

第5章

税法・その他の分野

1. 不動産取得税

【問 24】(H28-24) 不動産取得税

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. 家屋が新築された日から 3 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 3 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。
2. 不動産取得税は、不動産の取得に対して課される税であるので、法人の合併により不動産を取得した場合にも、不動産取得税は課される。
3. 平成 28 年 4 月に取得した床面積 240 m²である新築住宅に係る不動産取得税の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。
4. 平成 28 年 4 月に個人が取得した住宅及び住宅用地に係る不動産取得税の税率は 3%であるが、住宅用以外の家屋及びその土地に係る不動産取得税の税率は 4%である。

【解説】

1 誤りです。納税義務者についての論点です。家屋が新築された日から 6 カ月を経過して、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 カ月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します。なお、現在、特例として、「6 月」は「1 年」になっています。(テキスト p 664 Q5 参照)

2 誤りです。納税義務者についての論点です。法人の合併等による不動産の取得には、不動産取得税が、課されません。このほか、相続、包括遺贈のような形式的移転である包括承継の場合、不動産取得税は課税されません。(テキスト p 662 Q2 参照)

3 正しいです。課税標準の特例についての論点です。床面積が、50 m²以上 240 m²以下であることなど一定の要件を満たした場合に、新築住宅の価格から 1,200 万円が控除されます。(テキスト p 665 Q7 参照)

4 誤りです。税率についての論点です。不動産取得税の税率は、土地については 3%となり、家屋については住宅の用に供するものについては 3%となり、それ以外については 4%となります。(テキスト p 664 Q6 参照)

【正解】 3

1. 不動産取得税

【問題 24】(H26-24)

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 不動産取得税は、不動産の取得に対して、当該不動産の所在する市町村において課する税であり、その徴収は普通徴収の方法によらなければならない。
- 2 共有物の分割による不動産の取得については、当該不動産の取得者の分割前の当該共有物に係る持分の割合を超えなければ不動産取得税が課されない。
- 3 不動産取得税は、独立行政法人及び地方独立行政法人に対しては、課することができない。
- 4 相続による不動産の取得については、不動産取得税が課される。

【解説】

- 1 誤りです。不動産取得税の課税主体は、不動産の所在する都道府県です。したがって、市町村税ではありません。(テキスト p 662 Q1 参照)
- 2 正しいです。不動産取得税は、不動産の取得時に課税されますが、課税の対象となる行為は、実質的な所有権移転に限られます。形式的な所有権移転は、課税の対象外となります。具体的には、相続（包括遺贈・相続人に対する遺贈を含む）、法人の合併などによる不動産の共有持分の分割については、非課税の扱いとなります。
- 3 誤りです。国、都道府県、市町村、特別区、地方独立行政法人に対しては、不動産取得税を課することができません。しかし、独立行政法人に関しては、一律に非課税団体と扱うわけではなく、非課税扱いを受けるのは、一定の場合に限られます。
- 4 誤りです。不動産取得税は、相続など形式的な所有権移転に対しては、課税されません。(テキスト p 662 Q2 参照)

【正解】 2

1. 不動産取得税 (H24-24)

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) 不動産取得税の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つては1戸につき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) 平成24年4月に取得した床面積250平方メートルである新築住宅に係る不動産取得税の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、当該取得が平成27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。

【解説】

(1) 正しいです。免税点に関する論点です。不動産取得税の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つては1戸につき23万円、その他のものにあつては1戸につき12万円に満たない場合には、免税されます。

(テキスト p667 Q9 参照)

(2) 誤りです。課税標準の特別控除に関する論点です。新築住宅に係る不動産取得税の課税標準の算定については、床面積240平方メートル以下でなければ適用されません。(テキスト p665 Q7 参照)

(3) 誤りです。課税標準の特別控除に関する論点です。宅地の取得に係る不動産取得税の課税標準は、当該取得が平成27年3月31日までに行われた場合、当該宅地の価格の2分の1の額とされます。(テキスト p664 Q6 参照)

(4) 誤りです。納税義務者に関する論点です。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します。(テキスト p664 Q5 参照)

【正解】 (1)

1. 不動産取得税 (H22-24)

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) 生計を一にする親族から不動産を取得した場合、不動産取得税は課されない。
- (2) 交換により不動産を取得した場合、不動産取得税は課されない。
- (3) 法人が合併により不動産を取得した場合、不動産取得税は課されない。
- (4) 販売用に中古住宅を取得した場合、不動産取得税は課されない。

【解説】

(1) 誤りです。不動産取得税の課税に関する論点です。親族から不動産を取得した場合、不動産取得税が課されます。(テキスト p662 Q1 参照)

(2) 誤りです。不動産取得税の課税に関する論点です。交換により不動産を取得しても、不動産取得税は課されます。(テキスト p662 Q2 参照)

(3) 正しいです。不動産取得税の課税に関する論点です。法人が合併により不動産を取得した場合、不動産取得税は課されません。(テキスト p662 Q2 参照)

(4) 誤りです。不動産取得税の課税に関する論点です。販売用に中古住宅を取得した場合であっても、非課税とはされません。(テキスト p663 Q3 参照)

【正解】(3)

1. 不動産取得税 (H19-28)

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) 平成19年4月に土地を取得した場合に、不動産取得税の課税標準となるべき額が30万円に満たないときには不動産取得税は課税されない。

(2) 平成10年4月に建築された床面積200㎡の中古住宅を法人が取得した場合の当該取得に係る不動産取得税の課税標準の算定については、当該住宅の価格から1,200万円が控除される。

(3) 平成19年4月に商業ビルの敷地を取得した場合の不動産取得税の標準税率は、100分の3である。

(4) 不動産取得税は、不動産の取得に対して課される税であるので、相続により不動産を取得した場合にも課税される。

【解説】

(1) 誤りです。不動産取得税の免税に関する論点です。土地を取得した場合に免税となるのは10万円未満です(地方税法73条の15の2第1号)。(テキスト p667 Q9 参照)

(2) 誤りです。不動産取得税の住宅取得時の課税標準金額の軽減措置に関する論点です。法人が新築住宅を取得した場合は、一戸につき1,200万円を課税標準額から控除する特例措置がありますが(地方税法73条の14第1項)、法人が既存住宅を取得した場合にはこの特例は適用されません(地方税法73条の14第3項)。(テキスト p665 Q7 参照)

(3) 正しいです。不動産取得税の税率に関する論点です。土地取得の不動産取得税の税率は3%です(地方税法73条の15, 附則11条の2第1項)。不動産取得税の標準税率は、本則では4%ですが(地方税法73条の15)、土地と住宅については、平成18年4月1日～平成24年3月31日の間は、特例で3%に引き下げられています(住宅以外の家屋の取得の税率は、平成20年4月以降は4%)。(テキスト p664 Q6 参照)

(4) 誤りです。不動産取得税の非課税対象に関する論点です。不動産取得税は、相続、包括遺贈、相続人への特定遺贈による不動産の取得には課税されません(地方税法73条の7第1号)。(テキスト p663 Q3 参照)

【正解】 (3)

1. 不動産取得税 (H18-28)

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) 平成21年4月に住宅以外の家屋を取得した場合、不動産取得税の標準税率は、100分の4である。

(2) 平成21年4月に宅地を取得した場合、当該取得に係る不動産取得税の課税標準は、当該宅地の価格の2分の1の額とされる。

(3) 不動産取得税は、不動産の取得に対して、当該不動産の所在する都道府県が課する税であるが、その徴収は特別徴収の方法がとられている。

(4) 平成21年4月に床面積250㎡である新築住宅に係る不動産取得税の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。

【解説】

(1) 誤りです。不動産取得税の税率に関する論点です。不動産取得税は、平成24年3月31日までの間、特例措置として税率は3%です。(テキスト p664 Q6 参照)

(2) 正しいです。不動産取得税の課税標準金額に関する特例措置に関する論点です。平成24年3月31日までに、宅地などを取得した場合、不動産の課税標準は、当該土地の価格の2分の1になります(地方税法附則11条の5第1項)。(テキスト p664 Q6 参照)

(3) 誤りです。不動産取得税の納付方法に関する論点です。不動産取得税は、当該不動産の所在する都道府県が課税主体です。徴収方法は、普通徴収(納税通知書が納税義務者に送付される方法)です。(テキスト p667 Q10 参照)

(4) 誤りです。不動産取得税の住宅取得時の課税標準金額の軽減措置に関する論点です。新築の特例適用住宅を取得した場合(面積要件50~240㎡、戸建以外の貸家住宅は40~240㎡)には、一戸につき1,200万円を課税標準額から控除する特例措置があります。本肢の場合、床面積が250㎡なので、この特例は適用されません。(テキスト p665 Q7 参照)

【正解】 (2)

2. 固定資産税

【問題 24】(H27-24)

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 平成 27 年 1 月 15 日に新築された家屋に対する平成 27 年度分の固定資産税は、新築住宅に係る特例措置により税額の 2 分の 1 が減額される。
- 2 固定資産税の税率は、1.7%を超えることができない。
- 3 区分所有家屋の土地に対して課される固定資産税は、各区分所有者が連帯して納税義務を負う。
- 4 市町村は、財政上その他特別の必要がある場合を除き、当該市町村の区域内において同一の者が所有する土地に係る固定資産税の課税標準額が 30 万円未満の場合には課税できない。

【解説】

- 1 誤りです。固定資産税の課税義務者は、1 月 1 日現在において、固定資産課税台帳に所有者として登録されている者です。したがって、平成 27 年 1 月 15 日に新築された家屋は、平成 27 年度分の固定資産税の課税対象にはなりません。(テキスト p 668 Q2 参照)
- 2 誤りです。固定資産税の標準税率は、1.4%ですが、市町村は、財政上その他の必要があると認める場合においては、標準税率を超える税率を定めることができます。(テキスト p 669 Q4 参照)
- 3 誤りです。区分所有家屋の土地に対して課される固定資産税について、各区分所有者は、持分の割合によって按分した額を納税する義務を負います。つまり、持分割合に応じた分割債務を負うだけで、連帯して納税義務を負うわけではありません。
- 4 正しいです。同一の者が同一市町村内に所有する土地、家屋又は償却資産の課税標準の合計が、土地については 30 万円、家屋については 20 万円未満の場合は、原則として、免税となります。(テキスト p 671 Q7 参照)

【正解】 4

2. 固定資産税（H25-24）

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。

【解説】

固定資産税についての論点です。

1. 誤りです。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ません。
2. 誤りです。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りません。
3. 誤りです。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6分の1の額です。（テキスト p 670 Q5 参照）
4. 正しいです。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りません。

【正解】 4

2. 固定資産税（H23-24）

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の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施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。

【解説】

（1）誤りです。固定資産評価に対する不服申立に関する論点です。固定資産評価基準に不服があるときは、納税通知を受けた日から 60 日以内に固定資産評価審査委員会に対して不服申立ができます。これを却下されたものについて、取消訴訟を提起することはできません。

（2）誤りです。固定資産実地調査に関する論点です。市町村長は、固定資産評価員又は固定資産評価補助員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施に調査させなければなりません。

（3）正しいです。固定資産課税台帳の閲覧に関する論点です。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ます。

（4）誤りです。固定資産税の納税義務者に関する論点です。固定資産税の納税義務者は、毎年 1 月 1 日の各市町村の固定資産課税台帳に登録された個人又は法人です。法人の中に、独立行政法人も含まれます。（テキスト p 668 Q3 参照）

【正解】（3）

2. 固定資産税（H20-28）

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）固定資産の所有者の所在が震災、風水害、火災等によって不明である場合には、その使用者を所有者とみなして固定資産課税台帳に登録し、その者に固定資産税を課することができる。

（2）市町村長は、一筆ごとの土地に対して課する固定資産税の課税標準となるべき額が、財政上その他特別の必要があるとして市町村の条例で定める場合を除き、30万円に満たない場合には、固定資産税を課することができない。

（3）固定資産税の課税標準は、原則として固定資産の価格であるが、この価格とは「適正な時価」をいうものとされており、固定資産の価格の具体的な求め方については、都道府県知事が告示した固定資産評価基準に定められている。

（4）市町村長は、毎年3月31日までに固定資産課税台帳を作成し、毎年4月1日から4月20日又は当該年度の最初の納期限の日のいずれか遅い日以後の日までの間、納税義務者の縦覧に供しなければならない。

【解説】

（1）正しいです。固定資産税の納税義務者に関する論点です。市町村は、固定資産の所有者の所在が、震災、風水害、火災その他の事由によって不明である場合、その使用者を所有者とみなして、固定資産課税台帳に登録し、その者に固定資産税を課することができます（地方税法 343 条 4 項）。（テキスト p668 Q3 参照）

（2）誤りです。固定資産税の免税に関する論点です。市町村は、同一の者について、当該市町村の区域内においてその者の所有する土地のすべてに対して課する固定資産税の課税標準となるべき額が、土地では 30 万円未満の場合は、原則として、固定資産税を課することができません（地方税法 351 条）。一筆ごとの土地についての固定資産税の課税標準となるべき額が 30 万円未満のときに、固定資産税を課することができないではありません。（テキスト p671 Q7 参照）

（3）誤りです。固定資産税の課税標準金額に関する論点です。固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続を定める固定資産評価基準は、総務大臣が定めて告示します。固定資産評価基準には、その細目に関する事項について、道府県知事が定めなければならない旨を定めることができます（地方税法 388 条 1 項）。市町村長は、この固定資産評価基準によって固定資産の価格を決定しなければなりません（地方税法 403 条 1 項）。（テキスト p669 Q4 参照）

（4）誤りです。固定資産税の固定資産課税台帳に関する論点です。固定資産課税台帳の閲覧期間については、特に制限はなく、一年中いつでも閲覧できます。市町村長は、納税義務者その他の政令で定める者の求めに応じ、固定資産課税台帳のうち、これらの者に係る固定資産として政令で定めるものに関する事項が記載されている部分又はその写しをこれらの者の閲覧に供しなければなりません（地方税法 382 条の 2）。（テキスト p669 Q4 参照）

【正解】（1）

3. 所得税法（H24-23）

平成24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) 平成24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) 平成24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) 平成24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) 平成24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孫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。

【解説】

(1) 誤りです。課税標準の特別控除に関する論点です。所有期間が10年以下の居住用財産についても、居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除は適用されます。（テキスト p 674 Q5 参照）

(2) 正しいです。課税標準の特別控除に関する論点です。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5,000万円特別控除の適用が受けられます。そして、当該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を適用することができます。（テキスト p 674 Q5、p 675 Q6 参照）

(3) 誤りです。軽減税率に関する論点です。軽減税率の適用に当たっては、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くても、居住の用に供されなくなった日から3年間は適用されます。（テキスト p 675 Q6 参照）

(4) 誤りです。課税標準の特別控除に関する論点です。居住用財産の課税標準の特別控除は、譲渡者の配偶者、直系血族、そして生計を一にする親族が対象となります。（テキスト p 674 Q5 参照）

【正解】 (2)

3. 所得税法（H20-26）

所得税法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

（１）譲渡所得の長期・短期の区分について、総合課税とされる譲渡所得の基因となる機械の譲渡は、譲渡のあった年の1月1日において所有期間が5年を超えているか否かで判定する。

（２）譲渡所得の金額の計算上、資産の譲渡に係る総収入金額から控除する資産の取得費には、その資産の取得時に支出した購入代金や購入手数料等の金額は含まれるが、その資産の取得後に支出した設備費、改良費の額は含まれない。

（３）総合課税の譲渡所得の特別控除額（50万円）は、譲渡益のうちまず長期譲渡に該当する部分の金額から控除し、なお控除しきれない特別控除額がある場合には、短期譲渡に該当する部分の金額から控除する。

（４）個人に対して、譲渡所得の基因となる資産をその譲渡の時ににおける価額の2分の1に満たない金額で譲渡した場合において、その譲渡により生じた損失の金額については、譲渡所得の金額の計算上、なかったものとみなされる。

