

問 1

高倉さんは、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	600m <sup>2</sup>
用途地域等	第二種住居地域・指定建ぺい率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	600m <sup>2</sup>
延床面積	基準容積率による延べ面積の上限とする。 (容積率の算定上、不算入となる床面積は考慮しない)
構造・規模	鉄筋コンクリート造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	30台分（機械式2段等）
建設工事費	延床面積1m <sup>2</sup> 当たり250千円とする（屋外駐車場の工事費を含む）。
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

- ・ 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 <sup>2</sup> 当たり3,000円 2～7階：賃貸面積1m <sup>2</sup> 当たり2,500円 駐車場：1台当たり20,000円
空室等による損失額	(事務所) 1年目（平成29年中）：満室時賃料の25%とする。 2年目（平成30年中）：空室はないものとする。 (駐車場) 1年目（平成29年中）：年間を通して5台分空いていたとする。 2年目（平成30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	借入金額：建設工事費の70%相当額 返済方法：25年間元利均等で各年分を各年末に返済する。 金利：年4%（固定金利） 元利均等償還率（25年、4%）：0.064

管理費等	① 修繕費 : 年間修繕費を建設工事費の0.5%とする。 ② 維持管理費 : 年間維持管理費を延床面積1m <sup>2</sup> 当たり2,000円とする。 ③ 公租公課 : [事業収支表] のとおりとする。 ④ 損害保険料 : 年間保険料を建設工事費の0.1%とする。 ⑤ 仲介手数料 : [事業収支表] のとおりとする。	
減価償却	建物本体 (70%) ※	耐用年数 : 47年、定額法による (償却率0.022)
	付属設備 (30%) ※	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。
- 高倉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は考慮しない。
- 床面積および賃貸面積の計算結果につき、1m<sup>2</sup>未満の端数が生じたときは、その都度1m<sup>2</sup>未満を四捨五入する。
- 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 (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	( 14,500 )	( 6,000 )
	④ 損害保険料	( )	( )
	⑤ 仲介手数料	( 4,050 )	( 1,020 )
	⑥ 減価償却費	( )	( )
	⑦ 借入金利子	( )	( )
3. 経常損益 (1-2)	( )	( (イ) )	
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)	( (ア) )	( )
	借入金残高	( )	( (ウ) )

## (問題1)

(設問A) 高倉さんが計上すべき1年目(平成29年)末の剰余金(ア)の欄の金額として、正しいものはどれか。

1. ▲2,213千円
2. ▲2,902千円
3. ▲4,990千円
4. ▲5,494千円

## (問題2)

(設問B) 高倉さんが計上すべき2年目(平成30年)の経常損益(イ)の欄の金額として、正しいものはどれか。

1. 9,768千円
2. 10,487千円
3. 13,224千円
4. 14,189千円

## (問題3)

(設問C) 高倉さんの2年目(平成30年)末の借入金残高(ウ)の欄の金額として、正しいものはどれか。

1. 270,480千円
2. 279,606千円
3. 289,800千円
4. 299,578千円

## (問題4)

(設問D) 所得税における不動産所得の必要経費に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 不動産賃貸業を初めて営む者が、業務開始までに支払った建築費に充てるための借入金の利子は、原則として必要経費に算入される。
2. 賃貸用不動産に係る固定資産税、登録免許税および不動産取得税は必要経費に算入されるが、不動産所得に係る所得税、住民税および事業税は必要経費に算入されない。
3. アパートの賃借人に支払った立退き料は、そのアパートを引き続き賃貸する場合も、アパートを建て替えて賃貸する場合も、いずれも必要経費に算入される。
4. 生計を一にする親族に支払った給料は、原則として必要経費に算入することができる。

問2

不動産投資に興味をもっていた榊原さんは、不動産業者から紹介された下記設例の不動産（以下「本物件」という）に対する投資を検討しています。不動産投資に関する以下の設問A～Dについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

<設例>

[物件概要等]

延床面積	2,600m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> 2～6階 : 各360m <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15年1月1日
賃料(月額)	1階 : 賃貸面積1m <sup>2</sup> 当たり2,500円 2～5階 : 賃貸面積1m <sup>2</sup> 当たり2,000円 6階 : 賃貸面積1m <sup>2</sup> 当たり2,200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、考慮しない。

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

各年の総費用＝固定費＋変動費

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

- ・ 消費税および地方消費税は考慮しない。
- ・ 価格算出に使用する転売時還元利回り（償却前純収益に対応）は、7.0%とする。

※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。

（問題5）

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

1. 145,561千円
2. 145,651千円
3. 154,561千円
4. 154,651千円

（問題6）

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

1. 557,000千円
2. 567,000千円
3. 577,000千円
4. 587,000千円

## (問題7)

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

DCF法では、連続する複数の期間に発生する純収益および復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計することにより、対象不動産の(ア)を算出する。当該不動産が将来生み出すキャッシュフローの現在価値の総和が、実際に投資する金額の現在価値の合計と比べて(イ)場合には、投資適格と判断する手法をNPV法(正味現在価値法)という。また、実際に投資する金額の現在価値の合計が、当該不動産が将来生み出すキャッシュフローの現在価値の総和と等しくなる割引率を求めて、投資家の(ウ)と比較して投資判断を行う手法をIRR法(内部収益率法)という。

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

## (問題8)

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

1. DSCRとは、借入金返済の安全度を測る尺度であり、年間純収益を年間元利返済額で割った数値で、これが小さいほどデフォルト(債務不履行)の可能性が低く、安全度が高いことを示している。
2. ノンリコースローンとは、担保となる不動産から発生するキャッシュフローのみを返済原資とする融資のことであり、不動産事業の場合には、賃貸収入および売却代金が返済原資となる。
3. LTVとは、不動産に投資した資金のうち、借入金など負債額を総投資額または不動産の評価額で割った比率のことで、この数値が小さいほど負債の償還に対する安全性が高くなる。
4. レバレッジ効果とは、投資利回りよりも借入金利が低い場合に、不動産投資に際して借入金と自己資金を組み合わせることにより、全額自己資金で取得するよりも自己資金に対する利回りが向上する効果のことをいう。





問3

CFP<sup>®</sup>認定者は、村瀬さんから、村瀬さん所有の甲土地の時価および隣接する乙土地を村瀬さんが購入する場合に合理性のある価格を知りたいという相談を受けました。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>

[その他]

- 各設問の価格は、平成29年11月1日現在（評価時点）のものを求めるものとし、示されている条件以外は、一切考慮する必要はない。
- 図の中の ←○○○D → は、平成29年の相続税路線価および借地権割合である。

(問題9)

(設問A) 取引事例に基づいて下記の算定式により求めた甲土地および乙土地の評価時点におけるそれぞれの価格の組み合わせとして、正しいものはどれか。なお、それぞれの土地の更地価格(総額)は、100千円未満を四捨五入し、100千円単位で求めること。

<各土地の更地価格の算定式>

$$\text{各土地の更地価格(総額)} = \text{取引事例の価格} \times \frac{100}{100} \times \frac{(X)}{100} \times \frac{100}{105} \times \frac{100}{(Y)} \times \frac{(Z)}{100} \times \frac{\text{各土地の面積}}{\text{取引事例の面積}}$$

※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。

○取引事例の概要

- ・ 取引時点：平成29年5月1日
- ・ 取引価格：45,500千円
- ・ 面積：130m<sup>2</sup>
- ・ 現況は平坦な更地である。

○事情補正

- ・ 特になし。

○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年の近隣の公示価格から平成28年の年変動率を算出する。  
近隣の地価公示の標準地(以下「公示地」という)の公示価格は以下のとおりである。

