

2024年版 ゼロから宅建士ベーシックブック

問題を解こう

税・その他

問題編



*法改正などにあわせて、一部問題は改題しています。

次の問題文を読んで、正しいものは○、誤っているものは×で答えてください。



講義1 税法

01 check▶□□□

(令和3(12月)・問23-2)

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の適用対象となる住宅用家屋は、売買又は競落により取得したものに限られる。

02 check▶□□□

(令和2(12月)・問24-1)

固定資産税を既に全納した者が、年度の途中において土地の譲渡を行った場合には、その譲渡後の月数に応じて税額の還付を受けることができる。

03 check▶□□□

(令和2(10月)・問23-3)

国を売主、株式会社Aを買主とする土地の売買契約において、共同で売買契約書を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されない。

04 check▶□□□

(令和2(10月)・問24-3)

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、家屋を改築したことにより、当該家屋の価格が増加したとしても、不動産取得税は課されない。



講義2 不動産鑑定評価基準

05 check▶□□□

(令和2(10月)・問25-3)

特殊価格とは、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、例としては、文化財の指定を受けた建造物について、その保存等に主眼をおいた鑑定評価を行う場合において求められる価格があげられる。

06 check▶□□□

(令和5・問25-1)

原価法は、価格時点における対象不動産の収益価格を求め、この収益価格について減価修正を行って対象不動産の比準価格を求める手法である。

07 check▶□□□

(平成30・問25-2)

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な手法であるが、事業の用に供さない自用の不動産の鑑定評価には適用すべきではない。



講義3 地価公示法

08 check▶□□□

(令和4・問25-1)

土地鑑定委員会は、標準地の正常な価格を判定したときは、標準地の単位面積当たりの価格のほか、当該標準地の地積及び形状についても官報で公示しなければならない。

09 check▶□□□

(令和2(12月)・問25-1)

土地鑑定委員会は、その土地に地上権が存する場合であっても、標準地として選定することができる。

10 check▶□□□

(令和元・問25-1)

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、取引の対象土地から最も近傍の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努めなければならない。



講義4 住宅金融支援機構

11 check▶□□□

(令和2(12月)・問46-4)

証券化支援業務(買取型)において、独立行政法人住宅金融支援機構による譲受けの対象となる住宅の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は、当該住宅の購入に付随する改良に必要な資金は含まれない。

12 check▶□□□

(令和2(10月)・問46-4)

独立行政法人住宅金融支援機構は、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を業務として行っている。

13 check▶□□□

(令和3(12月)・問46-2)

独立行政法人住宅金融支援機構は、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。



講義5 景品表示法

14 check▶□□□

(令和5・問47-1)

宅地建物取引業者が行う広告に関して、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、実際には取引する意思がない物件であっても実在するものであれば、当該物件を広告に掲載しても不当表示に問われることはない。

15 check▶□□□

(令和4・問47-1)

宅地建物取引業者が行う広告に関して、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、物件からスーパーマーケット等の商業施設までの徒歩所要時間は、道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出し、1分未満の端数が生じたときは、端数を切り捨てて表示しなければならない。

16 check▶□□□

(令和元・問47-3・改)

宅地建物取引業者が行う広告に関して、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、建物を増築、改築、改装又は改修した場合は、その内容及び時期を必ず明示しなければならない。



講義6 土地・建物

17 check▶□□□

(令和5・問49-1)

自然堤防の後背湿地側の縁は、砂が緩く堆積していて、地下水位も浅いため、地震時に液状化被害が生じやすい地盤である。

18 check▶□□□

(令和元・49-3)

台地、段丘は、水はけも良く、宅地として積極的に利用されているが、自然災害に対して安全度の低い所である。

19 check▶□□□

(令和4・問50-2)

在来軸組構法の軸組は、通常、水平材である土台、桁、胴差と、垂直材の柱及び耐力壁からなる。

2024年版 ゼロから宅建士ベーシックブック

問題を解こう

税・その他

解答・解説編



*法改正などにあわせて、一部問題は改題しています。

次の問題文を読んで、正しいものは○、誤っているものは×で答えてください。



講義1 税法

01 正解▶○

この税率の軽減措置を受けられるのは売買または競落により取得した住宅用家屋に限られます。

02 正解▶×

固定資産税はその年の1月1日の土地や家屋の所有者（固定資産課税台帳に所有者として登録されている者）が、納税義務者です。年度の途中において譲渡したとしても、その譲渡後の月数に応じての税額の還付を受けることはできません。

