

問 1

大下さんは、CFP[®]認定者から建築物の耐震性能やリバースモーゲージについて説明を受けました。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 1)

(設問A) 大下さんは、自宅の耐震性能について関心をもっている。CFP[®]認定者が行った建物の耐震性や構造等に関する次の説明のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 耐震構造とは、地震の破壊力に耐える柱、梁、壁等の構造をいい、この構造は建物の倒壊を防いだとしても、家具等の転倒や仕上げ材の破損が生じる可能性がある。
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、建物の揺れを抑えることで構造体の損傷を軽減することができる。
3. 免震構造とは、一般的に地盤と建物の上に装置を設けて建物が地震時に受ける力を小さくする構造をいい、基礎と建物との間に積層ゴム等の装置を設置し、地震との共振を避け、建物を振動から保護するものである。
4. 建築基準法では、地震に対する建築物の構造は耐震構造と定められており、建築物の構造耐力が耐震構造より上回っている場合に、制震構造または免震構造とすることができる。

(問題 2)

(設問B) 大下さんは、将来の生活資金としてリバースモーゲージを利用しようと考えている。CFP[®]認定者が行った一般的なリバースモーゲージに関する次の説明のうち、最も不適切なものはどれか。

1. リバースモーゲージとは、自らが所有する不動産に居住を続けながら、その不動産を担保に金融機関や自治体から融資を受ける制度で、年金等の定期金タイプと必要時に必要額の融資を受けるタイプ等がある。
2. リバースモーゲージは、原則として契約期間満了時か契約者の死亡時のいずれか早い時点で融資金を一括返済する仕組みであり、契約者死亡の場合の返済義務は保証人または契約者の相続人が承継する。
3. リバースモーゲージを利用して受けた融資は、原則として用途は生活費とされており、旅行やレジャー等の趣味・娯楽目的に利用することができるリバースモーゲージはない。
4. 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。

問2

佐野さんは、今後の生活のことを考え、今のまま賃貸住宅を借り続けるか検討しており、CFP[®]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3)

(設問A) 佐野さんは、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」(以下「賃貸住宅」という)への入居を検討している。CFP[®]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、佐野さんが借入人、佐野さんの妻は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. 佐野さんは、終身賃貸事業者の自己使用を理由として、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。
2. 佐野さんが賃貸住宅へ入居するためには、佐野さんおよび妻のいずれもが60歳以上であることが必要である。
3. 佐野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、賃貸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. 終身建物賃貸借においては、賃料の増減額を行わない旨の特約など賃料の改定に係る特約がある場合には、借地借家法第32条の賃料の増減請求権の規定は適用されない。

(問題4)

(設問B) CFP[®]認定者が行った、高齢者の居住の安定確保に関する法律に定める「サービス付き高齢者向け住宅」の登録基準および入居契約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、都道府県高齢者居住安定確保計画および市町村高齢者居住安定確保計画については考慮する必要はない。

1. サービス付き高齢者向け住宅の入居契約は書面による契約でなければならないが、公正証書で行う必要はない。
2. 入居者に対する状況把握(安否確認)サービスおよび生活相談サービスの提供は登録要件となっているが、生活支援サービスの提供は登録要件とはなっていない。
3. サービス付き高齢者向け住宅は、住宅の専用部分において、段差のない床や浴室等の手すりその他の加齢対応構造等を備えることは登録要件となっているが、共用部分において加齢対応構造等を備えることは登録要件とはなっていない。
4. サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者は、敷金ならびに家賃または高齢者生活支援サービスの提供の対価(以下「家賃等」という)および家賃等の前払金は受領することができるが、権利金その他の金銭を受領することはできない。

問3

柴田さんは、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、下記設例の事務所ビルを建設し賃貸しています。事務所ビル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>

[土地の概要]

| | |
|--------|---------------------------|
| 面積 | 600m ² |
| 用途地域等 | 近隣商業地域・指定建蔽率80%・指定容積率400% |
| 前面道路幅員 | 6m |

[事務所ビルの概要]

| | |
|-------|--|
| 敷地面積 | 600m ² |
| 延床面積 | 基準容積率による延べ面積の上限とする。 (容積率の算定上、不算入となる床面積は考慮しない) |
| 構造・規模 | 鉄筋コンクリート造6階建・各階の床面積は同じとする。 |
| 用途 | 事務所(一棟のすべてが賃貸用) |
| 賃貸面積 | 各階の床面積に対し、1階は80%、2～6階は90%とする。 |
| 屋外駐車場 | 20台分(機械式2段) |
| 建設工事費 | 延床面積1m ² 当たり250千円とする(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 |

- ・ 指定容積率は都市計画で指定された容積率とし、基準容積率とは道路幅員による制限を考慮した容積率とする。なお、特定道路による緩和は考慮しない。
- ・ 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。

[1年目(2019年)の賃貸条件等]

| | | | | | |
|-------------|--|-----|------|------|-------|
| 賃料(月額) | 1階 : 賃貸面積1m ² 当たり4,000円 2～6階 : 賃貸面積1m ² 当たり3,500円 駐車場 : 1台当たり30,000円 | | | | |
| 空室等による損失額 | 事務所 : 年間を通して2階の全部と3階の全部が空いていたとする。 駐車場 : 年間を通して5台分空いていたとする。 | | | | |
| 敷金・礼金 | 敷金 : 事務所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 : 事務所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70%相当額 返済方法 : 貸付時期を2019年1月1日とし、30年間元金均等方式で各年分を各年末に返済する。 金利 : 年2.5%(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3,000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 : [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% | 50年 | 定額法 | 0.020 |
| | 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。

[2年目(2020年)の賃貸条件等]

- ・ 賃料(月額)と空室等による損失額は以下のとおりと想定し、それ以外の賃貸条件等については1年目(2019年)と同様とする。

| | |
|-----------|--|
| 賃料(月額) | 1階 : 賃貸面積1m ² 当たり4,000円 2階、3階 : 賃貸面積1m ² 当たり3,000円 4階～6階 : 賃貸面積1m ² 当たり3,500円 駐車場 : 1台当たり30,000円 |
| 空室等による損失額 | 事務所 : 年間を通して3階のすべてが空いていたとする。 駐車場 : 年間を通して2台空いていたとする。 |

[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。
- ・ 柴田さんは青色申告者であり、収入は当該事務所ビルの収入のみである。
- ・ 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 | (24,000) | (10,000) |
| | ④ 損害保険料 | () | () |
| | ⑤ 仲介手数料 | (4,374) | (810) |
| | 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5)

(設問A) 柴田さんが計上すべき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. ▲5,910千円
2. ▲5,595千円
3. ▲1,722千円
4. 1,486千円

(問題6)

(設問B) 柴田さんの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. 9,135千円
2. 9,450千円
3. 10,150千円
4. 12,600千円

(問題7)

(設問C) 柴田さんが計上すべき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. 28,583千円
2. 30,212千円
3. 30,527千円
4. 36,900千円

(問題8)

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

1. 登録免許税（登録に要する費用を含み、その資産の取得価額に算入されるものを除く）、不動産取得税および事業所税は必要経費に算入されるが、不動産所得に係る所得税、住民税および事業税は必要経費に算入されない。
2. 不動産賃貸業務における賃貸人が、生計を一にする親族から当該不動産を賃借している場合に、その親族に支払った地代および家賃は、所得税の不動産所得に係る必要経費に算入される。
3. 不動産賃貸業を初めて営む者が、業務開始までに支払った建築費に充てるための借入金の利子は、原則として必要経費に算入される。
4. 不動産賃貸業を営む者が、当該賃貸用不動産の賃借人に支払った立退き料は、その不動産を引き続き賃貸する場合も、その不動産を建て替えて賃貸する場合も、いずれも必要経費に算入される。

