

第5章 不動産

1. 不動産総論

《問題1》 次の各記述のうち、正しいものには○を、誤っているものには×をつけなさい。

1. 国土交通省の土地鑑定委員会が公表する公示価格は、毎年7月1日を基準日(価格時点)としている。
2. 不動産鑑定評価基準に規定されている不動産の価格を求める鑑定評価の基準的な手法には、原価法、取引事例比較法および収益還元法がある。
3. 不動産の投資価値を評価する方法の1つであるディスカウント・キャッシュ・フロー(DCF)法とは、不動産の単年度の純収益を還元利回りで還元することにより、当該不動産の収益価格を求める方法をいう。
4. 不動産の登記記録における権利部の甲区には、借地権や抵当権などの所有権以外の権利に関する事項が記録されている。
5. 土地の登記記録の表題部には、所在や地番など、土地の表示に関する事項が記録されている。
6. 不動産の登記には公信力があるため、登記記録を正しいものと信用して取引を行った者は、その登記記録の内容が真実と異なっていた場合でも保護される。
7. 不動産登記記録の内容を信頼して取引した者の権利は、必ずしも法的に保護されるとは限らない。
8. 不動産の登記事項証明書の交付請求ができる者は、対象不動産の所有者に限られる。

《問題2》 次の各文章の（ ）内にあてはまる最も適切な文章、語句、数字またはそれらの組合せを1)～3)のなかから選びなさい。

1. 土地・家屋の固定資産税の課税標準となる価格の評価替えは、原則として、（ ）に1度行われる。
1) 1年 2) 3年 3) 5年

2. 不動産の価格を求める鑑定評価の手法のうち、（ ）は、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法である。
1) 原価法 2) 取引事例比較法 3) 収益還元法

3. 投資対象不動産の価格を求める手法のうち、（ ）法とは、保有期間中に投資対象不動産から得られると予測される各期のキャッシュフローの現在価値の総和と、保有期間終了時の当該不動産の売却予想額の現在価値との和をもって投資対象不動産の価格とするものである。
1) IRR 2) NOI 3) DCF

4. 不動産登記記録の（ ）には、土地に関しては所在、地番および地目などの事項、建物に関しては敷地の地番、建物の種類・構造および床面積などの事項が記録される。
1) 表題部 2) 甲区 3) 乙区

2. 不動産の取引

《問題 1》 次の各記述のうち、正しいものには○を、誤っているものには×をつけなさい。

1. 宅地建物取引業者は、自ら売主となる不動産の売買契約の締結に際して、取引の相手方が宅地建物取引業者ではない場合には、代金の額の 10 分の 2 を超える額の手付金を受領することができない。
2. 宅地建物取引業者は、宅地・建物の売買または交換の媒介の契約を締結したときは、遅滞なく、媒介契約書を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければならない。
3. 建物の売買契約が成立した後、契約に基づく引渡し前にその建物が売主の責任によることなく滅失したときは、買主はその滅失した建物の代金を支払う義務は存続するが、買主は代金の支払いを拒むことができる。

《問題 2》 次の各文章の () 内にあてはまる最も適切な文章、語句、数字またはそれらの組合せを 1)～3) のなかから選びなさい。

1. 不動産取引において、買主が売主に解約手付を交付したときは、相手方が契約の履行に着手するまでは、買主はその手付を放棄することで、売主はその () を償還することで、それぞれ契約を解除することができる。
1) 半額 2) 同額 3) 倍額
2. 民法の規定によれば、不動産取引における売買の目的物に隠れた瑕疵があり、買主が契約を解除する場合、この解除権は、買主がその事実を知った時から () 以内に行使しなければならないとされている。
1) 1 年 2) 2 年 3) 3 年

