宅　建

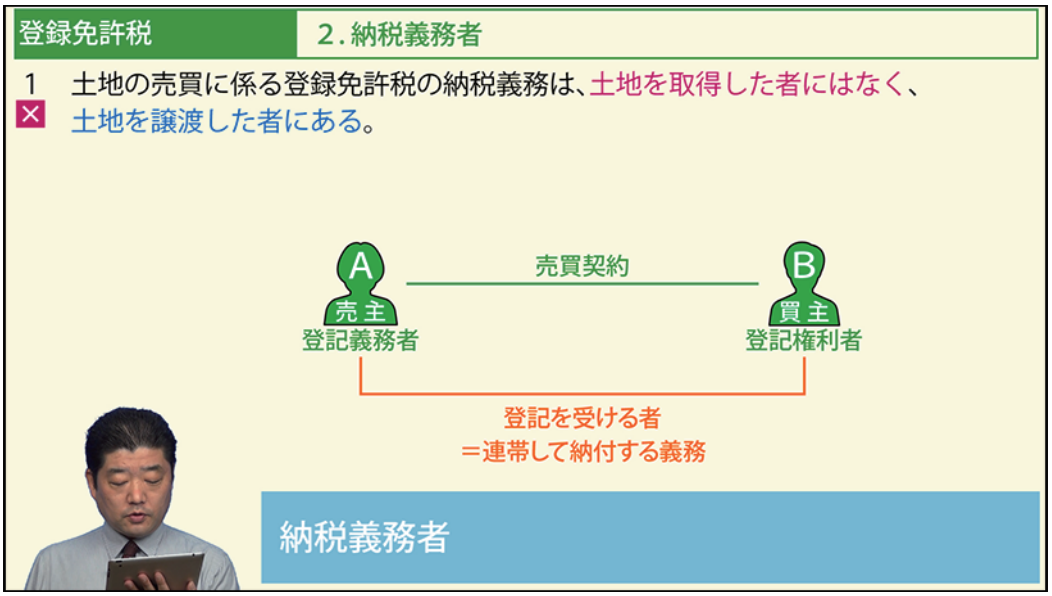
Step.2実戦応用編講座

令和2年受験用

一問一答問題集

税・鑑定

Step.1基本習得編 → **Step.2実戦応用編** → Step.3過去問演習編



Be Good 株式会社ビーグッド教育企画

基本知識から丁寧に学習

令和2年受験用

宅建講座Step.1

基本習得編講座

「Step.1 基本習得編」は、学習の最初の段階、正しい知識を分かりやすい流れの中で学んでいく段階です。ここでは、講義動画を見て、合格に必要な基本知識を習得します。講義では図・表が多用されます。これらのビジュアルイメージを頭の中に定着させ、必要に応じて引き出せるようにしましょう。

（ｅラーニング講座とＤＶＤ講座の内容は同一です。）

ｅラーニング講座



図や表というビジュアル教材を使って、基礎知識を整理、これを体系的に理解・記憶していきます。スマホやタブレットを利用すれば、**移動中**や**外出先**でも勉強できます。画面に表示される図表は、講義とは別の画面に表示したり、ダウンロードして印刷することもできます。

12,800円（税込）

ＤＶＤ講座



図表集
（無料ダウンロード）

ＤＶＤ16 枚というボリュームながら、高得点合格に必要な知識をすべて網羅しています。

保管にも場所をとらない、コンパクトなファイルに収納してお届けします。

19,800円（税込）

過去問を体系的に攻略して得点UP

令和2年受験用

宅建講座Step.2

実戦応用編講座

「Step.2 実戦応用編」では、最初に一問一答式の問題集を解きます。出題されるのは、過去の本試験問題を選択肢別に分解し、Step.1 と同じ順序に整理し直したものです。この問題集を解くことにより、「Step.1 で勉強した基礎知識が実際の本試験ではどのように出題されるか」、「選択肢の○× を決める基準は何か」を身に付けることができます。これが、つまり、本試験で使える解法テクニックなのです。

（e ラーニング講座とＤＶＤ講座の内容は同一です。）

eラーニング講座



まずは、**『一問一答式問題集**をダウンロード･印刷して、解いてください（この段階は、机で落ち着いて勉強しましょう）。講義では、同じ論点（出題テーマ）が○になったり × になったり、その基準を見極める**解法テクニック**を伝授します。

12,800円（税込）

DVD講座



一問一答式問題集
（無料ダウンロード）

学習項目は、**『Step.1 基本習得編』と対応**していますので、Step.1 とあわせて学習すれば、効果はバツグンです。

保管にも場所をとらない、コンパクトなファイルに収納してお届けします。

19,800円（税込）

学習の仕上げに年度別過去問を演習

令和2年受験用

宅建講座Step.3

過去問演習編講座

「Step.3過去問演習編」では、まずは年度別の本試験過去問を解きます。しかし、ここでの学習は、模擬試験でもなければ、本試験のシミュレーションでもありません。過去問はあくまで、「つぎの本試験に合格するための学習ツール」。学習の素材にして、基本知識や解法テクニックを一層確実に、そして本試験で使えるレベルに仕上げていくのです。

（ｅラーニング講座とＤＶＤ講座の内容は同一です。）

eラーニング講座



『年度別過去問』をダウンロード・印刷し、制限時間を守って解いてください（この段階は、机で落ち着いて勉強しましょう）。時間オーバーしたり、点数が悪くても大丈夫です。講義で Step.1 のビジュアル図表や Step.2 の解法テクニックを使って立体的に説明します。受講後は、「二度と間違えない」レベルに到達します。

