

問 1

若杉さんは、遊休土地の有効活用のため、CFP[®]認定者のアドバイスを受けて下記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	500m ²					
延床面積	1,600m ²					
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	面積	住居番号	面積
	6	6A、6B、6C	各2LDK	各60m ²	6D	1LDK 40m ²
	5	5A、5B、5C	各2LDK	各60m ²	5D	1LDK 40m ²
	4	4A、4B、4C	各2LDK	各60m ²	4D	1LDK 40m ²
	3	3A、3B、3C	各2LDK	各60m ²	3D	1LDK 40m ²
	2	2A、2B、2C	各2LDK	各60m ²	2D	1LDK 40m ²
	1	1A、1B	各2LDK	各60m ²	1C	1LDK 40m ²
	屋外駐車場	18台分（機械式2段）				
建設工事費	400,000千円（屋外駐車場の工事費を含む）					
竣工年月日	2019年1月1日					
賃貸開始日	2019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、6C	各200,000円	6D	130,000円	
	5	5A、5B、5C	各195,000円	5D	130,000円	
	4	4A、4B、4C	各195,000円	4D	130,000円	
	3	3A、3B、3C	各195,000円	3D	130,000円	
	2	2A、2B、2C	各190,000円	2D	125,000円	
	1	1A、1B	各180,000円	1C	120,000円	
駐車場：1台当たり20,000円						
空室等による損失額	（貸室） 1年目（2019年中）：住居番号1A、2D、3A、4Aの4部屋が年間を通して空いていたとする。 2年目（2020年中）：住居番号2D、3A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（2019年中）：年間を通して3台分空いていたとする。 2年目（2020年中）：年間を通して2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年間元金均等方式で各年分を各年末に返済する。 金利：年3.2%（固定金利）					

修繕費等	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 ² 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。				
減価償却費	部分	割合※	耐用年数	償却方法	償却率
	建物本体	70%	47年	定額法	0.022
	附属設備	30%	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。
- ・ 若杉さんは青色申告者であり、収入は当該賃貸マンションの収入のみである。
- ・ 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場合は、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 (2019年)	2年目 (2020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	(4,500)	(2,500)
	④ 損害保険料	()	()
	⑤ 仲介手数料	()	(360)
	⑥ 減価償却費	()	()
	⑦ 借入金利子	()	((イ))
	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)	()	((ウ))
借入金残高		()	()

(問題1)

(設問A) 若杉さんが計上すべき1年目(2019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. 8,225千円
2. 8,609千円
3. 14,445千円
4. 15,838千円

(問題2)

(設問B) 若杉さんの2年目(2020年)の借入金利子(イ)の欄の金額として、正しいものはどれか。

1. 6,912千円
2. 7,296千円
3. 7,680千円
4. 12,160千円

(問題3)

(設問C) 若杉さんが計上すべき2年目(2020年)末の剰余金(ウ)の欄の金額として、正しいものはどれか。

1. 18,614千円
2. 20,844千円
3. 21,228千円
4. 24,804千円

(問題4)

(設問D) 不動産賃貸業務に係る所得税に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 不動産所得の青色申告特別控除において、不動産の貸付けが事業的規模である場合は、一定の要件を満たせば最高65万円の青色申告特別控除を受けることができる。
2. 生計を一にする親族に支払った青色事業専従者給与は、不動産の貸付けが事業的規模である場合は、一定の要件を満たせば、必要経費に算入することができる。
3. 賃貸料等の回収不能による貸倒損失は、不動産の貸付けが事業的規模である場合は、回収不能となった年分の必要経費に算入する。
4. 賃貸用固定資産の取壊し、除却などの資産損失については、不動産の貸付けが事業的規模である場合でも、その全額を必要経費に算入できない。

問2

不動産投資に興味をもっていた唐沢さんは、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	1,900m ²				
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	階	貸室番号	面積	貸室番号	面積
	5	5A	160m ²	5B	100m ²
	4	4A	160m ²	4B	100m ²
	3	3A	160m ²	3B	180m ²
	2	2A	160m ²	2B	180m ²
	1	1A	300m ²		
現況	建物は改修済みで、入居者募集中である。				
竣工年月日	2011年1月1日				
賃料（月額）	階	貸室番号	賃料	貸室番号	賃料
	5	5A	420,000円	5B	260,000円
	4	4A	420,000円	4B	260,000円
	3	3A	420,000円	3B	460,000円
	2	2A	420,000円	2B	460,000円
	1	1A	900,000円		
敷金・礼金	なし				

[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	0.95	0.91	0.86	0.82	0.78
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 ² 当たり5,000円
変動費	各年の総収益の4%相当額

- ・ 転売価格算出に使用する転売時還元利回り（償却前純収益に対応）は、6.0%とする。
- ・ 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、計算過程を含めていずれも千円未満の端数が生じた場合は、千円未満を四捨五入して求める。

(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. 120,522千円
2. 120,552千円
3. 150,522千円
4. 150,552千円

(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. 629,000千円
2. 639,000千円
3. 692,000千円
4. 693,000千円

(問題7)

(設問C) 不動産証券化関連の用語に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. オリジネーターとは、証券化の対象となる不動産の原所有者のことであり、ビル保有会社やデベロッパーのほか、一般事業会社がオリジネーターになる場合もある。
2. アレンジャーとは、証券化を行うためのスキーム（仕組み）を検討し、関連するプレイヤーの選定、外部専門家への委託等、証券化に必要な事項全般の支援・アドバイスを行う専門家のことである。
3. プロパティマネージャーとは、不動産所有者やアセットマネージャーからの委託を受けて、対象不動産の収益を最大化させるための管理業務を行う者であり、建物の物的な維持管理業務を行う建物管理会社が兼務することもある。
4. アンダーライターとは、証券化対象不動産の取得のために必要な資金を融資として拠出する金融機関のことであり、通常、その融資は、不動産の賃料収入と売却収入から元利払いを受けるノンリコースローンである。

(問題8)

(設問D) 不動産信託受益権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) 不動産信託受益権を譲渡する場合、譲渡人が受託者に通知し、または受託者の承諾を受けなければその譲渡を第三者に対抗できないため、その点で上場株式に比べて流動性が低いといえる。
- (イ) 受託者が信託事務を処理するため自己に過失なく損害を受けたときは、受託者は信託財産からその賠償を受けることができるため、その際には、受益者は損害を被るおそれがある。
- (ウ) 不動産信託受益権を取得する場合には、実物不動産を取得する場合と同様に、不動産取得税が課税される。
- (エ) 不動産信託受益権の売買契約書については、実物不動産の売買契約書と同様に、契約金額により印紙税の税額が変動する。

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

井上さんは、所有している甲土地の処分を検討しており、その適正な価格についてCFP[®]認定者に相談しました。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>

[甲土地の概要]

- ・ 甲土地は、面積が360m²の長方形の土地である。
- ・ 甲土地は、最寄駅であるGK駅から、道路距離で1,200mに位置する。
- ・ 甲土地周辺は、近年ミニ開発による画地の細分化が進んでいる。
- ・ 現況は、建物等のない平坦な土地であり、使用収益を制約する権利はない。また、甲土地の最有効使用は、戸建住宅の敷地である。

[取引事例地の概要]

- ・ 取引時点：2018年12月1日
- ・ 取引価格：74,600千円
- ・ 取引事例地は、面積が240m²の長方形の土地である。
- ・ 取引事例地は、最寄駅であるGK駅から、道路距離で800mに位置する。
- ・ 現況は、建物等のない平坦な土地であり、使用収益を制約する権利はない。また、取引事例地の最有効使用は、戸建住宅の敷地である。

(問題9)

(設問A) 以下の算定式により求めた評価時点の甲土地の価格として、正しいものはどれか。なお、甲土地の価格は、100千円未満を四捨五入し、100千円単位で求めること。

