

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[®]認定者から説明を受けたいと思っています。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。

(問題 1)

(設問A) 荒木さんは、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）と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）について質問した。CFP[®]認定者が行った次の説明のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 品確法に定める新築住宅とは、新たに建設された住宅で、まだ居住の用に供したことがないものであるが、建設工事の完了の日から起算して1年を経過したものは除かれている。
2. 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30年間、住宅の構造耐力上、主要な部分等の瑕疵につき民法に規定する一定の担保責任を負う。
3. 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は、保険金額が20,000千円以上でなければならない、かつ新築住宅の買主が当該新築住宅の引渡しを受けた時から10年以上の期間にわたり有効でなければならない。
4. 新築住宅の売主が、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に、当該売主が住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結をしていれば、住宅販売瑕疵担保保証金の供託の基準となる戸数から除外される。

(問題 2)

(設問B) 荒木さんは、CFP[®]認定者に対し、宅地建物取引業法に規定する「建物状況調査」について質問した。CFP[®]認定者が説明した建物状況調査の内容に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 建物状況調査には、調査対象部分として雨水の浸入を防止する部分は含まれていない。
2. 建物状況調査は、建物の一定の部分の状況調査であって、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に関する調査は対象となっていない。
3. 建物状況調査の実施は任意であり、住宅を売買する売主または買主による当該調査の実施は義務付けられていない。
4. 建物状況調査において状況調査を行うことのできる資格者としては、建築士法に規定する建築士で、国土交通大臣が定める講習を修了した者に限られており、土地家屋調査士や不動産鑑定士は該当しない。

(問題3)

(設問C) 荒木さんは、CFP[®]認定者に対し、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能評価（以下「住宅性能表示制度」という）について質問した。住宅性能表示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. 住宅性能表示制度の対象となる住宅は、新築住宅だけではなく既存住宅も含まれる。
2. 新築住宅の売主が、建設工事完了後に、売買契約書に当該新築住宅の住宅性能評価書を添付して売買契約を締結すると、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。
3. 住宅性能表示制度における評価は、共通ルールである「日本住宅性能表示基準」および「評価方法基準」に基づき登録住宅性能評価機関によって実施されるため、消費者による住宅の性能の相互比較が可能となっている。
4. 評価された性能は、客観的な評価ができる事項については、等級や数値により表示され、使い勝手や住み心地といった客観的な評価が困難な事項については、文章により表示される。

問2

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

＜設例＞	
[土地の概要]	
面積	700m ²
用途地域等	近隣商業地域・指定建蔽率80%・指定容積率400%
前面道路幅員	6m
[事務所ビルの概要]	
敷地面積	700m ²
延べ面積	基準容積率による延べ面積の上限とする。 (容積率の算定上、不算入となる床面積は考慮しない)
構造・規模	鉄筋コンクリート造7階建・各階の床面積は同じとする。
用途	事務所（一棟のすべてが賃貸用）
賃貸面積	各階の床面積に対し、1階は80%、2～7階は90%とする。
屋外駐車場	30台分（機械式2段）
建設工事費	延べ面積1m ² 当たり275千円とする（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
<ul style="list-style-type: none"> ・ 指定容積率とは都市計画で指定された容積率とし、基準容積率とは道路幅員による制限を考慮した容積率とする。なお、特定道路による緩和は考慮しない。 ・ 容積率の算定に当たり、道路幅員に乗ずる数値について特定行政庁が指定する区域には該当しない。 	
[賃貸条件等]	
賃料（月額）	1階：賃貸面積1m ² 当たり4,000円 2～4階：賃貸面積1m ² 当たり3,000円 5～7階：賃貸面積1m ² 当たり3,500円 駐車場：1台当たり18,000円
空室損失	事務所 1年目（2024年中）：満室時賃料の30%とする。 2年目（2025年中）：満室時賃料の（イ）とする。この割合は[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（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5台分空いていたとする。
敷金・礼金	敷金：事務所および駐車場ともに賃料の3ヵ月分とする（償却なし）。 礼金：事務所および駐車場ともないものとする。
借入金額および返済方法等	借入金額：建設工事費の60%相当額 返済方法：返済方法および返済年数は、[事業収支表]の元本返済額および借入金利子より判定する。なお、借入時期を2024年1月1日とし、各年分を各年末に返済する。 金利：借入金額および[事業収支表]の借入金利子より算出する。

修繕費等	① 修繕費 : 年間修繕費を建設工事費の0.5%とする。 ② 維持管理費 : 年間維持管理費を延べ面積1m ² 当たり2,000円とする。 ③ 公租公課 : [事業収支表] のとおりとする。 ④ 損害保険料 : 年間保険料を建設工事費の0.1%とする。 ⑤ 仲介手数料 : [事業収支表] のとおりとする。				
減価償却費	部分	割合※	耐用年数	償却方法	償却率
	建物本体	80%	50年	定額法	0.020
	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。
- ・ 落合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	()	()
	満室時事務所賃料収入	()	()
	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	(20,000)	(7,600)
	④ 損害保険料	()	()
	⑤ 仲介手数料	(6,700)	(1,500)
	⑥ 減価償却費	()	()
	⑦ 借入金利息	(12,474)	()
3. 経常損益(1-2)	((ア))	()	
収支計算	1. 収入(=収益)	()	()
	2. 支出	()	()
	①~⑤	()	()
	⑦ 借入金利息	()	()
	⑧ 元本返済額	(13,860)	(13,860)
3. 剰余金(1-2)	()	(41,860)	
	借入金残高	()	()

(問題4)

(設問A) 落合さんが計上する1年目(2024年)の経常損益の金額([事業収支表]のアの欄)として、正しいものはどれか。

1. 622
2. ▲1,678
3. ▲4,586
4. ▲6,365

(問題5)

(設問B) 落合さんの借入金の返済方法および金利として、正しいものはどれか。

1. 元金均等33年返済、金利2.7%
2. 元利均等33年返済、金利2.7%
3. 元金均等30年返済、金利3.0%
4. 元利均等30年返済、金利3.0%

(問題6)

