

【問 23】正解2

- 1 正しい 居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例と収用交換等の場合の譲渡所得等の5,000万円特別控除は、重複適用の關係に立つ。よって、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。
- 2 誤り 居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例は、前年又は前前年の譲渡所得について、既にこの軽減税率の特例の適用を受けている場合には、連続してこの軽減税率の特例の適用を受けることはできない。よって、令和7年の前々年の令和5年において既にこの特例の適用を受けている場合には、令和7年中の譲渡による譲渡益についてこの特例の適用を受けることはできない。
- 3 正しい 居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除は、孫などの直系血族に譲渡したときは、当該直系血族と生計を一にしていなくても、適用を受けることができない。
- 4 正しい 居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例は、収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例と選択適用の關係にあり、重複して適用を受けることはできない。よって、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。

【問 24】正解4

- 1 誤り 共有不動産に係る固定資産税は、納税者である各共有者が連帯して納付する義務を負う。ただ、区分所有に係る家屋については、専有部分に係る区分所有者が、当該区分所有に係る家屋に係る固定資産税額を専有部分の床面積の割合により按分した額を、当該各区分所有者の当該区分所有に係る家屋に係る固定資産税として納付する義務を負う。そして、居住用超高層建築物(いわゆるタワーマンション)の場合、当該居住用超高層建築物に係る固定資産税額を、各専有部分の床面積に階層別専有面積補正率により補正した割合を乗じた面積に応じた額を、各専有部分の所有者に対して課する。よって、居住用超高層建築物(いわゆるタワーマンション)の場合、各専有部分の取引価格の当該居住用超高層建築物の全ての専有部分の取引価格の合計額に対する割合により按分した額を、各専有部分の所有者に対して課するものではない。
- 2 誤り 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6分の1の額とされている。3分の1の額ではない。
- 3 誤り 固定資産税の納期は、4月、7月、12月及び2月中において、当該市町村の条例で定めるが、特別の事情がある場合においては、これと異なる納期を定めることができる。
- 4 正しい 固定資産税は、固定資産の所有者に対して課される。ただ、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納税義務者となる。

【問 25】正解3

- 1 誤り 都市及びその周辺の地域等において、土地の取引を行なう者は、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なうよう努めなければならない。
- 2 誤り 標準地を選定する区域(公示区域)は、都市計画法に規定する都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域(国土利用計画法により指定された規制区域を除く。)である。ここより、都市計画区域外からは選定されないとはいえない。国土利用計画法の規制区域内からは選定されない点は、正しい。
- 3 正しい 標準地の正常な価格とは、土地について、自由な取引が行なわれるとした場合におけるその取引

において通常成立すると認められる価格をいう。このとき、当該土地に建物その他の定着物がある場合又は当該土地に関して地上権その他当該土地の使用若しくは収益を制限する権利が存する場合には、これらの定着物又は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、すなわち更地価格となる。

- 4 誤り 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する。

【問 46】正解 1

- 1 誤り 新築住宅の購入・建設のための貸付債権に限らず中古住宅購入のための貸付債権も、証券化支援事業(買取型)における買取りの対象である。
- 2 正しい 証券化支援事業(買取型)において、優良住宅取得支援制度(フラット 35 S)として、バリアフリー性、省エネルギー性、耐震性又は耐久性・可変性に優れた住宅を取得する場合に、貸付金の利率を一定期間引き下げる制度がある。
- 3 正しい 機構は、直接融資業務として、マンションの共用部分の改良に必要な資金の貸付けを行う。
- 4 正しい 機構は、直接融資業務として、災害により住宅が滅失した場合において、それに代わるべき建築物、いわゆる災害復興建築物の建設又は購入に必要な資金の貸付けを行う。

【問 47】正解 4

- 1 誤り 建築条件付土地取引の広告は、土地売買の広告と併せて未完成建物に関する広告の性質を有する。未完成建物に関する広告は、建築確認を受けた後でなければできないという広告開始時期の制限がある。ただ、建築条件付土地取引でその広告に取引の対象が建築条件付土地である旨等一定の表示をしているときは、広告開始時期の制限の適用が除外となる。購入後一定期間内に当該土地に建物を建築することを条件とするもので、建築請負契約の相手方となる者を制限せず、建物建築の発注先を購入者が自由に選定できる場合も、建築条件付土地取引に該当する。よって、この場合、建物について広告開始時期の制限の適用除外となる広告とするためには、「建築条件付土地」と表示する必要がある。
- 2 誤り 賃貸される住宅(マンション又はアパートにあっては、住戸)の賃料については、取引する全ての住戸の1か月当たりの賃料を表示すること。ただし、新築賃貸マンション又は新築賃貸アパートの賃料については、パンフレット等の媒体を除き、1住戸当たりの最低賃料及び最高賃料のみで表示することができる。よって、すべての住戸の賃料を表示することがスペース上困難な場合は、標準的な1住戸1か月当たりの賃料を表示すれば、不当表示に問われることはないというものではない。
- 3 誤り リフォーム済みである旨を表示するか否かは任意であり、必ず表示しなければならないというものではない。ただ、表示する場合は、そのリフォームの内容及び時期を明示しなければならない。
- 4 正しい 新築とは、建築後1年未満であって、居住の用に供されたことがないものをいう。よって、分譲住宅について、住宅の購入者から買い取って再度販売する場合であっても、当該住宅が建築後1年未満で居住の用に供されたことがないものであるときは、広告に「新築」と表示することができる。

【問 48】略

【問 49】正解 3

- 1 適当 台地・段丘は、農地として利用され、また地盤が安定し、都市的な土地利用も多い。
- 2 適当 台地や段丘上の谷や池沼を埋め立てた所では、地盤沈下や排水不良を生じることが多く、地震の際に液状化が生じる可能性がある。
- 3 不適当 台地、段丘は、よく締まった砂礫・硬粘土からなり、水はけがよく、地下水位（井戸中に表れる水面の地表からの深さ）も比較的深く、地耐力（地盤が荷重に耐える力、沈下に対する抵抗力）がある。よって、自然災害に対して 安全度の高い所といえる。
- 4 適当 昔河川だった場所である旧河道又は低湿地、海浜の埋立地は、地震による液状化の可能性が高く、地盤の液状化対策が必要である。

【問 50】正解 4

- 1 適当 地震に対する建物の安全確保として、耐震、制震、免震という考え方がある。
- 2 適当 制震は、制振ダンパーなどの制振装置を設置して地震の揺れを吸収し、地震等の周期に建物が共振することで起きる大きな揺れを制御する技術である。
- 3 適当 免震は、ゴムなどの免震装置を建築物の下部に設置し、振動エネルギーを集中的に吸収し、建物に地震の揺れを直接伝えないようにして上部構造の揺れを減らす技術である。
- 4 不適当 耐震は、揺れに耐える強度や粘り強さをもった建物にすることで地震に耐える技術である。壁や柱を強化することや補強材を入れることで建物自体を堅くすることにより既存不適格建築物についても耐震の技術が用いられている。