

過去問に挑戦！

令和6年度試験問題より抜粋：択一式

事業・実務

〔第8問〕 賃貸住宅の企画や管理等に関する次の記述のうち、**不適切**なものはどれか。

- 1 賃貸マンションの新築の企画において、賃料は事業収支に影響する重要な要素であるため、事業計画の段階で市場調査や事業収支等に基づいて決定した賃料と、入居者募集を開始する時点での賃料相場に乖離が生じている可能性がある場合には、再度マーケットリサーチを行い、賃料を見直す必要がある。
- 2 賃貸住宅をDIY可能として貸し出す場合、トラブルを防止する観点から、DIY工事の際に住宅本体や第三者に損害を与えた場合の責任の所在や明渡し時にDIY工事部分を残置するか否か等をあらかじめ合意しておくとともに、建築基準法や消防法に違反するDIYが行われないよう立会確認を行うことが望ましい。
- 3 消防設備やエレベーター等の法定点検を怠ったことで事故が発生したときは、所有者や管理者が責任を問われる可能性があるため、実施漏れや報告漏れのないようにスケジュール管理を行い、指摘事項があった場合には速やかに是正する必要がある。
- 4 賃貸借契約において、入居者の過失によらずに給湯器が故障したときは、民法の規定により、使用収益できなくなった部分の割合に応じて賃料が当然に減額されるが、適正な減額割合や減額期間等については、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律において、過去の判例等も踏まえその基準が示されている。

経済・金融

〔第15問〕 GDP(国内総生産)と物価に関する次の記述のうち、**不適切**なものはどれか。

- 1 GDPは、国内で一定期間内に生産された付加価値額の合計であり、この付加価値額の合計と分配の合計、支出の合計が等しくなる関係が成り立つことを三面等価の原則という。
- 2 名目GDPを構成する項目の一つである民間最終消費支出には、持ち家の帰属家賃や農家における農産物の自家消費分も含まれる。
- 3 GDPギャップは、実際のGDPと潜在GDPとの間の乖離をいい、経済全体の物価上昇圧力を判断するのに用いられているが、この数値がマイナスになると物価が上がりやすくなる。
- 4 代表的な物価指標には、GDPデフレーターや消費者物価指数、企業物価指数、企業向けサービス価格指数などがあり、それぞれ特徴が異なるが、このうち消費者物価指数と企業物価指数を比較すると、消費者物価指数の方が安定的に推移する傾向がある。

税制

〔第27問〕 相続税に関する次の記述のうち、**不適切**なものはどれか。

- 1 令和6年1月1日以後に相続、遺贈又は贈与により取得した区分所有の居住用マンションは、一定のものを除き、従来の方法で計算した区分所有権と敷地利用権の価額にそれぞれ区分所有補正率を乗じて評価をする。
- 2 被相続人の死亡によって取得した保険金のうち、被相続人が保険料を負担していたものは本来の相続財産ではないが、相続等によって取得したものとみなされて相続税の課税対象となる。
- 3 相続等により財産を取得した者が、令和6年1月1日以後に、被相続人から暦年課税により生前贈与を受けていた場合、相続税の課税価格に加算されるべき贈与財産の価額の加算対象期間は、経過措置があるものの、相続開始前3年間から7年間に延長された。
- 4 相続や遺贈によって財産を取得した者が、配偶者の税額軽減の適用により納付すべき相続税額が「0円」となる場合には、相続税の申告書を提出する必要はない。

