問１

大場さんは、老後の生活設計について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１）

（設問Ａ）大場さんは、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借（以下「終身建物賃貸借」という）による賃貸住宅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、最も適切なものはどれか。なお、大場さんが賃借人、大場さんの妻および大場さんの実妹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．終身建物賃貸借において、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であっても、借地借家法第３２条の規定が適用されるため、大場さんは終身賃貸事業者に対し、賃料の減額を請求することができる。

２．終身建物賃貸借において、賃貸人である終身賃貸事業者は、自らが本物件の使用を必要とする事情が生じたことを事由として、大場さんに対し、終身建物賃貸借契約の解約を申し入れることができる。

３．終身建物賃貸借において、大場さんが６３歳、妻が５７歳、実妹が６０歳の場合、妻および実妹は、大場さんと同居することができる。

４．大場さんは、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賃貸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。

©ＮＰＯ法人日本ＦＰ協会　無断複製転載禁止

（問題２）

（設問Ｂ）大場さんは、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。ＣＦＰ®認定者が行ったサブリース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、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．マスターリース契約において、契約期間内にオーナーからの解約を可能とする特約がある場合は、正当の事由がなくともオーナーからの解約の申入れをすることができる。
２．サブリース業者はオーナーに対して、マスターリース契約の締結前に、特定賃貸借契約の内容およびその履行に関する事項等を記載した書面を交付して説明をしなければならない。
３．サブリースにおいて、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が、マスターリース契約に修繕費用の負担に関する特約がない限り、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となる。
４．マスターリース契約において、賃貸借期間中は賃料を改定しない特約があっても、借地借家法第３２条の規定が適用されるため、一定の要件により賃料が不相当となった場合には、サブリース業者はオーナーに対して賃料の減額を請求することができる。

©ＮＰＯ法人日本ＦＰ協会　無断複製転載禁止

問２

布施さんは、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～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＞

［土地の概要］

面　　積	５００m^2
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^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	１２台分（機械式２段等）
建設工事費	延べ面積１m^2当たり３５０千円とする（屋外駐車場の工事費を含む)。
竣工年月日	２０２６年１月１日
賃貸開始日	２０２６年１月１日

・ 指定容積率とは都市計画で指定された容積率とし、基準容積率とは道路幅員による制限を考慮した容積率とする。なお、特定道路による緩和は考慮しない。

・ 容積率の算定に当たり、道路幅員に乗じる数値について特定行政庁が指定する区域には該当しない。

［賃貸条件等］

賃料（月額）	１階　　：賃貸面積１m^2当たり４,０００円 ２～４階　：賃貸面積１m^2当たり４,２００円 ５、６階　：賃貸面積１m^2当たり４,５００円 駐車場　　：１台当たり１２,０００円
空室等損失	(貸室)　１年目（２０２６年中)：満室時貸室賃料の（　ア　）％とする。 ２年目（２０２７年中)：満室時貸室賃料の５％とする。 (駐車場) １年目（２０２６年中)：年間を通して６台分空いていたとする。 ２年目（２０２７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にないものとする。
借入金額および返済方法等	借入金額：建設工事費の６０％相当額 返済方法：借入時期を２０２６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％

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％	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。
- 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（２０２６年）	２年目（２０２７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	（　６，０００）	（　３，５００）
	④ 損害保険料	（　　）	（　　）
	⑤ 仲介手数料	（　３，９００）	（　５００）
	⑥ 減価償却費	（　　）	（　　）
	⑦ 借入金利子	（　　）	（　（　イ　）　）
	３．経常損益（１－２）	（　１０，４５０）	（　　）
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		（　　）	（　　）

©ＮＰＯ法人日本ＦＰ協会　無断複製転載禁止

（問題３）

（設問Ａ）布施さんが計上する１年目（２０２６年）の経常損益の金額が１０，４５０千円であった場合、貸室の満室時賃料に対する空室損失の割合（アの欄）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位を四捨五入し整数の百分率（％）とする。

１．　８％
２．１０％
３．１５％
４．２０％

（問題４）

（設問Ｂ）布施さんの２年目（２０２７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
３．７，５６０千円
４．７，８３０千円

（問題５）

（設問Ｃ）布施さんが計上すべき２年目（２０２７年）末の剰余金の金額（ウの欄）として、正しいものはどれか。

１．２７，２３１千円
２．２７，４８３千円
３．３７，９３４千円
４．３８，２０４千円

©ＮＰＯ法人日本ＦＰ協会　無断複製転載禁止

©ＮＰＯ法人日本ＦＰ協会　無断複製転載禁止

問３

佐野さんは、不動産業者ＫＴ社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 べ 面 積	２,５００m^2
構造・規模	鉄筋コンクリート造６階建
用　　途	１階　　：店舗 ２～６階：事務所
賃 貸 面 積	１階　　：３００m^2 ２～６階：各３４０m^2
現　　況	建物は５年前に改修済みで、満室稼働中である。
竣工年月日	２００６年１月１日
賃料（月額）	１階　　：賃貸面積１m^2当たり４,０００円 ２～６階：賃貸面積１m^2当たり２,６００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	０.９５	０.９１	０.８６	０.８２	０.７８
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１年目の賃料は［物件概要等］に記載のとおりとする。ただし、本投資期間中において、各階の賃料は１年目の賃料を基準に次のとおり値上げされるものとする。各階の賃料値上げ後は、５年目まで同額とする。
  - １階の賃料は、２年目以降１０％の値上げ
  - ２～６階の賃料は、３年目以降５％の値上げ

©ＮＰＯ法人日本ＦＰ協会　無断複製転載禁止

・ 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、１年目以降すべての期間において、満室時総収益に対して５％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	１年目～２年目：延べ面積１m^2当たり５，０００円 ３年目～５年目：延べ面積１m^2当たり５，５００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
・ 各年の満室時総収益、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、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。
・ 純収益および転売価格の現在価値の計算には、＜収支明細表＞に記載された複利現価率を使用する。

（問題６）

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

１．２０８，６２７千円
２．２１９，００３千円
３．２２２，０７８千円
４．２５３，７８５千円

（問題７）

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

１．　８６３，０００千円
２．　８８８，０００千円
３．１，０２２，０００千円
４．１，０７７，０００千円

©ＮＰＯ法人日本ＦＰ協会　無断複製転載禁止

（問題８）

（設問Ｃ）佐野さんは、ＣＦＰ®認定者に対し、ワンルームマンション投資における投資利回りについても質問した。ＣＦＰ®認定者が作成した以下の３物件の表面利回りとＮＯＩ（営業純利益）利回りを比較した表の空欄（ア）～（ウ）にあてはまる金額および利回りの組み合わせとして、正しいものはどれか。

	物件ＫＡ	物件ＫＢ	物件ＫＣ
物件価格	３０,０００千円		２８,０００千円
賃料収入（年間）			
営業費用（年間）	３００千円	３１５千円	２２４千円
ＮＯＩ（営業純利益）		（　イ　）	
表面利回り	（　ア　）	６.８％	７.５％
ＮＯＩ利回り	６.０％	５.９％	（　ウ　）

※物件の取得に要する費用は考慮しない。

※営業費用とは管理費、保険料および固定資産税等をいい、減価償却費は含まない。

※問題作成の都合上、一部空欄にしてある。

１.（ア）６.８％　（イ）２,０６５千円　（ウ）６.７％

２.（ア）７.０％　（イ）２,３８０千円　（ウ）６.５％

３.（ア）６.８％　（イ）２,３８０千円　（ウ）６.５％

４.（ア）７.０％　（イ）２,０６５千円　（ウ）６.７％

©ＮＰＯ法人日本ＦＰ協会　無断複製転載禁止

（問題９）

（設問Ｄ）不動産の収益価格を求める手法の一つであるＤＣＦ法（ディスカウンテッド・キャッシュ・フロー法）について、次の計算式の空欄（ア）～（ウ）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。

