

第5章 不動産

1. 不動産総論

《問題1》

【解答】

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1月1日」を基準日（価格時点）としている。
2. ○
3. × ディスカウント・キャッシュ・フロー（DCF）法とは、対象不動産が生み出す複数年の純収益と最終的な売却価格を現在価値に割り戻して価格を求める方法をいう。問題文は「直接還元法」の説明である。
4. × 不動産の登記記録における権利部の甲区には、「所有権に関する事項」が記録されている。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のは乙区である。
5. ○
6. × 不動産の登記には「公信力はない」。そのため、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、「保護されない」。
7. ○
8. × 不動産の登記事項証明書は、誰でも手数料を納付して自由に取得することができる。

《問題2》

【解答】

1. 2) 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、(3年)に1度行われる。
2. 1) 不動産の価格を求める鑑定評価の手法のうち、(原価法)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。
3. 3) 投資対象不動産の価格を求める手法のうち、(DCF)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。
4. 1) 不動産登記記録の(表題部)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。

2. 不動産の取引

《問題1》

【解答】

1. ○
2. ○
3. ○

《問題2》

【解答】

1. 3) 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（倍額）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。
2. 1) 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（1年）以内に行使しなければならないとされている。

3. 不動産に関する法律

《問題1》

【解答】

1. × 事業用定期借地権は、事業用の建物を建てるために土地を借りるという場合の定期借地権である。そのため、土地の利用目的は「**事業用建物のみ**」であり、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は「**できない**」。
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も「**できる**」。
3. ○ 普通借家権の契約存続期間は1年以上であり、期間を1年未満とした場合には、定めのない賃貸借契約とみなされる。
4. × 定期借家権の契約存続期間は契約で定めた期間であり、1年未満の契約期間も可能である。問題文は「**普通借家契約**」の説明である。
5. ○
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「**都道府県知事**」の許可を受けなければならない。なお、市街化区域内の1,000 m²未満の開発行為については、許可は不要である。
7. ○
8. ○
9. ○
10. ○
11. × 建ぺい率とは、建築物の「**建築面積**」の敷地面積に対する割合のことである。問題文は「**容積率**」の説明である。
建ぺい率；建築面積÷敷地面積
容積率；延べ面積÷敷地面積
12. × 建築物の敷地が建ぺい率の限度（指定建ぺい率）の異なる地域にまたがっている場合には、建ぺい率は「**加重平均**」して計算する。
13. × 建築物が防火地域および準防火地域にわたる場合においては、原則として最も規定の厳しい地域の基準が適用されるため、その全部について「**防火地域内**」の建築物に関する規定が適用される。

《問題2》

【解答】

1. 2) 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（20年）、それ以降の更新では（10年）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。
2. 2) 借地借家法で規定される定期借地権等のうち、（事業用定期借地権）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。
3. 1) 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、（正当な事由がない）限り契約の更新を拒むことができない。
4. 3) 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（5分の4）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こととされている。
5. 1) 都市計画法において、（開発行為）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。
6. 3) 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（1,000 m²）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。
7. 2) 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（4m）以上の道路に（2m）以上接していなければならない。
8. 2) 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、（3,000 m²）である。
$$\text{最大延べ面積} ; 1,000 \text{ m}^2 \times 200\% + 1,000 \text{ m}^2 \times 100\% = 3,000 \text{ m}^2$$
9. 1) 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、（市街化区域内）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。

4. 不動産の税金

《問題1》

【解答】

1. ○
2. × 一定の要件を満たす住宅については、不動産取得税の課税標準の算定上、住宅1戸につき新築住宅の場合、最大「1,200万円」を控除することができる。
3. ○
4. ○
5. ○
6. ○
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1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、「市街化区域内」に限られる。
9. × 取壊し費用は、所得税における譲渡所得の金額の計算上、「譲渡費用となる」。
10. × 短期譲渡所得の場合は、「所得税30%と住民税9%の合計39%」を乗じて算出する。問題文は「長期譲渡所得」の説明である。
11. × 「居住用財産の3,000万円の特別控除の特例」は、所有期間や住居期間の要件はない。譲渡する居住用財産の所有期間が、「短期であっても長期であっても適用を受けることができる」。
12. × 「居住用財産の3,000万円の特別控除の特例」を受けるための要件の一つに、「配偶者、父母、子などへの譲渡ではないこと」がある。そのため、この特例の適用を受けることはできない。
13. ○
14. × 借地権設定契約に基づき収受する権利金等が、その土地の時価の10分の5を超える場合には借地権の譲渡があったものとみなされ、土地等の譲渡所得として課税される。受け取った権利金等が土地の10分の5以下である場合には、不動産所得として課税される。

《問題2》

【解答】

1. 3) 不動産取得税の課税標準は、原則として（固定資産課税台帳に登録された価格）である。
2. 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（課税されない）。また、売買や贈与により不動産を取得したときには（課税される）。
3. 1) 土地・家屋の固定資産税の納税義務者は、原則として、毎年（1月1日）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。
4. 3) 「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（6分の1）の額が課税標準になる。
5. 2) 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（120）㎡までの部分に相当する税額が2分の1に軽減される。
6. 2) 土地・建物の譲渡所得において、（譲渡した年の1月1日）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。
7. 3) 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（39%（所得税30%、住民税9%））を乗じて求められる。
8. 2) 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（20%（所得税15%、住民税5%））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。
9. 1) 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（5%）相当額を概算取得費とすることができる。

10. 1) 「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、**(譲渡の相手が生計を一にする親族)**である場合は、その適用を受けることができない。
11. 3) 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**(所有期間の長短に関係なく)**、その他の適用要件を満たしていれば適用を受けられる。
12. 1) 「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**(3年)**内に繰り越して控除することができる。
13. 1) 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、**(40 万円)**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。
- 土地を取得するために要した負債利子は、損益通算することができない。
不動産所得 ; 400 万円 - 500 万円 = △100 万円
損益通算が可能な金額 ; 100 万円 - 60 万円 = 40 万円
14. 3) 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**(10 室)**以上、独立家屋についてはおおむね**(5 棟)**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。

5. 不動産の有効活用

《問題1》

【解答】

1. × 等価交換方式とは、土地の所有者が土地を提供し、その土地にデベロッパーが建物を建てて、完成後の土地と建物の権利を資金提供割合で分ける方式である。よって、土地の持分が減ってしまうので誤りである。

《問題2》

【解答】

1. 1) 土地活用方式のうち（等価交換方式）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。
2. 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（投資総額）で除して算出する。

純利回り（NOI利回り）は、以下の計算式で求めることができる。

$$\text{純利回り (\%)} ; \frac{\text{純収益 (年間総収入 - 年間諸経費)}}{\text{投資総額}} \times 100$$

3. 2) 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、（8%）である。

$$\text{純利回り (\%)} ; \frac{1,200 \text{万円} - 400 \text{万円}}{10,000 \text{万円 (1億円)}} \times 100 = 8\%$$