

1級[解答・解説]

解答欄	解説1【世帯推計】
×	人口減少により世帯数の減少が始まる時期は後であり、2019年頃まで世帯主は増加し、その後ゆるやかに減少していく。
解答欄	解説2【譲渡所得税】
×	不動産を売却した際の課税処理は、分離課税として給与所得などは別に計算するため、損益通算することが出来ない。
解答欄	解説3【世帯人口推計】
○	今後の世帯人口は単身少人数化していくと予測されている。
解答欄	解説4【収益還元法】
○	この手法を収益還元法という。
解答欄	解説5【期待実質利回り】
○	期待する手取り金額から投資規模を導き出すには期待実質利回りを使って、投資規模の目安をたてる。なお、実質利回りには、手取り額でなく収入から経費を除いた額を用いるケースもある。
解答欄	解説6【不動産投資の特徴】
×	不動産投資のなかで、資産価値に着目すると一般に現金よりもインフレには強いといえる。
解答欄	解説7【不動産投資のセオリー】
×	一般的に不動産投資は景気の悪い時に行う方が、投資額や金利も低く、高い利回りが期待できる。
解答欄	解説8【不動産の換金性】
×	買主がすぐに見つかっても、買主の融資の関係や各種権利関係の整理などで、情報公開から最終的な引き渡しまで3ヵ月はかかるのが一般的である。
解答欄	解説9【投機と投資】
×	投機ではなく、投資。
解答欄	解説10【不動産投資に必要なスキル】
×	不動産投資には企画、ファイナンス、税務、賃貸管理の4つのスキルが必要である。

1級[解答・解説]

解答欄	解説1 1 【何に焦点を定めるか？】
×	不動産投資は投資額に焦点をあてるより、毎月の手取り収入から逆算して投資額を導く方が良い。
解答欄	解説1 2 【ライフプランニング】
○	ライフプランニングによって自分がリスクを負えるか否かも明確になる。
解答欄	解説1 3 【借入のリスク】
○	事業収支では、金利の上昇にどこまで耐えられるかの検討も重要である。
解答欄	解説1 4 【現状分析の目的】
○	家計の数字を「見える化」することによって課題が明確になる。
解答欄	解説1 5 【可処分所得とは？】
○	設問の通り。一般に可処分所得から自宅のローンの支払いなどを計画することが必要である。
解答欄	解説1 6 【投資スタイル】
×	このようなリスクが取れる人はレバレッジを生かした投資スタイルは有効である。
解答欄	解説1 7 【リスク回避】
×	借入金に頼らずに物件を購入するスタイルでも、空室率や家賃下落で収入の減少リスクを回避できるわけではない。
解答欄	解説1 8 【ライフプランニングの目的】
○	将来得たいキャッシュフローから逆算し、投資規模を導き出すのが一つの方法であるが、投資規模が大きくなれば一般にリスクも大きくなるので、高度な知識とスキルが必要である。
解答欄	解説1 9 【レバレッジ効果】
○	レバレッジ効果を利用する場合には、債務超過にならないよう資産と負債バランスを把握しておく必要がある。

1級[解答・解説]

解答欄	解説20【賃貸併用住宅】
○	たとえ一戸しか賃貸していなくても、減価償却費の計上や借入金利の経費算入など、さまざまな税務メリットを享受できる。ただし、賃貸住宅だけを取得する場合に比べ、投資額が多額になるので、十分な検討が必要である。
解答欄	解説21【公的価格】
×	建物の固定資産税評価額は、施工価格とは無関係であり、固定資産評価基準で定められた基準に従って計算される。
解答欄	解説22【不動産投資3つの力】
×	正しくは収益力、立地力、運用力の3つ。
解答欄	解説23【構造別の利回り】
×	一般的に鉄骨造の方が木造よりもコストがかかる。したがって、期待できる利回りは木造の方が高くなる。
解答欄	解説24【区分所有のメリット】
○	区分所有物件は数百万円から投資できるため、自己資金で購入できるため、買い手が比較的つきやすいことも換金性が高くなる理由である。
解答欄	解説25【期待表面利回り】
×	年間家賃は期待表面利回りで割り戻すことになる。
解答欄	解説26【物件選定と利回り】
○	一方、実質利回りは、年間の手取り額を見ることができる。
解答欄	解説27【遠隔地のデメリット】
○	遠隔地へ投資する場合は、客付けや各種トラブルに即対応できる管理者がいるかどうかが重要。
解答欄	解説28【元付と客付】
×	直接売主とやりとりをするのは元付業者である。
解答欄	解説29【広告上の規制】
×	「80m=1分」が正しい。

