

問 1

杉山さんは、住宅の取得を検討しており、CFP[®]認定者から不動産の特性等について説明を受けました。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。

(問題 1)

(設問A) 土地の自然的特性（土地そのものとしての特性）と人文的特性（土地と人間の関係における特性）に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 永続性とは、土地は永続的に存在する、という自然的特性である。
2. 個別性とは、個々の土地は他の土地と異なっており、まったく同じ土地は存在しない、という自然的特性である。
3. 不増性とは、一定の範囲内の場所において土地の面積が増えたり、減ったりすることはない、という人文的特性である。
4. 併合および分割の可能性とは、別の土地を必要に応じて併合できる、あるいは、一つの土地を必要に応じて分割することができる、という人文的特性である。

(問題 2)

(設問B) 不動産の投資・運用対象としての一般的な特性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) 不動産は、売却に時間を要することが多いため、上場株式等と比べて流動性に乏しい資産といえる。
- (イ) 不動産の価格や賃料は物価との連動性があるため、不動産はインフレ・ヘッジ性が高い資産といえる。
- (ウ) 実物資産である不動産は、それ自体の利用価値があることや、株式等の金融商品と比べると価格変動が緩やかなため、比較的安全性の高い資産といえる。
- (エ) 不動産の収益は、インカム・ゲイン（賃料収入等）とキャピタル・ゲイン（値上がり益）によって成り立つ。

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。

(問題3)

(設問C) 杉山さんは、住宅の取得に当たり、建物の耐震性の問題や石綿（アスベスト）問題について関心がある。これら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、宅地建物取引業者を「業者」という。

1. 杉山さんが、昭和56（1981）年5月31日以前に建築された中古住宅を業者から購入する場合、当該建物が耐震診断を受けていなければ、宅地建物取引業法上は、売主である業者は耐震診断を受けたうえで、当該建物を買主に引き渡す義務を負う。
2. 現在の建築基準法の耐震基準では、極めてまれにしか発生しない大規模の地震（震度6強から震度7程度）に対しては、人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じさせないことを目標としている。
3. 建築基準法は、吹付け石綿等の使用を禁止しているが、この規制は建物を新築する場合のみを対象としたものではなく、既存建物の増改築時には石綿使用建材を原則として除去すべき旨を定めている。
4. 業者の媒介により建物を売買する場合のほか、交換や賃借をした場合でも、宅地建物取引業法の「重要事項の説明」において、石綿の使用の有無の調査記録の存否、および調査記録がある場合はその内容について説明がなされる。

(問題4)

(設問D) 杉山さんは、住宅を新築した場合のシックハウス症候群について、CFP[®]認定者に相談した。シックハウス症候群に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. シックハウス症候群を発症した場合の法的責任として考えられるものは、施工会社の発注主に対する債務不履行責任、売主の買主に対する契約不適合責任のみならず、規制される化学物質の害を知りながら使用した場合には施工会社や売主に不法行為責任が生じる場合がある。
2. 居室を有する建築物において、床下の建物基礎に換気口を設けている場合、シロアリ駆除剤であるクロルピリホスを使用することができる。
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のほか、天井裏も含まれる。
4. 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「換気対策」の適用範囲には一戸建て住宅のほか、共同住宅も含まれる。

問2

妹尾さんは、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～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>

[賃貸マンションの概要]

敷地面積	700m ²							
延床面積	3,500m ²							
構造・規模	鉄筋コンクリート造10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40戸							
	階	住居番号					間取り	面積
	10	10A	10B	10C	—	—	4LDK	100m ²
	9	9A	9B	9C	—	—	4LDK	100m ²
	8	8A	8B	8C	8D	—	3LDK	75m ²
	7	7A	7B	7C	7D	—	3LDK	75m ²
	6	6A	6B	6C	6D	—	3LDK	75m ²
	5	5A	5B	5C	5D	—	3LDK	75m ²
	4	4A	4B	4C	4D	—	3LDK	75m ²
	3	3A	3B	3C	3D	3E	2LDK	60m ²
	2	2A	2B	2C	2D	2E	2LDK	60m ²
	1	1A	1B	1C	1D	—	2LDK	60m ²
	※各階ごとの各部屋の間取りおよび面積は同じとする。							
屋外駐車場	40台分（機械式2段）							
建設工事費	870,000千円（屋外駐車場の工事費を含む）							
竣工年月日	2023年1月1日							
賃貸開始日	2023年1月1日							

[賃貸条件等]

賃料（月額）	階	住居番号					賃料（各部屋同額）
	10	10A	10B	10C	—	—	280千円
	9	9A	9B	9C	—	—	270千円
	8	8A	8B	8C	8D	—	210千円
	7	7A	7B	7C	7D	—	210千円
	6	6A	6B	6C	6D	—	210千円
	5	5A	5B	5C	5D	—	210千円
	4	4A	4B	4C	4D	—	***千円
	3	3A	3B	3C	3D	3E	160千円
	2	2A	2B	2C	2D	2E	160千円
	1	1A	1B	1C	1D	—	150千円

駐車場：1台当たり18千円

空室損失	貸室							
		空室数						
		9階	8階	7階	4階	3階	2階	1階
	1年目	1	1	2	2	3	3	3
	2年目	—	1	2	1	—	2	3
※貸室の1年目の空室損失の合計額は32,520千円である。 駐車場 1年目(2023年中): 20台分が年間を通して空いていたとする。 2年目(2024年中): 15台分が年間を通して空いていたとする。								
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70%相当額 返済方法: 借入時期を2023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3.5%(固定金利) 元利均等償還率(20年、3.5%): 0.070							
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	70%	47年	定額法	0.022			
	附属設備	30%	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。
- ・ 妹尾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ときは、その都度千円未満を四捨五入する。
- ・ 問題作成の都合上、一部を「***」にしている。

[事業収支表]		(単位：千円)	
	項目	1年目(2023年)	2年目(2024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	()	()
	空室損失	()	()
	2. 費用	()	()
	① 修繕費	()	()
	② 維持管理費	()	()
	③ 公租公課	(12,200)	(7,200)
	④ 損害保険料	()	()
	⑤ 仲介手数料	(5,660)	(1,200)
	⑥ 減価償却費	()	()
	⑦ 借入金利子	()	()
	3. 経常損益(1-2)	()	()
収支計算	1. 収入(=収益)	()	()
	2. 支出	()	()
	①~⑤	()	()
	⑦ 借入金利子	()	()
	⑧ 元本返済額	()	()
	3. 剰余金(1-2)	()	((ア))
借入金残高		()	()

(問題5)

(設問A) 妹尾さんが計上すべき2年目(2024年)末の剰余金の金額(アの欄)として、正しいものはどれか。

1. 9,801千円
2. 18,190千円
3. 21,430千円
4. 38,760千円

(問題6)

