

## 問 1

荒木さんは、住宅の建築や購入等に関する一般的な留意点についてCFP<sup>®</sup>認定者から説明を受けたかと思っています。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) 住宅の建物の構造に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 木造軸組工法（在来工法）は、設計の自由度が高いが、施工に熟練した技術を要するため、施工業者により仕上りにばらつきが生じることがある。
2. 木造枠組壁工法（ツーバイフォー工法）は、木造軸組工法（在来工法）に比べて耐震性、断熱性、耐火性に優れるが、施工業者による品質の差が大きく、設計の自由度が低い。
3. 鉄骨工法は、木造軸組工法（在来工法）に比べて柱の間隔を広くすることが可能であるため大きな空間を作ることができる。ただし、構造が鉄である性質上、火やさびに弱い。
4. 鉄筋コンクリート工法は、耐火、耐久性が高く、自由な形態にできるが、躯体が重いため、敷地の地盤の条件によっては、他の工法に比べて強固な基礎工事を要する。

## (問題 2)

(設問B) 不動産の地質・地盤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. 地震動や液状化について注意しなければならない地盤としては、軟弱地盤、砂質地盤、異種地盤および盛土地盤がある。
2. 地盤調査の方法として、ボーリング調査（標準貫入試験）やスウェーデン式サウンディング試験等があり、計画する建築物の規模等を考慮して、調査方法を選択する。
3. 建物の不同沈下（不等沈下）とは、建物の基礎下の地盤全体が平行に沈下することをいい、不同沈下（不等沈下）により、住宅の壁や基礎に亀裂が生じたり、建具の建付け不良が生じることがある。
4. 木造住宅の液状化被害を軽減する対策として、建物の基礎をべた基礎としたり、小口径杭（小規模住宅向けの支持杭）を設置する工法等が考えられる。

**(問題3)**

(設問C) 建物の地震対策に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 1981年の建築基準法の改正によるいわゆる新耐震基準は、1981年6月1日以後に竣工した建物について適用されている。
2. 耐震性に問題のある建物の補強方法としては、耐震補強、制震補強および免震補強の3つの方法があるが、どの方法を選択するかは、敷地の地盤の状況および補強に要する費用ならびに建物用途、規模および残存耐用年数等を総合的に考慮して選択するのがよい。
3. 耐震構造とは、太く頑丈な柱・梁で建物自体が地震に耐えうる強度で造られているものであるが、地震のエネルギーが直接、建物に伝わるため、地震の揺れ等で壁や家具等が損傷を受けるおそれがある。
4. 制震（制振）構造とは、建物に組み込んだダンパー（エネルギー吸収機構）により地震のエネルギーを抑制する構造であり、建物の揺れを抑え構造体の損傷が軽減されるため繰返し地震に有効である。

**(問題4)**

(設問D) 荒木さん（宅地建物取引業者ではない）が宅地建物取引業者であるHA社から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）に定める新築住宅を購入する場合における住宅瑕疵担保履行法に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. HA社には、住宅瑕疵担保履行法に定める売主として、荒木さんに新築住宅を引き渡した場合の当該新築住宅に係る一定の瑕疵担保責任の履行を確保するため、住宅販売瑕疵担保保証金の供託に加えて、住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結が義務付けられている。
2. 住宅瑕疵担保履行法の対象となる瑕疵担保責任期間は、物件の引渡し時から5年以上の期間であれば、荒木さんとHA社との合意により任意に定めることができる。
3. 荒木さんがHA社から購入する物件に、住宅瑕疵担保履行法に規定する住宅販売瑕疵担保責任保険契約が締結されていた場合、HA社が倒産等により瑕疵担保責任を履行しないときは、荒木さんは直接保険金の支払いを請求することにより損害の補てんを受けることができる。
4. 住宅瑕疵担保履行法に規定する住宅販売瑕疵担保責任保険契約は、荒木さんを保険契約者として、荒木さんが保険料を負担するものでなければならない。

問2

藤原さんは、遊休土地の有効活用のためCFP<sup>®</sup>認定者のアドバイスを受けて、下記設例のマンションを建設し賃貸しています。マンション建設による土地活用に関する以下の設問A～Dについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

<設例>									
[賃貸マンションの概要]									
敷地面積	500m <sup>2</sup>								
延床面積	1,000m <sup>2</sup>								
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（一棟の全部）								
戸数・間取り・面積	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	2LDK	60m <sup>2</sup>	2LDK	55m <sup>2</sup>	1LDK	40m <sup>2</sup>	1K	30m <sup>2</sup>
	4	2LDK	60m <sup>2</sup>	2LDK	55m <sup>2</sup>	1LDK	40m <sup>2</sup>	1K	30m <sup>2</sup>
	3	2LDK	60m <sup>2</sup>	2LDK	55m <sup>2</sup>	1LDK	40m <sup>2</sup>	1K	30m <sup>2</sup>
	2	2LDK	60m <sup>2</sup>	2LDK	55m <sup>2</sup>	1LDK	40m <sup>2</sup>	1K	30m <sup>2</sup>
	1	2LDK	60m <sup>2</sup>	エントランス		1LDK	40m <sup>2</sup>	1K	30m <sup>2</sup>
屋外駐車場	10台分								
建設工事費	200,000千円								
竣工年月日	平成29年1月1日								
賃貸開始日	平成29年1月1日								
[賃貸条件等]									
賃料（月額）	貸室（1K）：賃貸面積1m <sup>2</sup> 当たり2,500円 貸室（1LDK）：賃貸面積1m <sup>2</sup> 当たり2,400円 貸室（2LDK）：賃貸面積1m <sup>2</sup> 当たり2,200円 駐車場：1台当たり10,000円								
空室等による損失額	（貸室）1年目（平成29年中）：1Kの1部屋が年間を通して、もう1部屋が5ヵ月間空いていたとする。 2年目（平成30年中）：1Kの1部屋が6ヵ月間空いていたとする。 （駐車場）1年目（平成29年中）：1台分が年間を通して空いていたとする。 2年目（平成30年中）：1台分が4ヵ月間空いていたとする。								
敷金・礼金	敷金：貸室、駐車場ともに賃料の3ヵ月分（償却なし）とする。 礼金：貸室、駐車場ともないものとする。								
借入金額および返済方法	借入金額：建設工事費の50%相当額 返済方法：20年間元利均等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								

管理費等	① 修繕費 : 年間修繕費を建設工事費の0.4%とする。 ② 維持管理費: 年間維持管理費を延床面積1m <sup>2</sup> 当たり2,500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	建物本体 (80%) ※	耐用年数: 47年、定額法による (償却率0.022)
	付属設備 (20%) ※	耐用年数: 15年、定額法による (償却率0.067)

・ 減価償却欄の※は建設工事費に対する割合である。

[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。
- ・ 藤原さんは青色申告者であり、収入は上記記載の収入のみである。
- ・ 消費税および地方消費税については、考慮外とする。
- ・ それぞれの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 (平成29年)	2年目 (平成30年)
損益計算	1. 収益	( )	( )
	満室時賃料収入	( )	( )
	満車時駐車場収入	( )	( )
	空室等による損失額	( )	( )
	2. 費用	( )	( )
	① 修繕費	( )	( )
	② 維持管理費	( )	( )
	③ 公租公課	( 7,000 )	( 2,200 )
	④ 損害保険料	( )	( )
	⑤ 仲介手数料	( )	( 85 )
	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)	( )	( (ウ) )
借入金残高		( (イ) )	( )

## (問題5)

(設問A) 藤原さんが計上すべき1年目(平成29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. 739千円
2. 1,110千円
3. 1,211千円
4. 2,441千円

