

問 1

吉田さんは、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	500m ²								
延床面積	1,000m 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（一棟のすべてが賃貸用）								
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	2LDK	60m ²	2LDK	55m ²	1LDK	40m ²	1K	30m ²
	4	2LDK	60m ²	2LDK	55m ²	1LDK	40m ²	1K	30m ²
	3	2LDK	60m ²	2LDK	55m ²	1LDK	40m ²	1K	30m ²
	2	2LDK	60m ²	2LDK	55m ²	1LDK	40m ²	1K	30m ²
	1	2LDK	60m ²	エントランス		1LDK	40m ²	1K	30m ²
屋外駐車場	10台分（機械式2段）								
建設工事費	200,000千円								
竣工年月日	2022年1月1日								
賃貸開始日	2022年1月1日								
[賃貸条件等]									
賃料（月額）	貸室（1K）：賃貸面積1m ² 当たり2,400円 貸室（1LDK）：賃貸面積1m ² 当たり2,300円 貸室（2LDK）：賃貸面積1m ² 当たり2,200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（2022年中）：1Kの部屋のうち1部屋が年間を通して、1LDKの部屋のうち1部屋が8ヵ月間空いていたとする。 2年目（2023年中）：1Kの部屋のうち1部屋が（イ）間空いていたとする。この期間は[賃貸条件等]および[事業収支表]記載の項目から算出する。 駐車場 1年目（2022年中）：2台分が年間を通して空いていたとする。 2年目（2023年中）：1台分が7ヵ月間空いていたとする。								
敷金・礼金	敷金：貸室および駐車場ともに賃料の3ヵ月分とする（償却なし）。 礼金：貸室および駐車場ともないものとする。								
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：借入時期を2022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4.0%（固定金利） 元利均等償還率（20年、4.0%）：0.0736								

修繕費等	① 修繕費 : 年間修繕費を建設工事費の0.4%とする。 ② 維持管理費 : 年間維持管理費を延床面積1m ² 当たり2,500円とする。 ③ 公租公課 : [事業収支表] のとおりとする。 ④ 損害保険料 : 年間保険料を建設工事費の0.1%とする。 ⑤ 仲介手数料 : [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。
- ・ 吉田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(2022年)	2年目(2023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	(3,200)	(2,200)
	④ 損害保険料	()	()
	⑤ 仲介手数料	(1,920)	(200)
	⑥ 減価償却費	()	()
	⑦ 借入金利子	()	()
3. 経常損益(1-2)	((ア))	()	
収支計算	1. 収入(=収益)	()	()
	2. 支出	()	()
	①~⑤	()	()
	⑦ 借入金利子	()	()
	⑧ 元本返済額	()	()
	3. 剰余金(1-2)	()	(11,715)
	借入金残高	()	()

(問題1)

(設問A) 吉田さんが計上すべき1年目(2022年)の経常損益の金額(アの欄)として、正しいものはどれか。

1. 918千円
2. 4,588千円
3. 5,324千円
4. 5,548千円

(問題2)

(設問B) 吉田さんが計上する2年目(2023年)末の剰余金の金額が[事業収支表]記載の金額であった場合、2年目の貸室の空室期間の月数(イの欄)として、正しいものはどれか。

1. 4ヵ月
2. 5ヵ月
3. 8ヵ月
4. 9ヵ月

(問題3)

(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(2023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. 1,640千円
2. 3,146千円
3. 6,291千円
4. 6,640千円

(問題4)

(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. 生計を一にする親族に支払った青色事業専従者給与は、不動産の貸付けが事業的規模である場合は、一定の要件を満たせば、必要経費に算入される。
2. 建物の修理、改良等に要する費用のうち、建物の使用可能期間を延長させる部分に対応する金額についても、2023年3月31日までの時限的な特例で、その全額が支出した年分の必要経費に算入される。
3. 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。
4. 賃貸マンションの賃貸人が、生計を一にする親族から当該賃貸マンションを賃借している場合に、その親族に支払った家賃は、不動産所得に係る必要経費に算入されない。

問2

不動産投資に興味をもっていた東根さんは、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	3,200m ²
構造・規模	鉄筋コンクリート造6階建
用途	1階 : 店舗 2～6階 : 事務所
賃貸面積	1階 : 300m ² 2～5階 : 各400m ² 6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	2016年1月1日
賃料(月額)	1階 : 賃貸面積1m ² 当たり4,200円 2～6階 : 賃貸面積1m ² 当たり3,200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	()	()	()	()	()
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。
- ・ 総費用（減価償却費を含まない）は、各年とも満室時総収益の25%とする。
- ・ 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. 270,565千円
2. 271,565千円
3. 272,565千円
4. 273,565千円

（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. 1,135,000千円
2. 1,136,000千円
3. 1,137,000千円
4. 1,138,000千円

(問題7)

(設問C) 東根さんは、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		22,000千円	24,000千円
賃料収入（年間）	1,496千円		
営業費用（年間）		88千円	144千円
NOI	(ア)		
表面利回り	6.8%	6.4%	(ウ)
NOI利回り	5.8%	(イ)	5.8%

※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、損害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) 1,392千円 (イ) 6.0% (ウ) 6.2%
2. (ア) 1,276千円 (イ) 5.8% (ウ) 6.2%
3. (ア) 1,392千円 (イ) 5.8% (ウ) 6.4%
4. (ア) 1,276千円 (イ) 6.0% (ウ) 6.4%

(問題8)