(設問B) 借入金の返済方法について、妹尾さんが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(2024年)における剰余金の減少額として、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し、各計算過程において千円未満の端数が生じたときは、その都度千円未満を四捨五入すること。

1. 320千円
2. 8,069千円
3. 8,389千円
4. 9,135千円

(問題7)

(設問C) 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、最も適切なものはどれか。

1. 登録免許税(登録に要する費用を含み、その資産の取得価額に算入されるものを除く)、不動産取得税および事業所税は必要経費に算入されるが、不動産所得に係る所得税、住民税および事業税は必要経費に算入されない。
2. 不動産賃貸業を初めて営む者が、業務開始までに支払った建築費に充てるための借入金の利子は、原則として必要経費に算入される。
3. 相続財産である賃貸不動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。

問3

不動産投資に興味をもっていた永井さんは、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6階建
用途	1階 : 店舗 2～6階 : 事務所
賃貸面積	1階 : 300m ² 2～6階 : 各350m 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	2008年1月1日
賃料(月額)	1階 : 賃貸面積1m ² 当たり3,600円 2～6階 : 賃貸面積1m ² 当たり2,400円
敷金・礼金	なし

[収益性から不動産価格を求める場合の前提条件]

<収支明細表>

(金額の単位:千円)

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

※総収益とは、満室時総収益から空室損失を控除したものである。

<条件>

- ・ 収益性から求める不動産価格は、各年の純収益の現在価値の合計と転売価格の現在価値とを合算することにより求めるものとする。各年の純収益(年額)および転売価格は、各年末に生じるものとする。
- ・ 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年目は7%、3年目以降は5%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 4,500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8）

（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。

- 195,985千円
- 197,031千円
- 201,897千円
- 214,167千円

（問題9）

（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。

- 802,000千円
- 846,000千円
- 859,000千円
- 923,000千円

(問題10)

(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. DSCRとは、借入金の返済能力を見る指標で、年間の純収益を年間の元利返済額で割った比率のことであり、この数値が大きいほどデフォルト（債務不履行）の可能性が低く、安全性が高いことを示している。
2. LTVとは、不動産に投資した資金のうち、借入金などの負債額を総投資額または不動産の評価額で割った比率のことであり、この数値が小さいほど負債の償還に対する安全性が高くなる。
3. IRRとは、不動産を将来売却する時点までの純収益と、売却価格から売却に要した費用を控除した額の、それぞれの現在価値の合計額が、投資額の現在価値の合計額に等しくなる割引率であり、この数値が投資家の期待する収益率より大きければ、投資採算が得られると判断できる。
4. NOIとは、家賃収入等の総収入から維持管理費、公租公課、減価償却費などの総費用を控除したものであり、総費用には資産の価値を高め、耐久性を増すことになる資本的支出は含まない。

(問題11)

(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. オリジネーターとは、証券化の対象となる不動産の原資産保有者のことをいう。
2. アレンジャーとは、不動産の証券化のスキーム（仕組み）を検討し、関連するプレイヤーの選定、外部専門家への委託等、証券化を行うために必要な事項全般の業務支援およびアドバイスをを行うものをいう。
3. プロパティマネージャーとは、委託を受けて証券化対象不動産の資産形成、運用、保全など投資家を代行して総合的に管理運営を行うものをいう。
4. サービサーとは、証券化対象不動産から発生する賃料収入等の債権回収を、不動産を保有する特定目的会社等を代行して行うものをいう。

問4

CFP[®]認定者は、湯本さんから、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]

- 甲土地
 - 土地面積：110m²
 - 形状：長方形（形状は図のとおり）
 - 接道：西側幅員4m私道
 - 用途地域等：第一種低層住居専用地域（指定建蔽率60%、指定容積率150%）
 - 相続税路線価：設定されていない。なお、南側市道の相続税路線価は200千円/m²であり、地元精通者へのヒアリングによると、甲土地の前面道路の推定される相続税路線価は、南側市道の相続税路線価と比較して10%低い水準とのことであった。
 - 周辺の概況：中小規模の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。

2. 乙建物

- ・ 用途：居宅
 - ・ 延床面積：100m²
 - ・ 構造：木造2階建
 - ・ 建築時期：2018年**月（築後5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：2022年12月1日
- ・ 取引価格：35,600千円
- ・ 相続税路線価：220千円/m²
- ・ 土地面積：150m²
- ・ 形状：不整形（間口3m、最大奥行20m、形状は図のとおり）
- ・ 接道：北側幅員6m市道
- ・ 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。

[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：2023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。

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

※標準化補正：取引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 2022年と2023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2022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。

2023年	256千円/m ²
2022年	250千円/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

次の算定式により、取引事例の形状による標準化補正率（Y）を求める。（Y）の算出に際しては、各計算過程で端数が生じた場合は、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1位までの百分率（%）として求めるものとする。なお、取引事例には形状以外に補正すべき個別的要因はない。

$$\frac{\text{路地状部分の面積} \times (1 - \text{路地状部分の減価率}) + \text{有効宅地部分の面積} \times (1 - \text{有効宅地部分の減価率})}{\text{取引事例の面積}} \times 100$$

標準的な画地の価格に対する減価率

有効宅地部分の減価率	路地状部分の奥行 10m未満	10%
	路地状部分の奥行 10m以上20m未満	15%
	路地状部分の奥行 20m以上	20%
路地状部分の減価率	—	40%

iii. 地域要因比較

地元精通者の意見を妥当と判断し、甲土地の前面道路の推定される相続税路線価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。

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（北向きから西向きへの接道方位の補正）のみを行い、補正率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

(2) 乙建物

- ・ 新築時の延床面積1m²当たりの建築工事費160千円。
- ・ 新築時点から評価時点までの建築工事費の上昇率30%を見込んで計算する。

3. 減価修正

- (1) 甲土地の減価額：なし（前面道路（私道）は一般の通行の用に供する道路のため減価はない）
- (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：なし

(3) 対象不動産の一体としての減価額：なし

(問題 1 2)

(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）と標準化補正率（Y）の組み合わせとして、正しいものはどれか。

1. (X) 101.2 (Y) 80.0
2. (X) 101.2 (Y) 84.0
3. (X) 102.4 (Y) 80.0
4. (X) 102.4 (Y) 84.0

(問題 1 3)

(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. 27,561千円
2. 27,842千円
3. 28,363千円
4. 28,420千円

(問題 1 4)

(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. 43,646千円
2. 43,871千円
3. 44,203千円
4. 44,600千円

(問題 1 5)

(設問D) 不動産鑑定評価基準における貸家およびその敷地の価格を求める場合において、収益価格に影響する各項目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、記載のない事項については考慮しないものとする。

