

## 問 1

唐沢さんは、住宅の建築や購入等に関する一般的な留意点についてCFP<sup>®</sup>認定者から説明を受けたと思っています。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。

## (問題 1)

(設問A) 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. 木造住宅の液状化被害を軽減する対策として、建物の基礎をベタ基礎としたり、小口径杭（小規模住宅向けの支持杭）を設置する工法等が考えられる。
2. 活断層上の建物の安全性を確保することが難しいため、地下に活断層が存在する土地に戸建住宅を建築することは、建築基準法により禁止されている。
3. 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）は荷重をかけたロード（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、戸建住宅に多く採用されている。
4. 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、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。

## (問題 2)

(設問B) CFP<sup>®</sup>認定者が行った、建物の耐震性等に関する説明の適不適の組み合わせとして、正しいものはどれか。

- (ア) 耐震構造とは、地震のエネルギーを建物の柱、梁といった主要構造の強度や粘り強さで耐える構造である。
- (イ) 免震構造とは、地盤と建物間に積層ゴム等の免震装置を設けて建物が受ける地震のエネルギーを吸収し、建物の揺れを大幅に低減する構造である。
- (ウ) 制震構造とは、建物に組み込んだ制震装置により地震のエネルギーを吸収する構造であり、建物の揺れを抑え構造体の損傷は軽減されるが、繰り返しの地震に弱いとされている。
- (エ) 木造住宅の耐震性を向上させるために、建物の屋根等の重量をできるだけ軽くするほか、上階に耐力壁がある場合は下階の同じ位置には耐力壁を設けないようにする等、上階と下階では耐力壁の位置が異なるように振り分ける方法がとられる。

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

**(問題3)**

(設問C) CFP<sup>®</sup>認定者が行った、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)に関する説明の適不適の組み合わせとして、正しいものはどれか。

- (ア) 住宅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。
- (イ) 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、等級や数量により表示され、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。
- (ウ) 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。
- (エ) 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。

- 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)、(ウ) および (エ) は適切であるが、(ア) 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4)**

(設問D) 唐沢さんが宅地建物取引業者であるP X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、最も適切なものはどれか。

- 1. 住宅瑕疵担保履行法の対象となる瑕疵担保責任期間は、物件の引渡し時から2年以上の期間であれば、唐沢さんとP X社との合意により任意に定めることができる。
- 2. P X社が、住宅瑕疵担保履行法に定める新築住宅についての住宅販売瑕疵担保責任を負う場合は、住宅販売瑕疵担保保証金の供託に加えて、住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結が義務付けられている。
- 3. 住宅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。
- 4. P X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、唐沢さんに対しその措置の概要として一定事項を説明しなければならない。

問2

飯田さんは、遊休土地の有効活用のためCFP<sup>®</sup>認定者のアドバイスを受けて、下記設例の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	800m <sup>2</sup>
用途地域等	第二種住居地域・指定建蔽率60%・指定容積率300%
前面道路幅員	7m

[事務所ビルの概要]

敷地面積	800m <sup>2</sup>
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8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%、2～8階は90%とする。
屋外駐車場	30台分(機械式2段)
建設工事費	延床面積1m <sup>2</sup> 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	2023年1月1日
賃貸開始日	2023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。

[賃貸条件等]

賃料(月額)	1階 : 賃貸面積1m <sup>2</sup> 当たり3,000円 2～8階 : 賃貸面積1m <sup>2</sup> 当たり2,500円 駐車場 : 1台当たり20,000円
空室損失	(事務所) 1年目(2023年中): 満室時賃料の(ア)とする。 2年目(2024年中): 満室時賃料の10%とする。 (駐車場) 1年目(2023年中): 年間を通して5台分空いていたとする。 2年目(2024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: 事務所および駐車場ともに賃料の2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等	借入金額: 建設工事費の70%相当額 返済方法: 返済方法および返済年数は、[事業収支表]の元本返済額および借入金利子により判定する。なお、借入時期を2023年1月1日とし、各年分を各年末に返済する。 金利: 借入金額および[事業収支表]の借入金利子より算出する。

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 <sup>2</sup> 当たり2,000円とする。 ③ 公租公課 : [事業収支表] のとおりとする。 ④ 損害保険料 : 年間保険料を建設工事費の0.1%とする。 ⑤ 仲介手数料 : [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	80%	50年	定額法	0.020
	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。
- ・ 飯田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。

[事業収支表]

(単位：千円)

	項目	1年目(2023年)	2年目(2024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	( 19,000)	( 8,000)
	④ 損害保険料	( )	( )
	⑤ 仲介手数料	( 6,000)	( 700)
	⑥ 減価償却費	( )	( )
	⑦ 借入金利子	( 11,760)	( )
3. 経常損益(1-2)	( ▲9,326)	( )	
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	( 19,600)	( 19,600)
	3. 剰余金(1-2)	( )	( (イ) )
借入金残高		( )	( )

**(問題5)**

(設問A) 飯田さんが計上する1年目(2023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に、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. 15%
2. 20%
3. 25%
4. 30%

**(問題6)**

(設問B) 飯田さんの借入金の返済方法等として、正しいものはどれか。

1. 元金均等20年返済、金利3%
2. 元利均等20年返済、金利3%
3. 元金均等25年返済、金利4%
4. 元利均等25年返済、金利4%

**(問題7)**

(設問C) 飯田さんが計上すべき2年目(2024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. 9,669千円
2. 12,716千円
3. 14,054千円
4. 17,414千円

## (問題8)

(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。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. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 不動産所得の金額の計算上、当該賃貸用不動産の減価償却を行うに当たっては、2023年中に取得した建物の附属設備については、定額法または定率法の選択が可能である。

問3

不動産投資に興味をもっていた藤原さんは、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～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>

[住戸の概要]

項目	対象住戸	賃貸事例住戸
マンション名	QBマンション	QBマンション
階層	7階	3階
位置	角住戸	中間住戸
床面積	40m <sup>2</sup>	35m <sup>2</sup>
月額支払賃料	—	65,000円
賃貸時点	—	2023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	2015年4月1日	2015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2023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	対象住戸	賃貸事例住戸
階層別効用比	104	100
位置別効用比	103	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

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

※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1m <sup>2</sup> 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9)

(設問A) 対象住戸の総収益として、正しいものはどれか。

1. 902千円
2. 912千円
3. 922千円
4. 960千円

## (問題10)

(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. 13,900千円
2. 14,100千円
3. 14,300千円
4. 14,500千円



## (問題 1 1)

(設問 C) 不動産鑑定評価基準における収益還元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. 収益還元法は、賃貸用不動産または賃貸以外の事業の用に供する不動産の価格を求める場合に特に有効であるが、自用の不動産といえども賃貸を想定することにより適用することができる。
2. 証券化対象不動産の鑑定評価における収益価格を求めるに当たっては、直接還元法またはDCF法のいずれかを適用するものとする。
3. 直接還元法における純収益は、対象不動産の初年度の純収益を採用する場合と標準化された純収益を採用する場合がある。
4. 市場における不動産の取引価格の上昇が著しいときは、取引価格と収益価格との乖離が増大するものであるので、先走りがちな取引価格に対する有力な検証手段として、収益還元法が活用されるべきである。



