

問 1

柴田さんは、住宅の購入や建築等に関する一般的な留意点についてCFP[®]認定者に説明を受けたいと思っています。以下の設問A～Dについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

(問題 1)

(設問A) CFP[®]認定者が行った、一般的な建物の建築工法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. 「木造軸組工法（在来工法）」は、「ツーバイフォー工法」と比べて設計の自由度が高く、不整形地や狭小地に対応しやすいが、施工に技術を要するため、施工面でばらつきが生じやすい。
2. 「ツーバイフォー工法」は、「木造軸組工法（在来工法）」と比べて柱や梁などの線材ではなく、床や壁などの面材で建物を支えるため、耐震性や断熱性、耐火性等が優れている。
3. 「プレハブ工法」は、工場での品質管理の下で部材を生産するため、品質が一定で高い精度を確保できるが、組立てに技術を要し、「木造軸組工法（在来工法）」と比べて工期が長い。
4. 「鉄骨造」は、大規模でスパン（柱と柱の距離）の大きな建物の建築に向いているが、鉄骨は熱に弱く、さびやすく、鉄筋コンクリート造等と比べ地震での変形が大きいという弱点がある。

(問題 2)

(設問B) 宅地建物取引業法で規定する「建物状況調査」の説明に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 建物状況調査の実施は任意であり、住宅の売買において、売主または買主による当該調査の実施は義務付けられていない。
2. 建物状況調査の対象となるのは既存の住宅であるが、賃貸住宅および店舗併用住宅は対象外である。
3. 鉄筋コンクリート造の共同住宅等において建物状況調査が実施されている場合、当該調査の実施から3年を経過しているものは重要事項説明書において調査結果を記載しなくてはならない。
4. 依頼者が宅地建物取引業者から建物状況調査を実施する者の斡旋を受けた場合、宅地建物取引業者に対して媒介報酬とは別に斡旋料を支払わなければならない。

(問題3)

(設問C) 住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「品確法」という）に基づく住宅性能表示制度（以下「住宅性能表示制度」という）に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 住宅性能表示制度は、「新築住宅の瑕疵担保責任に関する特例」と「住宅専門の紛争処理体制」とともに、品確法の3本柱を構成している。
2. 住宅性能表示制度の対象となる住宅は、新築住宅だけではなく既存住宅も含まれる。
3. 設計住宅性能評価書が交付された住宅に関するトラブルに対しては、裁判外の紛争処理体制として指定住宅紛争処理機関を利用することができ、紛争処理の円滑化・迅速化が図られている。
4. 新築住宅の売主が、建設工事完了後に、当該新築住宅に係る住宅性能評価書を売買契約書に添付して売買契約を締結すると、売主は同評価書に表示された性能を有する新築住宅を買主に引き渡すことを契約したものとみなされる。

(問題4)

(設問D) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（以下「住宅瑕疵担保履行法」という）の説明に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 住宅瑕疵担保履行法の対象となる住宅は新築住宅に限られるが、新築住宅とは人の居住の用に供したことがなく建設工事完了の日から起算して1年を経過しないものである。
2. 住宅瑕疵担保履行法の特定住宅瑕疵担保責任の対象は、建築基準法で定める建物の主要構造部であり基礎や土台は含まれない。
3. 新築住宅の売主である宅地建物取引業者は、瑕疵担保責任の履行を確保するため一定基準に従った新築住宅の合計戸数（住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結した新築住宅を除く）に応じた住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしていなければならない。
4. 住宅販売瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅は、売買契約の紛争について住宅の品質確保の促進等に関する法律に定める指定住宅紛争処理機関の紛争の斡旋、調停および仲裁を受けることができる。

問2

長谷川さんは、遊休土地の有効活用のため、CFP[®]認定者のアドバイスを受けて、下記設例の事務所ビルを建設し賃貸しています。事務所ビル建設による土地活用に関する以下の設問A～Dについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

<設例>

[土地の概要]

面 積	650m ²
用途地域等	第2種住居地域・指定建蔽率60%・指定容積率300%
前面道路幅員	7m

[事務所ビルの概要]

敷地面積	650m ²
延べ面積	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7階建・各階の床面積は同じとする。
用途	事務所（一棟のすべてが賃貸用）
賃貸面積	各階の床面積に対し、1階は80%、2～7階は90%とする。
屋外駐車場	20台分（機械式2段）
建設工事費	延べ面積1m ² 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	2025年1月1日
賃貸開始日	2025年1月1日

- ・ 指定容積率とは都市計画で指定された容積率とし、基準容積率とは道路幅員による制限を考慮した容積率とする。なお、特定道路による緩和は考慮しない。
- ・ 容積率の算定に当たり、道路幅員に乗ずる数値について特定行政庁が指定する区域には該当しない。

[賃貸条件等]

賃料（月額）	1階：賃貸面積1m ² 当たり4,000円 2～4階：賃貸面積1m ² 当たり3,000円 5～7階：賃貸面積1m ² 当たり3,500円 駐車場：1台当たり18,000円
空室損失	事務所 1年目（2025年中）：満室時賃料の25%とする。 2年目（2026年中）：満室時賃料の15%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：事務所および駐車場ともに賃料の3ヵ月分とする（償却なし）。 礼金：事務所および駐車場ともないものとする。
借入金額および返済方法等	借入金額：建設工事費の70%相当額 返済方法：返済方法および返済年数は、[事業収支表]の元本返済額および借入金利子より判定する。なお、借入時期を2025年1月1日とし、各年分を各年末に返済する。 金利：借入金額および[事業収支表]の借入金利子より算出する。

修繕費等	① 修繕費：年間修繕費を建設工事費の0.8%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3,000円とする。 ③ 公租公課：[事業収支表]のとおりとする。 ④ 損害保険料：年間保険料を建設工事費の0.1%とする。 ⑤ 仲介手数料：[事業収支表]のとおりとする。				
減価償却	部分	割合※	耐用年数	償却方法	償却率
	建物本体	80%	50年	定額法	0.020
	附属設備	20%	15年	定額法	0.067

※建設工事費に対する建物本体と附属設備の費用の割合である。

[その他]

