

科 目 名
実 務

# 必修科目 [必ず解答すること]

## [第1問]

### [ 解 答 ]

[設問1の解答欄]

問1

①	課税の繰延べ	②	取得日
③	同種	④	交換差金
⑤	1 (年)	⑥	20 (%)

問2

(ア)	○	(イ)	○
-----	---	-----	---

[設問2の解答欄]

⑦	120,000 (千円) [=200,000千円 × 60%]	⑧	80,000 (千円) [=200,000千円 × 40%]
⑨	72,000 (千円) [=120,000千円 × 60%]	⑩	48,000 (千円) [=120,000千円 × 40%]
⑪	32,000 (千円) [=80,000千円 × 40%]	⑫	48,000 (千円) [=80,000千円 × 60%]
⑬	58,000 (千円) [=48,000千円 + 10,000千円]	⑭	11,600 (千円) [=58,000千円 × 20%]

[設問3の解答欄]

問1 下記のいずれかであれば正解

- ・一時使用目的の賃貸借契約
- ・存続期間が3年以内の定期建物賃貸借契約（定期借家契約）

問2

不動産ごとに単独で相続させる者を決め、遺言の内容が実行されるよう遺言執行者を 指定する。
---

科 目 名
実 務

# 必修科目 [必ず解答すること]

## [第2問]

### [ 解 答 ]

[設問1の解答欄]

①	一期間（1年間）	②	運営収益
③	運用益	④	資本的支出（CAPEX）
⑤	復帰価格	⑥	複利現価率
⑦	初期投資額（投資額）	⑧	投資適格（投資可）
⑨	正味現在価値（法）	⑩	プラス（正）

[設問2の解答欄]

⑪	0.889 [ $1 / (1 + 0.04)^3 = 0.8889\dots$ ]	⑫	44,450 (千円) [ $= 50,000$ (千円) $\times 0.889$ ]
⑬	138,800 (千円) [ $= 48,100$ (千円) $+ 46,250$ (千円) $+ 44,450$ (千円)]	⑭	1,000,000 (千円) [ $= 50,000$ (千円) $\div 0.05$ ]
⑮	862,330 (千円) [ $= 970,000$ (千円) $\times 0.889$ ]	⑯	1,001,130 (千円) [ $= 138,800$ (千円) $+ 862,330$ (千円)]

[設問3の解答欄]

(1) DCF法の長所と留意すべき点

長所は、保有期間中の収支の変動とそのシナリオの通り変動する確率をキャッシュ・フローと割引率で表示できる分析的な説得力のある評価手法であること。

留意点は、計算が複雑であり、また算定する数値の設定によって、分析者の判断いかんで大きな開差が生じる可能性があること。

(2) DCF法で使う最終還元利回りは、直接還元法で使う還元利回りより大きい数値となる場合が多くなる理由

最終還元利回りは、保有期間満了時点以降という将来時点における予測である

ため、価格時点以上に高い不確実性を反映させるからである。

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	3,000 (万円)	②	10 (%)
③	330 (m <sup>2</sup> )	④	80 (%)
⑤	固定資産税評価額 (「相続税評価額」でも可)	⑥	500 (万円)
⑦	3.9 (%) [1,000 ÷ 25,500 × 100 = 3.92...]	⑧	更新
⑨	存続期間の延長	⑩	建物買取 (請求権)
⑪	権利 (金方式)	⑫	保証 (金方式)
⑬	前払地代、前払賃料 (方式)	⑭	4.4 (%) [250 ÷ 5,625 × 100 = 4.44...]
⑮	18 (%) [= 60 (%) × 30 (%)]	⑯	1.3 (%) [50 ÷ 3,750 × 100 = 1.33...]