$$P=\sum_{k=1}^{n}\frac{a_k}{(1+Y)^k}+\frac{P_R}{(1+Y)^n}$$

Ｐ　：不動産の収益価格

a_k：毎期の（　ア　）

Ｙ　：（　イ　）

ｎ　：保有期間

P_R：復帰価格

復帰価格とは、保有期間の満了時点における対象不動産の価格をいい、基本的には次の式により表される。

$$P_R=\frac{a_{n+1}}{R_n}$$

a_{n+1}：ｎ＋１期の（　ア　）

R_n　：（　ウ　）

１．（ア）純収益　（イ）複利現価率　（ウ）表面利回り

２．（ア）総収益　（イ）割引率　（ウ）表面利回り

３．（ア）総収益　（イ）複利現価率　（ウ）最終還元利回り

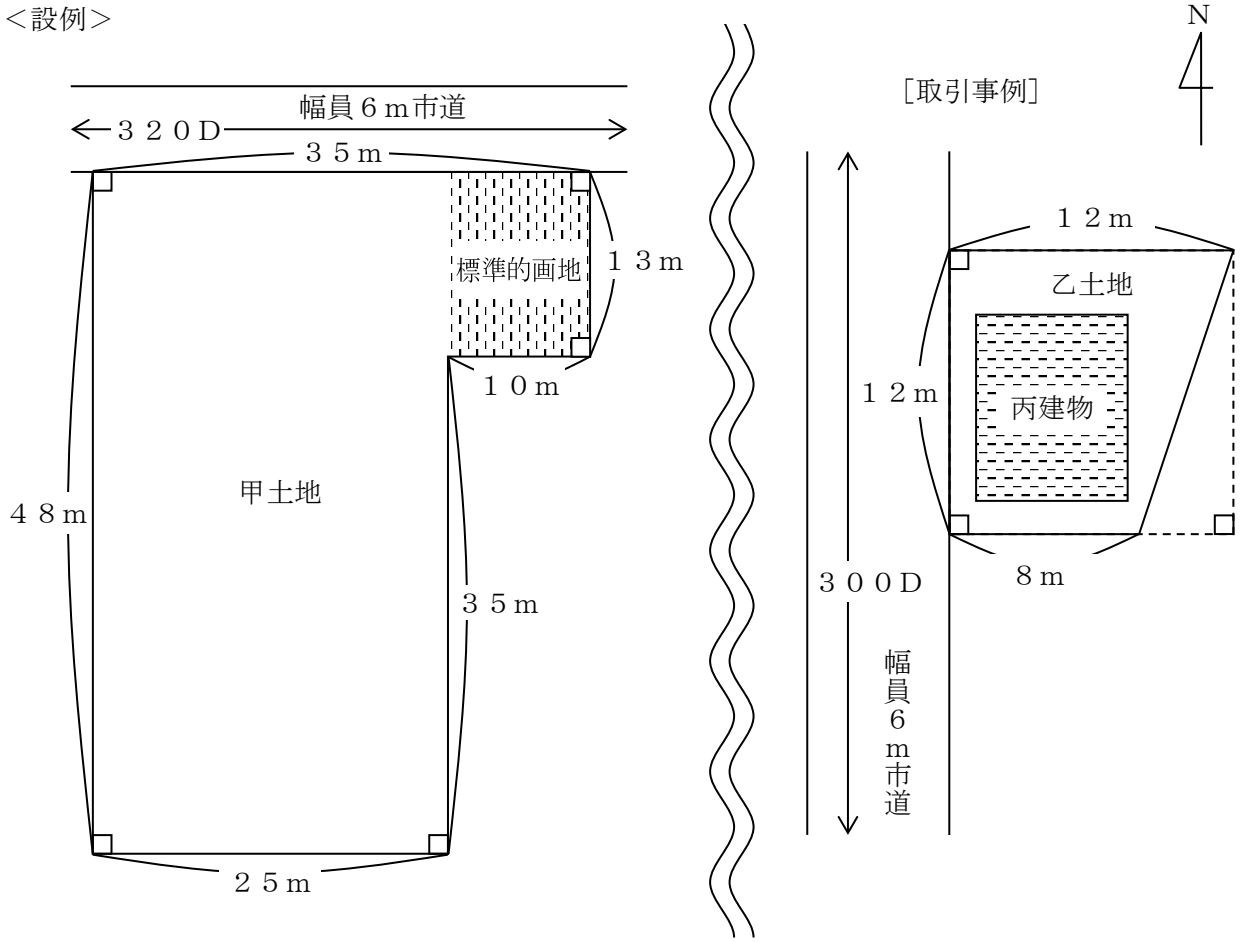
４．（ア）純収益　（イ）割引率　（ウ）最終還元利回り

©ＮＰＯ法人日本ＦＰ協会　無断複製転載禁止

問４

ＣＦＰ®認定者は、近藤さんから所有している甲土地の適正な価格を知りたいとの相談を受けました。不動産の価格に関する以下の設問Ａ～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＞



［甲土地の概要］

- 土地面積：１，３３０m^2
- 形状：不整形（間口３５ｍ、最大奥行４８ｍ、形状は図のとおり）
- 接道：北側幅員６ｍ市道
- 用途地域等：第一種住居地域（指定建蔽率６０％、指定容積率２００％）
- 相続税路線価：３２０千円／m^2
- 周辺の概況：戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域

［取引事例の概要］

取引時点：２０２６年3月１日

取引価格：７８,０００千円

１．乙土地

- 土地面積：１２０m^2
- 形状：不整形（間口１２m、最大奥行１２m、形状は図のとおり）
- 接道：西側幅員６m市道
- 用途地域等：第一種住居地域（指定建蔽率６０%、指定容積率２００%）
- 相続税路線価：３００千円／m^2
- 周辺の概況：戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域

２．丙建物

- 建物延べ面積：１００m^2
- 構造：木造２階建
- 建築時期：２０２５年＊＊月（築後１年経過）
  ※問題作成の都合上、一部を「＊＊」にしている。

［取引時点における乙土地の土地価格（更地価格）の算定］

原価法を用いて丙建物の建物価格を求め、乙土地の土地価格（更地価格）を算出する。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．丙建物の建物価格

（１）再調達原価（総額）

- 新築時の延べ面積１m^2当たりの建築工事費：２４０千円
- 新築時点から取引時点までの間に建築工事費の水準は５%上昇した。
- 再調達原価（総額）＝新築時の１m^2当たりの建築工事費×（１＋建築工事費上昇率）×延べ面積

（２）建物の減価修正

① 耐用年数に基づく減価額算定式

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、特段の問題は見当たらなかったため、減価しないものとする。

③ 取引事例の一体としての減価額：なし

（３）丙建物の建物価格

丙建物の建物価格＝丙建物の再調達原価（総額）－減価額

２．乙土地の土地価格（更地価格）

乙土地の土地価格（更地価格）＝取引事例の取引価格－丙建物の建物価格

©ＮＰＯ法人日本ＦＰ協会　無断複製転載禁止

［評価時点における標準的画地（甲土地の一部）の価格の算出］

標準的画地は、既成市街地にあるため、取引事例比較法を適用し、取引事例を基に評価時点の標準的画地の更地価格（単価）を求める。なお、評価時点は２０２６年１１月１日とし、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。

$$\text{標準的画地の価格(単価)} = \text{取引事例の土地価格} \times \frac{100}{100}\ (\text{事情補正}) \times \frac{(X)}{100}\ (\text{時点修正}) \times \frac{100}{(Y)}\ (\text{標準化補正※}) \times \frac{\square}{\square}\ (\text{地域要因比較}) \times \frac{100}{100}\ (\text{個別的要因比較}) \times \frac{1}{\text{取引事例の面積}}\ (\text{面積})$$

※標準化補正：事例が存する地域の標準的な画地へ補正すること。

（１）時点修正

次の過程により時点修正を行う。

① ２０２５年と２０２６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２０２５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。

２０２６年	４０４千円／m^2
２０２５年	３９０千円／m^2

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。

（２）標準化補正

取引事例の標準化補正率（Y）は、不整形地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。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、不整形地補正率および接道方位の補正率については、以下の算定式および表により求めるものとする。

