

平成 25 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 土地譲渡契約書に課税される印紙税を納付するため当該契約書に印紙をはり付けた場合には、課税文書と印紙の彩紋とにかけて判明に消印しなければならないが、契約当事者の従業者の印章又は署名で消印しても、消印したことにはならない。
- 2 土地の売買契約書（記載金額 2,000 万円）を 3 通作成し、売主 A、買主 B 及び媒介した宅地建物取引業者 C がそれぞれ 1 通ずつ保存する場合、C が保存する契約書には、印紙税は課されない。
- 3 一の契約書に土地の譲渡契約（譲渡金額 4,000 万円）と建物の建築請負契約（請負金額 5,000 万円）をそれぞれ区分して記載した場合、印紙税の課税標準となる当該契約書の記載金額は、5,000 万円である。
- 4 「建物の電気工事に係る請負金額は 2,200 万円（うち消費税額及び地方消費税額が 200 万円）とする」旨を記載した工事請負契約書について、印紙税の課税標準となる当該契約書の記載金額は、2,200 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 国会議員及び地方団体の議会の議員は、固定資産評価員を兼ねることができる。
- 2 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、30 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 住宅用地のうち小規模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 3 分の 1 の額である。
- 4 固定資産税に係る徴収金について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の徴収金について完納しないときは、市町村の徴税吏員は、滞納者の財産を差し押さえなければならない。

【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 地価公示法の目的は、都市及びその周辺の地域等において、標準地を選定し、その周辺の土地の取引価格に関する情報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である。
- 2 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、かつ、当該土地の使用又は収益を制限する権利が存しない一団の土地について選定する。
- 3 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 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当たっては、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又は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いずれかを勘案してこれを行わなければならない。

【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、住宅の建設又は購入に必要な資金の貸付けに係る金融機関の貸付債権の譲受けを業務として行っているが、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の貸付けに係る貸付債権については、譲受けの対象としていない。
- 2 機構は、災害により、住宅が滅失した場合において、それに代わるべき建築物の建設又は購入に必要な資金の貸付けを業務として行っている。
- 3 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団体信用生命保険に関する業務を行っている。
- 4 機構が証券化支援事業（買取型）により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なければならない。

【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 新築分譲マンションの販売広告で完成予想図により周囲の状況を表示する場合、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すれば、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もよい。
- 2 宅地の販売広告における地目の表示は、登記簿に記載されている地目と現況の地目が異なる場合には、登記簿上の地目のみを表示すればよい。
- 3 住戸により管理費が異なる分譲マンションの販売広告を行う場合、全ての住戸の管理費を示すことが広告のスペースの関係で困難なときには、1住戸当たりの月額最低額及び最高額を表示すればよい。
- 4 完成後8か月しか経過していない分譲住宅については、入居の有無にかかわらず新築分譲住宅と表示してもよい。

【問 48】略

【問 49】日本の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 国土を山地と平地に大別すると、山地の占める比率は、国土面積の約75%である。
- 2 火山地は、国土面積の約7%を占め、山林や原野のままの所も多く、水利に乏しい。
- 3 台地・段丘は、国土面積の約12%で、地盤も安定し、土地利用に適した土地である。
- 4 低地は、国土面積の約25%であり、洪水や地震による液状化などの災害危険度は低い。

【問 50】建築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 耐震構造は、建物の柱、はり、耐震壁などで剛性を高め、地震に対して十分耐えられるようにした構造である。
- 2 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を設置し、揺れを減らす構造である。
- 3 制震構造は、制震ダンパーなどを設置し、揺れを制御する構造である。
- 4 既存不適格建築物の耐震補強として、制震構造や免震構造を用いることは適していない。