問 4

不動産投資に興味をもっていた永井さんは、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～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>

[物件概要等]

| | |
|--------|--|
| 延床面積 | 3,200m 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 | 1階 : 360m ² 2～5階 : 各460m 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 | 2013年1月1日 |
| 賃料(月額) | 1階 : 賃貸面積1m ² 当たり3,600円 2～5階 : 賃貸面積1m ² 当たり3,200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 | () | () | () | () | () |
| 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 |

- ・ 価格算出に使用する各数値は、次のとおりとする。

| | |
|----------------|------|
| 割引率（償却前純収益に対応） | 6.0% |
| 転売時還元利回り（同上） | 7.0% |

- ・ 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、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。
- ・ 複利現価率の計算結果につき、小数点以下の数値が生じた場合は、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9）

（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. 226,121千円
2. 227,121千円
3. 266,121千円
4. 267,121千円

（問題10）

（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. 951,000千円
2. 961,000千円
3. 971,000千円
4. 981,000千円

(問題 1 1)

(設問C) 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)と関連して、投資判断を行う手法に関する次の記述の空欄(ア)～(ウ)にあてはまる語句の組み合わせとして、最も適切なものはどれか。

DCF法では、連続する複数の期間に発生する純収益および(ア)を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計することにより、対象不動産の収益価格を算出する。DCF法の投資判断の指標の一つとして、当該不動産が将来生み出すキャッシュフローの現在価値の総和が、実際に投資する金額の現在価値の合計と比べて同額または上回る場合には、(イ)と判断する(ウ)法がある。

1. (ア) 復帰価格 (イ) 投資不適格 (ウ) IRR
2. (ア) 復帰価格 (イ) 投資適格 (ウ) NPV
3. (ア) 割引率 (イ) 投資不適格 (ウ) NPV
4. (ア) 割引率 (イ) 投資適格 (ウ) IRR

問5

CFP[®]認定者は、最上さんから、最上さん所有の下記設例の甲土地および乙建物（評価対象）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]

- ・ 甲土地の前面道路の相続税路線価：260千円
- ・ 甲土地の面積：138m²
- ・ 形状：旗竿状地（間口3m、最大奥行16m）
- ・ 接道：北側幅員6m市道
- ・ 概況：周辺は、戸建住宅のほか低層の共同住宅が建ち並ぶ住宅地域である。
- ・ 乙建物の延床面積：110m²
- ・ 構造：木造2階建
- ・ 用途：居宅
- ・ 建築時期：2002年（築後17年経過）

[甲土地および乙建物の価格の算定手法]

原価法を適用して積算価格を求める。積算価格は、価格時点における甲土地および乙建物の再調達原価を求め、この再調達原価に減価修正を行って求める。

1. 積算価格：甲土地および乙建物の再調達原価－減価修正に基づく減価額
2. 再調達原価
 - (1) 甲土地の再調達原価
 - ・ 甲土地は既成市街地にあるため、取引事例比較法を適用し取引事例地を基に更地価格を求める。

イ. 取引事例地の概要

- ・ 取引時点：2019年8月1日
- ・ 取引価格：57,800千円
- ・ 相続税路線価：245千円
- ・ 面積：150m²
- ・ 形状：長方形（間口10m、奥行15m）
- ・ 接道：北西側幅員5m市道
- ・ 概況：周辺は、戸建住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域である。

ロ. 甲土地の更地価格の算定式

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

(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11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 | 320千円/m ² |
| 2019年 | 332千円/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（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

北を基準（±0）とし、北に補正する接道方位補正のみを行う。補正率は以下のとおりとする。

| | |
|-------|-----|
| 方位 | 補正率 |
| 北東・北西 | +1 |
| 東・西 | +2 |
| 南東・南西 | +4 |
| 南 | +5 |

○地域要因比較

甲土地と取引事例地の前面道路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

次の算定式により、甲土地の形状による個別的要因の補正率（Z）を求める。（Z）の算出に際しては、計算結果の小数点以下第2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。なお、甲土地には形状以外に補正すべき個別的要因はない。

$$\frac{\text{路地状部分の面積} \times (1 - \text{路地状部分の減価率}) + \text{有効宅地部分の面積} \times (1 - \text{有効宅地部分の減価率})}{\text{甲土地の面積}} \times 100$$

標準的画地の価格に対する減価率

| | | |
|------------|---------------------|-----|
| 有効宅地部分の減価率 | 路地状部分の奥行 10m未満 | 10% |
| | 路地状部分の奥行 10m以上20m未満 | 15% |
| | 路地状部分の奥行 20m以上 | 20% |
| 路地状部分の減価率 | — | 40% |

(2) 乙建物の再調達原価

- ・ 新築時の延床面積1m²当たりの建築工事費160千円。
- ・ 新築時点から評価時点までの建築工事費の上昇率15%を見込んで計算する。

3. 減価修正

(1) 甲土地の減価額：なし

(2) 乙建物の減価額：以下のとおりとする。

① 耐用年数に基づく減価額

建物本体と附属設備部分に分けて次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、建物および附属設備の残価率は0%とし、経過年数は表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。

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

| | | |
|----------|------|------|
| | 建物本体 | 附属設備 |
| 新築時の構成割合 | 80% | 20% |
| 耐用年数 | 25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、経年以上の劣化が見られる。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10%相当額である。

(3) 甲土地および乙建物の一体としての減価額：なし

(問題 1 2)

(設問A) 評価時点における甲土地の更地価格(総額)として、正しいものはどれか。なお、甲土地の更地価格は、100千円未満を四捨五入し、100千円単位で求めること。

1. 38,800千円
2. 48,500千円
3. 53,000千円
4. 56,400千円

(問題 1 3)

(設問B) 評価時点における乙建物の減価修正後の価格として、正しいものはどれか。なお、乙建物の価格を求めるに当たり、各計算過程において100千円未満を四捨五入し、100千円単位で求めること。

1. 4,500千円
2. 4,700千円
3. 4,900千円
4. 5,200千円

(問題 1 4)

(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、売急ぎや買進み等、取引事例に特殊な事情があり、これが取引事例等の価格に影響を及ぼしている場合であっても、近隣地域内の対象不動産と類似の不動産の取引事例においては、特に補正を要することなく採用することができる。
- (イ) 取引事例比較法の適用において、選択できる取引事例は、近隣地域または同一需給圏内の類似地域に存する不動産に係るものに限られている。
- (ウ) 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。
- (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が、対象不動産が建物およびその敷地であるときに、建物を取り壊すことが最有効使用であると認められる場合がある。

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

(問題 15)

(設問D) CFP[®]認定者が、最上さんに説明した不動産の公的価格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) 地価公示の公示価格の対象となる標準地と地価調査の標準価格の対象となる基準地とは、根拠法、実施機関および価格時点等も異なるが、同一地点が標準地および基準地の共通地点として選定されることもある。
- (イ) 地価公示の公示価格の対象となる標準地は、5年に1回を目途に、周辺の土地の利用状況等から標準地の地点を変更する選定替えを行うものとされている。
- (ウ) 相続税路線価には、路線ごとに1m²当たりの価額と90%から30%までの借地権割合がアルファベットのAからGまでの記号で表示されており、借地権や定期借地権の価額を求める際に自用地の価額に当該借地権割合を乗じて求める。
- (エ) 地価公示の公示価格、都道府県地価調査の基準地標準価格および相続税路線価については毎年評価替えが行われるのに対し、固定資産税評価額の評価替えは原則として3年に一度である。

