

問 1

藤原さんは、老後のことを考え、高齢者向け住宅等への入居を検討しており、CFP[®]認定者に相談しました。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。

<設例>

[年齢]

- ・ 藤原さん：67歳
- ・ 藤原さんの妻：58歳

[健康状態]

- ・ 藤原さん：障害や要介護状態ではない
 - ・ 藤原さんの妻：歩行が困難であり自宅内でも車椅子が必要（要介護2認定者）
- ※2人とも認知症やその他の持病はない

[自宅]

- ・ 持家（バリアフリーの改修履歴なし）

[高齢者向け住宅への入居希望条件]

- ・ 夫婦同居とし同室を希望するが、賃貸借契約の契約者（借借人）は藤原さんのみ
- ・ 要介護度上昇等に伴う他施設への転居がなく終身の賃貸借を希望
- ・ 食事提供を含む高齢者向け生活支援サービスを希望

(問題 1)

(設問A) 藤原さんは、高齢者の居住の安定確保に関する法律により登録を受けた「サービス付き高齢者向け住宅」（以下「サ高住」といい、当該事業を行う者を「登録事業者」という）への入居を検討している。CFP[®]認定者が行ったサ高住に関する次の説明のうち、最も不適切なものはどれか。

1. サ高住は、要介護認定を受けていない介護の不要な高齢者向け住宅であり、藤原さんの妻は入居できない。
2. 登録事業者は、敷金ならびに家賃等（家賃または高齢者生活支援サービスの提供の対価）および家賃等の前払金を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。
3. サ高住では食事提供サービスは登録の要件ではないため、藤原さんは、食事提供サービスを希望する場合は、事前にその有無を運営する登録事業者を確認する必要がある。
4. サ高住の床面積は25m²（居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合にあっては18m²）以上でなければならない。

(問題2)

(設問B) 藤原さんは、高齢者の居住の安定確保に関する法律に定める「終身建物賃貸事業に係る建物賃貸借」(以下「終身建物賃貸借」という)の賃借人となって居住する場合の説明をCFP[®]認定者から受けた。次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 終身建物賃貸借に係る契約は、公正証書で締結しなければ無効となる。
2. 藤原さんの妻は、年齢要件から藤原さんの同居人として居住することができない。
3. 藤原さんは、理由のいかんを問わず解約日の3ヵ月前までに解約の申入れをすることにより、終身建物賃貸借の解約をすることができる。
4. 当該賃貸住宅に入居後に藤原さんが死亡した場合、藤原さんの妻は、藤原さんの死亡を知った日から1ヵ月以内の申出により継続して居住することができる。

問2

別所さんは、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～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>

[賃貸マンションの概要]

敷地面積	700m ²								
延べ面積	2,100m ²								
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	共同住宅（一棟のすべてが賃貸用）								
戸数等	総戸数23戸								
	階	住居番号		間取り	面積	住居番号		面積	
	6	6A	6B	3LDK	80m ²	6C	6D	2LDK	60m ²
	5	5A	5B	3LDK	80m ²	5C	5D	2LDK	60m ²
	4	4A	4B	3LDK	80m ²	4C	4D	2LDK	60m ²
	3	3A	3B	3LDK	80m ²	3C	3D	2LDK	60m ²
	2	2A	2B	3LDK	80m ²	2C	2D	2LDK	60m ²
	1	1A	1B	3LDK	80m ²	1C		2LDK	60m ²
屋外駐車場	20台分（機械式2段）								
建設工事費	735,000千円（屋外駐車場の工事費を含む）								
竣工年月日	2026年1月1日								
賃貸開始日	2026年1月1日								

[賃貸条件等]

賃料（月額）	1. 貸室							
	【1年目】							
	階	住居番号		賃料	住居番号		賃料	
	6	6A	6B	250千円	6C	6D	190千円	
	5	5A	5B	250千円	5C	5D	190千円	
	4	4A	4B	240千円	4C	4D	180千円	
	3	3A	3B	240千円	3C	3D	180千円	
	2	2A	2B	240千円	2C	2D	180千円	
	1	1A	1B	230千円	1C		170千円	
	【2年目】2階および1階の部屋の賃料を年初から下記のとおりとした。なお、下記以外の部屋の賃料は1年目と同じとする。							
	階	住居番号		賃料	住居番号		賃料	
	2	2A		230千円	2C	2D	170千円	
	1	1A	1B	220千円	1C		160千円	
	2. 駐車場							
	駐車場は1年目、2年目ともに15千円/台で変更はない。							

空室損失	(貸室) 1年目(2026年中): 1階の全室と2階の3室(2A、2C、2D)が年間を通して空いていたとする。 2年目(2027年中): 1Aと1Cが年間を通して空いていたとする。 (駐車場) 1年目(2026年中): 年間を通して5台分空いていたとする。 2年目(2027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 方法等	借入金額: 建設工事費の60%相当額 返済方法: 借入時期を2026年1月1日とし、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				
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べ面積1m ² 当たり3千円とする。 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分の1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。
- ・ 別所さんは青色申告者であり、収入は[賃貸条件等]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(2026年)	2年目(2027年)
損益計算	1. 収益	()	()
	満室時賃料収入	()	()
	満車時駐車場収入	()	()
	空室損失	()	()
	2. 費用	()	()
	①修繕費	()	()
	②維持管理費	()	()
	③公租公課	(5,500)	(2,700)
	④損害保険料	()	()
	⑤仲介手数料	()	(880)
	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3)

(設問A) 別所さんが計上すべき1年目(2026年)の経常損益の金額(アの欄)として、正しいものはどれか。

1. ▲8,610千円
2. ▲8,780千円
3. ▲9,270千円
4. ▲12,357千円

(問題4)

(設問B) 別所さんが計上すべき2年目(2027年)末の剰余金の金額(イの欄)として、正しいものはどれか。

1. 10,851千円
2. 12,623千円
3. 12,863千円
4. 13,857千円

(問題5)

(設問C) 別所さんが借入金の返済方法について返済期間の1年目から元金均等方式を採用した場合、設例のとおり元利均等方式を採用したときと比較した2年目(2027年)末の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. 9,982千円
2. 10,976千円
3. 14,994千円
4. 18,130千円

問3

吉田さんは、不動産業者Q B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]

建築面積	400m ²
延べ面積	2,400m ²
構造・規模	鉄筋コンクリート造6階建
用途	1階 : 店舗 2～6階 : 事務所
賃貸面積	1階 : 250m ² 2～5階 : 各350m ² 6階 : 200m 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	2005年1月1日
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3,000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	()	()	()	()	()
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8%、2年目以降は5%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	延べ面積1 m ² 当たり5,000円
変動費	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）	4.5%
転売時還元利回り（同上）	5.0%

- ・ 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6）

（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. 212,610千円
2. 220,469千円
3. 224,566千円
4. 226,490千円

（問題7）

（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. 1,023,000千円
2. 1,048,000千円
3. 1,140,000千円
4. 1,148,000千円

(問題8)

(設問C) 不動産証券化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、資産の流動化に関する法律を以下「資産流動化法」という。

