

問 1

布施さんは、遊休土地の有効活用のため、CFP<sup>®</sup>認定者のアドバイスを受けて下記設例のマンションを建設し賃貸しています。マンション建設による土地活用に関する以下の設問A～Dについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

<設例> [賃貸マンションの概要]							
敷地面積	700m <sup>2</sup>						
延床面積	2,100m <sup>2</sup>						
構造・規模	鉄筋コンクリート造6階建						
用途	共同住宅（一棟の全部）						
間取り・面積等	階	住居番号	間取り	住戸面積	住居番号	間取り	住戸面積
	6	6A、6B	各3LDK	各80m <sup>2</sup>	6C、6D	各2LDK	各60m <sup>2</sup>
	5	5A、5B	各3LDK	各80m <sup>2</sup>	5C、5D	各2LDK	各60m <sup>2</sup>
	4	4A、4B	各3LDK	各80m <sup>2</sup>	4C、4D	各2LDK	各60m <sup>2</sup>
	3	3A、3B	各3LDK	各80m <sup>2</sup>	3C、3D	各2LDK	各60m <sup>2</sup>
	2	2A、2B	各3LDK	各80m <sup>2</sup>	2C、2D	各2LDK	各60m <sup>2</sup>
	1	1A、1B	各3LDK	各80m <sup>2</sup>	1C	2LDK	60m <sup>2</sup>
	屋外駐車場	20台分（機械式2段）					
建設工事費	525,000千円（屋外駐車場の工事費を含む）						
竣工年月日	2018年1月1日						
賃貸開始日	2018年1月1日						
[賃貸条件等]							
賃料（月額）	階	住居番号	賃料	住居番号	賃料		
	6	6A、6B	各210,000円	6C、6D	各160,000円		
	5	5A、5B	各210,000円	5C、5D	各160,000円		
	4	4A、4B	各200,000円	4C、4D	各150,000円		
	3	3A、3B	各200,000円	3C、3D	各150,000円		
	2	2A、2B	各200,000円	2C、2D	各150,000円		
	1	1A、1B	各190,000円	1C	140,000円		
駐車場：1台当たり15,000円							
空室等による損失額	（貸室） 1年目（2018年中）：住居番号1A、1B、2B、3C、5Dの5部屋が年間を通して空いていたとする。 2年目（2019年中）：住居番号1A、3Cの2部屋が年間を通して空いていたとする。 （駐車場） 1年目（2018年中）：年間を通して5台分空いていたとする。 2年目（2019年中）：年間を通して3台分空いていたとする。						
敷金・礼金	敷金：貸室および駐車場ともに賃料の3ヵ月分とする（償却なし）。 礼金：貸室および駐車場ともないものとする。						
借入金額および返済方法	借入金額：建設工事費の60%相当額 返済方法：20年間元利均等方式で各年分を各年末に返済する。 金利：年3.0%（固定金利） 元利均等償還率（20年、3.0%）：0.067						

管理費等	① 修繕費 : 年間修繕費を建設工事費の0.5%とする。 ② 維持管理費 : 年間維持管理費を延床面積1m <sup>2</sup> 当たり2,000円とする。 ③ 公租公課 : [事業収支表] のとおりとする。 ④ 損害保険料 : 年間保険料を建設工事費の0.1%とする。 ⑤ 仲介手数料 : 1年目は [事業収支表] の収益の金額の1/2とし、2年目は [事業収支表] のとおりとする。				
減価償却	部分	割合※	耐用年数	償却方法	償却率
	建物本体	80%	47年	定額法	0.022
	附属設備	20%	15年	定額法	0.067

※建設工事費に対する建物本体と附属設備の費用の割合である。

[その他]

- ・ 賃料は当月分を当月払いとする。
- ・ 敷金およびその運用益は収入に含めない。
- ・ 布施さんは青色申告者であり、収入は前記記載の収入のみである。
- ・ 消費税および地方消費税は考慮しない。
- ・ [事業収支表] の各項目の計算結果につき、千円未満の端数が生じたときは、その都度千円未満を四捨五入する。

[事業収支表]

(単位：千円)

	項目	1年目(2018年)	2年目(2019年)
損益計算	1. 収益	( )	( )
	満室時賃料収入	( )	( )
	満車時駐車場収入	( )	( )
	空室等による損失額	( )	( )
	2. 費用	( )	( )
	① 修繕費	( )	( )
	② 維持管理費	( )	( )
	③ 公租公課	( 5,000 )	( 3,000 )
	④ 損害保険料	( )	( )
	⑤ 仲介手数料	( )	( 580 )
	⑥ 減価償却費	( )	( )
	⑦ 借入金利子	( )	( )
3. 経常損益(1-2)	( (ア) )	( )	
収支計算	1. 収入(=収益)	( )	( )
	2. 支出	( )	( )
	①~⑤	( )	( )
	⑦ 借入金利子	( )	( )
	⑧ 元本返済額	( )	( )
3. 剰余金(1-2)	( )	( (イ) )	
	借入金残高	( )	( )

## (問題1)

(設問A) 布施さんが計上すべき1年目(2018年)の経常損益(ア)の欄の金額として、正しいものはどれか。

1. ▲290千円
2. 60千円
3. 260千円
4. 9,440千円

## (問題2)

(設問B) 布施さんが計上すべき2年目(2019年)末の剰余金(イ)の欄の金額として、正しいものはどれか。

1. 12,486千円
2. 16,145千円
3. 16,855千円
4. 20,380千円

## (問題3)

(設問C) 借入金の返済方法について、設例のとおり元利均等方式を採用したときに比べて、1年目から元金均等方式を採用した場合の、2年目(2019年)末における借入金残高の減少額として、正しいものはどれか。なお、借入金の返済方法以外はすべて同じ条件とする。

1. 122千円
2. 4,095千円
3. 7,718千円
4. 7,840千円

## (問題4)

(設問D) 布施さんの不動産賃貸業務に係る所得税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 布施さんが当該マンションについて支払う固定資産税、登録免許税および事業税は必要経費に算入されるが、その不動産所得に係る所得税、住民税および不動産取得税は必要経費に算入されない。
2. 布施さんが当該マンションの修理、改良をする場合において、当該マンションの使用可能期間を延長させる部分に対応する費用についても、2018年12月31日までの時限的な特例により、その全額が支出した年分の不動産所得の必要経費に算入される。
3. 布施さんの不動産所得の収入について、契約により支払日が定められている家賃は、その定められた支払日に計上するが、未収の場合は計上する必要はない。
4. 布施さんが取得した当該マンションの減価償却を行うに当たり、建物については定額法で行わなければならない。

問2

不動産投資に興味をもっていた湯本さんは、不動産業者から紹介された下記設例の不動産（以下「本物件」という）に対する投資を検討しています。不動産投資に関する以下の設問A～Dについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

<設例>

[物件概要等]

延床面積	2,800m <sup>2</sup>
構造・規模	鉄筋コンクリート造5階建
用途	1階：店舗 2～5階：事務所
賃貸面積	1階：300m <sup>2</sup> 2～5階：各420m <sup>2</sup>
現況	建物は改修済みで、入居者募集中である。
竣工年月日	2010年4月1日
賃料（月額）	1階：賃貸面積1m <sup>2</sup> 当たり3,500円 2～4階：賃貸面積1m <sup>2</sup> 当たり3,000円 5階：賃貸面積1m <sup>2</sup> 当たり3,200円
敷金・礼金	考慮しないものとする。

[収益性から不動産価格を求める場合の前提条件]

<収支明細表>

（金額の単位：千円）

項目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目
満室時総収益	( )	( )	( )	( )	( )
空室損失	( )	( )	( )	( )	( )
総収益※	( )	( )	( )	( )	( )
総費用	( )	( )	( )	( )	( )
純収益	( )	( )	( )	( )	( )
複利現価率	( )	( )	( )	( )	( )
純収益の現在価値	( )	( )	( )	( )	( )

※総収益とは、満室時総収益から空室損失を控除したものである。

<条件>

- ・ 収益性から求める不動産価格は、各年の純収益の現在価値の合計と転売価格の現在価値とを合算することにより求めるものとする。各年の純収益（年額）および転売価格は、各年末に生じるものとする。
- ・ 本物件は5年間賃貸した後、転売する。各室の賃料は[物件概要等]に記載のとおりとし、5年間同額とする。
- ・ 5年後の転売価格は、6年目の純収益を転売時還元利回りで還元した価格とするが、6年目の純収益は、5年目の純収益と同額とする。なお、転売時の仲介料等の販売経費は考慮しない。

- ・ 空室損失は、満室時総収益に対して、1年目は10%、2年目および3年目は5%、4年目以降は0%（満室）とする。
- ・ 各年の総費用（減価償却費を含まない）は、次のとおり求めるものとする。