## (問題6)

(設問B) 藤原さんの1年目(平成29年)末の借入金残高(イ)の欄の金額として、正しいものはどれか。

1. 93,146千円
2. 95,000千円
3. 96,000千円
4. 96,640千円

## (問題7)

(設問C) 藤原さんが計上すべき2年目(平成30年)末の剰余金(ウ)の欄の金額として、正しいものはどれか。

1. 10,883千円
2. 11,553千円
3. 11,958千円
4. 12,925千円

## (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うち、最も不適切なものはどれか。

1. 賃貸料等の回収不能による貸倒損失は、不動産貸付けが事業的規模で行われている場合は、回収不能となった年分の必要経費に算入するが、それ以外の場合は、収入に計上した年分までさかのぼって、所得金額の計算をやり直す。
2. 不動産所得において計上すべき総収入金額には、貸付けによる賃貸料収入のほかに、契約が更新になった際の更新料として受領するもの、敷金や保証金などのうち返還を要しないもの、および共益費などの名目で受け取る電気代などが含まれる。
3. 不動産を賃貸していた者の相続財産で、相続人間において遺産分割協議が調っていない不動産について生じた所得は、相続開始時にさかのぼって遺産分割協議により当該不動産の所有権を取得した者に帰属する。
4. 不動産賃貸業務における賃貸人と生計を一にする親族に支払った地代および家賃は、所得税の不動産所得に係る必要経費に算入されない。

問3

不動産投資に興味をもっていた生駒さんは、不動産業者から紹介された下記設例の不動産（以下「本物件」という）に対する投資を検討しています。不動産投資に関する以下の設問A～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>

[物件概要等]

延床面積	3,000m <sup>2</sup>
構造・規模	鉄筋コンクリート造5階建
用途	1階：店舗 2～5階：事務所
賃貸面積	1階：380m <sup>2</sup> 2～5階：各々440m <sup>2</sup>
現況	建物は改修済みで、入居者募集中である。
竣工年月日	平成19年4月1日
賃料（月額）	1階：賃貸面積1m <sup>2</sup> 当たり2,800円 2～5階：賃貸面積1m <sup>2</sup> 当たり2,400円
敷金・礼金	なし

[収益性から不動産価格を求める場合の前提条件]

<収支明細表>

(金額の単位：千円)

項目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目
満室時総収益	( )	( )	( )	( )	( )
空室損失	( )	( )	( )	( )	( )
総収益	( )	( )	( )	( )	( )
総費用	( )	( )	( )	( )	( )
純収益	( )	( )	( )	( )	( )
複利現価率	( )	( )	( )	( )	( )
純収益の現在価値	( )	( )	( )	( )	( )

※総収益とは、満室時総収益から空室損失を控除したものである。

<条件>

- ・ 収益性から求める不動産価格は、各年の純収益の現在価値の合計と転売価格の現在価値とを合算することにより求めるものとする。各年の純収益（年額）および転売価格は、各年末に生ずるものとする。
- ・ 本物件は5年間賃貸した後、転売する。各室の賃料は[物件概要等]に記載のとおりとし、5年間同額とする。
- ・ 5年後の転売価格は、6年目の純収益を転売時還元利回りで還元した価格とするが、6年目の純収益は、5年目の純収益と同額とする。なお、転売時の仲介料等の販売経費は、考慮外とする。

- ・ 空室損失は、満室時総収益に対して、1年目は10%、2年目および3年目は5%、4年目以降は0%（満室）とする。
- ・ 各年の総費用（減価償却費を含まない）は、次のとおり求めるものとする。

各年の総費用＝固定費＋変動費

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

- ・ 消費税および地方消費税は、考慮外とする。
- ・ 価格算出に使用する各数値は、次のとおりである。

割引率（償却前純収益に対応）	5.0%
転売時還元利回り（同上）	6.0%

※計算上の留意点

- ・ 各年の空室損失、総収益、総費用、純収益および転売価格ならびに純収益および転売価格の現在価値は、いずれも千円未満を四捨五入して求める。
- ・ 複利現価率は、小数点以下第3位を四捨五入し、小数点以下第2位までの数値とする。

（問題9）

（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. 186,188千円
2. 187,188千円
3. 188,188千円
4. 189,188千円

（問題10）

（設問B）本物件の収益性から求めた価格（以下「不動産価格」という）および本物件の売出価格が790,000千円と提示された場合のNPV法における投資判断（以下「投資判断」という）の組み合わせとして、最も適切なものはどれか。なお、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. 不動産価格は「784,000千円」で、投資判断は「投資適格」。
2. 不動産価格は「794,000千円」で、投資判断は「投資適格」。
3. 不動産価格は「784,000千円」で、投資判断は「投資不適格」。
4. 不動産価格は「794,000千円」で、投資判断は「投資不適格」。



## (問題 1 1)

(設問C) 生駒さんは、CFP<sup>®</sup>認定者に対し、ワンルームマンション投資における投資利回りについて質問した。CFP<sup>®</sup>認定者が作成した以下の2物件の表面利回りとNOI（営業純利益）利回りの比較表の空欄（ア）、（イ）にあてはまる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A	物件B
物件価格	24,000千円	20,000千円
賃料収入		
営業費用	(ア)	280千円
NOI		
表面利回り	8.0%	(イ)
NOI利回り	7.2%	6.8%

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

※問題作成の都合上、一部空欄にしてある。

1. (ア) 192千円 (イ) 7.8%
2. (ア) 192千円 (イ) 8.2%
3. (ア) 324千円 (イ) 7.8%
4. (ア) 324千円 (イ) 8.2%

## (問題 1 2)

(設問D) 不動産証券化関連の用語に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 証券化を行うためのスキーム（仕組み）を検討し、関連するプレイヤーの選定、外部専門家への委託等、証券化に必要な事項全般の支援・アドバイス等を行う専門家をアセットマネージャーという。
2. 証券化の対象となる不動産の原（資産）所有者のことをオリジネーターという。ビル保有会社やデベロッパーのほか、一般事業会社がオリジネーターになる場合もある。
3. 証券化対象不動産の取得のために必要な資金を融資として拠出する金融機関をレンダーという。通常、その融資は、不動産の賃料収入と売却収入から元利払いを受けるノンリコースローンである。
4. 不動産証券化において信託銀行は、受託者として証券化対象不動産の信託を受け、資産の所有名義人となり、その資産の管理運営、売却手続き等を行う。

## (問題 13)

(設問E) 不動産信託受益権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) 不動産信託受益権の売買の代理や媒介を業とするためには、金融商品取引法の第二種金融商品取引業者として内閣総理大臣の登録を受ける必要がある。
- (イ) 実物不動産の売買契約書については、契約金額により印紙税の税額に変動があるが、不動産信託受益権の売買契約書については、印紙税額は一律である。
- (ウ) 不動産信託受益権を取得する場合には、実物不動産を取得するものではないため、不動産取得税は課税されない。
- (エ) 不動産信託受益権を譲渡する場合、譲渡人は受託者に通知し、または受託者の承諾を受けなければその譲渡を第三者に対抗できないため、その点上場株式に比べて流動性が低いといえる。

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

問4

CFP<sup>®</sup>認定者は、福岡さんから福岡さん所有の甲土地の適正な価格を知りたいとの相談を受けました。不動産の価格に関する以下の設問A～Cについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

<設例>

○デベロッパーが甲土地を区画割りして宅地分譲する場合の計画

- 甲土地の現況は平坦な更地であり、最有効使用は分割後戸建住宅の敷地である。

(甲土地の開発想定図)

<甲土地の価格時点における開発素地としての価格の算定式>

$$\text{価格} = \frac{\text{販売総額}}{(1+r)^{n_1}} - \frac{\text{土地の造成費}}{(1+r)^{n_2}} - \frac{\text{付帯費用}}{(1+r)^{n_3}}$$

r : 投下資本収益率

$n_1$  : 価格時点から販売時点までの期間

$n_2$  : 価格時点から造成費の支払い時点までの期間

$n_3$  : 価格時点から付帯費用の支払い時点までの期間

甲土地の面積 : 1,000  $\text{m}^2$

開発道路面積 : 160  $\text{m}^2$

販売面積 : 甲土地の面積 - 開発道路面積

販売総額 : 分譲平均単価 (255千円/ $\text{m}^2$ ) × 販売面積

土地の造成費 : 造成費単価 (10千円/ $\text{m}^2$ 、調査・設計監理費用等を含む) × 甲土地の面積  
付帯費用

土地取得に係る費用 : 8,500千円 (仲介手数料・登録免許税・不動産取得税等)

