

平成 22 年度宅建本試験

【問 23】特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例（60 歳未満の親からの贈与についても相続時精算課税の選択を可能とする措置）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 60 歳未満の親から住宅用家屋の贈与を受けた場合でも、この特例の適用を受けることができる。
- 2 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。
- 3 住宅取得のための資金の贈与を受けた者について、その年の所得税法に定める合計所得金額が 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 相続時精算課税の適用を受けた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が、相続時には一律 20%の税率で相続税が課される。

【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 生計を一にする親族から不動産を取得した場合、不動産取得税は課されない。
- 2 交換により不動産を取得した場合、不動産取得税は課されない。
- 3 法人が合併により不動産を取得した場合、不動産取得税は課されない。
- 4 販売用に中古住宅を取得した場合、不動産取得税は課されない。

【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 原価法は、求めた再調達原価について減価修正を行って対象物件の価格を求める手法であるが、建設費の把握が可能な建物だけに適用でき、土地には適用できない。
- 2 不動産の効用及び相対的希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価格形成要因といい、一般的要因、地域要因及び個別的要因に分けられる。
- 3 正常価格とは、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格をいう。
- 4 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格等に影響を及ぼしているときは、適切に補正しなければならない。

【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。）が行う証券化支援事業（買取型）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、機構による買取りの対象となる貸付債権には、中古住宅の購入のための貸付債権も含まれる。
- 2 証券化支援事業（買取型）において、銀行、保険会社、農業協同組合、信用金庫、信用組合などが貸し付けた住宅ローンの債権を買い取ることができる。
- 3 証券化支援事業（買取型）の住宅ローン金利は全期間固定金利が適用され、どの取扱金融機関に申し込んでも必ず同一の金利になる。
- 4 証券化支援事業（買取型）において、機構は買い取った住宅ローン債権を担保として MBS（資産担保証券）を発行することにより、債券市場（投資家）から資金を調達している。

【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を含む。）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 路地状部分のみで道路に接する土地を取引する場合は、その路地状部分の面積が当該土地面積の 50%以上を占めていなければ、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せずに表示してもよい。
- 2 不動産物件について表示する場合、当該物件の近隣に、現に利用できるデパートやスーパーマーケット等の商業施設が存在することを表示する場合は、当該施設までの道路距離及び徒歩所要時間を明示しなければならない。
- 3 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、原則として、傾斜地を含む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が、マンションについては、これを明示せずに表示してもよい。
- 4 温泉法による温泉が付いたマンションであることを表示する場合、それが温泉に加温したものである場合であっても、その旨は明示せずに表示してもよい。

【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 地すべり地の多くは、地すべり地形と呼ばれる独特の地形を呈し、棚田などの水田として利用されることがある。
- 2 谷出口に広がる扇状地は、地盤は堅固でないが、土石流災害に対して安全であることが多い。
- 3 土石流は、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 断層地形は、直線上の谷など、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ことが多い。

【問 50】建築物の構造と材料に関する次の記述のうち、不適当なものはどれか。

- 1 常温において鉄筋と普通コンクリートの熱膨張率は、ほぼ等しい。
- 2 コンクリートの引長強度は、圧縮強度より大きい。
- 3 木材の強度は、含水率が大きい状態のほうが小さくなる。
- 4 集成材は、単板などを積層したもので、大規模な木造建築物に使用される。