

問 1

工藤さんは、マイホームの建築を検討しており、地盤や建築工法等についてCFP[®]認定者から説明を受けました。以下の設問A～Cについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

(問題 1)

(設問A) CFP[®]認定者が行った、建物の耐震性等に関する次の説明の適不適の組み合わせとして、正しいものはどれか。

- (ア) 木造住宅の耐震性を向上させるために、建物の屋根等の重量をできるだけ軽くするほか、上階に耐力壁がある場合は下階の同じ位置には耐力壁を設けないようにする等、上階と下階とでは耐力壁の位置が異なるように振り分ける方法がとられる。
- (イ) 制震構造とは、建物に組み込んだ制震装置により地震のエネルギーを吸収する構造である。
- (ウ) 免震構造とは、一般的に地盤と建物の間に積層ゴム等の免震装置を設けて建物が地震時に受ける力を小さくする構造である。
- (エ) 耐震構造とは、地震のエネルギーを建物の柱、梁といった主要構造の強度や粘り強さで耐える構造である。

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

(設問B) CFP[®]認定者が行った、一般的な地質や地盤等に関する次の説明のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1. 活断層上の建物の安全性を確保することが難しいため、地下に活断層が存在する土地に戸建住宅を建築することは、建築基準法の規定により禁止されている。
- 2. 地盤の良し悪しを表す指標の一つに、ボーリング調査（標準貫入試験）により算出されるN値があり、N値の数値が大きいほど硬い地盤であることを表している。
- 3. 宅地開発事業により造成された宅地の場合、盛土部分は締め固めが不十分であると豪雨や地震等により崩壊しやすいため、建物は盛土部分を避けて配置することが望ましい。
- 4. 戸建住宅の地盤調査には、スウェーデン式サウンディング試験が多く用いられるが、表面波探査法も戸建住宅の地盤調査に適している調査手法である。

(問題3)

(設問C) CFP[®]認定者が行った、一般的な建物の構造や建築工法等に関する次の説明の適不適の組み合わせとして、正しいものはどれか。

- (ア) 木造軸組工法（在来工法）は、木造枠組壁工法（ツーバイフォー工法）に比べて、設計の自由度が高く、不整形地や狭小地に対応しやすいが、施工に熟練した技術を要するため、施工業者により仕上がりにばらつきが生じることがある。
- (イ) 木造住宅の基礎の一つである「布基礎」は、建物の床下全体に板状の鉄筋コンクリートによる一体的な基礎を造る方式で、「ベタ基礎」より腐食や虫害に強いが、コンクリート量が増えるため、「ベタ基礎」と比較しコストがかかる。
- (ウ) プレハブ工法は、床・壁・天井を構成するパネルを現場で組み立てる工法であり、部材を工場生産するため品質が安定し、工期も短い。構造が規格化されているため、間取りの変更やリフォームがしにくい場合がある。
- (エ) 木造住宅の断熱工法のうち充填断熱工法は、外張り断熱工法と比較し、一般的に低コストであるが、均一に断熱材が詰められていないと効果が減少し、壁内での結露が生じる可能性が高くなる。

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

柴田さんは、老後の生活に備え、今のまま賃貸住宅を借り続けるか検討しており、CFP®認定者からアドバイスを受けたいと考えています。以下の設問A、Bについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

(問題4)

(設問A) 柴田さんは、将来の生活拠点として、高齢者の居住の安定確保に関する法律に定める「サービス付き高齢者向け住宅」(以下「サ高住」という)を利用しようと考えている。CFP®認定者が行った、サ高住の登録基準に関する次の説明のうち、最も適切なものはどれか。なお、都道府県高齢者居住安定確保計画および市町村高齢者居住安定確保計画については考慮する必要はない。

1. サ高住の専有部分の床面積について、登録基準では原則25m²以上とされているが、居間、食堂、台所その他の住宅の部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合、18m²以上であればよいものとされている。
2. サ高住への入居に係る契約において、サ高住事業を行う者が、家賃ならびに敷金および礼金などの家賃等を受領することはできるが、家賃等の前払金を受領しない契約であることが登録要件となっている。
3. サ高住は、住宅の専有部分において、段差のない床や浴室等の手すりその他の加齢対応構造等を備えることは登録要件となっているが、共用部分において加齢対応構造等を備えることは登録要件となっていない。
4. サ高住の登録要件として、入居者に対する状況把握(安否確認)サービス、生活相談サービスおよび介護や食事の提供等の一定の生活支援サービスの提供が必要である。

(問題5)

(設問B) 柴田さんは、高齢者の居住の安定確保に関する法律に定める終身建物賃貸借による賃貸住宅(以下「賃貸住宅」という)への入居を検討している。CFP[®]認定者が行った、終身建物賃貸借に関する次の説明のうち、最も適切なものはどれか。なお、柴田さんが賃借人、柴田さんの妻は同居人になる予定である。また、終身賃貸事業者は、当該事業について都道府県知事等の認可を受けている。

1. 柴田さんは、親族と同居するため、賃貸住宅に居住する必要がなくなったときには、解約の申入れをすることができ、解約の申入れの日から1月を経過することによって終身建物賃貸借契約は終了する。
2. 終身建物賃貸借においては、賃料の増減額を行わない旨の特約など賃料の改定に係る特約がある場合でも、借地借家法第32条の賃料の増減請求権の規定が適用される。
3. 柴田さんが賃貸住宅へ入居するためには、柴田さんおよび妻のいずれもが65歳以上であることが必要である。
4. 柴田さんは、終身建物賃貸借契約における借家権を譲渡することはできないが、転貸することはできる。

問3

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

<設例>

[土地の概要]

面積	650m ²
用途地域等	第二種住居地域・指定建蔽率60%・指定容積率300%
前面道路幅員	7m

[事務所ビルの概要]

敷地面積	650m ²
延床面積	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	20台分(機械式2段)
建設工事費	延床面積1m ² 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	2021年1月1日
賃貸開始日	2021年1月1日

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

[賃貸条件等]

賃料(月額)	1階 : 賃貸面積1m ² 当たり3,000円 2～7階 : 賃貸面積1m ² 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(2021年中) : 満室時賃料の25%とする。 2年目(2022年中) : 空室はないものとする。 駐車場 1年目(2021年中) : 年間を通して4台分空いていたとする。 2年目(2022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2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 : 返済方法および返済年数は、[事業収支表]の元本返済額および借入金利子の合計額より判定する。なお、貸付時期を2021年1月1日とし、各年分を各年末に返済する。 金利 : 借入金額および[事業収支表]の借入金利子より算出する。

修繕費等	① 修繕費 : 年間修繕費を建設工事費の0.5%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 : [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。
- ・ 宇野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 (2021年)	2年目 (2022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	(16,000)	(6,000)
	④ 損害保険料	()	()
	⑤ 仲介手数料	(4,000)	(1,000)
	⑥ 減価償却費	()	()
	⑦ 借入金利子	(9,555)	()
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	(9,555)	()
	⑧ 元本返済額	(12,740)	(12,740)
	3. 剰余金 (1-2)	()	((イ))
	借入金残高	()	()

