

問 1

荒木さんは、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
[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	16台分（機械式2段）
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	2021年1月1日
賃貸開始日	2021年1月1日
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>	
[賃貸条件等]	
賃料（月額）	1階：賃貸面積1m <sup>2</sup> 当たり2,300円 2～4階：賃貸面積1m <sup>2</sup> 当たり2,400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15,000円
空室等による損失額	貸室 1年目（2021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（2022年中）：満室時賃料の10%とする。 駐車場 1年目（2021年中）：年間を通して5台分空いていたとする。 2年目（2022年中）：年間を通して3台分空いていたとする。
敷金・礼金	敷金：貸室および駐車場ともに賃料の3ヵ月分とする（償却なし）。 礼金：貸室および駐車場ともないものとする。
借入金額および返済方法	借入金額：建設工事費の70%相当額 返済方法：借入時期を2021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3.0%（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 <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%	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。
- ・ 荒木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(2021年)	2年目(2022年)
損益計算	1. 収益	( )	( )
	満室時貸室賃料収入	( )	( )
	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)	( ▲3,960 )	( )	
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) 荒木さんが計上する1年目(2021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、貸室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. 18%
3. 20%
4. 25%

**(問題2)**

(設問B) 荒木さんの2年目(2022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. 7,056千円
2. 7,308千円
3. 8,820千円
4. 9,135千円

**(問題3)**

(設問C) 荒木さんが計上すべき2年目(2022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. 7,018千円
2. 7,270千円
3. 8,971千円
4. 9,286千円

## (問題4)

(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. 賃貸料等の回収不能による貸倒損失は、不動産の貸付けが事業的規模である場合は、回収不能となった年分の必要経費に算入される。
3. 生計を一にする親族に支払った給料は、原則として必要経費に算入される。
4. 登録免許税（登録に要する費用を含み、その資産の取得価額に算入されるものを除く）、不動産取得税および事業所税は必要経費に算入されるが、不動産所得に係る所得税、住民税および事業税は必要経費に算入されない。

問2

不動産投資に興味をもっていた吉田さんは、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	2,900m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> 2～5階：各420m <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	2011年1月1日
賃料（月額）	1階：賃貸面積1m <sup>2</sup> 当たり3,400円 2～5階：賃貸面積1m <sup>2</sup> 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年目は10%、2年目および3年目は5%、4年目以降は0%（満室）とする。

- 各年の総費用（減価償却費を含まない）は、次のとおり求めるものとする。

各年の総費用＝固定費＋変動費

固定費	延床面積 1 m <sup>2</sup> 当たり 5,000円
変動費	各年の総収益の4%相当額

- 価格算出に使用する各数値は、次のとおりとする。

割引率（償却前純収益に対応）	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。

- 222,085千円
- 223,085千円
- 224,085千円
- 225,085千円

#### （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。

- 932,000千円
- 933,000千円
- 934,000千円
- 935,000千円

## (問題7)

(設問C) 不動産の収益価格を求める手法の一つであるDCF法(ディスカунテッド・キャッシュ・フロー法)と関連して、投資判断を行う手法に関する次の記述の空欄(ア)～(ウ)にあてはまる語句の組み合わせとして、最も適切なものはどれか。

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

また、実際に投資する金額の現在価値の合計が、当該不動産が将来生み出すキャッシュフローの現在価値の総和と等しくなる割引率を求めて、投資家の(ウ)と比較して投資判断を行う手法をIRR法(内部収益率法)という。

1. (ア) 収益価格 (イ) 同額または下回る (ウ) 実際に投資する金額
2. (ア) 割引率 (イ) 同額または上回る (ウ) 実際に投資する金額
3. (ア) 収益価格 (イ) 同額または上回る (ウ) 期待収益率
4. (ア) 割引率 (イ) 同額または下回る (ウ) 期待収益率

## (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. DSCRとは、借入金返済の安全度を測る尺度であり、年間純収益を年間元利返済額で割った数値で、これが大きいほどデフォルト(債務不履行)の可能性が低く、安全度が高いことを示している。
2. LTVとは、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のことで、この数値が大きいほど負債の償還に対する安全性が高くなる。
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、全額自己資金で取得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をいう。





問3

CFP<sup>®</sup>認定者は、柴田さんから、購入を検討している乙建物およびその敷地である甲土地（以下「対象不動産」という）の適正な価格を知りたいとの相談を受けました。不動産の価格に関する以下の設問A～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>

[対象不動産の概要]

1. 甲土地
  - ・ 面積：200m<sup>2</sup>
  - ・ 形状：不整形地（間口3m、最大奥行20m、形状は上記のとおり）
  - ・ 接道：西側幅員6m市道
  - ・ 用途地域：第一種中高層住居専用地域（指定建蔽率60%、指定容積率150%）
  - ・ 相続税路線価：185千円/m<sup>2</sup>
  - ・ 周辺の概況：戸建住宅のほかアパート等が見られる住宅地域
2. 乙建物
  - ・ 用途：連棟式住宅（長屋）
  - ・ 延床面積：220m<sup>2</sup>
  - ・ 構造：木造2階建
  - ・ 建築時期：2009年\*\*月（築後12年経過）
  - ※問題作成の都合上、一部を「\*\*」にしている。
  - ・ 総戸数：8戸

[対象不動産の価格の算定手法]

原価法および収益還元法を適用して、費用性および収益性の両面から評価時点（2021年11月1日）における価格を求める。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し、千円単位で求める。

A. 原価法

1. 積算価格：対象不動産の再調達原価－減価修正に基づく減価額
2. 再調達原価

(1) 甲土地

甲土地は既成市街地にあるため、取引事例比較法を適用し取引事例を基に更地価格を求め  
る。

<取引事例の概要>

- ・ 取引時点：2021年5月1日
- ・ 取引価格：41,800千円
- ・ 相続税路線価：172千円/m<sup>2</sup>
- ・ 面積：180m<sup>2</sup>
- ・ 形状：長方形（間口12m、奥行15m）
- ・ 接道：南側幅員5m市道
- ・ 周辺の概況：戸建住宅のほかアパート等が見られる住宅地域

<甲土地の更地価格の算定式>

$$\begin{array}{cccccccc}
 & & \text{(事情補正)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正※)} & \text{(地域要因比較)} & \text{(個別的要因比較)} & \text{(面積)} \\
 \text{甲土地の} & \text{取引事例の} & & & & & & \text{甲土地} \\
 \text{更地価格} = & \text{取引価格} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{(X)}{100} & \times \frac{100}{(Y)} & \times \frac{\boxed{\phantom{000}}}{\boxed{\phantom{000}}} & \times \frac{(Z)}{100} & \times \frac{\text{甲土地}}{\text{取引事例}} \\
 \text{(総額)} & & & & & & & \frac{\text{の面積}}{\text{の面積}}
 \end{array}$$

※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。

i. 時点修正

次の過程により時点修正を行う。

- ① 2020年と2021年における近傍類似の地価公示の標準地（以下「公示地」という）の公示価格から2020年の年変動率を算出する。近傍類似の公示地の公示価格は以下のとおりである。

2020年	246千円/m <sup>2</sup>
2021年	240千円/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、南向きで+5とする接道方位の補正を行う。

$$(Y) = 100 + \text{標準化補正に係る評点}$$

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。

iv. 個別的要因比較

次の算定式により、甲土地の形状による個別的要因の補正率（Z）を求める。（Z）の算出に際しては、計算結果の小数点以下第2位を四捨五入し、小数点以下第1位までの数値として求めるものとする。なお、甲土地は形状を考慮して方位補正は行わないものとし、形状以外に補正すべき個別的要因はない。