1. 建物管理会社を変更したことにより、建物の維持管理費が減少した場合、還元利回りおよびその他の項目の金額に変化がない限り、収益価格は上昇することになる。
2. 地価の上昇により、敷地の固定資産税の税額が上昇した場合、還元利回りおよびその他の項目の金額に変化がない限り、収益価格は上昇することになる。
3. 周辺に類似の用途の賃貸物件が増えたことにより、空室率を当初よりも高く見積った場合、還元利回りおよびその他の項目の金額に変化がない限り、収益価格は下落することになる。
4. 相続対策等により不動産への投資が過熱し、投資利回りが低下したため、従前よりも還元利回りを低下させて収益価格を求めることとした場合、その他の項目の金額に変化がない限り、収益価格は上昇することになる。

(問題 1 6)

(設問E) 不動産の公的価格に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 固定資産税の課税標準額の算定に係る家屋の価格は、固定資産評価基準に基づき建物が所在する都道府県知事が決定した価格によるものとされている。
2. 地価公示の公示価格、都道府県地価調査の基準地標準価格および相続税路線価については毎年評価替えが行われるのに対し、固定資産税評価額の評価替えは原則として5年に一度である。
3. 地価公示の公示価格の対象となる標準地は、毎年点検を行い、周辺の土地の利用状況等から適格性がないと判断された地点については標準地の地点を変更する選定替えが行われる。
4. 相続税路線価には、路線ごとに1 m²当たりの価額と借地権割合が記号で表示されており、借地借家法第22条、第23条および第24条の定期借地権等の価額を求める際にも、自用地の価額に当該借地権割合を乗じて求める。

問5

近藤さんは、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RH（以下「RH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、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）

【新築一戸建】

価格 2,800万円

（水道負担金、消費税等を含む）

所在地：◎◎県□□市○○が丘2
 交通：□□鉄道××線△△駅より徒歩8分
 土地面積：160.63m²
 建物面積：97.38m²
 建物構造：木造スレート葺き2階建
 建築年月：2023年4月完成
 建築確認番号：○○○○○
 権利形態：所有権

○○公園まで140m
 △△ストアまで280m

完成了！
室内見学できます！

（表示は省略）
物件写真

◎◎県知事（9）第×××××号

株式会社RH

取引態様：売主

（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

住所：◎◎県□□市○○が丘2番16号
 電話：×××-××××

(問題 17)

(設問A) 不動産の表示に関する公正競争規約等から見て、<資料>の広告内容等に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 広告において「新築」の表示を使用するためには、当該建物が建築後1年未満であることと、居住の用に供されたことがないことの2つの要件を満たしていなければならない。
2. 水道負担金がある場合の価格表示は、<資料>のように価格の総額に含める表示のほか、価格に含めず「水道負担金〇〇万円別途あり」と表示する方法も認められる。
3. <資料>のような建築工事が完了済みの新築住宅を広告する場合は、建築確認番号の表示を省略することもできる。
4. 本物件の土地において指定される建蔽率および容積率については、<資料>のように表示がなくても不適切ではない。

(問題 18)

(設問B) 宅地建物取引業法に関する次の記述のうち、同法第47条および第47条の2の「業務に関する禁止事項」に該当するか否かの組み合わせとして、正しいものはどれか。

- (ア) 「リビングからの眺望がとても気に入った」と購入を決めた近藤さんに対し、RH社はその眺望を阻害するビルの建築計画を知っていたが、あえてその事実を伝えず契約の締結を勧誘した。
- (イ) 近藤さんから「すぐに用意できる現金が少ない」と聞いて、RH社は当初近藤さんに提示していた手付金の金額を減額することで契約の締結を勧誘した。
- (ウ) 近藤さんは「契約の締結をするかしばらく考えさせてほしい」と伝えたが、RH社は実際と異なり契約の締結を促進するだけの理由で「他の購入希望者が明日まで契約の締結が可能かどうか待っているので、近藤さんとの契約は今日しかできない」と契約の締結を勧誘した。
- (エ) 近藤さんから将来の物件価格に関する質問があったため、RH社は故意ではなく、「2、3年には、物件価格の上昇が確実である」と言って契約の締結を勧誘した。

1. すべて該当する。
2. (ア)、(イ) および (ウ) は該当するが、(エ) は該当しない。
3. (ア)、(ウ) および (エ) は該当するが、(イ) は該当しない。
4. (イ) および (エ) は該当するが、(ア) および (ウ) は該当しない。

(問題 19)

(設問C) 近藤さんは、CFP[®]認定者に対し、住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「品確法」という）について質問した。CFP[®]認定者が行った、品確法に関する次の説明のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 近藤さん : 品確法の瑕疵担保責任について教えてください。
CFP[®]認定者 : 新築住宅の売主は、当該新築住宅を買主に引き渡した時から10年間、住宅の構造耐力上、主要な部分等の隠れた瑕疵につき一定の担保責任を負いますが、この担保責任の期間は、売買契約における特約により20年まで伸長することができます。
2. 近藤さん : 住宅性能評価書は、売買契約の締結に当たり、どのような効果があるのでしょうか。
CFP[®]認定者 : 新築住宅の売主が、建設工事完了後に売買契約を締結する際、当該新築住宅の建設住宅性能評価書を売買契約書に添付すると、売主は同評価書に表示された性能を有する新築住宅を買主に引き渡すことを契約したものとみなされます。
3. 近藤さん : 住宅の売買契約に関して紛争が生じた場合、利用できる機関はありますか。
CFP[®]認定者 : 設計住宅性能評価書を交付された住宅の売買契約に関する紛争に対しては、裁判外の紛争処理体制として指定住宅紛争処理機関を利用することができ、紛争処理の円滑化・迅速化が図られています。
4. 近藤さん : 既存住宅も住宅性能表示制度の対象になるのでしょうか。
CFP[®]認定者 : 品確法に基づく住宅性能表示制度は制定当初、新築住宅を対象にしていたが、現在は既存住宅も住宅性能表示制度の対象に加えられています。

(問題20)

(設問D) 近藤さんがRH社から特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（以下「住宅瑕疵担保履行法」という）に定める新築住宅である本物件を購入する場合において、住宅瑕疵担保履行法に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. RH社が、住宅瑕疵担保履行法に定める新築住宅についての住宅販売瑕疵担保責任を負う場合は、住宅販売瑕疵担保保証金の供託に加えて、住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結が義務付けられている。
2. 本物件に住宅瑕疵担保履行法に規定する住宅販売瑕疵担保責任保険契約が締結されていた場合、RH社が倒産等により瑕疵担保責任を履行しないときは、近藤さんは直接保険会社に保険金の支払いを請求することにより損害の補填を受けることができる。
3. 本物件に住宅瑕疵担保履行法に規定する住宅販売瑕疵担保責任保険契約が締結されていた場合、当該保険契約については、近藤さんが直接保険契約者となって保険料を負担することはできない。
4. 近藤さんとRH社の間で住宅販売瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅について紛争が生じた場合、近藤さんは紛争処理機関による斡旋や調停、仲裁等を受けることができるが、その対象となるのは住宅の一定の部分の瑕疵に関する紛争に限定されず、売買契約に関する紛争も対象となる。

