

平成 21 年度宅建本試験

【問 23】住宅用家屋の所有権の移転登記に係る登録免許税の税率の軽減措置(以下この間において「軽減措置」という。)に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 軽減措置の適用対象となる住宅用家屋は、床面積が 100 ㎡以上で、その住宅用家屋を取得した個人の居住の用に供されるものに限られる。
- 2 軽減措置は、贈与により取得した住宅用家屋に係る所有権の移転登記には適用されない。
- 3 軽減措置に係る登録免許税の課税標準となる不動産の価額は、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ある。
- 4 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 6 か月以内に所有権の移転登記をしなければならない。

【問 24】印紙税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 「令和 6 年 10 月 1 日付建設工事請負契約書の契約金額 3,000 万円を 5,000 万円に増額する」旨を記載した変更契約書は、記載金額 2,000 万円の建設工事の請負に関する契約書として印紙税が課される。
- 2 「時価 3,000 万円の土地を無償で譲渡する」旨を記載した贈与契約書は、記載金額 3,000 万円の不動産の譲渡に関する契約書として印紙税が課される。
- 3 土地の売却の代理を行った A 社が「A 社は、売主 B の代理人として、土地代金 5,000 万円を受領した」旨を記載した領収書を作成した場合、当該領収書は、売主 B を納税義務者として印紙税が課される。
- 4 印紙をはり付けることにより印紙税を納付すべき契約書について、印紙税を納付せず、その事実が税務調査により判明した場合には、納付しなかった印紙税額と同額に相当する過怠税が徴収される。

【問 25】地価公示法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 公示区域内の土地を対象とする鑑定評価においては、公示価格を規準とする必要があり、その際には、当該対象土地に最も近接する標準地との比較を行い、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必要がある。
- 2 標準地の鑑定評価は、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行われる。
- 3 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、自由な取引が行われるとした場合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、当該土地の使用収益を制限する権利が存する場合には、これらの権利が存するものとして通常成立すると認められる価格をいう。
- 4 地価公示の標準地は、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とする。

【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、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ることにより、民間金融機関による住宅資金の供給を支援している。
- 2 機構は、民間金融機関が貸し付けた長期・固定金利の住宅ローンについて、民間保証会社の保証を付すことを条件に、その住宅ローンを担保として発行された債券等の元利払いを保証する証券化支援事業（保証型）を行っている。
- 3 機構は、貸付けを受けた者が経済事情の著しい変動に伴い、元利金の支払が著しく困難となった場合には、一定の貸付条件の変更又は元利金の支払方法の変更をすることができる。
- 4 機構は、高齢者が自ら居住する住宅に対して行うバリアフリー工事又は耐震改修工事に係る貸付けについて、毎月の返済を利息のみの支払いとし、借入金の元金は債務者本人の死亡時に一括して返済する制度を設けている。

【問 47】宅地建物取引業者が行う広告等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の規定を含む。）によれば、正しいものはどれか。

- 1 平成元年4月1日に建築され、平成20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」と表示してもよい。
- 2 建築基準法で規定する道路に2m以上接していない土地に建築物を建築しようとしても、原則として建築基準法第6条第1項の確認を受けることはできないため、「建築不可」又は「再建築不可」と明示しなくてもよい。
- 3 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スペース上困難な場合は、標準的な1住戸1か月当たりの賃料を表示すればよい。
- 4 宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前であっても、宅地建物取引業法第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してもよい。

【問 48】略

【問 49】土地に関する次の記述のうち、不適当なものはどれか。

- 1 山地の地形は、かなり急峻で大部分が森林となっている。
- 2 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 低地は、大部分が水田として利用され、地震災害に対して安全である。
- 4 臨海部の低地は、水利、海陸の交通に恵まれているが、住宅地として利用するためには十分な防災対策が必要である。

【問 50】建物の構造に関する次の記述のうち、不適当なものはどれか。

- 1 鉄骨構造の特徴は、自重が重く、耐火被覆しなくても耐火構造にすることができる。
- 2 鉄筋コンクリート構造は、耐火、耐久性が大きく骨組形態を自由にできる。
- 3 鉄骨鉄筋コンクリート構造は、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用いられる。
- 4 集成木造構造は、集成木材で骨組を構成した構造体で体育館等に用いられる。