土地保有に係る費用 : 1,800千円 (固定資産税・都市計画税)

公共公益負担金 : 100千円 (1区画当たり)

近隣対策費 : 1,000千円

販管費 : 販売総額の10%

投下資本収益率 : 年率10%

(投下資本収益率とは、価格時点から分譲完了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)

その他

その他の条件については、一切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月単位の複利現価率表

月数	複利現価率
4	0.969
5	0.961
8	0.938

○開発スケジュールおよび期間

販売総額、土地の造成費および付帯費用の収入および支出の時期は、それぞれ異なる時期に数回にわたり生ずる収入または支出を一時点に生ず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。

価格時点から販売時点までの期間 ( $n_1$ ) : 8ヵ月

価格時点から土地の造成費の支払い時点までの期間 ( $n_2$ ) : 4ヵ月

価格時点から付帯費用の支払い時点までの期間 ( $n_3$ ) : 5ヵ月

※計算上の留意点

販売総額、土地の造成費および付帯費用 (合計額) ならびにその価格時点の金額は、千円未満を四捨五入して求める。

(問題 1 4)

(設問A) デベロッパーが甲土地を区画割りして宅地分譲する場合の、価格時点における開発素地として求める甲土地の価格として、正しいものはどれか。なお、甲土地の開発素地としての価格(総額)は、計算結果の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. 157,000千円
2. 159,000千円
3. 160,000千円
4. 171,000千円

(問題 1 5)

(設問B) 取引事例比較法を適用した場合の甲土地の評価時点(平成29年6月1日)における比準価格として、正しいものはどれか。

<取引事例比較法の算定式>

$$\text{各事例の取引金額} \times \frac{100}{100} \times \frac{(X)}{100} \times \frac{100}{(Y)} \times \frac{\boxed{\phantom{000}}}{\boxed{\phantom{000}}} \times \frac{(Z)}{100} \times \frac{\text{甲土地の面積}}{\text{取引事例地の面積}}$$

※標準化補正：各事例が存する地域の標準的な画地へ補正すること。

○取引事例比較法の適用

下記のⅠおよびⅡの取引事例を採用し、上記<取引事例比較法の算定式>により各取引事例から甲土地の価格を求め、甲土地の比準価格は、各取引事例から求められた甲土地の価格を平均して求める。各取引事例から求められた甲土地の価格および甲土地の比準価格は、それぞれ1,000千円未満を四捨五入し、1,000千円単位で求める。

[取引事例Ⅰ]

取引時点：平成28年12月1日

取引金額：160,200千円

面積：900m<sup>2</sup>

標準化補正：角地のため(Y)は102

現況は平坦な更地であり、最有効使用は分割後戸建住宅の敷地である。

[取引事例Ⅱ]

取引時点：平成29年3月1日

取引金額：104,000千円

面積：800m<sup>2</sup>

標準化補正：形状により(Y)は90

現況は平坦な更地であり、最有効使用は分割後戸建住宅の敷地である。

## ○事情補正

各取引事例ともになし。

## ○時点修正

次の過程により時点修正を行う。

- ① 平成28年と平成29年の公示価格から平成28年の年変動率を算出する。公示価格は以下のとおりである。

平成28年	280千円/m <sup>2</sup>
平成29年	290千円/m <sup>2</sup>

- ② 上記①の年変動率から月変動率を算出する。  
③ 各取引事例の取引時点から評価時点までの間は、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。

## ○地域要因比較

甲土地と各取引事例地の相続税路線価の比率をもって地域要因の格差とする。なお、複数の道路に接している場合には、価格の高い路線価を採用するものとする。

## ○個別的要因比較

甲土地については、特段の補正すべき個別的要因はない。

1. 156,000千円
2. 158,000千円
3. 162,000千円
4. 167,000千円

## (問題 16)

(設問C) 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正誤の組み合わせとして、正しいものはどれか。

- (ア) 不動産の価格を求める鑑定評価の手法のうち、原価法は費用性に着目した手法であるが、対象不動産が既成市街地内に存する建物およびその敷地である場合には、適用できないことが多い。
- (イ) 取引事例比較法において、取引事例に売急ぎ、買進み等の特殊な事情がある場合であっても、近隣地域内の対象不動産と類似の不動産の取引事例においては、特に補正を要することなく採用することができる。
- (ウ) 近隣地域の標準的な土地の面積に比べて面積が大きい更地においては、分割利用することが合理的な場合には開発法を適用するが、一体利用することが合理的な場合には開発法を適用することは適切ではないとされている。
- (エ) 開発法はデベロッパー等の投資採算性に着目した手法であり、開発法により求めた更地の価格は、原価法、取引事例比較法および収益還元法によって求められた試算価格の有力な検証手段となる。

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





問5

加瀬さんは、自宅を購入しようと思い、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GK社（以下「GK社」という）から、下記＜資料＞の物件（以下「本物件」という）を勧められました。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、加瀬さんは、宅地建物取引業者ではありません。

＜資料＞

（一部の表示は省略）

<h2 style="margin: 0;">○△公園前マンション</h2> <p style="margin: 5px 0;">☆新築マンション（一般定期借地権）</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <p style="margin: 0;"><b>価格 2,500万円(税込)</b></p> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 南向きで日当たり良好！</li> <li>・ ○△公園まで100m！</li> <li>・ 先着順申込受付中！</li> </ul> <p style="margin: 5px 0;">受付場所：「○△公園前マンション」 モデルルーム</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <p style="margin: 0; text-align: center;"><b>建物完成予想図</b> (表示は省略)</p> </div>		<p>所在地：▲▲県◎◎市○○二丁目</p> <p>構造・規模：鉄筋コンクリート造5階建の3階部分</p> <p>交通：○×線○○駅より徒歩8分</p> <p>建築年月：2017年12月下旬予定</p> <p>間取り：3LDK</p> <p>専有面積：77.60㎡</p> <p>バルコニー：15.27㎡</p> <p>管理費等：12,600円/月</p> <p>修繕積立基金：288,000円（一括払い）</p> <p>敷地利用権：一般定期借地権（賃借権）</p> <p>地代：12,000円/月</p> <p>借地存続期間：2078年11月30日まで</p> <p>解体積立金：4,400円/月</p> <p>解体準備金：112,000円（一括払い）</p>	
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;"> <p>▲▲県知事（2）第×××××号</p> <p style="font-size: 1.2em; font-weight: bold; margin-top: 10px;">株式会社GK社</p> <p>取引態様：売主</p> </td> <td style="width: 50%; border: none;"> <p>(公益社団法人) ▲▲県宅地建物取引業協会会員 (公益社団法人) △△不動産公正取引協議会加盟</p> <p>住所：▲▲県◎◎市○○1丁目3番1号</p> <p>電話：×××-××××</p> </td> </tr> </table>		<p>▲▲県知事（2）第×××××号</p> <p style="font-size: 1.2em; font-weight: bold; margin-top: 10px;">株式会社GK社</p> <p>取引態様：売主</p>	<p>(公益社団法人) ▲▲県宅地建物取引業協会会員 (公益社団法人) △△不動産公正取引協議会加盟</p> <p>住所：▲▲県◎◎市○○1丁目3番1号</p> <p>電話：×××-××××</p>
<p>▲▲県知事（2）第×××××号</p> <p style="font-size: 1.2em; font-weight: bold; margin-top: 10px;">株式会社GK社</p> <p>取引態様：売主</p>	<p>(公益社団法人) ▲▲県宅地建物取引業協会会員 (公益社団法人) △△不動産公正取引協議会加盟</p> <p>住所：▲▲県◎◎市○○1丁目3番1号</p> <p>電話：×××-××××</p>		

