することができる。

解説

- 1 誤 居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除については、所有期間の要件はなく、所有期間が10年以下であっても適用を受けることができます。
- 2 正 収用交換等の場合の譲渡所得の5,000万円特別控除と居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例は、併用して適用を受けることができます。  
なお、居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例の適用を受けるには、譲渡した年の1月1日現在で所有期間が10年を超える居住用財産を譲渡する必要があります。
- 3 誤 居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例は、譲渡した時にその居住用財産を自己の居住の用に供していなくても、居住の用に供されなくなった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に譲渡されたものであれば、適用を受けることができます。
- 4 誤 配偶者や直系血族（子、孫など）、生計を一にする者等へ譲渡した場合には、居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除の適用を受けることができません。

正解 2

宅建本試験問題 平成27年 問23

「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」に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 直系尊属から住宅用の家屋の贈与を受けた場合でも、この特例の適用を受けることができる。
- 2 日本国外に住宅用の家屋を新築した場合でも、この特例の適用を受けることができる。
- 3 贈与者が住宅取得等資金の贈与をした年の1月1日において60歳未満の場合でも、この特例の適用を受けることができる。
- 4 受贈者について、住宅取得等資金の贈与を受けた年の所得税法に定める合計所得金額が2,000万円を超える場合でも、この特例の適用を受けることができる。

解説

- 1 誤り。特例は、「住宅取得等資金の贈与」を受けた場合に適用を受けることができます。住宅用の家屋の贈与の場合には適用を受けることができません。
- 2 誤り。日本国外の家屋の場合、適用を受けることができません。
- 3 正しい。特例の適用について、贈与者の年齢については制限はありません。  
なお、受贈者は住宅取得等資金の贈与を受けた日の属する年の1月1日において18歳以上である必要があります。
- 4 誤り。特例の適用を受けるためには、受贈者の贈与を受けた年の年分の所得税に係る合計所得金額は2,000万円以下（ただし、住宅用家屋の床面積が40㎡以上50㎡未満の場合は1,000万円以下）でなければなりません。  
相続時精算課税制度と扱いが異なるので注意しましょう。

正解 3

宅建本試験問題 平成26年 問23

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に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 この税率の軽減措置は、一定の要件を満たせばその住宅用家屋の敷地の用に供されている土地に係る所有権の移転の登記にも適用される。
- 2 この税率の軽減措置は、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住宅用家屋に係る所有権の移転の登記にも適用される。
- 3 この税率の軽減措置は、以前にこの措置の適用を受けたことがある者が新たに取得した住宅用家屋に係る所有権の移転の登記には適用されない。
- 4 この税率の軽減措置は、所有権の移転の登記に係る住宅用家屋が、新耐震基準に適合していても、床面積が50㎡未満の場合には適用されない。

解説

- 1 誤り。所有権の移転登記について登録免許税の税率の軽減措置の適用を受けることができるのは、一定の「住宅用家屋」に限られます。その敷地には特例は適用されません。
- 2 誤り。所有権の移転登記について登録免許税の税率の軽減措置の適用を受けることができるのは、「個人の住宅」の用に供されるものに限られます。社宅に特例は適用されません。
- 3 誤り。所有権の移転登記に関する登録免許税の軽減税率について、以前適用を受けたものが、再度適用を受けることを制限する規定はありません。再び適用を受けることができます。
- 4 正しい。所有権の移転登記について登録免許税の軽減税率の適用を受けることができるのは、新耐震基準に適合しており、かつ、床面積が「50㎡以上」の住宅用家屋に限られます。

正解 4

宅建本試験問題 平成24年 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。
- 2 令和5年4月に取得した床面積250㎡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。
- 3 宅地の取得に係る不動産取得税の課税標準は、当該宅地の価格の4分の1の額とされる。
- 4 家屋が新築された日から2年を経過して、なお、当該家屋について最初の使用又は譲渡が行われない場合においては、当該家屋が新築された日から2年を経過した日において家屋の取得がなされたものとみなし、当該家屋の所有者を取得者とみなして、これに対して不動産取得税を課する。

解説

- 1 正 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ません。
- 2 誤 新築住宅を取得した場合に、不動産取得税の課税標準から1,200万円の控除を受けるためには、床面積が50㎡以上240㎡以下でなければなりません。
- 3 誤 宅地の取得に係る不動産取得税の課税標準は、当該宅地の価格の2分の1の額となります。
- 4 誤 家屋が新築された場合、最初の使用又は譲渡が行われた日において家屋の取得がなされたものとみなされます。ただし、家屋が新築された日から6月を経過して、なお、当該家屋について最初の使用又は譲渡が行われない場合においては、当該家屋が新築された日か6月を経過した日において家屋の取得がなされたものとみなし、当該家屋の所有者を取得者とみなして、これに対して不動産取得税を課することになっています。

正解 1

宅建本試験問題 平成30年 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 不動産取得税は、不動産の取得があった日の翌日から起算して3月以内に当該不動産が所在する都道府県に申告納付しなければならない。
- 2 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、家屋を改築したことにより当該家屋の価格が増加したとしても、新たな不動産の取得とはみなされないため、不動産取得税は課されない。
- 3 相続による不動産の取得については、不動産取得税は課されない。
- 4 一定の面積に満たない土地の取得については、不動産取得税は課されない。

