

# 必修科目 [必ず解答すること]

科目名

実務 [第1問]

[ 解 答 ]

[設問1の解答欄]

①	390,750	(千円)	②	281,750	(千円)
③	35.8	(%)	④	25.8	(%)
⑤	38.4	(%)	⑥	68.7	(%)
⑦	39.9	(%)	⑧	28.8	(%)
⑨	31.3	(%)			

[設問2の解答欄] 各1点

⑩	638		⑪	11	(戸)
⑫	461		⑬	4	(戸)
⑭	501				

[設問3の解答欄]

<地権者>

メリット (下記のうち何れか二つ)

- ・一定の要件を満たせば、譲渡税が繰延べできる。・自己資金の負担なしに安定した収益が得られる建物が得られる。
- ・賃貸用の場合、土地は貸家建付地評価、建物は貸家評価になるため相続税対策に役立つ。
- ・区分所有建物にできるので遺産分割がしやすくなる。
- ・建物建築に伴う煩雑な手続を事業協力者に任せられる。

デメリット (下記のうち何れか一つ)

- ・建物の取得価額が元の土地の取得価額を引き継ぐので減価償却費が自己建設の場合より大幅に少ない。
- ・土地が共有になるため、様々な制約を受ける。

<事業協力者>

メリット (下記のうち何れか二つ)

- ・土地取得がないため、資金負担が軽減できる。
- ・建築費の出費は建築確認取得後なので、事業実施が確定しているため、事業そのもののリスクがない。
- ・開発リスクに伴う事業遅延により投下資金が塩漬け等になることから免れられる。
- ・地権者も共同事業主になるので近隣交渉等もスムーズに行く可能性がある。

デメリット (下記のうち何れか一つ)

- ・事業化まで地権者との合意形成に手間がかかる。
- ・事業化後も、共同事業のため、常に地権者の同意や説明が必要になる。
- ・分譲分と賃貸分が併存するため、高級住宅ほど購入者に敬遠される可能性がある。

# 必修科目 [必ず解答すること]

科目名

実務

[第2問]

[ 解 答 ]

[設問1の解答欄]

①	還元 (利回り)	②	連続
③	復帰価格	④	割引率
⑤	資本的支出	⑥	最終還元 (利回り)
⑦	投下資本	⑧	下落 (変動)

[設問2の解答欄]

⑨	複利現価率
---	-------

イ	0.952	ロ	0.907
ハ	19,040	ニ	18,140
ホ	54,460	ヘ	304,756
ト	359,216		

[設問3の解答欄]

(1) 正味現在価値 (NPV) の観点から

現在価値359,216千円から投資額350,000千円を差し引いた対象不動産の正味現在価値は9,216千円とプラスであるため、投資適格と判断される。

(2) 内部収益率 (IRR) の観点から

対象不動産のIRRが6.4%である場合、投資目標利率である6.0%を上回っており、投資適格と判断される。

科目名
事業

## 必修科目〔必ず解答すること〕

### 〔解答〕

#### 〔設問1の解答欄〕

①	2,000 (万円)	②	配偶者 (控除)
③	小規模宅地等 (の評価減)	④	330 (㎡)
⑤	80 (%)	⑥	相続
⑦	2,800 (万円)	⑧	2,100 (万円)
⑨	相続時精算課税	⑩	2,500 (万円)
⑪	110 (万円)	⑫	1.5 (%)
⑬	物納	⑭	分筆
⑮	4,800 (万円)	⑯	10 (%)

#### 〔設問2の解答欄〕

(①相続時の土地の評価額)

使用貸借の場合、自用地評価となり評価額は20,000万円である。

(②実物不動産への投資と比較した場合のメリット) **下記のうち何れか二つ**

- ・ 少額で投資できる。
- ・ 口数で分割できる。
- ・ プロが物件を選定。
- ・ 自ら管理が不要。

科目名

# 必修科目 [必ず解答すること]

経済

## [ 解 答 ]

### [設問 1 の解答欄]

①	賃金(人件費)	②	コスト(費用、支出)
③	輸入	④	賃上げ率(ベースアップ)
⑤	潜在	⑥	ギャップ
⑦	デフレ(デフレーション)	⑧	実質
⑨	個人消費	⑩	移動
⑪	職務給	⑫	生産年齢
⑬	参加	⑭	超過(余剰)
⑮	トランスフォーメーション	⑯	直接

### [設問 2 の解答欄]

内外金利差の拡大により、資金はドル資産への投資に向かい、これに伴いドルの需要が強まって、円安ドル高をもたらす。

### [設問 3 の解答欄]

生産性の低い分野(セクター)から高い分野(セクター、成長分野)に労働が移動でき、労働者が適材適所で働くことが経済全体の生産性を高めることにつながる。

科目名
金融

## 選択科目

選択欄	
-----	--

〔 選択できるのは1科目のみです。  
この科目を選択したときは、  
「選択欄」に必ず○印を付けること。 〕

## [ 解 答 ]

[設問1の解答欄]