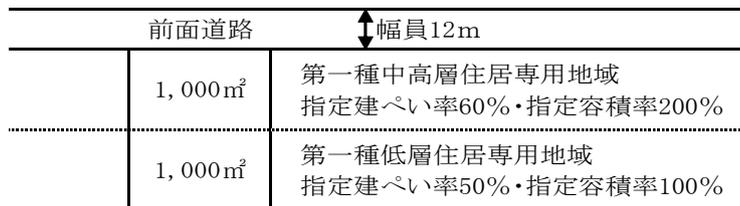
3. 不動産に関する法律

《問題1》 次の各記述のうち、正しいものには○を、誤っているものには×をつけなさい。

1. 事業用定期借地権は、賃貸マンションや社宅等の居住用建物の所有を目的として設定することができる。
2. 借地借家法の規定では、定期建物賃貸借契約を締結する場合には、1年未満の期間を定めることはできない。
3. 借地借家法上、建物の賃貸借契約（定期建物賃貸借契約を除く）において、1年未満の期間を契約期間として定めた場合は、期間の定めのない契約とみなされる。
4. 定期建物賃貸借契約（定期借家契約）において1年未満の期間を定めた場合、期間の定めのない賃貸借契約とみなされる。
5. 「建物の区分所有等に関する法律」によると、敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、区分所有者は原則として、専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができない。
6. 都市計画法の規定では、都市計画区域または準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、原則として、あらかじめ内閣総理大臣の許可を受けなければならない。
7. 都市計画法において、市街化区域は、「すでに市街化を形成している区域」および「おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」とされている。
8. 都市計画法において、市街化調整区域は、「市街化を抑制すべき区域」とされている。
9. 都市計画法において、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされており、市街化区域と比較して開発行為や建築物の建築等が制限されている。
10. 建築物の敷地が2つの異なる用途地域にわたる場合、その敷地の全部について、敷地の過半の属する用途地域の用途に関する規定が適用される。
11. 建築基準法において、建ぺい率とは、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合と規定されている。
12. 建築物の敷地が建ぺい率の限度（指定建ぺい率）の異なる地域にわたる場合、敷地全体について、敷地の過半の属する地域の指定建ぺい率が適用される。
13. 建築物が防火地域および準防火地域にわたる場合には、原則として、その全部について準防火地域内の建築物に関する規定が適用される。

《問題2》 次の各文章の（ ）内にあてはまる最も適切な文章、語句、数字またはそれらの組合せを1)～3)のなかから選びなさい。

- 借地借家法の規定上、いわゆる普通借地権を更新する場合において、その期間は、借地権設定後の最初の更新では更新の日から（ ① ）、それ以降の更新では（ ② ）とされる。ただし、当事者がこれより長い期間を定めたときはその期間とされる。
1) ①20年 ②15年 2) ①20年 ②10年 3) ①30年 ②20年
- 借地借家法で規定される定期借地権等のうち、（ ）の設定を目的とする契約は、公正証書によって締結しなければならない。
1) 一般定期借地権 2) 事業用定期借地権 3) 建物譲渡特約付借地権
- 借地借家法上の普通借家契約において、貸主は契約期間が満了しても、（ ）限り契約の更新を拒むことができない。
1) 正当な理由がない 2) 6ヵ月以上経過しない 3) 正当な理由がある
- 建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）の規定では、集会においては、区分所有者および議決権の各（ ）以上の多数で、建物を取り壊し、当該建物の敷地上に新たに建物を建築する旨の決議をすることができるとされている。
1) 2分の1 2) 3分の2 3) 5分の4
- 都市計画法において、（ ）とは、主として建築物の建築または特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。
1) 開発行為 2) 転用 3) 宅地造成
- 都市計画法の規定によると、市街化区域内において行う開発行為のうち、原則として、その開発に係る規模が（ ）以上であるものは都道府県知事等の許可を受けなければならない。
1) 100 m² 2) 300 m² 3) 1,000 m²
- 建築基準法の規定では、都市計画区域および準都市計画区域内の建築物の敷地は、原則として、幅員（ ① ）以上の道路に（ ② ）以上接していなければならない。
1) ①2m ②4m 2) ①4m ②2m 3) ①4m ②4m
- 下記の2,000 m²の土地に建築物を建築する場合の最大延べ面積は、（ ）である。