解説

- 1 誤り。

不動産取得税は、普通徴収の方法によらなければなりません。

申告納付をする必要はありません。

- 2 誤り。

家屋を改築したことにより、当該家屋の価格が増加した場合には、当該改築をもって家屋の取得とみなして、不動産取得税を課します。

- 3 正しい。

相続（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）による不動産の取得に対しては、不動産取得税を課されません。

- 4 誤り。

都道府県は、不動産取得税の課税標準となるべき額が、一定『額』に満たない場合においては、不動産取得税を課することができないという規定はあります（免税点）。

しかし、一定の面積に満たない土地の取得について、不動産取得税を課することができない旨の規定はありません。

正解 3

宅建本試験問題 平成29年 問24

固定資産税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 固定資産税は、固定資産が賃借されている場合、所有者ではなく当該固定資産の賃借人に対して課税される。
- 2 家屋に対して課する固定資産税の納税者が、その納付すべき当該年度の固定資産税に係る家屋について家屋課税台帳等に登録された価格と当該家屋が所在する市町村内の他の家屋の価格とを比較することができるよう、当該納税者は、家屋価格等縦覧帳簿をいつでも縦覧することができる。
- 3 固定資産税の納税者は、その納付すべき当該年度の固定資産課税に係る固定資産について、固定資産課税台帳に登録された価格について不服があるときは、一定の場合を除いて、文書をもって、固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができる。
- 4 令和5年1月1日現在において更地であっても住宅の建設が予定されている土地においては、市町村長が固定資産課税台帳に当該土地の価格を登録した旨の公示をするまでに当該住宅の敷地の用に供された場合には、当該土地に係る令和4年度の固定資産税について、住宅用地に対する課税標準の特例が適用される。

解説

- 1 誤り。固定資産税は、固定資産の所有者（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については、その質権者又は地上権者とする）に課する税金です。固定資産税は賃借人には課されません。  
具体的に考えると、「アパートを借りている人が固定資産税を納めていますか？」という問題になり、考えやすいです。
- 2 誤り。「縦覧」は、期間限定の場合に使うと考えましょう。  
市町村長は、固定資産税の納税者が、その納付すべき当該年度の固定資産税に係る家屋について家屋課税台帳等に登録された価格と当該家屋が所在する市町村内の他の家屋の価格とを比較することができるよう、「毎年4月1日から、4月20日又は当該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」、家屋価格等縦覧帳簿又はその写し（電磁的記録の作成をもって行われている場合は、当該家屋価格等縦覧帳簿に記録をされている事項を記載した書類）を、固定資産税の納税者の縦覧に供しなければなりません。
- 3 正しい。固定資産税の納税者は、その納付すべき当該年度の固定資産税に係る固定資産について固定資産課税台帳に登録された価格について不服がある場合においては、一定の場合を除いて、文書をもって、固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができます。
- 4 誤り。人の居住の用に供する家屋の「敷地の用に供されている土地」については、固定資産税の課税標準の特例が適用されます。  
「敷地の用に供されている土地」とは、特例対象となる家屋を維持し又はその効用を果すために使用されている1画地の土地で、賦課期日現在において「家屋の存する」もの又は「家屋が建設中」であるものをいいます。  
したがって、住宅の建設が予定されているだけでは対象となりません。

正解 3

## 宅建本試験問題 平成20年 問28

固定資産税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 固定資産の所有者の所在が震災、風水害、火災等によって不明である場合には、その使用者を所有者とみなして固定資産課税台帳に登録し、その者に固定資産税を課することができる。
- 2 市町村長は、一筆ごとの土地に対して課する固定資産税の課税標準となるべき額が、財政上その他特別の必要があるとして市町村の条例で定める場合を除き、30万円に満たない場合には、固定資産税を課することができない。
- 3 固定資産税の課税標準は、原則として固定資産の価格であるが、この価格とは「適正な時価」をいうものとされており、固定資産の価格の具体的な求め方については、都道府県知事が告示した固定資産評価基準に定められている。
- 4 市町村長は、毎年3月31日までに固定資産課税台帳を作成し、毎年4月1日から4月20日又は当該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、納税義務者の縦覧に供しなければならない。

## 解説

- 1 正 【特別な納税義務者となるケース】 ※正解肢で狙われます。要注意！  
 質権 → 質権者（不動産質権者は、不動産を利用できる）  
 100年より永い地上権 → 地上権者  
 行方不明 → 使用者  
 死亡 → 現実の所有者（1月1日時点）
- 2 誤 免税点 ⇒ 所有者単位で判定。
- 3 誤 固定資産評価基準（評価の基準、実施方法・手続き） ⇒ 『総務大臣』が告示。
- 4 誤 納税義務者の縦覧に供される ⇒ 縦覧帳簿。

