

【問 23】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関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 この税率の軽減措置の適用を受けるためには、やむを得ない事情がある場合を除き、その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なければならない。
- 2 この税率の軽減措置は、住宅用家屋を相続により取得した場合に受ける所有権の移転登記についても適用される。
- 3 この税率の軽減措置に係る登録免許税の課税標準となる不動産の価額は、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ある。
- 4 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は、再度この措置の適用を受けることはできない。

【問 24】固定資産税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 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には、その譲渡後の月数に応じて税額の還付を受けることができる。
- 2 固定資産税の税率は、1.7%を超えることができない。
- 3 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こととされているが、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。
- 4 200㎡以下の住宅用地に対して課する固定資産税の課税標準は、課税標準となるべき価格の2分の1の額とする特例措置が講じられている。

【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 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 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ものとし、当該2人以上の不動産鑑定士は、土地鑑定委員会に対し、鑑定評価書を連名で提出しなければならない。
- 3 土地鑑定委員会は、標準地の正常な価格を判定したときは、標準地の単位面積当たりの価格のほか、当該標準地の価格の総額についても官報で公示しなければならない。
- 4 土地収用法その他の法律によって土地を収用することができる事業を行う者は、標準地として選定されている土地を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、公示価格と同額としなければならない。

【問 46】独立行政法人住宅金融支援機構（以下この問において「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、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を業務として行っている。
- 2 証券化支援事業（買取型）における民間金融機関の住宅ローン金利は、金融機関によって異なる場合がある。
- 3 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。
- 4 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、当該住宅の購入に付随する改良に必要な資金は含まれない。

【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 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、セットバックを要する旨及びその面積を必ず表示しなければならない。
- 2 取引態様については、「売主」、「貸主」、「代理」又は「媒介（仲介）」の別を表示しなければならない。これらの用語以外の「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 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ていたとしても、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ければ、不当表示に問われることはない。
- 4 新築分譲住宅を販売するに当たり、販売価格が確定していないため直ちに取引することができない場合、その取引開始時期をあらかじめ告知する予告広告を行うことはできない。

【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 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 低地は、一般に洪水や地震などに対して弱く、防災の見地からは住宅地として好ましくない。
- 3 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高い。
- 4 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】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 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 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 鉄骨造は、不燃構造であり、靱性が大きいことから、鋼材の防錆処理を行う必要はない。
- 4 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。