12,800円（税込）

DVD講座



動画では、問題ごとの正誤はもちろん、

・解答に必要な基本知識
・問題中の人物関係の図示
・異なる年度の問題との類似性

まで説明しています。過去問演習は「これで十分」という完成度の教材です。

19,800円（税込）

お求め・お問い合わせ

今回ご案内しました教材に関するご注文やお問い合わせは、**ビーグッド教育企画のＷｅｂストア**からお願いいたします。

https://store.begood.co.jp/

以下のＱＲコードから、各教材の掲載ページをご覧になることができます。



01 不動産に関する税

この項目は、税法のアウトラインを示すためのものです。直接の出題は、ありません。

02 不動産取得税

2. 課税主体

		解答	出題	正解
1	不動産取得税は、不動産の取得に対して、当該不動産の所在する市町村において課する税であり、その徴収は普通徴収の方法によらなければならない。		26-24-1	×
2	不動産取得税は、不動産の取得に対して、取得者の住所地の都道府県が課する税であるが、その徴収は普通徴収の方式がとられている。		13-28-1	×
3	海外の不動産の取得に対しても不動産取得税が課税される場合がある。		02-31-1	×

3. 不動産の取得

(1). 不動産の実質的取得

実質的取得

1	販売用に中古住宅を取得した場合、不動産取得税は課されない。		22-24-4	×
2	生計を一にする親族から不動産を取得した場合、不動産取得税は課されない。		22-24-1	×
3	交換により不動産を取得した場合、不動産取得税は課されない。		22-24-2	×

形式的取得

1	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。		30-24-3	○
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、法人の合併により不動産を取得した場合にも、不動産取得税は課される。		28-24-2	×
3	共有物の分割による不動産の取得については、当該不動産の取得者の分割前の当該共有物に係る持分の割合を超えなければ不動産取得税が課されない。		26-24-2	○

(2). 取得とみなされるもの

①家屋の改築

1	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。		30-24-2	×

2	家屋の改築により家屋の取得とみなされた場合、当該改築により増加した価格を課税標準として不動産取得税が課税される。		13-28-4	○

②家屋の新築

1	家屋が新築された日から３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３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。		28-24-1	×
2	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。		24-24-4	×

4. 課税標準

(2). 宅地の特例

1	宅地を取得した場合、当該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の額とされる。		18-28-2	○
2	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1/3の額とされる。		16-26-2	×
3	宅地の取得に係る不動産取得税の課税標準については、当該宅地の価格の４分の１の額とされる。		24-24-3	×

(3). 住宅の特例

1	床面積240㎡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。		28-24-3	○
2	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。		24-24-2	×
3	床面積が33㎡である新築された住宅で、まだ人の居住の用に供されたことのないものを取得した場合、当該取得に係る不動産取得税の課税標準の算定については、当該住宅の価格から1,200万円が控除される。		12-28-1	×
4	床面積200㎡の中古住宅を法人が取得した場合の当該取得に係る不動産取得税の課税標準の算定については、当該住宅の価格から1,200万円が控除される。		19-28-2	×

(4). 免税点

1	不動産取得税の課税標準となるべき額が、土地の取得にあっては10万円、家屋の取得のうち建築に係るものにあっては１戸につき23万円、その他のものにあっては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。		24-24-1	○
2	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。		19-28-1	×
3	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。		30-24-4	×

5. 税率

1	商業ビルの敷地を取得した場合の不動産取得税の標準税率は、100分の３である。		19-28-3	○
2	不動産取得税の標準税率は4/100であるが、現在は軽減措置が採られており、その適用を受けることができると、住宅を取得した場合の不動産取得税の標準税率は3/100である。		05-29-4	○

3	住宅以外の家屋を取得した場合、不動産取得税の標準税率は、100分の３である。		18-28-1	×
4	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、住宅用以外の家屋及びその土地に係る不動産取得税の税率は４％である。		28-24-4	×

普通徴収

1	不動産取得税は、不動産の取得に対して、取得者の住所地の都道府県が課する税であるが、その徴収は普通徴収の方式がとられている。		13-28-1	×
2	不動産取得税は、不動産の取得に対して、当該不動産の所在する都道府県が課する税であるが、その徴収は特別徴収の方法がとられている。		18-28-3	×
3	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。		30-24-1	×

03 固定資産税

2. 納税義務者

(1). 原則

		解答	出題	正解
1	平成29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、当該土地に係る平成29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。		29-24-4	×
2	平成27年１月15日に新築された家屋に対する平成27年度分の固定資産税は、新築住宅に係る特例措置により税額の２分の１が減額される。		27-24-1	×
3	固定資産税を既に全納した者が、年度の途中において土地の譲渡を行った場合には、その所有の月数に応じて税額の還付を受けることができる。		17-28-3	×
4	年度の途中において土地の売買があった場合の当該年度の固定資産税は、売主と買主がそれぞれその所有していた日数に応じて納付しなければならない。		15-28-1	×

(2). 例外

1	固定資産税は、固定資産の所有者に対して課されるが、質権又は100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土地については、所有者ではなくその質権者又は地上権者が固定資産税の納税義務者となる。		R01-24-4	○
2	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。		20-28-1	○
3	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。		29-24-1	×

3. 課税標準

(1). 固定資産税評価額

1	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。		20-28-3	×

2	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年間据え置くこととされている。		15-28-2	×