1. 不動産証券化は、有価証券の発行により投資単位の小口化を行うことで少額投資が可能となり、流動性が向上することにより不動産への投資機会を拡大させる。
2. 不動産証券化は、活用目的や形態により資産流動化型と資産運用型に分類することができ、資産運用型とは、投資家から集めた資金を不動産に投資して、そこから得られる収益を投資家に分配する仕組みであり、不動産投資信託（REIT）等が代表的なものである。
3. 特定目的会社（TMK）スキームとは、資産流動化法の特定目的会社（TMK）を活用し、不動産等の資産を証券化して資金調達する仕組みであり、投資家から出資を募り、現物不動産等を取得・運用して得た利益を配当するものである。
4. 資産流動化法の特定目的会社（TMK）は、資産を証券化するためのビークルだが、不動産から生ずる所得に対する法人税と投資家への配当に対する所得税の二重課税は避けられない。

(問題9)

(設問D) 不動産証券化関連のプレイヤーに関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. サービサーとは、証券化対象不動産の保守管理、賃貸条件の交渉やクレーム対応等のテナント管理、修繕計画の策定等の運営管理業務を行う者をいう。
2. アンダーライターとは、不動産証券化商品の発行に際して資本市場で募集・販売を行うことを目的に引受けを行う証券会社などをいう。
3. アセットマネジャーとは、証券化された不動産の管理、運営する業務を行う専門家であり、資産全体の財務戦略を策定して対象不動産の購入や売却に関する助言を行う者をいう。
4. アレンジャーとは、不動産証券化のためのスキーム全体を検討し、証券化を実現させるための基本的な枠組みをオリジネーター、投資家、レンダー等の関係者と協議しながら構築していく重要な役割を担う者をいう。

問4

CFP[®]認定者は、大垣さんから、所有している乙建物およびその敷地である甲土地（以下「対象不動産」という）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>

[対象不動産]

[取引事例]

[対象不動産の概要]

1. 甲土地
 - ・ 土地面積：80m²
 - ・ 形状：台形（形状は図のとおり）
 - ・ 現況：建付地（乙建物の敷地で所有権以外の権利はない）
 - ・ 接道：西側幅員5m市道
 - ・ 接道方位：西
 - ・ 用途地域等：第一種住居地域（指定建蔽率60%、指定容積率200%）
 - ・ 相続税路線価：380千円/m²
 - ・ 周辺の概況：戸建住宅のほかアパート等共同住宅が建ち並ぶ住宅地域である。
2. 乙建物
 - ・ 用途：居宅
 - ・ 延べ面積：110m²
 - ・ 構造：木造3階建
 - ・ 建築時期：2020年**月（築後6年経過）

※問題作成の都合上、一部を「**」にしている。

[取引事例の概要]

- ・ 取引時点：2026年2月1日
- ・ 取引価格：71,800千円
 古家付土地売買。買主負担で建物を解体する条件で取引されているため、取引価格は更地価格より建物解体費相当額だけ低い金額になっている。なお、建物解体費の単価は、15千円/m²である。
- ・ 土地面積：100m²
- ・ 形状：正方形
- ・ 現況：建付地（建物の敷地について所有権以外の権利はない）
- ・ 接道：準角地（南側幅員6m市道・東側幅員6m市道）
- ・ 接道方位：南
- ・ 相続税路線価：南側・東側道路420千円/m²
- ・ 周辺の概況：中小規模の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。
- ・ 古家の延べ面積：80m²

[対象不動産の積算価格の算定]

原価法を適用して、対象不動産の積算価格を求める。算定式は以下のとおり。

積算価格＝対象不動産の再調達原価－減価修正に基づく減価額

なお、各計算過程において千円未満は四捨五入し、千円単位で求めること。

1. 評価時点：2026年6月1日

2. 再調達原価

(1) 甲土地

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、取引事例を基に更地価格を求める。算定式は以下のとおり。

$$\begin{array}{ccccccc}
 & \text{(事情補正)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正※)} & \text{(地域要因比較)} & \text{(個別的要因比較)} & \text{(面積)} \\
 \text{甲土地の} & & & & & & \text{甲土地} \\
 \text{更地価格} & = & \text{取引事例の} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{(X)}{100} & \times & \frac{100}{(Y)} & \times & \frac{\boxed{}}{\boxed{}} & \times & \frac{(Z)}{100} & \times & \frac{\text{面積}}{\text{取引事例}} \\
 \text{(総額)} & & \text{土地価格} & & & & & & & & & & & & & \text{の土地面積}
 \end{array}$$

※標準化補正：取引事例が存する地域の標準的な画地へ補正すること。

i. 時点修正

次の過程により時点修正を行う。

- ① 2025年と2026年における近傍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2025年の年変動率を算出する。近傍類似の公示地の公示価格は以下のとおりである。

2026年	562千円/m ²
2025年	530千円/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。

ii. 標準化補正

取引事例の標準化補正率（Y）は、準角地の補正率および接道方位の補正率（北向きを標準とし、取引事例の接道方位から北向きに補正する）の相乗（掛け算）により求める。（Y）の算出に際しては、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。

- ・ 準角地の補正率：+2
- ・ 方位補正率は以下のとおり

方位	評点
北	±0
東	+2
西	+2
南	+5

(Y) = 100 + 標準化補正に係る評点

iii. 地域要因比較

甲土地と取引事例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。

iv. 個別的要因比較

個別的要因の補正率（Z）は、接道方位の補正率（北向きから対象不動産の接道方位に補正する）および不整形地補正率の相乗（掛け算）により求める。かげ地割合および（Z）の算出に際しては、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。なお、接道方位の補正率およびかげ地割合を用いた不整形地補正率については、以下の算定式および表により求めるものとする。

- ① 接道方位の補正率：上記「ii. 標準化補正」の方位補正率を用いること。
- ② 不整形地補正率

$$\text{かげ地割合} = \frac{\text{想定整形地の面積} - \text{甲土地の面積}}{\text{想定整形地の面積}}$$

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、設例の対象不動産の周囲に点線を加えて示された長方形の土地である。

- ③ 個別的要因の補正率（Z）= 方位補正率 × 不整形地補正率

(2) 乙建物

- ・ 新築時の延べ面積 1 m²当たりの建築工事費 227千円。
- ・ 新築時点から評価時点までの建築工事費の上昇率 20%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の各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、建物本体および附属設備の残価率は0%とし、経過年数が耐用年数を超える場合は、表の耐用年数を上限とする。

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

	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、特段の問題は見当たらなかったため、減価しないものとする。

- (3) 対象不動産の一体としての減価額：なし

(問題10)

(設問A) 取引時点における取引事例の更地としての土地価格として、正しいものはどれか。

1. 70,600千円
2. 72,000千円
3. 72,600千円
4. 73,000千円

(問題11)

(設問B) 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。

1. 49,265千円
2. 52,803千円
3. 55,347千円
4. 57,168千円

(問題12)

(設問C) 評価時点における対象不動産の積算価格として、正しいものはどれか。

1. 67,946千円
2. 68,175千円
3. 69,324千円
4. 71,079千円

(問題 13)