<甲土地の更地価格の算定式>

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

(事情補正) (時点修正) (標準化補正※) (地域要因比較) (個別的要因比較) (面積)

※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。

○評価時点

2019年6月1日

○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 2018年と2019年の近隣の類似の地価公示の標準地（以下「公示地」という）の公示価格から2018年の年変動率を算出する。

近隣の公示地の公示価格は以下のとおりである。

2018年	229千円/m ²
2019年	240千円/m ²

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(W)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に端数が生じた場合は、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。

○標準化補正率

角地+3、方位(南)+5

(X)は上記各要因の格差率の合計により求める。

○地域要因比較

甲土地の属する地域の地域要因（100）と比較して、取引事例地の属する地域の地域要因の地域要因格差（Y）を求める。

$$(Y) = 100 + \text{評点格差合計}$$

街路条件、交通接近条件、環境条件および行政的条件について、設例および以下の表の記載に基づき、各評点表から評点を読み取り、評点格差を求める。評点格差とは、各条件について求めた取引事例地の甲土地に対する評点の格差をいう。なお、取引事例地の前面道路は、接面する道路のうち幅員の広い方を採用する。

項目	甲土地		取引事例地		評点格差
	条件	評点	条件	評点	
街路条件（前面道路の幅員）	() m	()	() m	()	()
交通接近条件（最寄駅からの道路距離）	() m	()	() m	()	()
環境条件（住環境）	普通	()	やや優る	()	()
行政的条件	普通	(±0)	普通	(±0)	()
評点格差合計					()

[評点表：前面道路の幅員]

4 m以上 5 m未満	±0
5 m以上 6 m未満	+1
6 m以上	+2

[評点表：最寄駅からの道路距離]

600 m以下	+4
600 m超 800 m以下	+2
800 m超 1,000 m以下	±0
1,000 m超 1,200 m以下	▲2

[評点表：住環境]

劣る	▲5
やや劣る	▲3
普通	±0
やや優る	+3
優る	+5

○個別的要因比較

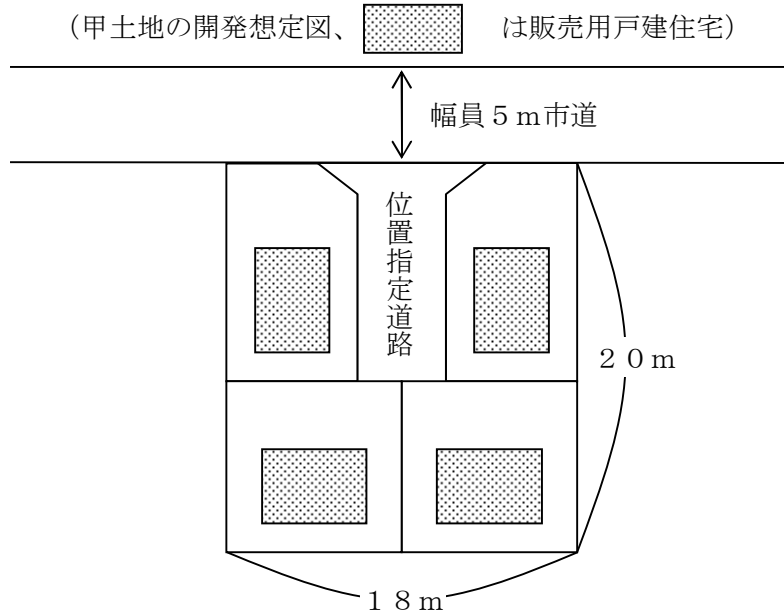
甲土地については、規模がやや大きいため▲10%とし、方位は北で±0である。

1. 78,600千円
2. 81,300千円
3. 88,400千円
4. 98,200千円

(問題 10)

(設問B) デベロッパーが井上さんから甲土地を取得後、区画割りして戸建住宅を建築して分譲することを前提として算出した甲土地の価格(素地価格)として、正しいものはどれか。なお、甲土地の価格は、100千円未満を四捨五入し、100千円単位で求めること。

○デベロッパーが甲土地を区画割りして戸建住宅の分譲をする場合の計画



<戸建住宅の販売収入等から算出する土地価格の算定式>

$$\text{甲土地の価格 (素地価格)} = \text{販売総額} \times \frac{1}{(1+r)^{n_1}} - \frac{\text{土地の造成費} \cdot \text{建物の建築費}}{\text{建物の建築費}} \times \frac{1}{(1+r)^{n_2}} - \text{付帯費用} \times \frac{1}{(1+r)^{n_3}}$$

r : 投下資本収益率 (※)

n₁ : 価格時点から販売時点までの期間

n₂ : 価格時点から土地の造成費および建物の建築費の支払い時点までの期間

n₃ : 価格時点から付帯費用の支払い時点までの期間

※投下資本収益率は各時期から価格時点までのキャッシュフローを現在価値に割り引くための利回りであり、価格時点は、本設問の評価時点である。

- 甲土地の面積 : 360 m²
- 開発道路面積 : 40 m²
- 分譲戸数 : 4 戸
- 販売総額 : 171,840 千円 (戸建住宅 1 戸当たり平均 42,960 千円)
- 土地の造成費 : 1 m² 当たり 6 千円 (調査・設計監理費用等を含む)
- 建物の建築費 : 57,600 千円

- ・ 付帯費用
 土地取得に係る費用：4,200千円（仲介手数料、登録免許税、不動産取得税等）
 土地保有に係る費用：600千円（固定資産税、都市計画税）
 公共公益負担金：1戸当たり100千円
 近隣対策費：1,000千円
 販売管理費：販売総額の10%
- ・ 投下資本収益率：年率10%
- ・ その他の条件について考慮する必要はない。

○価格計算に用いる投下資本収益率に基づく月単位の複利現価率表

月数	複利現価率
3	0.976
4	0.969
7	0.946

○開発スケジュールおよび期間

販売総額の収入の時期、ならびに土地の造成費、建物の建築費および付帯費用の支出の時期は、それぞれ異なる時期に数回にわたり生じる収入または支出を一時点に生じるものと仮定した重心点とし、期間については以下のとおりとする。

- ・ 価格時点から販売時点までの期間（ n_1 ）：7ヵ月
- ・ 価格時点から土地の造成費および建物の建築費の支払い時点までの期間（ n_2 ）：3ヵ月
- ・ 価格時点から付帯費用の支払い時点までの期間（ n_3 ）：4ヵ月

※計算上の留意点

販売総額、土地の造成費、建物の建築費および付帯費用の金額ならびにその価格時点の金額は、それぞれ千円未満を四捨五入して求める。

1. 81,600千円
2. 84,300千円
3. 90,100千円
4. 95,900千円

(問題 1 1)

(設問C) 不動産の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正誤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当たって、取引事例は原則として近隣地域または同一需給圏内の類似地域に存するもののうちから選択するが、やむを得ない場合には、近隣地域の周辺の地域に存するもののうちから選択することも可能である。
- (イ) 取引事例比較法の適用に当たって、収集した取引事例が特殊な事情を含み、これが取引価格に影響している場合においても、適切に補正することが可能である場合には、採用することが可能である。
- (ウ) 開発法を適用することが適当なケースとして、対象不動産にマンション等を建築し、一体として利用することが合理的と判断される場合と、標準的な宅地規模に区画割りし、分割して利用することが合理的と判断される場合がある。
- (エ) 更地の鑑定評価額は、当該更地の面積が近隣地域の標準的な土地の面積に比べて大きい場合等においては、開発法により求められた価格を比準価格等と比較考量して決定するものとされている。

1. (ア)、(ウ) および (エ) は正しく、(イ) 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. すべて正しい。

(問題 1 2)