問4

C F P<sup>®</sup>認定者は、大垣さんから所有している甲土地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>

幅員 10 m 市道

45 m

40 m

甲土地  
1,800 m<sup>2</sup>

幅員 6 m 市道

取引事例  
2,500 m<sup>2</sup>

幅員 8 m 市道

N

[甲土地の概要]

- ・ 面積：1,800 m<sup>2</sup>
- ・ 形状：長方形
- ・ 地勢：おおむね平坦
- ・ 接道：北側幅員 10 m 市道、南側幅員 6 m 市道
- ・ 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：北側道路 240 千円/m<sup>2</sup>、南側道路 210 千円/m<sup>2</sup>
- ・ 最寄駅：S 駅徒歩 20 分だが、2 年後に徒歩約 7 分のところに新駅が開業予定である。
- ・ 周辺の概況：中層のマンションが建ち並ぶ住宅地域である。

[取引事例の概要]

- ・ 取引時点：2023 年 7 月 1 日
- ・ 取引価格：805,000 千円
- ・ 面積：2,500 m<sup>2</sup>
- ・ 形状：長方形
- ・ 地勢：前面道路から北側への下り傾斜
- ・ 接道：南側幅員 8 m 市道

- ・ 相続税路線価：280千円/m<sup>2</sup>
- ・ 最寄駅：S駅徒歩5分
- ・ 周辺の概況：中層のマンションが建ち並ぶ住宅地域である。  
なお、新駅開業の影響はないものとする。

[甲土地の更地価格の算定式]

取引事例比較法を適用して、甲土地の更地価格を求める。算定式は以下のとおり。

- ・ 評価時点：2023年11月1日

$$\text{甲土地の更地価格(総額)} = \text{取引事例の取引価格} \times \frac{100}{100} \times \frac{(X)}{100} \times \frac{100}{(Y)} \times \frac{\boxed{\phantom{000}}}{\boxed{\phantom{000}}} \times \frac{(Z)}{100} \times \frac{\text{甲土地の面積}}{\text{取引事例の面積}}$$

(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：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 2022年と2023年における近傍類似の都道府県地価調査の基準地（以下「基準地」という）の標準価格から年変動率を算出する。近傍類似の基準地の標準価格は以下のとおりである。

2023年	318千円/m <sup>2</sup>
2022年	300千円/m <sup>2</sup>

- ② 上記①の年変動率から月変動率を算出する。
- ③ 取引事例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

取引事例については、地勢の補正のみを行い、補正に係る評点は▲5とする。

$$(Y) = 100 + \text{標準化補正に係る評点}$$

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。ただし、新駅開業予定等の影響により、甲土地の前面道路の相続税路線価は、10%の加算修正を行った数値を採用すること。なお、複数の道路に面している場合は、高い方の相続税路線価を採用する。

iv. 個別的要因比較

甲土地の個別的要因の補正率（Z）は、二方路地の補正のみを行い、補正に係る評点は+1とする。

$$(Z) = 100 + \text{個別的要因補正に係る評点}$$

(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、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. 541,000千円
2. 562,000千円
3. 587,000千円
4. 593,000千円

(問題 1 3)

(設問B) デベロッパーが大垣さんから甲土地を分譲マンション用地として取得する場合の下記の<計算表>に基づく土地価格として、正しいものはどれか。なお、各計算過程において千円未満の端数が生じた場合は、千円未満を四捨五入すること。また、土地価格は、1,000千円未満を四捨五入し、1,000千円単位で求めること。

<計算表>

(金額の単位：千円)

項目		金額	計算方法
収入	① マンション販売総額	( )	専有面積1 m <sup>2</sup> 当たりのマンション平均販売価格×専有面積
支出	② 建設工事費総額	( )	延床面積1 m <sup>2</sup> 当たりの建設工事費(設計費等を含む)×延床面積
	③ 諸経費等 ・ 販売費および一般管理費 ・ 利子(土地に係るものを除く) ・ デベロッパーの開発事業利益等	( )	①×20%
収支	④ 収入－支出	( )	①－(②+③)
土地価格		( )	土地に係る利子を控除する。 ④×複利現価率

[分譲マンションの開発計画概要]

- ・ 構造・用途：鉄筋コンクリート造地上5階建共同住宅
- ・ 延床面積：3,240 m<sup>2</sup>
- ・ 分譲可能面積(専有面積)：3,010 m<sup>2</sup>
- ・ 専有面積1 m<sup>2</sup>当たりのマンション平均販売価格：650千円/m<sup>2</sup>
- ・ 延床面積1 m<sup>2</sup>当たりの建設工事費(設計費等を含む)：320千円/m<sup>2</sup>
- ・ 借入金利(利率)：年2.0%
- ・ 土地に係る利子の負担期間：3年
- ・ 土地に係る利子の控除計算における複利現価率(借入金利および土地に係る利子の負担期間による)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3位までの数値を求める。
- ・ 「④収入－支出」は、土地に係る利子を含んだ土地価格である。
- ・ その他の条件については考慮する必要はない。

1. 487,000千円
2. 498,000千円
3. 508,000千円
4. 529,000千円

(問題14)

(設問C) CFP<sup>®</sup>認定者が説明した、不動産鑑定評価における不動産の価格に影響を与える要因に関する次の説明のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 不動産の価格を形成する要因のうち個別的要因には、「土地に関する個別的要因」、「建物に関する個別的要因」のほか、「建物及びその敷地に関する個別的要因」がある。
2. 建物に関する個別的要因としては、建築（新築、増改築等または移転）の年次、維持管理の状態、建物とその環境との適合の状態等があり、市場参加者が取引等に際して着目するであろう個別的要因は、建物の用途が異なっても同じである。
3. 既存の工業地の評価において、老朽化した工場がマンションに建て替わる等、住宅地への移行が進んでいる場合には、工業地の地域要因より住宅地の地域要因をより重視すべきである。
4. 住宅地域において「各画地の面積、配置及び利用の状態」や「住宅、生垣、街路修景等の街並みの状態」はいずれも地域要因である。

(問題15)

(設問D) CFP<sup>®</sup>認定者が行った、不動産の公的価格に関する次の説明のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 相続税路線価には、路線ごとに1m<sup>2</sup>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いる。
2. 相続税および贈与税の課税価格の算定に係る宅地の評価は、市街地的形態を形成する地域にあつては相続税路線価による路線価方式によって評価し、それ以外の宅地にあつては固定資産税評価額に所定の倍率を乗ずる倍率方式によって評価する。
3. 地価公示の標準地および都道府県地価調査の基準地は、ともに都市計画区域内において選定されることとなっている。
4. 固定資産課税台帳は、納税義務者以外の者が閲覧できる場合があり、例えば借地人は借地権の目的となる土地について記載された部分のみ閲覧することができる。