問6

浅見さんは、所有する投資用マンション（以下「本物件」という）を天野さんに2022年10月1日付で賃貸しています。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、部屋番号：TZマンション303号室
- ・ 専有部分の床面積：45.33m²（登記記録の面積）
- ・ 登記記録の所有者：浅見健司

[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 浅見健司（以下「甲」という）、借借人 天野史郎（以下「乙」という）および乙の連帯保証人 川久保康夫（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、2022年10月1日から3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。その際は、乙は、甲に対し、更新料として新賃料の1ヵ月分を支払うものとする。

第4条（賃料）

賃料は月額7万円とし、乙は、甲に対し、毎月末日までに翌月分を支払う。

- 2 前項の賃料が、経済事情の変動、公租公課の増減額、近隣の同種物件の賃料の比較等によって不相当となったときであっても、賃貸借期間の最初の2年間は、前項の賃料の改訂は行わないものとする。

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14万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（明渡し）

乙は、本契約が終了する日までに本物件を明け渡さなければならない。この場合において、乙は本物件を原状に復して、甲に明け渡さなければならない。

第11条（連帯保証）

乙は、甲の承諾する連帯保証人をたてなければならない。

- 2 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。
- 3 前項の丙の債務は、極度額84万円を限度とする。

— 以下省略 —

[その他]

- ・ 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。
- ・ 天野さんは、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11条の保証契約は、民法第465条の2に規定する個人根保証契約である。なお、川久保さんは、天野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。
- ・ T Z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、最も適切なものはどれか。

1. 賃貸借契約が浅見さんと天野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3年間となる。
2. 天野さんが賃料を滞納した場合、天野さんは、浅見さんに対し、賃料の滞納分を敷金から充当することを請求することはできない。
3. 本契約書第3条の更新料を支払う特約は、消費者契約法に違反して無効であるため、天野さんは、本契約の更新に際し更新料を支払う必要はない。
4. 本契約書第10条に基づき、天野さんは、賃貸借契約終了時には、通常の使用により生じた損耗および経年に伴う変化も含めて、天野さんの負担で本物件を賃貸借開始時の状態に復して明け渡さなければならない。

(問題22)

(設問B) 浅見さんの天野さんに対する賃料増額請求に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 賃貸借期間中、土地または建物の価格の上昇等の経済事情の変動によって賃料が不相当となった場合には、本契約書第4条第2項にかかわらず、浅見さんは天野さんに対し、本契約期間の最初の2年間であっても賃料増額請求をすることができる。
2. 天野さんは浅見さんに対し、増額を正当とする裁判（増額に係る裁判上の和解および調停の成立を含む）が確定するまでの間、浅見さんが相当と認める賃料の支払いをしなければならない。
3. 裁判所における調停を行っている間、浅見さんが賃料の受取りを一切拒否したときは、天野さんは、この間支払うべき賃料を調停が行われている簡易裁判所に供託することができる。
4. 賃料の増額を正当とする裁判（増額に係る裁判上の和解および調停の成立を含む）が確定した場合において、天野さんがすでに支払った額に不足があるときは、天野さんは浅見さんに対し、その不足額に年1割の割合による支払期後の利息を付して支払わなければならない。

(問題 2 3)

(設問C) 連帯保証に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 本契約書第11条による連帯保証契約は、本契約書が公正証書で作成されていない場合、その効力を生じない。
2. 連帯保証契約で特段の定めがない場合、川久保さんの連帯保証の範囲は、賃料債務に限られ、天野さんが故意に本物件を損傷した場合の損害賠償債務については及ばない。
3. 川久保さんが、保証債務を支払う資力を有しない状態となった場合でも、浅見さんは、天野さんに保証人を変更することを請求することはできない。
4. 本契約書第11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。

(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. 天野さんは、浅見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。
2. 浅見さんが本物件の管理費を滞納した場合、天野さんはT Z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。
3. 天野さんは、建物の賃借人という立場では、T Zマンションの区分所有者が負担する管理費を増額するために、規約を変更することを目的とする集会に出席して意見を述べることはできない。
4. 天野さんは、建物またはその敷地もしくは附属施設の使用方法につき、本契約締結後の集会の決議に基づき浅見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。

問7

甲土地の共有者全員（以下「井川さんたち」という）は、飯田さんに甲土地を売却することを考えています。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>

[甲土地の登記事項証明書（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	所有権移転	平成8年12月10日 第52539号	原因 平成8年12月10日売買 共有者 ××市△△一丁目1番1号 持分4分の3 井川太郎 ××市△△一丁目1番1号 4分の1 井川良子
2	井川太郎持分全部移転	平成30年10月15日 第42857号	原因 平成30年6月15日相続 共有者 ××市△△一丁目1番1号 持分0分の0 井川良子 ××市△△二丁目2番2号 8分の1 井川将司 ××市△△三丁目3番3号 8分の1 井川啓介
3	井川良子持分一部移転	平成31年1月21日 第2266号	原因 平成31年1月21日贈与 共有者 ××市△△二丁目2番2号 持分8分の1 井川武
4	井川良子持分全部移転	令和2年10月19日 第43356号	原因 令和2年4月30日相続 共有者 ××市△△二丁目2番2号 持分0分の0 井川将司 ××市△△三丁目3番3号 8分の2 井川啓介
5	井川啓介持分全部移転	令和3年11月4日 第48885号	原因 令和3年5月24日相続 共有者 ××市△△三丁目3番3号 持分16分の3 井川花子 ××市△△二丁目2番2号 0分の0 井川将司

権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	根抵当権設定	令和3年12月28日 第58124号	原因 令和3年12月28日設定 極度額 金1,000万円 債権の範囲 信用金庫取引 手形債権 小切 手債権 電子記録債権 債務者 △△市〇〇二丁目2番2号 井川将司 根抵当権者 △△市〇〇四丁目4番4号 TA信用金庫

※問題作成の都合上、一部の表示を省略している。

[その他]

- 井川さんたちは、全員成年者である。
- 登記識別情報の不通知および失効は考慮しないものとする。
- 井川武さんは、権利部甲区3番の登記完了後に交付された登記識別情報通知書を紛失している。
- 井川花子さんの住所は、2022（令和4）年1月20日に「××市△△三丁目3番3号」から現住所である「△△市〇〇五丁目5番5号」に移転している。なお、登記申請における井川花子さんに関する特別の事情は考慮しないものとする。

