

平成 21 年度宅建本試験

【問 23】正解 2

- 1 誤り 軽減措置の適用対象となる住宅用家屋は、専ら当該個人の住宅の用に供せられる一棟の家屋で床面積（登記簿面積）の合計が 50 ㎡以上であるものに限られる。100 ㎡以上ではない。
- 2 正しい 軽減措置は、売買又は競売による取得につき適用がある。贈与により取得した場合には適用されない。
- 3 誤り 課税標準たる不動産の価額は、当該登記の時における不動産等の価額による。この価額は、当分の間、固定資産課税台帳に登録された当該不動産の価格に 100 分の 100 を乗じて計算した金額によることができる。いずれにせよ、契約当事者が定めた売買契約書に記載された住宅用家屋の実際の取引価格ではない。
- 4 誤り 軽減措置の適用を受けるためには、その住宅用家屋の取得後 1 年以内に所有権の移転登記をしなければならない。取得後 6 か月以内に所有権の移転登記をしなければならないというものではない。

【問 24】正解 1

- 1 正しい 原契約書により証されるべき事項のうち、重要な事項を変更するために作成した変更契約書は課税文書に該当する。請負契約書における契約金額は、重要な事項にあたる。よって、請負契約書の契約金額を変更する本肢変更契約書は、課税文書にあたる。このとき、変更前の契約金額等の記載のある文書が作成されていることが明らかである場合で、変更金額（変更前の契約金額等と変更後の契約金額等の差額に相当する金額）が記載されているとき（変更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場合を含む）、それが変更前の金額を増額させるものであるときは、変更金額を記載金額とする文書として印紙税が課税される。本肢の変更契約書は、変更前の契約金額等の記載のある文書が作成されていることが明らかである場合で、変更金額として 2,000 万円を増額する旨が記載されている。よって、記載金額 2,000 万円の変更契約書として印紙税が課される。
- 2 誤り 贈与契約書は、記載金額のない譲渡に関する契約書として印紙税が課される。評価額の記載があっても、対価たる金額ではないゆえ、記載金額には該当しない。
- 3 誤り 土地代金の領収書で、記載金額 5 万円以上の営業に関するものは、課税文書に該当する。このとき、課税文書の作成者が、納税義務者となる。代理人が作成した受取証は、代理人が作成者である。よって、代理人 A 社が作成した領収書については、A 社を納税義務者として印紙税が課される。
- 4 誤り 印紙税を納付すべき課税文書の作成者が納付すべき印紙税を当該課税文書の作成の時までに納付しなかった場合には、当該印紙税の納税地の所轄税務署長は、当該課税文書の作成者から、当該納付しなかった印紙税の額とその 2 倍に相当する金額との合計額（よって、納付しなかった印紙税額の 3 倍）に相当する過怠税を徴収する。

【問 25】正解 2

- 1 誤り 不動産鑑定士は、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、公示価格を規準としなければならない。ここに公示価格を規準とするとは、対象土地の価格を求めるに際して、当該対象土地とこれに類似する利用価値を有すると認められる一又は二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ない、その結果に基づき、当該標準地の公示価格と当該対象土地の価格との間に均衡を保たせることをいう。ここに、対象土地と比較するのは、当該対象土地とこれに類似する利用価値を有す

ると認められる一又は二以上の標準地であり、当該対象土地に最も近接する標準地ではない。

- 2 正しい 不動産鑑定士は、標準地の鑑定評価を行うにあたっては、近傍類地の取引価格から算定される推定の価格、近傍類地の地代等から算定される推定の価格及び同等の効用を有する土地の造成に要する推定の費用の額を勘案してこれを行わなければならない。
- 3 誤り 地価公示において判定を行う標準地の正常な価格とは、土地について、自由な取引が行なわれるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格をいい、当該土地に建物その他の定着物がある場合又は当該土地に関して地上権その他当該土地の使用若しくは収益を制限する権利が存する場合には、これらの定着物又は権利が存しないものとして通常成立すると認められる価格をいう。
- 4 誤り 標準地は、土地鑑定委員会が、自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地について選定するものとする。土地の利用状況、環境等が最も優れていると認められる一団の土地について選定するものではない。