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

標準的画地の価格に対する減価率

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

(2) 乙建物

- ・ 新築時の延床面積1 m<sup>2</sup>当たりの建築工事費190千円。
- ・ 新築時点から評価時点までの建築工事費の上昇率5%を見込んで計算する。

3. 減価修正

(1) 甲土地の減価額：なし

(2) 乙建物の減価額：以下のとおりとする。

① 耐用年数に基づく減価額

建物本体と附属設備の各部分に分けて次の算定式および表より求め、これを合計するものとする。なお、建物および附属設備の残価率は0%とし、経過年数が耐用年数を超える場合は、表の耐用年数を上限とする。

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

	建物本体	附属設備
新築時の構成割合	80%	20%
耐用年数	25年	15年

② 実態調査に基づく減価額

実態を調査した結果、乙建物は台風により屋根および外壁等の一部が破損しており、修繕は未了である。その修繕に要する費用は、乙建物の再調達原価の額から①の耐用年数に基づく減価額を控除した後の額の15%相当額となり、その金額をもって減価額とする。

(3) 対象不動産の一体としての減価額：なし

B. 収益還元法（直接還元法）

1. 収益価格＝純収益（年間）÷還元利回り

2. 純収益＝総収益（空室損失額控除後）－総費用

(1) 総収益

乙建物の1戸当たりの賃料は、月額50,000円（共益費込）であり、その他収入や一時金の運用益等はないものとする。また、空室損失は、満室時総収益に対して5%とする。

(2) 総費用

総収益（空室損失額控除後）の18%とし、それ以外の費用は要しないものとする。

(3) 還元利回り

対象不動産の還元利回りは6.5%とする。

**(問題 9)**

(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。

1. 38,215千円
2. 39,646千円
3. 40,189千円
4. 41,694千円

**(問題 10)**

(設問B) 評価時点における対象不動産の積算価格として、正しいものはどれか。なお、甲土地の再調達原価は、(問題9)で求めた価格を用いるものとする。

1. 50,938千円
2. 54,417千円
3. 55,227千円
4. 57,201千円

**(問題 11)**

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

1. 54,163千円
2. 57,523千円
3. 60,554千円
4. 64,702千円

## (問題 1 2)

(設問D) 不動産の鑑定評価における収益価格とそれに関連する各項目との関係に関する次の記述の不適の組み合わせとして、正しいものはどれか。

- (ア) 周辺に類似の賃貸用不動産の供給が増加したため、空室率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、収益価格は上昇することになる。
- (イ) 金融情勢の変化により保証金の運用利回りが低下した場合、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。
- (ウ) 建物の経年劣化に伴い、修繕費の見直しにより従前よりも修繕費が増加した場合、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。
- (エ) 建物の床面積に変化はないが、設計の見直しにより共用部分の床面積が増加し、これにより賃貸可能床面積が減少することとなった場合、賃料単価、経費率および還元利回り等に変化がない限り、設計見直し前よりも収益価格は下落することになる。

1. (ア) および (ウ) は適切であるが、(イ) および (エ) は不適切。
2. (イ) および (エ) は適切であるが、(ア) および (ウ) は不適切。
3. (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 13)

(設問E) 不動産の公的価格等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) 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記載部分だけであり、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記載部分だけである。
- (イ) 土地の相続税評価額を計算する方法には、路線価方式と倍率方式があり、地域ごとにどちらか一方が用いられている。
- (ウ) 土地の相続税評価額の計算において、借地権の取引慣行がないと認められる地域にある借地権の目的となっている宅地の価額は、借地権割合を20%として計算する。
- (エ) 相続税評価における倍率地域の借地権割合は、固定資産税の路線価に付されたアルファベットのA～Gまでの記号により求める。

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

## 問4

牧村さんは、不動産投資を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QM（以下「QM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、牧村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)

<h2>マンション〇〇</h2> <p>「オーナーチェンジ物件」</p>		<p>★「×〇スーパー」(100m) 2021年12月開業予定!</p>
<p><b>価格 1,600万円 (税込)</b></p>	<p>交 通 : ▲▲線△△駅より徒歩3分 所 在 地 : ◎◎県××市〇〇五丁目 専 有 面 積 : 35.83m<sup>2</sup> バルコニー : 3.39m<sup>2</sup> 間 取 り : 1LDK 構 造 ・ 規 模 : RC造9階建の5階部分 建 築 年 月 : 2012年11月 管 理 費 等 : 8,020円/月 現 況 : 賃貸中 (定期借家契約)</p>	
<p><u>利回り6% (予定年間賃料収入96万円)</u></p> <p>※年間賃料収入は予定であり確実に 得られる保証はありません ※利回りは公租公課、物件維持費用等の 控除前のものです</p>		
<p>◎◎県知事(1)第×××××号 <b>株式会社QM</b> 取引態様: 売主</p> <p>(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××市〇〇2丁目3番3号 電話: ×××-××××</p>		

## (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. 消費税および地方消費税（以下「消費税等」という）が課税されるマンションの価格については、＜資料＞の広告のように、消費税等の額を含めて表示しなければならない。
2. 利回りを表示する場合は、＜資料＞の広告のように、予定年間賃料収入が確実に得られることを保証するものではない旨および利回りは、公租公課その他当該物件を維持するために必要な費用の控除前のものである旨の併記が必要である。
3. スーパーマーケット等の商業施設については、現時点で利用できず工事中の施設であっても、将来確実に利用できるものと認められるものであれば、＜資料＞の広告のように、整備予定時期を明示して広告に表示することができる。
4. マンションの管理費および修繕積立金については、＜資料＞の広告のように、管理費等としてその合計の月額を表示しなければならない。

## (問題 1 5)

(設問B) 牧村さんは、CFP<sup>®</sup>認定者に対し、賃貸中の物件を購入する場合の注意点について質問した。CFP<sup>®</sup>認定者が行った、不動産の賃貸人たる地位の移転に関する次の説明の空欄（ア）～（ウ）にあてはまる語句の組み合わせとして、最も適切なものはどれか。

「本物件のように、すでに賃貸借契約が締結されている物件を購入する場合、本物件の所有権がQM社から牧村さんに移転すると同時に、本物件において締結されている賃貸借契約の賃貸人たる地位もQM社から牧村さんに移転します。ただし、賃貸人たる地位の移転を賃借人に主張するためには、本物件について（ア）が必要です。また、賃貸人たる地位の移転に伴い、敷金の返還債務はQM社から牧村さんに（イ）ので、売買契約を締結する際には、賃借人から預かっている敷金の取扱いを明確にしておきましょう。なお、QM社から牧村さんへ売買によって、賃貸人たる地位を移転する際には、賃借人の（ウ）。」

1. (ア) 売買契約の締結      (イ) 承継されます      (ウ) 承諾が必要です
2. (ア) 所有権移転の登記      (イ) 承継されません      (ウ) 承諾が必要です
3. (ア) 売買契約の締結      (イ) 承継されません      (ウ) 承諾は不要です
4. (ア) 所有権移転の登記      (イ) 承継されます      (ウ) 承諾は不要です



## (問題 16)

(設問C) 本物件の売主であるQM社と入居者との間では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）が締結されている。定期借家契約に関する次の記述の適不適の組み合わせとして、正しいものはどれか。