(2). 住宅用地の特例

1	面積が200㎡以下の住宅用地に対して課する固定資産税の課税標準は、当該住宅用地の課税標準となるべき価格の1/6の額である。		04-30-4	○
2	住宅用地のうち、小規模住宅用地に対して課する固定資産税の課税標準は、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の３分の１の額とされている。		R01-24-2	×
3	200㎡以下の住宅用地に対して課する固定資産税の課税標準は、価格の1/2の額とする特例措置が講じられている。		14-28-2	×

(3). 免税点

1	固定資産税は、特別の場合を除き、その課税標準となるべき額が土地にあっては30万円、家屋にあっては20万円に満たない場合は、課することができない。		04-30-3	○
2	市町村は、財政上その他特別の必要がある場合を除き、当該市町村の区域内において同一の者が所有する土地に係る固定資産税の課税標準額が30万円未満の場合には課税できない。		27-24-4	○
3	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。		20-28-2	×

4. 税率

1	固定資産税の標準税率は1.4/100である。		06-28-3	○
2	固定資産税の税率は、1.7%を超えることができない。		27-24-2	×

5. 税額

(2). 新築住宅の特例

1	新築された住宅に対して課される固定資産税については、新たに課されることとなった年度から４年度分に限り、1/2相当額を固定資産税額から減額される。		17-28-4	×
2	新築住宅に対しては、その課税標準を、中高層耐火住宅にあっては５年間、その他の住宅にあっては３年間その価格の1/3の額とする特例が講じられている。		11-27-3	×

6. 固定資産課税台帳

(1). 閲覧・縦覧制度

1	家屋について賃借権を有する者は、固定資産課税台帳のうち当該権利の目的である家屋の敷地である土地について記載された部分を閲覧することができる。		23-24-3	○
2	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。		20-28-4	×
3	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。		29-24-2	×

(2). 審査の申出

1	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。		29-24-3	○
2	固定資産税の納税者は、減免申請に対する不許可処分の不服申立てに対して固定資産評価審査委員会が行った却下決定に不服があるときは、その取消しの訴えを提起することができる。		23-24-1	×
3	固定資産税の納税者は、固定資産課税台帳に登録された事項に不服がある場合には、固定資産評価審査委員会に対し登録事項のすべてについて審査の申出をすることができる。		14-28-3	×

納付方法

1	固定資産税の徴収方法は、申告納付によるので、納税義務者は、固定資産を登記した際に、その事実を市町村長に申告又は報告しなければならない。		15-28-4	×
2	固定資産税の納期は、他の税目の納期と重複しないようにとの配慮から、４月、７月、12月、２月と定められており、市町村はこれと異なる納期を定めることはできない。		R01-24-3	×

04 登録免許税

2. 納税義務者

		解答	出題	正解
1	土地の売買に係る登録免許税の納税義務は、土地を取得した者にはなく、土地を譲渡した者にある。		14-27-4	×
2	Ｂ（個人）は、自己を権利者とする地上権の設定の登記がされている土地をその土地の所有者であるＡから売買により取得した。この場合、土地の所有権の移転の登記に係る登録免許税に関して、納税義務を負うのは、Ｂのみである。		08-29-1	×

3. 課税標準

(1). 課税標準

1	軽減措置に係る登録免許税の課税標準となる不動産の価額は、売買契約書に記載された住宅用家屋の実際の取引価格である。		21-23-3	×
2	土地の売買に係る登録免許税の課税標準は、売買契約書に記載されたその土地の実際の取引価格である。		14-27-2	×

4. 税率

(2). 住宅用家屋の軽減税率

①軽減税率

1	軽減措置は、贈与により取得した住宅用家屋に係る所有権の移転登記には適用されない。		21-23-2	○
2	軽減措置は、登記の対象となる住宅用の家屋の取得原因を限定しており、交換を原因として取得した住宅用の家屋について受ける所有権の移転登記には適用されない。		30-23-2	○

②適用要件

面積要件

1	軽減措置は、所有権の移転の登記に係る住宅用家屋が、築年数が25年以内の耐火建築物に該当していても、床面積が50㎡未満の場合には適用されない。		26-23-4	○
2	個人が他の個人と共有で住宅用の家屋を購入した場合、当該個人は、その住宅用の家屋の所有権の移転登記について、床面積に自己が有する共有持分の割合を乗じたものが50㎡以上でなければ、軽減措置の適用を受けることができない。		30-23-1	×

個人の居住用家屋

1	軽減措置の適用対象となる住宅用家屋は、床面積が100㎡以上で、その住宅用家屋を取得した個人の居住の用に供されるものに限られる。		21-23-1	×
2	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。		26-23-2	×

１年以内に登記

1	軽減措置の適用を受けるためには、その住宅用家屋の取得後６か月以内に所有権の移転登記をしなければならない。		21-23-4	×

築年数

1	軽減措置は、鉄筋コンクリート造の住宅用家屋の登記にのみ適用があり、木造の住宅用家屋の登記には適用されない。		10-26-3	×
2	所有権の移転登記に係る住宅用の家屋が耐火建築物の場合、築年数25年以内であっても、耐震基準適合証明書により一定の耐震基準を満たしていることが証明されないときは、軽減措置の適用を受けることができない。		30-23-3	×

架空の要件

1	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。		26-23-3	×
2	軽減措置は、その登記を受ける年分の合計所得金額が3,000万円超である個人が受ける登記には適用されない。		10-26-4	×

