

問 1

明石さんは、マイホームの建築を検討していますが、近年の集中豪雨等の影響による土砂災害や地盤・耐震性について不安があるため、CFP[®]認定者にアドバイスを受けたと考えています。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。

(問題 1)

(設問A) CFP[®]認定者が行った「砂防法」、「地すべり等防止法」、「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」(以下、当該三法を総称して「砂防三法」という) および「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」(以下「土砂災害防止法」という) に関する次の説明のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 砂防三法は警戒避難体制の整備等主にソフト対策を推進するための法律であり、土砂災害防止法は土砂災害、地すべりおよび崩壊による災害を未然に防ぐために、一定の行為を制限するハード対策に関する法律である。
2. 砂防法では、都道府県知事は、砂防指定地内における治水上砂防のため竹木の伐採や土石・砂礫の採取等一定の行為を禁止もしくは制限することができると定められている。
3. 地すべり等防止法において国土交通大臣または農林水産大臣は、地すべり区域およびこれに隣接する地域のうち、地すべり区域の地すべりを助長し、誘発するものなど、公共の利害に密接な関連を有するものを地すべり防止区域として指定することができる。
4. 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律において、都道府県知事は、急傾斜地崩壊危険区域を指定するときは、当該急傾斜地崩壊危険区域を公示するとともに、その旨を関係市町村長に通知しなければならないと定められている。

(問題 2)

(設問B) CFP[®]認定者が行った、一般的な地質や地盤等に関する次の説明のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 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。
2. 建物の不同沈下(不等沈下)は、建物の基礎下の地盤が場所によって異なった量の沈み方をするをいい、これによって建物は傾き、壁や基礎に亀裂が生じ、建具の建付けが悪くなるなどの諸現象が生じる。
3. 戸建住宅の液状化被害を軽減する対策として、建築物の基礎で対応する工法には、建物の基礎のベタ基礎や、小口径杭(小規模住宅向けの支持杭)の設置等の工法等が考えられる。
4. 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。

(問題3)

(設問C) CFP[®]認定者が行った、建物の耐震性に関する次の説明のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 制震（制振）構造とは、建物に組み込んだ制震（制振）装置により地震等の振動エネルギーを吸収して、建物の揺れを制御する構造であり、建物の揺れを抑え構造体の損傷が軽減されるため、繰り返しの地震に有効である。
2. 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。
3. 免震構造とは、地盤と建物の間に積層ゴム等の免震装置を設けて建物が地震時に受けるエネルギーを吸収し、建物の揺れを低減する構造である。
4. 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。

問2

羽田さんは、老後のことを考え、現在の自宅に居住し続けるかどうかを検討しており、CFP®認定者からアドバイスを受けたいと考えています。以下の設問A、Bについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

(問題4)

(設問A) 羽田さんは、高齢者の居住の安定確保に関する法律に定める「終身建物賃貸事業の認可に係る賃貸住宅」(以下「認可住宅」という)への入居を検討している。CFP®認定者が行った終身建物賃貸借に関する次の説明のうち、最も不適切なものはどれか。なお、羽田さん(63歳)が賃借人、羽田さんの妻(59歳)および羽田さんの実妹(60歳)が同居人になる予定である。また、終身賃貸事業者は、当該事業について都道府県知事等の認可を受けている。

1. 羽田さんの妻および実妹は、羽田さんと認可住宅で同居することができる。
2. 羽田さんは、療養、老人ホームへの入所その他のやむを得ない事情により認可住宅に居住することが困難となった場合には、終身建物賃貸借契約の解約の申入れをすることができ、解約申入れの日から3ヵ月を経過することによって終身建物賃貸借契約は終了する。
3. 終身建物賃貸借においては、賃料の増減額を行わない旨の特約など賃料の改定に係る特約がある場合には、借地借家法第32条(借賃増減請求権)の規定は適用されない。
4. 認可住宅の構造および設備は、段差のない床や浴室等の手すり、介助用の車椅子で移動できる幅の廊下等の一定基準の加齢対応構造等を備えていなくてはならない。

(問題5)

(設問B) 羽田さんは、不動産管理業者からサブリース方式での賃貸住宅経営の提案を受けている。サブリースに関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。なお、本設問においてサブリースとは、賃貸人（以下「オーナー」という）と賃借人（以下「サブリース業者」という）との間で締結される定期借家契約ではない普通借家契約（以下「マスターリース契約」という）であって、サブリース業者が当該賃貸住宅を営利目的で転貸する事業を営むために締結されるものとし、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の特定賃貸借契約に該当する。

1. サブリース業者は、マスターリース契約の締結前に、オーナーに対して、賃料、契約期間等といった重要事項を記載した書面を交付して重要事項に関する説明を行わなければならない。
2. マスターリース契約においては、賃貸借期間中にオーナーが受領する賃料の額は保証されているため、借地借家法第32条（借賃増減請求権）の適用がなく、サブリース業者からオーナーに賃料の減額を請求されることはない。
3. サブリース方式においては、賃貸住宅の入居者にとっての貸主はサブリース業者となるため、オーナーが賃貸住宅の使用および収益に必要な修繕費用を負担することはない。
4. マスターリース契約に期間内解約を可能とする特約がある場合、オーナーとサブリース業者の双方ともに当該特約に基づいて、借地借家法第28条に規定されている正当の事由がなくとも賃貸借期間内に解約を申し入れることができる。

問3

山本さんは、遊休土地の有効活用のため、CFP[®]認定者のアドバイスを受けて、下記設例のマンションを建設し賃貸しています。マンション建設による土地活用に関する以下の設問A～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>

[賃貸マンションの概要]

敷地面積	600m ²								
延べ面積	1,200m ²								
構造・規模	鉄筋コンクリート造5階建・各階の床面積は同じとする。								
用途	共同住宅（一棟のすべてが賃貸用）								
戸数等	総戸数19戸								
	階	間取り	面積	間取り	面積	間取り	面積	間取り	面積
	5	3LDK	70m ²	1LDK	40m ²	2LDK	60m ²	1K	30m ²
	4	3LDK	70m ²	1LDK	40m ²	2LDK	60m ²	1K	30m ²
	3	3LDK	70m ²	1LDK	40m ²	2LDK	60m ²	1K	30m ²
	2	3LDK	70m ²	1LDK	40m ²	2LDK	60m ²	1K	30m ²
	1	3LDK	70m ²	1LDK	40m ²	エントランス		1K	30m ²
	※各階ごとの各部屋の間取りおよび面積は同じ								
屋外駐車場	15台分								
建設工事費	300,000千円（屋外駐車場の工事費を含む）								
竣工年月日	2025年1月1日								
賃貸開始日	2025年1月1日								

[賃貸条件等]

賃料（月額）	1. 貸室								
	【1年目】								
	階	間取り	賃料	間取り	賃料	間取り	賃料	間取り	賃料
	5	3LDK	180千円	1LDK	100千円	2LDK	150千円	1K	90千円
	4	3LDK	180千円	1LDK	100千円	2LDK	150千円	1K	90千円
	3	3LDK	180千円	1LDK	100千円	2LDK	150千円	1K	90千円
	2	3LDK	170千円	1LDK	95千円	2LDK	140千円	1K	85千円
	1	3LDK	160千円	1LDK	90千円	エントランス		1K	80千円
	【2年目】2階および1階の部屋の賃料を年初から下記のとおりとした。なお、下記以外の部屋の賃料は1年目と同じとする。								
	階	間取り	賃料	間取り	賃料	間取り	賃料	間取り	賃料
	2	3LDK	170千円	1LDK	90千円	2LDK	135千円	1K	80千円
	1	3LDK	150千円	1LDK	85千円	エントランス		1K	75千円
	2. 駐車場								
	駐車場は1年目、2年目ともに10千円／台で変更はない。								

空室損失	貸室 1年目（2025年中）：1階の全室と2階の3室（1LDK、2LDK、1K）が年間を通して空いていたとする。 2年目（2026年中）：1階の1LDKおよび1Kが年間を通して空いていたとする。 駐車場 1年目（2025年中）：年間を通して4台分空いていたとする。 2年目（2026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等	借入金額：建設工事費の50%相当額 返済方法：借入時期を2025年1月1日とし、20年間元利均等方式で各年分を各年末に返済する。 金利：年4.0%（固定金利） 元利均等償還率（20年、4.0%）：0.0736				
修繕費等	① 修繕費：年間修繕費を建設工事費の0.5%とする。 ② 維持管理費：年間維持管理費を延べ面積1m ² 当たり2千円とする。 ③ 公租公課：[事業収支表]のとおりとする。 ④ 損害保険料：年間保険料を建設工事費の0.1%とする。 ⑤ 仲介手数料：1年目は[事業収支表]の収益の金額の12分の1とし、2年目は[事業収支表]のとおりとする。				
減価償却	部分	割合※	耐用年数	償却方法	償却率
	建物本体	80%	47年	定額法	0.022
	附属設備	20%	15年	定額法	0.067

