【問 23】正解1

- 1 正しい 特別控除額（50万円）は、総合課税における譲渡所得に係る特別控除であるが、資産の譲渡でその資産の取得の日以後5年以内にされたものによる所得（短期譲渡所得）（政令で定めるものを除く。）及びそれ以外のもの（長期譲渡所得）にも適用がある。この控除は、まず、当該譲渡益のうち資産の譲渡でその資産の取得の日以後5年以内にされたものによる所得（政令で定めるものを除く。）（短期譲渡所得）に係る部分の金額から控除するものとする。そして、なお控除しきれない特別控除額がある場合には、それ以外の譲渡による所得（長期譲渡所得）に係る部分の金額から控除する。
- 2 誤り 譲渡所得の金額の計算上控除する資産の取得費は、別段の定めがあるものを除き、その資産の取得に要した金額並びに設備費及び改良費の額の合計額とする。ここに資産の取得に要した金額とは資産の取得時に支出した購入代金や購入手数料をいい、設備費とは資産を取得した後に加えた設備費用をいい、改良費とは資産を取得した後に加えた改良のための費用で通常の修繕費以外のものをいう。よって、控除する資産の取得費には、資産の取得後に支出した設備費及び改良費の額も含まれる。
- 3 誤り 建物の全部の所有を目的とする土地の賃借権の設定の対価として支払を受ける権利金は、不動産所得として課税されるのが原則であるが、その権利金の額がその土地の価額の10分の5に相当する金額を超えるときは、不動産所得としてではなく不動産の譲渡所得として課税される。
- 4 誤り 譲渡益から譲渡所得の特別控除額（50万円）を控除した後の譲渡所得の金額の2分の1に相当する金額が課税標準とする取扱いは、総合課税における長期譲渡所得についてである。土地及びその上の権利は固定資産にあたるが、その譲渡所得は総合課税ではなく分離課税の対象となり、50万円の特別控除の適用はない。また、取得の日以後5年以内の資産の譲渡による所得は短期譲渡所得であり長期譲渡所得ではないところから、譲渡所得の金額の2分の1に相当する金額が課税標準とする取扱いはない。以上より、取得の日以後5年以内に固定資産を譲渡した場合には、譲渡益から譲渡所得の特別控除額（50万円）を控除した後の譲渡所得の金額の2分の1に相当する金額が課税標準とされるということとはできない。

【問 24】正解1

- 1 正しい 登記簿上の建築日付が昭和57年1月1日以降の既存住宅で、床面積が50㎡以上、240㎡以下のものを個人が自己の居住の用に供するために取得した場合、当該住宅の価格から一定額を控除した額が、不動産取得税の課税標準となる。ここにいう控除される一定額は、築造された時期により異なるが、平成9年4月1日以降に築造されたものであるときの控除額は、1,200万円である。よって、令和7年に新築された既存住宅（床面積210㎡）を個人が自己の居住のために取得した場合、当該取得に係る不動産取得税の課税標準の算定については、当該住宅の価格から1,200万円が控除される。
- 2 誤り 家屋が新築された日から6月（宅建業者が請負により新築させた家屋については1年）を経過して、なお、当該家屋について最初の使用又は譲渡が行われない場合には、当該家屋が新築された日から6月（宅建業者が請負により新築させた家屋については1年）を経過した日において家屋の取得があったものとみなし、当該家屋の所有者（宅建業者が請負により新築させた家屋については宅建業者）を取得者とみなして、これに対して不動産取得税を課する。家屋が新築された日から3年を経過して最初の使用又は譲渡が行われない場合においては、当該家屋が新築された日から3年を経過した日の所有者を取得者とみなして、不動産取得税を課するものではない。
- 3 誤り 不動産取得税は普通徴収であり、納税通知書の送付を受け、それに記載された税額を納付する。申告納付ではない。
- 4 誤り 不動産取得税の税率4%は、標準税率である。制限税率は、ない。よって、都道府県は、4%を超える税率により課税することも認められる。

