

問 1

明石さんは、マイホームの建築を検討していますが、近年の集中豪雨等の影響による土砂災害関連のニュースを見て不安があるため、CFP[®]認定者にアドバイスを受けたと考えています。以下の設問A、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) CFP[®]認定者が行った、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（以下「土砂災害防止法」という）に関する次の説明のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 土砂災害防止法に規定する「土砂災害」とは、急傾斜地の崩壊、土石流もしくは地滑り、または河道閉塞による湛水を発生原因として国民の生命または身体に生じる被害をいう。
2. 都道府県は、土砂災害防止法に定めるところにより、おおむね5年ごとに土砂災害警戒区域等の指定、その他土砂災害の防止のための対策に必要な一定の基礎調査をし、その結果を公表しなければならない。
3. 土砂災害特別警戒区域内で、都市計画法に定める開発行為をしようとする者は、住宅の建築が目的であれば、あらかじめ都道府県知事の許可を受ける必要は一切ない。
4. 都道府県知事は、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には、土砂災害特別警戒区域内に居室を有する建築物に損壊が生じ、住民等の生命または身体に著しい危害が生じるおそれ大きいと認めるときは、当該建築物の所有者等に対し、当該建築物の移転等の必要な措置を勧告することができる。

(問題 2)

(設問B) CFP[®]認定者が行った、シックハウス症候群に関する次の説明のうち、最も不適切なものはどれか。

1. シックハウス症候群は、一般的に、建材や家具、日用品等から発散される揮発性の化学物質による室内空気汚染等により、居住者が眼、鼻、喉の痛みや、めまい、吐き気、頭痛等の、体の不調を生じる状態をいう。
2. 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく日本住宅性能表示基準においては、新築住宅のシックハウス対策として「ホルムアルデヒド対策」のほか、「換気対策」や「室内空気中の化学物質の濃度等」の項目も評価対象として挙げられている。
3. 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく日本住宅性能表示基準において、新築住宅に係る表示すべき事項等のうち「ホルムアルデヒド対策」の評価対象となるのは居室内であり、天井裏は含まれない。
4. 居室を有する建築物に対しては、床下の建物基礎に換気口を設けている場合においても、シロアリ駆除剤であるクロルピリホスの使用は禁止されている。

問2

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

<設例>

[賃貸マンションの概要]

敷地面積	600m ²								
延床面積	1,200m ²								
構造・規模	鉄筋コンクリート造5階建・各階の床面積は同じとする。								
用途	共同住宅（一棟の全部）								
戸数等	総戸数19戸								
	階	間取り	面積	間取り	面積	間取り	面積	間取り	面積
	5	3LDK	70m ²	1LDK	40m ²	2LDK	60m ²	1K	30m ²
	4	3LDK	70m ²	1LDK	40m ²	2LDK	60m ²	1K	30m ²
	3	3LDK	70m ²	1LDK	40m ²	2LDK	60m ²	1K	30m ²
	2	3LDK	70m ²	1LDK	40m ²	2LDK	60m ²	1K	30m ²
	1	3LDK	70m ²	1LDK	40m ²	エントランス		1K	30m ²
屋外駐車場	20台分（機械式2段）								
建設工事費	300,000千円（屋外駐車場の工事費を含む）								
竣工年月日	2020年1月1日								
賃貸開始日	2020年1月1日								

[賃貸条件等]

賃料（月額）	階	間取り	賃料	間取り	賃料	間取り	賃料	間取り	賃料
	5	3LDK	195,000円	1LDK	125,000円	2LDK	165,000円	1K	100,000円
	4	3LDK	195,000円	1LDK	125,000円	2LDK	165,000円	1K	100,000円
	3	3LDK	195,000円	1LDK	120,000円	2LDK	160,000円	1K	95,000円
	2	3LDK	190,000円	1LDK	120,000円	2LDK	160,000円	1K	95,000円
	1	3LDK	180,000円	1LDK	110,000円	エントランス		1K	90,000円
駐車場：1台当たり15,000円									
空室等による損失額	貸室 1年目（2020年中）：1階の3LDKと1K、2階の1K、3階の1LDKの4部屋が年間を通して空いていたとする。 2年目（2021年中）：1階の1K、3階の1LDKの2部屋が年間を通して空いていたとする。 駐車場 1年目（2020年中）：年間を通して3台分空いていたとする。 2年目（2021年中）：年間を通して1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2ヵ月分とする（償却なし）。 礼金：貸室および駐車場ともないものとする。								
借入金額および返済方法	借入金額：建設工事費の50%相当額 返済方法：貸付時期を2020年1月1日とし、20年間元利均等方式で各年分を各年末に返済する。 金利：年3.0%（固定金利） 元利均等償還率（20年、3.0%）：0.0672								

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床面積1m ² 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 : 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。				
減価償却費	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。
- ・ 筒井さんは青色申告者であり、収入は [賃貸条件等] 記載の収入のみである。
- ・ 消費税および地方消費税は考慮しない。
- ・ [事業収支表] の各項目の計算結果につき、千円未満の端数が生じた場合は、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(2020年)	2年目(2021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	(3,000)	(2,000)
	④ 損害保険料	()	()
	⑤ 仲介手数料	()	(225)
	⑥ 減価償却費	()	()
	⑦ 借入金利息	()	()
3. 経常損益(1-2)	((ア))	()	
収支計算	1. 収入(=収益)	()	()
	2. 支出	()	()
	①~⑤	()	()
	⑦ 借入金利息	()	()
	⑧ 元本返済額	()	()
3. 剰余金(1-2)	()	((イ))	
	借入金残高	()	()

(問題3)

(設問A) 筒井さんが計上すべき1年目(2020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. 5,895千円
2. 6,005千円
3. 6,172千円
4. 6,349千円

(問題4)

(設問B) 筒井さんが計上すべき2年目(2021年)末の剰余金(イ)の欄の金額として、正しいものはどれか。

1. 16,615千円
2. 16,955千円
3. 19,090千円
4. 29,450千円

(問題5)

(設問C) 借入金の返済方法について、設例のとおり元利均等方式を採用したときに比べて、1年目から元金均等方式を採用した場合の、2年目(2021年)末における借入金残高の減少額として、正しいものはどれか。なお、借入金の返済方法以外はすべて同じ条件とする。

1. 3,058千円
2. 3,333千円
3. 3,615千円
4. 3,673千円

(問題6)

(設問D) 所得税法における不動産賃貸業務に係る所得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. 不動産所得の総収入金額には、貸付けによる賃貸料収入のほかに、名義書換料、承諾料、更新料または頭金などの名目で受領するものが含まれる。
2. 不動産所得の総収入金額には、貸付けによる賃貸料収入のほかに、共益費などの名目で受け取る電気代、水道代や掃除代などが含まれる。
3. 相続財産について相続人間で遺産分割協議が確定するまでにその相続財産から生じた所得は、遺産分割協議により確定した相続人に帰属するものであり、当該相続人は相続時にさかのぼって分割の確定を理由とする所得税の更正の請求または修正申告を行う。
4. 不動産賃貸業務における賃貸人が、生計を一にする親族から当該不動産を賃借している場合に、その親族に支払った地代および家賃は、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谷口さんは、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	2,500m ²
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	1～2階：各420m ² 3～4階：各360m ² 5階：320m ²
現況	建物は改修済みで、入居者募集中である。
竣工年月日	2009年1月1日
賃料（月額）	1階：賃貸面積1m ² 当たり3,000円 2～5階：賃貸面積1m ² 当たり2,500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 ² 当たり5,000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、計算過程を含めていずれも千円未満の端数が生じた場合は、千円未満を四捨五入して求める。
- ・ 複利現価率の計算結果につき、小数点以下の数値が生じた場合は、小数点以下第3位を四捨五入し、小数点以下第2位までの数値とする。

（問題7）

（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. 176,974千円
2. 177,974千円
3. 178,974千円
4. 179,974千円