【解説】

（１）誤りです。所得税の種類に関する論点です。土地建物等（借地権等も含む）の譲渡所得を計算するときの所有期間は、譲渡した年の1月1日時点での所有期間ですが、土地建物等以外の資産の譲渡所得での所有期間は、譲渡した日における所有期間です（所得税法33条3項）。また、土地建物等以外の資産の譲渡の場合、資産の取得の日以後5年以内であるかどうかで、短期譲渡所得、長期譲渡所得に分かれます。短期譲渡所得は資産の取得日から5年以内の譲渡、長期譲渡所得は資産の取得日から5年超の譲渡です。（テキスト p673 Q4 参照）

（２）誤りです。所得税の控除に関する論点です。譲渡所得の金額の計算上、控除する資産の取得費は、別段の定めがあるものを除き、原則として、その資産の取得に要した金額（購入代金や購入手数料等）だけでなく、資産の取得後に支出した設備費、改良費の額も含まれ、それらをすべて合計した額です（所得税法38条1項）。（テキスト p673 Q4 参照）

（３）誤りです。所得税の控除に関する論点です。土地建物等以外の資産の総合課税の譲渡所得での特別控除額（50万円）は、譲渡益のうちまず短期譲渡に該当する部分の金額から控除し、なお控除しきれない特別控除額がある場合には、長期譲渡に該当する部分の金額から控除します（所得税法33条5項）。（テキスト p673 Q4 参照）

（４）正しいです。所得税の計算方法に関する論点です。居住者が個人に対して、譲渡所得の基因となる資産をその譲渡の時ににおける価額の2分の1に満たない金額で譲渡した場合に、当該対価の額が、当該資産の譲渡に係る譲渡所得の金額の計算上、控除する必要経費、取得費、譲渡に要した費用の額の合計額に満たないときは、その不足額（その譲渡により生じた損失の金額）は、その譲渡所得の金額の計算上なかったものとみなされます（所得税法59条2項、所得税法施行令169条）。（テキスト p673 Q4 参照）

【正解】（４）

3. 所得税法（H19-26）

租税特別措置法第36条の2の特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

（1）譲渡資産とされる家屋については、その譲渡に係る対価の額が5,000万円以下であることが、適用要件とされている。

（2）買換資産とされる家屋については、譲渡資産の譲渡をした日からその譲渡をした日の属する年の12月31日までに取得をしたものであることが、適用要件とされている。

（3）譲渡資産とされる家屋については、その譲渡をした日の属する年の1月1日における所有期間が5年を超えるものであることが、適用要件とされている。

（4）買換資産とされる家屋については、その床面積のうち自己の居住の用に供する部分の床面積が50㎡以上のものであることが、適用要件とされている。

【解説】

（1）誤りです。買換特例の要件に関する論点です。その譲渡に係る対価の額は、買換特例の要件とされていません。（租税特別措置法36条の2）。（テキスト p677 Q7 参照）

（2）誤りです。買換特例の要件に関する論点です。買換資産は、譲渡資産の譲渡年の前年、譲渡年、譲渡年の翌年、に取得した家屋であれば、買換え特例が適用されます（租税特別措置法36条の2）。（テキスト p677 Q7 参照）

（3）誤りです。買換特例の要件に関する論点です。譲渡資産とされる家屋は、譲渡年の1月1日の所有期間が10年超かつ、居住期間が10年以上でなければなりません。所有期間5年超とする本肢は、誤りです（租税特別措置法36条の2）。（テキスト p677 Q7 参照）

（4）正しいです。買換特例の要件に関する論点です。買換資産となる家屋の居住の用に供する部分の床面積は、50㎡以上です（租税特別措置法施行令24条の2第3項第1号イ）。ちなみに、土地については、500㎡以上です。（テキスト p677 Q7 参照）

【正解】（4）

3. 所得税法（H19-27）

住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例（「65歳未満の親からの贈与についても相続時精算課税の選択を可能とする措置」及び「住宅取得等資金の贈与に限り相続時精算課税の特別控除（2,500万円）に加え、1,000万円の住宅資金特別控除が認められる措置」）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

（1）自己の配偶者から住宅用の家屋を取得した場合には、この特例の適用を受けることはできない。

（2）住宅用の家屋の新築又は取得に要した費用の額が 2,500 万円以上でなければ、この特例の適用を受けることはできない。

（3）床面積の 3 分の 1 を店舗として使用し、残りの部分は資金の贈与を受けた者の住宅として使用する家屋を新築した場合には、この特例の適用を受けることはできない。

（4）住宅取得のための資金の贈与を受けた年の 12 月 31 日までに住宅用の家屋を新築若しくは取得又は増改築等をしなければ、この特例の適用を受けることはできない。

【解説】

（1）正しいです。住宅資金特別控除に関する論点です。この特例の適用を受けるための住宅取得等資金とは、一定の住宅用家屋の新築、取得又は増改築等の対価にあてるための金銭をいいます。誰からその家屋を取得したかということも重要な適用要件です。そして、この特例を受けることができる特定受贈者は、住宅取得等資金を贈与した者の直系卑属である推定相続人です。従って、特定受贈者となるには、父母、祖父母等から住宅用家屋の贈与を受けなければ対象とはなりません。従って、配偶者から贈与を受けても特別控除の対象にはなりません。（租税特別措置法 70 条の 3 第 3 項第 5 号、同施行令 40 条の 5 第 5 項）。

（2）誤りです。住宅資金特別控除に関する論点です。この特例を受ける住宅用家屋の新築・取得では、肢 3 のように、住居部分の床面積割合などの要件はありますが、価額要件はありません。

（3）誤りです。住宅資金特別控除に関する論点です。この特例を受ける住宅用家屋は、新築・新築住宅の取得・既存住宅の取得ともに、次の要件を満たすものでなければなりません（租税特別措置法 70 条の 3 第 3 項、同施行令 40 条の 5 第 1 項、第 2 項）。それは、家屋の床面積の 2 分の 1 以上に相当する部分が専ら居住の用に供されるものであること、そして、その家屋の床面積が 50 m²以上であることです。従って、本肢の場合は、床面積の 3 分の 1 を店舗、残りの部分を住宅として使用する家屋なので、住居部分は 2 分の 1 以上ありますから、特例を受けることができます。

（4）誤りです。住宅資金特別控除に関する論点です。この特例の適用を受けるには、贈与により住宅取得等資金の取得をした日の属する年の翌年 3 月 15 日までに、住宅用の家屋の新築・取得・増改築等をしなければなりません（租税特別措置法 70 条の 3 第 1 項）。

【正解】（1）

3. 所得税法（H18-26）

住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除（以下この問において「住宅ローン控除」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）平成 21 年中に居住用家屋を居住の用に供した場合において、その前年において居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算の適用を受けているときであっても、平成 21 年分以後の所得税について住宅ローン控除の適用を受けることができる。

（２）平成 21 年中に居住用家屋を居住の用に供した場合において、その前年において居住用財産を譲渡した場合の 3,000 万円特別控除の適用を受けているときであっても、平成 21 年分以後の所得税について住宅ローン控除の適用を受けることができる。

（３）平成 21 年中に居住用家屋の敷地の用に供するための土地を取得し、居住用家屋を建築した場合において、同年中に属住の用に供しなかったときは、平成 21 年分の所得税から住宅ローン控除の適用を受けることができない。

（４）平成 21 年中に居住用家屋を居住の用に供した場合において、住宅ローン控除の適用を受けようとする者のその年分の合計所得金額が 3,000 万円を超えるときは、その超える年分の所得税について住宅ローン控除の適用を受けることはできない。

【解説】

（１）正しいです。住宅ローン控除に関する論点です。住宅ローン控除は、前年において居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算の適用を受けていても、適用を受けられません（租税特別措置法 41 条 7 項・8 項，41 条の 5 第 7 項）。（テキスト p678 Q8 参照）

（２）誤りです。住宅ローン控除に関する論点です。居住の用に供した年以前 3 年間について、所有期間 10 年超の居住用財産の譲渡についての軽減税率、3,000 万円特別控除、特定の居住用財産の買換え・交換の特例などの適用を受けているときは、住宅ローン控除の適用を受けることはできません（租税特別措置法 35 条，41 条 7 項）。居住の用に供した年の翌年又は翌々年中に、ほかの資産の譲渡について所有期間 10 年超の居住用財産の譲渡についての軽減税率、3,000 万円特別控除、特定の居住用財産の買換え・交換の特例などの適用を受けているときも、各年分の所得税について、住宅ローン控除の適用を受けることはできません（租税特別措置法 35 条，41 条 8 項）。（テキスト p678 Q8 参照）

（３）正しいです。住宅ローン控除に関する論点です。住宅ローン控除は、新築住宅では新築して 6 か月以内（取得後 6 か月以内。増改築では増改築後 6 か月以内）に居住の用に供したときに適用されます（租税特別措置法 41 条 1 項）。本肢の場合、平成 21 年中に新築していますが、平成 21 年には居住の用に供しなかったため（新築後 6 か月以内に居住の用に供しなかったことが確定しています）、平成 21 年分の所得税から住宅ローン控除の適用を受けることはできません。（テキスト p678 Q8 参照）

（４）正しいです。住宅ローン控除に関する論点です。合計所得金額が 3,000 万円を超える年の分の所得税については、住宅ローン控除の適用を受けることはできません（租税特別措置法 41 条 1 項）。（テキスト p678 Q8 参照）

【正解】（２）

4. 印紙税

【問 23】(H28-23) 印紙税

印紙税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 印紙税の課税文書である不動産譲渡契約書を作成したが、印紙税を納付せず、その事実が税務調査により判明した場合は、納付しなかった印紙税額と納付しなかった印紙税額の10%に相当する金額の合計額が過怠税として徴収される。
2. 「Aの所有する甲土地（価額 3,000 万円）とBの所有する乙土地（価額 3,500 万円）を交換する」旨の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 3,500 万円である。
3. 「Aの所有する甲土地（価額 3,000 万円）をBに贈与する」旨の贈与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。
4. 売上代金に係る金銭の受取書（領収書）は記載された受取金額が 3 万円未満の場合、印紙税が課されないことから、不動産売買の仲介手数料として、現金 48,600 円（消費税及び地方消費税を含む。）を受け取り、それを受領した旨の領収書を作成した場合、受取金額に応じた印紙税が課される。

【解説】

- 1 誤りです。過怠税についての論点です。印紙税を納付せず、その事実が税務調査により判明した場合は、その納付しなかった印紙税の額とその2倍に相当する金額との合計額（＝不納付税額の3倍）に相当する過怠税が徴収されることとなります。（テキスト p 682 Q7 参照）
- 2 正しいです。交換の場合の課税標準の論点です。交換契約書に交換していく対象物の双方の価額が記載されているときには、いずれか高い方の価額(3,500 万円)が、記載金額となります。なお、交換差金の記載のみの場合は、交換差金の額が記載金額となります。（テキスト p 680 Q4 参照）
- 3 誤りです。課税標準についての論点です。贈与の契約書においては、譲渡対価である金額がないため、記載金額のない契約書として、印紙税額は、200 円となります。（テキスト p 680 Q4 参照）
- 4 誤りです。課税標準についての論点です。記載金額が 5 万円未満の受取書について、印紙税が課されません。

【正解】 2

4. 印紙税 (H25-23)

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 2,100 万円(うち消費税額及び地方消費税額が 100 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、2,100 万円である。

【解説】

印紙税についての論点です。

1. 誤りです。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りません。しかし、その消印は契約当事者が自ら行う必要はなく、従業者の印章又は署名で消印してもかまいません。

2. 誤りです。契約当事者以外が保存する契約書についても、契約書であるため印紙税は課されます。

(テキスト p 679 Q1 参照)

3. 正しいです。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のは高い金額が課税標準となります。従って、当該契約書の記載金額は、5,000 万円となります。

(テキスト p 680 Q4 参照)

4. 誤りです。契約書に記載された金額に消費税が記載されている場合、印紙税の課税標準となる当該契約書の記載金額には消費税額は記載金額に含みません。

【正解】 3

4. 印紙税 (H23-23)

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1,500万円を譲渡する」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。

【解説】

(1) 正しいです。印紙税の課税客体に関する論点です。土地の賃貸借契約書は、印紙税の課税客体です。その内容を補充する覚書も、当該契約書の一部とみなされ課税されます。

(テキスト p 679 Q2 参照)

(2) 誤りです。印紙税の課税客体に関する論点です。正式な契約書を作成する場合に、その前提として一時的に作成する仮契約書も、課税事項を証明する目的で作成されたものであれば、印紙税の課税客体です。(テキスト p 679 Q2 参照)

(3) 誤りです。印紙税の課税標準に関する論点です。売買契約書の印紙税の課税標準は、契約書記載金額です。従って、本肢の場合、土地と建物の合計金額1億円です。

(テキスト p 680 Q4 参照)

(4) 誤りです。印紙税の課税標準に関する論点です。交換契約書の印紙税の課税標準は、交換対象物件の双方の金額が記載されている場合、高額の方の記載金額が対象となります。従って、本肢の場合、1億円です。(テキスト p 680 Q4 参照)

【正解】(1)

4. 印紙税 (H21-24)

印紙税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

(1) 「平成21年10月1日付建設工事請負契約書の契約金額3,000万円を5,000万円に増額する」旨を記載した変更契約書は、記載金額2,000万円の建設工事の請負に関する契約書として印紙税が課される。

(2) 「時価3,000万円の土地を無償で譲渡する」旨を記載した贈与契約書は、記載金額3,000万円の不動産の譲渡に関する契約書として印紙税が課される。

(3) 土地の売却の代理を行ったA社が「A社は、売主Bの代理人として、土地代金5,000万円を受領した」旨を記載した領収書を作成した場合、当該領収書は、売主Bを納税義務者として印紙税が課される。

(4) 印紙をはり付けることにより印紙税を納付すべき契約書について、印紙税を納付せず、その事実が税務調査により判明した場合には、納付しなかった印紙税額と同額に相当する過怠税が徴収される。

【解説】

(1) 正しいです。印紙税の課税標準金額に関する論点です。契約金額を増額する変更契約書については、変更金額を記載金額として印紙税が課税されます。(テキスト p680 Q4 参照)

(2) 誤りです。印紙税の課税標準金額に関する論点です。不動産の贈与契約書については、記載金額のない不動産譲渡に関する契約書として、200円の印紙税が課税されます。(テキスト p680 Q4 参照)

(3) 誤りです。印紙税の納税義務者に関する論点です。代理による作成の領収書の印紙税は、作成した代理人に課税されます。(テキスト p680 Q3 参照)

(4) 誤りです。印紙税の過怠税に関する論点です。納付しなかった印紙税額とその2倍に相当する金額が過怠税として徴収されます。(テキスト p682 Q7 参照)

【正解】(1)

4. 印紙税 (H20-27)

印紙税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

(1) 建物の賃貸借契約に際して敷金を受け取り、「敷金として 20 万円を領収し、当該敷金は賃借人が退去する際に全額返還する」旨を記載した敷金の領収証を作成した場合、印紙税は課税されない。

(2) 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、契約当事者の代理人又は従業者の印章又は署名で消印しても、消印をしたことにはならない。

(3) 当初作成の「土地を 1 億円で譲渡する」旨を記載した土地譲渡契約書の契約金額を変更するために作成する契約書で、「当初の契約書の契約金額を 2,000 万円減額し、8,000 万円とする」旨を記載した変更契約書は、契約金額を減額するものであることから、印紙税は課税されない。

(4) 国を売主、株式会社A社を買主とする土地の譲渡契約において、双方が署名押印して共同で土地譲渡契約書を 2 通作成し、国とA社がそれぞれ 1 通ずつ保存することとした場合、A社が保存する契約書には印紙税は課税されない。

【解説】

(1) 誤りです。印紙税の課税客体に関する論点です。建物の賃貸借契約書に印紙税は課税されませんが、敷金の領収書には課税されます (印紙税法 2 条, 別表 1-17-2)。(テキスト p679 Q2 参照)