1級[解答・解説]

解答欄	解説30【家賃明細】
○	同時に各入居者の契約期間や敷金の移転の有無などについても確認することが重要。
解答欄	解説31【仲介手数料と経費】
×	仲介手数料は取得経費ではなく建物取得費として建物部分のみ減価償却の対象となる。
解答欄	解説32【中古物件の耐用年数】
×	$(22 - 19) + 19 \times 20\% = 6.8$ 年（1年未満切捨て）⇒6年となる。
解答欄	解説33【事業収支計画】
×	これら不確定な収入は事業収支計画に織り込むべきではない。
解答欄	解説34【事業収支計画】
×	事業収支計画では、税引前のキャッシュフローを見極めることが重要である。なぜならば、税金の額は他の所得等の状況により変化するので、まずは事業単体として税引き前のキャッシュフローに着目する。その上で、ライフプラン全体として税金も考慮したキャッシュフローを考えることが現実的である。
解答欄	解説35【登録免許税等の計算】
○	設問の通り。固定資産税、都市計画税の計算のもとになるものも固定資産評価額である。
解答欄	解説36【融資の可否基準】
×	空室率は20%以上で収支判断を行う。
解答欄	解説37【路線価】
○	設問の通り。
解答欄	解説38【初年度の空室率】
×	初年度は1ヵ月×戸数分の空室は見込む方がより安全を見ることができる。
解答欄	解説39【実勢価格の推測方法】
×	路線価×土地面積÷80%。路線価は実勢価格の80%となっている。

1級[解答・解説]

解答欄	解説40【青色申告と事業的規模】
×	事業的規模に満たなくても、青色申告をすることにより初年度の赤字を繰延べることができる。
解答欄	解説41【買付申込書】
×	買付申込書が入った段階で、仲介業者や買主も売買契約に向けた調整に入ることになる。したがって中途半端な気持ちで買付申込書は出すべきではない。
解答欄	解説42【譲渡承諾書】
○	仮に口頭で売渡の承諾が得られても、後から買付をした人に売り渡されることもあるので、売渡承諾書は極力発行してもらうようにする。
解答欄	解説43【重要事項説明書】
×	重要事項説明書は、売買契約書に記載される内容や、契約にあたって、あらかじめ重要な事実を告知するためのもので、宅地建物取引業者は、必ず宅建士（旧称宅地建物取引主任者）によってそれを説明させなければならない。
解答欄	解説44【重要事項説明書】
○	契約書も同様に事前に取り寄せて内容をチェックする。
解答欄	解説45【売渡承諾書】
×	売渡承諾書ができれば早急にリフォームの段取りはした方がよい。
解答欄	解説46【公簿面積と実測面積】
×	実測によると追加清算金が発生することもあり、隣地境界が明らかな場合は公簿面積で取引されることも多い。
解答欄	解説47【手付解除】
×	手付解除ができるのは、当事者間で定めた期限内のみである。
解答欄	解説48【屋上防水】
×	改良アスファルト工法は、防水工法の中でも最も歴史が古く、信頼性も高い。積層のため水密性も高く、耐水性・耐候性に優れているが、高温のアスファルトで施工するため、施工技術が必要になる。臭気と煙があり、周辺環境への配慮が必要になるため、大規模建物の防水では使用されているが、賃貸マンションの防水工法としてはあまり利用されない。

1級[解答・解説]