① 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正方形の土地である。

©ＮＰＯ法人日本ＦＰ協会　無断複製転載禁止

② 接道方位の補正率

方位補正率は以下のとおりである。

方位	評点
北	±０
東	＋２
西	＋２
南	＋５

※接道方位の補正率＝（１００＋評点）／１００

③ 標準化補正率（Ｙ）＝不整形地補正率×接道方位の補正率

（３）地域要因比較

甲土地の前面道路の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。

（４）個別的要因比較

特段補正しない。

（問題１０）

（設問Ａ）取引時点における乙土地の土地価格（更地価格）として、正しいものはどれか。

１．５２,８４６千円
２．５３,９４２千円
３．５４,６４６千円
４．５５,０８８千円

（問題１１）

（設問Ｂ）評価時点における標準的画地（甲土地の一部）の価格（単価）として、正しいものはどれか。

１．４４１千円
２．４９１千円
３．５０２千円
４．５１２千円

©ＮＰＯ法人日本ＦＰ協会　無断複製転載禁止

（問題１２）

（設問Ｃ）デベロッパーが甲土地を取得後、区画割りして戸建住宅用地を分譲する場合、下記の方法により算出した甲土地の価格（素地価格）として、正しいものはどれか。なお、各計算過程において千円未満の端数が生じた場合は、千円未満を四捨五入すること。

＜戸建住宅用地の販売収入等から算出する土地価格の算定式＞

$$\text{一体の土地の価格（素地価格）} = \text{販売総額} \times \frac{1}{(1+r)^{n1}} - \text{土地の造成費等} \times \frac{1}{(1+r)^{n2}} - \text{その他諸経費} \times \frac{1}{(1+r)^{n3}}$$

ｒ：投下資本収益率（※）

（※）投下資本収益率は、各時期から価格時点までのキャッシュフローを現在価値に割り引くための利回りである。

○甲土地の開発計画の概要ならびに開発スケジュールおよび期間

販売総額の収入の時期、ならびに土地の造成費等およびその他諸経費の支出の時期は、それぞれ異なる時期に数回にわたり生じる収入または支出を一時点に生じるものと仮定した重心点とし、期間については以下のとおりとする。

ｎ１：評価時点から販売時点までの期間：１２ヵ月

ｎ２：評価時点から土地の造成費等の支払い時点までの期間：４ヵ月

ｎ３：評価時点からその他諸経費の支払い時点までの期間：８ヵ月

- 開発道路面積：１４０m^2
- 販売面積：甲土地の面積－開発道路面積
- 分譲区画数：９区画
- 宅地平均販売価格（単価）：標準的画地の単価をもとに各画地の個別性を考慮したところ、宅地平均販売価格は４６５千円／m^2となった。
- 甲土地の造成費等：７千円／m^2（調査費等含む）
- その他諸経費：宅地販売総額の２０％
- 投下資本収益率：年率１０％
- その他の条件については考慮する必要はない。

○価格計算に用いる投下資本収益率に基づく複利現価率表

月数	複利現価率
４	０．９６９
８	０．９３８
１２	０．９０９

※計算上の留意点

販売総額、土地の造成費等およびその他諸経費の金額ならびにその価格時点の金額は、それぞれ千円未満を四捨五入して求める。

１．３９０,１６６千円

２．３９１,１１５千円

３．４３３,３７０千円

４．４３７,１２９千円

©ＮＰＯ法人日本ＦＰ協会　無断複製転載禁止

（問題１３）

（設問Ｄ）ＣＦＰ®認定者が行った、不動産鑑定評価基準における鑑定評価の基本的事項に関する次の説明のうち、最も不適切なものはどれか。

１．地価公示において求められている土地の価格は、建物等の用に供されている敷地である場合は、実際の利用状況のまま評価する。
２．未竣工の建物について、工事完了の実現性が高いと判断されるなど鑑定評価の条件によっては、当該建物が完成済みであるとして鑑定評価を行うことができる。
３．鑑定評価を行う際に地域要因または個別的要因に想定上の条件を設定する場合、当該条件が実現性および合法性の観点から妥当なものでない場合には設定することはできない。
４．借地権者が借地権と底地の併合を目的として底地を取得する売買に関連する場合において、鑑定評価で求める価格は原則として限定価格となる。

（問題１４）

（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、最も適切なものはどれか。

１．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。
２．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おいて、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都道府県地価調査の基準地標準価格を規準としなければならないとしている。
３．相続税路線価には、路線ごとに１m^2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。
４．地価公示の標準地および都道府県地価調査の基準地は、ともに都市計画区域内において選定されることとなっている。

©ＮＰＯ法人日本ＦＰ協会　無断複製転載禁止

問５

目黒さんは、不動産投資を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HM（以下「HM社」という）から、下記＜資料＞の物件（以下「本物件」という）を紹介されました。以下の設問Ａ～Ｄについて、それぞれの答えを１～４の中から１つ選んでください。なお、目黒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）

【中古マンション】

マンションＨＳ街道

価格　２，５８０万円（税込）

＜物件の概要＞

交　　通：▲▲線ＨＮ駅まで徒歩２分
　　ＨＮ駅からＨＯ駅まで通勤特急利用で２０分（通勤時）
　　※平常時は特急利用で１５分
所　在　地：◎◎県××市○○３丁目
専有面積：３３．８３m²
バルコニー：３．３９m²
間　取　り：１Ｋ
構造・規模：ＲＣ造８階建の５階部分
建築年月：２００８年１１月
管　理　費：月額9，２００円
修繕積立金：月額１０，６００円
管理形態：全部委託（日勤）
管理会社：ＨＮ管理株式会社
現　　況：賃貸中（普通借家契約）

★「×○スーパー」まで５０ｍ

オーナーチェンジ物件

（表示は省略）
物件写真
各種施設までの地図

利回り４．１８％
（予定年間賃料収入１０８万円）

※利回りは当該物件の１年間の予定賃料収入の当該物件の取得対価に対する割合です。
※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、物件維持費用等の必要な費用の控除前のものです。

◎◎県知事（５）第×××××号　　（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

株式会社ＨＭ
取引態様：売主

住所：◎◎県××市○○２丁目３番１号
電話：×××－××××

（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、最も不適切なものはどれか。

１．中古マンションの広告では、「築後〇年〇ヵ月」という経過年月のみで表示することはできず、＜資料＞のように建物の建築年月を表示しなければならない。
２．本物件が、ＨＳ街道から直線距離で５０m以内に所在していれば、本物件の名称に「ＨＳ街道」を用いることができる。
３．スーパーマーケットやコンビニエンスストアといった商業施設を表示する場合には、物件からの道路距離または徒歩所要時間を表示しなければならない。
４．交通の利便性については、＜資料＞のように、朝の通勤ラッシュ時の所要時間を明示し、平常時の所要時間をその旨を明示して併記しなければならない。

（問題１６）

（設問Ｂ）民法および宅地建物取引業法の規定から見て、売主が宅地建物取引業者の場合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．HM社は、本物件が種類または品質に関して契約の内容に適合しない場合における契約不適合責任に関し、買主がその不適合について売主に通知すべき期間を引渡しから２年とする特約を定めた場合、この特約は買主に不利となるものとして無効となる。
２．本物件に生じた契約不適合の修補が不能であるときは、目黒さんは、HM社に対し催告をすることなく、直ちに代金の減額を請求することができる。
３．HM社が目黒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．売買契約締結後、引渡し前に本物件が地震により滅失した場合、目黒さんはHM社に対し、売買代金の支払いを拒むことができる。

©ＮＰＯ法人日本ＦＰ協会　無断複製転載禁止

（問題１７）

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

１．建物状況調査を行うことのできる者は、国土交通大臣が定める既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士に限られる。
２．鉄筋コンクリート造の共同住宅等の建物状況調査が３年前に実施されている場合、重要事項説明書において、建物状況調査を実施している旨およびその調査結果の概要を記載しなければならない。
３．建物状況調査の対象となるのは既存の住宅であり、店舗および事務所は対象外である。
４．既存住宅を売買する場合、売主による建物状況調査の実施は任意であり、売主には当該調査の実施は義務付けられていない。

（問題１８）

（設問Ｄ）次の記述のうち、宅地建物取引業法第３５条に規定する「重要事項の説明等」において、本物件の売買契約が成立するまでの間に、HM社が目黒さんに対して交付する同法に定める重要事項説明書の記載事項として、最も不適切なものはどれか。

１．ＨＮ管理株式会社の商号および主たる事務所の所在地。
２．目黒さんが負担しなければならない通常の管理費用の額。
３．マンションＨＳ街道（一棟の建物）の計画的な維持修繕のための費用の積立てを行う旨の規約の定めがあるときは、維持修繕のためにこれまでに積み立てられた額から支払われた費用の総額。
４．マンションＨＳ街道（一棟の建物）の敷地に関する権利の種類および内容。