(問題6)

(設問A) 宇野さんが計上すべき1年目(2021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. ▲7,789千円
2. ▲8,984千円
3. ▲10,798千円
4. ▲11,792千円

(問題7)

(設問B) 宇野さんが選択した借入金の返済方法および金利として、正しいものはどれか。

1. 元金均等25年返済、金利3%
2. 元利均等25年返済、金利3%
3. 元金均等20年返済、金利4%
4. 元利均等20年返済、金利4%

(問題8)

(設問C) 宇野さんが計上すべき2年目(2022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. 14,901千円
2. 17,722千円
3. 18,645千円
4. 21,733千円

(問題9)

(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. 建物の修理、改修等に要する費用のうち、明らかに建物の使用可能期間を延長させる部分に対応する金額は、支出した年分の不動産所得の必要経費とすることはできない。
2. 不動産所得の金額の計算上、貸し付けている不動産の減価償却を行うに当たっては、2021年中に取得した当該建物の附属設備については、定額法または定率法の選択が可能である。
3. 配偶者その他の親族に支払った給与であっても、青色事業専従者給与として一定の要件に該当する場合は、青色申告者の不動産所得の金額の計算上、必要経費に算入できる。
4. 不動産賃貸業を初めて営む者が、業務開始までに支払った建築費に充てるための借入金の利子は、当該建物の取得費または取得価額に算入する。

問4

不動産投資に興味をもっていた若杉さんは、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	2,000m 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	階	貸室番号	面積	貸室番号	面積
	5	5A	160m ²	5B	120m ²
	4	4A	160m ²	4B	120m ²
	3	3A	160m ²	3B	200m ²
	2	2A	160m ²	2B	200m ²
	1	1A	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	2014年1月1日				
賃料（月額）	1階：賃貸面積1m ² 当たり3,200円 2～5階：賃貸面積1m ² 当たり2,600円				
敷金・礼金	なし				

[収益性から不動産価格を求める場合の前提条件]

<収支明細表> (金額の単位：千円)

項目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目
満室時総収益	()	()	()	()	()
空室損失	()	()	()	()	()
総収益※	()	()	()	()	()
総費用	()	()	()	()	()
純収益	()	()	()	()	()
複利現価率	0.95	0.91	0.86	0.82	0.78
純収益の現在価値	()	()	()	()	()

※総収益とは、満室時総収益から空室損失を控除したものである。

<条件>

- ・ 収益性から求める不動産価格は、各年の純収益の現在価値の合計と転売価格の現在価値とを合算することにより求めるものとする。各年の純収益（年額）および転売価格は、各年末に生じるものとする。
- ・ 本物件は5年間賃貸した後、転売する。各室の賃料は[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1m ² 当たり5,000円
変動費	各年の総収益の4%相当額

- ・ 転売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、6.0%とする。
- ・ 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。

(問題10)

(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. 163,183千円
2. 164,183千円
3. 165,183千円
4. 166,183千円

(問題11)

(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. 684,000千円
2. 685,000千円
3. 686,000千円
4. 687,000千円

(問題 1 2)

(設問C) 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. NOIとは、不動産賃貸事業における総収入のことをいい、家賃収入、駐車場収入等の収入を合計することにより求められる。
2. プロジェクトファイナンスとは、企業の信用力等に依存することなく、計画されている事業から発生するキャッシュフローのみを返済原資とする資金調達手法をいう。
3. 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。
4. プロパティマネジメントとは、投資対象不動産の資産価値を高め、収益の向上を目的とした不動産の管理業務のことをいう。

(問題 1 3)

(設問D) 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対象となる信託財産である不動産の価格は、不動産市場における売買取引価格の変動や賃料変動の影響を受けて、信託設定時または信託受益権売買時から変動するリスクがある。
- (イ) 不動産信託受益権の売買契約書については、実物不動産の売買契約書と同様に、記載された契約金額（1万円未満を除く）により印紙税の税額が異なる。
- (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場合と同様に、不動産取得税が課税される。
- (エ) 不動産信託受益権を譲渡する場合には、実物不動産を譲渡する場合と同様に、その信託財産が土地である場合には消費税の非課税取引となり、建物である場合には消費税の課税取引となる。

1. (ア) および (イ) は適切であるが、(ウ) および (エ) は不適切。
2. (ア) および (エ) は適切であるが、(イ) および (ウ) は不適切。
3. (ア) は適切であるが、(イ)、(ウ) 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5

CFP[®]認定者は、三上さんから、所有している甲土地の適正な価格を知りたいとの相談を受けました。不動産の価格に関する以下の設問A～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>

[評価対象（甲土地）の概要]

- ・ 面積：2,900m²
- ・ 形状：長方形
- ・ 接道：東側幅員8m市道、北側幅員6m市道
- ・ 用途地域等：第一種住居地域（指定建蔽率60%、指定容積率200%）
- ・ 最寄駅：Q駅徒歩15分
- ・ 概況：周辺は、戸建住宅のほかアパート等が見られる住宅地域だが、甲土地は規模が大きく、マンション用地としての活用が最適とされる。

<甲土地の更地価格の算定式>

$$\text{甲土地の更地価格(総額)} = \frac{\text{取引事例の取引価格}}{\text{取引価格}} \times \frac{100}{\boxed{}} \times \frac{(X)}{100} \times \frac{100}{(Y)} \times \frac{100}{(Z)} \times \frac{(W)}{100} \times \frac{\text{甲土地の面積}}{\text{取引事例の面積}}$$

(事情補正) (時点修正) (標準化補正) (地域要因比較) (個別的要因比較) (面積)

※取引事例：（問題14）により採用する取引事例（以下「採用事例」という）をいう。なお、取引価格は「取引事例の概要」の備考も考慮する。

※標準化補正：事例が存する地域の標準的な画地へ補正すること。

1. 事情補正

採用事例に応じて行う。

2. 時点修正

2019年10月1日以降の月変動率は、▲0.2%とし、採用事例の取引時点から2021年6月1日（評価時点）までの間の時点修正率（X）を算出する。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。

3. 標準化補正

採用事例の補正率（Y）を採用する。

$$(Y) = 100 + \text{採用事例の標準化補正に係る評点}$$

4. 地域要因比較

甲土地の属する地域の地域要因（100）と比較して、採用事例の属する地域の地域要因の格差（Z）を求める。

$$(Z) = 100 + \text{地域要因に係る評点}$$

なお、地域要因に係る評点は、採用事例の「地域要因に係る評点」に記載された各条件の総和とする。また、「地域要因に係る評点」は地域要因の各条件について求めた採用事例の甲土地に対する評点の格差である。

5. 個別的要因比較

甲土地の個別的要因の補正率（W）は、以下のとおりとする。

$$(W) = 100 + \text{角地} (+2)$$

(問題 1 4)