- (ア) 建物の賃貸借契約を口頭で行った場合には、契約の更新がない旨の特約を公正証書等の書面で定めたとしても、定期借家契約として有効に成立しない。
- (イ) 1年未満の賃貸借期間を定めると、期間の定めのない賃貸借とみなされるため、定期借家契約として有効に成立しない。
- (ウ) 期間が1年以上の定期借家契約の場合、賃貸人が賃貸借契約の終了を賃借人に対抗するには、期間満了の1年前から6ヵ月前までの間に、賃借人に対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知を行う必要があり、当該通知を行わないとする特約を定めたとしても、賃借人に不利な特約として無効となる。
- (エ) 定期借家契約では、賃貸借契約期間中に賃借人が賃料の減額を請求できないとする特約は、賃借人に不利な特約として無効となる。

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

## (問題 17)

(設問D) 宅地建物取引業法（以下「業法」という）の規定から見て、宅地建物取引業者の業務や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. 業法第35条の規定によるQM社の「重要事項の説明」は、契約が成立する前に宅地建物取引士をして説明させることとされており、当該宅地建物取引士は、業法に基づき宅地建物取引業者の事務所等に置かれている専任の宅地建物取引士でなければならない。
2. 業法第35条の規定によるQM社の「重要事項の説明」は、牧村さんが書面で承諾した場合は、あらかじめ重要事項説明書を交付することにより、その説明を省略することができる。
3. QM社は、牧村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、その金額すべてが無効となる。
4. QM社は、牧村さんとの売買契約において、業法の規定による手付金の保全措置を講じたとしても、牧村さんから売買代金の10分の2を超える額の手付金を受領することはできない。

**(問題 18)**

(設問E) 次のうち、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の申込みの撤回等（以下「クーリングオフ制度」という）による、買受けの申込みの撤回または売買契約の解除を行うことができない事例はどれか。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。

1. 牧村さんが、本物件の買受けの申込みを喫茶店で行い、契約の締結をQM社の事務所で行った場合。
2. 牧村さんは、QM社からクーリングオフ制度について告げられた日から起算して8日以内にQM社に対してクーリングオフ制度による契約解除の通知書面を発送したが、QM社に到着したのはクーリングオフ制度について告げられた日から起算して10日経過後だった場合。
3. 牧村さんは、売買代金全額を支払って物件の引渡しを受けたが、QM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。
4. 牧村さんが、クーリングオフ制度の内容を理解して、事前にQM社とクーリングオフ制度による買受けの申込みの撤回または売買契約の解除をしない旨に合意していた場合。

## 問5

布施次郎さん（以下「布施さん」という）は、大垣誠さん（以下「大垣さん」という）所有のSA土地を借り受け、SB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>

[SA土地の土地賃貸借契約書（以下「本契約書」という）の一部抜粋]

土地賃貸借契約書

賃貸人 大垣誠（以下「甲」という）、賃借人 布施次郎（以下「乙」という）は、甲所有のSA土地につき、次のとおり土地賃貸借契約（以下「本契約」という）を締結した。

第1条（目的）

甲は、SA土地を乙が建築するSB建物の所有を目的として、乙に賃貸し、乙はこれを借り受ける。

－物件の表示省略－

第2条（期間）

賃貸借の期間は、2010年11月1日から○年間とする。

－中略－

第7条（金融機関に対する賃貸人の承諾）

甲は、SZ信用金庫の乙に対する貸付金等を担保するため、乙がSB建物に「極度額〇〇万円、債権の範囲 信用金庫取引 手形債権 小切手債権 電子記録債権、債務者乙」の根抵当権を設定することを承諾するものとする。

第8条（譲渡、転貸）

乙は、甲の承諾を得ることなく、本契約における賃借権を譲渡し、または転貸してはならない。

2 乙は、甲が前項の承諾をしない場合でも、裁判所に対し借地借家法第19条に規定する甲の承諾に代わる許可の申立てをすることはできない。

第9条（増改築の禁止）

乙は、甲の承諾を得ることなく、SB建物を増改築することはできない。

－以下省略－

[その他]

- ・ 本契約は、布施さんと大垣さんとの最初のSA土地の土地賃貸借契約であり、更新時の契約ではない。
- ・ 本契約の契約日は、2010年11月1日である。
- ・ 本契約における賃借権（以下「本借地権」という）は、借地借家法第22条～第24条の定期借地権等ではない。
- ・ 本借地権においては、本契約書以外の特約は考慮しないものとする。
- ・ SB建物の建築後、SB建物の登記記録に布施さんを所有者とする登記がなされている。
- ・ SA土地の登記記録に賃借権の登記はない。
- ・ SB建物の建築後、本契約書第7条に掲げるSZ信用金庫の根抵当権が設定され、SB建物の登記記録の権利部乙区1番に当該根抵当権の登記がなされている。
- ・ 布施さんは、SB建物を保険の対象とする火災保険に加入し契約をしている。

**(問題 19)**

(設問A) 本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. 本契約書第2条の賃貸借期間が20年である場合には、借地借家法上、当該期間の定めは無効とされ、本契約は期間を定めなかったものとして、その存続期間は30年となる。
2. 本契約書第2条の存続期間満了後、布施さんがS B建物に居住し、S A土地を使用継続しているときは、大垣さんが遅滞なく異議を述べなければ、本契約は存続期間を除き同一の条件で更新され、その場合の更新後の本借地権の法定存続期間は10年となる。
3. 布施さんは、土地の通常の利用上、相当とされるS B建物の増改築について、本契約書第9条に規定する大垣さんの承諾を得られない場合でも、裁判所に大垣さんの承諾に代わる許可の申立てをすることができない。
4. 布施さんは、本契約を更新する場合、本契約に定めがなくても、大垣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) S Z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. 布施さんがS Z信用金庫に対し、根抵当権の元本確定前に、根抵当権の担保の対象となっている債務の全額を弁済して、債務がすべて消滅した場合には、根抵当権は当然に消滅する。
2. S Z信用金庫の根抵当権は、民法上、本契約書第7条に規定する大垣さんの承諾がなければ、設定することはできない。
3. S B建物が火災によって焼失したときは、S Z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ることにより、当該請求権に根抵当権の効力を及ぼすことができる。
4. 根抵当権は、土地の賃借権に設定することはできないため、S B建物に設定されている根抵当権の効力は、本借地権には及ばない。

## (問題 2 1)

(設問C) S Z 信用金庫が根抵当権に基づき、S B 建物について担保権の実行として競売の申立てを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. S B 建物の買受人は、買受人がS A 土地の賃借権を取得しても大垣さんに不利となるおそれがないにもかかわらず、大垣さんがS A 土地上の賃借権の譲渡を承諾しないときは、裁判所に大垣さんの承諾に代わる許可の申立てをすることができる。
2. S B 建物の買受人は、売却決定期日において売却の許可を言い渡された後、代金を納付した時に、S B 建物の所有権を取得する。
3. S B 建物の買受人は、S B 建物の所有者となった後、布施さんが権原なくS B 建物を占有しているときは、執行裁判所に引渡命令の申立てをすることができる。
4. S B 建物の買受人が所有者となった場合、当該買受人とS Z 信用金庫が共同して根抵当権の抹消登記の申請をすることにより、S Z 信用金庫の根抵当権設定登記は抹消される。

## (問題 2 2)

(設問D) 布施さんは知人の青山さんにS B 建物および本借地権を売却することを検討している。布施さんから青山さんへの本借地権の譲渡等に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