©ＮＰＯ法人日本ＦＰ協会　無断複製転載禁止

©ＮＰＯ法人日本ＦＰ協会　無断複製転載禁止

問６

飯田将人さんおよび飯田敏子さん（以下「飯田さんら」という）は、所有するマンション（以下「本物件」という）を別所さんに賃貸しています。以下の設問Ａ～Ｄについて、それぞれの答えを１～４の中から１つ選んでください。

＜設例＞

［本物件の概要］

・ 名称、部屋番号　：ＴＺマンション５０１号室
・ 専有部分の床面積：５４．２２m^2（登記記録の床面積）
・ 登記記録上の所有者：飯田将人（持分３分の２）　飯田敏子（持分３分の１）

［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　飯田将人および飯田敏子（以下「甲」という）、賃借人　別所博人（以下「乙」という）は、次のとおり建物賃貸借契約（以下「本契約」という）を締結した。

－第１条省略－

第２条（期間）

賃貸借の期間は、２０２５年１０月１日から２年間とする。

第３条（賃料）

賃料は月額１０万円とし、乙は、毎月末日までに翌月分を甲に支払う。

第４条（敷金）

乙は、本契約から生じる債務の担保として、敷金２０万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。

－中略－

第１０条（契約の解除）

甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができる。

－以下省略－

［その他］

・ 本契約は、借地借家法第３８条に規定する定期建物賃貸借契約（以下「定期借家契約」という）ではない。
・ 別所さんは、賃貸借契約開始日に本物件に入居し、居住している。
・ 本契約書に記載のない特約（問題文に明示されたものを除く）は考慮しないものとする。

©ＮＰＯ法人日本ＦＰ協会　無断複製転載禁止

（問題１９）

（設問Ａ）建物賃貸借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．賃貸借契約が飯田さんらと別所さんの合意によらないで、法定更新となった場合、従前と同一の契約条件で更新されたものとみなされるが、更新後の賃貸借期間は定めのないものとされる。
２．別所さんが本物件の維持に必要な建物の修繕費用を支出した場合であっても、その支出について事前に飯田さんらの同意を得ていないときは、別所さんは飯田さんらに対し、当該修繕費用の償還請求をすることができない。
３．別所さんが賃料を滞納した場合、別所さんは飯田さんらに対し、賃料の滞納分を敷金から充当するよう請求することはできない。
４．別所さんは、賃貸借契約が終了したときは、通常の使用により生じた損耗および経年変化を除き、別所さんの責めに帰すべき事由によって本物件に生じた損傷を自己の負担で復旧する義務を負う。

（問題２０）

（設問Ｂ）飯田さんらの別所さんに対する賃料増額請求に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

１．本契約書に「本契約期間中は賃料の増額を行わない」とする旨の特約があるときは、賃貸借期間中、土地または建物の価格の上昇等の経済事情の変動によって賃料が不相当となった場合であっても、飯田さんらは別所さんに対し、本契約期間中は賃料増額請求をすることができない。
２．賃料の増額について当事者間に協議が調わないときは、賃料の増額を正当とする裁判（増額に係る裁判上の和解および調停の成立を含む）が確定するまでの間、別所さんは飯田さんらに対し、別所さんが相当と認める額の賃料の支払いをすれば足りる。
３．裁判所における調停を行っている間、飯田さんらが賃料の受取りを一切拒否したときは、別所さんは、この間支払うべき賃料を調停が行われている裁判所に供託することができる。
４．賃料の増額を正当とする裁判（増額に係る裁判上の和解および調停の成立を含む）が確定した場合において、別所さんがすでに支払った額に不足があるときは、別所さんは飯田さんらに対し、その不足額に年１割の割合による支払期後の利息を付して支払わなければならない。

©ＮＰＯ法人日本ＦＰ協会　無断複製転載禁止

（問題２１）

（設問Ｃ）本物件の共有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１０条の義務違反に基づく契約の解除については、飯田敏子さんは、飯田将人さんの同意を得ることなく、単独で本契約の解除をすることができる。
２．本物件において、その形状または効用の著しい変更を伴わない変更を加える場合、飯田敏子さんは、飯田将人さんの同意を得ることなく、単独で行うことができる。
３．飯田将人さんは、飯田敏子さんの同意を得ることなく、単独で本物件の全部を売却することができる。
４．本物件において、仮に第三者との間で期間を２年とする定期借家契約を締結する場合、飯田将人さんは、飯田敏子さんの同意を得ることなく、単独で行うことができる。

（問題２２）

（設問Ｄ）飯田さんらは、本契約が終了した場合、本物件につき定期借家契約により賃貸することを検討している。本物件の定期借家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．定期借家契約を公正証書以外の書面（電磁的記録による場合も含む）によって行ったときは、契約の更新がないこととする旨の定めは無効となり、定期借家契約としては成立しない。
２．賃貸借期間を２年とした場合、飯田さんらは、期間満了の３ヵ月前に、期間満了により定期借家契約が終了する旨を賃借人に通知すれば、定期借家契約の期間満了による終了を賃借人に対抗することができる。
３．定期借家契約において、契約期間中は賃料の改定を行わないとする特約は、借地借家法により、賃借人に不利なものとして無効となる。
４．定期借家契約の成立後、賃借人が転勤等のやむを得ない事情により本物件を自己の生活の本拠として使用することが困難となった場合には、賃借人は特約がなくとも定期借家契約の中途解約の申入れをすることができる。

©ＮＰＯ法人日本ＦＰ協会　無断複製転載禁止

©ＮＰＯ法人日本ＦＰ協会　無断複製転載禁止

問７

浅見奈津子さん（以下「浅見さん」という）は、天野卓夫さん（以下「天野さん」という）が所有するＴＡ土地上に設定した借地権（以下「本件借地権」という）に基づく建物（以下「ＴＢ建物」という）を所有しています。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。

［ＴＢ建物の登記事項証明書（一部省略）］

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　２番地２			余白	
家屋番号	２番２			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	鉄筋コンクリート 造陸屋根２階建	１階　５９ ２階　５５	１５ １６	昭和４２年３月１日新築	

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	昭和４２年８月１日 第９９３２号	所有者　○○市△△三丁目２番地２ 川久保太郎
２	所有権移転	令和７年２月４日 第３８９７号	原因　令和６年１２月１１日相続 所有者　○○市□□一丁目１番１号 浅見奈津子

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７年３月３日 第６５２７号	原因　令和７年３月３日金銭消費貸借同日設定 債権額　金１，０００万円 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□□一丁目１番１号 浅見奈津子 ○○市□□一丁目１番１号 井川早苗 抵当権者　○○市××一丁目１番１号 ＴＷ信用金庫

［本件借地権の概要］

借地権設定日：昭和４１年１２月１日（新規設定契約）

契約当事者：借地権者　川久保太郎　　借地権設定者　天野健太

権利の種類：賃借権（甲土地の登記記録に登記なし）

目的：居住用の鉄筋コンクリート造建物の所有

存続期間：６０年

©ＮＰＯ法人日本ＦＰ協会　無断複製転載禁止

［その他］

- 本件借地権の設定契約には、［本件借地権の概要］に記載されている事項以外に別段の特約はない。
- 浅見さんは、川久保太郎さん（以下「川久保さん」という）からの相続により本件借地権の借地権者の地位を承継している。
- 天野さんは、天野健太さんからの相続により本件借地権の借地権設定者の地位を承継している。
- 浅見さんは、ＴＢ建物を保険の対象として火災保険を契約している。
- 浅見さんと井川早苗さん（以下「井川さん」という）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や事情はないものとする。
- ＴＢ建物の管轄登記所には、ＴＢ建物新築時の建物図面および各階平面図が存在する。

（問題２３）

（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、最も不適切なものはどれか。

1．本件借地権は、ＴＡ土地の登記記録に浅見さん名義の借地権（賃借権）の登記がなくても、ＴＢ建物の登記記録に浅見さん名義の所有権の登記があれば、第三者に対抗することができる。

2．ＴＢ建物の建物図面および各階平面図の写しは、利害関係を有する者でなければ、交付請求することができない。

3．オンラインによりＴＢ建物の登記事項証明書の交付を請求する場合、請求人の指定により、ＴＢ建物を管轄する登記所以外の登記所で受領することができる。

4．浅見さんは、川久保さんの所有不動産の有無等を調査するため、川久保さんが所有権の登記名義人として記録されている不動産に係る所有不動産記録証明書の交付の請求をすることができる。