(設問A) 甲土地の価格を算定するに当たり、取引事例比較法を適用する際に採用する、最も適切な取引事例はどれか。なお、各取引事例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12月1日	2019年10月1日	2020年10月1日	2021年4月1日
取引価格	396,000千円	392,000千円	105,000千円	520,000千円
土地面積	2,400m ²	2,800m ²	500m ²	3,200m ²
類型	建付地	更地	更地	更地
最寄駅からの距離	Q駅から徒歩13分	Q駅から徒歩23分	Q駅から徒歩9分	Q駅から徒歩20分
接道	東側幅員6m市道 西側幅員6m市道	北側幅員5m市道	南側幅員6m市道	西側幅員20m国道
用途地域等 (指定建蔽率、 指定容積率)	第一種中高層住居 専用地域 (60%、200%)	第一種低層住居 専用地域 (50%、100%)	商業地域 (80%、500%)	準住居地域 (60%、300%)
取引時の特殊 な事情	特になし	特になし	特になし	系列会社間の取引 であり、周辺相場 と比較し▲10% 低い。
標準化補正に 係る評点	二方路地：+1	特になし	形状：▲10	特になし
地域要因に係 る評点	街路条件：±0 交通接近条件：+2 環境条件：+3 行政的条件：±0	街路条件：▲1 交通接近条件：▲3 環境条件：+2 行政的条件：▲5	街路条件：±0 交通接近条件：+5 環境条件：+5 行政的条件：+10	街路条件：+8 交通接近条件：▲2 環境条件：▲2 行政的条件：+5
周辺の利用状況	中高層の共同住宅 が多く見られる住 宅地域	戸建住宅を中心と してアパート等が 見られる住宅地域	小規模な小売店舗 等が建ち並ぶ中に 中層の共同住宅が 見られる商住混在 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
備考	(注)	特になし	特になし	特になし
相続税路線価 (2020年)	160千円/m ²	150千円/m ²	210千円/m ²	175千円/m ²

(注) 土地上の建物は古家のため、買主負担で建物を解体することを条件とした取引価格であり、解体費相当額は16,000千円である。

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 15)

(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、1,000千円未満を四捨五入し、1,000千円単位で求めること。また、取引事例は(問題14)で採用した事例を用いるものとする。

1. 449,000千円
2. 456,000千円
3. 467,000千円
4. 473,000千円

(問題 16)

(設問C) デベロッパーが三上さんから甲土地を分譲マンション用地として取得する場合の土地価格として、正しいものはどれか。なお、各計算過程において千円未満の端数が生じた場合は、千円未満を四捨五入すること。また、土地価格は、1,000千円未満を四捨五入し、1,000千円単位で求めること。

<計算表>

(金額の単位：千円)

項目		金額	計算方法
収入	① マンション販売総額	()	専有面積 1 m ² 当たりのマンション平均販売価格×専有面積
支出	② 建設工事費総額	()	延床面積 1 m ² 当たりの建設工事費 (設計費等を含む) ×延床面積
	③ 諸経費等 ・ 販売費および一般管理費 ・ 金利 (土地に係るものを除く収支差の金利) ・ デベロッパーの開発事業利益等	()	①×25%
収支差	④ 収入－支出	()	①－(②+③)
土地価格		()	土地に係る金利を控除する。 ④×複利現価率

[分譲マンションの開発計画概要]

- ・ 構造・用途：鉄筋コンクリート造地上10階建共同住宅
- ・ 延床面積：6,400 m²
- ・ 分譲可能面積 (専有面積)：5,400 m²
- ・ 専有面積 1 m²当たりのマンション平均販売価格：600千円/m²
- ・ 延床面積 1 m²当たりの建設工事費 (設計費等を含む)：303千円/m²
- ・ 借入金利 (利率)：年2.5%
- ・ 土地の金利負担期間：2年
- ・ 土地に係る金利の控除計算における複利現価率 (借入金利および土地の金利負担期間による) 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。
- ・ 「④収入－支出」は、土地に係る金利を含んだ土地価格である。
- ・ その他の条件については考慮する必要はない。

1. 467,000千円
2. 475,000千円
3. 483,000千円
4. 492,000千円

(問題 17)

(設問D) CFP[®]認定者が行った、不動産の公的価格に関する次の説明のうち、最も適切なものはどれか。

1. 相続税および贈与税の課税価格の算定に係る土地の価額は、宅地については、市街地的形態を形成する地域にあつては相続税路線価による路線価方式、それ以外の宅地にあつては固定資産税評価額に所定の倍率を乗ずる倍率方式で評価することとされている。
2. 固定資産課税台帳は、納税義務者以外に借地人や借家人も閲覧できるが、借地人が閲覧できるのは借地権の目的となっている土地のみであり、借家人が閲覧できるのは賃借権の目的となっている建物のみである。
3. 相続税路線価には、路線ごとに1 m²当たりの価額と80%から20%までの借地権割合がアルファベットのAからGまでの記号で表示されている。
4. 宅地建物取引業者が宅地の売買の媒介または代理をする場合に、その宅地の評価額について意見を述べるときは、宅地建物取引業法では、その根拠につき地価公示の公示価格または地価調査の基準地価格を規準としなければならないとしている。

問6

五十嵐さんは、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RE（以下「RE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～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。なお、五十嵐さんおよび本物件の売主の近藤さんは、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）

<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; display: inline-block;"> <h2 style="margin: 0;">中古戸建て</h2> </div>	<h2 style="margin: 0;">価格 2,280万円</h2>
<p>[物件の概要]</p> <p>所在地：△△県□□市◎◎二丁目</p> <p>交通：□□電鉄××線◎◎駅より徒歩12分</p> <p>土地面積：149.29m²</p> <p>建物面積：107.62m²</p> <p>建物構造：木造2階建</p> <p>建築年月：2002年8月</p> <p>間取り：3LDK+納戸</p>	<div style="border: 1px dashed black; border-radius: 50%; padding: 10px; display: inline-block;"> <p>2016年リフォーム済 (トイレ、浴室)</p> </div> <div style="border: 1px dashed black; padding: 10px; display: inline-block;"> <p>物件写真 (表示は省略)</p> </div>
<p>△△県知事（7）第×××××号</p> <h3 style="margin: 0;">株式会社RE</h3> <p>取引態様：媒介</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□□三丁目1番11号</p> <p>電話：×××-××××</p>

※本物件は2002年2月に建築確認を取得している。

(問題 18)

(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. 中古住宅の広告では、所在地を<資料>のように「△△県□□市◎◎二丁目」と表示することができ、地番の表示までは義務付けられていない。
2. <資料>の広告から、本物件の◎◎駅からの道路距離は880mを超え960m以下であることが分かる。
3. <資料>のように建物をリフォームした実績がある場合でも、広告においてリフォームした旨の表示を省略することができる。
4. 建築基準法第42条第2項の規定により道路とみなされる部分（セットバックを要する部分）を含む土地については、その旨を表示しなければならないが、当該部分の面積については、その規模にかかわらず明示する必要はない。