- ・ 賃料は当月分を当月払いとする。
- ・ 敷金およびその運用益は収入に含めない。
- ・ 長谷川さんは青色申告者であり、収入は[賃貸条件等]記載の収入のみである。
- ・ 消費税および地方消費税は考慮しない。
- ・ [事業収支表]の各項目の計算結果につき、千円未満の端数が生じたときは、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	()	()
	満室時事務所賃料収入	()	()
	満車時駐車場収入	()	()
	空室損失	()	()
	2. 費用	()	()
	① 修繕費	()	()
	② 維持管理費	()	()
	③ 公租公課	(27,000)	(10,000)
	④ 損害保険料	()	()
	⑤ 仲介手数料	(4,200)	(1,300)
	⑥ 減価償却費	()	()
	⑦ 借入金利子	(11,466)	()
	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	(15,288)	(15,288)
	3. 剰余金(1-2)	()	((イ))
借入金残高		()	()

(問題5)

(設問A) 長谷川さんが計上する1年目(2025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. ▲15,501千円
2. ▲17,081千円
3. ▲19,387千円
4. ▲20,708千円

(問題6)

(設問B) 長谷川さんの借入金の返済方法および金利として、正しいものはどれか。

1. 元金均等25年返済、金利3.0%
2. 元利均等25年返済、金利3.0%
3. 元金均等27年返済、金利2.8%
4. 元利均等27年返済、金利2.8%

(問題7)

(設問C) 長谷川さんが計上すべき2年目(2026年)末の剰余金(イ)の欄の金額として、正しいものはどれか。

1. 6,837千円
2. 9,733千円
3. 10,948千円
4. 14,138千円

(問題8)

(設問D) 不動産賃貸業務に係る所得税に関する次の記述の適不適の組み合わせとして、正しいものはどれか。

- (ア) 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年中に取得した当該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。
- (イ) 不動産賃貸業務における賃貸人が、生計を一にする親族から当該不動産を賃借している場合に、その親族に支払った地代および家賃は、不動産所得の必要経費に算入される。
- (ウ) 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、当該建物の取得費または取得価額に算入する。
- (エ) 不動産所得の総収入金額には、賃貸料収入のほかに、共益費などの名目で受け取る電気代、水道代や掃除代などが含まれる。

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

問3

不動産投資に興味をもっていた近藤さんは、不動産業者から紹介された下記設例の中古マンションの1室（以下「対象住戸」という）に対する投資を検討しています。不動産投資に関する以下の設問A～Dについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

<設例>

[住戸の概要]

住 戸	対象住戸	賃貸事例住戸
マンション名	RAマンション	RAマンション
階 層	2階	5階
位 置	角住戸	中間住戸
床 面 積	60m ²	50m ²
月額支払賃料	—	80,000円
賃 貸 時 点	—	2025年10月1日
敷 金・礼 金	なし	なし
共 益 費	なし	なし
竣 工 年 月 日	2015年4月1日	2015年4月1日

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

- ・ 収益価格は、1年間の総収益から総費用を控除して求めた純収益を、還元利回りで除して求めるものとする（直接還元法）。
- ・ 対象住戸の価格時点は2025年10月1日とする。

1. 階層別効用比および位置別効用比

効 用 比	対象住戸	賃貸事例住戸
階層別効用比	98	102
位置別効用比	103	100

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

2. 比準賃料（月額実質賃料）の算定

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

※賃貸事例住戸には、賃貸借について補正すべき事情はない。

※賃貸事例住戸の実質賃料は、敷金、礼金等の一時金がある場合は、その運用益および償却額を、共益費等の名目で支払われる金銭のうち実質的に賃料に相当する部分がある場合は、その金額を支払賃料に加算して求める。

3. 総収益

- ・ 1年間の総収益は、対象住戸の比準賃料から求めた満室想定の間年収入から空室損失を控除して求める。
- ・ 空室損失は、満室想定の間年収入に対して5%とし、これを求める。

4. 総費用

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

固定費	床面積1m ² 当たり4,000円
変動費	総収益の5%相当額

5. 純収益

純収益は、総収益から総費用を控除して求める。

6. 収益価格を求める還元利回り

4.0%（償却前純収益に対応）

※計算上の留意点

- ・ 比準賃料の計算結果につき、千円未満の端数が生じた場合は、千円未満を四捨五入して求める。
- ・ 空室損失、総収益、総費用および純収益は、計算過程を含めていずれも千円未満の端数が生じた場合は、千円未満を四捨五入して求める。
- ・ 収益価格は、100千円未満の端数が生じた場合は、100千円未満を四捨五入して求める。
- ・ 消費税および地方消費税は考慮しない。

（問題9）

（設問A）対象住戸の総収益として、正しいものはどれか。

1. 1,060千円
2. 1,083千円
3. 1,094千円
4. 1,140千円

（問題10）

（設問B）対象住戸の収益価格として、正しいものはどれか。

1. 15,800千円
2. 16,200千円
3. 19,700千円
4. 20,700千円

(問題 1 1)

(設問C) 不動産鑑定評価基準における収益還元法に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 市場における不動産の取引価格の上昇が著しいときは、取引価格と収益価格との乖離が増大するものであるので、先走りがちな取引価格に対する有力な検証手段として、収益還元法が活用されるべきである。
2. DCF法は、将来の収入や費用等の変動を収益価格に反映することができるが、直接還元法は、一期間の純収益から収益価格を求める手法であるため将来の収入や費用等の変動を反映することはできない。
3. 収益還元法は、賃貸用不動産または賃貸以外の事業の用に供する不動産の価格を求める場合に特に有効であるが、不動産が自用の場合は賃料収入が求められないため適用することが困難である。
4. 証券化対象不動産の評価においては、収益性が重視されDCF法による収益価格を鑑定評価額とするため、他の評価手法は適用しない。

(問題 1 2)