(2) 誤りです。印紙税の納付方法に関する論点です。課税文書の作成者は、原則として、作成のときまでに、当該課税文書に印紙をはり付ける方法で印紙税を納付します (印紙税法 8 条 1 項)。印紙を課税文書にはる場合には、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により、当該課税文書と印紙の彩紋とにかけて判明に印紙を消さなければいけません (印紙税法 8 条 2 項, 施行令 5 条)。(テキスト p681 Q5? 参照)

(3) 誤りです。印紙税の課税標準金額に関する論点です。変更前の契約金額を証明した契約書が作成されているときは、増額変更の場合は増加した金額を記載金額とし、減額変更の場合は契約金額の記載のないものとして扱います (別表第一・課税物件表の適用に関する通則 4 の二)。従って、2,000 万円の減額のため、記載金額のないものとして 200 円が課税されます。(テキスト p680 Q4 参照)

(4) 正しいです。印紙税の非課税対象に関する論点です。国等が作成した文書については、印紙税は非課税です。国、地方公共団体、特殊法人等と、国等以外の者とが共同して作成した文書の場合は、国等または公証人が保存するものについては、国等以外の者が作成したものとみなされ印紙税が課されます。また、国等以外の者が保存するものについては、国等が作成したものとみなされます (印紙税法 4 条 5 項・6 項)。従って、国等以外の者、つまり A社が保存する文書は、国等が作成した文書を保存することになり、その文書は国等が作成したものであるため、印紙税は課税されません。(テキスト p681 Q6 参照)

【正解】(4)

4. 印紙税 (H18-27)

印紙税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

(1) 「Aの所有する土地(価額1億7,000万円)とBの所有する土地(価額2億円)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、2億円である。

(2) 建物の建築工事請負契約に際して、請負人C社が「請負金額2,100万円(うち消費税及び地方消費税の金額100万円)を受領した」旨を記載した領収書を作成した場合、印紙税の課税標準となる当該領収書の記載金額は、2,100万円である。

(3) 土地の売買契約書(記載金額5,000万円)を3通作成し、売主D社、買主E社及び媒介した宅地建物取引業者F社がそれぞれ1通ずつ保存する場合、F社が保存する契約書には、印紙税は課されない。

(4) 給与所得者Gが自宅の土地建物を譲渡し、代金8,000万円を受け取った際に作成した領収書には、金銭の受取書として印紙税が課される。

【解説】

(1) 正しいです。印紙税の課税標準金額に関する論点です。交換契約書の記載金額は、交換対象物の双方の価額が記載されているときはいずれか高いほう(等価交換のときは、いずれか一方)の金額となります。本肢の場合は、価額の高いほうの2億円を記載金額とした不動産の譲渡に関する契約書として印紙税が課せられます。(テキスト p680 Q4 参照)

(2) 誤りです。印紙税の課税標準金額に関する論点です。消費税額が明らかな場合は、記載金額には含めません。(テキスト p680 Q4 参照)

(3) 誤りです。印紙税の納税義務者に関する論点です。1つの課税文書を2名以上の者が共同して作成した場合には、当該2以上の者は、原則として、その作成した課税文書につき、連帯して印紙税を納める義務があります(印紙税法3条2項)。契約当事者以外の者に提出又は交付する文書等については、原則として、課税文書には該当しないとされていますが、媒介した宅建業者は「契約当事者以外の者」に含まれていないので、本肢での宅建業者F社が保存する契約書にも印紙税が課税されます。(テキスト p680 Q3 参照)

(4) 誤りです。印紙税の課税客体に関する論点です。領収書(売上代金に係る金銭又は有価証券の受取書)として課税される17号の1文書とは、資産を譲渡もしくは使用させること(当該資産に係る権利を設定することを含む)又は役務を提供することによる対価として受け取る金銭又は有価証券の受取書です。しかし、営業に関しない受取書や3万円未満の受取書は非課税とされています。本肢は、給与所得者が自宅の土地建物を譲渡した際の領収書です。この場合の領収書は、営業に関しない受取書と考えられるため、印紙税は課税されません。(テキスト p682 表参照)

【正解】 (1)

5. 登録免許税

【問題 23】(H26-23)

住宅用家屋の所有権の移転登記に係る登録免許税の税率の軽減措置に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 この税率の軽減措置は、一定の要件を満たせばその住宅用家屋の敷地の用に供されている土地に係る所有権の移転の登記にも適用される。
- 2 この税率の軽減措置は、個人が自己の経営する会社の従業員の社宅として取得した住宅用家屋に係る所有権の移転の登記にも適用される。
- 3 この税率の軽減措置は、以前にこの措置の適用を受けたことがある者が新たに取得した住宅用家屋に係る所有権の移転の登記には適用されない。
- 4 この税率の軽減措置は、所有権の移転の登記に係る住宅用家屋が、築年数が 25 年以内の耐火建築物に該当していても、床面積が 50 m²未満の場合には適用されない。

【解説】

1 誤りです。所有権の移転登記に係る登録免許税について、税率の軽減措置を受けられる住宅用家屋とは、①床面積 50 m²以上、②取得した個人の居住用に供される住宅用家屋、③新築又は取得後 1 年以内に登記、④中古住宅の場合、築年数 20 年以内（耐火建築物は 25 年以内）、の要件を満たしたものが対象となります。本問の軽減措置は、住宅用家屋の所有権を取得した場合に限って適用されます。したがって、「住宅用家屋の敷地の用に供されている土地」は、適用対象外です。（テキスト p 685 Q6 参照）

2 誤りです。本問の軽減措置は、個人が、住宅用家屋の所有権を取得し、その個人の居住の用に供する場合に限って適用されます。したがって、「従業員の社宅として取得」した場合は、住宅用家屋に該当しないため適用対象外です。（テキスト p 685 Q6 参照）

3 誤りです。本問の軽減措置には、適用回数の制限はありません。したがって、以前にこの措置の適用を受けたことがある者であっても、繰り返し軽減措置を受けることができます。（テキスト p 685 Q6 参照）

4 正しいです。本問の軽減措置は、耐火建築物については、築年数 25 年以内のものに適用されますが、床面積が 50 m²未満の場合には、軽減措置の適用を受けることはできません。（テキスト p 685 Q6 参照）

【正解】 4

5. 登録免許税 (H21-23)

住宅用家屋の所有権の移転登記に係る登録免許税の税率の軽減措置（以下この問において「軽減措置」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

(1) 軽減措置の適用対象となる住宅用家屋は、床面積が 100 m²以上で、その住宅用家屋を取得した個人の居住の用に供されるものに限られる。

(2) 軽減措置は、贈与により取得した住宅用家屋に係る所有権の移転登記には適用されない。

(3) 軽減措置に係る登録免許税の課税標準となる不動産の価額は、売買契約書に記載された住宅用家屋の実際の取引価格である。

(4) 軽減措置の適用を受けるためには、その住宅用家屋の取得後 6 か月以内に所有権の移転登記をしなければならない。

【解説】

(1) 誤りです。登録免許税の税率の軽減措置に関する論点です。所有権移転登記に係る税率の軽減措置は、床面積が 50 m²以上で、その住宅用家屋を取得した個人の居住の用に供されるものに適用されます。(テキスト p684 Q6 参照)

(2) 正しいです。登録免許税の税率の軽減措置に関する論点です。軽減措置は、贈与により取得した住宅用家屋に係る所有権の移転登記には適用されません。(テキスト p684 Q6 参照)

(3) 誤りです。登録免許税の課税標準金額に関する論点です。課税標準となる不動産の価額は、固定資産課税台帳の登録価格です。(テキスト p684 Q4 参照)

(4) 誤りです。登録免許税の税率の軽減措置に関する論点です。所有権移転登記に係る税率の軽減措置は、その住宅用家屋の取得後 1 年以内の場合に適用されます。(テキスト p684 Q6 参照)

【正解】(2)

6. 贈与税

【問題 23】(H27-23)

「直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税」に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 直系尊属から住宅用の家屋の贈与を受けた場合でも、この特例の適用を受けることができる。
- 2 日本国外に住宅用の家屋を新築した場合でも、この特例の適用を受けることができる。
- 3 贈与者が住宅取得等資金の贈与をした年の1月1日において60歳未満の場合でも、この特例の適用を受けることができる。
- 4 受贈者について、住宅取得等資金の贈与を受けた年の所得税法に定める合計所得金額が2,000万円を超える場合でも、この特例の適用を受けることができる。

【解説】

- 1 誤りです。直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税についての特例が適用されるのは、「住宅取得等資金の贈与」に限られ、住宅用家屋自体の贈与を受けた場合は、対象外です。
- 2 誤りです。この特例の対象となるのは、「相続税法の施行地にある」家屋、つまり国内にある家屋が対象となります。
- 3 正しいです。贈与者の年齢は、特に制限されていません。直系尊属からの贈与でありさえすれば、この特例を利用することができます。
- 4 誤りです。この制度の適用を受けることができるのは、住宅取得等資金の贈与を受けた日の属する年の1月1日において20歳以上であって、当該年の年分の所得税に係る合計所得金額が2,000万円以下である者です。したがって、合計所得金額が2,000万円を超える者は、この特例の適用を受けることができません。

【正解】 3

6. 贈与税 (H22-23)

特定の贈与者から住宅取得資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例(65歳未満の親からの贈与についても相続時精算課税の選択を可能とする措置)に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

(1) 65歳未満の親から住宅用家屋の贈与を受けた場合でも、この特例の適用を受けることができる。

(2) 父母双方から住宅取得のための資金の贈与を受けた場合において、父母のいずれかが65歳以上であるときには、双方の贈与ともこの特例の適用を受けることはできない。

(3) 住宅取得のための資金の贈与を受けた者について、その年の所得税法に定める合計所得金額が2,000万円を超えている場合でも、この特例の適用を受けることができる。

(4) 相続時精算課税の適用を受けた贈与財産の合計額が2,500万円以内であれば、贈与時には贈与税は課されないが、相続時には一律20%の税率で相続税が課される。

【解説】

(1) 誤りです。贈与税の特例措置に関する論点です。平成15年1月1日から平成23年12月31日までの間に、その年の1月1日において65歳未満の者からの贈与により住宅取得等資金の取得をした特定受贈者が、条件に該当します。

(2) 誤りです。贈与税の特例措置に関する論点です。65歳以上の特定贈与者から贈与を受けた場合は、相続時精算課税の適用が適用できます。

(3) 正しいです。贈与税の特例措置に関する論点です。特に所得制限はありませんので、住宅取得のための資金の贈与を受けた者について、その年の所得税法に定める合計所得金額が2,000万円を超えている場合でも、この特例の適用を受けることができます。

(4) 誤りです。贈与税の特例措置に関する論点です。特定贈与者から相続又は遺贈により財産を取得した者及び当該特定贈与者に係る相続時精算課税適用者の相続税の計算については、相続税の総額を計算する場合、同一の被相続人から相続又は遺贈により財産を取得したすべての者に係る相続税の課税価格の合計額から、5,000万円と1,000万円に当該被相続人の相続人の数を乗じて得た金額との合計額を控除します。つまり、一律20%ではありません。

【正解】(3)

7. 地価公示法

【問題 25】(H27-25)

地価公示法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 都市計画区域外の区域を公示区域とすることはできない。
- 2 正常な価格とは、土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格をいい、この「取引」には住宅地とするための森林の取引も含まれる。
- 3 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する際は、二人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求めなければならない。
- 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、標準地の形状についても公示しなければならない。

【解説】

- 1 誤りです。公示区域とは、都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域をいいます。したがって、公示区域は「都市計画区域内」に限られません。(テキスト p 687 Q2 参照)
- 2 正しいです。「正常な価格」とは、土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格をいいます。この「取引」は、農地・採草放牧地・森林の取引であっても、それが農地・採草放牧地・森林以外のものとするための取引である場合には、「取引」に含まれます。したがって、住宅地とするための森林の取引は、「取引」に該当することになる。(テキスト p 687 Q2 参照)
- 3 正しいです。地価公示は、土地鑑定委員会が、標準地について、毎年1回、2人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って、一定の基準日における当該標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定し、これを公示します。(テキスト p 689 Q4 参照)
- 4 正しいです。土地鑑定委員会は、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、すみやかに、公示事項を官報で公示しなければなりません。(テキスト p 688 Q3 参照)

【正解】 1

7. 地価公示法

【問題 25】(H26-25)

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 土地鑑定委員会は、標準地の価格の総額を官報で公示する必要はない。
- 2 土地の使用収益を制限する権利が存する土地を標準地として選定することはできない。
- 3 不動産鑑定士が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、標準地の鑑定評価額が前年の鑑定評価額と変わらない場合は、その旨を土地鑑定委員会に申告することにより、鑑定評価書の提出に代えることができる。
- 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を基本とし、必要に応じて、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なければならない。

【解説】

1 正しいです。土地鑑定委員会は、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、すみやかに、①所在地・住所（郡、市、区、町村及び字並びに地番）、②単位面積当たりの価格・価格判定の基準日、③地積・形状、④標準地及び周辺の土地の利用の現況について、官報で公示しなければなりません。したがって、公示すべき事項の中に、「標準地の価格の総額」は含まれていません。（テキスト p 688 Q3 参照）

2 誤りです。「正常な価格」とは、土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格をいいます。当該土地に使用・収益を制限する定着物や権利が存する場合には、これらが存しないものとして通常成立すると認められる価格で計算します。したがって、「土地の使用収益を制限する権利が存する土地」を標準地とすることは特に禁止されていません。そのような権利がないものとして価格を求めることとなります。（テキスト p 667 Q2 参照）

3 誤りです。標準地の鑑定評価を行った不動産鑑定士は、土地鑑定委員会に対し、鑑定評価書を提出しなければなりません。鑑定評価額が前年と変わらないとしても、鑑定評価書の提出を省略することはできません。

4 誤りです。不動産鑑定士は、標準地の鑑定評価を行うにあたっては、①近傍類地の取引価格から算定される推定の価格、②近傍類地の地代等から算定される推定の価格、③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りません。これら3種の価格を総合的に勘案することが必要です。これに対し、本肢では、①を基本とし、必要に応じて②と③としていることから、①のみを優先している点が誤りです。（テキスト p 690 Q2 参照）

【正解】 1

7. 地価公示法（H25-25）

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。

【解説】

地価公示についての論点です。

1. 誤りです。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、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、及び公共の利益となる事業の用に供する土地に対する適正な補償金の額の算定等に資し、もって適正な地価の形成に寄与することを目的とします。（テキスト p 686 Q1 参照）
2. 誤りです。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します。（テキスト p 687 Q2 参照）
3. 正しいです。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言います。（テキスト p 687 Q2 参照）
4. 誤りです。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すべてを勘案して行うこととなります。（テキスト p 687 Q2 参照）

【正解】 3

7. 地価公示法（H23-25）

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、公示価格を基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。

【解説】

（１）誤りです。公示区域に関する論点です。公示区域とは、都市計画区域及び土地取引が相当程度見込まれる区域で、国土交通大臣が指定します。（テキスト p 667 Q2 参照）

（２）正しいです。公示価格に関する論点です。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、公示価格を基準としなければなりません。（テキスト p 686 Q1 参照）

（３）誤りです。公示価格に関する論点です。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うように努めなければならないとされており、努力目標にすぎません。

（テキスト p 686 Q1 参照）

（４）誤りです。正常な価格に関する論点です。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、当該価格のほか、標準地及びその周辺の土地の利用の現況についても官報で公示します。（テキスト p 688 Q3 参照）

【正解】（２）

7. 地価公示法（H21-25）

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）公示区域内の土地を対象とする鑑定評価においては、公示価格を規準とする必要があり、その際には、当該対象土地に最も近接する標準地との比較を行い、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必要がある。

（2）標準地の鑑定評価は、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行われる。

（3）地価公示において判定を行う標準地の正常な価格とは、土地について、自由な取引が行われるとした場合において通常成立すると認められる価格をいい、当該土地に、当該土地の使用収益を制限する権利が存する場合には、これらの権利が存するものとして通常成立すると認められる価格をいう。