各年の総費用＝固定費＋変動費

固定費	延床面積1m <sup>2</sup> 当たり5,000円
変動費	各年の総収益の4%相当額

- ・ 価格算出に使用する各数値は、次のとおりである。

割引率（償却前純収益に対応）	5.0%
転売時還元利回り（同上）	6.0%

- ・ 消費税および地方消費税は考慮しない。

※計算上の留意点

- ・ 各年の空室損失、総収益、総費用、純収益および転売価格ならびに純収益および転売価格の現在価値は、いずれも千円未満を四捨五入して求める。
- ・ 複利現価率は、小数点以下第3位を四捨五入し、小数点以下第2位までの数値とする。

（問題5）

（設問A）本物件の5年間の純収益の現在価値の合計額として、正しいものはどれか。

1. 223,727千円
2. 223,772千円
3. 233,727千円
4. 233,772千円

（問題6）

（設問B）本物件の収益性から求めた不動産価格として、正しいものはどれか。なお、本物件の不動産価格は、1,000千円未満を四捨五入し、1,000千円単位で求めること。

1. 976,000千円
2. 977,000千円
3. 978,000千円
4. 979,000千円

## (問題7)

(設問C) 貸ビルの事業計画等に関する次の記述の適不適の組み合わせとして、正しいものはどれか。

- (ア) 貸ビルの空室率と賃料相場との関係には、一般に、空室率が高まると賃料相場は下落しやすく、空室率が低くなると賃料相場は上昇しやすいという傾向がある。
- (イ) 貸ビルの資金計画においては、通常の維持管理費や修繕費だけでなく、将来発生すると見込まれる大規模修繕費や設備の更新費用など、いわゆるライフサイクルコストを考慮し、そのための資金を積み立てておく必要がある。
- (ウ) 1981年の建築基準法改正前に建築確認を取得した、いわゆる旧耐震基準による貸ビルはすべて、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」により、耐震診断とその結果に基づく耐震改修が義務付けられている。
- (エ) テナントの退出時に返還を要する敷金等の一時金の返還時期は、通常は後継のテナントから敷金等の預託を受けた時点とされているため、事業計画等において返還の資金を別途用意する必要はない。

1. (ア) および (イ) は適切であるが、(ウ) および (エ) は不適切。
2. (ア)、(イ) および (ウ) は適切であるが、(エ) は不適切。
3. (ア)、(ウ) および (エ) は適切であるが、(イ) は不適切。
4. (ウ) および (エ) は適切であるが、(ア) および (イ) は不適切。

## (問題8)

(設問D) 不動産の収益価格を求める手法の一つであるDCF法(ディスカунテッド・キャッシュ・フロー法)について、次の計算式の空欄(ア)～(ウ)にあてはまる語句の組み合わせとして、正しいものはどれか。

$$\text{不動産の収益価格} = \sum_{k=1}^n \frac{(\text{ア})}{(1+(\text{イ}))^k} + \frac{(\text{ウ})}{(1+(\text{イ}))^n}$$

n = 保有期間

1. (ア) 毎期の総収益 (イ) 割引率 (ウ) 現在価値
2. (ア) 毎期の純収益 (イ) 複利現価率 (ウ) 現在価値
3. (ア) 毎期の総収益 (イ) 複利現価率 (ウ) 復帰価格
4. (ア) 毎期の純収益 (イ) 割引率 (ウ) 復帰価格





問3

CFP<sup>®</sup>認定者は、野村さんから、野村さん所有の甲土地および乙建物の適正な価格を知りたいとの相談を受けました。不動産の価格に関する以下の設問A～Dについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

<設例>

[甲土地および乙建物の概要]

- ・ 甲土地は、面積が300m<sup>2</sup>の長方形の土地である。
- ・ 乙建物の概要は以下のとおりである。

構造・用途	鉄骨造3階建共同住宅
延床面積	500m <sup>2</sup>
建築時期	2010年（築後8年経過）

[その他]

- ・ 各設問の価格は、2018年6月1日現在（評価時点）のものを求めるものとし、示されている条件以外を考慮する必要はない。
- ・ 図の中の ←○○○D → は、直近の相続税路線価および借地権割合である。

(問題9)

(設問A) 取引事例比較法を適用した場合の甲土地の評価時点における更地としての価格（比準価格）として、正しいものはどれか。なお、甲土地の価格（総額）は、100千円未満を四捨五入し、100千円単位で求めること。

<甲土地の更地価格の算定式>

$$\text{甲土地の更地価格(総額)} = \frac{\text{取引事例地の取引価格}}{\text{取引事例地の面積}} \times \frac{100}{100} \times \frac{(X)}{100} \times \frac{100}{(Y)} \times \frac{\text{甲土地の面積}}{\text{取引事例地の面積}} \times \frac{(Z)}{100}$$

※標準化補正：事例が存する地域の標準的な画地へ補正すること。

## ○取引事例地の概要

- ・ 取引時点：2018年4月1日
- ・ 取引価格：43,200千円
- ・ 標準化補正率：かげ地割合に応じた不整形地補正率を採用すること。なお、かげ地割合は、計算結果の小数点以下第3位を四捨五入し、整数の百分率（%）として求める。

$$\text{かげ地割合} = \frac{\text{想定整形地の面積} - \text{取引事例地の面積}}{\text{想定整形地の面積}}$$

かげ地割合	不整形地補正率
10%以上	0.98
15%以上	0.96
20%以上	0.94

※想定整形地は、設例の取引事例地の周囲に点線を加えて示された長方形の土地である。

## ○事情補正

- ・ 特になし

## ○時点修正

次の過程により時点修正を行う。

- ① 2017年と2018年の近隣の公示価格から2017年の年変動率を算出する。  
近隣の地価公示の標準地（以下「公示地」という）の公示価格は以下のとおりである。

2017年	375千円/m <sup>2</sup>
2018年	384千円/m <sup>2</sup>

- ② 上記①の年変動率から月変動率を算出する。
- ③ 取引事例地の取引時点から2018年6月1日（評価時点）までの間も、上記②の月変動率と同様として時点修正率（X）を算出する。
- ④ 年および月変動率は、各計算過程で、計算結果の小数点以下第4位を四捨五入し、小数点以下第1位までの百分率（%）として求めるものとする。

## ○地域要因比較

甲土地と取引事例地の相続税路線価の比率をもって地域要因の格差とする。

## ○個別的要因比較

甲土地が周辺の住宅地と比較し、規模がやや大きいため、10%の減価を行った数値とする。

1. 59,700千円
2. 62,500千円
3. 65,100千円
4. 74,000千円

(問題 10)

(設問B) 乙建物の評価時点における価格として、正しいものはどれか。なお乙建物の価格は、100千円未満を四捨五入し、100千円単位で求めること。

<乙建物の価格の算定方法>

- ・ 乙建物の価格は、乙建物の再調達原価から、乙建物の耐用年数および実態調査に基づく減価額を控除して求める。
- ・ 乙建物の再調達原価は、乙建物の新築時の延床面積1m<sup>2</sup>当たりの建築工事費180千円をもとに建築時点から評価時点までの建築工事費の上昇率10%を見込んで算出する。
- ・ 乙建物の減価額は次のとおりとする。

① 耐用年数に基づく減価額

建物本体と附属設備に分けて以下の算定式および表より求め、これを合計するものとする。なお、建物の残価率は0%とし、経過年数は下記算定式の耐用年数を上限とする。また、耐用年数満了時に現実に使用可能であることは考慮しない。

[算定式]

$$\text{各部分の減価額} = \text{再調達原価（総額）} \times \text{新築時の構成割合} \times \frac{\text{経過年数}}{\text{耐用年数}}$$

	建物本体	附属設備
新築時の構成割合	80%	20%
耐用年数	40年	15年

② 実態調査に基づく減価額

実態を調査した結果、乙建物は適切な維持管理がなされておらず、経年以上の劣化がみられる。その減価額は、乙建物の再調達原価の額から①の耐用年数に基づく減価額を控除した後の額の5%相当額である。

1. 62,700千円
2. 69,000千円
3. 72,600千円
4. 75,200千円

## (問題 1 1)

(設問C) 不動産鑑定評価基準における不動産の価格を求める評価手法に関する次の記述の適不適の組み合わせとして、正しいものはどれか。

- (ア) 取引事例比較法の適用において、対象不動産と異なる用途地域に存する取引事例については、その他の価格形成要因が類似していても採用すべきでない。
- (イ) 不動産の価格を求める鑑定評価の手法のうち、原価法は費用性に着目した手法であるが、対象不動産が既成市街地内に存する建物およびその敷地である場合においては、適用できないことが多い。
- (ウ) 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に特に有効であるが、自用の不動産といえども賃貸を想定することにより適用することができる。
- (エ) 不動産の価格は、最有効使用を前提として把握される価格を標準として形成されるため、土地建物一体の不動産でも、建物を取り壊すことが最有効使用の場合がある。