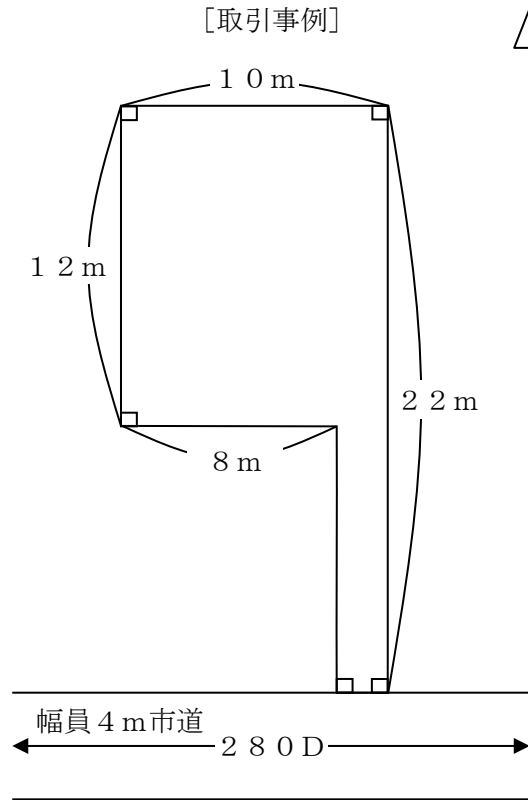
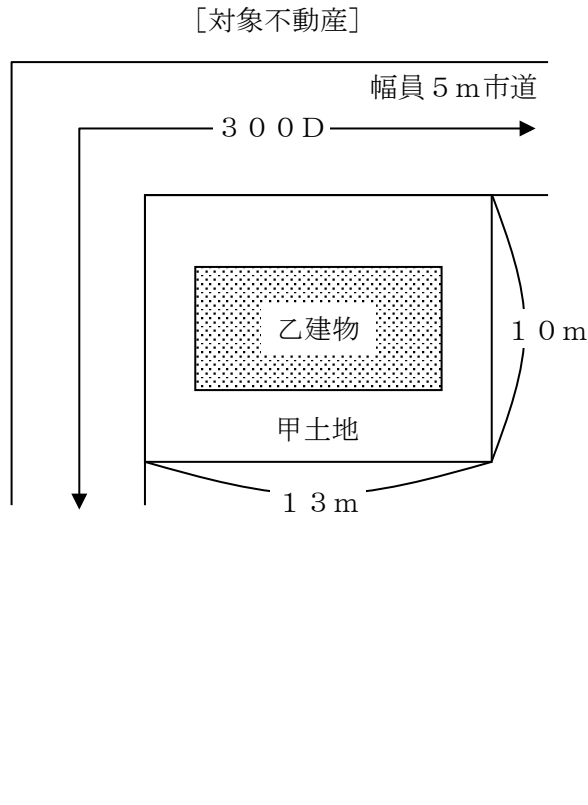
(設問D) 不動産鑑定評価における、収益価格、還元利回りおよび純収益の関係に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 老朽化のため設備の修繕を行い修繕費用を計上する場合、還元利回りおよびその他の項目の金額に変化がない限り、収益価格は下落することになる。
2. 対象不動産の賃貸経営管理が良好であり、従前よりも空室率を低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。
3. 周辺の類似する賃貸用不動産の賃貸条件に合わせて、保証金等の預り金を増加して収益価格を求めることとした場合、還元利回りおよびその他の項目の金額に変化がない限り、収益価格は上昇することになる。
4. 周辺の不動産市況の変化に伴い、従前よりも還元利回りを上昇させて収益価格を求めることとした場合、その他の項目の金額に変化がない限り、収益価格は上昇することになる。

問4

C F P[®]認定者は、筒井さんから、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～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>



[対象不動産の概要]

1. 甲土地

- ・ 土地面積：130m²
- ・ 形状：長方形
- ・ 現況：建付地（乙建物の敷地で、所有権以外の権利はない）
- ・ 接道：準角地（西側・北側幅員5m市道）
- ・ 接道方位：西とする。
- ・ 用途地域等：第一種住居地域（指定建蔽率60%、指定容積率200%）
- ・ 相続税路線価：300千円/m²
- ・ 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。最近徒歩圏内に、大型ショッピングモールが開業し、住宅地としての需要が高まっている。

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：2025年6月1日
- ・ 取引価格：42,000千円
- ・ 土地面積：140m²
- ・ 形状：不整形（間口2m、最大奥行22m）
- ・ 現況：更地（建物等はなく所有権以外の権利もない）
- ・ 接道：南側幅員4m市道
- ・ 接道方位：南（間口狭小につき評点は±0）
- ・ 用途地域等：第一種住居地域（指定建蔽率60%、指定容積率200%）
- ・ 相続税路線価：280千円/m²
- ・ 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11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。

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

※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	524千円/㎡
2024年	500千円/㎡

- 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（%）として求めるものとする。

ii. 標準化補正

次の算定式により、取引事例地の形状による標準化補正率（Y）を求める。（Y）の算出に際しては、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（%）として求めるものとする。なお、取引事例地には形状以外に補正すべき個別的要因はない。

$$(Y) = \frac{\text{有効宅地部分の面積} \times (1 - \text{有効宅地部分の減価率}) + \text{路地状部分の面積} \times (1 - \text{路地状部分の減価率})}{\text{取引事例地の面積}} \times 100$$

標準的な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 10m未満	10%
	路地状部分の奥行 10m以上20m未満	15%
	路地状部分の奥行 20m以上	20%
路地状部分の減価率	—	40%

iii. 地域要因比較

甲土地と取引事例の前面道路の相続税路線価の比率をもって地域要因の格差とする。ただし、ショッピングモール開業の影響により、甲土地の前面道路の相続税路線価は10%の加算修正を行った数値を採用する。

iv. 個別的要因比較

甲土地の個別的要因の補正率（Z）は、準角地の補正率および接道方位の補正率の相乗（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（%）として求めるものとする。

- ・ 準角地の補正率：+2
- ・ 方位補正率は以下のとおり

方位	評点
北	±0
東	+2
西	+2
南	+5

(2) 乙建物

- ・ 新築時の延べ面積 1 m^2 当たりの建築工事費 180 千円。
- ・ 新築時点から評価時点までの建築工事費の上昇率 25 % 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。

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

	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、乙建物には先の台風による屋根の破損が見つかった。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 10 % 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

(問題 13)

(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) 101.6 (Y) 81.4
2. (X) 101.6 (Y) 85.7
3. (X) 102.0 (Y) 81.4
4. (X) 102.0 (Y) 85.7

(問題 14)

(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. 51,714 千円
2. 54,455 千円
3. 59,900 千円
4. 62,640 千円

(問題 15)

(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. 71,007千円
2. 72,077千円
3. 73,430千円
4. 74,746千円

(問題 16)

(設問D) 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) 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。
- (イ) 宅地建物取引業法では、宅地建物取引業者が宅地の売買の媒介または代理をする場合に、その宅地の評価額について意見を述べるときは、その根拠は地価公示の公示価格または地価調査の基準地標準価格を基準とすることに限られている。
- (ウ) 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。
- (エ) 借家人は、借家人が借りている建物およびその敷地の双方について、固定資産課税台帳に記載された部分の閲覧が可能である。

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. (ア)、(イ) および (ウ) は適切であるが、(エ) は不適切。

問5

吉田さんは、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QX（以下「QX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、吉田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)

新築一戸建て**価格 4,500万円(税込)**

(水道負担金、消費税等を含む)

