

平成 25 年度宅建本試験

【問 23】正解 3

- 1 誤り 課税文書の作成者は、当該課税文書に印紙をはり付ける場合には、当該課税文書と印紙の彩紋とにかけ、判明に印紙を消さなければならない。このとき課税文書の作成者は、印紙を消す場合には、自己又はその代理人（法人の代表者を含む。）、使用人その他の従業者の印章又は署名で消さなければならない。よって、契約当事者の従業者の印章又は署名で消印しても、消印したことになる。
- 2 誤り 契約当事者以外の者に交付する文書であれば印紙税の課税文書に該当しないものがあるが、不動産売買契約における仲介人のような当該契約に参加する者に交付する文書は課税文書に該当する。よって、媒介した宅建業者Cが保存する契約書にも、印紙税が課される。
- 3 正しい 一の文書で課税物件表の二以上の号に掲げる文書により証されるべき事項が併記されているものは、当該各号に掲げる文書に該当する文書とする。ここより、課税物件表 1 号の不動産の譲渡に関する契約書に証されるべき事項と同表 2 号の請負に関する契約書により証される事項を併記する本肢契約書は、1 号文書と 2 号文書に該当することになる。このように、1 号文書と 2 号文書とに該当する文書は、1 号文書とされるが、当該文書に契約金額の記載があり、かつ、当該契約金額を 1 号及び 2 号に掲げる文書のそれぞれにより証されるべき事項ごとに区分することができる場合において、1 号文書により証されるべき事項に係る金額として記載されている契約金額が 2 号文書により証されるべき事項に係る金額として記載されている契約金額に満たないときは、2 号文書とされる。本肢契約書は、譲渡金額 4,000 万円と請負金額 5,000 万円が区分して記載されており、1 号文書により証されるべき事項に係る金額として記載されている契約金額である譲渡金額が 2 号文書により証されるべき事項に係る金額として記載されている契約金額である請負金額に満たないものであるところから、2 号文書である請負に関する契約書として課税される。よって、課税標準となる記載金額は、5,000 万円となる。
- 4 誤り 契約金額と消費税が区分記載されている場合は、契約金額が記載金額となる。「請負代金は 2,200 万円（うち消費税額及び地方消費税額 200 万円）とする」旨の記載は、契約金額と消費税が区分記載されている場合であり、契約金額 2,000 万円が記載金額となる。

【問 24】正解 4

- 1 誤り 固定資産評価員は、国会議員及び地方団体の議会の議員の職を兼ねることができない。
- 2 誤り 登記所は、土地又は建物の表示に関する登記をしたときは、10 日以内に、その旨を当該土地又は家屋の所在地の市町村長に通知しなければならない。
- 3 誤り 住宅用地のうち、小規模住宅用地（200 ㎡以下の住宅用地）に対して課する固定資産税の課税標準は、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の 6 分の 1 の額とする。
- 4 正しい 固定資産税に係る滞納者が督促を受け、その督促状を発した日から起算して 10 日を経過した日までにその督促に係る固定資産税に係る地方団体の徴収金を完納しないときは、市町村の徴税吏員は、滞納者の財産を差し押えなければならない。

【問 25】正解 3

- 1 誤り 地価公示法は、都市及びその周辺の地域等において、標準地を選定し、その正常な価格を公示することにより、適正な地価の形成に寄与することを目的とする。適正な地価の形成に寄与するために公示するのは、標準地の正常な価格であり、標準地の周辺の土地の取引価格に関する情報ではない。
- 2 誤り 標準地は、土地鑑定委員会が、自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認めら

れる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地について選定するものとする。このとき、使用又は収益を制限する権利が存しない土地、つまり更地を選定しなければならないというものではない。

- 3 正しい 公示価格を規準とするとは、対象土地の価格を求めるに際して、当該対象土地とこれに類似する利用価値を有すると認められる1又は2以上の標準地との位置、地積、環境等の土地の客観的価値に作用する諸要因についての比較を行ない、その結果に基づき、当該標準地の公示価格と当該対象土地の価格との間に均衡を保たせることをいう。
- 4 誤り 不動産鑑定士は、土地鑑定委員会の求めに応じて標準地の鑑定評価を行うにあたっては、近傍類地の取引価格から算定される推定の価格、近傍類地の地代等から算定される推定の価格及び同等の効用を有する土地の造成に要する推定の費用の額を勘案してこれを行わなければならない。つまり、近傍類地の取引価格から算定される推定の価格、近傍類地の地代等から算定される推定の価格及び同等の効用を有する土地の造成に要する推定の費用の額の3つを勘案しなければならず、どれか一つを勘案するというものではない。

