

平成 24 年度宅建本試験

【問 23】正解 2

- 1 誤り 個人が居住用財産を譲渡したときに 3,000 万円特別控除の適用があるが、このとき、居住用財産の所有期間を問わない。よって、所有期間が 10 年以下の居住用財産については、居住用財産の譲渡所得の 3,000 万円特別控除を適用することができないというものではない。
- 2 正しい 収用交換等の場合の譲渡所得等の 5,000 万円特別控除と居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例とは、重畳適用の関係にある。よって、5,000 万円特別控除を適用後の譲渡益について、居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例の適用を受けることができる。
- 3 誤り 譲渡者が現に居住の用に供している家屋のほか、譲渡者が居住していた家屋で、その居住の用に供されなくなった日から同日以後 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに譲渡されたものについても、居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例の適用を受けることができる。よって、譲渡した時にその居住用財産を自己の居住の用に供していなければ、この軽減税率の特例を適用することができないというものではない。
- 4 誤り 譲渡者の直系血族に譲渡した場合には、3,000 万円特別控除の適用を受けることはできない。孫は直系血族であり、孫に譲渡した場合には、3,000 万円特別控除の適用を受けることはできない。

【問 24】正解 1

- 1 正しい 不動産取得税の免税点である課税標準額は、土地の取得にあつては 10 万円、家屋の取得のうち建築に係るものにあつては 1 戸（共同住宅等にあつては、居住の用に供するために独立的に区画された 1 の部分をいう。）につき 23 万円、その他のものにあつては 1 戸につき 12 万円であり、この免税点に満たない場合においては、不動産取得税を課することができない。
- 2 誤り 床面積が 50 m²以上（戸建以外の貸家住宅にあつては 40 m²以上）、240 m²以下の新築住宅を取得した場合の課税標準について、住宅一戸ごとに住宅の価格（固定資産課税台帳登録価格）から 1,200 万円が控除される（新築住宅の取得に係る課税標準軽減の特例）。よって、床面積 250 m²の新築住宅の取得については、この課税標準軽減の特例の適用を受けることはできない。
- 3 誤り 宅地を取得した場合、課税標準が固定資産課税台帳登録価格の 2 分の 1 となる（宅地評価土地の課税標準の特例）。よって、課税標準は、当該宅地の価格の 4 分の 1 の額とされるものではない。
- 4 誤り 家屋が新築された場合においては、当該家屋について最初の使用又は譲渡が行われた日において家屋の取得がなされたものとみなし、当該家屋の所有者又は譲受人を取得者とみなして、これに対して不動産取得税を課する。ただし、家屋が新築された日から 6 月を経過して、なお、当該家屋について最初の使用又は譲渡が行われない場合においては、当該家屋が新築された日から 6 月（宅建業者等が売り渡す新築の住宅については 1 年）を経過した日において家屋の取得がなされたものとみなし、当該家屋の所有者を取得者とみなして、これに対して不動産取得税を課する。よって、新築された日から 2 年を経過した日に不動産取得税が課されることはない。

【問 25】正解 4

- 1 正しい 不動産の価格を形成する要因（価格形成要因）とは、価格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。不動産の鑑定評価を行うに当たっては、価格形成要因を市場参加者の観点から明確に把握し、かつ、その推移及び動向並びに諸要因間の相互関係を十分に分析して、前記三者に及ぼすその影響を判定することが必要である。
- 2 正しい 鑑定評価の各手法の適用に当たって必要とされる事例は、鑑定評価の各手法に即応し、適切にし

て合理的な計画に基づき、豊富に秩序正しく収集し、選択すべきであり、投機的取引であると認められる事例等適正さを欠くものであってはならない。

- 3 正しい 取引事例は、原則として近隣地域又は同一需給圏内の類似地域に存する不動産に係るものの中から選択するものとし、必要やむを得ない場合には近隣地域の周辺の地域に存する不動産に係るものの中から、対象不動産の最有効使用が標準的使用と異なる場合等には、同一需給圏内の代替競争不動産に係るものの中から選択するものとするほか、次の要件の全部を備えなければならない。①取引事情が正常なものと認められるものであること又は正常なものに補正することができるものであること。②時点修正をすることが可能なものであること。③地域要因の比較及び個別的要因の比較が可能なものであること。
- 4 誤り 原価法の減価修正における減価額を求めるには、耐用年数に基づく方法と観察減価法二つの方法があり、これらを併用するものとする。耐用年数に基づく方法は、対象不動産の価格時点における経過年数及び経済的残存耐用年数の和として把握される耐用年数を基礎として減価額を把握する方法である。観察減価法は、対象不動産について、設計、設備等の機能性、維持管理の状態、補修の状況、付近の環境との適合の状態等各減価の要因の実態を調査することにより、減価額を直接求める方法である。

