

問 1

福岡さんは、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マンションを建設し賃貸しています。マンション建設による土地活用に関する以下の設問A～Dについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

<設例>

[土地の概要]

面 積	500m <sup>2</sup>
用途地域等	第一種住居地域・指定建蔽率60%・指定容積率300%
前面道路幅員	6m

[賃貸マンションの概要]

敷地面積	500m <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)
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段等)
建設工事費	延床面積1m <sup>2</sup> 当たり300千円とする(屋外駐車場の工事費を含む)。
竣工年月日	2018年1月1日
賃貸開始日	2018年1月1日

- ・ 指定容積率は都市計画で定められた容積率とし、基準容積率は道路幅員による制限を考慮した容積率とする。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2,400円 2～4階: 賃貸面積1m <sup>2</sup> 当たり2,500円 5、6階: 賃貸面積1m <sup>2</sup> 当たり2,600円 駐車場 : 1台当たり25,000円
空室等による損失額	(貸室) 1年目(2018年中): 満室時賃料の15%とする。 2年目(2019年中): 満室時賃料の10%とする。 (駐車場) 1年目(2018年中): 年間を通して6台分空いていたとする。 2年目(2019年中): 年間を通して2台分空いていたとする。
敷金・礼金	敷金: 貸室および駐車場ともに賃料の3ヵ月分とする(償却なし)。 礼金: 貸室および駐車場ともないものとする。
借入金額および返済方法	借入金額: 建設工事費の80%相当額 返済方法: 30年間元金均等で各年分を各年末に返済する。 金利 : 年3.0%(固定金利)

管理費等	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	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。
- ・ 福岡さんは青色申告者であり、収入は上記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(2018年)	2年目(2019年)
損益計算	1. 収益	( )	( )
	満室時賃料収入	( )	( )
	満車時駐車場収入	( )	( )
	空室等による損失額	( )	( )
	2. 費用	( )	( )
	① 修繕費	( )	( )
	② 維持管理費	( )	( )
	③ 公租公課	( 5,000 )	( 3,000 )
	④ 損害保険料	( )	( )
	⑤ 仲介手数料	( 2,620 )	( 134 )
	⑥ 減価償却費	( )	( )
	⑦ 借入金利子	( )	( (イ) )
3. 経常損益(1-2)	( (ア) )	( )	
収支計算	1. 収入(=収益)	( )	( )
	2. 支出	( )	( )
	①~⑤	( )	( )
	⑦ 借入金利子	( )	( )
	⑧ 元本返済額	( )	( )
3. 剰余金(1-2)	( )	( (ウ) )	
借入金残高		( )	( )

## (問題1)

(設問A) 福岡さんが計上すべき1年目(2018年)の経常損益(ア)の欄の金額として、正しいものはどれか。

1. 533千円
2. 173千円
3. ▲258千円
4. ▲546千円

## (問題2)

(設問B) 福岡さんの2年目(2019年)の借入金利子(イ)の欄の金額として、正しいものはどれか。

1. 8,064千円
2. 8,352千円
3. 10,080千円
4. 10,440千円

## (問題3)

(設問C) 福岡さんが計上すべき2年目(2019年)末の剰余金(ウ)の欄の金額として、正しいものはどれか。

1. 8,590千円
2. 8,878千円
3. 10,171千円
4. 10,531千円

## (問題4)

(設問D) 福岡さんが賃貸マンションの全部または一部を借地借家法の定期建物賃貸借契約（以下「定期借家契約」という）により賃貸するとした場合の要件等に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 定期借家契約は公正証書によることとされており、市販の契約書や福岡さんが弁護士等の専門家に依頼して作成した契約書で契約した場合、定期借家契約としては成立しない。
2. 定期借家契約を締結しようとするときは、福岡さんは、あらかじめ賃借人に対し、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。
3. 定期借家契約では、賃借人が賃貸借期間中に賃料の減額を請求できないとする特約は無効である。
4. 定期借家契約では、中途解約の特約がない限り事情のいかんを問わず賃借人からは期間内の中途解約の申入れができないため、福岡さんは、賃貸借期間中は安定した収入が見込める。

問2

不動産投資に興味をもっていた柴田さんは、不動産業者から紹介された下記設例の不動産（以下「本物件」という）に対する投資を検討しています。不動産投資に関する以下の設問A～Dについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

<設例>

[物件概要等]

延床面積	2,200m <sup>2</sup>				
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	階	貸室番号	面積	貸室番号	面積
	6	6A	180m <sup>2</sup>	6B	120m <sup>2</sup>
	5	5A	180m <sup>2</sup>	5B	120m <sup>2</sup>
	4	4A	180m <sup>2</sup>	4B	120m <sup>2</sup>
	3	3A	180m <sup>2</sup>	3B	120m <sup>2</sup>
	2	2A	300m <sup>2</sup>		
	1	1A	250m <sup>2</sup>		
現況	建物は改修済みで、入居者募集中である。				
竣工年月日	2004年4月1日				
賃料（月額）	階	貸室番号	賃料	貸室番号	賃料
	6	6A	380,000円	6B	280,000円
	5	5A	380,000円	5B	280,000円
	4	4A	380,000円	4B	280,000円
	3	3A	380,000円	3B	280,000円
	2	2A	660,000円		
	1	1A	650,000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。

## &lt;条件&gt;

- ・ 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、各年末に生ずるものとする。
- ・ 本物件は5年間賃貸した後、転売する。各室の賃料は〔物件概要等〕に記載のとおりとし、5年間同額とする。
- ・ 5年後の転売価格は、6年目の純収益を転売時還元利回りで還元した価格とするが、6年目の純収益は、5年目の純収益と同額とする。なお、転売時の仲介料等の販売経費は考慮しない。
- ・ 空室損失は、満室時総収益に対して、1年目は10%、2年目および3年目は5%、4年目以降は0%（満室）とする。
- ・ 総費用（減価償却費を含まない）は、各年とも満室時総収益の25%とする。
- ・ 価格算出に使用する各数値は、次のとおりである。

割引率（償却前純収益に対応）	6.0%
転売時還元利回り（同上）	7.0%

- ・ 消費税および地方消費税は考慮しない。

## ※計算上の留意点

- ・ 各年の空室損失、総収益、総費用、純収益および転売価格ならびに純収益および転売価格の現在価値は、計算過程を含めていずれも千円未満の端数が生じた場合は、千円未満を四捨五入して求める。
- ・ 複利現価率の計算結果につき、小数点以下の数値が生じた場合は、小数点以下第3位を四捨五入し、小数点以下第2位までの数値とする。

## (問題5)

(設問A) 本物件の5年間の純収益の現在価値の合計額として、正しいものはどれか。

1. 104,100千円
2. 114,110千円
3. 121,100千円
4. 141,110千円

## (問題6)

(設問B) 本物件の収益性から求めた不動産価格として、正しいものはどれか。なお、本物件の不動産価格は、1,000千円未満を四捨五入し、1,000千円単位で求めること。

1. 522,000千円
2. 523,000千円
3. 524,000千円
4. 525,000千円

## (問題7)

(設問C) 柴田さんは、CFP®認定者に対し、ワンルームマンション投資における投資利回りについて質問した。CFP®認定者が作成した以下の2物件の表面利回りとNOI（営業純利益）利回りの比較表の空欄（ア）、（イ）にあてはまる利回りおよび金額の組み合わせとして、正しいものはどれか。

	物件A	物件B
物件価格	18,000千円	16,000千円
賃料収入（年間）		(イ)
営業費用（年間）	180千円	240千円
NOI		
表面利回り	(ア)	
NOI利回り	5.5%	5.5%

※物件の取得に要する費用は考慮しない。また、営業費用とは管理費、修繕費、保険料および固定資産税等をいい、減価償却費は含まない。

※問題作成の都合上、一部空欄にしてある。

1. (ア) 6.5% (イ) 1,120千円
2. (ア) 6.5% (イ) 1,160千円
3. (ア) 6.6% (イ) 1,120千円
4. (ア) 6.6% (イ) 1,160千円