### [設問 2 の解答欄]

(建設協力金方式の説明)

建物の賃貸借であり、借主が貸主に建設協力金として一時金を差し入れ、貸主はこの資金で建物を建築し、一定期間の賃貸借契約を締結するものであり、建設協力金は、一般的には金銭消費貸借契約とされ賃貸借契約とは別の契約とされる。
また、建物の賃貸借であるため、減価償却による税負担の軽減が見込めるが、建物の維持管理に関する負担も生じる。

(補足注意)

なお、「たとえ名目上『建設協力金』とされていても、その交付が賃貸借契約締結の成立・継続・更新のための条件としてなされたものであり、経済的に見て賃貸借契約の一部を構成する給付と認められるときは、その名目のいかんを問わず、賃貸借契約の一部をなすべきと解すべきである。」という最高裁判例、返還不要であれば「権利金」とみなされる場合がありこの点には注意を要する。

科 目 名
経 済

# 必修科目 [必ず解答すること]

## [ 解 答 ]

### [設問 1 の解答欄]

①	安全保障	②	賃上げ（賃金上昇も可）
③	春闘（春季生活闘争でも可）	④	名目
⑤	消費者物価	⑥	転嫁
⑦	生産	⑧	供給力（潜在GDPでも可）
⑨	働き方	⑩	参加（力でも可）
⑪	対日直接投資	⑫	全要素
⑬	付加	⑭	配分若しくは再配分（分配、再分配でも可）
⑮	時間		

### [設問 2 の解答欄]

問 1

実際のGDPの潜在GDPからの乖離率

問 2

GDPギャップの値がマイナスのときは、実際のGDPが潜在GDPを下回って、実際の生産水準が生産能力を下回っている。

### [設問 3 の解答欄]

Ⓐ	リ・スキリング
Ⓑ	職務給（ジョブ型雇用でも可）
Ⓒ	労働移動

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	2 (%)	②	マイナス
③	無担保コール翌日物、又は「無担保コール オーバーナイト物」	④	伝統
⑤	実質		

### [設問2の解答欄]

⑥	1 (年)	⑦	10 (年)
⑧	固定	⑨	既発債
⑩	残存	⑪	表面
⑫	額面 (額面価格、額面金額)	⑬	高
⑭	流動 (市場流動でも可)		

### [設問3の解答欄]

(金融政策上の狙い：どちらかを○で囲む) <b>金融引締め・金融緩和</b>
(内容) 日本銀行が国債や手形を民間金融機関から(市場から)買って、市場に資金を供給すること。

### [設問4の解答欄]

問 1

(縦軸) 金利(利回り)	(横軸) (償還までの) 期間
--------------	-----------------

問 2

右肩上がり (右上がり)
--------------

問 3

金融引締め政策により短期金利が(大幅に)上昇したことで、将来的に短期金利が低下すると市場で予想されるとき、短期金利の方が長期金利よりも高くなる場合がある。
---

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	100,000,000 (円) [=400,000 円 × 1.00 × 250 m <sup>2</sup> ]	②	20,000,000 (円) [=20,000,000 円 × 1.0]
③	貸家建付地	④	79,000,000 (円) [=100,000,000 円 × (1 - 0.7 × 0.3)]
⑤	14,000,000 (円) [=20,000,000 円 × (1 - 0.3)]	⑥	貸宅地 (底地)
⑦	30,000,000 (円) [=100,000,000 円 × (1 - 0.7)]	⑧	80,000,000 (円) [250 m <sup>2</sup> ≤ 330 m <sup>2</sup> のため、 =100,000,000 円 × 80%]
⑨	40,000,000 (円)	⑩	47,400,000 (円)

⑨ 250 m<sup>2</sup> × 150 m<sup>2</sup> / (150 m<sup>2</sup> + 150 m<sup>2</sup>) = 125 m<sup>2</sup> ≤ 330 m<sup>2</sup> ∴ 125 m<sup>2</sup> に適用

