

## 問 1

荒木さんは、住宅の建築や購入等に関する一般的な留意点についてCFP<sup>®</sup>認定者に説明を受けたいと思っています。以下の設問A、Bについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

## (問題 1)

(設問A) 不動産の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. 不動産は、売却に時間や手続きを要することが多く、上場株式と比べて流動性に乏しい資産といえる。
2. 不動産投資における収益は、インカムゲイン（賃料収入）とキャピタルゲイン（値上がり益）に分類できるが、分譲マンションはインカムゲインの対象となり得ない。
3. 同一の不動産の上に2つ以上の権利利益が存する場合には、それぞれの権利利益について、価格または賃料が形成され得る。
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、1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) 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示制度（以下「住宅性能表示制度」という）に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 住宅性能表示制度の対象となる住宅は新築住宅に限られるが、新築住宅とは人の居住の用に供したことがなく建設工事完了の日から起算して1年を経過しないものである。
2. 住宅性能評価書には、設計住宅性能評価書と建設住宅性能評価書の2種類があるが、いずれか1つでも交付された住宅については、指定住宅紛争処理機関に紛争処理を申請することができる。
3. 新築住宅においては、当該住宅の施工についての設計住宅性能評価書の有無にかかわらず建設住宅性能評価の申請をすることができる。
4. 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る。

## 問2

野村さんは、老後のことを考え、自宅に居住し続けるかどうかを検討しており、CFP<sup>®</sup>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3)

(設問A) 野村さんは、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<sup>®</sup>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、野村さんが借借人、野村さんの実妹が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. 野村さんが賃貸住宅へ入居するためには、野村さんおよび実妹のいずれもが60歳以上である必要がある。
2. 野村さんと実妹が賃貸住宅に入居した後に、野村さんが死亡した場合、実妹は、終身賃貸事業者に対し、賃貸住宅に引き続き居住する旨の申出を行うことはできない。
3. 野村さんは、終身賃貸事業者の建物の使用を必要とする事情を理由として、終身賃貸事業者から終身建物賃貸借契約を解約されることがある。
4. 終身建物賃貸借において、借借人である野村さんからの解約申入れであれば、その理由を問わず、解約申入れの6ヵ月後に終身建物賃貸借契約は終了する。

## (問題4)

(設問B) 野村さんは、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)への入居も検討している。CFP<sup>®</sup>認定者が行ったサ高住に係る住宅事業(以下「サ高住事業」という)の登録要件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. サ高住は、住宅の専用部分において、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。
2. 入居者に対する状況把握(安否確認)サービスの提供は登録要件となっているが、生活相談サービスの提供は登録要件となっていない。
3. サ高住の整備を行い、サ高住事業を行う場合には、当該整備に関する工事が完了する前に敷金または家賃等の前払金を受領しないこととされている。
4. サ高住事業を行う者は、受領した家賃等の前払金について、入居者に返還債務を負う場合に備えて、必要な保全措置を講じておくことまでは必要とされていない。

問3

西里さんは、遊休土地の有効活用のため、CFP<sup>®</sup>認定者のアドバイスを受けて、下記設例の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 <sup>2</sup>																																																															
延べ面積	1,600m <sup>2</sup>																																																															
構造・規模	鉄筋コンクリート造6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23戸																																																															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>階</th> <th colspan="3">住居番号</th> <th>間取り</th> <th>面積</th> <th>住居番号</th> <th>間取り</th> <th>面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6</td> <td>6A</td> <td>6B</td> <td>6C</td> <td>2LDK</td> <td>60m<sup>2</sup></td> <td>6D</td> <td>1LDK</td> <td>40m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>5A</td> <td>5B</td> <td>5C</td> <td>2LDK</td> <td>60m<sup>2</sup></td> <td>5D</td> <td>1LDK</td> <td>40m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>4A</td> <td>4B</td> <td>4C</td> <td>2LDK</td> <td>60m<sup>2</sup></td> <td>4D</td> <td>1LDK</td> <td>40m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>3A</td> <td>3B</td> <td>3C</td> <td>2LDK</td> <td>60m<sup>2</sup></td> <td>3D</td> <td>1LDK</td> <td>40m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>2A</td> <td>2B</td> <td>2C</td> <td>2LDK</td> <td>60m<sup>2</sup></td> <td>2D</td> <td>1LDK</td> <td>40m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>1A</td> <td>1B</td> <td></td> <td>2LDK</td> <td>60m<sup>2</sup></td> <td>1C</td> <td>1LDK</td> <td>40m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>	階	住居番号			間取り	面積	住居番号	間取り	面積	6	6A	6B	6C	2LDK	60m <sup>2</sup>	6D	1LDK	40m <sup>2</sup>	5	5A	5B	5C	2LDK	60m <sup>2</sup>	5D	1LDK	40m <sup>2</sup>	4	4A	4B	4C	2LDK	60m <sup>2</sup>	4D	1LDK	40m <sup>2</sup>	3	3A	3B	3C	2LDK	60m <sup>2</sup>	3D	1LDK	40m <sup>2</sup>	2	2A	2B	2C	2LDK	60m <sup>2</sup>	2D	1LDK	40m <sup>2</sup>	1	1A	1B		2LDK	60m <sup>2</sup>	1C	1LDK	40m <sup>2</sup>
	階	住居番号			間取り	面積	住居番号	間取り	面積																																																							
	6	6A	6B	6C	2LDK	60m <sup>2</sup>	6D	1LDK	40m <sup>2</sup>																																																							
	5	5A	5B	5C	2LDK	60m <sup>2</sup>	5D	1LDK	40m <sup>2</sup>																																																							
	4	4A	4B	4C	2LDK	60m <sup>2</sup>	4D	1LDK	40m <sup>2</sup>																																																							
	3	3A	3B	3C	2LDK	60m <sup>2</sup>	3D	1LDK	40m <sup>2</sup>																																																							
	2	2A	2B	2C	2LDK	60m <sup>2</sup>	2D	1LDK	40m <sup>2</sup>																																																							
	1	1A	1B		2LDK	60m <sup>2</sup>	1C	1LDK	40m <sup>2</sup>																																																							
屋外駐車場	20台分（機械式2段）																																																															
建設工事費	480,000千円（屋外駐車場の工事費を含む）																																																															
竣工年月日	2024年1月1日																																																															
賃貸開始日	2024年1月1日																																																															

[賃貸条件等]

賃料（月額）	<b>【1年目】</b>								
	階	住居番号			賃料	住居番号	賃料		
	6	6A	6B	6C	各200千円	6D	130千円		
	5	5A	5B	5C	各195千円	5D	130千円		
	4	4A	4B	4C	各190千円	4D	130千円		
	3	3A	3B	3C	各190千円	3D	130千円		
	2	2A	2B	2C	各190千円	2D	125千円		
	1	1A	1B		各180千円	1C	120千円		
	<b>【2年目】</b> 5階、1階の一部の部屋の賃料を年初から引き下げた。なお、下記以外の部屋の賃料は1年目と同じとする。								
	階	住居番号			賃料				
5	5A	5B	5C	各190千円					
1	1A	1B		各175千円					
駐車場：1年目、2年目ともに20千円/台									

空室損失	(貸室) 1年目(2024年中): 5A、5B、5C、1A、1Bが年間を通して空いていたとする。 2年目(2025年中): 5A、1Bが年間を通して空いていたとする。 (駐車場) 1年目(2024年中): 年間を通して10台分空いていたとする。 2年目(2025年中): 年間を通して4台分空いていたとする。				
敷金・礼金	敷金: 貸室および駐車場ともに賃料の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等	借入金額: 建設工事費の60%相当額 返済方法: 借入時期を2024年1月1日とし、20年間元金均等方式で各年分を各年末に返済する。 金利: 年3.0%(固定金利)				
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べ面積1m <sup>2</sup> 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: 1年目は[事業収支表]の収益の金額の12分の1とし、2年目は[事業収支表]のとおりとする。				
減価償却等	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。
- ・ 西里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。