## (問題8)

(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る。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. レバレッジ効果とは、投資利回りよりも借入金利が低い場合に、不動産投資に際して借入金と自己資金を組み合わせることにより、全額自己資金で投資するよりも自己資金に対する利回りが向上する効果のことをいう。
4. デュー・デリジェンスとは、土地や建物の物理的状況、権利関係、マーケットおよび賃貸経営実態等について、建築士、弁護士、公認会計士および不動産鑑定士等の専門家に委託して行う不動産に関する詳細調査のことである。





問3

C F P<sup>®</sup>認定者は、生駒さんから、生駒さん所有の乙建物の敷地であ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～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>

[取引事例地の概要]

- 取引時点：2018年4月1日
- 取引価格：636,000千円
- 取引事例地の最寄駅であるG駅からの道路距離は、200mである。
- 現況は平坦な更地であり、最有効使用は分譲マンションの敷地である。

[甲土地および乙建物の概要]

- 甲土地は、面積が1,200m<sup>2</sup>の長方形の土地である。
- 甲土地の最寄駅であるG駅からの道路距離は、300mである。
- 乙建物の概要は以下のとおりである。

構造・用途	鉄筋コンクリート造3階建・居宅兼共同住宅
延床面積	2,000m <sup>2</sup>
建築時期	1976年（築後42年経過）

- 周辺の利用状況等から、甲土地の最有効使用は分譲マンションの敷地である。

## [分譲マンション開発計画の概要]

- ・ 構造・用途：鉄筋コンクリート造地上9階建共同住宅
- ・ 延床面積：3,700m<sup>2</sup>
- ・ 分譲可能面積（専有面積）：3,200m<sup>2</sup>

## [その他]

- ・ 各設問の価格は、2018年11月1日現在（評価時点）のものを求めるものとし、示されている条件以外は考慮する必要はない。
- ・ 甲土地および取引事例地はともに第二種住居地域（指定建蔽率60%・指定容積率300%）に存する。
- ・ 基準容積率の算定に当たり、道路幅員に乗じる数値は4/10とし、容積率の特定道路による緩和は考慮しない。
- ・ 指定容積率は都市計画で定められた容積率とし、基準容積率は道路幅員による制限を考慮した容積率とする。

(問題9)

(設問A) 以下の算定式により求めた甲土地の価格として、正しいものはどれか。なお、甲土地の価格は、甲土地の取引事例比較法により求めた更地価格から乙建物の解体撤去費用を控除して求める。また、甲土地の取引事例比較法により求めた更地価格および甲土地の価格は1,000千円未満を四捨五入し、1,000千円単位で求めること。

<甲土地の更地価格の算定式>

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

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

※標準化補正：事例が存する地域の標準的な画地へ補正すること。

○事情補正

- ・ 特になし。

○時点修正

次の過程により時点修正を行う。

- ① 2017年と2018年の近隣の公示価格から2017年の年変動率を算出する。  
近隣の地価公示の標準地（以下「公示地」という）の公示価格は以下のとおりである。

2017年	688千円/m <sup>2</sup>
2018年	713千円/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 取引事例地の取引時点から2018年11月1日（評価時点）までの間も、上記②の月変動率と同様として時点修正率（W）を算出する。
- ④ 年および月変動率は、各計算過程で、計算結果に端数が生じた場合は、小数点以下第4位を四捨五入し、小数点以下第1位までの百分率（%）として求める。

○標準化補正率

取引事例地は角地のため（X）は102とする。

○地域要因比較

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

$$(Y) = 100 + \text{評点格差合計}$$

街路条件、交通接近条件、環境条件および行政的条件について、設例および下記の表の記載に基づき、以下の各評点表から評点を読み取り、評点格差を求める。評点格差とは、各条件について求めた取引事例地の甲土地に対する評点の格差をいう。

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

[評点表：前面道路の幅員]

6 m以上7 m未満	+2
7 m以上8 m未満	+3
8 m以上	+4

[評点表：最寄駅からの道路距離]

200 m以下	+4
200 m超300 m以下	+2
300 m超400 m以下	±0
400 m超500 m以下	▲2

[評点表：住環境]

劣る	▲5
やや劣る	▲3
普通	±0
やや優る	+3
優る	+5

[評点表：行政的条件（基準容積率）]

10%増減するごとに±1

○個別的要因比較

甲土地については、特段の補正すべき個別的要因はない。

○建物解体撤去費用

乙建物の建物解体撤去費用は、30,000円/m<sup>2</sup>で計算するものとする。

1. 939,000千円
2. 959,000千円
3. 979,000千円
4. 1,039,000千円

(問題 10)

(設問B) デベロッパーが生駒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<計算表>により求める価格として、正しいものはどれか。なお、甲土地の価格は、1,000千円未満を四捨五入し、1,000千円単位で求めること。

項目		金額 (千円)	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 建設工事費等	( )	延床面積 1 m <sup>2</sup> 当たりの建設工事費等 (設計料等を含む) × 延床面積
	③ 諸経費等 ・ 販売費および一般管理費 ・ 金利 (土地に係るものを除く収支差の金利) ・ デベロッパーの開発事業利益等 ・ 建物解体撤去費用	( )	①×25%
収支差	④ 収入－支出	( )	①－(②+③)
土地価格		( )	土地に係る金利を控除する。 ④×複利現価率

- ・ 専有面積 1 m<sup>2</sup>当たりのマンション平均販売価格：900千円
- ・ 延床面積 1 m<sup>2</sup>当たりの建設工事費等 (設計料等を含む)：303千円
- ・ 借入金利 (利率)：年2.5%
- ・ 土地の金利負担期間：2年
- ・ 土地に係る金利の控除計算における複利現価率 (借入金利および土地の金利負担期間による) は、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3位までの数値を求める。
- ・ 「④収入－支出」は、金利を含んだ土地価格である。
- ・ その他の条件について考慮する必要はない。

1. 920,000千円
2. 989,000千円
3. 1,030,000千円
4. 1,080,000千円

## (問題 1 1)

(設問C) CFP<sup>®</sup>認定者が、生駒さんに説明した不動産の公的価格に関する次の記述の正誤の組み合わせとして、正しいものはどれか。

- (ア) 地価公示の公示価格は、標準地に建物がある場合はその建物がないものとして通常成立すると認められる当該標準地の更地としての正常な価格を表示している。
- (イ) 地価公示の公示価格、都道府県地価調査の基準地標準価格および相続税路線価については1月1日を評価時点として毎年更新されるが、固定資産税評価額は原則として3年に一度評価替えが行われる。
- (ウ) 固定資産税の課税標準額の算定に係る家屋の価格は、固定資産評価基準に基づき総務大臣が決定した価格によるものとされている。
- (エ) 固定資産課税台帳は、納税義務者以外に借地人や借家人も閲覧できるが、借地人が閲覧できるのは借地権の目的となっている土地のみであり、借家人が閲覧できるのは賃借権の目的となっている建物のみである。

1. (ア)、(イ) および (ウ) は正しく、(エ) は誤り。
2. (ア)、(イ) および (エ) は正しく、(ウ) は誤り。
3. (ア) および (ウ) は正しく、(イ) および (エ) は誤り。
4. (ア) は正しく、(イ)、(ウ) および (エ) は誤り。

問4

小原さんは、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P J社（以下「P J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、小原さんおよび本物件の売主の中井さんは、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; text-align: center; margin-bottom: 10px;"> <h2 style="margin: 0;">売中古戸建て</h2> </div> <p style="font-size: 1.2em; margin: 0;">価格 2,980万円</p> <p>所在地：〇〇県〇〇市△△一丁目</p> <p>交通：〇〇鉄道××線△△駅より徒歩6分</p> <p>土地面積：160.32m<sup>2</sup></p> <p>建物面積：102.82m<sup>2</sup></p> <p>建築年月：2006年11月</p> <p>間取り：3LDK</p> <p>取引態様：媒介</p>	<p>☆日当たり良好！</p> <p>☆△△小学校まで110メートル</p> <p>☆△△南公園まで180メートル</p> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> <p>物件写真</p> <div style="border: 1px dashed black; width: 150px; height: 100px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <p>（表示は省略）</p> </div> </div>
<div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-bottom: 10px;"> <span>〇〇県知事（2）第×××××号</span> <span>（公社）〇〇県宅地建物取引業協会会員</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-bottom: 10px;"> <span><b>株式会社P J社</b></span> <span>（公社）〇〇不動産公正取引協議会加盟</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span>住所：〇〇県△△市〇〇2丁目3番1号</span> <span>電話：×××-××××</span> </div>	