(設問D) CFP[®]認定者は、大垣さんに不動産鑑定評価における価格の種類について説明した。不動産鑑定評価基準における価格の種類と当該価格を求める場合の例示の関係に係る適不適の組み合わせとして、正しいものはどれか。

	価格の種類	価格を求める場合の例示
(ア)	特殊価格	会社更生法に基づく鑑定評価目的の下で、事業の継続を前提とした価格を求める場合
(イ)	特定価格	民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、早期売却を前提とした価格を求める場合
(ウ)	限定価格	併合後に増分価値が発生せず、正常価格における市場価値と乖離しないことを前提として、隣地の併合を目的とする売買における隣地の価格を求める場合

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

問5

東根さんは、自宅を建築するために土地を購入しようとして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P X（以下「P X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～E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、東根さんは宅地建物取引業者ではありません。また、各設問に記載のない限り、別段の特約はないものとします。

<資料>

（一部の表示は省略）

建築条件付土地

価格 2,850万円

[物件の概要]

所在地：〇〇県〇〇市■■■3丁目
交通：□□線▲▲駅まで徒歩8分
土地面積：111.36m²
地目：宅地
用途地域：第一種低層住居専用地域
建蔽率：50%
容積率：150%

この土地は、土地売買契約後3ヵ月以内に当社の指定する建設業者との間で住宅の建築請負契約を締結することを条件に販売します。土地売買契約締結後、建築設計の協議をしていただきますが、3ヵ月以内にこの請負契約が成立しない場合には、土地売買契約は解除され、当社は土地代金の全額を速やかに無条件で返還することとし、土地購入者は土地を原状回復のうえ、当社に引き渡していただきます。

建物参考プラン

(間取図省略)

上記の参考プランは、お客様の建築プラン策定の参考としての一例であって、お客様がこのプランを採用する義務はありません。この参考プランによる建築代金は1,900万円(税込)ですが、この他に外構工事費、建築確認申請に伴う費用等が〇〇万円必要です。

〇〇県知事(2)第×××××号

株式会社P X

取引態様：売主

(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

住所：〇〇県〇〇市■■■5丁目3番2号
電話：×××-××××

(問題 1 4)

(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>のような建築条件付土地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. 建物の設計プランについては、当該プランを採用するか否かは土地購入者の自由な判断に委ねられている旨、および当該プランに係る建物の建築代金ならびにこれ以外に必要な費用の内容およびその額を表示しなければならない。
2. 建築条件付土地を広告する際には、<資料>のように、取引対象が土地である旨、ならびに建築条件の内容および当該条件が成就しなかった場合の措置の内容を表示しなければならない。
3. 建築条件付土地の広告では、<資料>のように、売主が特定の建設業者を建築工事の請負人として指定しなければならず、売主が請負人を制限せず買主が建設業者を自由に選択できるような場合は認められない。
4. 建築確認取得前の計画建物およびその敷地について建築条件付土地として広告する場合は、取引の内容によっては宅地建物取引業法第33条の広告開始時期の制限に抵触することがある。

(問題 1 5)

(設問B) 東根さんは、本物件について、P X社と売買代金2,850万円で売買することに合意し、売買契約の締結および手付金の授受を行う予定である。民法および宅地建物取引業法の規定から見て、手付金に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 東根さんとP X社との間で、この手付を証約手付として合意した場合であっても、この手付は解約手付としての性質を失うことはない。
2. 手付による契約解除の期限は、東根さんとP X社との合意により、相手方の履行の着手の有無にかかわらず、特約で任意の期限を定めることができる。
3. P X社が、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ても、東根さんから手付として受領することができる金額の上限は570万円である。
4. 東根さんとP X社が合意した手付金の額を、東根さんが用意するのに3ヵ月を要することが判明した場合、P X社が東根さんに対し、手付金を分割払いによることを提案して、即時の契約締結を誘引することはできない。

(問題 16)

(設問C) 東根さんがP X社から本物件を購入した場合に、民法および宅地建物取引業法の規定から見て、P X社が負う売主の担保責任に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 本物件の引渡しから2年後に、本物件の地中にゴミや廃材などの埋設物があることが判明した場合、東根さんはそのことを知った時から1年以内にその旨をP X社に通知することによって、P X社に対し契約不適合に基づく売主の担保責任を問うことができる。
2. P X社が、本物件の売買契約において、「担保責任を一切負わない」とする特約を定めた場合、この特約は無効となり、P X社は本物件の引渡しの時から2年間に限り、契約不適合に基づく売主の担保責任を負わなければならない。
3. 本物件に関してP X社が負う契約不適合に基づく売主の担保責任は、本物件に土壌汚染が見つかったような物質的な契約不適合の事実に限られず、都市計画法上の建築制限などの法令上の制限も契約内容によっては当該担保責任の対象となる。
4. 本物件について、契約不適合の事実の存在を理由とする担保責任として要件を満たせば、東根さんはP X社に対し代金減額請求をすることができる。

(問題 17)

(設問D) 東根さんはP X社から購入した本物件上に自宅（以下「本件建物」という）を建築し居住していたが、その後に急な転勤が決まった。そこで、東根さんは本件建物を借地借家法の定期借家賃借契約（以下「定期借家契約」という）により、第三者に貸し出すことを考えている。定期借家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) 1年未満の賃貸借期間を定めると、期間の定めのない賃貸借とみなされるため、定期借家契約として有効に成立しない。
- (イ) 定期借家契約を口頭で行った場合には、契約の更新がない旨の特約を公正証書等の書面で定めたとしても、定期借家契約として有効に成立しない。
- (ウ) 定期借家契約を締結したときは、賃貸人は、契約締結後速やかに賃借人に対し、契約の更新がなく期間満了により賃貸借が終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。
- (エ) 期間が1年以上の定期借家契約の場合、賃貸人が賃貸借契約の終了を賃借人に対抗するには、期間満了の1年前から3ヵ月前までの間に、賃借人に対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知を行う必要があり、当該通知を行わないとする特約を定めたとしても、賃借人に不利な特約として無効となる。

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

(問題 18)

(設問E) 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評価（以下「住宅性能表示制度」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、本設問は設例との直接的な関連はないものとする。

1. 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建設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。
2. 設計住宅性能評価書を交付された住宅については、指定住宅紛争処理機関に紛争処理を申請することができる。
3. 評価された性能は、客観的な評価ができる事項については、等級や数値により表示され、使い勝手や住み心地といった客観的な評価が困難な事項については、文章により表示される。
4. 住宅性能表示制度の対象となる住宅は、新築住宅に限られる。

問6

池谷さんは、所有するマンション（以下「本物件」という）を長谷川さんに賃貸しています。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>

[本物件の概要]

- ・ 名称、部屋番号：MAマンション505号室
- ・ 専有部分の床面積：55.12m²（登記記録の面積）
- ・ 登記記録の所有者：池谷正則
- ・ 登記記録の抵当権者：MZ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 池谷正則（以下「甲」という）、賃借人 長谷川真司（以下「乙」という）および乙の連帯保証人 杉山一成（以下「丙」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。