1. (ア) および (イ) は適切であるが、(ウ) および (エ) は不適切。
2. (ア) および (エ) は適切であるが、(イ) および (ウ) は不適切。
3. (イ) および (ウ) は適切であるが、(ア) 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6

成田さんは、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GR（以下「GR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、成田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; margin-bottom: 5px;"> <p style="font-size: 1.2em; margin: 0;">〇〇分譲地B号棟</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="font-size: 1.2em; margin: 0;">【新築】一戸建住宅</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ◎◎小学校まで110m ▪ ××スーパーまで150m <div style="border: 1px dashed black; padding: 10px; margin-top: 10px; text-align: center;"> <p style="margin: 0;">物件写真 (表示は省略)</p> </div> | <p style="font-size: 1.2em; margin-bottom: 10px;">価格 3,280万円 (税込)</p> <p>＜物件の概要＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ■所在地：〇〇県〇〇市△△町四丁目 ■交通：〇〇電鉄××線△△町駅より徒歩8分 ■土地面積：157.73m² ■建物面積：102.53m² ■建物構造：木造スレート葺き2階建 ■建築年月：2020年1月完成予定 ■建築確認番号：〇〇〇〇〇 ■権利形態：所有権 ■取引態様：売主 | | |
| <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 45%; border: none;"> <p>〇〇県知事（3）第×××××号</p> <p style="font-size: 1.2em; margin-top: 10px;">株式会社GR</p> </td> <td style="width: 55%; border: none;"> <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△△町二丁目12番1号 電話：××××-××××</p> </td> </tr> </table> | | <p>〇〇県知事（3）第×××××号</p> <p style="font-size: 1.2em; margin-top: 10px;">株式会社GR</p> | <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△△町二丁目12番1号 電話：××××-××××</p> |
| <p>〇〇県知事（3）第×××××号</p> <p style="font-size: 1.2em; margin-top: 10px;">株式会社GR</p> | <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△△町二丁目12番1号 電話：××××-××××</p> | | |

(問題 16)

(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. 住宅の価格については、消費税等を含む総額で表示するとともに、内訳として、土地および建物の価格ならびに建物に係る消費税等の額を明示することとされているため、〈資料〉の広告表示は不適切である。
2. 学校等の公共施設やスーパーマーケット等の商業施設については、物件までの徒歩による所要時間を明示して表示することとされているため、〈資料〉の広告表示は不適切である。
3. 宅地または建物の写真については、取引するものの写真を用いて表示するものとされているため、〈資料〉の広告のように建物が工事完了前である場合は、敷地の写真しか掲載することができない。
4. 本物件の土地において指定される建蔽率および容積率については、新築の戸建住宅の広告では、広告に必要な表示事項と規定されていないため、〈資料〉の広告のように建蔽率および容積率の表示がなくても不適切ではない。

(問題 17)

(設問B) 民法および宅地建物取引業法から見て、不動産の売買契約に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. GR社が、売買契約締結時に成田さんから手付金を受領した後、売買契約に基づいて中間金の受領をした場合、GR社は、手付金の倍額を償還して契約解除することはできなくなる。
2. 売買契約締結後、GR社が本物件の引渡しをしない場合には、成田さんは、GR社が本物件の引渡しをするまでは代金の支払いを拒むことができる。
3. GR社は、成田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違約金の額を、売買代金の10分の2を超える額と定めた場合、その違約金の定め自体が無効となる。
4. GR社は、成田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、成田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。

(問題 18)

(設問C) 成田さんは、CFP[®]認定者に対し、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示制度（以下「住宅性能表示制度」という）について質問した。CFP[®]認定者が行った住宅性能表示制度に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 住宅性能表示制度の対象となる住宅には、新築住宅だけではなく既存住宅も含まれる。
2. 住宅性能表示制度における評価は、共通ルールである「日本住宅性能表示基準」および「評価方法基準」に基づき登録住宅性能評価機関によって実施されるため、消費者による住宅の性能の相互比較が可能となっている。
3. 新築住宅の売主が、建設工事完了後に、売買契約書に当該新築住宅の住宅性能評価書を添付して売買契約を締結すると、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。
4. 設計住宅性能評価書を交付された住宅に関するトラブルに対しては、裁判外の紛争処理体制として指定住宅紛争処理機関を利用することができ、紛争処理の円滑化・迅速化が図られている。

(問題 19)

(設問D) 成田さんがGR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）に定める新築住宅となる本物件を購入した場合において、住宅瑕疵担保履行法に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. GR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、成田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。
2. 本物件に住宅瑕疵担保履行法に規定する住宅販売瑕疵担保責任保険契約が締結されていた場合、GR社が倒産等により瑕疵担保責任を履行しないときは、成田さんは直接保険会社に保険金の支払いを請求することにより損害の補てんを受けることができる。
3. 本物件に住宅瑕疵担保履行法に規定する住宅販売瑕疵担保責任保険契約が締結されていた場合、当該保険契約については、成田さんが直接保険契約者となって保険料を負担することはできない。
4. 住宅瑕疵担保履行法に規定する住宅販売瑕疵担保責任保険契約の保険金額は、売買契約書で定める消費税等込みの建物価格と同額としなければならない。

問7

村瀬義弘さん（以下「村瀬さん」という）は、所有する甲土地上に設定されている借地権（以下「本件借地権」という）の契約更新手続き後、甲土地をR Z株式会社（以下「R Z社」という）に売却することを考えています。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>

[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 ² | | 原因及びその日付 [登記の日付] | |
| 1番1 | 宅地 | 100.22 | | | |
| 余白 | 余白 | 70.11 | | ③ 1番1、1番2に分筆 [昭和53年11月1日] | |
| 余白 | 余白 | 余白 | | 昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成○年○月○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 | 所有権移転 | 昭和53年12月25日 第18568号 | 原因 昭和53年8月31日相続 所有者 ○○市△△一丁目3番3号 村瀬敏郎 順位2番の登記を移記 |
| | 余白 | 余白 | 昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成○年○月○日 |
| 2 | 所有権移転 | 平成22年1月10日 第987号 | 原因 平成21年10月5日相続 所有者 ○○市××三丁目2番2号 村瀬義弘 |

[本件借地権の契約（以下「本件借地契約」という）の概要]

契約締結日：1989（平成元）年11月1日
 契約当時の当事者：借地権者 明石正明 借地権設定者 村瀬敏郎
 権利の種類：賃借権（甲土地の登記記録に登記なし）
 目的：居住用の木造（非堅固）建物（以下「乙建物」という）の所有
 存続期間：30年
 敷金：金○○万円
 地代：月額金2万円

[その他]

- ・ 村瀬さんは、相続により、2009（平成21）年10月5日に本件借地権の借地権設定者の地位を承継している。
- ・ 甲土地には、1978（昭和53）年11月1日作成の地積測量図が存在する。
- ・ 甲土地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。
- ・ 村瀬さんは、権利部甲区2番の所有権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ている。
- ・ 甲土地の存する地域には、民法と異なる慣習はない。また、本件借地契約には、概要に記載されている事項以外に別段の特約はない。

(問題20)