問5

近藤さんは、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RH（以下「RH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、近藤さんおよび本物件の売主の福岡さんは宅地建物取引業者ではなく、RH社との媒介は専任媒介契約（専属専任媒介契約ではない）である。

＜資料＞

（一部の表示は省略）

<p><b>【中古戸建て】</b></p> <p><b>価格 2,480万円</b></p> <p>所在地：〇〇県□□市△△一丁目</p> <p>交通：◎◎鉄道××線△△駅より徒歩8分</p> <p>土地面積：148.76m<sup>2</sup></p> <p>建物面積：100.64m<sup>2</sup></p> <p>建物構造：木造2階建</p> <p>建築年月：2004年11月</p> <p>間取り：3LDK</p>	<p>☆日当たり良好！</p> <p>☆2023年9月リフォーム済 （浴室、洗面室、トイレ）</p> <p>☆■■コンビニまで徒歩3分</p> <p>☆△△駅前スーパー （2023年12月開業予定・ 物件から徒歩8分）</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 10px; text-align: center;"> <p>（表示は省略） 物件写真</p> </div>
<p>〇〇県知事（8）第×××××号</p> <p><b>株式会社RH</b></p> <p>取引態様：媒介（仲介）</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□□市△△二丁目8番10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. 交通の利便については、公共交通機関を利用することが通例である場合には、<資料>のように鉄道等の最寄りの駅の名称および最寄駅から物件までの徒歩所要時間を明示して表示しなければならない。
2. コンビニエンスストア、スーパーマーケット等の商業施設については、工事中である等その施設が将来確実に利用できると認められるものにあつては、<資料>のようにその整備予定時期を明示して表示することができる。
3. 建物のリフォームについては、<資料>のようにリフォームをした実績がある場合でも、広告においてリフォームした旨の表示を省略することができる。
4. 建築基準法第42条第2項の規定により道路とみなされる部分（セットバックを要する部分）を含む土地については、その旨を表示しなければならないが、当該部分の面積については、その規模にかかわらず明示する必要はない。

**(問題 17)**

(設問B) 宅地建物取引業法の規定から見て、RH社と本物件の売主の福岡さんとの間で締結された売買の媒介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. 福岡さんは、自ら見つけた相手と本物件の売買契約を直接締結することができるが、RH社以外の宅地建物取引業者に重ねて本物件の売買の媒介を依頼することはできない。
2. RH社が福岡さんとの間で締結した媒介契約の有効期間は、3ヵ月を超えることができず、3ヵ月より長い期間を定めたときは、その期間は3ヵ月となる。
3. RH社は、媒介契約の締結の日から7日以内（この期間の計算については、休業日数は算入しない）に、国土交通大臣が指定する「指定流通機構」に、所定の事項を登録しなければならない。
4. RH社は、福岡さんに対して媒介契約に係る業務の処理状況を1週間に1回以上報告しなければならない。



**(問題 18)**

(設問C) 近藤さんがRH社に確認したところ、本物件は売却に向けて、宅地建物取引業法（以下「業法」という）で規定する「建物状況調査」が実施されていた。建物状況調査に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. RH社は、近藤さんと媒介契約を締結する際には、近藤さんに対して建物状況調査の制度の概要を説明し、建物状況調査を実施する者の斡旋を希望するか確認しなければならない。
2. 福岡さんは、RH社から建物状況調査を実施する者の斡旋を受けていた場合、RH社へ媒介報酬とは別に斡旋料を支払わなければならない。
3. 近藤さんは、RH社から建物状況調査を実施する者の斡旋を受けることができない場合、自ら建物状況調査を実施する者に調査を依頼することができるが、RH社に建物状況調査の実施についてあらかじめ承諾を得なければならない。
4. 業法では、建物状況調査を実施した者に対する義務として、依頼者に対して、売買契約が成立するまでの間に建物状況調査の結果の概要を説明しなければならないと定められている。

**(問題 19)**

(設問D) 民法の規定から見て、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. 近藤さんは、売買契約締結後、福岡さんが本物件の引渡しをしない場合でも、売買代金の支払いを拒むことができない。
2. 近藤さんは、自然災害によって本物件が滅失し、福岡さんが本物件の引渡しができなくなったときでも、売買代金の支払いを拒むことができない。
3. 福岡さんは、近藤さんが手付放棄による契約解除をする場合、近藤さんに対して、契約解除に関して損害賠償請求をすることはできない。
4. 福岡さんは、本物件が種類、品質または数量に関して契約の内容に適合しない場合において、福岡さんが担保責任を負わない旨の特約を定めることはできない。



## 問6

長谷川達朗さん（以下「長谷川さん」という）は、西里信二さん（以下「西里さん」という）から現在賃貸中の＜設例＞の居住用マンション（以下「本物件」という）を購入する予定です。その際、賃借人である池谷剛さん（以下「池谷さん」という）との賃貸借関係をそのまま承継します。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・部屋番号 : MAマンション301号室
- ・ 専有部分の床面積 : 55.33m<sup>2</sup> (登記記録)
- ・ 敷地利用権 : 賃借権 (敷地利用権の割合〇〇分の〇)
- ・ 登記記録の現所有者 : 西里信二

[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 西里信二（以下「甲」という）、賃借人 池谷剛（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、2022年6月1日から2024年5月31日までとする。

第3条（賃料）

賃料は1ヵ月金〇万円とし、乙は、毎月末日までに翌月分を甲に支払う。

第4条（敷金）

乙は、本契約締結と同時に、甲に対し、敷金として金〇万円を預託し、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、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、乙は期間満了に当たり、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（造作等買取請求）

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等の買取りを請求することができない。

－以下省略－

## [その他]

- ・ 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。
- ・ 本契約書に記載のない特約については、考慮しないものとする。
- ・ 池谷さんは、賃貸借契約開始日に本物件に入居し、その後、継続して居住している。
- ・ 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。
- ・ 本物件の敷地利用権である賃借権の特約については、考慮しないものとする。

## (問題20)

(設問A) 賃貸中のマンションを譲渡す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. 本物件の譲渡については、池谷さんの承諾が必要であり、承諾が得られないときは、池谷さんの承諾に代わる裁判所の許可を得なければならない。
2. 池谷さんは、建物の賃借権の登記を備えていなくても、本物件について引渡しを受けていれば、建物の賃借権を長谷川さんに対抗することができる。
3. 池谷さんが西里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、長谷川さんに承継される。
4. 長谷川さんが池谷さんに賃貸人の地位を主張し、賃料の請求をするためには、本物件の所有権移転の登記を備えなければならない。

## (問題21)

(設問B) 本物件の譲渡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、民法および借地借家法の規定から見て、最も適切なものはどれか。