☆固定資産課税台帳と価格等縦覧帳簿の比較

固定資産課税台帳（閲覧）	納税義務者、賃借人	いつでも閲覧
価格等縦覧帳簿	納税義務者	4月1日～（期間限定）

正解 1

## 宅建本試験問題 平成23年 問25

地価公示法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 公示区域とは、土地鑑定委員会が都市計画法第4条第2項に規定する都市計画区域内において定める区域である。
- 2 土地収用法その他の法律によって土地を収用することができる事業を行う者は、公示区域内の土地を当該事業の用に供するため取得する場合において、当該土地の取得価格を定めるときは、公示価格を規準としなければならない。
- 3 土地の取引を行う者は、取引の対象土地に類似する利用価値を有すると認められる標準地について公示された価格を指標として取引を行わなければならない。
- 4 土地鑑定委員会が標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定したときは、当該価格については官報で公示する必要があるが、標準地及びその周辺の土地の利用の現況については官報で公示しなくてもよい。

## 解説

- 1 誤 公示区域＝都市計画区域及び土地取引が相当程度見込まれる区域で、国土交通大臣が定めるもの。  
※地価を知りたいのは、都市計画区域内に限られません。
- 2 正 収用事業の用に供するための取得価格 ⇒ 公示価格を『規準』とする。
- 3 誤 公示された価格を『指標』として取引を行うよう『努め』る。  
※指標として取引を行うよう「努めなければならない」という扱いなので、「取引を行わなければならない」わけではありません。注意しましょう！
- 4 誤 土地鑑定委員会は、標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定したときは、すみやかに、①標準地の所在地、②標準地の価格及び価格判定の基準日、③標準地の地積及び形状、④標準地及びその『周辺の土地』の利用の現況等について、官報で公示しなければなりません。

正解 2

宅建本試験問題 平成22年 問25

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、誤っているものはどれか。

- 1 原価法は、求めた再調達原価について減価修正を行って対象物件の価格を求める手法であるが、建設費の把握が可能な建物のみ適用でき、土地には適用できない。
- 2 不動産の効用及び相対的稀少性並びに不動産に対する有効需要の三者に影響を与える要因を価格形成要因といい、一般的要因、地域要因及び個別的要因に分けられる。
- 3 正常価格とは、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をいう。
- 4 取引事例に係る取引が特殊な事情を含み、これが当該取引事例に係る価格等に影響を及ぼしているときは、適正に補正しなければならない。

解説

- 1 誤 原価法は、求めた再調達原価について減価修正を行って対象物件の価格を求める手法です。対象不動産が土地のみである場合においても、再調達原価を適切に求めることができるときは、この手法を適用することができます。
- 2 正 不動産の効用及び相対的稀少性並びに不動産に対する有効需要の三者に影響を与える要因を価格形成要因といい、一般的要因、地域要因及び個別的要因に分けられます。
- 3 正 正常価格とは、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をいいます。
- 4 正 取引事例比較法においては、取引事例に係る取引が特殊な事情を含み、これが当該取引事例に係る価格等に影響を及ぼしているときは、適正に補正しなければなりません。

正解 1

宅建本試験問題 平成24年 問25

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、誤っているものはどれか。

- 1 不動産の価格を形成する要因とは、不動産の効用及び相対的稀少性並びに不動産に対する有効需要の三者に影響を与える要因をいう。不動産の鑑定評価を行うに当たっては、不動産の価格を形成する要因を明確に把握し、かつ、その推移及び動向並びに諸要因間の相互関係を十分に分析すること等が必要である。
- 2 不動産の鑑定評価における各手法の適用に当たって必要とされる事例は、鑑定評価の各手法に即応し、適切にして合理的な計画に基づき、豊富に秩序正しく収集、選択されるべきであり、例えば、投機的取引と認められる事例は用いることができない。
- 3 取引事例比較法においては、時点修正が可能である等の要件をすべて満たした取引事例について、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域に存する不動産に係るものの中から選択するものとするが、必要やむを得ない場合においては、近隣地域の周辺の地域に存する不動産に係るものの中から選択することができる。
- 4 原価法における減価修正の方法としては、耐用年数に基づく方法と、観察減価法の二つの方法があるが、これらを併用することはできない。

解説

- 1 正 不動産の価格を形成する要因とは、不動産の効用及び相対的稀少性並びに不動産に対する有効需要の三者に影響を与える要因をいいます。不動産の鑑定評価を行うに当たっては、不動産の価格を形成する要因を明確に把握し、かつ、その推移及び動向並びに諸要因間の相互関係を十分に分析すること等が必要です。
- 2 正 不動産の鑑定評価における各手法の適用に当たって必要とされる事例は、鑑定評価の各手法に即応し、適切にして合理的な計画に基づき、豊富に秩序正しく収集、選択されるべきであり、例えば、投機的取引と認められる事例は用いることができません。
- 3 正 取引事例比較法においては、時点修正が可能である等の要件をすべて満たした取引事例について、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域に存する不動産に係るものの中から選択するものとされますが、必要やむを得ない場合においては、近隣地域の周辺の地域に存する不動産に係るものの中から選択することができます。
- 4 誤 原価法における減価修正の方法としては、耐用年数に基づく方法と、観察減価法の二つの方法があり、これらを併用します。

正解 4