－第1条省略－

第2条（期間）

賃貸借の期間は、2026年4月1日から20〇〇年〇月〇日までとする。

第3条（賃料）

賃料は1ヵ月14万円とし、乙は、甲に対し、毎月末日までに翌月分を支払う。

－第4条～第7条省略－

第8条（譲渡、転貸）

乙は、甲の承諾を得ることなく、本物件の全部または一部につき、賃借権を譲渡し、または転貸してはならない。

第9条（契約の更新等）

甲および乙は、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。その際、乙は、甲に対し、更新料として新賃料の1ヵ月分を支払うものとする。

- 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（連帯保証）

丙は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の甲に対する債務を負担するものとする。

- 2 前項の丙の債務は、極度額〇〇万円を限度とする。

－以下省略－

[その他]

- ・ 池谷さんは本物件を2026年2月1日に買い受け、同日付で所有権移転登記とMZ信用金庫の抵当権設定登記（債務者 池谷正則）がなされた。
- ・ 本契約は、借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約ではない。
- ・ 長谷川さんは、賃貸借契約開始日に本物件に入居し、居住している。
- ・ 本契約書第10条の保証契約は、一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約であって保証人が法人ではないもの（以下「個人根保証契約」という）である。
- ・ 本契約書に記載のない特約は考慮しないものとする。
- ・ 池谷さんは、本物件を保険の対象として建物の火災保険を契約している。
- ・ 杉山さんは、長谷川さんの委託を受けて連帯保証人となった者である。
- ・ MA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19)

(設問A) 本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. 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、期間の定めのない賃貸借契約とみなされる。
2. 本契約書第3条の賃料について、長谷川さんが賃料を滞納した場合、長谷川さんは池谷さんに対し、敷金から当該滞納賃料債務の弁済に充てることを請求することはできない。
3. 長谷川さんが本物件を第三者に転貸する場合において、本契約書第8条の池谷さんの承諾が得られないときは、借地借家法に基づき、長谷川さんは裁判所に対して、池谷さんの承諾に代わる許可の申立てをすることができる。
4. 本契約書第9条第2項に基づいて、池谷さんが期間満了の6ヵ月前に長谷川さんに対し、契約を更新しない旨を通知する場合においては、借地借家法の規定による正当事由が必要である。

(問題20)

(設問B) 本契約書第10条の保証契約（以下「本保証契約」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。

1. 本保証契約は、本契約書が書面で作成されていれば、公正証書で作成されていなくても、その効力を生じる。
2. 主たる債務について遅延損害金の定めがない場合には、本保証契約についてのみ遅延損害金を定めることはできない。
3. 池谷さんが長谷川さんの債務の履行を杉山さんに請求した場合において、長谷川さんに弁済する資力があり、かつ執行が容易であることを杉山さんが証明したときは、池谷さんは、まず長谷川さんの財産について執行をしなければならない。
4. 杉山さんが死亡した場合でも、個人根保証契約における主たる債務の元本は確定しない。

(問題 2 1)

(設問 C) 本物件に設定されている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. MZ 信用金庫の抵当権は、その担保する債権について池谷さんに債務不履行があったときは、その後に、長谷川さんから池谷さんに支払われる賃料に及ぶ。
2. 本物件が火災によって焼失したときは、MZ 信用金庫は、池谷さんに建物の火災保険の保険金が支払われる前にその保険金請求権に対し差押えをすれば、当該保険金から弁済を受けることができる。
3. 長谷川さんは、建物の賃借権者の権限として、民法に規定されている抵当権消滅請求をすることができない。
4. MZ 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、長谷川さんは、買受人の買受けの時から 6 ヶ月を経過するまでは本物件の明渡しを猶予されるが、その猶予期間中は、長谷川さんは買受人に対し、本物件を使用したことの対価を支払う必要はない。

問7

甲土地（現況更地）の共有者全員（以下「大下さんたち」という）は、甲土地を有効に活用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>

[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	N54-1	筆界特定	余白		
所在	○○市○○四丁目			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2	雑種地	157	③ 1番1から分筆 〔平成12年1月4日登記〕		

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12年2月1日 第2456号	原因 平成12年2月1日売買 共有者 ××市△△三丁目3番3号 持分10分の6 大下兼司 ××市△△一丁目1番1号 10分の4 大下雅美
2	大下兼司持分全部移転	平成25年1月15日 第1009号	原因 平成24年8月15日相続 共有者 ××市△△三丁目3番3号 持分20分の6 大下良子 ××市△△一丁目1番1号 ○○分の○ 大下雅美 ××市△△二丁目2番2号 20分の3 大下雄也
3	大下良子持分一部移転	平成29年10月20日 第22665号	原因 平成29年10月20日贈与 共有者 ××市△△一丁目1番1号 持分20分の3 大下徹
4	大下良子持分一部移転	平成30年10月1日 第20235号	原因 平成30年10月1日贈与 共有者 ××市△△二丁目2番2号 持分20分の1 大下雄也
5	大下良子持分全部移転	令和4年12月19日 第33356号	原因 令和4年1月30日相続 共有者 ××市△△一丁目1番1号 持分20分の1 大下雅美 ××市△△二丁目2番2号 ○○分の○ 大下雄也
6	大下雅美持分一部移転	令和6年3月4日 第4888号	原因 令和6年3月4日贈与 共有者 ××市△△一丁目1番1号 持分20分の2 大下葵

※問題作成の都合上、一部表示を省略している。

[その他]

- ・ 甲土地には、平成12年1月4日作成の地積測量図が存在する。
- ・ 権利部甲区5番の登記は、書面申請によりなされているものとする。

(問題 2 2)

(設問A) 登記事項証明書の記録から読み取れる大下雅美さんの甲土地の持分として、正しいものはどれか。

1. 20分の9
2. 20分の10
3. 20分の11
4. 20分の12

(問題 2 3)

(設問B) 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. 不動産番号とは、不動産を識別するために必要な事項として、一筆の土地ごとに記録されるが、建物には記録されない。
2. 甲土地の地積測量図の写しは、正当な理由を有している者でなければ、交付請求をすることができない。
3. 権利部甲区5番の相続を原因とする「大下良子持分全部移転」登記の際に登記原因証明情報として添付された相続を証する書面については、正当な理由の有無にかかわらず、甲土地を管轄する登記所において、誰でも閲覧を請求することができる。
4. オンラインにより甲土地の登記事項証明書の交付を請求する場合、請求に係る登記事項証明書を請求人の指定により、甲土地を管轄する登記所以外の登記所で受領することができる。

(問題 2 4)