◎◎スーパーまで300メートル、◆◆小学校まで640メートル

所在地：〇〇県□□市△△3丁目
交通：◇◇鉄道□□線〇〇駅まで徒歩8分
土地面積：105.29m²
建物面積：86.03m²
建物構造：木造スレート葺き2階建
建築年月：2026年2月完成予定
建築確認番号：〇〇〇〇〇
権利形態：所有権

物件写真

(表示は省略)

〇〇県知事(5)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**株式会社QX**

取引態様：売主

住所：〇〇県□□市△△2丁目5番1号

電話：×××-××××

(問題 17)

(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. 宅地または建物の写真について、＜資料＞の広告のように建物が工事完了前である場合は、取引する建物と規模が同一で、形質や外観も同一である他の建物の外観写真であれば、取引する建物を施工する者が過去に施工した建物でなくても掲載することができる。
2. 販売を予定している新築一戸建て住宅が建築確認の取得前である場合は、＜資料＞の広告のような建築確認番号の代わりに建築確認申請中である旨の表示をすることで、新築一戸建て住宅として広告を表示することができる。
3. 本物件の土地において指定される建蔽率および容積率については、新築一戸建て住宅の広告では、広告に必要な表示事項と規定されていないため、＜資料＞の広告のように建蔽率および容積率の表示がなくても不適切ではない。
4. 水道負担金がある場合の価格表示は、＜資料＞の広告のように価格の総額に含める表示のほか、価格に含めず「水道負担金〇〇万円別途あり」と表示する方法も認められる。

(問題 18)

(設問B) 吉田さんがQ X社から本物件を購入した場合に、民法、宅地建物取引業法およびその他関連法令の規定から見て、Q X社が負う売主の担保責任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、その他関連法令とは、住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「品確法」という）および特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（以下「住宅瑕疵担保履行法」という）をいうものとする。

1. 本物件の引渡しから3年後に、当該建物に構造耐力上主要な部分等の瑕疵（構造耐力等に影響のないものを除く）があることが判明し、吉田さんはその瑕疵を知った時から2年後にその旨を通知した場合、Q X社に対し品確法に基づく売主の瑕疵担保責任を問うことができる。
2. 本物件の売買契約において、Q X社が負う売主の担保責任の期間について、「建物については引渡しの時から10年間、土地については引渡しの時から2年間とする」旨の特約は有効である。
3. 本物件の売買契約において、特段の特約がない場合、本物件の引渡しから3年後に、本物件の地中にゴミや廃材などの埋設物があることが判明した場合、吉田さんはそのことを知った時から1年以内にその旨をQ X社に通知することによって、Q X社に対し民法上の契約不適合に基づく売主の担保責任を問うことができる。
4. Q X社が住宅瑕疵担保履行法に基づく瑕疵担保責任の履行に関する措置を講じているときは、宅地建物取引業法第35条に基づき、吉田さんに対しその措置の概要として一定事項を説明しなければならない。

(問題 19)

(設問C) 「宅地建物取引業法第37条の2に規定する不動産の買受けの申込みの撤回または売買契約の解除」(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る事例は次のうちどれか。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. 吉田さんが、QX社の事務所で本物件の買受けの申込みを行い、その5日後に本人の申出によりファミリーレストランで売買契約を締結した場合。
2. 吉田さんが、本人の希望により勤務先を売買契約締結の場所として申し出て売買契約を締結した場合。
3. 吉田さんは、売買代金全額を支払って本物件の引渡しを受けたが、QX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. 吉田さんが、QX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QX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、QX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。

(問題 20)

(設問D) 吉田さんは、QX社から本物件を購入することを決め、QX社との間で売買契約の締結および手付金の授受を行った。民法および宅地建物取引業法の規定から見て、不動産の売買契約に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. QX社は、吉田さんが手付金として用意できる金額が当初提示していた手付金額よりも少ないことから、手付金の金額を減額することで本物件の売買契約の締結を行ったが、これは宅地建物取引業法に反しない。
2. 宅地建物取引業法第35条の規定によりQX社が行う「重要事項の説明」について、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を吉田さんが書面で承諾していたとしても、その説明を省略することはできない。
3. QX社が吉田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、売買代金の10分の2を超える部分について無効となる。
4. QX社は、契約締結後遅滞なく、宅地建物取引業法第37条で規定する書面を吉田さんに交付する場合、この書面には宅地建物取引士の記名は義務付けられていない。

(問題 2 1)

(設問 E) 自己所有の土地上に自宅を建築するため、注文者は建築業者（以下「請負人」という）と請負契約を締結した。民法および住宅の品質確保の促進等に関する法律における請負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。なお、特約は考慮しないものとする。また、本設問は設例との直接的な関連はないものとする。

1. 注文者は、工事が完成する前においては、請負人に建築工事の手抜きなど契約違反等の行為がなくても、請負契約の解除によって請負人に生じる損害を賠償すれば、いつでも請負契約を解除することができる。
2. 新築建物の引渡し前に生じた地震により当該建物が損壊し、完成が不可能となった場合であっても、請負人は注文者に対し、それまでの仕事に対しての報酬を請求することができる。
3. 注文者が破産手続開始の決定を受けたときは、請負人は工事を完成させる前であれば、請負契約の解除をすることができる。
4. 新築建物の構造耐力上主要な部分等の瑕疵（構造耐力等に影響のないものを除く）について請負人が負う瑕疵担保責任の期間を、注文者に新築建物を引き渡した時から20年と定めることができる。

問6

佐野さんは、北村さんから、北村さんが現在賃貸中の＜設例＞の居住用マンション（以下「本物件」という）を購入する予定です。その際、賃借人である室井さんとの賃貸借関係をそのまま承継します。以下の設問A～Dについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

＜設例＞

〔本物件の概要〕

- ・ 名称、部屋番号 : KAマンション202号室
- ・ 専有部分の床面積 : 37.98m²（登記記録の面積）
- ・ 登記記録の現所有者 : 北村健司

〔本物件の建物賃貸借契約書（以下「本契約書」という）の一部抜粋〕

建物賃貸借契約書

賃貸人 北村健司（以下「甲」という）、賃借人 室井幸助（以下「乙」という）および乙の連帯保証人 宮野太郎（以下「丙」という）は、次の通り建物賃貸借契約（以下「本契約」という）を締結した。

－第1条省略－

第2条（期間）

賃貸借の期間は、2024年11月1日から2年間とする。

－中略－

第9条（敷金）

乙は、本契約から生じる債務の担保として、敷金〇〇万円を甲に交付するものとする。

- 2 甲は、乙が本契約から生じる債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。

第10条（造作等買取請求）

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

第11条（連帯保証）

丙は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の甲に対する債務を負担するものとする。

- 2 前項の丙の債務は、極度額金〇〇万円を限度とする。

第12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、甲に明け渡さなければならない。

－以下省略－

[その他]