©ＮＰＯ法人日本ＦＰ協会　無断複製転載禁止

（問題２４）

（設問Ｂ）本件借地権およびその設定契約（以下「本件借地契約」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．本件借地権の存続期間の満了に当たって、浅見さんと天野さんの合意により本件借地契約を更新する場合、更新後の本件借地権の存続期間を２０年と定めたときは、存続期間は２０年となる。
２．本件借地権の存続期間が満了した場合であっても、浅見さんがＴＢ建物に居住し、ＴＡ土地の使用を継続しているときは、天野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、更新後の本件借地権の存続期間は更新の時から３０年となる。
３．本件借地契約を更新する場合、浅見さんは、本件借地契約に定めがなくても、天野さんに対し借地法の規定に基づき更新料を支払わなければならない。
４．浅見さんの地代不払いによる債務不履行を原因として本件借地契約が解除された場合であっても、浅見さんは天野さんに対しＴＢ建物を時価で買い取ることを請求することができる。

（問題２５）

（設問Ｃ）ＴＷ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．ＴＢ建物が火災によって焼失したときは、ＴＷ信用金庫は、浅見さんに火災保険の保険金が支払われた後であっても、当該保険金に対して、物上代位権を行使して弁済を受けることができる。
２．ＴＷ信用金庫の抵当権によって担保される債権の利息は、後順位抵当権者や他に一般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。
３．ＴＷ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ないが、抵当権の効力は本件借地権に及ぶものとされる。
４．ＴＷ信用金庫の抵当権設定の登記は、債務の弁済により抵当権が消滅したことのＴＷ信用金庫の証明情報を登記所に提出すれば、抵当権抹消の登記を申請しなくても、登記官の職権で登記記録から抹消される。

©ＮＰＯ法人日本ＦＰ協会　無断複製転載禁止

（問題２６）

（設問D）浅見さんと井川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。

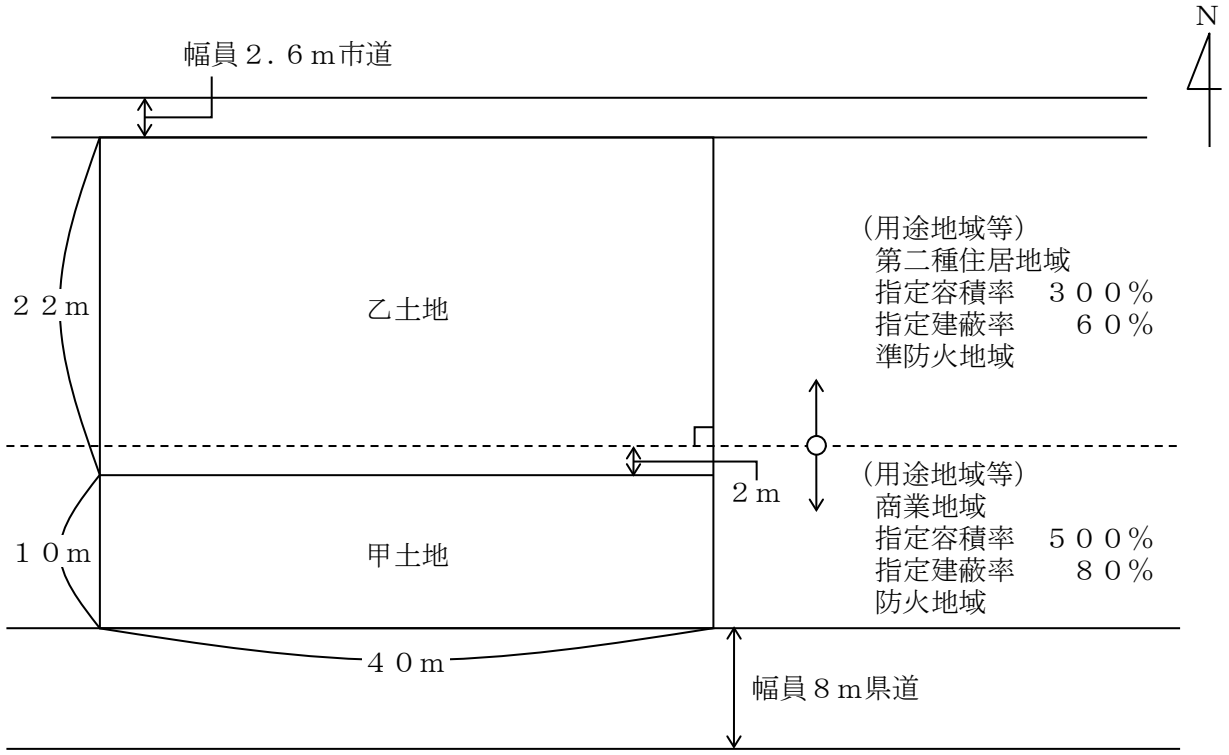
１．連帯債務契約は書面で行う必要があり、口頭でなされた場合には連帯債務としての効力を生じない。
２．ＴW信用金庫は、弁済期の到来した債務の弁済を請求する場合、浅見さんに対して、浅見さんの負担割合にかかわらずその債務の全額の弁済を請求することができる。
３．ＴW信用金庫が浅見さんに対して裁判上の請求を行った場合であっても、井川さんに対しては、その請求の効力を生じない。
４．井川さんがＴW信用金庫に債務の全額を弁済した場合、井川さんは、浅見さんの負担部分を超過する額については、浅見さんに求償することはできない。

©ＮＰＯ法人日本ＦＰ協会 無断複製転載禁止

問８

井上さんは、下記設例の甲土地および乙土地を一つの敷地（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®認定者に相談しました。建築基準法、農地法および文化財保護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。

＜設例＞



- 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。
- 乙土地の北側市道は、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。また、当該市道の乙土地の反対側は平坦な宅地であり、川やがけ等ではない。
- 各設問で指示がない限り、その他の条件について考慮する必要はない。

©ＮＰＯ法人日本ＦＰ協会　無断複製転載禁止

（問題２７）

（設問Ａ）対象土地に建築物を建築する場合、建築可能な建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積の上限として、正しいものはどれか。

１．４,５３６m^2
２．４,５４８m^2
３．４,６２０m^2
４．４,７０４m^2

（問題２８）

（設問Ｂ）対象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。

１．７７.５０％
２．７７.６７％
３．８１.２５％
４．８１.５０％

（問題２９）

（設問Ｃ）対象土地に事務所ビルを建築する場合、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５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しない。
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しない。
３．共用の屋内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しない。
４．もっぱら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分の床面積は、建築物の各階の床面積の合計に一定割合を乗じて得た面積を限度として、容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない。

©ＮＰＯ法人日本ＦＰ協会　無断複製転載禁止

（問題３０）

（設問Ｄ）農地法に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

１．市街化区域内において、農地を自宅用地に転用する場合、農業委員会の許可を受ける必要がある。
２．遺産分割によって農地を取得することとなった場合、農業委員会の許可を受ける必要がある。
３．耕作する目的で原野の所有権を取得し、その取得後、造成して農地にする場合には、農業委員会の許可を受ける必要がある。
４．農地を農地として利用する者に売却する場合、原則として農業委員会の許可を受ける必要がある。

（問題３１）

（設問Ｅ）文化財保護法に規定する「周知の埋蔵文化財包蔵地」に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

１．土地の所有者等は、周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外であっても、出土等により遺跡と認められるものを発見したときは、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。
２．土木工事その他埋蔵文化財の調査以外の目的で、周知の埋蔵文化財包蔵地を発掘しようとする場合は、発掘に着手しようとする日の３０日前までに文化庁長官に届け出なければならない。
３．土地の所有者または占有者が遺跡発見の届出を行った場合、文化庁長官は、当該届出に係る遺跡が重要なもので、かつ保護のための調査が必要であると認めるときは、３ヵ月を超えない期間に限り、現状変更行為の停止または禁止を命じることができる。
４．国および地方公共団体は、周知の埋蔵文化財包蔵地について、資料の整備その他その周知の徹底を図るために必要な措置の実施に努めなければならない。