(設問C) 落合さんが計上すべき2年目(2025年)末の剰余金の金額が[事業収支表]の金額であった場合、事務所の満室時賃料に対する2年目の空室損失の割合([賃貸条件等]のイの欄)として、正しいものはどれか。

1. 5%
2. 10%
3. 15%
4. 20%

(問題7)

(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. 不動産所得の金額の計算上、貸し付けている不動産の減価償却を行うに当たり、2024年中に取得した構築物については、定額法で算出しなければならない。
2. 賃貸料等の回収不能による貸倒損失は、不動産の貸付けが事業的規模である場合は、回収不能となっ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. 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。

問3

不動産投資に興味をもっていた細川さんは、不動産業者から紹介された下記設例の中古マンションの1室（以下「対象住戸」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>

[住戸の概要]

住戸	対象住戸	賃貸事例住戸
マンション名	SAマンション	SAマンション
階層	8階	3階
位置	角住戸	中間住戸
床面積	65m ²	55m ²
月額支払賃料	—	96,000円
賃貸時点	—	2024年10月1日
敷金・礼金	なし	なし
共益費	なし	なし
竣工年月日	2008年4月1日	2008年4月1日

[収益性から求めた不動産価格（以下「収益価格」という）を求める場合の前提条件]

- ・ 収益価格は、1年間の総収益から総費用を控除して求めた純収益を、還元利回りで除して求めるものとする（直接還元法）。
- ・ 対象住戸の価格時点は2024年10月1日とする。

1. 階層別効用比および位置別効用比

効用比	対象住戸	賃貸事例住戸
階層別効用比	105	100
位置別効用比	103	100

※階層別効用比とは、基準階を100とした場合の各階層の効用の比をいい、位置別効用比とは、基準住戸を100とした場合の同一階層内の住戸の位置による効用の比をいう。

2. 比準賃料（月額実質賃料）の算定

$$\text{対象住戸の比準賃料 (月額実質賃料)} = \frac{\text{賃貸事例住戸の月額実質賃料}}{\text{賃貸事例住戸の階層別効用比}} \times \frac{\text{対象住戸の階層別効用比}}{\text{賃貸事例住戸の階層別効用比}} \times \frac{\text{対象住戸の位置別効用比}}{\text{賃貸事例住戸の位置別効用比}} \times \frac{\text{対象住戸の床面積}}{\text{賃貸事例住戸の床面積}}$$

※賃貸事例住戸には賃貸借について補正すべき事情はない。

※賃貸事例住戸の実質賃料は、敷金、礼金等の一時金がある場合は、その運用益および償却額を、共益費等の名目で支払われる金銭のうち実質的に賃料に相当する部分がある場合は、その金額を支払賃料に加算して求める。

3. 総収益

- ・ 1年間の総収益は、対象住戸の比準賃料から求めた満室想定の間年収入から空室損失を控除して求める。
- ・ 空室損失は、満室想定の間年収入に対して5%として、これを求める。

4. 総費用

1年間の総費用（減価償却費を含まない）は、下記により求めた固定費と変動費を合計して求める。

固定費	床面積1m ² 当たり4,000円
変動費	総収益の4%相当額

5. 純収益

純収益は、総収益から総費用を控除して求める。

6. 収益価格を求める還元利回り

4.5%（償却前純収益に対応）

※計算上の留意点

- ・ 比準賃料の計算結果につき、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。
- ・ 空室損失、総収益、総費用および純収益は、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。
- ・ 収益価格は、100千円未満の端数が生じた場合は、100千円未満を四捨五入して求める。
- ・ 消費税および地方消費税は考慮しない。

(問題8)

(設問A) 対象住戸の総収益として、正しいものはどれか。

1. 1,399千円
2. 1,402千円
3. 1,440千円
4. 1,472千円

(問題9)

(設問B) 対象住戸の収益価格として、正しいものはどれか。

1. 24,000千円
2. 24,100千円
3. 25,400千円
4. 26,000千円

(問題 10)

(設問C) 不動産鑑定評価基準における収益還元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. 収益還元法は、賃貸用不動産または賃貸以外の事業の用に供する不動産の価格を求める場合に特に有効であるが、自用の不動産といえども賃貸を想定することにより適用することができる。
2. DCF法は、将来の収入や費用等の変動を収益価格に反映することができるが、直接還元法は、一期間の純収益から収益価格を求める手法であるため将来の収入や費用等の変動を反映することはできない。
3. 市場における不動産の取引価格の上昇が著しいときは、取引価格と収益価格との乖離が増大するものであるため、先走りがちな取引価格に対する有力な検証手段として、収益還元法が活用されるべきである。
4. 直接還元法における純収益は、対象不動産の初年度の純収益を採用する場合と標準化された純収益を採用する場合がある。

(問題 11)

(設問D) 不動産鑑定評価における、収益価格、還元利回りおよび純収益の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. 周辺の類似する賃貸用不動産の賃貸条件に合わせて、預り金である敷金を増加して収益価格を求めることとした場合、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、収益価格は変化しない。
2. 賃貸用不動産の賃貸経営管理が良好ではないため、従前よりも還元利回りを上昇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、収益価格は下落することになる。
3. 周辺の類似する賃貸用不動産の増加に伴い、空室率を従前より高く見積もって収益価格を求めることとした場合、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、収益価格は下落することになる。
4. 地価の上昇により、固定資産税が上昇した場合、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、収益価格は下落することになる。

問4

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

<設例>

[対象不動産]

[取引事例]

[対象不動産の概要]

1. 甲土地
 - ・ 土地面積：200m²
 - ・ 形状：不整形（間口3m、最大奥行20m）
 - ・ 接道：北側幅員6m市道
 - ・ 用途地域等：第一種住居地域（指定建蔽率60%、指定容積率200%）
 - ・ 相続税路線価：110千円/m²
 - ・ 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
 - ・ 延べ面積：110m²
 - ・ 構造：木造2階建
 - ・ 建築時期：2012年**月（築後12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：2023年12月1日
- ・ 取引価格：25,500千円
 古家付土地売買。買主負担で建物を解体する条件で取引されているため、取引価格は更地価格より建物解体費相当額だけ低い金額になっている。なお、建物解体費の単価は、15,000円/m²である。
- ・ 土地面積：160m²
- ・ 形状：長方形
- ・ 接道：角地（南側幅員5m市道・西側幅員4m市道）
- ・ 相続税路線価：南側道路100千円/m²、西側道路105千円/m²
- ・ 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。
- ・ 古家の延べ面積：100m²

