

不動産運用設計 過去問題演習 解答・解説

演習 -1

正解 4 (公的土地評価)

- (ア) 基準地標準価格は、都道府県が一般の土地取引の指標とする目的で調査しており、毎年7月1日が価格判定の基準日で、9月下旬に公表される。公示価格との均衡が取れるように、一部地価公示の標準地と同一地点が設定されている。
- (イ) 固定資産税評価額は、所管が市町村（東京23区は東京都）で、原則として基準年度の前年の1月1日を価格判定の基準日としており、原則として3年に1度の基準年度において評価替えが行われる。
- (ウ) 固定資産税評価額は、地価公示の公示価格を基準として7割の水準に設定されている。
- (エ) 相続税路線価は、毎年1月1日を価格判定の基準日としており、7月上旬に国税庁が公表している。相続税や贈与税の課税のための宅地の評価に利用され、地価公示の公示価格を基準として8割の水準に設定されている。

演習 -2

正解 3 (不動産の登記・調査)

1. 適切。抵当権など所有権以外の権利に関する登記事項は、不動産の登記記録の権利部乙区に記載される。登記の目的が抵当権設定登記の場合、債権額や抵当権者の氏名または名称などが記載される。なお、権利部甲区には所有権の保存登記や移転登記など所有権に関する事項が記載される。
2. 適切。不動産登記上、区分建物を除く戸建て住宅等の建物に係る登記記録において、床面積は、壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積（壁芯面積）により記録される。なお、分譲マンション（区分所有建物）の登記記録の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部分の水平投影面積（内法面積）により記録される。
3. 不適切。建物を新築した場合など、表示に関する登記は所有者に申請義務が課されているが、所有権の保存登記や移転登記など権利に関する登記は任意である。権利に関する登記は登記することによって、所有権や抵当権等について第三者に対抗することができる。
4. 適切。登記情報提供サービスでは、有料で登記所が保有する登記情報を、インターネットを使用してパソコン等で確認したり印刷することができるが、証明力はなく、取得した登記情報に係る電子データには登記官の認証文は付されない。

演習 -3

正解 (ア) ○ (イ) ○ (ウ) × (エ) ×

(土地の登記事項証明書)

- (ア) 適切。登記事項証明書は、所有者など利害関係者に限らず誰でも、法務局などにおいて手数料を納付すれば交付の請求をすることができる。また、登記事項証明書は、郵送による送付を請求することもできる。
- (イ) 適切。この土地には株式会社PK銀行の抵当権が順位番号1で設定されているが、抵当権は同一の不動産に複数設定することができるので、ほかの金融機関等は順位番号2以降で抵当権を設定することができる。その場合の優劣は登記の順位によることとなる。
- (ウ) 不適切。資料の権利部(乙区)は、抵当権など所有権以外の権利に関する事項が記載されているので、債務者、抵当権者等は確認できるが、青山二郎さんがこの土地の所有者かどうかは判断できない。所有権に関する事項は、権利部(甲区)に記載されているので、権利部(甲区)の記載事項を確認することによって、この土地の所有者がわかる。
- (エ) 不適切。抵当権は債務が完済されても、自動的に抹消されない。抵当権を抹消するためには、抵当権抹消の登記申請が必要になる。

演習 -4

正解 4 (不動産の売買契約に係る民法の規定)

1. 不適切。買主が売主に解約手付を交付した場合、売主および買主は、相手方が契約の履行に着手するまでは、買主は解約手付を放棄し、売主は受領した解約手付の倍額を現実に提供することにより、売買契約を解除することができる。
2. 不適切。民法改正(2020年4月1日施行)により、従来の瑕疵担保責任の規定である「隠れた瑕疵」のみを責任対象としていたものが、隠れた瑕疵であるか否かを問わず「契約不適合責任」となり、種類、品質または数量に関して契約の内容に適合しないものであるときの責任を求められることとなった。原則として、買主は、その不適合を知った時から1年以内にその旨を売主に通知しなければ、その不適合を理由として契約の解除をすることができないが、売主が不適合を知っていた場合や重過失により知らなかった場合には、通知期限の制限はない。
3. 不適切。売買契約の締結から引渡しまでの間に、売主および買主の責任ではない事態で目的物が消失等した場合、どちらが経済的負担を負うのかという規定を危険負担というが、民法改正により危険負担は売主の負担となった。したがって、売買の目的物である建物が、売買契約の締結から当該建物の引渡しまでの間に地震や台風等の天災によって滅失した場合、買主は売主に対して建物代金の支払いを拒むことができる。
4. 適切。売買契約締結後、買主の責めに帰さない事由により、契約の目的物の引渡し等の債務の全部の履行が不能となった場合(建物等の焼失などで引渡し不可能となった等)には、買主は売主に催告をすることなく直ちに契約を解除することができる。