©ＮＰＯ法人日本ＦＰ協会　無断複製転載禁止

©ＮＰＯ法人日本ＦＰ協会　無断複製転載禁止

問９

吉田さん（会社員、４２歳）は、２０２６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：２０２２年３月
- 構造：軽量鉄骨造２階建
- 床面積（登記記録）：１階　　６０．００m^2
  ２階　　６０．００m^2
  合計　１２０．００m^2
- 敷地面積：１５０．００m^2
- 売買契約締結日：２０２６年４月１５日
- 売主：藤原さん（２０２５年１２月まで本物件に居住していた）
- 購入金額：４５，０００千円
- その他：従前の所有者である藤原さんが新築時に長期優良住宅の普及の促進に関する法律第５条の長期優良住宅建築等計画の認定を受けており、吉田さんも同法に基づいて当該認定に基づく地位を継承している。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（租税特別措置法第７０条の２第２項第６号イ）に該当する。

［吉田さんの購入資金の内訳］

内訳	金額	備考
自己資金	８，０００千円	
実父（６８歳）からの贈与	１２，０００千円	２０２６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 ２０２６年末残高　２４，５５５千円

［その他］

- 本物件の建物は吉田さんの居住用である。
- 吉田さんは、本物件以外の不動産は所有していない。
- 吉田さんは、上記以外には贈与等により取得したものはない。
- 本物件の所有権移転登記および抵当権設定登記は、いずれも２０２６年５月までに完了している。
- 吉田さんは給与所得者であり、２０２６年の合計所得金額は９，０００千円、納税額は６３０千円とする。

©ＮＰＯ法人日本ＦＰ協会　無断複製転載禁止

（問題３２）

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

１．本物件の建物に係る所有権移転登記には特定認定長期優良住宅の所有権の移転登記の軽減税率が適用される。
２．本物件の建物に係る所有権移転登記には住宅用家屋の所有権の移転登記の軽減税率が適用される。
３．本物件の建物に係る所有権移転登記にかかる登録免許税については登記権利者である吉田さんだけが納税義務者となる。
４．吉田さんが本物件について行う所有権移転登記および抵当権設定登記の課税標準となる価格は固定資産課税台帳に登録された価格である。

（問題３３）

（設問Ｂ）吉田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、最も適切なものはどれか。

１．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。
２．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４％となる。
３．本物件の建物に係る固定資産税の課税標準は、固定資産課税台帳登録価格の２分の１となる。
４．本物件の建物に係る固定資産税の減額措置において、吉田さんは、本物件の建物に適用されている措置の残りの適用期間分について、減額措置の適用を受けることができる。

（問題３４）

（設問Ｃ）吉田さんは、２０２６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．　８，０００千円
３．１０，０００千円
４．１２，０００千円

©ＮＰＯ法人日本ＦＰ協会　無断複製転載禁止

（問題３５）

（設問Ｄ）吉田さんが本物件の取得時に作成した書類の印紙税に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

１．本物件の売買契約書を１通のみ作成し、藤原さんは、当該契約書をコピーしただけで署名や押印を行っていない書面を所有する場合、そのコピーした書面にも契約金額に応じた印紙税の負担が必要となる。
２．吉田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、認定長期優良住宅についての特例により税額が軽減されることはない。
３．吉田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、特例により税額が軽減されることはない。
４．吉田さんが実父からの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。

©ＮＰＯ法人日本ＦＰ協会　無断複製転載禁止

©ＮＰＯ法人日本ＦＰ協会　無断複製転載禁止

問１０

高倉太さん（以下「太さん」という）と妻の泰子さんは、下記設例の自宅（以下「ＧＡ建物および甲土地」という）の売却と、中古マンションの取得を検討しています。なお、太さんが母の花枝さんからの相続（単純承認）により２０２５年９月に取得した実家（以下「ＧＢ建物および乙土地」という）について、２０２６年１２月中に建物を取り壊して売却することが決まっています。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。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＞

［ＧＡ建物および甲土地の概要］

建築時期：１９８４年新築

所有関係等：ＧＡ建物は太さんの単独所有、甲土地は太さんと泰子さんの共有（持分は各２分の１）で、いずれも新築時から所有し、夫婦で居住している。

［その他］

- 太さんと泰子さんは、生計を一にしている。
- 太さんと泰子さんは、過去において「居住用財産を譲渡した場合の３，０００万円特別控除」および「特定の居住用財産の買換え特例」の適用を受けたことはない。
- ＧＡ建物および甲土地について、太さんと泰子さんの間に地代の支払いはない。
- 花枝さんは、ＧＢ建物および乙土地を夫から単独で相続（単純承認）して１人で居住していたが、要介護認定を受けて特別養護老人ホームに入所してからは、花枝さんの家財道具置き場として利用され、花枝さんの死後は空き家となっている。
- このほかに太さんが花枝さんから相続した不動産はない。

（問題３６）

（設問Ａ）ＧＡ建物および甲土地を売却した場合に、太さんの譲渡益が２２，０００千円、泰子さんの譲渡益が１８，０００千円であるとき、太さんと泰子さんの当該売却に係る課税長期譲渡所得金額の組み合わせとして、正しいものはどれか。なお、「居住用財産を譲渡した場合の３，０００万円特別控除」の適用を受けるものとし、それ以外の特例は考慮しないものとする。

１．太さん	０円	泰子さん	０円
２．太さん	０円	泰子さん	１０，０００千円
３．太さん	５，５００千円	泰子さん	４，５００千円
４．太さん	１０，０００千円	泰子さん	０円

©ＮＰＯ法人日本ＦＰ協会　無断複製転載禁止

（問題３７）

（設問Ｂ）太さんと泰子さんがＧＡ建物および甲土地を売却した際に、「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」(以下「本特例」という）の適用を受ける場合の取扱いに関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

１．仮に太さんと泰子さんの甲土地の所有期間が１２年であっても、ＧＡ建物の所有期間が８年である場合は、本特例の適用を受けることができない。
２．本特例を適用するための所有期間の要件は、ＧＡ建物および甲土地を取得した年の１月１日から譲渡日までの所有期間が１０年を超えていることである。
３．太さんがＧＡ建物の２分の１を泰子さんに譲渡した場合、当該譲渡について本特例の適用を受けることができる。
４．ＧＡ建物および甲土地を売却した際に「居住用財産を譲渡した場合の３，０００万円特別控除」の適用を受けた場合、本特例の適用を受けることができない。

（問題３８）

（設問Ｃ）太さんはＧＢ建物を取り壊した後の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、最も不適切なものはどれか。

１．乙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．太さんがＧＢ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として加算した場合は、本特例の適用を受けることができない。
３．乙土地の譲渡について本特例の適用を受け、同一年内にＧＡ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、特別控除の額はそれぞれの特例ごとに３，０００万円となる。
４．花枝さんが相続開始の直前に特別養護老人ホームに入所中であった場合でも、本特例の適用を受けることができる。

©ＮＰＯ法人日本ＦＰ協会　無断複製転載禁止

（問題３９）

（設問Ｄ）「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）の適用要件等に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。なお、本設問は設例との直接的な関連はないものとする。

１．居住用の建物を取り壊してその敷地を譲渡する場合に、建物取壊し後、敷地の譲渡契約を締結するまでの間に、その敷地を貸駐車場等の貸付けの用に供していた場合でも、本特例の適用を受けることができる。
２．譲渡する建物およびその敷地が転居等により現に居住の用に供されなくなった場合でも、居住の用に供されなくなった日から一定期間内に譲渡すれば、本特例の適用を受けることができる。
３．店舗併用住宅を譲渡した場合に、居住の用に供している部分がそれぞれ当該店舗併用住宅およびその敷地のおおむね９０％以上であるときは、当該店舗併用住宅全体を居住の用に供していたものとして本特例の適用を受けることができる。
４．譲渡資産の所有期間が１０年を超えない場合でも、本特例の適用を受けることができる。