（4）地価公示の標準地は、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、環境等が最も優れていると認められる一団の土地について選定するものとする。

【解説】

（1）誤りです。地価の算定に関する論点です。公示区域内の土地を対象とする鑑定評価においては、公示価格を規準とする必要があり、その際には、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つ又は2つの標準地との比較を行い、諸要件について比較を行い、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必要があります。（テキスト p687 Q2 参照）

（2）正しいです。標準地の鑑定評価に関する論点です。標準地の鑑定評価は、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行われます。（テキスト p687 Q2 参照）

（3）誤りです。標準地の正常な価格に関する論点です。標準地の価格の判定には、正常な価格を判定しなければなりません。その正常な価格とは、土地について、自由な取引が行われるとした場合において通常成立すると認められる価格をいい、当該土地に、当該土地の使用収益を制限する権利が存する場合には、これらの権利が存在しないものとして通常成立すると認められる価格をいいます。（テキスト p687 Q2 参照）

（4）誤りです。標準地の選定に関する論点です。地価公示の標準地は、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されています。（テキスト p687 Q2 参照）

【正解】（2）

7. 地価公示法（H18-29）

地価公示法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

（1）標準地の正常な価格は、土地鑑定委員会が毎年1回、2人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って判定し公示される。

（2）標準地の正常な価格とは、土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格をいう。

（3）標準地の鑑定評価は、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行わなければならない。

（4）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。

【解説】

（1）正しいです。標準地の価格の判定に関する論点です。土地鑑定委員会は、2人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って、一定の基準日における当該標準地の単位面積あたりの正常な価格を判定し、公示します（2条1項）。

（テキスト p689 Q4 参照）

（2）正しいです。標準地の正常な価格に関する論点です。標準地の正常な価格は、土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格のことをいいます（2条2項）。（テキスト p687 Q2 参照）

（3）正しいです。標準地の鑑定評価の基準に関する論点です。不動産鑑定士は、標準地の鑑定評価を行うに当たっては、①近傍類地の取引価格から算定される推定の価格、②近傍類地の地代等から算定される推定の価格、③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行わなければなりません（標準地の鑑定評価の基準に関する省令4条）。

（テキスト p687 Q2 参照）

（4）誤りです。土地取引を行う者の努力義務に関する論点です。都市及びその周辺の地域等において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との規定はありませんが、行うよう努めなければなりません（1条の2）。（テキスト p686 Q1 参照）

【正解】（4）

8. 不動産の鑑定評価

【問 25】(H28-25) 不動産鑑定評価

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、正しいものはどれか。

1. 不動産の鑑定評価によって求める価格は、基本的には正常価格であるが、市場性を有しない不動産については、鑑定評価の依頼目的及び条件に応じて限定価格、特定価格又は特殊価格を求める場合がある。
2. 同一需給圏とは、一般に対象不動産と代替関係が成立して、その価格の形成について相互に影響を及ぼすような関係にある他の不動産の存する圏域をいうが、不動産の種類、性格及び規模に応じた需要者の選好性によって、その地域的範囲は狭められる場合もあれば、広域的に形成される場合もある。
3. 鑑定評価の各手法の適用に当たって必要とされる取引事例等については、取引等の事情が正常なものと認められるものから選択すべきであり、売り急ぎ、買い進み等の特殊な事情が存在する事例を用いてはならない。
4. 収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法であるが、市場における土地の取引価格の上昇が著しいときは、その価格と収益価格との乖離が増大するものであるため、この手法の適用は避けるべきである。

【解説】

- 1 誤りです。評価の価格についての論点です。「市場性を有しない不動産」というのは、例えば神社・仏閣などです。これらについての評価は、「特殊価格」を求めることとなります。これに対し、「限定価格」、「特定価格」については、市場性を有する不動産を評価することとなります。(テキスト p 692 Q3 参照)
- 2 正しいです。同一需給圏とは、一般に対象不動産と代替関係が成立して、その価格の形成について相互に影響を及ぼすような関係にある他の不動産の存する圏域のことです。同一需給圏は、不動産の種類、性格及び規模に応じた需要者の選好性によってその地域的範囲を異にするものであるから、その種類、性格及び規模に応じて需要者の選好性を的確に把握した上で適切に判定する必要があります。
- 3 誤りです。事情補正についての論点です。「売り急ぎ、買い進み等の特殊な事情が存在する事例」であっても適切に補正ができる場合には、その手法は採用できます。これを事情補正と言い、取引事例が特殊な事情を含み、これが当該事例に係る取引価格に影響していると認められるときに行います。従って、「売り急ぎ、買い進み等の特殊な事情が存在する事例」であっても鑑定評価に用いることが出来ます。(テキスト p 690 Q2 参照)
- 4 誤りです。収益還元法についての論点です。収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法のことです。市場における不動産の取引価格の上昇が著しいときは、取引価格と収益価格との乖離が増大するものであるため、先走りがちな取引価格に対する有力な検証手段として、収益還元法が活用されるべきです。(テキスト p 690 Q2 参照)

【正解】 2

8. 不動産の鑑定評価（H24-25）

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稀（き）少性並びに不動産に対する有効需要の三者に対する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、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。

【解説】

（1）正しいです。不動産鑑定評価方法に関する論点です。不動産の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が必要です。（テキスト p 692 Q3 参照）

（2）正しいです。不動産鑑定評価方法に関する論点です。投機的取引と認められる事例は用いることができません。（テキスト p 692 Q3 参照）

（3）正しいです。不動産鑑定評価方法に関する論点です。取引事例比較法においては、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ます。（テキスト p 690 Q2 参照）

（4）誤りです。不動産鑑定評価方法に関する論点です。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り、これらを併用します。（テキスト p 690 Q2 参照）

【正解】（4）

8. 不動産の鑑定評価（H22-25）

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）原価法は、求めた再調達原価について減価修正を行って対象物件の価格を求める手法であるが、建設費の把握が可能な建物だけに適用でき、土地には適用できない。

（2）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価格形成要因といい、一般的要因、地域要因及び個別的要因に分けられる。

（3）正常価格とは、市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格をいう。

（4）取引事例に係る取引が特殊な事情を含み、これが当該取引事例に係る価格等に影響を及ぼしているときは、適正に補正しなければならない。

【解説】

（1）誤りです。不動産の鑑定評価の手法に関する論点です。原価法は、対象不動産が建物又は建物及びその敷地である場合において、再調達原価の把握及び原価修正を適切に行うことができるときに有効であり、対象不動産が土地のみである場合においても、再調達原価を適切に求めることができるときは、この手法を適用することができます。（テキスト p690 Q2 参照）

（2）正しいです。不動産鑑定評価における価格形成要因に関する論点です。不動産の価格は、一般に、①その不動産に対してわれわれが認める効用、②その不動産の相対的稀少性、③その不動産に対する有効需要の三者の相関結合によって生ずる不動産の経済価値を、貨幣額をもって表示したものです。（テキスト p692 Q3 参照）

（3）正しいです。不動産鑑定評価における正常価格に関する論点です。正常価格とは、市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格です。（テキスト p692 Q3 参照）

（4）正しいです。不動産鑑定評価の手法に関する論点です。取引実例等に係る取引等が特殊な事情を含み、これが当該取引実例等に係る価格等に影響を及ぼしているときは、適切な補正をしなければなりません。（テキスト p692 Q3 参照）

【正解】（1）

8. 不動産の鑑定評価（H20-29）

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、正しいものはどれか。

（1）不動産の価格を求める鑑定評価の手法は、原価法、取引事例比較法及び収益還元法に大別され、鑑定評価に当たっては、原則として案件に応じてこれらの手法のうち少なくとも二つを選択して適用すべきこととされている。

（2）土地についての原価法の適用において、宅地造成直後と価格時点とを比べ、公共施設等の整備等による環境の変化が価格水準に影響を与えていると認められる場合には、地域要因の変化の程度に応じた増加額を熟成度として加算できる。

（3）特殊価格とは、市場性を有する不動産について、法令等による社会的要請を背景とする評価目的の下で、正常価格の前提となる諸条件を満たさない場合における不動産の経済価値を適正に表示する価格をいう。

（4）収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法であることから、賃貸用不動産の価格を求める場合に有効であり、自用の住宅地には適用すべきでない。

【解説】

（1）誤りです。不動産鑑定評価の手法に関する論点です。不動産の鑑定評価の手法には、原価法・取引事例比較法・収益還元法の3方式があります。それぞれ不動産の価格又は賃料を求めようとするものであり、鑑定評価を行うにあたっては、原則として、原価法、取引事例比較法、収益還元法の3方式を併用すべきとされています。（テキスト p690 Q2 参照）

（2）正しいです。不動産鑑定評価の手法に関する論点です。土地の再調達原価は、その素材となる土地の標準的な取得原価に、当該土地の標準的な造成費と発注者が直接負担すべき通常の付帯費用とを加算して求めます。土地についての原価法の適用において、宅地造成直後の対象地の地域要因と、価格時点における対象地の地域要因とを比較して、公共施設・利便施設等の整備及び住宅等の建設等により、社会的、経済的環境の変化が価格水準に影響を与えていると認められる場合には、地域要因の変化の程度に応じた増加額を熟成度として加算することができます。（テキスト p690 Q2 参照）

（3）誤りです。不動産鑑定評価によって求められる価格に関する論点です。特殊価格とは、文化財等の一般的に市場性を有しない不動産について、その利用現況等を前提とした不動産の経済価値を適正に表示する価格をいいます。（テキスト p692 Q3 参照）

（4）誤りです。不動産鑑定評価の手法に関する論点です。収益還元法とは、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより、対象不動産の試算価格を求める手法です。この手法による試算価格を、収益価格といいます。収益還元法は、賃貸用不動産又は賃貸以外の事業の用に供する不動産の価格を求める場合に特に有効とされています。また、この手法は、文化財の指定を受けた建造物等の、一般的に市場性を有しない不動産以外のものにはすべて適用すべきものであり、自用の住宅地についても賃貸を想定することにより適用されます。（テキスト p690 Q2 参照）

【正解】（2）

8. 不動産の鑑定評価（H19-29）

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）不動産の価格を求める鑑定評価の基本的な手法は、原価法、取引事例比較法及び収益還元法に大別され、原価法による試算価格を積算価格、取引事例比較法による試算価格を比準価格、収益還元法による試算価格を収益価格という。

（２）取引事例比較法の適用に当たって必要な取引事例は、取引事例比較法に即応し、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）再調達原価とは、対象不動産を価格時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいう。

（４）収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法であり、このうち、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法をDCF（Discounted Cash Flow）法という。

【解説】

（１）正しいです。不動産の鑑定評価の手法に関する論点です。不動産鑑定評価の手法には、原価法・取引事例比較法・収益還元法の３つがあり、各手法による試算価格は、原価法では積算価格、取引事例比較法では比準価格、収益還元法では収益価格とといいます。（テキスト p690 Q2 参照）

（２）正しいです。不動産の鑑定評価の手法に関する論点です。取引事例等は、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、投機的取引の事例のように適正さを欠くものであってはならないとされています。（テキスト p690 Q2 参照）

（３）正しいです。不動産の鑑定評価の手法に関する論点です。原価法は、価格時点における不動産の再調達原価を求めて、この再調達原価について減価修正を行って試算価格を求める手法です。再調達価格は、価格時点において再調達することを想定した場合に必要とされる適正な原価の総額をいいます。（テキスト p690 Q2 参照）

（４）誤りです。不動産の鑑定評価の手法に関する論点です。収益還元法で収益価格を求めるには、直接還元法・DCF法の２つがあります。（テキスト p690 Q2 参照）

【正解】（４）

9. 住宅金融支援機構法

【問 46】(H28-46) 住宅金融支援機構法

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、子どもを育成する家庭又は高齢者の家庭に適した良好な居住性能及び居住環境を有する賃貸住宅の建設又は改良に必要な資金の貸付けを業務として行っている。
2. 機構は、証券化支援事業（買取型）において、債務者又は債務者の親族が居住する住宅のみならず、賃貸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についても譲受けの対象としている。
3. 機構は、証券化支援事業（買取型）において、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を取得する場合に、貸付金の利率を一定期間引き下げる制度を実施している。
4. 機構は、マンション管理組合や区分所有者に対するマンション共用部分の改良に必要な資金の貸付けを業務として行っている。

【解説】住宅金融支援機構についての論点です。

1 正しいです。機構は、子どもを育成する家庭又は高齢者の家庭に適した良好な居住性能及び居住環境を有する賃貸住宅の建設又は改良に必要な資金の貸付けを業務として行っています。（テキスト p 694 Q2 参照）

2 誤りです。機構の証券化支援事業の対象は、申込者本人やその親族が居住するための住宅（新築か中古かは問いません。）の建設、取得等（住宅の建設又は購入に付随する土地又は借地権の取得も含みます）のための貸付の債権が買取対象となります。従って、「賃貸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」は、買取の対象となる貸付債権の要件に該当しません。（テキスト p 694 Q2 参照）

3 正しいです。機構は、証券化支援事業（買取型）において、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を取得する場合に、貸付金の利率を一定期間引き下げる制度を実施しています。（テキスト p 694 Q2 参照）

4 正しいです。機構は、マンション管理組合や区分所有者に対するマンション共用部分の改良に必要な資金の貸付けを業務として行っています。（テキスト p 694 Q2 参照）

【正解】 2

9. 住宅金融支援機構法

【問題 46】(H27-46)

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、高齢者が自ら居住する住宅に対して行うバリアフリー工事又は耐震改修工事に係る貸付けについて、貸付金の償還を高齢者の死亡時に一括して行うという制度を設けている。
- 2 証券化支援事業（買取型）において、機構による譲受けの対象となる貸付債権は、償還方法が毎月払いの元利均等の方法であるものに加え、毎月払いの元金均等の方法であるものもある。
- 3 証券化支援事業（買取型）において、機構は、いずれの金融機関に対しても、譲り受けた貸付債権に係る元金及び利息の回収その他回収に関する業務を委託することができない。
- 4 機構は、災害により住宅が滅失した場合におけるその住宅に代わるべき住宅の建設又は購入に係る貸付金について、一定の元金返済の据置期間を設けることができる。

【解説】

- 1 正しいです。高齢者が自ら居住する住宅に対して行うバリアフリー工事又は耐震改修工事について、機構が直接に貸付けを行う場合、貸付金の償還を高齢者の死亡時に一括して行うという制度が設けられています。（テキスト p 695 Q2 参照）
- 2 正しいです。証券化支援事業（買取型）における償還方法は、元利均等方式、元金均等方式のいずれでも構いません。（テキスト p 179 Q1 参照）
- 3 誤りです。機構は、金融機関に対して、譲り受けた貸付債権に係る元金及び利息の回収その他回収に関する業務を委託することができます。
- 4 正しいです。災害により住宅が滅失した場合などには、元金返済の据置期間を設けることができます。

【正解】 3

9. 住宅金融支援機構法

【問題 46】(H26-46)

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、地震に対する安全性の向上を主たる目的とする住宅の改良に必要な資金の貸付けを業務として行っている。
- 2 機構は、証券化支援事業（買取型）において、住宅の改良に必要な資金の貸付けに係る貸付債権について譲受けの対象としている。
- 3 機構は、高齢者の家庭に適した良好な居住性能及び居住環境を有する住宅とすることを主たる目的とする住宅の改良（高齢者が自ら居住する住宅について行うものに限る。）に必要な資金の貸付けを業務として行っている。
- 4 機構は、市街地の土地の合理的な利用に寄与する一定の建築物の建設に必要な資金の貸付けを業務として行っている。