（問題8）

（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. 751,000千円
2. 752,000千円
3. 753,000千円
4. 754,000千円

(問題9)

(設問C) 谷口さんは、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A	物件B	物件C
物件価格	16,000千円	14,000千円	14,000千円
賃料収入（年間）	(ア)		
営業費用（年間）		182千円	84千円
NOI			
表面利回り	7.6%	(イ)	7.2%
NOI利回り	6.5%	6.5%	(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) 1,040千円 (イ) 7.4% (ウ) 6.5%
2. (ア) 1,216千円 (イ) 7.8% (ウ) 6.5%
3. (ア) 1,040千円 (イ) 7.4% (ウ) 6.6%
4. (ア) 1,216千円 (イ) 7.8% (ウ) 6.6%

(問題10)

(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ун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：毎期の純収益

Y：(ア)

P_R：(イ)

n：(ウ)

1. (ア) 割引率 (イ) 現在価値 (ウ) 耐用年数
2. (ア) 複利現価率 (イ) 復帰価格 (ウ) 耐用年数
3. (ア) 割引率 (イ) 復帰価格 (ウ) 保有期間
4. (ア) 複利現価率 (イ) 現在価値 (ウ) 保有期間

問4

CFP[®]認定者は、村瀬さんから、所有している乙建物およびその敷地である甲土地（以下「対象不動産」という）の適正な価格を知りたいとの相談を受けました。不動産の価格に関する以下の設問A～Dについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

<設例>

[対象不動産の概要]

1. 甲土地

- ・ 面積：192m²
- ・ 形状：台形（間口14m、奥行16m）
- ・ 接道：南側幅員5m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%）
- ・ 交通接近：R駅徒歩15分
- ・ 相続税路線価：338千円
- ・ 周辺の概況：戸建住宅のほかアパート等が見られる住宅地域

2. 乙建物

- ・ 用途：自宅（店舗兼居宅）
 - ・ 延床面積：290m²
 - ・ 構造・規模：鉄骨造3階建
 - ・ 建築時期：2010年***月（築後10年経過）
- ※問題作成の都合上、一部を「***」にしている。

[対象不動産の価格の算定手法]

原価法を適用して積算価格を求める。積算価格は、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価に減価修正を行って求める。

1. 積算価格：対象不動産の再調達原価－減価修正に基づく減価額
2. 再調達原価

(1) 甲土地の再調達原価

甲土地は既成市街地にあるため、取引事例比較法を適用し取引事例を基に更地価格を求める。

<甲土地の更地価格の算定式>

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

※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。

i. 事情補正

(問題11)により採用する取引事例に応じて行う。

ii. 時点修正

次の過程により時点修正を行う。

- ① 2019年と2020年の近隣の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2019年の年変動率を算出する。近隣の公示地の公示価格は以下のとおりである。

2019年	336千円/m ²
2020年	348千円/m ²

- ② 上記①の年変動率から月変動率を算出する。
 ③ (問題11)により採用する取引事例の取引時点から2020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。

iii. 標準化補正

(問題11)により採用する取引事例については、接道方位の補正(北向きを標準とし、北向きに補正する)のみを行い、補正のための評点は以下のとおりとする。

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

iv. 地域要因比較

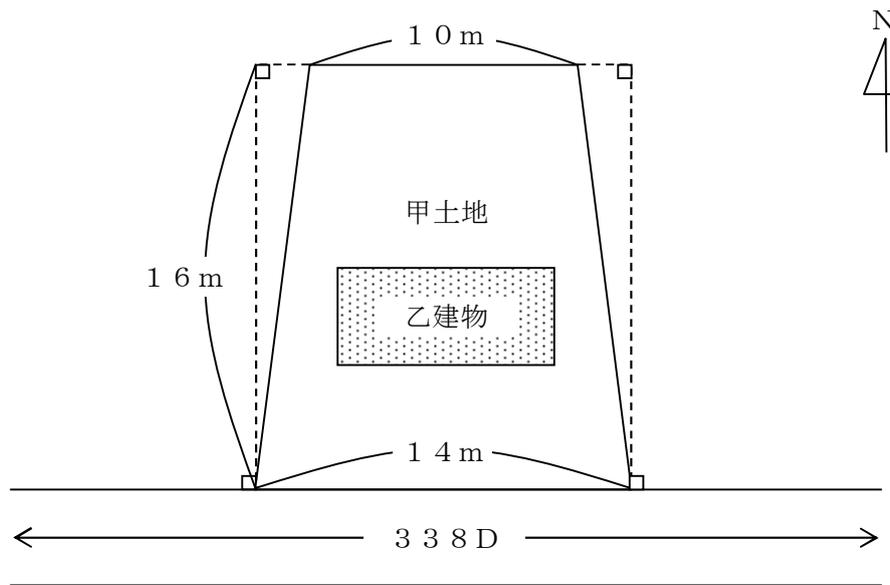
甲土地と(問題11)により採用する取引事例の前面道路の相続税路線価の比率をもって地域要因の格差とする。

v. 個別的要因比較

甲土地の個別的要因の補正率(Z)は、接道方位の補正(北向きから甲土地の接道方位へ補正)および不整形地補正率の相乗積(掛け算)により求める。(Z)の算出に際しては、計算結果の小数点以下第3位を四捨五入し、整数の百分率(%)とする。なお、かげ地割合に関する不整形地補正率については、次の算定式および表により求めるものとする。

$$\text{かげ地割合} = \frac{\text{想定整形地の面積} - \text{甲土地の面積}}{\text{想定整形地の面積}}$$

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、甲土地の周囲に点線を加えて示された長方形の土地である。

(2) 乙建物の再調達原価

- ・ 新築時の延床面積 1 m²当たりの建築工事費は 250 千円である。
- ・ 新築時点から評価時点までの建築工事費の上昇率 10% を見込んで計算する。

3. 減価修正

(1) 甲土地の減価額：なし

(2) 乙建物の減価額：以下のとおりとする。

① 耐用年数に基づく減価額

建物本体と附属設備の各部分に分けて次の算定式および表より求め、これを合計するものとする。なお、建物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	30年	15年

② 実態調査に基づく減価額

実態を調査した結果、乙建物は適切な維持管理がなされており、経年相応の劣化であるため、特段の減価はない。

(3) 対象不動産の一体としての減価額：以下のとおりとする。

対象不動産はやや需要の減退が生じていると判断されるため、一体としての減価修正を行う。なお、その減価額は、対象不動産の再調達原価に減価修正を行った後の額の 10% 相当額である。

(問題 1 1)

(設問A) 甲土地の更地価格を算定するに当たり、採用する取引事例として、最も適切なものはどれか。
 なお、各取引事例（いずれも更地）の概要は以下のとおりである。

[取引事例の概要]

取引内容	取引事例A	取引事例B	取引事例C	取引事例D
取引時点	2020年9月1日	2020年2月1日	2020年7月1日	2020年5月1日
取引価格	220,000千円	70,000千円	75,600千円	75,000千円
面積	500m ²	200m ²	170m ²	220m ²
R 駅からの距離	徒歩 1 8 分	徒歩 3 2 分	徒歩 1 2 分	徒歩 5 分
接道	北側幅員 5 m 市道	西側幅員 5 m 市道	東側幅員 6 m 市道	北側幅員 2 0 m 国道
用途地域（指定建蔽率、指定容積率）	第一種住居地域 (60%、200%)	第一種低層住居 専用地域 (50%、100%)	第一種住居地域 (60%、200%)	第二種住居地域 (60%、300%)
取引時の特殊な事情	買進み 周辺相場より20% 程度高い	特になし	特になし	売急ぎ 周辺相場より20% 程度低い
相続税路線価	290千円	280千円	355千円	340千円
周辺の利用状況	戸建住宅のほか、 アパート等が見られる住宅地域	戸建住宅が建ち並ぶ 閑静な住宅地域	戸建住宅のほか、 アパート等が見られる住宅地域	ロードサイド店のほか、 中層の共同住宅が見られる商 住混在地域

