

【問 23】住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除（以下この間において「住宅ローン控除」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、以下の居住用家屋は、令和5年に建築基準法第6条第1項の確認（建築確認）を受けたものとする。

- 1 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。
- 2 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 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、令和6年分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。
- 4 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、その居住用家屋の取得に係る住宅借入金等の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住宅ローン控除の適用を受けることができる。

【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 不動産取得税の課税標準は、不動産を取得した時における当該不動産の売買価格であるから、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。
- 2 不動産取得税の課税標準となるべき額が、土地の取得にあっては10万円、家屋の取得のうち建築に係るものにあつては1戸につき23万円、その他のものについては1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 不動産取得税は、不動産の取得に対して課される税であるので、法人の合併により不動産を取得した場合においても、不動産取得税が課される。
- 4 令和7年4月に個人が取得した住宅及び住宅用地に係る不動産取得税の税率は3%であるが、住宅以外の家屋及び土地に係る不動産取得税の税率は4%である。

【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、誤っているものはどれか。

- 1 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 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 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が、これを適合の原則という。
- 4 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り、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】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 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に係る金融機関の貸付債権には、当該住宅の購入に付随する当該住宅の改良に必要な資金は含まれない。
- 2 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を業務として行っている。
- 3 機構は、民間金融機関による住宅資金の供給を支援するため、民間金融機関が貸し付けた住宅ローンについて、住宅融資保険を引き受けている。
- 4 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第2条第1項第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 新築住宅の予告広告（価格が確定していないため、直ちに取引することができない物件について、取引開始時期をあらかじめ告知する広告）を新聞折込チラシを用いて行った場合は、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。
- 2 土地取引において、当該土地上に廃屋が存在するとき、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。
- 3 交通の利便性について、電車、バス等の交通機関の所要時間を表示する場合は、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。
- 4 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】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 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。
- 2 高さ2m以下の擁壁であれば、水抜き孔を有していなくても、地震による被害が生じることはない。
- 3 重力式擁壁は、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 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による土壤汚染が問題となることがある。

【問 50】建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 ラーメン構造は、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である。
- 2 プレース構造は、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 プレース構造は、骨組全てに用いることが多く、ラーメン構造など他の構造と併用することはない。
- 4 壁式構造は、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。