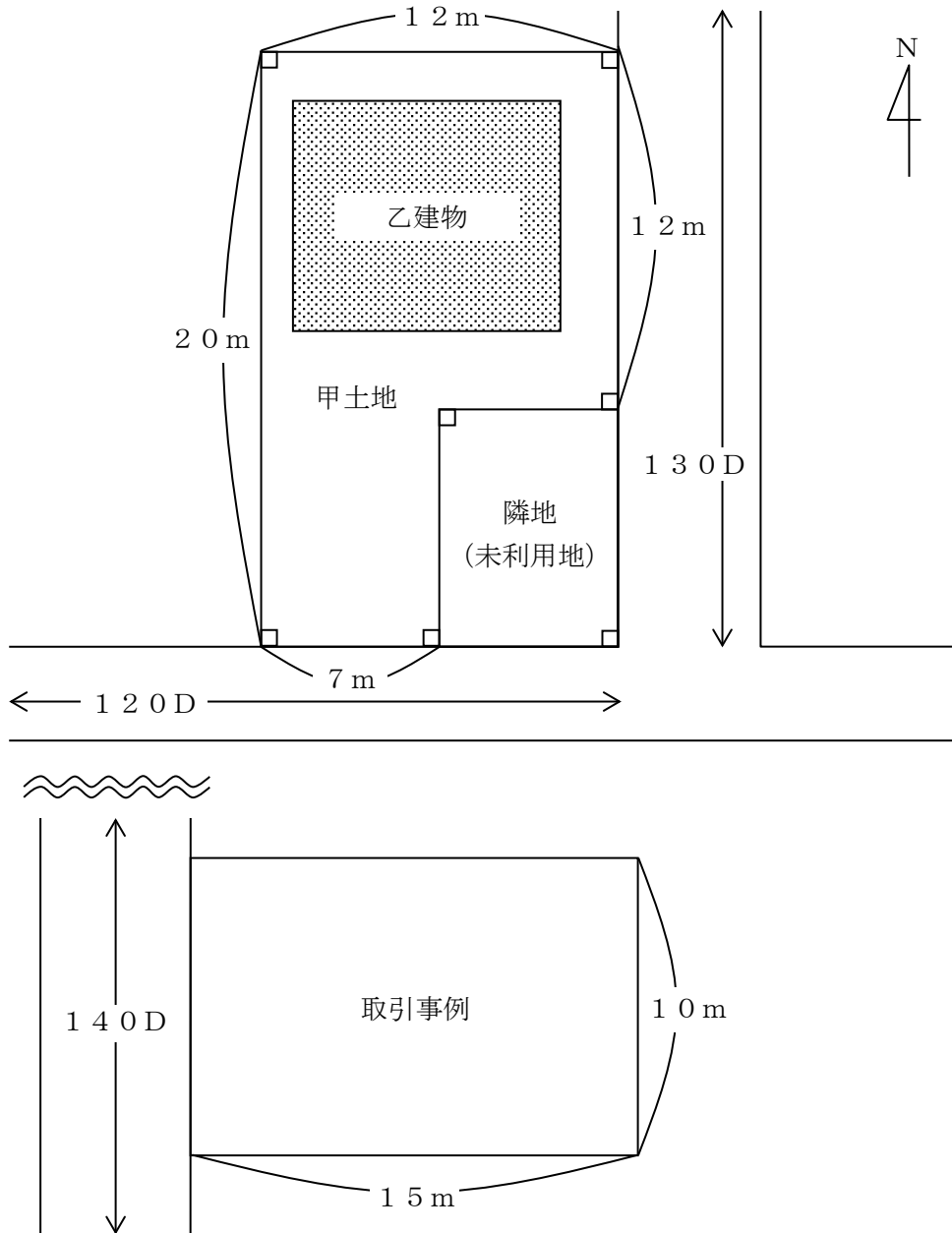
(設問D) 不動産証券化関連の用語に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 証券化された不動産の管理、運営を指示する専門家をアレンジャーという。対象不動産の購入や売却に関する助言から、テナント誘致計画や物件の管理方針等の決定、指示および監督までを行い、資産全体としての価値を最大化することを使命としている。
2. 証券化の対象となる不動産の取得のために必要な資金を融資として拠出する金融機関をレンダーという。通常、その融資は、不動産の賃料収入と売却収入から元利払いを受けるノンリコースローンである。
3. 不動産証券化商品の発行に際して、資本市場で募集・販売を行うことを目的に引受けを行う証券会社などのことをアンダーライターという。発行条件の決定だけでなく、販売の際には投資家に対して商品に関する説明も行う。
4. 証券化の対象となる不動産の原資産保有者のことをオリジネーターという。ビル保有会社やデベロッパーのほか、一般事業会社がオリジネーターになる場合もある。

問3

CFP[®]認定者は、香川さんから、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～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>



[対象不動産の概要]

1. 甲土地

- ・ 面積：200m²
- ・ 形状：不整形地（形状は図のとおり）
- ・ 接道：東側幅員6m市道、南側幅員4m市道
- ・ 用途地域等：第一種住居地域（指定建蔽率60%、指定容積率200%）

- ・ 相続税路線価：東側道路130千円/m²、南側道路120千円/m²
- ・ 周辺の概況：戸建住宅のほかアパート等共同住宅が見られる住宅地域である。

2. 乙建物

- ・ 用途：居宅
 - ・ 延床面積：140m²
 - ・ 構造：木造2階建
 - ・ 建築時期：2004年**月（築後18年経過）
- ※問題作成の都合上、一部を「**」にしている。

[取引事例の概要]

- ・ 取引時点：2021年9月1日
- ・ 取引価格：27,700千円
- ・ 相続税路線価：140千円/m²
- ・ 面積：150m²
- ・ 形状：長方形（間口10m、奥行15m）
- ・ 接道：西側幅員5.5m市道
- ・ 周辺の概況：周辺は戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。

[対象不動産の積算価格の算定]

原価法を適用して、対象不動産の積算価格を求める。算定式は以下のとおり。

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

なお、各計算過程において千円未満は四捨五入し、千円単位で求めること。

1. 評価時点：2022年6月1日
2. 再調達原価

(1) 甲土地

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。算定式は以下のとおり。

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

※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。

i. 時点修正

次の過程により時点修正を行う。

- ① 2021年と2022年における近傍類似の地価公示の標準地（以下「公示地」という）の公示価格から2021年の年変動率を算出する。近傍類似の公示地の公示価格は以下のとおりである。

2021年	170千円/m ²
2022年	172千円/m ²

- ② 上記①の年変動率から月変動率を算出する。
- ③ 取引事例の取引時点から評価時点までの間も、上記②の月変動率と同様として時点修正率(X)を算出する。
- ④ 年および月変動率は、各計算過程で計算結果に端数が生じた場合は、小数点以下第4位を四捨五入し、小数点以下第1位までの百分率(%)として求める。

ii. 標準化補正

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

(Y) = 100 + 標準化補正に係る評点

iii. 地域要因比較

甲土地と取引事例の前面道路の相続税路線価の比率をもって地域要因の格差とする。なお、複数の道路に面している場合は、高い方の相続税路線価を採用する。

iv. 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(北向きから東向きへの接道方位の補正)、二方路地の補正率および不整形地補正率の相乗(掛け算)により求める。かげ地割合および(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、二方路地およびかげ地割合に関する不整形地補正率については、以下の算定式および表により求めるものとする。

二方路地の補正率: +2

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

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、甲土地に隣地(未利用地)を加えた長方形の土地である。

(2) 乙建物

- ・ 新築時の延床面積1m²当たりの建築工事費150千円。
- ・ 新築時点から評価時点までの建築工事費の上昇率20%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、建物本体および附属設備の残価率は0%とし、経過年数が耐用年数を

超える場合は、表の耐用年数を上限とする。

各部分の減価額＝再調達原価（総額）×新築時の構成割合× $\frac{\text{経過年数}}{\text{耐用年数}}$

	建物本体	附属設備
新築時の構成割合	80%	20%
耐用年数	25年	15年

② 実態調査に基づく減価額

実態を調査した結果、乙建物はスレートの劣化に伴う雨漏れ跡が見つかった。その修繕に要する費用は、乙建物の再調達原価の額から①の耐用年数に基づく減価額を控除した後の額の10%相当額となり、その金額をもって減価額とする。

(3) 対象不動産の一体としての減価額：なし

(問題9)

(設問A) 取引事例比較法を適用して、取引事例から甲土地の更地価格（総額）を求めるための時点修正率（X）として、正しいものはどれか。

1. 99.0
2. 99.4
3. 100.9
4. 101.2

(問題10)

(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。

1. 32,753千円
2. 33,247千円
3. 33,925千円
4. 34,026千円

(問題11)

(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。

1. 37,986千円
2. 38,327千円
3. 38,398千円
4. 39,005千円

(問題 1 2)

(設問D) CFP®認定者は、香川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。

	価格の種類	価格を求める場合の例示
(ア)	限定価格	隣地の併合を目的とする売買において、増分価値が発生せず、市場価値と乖離しない場合。
(イ)	特殊価格	文化財の指定を受けた建造物の有する文化財的な価値を求める場合。
(ウ)	特定価格	会社更生法に基づく鑑定評価目的の下で、事業の継続を前提とした価格を求める場合。

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

(問題 1 3)