(設問D) CFP[®]認定者が、井上さんに説明した不動産の価格に影響を与える要因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) 住宅地において前面道路が行き止まり道路である場合、閑静で良好な住環境が維持できることから、一般的には増価要因になる。
- (イ) 住宅地において前面道路が私道である場合、管理や通行掘削の承諾の有無等が問題になることがあり、公道である場合と比較し、減価要因となることがある。
- (ウ) 住宅地において、その不動産が属する地域の標準的な画地と比較し画地規模が大きいことは、総額がかさむほか、利用効率が落ちる等により必ず減価要因となる。
- (エ) 住宅地における商業施設への接近性は、生活の利便性を左右する要因であり、一般的には、商業施設に近いほど増価要因になる。

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

問4

野村さんは、自宅を建築するために土地を購入しようとして探していたところ、宅地建物取引業者である株式会社PW社（以下「PW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～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。なお、野村さんは、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;">売地</h2> </div>	<p>南東角地！ □□小学校学区内</p> <p>〇〇スーパーマーケット まで500m！</p> <p>価格 1,980万円</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 10px; text-align: center; margin-top: 20px;"> <p>物件写真 （表示は省略）</p> </div>		
<p>[物件の概要]</p> <p>所在地：◎◎県△△市□□三丁目</p> <p>交通：△△電鉄△△線□□駅より徒歩6分</p> <p>土地面積：188.27m²</p> <p>地目：宅地</p> <p>用途地域：第一種低層住居専用地域</p> <p>建蔽率：50%</p> <p>容積率：100%</p> <p>取引態様：売主</p>			
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 40%; text-align: center;"> ◎◎県知事（2）第×××××号 株式会社PW社 </td> <td style="width: 60%;"> （公益社団法人）◎◎県宅地建物取引業協会会員 （公益社団法人）◎◎不動産公正取引協議会加盟 住所：◎◎県△△市□□二丁目3番1号 電話：×××-×××× </td> </tr> </table>		◎◎県知事（2）第×××××号 株式会社PW社	（公益社団法人）◎◎県宅地建物取引業協会会員 （公益社団法人）◎◎不動産公正取引協議会加盟 住所：◎◎県△△市□□二丁目3番1号 電話：×××-××××
◎◎県知事（2）第×××××号 株式会社PW社	（公益社団法人）◎◎県宅地建物取引業協会会員 （公益社団法人）◎◎不動産公正取引協議会加盟 住所：◎◎県△△市□□二丁目3番1号 電話：×××-××××		

(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. 売地の広告では、<資料>のように、建蔽率および容積率を表示しなければならない。
2. 土地の面積については、1坪が約3.3m²である旨を併記することで、尺貫法による坪数のみを用いて表示することができる。
3. 建築基準法に規定する道路に2m以上接しておらず、特定行政庁から建築の許可を受けることができない土地の場合は、「再建築不可」または「建築不可」と表示しなければならない。
4. スーパーマーケット等の商業施設については、現時点で利用できず工事中の施設であっても、将来確実に利用できると認められるものであれば、整備予定時期を明示して広告に表示することができる。

(問題 1 4)

(設問B) 宅地建物取引業法第37条の2に規定する事務所等以外の場所においてした買受け申込みの撤回等（以下「クーリングオフ制度」という）、およびクーリングオフ制度による不動産の買受けの申込みの撤回および売買契約の解除（以下「申込みの撤回等」という）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) 野村さんが、クーリングオフ制度の内容を理解して事前に申込みの撤回等をしない旨に合意したときは、クーリングオフ制度の適用要件に該当する場合であっても、野村さんはクーリングオフ制度による申込みの撤回等を行うことができない。
- (イ) 野村さんが、PW社の事務所で本物件の買受けの申込みを行った場合、その3日後にファミリーレストランで売買契約の締結を行ったとしても、野村さんはクーリングオフ制度による契約の解除を行うことができない。
- (ウ) 野村さんが、クーリングオフ制度について告げられた日から起算して8日以内にPW社に対してクーリングオフ制度による申込みの撤回等を行う旨を記載した書面を送付したとしても、その書面がPW社に到着したのがクーリングオフ制度について告げられた日から起算して8日を経過していれば、野村さんはクーリングオフ制度による申込みの撤回等を行うことができない。
- (エ) 野村さんが、PW社からクーリングオフ制度についての告知を受けていなかった場合でも、野村さんが売買代金全額を支払って物件の引渡しを受けたときは、野村さんはクーリングオフ制度による契約の解除を行うことができない。

1. (ア)、(ウ) および (エ) は適切であるが、(イ) は不適切。
2. (イ) および (ウ) は適切であるが、(ア) 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) 建物の耐震性や構造等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、本設問は設例との直接的な関係はないものとする。

1. 耐震構造とは、地震の揺れに抵抗できる強固な柱や梁等で建物自体が地震に耐えうる強度で造られているものであるが、地震のエネルギーが直接建物に伝わるため、地震の揺れ等で壁や家具等が損傷を受けるおそれがある。
2. 制震構造とは、建物に組み込んだ制震装置により地震のエネルギーを吸収する構造であり、建物の揺れを抑え構造体の損傷は軽減されるが、繰返しの地震に弱いとされている。
3. 免震構造とは、建物と地盤を免震装置により分離することで、建物に地震の揺れを伝わりにくくする構造であり、室内家具の転倒や破損などの二次災害の対策にも有効であるが、一般に導入コストは高くなる。
4. 耐震性に問題のある建物の補強方法としては、耐震補強、制震補強および免震補強の3つの方法があるが、どの方法を選択するかは、敷地の地盤の状況および補強に要する費用ならびに建物用途、規模および残存耐用年数等を総合的に考慮して選択するのがよい。

問5

小坂さんは、投資用マンションを購入したいと考えていたところ、知り合いの不動産会社から北山さんが所有するYAマンション205号室（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。

<設例>

[本物件の登記事項証明書（一棟の建物の表示は省略）]

表題部（専有部分の建物の表示）			不動産番号	〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
家屋番号	△△一丁目 3番の205		余白	
建物の名称	205		余白	
①種類	②構造	③床面積 m ²	原因及びその日付 [登記の日付]	
居宅	鉄筋コンクリート造1階建	2階部分 30 10	平成16年1月18日新築 [平成16年2月27日]	
表題部（敷地権の表示）				
①土地の符号	②敷地権の種類	③敷地権の割合	原因及びその日付 [登記の日付]	
1	所有権	503356分の5960	平成16年2月20日敷地権 [平成16年2月27日]	

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	所有権保存	平成16年3月31日 第13257号	原因 平成16年3月1日売買 所有者 〇〇県××市△△一丁目4番5号 北山研二

[その他]

- ・ 北山さんは、本物件を大地さんに賃貸している。大地さんは、本物件内においてペットの猫を飼って居住している。
- ・ 北山さんは、所有権保存登記の際に登記所から交付された登記済証を紛失した。
- ・ 本物件を管轄する登記所は、2005（平成17）年12月5日にオンライン申請が可能な登記所（オンライン指定庁）になった。
- ・ 登記識別情報の不通知および失効は考慮しないものとする。

(問題 16)

(設問A) 本物件の賃貸について、建物の区分所有等に関する法律に定める賃借人の権利義務に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 北山さんが本物件の管理費を滞納していた場合、大地さんはY Aマンションの管理組合に対して当該管理費の支払い義務を負う。
2. 大地さんは、建物またはその敷地もしくは附属施設の使用方法につき、賃貸借契約締結後の集会の決議に基づき区分所有者が負う義務と同一の義務を負うが、当該契約締結前の集会の決議事項については、義務を負わない。
3. 大地さんの支払う賃料が、北山さんの負担する本物件の管理費の増額に応じて増額される特約がある場合であっても、大地さんは、管理費を増額する規約を変更することを目的とするY Aマンションの集会に出席して意見を述べることはできない。
4. 大地さんは、猫の飼育を制限する規約を新たに定めることを目的とするY Aマンションの集会に出席して意見を述べることはできない。

(問題 17)

