

平成 23 年度宅建本試験

【問 23】印紙税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 当初作成した土地の賃貸借契約書において記載がされていなかった「契約期間」を補充するために「契約期間は 10 年とする」旨が記載された覚書を作成したが、当該覚書にも印紙税が課される。
- 2 本契約書を後日作成することを文書上で明らかにした、土地を 8,000 万円で譲渡することを証した仮契約書には、印紙税は課されない。
- 3 「甲土地を、6,000 万円、乙建物を 3,500 万円、丙建物を 1,500 万円で譲渡する」旨を記載した契約書を作成した場合、印紙税の課税標準となる当該契約書の記載金額は、6,000 万円である。
- 4 「A の所有する土地（価額 7,000 万円）と B の所有する土地（価額 1 億円）とを交換し、A は B に差額 3,000 万円支払う」旨を記載した土地交換契約書を作成した場合、印紙税の課税標準となる当該契約書の記載金額は、3,000 万円である。

【問 24】固定資産税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 固定資産税の納税者は、減免申請に対する不許可処分不服申立てに対して固定資産評価審査委員会が行った却下決定に不服があるときは、その取消しの訴えを提起することができる。
- 2 市町村長は、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補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。
- 3 家屋について賃借権を有する者は、固定資産課税台帳のうち当該権利の目的である家屋の敷地である土地について記載された部分を閲覧することができる。
- 4 市町村は、独立行政法人に対しては、固定資産税を課することができない。

【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 公示区域とは、土地鑑定委員会が都市計画法第 4 条第 2 項に規定する都市計画区域内において定める区域である。
- 2 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 土地の取引を行う者は、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わなければならない。
- 4 土地鑑定委員会が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、当該価格については官報で公示する必要があるが、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。

【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、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おいて、優良住宅取得支援制度を設けている。
- 2 機構は、証券化支援事業（保証型）において、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。
- 3 機構は、証券化支援事業（買取型）において、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買取りの対象としている。
- 4 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】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 分譲宅地（50 区画）の販売広告を新聞折込チラシに掲載する場合、広告スペースの関係ですべての区画の価格を表示することが困難なときは、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れば足りる。
- 2 新築分譲マンションの販売において、モデル・ルームは、不当景品類及び不当表示防止法の規制対象となる「表示」には当たらないため、実際の居室には付属しない豪華な設備や家具等を設置した場合であっても、当該家具等は実際の居室には付属しない旨を明示する必要はない。
- 3 建売住宅の販売広告において、実際に当該物件から最寄駅まで歩いたときの所要時間が 15 分であれば、物件から最寄駅までの道路距離にかかわらず、広告中に「最寄駅まで徒歩 15 分」と表示することができる。
- 4 分譲住宅の販売広告において、当該物件周辺の地元住民が鉄道会社に駅の新設を要請している事実が報道されていれば、広告中に地元住民が要請している新設予定時期を明示して、新駅として表示することができる。

【問 48】略

【問 49】土地に関する次の記述のうち、最も不適当なものはどれか。

- 1 住宅地としての立地条件として最も基本的な条件は、地形、地盤に関することである。
- 2 山麓部の利用に当たっては、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 低地は一般に津波や地震などに対して弱く、防災的見地からは住宅地として好ましくない。
- 4 埋立地は一般に海面に対して数mの比高を持ち、干拓地より災害に対して危険である。

【問 50】建築物の構造に関する次の記述のうち、最も不適当なものはどれか。

- 1 ラーメン構造は、柱とはりを組み合わせた直方体で構成する骨組である。
- 2 トラス式構造は、細長い部材を三角形に組み合わせた構成の構造である。
- 3 アーチ式構造は、スポーツ施設のような大空間を構成するには適していない構造である。
- 4 壁式構造は、柱とはりではなく、壁板により構成する構造である。