

過去問に挑戦！

令和5年度試験問題より抜粋：択一式

事業・実務

〔第8問〕 定期借地権・定期借家権に関する次の記述のうち、**不適切**なものはどれか。

- 1 中途解約を認める特約のない定期借地権設定契約を締結して建設した借地人の所有建物が、契約期間中に災害により滅失した場合、借地人が解除を望んでも、土地所有者との合意がなければ、契約の解除はできない。
- 2 定期借地権設定契約において、借地人による中途解約を認める特約がある場合、借地人が契約締結後短期間で中途解約する場合には違約金を支払う等の特約を盛り込むことも、リスク回避の観点から有効である。
- 3 定期借地権設定契約書に借地人は借地期間中の賃料の全部又は一部を一括して支払い、土地所有者は期間中毎年均等に賃料に計上する旨の定めがあれば、税務上、前払地代と認められる。
- 4 商業ビルの場合、定期借家契約において、一定期間にわたり賃料を固定化し、中途解約を認める特約をしないことで、年間賃料や粗利回りが確定し、賃貸事業運営を安定化することができる。

経済・金融

〔第14問〕 日本の社会経済動向と課題に関する次の記述のうち、**不適切**なものはどれか。

- 1 日本の人口が増加した時代に都市は周辺部に向け拡大したが、今後、人口の減少が続き、また空き家や空き地の増加が進み、その結果、拡大した都市が外縁部から徐々に縮小する、いわゆるスポンジ化により、都市の機能や活力が失われていくことが懸念されている。
- 2 貿易や覇権を巡る米中対立やロシアによるウクライナ侵攻によって世界の分断が進んでおり、今後は世界経済のブロック化が進展し、日本経済を下押しするリスクが高まっている。
- 3 インフレなどに対処するため、米国の中央銀行に相当するFRBが、2022年3月から政策金利の引上げを継続的に実施したことなどから、米国と日本の間の金利差が拡大し、急激な円安進行の要因の一つとなった。
- 4 2022年の日本の消費者物価指数は前年比2.5%上昇したが、企業物価指数はそれよりも大きな上昇率を記録しており、その背景が円安や資源価格上昇など輸入物価の上昇であったことから考えると、企業による価格転嫁が十分に進んでいないとみられる。

税制

〔第29問〕 相続税・贈与税における不動産の評価に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 自用地として利用されている宅地の評価において、一体として利用されている一団の土地であっても、登記簿上の筆が2筆に分かれている場合には、利用の単位を2画地として評価額を算定しなければならない。
- 2 「地積規模の大きな宅地の評価」の対象は、路線価が定められている地域における「普通住宅地区」又は「普通商業・併用住宅地区」に存する宅地であることが要件とされているため、路線価のない倍率地域に存する宅地の評価には適用できない。
- 3 貸家の一部に空室がある貸家建付地の評価額は、自用地評価額から自用地評価額に借地権割合と借家権割合を乗じた額に賃貸割合（空室部分を除いた実際に賃貸されている部分の割合）を乗じて算定した額を控除して得た額である。
- 4 相続開始の直前まで被相続人の貸付事業の用に供されていた一定の要件を満たす貸付事業用宅地等は、小規模宅地等の特例により評価額を50%減額することができるが、地積が200㎡を超える場合には、適用できない。

建築・公法

〔第33問〕 地盤に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 戸建て住宅を建設する場合に地盤の強度を調べる一般的な方法にスクリーウエイト貫入試験があるが、これは、スクリーポイントを取り付けたロッドの頭部に荷重を加え、どれだけ貫入するかを測り、貫入が止まった時点の荷重を測定するものである。
- 2 埋立地など建築物を支持する地盤が深い土地に容積率などの基準を最大限活用して建築すると建築物等の重量を支持する支持地盤までの杭工事の費用がかさむことから、摩擦杭を利用した規模の小さい建築物とせざるを得ない場合があるなど、地盤は建築物の規模を決める大きな要因となる。
- 3 地耐力の測定方法には標準貫入試験があり、N値で地盤の強度を表示するが、この値が大きいほど地耐力があり地盤が良いとされており、N値が同じであれば砂質土や粘性土など土質による地耐力の違いはない。
- 4 砂質地盤に直接基礎で建築物を設置すると、圧密沈下現象による不同沈下で建築物の傾きを生じさせる可能性がある。

私法

〔第43問〕 相隣関係・共有に関する次の記述のうち、民法その他の法令によれば、適切なものはどれか。

- 1 土地の所有者は、境界付近における建物の修繕のため必要があれば、必要な範囲内で当然に隣地を使用することができるので、隣地の所有者及び使用者に使用目的や日時等を通知する必要はない。
- 2 他の土地に設備を設置しなければ電気、ガス又は水道水等の継続的給付を受けることができない土地の所有者は、他の土地の所有者に通知してその土地に設備を設置することができるが、事前通知が困難であれば、設備設置後に通知してもよい。
- 3 共有物の変更は、原則として他の共有者全員の同意を得なければならないが、砂利道をアスファルト舗装するような形状や効用の著しい変更を伴わない行為は共有物の管理に当たるため、共有者の持分価額の過半数で決することができる。
- 4 共有不動産の共有者の中に所在等不明共有者がいる場合、裁判所は、他の共有者からの請求により、当該所在等不明共有者以外の共有者全員の持分全部を譲渡することを停止条件として、当該所在等不明共有者の持分も合わせて特定の者に譲渡する権限を付与する旨の裁判をすることができるが、原則として裁判確定後6か月以内に譲渡ができなければその裁判は効力を失う。