- ・ 本契約は、借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借の契約ではない。
- ・ 室井さんは、賃貸借契約開始日に本物件に入居し、居住している。
- ・ 本契約書第11条の保証契約は、民法第465条の2第1項に定める個人根保証契約（一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約であって保証人が法人ではないもの）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。
- ・ KA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。

(問題22)

(設問A) 賃貸中のマンションを譲渡する場合に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 本物件の譲渡については、室井さんの承諾が必要であり、承諾が得られないときは、室井さんの承諾に代わる裁判所の許可を得なければならない。
2. 室井さんは、本物件について引渡しを受けていても、建物の賃借権の登記を備えていなければ、建物の賃借権を佐野さんに対抗することができない。
3. 佐野さんが室井さんに対し、賃貸人の地位を主張し、賃料の請求をするためには、賃貸人の地位を承継した旨を室井さんに通知すれば足り、本物件の所有権の移転の登記を備える必要はない。
4. 室井さんが北村さんに預託した敷金の返還債務については、北村さんと佐野さんの譲渡契約に当該債務を承継する旨の特約がない場合であっても、佐野さんに承継される。

(問題23)

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

1. 賃貸借契約が佐野さんと室井さんの合意によらないで、法定更新となった場合、従前と同一の契約条件で更新されたものとみなされるため、更新後の賃貸借期間は2年間となる。
2. 本契約書第10条の特約は、借地借家法においては、賃借人に不利な特約として無効となる。
3. 本契約書第12条に基づき、室井さんは、賃貸借契約終了時に、室井さんが故意に加えた本物件の損傷のみならず、経年に伴う損傷および通常の利用に伴う損傷も含めて、室井さんの負担で本物件を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。
4. 室井さんが本物件について佐野さんの負担に属する必要費である修繕費用を支出したときは、当該支出をする前に佐野さんの同意を得ていない場合であっても、佐野さんに対し、当該修繕費用の償還を請求することができる。

(問題 24)

(設問C) 佐野さんが本物件を取得した後における、建物の区分所有等に関する法律に定める賃借人の権利義務に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 室井さんは、建物またはその敷地もしくは附属施設の使用方法につき、本契約締結後の集会の決議に基づき佐野さんが負う義務と同一の義務を負うが、本契約締結前の集会の決議事項については、義務を負わない。
2. 佐野さんが本物件の管理費を滞納した場合、室井さんはK Aマンションの管理組合に対して当該管理費の支払い義務を負う。
3. K Aマンションの区分所有者の一人が、建物の保存に有害な行為をした場合であっても、室井さんは、単独でその行為の停止等を請求することはできない。
4. 室井さんは、K Aマンションの区分所有者が負担する管理費を増額するため、規約を変更することを目的とする集会に出席して意見を述べることができる。

(問題 25)

(設問D) 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。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. 賃借人が死亡した場合、連帯保証人が負担する主たる債務の元本は確定する。
2. 連帯保証人は、賃借人の債務について貸貸人から請求があったときは、「先に賃借人に請求してください」と抗弁することができる。
3. 本契約書第11条による保証契約は、本契約書が公正証書で作成されていない場合、その効力を生じない。
4. 本契約書第11条による保証契約は、極度額の定めがなくても、その効力を生じる。

問7

鶴見さんは、所有する甲土地（更地）を知人である長岡さんに売却することを検討しています。以下の設問A～Dについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

<設例>

[甲土地の登記事項証明書]

表 題 部	(土地の表示)	調製	余白	不動産番号	〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
地図番号	N 5 1 - 2	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 ²	原因及びその日付〔登記の日付〕		
1 番 8	宅 地	9 0 2 4	1 番 1 から分筆 〔平成17年11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
1	所有権移転	平成16年12月21日 第18599号	原因 平成16年1月31日相続 所有者 〇〇市△△一丁目1番2号 鶴見啓介 順位〇番の登記を転写 平成17年10月20日受付 第12998号

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17年12月22日 第18997号	原因 平成17年12月22日設定 極度額 金4,000万円 債権の範囲 信用金庫取引 手形債権 小切手債権 債務者 〇〇市△△一丁目1番2号 鶴見啓介 根抵当権者 〇〇市△△三丁目3番3号 K Z 信用金庫
2	抵当権設定	平成28年6月30日 第9797号	原因 平成28年6月30日金銭消費貸借同日設定 債権額 金500万円 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 鶴見啓介 抵当権者 〇〇市××二丁目2番2号 K J 株式会社

[その他]

- ・ 甲土地を管轄する登記所は、2007年（平成19年）〇月〇日にオンライン申請が可能な登記所（オンライン指定庁）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。
- ・ 鶴見さんは、甲土地の権利部甲区1番の所有権移転登記に係る登記済証（分筆登記前の分筆元地のもの）を紛失している。
- ・ 鶴見さんの住所は、2020年3月1日に「〇〇市△△一丁目1番2号」から現住所である「〇〇市△△七丁目1番1号」に移転している。

(問題 26)

(設問A) K 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. 後順位抵当権者がいる場合、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。
2. 根抵当権の元本確定前に、鶴見さんがK Z 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。
3. 根抵当権の極度額を増額変更する場合は、後順位抵当権者であるK J 株式会社の承諾を得なければならない。
4. 根抵当権の元本確定前に、K Z 信用金庫が根抵当権の被担保債権の範囲に属する債権を第三者に対し譲渡した場合には、根抵当権は当然に当該第三者に移転する。

(問題 27)

(設問B) 鶴見さんは、甲土地を売却するに当たり、甲土地と隣接する土地（鶴見さん以外の第三者が所有者となっている土地）との筆界を明確にするために筆界特定制度の利用を考えている。筆界特定制度に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 筆界は、土地の所有者同士の合意があれば、これを変更することができる。
2. 抵当権者であるK J 株式会社は、筆界特定手続における「関係人」として意見または資料を提出することができる。
3. 筆界特定のなされた土地における筆界特定書は、隣地所有者、抵当権者等の利害関係を有する者でなければ、その写しの交付請求をすることができない。
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場合、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 28)

(設問C) 甲土地の売買に伴い、鶴見さんから長岡さんへの所有権移転登記申請を行う場合に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 鶴見さんが登記済証を紛失した旨を登記所に届出をしても、登記所から紛失した登記済証に代わる新たな登記済証が交付されることはない。
2. 所有権移転登記申請の前提として、鶴見さんの住所移転による所有権の登記名義人の住所の変更の登記を申請する必要はない。
3. 所有権移転登記が完了した場合、鶴見さんおよび長岡さんに対して、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。
4. 所有権移転登記が完了した場合、長岡さんに対しては、登記識別情報が通知されるが、長岡さんの申出があっても登記済証は交付されない。