- 1) 1,100 m² 2) 3,000 m² 3) 4,000 m²
- 自宅の建築を目的に、所有する農地を宅地に転用する場合、原則として都道府県知事の許可が必要であるが、（ ）にある一定の農地については、あらかじめ農業委員会へ届出をすれば都道府県知事の許可を得なくてもよい。
1) 市街化区域内 2) 農業振興地域内 3) 市街化調整区域内

4. 不動産の税金

《問題1》 次の各記述のうち、正しいものには○を、誤っているものには×をつけなさい。

1. 相続による不動産の取得に対し、不動産取得税は課されない。
2. 一定の要件を満たす新築住宅の取得に対して不動産取得税が課される場合は、その不動産取得税の課税標準の算定上、住宅1戸につき当該新築住宅の価格から最大で1,000万円を控除することができる。
3. 土地・建物を取得し、所有権の移転登記を行う際にかかる税金は、登録免許税である。
4. 住宅の貸付は、貸付期間が1ヵ月に満たない場合などを除き、消費税は課されない。
5. 土地の売買に際し、売買契約書の原本を2通作成して売主・買主のそれぞれが所有する場合、双方の契約書について印紙税を納付する必要がある。
6. 土地・家屋の固定資産税の標準税率は1.4%と定められているが、各市町村は条例によってこれと異なる税率を定めることができる。
7. 土地・家屋の固定資産税の納税義務者は、原則として、毎年4月1日（賦課期日）現在において土地・家屋の所有者として固定資産課税台帳に登録されている者である。
8. 都市計画税の課税対象となる土地および家屋の所在する区域は、都市計画区域のうち、市街化調整区域に限られる。
9. 土地を譲渡するために、その土地の上にある老朽化した建物を取り壊した場合の取壊し費用は、所得税における譲渡所得の金額の計算上、譲渡費用とはならない。
10. 短期譲渡所得に該当する土地・建物の譲渡所得に対する税額は、特例の適用がない場合、課税短期譲渡所得金額に対し、所得税15%、住民税5%を乗じて算出する。
11. 「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例」は、譲渡する居住用財産の所有期間が譲渡の年の1月1日において10年以下である場合は、適用を受けることができない。
12. 個人が自己の居住の用に供していた家屋を、父親に譲渡したことにより譲渡益が生じた場合は、いわゆる「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除」の適用を受けることができる。
13. 所得税の課税対象となる不動産所得の金額は、「総収入金額－必要経費」の算式により求めるが、必要経費には、不動産を取得するために借り入れた金額の元利返済額のうち、利息部分は原則として算入できるが、元金部分は算入できない。
14. 借地権設定契約に基づき収受する権利金は、金額の多寡にかかわらず、すべて不動産所得とされる。

《問題2》 次の各文章の（ ）内にあてはまる最も適切な文章、語句、数字またはそれらの組合せを1)～3)のなかから選びなさい。

1. 不動産取得税の課税標準は、原則として（ ）である。
 1) 相続税路線価 2) 公示価格 3) 固定資産課税台帳に登録された価格
2. 不動産取得税は、相続により不動産を取得したときには（ ① ）。また、売買や贈与により不動産を取得したときには（ ② ）。
 1) ①課税される ②課税されない 2) ①課税されない ②課税される
 3) ①課税されない ②課税されない
3. 土地・家屋の固定資産税の納税義務者は、原則として、毎年（ ）現在において当該土地・家屋の所有者として固定資産課税台帳に登録されている者である。
 1) 1月1日 2) 4月1日 3) 7月1日
4. 「住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例」により、住宅用地のうち小規模住宅用地（住宅1戸当たり200㎡までの部分）については、固定資産税標準となるべく価格の（ ）の額が課税標準になる。
 1) 2分の1 2) 4分の1 3) 6分の1
5. 2階建ての新築住宅の場合、一定の要件に該当するものは、新たに固定資産税が課税されることになった年度から3年度分に限り、床面積（ ）㎡までの部分に相当する税額が2分の1に軽減される。
 1) 100 2) 120 3) 150
6. 土地・建物の譲渡所得において、（ ）現在で当該土地・建物の所有期間が5年を超えるものは、長期譲渡所得に分類される。
 1) 契約締結日 2) 譲渡した年の1月1日 3) 対象不動産の引渡日
7. 一般の土地・建物の短期譲渡所得に対する税額は、復興特別所得税を考慮しない場合、課税短期譲渡所得金額に（ ）を乗じて求められる。
 1) 25%（所得税20%、住民税5%） 2) 30%（所得税25%、住民税5%）
 3) 39%（所得税30%、住民税9%）
8. 土地・建物の長期譲渡所得に係る税額は、課税長期譲渡所得金額に（ ）の税率を乗じて求められる。なお、軽減税率等の特例や復興特別所得税は考慮しないものとする。
 1) 10%（所得税7%、住民税3%） 2) 20%（所得税15%、住民税5%）
 3) 39%（所得税30%、住民税9%）
9. 土地・建物の長期譲渡所得の金額の計算において、取得費が不明である場合には、譲渡収入金額の（ ）相当額を概算取得費とすることができる。
 1) 5% 2) 10% 3) 15%

