

【問 23】印紙税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、以下の覚書又は契約書はいずれも書面により作成されたものとする。

- 1 土地を 8,000 万円で譲渡することを証した覚書を売主Aと買主Bが作成した場合、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れば、当該覚書には印紙税が課されない。
- 2 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、6,000 万円である。
- 3 当該作成した土地の賃貸借契約書において「契約期間は 5 年間とする」旨の記載がされていた契約期間を変更するために、「契約期間は 10 年とする」旨を記載した覚書を貸主Cと借主Dが作成した場合、当該覚書には印紙税が課される。
- 4 駐車場経営者Eと車両所有者Fが、Fの所有する車両を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を作成した場合、土地の賃借権の設定に関する契約書として印紙税が課税される。

【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 固定資産税の徴収については、特別徴収の方法によらなければならない。
- 2 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 日又は当該年度の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。
- 3 固定資産税の賦課期日は、市町村の条例で定めることとされている。
- 4 固定資産税は、固定資産の所有者に課するのが原則であるが、固定資産が賃借されている場合は、当該固定資産の賃借権者に対して課される。

【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 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 正常な価格とは、土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引（一定の場合を除く。）において通常成立すると認められる価格をいい、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をいう。
- 3 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、公示価格を規準とする必要があり、その際には、当該土地とこれに類似する利用価値を有すると認められる 1 又は 2 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い、その結果に基づき、当該標準地の公示価格と当該土地の価格との間に均衡を保たせる必要がある。
- 4 公示区域とは、都市計画法第 4 条第 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、国土利用計画法第 12 条第 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】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、住宅の建設又は購入に必要な資金の貸付けに係る金融機関の貸付債権の譲受けを業務として行っているが、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については、譲受けの対象としていない。
- 2 機構は、団体信用生命保険業務において、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 証券化支援事業（買取型）において、機構による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 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】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 物件からスーパーマーケット等の商業施設までの徒歩所要時間は、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、端数を切り捨てて表示しなければならない。
- 2 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としても、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すれば、不当表示に問われることはない。
- 3 マンションの管理費について、住戸により管理費の額が異なる場合において、その全ての住宅の管理費を示すことが困難であるときは、最高額のみを表示すればよい。
- 4 建築条件付土地の取引の広告においては、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。

【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 台地の浅い谷は、豪雨時には一時的に浸水することがあり、注意を要する。
- 2 低地は、一般に洪水や地震などに対して強く、防災的見地から住宅地として好ましい。
- 3 埋立地は、平均海面に対し 4～5 m 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 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】建築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 木構造は、主要構造を木質系材料で構成するものであり、在来軸組構法での主要構造は、一般に軸組、小屋組、床組からなる。
- 2 在来軸組構法の軸組は、通常、水平材である土台、桁、胴差と、垂直材の柱及び耐力壁からなる。
- 3 小屋組は屋根の骨組であり、小屋梁、小屋束、母屋、垂木等の部材を組み合わせた和小屋と、陸梁、束、法杖等の部材で形成するトラスト構造の洋小屋がある。
- 4 軸組に仕上げを施した壁には、真壁と大壁があり、真壁のみで構成する洋風構造と、大壁のみで構成する和風構造があるが、これらを併用する場合はない。