1. 取引事例A
2. 取引事例B
3. 取引事例C
4. 取引事例D

(問題 1 2)

(設問B) 評価時点における甲土地の更地価格（総額）として、正しいものはどれか。なお、甲土地の更地価格は、100千円未満を四捨五入し、100千円単位で求めること。また、取引事例は（問題 1 1）で採用した事例を用いるものとする。

1. 69,600千円
2. 74,700千円
3. 78,900千円
4. 83,100千円

(問題 1 3)

(設問C) 評価時点における対象不動産の積算価格として、正しいものはどれか。なお、甲土地の再調達原価は、(問題 1 2) で求めた価格を用いるものとする。また、乙建物の価格を求めるに当たっては、各計算過程において100千円未満を四捨五入し、100千円単位で求めること。

1. 117,900千円
2. 120,700千円
3. 123,500千円
4. 125,400千円

(問題 1 4)

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

- (ア) 原価法とは、価格時点における対象不動産の再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法であり、対象不動産が土地のみである場合においても造成後間もない造成地、埋立地等で再調達原価を適切に求めることができるときは、原価法を適用することができる。
- (イ) 収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法であることから、自宅兼一部貸家については賃料収入の想定が困難なため、収益還元法の適用はできない。
- (ウ) 対象不動産が更地である場合、当該土地に最有効使用の賃貸用建物等の建築を想定し、収益還元法以外の手法によって想定建物等の価格を求めることができるときは、当該想定建物およびその敷地に基づく純収益から想定建物等に帰属する純収益を控除した残余の純収益を還元利回りで還元する手法により、当該土地の価格を求めることができる。
- (エ) 開発法とは、更地の鑑定評価において当該更地の面積が近隣地域の標準的な土地の面積に比べて大きい場合等において、マンション用地として一体利用することが合理的と認められるときに適用されるものであり、戸建分譲用地として分割利用するときは適用されない。
1. (ア) および (イ) は適切であるが、(ウ) および (エ) は不適切。
 2. (ア) および (ウ) は適切であるが、(イ) および (エ) は不適切。
 3. (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。

問5

塩谷さんは、自宅を購入しようと物件を探していたところ、宅地建物取引業者である株式会社S X (以下「S X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、塩谷さんおよび本物件の売主の千田さんは、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)

<p>【中古マンション】</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; margin: 10px 0;"> <p>マンション◎◎庭園</p> </div> <p style="text-align: center;"><物件の概要></p> <p>交 通 : ○○線◎◎庭園駅より徒歩2分</p> <p>所 在 地 : △△県○○市××台二丁目</p> <p>専 有 面 積 : 78.33m²</p> <p>間 取 り : 3LDK</p> <p>構 造・規 模 等 : 鉄筋コンクリート造7階建の4階</p> <p>建 築 年 月 : 2007年7月築</p> <p>管 理 費 : 月額11,000円</p> <p>修 繕 積 立 金 : 月額15,000円</p>	<p style="text-align: center;">価格 4,500 万円</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 日当り、住環境良好! ・ ◎◎庭園正門まで150m
<p>△△県知事 (13) 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</p> <p>株式会社S X 住所: △△県○○市××台二丁目1番1号</p> <p>取引態様: 専任媒介 電話: ××××-××××</p>	

(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、<資料>の広告のような建物の建築年月の表示に代えて、「築後〇年〇ヵ月」という経過年月のみで表示することができる。
2. 本物件が、◎◎庭園から直線距離で300m以内に所在していれば、本物件に「◎◎庭園」の名称を用いることができる。
3. 交通の利便について、公共交通機関を利用することが通例である場合には、最寄駅からの徒歩による所要時間で表示することと規定されており、最寄駅からの道路距離のみで表示することは認められない。
4. マンションの管理費および修繕積立金の月額については、合計の月額ではなく、<資料>の広告のようにそれぞれ区別して表示しなければならない。

(問題 16)

(設問B) 宅地建物取引業法（以下「業法」という）の規定から見て、S X社と本物件の売主の千田さんの間で締結された売買の媒介契約に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。なお、業法に基づき国土交通大臣が指定する者を「指定流通機構」という。

1. S X社が受領する媒介報酬は、売買契約の成立後、売主・買主間で売買代金全額の授受および物件の引渡し完了する前に、S X社が千田さんから媒介報酬の一部でも受領することは業法で禁止されている。
2. S X社は、千田さんとの間で専任媒介契約を締結したときは、業法で規定する事項を記載した書面を千田さんに交付しなければならないが、一般媒介契約を締結したときは、当該書面の交付をしなくてもよい。
3. S X社は、千田さんとの間で専任媒介契約を締結したときでも、千田さんからの申出があれば、指定流通機構に所定の事項を登録しない旨の特約を定めることができる。
4. S X社は、千田さんとの専任媒介契約に基づき指定流通機構に登録した本物件の売買契約が成立したときは、遅滞なく、その旨（登録番号、取引価格、契約の成立した年月日）を指定流通機構に通知しなければならない。

(問題 17)

(設問C) 塩谷さんがS X社に確認したところ、本物件は売却に向けて、宅地建物取引業法で規定する「建物状況調査」が実施されていた。建物状況調査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) 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。
- (イ) 建物状況調査とは、建物の構造耐力上主要な部分等の建物の一定の部分の状況調査であり、調査対象部分として建物の給排水設備は含まれていない。
- (ウ) 建物状況調査では、設計図書等との照合や、当該建物に係る現行の建築基準法等建築関連法規の違反の有無の判定も行われる。
- (エ) 建物状況調査は、2018年の宅地建物取引業法改正により、既存住宅を売買する際に売主に義務付けられることとなった。

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

(問題 18)

(設問D) 塩谷さんは、売主の千田さんと、本物件を4,400万円で売買することに合意し、売買契約の締結および手付金の授受を行う予定である。手付金に関する次の記述のうち、民法等の規定から見て、最も不適切なものはどれか。なお、売買契約に別段の定めはないものとする。

- 1. 千田さんは、売主・買主間の合意があれば、売買代金の10分の2に相当する880万円を超える金額についても、手付金として塩谷さんから受領することができる。
- 2. 塩谷さんが手付金を交付した後、売買契約に基づいて中間金の支払いを済ませた場合は、千田さんが契約の履行に着手したかどうかにかかわらず、塩谷さんは、手付金を放棄して契約解除をすることはできない。
- 3. 塩谷さんが手付金放棄による契約解除をする場合、千田さんは、塩谷さんに対して、契約解除に関して損害賠償請求をすることはできない。
- 4. 塩谷さんが手付金を交付した後、千田さんが手付金により契約解除をするためには、内容証明郵便による文書等で手付金の倍額を償還する旨を塩谷さんに通知するだけでは足りず、手付金の倍額を現実に提供することが必要である。

問6

大下さんは、投資用として、西里さんから有馬さんに賃貸中の居住用の中古マンション「MZマンション201号室（以下「本物件」という）」を購入し、その後大下さんは貸主として継続して有馬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。なお、大下さんおよび西里さんは、宅地建物取引業者ではありません。

<設例>

[本物件の登記事項証明書（表題部は省略）]

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16年3月31日 第13257号	原因 平成16年3月31日売買 所有者 ××市△△五丁目3番1号 西里猛
2	所有権移転	令和2年1月31日 第3878号	原因 令和2年1月31日売買 所有者 ××市△△一丁目2番7号 大下信治郎

