

問 1

細井さんは、老後の生活に備え、今のまま自宅に住み続けるかどうか検討しており、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 1)

(設問A) 細井さんは、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」(以下「サ高住」という)への入居も検討している。サ高住の登録基準および入居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。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考慮する必要はない。

- (ア) サ高住の入居契約は、公正証書による契約でなければならない。
- (イ) サ高住事業を行う者は、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。
- (ウ) 入居者に対する状況把握(安否確認)サービスの提供は登録要件となっているが、生活相談サービスおよび生活支援サービスの提供は登録要件となっていない。
- (エ) サ高住の各居住部分の床面積は、登録基準では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。

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

(問題2)

(設問B) 細井さんは、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)への入居も検討している。終身建物賃貸借に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。なお、細井さんが賃借人、細井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. 細井さんは、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がある。
2. 細井さんが賃貸住宅へ入居するためには、細井さんおよび妻がいずれも60歳以上であることが必要である。
3. 細井さんが入居後に死亡した場合、細井さんの妻は、細井さんの死亡日から3ヵ月を経過する日までの間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. 細井さんは、療養、老人ホームへの入所その他のやむをえない事情により賃貸住宅に居住することが困難となった場合には、終身建物賃貸借契約の解約の申入れをすることができ、この場合において、当該賃貸借契約は、解約の申入れの日から1ヵ月を経過することによって終了する。

問2

井川さんは、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	2022年1月1日
賃貸開始日	2022年1月1日

- ・ 指定容積率と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、道路幅員に乗ず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。

[賃貸条件等]

賃料（月額）	1階：賃貸面積1m ² 当たり4,000円 2～4階：賃貸面積1m ² 当たり4,500円 5、6階：賃貸面積1m ² 当たり5,000円 駐車場：1台当たり20,000円
空室損失	事務所 1年目（2022年中）：満室時賃料の（ア）とする。この割合は [賃貸条件等] および [事業収支表] 記載の項目から算出する。 2年目（2023年中）：満室時賃料の8%とする。 駐車場 1年目（2022年中）：4台分が年間を通して空いていたとする。 2年目（2023年中）：2台分が年間を通して空いていたとする。
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60%相当額 返済方法：借入時期を2022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。

[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。
- ・ 井川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場合は、その都度千円未満を四捨五入する。
- ・ 事務所の満室時賃料に対する1年目の空室損失の割合の計算につき、端数が生じた場合は、計算結果の小数点以下第3位を四捨五入し、整数の百分率 (%) として求める。

[事業収支表]

(単位：千円)

	項目	1年目 (2022年)	2年目 (2023年)
損益計算	1. 収益	()	()
	満室時事務所賃料収入	()	()
	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	(24,000)	(10,000)
	④ 損害保険料	()	()
	⑤ 仲介手数料	(4,500)	(320)
	⑥ 減価償却費	()	()
	⑦ 借入金利子	()	((イ))
	3. 経常損益 (1-2)	(28,519)	()
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3)

(設問A) 井川さんが計上する1年目(2022年)の経常損益の金額が[事業収支表]記載の金額であった場合、事務所の満室時賃料に対する1年目の空室損失の割合(アの欄)として、正しいものはどれか。

1. 10%
2. 12%
3. 15%
4. 20%

(問題4)

(設問B) 井川さんの2年目(2023年)の借入金利子の金額(イの欄)として、正しいものはどれか。

1. 7,560千円
2. 7,830千円
3. 8,700千円
4. 10,800千円

(問題5)

(設問C) 井川さんが計上すべき2年目(2023年)末の剰余金の金額(ウの欄)として、正しいものはどれか。

1. 54,583千円
2. 59,457千円
3. 60,690千円
4. 62,427千円

(問題6)

(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、最も適切なものはどれか。

1. 不動産所得の金額の計算上、賃貸している不動産の減価償却を行うに当たり、2022年中に取得した構築物については、定額法で計算しなければならない。
2. 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することはできない。
3. 不動産所得の収入について、契約により支払日が定められている賃料は、その定められた支払日に計上するが、未収の場合は計上する必要はない。
4. 不動産所得の総収入金額には、共益費などの名目で受け取る電気代、水道代や掃除代は含まれない。

問3

不動産投資に興味をもっていた佐野さんは、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	3,000m 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 : 380m ² 2～5階 : 各420m 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	2012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2,800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20%、2年目10%、3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 1 m ² あたり 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）	5.0%
転売時還元利回り（同上）	6.0%

- 消費税および地方消費税は考慮しない。

※計算上の留意点

- 各年の空室損失、総収益、総費用、純収益および転売価格ならびに純収益および転売価格の現在価値は、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7）

（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。

- 206,341 千円
- 217,724 千円
- 242,351 千円
- 253,761 千円

（問題8）

（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。

- 932,000 千円
- 959,000 千円
- 1,134,000 千円
- 1,160,000 千円

(問題9)

(設問C) 佐野さんは、不動産の証券化についても興味をもっている。不動産証券化のスキームに関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 特定目的会社 (TMK) スキームは、オリジネーターが、証券化対象資産を資産の流動化に関する法律に基づくTMKに売却し、TMKが当該資産から得られる収益や資産価値を裏付けとする資産対応証券を発行することにより資金調達を行う仕組みである。
2. 合同会社-匿名組合 (GK-TK) スキームは、運用資産を不動産信託受益権とし、会社法に基づく合同会社を用い、ノンリコースローンと商法上の匿名組合出資を組み合わせる資金調達する仕組みである。
3. 不動産投資信託 (REIT) は、金融商品取引法に基づく投資信託または投資法人の形態を用いて、複数の投資家から集めた資金を、不動産を主たる対象資産として運用し、それによる成果を投資家に分配するという仕組みである。
4. 開発型不動産証券化スキームは、不動産がキャッシュフローを生み出す前の段階において、完成後に生み出すであろうキャッシュフローを裏付けとする証券の発行などによって開発資金を調達する仕組みである。

問 4

不動産投資に興味をもっていた中井さんは、不動産業者から紹介された下記設例の中古マンションの1室（以下「対象住戸」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>

[住戸の概要]