(問題 19)

(設問B) 五十嵐さんは、本物件の購入に向けてRE社と媒介契約を締結するに当たり、宅地建物取引業法（以下「業法」という）で規定する「建物状況調査を実施する者のあっせん」（以下「あっせん」という）を、RE社から受けるかどうかについて検討している。業法等の規定から見て、あっせんに関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. RE社が五十嵐さんにあっせんする場合、RE社は、建物の所有者である売主の近藤さんに建物状況調査の実施についてあらかじめ承諾を得なければならない。
2. 本物件が売主の近藤さんによってすでに建物状況調査がなされている場合でも、RE社は五十嵐さんと媒介契約を締結する際には、五十嵐さんに対して建物状況調査の制度の概要を説明し、あっせんに希望するかを確認しなければならない。
3. 五十嵐さんは、RE社からあっせんを受けた場合であっても、建物状況調査の調査費用（見積もり金額）・調査内容等について詳しい説明を受けたうえで、建物状況調査を実施するかどうかを決めることができる。
4. 五十嵐さんは、RE社からあっせんを受けた場合、RE社へ媒介報酬とは別にあっせん料を支払わなければならない。

(問題20)

(設問C) 宅地建物取引業法(以下「業法」という)の規定から見て、RE社が行う媒介行為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) 五十嵐さんがRE社の媒介によりRE社の事務所等以外の場所で本物件の購入の申込みをした場合、後日、五十嵐さんは業法で規定するクーリングオフ制度により申込みを撤回することができる。
- (イ) 業法の規定によりRE社が行う「重要事項の説明」は、五十嵐さんが書面で承諾した場合は、あらかじめ重要事項説明書を交付することにより、その説明を省略することができる。
- (ウ) 本物件が耐震診断を受けたものである場合は、RE社は、その内容を業法で規定する重要事項の説明の一部として、宅地建物取引士に書面で説明させなければならない。
- (エ) RE社は、五十嵐さんが手付金をすぐに用意できないときでも、手付金の額が売買代金の100分の5を超えない場合には、手付金のための金員を五十嵐さんに貸与して売買契約締結の媒介を行うことができる。

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

問7

伊丹さんは、所有するマンション（以下「本物件」という）を居住用として筒井さんに賃貸しています。以下の設問A～Dについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

<設例>

[本物件の概要]

- ・ 名称：T Aマンション
- ・ 部屋番号：1 0 2号室
- ・ 専有部分の床面積（登記記録の床面積）：4 8 . 2 4 m²
- ・ 登記記録の所有者：伊丹太郎
- ・ 登記記録の抵当権者：T Z信用金庫

[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 伊丹太郎（以下「甲」という）、借借人 筒井真司（以下「乙」という）および乙の連帯保証人 安藤洋平（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、2021年4月1日から○年間とする。

第3条（契約の更新）

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。

- 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4条（賃料）

賃料は1ヵ月金6万円とし、乙は、甲に対し、毎月末日までに翌月分を支払う。

第5条（敷金）

乙は、本契約から生じる債務の担保として、敷金12万円を甲に交付するものとする。

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

－中略－

第10条（連帯保証）

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

- 2 前項の丙の債務は、極度額金72万円を限度とする。

－以下省略－

[その他]

- ・ 伊丹さんは本物件を2021年3月1日に買い受け、同日付で所有権移転登記とTZ信用金庫の抵当権設定登記（債務者 伊丹太郎）の登記がなされた。
- ・ 本契約は、借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借の契約ではない。
- ・ 筒井さんは、賃貸借契約開始日に本物件に入居し、居住している。
- ・ 本契約書第10条の保証契約は、一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約であって保証人が法人ではないもの（以下「個人根保証契約」という）である。なお、安藤さんは、筒井さんの委託を受けて保証人となった者である。
- ・ 本契約書に記載のない特約は考慮しないものとする。
- ・ TAマンションの管理組合は、建物の区分所有等に関する法律第3条に定める団体であり、管理組合法人ではない。

(問題21)

(設問A) 建物賃貸借契約に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 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、期間が1年の建物賃貸借契約とみなされる。
2. 賃貸借契約が伊丹さんと筒井さんの合意によらないで、法定更新となった場合、従前と同一の契約条件で更新されたものとみなされるが、更新後の賃貸借期間は定めがないものとされる。
3. 本契約書第3条第2項により、伊丹さんが本契約を終了させる場合、借地借家法に規定されている正当な事由がなければならない。
4. 筒井さんが賃料を滞納した場合、筒井さんは伊丹さんに対し、敷金から当該滞納賃料債務の弁済に充てることを請求することはできない。

(問題22)

(設問B) 連帯保証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10条による連帯保証契約は、本契約書が公正証書でなければ、無効である。
2. 本契約書第10条による個人根保証契約は、極度額を定めなければ、その効力を生じない。
3. 筒井さんが死亡した場合、安藤さんが負担する主たる債務の元本は確定する。
4. 安藤さんは、伊丹さんから筒井さんの債務について請求があったときには、「先に筒井さんに請求してください」と抗弁することはできない。

(問題 2 3)

(設問C) 本物件に設定されている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. T Z 信用金庫の抵当権は、その担保する債権について伊丹さんに債務不履行があったときは、その後に、筒井さんから伊丹さんに支払われる賃料に及ぶ。
2. 筒井さんは、建物の賃借権者の権限として、民法に規定されている抵当権消滅請求をすることができる。
3. T Z 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、筒井さんは、買受人の買受けの時から 6 ヶ月は本物件の明渡しを猶予される。
4. T Z 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、買受人は、本物件の所有者となった後に、筒井さんが権原なく引き続き本物件を占有しているときは、執行裁判所に引渡命令を申し立てることができる。

(問題 2 4)

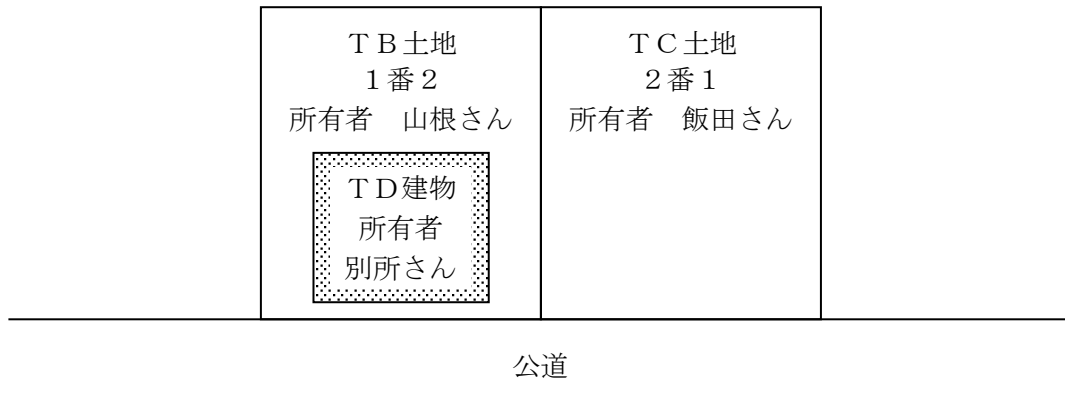
(設問D) 建物の区分所有等に関する法律に定める賃借人の権利義務に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 伊丹さんが本物件の管理費を滞納した場合、筒井さんは T A マンションの管理組合に対して当該管理費の支払い義務を負う。
2. 筒井さんは、建物またはその敷地もしくは附属建物の使用方法につき、本契約締結後の集会の決議に基づき伊丹さんが負う義務と同一の義務を負うが、本契約締結前の集会の決議事項については、義務を負わない。
3. T A マンションの区分所有者の一人が、建物の保存に有害な行為をした場合であっても、筒井さんは、単独でその行為の差止めを請求することはできない。
4. 筒井さんは、伊丹さんからの委任を受けた場合であっても、筒井さんは T A マンションの区分所有者ではないため、伊丹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はできない。

