

土地活用プランナー認定試験
過去問

(2022年2月20日実施分)

問題番号1～40について、問題文の指示に従い、該当する番号を解答用紙・問題番号の解答欄にマークしなさい。

【第1問】

土地活用と土地活用プランナーの役割及び使命に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 土地活用とは、土地オーナーに経済的利益をもたらすだけでなく、社会に対する利益ももたらす広範な波及効果を伴った社会貢献活動である。
- 2 土地活用プランナーは、長期的視点で土地活用のプランニングをすることが重要であり、将来の空室リスクや、修繕費といったマイナス・インパクトをあらかじめ念頭に置きながら、安定収益が見込める事業計画を練り上げるのが使命である。
- 3 土地活用プランナーは、土地オーナーが賃貸マンションの建設の形での土地活用に強い希望がある場合でも、事業計画の検討の過程で「賃貸マンションを建てないほうがよい」との結論に至った場合には、事業の中止や修正を提言すべきである。
- 4 土地活用に関する業務委託契約の当事者は土地オーナーと土地活用プランナーであるが、委託者である土地オーナーが死亡した場合には当該契約は法律上終了するため、土地活用プランナーは、プランニングにおいて、土地オーナー死亡後の次世代への経営の引き継ぎを考える必要はない。

【第2問】

土地価格の算定及び地価の種類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 公示価格とは、国土交通省土地鑑定委員会が毎年1月1日時点における標準価格を判定し、3月に公表するもので、公共用地の取得、金融機関の担保評価、企業が保有する土地の時価評価の基準・指標として活用されるが、一般の土地取引や相続税評価・固定資産税評価の目安として活用されるものではない。
- 2 基準地価格とは、国土利用計画法施行令第9条にもとづき、都道府県知事が毎年7月1日における標準価格を判定し、9月中旬頃に公表されるもので、土地取引規制に際しての価格審査や地方公共団体等による買収価格の算定の規準となることにより、適正な地価の形成を図ることを目的としている。
- 3 路線価とは、国税庁が毎年1月1日に道路に面した土地の価格を調査し、7月上旬頃に公表するもので、土地の相続税や贈与税の課税価格の目安となり、公示価格の80%の水準となっている。
- 4 不動産の価格を求める鑑定評価の基本的な手法には、原価法、取引事例比較法、収益還元法の3つがあるが、このうち収益還元法とは、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法で、直接還元法とDCF法とがある。

【第3問】

統計等に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 国立社会保障・人口問題研究所の「日本の将来推計人口（平成 29 年推計）」によれば、平成 27 年（2015 年）から令和 47 年（2065 年）までの 50 年間、65 歳以上の高齢者の人口及び総人口に占める割合は、いずれも増加し続けるものと推計されている。
- 2 国立社会保障・人口問題研究所の「日本の将来推計人口（平成 29 年推計）」によれば、産業や経済を支える生産年齢人口（15 歳～64 歳）の平成 27 年（2015 年）からの 50 年間における減少率は、20%程度と推計されている。
- 3 国土交通省の「建築着工統計（年度）」によれば、平成以降の推移をみると、1989（平成元）年には暦年ベースで 167 万戸であった新築住宅着工戸数も、2009（平成 21）年には史上最低の 77.5 万戸とピーク時の半分以上に落ち込み、それ以降、100 万戸を超えるまでに回復した年は 1 度もない。
- 4 全国の人口は、2009（平成 21）年度をピークにして減少し始めているが、これにともなって世帯数も減少してきている。

【第4問】

A所有の甲土地につき、令和3年11月1日にBとの間で、①売買契約（以下この間において「本件①契約」という。）、又は、②居住の用に供する建物の所有を目的として存続期間30年の約定で賃貸借契約（以下この間において「本件②契約」という。）が締結された場合に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定並びに判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 本件①契約において、A B間の売買契約書に、「Aは契約不適合責任を負わない」旨の特約が設けられていた場合であっても、Aがその存在を知らずにBに告げなかった事実については、その責任を免れることができない。
- 2 本件①契約において、甲に契約不適合があった場合にBがAに契約不適合責任を追及するためには、A B間の売買契約書で、契約不適合責任に関する取り決めがなされていることが必要である。
- 3 本件②契約において、Bは、甲土地の引渡しを受けていても、借地権の登記又は借地上の建物の登記をしていなければ、甲土地を令和3年11月2日に購入したCに対して借地権を主張することができない。
- 4 本件②契約において、「Bの債務不履行により賃貸借契約が解除された場合には、BはAに対して建物買取請求権を行使することができない」旨を定めた場合、この合意は有効となる。