※建設工事費に対する建物本体と附属設備の費用の割合である。

[その他]

- ・ 賃料は当月分を当月払いとする。
- ・ 敷金およびその運用益は収入に含めない。
- ・ 山本さんは青色申告者であり、収入は[賃貸条件等]記載の収入のみである。
- ・ 消費税および地方消費税は考慮しない。
- ・ [事業収支表]の各項目の計算結果につき、千円未満の端数が生じたときは、その都度千円未満を四捨五入する。

[事業収支表]

(単位：千円)

	項目	1年目(2025年)	2年目(2026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	(3,000)	(2,000)
	④損害保険料	()	()
	⑤仲介手数料	()	(475)
	⑥減価償却費	()	()
	⑦借入金利子	()	()
	3. 経常損益(1-2)	((ア))	()
収支計算	1. 収入(=収益)	()	()
	2. 支出	()	()
	①～⑤	()	()
	⑦借入金利子	()	()
	⑧元本返済額	()	()
	3. 剰余金(1-2)	()	((イ))
借入金残高		()	()

(問題6)

(設問A) 山本さんが計上すべき1年目(2025年)の経常損益の金額(アの欄)として、正しいものはどれか。

1. ▲2,563千円
2. ▲2,260千円
3. ▲2,058千円
4. 2,390千円

(問題7)

(設問B) 山本さんが計上すべき2年目(2026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. 7,905千円
2. 10,065千円
3. 10,395千円
4. 10,476千円

(問題8)

(設問C) 山本さんが借入金の返済方法について返済期間の1年目から元金均等方式を採用した場合、設例のとおり元利均等方式を採用したときと比較した2年目(2026年)末の借入金残高の減少額として、正しいものはどれか。なお、借入金の返済方法以外はすべて同じ条件とする。

1. 4,200千円
2. 4,307千円
3. 4,620千円
4. 4,718千円

(問題9)

(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適不適の組み合わせとして、正しいものはどれか。

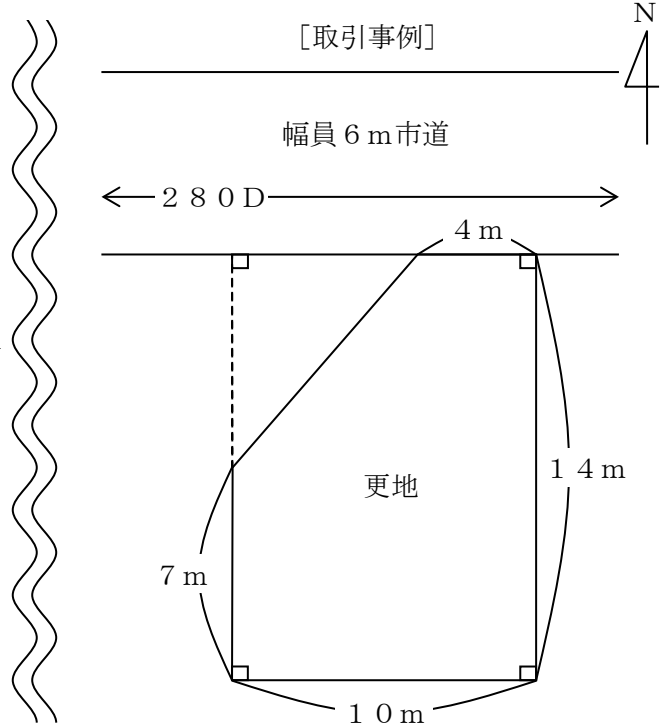
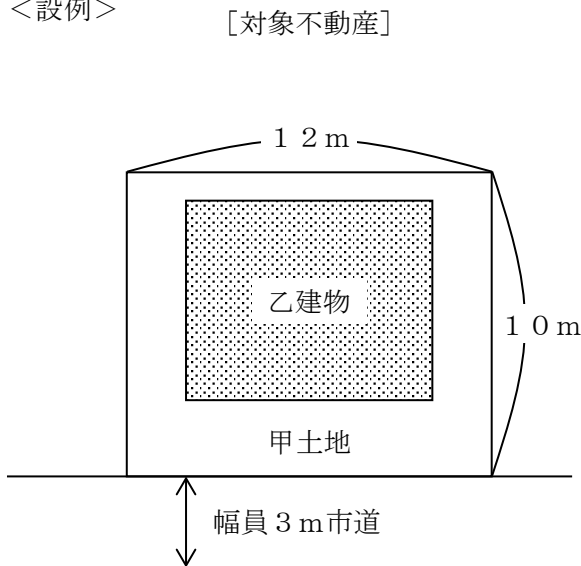
- (ア) 登録免許税(登録に要する費用を含み、その資産の取得価額に算入されるものを除く)、不動産取得税および事業所税は必要経費に算入されるが、不動産所得に係る所得税、住民税および事業税は必要経費に算入されない。
- (イ) 不動産所得の金額の計算上、賃貸用不動産の減価償却を行うに当たり、2025年中に取得した建物の附属設備については、定額法または定率法の選択が可能である。
- (ウ) 配偶者その他の親族に支払った給与であっても、青色事業専従者給与として一定の要件に該当する場合は、青色申告者の不動産所得の金額の計算上、必要経費に算入できる。
- (エ) 不動産賃貸業を営む者が、賃貸用不動産の賃借人に支払った立退き料は、立退き後も引き続き賃貸する場合およびその不動産を建て替えて賃貸する場合のいずれの場合も必要経費に算入される。

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

問4

C F P[®]認定者は、山田さんから、所有している乙建物およびその敷地である甲土地（以下「対象不動産」という）の適正な価格を知りたいとの相談を受けました。不動産の価格に関する以下の設問A～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

- ・ 土地面積：120m²
- ・ 形状：長方形（形状は図のとおり）
- ・ 接道：南側幅員3m市道
- ・ 用途地域等：第一種低層住居専用地域（指定建蔽率50％、指定容積率100％）
- ・ 相続税路線価：設定されていない。なお、対象不動産周辺の市道の相続税路線価は300千円/m²であり、地元精通者へのヒアリングによると、甲土地の前面道路の推定される相続税路線価は、周辺の相続税路線価と比較して10％低い水準とのことであった。
- ・ 周辺の概況：戸建住宅のほかアパート等共同住宅が見られる住宅地域である。

2. 乙建物

- ・ 用途：居宅
 - ・ 延べ面積：110m²
 - ・ 構造：木造2階建
 - ・ 建築時期：2015年**月（築後10年経過）
- ※問題作成の都合上、一部を「**」にしている。

[取引事例の概要]

- ・ 取引時点：2024年10月1日
- ・ 取引価格：39,800千円
- ・ 相続税路線価：280千円/㎡
- ・ 土地面積：119㎡
- ・ 形状：不整形（間口4m、奥行14m、形状は図のとおり）
- ・ 接道：北側幅員6m市道
- ・ 用途地域等：第一種低層住居専用地域（指定建蔽率50%、指定容積率100%）
- ・ 周辺の概況：中小規模の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。

[対象不動産の積算価格の算定]

原価法を適用して、対象不動産の積算価格を求める。算定式は以下のとおり。

積算価格＝対象不動産の再調達原価－減価修正に基づく減価額

なお、各計算過程において千円未満は四捨五入し、千円単位で求めること。

1. 評価時点：2025年6月1日

2. 再調達原価

(1) 甲土地

甲土地は、既成市街地にあるため、取引事例比較法を適用し、取引事例を基に更地価格を求める。算定式は以下のとおり。

$$\begin{array}{c} \text{甲土地の} \\ \text{更地価格} = \\ \text{(総額)} \end{array} = \begin{array}{c} \text{取引事例の} \\ \text{取引価格} \end{array} \times \frac{100}{100} \times \frac{(X)}{100} \times \frac{100}{(Y)} \times \frac{\boxed{}}{\boxed{}} \times \frac{(Z)}{100} \times \frac{\begin{array}{c} \text{面積} \\ \text{甲土地} \\ \text{の面積} \end{array}}{\begin{array}{c} \text{取引事例} \\ \text{の面積} \end{array}}$$