(設問B) 本物件の登記事項証明書等に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 本物件を管轄する登記所以外の登記所においても、本物件の登記事項要約書の交付の請求をすることができる。
2. オンラインにより本物件の登記事項証明書の交付を請求する場合、郵送により当該証明書の交付を受けることもできる。
3. 仮に、本物件の敷地利用権が土地の賃借権の場合は、当該賃借権が土地の登記記録に登録されていて、かつ専有部分と分離して処分できないものであっても、敷地権として登記することはできない。
4. 本物件について所有権移転登記がされた場合は、敷地権である土地の登記記録にも所有権(持分全部)移転登記が記録される。

(問題 18)

(設問C) 本物件の売買に伴い、北山さんから小坂さんへの所有権移転登記を行う場合に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 不動産登記のオンライン申請をする場合において、添付情報については、それを記載した書面を管轄の登記所に持参または送付して提出する方法により登記の申請をすることができる。
2. 所有権移転登記において、北山さんが登記済証を提出することができないときは、司法書士等の資格者代理人による本人確認情報の提供制度等によって登記済証の提出に代えることができる。
3. 所有権移転登記が完了した場合、小坂さんに対して登記識別情報が通知されるが、小坂さんの申出があれば登記済証も交付される。
4. 小坂さんが所有権移転登記後に交付された登記識別情報通知書を紛失した場合でも、登記識別情報通知書の再交付はされない。

(問題 19)

(設問D) 北山さんは、本物件を大地さんに賃貸中の状態で小坂さんに譲渡した。賃貸中のマンションが譲渡された場合に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 本物件の譲渡については、大地さんの承諾が必要であり、承諾が得られないときは、譲渡することができない。
2. 大地さんは、本物件について建物の賃借権の登記を備えなくても、引渡しを受けていれば、建物の賃借権を小坂さんに対抗することができる。
3. 大地さんが北山さんに預託した敷金の返還債務については、賃料未払い等により消滅した場合を除き、当然に小坂さんが承継することになる。
4. 小坂さんが大地さんに賃貸人の地位を主張し、賃料の請求をするためには、本物件の所有権移転の登記を備えなければならない。

問6

住吉章さん（以下「住吉さん」という）は、下記設例の甲土地の所有者であり、宮本正さん（以下「宮本さん」という）は、甲土地を住吉さんから賃借し、土地上にHA建物を所有しています（以下、住吉さんと宮本さんの間の賃貸借契約を「本件借地契約」、宮本さんの借地権を「本件借地権」という）。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>

[本件借地契約の概要]

賃貸人：住吉章

賃借人：宮本正

更新後の契約期間：2001年1月1日から20年間

目的：非堅固建物の所有

権利の種類：賃借権（旧法借地権）

地代：月額25,000円

敷金：50万円（契約時に預入れ）

更新料：特に定めなし

[その他]

HA建物所有権保存登記名義人 宮本正

(問題20)

(設問A) 本件借地契約の更新および解除に関する次の記述のうち、民法および借地借家法（附則を含む、以下同じ）の規定等から見て、最も適切なものはどれか。

1. 住吉さんが本件借地契約の更新を拒絶する場合には正当な事由を必要とし、立退料を支払うことによる正当事由の補完は認められない。
2. 本件借地契約の期間が満了する前に建物が滅失した場合、宮本さんが住吉さんに無断で建物を再築したときは、本件借地契約に増改築を禁止する特約がなくても、住吉さんは本件借地契約を解除することができる。
3. 宮本さんは、本件借地契約を更新する場合、旧借地法の定めに基づき、借地権価格に対する一定割合の更新料を住吉さんに支払わなければならない。
4. 本件借地契約の契約期間が満了した後に、宮本さんがHA建物に引き続き居住しているときは、住吉さんが遅滞なく異議を述べなければ、本件借地契約は更新後の期間が法の定めによることを除き、従前の契約と同一の条件で更新したものとみなされる。

(問題 2 1)

(設問B) 宮本さんは、HA建物を本件借地権付きで広尾さんに譲渡することとした。借地権の譲渡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. 宮本さんに未払い地代がある場合、この未払い地代の支払い義務は、特約がなくとも広尾さんに当然に承継される。
2. 宮本さんが住吉さんに預け入れた敷金に係る権利義務は、特約がなくとも広尾さんに当然に承継される。
3. 住吉さんが特に不利になるおそれがないにもかかわらず、本件借地権の譲渡を承諾しない場合、宮本さんは、住吉さんの承諾に代わる許可を与えるよう裁判所に申し立てることができる。
4. 広尾さんと住吉さんは、広尾さんが本件借地権付きでHA建物を譲り受けた後、30年経過したときに、住吉さんが借地上の建物を買取る旨の合意をすることにより、本件借地権を建物譲渡特約付借地権とすることができる。

(問題 2 2)

(設問C) 底地の買取業者から住吉さんに底地を売ってほしいとの申出があった。住吉さんが甲土地を売却する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. 住吉さんは、宮本さんの承諾を得なければ、甲土地を売却することはできない。
2. 宮本さんは、本件借地権の登記を備えていなくても、本件借地権を甲土地の新しい所有者に対抗することができる。
3. 底地の買取業者は、甲土地について所有権移転登記を備えなくとも、売買契約を締結していれば、賃貸人たる地位を宮本さんに対抗することができ、賃料を請求することができる。
4. 底地の買取業者が土地所有者となって所有権移転登記を備えた後に借地契約が終了した場合、宮本さんは、敷金の返還請求を住吉さんに対して行わなければならない。

問7

佐久間さんは、所有するマンション（以下「本物件」という）を松尾さんに住宅として賃貸しています。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>

[本物件の概要]

- ・ 名称：YZマンション
- ・ 部屋番号：302号室
- ・ 専有部分の床面積（登記記録の面積）：45.35m²
- ・ 登記記録の所有者：佐久間次郎
- ・ 登記記録の抵当権者：YD信用金庫

[本物件の建物賃貸借契約書（以下「本契約書」という）の一部抜粋]

建物賃貸借契約書

賃貸人 佐久間次郎（以下「甲」という）、借借人 松尾真司（以下「乙」という）および乙の連帯保証人 志賀浩（以下「丙」という）および平沼武（以下「丁」という）は、次のとおり建物賃貸借契約を締結した。

－中略－

第2条（期間）

賃貸借の期間は、2018年4月1日から2020年3月31日までの2年間とする。

第3条（賃料）

賃料は、1ヵ月金7万円とし、乙は、甲に対し、毎月末日までに翌月分を支払う。

－中略－

第8条（契約の更新）

甲、乙は本契約の期間満了に当たり、本契約を更新することができる。

- 2 甲、乙とも期間満了の6ヵ月前までに相手方に申し出ることにより、更新することなく期間満了により本契約を終了させることができる。

第9条（明渡）

乙は、本契約が終了する日までに、本物件を明け渡さなければならない。この場合において、乙は、本物件を原状に復して、甲に返還しなければならない。

第10条（連帯保証）

丙および丁は、本契約から生じる乙の甲に対する債務につき、連帯保証する。

－以下省略－

[その他]

- ・ 本契約書における契約は、借地借家法上の建物賃貸借契約（普通借家契約）である。
- ・ 佐久間さんは本物件を2018年3月1日に買い受け、同日付で所有権移転登記とYD信用金庫の抵当権設定登記（債務者 佐久間次郎）がなされた。
- ・ 佐久間さんは、本物件を保険の対象として火災保険を契約している。
- ・ 松尾さんは、賃貸借契約開始日に本物件の引渡しを受けている。
- ・ 本契約書においては、保証に関する規定は第10条のみであるが、志賀さんと平沼さんとの間で作成した念書（本契約書に係る保証債務の負担割合は2分の1ずつとする旨が記載）が存在する。
- ・ 本契約書に記載のない特約は考慮しないものとする。

