

【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対象となる住宅用家屋は、床面積が 100 m²以上で、その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。
- 2 この税率の軽減措置の適用対象となる住宅用家屋は、売買又は競落により取得したのものに限られる。
- 3 この税率の軽減措置は、一定の要件を満たせばその住宅用家屋の敷地の用に供されている土地の所有権の移転登記についても適用される。
- 4 この税率の軽減措置の適用を受けるためには、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都道府県知事の証明書を添付しなければならない。

【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 市町村長は、固定資産課税台帳に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おいては、直ちに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 固定資産税の納税義務者は、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ときは、公示の日から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において、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。
- 3 年度の途中において家屋の売買が行われた場合、売主と買主は、当該年度の固定資産税を、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しなければならない。
- 4 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 の額である。

【問 25】地価公示法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 地価公示法の目的は、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である。
- 2 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、公示価格と実際の取引価格を規準としなければならない。
- 3 不動産鑑定士は、土地鑑定委員会の求めに応じて標準地の鑑定評価を行うに当たっては、近傍類地の取引価格から算定される推定の価格、近傍類地の地代等から算定される推定の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を勘案しなければならない。
- 4 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】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、子供を育成する家庭又は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業務として行っていない。
- 2 機構は、災害により住宅が滅失した場合において、それに代わるべき建築物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 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なければならない。
- 4 機構は、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業務として行っている。

【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 新築分譲マンションの販売広告において、近隣のデパート、スーパーマーケット、商店等の商業施設は、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。
- 2 有名な旧跡から直線距離で 1,100m の地点に所在する新築分譲マンションの名称に当該旧跡の名称を用いることができる。
- 3 土地の販売価格については、1 区画当たりの価格並びに 1 m²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。
- 4 新築分譲マンションの修繕積立金が住戸により異なる場合、広告スペースの関係ですべての住戸の修繕積立金を示すことが困難であっても、修繕積立金につい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】土地に関する次の記述のうち、もっとも不適切なものはどれか。

- 1 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が、それには限度があり、完全に津波の襲来を防ぐことはできない。
- 2 一般に凝灰岩、頁岩、花崗岩（風化してマサ土化したもの）は、崩壊しにくい。
- 3 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 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】建築物の構造に関する次の記述のうち、もっとも不適切なものはどれか。

- 1 組積式構造は、耐震性は劣るものの、熱、音などを遮断する性能が優れている。
- 2 組積式構造を耐震的な構造にするためには、大きな開口部を造ることを避け、壁厚を大きくする必要がある。
- 3 補強コンクリートブロック造は、壁式構造の一種であり、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である。
- 4 補強コンクリートブロック造は、壁量を多く必要とはせず、住宅等の小規模の建物には使用されていない。