

【問 23】正解2

- 1 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の対象となる住宅用家屋の床面積(登記簿面積)は、50 m<sup>2</sup>以上である。住宅用家屋を取得した個人の居住の用に供されるものに限られる点は、正しい。
- 2 正しい 売買又は競落により取得したものに限り、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を受けることができる。
- 3 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、住宅用家屋の取得に限り適用があり、住宅と一緒に敷地を取得した場合であっても、敷地についての特例の適用はない。
- 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の適用を受けるためには、申請を要するが、登記の申請書に、一定の要件を満たす住宅用家屋であることの当該家屋が所在する市町村長又は特別区の証明書を添付しなければならない。都道府県知事の証明書ではない。

【問 24】正解1

- 1 正しい 市町村長は、固定資産の価格等の全てを登録した旨の公示の日以後において固定資産の価格等の登録がなされていないこと又は登録された価格等に重大な錯誤があることを発見した場合には、直ちに固定資産課税台帳に登録された類似の固定資産の価格と均衡を失わないように価格等を決定し、又は決定された価格等を修正して、これを固定資産課税台帳に登録しなければならない。
- 2 誤り 固定資産税の納税者は、その納付すべき当該年度の固定資産税に係る固定資産について固定資産課税台帳に登録された価格について不服がある場合においては、固定資産課税台帳に登録すべき固定資産の価格等のすべてを登録した旨の公示の日から納税通知書の交付を受けた日後3月を経過する日までに、文書をもって、固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができる。ここより、不服の申出期間は、納税通知書の交付を受けた日後1月を経過するまでの間ではなく、3月を経過するまでの間である。
- 3 誤り 賦課期日(1月1日)現在における所有者が、その年の4月1日から翌年3月31日までの固定資産税の納付義務を負う。よって、年度の途中において家屋の売買が行われた場合、その年の1月1日現在の所有者ではない買主が当該年度の固定資産税を納付することはない。つまり、売主と買主が固定資産課税台帳に所有者として登録されている日数で按分して納付するというものではない。
- 4 誤り 住宅用地のうち小規模住宅用地に対して課する固定資産税の課税標準は、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の3分の1ではなく、6分の1の額である。

【問 25】正解2

- 1 正しい 地価公示法は、都市及びその周辺の地域等において、標準地を選定し、その正常な価格を公示することにより、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、及び公共の利益となる事業の用に供する土地に対する適正な補償金の額の算定等に資し、もって適正な地価の形成に寄与することを目的とする。
- 2 誤り 不動産鑑定士は、公示区域内の土地について鑑定評価を行う場合において、当該土地の正常な価格を求めるときは、公示された標準地の価格(公示価格)を規準としなければならない。実際の取引価格を規準としなければならないというものではない。
- 3 正しい 土地鑑定委員会は、標準地の価格の判定を行うにあたり、二人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求めなければならない。鑑定評価を求められた不動産鑑定士は、標準地の鑑定評価を行うにあたっては、近傍類地の取引価格から算定される推定の価格(取引事例比較法による比準価格)、近傍類地の地代等から算定される推定の価格(収益還元法による収益価格)及び同等の効用を有する土地の造成に要する推定の費用の額(原価法による積算価格)を勘案してこれを行わなければならない。

- 4 正しい 土地鑑定委員会は、地価の公示をしたときは、すみやかに、関係市町村の長に対して、公示した事項のうち当該市町村(区)が属する都道府県に存する標準地に係る部分を記載した書面及び当該標準地の所在を表示する図面を送付しなければならない。この送付を受けた関係市町村の長は、土地鑑定委員会が公示した事項のうち、当該市町村が属する都道府県に存する標準地に係る部分を記載した書面等を、当該市町村の事務所において一般の閲覧に供しなければならない。

【問 46】正解 1

- 1 誤り 機構は、直接融資業務として、子どもを育成する家庭及び高齢者の家庭に適した良好な居住性能及び居住環境を有する賃貸住宅の建設に必要な資金の貸付けを行っている。
- 2 正しい 機構は、直接融資業務として、災害により、住宅が滅失した場合におけるこの建築物に代わるべき建築物(災害復興建築物)の建設又は購入に必要な資金の貸付けを行っている。
- 3 正しい 機構が証券化支援事業(買取型)により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ることを要する。
- 4 正しい 機構は、直接融資業務として、マンション管理組合や区分所有者に対するマンション共用部分の改良に必要な資金の貸付けを行っている。

【問 47】正解 4

- 1 誤り デパート、スーパーマーケット、商店等の商業施設は、現に利用できるものを物件からの道路距離又は徒歩所要時間を明示して表示すること。ただし、工事中である等その施設が将来確実に利用できるものと認められるものにあつては、その整備予定時期を明示して表示することができる。よって、将来確実に利用できる施設であっても、現に利用できるものでなければ表示することができないとはいえない。
- 2 誤り 物件が公園、庭園、旧跡その他の施設から直線距離で300m以内に所在している場合は、これらの施設の名称を用いることができる。よって、有名な旧跡から直線距離で1,100mの地点に所在するマンションの名称に当該旧跡の名称を用いることはできない。
- 3 誤り 土地の価格については、1区画当たりの価格を表示する。ただし、1区画当たりの土地面積を明らかにし、これを基礎として算出する場合に限り、1㎡当たりの価格で表示することができる。よって、1区画当たりの価格並びに1㎡当たりの価格及び1区画当たりの土地面積のいずれも表示しなければならないというものではない。
- 4 正しい 修繕積立金については、1戸当たりの月額を表示する。ただし、住戸により修繕積立金の額が異なる場合において、そのすべての住宅の修繕積立金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。よって、全住戸の平均額で表示することはできない。

【問 48】略

【問 49】正解 2

- 1 適当 沿岸地域における地震時の津波を免れるためには、巨大な防波堤が必要である。ただ、防波堤には限度があり、完全に津波の襲来を防ぐことはできない。
- 2 不適当 一般に凝灰岩、頁岩、花崗岩(風化してマサ土化したもの)は、崩壊しやすい。

- 3 相当 低地は、大部分が水田や宅地として利用され、大都市の大部分もここに立地している。
- 4 相当 平地に乏しい土地の周辺では、住宅地が丘陵や山麓に広がり、土砂崩壊等の災害を引き起こす例も多い。

【問 50】正解 4

- 1 適切 組積式構造は、一般に耐震性は劣る。ただ、耐久性及び耐火性があり、熱や音の遮断性能にも優れている。
- 2 適切 組積式構造において、大きな開口部を造ることを避け、壁厚を大きくすることで、耐震性を向上させることができる。
- 3 適切 補強コンクリートブロック造は、建築物の骨組みの主要な部分を鉄筋によって補強したブロック造の壁体（耐力壁）で構成する構法をいう。つまり、コンクリートブロック造を鉄筋コンクリートで耐震的に補強改良したものといえる。柱、梁の代わりに壁で荷重を支持する構造である壁式構造の一種である。
- 4 不適切 補強コンクリートブロック造は、柱がなく、壁により上階、屋根等の荷重を支える構造であるところから、壁量が多くなり、広い空間がとりにくい。ここから、間仕切り壁が多く、開口部の小さい住宅等の小規模の建物に適している。