【第5問】

A所有の甲マンションの301号室につき、Bとの間でこれを賃貸する旨の契約（以下、本問において「本件賃貸借契約」という。）を結び、同室をBに引き渡すとともに、Bから敷金の交付を受けた。この場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 Aが同室をCに譲渡して所有権の移転登記をした後、本件賃貸借契約が終了して、同室がBからCに明け渡された場合には、Bは、Cに対し、敷金の返還請求権を行使することができない。
- 2 Bが交付した敷金は、本件賃貸借契約の存続中にBがAに対して負担する一切の債務を担保するものであるため、本件賃貸借契約の存続中にBがAに対して負担する未払賃料債務は担保するが、本件賃貸借契約終了後、同室をAに明け渡すまでにBがAに対して負担する不法占拠を理由とする賃料相当額の損害賠償債務までは担保しない。
- 3 本件賃貸借契約が終了し、AがBに対して同室の明渡しを請求した場合には、Bは、Aに対し、敷金の返還との同時履行を主張して同室の明渡しを拒むことができる。
- 4 Bが賃料の支払を怠っていることから、AがBに対してその賃料の支払を請求した場合において、Bは、Aに対し、敷金をその賃料の弁済に充てることを請求することはできない。

【第6問】

Aは、建設会社B（以下、本問において「B」という。）との間でマンションの建設を目的とする請負契約（以下、本問において「本件契約」という。）を締結した。この場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 AがBから引き渡された建物が種類又は品質に関して本件契約の内容に適合しないときは、Aは、当該建物の引渡しを受けた時から1年以内にその旨をBに通知しなければ、本件契約を解除することができない。
- 2 本件契約の目的物たる建物が種類又は品質に関して本件契約の内容に適合しないためこれを建て替えざるを得ない場合、AはBに対して当該建物の建替えに要する費用相当額の損害賠償を請求することができる。
- 3 本件契約に基づく工事が完成しない間でも、Bは、Aに対し、損害を賠償して契約の解除をすることはできない。
- 4 本件契約に基づく工事は、Aの承諾がなくても、第三者に請け負わせて仕事を完成させることができる。

【第7問】

不動産登記に関する次の記述のうち、不動産登記法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 登記記録は表題部と権利部に区分して作成され、表題部はさらに甲区及び乙区に分かれる。
- 2 権利に関する登記は、登記原因が生じたときから1ヵ月以内に申請しなければならない。
- 3 権利に関する登記を申請する場合においては、その申請情報と併せて登記原因を証する情報をその登記所に提供しなければならない。
- 4 登記記録の表題部には、土地又は建物の物理的状況や固定資産税評価額が記録される。

【第8問】

住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下、本問において「品確法」という。）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 住宅性能の評価結果をまとめた性能評価書には、設計図書の段階の評価結果をまとめた「設計住宅性能評価書」と、施工・完成段階の検査を経た評価結果をまとめた「建設住宅性能評価書」の2種類がある。
- 2 品確法において、「新築住宅」とは、新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことの無いものをいうが、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る。
- 3 品確法における契約不適合の適用対象となる部位は、構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分に限られる。
- 4 新築住宅の請負契約において、契約不適合責任を負うべき期間を、特約により、注文者に引き渡した時から5年間に短縮することができる。

【第9問】

次の記述のうち、建築基準法（以下、本問において「法」という。）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 建築設備には、建築物に含まれるものと含まれないものがある。
- 2 主要構造部とは、一定の部分を除く、壁、柱、床、はり、屋根又は階段をいい、基礎は含まれない。
- 3 大規模の修繕とは、建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の修繕をいう。
- 4 地階とは、床が平均地盤面下にある階で、床面から平均地盤面までの高さが、その階の天井の高さの3分の1以上のものをいう。

【第 10 問】

住宅ローンの返済方法に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 元利均等返済とは、返済期間にわたり、毎月返済する元金が一定である返済方法で、完済に近づくにつれて毎月の返済額が減少していく。
- 2 元金均等返済とは、返済期間にわたり、毎月返済額が一定である返済方法で、完済に近づくにつれ、返済額に占める利息の割合が減り、元金の割合が増えていく。
- 3 返済開始当初の返済額を低く抑えられるため、賃貸経営開始当初の返済額を低額にすることができ、経営への負担を軽くすることができるのは、元金均等返済である。
- 4 住宅ローンの借入期間満了迄の総返済額は、借入額、金利、借入期間等の条件が同一であれば、通常、元金均等返済よりも元利均等返済のほうが多くなる。

【第 11 問】

住宅ローンの金利に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 変動金利型は、一般に固定金利に比べて金利が低めに設定されるが、景気動向に応じて金利は半年ごとに、返済額は3年ごとに前の返済額の1.25倍を上限に見直される。
- 2 全期間固定金利型は、借入当初から完済までの毎月の返済額と総返済額がいずれも確定するため、資金計画が立てやすいといえる。
- 3 変動金利型は、金利下降局面において、他のタイプに比べていち早く金利下降のメリットを享受することができるといえる。
- 4 同一条件の住宅ローンの一部繰上返済について、期間短縮型と返済額軽減型を比較した場合、一般に、期間短縮型のほうが利息軽減効果が大きいといえる。