[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：2024年11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。

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

※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	133千円/m ²
2023年	128千円/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

取引事例地の標準化補正率(Y)は、角地の補正率および接道方位の補正率(北向きを標準とし、南向きから北向きに補正する)の相乗(掛け算)により求める。(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。

- ・ 角地の補正率：+3
- ・ 方位補正率は以下のとおり

方位	評点
北	±0
東	+2
西	+2
南	+5

(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

次の算定式により、甲土地の形状による個別的要因の補正率(Z)を求める。(Z)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、甲土地には形状以外に補正すべき個別的要因はない。

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

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%

(2) 乙建物

- ・ 新築時の延べ面積1m²当たりの建築工事費140千円。
- ・ 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

(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。

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

	建物本体	附属設備
新築時の構成割合	80%	20%
耐用年数	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、乙建物には先の台風による屋根の破損が見つかった。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 1 2)

(設問A) 取引時点における取引事例の更地としての土地価格として、正しいものはどれか。

1. 24,000千円
2. 25,800千円
3. 27,000千円
4. 28,200千円

(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. 24,918千円
2. 25,636千円
3. 26,375千円
4. 27,444千円

(問題 14)

(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. 34,234千円
2. 34,998千円
3. 35,660千円
4. 36,572千円

(問題 15)

(設問D) CFP[®]認定者は、最上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)	特殊価格	文化財の指定を受けた建造物、宗教建築物について、その保存等に主眼をおいた鑑定評価を行う場合
(イ)	特定価格	民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、早期売却を前提とした価格を求める場合
(ウ)	限定価格	借地権者が底地の併合を目的とする売買に関連する場合

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

問5

村瀬さんは、中古マンション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R X（以下「R X社」という）から、下記＜資料＞の物件（以下「本物件」という）を紹介されました。以下の設問A～Dについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。なお、村瀬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）

【中古マンション】			
マンションR Y公園	価格 5,600万円（税込）		
<p>＜物件の概要＞</p> <p>交 通：〇〇線R Z 駅まで徒歩3分 R Z 駅からR Qターミナル駅まで通勤特急で30分 ※平常時は特急で20分</p> <p>所 在 地：〇〇県〇〇市△△三丁目</p> <p>専 有 面 積：92.30m²</p> <p>バルコニー：13.07m²</p> <p>間 取 り：3LDK</p> <p>構 造 ・ 規 模：鉄筋コンクリート造8階建の4階部分</p> <p>建 築 年 月：2007年12月</p> <p>管 理 費：16,400円/月</p> <p>修 繕 積 立 金：17,600円/月</p> <p>管 理 形 態：R V管理株式会社に全部委託 管理員の勤務形態：日勤管理</p> <p>引渡し可能年月：2024年11月</p>	<p>☆南東向き角部屋！</p> <p>☆2021年3月リフォーム済！</p> <ul style="list-style-type: none"> ・フローリング全部屋張替 ・全クロス張替 ・浴室、トイレ改修済み <div style="border: 1px solid black; text-align: center; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>ライフインフォメーション</p> <ul style="list-style-type: none"> ・スーパー◎◎まで徒歩3分 ・コンビニ◆◆まで徒歩2分 </div> <div style="border: 1px dashed black; text-align: center; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p>（表示は省略） 物件写真</p> </div>		
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;"> <p>〇〇県知事（5）第×××××号</p> <p style="font-size: 1.2em; font-weight: bold;">株式会社R X</p> <p>取引態様：売主</p> </td> <td style="width: 50%; border: none;"> <p>（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</p> <p>住所：〇〇県〇〇市△△二丁目3番1号</p> <p>電話：×××-××××</p> </td> </tr> </table>		<p>〇〇県知事（5）第×××××号</p> <p style="font-size: 1.2em; font-weight: bold;">株式会社R X</p> <p>取引態様：売主</p>	<p>（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</p> <p>住所：〇〇県〇〇市△△二丁目3番1号</p> <p>電話：×××-××××</p>
<p>〇〇県知事（5）第×××××号</p> <p style="font-size: 1.2em; font-weight: bold;">株式会社R X</p> <p>取引態様：売主</p>	<p>（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</p> <p>住所：〇〇県〇〇市△△二丁目3番1号</p> <p>電話：×××-××××</p>		

(問題 16)

(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. 交通の利便性については、<資料>の広告のように、朝の通勤ラッシュ時の所要時間を明示し、平常時の所要時間をその旨を明示して併記しなければならない。
2. スーパーマーケットやコンビニエンスストアといった商業施設を表示する場合には、<資料>の広告のように、物件からの徒歩所要時間を明示することで足りる。
3. 中古マンションの広告では、「築後〇年〇ヵ月」という経過年月のみで表示することはできず、<資料>の広告のような建物の建築年月を表示しなければならない。
4. <資料>の広告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。

(問題 17)

(設問B) 村瀬さんは、本物件をR X社から購入後、借地借家法の定期建物賃貸借契約（以下「定期借家契約」という）により、第三者に貸し出すことを考えている。定期借家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. 定期借家契約を締結したときは、賃貸人は、契約締結後速やかに賃借人に対し、契約の更新がなく期間満了により賃貸借が終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。
2. 定期借家契約では、賃貸借期間中は賃料の改定を行わないとする特約は、賃借人に不利なものとなるため無効である。
3. 定期借家契約では、中途解約の特約がない限り、やむを得ない事情により当該建物を生活の本拠として使用することが困難となった場合であっても、賃借人からの期間内の中途解約の申入れは認められない。
4. 期間が1年以上の定期借家契約の場合、賃貸人が賃貸借契約の終了を賃借人に対抗するには、期間満了の1年前から6ヵ月前までの間に、賃借人に対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知を行う必要があり、当該通知を行わないとする特約を定めたとしても、賃借人に不利な特約として無効となる。