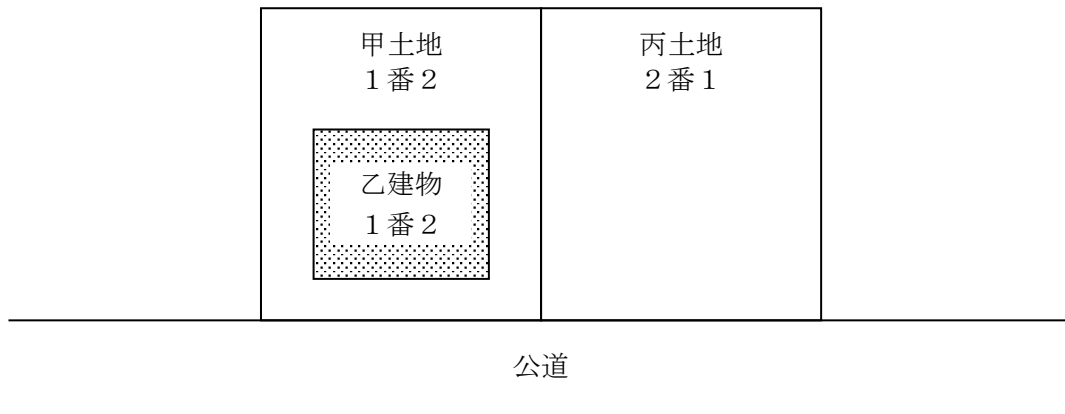
1. 布施さんは、青山さんが本借地権を取得しても大垣さんに不利となるおそれがないにもかかわらず、大垣さんが本借地権の譲渡を承諾しない場合であっても、本契約書第8条第2項の規定により、裁判所に大垣さんの承諾に代わる許可の申立てをすることができない。
2. 青山さんは、S B 建物購入後、S A 土地の登記記録に青山さん名義の借地権の登記がなくても、青山さん名義のS B 建物の所有権の登記があれば、本借地権について、新たにS A 土地を取得した者等の第三者に対抗することができる。
3. 布施さんに未払い地代がある場合、この未払い地代の支払い義務は、特約がなくても青山さんに承継される。
4. 青山さんと大垣さんは、青山さんがS B 建物および本借地権を取得する場合、S B 建物取得後30年以上を経過した日に、本借地権を消滅させるため、青山さんが借地上のS B 建物を大垣さんに相当の対価で譲渡する旨の契約を新たに両者間で締結することにより、本借地権を建物譲渡特約付借地権とすることができる。



問6

川野栄子さん（以下「栄子さん」という）および川野勝文さん（以下「勝文さん」という）は、甲土地および乙建物を共有していますが、老朽化した乙建物を取り壊して、甲土地を知人の細川さんに売却することを検討しています。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。

<設例>



[甲土地の登記事項証明書]

表題部 (土地の表示)		調製	平成〇年〇月〇日	不動産番号	〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
地図番号	N53-1	筆界特定	余白		
所在	〇〇市△△三丁目			余白	
①地番	②地目	③地積 m <sup>2</sup>		原因及びその日付 [登記の日付]	
1番2	宅地	190 33		1番1から分筆 [昭和63年11月1日登記]	
余白	余白	余白		昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成〇年〇月〇日	

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	昭和63年12月21日 第18568号	原因 昭和63年8月31日相続 共有者 〇〇市△△一丁目1番2号 持分3分の2 川野栄子 〇〇市△△一丁目3番3号 3分の1 川野勝文 順位2番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成〇年〇月〇日

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20年7月30日 第9987号	原因 平成20年7月30日金銭消費貸借同日設定 債権額 金900万円 利息 年〇% (年365日の日割計算) 損害金 年〇% (年365日の日割計算) 債務者 〇〇市△△一丁目1番2号 川野栄子 抵当権者 〇〇市××二丁目2番2号 S C信用金庫 共同担保 目録(り)第435号

共同担保目録			
記号及び番号	(り)第435号	調製	平成20年7月30日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	〇〇市△△三丁目1番2の土地	1	余白
2	〇〇市△△三丁目1番地2家屋番号 1番2の建物	1	余白

## [その他]

- ・ 乙建物の登記記録の権利部には、甲土地の権利部甲区1番と権利部乙区1番の登記記録と同一内容の権利に関する登記がなされている。
- ・ 甲土地および乙建物の所有権の持分割合は同一である。
- ・ 共同担保目録の番号2は、乙建物である。
- ・ 登記識別情報の不通知および失効は考慮しないものとする。
- ・ 栄子さんおよび勝文さんは、甲土地の権利部甲区1番の所有権移転登記完了後に交付された登記済証を紛失している。
- ・ 勝文さんの住所は、2019年4月1日に「〇〇市△△一丁目3番3号」から現住所である「〇〇市△△五丁目5番5号」に移転している。
- ・ 甲土地および丙土地の属する地域には、民法と異なる慣習はない。
- ・ 丙土地の所有者は、宇野さんである。



**(問題 2 3)**

(設問A) 甲土地および乙建物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. 勝文さんは、栄子さんの同意を得ることなく、自己の持分に抵当権を設定することができる。
2. 乙建物を不法に占拠している者がいる場合、勝文さんは、栄子さんの同意を得ることなく、単独で不法占拠者に対し、乙建物の明渡しを請求することができる。
3. 乙建物を第三者に賃貸した場合、賃借人が賃貸借契約に違反し、それが解除原因に相当する行為であったときは、栄子さんは、勝文さんの同意を得ることなく、単独で債務不履行を理由に当該賃貸借契約を解除することができる。
4. 栄子さんは、勝文さんの同意を得ることなく、単独で甲土地および乙建物の全部を売却することができる。

**(問題 2 4)**

(設問B) 栄子さんおよび勝文さんが乙建物を取り壊した場合の乙建物の建物滅失登記に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 乙建物の建物滅失登記の申請については、登録免許税は課税されない。
2. 乙建物を取り壊した場合に申請する建物滅失登記については、法令上、登記を申請すべき期間の定めはない。
3. 乙建物の建物滅失登記については、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。
4. 建物滅失登記がなされると、乙建物の登記記録は閉鎖されるため、閉鎖後の乙建物の登記事項証明書の交付を請求することはできない。

**(問題 2 5)**

(設問C) 乙建物の取り壊し後、甲土地の売買に伴い、栄子さんおよび勝文さんから細川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. 所有権移転登記の申請の前提として、勝文さんの住所移転による所有権登記名義人の住所の変更登記の申請を省略することはできない。
2. S C信用金庫の抵当権設定登記は、細川さんへの売買による所有権移転登記の申請の際に、抵当権が消滅したことの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。
3. 栄子さんおよび勝文さんは、登記済証を紛失した旨を登記所に届け出れば、登記所から新たな登記済証の交付を受けることができる。
4. 所有権移転登記が完了した場合、細川さんに対しては、登記識別情報が通知されるが、細川さんの申出があれば登記済証も交付される。

## (問題 26)

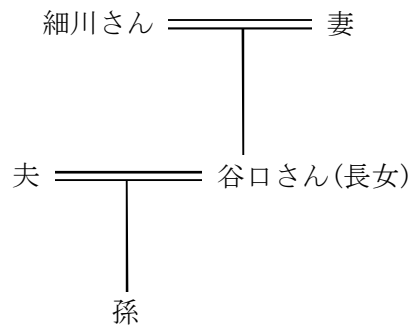
(設問D) 細川さんが甲土地を購入し、甲土地上に新たに丁建物を建築する場合の民法の相隣関係等に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 丁建物に丙土地を見渡すことができる窓を設置する場合、当該窓の最も丙土地に近い点から垂直線によって丙土地との境界線に至るまでの距離が1 m未満である場合には、目隠しを設置しなければならない。
2. 甲土地と丙土地の境界に設置されていた境界杭が毀損し、当該部分の境界が不明確になってしまった場合には、登記所に備えられている公図（地図に準ずる図面）に基づいて境界を現地で正確に復元することができる。
3. 細川さんは、丙土地との境界付近に丁建物を建築する場合、その建築のため必要な範囲で丙土地の使用を請求することができるが、その使用によって宇野さんに損害を与えた場合には、宇野さんは細川さんに対し、損害賠償の請求をすることができる。
4. 丁建物の完成後、当該建物が丙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、宇野さんは細川さんに対し、丁建物を境界線より0.5 m以上離すようにするため、丁建物の一部取壊しを請求することができない。