(問題23)

(設問A) 本物件に係る建物賃貸借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. 本契約書第8条第2項により、佐久間さんは正当な事由がなくても、期間満了の6ヵ月前に松尾さんに対し、契約を更新しない旨を通知することによって、賃貸借契約を終了させることができる。
2. 本契約書第9条に基づき、松尾さんは、賃貸借契約終了時には、経年に伴う損傷および通常の利用に伴う損傷も含めて、松尾さんの負担で本物件を賃貸借開始時の状態に復して明け渡さなければならない。
3. 松尾さんの賃料債務不履行によって賃貸借契約が解除された場合、松尾さんは、佐久間さんに対し、佐久間さんの承諾を得て設置した造作の買取りを請求することができない。
4. 賃貸借契約が佐久間さんと松尾さんの合意によらずに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ため、更新後の賃貸借契約期間は3年間となる。

(問題24)

(設問B) 本物件に係る連帯保証に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 志賀さんおよび平沼さんが佐久間さんに対して、口頭で松尾さんの債務につき保証する旨の意思表示を明確に行えば、志賀さんおよび平沼さんと佐久間さんの連帯保証契約は有効に成立する。
2. 志賀さんおよび平沼さんの連帯保証の範囲は、賃料債務に限られ、松尾さんが賃貸借契約に違約した場合の違約金や損害賠償債務には及ばない。
3. 松尾さんが滞納した賃料が金14万円ある場合、佐久間さんが志賀さんに請求できる金額は、当該滞納賃料債務のうち、金7万円に限られる。
4. 志賀さんが佐久間さんに対し、滞納賃料の全額を支払った場合、志賀さんは平沼さんの負担部分を超過する額については、平沼さんに求償することはできない。

(問題 25)

(設問C) 本物件に係るYD信用金庫の抵当権に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 本物件が火災によって焼失したときは、YD信用金庫は、火災保険の保険金が支払われる前にその保険金請求権を差し押さえなくても、当該保険金から当然に弁済を受けることができる。
2. YD信用金庫の抵当権は、その担保する債権について佐久間さんに債務不履行があったときは、その後に、松尾さんから佐久間さんに支払われる賃料に及ぶ。
3. 松尾さんの建物賃借権者の権限としては、民法に規定されている抵当権消滅請求をすることはできない。
4. YD信用金庫の抵当権の実行により本物件が競売された場合であっても、松尾さんは、買受人の買受けの時から6ヵ月間は明渡しを猶予される。

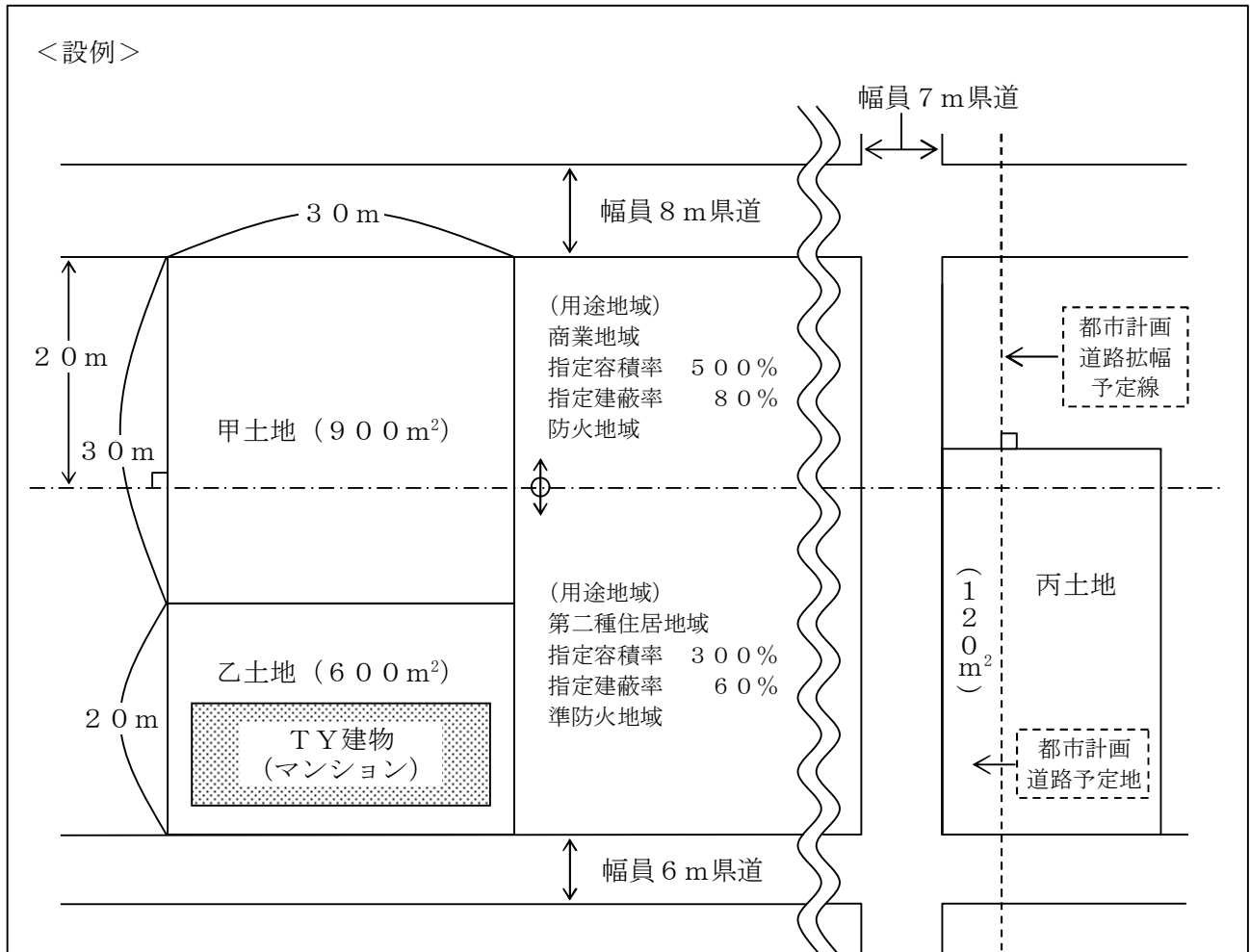
(問題 26)

(設問D) 本物件の担保権の実行としての競売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. 本物件について管理費および修繕積立金の滞納がある場合には、買受人は、当該管理費および修繕積立金の支払い義務を承継することになる。
2. 買受人が決定された場合、買受人が期限までに代金を納付できないときは、買受人の資格を失うが、入札に当たり提供した保証金は返還される。
3. 買受人は、売却決定期日において売却の許可を言い渡された後、代金を納付した時に、本物件の所有権を取得する。
4. 買受人は、本物件の所有者となった後に、松尾さんが権原なく引き続き本物件を占有しているときは、執行裁判所に引渡命令を申し立てることができる。

問 8

別所さんは、下記設例の甲土地、乙土地、TY建物および丙土地を所有しており、甲土地の有効活用について、CFP®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。



- ・ 甲土地は正方形、乙土地および丙土地は長方形の土地である。
- ・ 甲土地、乙土地および丙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蔽率とは、それぞれ都市計画で定められたもの（商業地域の建蔽率は建築基準法の規定値）をいい、特定道路による容積率の緩和は考慮しない。
- ・ 甲土地、乙土地および丙土地は、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。
- ・ 甲土地および乙土地は、TY建物の存在を前提として連たん建築物設計制度（建築基準法第86条第2項）に関する特定行政庁の認定を受けている。
- ・ 連たん建築物設計制度とは、複数敷地により構成される一団の土地の区画内において、既存建築物の存在を前提とした合理的な設計により建築する場合、各建築物の位置および構造が安全上、防火上、衛生上支障ないと特定行政庁が認めるものについては、複数建築物が同一敷地内にあるものとみなして、建築規制を適用する制度である。
- ・ TY建物は耐火建築物で、容積率算定上の延べ面積は1,400 m²である。