(設問C) 甲土地の共有に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 甲土地において、建物の所有を目的としない資材置き場として使用するため、第三者との間で期間を5年とする賃貸借契約を締結する場合には、共有者全員の同意を得なければならない。
2. 大下雅美さんが甲土地の全部を単独で使用する場合、別段の合意がある場合を除き、他の共有者に対し、自己の持分を超える使用の対価を償還する義務を負う。
3. 裁判により甲土地の共有物の分割をする場合においては、現物分割（共有物の現物を分割する方法）によるほか、賠償分割（共有者に債務を負担させて、他の共有者の持分の全部または一部を取得させる方法）によることもできる。
4. 大下葵さんが甲土地において変更（その形状または効用の著しい変更を伴わないものを除く）を加える行為を行う場合、他の共有者全員の同意を得なければならない。

(問題 25)

(設問D) 大下さんたちは、甲土地を売却することも検討していて、売却に当たり隣地の土地との筆界に係る筆界特定制度を利用したいと考えている。筆界特定制度に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 甲土地と隣接する土地との筆界は、各土地の所有者同士が合意すれば、公正証書等による書面により変更することができる。
2. 筆界特定とは、一筆の土地およびこれに隣接する他の土地について、その所有権の範囲を現地において明確に特定することである。
3. 筆界特定は、筆界特定登記官と筆界調査委員との合議によって行われる。
4. 筆界特定は、甲土地の所有権登記名義人である共有者の一人が単独で申請することができる。

問8

北村さんは、下記設例の甲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、土地区画整理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>

(用途地域等)		(用途地域等)	
近隣商業地域	指定容積率 400%	第二種住居地域	指定容積率 300%
防火地域	指定建蔽率 80%	準防火地域	指定建蔽率 60%

- ・ 甲土地は、長方形である。
- ・ 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。
- ・ 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をいう。
- ・ 甲土地は、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。
- ・ 西側幅員18mの県道は、建築基準法第52条第9項の「特定道路」に該当する。
- ・ その他の条件については、各設問で指示がない限り、一切考慮する必要はない。

(問題 26)

(設問A) 甲土地を敷地として建築物を建築する場合、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。

<参考式>

$$W_a = \frac{(\ast 1 - W_r) \times (\ast 2 - L)}{\ast 2}$$

W_a : 前面道路幅員に加算される数値 (m)

W_r : 前面道路の幅員 (m)

L : 特定道路から敷地までの延長距離 (m)

(注) 問題作成の都合上、一部を「 $\ast 1$ 」「 $\ast 2$ 」としている。

1. 3,300 m²
2. 3,380 m²
3. 3,440 m²
4. 3,480 m²

(問題 27)

(設問B) 甲土地を敷地として耐火建築物を建築する場合、建蔽率の制限に基づく建築面積の上限として、正しいものはどれか。

1. 700 m²
2. 800 m²
3. 850 m²
4. 950 m²

(問題 28)

(設問C) 土地区画整理組合（以下「組合」という）が施行する土地区画整理事業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。

1. 組合設立の認可の公告または事業計画の変更についての認可の公告があった日後、換地処分公告がある日まで、施行地区内において土地区画整理事業の施行の障害となるおそれがある建築行為等をしようとする者は、都道府県知事等の許可を受けなければならない。
2. 仮換地の指定があった場合、従前の宅地について使用収益することができる者は、仮換地の指定の効力発生の日から換地処分公告がある日まで、指定された仮換地について使用収益ができるが、従前の宅地については使用収益ができない。
3. 換地計画において定められた保留地は、換地処分公告があった日の翌日において、従前の宅地について地上権、永小作権、賃借権その他の宅地を使用し、または収益することができる権利を有する者が取得する。
4. 組合は、換地処分公告があった場合においては、直ちに、その旨を換地計画に係る区域を管轄する登記所に通知し、施行地区内の土地および建物について土地区画整理事業の施行により変動があったときは、遅滞なく、その変動に係る登記を申請しなければならない。

(問題 29)

(設問D) 都市計画法の開発行為に関する次の説明のうち、最も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。

1. 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為または開発行為に関する工事により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。
2. 市街化区域内においては、土地の面積にかかわらず建築物の建築を目的とする土地の区画形質の変更は開発行為の許可が必要となる。
3. 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ず、その土地の譲渡についても禁止される。
4. 市街化調整区域内において行う開発行為は、その規模が1,000 m²未満であれば、開発行為の許可は必要とされない。

問9

荒木さん（会社員、30歳）は、2025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：RAマンション
- ・ 構造・規模：鉄筋コンクリート造9階建
- ・ 新築年月：2015年11月
- ・ 総戸数：40戸（全戸住宅として使用）
- ・ 敷地面積：650.00m²

[購入した専有部分]

- ・ 専有部分：602号室
- ・ 専有部分の床面積：55.62m²（登記記録）
- ・ 敷地権の種類：所有権
- ・ 売買代金：45,000千円
- ・ 取得の日：2025年8月27日
- ・ 売主：近藤真二（会社員、2025年4月まで本物件に居住していた）

[荒木さんの購入資金の内訳]

内訳	金額	備考
自己資金	10,000千円	
父（実父、63歳）からの金銭贈与	5,000千円	2025年9月に贈与を受けた。
民間金融機関からの住宅ローン	30,000千円	借入期間30年 2025年末残高29,812,186円

[その他]

- ・ 荒木さんは、これまでに上記以外の贈与を受けたことはなく、2025年分についても上記以外の贈与はないものとする。
- ・ 本物件は荒木さんが主として居住の用に供する住宅である。
- ・ 本物件は「住宅借入金等特別控除」における租税特別措置法施行令に定める以下の家屋には該当しない。
 - ① 認定長期優良住宅
 - ② 認定低炭素住宅
 - ③ 特定エネルギー消費性能向上住宅
 - ④ エネルギー消費性能向上住宅
- ・ 本物件の売買は、荒木さん、近藤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、消費税および地方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、いずれも荒木さんの取得と同時に行うものとする。

(問題30)

(設問A) 荒木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うち、最も不適切なものはどれか。

1. 荒木さんが本物件を取得した際の土地の所有権移転登記に係る登録免許税は、特例による軽減税率が適用される。
2. 荒木さんが本物件を取得した際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が適用される。
3. 荒木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。
4. 荒木さんは、父からの資金贈与について、5,000千円を贈与すると記載した贈与契約書を作成したが、この契約書には印紙を貼付する必要はない。

(問題31)

(設問B) 荒木さんが取得した本物件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. 本物件についての固定資産税の納税義務者は、2025年度から荒木さんとなる。
2. 荒木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。
3. 荒木さんが取得した本物件の建物に係る固定資産税は、2025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。
4. 荒木さんが取得した本物件の土地に係る固定資産税の計算に当たり、RAマンションの敷地の課税標準の算定については、当該敷地の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。

(問題32)

(設問C) 荒木さんの本物件の取得に係る不動産取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. 荒木さんが取得したRAマンションの敷地に係る不動産取得税は、45千円と土地1m²当たりの価格×1/2×住宅の床面積の2倍×3%のいずれか多い金額が税額から控除される。
2. 荒木さんが取得したRAマンションの敷地に係る不動産取得税の課税標準は、当該土地の価格(共有持分相当額)の2分の1とする特例がある。
3. 荒木さんが取得したRAマンションの建物に係る不動産取得税は、住宅を取得した場合の課税標準の特例(控除額12,000千円)の適用を受けることができない。
4. 荒木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の対象となる。