## (問題 27)

(設問E) 細川さんは、甲土地を購入し、甲土地上に丁建物（賃貸アパート）を建築した。細川さんは、自身の将来の認知症等への不安や相続対策により、民事信託を利用することを検討している。民事信託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、民事信託とは、受託者が営利を目的としない信託をいうものとする。

## [細川さんの家族構成]



## [検討している民事信託の概要]

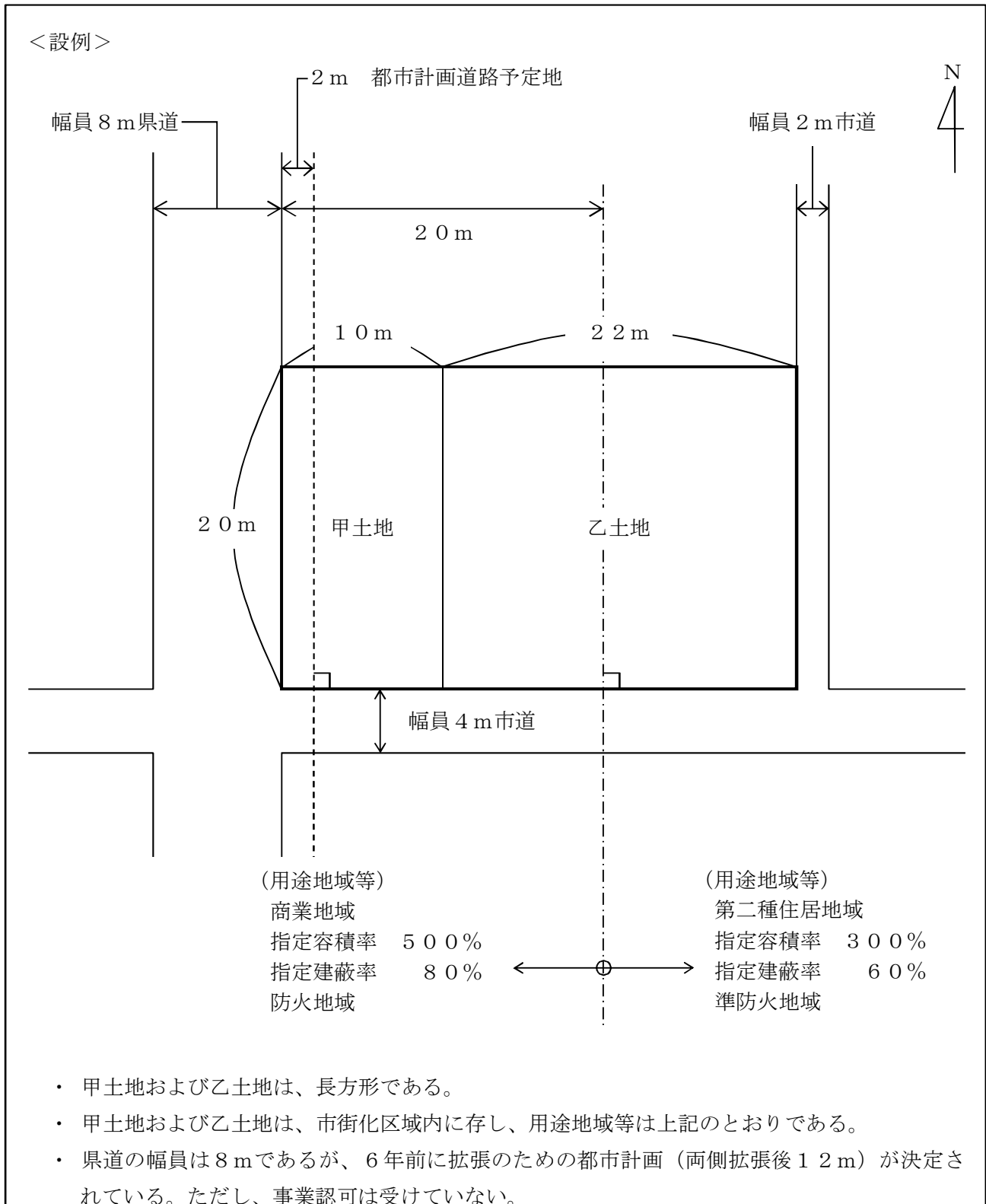
- ・ 信託の方法 信託契約
- ・ 信託財産 甲土地および丁建物
- ・ 信託目的 甲土地および丁建物の管理運用、処分
- ・ 委託者 細川さん
- ・ 受託者 谷口さん
- ・ 受益者 細川さん

1. 信託契約書を書面で作成する場合、当該信託契約書には、印紙税は課税されない。
2. 谷口さんは、信託財産である甲土地および丁建物を自己の固有財産と分別して管理するために、甲土地および丁建物に信託の登記をしなければならない。
3. 信託契約において、受益者である細川さんに代わって受託者を監督するために信託監督人を選任することができる旨の定めを設けることができる。
4. 信託契約において、受益者である細川さんが死亡した場合は、細川さんの妻が受益権を取得し、その後、細川さんの妻が死亡した場合は、細川さんの孫が受益権を取得する旨の定めをすることができる。



問7

浅見さんは、下記設例の甲土地および乙土地を1つの敷地（以下「対象土地」という）として所有しており、対象土地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、都市計画法および土地区画整理法に関する以下の設問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。



- ・ 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。
- ・ 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（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、特定道路による容積率の緩和は考慮しない。
- ・ 甲土地および乙土地は、容積率の算定に当たり道路幅員に乗じる数値について特定行政庁が指定する区域には該当しない。
- ・ 建蔽率の加算について、甲土地は特定行政庁が指定した角地であるが、乙土地は特定行政庁が指定した角地ではない。
- ・ 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。
- ・ 乙土地の東側市道は、建築基準法第42条第2項道路であり、乙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。
- ・ 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）対象土地について、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. 2,388 m<sup>2</sup>
2. 2,448 m<sup>2</sup>
3. 2,580 m<sup>2</sup>
4. 2,640 m<sup>2</sup>

**（問題29）**

（設問B）対象土地に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. 536 m<sup>2</sup>
2. 554 m<sup>2</sup>
3. 568 m<sup>2</sup>
4. 576 m<sup>2</sup>

**(問題 30)**

(設問C) 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階で主要構造部が木造の建築物であれば、都道府県知事等に届け出ることにより建築することができる。
2. 地階がなく地上1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2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。
4. 地下1階地上1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。

**(問題 31)**

(設問D) 建築基準法の容積率に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 駐車場の床面積は、建築物の各階の床面積の合計の4分の1を限度として、容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入されない。
2. エレベーターの昇降路（エレベーターシャフト）部分の床面積は、容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入されない。
3. 建築物の地階（天井が地盤面からの高さ1 m以下にあるもの）の住宅の用途に供する部分の床面積は、その建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を限度として、容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入されない。
4. 共同住宅の共用の廊下または階段の用に供する部分の床面積は、容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入されない。