(問題 25)

(設問A) 登記事項証明書の記録から、甲土地に係る井川将司さんの持分として、正しいものはどれか。

1. 16分の8
2. 16分の10
3. 16分の11
4. 16分の13

(問題 26)

(設問B) 井川さんたちは、甲土地を売却するに当たり、甲土地とその隣接地である乙土地との筆界に係る筆界特定制度を利用したいと考えている。筆界特定制度に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 筆界調査委員は、筆界特定について必要な事実の調査を行ったうえ、筆界特定登記官に意見を提出し、筆界特定登記官がその意見を踏まえて筆界の特定を行う。

(問題 27)

(設問C) TA信用金庫の根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. 根抵当権の元本確定後の被担保債権の範囲として、利息および損害金については、極度額にかかわらず、原則として元本確定後の最後の2年分に限られる。
2. 井川将司さんがTA信用金庫に対し、根抵当権の元本確定前に、根抵当権の担保の対象となっている債務の全額を弁済して、債務がすべて消滅した場合には、根抵当権は当然に消滅する。
3. TA信用金庫は、井川さんたちに対し、根抵当権の元本の確定を請求することができ、その請求時に元本は確定する。
4. TA信用金庫が根抵当権の被担保債権の範囲に属する債権を被担保債権の元本確定前に第三者に譲渡した場合には、根抵当権は当然に当該第三者に移転する。

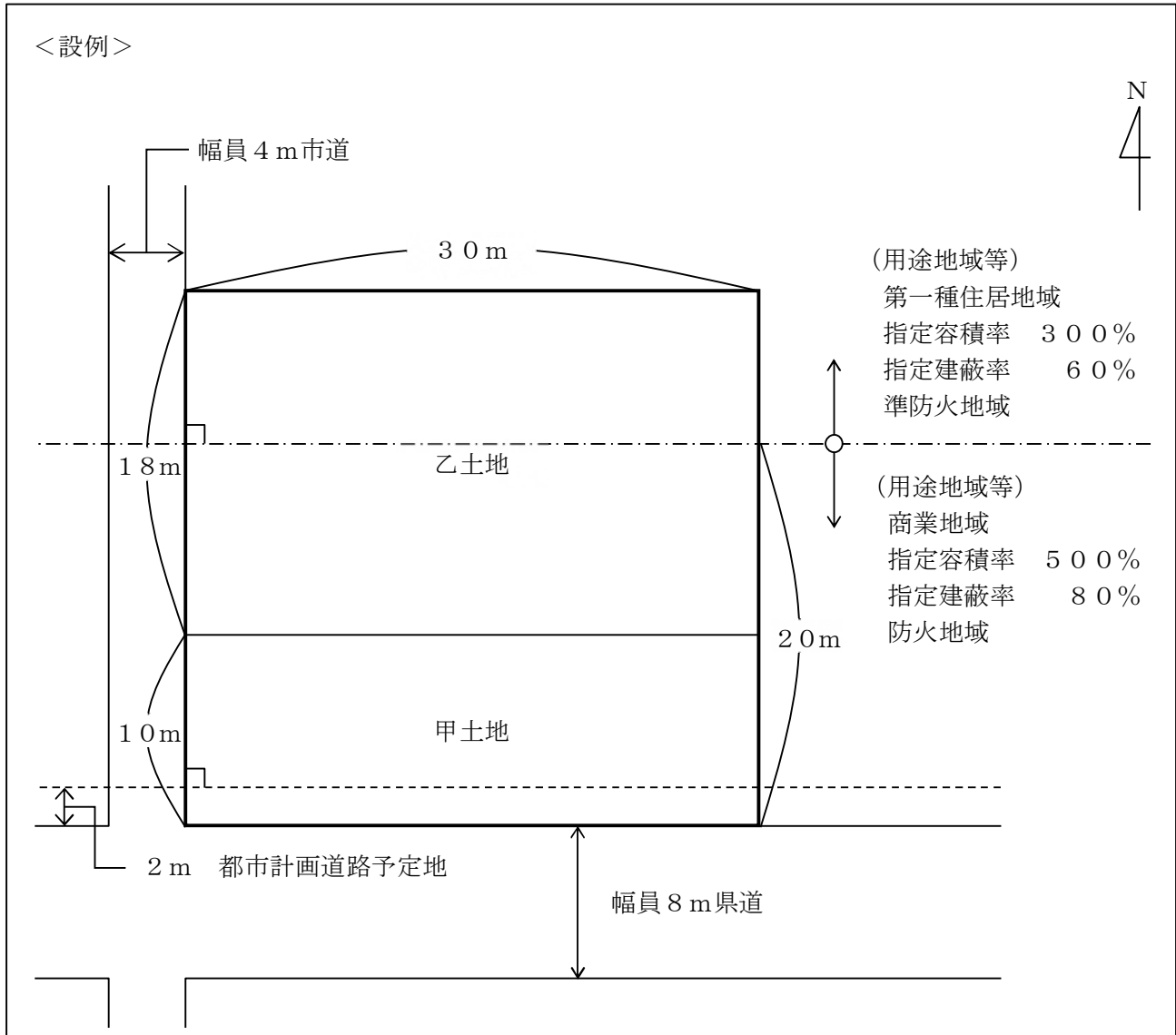
(問題 28)

(設問D) 甲土地の売買に伴い、井川さんたちから飯田さんへの所有権移転登記（共有者全員持分全部移転登記）を行う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. 所有権移転登記の申請の前提として、井川花子さんの住所移転による所有権登記名義人の住所の変更登記の申請を省略することはできない。
2. 所有権移転登記においては、オンライン申請および出頭による書面申請をすることはできるが、郵送による書面申請は認められていない。
3. 井川武さんは、登記識別情報通知書を紛失した旨を登記所に届け出れば、登記識別情報通知書の再交付を受けることができる。
4. TA信用金庫の根抵当権設定登記は、飯田さんへの売買による所有権移転登記の申請の際に、根抵当権が消滅したことのTA信用金庫の証明書を提供すれば、抹消登記の申請をしなくても、登記官が職権で登記記録から抹消する。

問 8

福岡さんは、下記設例の甲土地および乙土地を一つの敷地（以下「対象土地」という）として所有しており、対象土地の有効活用について、CFP[®]認定者に相談しました。建築基準法および都市計画法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。