（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、最も不適切なものはどれか。

1. 消費税および地方消費税（以下「消費税等」という）が課税されるマンション住戸の価格については、＜資料＞の広告のように、消費税等の額を含めて表示しなければならない。
2. マンションの管理費および修繕積立金については、＜資料＞の広告のように、管理費等としてその合計の月額を表示しなければならない。
3. ＜資料＞の広告のように、「新築」という用語を用いることができるのは、建築後1年未満であって、居住の用に供されたことがないものである。
4. 本物件は、○△公園から直線距離で300m以内に所在していることにより、「○△公園」の名称を用いることができる。

**(問題 18)**

(設問B) 宅地建物取引業法の規定から見て、不動産の買受けの申込みの撤回および売買契約の解除(以下「クーリングオフ」という)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) 加瀬さんが、クーリングオフの内容を理解して事前にクーリングオフをしない旨に合意したときは、クーリングオフ制度の適用要件に該当する場合であっても、加瀬さんはクーリングオフ制度による申込みの撤回または契約の解除をすることができなくなる。
- (イ) GK社は電話での勧誘により加瀬さんの自宅訪問の了解を得たうえで、加瀬さんの自宅において、物件の売買契約を締結した。この場合、加瀬さんはクーリングオフ制度による契約の解除をすることができなくなる。
- (ウ) GK社が、売買契約締結の3日後、加瀬さんに対してクーリングオフ制度についての告知をした場合、当該売買契約締結日から起算して8日を経過したときは、加瀬さんはクーリングオフ制度による契約の解除をすることができない。
- (エ) GK社が、加瀬さんに対してクーリングオフ制度についての告知をしなかった場合でも、加瀬さんが売買代金全額を支払って物件の引渡しを受けたときは、加瀬さんはクーリングオフ制度による契約の解除をすることができなくなる。

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

**(問題 19)**

(設問C) 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、正しいものはどれか。

- 1. GK社は、加瀬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、その金額すべてが無効となる。
- 2. GK社は、加瀬さんとの売買契約において、宅地建物取引業法の規定による手付金の保全措置を講じることで、加瀬さんから売買代金の10分の2を超える額の手付金を受領することができる。
- 3. GK社は、加瀬さんとの売買契約において、加瀬さんから手付金を受領したときは、その後すみやかに宅地建物取引業法の規定による手付金の保全措置を講じなければならない。
- 4. GK社が、加瀬さんから売買契約締結時に手付金を受領した後、売買契約に基づいて中間金の受領をした場合、GK社は、手付金の倍額を償還して契約解除することはできなくなる。

## (問題20)

(設問D) 借地借家法の規定から見て、同法第22条に定める定期借地権（以下「一般定期借地権」という）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 一般定期借地権の地代は、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、地代が近隣等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。
2. 一般定期借地権は、もっぱら居住の用に供する建物の所有を目的とするものに限られており、事業の用に供される建物の所有を目的として設定することはできない。
3. 一般定期借地権の設定を目的とする契約は、必ず公正証書によってしなければならない。
4. 一般定期借地権の設定のために定めるべき特約は、①契約の更新がない、②建物の築造による存続期間の延長がない、③借地権存続期間が満了した場合において契約の更新がないときは建物等の買取請求をしない、の3つである。



問6

布施さんは、投資用として、川野さんが所有する甲土地および甲土地上の中古アパート（以下「乙建物」という）を購入することにしました。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。

<設例>

[乙建物の登記事項証明書]

表題部 (主である建物の表示)	調製	平成〇年〇月〇日	不動産番号	〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
所在図番号	余白			
所在	〇〇市△△一丁目 1番地15		余白	
家屋番号	1番15		余白	
①種類	②構造	③床面積 m <sup>2</sup>	原因及びその日付 [登記の日付]	
共同住宅	木造スレートぶき2階建	1階 72.00 2階 72.00	平成22年10月17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	平成22年11月10日 第52534号	所有者 〇〇市△△一丁目5番1号 川野幸平

  

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22年11月10日 第52535号	原因 平成22年11月10日設定 極度額 金4,500万円 債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手 債権 債権者 〇〇市△△一丁目5番1号 川野幸平 根抵当権者 〇〇市△△二丁目2番2号 SW銀行株式会社 共同担保 目録(ね)第500号
付記1号	1番根抵当権変更	平成28年11月25日 第54567号	原因 平成28年11月25日変更 極度額 金5,000万円

  

共同担保目録			
記号及び番号	(ね)第500号	調製	平成22年11月10日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	〇〇市△△一丁目 1番地15 家屋番号 1番15の建物	1	余白
2	〇〇市△△一丁目 1番15の土地	3	余白

## [その他]

- ・ 権利部乙区1番の根抵当権には、元本確定期日の定めはなく、元本は確定していないものとする。
- ・ 乙建物には、火災保険がかけられているものとする。
- ・ 登記識別情報の不通知・失効は考慮しないものとする。
- ・ 布施さんは、甲土地および乙建物を購入するに当たり、SQ信用金庫から融資を受ける予定である。
- ・ 乙建物は、居住用のワンルームタイプの部屋が8室あり（各室の床面積はすべて18m<sup>2</sup>）、現在7室を借地借家法の定期建物賃貸借契約以外の建物賃貸借契約（以下「普通借家契約」という）により賃貸中で、残り1室は空室である。布施さんは、当該空室の1室について、将来親族に使用させるため、それまでの間、借地借家法の定期建物賃貸借契約（以下「定期借家契約」という）により賃貸することを検討している。

## (問題21)

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

1. 登記事項証明書には、原則として登記官の認証文が付され作成年月日および職氏名が記載され、職印が押印されるが、登記事項要約書には、当該認証文等の記載や押印はなされない。
2. 共同担保目録は、交付請求書に共同担保目録に記録された事項について証明を求める旨の記載をしなくても、登記事項証明書に添付される。
3. 建物図面および各階平面図の写しは、その建物につき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。
4. 建物図面および各階平面図の写しは、オンラインにより請求情報を登記所に提供し交付請求することができない。

## (問題22)

(設問B) SW銀行株式会社の根抵当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. 川野さんがSW銀行株式会社に対し、根抵当権の担保の対象となっている債務の全額を被担保債権の元本確定前に弁済した場合でも、根抵当権は当然には消滅しない。
2. 根抵当権の元本確定後の被担保債権の範囲として、利息については、極度額にかかわらず、原則として、元本確定後の最後の2年分に限られる。
3. 乙建物が火災によって焼失したときは、SW銀行株式会社は、火災保険の保険金が支払われる前にその保険金請求権を差し押さえることにより、その保険金に根抵当権の効力を及ぼすことができる。
4. 共同根抵当権の極度額の変更は、根抵当権が設定されているすべての不動産について登記をしなければ、その効力を生じない。

## (問題23)

(設問C) 布施さんが売買により川野さんから甲土地および乙建物を取得した場合に関連する不動産登記手続きに関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。なお、当該登記の申請は、書面による申請書を登記所に提出する方法により行うものとする。

1. 川野さんが、乙建物の所有権保存登記完了時に交付された登記識別情報通知書を紛失した場合、川野さんは、所定の様式に従い紛失した旨を登記所に届け出れば、登記識別情報通知書の再交付を受けることができる。
2. SW銀行株式会社の根抵当権設定登記は、川野さんから布施さんへの売買による所有権移転登記の申請の際に、根抵当権が消滅したことの根抵当権者の証明書を添付すれば、抹消登記の申請をしなくても、登記官が職権で登記記録から抹消する。
3. 川野さんから布施さんへの売買による所有権移転登記の完了後、布施さんに交付される登記識別情報通知書は、登記所において交付を受ける必要があり、送付の方法により交付を受けることはできない。
4. 甲土地および乙建物を共同担保として、SQ信用金庫の抵当権設定登記がなされた場合には、特に共同担保目録に係る登記申請をしなくても、登記官により当該抵当権についての共同担保目録が作成される。