平成28年	334千円/m <sup>2</sup>
平成29年	350千円/m <sup>2</sup>

- ② 上記①の年変動率から月変動率を算出する。
- ③ 取引事例の取引時点から平成29年11月1日(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。

○標準化補正

- ・ 105とする。

○地域要因比較

甲土地と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（Y）とする。この場合、甲土地の地域を100として、取引事例地の地域の指数（Y）は小数点以下第2位を四捨五入し、小数点以下第1位までの数値として求める。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

各土地の個別的要因の補正率は、以下のとおりである。

- ・ 甲土地：次の算定式により、甲土地の形状による個別的要因の補正率（Z）を求める。（Z）の算出に際しては、計算結果の小数点以下第2位を四捨五入し、小数点以下第1位までの数値を求めるものとする。なお、甲土地には形状以外に補正すべき個別的要因はない。

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

[標準的画地の価格に対する減価率]

有効宅地部分の減価率	路地状部分の奥行 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%

- ・ 乙土地：画地規模が小さく、利用効率が地域の標準的な画地と比較し劣るため、個別的要因の補正率（Z）を地積過小により80とする。

- |        |          |     |          |
|--------|----------|-----|----------|
| 1. 甲土地 | 34,500千円 | 乙土地 | 11,500千円 |
| 2. 甲土地 | 34,500千円 | 乙土地 | 12,100千円 |
| 3. 甲土地 | 35,600千円 | 乙土地 | 11,500千円 |
| 4. 甲土地 | 35,600千円 | 乙土地 | 12,100千円 |

## (問題10)

(設問B) 村瀬さんは、隣接する乙土地を購入して甲土地と併合することにより、所有地が整形となり利用効率が上がるため、乙土地を正常価格より高い価格で購入してもメリットがあると考えている。この場合、評価時点において、村瀬さんが乙土地を購入しても合理性がある価格として、正しいものはどれか。なお、本設問において甲土地および乙土地を併合した土地を「一体地」とする。また、算出に当たっては、下記の算定式に基づいて計算するものとする。

## &lt;増分価値の算定式&gt;

○増分価値＝一体地の更地価格－（甲土地の更地価格＋乙土地の更地価格）

一体地の更地価格は53,900千円とし、甲土地および乙土地の更地価格は、(問題9)で求めた価格を採用する。

## &lt;増分価値の配分方法の算定式&gt;

増分価値のうち60%については総額比、残りの40%については相互の買入限度額比による方法で乙土地に配分する。

○総額比による配分方法

$$\text{総額比} = \frac{\text{乙土地の更地価格}}{\text{甲土地の更地価格} + \text{乙土地の更地価格}}$$

○買入限度額比による配分方法

$$\text{買入限度額比} = \frac{\text{乙土地の買入限度額}}{\text{甲土地の買入限度額} + \text{乙土地の買入限度額}}$$

※買入限度額：取引当事者が合理性に基づき相互に相手方の土地を購入しうる最高価格  
(例：甲土地の買入限度額＝一体地の更地価格－乙土地の更地価格)

## &lt;計算上の留意点&gt;

各計算過程で計算結果の100千円未満を四捨五入し、100千円単位で求める。また、総額比および買入限度額比の比率については、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3位までの数値を求めるものとする。

1. 13,500千円
2. 13,700千円
3. 14,400千円
4. 14,900千円

(問題 1 1)

(設問C) CFP<sup>®</sup>認定者は、村瀬さんに不動産鑑定評価における価格の種類について説明した。不動産鑑定評価基準における価格の種類と当該価格を求める場合の例示の関係に係る適不適の組み合わせとして、正しいものはどれか。

記号	価格の種類	価格を求める場合の例示
(ア)	正常価格	地価公示、都道府県地価調査における価格を求める場合
(イ)	特定価格	文化財や公共施設等の一般的には市場性を有しない不動産について、その利用現況等を前提として価格を求める場合
(ウ)	特殊価格	民事再生法に基づく鑑定評価の下で、早期売却を前提とした価格を求める場合
(エ)	限定価格	経済合理性に反する不動産の分割を前提とする売買に関連する場合

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

(問題 1 2)

(設問D) CFP<sup>®</sup>認定者が村瀬さんに説明した不動産の価格に影響を与える要因に関する次の記述の適不適の組み合わせとして、正しいものはどれか。

- (ア) 住宅地において前面道路の幅員が広いことは、日照・通風に優れ、自家用車の出入りが容易になるため、道路の幅員が広いことが減価要因となることはない。
- (イ) 住宅地において前面道路が私道である場合、管理や通行掘削の承諾の有無等が問題になることがあり、公道である場合と比較し、減価要因となることがある。
- (ウ) 住宅地において周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されている場合、文化的価値が上がることもあり、一般的には、増価要因となる。
- (エ) 住宅地において敷地の地盤面が前面道路の道路面より高いことは、増価要因になるか減価要因になるかは一概に言えない。

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



## 問4

成田さんは、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GY社（以下「GY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、成田さんは、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

〇〇スーパーまで140m  
△△小学校まで280m

価格 3,400万円（税込）

所在地：□□県〇〇市△△町15

交通：〇〇鉄道◎◎線△△駅より徒歩10分

土地面積：132.24m<sup>2</sup>

建物面積：92.57m<sup>2</sup>

建物構造：木造スレート葺き2階建

建築年月：平成30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

取引態様：売主

### 物件写真

（表示は省略）

□□県知事（1）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）〇〇不動産公正取引協議会加盟

## 株式会社GY社

住所：□□県〇〇市〇〇町1番4号

電話：×××-××××

## (問題 1 3)

(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. 徒歩による所要時間について、坂道や信号待ちの時間は日中における平均的な待ち時間を調査し、分単位（端数切上げ）で所要時間に反映させなければならない。
2. スーパーマーケット等の商業施設については、現時点で利用できず工事中の施設であっても、将来確実に利用できるものと認められるものであれば、整備予定時期を明示して広告に表示することができる。
3. 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、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。
4. 宅地または建物の写真は、取引するものの写真を用いて表示するものとされており、建物が工事完了前である場合は、敷地の写真しか掲載することができない。

## (問題 1 4)

(設問B) 成田さんは、CFP<sup>®</sup>認定者に対し、宅地建物取引業者（以下「業者」という）の業務や説明等について質問した。宅地建物取引業法（以下「業法」という）の規定から見て、CFP<sup>®</sup>認定者が行った次の説明のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 業法では業者に、「将来、本物件の南側に5階建て以上の建物が建つ予定はまったくない」というような、売買対象物件の将来の環境等について買主を誤解させるべき断定的判断の提供を禁じており、これには業者が買主に対し故意に誤解させるつもりがなかった場合も含まれる。
2. 業法では業者に、買主に対して手付金の貸付け等を行うことで、契約の締結を誘引する行為を禁じており、これには業者が買主より手付金を分割受領する場合も含まれる。
3. 業法第35条で規定する重要事項の説明は、契約が成立する前に宅地建物取引士が行うこととされており、当該宅地建物取引士は、業法により業者の事務所等に置かれている専任の宅地建物取引士でなくてもよい。
4. 業者は契約締結後遅滞なく、業法第37条で規定する書面を買主に交付しなければならないとされており、この書面には契約の当事者である業者の記名押印は義務付けられているが、宅地建物取引士の記名押印は義務付けられていない。