(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、最も適切なものはどれか。

1. オンラインにより登記事項証明書の交付を請求した場合、登記事項証明書は、オンラインにより電磁的記録として、インターネットを介して請求人に送信される。
2. 甲土地の地積測量図の写しは、甲土地につき利害関係を有していなくても、交付請求することができる。
3. 登記所に備えられている地図は、一筆ごとにすべての土地について作成されており、地図に記録された土地の登記記録の表題部に地図の番号が記録される。
4. 甲土地の登記記録の筆界特定の欄の「余白」は、甲土地について筆界特定がなされていることを表しており、筆界特定がなされていない場合は「未定」と記録される。

(問題21)

(設問B) 本件借地権に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 乙建物が朽廃し、社会経済的な効用を失った場合でも、本件借地権は消滅しない。
2. 明石さんの地代不払いによる債務不履行を原因として本件借地契約が解除された場合には、明石さんは村瀬さんに対し、乙建物を時価で買い取ることを請求することができない。
3. 本件借地契約の存続期間の満了に当たり、明石さんと村瀬さんの合意により契約を更新する場合、更新について存続期間を定めなかったときは、存続期間は10年となる。
4. 本件借地契約を更新する場合、明石さんは、本件借地契約に定めがなくても、村瀬さんに対し借地借家法の規定に基づき更新料を支払わなければならない。

(問題 2 2)

(設問C) 村瀬さんが甲土地をR Z社に売却する場合の注意点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. 本件借地権は、甲土地の登記記録に明石さん名義の借地権（賃借権）の登記がなくても、乙建物の登記記録に所有者として明石さん名義の登記がされていれば、甲土地を新たに取得したR Z社に対抗することができる。
2. 甲土地の譲渡については、本件借地契約に定めがなくても、明石さんの承諾が必要であり、承諾を得られないときは、甲土地を譲渡することはできない。
3. R Z社が明石さんに賃貸人の地位を主張し、地代の請求をするためには、甲土地の登記記録に所有権移転の登記を備えなければならない。
4. 明石さんが村瀬さんに預託した敷金の返還債務については、特段の定めがない限り、R Z社が承継することになる。

(問題 2 3)

(設問D) 甲土地の売買に伴い、村瀬さんからR Z社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. 村瀬さんは、登記識別情報通知書を紛失した旨を登記所に届け出れば、登記識別情報通知書の再交付を受けることができる。
2. 登記申請情報にR Z社の会社法人等番号を記録または記載すれば、R Z社の住所証明情報および代表者の資格証明情報等の提供を省略することができる。
3. 所有権移転登記の申請において、村瀬さんが登記識別情報を提供することができないときは、原則として、登記官による「事前通知制度」が採用される。
4. 所有権移転登記をオンライン申請で行う場合において、村瀬さんが電子署名にかかる電子証明書を提供したときは、当該電子証明書は、書面申請における印鑑証明書の役割を果たすものとされている。

問8

荒木次郎さんと妻の孝子さん（以下「荒木夫妻」という）は、RAマンションの402号室（以下「本物件」という）を所有し、居住用として福岡さんに賃貸しています。なお、福岡さんは、荒木夫妻の承諾を得て、本物件を知人の若杉さんに転貸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>

[本物件の概要]

- ・ 名称：RAマンション
- ・ 部屋番号：402号室
- ・ 専有部分の床面積（登記記録の面積）：42.35m²
- ・ 所有者：荒木次郎（持分4分の3）、荒木孝子（持分4分の1）

[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 荒木次郎および荒木孝子（以下「甲」という）、賃借人 福岡将志（以下「乙」という）は、次のとおり建物賃貸借契約（以下「本契約」という）を締結した。

—中略—

第2条（期間）

賃貸借の期間は、2019年4月1日から○年○月○日までとする。

第3条（賃料等）

賃料は1ヵ月金10万円、管理費1ヵ月金5千円とし、乙は、甲に対し、毎月末日までに翌月分を支払う。

2 賃料は、賃貸借期間中、増減額しないものとする。

第4条（敷金）

乙は、本契約締結と同時に、甲に対し、敷金として金20万円を預託し、甲はこれを預かり受けるものとする。

—中略—

第8条（譲渡、転貸）

乙は、甲の承諾を得ることなく、賃借権を譲渡し、または本物件を転貸してはならない。

第9条（契約の更新等）

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10条（造作買取請求）

乙は、本物件の明渡しに際し、甲の承諾を得て本物件内に設置した造作の買取りを請求することができる。

第11条（契約の解除）

甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができる。

—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。

(問題 2 4)

(設問A) 本契約締結時に確認すべき注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. 本契約書第2条の賃貸借期間が1年未満である場合には、借地借家法により、期間の定めのない建物賃貸借契約とみなされる。
2. 賃貸借期間中、土地、建物の価格の低下等による経済事情の変動によって賃料が不相当になった場合でも、本契約書第3条第2項により、福岡さんは荒木夫妻に対し、賃料の減額請求をすることができない。
3. 本契約書第9条第2項により、荒木夫妻は正当な事由がなくても、期間満了の6ヵ月前に福岡さんに対し、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。
4. 福岡さんが賃料を滞納した場合、福岡さんは荒木夫妻に対し、賃料の滞納分を敷金から充当するよう主張することができる。

(問題 2 5)

(設問B) RAマンションの集会等に関する次の記述のうち、建物の区分所有等に関する法律から見て、最も適切なものはどれか。

1. 福岡さんは、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、本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、本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。
2. 福岡さんは、区分所有者が負担する管理費を増額するために、規約を変更することを目的とする集会に出席して意見を述べることはできない。
3. 福岡さんは、荒木夫妻からの委任を受けた場合であっても、荒木夫妻の代理人として集会に出席して議決権を行使することはできない。
4. 荒木夫妻は、規約で別段の定めがない限り、集会において、それぞれの持分に応じて、議決権を行使することができる。

(問題 26)

(設問C) 本物件の共有に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 福岡さんに本契約書第11条に掲げる義務違反があった場合、荒木孝子さんは、単独で本契約の解除をすることができる。
2. 荒木次郎さんが自己の持分に抵当権を設定する場合には、荒木孝子さんの同意を得なければならない。
3. 福岡さんが、本契約が終了した後に本物件を不法に占拠している場合、荒木孝子さんは、単独で福岡さんに対し、本物件の引渡しを請求することができる。
4. 荒木次郎さんは持分の過半数を有するため、荒木孝子さんの同意を得ることなく、単独で本物件の全部を売却することができる。

(問題 27)

(設問D) 福岡さんが若杉さんに本物件を転貸した場合の転貸借契約（以下「本転貸借契約」という）に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 仮に福岡さんが本物件を若杉さんに転貸するに当たり、本契約書第8条の荒木夫妻の承諾が得られなかったときは、借地借家法により、福岡さんは裁判所に対して荒木夫妻の承諾に代わる許可の申立てをすることができる。
2. 荒木夫妻と福岡さんの本契約が期間の満了によって終了するときは、荒木夫妻は、若杉さんにその旨の通知をしなければ、本契約の終了を若杉さんに対抗することができない。
3. 荒木夫妻と福岡さんの本契約が期間の満了によって終了し、これにより本転貸借契約も終了するときは、若杉さんは、荒木夫妻の同意を得て建物に付加した造作について、荒木夫妻にその買取りを請求することができる。
4. 荒木夫妻と福岡さんが本契約を合意解除した場合であっても、特段の事情がない限り、若杉さんにその効力を対抗することができない。

問9

小坂さんは、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®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