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
<u>1</u>	<u>抵当権設定</u>	<u>平成16年3月31日</u> <u>第13258号</u>	<u>原因 平成16年3月31日金銭消費貸借</u> <u>同日設定</u> <u>債権額 金2,000万円</u> <u>利息 年2.85%（年365日の日割計算）</u> <u>損害金 年1.4%（年365日の日割計算）</u> <u>債務者 ××市△△五丁目3番1号</u> <u>西里猛</u> <u>抵当権者 ××市△△二丁目2番2号</u> <u>株式会社MW銀行</u>
2	1番抵当権抹消	令和2年1月31日 第3877号	原因 令和2年1月31日弁済
3	抵当権設定	令和2年1月31日 第3879号	原因 令和2年1月31日金銭消費貸借同日 設定 債権額 金1,200万円 利息 年1.05%（年365日の日割計算） 損害金 年1.4%（年365日の日割計算） 債務者 ××市△△一丁目2番7号 大下信治郎 抵当権者 ××市△△三丁目3番3号 MV信用金庫

※下線のあるものは抹消事項であることを示す。

[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

賃貸人西里猛（以下「甲」という）、賃借人有馬敏郎（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。

－中略－

第2条（期間）

賃貸借の期間は、2019年4月1日から2021年3月31日までとする。

第3条（賃料等）

賃料は1ヵ月金6万円、管理費は1ヵ月金5千円とし、乙は、甲に対し、毎月末日までに翌月分を支払う。

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12万円を預託し、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、本契約を更新することができる。その際、乙は、甲に対し、更新料として新賃料の1ヵ月分の金員を支払うものとする。

- 2 甲、乙とも本契約の期間満了の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（造作買取請求）

乙は、本物件の明渡しに際し、甲の承諾を得て本物件内に設置した造作の買取りを請求することができる。ただし、乙の債務不履行による契約の解除によって本契約が終了する場合については、この限りではない。

－以下省略－

[その他]

- ・ 本契約は、借地借家法上の建物賃貸借契約（普通借家契約）である。
- ・ 本契約は、2019（平成31）年4月1日に成立し、同日に、有馬さんは本物件の引渡しを受け、現在も居住している。
- ・ MZマンションの管理組合は、建物の区分所有等に関する法律第3条に定める団体であり、管理組合法人ではない。
- ・ 本物件に係る敷地利用権は、所有権であり、MZマンションの区分所有者全員（30名）の共有となっている。
- ・ 大下さんは、本物件を保険の対象とする火災保険に加入し契約をしている。

(問題 19)

(設問A) 建物の区分所有等に関する法律に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 本物件を購入した大下さんは、MZマンションの管理組合の組合員になるか否かを任意に選択することができる。
2. 西里さんが本物件に係るMZマンションの管理費を滞納していた場合、MZマンションの管理組合は、大下さんに対して当該管理費の支払いを請求することができる。
3. MZマンションの集会の決議事項については、大下さんが区分所有者となる前の決議事項であっても、その効力は大下さんに及ぶ。
4. 大下さんが本物件を処分する場合、規約に別段の定めがない限り、本物件と本物件に係る敷地利用権とを分離して処分することができない。

(問題 20)

(設問B) 賃貸中の本物件が譲渡された場合に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 有馬さんは、本物件について引渡しを受けていても、建物の賃借権の登記を備えなければ、建物の賃借権を大下さんに対抗することができない。
2. 有馬さんが西里さんに預託した敷金の返還債務については、本契約に特段の定めがない場合であっても、大下さんに承継される。
3. 大下さんが有馬さんに賃貸人の地位を主張し、賃料の請求をするためには、賃貸人の地位を承継した旨を有馬さんに通知すれば足り、本物件の所有権移転の登記を備える必要はない。
4. 本物件の譲渡については、有馬さんの承諾が必要であり、承諾が得られないときは、有馬さんの承諾に代わる裁判所の許可を得なければならない。

(問題 21)

(設問C) 本物件に係る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. 株式会社MW銀行の抵当権設定の登記は、西里さんから大下さんへの売買による所有権移転の登記の申請の際に、債務の弁済により抵当権が消滅したことの株式会社MW銀行の証明書を添付すれば、抹消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。
2. MV信用金庫の抵当権の効力は、その担保する債権について債務不履行があったときでも、有馬さんから大下さんに支払われる賃料に及ぶことはない。
3. 本物件が火災によって焼失したときは、MV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。
4. MV信用金庫の抵当権の実行により本物件が競売された場合、有馬さんは、買受人に対し、本物件を明け渡す必要はない。

(問題 2 2)

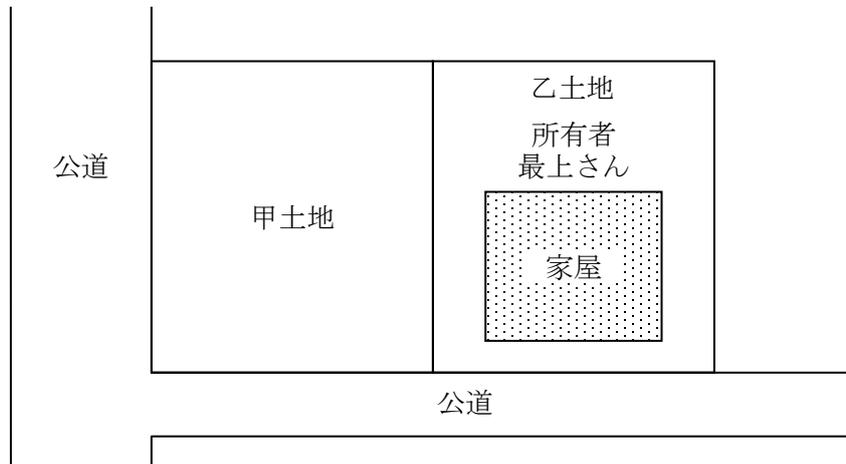
(設問D) 本契約に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 本契約が有馬さんと大下さんの合意によらないで、法定更新となった場合、従前と同一の契約条件で更新されたものとみなされるため、更新後の賃貸借期間は2年間となる。
2. 本契約書第9条第1項の更新料を支払う特約は、消費者契約法に違反してすべて無効であるため、有馬さんは、本契約の更新に際し更新料を支払う必要はない。
3. 本契約書第9条第2項に基づいて、大下さんが期間満了の6ヵ月前に有馬さんに対し、本契約を更新しない旨を通知する場合においては、借地借家法の規定による正当な事由が必要である。
4. 本契約書第10条但し書きの特約は、借地借家法においては、借借人に不利な特約として無効である。

問7

杉山恒雄さんは、甲土地の他の共有者から持分全部を購入し、有効活用したいと考えています。以下の設問A～Dについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

<設例>



[甲土地の登記事項証明書（昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定による移記に関する記録は省略）]

表題部（土地の表示）		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
地図番号	N54-1	筆界特定	余白		
所在	〇〇市△△一丁目			余白	
①地番	②地目	③地積 m ²	原因及びその日付 [登記の日付]		
2番1	雑種地	155	余白		

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18年11月10日 第52570号	原因 平成18年11月10日売買 共有者 ××市△△一丁目1番1号 持分3分の2 杉山太郎 ××市△△一丁目1番1号 3分の1 杉山花子
2	杉山太郎持分全部移転	平成24年11月15日 第52857号	原因 平成24年8月5日相続 共有者 ××市△△一丁目1番1号 持分〇分の〇 杉山花子 ××市△△三丁目1番1号 9分の1 杉山倉蔵 ××市△△三丁目1番1号 9分の1 杉山よね
3	杉山倉蔵持分一部移転	平成25年1月11日 第2346号	原因 平成25年1月11日贈与 共有者 ××市△△一丁目2番2号 持分18分の1 杉山恒雄
4	杉山よね持分全部移転	平成25年12月10日 第63348号	原因 平成25年2月10日相続 共有者 ××市△△三丁目1番1号 持分〇分の〇 杉山倉蔵 ××市△△三丁目3番3号 36分の1 杉山次郎 ××市△△一丁目2番2号 36分の1 杉山恒雄

5	杉山花子持分全部移転	平成26年1月24日 第3888号	原因 平成26年1月24日売買 共有者 ××市△△三丁目3番3号 持分18分の5 杉山次郎 ××市△△一丁目2番2号 ○分の○ 杉山恒雄
6	杉山倉蔵持分全部移転	平成28年4月19日 第20456号	原因 平成28年1月3日相続 共有者 ××市△△三丁目3番3号 持分○分の○ 杉山次郎 ××市△△一丁目2番2号 36分の2 杉山恒雄