(設問E) 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) 取引事例比較法の適用において、取引事例が建物およびその敷地であっても、内訳として建物その他土地以外の部分の価格が判明している場合には、取引価格から土地以外の部分の価格を控除して更地の価格を求める際の事例として利用することができる場合がある。
- (イ) 取引事例比較法の適用において、選択できる取引事例は、近隣地域または同一需給圏内の類似地域に存する不動産に係るものに限られている。
- (ウ) 取引事例比較法の適用において、取引事例が特殊な事情を有する場合でも、正常なものに補正することができるときには、その事例を採用することができる。
- (エ) 取引事例比較法の適用において、対象不動産と異なる用途的地域（用途的観点から区分される地域）に存する取引事例については、その他の価格形成要因が類似していても採用すべきではない。

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. (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

唐沢さんは、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PF（以下「PF社」という）から、下記＜資料＞の借地権付中古戸建て（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、本物件の借地権（以下「本借地権」という）設定者である土地の所有者は野村さんで、唐沢さんおよび本物件の売主の柴田さんは、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）

<h2 style="margin: 0;">借地権付中古戸建て</h2> <h3 style="margin: 0;">価格 1,980万円</h3>		<p>[借地条件]</p> <p>権利：賃借権</p> <p>期間：2012年4月1日から20年間</p> <p>目的：非堅固建物の所有</p> <p>地代：月額22,000円</p>
<p>★日当たり、住環境良好！</p> <p>★2015年5月リフォーム済！ （和室、洗面室、トイレ）</p>		<div style="border: 1px dashed black; width: 150px; height: 100px; margin: 0 auto;"></div> <p>間取図 (表示は省略)</p>
<p>所在地：◎◎県××市△△二丁目</p> <p>交通：××線△△二丁目駅バス8分 □□停留所徒歩5分</p> <p>土地面積：181.82m² (約55.00坪)</p> <p>建物面積：115.82m² (約35.03坪)</p> <p>土地権利：旧法借地権</p> <p>建築年月：2005年4月</p> <p>間取り：4LDK</p>		
<p>◎◎県知事（5）第×××××号</p> <h2 style="margin: 0;">株式会社PF</h2> <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○○4丁目4番13号</p> <p>電話：×××-××××</p>

(問題 1 4)

(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. 過去に建物をリフォームした実績があり、〈資料〉のようにリフォームしたことを表示する場合には、そのリフォームの内容および時期を明示して表示しなければならない。
2. 〈資料〉のような借地権付中古住宅の広告では、土地の権利が借地権である旨と、当該借地権の種類や内容、借地期間、地代等を表示しなければならない。
3. 路地状部分のみで道路に接する土地で、路地状部分の面積が当該土地面積のおおむね30%以上を占めるときは、路地状部分を含む旨および路地状部分の割合または面積を表示しなければならない。
4. 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で、鉄道等の最寄駅等からバスを利用するときは、最寄駅等の名称、最寄駅等から最寄りのバスの停留所までのバス所要時間および同停留所からの徒歩所要時間を表示しなければならず、停留所の名称を省略することはできない。

(問題 1 5)

(設問B) 唐沢さんが柴田さんから本物件を購入する場合の借地権の譲渡等に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 柴田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、特約がなくても唐沢さんに承継される。
2. 唐沢さんが、本物件の取得につき金融機関から購入資金の借入れを行い本物件建物に抵当権を設定する場合、本借地権には抵当権の設定ができず、本物件の建物に設定された抵当権の効力も及ばない。
3. 唐沢さんが本借地権の譲渡を受け、新借地権者となる際に野村さんとの間で、本物件取得後30年を経過したときに野村さんが借地上の建物を買取る旨の特約をすることで、本借地権を建物譲渡特約付借地権として成立させることができる。
4. 柴田さんが野村さんに預け入れた敷金があった場合は、特段の事情がない限り野村さんは柴田さんに対し、その受け取った敷金の額から債務の額を控除した残額を返還しなければならない。

(問題 16)

(設問C) 唐沢さんの本物件購入後における、借地契約の更新や解除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) 借地契約を更新する場合、唐沢さんは、借地契約に定めがなくても、野村さんに対し借地法および借地借家法の規定に基づき更新料を支払わなければならない。
- (イ) 借地権の存続期間の満了に当たり野村さんと唐沢さんが契約の更新をする場合、当事者の合意により更新後の借地権の存続期間を10年とすることも有効である。
- (ウ) 借地契約の存続期間が満了した場合、唐沢さんが借地上の建物に居住するなど、その土地の使用を継続しているときは、野村さんが遅滞なく異議を述べなければ、借地契約は存続期間を除き従前と同一の契約条件で更新される。
- (エ) 唐沢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、唐沢さんは野村さんに対し、建物を時価で買い取ることを請求することができない。

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

(問題 17)

(設問D) 唐沢さんがPF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うち、最も適切なものはどれか。

1. 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も含まれる。
2. 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。
3. 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または土地家屋調査士に限られる。
4. 既存住宅を売買する売主または買主による建物状況調査の実施は任意であり、当該調査の実施は義務付けられていない。

(問題 18)

(設問E) 宅地建物取引業法の規定から見て、P F社と本物件の売主の柴田さんとの間で締結された売買の一般媒介契約(以下「媒介契約」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) P F社は、柴田さんとの間で媒介契約を締結したときは、その有効期間を3ヵ月超とすることができない。
- (イ) P F社は、柴田さんとの間で媒介契約を締結したときは、国土交通大臣が指定する「指定流通機構」に、所定の事項を登録しなければならない。
- (ウ) P F社は、柴田さんとの間で媒介契約を締結したときは、柴田さんに対して媒介契約に係る業務の処理状況を2週間に1回以上報告しなければならない。

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

問5

村瀬さんは、甲土地（現況更地）を競売手続により取得したいと考えています。以下の設問A～Cについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

<設例>

[甲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	〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
地図番号	N54-1	筆界特定	余白		
所在	〇〇市△△四丁目			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3	宅地	150 33		③1番1から分筆 [昭和63年11月1日登記]	
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15年7月1日 第33435号	原因 平成15年1月12日相続 所有者 〇〇市△△三丁目1番1号 若杉太郎
	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 平成〇年〇月〇日
2	差押	令和4年1月12日 第899号	原因 令和4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××三丁目3番3号 RX信用金庫

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15年12月11日 第62635号	原因 平成15年12月11日金銭消費貸借 同日設定 債権額 金2,000万円 利息 年3% (年365日日割計算) 損害金 年14% (年365日日割計算) 債務者 〇〇市△△三丁目1番1号 若杉太郎 抵当権者 〇〇市××三丁目3番3号 RX信用金庫

[その他]

- 甲土地には、1988（昭和63）年11月1日作成の地積測量図が存在する。

(問題 19)

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

1. 登記事項要約書には、請求に係る登記記録に記録された事項の全部または一部である旨の認証文、作成年月日および登記官の職氏名が記載され、登記官の職印が押印される。
2. オンラインにより甲土地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、甲土地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. 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、一筆の土地または一個の建物ごとに記録される。
4. 甲土地の地積測量図の写しは、その写しを請求する者が甲土地につき利害関係を有していなくても、交付を請求することができる。

(問題 20)

(設問B) 甲土地の不動産競売において村瀬さんが買受人となっ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. 村瀬さんが買受人として決定された場合、村瀬さんが期限までに代金を納付しないときは、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。
2. 村瀬さんは、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、甲土地の所有権を取得する。
3. 村瀬さんの取得した甲土地の所有権の移転の登記は、裁判所書記官の嘱託により行われるため、登録免許税は課税されない。
4. 村瀬さんが甲土地の所有者となった場合、村瀬さんとR X信用金庫が共同して抵当権の抹消登記の申請をすることにより、R X信用金庫の抵当権設定登記は抹消される。

