

【問 23】正解 2

- 1 誤り 入居した年及びその前後 3 年間は、住宅ローン控除と居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例を重複して適用を受けることはできない。よって、令和 7 年中に居住用家屋を居住の用に供した場合において、その前年において居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例の適用を受けているときは、令和 7 年分以後の所得税について住宅ローン控除の適用を受けることはできない。
- 2 正しい 住宅ローン控除と居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例とは、重複して適用を受けることができる。よって、令和 7 年中に居住用家屋を居住の用に供した場合において、その前年において居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算の適用を受けているときであっても、令和 7 年分以後の所得税について住宅ローン控除の適用を受けることができる。
- 3 誤り 居住用家屋の敷地の用に供する土地等をその新築の日前 2 年以内に取得した場合におけるその土地等を取得するための借入金についても住宅ローン控除の対象となる。ただ、その適用は住宅ローンに係る住宅ローン控除と一緒にある必要がある。つまり、住宅ローンに係る住宅ローン控除の適用がない間は、土地等を取得するための借入金についての住宅ローン控除の適用はない。よって、令和 6 年中に居住用家屋の敷地の用に供するための土地を取得した場合において、令和 7 年中に居住用家屋を新築して居住の用に供したときは、住宅のローンに係る住宅ローン控除が適用される令和 7 年分の所得からであり、敷地のローンだけである令和 6 年にその敷地のローンについて住宅ローン控除の適用を受けることはできない。
- 4 誤り 住宅ローン控除の適用があるのは、償還期間が 10 年以上の割賦償還による住宅ローンである。よって、償還期間等が契約において 3 年とされているときは、令和 7 年以後 3 年間の所得税についても住宅ローン控除の適用を受けることはできない。

【問 24】正解 2

- 1 誤り 不動産取得税の課税標準は、不動産を取得した時における不動産の価格とする。道府県知事は、固定資産課税台帳に固定資産の価格が登録されている不動産については、当該価格により当該不動産に係る不動産取得税の課税標準となるべき価格を決定するものとする。ここより、不動産取得税の課税標準は、具体的には、固定資産課税台帳に登録されている価格(固定資産評価額)となる。よって、固定資産税の課税標準である固定資産の評価額とは異なるものであるとはいえない。
- 2 正しい 不動産取得税は、課税標準となるべき額が、土地の取得は一筆の土地につき 10 万円、家屋のうち建築(新築・増築・改築・移転)に係るものは一戸につき 23 万円、建築以外の原因による取得は一戸につき 12 万円に満たない場合においては、不動産取得税が課されない。
- 3 誤り 不動産取得税は、不動産の取得に対し、当該不動産の取得者に課される税である。ただ、ここにいる不動産の取得には、法人の合併による不動産の取得は含まれない。よって、法人の合併により不動産を取得した場合においては、不動産取得税は課されない。
- 4 誤り 不動産取得税の標準税率は、4 % である。ただ、住宅又は土地の取得が行われた場合の標準税率は、100 分の 4 が 100 分の 3 に軽減される。よって、住宅以外の家屋の取得にかかる税率は 4 % であるが、住宅以外の家屋の土地の取得にかかる標準税率は、3 % であり、4 % ではない。住宅及び住宅用地の取得に係るの税率は 3 % である点は、正しい。

【問 25】正解 3

- 1 正しい 同一需給圏とは、一般に対象不動産と代替関係が成立して、その価格の形成について相互に影響を及ぼすような関係にある他の不動産の存する圏域をいう。
- 2 正しい 対象不動産について、依頼目的に応じ対象不動産に係る価格形成要因のうち地域要因又は個別要因について想定上の条件を設定する場合がある。
- 3 誤り 不動産の価格は、その不動産の効用が最高度に発揮される可能性に最も富む使用を前提として

把握される価格を標準として形成されるとの原則は、最有効使用の原則である。適合の原則とは、不動産の収益性又は快適性が最高度に発揮されるためには、当該不動産がその環境に適合していることが必要である。従って、不動産の最有効使用を判定するためには、当該不動産が環境に適合しているかどうかを分析することが必要であるとの原則をいう。

- 4 正しい 収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法である。この収益還元法は、賃貸用不動産又は賃貸以外の事業の用に供する不動産の価格を求める場合に特に有効である。