問 8

別所一郎さん（以下「別所さん」という）は、知人の井川さんに対し、T B 土地上の借地権付建物の売却を考えています。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>



[T B 土地の登記事項証明書]

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	N 5 4 - 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]	
1 番 2	宅 地	6 0 4 1		1 番 1 から分筆 [平成 6 年 3 月 1 日登記]	
余白	余白	余白		昭和 6 3 年法務省令第 3 7 号附則第 2 条第 2 項の規定により移記 平成〇年〇月〇日	

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 6 年 3 月 2 5 日 第 1 0 5 6 8 号	原因 平成 6 年 1 月 1 日相続 所有者 ×× 県〇〇市△△一丁目 3 番 3 号 山根敏郎 順位 2 番の登記を移記
	余白	余白	昭和 6 3 年法務省令第 3 7 号附則第 2 条第 2 項の規定により移記 平成〇年〇月〇日

[T B 土地の借地権 (以下「本件借地権」という) の概要]

契約締結日：1 9 9 4 (平成 6) 年 1 1 月 1 日
 当事者：借地権者 別所一郎 借地権設定者 山根敏郎
 権利の種類：賃借権
 目的：居住用の木造建物の所有
 存続期間：3 0 年
 敷金：金〇〇万円
 地代：月額金〇万円

[その他]

- ・ T B 土地の登記記録のうち権利部（乙区）に記録はない。
- ・ T B 土地には、1994（平成6）年3月1日作成の地積測量図が存在する。
- ・ 本件借地権は、借地借家法第22条～第24条の定期借地権等ではない。
- ・ 本件借地権の設定契約（以下「本件借地契約」という）には、前記の概要に記載されている事項以外に別段の特約はない。
- ・ T D 建物の登記記録のうち権利部（甲区）には、別所さんが所有者として記録されている。

（問題25）

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

1. 不動産番号は、不動産を識別するために必要な事項として、一筆の土地ごとに付されるが、建物には付されない。
2. T B 土地の地積測量図の写しは、T B 土地につき利害関係を有していなければ、交付を請求することができない。
3. オンラインにより登記事項証明書の交付を請求した場合、登記事項証明書は、オンラインにより電磁的記録として、インターネットを介して請求人に送信される。
4. T B 土地の地積測量図の写しは、オンラインにより請求情報を提供して、交付を請求することができる。

（問題26）

（設問B）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、T B 土地の登記記録に別所さん名義の借地権の登記がなくても、T D 建物の登記記録に別所さん名義の所有権の登記があるため、これをもって第三者に対抗することができる。
2. 山根さんが地代の増額を請求した場合、別所さんとの協議が調わないときは、別所さんは、増額を正当とする裁判が確定するまで、別所さんが相当と認める地代を支払えば足りる。
3. 2020年中に、T D 建物が滅失し、別所さんが残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときは、その建物を築造するにつき山根さんの承諾がない場合であっても、借地権は、建物の築造された日から30年間存続する。
4. 別所さんの地代不払いによる債務不履行を原因として本件借地契約が解除された場合には、別所さんは山根さんに対し、T D 建物を時価で買い取ることを請求することができない。

(問題 27)

(設問C) T B 土地と T C 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. 筆界特定とは、一筆の土地およびこれに隣接する他の土地について、その所有権の範囲を現地において明確に特定することである。
2. T B 土地に係る筆界特定は、原則として土地の所有者である山根さんが申請することができるが、例外として別所さんも借地権者として申請することができる。
3. 筆界特定がされた土地における筆界特定書は、対象土地の利害関係を有する者でなければ、その写しを請求することができない。
4. 筆界特定がされた後に、当該筆界特定に係る筆界について境界確定訴訟が提起され、その判決が確定したときは、当該筆界特定は、当該判決と抵触する範囲において効力を失う。

(問題 28)

(設問D) 別所さんが井川さんに T D 建物および本件借地権を売却する場合の本件借地権の譲渡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. 別所さんに未払い地代がある場合、この未払い地代の支払い義務は、特約がなければ井川さんに承継されない。
2. 別所さんが山根さんに預け入れた敷金についての権利義務は、特約がなくとも井川さんに法律上当然に承継される。
3. 井川さんが、T D 建物および本件借地権の取得につき、金融機関から購入資金の借入れを行い T D 建物に抵当権を設定する場合、本件借地権には抵当権の設定はできないが、T D 建物に設定された抵当権の効力は及ぶ。
4. 山根さんが特に不利になるおそれがないにもかかわらず、本件借地権の譲渡を承諾しない場合、別所さんは、山根さんの承諾に代わる許可を与えるよう裁判所に申し立てることができる。

問9

有馬さんは、下記設例の甲土地および乙土地を所有しており、甲土地および乙土地の有効活用について、CFP[®]認定者に相談しました。建築基準法、都市計画法および宅地造成等規制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	指定容積率	指定建蔽率
商業地域	500%	80%
防火地域		
第二種住居地域	300%	60%
準防火地域		

- 甲土地および乙土地は、長方形の土地である。
- 甲土地および乙土地は、市街化区域内に存し、用途地域等は上記のとおりである。
- 指定容積率および指定建蔽率とは、それぞれ都市計画で定められたもの（商業地域の建蔽率は建築基準法で定められた数値）をいい、特定道路による容積率の緩和は考慮しない。
- 甲土地および乙土地は、容積率の算定に当たり道路幅員に乗じる数値について特定行政庁が指定する区域には該当しない。
- 甲土地は、建蔽率の加算について、特定行政庁が指定した角地である。
- 各設問で指示がない限り、その他の条件について考慮する必要はない。

(問題 29)

(設問A) 甲土地と乙土地を一体的に利用する場合、建築可能な建築物の容積率の対象となる延べ面積の上限として、正しいものはどれか。

1. 1,904 m²
2. 1,946 m²
3. 2,184 m²
4. 2,394 m²

(問題 30)