【問 46】正解1

- 1 誤り 機構は、住宅の建設又は購入に必要な資金に係る貸付債権のほか、当該住宅の建設又は購入に付随する土地又は借地権の取得に必要な資金に係る貸付債権についても譲受けの対象としている。
- 2 正しい 機構は、災害により、住宅又は主として住宅部分からなる建築物が滅失した場合におけるこれらの建築物に代わるべき建築物（災害復興建築物）の建設又は購入に必要な資金の貸付けを行う。
- 3 正しい 機構は、貸付けを受けた者とあらかじめ契約を締結して、その者が死亡した場合に支払われる生命保険の保険金を当該貸付けに係る債務の弁済に充当する業務（団体信用生命保険に関する業務）を行っている。
- 4 正しい 機構が証券化支援事業（買取型）として譲り受ける貸付債権は、自ら居住する住宅又は自ら居住する住宅以外の親族の居住の用に供する住宅を建設し、又は購入する者に対する貸付に係るものであることを要する。

【問 47】正解3

- 1 誤り 建物の見取図、完成図又は完成予想図は、その旨を明示して用い、当該物件の周囲の状況について表示するときは、現況に反する表示をしてはならない。よって、完成予想図である旨及び周囲の状況はイメージであり実際とは異なる旨を表示しても、実際に所在しない箇所に商業施設を表示するなど現況と異なる表示をしてはならない。
- 2 誤り 地目は、登記簿に記載されているものを表示するが、現況の地目と異なるときは、現況の地目を併記しなければならない。よって、登記簿上の地目と現況の地目が異なる場合に、登記簿上の地目のみを表示することはできない。
- 3 正しい 管理費については、1戸当たりの月額を表示するのが原則であるが、住戸により管理費の額が異なる場合において、そのすべての住宅の管理費を示すことが困難であるときは、最低額及び最高額のみで表示することができる。
- 4 誤り 新築とは、建築後1年未満であって、居住の用に供されたことがないものをいう。よって、完成後8か月しか経過していない場合であっても、入居の事実があれば、新築と表示することはできない。

【問 48】略

【問 49】正解 4

- 1 適当 平地部と山地部（山地、火山地、山麓・火山麓、丘陵地）に大別するとき、国土面積（約 37 万 8,000 km²）のうち山地部の占める面積は約 75%の 28 万 4,500 km²に及び、平地部（台地・段丘、低地）の占める面積は約 25%の 9 万 3,400 km²である。
- 2 適当 火山地は約 2 万 5,600 km²であり、国土面積（約 37 万 8,000 km²）に占める比率は約 7%である。土質が悪く、水利に乏しい。山林や原野のままの所も多い。
- 3 適当 台地・段丘は約 4 万 4,900 km²であり、国土面積（約 37 万 8,000 km²）に占める比率は約 12%である。台地・段丘は、地盤も安定し、土地利用に適した土地といえる。
- 4 不適当 低地は約 4 万 8,500 km²であり、国土面積（約 37 万 8,000 km²）に占める比率は約 13%である。低地は、洪水や地震による液状化などの災害危険度が高いといえる。

【問 50】正解 4

- 1 適当 耐震構造は、建物の柱、はり、耐震壁などで剛性を高め、建物の構造自体を堅固にすることにより、地震の揺れに耐えるようにした構造である。
- 2 適当 免震構造は、建物の下部構造と上部構造との間に積層ゴムなどの専用の装置を設置することにより、地震エネルギーを吸収して地震の揺れを建物に伝わりにくくし、建物の揺れを減らす構造である。
- 3 適当 制震構造は、地震時に発生する建物の揺れを吸収する制震ダンパーなど装置を設置することにより、地震エネルギーを建物に伝わりにくくして、建物の揺れを制御する構造である。
- 4 不適当 既存不適格建築物であっても、制震構造や免震構造が耐震補強として不適切とは言えない。