【第 12 問】

小規模宅地等の評価減の特例に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 小規模宅地等の評価減の特例とは、被相続人または被相続人と生計を一にしていた親族の事業や居住用に供されていた宅地等のうち一定面積までの部分について、通常の相続税評価額から一定の割合を減額できる特例である。
- 2 小規模宅地等の評価減の特例が特定事業用宅地に適用される場合、減額割合は 80%、適用限度面積は 200 m²である。
- 3 小規模宅地等の評価減の特例が特定居住用宅地に適用される場合、減額割合は 80%、適用限度面積は 330 m²である。
- 4 小規模宅地等の評価減の特例が貸付事業用宅地に適用される場合、減額割合は 50%、適用限度面積は 200 m²である。

【第 13 問】

不動産にかかる各種税金等に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 土地活用プランナーは、土地活用に伴う相続税や贈与税、固定資産税、所得税などについて理解し、土地オーナーに対してクリエイティブな提案をしていくことも重要な仕事内容の一つであり、その目的の範囲で、税務書類を作成したり、税務相談に応じたりすることができる。
- 2 相続税に関する課税遺産総額の算定にあたっては、正味の遺産額から基礎控除額を控除するが、被相続人に法定相続人が 3 人いる場合、相続税の基礎控除額は 5,400 万円となる。
- 3 所有する不動産を 2021 年 10 月 20 日に譲渡した場合における譲渡所得税の計算について、当該不動産が 2016 年 10 月 15 日に取得されたものであるときは、長期譲渡所得となる。
- 4 相続時精算課税制度を選択した場合、その選択に係る贈与者から贈与を受ける財産については、その選択をした年分以降、暦年課税ではなく相続時精算課税制度が適用され、再度、暦年課税へ変更することはできない。

【第 14 問】

建物と地震に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 免震構造とは、一般に、建築物の基礎と上部構造との間に免震装置を設置することで地震力の低減を図るものであり、新築の建物を建築する場合においてのみ採用することができる。
- 2 現行の耐震基準（新耐震基準）は、震度 5 強程度の中規模地震に対しては構造躯体がほとんど損傷しないことを、震度 6 強から 7 程度の大規模地震に対しては倒壊・崩壊しないことを目標としている。
- 3 制震構造とは、建築物の骨組みに制震ダンパー等を設置し、地震による揺れを制御する構造である。
- 4 建物の耐震性を向上させる有効な方法としては、構造体の強度を大きくすること、構造体の靱性を高めること、建物全体を軽量化すること等がある。

【第 15 問】

建築設備に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 給水方式におけるポンプ直送方式は、直結式給水の種類で、水道本管から分岐して引き込んだ水を、増圧給水ポンプを経て直接各住戸に給水する方式である。
- 2 一般住宅への配線方式において、100Vと200Vの両方の電圧供給を可能とするためには、単相2線式を採用する必要がある。
- 3 排水トラップとは、排水管を曲げる等して溜まった水（封水）によって排水管内の臭気や衛生害虫等が室内に侵入することを防止するために設置されるが、二重トラップとならないように設置し、容易に掃除ができる構造とする。
- 4 ガス給湯器の出湯能力は号数で表され、1号は、入水温度を20℃上昇させた湯を1分間に1リットル出湯できる能力をいう。

【第 16 問】

設計図書及び建物の面積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 建築基準法上、設計図書とは、建築物、その敷地又は所定の工作物に関する一定の工事用の図面及び仕様書をいう。
- 2 立面図とは、各室の中心に立って東・西・南・北を見た住戸内の姿図をいう。
- 3 法定床面積とは、建築基準法に定められた計算により求められる建物の各階面積の合計をいうが、共同住宅において、容積率の算定の基礎となる延べ面積には、昇降機の昇降路の部分又は共用の廊下若しくは階段の用に供する部分の床面積は、算入されない。
- 4 建物全体の床面積に対する専有面積（賃貸可能面積）の割合をレントブル比といい、一般に、この値が大きい方が収益性は高いといえる。

【第 17 問】

土地活用に関するヒアリングと事業性の確認に関する次の記述のうち、適切でないものはいくつあるか。

ア 土地活用プランナーは、土地オーナーから土地活用の対象地周辺について詳細かつ綿密なヒアリングを行えば、プランを提案する前に実際に現地を確認する必要はない。

イ 対象地をどのように土地活用するか検討する際、土地活用プランナーは、対象地の最寄駅のみならず、鉄道沿線の乗降人数や家賃の推移も調査すべきである。

ウ 土地活用プランナーが、土地オーナー自身を深く理解した上で土地活用のプランニングをし、土地活用を成功させるには、土地オーナーの家族関係やおおまかな土地以外の資産の概要はもちろんのこと、心のうちに秘めたオーナーの希望と本音をヒアリングする必要がある。