【問 25】正解3

- 1 正しい 不動産鑑定士の通常の調査の範囲では、対象不動産の価格への影響の程度を判断するための事実の確認が困難な特定の価格形成要因が存する場合、当該価格形成要因について調査の範囲に係る条件（調査範囲等条件）を設定することができる。ただし、調査範囲等条件を設定することができるのは、調査範囲等条件を設定しても鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないと判断される場合に限る。
- 2 正しい 再調達原価とは、対象不動産を価格時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいう。建設資材、工法等の変遷により、対象不動産の再調達原価を求めることが困難な場合には、対象不動産と同等の有用性を持つものに置き換えて求めた原価（置換原価）を再調達原価とみなすものとする。
- 3 誤り 取引事例等に係る取引等が特殊な事情を含み、これが当該取引事例等に係る価格等に影響を及ぼしているときは適切に補正することは、事情補正である。時点修正とは、取引事例等に係る取引等の時点が価格時点と異なることにより、その間に価格水準に変動があると認められる場合に、当該取引事例等の価格等を価格時点の価格等に修正することをいう。
- 4 正しい 不動産の鑑定評価によって求める賃料は、一般的には正常賃料又は継続賃料であるが、鑑定評価の依頼目的に対応した条件により限定賃料を求めることができる場合がある。

【問 46】正解1

- 1 誤り 証券化支援事業（買取型）における譲受けの対象となる債権は、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る。よって、賃貸住宅の購入に必要な資金の貸付けに係る貸付債権は、譲受けの対象とならない。
- 2 正しい 機構は、直接融資業務として、市街地の土地の合理的利用に寄与するものとして政令で定める建築物で相当の住宅部分を有するもの（合理的土地利用建築物）又はその部分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。
- 3 正しい 証券化支援事業（買取型）の買取り対象となる住宅ローン債権として、省エネルギー性、耐震性などに優れた住宅を取得する場合に借入金利を一定期間引き下げた住宅ローン債権、いわゆるフラット35Sがある。
- 4 正しい 機構は、経済事情の変動に伴い、貸付けを受けた者の住宅ローンの元利金の支払が著しく困難になった場合に、償還期間の延長等の貸付条件の変更を行っている。

【問 47】正解2

- 1 誤り 住宅の居室等の広さを畳数で表示する場合においては、畳1枚当たりの広さは 1.62 m^2 （各室の壁心面積を畳数で除した数値）以上の広さがあるという意味で用いなければならない。よって、畳1枚当たりの広さにかかわらず、実際に当該居室に敷かれている畳の数を表示するというものではない。
- 2 正しい 団地（一団の宅地又は建物）と駅その他の施設との間の距離又は所要時間は、取引する区画のうちそれぞれの施設ごとにその施設から最も近い区画を起点として算出した数値とともに、その施設から最も遠い区画を起点として算出した数値も表示する必要がある。
- 3 誤り 完成予想図による表示であって、物件の規模、形状、構造等について、事実に相違する表示又は実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示をしてはならない。建物の完成予想図は、その旨を明示して用い、当該物件の周囲の状況について表示するときは、現況に反する表示をしてはならない。よって、完成予想図である旨を表示しても、完成予想図に周囲に存在しない公園等を表示してはならない。

- 4 誤り 二重価格表示は、実際に過去において販売価格として公表していた価格を比較対照価格として用いて行う場合、値下げの時期から6か月以内の期間は表示することができる。

【問 48】略

【問 49】正解4

- 1 適当 森林は、木材資源としても重要で、水源涵養、洪水防止等の大きな役割を担っている。
- 2 適当 活動度の高い火山の火山麓では、火山活動に伴う災害にも留意する必要がある。
- 3 適当 林相（木の種類や生え方などによる森林の様相）は良好でも、破碎帯や崖錐等の上の杉の植林地は、豪雨に際して崩壊することがある。
- 4 不適當 崖錐や小河川の出口で堆積物の多い所等は、土石流の危険が大きい。

【問 50】正解3

- 1 適当 鉄骨構造は、主要構造の構造形式にトラス、ラーメン、アーチ等が用いられる。また、靱性（粘り強さ）が大きく、耐震性が高いところから、高層建築の骨組に適している。
- 2 適当 鉄骨構造の床は既製気泡コンクリート板、プレキャストコンクリート板等で作られる。
- 3 不適當 鉄骨構造は、耐火被覆や鋼材の加工性の問題があるが、住宅、店舗等の建物にも用いられている。
- 4 適当 鉄骨構造は、靱性（粘り強さ）が大きく、耐震性が高いところから、工場、体育館、倉庫等の単層で大空間の建物に利用されている。