- ・ 丙土地の敷地面積700m²のうち、120m²が都市計画道路予定地として指定されている。
- ・ 当該都市計画道路予定地は、都市計画法第55条に規定する事業予定地には該当せず、都市計画法による建築の許可（都市計画法第53条）および建築の許可基準（同法第54条）の適用がある。なお、許可基準に適合する建築物を建築することはできる。
- ・ 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）TY建物の存在を前提として、連たん建築物設計制度の適用を受け、甲土地と乙土地を一体的に利用する場合、甲土地に建築可能な建築物の容積率の対象となる延べ面積の上限として、正しいものはどれか。

1. 3,400m²
2. 3,640m²
3. 4,180m²
4. 4,300m²

（問題28）

（設問B）連たん建築物設計制度の適用を受けずに、甲土地、乙土地をそれぞれ単独の敷地として、建築物を建築する場合（乙土地は建替え）の容積率および建蔽率に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、計算結果は小数点以下第3位を四捨五入し、整数の百分率（%）とする。

1. 甲土地に耐火建築物を建築する場合、容積率の限度は400%である。
2. 乙土地に耐火建築物を建築する場合、容積率の限度は240%である。
3. 甲土地に耐火建築物を建築する場合、建蔽率の限度は90%である。
4. 乙土地に工事用の仮設建築物を建築する場合については、建蔽率の制限の規定が適用されない。

（問題29）

（設問C）用途地域の建築物の用途制限に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、特定行政庁の許可は考慮しないものとする。

1. 診療所は、すべての用途地域において建築することができる。
2. 保育所は、すべての用途地域において建築することができる。
3. 幼稚園は、工業地域および工業専用地域を除くその他の用途地域において建築することができる。
4. 老人ホームは、工業地域および工業専用地域を除くその他の用途地域において建築することができる。

(問題30)

(設問D) 丙土地の都市計画道路予定地部分に建築物を建築する場合の都市計画法の制限に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、当該予定地に建築する建築物は容易に移転または除去することができるものとする。

1. 地下1階地上1階建で主要構造部が木造の建築物であれば、都道府県知事に届け出ることに
より建築することができる。
2. 地階がなく地上2階建で主要構造部が木造の建築物であれば、都道府県知事に届け出るこ
とにより建築することができる。
3. 地下1階地上1階建で主要構造部が鉄骨造の建築物であれば、都道府県知事の許可を受ける
ことにより建築することができる。
4. 地階がなく地上2階建で主要構造部がコンクリートブロック造の建築物であれば、都道府県
知事の許可を受けることにより建築することができる。

問9

会員の佐野さん（41歳）は、これまで住んでいた家屋を取り壊し、当該土地に自宅（以下「本件建物」という）を新築し、直ちに居住の用に供しました。建物の取得および保有等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、設例の条件を前提とし、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>

[本件建物の概要]

構造：木造2階建（戸建住宅）

床面積：1階 80.00m²（登記面積）

2階 70.00m²（登記面積）

その他：「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に規定する認定長期優良住宅、および「都市の低炭素化の促進に関する法律」に規定する低炭素建築物または低炭素建築物とみなされる特定建築物には該当しない。また、「直系尊属からの住宅取得等資金の贈与税の非課税」における省エネ等住宅には該当しない。

[本件建物の請負契約の内容（抜粋）]

契約締結日：2018年4月25日

引渡し時期：2019年3月1日

請負代金：32,400千円

（内訳）① 工事請負金額（消費税および地方消費税を除く）30,000千円

② 消費税および地方消費税額 2,400千円

[資金の内訳]

佐野さんの預金：1,400千円

佐野さんの実父（77歳）からの贈与：9,000千円（2018年中の贈与）

民間の金融機関からの借入金：22,000千円（返済期間20年、2019年12月31日時点における残高は21,400千円）

[その他]

- ・ 佐野さんは給与所得者であり、2018年の年収は12,000千円、2019年の年収は12,500千円とする。なお、他の所得はないものとする。
- ・ 佐野さんは、実父からの贈与について、2011年から相続時精算課税制度の選択をしており、2018年に繰り越された特別控除額の残額は1,000千円となっている。なお、過去に「直系尊属からの住宅取得等資金の贈与税の非課税」の適用は受けておらず、2018年中にも上記以外の贈与はない。
- ・ 本件建物の所有権保存登記および抵当権設定登記は、いずれも新築後1年以内に行われるものとする。

(問題 3 1)

(設問A) 佐野さんの本件建物の取得に係る登録免許税および印紙税に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. 佐野さんは、本件建物の所有権保存登記に係る登録免許税の税率について、住宅用家屋の軽減税率の特例の適用を受けることができる。
2. 佐野さんが民間金融機関から借入れをするため本件建物に抵当権を設定した場合、当該抵当権設定登記に係る登録免許税の税率について、住宅用家屋の軽減税率の特例の適用を受けることができる。
3. 佐野さんが民間金融機関と締結する借入金の金銭消費貸借契約書に係る印紙税は、印紙税法の特例の適用を受けることができる。
4. 佐野さんが取得する本件建物の請負契約書に係る印紙税は、印紙税法の特例の適用を受けることができる。

(問題 3 2)

(設問B) 佐野さんが取得する本件建物に係る不動産取得税および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. 本件建物に係る不動産取得税には住宅の特例が適用されるため、課税標準は価格の2分の1になる。
2. 本件建物に係る不動産取得税の計算では、価格から12,000千円を控除した金額が課税標準になる。
3. 本件建物に係る固定資産税の課税標準となる価格は、固定資産課税台帳登録価格の6分の1である。
4. 本件建物に係る固定資産税は、2020年度から5年度の間に関し新築住宅に係る減額の適用を受けることができる。

(問題 3 3)

(設問C) 佐野さんの実父からの贈与に係る2018年分の贈与税額として、正しいものはどれか。なお、贈与税の特例の適用が受けられるものについては限度額まで適用を受けるものとする。

1. 200千円
2. 400千円
3. 1,600千円
4. 1,800千円

(問題34)

(設問D) 佐野さんが2019年分の所得税から住宅借入金等特別控除の適用を受ける場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 佐野さんが「直系尊属からの住宅取得等資金の贈与税の非課税」の適用を受ける場合は、新築する本件建物について住宅借入金等特別控除の適用を受けることはできない。
2. 佐野さんは相続時精算課税制度の適用を受けているため、新築する本件建物について住宅借入金等特別控除の適用を受けることはできない。
3. 佐野さんが、取り壊した家屋に住宅借入金等特別控除の適用を受けていた場合は、新たに取得する本件建物について住宅借入金等特別控除の適用を受けることはできない。
4. 佐野さんが2019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特別控除額は214千円となる。

問10

有馬浩一さんは、これまで住んでいた家屋（以下「KA建物」という）およびその敷地（以下「甲土地」という）を2018年に譲渡し、同年中に新築分譲マンション（以下「KBマンション」という）を取得し居住しました。不動産の譲渡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>

[譲渡した物件の概要]

譲渡物件：KA建物および甲土地

譲渡価額：35,000千円

- ・ KA建物および甲土地は2000年3月4日に父から相続（限定承認ではない）により取得し、KBマンションに転居する直前まで継続して居住していた。なお、KA建物および甲土地の取得費は不明である。
- ・ KA建物および甲土地の譲渡の際、不動産仲介業者に仲介手数料等として1,200千円を支払った。
- ・ 相続によりKA建物および甲土地を取得した後、所有権移転登記（相続登記）をしており、その登記に要した金額は350千円である。

[取得した物件の概要]

購入物件：KBマンション 601号室

専有面積：90m²（登記面積）

購入金額：45,000千円

購入資金の内訳

KA建物および甲土地の譲渡代金：35,000千円

銀行からの借入金：10,000千円（償還期間20年）

[その他]