エ ロードサイド系店舗の事業性として、たとえば、土地オーナーが所有する 150 坪の土地に F C のコンビニエンスストア（店舗に必要な坪数を 50 坪、空いている敷地を車 10 台分の駐車場とする）を誘致する場合に、建物建築費の坪単価が 80 万円で、コンビニエンスストアに駐車場と建物を合わせて月額 70 万円で貸すとなると、表面利回りは 20.0 % となる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【第 18 問】

賃貸住宅等の建築の際における、各種調査に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 土地オーナーが、相続税対策として過去にビルを購入し、活用対象地に対しても既に共同担保として抵当権が設定されているような場合、当該対象地の担保余力によっては、当該対象地を担保にした融資が受けられない可能性もあるため、登記記録とその内容の調査をする必要がある。
- 2 活用対象地に法令上の制限等があると建設計画に大きな影響を及ぼすため、都市計画法や建築基準法を始め、当該対象地の所在する自治体の指導要綱や条例等も含めて、事前にチェックしておく必要がある。
- 3 下水道関連施設について、排水施設が公共下水道なのか、合併浄化槽等その他の処理方法なのかを調査し、公共下水道の場合は、事業主体から公共下水道台帳管理図を閲覧して写しを取得して、下水道本管の口径や勾配、汚水が流れる方向を調査する。
- 4 水道関連施設について、水道の本管は道路の下に埋設されており、引込管、メーターを介して蛇口などにつながっているが、13 mm管が通っていれば、賃貸共同住宅には十分な容量を供給できるといえる。

【第 19 問】

土地活用と近隣問題に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 民法上、境界線から 1 m 未満の距離において他人の宅地を見通すことのできる窓又は縁側（ベランダを含む）を設ける者は、目隠しを付けなければならないと規定されているため、境界線から 1 m 以上の距離に窓等を設ける場合には目隠しを付けることを検討する必要はない。
- 2 建築工事の予算の中に、近隣対策費という名目で予備費を計上しておく必要があるが、これは、近隣からの要望に応じて軽微な追加工事を組むための予算である。
- 3 「建築工事や解体工事の影響で自分の建物の壁に亀裂が生じた」といった、因果関係のはっきりしないクレームの発生を防ぐため、あらかじめ近隣住戸の壁や屋根、室内の写真を撮影しておく等の家屋調査を実施することがあるが、その家屋調査費用は、建設会社ではなく土地オーナーの負担となる。
- 4 近隣対策としては、まず、「反対があるかもしれない」という前提で、さまざまな住民感情を考慮して、可能な限りの対策を設計士と打ち合わせておき、さらに、建築法規をきちんと守り、近隣への配慮がうかがわれる建築プランを作っておく必要がある。

【第 20 問】

次の契約のうち、借地借家法の適用のある契約はいくつあるか。

- ア 個人が借主となり、住居として使用する建物賃貸借契約
- イ 個人が借主となり、店舗として使用する建物賃貸借契約
- ウ 個人が借主となり、住居として使用する建物使用貸借契約
- エ 個人が借主となり、事務所として使用する建物使用貸借契約
- オ 個人が借主となる建物所有目的の土地賃貸借契約
- カ 個人が借主となる平置き駐車場として使用する目的の土地賃貸借契約
- キ 個人が借主となる一時使用目的の建物賃貸借契約
- ク 法人が借主となり、従業員の住居として使用する建物賃貸借契約
- ケ 法人が借主となり、店舗として使用する建物賃貸借契約
- コ 法人が借主となり、店舗として使用する建物使用貸借契約
- サ 法人が借主となる建物所有目的の土地賃貸借契約
- シ 法人が借主となる平置き駐車場として使用する目的の土地賃貸借契約
- ス 法人が借主となる一時使用目的の建物賃貸借契約

- 1 5つ
- 2 6つ
- 3 7つ
- 4 8つ

【第 21 問】

土地活用と相続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 相続税の申告及び納税の期限は、原則として、被相続人が死亡したことを知った日の翌日から 1 年以内である。
- 2 準確定申告は、原則として、相続人が相続の開始があったことを知った日の翌日から 4 か月以内に行わなければならない。
- 3 自己所有の土地上に賃貸建物を建てる等の土地活用は、相続税対策となるのみならず、保有コストの軽減にもつながる。
- 4 土地活用で建設資金の融資を受けるためには、通常、活用対象地への抵当権設定が必要となるが、当該対象地が相続により現在の所有者に承継されたものである場合には、相続登記手続きが完了していないと、当該抵当権の設定登記をすることができない。