1. 長谷川さんが区分所有者となる前のMAマンションの集会の決議事項については、その効力は長谷川さんに及ばない。
2. 本物件の敷地利用権である土地の賃借権について敷地権の登記がされている場合、西里さんは当該賃借権の譲渡については、特約がなくとも土地の賃貸人の承諾を要しない。
3. 本物件を購入した長谷川さんは、MA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。
4. 西里さんがMAマンションの管理費を滞納していた場合であっても、MAマンションの管理組合は、長谷川さんに対して当該滞納管理費の支払いを請求することはできない。

**(問題 2 2)**

(設問C) 長谷川さんが本物件を取得した後の本契約に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 本契約が長谷川さんと池谷さんの合意によらないで、法定更新となった場合、従前と同一の契約条件で更新されたものとみなされるが、更新後の賃貸借期間は定めがないものとされる。
2. 本契約書第9条第2項により、長谷川さんは正当な事由がなくても、期間満了の6ヵ月前に池谷さんに対し、契約を更新しない旨を通知することによって、本契約を終了させることができる。
3. 池谷さんが本物件について必要費となる建物の修繕費用を支出したときであっても、支出する前に長谷川さんの同意を得ていない場合は、長谷川さんに対し、当該修繕費用の償還請求をすることができない。
4. 本契約書第10条の特約は、借地借家法においては、賃借人に不利な特約として無効となる。

**(問題 2 3)**

(設問D) 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。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. 入札により買受けの申出を行う場合、裁判所が定める額および方法による保証の提供が必要であるが、原則として、その保証の額は売却基準価額の20%相当額である。
2. 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。
3. 買受人の取得した権利の移転の登記、抵当権の登記の抹消および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、買受人が負担する。
4. 買受人は、売却決定期日において売却の許可を言い渡された時に、本物件の所有権を取得する。



問7

隣接する甲土地および乙土地（ともに現況更地）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  
共有者 杉山浩司  
杉山孝子

乙土地  
所有者 最上隆

公道

私道

[その他]

- ・ 甲土地は、杉山浩司さんおよび杉山孝子さん（以下「杉山さんら」という）の共有であり、共有持分は杉山浩司さんが3分の2、杉山孝子さんが3分の1である。
- ・ 甲土地における共有物の管理者は選任されていないものとする。
- ・ 甲土地および乙土地の属する地域は、建築基準法で定める防火地域および準防火地域ではない。また、甲土地および乙土地の属する地域には、民法の規定と異なる慣習はない。

(問題24)

(設問A) 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. 杉山浩司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、杉山浩司さんは杉山孝子さんに対し、自己の持分を超える使用の対価を償還する義務を負う。
2. 甲土地において、その形状または効用の著しい変更を伴わない軽微な変更を加える行為をする場合には、杉山浩司さんは、杉山孝子さんの同意を得ることなく、単独で行うことができる。
3. 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、甲土地の共有者全員の同意を得なければならない。
4. 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、裁判所は、杉山孝子さんの持分全部を杉山浩司さんに取得させて、杉山浩司さんに杉山孝子さんの持分全部の価格を賠償させる方法により共有物の分割を命ずることができる。

**(問題 25)**

(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. 甲土地の所有権登記名義人が甲土地と乙土地との筆界特定を申請する場合、筆界特定制度においては、甲土地を「対象土地」、乙土地を「関係土地」という。
2. 筆界は、土地の所有者同士の合意があれば、これを変更することができる。
3. 甲土地に係る筆界特定は、甲土地の所有権登記名義人である共有者の一人である杉山浩司さんが単独で申請することができる。
4. 筆界特定のなされた土地における筆界特定書は、対象土地の利害関係を有する者でなければ、その写しの交付請求をすることができない。

**(問題 26)**

(設問C) 最上さんが乙土地に建物を建築する場合等の甲土地と乙土地との民法の相隣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。

1. 甲土地の竹木の枝が境界線を越えて、乙土地内にまで伸びている場合においては、急迫の事情があるときであっても、最上さんは自らこれを切り取ることができない。
2. 最上さんは、甲土地との境界付近に建物を建築する場合、その建築のため必要な範囲で甲土地の使用を請求することができるが、その使用の日時、場所および方法は、杉山さんらの損害が最も少ないものを選ばなければならない。
3. 建物の完成後、当該建物が甲土地との境界線から0.5 m以上離れていなかった場合であっても、杉山さんらは最上さんに対し、当該建物を境界線より0.5 m以上離すようにするため、当該建物の一部取壊しを請求することができない。
4. 最上さんは、杉山さんらが所有する設備を使用しなければ水道水等の継続的な供給を受けることができないときは、その供給を受けるために必要な範囲で杉山さんらが所有する設備を使用することができる。



## (問題 27)

(設問D) 民法に定める管理不全土地管理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。  
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. 所有者による土地の管理が不適當であることによって他人の権利が侵害されるおそれがある場合、利害関係人は裁判所に対し、当該土地を対象として管理不全土地管理人による管理を命ずる処分を請求することができる。
2. 管理不全土地管理人が、管理不全土地の性質を変えない範囲内において、その利用または改良を目的とする行為をする場合には、裁判所の許可を得ることを要しない。
3. 管理不全土地管理命令は、当該命令の対象とされた土地にある当該土地の所有者が所有する動産に対しても、その効力が及ぶ。
4. 管理不全土地管理人は、管理不全土地等の所有者のために、自己の財産におけるのと同じの注意をもって、その権限を行使しなければならないとされている。



問 8

荒木さんは、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<sup>®</sup>認定者に相談しました。建築基準法および都市計画法に関する以下の設問A～Dについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

<設例>

(用途地域等)  
 近隣商業地域  
 指定容積率 400%  
 指定建蔽率 80%  
 準防火地域

(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

- ・ 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。
- ・ 県道の幅員は8mであるが、10年前に拡張のための都市計画（両側拡張後12m）が決定されている。ただし、事業認可は受けていない。
- ・ 都市計画道路予定地は、都市計画法第55条に規定する事業予定地には該当せず、都市計画道路予定地における建築に関する同法第53条および第54条の適用がある。なお、同法第54条の基準に適合する建築物は建築できるが、地方公共団体による建築制限の緩和はない。
- ・ 甲土地は県道との道路境界線より2mまで、上記都市計画道路予定地として指定されている。
- ・ 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い、特定道路による容積率の緩和は考慮しない。
- ・ 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。
- ・ 幅員8m県道は、建築基準法第42条第1項第4号（2年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの）には該当しない。
- ・ 甲土地の南側市道は、建築基準法第42条第2項道路であり、甲土地は建築物の建築に当たってセットバック（後退）を要する。なお、当該市道は幅員に変化はなく、中心線は市道の中央である。また、当該市道の甲土地の反対側は平坦な宅地であり、川やがけ等ではない。
- ・ 各設問で指示がない限り、その他の条件について考慮する必要はない。