解答欄	解説49【公租・公課の精算】
×	決済日の前日までを売主、以降の分を買主の負担とするのが一般的。
解答欄	解説50【住宅瑕疵担保履行法】
×	賃貸住宅の新築も対象となる。
解答欄	解説51【融資の打診】
×	融資はできるだけ多くの金融機関に打診しより良い条件を引き出すようにすべきである。
解答欄	解説52【金融機関の特徴】
×	一概にいけない。たとえば住宅金融支援機構の土地の評価は民間金融機関よりも高めである。
解答欄	解説53【借入可能期間】
○	住宅金融支援機構の融資期間は最長35年である。
解答欄	解説54【ローンの種類】
×	プロパーローンで借入をするケースも多く、場合によってはアパートローンよりも有利な融資条件で借りられる場合がある。
解答欄	解説55【担保不足時の対策】
○	融資の可否は、属性評価、積算評価、返済力評価の3つのバランスが重要。
解答欄	解説56【ざっくりシミュレーション】
○	設問の通り。
解答欄	解説57【固定金利の期間】
×	固定金利の期間はデッドクロスが起きる時期をあらかじめ予測し、繰り上げ返済がしやすいようデッドクロスの時期を最長として期間を設定する方がよい。
解答欄	解説58【提携銀行の紹介】
○	提携銀行はアパート融資に慣れている場合が多く審査の時間も早いのが特徴。
解答欄	解説59【住宅金融支援機構】
○	設問の通り。

1級[解答・解説]

解答欄	解説60 【銀行選びのポイント】
×	銀行選びは、可能な限り少ない担保提供で、低金利で長期の融資をしてくれるところを選ぶべきである。
解答欄	解説61 【瑕疵担保履行法】
×	資力確保措置については、契約締結前に消費者に説明することが義務づけられている。
解答欄	解説62 【瑕疵担保履行法の対象範囲】
○	住宅瑕疵担保履行法が保護する瑕疵とは「住宅の品質確保の促進等に関する法律で定める瑕疵」となる。
解答欄	解説63 【既存不適格物件への融資】
×	建築違反物件の融資は受けられないが、既存不適格物件の融資を受けることは原則として可能である。ただし、築年数等の要素が考慮される。
解答欄	解説64 【私道と融資の関係】
○	前面道路が私道の場合は、私道に売主の持ち分があるかどうかを必ず確認しなければならない。
解答欄	解説65 【セットバック】
×	セットバックした部分は建蔽率や容積率の計算からは除外される。
解答欄	解説66 【ローン特約】
○	権利行使期日を過ぎると、ローン特約に基づく白紙解除はできないが、契約違反に基づく解除や手付解除の規定に基づく解除はできる。
解答欄	解説67 【共同担保目録】
○	共同担保目録付の登記簿謄本を申請すると、共同担保に入っている地番、家屋番号を確認できる。
解答欄	解説68 【登記の公信力】
○	登記は発生した物権変動を第三者に主張するための対抗要件になる。しかし公信力がないので、登記簿の記載が事実かどうかは保証されていない。したがって実際の取引では、必ず固定資産税課税台帳などの資料で真実の所有者を確認することが重要である。

1級[解答・解説]

解答欄	解説69【掘り出し物件】
×	既にインターネット等に掲載される物件情報であっても、条件交渉次第では期待以上の利回りが見込める物件になることがある。
解答欄	解説70【指値交渉】
○	闇雲に指値をするだけでは売買交渉は決裂してしまう。融資の限度額などを理由に指値交渉をすることも交渉術の一つである。
解答欄	解説71【固定資産評価証明】
×	固定資産評価証明は、本人もしくは、委任（委任状）を受けた代理人しか取得することはできない。
解答欄	解説72【位置指定道路】
×	位置指定道路は各都道府県や市町村（特定行政庁）により技術基準が設けられており幅員が5m以上必要な場合もある。
解答欄	解説73【地積測量図】
×	法務局により異なるが基本的に1965年以降に分筆などがされている場合に存在する。
解答欄	解説74【相隣関係】
○	ただし、地域の慣習があればそれに従うものとされている。
解答欄	解説75【相隣関係】
×	隣地の木の枝を勝手に切ることはできない。ただし、木の根が隣地にまたがった時は隣人は自由に切ることができる。
解答欄	解説76【相隣関係】
×	隣人の承諾があればこの限りではない。また、建築基準法では「防火地域または準防火地域内の外壁が、耐火構造の建物は敷地いっぱい建てることのできる」としており、民法の規定に優先されるという判例もある。
解答欄	解説77【角地の建築制限】
○	特定行政庁の指定した角地の場合は、用途地域で規定される建蔽率に10%を加えることができる。