(設問B) 甲土地と乙土地を一つの敷地として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. 467 m²
2. 497 m²
3. 525 m²
4. 560 m²

(問題 31)

(設問C) 都市計画法の開発行為に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 市街化区域内の土地において行われる開発行為は、その規模が700 m²であっても、開発行為の許可が必要とされる場合がある。
2. 建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為であっても、その規模が1,000 m²を超えるものは、開発行為の許可が必要とされる。
3. 市街化区域内の土地を600 m²ずつに2分割し、それぞれの土地に切土盛土等の造成工事を行って建築物を建築する場合は、開発行為の許可が必要とされる。
4. 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為または開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者と協議しなければならない。

(問題32)

(設問D) 宅地造成等規制法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、「崖」とは、地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く）以外のものをいう。

1. 宅地造成工事規制区域内の土地において、宅地造成のため、切土によって高さが2mを超える崖を生じる工事を行う場合には、原則として、都道府県知事等の許可が必要である。
2. 宅地造成工事規制区域内の土地において、宅地造成のため、盛土によって高さが1mを超える崖を生じる工事を行う場合には、原則として、都道府県知事等の許可が必要である。
3. 宅地造成工事規制区域内の土地において、宅地を宅地以外の土地にするため、切土、盛土する高さに関係なく、切土または盛土する土地の面積が500m²を超える工事を行う場合には、原則として、都道府県知事等の許可が必要である。
4. 都市計画法に規定する開発行為の許可を受けて行われる当該許可の内容に適合した宅地造成に関する工事については、宅地造成等規制法の許可は必要とされない。

問10

永井さんは、宅地建物取引業者であるGX社から宅地（以下「本件土地」という）を購入し、GX社との建築請負契約により本件土地上に自宅（以下「本件建物」という）を新築して引渡しを受け、直ちに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、本件土地は売買契約締結日において更地であるものとします。また、各設問において問われている内容以外は、すべて適用要件を満たしているものとします。

<設例>

[本件土地の概要]

面積：150m²

購入先：GX社

購入代金：20,000千円

契約締結日：2020年11月20日

その他：本件土地の売買は、GX社との間において住宅の建築請負契約が成立することを条件とする。なお、本件土地は地方税法附則第11条の5第1項に規定する「宅地評価土地」に該当する。また、2020年11月20日付で本件土地の所有者を永井さんの名義とする所有権移転登記を行った。

[本件建物の概要]

構造等：木造2階建（戸建住宅）。なお、「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。また、「直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税」における省エネ等住宅には該当しない。

床面積：1階 60m²

2階 45m²

請負業者：GX社

建築請負契約日：2020年11月25日

竣工日：2021年4月20日

引渡日：2021年5月6日

請負代金：25,000千円（消費税および地方消費税を含む）

その他：永井さんは2021年5月6日付で本件建物の所有権保存登記を行い、2021年5月7日から本件建物のすべてを居住の用に供している。

[本件土地購入および本件建物建築資金の内訳]

内訳	金額	備考
自己資金	10,000千円	
民間金融機関からの住宅ローン	35,000千円	借入期間35年。2021年5月6日付で本件土地および本件建物に抵当権の設定登記を行った。

[その他]

- ・ 永井さんは給与所得者であり、2021年の年収は6,500千円とする。
- ・ 永井さんは給与所得以外の所得はない。
- ・ 永井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33)

(設問A) 本件土地の所有権移転や本件建物の建築請負およびそれらに付随する契約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、最も不適切なものはどれか。

1. 永井さんが本件土地を取得した際の所有権移転登記に係る登録免許税は、特例による軽減税率が適用される。
2. 永井さんが民間金融機関から住宅ローンを借り入れる際に本件建物に抵当権を設定した場合、当該抵当権設定登記に係る登録免許税は、住宅用家屋の軽減税率の特例が適用される。
3. 永井さんが民間金融機関から住宅ローンを借り入れる際の金銭消費貸借契約書に係る印紙税は、特例による軽減税率が適用される。
4. 永井さんが本件土地を取得する際の売買契約書に係る印紙税は、特例による軽減税率が適用される。

(問題34)

(設問B) 本件土地の所有権移転および本件建物の新築に係る不動産取得税に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 本件土地に係る不動産取得税の計算では、当該土地の価格から12,000千円を控除した金額が課税標準となる。
2. 本件建物に係る不動産取得税の計算では、当該建物の価格の2分の1が課税標準となる。
3. 本件土地に係る不動産取得税の税率は、100分の4となる。
4. 不動産の取得については登記の有無を問わないため、仮に本件土地の所有権移転登記が未登記であっても、当該取得に対して不動産取得税が課税される。

(問題35)

(設問C) 土地や建物に係る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. 建物に係る固定資産税については、建物の取壊しを理由とする税額の期間按分による還付を受けることができる。
2. 住宅用地に係る課税標準の特例のうち、課税標準となるべき価格の6分の1となる小規模住宅用地とは、住宅1戸当たりの住宅用地の面積が200m²以下の部分である。
3. 一定の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。
4. 土地の固定資産課税台帳登録価格（固定資産税評価額）は、原則として毎年評価替えを行うことになっている。

(問題36)

(設問D) 住宅借入金等特別控除の適用要件に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。なお、本設問は設例との直接的な関連はなく、一般の住宅（認定長期優良住宅および認定低炭素住宅以外の住宅）について、特別特定取得（消費税率等が10%の住宅の取得等）をしたものとする。また、各選択肢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する。

1. 区分所有のマンションの場合、階段や通路などの共有部分は、適用要件を判断する際の床面積に含めず、登記記録上の専有部分の床面積で判断する。
2. 店舗や事務所などと併用している住宅の場合は、店舗や事務所などの部分も含めた建物全体の床面積によって判断する。
3. 住宅を2以上所有する場合、控除の適用対象は、主として居住の用に供する1つの住宅に限られる。
4. 住宅取得に当たり勤務先から借入れをした場合、年1.0%に満たない利率によるときは、控除対象となる借入金に該当しない。

問 1 1

大津浩二さん（以下「浩二さん」という）は、2020年5月に新たな住宅を取得して直ちに居住の用に供しており、それまで居住の用に供していた自宅およびその敷地を2021年中に売却することを検討しています。以下の設問A～Dについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。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>

[新たに取得した住宅の概要]

- ・ 取得物件：G Pマンション703号室
- ・ 取得時期：2020年5月15日に引渡しを受け、2020年5月20日に居住を開始した。
- ・ 取得価額：50,000千円
- ・ 取得資金の内訳：自己資金 15,000千円
金融機関からの借入金 35,000千円（返済期間20年間）

[売却を検討している自宅およびその敷地の概要]

