

【問 23】 正解 3

- 1 誤り 覚書であっても、それが契約の成立等を証する文書である場合には、契約書として課税される。ここから、土地を 8,000 万円で譲渡することを証した覚書は契約書として課税されるものであり、本契約書を後日作成することを文書上で明らかにしていることで印紙税が課されなくなるものではない。
- 2 誤り 一の文書に 2 以上の金額の記載があり、かつ、これらの金額が課税物件表の同一の号に該当する文書により証されるべき事項に係るものであるときは、当該金額の合計額が当該文書の記載金額となる。ここから、一の契約書に甲土地の譲渡契約（譲渡金額 6,000 万円）と、乙建物の譲渡契約（譲渡金額 3,000 万円）をそれぞれ区分して記載した場合、印紙税の課税標準となる当該契約書の記載金額は、合計額の 9,000 万円となる。6,000 万円となるものではない。
- 3 正しい 覚書であっても、それが契約の成立等を証する文書である場合には、契約書として課税される。原契約の内容を変更する契約書は、原契約の内容となっている事項のうち重要な事項を変更するものに限り課税される。土地の賃貸借において、契約期間は重要な事項といえる。ここから、契約期間を変更する賃貸借の契約期間を変更する覚書は、印紙税が課される。
- 4 誤り 駐車場としての設備のある土地の特定の区画に駐車させる旨の賃貸借契約書は、土地の賃借権の設定に関する契約書ではなく、施設の賃貸借契約書として非課税である。

【問 24】 正解 2

- 1 誤り 固定資産税の徴収は、徴収について便宜を有する者にこれを徴収させる特別徴収の方法ではなく、徴税吏員が納税通知書を当該納税者に交付することによって徴収する普通徴収によらなければならない。
- 2 正しい 土地価格等縦覧帳簿及び家屋価格等縦覧帳簿の縦覧期間は、毎年 4 月 1 日から、4 月 20 日又は最初の納期限の日のいずれか遅い日以後の日までの間である。ここから、縦覧期間の始期は、4 月 1 日である。また、縦覧期間の終期は、最初の納期限の日が 4 月 20 日以前であるときは、4 月 20 日又はそれ以後の日で市町村長が定めた日となり、最初の納期限の日が 4 月 20 日以後であるときは、この最初の納期限以後の日で市町村長が定めた日となる。
- 3 誤り 固定資産税の賦課期日は、当該年度の初日の属する年の 1 月 1 日である。市町村の条例で定めるものではない。
- 4 誤り 固定資産税は、固定資産の所有者（質権又は百年より永い存続期間の定めのある地上権の目的である土地については、その質権者又は地上権者とする。）に課する。固定資産の賃借権者は、納税義務者にならない。

【問 25】 正解 2

- 1 正しい 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、当該標準地の地積及び形状についても官報で公示しなければならない。
- 2 誤り 「正常な価格」とは、土地について、自由な取引が行なわれるとした場合におけるその取引（農地、採草放牧地又は森林の取引（農地、採草放牧地及び森林以外のものとするための取引を除く。）を除く。）において通常成立すると認められる価格（当該土地に建物その他の定着物がある場合又は当該土地に関して地上権その他当該土地の使用若しくは収益を制限する権利が存する場合には、これらの定着物又は権利が存しないものとして通常成立すると認められる価格）をいう。当該土地に建物がある場合には、当該建物が存するものとして通常成立すると認められる価格ではない。
- 3 正しい 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。公示価格を規準とするとは、対象土地の価格（当該土地に建物その他の定着物がある場合又は当該土地に関

して地上権その他当該土地の使用若しくは収益を制限する権利が存する場合には、これらの定着物又は権利が存しないものとして成立すると認められる価格)を求めるに際して、当該対象土地とこれに類似する利用価値を有すると認められる一又は二以上の標準地との位置、地積、環境等の土地の客観的価値に作用する諸要因についての比較を行ない、その結果に基づき、当該標準地の公示価格と当該対象土地の価格との間に均衡を保たせることをいう。

- 4 正しい 公示区域とは、都市計画法4条2項に規定する都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域のうち、国土利用計画法12条1項の規定により指定された規制区域を除いた区域をいう。