- ・ 甲土地および乙土地は、長方形の土地である。
- ・ 甲土地および乙土地は、市街化区域内に存し、用途地域等は上記のとおりである。
- ・ 県道の幅員は8 mであるが、10年前に拡張のための都市計画（両側拡張後12 m）が決定されている。ただし、事業認可は受けていない。
- ・ 都市計画道路予定地は、都市計画法第55条に規定する事業予定地には該当せず、都市計画道路予定地における建築に関する同法第53条および第54条の適用がある。
- ・ 甲土地は県道との道路境界線より2 mまで、上記都市計画道路予定地として指定されている。
- ・ 指定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。
- ・ 建蔽率の加算について、甲土地は特定行政庁が指定した角地である。
- ・ 幅員8m県道は、建築基準法第42条第1項第4号（2年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの）には該当しない。
- ・ 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) 対象土地について、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. 3,550 m²
2. 3,600 m²
3. 3,650 m²
4. 3,700 m²

(問題30)

(設問B) 対象土地に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. 792 m²
2. 797 m²
3. 802 m²
4. 807 m²

(問題31)

(設問C) 都市計画道路予定地部分に建築物を建築する場合の都市計画法の制限に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。なお、当該予定地に建築する建築物は容易に移転し、または除却することができるものとする。

1. 地階がなく地上2階で主要構造部が木造の建築物であれば、都道府県知事等に届け出ることにより建築することができる。
2. 地階がなく地上3階で主要構造部が木造の建築物であれば、都道府県知事等の許可を受けることにより建築することができる。
3. 地下1階地上1階で主要構造部が鉄骨造の建築物であれば、都道府県知事等の許可を受けることにより建築することができる。
4. 地階がなく地上2階で主要構造部が鉄骨造の建築物であれば、都道府県知事等の許可を受けることにより建築することができる。

(問題32)

(設問D) CFP[®]認定者が行った、建築基準法の容積率に関する次の説明のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 「もっぱ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延べ面積に算入されません。」
2. 「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延べ面積に算入されません。」
3. 「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延べ面積に算入されません。」
4. 「エレベーターの昇降路（エレベーターシャフト）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されません。」

(問題33)

(設問E) 建築基準法における防火地域および準防火地域に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 建築物が防火地域および準防火地域にわたる場合、その建築物が防火壁で区画されている場合を除き、床面積が過半を占める防火地域または準防火地域の規制を受ける。
2. 準防火地域内の建築物の屋根の構造は、性能に関して政令で定める技術的基準に適合するもので、都道府県知事が定めた構造方法を用いるものまたは都道府県知事の認定を受けたものとする必要がある。
3. 防火地域内において、地下1階付地上2階建の延べ面積90m²の建築物は、耐火建築物または準耐火建築物（いずれも同等以上の延焼防止性能を有する建築物も含む）としなければならない。
4. 準防火地域内において、地下1階付地上3階建の延べ面積1,000m²の建築物は、耐火建築物または準耐火建築物（いずれも同等以上の延焼防止性能を有する建築物も含む）としなければならない。

問9

柴田さん（会社員、38歳）は、2023年に下記設例の一戸建て住宅およびその敷地（以下「本物件」という）を購入し、同年5月に引渡しを受け、同年6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～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>

[本物件の概要等]

- ・ 新築年月日：2018年3月
- ・ 構造：軽量鉄骨造2階建
- ・ 床面積（登記記録）：1階 60m²
2階 60m²
合計 120m²
- ・ 敷地面積：190m²
- ・ 売買契約締結日：2023年4月28日
- ・ 売主：浅尾さん（2022年12月まで本物件に居住していた）
- ・ 購入金額：45,000千円
- ・ その他：従前の所有者である浅尾さんが新築時に長期優良住宅の普及の促進に関する法律第5条の長期優良住宅建築等計画の認定を受けており、柴田さんも同法に基づいて当該認定に基づく地位を継承している。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贈与税の非課税」における省エネ等住宅に該当する。

[柴田さんの購入資金の内訳]

内訳	金額	備考
自己資金	5,000千円	
実母（66歳）からの贈与	15,000千円	2023年3月に贈与
民間金融機関からの融資 (住宅ローン)	25,000千円	借入期間25年 2023年末残高 24,400千円

[その他]

- ・ 本物件の建物は柴田さんの居住用である。
- ・ 柴田さんは、本物件以外の不動産は所有していない。
- ・ 柴田さんは、上記以外には贈与等により取得したものはない。
- ・ 本物件の所有権移転登記および抵当権設定登記は、いずれも柴田さんの取得後1年以内に行われるものとする。
- ・ 柴田さんは給与所得者であり、2023年の合計所得金額は10,000千円、納税額は918千円とする。

(問題 3 4)

(設問A) 柴田さんの本物件の取得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. 柴田さんが本物件の建物を取得した際の所有権移転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。
2. 柴田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物件の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. 柴田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. 柴田さんが本物件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 3 5)

(設問B) 柴田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. 柴田さんが取得した本物件の建物に係る不動産取得税の計算では、価格から12,000千円を控除した金額が課税標準になる。
2. 柴田さんが取得した本物件の土地に係る不動産取得税の課税標準は、宅地等の特例が適用されるため、その土地の価格の2分の1となる。
3. 柴田さんが取得した本物件に係る固定資産税の土地の課税標準の算定については、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。
4. 柴田さんが取得した本物件の建物に係る固定資産税は、2024年度から5年度分について、減額の適用が受けられる。

(問題 3 6)

(設問C) 柴田さんは、2023年3月の実母からの資金贈与について「直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税」(以下「本特例」という)の適用を受けたいと考えている。本特例による非課税限度額として、正しいものはどれか。

1. 5,000千円
2. 10,000千円
3. 12,000千円
4. 15,000千円

(問題37)

(設問D) 柴田さんが、本物件の取得に伴い、2023年分の所得税で住宅借入金等特別控除の適用を受ける場合の控除限度額として、正しいものはどれか。なお、控除限度額は、100円未満を切り捨て、100円単位で求めること。

1. 140,000円
2. 170,800円
3. 210,000円
4. 244,000円

問10

不動産の譲渡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。

(問題38)

(設問A) 野村さんは2023年5月に、それまで居住していた自宅（以下「PY建物および甲土地」という）の売却と、新築分譲マンション（以下「PZマンション」という）の取得を検討している。野村さんがPY建物および甲土地の譲渡について、「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除」および「長期（10年超）所有の居住用財産を譲渡した場合の軽減税率」の適用を受けた場合、この譲渡に係る所得税額として、正しいものはどれか。なお、損益通算や所得控除等は考慮しないものとする。

[PY建物および甲土地の概要]

- PY建物の建築時期：1986年新築
- 甲土地の取得時期：1984年購入
- 所有関係等：PY建物および甲土地は野村さんの単独所有で、2018年9月26日に父から相続（単純承認）により取得した。

[PY建物および甲土地の譲渡に係る価額等]