- ・ G Q建物（木造2階建住宅）および甲土地
- ・ 浩二さんは、G Q建物および甲土地を2000年7月に実父の大津謙介さん（以下「謙介さん」という）の死去に伴い単独相続（限定承認ではない）して直ちに居住の用に供し、2020年5月19日まで引き続き居住していた。
- ・ 謙介さんはG Q建物および甲土地を1970年4月に購入したが、購入金額は不明である。
- ・ 譲渡価額（予定）：40,000千円
- ・ 譲渡の際の仲介手数料等の譲渡費用（予定）：1,200千円
- ・ 譲渡時期（予定）：2021年7月1日

[その他]

- ・ 浩二さんの所得は給与所得だけであり、合計所得金額が30,000千円を超えることはない。

(問題 37)

(設問A) 浩二さんがGQ建物および甲土地を売却した場合に、当該売却に係る所得税額として、正しいものはどれか。なお、「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除」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. 680千円
2. 800千円
3. 1,020千円
4. 1,200千円

(問題 38)

(設問B) 浩二さんがGQ建物および甲土地を売却した場合において、GP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「本特例」という)の適用に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 本特例の適用を受けるためには、譲渡資産と買換資産の価額の差額がいずれか高い方の価額の20%以内であることが要件となっている。
2. 本特例の適用を受けるためには、浩二さんの合計所得金額が30,000千円以下であることが要件となっている。
3. 浩二さんの直系血族や同一生計の親族からGPマンションを購入した場合でも、本特例の適用を受けることができる。
4. 浩二さんが本特例の適用を受けた場合でも、GP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を受けることができる。

(問題 39)

(設問C) 「被相続人の居住用財産(空き家)に係る譲渡所得の特例」(以下「本特例」という)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. 譲渡対価の額が1億円を超える場合は、本特例の適用を受けることができない。
2. 空き家が1981年6月1日以後に建築されたものである場合は、本特例の適用を受けることができない。
3. 譲渡の時において空き家が一定の耐震基準を満たしていない場合は、本特例の適用を受けることができない。
4. 空き家を取り壊した後、その敷地のみを譲渡した場合は、本特例の適用を受けることができない。

(問題40)

(設問D) 所得税に係る特例の併用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。また、各選択肢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する。

1. 同一年における「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除」および「被相続人の居住用財産（空き家）に係る譲渡所得の特例」の併用は、それらによる控除額の合計が3,000万円以下であっても認められていない。
2. 店舗併用住宅を売却して譲渡所得が生じ、代わりに同一種類の店舗併用住宅に買い換えた場合は、「特定の居住用財産の買換え特例」または「特定の事業用資産の買換え特例」のいずれか一方を選択しなければならない。
3. 同一年において「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除」と「住宅借入金等特別控除」は併用することができない。
4. 同一年において「被相続人の居住用財産（空き家）に係る譲渡所得の特例」と「住宅借入金等特別控除」は併用することができない。

問 1 2

長谷川さんは、下記設例の甲土地を所有し、杉山さんは、甲土地にMX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。長谷川さんは、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（完全な所有権の土地）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>

	(用途地域等) 商業地域 指定容積率 400% 指定建蔽率 80% 防火地域
幅員10m県道	相続税路線価400千円/m ² 借地権割合D地区
幅員6m市道 相続税路線価300千円/m ² 借地権割合D地区	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> 甲土地 <div style="border: 1px solid black; width: 80px; height: 40px; margin: 0 auto; background-color: #cccccc; text-align: center; line-height: 40px;">MX建物</div> </div>
地価公示の標準地	↔

- ・ 甲土地は、長方形の宅地である。
- ・ 指定容積率および指定建蔽率とは、それぞれ都市計画で定められたもの（商業地域の建蔽率は建築基準法で定められた数値）をいう。
- ・ 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2021年の公示価格は、1m²当たり375千円である。
- ・ 2020年から2021年の相続税路線価の変動については考慮しない。

(問題 4 1)

(設問A) 杉山さんがMX建物を取り壊した後、長谷川さんの底地の所有権の一部と杉山さんの本件借地権の一部を交換し、甲土地を分割して、それぞれが更地として所有する場合、杉山さんが所有する更地の面積として、正しいものはどれか。

幅員 6 m 市道
相続税路線価 3 0 0 千円/m²
借地権割合 D 地区

幅員 1 0 m 県道
相続税路線価 4 0 0 千円/m²
借地権割合 D 地区

2 0 m

甲土地

所有者 杉山さん (MA)

所有者 長谷川さん (MB)

1. 7 m

[交換の条件]

- ・ 甲土地は幅員 1 0 m 県道に対して垂直に分割する。
- ・ 杉山さんが角地となる土地 (MA) を、長谷川さんは中間画地となる土地 (MB) を更地として取得する。
- ・ 交換後の土地は、土地の価格 (総額) の比が、土地 (MA) : 土地 (MB) = 借地権割合 : (1 - 借地権割合)、となるように分割する。なお、この場合の価格 (総額) および借地権割合は、前面道路の相続税路線価およびそれに付された借地権割合により求めるものとする。
- ・ 各土地の 1 m²当たりの価値として、土地 (MA) は角地として、幅員 1 0 m 県道に面する中間画地である土地 (MB) に対し、+ 5 % の価値があるものとして計算する。
- ・ MX 建物の取壊しに要した費用の負担は考慮しない。
- ・ 計算の過程で、小数点以下の数値が発生した場合は、小数点以下第 3 位を四捨五入する。
- ・ 更地面積の算出に当たって、小数点以下の数値が発生した場合は、小数点以下第 1 位を四捨五入し、整数の数値を求める。

1. 1 9 4 m²
2. 2 0 0 m²
3. 2 2 6 m²
4. 2 3 4 m²

(問題42)

(設問B) 長谷川さんは、杉山さんからMX建物取壊し後の本件借地権を下記の条件で買い受けることも検討している。長谷川さんの検討する本件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2021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、甲土地は角地であるため、さらに5%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. 85,000千円
2. 89,250千円
3. 102,000千円
4. 107,100千円

(問題43)

(設問C) 長谷川さんは、杉山さんからMX建物取壊し後の本件借地権を購入した後、甲土地に借地借家法第23条の借地権(以下「事業用定期借地権等」という)を設定して土地の有効利用を行うことも検討している。事業用定期借地権等に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。なお、本設問において、事業用定期借地権等のうち、同法同条第1項に定めるものを「事業用定期借地権」という。

1. 事業用定期借地権を設定する場合、公正証書による設定契約に、契約の更新および建物の築造による存続期間の延長がなく、契約終了時の建物の買取りの請求をしないこととする旨の特約を定めることができる。
2. 事業用定期借地権等の設定後、経済事情の変動により地代が不相応となった場合、契約条件にかかわらず、土地所有者は地代の増額請求をすることができるが、一定の期間地代を増額しない旨の特約があるときにはその定めに従う。
3. 事業用定期借地権等が設定された甲土地上の建物につき賃貸借契約を締結する場合においては、事業用定期借地権等の設定契約に基づき、建物を取り壊すこととなる時に建物の賃貸借が終了する旨の特約を定めることができるが、この特約は書面で定める必要がある。
4. 事業用定期借地権等の存続期間の満了によって、甲土地上の建物の賃借人が土地を明け渡さなければならないときでも、建物の賃借人が借地権の存続期間が満了することをその6ヵ月前までに知らなかった場合に限り、建物の賃借人の請求により、土地の明渡しにつき相当の期限を許与されることがある。