## (問題15)

(設問C) 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) 成田さんは、喫茶店で本物件の買受けの申込みを行い、その5日後にG Y社の事務所で契約の締結をした。この場合、G Y社が成田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としても、成田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。
- (イ) 成田さんは、喫茶店で本物件の買受けの申込みを行い、その場で契約の締結をした。その後、成田さんはクーリングオフ制度について告げられた日から8日以内にG Y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、G Y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10日経過後だった。この場合、成田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) 成田さんは、喫茶店で本物件の買受けの申込みを行い、その場で契約の締結をした。その際、成田さんとG Y社は、事務所等以外の場所で買受けの申込みと契約の締結をしても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旨の合意をした。この場合、成田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。
- (エ) 成田さんは、G Y社から本物件の売却について媒介の依頼を受けている宅地建物取引業者であるG X社の事務所で本物件の買受けの申込みを行い、その場で契約の締結をした。この場合、G Y社が成田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としても、成田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 (エ) は適切であるが、(ウ) は不適切。
2. (ア) および (エ) は適切であるが、(イ) および (ウ) は不適切。
3. (ウ) は適切であるが、(ア)、(イ) および (エ) 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 16)

(設問D) 成田さんは、CFP<sup>®</sup>認定者に対し、住宅の品質確保の促進等に関する法律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）について質問した。CFP<sup>®</sup>認定者が行った住宅性能表示制度に関する次の説明のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 住宅性能表示制度における評価は、共通ルールである「日本住宅性能表示基準」および「評価方法基準」に基づき登録住宅性能評価機関によって実施されるため、消費者による住宅の性能の相互比較が可能となっている。
2. 評価された性能の表示方法は、客観的な評価ができる事項については、等級や数値により表示し、使い勝手や住み心地といった客観的な評価が困難な事項については、文章により表示されている。
3. 住宅性能表示制度の対象となる住宅には、新築住宅だけではなく既存住宅も含まれる。
4. 住宅性能評価書には、設計住宅性能評価書と建設住宅性能評価書の2種類があるが、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るのは、建設住宅性能評価書の交付を受けている場合に限られる。

## (問題 17)

(設問E) 本物件には、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に規定する住宅販売瑕疵担保責任保険契約（以下「住宅瑕疵担保責任保険」という）が、GY社により締結されていた。成田さんが本物件を購入する場合において、住宅瑕疵担保責任保険に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 住宅瑕疵担保責任保険は、宅地建物取引業者であるGY社が保険契約者となり保険料を負担することが要件となっているため、消費者である成田さんが直接保険契約者となって保険料を負担することはできない。
2. 住宅瑕疵担保責任保険は、保険金額が20,000千円以上でなければならず、かつ新築住宅の買主が当該新築住宅の引渡しを受けた時から10年以上の期間にわたり有効でなければならない。
3. 住宅瑕疵担保責任保険の補てん対象となる瑕疵が発見された際に、GY社が倒産して瑕疵担保責任を履行しない場合、成田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. 成田さんとGY社の間で紛争が生じた場合、成田さんは紛争処理機関によるあっせんや調停、仲裁等を受けることができるが、紛争処理の対象は住宅の瑕疵に関する紛争に限定されるため、売買契約に関する紛争は対象外となる。

問5

妹尾修平さん（以下「妹尾さん」という）は、塩谷次郎さん（以下「塩谷さん」という）が所有し、貸主である甲土地に借地権付建物（以下「乙建物」という）を所有し、居住しています。以下の設問A～Eについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

<設例>

[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△△三丁目 1番地1		余白	
家屋番号	1番1		余白	
①種類	②構造	③床面積 m <sup>2</sup>	原因及びその日付 [登記の日付]	
居宅	木造瓦葺2階建	1階 65.10 2階 65.10	昭和61年6月1日新築	
余白	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成14年5月23日	

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	平成14年5月1日 第32535号	原因 平成14年3月12日相続 所有者 〇〇市△△三丁目1番地1 妹尾修平 順位2番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成14年5月23日
2	差押	平成29年1月10日 第879号	原因 平成29年1月6日〇〇地方裁判所 担保不動産競売開始決定 債権者 〇〇市××二丁目2番2号 S A信用金庫
3	差押	平成29年1月18日 第3092号	原因 平成29年1月17日〇〇地方裁判所 強制競売開始決定 債権者 〇〇市××三丁目3番3号 株式会社S Z

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成14年11月11日 第52535号	原因 平成14年11月11日金銭消費貸借同日設定 債権額 金500万円 利息 年3% 損害金 年14% (年365日日割計算) 債務者 〇〇市△△三丁目1番地1 妹尾修平 抵当権者 〇〇市××二丁目2番2号 S A信用金庫

## [甲土地の借地権（以下「本件借地権」という）の概要]

土地賃貸借契約：昭和61年4月1日締結

契約当時の当事者：借地権者 妹尾誠 借地権設定者 塩谷次郎

権利の種類：賃借権（甲土地の登記記録に登記なし）

目的：居住用の木造建物の所有

当初の存続期間：30年

更新：特に当事者の合意はなく、平成28年に土地の使用継続による法定更新をしている。

## [その他]

- ・ 妹尾さんは、平成14年3月12日に実父である妹尾誠さんより本件借地権を相続した。
- ・ SA信用金庫の抵当権の設定契約においては、抵当権の及ぶ範囲についての特約はない。
- ・ 株式会社SZは、妹尾さんに無担保で融資をしている金融業者である。
- ・ 乙建物を管轄する登記所は、平成14年5月23日に登記簿をコンピュータ化し、従前の簿冊の登記簿は閉鎖した。
- ・ 妹尾さんは、乙建物につき、火災保険に加入している。

## (問題18)

(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、最も不適切なものはどれか。

1. 乙建物を管轄する登記所において、妹尾さんへの所有権移転登記の申請の際に添付された相続を証する書面については、利害関係の有無にかかわらず、誰でも閲覧を請求することができる。
2. オンラインにより乙建物の登記事項証明書の交付を請求する場合、請求に係る登記事項証明書を請求人の指定により、乙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。
3. 乙建物を管轄する登記所においては、登記簿のコンピュータ化に伴い閉鎖された乙建物の登記簿謄本の交付を請求することができる。
4. 乙建物を管轄する登記所以外の登記所においては、乙建物の登記事項要約書の交付を請求することができない。

## (問題19)

(設問B) SA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. 本件借地権には、SA信用金庫の抵当権を設定することができず、また、抵当権の効力も及ばない。
2. 乙建物が火災によって焼失したときは、SA信用金庫は、火災保険の保険金が支払われる前にその保険金請求権を差し押さえなくても、当該保険金から当然に弁済を受けることができる。
3. SA信用金庫の抵当権は、利息について登記されているが、当該抵当権によって担保される債権の利息は、原則として、満期の到来した最後の2年分である。
4. SA信用金庫の抵当権の効力は、原則として、抵当権設定後に乙建物に付加して一体となった物には及ばない。

## (問題20)

(設問C) 法定更新後の本件借地権に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 本件借地権は、甲土地の登記記録に妹尾さん名義の借地権の登記がなくても、乙建物の登記記録に妹尾さん名義の所有権の登記があるため、新たに甲土地を取得した者等の第三者に対抗することができる。
2. 平成28年の法定更新時における本件借地権の存続期間は、更新日から20年となっている。
3. 妹尾さんの地代不払いによる債務不履行を原因として借地契約が解除された場合には、妹尾さんは塩谷さんに対し乙建物を時価で買い取ることを請求することができない。
4. 妹尾さんが地代の減額を請求した場合、塩谷さんとの協議が調わないときは、妹尾さんは、減額を正当とする裁判が確定するまで、当該請求している減額後の地代を支払えば足りる。