住 戸	対 象 住 戸	賃 貸 事 例 住 戸
マンション名	PAマンション	PAマンション
階 層	5階	3階
位 置	角住戸	中間住戸
床 面 積	35m ²	30m ²
月額支払賃料	—	55,000円
賃 貸 時 点	—	2022年10月1日
敷金・礼金等	なし	なし
共 益 費	なし	なし
竣工年月日	2010年4月1日	2010年4月1日

[収益性から求めた不動産価格（以下「収益価格」という）を求める場合の前提条件]

- ・ 収益価格は、1年間の総収益から総費用を控除して求めた純収益を、還元利回りで除して求めるものとする（直接還元法）。
- ・ 対象住戸の価格時点は2022年10月1日とする。
- ・ 敷金・礼金等とは、権利金、敷金、保証金等の一時金をいう。

1. 階層別効用比および位置別効用比

効 用 比	階 層 別 効 用 比	位 置 別 効 用 比
対 象 住 戸	102	103
賃 貸 事 例 住 戸	100	100

※階層別効用比とは、基準階を100とした場合の各階層の効用の比をいい、位置別効用比とは、基準住戸を100とした場合の同一階層内の住戸の位置による効用の比をいう。

2. 比準賃料（月額実質賃料）の算定

$$\text{対象住戸の比準賃料 (月額実質賃料)} = \frac{\text{賃貸事例住戸の月額実質賃料}}{\text{賃貸事例住戸の階層別効用比}} \times \frac{\text{対象住戸の階層別効用比}}{\text{賃貸事例住戸の階層別効用比}} \times \frac{\text{対象住戸の位置別効用比}}{\text{賃貸事例住戸の位置別効用比}} \times \frac{\text{対象住戸の床面積}}{\text{賃貸事例住戸の床面積}}$$

※実質賃料とは、賃料の種類を問わず、賃貸人等に支払われる賃料の算定の期間に対応する適正なすべての経済的対価をいう。また、支払賃料とは、各支払時期に支払われる賃料をいい、契約に当たって、権利金、敷金、保証金等の一時金が授受される場合においては、当該一時金の運用益および償却額と併せて実質賃料を構成する。

3. 総収益

- ・ 1年間の総収益は、対象住戸の比準賃料から求めた満室想定の間年収入から空室損失を控除して求める。
- ・ 空室損失は、満室想定の間年収入に対して6%とし、これを求める。

4. 総費用

1年間の総費用（減価償却費を含まない）は、下記により求めた固定費と変動費を合計して求める。

固定費	床面積1 m ² 当たり4,000円
変動費	総収益の4%相当額

5. 純収益

純収益は、総収益から総費用を控除して求める。

6. 収益価格を求める還元利回り

5.0%（償却前純収益に対応）

※計算上の留意点

- ・ 比準賃料の計算結果につき、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。
- ・ 空室損失、総収益、総費用および純収益は、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。
- ・ 収益価格は、100千円未満の端数が生じた場合は、100千円未満を四捨五入して求める。
- ・ 消費税および地方消費税は考慮しない。

(問題10)

(設問A) 対象住戸の総収益として、正しいものはどれか。

1. 755千円
2. 756千円
3. 760千円
4. 804千円

(問題11)

(設問B) 対象住戸の収益価格として、正しいものはどれか。

1. 11,700千円
2. 11,800千円
3. 12,600千円
4. 12,700千円

(問題 1 2)

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

1. 近くに新駅が開設され賃貸用不動産の取引の活性化が見込まれるため、従前よりも還元利回りを低下させて収益価格を求めることとした場合、その他の項目の金額に変化がない限り、収益価格は上昇することになる。
2. 地価の上昇により、固定資産税が上昇した場合、還元利回りおよびその他の項目の金額に変化がない限り、収益価格は上昇することになる。
3. 周辺に類似する賃貸用不動産の供給が増加したため、空室損失を従前より高く見積もって収益価格を求めることとした場合、還元利回りおよびその他の項目の金額に変化がない限り、収益価格は下落することになる。
4. 周辺の類似する賃貸用不動産の賃貸条件に合わせて、預り金である敷金を減額して収益価格を求めることとした場合、還元利回りおよびその他の項目の金額に変化がない限り、収益価格は下落することになる。

(問題 1 3)

(設問D) 不動産投資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. 正味現在価値 (NPV) は、不動産を将来売却する時点までの純収益と、売却価格から売却に要した費用を控除した額の、それぞれの現在価値の合計額から、投資額の現在価値の合計額を控除して求め、NPVがプラスになれば、投資価値があると判断できる。
2. 内部収益率 (IRR) は、不動産を将来売却する時点までの純収益と、売却価格から売却に要した費用を控除した額の、それぞれの現在価値の合計額が、投資額の現在価値の合計額に等しくなる割引率であり、投資家の期待利回りがIRRよりも大きければ、投資家の期待を上回る投資採算が得られると判断できる。
3. LTVは、不動産に投資した資金のうち、借入金などの負債額を総投資額または不動産の評価額で割った比率であり、LTVが小さいほど負債の償還に対する安全性が高くなる。
4. レバレッジ効果は、自己資金と借入金を併用して投資を行うことにより自己資金に対する投資利回りを高める効果であり、投資利回りよりも借入金利が低いときにレバレッジ効果が生じる。