[事業収支表]		(単位：千円)	
	項目	1年目(2024年)	2年目(2025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	( 5,300 )	( 3,200 )
	④損害保険料	( )	( )
	⑤仲介手数料	( )	( 700 )
	⑥減価償却費	( )	( )
	⑦借入金利子	( )	( (イ) )
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)	( )	( (ウ) )
借入金残高		( )	( )

(問題5)

(設問A) 西里さんが計上すべき1年目(2024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. ▲923千円
2. ▲1,355千円
3. 6,681千円
4. 10,190千円

(問題6)

(設問B) 西里さんの2年目(2025年)の借入金利子の金額(イの欄)として、正しいものはどれか。

1. 7,776千円
2. 8,208千円
3. 8,640千円
4. 13,680千円

**(問題7)**

(設問C) 西里さんが計上すべき2年目(2025年)末の剰余金の金額(ウの欄)として、正しいものはどれか。

1. 14,282千円
2. 14,372千円
3. 14,492千円
4. 14,924千円

**(問題8)**

(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給料は、原則として必要経費に算入されない。
2. 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。
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、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。
4. 不動産所得の収入について、契約により支払日が定められている家賃は、その定められた支払日に計上するが、未収の場合は原則として当該支払日に計上する必要はない。

問4

福岡さんは、不動産業者R A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]

建築面積	400m <sup>2</sup>
延べ面積	2,000m <sup>2</sup>
構造・規模	鉄筋コンクリート造5階建
用途	1階：店舗 2～5階：事務所
賃貸面積	1階：240m <sup>2</sup> 2～5階：各320m <sup>2</sup>
現況	建物は改修済みで、入居者募集中である。
竣工年月日	2004年1月1日
賃料（月額）	1階：賃貸面積1m <sup>2</sup> 当たり3,800円 2～5階：賃貸面積1m <sup>2</sup> 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	( )	( )	( )	( )	( )
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8%、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	延べ面積1m <sup>2</sup> 当たり4,800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9）

（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. 151,339千円
2. 153,283千円
3. 154,743千円
4. 155,335千円

（問題10）

（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. 611,000千円
2. 632,000千円
3. 634,000千円
4. 637,000千円



## (問題 1 1)

(設問C) 不動産証券化に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 不動産証券化は、有価証券の発行により投資単位の小口化を行うことで少額投資が可能となり、流動性が向上し不動産への投資機会を拡大させる。
2. 特定目的会社（TMK）は、資産を証券化するためのビークルであることから、一般の会社と比較して組織上の簡素化が図られているが、資産の運営管理等の業務を外部委託してはならない。
3. 特定目的会社（TMK）スキームとは、投資家等から資金調達を行って現物不動産や信託受益権等の資産を取得し、当該資産から生ずるキャッシュフローによりデットの返済やエクイティの配当を行う仕組みをいう。
4. 不動産証券化に関する法律として、資産の流動化に関する法律、投資信託及び投資法人に関する法律および不動産特定共同事業法があるが、投資ビークルとしての特定目的会社（TMK）は資産の流動化に関する法律に基づき設立される。

## (問題 1 2)

(設問D) 不動産証券化関連のプレイヤー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、証券化する不動産の原所有者のことをいう。
2. レンダーとは、投資家のうち、主にノンリコースローンを実行する金融機関のことをいう。
3. アレンジャーとは、不動産証券化のためのスキーム全体を検討し、証券化を実現させるための基本的な枠組みをオリジネーター、投資家、レンダー等の関係者と協議しながら構築していく重要な役割を担うものをいう。
4. プロパティマネージャーとは、証券化された不動産の管理、運営する業務を行う専門家をいい、資産全体の財務戦略を策定して対象不動産の購入や売却に関する助言を行う。



問5

C F P<sup>®</sup>認定者は、浅見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～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>

The diagram shows two plots of land, '甲土地' (Plot A) and '乙土地' (Plot B), separated by a wavy line representing a boundary or stream. Plot A is an irregular polygon with a north-side street of 8m width. Its dimensions are: top-left corner to top edge 3m, top edge to top-right corner 8m, top-right corner to right edge 1.2m, right edge to bottom-right corner 1.2m, bottom-right corner to bottom edge 1.2m, bottom edge to bottom-left corner 2.0m, and bottom-left corner to top-left corner 2.0m. Plot B is a trapezoidal shape with a right-side street of 6m width. Its dimensions are: top edge 1.2m, right edge 1.0m, bottom edge 2.0m, and top-left corner to bottom-left corner 2.0m. A north arrow is located in the upper right corner of the diagram area.

[甲土地の概要]

- ・ 面積：168m<sup>2</sup>
- ・ 形状：不整形（間口3m、奥行20m、形状は図のとおり）
- ・ 接道：北側幅員8m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：360千円/m<sup>2</sup>
- ・ 周辺の概況：戸建住宅のほかアパート等共同住宅が建ち並ぶ住宅地域。近年は、土地の細分化が進んでいる。

## [取引事例の概要]

- ・ 取引時点：2024年2月1日
- ・ 取引価格：76,800千円
- ・ 面積：160m<sup>2</sup>
- ・ 形状：台形（形状は図のとおり）
- ・ 接道：東側幅員6m市道
- ・ 相続税路線価：350千円/m<sup>2</sup>
- ・ 周辺の概況：戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域

## [甲土地の更地価格の算定式]

取引事例比較法を適用して、甲土地の更地価格を求める。算定式は以下のとおり。

- ・ 評価時点：2024年6月1日

$$\begin{array}{cccccccc} & & \text{(事情補正)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正※)} & \text{(地域要因比較)} & \text{(個別的要因比較)} & \text{(面積)} \\ \text{甲土地の} & \text{取引事例の} & & & & & & \text{甲土地} \\ \text{更地価格} & \text{取引価格} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{(X)}{100} & \times \frac{100}{(Y)} & \times \frac{\boxed{\phantom{000}}}{\boxed{\phantom{000}}} & \times \frac{(Z)}{100} & \times \frac{\text{面積}}{\text{面積}} \\ \text{(総額)} & & & & & & & \text{取引事例} \\ & & & & & & & \text{の面積} \end{array}$$

※標準化補正：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 2023年と2024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2023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。

2024年	440千円/m <sup>2</sup>
2023年	420千円/m <sup>2</sup>

- ② 上記①の年変動率から月変動率を算出する。
- ③ 取引事例の取引時点から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

取引事例の標準化補正率（Y）は、接道方位の補正率（北向きを標準とし、北向きに補正する）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（Y）の算出に際しては、計算結果の小数点以下第4位を四捨五入し、小数点以下第1位までの百分率（%）として求めるものとする。なお、接道方位の補正率およびかげ地割合を用いた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。

① 接道方位の補正率

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

※接道方位の補正率 = (100 + 評点) / 100

② 不整形地補正率

かげ地割合 =  $\frac{\text{想定整形地の面積} - \text{取引事例の面積}}{\text{想定整形地の面積}}$

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、設例の取引事例の周囲に点線を加えて示された長方形の土地である。

③ 標準化補正率 (Y) = 接道方位の補正率 × 不整形地補正率

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。

iv. 個別的要因比較

次の算定式により、甲土地の個別的要因の補正率 (Z) を求める。(Z) の算出に際しては、計算結果の小数点以下第2位を四捨五入し、小数点以下第1位までの百分率 (%) として求めるものとする。甲土地には形状以外に補正すべき個別的要因はない。

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

< 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%

**(問題 1 3)**

(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) 101.4 (Y) 95.9
2. (X) 101.4 (Y) 97.9
3. (X) 101.6 (Y) 95.9
4. (X) 101.6 (Y) 97.9