(問題 3 3)

(設問D) 「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)における受贈者の要件に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。なお、本設問は設例との直接的な関連はないものとする。

1. 受贈者と養子縁組をしている配偶者の父から住宅取得等資金の贈与を受けた受贈者は、本特例の対象とならない。
2. 贈与を受けた年の翌年の3月15日までに住宅取得等資金の全額を充てて住宅用家屋の新築等をする受贈者は、本特例の対象となる。
3. 贈与者の直系卑属で、かつ、贈与を受けた年の翌年の1月1日において18歳以上の受贈者は、本特例の対象となる。
4. 新築等をする住宅用家屋の床面積が40m²以上50m²未満の場合、贈与を受けた年の年分の所得税に係る合計所得金額が2,000万円以下の受贈者は、本特例の対象となる。

問10

五十嵐さんは、現在居住している下記設例の住宅（以下「RD建物」という）およびその敷地（以下「甲土地」という）の売却と、新築分譲マンション（以下「RYマンション」という）の購入を検討しています。不動産の譲渡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>

[RD建物および甲土地の概要]

- ・ 所有関係等：五十嵐さんは、RD建物および甲土地を2015年11月11日に父から相続（単純承認）により単独で取得し、現在まで継続して居住している。なお、父はRD建物および甲土地を1991年10月16日に売買により取得している。

[RD建物および甲土地の譲渡に係る価額等]

- ・ RD建物および甲土地の譲渡価額（総額）：60,000千円
- ・ RD建物および甲土地の譲渡に係る取得費：不明
- ・ RD建物および甲土地の譲渡に係る譲渡費用：2,400千円

[その他]

- ・ 五十嵐さんは、RD建物および甲土地を譲渡した後に、RYマンションの購入を検討している。
- ・ RD建物および甲土地の譲渡ならびにRYマンションの購入は2026年中に実施するものとする。
- ・ 五十嵐さんには、生計を一にしていない妹がおり、同居はしておらず、その予定もない。

(問題34)

(設問A) 五十嵐さんがRD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」の適用を受けた場合、この譲渡に係る課税譲渡所得金額として、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. 21,600千円
2. 24,600千円
3. 25,800千円
4. 27,600千円

(問題35)

(設問B) 五十嵐さんがRD建物および甲土地を譲渡し、「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)の適用を受ける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. RD建物および甲土地が自己の居住の用に供されなくなった後、五十嵐さんが譲渡までの間にRD建物および甲土地を一時的に賃貸の用に供した場合でも、本特例の適用を受けることができる。
2. 五十嵐さんの2026年の合計所得金額が20,000千円を超える場合でも、本特例の適用を受けることができる。
3. 五十嵐さんがRD建物の譲渡と同時にRD建物の敷地の用に供されていた甲土地の一部を区分して譲渡した場合には、本特例の適用を受けることができない。
4. 五十嵐さんが本特例の適用を受けた場合には、五十嵐さんはRD建物および甲土地の取得費および譲渡費用をRYマンションの取得価額として引き継ぐことはない。

(問題36)

(設問C) 五十嵐さんがRD建物および甲土地を売却した際に、「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」の特例(以下「本特例」という)の適用を受ける場合の取扱いに関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 五十嵐さんがRD建物および甲土地を売却した際に、「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ない場合、本特例の適用も受けることができない。
2. RD建物および甲土地の譲渡の相手方が五十嵐さんとは生計を一にしない妹であった場合でも、五十嵐さんは本特例の適用を受けることができる。
3. 本特例を適用するための所有期間の要件は、RD建物および甲土地を取得した年の1月1日から譲渡日までの所有期間が10年を超えていることである。
4. 五十嵐さんが本特例の適用を受ける場合に適用される所得税の税率は、5%となる。

(問題37)

(設問D) 「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)に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。空き家およびその敷地の譲渡は2026年中に行われているものとする。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. 譲渡の時ににおいて、空き家およびその敷地を相続により取得した相続人の数が2人の場合、その譲渡に係る譲渡所得の金額から1人当たり2,000万円を超えて控除することはできない。
2. 空き家が区分所有建物である旨の登記がされている場合は、本特例の適用を受けることができない。
3. 空き家が1981年6月1日以後に建築されたものである場合は、本特例の適用を受けることができない。
4. 本特例の適用を受けた場合の特別控除後の譲渡所得については、「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」の適用を受けることができない。

問 1 1

布施さんは、下記設例の甲土地を所有し、千田さんは、甲土地にS Z建物の所有を目的とする借地権（旧借地法に基づく土地の賃借権とし、以下「本件借地権」という）を有しています。布施さんは、甲土地については、借地権付土地の所有権（以下「底地」という）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（完全な所有権の土地）として所有したいと考えています。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>