問5

青山さんは、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SW（以下「SW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、青山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; margin-bottom: 10px;">建築条件付土地</div> <p style="font-size: 1.2em; margin-top: 20px;">価格 2,900万円</p> <div style="border: 1px dashed black; border-radius: 15px; padding: 10px; margin-top: 20px;"> <p>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、土地購入者から受領した金銭は、名目のいかんにかかわらず、すべて遅滞なく返還することとし、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。</p> </div>	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 10px; display: inline-block; margin-bottom: 10px;"> 建物参考プラン （間取図省略） </div> <p style="font-size: 0.8em; margin-top: 20px;">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1,800万円（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約〇〇万円必要です。</p> <div style="margin-top: 20px;"> <p>【物件の概要】</p> <p>所在地：■■■県▲▲市〇〇一丁目</p> <p>交通：△△線〇〇駅より徒歩7分</p> <p>土地面積：141.23m²</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> </div>		
<table style="width: 100%; border: 1px solid black;"> <tr> <td style="width: 40%; text-align: center; vertical-align: top;"> ■■■県知事（3）第×××××号 株式会社SW 取引態様：売主 </td> <td style="width: 60%; text-align: left; vertical-align: top;"> （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◎◎三丁目8番6号 電話：×××-×××× </td> </tr> </table>		■■■県知事（3）第×××××号 株式会社SW 取引態様：売主	（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◎◎三丁目8番6号 電話：×××-××××
■■■県知事（3）第×××××号 株式会社SW 取引態様：売主	（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◎◎三丁目8番6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する以外にも、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も認められる。
2. 建築条件付土地の広告に建物の参考プランを掲載する場合には、<資料>のように、当該プランは一例であり、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を表示しなければならないが、当該プランに係る建物の建築代金等の表示については義務付けられていない。
3. 建築条件付土地における建築請負契約を締結すべき期限は、土地購入者が自己の希望する建物の設計協議をするために必要な相当の期間を経過した日以降に設定される期限とされており、特定の期限が定められているものではない。
4. 建物が建築確認申請中で新築一戸建として販売する予定であったその敷地の売買に当たり、土地購入者が建築主となって当該建築確認申請中の建物を建築することを条件として、この土地を建築条件付土地として広告することは認められない。

(問題 1 5)

(設問B) 青山さんは、CFP[®]認定者に対し、建物の建築工法等について質問した。建物の建築工法の一般的な特徴に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 「木造軸組工法 (在来工法)」は、「ツーバイフォー工法」に比べて設計の自由度が高く、狭小住宅や変形地などのさまざまな条件に対応できるが、施工に技術を要するため、施工面でばらつきが生じやすい。
2. 「ツーバイフォー工法」は、柱や梁などの線材ではなく、床や壁などの面材で建物を支えるため、耐震性や気密性、断熱性に優れているが、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にくい。
3. 「プレハブ工法」は、工場での品質管理の下で部材を生産するため、品質が一定で、高い精度を確保できるが、組立てに技術を要し、「木造軸組工法 (在来工法)」に比べて工期が長くなる。
4. 「鉄骨造」は、「木造軸組工法 (在来工法)」の建物に比べて強度が高く、間取りに融通が利き、柱が少ない広々とした空間を設計できるが、断熱対策や地盤強化が必要となる可能性があり、「木造軸組工法 (在来工法)」に比べて工事費が高額となる。

(問題 16)

(設問C) 青山さんは、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。住宅性能表示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. 住宅性能表示制度の対象となる住宅は、新築住宅だけであり、既存住宅は含まれない。
2. 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。
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. 住宅性能評価書には、設計住宅性能評価書と建設住宅性能評価書の2種類があるが、いずれか1つでも交付を受けていれば、裁判外の紛争処理体制として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。

(問題 17)

(設問D) 宅地建物取引業法の規定から見て、不動産の売買契約に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. SW社は、青山さんとの売買契約において、宅地建物取引業法で定める一定額以上の手付金を受領する場合は、当該手付金受領後、遅滞なく同法に基づく手付金の保全措置を講じなければならない。
2. SW社が、青山さんとの売買契約において、SW社の本物件の種類または品質に係る契約不適合責任を負う期間について引渡しの日から2年間とする特約を定めた場合、この特約は買主に不利となるものとして無効となる。
3. SW社は、青山さんとの売買契約において、当事者の債務不履行を理由とする契約解除に伴う損害賠償の予定額と違約金の合計額を、売買代金の10分の2を超える額と定めた場合には、売買代金の10分の2を超える部分のみが無効となる。
4. SW社は、青山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ることで、青山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ができる。

(問題 18)

(設問E) 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)による不動産の買受けの申込みの撤回または売買契約の解除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。なお、記載のない事項についてはクーリングオフ制度の要件を満たしているものとする。

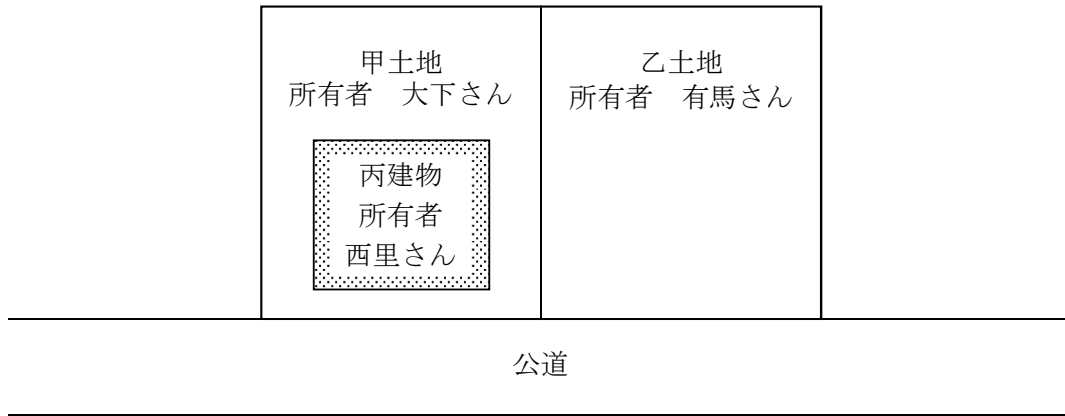
- (ア) SW社が電話での勧誘により自宅訪問の了解を得たうえで青山さんの自宅を訪問し、青山さんの自宅において売買契約を締結した場合、青山さんはクーリングオフ制度による契約の解除をすることができない。
- (イ) 青山さんが、SW社の事務所で本物件の買受けの申込みを行い、その3日後にファミリーレストランで契約の締結を行った場合、青山さんはクーリングオフ制度による契約の解除をすることができない。
- (ウ) SW社が、売買契約締結の3日後、青山さんに対してクーリングオフ制度についての告知をした場合、当該売買契約締結日から起算して8日を経過したときは、青山さんはクーリングオフ制度による契約の解除をすることができない。
- (エ) 青山さんが、SW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、青山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、青山さんはクーリングオフ制度による契約の解除をすることができない。