(問題 29)

(設問D) 担保権の実行としての不動産競売に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。なお、本設問は設例との直接的な関連はないものとする。

1. 買受人が期限までに代金を納付しないときは、売却許可の決定はその効力を失い、買受人は入札に当たり提供した保証金の返還を請求することができない。
2. 買受人が根抵当権の抹消登記の申請をすることにより、根抵当権の設定の登記は抹消される。
3. 買受人は、売却決定期日において売却の許可を言い渡された時に、競売不動産を取得する。
4. 買受人に対する競売不動産の所有権移転登記は、裁判所書記官の嘱託により行われるため登録免許税は課税されない。

問 8

小山さんは、下記設例の甲土地を所有しており、その有効活用について、CFP®認定者に相談しました。建築基準法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>

幅員 2.8 m 市道

(用途地域等)
第二種住居地域
指定容積率 300%
指定建蔽率 60%
準防火地域

(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

2 m 都市計画道路
予定地

30 m

20 m

幅員 8 m 県道

2.5 m

甲土地

幅員 4 m 市道

N

- ・ 甲土地は、長方形の土地である。
- ・ 甲土地は、市街化区域内に存し、用途地域等は上記のとおりである。
- ・ 県道の幅員は8 mであるが、7年前に拡張のための都市計画（両側拡張後12 m）が決定されている。ただし、事業認可は受けていない。
- ・ 都市計画道路予定地は、都市計画法第55条に規定する事業予定地には該当せず、都市計画道路予定地における建築に関する同法第53条および第54条の適用がある。なお、同法第54条の基準に適合する建築物は建築できるが、地方公共団体による建築制限の緩和はない。
- ・ 甲土地は県道との道路境界線より2 m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。
- ・ 甲土地は、容積率の算定に当たり道路幅員に乗じる数値について特定行政庁が指定する区域には該当しない。
- ・ 幅員8 m県道は、建築基準法第42条第1項第4号（2年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの）には該当しない。

- ・ 甲土地の西側市道は、建築基準法第42条第2項道路であり、甲土地は建築物の建築に当たってセットバック（後退）を要する。なお、当該市道は蛇行や幅員に変化はなく、道路中心線は市道の中央であることの確認を市役所から得ている。また、当該市道の甲土地の反対側は平坦な宅地であり、川やがけ等ではない。
- ・ 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。
- ・ 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30）

（設問A）甲土地を敷地として建築物を建築する場合、建築可能な建築物の容積率の対象となる延べ面積の上限として、正しいものはどれか。

1. 4,365m²
2. 4,500m²
3. 4,545m²
4. 4,605m²

（問題31）

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

1. 81.39%
2. 82.15%
3. 87.59%
4. 88.10%

（問題32）

（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し、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。
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、都道府県知事等の許可を受けることなく建築することができる。
4. 地階に車庫があり地上1階で主要構造部が木造の建築物であれば、都道府県知事等の許可を受けることにより建築することができる。

(問題 33)

(設問D) 都市計画法の開発行為に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。なお、本設問は設例との直接的な関連はないものとする。

1. 市街化区域内において建築物の建築をする場合で、その土地面積が $1,000\text{ m}^2$ 以上であっても、敷地の分割や宅地の造成など土地の区画形質の変更を伴わないときには開発行為の許可は必要ない。
2. 開発許可を受けた開発区域内の土地は、原則として、工事完了公告があるまでは建築物の建築や特定工作物の建設はできないが、その土地の譲渡については禁止されていない。
3. 開発許可の対象となる特定工作物は、コンクリートプラント等の第1種特定工作物とゴルフコースおよび一定規模以上の野球場、遊園地および動物園等の第2種特定工作物がある。
4. 市街化調整区域内において行う開発行為は、その規模が 300 m^2 未満であれば、開発行為の許可は必要ない。

問9

宇野さん（会社員、36歳）は、2025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。本物件の取得や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>

[本物件の概要等]

- ・ 新築年月：2010年3月
- ・ 構造：軽量鉄骨造2階建
- ・ 床面積（登記記録）：1階 80.00m²
2階 80.00m²
合計 160.00m²
- ・ 敷地面積：200.00m²
- ・ 売買契約締結日：2025年4月24日
- ・ 売主：細川さん（2024年12月まで本物件に居住していた）
- ・ 購入金額：50,000千円
- ・ 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。

[宇野さんの購入資金の内訳]

内訳	金額	備考
自己資金	10,000千円	
実父（63歳）からの贈与	15,000千円	2025年3月に贈与
民間金融機関からの融資 （住宅ローン）	25,000千円	借入期間30年 2025年末残高 24,448千円

[その他]

- ・ 本物件の建物は宇野さんの居住用である。
- ・ 宇野さんは、本物件以外の不動産は所有していない。
- ・ 宇野さんは、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、いずれも宇野さんの取得後1年以内に行われるものとする。
- ・ 宇野さんは給与所得者であり、2025年の合計所得金額は8,000千円、納税額は462千円とする。

(問題 3 4)

(設問A) 宇野さんが住宅用家屋証明書を添付して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、最も適切なものはどれか。

1. 0.1%
2. 0.2%
3. 0.3%
4. 0.4%

(問題 3 5)

(設問B) 宇野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宇野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. 本物件の土地に係る不動産取得税の課税標準は、宅地等の特例が適用されるため、その土地の価格の2分の1となる。
2. 本物件の建物に係る不動産取得税の計算では、価格から13,000千円を控除した金額が課税標準になる。
3. 本物件の土地に係る固定資産税の課税標準の算定については、本物件の土地のすべてについて課税標準となるべき価格の6分の1となる。
4. 本物件についての固定資産税の納税義務者は、2026年度から宇野さんとなる。

(問題 3 6)

(設問C) 宇野さんは、2025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。本特例による非課税限度額として、最も適切なものはどれか。

1. 5,000千円
2. 10,000千円
3. 12,000千円
4. 15,000千円

(問題 37)

(設問D) 宇野さんの本物件の取得に係る印紙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. 宇野さんが本物件を取得する際の売買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。
2. 宇野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。
3. 宇野さんが実父から資金贈与を受ける際の贈与契約書には、印紙を貼付する必要はない。
4. 宇野さんが本物件を取得する際の売買契約書に印紙を貼付したが、消印をしなければ、消印されていない印紙の額面金額に相当する金額の過怠税が徴収される。