05 印紙税

2. 納税義務者

(1). 代理人が作成した文書

		解答	出題	正解
1	宅地建物取引業を営むＣ社が、「Ｃ社は、売主Ａの代理人として、土地代金5,000万円を受領した」旨を記載した領収書を作成した場合、当該領収書の納税義務者はＣ社である。		16-28-2	○
2	土地の売却の代理を行ったＣ社が「Ｃ社は、売主Ａの代理人として、土地代金5,000万円を受領した」旨を記載した領収書を作成した場合、当該領収書は、売主Ａを納税義務者として印紙税が課される。		21-24-3	×

(2). 国・地方公共団体が作成した文書

1	国を売主、株式会社Ａ社を買主とする土地の譲渡契約において、双方が署名押印して共同で土地譲渡契約書を２通作成し、国とＡ社がそれぞれ１通ずつ保存することとした場合、Ａ社が保存する契約書には印紙税は課税されない。		20-27-4	○
2	地方公共団体であるＡ市を売主、株式会社であるＢ社を買主とする土地の譲渡契約書２通に双方が署名押印のうえ、１通ずつ保存することとした場合、Ｂ社が保存する契約書には印紙税が課されない。		13-27-1	○

(3). 契約参加者の保存する契約書

1	土地の売買契約書（記載金額2,000万円）を３通作成し、売主Ａ、買主Ｂ及び媒介した宅地建物取引業者Ｃがそれぞれ１通ずつ保存する場合、Ｃが保存する契約書には、印紙税は課されない。		25-23-2	×
2	土地の売買契約書（記載金額5,000万円）を３通作成し、売主Ａ社、買主Ｂ社及び媒介した宅地建物取引業者Ｃ社がそれぞれ１通ずつ保存する場合、Ｃ社が保存する契約書には、印紙税は課されない。		18-27-3	×

3. 課税・非課税

(1). 課税文書

①課税文書と課税標準

消費税の扱い

1	「建物の電気工事に係る請負金額は2,200万円（うち消費税額及び地方消費税額が200万円）とする」旨を記載した工事請負契約書について、印紙税の課税標準となる当該契約書の記載金額は、2,200万円である。		25-23-4	×
2	建物の建築工事請負契約に際して、請負人Ｃ社が「請負金額2,200万円（うち消費税及び地方消費税の金額200万円）を受領した」旨を記載した領収書を作成した場合、印紙税の課税標準となる当該領収書の記載金額は、2,200万円である。		18-27-2	×

交換契約書

1	「Ａの所有する甲土地（価額3,000万円）とＢの所有する乙土地（価額3,500万円）を交換する」旨の土地交換契約書を作成した場合、印紙税の課税標準となる当該契約書の記載金額は3,500万円である。		28-23-2	○
2	「Ａの所有する土地（価額7,000万円）とＢの所有する土地（価額１億円）とを交換し、ＡはＢに差額3,000万円支払う」旨を記載した土地交換契約書を作成した場合、印紙税の課税標準となる当該契約書の記載金額は、3,000万円である。		23-23-4	×

贈与契約書

1	「Ａの所有する甲土地（価額3,000万円）をＢに贈与する」旨の贈与契約書を作成した場合、印紙税の課税標準となる当該契約書の記載金額は、3,000万円である。		28-23-3	×
2	「時価１億円の土地を贈与する」旨を記載した契約書は、記載金額のない不動産の譲渡に関する契約書として、印紙税が課せられる。		05-30-2	○

変更契約書（記載金額の増額）

1	「建設工事請負契約書の契約金額3,000万円を5,000万円に増額する」旨を記載した変更契約書は、記載金額2,000万円の建設工事の請負に関する契約書として印紙税が課される		21-24-1	○
2	土地の譲渡金額の変更契約書で、「既作成の譲渡契約書に記載の譲渡金額１億円を１億1,000万円に変更する」旨が記載されている場合、その契約書の記載金額は１億1,000万円である。		12-27-4	×

変更契約書（記載金額の減額）

1	当初作成の「土地を１億円で譲渡する」旨を記載した土地譲渡契約書の契約金額を変更するために作成する契約書で、「当初の契約書の契約金額を2,000万円減額し、8,000万円とする」旨を記載した変更契約書は、契約金額を減額するものであることから、印紙税は課税されない。		20-27-3	×
2	「土地譲渡契約書の契約金額を１億円から9,000万円に変更する」旨を記載した変更契約書は、契約金額を減額するものであるから、印紙税は課されない。		13-27-2	×

②賃貸借関連の文書

1	「月額家賃10万円、契約期間２年間、権利金60万円、敷金30万円とする」旨を記載した建物の賃貸借契約書については、印紙税は課税されない。		02-30-1	○
2	土地の賃貸借契約書で「賃借料は月額10万円、契約期間は10年間とし、権利金の額は100万円とする」旨が記載された契約書は、記載金額1,200万円の土地の賃借権の設定に関する契約書として印紙税が課される。		13-27-3	×
3	建物の賃貸借契約に際して敷金を受け取り、敷金の領収書（記載金額100万円）を作成した場合、その領収書に「賃借人が退去する際に返還する」旨が記載されているときでも、印紙税は課税される。		12-27-1	○
4	建物の賃貸借契約に際して敷金を受け取り、「敷金として20万円を領収し、当該敷金は賃借人が退去する際に全額返還する」旨を記載した敷金の領収証を作成した場合、印紙税は課税されない。		20-27-1	×