【解説】

- 1 正しいです。「地震に対する安全性の向上を主たる目的とする住宅の改良に必要な資金の貸付け」は、機構の業務とされています。（テキスト p 694 Q2 参照）
- 2 誤りです。証券化支援事業（買取型）において、買取りの対象となるのは、住宅建設・購入のための貸付けに限られています。したがって、「住宅の改良に必要な資金の貸付けに係る貸付債権」は、買取りの対象ではありません。（テキスト p 694 Q2 参照）
- 3 正しいです。「高齢者の家庭に適した良好な居住性能及び居住環境を有する住宅とすることを主たる目的とする住宅の改良（高齢者が自ら居住する住宅について行うものに限る。）に必要な資金の貸付け」は、機構の業務とされています。（テキスト p 694 Q2 参照）
- 4 正しいです。「市街地の土地の合理的な利用に寄与する一定の建築物（合理的土地利用建築物）の建設に必要な資金の貸付け」は、機構の業務とされています。（テキスト p 694 Q2 参照）

【正解】 2

9. 住宅金融支援機構法（H25-46）

独立行政法人住宅金融支援機構（以下この間において「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けに係るものでなければならない。

【解説】

独立行政法人住宅金融支援機構についての論点です。（テキスト p 694 Q2 参照）

1. 誤りです。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みならず、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も譲受の対象となります。
2. 正しいです。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ます。
3. 正しいです。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ます。
4. 正しいです。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けに係るものでなければなりません。

【正解】 1

9. 住宅金融支援機構法（H24-46）

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。

【解説】

（1）正しいです。証券化支援事業に関する論点です。機構は、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）を発行しています。（テキスト p 694 Q2 参照）

（2）正しいです。証券化支援事業に関する論点です。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ります。（テキスト p 694 Q2 参照）

（3）誤りです。証券化支援事業に関する論点です。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はありません。（テキスト p 694 Q2 参照）

（4）正しいです。証券化支援事業に関する論点です。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ます。（テキスト p 694 Q2 参照）

【正解】（3）

9. 住宅金融支援機構法（H23-46）

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。

【解説】

（1）正しいです。証券化支援業務に関する論点です。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ます。（テキスト p 694 Q2 参照）

（2）誤りです。直接融資業務に関する論点です。機構は、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ます。これは、証券化支援業務ではなく、直接融資業務として行っています。（テキスト p 694 Q2 参照）

（3）正しいです。証券化支援業務に関する論点です。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ます。（テキスト p 694 Q2 参照）

（4）正しいです。融資保険業務に関する論点です。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ます。（テキスト p 694 Q2 参照）

【正解】（2）

9. 住宅金融支援機構法（H22-46）

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。）が行う証券化支援事業（買取型）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- （1）証券化支援事業（買取型）において、機構による買取りの対象となる貸付債権には、中古住宅の購入のための貸付債権も含まれる。
- （2）証券化支援事業（買取型）において、銀行、保険会社、農業協同組合、信用金庫、信用組合などが貸し付けた住宅ローンの債権を買い取ることができる。
- （3）証券化支援事業（買取型）の住宅ローン金利は全期間固定金利が適用され、どの取扱金融機関に申し込んでも必ず同一の金利になる。
- （4）証券化支援事業（買取型）において、機構は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）を発行することにより、債券市場（投資家）から資金を調達している。

【解説】

（1）正しいです。機構の証券化支援事業に関する論点です。住宅の建設又は購入に必要な資金（当該住宅の建設又は購入に付随する行為で政令で定めるものに必要な資金を含む）の貸付けに係る主務省令で定める金融機関の貸付債権の譲受を行う証券化支援事業（買取型）には、中古住宅も含まれます。（テキスト p694 Q2 参照）

（2）正しいです。機構の証券化支援事業に関する論点です。民間金融機関の長期固定金利の住宅ローンを買受け、信託した上で、それを担保としたMBS（資産担保証券）を発行します。買受先は、銀行、保険会社、農業協同組合、信用金庫、信用組合等です。（テキスト p694 Q2 参照）

（3）誤りです。機構の証券化支援事業に関する論点です。どの取扱金融機関に申し込んで、必ず同一の金利になることはありません。（テキスト p694 Q2 参照）

（4）正しいです。機構の証券化支援事業に関する論点です。買取型において、機構は買い取った住宅ローン債権を担保として資産担保証券を発行することにより、債権市場から資金を調達しています。（テキスト p694 Q2 参照）

【正解】（3）

9. 住宅金融支援機構法（H21-46）

独立行政法人住宅金融支援機構（以下この間において「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、民間金融機関が貸し付けた住宅ローンについて、住宅融資保険を引き受けることにより、民間金融機関による住宅資金の供給を支援している。

（２）機構は、民間金融機関が貸し付けた長期・固定金利の住宅ローンについて、民間保証会社の保証を付すことを条件に、その住宅ローンを担保として発行された債券等の元利払いを保証する証券化支援事業（保証型）を行っている。

（３）機構は、貸付けを受けた者が経済事情の著しい変動に伴い、元利金の支払が著しく困難となった場合には、一定の貸付条件の変更又は元利金の支払方法の変更をすることができる。

（４）機構は、高齢者が自ら居住する住宅に対して行うバリアフリー工事又は耐震改修工事に係る貸付けについて、毎月の返済を利息のみの支払とし、借入金の元金は債務者本人の死亡時に一括して返済する制度を設けている。

【解説】

（１）正しいです。機構の証券化支援業務に関する論点です。機構は、民間金融機関が貸し付けた住宅ローンについて、住宅融資保険を引き受けることにより、民間金融機関による住宅資金の供給を支援しています。（テキスト p694 Q2 参照）

（２）誤りです。機構の融資保険業務に関する論点です。機構は、民間金融機関が貸し付けた長期・固定金利の住宅ローンについて、住宅融資保険を引き受け、その住宅ローンを担保として発行された債券等の元利払いを保証する証券化支援事業（保証型）を行っています。（テキスト p694 Q2 参照）

（３）正しいです。機構の直接融資業務に関する論点です。機構は、貸付けを受けた者が、経済事情の著しい変動に伴い、元利金の支払が著しく困難となった場合には、一定の貸付条件の変更又は元利金の支払方法の変更をすることができます。テキスト p694 Q2 参照）

（４）正しいです。機構の直接融資業務に関する論点です。機構は、高齢者が自ら居住する住宅に対して行うバリアフリー工事又は耐震改修工事に係る貸付けについて、毎月の返済を利息のみの支払とし、借入金の元金は債務者本人の死亡時に一括して返済する制度を設けています。高齢者向けの返済特例の制度です。（テキスト p694 Q2 参照）

【正解】（２）

9. 住宅金融支援機構法（H20-46）

独立行政法人住宅金融支援機構（以下この間において「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、民間金融機関により貸付けを受けた住宅ローン債務者の債務不履行により元利金を回収することができなかったことで生じる損害をてん補する住宅融資保険を引き受けている。

（2）機構は、災害復興融資、財形住宅融資、子育て世帯向け・高齢者世帯向け賃貸住宅融資など、政策上重要で一般の金融機関による貸付けを補完するための融資業務を行っている。

（3）機構は、あらかじめ貸付けを受けた者と一定の契約を締結し、その者が死亡した場合に支払われる生命保険金を当該貸付けに係る債務の弁済に充てる団体信用生命保険を業務として行っている。

（4）機構は、貸付けを受けた者が景況の悪化や消費者物価の上昇により元利金の支払が困難になった場合には、元利金の支払の免除をすることができる。

【解説】

（1）正しいです。機構の業務に関する論点です。機構は、一般の金融機関による住宅の建設等に必要な資金の融通を支援するため、以下の業務を行っています。①住宅の建設・購入資金の貸付債権の譲受（証券化支援業務・買取型）、②住宅融資保険を担保とする有価証券の債務保証（特定債務保証・証券化支援業務・保証型）、③住宅融資保険（民間金融機関と契約）。（テキスト p694 Q2 参照）

（2）正しいです。機構の直接融資業務に関する論点です。機構は、一般の金融機関による貸付けを補完するため、一般の金融機関では行っていない災害復興融資、財形住宅融資、子育て世帯向け・高齢者世帯向け賃貸住宅融資などの業務を行っています（住宅金融支援機構法4条）。（テキスト p694 Q2 参照）

（3）正しいです。機構の業務に関する論点です。機構は、証券化支援業務で一般金融機関から譲り受けた貸付け債権に係る貸付けを受けた者や、機構から直接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（重度障害の状態となった場合を含む）に支払われる保険金等を、当該貸付けに係る債務の弁済に充当することができます（住宅金融支援機構法13条10項）。機構の窓口業務では、これを団体信用生命保険として取り扱っています。（テキスト p694 Q2 参照）

（4）誤りです。機構の業務に関する論点です。機構は、一定の場合において、貸付けの条件の変更、延滞元利金の支払方法の変更をすることができますが、元利金の支払の免除をするという規定はありません。（テキスト p694 Q2 参照）

【正解】（4）

9. 住宅金融支援機構法（H19-46）

平成19年4月1日に住宅金融公庫（以下この間において「公庫」という。）は廃止され、独立行政法人住宅金融支援機構（以下この間において「機構」という。）が設立された。機構の業務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、購入、改良若しくは移転（以下この間において「建設等」という。）をしようとする者又は住宅の建設等に関する事業を行う者に対し、必要な資金の調達又は良質な住宅の設計若しくは建設等に関する情報の提供、相談その他の援助を業務として行う。

（2）機構は、子どもを育成する家庭又は高齢者の家庭に適した良好な居住性能及び居住環境を有する賃貸住宅の建設に必要な資金の貸付けを業務として行う。

（3）機構は、事業主又は事業主団体から独立行政法人雇用・能力開発機構の行う転貸貸付に係る住宅資金の貸付けを受けることができない勤労者に対し、財形住宅貸付業務を行う。

（4）機構は、公庫が機構の設立前に受理した申込みに係る資金の貸付けのうち、機構の設立から半年以内に実行するものに限り、資金の貸付けを業務として行う。

【解説】

（1）正しいです。機構の資金調達・情報提供業務に関する論点です。機構は、住宅の建設、購入、改良もしくは移転をしようとする者や住宅の建設等に関する事業を行う者に対して、必要な資金の調達、良質な住宅の設計・建設等に関する情報の提供、相談その他の援助を、その業務として行います（住宅金融支援機構法13条4項）。（テキスト p694 Q2 参照）

（2）正しいです。機構の直接融資業務に関する論点です。機構は、子どもを育成する家庭もしくは高齢者の家庭（単身の世帯を含む）に適した良好な居住性能、居住環境を有する賃貸住宅、賃貸の用に供する住宅部分が大部分を占める建築物の建設に必要な資金（それらの建築物の建設に付随する行為で、政令で定めるものに必要な資金を含む）の貸付けを行います（住宅金融支援機構法13条2項2号）。（テキスト p694 Q2 参照）

（3）正しいです。機構の直接融資業務に関する論点です。機構は、事業主又は事業主団体から独立行政法人雇用・能力開発機構の行う転貸貸付に係る住宅資金の貸付けを受けることができない勤労者に対し、財形住宅貸付業務を行うことができます（住宅金融支援機構法13条2項2号）。（テキスト p694 Q2 参照）

（4）誤りです。機構の業務に関する論点です。機構は、機構が承継する公庫が貸し付けた資金に係る債権の回収が終了するまでの間、当該債権の管理及び回収を行います（附則7条2項1号）。機構は、公庫が機構の設立前に受理した申込みに係る資金の貸付けを、機構からの引き継ぎ業務として、当分の間、業務として行います。機構が貸し付けることができる資金の種類は、公庫が貸し付けた資金の種類とは異なりますが、例外があります。機構は、引き継ぎ業務として、公庫が受理した貸付けの申込みについては、その貸付けを行います。（テキスト p694 Q2 参照）

【正解】（4）

10. 不当景品類及び不当表示防止法

【問 47】(H28-47) 景表法

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 インターネット上に掲載した賃貸物件の広告について、掲載直前に契約済みとなったとしても、消費者からの問合せに対し既に契約済みであり取引できない旨を説明すれば、その時点で消費者の誤認は払拭されるため、不当表示に問われることはない。

2 宅地の造成及び建物の建築が禁止されており、宅地の造成及び建物の建築が可能となる予定がない市街化調整区域内の土地を販売する際の新聞折込広告においては、当該土地が市街化調整区域内に所在する旨を 16 ポイント以上の大きさの文字で表示すれば、宅地の造成や建物の建築ができない旨まで表示する必要はない。

3 半径 300m 以内に小学校及び市役所が所在している中古住宅の販売広告においては、当該住宅からの道路距離の表示を省略して、「小学校、市役所近し」と表示すればよい。

4 近くに新駅の設置が予定されている分譲住宅の販売広告を行うに当たり、当該鉄道事業者が新駅設置及びその予定時期を公表している場合、広告の中に新駅設置の予定時期を明示して表示してもよい。

【解説】不動産の表示に関する公正競争規約についての論点です。

1 誤りです。契約済みとなった物件を公告に掲載することは、おとり広告に該当し、不当表示に問われます。たとえ、取引できない旨を説明していたとしても同じです。（テキスト p 696 Q1 参照）

2 誤りです。『市街化調整区域。宅地の造成及び建物の建築はできません。』と 16 ポイント以上の文字で表示しなければならない。（テキスト p 696 Q1 参照）

3 誤りです。学校、病院、官公署、公園その他の公共・公益施設は、物件までの道路距離を明示しなければなりません。（テキスト p 696 Q1 参照）

4 正しいです。新設予定の鉄道、都市モノレールの駅若しくは路面電車の停留場又はバスの停留所は、当該路線の運行主体が公表したものに限り、その新設予定時期を明示して表示することができます。（テキスト p 696 Q1 参照）

【正解】 4

10. 不当景品類及び不当表示防止法

【問題 47】(H27-47)

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を数期に分けて販売する場合に、第1期の販売分に売れ残りがあるにもかかわらず、第2期販売の広告に「第1期完売御礼!いよいよ第2期販売開始!」と表示しても、結果として第2期販売期間中に第1期の売れ残り分を売り切っていれば、不当表示にはならない。
- 2 新築分譲マンションの広告に住宅ローンについても記載する場合、返済例を表示すれば、当該ローンを扱っている金融機関や融資限度額等について表示する必要はない。
- 3 販売しようとしている土地が、都市計画法に基づく告示が行われた都市計画道路の区域に含まれている場合は、都市計画道路の工事が未着手であっても、広告においてその旨を明示しなければならない。
- 4 築15年の企業の社宅を買い取って大規模にリフォームし、分譲マンションとして販売する場合、一般消費者に販売することは初めてであるため、「新発売」と表示して広告を出すことができる。

【解説】(テキスト p 696 Q1 参照)

- 1 誤りです。物件について、完売していないのに完売したと誤認されるおそれのある表示をすることは禁止されています。第1期の販売分に売れ残りがあるにもかかわらず、「第1期完売御礼」と表示することは不当表示に該当します。
- 2 誤りです。広告に住宅ローンについて記載する場合、①金融機関の名称・商号又は都市銀行・地方銀行・信用金庫等の種類、②提携ローン・紹介ローンの別、③融資限度額、④借入金の利率及び利息を徴する方式・返済例を明示する必要があります。したがって、返済例だけを表示し、金融機関の名称・融資限度額等を表示しないのは、不当表示にあたります。
- 3 正しいです。販売しようとしている売地が、都市計画法に基づく告示が行われた都市計画道路の区域に含まれている場合、都市計画道路の工事が未着手であっても、都市計画道路の区域に含まれている旨の表示は省略できません。
- 4 誤りです。「新発売」という用語は、「新たに造成された宅地又は新築の住宅について、一般消費者に対し、初めて購入の申込みの勧誘を行うこと」という意味でしか用いることができません。したがって、築15年の物件をリフォームしたとしても、「新発売」と表示することは許されません。

【正解】3

10. 不当景品類及び不当表示防止法

【問題 47】(H26-47)