**(問題 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。

1. 4,068 m<sup>2</sup>
2. 4,140 m<sup>2</sup>
3. 4,308 m<sup>2</sup>
4. 4,380 m<sup>2</sup>

**(問題 29)**

(設問B) 甲土地に耐火建築物を建築する場合、建蔽率の最高限度として、正しいものはどれか。なお、計算結果は小数点以下第3位を四捨五入し、小数点以下第2位までの百分率(%)とする。

1. 69.71%
2. 74.56%
3. 79.71%
4. 84.56%

**(問題 30)**

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

1. 病院は、甲土地において建築することができる。
2. ホテルは、甲土地において建築することができる。
3. ボーリング場は、甲土地において建築することができる。
4. 倉庫業を営む倉庫は、甲土地において建築することができる。

**(問題 31)**

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

1. 地階がなく地上1階で主要構造部がコンクリートブロック造の建築物であれば、都道府県知事等の許可を受けることにより建築することができる。
2. 地階がなく地上2階で主要構造部が鉄筋コンクリート造の建築物であれば、都道府県知事等の許可を受けることにより建築することができる。
3. 地階がなく地上3階で主要構造部が木造の建築物であれば、都道府県知事等の許可を受けることにより建築することができる。
4. 地下車庫があり地上2階で主要構造部が鉄骨造の建築物であれば、都道府県知事等の許可を受けることにより建築することができる。

問9

大津さんは、2023年11月に、マンション1戸およびその敷地の共有持分（以下「GAマンション」という）を取得し、直ちに賃貸を開始します。GAマンションの取得および賃貸についての契約書（抜粋）はそれぞれ下記＜資料＞のとおりです。GAマンションの取得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。

＜資料＞

[GAマンションの売買契約書の条項の抜粋] 不動産売買契約書					
不動産の表示					
一棟の建物の表示					
所在	○×市△町2番地3				
建物の名称	GAマンション2番町				
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造14階建	延床面積	1553.54m <sup>2</sup>		
専有部分の建物の表示					
家屋番号	2番3の505	建物の名称	505	種類	居宅
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	床面積	5階部分（登記簿） 43.34m <sup>2</sup>		
敷地権の目的たる土地の表示					
符号	1	所在および地番	○×市△町2番3		
地目	宅地	地積（登記簿）	400.15m <sup>2</sup>		
敷地権の表示					
敷地権の種類	所有権	敷地権の割合	155015分の4558		
			合計（1筆） 400.15m <sup>2</sup>		
売買代金および支払い方法等					
売買代金（消費税等相当額——円含む）					金36,000,000円
手付金（第2条）	本契約締結時支払い				金 3,600,000円
残代金（第3条）	2023年11月1日				金32,400,000円
引渡日（第6条）	売買代金全額受領時				
—中略—					
売主 山田信二 と 買主 大津大介 は表記不動産の売買契約を締結した。その証として本契約書2通を作成し、売主・買主署名捺印のうえ、その各1通を保有する。					
2023年9月27日					
売主 住所 △×県○×市××3-6-5 氏名 山田 信二 印					
買主 住所 ●○県◇△市×○4-18-45 氏名 大津 大介 印					
[その他]					
GAマンションは2015年9月に建築されたものであり、大津さんはGAマンションを次の貸室賃貸借契約書に従い賃貸する。					

[G Aマンションの賃貸借契約書の条項の抜粋]

貸室賃貸借契約書

賃貸住宅の表示	名称	G Aマンション2番町	部屋番号	5階505号室
	所在地	O×市△町2番地3		
	面積	43.34m <sup>2</sup> (登記簿)		
使用目的	住居			
契約期間	2023年12月1日から2025年11月30日までの2年間			
賃料・管理費	賃料月額 155,000円・管理費月額 15,000円			
(以下 省略)				

甲と乙とは、上記物件について下記の条項により賃貸借契約を締結する。この契約締結の証として契約書2通を作成し、双方署名捺印のうえ、各1通を所持する。

—中略—

2023年11月28日

賃貸人（甲） 住所 ●O県◇△市×O4-18-45

氏名 大津 大介 印

賃借人（乙） 住所 △×県O×市××5-7-8

氏名 川田 隆 印

[その他]

敷金等の金銭の受領については、契約書に記載がないため、別途預り証を発行している。

(問題32)

(設問A) 大津さんが取得したG Aマンションに係る所有権移転登記をする際の登録免許税に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 大津さんが取得したG Aマンションの敷地の持分の所有権移転登記に係る登録免許税の税率は、土地の売買による所有権移転登記等の軽減税率の特例により0.15%となる。
2. 大津さんが取得したG Aマンションの建物の所有権移転登記に係る登録免許税は、取得後直ちに賃貸の用に供するが、居住用であるため、住宅用家屋の軽減税率の特例の適用が受けられる。
3. 大津さんがG Aマンション取得のため借入れをした場合の抵当権設定登記に係る登録免許税は、取得後直ちに賃貸の用に供するが、居住用であるため、住宅用家屋の軽減税率の特例の適用が受けられる。
4. 大津さんが負担したG Aマンションの所有権移転登記の際の登録免許税は、G Aマンションの賃貸に伴う所得税における不動産所得の必要経費に算入される。

**(問題 3 3)**

(設問B) 大津さんがG Aマンションを取得したことに伴い課税され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. 大津さんがG Aマンションの不動産取得税を負担することとなった場合には、その不動産取得税は所得税法ではG Aマンションの取得価額に算入される。
2. 大津さんが取得したG A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. 大津さんが取得したG Aマンションの敷地に係る不動産取得税は、45千円と土地1m<sup>2</sup>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。
4. 大津さんが取得したG A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）の適用が受けられる。

**(問題 3 4)**

(設問C) 大津さんのG Aマンション取得の際の売買契約書、G Aマンション取得の際の金融機関との金銭消費貸借契約書およびG Aマンションの賃貸借契約書におけ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. 大津さんのG Aマンション取得の際の金融機関との金銭消費貸借契約書に対する印紙税額は、居住用家屋に関する金銭消費貸借契約書の軽減措置の適用が受けられる。
2. 大津さんのG Aマンション取得の際の売買契約書に対する印紙税額は、不動産の譲渡等に関する契約書の軽減措置に加えて住宅用家屋の契約書の軽減措置の適用が受けられる。
3. 印紙税の課税文書である契約書を作成した場合には、当該契約書の作成者が都道府県に印紙税を納める義務がある。
4. 大津さんと川田さんが締結した貸室賃貸借契約書は不課税文書となるため、印紙税を納付する必要はない。

## (問題35)

(設問D) 大津さんのGAマンションの取得および保有に伴い発生する固定資産税等その他の費用に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 土地または家屋の固定資産課税台帳登録価格は、毎年評価替えされることになっている。
2. 大津さんが2024年度以降に納税することとなる建物に係る固定資産税については、2028年度分までの5年度間は税額が2分の1に減額される。
3. 大津さんが2024年度に納税することとなる土地に係る固定資産税および都市計画税についての課税標準は、いずれも課税標準となるべき価格の6分の1となる。
4. 大津さんがGAマンションの取得に伴い、山田さんに対し、2023年度分の固定資産税および都市計画税のうち2023年11月以降に対応する分を精算金として支払った場合、この精算金は所得税法ではGAマンションの取得価額に算入される。