③一つの契約書に土地の譲渡契約と建物の建築請負契約を記載した場合

1	一の契約書に土地の譲渡契約（譲渡金額4,000万円）と建物の建築請負契約（請負金額5,000万円）をそれぞれ区分して記載した場合、印紙税の課税標準となる当該契約書の記載金額は、5,000万円である。		25-23-3	○
2	一の契約書に土地の譲渡契約（譲渡金額3,000万円）と建物の建築請負契約（請負金額2,000万円）をそれぞれ記載した場合、印紙税の課税標準となる当該契約書の契約金額は、5,000万円である。		17-27-2	×
3	「甲土地を6,000万円、乙建物を3,500万円、丙建物を1,500万円で譲渡する」旨を記載した契約書を作成した場合、印紙税の課税標準となる当該契約書の記載金額は、6,000万円である。		23-23-3	×

④仮契約書

1	本契約書を後日作成することを文書上で明らかにした、土地を8,000万円で譲渡することを証した仮契約書には、印紙税は課されない。		23-23-2	×
2	後日、本契約書を作成することを文書上で明らかにした、土地を１億円で譲渡することを証した仮契約書には、印紙税は課されない。		16-28-1	×

(2). 非課税文書

1	給与所得者が自宅の土地建物を譲渡し、代金8,000万円を受け取った際に作成した領収書には、金銭の受取書として印紙税が課される。		18-27-4	×
2	売上代金に係る金銭の受取書（領収書）は記載された受取金額が３万円未満の場合、印紙税が課されないことから、不動産売買の仲介手数料として、現金49,500円（消費税及び地方消費税を含む。）を受け取り、それを受領した旨の領収書を作成した場合、受取金額に応じた印紙税が課される。		28-23-4	×

5. 納付

(1). 消印による納付

1	土地譲渡契約書に課税される印紙税を納付するため当該契約書に印紙をはり付けた場合には、課税文書と印紙の彩紋とにかけて判明に消印しなければならないが、契約当事者の従業者の印章又は署名で消印しても、消印したことにはならない。		25-23-1	×
2	土地譲渡契約書に課税される印紙税を納付するため当該契約書に印紙をはり付けた場合には、課税文書と印紙の彩紋とにかけて判明に消印しなければならないが、契約当事者の代理人又は従業者の印章又は署名で消印しても、消印をしたことにはならない。		20-27-2	×

(2). 過怠税

1	印紙税の課税文書である不動産譲渡契約書を作成したが、印紙税を納付せず、その事実が税務調査により判明した場合は、納付しなかった印紙税額と納付しなかった印紙税額の10%に相当する金額の合計額が過怠税として徴収される。		28-23-1	×
2	印紙をはり付けることにより印紙税を納付すべき契約書について、印紙税を納付せず、その事実が税務調査により判明した場合には、納付しなかった印紙税額と同額に相当する過怠税が徴収される。		21-24-4	×

06 所得税

2. 課税標準

(2). 居住用財産譲渡の3,000万円特別控除

		解答	出題	正解
1	居住用財産の譲渡所得の特別控除の適用については、居住用財産をその譲渡する時において自己の居住の用に供している場合に限り適用することができる。		15-26-4	×
2	居住の用に供していた家屋をその者が居住の用に供さなくなった日から２年を経過する日の翌日に譲渡した場合には、その譲渡について、居住用財産の譲渡所得の特別控除の適用を受けることができない。		06-29-2	×
3	居住用財産を配偶者に譲渡した場合には、居住用財産の譲渡所得の特別控除を適用することはできない。		15-26-3	○
4	居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除は、その個人がその個人と生計を一にしていない孫に譲渡した場合には、適用を受けることができない。		R01-23-3	○
5	譲渡した年の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3,000万円特別控除を適用することができない。		24-23-1	×

3. 税率

(2). 居住用財産譲渡の軽減税率

1	譲渡した年の１月１日における所有期間が７年である居住用財産を国に譲渡した場合には、その譲渡について、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ことができる。		06-29-3	×
2	譲渡した年の１月１日における居住期間が11年である居住用財産を譲渡した場合には、所有期間に関係なく、その譲渡について、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ことができる。		06-29-4	×
3	譲渡した年の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。		24-23-3	×
4	居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例は、その個人が前々年において既にその特例の適用を受けている場合であっても、本年中の譲渡による譲渡益について適用を受けることができる。		R01-23-2	×

4. 居住用財産の買換え特例

(2). 譲渡資産・買換資産の要件

譲渡資産に関する要件

1	譲渡資産とされる家屋については、居住の用に供しているもの、又は居住の用に供されなくなった日から同日以後５年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡されるものであることが、適用要件とされている。		14-26-1	×
2	譲渡資産とされる家屋については、その譲渡をした日の属する年の１月１日における所有期間が５年を超えるものであることが、適用要件とされている。		19-26-3	×
3	譲渡資産とされる家屋については、その譲渡をした年の１月１日における所有期間が10年を超えるものであり、かつ、その居住の用に供していた期間が10年以上であることが、適用要件とされている。		05-28-1	○
4	譲渡資産とされる家屋については、その譲渡に係る対価の額が5,000万円以下であることが、適用要件とされている。		19-26-1	×
5	譲渡資産の譲渡に係る対価の額及び買換資産の取得に係る対価の額については、それぞれ１億円以下であることが、適用要件とされている。		05-28-2	×

買換資産に関する要件

1	買換資産とされる家屋については、譲渡資産の譲渡をした日からその譲渡をした日の属する年の12月31日までに取得をしたものであることが、適用要件とされている。		19-26-2	×
2	買換資産については、譲渡資産の譲渡をした年に取得をし、かつ、その年中に居住の用に供することが、適用要件とされている。		05-28-4	×
3	買換資産とされる家屋については、その床面積のうち自己の居住の用に供する部分の床面積が50m2以上のものであることが、適用要件とされている。		19-26-4	○
4	買換資産とされる家屋については、その床面積が50m2以上250m2以下のものであること、また、買換資産とされる土地については、その面積が50m2以上500m2以下のものであることが、適用要件とされている。		05-28-3	×