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 建築基準法第 28 条（居室の採光及び換気）の規定に適合した採光及び換気のための窓等がなくても、居室として利用できる程度の広さがあれば、広告において居室として表示できる。
- 2 新築分譲マンションの販売広告において、住戸により修繕積立金の額が異なる場合であって、全ての住戸の修繕積立金を示すことが困難であるときは、全住戸の平均額のみ表示すればよい。
- 3 私道負担部分が含まれている新築住宅を販売する際、私道負担の面積が全体の 5%以下であれば、私道負担部分がある旨を表示すれば足り、その面積までは表示する必要はない。
- 4 建築工事に着手した後に、その工事を相当の期間にわたり中断していた新築分譲マンションについては、建築工事に着手した時期及び中断していた期間を明瞭に表示しなければならない。

【解説】(テキスト p 696 Q1 参照)

- 1 誤りです。採光・換気のための開口部（窓など）が面積不足の部屋は、建築基準法上、「居室」と認められません。このような部屋は、「納戸」として扱われ、広告においても「納戸」等と表示しなければなりません。したがって、「居室」と表示することは、不当表示に当たります。
- 2 誤りです。修繕積立金については、1戸当たりの月額を表示しなければなりません。ただし、住戸により修繕積立金の額が異なる場合において、そのすべての住宅の修繕積立金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ます。本肢は、「全住戸の平均額のみ表示すればよい」とする点が誤りです。
- 3 誤りです。新築分譲住宅については、「私道負担面積」も必要な表示事項とされています。したがって、「全体の 5%以下」だからといって、省略することは許されません。
- 4 正しいです。「建築工事に着手した後に、同工事を相当の期間にわたり中断していた新築住宅又は新築分譲マンションについては、建築工事に着手した時期及び中断していた期間を明示すること」が記載事項とされています。「住居として未使用」だからといって、この表示義務が免除されることはありません。

【正解】 4

10. 不当景品類及び不当表示防止法（H25-47）

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。

【解説】

景表法についての論点です。（テキスト p 696 Q1 参照）

1. 誤りです。宅地建物の見取図、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、現況に反する表示はできません。
2. 誤りです。地目の表示が、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、登記簿上の地目と現況の地目とを併記しなければなりません。
3. 正しいです。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ることができます。
4. 誤りです。新築とは、建築後1年未満で、居住の用に供されたことがないものを言います。

【正解】 3

10. 不当景品類及び不当表示防止法（H24-47）

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は認識できるため、当該土地の広告にはその旨を表示する必要はない。

【解説】

（1）誤りです。不動産物件の表示の規制に関する論点です。取引態様の別として「直販」ではなく、宅地建物取引業者が自ら所有する不動産を販売することを表示しなければなりません。（テキスト p 696 Q1 参照）

（2）正しいです。不動産物件の表示の規制に関する論点です。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りません。（テキスト p 696 Q1 参照）

（3）誤りです。不動産物件の表示の規制に関する論点です。商業施設については、現に利用できるもののほか、完成予定でも広告に表示することはできません。（テキスト p 696 Q1 参照）

（4）誤りです。不動産物件の表示の規制に関する論点です。実際の土地を見れば不整形画地であることは認識できたならば、当該土地の広告にはその旨を表示しなければなりません。

【正解】（2）

10. 不当景品類及び不当表示防止法（H23-47）

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。

【解説】

（1）正しいです。不動産物件の表示の規制に関する論点です。土地の価格については、1区画当たりの価格を表示するのが原則です。しかし、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）誤りです。不動産物件の表示の規制に関する論点です。表示とは、顧客を誘引するための手段として事業者が不動産の内容又は取引条件その他取引に関する事項について行う広告その他表示であって、物件自体による表示及びモデルルームその他これらに類似する設備も含まれます。従って、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があります。

（3）誤りです。不動産物件の表示の規制に関する論点です。徒歩による所要時間は、道路距離80メートルにつき1分として算出した数値を表示しなければなりません。従って、実際に歩いた時間を、表示することはできません。

（4）誤りです。不動産物件の表示の規制に関する論点です。新設予定の鉄道等の駅等は、当該路線の運行主体が公表したものに限り、その新設予定時期を明示して表示できます。

【正解】（1）

10. 不当景品類及び不当表示防止法（H22-47）

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）路地状部分のみで道路に接する土地を取引する場合は、その路地状部分の面積が当該土地面積の50%以上を占めていなければ、路地状部分を含む旨及び路地状部分の割合又は面積を明示せずに表示してもよい。

（2）不動産物件について表示する場合、当該物件の近隣に、現に利用できるデパートやスーパーマーケット等の商業施設が存在することを表示する場合は、当該施設までの徒歩所要時間を明示すれば足り、道路距離は明示せずに表示してもよい。

（3）傾斜地を含むことにより当該土地の有効な利用が著しく阻害される場合は、原則として、傾斜地を含む旨及び傾斜地の割合又は面積を明示しなければならないが、マンションについては、これを明示せずに表示してもよい。

（4）温泉法による温泉が付いたマンションであることを表示する場合、それが温泉に加温したものである場合であっても、その旨は明示せずに表示してもよい。

【解説】

（1）誤りです。不動産物件の広告の規制に関する論点です。路地状部分のみで道路に接する土地であって、その路地状部分の面積が当該土地面積のおおむね30%以上を占めるときは、路地状部分を含む旨及び路地状部分の割合又は面積を明示しなければなりません。（テキスト p696 Q1 参照）

（2）誤りです。不動産物件の広告の規制に関する論点です。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までの道路距離を明示して表示します。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ものと認められるものにあつては、その整備予定時期を明示して表示することができます。（テキスト p696 Q1 参照）

（3）正しいです。不動産物件の広告の規制に関する論点です。傾斜地を含む土地であつて、傾斜地の割合が当該土地面積のおおむね30%以上を占める場合（マンション及び別荘地等を除く）は、傾斜地を含む旨及び傾斜地の割合又は面積を明示しなければなりません。（テキスト p696 Q1 参照）

（4）誤りです。不動産物件の広告の規制に関する論点です。温泉法による温泉については、温泉に加温したものについては、その旨を表示広告しなければなりません。（テキスト p696 Q1 参照）

【正解】（3）

10. 不当景品類及び不当表示防止法（H21-47）

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の規定を含む。）によれば、正しいものはどれか。

（1）平成元年4月1日に建築され、平成8年4月1日に増築された既存住宅を平成21年4月1日から販売する場合、当該増築日を起算点として「築13年」と表示してもよい。

（2）建築基準法で規定する道路に2m以上接していない土地に建築物を建築しようとしても、原則として建築基準法第6条第1項の確認を受けることはできないため、「建築不可」又は「再建築不可」と明示しなくてもよい。

（3）新築賃貸マンションの賃料について、すべての住戸の賃料を表示することがスペース上困難な場合は、標準的な1住戸1か月当たりの賃料を表示すればよい。

（4）宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前であっても、宅地建物取引業法第33条に規定する許可等の処分があった後であれば、当該工事に係る宅地又は建物の内容又は取引条件その他取引に関する表示をしてもよい。

【解説】

（1）誤りです。不動産物件の表示の規制に関する論点です。増築された既存住宅の建築経過年数については、当該増築日を起算点とすることはできません。（テキスト p696 Q1 参照）

（2）誤りです。不動産物件の表示の規制に関する論点です。接道義務に違反している場合は、建築はできません。従って、「建築不可」又は「再建築不可」と明示しなければなりません。（テキスト p696 Q1 参照）

（3）誤りです。不動産物件の表示の規制に関する論点です。1住戸1か月当たりの最低賃料及び最高賃料を表示しなければなりません。（テキスト p696 Q1 参照）

（4）正しいです。不動産物件の表示の規制に関する論点です。宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前であっても、宅地建物取引業法第33条に規定する許可等の処分があった後であれば、当該工事に係る宅地又は建物の内容又は取引条件その他、取引に関する表示ができます。（テキスト p696 Q1 参照）

【正解】（4）

10. 不当景品類及び不当表示防止法（H20-47）

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の規定を含む。）によれば、正しいものはどれか。

（1）最寄りの駅から特定の勤務地までの電車による通勤時間を表示する場合は、通勤時に電車に乗車している時間の合計を表示し、乗換えを要することや乗換えに要する時間を含んでいないことを表示する必要はない。

（2）新聞広告や新聞折込チラシにおいては、物件の面積や価格といった、物件の内容等を消費者に知ってもらうための事項を表示するのに併せて、媒介、売主等の取引態様も表示しなければならない。

（3）インターネット広告においては、最初に掲載する時点で空室の物件であれば、その後、成約済みになったとしても、情報を更新することなく空室の物件として掲載し続けてもよい。

（4）販売しようとしている売地が、都市計画法に基づく告示が行われた都市計画道路の区域に含まれている場合、都市計画道路の工事が未着手であれば、都市計画道路の区域に含まれている旨の表示は省略できる。

【解説】

（1）誤りです。不動産物件の表示の規制に関する論点です。電車による通勤時間を表示する場合は、通勤時に電車に乗車している時間の合計を、表示・乗換えを要するときは、その旨を表示しなければなりません（不動産の表示に関する公正競争規約・施行規則 11 条 6 号イ、エ、オ）。（テキスト p696 Q1 参照）

（2）正しいです。不動産物件の表示の規制に関する論点です。その物件についての必要な表示事項として、媒介、売主等の取引態様の別も表示しなければなりません（不動産の表示に関する公正競争規約 8 条 1 号、同 15 条 1 号）。取引態様は、「売主」「貸主」「代理」又は「媒介（仲介）」の別を、これらの用語を用いて表示することになっています。（不動産の表示に関する公正競争規約・施行規則 11 条 1 号）。（テキスト p696 Q1 参照）

（3）誤りです。不動産物件の表示の規制に関する論点です。事業者は、継続して物件に関する広告その他の表示をする場合、当該広告その他の表示の内容に変更があったときは、すみやかに修正し、又はその表示を取りやめなければなりません（不動産の表示に関する公正競争規約 24 条 1 号）。すでに成約しているのに空室と表示することは、禁止されているオトリ広告に該当します（不動産の表示に関する公正競争規約 21 条 2 号）。（テキスト p696 Q1 参照）

（4）誤りです。不動産物件の表示の規制に関する論点です。事業者は、一般消費者が通常予期することができない物件の地勢、形質、立地、環境等に関する事項や、取引の相手方に著しく不利な取引条件は、わかりやすい表現で明りょうに表示しなければなりません（不動産の表示に関する公正競争規約 13 条）。道路区域が決定された区域（道路法第 18 条第 1 項）内の土地や、都市計画決定の告示（都市計画法第 20 条第 1 項）があった都市計画道路等の区域に係る土地については、その旨を明示しなければなりません（不動産の表示に関する公正競争規約・施行規則 9 条 13 号）。道路が予定されている土地の区域内では建築制限があり、買主にとっては著しく不利な取引になります。（テキスト p696 Q1 参照）

【正解】（2）

10. 不当景品類及び不当表示防止法（H19-47）

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広告に住宅ローンについて記載する場合、返済例を表示すれば、当該住宅ローンを扱っている金融機関の名称や融資限度額等について表示する必要はない。

（2）マンションの広告を行う場合、当該マンションが建築後2年経過していたとしても、居住の用に供されたことがなければ「新築分譲マンション」と表示することができる。

（3）1枚の新聞折込みチラシに多数の新築分譲住宅の広告を掲載する場合には、物件ごとの表示スペースが限られてしまうため、各物件の所在地を表示すれば、交通の利便に関する表示は省略することができる。

（4）残戸数が1戸の新築分譲住宅の広告を行う場合、建物の面積は延べ面積を表示し、これに車庫の面積を含むときには、車庫の面積を含む旨及びその面積を表示する必要がある。

【解説】

（1）誤りです。不動産物件の表示の規制に関する論点です。住宅ローンについては、返済例だけでは不十分であり、施行規則に定める以下のものを表示しなければなりません（不動産の表示に関する公正競争規約15条12号）。住宅ローン（銀行その他の金融機関が行う物件の購入資金及びこれらの購入に付帯して必要とされる費用に係る金銭の貸借）については、次に掲げる事項を明示して表示しなければなりません。①金融機関の名称もしくは商号又は都市銀行、地方銀行、信用金庫等の種類、②提携ローン又は紹介ローンの別、③融資限度額、④借入金の利率及び利息を徴する方式（固定金利型、固定金利指定型、変動金利型、上限金利付変動金利型等の種別）又は返済例（不動産の表示に関する公正競争規約・施行規則11条44号）。（テキスト p696 Q1 参照）

（2）誤りです。不動産物件の表示の規制に関する論点です。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です（不動産の表示に関する公正競争規約18条1号）。（テキスト p696 Q1 参照）

（3）誤りです。不動産物件の表示の規制に関する論点です。事業者は、規則で定める表示媒体を用いて物件の表示をするときは、物件の種別ごとに、以下の事項について、見やすい場所に、見やすい大きさ、見やすい色彩の文字により、わかりやすい表現で、明りょうに表示しなければなりません（不動産の表示に関する公正競争規約8条4号）。そして、①広告主に関する事項、②物件の所在地、規模、形質その他の内容に関する事項、③物件の価格その他の取引条件に関する事項、④物件の交通その他の利便性及び環境に関する事項、⑤規則で定める事項であり、各物件の所在地とともに、交通の利便性に関する表示も表示しなければなりません。（テキスト p696 Q1 参照）

（4）正しいです。不動産物件の表示の規制に関する論点です。建物の面積（マンションでは専有面積）は、延べ面積を表示します。しかし、車庫、地下室等の面積を含むときは、その旨及びその面積を表示しなければなりません。ただし、中古マンションの場合は、建物登記記録に記載された面積を表示することができます（不動産の表示に関する公正競争規約15条6号、同施行規則11条15号）。（テキスト p696 Q1 参照）

【正解】（4）

10. 不当景品類及び不当表示防止法（H18-47）

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名称に、公園、庭園、旧跡その他の施設の名称を使用する場合には、当該物件がこれらの施設から最短の道路距離で300m以内に所在していなければならない。

（2）市街化調整区域内に所在する土地を販売する際の新聞折込広告においては、市街化調整区域に所在する旨を16ポイント以上の大きさの文字で表示すれば、宅地の造成や建物の建築ができない旨を表示する必要はない。

（3）新築分譲住宅の広告において物件及びその周辺を写した写真を掲載する際に、当該物件の至近に所在する高压電線の鉄塔を消去する加工を施した場合には、不当表示に該当する。

（4）分譲マンションを販売するに当たり、当該マンションが、何らかの事情により数年間工事が中断された経緯があったとしても、住居として未使用の状態で販売する場合は、着工時期及び中断していた期間を明示することなく、新築分譲マンションとして広告することができる。

【解説】

（1）誤りです。不動産物件の広告の規制に関する論点です。物件の名称については、表示規約で使用基準が定められています。公園、庭園、旧跡その他の施設の名称を使用する場合は、当該物件がこれらの施設から直線距離で300m以内に所在していなければなりません。

（テキスト p696 Q1 参照）

（2）誤りです。不動産物件の広告の規制に関する論点です。市街化調整区域に所在する土地（開発許可を受けているもの等を除く）については、「市街化調整区域。宅地の造成及び建物の建築はできません」と16ポイント以上の文字で明示しなければなりません（表示規約施行規則9条1号）。新聞折込広告でも、宅地の造成や建物の建築ができない旨を表示しなければなりません。（テキスト p696 Q1 参照）

（3）正しいです。不動産物件の広告の規制に関する論点です。物件を中心とした眺望・景観を示す写真であって、事実と相違する表示や、実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示をすることはできません（表示規約23条1項43号）。当該物件の至近に所在する高压電線の鉄塔を消去する加工を施した場合は、事実と相違する表示や、実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示のあるものとして、不当表示になります。

（テキスト p696 Q1 参照）

（4）誤りです。不動産物件の広告の規制に関する論点です。建築工事に着手した後に、相当の期間にわたり工事を中断していた新築住宅又は新築分譲マンションについては、建築工事に着手した時期及び中断していた期間を明示しなければなりません（表示規約施行規則9条14号）。住居として未使用の状態で販売する場合でも、このことには変わりはありません。

