

【問 23】所得税法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 譲渡所得の特別控除額（50 万円）は、譲渡益のうち、まず、資産の取得の日以後 5 年以内にされた譲渡による所得で政令で定めるものに該当しないものに係る部分の金額から控除し、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に係る部分の金額から控除する。
- 2 譲渡所得の金額の計算上、資産の譲渡に係る総収入金額から控除する資産の取得費には、その資産の取得時に支出した購入代金や購入手数料の金額は含まれるが、その資産の取得後に支出した設備費及び改良費の額は含まれない。
- 3 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の金額が、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、不動産所得として課税される。
- 4 居住者がその取得の日以後 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。

【問 24】不動産取得税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 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 家屋が新築された日から 3 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 年を経過した日において家屋の取得がなされたものとみなし、当該家屋の所有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。
- 3 不動産取得税は、不動産の取得があった日の翌日から起算して 2 か月以内に当該不動産の所在する都道府県に申告納付しなければならない。
- 4 不動産取得税は、不動産を取得するという比較的担税力のある機会に相当の税負担を求める観点から創設されたものであるが、不動産取得税の税率は 4 % を超えることができない。

【問 25】不動産の鑑定評価に関する次の記述のうち、不動産鑑定評価基準によれば、誤っているものはどれか。

- 1 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ある場合、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ときに限り、当該価格形成要因について調査の範囲に係る条件を設定することができる。
- 2 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再調達原価というが、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を再調達原価とみなすものとする。
- 3 取引事例等に係る取引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場合に、適切に補正することを時点修正という。
- 4 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】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、証券化支援事業（買取型）において、賃貸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を譲受けの対象としている。
- 2 機構は、市街地の土地の合理的な利用に寄与する一定の建築物の建設に必要な資金の貸付けを業務として行っている。
- 3 機構は、証券化支援事業（買取型）において、省エネルギー性に優れた住宅を取得する場合について、貸付金の利率を一定期間引き下げる制度を設けている。
- 4 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】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 住宅の居室の広さを畳数で表示する場合には、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しなければならない。
- 2 団地（一団の宅地又は建物をいう。）と駅との間の距離は、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しなければならない。
- 3 新築分譲マンションを完成予想図により表示する場合、完成予想図である旨を表示すれば、緑豊かな環境であることを訴求するために周囲に存在しない公園等を表示することができる。
- 4 新築分譲住宅の販売に当たって行う二重価格表示は、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のであれば、値下げの時期から1年以内の期間は表示することができる。

【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 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 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 林相は良好でも、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 崖錐や小河川の出口で堆積物の多い所等は、土石流の危険が少ない。

【問 50】建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 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、高層建築の骨組に適している。
- 2 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 鉄骨構造は、耐火被覆や鋼材の加工性の問題があり、現在は住宅、店舗等の建物には用いられていない。
- 4 鉄骨構造は、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。