**(問題 1 4)**

(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、甲土地の価格は、千円未満を四捨五入し、千円単位で求めること。

1. 73,882千円
2. 74,410千円
3. 74,962千円
4. 75,308千円

(問題 15)

(設問C) デベロッパーが甲土地と乙土地を取得後、一体の土地として区画割りし戸建住宅用地を分譲する場合、下記の方法により算出した当該一体の土地の価格(素地価格)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。

＜戸建住宅用地の販売収入等から算出する土地価格の算定式＞

$$\text{一体の土地の価格(素地価格)} = \text{販売総額} \times \frac{1}{(1+r)^{n1}} - \text{土地の造成費等} \times \frac{1}{(1+r)^{n2}} - \text{その他諸経費} \times \frac{1}{(1+r)^{n3}}$$

r : 投下資本収益率(※)

(※) 投下資本収益率は、各時期から価格時点までのキャッシュフローを現在価値に割り引くための利回りである。

○一体の土地の開発計画の概要ならびに開発スケジュールおよび期間

販売総額の収入の時期、ならびに土地の造成費等およびその他諸経費の支出の時期は、それぞれ異なる時期に数回にわたり生じる収入または支出を一時点に生じるものと仮定した重心点とし、期間については以下のとおりとする。

- n 1 : 評価時点から販売時点までの期間 : 10 ヶ月
- n 2 : 評価時点から土地の造成費等の支払い時点までの期間 : 3 ヶ月
- n 3 : 評価時点からその他諸経費の支払い時点までの期間 : 7 ヶ月

- ・ 評価時点 : 2024年6月1日
- ・ 一体の土地の面積 : 800 m<sup>2</sup>
- ・ 開発道路面積 : 180 m<sup>2</sup>
- ・ 販売面積 : 一体の土地の面積 - 開発道路面積
- ・ 分譲区画数 : 6 区画
- ・ 宅地平均販売価格 : 1 m<sup>2</sup>当たり 650 千円
- ・ 土地の造成費等 : 1 m<sup>2</sup>当たり 8 千円 (調査費等含む)
- ・ その他諸経費 : 宅地分譲販売総額の 18 %
- ・ 投下資本収益率 : 年率 10 %
- ・ その他の条件について考慮する必要はない。

○価格計算に用いる投下資本収益率に基づく複利現価率表

月数	複利現価率
3	0.976
7	0.946
10	0.924

※計算上の留意点

販売総額、土地の造成費等およびその他諸経費の金額ならびにその価格時点の金額は、それぞれ千円未満を四捨五入して求める。

1. 286,614 千円
2. 297,503 千円
3. 300,368 千円
4. 301,020 千円

## (問題 16)

(設問D) CFP<sup>®</sup>認定者が、浅見さんに説明した不動産鑑定評価上、不動産の価格に影響を与える要因に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 低層住宅地において当該土地上に高压線が通っている土地（高压線下地）については、当該土地上に建築物を建築するに当たっての制限が認められない場合は、減価要因とはならない。
2. 住宅地において、その不動産が属する地域の標準的な画地と比較して画地規模が大きいことは、総額が大きく画地としての利用上道路を敷設する必要性等により市場性が劣り、一般的には減価要因であるが、マンション敷地としてその希少性から減価要因とならない場合もある。
3. 農地地域から住宅地域へと転換しつつある地域においては、転換の程度にかかわらず一般的には住宅地域としての価格形成要因を重視すべきである。
4. 住宅地において袋地（路地状部分で前面道路に接する土地）は、建物を建築する部分が前面道路から離れることにより閑静で良好な住環境が維持できるほか防犯面等においても優位であるため、一般的には増価要因となる。

## (問題 17)

(設問E) CFP<sup>®</sup>認定者が行った、不動産の公的価格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) 相続税評価における倍率地域の借地権割合は、固定資産税の路線価に付されたアルファベットのA～Gまでの記号により求める。
- (イ) 固定資産課税台帳は、納税義務者以外に借家人や借地人も閲覧できるが、借家人は借家人が借りている建物およびその敷地について記載された部分が閲覧できるのに対し、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記載部分だけである。
- (ウ) 宅地建物取引業法では、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、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の標準価格を規準としなければならないとしている。
- (エ) 地価公示の標準地と地価調査の基準地とは、根拠法、実施機関および価格時点等も異なるが、同一地点が標準地および基準地の共通地点として選定されることもある。

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 (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6

宇野さんは、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S Z株式会社（以下「S Z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、宇野さんおよび本物件の売主の細川さんは、宅地建物取引業者ではありません。

(一部の表示は省略)

<資料>

**【中古マンション】**

## マンションSQ海岸

**価格 4,580万円**

<物件の概要>

<p>交 通：〇〇線SQ駅まで徒歩3分 ※メインエントランス利用</p> <p>所 在 地：〇〇県〇〇市△△3丁目</p> <p>専 有 面 積：68.62m<sup>2</sup></p> <p>バルコニー：17.73m<sup>2</sup></p> <p>間 取 り：2LDK</p> <p>構造・規模等：鉄筋コンクリート造26階建の15階</p> <p>建 築 年 月：2011年10月築</p> <p>管 理 費：月額14,000円</p> <p>修繕積立金：月額18,000円</p> <p>管 理 形 態：SY管理株式会社に全部委託</p> <p>管理員の勤務形態：常駐</p> <p>引渡し可能年月：2024年6月</p>	<p>☆海が見える住戸！</p> <p>☆2024年6月リフォーム済 (壁紙、フローリング)</p> <p>☆管理計画認定取得マンション</p> <p>☆スーパー◎◎まで徒歩2分 ※サブエントランス利用</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 10px; text-align: center; margin-top: 20px;"> <p>(表示は省略)</p> <p>物件写真</p> <p>各種施設までの地図</p> </div>
---	---

〇〇県知事(9)第×××××号

S Z株式会社

取引態様：媒介(仲介)

(公益社団法人) 〇〇県宅地建物取引業協会会員  
(公益社団法人) 〇〇不動産公正取引協議会加盟

住所：〇〇県〇〇市△△1丁目

電話：×××-××××

[その他]

- ・ 本物件は、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という）第2条第1項に規定する区分所有権の目的である建物である。
- ・ 本物件に係る敷地利用権は、所有権であり、マンションSQ海岸の区分所有者全員の共有となっている。
- ・ 本物件の管理組合によるマンションの管理に関する計画（以下「管理計画」という）は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に定める認定を受けている。

©NPO法人日本FP協会 無断複製転載禁止

18

不動産運用設計

- ・ マンションS Q海岸の管理組合は、区分所有法第3条に定める団体であり、管理組合法人ではない。
- ・ マンションS Q海岸は、リゾートマンションではない。

※管理計画の認定制度とは、マンションの管理組合による管理計画が管理組合の運営の状況等に関する一定の基準を満たす場合に、都道府県知事等から適切な管理計画をもつマンションとして認定を受けることができる制度である。

### (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、最も適切なものはどれか。

1. マンションの管理費および修繕積立金の月額については、<資料>のようにそれぞれ区別して表示する必要はなく、管理費等としてその合計の月額を表示することができる。
2. 本物件が、S Q海岸から直線距離で1,000m以内に所在していれば、本物件に「S Q海岸」の名称を用いることができる。
3. 各種施設までの距離または所要時間について、スーパー◎◎までの本物件の起点となる出入口は<資料>のようにサブエントランスを明示して表示することができる。
4. SNS（ソーシャルネットワーキングサービス）を利用して本物件の販売を行う場合、不動産の表示に関する公正競争規約の規制を受けることなく広告表示できる。

### (問題19)

(設問B) 次の記述のうち、宅地建物取引業法第35条に規定する「重要事項の説明等」において、S Z社が本物件の売買の媒介をする際に、宇野さんに対して交付する同法に定める重要事項説明書の記載事項として、最も不適切なものはどれか。