(問題18)

(設問C) 村瀬さんは、R X社から本物件を購入することを決め、R X社との間で売買契約の締結および手付金の授受を行った。民法および宅地建物取引業法の規定から見て、不動産の売買契約に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 本物件の売買契約において、手付の性質について「手付金は契約成立の証（証約手付）としてのみ授受する」旨の特約をした場合でも、村瀬さんはR X社が履行に着手する前であれば、当該手付を放棄することによって、本物件の売買契約を解除することができる。
2. 売買契約締結後、引渡し前に本物件が地震により滅失した場合、村瀬さんはR X社に対し、履行の催告をすることなく直ちに売買契約を解除することができる。
3. 村瀬さんが、本物件の売買契約締結後、売買代金の支払い義務を履行するため、金融機関で融資の申込みを完了した場合には、この時点でR X社は手付による契約解除をすることはできなくなる。
4. 売買契約締結後、R X社が本物件の引渡しをしない場合には、村瀬さんはR X社が本物件の引渡しをするまでは代金の支払いを拒むことができる。

(問題19)

(設問D) 宅地建物取引業法第37条の2に規定する不動産の買受けの申込みの撤回または売買契約の解除（以下「クーリングオフ制度」という）による、買受けの申込みの撤回または売買契約の解除を行うことができない事例は次のうちどれか。なお、記載のない事項についてはクーリングオフ制度の要件を満たしているものとする。

1. R X社が、電話での勧誘により村瀬さんの自宅訪問の了承を得たうえで村瀬さんの自宅を訪問し、村瀬さんの自宅において本物件の売買契約を締結した場合。
2. 村瀬さんが、本物件の買受けの申込みをファミリーレストランで行い、売買契約の締結をR X社の事務所で行った場合。
3. 村瀬さんは、売買代金全額を支払って本物件の引渡しを受けたが、R X社からクーリングオフ制度についての告知を受けていなかった場合。
4. 村瀬さんが、クーリングオフ制度の内容を理解して、事前にR X社とクーリングオフ制度による買受けの申込みの撤回または売買契約の解除をしない旨に合意していた場合。

問6

隣接する甲土地および乙土地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>

公道	甲土地 所有者 永井彰吾	乙土地 共有者 香川孝介 香川隆
----	-----------------	------------------------

公道

[その他]

- ・ 甲土地および乙土地は、ともに現況は更地である。
- ・ 乙土地は、香川孝介さんおよび香川隆さん（以下「香川さんら」という）の共有であり、共有持分は香川孝介さんが4分の3、香川隆さんが4分の1である。なお、乙土地の登記記録の権利部甲区には、香川孝介さんおよび香川隆さんが共有者として記録されている。
- ・ 乙土地における共有物の管理者は選任されていないものとする。
- ・ 甲土地および乙土地の属する地域は、建築基準法で定める防火地域および準防火地域ではない。また、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 20)

(設問A) 香川さんらが乙土地に建物を建築する場合等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、香川さんらが永井さんにその枝を切除するよう催告したにもかかわらず、永井さんが相当の期間内に切除しなかったときは、香川さんらは、その枝を切り取ることができる。
2. 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、香川さんらは永井さんの承諾を得なければ、越境した根を切り取ることができない。
3. 乙土地に建築する建物に甲土地を見通すことができる窓を設置する場合、当該窓の最も甲土地に近い点から垂直線によって甲土地との境界線に至るまでの距離が1 m未満である場合には、目隠しを付けなければならない。
4. 建物の完成後、当該建物が甲土地との境界線から0.5 m以上離れていなかった場合であっても、永井さんは香川さんらに対し、当該建物を境界線より0.5 m以上離すようにするため、当該建物の一部取壊しを請求することができない。

(問題 21)

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

1. 筆界特定とは、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. 乙土地に係る筆界特定は、乙土地の所有権登記名義人である共有者の一人である香川孝介さんが単独で申請することができない。
3. 乙土地の所有権登記名義人が乙土地と甲土地との筆界特定を申請する場合、筆界特定制度においては、乙土地を「対象土地」、甲土地を「関係土地」という。
4. 筆界特定がされた後に、当該筆界特定に係る筆界について境界確定訴訟が提起され、その判決が確定したときは、当該筆界特定は、当該判決と抵触する範囲において効力を失う。

(問題 2 2)

(設問C) 乙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. 香川隆さんが自己の持分に抵当権を設定する場合には、香川孝介さんの同意を得なければならない。
2. 香川孝介さんが乙土地の全部を単独で使用する場合、別段の合意がある場合を除き、香川孝介さんは香川隆さんに対し、自己の持分を超える使用の対価を償還する義務を負う。
3. 乙土地において、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する場合には、香川隆さんは、香川孝介さんの同意を得ることなく、単独で行うことができる。
4. 乙土地において、第三者との間で、建物所有を目的とする存続期間30年の賃貸借契約を締結する場合には、香川孝介さんは、香川隆さんの同意を得ることなく、単独で行うことができる。

(問題 2 3)

(設問D) 所有者不明土地管理制度に関する次の記述のうち、民法の規定から見て、最も不適切なものはどれか。

1. 所有者の所在を知ることができない土地については、利害関係人は裁判所に対し、当該土地を対象として所有者不明土地管理人による管理を命ずる処分を請求することができる。
2. 所有者不明土地管理人は、所有者不明土地等の所有者のために、善良な管理者の注意をもって、その権限を行使しなければならない。
3. 所有者不明土地管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地管理命令の対象とされた土地を売却することができる。
4. 所有者不明土地管理命令は、当該命令の対象とされた土地にある当該土地の所有者が所有する動産に対しては、その効力が及ばない。

問7

細井俊介さんは、大津太郎さんからGZマンション301号室（以下「本物件」という）を購入し、所有権移転登記済みです。また、取引の担保として根抵当権を設定しました。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。

<設例>

[本物件の概要（登記記録）]