1. (ア) および (イ) は適切であるが、(ウ) および (エ) は不適切。
2. (ウ) および (エ) は適切であるが、(ア) および (イ) は不適切。
3. (エ) は適切であるが、(ア)、(イ) および (ウ) は不適切。
4. すべて不適切。

## (問題 1 2)

(設問D) 不動産の鑑定評価における、収益価格、還元利回りおよび純収益との関係に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。なお、記載のない事項については考慮しないものとする。

1. 地価の上昇により、固定資産税評価額が上昇した場合、還元利回りおよびその他の項目の金額に変化がない限り、収益価格は上昇することになる。
2. 相続対策等により不動産への投資が過熱し、投資利回りが低下したため、従前よりも還元利回りを低下させて収益価格を求めることとした場合、その他の項目の金額に変化がない限り、収益価格は上昇することになる。
3. 預り金である敷金の運用利回りを低下させた場合、還元利回りおよびその他の項目の金額に変化がない限り、収益価格は下落することになる。
4. 周辺に類似の賃貸用不動産の供給が増えたため、空室損失を従前より高く見積もって収益価格を求めることとした場合、還元利回りおよびその他の項目の金額に変化がない限り、収益価格は下落することになる。

問4

高倉さんは、自宅を購入しようと物件を探していたところ、宅地建物取引業者である株式会社QW社（以下「QW社」という）から、下記<資料>の物件（以下「本物件」という）を紹介されました。以下の設問A～Dについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。なお、高倉さんは、宅地建物取引業者ではありません。

<資料>

（一部の表示は省略）

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <h2 style="margin: 0;">新築 戸建て住宅</h2> </div>	<p><b>完成しました！！</b> <b>内覧できます！！</b></p> <p>〇〇ショッピングモール まで700m</p> <p><b>価格 2,850万円</b> (水道負担金、消費税等を含む)</p>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <p>総戸数6戸のうち最後の1戸</p> </div>	
<div style="border: 1px dashed black; padding: 10px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <p>物件写真 (表示は省略)</p> </div>	
<p>所在地：〇〇県〇〇市△△町3丁目 土地面積：156.33m<sup>2</sup> 建物構造：木造スレート葺き2階建 建築確認番号：●●●●●● 取引態様：売主</p>	<p>交通：◎◎鉄道▲▲線〇〇駅より徒歩9分 建物面積：106.74m<sup>2</sup> 建築年月：2018年5月 権利形態：所有権</p>
<div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p>〇〇県知事（3）第×××××号</p> <p><b>株式会社QW</b></p> </div>	<p>(公益社団法人) 〇〇県宅地建物取引業協会会員 (公益社団法人) 〇〇不動産公正取引協議会加盟</p> <p>住所：〇〇県〇〇市△△町2丁目6番3 電話：×××-××××</p>

**(問題 1 3)**

(設問A) 不動産の表示に関する公正競争規約等から見て、<資料>の広告内容等に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 広告において「新築」の表示を使用するためには、当該建物が建築後1年未満であることと、居住の用に供されたことがないことの2つの要件を満たしていなければならない。
2. <資料>のような建築工事が完了済みの新築住宅を広告する場合は、建築確認番号の表示を省略することもできる。
3. ショッピングモール等の現に利用できる商業施設については、徒歩による所要時間を表示する場合であっても、「〇〇ショッピングモール徒歩9分(700m)」のように、道路距離を表示しなければならない。
4. 水道負担金がある場合の価格表示は、<資料>のように価格の総額に含める表示のほか、価格に含めず「水道負担金〇〇万円別途あり」と表示する方法も認められる。

**(問題 1 4)**

(設問B) 民法および宅地建物取引業法の規定から見て、宅地建物取引業者の業務や不動産の売買契約に関する次の記述の適不適の組み合わせとして、正しいものはどれか。

- (ア) 宅地建物取引業法第35条の規定によりQW社が行う「重要事項の説明」は、高倉さんが書面で承諾した場合は、あらかじめ重要事項説明書を交付することにより、その説明を省略することができる。
- (イ) QW社は、高倉さんとの売買契約において、当事者の債務不履行を理由とする契約解除に伴う損害賠償の予定額と違約金の合計額を、売買代金の10分の2を超える額と定めた場合、その金額すべてが無効となるのではなく、売買代金の10分の2を超える部分について無効となる。
- (ウ) 高倉さんが手付金を用意できないときは、手付金の額が売買代金の10分の2を超えない場合に限り、QW社が手付金相当額を高倉さんに貸与する条件で契約を締結することができる。
- (エ) QW社は、高倉さんとの売買契約において、宅地建物取引業法の規定による手付金の保全措置を講じたとしても、高倉さんから売買代金の10分の2を超える額の手付金を受領することはできない。
1. (ア) および (ウ) は適切であるが、(イ) および (エ) は不適切。
  2. (イ) は適切であるが、(ア)、(ウ) および (エ) は不適切。
  3. (イ) および (エ) は適切であるが、(ア) および (ウ) は不適切。
  4. (エ) は適切であるが、(ア)、(イ) および (ウ) は不適切。

## (問題 15)

(設問C) 高倉さんは、CFP<sup>®</sup>認定者に対し、住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「品確法」という）について質問した。CFP<sup>®</sup>認定者が行った品確法に関する次の説明のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 新築住宅の売主は、当該新築住宅を買主に引き渡した時から10年間、住宅の構造耐力上、主要な部分等の隠れた瑕疵につき一定の担保責任を負うが、この担保責任の期間は、売買契約における特約により20年まで伸長することができる。
2. 新築住宅の売主が、建設工事完了後に売買契約を締結する際、当該新築住宅の住宅性能評価書を売買契約書に添付すると、売主は同評価書に表示された性能を有する新築住宅を買主に引き渡すことを契約したものとみなされる。
3. 品確法に定める新築住宅とは、新たに建設された住宅で、まだ居住の用に供したことがないものであるが、建設工事の完了の日から起算して1年を経過したものは除かれている。
4. 品確法に基づく住宅性能表示制度の対象となる住宅は、新築住宅に限られ、既存住宅は対象外となっている。

## (問題 16)

(設問D) 高倉さんがQW社から特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（以下「住宅瑕疵担保履行法」という）に定める新築住宅である本物件を購入する場合において、住宅瑕疵担保履行法に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 住宅瑕疵担保履行法の対象となる瑕疵担保責任期間は、物件の引渡し時から2年以上の期間であれば、高倉さんとQW社との合意により任意に定めることができる。
2. QW社が、住宅瑕疵担保履行法に定める新築住宅についての住宅販売瑕疵担保責任を負う場合は、住宅販売瑕疵担保保証金の供託に加えて、住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結が義務付けられている。
3. 住宅販売瑕疵担保責任保険契約には、QW社が保険契約者となり保険料を負担する間接方式と、保険金を直接請求できるよう、高倉さんが保険契約者となって保険料を負担する直接方式がある。
4. QW社が住宅瑕疵担保履行法に基づく瑕疵担保責任の履行に関する措置を講じているときは、宅地建物取引業法第35条に基づき、高倉さんに対しその措置の概要として一定事項を説明しなければならない。





問5

浅見さんは甲土地および甲土地上の乙建物を所有していますが、TA信用金庫の抵当権の実行としての競売開始決定により、甲土地および乙建物の登記記録に差押えの登記がなされました。以下の設問A～Cについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

<設例>

[甲土地の登記事項証明書]

表題部(土地の表示)		調製	平成○年○月○日	不動産番号	○○○○○○○○○○○○○○○○
地図番号	N55-2	筆界特定	余白		
所在	○○市△△一丁目			余白	
①地番	②地目	③地積 m <sup>2</sup>	原因及びその日付 [登記の日付]		
1番1	宅地	100.22	余白		

権利部(甲区)(所有権に関する事項)

順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	平成21年12月25日 第18428号	原因 平成21年8月31日相続 所有者 ○○市△△一丁目3番3号 浅見太郎
2	差押	平成30年1月10日 第889号	原因 平成30年1月5日○○地方裁判所担保不動産競売開始決定 債権者 ○○市××三丁目2番2号 TA信用金庫

権利部(乙区)(所有権以外の権利に関する事項)

順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成22年7月30日 第9987号	原因 平成22年7月30日金銭消費貸借同日設定 債権額 金800万円 利息 年2% 損害金 年14% 債務者 ○○市△△一丁目3番3号 浅見太郎 抵当権者 ○○市××三丁目2番2号 TA信用金庫 共同担保 目録(ま)第123号

共同担保目録

記号及び番号	(ま)第123号	調製	平成22年7月30日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	○○市△△一丁目1番1の土地	1	余白
2	○○市△△一丁目1番地1家屋番号1番1の建物	1	余白

