

# 過去問に挑戦！

## 令和4年度試験問題より抜粋：択一式

### 事業・実務

〔第6問〕 定期借地権及び定期建物賃貸借（いわゆる「定期借家」）の活用策及び活用上の留意点に関する次の記述のうち、**不適切**なものはどれか。

- 1 契約更新や建物再築に伴う存続期間の延長をせず、借地人は建物買取請求権を行使しないとの特約を定め、期間を50年とする一般定期借地契約を締結した場合であっても、建物をそのまま使用する前提であれば、契約期間中に双方の合意により10年間の契約期間の延長を行うことができる。
- 2 存続期間を30年とする事業用定期借地権による契約を締結する場合、建物の延べ面積全体の90%が工場と事務所であれば、10%は従業員寮とすることができる。
- 3 借地借家法には、期間を1年未満とする建物賃貸借契約は、期間の定めのない建物賃貸借とみなす旨の規定があるが、定期借家契約については期間1年未満の契約をすることが可能であり、マンションのような短期の賃貸借契約による事業ができる。
- 4 平成11年4月1日に普通借家契約を締結し、その後2年毎に契約更新を繰り返していた店舗用の建物について、次の契約期間満了時に合意解約し、改めて期間2年の定期借家契約を締結することはできる。

## 経済・金融

〔第15問〕 景気動向に関する次の記述のうち、**不適切**なものはどれか。

- 1 内閣府「景気動向指数」に採用される指標は先行系列、一致系列、遅行系列に分類されるが、「新設住宅着工床面積」は、景気の動きに対し、遅行して動き、景気の転換点を確認するものとして利用される遅行系列に分類される。
- 2 内閣府「月例経済報告」は、総論で経済の基調判断と政策の基本的態度を示し、各論で個人消費、設備投資、公共投資、輸出、輸入など一定の項目について毎月の動きが示されている。
- 3 2022年7月分の日本銀行「経済・物価情勢の展望」（展望レポート）によれば、日本銀行は2%の「物価安定の目標」の実現を目指し、これを安定的に持続するために必要な時点まで、「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」を継続するとしている。
- 4 日本銀行「企業短期経済観測調査」（短観）の2022年6月調査によれば、原材料価格の高騰や円安の進行によるコスト高の影響などから、代表的な指標である大企業の製造業で景気判断（業況判断D I）が前回調査から引き続き悪化した。

# 税制

〔第26問〕 不動産を譲渡した場合の所得税に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 個人が不動産を譲渡した場合に適用される所得税の税率は、復興特別所得税を除けば、その不動産を取得した日から譲渡した日までの所有期間が5年以下の場合は30%、所有期間が5年を超えている場合は15%である。
- 2 個人がその所有する不動産を贈与した場合は、贈与の相手方が個人、法人いずれの場合でも、贈与をした個人がその不動産をその時の時価で譲渡したものとみなして、譲渡所得に対して所得税が課税される。
- 3 譲渡した不動産の取得費は、その不動産を取得するために要した費用に、その後に加えた設備費・改良費を加算した額であるが、相続や贈与によって取得した不動産の取得費は、原則として被相続人又は贈与者の取得費を引き継ぐ。
- 4 譲渡した不動産の取得費は納税者が証拠に基づいて証明する必要があるため、取得費が不明の場合は、0円として譲渡所得の金額を計算する。

## 建築・公法

〔第35問〕 建築基準法に基づく各種の申請手続に関する次の記述のうち、**不適切**なもの  
はどれか。

- 1 高さが13mを超える木造建築物などで都道府県知事又は指定構造計算適合性判定機関による構造計算適合性判定を受けなければならないものについては、先に適合判定通知書の交付を受けなければ確認済証は交付されない。
- 2 床面積の合計2,000㎡の飲食店を新築するにあたっては、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に基づく建築物移動等円滑化基準に適合させなければ確認済証の交付を受けることができない。
- 3 建築確認を必要とする床面積の合計が500㎡である事務所を新築する場合、確認済証の交付と所管行政庁等による建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に基づく建築物エネルギー消費性能適合性判定における適合判定通知書の交付が必要であるが、どちらの交付が先でも構わない。
- 4 建築物の新築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更を行う場合、都市計画法に基づく開発行為の許可を受けなければ開発区域内の建築物について建築基準法に基づく確認済証の交付を受けることができず、開発行為の工事完了公告があるまでは原則として建築物の工事に着工することはできない。