- ・ 名称・部屋番号：GZマンション301（家屋番号〇丁目3番301）
- ・ 専有部分の床面積：65.02m²
- ・ 新築年月日：平成26年10月7日
- ・ 敷地権の種類：所有権（割合：2万分の931）

[設定されている根抵当権（登記記録）]

- ・ 原因：令和6年11月5日設定
- ・ 極度額：金3,000万円
- ・ 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：細井俊介
- ・ 債権者：GX信用金庫

[その他]

- ・ GZ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。
- ・ 登記識別情報の不通知・失効は考慮しないものとする。
- ・ 細井さんは、本物件を保険の対象とする火災保険に加入し、契約している。

(問題24)

(設問A) 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. 一棟の建物に属する専有部分の不動産番号は、一個の専有部分ごとに不動産番号が記録される。
2. 登記記録に記録される専有部分の床面積は、壁その他の区画の内側線で囲まれた水平投影面積とされている。
3. 専有部分の構造欄に記録されている「1階建」とは、一棟の建物の階数とは関係なく、専有部分が二階層（メゾネットタイプ）ではなく一階層であることを示している。
4. 敷地権の前提となる敷地利用権の割合は、専有部分の床面積の割合により定められ、規約によりこれと異なる割合を定めることはできない。

(問題 25)

(設問B) 本物件の売買に伴い、大津さんから細井さんへの所有権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。
2. 所有権移転登記において、大津さんが登記識別情報を失念したことにより登記識別情報を提供できないときは、司法書士等の資格者代理人による本人確認情報の提供制度等によって登記識別情報の提供に代えることができる。
3. 登記記録に残る債務者を「大津太郎」とする株式会社G Y銀行の抵当権設定登記は、細井さんへの売買による所有権移転登記の申請の際に、抵当権が消滅したことの株式会社G Y銀行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。
4. 所有権移転登記が完了した場合、細井さんに対しては登記識別情報が通知されるが、細井さんの申出があれば登記済証も交付される。

(問題 26)

(設問C) 本物件の売買に伴う建物の区分所有等に関する法律に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 大津さんは、規約に別段の定めがない限り、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権を分離して処分することができない。
2. 本物件を購入した細井さんは、G Zマンションの管理組合員になるか否かを任意に選択することができる。
3. 細井さんが区分所有者となる前になされたG Zマンションの集会の決議事項の効力は、細井さんには及ばない。
4. G Zマンションの集会の決議における細井さんの議決権は、その有する専有部分の床面積の割合とされ、規約で別段の定めをすることができない。

(問題 27)

(設問D) GX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. 細井さんがGX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。
2. 根抵当権の被担保債権の範囲として、利息については、極度額にかかわらず一般の抵当権と同様に、原則として元本確定後の最後の2年分に限られる。
3. 本物件が火災によって焼失したときは、GX信用金庫は、火災保険の保険金が支払われる前にその保険金請求権を差し押さえなくても当該保険金から弁済を受けることができる。
4. GX信用金庫は細井さんに対し、根抵当権の元本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。

(問題 28)

(設問E) 担保権の実行としての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. 買受人が期限までに代金を納付できないときは、買受人の地位を失い、入札に当たり提供した保証金は返還されない。
2. 買受人の取得した権利の移転の登記、根抵当権の登記の抹消および差押えの登記の抹消に要する登録免許税その他の費用については、買受人が負担する。
3. 管理費の滞納がある場合であっても、買受人は当該滞納管理費の支払い義務を負わない。
4. 買受人は、権原なく本物件を占有している者がいるときは、代金を納付した後原則として6ヵ月以内であれば執行裁判所に引渡し命令を申し立てることができる。

問8

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

(用途地域等)	(用途地域等)
近隣商業地域	第二種住居地域
指定容積率 500%	指定容積率 300%
指定建蔽率 80%	指定建蔽率 60%
防火地域	準防火地域

- ・ 甲土地は、長方形である。
- ・ 甲土地は、市街化区域内に存し、用途地域等は上記のとおりである。
- ・ 指定容積率および指定建蔽率とは、それぞれ都市計画で定められたものをいう。
- ・ 甲土地は、容積率の算定に当たり道路幅員に乗じる数値について特定行政庁が指定する区域には該当しない。
- ・ 西側幅員16mの県道は、建築基準法第52条第9項の「特定道路」に該当する。
- ・ その他の条件については、各設問で指示がない限り、一切考慮する必要はない。

(問題 29)

(設問A) 甲土地を敷地として建築物を建築する場合、建築可能な建築物の容積率の対象となる延べ面積の上限として、正しいものはどれか。

<参考式>

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

W_a : 前面道路幅員に加算される数値 (m)

W_r : 前面道路の幅員 (m)

L : 特定道路から敷地までの延長距離 (m)

※問題作成の都合上、一部を「**」としている。

1. 3,400 m²
2. 3,500 m²
3. 3,600 m²
4. 3,700 m²

(問題 30)

(設問B) 甲土地を敷地として耐火建築物を建築する場合、建蔽率の制限に基づく建築面積の上限として、正しいものはどれか。

1. 700 m²
2. 800 m²
3. 850 m²
4. 900 m²

(問題 31)

(設問C) 土地収用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. 損失の補償は、金銭によるものと定められており、代替地の提供等他の方法による補償は認められていない。
2. 収用する土地の補償額は、近傍類地の取引価格等を考慮して算定した相当な価格に物価の変動に応ずる修正率を乗じて得た価格である。
3. 地上権、地役権のほか使用貸借権等の土地に関する所有権以外の権利についても収用の対象となる。
4. 土地の被収用者は、事業認定の告示後は収用前であっても補償金の支払いを請求することができる。

問9

別所さんは、宅地建物取引業者で建設業者でもあるTX社から甲土地を購入し、建設工事請負契約を締結して甲土地上に自宅（以下「TY建物」という）を新築して、引渡し後、直ちに居住の用に供しました。不動産の取得や保有等に係る税金に関する以下の設問A～Dについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。なお、甲土地は売買契約締結日において更地であるものとします。また、各設問において問われている内容以外は、すべて適用要件を満たしているものとします。