（テキスト p696 Q1 参照）

【正解】（3）

1 1. 土地

【問 49】(H28-49) 土地

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 豪雨による深層崩壊は、山体岩盤の深い所に亀裂が生じ、巨大な岩塊が滑落し、山間の集落などに甚大な被害を及ぼす。
- 2 花崗岩が風化してできた、まさ土地帯においては、近年発生した土石流災害によりその危険性が再認識された。
- 3 山麓や火山麓の地形の中で、土石流や土砂崩壊による堆積でできた地形は危険性が低く、住宅地として好適である。
- 4 丘陵地や台地の縁辺部の崖崩れについては、山腹で傾斜角が 25 度を超えると急激に崩壊地が増加する。

【解説】 宅地についての論点です。

- 1 適当です。豪雨による深層崩壊は、山体岩盤の深い所に亀裂が生じ、巨大な岩塊が滑落し、山間の集落などに甚大な被害を及ぼします。(テキスト p 699 Q1 参照)
- 2 適当です。まさ土(真砂土)とは、花崗岩が風化してできた砂質土です。真砂土には、隙間が多く水が容易に浸透し、雨に流されやすいといった特徴があります。近年発生した土石流災害によりその危険性が再認識されました。(テキスト p 699 Q1 参照)
- 3 不適当です。山麓や火山麓の地形の中で、土石流や土砂崩壊による堆積でできた地形は危険性が高く、住宅地として好適であるといえません。(テキスト p 699 Q1 参照)
- 4 適当です。丘陵地や台地の縁辺部の崖崩れについては、山腹で傾斜角が 25 度を超えると急激に崩壊地が増加するといえます。(テキスト p 699 Q1 参照)

【正解】 3

1 1. 土地

【問題 49】(H27-49)

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 我が国の低地は、ここ数千年の間に形成され、湿地や旧河道であった若い軟弱な地盤の地域がほとんどである。
- 2 臨海部の低地は、洪水、高潮、地震による津波などの災害が多く、住宅地として利用するには、十分な防災対策と注意が必要である。
- 3 台地上の池沼を埋め立てた地盤は、液状化に対して安全である。
- 4 都市周辺の丘陵や山麓に広がった住宅地は、土砂災害が起こる場合があり、注意する必要がある。

【解説】(テキスト p 699 Q1 参照)

- 1 適当です。我が国の低地の多くは、沖積平野であり、湿地や旧河道であった土地が多く、その地盤は軟弱です。
- 2 適当です。臨海部の低地は、海面との比高が小さいため、洪水、高潮、津波などの被害を受けやすいため、住宅地として利用するには、十分な防災対策と注意が必要です。また、地形図やハザードマップなどを調べ、宅地の標高や避難経路を把握しておく必要があります。
- 3 不適当です。台地は、水はけがよく地盤が安定しているため、自然災害に対し安全であり、また、宅地に適しています。しかし、台地上の土地であっても、池沼を埋め立てたような場所は、液状化現象を起こしやすい特質を備えているため、危険性が高く宅地に適していません。
- 4 適当です。丘陵や山麓部(ふもとのこと)においては、背後の地形・地質・地盤により、地すべりや土石流、洪水流などの危険性があります。

【正解】 3

11. 土地

【問題 49】(H26-49)

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 旧河道は、地震や洪水などによる災害を受ける危険度が高い所である。
- 2 地盤の液状化は、地盤の条件と地震の揺れ方により、発生することがある。
- 3 沿岸地域は、津波や高潮などの被害を受けやすく、宅地の標高や避難経路を把握しておくことが必要である。
- 4 台地や丘陵の縁辺部は、豪雨などによる崖崩れに対しては、安全である。

【解説】(テキスト p 699 Q1 参照)

1 正しいです。洪水などをきっかけに、蛇行していた川の流れが直線状にショートカットされ、その直線状の流れが以降の本流となることがあり、もともと川が流れていたところを旧河道と呼びます。もともとは川だった場所なので、川があふれた場合、洪水域となる可能性があり、地盤は粘土質であることが多く、地震被害のリスクが高いとされます。

2 正しいです。液状化現象とは、大きな地震の揺れにより、地盤が液体状となることです。この現象により、家・電柱が沈んだり、下水管が浮き上がったりします。液状化現象は、粒径のそろった砂地盤で、地下水位の高い、地表から浅い地域で発生しやすく、地盤の条件と地震の揺れ方が大きく影響します。

3 正しいです。沿岸地域は、海面との比高が小さいため、津波や高潮などの被害を受けやすいため、地形図やハザードマップなどを調べ、宅地の標高や避難経路を把握しておく必要となります。

4 誤りです。台地・丘陵は、水はけがよく地盤が安定しているため、自然災害に対し安全であり、また、宅地などとしての土地利用に適しています。ただし、その縁辺部(台地・丘陵と低地が接する部分であり、その境目は崖になっていることが多い)では、豪雨の際に崖崩れが起こる可能性があり危険であるとされています。

【正解】 4

11. 土地 (H25-49)

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。

【解説】

宅地についての論点です。(テキスト p 699 Q1 参照)

1. 適当です。山地とは、地盤の隆起運動や火山活動と河川、氷河などの浸食作用の競合の結果形成された地形で、国土面積の約 75%とされています。
2. 適当です。火山地とは、火山体の狭く長い地帯が断層で限られて陥没し、その結果生じた長い谷状の地形です。
3. 適当です。台地とは、平坦面の縁を急斜面で限られた比較的標高の低い台状の地形です。段丘とは、表面が平坦で、周囲が急斜面や急崖で限られた段状の地形です。
4. 不適当です。低地は、周囲に比べて低い土地のことであり、国土面積の約 13%、洪水や地震による液状化などの災害危険度は高いと言えます。

【正解】 4

11. 土地 (H24-49)

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) 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、砂質上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。

【解説】

土地に関する問題です。

(1) 適当です。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ので宅地に適しているとされます。(テキスト p 699 Q1 参照)

(2) 適当です。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ります。(テキスト p 699 Q1 参照)

(3) 不適当です。丘陵地帯で地下水位が深く、砂質上で形成された地盤では、地震の際に液状化する可能性は低いです。(テキスト p 699 Q1 参照)

(4) 適当です。崖に近い住宅では、崖崩れの発生のリスクがあるので梅雨や台風の時期には注意が必要です。(テキスト p 699 Q1 参照)

【正解】 (3)

11. 土地 (H23-49)

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。

【解説】

(1) 適当です。土地の形質に関する論点です。住宅地としての立地条件として最も基本的な条件は、建物を建てる土台が安全な地形、地盤であるということです。

(テキスト p 699 Q1 参照)

(2) 適当です。土地の形質に関する論点です。山麓部の利用に当たっては、背後の地形が急傾斜地であったり、軟弱地盤であると、がけ崩れの原因となるため、地質、地盤について十分吟味する必要があります。(テキスト p 699 Q1 参照)

(3) 適当です。土地の形質に関する論点です。低地は扇状地、自然堤防のように宅地に適しているものもありますが、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ありません。(テキスト p 699 Q1 参照)

(4) 不適当です。土地の形質に関する論点です。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安全です。(テキスト p 699 Q1 参照)

【正解】(4)

11. 土地 (H22-49)

土地に関する次の記述のうち、不適当なものはどれか。

- (1) 地すべり地の多くは、地すべり地形と呼ばれる独特の地形を呈し、棚田などの水田として利用されることがある。
- (2) 谷出口に広がる扇状地は、地盤は堅固でないが、土石流災害に対して安全であることが多い。
- (3) 土石流は、流域内で豪雨に伴う斜面崩壊の危険性が大きい場所に起こりやすい。
- (4) 断層地形は、直線状の谷など、地形の急変する地点が連続して存在するといった特徴が見られることが多い。

【解説】

(1) 適当です。土地の形質に関する論点です。地すべり地形とは、地すべり変動によって生じた(もしくは生じつつある)地形の総称をいいます。また、地すべり地形とその斜面は、棚田等の水田として利用されることがあります。(テキスト p699 Q1 参照)

(2) 不適当です。土地の形質に関する論点です。扇状地とは、河川が山地から平野や盆地に移るところなどに見られる、土砂などが山側を頂点として扇状に堆積した地形のことです。扇子の形と似ていることからこの名があり、地下水位が深く、土石流などの危険性が高いといわれています。(テキスト p699 Q1 参照)

(3) 適当です。土地の形質に関する論点です。土石流とは、土砂が水(雨水や地下水)と混合して、河川・溪流などを流下する現象のことです。斜面崩壊の危険性が大きい場所に起こりやすいとされています。(テキスト p699 Q1 参照)

(4) 適当です。土地の形質に関する論点です。断層地形には、断層谷等の地形の急変する地点が連続して存在するといった特徴が見られることが多いです。(テキスト p699 Q1 参照)

【正解】 (2)

11. 土地 (H21-49)

土地に関する次の記述のうち、不適当なものはどれか。

- (1) 山地の地形は、かなり急峻で大部分が森林となっている。
- (2) 台地・段丘は、農地として利用され、また都市的な土地利用も多い。
- (3) 低地は、大部分が水田として利用され、地震災害に対して安全である。
- (4) 臨海部の低地は、水利、海陸の交通に恵まれているが、住宅地として利用するためには十分な防災対策が必要である。

【解説】

(1) 適当です。土地の形質と宅地としての適性に関する論点です。山地の地形は、かなり急峻で大部分が森林となっています。(テキスト p699 Q1 参照)

(2) 適当です。土地の形質と宅地としての適性に関する論点です。台地・段丘は、農地として利用され、また都市的な土地利用もできます。(テキスト p699 Q1 参照)

(3) 不適当です。土地の形質と宅地としての適性に関する論点です。低地は、軟弱な地盤が多く、地震災害を受けやすく宅地には適しません。(テキスト p699 Q1 参照)

(4) 適当です。土地の形質と宅地としての適性に関する論点です。臨海部の低地は、水利、海陸の交通に恵まっていますが、住宅地として利用するためには十分な防災対策が必要です。(テキスト p699 Q1 参照)

【正解】(3)

11. 土地 (H20-49)

土地の形質に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

(1) 地表面の傾斜は、等高線の密度で読み取ることができ、等高線の密度が高い所は傾斜が急である。

(2) 扇状地は山地から平野部の出口で、勾配が急に緩やかになる所に見られ、等高線が同心円状になるのが特徴的である。

(3) 等高線が山頂に向かって高い方に弧を描いている部分は尾根で、山頂から見て等高線が張り出している部分は谷である。

(4) 等高線の間隔の大きい河口付近では、河川の氾濫により河川より離れた場所でも浸水する可能性が高くなる。

【解説】

(1) 正しいです。土地の形質に関する論点です。地表面の傾斜は、等高線の密度で読み取ることができ、等高線の密度が高いところ（等高線の間隔が狭い部分）は傾斜が急で、等高線の密度が疎のところ（等高線の間隔が広い部分）は傾斜が緩やかになっています。

（テキスト p699 Q1 参照）

(2) 正しいです。土地の形質に関する論点です。扇状地は山地から平野部の出口で、勾配が急に緩やかになるところに見られ、傾斜の緩い扁平な円錐形状の地形を形成しています。等高線は、山地から平野部への出口を頂点とする同心円状で表されます。（テキスト p699 Q1 参照）

(3) 誤りです。土地の形質に関する論点です。尾根の等高線は、山頂から見て、標高の低いほうに弧を描いていますが、谷の等高線は、標高の低いほうから見ると、標高の高いほう（山頂に向かって、標高が高いほう）に弧を描いています。（テキスト p699 Q1 参照）

(4) 正しいです。土地の形質に関する論点です。等高線の間隔が大きく、土地の傾斜が少ない地形の河口付近では、河川が氾濫すれば、河川より離れた場所でも浸水する可能性が高くなります。（テキスト p699 Q1 参照）

【正解】(3)

11. 土地 (H19-49)

地盤の特徴に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

(1) 谷底平野は、周辺が山に囲まれ、小川や水路が多く、ローム、砂礫等が堆積した良質な地盤であり、宅地に適している。

(2) 後背湿地は、自然堤防や砂丘の背後に形成される軟弱な地盤であり、水田に利用されることが多く、宅地としての利用は少ない。

(3) 三角州は、河川の河口付近に見られる軟弱な地盤であり、地震時の液状化現象の発生に注意が必要である。

(4) 旧河道は、沖積平野の蛇行帯に分布する軟弱な地盤であり、建物の不同沈下が発生しやすい。

【解説】

(1) 誤りです。土地の形質と宅地としての適性に関する論点です。堆積作用でできた谷底平野(谷あいの平野)は、沖積平野の山間部の谷底に形成されたものなので、谷底平野の傾斜はかなり急であり、山地に挟まれています。この地形は、長期間にわたる雨や豪雨があると、周りの山地から土砂が流れ出し、洪水災害を受ける可能性が極めて高いところです。侵食性の谷底平野では、洪水に対して比較的安全なところや宅地に適しているところもありますが、谷底平野全体として見ると、一般論としては宅地に適しているとはいえません。(テキスト p699 Q1 参照)

(2) 正しいです。土地の形質と宅地としての適性に関する論点です。後背湿地とは、自然堤防や砂丘・砂州などの微高地に囲まれ、粒径の細かいシルトや粘土のような堆積物から成り立つために、軟弱地盤で水はけ(排水性)が悪く、洪水により浸水などの被害を受けやすい土地です。このため、水田に利用されることが多く、宅地としての利用は少ないとされています。(テキスト p699 Q1 参照)

(3) 正しいです。土地の形質と宅地としての適性に関する論点です。三角州は、海や湖への河口付近に土砂が堆積してできた地形です。このため、低湿地で軟弱地盤です。地震のときには、液状化が起りやすいといわれています。(テキスト p699 Q1 参照)

(4) 正しいです。土地の形質と宅地としての適性に関する論点です。旧河道は、昔河川だった場所(流路が変わって水が流れなくなった結果できたもの)です。そのため、旧河道は泥土が堆積しており、周囲の土地よりも低い帯状の地形で湿地になっていることが多く、建物の不同沈下が発生しやすいところです。(テキスト p699 Q1 参照)

【正解】 (1)

11. 土地 (H18-50)

次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 山地とは、傾斜が急で、表土の下に岩盤又はその風化土が現れる地盤である。
- (2) 丘陵・段丘とは、地表面は比較的平坦であり、よく締まった砂礫・硬粘土からなり、地下水位は比較的深い地盤である。
- (3) 扇状地とは、山地から河川により運ばれてきた砂礫等が堆積し、平坦地になった地盤である。
- (4) 自然堤防とは、河川からの砂や小礫の供給が少ない場所に形成され、細かい粘性土や泥炭などが堆積した地盤である。

【解説】

(1) 正しいです。土地の形質に関する論点です。山地とは、丘陵などに比べて起伏が大きく、急傾斜している部分の面積が、山頂部や谷底の緩斜面よりも広い地形のことをいいます。表土の下には、岩盤又はその風化土が現れます。(テキスト p699 Q1 参照)

(2) 正しいです。土地の形質に関する論点です。段丘は、川・湖・海に面し、平坦面と急な崖が階段状に配列している地形をいいます。段丘面は、昔は川床、湖床、海底であり、段丘になる成因による特有の堆積物から地盤が構成されています。丘陵・段丘の地表面は比較的平坦であり、一般的には、よく締まった砂礫・硬粘土からなり、地下水位は比較的深い地盤です。(テキスト p699 Q1 参照)

(3) 正しいです。土地の形質に関する論点です。扇状地は、山地から河川によって運ばれて堆積した砂礫層からできています。扇状地は、山地にあって土地が平らになっている部分のことです。(テキスト p699 Q1 参照)