※問題作成の都合上、一部の表示を省略している。

[その他]

- ・ 甲土地および乙土地の属する地域は、建築基準法で定める防火地域および準防火地域ではない。また、この地域には、民法の規定と異なる慣習はない。

(問題23)

(設問A) 登記事項証明書の記録から、甲土地に係る杉山恒雄さんの持分として、正しいものはどれか。

1. 36分の17
2. 36分の19
3. 36分の23
4. 36分の25

(問題24)

(設問B) 甲土地と乙土地の筆界に係る筆界特定制度に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 筆界とは、表題登記がある一筆の土地とこれに隣接する他の土地との間で、当該一筆の土地が登記された時にその境を構成する2以上の点とこれらを結ぶ直線をいい、土地の所有者同士の合意があれば、これを変更することができる。
2. 甲土地と乙土地との筆界特定は、甲土地の所有権登記名義人である共有者の一人が単独で申請することができる。
3. 甲土地の所有権登記名義人が甲土地と乙土地との筆界特定を申請する場合、筆界特定制度においては、甲土地を「対象土地」、乙土地を「関係土地」という。
4. 筆界特定のなされた土地の所有者以外の者は、管轄登記所の登記官の許可を得なければ、登記官に対し筆界特定書の写しの交付請求をすることはできない。

(問題 25)

(設問C) 杉山恒雄さん(以下「杉山さん」という)が甲土地の他の共有者から持分全部を購入し、甲土地上に建物を建築する場合の民法の相隣関係に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

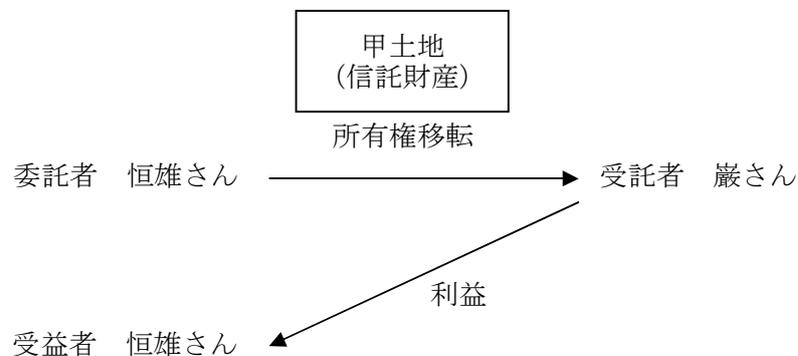
1. 建物を建築しようとした際に、乙土地の樹木の根が境界を越えて、甲土地内にまで伸びていた場合、杉山さんは最上さんの承諾がなくても、これを切り取ることができる。
2. 杉山さんは、乙土地との境界付近に建物を建築する場合、その建築のため必要な範囲で乙土地の使用を請求することができるが、その使用によって最上さんに損害を与えた場合には、最上さんは杉山さんに対し、その償金の請求をすることができる。
3. 建物に乙土地を見渡すことができる窓を設置する場合、当該窓の最も乙土地に近い点から垂直線により乙土地との境界線までの距離が1 m以上離れていれば、目隠しを設置する必要はない。
4. 建物の完成後、当該建物が乙土地との境界線から0.5 m以上離れていなかった場合、最上さんは杉山さんに対し、当該建物を境界線より0.5 m以上離すようにするため、当該建物の一部取壊しを請求することができる。

(問題 26)

(設問D) 杉山恒雄さん(以下「恒雄さん」という)は、甲土地の他の共有者から持分全部を購入し、登記記録上も甲土地の単独の所有者となった。恒雄さんは、将来、自身の介護費用の負担や認知症等の不安があり、その対策として、親族間で甲土地を信託財産とする信託を検討している。信託に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

<検討している信託の概要>

- ・ 信託行為 信託契約
- ・ 信託財産 甲土地
- ・ 信託目的 甲土地の管理運用、処分
- ・ 委託者 恒雄さん
- ・ 受託者 巖さん(恒雄さんの長男)
- ・ 受益者 恒雄さん



1. 信託契約に基づき、信託財産である甲土地の所有権を恒雄さんから巖さんへ移転する場合には、形式的な所有権の移転として、巖さんの甲土地の取得に係る不動産取得税は課されない。
2. 信託契約は、公正証書で行わなければならないが、公正証書以外の書面で行った信託契約は無効である。
3. 甲土地における信託の登記の申請は、恒雄さんから巖さんへの所有権移転の登記の申請の前にする必要はなく、任意の時期に申請することができる。
4. 信託契約においては、受益者が現に存在する場合には、信託法の規定による信託監督人を定めなければならない。

問 8

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

(用途地域等) 第二種住居地域 指定容積率 300% 指定建蔽率 60% 準防火地域	(用途地域等) 第一種住居地域 指定容積率 200% 指定建蔽率 50% 準防火地域
--	--

- ・ 甲土地は、長方形の土地である。
- ・ 甲土地は、市街化区域内に存し、用途地域等は上記のとおりである。
- ・ 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をいう。
- ・ 甲土地は、容積率の算定に当たり道路幅員に乗じる数値について特定行政庁が指定する区域には該当しない。
- ・ 西側幅員16mの県道は、建築基準法第52条第9項の「特定道路」に該当する。
- ・ 各設問で指示がない限り、その他の条件について考慮する必要はない。

(問題 27)

(設問A) 甲土地を敷地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。

<参考式>

$$W_a = \frac{(12 - W_r) \times (70 - L)}{70}$$

W_a : 前面道路幅員に加算される数値 (m)

W_r : 前面道路の幅員 (m)

L : 特定道路から敷地までの延長距離 (m)

1. 2,360 m²
2. 2,400 m²
3. 2,440 m²
4. 2,500 m²

(問題 28)

(設問B) 甲土地を敷地として準耐火建築物を建築する場合、建蔽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. 450 m²
2. 550 m²
3. 600 m²
4. 650 m²

(問題 29)

(設問C) 建築協定に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 建築協定の廃止は、原則として建築協定区域内の土地の所有者等の5分の4以上の合意が必要である。
2. 建築協定は借地権の目的となっている土地がある場合、その土地の所有者の合意はなくても、その土地の借地権者の合意があれば、締結することができる。
3. 建築協定は、建築協定区域の土地の所有者が1人である場合は定めることができない。
4. 建築協定に容積率の緩和について定められた場合は、一定の範囲内で、都市計画で定められた容積率の制限の緩和を受けることができる。

(問題 30)

(設問D) 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. 老人ホームの共用の廊下または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される。
2. 専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対して一定限度までは容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない。
3. 自家発電設備を設ける部分の床面積は、建築物の各階の床面積の合計に対して一定限度までは容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない。
4. 宅配ボックス（配達品の荷受人が不在その他の事由により受け取ることができないときの一時保管のための荷受箱）を設置する部分の床面積は、建築物の各階の床面積の合計に対して一定限度までは容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない。

問9

唐沢さんは、唐沢さんの実父から甲土地の贈与を受け、建設会社との建築請負契約により甲土地に自宅（以下「P X建物」という）を新築して、居住の用に供しました。不動産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>

[甲土地の贈与契約書の概要]

- ・ 面積：300m²（登記記録）
- ・ 時価：24,000千円
- ・ 引渡日：2020年5月1日

[P X建物の建築請負契約書の概要]

- ・ 契約締結日：2020年5月15日
- ・ 竣工日：2020年10月15日
- ・ 引渡日：2020年10月20日
- ・ 建築請負代金：23,100千円（消費税および地方消費税を含む）

[P X建物の概要]