【正解と解説】

(事業・実務 第8問)

正解 3

1 適切

記述のとおり。

定期借地権の場合、借地人からの期間中の解約は認められない（特約があれば、その特約による）。したがって、借地人は理由の如何を問わず、定められた期限までは賃料の支払義務を負うことになる。経営不振で事業に行き詰まるケースや、火災で建物が滅失したようなケースでも借地人から解約の申し出はできない。いずれの場合も、地代を払い続ける義務を負っている。

2 適切

借地については、借地借家法には中途解約の規定はなく、民法では、中途解約ができるのは中途解約権を留保する特約がある場合(民法第618条)となっているため、借地人による中途解約を認める旨の特約があれば解約が可能である。設問のような中途解約に起因するリスクを回避するため、短期解約損害金の支払いや保証金没収等の特約を定めることが必要である。

3 不適切

税務上、前払地代方式と認められるためには、取引実態が契約に沿っているだけでなく、一定の事項が記載された契約書であることが必要であり、設問の記載事項だけでは不十分。

- ・ 契約期間満了時において、前払賃料として一時金の支払いがあったことを根拠とする借地権の消滅の対価に相当する金銭の授受は行わない。
- ・ 中途解約の場合において、賃貸人は、前払賃料のうち契約期間の残余の期間に充当されるべき前払賃料の月額換算額の合計額を、賃借人に返還しなければならず、この場合において、返還すべき金員は日割り計算によるものとし、利息を附さないものとする。なども記載する必要がある。

4 適切

一定期間にわたり家賃を固定化し、中途解約不可とすることで年間総収入、ひいては粗利回りが確定し、事業の安定化に寄与する。

定期借家契約の場合、貸主と借主のどちらも中途解約は認められない(居住用建物で一定の要件が満たされれば、借家人からの解約が認められる。～借地借家法第38条第7条)。

ただし、特約がある場合はその定めに従うこととなる。また、定期借家契約の場合、賃料増減額請求権は、賃料の改訂についての特約があれば、認められない。

(経済・金融 第14問)

正解 1

1 不適切

日本では高度経済成長期など人口の拡大局面において都市が外側に拡大するスプロール現象が進んだ。一方、人口が縮小する局面においては、外縁部から徐々に都市が縮小するのではなく、スポンジ化（空き地・空き家などの未利用地が時間的・空間的にランダムに発生する）との見方があり、国土交通省においても対策を進めている。

なお、日本の人口は2008年がピークであり、その後、人口減少となっている。

2 適切

記述のとおり。

米中間の対立は、初めは貿易摩擦という形で顕在化した。その後は単なる経済問題を超越し、世界の主導権を争う競争へとエスカレートしている。この問題の複雑さと深刻さは日々増している。ロシアによるウクライナ侵攻は、西側諸国と中国やロシア等との経済的及び政治的な分断を一層進めることとなり、日本がこれらの複雑な情勢に適切に対応する必要性を一層強めている。

3 適切

記述のとおり。

米国の中央銀行に相当するFRBは、インフレなどに対処するため、2022年3月から利上げを開始し、同年に計4.25%～4.50%の利上げを実施した。一方で、日本銀行は2022年12月に長期金利変動幅を0.5%に拡大する緩和修正を行ったものの、基本的には緩和姿勢を維持したため、日米間の金利差は急拡大した。それを受けて、2022年3月以降、急速な円安が進み、ドル円レートは115円前後から10月には150円台と32年ぶりの水準を記録した。

4 適切

記述のとおり。

企業物価指数は、商品の需給が最も敏感に反映する段階での価格を調査しているものであり、一般的に消費者物価指数より変動幅が大きい。2022年の国内企業物価指数は前年比+9.7%と、年間ベースでは比較可能な1981年以降で最高を記録した。その背景として、為替や資源価格の影響の大きい品目の物価上昇率が大きかったことが挙げられる。足元では、円

安や資源価格の高騰は一服感を見せているものの、川上である企業物価指数と、川下の消費者物価指数の乖離は依然として大きいと見られ、今後、価格転嫁が進むかに注目が集まっている。

(税制 第29問)

正解 3

1 不適切

宅地の評価は、登記簿上の筆ごとではなく、利用の単位となっている1画地の宅地ごとに評価する。したがって、自用地として一体として利用されている宅地について、登記簿上の筆が複数であっても利用単位を一つとして評価額を算定しなければならない。(財産評価基本通達7-2)