## 物件明細書

○年○月○日

○○地方裁判所民事部

裁判所書記官 ○○○○

## 1 不動産の表示

(甲土地、乙建物の記載省略)

## 2 売却により成立する法定地上権

なし

## 3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

## 4 物件の占有状況等に関する特記事項

乙建物は賃借人天野信二が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6ヵ月間明渡しは猶予される。

## 5 その他買受けの参考となる事項

- ・ 甲土地は、隣地（○番○）との境界が不明確である。

—以下省略—

## [その他]

- ・ 乙建物の権利部甲区、権利部乙区には、甲土地と同一の内容の登記記録がなされているものとする。
- ・ 浅見さんは、乙建物を保険の目的として火災保険を契約している。
- ・ 浅見さんは、2011（平成23）年4月1日から乙建物を天野さんに賃貸している。
- ・ 川久保さんは、甲土地および乙建物の競売における買受人となった。

**(問題 17)**

(設問A) 不動産の登記事項証明書等に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 不動産番号は、不動産を識別するために必要な事項として、一筆の土地または一個の建物ごとに付された番号である。
2. 登記所に備えられている地図は一筆または二筆以上の土地ごとに作成され、地図に記録された土地の登記記録の表題部には地図の番号が記録される。
3. 共同担保目録は、2以上の不動産に関する権利について同一の債権を担保するために担保権の保存や設定がなされたときに登記官が職権で作成しなければならない。
4. 登記事項要約書には、請求に係る登記記録に記録された事項の全部または一部である旨の認証文、作成年月日および登記官の職氏名が記載され、登記官の職印が押印される。

**(問題 18)**

(設問B) 甲土地および乙建物に設定されている抵当権に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. T A信用金庫の抵当権は、その担保する債権について浅見さんに債務不履行があったときは、その後に、天野さんから浅見さんに支払われる賃料に及ぶ。
2. 乙建物が火災によって焼失したときは、T A信用金庫は、浅見さんに火災保険金が支払われた後であっても、当該保険金に対して、物上代位権を行使して弁済を受けることができる。
3. 川久保さんが競売により甲土地および乙建物の所有者となった場合、川久保さんとT A信用金庫が共同して抵当権の抹消を申請することにより、T A信用金庫の抵当権設定登記は抹消される。
4. 天野さんは、川久保さんが競売における代金を納付した後、明渡し猶予期間中であれば、川久保さんに対し、乙建物を使用したことの対価を支払う必要はない。

**(問題 19)**

(設問C) 不動産競売手続きに関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 入札により買受けの申出を行う場合、裁判所が定める額および方法による保証の提供が必要であるが、原則として、その保証の額は売却基準価額の20%相当額である。
2. 川久保さんが買受人と決定された場合、川久保さんが期限までに代金を納付できないときは買受人の地位を失い、入札に当たり提供した保証金は返還されない。
3. 川久保さんは、売却決定期日において売却の許可を言い渡された時に、甲土地および乙建物の所有権を取得する。
4. 川久保さんは、天野さんが明渡し猶予期間経過後に乙建物を占有しているときは、執行裁判所に引渡し命令を申し立てることができる。



## 問6

井川さんは、飯田さんからTZマンションの一室である区分建物（以下「本物件」という）を購入しました。ところが本物件の購入後間もなく転勤が決まったため、一定期間、本物件を定期建物賃貸借（以下「定期借家」という）契約により賃貸することになりました。以下の設問A～Cについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

## &lt;設例&gt;

## [本物件の概要]

- ・ マンションの名称：TZマンション
- ・ 部屋番号：505号室
- ・ 専有部分の床面積：60.12m<sup>2</sup>（登記記録の床面積）
- ・ 売主（前所有者）：飯田さん
- ・ 買主（現所有者）：井川さん

## [本物件の定期借家契約書（以下「本契約書」という）の一部抜粋]

## 定期借家契約書

賃貸人 井川達郎（以下「甲」という）、賃借人 別所誠（以下「乙」という）は、次のとおり定期借家契約（以下「本契約」という）を締結する。

－中略－

## 第2条（契約期間）

契約期間は、2018年4月1日から2年間とする。

- 2 本契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新はないものとする。

## 第3条（使用目的）

乙は、居住のみを目的として本物件を使用しなければならない。

## 第4条（賃料）

賃料は月額〇万円とし、乙は、甲に対し、毎月〇日までに翌月分を支払うものとする。

- 2 甲および乙は、契約期間中、前項の賃料の改定は行わないこととし、借地借家法第32条（借賃増減請求権）の適用はないものとする。

－以下省略－

## [その他]

- ・ 本物件は、5階建てのマンションの5階の1部屋である。
- ・ TZマンションの管理組合は、「建物の区分所有等に関する法律」第3条に定める団体であり、管理組合法人ではない。

**(問題 20)**

(設問A) 本物件の購入に当たり飯田さんと井川さんで行った本物件の所有権移転登記（以下「本件移転登記」という）の申請に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 本件移転登記の申請においては、オンライン申請および窓口で書面申請をすることができるが、郵送による書面申請は認められていない。
2. 本件移転登記が完了した場合、飯田さんおよび井川さんに対して、当該登記が完了した旨を通知する登記完了証が交付される。
3. 本件移転登記が完了した場合、井川さんに対して登記識別情報が通知されるが、井川さんの申出があれば、登記済証も交付される。
4. 井川さんが本件移転登記完了後に交付された登記識別情報通知書を紛失した場合、申出により登記識別情報通知書の再交付を受けることができる。

**(問題 21)**

(設問B) 井川さんが本物件を購入する際の建物の区分所有等に関する法律上の留意点等に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 飯田さんは、規約に別段の定めがない限り、専有部分に係る敷地利用権を分離して処分することができる。
2. 本物件を購入した井川さんは、井川さんの意思にかかわらず、T Z マンションの管理組合の構成員となる。
3. 本物件を購入した井川さんの有する集会の議決権は、規約の定めにかかわらず、その有する専有部分の床面積の割合による。
4. 飯田さんが本物件の管理費を滞納していた場合でも、井川さんは、飯田さんが滞納した管理費の支払い義務を負わない。

**(問題 22)**

(設問C) 本物件の定期借家契約に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 定期借家契約を公正証書以外の書面によって行ったときは、本契約書第2条第2項は無効となり、定期借家契約としては成立しない。
2. 本契約書第4条第2項の契約期間中賃料の改定を行わないとする特約は、借地借家法においては、賃借人に不利な特約として無効となる。
3. 別所さんは、本契約書に中途解約の特約がなくても、やむを得ない事情により本物件を生活の本拠として使用することが困難となった場合には、定期借家契約の中途解約の申入れをすることができる。
4. 井川さんは、契約期間満了の3ヵ月前までに、期間の満了により定期借家契約が終了する旨を別所さんに通知することにより、定期借家契約の契約期間満了による終了を別所さんに対抗することができる。

## 問7

細井さんと香川さんは、細井さんが所有するGAマンション401号室（以下「本物件」という）について、2018年5月1日に下記設例の建物賃貸借契約（以下「本契約」という）を締結しました。不動産の賃貸借契約等に関する以下の設問A～Dについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。なお、各設問に特に記載のない限り、契約書に記載のない特約はないものとします。

## &lt;設例&gt;

[本契約の契約書（以下「本契約書」という）の一部抜粋]

## 建物賃貸借契約書

貸主 細井淳（以下「甲」という）と借主 香川健（以下「乙」という）は、以下のとおり建物の賃貸借契約（以下「本契約」という）を締結する。

－中略－

第2条 賃貸借の期間は2018年5月1日から2020年4月30日までの2年間とする。

第3条 賃料は月額11万円とし、乙は、甲に対し、毎月末日までに翌月分を支払う。

第4条 乙は、本契約締結と同時に、甲に対し、敷金として金22万円を預託し、甲はこれを預かり受ける。

－中略－

第9条 乙は、本契約が終了する日までに、本物件を原状に復して、甲に対し明け渡さなければならない。

2 乙は、本物件の明渡しに際し、甲の同意を得て乙が本物件内に設置した造作等の買取りを、甲に対して請求することはできない。

第10条 乙は、第2条の定めにかかわらず、甲に対して、30日前までに申入れをすることにより、本契約を解除することができる。

第11条 乙は、甲の承諾する連帯保証人をたてなければならない。

2 連帯保証人は、本契約から生じる乙の甲に対する債務について、乙と連帯して保証する。

－以下省略－

## [その他]

- ・ 本契約は、借地借家法上の建物賃貸借契約（普通借家契約）である。
- ・ 香川さんは、安西さんを連帯保証人とすることとし、安西さんと細井さんは、連帯保証契約を書面にて締結した。ただし、安西さんは細井さんの指名により選任した保証人ではない。

