

平成 24 年度宅建本試験

【問 23】令和 7 年中に、個人が居住用財産を譲渡した場合における譲渡所得の課税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 令和 7 年 1 月 1 日において所有期間が 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（租税特別措置法第 35 条第 1 項）を適用することができない。
- 2 令和 7 年 1 月 1 日において所有期間が 10 年を超える居住用財産について、収用交換等の場合の譲渡所得等の 5,000 万円特別控除（租税特別措置法第 33 条の 4 第 1 項）の適用を受ける場合であっても、特別控除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（同法第 31 条の 3 第 1 項）を適用することができる。
- 3 令和 7 年 1 月 1 日において所有期間が 10 年を超える居住用財産について、その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、居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例を適用することができない。
- 4 令和 7 年 1 月 1 日において所有期間が 10 年を超える居住用財産について、その者と生計を一にしていないうちに譲渡した場合には、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 不動産取得税に課税標準となるべき額が、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っては 1 戸につき 23 万円、その地のものにあっては 1 戸につき 12 万円に満たない場合においては、不動産取得税が課されない。
- 2 令和 4 年 4 月に取得した床面積 250 m²である新築住宅に係る不動産所得税に課税標準の算定については、当該新築住宅の価格から 1,200 万円が控除される。
- 3 宅地の取得に係る不動産取得税の課税標準は、当該取得が令和 6 年 3 月 31 日までに行われた場合、当該宅地の価格の 4 分の 1 の額とされる。
- 4 家屋が新築された日から 2 年を経過して、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 2 年を経過した日において家屋の取得がなされたものとし、当該家屋の所有者を取得者としてみなして、これに対して不動産取得税を課する。

【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 不動産の価格を形成する要因とは、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いう。不動産に鑑定評価を行うに当たっては、不動産の価格を形成する要因を明確に把握し、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すること等が必要である。
- 2 不動産の鑑定評価における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、選択されるべきであり、例えば、投機的取引と認められる事例は用いることができない。
- 3 取引事例比較法においては、時点修正が可能である等の要件をすべて満たした取引事例について、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うちから選択するものとするが、必要やむを得ない場合においては、近隣地域の周辺の地域に存する不動産に係るもののうちから選択することができる。
- 4 原価法における減価修正の方法としては、耐用年数に基づく方法と、観察減価法の二つの方法があるが、これらを併用することはできない。

【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。）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、証券化支援事業（買取型）において、民間金融機関から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）を発行している。
- 2 証券化支援事業（買取型）における民間金融機関の住宅ローン金利は、金融機関によって異なる場合がある。
- 3 機構は、証券化支援事業（買取型）における民間金融機関の住宅ローンについて、借入金の元金の返済を債務者本人の死亡時に一括して行う高齢者向け返済特例制度を設けている。
- 4 機構は、証券化支援事業（買取型）において、住宅の建設や新築住宅の購入に係る貸付債権のほか、中古住宅を購入するための貸付債権も買取りの対象としている。

【問 47】宅地建物取引業者が行う広告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 宅地建物取引業者が自ら所有する不動産を販売する場合の広告には、取引態様の別として「直販」と表示すればよい。
- 2 改装済みの中古住宅について、改装済みである旨を表示して販売する場合、広告中には改装した時期及び改装の内容を明示しなければならない。
- 3 取引しようとする物件の周辺に存在するデパート、スーパーマーケット等の商業施設については、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。
- 4 販売する土地が有効な利用が阻害される著しい不整形画地であっても、実際の土地を見れば不整形画地であることを認識できるため、当該土地の広告にはその旨を表示する必要はない。

【問 48】略

【問 49】土地に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 台地は、一般的に地盤が安定しており、低地に比べ自然災害に対して安全度は高い。
- 2 台地や段丘上の浅い谷に見られる小さな池沼を埋め立てた所では、地震の際に液状化が生じる可能性がある。
- 3 丘陵地帯で地下水位が深く、砂質土で形成された地盤では、地震の際に液状化する可能性が高い。
- 4 崖崩れは降雨や豪雨などで発生することが多いので、崖に近い住宅では梅雨や台風の時期には注意が必要である。

【問 50】建物の構造に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 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影響しない。
- 2 木造建物の寿命は、木材の乾燥状態や防虫対策などの影響を受ける。
- 3 鉄筋コンクリート構造のかぶりの厚さとは、鉄筋の表面からこれを覆うコンクリート表面までの最短寸法をいう。
- 4 鉄骨構造は、不燃構造であるが、火熱に遭うと耐力が減少するので、耐火構造にするためには、耐火材料で被覆する必要がある。