【問 46】正解 3

- 1 正しい 機構は、金融機関から買い受けた住宅ローン債権を、信託銀行等に担保目的で信託する。この信託した住宅ローン債権を担保として、機構は、MBS（資産担保証券）として住宅金融支援機構債券を発行する。
- 2 正しい 機構が買い取る住宅ローン債権について金利の数値を規制する規定はなく、民間金融機関の貸付債権であるところから、各金融機関が定める建前であり、金融機関によって異なる場合があることになる。
- 3 誤り 機構は、機構が証券化支援事業（買取型）の業務により譲り受ける貸付債権に係る貸付けを受けた者とあらかじめ契約（団信弁済充当契約）を締結して、その者が死亡した場合（重度障害の状態となった場合を含む。）に支払われる生命保険の保険金等を当該貸付けに係る債務の弁済に充当するという業務を行うが、これは高齢者向け返済特例制度ではなく、団体信用生命保険業務である。高齢者向け返済特例制度とは、機構が直接融資業務として行う満 60 歳以上の高齢者が自ら居住する住宅にバリアフリー工事等を施すリフォームに係る貸付金等に係る償還について、当該高齢者の死亡時に借入金の元金を一括償還する方法によることができるというものである。
- 4 正しい 証券化支援事業（買取型）において機構が民間金融機関から買い取る住宅ローン債権は、住宅の建設や新築住宅の購入に係るもののほか、中古住宅の購入に係るものも含まれる。

【問 47】正解 2

- 1 誤り 自ら所有する不動産を販売する広告における取引態様の別としては「売主」と表示する必要がある、「直販」と表示することはできない。売主が宅建業者であっても、「直販」と表示することはできない。
- 2 正しい 建物を改築したことを表示する場合は、その改装の内容及び時期を明示する必要がある。
- 3 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こと。ただし、工事中である等その施設が将来確実に利用できると認められるものにあっては、その整備予定時期を明示して表示することができる。よって、現に利用できるものでなければ広告に表示することはできないというものではない。
- 4 誤り 土地の有効な利用が阻害される著しい不整形画地については、その旨を明示する必要がある。

【問 48】略

【問 49】正解 3

- 1 適当 台地とは、地表面が平らで崖を伴う台状の土地をいう。台地は、一般的に地盤が安定しており、地耐力（地盤が荷重に耐える力、沈下に対する抵抗力）があり、洪水や地震に対する安全度が比較的高く、低地に比べ自然災害に対して安全度は高いといえる。
- 2 適当 台地や段丘上の浅い谷は、軟弱地盤であることが多く、小さな池沼を埋め立てた所では、地盤沈下や排水不良を生じることが多く、また、地震の際に液状化が生じる可能性がある。
- 3 不適当 丘陵地は、よく締まった砂礫・硬粘土からなり、地下水位（井戸中に表れる水面の地表からの深さ）も比較的深く、液状化の可能性は低い。
- 4 適当 崖崩れは降雨や豪雨などで発生することが多い。崖に近い住宅では梅雨や台風の時期には注意を要する。

【問 50】正解 1

- 1 不適当 アルカリ性であるコンクリートが大気中の二酸化炭素と反応し、アルカリ性を失うことが、コンクリートの中性化である。これにより、コンクリート中の鋼材がさびて腐食し、鉄筋コンクリートの強度が落ちる。よって、鉄筋コンクリート構造の中性化は、構造体の耐久性や寿命に大いに影響する。
- 2 適当 木材の乾燥状態や防虫対策などは、木造建物の寿命に影響を与える。
- 3 適当 コンクリートの表面から最も近い鉄筋までの距離を「かぶりの厚さ」という。
- 4 適当 鉄はそれ自体不燃材料であるが、高熱により極度に強度が減退する。したがって、鉄骨造は不燃構造ではあるが、耐火構造ではない。耐火構造とするためには、鋼材を鉄網モルタル（壁下地に金網を貼り付け、その上にセメントと砂を水で練ったモルタルを塗りつけたもの）等の耐火材料で被覆する必要がある。