幅員 6 m 市道
相続税路線価 260 千円/m²
借地権割合 D 地区

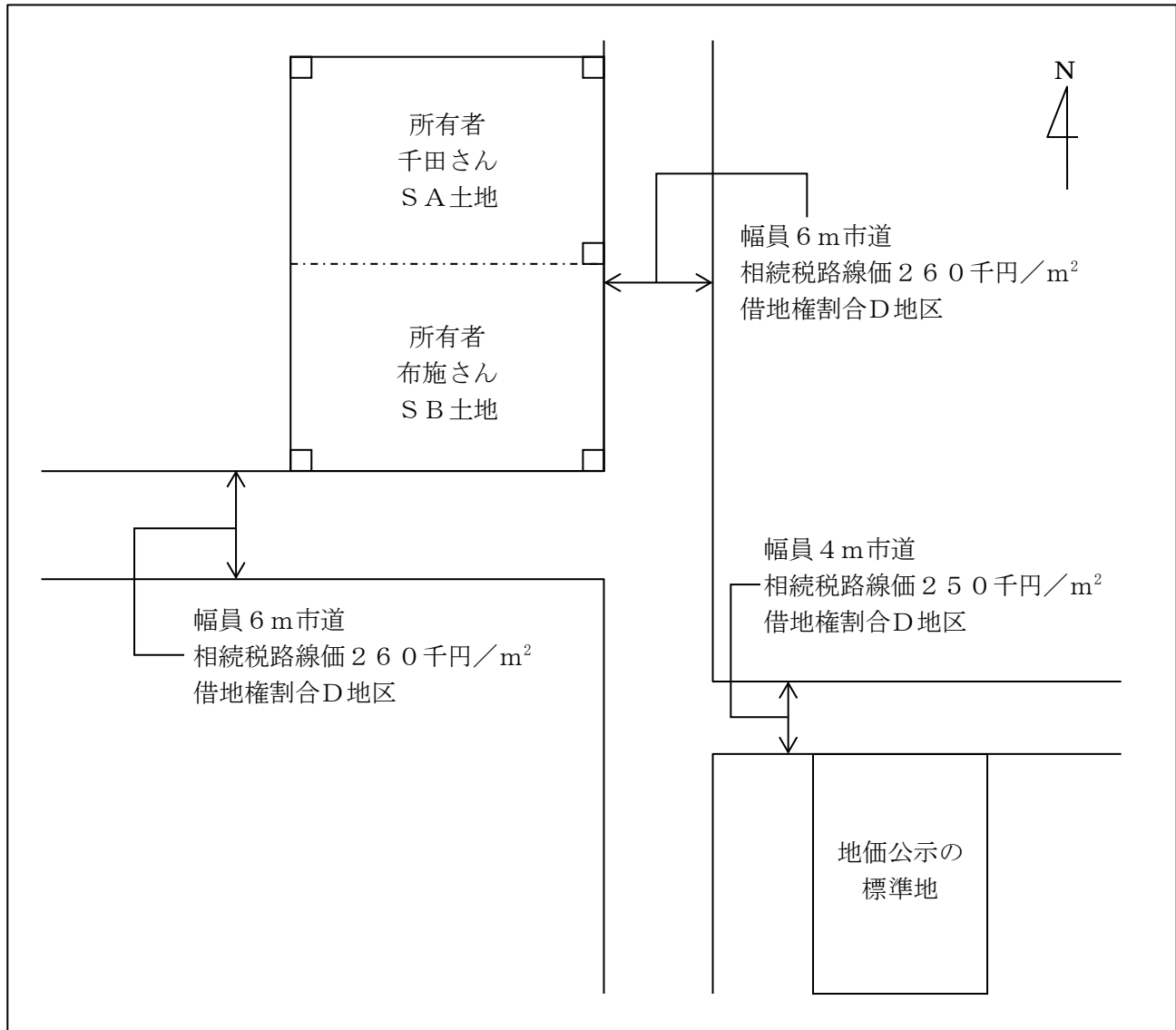
幅員 4 m 市道
相続税路線価 250 千円/m²
借地権割合 D 地区

地価公示の標準地

- ・ 甲土地は 300 m² の長方形の宅地である。
- ・ 相続税路線価および借地権割合は 2025 年（2026 年は発表前）のものとする。
- ・ 地価公示の標準地の 2026 年の公示価格は、1 m² 当たり 350 千円である。
- ・ 地区区分は普通住宅地区である。

(問題 38)

(設問A) 千田さんがS Z建物を取り壊した後、布施さんの底地の一部と千田さんの本件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、千田さんの所有する更地の面積として、正しいものはどれか。



[交換の条件]

- 甲土地は南側幅員 6 m の市道に対し平行に分割する。
- 千田さんが中間画地となる土地 (S A) を、布施さんが角地となる土地 (S B) を更地として所有する。
- 交換後の土地は、土地価格の総額の比が、S A 土地 : S B 土地 = 借地権割合 : (1 - 借地権割合) となるように分割する。なお借地権割合は、前面道路に付された借地権割合とする。
- 各土地の 1 m² 当たりの価値は、S B 土地は南側接道の角地として、東側幅員 6 m の市道に面する中間画地である S A 土地に対し、+ 6 % の格差があるものとして計算する。
- S Z 建物の取壊しに要する費用の負担は考慮しない。

- ・ 計算の途中で、小数点以下の数値が生じた場合は、小数点以下第4位を四捨五入する。
- ・ 更地の面積の算出に当たって、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。

1. 116 m²
2. 124 m²
3. 176 m²
4. 184 m²

(問題39)

(設問B) 布施さんは、千田さんからSZ建物取壊し後の借地権を下記の条件で買い取ることも検討している。布施さんの検討する借地権の価格として、正しいものはどれか。

<条件>

- ・ 借地権価格＝甲土地の更地価格×借地権割合
- ・ 甲土地の更地価格は、設例の地価公示の標準地の2026年の公示価格を基に、地価公示の標準地と甲土地との前面道路の2025年の相続税路線価の比に基づいて求める。ただし、甲土地の接道状況を考慮して、甲土地の前面道路の相続税路線価に3%の価値の増加を考慮して求める。
- ・ 甲土地の更地価格、相続税路線価および公示価格について時点修正（地価の変動）は考慮しない。
- ・ 借地権価格は、千円未満を四捨五入し、千円単位で求める。

1. 44,990千円
2. 62,394千円
3. 65,520千円
4. 67,486千円

(問題40)

(設問C) 布施さんと千田さんの底地と借地権の交換に係る所得税法第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、最も不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. 布施さんが、本特例の適用に当たって交換差金を支払った場合、交換後のS B土地の取得価額は、交換により譲渡した甲土地の取得費、交換のための譲渡および取得に要した費用ならびに支払った交換差金の額を加算した額となる。
2. 布施さんが、本特例の適用に当たって交換差金を受け取った場合、その交換差金は譲渡所得ではなく、不動産所得として所得税の課税対象となる。
3. 千田さんが、交換によりS A土地を取得後、直ちに売却した場合でも、布施さんは、本特例の適用を受けることができる。
4. 布施さんが、交換する底地と借地権の価額の差額に係る交換差金を千田さんに支払った場合、その差金は、借地権の価額の20%以内でなければ、本特例の適用を受けることはできない。

問 1 2

唐沢さんは、所有する土地（更地）の有効活用を検討しており、CFP[®]認定者に相談しました。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。

（問題 4 1）

（設問A）CFP[®]認定者が行った、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）に関する次の説明のうち、最も適切なものはどれか。

1. 一般定期借地権は、50年以上の存続期間を設定する必要がある、その設定契約は公正証書によらなければならない。
2. 一般定期借地権では、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、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つの特約を定めることとなる。
3. 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。
4. 一般定期借地権の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る。

（問題 4 2）

（設問B）CFP[®]認定者が行った、借地借家法第23条の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。

1. 事業用定期借地権等は、設定契約を公正証書で行わなければならないが、対象とする土地に借地権設定登記をすることは要件とされていない。
2. 事業用定期借地権等のうち借地借家法第23条第1項で定める借地権は、特約で定めなくても契約の更新、建物の築造による存続期間の延長および建物買取請求権の規定が適用されない。
3. 事業用定期借地権等が設定された土地上の建物につき賃貸借契約を締結する場合には、事業用定期借地権等の設定契約に基づき、建物を取り壊すこととなる時に建物の賃貸借が終了する旨の特約を定めることができるが、この特約は書面（電磁的記録を含む）で定める必要がある。
4. 事業用定期借地権等の存続期間の満了によって、土地上の建物の賃借人が土地を明け渡さなければならないときでも、建物の賃借人が借地権の存続期間が満了することをその1年前までに知らなかった場合に限り、裁判所は建物の賃借人の請求により、土地の明渡しにつき相当の期限を許与することができる。

(問題 4 3)

(設問C) CFP[®]認定者が行った、借地借家法第24条の建物譲渡特約付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. 建物譲渡特約付借地権とは、借地権を消滅させるために借地権設定後30年以上を経過した日に、借地権者が借地上の建物を借地権設定者に相当の対価で譲渡する旨の特約を定めた借地権である。
2. 普通借地権（定期借地権等以外の借地権）の設定時に借地上の建物について建物譲渡特約をすることにより建物譲渡特約付借地権とすることができる。
3. 建物譲渡特約付借地権では、借地権者または建物の賃借人で借地権消滅後建物の使用を継続している者が請求したとしても、借地権設定者との間で建物の賃貸借は成立しない。
4. 建物譲渡特約付借地権で土地の権利が賃借権のときは、借地上の建物とともに、その借地権を第三者へ譲渡する場合、特約がない限り借地権設定者の承諾が必要である。