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6

西里さんは、大下さん所有の甲土地を借り受け、丙建物を建築し居住しています。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>



[甲土地の借地権（以下「本件借地権」という）の概要]

契約締結日：1995（平成7）年10月1日（新規設定契約）

当事者：借地権者 西里健介 借地権設定者 大下達夫

権利の種類：賃借権

目的：居住用の木造建物（丙建物）の所有

存続期間：〇〇年

敷金：金〇〇万円

地代：月額金〇万円

更新料：定めなし

[その他]

- 本件借地権は、借地借家法第22条～第24条の定期借地権等ではない。
- 本件借地権の契約（以下「本件借地契約」という）には、上記の概要以外に特約はない。
- 甲土地の登記記録に権利部（乙区）の記録はない。
- 丙建物の登記記録の権利部（甲区）には、西里さんが所有者として記録されている。

(問題 19)

(設問A) 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. 本件借地権の存続期間を40年と定めた場合であっても、借地借家法の規定に基づき存続期間は30年となる。
2. 本件借地権の最初の存続期間が満了した後も、西里さんが丙建物に居住し、甲土地の使用を継続しているときは、大下さんが遅滞なく異議を述べなければ、本件借地契約は存続期間を除き同条件で更新したものとみなされ、更新後の本件借地権の存続期間は更新の日から20年となる。
3. 本件借地権の最初の存続期間が満了する前に丙建物が滅失した場合において、西里さんが大下さんに無断で建物を再築したときは、大下さんは本件借地契約を解除することができる。
4. 西里さんは、本件借地契約を更新する場合、大下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 20)

(設問B) 甲土地と乙土地の筆界に係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. 筆界とは、表題登記がある一筆の土地とこれに隣接する他の土地との間で、当該一筆の土地が登記された時にその境を構成する2以上の点とこれらを結ぶ直線をいい、土地の所有者同士の間で合意があっても、これを変更することができない。
2. 甲土地に係る筆界特定は、原則として土地の所有者である大下さんが申請することができるが、例外として土地の借地権者である西里さんも申請することができる。
3. 大下さんが甲土地と乙土地との筆界特定を申請する場合、甲土地を「対象土地」、乙土地を「関係土地」という。
4. 大下さんが甲土地と乙土地との筆界特定を申請したときは、その旨が公告され、「関係人」である西里さんおよび有馬さんに通知される。

(問題 2 1)

(設問C) 西里さんは、知人の山田さんに丙建物および本件借地権を譲渡することを検討している。本件借地権の譲渡に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 西里さんが山田さんに丙建物および本件借地権を譲渡した場合、西里さんが大下さんに預け入れた敷金についての権利義務は、特約がなくとも山田さんに当然に承継される。
2. 山田さんと大下さんは、山田さんが丙建物および本件借地権を取得する場合、丙建物取得後30年以上経過した日に、本件借地権を消滅させるため、本件借地契約に山田さんが借地上の丙建物を大下さんに相当の対価で譲渡する旨の特約を新たに両方で締結することにより、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。
3. 山田さんが、丙建物および本件借地権の取得につき、金融機関から購入資金の借入れを行い、丙建物に抵当権を設定する場合、本件借地権には、抵当権の設定ができず、丙建物に設定された抵当権の効力も及ばない。
4. 大下さんが不利となるおそれがないにもかかわらず、大下さんが本件借地権の譲渡を承諾しない場合、西里さんは、裁判所に大下さんの承諾に代わる許可を与えるよう申し立てることができる。

(問題 2 2)

(設問D) 底地の買取業者であるMA株式会社から、大下さんに底地（甲土地）の買取りの申出があった。甲土地の譲渡に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 甲土地の譲渡については、西里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. 西里さんは、甲土地について本件借地権の登記を備えなくても、本件借地権をMA株式会社に対抗することができる。
3. 西里さんが大下さんに預託した敷金の返還債務については、特段の定めがない場合であっても、MA株式会社が承継することになる。
4. MA株式会社が西里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、甲土地の所有権移転の登記を備えなければならない。

問7

池谷さんは、長谷川さんからMZマンション502号室（以下「本物件」という）を購入しました。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。

<設例>

[本物件の登記事項証明書（抜粋）]

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	〇〇一丁目 1番の502		余白	
建物の名称	502		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	5階部分 50 15	平成16年1月17日新築 [平成16年1月30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	5万分の2787	平成16年1月30日敷地権 [平成16年1月30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4月30日 第15257号	原因 平成16年4月30日売買 所有者 △△県××市〇〇一丁目1番1-502号 長谷川健	
2	所有権移転	令和4年10月31日 第33868号	原因 令和4年10月31日売買 所有者 △△県××市〇〇一丁目1番1-502号 池谷真司	
権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）				
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項	
1	抵当権設定	平成16年4月30日 第15258号	原因 平成16年4月30日金銭消費貸借同日 設定 債権額 金2,500万円 利息 年2・45% (年365日の日割計算) 損害金 年14% (年365日の日割計算) 債務者 △△県××市〇〇一丁目1番1-502号 長谷川健 抵当権者 △△県××市〇〇三丁目2番2号 株式会社MB銀行	
2	1番抵当権抹消	令和4年10月31日 第33867号	原因 令和4年10月31日弁済	
3	抵当権設定	令和4年10月31日 第33869号	原因 令和4年10月31日金銭消費貸借同日 設定 債権額 金2,000万円 利息 年1・15% (年365日の日割計算) 損害金 年14% (年365日の日割計算) 債務者 △△県××市〇〇一丁目1番1-502号 池谷真司 抵当権者 △△県××市〇〇三丁目5番5号 MC信用金庫	

※下線のあるものは抹消事項であることを示す。

[その他]

- ・ 長谷川さんは、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、2006（平成18）年〇月〇日にオンライン申請が可能な登記所（オンライン指定庁）となった。
- ・ MZ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。
- ・ 池谷さんは、本物件を保険の対象とする火災保険に加入し、契約している。