**(問題 1 2)**

(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、公共交通機関を利用することが通例である場合には、最寄駅からの徒歩による所要時間で表示することと規定されており、最寄駅からの道路距離のみで表示することは認められない。
2. 中古住宅の広告では、建物の建築年月は必要な表示事項と規定されており、建築年月に代えて「築後〇年〇ヵ月」という経過年月のみで表示することは認められない。
3. 路地状部分のみで道路に接する土地を広告する場合には、路地状部分の当該土地面積に占める割合にかかわらず、路地状部分を含む旨を表示しなければならない。
4. 再建築の際にセットバックが必要となる土地を広告する場合には、セットバックを要する部分の当該土地面積に占める割合にかかわらず、その旨を表示しなければならない。

**(問題 1 3)**

(設問B) 宅地建物取引業法（以下「業法」という）の規定から見て、P J社と本物件の売主の中井さん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、最も適切なものはどれか。

1. P J社が受領する媒介報酬は、いわゆる成功報酬であるため、売主・買主間で売買代金全額の授受および物件の引渡し完了する前に、P J社が中井さんから媒介報酬の一部を受領することは業法で禁止されている。
2. P J社は、中井さんとの間で一般媒介契約を締結したときは、業法に基づき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。
3. P J社は、中井さんとの間で一般媒介契約を締結したときは、業法により、その有効期間は3ヵ月を超えることができない。
4. P J社は、中井さんとの間で一般媒介契約を締結したときは、業法第34条の2で規定する契約内容を記載した書面に記名押印して中井さんに交付しなければならない。



## (問題 1 4)

(設問C) 小原さんは、CFP<sup>®</sup>認定者に対し、宅地建物取引業法で規定する「建物状況調査」について質問した。CFP<sup>®</sup>認定者が説明した建物状況調査の内容に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 建物状況調査とは、建物の構造耐力上主要な部分等の建物の一定の部分の状況調査であるが、調査対象部分として建物の給排水設備は含まれていない。
2. 建物状況調査において状況調査を行うことのできる資格者としては、国土交通大臣が定める講習を修了した建築士法に規定する建築士に限られており、土地家屋調査士や不動産鑑定士等の資格者は該当しない。
3. 建物状況調査は、既存住宅の売買を行う場合は、売主の負担において行うことが義務付けられることとなった。
4. 建物状況調査は、建物の一定の部分の状況調査であって、当該建物に係る現行の建築基準法等建築関連法規の違反の有無に関する調査は対象となっていない。

## (問題 1 5)

(設問D) 小原さんは、CFP<sup>®</sup>認定者に対し、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」に関する宅地建物取引業者に係る規制について質問した。CFP<sup>®</sup>認定者が説明した業法の内容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) 宅地建物取引業者は、既存建物の売買または交換の媒介契約を締結したときは、遅滞なく、依頼者に対する建物状況調査を実施する者の斡旋に関する事項等を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければならない。
- (イ) 既存建物の取引時において宅地建物取引業者が行う、業法第35条で規定する重要事項の説明の対象となる「建物状況調査の実施の有無」については、調査の実施から1年を経過していない建物状況調査に限られる。
- (ウ) 既存建物の取引時において宅地建物取引業者が行う、業法第35条で規定する重要事項の説明では、当該既存建物の検査済証等の一定の書類の保存の状況についても説明の対象となっている。
- (エ) 既存建物の売買契約が成立した場合、宅地建物取引業者は、契約の当事者に交付する業法第37条で規定する書面に、「建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項」を記載しなければならない。

1. すべて適切。
2. (ア)、(イ) および (ウ) は適切であるが、(エ) は不適切。
3. (ア)、(イ) および (エ) は適切であるが、(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5

青木さんは、所有するS Zマンション602号室（以下「甲建物」という）を川野さんに売却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>

[甲建物の登記事項証明書（抜粋）]

表題部（専有部分の建物の表示）		不動産番号	〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
家屋番号	〇〇一丁目 1番の602		余白
建物の名称	602		余白
①種類	②構造	③床面積 m <sup>2</sup>	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	6階部分 60.15	平成15年1月17日新築
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	賃借権	5万分の6787	平成15年1月20日敷地権 [平成15年1月29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15年1月31日 第1335号	原因 平成15年1月31日売買 所有者 ××県△△市〇〇一丁目1番1-602号 青木健介

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	根抵当権設定	平成18年3月31日 第8124号	原因 平成18年3月31日設定 極度額 金1,000万円 債権の範囲 信用金庫取引 手形債権 小切手債権 債務者 ××県△△市〇〇一丁目1番1-602号 青木健介 根抵当権者 ××県△△市〇〇三丁目3番3号 SA信用金庫

[その他]

- ・ 甲建物は、6階建てのS Zマンションの6階にある。
- ・ S Z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。
- ・ SA信用金庫の根抵当権には、元本確定期日の定めはなく、元本は確定していないものとする。
- ・ 青木さんは、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。
- ・ 甲建物を管轄する登記所は、2008（平成20）年1月21日にオンライン申請が可能な登記所（オンライン指定庁）になった。
- ・ 登記識別情報の不通知・失効は考慮しないものとする。

**(問題 16)**

(設問A) 甲建物の登記事項証明書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. 区分建物の不動産番号は、一棟の建物について1つの番号が定められるため、その一棟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。
2. 甲建物の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、当該専有部分が、メゾネットタイプのような二階層ではなく一階層であることを示している。
3. 敷地権の割合は、登記記録に記録された専有部分の床面積の割合により定められるが、規約によりこれと異なる割合を定めることもできる。
4. 登記記録に記録された専有部分の床面積は、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の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。

**(問題 17)**

(設問B) S A信用金庫の根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. 青木さんがS A信用金庫に対し、根抵当権の担保の対象となっている債務の全額を元本確定前に弁済して、債務額がゼロとなった場合には、根抵当権は当然に消滅する。
2. 根抵当権の元本確定後の被担保債権の範囲として、利息および損害金については、極度額にかかわらず、原則として元本確定後の最後の2年分に限られる。
3. S A信用金庫は、青木さんに対し、根抵当権の元本確定を請求することができ、その請求時に元本は確定する。
4. 根抵当権は、賃借権に対して設定することはできないため、甲建物に設定されている根抵当権の効力は、甲建物の敷地利用権である土地の賃借権には及ばない。

**(問題 18)**

(設問C) 青木さんが川野さんに甲建物を売却し、川野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、最も適切なものはどれか。

1. 所有権移転登記においては、オンライン申請および出頭による書面申請をすることはできるが、郵送による書面申請は認められていない。
2. 所有権移転登記が完了した場合、青木さんおよび川野さんに対して、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. S A信用金庫の根抵当権設定登記は、川野さんへの売却による所有権移転登記の申請の際に、根抵当権が消滅したことの根抵当権者の証明書を提供すれば、抹消登記の申請をしなくても、登記官が職権で登記記録から抹消する。
4. 青木さんは、登記所に対し、登記済証を紛失したことを届け出れば、登記所から新たな登記識別情報の通知を受けることができる。

## (問題 19)

(設問D) 川野さんが甲建物を購入した場合における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、最も適切なものはどれか。

1. 甲建物を購入した川野さんは、S Zマンションの管理組合員になるか否かを選択することができる。
2. 青木さんが甲建物の管理費を滞納していた場合、川野さんも、当該管理費の支払い義務を負うことになる。
3. S Zマンションの規約の効力は川野さんに及ぶが、川野さんが区分所有者となる前になされた集会の決議事項の効力は、川野さんには及ばない。
4. S Zマンションの集会の決議における川野さんの議決権は、その有する専有部分の床面積の割合とし、規約で別段の定めをすることはできない。



## 問6

米田さんは、所有する土地（以下「本物件」という）について、目黒さんとの間で売買契約（以下「本契約」という）を締結しました。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。なお、各設問に特に記載のない限り、契約書に記載のない特約はないものとします。また米田さんと目黒さんはいずれも宅地建物取引業者ではありません。