## 私 法

〔第46問〕 契約不適合責任に関する次の記述のうち、民法及びその他の法令によれば、適切なものはどれか。

- 1 土地の売買契約において、売主が当該土地に地中埋設物が存在し、建物を建築する際には地中埋設物を撤去する必要があることを知りながら、買主にそのことを告げずに売買した場合でも、売主の契約不適合責任を一切免除する旨の特約があれば、買主は売主に対して契約不適合責任を追及できない。
- 2 宅地建物取引業者が売主となり、宅地建物取引業者ではない個人が買主となる土地建物の売買契約において、「引渡日から1年以内に買主が売主に対して目的物の種類又は品質に関する契約不適合について通知しなければ、買主は売主に契約不適合責任を追及できない」旨の特約を設けた場合、この特約は無効である。
- 3 土地建物の売買契約において、引渡し後に契約不適合が判明した場合でも、買主は、その契約不適合を知った時から1年以内に売主にその旨を通知しなければ、たとえ売主が、引渡しの際に契約不適合があることを知っていたとしても、修補請求をすることはできない。
- 4 宅地建物取引業者ではない法人が、社宅用に所有していたマンションの1室を、自宅用として購入する個人に売却する売買契約において、契約不適合責任を一切免除する旨の特約は有効である。

## 【正解と解説】

### （事業・実務 第6問）

正解 2

2 不適切

借地借家法第23条1項、2項ともに「専ら事業の用に供する建物（居住の用に供する者を除く）」であることが要件とされている。従業員寮は「居住の用に供する」ものであるため、建物全体の中に占める割合が過少であったとしても、事業用定期借地権等の対象とはならない。

1, 3, 4は記述のとおりであり、適切。

### （経済・金融 第15問）

正解 1

1 不適切

新設住宅着工床面積は先行系列に分類される。先行指数は、一般的に、一致指数に数か月先行することから、景気の動きを予測する目的で利用する。遅行指数は、景気の動きに対し、遅行して動く指標であり、景気の転換点を確認するものとして利用される。

2, 3, 4は記述のとおりであり、適切。

### （税制 第26問）

正解 3

1 不適切

長期譲渡所得とは、譲渡した日の属する年の1月1日において所有期間が5年を超える資産の譲渡による所得をいう。対して短期譲渡所得とは、同じくその所有期間が5年以下のものをいう。それぞれに適用される所得税率は、長期譲渡所得については15%、短期譲渡所得は30%である。（租税特別措置法31条1項、同32条1項）

2 不適切

所有権移転のときにおける価額により譲渡があったものとみなして譲渡所得に対して課税されるのは、譲渡所得の基因となる資産（不動産など）の所有権が次の事由によって移転した場合に限られるから、資産を贈与した相手方が個人の場合には、みなし譲渡とはならない。

(1) 法人に対する贈与

- (2) 相続（限定承認に係るものに限る）
- (3) 遺贈（法人に対するもの及び個人に対する包括遺贈のうち限定承認に係るものに限る）
- (4) 法人に対する低額譲渡  
（所得税法 59 条 1 項）

### 3 適切

記述のとおり。

個人からの贈与・相続（限定承認を除く）又は遺贈（限定承認を除く）によって取得した資産の取得費は、相続人などがその資産を引き続き有していたものとみなして、その被相続人、遺贈者、贈与者がその資産を取得した時の価額を基礎として算出する。（所得税法 60 条 1 項 一号）

### 4 不適切

譲渡所得を計算する場合においてその取得費が不明である場合は、譲渡収入金額の 5%相当額を取得費とすることができる。（譲渡所得の概算取得費控除）なお、5%相当額が合理的でないと認められるときは、次の方法を検討して、合理的な価額を算定すべき場合もある。