【問 46】正解 1

- 1 誤り 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には、住宅の購入に付随する当該住宅の改良資金の貸付けに係る貸付債権が含まれる。
- 2 正しい 機構は、地震に対する安全性の向上を主たる目的とする住宅の改良に必要な資金の貸付けを業務として行う。
- 3 正しい 機構は、金融機関と保険契約を締結し、金融機関の住宅ローン債権の貸倒れが発生したときは、金融機関に保険金を支払うという住宅融資保険を引き受けている。
- 4 正しい 機構は、住宅のエネルギー消費性能（建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律2条1項2号に規定するエネルギー消費性能をいう。）の向上を主たる目的とする住宅の改良に必要な資金の貸付けを業務として行う。

【問 47】正解 4

- 1 誤り 予告広告を行う場合においては、当該予告広告に係る物件の取引開始前に、①当該予告広告を行った媒体と同一の媒体を用い、かつ、当該予告広告を行った地域と同一又はより広域の地域において実施する方法又は②インターネット広告により実施する方法のいずれかの方法により本広告を行わなければならない。よって、新築住宅の予告広告を新聞折込チラシを用いて行った場合でも、本広告をインターネット広告によることができ、本広告を新聞折込チラシ以外の媒体を用いて行ってはならないというものではない。
- 2 誤り 土地取引において、当該土地上に古家、廃屋等が存在するときは、その旨を明示しなければならない。実際の土地を見れば廃屋が存在することは明らかであるため、廃屋が存在する旨を明示する必要はないとはいえない。
- 3 誤り 電車、バス等の交通機関の所要時間は、朝の通勤ラッシュ時の所要時間を明示する。この場合において、平常時の所要時間をその旨を明示して併記することができる。よって、朝の通勤ラッシュ時の所要時間ではなく、平常時の所要時間を明示しなければならないというものではない。
- 4 正しい 新築とは、建築後1年未満であって、居住の用に供されたことがないものをいう。よって、居住の用に供されたことはないが建築後1年以上経過した一戸建て住宅について、新築である旨を表示することはできない。

【問 48】略

【問 49】正解 2

- 1 適当 30 度以上の角度をなす斜面は、一般に崖にあたる。建築基準法 19 条 4 項は、「建築物ががけ崩れ等による被害を受けるおそれのある場合においては、擁壁の設置その他安全上適当な措置を講じなければならない。」と規定する。ここより、30 度以上の角度をなす斜面を背後に控える宅地は、崖面への保護対策を講じるか、擁壁を設けるなどの必要があるといえる。
- 2 不適当 擁壁で高さが 2 m を超えるものについては、水抜き孔（水抜き穴）を設ける必要がある。水抜き孔（水抜き穴）は、擁壁の裏側に溜まる水を排水するもので、水分によって地盤が軟弱化するのを防ぐ役割がある。よって、高さ 2 m 以下の擁壁であっても、水抜き孔（水抜き穴）を有していないときは、地盤の軟弱化により地震による被害が生じることがある。
- 3 適当 重力式擁壁とは、コンクリートの重さで土を支える擁壁をいう。つまり、擁壁の自重により、背面からの土圧に抵抗するコンクリート構造物である。
- 4 適当 工場跡地や埋立地などでは、重金属や揮発性有機化合物などが蓄積している場合があり、土壌汚染が問題となることがある。

【問 50】正解 3

- 1 適当 ラーメン構造は、柱と梁で骨組みを作り接合部をしっかり固定した構造である。すなわち、柱を鉛直方向、梁を水平方向に配置し、接合部を強く固めた構造をいう。
- 2 適当 プレース構造は、骨組みに鉄骨材などで作られた建物の補強材であるブレースを柱と梁に囲まれた面に斜め（筋交い状）に配する構造をいう。すなわち、柱や梁などで構成された四角形の対角線上に部材を入れた構造である。
- 3 不適当 プレース構造は、ラーメン構造など他の構造と併用することはないというものではない。
- 4 適当 壁式構造は、壁・床・天井の 6 つの面で躯体を支える構造をいう。すなわち、板状の壁と床を箱型に組み、建物とする構造で、原則として柱や梁は用いない。