【第 22 問】

土地オーナーと土地活用プランナーとの間の「業務委託契約（準委任契約）」に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 当該契約で報酬支払の特約をしている場合において、土地活用プランナーは、土地オーナーの責めに帰することができない事由によって委託事務の履行をすることができなくなったときでも、それが土地活用プランナーの責めに帰すべき事由によるものであれば、既にした履行の割合に応じて報酬を請求することはできない。
- 2 土地活用プランナーは、当該契約が有償又は無償いずれの場合でも、委託の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって、委託にかかる事務を処理する義務を負う。
- 3 土地オーナーと土地活用プランナーとの間の当該契約が解除された場合、その解除は、将来に向かってのみその効力を生じ、契約締結時には遡らない。
- 4 土地活用プランナーは、委託事務を処理するため自己に過失なく損害を受けたときは、土地オーナーに対し、その賠償を請求することができる。

【第 23 問】

土地活用プランニングに関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 住居系建物の建設をプランニングする場合、賃貸住宅経営のリスクを抑えるポイントとして、他に所有している土地や活用予定地の一部の売却などによって自己資金の比率を増加させることと、規模縮小の検討も含めた投資の適正規模を見極めることが挙げられる。
- 2 マンションを建設して1階にテナントを誘致し、2階以上を住居とするプランニングをする場合、テナント系のニーズは住宅系のニーズよりも限定されるため、土地活用プランナーとしては、住宅系の募集計画と店舗系の募集計画のバランスを見ながらより慎重なテナント誘致計画（リーシング計画）を提案する必要がある。
- 3 土地活用の規模を検討する上において、活用対象地の容積率や建蔽率の上限はもちろんのこと、対象地の担保力も重要な要素となる。
- 4 投資規模の検討は、土地オーナーの金融資産の余力や土地オーナーの生活設計を含めて行う必要があるが、その点がクリアされる限り、高度経済成長期と同様、容積率を完全に消化するのが現在の土地活用の基本となっている。

【第 24 問】

入居者のニーズへの対応に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 賃貸経営のポイントは「入居者ニーズを捉える」ことに尽きると言っても過言ではなく、新たに賃貸住宅経営を始める場合は、地域性を考慮して単身者向けのニーズ、ファミリー向けのニーズのいずれをターゲットとするか精査し、それに応じて部屋の間取りや設備を考える必要がある。
- 2 近年、セキュリティへの意識は高まっているため、エントランスのオートロック、TV モニター付のインターホン、エレベーター内を映し出すディスプレイのエントランスへの設置などは、他の賃貸マンションとの有効な差別化の一つとなる。
- 3 石油暖房機での暖房は、窓に大量の結露を生じさせ、それに伴うカビやダニの発生によってアレルギー症状を引き起こすことにつながったり、床を傷める原因になったりするため、結露の発生しにくいエアコンや床暖房を検討することも重要である。
- 4 今後、賃貸住宅経営はマーケットインからプロダクトアウトの時代に移っていくと考えられるため、土地活用プランナーはそうした時代の流れを踏まえ、消費者の代表として事業に向き合い、新しい賃貸住宅へと進化させていく必要がある。

【第 25 問】

施工の管理や不具合等に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 工事段階において、図面どおりに施工するのが現場監督の仕事であり、設計者の意図は図面に表れているため、設計者が現場にまめに顔を出し、工事の進捗具合や、施工水準を確認する必要はない。
- 2 コンクリートのひび割れ幅は、1.0 mm未満であれば雨漏りの原因にはならず、一般に許容範囲といえるが、3.0 mm以上となると内部の鉄筋量が不足しているなどの施工不良の可能性があるため、雨漏りの原因にもなる。
- 3 住宅の床（排水等の目的で勾配が付されているものを除く。）において、計測された不陸が 3/1000 未満であれば施工不良とはいわないが、6/1000 以上になると施工不良といえ、構造耐力上主要な部分に瑕疵が存在する可能性が高いといえる。
- 4 現在、国内の外壁材として用いられるものは窯業系サイディングが圧倒的に多いが、外壁をサイディングにすれば、強風や豪雨でも雨水の浸入を防止することができる。