## (問題21)

(設問D) 乙建物の不動産競売に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 妹尾さんは、乙建物の買受けの申出をすることができない。
2. 入札により買受けの申出をする場合、裁判所が定める額および方法による保証の提供が必要であり、その保証の額は原則として売却基準価額の20%相当額である。
3. 不動産競売は、通常一定期間内に最高価額で入札した者に売却する方法により行われるが、この方法で売却できないときは、先着順による特別売却等の方法で行われる。
4. 買受人が決定された場合、買受人が期限までに代金を納付できないときは、買受人の資格を失うが、入札に当たり提供した保証金は返還される。

## (問題 2 2)

(設問E) 乙建物について不動産競売手続きが行われ、千田さんが買受人となった。競売不動産の買受人となった場合の注意点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. 千田さんは、売却決定期日において売却の許可を言い渡された後、代金を納付した時に、乙建物の所有権を取得する。
2. 千田さんの取得した所有権の移転の登記に要する登録免許税は千田さんの負担となるが、抵当権および差押えの登記の抹消に要する登録免許税はS A信用金庫の負担となる。
3. 千田さんは、塩谷さんに不利になるおそれがないにもかかわらず、塩谷さんが甲土地上の賃借権の譲渡を承諾しないときは、裁判所に塩谷さんの承諾に代わる許可を申し立てることができる。
4. 千田さんは、乙建物の所有者となった後も、妹尾さんが権原なく引き続き乙建物を占有しているときは、執行裁判所に引渡し命令を申し立てることができる。

## 問6

神野さんと浜松さんは、神野さんの所有する住宅およびその敷地（以下「本物件」という）について平成29年10月1日に下記設例の売買契約（以下「本契約」という）を締結しました。本物件は、神野さんが平成18年2月1日から所有し、使用しているものです。不動産の売買契約等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、各設問に記載のない特約はないものとします。また、神野さんおよび浜松さんは宅地建物取引業者ではありません。

## &lt;設例&gt;

[本物件の不動産売買契約書（以下「本契約書」という）の一部抜粋]

## 不動産売買契約書

売主 神野卓也（以下「甲」という）と買主 浜松太郎（以下「乙」という）は、次のとおり不動産の売買契約（以下「本契約」という）を締結する。

第1条 甲は、所有する下記（1）記載の物件（以下「本物件」という）を下記（2）記載の売買代金で乙に売り渡し、乙はこれを買受けた。

## （1）目的物の表示

## [土地]

所在	〇〇県△△市××町二丁目
地番	1番10
地目	宅地
地積	160m <sup>2</sup> （実測面積）

## [建物]

所在地	〇〇県△△市××町二丁目1番地10
家屋番号	1番10
構造	木造平屋建
床面積	80m <sup>2</sup> （登記記録）

（2）売買代金 金30,000千円也

（内訳）土地 金22,000千円也

建物 金8,000千円也

第2条 乙は、前条の売買代金を次のとおり甲に支払うものとする。なお、手付金は残代金支払時に無利息で売買代金の一部に充当する。

手付金（現金）金10,000千円也（支払日：本契約締結時）

残代金（現金）金20,000千円也（支払日：平成29年11月30日）

第3条 引渡し日は、平成29年11月30日と定め、当日、所有権移転登記手続きと同時に、乙は残代金を甲に支払い、甲は乙に本物件の引渡しをするものとする。

第4条 甲は、本物件の隠れた瑕疵については、乙に対してその担保責任を負わないものとする。

第5条 本物件の引渡しまでの間に、乙の責めに帰すことのできない事由により本物件が滅失、毀損した場合の損害は甲が負担する。

第6条 甲は、受領済みの手付金の倍額を乙に支払い、また、乙は手付金を放棄して、それぞれ本契約を解除することができる。なおこの場合、手付金には利息を付けない。

第7条 甲または乙が本契約に定める債務を履行しないときは、他の一方は、相当の期間を定めて催告したうえで、本契約を解除することができる。

2 前項により本契約が解除された場合、本契約解除に基づく違約金は、金8,000千円とする。

－以下省略－

### (問題23)

(設問A) 本契約に基づいて浜松さんが支払った手付金に関する次の記述のうち、民法の規定等から見て、最も適切なものはどれか。

1. 神野さんは本契約書に定める手付金のうち、売買代金の2割に相当する6,000千円を超える金額については、手付金として受領することができない。
2. 浜松さんが手付金を交付した後、神野さんが手付により契約解除する場合には、手付金の倍額の提供を申し出れば、実際に提供しなくとも本契約を解除することができる。
3. 浜松さんは、手付金を交付した後、自らが契約の履行に着手した場合は、神野さんが契約の履行に着手していなくても、手付金を放棄して契約解除することができない。
4. 浜松さんが手付金を放棄して契約を解除した場合、神野さんは、手付による契約解除に当たり生じた損害について、浜松さんに損害賠償の請求をすることはできない。

### (問題24)

(設問B) 本契約の履行等に関する次の記述のうち、本契約および民法の規定から見て、最も適切なものはどれか。

1. 浜松さんが平成29年11月15日に残代金を支払った場合、神野さんは、遅滞なく、所有権移転登記手続きとともに、本物件の引渡しをしなければ、履行遅滞の責めを負う。
2. 神野さんの債務不履行を理由に浜松さんが本契約を解除した場合、浜松さんは、実際の損害額が10,000千円であることを立証したときは、本契約書第7条第2項にかかわらず、10,000千円の損害賠償の請求をすることができる。
3. 神野さんが本物件の引渡しを行ったが所有権移転登記手続きを行わない場合、浜松さんは残代金の支払いをする必要はない。
4. 本契約書第7条に基づき浜松さんが違約金を支払った場合、浜松さんは神野さんにすでに支払った手付金の返還を求めることができない。



**(問題 25)**

(設問C) 本物件の建物(以下「本件建物」という)の滅失等に関する次の記述のうち、本契約および民法の規定から見て、最も適切なものはどれか。

1. 平成29年9月30日に本件建物が当事者の責めに帰すことのできない事由により滅失している場合は、本契約が締結されたとしても本契約は無効となり、浜松さんは、神野さんに対して本契約に従って手付金および残代金を支払う必要はない。
2. 平成29年10月2日に本件建物が当事者の責めに帰すことのできない事由により滅失した場合、浜松さんは、本契約に従って神野さんに残代金を支払わなければならない。
3. 平成29年10月2日に本件建物が神野さんの責めに帰すべき事由により滅失した場合、契約は無効となり、浜松さんは、当然に神野さんに対して本契約に従って残代金を支払う必要がなくなる。
4. 浜松さんが本件建物の引渡しを受けた翌日に本件建物が当事者の責めに帰すことのできない事由により滅失した場合、浜松さんは、本契約を解除して神野さんに対して売買代金の返還を求めることができる。

**(問題 26)**

(設問D) 浜松さんが、いどこである杉野さんを任意代理人として本物件を購入する旨を神野さんに通知し、神野さんと本契約を締結する場合、本契約締結に当たっての代理に関する次の記述のうち、本契約および民法の規定等から見て、最も不適切なものはどれか。

1. 杉野さんは浜松さんの許諾を得るか、またはやむを得ない事情があるときでなければ、復代理人を選任することはできない。
2. あらかじめ浜松さんと神野さん双方の承諾を得た場合、杉野さんは、本契約につき、浜松さんと神野さんの双方の代理人となることができる。
3. 杉野さんが未成年者である場合は、代理人になることはできない。
4. 杉野さんが神野さんの詐欺によって本契約を締結した場合、浜松さんが本契約を取り消すことができる。



## 問7

布施敏明さん（以下「布施さん」という）は、所有する戸建て住宅（以下「本物件」という）を大垣さんに賃貸し、その後契約内容を変更することもないまま死亡しました。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>

[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 布施敏明（以下「甲」という）、賃借人 大垣真司（以下「乙」という）および乙の連帯保証人 青山正志（以下「丙」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。