## &lt;設例&gt;

[本物件の不動産売買契約書（以下「本契約書」という）の一部抜粋]

## 不動産売買契約書

売主 米田哲夫（以下「甲」という）と、買主 目黒涼介（以下「乙」という）は、後記物件目録記載の不動産（以下「本物件」という）に関する売買契約を締結した。

第1条 甲は、本物件を乙に売り渡し、乙はこれを買受けた。

第2条 本契約に基づく本物件の売買代金は、金30,000,000円とする。

第3条 乙は、本契約締結時に手付金として、金2,000,000円を甲に支払う。

2 手付金は残金支払いのときに、無利息で売買代金の一部に充当する。

3 甲または乙は、その相手方が本契約の履行に着手するまでは、甲は受領済みの手付金の倍額を乙に支払い、乙は支払い済みの手付金を放棄して、それぞれ本契約を解除することができる。

第4条 本物件の所有権は、乙が売買代金全額を甲に支払ったとき、甲から乙に移転する。

2 本物件の引渡し日は、2018年9月末日と定め、乙は手付金を控除した残金を甲に対し支払い、甲は乙に対し本物件を引き渡す。

第5条 甲は、本物件に隠れた瑕疵があるときは、本物件の引渡しの日から1年間に限り瑕疵担保責任を負う。

第6条 甲または乙は、その相手方が本契約に定める義務の履行を怠り、期限を定めた履行の催告に応じないときは、本契約を解除することができる。

2 前項の場合において、契約解除に伴う違約金は売買代金の20%相当額とする。

第7条 乙は、売買代金の一部について、HA銀行より融資を受けるものとし、本契約締結後速やかに同銀行に対し、借入の申込み手続きを行うものとする。

2 本契約においては、2018年7月31日までに乙の責めに帰すことのできない事由により、前項の融資の全部または一部が承認されなかった場合は、これを解除条件として、甲は、手付金等は無利息で乙に返還するものとする。

— 中略 —

(物件目録) 土地

所在 ○○市○○1丁目

地番 5番5

地目 宅地

地積 165m<sup>2</sup> (実測面積)

—以下省略—

(問題20)

(設問A) 本契約において授受される手付に関する次の記述のうち、民法の規定等から見て、最も適切なものはどれか。

1. 本契約書の第3条第3項の規定がなかった場合、目黒さんは、米田さんが本契約の履行に着手する前であっても、手付金の放棄による本契約の解除を行うことはできない。
2. 米田さんが解約手付の定めに従って本契約を解除するためには、目黒さんに対し口頭で本契約の解除および手付金の額の倍額を提供することを伝えることで足り、実際に手付金の額の倍額を提供しなくとも本契約は解除されたものとなる。
3. 目黒さんが手付金を放棄したうえで本契約を解除した場合、米田さんは、目黒さんに対して、その解除に関して損害賠償請求を行うことはできない。
4. 目黒さんは、自らが本契約の履行に着手した後は、米田さんが本契約の履行に着手していなくても、手付金の放棄による本契約の解除を行うことができない。

(問題21)

(設問B) 本契約に関して、売主の米田さんが負う瑕疵担保責任に関する次の記述のうち、民法の規定等から見て、最も適切なものはどれか。

1. 本契約書第5条の規定は、買主にとって民法の規定よりも不利なものであるため、無効となり、米田さんは民法の規定に従った瑕疵担保責任を負わなければならない。
2. 本契約に関して米田さんが負う売主としての瑕疵担保責任には、本物件に都市計画道路予定地が含まれている場合のように、法律上の利用制限がある場合は含まれない。
3. 本物件に瑕疵があることが判明した場合、目黒さんは、米田さんに損害の賠償を請求できるが、本契約を解除することはできない。
4. 目黒さんは、本契約締結時に瑕疵の存在を知らなかった場合でも、瑕疵の存在を知らなかったことについて過失があるときは、米田さんに瑕疵担保責任を求めることができない。



**(問題 2 2)**

(設問C) 本契約に関する次の記述のうち、民法の規定から見て、最も適切なものはどれか。

1. 目黒さんの債務不履行により、米田さんが本契約を解除した場合、米田さんは当該債務不履行により実際に800万円の損害が生じていたときは、目黒さんに対して800万円の損害賠償請求をすることができる。
2. 米田さんが本物件の所有者でなかった場合、本契約は無効である。
3. 目黒さんがHA銀行に申し込んだ融資が承認されなかった場合でも、目黒さんが契約解除の意思表示を行わなければ、本契約は解除されない。
4. 本契約締結後、引渡しの前までに、米田さん、目黒さんのどちらにも責めのない天災で土砂が流出し、本物件が滅失した場合でも、特段の定めがない限り、目黒さんは売買代金を支払わなければならない。

**(問題 2 3)**

(設問D) 目黒さんは、本物件の所有権を取得した後、本物件上に建物の建築を検討している。建物の建築に係る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。なお、この地域には、民法の規定と異なる慣習はない。

1. 本物件と隣接地との境界近くに建物を建築する場合、当該建物を境界線から0.5 m以上離さなければならない。
2. 本物件と隣接地の境界近くに障壁を建築する場合、その建築のために必要な範囲内で、隣接地の使用を請求することができるが、その使用によって隣接地の所有者に損害を与えたときは、目黒さんは隣接地の所有者から償金を請求されることがある。
3. 建物を建築しようとした際、隣接地の樹木の枝が境界を越えて本物件内にまで伸びていることを発見した場合、目黒さんは隣接地の所有者の承諾なくこれを切り取ることができる。
4. 建物に隣接地を見渡すことができる窓を設置する場合、当該窓が境界線から1 m以上離れていれば目隠しを設置する必要はない。



## 問7

塩谷さんは、自己所有の土地に建物（以下「本物件」という）を所有し、本物件を事務所用としてS B社に下記の建物賃貸借契約書（以下「本契約書」という）により賃貸しています。以下の設問A～Dについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

<設例>

[本契約書の一部抜粋]

建物賃貸借契約書

貸主 塩谷誠（以下「甲」という）、借主 S B株式会社（以下「乙」という）および乙の連帯保証人 妹尾幸司（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。

— 中略 —

第2条（期間）

賃貸借の期間は、2015年11月1日から4年間とする。

第3条（賃料）

賃料は、1ヵ月金12万円（消費税等込み）とし、乙は、甲に対し、毎月末日までに翌月分を支払う。

- 2 前項の賃料が、経済事情の変動、公租公課の増減額、近隣の同種物件の賃料の比較等によって著しく不相当となったときであっても、賃貸借期間の最初の2年間は、前項の賃料の改訂は行わないものとする。

第4条（敷金）

乙は、本契約締結と同時に、甲に対し、敷金として金36万円を預託し、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（明渡）

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

第10条（造作等買取請求）

乙は、本物件の明渡しに際し、甲の同意を得て本物件内に設置した造作等の買取りを甲に請求することができない。

第11条（連帯保証）

丙は、本契約から生じる乙の甲に対する債務につき、連帯保証する。

- 2 賃料の増額があった場合、丙は、増額後の賃料につき、連帯保証する。

## 第12条（乙からの解約）

乙は、甲に対して、賃貸借期間中、少なくとも3ヵ月前に書面にて解約の申入れをすることができ、本契約を終了させることができる。

－以下省略－

## [その他]

- ・ 本契約は、借地借家法の定期建物賃貸借契約以外の建物賃貸借契約（普通借家契約）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。
- ・ 本間において賃料は消費税等込みの金額とする。
- ・ 2018年中に、塩谷さんはS B社に対し、経済事情の変動等によって賃料が著しく不相当になったことを理由とし、賃料を月額15万円とする賃料増額請求を行った。これに対し、S B社は、賃料は月額12万円が相当であるとして協議が調わず、裁判所での調停の手続きを行うことになった。

## (問題24)

(設問A) 塩谷さんとS B社との本契約に関する次の記述のうち、民法の規定等から見て、最も適切なものはどれか。

1. 本契約が、塩谷さんとS B社の合意によらずに法定更新となった場合は、賃貸借期間を含めて、従前と同一の契約条件で更新したものとみなされる。
2. S B社が賃料を滞納した場合、S B社は塩谷さんに対し、賃料の滞納分を敷金から充当するよう主張することはできない。
3. S B社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条の塩谷さんの承諾が得られないときは、借地借家法に基づき、S B社は裁判所に対して、塩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. 本物件が雨漏りをするようになったが、塩谷さんが修繕に応じないため、S B社が自ら修繕を行った場合、S B社は塩谷さんに対し、その費用を請求することはできない。