（問題23）

（設問A）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. 敷地権の割合は、専有部分の床面積の割合により定められ、規約によりこれと異なる割合を定めることはできない。
2. 不動産番号は、一棟の建物について一個定められるため、一棟の建物に属する専有部分の不動産番号は、一棟の建物と同一の番号が記録される。
3. 登記記録に記録される専有部分の床面積は、壁その他の区画の中心線で囲まれた水平投影面積によって算出された数字が記録されている。
4. 専有部分の構造欄に記録されている「1階建」とは、一棟の建物の階数とは関係なく、専有部分は、メゾネットタイプのように二階層ではなく一階層であることを示している。

（問題24）

（設問B）建物の区分所有等に関する法律に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 長谷川さんがMZマンションの管理費を滞納していた場合、池谷さんも当該滞納管理費の支払い義務を負うことになる。
2. 本物件を購入した池谷さんは、MZマンションの管理組合員になるか否かを任意に選択することはできない。
3. 池谷さんが区分所有者となる前になされたMZマンションの集会の決議事項の効力は、池谷さんには及ばない。
4. MZマンションの集会の決議における池谷さんの議決権は、その有する専有部分の床面積の割合とされるが、規約で別段の定めをすることができる。

(問題 25)

(設問C) 本物件の売買に伴い、長谷川さんから池谷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. 本物件について所有権移転登記がされた場合は、敷地権の目的た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。
2. 所有権移転登記が完了した場合、長谷川さんおよび池谷さんに対して、当該登記が完了した旨の通知として登記完了証が交付される。
3. 所有権移転登記が完了した場合、池谷さんに対しては登記識別情報が通知されるが、池谷さんの申出があっても登記済証は交付されない。
4. 所有権移転登記において、長谷川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。

(問題 26)

(設問D) 本物件に係る抵当権に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 株式会社MB銀行の抵当権設定登記の抹消は、長谷川さんから池谷さんへの売買による所有権移転登記の申請の際に、株式会社MB銀行の抵当権が消滅したことの証明書を添付することにより、登記官の職権で登記記録から抹消されたものである。
2. 本物件が火災によって焼失したときは、MC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。
3. MC信用金庫の抵当権によって担保される債権の利息は、他に債権者がいないときでも満期の到来した最後の2年分に限られる。
4. MC信用金庫の抵当権設定登記後に締結された賃貸借契約により、本物件の競売手続の開始前から本物件に居住している者は、本物件の競売における買受人の買受けの時から6ヵ月を経過するまでは、本物件を引き渡すことを要しない。

(問題 27)

(設問E) 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. 買受人の取得した権利の移転の登記に要する登録免許税その他の費用については買受人の負担となるが、差押えの登記の抹消に要する登録免許税その他の費用については買受人の負担とならない。
2. 不動産の売却は、一般的には一定期間内に最高価額で入札した者に売却する方法により行われるが、この方法で売却できないときは、先着順による特別売却の方法により行われる。
3. 買受人は、売却許可決定が確定した後、期限までに代金を納付した時に、競売不動産の所有権を取得する。
4. 買受人が期限までに代金を納付しないときは、買受人の地位を失い、入札に当たり提供した保証金は返還されない。

問 8

大垣さんは、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、都市計画法および宅地造成等規制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		第一種住居地域	
指定容積率	400%	指定容積率	200%
指定建蔽率	80%	指定建蔽率	60%
防火地域		準防火地域	

- ・ 甲土地は、長方形の土地である。
- ・ 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。
- ・ 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 28)

(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>

$$W_a = \frac{(12 - W_r) \times (** - L)}{**}$$

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)

※問題作成の都合上、一部を「**」にしている。

1. 3,280 m²
2. 3,480 m²
3. 4,470 m²
4. 4,580 m²

(問題 29)

(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. 1,200 m²
2. 1,225 m²
3. 1,250 m²
4. 1,275 m²

(問題30)

(設問C) CFP[®]認定者が行った、建築基準法の建築協定に関する次の説明のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 「建築協定を締結しようとする土地の所有者等は、建築協定区域、建築物に関する基準、協定の有効期間および協定違反があった場合の措置を定めた建築協定書を作成し、その代表者が当該協定書を特定行政庁に提出し、認可を受けなければなりません。」
2. 「建築協定は、建築協定区域内の土地の所有者が1人でも定めることができますが、認可の日から起算して3年以内に建築協定区域内の土地に2人以上の所有者等が存することにならなければ、当該建築協定の効力は発生しません。」
3. 「建築協定の変更は、建築協定区域内の土地の所有者等（当該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す。」
4. 「建築協定の廃止は、建築協定区域内の土地の所有者等（当該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す。」

(問題31)

(設問D) 宅地造成等規制法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、「崖」とは、地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く）以外のものをいう。

1. 宅地造成工事規制区域内の土地において、宅地造成のため、切土によって高さが2mを超える崖を生じる工事を行う場合には、原則として、都道府県知事等の許可が必要である。
2. 宅地造成工事規制区域内の土地において、宅地造成のため、切土または盛土をする高さに関係なく、切土または盛土をする土地の面積が500m²を超える工事を行う場合には、原則として、都道府県知事等の許可が必要である。
3. 都市計画法に規定する開発行為の許可を受けて行われる当該許可の内容に適合した宅地造成に関する工事については、宅地造成等規制法の許可は必要とされない。
4. 造成宅地防災区域は、都道府県知事等が宅地造成等規制法の目的を達成するために必要があると認める場合に、宅地造成工事規制区域内の区域に指定される。

問9

小山信義さん（以下「信義さん」という）は、配偶者である小山慶子さん（以下「慶子さん」という）に、下記設例の一戸建て住宅およびその敷地（以下「本物件」という）を贈与し、引き続き居住の用に供しています。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>

[土地の概要]

- ・ 登記記録の面積：150m²
- ・ 2022年度の固定資産課税台帳登録価格：12,000千円

[建物の概要]

- ・ 登記記録の床面積の合計：120m²
- ・ 構造等：木造2階建（戸建住宅）
- ・ 新築時期：2010年9月
- ・ 2022年度の固定資産課税台帳登録価格：5,000千円

[贈与契約内容の抜粋]

