

平成 23 年度宅建本試験

【問 23】正解 1

- 1 正しい 覚書であっても、契約の成立若しくは更改又は契約の内容の変更若しくは補充の事実を証すべき文書であれば、契約書とみなされ、印紙税が課せられる。ここより、当初作成した土地の賃貸借契約書の契約期間を補充するために作成された覚書は、契約書とみなされ、印紙税が課せられる。
- 2 誤り 不動産の譲渡に関する契約書は、課税文書に該当する。そして、後日、正式文書を作成することとなる場合において、一時的に作成する仮文書であっても、当該文書が課税事項を証明する目的で作成するものであるときは、課税文書に該当する。よって、土地譲渡を証した仮契約書には、印紙税が課される。
- 3 誤り 当該文書に 2 以上の記載金額があり、かつ、これらの金額が同一の号に該当する文書により証されるべき事項に係るものである場合には、これらの金額の合計額を当該文書の記載金額とする。本肢の契約にある 3 つの記載金額は、いずれも不動産の譲渡に係るものであり、同一の号に該当する文書により証されるべき事項に係るものといえる。よって、この文書の記載金額は、これら 3 つの記載金額を合計した 1 億 1,000 万円となる。
- 4 誤り 交換契約書に交換対象物の双方の価額が記載されているときはいずれか高い方（等価交換のときは、いずれか一方）の金額を、交換差金のみが記載されているときは当該交換差金をそれぞれ交換金額とする。よって、本肢交換契約書には交換対象物の双方の価額が記載されており、その記載金額は、高い方の 1 億円となる。

【問 24】正解 3

- 1 誤り 固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができる事項は、その納付すべき当該年度の固定資産税に係る固定資産について固定資産課税台帳に登録された価格に関する事項のみである。よって、減免申請に対する不許可処分の不服申立てを固定資産評価審査委員会に対してすることはできず、これがなされたときは、固定資産評価審査委員会は権限なき事項に係る不適法な申立てとして、これを却下する。この却下の決定については、取消しの訴えを提起することができない。
- 2 誤り 市町村長は、固定資産評価員又は固定資産評価補助員に当該市町村所在の固定資産の状況を毎年少なくとも一回実地に調査させなければならない。不動産鑑定士又は不動産鑑定士補に調査させるものではない。
- 3 正しい 家屋について賃借権その他の使用又は収益を目的とする権利（対価が支払われるものに限る）を有する者は、固定資産課税台帳のうち当該権利の目的である家屋及びその敷地である土地に関する事項が記載された部分を閲覧することができる。
- 4 誤り 特定の独立行政法人がその業務の用に供している固定資産について非課税とされることはあるが、独立行政法人であることですべて非課税となるわけではなく、独立行政法人が固定資産税を課せられることがある。

【問 25】正解 2

- 1 誤り 公示区域（標準地を選定する区域）は、都市計画法に規定する都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域（国土利用計画法により指定された規制区域を除く。）である。都市計画区域外の区域も公示区域となるところから、都市計画区域内において定める区域であるとはいえない。
- 2 正しい 土地収用法その他の法律によって土地を収用することができる事業を行う者は、公示区域内の土地を当該事業の用に供するため取得する場合において、当該土地の取得価格を定めるときは、公

示価格を規準としなければならない。

- 3 誤り 都市及びその周辺の地域等において、土地の取引を行なう者は、取引の対象土地に類似する利用価値を有すると認められる標準地について公示された価格を指標として取引を行なうよう努めなければならない。よって、公示された価格を指標として取引を行わなければならないというものではない。
- 4 誤り 土地鑑定委員会は、標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定したときは、すみやかに、一定事項を官報で公示しなければならない。ここに公示すべき一定事項に、標準地の単位面積当たりの価格のほか標準地及びその周辺の土地の利用の現況も含まれる。よって、標準地及びその周辺の土地の利用の現況については官報で公示しなくてもよいというものではない。

【問 46】正解2

- 1 正しい 機構は、金融機関の貸付債権の譲受けを行うが、この貸付債権について、バリアフリー性、省エネルギー性、耐震性、耐久性・可変性に優れた住宅について、借入金利を一定期間引き下げられている。優良住宅取得支援制度、いわゆるフラット35Sと呼ばれている。
- 2 誤り 機構は高齢者が自ら居住する住宅に対してバリアフリー工事又は耐震改修工事を行う場合に、債務者本人の死亡時に一括して借入金の元金を返済する制度を設けているが、これは高齢者向け返済特例制度であり、証券化支援事業（保証型）ではない。証券化支援事業（保証型）とは、住宅融資保険法による保険業務として機構が金融機関に保険金を支払う業務及び住宅ローン債権を担保に金融機関が発行する資産担保証券（MBS）に係る債務（元利金）の保証（特定債務保証）の業務をいう。
- 3 正しい 機構は、証券化支援事業（買取型）として、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。ここにいう貸付債権は、民間金融機関が貸し付ける長期・固定金利の住宅ローン債権を指す。
- 4 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。

【問 47】正解1

- 1 正しい すべての区画の価格を表示することが困難であるときは、分譲宅地の価格については、1区画当たりの最低価格、最高価格及び最多価格帯並びにその価格帯に属する販売区画数を表示する。
- 2 誤り 公正競争規約にいう表示には、物件自体による表示及びモデル・ルームその他これらに類似する物による表示も含まれる。そして、建物に付属する設備について、実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示をしてはならない。よって、モデル・ルームに実際の居室には付属しない豪華な設備や家具等を設置するときは、これらは実際の居室には付属しない旨を明示しなければならない。
- 3 誤り 徒歩による所要時間は、道路距離 80mにつき1分間を要するものとして算出した数値を表示する。よって、実際に歩いたときの所要時間を表示することはできない。
- 4 誤り 新設予定の鉄道の駅は、当該路線の運行主体が公表したものに限り、その新設予定時期を明示して表示することができる。地元住民が駅の新設を要請している事実が報道されていても、運行主体が公表していなければ、新駅として表示することはできない。

【問 48】略

【問 49】正解 4

- 1 適当 住宅地の条件としては、山、谷、丘陵地、台地、低地といった地形に関するもの、そして、砂礫質の土地か、粘土質の土地か、堅い土地か軟弱な土地かといった地盤に関するものが、最も基本的なものといえる。
- 2 適当 山麓部の利用に当たっては、崖崩れ、山崩れ、地滑り、土石流といった危険から、背後の地形、地質、地盤について十分吟味する必要がある。
- 3 適当 低地は、海面からの高さがなく津波の危険があり、また柔らかい粘土地盤のところが多く地震に対して弱いといえる。従って、防災的見地からは、住宅地として適しているとはいいがたい。
- 4 不適当 埋立地は、干拓地と比較して一般に海面から高く、干拓地よりは安全といえる。

【問 50】正解 3

- 1 適当 ラーメン構造は、柱とはりを組み合わせた直方体の集合で構成する骨組であり、高層建築物に適する。
- 2 適当 トラス式構造は、細長い部材を三角形に組み合わせた集合で構成する構造であり、工場、倉庫等に適する。
- 3 不適当 アーチ式構造は、円弧、楕円状に形成した骨組みを用いる構造であり、体育館、スポーツ施設、格納庫等に適する構造である。
- 4 適当 柱とはりで構成する構造ではなく、壁板により構成する構造が壁式構造である。