

YouTube

【宅建動画の渋谷会】佐伯竜

2025 年 宅建  
はい1点  
【一問一答】

登録免許税法12問



渋谷会

ぜひ令和7年度宅建試験に向けて、『【**はい1点**】一問一答】登録免許税法』をお役立てください。

動画内でくり返し復習しやすいようにシンプルな問題・解説にしています。

宅建試験では、登録免許税法は5年に1回程度しか出題がなく、過去問演習だけでは対策が立てにくい受験生泣かせの分野です。そこで平成・令和に出題されている問題から基本事項を取り上げました。出題されれば他の受験生に差をつけて、1点アドバンテージ取れる可能性が高いです。

全国のみなさまの合格を祈念しております。

担当講師 佐伯竜

この一問一答は、登録免許税法の基本事項から出題している。宅建学習における出題箇所の知識確認を目的とするため、シンプルに作成し細かい表現等は省略している箇所がある。気になる点があれば、自身のテキスト類で確認していただきたい。では、以下の各問について正誤をつけよ。

## 【問1】★ ← 出題可能性が高いものに★

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。



【答え】誤り

納税義務者

はい1点

**登記を受ける者は、登録免許税を納める義務がある。**

当該登記等を受ける者が**2人以上**あるときは、これらの者は、**連帯して登録免許税を納付する義務**を負う。

はい1点

※**売買契約** ⇒ **売主・買主が連帯して納付する**

## 【問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。



【答え】 誤り

課税標準

はい1点

課税標準である「不動産の価額」は、固定資産課税台帳登録価格である。

はい1点

※取引価格ではない

【問3】～【問12】は、住宅用家屋の所有権移転登記に係る登録免許税の税率の軽減措置の適用に関する出題とする。

### 【問3】★

この税率の軽減措置は、従業員の社宅として新築した住宅用家屋について法人が受ける登記には適用されない。



【答え】正しい

### 住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減

個人が、売買・競売により、住宅用家屋の取得をし、個人の居住の用に供した場合には、これらの住宅用家屋の所有権の移転の登記に係る登録免許税の税率は、これらの住宅用家屋の取得後1年以内に登記を受けるものに限り、1000分の3とする。(本来は1000分の20)

※個人の自己居住用の家屋に適用がある ⇒ 法人には適用がない

はい1点

## 【問4】★

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。 ✗

【答え】 誤り

### 住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減

個人が、売買・競売により、住宅用家屋の取得をし、個人の居住の用に供した場合には、これらの住宅用家屋の所有権の移転の登記に係る登録免許税の税率は、これらの住宅用家屋の取得後 1 年以内に登記を受けるものに限り、1000 分の 3 とする。(本来は 1000 分の 20)

※個人の自己居住用の家屋に適用がある ⇒ 「社宅」には適用がない

はい1点

はい1点

## 【問5】★

この税率の軽減措置は、贈与により取得した住宅用家屋について受ける所有権の移転の登記にも適用される。

【答え】誤り

### 住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減

個人が、売買・競売により、住宅用家屋の取得をし、個人の居住の用に供した場合には、これらの住宅用家屋の所有権の移転の登記に係る登録免許税の税率は、これらの住宅用家屋の取得後1年以内に登記を受けるものに限り、1000分の3とする。(本来は1000分の20)

※売買・競売のみに適用がある ⇒ 贈与・相続・交換などには、適用がない

はい1点

## 【問6】★

この税率の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。



【答え】誤り

### 住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減

個人が、**売買・競売**により、**住宅用家屋の取得**をし、**個人の居住の用**に供した場合には、これらの住宅用家屋の所有権の移転の登記に係る登録免許税の税率は、これらの住宅用家屋の**取得後1年以内に登記を受ける**ものに限り、1000分の3とする。(本来は1000分の20)

※住宅用家屋の**取得後1年以内に登記を受ける**ものに適用がある

はい1点

## 【問7】★

この税率の軽減措置の適用対象となる住宅用家屋は、床面積が  
100 m<sup>2</sup>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。

【答え】 誤り

### 住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減

個人が、売買・競売により、住宅用家屋の取得をし、個人の居住の用に供した場合には、これらの住宅用家屋の所有権の移転の登記に係る登録免許税の税率は、これらの住宅用家屋の取得後 1 年以内に登記を受けるものに限り、1000 分の 3 とする。(本来は 1000 分の 20)

※床面積が 50 m<sup>2</sup>以上の住宅用家屋に適用がある

はい1点

**【問8】★**

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の所有権の移転登記についても適用される。

**【答え】 誤り**

**住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減**

個人が、売買・競売により、**住宅用家屋の取得**をし、個人の居住の用に供した場合には、これらの住宅用家屋の所有権の移転の登記に係る登録免許税の税率は、これらの住宅用家屋の**取得後1年以内に登記を受ける**ものに限り、1000分の3とする。(本来は1000分の20)

※**住宅用家屋**に適用がある ⇒ **土地**には適用がない

はい1点

**【問9】**

この税率の軽減措置は、一定の耐震基準を満たしていない木造の住宅用家屋で、登記簿上の建築日付が昭和55年9月1日であるものを取得した場合において受ける所有権の移転の登記にも適用される。



**【答え】 誤り**

**住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減**

既存住宅については、**新耐震基準に適合している**住宅用家屋に適用がある。

ちょい足し

なお、登記簿上の建築日付が**昭和57年1月1日以降**の家屋は**新耐震基準に適合している**ものとみなされる

ちょい足し

35条 耐震診断

556.6.1

## 【問10】★

合計所得金額が2,000万円を超える者が受ける登記に対しては、適用されない。 

【答え】誤り

住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減

所得制限はない。

はい1点

## 【問11】★

この税率の軽減措置は、既にこの税率の軽減措置の適用を受けたことのある者が受ける登記には適用されない。 

【答え】 誤り

住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減

適用回数の制限はない。

はい1点

**【問12】**

この税率の軽減措置の適用を受けるためには、登記の申請書に、その家屋が一定の要件を満たす住宅用の家屋であることについての税務署長の証明書を添付しなければならない。

**【答え】 誤り**

**住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減**

「**住宅用の家屋**」であることについて、当該家屋の所在地の**市町村長**（又は特別区の区長）の証明書を添付しなければならない。  
(「住宅用家屋証明書」)

ちょい足し

※**市町村長の証明書** ⇒ **都道府県知事、税務署長などではない**

ちょい足し

この動画はぜひくり返し視聴してください。

耳に残った知識がそのまま本試験で出題されます。

**はい1点** の太字部分を覚えておいてください。

登録免許税は準備が難しいところですので、この一問一答で取り上げている基本事項を覚えてしまいましょう。

1点アドバンテージが狙えるところです。

では、この動画を視聴されたみなさまの合格を祈念しております。

本試験がんばってきてください。

## 【宅建動画の渋谷会】

<https://shibuyakai.com/>

《WEBストリーミング講座》 ★本試験後すぐ開講予定★

★令和8年版 宅建基幹講座

★令和8年版 これだけで合格セット

<https://shibuyakai.com/>