- ・ 構造：木造2階建（戸建住宅）
- ・ 床面積（登記記録）：

1階	60m ²
2階	60m ²
合計	120m ²
- ・ その他：唐沢さんは2020年10月25日付でP X建物の所有権保存登記を行い、2020年11月1日からP X建物のすべてを自己の居住の用に供している。
P X建物は、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に規定する認定長期優良住宅および「都市の低炭素化の促進に関する法律」に規定する低炭素建築物または低炭素建築物とみなされる特定建築物には該当しない。

[P X建物の建築資金の内訳等]

- ・ 民間の金融機関からの借入金：23,100千円（返済期間30年）
- ・ 借入時期：2020年5月15日

[その他]

- ・ 唐沢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 3 1)

(設問A) 唐沢さんの甲土地の取得およびP X建物の新築に係る登録免許税および印紙税に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 甲土地の贈与による所有権の移転登記に係る登録免許税の税率は、1.5%に軽減される。
2. P X建物の所有権の保存登記に係る登録免許税の税率は、0.15%に軽減される。
3. 甲土地の贈与契約書に係る印紙税の税額は、契約書に記載される金額によって異なる。
4. 甲土地の贈与契約書に印紙を貼付しなければ、納付しなかった印紙税額の4倍の過怠税が徴収される。

(問題 3 2)

(設問B) 唐沢さんの甲土地およびP X建物の取得に係る不動産取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. 不動産取得税における甲土地の取得については登記の有無を問わないため、仮に甲土地の所有権移転登記が未登記のままでも、唐沢さんには不動産取得税が課される。
2. 甲土地は贈与により無償で取得したが、不動産取得税の課税対象となり、課税標準は、原則として固定資産課税台帳に登録されている価格となる。
3. 唐沢さんが取得したP X建物に係る不動産取得税の計算では、住宅を取得した場合の特例により、価格から12,000千円を控除した金額に税率を乗じて税額を求める。
4. 唐沢さんが取得した甲土地およびP X建物に対する不動産取得税の税率は、いずれも4%となる。

(問題 3 3)

(設問C) 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。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. 住宅が、空家等対策の推進に関する特別措置法第2条に定める「特定空家等」となった場合、その敷地については、空き家となった翌年度から住宅用地の課税標準の特例の適用を受けることができない。
2. 固定資産税の住宅用地の課税標準は、当該住宅用地の面積に関わりなく課税標準の特例により、課税標準となるべき価格の6分の1となる。
3. 新築住宅の固定資産税の課税標準は、新築住宅の課税標準の特例により、課税標準となるべき価格の6分の1となる。
4. 新築住宅に固定資産税が課されることとなった年度から3年度分については、新築住宅の税額軽減により、固定資産税額（住宅床面積の120m²以下の部分に相当する部分）が3分の1に相当する税額に減額される。

(問題 3 4)

(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、最も適切なものはどれか。なお、本設問は設例との直接的な関連はないものとする。

1. 住宅借入金等特別控除の適用対象となる家屋は、床面積が50 m²以上である必要があり、戸建住宅の場合、その面積は内法面積により判断する。
2. 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を受けることができない。
3. 住宅借入金等特別控除の適用を受ける前に相続時精算課税制度の適用を受けていた場合には、住宅借入金等特別控除の適用を受けることができない。
4. 住宅借入金等特別控除の適用年のうち、合計所得金額が30,000千円を超える年分については、住宅借入金等特別控除の適用を受けることができない。

問 10

個人事業主の柴田次郎さん（以下「次郎さん」という）と妻の妙子さんは、下記設例の店舗併用住宅（以下「P Y建物」という）およびその敷地（以下「甲土地」という）の売却と、店舗併用住宅およびその敷地の取得を検討しています。以下の設問A～Dについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。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てします。

<設例>

[P Y建物および甲土地の概要]

- ・ 所有関係等：次郎さんと妙子さんの共有で、共有持分はP Y建物および甲土地ともに次郎さん5分の3、妙子さん5分の2。
- ・ P Y建物の各部分の用途およびその面積：
P Y建物は、次郎さんが店舗として使用している部分と、次郎さんと妙子さんの住居として使用している部分とがあり、それぞれの用途および面積は次のとおり。

(単位：m²)

P Y建物の各部分の用途	当該部分の床面積	甲土地のうち当該部分に 相応する面積
住居専用部分	180	360
店舗専用部分	20	40
合計面積	200	400

※住居と店舗の併用部分はない。

※家屋または当該家屋の敷地の用に供されている土地のうち、居住の用に供している部分がそれぞれ当該家屋または当該土地等のおおむね90%以上である場合は、当該家屋または土地等の全部が居住の用に供している部分に該当するものとして取り扱って差し支えない（租税特別措置法通達31の3-8）。

[P Y建物および甲土地の譲渡に係る価額等]

- ・ P Y建物および甲土地の譲渡価額（総額）：60,000千円
- ・ P Y建物および甲土地の譲渡に係る取得費：不明
- ・ P Y建物および甲土地の譲渡に係る譲渡費用：3,000千円

[その他]

- ・ 次郎さんと妙子さんは、P Y建物および甲土地を譲渡した後に、次郎さんの店舗および次郎さんと妙子さんの住居としての店舗併用住宅およびその敷地の購入を検討している。
- ・ P Y建物および甲土地の譲渡ならびに店舗併用住宅およびその敷地の購入は、不動産仲介業者を通じて第三者と取引を行い、P Y建物および甲土地の譲渡ならびに店舗併用住宅およびその敷地の購入は、2020年中に実施するものとする。

(問題 3 5)

(設問A) 次郎さんと妙子さんがP Y建物および甲土地を売却した場合に、当該売却に係るそれぞれの課税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、P Y建物および甲土地が設例に記載の租税特別措置法通達31の3-8の要件に該当する場合は、これを適用して、「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除」の特例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. 次郎さん | 0円 | 妙子さん | 0円 |
| 2. 次郎さん | 2,400千円 | 妙子さん | 0円 |
| 3. 次郎さん | 0円 | 妙子さん | 18,600千円 |
| 4. 次郎さん | 2,400千円 | 妙子さん | 21,600千円 |

(問題 3 6)

(設問B) 次郎さんと妙子さんがP Y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」の特例(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. 本特例を適用するための所有期間の要件は、P Y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。
2. 仮に次郎さんと妙子さんのP Y建物の所有期間が7年、甲土地の所有期間が13年である場合、甲土地については本特例の適用を受けることができる。
3. 「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除」の特例の適用を受けない場合、本特例の適用を受けることができない。
4. 次郎さんが共有持分5分の3のうち5分の1を妙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ない。

(問題 37)

(設問C) 次郎さんと妙子さんがP Y建物および甲土地の各持分を同時に売却し、同様の店舗併用住宅に買い換えた際に、住宅専用部分については「特定の居住用財産の買換え特例」の適用を、店舗専用部分については「特定の事業用資産の買換え特例」の適用を受ける場合における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. P Y建物の住居専用部分および甲土地のうち当該部分に相応する部分に「特定の居住用財産の買換え特例」の適用を受けるためには、買換資産が非耐火建築物の中古住宅である場合、取得日以前25年以内に建築されたこと、または一定の耐震基準に適合していることが必要である。
2. P Y建物の住居専用部分および甲土地のうち当該部分に相応する部分に「特定の居住用財産の買換え特例」の適用を受けるためには、譲渡者である次郎さんや妙子さんがP Y建物の住居専用部分を連続して10年以上自己の居住の用に供していることが必要である。
3. P Y建物の住居専用部分が「特定の居住用財産の買換え特例」の適用要件を満たすとともに、店舗専用部分が「特定の事業用資産の買換え特例」の適用要件も満たしている場合は、いずれか一方の特例を選択して適用する必要がある。
4. P Y建物の店舗専用部分および甲土地のうち当該部分に相応する部分に「特定の事業用資産の買換え特例」の適用を受ける場合、譲渡資産の譲渡価額が買換資産の取得価額以下であるときは、譲渡資産の譲渡はなかったものとみなされる。

(問題 38)

