

【問 23】個人が令和7年中に令和7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を譲渡した場合のその譲渡に係る譲渡所得の課税に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 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。
- 2 居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例は、その個人が令和5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、令和7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。
- 3 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。
- 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。

【問 24】固定資産税に関する次の記述のうち、地方税法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 居住用超高層建築物(いわゆるタワーマンション)に対して課する固定資産税は、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。
- 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。
- 3 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。
- 4 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。

【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 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。
- 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。
- 3 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。
- 4 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。

【問 46】独立行政法人住宅金融支援機構(以下この間において「機構」という。)に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 機構は、証券化支援事業(買取型)において、中古住宅を購入するための貸付債権を買取りの対象としていない。
- 2 機構は、証券化支援事業(買取型)において、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を実施している。
- 3 機構は、マンション管理組合や区分所有者に対するマンション共用部分の改良に必要な資金の貸付けを業務として行っている。
- 4 機構は、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の建設又は購入に必要な資金の貸付けを業務として行っている。

【問 47】宅地建物取引業者が行う広告に関する次の記述のうち、不当景品類及び不当表示防止法(不動産の表示に関する公正競争規約を含む。)の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 土地を販売するに当たり、購入者に対し、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しても、建物建築の発注先を購入者が自由に選定できることとなっていれば、当該土地の広告に「建築条件付土地」と表示する必要はない。
- 2 新聞折込チラシにおいて新築賃貸マンションの賃料を表示するに当たり、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。
- 3 リフォーム済みの中古住宅については、リフォーム済みであることを必ず表示しなければならない。
- 4 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、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」と表示しても、不当表示に問われることはない。

【問 48】略

【問 49】土地に関する次の記述のうち、最も不適当なものはどれか。

- 1 台地、段丘は、農地として利用され、また都市的な土地利用も多く、地盤も安定している。
- 2 台地を刻む谷や台地上の池沼を埋め立てた所では、地盤の液状化が発生し得る。
- 3 台地、段丘は、水はけも良く、宅地として積極的に利用されているが、自然災害に対して安全度の低い所である。
- 4 旧河道や低湿地、海浜の埋立地では、地震による地盤の液状化対策が必要である。

【問 50】建築物の構造に関する次の記述のうち、最も不適当なものはどれか。

- 1 地震に対する建物の安全確保においては、耐震、制震、免震という考え方がある。
- 2 制震は制振ダンパーなどの制振装置を設置し、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 免震はゴムなどの免震装置を設置し、上部構造の揺れを減らす技術である。
- 4 耐震は、建物の強度や粘り強さで地震に耐える技術であるが、既存不適格建築物の地震に対する補強には利用されていない。