- ・ 贈与者：信義さん（58歳）
- ・ 受贈者：慶子さん（55歳）
- ・ 贈与物件：本物件
- ・ 贈与契約書記載の本物件の評価額：17,000千円
（土地、建物の固定資産課税台帳登録価格の合計額）
- ・ 贈与契約日：2022年10月4日
- ・ 引渡し日：2022年10月4日

[その他]

- ・ 信義さんと慶さんは1991年9月に入籍している。
- ・ 慶さんは贈与税の配偶者控除の適用を受けるものとする。
- ・ 慶さんは、本物件以外の不動産は所有していない。
- ・ 本設例における贈与は、負担付贈与ではない。
- ・ 慶さんは、上記以外には贈与等により取得したものはない。
- ・ 本設例における贈与については、2022年10月4日に所有権移転登記が行われた。
- ・ 本物件の建物の登記記録の床面積は、固定資産課税台帳の家屋の現況面積と同一である。

(問題 3 2)

(設問A) 慶子さんが本物件の土地について所有権移転登記をする際の登録免許税の税率として、正しいものはどれか。

1. 非課税
2. 0.3%
3. 1.5%
4. 2%

(問題 3 3)

(設問B) 慶子さんが取得した本物件の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. 慶子さんが取得した本物件については、贈与税の配偶者控除の適用により不動産取得税が非課税となる。
2. 慶子さんが取得した本物件の建物については、不動産取得税は課税されない。
3. 慶子さんが取得した本物件の土地に係る不動産取得税の課税標準は、当該土地の価格の3分の1となる。
4. 慶子さんが取得した本物件の土地に係る不動産取得税の税率は、100分の4となる。

(問題 3 4)

(設問C) 信義さんと慶子さんが作成した贈与契約書（以下「本契約書」という）に係る印紙税に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 本契約書は、印紙税法における非課税文書となり、印紙税は課税されない。
2. 本契約書に印紙を貼付しなければ、信義さんと慶子さんの贈与契約は効力を生じない。
3. 本契約書における印紙税額は、記載金額がないものとして1通当たり200円となる。
4. 本契約書に貼付した印紙に、慶子さんの消印はあるが信義さんの消印がなかった場合、印紙の額と同額の過怠税が課せられる。

(問題35)

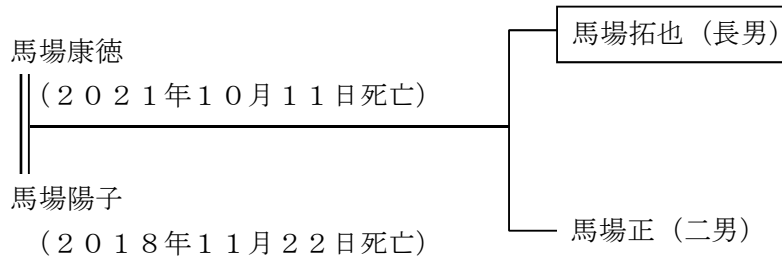
(設問D) 慶子さんが取得した本物件に係る固定資産税に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 本物件についての固定資産税の納税義務者は、2023年度から慶子さんとなる。
2. 慶子さんが取得した本物件の土地に係る固定資産税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. 慶子さんが取得した本物件の建物に係る固定資産税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。
4. 慶子さんが取得した本物件の建物に係る固定資産税額は、慶子さんに新たに固定資産税が課税されることとなる年度から3年度間、2分の1に相当する税額に減額される。

問10

馬場拓也さん（52歳、以下「拓也さん」という）は、現在居住している下記設例の住宅（以下「QA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「QZ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>



[QA建物の概要]

- ・ 所有関係等：1999年3月に馬場康徳さん（以下「康徳さん」という）所有の建物を取り壊し、同年12月に拓也さんがQA建物を新築した。

[甲土地の概要]

- ・ 所有関係等：康徳さんが1971年3月に売買により取得し、康徳さんの死亡に伴い、拓也さんが相続（単純承認）により単独で取得した。

[QA建物および甲土地の譲渡に係る価額等]

- ・ QA建物および甲土地の譲渡価額（総額）：34,000千円
- ・ QA建物および甲土地の譲渡に係る取得費：不明
- ・ QA建物および甲土地の譲渡に係る譲渡費用：1,300千円

[その他]

- ・ 拓也さんは1999年12月の新築以来、QA建物に居住している。
- ・ 甲土地について、康徳さんと拓也さんとの間に地代の授受はなかった。
- ・ 拓也さんは、QA建物および甲土地を譲渡した後に、QZマンションの購入を検討している。
- ・ QA建物および甲土地の譲渡ならびにQZマンションの購入は2022年中に実施するものとする。
- ・ 拓也さんは、弟の馬場正さん（以下「正さん」という）とは生計を一にしていない。
- ・ このほかに拓也さんが康徳さんから相続した不動産はない。

(問題36)

(設問A) 拓也さんがQA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. 0円
2. 1,000千円
3. 2,700千円
4. 4,000千円

(問題37)

(設問B) 拓也さんがQA建物および甲土地を譲渡した際に、「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」(以下「本特例」という)の適用を受ける場合の所有期間の要件と本特例の適用の可否の関係に関する組み合わせとして、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。

	QA建物	甲土地	本特例の適用の可否
1.	所有期間の要件を満たす	所有期間の要件を満たさない	QA建物の譲渡について、適用を受けることができる
2.	所有期間の要件を満たさない	所有期間の要件を満たす	甲土地の譲渡について、適用を受けることができる
3.	所有期間の要件を満たす	所有期間の要件を満たす	QA建物および甲土地の譲渡について、いずれも適用を受けることができる
4.	所有期間の要件を満たさない	所有期間の要件を満たさない	QA建物および甲土地の譲渡について、いずれも適用を受けることができない

(問題 38)

(設問C) 拓也さんがQ A建物および甲土地を譲渡資産、Q Zマンションを買換資産とする「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. 拓也さんが買換資産であるQ Zマンションへの居住を開始した時期が2023年中である場合は、本特例の適用を受けることができない。
2. 拓也さんの2022年の合計所得金額が10,000千円を超える場合は、本特例の適用を受けることができない。
3. 買換資産の取得の相手方が正さんであった場合、拓也さんは本特例の適用を受けることができない。
4. 拓也さんが本特例を適用して取得したQ Zマンションを将来売却した場合、譲渡所得の計算上、Q A建物および甲土地の取得時期を引き継ぐことはできない。