1. マンションS Q海岸（一棟の建物）の敷地に関する権利の種類および内容。
2. マンションS Q海岸の管理組合によるものとして認定を受けた管理計画の内容。
3. S Y管理株式会社の商号および主たる事務所の所在地。
4. 宇野さんが負担しなければならない通常管理費用の額。

## (問題20)

(設問C) 宇野さんは、売主の細川さんと、本物件を4,500万円で売買することに合意し、売買契約の締結および手付金の授受を行う予定である。手付金に関する次の記述のうち、民法の規定から見て、最も適切なものはどれか。なお、売買契約に別段の定めはないものとする。

1. 細川さんは、手付金の保全措置を講じた後でなければ、宇野さんから手付金を受領することができない。
2. 細川さんは、宇野さんとの合意があったとしても、売買代金の10分の2を超える1,000万円を、手付金として宇野さんから受領することができない。
3. 宇野さんが手付金を交付した後、売買契約に基づいて中間金の支払いを済ませた場合は、細川さんが契約の履行に着手していなくとも、宇野さんは手付金を放棄して契約解除をすることができない。
4. 宇野さんが手付金を交付したときは、宇野さんが売買契約の履行に着手していない限り細川さんは手付金の倍額を現実に提供して、契約の解除をすることができる。

## (問題21)

(設問D) 区分所有法に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

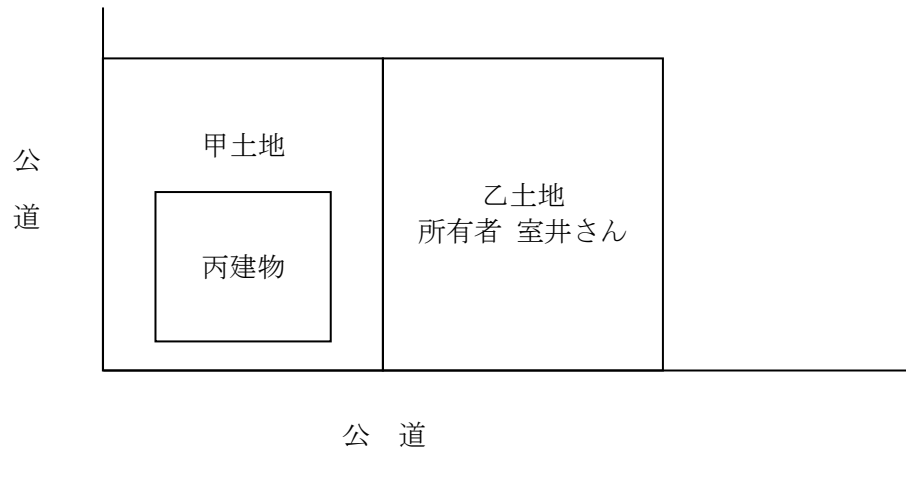
1. 宇野さんは、細川さんがマンションSQ海岸の修繕積立金を滞納していた場合でも、当該滞納修繕積立金の支払い義務を負うことはない。
2. 本物件を購入した宇野さんは、マンションSQ海岸の管理組合の組合員になることを拒否できない。
3. 細川さんは、区分所有法に別段の定めがある場合を除いて、細川さんが有するマンションSQ海岸の共用部分の持分のみを宇野さんに売却することができない。
4. 細川さんが宇野さんに本物件を売却する場合、規約に別段の定めがない限り、本物件と本物件に係る敷地利用権とを分離して売却することができない。



## 問7

佐野さんは、北村町子さんおよび北村春樹さん（以下「北村さんら」という）から甲土地を借り受け、丙建物を建築し居住しています。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。

## &lt;設例&gt;



## [甲土地の借地権（以下「本件借地権」という）の概要]

契約締結日：1976年6月1日（新規設定契約）

契約当事者：借地権者 佐野孝弘 借地権設定者 北村義彦（甲土地所有者）

権利の種類：賃借権

目的：居住用の木造建物（丙建物）の所有

存続期間：30年

地代：月額金〇万円

更新：特に当事者間の合意はなく、2006年に土地の使用継続により法定更新をしている。

更新料：定めなし

## [その他]

- ・ 北村義彦さんは、2023年3月2日に死亡し、北村町子さん（妻）および北村春樹さん（子）が、相続により本件借地権の借地権設定者の地位を承継している。なお、甲土地における持分は、遺産分割協議により北村町子さん3分の1、北村春樹さん3分の2となり、甲土地につき所有権移転登記済みである。
- ・ 本件借地権の契約（以下「本件借地契約」という）には、上記概要以外の別段の特約はないものとする。
- ・ 甲土地および乙土地の属する地域には、民法の規定と異なる慣習はない。

**(問題 2 2)**

(設問A) 本件借地権に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 2006年の本件借地契約の法定更新による本件借地権の存続期間は、更新の時から20年となっている。
2. 2006年の本件借地契約の法定更新後、丙建物が朽廃し、社会経済的な効用を失った場合でも、本件借地権は消滅しない。
3. 本件借地契約を更新する場合、佐野さんは、本件借地契約に定めがなくても、北村さんらに対し借地法の規定に基づき更新料を支払わなければならない。
4. 佐野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であっても、佐野さんは北村さんらに対し丙建物を時価で買い取ることを請求することができる。

**(問題 2 3)**

(設問B) 甲土地の共有に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 北村春樹さんが自己の持分に抵当権を設定する場合には、北村町子さんの同意を得なければならない。
2. 甲土地において、その形状または効用の著しい変更を伴わない軽微な変更を加える行為を行う場合、北村春樹さんは、北村町子さんの同意を得ることなく、単独で行うことができる。
3. 佐野さんに地代の不払いがあった場合、北村町子さんは、北村春樹さんの同意を得ることなく、単独で債務不履行による本件借地契約の解除をすることができる。
4. 裁判により甲土地について共有物の分割をする場合においては、現物分割（共有物の現物を分割する方法）によるものとされ、賠償分割（共有者に債務を負担させて、他の共有者の持分の全部または一部を取得させる方法）によることはできない。

**(問題 2 4)**

(設問C) 室井さんが乙土地に建物を建築する場合の甲土地と乙土地との民法の相隣関係に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 甲土地の竹木の根が境界線を越えて乙土地内にまで伸びている場合においては、室井さんは自ら越境した根を切り取ることができない。
2. 甲土地の竹木の枝が境界線を越えて、乙土地内にまで伸びている場合において、急迫の事情があるときには、室井さんは自ら越境した枝を切り取ることができる。
3. 室井さんは、甲土地との境界付近に建物を建築する場合、その建築のため必要な範囲で甲土地を使用することができるが、その使用によって佐野さんが損害を受けた場合には、佐野さんは室井さんに対し、その償金を請求することができる。
4. 室井さんは、乙土地上の建物を使用するに当たり、甲土地に設備を設置しなければ電気、ガスまたは水道水の供給その他これらに類する継続的給付を受けることができない場合には、必要な範囲内で甲土地に設備を設置することができる。

## (問題 25)

(設問D) 佐野さんは、管理不全建物管理制度について興味をもっておりCFP<sup>®</sup>認定者に相談した。管理不全建物管理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. 建物の賃借人による借家の管理が不全である場合は、利害関係人は裁判所に管理不全建物管理命令を請求することができない。
2. 管理不全建物管理命令に基づく管理不全建物管理人は、裁判所が認定した建築士法に定める建築士に限られる。
3. 管理不全建物管理命令は、当該命令の対象となる建物のほか当該建物内にあれば当該建物の所有者の所有に属しない動産にもその効力が及ぶ。
4. 管理不全建物管理命令がなされた管理不全建物の敷地は、地方税法に定める固定資産税の住宅用地の特例の適用が受けられない。