甲土地

20 m

2 m

乙土地

Y T 建物
(賃貸事務所ビル)

18 m

20 m

幅員 8 m 県道

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

(用途地域等)
商業地域
指定容積率 500%
指定建蔽率 80%
防火地域

[Y T 建物 (賃貸事務所ビル) の延べ面積 (容積率の対象) の内訳]

| | |
|--------------|----------------------|
| 貸室 | 960 m ² |
| 管理室 | 40 m ² |
| 廊下、階段、トイレ | 280 m ² |
| エレベーター (昇降路) | 30 m ² |
| その他共用部 | 70 m ² |
| 駐車場 | 300 m ² |
| 合計 | 1,680 m ² |

- 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。
- ・ 甲土地および乙土地は、Y T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、建築基準法第86条第2項に基づき、複数敷地により構成される一団の土地の区域内において、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、建築規制を緩和する制度である。
- ・ 甲土地と乙土地を一体として利用する場合、甲土地に建築する建築物の容積率の対象となる延べ面積の上限を計算するに当たり、Y T建物の容積率の対象となっている延べ面積を、一体地としての容積率の対象となる延べ面積から控除して算定する。
- ・ Y T建物の駐車場は1階にある。
- ・ Y T建物は、駐車場の床面積について、延べ面積の算定上の緩和（5分の1緩和）を受けている。Y T建物の容積率の対象となっている延べ面積の計算上、この緩和を考慮すること。
- ・ Y T建物の廊下、階段、トイレは、建物の屋内に設置されている。
- ・ 各設間で指示がない限り、その他の条件について考慮する必要はない。

（問題28）

（設問A）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、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. 1,056 m²
2. 1,104 m²
3. 1,320 m²
4. 1,392 m²

（問題29）

（設問B）Y T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. 1,770 m²
2. 1,800 m²
3. 1,820 m²
4. 1,850 m²

(問題30)

(設問C) 建築協定に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 建築協定は、建築協定区域内の土地に借地権の目的となっている土地がある場合には、当該借地権が設定されている土地の所有者の合意がなくても、当該借地権が設定されている土地の借地権者の合意があれば成立する。
2. 建築協定（建築物に関する基準等一定の事項）の変更は、その建築協定区域の土地所有者および借地権者（建築協定の効力が及ばない者を除く）の全員の合意が必要である。
3. 建築協定は、特定行政庁の認可の公告以後新たに土地所有者および借地権者となった者（その建築協定に合意をしなかった者の有する土地の所有権を承継した者を除く）に対しても効力が及ぶ。
4. 建築協定の廃止は、その建築協定区域の土地所有者および借地権者（建築協定の効力が及ばない者を除く）の3分の1以上の合意が必要である。

(問題31)

(設問D) 都市計画法の開発行為に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 市街化調整区域内において行う開発行為は、その規模が100m²未満であれば、開発行為の許可は必要とされない。
2. 市街化区域内の土地を敷地として建築物を建築する場合は、土地面積が1,000m²以上であっても、敷地の分割や宅地の造成など土地の区画形質の変更を伴わないときには開発行為の許可は必要とされない。
3. 開発行為を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得るとともに、設置される公共施設を管理することとなる者と協議しなければならない。
4. 開発許可を受けた開発区域内の土地は、原則として、工事完了公告があるまでは建築物の建築や特定工作物の建設はできないが、その土地の譲渡については禁止されていない。

問10

天野翔太さん（32歳、以下「天野さん」という）は、宅地建物取引業者である株式会社TX（以下「TX社」という）から甲土地を購入し、TX社との建築請負契約により、甲土地に自宅（以下「TY建物」という）を新築して、直ちに居住の用に供しました。不動産の取得や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、各設問において問われている内容以外は、すべて適用要件を満たしているものとします。

<設例>

[天野さんが購入した甲土地の概要]

面積：150m²

固定資産税評価額：16,100千円

物件情報：川久保修さん（56歳、以下「修さん」という）が実父である川久保啓介さん（以下「啓介さん」という）から相続（単純承認）したが、老朽化した建物（以下「TZ建物」という）およびその敷地である甲土地について、TZ建物を2017年5月22日に取壊しのうえ（同日付で建物の滅失登記済み）、甲土地を2019年1月7日にTX社に20,000千円で譲渡した。

[甲土地の登記情報（抜粋）]

権利部（甲区）

| 順位番号 | 登記の目的 | 受付年月日 | 権利者その他の事項 |
|------|-------|------------|------------------------------|
| 1 | 所有権移転 | | 原因 昭和16年7月5日売買 所有者 川久保源治 |
| 2 | 所有権移転 | 平成30年6月1日 | 原因 昭和55年12月9日相続 所有者 川久保啓介 |
| 3 | 所有権移転 | 平成30年6月1日 | 原因 平成28年9月4日相続 所有者 川久保修 |
| 4 | 所有権移転 | 平成31年1月7日 | 原因 平成31年1月7日売買 所有者 株式会社TX |
| 5 | 所有権移転 | 平成31年3月15日 | 原因 平成31年3月15日売買 所有者 天野翔太 |

- ・ 川久保源治さん（以下「源治さん」という）は啓介さんの実父で、修さんの祖父である。
- ・ 甲土地は源治さん、啓介さん、修さんへと代々相続（単純承認）されたが、登記上の名義は源治さんのまま長年放置されていた。そのため、修さんは2018年6月1日、不動産登記法第62条（一般承継人による申請）に基づき、いったん啓介さんを名義人とする所有権移転登記（順位番号2番）を行ったうえで、修さんへの所有権移転登記（順位番号3番の所有権移転登記）を行った。

[天野さんがT X社と締結した甲土地の売買契約の概要]

契約締結日：2019年3月15日

売主：T X社（宅地建物取引業者）

購入代金：23,000千円

その他：契約締結日以後、3ヵ月以内にT X社との間において住宅の建築請負契約が成立することを、甲土地売買契約の条件（建築条件付土地売買契約）とする。

[天野さんがT X社と締結したT Y建物の建築請負契約の概要]

契約締結日：2019年3月25日

引渡し時期：2019年9月25日

請負代金：27,000千円（消費税および地方消費税を含む）

[天野さんが新築したT Y建物の概要]

構造：木造2階建（戸建住宅）。なお、「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のいずれにも該当しない。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も該当しない。

竣工時期：2019年9月15日

床面積：1階 60m²

2階 50m²

その他：天野さんは2019年9月25日付でT Y建物の所有権保存登記を行い、2019年10月1日からT Y建物のすべてを居住の用に供している。

[天野さんの甲土地購入およびT Y建物建築に係る資金の内訳]

| 内訳 | 金額 | 備考 |
|----------------|----------|---|
| 自己資金 | 10,000千円 | |
| 実父（60歳）からの贈与 | 10,000千円 | 2019年2月14日贈与 |
| 民間金融機関からの住宅ローン | 30,000千円 | 2019年3月15日借入れ 返済期間35年 2019年12月31日時点における残高 29,200千円 |

[その他]

- ・ 天野さんは、これまで上記以外に贈与等により取得したものはなく、相続時精算課税選択届出書を提出したことはない。
- ・ 天野さんは給与所得者であり、2019年の年収は6,000千円とする。
- ・ 天野さんは2019年に給与所得以外の所得はない。
- ・ 天野さんが自己の居住用家屋を取得するのは今回が初めてである。

(問題 3 2)