## (問題24)

(設問D) 布施さんは、甲土地および乙建物の購入後、青山さんに対し、乙建物の一室を定期借家契約により居住用として賃貸することにした。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. 定期借家契約を締結しようとするときは、布施さんは、あらかじめ、青山さんに対し、契約の更新がなく期間満了により賃貸借が終了することについて、契約書とは別にその旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。
2. 1年未満の賃貸借期間を定めると、期間の定めのない賃貸借とみなされるため、定期借家契約としては成立しないが、普通借家契約としては有効に成立する。
3. 青山さんは、転勤により乙建物の一室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であっても、定期借家契約の中途解約の申入れをすることはできない。
4. 賃貸借期間を2年とした場合、布施さんは、期間満了の1年前から6ヵ月前までの間に、期間満了により定期借家契約が終了する旨を青山さんに通知しなければならないが、当該通知をしない旨の特約も有効である。





問7

不動産賃貸業を営む大垣さんは、投資用マンションとしてSAマンション301号室（以下「本物件」という）を所有しています。本物件は、しばらく空室でしたが、今般、塩谷さんに賃貸することにしました。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。

<設例>

[本物件の賃貸に係る重要事項説明書の一部抜粋]

1. 取引態様ならびに宅地建物取引業者および宅地建物取引士の表示

[商号] SZ株式会社

(省略)

[取引態様] 賃貸借の媒介

2. 物件ならびに貸主の表示

名称	SAマンション
所在地	〇〇県××市△△2丁目1番1号
種類	居宅
構造	鉄筋コンクリート造 地上5階建
階数 室番 面積	3階301号室 50.23m <sup>2</sup>
貸主	(住所略) 大垣武志

3. 建物登記簿に記録された事項

所有者	貸主と同じ
所有権にかかる権利の有無	無
所有権以外の権利の有無	有 抵当権

4. 法令に基づく制限 (省略)

5. 供託所等に関する説明 (省略)

6. 賃貸条件および設備に関する事項

敷金	総額300,000円
賃料	月額100,000円
契約期間	平成29年6月1日～平成31年5月31日
更新料	更新時に新賃料の1ヵ月分相当額を支払う。
ペット	犬、猫の飼育は可。

(以下省略)

## [その他]

- ・ 本物件における大垣さんと塩谷さんの建物賃貸借契約（以下「本契約」という）は、借地借家法の定期建物賃貸借契約以外の建物賃貸借契約（普通借家契約）である。
- ・ 本契約における契約書には、「賃料は、賃貸借契約期間中、増額しないものとする」旨の特約がある。その他は更新料に関する定め以外の特約はないものとする。
- ・ 千田さんは、本契約における塩谷さんの連帯保証人となった。
- ・ 塩谷さんは、本契約締結後、直ちに本物件に入居し、本物件内で猫を飼っている。
- ・ SAマンションの管理組合員は、管理費および修繕積立金（以下「管理費等」という）につき、規約・集会の決議に基づき定められた額を、毎月定められた日までに管理組合に支払うものとされている。
- ・ 大垣さんは、SAマンションの管理組合に対して支払うべき管理費等を滞納している。

## (問題25)

(設問A) 宅地建物取引業者であるSZ株式会社が本物件の賃貸借の媒介をするに当たって行う宅地建物取引業法の重要事項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. 宅地建物取引業者が行う重要事項の説明および書面の交付は、宅地建物取引業者の事務所以外の場所においては行うことができない。
2. 重要事項の説明は、宅地建物取引士が行うのが原則であるが、SZ株式会社の代表取締役であれば、宅地建物取引士でなくてもすることができる。
3. 本物件において建築基準法に規定する容積率および建ぺい率に関する制限があるときは、その制限内容を重要事項として説明しなければならない。
4. 本物件においてSAマンションの規約に専有部分の用途その他利用の制限の定めがある場合には、その内容を重要事項として説明しなければならない。

## (問題26)

(設問B) 大垣さんと塩谷さん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. 本契約が期間の満了によって終了する場合、塩谷さんは大垣さんに対して、大垣さんの同意を得て本物件に付加した造作の買取りを請求することはできない。
2. 賃料の額が、土地・建物の価格の上昇により不相当となった場合であっても、本契約の特約により、大垣さんは塩谷さんに対し、賃料の増額請求をすることができない。
3. 本契約が、大垣さんと塩谷さんの合意によらないで、法定更新となった場合、更新後の賃貸借期間を含めて、従前と同一の契約条件で更新されたものとみなされる。
4. 本契約が消費者契約法の消費者契約である場合、契約更新をする際に塩谷さんが一定の更新料を支払う旨の特約は、消費者契約法に基づき、賃借人の利益を一方的に害するものとして、その内容のいかんにかかわらず一律に無効となる。

**(問題 27)**

(設問C) 大垣さんと塩谷さんの本契約における千田さんの連帯保証に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 千田さんが大垣さんに対して、塩谷さんの債務につき連帯保証する旨の意思表示を明確に行えば、大垣さんと千田さんの連帯保証契約は口頭でも有効に成立する。
2. 大垣さんが塩谷さんに対し滞納賃料の支払いを免除した場合であっても、連帯保証人である千田さんの大垣さんに対する当該滞納賃料の保証債務は免除されない。
3. 大垣さんが塩谷さんに請求することなく、塩谷さんが滞納した賃料債務を千田さんに請求したときは、千田さんは、まず塩谷さんに請求するよう主張することができる。
4. 仮に千田さんのほかに、もう1名連帯保証人がいる場合には、連帯保証人間に特約がなくても、塩谷さんが滞納した賃料債務につき、連帯保証人は各自全額の保証債務を負う。

**(問題 28)**

(設問D) S Aマンションの管理組合が行う滞納管理費等の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. S Aマンションの管理組合は、塩谷さんに対し、大垣さんが滞納している管理費等の支払いを請求することができる。
2. 大垣さんの滞納している管理費等の総額が60万円以下である場合には、S Aマンションの管理組合は、大垣さんの住所地を管轄する簡易裁判所に少額訴訟の提起をすることができる。
3. 本物件が抵当権の実行として競売された場合、S Aマンションの管理組合は、その競売の買受人に対しても、大垣さんが滞納した管理費等の請求をすることができる。
4. 大垣さんの滞納している管理費等に係る債権は、S Aマンションの管理組合が5年間行使しないときは、時効により消滅する。

## (問題29)

(設問E) SAマンションの集会等に関する次の記述のうち、建物の区分所有等に関する法律の規定から見て、最も適切なものはどれか。

1. 各区分所有者の議決権は、その有する専有部分の床面積の割合によるものとされ、規約で別段の定めをすることができない。
2. 塩谷さんは、大垣さんからの委任を受けた場合であっても、大垣さんの代理人として集会に出席して議決権を行使することができない。
3. 塩谷さんは、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、本契約締結前になされた集会の決議については、大垣さんが当該決議に基づいて負う義務と同一の義務を負わない。
4. 猫の飼育を制限する規約を新たに定めることを目的とする集会である場合、塩谷さんは、その集会に出席して意見を述べることができる。

問 8

浅尾さんは、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<sup>®</sup>認定者に相談しました。都市計画法および建築基準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 3 m 市道

市道の指定中心線

2 m

乙土地

1.4 m

2.5 m

2.0 m

甲土地

3.0 m

幅員 8 m 県道

幅員 1.0 m 県道

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

(用途地域等)  
 近隣商業地域  
 指定容積率 400%  
 指定建ぺい率 80%  
 防火地域

N

[条件]