- (1)建物価額 国税庁発表の標準的建築価額表から算定した価額
- (2)土地価額 以下の機関が保有するデータを基に合理的に算定した価額
  - ①財団法人日本不動産研究所（昭和60年以前は全国6大都市のみ）
  - ②株式会社東京カンテイ（昭和60年以降）
  - ③株式会社不動産経済研究所（昭和48年以後の新築マンション）
  - ④REINS＝不動産流通標準情報システム（平成4年以後）
  - ⑤国土交通省の不動産取引価格情報（平成17年7月以後）

例えば、平成3年に1億円で取得した土地を、令和元年に3千万円で譲渡し、当初取得価額に係る資料が不明な場合に、5%相当額である150万円を取得費として28,500千円を譲渡益とするのは、合理的とはいえない。そのような場合に信頼できるデータから推計値を算定する方法である。

また、土地建物等以外の資産についても、収入金額の5%相当額を取得費として差し支えない。（租税特別措置法通達31の4-1、所得税法基本通達38-16）

## (建築・公法 第35問)

正解 3

### 3 不適切

建築物省エネルギー法に基づく省エネルギー適合性判定の判定通知書の交付がされなければ、確認済証は交付されない。また、非住宅部分の床面積の合計が300㎡以上である建築物の新築をしようとするときは、建築物エネルギー消費性能確保計画が建築物エネルギー消費性能基準に適合するかどうかの判定(建築物エネルギー消費性能適合性判定)を受けなければならない。2021年4月より基準適合義務の規模が改正された。(建築物省エネ法第12条第1項及び第8項、同法第11条、同法第15条第1項、同法施行令第4条第1項)

1, 2, 4は記述のとおりであり、適切。

## (私法 第46問)

正解 2

### 1 不適切

契約不適合責任に関する民法の規定は任意規定であるため、売主が契約不適合責任を負わないとする特約も有効である。ただし、売主が知りながら買主に告げなかった契約不適合については、特約があったとしても、その責任を免れることができない(民法第572条)。本肢の地中埋設物は売主が知りながら買主に告げなかった契約不適合と言えるので、買主は契約不適合責任の免除特約があっても、売主に対し契約不適合責任を追及できる。

### 2 適切

記述のとおり

宅地建物取引業者が自ら売主となり、買主が宅地建物取引業者ではない土地建物の売買契約においては、種類又は品質に関する契約不適合責任に関して、契約不適合の事実を通知する期間について、目的物の引渡しの日から2年以上とする特約を除いて、民法の規定よりも買主に不利な特約をしてはならず、これに反する特約は無効となる(宅地建物取引業法第40条)。本肢の特約は、契約不適合の事実を通知する期間について、引渡しから1年以内とするものであり、宅地建物取引業法第40条第1項に反し、無効である(同条第2項)。

### 3 不適切

売主が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない目的物を買主に引き渡した場合において、買主が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」しないときは、買主は売主に対して契約不適合責任に基づく権利を行使できなくなる(民法第566条本文)。これは債務を履行済みと考えている売主の期待を保護するものであるから、売主が引渡しの際に契約不適合を知り又は重大な過失によって知らなかったときは、通知期間の制限は適用されない(民法第566条ただし書)

### 4 不適切



売主が事業者であり、買主が消費者の売買契約には消費者契約法が適用される。消費者契約法は、「事業者の債務不履行により消費者に生じた損害を賠償する責任の全部を免除する」条項は無効と定めているため、債務不履行の一種である種類又は品質に関する契約不適合を理由とした損害賠償義務を、事業者から免責する条項は原則として無効となる（同法第8条第1項第1号、第2号）。ただし、売主事業者が追完又は代金減額の義務を負うときは、損害賠償義務を免除することが可能である（同法第8条第2項第1号）。本肢では、売主事業者の契約不適合責任を一切免除するとしており、本特約は無効となる。

以上