## 問10

香川さんと落合さんはそれぞれ、2023年9月に現在居住している自宅およびその敷地を譲渡し、2023年10月に引渡しとなる新築分譲マンション（以下「GDマンション」という）の住戸を取得して直ちに居住することを予定しています。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。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。

## &lt;設例&gt;

[香川さんおよび落合さんが購入予定の新築分譲マンションの概要]

名称：GDマンション

販売戸数：39戸

間取り：2LDK～3LDK

専有面積：59.0m<sup>2</sup>～75.0m<sup>2</sup>

分譲価格：39,000千円～51,000千円（税込み）

[香川さんが譲渡する物件の概要]

譲渡物件：GB建物および乙土地

譲渡価額：38,000千円

その他：香川さんは、GB建物および乙土地を2014年10月15日に父から相続（限定承認による相続ではない）により取得し、現在まで継続して居住している。なお、父は2002年5月15日に祖父から相続（限定承認による相続ではない）により取得しているが、取得価額等は不明である。

[落合さんが譲渡する物件の概要]

譲渡物件：GC建物および丙土地

譲渡価額：33,000千円

住宅の取得費：19,000千円（減価の額控除後）

敷地の取得費：25,000千円

譲渡費用：800千円

GC建物および丙土地の住宅借入金（償還期間35年）：残高36,000千円（譲渡契約日前日）

その他：落合さんは、GC建物および丙土地を2016年4月2日に建設会社から取得し、現在まで継続してこの住宅に居住している。

**(問題36)**

(設問A) 香川さんのG B建物および乙土地の譲渡について、G D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「買換え特例」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。

1. 香川さんの2023年分の合計所得金額が20,000千円を超える場合には、「買換え特例」の適用は受けられない。
2. 香川さんが所得税で「買換え特例」の適用を受けた場合は、住民税でも「買換え特例」の適用を受けることができる。
3. 香川さんのG B建物および乙土地の所有期間は、「買換え特例」における所有期間の要件を満たしていない。
4. 香川さんが、「買換え特例」の適用を受けられた場合には、譲渡資産の譲渡による収入金額の20%に相当する部分について譲渡があったものとして所得税が課税される。

**(問題37)**

(設問B) 香川さんは、「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除」または「特定の居住用財産の買換え特例」の適用を受けたいと考えている。それぞれの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. 「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には、譲渡対価に関する要件はないが、「特定の居住用財産の買換え特例」の適用を受ける場合には、譲渡対価に関する要件がある。
2. 「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には、当該買換資産について譲渡資産の取得費等の引継ぎはないが、「特定の居住用財産の買換え特例」の適用を受けた場合には、当該買換資産について譲渡資産の取得費等の引継ぎがある。
3. 香川さんが「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には、「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」の適用は受けられない。
4. 香川さんが「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には、G Dマンション取得のための借入金について住宅借入金等特別控除の適用は受けられない。

**(問題38)**

(設問C) G C建物および丙土地の譲渡について、落合さんが「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除」の適用を受ける場合に損益通算の対象となる譲渡損失の額として、正しいものはどれか。

1. 3,000千円
2. 11,000千円
3. 11,800千円
4. 33,000千円

**(問題39)**

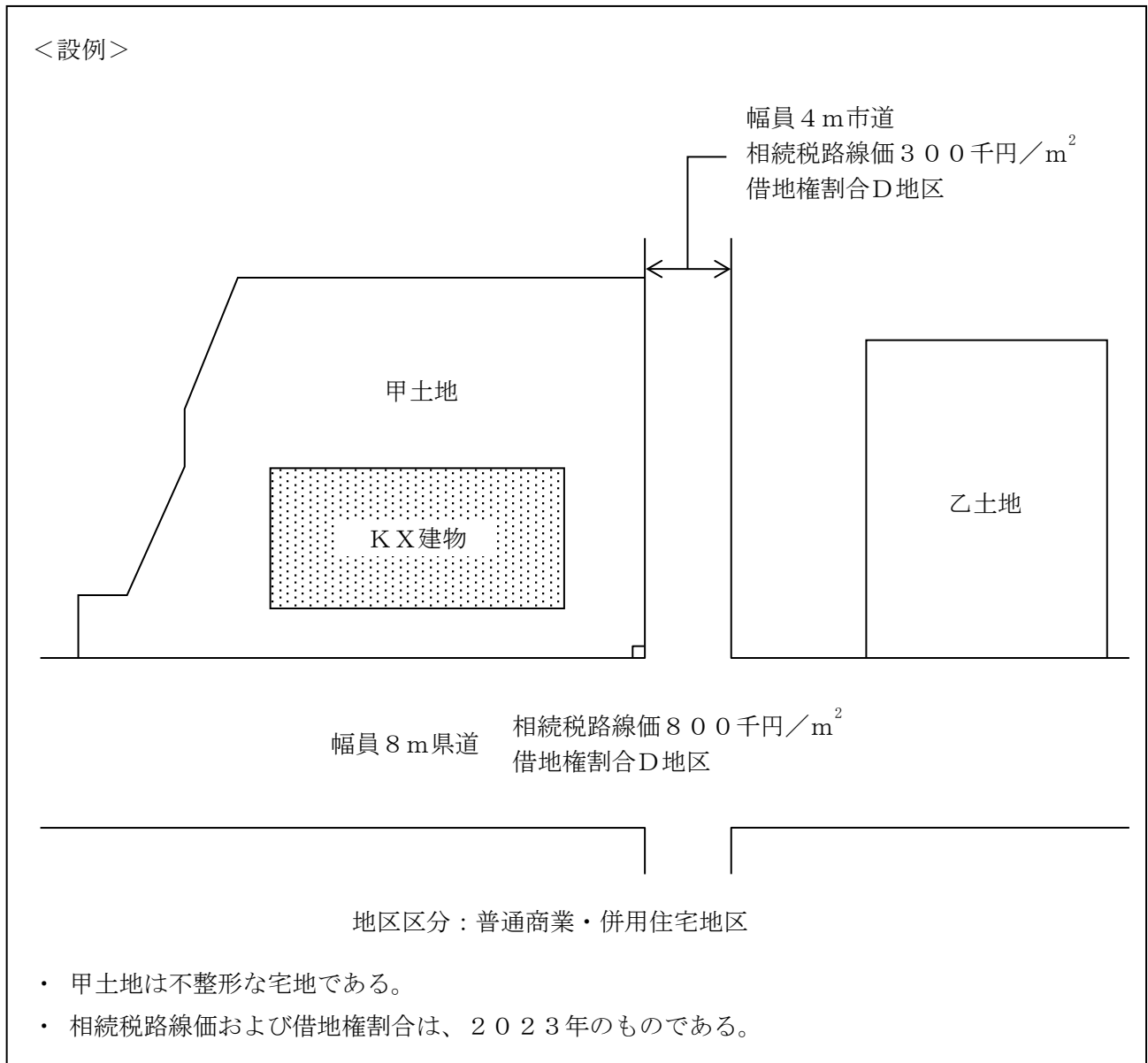
(設問D) G C建物および丙土地の譲渡について、落合さんが「居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除」(以下「損失特例」という)の適用を受ける場合の注意点に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 落合さんの2023年分の合計所得金額が30,000千円を超える場合、落合さんは、2023年分については「損失特例」による損益通算の適用は受けられない。
2. G C建物および丙土地の譲渡が、落合さんと生計を一にする親族等特別の関係がある者に対して行われるものである場合には、他の要件を満たしていても「損失特例」の適用は受けられない。
3. 落合さんが、G Dマンションに居住するのが取得した年の翌年である場合でも、「損失特例」の適用は受けられる。
4. 落合さんが、G Dマンションを取得した年中にG Dマンションに係る住宅借入金の全額を繰上げ返済した場合は、「損失特例」の適用は受けられない。



