

【問1】 鉄筋コンクリート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 原則として、鉄筋の末端は、かぎ状に折り曲げて、コンクリートから抜け出ないように定着しなければならない。
- 2 構造耐力上主要な部分に係る型わく及び支柱は、コンクリートが自重及び工事の施工中の荷重によって著しい変形又はひび割れその他の損傷を受けない強度になるまでは、取り外してはならない。
- 3 原則として、鉄筋コンクリート造の柱については、主筋は4本以上とし、主筋と帯筋は緊結しなければならない。
- 4 鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚さは、耐力壁にあつては3cm以上としなければならないが、耐久性上必要な措置をした場合には2cm以上とすることができる。

【問2】 土地に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 旧河道は軟弱で水はけの悪い土が堆積していることが多く、宅地として選定する場合は注意を要する。
- 2 切土斜面は、堀削後時間とともに安定化が進むので、切土堀削直後の斜面安定が確認できれば以後は安心である。
- 3 建物の基礎の支持力は、粘土地盤よりも砂礫地盤の方が発揮されやすい。
- 4 台地は、一般に水はけがよく地盤が安定しているので宅地に適する。

【問3】 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。

【問4】 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り込み広告においては、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。

【問5】 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、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。

【問1】 正解 4

- 1 正しい。コンクリートから鉄筋が抜け出してしまうと強度が保てなくなるので、鉄筋の末端をかぎ状に折り曲げることになっている。
- 2 正しい。強度が不十分なうちに型わくや支柱を取り外してしまうと、コンクリートが変形等するおそれがあるので、取り外しについての規定が定められている。
- 3 正しい。鉄筋コンクリート造の柱について、主筋は4本以上とし、主筋と帯筋は緊結しなければならない。
- 4 誤り。耐力壁・柱・はりでの鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚さは3cm以上としなければならないが、耐久性上必要な措置をしたからといって、2cm以上とすることはできない。

【問2】 正解 2

- 1 正しい。旧河道は、一般的には軟弱で水はけの悪い土が堆積していることが多い。
- 2 誤り。切土斜面について、切土掘削直後の斜面の安定が確認できたとしても、その後の降雨などにより不安定となるおそれがある。
- 3 正しい。一般的に粘土地盤よりも砂礫地盤の方が、建物の基礎の支持力が発揮されやすいとされている。
- 4 正しい。台地は、一般的に水はけもよく地盤も安定しており、洪水や地震等の自然災害に対して安全度の高いところであり、宅地として積極的に利用すべき地形である。

【問3】 正解 4

- 1 正しい。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 正しい。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 正しい。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 誤り。土地取引を行う者は、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努めなければならない。

【問4】 正解 3

- 1 誤り。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直線距離で300m以内に所在していなければならない。道路距離300m以内ではない。
- 2 誤り。市街化調整区域に所在する土地を販売する際の新聞折り込み広告においては、「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」と表示すること。
- 3 正しい。現況に反する表示をすることはできない。高圧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 誤り。建築工事に着手した後に、同工事を相当期間にわたり、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示しなければならない。

【問5】 正解 4

- 1 正しい。機構は、民間金融機関により貸し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ずる損害をてん補する住宅融資保険を引き受けている。
- 2 正しい。機構は、災害復興融資、財形住宅融資、子育て世帯向き・高齢者世帯向け賃貸住宅融資業務を行っている。
- 3 正しい。機構は、あらかじめ貸付けを受けた者と一定の契約をし、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 誤り。機構は、貸付けを受けた者が、災害その他特殊な一定の事由により元利金の支払いが困難となった場合には、貸付条件の変更又は延滞元利金の支払い方法の変更をすることができる。元利金の支払いの免除はできない。