5. 重複適用の可否

1	譲渡した年の１月１日において所有期間が10年を超える居住用財産を譲渡した場合において、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ときには、居住用財産の譲渡所得の特別控除を適用することはできない。		15-26-2	×
2	その譲渡について収用交換等の場合の譲渡所得等の5,000万円特別控除の適用を受ける場合であっても、その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の適用を受けることができる。		R01-23-1	○
3	個人が本年中に本年１月１日において所有期間が10年を超える家屋を譲渡した場合、その家屋の譲渡について特定の居住用財産の買換えの特例の適用を受ける場合は、譲渡があったものとされる部分の譲渡益があるときであっても、その譲渡益について軽減税率の特例の適用を受けることができない。		12-26-3	○
4	その譲渡について収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例の適用を受ける場合には、その譲渡があったものとされる部分の譲渡益について、居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例の適用を受けることができない。		R01-23-4	○
5	道路用地として土地を都道府県に譲渡した場合には、収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例（課税の繰延べ）の適用を受けるときには、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の適用を受けることができない。		07-29-4	○

7. 住宅ローン控除

(1). 仕組み・(2). 適用要件

1	銀行からの住宅借入金等で取得した居住用家屋を本年又は来年中に居住の用に供した場合には、その居住の用に供した年以後15年間にわたって、その住宅借入金等の年末残高の１パーセント相当額の税額控除の適用を受けることができる。		11-26-4	×

2	銀行からの住宅借入金等で取得した居住用家屋を本年又は来年中に居住の用に供した場合には、その住宅借入金等の償還期間が15年以上でなければ住宅ローン控除の適用を受けることができない。		11-26-3	×
3	本年中に居住用家屋の敷地の用に供するための土地を取得し、居住用家屋を建築した場合において、同年中に居住の用に供しなかったときは、同年分の所得税から住宅ローン控除の適用を受けることができない。		18-26-3	○
4	本年中に居住用家屋を居住の用に供した場合において、住宅ローン控除の適用を受けようとする者のその年分の合計所得金額が3,000万円を超えるときは、その超える年分の所得税について住宅ローン控除の適用を受けることはできない。		18-26-4	○

(3). 他の制度との重複適用

1	本年中に居住用家屋を居住の用に供した場合において、その前年において居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除の適用を受けているときであっても、本年分以後の所得税について住宅ローン控除の適用を受けることができる。		18-26-2	×
2	居住年又は当該居住年の前年若しくは前々年に収用交換等の場合の5,000万円特別控除の適用を受けている場合であっても、当該居住年以後10年間の各年分については、住宅ローン控除の適用を受けることができる。		09-27-1	○
3	居住年又は当該居住年の前年若しくは前々年に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ている場合であっても、当該居住年以後10年間の各年分については、住宅ローン控除の適用を受けることができる。		09-27-3	×
4	本年中に居住用家屋を居住の用に供した場合において、その前年において居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算の適用を受けているときであっても、同年分以後の所得税について住宅ローン控除の適用を受けることができる。		18-26-1	○

07 贈与税

1. 住宅取得等資金の贈与税の非課税

		解答	出題	正解
1	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。		27-23-3	○
2	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。		27-23-1	×
3	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。		27-23-4	×
4	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。		27-23-2	×

2. 相続時精算課税制度

(2). 相続時精算のシステム

1	相続時精算課税の適用を受けた贈与財産の合計額が2,500万円以内であれば、贈与時には贈与税は課されないが、相続時には一律20％の税率で相続税が課される。		22-23-4	×
2	住宅用の家屋の新築又は取得に要した費用の額が2,500万円以上でなければ、この特例の適用を受けることはできない。		19-27-2	×

(3). 適用要件

①贈与者・受贈者

1	60歳未満の親から住宅用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。		22-23-1	×
2	父母双方から住宅取得のための資金の贈与を受けた場合において、父母のいずれかが60歳以上であるときには、双方の贈与ともこの特例の適用を受けることはできない。		22-23-2	×
3	自己の配偶者から住宅用の家屋を取得した場合には、この特例の適用を受けることはできない。		19-27-1	○

②住宅

1	住宅取得のための資金の贈与を受けた年の12月31日までに住宅用の家屋を新築若しくは取得又は増改築等をしなければ、この特例の適用を受けることはできない。		19-27-4	×
2	床面積の３分の１を店舗として使用し、残りの部分は資金の贈与を受けた者の住宅として使用する家屋を新築した場合には、この特例の適用を受けることはできない。		19-27-3	×
3	この特例の対象となる既存住宅用家屋は、マンション等の耐火建築物である場合には築後30年以内、耐火建築物以外の建物である場合には築後25年以内のものに限られる。		16-27-4	×

架空の要件

1	住宅取得のための資金の贈与を受けた者について、その年の所得税法に定める合計所得金額が2,000万円を超えている場合でも、この特例の適用を受けることができる。		22-23-3	○

08 地価公示法

1. 目的

		解答	出題	正解
1	地価公示法の目的は、都市及びその周辺の地域等において、標準地を選定し、その周辺の土地の取引価格に関する情報を公示することにより、適正な地価の形成に寄与することである。		25-25-1	×
2	地価公示は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、及び公共の利益となる事業の用に供する土地に対する適正な補償金の額の算定等に資することを目的とするものである。		02-32-2	○