問 1 1

佐野さんは、下記設例の甲土地および乙土地を所有し、北村さんは、甲土地にK X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。佐野さんは、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～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。



(問題 40)

(設問A) 北村さんがK X建物を取り壊した後、佐野さんの底地の一部と北村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、佐野さんの所有する更地の面積として、正しいものはどれか。

幅員 4 m 市道  
相続税路線価 300 千円/m<sup>2</sup>  
借地権割合 D 地区

甲土地  
400 m<sup>2</sup>

所有者  
佐野さん  
K A 土地

所有者  
北村さん  
K B 土地

幅員 8 m 県道  
相続税路線価 800 千円/m<sup>2</sup>  
借地権割合 D 地区

[交換の条件]

- ・ 甲土地は幅員 8 m 県道に対して垂直に分割する。
- ・ 佐野さんが中間画地となる K A 土地、北村さんは角地となる K B 土地を更地として所有する。
- ・ 交換後の土地は、土地の価格(総額)の比が、K A 土地 : K B 土地 = (1 - 借地権割合) : 借地権割合となるように分割する。なお、この場合の価格(総額)および借地権割合は、前面道路の相続税路線価およびそれに付された借地権割合により求めるものとする。
- ・ 各土地の 1 m<sup>2</sup> 当たりの価値として、幅員 8 m 県道に面する中間画地である標準的な整形地に対し、K A 土地は不整形地として▲5%の、K B 土地は角地として+5%の格差があるものとして計算する。
- ・ K X 建物の取壊しに要した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. 160 m<sup>2</sup>
2. 164 m<sup>2</sup>
3. 168 m<sup>2</sup>
4. 170 m<sup>2</sup>

## (問題 4 1)

(設問 B) 甲土地の佐野さんの底地と北村さんの借地権の交換について、所得税法第 58 条に基づく「固定資産の交換の特例」(以下「本特例」という)の適用に関する次の記述のうち、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. 佐野さんが、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。
2. 佐野さんが、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 K A 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。
3. 佐野さんが、本特例の適用に当たって交換差金を受け取った場合、その差金の額が本特例の適用範囲内であれば、その交換差金部分についてのみ譲渡があったものとされる。
4. 北村さんが、交換により取得した K B 土地を交換後すぐに売却した場合でも、佐野さんは本特例の適用を受けることができる。

## (問題 4 2)

(設問 C) 甲土地の K X 建物(堅固建物)の所有を目的とする借地権(以下「本件借地権」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. 本件借地権がその設定時に存続期間の定めがないものであった場合には、本件借地権の設定時の存続期間は 60 年とされる。
2. 北村さんが K X 建物を取り壊し、本件借地権の残存期間を超えて存続するような堅固な建物を再築したときは、佐野さんが遅滞なく異議を述べなければ、K X 建物の滅失の日を起算日として存続期間が 30 年延長される。
3. 本件借地権の存続期間が満了した場合であっても、北村さんが引き続き K X 建物を使用して土地の使用を継続しているときは、佐野さんが遅滞なく異議を述べなければ借地契約は更新され存続期間は 20 年とされる。
4. 本件借地権の存続期間が満了し、契約の更新をしなかった場合、北村さんは佐野さんに対し K X 建物を時価で買い取ることを請求できる。

## (問題43)

(設問D) 佐野さんは、デベロッパーである株式会社HT（以下「HT社」という）から、乙土地について下記の提案を受けた。佐野さんがHT社の提案に基づきHT社との間で下記<資料>の借地権を設定し、HT社から保証金（借地権者に返還すべき金銭）を受け取った場合において、当該保証金の経済的利益に関する所得税の課税について述べた次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

## &lt;資料&gt;

2023年〇月〇日	
佐野 様	
〇〇県〇〇市〇〇町1-2-3 株式会社HT	
土地の有効活用のご提案	
貴殿所有の土地について、以下のとおりご提案申し上げます。ご検討くださいますようお願い申し上げます。	
1. 提案内容	
弊社は、貴殿所有の乙土地に借地借家法第22条による借地権を設定し、分譲マンションを建築したうえで、当該マンションを定期借地権付マンションとして売り出します。	
① 借地権の種類	借地借家法第22条の借地権（一般定期借地権）
② 権利の種類	土地の賃借権
③ 目的	鉄筋コンクリート造7階建マンションの建築、所有、譲渡
④ 地代	貴殿の土地の相続税路線価に土地面積を乗じて求めた土地価格の1.8%相当額（年額）
⑤ 保証金	〇〇〇〇〇〇〇〇円
2. 物件の表示	
(1) 佐野様所有の土地（乙土地）	
所在地番	**県**市**町一丁目3番5
	・・・以下省略・・・
(2) 建設予定建物	
	・・・以下省略・・・



1. 佐野さんがHT社から受け取った保証金を、公社債を用いて運用した場合には、保証金の経済的利益の額を計算する必要はない。
2. 佐野さんがHT社から受け取った保証金を、自宅の建築費用に充てた場合、借地権終了時に当該保証金をHT社に返還する予定であったとしても、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必要がある。
3. 佐野さんがHT社から受け取った保証金を定期預金に預け入れ、その後、満期となった当該定期預金を用いて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年の不動産所得の収入金額に算入する必要がある。
4. 佐野さんがHT社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。

(問題44)

(設問E) 佐野さんは、CFP<sup>®</sup>認定者に(問題43)の<資料>の借地権について全般的な説明を受けた。CFP<sup>®</sup>認定者が行った次の説明のうち、最も適切なものはどれか。