問 8

長岡さんは、所有するKA建物を居住用として2024年4月1日から鶴見さんに賃貸しています。以下の設問A～Eについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

<設例>

[KA建物の登記事項証明書(抜粋)]

表題部(主である建物の表示)	調製	平成○年○月○日	不動産番号	○○○○○○○○○○○○○○
所在図番号	余白			
所 在	○○市△△三丁目1番地1		余白	
家屋番号	1番1		余白	
①種類	②構造	③床面積 m <sup>2</sup>	原因及びその日付〔登記の日付〕	
居宅	木造スレート葺2階建	1階 57.33 2階 57.33	平成○年○月○日新築	

権利部(甲区)(所有権に関する事項)

順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成20年12月25日 第18978号	所有者 ○○県○○市△△一丁目1番1号 長岡健太

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21年6月30日 第8997号	原因 平成21年6月30日金銭消費貸借同日 設定 債権額 金1,000万円 利息 年2%(年365日の日割計算) 損害金 年14%(年365日の日割計算) 債務者 ○○県○○市△△一丁目1番1号 長岡健太 抵当権者 ○○県○○市××二丁目2番2号 KZ信用金庫 共同担保 目録(た)第1123号

共同担保目録

記号及び番号	(た)第1123号	調製	平成21年6月30日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	○○市△△三丁目1番1の土地	1	余白
2	○○市△△三丁目1番地1家屋番号 1番1の建物	1	余白

[K A建物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 長岡健太（以下「甲」という）、賃借人 鶴見隆司（以下「乙」という）および乙の連帯保証人 倉田修造（以下「丙」という）は、次のとおり建物賃貸借契約を締結した。

－第1条省略－

第2条（期間）

賃貸借の期間は、2024年4月1日から〇〇〇〇年〇月〇日までとする。

第3条（賃料）

賃料は月額金〇万円とし、乙は、甲に対し、毎月末日までに翌月分を支払う。

－中略－

第8条（譲渡、転貸）

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

第9条（明渡）

乙は、本契約が終了する日までに、K A建物を明け渡さなければならない。この場合において、乙は、K A建物を原状に復して、甲に返還しなければならない。

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、極度額金〇〇万円を限度とする。

－以下省略－

[その他]

- ・ 本契約書における契約は、借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約ではない。
- ・ 鶴見さんは、賃貸借契約日にK A建物に入居し、居住している。
- ・ 本契約書第10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、倉田さんは、鶴見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。
- ・ 長岡さんは、K A建物を保険の対象として火災保険を契約している。

**(問題 26)**

(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. 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を付したうえで、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. 登記事項証明書の交付請求書には、共同担保目録に記録された事項の証明を求める旨の記載をしなくても、共同担保目録付きの登記事項証明書が交付される。
3. オンラインによりK A建物の登記事項証明書の交付を請求する場合、請求に係る登記事項証明書を請求人の指定により、K A建物を管轄する登記所以外の登記所で受領することができる。
4. K A建物の建物図面および各階平面図の写しは、利害関係を有する者でなければ、交付請求することができない。

**(問題 27)**

(設問B) 設例に係る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. 本契約書第2条の賃貸借期間が1年未満である場合には、借地借家法により、期間の定めのない建物賃貸借とみなされる。
2. 賃貸借契約が長岡さんと鶴見さんの合意によらないで、法定更新となった場合は、賃貸借期間を含めて、従前と同一の契約条件で更新したものとみなされる。
3. 鶴見さんがK A建物を第三者に転貸をする場合において、本契約書第8条の長岡さんの承諾が得られないときは、借地借家法に基づき、鶴見さんは裁判所に対して、長岡さんの承諾に代わる許可の申立てをすることができる。
4. 本契約書第9条に基づき、鶴見さんは、賃貸借契約終了時には、経年に伴う損傷および通常の利用に伴う損傷も含めて、鶴見さんの負担でK A建物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 28)**

(設問C) 本契約書第10条の保証契約（以下「本保証契約」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. 本保証契約は、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. 本保証契約に係る倉田さんの保証の範囲は、特段の定めがない場合、極度額を限度として、賃料債務のほか、鶴見さんが故意にK A建物を損傷した場合の損害賠償債務にも及ぶ。
3. 本保証契約は、極度額を定めなければ、その効力を生じない。
4. 本保証契約において鶴見さんが死亡した場合、倉田さんが負担する主たる債務の元本は確定する。

**(問題 29)**

(設問D) KA建物に設定されている抵当権に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 鶴見さんは、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。
2. KZ信用金庫の抵当権は、その担保する債権について長岡さんに債務不履行があったときでも、その後、鶴見さんから長岡さんに支払われる賃料には及ばない。
3. KA建物が火災によって焼失したときは、KZ信用金庫は、長岡さんに火災保険の保険金が支払われた後であっても、当該保険金に対して、物上代位権を行使して弁済を受けることができる。
4. KZ信用金庫の抵当権の実行によりKA建物が競売された場合、鶴見さんは、買受人の買受けの時から6ヵ月を経過するまではKA建物の明渡しをしなくてもよい。

**(問題 30)**

(設問E) 不動産競売等に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 不動産競売は、通常一定期間内に最高価額で入札した者に売却する方法により行われるが、この方法で売却できないときは、先着順による特別売却の方法で行われる。
2. 入札により買受けの申出をする場合、裁判所が定める額および方法による保証の提供が必要であり、その保証の額は原則として売却基準価額の20%相当額である。
3. 買受人は、売却決定期日において売却の許可を言い渡された時に、競売不動産を取得する。
4. 買受人が決定された場合、買受人が期限までに代金を納付できないときは、買受人の資格を失い、入札に当たり提供した保証金は返還されない。

問9

大津さんは、下記設例の甲土地および乙土地を所有しており、その有効活用について、CFP<sup>®</sup>認定者に相談しました。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。

<設例>

幅員 6 m 市道

25 m

甲土地

20 m

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

2 m

乙土地

GO建物  
(賃貸事務所ビル)

18 m

(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

25 m

幅員 8 m 県道

[GO建物（賃貸事務所ビル）の延べ面積の内訳]

貸室	1,460 m <sup>2</sup>
管理室	40 m <sup>2</sup>
廊下	220 m <sup>2</sup>
階段、トイレ	180 m <sup>2</sup>
エレベーターの昇降路	30 m <sup>2</sup>
その他共用部	70 m <sup>2</sup>
駐車場	300 m <sup>2</sup>
合計	2,300 m <sup>2</sup>

- ・ 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の規定値）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。
- ・ 甲土地に建築物を建築するに当たり、甲土地および乙土地は一団の土地として、GO建物の存在を前提として連たん建築物設計制度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。
- ・ 甲土地と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、GO建物の容積率の対象となる延べ面積を、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〔GO建物（賃貸事務所ビル）の延べ面積の内訳〕は、容積率の対象となる延べ面積に算入しない床面積を含んでいる。
- ・ GO建物の地下1階は駐車場である。
- ・ GO建物は、駐車場の床面積について、容積率の対象となる延べ面積の緩和（5分の1緩和）を受けている。
- ・ GO建物の容積率の対象となる延べ面積の計算上、駐車場およびエレベーターの昇降路の緩和を考慮すること。
- ・ GO建物の廊下、階段、トイレは、建物の屋内に設置されている。
- ・ その他の条件については、一切配慮する必要はない。

**(問題31)**

(設問A) 連たん建築物設計制度の適用を受けない場合に、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. 1,200m<sup>2</sup>
2. 1,320m<sup>2</sup>
3. 1,350m<sup>2</sup>
4. 1,380m<sup>2</sup>

**(問題 3 2)**

(設問B) G O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, 9 3 0 m<sup>2</sup>
2. 2, 0 3 0 m<sup>2</sup>
3. 2, 1 5 0 m<sup>2</sup>
4. 2, 2 2 0 m<sup>2</sup>