## (問題 3 2)

(設問 E) 土地区画整理法に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 従前の宅地の所有者は、仮換地の指定の効力発生の日から換地処分の公告のある日までの間、従前の宅地を使用または収益することはできないが、第三者に売却することはできる。
2. 仮換地の指定に伴って、従前の宅地に存する建築物を移転する必要がある場合には、施行者の要請に基づき当該建築物の所有者がこれを移転するものとし、施行者が移転することはできない。
3. 土地区画整理組合を設立しようとする者は、1人でも、定款および事業計画を定めれば、その組合の設立について都道府県知事の認可を受けることができる。
4. 土地区画整理事業の施行により、賃借権を設定した目的を達することができなくなった場合、賃借権者は、当該契約を解除することができるが、施行者に対して契約を解除したことにより生じた損失の補償を請求することはできない。



問 8

神野さん（会社員、35歳）は、2021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5月に引渡しを受け、同年6月に居住の用に供しました。不動産の取得や保有等に係る税金に関する以下の設問A～Dについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。なお、各設問において問われている内容以外は、すべて適用要件を満たしているものとします。

<設例>

[本物件の概要等]

- ・ 新築年月：2016年6月
- ・ 構造：軽量鉄骨造2階建
- ・ 床面積（登記記録）：1階 60m<sup>2</sup>  
2階 60m<sup>2</sup>  
合計 120m<sup>2</sup>
- ・ 敷地面積：150m<sup>2</sup>
- ・ 売買契約締結日：2021年4月26日
- ・ 売主：広尾さん（2020年11月まで本物件に居住していた）
- ・ 購入金額：30,000千円
- ・ その他：「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に規定する認定長期優良住宅、および「都市の低炭素化の促進に関する法律」に規定する低炭素建築物または低炭素建築物とみなされる特定建築物に該当しない。また、「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」における省エネ等住宅には該当しない。

[神野さんの購入資金の内訳]

内訳	金額	備考
自己資金	5,000千円	
実父（63歳）からの贈与	10,000千円	2021年3月贈与
民間金融機関からの融資 （住宅ローン）	15,000千円	借入期間20年 2021年末残高 14,500千円

[その他]

- ・ 本物件の建物は神野さんの居住用である。
- ・ 神野さんは、本物件以外の不動産は所有していない。
- ・ 神野さんは、上記以外には贈与等により取得したものは無い。
- ・ 本物件の所有権移転登記および抵当権設定登記は、いずれも取得後1年以内に行われるものとする。
- ・ 神野さんは給与所得者であり、2021年の年収は6,000千円とする。
- ・ 広尾さんは宅地建物取引業者ではない。

**(問題 3 3)**

(設問A) 神野さんの本物件の取得に係る登録免許税および印紙税に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 神野さんが本物件を取得する際の、土地の所有権移転登記に係る登録免許税は、0.3%に軽減される。
2. 神野さんが民間金融機関から借入れをするため本物件の建物に抵当権を設定した場合、当該抵当権設定登記に係る登録免許税は、0.1%に軽減される。
3. 神野さんが民間金融機関と締結する借入金の金銭消費貸借契約書に係る印紙税は、印紙税法の特例の適用を受けることができる。
4. 神野さんが実父から資金贈与を受けた際の金銭贈与契約書に印紙を貼付しなければ、納付しなかった印紙税額の3倍の過怠税が徴収される。

**(問題 3 4)**

(設問B) 神野さんが取得した本物件に係る不動産取得税および固定資産税に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 神野さんが取得した本物件に係る不動産取得税は、所有権移転登記を行ったかどうかにかかわらず課税される。
2. 神野さんが取得した本物件の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になる。
3. 神野さんが取得した本物件に係る固定資産税の建物の課税標準の算定については、固定資産税の課税標準となるべき価格の3分の1となる。
4. 神野さんが取得した本物件に係る固定資産税の土地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6分の1となる。

**(問題 3 5)**

(設問C) 神野さんは、2021年3月の実父からの資金贈与について、「直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税」(以下「本特例」という)の適用を受けたいと考えている。本物件における本特例の非課税限度額として、正しいものはどれか。

1. 3,000千円
2. 5,000千円
3. 7,000千円
4. 10,000千円

## (問題36)

(設問D) 神野さんが所得税において住宅借入金等特別控除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. 神野さんが取得した本物件の建物は新築住宅ではないため、本物件の建物について住宅借入金等特別控除の適用を受けることができない。
2. 神野さんが「直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税」の適用を受ける場合、本物件の建物について住宅借入金等特別控除の適用を受けることができない。
3. 神野さんは住宅借入金等特別控除の適用年のうち、合計所得金額が30,000千円の年は、本物件の建物について住宅借入金等特別控除の適用を受けることができない。
4. 神野さんが2021年分の所得税において住宅借入金等特別控除の適用を受けることができる場合、その特別控除額は145千円となる。



## 問9

大場良子さん（58歳、以下「大場さん」という）は、現在居住している下記設例の住宅（以下「HA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「HJマンション」という）の購入を検討しています。なお、大場さんは実父である杉野良男さん（以下「杉野さん」という）からの相続（単純承認）により、2020年5月25日に実家（以下「HF建物および乙土地」という）を取得しています。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。また、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;

## [HA建物および甲土地の概要]

- ・ 所有関係等：HA建物および甲土地は大場さんの単独所有で、2009年4月4日に夫から相続（単純承認）により取得した。

## [HA建物および甲土地の譲渡に係る価額等]

- ・ HA建物および甲土地の譲渡価額（総額）：36,000千円
- ・ HA建物および甲土地の譲渡に係る取得費：不明
- ・ HA建物および甲土地の譲渡に係る譲渡費用：1,500千円

## [HJマンションの概要]

- ・ 購入物件：HJマンション501号室
- ・ 専有面積：50m<sup>2</sup>（登記面積）
- ・ 購入金額：40,000千円
- ・ 購入資金の内訳：HA建物および甲土地の譲渡代金 36,000千円  
自己資金（大場さんの預貯金） 4,000千円

## [その他]

- ・ 大場さんは、HA建物および甲土地を譲渡した後に、HJマンションの購入を検討している。
- ・ HA建物および甲土地の譲渡ならびにHJマンションの購入は2021年中に実施するものとする。
- ・ 大場さんには、生計を一にする甥の浜松一郎さん（以下「浜松さん」という）がいる。
- ・ 杉野さんは、1981年5月31日以前に建築されたHF建物および乙土地に新築時から夫婦で居住していたが、2015年2月に妻が死亡し、その後、杉野さんが1人で居住していた。なお、杉野さんの死後、HF建物は空き家となっている。
- ・ このほかに大場さんが杉野さんから相続した不動産はない。

**(問題 37)**

(設問A) 大場さんがHA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」および「長期(10年超)所有の居住用財産を譲渡した場合の軽減税率」の特例の適用を受けた場合、この譲渡に係る所得税額として、正しいものはどれか。なお、この譲渡に係る所得税額は、千円未満の端数が生じた場合は千円未満を四捨五入し、千円単位で求めること。また、損益通算や所得控除等は考慮しないものとする。

1. 270千円
2. 278千円
3. 405千円
4. 450千円

**(問題 38)**

(設問B) 大場さんがHA建物および甲土地を譲渡資産、HJ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. 大場さんが買換資産であるHJマンションへの居住を開始した時期が2022年中であった場合は、本特例の適用を受けることができない。
2. 大場さんが購入を検討しているHJマンション501号室の専有面積では、本特例の適用を受けることができない。
3. 大場さんはHA建物および甲土地の譲渡の相手先が浜松さんであった場合、本特例の適用を受けることができない。
4. 大場さんの2021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。