<設例>

[甲土地の概要]

- ・ 面積：240.00m²（登記記録）
- ・ 売主：TX社（宅地建物取引業者）
- ・ 購入代金：22,000千円
- ・ 売買契約締結日：2024年4月11日
- ・ その他：2024年4月11日付で甲土地の所有者を別所さんの名義とする所有権移転登記を行った。

[TY建物の概要]

- ・ 構造等：軽量鉄骨造2階建（戸建住宅）。なお、TY建物は、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に規定する認定長期優良住宅に該当する。
- ・ 床面積（登記記録）：

1階	60.00m ²
2階	50.00m ²
合計	110.00m ²
- ・ 請負業者：TX社
- ・ 建設工事請負契約日：2024年4月17日
- ・ 竣工日：2024年10月17日
- ・ 引渡し日：2024年10月23日
- ・ 請負代金：26,400千円（消費税および地方消費税を含む）
- ・ その他：別所さんは2024年10月23日付でTY建物の所有権保存登記を行い、2024年10月24日からTY建物のすべてを自己の居住の用に供している。

(問題 3 2)

(設問A) 別所さんがT Y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. 0.2%
4. 0.4%

(問題 3 3)

(設問B) 別所さんの甲土地およびT Y建物の取得に係る不動産取得税に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 別所さんが取得した甲土地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される。
2. 別所さんが取得した甲土地に係る不動産取得税の課税標準は、宅地の特例が適用されるため、その価格の2分の1となる。
3. 別所さんが取得したT Y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。
4. 別所さんが取得した甲土地およびT Y建物に対する不動産取得税の税率は、いずれも3%となる。

(問題 3 4)

(設問C) 別所さんが取得した甲土地およびT Y建物に係る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. 甲土地についての固定資産税の納税義務者は、2025年度から別所さんとなる。
2. 別所さんが取得した甲土地に係る固定資産税の課税標準の算定については、甲土地のすべてについて課税標準となるべき価格の6分の1となる。
3. 別所さんが取得したT Y建物に係る固定資産税は、2025年度から5年度にわたり、減額の適用が受けられる。
4. 別所さんが取得した甲土地の固定資産課税台帳登録価格(固定資産税評価額)は、原則として基準年度(3年に1度)に評価替えを行うことになっている。

(問題 35)

(設問D) 別所さんの甲土地およびT Y建物の取得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。

1. 別所さんが甲土地を取得する際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. 別所さんが甲土地を取得する際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2倍の過怠税が徴収される。
3. 別所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. 別所さんがT Y建物を新築する際の建設工事請負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10

安藤克男さん（以下「克男さん」という）と妻の華子さんは、それまで居住していた自宅（以下「T A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「T Z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>

[T A建物および甲土地の概要]

- ・ T A建物の建築時期：2002年5月新築
- ・ 甲土地の取得時期：2001年10月購入
- ・ 所有関係等：克男さんと華子さんの共有で、共有持分はT A建物および甲土地ともに克男さん4分の3、華子さん4分の1。

[T A建物および甲土地の譲渡に係る価額等]

- ・ T A建物および甲土地の譲渡価額（総額）：80,000千円
- ・ T A建物および甲土地の譲渡に係る取得費：不明
- ・ T A建物および甲土地の譲渡に係る譲渡費用：4,000千円

[その他]

- ・ 克男さんと華子さんは、T A建物および甲土地を譲渡した後に、T Zマンションの購入を検討している。
- ・ T A建物および甲土地の譲渡ならびにT Zマンションの購入は2024年中に実施するものとする。

(問題36)

(設問A) 克男さんと華子さんがT 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克男さんのT 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. 0円
2. 1,000千円
3. 3,000千円
4. 4,000千円

(問題37)

(設問B) 克男さんと華子さんがT A建物および甲土地を売却した場合に、当該売却に係る華子さんの課税譲渡所得金額として、正しいものはどれか。なお、「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除」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. 0円
2. 10,500千円
3. 18,000千円
4. 19,000千円

(問題38)

(設問C) 「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. 譲渡対価の額が1億円を超える場合でも、本特例の適用を受けることができる。
2. 譲渡者の合計所得金額が2,000万円を超える場合でも、本特例の適用を受けることができる。
3. 譲渡資産の所有期間が譲渡した年の1月1日において10年を超えない場合でも、本特例の適用を受けることができる。
4. 建物を取り壊してその敷地の譲渡契約を締結するまでの間に、その敷地を貸駐車場等の貸付けの用に供していた場合でも、本特例の適用を受けることができる。

(問題39)

(設問D) 「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。空き家およびその敷地の譲渡は2024年中に行われているものとする。なお、本設問は設例との直接的な関連はないものとする。

1. 譲渡の時において、空き家およびその敷地を相続により取得した相続人の数が3人以上である場合、その譲渡に係る譲渡所得の金額から1人当たり2,000万円を超えて控除することができない。
2. 空き家が1981年6月1日以後に建築されたものである場合は、本特例の適用を受けることができない。
3. 譲渡の時において、空き家が一定の耐震基準を満たしていない場合は、本特例の適用を受けることができない。
4. 空き家を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。