【第 26 問】

土地活用プランナーのパートナー選定等における留意点に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 土地活用プランナーが土地オーナーにパートナーを紹介した場合において、その後当該パートナーのミスで工事が遅延するなどして土地オーナーに損害が発生しても、その責任を負うのは当該パートナー自身であり、土地活用プランナーが損害賠償責任を負うことはない。
- 2 土地活用プランナーは、土地オーナーと、土地オーナーに紹介するパートナーとの相性にまで気を配る必要はない。
- 3 土地活用プランナーが土地オーナーに対し、弁護士や税理士を紹介した場合、相談料が高いなどとトラブルになることがあるため、あらかじめ報酬のルールをお互いに示して了解を得るといった根回しも、紹介者である土地活用プランナーの仕事の一つといえる。
- 4 弁護士資格のない土地活用プランナーが報酬を得る目的で法律事務を取り扱うことは、弁護士法で禁止される非弁行為にあたり、することができないが、土地オーナーから依頼を受けて行う賃借人に対する明渡交渉についてはこれにあたらず、することができる。

【第 27 問】

建築における各種の面積及び工事費用に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 建築における「坪単価」とは、工事費を建物の面積で割った単価のことであり、算定方法の基礎となる「建物の面積」の計算方法は法定されているため、業者間の比較の端的な指標とすることができる。
- 2 建築基準法上、床面積とは、建築物の各階又はその一部で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をいう。
- 3 施工床面積とは、一般に、バルコニーやベランダ、ロフト（小屋裏）、吹き抜け、軒先まで、実際に工事を施工したすべての部分の面積の合計をいう。
- 4 民法上、請負契約の報酬支払いは、完成した仕事の目的物の引渡しと同時に行うものとされているため、土地オーナーと建設会社との間での建設工事請負契約においても、建築工事完成後、建物の引渡しと同時に代金全額を一括で支払うのが一般である。

【第 28 問】

賃貸住宅経営における事業収支計画に関する次の記述のうち、適切なものはいくつあるか。

- ア 自己資金投入額を増額し借り入れ金額を減額した場合、表面利回りは高くなるが、実質利回りについては変動しない。
- イ 事業収支計画に関しては、「総事業費」、「収入（賃料）」及び「返済（金利・元金）」の3つを考慮すれば足りる。
- ウ 事業収支計画において収入を考える場合、一般に賃貸住宅経営では、「賃貸面積×単価」で賃料を算出するが、この単価は、戸当たりの面積、建物のグレード及び立地条件などによって変わり、同じ面積の建物でも、1戸あたりの面積が大きいほど単価は下がる傾向にある。
- エ 事業収支計画を考える場合、建物が次第に老朽化していくことに伴う家賃の値下げ等の経年劣化による影響も考慮に入れる必要があり、いわゆる新築プレミアムは一般に5年程度とされるため、5年後に家賃が2～3%下がるものと想定しておくべきである。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【第 29 問】

賃料滞納者等への督促に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 家賃滞納が長期間にわたる場合には、賃貸人の強い意向を示すため、玄関・ポスト・掲示板へ張り紙をする等、家賃滞納の事実を第三者にも認識できる方法で督促することが合理的である。
- 2 普通郵便による督促は、民法上の時効の完成猶予事由である催告に該当し、当該督促の時から 1 年を経過するまでの間は、時効が完成しない。
- 3 内容証明郵便による督促を行っても、それにより、文書の内容自体の真実性について証明することはできない。
- 4 賃借人の債務を連帯保証している保証人は、賃借人が賃料を支払うだけの資力があるにもかかわらず滞納している場合、賃貸人からの請求に対し、保証債務の履行を拒否することができる。

【第 30 問】

住宅用の建物・建物附属設備について所得税・法人税の減価償却計算をするうえでの法定耐用年数に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 鉄筋コンクリート造の住宅の法定耐用年数は、47 年である。
- 2 骨格材の肉厚が 4mm を超える鉄骨造の住宅の法定耐用年数は、34 年である。
- 3 骨格材の肉厚が 3mm 超 4 mm 以下の鉄骨造の住宅の法定耐用年数は、27 年である。
- 4 電気・ガス・給排水といった付帯設備の法定耐用年数は、10 年である。

【第 31 問】

借地借家法第 23 条の借地権（以下、本問において「事業用定期借地権」という。）に関する次の記述のうち、借地借家法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 事業の用に供する建物の所有を目的とする場合であっても、従業員の社宅として従業員の居住の用に供するときは、事業用定期借地権を設定することができない。
- 2 存続期間を 10 年以上 30 年未満とする短期の事業用定期借地権の設定を目的とする場合であっても、契約は公正証書によってする必要がある。
- 3 事業用定期借地権の存続期間の満了によって、その借地上の建物の賃借人が土地を明け渡さなければならないときでも、建物の賃借人がその満了をその 1 年前までに知らなかったときは、建物の賃借人は土地の明渡しにつき相当の期限を裁判所から許与される場合がある。
- 4 専ら事業の用に供する建物（居住の用に供するものを除く。）の所有を目的とし、かつ、存続期間を 30 年以上 50 年未満として借地権を設定する場合においては、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長はできない。