- ・ 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。
- ・ 指定建ぺい率および指定容積率とは、それぞれ都市計画で定められたものをいい、特定道路による容積率の緩和は考慮する必要はない。
- ・ 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および高さ（斜線）制限について特定行政庁が指定する区域には該当しない。
- ・ 甲土地は、建ぺい率の加算について特定行政庁が指定した角地である。
- ・ 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。

- ・ 乙土地の北側市道は、市道の反対側の敷地がすでにセットバック（後退）済みのため、道路中心線は設例（市道の指定中心線）のとおりである。
- ・ 乙土地は、セットバック（後退）部分の整備を条件に、建ぺい率の加算について特定行政庁が指定した角地である。なお、セットバック部分は当該条件を充足するものである。
- ・ その他の条件については、一切考慮する必要はない。

**（問題30）**

（設問A）甲土地と乙土地を1つの敷地（以下「対象土地」という）として耐火建築物を建築する場合、建ぺい率の制限に基づく建築面積の上限として、正しいものはどれか。

1. 918 m<sup>2</sup>
2. 942 m<sup>2</sup>
3. 954 m<sup>2</sup>
4. 990 m<sup>2</sup>

**（問題31）**

（設問B）建築基準法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. 甲土地のみを敷地として耐火建築物を建築する場合、容積率の対象となる延べ面積の上限は2,400 m<sup>2</sup>である。
2. 乙土地のみを敷地として耐火建築物を建築する場合、容積率の対象となる延べ面積の上限は1,320 m<sup>2</sup>である。
3. 対象土地を敷地として建築物を建築する場合、建築物が第二種住居地域のみ存するときは準防火地域の適用を受ける。
4. 対象土地を敷地として建築物を建築する場合、適用される用途地域の用途制限は第二種住居地域の用途制限となる。

**(問題32)**

(設問C) 対象土地に建築物を建築する場合、建築基準法に定める各種制限に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. 対象土地のうち近隣商業地域に属する部分に建築される高さ10mを超える建築物には、日影規制が適用される場合がある。
2. 対象土地に建築物を建築する場合、隣地高さ(斜線)制限は、近隣商業地域については高さ31mから、第二種住居地域については高さ20mから適用される。
3. 対象土地に建築物を建築する場合、道路高さ(斜線)制限の前面道路の反対側の境界線までの水平距離に乗じる勾配の数値は、1.5である。
4. 対象土地に建築物を建築する場合、北側高さ(斜線)制限は適用されない。

**(問題33)**

(設問D) 都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 特定街区とは、市街地の整備改善を図るため街区の整備または造成が行われる地区について、その街区内における建築物の建ぺい率や建築物の高さの最高限度および壁面の位置の制限が街区ごとに指定されている街区である。
2. 高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度または最低限度を定める地区である。
3. 特別用途地区とは、用途地域が定められていない土地の区域(市街化調整区域を除く)内において、その良好な環境の形成または保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域である。
4. 都市計画区域は、すべて市街化区域(すでに市街地を形成している区域およびおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域)と市街化調整区域(市街化を抑制すべき区域)とに区分しなければならない。





問9

長岡さん（33歳）は、平成29年6月に株式会社甲社から下記設例の新築マンション（以下「KAマンション」という）を購入し、取得後すぐに居住の用に供しました。KAマンションの取得に係る税金に関する以下の設問A～Dについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。なお、各設問は設例を前提とし、問われている論点以外はすべて手続き、要件および法令に適合しているものとしてします。

<設例>

[物件の概要等]

マンションの名称：KAマンション  
 構造・規模：鉄筋コンクリート造4階建

[購入した専有部分]

専有面積：103m<sup>2</sup>  
 敷地権の割合：20,000分の1,233  
 敷地権の種類：所有権  
 購入金額：93,200千円（消費税および地方消費税3,200千円含む）  
 その他：長期優良住宅の普及の促進に関する法律第10条第2号に規定する「認定長期優良住宅」、租税特別措置法第41条第10項に規定する「認定住宅」、租税特別措置法第70条の2第2項第6号イに規定する「省エネ・耐震住宅」および租税特別措置法第74条第1項に規定する「特定認定長期優良住宅」に該当する。

[購入資金の内訳]

内訳	金額	備考
自己資金	13,200千円	
父（59歳）からの贈与	13,000千円	父は実父である。
祖父（85歳）からの贈与	25,000千円	祖父は直系尊属である。
民間金融機関からの住宅ローン	42,000千円	借入期間35年 平成29年12月末残高41,512千円

[長岡さんの給与所得等]

給与所得金額：18,800千円（年収21,000千円）  
 平成29年は給与所得以外に所得はない。  
 平成29年分の所得税額：3,308,400円（復興特別所得税額は含まない）

[その他]

- ・ 長岡さんは、上記以外には贈与により取得したものはない。
- ・ 長岡さんは、平成28年まで「相続時精算課税制度」の選択はしていない。
- ・ 長岡さんが自己の居住用の家屋を取得するのは今回が初めてである。

**(問題34)**

(設問A) 長岡さんは、父および祖父からの購入資金の贈与について贈与税の特例の適用を受けたいと考えている。この贈与に係る税金に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 長岡さんが、祖父からの購入資金の贈与について「相続時精算課税制度」の適用を受けた場合でも、祖父の相続の際に何も財産を取得しなければ、その贈与された購入資金は、祖父からの相続に係る相続税の課税対象にはならない。
2. 長岡さんが、祖父からの購入資金の贈与について「相続時精算課税制度」の適用を受けた場合には、父からの購入資金の贈与について「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」の適用は受けられない。
3. 長岡さんが、平成29年5月に父から購入資金の贈与を受けた後、父が平成29年中に死亡した場合には、当該資金の贈与について「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」の適用は受けられない。
4. 長岡さんが、父からの購入資金の贈与について「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」の適用を受けた場合に、その贈与から2年6ヵ月後に父の相続が発生し、相続財産を取得したときは、その贈与された購入資金は、父からの相続に係る相続税の課税対象にならない。

**(問題35)**

(設問B) 長岡さんの父からの資金贈与契約およびKAマンションの取得に関する契約における印紙税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 長岡さんは、父からの資金贈与について、贈与契約書を作成したが、この契約書には印紙税は課税されない。
2. 長岡さんがKAマンション取得時に締結した不動産の譲渡に関する契約書については、印紙税額の軽減措置はない。
3. 長岡さんがKAマンション取得の際に締結した民間金融機関からの借入れに係る金銭消費貸借契約書についての印紙税額は、居住用家屋の特例としての軽減措置の適用が受けられる。
4. 印紙税の課税文書である契約書を作成した場合には、当該契約書の作成者が都道府県に印紙税を納める義務がある。

**(問題36)**

(設問C) 長岡さんが負担することとなる登録免許税および不動産取得税に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. 長岡さんが取得したKAマンションの建物の所有権保存登記に係る登録免許税の税率は、「特定認定長期優良住宅の特例」により0.1%となる。
2. 長岡さんが取得したKAマンションの敷地の共有持分(敷地利用権)の所有権移転登記に係る登録免許税の税率については、「特定認定長期優良住宅の特例」はない。
3. 長岡さんが取得したKAマンションに係る不動産取得税は、不動産の登記を行ったかどうかにかかわらず課税される。
4. 長岡さんが取得した建物に係る不動産取得税の課税標準の算定に当たって価格から控除される金額の上限は、12,000千円とされている。

**(問題37)**

(設問D) 長岡さんが、KAマンション取得に伴い、平成29年分の所得税で「住宅借入金等特別控除」の適用を受ける場合の控除限度額として、正しいものはどれか。なお、控除限度額は100円未満を切り捨て、100円単位で求めること。