**(問題 25)**

(設問B) 塩谷さんのS B社に対する賃料増額請求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3条第2項により、賃貸借期間の最初の2年間は、塩谷さんはS B社に対し、賃料増額請求をすることはできない。
2. S B社は塩谷さんに対し、賃料の増額を正当とする裁判（増額に係る裁判上の和解および調停の成立を含む）が確定するまでの間、月額12万円の賃料の支払いをすれば足りる。
3. 裁判所における調停を行っている間、塩谷さんが賃料の受取りを一切拒否したときは、S B社は、この間支払うべき賃料を、調停が行われている簡易裁判所に供託することができる。
4. 賃料の増額を正当とする裁判（増額に係る裁判上の和解および調停の成立を含む）が確定した場合において、S B社がすでに支払った額に不足があるときは、S B社は塩谷さんに対し、その不足額に年1割の割合による支払期後の利息を付して支払わなければならない。

**(問題 26)**

(設問C) 本契約書第11条に係る連帯保証に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 本契約書第11条第2項の特約は、民法においては、連帯保証人に不利な特約として無効である。
2. 主たる債務者が法人である場合は、本契約書が公正証書でなければ、当該連帯保証契約は無効になる。
3. 塩谷さんがあらかじめS B社に請求することなく、S B社が滞納した賃料債務を妹尾さんに請求することはできない。
4. S B社の委託により妹尾さんが連帯保証人になっている場合において、妹尾さんがS B社に代わって賃貸人に支払った賃料相当額については、妹尾さんはS B社に請求することができる。

## (問題 27)

(設問D) 本契約が終了した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. 本契約書第9条に基づき、S B社は、経年に伴う損傷および通常の利用に伴う損傷も含めて、S B社の負担で賃貸借開始時の状態に復して明け渡さなければならない。
2. S B社が本契約書第12条に基づいて、賃貸借期間満了前に塩谷さんに本契約の解約を申し入れる場合においては、借地借家法の規定による正当な事由が必要である。
3. S B社が本契約終了までに、本物件を明け渡すことができなかった場合、その遅延分の損害金については、敷金によって担保される。
4. 本契約が終了した場合、本契約書第10条にかかわらず、S B社は、塩谷さんの同意を得て設置した造作であれば、その買取りを塩谷さんに請求することができる。

問 8

大場さんは甲土地、神野さんは乙土地を所有しています。杉山さんは甲土地に借地権（以下「本借地権」という）を設定し、自宅（木造2階建、以下「本件建物」という）を建築して居住しています。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>

幅員 6 m 市道

甲土地  
所有者：大場さん  
借地人：杉山さん

乙土地  
所有者：神野さん

幅員 6 m 市道

[甲土地の借地条件]

- ・ 期間：1989年9月1日から30年間
- ・ 目的：非堅固建物の所有
- ・ 権利の種類：賃借権（旧借地法に基づく借地権）
- ・ 地代：月額5万円

[その他]

- ・ 甲乙の各土地の属する地域には、民法の規定と異なる慣習はない。また、甲土地の賃貸借契約（以下「本借地契約」という）に別段の特約はない。

(問題 28)

(設問A) 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、誤っているものはどれか。

1. 甲土地と乙土地の間で過去に一度筆界特定がされている場合は、さらに筆界特定をする特段の必要があると認められるときを除き、再度、筆界特定をすることができない。
2. 甲土地と乙土地の筆界は、大場さんと神野さんの合意で定めることができる。
3. 杉山さんは、甲土地と乙土地との間の筆界特定の申請をすることはできない。
4. 筆界特定がされた後に、当該筆界特定に係る筆界について境界確定訴訟が提起され、その判決が確定したときは、当該筆界特定は、当該判決と抵触する範囲において効力を失う。

**(問題 29)**

(設問B) 杉山さんの本借地権に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 杉山さんは、本借地契約を更新する場合、本借地契約に定めがなくても、大場さんの請求があれば当然に更新料を支払わなければならない。
2. 本件建物が朽廃し、社会経済的な効用を失った場合でも、建物として存在していれば、本借地権は消滅することはない。
3. 本借地権の存続期間の満了に当たり、大場さんと杉山さんの合意により契約の更新をする場合、更新後の本借地権の存続期間を10年と定めたときは、存続期間は10年となる。
4. 本借地権の存続期間の満了後、杉山さんが本件建物に居住し、甲土地を使用継続しているときは、大場さんが遅滞なく異議を述べなければ、本借地契約は存続期間を除き同条件で更新され、その場合の更新後の本借地権の存続期間は20年となる。

**(問題 30)**

(設問C) 甲土地に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。なお、杉山さんは、借地上の建物について、自己名義の所有権の登記を備えているものとする。

1. 大場さんは甲土地の譲渡について杉山さんの承諾を受けなければ、甲土地を第三者に譲渡することができない。
2. 大場さんが第三者に甲土地を譲渡した場合、当該第三者は、所有権移転登記をしていなくても賃貸人として杉山さんに地代の請求をすることができる。
3. 杉山さんが本件建物を賃貸する場合は大場さんの承諾を得なければならない。
4. 杉山さんは、本件建物を自己名義で登記しているが、本借地権の登記は行っていない。その後大場さんから土地の所有権が第三者に移転された場合、杉山さんは、新所有者に対して本借地権を対抗することができる。



問9

小山さんは、下記設例の甲土地、乙土地および丙土地ならびにYS建物を所有しており、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)
第二種住居地域・準防火地域	第一種住居地域・準防火地域
指定容積率 300%	指定容積率 150%
指定建蔽率 60%	指定建蔽率 50%

- 甲土地および乙土地は、長方形の土地である。
- 甲土地および乙土地は、市街化区域内に存し、用途地域等は上記のとおりである。
- 指定容積率および指定建蔽率とは、それぞれ都市計画で定められたものをいう。
- 甲土地および乙土地は、容積率の算定に当たり道路幅員に乗じる数値について特定行政庁が指定する区域には該当しない。
- 甲土地は建蔽率の加算について特定行政庁が指定した角地である。
- 甲土地および乙土地は、YS建物の存在を前提として連たん建築物設計制度（建築基準法第86条第2項）に関する特定行政庁の認定を受けている。
- 連たん建築物設計制度とは、複数敷地により構成される一団の土地の区画内において、既存建築物の存在を前提とした合理的な設計により建築する場合、各建築物の位置および構造が安全上、防火上、衛生上支障ないと特定行政庁が認めるものについては、複数建築物が同一敷地内にあるものとみなして、建築規制を適用する制度である。
- YS建物は耐火建築物で、建築面積は180m<sup>2</sup>である。
- 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 3 1)**

(設問A) 連たん建築物設計制度の適用を受け、甲土地と乙土地を一体的に利用する場合、甲土地に建築可能な建築物の建築面積の上限として、正しいものはどれか。

1. 780 m<sup>2</sup>
2. 906 m<sup>2</sup>
3. 960 m<sup>2</sup>
4. 1,140 m<sup>2</sup>

**(問題 3 2)**

(設問B) 小山さんは、甲土地および乙土地に共同住宅を建築する場合の建築基準法の規制について、CFP<sup>®</sup>認定者から説明を受けた。建築確認申請および検査に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 建築物の確認申請において高度な構造計算を要する一定の建築物については、原則として都道府県知事による構造計算適合性判定を受けることが義務付けられている。
2. 床面積が100 m<sup>2</sup>を超える共同住宅の建築工事については、完了検査済証の交付を受けた後でなければ、その共同住宅を自ら使用する場合を除き、第三者に使用させてはならない。
3. 建築確認は、地方公共団体の建築主事が行うものであり、これに代わる民間の機関等は存在しない。
4. すべての共同住宅については、その敷地、構造および建築設備について、定期的に劣化の状況等の調査結果を特定行政庁に報告しなければならない。