(問題 21)

(設問C) 村瀬さんは、甲土地を競売手続により取得した後、甲土地と隣接する土地との筆界を明確にするために筆界特定制度の利用を考えている。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. 村瀬さんは、甲土地の競売手続において買受人となった場合であっても、村瀬さんが甲土地の所有権の登記名義人として登記される前には、筆界特定の申請をすることができない。
3. 筆界特定がされた土地における筆界特定書は、隣地所有者、抵当権者等の利害関係を有する者でなければ、その写しの交付を請求することができない。
4. 筆界特定は、筆界調査委員が必要な事実の調査を行ったうえ、筆界調査委員の承認を得て、筆界特定登記官により行われる。

問6

荒木さんと福岡さんは、福岡さん所有のRAマンション201号室の売買に関し、不動産売買契約（以下「本契約」という）を締結しました。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。なお、荒木さんと福岡さんは宅地建物取引業者ではありません。

<設例>

[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 福岡太郎（以下「甲」という）と、買主 荒木幸司（以下「乙」という）は、次のとおり不動産（以下「本物件」という）に関する売買契約を締結した。

第1条 甲は、本物件を乙に売り渡し、乙はこれを買受けた。

本物件の表示

一棟の建物の表示

所在 ○○市△△三丁目3番地

名称 RAマンション（建築年月）昭和39年7月

延床面積 1,546.30m²

専有部分の建物の表示

家屋番号 △△三丁目3番の201

建物の名称 201

種類 居宅

構造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 2階部分（登記簿）79.44m²

敷地権の表示

符号 1

所在および地番 ○○市△△三丁目3番

地目 宅地

地積 759.68m²

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の821

第2条 売買代金は、金29,000千円とする。

第3条 乙は、手付金として、金6,000千円を甲に支払う。

2 手付金は残代金支払いのときに、無利息で売買代金の一部に充当する。

3 甲または乙は、その相手方が本契約の履行に着手するまでは、甲は受領済みの手付金の倍額を乙に現実に提供し、乙は支払い済みの手付金を放棄して、それぞれ本契約を解除することができる。

—中略—

第7条 本物件の引渡し前までの間に、甲、乙いずれの責に帰すことのできない事由によって本物件が滅失し、本契約の履行が不可能となったときは、乙は、売買代金の支払いを拒むことができる。

第8条 甲は、乙に対し、本物件の引渡し後、品質に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という）として、以下の事項について契約不適合責任を負う。

- (1) シロアリの害
- (2) 給排水管の故障

2 甲は乙に対し、前項以外の本物件に係る契約不適合については、責任を負わない。

第9条 乙は、売買代金の一部について、RZ銀行より融資を受けるものとし、本契約締結後速やかに同銀行に対し、借入れの申込みを行う。

2 本契約においては、〇年〇月〇日までに乙の責に帰すことのできない事由により、前項の融資の全部または一部が承認されなかった場合、乙は、本契約を解除することができる。この場合、甲は、手付金等を無利息で乙に返還する。

ー以下省略ー

[その他]

- ・ 本契約の契約日（手付金支払い日）は、2022年5月2日である。
- ・ 本物件の引渡し日、残代金支払日は以下のとおりである。
引渡し日 2022年6月25日（土曜日）
残代金支払日 2022年6月27日（月曜日）銀行振込み
- ・ 本契約書に特に記載のない特約は考慮しないものとする。
- ・ RAマンションは、将来的な建替えを視野に入れた検討が行われている。

(問題22)

(設問A) 民法の規定から見て、本契約において授受される手付金に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 本契約における手付金は、売買代金の10分の2に相当する額を超えているため、超過した部分の金額については、手付としては無効とされる。
2. 荒木さんが手付金を放棄して本契約を解除した場合、福岡さんは荒木さんに対してその解除に関して、損害賠償の請求をすることはできない。
3. 荒木さんが手付金を交付した後、福岡さんが手付により契約解除するためには、内容証明郵便による文書等で手付金の倍額を提供する旨を荒木さんに通知すれば足りる。
4. 荒木さんが本契約締結後、本契約書第9条第1項に基づき、RZ銀行で住宅ローンの申込みを行った場合、福岡さんが契約の履行に着手していなくても、荒木さんは、手付金の放棄による契約解除をすることができない。

(問題 2 3)

(設問B) 民法の規定から見て、本物件の滅失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. 2022年5月1日に本物件が福岡さんの責めに帰すべき事由により滅失していた場合、本契約は当然に無効となるため、荒木さんは福岡さんに対し、損害賠償を請求することはできない。
2. 2022年5月3日に本物件が当事者双方の責めに帰することのできない事由により滅失した場合、荒木さんは、本契約を解除することができる。
3. 2022年5月3日に本物件が当事者双方の責めに帰することのできない事由により滅失した場合、荒木さんは福岡さんに対し、残代金の支払いを拒むことができる。
4. 2022年6月25日に引渡しが行われたが、その翌日に本物件が当事者双方の責めに帰することのできない事由により滅失した場合、荒木さんは福岡さんに対し、残代金の支払いを拒むことはできない。

(問題 2 4)

(設問C) 民法の規定から見て、契約不適合についての売主の担保責任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8条第1項の契約不適合が当事者の責めに帰することのできない事由によるものであるときは、荒木さんは福岡さんに対し、本物件の修補を請求することができない。
2. 荒木さんは、本契約書第8条第1項の契約不適合に係る代金減額請求については、目的物の修補等と異なり、当該契約不適合について福岡さんの責めに帰すべき事由がなければ行うことはできない。
3. 本契約書第8条第2項の規定は、民法の規定よりも買主に不利になるため、無効である。
4. 福岡さんが本物件の引渡しの時に本契約書第8条第1項の契約不適合の事実を知らず、荒木さんに告げなかったときは、荒木さんは福岡さんに対し、民法に定める契約不適合の通知期限を経過したとしても、本物件の修補を請求することができる。