1. 200,000円
2. 330,800円
3. 400,000円
4. 415,100円



## 問10

鶴見さんと落合さんは、それぞれ平成29年中に現在居住している自宅およびその敷地を譲渡し、平成29年10月に引渡しとなる新築分譲マンション（以下「KDマンション」という）を取得して直ちに居住することを希望し競合しています。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、各設問は設例を前提とし、問われている論点以外はすべて手続き、要件および法令に適合しているものとします。

## &lt;設例&gt;

[鶴見さん・落合さんが購入を希望する物件の概要]

購入物件：KDマンション

専有面積（登記簿面積）：80m<sup>2</sup>

購入金額：52,400千円（消費税および地方消費税2,400千円含む）

[鶴見さんが譲渡する物件の概要]

譲渡物件：KB建物および乙土地

譲渡価額：40,000千円

その他：鶴見さんは、KB建物および乙土地を平成20年10月15日に父から相続（限定承認による相続ではない）により取得し、現在まで継続して居住している。なお、父は平成8年5月15日に祖父から相続（限定承認による相続ではない）により取得しているが、取得価額等は不明である。

[鶴見さんのKDマンション購入資金の内訳]

KB建物および乙土地の譲渡代金：40,000千円

銀行からの借入金：12,400千円（償還期間20年）

[落合さんが譲渡する物件の概要]

譲渡物件：KC建物および丙土地

譲渡価額：34,000千円

住宅の取得費：19,200千円（減価の額控除後）

敷地の取得費：24,800千円

譲渡費用：800千円

KC建物および丙土地の住宅借入金（償還期間35年）：残高36,000千円（譲渡契約日前日）

その他：落合さんは、KC建物および丙土地を平成22年4月2日に建設会社から取得し、現在まで継続してこの住宅に居住している。

[落合さんのKDマンション購入資金の内訳]

銀行からの借入金：52,400千円（償還期間25年）

**(問題38)**

(設問A) 鶴見さんのKB建物および乙土地の譲渡について、KDマンションを買換資産とする「特定の居住用財産の買換え特例」(以下「買換え特例」という)の適用に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 鶴見さんの平成29年分の合計所得金額が20,000千円を超える場合には、「買換え特例」の適用は受けられない。
2. 鶴見さんのKB建物および乙土地の所有期間は、「買換え特例」における所有期間の要件を満たしていない。
3. 鶴見さんが、「買換え特例」の適用を受けられた場合には、譲渡資産の譲渡による収入金額の20%に相当する部分について譲渡があったものとして所得税が課税される。
4. KB建物および乙土地の譲渡の相手先が、生計を別にする鶴見さんの甥であった場合でも他の要件を満たせば「買換え特例」の適用が受けられる。

**(問題39)**

(設問B) 鶴見さんは、「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除」または「特定の居住用財産の買換え特例」の適用を受けたいと考えている。それぞれの特例に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. 鶴見さんが「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には、「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. 鶴見さんが「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には、KD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は受けられない。
3. 鶴見さんが、「特定の居住用財産の買換え特例」の適用を受けた場合には、KD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は受けられない。
4. 「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には、当該買換資産について譲渡資産の取得費等の引継ぎはないが、「特定の居住用財産の買換え特例」の適用を受けた場合には、当該買換資産について譲渡資産の取得費等の引継ぎがある。

## (問題40)

(設問C) 落合さんは、KDマンションが取得できなかった場合でも、KC建物および丙土地を譲渡し、賃貸マンションを借りて居住する予定である。落合さんが、「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除」の適用を受けられた場合に損益通算の対象となる譲渡損失の額として、正しいものはどれか。

1. 2,000千円
2. 10,800千円
3. 18,400千円
4. 34,000千円

## (問題41)

(設問D) 落合さんが、KDマンションの取得ができ、KC建物および丙土地の譲渡について「居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除」(以下「損失特例」という)を適用する際における注意点に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 落合さんの平成29年分の合計所得金額が30,000千円を超える場合には、落合さんは、平成29年分については「損失特例」による損益通算の適用は受けられない。
2. 落合さんが譲渡するKC建物および丙土地については、「損失特例」の所有期間の要件を満たしていないため、落合さんは、「損失特例」の適用を受けることはできない。
3. 落合さんが、KC建物および丙土地の譲渡について「損失特例」の適用を受けられた場合には、新たに取得するKDマンションについて「住宅借入金等特別控除」の適用は受けられない。
4. KC建物および丙土地の譲渡が、落合さんと生計を一にする親族等特別の関係がある者に対してするものである場合には、他の要件を満たしていても「損失特例」の適用は受けられない。





問 1 1

山根さんは、下記設例の甲土地および乙土地を所有しています。甲土地には、TW建物の所有を目的として筒井さんを借地権者とする借地権（以下「本件借地権」という）が設定されています。山根さんは、甲土地については、底地のままでは処分が困難であり、また、乙土地との一体地としての有効利用が考えられるため、底地と借地権を交換し、借地関係を解消して更地として所有したいと考えています。以下の設問A～Dについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

<設例>

相続税路線価 400 千円/m<sup>2</sup>  
借地権割合D地区

幅員 10 m 県道

幅員 8 m 県道

甲土地

乙土地

TW建物

地区区分：普通商業・併用住宅地区

- 甲土地および乙土地は、長方形の宅地である。
- 本件借地権の借地条件は、下記のとおりである。
  - イ．種類 旧借地法に基づく借地権
  - ロ．目的 堅固な建物の所有
- TW建物は、旧借地法に定める堅固な建物である。

(問題 4 2)

(設問A) 筒井さんがTW建物を取り壊した後、山根さんの底地の所有権の一部と筒井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、山根さんの所有する更地の面積として、正しいものはどれか。

[交換の条件]

- (1) 甲土地は255m<sup>2</sup>の長方形の土地である。
- (2) 底地所有権の一部と本件借地権の一部を交換することにより、甲土地を分割してそれぞれ完全な所有権の土地とする。
- (3) 交換により筒井さんは(TA)土地を取得し、山根さんは(TB)土地を取得する。
- (4) 交換比率は価値の比で(TA):(TB) = 借地権割合(※):(1 - 借地権割合)とする。
- (5) 土地の1m<sup>2</sup>当たりの価値として角地(TA)は、中間画地(TB)に対し+5%の価値があるとして計算する。

※借地権割合は、相続税路線価の借地権割合による。

1. 102m<sup>2</sup>
2. 105m<sup>2</sup>
3. 110m<sup>2</sup>
4. 115m<sup>2</sup>

**(問題 4 3)**

(設問B) 甲土地の底地所有権の一部と本件借地権の一部を交換する場合の、「固定資産の交換の特例(所得税法第58条)」(以下「本特例」という)の適用に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、山根さんの底地所有権の一部および筒井さんの本件借地権の一部は、ともに本特例の適用要件を満たしている。

1. 筒井さんが土地(TA)の底地部分を交換により取得した後、直ちに売却した場合でも、山根さんは、本特例の適用を受けることができる。
2. 山根さんが、交換により取得した土地(TB)の借地部分の取得時期は、交換により譲渡した甲土地の取得時期を引き継ぐ。
3. 山根さんと筒井さんの固定資産の交換については、底地所有権と借地権の交換であるため、交換差金の授受が行われると本特例の適用を受けることができない。
4. 甲土地が居住用建物の敷地である場合において、筒井さんが、土地(TA)に事業用建物を新築したときでも、本特例の適用を受けることができる。

**(問題 4 4)**

(設問C) 借地借家法の定期借地権等に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、本設問において、借地借家法の定期借地権等のうち、同法第22条に定めるものを一般定期借地権、同法第23条に定めるものを事業用定期借地権等、同法第24条に定めるものを建物譲渡特約付借地権といい、定期借地権等以外のものを普通借地権という。