※標準化補正：取引事例が存する地域の標準的な画地へ補正すること。

i. 時点修正

次の過程により時点修正を行う。

- ① 2024年と2025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2024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。

2025年	347千円/㎡
2024年	335千円/㎡

- ② 上記①の年変動率から月変動率を算出する。
- ③ 取引事例の取引時点から評価時点までの間も、上記②の月変動率と同様として時点修正率（X）を算出する。
- ④ 年および月変動率は、各計算過程で計算結果に端数が生じた場合は、小数点以下第4位を四捨五入し、小数点以下第1位までの百分率（%）として求める。

ii. 標準化補正

取引事例の標準化補正率（Y）は、間口狭小補正率および不整形地補正率の相乗（掛け算）により求める。かげ地割合および（Y）の算出に際しては、計算結果の小数点以下第4位を四捨五入し、小数点以下第1位までの百分率（%）として求めるものとする。なお、間口狭小補正率およびかげ地割合を用いた不整形地補正率については、以下の表および算定式により求めるものとする。

① 間口狭小補正率

間口距離	間口狭小補正率
4 m未満	0.90
4 m以上6 m未満	0.94
6 m以上8 m未満	0.97

② 不整形地補正率

$$\text{かげ地割合} = \frac{\text{想定整形地の面積} - \text{取引事例の面積}}{\text{想定整形地の面積}}$$

かげ地割合	不整形地補正率
10%以上	0.98
15%以上	0.96
20%以上	0.94

※想定整形地は、設例の取引事例の周囲に点線を加えて示された長方形の土地である。

③ 標準化補正率（Y）＝間口狭小補正率×不整形地補正率

iii. 地域要因比較

地元精通者の意見を妥当と判断し、甲土地の前面道路の推定される相続税路線価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

甲土地の個別的要因の補正率（Z）は、接道方位の補正（北向きから南向きへの接道方位の補正）およびセットバック部分の減価の補正率の相乗（掛け算）により求める。（Z）の算出に際しては、計算結果の小数点以下第4位を四捨五入し、小数点以下第1位までの百分率（%）とする。

① 接道方位の補正率

方位	評点	方位	評点
北	±0	北東	+1
東	+2	北西	+1
西	+2	南東	+4
南	+5	南西	+4

$$\text{※接道方位の補正率} = (100 + \text{評点}) / 100$$

② セットバック部分の補正率

甲土地の前面道路については、現況道路の中心線から2 m後退した位置が道路との境界線となる。

$$\text{セットバック面積} = (4 \text{ m} - 3 \text{ m}) / 2 \times \text{間口の長さ}$$

$$\text{セットバック部分の補正率} = 1 - \frac{\text{セットバック部分の面積}}{\text{甲土地の面積}}$$

③ 個別的要因の補正率（Z）＝接道方位の補正率×セットバック部分の補正率

（2）乙建物

- ・ 新築時の延べ面積 1 m²当たりの建築工事費 1 6 0 千円。
- ・ 新築時点から評価時点までの建築工事費の上昇率 2 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（甲土地の更地価格にさらに考慮すべき減価はない）

（2）乙建物の減価額：以下のとおりとする。

① 耐用年数に基づく減価額

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

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

	建物本体	附属設備
新築時の構成割合	8 0 %	2 0 %
耐用年数	2 5 年	1 5 年

② 実態調査に基づく減価額：なし

（3）対象不動産の一体としての減価額：なし

（問題 1 0）

（設問 A）取引事例比較法を適用して、取引事例から甲土地の更地価格（総額）を求めるための時点修正率（X）と標準化補正率（Y）の組み合わせとして、正しいものはどれか。

1. (X) 1 0 2 . 4 (Y) 9 0 . 2
2. (X) 1 0 2 . 4 (Y) 9 2 . 1
3. (X) 1 0 3 . 6 (Y) 8 6 . 4
4. (X) 1 0 3 . 6 (Y) 9 1 . 2

（問題 1 1）

（設問 B）評価時点における甲土地の更地価格（総額）として、正しいものはどれか。

1. 4 2, 9 4 3 千円
2. 4 3, 8 4 8 千円
3. 4 3, 8 7 5 千円
4. 4 6, 3 1 3 千円

(問題 1 2)

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

1. 54,469千円
2. 55,875千円
3. 56,375千円
4. 56,746千円

(問題 1 3)

(設問D) 不動産鑑定評価基準における不動産の価格を求める評価手法に関する次の記述の適不適の組み合わせとして、正しいものはどれか。なお、本設問は設例との直接的な関連はないものとする。

- (ア) 取引事例比較法の適用において、選択できる取引事例は、近隣地域または同一需給圏内の類似地域に存する不動産に係るものに限られている。
- (イ) 対象不動産の最有効使用が近隣地域内の標準的使用と異なる場合には、取引事例比較法を適用することができない。
- (ウ) 対象不動産が土地のみである場合においても、造成後間もない造成地、埋立地等で再調達原価を適切に求めることができるときは、原価法を適用することができる。
- (エ) 原価法の適用に当たり、対象建物の再調達原価を求めることが困難な場合には、対象建物と同等の有用性をもつものに置き換えて求めた原価を採用することができる。

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

(問題 1 4)

(設問E) CFP[®]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1 m²当たりの価額と借地権割合が記号で表示されており、借地借家法第22条、第23条および第24条の定期借地権等の価額を求める際にも、自用地の価額に当該借地権割合を乗じて求める。
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っ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っては固定資産税評価額に一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毎年評価替えが行われるのに対し、固定資産税評価額の評価替えは原則として3年に一度である。
4. 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、借家人は借家人が借りている建物およびその敷地について記載された部分の双方を閲覧することができる。

問5

馬場さんは、マイホームを購入しようと中古の戸建住宅を探していたところ、宅地建物取引業者であるQH不動産株式会社より下記資料に記載の中古住宅（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、馬場さんおよび本物件の売主の小山さんは、宅地建物取引業者ではありません。

<資料>

(一部の表示は省略)

【中古住宅】

価格3,900万円

所在地：〇〇県▲▲市□□1丁目
交通：◎◎線××駅まで徒歩7分
土地面積：200.00m²
建物面積：118.26m²
建物構造：木造瓦葺2階建
建築年月：2005年12月
建蔽率：60%
容積率：150%
間取り：4LDK

☆2026年2月××ショッピングモール開業予定・物件から徒歩12分
☆2024年1月リフォーム済
(キッチン交換、トイレ交換、全室クロス張替)

(表示は省略)

物件写真

〇〇県知事(8)第××××号

(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

QH不動産株式会社

住所：〇〇県▲▲市□□3丁目3-3 QHビル1階
電話：×××-×××-××××

取引態様：媒介(仲介)

(問題 15)

(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、最も適切なものはどれか。

1. 建物をリフォームした実績がある場合は、リフォームした旨の表示をしなければならない。
2. 本物件の敷地に適用される建蔽率および容積率については、広告に表示しなければならない。
3. ショッピングモール等の商業施設が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と思われるものであれば、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. インターネットを利用して本物件の販売を行う場合のインターネットによる広告表示は、不動産の表示に関する公正競争規約の規制を受けない。

(問題 16)

(設問B) 馬場さんは、小山さんと、本物件を売買することに合意し、売買契約（以下「本契約」という）の締結および手付金（解約手付）の授受を行う予定である。民法および宅地建物取引業法の規定から見て、手付金に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 小山さんは、売買代金の10分の2を超える金額を手付金として馬場さんから受領することができる。
2. 馬場さんが手付金を交付した後、小山さんは現実に手付金の倍額を提供することによって、いつでも本契約を解除することができる。
3. 馬場さんが手付放棄による契約解除をしたことにより、小山さんに損害が生じた場合は、小山さんは馬場さんに対して、契約解除に関して損害賠償請求をすることができる。
4. 小山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、馬場さんに対し口頭で本契約の解除および手付金の倍額を提供することを伝えることで足り、現実に手付金の倍額を提供する必要はない。

(問題 17)