演習 -5**正解 3 (借地借家法・借地権)**

1. 適切。普通借地権の設定当初の存続期間は、借地上の建物の構造にかかわらず、原則として30年と定められているが、存続期間を30年未満とした場合や存続期間を当事者が契約で定めなかった場合には、その存続期間は30年となる。なお、当事者が契約で30年を超える期間を定めたときは、その定めた存続期間となる。
2. 適切。普通借地権の存続期間が満了する場合において、借地権者が借地権設定者に契約の更新を請求し、借地権設定者に更新を拒絶する正当の事由がないときは、借地権の目的たる土地に建物がある場合に限り、原則として、従前の契約と同一の条件（更新後の期間を除く）で契約を更新されたものとみなされる。したがって、普通借地権の存続期間が満了した時点で借地上に建物が存在しない場合は、借地権者が契約の更新を請求しても、従前の契約と同一の条件で契約を更新されたものとはみなされない。
3. 不適切。借地借家法第22条の定期借地権（一般定期借地権）の設定契約において、存続期間は50年以上としなければならない。利用目的に制限はないため、居住用でも事務所・店舗等の事業用の建物の所有を目的としたものでも設定できる。
4. 適切。一般定期借地権の設定契約は、期間が満了すれば契約の更新がない、建物の築造による存続期間の延長がない、借地人は建物等の買取りの請求をしない旨の特約を公正証書による等書面（電磁的記録による場合を含む）で定めなければならない。

演習 -6**正解 1 (民法および借地借家法)**

1. 不適切。期間の定めがある普通借家契約において、賃貸人（貸主）が更新拒絶の通知をする場合や解約申入れをする場合には正当事由が必要であるが、賃借人（借主）は正当事由がなくてもいつでも解約申入れをすることができ、解約申入れ後3ヵ月経過により賃貸借は終了する。
2. 適切。賃借人は借家契約が終了した場合、原則として借家を原状に回復して家主に返還しなければならないが、新民法（2020年4月施行）において、賃借人の通常の使用および収益により生じた自然的損耗（経年劣化の畳の張替え等）については、それにより建物価値の減価が生じていても、賃借人の原状回復義務の対象にはならないと明記された。
3. 適切。定期借家契約では、更新の定めのない借家契約を締結することができるが、借地借家法の規定により、賃貸人はあらかじめ、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旨を書面等を交付して説明しなければならない。なお、契約は公正証書に限らず、公正証書以外の書面および電磁的記録によっても締結することができる。

4. 適切。建物賃貸借契約において、賃料（家賃）が、公租公課の増減、地価等の上昇・下落等の経済事情の変動により、または近隣の同種の建物の賃料に比較して不相当になった場合、原則として、貸主または借主は、将来に向かって賃料の増減額を相手方に請求することができるが、定期借家契約において、賃貸借期間中は賃料を増減額しないこととする特約をした場合には、その特約が優先される。

演習 - 7

正解 3 （都市計画法）

1. 不適切。都市計画区域には、都市計画に区域区分（市街化区域・市街化調整区域）が定められていない区域として非線引き区域がある。
2. 不適切。都市計画法における開発行為とは、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い、原則として都道府県知事等の開発許可を受けなければならない。したがって、土地の分筆が、建築物の建築や特定工作物の建設の用に供することを目的としていない場合には、開発行為には該当しないこととなる。
3. 適切。市街地再開発事業、土地区画整理事業、都市計画事業等の施行として行う開発行為は、都市計画法に基づく都道府県知事等の開発許可を必要としない。
4. 不適切。市街化調整区域内で行う開発行為は、原則として都道府県知事等の許可を必要とするが、市街化調整区域内において、農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築を目的として行う開発行為は、都道府県知事等の開発許可は不要である。