**(問題 2 3)**

(設問A) 本契約の終了および更新に関する次の記述のうち、民法および借地借家法の規定等から見て、最も不適切なものはどれか。

1. 香川さんが本契約書第10条に基づいて本契約を中途解約する場合、借地借家法に規定されている正当な事由がなければならない。
2. 細井さんと香川さんが合意に基づき本契約を更新する場合、更新後の期間は20年超とすることもできる。
3. 本契約が細井さんと香川さんの合意によらないで法定更新となった場合、従前と同一の契約条件で更新されたものとみなされるが、更新後の賃貸借の期間については定めがないものとされる。
4. 香川さんは、本契約終了後、本物件の明渡しをしなければ細井さんに敷金の返還請求をすることができない。

**(問題 2 4)**

(設問B) 本契約に関する記述のうち、民法および借地借家法の規定等から見て、最も適切なものはどれか。

1. 本契約書第2条における賃貸借の期間が1年未満であった場合は、借地借家法により、期間が1年の建物賃貸借契約とみなされる。
2. 本契約書第9条第2項における造作等の買取請求を禁止する特約は、借地借家法により、賃借人に不利な特約として無効となる。
3. 本契約期間中、土地もしくは建物の価格の上昇その他の経済事情の変動によって賃料が不当となった場合には、細井さんは、香川さんに対し賃料の増額請求をすることができる。
4. 本契約終了時の原状回復において、香川さんは、自ら故意に加えた建物の損傷のみならず、経年に伴う損傷についても原状回復義務を有する。



**(問題 2 5)**

(設問C) 本契約の連帯保証に関する次の記述のうち、本契約および民法の規定から見て、最も適切なものはどれか。

1. 香川さんが賃料を滞納した場合、細井さんは香川さんに催告をしたうえでなければ、安西さんに保証人としての債務を請求することはできない。
2. 細井さんと安西さんの連帯保証契約が公正証書で作成されていない場合、安西さんは保証債務を負わない。
3. 安西さんが、保証債務を支払う資力を有しない状態となった場合、細井さんは、香川さんに保証人を変更することを請求することができる。
4. 連帯保証契約で特段の定めがない場合、安西さんの連帯保証の範囲は、賃料債務に限られ、香川さんが故意に本物件を損傷した場合の損害賠償債務については及ばない。

**(問題 2 6)**

(設問D) 細井さんは、本物件を加瀬さんに売却しようと考えている。香川さんの入居後に細井さんが本物件を加瀬さんに売却した場合に関する次の記述のうち、民法および借地借家法の規定等から見て、最も適切なものはどれか。

1. 香川さんの承諾がない限り、細井さんが加瀬さんに本物件を売却する売買契約は有効とはならない。
2. 加瀬さんは、売買契約を締結していれば、本物件について所有権移転登記を備える前でも、賃貸人たる地位を香川さんに対抗することができ、賃料不払いによる解除を主張することができる。
3. 香川さんは、本物件についての建物の賃借権の登記を備えなくとも、建物の賃借権を新しい所有者となった加瀬さんに対抗することができる。
4. 加瀬さんが賃貸人となった以降に本契約が終了した場合、特段の事情がない限り、香川さんは細井さんに敷金の返還請求をしなければならない。



問 8

羽田さんは下記設例の甲土地および乙土地を所有しており、その有効活用について、CFP<sup>®</sup>認定者に相談しました。建築基準法および都市計画法に関する以下の設問A～Dについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

<設例>

幅員 6 m 市道

20 m

乙土地

(用途地域等)  
第二種住居地域  
指定容積率 300%  
指定建ぺい率 60%  
準防火地域

25 m

30 m

甲土地

(用途地域等)  
準住居地域  
指定容積率 400%  
指定建ぺい率 80%  
防火地域

幅員 8 m 県道

40 m

- ・ 甲土地および乙土地は、長方形の土地である。
- ・ 甲土地および乙土地は市街化区域内に存し、用途地域等は上記のとおりである。
- ・ 指定容積率および指定建ぺい率とは、それぞれ都市計画で定められたものをいい、特定道路による容積率の緩和を考慮する必要はない。
- ・ 甲土地および乙土地は、容積率の算定に当たり、道路幅員に乗じる数値について特定行政庁が指定する区域には該当しない。
- ・ 各設問で指示がない限り、その他の条件について考慮する必要はない。

**(問題 27)**

(設問A) 羽田さんが甲土地と乙土地を1つの敷地として耐火建築物を建築する場合、当該土地に建築される建築物の容積率の制限に基づく延べ面積の最高限度として、正しいものはどれか。

1. 5,600 m<sup>2</sup>
2. 5,720 m<sup>2</sup>
3. 6,200 m<sup>2</sup>
4. 7,000 m<sup>2</sup>

**(問題 28)**

(設問B) 建築基準法の容積率の特例に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 専ら防災のために設ける備蓄倉庫および集会室の用途に供する部分の床面積は、各階の床面積の合計に対して一定限度までは容積率の計算上の延べ面積に算入しない。
2. 共同住宅の共用階段は、屋外階段および屋内階段ともに容積率の計算上の延べ面積に算入しない。
3. 駐車場の床面積は、地階に設置する場合を除き、原則として建築物の各階の床面積の合計の5分の1を限度として、容積率の計算上の延べ面積に算入しない。
4. 建築物の地階（天井が地盤面からの高さ1 m以下のもの）の住宅部分の床面積は、その建築物の住宅部分の床面積の合計の2分の1を限度として、容積率の計算上の延べ面積に算入しない。

## (問題29)

(設問C) 羽田さんは、CFP<sup>®</sup>認定者から、甲土地および乙土地は認可の公告がなされた建築協定区域内にあることを聞かされている。建築協定に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. 建築協定区域内の土地の所有者が1人である場合は、当該土地所有者が単独で建築協定を定めることができる。
2. 建築協定に建築物の壁面線の後退が定められた場合は、一定の範囲内で、都市計画で定められた容積率の制限の緩和を受けることができる。
3. 建築協定は、借地権の目的となっている土地がある場合、その土地の所有者の合意はなくても、その土地の借地権者の合意があれば締結することができる。
4. 建築協定は、原則として建築協定区域内の土地の所有者および借地権を有する者の過半数の合意で廃止することができる。

## (問題30)

(設問D) 羽田さんは、甲土地および乙土地の利用に関する都市計画の開発行為の許可（以下「開発許可」という）制度について、CFP<sup>®</sup>認定者から説明を受けた。開発許可に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 甲土地および乙土地において開発許可を申請しようとする場合は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者および隣地所有者と協議し、当該公共施設の管理者および隣地所有者の同意を得なければならない。
2. 甲土地は1,000m<sup>2</sup>以上であるため、甲土地を敷地として建築物を建築する場合は、敷地の分割や宅地の造成を伴わないときでも開発許可が必要となる。
3. 甲土地を600m<sup>2</sup>ずつに2分割し、それぞれの敷地に切土盛土等の宅地造成を行って建築物を建築する場合は、開発許可は不要である。
4. 開発許可の対象となる特定工作物は、コンクリートプラント等の第1種特定工作物とゴルフコースおよび一定規模以上の野球場、遊園地および動物園等の第2種特定工作物がある。



問9

室井さん（会社員、28歳）は、2017年に下記設例の中古マンション1戸（以下「本物件」という）を購入し、同年9月に引渡しを受け、同年10月に居住の用に供しました。本物件の取得および保有に係る税金に関する以下の設問A～Dについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。なお、各設問において問われている内容以外は適用要件を満たしているものとします。

<設例>

[物件の概要等]

- ・ マンションの名称：KBマンション
- ・ 構造・規模：鉄筋コンクリート造8階建
- ・ 新築年月：2010年11月
- ・ 総戸数：35戸
- ・ 敷地面積：600m<sup>2</sup>

[購入した専有部分]

- ・ 専有部分：403号室
- ・ 専有部分の床面積：68m<sup>2</sup>（登記記録）・77m<sup>2</sup>（固定資産課税明細書）
- ・ 売買代金：40,000千円
- ・ 売買契約締結日：2017年8月20日
- ・ 売主：芦屋明（会社員、2017年3月まで本物件に居住していた）

[室井さんの購入資金の内訳]

内訳	金額	備考
自己資金	4,500千円	
父（実父、59歳）からの金銭贈与	8,500千円	2017年9月に贈与を受けた。
民間金融機関からの住宅ローン	27,000千円	借入期間30年 2017年末残高26,760,986円

[その他]

