

【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、以下の契約書はいずれも書面により作成されたものとする。

- 1 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 一の契約書に土地の譲渡契約（譲渡金額5,000万円）と建物の請負契約（請負金額6,000万円）をそれぞれ区分して記載した場合、印紙税の課税標準となる当該契約書の記載金額は1億1,000万円である。
- 3 「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を作成した場合、印紙税の課税標準となる当該契約書の記載金額は2,000万円である。
- 4 当初作成の「土地を1億円で譲渡する」旨を記載した土地譲渡契約書の契約金額を変更するために作成する契約書で、「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について、印紙税の課税標準となる当該変更契約書の記載金額は、1,000万円である。

【問 24】不動産取得税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 不動産取得税の徴収については、特別徴収の方法によることができる。
- 2 不動産取得税は、目的税である。
- 3 不動産取得税は、不動産の取得に対し、当該不動産所在の市町村及び特別区において、当該不動産の取得に課する。
- 4 不動産取得税は、市町村及び特別区に対して、課することができない。

【問 25】不動産の鑑定評価に関する次の記述のうち、不動産鑑定評価基準によれば、正しいものはどれか。

- 1 原価法は、価額時点における対象不動産の収益価格を求め、この収益価格について減価修正を行って対象不動産の比準価格を求める手法である。
- 2 原価法は、対象不動産が建物又は建物及びその敷地である場合には適用することができるが、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。
- 3 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る場合、その具体的な状況が判明し、事情補正できるものであっても採用することは許されない。
- 4 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】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、子どもを育成する家庭又は高齢者の家族（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業務として行っている。
- 2 機構は、証券化支援事業（買取型）において、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。
- 3 機構は、証券化支援事業（買取型）において、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギーハウス）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取得する場合に、貸付金の利率を一定期間引き下げる制度を実施している。
- 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 実際には取引する意思がない物件であっても実在するものであれば、当該物件を広告に掲載しても不当表示に問われることはない。
- 2 直線距離で 50m以内に街道が存在する場合、物件名に当該街道の名称を用いることができる。
- 3 物件の近隣に所在するスーパーマーケットを表示する場合は、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がなくなる。
- 4 一棟リノベーションマンションについては、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っても、「新発売」との表示を行うことはできない。

【問 48】略

【問 49】土地に関する次の記述のうち、最も不適当なものはどれか。

- 1 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 谷底低地に軟弱層が厚く堆積している所では、地震動が凝縮されて、震動が小さくなる。
- 3 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 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】建物の構造と材料に関する次の記述のうち、最も不適当なものはどれか。

- 1 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 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ため、建物の自重が大きくなる。
- 3 鉄筋コンクリート構造では、鉄筋とコンクリートを一体化するには、断面が円形の棒鋼である丸鋼の方が表面に突起をつけた棒鋼である異形棒鋼より、優れている。
- 4 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。