(設問C) 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、最も不適切なものはどれか。

1. 小山さんは、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、小山さんが契約不適合責任を負わない旨の特約を定めることができる。
2. 馬場さんは、引き渡された本物件が種類、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、小山さんへ修補や履行の追完を請求しても小山さんが応じないときは、馬場さんは不適合の程度に応じて代金の減額請求ができる。
3. 本物件が引渡し前に、自然災害によって滅失し、小山さんが本物件の引渡しができなくなった場合、馬場さんは売買代金の支払いを拒むことができない。
4. 本物件の引渡しがあった時以後に、本物件が自然災害によって滅失したときは、馬場さんは、売買代金の減額の請求、損害賠償の請求および契約の解除をすることができない。

(問題 18)

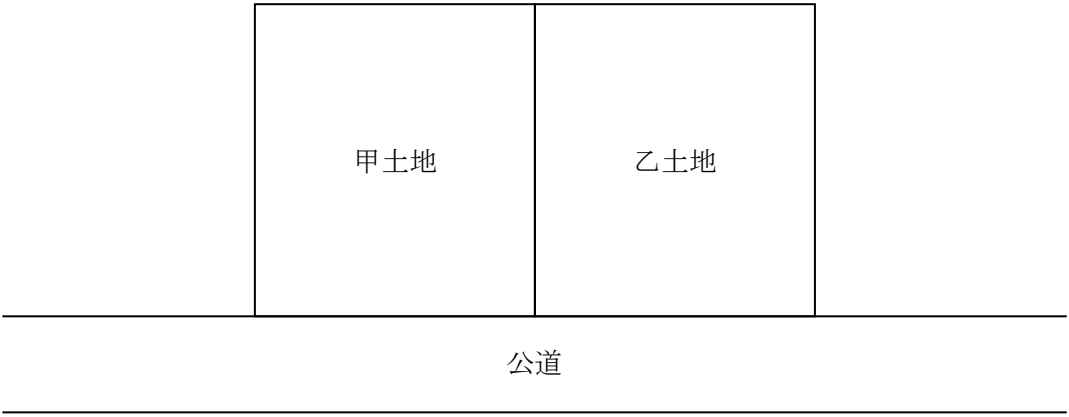
(設問D) 宅地建物取引業法の規定から見て、媒介契約に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 専任媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、依頼者に対し媒介契約に係る業務の処理状況を2週間に1回以上報告しなければならない。
2. 専属専任媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、媒介契約の締結の日から3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。
3. 一般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。
4. 宅地建物取引業者は、宅地または建物の売買の媒介の契約を締結したときは、遅滞なく手付金の額、引渡しの時期およびその他の事項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。

問 6

大津さんおよび細井さんは、甲土地を共有していますが、甲土地を有効活用したいと考えています。
以下の設問A～Dについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

<設例>



[甲土地の登記事項証明書（現に効力を有するものを抜粋）]

表 題 部（土地の表示）		調製	平成○年○月○日	不動産番号	○○○○○○○○○○○○○○○○
地図番号	N 5 1 - 2	筆界特定	余白		
所 在	○○市△△三丁目			余白	
① 地 番	② 地 目	③ 地 積 m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕		
1 番 4	雑種地	1 9 6	③ 1 番 1 から分筆 〔平成 2 年 1 0 月 1 日登記〕		

権 利 部（甲 区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
2	所有権移転	令和 3 年 1 2 月 2 1 日 第 1 8 5 6 8 号	原因 令和 3 年 8 月 3 1 日相続 共有者 ○○市△△一丁目 2 番 2 号 持分 2 分の 1 大津真吾 ○○市△△一丁目 3 番 3 号 2 分の 1 細井貴子

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	令和 4 年 1 0 月 3 1 日 第 1 3 2 9 8 号	原因 令和 4 年 1 0 月 3 1 日金銭消費貸借同日設定 債権額 金 1, 0 0 0 万円 利息 年○%（年 3 6 5 日の日割計算） 損害金 年○%（年 3 6 5 日の日割計算） 債務者 ○○市△△一丁目 2 番 2 号 大津真吾 抵当権者 ○○市××三丁目 3 番 3 号 G Z 信用金庫

[その他]

- ・ 大津さんと細井さんは、遺産分割協議の結果として甲土地を共有している。
- ・ 甲土地には、平成2年10月1日作成の地積測量図が存在する。
- ・ 甲土地および乙土地には、建物や工作物はない。
- ・ 甲土地および乙土地の属する地域には、民法と異なる慣習はなく、土地の分筆の登記に関する制限はない。
- ・ 乙土地（乙土地上の竹木を含む）の所有者は、香川さんである。

(問題19)

(設問A) 不動産の登記事項証明書等に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. オンラインにより甲土地の登記事項証明書の交付を請求した場合、登記事項証明書は、オンラインにより電磁的記録として、インターネットを介して請求人に送信される。
2. 甲土地の登記事項要約書には、請求に係る登記記録に記録された事項の全部または一部である旨の認証文、作成年月日および登記官の職氏名が記載され、登記官の職印が押印される。
3. 登記所に備えられている地図は、一筆の土地ごとにすべての土地について作成されており、地図に記録された土地の登記記録の表題部に地図の番号が記録される。
4. 甲土地の地積測量図の写しは、オンラインにより請求情報を提供して、交付を請求することができる。

(問題20)

(設問B) 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. 大津さんは、細井さんの同意を得なくても、自己の持分を第三者に売却することができる。
2. 裁判により甲土地の共有物の分割をする場合においては、現物分割（共有物の現物を分割する方法）によるほか、賠償分割（共有者に債務を負担させて、他の共有者の持分の全部または一部を取得させる方法）によることもできる。
3. 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行う場合、大津さんは、細井さんの同意を得なくても、単独で行うことができる。
4. 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10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。

(問題 2 1)

(設問C) 大津さんおよび細井さんは、甲土地から丙土地を分筆することを検討している。土地の分筆の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. 甲土地に係る土地の分筆の登記は、大津さんが単独で申請することができる。
2. 土地の分筆の登記が完了した場合でも、登記申請人に対して丙土地に係る登記識別情報は通知されない。
3. 甲土地においてG Z信用金庫の抵当権の登記を抹消しなければ、土地の分筆の登記をすることができない。
4. 甲土地につき持分移転登記を経由しなくても、土地の分筆の登記により、甲土地につき大津さん、丙土地につき細井さんを単独名義の所有権者とするすることができる。

(問題 2 2)

(設問D) 大津さんおよび細井さん（以下「大津さんら」という）は、甲土地に建物を建築することを検討している。この場合の甲土地および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. 乙土地の竹木の枝が境界線を越えて甲土地内にまで伸びている場合において、香川さんの所在を知ることができないときは、大津さんらは、越境した枝を切り取ることができる。
2. 乙土地の竹木の根が境界線を越えて甲土地内にまで伸びている場合においては、大津さんらは、香川さんの承諾を得なくても、越境した根を切り取ることができる。
3. 大津さんらは、乙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乙土地の使用を請求することができるが、その使用によって香川さんに損害を与えた場合には、香川さんは大津さんらに対し、その償金を請求することができる。
4. 甲土地を分割（分筆）することによって、他の土地に設備を設置しなければ電気、ガスまたは水道水の供給その他これらに類する継続的給付を受けることができない場合には、大津さんらは必要な範囲で乙土地に設備を設置することができる。

問 7

成田さんは、生駒さんが所有するG A土地上に設定した借地権に基づく建物（以下「G B建物」という）を所有し、居住している。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>

[G B建物の登記事項証明書]

表 題 部（主である建物の表示）	調製	平成○年○月○日	不動産番号	○○○○○○○○○○○○○○○
所在図番号	余白			
所 在	○○市△△三丁目 1 番地 1	余白		
家屋番号	1 番 1	余白		
① 種 類	② 構 造	③ 床 面 積 m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
居宅	木造スレート葺2階建	1 階 6 3 1 5	平成15年6月1日新築	
		2 階 6 1 1 0		

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8月1日 第32526号	所有者 ○○市△△三丁目1番地1 成田雅美

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15年8月1日 第32527号	原因 平成15年8月1日金銭消費貸借同日 設定 債権額 金2,000万円 利息 年○%（年365日日割計算） 損害金 年○%（年365日日割計算） 連帯債務者 ○○市△△三丁目1番地1 成田雅美 ○○市△△一丁目1番地1 安西夏子 抵当権者 ○○市××二丁目2番2号 GW信用金庫

[G A土地の借地権（以下「本件借地権」という）の概要]