- ・ 室井さんは、これまでに上記以外の贈与を受けたことはなく、2017年分についても上記以外の贈与はないものとする。
- ・ 本物件は室井さんが主として居住の用に供する住宅である。
- ・ 本物件は「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」における次の①から③の家屋として租税特別措置法施行令に定めるものには該当しない。
  - ① エネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅用の家屋
  - ② 地震に対する安全性に係る基準に適合する住宅用の家屋
  - ③ 高齢者等が自立した日常生活を営むのに必要な構造および設備の基準に適合する住宅用の家屋
- ・ 本物件の売買は、室井さん、芦屋さんのいずれにおいても事業として行うものではないため、消費税は課税されない。
- ・ 本物件の所有権移転登記および抵当権設定登記は、いずれも室井さんが取得後1年以内に行うものとする。

**(問題3 1)**

(設問A) 室井さんが取得した本物件に係る登録免許税および印紙税に関する次の記述の正誤の組み合わせとして、正しいものはどれか。

- (ア) 室井さんは、父からの資金贈与について、8,500千円を贈与すると記載した贈与契約書を作成したが、この契約書には記載金額8,500千円に応じた印紙を貼付し、消印しなければならない。
- (イ) 室井さんが取得した本物件の売買契約書に係る印紙税は、売買の当事者双方が事業用資産の譲渡として行うものでないため非課税となる。
- (ウ) 室井さんが取得した本物件の建物の所有権移転登記に係る登録免許税は、住宅用家屋の軽減税率の特例の適用が受けられる。
- (エ) 室井さんの住宅ローンを担保するために本物件に抵当権を設定する場合、この抵当権設定登記に係る登録免許税は、住宅取得資金の貸付け等に係る軽減税率の特例の適用が受けられる。

1. (ア) (ウ) および (エ) は正しく、(イ) は誤り。
2. (イ) および (ウ) は正しく、(ア) および (エ) は誤り。
3. (ウ) および (エ) は正しく、(ア) および (イ) は誤り。
4. (エ) は正しく、(ア) (イ) および (ウ) は誤り。

**(問題3 2)**

(設問B) 室井さんが本物件を取得したことに伴い課税される不動産取得税および取得後に室井さんが負担することとなる固定資産税に関する次の記述の正誤の組み合わせとして、正しいものはどれか。

- (ア) 室井さんが取得した本物件に係る不動産取得税は、所有権移転登記を行ったかどうかにかかわらず課税される。
- (イ) 室井さんが取得した本物件に係る固定資産税の土地（敷地権）の課税標準の算定については、固定資産税の課税標準となるべき価格の6分の1となる。
- (ウ) 室井さんが取得した本物件に係る固定資産税の建物の課税標準の算定については、固定資産税の課税標準となるべき価格の3分の1となる。
- (エ) 室井さんが取得した本物件の建物に係る固定資産税は、2018年度から5年度の間、住宅についての減額の適用が受けられる。

1. (ア) は正しく、(イ) (ウ) および (エ) は誤り。
2. (ア) および (イ) は正しく、(ウ) および (エ) は誤り。
3. (イ) および (ウ) は正しく、(ア) および (エ) は誤り。
4. (イ) および (エ) は正しく、(ア) および (ウ) は誤り。



**(問題 3 3)**

(設問C) 室井さんは、2017年9月の父からの資金贈与について「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」(以下「本特例」という)の適用を受けたいと考えている。この特例に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 室井さんが適用を受ける予定の本特例は、その非課税限度額が売買契約締結日による区分に応じて金額が異なるものとなっている。
2. 室井さんが取得した本物件について、「住宅借入金等特別控除」の適用を受ける場合、本特例の適用を受けることはできない。
3. 仮に室井さんが本物件を居住の用に供したのが2018年1月だった場合、本特例の適用を受けることができない。
4. 室井さんの2017年分の合計所得金額が15,100千円だった場合、室井さんは本特例の適用を受けることができない。

**(問題 3 4)**

(設問D) 室井さんが、本物件の取得に伴い、2017年分の所得税で「住宅借入金等特別控除」の適用を受ける場合の控除限度額として、正しいものはどれか。なお、控除限度額は、100円未満を切り捨て、100円単位で求めること。

1. 200,000円
2. 240,000円
3. 267,600円
4. 321,100円



## 問10

鶴見さん（48歳）は、所有している自宅の建物が老朽化しているため、建物を取り壊した後、その敷地（以下「甲土地」という）を譲渡することを検討しています。甲土地の譲渡に関する税金に係る以下の設問A～Dについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。なお、各設問において問われている内容以外は適用要件を満たしているものとします。

## &lt;設例&gt;

## [鶴見さんの自宅の概要]

- ・ 延床面積：150m<sup>2</sup>
- ・ 新築時期：1995年10月  
鶴見さんと鶴見さんの実父（以下「父」という）が持分2分の1ずつで共同建築した。
- ・ 建築価額：24,000千円  
鶴見さんと父が12,000千円ずつ拠出した。

鶴見さんは2016年5月に父の相続（単純承認）により父の持分2分の1を取得した。

## [甲土地の概要]

- ・ 面積：220m<sup>2</sup>
- ・ 取得時期：2016年5月  
父の相続（単純承認）により取得した。父が1987年2月に取得した際の取得価額は不明である。

## [その他]

- ・ 甲土地の譲渡契約は2018年中に行われるものとし、その譲渡対価は70,000千円である。
- ・ 甲土地の譲渡先は、鶴見さんと特別な関係がない第三者である。
- ・ 鶴見さんは、自宅完成時から継続して当地に居住している。
- ・ 鶴見さんは、父の相続の際、相続税として次表の算出税額を2017年2月に納税し、確定している。なお、相続税の申告の際の自宅建物の相続税評価額は1,000千円（父の持分）、甲土地の相続税評価額は12,000千円（小規模宅地等の特例80%減額適用後）であった。鶴見さんが取得した相続財産の中には、甲土地以外に相続税評価額20,000千円の乙土地があるが、これら以外に相続した土地等（土地および土地上の権利）はない。また、相続税において税額控除の適用はない。

父の相続に係る相続税の申告書（鶴見さんに関する部分のみ抜粋）

① 取得財産の価額	48,000千円
② 相続時精算課税適用財産の価額	0円
③ 債務および葬式費用の金額	3,000千円
④ 純資産価額（①+②-③）	45,000千円
⑤ 純資産価額に加算される暦年課税分の贈与財産価額	0円
⑥ 課税価格（④+⑤）（1,000円未満切捨て）	45,000千円
算出税額（=申告納税額）	4,800千円

（問題35）

（設問A）鶴見さんが甲土地を譲渡して譲渡益が発生した場合における「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除」および「長期（10年超）所有の居住用財産を譲渡した場合の軽減税率」の適用に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 鶴見さんが建物を取り壊した日から1年以内に甲土地の譲渡契約を行わなかった場合は、「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除」の適用は受けることができるが、「長期（10年超）所有の居住用財産を譲渡した場合の軽減税率」の適用は受けることができない。
2. 鶴見さんが建物を取り壊した後、甲土地を3ヵ月ほど駐車場として賃貸し、その後に甲土地を譲渡した場合は「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除」および「長期（10年超）所有の居住用財産を譲渡した場合の軽減税率」のいずれも適用を受けることはできない。
3. 鶴見さんが建物を取り壊して甲土地を譲渡する場合、甲土地および建物の持分は相続による取得であるため、その所有期間は「長期（10年超）所有の居住用財産を譲渡した場合の軽減税率」の適用要件を満たさない。
4. 鶴見さんが、「長期（10年超）所有の居住用財産を譲渡した場合の軽減税率」の適用を受ける場合に適用される所得税の税率は、課税長期譲渡所得が8,000万円以下の部分には10%、8,000万円を超える部分には15%となる。

（問題36）

（設問B）鶴見さんが甲土地を譲渡した場合において、譲渡所得の計算をする際の甲土地の取得費として、正しいものはどれか。なお、当該取得費については、相続税の取得費加算の特例を考慮しないものとする。

1. 3,500千円
2. 7,000千円
3. 12,000千円
4. 60,000千円

**(問題37)**

(設問C) 鶴見さんが甲土地を譲渡した場合における譲渡所得の計算上、相続税の取得費加算の特例により取得費に加算できる金額として、正しいものはどれか。

1. 0円 (取得費加算の適用はない)
2. 1,200千円
3. 1,280千円
4. 4,800千円

**(問題38)**

(設問D) 「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除」および「長期(10年超)所有の居住用財産を譲渡した場合の軽減税率」の適用に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、本設問は、設例との直接的な関連はないものとする。

1. 住民登録の住所と実際の住所が異なる場合には、実際の住所にある土地建物等が居住用財産となる。
2. 建物を任意に取り壊して敷地だけを譲渡する場合、譲渡契約の締結時期については制限があるが、その敷地の譲渡時期については、「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除」、「長期(10年超)所有の居住用財産を譲渡した場合の軽減税率」のいずれも特に制限はない。
3. 「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除」には、譲渡者の所得に関する要件はない。
4. 店舗併用住宅等を譲渡した場合には、譲渡収入金額を居住用部分とその他の部分に面積按分し、居住用部分の譲渡益にのみ「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除」の適用を受けることができる。



