

【問 23】 正解 1

- 1 正しい 住宅用家屋の所有権の移転登記に係る登録免許税の税率の軽減措置は、やむを得ない事情がある場合を除き、住宅用家屋の取得後 1 年以内に所有権の移転登記を受けるときに適用がある。
- 2 誤り 住宅用家屋の所有権の移転登記に係る登録免許税の税率の軽減措置は、住宅用家屋を売買又は競落により取得した場合に適用があり、相続により取得した場合には適用されない。
- 3 誤り 家屋に係る登録免許税の課税標準は、不動産の価額である。ここに不動産の価額とは、登記申請時の時価をいうが、当分の間、固定資産税課税台帳に登録された価格によることができる。よって、売買契約書に記載されたその住宅用家屋の実際の取引価格ではない。
- 4 誤り 住宅用家屋の所有権の移転登記に係る登録免許税の税率の軽減措置について、適用回数の制限はない。よって、過去にこの税率の軽減措置の適用を受けたことがある者も、再度この措置の適用を受けることができる。

【問 24】 正解 3

- 1 誤り 固定資産税は、1 月 1 日において固定資産課税台帳に所有者と登録されている者が、その年の 4 月 1 日から翌年の 3 月 31 日までの固定資産税の納付義務を負う。よって、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でも、月数に応じて税額の還付を受けることはできない。
- 2 誤り 固定資産税の税率は、市町村の条例により定める。標準税率は 1.4%であり、制限税率はない。よって、条例で 1.7%を超える税率を定めることもできる。
- 3 正しい 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。但し、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 誤り 面積が 200 ㎡以下である住宅用地、いわゆる小規模住宅用地の固定資産税の課税標準は、課税標準となるべき価格（固定資産課税台帳登録価格）の 2 分の 1 ではなく、6 分の 1 の額とする特例措置が講じられている。

【問 25】 正解 1

- 1 正しい 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、環境等が通常と認められる一団の土地について選定する。この標準地の選定は、土地の用途が同質と認められるまとまりのある地域において、土地の利用状況、環境、地積、形状等が当該地域において通常であると認められる一団の土地について行なう。更地でなければならないといった制限はない。よって、土地鑑定委員会は、その土地に地上権が存する場合であっても、標準地として選定することができる。
- 2 誤り 土地鑑定委員会は、標準地について、2 人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求めるが、当該 2 人以上の不動産鑑定士は、それぞれが土地鑑定委員会に対し鑑定評価書を提出するのであり、連名で鑑定評価書を提出するものではない。
- 3 誤り 標準地の単位面積当たりの価格は公示事項であり官報で公示されるが、当該標準地の価格の総額は公示事項にあらず公示することを要しない。
- 4 誤り 土地収用法等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。ここに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一又は二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ない、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。よって、収用する土地の取得価格を定めるときに、公示価格と同額としなければならないというものではない。

【問 46】正解4

- 1 正しい 地震に対する安全性の向上を主たる目的とする住宅の改良に必要な資金の貸付けは、機構が行う直接融資業務の1つである。
- 2 正しい 証券化支援事業（買取型）は、金融機関の住宅ローン債権を買い取るものであり、住宅ローン債権は金融機関が定める。よって、機構が買い取る住宅ローン債権の金利は、金融機関によって異なる場合がある。
- 3 正しい 機構が行う貸付けに係る貸付金の償還は、割賦償還の方法によるのが原則である。ただ、高齢者が自ら居住する住宅について行う改良（改良後の住宅が加齢に伴って生ずる高齢者の身体の機能の低下の状況に対応した構造及び設備について機構が定める基準に適合する構造及び設備を有するものとする）又は地震に対する安全性の向上を主たる目的とするものに限る。）に係る貸付金の償還は、当該高齢者の死亡時に一括償還をする方法によることができる。ここから、機構は、高齢者が自ら居住する住宅に対して行うバリアフリー工事に係る貸付けについて、貸付金の償還を高齢者の死亡時に一括して行うという制度を設けているということができる。
- 4 誤り 証券化支援業務（買取型）において、機構による譲受けの対象となる住宅の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は、当該住宅の建設又は購入に付随する当該住宅の改良に必要な資金を含む。

【問 47】正解2

- 1 誤り 建築基準法第42条第2項の規定により道路とみなされる部分（セットバックを要する部分）を含む土地については、その旨を表示し、セットバックを要する部分の面積がおおむね10%以上である場合は、併せてその面積を明示する。セットバックを要する部分の面積を必ず表示しなければならないというものではない。
- 2 正しい 取引態様は、「売主」、「貸主」、「代理」又は「媒介（仲介）」の別をこれらの用語を用いて表示する。よって、「直販」、「委託」等の用語による表示は、取引態様の表示とは認められない。
- 3 誤り 事業者は、継続して物件に関する広告その他の表示をする場合において、当該広告その他の表示の内容に変更があったときは、速やかに修正し、又はその表示を取りやめなければならない。よって、インターネット上に掲載している賃貸物件について、掲載した後に契約済みとなり実際には取引できなくなったにも掲載を継続すれば、当該物件について消費者からの問合せがなく、故意に掲載を継続していたものでなくても、不当表示に問われる。
- 4 誤り 新築分譲住宅であって、価格等が確定していないため、直ちに取引することができない物件について、その本広告（必要な表示事項をすべて表示して物件の取引の申込みを勧誘するための広告表示をいう。）に先立ち、その取引開始時期をあらかじめ告知する広告表示、すなわち予告広告を行うことができる。

【問 48】略

【問 49】正解3

- 1 適当 山地は、地形がかなり急峻で、大部分が森林となっている。
- 2 適当 低地は、一般に洪水や地震などに対して弱く、防災的見地からは住宅地として好ましくない。
- 3 不適当 埋立地は、一般に海面に対して数mの比高を持ち、干拓地に比べ自然災害に対して危険度が低い。
- 4 適当 台地は、一般に地盤が安定しており、低地に比べ自然災害に対して安全度が高い。

【問 50】 正解3

- 1 相当 基礎は、硬質の支持地盤に設置するとともに、上部構造とも堅固に緊結する必要がある。
- 2 相当 木造建物を耐震、耐風的な構造にするためには、できるだけ建物の形態を単純にすることが適切である。
- 3 不相当 鉄骨造は、不燃構造であり、靱性が大きいですが、鉄は錆びやすく、鋼材の防錆処理を行う必要がある。
- 4 相当 近年、コンクリートと鉄筋の強度が向上しており、鉄筋コンクリート造の超高層共同住宅建物もみられる。