－中略－

第2条（期間）

賃貸借の期間は、平成28年11月1日から平成〇年〇月〇日までとする。

第3条（賃料）

賃料は1ヵ月金10万円とし、乙は、甲に対し、毎月末日までに翌月分を支払う。

2 賃料は、賃貸借期間中、増減額しないものとする。

第4条（敷金）

乙は、本契約締結と同時に、甲に対し、敷金として金20万円を預託し、甲はこれを預かり受けるものとする。

－中略－

第8条（譲渡、転貸）

乙は、甲の承諾を得ることなく、本物件の全部または一部につき、賃借権を譲渡し、または転貸してはならない。

第9条（契約の更新等）

甲、乙は本契約の期間満了に当たり、甲乙合意のうえで本契約を更新することができる。

2 甲、乙とも期間満了の6ヵ月前までに相手方に申し出ることにより、更新することなく期間満了により本契約を終了させることができる。

第10条（明渡し）

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、甲に返還しなければならない。

第11条（造作等買取請求の禁止）

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12条（連帯保証）

乙は、連帯保証人を立てる義務を負い、丙が連帯保証人となるものとする。なお、丙は甲の指名した者ではない。

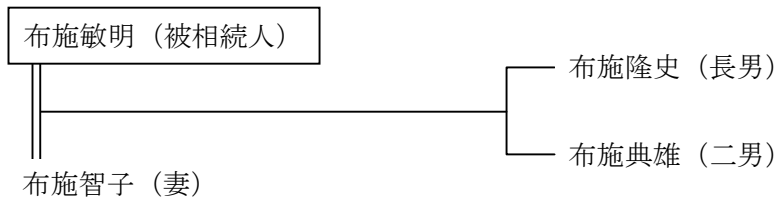
2 丙は、本契約から生じる乙の甲に対する債務につき、連帯保証する。

ー以下省略ー

[その他]

- ・ 本契約は、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。
- ・ 本契約書においては、保証に関する規定は第12条のみである。なお、青山さんは、これまで婚姻をしたことはない。
- ・ 布施さんは、平成28年12月1日に死亡し、平成29年9月1日に共同相続人（相続人等関係図のとおり3名）間で遺産分割協議が成立した。その結果、本物件は、布施隆史さんおよび布施典雄さん（以下「布施兄弟」という）がそれぞれ持分2分の1の割合で取得することになった。なお、賃料の帰属については、共同相続人間での特段の定めはないものとする。

<布施さんの相続人等関係図>



(問題27)

(設問A) 本契約締結時に確認すべき注意点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. 本契約書第2条の賃貸借期間が1年未満である場合には、借地借家法により、期間の定めのない建物賃貸借契約とみなされる。
2. 賃貸借契約期間中、経済事情の変動によって賃料が不相当になった場合は、本契約書第3条第2項にかかわらず大垣さんは布施さんに対し、賃料の減額請求をすることができる。
3. 大垣さんは、布施さんが負担すべき本物件の保存に必要な修繕費を支出したときは、布施さんに対して、直ちにその償還を請求することができる。
4. 大垣さんが本物件を第三者に転貸する場合において、本契約書第8条の布施さんの承諾が得られないときは、借地借家法に基づき、大垣さんは裁判所に対して布施さんの承諾に代わる許可の申立てをすることができる。

**(問題28)**

(設問B) 本契約の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。

1. 本契約書第12条において書面により連帯保証契約を締結しているが、当該書面は公正証書でなくても、連帯保証契約は有効である。
2. 青山さんは、大垣さんが過失によって本物件を損傷させた場合の損害賠償債務については、保証債務を負わない。
3. 青山さんが死亡した場合、連帯保証人の地位は相続の対象とならないため、青山さんが負担していた保証債務は当然に消滅する。
4. 青山さんは、未成年者(19歳)であっても、保証債務を弁済する資力を有していれば、連帯保証人となることができる。

**(問題29)**

(設問C) 本物件の遺産分割協議成立後の共有関係等に関する次の記述のうち、民法の規定および最高裁判所の判例から見て、最も適切なものはどれか。

1. 布施智子さんは、遺産分割により本物件を取得しないことになったため、相続開始から遺産分割が成立するまでの間の賃料債権も取得することができない。
2. 大垣さんが故意に賃貸借契約に違反し、それが解除原因に相当する行為であった場合、債務不履行を理由に布施隆史さんは、単独で、当該賃貸借契約を解除することができる。
3. 本契約の終了後に、大垣さんが本物件を不法占拠している場合、布施隆史さんは、単独で、大垣さんに本物件の明渡しを請求することができる。
4. 大垣さんの過失により本物件の一部が損傷したことによる損害賠償を請求する場合、布施隆史さんは、単独で、大垣さんに損害賠償請求額の全額を請求することができる。

## (問題30)

(設問D) 本物件の遺産分割協議成立後、本契約の終了における留意点に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。なお、本設問における本契約書第2条の期間満了日は、平成30年10月31日であるものとする。

1. 大垣さんが本契約の終了までに本物件を明け渡すことができなかった場合、その遅延分の損害金については、敷金によって担保される。
2. 本契約書第9条第2項により、布施兄弟は、正当な事由がなくても、期間満了の6ヵ月前に大垣さんに対し、契約を更新しない旨を通知することによって、賃貸借契約を終了させることができる。
3. 本契約書第10条に基づき、大垣さんは、本契約終了時には経年に伴う損傷も含めて、大垣さんの負担で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. 本契約書第11条は、借地借家法上、借借人に不利な特約として無効となるため、大垣さんは、本契約終了時に造作買取請求権を行使することができる。

問 8

露木さんは、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 8 m 県道

2 m 都市計画道路予定地

20 m

12 m

18 m

甲土地

乙土地

20 m

幅員 4 m 市道

(用途地域等)	(用途地域等)
商業地域	第二種住居地域
指定容積率 500%	指定容積率 300%
指定建ぺい率 80%	指定建ぺい率 60%
防火地域	準防火地域

[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。
- 県道の幅員は8 mであるが、10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条の適用対象である。なお、同法第54条の基準に適合する建築物は建築できる。
- 甲土地は県道との道路境界線より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。
- 指定建ぺい率および指定容積率とは、商業地域の建ぺい率の80%を除き、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を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。
- ・ 幅員8m県道は、建築基準法第42条第1項第4号（2年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの）には該当しない。
- ・ その他の条件については、一切考慮する必要はない。

**(問題31)**

(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）として建築物を建築する場合、容積率の制限に基づく延べ面積の最高限度として、正しいものはどれか。

1. 2,240 m<sup>2</sup>
2. 2,400 m<sup>2</sup>
3. 2,520 m<sup>2</sup>
4. 2,600 m<sup>2</sup>

**(問題32)**

(設問B) 対象土地に耐火建築物を建築する場合、建ぺい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. 86.67%
2. 90.00%
3. 92.86%
4. 93.33%



**(問題 3 3)**

(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建築物の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. 対象土地に建築物を建築する場合、その建築物が第二種住居地域部分のみに存するときでも、防火地域の防火規制が適用される。
2. 対象土地に建築物を建築する場合、その建築物が第二種住居地域部分のみに存するときでも、その建築物には商業地域の用途制限が適用される。
3. 対象土地に建築物を建築する場合、県道との道路境界線から水平距離16mまでの敷地のうち、市道に接する部分の道路高さ(斜線)制限上の前面道路の幅員はすべて8mであるとみなして算定される。
4. 対象土地に建築物を建築する場合、その建築物は隣地高さ(斜線)制限を受けるが、北側高さ(斜線)制限は受けない。