(問題 4 4)

(設問D) 定期借地権の設定により、唐沢さんが保証金（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、最も適切なものはどれか。

1. 唐沢さんが借地権者から受け取った保証金を直ちに相続税の納税資金に充てた場合には、保証金の経済的利益の額を、その保証金を返還するまでの各年分の不動産所得の収入金額に算入する必要がある。
2. 唐沢さんが借地権者から受け取った保証金を直ちに自宅の建築費用に充てた場合には、保証金の経済的利益の額を、その保証金を返還するまでの各年分の不動産所得の収入金額に算入する必要はない。
3. 唐沢さんが借地権者から受け取った保証金を、従来から所有している貸家の修繕費に充当した場合には、保証金の経済的利益の額を各年分の不動産所得の収入金額に算入する必要があるが、同額を不動産所得の必要経費に算入することはできない。
4. 唐沢さんが借地権者から受け取った保証金を、指定金銭信託または貸付信託を用いて運用した場合には、保証金の経済的利益の額を各年分の不動産所得の収入金額に算入する必要がある。

問 1 3

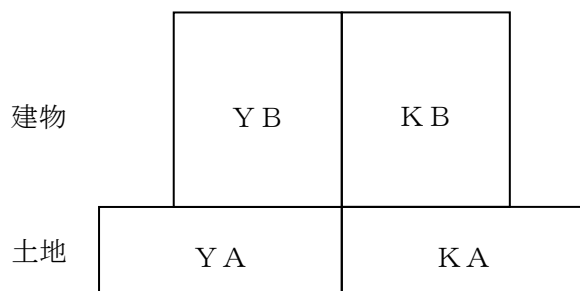
下記の設例に基づき土地の有効活用に関する以下の設問A～Dについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

<設例>

佐野さんは、デベロッパーである株式会社KD（以下「KD社」という）から、青空駐車場として利用していた所有地（800m²）の有効活用として、等価交換方式によるマンション建設の提案を受けた。

[取引の概要]

「部分譲渡方式」による等価交換事業



- 「Y A」：佐野さんが等価交換により譲渡を留保する土地持分
- 「Y B」：佐野さんが等価交換により取得する建物の部分
- 「K A」：KD社が等価交換により取得する土地持分
- 「K B」：KD社が新築する建物のうち所有する建物の部分

- ・ 部分譲渡方式による等価交換事業（佐野さんの所有地の持分をKD社に譲渡し、それと引換えにマンション（建物の部分）を取得する方式）である。
- ・ 佐野さんの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2号）の適用がある。
- ・ 佐野さんの所有地の取得費および譲渡費用の合計額は、36,000千円である。

[KD社が建設するマンションの概要]

- ・ 敷地面積：800m²
- ・ 構造規模：鉄筋コンクリート造6階建
- ・ 延べ面積：4,800m²
- ・ 総専有面積：4,000m²

[KD社の原価等]

- ・ 建築工事費等：総額1,920,000千円
- ・ 粗利益：売上高の20%（広告宣伝費等を含む）
- ・ 売上高：建築工事費等÷（1－粗利益率）
- ・ 分譲単価：専有面積1m²当たり800千円

[返還床面積および土地価額の算出上の用語]

- ・ 分譲床面積：KD社が分譲する専有部分の床面積
- ・ 分譲単価：専有部分 1 m²当たりの分譲単価
- ・ 分譲原価：分譲する専有部分の 1 m²当たりの原価
- ・ 返還床面積：KD社が佐野さんに返還する専有部分の床面積
- ・ 土地価額：KD社が評価した佐野さん所有地の土地価額
- ・ 土地持分譲渡価額：KD社が評価した佐野さんが譲渡する土地持分の価額

○返還床面積の算出

- ・ 売上高÷分譲単価＝分譲床面積
- ・ 総専有面積－分譲床面積＝返還床面積

○土地持分譲渡価額の算出

- ・ 建築工事費等÷分譲床面積＝分譲原価
- ・ 分譲原価×返還床面積＝土地価額
- ・ 土地持分譲渡価額＝土地価額× $\left(1-\frac{\text{返還床面積}}{\text{総専有面積}}\right)$

※敷地利用権の割合（土地持分割合）は専有部分の床面積の割合による。

(問題 4 5)

(設問A) KD社が提案した返還床面積として、正しいものはどれか。

1. 800 m²
2. 1,000 m²
3. 1,600 m²
4. 2,080 m²

(問題 4 6)

(設問B) KD社が提案した土地持分譲渡価額として、正しいものはどれか。

1. 300,000 千円
2. 360,000 千円
3. 480,000 千円
4. 640,000 千円

(問題47)

(設問C) 佐野さんが等価交換により取得する建物の部分(「YB」部分)の取得価額として、正しいものはどれか。

1. 17,280千円
2. 19,800千円
3. 21,600千円
4. 27,000千円

(問題48)

(設問D) 佐野さんが等価交換において適用を受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2号)に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 買換資産は、建築基準法に規定する耐火建築物または準耐火建築物でなければならない。
2. 買換資産は、建築物のすべての部分において地上階数3以上でなければならない。
3. 買換資産は、当該建築物の床面積の2分の1以上に相当する部分がもっぱら居住の用に供されるものでなければならない。
4. 買換資産は、譲渡資産の取得をした者が建築した建築物または譲渡資産の譲渡をした者が建築した建築物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、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) 「令和7年版土地白書」の不動産投資市場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) 不動産証券化市場における主な用途の資産取得額割合は、事務所が最も多く、続いて倉庫、住宅、ホテル・旅館、商業施設となっている。
- (イ) 投資部門別Jリート売買動向を令和6年の購入金額割合で見ると、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。
- (ウ) 銀行等による不動産業向け貸出残高は、令和6年は前年から増加し、同年の貸出残高はいわゆるバブル期の昭和62年に次ぐものとなっている。
- (エ) 令和6年通年の国内不動産投資額に占める海外投資家による不動産の購入額（インバウンド投資額）の割合は、令和5年通年よりも50%増と著しく増加している。

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

(問題 5 0)

(設問B) 国土交通省発表による「令和8年地価公示結果の概要」に基づく令和7年1月以降の1年間の地価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) 全国平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも5年連続で上昇し、全用途平均・商業地・住宅地とも上昇幅が拡大した。
- (イ) 三大都市圏のうち、東京圏・大阪圏では全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇幅が拡大したが、名古屋圏ではいずれも上昇幅が縮小した。
- (ウ) 地方圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも5年連続で上昇し、全用途平均・住宅地・商業地とも上昇幅が拡大した。
- (エ) 地方四市（札幌市・仙台市・広島市・福岡市）では全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇幅が縮小した。

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