1. 事業用定期借地権等の設定契約は、公正証書で行わなければならないが、その設定登記は、事業用定期借地権等の成立要件ではない。
2. 事業用定期借地権等の残存期間を超えて存続する建物を再築した場合でも、事業用定期借地権等は、期間が満了すれば終了する。
3. 建物譲渡特約付借地権の建物譲渡特約は、必ず書面で行わなければならないが、必ずしも公正証書で行う必要はない。
4. 建物譲渡特約付借地権において、設定される借地権の種類としては、建物譲渡の時期の制限に抵触しない存続期間のものであれば、一般定期借地権、事業用定期借地権等または普通借地権のいずれでもよい。

## (問題45)

(設問D) 借地借家法の普通借地権(同法の定期借地権等以外の借地権をいう)に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. 普通借地権の存続期間は30年であるが、当事者が契約でこれより長い期間を定めたときは、その期間とされる。
2. 普通借地権の更新後の期間は、借地権の設定後の最初の更新の日から10年であるが、当事者がこれより長い期間を定めたときは、その期間とされる。
3. 普通借地権の存続期間が満了した後も、借地権者が建物の使用に伴い土地の使用を継続しているときは、借地権設定者が遅滞なく異議を述べなければ、借地契約は存続期間を除き従前と同じ条件で更新される。
4. 借地権設定者が借地契約の更新を拒絶するためには正当な事由が必要であるが、立退き料等の財産上の給付も正当な事由の判断材料の一つとされている。



## [マンションの建設計画]

## &lt;予定建物の概要&gt;

構造・規模 : 鉄筋コンクリート造10階建(各階とも同面積)

用途 : 1階は店舗、2階は事務所、3～10階は共同住宅とする。

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

専有面積 : 各階の延床面積に対し、1階は60%、2階は70%、3～10階は80%とする。

建設工事費等 : 延床面積1m<sup>2</sup>当たり300千円

## &lt;効用積数&gt;

階数	用途	効用比	専有面積 (m <sup>2</sup> )	効用積数
10階	共同住宅	110	( )	( )
3～9階	共同住宅	100	( )	( )
2階	事務所	120	( )	( )
1階	店舗	150	( )	( )
合計		—	( )	( エ )

※効用比とは、建物の位置や階層による専有面積1m<sup>2</sup>当たりの価値の比で、基準となる部分を100として示したものである。

## &lt;専有面積等&gt;

出資額の割合	飯田さん ( ア ) %	伊丹さん ( イ ) %	TX社 ( ウ ) %
—	専有面積 効用積数	専有面積 効用積数	専有面積 効用積数
10階共同住宅	—	—	( ) m <sup>2</sup> ( )
3～9階共同住宅	( ) m <sup>2</sup> ( )	( ) m <sup>2</sup> ( )	( ) m <sup>2</sup> ( )
2階事務所	—	—	( ) m <sup>2</sup> ( )
1階店舗	—	—	( ) m <sup>2</sup> ( )
合計	( ) m <sup>2</sup> ( )	( ) m <sup>2</sup> ( )	( オ ) m <sup>2</sup> ( )

## [その他]

1. TX社、飯田さんおよび伊丹さんの出資は次のとおり。

TX社 : 建設工事費等

飯田さん : 甲土地

伊丹さん : 乙土地

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

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

- ② 甲土地、乙土地および一体地の各土地価格は当該土地の前面道路の相続税路線価（甲土地および一体地は価格の高い方）に基づき、相続税路線価の地価公示の公示価格に対する一般的な割合により公示価格水準の価格を算出する。なお、この場合、下記の地価公示の標準地に対する各土地の個別格差率を考慮して求める。
- ③ 増分価値の60%については甲土地と乙土地の価格の比により、残りの40%については甲土地と乙土地の土地面積の比により、甲土地および乙土地に配分し、増分価値配分後の甲土地および乙土地の価格を求める。なお、価格の比は、甲土地の価格、乙土地の価格を甲土地と乙土地の価格の合計で除して求め、土地面積の比は、甲土地の面積、乙土地の面積を甲土地と乙土地の面積の合計で除して求める。

	甲土地	乙土地	一体地
所有者	飯田さん	伊丹さん	—
形状	長方形	不整形	不整形
標準地に対する 個別格差率	角地 +5%	形状 ▲5%	形状 ▲5%
			角地 +5%
			計 ±0%

- 3. 各々の出資者が取得する専有面積は、次のとおり求める。
  - ① このマンションにおいて各々が取得する専有部分の床面積（専有面積）の配分は、各々の出資額に応じた割合による（出資按分方式）。
  - ② 取得する専有面積の計算は、各々の出資額の割合と、各々に帰属する部分の効用比に専有面積を乗じて求めた効用積数の割合が等しくなるように算出する。
  - ③ TX社は1階を自用の店舗、2階を事務所、3～9階の一部および10階のすべてを賃貸用として、飯田さんと伊丹さんは3～9階の一部を自宅用および賃貸用として各々取得する。
- 4. 取引の方法として、飯田さんおよび伊丹さんは、各々の土地所有権をTX社に譲渡し、土地付き区分所有建物に買い換える（全部譲渡方式）。なお、土地の譲渡については、立体買換え特例を適用する。
- 5. 各計算において消費税および地方消費税は考慮する必要はない。
- 6. 各計算の端数処理は、次のとおりとする。
  - ① 増分価値および増分価値の配分額  
計算結果の千円未満を四捨五入し、千円単位の金額を求める。
  - ② 土地の価格比および土地の面積比の比率  
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3位までの数値を求める。
  - ③ 出資額の割合  
計算結果の小数点以下第3位を四捨五入し、整数の百分率（%）を求める。
  - ④ 効用積数および取得する専有面積  
小数点以下の数値が求められた場合は、小数点以下第1位を四捨五入し、整数の数値を求める。

## (問題46)

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

- |         |     |      |     |     |     |
|---------|-----|------|-----|-----|-----|
| 1. 飯田さん | 13% | 伊丹さん | 18% | TX社 | 69% |
| 2. 飯田さん | 14% | 伊丹さん | 17% | TX社 | 69% |
| 3. 飯田さん | 13% | 伊丹さん | 17% | TX社 | 70% |
| 4. 飯田さん | 14% | 伊丹さん | 16% | TX社 | 70% |

## (問題47)

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

1. 394,560
2. 400,320
3. 414,720
4. 421,440

## (問題48)

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

1. 2,394 m<sup>2</sup>
2. 2,433 m<sup>2</sup>
3. 2,473 m<sup>2</sup>
4. 2,512 m<sup>2</sup>



## (問題 49)

(設問D) 立体買換え特例(租税特別措置法第37条の5第1項表2号、以下「本特例」という)の適用要件に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. 譲渡資産である土地等については、棚卸資産に該当するものでなければ、事業の用または居住の用のどちらにも供していない空地であっても本特例の適用の対象となる。
2. 買換資産とされる土地等や建物については、その取得の日から1年以内に事業の用もしくは居住の用に供したときまたは供する見込みであるときでなければ本特例の適用を受けることができない。
3. 買換資産である建物については、譲渡資産の譲渡を受けた者が建築した場合に限り本特例の適用を受けることができるが、譲渡資産の転売を受けた者が建築した場合は本特例の適用を受けることができない。
4. 買換資産の取得時期は、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した日まで延長される。

## 問 1 3

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

## (問題50)

(設問A) 平成29年地価公示に係る平成28年1月以降の1年間の地価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) 全国平均では、住宅地は下落幅は縮小するものの依然として下落傾向が継続している。一方で商業地は2年連続の上昇となり、上昇基調を強めている。
- (イ) 三大都市圏をみると、住宅地は大阪圏が昨年の上昇から横ばいとなった以外、ほぼ前年並みの小幅な上昇を示している。商業地は名古屋圏を除き上昇基調を強めている。
- (ウ) 雇用情勢の改善が続く中、住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支え効果もあって、住宅地の地価は総じて底堅く推移している。
- (エ) 金融緩和による法人投資家等の資金調達環境が良好なこと等もあって、不動産投資意欲は旺盛であり、商業地の地価は総じて堅調に推移している。

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