土地賃貸借契約：平成15年3月1日締結
契約当事者：借地権者 成田雅美 借地権設定者 生駒三郎
権利の種類：賃借権（甲土地の登記記録に登録なし）
目的：居住用の木造建物の所有
存続期間：30年

[その他]

- ・ 本件借地権の設定契約（以下「本件借地契約」という）には、前記の概要に記載されている事項以外に別段の特約はない。
- ・ GW信用金庫の抵当権の設定契約においては、抵当権の及ぶ範囲についての特約はない。
- ・ 成田さんは、GB建物を保険の対象として火災保険を契約している。
- ・ 成田さんと安西さんの連帯債務の負担割合は、2分の1ずつとする定めがある。なお、当該連帯債務については、負担割合の定め以外に特段の合意、事情はないものとする。

(問題23)

(設問A) 本件借地権に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 本件借地権は、GA土地の登記記録に成田さん名義の借地権（賃借権）の登記がなくても、成田さん名義のGB建物の登記があれば、第三者に対抗することができる。
2. 本件借地権の最初の存続期間満了後、成田さんがGB建物に居住し、GA土地を使用継続しているときは、生駒さんが遅滞なく異議を述べなければ、本件借地契約は存続期間を除き同条件で更新したものとみなされ、その場合の更新後の本件借地権の存続期間は更新の日から20年となる。
3. 生駒さんが地代の増額を請求した場合、成田さんとの協議が調わないときは、成田さんは、増額を正当とする裁判が確定するまで、成田さんが相当と認める地代を支払えば足りる。
4. 成田さんは、本件借地契約を更新する場合、生駒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24)

(設問B) GW信用金庫の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. GW信用金庫の抵当権は、本件借地権には設定することができず、抵当権の効力も及ばない。
2. GB建物が火災によって焼失したときは、GW信用金庫は、火災保険の保険金が支払われる前にその保険金請求権を差し押さえなければ、当該保険金から弁済を受けることができない。
3. GW信用金庫の抵当権によって担保される債権の利息は、他に債権者がいないときでも満期の到来した最後の2年分に限られる。
4. GW信用金庫の抵当権の効力は、原則として、抵当権設定後にGB建物に付加して一体となった物には及ばない。

(問題 25)

(設問C) 成田さんと安西さんの連帯債務に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 数人が連帯して債務を負担する旨の契約（連帯債務契約）は書面で行う必要があり、口頭でなされた場合には、連帯債務としての効力を生じない。
2. GW信用金庫は、成田さんに対して、弁済期の到来した債務の弁済を請求する場合、当該債務の全額の弁済を請求することができる。
3. 安西さんがGW信用金庫に債務の全額を弁済した場合、安西さんは、成田さんの負担部分を超過する額については、成田さんに求償することはできない。
4. GW信用金庫が成田さんに対して、裁判上の請求を行った場合であっても、安西さんに対しては、その請求の効力を生じない。

(問題 26)

(設問D) 成田さんは、知人の井上さんにGB建物および本件借地権を売却することを検討している。本件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. 成田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、特約がなくとも井上さんに承継される。
2. 成田さんが生駒さんに預け入れた敷金についての権利義務は、特約がなくとも井上さんに承継される。
3. 生駒さんに不利となるおそれがないにもかかわらず、本件借地権の譲渡を承諾しない場合、成田さんは、生駒さんの承諾に代わる許可を与えるよう裁判所に申し立てることができる。
4. 井上さんと生駒さんは、井上さんがGB建物と本件借地権を取得する場合、GB建物取得後30年以上経過した日に本件借地権を消滅させるため、井上さんが借地上のGB建物を生駒さんに相当の対価で譲渡する旨の特約を新たに追加することにより、本件借地権を建物譲渡特約付借地権とすることができる。

問 8

山岸さんは、下記設例の甲土地および乙土地を所有しており、その有効活用について、CFP[®]認定者に相談しました。建築基準法および土地区画整理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>

The diagram shows two adjacent rectangular plots, A (top) and B (bottom), separated by a horizontal dashed line. Plot A has a width of 25m and a height of 20m. Plot B has a width of 25m and a height of 16m. A 6m wide city road is to the left of Plot A. An 8m wide prefectural road is to the right of Plot B. A building labeled 'PX Building (Lease Office Building)' is located on Plot B. The building has a width of 16m and a height of 4m. To the right of the plots, zoning information is provided for both plots. Plot A is zoned 'Second Residential Zone' with a designated floor area ratio of 300% and a designated building coverage ratio of 60%. Plot B is zoned 'Commercial Zone' with a designated floor area ratio of 500% and a designated building coverage ratio of 80%. Both plots are also designated as fire hazard areas.

幅員 6 m 市道

2 5 m

2 0 m

甲土地

乙土地

P X 建物
(賃貸事務所ビル)

4 m

1 6 m

2 5 m

幅員 8 m 県道

(用途地域等)
第二種住居地域
指定容積率 3 0 0 %
指定建蔽率 6 0 %
準防火地域

(用途地域等)
商業地域
指定容積率 5 0 0 %
指定建蔽率 8 0 %
防火地域

[P X 建物 (賃貸事務所ビル) の延べ面積の内訳]

貸室	1, 5 0 0 m ²
管理室	4 0 m ²
廊下	2 2 0 m ²
階段・トイレ	1 8 0 m ²
エレベーターの昇降路	3 0 m ²
その他共用部	3 0 m ²
駐車場	2 0 0 m ²
合計	2, 2 0 0 m ²

- ・ 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（商業地域の建蔽率は建築基準法の規定値）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。
- ・ 甲土地に建築物を建築するに当たり、甲土地および乙土地は一団の土地として、P X建物の存在を前提として連たん建築物設計制度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、建築基準法第86条第2項に基づき、複数敷地により構成された一団の土地の区域内において、現存する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、建築規制を緩和する制度である。
- ・ 甲土地と乙土地を一体として利用する場合、甲土地に建築する建築物の容積率の対象となる延べ面積の上限を計算するに当たり、P X建物の容積率の対象となる延べ面積を、一体地としての容積率の対象となる延べ面積から控除して算定する。
- ・ 上記〔P X建物（賃貸事務所ビル）の延べ面積の内訳〕は、容積率の対象となる延べ面積に算入しない床面積を含んでいる。
- ・ P X建物の地下1階は駐車場である。
- ・ P X建物の駐車場およびエレベーターの昇降路の床面積については、容積率の対象となる延べ面積の計算上、駐車場（延べ面積の5分の1を限度としての緩和）およびエレベーターの昇降路の緩和を考慮すること。
- ・ P X建物の廊下、階段、トイレは、建物の屋内に設置されている。
- ・ その他の条件については、一切考慮する必要はない。

（問題27）

（設問A）連たん建築物設計制度の適用を受けない場合に、甲土地に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. 1,440 m^2
2. 1,560 m^2
3. 1,800 m^2
4. 2,160 m^2

（問題28）

（設問B）P X建物の存在を前提とした連たん建築物設計制度の適用を受け、甲土地および乙土地を併合した一団の土地として利用する場合、甲土地に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. 1,650 m^2
2. 1,680 m^2
3. 1,900 m^2
4. 1,930 m^2

(問題 29)

(設問C) 建築基準法上の建築協定に関する次の説明のうち、最も不適切なものはどれか。なお、「土地の所有者等」とは土地の所有者および借地権を有する者をいう。

1. 建築協定を締結しようとする土地の所有者等は、建築協定区域、建築物に関する基準、協定の有効期間および協定違反があった場合の措置を定めた建築協定書を作成し、その代表者が当該協定書を特定行政庁に提出し、認可を受けなければならない。
2. 建築協定は、その公告のあった日以後において当該建築協定区域内の土地の所有者等となった者に対しては、その効力は及ばない。
3. 建築協定は、建築協定区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠または建築設備に関する基準について定めることができるが、容積率の緩和に関する基準は定めることができない。
4. 建築協定の締結は、建築協定区域内の土地の所有者等の全員の合意がなければならないが、借地権の目的となっている土地がある場合には、当該土地の所有者の合意がなくても借地権者の合意があれば成立する。

(問題 30)

(設問D) 土地区画整理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. 施行者は、仮換地を指定した場合において、従前の宅地に存する建築物その他の工作物等を除却することが必要となったときは、これらの建築物等を除却することができる。
2. 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。
3. 個人施行者が施行する土地区画整理事業の施行区域内においては、当該事業の施行についての認可の公告があった日後、換地処分公告がある日までは、当該事業の施行の障害となるおそれがある建築行為等は都道府県知事の許可を受けなければならない。
4. 宅地について所有権もしくは借地権を有する者は数人共同して土地区画整理組合を設立して土地区画整理事業を施行することができるが、宅地の所有者が1人では土地区画整理事業を施行することはできない。