1級[解答・解説]

解答欄	解説78 【容積率の限度】
○	前面道路の幅員が12m未満の場合の容積率は都市計画で指定された数値と、住居系の用途地域は「前面道路×4/10」、その他の用途地域は「前面道路×6/10」の数値のいずれか少ない方を採用する。
解答欄	解説79 【屋内駐車場】
○	「駐車場の面積÷駐車場を含む延べ床面積＝1/5」までは延べ床面積から除外される。
解答欄	解説80 【日影制限】
×	日影規制の基準は冬至日が基準となる。
解答欄	解説81 【建築協定】
○	新規分譲地では、分譲前に開発者が定めることもある。(一人協定)
解答欄	解説82 【道路斜線制限】
○	隣地斜線制限についても同様の緩和措置がある。
解答欄	解説83 【北側斜線制限】
×	北側斜線制限は第一種、第二種低層住居専用地域、及び、第一種、第二種中高層住居専用地域、田園に設けられる規制となっている。ただし、中高層については条例による日影制限が定められている場合には適用はない。
解答欄	解説84 【農地法】
○	農地の転用手続きは、原則として知事等への許可申請が必要である。ただし市街化区域内は農業委員会への届出となる。
解答欄	解説85 【使用貸借】
×	無償で使用貸借している場合は借地借家法の適用はなく、借地権は発生しない。
解答欄	解説86 【借地権割合】
○	借地権割合が高いと、当然に底地の評価割合は低くなる。
解答欄	解説87 【借地権】
×	借地権とは、建物を所有する目的で、その土地の所有者から土地を借りる賃借権と地上権のことをいう。

1級[解答・解説]

解答欄	解説88 【建替え承諾料】
○	一般に借地契約には増改築禁止特約が記載されている。その場合、地主に建て替えの許可をもらう必要があり、承諾料を支払うのが慣例である。また、構造や用途に契約上の制限がある場合、木造から鉄筋コンクリート造などへの借地条件変更の承諾に見合う金額とするのが通例である。
解答欄	解説89 【借地物件への融資】
×	建主（債務者）の属性等により融資の条件は異なるが、建物に抵当権を設定することにより融資を受けることはできる。その場合概ね建築費の50%～70%が融資の目安といわれる。
解答欄	解説90 【旧借地法】
○	地主による借地期間の更新拒絶は、通常は極めて困難である。
解答欄	解説91 【不動産競売】
×	入札価格ではなく、「売却基準価額」。
解答欄	解説92 【競売のメリット】
○	一般に市場価格より3割以上安いといわれている。
解答欄	解説93 【競売落札時の税】
×	裁判所への代金納付と一緒に所有権移転登記に必要な登録免許税等の納付も必要。その後、裁判書記官が移転登記の嘱託を行う。
解答欄	解説94 【落札物件の代金決済】
○	もし、決められた期間内に残代金の決済ができない場合には、入札保証金は没収されてしまうので注意。
解答欄	解説95 【競売の3点セット】
×	3点セットはインターネットの「B I T」不動産競売物件情報サイトでも入手できる。
解答欄	解説96 【入札価格】
×	入札価格の決定は、「リノベーションをして再販する場合」や「既存物件を解体して新築分譲する場合」、「そのまま賃貸する場合」など複数のケースを検討して決定すべきである。

1級[解答・解説]