**(問題 3 3)**

(設問C) 建築基準法上の建築協定に関する次の説明のうち、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. 建築協定の締結は、建築協定区域内の土地の所有者等の全員の合意がなければならないが、借地権の目的となっている土地がある場合には、当該借地権が設定されている土地の所有者の合意がなくても借地権者の合意があれば成立する。
2. 建築協定は、その公告のあった日以後において当該建築協定区域内の土地の所有者等となった者に対しては、その効力は及ばない。
3. 建築協定を締結しようとする土地の所有者等は、建築協定区域、建築物に関する基準、協定の有効期間および協定違反があった場合の措置を定めた建築協定書を作成し、その代表者が当該協定書を特定行政庁に提出し、認可を受けなければならない。
4. 建築協定は、建築協定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が、容積率の緩和に関する基準は定めることができない。

**(問題 3 4)**

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

1. 市街化調整区域内において行う開発行為は、その規模が1, 0 0 0 m<sup>2</sup>未満であれば、開発行為の許可は必要とされない。
2. 開発行為であっても、都市計画事業、土地区画整理事業または市街地再開発事業の施行として行うものについては、開発行為の許可は必要とされない。
3. 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については、当該行為を行う土地の面積のいかんにかかわらず、開発行為の許可は必要とされない。
4. 開発許可を受けた開発区域内の土地は、原則として、工事完了公告があるまでは建築物の建築や特定工作物の建設はできないが、その土地の譲渡については禁止されていない。





## 問10

馬場香穂さん（会社員、29歳）は、2023年に下記設例の中古マンション1戸（以下「本物件」という）を購入し、同年8月に引渡しを受け、同年9月に居住の用に供しました。本物件の取得および保有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適用要件を満たしているものとします。

## &lt;設例&gt;

## [物件の概要等]

- ・ マンションの名称：QBマンション
- ・ 構造・規模：鉄筋コンクリート造7階建
- ・ 新築年月：2015年11月
- ・ 総戸数：30戸（全戸住宅として使用）
- ・ 敷地面積：550m<sup>2</sup>

## [購入した専有部分]

- ・ 専有部分：503号室
- ・ 専有部分の床面積：66m<sup>2</sup>（登記記録）・75m<sup>2</sup>（固定資産課税明細書）
- ・ 敷地権の種類：所有権
- ・ 売買代金：45,000千円
- ・ 売買契約締結日：2023年7月31日
- ・ 売主：藤原洋一（会社員、2023年4月まで本物件に居住していた）

## [馬場さんの購入資金の内訳]

内訳	金額	備考
自己資金	8,000千円	
父（実父、62歳）からの金銭贈与	5,000千円	2023年8月に贈与を受けた。
民間金融機関からの住宅ローン	32,000千円	借入期間30年 2023年末残高31,593,842円

## [その他]

- ・ 馬場さんは、これまでに上記以外の贈与を受けたことはなく、2023年分についても上記以外の贈与はないものとする。
- ・ 本物件は馬場さんが主として居住の用に供する住宅である。
- ・ 本物件は「住宅借入金等特別控除」における租税特別措置法施行令に定める以下の家屋には該当しない。
  - ① 認定長期優良住宅
  - ② 認定低炭素住宅
  - ③ 特定エネルギー消費性能向上住宅
  - ④ エネルギー消費性能向上住宅
- ・ 本物件の売買は、馬場さん、藤原さんのいずれにおいても事業として行うものではないため、消費税および地方消費税は課税されない。
- ・ 本物件の所有権移転登記および抵当権設定登記は、いずれも馬場さんの取得と同時に行うものとする。

**(問題 3 5)**

(設問A) 馬場さんが取得した本物件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. 馬場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。
2. 馬場さんは、父からの資金贈与について、5,000千円を贈与すると記載した贈与契約書を作成したが、この契約書には印紙を貼付する必要はない。
3. 馬場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. 馬場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。

**(問題 3 6)**

(設問B) 馬場さんが本物件を取得したことに伴い課税される不動産取得税および取得後に馬場さんが負担することとな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。

1. 土地または家屋の固定資産課税台帳登録価格（いわゆる固定資産税評価額）は、毎年評価替えされる。
2. 馬場さんが取得した本物件に係る固定資産税の建物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3分の1となる。
3. 馬場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、住宅についての減額の適用が受けられる。
4. 馬場さんが取得した本物件に係る不動産取得税は、所有権移転登記を行ったかどうかにかかわらず課税の対象となる。

**(問題 3 7)**

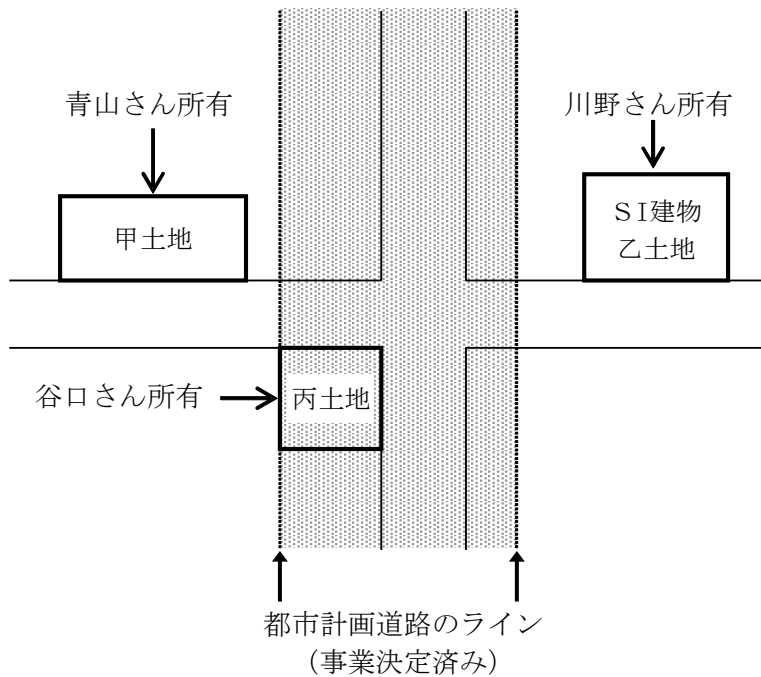
(設問C) 馬場さんが、本物件の取得に伴い、2023年分の所得税で「住宅借入金等特別控除」の適用を受ける場合の控除限度額として、正しいものはどれか。なお、控除限度額は、100円未満を切り捨て、100円単位で求めること。

1. 140,000円
2. 210,000円
3. 221,100円
4. 245,000円

## 問 1 1

青山さん、川野さんおよび谷口さんは、2024年中に下記設例の土地（固定資産）を譲渡することを検討しています。不動産の譲渡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。

## &lt;設例&gt;



## [青山さんが所有する甲土地の概要]

- 青山さんは甲土地を2020年6月に相続により取得し、交換の直前まで住宅の敷地として使用していた。

## [川野さんが所有するS I建物および乙土地の概要]

- S I建物および乙土地は川野さんの単独所有で、2006年10月に相続により取得し、川野さんは自用の店舗およびその敷地として事業の用に供している。
- 川野さんは、S I建物および乙土地を譲渡し、120,000千円の建物および土地（事業用資産）への買換えを検討している。
- S I建物および乙土地の譲渡価額（総額）：150,000千円
- S I建物および乙土地の譲渡に係る取得費：9,000千円
- S I建物および乙土地の譲渡に係る譲渡費用：6,000千円