問 10

塩谷さんは、事業の用に供している店舗およびその敷地（以下「S Z建物および甲土地」という）を2025年中に譲渡することを検討しています。また、塩谷さんは実母からの相続（単純承認）により、2024年5月20日に実家（以下「S J建物および丙土地」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。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>

[S Z建物および甲土地の概要]

- ・ S Z建物および甲土地は塩谷さんの単独所有で、2013年7月18日に実父からの相続（単純承認）により取得した。
- ・ 塩谷さんは、S Z建物および甲土地を譲渡し、S X建物および乙土地（事業用資産）への買換えを検討している。
- ・ S Z建物および甲土地の譲渡価額（総額）：200,000千円
- ・ S Z建物および甲土地の譲渡に係る取得費：40,000千円（S Z建物は減価償却後）
- ・ S Z建物および甲土地の譲渡に係る譲渡費用：8,000千円
- ・ S X建物および乙土地の購入額（総額）：150,000千円
（S X建物：50,000千円、乙土地：100,000千円）

[その他]

- ・ 実母は、1981年5月31日以前に建築されたS J建物および丙土地に新築時から夫婦で居住していたが、2013年7月18日に実父が死亡し、その後、実母が1人で居住していた。なお、実母の死後、S J建物は空き家となっている。
- ・ このほかに塩谷さんが実父および実母から相続した不動産はない。

(問題38)

(設問A) 塩谷さんがS Z建物および甲土地の譲渡について、租税特別措置法第37条の「特定の事業用資産の買換え特例」（以下「本特例」という）の適用を受けた場合の、譲渡所得の金額として、正しいものはどれか。なお、本特例の適用要件を満たしており、課税繰延割合は80%とする。

1. 30,800千円
2. 32,000千円
3. 60,800千円
4. 72,800千円

(問題 39)

(設問B) 塩谷さんがS Z建物および甲土地の譲渡について、「特定の事業用資産の買換え特例」の適用を受けた直後のS X建物および乙土地が引き継ぐ取得価額として、正しいものはどれか。
なお、課税繰延割合は80%とする。

1. 28,800千円
2. 30,000千円
3. 58,800千円
4. 150,000千円

(問題 40)

(設問C) 塩谷さんがS Z建物および甲土地の譲渡について、「特定の事業用資産の買換え特例」(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. 塩谷さんが買換資産として取得した乙土地の面積が、原則として譲渡した甲土地の面積の5倍を超えるときは、その超える部分の面積に対応するものは、本特例の買換資産に該当しない。
2. 塩谷さんがS Z建物を自用ではなく、相当の対価を得て継続的に第三者に貸し付けているときは、本特例の適用を受けることができない。
3. 塩谷さんがS Z建物および甲土地を譲渡した年の前年中にS X建物および乙土地を取得しているときは、本特例の適用を受けることができない。
4. 塩谷さんがS Z建物および甲土地を譲渡し、S X建物および乙土地の取得に関する売買契約を締結した後に死亡した場合は、塩谷さんの相続人が法定の期間内にS X建物および乙土地を取得し、事業の用に供したときでも、本特例の適用を受けることができない。

(問題 41)

(設問D) 塩谷さんはS J建物および丙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、最も不適切なものはどれか。

1. S J建物および丙土地の譲渡対価の額が1億円を超える場合は、本特例の適用を受けることができない。
2. 譲渡の時において、S J建物が一定の耐震基準を満たしていない場合は、譲渡の後直ちに耐震基準を満たす改修を行ったとしても本特例の適用を受けることができない。
3. 塩谷さんがS J建物を相続の時から譲渡の時までの間に無償で貸し付け、その入居者の退去後、譲渡する場合は、本特例の適用を受けることができない。
4. 塩谷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」の適用を併せて受けることができない。

問 1 1

未利用の土地（以下「甲土地」という）を所有している東根さんは、デベロッパーである株式会社PM（以下「PM社」という）から土地の有効活用について下記の提案を受け、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。

令和7年10月10日

東根 希望 様

〇〇市△△区〇〇町1-7-6

株式会社PM

土地の有効活用に関するご提案

貴殿所有の土地について以下のとおりご提案申し上げます。ご検討くださいますようお願い申し上げます。

1. 提案内容

当社は貴殿所有の土地を以下（1）または（2）の方法により活用させて頂きたいと存じます。いずれの方式でも貴殿の実質的な収入は同等となります。

（1）定期借地権方式による土地活用

① 借地権の種類

イ. 事業用定期借地権「長期型」(借地借家法第23条第1項の借地権)

ロ. 事業用定期借地権「短期型」(借地借家法第23条第2項の借地権)

② 権利の種類 土地の賃借権

③ 目 的 鉄骨造平屋建て店舗の所有

（2）建設協力金方式による土地活用

① 建 物 当社指定の意匠、構造、仕様等の建物（店舗）

② 建設協力金 建設費用の全部に相当する建設協力金を差し入れます。建設協力金は建物の賃貸借期間に応じて毎月均等無利息返済として頂きます。

2. 物件の表示

（1）貴殿所有の土地

所在地番：〇〇市〇〇町1-7-7番

地目：宅地

面積：〇〇m²

（2）建設予定建物

構造：鉄骨造平屋建て

床面積：〇〇m²

用途：店舗（コンビニエンスストア）

(問題 4 2)

(設問A) 東根さんは、CFP[®]認定者に借地借家法第23条の事業用定期借地権等について相談した。事業用定期借地権等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、事業用定期借地権等のうち、同法第23条第1項を「長期型」、同条第2項を「短期型」という。

1. 東根さん : 事業用定期借地権等の存続期間について教えてください。
CFP[®]認定者 : 事業用定期借地権等の存続期間は、30年以上50年未満の長期型と、10年以上30年未満の短期型があります。
2. 東根さん : 事業用定期借地権等の建設する建物の利用目的に制限はありますか。
CFP[®]認定者 : 建物の利用目的は、主として事業の用に供する必要があるため、その建物の床面積の2分の1以上を事業の用に供すれば、社員寮併用も可能です。
3. 東根さん : 事業用定期借地権等の契約方法について教えてください。
CFP[®]認定者 : 長期型、短期型ともに必ず公正証書で契約する必要があります。
4. 東根さん : 事業用定期借地権等の設定契約の内容について短期型と長期型の違いはありますか。
CFP[®]認定者 : 短期型は、①契約の更新、②建物の築造による存続期間の延長、③建物買取請求権等の規定、が適用されません。長期型は、①契約の更新、②建物の築造による存続期間の延長、③建物買取請求権、を排除する特約を定めることができます。