(設問A) 甲土地および甲土地上の建物に係る固定資産税に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 仮に、修さんが相続したT Z建物およびその敷地が空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、2016年中に勧告を受けた特定空家等であった場合、2017年度の固定資産税に係る甲土地の課税標準は、課税標準となるべき価格の3分の1となる。
2. 2018年度の固定資産税に係る甲土地の課税標準は、賦課期日において住宅用家屋が取り壊されているため、課税標準となるべき価格の3分の1となる。
3. 修さんが支払った2017年度のT Z建物に係る固定資産税については、建物の取壊しを理由とする税額の期間按分による還付を請求することはできない。
4. 天野さんが新築したT Y建物に係る固定資産税額は、2020年度から5年度分について2分の1とする特例の適用がある。

(問題 3 3)

(設問B) 甲土地の所有権移転やT Y建物の建築請負およびそれらに付随する契約に係る印紙税および登録免許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. 修さんとT X社における甲土地の売買契約に係る売買契約書には、印紙税の軽減措置が適用される。
2. 天野さんが実父から資金贈与を受けた際の金銭贈与契約書には、印紙税が課されない。
3. 修さんが行った相続登記(順位番号2番および3番の所有権移転登記)に係る登録免許税は、ともに課税が免除される。
4. 天野さんが甲土地を取得した際の登記(順位番号5番の所有権移転登記)に係る登録免許税は、税率が軽減される。

(問題 3 4)

(設問C) 甲土地の所有権移転およびT Y建物の新築に係る不動産取得税に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 修さんの相続による甲土地の取得については不動産取得税が課されるが、宅地の特例が適用され、課税標準および税額が軽減される。
2. 天野さんが甲土地を取得した際の不動産取得税には宅地の特例が適用され、課税標準は当該土地の価格の2分の1となる。
3. 天野さんが甲土地を取得した際の不動産取得税の税率は、4%である。
4. 天野さんが新築したT Y建物に課される不動産取得税については、課税標準の特例に加えて所定の額の税額軽減を受けることができる。

(問題 35)

(設問D) 天野さんが実父から受けた贈与について、「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」の適用を受ける場合の非課税限度額として、正しいものはどれか。

1. 7,000千円
2. 8,000千円
3. 10,000千円
4. 12,000千円

問 1 1

浅見太郎さん（58歳、以下「太郎さん」という）は2019年4月に、それまで居住していた自宅（以下「TA建物および甲土地」という）を売却すると同時に、中古マンション（以下「TBマンション」という）を購入して、直ちに妻の節子さん（56歳）と居住を始めました。なお、太郎さんが母からの相続（単純承認）により2016年9月に取得した実家（以下「TC建物および乙土地」という）について、2019年12月中に建物を取り壊して売却することが決まっています。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。なお、各設問において問われている内容以外は、すべて適用要件を満たしているものとします。

<設例>

[太郎さんと節子さんが売却したTA建物および甲土地の概要]

建築時期：1999年新築

所有関係等：TA建物は太郎さんの単独所有、甲土地は太郎さんと節子さんの共有（持分は各2分の1）で、いずれも新築時から所有し、2019年4月にTBマンションに転居するまで夫婦で居住していた。

譲渡時期：2019年4月

譲渡価額：40,000千円

[太郎さんと節子さんが購入したTBマンションの概要]

構造等：鉄筋コンクリート造 床面積65m²

その他：中古マンション。建築基準法施行令等に定める耐震基準に適合する証明はない。

[その他]

- ・ 太郎さんおよび節子さんは、生計を一にしている。
- ・ 太郎さんおよび節子さんは、過去において「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除」および「特定の居住用財産の買換え特例」の適用を受けたことはない。
- ・ TA建物および甲土地について、太郎さんと節子さんの間に地代の支払いはない。
- ・ TBマンションはTA建物および甲土地の持分を売却した時の譲渡金額に応じた割合で太郎さんおよび節子さんの共有としている。なお、TBマンションには、専有部分と敷地利用権（所有権）とを分離して処分できるとする規約はない。
- ・ 太郎さんの母の里子さんは、TC建物および乙土地を夫から単独で相続（単純承認）して1人で居住していたが、要介護認定を受けて特別養護老人ホームに入所してからは、里子さんの家財道具置き場として利用され、里子さんの死後は空き家となっている。
- ・ このほかに太郎さんが里子さんから相続した不動産はない。

(問題36)

(設問A) TA建物および甲土地を売却した時の太郎さんの譲渡益が18,000千円、節子さんの譲渡益が15,000千円である場合、太郎さんと節子さんの当該売却に係る課税長期譲渡所得金額の組み合わせとして、正しいものはどれか。なお、「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除」の特例の適用を受けるものとし、それ以外の特例は考慮しないものとする。

- | | | | |
|---------|---------|------|---------|
| 1. 太郎さん | 0円 | 節子さん | 0円 |
| 2. 太郎さん | 3,000千円 | 節子さん | 0円 |
| 3. 太郎さん | 0円 | 節子さん | 3,000千円 |
| 4. 太郎さん | 3,000千円 | 節子さん | 3,000千円 |

(問題37)

(設問B) TA建物および甲土地を譲渡資産、TBマンションを買換資産として「特定の居住用財産の買換え特例」(以下「本特例」という)の適用を受ける場合に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。なお、設問で問われている本特例以外の特例の適用は考慮しないものとする。

1. TBマンションが1990年4月に新築された場合でも、本特例の適用を受けることができる。
2. 太郎さんの2019年の合計所得金額が30,000千円を超える場合は、本特例の適用を受けることができない。
3. TBマンションを太郎さんまたは節子さんの直系血族や同一生計の親族から購入した場合でも、本特例の適用を受けることができる。
4. 本特例を適用して取得したTBマンションを将来売却した場合は、譲渡所得の計算上、TA建物および甲土地の取得費および取得時期を引き継ぐこととなる。

(問題 38)

(設問C) 太郎さんはT C建物および乙土地の譲渡について、「被相続人の居住用財産(空き家)に係る譲渡所得の特例」(以下「本特例」という)の適用を受けたいと考えている。本特例に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 太郎さんがT C建物および乙土地を相続した際に支払った相続税のうち一定額を取得費として加算したうえで、本特例の適用を受けることができる。
2. 里子さんが相続開始の直前に特別養護老人ホームに入所中であっても、本特例の適用を受けることができる。
3. T A建物および甲土地について「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除」の適用を受ける場合、本特例の適用と合わせて同年中に合計3,000万円を限度として、いずれの特例も適用を受けることができる。
4. T A建物および甲土地を譲渡資産とし、T Bマンションを買換資産として「特定の居住用財産の買換え特例」の適用を受ける場合、その同年中に本特例の適用を受けることができる。