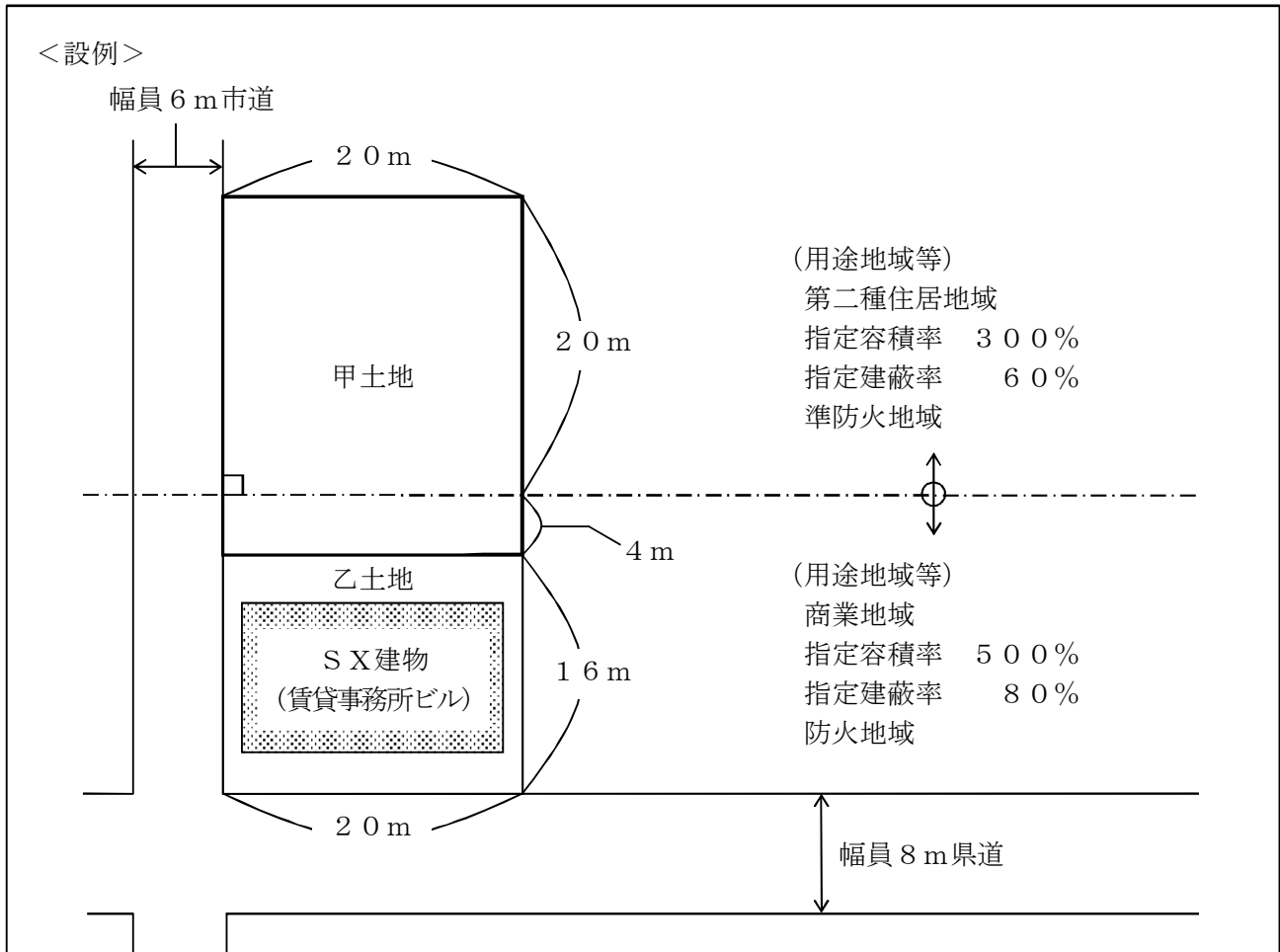
(問題 25)

(設問D) 建物の区分所有等に関する法律の規定から見て、RAマンションの建物の一部が滅失し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。なお、規約に別段の定めはないものとする。

1. RAマンションの建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失した場合、各区分所有者は自己の専有部分を復旧することができる。
2. RAマンションの建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失した場合、滅失した共用部分を復旧するためには、集会において区分所有者および議決権の各4分の3以上の多数で、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をしなければならない。
3. RAマンションの建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合、集会において建替え決議をすることはできるが、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることはできない。
4. RAマンションの建替えを行う場合、集会において区分所有者および議決権の各4分の3以上の多数により決議しなければならない。

問7

谷口さんは、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®認定者に相談しました。建築基準法および都市計画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。



[S X 建物 (賃貸事務所ビル) の延べ床面積の内訳]

貸室、管理室	1,060 m ²
廊下	170 m ²
階段、トイレ	150 m ²
エレベーターの昇降路	30 m ²
自家発電設備 (設置部分)	15 m ²
その他共用部	75 m ²
駐車場	200 m ²
合計	1,700 m ²

- ・ 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。

- ・ 甲土地および乙土地を併合した一団の土地は、S X建物の存在を前提とした連たん建築物設計制度（建築基準法第86条第2項）に関する特定行政庁の認定を受けている。
- ・ 連たん建築物設計制度とは、建築基準法第86条第2項に基づき、複数敷地により構成された一団の土地の区域内において、既存建築物の存在を前提とした合理的な設計により建築する場合、各建築物の位置および構造が安全上、防火上、衛生上支障ないと特定行政庁が認めるものについては、複数建築物が同一敷地内にあるものとみなして、建築規制を緩和する制度である。
- ・ 甲土地および乙土地を一体として利用する場合、甲土地に建築する建築物の容積率の対象となる延べ面積の上限を計算するに当たり、S X建物の容積率の対象となっている延べ面積を、一体地としての容積率の対象となる延べ面積から控除して算定する。
- ・ 上記〔S X建物（賃貸事務所ビル）の延べ床面積の内訳〕は、容積率の算定上、その対象外となる床面積を含んでいる。
- ・ S X建物の駐車場は1階にあり、駐車場の床面積については、延べ面積の算定上の緩和（5分の1緩和）を受けている。
- ・ 自家発電設備（設置部分）については、容積率の算定上の床面積の緩和（100分の1緩和）を受けている。
- ・ S X建物の容積率の対象となっている延べ面積の計算上、駐車場、エレベーターの昇降路および自家発電設備（設置部分）の緩和を考慮すること。
- ・ S X建物の廊下、階段、トイレは、建物の屋内に設置されている。
- ・ 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26）

（設問A）甲土地を単独の敷地として建築物を建築する場合、甲土地に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. 1,104 m²
2. 1,248 m²
3. 1,360 m²
4. 1,488 m²

（問題27）

（設問B）S X建物の存在を前提とした連たん建築物設計制度の適用を受け、甲土地および乙土地を併合した一団の土地として利用する場合、甲土地に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. 1,620 m²
2. 1,635 m²
3. 1,665 m²
4. 1,835 m²

(問題 28)

(設問C) 建築基準法上の建築協定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、「土地の所有者等」とは、土地の所有者および借地権を有する者をいう。

1. 建築協定は、建築協定区域内の土地の所有者が1人である場合でも定めることができるが、その効力の発生は、認可の日から起算して3年以内に建築協定区域内の土地に2人以上の土地の所有者等が存することとなった時からである。
2. 建築協定は、認可の公告以後新たに建築協定区域内の土地の所有者等となった者に対してもその効力があるが、借地権の目的となっている土地の所有者でその建築協定に合意しなかった者から当該土地の所有権を承継した者についてはその効力が及ばない。
3. 建築協定は、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠または建築設備に関する基準について定めることができるほか、特定行政庁の認定があった場合においては容積率の緩和に関する基準についても定めることができる。
4. 建築協定は、建築協定区域内の土地の所有者等（当該建築協定の効力が及ばない者を除く）の過半数の合意で、特定行政庁の認可を受けて廃止することができる。

(問題 29)

(設問D) 都市計画法に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

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

問8

岡さん（会社員、35歳）は、2022年1月に下記設例の新築マンション1戸（以下「本物件」という）を購入し、同年3月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～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、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>

[物件の概要等]

- ・ マンションの名称：YXマンション
- ・ 構造・規模：鉄筋コンクリート造14階建
- ・ 新築年月：2022年2月
- ・ 総戸数：90戸（全戸住宅として使用）
- ・ 敷地面積：1,350.00m²

[購入した専有部分]

- ・ 専有部分：802号室
- ・ 専有部分の床面積：65m²（登記記録）
- ・ 共用部分の按分による加算床面積：13m²
- ・ 敷地権の種類：所有権
- ・ 売買代金：50,000千円（消費税等10%を含む）
- ・ 売買契約締結日：2022年1月11日
- ・ 売主：株式会社YZ（マンションデベロッパー）
- ・ その他：認定長期優良住宅、認定低炭素住宅、ZEH水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅のいずれにも該当しない。

[岡さんの購入資金の内訳]