(問題 39)

(設問D) 拓也さんがQ A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。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. 拓也さんが本特例の適用を受けた場合には、拓也さんはQ A建物および甲土地の取得価格等をQ Zマンションの取得価額として引き継ぐことができる。
2. 拓也さんの2022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. 拓也さんが甲土地の取得後、Q A建物を自己の居住の用に供さなくなった場合、自己の居住の用に供さなくなった後、譲渡までの間にQ A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。
4. 拓也さんがQ A建物の新築時において、住宅借入金等特別控除の適用を受けていた場合でも、本特例の適用を受けることができる。

問 1 1

横川さんは、所有する土地（更地）の有効活用を検討しており、その土地に関する相続対策も含めてCFP[®]認定者に相談する予定です。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。

（問題 4 0）

（設問A）横川さんは、CFP[®]認定者に対し、定期借地権方式の特徴について質問した。定期借地権方式の特徴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、一般定期借地権とは、借地借家法第22条に規定する借地権をいう。

1. 定期借地権方式とは、土地を一定期間に限り建物所有の目的で賃貸するものであり、建物が居住用である場合、その敷地については固定資産税の住宅用地に係る課税標準の特例の対象となる。
2. 一般定期借地権の目的となっている宅地（底地）の相続税の評価は、路線価が定められている土地については、課税時期における当該土地の自用地としての価額から、路線価に付されている借地権割合により算出した借地権価格を控除して算出する。
3. 定期借地権方式では、契約時に受領した保証金（借地権者に返還すべき金銭）を、自宅の建設費用や相続税の納税資金に充てた場合は、保証金の経済的利益の額を、その年の不動産所得の収入金額に算入する。
4. 一般定期借地権では、契約期間満了時に、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が、借地権設定者と借地権者の双方が合意したうえであれば、借地権設定者が建物を譲り受けることができる。

（問題 4 1）

（設問B）横川さんは、CFP[®]認定者に対し、建設協力金方式の特徴について質問した。建設協力金方式の特徴に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 建設協力金方式は、建物の建設資金の全部または一部を建物の賃借人が土地所有者に預け入れ、その建物を賃借人の事業の用に供する事業方式である。
2. 建設協力金方式では、不動産所得の計算上、賃貸借契約期間を耐用年数として計算した建物の減価償却費を必要経費に算入することができる。
3. 建設協力金方式では、相続発生時には相続税の課税価格の計算上、土地については不動産賃貸事業に係る特定事業用宅地等として小規模宅地等の特例を受けることができる。
4. 建設協力金は借入金であるが、完済前に相続が発生した場合、相続税の課税価格の計算上、その残額を相続財産から債務控除することはできない。

(問題 4 2)

(設問C) 横川さんは、CFP[®]認定者に対し、土地信託方式(受託者を信託銀行等とする賃貸型の土地信託)の特徴について質問した。土地信託方式の特徴に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

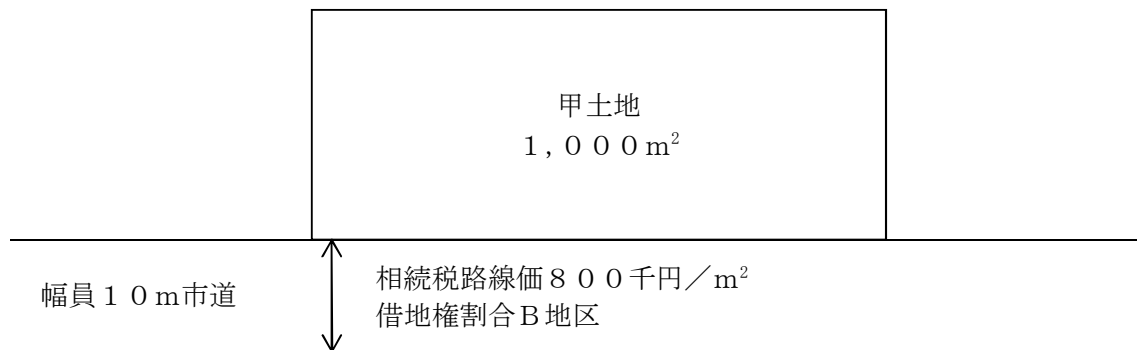
1. 土地信託方式においては、受託者である信託銀行等が賃貸事業を行うものであるため、原則として、受託者により一定の信託配当の支払いおよび一定の信託元本の引渡しが保証されている。
2. 土地信託方式においては、信託財産である土地や建物に係る固定資産税の納税義務者は、受託者である信託銀行等となる。
3. 土地信託方式では、従前の土地所有者(委託者であり受益者)は、自己に相続が発生した場合の信託受益権の引継ぎ先(次の受益者)を、信託契約により定めることができる。
4. 土地信託方式では、従前の土地所有者(委託者であり受益者)が自己の土地に建物を建築し賃貸しているものとみなされ、相続発生時には信託受益権の目的となっている信託財産の相続税の課税価格の計算上、土地は貸家建付地、建物は貸家の評価となる。

問 1 2

下記設例の甲土地を所有する生駒さんと借地人である成田さんは、デベロッパーであるG T株式会社（以下「G T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>

(用途地域等)
商業地域
指定容積率 700%
指定建蔽率 80%
防火地域



※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で定められた数値）をいい、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）は生駒さんであり、借地権者（旧借地法による借地権者）は成田さんである。
- ・ 甲土地の形状および界面状況は、間口50m、奥行20mの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。
- ・ 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10階建

用途：1階は店舗、2階は事務所、3～10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は考慮しない。

専有面積：各階の床面積に対し、1階および2階は70%、3～9階は80%、10階は90%とする。

建設工事費等：延床面積1m²当たり500千円

<効用積数>

階数	用途	効用比※	専有面積 (m ²)	効用積数
10階	共同住宅	110	()	()
3～9階	共同住宅	100	()	()
2階	事務所	120	()	()
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>