2. 地価公示の手続

(2). 標準地の選定

1	地価公示の標準地は、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地について、国土交通大臣が選定する。		01-32-3	×
2	標準地は、都市計画区域外や国土利用計画法の規定により指定された規制区域内からは選定されない。		R01-25-2	×
3	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。		23-25-1	×
4	標準地は、土地鑑定委員会が、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、環境等が通常であると認められる一団の土地について選定するものとされている。		29-25-3	○
5	土地鑑定委員会は、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、環境等が特に良好と認められる一団の土地について標準地を選定する。		R01-25-4	×

6	地価公示の標準地は、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、環境等が最も優れていると認められる一団の土地について選定するものとする。		21-25-4	×

(3). 標準地の鑑定

①主体

1	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する際は、二人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求めなければならない。		27-25-3	○
2	土地鑑定委員会は、公示区域内の標準地について、毎年２回、２人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って、一定の基準日における当該標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定し、これを公示するものとされている。		29-25-2	×

②鑑定評価の基準

1	標準地の鑑定評価は、近傍類地の取引価格から算定される推定の価格、近傍類地の地代等から算定される推定の価格及び同等の効用を有する土地の造成に要する推定の費用の額を勘案して行われる。		21-25-2	○
2	不動産鑑定士は、土地鑑定委員会の求めに応じて標準地の鑑定評価を行うに当たっては、近傍類地の取引価格から算定される推定の価格を基本とし、必要に応じて、近傍類地の地代等から算定される推定の価格及び同等の効用を有する土地の造成に要する推定の費用の額を勘案しなければならない。		26-25-4	×
3	不動産鑑定士は、土地鑑定委員会の求めに応じて標準地の鑑定評価を行うに当たっては、近傍類地の取引価格から算定される推定の価格、近傍類地の地代等から算定される推定の価格又は同等の効用を有する土地の造成に要する推定の費用の額のいずれかを勘案してこれを行わなければならない。		25-25-4	×

(4). 鑑定評価書の提出

1	不動産鑑定士が土地鑑定委員会の求めに応じて標準地の鑑定評価を行うに当たっては、標準地の鑑定評価額が前年の鑑定評価額と変わらない場合は、その旨を土地鑑定委員会に申告することにより、鑑定評価書の提出に代えることができる。		26-25-3	×

(5). 審査・調整・判定

1	標準地の正常な価格とは、土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引（一定の場合を除く。）において通常成立すると認められる価格をいい、当該土地に関して地上権が存する場合は、この権利が存しないものとして通常成立すると認められる価格となる。		R01-25-3	○
2	地価公示において判定を行う標準地の正常な価格とは、土地について、自由な取引が行われるとした場合において通常成立すると認められる価格をいい、当該土地に、当該土地の使用収益を制限する権利が存する場合には、これらの権利が存するものとして通常成立すると認められる価格をいう。		21-25-3	×
3	土地の使用収益を制限する権利が存する土地を標準地として選定することはできない。		26-25-2	×

(6). 官報による公示

1	土地鑑定委員会は、標準地の単位面積当たりの価格及び当該標準地の前回の公示価格からの変化率等一定の事項を官報により公示しなければならないとされている。		29-25-1	×
2	土地鑑定委員会は、標準地の価格の総額を官報で公示する必要はない。		26-25-1	○
3	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、標準地の形状についても公示しなければならない。		27-25-4	○

(7). 一般の閲覧

1	土地鑑定委員会は、標準地の価格を公示したときは、すみやかに都道府県知事に対し、公示した事項のうち当該都道府県に存する標準地に係る部分を記載した書面を、送付しなければならない。		06-34-4	×
2	都道府県知事は、土地鑑定委員会が公示した事項のうち、当該都道府県に存する標準地に係る部分を記載した書面及び当該標準地の所在を表示する図面を、当該都道府県の事務所において一般の閲覧に供しなければならない。		12-29-4	×
3	地価公示は、毎年１月１日時点の標準地の単位面積当たりの正常な価格を公示するものであり、この公示価格は官報で公示されるほか、関係市町村の一定の事務所において閲覧できる。		03-34-4	○

3. 公示価格の効力

(1). 指標

1	土地の取引を行なう者は、取引の対象となる土地が標準地である場合には、当該標準地について公示された価格により取引を行なう義務を有する。		29-25-4	×
2	都市及びその周辺の地域等において、土地の取引を行う者は、取引の対象土地から最も近傍の標準地について公示された価格を指標として取引を行うよう努めなければならない。		R01-25-1	×
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。		23-25-3	×
4	都市及びその周辺の地域において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規準として取引を行わなければならない。		08-33-1	×

(2). 規準

①公示価格を規準とするケース

1	不動産鑑定士は、公示区域内の土地について鑑定評価を行う場合において、当該土地の正常な価格を求めるときは、公示価格と実際の取引価格のうちいずれか適切なものを規準としなければならない。		15-29-3	×
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。		23-25-2	○

②「規準とする」とは

1	公示価格を規準とするとは、対象土地の価格を求めるに際して、当該対象土地とこれに類似する利用価値を有すると認められる１又は２以上の標準地との位置、地積、環境等の土地の客観的価値に作用する諸要因についての比較を行い、その結果に基づき、当該標準地の公示価格と当該対象土地の価格との間に均衡を保たせることをいう。		25-25-3	○
2	公示区域内の土地を対象とする鑑定評価においては、公示価格を規準とする必要があり、その際には、当該対象土地に最も近接する標準地との比較を行い、その結果に基づき、当該標準地の公示価格と当該対象土地の価格との間に均衡を保たせる必要がある。		21-25-1	×