**(問題39)**

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

1. 大場さんは本特例の適用を受ける場合、「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」の適用も併せて受けることができる。
2. 大場さんが2020年に本特例の適用を受け、2021年中にHA建物および甲土地を譲渡した場合、2021年の譲渡について「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除」の適用を受けることができる。
3. 大場さんがHA建物および甲土地について「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除」の適用を受ける場合、本特例の適用と合わせて同年中に合計6,000万円を限度として、いずれの特例も適用を受けることができる。
4. 大場さんはHF建物および乙土地を相続した際に支払った相続税のうち一定額を取得費に加算したうえで、本特例の適用を受けることができる。

**(問題40)**

(設問D)「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、最も不適切なものはどれか。なお、本設問は設例との直接的な関連はないものとする。また、各選択肢において問われている内容以外は、本特例の適用要件を満たしているものとする。

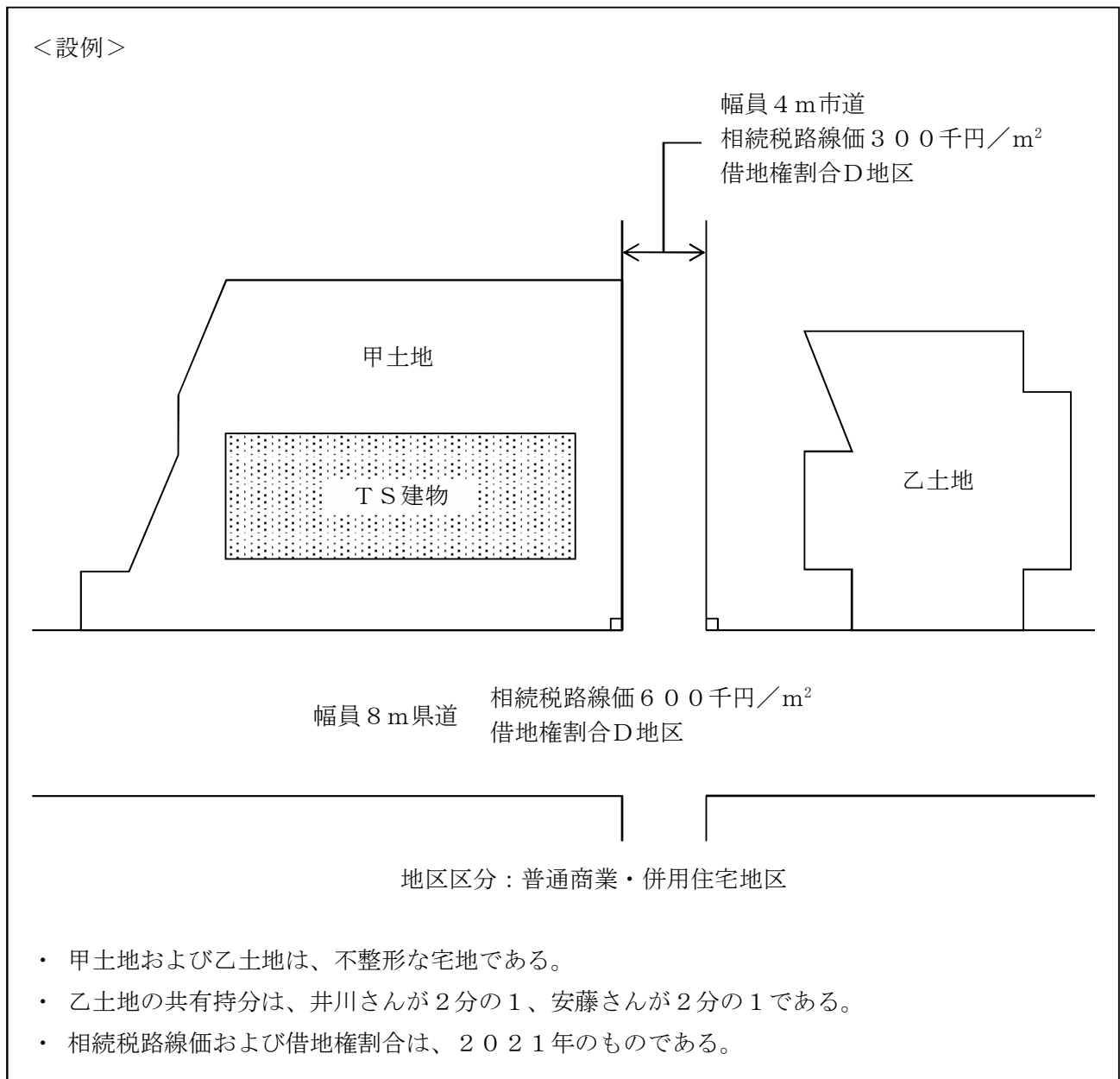
1. 買換え資産が中古住宅(建築後に使用されたことのある住宅)の場合でも、本特例の適用を受けることができる。
2. 譲渡資産の所有期間が譲渡した年の1月1日において10年を超える場合、本特例の適用を受けることができる。
3. 同一年において「被相続人の居住用財産(空き家)に係る譲渡所得の特例」の適用対象である家屋と本特例の適用対象である家屋をともに売却した場合、いずれの特例も適用を受けることができる。
4. 譲渡資産の譲渡対価が1億円の場合、本特例の適用を受けることができない。





問 10

井川さんは、下記設例の甲土地を所有し、筒井さんは、甲土地にTS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。井川さんは、甲土地について、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。なお、井川さんは、相続により姉である安藤さんと乙土地を共有しています。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。



## (問題 4 1)

(設問A) 筒井さんがTS建物を取り壊した後、井川さんの底地の一部と筒井さんの借地権の一部を交換し、甲土地を分割して、それぞれが更地として取得する場合、筒井さんが取得する更地の面積として、正しいものはどれか。

幅員 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  
532 m<sup>2</sup>

所有者  
筒井さん  
T A 土地

所有者  
井川さん  
T B 土地

幅員 8 m 県道  
相続税路線価 600 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。
- ・ 筒井さんが中間画地となる T A 土地、井川さんは角地となる T B 土地を更地として取得する。
- ・ 交換後の土地は、土地の価格（総額）の比が、T A 土地：T B 土地＝借地権割合：(1－借地権割合)となるように分割する。なお、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、T A 土地は不整形地として▲5%の、T 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。
- ・ T S 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. 200 m<sup>2</sup>
2. 225 m<sup>2</sup>
3. 307 m<sup>2</sup>
4. 332 m<sup>2</sup>

## (問題 4 2)

(設問B) 井川さんは、分割後の土地の有効利用を検討している。借地借家法第22条から第24条までの定期借地権等に関する次の記述の空欄(ア)～(エ)にあてはまる語句の組み合わせとして、正しいものはどれか。

存続期間を(ア)として借地権を設定する場合には、契約の更新(更新の請求および土地の使用の継続によるものを(イ))および建物の築造による存続期間の延長がなく、ならびに建物の買取りの請求をしないこととする旨を定めることができる。この場合においては、その特約は、公正証書による等書面によってしなければならない。

専ら事業の用に供する建物(居住の用に供するものを除く)の所有を目的とし、かつ、存続期間を(ウ)として借地権を設定する場合には、契約の更新(更新の請求および土地の使用の継続によるものを(イ))および建物の築造による存続期間の延長がなく、ならびに建物の買取りの請求をしないこととする旨を定めることができる。この場合においては、その契約は(エ)によってなければならない。