建築・公法

〔第38問〕 既存建築物の再活用に関する次の記述のうち、**不適切**なものはどれか。

- 1 一定の面積に満たない特殊建築物への用途変更や類似用途間の変更は建築確認申請が不要であり、建築基準法の各種規制への適合も不要であることから、例えば、建築に関する知識が乏しいビルオーナーが、D I Yでオフィスの一部180㎡を確認申請をせずにコンビニエンスストアに改装しても問題ない。
- 2 共同住宅全体をリニューアルする場合、外部に豎管を出すと管材の耐久性を高めるための被覆などが必要となるが、工期短縮や費用の抑制、メンテナンスが容易というメリットが考えられ、目隠しのために格子状のスクリーンで覆えば、建築面積や床面積に影響させずに外観イメージの刷新を図ることに寄与する。
- 3 リノベーションやコンバージョン等を行う際に、建築確認を申請し、「検査済証」を取得することは費用や時間を要するが、売却や証券化などを目的とする場合には、遵法性を証明する資料として取引の信頼性を高めることに繋がる。
- 4 リフォーム工事は、一般的に新築より早く安く少ない材料で施工でき、S D G sの観点からも排出炭素量が少なく地球環境に貢献できるといわれているが、「適法性の確認に手間がかかる」、「壊してみないとわからない」、「施工できないことがある」等、新築工事に比べ手間がかかることや予測できないことがある。

私法

〔第43問〕 共有に関する次の記述のうち、民法その他の法令及び判例によれば、**適切**なもの
のはどれか。

- 1 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、他の共有者は、裁判所に共有物に変更を加えたい旨を申し立て、その申立てが受理されたときは、当該所在等不明共有者以外の共有者全員の同意を得て共有物に変更を加えることができる。
- 2 A、B及びCが各3分の1の持分割合で共有する建物を普通建物賃貸借契約で第三者に賃貸する場合、借地借家法により賃貸人の更新拒絶が原則として認められないため、たとえ契約期間が3年以下であってもその期間内での契約終了が確保されているとはいえず、共有物の効用の著しい変更を伴う変更行為に当たり、A、B及びC全員の同意が必要となる。
- 3 A、B及びCが各3分の1の持分割合で共有する建物を普通建物賃貸借契約で第三者に賃貸した場合、その賃貸借契約を解除することは共有物の効用の著しい変更を伴う変更行為に当たるため、A、B及びCが全員で解除権を行使しなければならない。
- 4 A及びBが共有する不動産のAの持分について、実体と異なる不実の移転登記がなされている場合であっても、Bの持分がその不実の登記によって侵害されているとはいえないため、Bは、自らの持分に基づいて単独でその不実の登記の抹消を請求することはできない。

【正解と解説】

(事業・実務 第8問)

正解 4

1 適切

賃貸マンションの新築の企画においては、計画に着手してから建物が完成するまでに時間を要するため、事業計画の段階で市場調査や事業収支等に基づいて決定した賃料と、入居者募集を開始する時点での賃料相場に乖離が生じる場合がある。相場賃料からかけ離れた賃料設定となっている場合、入居者募集がうまく行かなくなる危険があるため、計画を進めていく段階では常に最新の相場を確認し、乖離があるようであれば事業採算の見直しを行う必要がある。

2 適切

記述のとおり。

賃貸住宅をDIY可能として貸し出す場合、入居中や明渡し時のトラブルを防止するために、事前に取り決めておくべき事項がある。また、建築基準法や消防法違反のDIYが行われないように注意が必要となる。国土交通省から「DIY型賃貸借に関する契約書式例」等が公表されているので参考とされたい。

3 適切

記述のとおり。

建築物の法定点検としては、特殊建築物を中心とした敷地、構造、防火、避難等の定期点検があり、設備については、エレベーター設備、給排水設備、電気設備、消防設備等の点検がある。建築物の所有者（所有者と管理者が異なる場合は管理者）は漏れのないように調査や点検を実施し、報告をする必要がある。また、調査や点検で指摘事項があった場合には、対応を怠ると重大な事故につながる可能性があるため、速やかに是正する。

4 不適切

賃借物の一部が滅失等により使用不能になった場合、使用不能の状態が受忍限度を超えて通常の居住ができないときに、その滅失部分の割合に応じて当然に減額されることとなる（民法第611条第1項）。ただし、減額割合については明確な基準がないことから、個々のケースにおいては、あくまでも賃貸人と賃借人の協議によって、速やかな修繕、代替手段の提供や賃料減額等の具体的な対応を決定することとなる。

(経済・金融 第 15 問)

