

平成 22 年度宅建本試験

【問 23】正解 3

- 1 誤り 本問特例は、住宅取得等資金の贈与を受けた場合に適用がある。ここに住宅取得等資金とは、住宅用家屋の新築等の対価に充てるための金銭をいう。よって、金銭ではなく、住宅用家屋の贈与を受けた場合であれば、この特例の適用を受けることはできない。
- 2 誤り 本問特例は、贈与者ごとに適用を選択することができる。よって、父母双方から住宅取得のための資金の贈与を受けた場合において、父母のいずれかが 60 歳以上であるときでも、60 歳未満の方からの贈与につき、本問特例の適用を受けることができる。父母のいずれかが 60 歳以上であるときには、双方の贈与ともこの特例の適用を受けることができないというものではない。
- 3 正しい 本問の特例の適用要件に受贈者の所得に係るものはない。よって、合計所得金額が 2,000 万円を超えている場合でも、この特例の適用を受けることができる。
- 4 誤り 本問特例は、2,500 万円の非課税枠を設け、住宅取得等資金の贈与が 2,500 万円以下であれば贈与時には贈与税を課税せず、2,500 万円を超える部分につき一律 20%の税率により贈与税を課税し、相続時に相続税と精算するというものである。よって、贈与財産の合計額が 2,500 万円以内であれば、贈与時には贈与税は課されない。ただ、相続時における精算は、相続時に相談した財産に贈与財産を含めたものを相続財産とし、これについて相続税の税率で税額を計算し、贈与時に納付した贈与税と精算することになる。相続時に一律 20%の税率で相続税が課されるというものではない。

【問 24】正解 3

- 1 誤り 不動産取得税は、不動産の取得に対し、当該不動産所在の道府県において、当該不動産の取得者に課する。生計を一にする親族から不動産を取得した場合であれば、不動産取得税は課されないというものではない。
- 2 誤り 不動産の取得に対し、不動産取得税が課税される。交換による不動産の取得であれば、不動産取得税は課されないというものではない。
- 3 正しい 道府県は、法人の合併による不動産の取得に対しては、不動産取得税を課することができない。
- 4 誤り 不動産の取得に対し、不動産取得税が課税される。販売用に中古住宅を取得した場合であれば、不動産取得税は課されないというものではない。

【問 25】正解 1

- 1 誤り 原価法は、価額時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価額を求める手法である。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おいて、再調達原価の把握及び減価修正を適切に行うことができるときに有効であり、対象不動産が土地のみである場合においても、再調達原価を適切に求めることができるときはこの手法を適用することができる。建物のみに適用でき、土地には適用できないというものではない。
- 2 正しい 価額形成要因（不動産の価額を形成する要因）とは、価額の構成要素である不動産の効用及び相対的稀少性並びに不動産に対する有効需要の三者に影響を与える要因をいう。価額形成要因は、一般的要因、地域要因及び個別的要因に分けられる。
- 3 正しい 正常価額とは、市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価額をいう。
- 4 正しい 取引事例に係る取引が特殊な事情を含み、これが当該取引事例に係る価額等に影響を及ぼして

いるときは、適切な補正をおこなわなければならない。

【問 46】正解 3

- 1 正しい 機構は、住宅の建設又は購入に必要な資金の貸付けに係る主務省令で定める金融機関の貸付債権の譲受けを行うが、ここにいう貸付債権には、中古住宅の購入のための貸付債権も含まれる。
- 2 正しい 機構は、住宅の建設又は購入に必要な資金の貸付けに係る主務省令で定める金融機関の貸付債権の譲受けを行う。ここに主務省令で定める金融機関とは、銀行、長期信用銀行、信用金庫、信用協同組合、労働金庫、農業協同組合、漁業協同組合、農林中央金庫、株式会社商工組合中央金庫、信用金庫連合会、信用協同組合連合会、保険会社、法人である貸金業者をいう（独立行政法人住宅金融支援機構の業務運営並びに財務及び会計に関する省令 40 条、20 条）。
- 3 誤り 住宅ローン金利は各金融機関が決定するところから、金融機関によって異なる場合がある。
- 4 正しい 機構は、証券化支援事業の業務に必要な費用に充てるため、主務大臣の認可を受けて、長期借入金をし、又は住宅金融支援機構債券を発行することができる。

【問 47】正解 3

- 1 誤り 路地状部分のみで道路に接する土地であって、その路地状部分の面積が当該土地面積のおおむね 30%以上を占めるときは、路地状部分を含む旨及び路地状部分の割合又は面積を明示しなければならない。
- 2 誤り デパート、スーパーマーケット、商店等の商業施設は、現に利用できるものを物件からの道路距離又は徒歩所要時間を明示して表示する。道路距離及び徒歩所要時間の両方を明示しなければならないというものではない。
- 3 正しい 傾斜地を含む土地であって、傾斜地を含むことにより、当該土地の有効な利用が著しく阻害される場合は、その旨及び傾斜地の割合又は面積を明示しなければならない。ただし、マンションの場合は明示を要しない。
- 4 誤り 温泉法による温泉で、温泉に加温したものについては、その旨を明示して表示しなければならない。

【問 48】略

【問 49】正解 2

- 1 適当 地すべり地の多くは、過去に地すべり活動を起こした経歴があって、上部は急斜面、中部は緩やかな斜面、下部には末端部に相当する急斜面があり、等高線は乱れて表れることが多いという地すべり地形と呼ばれる独特の地形を呈している。そして、棚田等の水田として利用されていることもある。
- 2 不適当 扇状地は、主として砂礫層からなり、構造物の基礎について十分な支持力を有し、地盤も良好といえる。ただ、過去にそうであったように、土石流や突発的な洪水の危険がある。
- 3 適当 土石流は、急勾配の溪流に多量の不安定な砂礫（砂と石）の堆積がある所や、流域内で豪雨に伴う斜面崩壊の危険性の大きい場所に起こりやすい。
- 4 適当 断層とは、地層がある面を境として互いに上下または左右にずれている状態をいう。その多くにおいて、直線状の谷、滝その他の地形の急変する地点が連続して存在するといった特徴が見られる。

【問 50】正解2

- 1 適当 常温常圧において、鉄筋と普通コンクリートを比較すると、温度上昇に伴う体積の膨張の程度（熱膨張率）は、ほぼ等しいといえる。
- 2 不適当 コンクリートは一般に圧縮力に対しては強いものの、引張り力に対しては弱く、その引張強度は、一般に圧縮強度の10分の1程度といわれている。
- 3 適当 木材は、気乾状態の方が湿潤状態よりも強い。つまり、含水率が小さい状態の方が強度が大きくなり、含水率が大きい状態のほうが強度は小さくなる。
- 4 適当 集成材とは、単板等を積層したものをいう。集成材は、伸縮・変形・割れなどが生じにくくなり、大規模な木造建築物の骨組みにも使用することができる。