解答欄	解説97【期間入札】
○	入札書類は裁判所に直接提出してもよい。
解答欄	解説98【現況調査報告書】
×	現況調査報告書は調査時から時間が経過していることが多く報告書の内容と合っていないケースも多いため、必ず現地調査を行うことが重要である。
解答欄	解説99【競売物件の明渡】
○	設問においての賃貸借契約が抵当権設定前の契約であれば、競落人に「正当事由」がない限り、借主に明け渡しを求めることは難しい。
解答欄	解説100【競売のメリット】
×	不動産競売で不要なのは仲介手数料のみ。その他は通常の不動産取引と同じ費用がかかる。したがって不動産取得税もかかる。
解答欄	解説101【特別売却】
×	特別売却の価格は、最初の期間入札の買受可能価額となる。特別売却によっても売却されなかった物件については、売却基準価額の見直しが行われ、再度期間入札の手続きが実施される。この時の売却基準価額は最初の期間入札時より一般に2～3割安くなる。
解答欄	解説102【任意売却】
×	競売の場合は債権者の申し立てにより債務者の同意を得なくても競売が実行されるが、任意売却の場合はまだ所有権は債務者にあるため、債務者の承諾がなければ売買は成立しない。
解答欄	解説103【構造別の建築コスト】
○	設問の通り。同じ材質でも木造における軸組工法と枠組工法やRC造におけるラーメン構造と壁式構造ではコストが違ってくる。
解答欄	解説104【ラーメン構造】
×	ラーメン構造は開口部や間仕切りの位置や大きさを自由に設計できる。
解答欄	解説105【壁式構造】
×	壁式構造はラーメン構造に比べ建物の自重が軽く済むため、基礎にかかる費用が節約できることがある。

1級[解答・解説]

解答欄	解説106【木造軸組工法】
○	木造軸組工法は日本の木造住宅の約80%を占める代表的な工法である。
解答欄	解説107【木造枠組壁工法】
○	木造枠組壁工法は耐震性、耐火性、気密性に優れているが開口部の位置や大きさに制約があり、設計の自由度は木造軸組工法にくらべて低い。
解答欄	解説108【軽量鉄骨造】
○	厚みが6mm以上の鋼材を用いた構造を重量鉄骨造といい、工法にはラーメン工法とブレース工法がある。
解答欄	解説109【SRC造とRC造】
○	設問のとおり、登記上の床面積は、壁その他区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積（内法面積）で算出する。
解答欄	解説110【防水保証書】
×	工事請負者と防水施工業者と材料メーカーの三者。
解答欄	解説111【鑑定評価】
○	設問の通り。
解答欄	解説112【建替え計画】
○	普通借家契約の場合は、立退きに時間がかかるため、事業計画が確定してもすぐに計画を進められないおそれがある。
解答欄	解説113【収益物件の企画】
×	収益物件の建築企画にあたっては、容積率が高い計画が必ず採算性が高いとは限らず、計画地の立地、形状、建築制限等の多面的要素を考えて計画することが適切である。
解答欄	解説114【レントブル比】
×	賃貸面積の広さは事業採算の一要因でしかない。共用部分も含めトータルな企画力が求められる。

1級[解答・解説]

解答欄	解説 1 1 5 【買換え特例】
○	居住用財産の買換え特例、事業用資産の買換え特例などが利用できれば、売却時の譲渡益に対する課税額が少なくなるため資産の目減りを抑えることができる。なお、買換え特例には適用期限があるため、注意する。
解答欄	解説 1 1 6 【土地の有効活用】
×	土地の有効活用法は、その土地に建物を建てるのが常にベストということではない。一旦売却し、その売却代金でより収益性の高い地域の中古収益物件を現金で購入するなど事業用資産の組替えによる有効活用法もあるので十分比較検討すべきである。
解答欄	解説 1 1 7 【J-R E I T】
○	J-R E I Tは不動産に対する投資である点は、現物不動産投資と同じ。但し、J-R E I Tは公開市場が整備され、かつ、投資金額が小口化されていることから、現物不動産への投資と比べ流動性のリスクが軽減されている。また、多数の物件に分散して投資する分散化によるリスク軽減効果もある。
解答欄	解説 1 1 8 【銀行の自己資本比率】
○	自己資本比率が低い銀行ほど貸し倒れリスクの高い融資には慎重になる。当然、金利も高くなる傾向となる。
解答欄	解説 1 1 9 【損益通算】
×	土地や建物の譲渡所得間での通算は同一年中に限られている。
解答欄	解説 1 2 0 【法人の欠損金繰延べ】
○	法人が売買した土地・建物は譲渡所得ではなく事業所得になる。したがって青色申告を行っていれば10年間にわたって欠損金の繰延べができる。
解答欄	解説 1 2 1 【ざっくりシミュレーション】
○	設問の通り。
解答欄	解説 1 2 2 【断熱工法】
×	最上階の天井部分は直射日光を最も受ける部分であり室内環境に著しい影響を与える。したがって、地域にもよるが、天井部分は断熱材を屋上に敷き込む外断熱工法を採用することも検討すべきである。