(問題 4 4)

(設問D) 定期借地権の設定により保証金(借地権者に返還すべき金銭)を受け取った場合において、当該保証金の経済的利益に関する所得税の課税について述べた次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 保証金の経済的利益の計算に適用される適正な利率は、利子税(国税の延納等の場合に、その延納期間等に応じて課される付帯税)の計算と同じ年利率による。
2. 事業所得の基因となる業務用資産の取得資金として運用した場合は、保証金の経済的利益の額を、その年の不動産所得の収入金額に算入するとともに、同額を事業所得の計算上、必要経費に算入する。
3. 預貯金、公社債、指定金銭信託または貸付信託に運用した場合は、保証金の経済的利益の額を計算する必要はない。
4. 自宅の建築費用や相続税の納税資金に充てた場合は、保証金の経済的利益の額を、その年の不動産所得の収入金額に算入する。

問 1 3

下記設例の甲土地を所有する米田さんと借地人である宮本さんは、デベロッパーであるHT株式会社（以下「HT社」という）から、甲土地の有効活用として等価交換方式による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>

(用途地域等)
商業地域
指定容積率 700%
指定建蔽率 80%
防火地域

幅員 2.2 m 県道

3.5 m

甲土地
750 m²

幅員 8 m 市道

相続税路線価 960 千円/m²
借地権割合 B 地区

N

※指定容積率および指定建蔽率とは、それぞれ都市計画で定められたもの（商業地域の建蔽率は建築基準法で定められた数値）をいい、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、西側幅員 2.2 m 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。また、特定道路による緩和の要件を満たす場合には、特定道路による緩和を考慮する。

[土地の概要]

- ・ 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。
- ・ 甲土地の所有者（地主）は米田さんであり、借地権者（旧借地法による借地権者）は宮本さんである。
- ・ 甲土地の形状および界面状況は、間口 30 m、奥行 25 m の長方形の中間画地である。
- ・ 甲土地が存する地域は、立体買換え特例（租税特別措置法第 37 条の 5 第 1 項表第 2 号）の適用が可能な地域である。
- ・ 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 9 階建

用途：1 階は店舗、2 階は事務所、3～9 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は考慮しないが、特定道路による緩和の要件を満たす場合には、特定道路による緩和を考慮し、次の参考式により求めるものとする。

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

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）

専有面積：各階の延床面積に対し、1階および2階は70%、3～9階は80%とする。

建設工事費等：延床面積1m²当たり300千円

<効用積数>

階数	用途	効用比※	専有面積（m ² ）	効用積数
9階	共同住宅	110	（ ）	（ ）
3～8階	共同住宅	100	（ ）	（ ）
2階	事務所	120	（ ）	（ ）
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	米田さん（ア）%		宮本さん（イ）%		HT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
—	—	—	—	—	（ ）	（ ）
9階共同住宅	—	—	—	—	（ ）	（ ）
3～8階共同住宅	（ ）	（ ）	（ ）	（ ）	（ ）	（ ）
2階事務所	—	—	—	—	（ ）	（ ）
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。

米田さん：甲土地の底地所有権

宮本さん：甲土地の借地権

HT社：建設工事費等

2. 甲土地の底地所有権および借地権の出資額の算出方法は、次のとおりとする。

甲土地の底地所有権および借地権の価格は、前面道路の相続税路線価を基に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、公示価格水準の更地としての土地価格を求め、これに相続税路線価に付されている借地権割合を用いて求めるものとする。なお、土地についての個別的な補正は考慮しない。

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 HT社は1階を自用の店舗、2階を事務所、3～8階の一部および9階のすべてを賃貸用として取得する。また、米田さんおよび宮本さんは3～8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、米田さんおよび宮本さんは、甲土地の底地所有権および借地権をHT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、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 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。
 - ② 特定道路による緩和（当該緩和の要件を満たす場合）、効用積数および取得する専有面積
小数点以下の数値が生じた場合は、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45）

（設問A）このマンションの建設に当たり、米田さん、宮本さんおよびHT社の出資額の割合（＜専有面積等＞のA、イ、ウの欄）として、正しいものはどれか。

- | | | | | | |
|---------|----|------|-----|-----|-----|
| 1. 米田さん | 8% | 宮本さん | 30% | HT社 | 62% |
| 2. 米田さん | 8% | 宮本さん | 32% | HT社 | 60% |
| 3. 米田さん | 9% | 宮本さん | 34% | HT社 | 57% |
| 4. 米田さん | 9% | 宮本さん | 36% | HT社 | 55% |

（問題46）

（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. 300,000
2. 337,500
3. 375,000
4. 412,500

(問題 4 7)

(設問C) このマンションのうち、HT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, 4 5 0 m²
2. 1, 6 9 9 m²
3. 2, 0 0 0 m²
4. 2, 2 8 3 m²

(問題 4 8)

(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. 買換え資産となる共同住宅は、その建物の床面積の3分の2以上が専ら居住の用に供されるものでなければならない。
2. 買換え資産となる共同住宅が、地上階数5で建築基準法の準耐火建築物である場合、本特例の適用を受けることができない。
3. 譲渡資産が、譲渡した年の1月1日において所有期間が5年以下の土地である場合、本特例の適用を受けることができない。
4. 譲渡資産が、法人が所有している土地である場合、本特例の適用を受けることができない。

問14

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

(問題49)

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

1. 令和元年のマンションの新規発売戸数については、首都圏・近畿圏・その他のすべての圏域で前年より減少となり、平成元年以降、最低となった。
2. 宿泊業用建築物の着工面積および1棟当たりの床面積については、ともに近年は増加傾向にあり、令和元年も同様に増加となった。
3. 平成30年の空き家数および総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は、平成25年と比べ、ともに増加および上昇している。
4. 中古マンション市場の動向を見ると、令和元年は、成約平均価格が、首都圏・近畿圏とも前年比増となり、上昇基調が続いている。

(問題50)

(設問B) 国土交通省公表による「令和3年地価公示結果の概要」に基づく令和2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、住宅地は平成28年以来5年ぶりに、商業地は平成26年以来7年ぶりに下落に転じ、工業地は5年連続の下落であるが下落率が縮小した。
2. 三大都市圏平均を見ると、全用途平均、住宅地および商業地はいずれも、平成25年以来8年ぶりに下落となった。
3. 地方圏平均を見ると、全用途平均および商業地は平成29年以来4年ぶりに、住宅地は平成30年以来3年ぶりに下落に転じた。
4. 都道府県地価調査との共通地点における半年ごとの地価変動率で地価動向を見ると、前半は、緊急事態宣言により全国的に経済活動が停滞した影響が認められるが、後半は、景気を持ち直しの動きが広がり、取引の回復の影響が認められる。