内訳	金額	備考
自己資金	5,000千円	
民間金融機関からの融資 (住宅ローン)	45,000千円	借入期間35年 2022年末残高 44,100千円

[その他]

- ・ 本物件は、岡さんが居住の用に供する住宅である。
- ・ 岡さんは、本物件以外の不動産は所有していない。
- ・ 本物件の所有権保存登記および抵当権設定登記は、いずれも岡さんの取得後1年以内に行われるものとする。
- ・ 岡さんは給与所得者であり、2022年の合計所得金額は7,000千円とする。

(問題 30)

(設問A) 岡さんが本物件の建物に係る所有権保存登記をする際の登録免許税の税率として、正しいものはどれか。

1. 0.1%
2. 0.15%
3. 0.25%
4. 0.4%

(問題 31)

(設問B) 岡さんが取得した本物件に係る不動産取得税および固定資産税に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 岡さんが取得した本物件の建物に係る不動産取得税の課税標準は、住宅の特例が適用されるため、その価格の2分の1となる。
2. 岡さんが取得した本物件の土地（敷地権）および建物に係る不動産取得税の税率は、いずれも3%となる。
3. 岡さんが取得した本物件の建物に係る固定資産税は、2023年度から5年度の間にはわたり新築住宅に係る軽減の適用を受けることができる。
4. 岡さんが取得した本物件の土地（敷地権）に係る固定資産税の計算に当たり、YXマンションの敷地の課税標準の算定については、当該敷地の固定資産税の課税標準となるべき価格の6分の1となる。

(問題 32)

(設問C) 不動産の売買契約書に係る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。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. 不動産の売買契約書に印紙を貼付しなければ、当該売買契約は効力を生じず、納付しなかった印紙税額の3倍の過怠税が徴収される。
2. 不動産の売買契約書に印紙を貼付したが、消印をしなければ、消印しなかった印紙税額の3倍の過怠税が徴収される。
3. 不動産の売買契約書を一通のみ作成し、当事者の一方が、当該契約書をコピーしただけで署名や押印を行っていない書面を所有する場合、その書面にも契約金額に応じた印紙税の負担が必要となる。
4. 2022年1月中に作成された契約金額が30,000千円の不動産の売買契約書に係る印紙税額は、不動産の譲渡に関する契約書の軽減措置の対象となるため、10千円となる。

問9

大久保康雄さん（以下「康雄さん」という）と妻の良美さんは2022年1月に、それまで居住していた自宅（以下「YA建物および甲土地」という）の売却と、中古マンション（以下「YVマンション」という）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ます。

<設例>

[YA建物および甲土地の概要]

- ・ YA建物の建築時期：1991年新築
- ・ 甲土地の取得時期：1985年購入
- ・ 所有関係等：康雄さんと良美さんの共有で、共有持分はYA建物および甲土地ともに康雄さん3分の1、良美さん3分の2。

[YA建物および甲土地の譲渡に係る価額等]

- ・ YA建物および甲土地の譲渡価額（総額）：66,000千円
- ・ YA建物および甲土地の譲渡に係る取得費：不明
- ・ YA建物および甲土地の譲渡に係る譲渡費用：3,300千円

[その他]

- ・ 康雄さんと良美さんは、YA建物および甲土地を譲渡した後に、YVマンションの購入を検討している。
- ・ YA建物および甲土地の譲渡ならびにYVマンションの購入は2022年中に実施するものとする。

(問題 3 3)

(設問A) 康雄さんと良美さんがY A建物および甲土地を売却した場合において、譲渡所得の計算をする際の良美さんのY A建物および甲土地の取得費として、正しいものはどれか。

1. 1, 1 0 0 千円
2. 2, 2 0 0 千円
3. 3, 3 0 0 千円
4. 4, 4 0 0 千円

(問題 3 4)

(設問B) 康雄さんと良美さんがY A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、「居住用財産を譲渡した場合の3, 0 0 0万円特別控除」の適用を受けるものとし、それ以外の特例は考慮しないものとする。

- | | | | |
|---------|---------------|------|---------------|
| 1. 康雄さん | 0円 | 良美さん | 0円 |
| 2. 康雄さん | 9, 8 0 0 千円 | 良美さん | 1 9, 6 0 0 千円 |
| 3. 康雄さん | 0円 | 良美さん | 9, 6 0 0 千円 |
| 4. 康雄さん | 1 9, 8 0 0 千円 | 良美さん | 9, 6 0 0 千円 |

(問題 3 5)

(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. 空き家を相続の時から譲渡の時までの間に無償で貸し付け、その入居者の退去後、譲渡する場合は、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. 空き家およびその敷地をその相続の開始があった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月までの間に譲渡した場合は、本特例の適用を受けることができない。

(問題36)

(設問D)「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除」(以下「本特例」という)の適用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. 敷地の所有者が建物の所有者と異なる場合、両者の関係や生計の状態にかかわらず、敷地の所有者は、建物とともにその敷地を譲渡し、建物の所有者とともにその建物を居住の用に供していたときは、本特例の適用を受けることができる。
2. 譲渡する建物およびその敷地が自己の居住の用に供されなくなった後、建物およびその敷地を賃貸の用に供していた場合でも、一定の期間内に譲渡すれば本特例の適用を受けることができる。
3. 居住用家屋の譲渡と同時にその居住用家屋の敷地の一部を譲渡した場合は、本特例の適用を受けることができる。
4. 店舗併用住宅を譲渡した場合に、居住の用に供している部分がそれぞれ当該店舗併用住宅およびその敷地のおおむね90%以上であるときは、当該店舗併用住宅全体を居住の用に供していたものとして本特例の適用を受けることができる。

問10

大垣さんは、下記設例の甲土地および乙土地を所有し、青山さんは、丙土地を所有し、甲土地にSA建物の所有を目的とする借地権（賃借権、以下「本件借地権」という）を有しています。大垣さんは、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、青山さんの本件借地権と乙土地の一部（以下「取得部分」という）の所有権を交換し、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、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。