【第 32 問】

等価交換に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 等価交換方式とは、一般に、土地所有者が土地の全部又は一部を抛出し、デベロッパーが建設費等を抛出して当該土地上に建物を建築し、それぞれの出資割合に応じて土地や建物に係る権利を取得するものをいう。
- 2 等価交換事業の方法のうち、一般に、土地オーナーにとって不動産取得税や登録免許税を節税することができるのは、部分譲渡方式である。
- 3 等価交換事業の方法のうち、一般に、土地オーナーにとって土地譲渡部分が少ないために、譲渡所得税の観点から有利になるといえるのは、部分譲渡方式である。
- 4 等価交換事業の方法のうち、一般に、デベロッパーにとって、土地オーナーの相続や破産、敷地の売却といった事業遂行上の不確定要素が残るといえるのは、全部譲渡方式である。

【第 33 問】

コインパーキングの契約方式に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 土地オーナー運営方式とは、一般に土地オーナーが舗装工事費及び駐車機器の購入費を負担するのみならず、自ら集金、管理及び運営をして、機器メーカーに駐車機器のメンテナンスだけを外注する方式で、土地オーナーの利益を最大化できるものの、負担が大きすぎるため、この方式による事業化の例はほとんどない。
- 2 管理委託方式とは、一般に土地オーナーが舗装工事費とともに、駐車機器の購入費を負担し、駐車場の集金・管理・運営を会社に委託する方式で、土地オーナーが運営会社に支払うのは運営委託料や機械メンテナンス費用のみであるため、土地オーナーにとってリスクが低く、リターンが大きい方式といえる。
- 3 一括借り上げ方式とは、土地オーナーが土地を定額で運営会社に貸す契約で、一般に、他の契約方式に比べ、土地オーナーにとって最もリスクが低いものの収益も小さい事業形態といえる。
- 4 コミッション方式とは、土地オーナーが運営会社の駐車料金売上げから一定割合の地代を受け取る契約で、一般に土地の舗装工事等は土地オーナーが、駐車機器設備などの設置及び管理は運営会社が行う方式であり、駐車場売り上げが多いほど賃料収入も増えるため、好立地の場合には土地オーナーのメリットが大きい。

【第 34 問】

サービス付き高齢者向け住宅に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 サービス付き高齢者向け住宅の住戸面積（専有面積）の要件は、原則として 25 m²以上とされているが、食堂や台所等の共用ゾーンに十分な面積があれば、住戸面積は 18 m²以上まで緩和される。
- 2 サービス付き高齢者向け住宅は、安否確認又は生活相談のサービスいずれかを行うことが必須の要件とされている。
- 3 サービス付き高齢者向け住宅では、手すりの設置、段差の解消、適切な廊下の幅の確保といったバリアフリー構造が義務化されている。
- 4 所定の要件を満たしてサービス付き高齢者向け住宅を新築又は改修する場合の国からの補助金については、新築においては最大で建設費の 10 分の 1、また、改修においては最大で 3 分の 1 とされている。

【第 35 問】

商業系施設向けの不動産活用方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 通常の賃貸方式では、土地オーナーが建設資金を金融機関から借り入れて商業系施設を建設し、テナントに賃貸する形で土地活用を行うが、この場合、土地の評価は貸家建付地、建物の評価は貸家となり、相続税の節税効果が期待できるというメリットがあるものの、テナントが撤退すると収入が減少し、返済金の原資確保に苦慮するというデメリットがある。
- 2 事業用定期借地権方式では、土地に定期借地権を設定しても、年月の経過とともに借地割合が低下し、期間満了時には借地権は0となるため、相続税対策の効果がなくなるというデメリットがある。
- 3 建設協力金方式では、事業者が途中で撤退する場合、建物に汎用性がないために建物を解体しなければならないことがあるが、その際の解体費用は事業者の負担となるため、その点で土地オーナーの負担がないというメリットがある。
- 4 建設協力金方式では、事業者が途中で撤退する場合、建設協力金を返済する必要はなくなるものの、場合によっては一時所得として課税されることがあるというデメリットがある。

【第 36 問】

賃貸管理に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 賃貸管理とは、土地活用によって建物が完成した後、入居者等を募って建物を管理することをいう。
- 2 一般的に、サブリース契約における当該入居者審査の判断権者は、建物オーナーである。
- 3 賃貸管理には、家賃の集金や入居者のクレーム対応等の「ソフト面」の管理と日常・定期清掃や設備の保守点検等の「ハード面」の管理とがあるが、前者を受け持つ会社を賃貸管理会社、後者を受け持つ会社を建物管理会社という。
- 4 サブリース契約においては、建物オーナーと入居者との間には、直接の契約関係は生じない。