演習 - 8

正解 4 （建築基準法(都市計画区域・準都市計画区域の規制)）

1. 適切。地方公共団体の条例による日影規制（日影による中高層の建築物の高さの制限）の対象区域は、原則として、工業専用地域、工業地域および商業地域における建築物には適用されない。それ以外の用途地域においては適用される。
2. 適切。建築物の高さに係る隣地斜線制限は、隣地境界線までの水平距離に応じた建築物の高さ制限で、隣地等の日照、採光、通風の確保が目的であるが、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域および田園住居地域には適用されない。
3. 適切。13種類ある用途地域のうち第一種低層住居専用地域内は、「住宅や共同住宅、寄宿舍、老人ホーム」など人が常住する建築物は、原則として、建築することができるが、病院を建築することはできない。なお、診療所については建築することができる。
4. 不適切。道路斜線制限（前面道路との関係についての建築物の各部分の高さの制限）は、ビル等の谷間による日照、採光、通風の悪化を防止するためのもので、前面道路の幅員により一定の勾配（斜線）に高さを制限したものであるが、すべての用途地域における建築物において適用される。

演習 -9**正解 3 (建築面積(建蔽率)と延べ面積(容積率)の最高限度の計算)****(ア) 建築面積の最高限度(建蔽率)**

建物の建築面積の最高限度は、「当該敷地面積×建蔽率」で求めることができる。建築物の敷地が防火・準防火地域内にあり耐火建築物等を建築する場合、建蔽率が10%加算される。また、敷地が特定行政庁の指定する角地にある場合、建蔽率が10%加算される。本問の場合、防火地域内に耐火建築物を建築するため、建蔽率が10%加算されるが、敷地の一面のみが道路に接しており、建蔽率の角地等の緩和要件には該当しない。

〔計算〕

適用建蔽率は「 $60\% + 10\% = 70\% (7/10)$ 」となり、建築面積の最高限度は下記の計算式で求めることができる。

$$\text{敷地面積} 120\text{m}^2 \times \text{建蔽率} 70\% (7/10) = \underline{84\text{m}^2}$$

(イ) 延べ面積(床面積の合計)の最高限度(容積率)

延べ面積(床面積の合計)の最高限度は、「当該敷地面積×容積率」で求めることができる。その敷地の前面道路の幅員が12m未満の場合、当該用途地域に関する都市計画において定められている容積率の数値と、次の計算式で求められる数値の低い方が適用容積率となる。

- ・ 住居系用途地域の場合 …… 前面道路の幅員×4/10
- ・ 非住居系用途地域の場合 … 前面道路の幅員×6/10

本問の場合、都市計画において定められている容積率は400% (40/10)、前面道路幅員に対する法定乗数は4/10と与えられていることから、「前面道路の幅員×4/10」と「容積率40/10」とを比較し、いずれか低い方がこの敷地の適用容積率となる。

〔計算〕

$$\text{前面道路の幅員} 6\text{m} \times 4/10 = 24/10 < 40/10$$

したがって、適用容積率は、24/10 (240%) となり、延べ面積(床面積の合計)の最高限度は次のように求められる。

$$\text{敷地面積} 120\text{m}^2 \times \text{容積率} 24/10 (240\%) = \underline{288\text{m}^2}$$

演習 -10**正解 1 (区分所有法)**

1. 適切。記述のとおり。管理者(管理組合の代表者・理事長など)は、少なくとも毎年1回、集会を招集しなければならない。なお、区分所有者以外の者(管理会社など)を管理者として選任することもできる。
2. 不適切。集会の召集の通知は、規約で別段の定めをしない限り、開催日の少なくとも1週間前までに、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に発しなければならない。なお、この期間は規約で伸縮することができる。

3. 不適切。形状または効用の著しい変更を伴わない変更行為や、建物価格の2分の1以下が滅失した場合（小規模滅失）などにおいて、共用部分の変更を行うためには、区分所有者および議決権の過半数（普通決議）の集会の決議が必要である。なお、規約の変更や建物価格の2分の1超が滅失した場合（大規模滅失）などには、区分所有者および議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議が必要である。
4. 不適切。集会の決議は、原則として、当該決議後に区分所有権を譲り受けた者に対して、その効力を有する。建物・敷地・付属施設の使用管理費や修繕積立金の支払い等に関する定めなど、規約または集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

演習 - 1 1**正解 2 （不動産の取得に係る税金）**

1. 不適切。不動産取得税は、相続、会社合併などにより不動産を取得した場合には非課税であるが、贈与により不動産を取得した場合には課税される。
2. 適切。不動産取得税の課税標準の特例の適用により、一般の新築住宅の場合、住宅1戸につき最高1,200万円が課税標準より控除される。また、認定長期優良住宅の場合には最高1,300万円が控除される。なお、住宅の床面積は戸建て住宅の場合、50㎡以上240㎡以下であることが要件である。
3. 不適切。相続（法定相続人の遺贈による場合を含む）により不動産を取得した場合の所有権移転登記に係る登録免許税の税率は、課税標準に対して1,000分の4であり、贈与による場合は、課税標準に対して1,000分の20である。したがって、登記原因が相続の場合の方が贈与による場合よりも登録免許税の税率は低くなる。
4. 不適切。登録免許税は権利に関する登記を受ける場合に課される税金で、建物を新築して初めて登記記録の表題部にされる登記（建物表題登記）を行う場合は課税されない。