03 正解▶○

国や地方公共団体等が作成した文書に、印紙税は課されません。本問の場合、A社が保存する契約書は国が作成したものとみなされるため、印紙税は課税されません。

●民間と国等が不動産売買契約書を交わした場合

①国などが作成した文書で
民間が保管する場合



印紙なし

②国などが保管している文書で
民間が作成する場合



印紙あり

04 正解▶×

家屋を改築して価格が増加した場合、増加した分は家屋の取得とみなして不動産取得税が課されます。



講義2 不動産鑑定評価基準

05 正解▶○

本問のとおり、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の価格のことです。

特殊価格を求める場合

⇒おもに保存のために鑑定評価を行う場合

- ①文化財の指定を受けた建造物
- ②神社や仏閣など、宗教建築物
- ③現況による管理を継続する公共公益施設の用に供されている不動産

06 正解▶×

原価法では、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、再調達原価をもとに減価修正を行い、対象不動産の試算価格を求めます。この試算価格が「積算価格」となります。なお、収益還元法による試算価格は「収益価格」、取引事例比較法による試算価格は「比準価格」ですので、混同しないようにしましょう。

07 正解▶×

収益還元法は、賃貸用不動産また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だけでなく、自用の不動産を賃貸することを想定して、適用できます。



講義3 地価公示法

08 正解▶○

標準地の単位面積当たりの価格のほか、当該標準地の地積および形状についても、官報での公示が必要です。

09 正解▶○

本問のとおり。正常な価格を判定するときは、その土地に地上権がないものとして判定します。

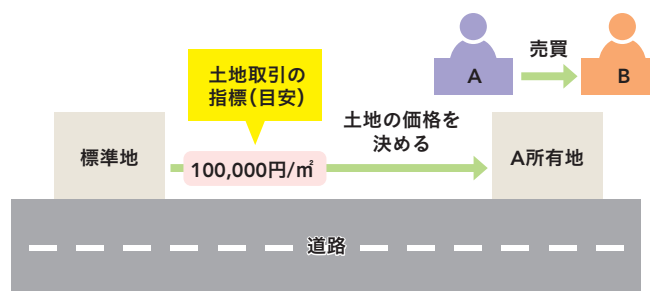
10 正解▶×

最も近傍の標準地について公示された価格を指標とするのではなく、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努めなければなりません。

●土地取引を行う場合の指標にする

例) 1㎡あたり10万円の標準地の近隣にあるA所有地の売買をする場合

→標準地の価格を目安にして、土地の価格を決めます。



講義4 住宅金融支援機構

11 正解▶×

証券化支援業務（買取型）において、住宅金融支援機構による譲受けの対象となる住宅の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は、住宅の購入に付随する改良に必要な資金（リフォーム代金）も含まれます。

12 正解▶○

本問のとおり。団体信用生命保険は、債務者が死亡したり、重度の障害を負った場合に、保険金が住宅ローンの支払いに充当されるしくみとなっています。

13 正解▶○

機構は、災害により滅失した住宅に代わるべき建築物の建設・購入に必要な資金の貸付業務を行っています。



講義5 景品表示法

14 正解▶×

物件は実在するけれども、実際に取引する意思がない物件を、広告に掲載することは、おとり広告として不当表示となります。

15 正解▶×

徒歩所要時間は道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出しますが、1分未満の端数がある場合は切り上げて1分として算出します。

16 正解▶×

広告に建物を増築、改築、改装又は改修したことを表示する義務はありませんが、表示する場合はその内容および時期を明示しなければなりません。



講義6 土地・建物

17 正解▶○

自然堤防は土砂などが河岸に堆積して形成されたもので、後背湿地（後背低地）は自然堤防の背後に形成される、泥が堆積した湿地帯です。そのため、後背湿地側の縁は地盤が軟弱で、地下水位も浅いため、液状化が生じやすい地盤であるといえます。

18 正解▶×

台地、段丘は、一般的に水はけもよく、地盤もよいため、自然災害に対して安全度は高い所です。

●丘陵地、台地、段丘

特徴	一般的に水はけがよく地盤が固いので、宅地に適している
注意点	<ul style="list-style-type: none"> ・丘陵地、台地の縁辺部は、集中豪雨などによるがけ崩れを起こす危険があり、宅地に適していない ・台地や段丘上の浅い谷にある池沼の埋立地は、地盤沈下や液状化が生じる可能性が高く、宅地に適していない

19 正解▶○

在来軸組構法（木造軸組構法）とは、日本の伝統的な建物の構法です。主要構造部分の土台、桁、胴差、垂直材の柱および耐力壁で作られます。