1級[解答・解説]

解答欄	解説123【農地法】
×	変更通知はされないなので、地目変更は所有者が別途申請する必要がある。その際には、農地転用届出通知書が必要。
解答欄	解説124【路地状敷地】
×	路地状敷地の場合、接道すべき路地状部分の各自治体の条例などにより2m以上必要なことがある。アパートなどの共同住宅の場合は、とりわけ留意が必要。
解答欄	解説125【用途変更】
×	大規模な修繕や模様替えや用途変更は、その規模等により建築確認申請が必要となる場合がある。
解答欄	解説126【用途地域の規制】
×	敷地面積の過半の属する用途地域の規制に従う。ただし、建蔽率、容積率については、面積比による按分比率で求める。
解答欄	解説127【固定資産評価証明書】
×	固定資産税は固定資産の所在する市町村に納める税金であるため、固定資産評価証明書は固定資産の所在する市町村にて入手する。
解答欄	解説128【手付解除】
×	契約と判例に則った手付金による契約解除の場合、別途の損害賠償は原則として発生しない。
解答欄	解説129【登記の公信力】
×	登記には対抗力、推定力はあるが、公信力はないから必ず現地調査などの確認が必要になる。
解答欄	解説130【相続税評価額】
○	なお、固定資産税評価額は公示地価の約70%である。
解答欄	解説131【固定資産税の軽減】
○	都市計画税が小規模住宅用地に該当する場合は課税標準が3分の1となる。
解答欄	解説132【与信枠の把握】
○	あらかじめ自分の与信枠と融資可能額を把握しておけば、購入可能額も明確になることから買付交渉には一般的に有利である。

1級[解答・解説]

解答欄	解説133【取引態様】
○	設問の通り。なお、「手数料3%」と書かれている場合は客付け業者に3%を支払うということなので、直接売主に買受申込を行えば3%程度の値引きは十分可能である。
解答欄	解説134【不動産取得税】
×	相続による所有権の取得の場合は不動産取得税はかからない（課税対象外）。
解答欄	解説135【個人事業税】
×	個人事業税は、翌年の必要経費に算入することができる。
解答欄	解説136【個人事業税】
×	個人事業税は住宅貸付の場合10棟もしくは10室以上など、一定規模以上の個人事業主にかかる税金である。地方税であるので、詳しい取扱いは自治体により異なる。
解答欄	解説137【新設法人の役員】
×	法人化における新設法人の役員は推定相続人（将来、相続を受ける人）を役員とするのが望ましい。
解答欄	解説138【日本政策金融公庫】
○	設問の通り。ただし、自己資金等が概ね50%以上必要、最大4,800万円までの融資限度があるなど制約も多い。
解答欄	解説139【固定金利選択型変動金利】
○	設問の通り。民間金融機関における固定金利の期間は2年、3年、5年、7年、10年が一般的である。
解答欄	解説140【固定期間の選択方法】
×	固定金利の期間は、デッドクロスが起きる時期を考慮して決定すべきで、デッドクロス後はいつでも繰り上げ返済できるよう変動金利を選択するのが基本になる。
解答欄	解説141【住宅金融支援機構】
○	政策目的に沿った融資に限定される。