10. 「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例」について、() である場合は、その適用を受けることができない。
- 1) 譲渡の相手が生計を一にする親族 2) 課税譲渡所得の金額が6,000万円超
3) 譲渡する居住用財産の所有期間が5年未満
11. 居住用財産を譲渡した場合の、いわゆる「3,000万円の特別控除の特例」は、自己の居住用財産の()、その他の適用要件を満たしていれば適用を受けられる。
- 1) 所有期間が5年以上の場合に限り 2) 所有期間が10年超の場合に限り
3) 所有期間の長短に関係なく
12. 「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除の特例」の適用を受けた場合、損益通算を行っても控除しきれなかった譲渡損失の金額については、譲渡の年の翌年以後() 内に繰り越して控除することができる。
- 1) 3年 2) 5年 3) 7年
13. 下記<資料>の不動産所得の金額の計算上生じた損失のうち、ほかの所得の金額と損益通算が可能な金額は、() である。なお、損益通算をするにあたって必要とされる要件はすべて満たしているものとする。

<資料> 不動産所得に関する資料

総収入金額	400万円
必要経費(※)	500万円

(※)必要経費のなかには、土地を取得するために要した負債利子の金額60万円が含まれている。

- 1) 40万円 2) 60万円 3) 100万円
14. 所得税における不動産所得の計算において、建物の貸付けが事業的規模に該当するか否かについては、社会通念上の基準により実質的に判断されるが、形式基準によれば、アパート等については貸与することができる独立した室数がおおむね(①) 以上、独立家屋についてはおおむね(②) 以上の貸付けであれば、特に反証がない限り、事業的規模として取り扱われることになっている。
- 1) ①5室 ②5棟 2) ①5室 ②10棟 3) ①10室 ②5棟

5. 不動産の有効活用

《問題1》 次の各記述のうち、正しいものには○を、誤っているものには×をつけなさい。

1. 不動産の有効活用の手法の一つである等価交換方式は、土地の持分を減らすことを望まない土地所有者に適した土地活用の方式である。

《問題2》 次の各文章の（ ）内にあてはまる最も適切な文章、語句、数字またはそれらの組合せを1)～3)のなかから選びなさい。

1. 土地活用方式のうち（ ）では、一般に、土地所有者が土地を、デベロッパーが建設費等の事業費を拠出し、完成後の建物の床面積をそれぞれの拠出割合に応じて配分する。
1) 等価交換方式 2) 土地信託方式 3) 事業受託方式
2. 不動産投資の採算性の評価に用いられる純利回り（NOI利回り）は、純収益を（ ）で除して算出する。
1) 年間実質費用 2) 投資総額 3) 年間収入の合計額
3. 投資総額1億円で賃貸用不動産を購入した。当該賃貸用不動産における年間収入の合計額が1,200万円、年間実質費用の合計額が400万円であった場合、この投資の純利回り（NOI利回り）は、（ ）である。
1) 4% 2) 8% 3) 16%