問9

浅見さん（会社員、33歳）は、2025年3月に下記設例の新築マンション1戸（以下「本物件」という）を購入し、同年6月に居住の用に供しました。本物件の取得および保有に係る税金に関する以下の設問A～Dについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。なお、各設問において問われている内容以外はすべて適用要件を満たしているものとします。

<設例>

[物件の概要等]

- ・ マンションの名称：TAマンション
- ・ 構造・規模：鉄筋コンクリート造13階建
- ・ 新築年月：2025年5月
- ・ 総戸数：50戸（全戸住宅として使用）
- ・ 敷地面積：800m²

[購入した専有部分等]

- ・ 専有部分：301号室
- ・ 専有部分の床面積：70m²（登記記録）
- ・ 共用部分の按分による加算床面積：12m²
- ・ 敷地権の種類：所有権
- ・ 敷地権の割合：10万分の2,150
- ・ 売買代金：60,000千円（消費税・地方消費税含む）
- ・ 売買契約締結日：2025年3月15日
- ・ 売主：株式会社TY（マンションデベロッパー）
- ・ その他：TAマンションは、「都市の低炭素化の促進に関する法律」第2条第3項に規定する低炭素建築物に該当するものとして財務省令で定めるところにより証明がされている（認定低炭素住宅）。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該当する。

[浅見さんの購入資金の内訳]

内訳	金額	備考
自己資金	10,000千円	
父（実父、65歳）からの金銭贈与	12,000千円	2025年1月に贈与を受けた。
民間金融機関からの住宅ローン	38,000千円	借入期間30年 2025年末残高37,305千円

[その他]

- ・ 浅見さんは、これまでに上記以外の贈与を受けたことはなく、2025年分についても上記以外の贈与はないものとする。
- ・ 本物件は、浅見さんが居住の用に供する住宅である。
- ・ 本物件の所有権保存登記および抵当権設定登記は、いずれも浅見さんの取得と同時にを行うものとする。
- ・ 浅見さんは給与所得者であり、2025年の合計所得金額は10,000千円、納税額は974千円とする。

(問題 3 1)

(設問A) 浅見さんが取得した本物件に係る登録免許税および印紙税に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 浅見さんが本物件の土地を取得した際の所有権移転登記に係る登録免許税は、特例により 1.5 %の軽減税率が適用される。
2. 浅見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、0.4 %に軽減される。
3. 浅見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係る印紙税は、特例による軽減税率が適用される。
4. 浅見さんが民間金融機関から住宅ローンを借り入れる際の金銭消費貸借契約書に係る印紙税は、特例による軽減税率が適用される。

(問題 3 2)

(設問B) 浅見さんが本物件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浅見さんが負担することとなる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. 浅見さんが取得した本物件の土地および建物に係る不動産取得税の税率は、いずれも 3 %となる。
2. 浅見さんが取得した本物件の土地に係る不動産取得税の課税標準は、宅地の特例が適用されるため、その価格の 2 分の 1 となる。
3. 浅見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. 浅見さんが取得した本物件の土地に係る固定資産税の計算に当たり、T A マンションの敷地の課税標準の算定については、当該敷地の固定資産税の課税標準となるべき価格の 6 分の 1 となる。

(問題 3 3)

(設問C) 浅見さんは、2025年1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。本特例を受けた場合の非課税限度額として、最も適切なものはどれか。

1. 0円
2. 5,000千円
3. 10,000千円
4. 12,000千円

(問題 3 4)

(設問D) 浅見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. 浅見さんが取得したT Aマンションの場合、階段や通路などの共用部分は、適用要件を判断する際の床面積に含めて判断する。
2. 浅見さんが住宅借入金等特別控除の適用を受けられる期間は、2 0 2 5年から2 0 3 8年までである。
3. 浅見さんが住宅借入金等特別控除の適用を受ける場合の控除率は1 %である。
4. 浅見さんは合計所得金額が2 0 , 0 0 0 千円を超える年分については、住宅借入金等特別控除の適用を受けることができない。

問 10

伊丹さんは、現在居住している下記設例の住宅（以下「T B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「T Zマンション」という）の購入を検討しています。不動産の譲渡等に係る税金に関する以下の設問A～Dについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。なお、各設問において問われている内容以外は、すべて適用要件を満たしているものとします。

<設例>

[T B建物および甲土地の概要]

- ・ 所有関係等：伊丹さんは、T B建物および甲土地を2012年12月5日に父から相続（単純承認）により単独で取得し、現在まで継続して居住している。なお、父は1995年5月19日に売買により取得している。

[T B建物および甲土地の譲渡に係る価額等]

- ・ T B建物および甲土地の譲渡価額（総額）：56,000千円
- ・ T B建物および甲土地の譲渡に係る取得費：不明
- ・ T B建物および甲土地の譲渡に係る譲渡費用：2,200千円

[その他]

- ・ 伊丹さんは、T B建物および甲土地を譲渡した後に、T Zマンションの購入を検討している。
- ・ T B建物および甲土地の譲渡ならびにT Zマンションの購入は2025年中に実施するものとする。
- ・ 伊丹さんには、生計を一にしていない弟がおり、同居はしておらず、その予定もない。

(問題35)

(設問A) 伊丹さんのT B建物および甲土地の譲渡について、T Z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「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。

1. 伊丹さんが本特例の適用を受けた場合、T Z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を受けることができない。
2. 伊丹さんの2025年の合計所得金額が20,000千円である場合、本特例の適用を受けることができない。
3. 伊丹さんが買換資産であるT Zマンションへの居住を開始した時期が2027年であった場合、本特例の適用を受けることができる。
4. 買換資産であるT Zマンションについて、居住の用に供する部分の床面積が40m²である場合、本特例の適用を受けることができる。

(問題36)

(設問B) 伊丹さんがTB建物および甲土地の譲渡について、「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除」の適用を受けた場合、この譲渡に係る課税譲渡所得金額として、正しいものはどれか。なお、損益通算や所得控除等は考慮しないものとする。

1. 0円
2. 18,200千円
3. 21,000千円
4. 23,800千円

(問題37)

(設問C) 伊丹さんがTB建物および甲土地を譲渡し、「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除」(以下「本特例」という)の適用を受ける場合に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 伊丹さんが本特例の適用を受けた場合には、伊丹さんはTB建物および甲土地の取得費および譲渡費用をTZマンションの取得価額として引き継ぐことはない。
2. 伊丹さんがTB建物の譲渡と同時にTB建物が存する甲土地の一部を区分して譲渡した場合には、本特例の適用を受けることができない。
3. TB建物および甲土地の譲渡の相手方が伊丹さんの弟であった場合でも、伊丹さんは本特例の適用を受けることができる。
4. TB建物および甲土地が自己の居住の用に供されなくなった後、伊丹さんが譲渡までの間にTB建物および甲土地を一時的に賃貸の用に供した場合でも、本特例の適用を受けることができる。