【問 46】正解1

- 1 誤り 住宅の建設又は購入に必要な資金の貸付けに係る主務省令で定める金融機関の貸付債権の譲受けを行う。ここに住宅の建設又は購入に必要な資金には、当該住宅の建設又は購入に付随する土地又は借地権の取得に必要な資金を含み、これについても譲受けの対象としている。
- 2 正しい 機構は、団体信用生命保険業務として、譲り受ける貸付債権に係る貸付けを受けた者とあらかじめ契約を締結して、その者が死亡した場合に支払われる生命保険の保険金等を当該貸付けに係る債務の弁済に充当することができる。ここに死亡した場合には、重度障害の状態となった場合が含まれる。ここから機構は、貸付けを受けた者が死亡した場合のみならず、重度障害となった場合においても、支払われる生命保険の保険金を当該貸付けに係る債務の弁済に充当することができる。
- 3 正しい 機構が証券化支援事業(買取型)において譲り受ける貸付債権は、原則として、毎月払い(6ヵ月払いとの併用払いを含む。)の元金均等又は元利均等の方法により償還されるものであることを要する。ここより、譲受けの対象となる貸付債権の償還方法には、元利均等の方法であるものに加え、元金均等の方法であるものもある。
- 4 正しい 機構は、債権の譲受けや貸付け等の業務に必要な費用に充てるため、主務大臣の認可を受けて、住宅金融支援機構債券(機構債券)を発行することができる。ここから、機構は、証券化支援事業(買取型)において、MBS(資産担保証券)を発行することにより、債券市場(投資家)から資金を調達している。

【問 47】正解4

- 1 誤り 徒歩による所要時間は、道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出し、1分未満の端数が生じたときは、1分として算出しなければならない。つまり、切り上げなければならない、切り捨てて表示してはならない。
- 2 誤り インターネットによる広告も、不当表示防止法にいう表示に当たる。物件は存在するが、実際には取引の対象となり得ない物件に関する表示は、いわゆるおとり広告にあたり、することができない。契約済みとなっていた物件について、成約状況等を適切に確認することなく表示すれば、おとり広告に該当する。よって、インターネット上に掲載した賃貸物件の広告について、掲載直前に契約済みとなっていた場合、消費者からの問合せに対して既に契約済みであり取引できない旨を説明しても、不当表示に問われることがある。
- 3 誤り マンションの管理費については、1戸当たりの月額を表示するのが原則であるが、住戸により管理費の額が異なる場合において、そのすべての住宅の管理費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、最高額のみを表示したのでは足りない。
- 4 正しい 建築条件付土地の取引の広告においては、条件が停止条件であるか、解除条件であるかを表示し、当該条件が成就しなかったときの措置を表示しなければならないが、取引の対象が建築条件付土地である旨を表示しなければならない。よって、当該条件の内容、当該条件が成就しなかったときの措置だけでなく、そもそも当該取引の対象が土地であることも明らかにして表示しなければならない。

い。

【問 48】略

【問 49】正解 2

- 1 適当 台地の浅い谷は、豪雨時には一時的に浸水しやすいという危険がある。
- 2 不適當 低地は、一般に洪水や地震などに対して弱く、防災的見地から住宅地として好ましいとはいえない。
- 3 適当 埋立地は、川や海などの水面に土砂等をもって造成した土地であり、平均海面に対し4～5mの比高があり護岸が強固であれば、住宅地としても利用が可能である。
- 4 適当 国土交通省が運営するハザードマップポータルサイトでは、洪水、土砂災害、高潮、津波のリスク情報などを地図や写真に重ねて表示できる。

【問 50】正解 4

- 1 適当 木構造は、主要構造を木質系材料で構成するものである。在来軸組構法とは、日本で昔から用いられる木造建築物の工法をいう。軸組構法、すなわち柱、梁、筋交いによる骨組みで建物を支える工法である。在来軸組構法の主要構造は、土台・柱・桁・筋違いなどから構成される建物の主要部の骨組みである軸組、屋根を支えるための骨組みである小屋組、床を支える骨組みである床組からなる。
- 2 適当 在来軸組構法の軸組は、通常、水平材である土台、桁（棟木と平行方向に横に渡して柱間に架ける水平部材）、胴差（どうさし・上階と下階の境界に用いる横架材）と、垂直材の柱及び耐力壁からなる。
- 3 適当 小屋組は屋根の骨組であり、小屋梁（屋根部分の最下部にある建物に水平に配置する部材である梁）、小屋束（こやづか・小屋梁の上に立てる短い柱である束）、母屋（もや・軒に平行して垂木を支持する水平材）、垂木（屋根を支えるため、棟から軒先に渡して屋根面を構成する木）等の部材を組み合わせた和小屋と、陸梁（ろくばり・屋根部分の一番下に水平におかれる部材）、束（陸梁の上に立てる部材）、法杖（垂直材と水平材とが交わる所に、補強のために入れる斜めの部材）等の部材で形成するトラスト構造の洋小屋がある。
- 4 不適當 軸組に仕上げを施した壁には、真壁（しんかべ・柱と柱の間に仕上げる壁で柱が見える）と大壁（おおかべ・柱の外側から張る壁で柱が見えなくなる）がある。大壁は洋風建築物に多く見られるところから、洋風構造は真壁のみで構成するとはいえない。また、真壁は和風建築物で多く見ることができ、和風構造は大壁のみで構成するはいえない。さらに、これらを併用する場合はないともいえない。