【第 37 問】

サブリース契約等における留意点に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 サブリース業者の選定を保証の内容の観点からみた場合、A社の契約内容が「査定賃料の 85%を保証する」とされており、B社のそれが「査定賃料の 80%を保証する」というものであれば、土地活用プランナーは、保証賃料支払いの免責期間等の条件にかかわらず、建物オーナーにとってA社との契約が有利であると説明するのが適切である。
- 2 サブリース業者の選定において、C社の保証金額が月額 250 万円、D社のそれが 230 万円であれば、土地活用プランナーは、保証賃料支払いの免責期間の条件等にかかわらず、建物オーナーにとってC社との契約が有利であると説明するのが適切である。
- 3 最高裁判例によれば、建物オーナーとサブリース業者との間の賃貸借契約は、業務委託契約ではなく不動産賃貸借契約に該当するため、サブリース業者は、賃貸人たる建物オーナーに対し、借地借家法第 32 条第 1 項に定める賃料減額請求権を行使することができる。
- 4 サブリース業者が入居者に対して行う建物明渡し交渉は、弁護士法に抵触し違法となるおそれがある。

【第 38 問】

宅地建物取引業者 A が、B から B 所有の宅地の売却について媒介の依頼を受けた場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。なお、この問において「専任媒介契約」とは、専属専任媒介契約ではない専任媒介契約をいうものとする。

- 1 A が B との間で一般媒介契約を締結した場合、A が B に対し当該宅地の価額について意見を述べるときは、不動産鑑定士に評価を依頼して、その根拠を明らかにしなければならない。
- 2 A が B との間で専任媒介契約を締結した場合、当該専任媒介契約の有効期間は 3 か月を超えることができないが、A の申出により、更新することができる。
- 3 A が B との間で専任媒介契約を締結した場合、A は、当該契約締結日から 7 日以内に所定の事項を指定流通機関に登録しなければならないが、その期間の計算については、休業日数を算入しない。
- 4 A が B との間で専任媒介契約を締結した場合、A は B に対して、当該契約に係る業務の処理状況を 1 週間に 1 回以上報告しなければならない。

【第 39 問】

民事訴訟法の「少額訴訟に関する特則」に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 少額訴訟においては、特別の事情がある場合を除き、最初にすべき口頭弁論の期日において、審理を完了しなければならないため、当事者は、原則として、当該期日前又はその期日において、すべての攻撃又は防御の方法を提出しなければならない。
- 2 賃料の滞納に対する措置として少額訴訟による場合、通常訴訟に比べ、少ない経済的負担で迅速かつ効果的に解決することができるが、訴訟の目的の価額が 60 万円以下に制限されるため、滞納額が 60 万円を超えるときは、制限額以下に分割したとしてもこの手続を利用できない。
- 3 被告は、被告が最初にすべき口頭弁論の期日において弁論をし、又はその期日が終了した後は、訴訟を通常の手続に移行させる旨の申述をすることができない。
- 4 少額訴訟の終局判決に対しては、控訴をすることができない。

【第 40 問】

土地活用プランナーの倫理規定に関する次の記述のうち、不適切なものはいくつあるか。

- ア 土地活用プランナーは、依頼者の自己決定権を尊重し、その職務を行わなければならない。
- イ 土地活用プランナーは、土地活用プランナーでない第三者に自己の名で土地活用プランナー業務を行わせてはならない。
- ウ 土地活用プランナーは、職務の公正を保ち得ない事由の発生するおそれがある場合には、あらかじめ依頼者に対し、その事情を説明し、職務を行うことができないことについて、同意を得るように努めなければならない。
- エ 土地活用プランナーは、案件の受任に際して、依頼者に対し、その報酬及び費用の金額又は算定方法を明示し、かつ、十分に説明しなければならない。
- オ 土地活用プランナーは、正当な事由のある場合及び土地活用プランナーでなくなった後を除き、職務上知り得た秘密を保持しなければならず、また利用してはならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

■解答番号一覧

【第1問】	4
【第2問】	1
【第3問】	3
【第4問】	2
【第5問】	4
【第6問】	1
【第7問】	3
【第8問】	4
【第9問】	1
【第10問】	4
【第11問】	1
【第12問】	2
【第13問】	4
【第14問】	1
【第15問】	3
【第16問】	2
【第17問】	2
【第18問】	4
【第19問】	1
【第20問】	2

【第21問】	1
【第22問】	1
【第23問】	4
【第24問】	4
【第25問】	3
【第26問】	3
【第27問】	3
【第28問】	2
【第29問】	3
【第30問】	4
【第31問】	4
【第32問】	4
【第33問】	2
【第34問】	2
【第35問】	3
【第36問】	2
【第37問】	3
【第38問】	3
【第39問】	2
【第40問】	1