<設例>

幅員4m市道

甲土地

SA建物

相続税路線価700千円/m²
借地権割合C地区

幅員10m県道

丙土地

乙土地

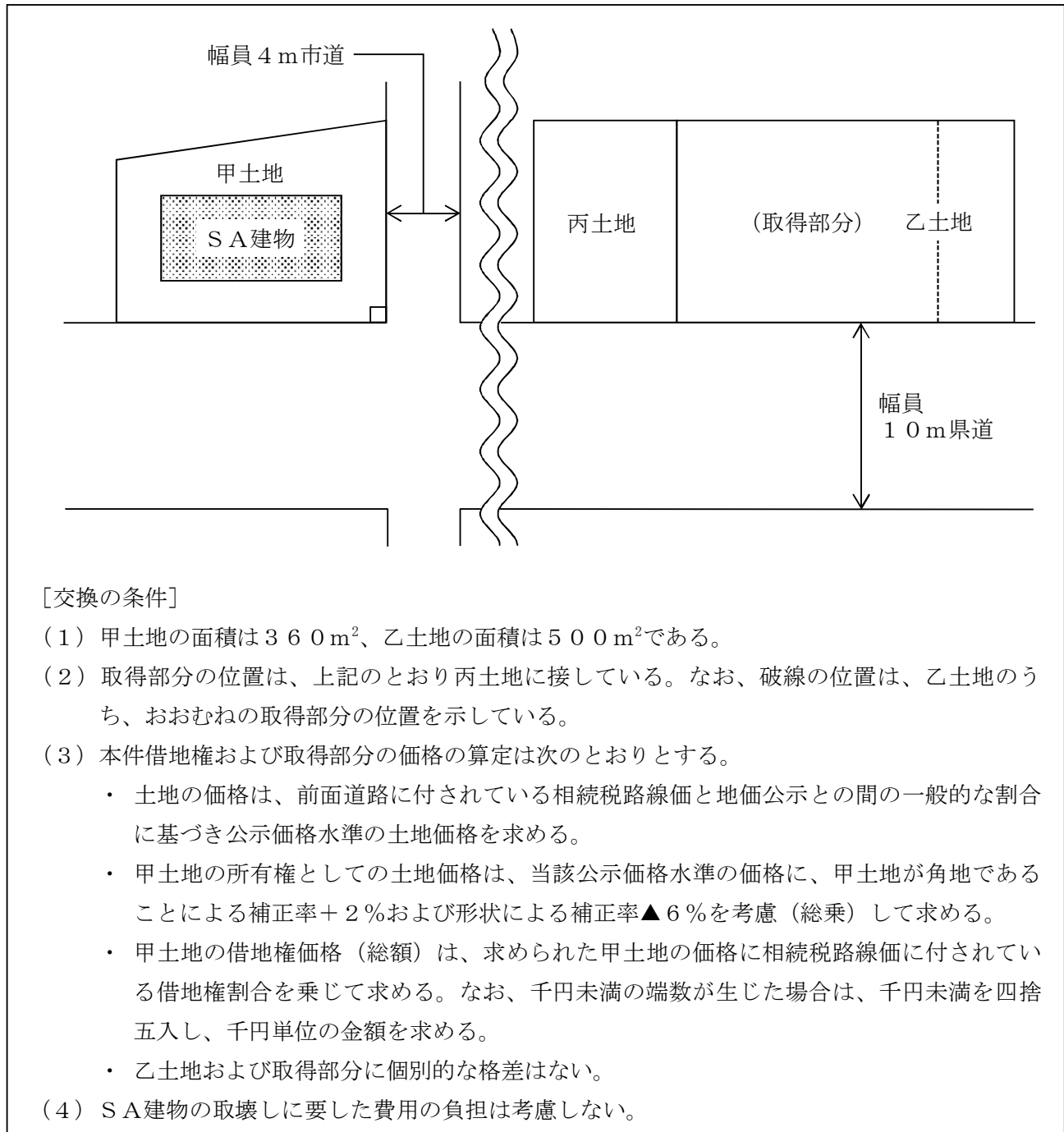
相続税路線価400千円/m²
借地権割合D地区

地区区分：普通商業・併用住宅地区

- ・ 甲土地は不整形な宅地であり、乙土地および丙土地は長方形の宅地である。
- ・ 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：SA建物の所有
 - ハ．設定契約：更新はされていない。
- ・ SA建物は堅固な建物である。
- ・ 相続税路線価および借地権割合は、2021年のものである。
- ・ 2021年から2022年の相続税路線価の変動については考慮しない。

(問題 37)

(設問A) 青山さんがSA建物を取り壊した後、青山さんの本件借地権と大垣さんの取得部分の所有権を交換して、それぞれが更地として所有する場合、甲土地の借地権価格(総額)と等価となる取得部分の面積として、正しいものはどれか。なお、取得部分の面積は、小数点以下第1位を四捨五入し、整数の数値で求めること。



1. 406m^2
2. 417m^2
3. 423m^2
4. 438m^2

(問題38)

(設問B) 本件借地権と取得部分との交換における「固定資産の交換の特例(所得税法第58条、以下「本特例」という)」の適用に関する次の記述のうち、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. 大垣さんが、交換により本件借地権を取得するとともに、売買によりS A建物を取得すると、本特例の適用を受けることができなくなる。
2. 青山さんが、取得部分を取得後、直ちに譲渡した場合でも、大垣さんは、本特例の適用を受けることができる。
3. 大垣さんが、本特例の適用に当たって交換差金(高い方の時価の20%以内)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取得部分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。
4. 大垣さんと青山さんが合意した本件借地権の価額と取得部分の価額が、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。

問 1 1

長岡さんは、所有する甲土地（更地）について、株式会社KA（以下「KA社」という）から、定期借地権方式のうち事業用定期借地権等（借地借家法第23条）の設定または建設協力金方式による乙建物（賃貸用）の建設による土地の有効活用の提案を受けました。長岡さんは、KA社の提案および土地の有効活用について、CFP[®]認定者に相談する予定です。以下の設問A～Dについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

（問題39）

（設問A）長岡さんは、CFP[®]認定者に事業用定期借地権等の特徴について説明を求めた。CFP[®]認定者の次の説明のうち、最も適切なものはどれか。

1. 「事業用定期借地権等の設定を目的とする契約は、書面によってしなければなりません、公正証書でなくても契約は有効に成立します。」
2. 「事業用定期借地権等では、KA社は乙建物の用途として店舗付き居住用賃貸マンションを建設することはできません。」
3. 「事業用定期借地権等では、契約期間中に乙建物が滅失すると、その時点で借地契約が終了します。」
4. 「事業用定期借地権等では、建物買取請求権を排除しているため、契約期間満了時に長岡さんとKA社の間で任意に乙建物を売買することはできません。」

（問題40）

（設問B）長岡さんは、CFP[®]認定者に事業用定期借地権等における地代について説明を求めた。CFP[®]認定者の次の説明のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 「KA社が地代を滞納したときは、長岡さんは敷金から地代の滞納分を充当することはできませんが、KA社から敷金を地代の滞納分に充当するよう請求することはできません。」
2. 「KA社と長岡さんとの間で地代の増額を正当とする裁判が確定した場合、KA社はすでに支払った地代の額が確定額より低い場合でも、その差額相当額を長岡さんに支払う必要はありません。」
3. 「事業用定期借地権等の設定契約において、経済事情の変動により地代が不相応となった場合、契約の条件にかかわらず、KA社は地代の減額請求をすることができます。」
4. 「長岡さんがKA社から地代の減額請求を受けた後、その協議が調わない場合、長岡さんは減額を正当とする裁判が確定するまでは、長岡さんが相当と認める額の地代の支払いを請求することができます。」

(問題 4 1)

(設問C) 長岡さんは、CFP[®]認定者に建設協力金方式の特徴について説明を求めた。建設協力金方式の特徴に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 建設協力金方式は、建物の建設資金の全部または一部を建物の賃借人が土地所有者に預け入れ、その建物を賃借人の事業の用に供する事業方式である。
2. 建設協力金方式においては、建物の建築工事に着手する前に賃借人を決定して、建物の設計や仕様等については賃借人の要望を取り入れる。
3. 建設協力金方式においては、不動産所得の計算上、賃貸借契約期間を耐用年数として計算した建物の減価償却費を必要経費に算入することができる。
4. 建設協力金方式による建物の賃貸借であっても、特約のない限り、建物の賃貸人は賃貸物の使用および収益に必要な修繕をする義務を負う。

(問題 4 2)

(設問D) 長岡さんは、CFP[®]認定者にその他の土地の有効活用について説明を求めた。土地の有効活用に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 定期借地権方式のうち定期借地権（借地借家法第22条）では、建物の用途に特に制限を受けずに土地を有効活用することができる。
2. 事業受託方式を利用すると、受託したデベロッパー等が土地の利用方法の立案、事業資金融資先の斡旋、建物の設計・施工・監理、建物の賃貸運営・維持管理等を行うが、相応の委託料を支払う必要がある。
3. 等価交換方式において、土地の譲渡について立体買換え特例（租税特別措置法第37条の5第1項表第2号）の適用を受けると、譲渡資産の譲渡代金の全額を買換資産の取得代金に充てた場合、譲渡資産の10%相当額が所得税の課税対象となる。
4. 土地信託方式を利用すると、受託者（信託銀行等）に対する信託報酬等の費用が発生する。