正解 3

1 適切

記述のとおり。

GDPは、生産額や売上額の合計ではなく、粗利益に相当する付加価値の合計である。また、GDPは国内で生産された付加価値の合計であり、日本企業が海外支店等で生産したモノやサービスの付加価値は含まれない。なお、三面等価の原則では理論上、生産面、分配面、支出面の価値額は等しくなる。しかし、GDPの計算に使用される一次統計を加工処理する際の不突合から、生産面、分配面から見た金額は、支出面から見た金額より1～2%低い傾向にある。

2 適切

記述のとおり。

令和4(2022)年度の名目GDPに占める最大の項目は、民間最終消費支出で全体の56%、次に大きいのが民間企業設備で17%を占める。新築住宅の建設などを含む民間住宅の割合は4%と他の項目と比較して大きくないが、住宅建設は関連する産業の裾野が広く、また住宅購入は耐久財消費を伴うことも多いため、経済全体への波及効果は小さくない。また、帰属家賃は実際の家賃の受け渡しはないが、自分に帰属する資産としての持ち家から、居住空間の提供というサービスを受けているとの考え方で、家賃を支払っているとみなしている。なお、帰属家賃は名目GDPの9%を占める。農家の農産物の自家消費分も民間最終消費支出に含まれる。

3 不適切

GDPギャップがプラスになると物価が上がりやすくなる。逆に、マイナスになると失業や遊休資産の増加により物価が下がりやすくなる。潜在GDPは、生産活動に必要な資本、労働力、技術の三要素が持てる力を発揮した場合に達成できるGDPを表している。そのため、実際のGDPと潜在GDPとの差であるGDPギャップは、国の経済が持っている力がどの程度発揮されているかを示す。

4 適切

記述のとおり。

日本銀行は平成25(2013)年1月に「物価安定の目標」を消費者物価の前年比上昇率2%とした。そのため、消費者物価について把握することは、景気動向を把握するだけでなく、金融政策を理解するうえでも重要である。日本銀行は令和6(2024)年3月に物価安定目標の達成が見通せると判断して、マイナス金利政策を解除するなど、それまでの超緩和的な金融政策の枠組みを見直しており、今後の利上げ動向を予想する上で消費者物価指数を中心に物価指標の動向には注目が集まっている。また、消費者物価指数のうち生鮮食品を除く総合指数はコア指数、食料(種類を除く)及びエネルギーを除く総合指数はコアコア指数と呼ばれ、物価の基調的な動向を把握するために重視されている。

(税制 第27問)

正解 4

1 適切

記述のとおり。

区分所有補正率は建物の築年数、総階数、専有部分の所在階、敷地持分の状況を考慮して計算される。居住用の区分所有財産を貸している場合、その貸家及び貸家建付地の評価及び小規模宅地等の特例はこの通達の適用後の価額を基に行うこととなる。

(法令解釈通達 令和5年9月28日付課評2-74、課資2-16「居住用の区分所有財産の評価について」)

<https://www.nta.go.jp/law/tsutatsu/kobetsu/hyoka/231004/index.htm>

国税庁パンフレット

https://www.nta.go.jp/publication/pamph/pdf/0023011-040_01.pdf

2 適切

記述のとおり。

死亡保険金の受取人が相続人(相続を放棄した人や相続権を失った人を除く。)の場合にはその死亡保険金のうち一定金額が非課税となる。(非課税の限度額は500万円×法定相続人の数)

(相続税法第3条第1項第一号、第12条第1項第五号)

3 適切

記述のとおり。

なお、延長された4年間に受けた贈与のうち総額100万円までは相続財産に加算しない。

(参考) 相続開始日と贈与日の関係から生前贈与加算の対象は以下の様になる。

相続開始日 令和 8 年 12 月 31 日まで → 相続開始前 3 年以内の贈与財産
相続開始日 令和 12 年 12 月 31 日まで → 令和 6 年 1 月 1 日から相続開始日までの贈与財産
相続開始日 令和 13 年 1 月 1 日以降 → 相続開始前 7 年以内の贈与財産
(相続税法第 19 条)
国税庁パンフレット
<https://www.nta.go.jp/publication/pamph/pdf/0023006-004.pdf>

4 不適切

配偶者の税額軽減の適用を受けるためには、納付すべき相続税額が「0 円」でも、その適用を受ける旨及びその計算に関する明細を記載した書類、その他一定の書類を添付した相続税の申告書の提出が必要となる。