**(問題 3 3)**

(設問C) 小山さんは、CFP<sup>®</sup>認定者から、丙土地はQK土地区画整理組合を施行者とする土地区画整理事業の施行区域内にあり、丙土地について丙土地の現地とは別の場所に仮換地の指定が行われたと聞いている。仮換地に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 小山さんが丙土地の仮換地上に建築物を建築する場合は、QK土地区画整理組合の許可を得なければならない。
2. 丙土地について仮換地が指定される場合において、丙土地を使用または収益していた賃借権者があるときは、当該仮換地について、仮に当該賃借権の目的となるべき宅地またはその部分が指定されることとなる。
3. 小山さんは、仮換地の指定の効力発生の日から換地処分のある日までの間、丙土地を使用または収益することができる。
4. 小山さんは、仮換地の指定の効力発生の日から換地処分のある日までの間、丙土地を第三者に売却することはできない。

## (問題 3 4)

(設問D) 都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. 都市計画区域について必要があるときは、都市計画に市街化区域と市街化調整区域との区分が定められるが、市街化区域とはすでに市街地を形成している区域であり、市街化調整区域とはおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域のことである。
2. 高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度または最低限度を定める地区のことである。
3. 特別用途地区は、用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区のことである。
4. 特定街区は、市街地の整備改善を図るため街区の整備または造成が行われる地区について、その街区内における建築物の容積率ならびに建築物の高さの最高限度および壁面の位置の制限を定める街区のことである。



問10

山田さん（会社員、30歳）は、2018年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>

[本物件の概要等]

新築年月：2013年10月

従前の所有者である長谷川さんが新築時に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」第5条の長期優良住宅建築等計画の認定を受けており、山田さんも同法に基づいて当該認定に基づく地位を継承している。

構造・規模：軽量鉄骨造2階建

床面積：120m<sup>2</sup>

売買契約締結日：2018年8月15日

売主：株式会社MA（住宅販売会社）

購入金額：60,000千円（消費税等8%を含む、売買契約書に記載の金額）

[山田さんの購入資金の内訳]

内訳	金額	備考
自己資金	2,000千円	
実父からの贈与	7,000千円	2018年9月に贈与を受けた。 なお、この贈与については「直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税」の適用を受ける。
民間金融機関からの住宅ローン	51,000千円	借入期間30年 2018年末の残高は50,611,228円となる予定である。

[その他]

- ・ 本物件の建物は山田さんの居住用である。
- ・ 山田さんは、本物件以外の不動産は所有していない。
- ・ 山田さんは、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、いずれも山田さんが取得後1年以内に行うものとする。

**(問題 35)**

(設問A) 山田さんが本物件の建物に係る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. 0.1%
2. 0.2%
3. 0.3%
4. 2.0%

**(問題 36)**

(設問B) 山田さんが本物件の建物を取得したことに伴い課税される不動産取得税、および取得後に山田さんが負担する固定資産税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 山田さんが取得した建物に係る不動産取得税の計算では、価格から12,000千円を控除した金額が課税標準となる。
2. 山田さんが取得した建物に係る不動産取得税の税率は、4%となる。
3. 山田さんが取得した建物に係る固定資産税の課税標準は、固定資産課税台帳登録価格の1/2となる。
4. 山田さんが取得した建物に係る固定資産税は、2019年度から5年度にわたり、減額の適用が受けられる。

**(問題 37)**

(設問C) 山田さんが、本物件の取得時に作成した書類の印紙税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 本物件の売買契約書に係る印紙税は、認定長期優良住宅についての税額の軽減の特例の適用を受けることができる。
2. 本物件の売買契約書を一通のみ作成し、MA社は、当該契約書をコピーした署名や押印を行っていない書面を所有する場合、その書面にも契約金額に応じた印紙税の負担が必要となる。
3. 山田さんが民間金融機関と締結する借入金に係る金銭消費貸借契約書についての印紙税額は、特例により税額が軽減される。
4. 山田さんが実父から金銭の贈与を受けた際の贈与契約書については、印紙税は課税されない。

## (問題 38)

(設問D) 山田さんが、本物件の取得に伴い、2018年分の所得税で「住宅借入金等特別控除」の適用を受ける場合の控除限度額として、正しいものはどれか。なお、控除限度額は、100円未満を切り捨て、100円単位で求めること。

1. 200,000円
2. 400,000円
3. 500,000円
4. 506,100円





## 問 1 1

有馬さんは、2018年6月、相続（単純承認）により母の居住していた家屋（建物およびその敷地）を取得しました。有馬さんは相続の開始前から自宅（建物およびその敷地）を所有していますが、転居を考えていたため、母の居住していた家屋もしくは自宅を売却して、転居地に新たに自宅を購入しようと思い、物件を探しています。居住用財産の譲渡に係る以下の設問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。

## （問題39）

（設問A）有馬さんが、母の居住していた家屋（建物およびその敷地）を譲渡し、「被相続人の居住用財産（空き家）に係る譲渡所得の特例」（以下「本特例」という）の適用を受ける場合に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. 譲渡対価の額が1億円を超える場合、本特例の適用を受けることができない。
2. 譲渡する建物が1981年6月1日以後に建築されたものである場合、本特例の適用を受けることができない。
3. 譲渡する建物が譲渡時に一定の耐震基準を満たしていない場合、本特例の適用を受けることができない。
4. 建物を取り壊した後、その敷地である土地のみを譲渡した場合、本特例の適用を受けることができない。

## （問題40）

（設問B）有馬さんが、自宅を2018年中に譲渡し、「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、正しいものはどれか。

1. 建物を新築した2000年から住宅借入金等特別控除の適用を受けていた当該建物を譲渡する場合でも、本特例の適用を受けることができる。
2. 2018年の合計所得金額が2,000万円を超える場合、本特例の適用を受けることができない。
3. 建物を2017年5月に取り壊しており、その取り壊した後、その土地を貸し付け、土地の譲渡契約を2018年4月に締結して同月に引き渡した場合、本特例の適用を受けることができる。
4. 建物を2017年5月に取り壊しており、その取り壊した後、土地の譲渡契約を2018年7月に締結して、2018年8月に引き渡した場合、本特例の適用を受けることができる。

## (問題 4 1)

(設問C) 有馬さんが、自宅を譲渡した後、買換資産を取得して直ちに居住の用に供した場合における「特定の居住用財産の買換え特例」(以下「本特例」という)の適用に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 譲渡対価の額が120,000千円の場合、本特例の適用を受けることができる。
2. 本特例の適用を受ける場合、買換資産の取得時期は、譲渡資産の取得時期を引き継がない。
3. 買換資産が中古住宅の場合、本特例の適用を受けることができない。
4. 買換資産である建物について、居住の用に供する部分の床面積が240m<sup>2</sup>超である場合、本特例の適用を受けることができない。

## (問題 4 2)

(設問D) 有馬さんが、相続により取得した家屋の敷地の譲渡につき、「相続財産に係る譲渡所得の課税の特例」(租税特別措置法第39条)の適用を受ける場合、譲渡所得の金額の計算上、土地の取得費として加算できる金額として、正しいものはどれか。なお、「被相続人の居住用財産(空き家)に係る譲渡所得の特例」の適用は受けないものとする。また、解答に当たっては千円未満を切り捨てること。

## &lt;資料&gt;

## [取得した土地の概要]

- ・ 2018年6月、相続(単純承認)により取得。
- ・ 譲渡は2018年中に行われるものとする。

## [相続税の申告内容(一部抜粋)]

① 取得財産の価額(相続により取得した土地56,000千円を含む)	143,000千円
② 相続時精算課税適用財産の価額	0円
③ 債務および葬式費用の金額	3,000千円
④ 純資産価額(①+②-③)	140,000千円
⑤ 純資産価額に加算される暦年課税分の贈与財産価額	0円
⑥ 課税価格(④+⑤)(千円未満切捨て)	140,000千円
算出税額(申告納税額)	28,000千円

1. 10,965千円
2. 11,200千円
3. 13,706千円
4. 14,000千円

問 1 2

安藤さんは、下記設例の甲土地および乙土地を所有しています。甲土地には、T X建物の所有を目的として筒井さんを借地権者とする借地権（以下「本件借地権」という）が設定されています。安藤さんは、甲土地について、底地のままでは処分が困難であるため、筒井さんの本件借地権と乙土地の一部の所有権を交換し、借地関係を解消して更地として所有したいと考えています。以下の設問A～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>