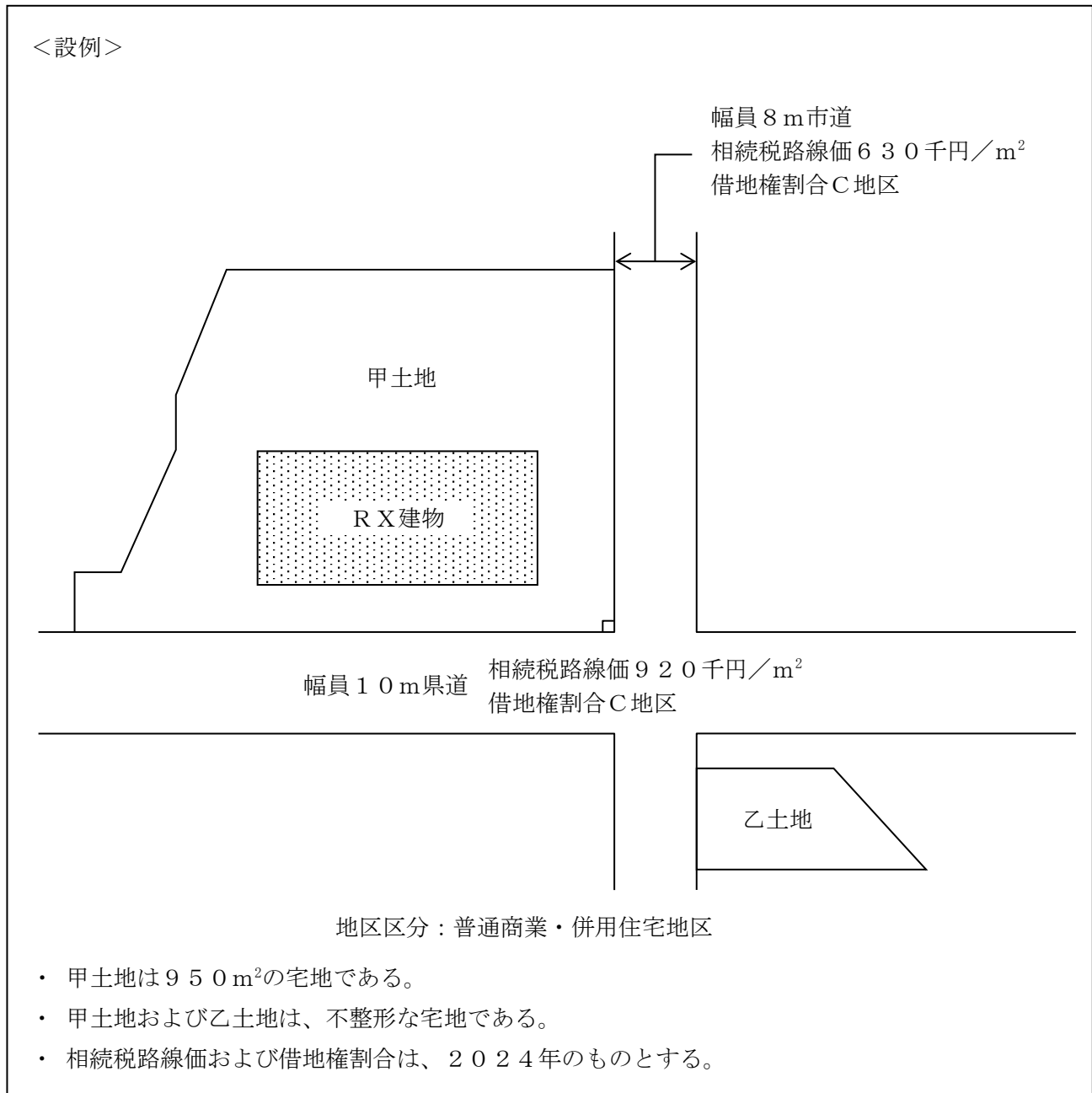
(問題38)

(設問D) 所得税に係る特例の併用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. 「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。
2. 「被相続人の居住用財産(空き家)に係る譲渡所得の特例」の適用を受けた場合でも、「長期(10年超)所有の居住用財産を譲渡した場合の軽減税率」の適用を受けることができる。
3. 同一年において「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除」と「住宅借入金等特別控除」は併用することができない。
4. 同一年に、「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、「被相続人の居住用財産(空き家)に係る譲渡所得の特例」と合わせて合計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。

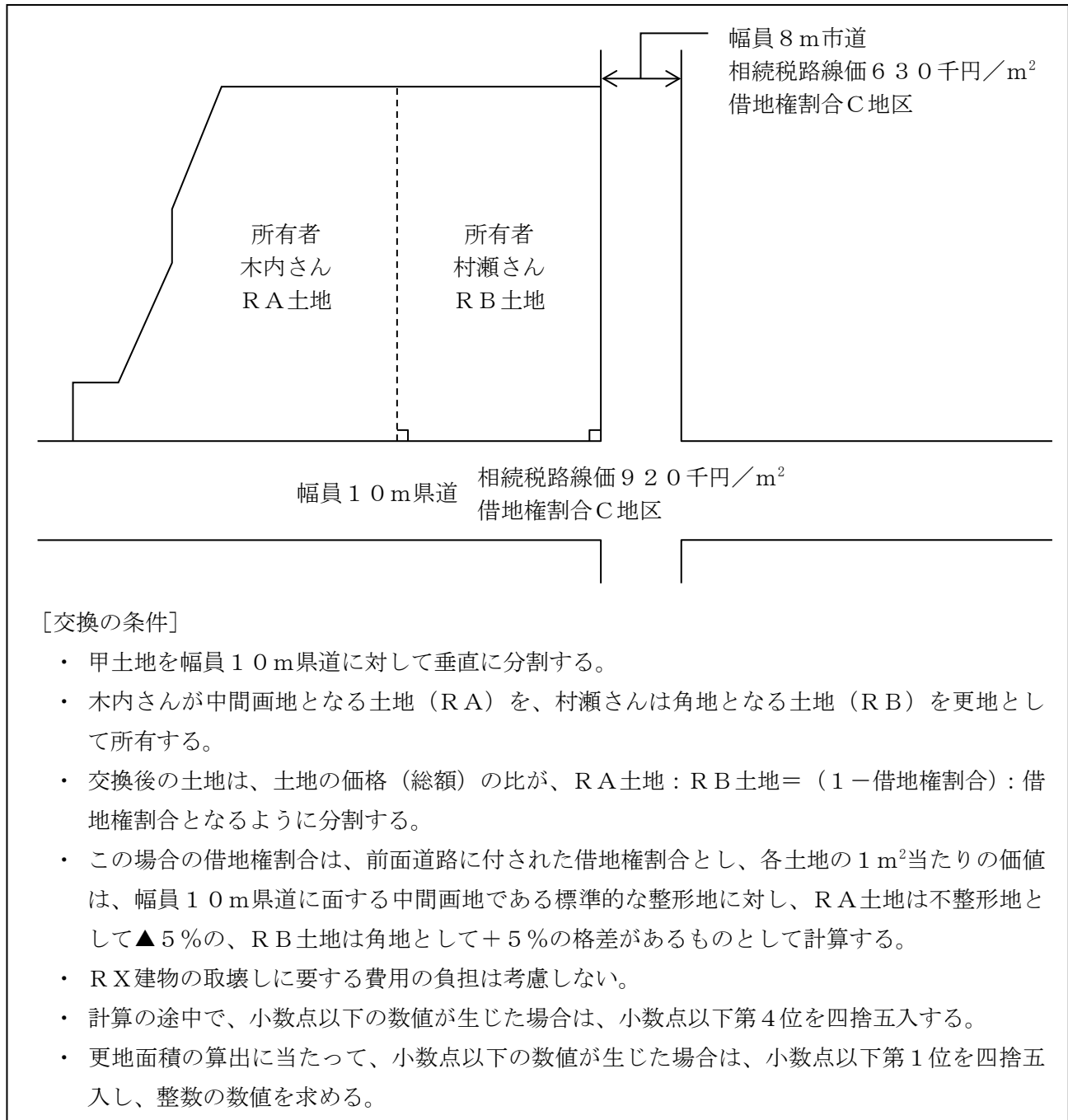
問 1 1

木内さんは、下記設例の甲土地および乙土地を所有し、村瀬さんは、甲土地にR X建物の所有を目的とする借地権（旧借地法に基づく土地の賃借権とし、以下「本件借地権」という）を有しています。木内さんは、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、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 39)

(設問A) 村瀬さんがR X建物を取り壊した後、木内さんの底地の一部と村瀬さんの本件借地権の一部を交換し、甲土地を分割して、それぞれが更地（完全な所有権の土地）として所有する場合、木内さんの所有する更地の面積として、正しいものはどれか。



1. 265 m²
2. 295 m²
3. 305 m²
4. 403 m²

(問題 40)

(設問 B) 木内さんは、乙土地の所有権と村瀬さんの甲土地の本件借地権を交換することも検討している。所得税法第 58 条に基づく「固定資産の交換の特例」(以下「本特例」という)の適用に関する次の記述のうち、最も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. 木内さんが、乙土地と本件借地権の価額(時価)の差額に係る交換差金を村瀬さんに支払った場合、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、算出された譲渡所得金額に対して木内さんに課税される。
2. 木内さんが、乙土地と本件借地権の価額(時価)の差額に係る交換差金を村瀬さんに支払った場合、当該差金が乙土地の価額の 20%を超える場合には、本特例の適用を受けることはできない。
3. 村瀬さんが乙土地を取得後、直ちに売却した場合には、木内さんは本特例の適用を受けることはできない。
4. 村瀬さんが、乙土地を交換差金等の授受なく交換により取得し、本特例の適用を受ける場合、乙土地には本件借地権の取得価額と取得の日が引き継がれる。