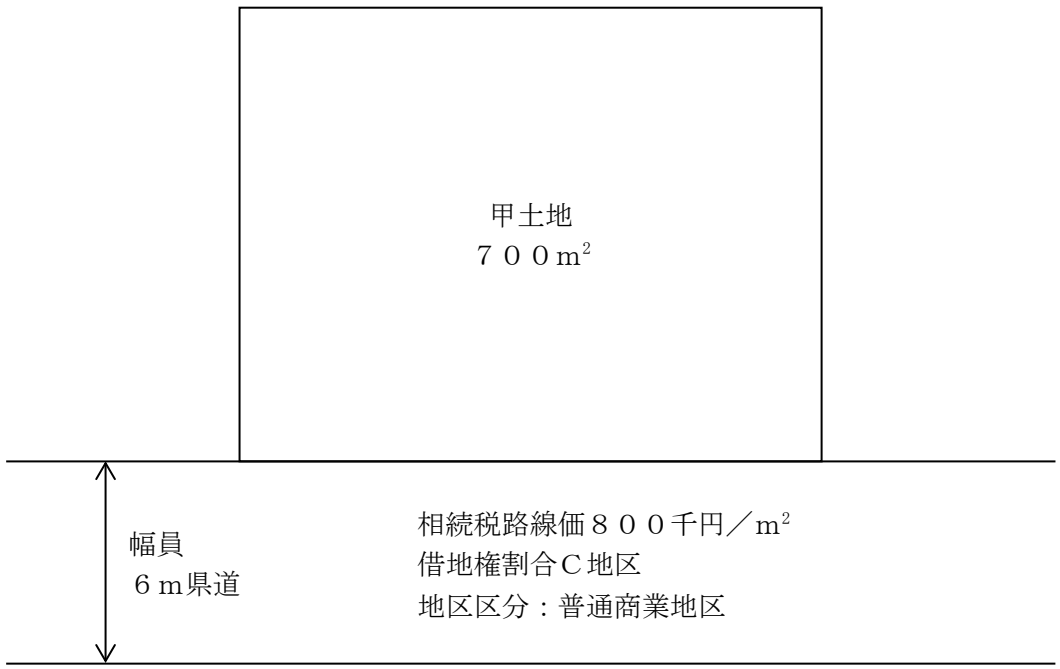
©ＮＰＯ法人日本ＦＰ協会　無断複製転載禁止

©ＮＰＯ法人日本ＦＰ協会　無断複製転載禁止

問１１

平尾さんの所有する甲土地（更地）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＞



（問題４０）

（設問Ａ）平尾さんは、甲土地について、デベロッパーである株式会社ＧＸ（以下「ＧＸ社」という）から「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）により賃借したい」との提案を受けた。一般定期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。

１．一般定期借地権は、契約の更新をしないということを成立要件の一つとしており、設定契約の終了時に、新たに平尾さんとＧＸ社の協議により再設定契約を行うことはできない。
２．一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、ＧＸ社が残存期間を超えて存続する建物を築造したときは、平尾さん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。
３．一般定期借地権は、借地権者が借地権設定者に対し、期間満了による建物の買取請求をしないことを成立要件の一つとしており、存続期間満了時には、ＧＸ社は原則として甲土地上の建物を収去し、更地としたうえで平尾さんに返還することになる。
４．一般定期借地権の設定契約に建物の増改築を制限する特約がある場合には、土地の通常の利用上相当とされる増改築であっても、ＧＸ社は平尾さんから増改築の承諾を得なければならず、ＧＸ社の申立てにより、裁判所がその増改築についての平尾さんの承諾に代わる許可を与えることはできない。

（問題４１）

（設問Ｂ）平尾さんは、ＧＸ社からの提案を受け、ＧＸ社と一般定期借地権を設定する際にＧＸ社は平尾さんに地代の前払いとして一時金（以下「前払地代」という）を支払うこととなった。次の記述のうち、この前払地代が、国税庁の平成１７年１月７日付の文書回答「定期借地権の賃料の一部又は全部を前払いとして一括して授受した場合における税務上の取扱いについて」に照らして、ＧＸ社においては前払費用として、平尾さんにおいては前受収益として処理することが認められるための要件として、最も不適切なものはどれか。

１．一般定期借地権の設定契約を中途解約する場合において、前払地代の未経過分の返還とは別に違約金の取決めをした。
２．前払地代の授受を行い、併せて、前払地代とは明確に区分された一時金（権利金または保証金）の授受を行った。
３．一般定期借地権の期間満了までの全期間分の地代を一括して前払地代とし、毎月の地代の支払いは一切行わないとする取決めをした。
４．一般定期借地権の期間満了前にＧＸ社が契約を中途解約する場合、平尾さんが未経過期間分の前払地代を没収し、ＧＸ社に返還しないとする取決めをした。

©ＮＰＯ法人日本ＦＰ協会　無断複製転載禁止

（問題４２）

（設問Ｃ）平尾さんが、甲土地に一般定期借地権を設定して賃貸し、設定から３０年経過した時点で平尾さんに相続が発生したとする場合、一般定期借地権の目的となっている甲土地（底地）の相続税評価額として、正しいものはどれか。なお、一般定期借地権の評価において、設定時の借地権割合により評価するに当たり、課税上弊害はない。また、一般定期借地権設定後の土地の価額は一定とし、計算結果は千円未満を四捨五入し、千円単位で求めること。

＜条件＞

- 甲土地（自用地）の相続税評価額：＊＊＊＊＊円（補正すべき画地補正率はない）
- 一般定期借地権の設定期間：５０年
- 基準年利率：年１．５％
- 相続発生時において、相続税路線価に変動はないものとする。

＜参考式＞

一般定期借地権の底地の評価額 ＝ 課税時期における自用地としての価額 － 一般定期借地権に相当する価額（※）

（※）一般定期借地権に相当する価額 ＝ 課税時期における自用地としての価額 ×（１－底地割合）× $\frac{\text{課税時期におけるその一般定期借地権の残存期間年数に応ずる基準年利率による複利年金現価率}}{\text{一般定期借地権の設定期間年数に応ずる基準年利率による複利年金現価率}}$

＜参考＞

［年１．５％の複利表］

年数	複利年金現価率
２０年	１７．１６９
３０年	２４．０１６
４０年	２９．９１６
５０年	３５．０００

［底地割合］

	借地権割合		底地割合（%）
	路線価図	評価倍率表（%）	
地域区分	C	７０	５５
	D	６０	６０
	E	５０	６５

©ＮＰＯ法人日本ＦＰ協会　無断複製転載禁止

１．３６７,７０７千円
２．３８７,０８５千円
３．４０８,９１３千円
４．４３６,３８３千円

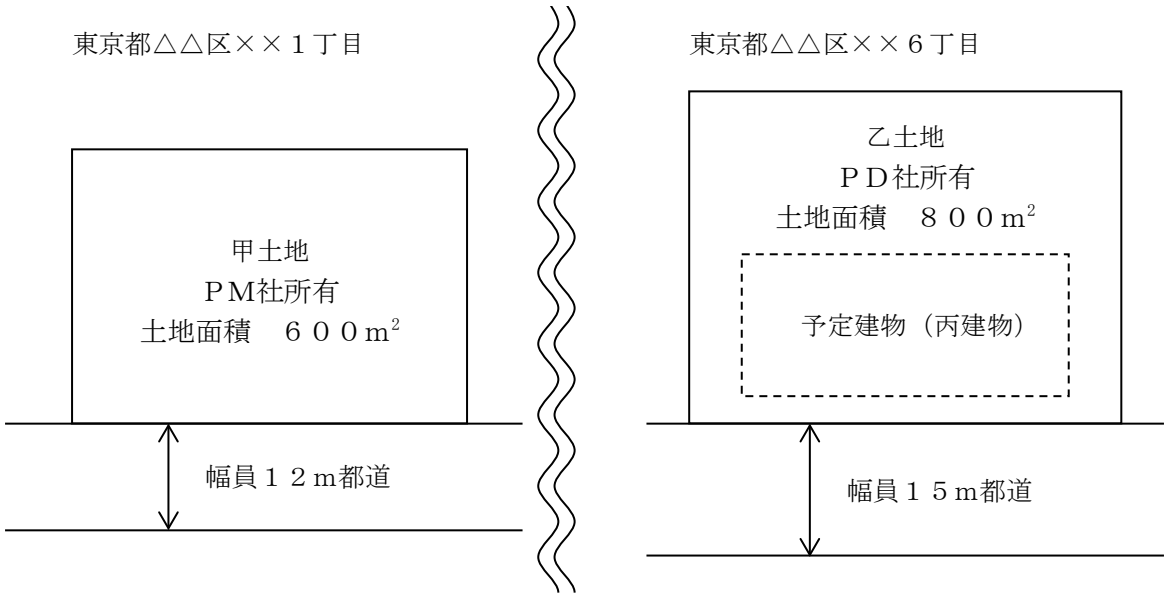
©ＮＰＯ法人日本ＦＰ協会　無断複製転載禁止

問１２

株式会社ＰＭ（以下「ＰＭ社」という）は、関連会社の株式会社ＰＤ（以下「ＰＤ社」という）から土地の有効活用の提案を受け、甲土地の譲渡代金を活用した共同ビル建設を行うこととしました。次の設例につき、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＞