## [谷口さんが所有する丙土地の概要]

- 谷口さんは丙土地を2017年12月に購入したが、道路拡張に伴う収用の対象になっている。

**(問題38)**

(設問A) 青山さんが甲土地と他の土地を交換し、「固定資産の交換の特例」(以下「本特例」という)の適用を受ける場合に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 交換により取得した土地が、不動産業者が販売のために所有していた土地(棚卸資産)であった場合には、青山さんは本特例の適用を受けることができない。
2. 交換により取得した土地が、相手方が交換のために取得した土地であった場合には、青山さんは本特例の適用を受けることができない。
3. 交換により取得した土地の権利が仮に他の土地の借地権であった場合でも、甲土地と借地権は同じ種類の資産であるため、青山さんは本特例の適用を受けることができる。
4. 交換により取得した土地が、相手方が住宅の敷地として使用していた宅地の場合に、青山さんが取得した宅地を店舗の敷地の用に供したときは、青山さんは本特例の適用を受けることができない。

**(問題39)**

(設問B) 川野さんがS I建物および乙土地の譲渡について、「特定の事業用資産の買換え特例」(以下「本特例」という)の適用を受けた場合の、この譲渡に係る譲渡所得の金額として、正しいものはどれか。なお、本特例の適用要件を満たしており、課税繰延割合は80%とする。

1. 15,000千円
2. 24,600千円
3. 39,000千円
4. 48,600千円

**(問題40)**

(設問C) 谷口さんが丙土地の譲渡について、「収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例」(以下「本特例」という)の適用を受ける場合に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 谷口さんが丙土地の収用等により取得した対価補償金で代替資産である土地を取得した場合、その対価補償金の額が代替資産である土地の取得価額以下のときは、その譲渡はなかったものとされる。
2. 谷口さんが取得する代替資産は、原則として土地または借地権等の土地の上に存する権利とする必要がある。
3. 谷口さんが本特例の適用を受けた場合の代替資産の取得価額は、代替資産を取得したときの価額とされる。
4. 谷口さんは、丙土地の収用等のあった日の属する年の前年中(当該収用等により丙土地を譲渡することが明らかとなった日以後の期間に限る)に代替資産の取得をした場合でも、本特例の適用を受けることができる。

## (問題 4 1)

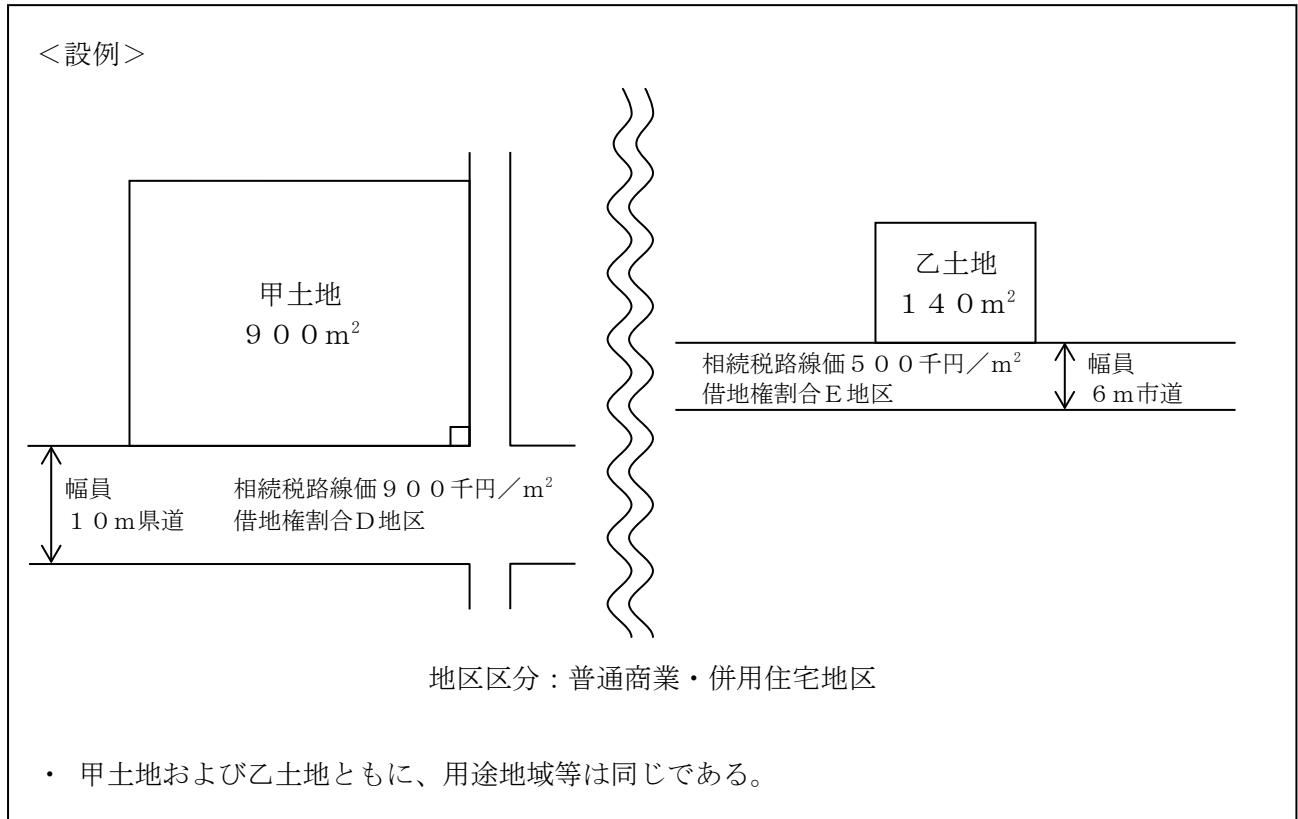
(設問D) 谷口さんが丙土地の譲渡について、「収用等の場合の5,000万円の特別控除の特例」(以下「本特例」という)の適用を受ける場合に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 谷口さんは、本特例と収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例のいずれも要件を満たす場合、いずれかを選択して適用を受けることができる。
2. 谷口さんは、丙土地について譲渡した年の1月1日における所有期間が5年超となる場合に限り、本特例の適用を受けることができる。
3. 谷口さんは、公共事業施行者から丙土地につき最初に取り等の出があった日から2ヵ月以内に譲渡した場合に限り、本特例の適用を受けることができる。
4. 谷口さんは、丙土地が販売目的で所有している棚卸資産に該当し、固定資産ではない場合でも、本特例の適用を受けることができる。



問12

山岸さんの所有する甲土地および乙土地の有効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。



**(問題 4 2)**

(設問A) 山岸さんは、甲土地(更地)について、デベロッパーである株式会社P X(以下「P X社」という)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」との提案を受けた。事業用定期借地権等に関する次の説明のうち、最も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、同法第23条第1項に定めるものを事業用定期借地権といい、同法同条第2項に定めるものを事業用借地権という。

1. 事業用借地権をP X社との間で設定する場合には、公正証書によらずとも、書面または電磁的記録により契約は有効に成立する。
2. 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。
3. 事業用借地権の設定時に、借地上の建物を一定の条件で山岸さんに譲渡する建物譲渡特約を定めることにより、借地借家法第24条の建物譲渡特約付借地権とすることができる。
4. 特約がない限り、事業用定期借地権および事業用借地権のいずれの借地権も契約期間中に借地上の建物が滅失したとしても、その時点で借地契約が終了することはない。

**(問題 4 3)**

(設問B) 山岸さんは、乙土地(更地)について、不動産会社であるP Y株式会社から、建設協力金方式による建物(賃貸用)の建設による土地の有効活用の提案を受けた。建設協力金方式の特徴に関する次の説明のうち、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. 建設協力金方式では、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. 建設協力金方式では、建物の賃借人が土地所有者に預け入れた建築資金の額に応じて、建物の固定資産税を土地所有者と建物賃借人とで按分して支払うことになる。
4. 建設協力金を借入金として受け取り、その完済前に土地所有者に相続が発生した場合、相続税の課税価格の計算上、当該建設協力金の未返済残額を相続財産から債務として控除することができる。



(問題 4 4)