2 不適切

地積規模の大きな宅地の評価において、評価対象地が路線価が定められている地域内に存するときには、「普通住宅地区」あるいは「普通商業・併用住宅地区」に存することが一つの要件とされているが、倍率地域に存する宅地の適用を認めないことを意味するものではない。

なお、倍率地域に存する場合には、次の①か②のいずれか低い価額により評価額を算定する。

①その宅地の固定資産税評価額に倍率を乗じて計算した価額

②その宅地が標準的な間口距離および奥行距離を有する宅地であるとした場合の1㎡当たりの価額に、普通住宅地区の奥行価格補正率や不整形地補正率などの各種画地補正率のほか、規模格差補正率を乗じて求めた価額に、その宅地の地積を乗じて計算した価額
(国税庁ホームページ タックスアンサーNo.4609「地積規模の大きな宅地の評価」)

3 適切

貸家建付地の評価額算定に際しては、家屋の全部が貸し付けられているのではなく、一部に貸し付けられていない部分があるときは、空室部分は原則として自用地評価となり、賃貸割合を乗じて評価額を算定する。(財産評価基本通達26)

4 不適切

被相続人又は被相続人と生計を一にしていた被相続人の親族の事業用、居住用又は貸付用の宅地等(借地権等の土地の上に存する権利を含む)のうち、一定の面積までの部分は、相

続税の課税価格に算入すべき価額の計算上、一定割合を減額することができる。ここでは、一定の面積までの部分が特例の適用対象となる。

したがって、本肢のように、地積が200㎡を超えた貸付事業用宅地、例えば、500㎡の貸付事業用宅地であっても、500㎡のうち200㎡までは、本特例の適用対象となる。

なお、減額割合と地積の主な内容は次のとおりである。

- ・ 特定居住用宅地等：330㎡まで80%減額
- ・ 特定事業用宅地等：400㎡まで80%減額
- ・ 特定貸付事業用宅地等：200㎡まで50%減額

※貸付事業用宅地等を含む2以上の宅地を選択する場合には、一定の適用対象面積の調整を行う。

(租税特別措置法第69条の4、租税特別措置法関係通達69の4-10)

(建築・公法 第33問)

正解 2

1 不適切

貫入が止まったらハンドルに回転を加え、25cm貫入させるのに必要な回転数を測定する。ハンドルの回転数は180度を1回とカウントする。

2 適切

記述のとおり

3 不適切

N値が同じでも土質により地耐力は異なり、砂質土より粘性土のほうが地耐力は大きくなる。

4 不適切

記述は、粘土質地盤の内容である。砂質地盤は、通常は建築物の沈下は少ないが、地震時などに液状化を起こすことがある。

(私法 第43問)

正解 3

1 不適切

土地の所有者は、①境界又はその付近における障壁、建物その他の工作物の築造、収去又は修繕、②境界標の調査又は境界に関する測量、③民法に基づく越境した枝の切取りといった目的のため必要な範囲内で、隣地を使用することができるが、あらかじめ、その目的、日時、場所及び方法を隣地の所有者及び隣地使用者に通知しなければならず、あらかじめ通知

することが困難なときも、使用を開始した後遅滞なく通知することが必要である（民法第209条第1項、第3項）。

2 不適切

土地の所有者は、他の土地に設備を設置しなければ電気、ガス又は水道水の供給その他これらに類する継続的給付を受けることができないときは、継続的給付を受けるため必要な範囲内で他の土地に設備を設置することができるが、あらかじめ、その目的、場所及び方法を他の土地等の所有者及び他の土地を現に使用している者に通知しなければならない（第213条の2第1項、第3項）。このライフライン設備設置権については、緊急性が低いことから、隣地使用権と異なり、事前通知のみ認められており、事後通知は認められていない。また、継続的給付を受けるために他人の所有するライフライン設備を使用することもできる（ライフラインの設備使用権）が、この場合も事前通知が必要である（同条）。

3 適切

記述のとおり。

共有物の変更とは、共有物の物理的変化を伴う行為と、法律的に処分する行為をいい、原則として他の共有者全員の同意を得なければならないが、砂利道のアスファルト舗装のように形状や効用の著しい変更を伴わない軽微な変更については、共有物の管理に当たるとして、共有者の持分価額の過半数で決することができる（第251条第1項）。

4 不適切

不動産が数人の共有に属する場合において、共有者が他の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、裁判所は、共有者の請求により、その共有者に、当該所在等不明共有者以外の共有者全員が特定の者に対してその有する持分の全部を譲渡することを停止条件として、当該所在等不明共有者の持分を当該特定の者に譲渡する権限を付与する旨の裁判をすることができる（第262条の3第1項）。しかし、所在等不明共有者の持分を譲渡する権限は、権限付与の裁判確定後2か月以内(裁判所が伸長することは可能)に不動産全部を譲渡しなければ、その裁判は効力を失う（非訟事件手続法第88条第3項）。