

≪過去問題サンプル≫

【第1問】

地価に関する次の記述のうち、不適切な選択肢を一つ選びなさい。

- ①基準地標準価格は国土利用計画法に基づいて、都道府県知事が公表する土地価格であり、公示地価の80%程度が目安とされる。
- ②固定資産税評価額は固定資産税や不動産取得税の計算の基となる評価額であり、3年に1度評価替えが行われる。
- ③公示価格は一般の土地取引価格の指標とされており、地価公示法に基づき、国土交通省による土地鑑定委員会が毎年公示する標準地の価格のことである。
- ④相続税路線価は相続税および贈与税の算定基準となる評価額であり、所轄官庁は国税庁である。

解答①

【解説】

基準地標準価格は国土利用計画法に基づいて、都道府県知事が公表する土地価格であり、価格については公示価格と同じ性質を持つ。なお、公示対象については、公示地価が都市部の比重が高いのに対して、基準地価は地方の調査地点が比較的多くなる。

【第2問】

宅地建物取引業法に関する次の記述のうち、誤った選択肢を一つ選びなさい。

- ①一般媒介契約は、仲介業務を他の不動産会社に重ねて依頼することができる契約であり、当該不動産会社を媒介者とししない自己発見取引が認められる。
- ②専任媒介契約は、仲介業務を他の不動産会社に重ねて依頼することができる契約であり、自己発見の取引であっても当該不動産会社の媒介での取引となる。
- ③専属専任媒介契約は、仲介業務を1社の不動産会社にのみ依頼する契約であり、自己発見の取引であっても当該不動産会社の媒介での取引となる。
- ④専属専任媒介契約及び専任媒介契約の有効期限は3か月以内とされる。

解答②

【解説】

専任媒介契約は、仲介業務を1社の不動産会社にのみ依頼する契約であり、当該不動産会社を媒介者とししない自己発見取引が認められる。

【第3問】

建築基準法に関する次の記述のうち、誤った選択肢を一つ選びなさい。

- ①建築物の敷地は原則として建築基準法で定める道路に2m以上接しなければならず、これ

を「接道義務」という。

②位置指定道路とは建築基準法上の道路の一つで、特定行政庁が道路位置の指定をした幅員4m以上の私道のことをいい、位置指定道路にのみ面した敷地では建物の再建築は認められない。

③道路面の日照や通風等を確保する為の高さ規制である「道路斜線制限」は、すべての用途地域で適用される。

④「隣地斜線制限」は第一種及び第二種低層住居専用地域には適用されない。

解答②

【解説】位置指定道路とは建築基準法上の道路の一つで、特定行政庁が道路位置の指定をした幅員4m以上の私道のことをいい、位置指定道路にのみ面した敷地でも建物の再建築は認められる。

【第4問】

税務に関する次の記述のうち、誤った選択肢を一つ選びなさい。

①平成22年5月に取得した不動産を、平成27年8月に譲渡契約及び引き渡しを行った場合、その所得は長期譲渡所得に区分される。

②不動産売買契約書に印紙を貼り付けしなかった場合でも、契約書の効力には影響はない。

③所有権移転登記の登録免許税は、固定資産税評価額が課税標準となる。

④住宅用地の課税標準の特例により、住宅用地については一定の条件を満たせば200㎡以下の部分については固定資産税評価額が6分の1となる。

解答①

【解説】譲渡した年の1月1日現在の所有期間が5年を超える必要があるため、長期譲渡所得には該当しない。設問では平成27年の1月1日の時点で所有期間が5年を超えていない為、短期譲渡所得に区分される。

【第5問】

自用地としての相続税評価額が1億円、土地の借地権割合が70%、借家権割合が30%の土地において、建物の賃貸割合が100%であった場合、貸家建付地としての相続税評価額はいくらか。適切な選択肢を一つ選びなさい。なお、小規模宅地等の特例は考慮しないものとする。

①2,100万円

②3,000万円

③7,000万円

④7,900万円

解答④

【解説】貸家建付地の価額は、自用地とした場合の価額－（自用地とした場合の価額×借地権割合×借家権割合×賃貸割合）で算出される。設問では、1億円×（1－0.7×0.3×1.0）＝7,900万円となる。

【第6問】

賃貸住宅の事業収支計画書の作成に関する次の記述のうち、不適切な選択肢を一つ選びなさい。

- ①賃料については、経年による劣化を考慮し、徐々に下落するように設定することが望ましい。
- ②変動金利を選択した場合は、将来的な金利上昇を見込んだ数値を用いることが望ましい。
- ③事業収支の利回りの計算においては、実質利回りよりも表面利回りの方がより現実的な利回りを算出することができる。
- ④事業収支計画の作成においては総事業費、収入、返済だけでなく、事業開始後のランニングコストについても考慮する必要がある。

解答③

【解説】事業収支の利回りの計算においては、表面利回りよりも実質利回りの方がより現実的な利回りを算出することができる。

【第7問】

国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」に関する次の記述のうち、不適切な選択肢を一つ選びなさい。

- ①原状回復を「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」と定義しており、賃借人が借りた当時の状態に戻すことではないことを明記している。
- ②賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用方法を超えるような使用による損耗等については、賃借人が負担すべき費用であるとされている。
- ③建物・設備等の自然的な劣化・損耗等及び賃借人の通常の使用により生ずる損耗等については、賃貸人が負担すべき費用であるとされている。
- ④ガイドラインは原状回復の負担割合等についての基準を明確に示したものであり、ガイドラインに反する特約は全て無効とされている。

解答④

【解説】ガイドラインは原状回復の負担割合等についての一般的な基準を示したものであ

り、ガイドラインに反する特約も有効である。

【第8問】

建替えを前提とした立退き交渉に関する次の記述のうち、不適切な選択肢を一つ選びなさい。

- ①賃料収入を最大限に確保する為に、立退き交渉は建物取壊しの直前から始めることが望ましい。
- ②立退き料については相場が無く予測しづらい為、明渡し費用の予算については余裕をもって計上することが望ましい。
- ③立ち退いた後の引っ越し先を紹介することも、立退き交渉を円滑に進める為に有効な手段となりうる。
- ④弁護士又は弁護士法人でない者が、報酬を得る目的で入居者との立退き交渉を行うことは非弁行為にあたる。

解答①

【解説】立退き交渉は長期にわたる交渉になる可能性もある為、余裕をもったスケジュールで行うことが望ましい。