09 不動産鑑定評価基準

2. 価格の種類

(1) (2). 定義

解答　出題　正解

1	不動産の鑑定評価によって求める価格は、基本的には正常価格であるが、市場性を有しない不動産については、鑑定評価の依頼目的及び条件に応じて限定価格、特定価格又は特殊価格を求める場合がある。		28-25-1	×
2	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。		22-25-3	○
3	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を限定価格という。		07-33-2	×
4	不動産鑑定評価基準にいう「特定価格」とは、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、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をいう。		16-29-1	○
5	特殊価格とは、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をいう。		20-29-3	×

(3). 最有効使用の原則

1	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が、これを最有効使用の原則という。		30-25-1	○
2	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が、これを最有効使用の原則という。		07-33-1	○

(4). 価格形成要因

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。		24-25-1	○
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。		22-25-2	○

3. 鑑定評価の手法

(1). ３つの手法①説明

1	不動産の価格を求める鑑定評価の基本的な手法は、原価法、取引事例比較法及び収益還元法に大別され、原価法による試算価格を積算価格、取引事例比較法による試算価格を比準価格、収益還元法による試算価格を収益価格という。		19-29-1	○
2	不動産の価格を求める鑑定評価の手法は、不動産の再調達原価に着目する原価法、不動産の取引事例に着目する取引事例比較法及び不動産から生み出される収益に着目する収益還元法に大別される。		11-29-1	○

②３手法の使い分け

1	不動産の価格を求める鑑定評価の基本的手法には、不動産の再調達に要する原価に着目する原価法、不動産の取引事例に着目する取引事例比較法及び不動産から生み出される収益に着目する収益還元法があり、原則として、複数の鑑定評価の手法を適用すべきである。		09-29-1	○
2	鑑定評価の基本的な手法は、原価法、取引事例比較法及び収益還元法に大別され、実際の鑑定評価に際しては、地域分析及び個別分析により把握した対象不動産に係る市場の特性等を適切に反映した手法をいずれか１つ選択して、適用すべきである。		30-25-3	×

(2). 原価法

1	再調達原価とは、対象不動産を価格時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいう。		19-29-3	○

2	原価法における再調達原価とは、対象不動産を価格時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいうので、積算価格を求めるには、再調達原価について減価修正を行う必要がある。		11-29-2	○
3	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に適用でき、土地には適用できない。		22-25-1	×
4	原価法において、対象不動産の再調達原価から控除すべき減価額を求める方法には、耐用年数に基づく方法と観察減価法があり、原則としてこれらを併用するものとする。		09-29-2	○
5	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。		24-25-4	×
6	土地についての原価法の適用において、宅地造成直後と価格時点とを比べ、公共施設等の整備等による環境の変化が価格水準に影響を与えていると認められる場合には、地域要因の変化の程度に応じた増加額を熟成度として加算できる。		20-29-2	○

(3). 取引事例比較法

1	取引事例比較法とは、まず多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要に応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格を求める手法である。		13-29-2	○
2	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のうちから選択することができる。		24-25-3	○
3	取引事例比較法における取引事例は、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でなければならないが、必要やむを得ない場合には、近隣地域の周辺の地域に係るものから、また対象不動産の最有効使用が標準的使用と異なる場合等には，同一需給圏内の代替競争不動産に係るもののうちからも選択できる。		11-29-3	○
4	取引事例比較法の適用に当たって必要な取引事例は、取引事例比較法に即応し、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し、選択すべきであり、投機的取引であると認められる事例等適正さを欠くものであってはならない。		19-29-2	○
5	鑑定評価の各手法の適用に当たって必要とされる取引事例等については、取引等の事情が正常なものと認められるものから選択すべきであり、売り急ぎ、買い進み等の特殊な事情が存在する事例を用いてはならない。		28-25-3	×
6	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、適切に補正しなければならない。		22-25-4	○

(4). 収益還元法

1	収益還元法は、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であるが、市場における土地の取引価格の上昇が著しいときは、その価格と収益価格との乖離が増大するものであるため、この手法の適用は避けるべきである。		28-25-4	×
2	収益還元法は、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であり、このうち、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法をＤＣＦ（Discounted Cash Flow）法という。		19-29-4	×
3	収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される収益の現価の総和を求める手法であり、そのうちの直接還元法では、対象不動産の収益価格は、総費用を控除する前の総収益を還元利回りで還元して求められる。		11-29-4	×
4	収益価格を求める方法には、直接還元法とＤＣＦ（Discounted Cash Flow）法とがあるが、不動産の証券化に係る鑑定評価で毎期の純収益の見通し等について詳細な説明が求められる場合には、ＤＣＦ法の適用を原則とする。		17-29-4	○
5	収益還元法は、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であることから、賃貸用不動産の価格を求める場合に有効であり、自用の住宅地には適用すべきでない。		20-29-4	×
6	収益還元法は、学校、公園等公共又は公益の目的に供されている不動産も含めすべての不動産に適用すべきものであり、自用の住宅地といえども賃貸を想定することにより適用されるものである。		13-29-3	×

7	収益還元法は、文化財の指定を受けた建造物等の、一般的に市場性を有しない不動産を除き、あらゆる不動産に適用すべきものであり、自用の住宅地については賃貸を想定することにより適用できる。		10-29-4	○