1. 「乙土地について、HT社との間で借地権設定契約を締結する際には、必ず公正証書による必要があります。」
2. 「借地契約の終了時には、HT社は原則としてマンションを取り壊して乙土地を佐野さんに返還することになります。」
3. 「HT社が提案している借地権を設定すると、借地権の存続期間が最低でも50年となるので、存続期間を30年程度に抑えたいのであれば、借地借家法第23条の事業用定期借地権等を用いることも可能です。」
4. 「HT社が提案している借地権を設定すると、契約の更新をすることはできなくなるので、借地契約の終了時に、新たに当事者間の協議により再設定契約を行うことはできません。」



問 1 2

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

<設例>

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

幅員 6 m 市道  
相続税路線価 400千円/m<sup>2</sup>

乙土地  
1,200m<sup>2</sup>

甲土地  
400m<sup>2</sup>

地価公示  
の標準地  
公示価格  
600千円/m<sup>2</sup>

幅員 8 m 県道  
相続税路線価 500千円/m<sup>2</sup>

- 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ているもの（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	乙土地	甲土地と乙土地を併合した土地
所有者	長岡さん	山本さん	—
形状	長方形	不整形	不整形
標準地に対する個別格差率	角地 + 3%	形状 ▲ 5%	角地 + 3%
			形状 ▲ 1%
			合計 + 2%

- 甲土地および乙土地は、市街化区域内に存し、用途地域等は上記のとおりである。

- ・ 甲土地および乙土地は、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：各階の床面積に対し、1階は60%、2～8階は80%とする。

建設工事費等：延床面積1m<sup>2</sup>当たり300千円

<効用積数>

階層	用途	効用比※	専有面積 (m <sup>2</sup> )	効用積数
8階	共同住宅	105	( )	( )
2～7階	共同住宅	100	( )	( )
1階	店舗	150	( )	( )
合計		—	( )	( エ )

※効用比とは、建物の位置や階層による専有面積1m<sup>2</sup>当たりの価値の比で、基準となる部分を100として示したものである。なお、8階から眺望障害がなくなるため、8階は他の住戸と比べ効用比が高い。

<専有面積等>

(専有面積の単位：m<sup>2</sup>)

出資額の割合	長岡さん ( ア ) %		山本さん ( イ ) %		KD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額は、次のとおりとする。

長岡さん：甲土地

山本さん：乙土地

KD社：建設工事費等

2. 甲土地および乙土地の出資額は当該土地の価格とし、その算出方法は次のとおりとする。
  - ① 甲土地、乙土地および甲土地と乙土地を併合した土地の各々の更地としての土地価格を、地価公示の標準地の公示価格を基に、地価公示の標準地と各土地との前面道路の相続税路線価（高い方）の比に基づいて、さらに、[土地の概要]の標準地に対する個別格差率（合計）を考慮して求める。なお、価格時点の相違による時点修正は考慮せず、地域格差はないものとする。
  - ② 甲土地、乙土地および甲土地と乙土地を併合した土地の各々の価格から、併合による増分価値（金額）を求める。
  - ③ 増分価値は、甲土地および乙土地の価格の比により、甲土地および乙土地に配分し、増分価値配分後の甲土地および乙土地の価格を求める。なお、価格の比は、甲土地および乙土地の価格を甲土地および乙土地の価格の合計で除して求める。
3. 各々の出資者が取得する専有面積は、次のとおり求める。
  - ① このマンションにおいて各々が取得する専有部分の床面積（専有面積）の配分は、各々の出資額に応じた割合による（出資按分方式）。
  - ② 取得する専有面積の計算は、各々の出資額の割合と、各々に帰属する部分の効用比に専有面積を乗じて求めた効用積数の割合が等しくなるように算出する。
  - ③ KD社は1階のすべて、2～7階の一部を賃貸用として取得する。また、長岡さんは2～7階の一部を賃貸用として取得する。山本さんは8階のすべてを自宅用・賃貸用として、2～7階の一部を賃貸用として取得する。
4. 取引の方法として、長岡さんおよび山本さんは、各々の土地所有権をKD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 増分価値、増分価値の配分および出資額  
千円未満の端数が生じた場合は、千円未満を四捨五入し、千円単位の金額を求める。
  - ② 土地の価格比  
計算結果の小数点以下第4位を四捨五入し、小数点以下第3位までの数値を求める。
  - ③ 出資額の割合  
計算結果の小数点以下第3位を四捨五入し、整数の百分率（%）を求める。
  - ④ 効用積数および取得する専有面積  
小数点以下の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45)

(設問A) このマンションの建設に当たり、長岡さん、山本さんおよびKD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. 長岡さん | 7%  | 山本さん | 22% | KD社 | 71% |
| 2. 長岡さん | 8%  | 山本さん | 21% | KD社 | 71% |
| 3. 長岡さん | 9%  | 山本さん | 21% | KD社 | 70% |
| 4. 長岡さん | 10% | 山本さん | 20% | KD社 | 70% |

## (問題46)

(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. 626,304
2. 627,840
3. 642,240
4. 656,640

## (問題47)

(設問C) このマンションのうち、長岡さん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. 565m<sup>2</sup>
2. 576m<sup>2</sup>
3. 584m<sup>2</sup>
4. 592m<sup>2</sup>

## (問題 48)

(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. 譲渡資産は、事業の用または居住の用に供されていたものであるかどうかを問われず、個人が遊休地を譲渡し、買換資産を取得して居住の用に供したような場合でも本特例の対象となる。
2. 譲渡資産は、不動産業を営む個人が販売目的で保有している土地である場合には、本特例の対象とはならない。
3. 買換資産は、買換資産とされる建物の建設等に要する期間が通常1年を超えると認められる等の事情があり、税務署長の承認を受けたときは、譲渡資産の譲渡をした日の属する年の翌年12月31日の後3年以内の税務署長が認定する日まで取得期限を延長することができる。
4. 買換資産は、地上階数3階以上の耐火建築物または準耐火建築物であり、かつ、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(居住の用に供される部分に係る廊下、階段その他その共用に供されるべき部分を含む)に供されるものでなければならない。

## 問 1 3

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) 国土交通省が発表した「令和5年都道府県地価調査結果の概要」に基づく令和4年7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年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
2. 三大都市圏平均では、全用途平均・商業地は、東京圏では11年連続、大阪圏では2年連続、名古屋圏では3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
3. 地方圏平均では、全用途平均は31年ぶり、商業地は4年ぶりに上昇に転じ、住宅地は下落が継続したが、下落率は縮小した。
4. 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11年連続で上昇し、上昇率が拡大した。

## (問題 5 0)

(設問B) 「令和5年版土地白書」に記載されている土地利用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4年の都市別事務所着工面積は、東京都・大阪府・愛知県のいずれも前年より減少した。
2. 令和4年における店舗着工面積および1棟当たりの床面積はいずれも前年より減少した。
3. 令和4年における宿泊業用建築物の着工面積および1棟当たりの床面積はいずれも前年より減少した。
4. 令和4年における倉庫着工面積および1棟当たりの床面積はいずれも前年より減少した。