- ・ 消費税および地方消費税については考慮しないものとする。

(問題35)

(設問A) 有馬さんが、KA建物および甲土地の譲渡について、「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」の適用を受けた場合、この譲渡に係る所得税額として、正しいものはどれか。なお、損益通算や所得控除等は考慮しないものとする。

1. 200千円
2. 205千円
3. 345千円
4. 380千円

(問題36)

(設問B) 有馬さんが、K A建物および甲土地を譲渡し、K Bマンションを買換資産とする場合における「特定の居住用財産の買換え特例」(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。

1. 有馬さんが買換資産であるK Bマンションへの居住を開始した時期が2019年であった場合は、本特例の適用を受けることができない。
2. 有馬さんが本特例の適用を受けた場合は、買換資産であるK Bマンション取得のための借入金について住宅借入金等特別控除の適用を受けることができない。
3. 仮に買換資産の価額が譲渡価額より小さく、有馬さんが本特例の適用を受けてもなお課税所得が生じる場合、本特例と「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」は併用して適用を受けることができない。
4. 有馬さんが所得税で本特例の適用を受けた場合は、住民税でも本特例の適用を受けることができる。

(問題37)

(設問C) 「特定の居住用財産の買換え特例」(以下「本特例」という)の適用要件に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 買換資産である建物の床面積が50m²未満の場合は、本特例の適用を受けることができない。
2. 買換資産が親族の所有していた中古マンションである場合は、本特例の適用を受けることができない。
3. 譲渡資産の譲渡価額と買換資産の取得価額との差額が、これらのいずれか多い価額の20%相当額を超える場合は、本特例の適用を受けることができない。
4. 買換資産が耐火建築物以外の中古マンションである場合は、取得日以前30年以内に建築されたものであるか、または一定の耐震基準を満たすものでない限り、本特例の適用を受けることができない。

(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」(以下「3,000万円特別控除」という)および「特定の居住用財産の買換え特例」(以下「買換え特例」という)の適用要件等に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. 3,000万円特別控除には、譲渡資産の所有期間に関する要件はないが、買換え特例では、譲渡資産の所有期間に関する要件がある。
2. 3,000万円特別控除には、譲渡者の合計所得金額に関する要件はないが、買換え特例では、譲渡者の合計所得金額に関する要件がある。
3. 3,000万円特別控除には、譲渡対価に関する要件はないが、買換え特例では、譲渡対価に関する要件がある。
4. 3,000万円特別控除の適用を受けた場合には、譲渡資産の取得価額等が買換え資産の取得価額として引き継がれないが、買換え特例の適用を受けた場合は、譲渡資産の取得価額等が買換え資産の取得価額として引き継がれる。

問 1 1

浅見裕子さん（以下「浅見さん」という）と天野茂樹さん（以下「天野さん」という）は、父から、下記設例の甲土地およびTW建物を相続により取得し共有しています。浅見さんは、将来的にはTW建物を取り壊し、甲土地を分割して単独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>

幅員 10 m 県道 相続税路線価 800 千円/m²
借地権割合 C 地区

甲土地

TW建物

幅員 6 m 県道
相続税路線価 400 千円/m²
借地権割合 C 地区

地区区分：普通商業・併用住宅地域

- ・ 甲土地は長方形の宅地である。
- ・ 甲土地およびTW建物ともにその共有持分は、それぞれ浅見さんが10分の6、天野さんが10分の4である。
- ・ 相続税路線価および借地権割合は、2018年のものとする。

(問題 39)

(設問A) TW建物に係る浅見さんと天野さんの共有の権利関係に関する次の記述のうち、民法等から見て、誤っているものはどれか。

1. TW建物の不法占拠者に対する明渡し請求を行う場合、浅見さんは、天野さんの同意を得ることなく、単独で請求を行うことができる。
2. TW建物内にある水道の蛇口が劣化して通常の使用ができなくなった場合、浅見さんは、天野さんの同意を得ることなく、単独で当該蛇口の補修を行うことができる。
3. TW建物の賃貸に当たり、借借人の過失でTW建物の一部が損傷したことにより、その損害賠償を請求する場合、浅見さんは、その借借人に対し自己の持分割合を超えて損害賠償を請求することができない。
4. TW建物の賃貸に当たり、借借人が賃貸借契約に違反し、それが解除原因に相当する行為であった場合でも、浅見さんは、単独では賃貸借契約を解除することはできない。

(問題 40)

(設問B) 共有物の分割に関する次の記述のうち、空欄(ア)～(エ)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。

各共有者は、いつでも共有物の分割を請求することができる。ただし、(ア)を超えない期間内は分割をしない旨の契約をすることを妨げない。なお、その契約は更新することができる。

共有物の分割方法として、協議による分割では、共有物を物理的に分割する(イ)、共有物を第三者に売却し代金を分割する(ウ)、自己の持分の価値を上回る現物を取得する者が超過分の対価を他の共有者に支払う、または、共有物を取得する者が他の共有者にその持分に見合う対価を支払う(エ)がある。

1. (ア) 3年 (イ) 原則分割 (ウ) 換価による分割 (エ) 価格賠償(代償分割)
2. (ア) 3年 (イ) 現物分割 (ウ) 競売による分割 (エ) 調整賠償
3. (ア) 5年 (イ) 現物分割 (ウ) 換価による分割 (エ) 価格賠償(代償分割)
4. (ア) 5年 (イ) 原則分割 (ウ) 競売による分割 (エ) 調整賠償

(問題 4 1)

(設問 C) TW建物を取り壊した後、甲土地を分割し、浅見さんと天野さんがそれぞれ更地として単独所有する場合、浅見さんの所有する更地の面積として、正しいものはどれか。

幅員 10 m 県道
相続税路線価 800 千円/m²
借地権割合 C 地区

20 m

甲土地

所有者 天野さん (TA)

所有者 浅見さん (TB)

17 m

幅員 6 m 県道
相続税路線価 400 千円/m²
借地権割合 C 地区

[分割の条件]

- 土地は幅員 10 m 県道に対して垂直に分割する。
- 天野さんは中間画地となる土地 TA を、浅見さんは角地となる土地 TB を更地として所有する。
- 分割後の土地は、総額の価値の比が、土地 TA : 土地 TB = 天野さんの共有持分 : 浅見さんの共有持分となるように分割する。
- 土地の 1 m² 当たりの価値として、角地である土地 TB は、中間画地である土地 TA に対し、+ 5% の価値があるものとして計算する。
- TW 建物の取壊しに要した費用の負担は考慮しない。

1. 133 m²
2. 140 m²
3. 200 m²
4. 210 m²

(問題 4 2)

(設問D) 浅見さんは、分割後の土地TBの有効利用として借地借家法第22条の定期借地権（以下「一般定期借地権」という）による賃貸を考えている。浅見さんがCFP[®]認定者から説明を受けた一般定期借地権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) 一般定期借地権は、50年以上の期間を設定する必要があるが、この期間よりも短い期間を設定した場合は、一般定期借地権の成立要件となる特約が無効となるだけであり、他の要件を満たしている限り普通借地権として成立する。
- (イ) 一般定期借地権の設定契約に建物の増改築を制限する特約がある場合は、土地の通常の利用上相当とされる増改築であっても、借地権設定者から増改築の承諾を得なければならず、借地権設定者の承諾に代わる裁判所による許可制度の適用はない。
- (ウ) 一般定期借地権の存続期間が満了する前に建物が滅失した場合に借地人が残存期間を超えて存続する建物を築造した場合は、借地権設定者が遅滞なく異議を述べない限り、一般定期借地権の存続期間にかかわらず建物築造の日から一定の期間について借地期間が延長される。
- (エ) 一般定期借地権の存続期間が満了した場合は、借地人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になるが、借地権設定者と借地人の双方が合意したうえであれば、借地権設定者が建物を買収することができる。