問 1 2

細川さんは、所有する土地（更地）の有効活用を検討しており、CFP[®]認定者に相談しました。以下の設問A～Dについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

（問題 4 1）

（設問A）細川さんは、CFP[®]認定者に借地借家法第23条の事業用定期借地権等の特徴について説明を求めた。CFP[®]認定者の次の説明のうち、最も適切なものはどれか。

1. 事業用定期借地権等は、設定契約を公正証書で行わなければならない、併せて対象とする土地に借地権設定登記が必要である。
2. 事業用定期借地権等は、もっぱら事業の用に供する部分の床面積が建物の総床面積の過半を超えていれば設定することができる。
3. 事業用定期借地権等のうち借地借家法第23条第2項で定める借地権は、特約で定めなくても契約の更新、建物の築造による存続期間の延長および建物買取請求権の規定が適用されない。
4. 事業用定期借地権等の地代は、借地借家法に基づく地代等増減請求権の適用がないため、地代が近隣の地代に比較して不相当となったときでも増減の請求をすることができない。

（問題 4 2）

（設問B）細川さんは、CFP[®]認定者に建設協力金方式の特徴について説明を求めた。CFP[®]認定者の次の説明のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 建設協力金方式は、不動産所得の計算上、賃貸借契約期間を耐用年数として計算した建物の減価償却費を必要経費に算入することができる。
2. 建設協力金方式は事業受託方式の一つであり、土地の所有者は建設資金を金融機関から借り入れる代わりに建築する建物の賃借予定者から借り入れ、建物を建設して賃貸借事業を行うため、初期費用を抑えることができる。
3. 建設協力金方式では、賃借人からの賃貸借契約の中途解約に伴い建設協力金の未返済残額の返還を不要とする特約を設定することが可能であるが、当該建設協力金の返還不要とされた金額は所得税法上の所得とみなされる。
4. 建設協力金方式では、相続が発生した場合、相続税法上、土地を貸家建付地、建物を貸家として評価することができるため、相続対策としても有効である。

(問題 4 3)

(設問C) 細川さんは、所有する土地の有効活用として借地借家法第22条の定期借地権（以下「一般定期借地権」という）による賃貸を考えている。細川さんがCFP[®]認定者から受けた一般定期借地権に関する次の説明のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 一般定期借地権は、50年以上の期間を設定する必要があるが、50年よりも短い期間を設定した場合は、一般定期借地権の成立要件となる特約が無効となるだけであり、他の要件を満たしている限り普通借地権として成立する。
2. 一般定期借地権では、借地権者の建物の利用目的に制限はなく、住宅に限らず、店舗や事務所として使用する建物の所有を目的とすることもできる。
3. 一般定期借地権の存続期間が満了する前に建物が滅失した場合に、借地権者が残存期間を超えて存続する建物を築造したときは、借地権設定者が遅滞なく異議を述べない限り、一般定期借地権の存続期間にかかわらず建物築造の日から一定の期間について借地期間が延長される。
4. 一般定期借地権の存続期間が満了した場合は、借地権者は原則として建物を収去し、更地としたうえで借地権設定者に返還することになるが、借地権設定者と借地権者の双方が合意したうえであれば、借地権設定者が建物を買収することができる。

(問題 4 4)

(設問D) 定期借地権の設定により保証金（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。

1. 保証金を自宅の建築費用に充てた場合は、借地権終了時に保証金を借地権者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、返還するまでの各年分の不動産所得の収入金額に算入する。
2. 預貯金、公社債、指定金銭信託または貸付信託に運用した場合は、保証金の経済的利益の額を計算する必要はない。
3. 事業所得の基となる業務用資産の取得資金に充てた場合は、保証金の経済的利益の額を、返還するまでの各年分の不動産所得の収入金額に算入するとともに、同額を事業所得の計算上、必要経費に算入する。
4. 保証金の経済的利益の計算に適用される適正な利率は、利子税（国税の延納等の場合に、その延納期間等に応じて課される付帯税）の計算と同じ年利率による。

問 1 3

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

<設例>

野村さんは、デベロッパーである株式会社PD（以下「PD社」という）から、青空駐車場として利用していた所有地（600m²）の有効活用として、等価交換方式によるマンション建設の提案を受けた。

[取引の概要]

「部分譲渡方式」による等価交換事業

建物	NB	PB
	NA	PA
土地		

「NA」：野村さんが等価交換により譲渡を留保する土地持分

「NB」：野村さんが等価交換により取得する建物の部分

「PA」：PD社が等価交換により取得する土地持分

「PB」：PD社が新築する建物のうち所有する建物の部分

- ・ 部分譲渡方式による等価交換事業（野村さんの所有地の持分をPD社に譲渡し、それと引き換えにマンションを取得する方式）である。
- ・ 野村さんの土地の譲渡については、立体買換え特例（租税特別措置法第37条の5第1項表2号）の適用がある。
- ・ 野村さんの所有地の取得費および譲渡費用の合計額は、24,000千円である。

[PD社が建設するマンションの概要]

- ・ 敷地面積：600m²
- ・ 構造規模：鉄筋コンクリート造6階建
- ・ 延べ面積：3,600m²
- ・ 総専有面積：3,000m²

[PD社の原価等]

- ・ 建築工事費等：総額1,440,000千円
- ・ 粗利益：売上高の20%（広告宣伝費等を含む）
- ・ 売上高：建築工事費等÷（1－粗利益率）
- ・ 分譲単価：専有面積1m²当たり800千円

[返還床面積および土地価額の算出上の用語]

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

○返還床面積の算出

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

○土地持分譲渡価額の算出

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

※敷地利用権の割合（土地持分割合）は専有部分の床面積の割合による。

(問題 4 5)

(設問A) PD社が提案した返還床面積として、正しいものはどれか。

1. 600 m²
2. 750 m²
3. 1,200 m²
4. 1,350 m²

(問題 4 6)

(設問B) PD社が提案した土地持分譲渡価額として、正しいものはどれか。

1. 307,200 千円
2. 360,000 千円
3. 475,200 千円
4. 576,000 千円

(問題 4 7)

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

1. 16,000千円
2. 18,000千円
3. 20,000千円
4. 22,000千円

(問題 4 8)

(設問D) 野村さんが等価交換において適用を受ける立体買換え特例(租税特別措置法第37条の5第1項表2号、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。

1. 本特例において、建築された建築物の床面積の2分の1以上に相当する部分が住宅であればよく、買換資産として店舗部分のみを取得した場合であっても、本特例の適用を受けることができる。
2. 本特例の適用地域は全国の市街化区域であり、譲渡資産が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は問われない。
3. 譲渡資産は、譲渡した年の1月1日において所有期間が10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。
4. 本特例において、譲渡金額のすべてを買換資産の取得に充てた場合、当該譲渡に係る譲渡益の80%に対しては課税されない。

問 1 4

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

(問題 4 9)

(設問A) 令和3年3月19日に公表された「住生活基本計画(全国計画)」に記載の住生活を巡る現状と課題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) 住宅ストックの中で、一定の質が確保された既存ストックは約800万戸程度あると見込まれ、それに応じて既存住宅の流通戸数は上昇で推移している。
- (イ) 賃貸・売却用等以外の居住目的のない空き家が、この20年間で大きく増加しているが、市区町村の特定空家等に対する助言・指導、勧告などの実績は増加していない。
- (ウ) 近年の自然災害の頻発・激甚化に対応するため、土砂災害等のハザードエリアを踏まえた安全なまちづくりに関する法整備が進められている。
- (エ) リバースモーゲージの普及や既存住宅の売買、リフォーム工事等を対象とした瑕疵保険の開発など、住宅金融・保険分野において、新たなサービスが展開されている。

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

(問題 5 0)

(設問B) 国土交通省発表による「令和7年地価公示結果の概要」に基づく令和6年1月以降の1年間の地価に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1. 全国平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- 2. 三大都市圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- 3. 三大都市圏のうち東京圏および名古屋圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇幅の拡大傾向が継続しているが、大阪圏では上昇幅がやや縮小した。
- 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・商業地のいずれも上昇幅がやや縮小したが、その他の地域ではおおむね拡大傾向が継続している。