問 1 2

下記設例の甲土地を所有する佐野さんと乙土地を所有する北村さんは、デベロッパーである株式会社 K P（以下「K P 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 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 4 5 0 千円/m²

(用途地域等)
商業地域
指定容積率 5 0 0 %
指定建蔽率 8 0 %
防火地域

乙土地
4 0 0 m²

甲土地
6 0 0 m²

地価公示
の標準地
公示価格
6 5 0 千円/m²

幅員 8 m 市道
相続税路線価 5 0 0 千円/m²

- 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、特定道路による緩和は考慮しない。

[土地の概要]

	甲土地	乙土地	甲土地と乙土地を併合した土地
所有者	佐野さん	北村さん	—
形状	不整形	不整形	長方形
標準地に対する個別格差率	角地 + 5 %	間口狭小 ▲ 5 %	角地 + 5 %
	形状 ▲ 8 %	形状 ▲ 1 5 %	
	合計 ▲ 3 %	合計 ▲ 2 0 %	合計 + 5 %

- ・ 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。
- ・ 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：各階の床面積に対し、1階および2階は60%、3～8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 >

階層	用途	効用比※	専有面積 (m ²)	効用積数
7～8階	共同住宅	105	()	()
3～6階	共同住宅	100	()	()
2階	事務所	130	()	()
1階	店舗	150	()	()
合計		—	()	(エ)

※効用比とは、建物の位置や階層による専有面積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	佐野さん (ア) %		北村さん (イ) %		KP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
7～8階共同住宅	—	—	—	—	()	()
3～6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。

佐野さん：甲土地

北村さん：乙土地

KP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、乙土地および甲土地と乙土地を併合した土地の各々の更地としての土地価格を、地価公示の標準地の公示価格を基に、地価公示の標準地と各土地との前面道路の相続税路線価（高い方）の比に基づいて、さらに、[土地の概要]の標準地に対する個別格差率（合計）を考慮して求める。なお、価格時点の相違による時点修正は考慮せず、地域格差はないものとする。
 - ② 甲土地、乙土地および甲土地と乙土地を併合した土地の各々の価格から、併合による増分価値（金額）を求める。
 - ③ 増分価値は、甲土地および乙土地の価格の比により、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、甲土地および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 KP社は1階、2階、7階および8階のすべて、ならびに3～6階の一部を賃貸用として取得する。また、佐野さんおよび北村さんも3～6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、佐野さんおよび北村さんは、各々の土地所有権をKP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、土地の譲渡および土地付区分所有建物の取得については、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 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
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、佐野さん、北村さんおよびK P 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. 佐野さん | 22% | 北村さん | 11% | K P 社 | 67% |
| 2. 佐野さん | 22% | 北村さん | 12% | K P 社 | 66% |
| 3. 佐野さん | 23% | 北村さん | 11% | K P 社 | 66% |
| 4. 佐野さん | 23% | 北村さん | 12% | K P 社 | 65% |

(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. 388,800
2. 393,600
3. 411,000
4. 422,400

(問題 4 5)

(設問C) このマンションのうち、K P 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. 2,262 m²
2. 2,376 m²
3. 2,387 m²
4. 2,397 m²

(問題 4 6)

(設問D) 等価交換事業における立体買換え特例(租税特別措置法第37条の5第1項表第2号)の主な適用要件を記載した下表の空欄(ア)～(ウ)にあてはまる語句および数値の組み合わせとして、正しいものはどれか。

土地等の所有者		(ア)
譲渡資産	区域	① 既成市街地等 ② ①に準ずる区域 ③ 中心市街地共同住宅供給事業の区域
	所有期間	(イ)
	用途	制限はない
買換資産	階数	地上階数3以上
	構造	耐火または準耐火の建築物
	用途	床面積の(ウ)以上が居住用

- 1. (ア) 制限はない (イ) 譲渡年の1月1日において5年以上 (ウ) 2/3
- 2. (ア) 制限はない (イ) 制限はない (ウ) 1/2
- 3. (ア) 個人 (イ) 譲渡年の1月1日において5年以上 (ウ) 2/3
- 4. (ア) 個人 (イ) 制限はない (ウ) 1/2

問 1 3

C F P[®]認定者にとって、不動産関連法や不動産関連情報に関する情報に関心をもち、情報収集しておくことは大切です。以下の設問A～Dについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

(問題 4 7)

(設問A) 農地法（以下「法」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) 金融機関からの資金借入れのための担保として農地に抵当権を設定する場合、法第3条第1項の許可を受ける必要がある。
- (イ) 遺産分割によって農地を取得することとなった場合、法第3条第1項の許可を受ける必要がある。
- (ウ) 市街化区域内の農地を自己が使用するための駐車場に転用する場合、法第4条第1項の許可を受ける必要がある。

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

(問題 4 8)

(設問B) 生産緑地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、「申出基準日」とは、生産緑地地区に関する都市計画についての告示の日から起算して30年を経過する日をいう。

1. 特定生産緑地の指定の期限は、申出基準日から起算して10年を経過する日とする。
2. 特定生産緑地の所有者は、申出基準日から起算して10年を経過する日以後において、市町村長に対し、当該特定生産緑地を時価で買い取るべき旨を申し出ることができる。
3. 市町村長は、申出基準日から起算して10年を経過する日が近く到来することとなる特定生産緑地について、その指定の期限を延長することができるが、延長の期限は5年間である。
4. 特定生産緑地に指定された場合、建築物その他の工作物の新築、改築または増築等の行為制限は適用される。

(問題 49)

(設問C) 良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保等を目的として制定された「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」(以下「賃貸住宅管理法」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。

1. 賃貸住宅管理法における「賃貸住宅」とは、賃貸の用に供する住宅をいい、旅館業法の許可を受けている、いわゆるウィークリーマンションなど、人の生活の本拠として使用する目的以外の目的に供されているものは該当しない。
2. 賃貸住宅管理業には、賃貸住宅の維持保全を行う業務があるが、賃貸住宅の賃貸人のために当該維持保全に係る契約の締結の媒介、取次ぎまたは代理を行う業務も含まれる。
3. 賃貸住宅管理業を営もうとする者は、国土交通大臣の登録を受けなければならないが、当該登録には、登録がなくても業務を営むことのできる事業規模としての最低戸数は定められていない。
4. 賃貸住宅管理業者の登録は、一定の年数ごとにその更新を受けなければならないが、登録の有効期間の満了後もその効力を有する場合がある。

(問題 50)

(設問D) 「令和3年版土地白書」に記載されている令和2年度の不動産市場等の動向に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 賃貸マンションの賃料指数の推移を見ると、令和2年10-12月期において、東京23区では緩やかな上昇が続いている。
2. 東京都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)のオフィス市場の動向として、平均賃料については、令和2年10-12月期は令和2年7-9月期に比べ上昇した。
3. 中古マンション市場の動向を見ると、令和2年は、成約平均価格および成約件数について首都圏・近畿圏ともに上昇基調が続いている。
4. 首都圏における物流施設の市況を見ると、令和2年は、首都圏4エリアすべてで賃料は下降基調であり、空室率についても高水準である。