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

問 1 2

下記設例の甲土地を所有する西里さんと乙土地を所有する山田さんは、デベロッパーである株式会社MD社（以下「MD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店舗・事務所付きマンション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 500%
建蔽率 80%
防火地域

乙土地
700 m²

甲土地
300 m²

相続税路線価 500 千円 / m²
幅員 8 m 道路

※指定容積率は都市計画で定められた容積率とし、基準容積率は道路幅員による制限を考慮した容積率とする。

[土地の概要]

- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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8階建
用途：1階は店舗、2階は事務所、3～8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階は60%、2階は70%、3～8階は80%とする。
建設工事費等：延床面積1 m²当たり300千円

<効用積数>

階数	用途	効用比	専有面積 (m ²)	効用積数
8階	共同住宅	105	()	()
3～7階	共同住宅	100	()	()
2階	事務所	110	()	()
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1m²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	西里さん (ア) %	山田さん (イ) %	MD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
8階共同住宅	—	—	() m ² ()
3～7階共同住宅	() m ² ()	() m ² ()	() m ² ()
2階事務所	—	—	() m ² ()
1階店舗	—	—	() m ² ()
合計	() m ² ()	() m ² ()	(オ) m ² ()

[その他]

1. MD社、西里さんおよび山田さんの出資は、次のとおりとする。

MD社：建設工事費等

西里さん：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 甲土地および乙土地のそれぞれの価格を求め、さらに甲土地と乙土地を併合した土地（以下「一体地」という）の価格を求めて、甲土地および乙土地の価格の合計額と一体地の価格との間に生じている差額（増分価値）を甲土地と乙土地に配分して、甲土地と乙土地の増分価値配分後の価格を求める。

② 甲土地、乙土地および一体地の各土地価格は、当該土地の前面道路の相続税路線価に基づき、相続税路線価と公示価格との一般的な割合により公示価格水準の価格を算出する。なお、この場合、下記の地価公示の標準地に対する各土地の個別格差率を考慮して求める。

	甲土地	乙土地	一体地
所有者	西里さん	山田さん	—
形状	長方形	不整形	長方形
標準地に対する個別格差率	標準的 ±0%	形状 ▲6%	標準的 ±0%

- ③ 増分価値のうち、60%については、甲土地および乙土地の価格比により、残りの40%については、甲土地および乙土地の面積比により、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、土地の価格比は、甲土地、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、土地の面積比は、甲土地、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 MD社は1階を自用の店舗、2階を事務所、3～7階の一部および8階のすべてを賃貸用として、西里さんと山田さんは3～7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、西里さんおよび山田さんは、各々の土地所有権をMD社に譲渡し、土地付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（租税特別措置法第37条の5第1項表第2号）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し、千円単位の金額を求める。
- ② 土地の価格比および土地の面積比の比率
小数点以下の端数が生じた場合は、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
小数点以下の端数が生じた場合は、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
小数点以下の端数が生じた場合は、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43）

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

- | | | | | | |
|---------|-----|------|-----|-----|-----|
| 1. 西里さん | 9% | 山田さん | 22% | MD社 | 69% |
| 2. 西里さん | 9% | 山田さん | 21% | MD社 | 70% |
| 3. 西里さん | 10% | 山田さん | 21% | MD社 | 69% |
| 4. 西里さん | 10% | 山田さん | 20% | MD社 | 70% |

(問題 4 4)

(設問B) このマンションの建設計画において、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. 339,000
2. 380,400
3. 387,000
4. 435,000

(問題 4 5)

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

1. 2,439 m²
2. 2,499 m²
3. 2,559 m²
4. 2,619 m²

(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. 買換え資産については、譲渡資産の譲渡をした個人の居住の用に供する場合のみ、立体買換え特例の適用があり、その者の親族が居住の用に供する場合は、立体買換え特例の適用がない。
2. 買換え資産とされる建物は、地階を含む階数が3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。
3. 譲渡する土地は、譲渡した年の1月1日において所有期間が5年超でなければならない。
4. 譲渡する土地について、不動産業を営む個人が販売目的で保有している土地については、立体買換え特例の適用がない。

問 1 3

不動産関連情報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。

(問題 4 7)

(設問A) 建物の構造や建築工法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. 木造住宅の基礎の一つである「ベタ基礎」は、建物の床下全体に板状の鉄筋コンクリートによる一体的な基礎を造る方式で、「布基礎」より腐食や虫害に強いが、コンクリート量が増えるためコストがかかる。
2. 「ツーバイフォー工法」は、木材で枠組みされた骨組みに構造用合板を張ることで、一体壁としての耐力をもたせる構造が特徴的だが、開口部の位置や大きさに制約があり、間仕切りの変更がしづらいなどの短所がある。
3. 住宅の断熱工法の一つである「外張り断熱工法」は、一般に断熱効果が高く省エネルギー面で有効で、壁の内部の結露の防止等に効果があり、「内断熱工法」と比較し、高コストであるが、施工が容易なため施工期間は短くなる。
4. 「鉄骨造」は、大規模でスパン（柱と柱の距離）の大きな建物の建築に向いているが、鉄骨は熱に弱く、さびやすく、鉄筋コンクリート造等と比べ地震での変形が大きいという弱点がある。

(問題 4 8)

(設問B) 文化財保護法に規定する「周知の埋蔵文化財包蔵地」内に建物を建築する際の手続き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. 周知の埋蔵文化財包蔵地とは、貝塚、古墳その他の埋蔵文化財が包蔵されていることが確認されている土地のことをいう。
2. 土木工事その他埋蔵文化財の調査以外の目的で、周知の埋蔵文化財包蔵地を発掘しようとする場合は、発掘に着手しようとする日の60日前までに文化庁長官に届け出なければならない。
3. 土地の所有者または占有者が遺跡発見の届出を行った場合、文化庁長官は、当該届出に係る遺跡が重要なもので、かつ保護のための調査が必要であると認めるときは、現状変更行為の停止または禁止を命じることができる。
4. 土地の所有者等は、周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外であっても、出土等により遺跡と認められるものを発見したときは、原則としてその現状を変更することなく、遅滞なく、文化庁長官に届け出なければならない。

(問題 49)

(設問C) 「平成30年版土地白書」に記載されている不動産投資市場の動向に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 平成28年に証券化ビークルが取得した不動産の主な用途について資産額ベースでみると、平成28年度は、住宅が最も多く、続いてオフィス、商業施設等が続く。
2. 投資部門別Jリート売買動向を平成29年の売却金額と購入金額の合計金額ベースでみると、海外投資家が最も多く、海外投資家の動向がJリート市場に与える影響は大きい。
3. Jリートの投資対象としては、以前は商業・店舗、オフィス、住宅が中心であったが、近年は物流施設やホテル、ヘルスケア施設についても資産規模が増加しつつあり、投資対象の多様化が進んでいる。
4. Jリート市場全体の値動きを示す東証リート指数についての平成29年における低下要因としては、毎月分配型投資信託の解約売り、長期金利の上昇や東アジア情勢等の地政学リスク、米国株高等が考えられる。

(問題 50)

(設問D) 平成31年地価公示に係る国土交通省の報道発表に基づく、平成30年1月以降の1年間の地価に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 三大都市圏以外の地方圏でも住宅地が平成4年以来27年ぶりに上昇に転じるなど、全国的に地価の回復傾向が広がっている。
2. 全用途平均は4年連続で上昇し、上昇基調を強めており、用途別では、住宅地は4年連続、商業地は2年連続で上昇している。
3. 三大都市圏における住宅地では下落傾向が認められるが、商業地では上昇が継続している。
4. 地方圏における商業地では地方四市（札幌市・仙台市・広島市・福岡市）を除いた地域でも横ばいから明らかな上昇傾向が認められる。