(問題 4 3)

(設問B) 東根さんは、CFP[®]認定者に事業用定期借地権等における地代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. PM社が地代を滞納したときは、東根さんは敷金をその地代の滞納分に充当することができるが、PM社が東根さんに対し、敷金をその地代の滞納分に充当するように請求することはできない。
2. 事業用定期借地権等の設定後、土地価格の上昇によって地代が不相応となった場合、契約条件にかかわらず、東根さんは地代の増額請求をすることができるが、一定の期間地代を増額しない旨の特約があるときにはその定めに従う。
3. PM社と東根さんとの間で地代の減額を正当とする裁判が確定した場合、東根さんはすでに支払いを受けた額が正当とされた地代等の額を超えるときは、受領の時からその超過額に年10%の利息を付けて返還しなければならない。
4. PM社と東根さんとの間で地代の増額を正当とする裁判が確定した場合、PM社はすでに支払った地代の額に不足があるときは、その不足額相当額を東根さんに支払う必要はない。

(問題 4 4)

(設問C) 東根さんがPM社から提案された建設協力金方式に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 建設協力金方式は、東根さんの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、建物の建設資金の全部または一部をPM社が東根さんに貸し付け、その建物をPM社の事業の用に供する事業方式である。
3. 建設協力金を借入金として受け取り、その完済前に東根さんに相続が発生した場合、相続税の課税価格の計算上、当該建設協力金の未返済分の残額を相続財産から債務控除することができる。
4. 建設協力金方式では、建物の固定資産税は東根さんが支払うことになる。

(問題 4 5)

(設問D) 東根さんは、CFP[®]認定者にその他の土地の有効活用について説明を求めた。土地の有効活用に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 定期借地権方式のうち一般定期借地権（借地借家法第22条）では、借地権設定契約を締結する際には、必ず公正証書による必要がある。
2. 事業受託方式は、受託したデベロッパー等が土地の利用方法の立案、事業資金融資先の斡旋、建物の設計・施工・監理、建物の賃貸運営・維持管理等を行う方式である。
3. 等価交換方式において、土地の譲渡について立体買換え特例（租税特別措置法第37条の5第1項表第2号）の適用を受ける場合、譲渡資産の適用地域は既成市街地等および既成市街地等に準ずる区域であり、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。
4. 土地信託方式においては、信託財産である土地や建物に係る固定資産税の納税義務者は、受託者（信託銀行等）である。

問 1 2

下記設例に基づき土地の有効活用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>

大津さんは、デベロッパーである株式会社GD（以下「GD社」という）から青空駐車場として利用していた所有地（800m²）の有効活用として、等価交換方式によるマンション（区分所有）建設の提案を受けた。

[取引の概要]

「全部譲渡方式」による等価交換事業

建物	OA	GA
	OB	GB
土地		

「OA」：大津さんが等価交換により取得する建物部分

「OB」：大津さんが等価交換によりOA建物の敷地利用権として取得する土地持分

「GA」：GD社が等価交換により取得する建物部分

「GB」：GD社が等価交換によりGA建物の敷地利用権として取得する土地持分

- ・ 全部譲渡方式による等価交換事業であり、大津さんは所有地をGD社に譲渡し、それと引き換えにマンション（建物）とその敷地利用権である土地持分を取得する。
- ・ 大津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項表第2号）の適用がある。

[GD社が建設するマンションの概要]

- ・ 敷地面積：800m²
- ・ 構造規模：鉄筋コンクリート造6階建
- ・ 延べ面積：4,800m²
- ・ 総専有面積：4,000m²

[GD社の原価等]

- ・ 建築工事費等：総額1,920,000千円
- ・ 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：GD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：GD社が大津さんに返還する専有部分の床面積
- ・ 土地価額：GD社が評価した大津さんの所有地の土地価額

○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

※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 6)

(設問A) GD社が提案した返還床面積として、正しいものはどれか。

1. 1,000 m²
2. 1,200 m²
3. 1,400 m²
4. 1,800 m²

(問題 4 7)

(設問B) 大津さんが等価交換によりGD社に譲渡した土地の返還部分の原価に基づいて算出した評価額として、正しいものはどれか。

1. 458,000 千円
2. 640,000 千円
3. 822,000 千円
4. 1,033,000 千円

(問題 48)

(設問C) 大津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項表第2号、以下「本特例」という）に関する次の記述として、最も不適切なものはどれか。

1. 大津さんが所有する土地が空閑地であっても、本特例の他の要件を満たしていれば、本特例の適用を受けることができる。
2. 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っても、買換資産として店舗部分のみを取得した場合は、本特例の適用を受けることができない。
3. 買換資産は、買換資産とされる建物の建設等に要する期間が通常1年を超えると認められる等の事情があり、税務署長の承認を受けたときは、譲渡資産の譲渡をした日の属する年の翌年の12月31日の後2年以内の税務署長が認定する日まで取得期限を延長することができる。
4. 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は、譲渡資産の譲渡がなかったものとされる。

問 1 3

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

(問題 4 9)

(設問A) 建築着工統計調査報告(令和6年計)に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 令和6年の新設住宅着工は、持家、貸家および分譲住宅が前年より増加したため、全体で増加となった。
2. 令和6年の新設住宅着工は、地域別では、首都圏、中部圏、近畿圏、その他地域とも前年より増加となった。
3. 令和6年の民間非居住建築物の着工床面積は、事務所、店舗、工場および倉庫ともに前年より増加となった。
4. 令和6年の民間非居住建築物の着工床面積は、主な用途別で前年と比較すると、卸売業・小売業用は減少したが、宿泊業・飲食サービス業用は増加した。

(問題 5 0)

(設問B) 「令和7年版土地白書」に記載されている不動産市場の動向に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. オフィスビルの平均募集賃料は、東京都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)において、令和2年Ⅲ期(7～9月)をピークに下落が続いていたが、令和6年に入り上昇している。
2. 令和6年におけるマンションの在庫戸数は、首都圏は増加、近畿圏は減少し、また、契約率は首都圏は下落、近畿圏は上昇した。
3. 令和6年における中古マンションの成約平均価格は、首都圏・近畿圏ともに上昇傾向であり、成約件数も、首都圏・近畿圏ともに、前年より増加している。
4. 主要都市(東京・横浜、京都・大阪・神戸、名古屋、札幌、福岡)の店舗賃料は、令和6年Ⅳ期(10～12月)は、名古屋以外の都市で前年同月期と比べて上昇となった。