- PY建物および甲土地の譲渡価額（総額）：50,000千円
- PY建物および甲土地の譲渡に係る取得費：不明
- PY建物および甲土地の譲渡に係る譲渡費用：2,000千円

[その他]

- 野村さんは、PY建物および甲土地を譲渡した後に、PZマンションの購入を検討している。
- PY建物および甲土地の譲渡ならびにPZマンションの購入は2023年中に実施するものとする。

1. 1,550千円
2. 1,800千円
3. 2,325千円
4. 3,100千円

(問題 39)

(設問B) 「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. 譲渡資産である家屋および敷地のいずれか一方の譲渡した年の1月1日における所有期間が10年以下であるときは、本特例の適用を受けることができない。
2. 譲渡資産の居住期間の判定について、居住していなかった期間がある場合、居住していなかった期間を除いて、その前後の居住していた期間を合計することはできない。
3. 買換え資産が直系血族や同一生計の親族の所有していた中古マンション(建築後に使用されたことのあるマンション)である場合、本特例の適用を受けることができない。
4. 買換え資産である家屋について、居住の用に供する部分の床面積が200㎡超である場合、本特例の適用を受けることができない。

(問題 40)

(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)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。

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。
3. 被相続人が介護保険法に規定する要介護認定を受けて相続開始の直前に特別養護老人ホームに入所中であった場合は、本特例の適用を受けることができない。
4. 空き家が区分所有建物である旨の登記がされている場合は、本特例の適用を受けることができない。

問 1 1

大下久美子さん（以下「大下さん」という）と山田茂樹さん（以下「山田さん」という）は、父から、下記設例の甲土地およびMX建物を相続により取得し共有しています。大下さんは、将来的にはMX建物を取り壊し、甲土地を分割して単独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10m県道

甲土地

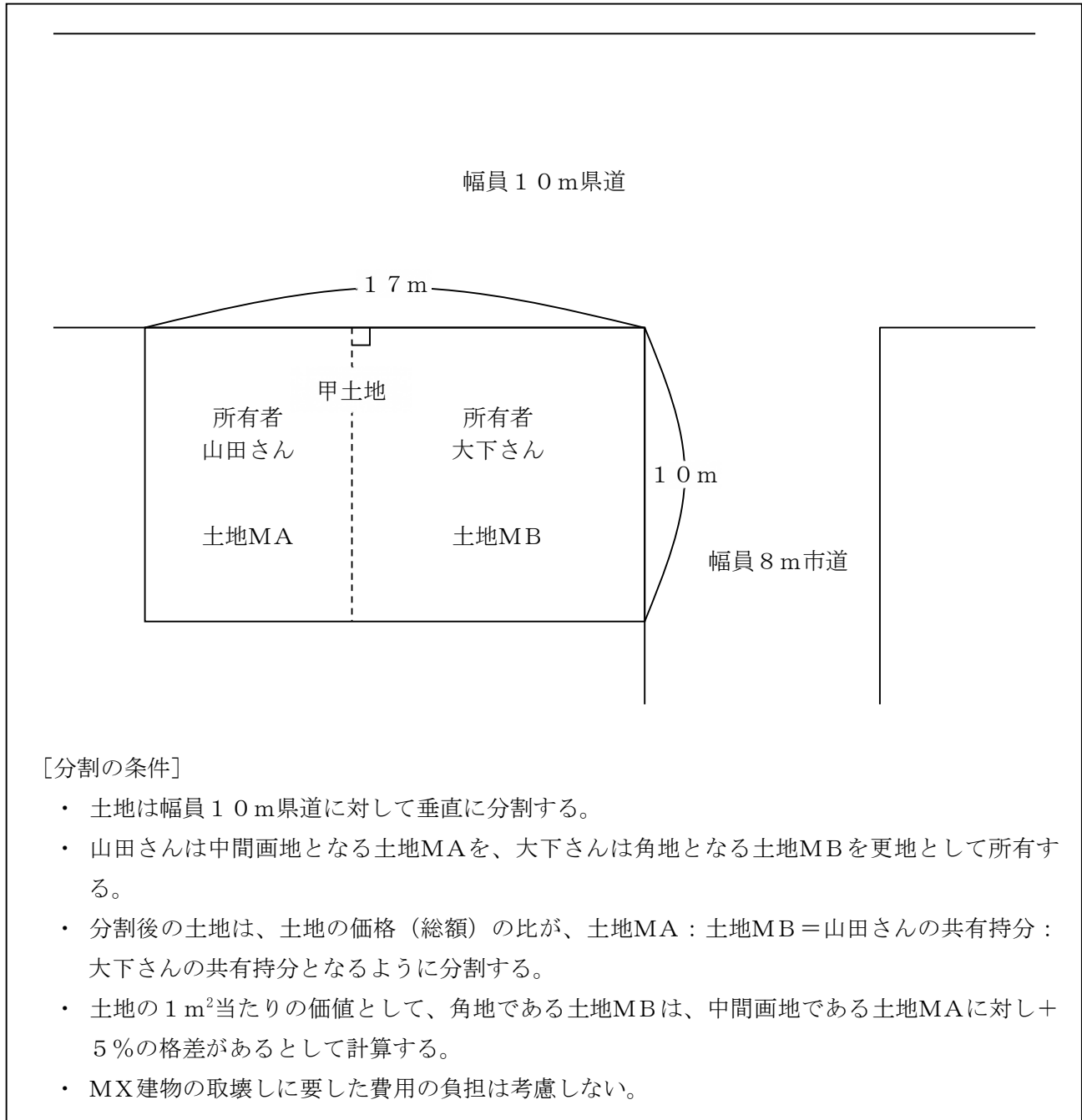
MX建物

幅員8m市道

- ・ 甲土地は、長方形の宅地である。
- ・ 甲土地およびMX建物の共有持分は、大下さんがそれぞれ10分の6、山田さんがそれぞれ10分の4である。
- ・ 相続税路線価および借地権割合は、2022年のものである。

(問題 4 1)

(設問A) MX建物を取り壊した後、甲土地を分割し、大下さんと山田さんがそれぞれ更地（完全な所有権の土地）として単独所有する場合、大下さんの所有する更地の面積として、正しいものはどれか。



1. 92 m^2
2. 94 m^2
3. 96 m^2
4. 100 m^2

(問題42)

(設問B) 大下さんは、土地MBの有効活用を考えていたところ、不動産会社であるMY社から「借地借家法第23条の定期借地権（以下「事業用定期借地権等」という）により賃借したい」との提案があった。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、電磁的記録とは、電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。