(設問 C) 山岸さんが、乙土地に借地借家法第 2 2 条の定期借地権 (以下「一般定期借地権」という) を設定して賃貸し、設定から 2 0 年経過した時点で山岸さんに相続が発生したとする場合、乙土地の一般定期借地権の目的となっている土地 (底地) の相続税評価額として、正しいものはどれか。なお、一般定期借地権の評価において、設定時の借地権割合により評価するに当たり、課税上弊害はない。また、一般定期借地権設定後の土地の価額は一定とし、計算結果は千円未満を四捨五入し、千円単位で求めること。

<条件>

- 乙土地 (自用地) の相続税評価額 : \* \* \* \* \* 円
- 一般定期借地権の設定期間 : 5 0 年
- 基準年利率 : 年 1 . 5 %
- 相続発生時において、相続税路線価に変動はないものとする。

<参考式>

$$\text{一般定期借地権の底地の評価額} = \frac{\text{課税時期における自用地としての価額 (画地調整率は考慮外)}}{\text{一般定期借地権に相当する価額 (※)}}$$

$$\text{(※) 一般定期借地権に相当する価額} = \frac{\text{課税時期における自用地としての価額} \times (1 - \text{底地割合}) \times \frac{\text{課税時期におけるその一般定期借地権の残存期間年数に応ずる基準年利率による複利年金現価率}}{\text{一般定期借地権の設定期間年数に応ずる基準年利率による複利年金現価率}}}{1}$$

<参考>

[年 1 . 5 % の複利表]

年数	複利年金現価率
2 0 年	1 7 . 1 6 9
3 0 年	2 4 . 0 1 6
4 0 年	2 9 . 9 1 6
5 0 年	3 5 . 0 0 0

[底地割合]

	借地権割合		底地割合 (%)
	路線価図	評価倍率表 (%)	
地域区分	C	7 0	5 5
	D	6 0	6 0
	E	5 0	6 5

1. 43,582千円
2. 45,984千円
3. 53,189千円
4. 57,982千円

(問題45)

(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. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 事業所得の基因となる業務用資産の取得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とともに、同額を事業所得の計算上、必要経費に算入する。

問 1 3

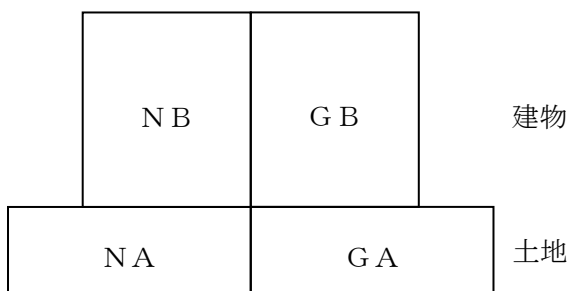
下記の設例に基づき土地の有効活用に関する以下の設問A～Cについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

<設例>

永井さんは、デベロッパーである株式会社GD（以下「GD社」という）から青空駐車場として利用していた所有地（500m<sup>2</sup>）の有効活用として等価交換方式によるマンション建設の提案を受けた。

[取引の概要]

「部分譲渡方式」による等価交換事業



- 「NA」：永井さんが等価交換により譲渡を留保する土地持分
- 「NB」：永井さんが等価交換により取得する建物の部分
- 「GA」：GD社が等価交換により取得する土地持分
- 「GB」：GD社が新築する建物のうち所有する建物の部分

- ・ 部分譲渡方式による等価交換事業（永井さんは所有地の持分をGD社に譲渡し、それと引き換えにマンションの一部を取得する）である。
- ・ 永井さんの土地の譲渡については、立体買換え特例（租税特別措置法第37条の5第1項表2号）の適用がある。
- ・ 図の記載方法は、土地は持分の、建物は専有部分の床面積の規模を示している。

[GD社が建設するマンションの概要]

- ・ 敷地面積：500m<sup>2</sup>
- ・ 構造規模：鉄筋コンクリート造6階建
- ・ 延べ面積：3,000m<sup>2</sup>
- ・ 総専有面積：2,400m<sup>2</sup>

[GD社の原価等]

- ・ 建築工事費等：総額1,200,000千円
- ・ 粗利益：売上高の20%（広告宣伝費等を含む）
- ・ 売上高：建築工事費等÷（1－粗利益率）
- ・ 分譲単価：専有面積1m<sup>2</sup>当たり800千円

## [返還床面積および土地価額の算出]

- ・ 分譲床面積：GD社が分譲する専有部分の床面積
- ・ 分譲単価：専有部分 1 m<sup>2</sup>当たりの分譲単価
- ・ 分譲原価：分譲する専有部分の 1 m<sup>2</sup>当たりの原価
- ・ 返還床面積：GD社が永井さんに返還する専有部分の床面積
- ・ 土地価額：GD社が評価した永井さんの土地の土地価額
- ・ 土地持分譲渡価額：GD社が評価した永井さんが譲渡する土地持分の価額

## ○返還床面積の算出

- ・ 売上高÷分譲単価＝分譲床面積
- ・ 総専有面積－分譲床面積＝返還床面積

## ○土地持分譲渡価額の算出

- ・ 建築工事費等÷分譲床面積＝分譲原価
- ・ 分譲原価×返還床面積＝土地価額
- ・ 土地持分譲渡価額＝土地価額× $\left(1-\frac{\text{返還床面積}}{\text{総専有面積}}\right)$

※敷地利用権の割合（土地持分割合）は専有部分の床面積の割合による。

## (問題 4 6)

(設問A) GD社が提案した返還床面積として、正しいものはどれか。

1. 400 m<sup>2</sup>
2. 525 m<sup>2</sup>
3. 640 m<sup>2</sup>
4. 733 m<sup>2</sup>

## (問題 4 7)

(設問B) GD社が提案した土地持分譲渡価額として、正しいものはどれか。

1. 200,000千円
2. 246,500千円
3. 262,500千円
4. 284,000千円

## (問題48)

(設問C) 永井さんが等価交換において適用を受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。

1. 本特例の適用地域は全国の市街化区域であり、譲渡資産は事業の用または居住の用に供されていたものであるかどうかは問われない。
2. 本特例において建築された建築物の床面積の2分の1以上が住宅であれば、買換資産として店舗部分のみを取得した場合であっても、本特例の適用を受けることができる。
3. 永井さんが所有する土地が空閑地であっても、本特例の他の要件を満たしていれば、本特例の適用を受けることができる。
4. 本特例において譲渡金額のすべてを買換資産の取得に充てた場合、当該譲渡はなかったものとされ、永井さんの等価交換における土地持分の譲渡益に対しては課税されない。

## 問 1 4

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 4 9)

(設問A) 「令和5年版土地白書」に記載されている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. オフィスビルの平均募集賃料は、東京都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）において、令和2年Ⅲ期（7～9月）をピークに下落が続いているが、令和4年に入り下落幅が鈍化している。
2. 令和4年における新築マンションの契約率が首都圏・近畿圏とも上昇したことに伴って、マンションの在庫戸数は首都圏・近畿圏とも減少した。
3. 令和4年における中古マンションの成約平均価格は、首都圏・近畿圏ともに上昇基調である一方、成約件数は、首都圏・近畿圏ともに、前年から減少した。
4. 主要都市（東京・横浜・京都・大阪・神戸・名古屋・札幌・福岡）の店舗賃料は、令和4年Ⅳ期（10～12月）は、名古屋以外の都市で前年同月期と比べて上昇となった。

## (問題 5 0)

(設問B) 国土交通省発表による「令和6年地価公示結果の概要」に基づく令和5年1月以降の1年間の地価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) 全国平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。  
(イ) 三大都市圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。  
(ウ) 地方圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。  
(エ) 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）では、全用途平均・住宅地は上昇率が拡大に転じたが、商業地は上昇率が縮小した。

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