【問 23】 正解 3

- 1 誤り 契約金額と消費税が区分記載されている場合は、契約金額が記載金額となる。「請負代金は1,100万円（うち消費税額及び地方消費税額100万円）とする」旨の記載は、契約金額と消費税が区分記載されている場合であり、契約金額1,000万円が記載金額となる。
- 2 誤り 交換契約書に交換対象物の双方の価額が記載されているときは、高い方の金額が記載金額となる。よって、「土地（価額5,000万円）と土地（価額4,000万円）とを交換する」旨の土地交換契約書の記載金額は5,000万円である。
- 3 正しい 国が作成した文書には、印紙税が課税されない。国と国以外の者とが共同作成した文書で、国以外の者が保存するものは国が作成した文書として、印紙税が課税されない。よって、国とCが共同で作成した売買契約書でC社が保存する契約書には、国が作成した文書として印紙税は課されない。
- 4 誤り 土地賃借権の設定契約書にあつては、権利金（礼金・更新料等）その他名称のいかんを問わず、契約に際して相手方当事者に交付し、後日返還されることが予定されていないものの金額が記載金額となる。賃料は記載金額とならない。よって、「権利金の額は100万円とする」旨が記載された土地の賃貸借契約書は、記載金額100万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。

【問 24】 正解 4

- 1 誤り 不動産取得税の標準税率は100分の4であるが、住宅又は土地の取得が行われた場合、標準税率が100分の3に軽減される（標準税率軽減特例）。よって、住宅及び住宅用地に係る不動産取得税の標準税率は3%であり、住宅用以外の土地に係る標準税率も3%である。
- 2 誤り 狭小な不動産の取得者に対する税負担の排除の観点から不動産取得税を課することができないといった取扱いはない。
- 3 誤り 不動産取得税は不動産の取得に対して課される税であり、ここにいう不動産の取得には、家屋の改築も含まれる。よって、家屋の改築により当該家屋の価格が増加したときは、不動産取得税が課される。
- 4 正しい 共有物の分割により共有持分の範囲内で不動産を取得した場合については、不動産取得税は課されない。

【問 25】 正解 4

- 1 正しい 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（最有効使用）を前提として把握される価格を標準として形成される。この場合の最有効使用は、現実の社会経済情勢の下で客観的にみて、良識と通常の使用能力を持つ人による合理的かつ合法的な最高最善の使用方法に基づくものである。なお、ある不動産についての現実の使用方法は、必ずしも最有効使用に基づいているものではなく、不合理な又は個人的な事情による使用方法のために、当該不動産が十分な効用を発揮していない場合があることに留意すべきである。
- 2 正しい いわゆる未竣工建物等鑑定評価として、建築に係る工事（建物を新築するもののほか、増改築等を含む。）が完了していない建物について、当該工事の完了を前提として鑑定評価の対象とすることがある。
- 3 正しい 特殊価格とは、文化財等の一般的に市場性を有しない不動産について、その利用現況等を前提とした不動産の経済価値を適正に表示する価格をいう。特殊価格を求める場合を例示すれば、文化財の指定を受けた建造物、宗教建築物又は現況による管理を継続する公共公益施設の用に供されている不動産について、その保存等に主眼をおいた鑑定評価を行う場合である。
- 4 誤り 原価法は、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正

を行って対象不動産の試算価格を求める手法である。原価法は、対象不動産が建物又は建物及びその敷地である場合において、再調達原価の把握及び減価修正を適切に行うことができるときに有効であり、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。この手法を適用することができる。

【問 46】 正解 2

- 1 正しい 機構は、証券化支援事業（買取型）により金融機関から買い取った住宅ローン債権を信託銀行等に信託し、この信託した住宅ローン債権を担保とするMBS（資産担保証券）として住宅金融支援機構債券を発行している。
- 2 誤り 機構は、災害により住宅が滅失した場合におけるその住宅に代わるべき住宅、いわゆる災害復興建築物の建設又は購入に係る貸付金について、主務大臣と協議して元金据置期間を設けることができる。
- 3 正しい 証券化支援事業（買取型）において譲り受ける貸付債権は、自ら居住する住宅又は自ら居住する住宅以外の親族の居住の用に供する住宅を建設し、又は購入する者に対する貸付けに係るものであり、賃貸住宅の建設又は購入に必要な資金の貸付けに係る金融機関の貸付債権については譲受けの対象としていない。
- 4 正しい 機構は、証券化支援事業（買取型）の業務により譲り受ける貸付債権に係る貸付けを受けた者とあらかじめ契約を締結して、その者が死亡した場合に支払われる生命保険の保険金を当該貸付けに係る債務の弁済に充当する、いわゆる団体信用生命保険を業務として行っている。