①	物価安定	②	イールドカーブ
③	マイナス	④	起
⑤	短期		

[設問2の解答欄]

⑥	公開市場	⑦	吸収
⑧	購入（買入れ）	⑨	日銀券（日本銀行券）
⑩	当座預金	⑪	支払準備
⑫	信用	⑬	仲介
⑭	決済	⑮	最優遇
⑯	短期	⑰	利ザヤ（スプレッド、リスクプレミアムも可）

※⑪は準備預金（率）、預金準備（率）、法定準備（率）、準備（率）でも可

[設問3の解答欄]

問1

マネタリーベースが著しく増加する中、マネーストックの伸びは緩やかで、信用乗数は基調的に低下した。（基調的はなくても可）

問2

一般政府（政府）、海外のうち一つ

科目名
税制

## 選択科目

選択欄	
-----	--

〔 選択できるのは1科目のみです。  
この科目を選択したときは、  
「選択欄」に必ず○印を付けること。 〕

## [ 解 答 ]

### [設問1の解答欄]

①	取得価額	②	登録免許税（印紙税）
③	引渡し	④	確定
⑤	35 (年)	⑥	55 (万円)
⑦	65 (万円)		

### [設問2の解答欄]

不動産の貸付けが社会通念上事業と称するに至る程度の規模で行われていること（5棟10室基準を満たす規模で行われていること）

### [設問3の解答欄]

⑧	7,803,000 (円)	⑨	5,462,100 (円)
⑩	18,000,000 (円)	⑪	28,090,800 (円)
⑫	21,349,008 (円)		

### [設問4の解答欄]

⑬	21,120,000 (円)	⑭	66,360,000 (円)
⑮	22,120,000 (円)	⑯	貸付事業
⑰	42,000,000 (円)	⑱	48,240,000 (円)
⑲	6,236,000 (円)		

科目名
建築

## 選択科目

選択欄	
-----	--

〔 選択できるのは1科目のみです。  
この科目を選択したときは、  
「選択欄」に必ず○印を付けること。 〕

## [ 解 答 ]

[設問1の解答欄]

①	400 (%)	②	800 (㎡)
③	耐火 (建築物)	④	10 (%)
⑤	140 (㎡)	⑥	133.33 (㎡)
⑦	1.25	⑧	1.5
⑨	後退 (セットバック)	⑩	片側、偏心、片寄せ (方式)
⑪	6 (階)	⑫	屋外 (避難階段)
⑬	バルコニー		

[設問2の解答欄]

(メリット) 下記のうち何れか二つ

- ・ 間口の狭い敷地でも、二方向避難の確保ができる。
- ・ 直通階段が1か所しか設置できない建築物でも、二方向避難が確保できる。  
(二以上の直通階段が必要な建築物で、階段が1つしか取れない場合に適用できる。)
- ・ 各階の居室床面積が比較的小さな(200㎡以下)建物に適用しやすい。
- ・ 屋内階段2が不要
- ・ (6)の場合、床面積に算入されないため専用面積を増やせる。
- ・ 屋内階段より狭いスペースで設置可能。
- ・ 工事費が比較すると安価。
- ・ 鉄骨階段とすれば工期短縮できる。

(デメリット) 下記のうち何れか二つ

- ・ 2 階以上の各階に避難上有効なバルコニーを設置しなければならない。
- ・ 外観のデザイン上の自由度が低下する。
- ・ 避難上有効なバルコニーには、避難器具（ハッチやハシゴ等）を設置しなければならない。
- ・ 避難上有効なバルコニーには、看板や広告板などを設け塞いではならない。
- ・ 建物のグレードが劣る。
- ・ デザイン、快適性等が劣る。

[設問 3 の解答欄]

問 1	1 2	(m)	問 2	3 . 4	(m)
-----	-----	-----	-----	-------	-----



科目名
法律

## 選択科目

選択欄	
-----	--

〔 選択できるのは1科目のみです。  
この科目を選択したときは、  
「選択欄」に必ず○印を付けること。 〕

### [ 解 答 ]

[設問1の解答欄]

①	指定	②	代襲（代襲相続）
③	6	④	3
⑤	申述	⑥	4
⑦	特別受益	⑧	寄与分
⑨	特別の寄与（特別寄与料）	⑩	終身（死亡するまで）
⑪	収益	⑫	検認
⑬	3	⑭	150（万円）

[設問2の解答欄]（下記のうち何れか二つ）

<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 検認を受けずに、直ぐに執行（相続登記、預金の引出等）ができる。</li> <li>・ 自筆証書遺言よりも有効性が高く認められる。</li> <li>・ 必要事項について漏れが少ない。</li> <li>・ 紛失、隠匿されにくい</li> <li>・ 偽造、変造がされにくい。</li> </ul>
---

[設問3の解答欄]

ア	有効	イ	有効
---	----	---	----

[設問4の解答欄]

相続開始後に遺産に属する不動産から生じた賃料債権は、

遺産とは別個の財産であり、各共同相続人がその相続分に応じて分割単独債権として確定的に取得するから。
---