問 1 1

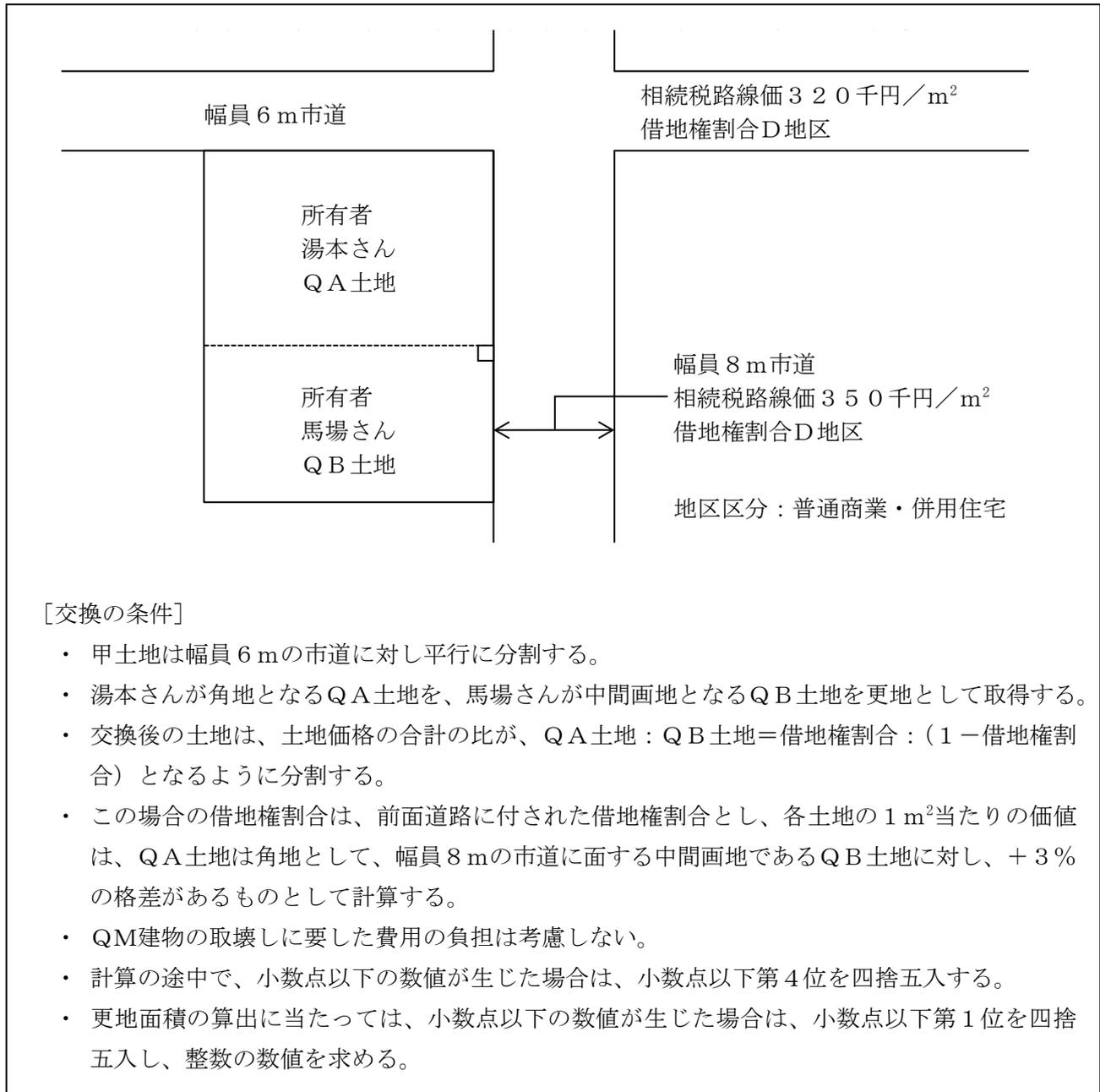
馬場さんは、父から下記設例の甲土地を相続により取得し、湯本さんは、甲土地にQM建物の所有を目的とする旧借地法に基づく借地権（賃借権）を有しています。馬場さんは、甲土地については、借地権付の土地の所有権（以下「底地」という）では処分が困難であるため底地と借地権を交換し、借地関係を解消して更地（完全な所有権の土地）として所有したいと考えています。以下の設問A～Cについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

<設例>

- ・ 甲土地は400m²の長方形の宅地である。
- ・ 相続税路線価および借地権割合は2024年のものである。
- ・ 地価公示の標準地の2024年の公示価格は、1m²当たり400千円である。

(問題 40)

(設問A) 湯本さんがQM建物を取り壊した後、馬場さんの底地の一部と湯本さんの借地権の一部を交換し、甲土地を分割して、それぞれが更地（完全な所有権の土地）として所有する場合、湯本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. 123m²
2. 163m²
3. 237m²
4. 278m²

(問題 4 1)

(設問B) 馬場さんは、湯本さんからQM建物取壊し後の借地権を下記の条件で買い取ることも検討している。馬場さんの検討する借地権の価格として、正しいものはどれか。

<条件>

- ・ 借地権価格＝甲土地の更地価格×借地権割合
- ・ 甲土地の更地価格は、設例の地価公示標準地の2024年の公示価格を基に、地価公示の標準地と甲土地との前面道路の相続税路線価（甲土地は高い方）の比に基づいて求める。ただし、甲土地は角地であるため、さらに3%の価値の増加を考慮して求める。
- ・ 甲土地の更地価格、相続税路線価および公示価格との間の時点修正（地価の変動）は考慮しない。
- ・ 借地権価格は、千円未満を四捨五入し、千円単位で求める。

1. 105,000千円
2. 108,150千円
3. 122,500千円
4. 126,175千円

(問題 4 2)

(設問C) 甲土地の馬場さんの底地と湯本さんの借地権の交換について、所得税法第58条に基づく「固定資産の交換の特例」(以下「本特例」という)の適用に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。なお、各選択肢において問われている内容以外は、本特例の要件を満たしている。

1. 湯本さんが交換により取得した土地を交換直後に売却した場合、馬場さん、湯本さんともに本特例の適用を受けることができない。
2. 馬場さんが、交換する底地と借地権の価額の差額に係る交換差金を湯本さんに支払った場合、その差金は、底地の価額の20%以内でなければ、本特例の適用を受けることはできない。
3. 湯本さんが交換により取得した土地に1年以内に建物を建てなければ、本特例の適用を受けることはできない。
4. 馬場さんと湯本さんにおいて、合意された借地権の価額と底地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ときは、その合意された価額が通常取引価額と異なる場合でも、本特例の適用上、これらの価額は馬場さんと湯本さんにおいて合意されたものとするができる。

問 1 2

川野さんは、所有する土地（更地）の有効活用を検討しており、CFP[®]認定者に相談しました。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 3）