$$= 100,000,000 円 × 125 m^2 / 250 m^2 × 80\%$$

⑩ 土地は「貸付事業用宅地等」に該当。貸家建付地評価の 200 m<sup>2</sup> を限度とし 50% 減額。

$$79,000,000 円 × 200 m^2 / 250 m^2 × 50\% = 31,600,000 円 減額するため、$$

$$79,000,000 円 - 31,600,000 円 = 47,400,000 円$$

### [設問 2 の解答欄]

#### 問 1

⑪	600,000 (円) [= (28,000,000 円 - 25,000,000 円) × 20%]	⑫	485,000 (円) [= (5,000,000 円 - 1,100,000 円) × 15% - 100,000 円]
⑬	1,170,000 (円) [= (8,000,000 円 - 1,100,000 円) × 30% - 900,000 円]	⑭	2,780,000 (円) [= (40,000,000 円 - 1,100,000 円 - 25,000,000 円) × 20%]
⑮	8,000,000 (円)	⑯	38,900,000 (円) [= 40,000,000 円 - 1,100,000 円]
⑰	42,000,000 (円) [= 30,000,000 円 + 6,000,000 円 × 2 名]	⑱	22,000,000 (円) [= (120,000,000 円 × 1 / 2 × 30% - 7,000,000 円) × 2]

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 ]

### 問 2

手 続	一定の事項を記載した届出書※を贈与税の申告書に添付して税務署長に提出する。(※相続時精算課税選択届出書、戸籍謄本など)
期 間	贈与の年の翌年2月1日 から 3月15日までの間

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	6 (m)	②	330 (%) $5.5 \text{m} \times 0.6 = 3.3$ 330% < 指定容積率400%
③	5,280 (m <sup>2</sup> ) [ = 1,600 m <sup>2</sup> × 3.3 ]	④	33.75 (m) [ = 1.5 × (8.5 + 5.5 + 8.5) m ]
⑤	5.5 (m)	⑥	31 (m)
⑦	8 (階) [ 33.75 m - (0.5 + 0.5) m = 32.75 m 32.75 m ÷ 4 m = 8.19 ]	⑧	100 (%) [ 800 m <sup>2</sup> × 400% = 3,200 m <sup>2</sup> 3,200 m <sup>2</sup> - 2,400 m <sup>2</sup> = 800 m <sup>2</sup> ]
⑨	修繕 (又は、模様替え)	⑩	模様替 (又は、修繕)
⑪	20 (m)	⑫	400 (%)
⑬	6,400 (m <sup>2</sup> ) [ = 1,600 m <sup>2</sup> × 400% ]	⑭	800 (m <sup>2</sup> )

### [設問2の解答欄]

⑮	3 (分の 1 )
⑯	5 (分の 1 )
⑰	50 (分の 1 )
⑱	100 (分の 1 )

[共同住宅をホテル、又は旅館に用途変更する場合に容積率のオーバーを注意すべき設備、あるいは施設の解答欄] いずれかを解答。

- ・共同住宅又は老人ホーム等の共用の廊下又は階段の用に供する場所。
- ・建築物のエネルギー消費性能の向上に資する設備を設置する共同住宅又は老人ホーム等に設ける機械室その他これに類する建築物の部分で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの。

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	収益	②	使用貸借
③	50 (年)	④	収去 (撤去・原状回復)
⑤	借主		

### [設問 2 の解答欄]

借主の責めに帰すべき事由がないこと (借主に帰責事由がないこと)。

### [設問 3 の解答欄]

Ⓐ	いつから請求できるか : _____直ちに_____請求できる
Ⓑ	この費用の償還を請求する権利 : _____必要費_____償還請求権

### [設問 4 の解答欄]

⑥	期限の定めがない契約	⑦	できない
⑧	極度額	⑨	元本
⑩	所有権移転登記 (登記)		

### [設問 5 の解答欄]

⑪	書面を交付	⑫	1 (年)
⑬	居住用 (居住の用に供する建物)	⑭	200 (m <sup>2</sup> )
⑮	借賃増減額請求 (賃料増減額請求)		

### [設問 6 の解答欄]

貸主は、通知の日から6ヶ月を経過するまで、契約の終了を借主に対抗できない。

(貸主が借主に通知をした日から6ヶ月が経過すれば契約が終了する。)