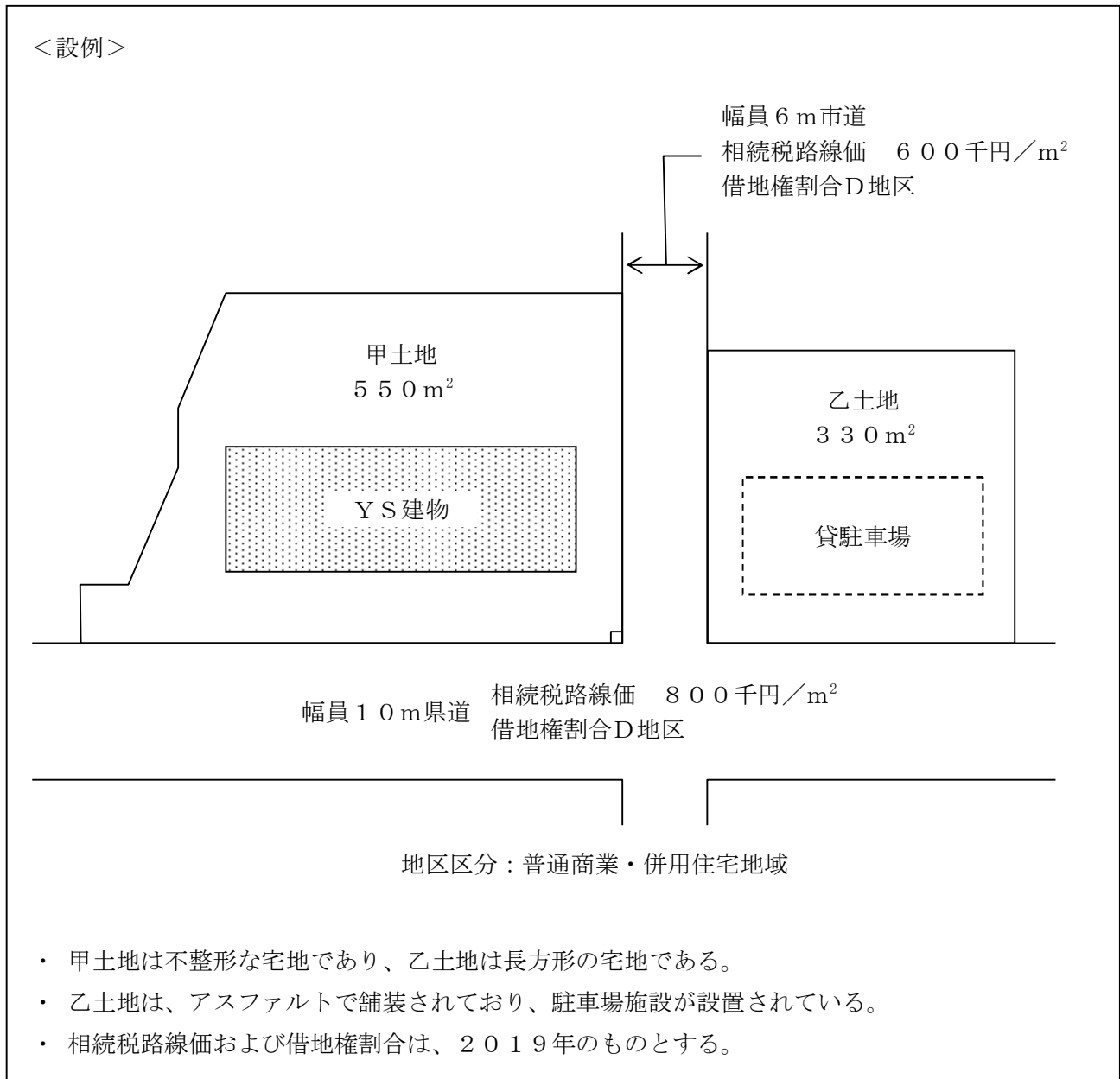
(問題 39)

(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「本特例」という)の適用要件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連はないものとする。また、各選択肢において問われている内容以外は、本特例の適用要件を満たしているものとする。

1. 譲渡する建物およびその敷地が転居等により現に居住の用に供されなくなった場合でも、本特例の適用を受けることができる。
2. 譲渡する建物およびその敷地が自己の居住の用に供されなくなった後、譲渡までの間に建物およびその敷地を賃貸の用に供していた場合でも、本特例の適用を受けることができる。
3. 現に居住の用に供されなくなった建物を取り壊し、その敷地のみを譲渡する場合でも、本特例の適用を受けることができる。
4. 建物を取り壊してその敷地の譲渡契約を締結するまでの間に、その敷地を貸駐車場等の貸付けの用に供していた場合でも、本特例の適用を受けることができる。

問 1 2

増田さんは、下記設例の甲土地および乙土地を所有し、岡さんは、甲土地にY S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。増田さんは、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。



(問題 40)

(設問A) 岡さんがYS建物を取り壊した後、増田さんの底地の所有権の一部と岡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、増田さんが取得する更地の面積として、正しいものはどれか。

幅員 6 m 市道
相続税路線価 600 千円/m²
借地権割合D地区

甲土地
550 m²

所有者 岡さん
土地 (YA)

所有者 増田さん
土地 (YB)

幅員 10 m 県道
相続税路線価 800 千円/m²
借地権割合D地区

[交換の条件]

- ・ 甲土地は幅員 10 m 県道に対して垂直に分割する。
- ・ 岡さんが中間画地となる土地 (YA) を、増田さんは角地となる土地 (YB) を更地として所有する。
- ・ 交換後の土地は、総額の価値の比が、土地 (YA) : 土地 (YB) = 借地権割合 : (1 - 借地権割合) となるように分割する。
- ・ 各土地の 1 m² 当たりの価値として、土地 (YA) は不整形地として、幅員 10 m 県道に面する中間画地である標準的な整形地に対し、▲ 10% の価値があるものとして計算する。また土地 (YB) は角地として、同様に + 5% の価値があるものとして計算する。
- ・ YS 建物の取壊しに要した費用の負担は考慮しない。

1. 180 m²
2. 200 m²
3. 220 m²
4. 240 m²

(問題 4 1)

(設問B) 増田さんは、乙土地の所有権と岡さんの甲土地の借地権を交換することも検討している。乙土地の所有権と甲土地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、最も適切なものはどれか。なお、各選択肢において問われている内容以外は、本特例の適用要件を満たしているものとする。

1. 甲土地は建物付きの借地権が設定された土地であるが、乙土地は建物付きの土地ではないため、甲土地の借地権と乙土地の所有権との交換について、岡さんと増田さんはともに本特例の適用を受けることができない。
2. 岡さんが交換により取得した乙土地を交換後直ちに売却した場合、岡さんと増田さんはともに本特例の適用を受けることができない。
3. 岡さんは交換により取得した乙土地の上に交換後1年以内に建物を建築しなければ、本特例の適用を受けることができない。
4. 岡さんが交換により取得した乙土地を交換から1年以内に別の土地と交換した場合でも、増田さんは、本特例の適用を受けることができる。

(問題42)

(設問C) 増田さんは、デベロッパーである株式会社YXから乙土地に借地借家法第23条の事業用定期借地権等を設定して借り受けたいとの提案を受けたため、事業用定期借地権等についてCFP[®]認定者に相談した。CFP[®]認定者が行った事業用定期借地権等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、事業用定期借地権等のうち、同法第23条第1項を「長期型」、同条第2項を「短期型」といい、同法に定める定期借地権以外の借地権を「普通借地権」という。

1. 増田さん : 事業用定期借地権等の存続期間や成立要件について教えてください。
CFP[®]認定者 : 短期型は10年以上30年未満、長期型は30年以上50年未満です。これらの存続期間の範囲内で期間を定める必要があります。また、いずれも借地権設定契約の成立要件は、公証人が作成する公正証書によることになっています。
2. 増田さん : 建物の利用目的に制限はありますか。
CFP[®]認定者 : 事業用定期借地権等は、専ら事業の用に供する建物の所有を目的としたものであり、居住の用に供するものは除かれます。例えば、不動産賃貸事業者がマンションを建設し賃貸するケースでは、賃借人の居住の用に供するものであるため、事業用定期借地権等の対象とはなりません。
3. 増田さん : 設定契約の内容について短期型と長期型の違いはありますか。
CFP[®]認定者 : 短期型は、①契約の更新、②建物の築造による存続期間の延長、③建物買取請求権等の規定、が適用されません。長期型は、①契約の更新、②建物の築造による存続期間の延長、③建物買取請求権、を排除する特約を定めることができます。
4. 増田さん : 借地期間満了時に建物を買い取ることはできますか。
CFP[®]認定者 : 事業用定期借地権等は建物買取請求権を排除しています。事業用定期借地権等の存続期間満了時においては、借地権者は建物を収去し更地にして借地権設定者に返還します。確実に更地にして返還する方式であるため、借地期間満了時に当事者間で任意に建物を売買することはできません。

