

【問 23】正解 1

- 1 正しい 不動産売買契約における仲介人のように契約の当事者ではないが、当該契約に参加する者に提出する契約書にも課税される。ここより、売主Aと買主Bが土地の譲渡契約書を3通作成し、A、B及び仲介人Cがそれぞれ1通ずつ保存する場合、当該契約書3通には印紙税が課される。
- 2 誤り 不動産の譲渡に関する契約書は、別表一号文書に該当し、請負に関する契約書は、別表二号文書に該当する。一号文書と二号文書とに該当する文書は、一号文書として課税されるのが原則であるが、当該文書に契約金額の記載があり、かつ、当該契約金額を一号及び二号に掲げる文書のそれぞれにより証されるべき事項ごとに区分することができる場合において、二号文書により証されるべき事項に係る契約金額が一号文書により証されるべき事項に係る契約金額を超える場合は、二号文書として課税される。ここより、一号文書に該当する土地の譲渡契約（譲渡金額 5,000 万円）と二号文書に該当する建物の請負契約（請負金額 6,000 万円）をそれぞれ区分して記載した契約書は、二号文書として課税され、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 誤り 贈与契約書には、譲渡の対価たる金額はなく、記載金額のない文書として課税される。ここより、「Dの所有する甲土地（時価 2,000 万円）をEに贈与する」旨を記載した贈与契約書の記載金額はないことになり、2,000 万円ではない。
- 4 誤り 契約金額を変更する契約書に変更前契約金額と変更後契約金額の双方が記載されていることにより、変更金額を明らかにすることができるときで、変更金額が変更前の金額を減少させるものであるときは、記載金額のない文書として課税される。ここより、「当初の契約書の契約金額を 1,000 万円減額し、9,000 万円とする」旨を記載した変更契約書の記載金額はないことになり、1,000 万円ではない。

【問 24】正解 4

- 1 誤り 不動産取得税の徴収については、納税通知書を納税者に交付して、その通知書に記載されている税額を納税させる普通徴収の方法によらなければならない。税の徴収について便宜を有する者にこれを徴収させ、且つ、その徴収すべき税金を納入させる特別徴収の方法によることはできない。
- 2 誤り 不動産取得税は、税の使途が特定されていない普通税であり、税の使途が特定されている目的税ではない。
- 3 誤り 不動産取得税は、不動産の取得に対し、当該不動産所在の道府県（都を含む。）において、当該不動産の取得者に課する。市町村及び特別区が課税主体ではない。
- 4 正しい 道府県は、国、都道府県、市町村、特別区に対しては、不動産取得税を課することができない。

【問 25】正解 4

- 1 誤り 原価法とは、価額時点における対象不動産の再調達原価を求め、これに減価修正を行なって、対象不動産の試算価額を求める手法をいう。
- 2 誤り 対象不動産が土地のみである場合においても再調達原価を適切に求めることができるときは、原価法を適用することができる。よって、対象不動産が土地のみである場合においては、いかなる場合でも適用することができないというものではない。
- 3 誤り 取引事例比較法における取引事例が、特殊事情のある事例であっても、事情補正できるものであれば採用することができる。
- 4 正しい 取引事例比較法は、近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等において対象不動産と類似の不動産の取引が行われている場合又は同一需給圏内の代替競争不動産の取引が行われている場合に有効である。

【問 46】正解 2

- 1 正しい 機構の業務として、子どもを育成する家庭又は高齢者の家庭（単身の世帯を含む。）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うことがある。
- 2 誤り 機構は、証券化支援事業（買取型）として、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の譲受けを行う。ここに住宅の購入に必要な資金には、中古住宅の購入の資金を含む。よって、機構は、新築住宅に対する貸付債権のみを買取りの対象としているものではない。
- 3 正しい 機構が買取りの対象とする貸付債権として、フラット 35 S、フラット 35 S（Z E H）と呼ばれる Z E H 及び省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性、耐久性、可変性に優れた住宅を対象とした貸付金の利率を一定期間引き下げたものがある。
- 4 正しい 機構の業務として、マンションの共用部分の改良に必要な資金の貸付けを行うことがある。

【問 47】正解 2

- 1 誤り 事業者は、物件は存在するが、実際には取引する意思がない物件に関する表示をしてはならない。よって、実際には取引する意思がない物件であれば、実在するものであっても、当該物件を広告に掲載すれば不当表示に問われる。
- 2 正しい 物件の名称として、当該物件から直線距離で 50m 以内に所在する街道その他の道路の名称（坂名を含む。）を用いることができる。
- 3 誤り スーパーマーケットは、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しなければならない。物件からの自転車による所要時間を明示しておくことで、徒歩による所要時間を明示する必要性がなくなるというものではない。
- 4 誤り 新発売とは、新たに造成された宅地、新築の住宅（造成工事又は建築工事完了前のものを含む。）又は一棟リノベーションマンション（共同住宅等の 1 棟の建物全体（内装、外装を含む。）を改装又は改修し、マンションとして住戸ごとに取り扱うものであって、当該工事完了前のもの、若しくは当該工事完了後 1 年未満のもので、かつ、当該工事完了後居住の用に供されていないもの）について、一般消費者に対し、初めて購入の申込みの勧誘を行うことをいう。よって、一棟リノベーションマンションについて、一般消費者に対し、初めて購入の申込みの勧誘を行う場合であれば、「新発売」との表示を行うことができる。

【問 48】略

【問 49】正解 2

- 1 適当 自然堤防の後背湿地側の縁は、砂が緩く堆積していて、地下水位も浅いため、地震時に液状化被害が生じやすい地盤である。
- 2 不適当 谷底低地に軟弱層が厚く堆積している所では、地震動が増幅され、震動が大きくなる。凝縮し、小さくなるものではない。
- 3 適当 1923 年の関東大震災の際には、東京の谷底低地で多くの水道管や建物が被害を受けた。
- 4 適当 大都市の近郊の丘陵地では、丘を削り谷部に盛土し造成宅地が造られたが、盛土造成に際しては、地下水位を下げるため排水施設を設け、締め固める等の必要がある。

【問 50】正解 3

- 1 適当 鉄筋コンクリート構造は、地震や風の力を受けても、躯体の変形は比較的小さく、耐火性にも富んでいる。
- 2 適当 鉄筋コンクリート構造は、躯体の断面が大きく、材料の質量が大きいのので、建物の自重が大きくなる。
- 3 不適当 鉄筋がコンクリートから抜け出さないよう鉄筋とコンクリートを一体化するには鉄筋とコンクリートとの付着が重要であり、付着を高めるため表面に突起をつけた棒鋼である異形棒鋼の方が断面が円形の棒鋼である丸鋼より優れている。
- 4 適当 鉄筋コンクリート構造は、コンクリートが固まって所定の強度が得られるまでに日数がかかり、現場での施工も多いので、工事期間が長くなる。