ＰＭ社とその関連会社のＰＤ社は、乙土地上に共同して事務所ビルを建設する。ＰＭ社は甲土地の譲渡代金をもって、乙土地の持分の５０％の取得および丙建物の建設費の５０％に充てることとする。



○土地価額

甲土地：１，６８０，０００千円（帳簿価額７９０，０００千円）

乙土地：１，７６０，０００千円（帳簿価額８１２，０００千円）

○予定建物（丙建物）

構造・規模　鉄筋コンクリート造１０階建

延べ面積：４，８００m²

専有面積：３，８４０m²

総建設費：１，９２０，０００千円

○ＰＭ社の譲渡資産および買換資産

ＰＭ社は、甲土地の譲渡ならびに乙土地の持分の取得および丙建物の共同建設を行うに当たり、特定の資産の買換えの場合の課税の特例（租税特別措置法第６５条の７第１項表第３号）の適用を受けるものとし、適用要件は満たしている。なお、ＰＭ社は譲渡資産と買換資産の価額の差額については、別途資金を調達する。

・ ＰＭ社の譲渡資産の譲渡対価の額
　甲土地：１，６８０，０００千円
・ ＰＭ社の買換資産の取得価額
　乙土地の共有持分（５０％）：８８０，０００千円
　丙建物の区分所有権（５０％）：９６０，０００千円

○圧縮記帳に係る用語の説明

・ 圧縮基礎取得価額……買換資産の取得価額と譲渡資産の譲渡対価の額のうちいずれか少ない金額。
・ 差益割合……以下の算式により求める。なお、本件における譲渡経費の額は５０，０００千円とする。

$$\frac{\text{譲渡対価の額}-(\text{譲渡資産の帳簿価額}+\text{譲渡経費の額})}{\text{譲渡対価の額}}$$

・ 圧縮限度額……圧縮基礎取得価額×差益割合×繰延割合
　※繰延割合は８０％とする
・ 買換資産の取得価額……買換資産の引継帳簿価額＋圧縮限度額

※計算上の留意点

・ 差益割合は、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。
・ 各価額は、１，０００千円未満の端数が生じた場合は、１，０００千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４３）

（設問Ａ）ＰＭ社の圧縮記帳における圧縮限度額として、正しいものはどれか。

１．６７２，０００千円
２．７１２，０００千円
３．７３６，０００千円
４．７８０，０００千円

©ＮＰＯ法人日本ＦＰ協会　無断複製転載禁止

（問題４４）

（設問Ｂ）ＰＭ社が共同事業により取得した買換資産の引継帳簿価額（土地建物の合計）として、正しいものはどれか。

１．１,０６０,０００千円
２．１,１０４,０００千円
３．１,１２８,０００千円
４．１,１６８,０００千円

（問題４５）

（設問Ｃ）ＰＭ社は、特定の資産の買換えの場合の課税の特例（租税特別措置法第６５条の７第１項の表の第３号、以下「本特例」という）の適用を受けて、設例のとおりＰＤ社と共同してビルを建築した。本特例の適用要件に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

１．ＰＭ社の譲渡資産が棚卸資産（販売用不動産）である場合、ＰＭ社は本特例の適用を受けることができない。
２．ＰＭ社の買換資産の建物は、事務所、工場、作業場、研究所、営業所、店舗、倉庫、住宅その他これらに類する施設（福利厚生施設に該当するものを除く）の用に供されるものでなければならない。
３．ＰＭ社の譲渡資産は、ＰＭ社が取得した日から１年以上所有していたものでなければならない。
４．ＰＭ社の買換資産は、原則として取得の日から１年以内にＰＭ社の事業の用に供したかその見込みでなければならない。

©ＮＰＯ法人日本ＦＰ協会　無断複製転載禁止

（問題４６）

（設問Ｄ）ＰＭ社とＰＤ社は、出資割合に応じて建物を区分所有することにした。「建物の区分所有等に関する法律」(以下「区分所有法」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．共用部分の持分の割合は、規約で別段の定めをしない限り、その有する専有部分の床面積の割合によって決まるが、この場合の各専有部分の床面積は、壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。
２．共同ビルに見られる敷地の分有（各地権者が土地を共有せず筆ごとに個別に所有する形態）の場合は、敷地の権利を専有部分と分離して処分することを禁止していても敷地権として登記することはできない。
３．テナントなどの占有者は、建物またはその敷地もしくは附属施設の使用または処分方法につき、区分所有者が、規約または集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。
４．商業ビル等の住宅以外の区分所有建物の場合、区分所有者は、管理費の負担義務はあるが、区分所有法で定める管理組合等の管理を行う団体の構成員となるかどうかは任意である。

（問題４７）

（設問Ｅ）共同ビルの建設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）共同ビルは、敷地の共同化により敷地規模が拡大し、敷地の接する最も広い道路を基準とすることで容積率や高さ制限の緩和を得られる場合があり、建物規模の拡大を図ることが可能である。
（イ）共同ビルは、各土地を単独で利用する場合と比べて、敷地の共同化によって、各階の賃貸面積の増加による賃貸条件等の向上、建築費や維持管理費のスケールメリットがある。
（ウ）共同ビルは、建設資金の調達が難しい場合には、等価交換の手法による建設が可能であり、要件を満たせば税務上の買換え特例の適用が可能である。
（エ）共同ビルは、建物の取得位置や出資割合、および建物や敷地の所有または管理等について、他の所有者と協議して進めなければならず、建物や敷地が共有の場合等、所有部分の市場性や流通性の低下等の問題がある。

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

©ＮＰＯ法人日本ＦＰ協会　無断複製転載禁止

問１３

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４８）

（設問Ａ）所有者不明土地利用の円滑化のために見直された民法のルールに関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

１．裁判所は、所有者またはその所在が不明な土地について、利害関係人の請求によって、その土地の管理を行う管理人を選任することができる。
２．共有者は共有する土地について、他の共有者を知ることができず、またはその所在が不明な場合には、裁判所に請求し、その決定を得て、所在等が不明な当該他の共有者の持分を、各共有者がその有する持分にかかわらず均等に取得することができる。
３．土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越える場合において、その所有者を知ることができないときは、裁判所の手続きを経なくても、その枝を切り取ることができる。
４．共有者が他の共有者を知ることができないときは、共有者は裁判所に請求し、その決定を得て、残りの共有者全員の同意で原野を宅地に造成するなど共有物に変更を加えることができる。

（問題４９）

（設問Ｂ）建築着工統計調査報告（令和７年度計）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７年度の新設住宅着工戸数は、持家、貸家および分譲住宅が前年度より減少したため、全体で減少となった。
２．令和７年度の新設住宅着工戸数は、地域別では、首都圏、中部圏、近畿圏、その他地域とも前年度より減少となった。
３．令和７年度の民間非居住建築物の着工床面積は、主な使途別で前年度と比較すると、事務所、店舗および倉庫は増加したが、工場は減少した。
４．令和７年度の民間非居住建築物の着工床面積は、主な用途別で前年度と比較すると、宿泊業・飲食サービス業用は増加したが、製造業用は減少した。

©ＮＰＯ法人日本ＦＰ協会　無断複製転載禁止

（問題５０）

（設問Ｃ）国土交通省住宅局の「令和６年空き家所有者実態調査結果」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、当該調査結果において「空き家」とは居住世帯のない住宅をいい、「今後の利用意向」とは、５年間程度の期間を指すものとする。

１．空き家の取得方法の総数において、「相続」によるものが最も多く、続いて「新築・建て替え」、「既存住宅を購入」の順番になっている。

２．相続で空き家を取得した世帯について、相続前に「特に対策は講じていない」割合が「相続前に対策を講じた」割合より大きい。

３．空き家の今後の利用意向を所有世帯の年間収入別に見ると、年間収入５００万円以上では、年間収入が高くなるほど「空き家として所有しておく」割合が減少する傾向となっている。

４．「使用目的のない空き家」の所有世帯における今後の利用意向を見ると、「売却する」割合の方が、今後も「空き家として所有しておく」割合より大きい。

©ＮＰＯ法人日本ＦＰ協会 無断複製転載禁止