1級[解答・解説]

解答欄	解説142【レントロール】
×	「家賃明細」は入居者の名前なども入っているため、物件情報の初期段階では入手できないケースが多いので、仲介会社が作成するレントロールを必ず入手しチェックすることが重要である。
解答欄	解説143【募集家賃の査定方法】
○	調査の結果、賃料相場の単価が2千円/㎡であったから、50㎡の物件で家賃を共益費合わせて10万円に設定するのは妥当である。ただし、築年数や立地、完成の時期等を踏まえて調整の余地は残しておくことが重要である。
解答欄	解説144【住宅瑕疵担保履行法】
○	設問の通り。保険には建築業者、売主となる宅建業者などが加入する。
解答欄	解説145【自宅を賃貸した時の減価償却可能額】
×	減価償却可能額はその資産の業務の用に供した時における未償却残高となる。つまり業務の用に供されていなかった期間についての減価の額を一定の計算式に基づき計算し、取得価額から控除することによって求める。
解答欄	解説146【自宅を途中から賃貸した時の耐用年数】
○	自宅を途中から賃貸した時も、中古物件を購入して賃貸した時と同じ耐用年数の計算を行う。
解答欄	解説147【路線価と実勢価格】
×	路線価÷80%＝公示地価ベースの価格である。
解答欄	解説148【信用金庫】
○	設問の通り。信用金庫は、信用を積み重ねれば有力な融資元になりえるといわれている。
解答欄	解説149【ノンバンク】
×	ノンバンクの融資のハードルは都銀、地銀に比べて低いのが特徴。
解答欄	解説150【融資の期間】
×	中古物件の融資期間は基本的に残存耐用年数になるが、自己資金の比率や事業主の属性などにより、長くなることもある。

1級[解答・解説]

解答欄	解説151 【ランニングコスト】
×	ランニングコストは建物の規模・構造・築年数・所在地・条件などによって、大きく内容や金額が変わってくるので、特に大型物件の具体的な購入段階では専門業者に現地調査をしてもらう事も必要である。
解答欄	解説152 【断熱工法】
○	設問の通り。室内側に後付けできる樹脂サッシもある。
解答欄	解説153 【印紙税のルール】
○	設問の通り。領収書に印紙税が課税される場合、領収金額に対応した金額の「収入印紙」を領収書に貼りつけ「消印」をして納付する。
解答欄	解説154 【借入金利息の経費化の例外】
×	個人の場合において赤字決算となった際は、その赤字の金額を上限として、土地取得に関わる借入金利息を経費として算入できないという例外がある。
解答欄	解説155 【ざっくりシミュレーション】
×	戸建ても対象になる。
解答欄	解説156 【物件購入の考え方】
○	この他にデッドクロスの時期は、繰り上げ返済する、または他の物件（償却資産）を購入するタイミングとして総合的な投資計画を考えることも重要。
解答欄	解説157 【譲渡所得の税務】
×	土地や建物などの譲渡益は、分離課税となり、その他の所得と合算して所得税を計算することはできない。
解答欄	解説158 【長・短期譲渡所得】
×	5年以下が短期譲渡所得となり、5年超が長期譲渡所得となる。
解答欄	解説159 【不動産事業者の譲渡益】
○	設問の通り。不動産事業を行っている法人の不動産売買は法人税が課せられるため、長・短期譲渡所得別の税率による分離課税とはならない。
解答欄	解説160 【売却価格と残存簿価】
×	建物に関しては運用期間中に減価償却しているため、売却価格と残存簿価との差額が譲渡所得となる。したがって、譲渡所得がゼロになるは誤り。

1級[解答・解説]