(設問D) 「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. 住民登録の住所と実際の住所が異なる場合には、実際の住所にある土地建物等が居住用財産となる。
2. 「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」は、建物を任意に取り壊して敷地だけを譲渡する場合、譲渡契約の締結時期には制限があるが、その敷地の譲渡の時期については、いずれの特例にも制限がない。
3. 「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除」には、譲渡者の所得に関する要件はない。
4. 「長期(10年超)所有の居住用財産を譲渡した場合の軽減税率」の適用を受ける場合に適用される所得税の税率は、課税長期譲渡所得が6,000万円以下の部分には10%となり、6,000万円を超える部分には15%となる。

問 1 1

北村さんは、下記設例の甲土地および乙土地を所有し、室井さんは、甲土地にK T建物の所有を目的とする旧借地法に基づく借地権（賃借権、以下「本件借地権」という）を有しています。北村さんは、甲土地について、底地のままでは処分が困難であるため、底地と借地権を交換し、借地関係を解消して更地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>

幅員10m県道
相続税路線価360千円/m²
借地権割合D地区

幅員10m県道
相続税路線価300千円/m²
借地権割合D地区

18m
甲土地

36m
K T建物

地価公示の標準地

幅員6m県道
相続税路線価300千円/m²
借地権割合D地区

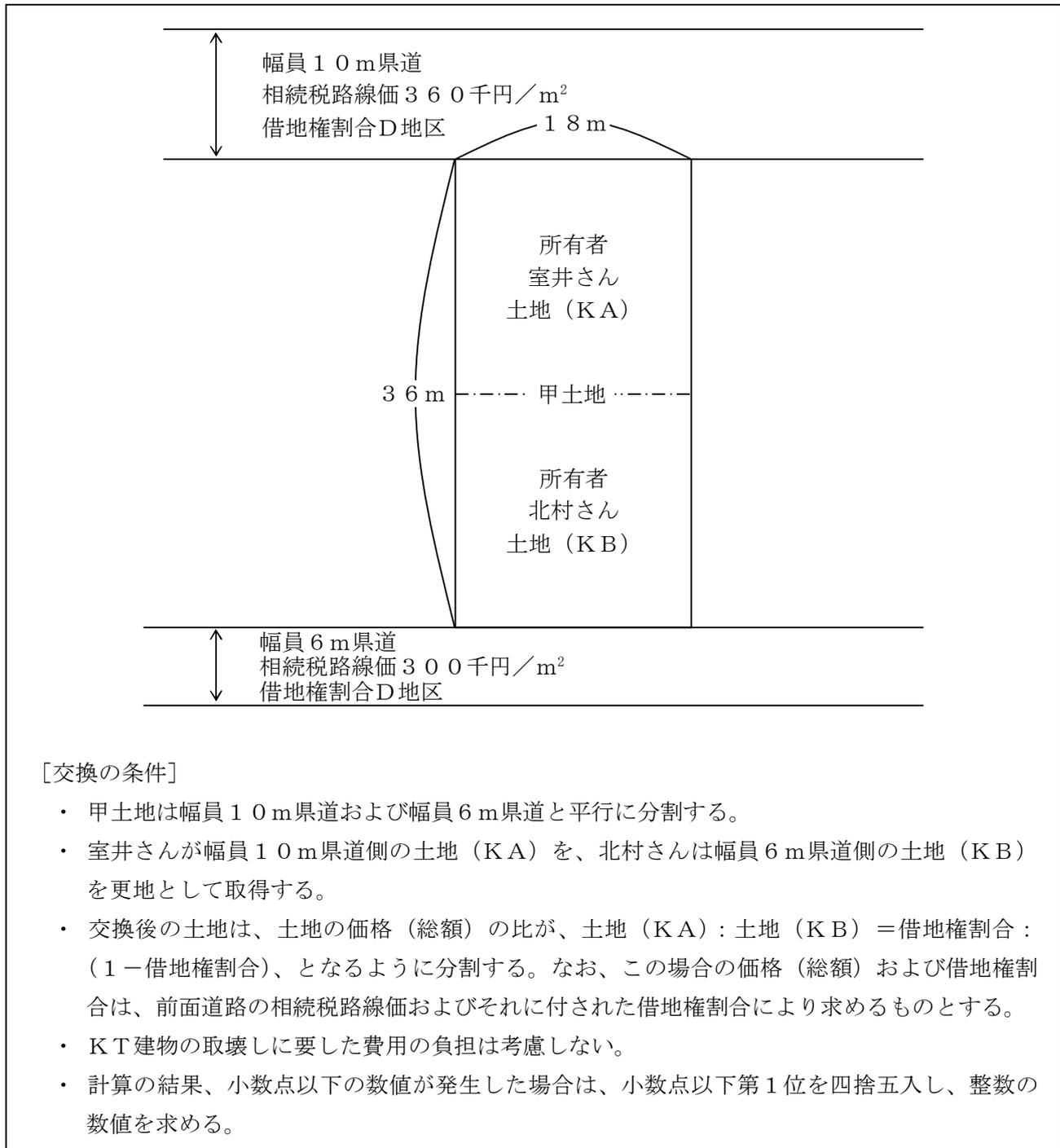
乙土地

(用途地域等)
準工業地域 防火地域
指定容積率 300%
指定建蔽率 60%

- ・ 甲土地および乙土地は、長方形の宅地である。
- ・ 相続税路線価および借地権割合は、2020年のものである。
- ・ 地価公示の標準地の概要は、下記のとおりである。
 - イ. 2020年の公示価格は、1m²当たり375千円である。
 - ロ. 甲土地および乙土地ともに、用途地域等は同じである。

(問題39)

(設問A) 室井さんがKT建物を取り壊した後、北村さんの底地の所有権の一部と室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、北村さんが取得する更地の面積として、正しいものはどれか。



1. 288m²
2. 298m²
3. 350m²
4. 360m²

(問題40)

(設問B) 北村さんは、KT建物を解体し、下記の条件で本件借地権を室井さんから買い受けることも検討している。北村さんの検討する借地権の価格として、正しいものはどれか。

<条件>

- ・ 借地権価格＝甲土地の更地価格×(借地権割合－10%)
- ・ 甲土地の更地価格は、設例の地価公示標準地の2020年の公示価格を基に、地価公示の標準地と甲土地との前面道路の相続税路線価(甲土地は高い方)の比に基づいて求める。ただし、甲土地は二方路地であるため、さらに2%の価値の増加を考慮して求める。
- ・ 甲土地の更地価格、相続税路線価および公示価格との間の時点修正(地価の変動)は考慮しない。
- ・ 借地権価格は、千円未満を四捨五入し、千円単位で求める。

1. 145,800千円
2. 148,716千円
3. 174,960千円
4. 176,659千円

(問題41)

(設問C) 北村さんは、室井さんが乙土地に関心があることを知り、乙土地と本件借地権を交換することも検討している。所得税法第58条に基づく「固定資産の交換の特例」(以下「本特例」という)の適用に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。なお、設例に記載のない要件についてはすべて満たしているものとする。

1. 北村さんが、乙土地と本件借地権の価額(時価)の差額に係る交換差金を室井さんに支払った場合、その差金は、本件借地権の価額(時価)の20%以内でなければ、本特例の適用を受けることができない。
2. 北村さんが、本特例の適用に当たって交換差金を支払った場合、交換により取得した本件借地権の取得価額は、交換により譲渡した乙土地の取得費および交換のための譲渡および取得に要した費用に、支払った交換差金の額を加算した額となる。
3. 北村さんが、交換差金の授受もなく、本特例の適用を受けることができた場合、乙土地の交換による譲渡については、譲渡がなかったものとされ、譲渡益のすべてについて課税の繰延べを受けることができる。
4. 室井さんが、乙土地と本件借地権の交換に伴って価額の差額に係る交換差金を受け取った場合、その交換差金は譲渡所得ではなく、不動産所得として所得税の課税対象となる。

(問題42)