相続税路線価 6 0 0 千円 / m<sup>2</sup>  
借地権割合 C 地区

相続税路線価 4 0 0 千円 / m<sup>2</sup>  
借地権割合 D 地区

幅員 6 m 市道

幅員 1 0 m 県道

甲土地

T X 建物

丙土地

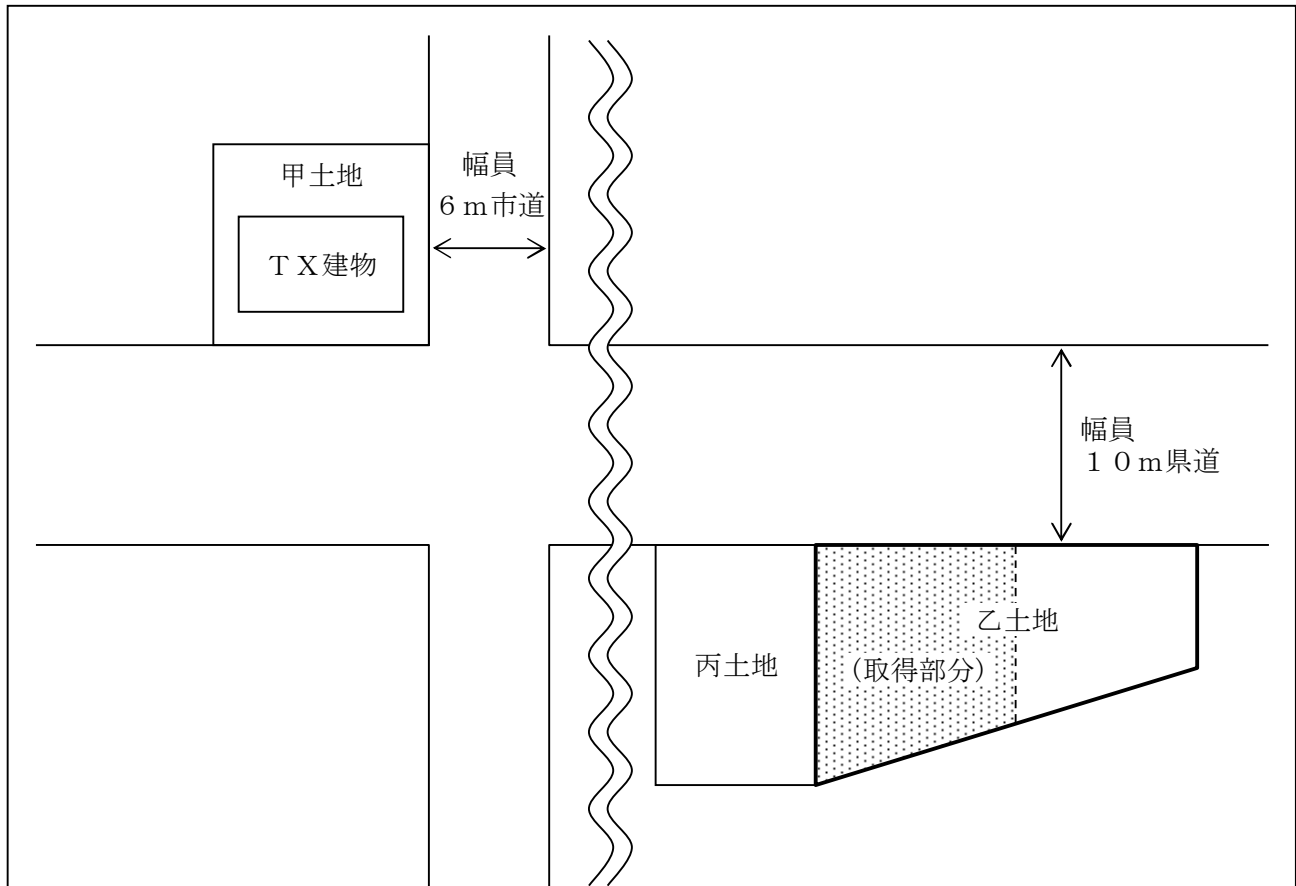
乙土地

地区区分：普通商業・併用住宅地域

- ・ 甲土地および丙土地は長方形の宅地であり、乙土地は不整形な土地である。
- ・ 丙土地は筒井さんが所有している。
- ・ 甲土地、乙土地および丙土地は同じ幅員の県道に面している。
- ・ 本件借地権の借地条件は、下記のとおりである。
  - イ．種類 旧借地法に基づく土地賃借権（借地権）
  - ロ．目的 T X建物の所有
- ・ 相続税路線価および借地権割合は、2018年のものとする。

## (問題 4 3)

(設問 A) 筒井さんが T X 建物を取り壊した後、筒井さんの本件借地権と安藤さんの乙土地の一部（以下「取得部分」という）の所有権を交換して、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、筒井さんが乙土地について取得する部分の面積として、正しいものはどれか。



## [交換の条件]

- (1) 甲土地の面積は  $200\text{ m}^2$ 、乙土地の面積は  $400\text{ m}^2$  である。
- (2) 取得部分の位置は丙土地に接している部分とする。
- (3) 本件借地権および取得部分の価格の算定は次のとおりとする。
  - ・ 土地の価格は前面道路に付されている相続税路線価と地価公示の公示価格との間の一般的な割合に基づき公示価格水準の土地価格を求める。
  - ・ 甲土地および取得部分の土地価格（単価）は、当該公示価格水準の土地価格に、甲土地の角地であることによる修正率  $+3\%$ 、取得部分の形状による修正率  $\blacktriangle 7\%$ （乙土地も同じ）を考慮して求める。
  - ・ 甲土地の借地権価格（総額）は、求められた甲土地の価格に相続税路線価に付されている借地権割合を乗じて求める。なお、乙土地および取得部分の土地価格（単価）は同一とする。
  - ・ 取得部分の面積は、甲土地の借地権価格を取得部分の土地価格（単価）で除して求める。なお、計算の結果、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. 199 m<sup>2</sup>
2. 203 m<sup>2</sup>
3. 233 m<sup>2</sup>
4. 235 m<sup>2</sup>

(問題 4 4)

(設問 B) 甲土地の借地権と取得部分との交換における「固定資産の交換の特例」(所得税法第 58 条、以下「本特例」という)の適用に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、設例に記載のない要件についてはすべて満たしているものとする。

1. 甲土地は建物付きの借地権だが、取得部分は建物付きの土地ではないため、甲土地の借地権と取得部分の交換について、安藤さんと筒井さんはともに本特例の適用を受けることができない。
2. 安藤さんと筒井さんが合意した甲土地の借地権の価額と取得部分の価額が、通常取引価額と異なっている場合でも、交換に至った事情等に照らして合理的に算定されているときは、各資産の価額はその合意した価額としてもよい。
3. 筒井さんが、取得部分の取得後、直ちに譲渡した場合、安藤さんは、本特例の適用を受けることができない。
4. 筒井さんが、取得部分の取得後、直ちに建物(店舗)を建築して、賃貸の用に供した場合、本特例の「交換により取得した資産を交換により譲渡した資産と同一の用に供している」という要件を満たすことにはならない。

## (問題45)

(設問C) TY社から筒井さんに対し、甲土地の借地権との交換後、取得部分と丙土地を併合した土地(以下「丁土地」という)を借地借家法第23条の借地権(以下「事業用定期借地権等」という)により賃借したい、との提案があり、筒井さんはこの提案についても検討している。事業用定期借地権等に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、本設問において、事業用定期借地権等のうち、同法第23条第1項に定めるものを事業用定期借地権といい、同条第2項に定めるものを事業用借地権という。

1. 存続期間を10年以上30年未満とする事業用借地権の設定時において借地上の建物を一定の条件で筒井さんに譲渡する建物譲渡特約を定めることにより、借地借家法第24条の建物譲渡特約付借地権とすることができる。
2. 存続期間を30年以上50年未満とする事業用定期借地権を丁土地に設定する場合、公正証書による設定契約に、契約の更新、建物の築造による存続期間の延長および契約終了時の建物の買取り請求の3項目を適用しないとする特約を定めることができる。
3. 事業用定期借地権等が設定された丁土地上の建物につき賃貸借契約を締結する場合においては、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とき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、丁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、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されることがある。