(4) 誤りです。土地の形質に関する論点です。自然堤防とは、河川の両岸に、上流から運搬されてきた土砂などが堆積してできた微高地のことで、主に砂質・砂礫質の土質から構成され、排水性もよい地盤です。本肢では、細かい粘性土や泥炭などが堆積した地盤と記述されている点が誤りです。(テキスト p699 Q1 参照)

【正解】 (4)

1 2. 建物

【問 50】(H28-50) 建物

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 鉄骨造は、自重が大きく、靱性が小さいことから、大空間の建築や高層建築にはあまり使用されない。
- 2 鉄筋コンクリート造においては、骨組の形式はラーメン式の構造が一般に用いられる。
- 3 鉄骨鉄筋コンクリート造は、鉄筋コンクリート造にさらに強度と靱性を高めた構造である。
- 4 ブロック造を耐震的な構造にするためには、鉄筋コンクリートの布基礎及び臥梁により壁体の底部と頂部を固めることが必要である。

【解説】建物構造についての論点です。

- 1 不適当です。鉄骨構造は、自重が軽く、靱性が大きいことから、大空間の建築や高層建築物に適しているといえます。(テキスト p 701 Q2 参照)
- 2 適当です。ラーメン構造とは、建物の骨組みを柱と梁の剛接合したものです。鉄筋コンクリート造においては、骨組の形式はラーメン式の構造が一般に用いられています。(テキスト p 701 Q2 参照)
- 3 適当です。鉄骨鉄筋コンクリート造は、鉄筋コンクリート造にさらに強度と靱性を高めた構造です。(テキスト p 701 Q2 参照)
- 4 適当です。臥梁(がりょう)とは、れんが造やブロック造などの組積造で、壁の頂部を連続的にかためる鉄筋コンクリート製の梁のことです。耐震的な構造とするためには、鉄筋コンクリートの布基礎及び臥梁により壁体の底部と頂部を固めることが必要です。(テキスト p 701 Q2 参照)

【正解】 1

1 2. 建物

【問題 50】(H27-50)

建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 木造は湿気に強い構造であり、地盤面からの基礎の立上りをとる必要はない。
- 2 基礎の種類には、直接基礎、杭基礎等がある。
- 3 杭基礎には、木杭、既製コンクリート杭、鋼杭等がある。
- 4 建物は、上部構造と基礎構造からなり、基礎構造は上部構造を支持する役目を負うものである。

【解説】(テキスト p 701 Q2 参照)

- 1 不適当です。木材は湿気に弱く、水分を多く含むようになると、木材は強度を失い、また腐敗する可能性も生じます。したがって、地表面を流れる雨水や地表に跳ね返った雨水は木材の大敵であり、これらの影響から木材を守るため、地盤面から十分な基礎の立上りをとる必要があります。
- 2 適当です。基礎の種類には、地盤自体で構造物を支える方式の直接基礎と、地盤に深く杭を打ち込みその杭によって構造物を支える杭基礎とがあります。
- 3 適当です。杭基礎は、杭に用いられる材料により、木杭、コンクリート杭、鋼杭に分けられます。
- 4 適当です。建物は、上部構造（建築物自体）と基礎構造から構成され、基礎構造は、上部構造からの力を地盤に伝え、上部構造を支持する役目を負っています。

【正解】 1

1 2. 建物

【問題 50】(H26-50)

建築物の構造と材料に関する次の記述のうち、最も不適当なものはどれか。

- 1 鉄筋コンクリート構造におけるコンクリートのひび割れは、鉄筋の腐食に関係する。
- 2 モルタルは、一般に水、セメント及び砂利を練り混ぜたものである。
- 3 骨材とは、砂と砂利をいい、砂を細骨材、砂利を粗骨材と呼んでいる。
- 4 コンクリートは、水、セメント、砂及び砂利を混練したものである。

【解説】(テキスト p 701 Q2 参照)

- 1 正しいです。コンクリートにひび割れがあれば、そこから雨水など水分が入り込み、鉄筋の腐食をもたらします。鉄筋は腐食することにより膨張し、コンクリートにひび割れをもたらします。コンクリートのひび割れと鉄筋の腐食は、密接な関係にあります。
- 2 誤りです。モルタルとは、水、セメント、砂を練り混ぜたものです。本肢は、「砂利」とする点が誤りです。
- 3 正しいです。骨材とは、砂と砂利のことであり、小さい方の砂を細骨材、大きい方の砂利を粗骨材と呼んでいます。
- 4 正しいです。コンクリートは、水、セメント、骨材（砂利、砂）を混合したものです。

【正解】 2

12. 建物 (H25-50)

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。

【解説】

建物についての論点です。(テキスト p 701 Q2 参照)

1. 適当です。耐震構造とは、太く頑丈な柱・梁で建物自体が地震に耐えうる強度で造られている構造です。
2. 適当です。免震構造とは、地震時に免震装置が地震の揺れを吸収することで建物に地震の揺れが伝わりにくくする構造です。
3. 適当です。制震構造とは、建物に作用する地震エネルギーを建物内部に設けられた制震ダンパーにより吸収して地震時の揺れを低減しようとする構造です。
4. 不適当です。既存不適格建築物についても、制震構造や免震構造を用いることは耐震補強として適しています。

【正解】 4

12. 建物 (H24-50)

建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) 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、加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。

【解説】

建物に関する問題です。

(1) 不適当です。鉄筋コンクリート構造の中性化は、構造体、特に鉄筋の耐久性や寿命に影響を与えます。(テキスト p 701 Q2 参照)

(2) 適当です。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ます。(テキスト p 701 Q2 参照)

(3) 適当です。鉄筋コンクリート構造のかぶり厚さとは、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のことです。(テキスト p 701 Q2 参照)

(4) 適当です。鉄骨構造は、不燃構造であるが、加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ります。(テキスト p 701 Q2 参照)

【正解】(1)

12. 建物（H23-50）

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。

【解説】

(1) 適当です。建築物の構造に関する論点です。ラーメンとは、ドイツ語で「枠組」という意味です。ラーメン構造とは、柱とはりを堅固に一体となるように接合（剛接合）して組み合わせた直方体で構成する骨組です。中高層建物に適した構造です。

(2) 適当です。建築物の構造に関する論点です。トラス式構造とは、細長い部材を三角形に組み合わせた構成の構造です。

(3) 不適当です。建築物の構造に関する論点です。アーチ式構造とは、曲線状の架構で、スポーツやイベント施設のような大空間を構成するのに適している構造です。

(4) 適当です。建築物の構造に関する論点です。壁式構造とは、柱とはりではなく、壁板により構成する構造で、中低層建物に適しています。

【正解】(3)

12. 建物 (H22-50)

建築物の構造と材料に関する次の記述のうち、不適当なものはどれか。

- (1) 常温において鉄筋と普通コンクリートの熱膨張率は、ほぼ等しい。
- (2) コンクリートの引張強度は、圧縮強度より大きい。
- (3) 木材の強度は、含水率が大きい状態のほうが小さくなる。
- (4) 集成材は、単板などを積層したもので、大規模な木造建築物に使用される。

【解説】

(1) 適当です。建物の構造と材料に関する論点です。常温では、鉄筋と普通コンクリートの熱膨張率は、ほぼ等しいです。(テキスト p701 Q2 参照)

(2) 不適当です。建物の構造と材料に関する論点です。コンクリートは、引張りには弱く、圧縮に対しては強いです。(テキスト p701 Q2 参照)

(3) 適当です。建物の構造と材料に関する論点です。木材の強度は、含水率が大きい状態(つまり湿った状態)だと小さくなり、乾燥している状態では、大きくなります。(テキスト p701 Q2 参照)

(4) 適当です。建物の構造と材料に関する論点です。集成材は、字のとおり、単板などを積層したものです。大規模な木造建築物に使用される理由は、変形等が少ないためです。(テキスト p701 Q2 参照)

【正解】 (2)

12. 建物 (H21-50)

建物の構造に関する次の記述のうち、不適当なものはどれか。

- (1) 鉄骨構造の特徴は、自重が重く、耐火被覆しなくても耐火構造にすることができる。
- (2) 鉄筋コンクリート構造は、耐火、耐久性が大きく骨組形態を自由にできる。
- (3) 鉄骨鉄筋コンクリート構造は、鉄筋コンクリート構造よりさらに優れた強度、じん性があり高層建築物に用いられる。
- (4) 集成木材構造は、集成木材で骨組を構成した構造で体育館等に用いられる。

【解説】

(1) 不適当です。建物の構造に関する論点です。鉄骨構造は、耐火性に劣るため、耐火構造とするには、耐火材料で被覆しなければなりません。(テキスト p701 Q2 参照)

(2) 適当です。建物の構造に関する論点です。鉄筋コンクリート構造は、耐火、耐久性が大きく骨組形態を自由にできます。(テキスト p701 Q2 参照)

(3) 適当です。建物の構造に関する論点です。鉄骨鉄筋コンクリート構造は、鉄筋コンクリート構造よりさらに優れた強度、じん性があり高層建築物に用いられます。(テキスト p701 Q2 参照)

(4) 適当です。建物の構造に関する論点です。集成木材構造は、集成木材で骨組を構成した構造で体育館等に用いられます。(テキスト p701 Q2 参照)

【正解】(1)

12. 建物 (H20-50)

建築物の構造に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

(1) 建築物の高さが 60m を超える場合、必ずその構造方法について国土交通大臣の認定を受けなければならない。

(2) 階数が 2 以上又は延べ面積が 50 m² を超える木造の建築物においては、必ず構造計算を行わなければならない。

(3) 建築物に異なる構造方法による基礎を併用した場合は、構造計算によって構造耐力上安全であることを確かめなければならない。

(4) 高さが 20m 以下の鉄筋コンクリート造の建築物の構造方法を国土交通大臣の認定を受けたプログラムによってその安全性を確認した場合、必ず構造計算適合性判定が必要となる。

【解説】

(1) 正しいです。建物の構造に関する論点です。高さが 60m を超える建築物は、自重、積載荷重、積雪荷重、風圧、土圧及び水圧並びに地震その他の震動及び衝撃に対して安全な構造のものとして、建築物の区分に応じて定める基準に適合するものでなければなりません (建築基準法 20 条 1 項)。(テキスト p701 Q2 参照)

(2) 誤りです。建物の構造に関する論点です。木造の建築物で、階数が 2 以上、又は延べ面積が 50 m² を超える場合は、軸組などを国土交通大臣が定める基準に従って設置しなければならず、この設置基準により、壁量が足りているかを計算する壁量計算が必要になります (建築基準法施行令 46 条 4 項)。(テキスト p701 Q2 参照)

(3) 正しいです。建物の構造に関する論点です。建築物には、原則として、異なる構造方法による基礎を併用してはいけませんが、建築物の基礎について、国土交通大臣が定める基準に従った構造計算によって構造耐力上安全であることが確かめられた場合は、併用できます (建築基準法施行令 38 条 2 項, 4 項)。(テキスト p701 Q2 参照)

(4) 正しいです。建物の構造に関する論点です。20m 以下の鉄筋コンクリート造の建築物のうち国土交通大臣の指定する建築物では、①高さ 60m 超の建築物に関して政令で定める基準に適合しているか、②政令で定める基準に従った構造計算で、国土交通大臣が定めた方法によるもの、又は、国土交通大臣の認定を受けたプログラムによるものにより確かめられる安全性を有することのどちらかが必要です (建築基準法 20 条 2 号イ, 施行令 36 条の 2 第 5 号, 平成 19 年 5 月 18 日国土交通省告示第 593 号)。この場合、建築主事は、建築確認の申請に係る建築物の計画が、建築基準法 20 条 2 号に定める基準に適合するかどうかを審査するときに、都道府県知事の構造計算適合性判定を求めなければならないとされています (建築基準法 6 条 5 項)。(テキスト p701 Q2 参照)

【正解】(2)

12. 建物 (H19-50)

建築物の構造に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

(1) 防火地域内に建築する仮設建築物の基礎に木ぐいを用いる場合、その木ぐいは、平家建ての木造の建築物に使用する場合を除き、常水面下にあるようにしなければならない。

(2) 建築物に近接してその建築物を風の方向に対して有効にさえぎる他の建築物、防風林その他これらに類するものがある場合においては、その方向における速度圧は、一定程度まで減らすことができる。

(3) 積雪荷重の計算に当たり、雪下ろしを行う慣習のある地方においては、その地方における垂直積雪量が1mを超える場合においても、積雪荷重は、雪下ろしの実況に応じて垂直積雪量を1mまで減らして計算することができる。

(4) 高さが60mを超える建築物を建築する場合、国土交通大臣の認定を受ければ、その構造方法を耐久性等関係規定に適合させる必要はない。

【解説】

(1) 正しいです。建物の構造に関する論点です。建築物の基礎に木ぐいを使用する場合、その木ぐいは、平家建ての木造の建築物に使用する場合を除き、常水面下にあるようにしなければなりません（建築基準法施行令 38 条 6 項）。（テキスト p701 Q2 参照）

(2) 正しいです。建物の構造に関する論点です。風圧力は、速度圧に風力係数を乗じて計算します（施行令 87 条 1 項）。速度圧は、原則として、施行令 87 条 2 項で定める方法により計算しますが、建築物に近接してその建築物を風の方向に対して有効にさえぎる他の建築物、防風林その他これらに類するものがある場合、その方向における速度圧は、施行令 87 条 2 項の方法で求めた数値の 2 分の 1 まで減らすことができます（施行令 87 条 3 項）。（テキスト p701 Q2 参照）

(3) 正しいです。建物の構造に関する論点です。雪下ろしを行う慣習のある地方で、その地方における垂直積雪量が1mを超える場合であっても、積雪荷重は、雪下ろしの実況に応じて、垂直積雪量を1mまで減らして計算することができます。つまり、この緩和規定は、雪下ろしをする慣習がある地域内では、積雪量を多少減らして、積雪荷重を計算してもよいとしたものです。（テキスト p701 Q2 参照）

(4) 誤りです。建物の構造に関する論点です。高さが60mを超える建築物では、一定の構造方法の基準に適合するものでなければなりません（建築基準法 20 条 1 項 1 号）。（テキスト p701 Q2 参照）

【正解】 (4)

12. 建物（H18-49）

木造の建築物に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

（1）木造の外壁のうち、鉄網モルタル塗その他軸組が腐りやすい構造である部分の下地には、防水紙その他これに類するものを使用しなければならない。

（2）構造耐力上主要な部分に使用する木材の品質は、節、腐れ、繊維の傾斜、丸身等による耐力上の欠点がないものでなければならない。

（3）2階建ての木造建築物の土台は、例外なく、基礎に緊結しなければならない。

（4）はり、けたその他の横架材の中央部附近の下側に耐力上支障のある欠込みをする場合は、その部分を補強しなければならない。

【解説】

（1）正しいです。建物の構造に関する論点です。建築基準法施行令 49 条 1 項では、木造の外壁のうち、鉄網モルタル塗その他軸組が腐りやすい構造である部分の下地には、防水紙その他これに類するものを使用しなければならないとしています。（テキスト p701 Q2 参照）

（2）正しいです。建物の構造に関する論点です。建築基準法施行令 41 条では、構造耐力上主要な部分に使用する木材の品質は、節、腐れ、繊維の傾斜、丸身等による耐力上の欠点がないものでなければならないとしています。（テキスト p701 Q2 参照）

（3）誤りです。建物の構造に関する論点です。建築基準法施行令 42 条 2 項では、「土台は、基礎に緊結しなければならない。ただし、前項ただし書の規定によつて指定した区域外における平家建ての建築物で延べ面積が 50 平方メートル以内のものについては、この限りでない」としています。平家建ての建築物で延べ面積が 50 m²以内のものについては、基礎に緊結が義務づけられていないことから誤りです。（テキスト p701 Q2 参照）

（4）誤りです。建物の構造に関する論点です。建築基準法施行令 44 条 1 項では、「はり、けたその他の横架材には、その中央部附近の下側に耐力上支障のある欠込みをしてはならない」としています。つまり、欠込み自体が禁止されています。（テキスト p701 Q2 参照）

【正解】（3）又は（4）