**(問題 3 4)**

(設問D) 都市計画道路予定地(以下「予定地」という)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、正しいものはどれか。なお、予定地部分に建築する建築物は容易に移転または撤去することができるものとする。

1. 地階がなく地上1階建て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て建築することができる。
2. 地階がなく地上2階建てで主要構造部がコンクリートブロック造の建築物であれば、都道府県知事等の許可を受けて建築することができる。
3. 地階がなく地上1階または2階建てで主要構造部が木造の建築物であれば、都道府県知事等に届出をして、建築することができる。
4. 地下1階地上1階または2階建て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て建築することができる。



## 問9

長岡一郎さん（以下「一郎さん」という）は、配偶者の花子さん、長男の良助さんと同居している下記設例の物件（以下「本物件」という）のうち、家屋および敷地の持分を下記の契約内容により花子さんと良助さんに贈与し、3人は引き続き居住の用に供する予定です。本設例の贈与におけ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。

## &lt;設例&gt;

## [一郎さんが贈与した家屋およびその敷地の概要]

家屋面積：110m<sup>2</sup>

敷地面積：120m<sup>2</sup>

家屋の固定資産税評価額：10,000千円

敷地の固定資産税評価額：38,000千円

敷地の相続税評価額：40,000千円

※一郎さんが贈与した敷地は父からの相続により取得し、一郎さんが贈与した家屋は平成17年7月8日に建替えにより建設会社から新築で取得している。なお、一郎さんは生まれた時から従前の家屋および贈与した家屋に現在まで継続して居住している。また、敷地の取得価格等は不明である。

## [贈与契約内容の抜粋]

贈与契約日および引渡し日は下記(1)(2)ともに、平成29年11月20日である。

## (1) 一郎さんと花子さんの贈与契約の内容

贈与者：長岡一郎（68歳）

受贈者：長岡花子（専業主婦、63歳）

贈与資産：家屋の敷地の持分2分の1

贈与契約書記載の贈与資産の評価額：20,000千円

## (2) 一郎さんと良助さんの贈与契約の内容

贈与者：長岡一郎（68歳）

受贈者：長岡良助（会社員、34歳）

贈与資産：家屋およびその敷地の持分各5分の1

贈与契約書記載の贈与資産の評価額：10,000千円

（家屋2,000千円、敷地8,000千円）

## [その他]

- ・ 一郎さんと花子さんは昭和57年4月に入籍している。
- ・ 花子さんは贈与税の配偶者控除の適用を受けるものとする。
- ・ 良助さんの平成29年分の給与所得は、7,100千円である。
- ・ 本設例における贈与は、いずれも負担付贈与ではない。
- ・ 本設例における贈与については、いずれも直ちに不動産登記手続きが行われるものとする。

**(問題 3 5)**

(設問A) 本物件の所有権移転に係る登録免許税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 良助さんが取得した建物の所有権移転登記に係る登録免許税については、住宅用家屋の軽減税率の適用がある。
2. 良助さんが取得した土地の所有権移転登記に係る登録免許税の課税標準は、7,600千円となる。
3. 良助さんが取得した土地の所有権移転登記に係る登録免許税の税率は、平成31年3月31日までの税率の軽減措置により1,000分の15となる。
4. 花子さんが取得した本物件の登録免許税は、贈与税の配偶者控除の適用を受けるため、非課税となる。

**(問題 3 6)**

(設問B) 本物件に係る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. 花子さんが取得した土地に係る不動産取得税については、一定の要件に適合する住宅の敷地を取得した場合の税額の減額の特例の適用がある。
2. 花子さんが取得した土地に係る不動産取得税の課税標準は、9,500千円となる。
3. 良助さんが取得した建物に係る不動産取得税については、住宅を取得した場合の課税標準の特例(12,000千円の控除の特例)の適用がある。
4. 良助さんが取得した土地に係る不動産取得税の税率は、100分の3となる。

**(問題 3 7)**

(設問C) 一郎さんと花子さんが作成した贈与契約書(以下「本契約書」という)に係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. 本契約書は、印紙税法における非課税文書となり印紙税は課税されない。
2. 本契約書における印紙税額は、記載金額がないものとして200円となる。
3. 本契約書における印紙税の課税標準となる記載金額は、19,000千円となる。
4. 本契約書における印紙税の課税標準となる記載金額は、20,000千円となる。

## (問題38)

(設問D) 本物件の贈与が行われた場合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. 良助さんが本物件を贈与により取得した場合は、「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」の特例の適用が受けられる。
2. 花子さんが取得する土地の相続税評価額は20,000千円であり、贈与税の配偶者控除額の範囲内であるため、贈与税の申告書の提出は不要である。
3. 一郎さんは、本物件の贈与により所得税のみなし譲渡の規定が適用されるため、譲渡所得について所得税の申告が必要となる。
4. 平成32年11月20日までに一郎さんの死亡による相続が発生した場合でも、当該相続に係る花子さんの相続税の課税価格には、贈与税の配偶者控除額20,000千円を加算する必要はない。



## 問10

佐野さんは、平成28年に新たな住宅の取得をし、直ちに居住の用に供しています。佐野さんは、以前居住の用に供していた下記設例の自宅およびその敷地を売りに出していますが、まだ買い手がつきません。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。

## &lt;設例&gt;

## [売りに出している自宅およびその敷地の概要]

譲渡物件：KA建物（木造）およびその敷地（以下「甲土地」という）

譲渡希望額：50,000千円

- ・ 佐野さんは、KA建物を平成17年10月に取得し、同年12月から居住の用に供し、平成28年3月18日まで継続して居住していた。また、佐野さんは甲土地を平成15年に父からの相続（限定承認ではない）により取得している。
- ・ 甲土地の相続の際、所有権移転登記費用として350千円を支払っている。
- ・ KA建物および甲土地を譲渡した場合には、譲渡費用として、不動産仲介業者等に対し仲介料等1,650千円を支払う。
- ・ 取得価額はKA建物が20,000千円、甲土地は不明である。
- ・ KA建物の財務省令で定める耐用年数は22年である。

(参考1) 平成19年3月31日以前取得の減価償却資産の償却率

耐用年数	22年	33年
旧定額法	0.046	0.031

(参考2)

「建物の減価の額」の計算方法（問題作成の都合上、一部「\*\*\*」で表示している）

$$\text{取得価額} \times \text{***} \times \text{償却率} \times \text{期間} = \text{建物の減価の額}$$

## [新たに取得した住宅の概要]

取得物件：KBマンション201号室

（取得時新築、鉄筋コンクリート造5階建、専有面積98m<sup>2</sup>、土地の持分〇〇〇分の1）

取得年月：平成28年3月18日引渡し、平成28年3月20日居住開始

取得価額：60,000千円

取得資金の内訳：自己資金 12,000千円

金融機関からの借入金 48,000千円（返済期間25年）

## [その他]

佐野さんの所得は給与所得のみであり、平成28年分が年収18,300千円（所得16,000千円）、平成29年分が年収18,300千円（所得16,100千円）である。

## (問題39)

(設問A) 佐野さんがK A建物および甲土地を平成29年12月中に譲渡した場合、所得税における譲渡所得の計算に係るK A建物の減価の額控除後の取得費の額として、正しいものはどれか。

1. 10,064千円
2. 11,720千円
3. 13,304千円
4. 14,420千円

## (問題40)

(設問B) 佐野さんが、K A建物および甲土地を譲渡希望額どおりに売却（以下「本件売却」という）した場合の所得税における居住用財産の譲渡の特例に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、その他の適用要件はそれぞれ満たしているものとする。