問 1 1

池谷さんは、甲土地および乙土地を所有し、杉山さんは、甲土地にMX建物の所有を目的とする旧借地法に基づく借地権（賃借権）を有しています。池谷さんは、甲土地について、底地のままでは処分が困難であるため底地と借地権を交換し、借地関係を解消して更地として所有したいと考えています。以下の設問A～Dについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

<設例>

相続税路線価 800千円/m<sup>2</sup> 借地権割合D地区 幅員10m県道

甲土地  
275m<sup>2</sup>  
MX建物

乙土地  
貸駐車場

幅員6m市道  
相続税路線価 400千円/m<sup>2</sup>  
借地権割合D地区

- ・ 甲土地および乙土地は、宅地である。
- ・ 乙土地は、アスファルトで舗装されており、駐車場施設が設置されている。
- ・ 相続税路線価および借地権割合は、2017年のものとする。

(問題 39)

(設問A) 杉山さんがMX建物を取り壊した後、池谷さんの底地の所有権の一部と杉山さんの借地権の一部を交換し、甲土地を分割して、それぞれが更地（完全な所有権の土地）として所有する場合、池谷さんの所有する更地の面積として、正しいものはどれか。

相続税路線価 800千円/m<sup>2</sup>  
借地権割合D地区 幅員10m県道

甲土地  
275m<sup>2</sup>

所有者 杉山さん  
土地 (MA)

所有者 池谷さん  
土地 (MB)

幅員6m市道  
相続税路線価 400千円/m<sup>2</sup>  
借地権割合D地区

[交換の条件]

- ・ 甲土地を幅員10m県道に対して垂直に分割する。
- ・ 杉山さんが中間画地となる土地 (MA) を、池谷さんは角地となる土地 (MB) を更地として所有する。
- ・ 交換後の土地は、価値の比が、土地 (MA) : 土地 (MB) = 借地権割合 : (1 - 借地権割合) となるように分割する。なお、この場合の借地権割合は、相続税路線価に付されたものとする。
- ・ 各土地の1m<sup>2</sup>当たりの価値として、土地 (MA) は不整形地として、幅員10m県道に面する中間画地である整形地に対し▲10%の、また土地 (MB) は角地として、同様に+5%の価値の増減があるものとして計算する。

1. 91m<sup>2</sup>
2. 100m<sup>2</sup>
3. 111m<sup>2</sup>
4. 128m<sup>2</sup>



## (問題40)

(設問B) 甲土地の池谷さんの底地と杉山さんの借地権の交換について、所得税法第58条に基づく「固定資産の交換の特例」(以下「本特例」という)の適用に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、池谷さんの底地と杉山さんの借地権はともに選択肢の記述以外、本特例の要件を満たしている。

1. 池谷さんは、交換により取得した土地について、その交換により譲渡した甲土地の底地の譲渡直前の用途と同一の用途である不動産賃貸事業を行わなければ、本特例の適用を受けることができない。
2. 杉山さんが本特例の適用により取得した土地を交換後すぐに売却した場合でも、池谷さんは、本特例の適用を受けることができる。
3. 池谷さんが本特例の適用により譲渡した土地の底地については、譲渡がなかったものとしてその譲渡益はその全部について課税を繰り延べることができる。
4. 池谷さんが、池谷さんの底地と杉山さんの借地権の価額の差額に係る交換差金を支払った場合は、当該差金の本特例の適用範囲内であれば、その交換差金部分についてのみ譲渡があったものとされる。

## (問題41)

(設問C) 池谷さんは、デベロッパーMY社から乙土地に借地借家法第22条の定期借地権(以下「一般定期借地権」という)を設定して借り受けたいとの提案を受けたため、一般定期借地権についてCFP<sup>®</sup>認定者に相談した。CFP<sup>®</sup>認定者が行った一般定期借地権に関する次の説明のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 池谷さん : 一般定期借地権の存続期間について教えてください。  
CFP<sup>®</sup>認定者 : 一般定期借地権の場合、存続期間は50年以上の期間を定めることとなっています。
2. 池谷さん : 建物の利用目的に制限はありますか。  
CFP<sup>®</sup>認定者 : 特段の制約はなく、住宅に限らず、店舗や事務所として使用する建物の所有目的でもかまいません。
3. 池谷さん : 設定契約等について留意しておくことはありますか。  
CFP<sup>®</sup>認定者 : 契約時において、①契約の更新は借地権設定者と借地権者双方が合意した場合のみ可能である、②建物の築造による存続期間の延長がない、③借地権者は建物の買取請求をしない、の3つの特約を付けることとなります。
4. 池谷さん : 借地関係が終了するときの手続きはいかがでしょうか。  
CFP<sup>®</sup>認定者 : 存続期間が満了した際には、借地権者は原則として建物を収去し、更地としたうえで借地権設定者に返還することとなります。ただし、借地権設定者と借地権者双方が合意したうえであれば、借地権設定者が建物を買い取ることはできます。

## (問題42)

(設問D) 定期借地権の設定により保証金(借地権者に返還すべき金銭)を受け取った場合において、当該保証金の経済的利益に関する所得税の課税について述べた次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 事業所得の基因となる業務用資産の取得資金として運用した場合は、保証金の経済的利益の額を、その年の不動産所得の収入金額に算入するとともに、同額を事業所得の計算上、必要経費に算入する。
2. 預貯金、公社債、指定金銭信託または貸付信託に運用した場合は、保証金の経済的利益の額を計算する必要はない。
3. 自宅の建築費用や相続税の納税資金に充てた場合は、保証金の経済的利益の額を、その年の不動産所得の収入金額に算入する。
4. 保証金の経済的利益の計算に適用される適正な利率は、利子税(国税の延納等の場合に、その延納期間等に応じて課される付帯税)の計算と同じ年利率による。

問 1 2

下記設例の土地を所有する木下さんと山田さんは、デベロッパーの株式会社MN（以下「MN社」という）から甲土地および乙土地の一体的な有効活用として等価交換方式によるマンションの建設の提案を受けました。以下の設問A～Dについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

<設例>

(用途地域等)  
商業地域  
指定容積率 600%  
建ぺい率 80%  
防火地域

幅員 4 m 市道

甲土地 300 m<sup>2</sup>

乙土地 600 m<sup>2</sup>

地価公示の標準地 800 千円/m<sup>2</sup>

幅員 7 m 県道

- 指定容積率とは都市計画で定められた容積率をいい、基準容積率とは道路幅員による制限を考慮した容積率をいう。

[土地の概要]

	甲土地	乙土地	甲土地と乙土地を併合した土地
所有者	木下さん	山田さん	—
形状	不整形	不整形	長方形
標準地に対する個別格差率	間口狭小 ▲6%	角地 +5%	角地 +5%
	形状 ▲18%	形状 ▲10%	
	合計 ▲24%	合計 ▲5%	合計 +5%

- ・ 甲土地および乙土地は、市街化区域内に存し、用途地域等は前記のとおりである。
- ・ 甲土地および乙土地が属する地域は、租税特別措置法第37条の5第1項表第2号（立体買換え特例）の適用が可能な地域である。
- ・ 甲土地および乙土地は、立体買換え特例の適用が可能な要件を満たしている。
- ・ 容積率の算定に当たり、道路幅員に乗じる数値について特定行政庁が指定する区域には該当しない。
- ・ 各設問で指示がない限り、その他の条件について考慮する必要はない。

[マンションの建設計画]

<予定建物の概要>

構造・規模 : 鉄筋コンクリート造7階建

用途 : 1階は店舗、2階は事務所、3～7階は共同住宅とする。

延床面積 : 基準容積率による延べ面積の上限とし、各階とも同面積とする。なお、容積率の算定上、不算入となる床面積および特定道路による緩和は考慮しない。

専有面積 : 各階の延床面積に対し、1～2階は60%、3～7階は80%とする。

建設工事費等 : 延床面積1m<sup>2</sup>当たり300千円

<効用積数>

階層	用途	効用比※	専有面積 (m <sup>2</sup> )	効用積数
7階	共同住宅	105	( )	( )
3～6階	共同住宅	100	( )	( )
2階	事務所	130	( )	( )
1階	店舗	140	( )	( )
合計		—	( )	( エ )

※効用比とは、建物の位置や階層による専有面積1m<sup>2</sup>当たりの価値の比で、基準となる部分を100として示したものである。

<専有面積等>

出資額の割合	木下さん ( ア ) %	山田さん ( イ ) %	MN社 ( ウ ) %
—	専有面積 効用積数	専有面積 効用積数	専有面積 効用積数
7階共同住宅	—	—	( ) m <sup>2</sup> ( )
3～6階共同住宅	( ) m <sup>2</sup> ( )	( ) m <sup>2</sup> ( )	( ) m <sup>2</sup> ( )
2階事務所	—	—	( ) m <sup>2</sup> ( )
1階店舗	—	—	( ) m <sup>2</sup> ( )
合計	( ) m <sup>2</sup> ( )	( ) m <sup>2</sup> ( )	( オ ) m <sup>2</sup> ( )