解答欄	解説161 【水道施設利用権】
○	水道施設利用権（水道負担金）は無形固定資産であり減価償却の対象となる。
解答欄	解説162 【仲介手数料の経費化】
×	仲介手数料は建物の取得価額に算入し減価償却対象資産となる。したがって、初年度に一括経費化することはできない。
解答欄	解説163 【借地権の効力】
○	設問の通り。例えば、旧法借地権の場合で法定更新された場合、建物が「朽廃」すると借地権は消滅する。
解答欄	解説164 【借地権購入時の注意点】
×	借地権付き建物を購入する場合は、契約期間の更新までの残年数により、更新時の更新料の金額も事業計画に織り込んで購入の検討をすべきである。
解答欄	解説165 【相続税の基礎控除】
○	基礎控除額合計以下の場合は、相続税の申告も必要ない。なお、設問は2015年1月税制改正後の控除額である。
解答欄	解説166 【相続の放棄】
×	3ヶ月以内なら相続の放棄、もしくは限定承認ができる。限定承認はプラスの財産の範囲でマイナス財産を引き継ぐことであるが、限定承認は相続人単独ではできず、相続人全員で裁判所に申し立てる必要がある。なお、相続放棄は相続人単独でできる。
解答欄	解説167 【筆界特定制度】
×	筆界は、公法上の区分線であり、所有者同士の合意等によって変更することはできない。
解答欄	解説168 【建替時の固定資産税等】
×	一定の要件に該当する場合（同一の敷地であること。名義が同じであること。既に建替え工事に着手している等）は、住宅建て替え用の土地として小規模住宅用地等の特例が適用される。

1級[解答・解説]

解答欄	解説169【賃貸経営プランニング】
×	同じ規模、構造なら、ワンルームマンションはファミリータイプに比べ建築費は割高となる。単身者の需要が見込める利便性の高い地域であっても供給が多ければワンルームマンションは有効でない場合もある。
解答欄	解説170【容積率の制限】
○	前面道路の幅員が12m未満の場合の容積率は都市計画で指定された数値と、住居系の用途地域は「前面道路×4/10」、その他の用途地域は「前面道路×6/10」の数値のいずれか少ない方を採用する。本問の場合、住居系地域なので $4m \times 4/10 = 160\% < 200\%$ となり、160%が制限容積率となる。したがって、延床面積は $160\% \times 500m^2 = 800m^2$ となる。
解答欄	解説171【既存宅地制度】
×	「既存宅地制度」は2001年5月18日に廃止されたため、現在では新たな既存宅地は認められない。
解答欄	解説172【路地状敷地の接道】
×	原則は設問の通りであるが、実務上は建築が可能なケースがある。また、隣地から数センチ分の借地をして、路地状部分が2m以上の接道要件を満たせば建築可能となる場合がある。
解答欄	解説173【元付業者と客付業者】
○	設問の通り。客付、元付の2社の仲介業者を通した取引よりも、元付業者が購入側の客付も兼ねた場合は、物件を購入する側からみて、売主と直接接点のある元付業者からのほうが物件情報の詳細資料を入手しやすいという利点もある。
解答欄	解説174【構造とコストの関係】
○	設問の通り。同じ建物ならSRC造>RC造>S造>軽量S造>木造の順にコストは低くなる。
解答欄	解説175【自己資本利回り】
○	ROIは一般的にその値が大きいほど投資効率が良い。ただし、不動産投資はデッドクロスの影響などの種々のリスクを考慮しなければならないため、ROIが高いことが必ずしも良いとは限らない。
解答欄	解説176【取引態様】
○	設問の通り。

1級[解答・解説]

解答欄	解説177【管理費の滞納】
×	売主の滞納についても、新たな所有者に請求されることがあるので、購入に当たっては滞納分のリスクを十分考慮する必要がある。
解答欄	解説178【建物調査】
×	不同沈下の原因は地盤沈下による影響も大きい。
解答欄	解説179【建物調査】
×	特に変更申請する義務はない。土地と建物の地番が異なるケースが生じるので、調査の際に注意が必要。
解答欄	解説180【根抵当権】
×	根抵当権は極度額に見合う登録免許税を納付すれば、追加融資のたびに登録免許税を納付する必要はない。ただし、根抵当権設定時の融資額が極度額より低ければ、最初に登録免許税を多く納めなければならないというデメリットもある。