1. 本件売却が平成31年5月であった場合には、佐野さんは「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除」の適用が受けられない。
2. 本件売却が平成31年2月であった場合には、佐野さんは「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」の適用が受けられる。
3. 本件売却の相手先が佐野さんの長男であっても、佐野さんと生計を別にする場合には、佐野さんは「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」の適用が受けられる。
4. 本件売却が平成29年12月であった場合には、佐野さんは、同一年中に買換資産を取得していないため、「特定の居住用財産の買換え特例」の適用が受けられない。



## (問題4 1)

(設問C) 佐野さんが、K A建物および甲土地の譲渡について、「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除」および「長期(10年超)所有の居住用財産を譲渡した場合の軽減税率」の適用が受けられた場合における、この譲渡に係る所得税額として、正しいものはどれか。なお、土地の譲渡価額は35,000千円、建物についての譲渡損益は0円とし、仲介料等はすべて土地の譲渡益から控除するものとする。また、損益通算や所得控除等は考慮しないものとする。

1. 125,000円
2. 160,000円
3. 187,500円
4. 240,000円

## (問題4 2)

(設問D) 所得税において「住宅借入金等特別控除」の適用を受ける場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、本設問は設例との直接的な関わりはないものとする。

1. 「直系尊属からの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は、「住宅借入金等特別控除」の適用は受けられない。
2. 「相続時精算課税制度」の適用を受けている場合は、「住宅借入金等特別控除」の適用は受けられない。
3. 取り壊した従前の家屋について「住宅借入金等特別控除」の適用を受けていた場合には、新たに建築した家屋について「住宅借入金等特別控除」の適用は受けられない。
4. 平成29年中に新たに住宅を取得した場合、平成29年分の所得税で「住宅借入金等特別控除」の適用(認定住宅に係るものを除く)を受けるときの控除額の上限は400千円となる。



問 1 1

天野さんは、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井川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。天野さんは、甲土地については、底地のままでは処分が困難であるため、井川さんの本件借地権と乙土地の所有権を交換し、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。

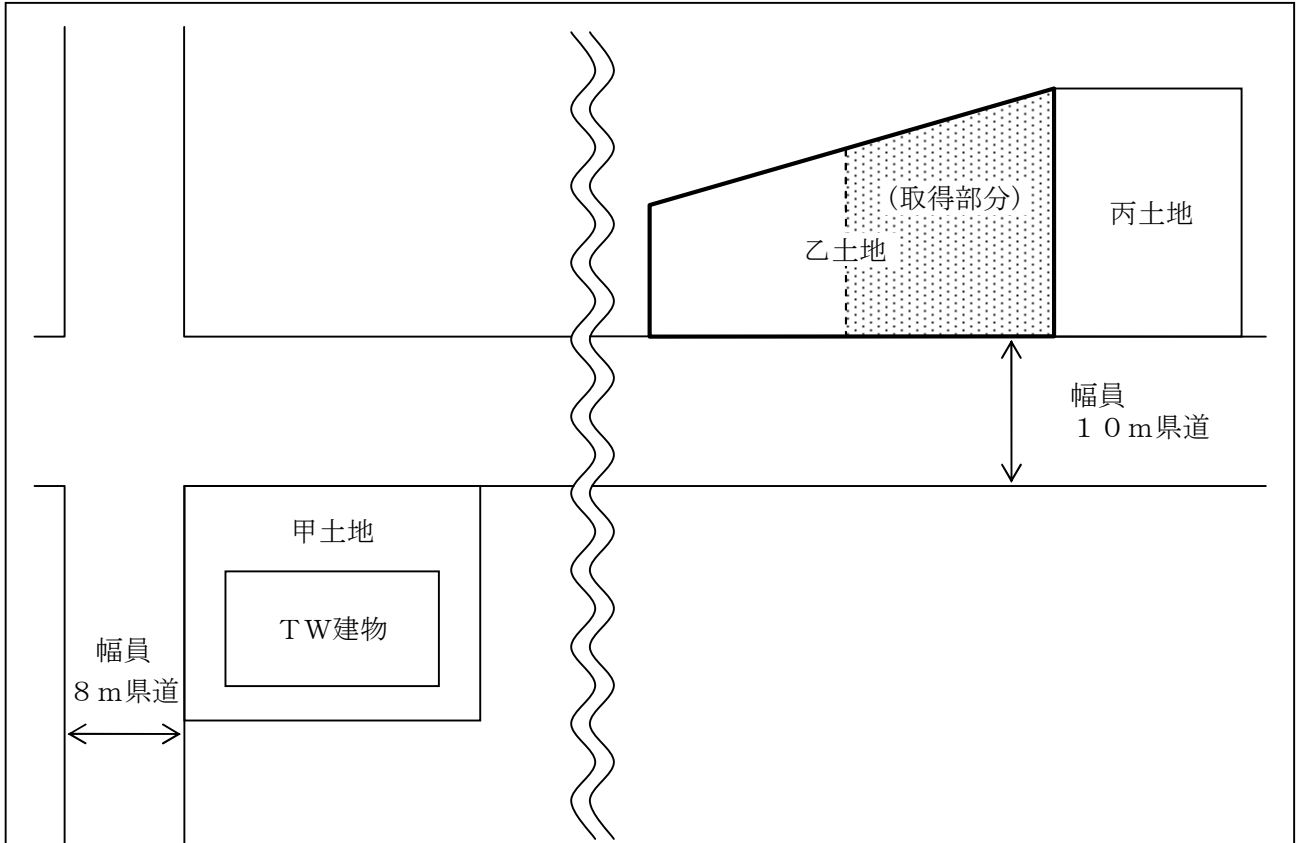
<設例>

地区区分：普通商業・併用住宅地域

- ・ 甲土地および丙土地は長方形の土地であり、乙土地は不整形な土地である。
- ・ 丙土地は井川さんが所有している。
- ・ 甲土地、乙土地および丙土地は同じ県道に面している。
- ・ 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（土地賃借権）
  - ロ．目的 TW建物の所有
- ・ 相続税路線価および借地権割合は、平成29年のものである。

(問題 4 3)

(設問A) 井川さんがTW建物を取り壊した後、井川さんの本件借地権と天野さんの乙土地の一部（以下「取得部分」という）の所有権を交換して、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、井川さんが取得する取得部分の面積として、正しいものはどれか。



[交換の条件]

- (1) 甲土地の面積は400 m<sup>2</sup>、乙土地の面積は600 m<sup>2</sup>である。
- (2) 取得部分の位置は丙土地に接している部分とする。
- (3) 本件借地権および取得部分の価格の算定は次のとおりとする。
  - ・ 土地の価格は前面道路に付されている相続税路線価と地価公示の公示価格との間の一般的な割合に基づき公示価格水準の土地価格を求める。
  - ・ 甲土地および取得部分の土地価格（単価）は、当該公示価格水準の土地価格に、甲土地が角地であることによる修正率+5%、取得部分の形状による修正率▲10%を考慮して求める。
  - ・ 甲土地の借地権価格（総額）は、求められた甲土地の価格に相続税路線価に付されている借地権割合を乗じて求める。
  - ・ 取得部分の面積は、甲土地の借地権価格を取得部分の単価で除して求める。

1. 280 m<sup>2</sup>
2. 294 m<sup>2</sup>
3. 336 m<sup>2</sup>
4. 392 m<sup>2</sup>

(問題 4 4)

(設問B) 固定資産の交換の特例(所得税法第58条)の要件等に関する一般的な次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 当事者間において合意された資産の価額が、交換をするに至った事情等に照らし合理的に算定されていると認められるものであるときは、通常取引価額と異なるときでも、その合意された価額によることができる。
2. 「土地および建物」と「土地および建物」を同時に交換した場合、土地と土地および建物と建物の価格がそれぞれ異なっても、全体の時価の合計額が等価であれば、その他の要件を満たしている限り、固定資産の交換の特例の適用が受けられる。
3. 交換の相手方が交換した資産を交換後すぐに売却した場合は、特例の適用は受けられない。
4. 交換により2つ以上の土地を取得した場合において、その取得した土地のうち1つについて譲渡直前と同一の用途に供しなかったものがあるときは、当該交換の全部について固定資産の交換の特例が適用されない。