1. (ア) 30年以上50年未満  
(イ) 除く  
(ウ) 10年以上30年未満  
(エ) 公正証書
2. (ア) 30年以上50年未満  
(イ) 含む  
(ウ) 10年以上30年未満  
(エ) 公正証書による等書面
3. (ア) 50年以上  
(イ) 含む  
(ウ) 30年以上50年未満  
(エ) 公正証書
4. (ア) 50年以上  
(イ) 除く  
(ウ) 30年以上50年未満  
(エ) 公正証書による等書面

## (問題43)

(設問C) 乙土地に係る井川さんと安藤さんの共有関係の解消に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 井川さんと安藤さんは、乙土地について、いつでも共有物の分割を請求することができるが、10年間は分割しない旨の契約をすることができる。
2. 井川さんと安藤さんの間で、乙土地の分割について協議が調わないときは、その分割を裁判所に請求することができるが、共有物の現物を分割することができないとき、または分割によってその価格を著しく減少させるおそれがあるときは、裁判所は、その競売を命じることができる。
3. 裁判所は、諸事情を総合的に考慮し、井川さんが全部取得することに相当性があり、かつ共有物の価格が適正に評価され、井川さんに代償金の支払い能力があるときは、共有物を井川さん一人の単独所有とし、井川さんから安藤さんに対して持分の価格を賠償させる方法による分割をすることもできる。
4. 安藤さんが乙土地の持分を放棄したときは、その持分は井川さんに帰属する。

問 1 1

下記設例の甲土地を所有する大津さんと乙土地を所有する細井さんは、デベロッパーである株式会社GN（以下「GN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店舗付き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

甲土地  
600 m<sup>2</sup>

乙土地  
900 m<sup>2</sup>

幅員 8 m 市道  
 相続税路線価 800 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]

## &lt;予定建物の概要&gt;

構造・規模：鉄筋コンクリート造9階建

用途：1階は店舗、2～9階は共同住宅とする。

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

専有面積：各階の延床面積に対し、1階は60%、2～8階は75%、9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;

階数	用途	効用比※	専有面積 (m <sup>2</sup> )	効用積数
9階	共同住宅	105	( )	( )
2～8階	共同住宅	100	( )	( )
1階	店舗	160	( )	( )
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;

(専有面積の単位：m<sup>2</sup>)

出資額の割合	大津さん ( ア ) %		細井さん ( イ ) %		GN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
9階共同住宅	( )	( )	—	—	( )	( )
2～8階共同住宅	—	—	( )	( )	( )	( )
1階店舗	( )	( )	—	—	—	—
合計	( )	( )	( )	( )	( オ )	( )

## [その他]

1. 各々の出資者の出資は、次のとおりとする。

大津さん：甲土地

細井さん：乙土地

GN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、各土地の価格は、当該土地の前面道路の相続税路線価に基づき、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、地価公示の標準地に対して各土地の個別格差はないものとする。また、甲土地と乙土地とを一体としたマンション建設地（一体地）の価格は、甲土地の価格と乙土地の価格の合計額とし、増分価値は生じていない。

	甲土地	乙土地	一体地
所有者	大津さん	細井さん	—
形状	長方形	長方形	正方形

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 大津さんは1階を自用の店舗、9階の一部を自宅用として取得し、細井さんは2～8階の一部を自宅用および賃貸用として取得する。なお、GN社は2～9階の一部を分譲用として取得する。
4. 取引の方法として、大津さんおよび細井さんは、各々の土地所有権をGN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は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  
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。
  - ③ 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3位を四捨五入し、小数点以下第2位までの数値を求める。

**（問題44）**

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

- |         |     |      |     |     |     |
|---------|-----|------|-----|-----|-----|
| 1. 大津さん | 16% | 細井さん | 25% | GN社 | 59% |
| 2. 大津さん | 17% | 細井さん | 24% | GN社 | 59% |
| 3. 大津さん | 16% | 細井さん | 24% | GN社 | 60% |
| 4. 大津さん | 17% | 細井さん | 23% | GN社 | 60% |

## (問題45)

(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. 560,000
2. 564,000
3. 568,000
4. 572,000

## (問題46)

(設問C) このマンションのうち、GN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. 3,242 m<sup>2</sup>
2. 3,262 m<sup>2</sup>
3. 3,282 m<sup>2</sup>
4. 3,302 m<sup>2</sup>

## (問題47)

(設問D) 立体買換え特例 (租税特別措置法第37条の5第1項表第2号、以下「本特例」という) に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。なお、本設問は設例との直接的な関連はないものとする。

1. 譲渡資産の譲渡代金の全額を買換資産の取得代金に充てた場合、譲渡代金の10%相当額が所得税の課税対象となる。
2. 譲渡資産が、譲渡した年の1月1日において所有期間が5年以下の土地である場合、本特例の適用を受けることができない。
3. 買換資産となる共同住宅が、地上階数5以上かつ建築基準法の耐火建築物であり、当該共同住宅の床面積の3分の2以上が専ら居住の用に供されるものでなければ、本特例の適用を受けることができない。
4. 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。



## 問 1 2

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

## (問題 4 8)

(設問A) 不動産取引において留意すべき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. 建築物の耐震改修の促進に関する法律では、都道府県耐震改修促進計画に記載された建築物の所有者は、その建築物について耐震診断を行い、その結果を所定の期限までに所管行政庁に報告しなければならないと定められているが、耐震診断の結果、地震に対する安全性の向上を図る必要があると認められたときに、耐震改修を行うことを義務付けることまでは定められていない。
2. 文化財保護法では、周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外であっても、土地の所有者等は、貝づか、住居跡、古墳その他遺跡と認められるものを出土等により発見したときは、原則としてその現状を変更することなく、遅滞なく、文化庁長官に届け出なければならないと定められている。
3. 土壌汚染対策法では、要措置区域の指定があった場合、都道府県知事は土地の所有者等に対し、相当の期限を定めて、汚染の除去等の措置を講ずべきことを指示するものとされており、要措置区域内においては、一定の例外を除いて何人も土地の形質の変更をしてはならない。
4. 長期優良住宅の普及の促進に関する法律では、長期優良住宅とは、その構造および設備について長期使用構造等である住宅をいい、構造躯体を木造とすることは認められていない。

## (問題 4 9)

(設問B) 国土交通省住宅局の「令和元年空き家所有者実態調査報告書」の記載に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 空き家の取得方法（総数・利用現況別）の総数において、「相続」が最も多く、次いで「新築・建て替え」の順となっている。
2. 空き家を取得した際の、登記または名義変更の有無（総数・利用現況別）の総数において、登記の「名義変更を行った」または「新たに登記を行った」を合わせた割合は、「いずれも行っていない」割合よりも大きくなっている。
3. 空き家を取得した際の、登記または名義変更しない理由（総数・所有者の年齢別）の総数において、登記または名義変更のいずれも行わない理由は、「費用の負担感が大きい」割合が最も大きく、「登記や名義変更しなくても困らない」割合よりも大きくなっている。
4. 今後5年程度のうちの空き家の利用意向については、今後の利用意向（総数・利用現況別）の総数において、「空き家にしておく（物置を含む）」割合が最も大きくなっている。

## (問題50)

(設問C)「令和3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2年の店舗の着工面積および1棟当たりの床面積については、いずれも前年より減少した。
2. 令和2年のマンションの新規供給戸数については、すべての圏域で前年より減少した。
3. 令和2年の宿泊業用建築物の着工面積および1棟当たりの床面積については、いずれも前年より減少した。
4. 令和2年の都市別事務所着工面積については、東京都は前年より減少したが、大阪府は前年より大幅に増加した。