(問題 4 3)

(設問D) 増田さんは、乙土地にデベロッパーである株式会社YZ（以下「YZ社」という）を借地人として借地借家法第23条の事業用定期借地権等を設定した。民法および借地借家法から見て、地代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) YZ社が地代を滞納したときは、増田さんは敷金から地代の滞納分を充当することができるが、YZ社から敷金を地代の滞納分に充当するよう請求することはできない。
- (イ) 一定の期間地代を増額しない旨の特約があっても、地代等増減請求権の規定に反するため、その特約は無効となる。
- (ウ) 増田さんがYZ社から地代の減額請求を受けたが、協議が調わない場合、増田さんは、減額を正当とする裁判が確定するまでは、従来額による地代の支払いを請求することができる。
- (エ) 増田さんとYZ社の間で地代の増額を正当とする裁判が確定した場合、YZ社はすでに支払った地代の額に不足があっても、その不足額を増田さんに支払う必要はない。

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

下記設例の甲土地を所有する北村さんと借地人である室井さんは、デベロッパーである株式会社K Y (以下「K Y社」という) から、甲土地の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>

甲土地
600m²

(用途地域等)
商業地域
指定容積率 700%
建蔽率 80%
防火地域

↑
↓

幅員10m県道

相続税路線価800千円/m²
借地権割合C地区

※指定容積率は都市計画で指定された容積率とし、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。なお、特定道路による緩和は考慮しない。

[土地の概要]

- ・ 甲土地は、市街化区域内に存し、用途地域等は上記のとおりである。
- ・ 甲土地の所有者（地主）は北村さんであり、借地権者（旧借地法による借地権者）は室井さんである。
- ・ 甲土地の形状および接面状況は、長方形の中間画地である。
- ・ 甲土地が存する地域は、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）の適用が可能な地域である。
- ・ 甲土地は、立体買換え特例の適用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8階建
用途：1階は店舗、2～8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、各階とも80%とする。
建設工事費等：延床面積1m²当たり250千円

<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 | 120 | () | () |
| 2～7階 | 共同住宅 | 100 | () | () |
| 1階 | 店舗 | 180 | () | () |
| 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>

(専有面積の単位：m²)

| 出資額の割合 | 北村さん (ア) % | | 室井さん (イ) % | | KY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 | — | — | — | — | () | () |
| 2～7階共同住宅 | () | () | () | () | () | () |
| 1階店舗 | — | — | — | — | () | () |
| 合計 | () | () | () | () | (オ) | () |

[その他]

1. 各々の出資者の出資は、次のとおりとする。
 北村さん：甲土地の底地所有権
 室井さん：甲土地の借地権
 KY社：建設工事費等
2. 甲土地の底地所有権および借地権の出資額の算出方法は、次のとおりとする。
 甲土地の底地所有権および借地権の価格は、前面道路の相続税路線価を基に相続税路線価の地価公示の公示価格に対する一般的な割合により、公示価格水準の更地としての土地価格を求め、これに相続税路線価に付されている借地権割合を用いて求めるものとする。なお、土地についての個別的な補正は考慮しない。
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 KY社は1階を自用の店舗、2～7階の一部および8階のすべてを分譲用として取得する。また、北村さんおよび室井さんも2～7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、北村さんおよび室井さんは、甲土地の底地所有権および借地権をKY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 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。
 ② 効用積数および取得する専有面積
 小数点以下の数値が生じた場合は、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 4 4)

(設問A) このマンションの建設に当たり、北村さん、室井さんおよびK Y社の出資額の割合 (<専有面積等>のA、イ、ウの欄) として、正しいものはどれか。

- | | | | | | |
|---------|-----|------|-----|------|-----|
| 1. 北村さん | 11% | 室井さん | 29% | K Y社 | 60% |
| 2. 北村さん | 11% | 室井さん | 28% | K Y社 | 61% |
| 3. 北村さん | 12% | 室井さん | 27% | K Y社 | 61% |
| 4. 北村さん | 12% | 室井さん | 28% | K Y社 | 60% |

(問題 4 5)

(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 (<効用積数>のエの欄) として、正しいものはどれか。

1. 295,200
2. 316,800
3. 324,000
4. 336,000

(問題 4 6)

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

1. 1,224 m²
2. 1,296 m²
3. 1,584 m²
4. 2,304 m²

(問題 4 7)

(設問D) 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、以下「本特例」という) に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。なお、本設問は設例とは直接的な関連はないものとする。

1. 本特例の適用を受けることができるのは個人であり、法人は適用を受けることができない。
2. 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も、本特例の適用を受けることができる。
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10年超でなければならない。
4. 買換資産である中高層の耐火共同住宅は、その建物の床面積の3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なければならない。

問 1 4

不動産関連情報に関する以下の設問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。

(問題 4 8)

(設問A) 次のうち、住宅宿泊事業法第2条第1項の「住宅」に該当するものと該当しないものの組み合わせとして、最も適切なものはどれか。

- (ア) 別荘等季節に応じて年数回程度利用している家屋
- (イ) 休日のみ生活しているセカンドハウス
- (ウ) 居住といえる使用履歴が一切ない民泊専用の新築投資用マンション
- (エ) 相続により所有しているが、現在は常時居住しておらず、将来的に居住の用に供することを予定している空き家

1. (ア)、(イ) および (エ) は該当するが、(ウ) は該当しない。
2. (ア) および (イ) は該当するが、(ウ) および (エ) は該当しない。
3. (ウ) および (エ) は該当するが、(ア) および (イ) は該当しない。
4. すべて該当する。

(問題 4 9)

(設問B) 「平成30年住宅・土地統計調査」の住宅数概数集計における結果の概要に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 総住宅数の推移を見ると、昭和38年から一貫して増加が続いているものの、増加率は平成15年以降縮小が続いている。
2. 空き家数の推移を見ると、昭和38年から一貫して増加が続いており、総住宅数に占める空き家の割合は平成30年時点で過去最高となっている。
3. 空き家数の内訳を建て方別に見ると、平成30年時点で「一戸建」の方が「共同住宅」よりも少ない。
4. 空き家数の内訳を種類別に見ると、平成30年時点で「売却用の住宅」の方が「賃貸用の住宅」よりも多い。

(問題50)

(設問C)「令和元年版土地白書」に記載されている土地の動向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) 平成30年の銀行等による不動産業向け貸出残高については、平成23年から増加傾向が続き、昭和45年以降過去最高の金額となっている。
- (イ) 平成30年の土地の売買による所有権の移転登記の動向を見ると、全国の土地取引件数は対前年比で増加となった。
- (ウ) 平成30年の全国の新設住宅着工戸数で住宅市場の動向を見ると、対前年比で増加となった。
- (エ) 平成30年の全国の新規発売戸数でマンション市場の動向を見ると、対前年比で増加となった。

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