演習 - 1 2**正解 1 （固定資産税・都市計画税）**

1. 不適切。固定資産税は、毎年1月1日時点（賦課期日）における土地・家屋等の固定資産の所有者に対して市町村（東京23区は東京都）が課税する。固定資産税の納税義務者は、年の中途にその対象となる土地または家屋を売却した場合であっても、その年度分の固定資産税の全額を納付する義務がある。したがって、年の中途で土地・建物が譲渡された場合、その譲受人は、その年度内の所有期間に応じた当年度分の固定資産税を納付する義務はない。なお、実際の取引では、慣例により期間按分して精算する場合もある。
2. 適切。住宅用地に係る固定資産税の課税標準は、小規模住宅用地として、住宅1戸当たり200㎡以下の部分について、課税標準となるべき価格の6分の1相当額とする特例がある。

3. 適切。土地および家屋の固定資産税の税率は、固定資産の課税標準の金額に応じた比例税率であり、標準税率は1.4%である。制限税率はないので、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、市町村によっては1.4%を超える税率が適用される場合がある。
4. 適切。都市計画税は、都市計画区域のうち、原則として、市街化区域内に所在する土地または家屋の所有者に対して市町村が課税する目的税である。なお、原則として、市街化調整区域および非線引きの区域内に所在する土地または家屋の所有者に対しては課されない。

演習 - 1 3**正解 1 (個人が土地を譲渡した場合の譲渡所得)**

1. 不適切。相続により取得した土地の取得日の判定は、原則として被相続人が取得した日が基準となり、相続人が相続により取得した土地を譲渡した場合、その譲渡資産の所有期間を判定する際の取得日は、被相続人が取得した日を引き継ぐことになる。なお、相続人が限定承認をした場合は、相続発生時が取得日となる。
2. 適切。土地の譲渡が長期譲渡所得に区分される場合、課税長期譲渡所得金額に対し、原則として、所得税（復興特別所得税を含む）15.315%、住民税5%の税率により課税される。なお、短期譲渡所得に区分される場合には、所得税（復興特別所得税を含む）30.63%、住民税9%の税率により課税される。
3. 適切。記述のとおり。譲渡所得の金額の計算における譲渡費用には、宅地建物取引業者に支払う仲介手数料や登記費用、印紙代、家屋の取壊し費用等がある。
4. 適切。譲渡した土地の取得費は、譲渡所得の金額の計算上、取得価格が不明な場合や実際の取得価格より概算取得費の方が大きい場合には、概算取得費として譲渡収入金額の5%相当額を譲渡資産の取得費とすることができる。

演習 - 1 4**正解 1 (3,000万円特別控除・軽減税率の特例)**

1. 適切。3,000万円特別控除は、譲渡先が売主の配偶者、直系血族、生計同一の親族、売主の特別関係者等の場合には適用されない。
2. 不適切。居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除は、居住用財産を居住の用に供さなくなった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡しなければ、適用を受けることができない。なお、敷地だけの譲渡の場合や、住宅を取り壊した後に駐車場等で貸付け等に供した場合は適用対象外となる。
3. 不適切。軽減税率の特例は、譲渡した居住用財産の所有期間が、譲渡した日の属する年の1月1日において10年を超えていなければ、適用を受けることができない。
4. 不適切。軽減税率の特例により、低い税率が適用されるのは、課税長期譲渡所得金額のうち6,000万円以下の部分である。課税長期譲渡所得金額の6,000万円以下の部分は所得税（復興特別所得税を含む）10.21%、住民税4%の軽減税率が適用される。6,000万円超の部分は所得税（復興特別所得税を含む）15.315%、住民税5%の税率が適用される。

演習 - 1 5**正解 4 (土地・建物の譲渡所得)**

課税長期譲渡所得金額を求める資料に次の条件が与えられている。

- ・ 土地および建物とも取得費が不明であるため概算取得費とする。
- ・ 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の適用を受けるものとする。