(専有面積の単位：m²)

出資額の割合	生駒さん (ア) %		成田さん (イ) %		G T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
10階共同住宅	—	—	—	—	()	()
3～9階共同住宅	()	()	()	()	()	()
2階事務所	—	—	—	—	()	()
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。

生駒さん：甲土地の所有権 (底地)

成田さん：甲土地の借地権

G T社：建設工事費等

2. 甲土地の所有権 (底地) および借地権の出資額の算出方法は、次のとおりとする。

甲土地の所有権 (底地) 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 G T社は1階を自用の店舗、2階を事務所、3～9階の一部および10階のすべてを賃貸用として取得する。また、生駒さんおよび成田さんは3～9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、生駒さんおよび成田さんは、甲土地の所有権（底地）および借地権をG T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、土地の譲渡および土地付区分所有建物の取得については、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、生駒さん、成田さんおよびG T社の出資額の割合（＜専有面積等＞のア、イ、ウの欄）として、正しいものはどれか。

- | | | | | | |
|---------|----|------|-----|------|-----|
| 1. 生駒さん | 3% | 成田さん | 26% | G T社 | 71% |
| 2. 生駒さん | 3% | 成田さん | 22% | G T社 | 75% |
| 3. 生駒さん | 4% | 成田さん | 18% | G T社 | 78% |
| 4. 生駒さん | 5% | 成田さん | 20% | G T社 | 75% |

（問題44）

（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. 337,500
2. 470,900
3. 504,600
4. 588,700

(問題 4 5)

(設問C) このマンションのうち、G T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, 4 5 0 m²
2. 2, 0 9 9 m²
3. 2, 5 5 4 m²
4. 3, 4 7 9 m²

(問題 4 6)

(設問D) 立体買換え特例 (租税特別措置法第 3 7 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、その取得の日から 1 年以内にその個人の事業の用もしくは居住の用に供したとき、またはこれらの用に供する見込みであるときは、本特例の適用を受けることができる。
2. 譲渡資産については、その用途はまったく問われず、棚卸資産に該当する土地であっても、本特例の適用を受けることができる。
3. 譲渡資産である土地は、譲渡した年の 1 月 1 日において所有期間が 1 0 年超でなければならない。
4. 買換え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もっぱら居住の用に供されるものでなければならない。

問 1 3

CFP[®]認定者にとって、不動産関連法や不動産関連情報に関心をもち、情報収集しておくことは大切です。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 4 7)

(設問A) 一般的な地質や地盤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. スクリューウエイト貫入試験（旧スウェーデン式サウンディング試験）は、荷重をかけたロッド（鉄棒）を回転させ地中に押し込み、一定の深さに達するまでの回転数等によって地盤の強弱を調査する方法であり、比較的安価であるため、戸建住宅に多く採用されている。
2. ボーリング調査（標準貫入試験）は、地盤に掘削機で穴を開けて一定の深さごとに土を採り出し、地層の構成や土質の状況を調べる方法であり、費用が高額であるため、鉄筋コンクリート造等の荷重の大きい建物の建築の際に採用されている。
3. 液状化対策工法のうち、戸建住宅の地盤を改良して対応する工法としては、建物の荷重を底板全体で受け止め、分散して地盤などに伝えることができる直接基礎（ベタ基礎）や、鋼管などの杭を回転貫入または圧入によって設置する小口径杭工法がある。
4. 建物の不同沈下（不等沈下）は、建物の基礎下の地盤が場所によって異なった量の沈み方をするをいい、これによって建物は傾き、壁や基礎に亀裂が生じ、建具の建付けが悪くなるなどの諸現象が生じる。

(問題 4 8)

(設問B) 賃貸人と賃借人との間で締結される賃貸住宅の賃貸借契約であって、賃借人が当該賃貸住宅を、営利を目的として転貸する事業を営むために締結されるもの（いわゆるサブリース）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。なお、賃貸人を「オーナー」、賃借人を「サブリース業者」といい、オーナーとサブリース業者との間で締結される賃貸借契約は、定期借家契約ではない普通借家契約とし、当該契約を「マスターリース契約」という。

- (ア) マスターリース契約においては、賃貸借期間中の賃料の額は保証されているため、借地借家法第32条（借賃増減請求権）の適用がなく、サブリース業者から賃料の減額を請求されることはない。
- (イ) マスターリース契約においては、サブリース業者の事業は「賃貸住宅管理業」ではないため、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律による規制はない。
- (ウ) マスターリース契約においては、賃貸住宅の入居者への貸主はサブリース業者であるため、特約がなくとも、賃貸住宅に係る大規模修繕を含む修繕費用をオーナーが負担することはない。
- (エ) マスターリース契約に期間内解約の特約がある場合は、オーナーとサブリース業者の双方から、当該特約に基づいて、特段の事情がなくとも賃貸借期間内に解約を申し入れることができる。

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

(問題 49)

(設問C) 国土交通省発表による「令和4年地価公示結果の概要」に基づく令和3年1月以降の1年間の地価に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 全国平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年ぶりに上昇に転じた。
2. 地方圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年ぶりに上昇に転じた。
3. 三大都市圏の商業地の平均変動率を圏域別に見ると、東京圏および大阪圏は2年ぶりに上昇に転じたが、名古屋圏は横ばいに転じた。
4. 地方圏のうち、地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）を除くその他の地域の平均変動率を見ると、住宅地および商業地は2年連続の下落であるが、下落率が縮小した。

(問題 50)

(設問D) 「令和4年版土地白書」に記載されている不動産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. 令和3年のオフィスビルの平均募集賃料については、東京都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）において、令和2年7－9月期をピークに下落が続いている。
2. 令和3年の新築マンション価格については、1 m²当たり単価が、首都圏および近畿圏とも、年間を通して上昇した。
3. 令和3年の中古戸建住宅市場については、前年度と比較し、成約件数が首都圏および近畿圏のいずれの圏域も増加となるとともに、成約平均価格もいずれの圏域とも上昇した。
4. 令和3年の賃貸マンションの賃料指数については、東京23区において、年間を通して下落した。