(問題 4 5)

(設問C) TY社から、甲土地の借地権との交換後、取得部分と丙土地を併合した土地(以下「丁土地」という)を定期借地権方式で賃借したいとの提案があり、井川さんはこの提案について検討している。下表の空欄(ア)、(イ)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。なお、本設問において、借地借家法第22条に基づく定期借地権を「一般定期借地権」、同法第23条第1項に基づく定期借地権を「事業用定期借地権」、同条第2項に基づく定期借地権を「事業用借地権」、同法第24条に基づく定期借地権を「建物譲渡特約付借地権」という。

	一般定期借地権	事業用定期借地権	事業用借地権	建物譲渡特約付借地権
存続期間	50年以上	30年以上 50年未満	10年以上 30年未満	30年以上
利用目的	制限なし	事業用に限定(ア)		制限なし
契約の方法	特約は書面で行う	設定契約は公正証書で行う		特約は制限なし
終了時	原則として更地返還	原則として更地返還		建物付で返還・ 借家人は (イ)

1. (ア) 社宅は不可 (イ) 継続使用可能
2. (ア) 社宅は不可 (イ) 明渡しを要する
3. (ア) 社宅は可 (イ) 継続使用可能
4. (ア) 社宅は可 (イ) 明渡しを要する

## (問題46)

(設問D) 井川さんは事業用借地権によりTY社に(問題45)の丁土地を賃貸することとし、事業用借地権設定時、TY社が井川さんに一時金(以下「本件一時金」という)を支払うことになった。本件一時金について、TY社は前払費用として、井川さんは前受収益として、契約期間の経過に応じてそれぞれ費用化または収益計上が可能な前払賃料として認められる一時金とする場合、以下の行為がその要件に反するか否かに関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (ア) 本件一時金の授受に関して、特に書面の取り交わしがなく、井川さんは前受収益として、TY社は前払費用として、経理処理をしている。
- (イ) 本件一時金の授受を行い、併せて、本件一時金とは明確に区分された権利金または保証金の授受を行った。
- (ウ) 事業用借地権の期間満了前にTY社が契約を中途解約する場合において、井川さんが未経過期間分の賃料相当額を没収し、TY社に返還しないとする約定をした。
- (エ) 事業用借地権の期間満了までの全期間分の賃料の全額を一括して前払いし、毎月の賃料の支払いは一切行わないとする約定をした。

1. (ア)～(エ)のすべてが要件に反する。
2. (ア)および(エ)は要件に反しないが、(イ)および(ウ)は要件に反する。
3. (イ)および(ウ)は要件に反しないが、(ア)および(エ)は要件に反する。
4. (イ)および(エ)は要件に反しないが、(ア)および(ウ)は要件に反する。

問 1 2

下記設例の甲土地を所有する川久保さんと乙土地を所有する安藤さんは、デベロッパーである株式会社TX社（以下「TX社」という）から、甲土地および乙土地の一体的な有効活用として等価交換方式による店舗・事務所付マンションの建設の提案を受けました。以下の設問A～Dについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

<設例>

相続税路線価 600千円/m<sup>2</sup>  
幅員 6 m 道路

(用途地域等)  
近隣商業地域  
指定容積率 500%  
指定建ぺい率 80%  
防火地域

乙土地  
200 m<sup>2</sup>

甲土地  
600 m<sup>2</sup>

相続税路線価 800千円/m<sup>2</sup> 幅員 8 m 道路

- 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、基準容積率とは道路幅員による制限を考慮した容積率をいう。

[土地の概要]

- 甲土地および乙土地は、市街化区域内に存し、用途地域等は上記のとおりである。
- 甲土地および乙土地が属する地域は、租税特別措置法第37条の5第1項表2号（以下「立体買換え特例」という）の適用が可能な地域である。
- 甲土地および乙土地は、立体買換え特例の適用が可能な要件を満たしている。
- 容積率の算定に当たり、道路幅員に乗じる数値について特定行政庁が指定する区域には該当しない。
- その他の条件については、一切考慮する必要はない。

[マンションの建設計画]

<予定建物の概要>

- 構造・規模 : 鉄筋コンクリート造 8階建
- 用途 : 1階は店舗、2階は事務所、3～8階は共同住宅とする。
- 延床面積 : 基準容積率による延べ面積の上限とし、各階とも同面積とする。なお、容積率の算定上、不算入となる床面積および特定道路による緩和は考慮しない。
- 専有面積 : 各階の延床面積に対し、1階は70%、2～8階は80%とする。
- 建設工事費等 : 延床面積 1 m<sup>2</sup>当たり 340 千円

<効用積数>

階数	用途	効用比	専有面積 (m <sup>2</sup> )	効用積数
8階	共同住宅	105	( )	( )
3～7階	共同住宅	100	( )	( )
2階	事務所	110	( )	( )
1階	店舗	140	( )	( )
合計		—	( )	( エ )

※効用比とは、建物の位置や階層による専有面積 1 m<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。

<専有面積等>

出資額の割合	川久保さん ( ア ) %	安藤さん ( 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
8階共同住宅	( ) m <sup>2</sup> ( )	—	—
3～7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、川久保さんおよび安藤さんの出資は次のとおり。
  - TX社 : 建設工事費等
  - 川久保さん : 甲土地
  - 安藤さん : 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、甲土地および乙土地に配分して甲土地および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。

	甲土地	乙土地	一体地
所有者	川久保さん	安藤さん	—
形状	不整形	長方形	長方形
標準地に対する 個別格差率	形状 ▲10%	±0%	角地 +5%
	角地 +5%		
	計 ▲5%		

- ③ 増分価値の70%については甲土地と乙土地の価格の比により、残りの30%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。

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階と2階のすべておよび3～7階の一部を賃貸用として、川久保さんは8階のすべておよび3～7階の一部を、安藤さんは3～7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、川久保さんおよび安藤さんは、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（全額譲渡方式）。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47)

(設問A) このマンションの建設に当たり、川久保さん、安藤さんおよび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. 川久保さん | 30% | 安藤さん | 8% | TX社 | 62% |
| 2. 川久保さん | 30% | 安藤さん | 9% | TX社 | 61% |
| 3. 川久保さん | 31% | 安藤さん | 8% | TX社 | 61% |
| 4. 川久保さん | 31% | 安藤さん | 9% | TX社 | 60% |

## (問題48)

(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. 319,680
2. 321,600
3. 324,960
4. 326,850

## (問題49)

(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. 1,789m<sup>2</sup>
2. 1,797m<sup>2</sup>
3. 1,821m<sup>2</sup>
4. 1,829m<sup>2</sup>

## (問題50)

(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)に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. 譲渡資産については、棚卸資産に該当する土地は除かれるが、その用途はまったく問われず、また、所有期間が5年以下の土地であっても特例の適用対象とされる。
2. 買換資産とされる建物は、地上階数3以上の部分と地上階数3に満たない部分がある場合であっても、特例の適用がある。
3. 買換資産については、譲渡資産の譲渡をした個人の居住の用に供するほか、その者の親族が居住の用に供する場合であっても、特例の適用がある。
4. 買換資産については、その床面積の3分の1以上に相当する部分がもっぱら居住の用に供されているものが対象であり、居住の用に供する部分には廊下、階段その他その共用に供される部分が含まれる。