1. 事業用定期借地権等の設定契約は、公正証書によってしなければならないとされており、電磁的記録によりすることは認められない。
2. 事業用定期借地権等が設定された土地MB上の建物につき定期建物賃貸借契約を締結する場合、この定期建物賃貸借契約は電磁的記録により締結することができる。
3. 事業用定期借地権等の地代は、借地借家法に基づく地代等増減請求権の適用がないため、地代等が近隣等の地代に比較して不相当となったときでも増減の請求をすることができない。
4. 事業用定期借地権等の存続期間を超えて存続する建物を再築した場合でも、事業用定期借地権等は、期間が満了すれば終了する。

問 1 2

下記設例の土地を所有する神野さんと大場さんは、デベロッパーの株式会社HZ（以下「HZ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 500%
 指定建蔽率 80%
 防火地域

幅員 6 m 市道

乙土地
300 m²

甲土地
900 m²

地価公示
の標準地
800 千円/m²

幅員 7 m 県道

- 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	神野さん	大場さん	—
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 ▲18%	±0%	角地 +5%
	角地 +5%		
	合計 ▲13%		

- ・ 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。
- ・ 各設間で指示がない限り、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70%、3～8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 >

階層	用途	効用比※	専有面積 (m ²)	効用積数
8階	共同住宅	110	()	()
3～7階	共同住宅	100	()	()
2階	事務所	130	()	()
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	神野さん (ア) %		大場さん (イ) %		HZ社 (ウ) %	
—	専有面積	効用積数	専有面積	効用積数	専有面積	効用積数
8階共同住宅	—	—	—	—	()	()
3～7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。

神野さん：甲土地

大場さん：乙土地

HZ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、地価公示の公示価格水準の価格として求める。この場合、地価公示の標準地に対する個別格差率を考慮して求める。なお、評価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 増分価値のうち、70%については甲土地および乙土地の価格の比により、残りの30%については甲土地および乙土地の土地面積の比により、甲土地および乙土地に配分し、増分価値配分後の甲土地および乙土地の価格を求める。なお、価格の比は、甲土地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、土地面積の比は、甲土地の面積および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 HZ社は1階、2階および8階のすべて、ならびに3～7階の一部を賃貸用として、神野さんと大場さんは3～7階の一部を自宅用および賃貸用として各々取得する。
4. 取引の方法として、神野さんおよび大場さんは、各々の土地所有権をHZ社に譲渡し、土地付き区分所有建物に買い換える（全部譲渡方式）。なお、土地の譲渡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する。
 - ② 土地の価格比および土地の面積比の比率
計算結果の小数点以下第4位を四捨五入し、小数点以下第3位までの数値を求める。
 - ③ 出資額の割合
計算結果の小数点以下第3位を四捨五入し、整数の百分率（%）を求める。
 - ④ 効用積数および取得する専有面積
小数点以下の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、神野さん、大場さんおよびHZ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. 神野さん | 26% | 大場さん | 10% | HZ社 | 64% |
| 2. 神野さん | 27% | 大場さん | 11% | HZ社 | 62% |
| 3. 神野さん | 28% | 大場さん | 10% | HZ社 | 62% |
| 4. 神野さん | 29% | 大場さん | 11% | HZ社 | 60% |

(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. 426,510
2. 453,590
3. 480,670
4. 507,750

(問題 4 5)

(設問C) このマンションのうち、HZ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. 2,173 m²
2. 2,200 m²
3. 2,226 m²
4. 2,254 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. 買換え資産の取得時期は、買換え資産とされる建物の建設等に要する期間が通常1年を超えると認められる等の事情があり、税務署長の承認を受けたときは、譲渡資産の譲渡をした日の属する年の翌年の12月31日の後2年以内の税務署長が認定した日まで延長される。
2. 土地所有者が買換えにより取得した部分を含む一棟の建物は、地上階数が3以上であることが必要であるため、地下1階地上2階である場合には本特例の適用を受けることができない。
3. 本特例の適用を受けるためには、譲渡資産である土地の所有者は個人である必要があり、法人は適用を受けることができない。
4. 買換え資産である建物については、譲渡資産の譲渡を受けた者が建築した場合に限り本特例の適用を受けることができるが、譲渡資産の転売を受けた者が建築した場合は適用を受けることができない。

問 1 3

CFP[®]認定者にとって、不動産関連法や不動産関連情報に関心をもち、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) マンションの老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や、老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組みの強化が喫緊の課題となっていることを背景に、マンションの管理の適正化の推進に関する法律が改正された。改正されたマンションの管理の適正化の推進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. 国土交通大臣は、基本方針（マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針）を定めなければならない。
2. 地方公共団体は、基本方針に基づき、当該地方公共団体の区域内におけるマンション管理適正化推進計画を作成することができる。
3. マンション管理適正化推進計画を作成し、管理計画の認定の受付を開始した地方公共団体は、一定の基準を満たす管理計画を有する新築分譲マンションを認定することができる。
4. 地方公共団体は、管理が適正に行われていないマンションに対しては、マンション管理適正化指針等に即し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言および指導をすることができる。

(問題 4 8)

(設問B) 農地法による制限に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 土地登記簿上の地目が山林である場合、現況が農地として耕作している土地であれば農地法の適用を受ける。
2. 農業従事者が銀行から融資を受けるため、自己所有の農地に抵当権を設定する場合、農業委員会の許可を受ける必要はない。
3. 農地を農地として利用する者に売却する場合、原則として農業委員会の許可を受ける必要がある。
4. 市街化区域内において、農地を宅用地に転用する場合、農業委員会の許可を受ける必要がある。

(問題 49)

(設問C) 「令和4年版土地白書」に記載されている令和3年度の不動産市場等の動向に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. Jリート市場全体の値動きを示す東証REIT指数は、米金利上昇への警戒感や新型コロナウイルス感染症の再拡大等による投資家心理の悪化やロシアによるウクライナ侵略が影響し、令和2年11月から令和4年3月末まで一貫して下落傾向が続いている。
2. 令和3年3月末時点のリート等の主な用途について資産取得額割合で見ると、事務所および倉庫が同じ割合で最も多く、続いて住宅、商業施設となっている。
3. 投資部門別Jリート売買動向を令和3年度の購入金額割合で見ると、海外投資家の割合は、投資信託、国内個人投資家および金融機関を合計した割合よりも高く、海外投資家の動向がJリート市場に与える影響は大きい。
4. 銀行等による不動産業向け貸出残高については、引き続き増加傾向が顕著であり、令和3年は昭和61年以降過去最高となっている。

(問題 50)

(設問D) 国土交通省発表による「令和5年地価公示結果の概要」に基づく令和4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、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
2. 三大都市圏平均では、商業地は東京圏・大阪圏・名古屋圏のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
3. 地方圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
4. 地方圏のうち、地方四市（札幌市、仙台市、広島市および福岡市）を除くその他の地域において、令和4年1月以降の1年間では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇に転じた。