問 1 3

下記設例の甲土地を所有する天野さんと乙土地を所有する伊丹さんは、デベロッパーの株式会社T A (以下「T A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>

相続税路線価 800 千円/m <sup>2</sup>		道路幅員 8 m
	甲土地 (200 m <sup>2</sup> )	(用途地域等) 近隣商業地域 指定容積率 500% 指定建蔽率 80% 防火地域
	乙土地 (300 m <sup>2</sup> )	
相続税路線価 400 千円/m <sup>2</sup>		道路幅員 6 m

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

[土地の概要]

- ・ 甲土地および乙土地は、市街化区域内に存し、用途地域等は上記のとおりである。
- ・ 甲土地および乙土地が属する地域は、租税特別措置法第37条の5第1項表第2号(立体買換え特例)の適用が可能な地域である。
- ・ 容積率の算定に当たり、道路幅員に乗じる数値について特定行政庁が指定する区域には該当しない。
- ・ 各設問で指示がない限り、その他の条件について考慮する必要はない。

[マンションの建設計画]

<予定建物の概要>

構造・規模：鉄筋コンクリート造8階建

用途：1階は店舗、2階は事務所、3～8階は共同住宅とする。

延床面積：基準容積率による延べ面積の上限とし、各階とも同面積とする。なお、容積率の算定上、不算入となる床面積および特定道路による緩和は考慮しない。

専有面積：各階の床面積に対し、1階は60%、2階は70%、3～8階は80%とする。

建設工事費等：延床面積1m<sup>2</sup>当たり300千円

## &lt;効用積数&gt;

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	( )	( )
3～7階	共同住宅	100	( )	( )
2階	事務所	120	( )	( )
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。

## &lt;専有面積等&gt;

出資額の割合	天野さん (ア) %	伊丹さん (イ) %	TA社 (ウ) %
—	専有面積 効用積数	専有面積 効用積数	専有面積 効用積数
8階共同住宅	—	—	( ) m <sup>2</sup> ( )
3～7階共同住宅	( ) m <sup>2</sup> ( )	( ) m <sup>2</sup> ( )	( ) m <sup>2</sup> ( )
2階事務所	—	—	( ) m <sup>2</sup> ( )
1階店舗	—	—	( ) m <sup>2</sup> ( )
合計	( ) m <sup>2</sup> ( )	( ) m <sup>2</sup> ( )	( オ ) m <sup>2</sup> ( )

## [その他]

1. TA社、天野さんおよび伊丹さんの出資は、次のとおりとする。

TA社：建設工事費等

天野さん：甲土地

伊丹さん：乙土地

2. 甲土地および乙土地の出資額は当該土地の価格とし、その算出方法は次のとおりとする。

① 甲土地および乙土地のそれぞれの価格を求め、さらに甲土地と乙土地を併合した土地（以下「一体地」という）の価格を求めて、甲土地および乙土地の価格の合計額と一体地の価格との間に生じている差額（増分価値）を甲土地および乙土地に配分して、甲土地および乙土地の増分価値配分後の価格を求める。

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

	甲土地	乙土地	一体地
所有者	天野さん	伊丹さん	—
形状	不整形	不整形	長方形
標準地に対する個別格差率	形状 ▲2%	形状 ▲2%	二方路線 +2%



- ③ 増分価値のうち、70%については甲土地および乙土地の価格比により、残りの30%については甲土地および乙土地の面積比により、甲土地および乙土地に配分し、増分価値配分後の甲土地および乙土地の価格を求める。なお、土地の価格比は、甲土地、乙土地の価格を甲土地および乙土地の価格の合計で除して求め、土地の面積比は、甲土地の面積、乙土地の面積を甲土地および乙土地の面積の合計で除して求める。
3. 各々の出資者が取得する専有面積は、次のとおり求める。
- ① このマンションにおいて各々が取得する専有部分の床面積（専有面積）の配分は、各々の出資額に応じた割合による（出資按分方式）。
- ② 取得する専有面積の計算は、各々の出資額の割合と、各々に帰属する部分の効用比に専有面積を乗じて求めた効用積数の割合が等しくなるように算出する。
- ③ TA社は1階、2階および8階のすべて、ならびに3～7階の一部を賃貸用として、天野さんと伊丹さんは3階～7階の一部を自宅用および賃貸用として各々取得する。
4. 取引の方法として、天野さんおよび伊丹さんは、各々の土地所有権をTA社に対し譲渡し、土地付区分所有建物に買い換える（全部譲渡方式）。なお、土地の譲渡については、立体買換え特例を適用する。
5. 各計算において消費税および地方消費税を考慮する必要はない。
6. 各計算結果の端数処理は、次のとおりとする。
- ① 増分価値、増分価値の配分および出資額  
千円未満の端数が生じた場合は、千円未満を四捨五入し、千円単位の金額を求める。
- ② 土地の価格比および土地の面積比の比率  
小数点以下の数値が生じた場合は、小数点以下第4位を四捨五入し、小数点以下第3位までの数値を求める。
- ③ 出資額の割合  
小数点以下の数値が生じた場合は、小数点以下第3位を四捨五入し、整数の百分率（%）として求める。
- ④ 効用積数および取得する専有面積  
小数点以下の数値が生じた場合は、小数点以下第1位を四捨五入し、整数の数値を求める。

#### （問題46）

（設問A）このマンション建設に当たり、天野さん、伊丹さんおよびTA社の出資額の割合（表のA、イ、ウの欄）として、正しいものはどれか。

- |         |     |      |     |     |     |
|---------|-----|------|-----|-----|-----|
| 1. 天野さん | 22% | 伊丹さん | 18% | TA社 | 60% |
| 2. 天野さん | 22% | 伊丹さん | 19% | TA社 | 59% |
| 3. 天野さん | 23% | 伊丹さん | 17% | TA社 | 60% |
| 4. 天野さん | 23% | 伊丹さん | 18% | TA社 | 59% |

## (問題47)

(設問B) このマンション建設計画において、効用積数の合計(表のエの欄)として、正しいものはどれか。

1. 197,400
2. 199,500
3. 201,000
4. 205,625

## (問題48)

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

1. 1,012 m<sup>2</sup>
2. 1,021 m<sup>2</sup>
3. 1,036 m<sup>2</sup>
4. 1,084 m<sup>2</sup>

## (問題49)

(設問D) 等価交換事業における「立体買換え特例」(租税特別措置法第37条の5第1項表第2号)の適用要件に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。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、土地等、建物(その附属設備を含む)、構築物であり、棚卸資産(棚卸資産に準ずる資産を含む)は除かれるが、事業用または居住用のほか、空閑地も対象となる。
2. 買換資産となる当該事業により建築される建築物は、地上3階以上の耐火建築物または準耐火建築物であり、当該建物の床面積の2分の1以上に相当する部分が専ら居住用であるものに限定されている。
3. 買換資産となる建物を建築する者は、譲渡資産を取得した者のほか、譲渡資産を譲渡した者も対象となる。
4. 買換資産の用途は、譲渡した者またはその親族の居住用、譲渡した者の事業用に供されるものに限定されており、譲渡した者と生計を一にする親族の事業の用に供されるものであっても対象外である。

## 問 1 4

不動産関連情報に関する以下の設問Aについて、答えを1～4の中から1つ選んでください。

## (問題 5 0)

(設問A)「平成30年版土地白書」に記載されている最近の土地等に関する動向についての次の記述の適不適の組み合わせとして、正しいものはどれか。

- (ア) 平成29年の銀行等による不動産業向け新規貸出については、過去最高となった平成28年をさらに上回った。
- (イ) 平成29年の土地の売買による所有権の移転登記の動向を見ると、全国の土地取引件数は対前年比で減少となった。
- (ウ) 平成29年の新規販売戸数でマンション市場の動向を見ると、首都圏、近畿圏いずれも対前年比で増加となった。
- (エ) 平成29年の中古マンション市場については、首都圏では、新築マンション価格の上昇に伴う中古マンションの需要の増加等を背景として、成約平均価格は前年と比べ上昇し、5年連続の増加となった。

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