【問 46】正解 2

- 1 正しい 機構は、住宅融資保険法による保険を行う。つまり、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形で民間金融機関による住宅資金の供給を支援している。
- 2 誤り 機構は、証券化支援事業（保証型）として、一般金融機関が投資家に売り出す住住宅ローン債権を担保に発行する債券（資産担保证券・MBS）に係る債務（元利金）の保証（特定債務保証）を行う。このとき、担保となる住住宅ローン債権は、民間保証会社の保証を付したのではなく、住宅融資保険法による保険関係が成立したもの、つまり一般金融機関が機構との保険契約により保険に付したものであることを要する。ここから、民間保証会社の保証を付すことを条件に、証券化支援事業（保証型）を行っているというものではない。
- 3 正しい 機構は、貸付けを受けた者に係る貸付けの条件の変更及び延滞元利金の支払方法の変更について定めることができる。ここより、機構は、経済情勢の著しい変動に伴い、住宅ローンの元利金の支払いが著しく困難となった場合に、償還期間の延長等の貸付条件の変更を行っている。
- 4 正しい 機構は、満 60 歳以上の高齢者が自ら居住する住宅にバリアフリー工事又は耐震改修工事を施すリフォームを行う場合について、返済期間を申込本人の死亡時までとし、毎月のご返済は利息のみを支払い、借入金の元金は申込本人が死亡したときに一括して返済する制度（高齢者向け返済特例制度）を設けている。

【問 47】正解 4

- 1 誤り 事業者は、建物の建築経過年数又は建築年月について、実際のものよりも経過年数が短い又は建築年月が新しいと誤認されるおそれのある表示をしてはならない。建築経過年数について増築した時を起算日とする年数を表示することは、実際のものよりも経過年数が短いと誤認されるおそれのある表示にあたる。よって、平成元年 4 月 1 日に建築され、平成 21 年 4 月 1 日に増築された既存住宅を令和 7 年 4 月 1 日から販売する場合、当該増築日を起算点として「築 17 年」と表示することはできない。
- 2 誤り 建築基準法 42 条に規定する道路に 2 m 以上接していない土地については、「再建築不可」又は「建築不可」と明示しなければならない。
- 3 誤り 新築賃貸マンションの賃料について、すべての住戸の賃料を表示することが困難である場合は、1 住戸当たりの最低賃料及び最高賃料を表示しなければならない。よって、標準的な 1 住戸 1 か月当たりの賃料を表示することはできない。

- 4 正しい 事業者は、宅地の造成又は建築物の建築に関する工事の完了前においては、宅建業法 33 条に規定する許可等の処分、すなわち開発許可や建築確認等の処分のあった後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物の内容又は取引条件その他取引に関する広告表示をしてはならない。よって、宅地建物取引業法 33 条に規定する許可等の処分があった後であれば、当該工事に係る宅地又は建物の内容又は取引条件その他取引に関する表示をすることができる。

【問 48】略

【問 49】正解 3

- 1 適当 山地の地形は、かなり急峻で大部分が森林である。
- 2 適当 台地・段丘は、農地として利用され、また都市的な土地利用も多い。
- 3 不適当 低地は、地震災害に対して安全とはいえない。
- 4 適当 臨海部の低地は、水利、海陸の交通に恵まれている。ただ、住宅地として利用するためには十分な防災対策が必要となる。

【問 50】正解 1

- 1 不適当 鉄骨構造は、鉄筋コンクリート造に比べ軽量で、自重が軽い。また、鉄はそれ自体不燃材料であるが、高熱により極度に強度が減退する。そこで、鉄骨構造を耐火構造とするためには、鋼材を鉄網モルタル（壁下地に金網を貼り付け、その上にセメントと砂を水で練ったモルタルを塗りつけたもの）等の不燃材料等で被覆する必要がある。
- 2 適当 鉄筋コンクリート構造は、鉄筋を配置した型枠の中にコンクリートを打ち込んで固めたものを骨組みとする構造であり、耐火、耐久性が大きい。また、型枠に流し込むところから意匠的に自由であり、骨組形態を自由にできる。
- 3 適当 鉄骨鉄筋コンクリート構造は、鉄骨で柱や梁等の骨組を組み、その周りに鉄筋を配置してコンクリートを打ち込む構造であり、鉄筋コンクリート構造よりさらに優れた強度、じん性があり高層建築物に適している。
- 4 適当 集成木材構造は、単板等を積層した集成材で骨組を構成した構造体をいい、伸縮・変形・割れなどが生じにくくなる。従って、大規模な木造建築物の骨組みにも使用することができ、体育館等に用いられる。