(相続税法第 19 条の 2 第 3 項)

(建築・公法 第38問)

正解 1

1 不適切

建築基準法上、確認申請が必要な「用途変更」は、「床面積が 200 m²を超える特殊建築物」への用途変更を指し、面積や仕様、材料などの要件に該当しない場合や類似用途間の変更の場合は、建築確認申請は不要である。しかし、建築確認申請が不要であっても、建築基準法が適用されないわけではない。用途変更した部分、及び用途変更した部分を含めた建物全体が、建築基準法その他の法令に適合していることは当然求められる。したがって、一級建築士等の有資格者が関与せずに、建築基準法その他の法令に適合させることなく用途変更を行うことは、建築基準法その他の法令に違反するおそれが強く、不適切な記述である。

2 適切

記述のとおり。

建物内で施工しにくく、配管類が納めにくいときなどに考えられる。施工だけでなく、メンテナンスや交換し易い。また、建物全体を全く新しいイメージに変えられる点の効果も得られる。

3 適切

記述のとおり。

規模の大きな建築物や、特殊建築物のリノベーションやコンバージョン等においては、転売や証券化など事業性や収益性を考えるケースも多くなる。その場合でも、検査済証の取得が「身元を保証された価値」を確たるものにする絶対条件である。そしてさらに「新築では生み出せない魅力や、新たな収益を生む力を付与する」方向に展開していく根拠になる。

4 適切

記述のとおり。

リフォーム工事は、新築よりも早く安く少量材料で施工できて、排出炭素量を減らせ地球環境に貢献できるとともに、地域や利用者になじんだ空間や環境を大きく変えない点や、有毒性が低く生態系や環境系を悪化させないといった、SDGs からみたメリットを持っている。しかしながら、リフォーム工事は新築工事に比べて簡単ではない。

リフォーム等の設計・施工は新築より難しいと言われる。新築は全てゼロからスタートできるが、リフォーム等は、既存のマイナス部分をまず克服した上で、より良い使い方ができるよう既存部分に違和感なく組み込んでいく必要があるためである。

(私法 第 43 問)

正解 2

1 不適切

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、当該他の共有者以外の他の共有者の同意を得て共有物に変更を加える裁判をすることができる（民法第251条第2項）。所在等不明共有者がいる場合、裁判所の決定を得て、当該所在等不明者以外の共有者の全員の同意により、共有物に変更を加えることができるのであり、申立てが受理されたことをもって可能になるものではない。

2 適切

令和5年4月施行の改正民法では、共有物に短期の賃借権等を設定する行為も管理行為に当たるとして、持分価格の過半数で決することができるとした（第252条第4項）。建物の賃貸借等の場合は3年を超えないものが「短期」とされ、契約形態が定期建物賃貸借（借地借家法第38条第1項）や一時使用目的建物賃貸借（同法第40条）であれば、管理行為に当たり、持分価格の過半数で決することができる。これに対し、普通建物賃貸借の場合は、借地借家法に基づく法定更新（同法第28条）の適用があることから、契約期間が3年以下でもその期間内での契約終了が確保されないため、共有物の効用の著しい変更を伴う変更

行為に当たり、原則として共有者全員の同意を要する。

3 不適切

共有物の賃貸借契約の解除は管理行為に当たるとされ、共有物の管理は、共有者の持分価額の過半数によって決することができるので、本問の場合、A、B、Cの内の2名によって解除権を行使すれば足り民法第544条第1項の適用はないので、全員で解除権を行使する必要はない（最判昭和39年2月25日）。

4 不適切

共有者は、共有物に対する第三者の妨害について、他の共有者の同意を取り付けることなく単独で妨害排除を請求できる。共有不動産について共有者Aの有する共有持分に実体と異なる不実の移転登記がなされている場合、他の共有者Bの持分権は一見、侵害されていないようにも見えるが、その不実の登記により共有不動産に対する妨害状態が生じているということが出来るから、他の共有者Bは、その持分権に基づく妨害排除として、単独で不実の移転登記の抹消を請求できる（最判平成15年7月11日）。