（設問A）建物譲渡特約付借地権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. 建物譲渡特約付借地権とは、借地権を消滅させるために借地権設定後20年以上を経過した日に、借地権者が借地上の建物を借地権設定者に相当の対価で譲渡する旨の特約を定めた借地権である。
2. 普通借地権（定期借地権等以外の借地権）の設定時に借地上の建物について建物譲渡特約をすることにより建物譲渡特約付借地権とすることができる。
3. 建物譲渡特約付借地権では、借地権者または建物の賃借人で借地権消滅後建物の使用を継続している者が請求したときは、借地権設定者との間で建物の賃貸借が成立する。
4. 建物譲渡特約付借地権で土地の権利が賃借権のときは、借地上の建物とともに、その借地権を第三者へ譲渡する場合、特約がない限り借地権設定者の承諾が必要である。

（問題 4 4）

（設問B）土地信託方式（受託者を信託銀行等とし、信託銀行等がその土地に建物を建設して賃貸する土地信託）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. 土地信託方式においては、受託者である信託銀行等が賃貸事業を行うものであるため、原則として、受託者により一定の信託配当の支払いおよび一定の信託元本の引渡しが保証されている。
2. 土地信託方式においては、信託財産である土地や建物に係る固定資産税の納税義務者は、受託者である信託銀行等となる。
3. 土地信託方式では、相続税の課税上は、従前の土地所有者（委託者であり受益者）が自己の土地に建物を建築し賃貸しているものとみなされ、相続発生時には信託受益権の目的となっている信託財産の相続税の課税価格の計算上、土地は貸家建付地、建物は貸家の評価となる。
4. 土地信託方式では、従前の土地所有者（委託者であり受益者）は、自己に相続が発生した場合の信託受益権の引継ぎ先（次の受益者）を、信託契約により定めることができる。

問 1 3

下記設例の甲土地を所有する柴田さんと乙土地を所有する山岸さんは、デベロッパーである株式会社PD（以下「PD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>

幅員 6 m 市道
相続税路線価 4 0 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
1, 0 0 0 m²

甲土地
4 0 0 m²

地価公示
の標準地
公示価格
7 5 0 千円 / m²

幅員 8 m 県道
相続税路線価 6 0 0 千円 / m²

[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	柴田さん	山岸さん	—
形状	正方形	不整形	長方形
標準地に対する個別格差率	角地 + 3 %	形状 ▲ 5 %	角地 + 3 %

- 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ているもの（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。
- 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は、等価交換方式による土地の譲渡につき立体買換え特例（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。
- ・ 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]

構造・規模：鉄筋コンクリート造8階建

用途：1階は店舗、2～8階は共同住宅とする。

延べ面積：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階は60%、2～8階は80%とする。

建設工事費等：延べ面積1m²当たり330千円

<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	105	()	()
2～7階	共同住宅	100	()	()
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。なお、8階から眺望障害がなくなるため、8階は他の住戸と比べ効用比が高い。

<専有面積等>

(専有面積の単位：m²)

出資額の割合	柴田さん (ア) %		山岸さん (イ) %		PD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	()	()	()	()	()	()
2～7階共同住宅	()	()	()	()	()	()
1階店舗	—	—	—	—	()	()
合計	(オ)	()	()	()	()	()

[その他]

1. 各々の出資者の出資は、次のとおりとする。

柴田さん：甲土地

山岸さん：乙土地

PD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 PD社は1階のすべて、2～7階の一部を賃貸用として取得する。また、柴田さんは2～7階の一部を賃貸用として取得する。山岸さんは8階のすべてを自宅用・賃貸用として、2～7階の一部を賃貸用として取得する。
4. 取引の方法として、柴田さんおよび山岸さんは、各々の土地所有権をPD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45)

(設問A) このマンションの建設に当たり、柴田さん、山岸さんおよびPD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. 柴田さん | 13 | 山岸さん | 21 | PD社 | 66 |
| 2. 柴田さん | 13 | 山岸さん | 22 | PD社 | 65 |
| 3. 柴田さん | 10 | 山岸さん | 23 | PD社 | 67 |
| 4. 柴田さん | 10 | 山岸さん | 24 | PD社 | 66 |

(問題46)

(設問B) このマンションの建設計画において、効用積数の合計（＜効用積数＞のエの欄）として、正しいものはどれか。

1. 524,160
2. 546,000
3. 546,840
4. 549,360

(問題47)

(設問C) このマンションのうち、柴田さん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. 546
2. 549
3. 672
4. 714

(問題48)

(設問D) 甲土地および乙土地の譲渡に当たり、立体買換え特例(租税特別措置法第37条の5第1項表第2号、以下「本特例」という)に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 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を問わず、個人が遊休地を譲渡し、買換資産を取得して居住の用に供したような場合でも本特例の対象となる。
2. 譲渡資産は、譲渡した年の1月1日において所有期間が5年以下の土地である場合、本特例の適用を受けることができない。
3. 買換資産は、地上階数5階以上の耐火建築物または準耐火建築物であり、かつ、床面積の3分の2以上に相当する部分がもっぱら居住の用(居住の用に供される部分に係る廊下、階段その他その共用に供されるべき部分を含む)に供されるものでなければならない。
4. 買換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12月31日の後3年以内の税務署長が認定する日まで買換資産の取得期限を延長することができる。

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) 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、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. 賃貸住宅管理業者の登録は、10年ごとにその更新を受けなければならないが、その期間の経過により登録の効力を失う。
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. 賃貸住宅管理業とは、賃貸住宅の賃貸人から委託を受けて、点検・清掃その他の賃貸住宅の維持保全を行う業務をいい、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は含まれない。

(問題 5 0)

(設問B) 「令和6年版土地白書」に記載されている土地利用の動向に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 令和5年の都市別事務所着工面積は、東京都・大阪府・愛知県のいずれも前年より減少した。
2. 令和5年における新設住宅着工戸数は、前年と比較すると減少となり、すべての圏域で減少となった。
3. 令和5年における宿泊業用建築物の着工面積および1棟当たりの床面積はいずれも前年より減少した。
4. 令和5年における倉庫着工面積および1棟当たりの床面積はいずれも前年より減少した。