〔計算〕

課税長期譲渡所得金額の計算は、次の算式で求めることができる。

課税長期譲渡所得金額＝譲渡価額－（取得費＋譲渡費用）－特別控除額

- ・ 譲渡価額（合計）：6,600万円
- ・ 取得費：土地および建物とも不明のため概算取得費（譲渡収入金額×5%）を求める。

$$6,600\text{万円} \times 5\% = 330\text{万円}$$
- ・ 譲渡費用（合計）：240万円

また、3,000万円の特別控除の適用を受けることから、課税長期譲渡所得金額は次のようになる。

$6,600\text{万円} - (\text{取得費}330\text{万円} + \text{譲渡費用}240\text{万円}) - 3,000\text{万円} = \underline{3,030\text{万円}}$

演習 - 1 6**正解 2 (不動産の投資判断手法)**

1. 不適切。DCF法は、連続する複数の期間に発生する純収益（経費控除後）および保有期間満了時点における対象不動産の復帰価格（純転売価格）を、その発生時期に応じて現在価値に割り引いて、それぞれを合計して投資対象不動産の収益価格を求める手法である。
2. 適切。NPV法（正味現在価値法）とは、投資不動産から得られる収益を現在価値に割り戻し、これからの投資（予定）額の現在価値の合計を求め、収益の現在価値の合計から投資額の現在価値の合計を差し引いて正味現在価値を計算して投資採算を判定する方法である。収益の現在価値の合計額が投資額の現在価値の合計額を上回っている場合、投資価値ありと判定することができる。また、正味現在価値が大きいほど有利な投資であるといえる。
3. 不適切。不動産投資において、自己資金と借入金を併用することによって、自己資金による投資額に対する利回りが上昇する効果をレバレッジ効果（てこの効果）という。対象不動産の総投下資本に対する収益率が借入金の金利を上回っている場合には、レバレッジ効果が働き、借入比率を上げることで自己資金の投資収益率の向上が期待できる。
4. 不適切。NOI利回り（純利回り）は、対象不動産から得られる年間の総収入から管理費等運営コストや固定資産税などを控除した純収益を総投資額で除して算出される利回りであり、不動産の収益性を測る指標である。

演習 - 17 **正解 3.95 (%)** (投資物件の実質利回り)

実質利回りの計算では、収入から支出を差し引いたキャッシュフロー（手取り）を求めなくてはならない。また、不動産購入価格は消費税、諸費用を含めた価格で計算する。

実質利回り（年利：%）＝（収入－支出）÷不動産購入価格×100

[計算]

- ① 想定される賃料 105,000円（月額）×12ヵ月＝1,260,000円
- ② 運営コスト（月額）
 - 管理費・修繕積立金等 12,000円
 - 管理業務委託費 105,000円×5%＝5,250円
 - 想定される固定資産税・都市計画税（年額） 65,000円
 - 支出合計 (12,000円＋5,250円)×12ヵ月＋65,000円＝272,000円
- ③ キャッシュフロー（手取り）
 - ①－②＝1,260,000円－272,000円＝988,000円
- ④ 実質利回り（キャッシュフロー÷購入費用の総額×100）
 - 988,000円÷25,000,000円×100＝3.952 → 3.95%
 - (小数点以下第3位を四捨五入)

演習 - 18 **正解 4** (不動産有効活用の手法)

1. 適切。記述のとおり。建設協力金方式は、土地所有者が建物を借り受ける予定のテナント等賃借人から建設資金の全部または一部を借り受けて、それを建設費に充当し、テナントからの賃貸料で借入金を返済する方式である。自己資金が少なくても賃貸事業を行うことができる。
2. 適切。定期借地権方式では、土地所有者は、土地売却（交換）の必要はなく、土地を一定期間貸し付けることによる地代収入を得ることができ、当該土地上に建設する建物は借地人が建築するため、建設資金の負担はない。建物の所有名義は借地人となる。
3. 適切。記述のとおり。事業受託方式を活用すれば、受託者であるデベロッパー等に建物等の建築計画の策定から完成後の管理・運営までの事業に必要な業務を任せることができるため、土地所有者の当該業務の負担が軽減される。有効活用後の土地、建物の所有名義は、土地所有者となり、建設資金の調達や返済は土地所有者が行うこととなる。
4. 不適切。等価交換方式は、土地の譲渡の範囲によって、部分譲渡方式と全部譲渡方式とに分けられるが、記述の内容は全部譲渡方式である。部分譲渡方式の土地所有者は、土地の一部を拠出し、デベロッパー（不動産開発業者）が建設資金を拠出して、それぞれの出資割合に応じた土地・建物に係る権利を取得する方法である。