[その他]

1. MN社、木下さんおよび山田さんの出資は、次のとおりとする。

MN社 : 建設工事費等

木下さん : 甲土地

山田さん : 乙土地

2. 甲土地および乙土地の出資額は当該土地の価格とし、その算出方法は次のとおりとする。
  - ① 甲土地、乙土地および甲土地と乙土地を併合した土地の各々の更地としての土地価格を、地価公示の公示価格水準の価格として求める。この場合、地価公示の標準地に対する個別格差率を考慮して求める。なお、評価時点の相違による時点修正は考慮せず、地域格差はないものとする。
  - ② 甲土地、乙土地および甲土地と乙土地を併合した土地の各々の価格から、併合による増分価値（金額）を求める。
  - ③ 増分価値のうち、70%については甲土地および乙土地の価格の比により、残りの30%については甲土地および乙土地の土地面積の比により、甲土地および乙土地に配分し、増分価値配分後の甲土地および乙土地の価格を求める。なお、価格の比は、甲土地および乙土地の価格を甲土地および乙土地の価格の合計で除して求め、土地面積の比は、甲土地の面積および乙土地の面積を甲土地および乙土地の面積の合計で除して求める。
3. 各々の出資者が取得する専有面積は、次のとおり求める。
  - ① このマンションにおいて各々が取得する専有部分の床面積（専有面積）の配分は、各々の出資額に応じた割合による（出資按分方式）。
  - ② 取得する専有面積の計算は、各々の出資額の割合と、各々に帰属する部分の効用比に専有面積を乗じて求めた効用積数の割合が等しくなるように算出する。
  - ③ MN社は1階、2階および7階のすべて、ならびに3～6階の一部を賃貸用として、木下さんと山田さんは3階～6階の一部を自宅用および賃貸用として各々取得する。
4. 取引の方法として、木下さんおよび山田さんは、各々の土地所有権をMN社に譲渡し、土地付き区分所有建物に買い換える（全部譲渡方式）。なお、土地の譲渡については、立体買換え特例を適用する。
5. 各計算において消費税および地方消費税を考慮する必要はない。
6. 各計算の端数処理は、次のとおりとする。
  - ① 増分価値、増分価値の配分および出資額  
千円未満の端数が生じた場合は、千円未満を四捨五入する。
  - ② 土地の価格比および土地の面積比の比率  
計算結果の小数点以下第4位を四捨五入し、小数点以下第3位までの数値を求める。
  - ③ 出資額の割合  
計算結果の小数点以下第3位を四捨五入し、整数の百分率（%）を求める。
  - ④ 効用積数および取得する専有面積  
小数点以下の数値が求められた場合は、小数点以下第1位を四捨五入し、整数の数値を求める。

**(問題 4 3)**

(設問A) このマンションの建設に当たり、木下さん、山田さんおよびMN社の出資額の割合(表のア、イ、ウの欄)として、正しいものはどれか。

- |         |     |      |     |     |     |
|---------|-----|------|-----|-----|-----|
| 1. 木下さん | 9%  | 山田さん | 23% | MN社 | 68% |
| 2. 木下さん | 10% | 山田さん | 22% | MN社 | 68% |
| 3. 木下さん | 11% | 山田さん | 29% | MN社 | 60% |
| 4. 木下さん | 12% | 山田さん | 28% | MN社 | 60% |

**(問題 4 4)**

(設問B) このマンション建設計画において、効用積数の合計(表のエの欄)として、正しいものはどれか。

1. 301,320
2. 302,400
3. 305,640
4. 306,720

**(問題 4 5)**

(設問C) このマンションのうち、MN社が取得する専有面積の合計(表のオの欄)として、正しいものはどれか。

1. 1,585 m<sup>2</sup>
2. 1,598 m<sup>2</sup>
3. 1,603 m<sup>2</sup>
4. 1,635 m<sup>2</sup>

## (問題 4 6)

(設問D) 等価交換事業における立体買換え特例(租税特別措置法第37条の5第1項表第2号)に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、本設問は、設例との直接的な関連はないものとする。

1. 譲渡資産が、不動産業を営む個人が販売目的で保有している土地である場合、立体買換え特例の適用を受けることができない。
2. 譲渡資産の譲渡代金の全額を買換資産の取得代金に充てた場合、譲渡代金の10%相当額が所得税の課税対象となる。
3. 買換資産となる共同住宅は、地上階数2以上で建築基準法の耐火建築物または準耐火建築物でなければならない。
4. 買換資産となる共同住宅の床面積の3分の1の用途が事務所の場合は、他の部分の用途が専ら居住用であっても立体買換え特例の適用を受けることができない。





## 問 1 3

浅尾さんは、居住用として住宅を購入するか今のまま賃貸住宅を借り続けるか検討しており、CFP<sup>®</sup>認定者からアドバイスを受けたいと考えています。以下の設問A、Bについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

## (問題 4 7)

(設問A) 浅尾さんは、将来的にはリバースモーゲージを利用したいと考えている。リバースモーゲージに関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. リバースモーゲージは、自宅を担保にして、地方自治体や金融機関から一定の基準に基づき資金の融資を受け、原則として、債務者の死亡時に担保不動産を売却して、その売却代金で借入額を一括返済する仕組みである。
2. 融資を受ける側にとっては、変動金利の場合、担保不動産を売却して返済するまでの間に金利が上昇することにより、利息の負担が増加するというリスクがある。
3. リバースモーゲージを利用した場合において、長生きすることにより、融資極度額まで資金を使い切ってしまうと、その後の融資を受けられないリスクがある。
4. デフレ局面において、担保不動産の評価額の下落に伴い融資極度額を下げられた結果、すでに融資極度額以上に資金を使用している場合、下げられた融資限度額を超える部分の借り入れについては返済をする必要がない。

## (問題 4 8)

(設問B) 浅尾さんは、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に定める終身建物賃貸借による賃貸住宅への入居を検討している。CFP<sup>®</sup>認定者が行った終身建物賃貸借に関する次の説明のうち、最も不適切なものはどれか。なお、浅尾さんが賃借人、浅尾さんの妻および浅尾さんの実妹が同居人になる予定である。また、終身賃貸事業者は、当該事業について都道府県知事等の認可を受けている。

1. 賃貸住宅の構造および設備は、段差のない床や浴室等の手すり、介助用の車椅子で移動できる幅の廊下等の一定基準の加齢対応構造等を備えていなくてはならない。
2. 浅尾さんが62歳、妻が58歳、実妹が60歳の場合、妻および実妹は、浅尾さんと同居することができる。
3. 浅尾さんが入居後に死亡した場合、妻は一定期間内に終身賃貸事業者に対し、当該住宅に引き続き居住する旨の申出を行うことにより、終身賃貸事業者と終身建物賃貸借契約を締結して居住を継続することができる。
4. 浅尾さんは、賃貸中の住宅が老朽化した場合のほか、終身賃貸事業者が自己使用する等の正当な事由以外で、終身賃貸事業者から終身建物賃貸借契約を解約されることはない。

## 問 1 4

不動産関連情報に関する以下の設問A、Bについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

## (問題 4 9)

(設問A) 「平成29年版土地白書」に記載されている成長分野による新たな土地需要を踏まえた土地・不動産の最適活用に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. ホテル等の不動産に対する期待利回りは、2013年以降、上昇傾向が見られる。
2. 物流施設を含む倉庫の着工面積は2011年以降増加傾向にあり、1棟当たり床面積も増加傾向にある。
3. 宿泊業用建築物の着工面積は2012年以降増加傾向にあり、1棟当たりの床面積も増加傾向にある。
4. サービス付き高齢者向け住宅の登録数(棟・戸)は、制度開始(2011年10月)以降右肩上がりに上昇を続けている。

## (問題 5 0)

(設問B) 平成30年地価公示に係る平成29年1月以降の1年間の地価に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 全国平均では、住宅地の平均変動率が昨年の横ばいから10年ぶりに上昇に転じた。商業地は3年連続の上昇で上昇基調を強めている。
2. 三大都市圏では、住宅地および商業地のいずれについても、各圏域で上昇を示した。
3. 地方圏では、住宅地は上昇傾向が顕著で、商業地も26年ぶりに上昇に転じている。
4. 全国的に工業地への需要の回復が見られる。特に、インターネット通販の普及等もあり、道路アクセスの良い物流施設の建設適地では大型物流施設建設に対する需要が旺盛である。