(設問D) 北村さんは、株式会社KSから、乙土地を賃借したいとの提案を受け、この提案について検討している。下記の空欄(ア)～(ウ)にあてはまる数値および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、借地借家法の定期借地権等を「一般定期借地権(同法第22条)」、「事業用定期借地権(同法第23条第1項)」、「事業用借地権(同法同条第2項)」、「建物譲渡特約付借地権(同法第24条)」といい、これら定期借地権等以外の借地権を「普通借地権」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	普通借地権
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	(ア)年以上
利用目的	制限なし	事業用に限定 (イ)		設定される借地権による	制限なし
借地関係の終了	期間満了による	期間満了による		建物譲渡による	原則として法定更新
契約終了時の建物	原則として更地返還	原則として更地返還		建物は収去せず土地を返還する 借家人は(ウ)	土地を更地返還 ただし建物買取請求権が行使されれば建物はそのまま返還

1. (ア) 50 (イ) 社宅は不可 (ウ) 継続使用可能
2. (ア) 50 (イ) 社宅は可 (ウ) 明渡しを要する
3. (ア) 30 (イ) 社宅は不可 (ウ) 継続使用可能
4. (ア) 30 (イ) 社宅は可 (ウ) 明渡しを要する

問 1 2

下記設例の甲土地を所有する馬場さんと乙土地を所有する藤原さんは、デベロッパーである株式会社 Q X（以下「Q X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付き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>
 幅員 6 m 市道
 相続税路線価 6 0 0 千円/m²

乙土地
200 m²

甲土地
600 m²

幅員 8 m 市道
相続税路線価 8 0 0 千円/m²

(用途地域等)
 商業地域
 指定容積率 500%
 建蔽率 80%
 防火地域

※指定容積率は都市計画で定められた容積率とし、基準容積率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。

[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存する地域は、立体買換え特例（租税特別措置法第 3 7 条の 5 第 1 項表第 2 号）の適用が可能な地域である。
- ・ 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。
- ・ 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。

[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、2～8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%、2～5階は75%、6～8階は80%とする。

建設工事費等：延床面積1m²当たり280千円

<効用積数>

階数	用途	効用比※	専有面積 (m ²)	効用積数
6～8階	共同住宅	105	()	()
2～5階	共同住宅	100	()	()
1階	店舗	180	()	()
合計		—	()	(エ)

※効用比とは、建物の位置や階層による専有面積1m²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>

(専有面積の単位：m²)

出資額の割合	馬場さん (ア) %		藤原さん (イ) %		QX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
6～8階共同住宅	—	—	—	—	()	()
2～5階共同住宅	()	()	()	()	()	()
1階店舗	—	—	—	—	()	()
合計	()	()	()	()	(オ)	()

[その他]

1. 各々の出資者の出資は、次のとおりとする。

馬場さん：甲土地

藤原さん：乙土地

QX社：建設工事費等

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の価格（総額、以下同じ）は、当該土地の前面道路の相続税路線価に基づき、相続税路線価と公示価格との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	馬場さん	藤原さん	—
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% 角地 +5% 合計 ▲5%	標準的 ±0%	角地 +5%

③ 増分価値のうち、70%については、甲土地および乙土地の価格比により、残りの30%については、甲土地および乙土地の面積比により、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、土地の価格比は、甲土地、乙土地の価格を甲土地および乙土地の価格の合計で除して求め、土地の面積比は、甲土地、乙土地の面積を甲土地および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 QX社は1階を自用の店舗、2～5階の一部および6～8階のすべてを分譲用として取得する。また、馬場さんおよび藤原さんも2～5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、馬場さんおよび藤原さんは、各々の土地所有権をQX社に譲渡し、土地付区分所有建物に買い換える（全部譲渡方式）。なお、甲土地および乙土地の譲渡については、立体買換え特例を適用するものとし、当該要件は満たしている。

5. 各計算において消費税および地方消費税を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、増分価値の配分および出資額
千円未満の端数が生じた場合は、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
小数点以下の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3位までの数値を求める。
- ③ 出資額の割合
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、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
小数点以下の端数が生じた場合は、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 4 3)

(設問A) このマンションの建設に当たり、馬場さん、藤原さんおよびQ X社の出資額の割合（＜専有面積等＞のア、イ、ウの欄）として、正しいものはどれか。

- | | | | | | |
|---------|-----|------|-----|------|-----|
| 1. 馬場さん | 34% | 藤原さん | 10% | Q X社 | 56% |
| 2. 馬場さん | 35% | 藤原さん | 9% | Q X社 | 56% |
| 3. 馬場さん | 34% | 藤原さん | 9% | Q X社 | 57% |
| 4. 馬場さん | 35% | 藤原さん | 8% | Q X社 | 57% |

(問題 4 4)

(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（＜効用積数＞のエの欄）として、正しいものはどれか。

1. 289,440
2. 309,240
3. 310,640
4. 325,440

(問題 4 5)

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

1. 1,160 m²
2. 1,496 m²
3. 1,660 m²
4. 1,832 m²

(問題46)

(設問D) 立体買換え特例(租税特別措置法第37条の5第1項表第2号、以下「本特例」という)に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。なお、本設問は設例との直接的な関連はないものとする。

1. 買換資産については、その取得の日から1年以内にその個人の事業の用もしくは居住の用に供したとき、またはこれらの用に供する見込みであるときは、本特例の適用を受けることができる。
2. 譲渡資産の譲渡価額の全額を買換資産の取得価額に充てた場合、譲渡価額の10%相当額が所得税の課税対象となる。
3. 買換資産とされる建物は、地階を含む階数が3以上で建築基準法の耐火建築物でなければならない。
4. 譲渡資産については、その用途はまったく問われず、棚卸資産に該当する土地であっても、本特例の適用対象とされる。

問 1 3

不動産関連情報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。

(問題 4 7)

(設問A) 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等がある。
2. 木造住宅の液状化被害を軽減する対策として、建物の基礎をベタ基礎としたり、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。
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. 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。

(問題 4 8)

(設問B) 国土交通省住宅局の「令和元年度民間住宅ローンの実態に関する調査結果報告書」の記載に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 長期・固定金利の住宅ローン等に関する融資審査については、調査対象となった民間金融機関の9割以上で、完済時の年齢や健康状態を審査項目としているが、借入時年齢については、審査項目とされていない。
2. 個人向け住宅ローンの新規貸出額の用途別実績については、既存（中古）住宅向けの割合が平成27年度から平成30年度にわたり増加傾向にある。
3. 新規貸出額における平成30年度の個人向け住宅ローンの金利タイプ別の実績については、変動金利型の割合が最も高い。
4. 住宅ローンの商品ラインアップのうち、「現在、商品として取り扱っている」割合は、変動金利型、固定金利期間選択型の順で高い。

(問題 49)

(設問C) 「令和2年版土地白書」に記載されている土地取引の動向と不動産投資市場の動向に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 不動産証券化市場において、リート等が取得した不動産の主な用途を資産額ベースで見ると、平成30年度は、事務所が最も多い。
2. 東京都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)では、令和2年1-3月期に、オフィスの空室率が平成19年以降、最低を更新した。
3. Jリートについては、令和元年度の1年間で新たに5件の新規上場が行われ、令和2年3月末現在、100銘柄が東京証券取引所に上場されている。
4. 高齢者向け施設のうち、サービス付き高齢者向け住宅は、平成24年以降、増加傾向が継続している。

(問題 50)

(設問D) 国土交通省発表による「令和2年地価公示結果の概要」に基づく平成31年1月以降の1年間の地価に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 全国平均では、住宅地は3年連続、商業地は5年連続で上昇している。
2. 東京・大阪・名古屋の三大都市圏では、住宅地、商業地および工業地のいずれについても、上昇が継続し、上昇幅も拡大している。
3. 地方圏のうち、地方四市(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)では、すべての用途で上昇が継続している。
4. 地方圏のうち、地方四市(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)を除くその他の地域において、住宅地は横ばいとなっている。