【問 47】 正解 1

- 1 正しい 路地状部分（敷地延長部分）のみで道路に接する土地であって、その路地状部分の面積が当該土地面積のおおむね 30%以上を占める場合には、路地状部分を含む旨及び路地状部分の割合又は面積を明示しなければならない。
- 2 誤り 徒歩による所要時間は、道路距離 80mにつき 1 分間を要するものとして算出した数値を表示する。ここより、実際に歩いたときの所要時間が 15 分であっても、道路距離 80mにつき 1 分間を要するものとして算出した数値が 15 分を超えれば、最寄駅まで徒歩 15 分と表示することができない。よって、物件から最寄駅までの道路距離にかかわらず、最寄駅まで徒歩 15 分と表示することができるというものではない。
- 3 誤り 事業者は、建物の建築に関する工事の完了前においては、建築確認の処分があった後でなければ、当該工事に係る建物の内容又は取引条件その他取引に関する広告表示をしてはならない。これについて、予告広告である旨及び契約又は予約の申込みには応じられない旨を明瞭に表示すれば、当該物件が建築確認を受けていなくても広告表示をすることができるとの例外的取扱いはない。
- 4 誤り 管理費については、1 戸当たりの月額を表示すること。ただし、住戸により管理費の額が異なる場合において、そのすべての住宅の管理費を示すことが困難であるときは、最低額及び最高額のみで表示することができる。全住戸の管理費の平均額を表示すればよいというものではない。

【問 48】 略

【問 49】 正解 4

- 1 相当 都市の中小河川の氾濫の原因の一つは、急速な都市化、宅地化に伴い、降雨時に雨水が短時間に大量に流れ込むようになったことである。
- 2 相当 中小河川に係る防災の観点から、宅地選定に当たっては、その地点だけでなく、周辺の地形と防災施設に十分注意することが必要である。
- 3 相当 地盤の液状化については、宅地の地盤条件について調べるとともに、過去の地形についても古地図などで確認することが必要である。
- 4 不相当 地形や地質的な条件については、宅地に適しているか調査する必要がある、周辺住民の意見も聴く必要がある。

【問 50】 正解 3

- 1 相当 建物の構成は、大きく基礎構造と上部構造からなっており、基礎構造は地業（建築の基礎を支えることができるように、砂利や割栗石（基礎の下に敷き詰める石）を敷いて地面を加工すること）と基礎盤から構成されている。
- 2 相当 基礎は、直接基礎と杭基礎に大別できる。直接基礎は、基礎の底面が建物を支持する地盤に直接接するもの、基礎を地盤の上に直接載せるものを指す。杭基礎（杭地業）とは、強い地盤がある深さまで杭を打ち込み、この杭により建物を支えるものをいう。
- 3 不相当 直接基礎とは、建物の直接基礎の種類として、独立基礎、布基礎（連続基礎）、べた基礎がある。独立基礎とは、各柱にコンクリートの基礎を置き、基礎同士はつながっておらず、点で建物を支える方式といえる。布基礎（連続基礎）とは、フーチングと呼ばれるTの字を逆にした断面形状の鉄筋コンクリートを壁体等の下に連続して設ける基礎をいい、線で建物を支える方式といえる。べた基礎は、底板一面を鉄筋コンクリートとし、建物の荷重を底板全体で受け止め、建物を面で支える方式といえる。ここより、柱の下に設けるのは独立基礎であるが、壁体等の下に設けるのはべた基礎ではなく布基礎（連続基礎）であり、建物の底部全体に設けるのは布基礎（連続基礎）ではなくべた基礎である。
- 4 相当 上部構造は、重力、風力、地震力等の荷重に耐える役目を負う主要構造と、屋根、壁、床等の仕上げ部分等から構成されている。