

1級[問題]

解答欄	問題1【世帯推計】
	日本の人口は2006年を境に減少が始まっているのと同時に世帯数も減少している。
解答欄	問題2【譲渡所得税】
	不動産を売却した際に損失が生じた場合に、確定申告時に申請すると、給与所得などの所得と損益通算が出来る。
解答欄	問題3【世帯人口推計】
	将来の日本では、3人家族や4人家族は少数派になっていくと予想されている。
解答欄	問題4【収益還元法】
	得たい収入を期待する実質利回りで割り戻すと、その収入を実現するための資産規模（投資規模）を導きだすことができる。
解答欄	問題5【期待実質利回り】
	期待実質利回りとは、年間家賃収入から各種経費と借入金返済後の金額を差引いた手残り金額を、物件購入時にかかったすべての費用（取得費）で割った数値のことである。
解答欄	問題6【不動産投資の特徴】
	不動産投資は、デフレに強くインフレに弱いという特徴がある。
解答欄	問題7【不動産投資のセオリー】
	不動産投資は、キャピタルゲインを狙える景気の良い時に行うのが鉄則である。
解答欄	問題8【不動産の換金性】
	不動産は換金性が悪いといわれているが、買主がすぐに見つければ通常2週間程度で契約から物件引き渡しまで完了させることができる。
解答欄	問題9【投機と投資】
	投機とは総じて、将来的に増加し自らに返ってくるものを期待し、現在もつ資金または財産を投じる行為のことである。
解答欄	問題10【不動産投資に必要なスキル】
	不動産投資成功に必要なスキルはファイナンス、税務、賃貸管理の3つである。

1級[問題]

解答欄	問題 1 1 【何に焦点を定めるか？】
	不動産投資は投資額（資産規模）に焦点を定めた方が、物件を見つけやすいので、早く目標を達成できる。

解答欄	問題 1 2 【ライフプランニング】
	ライフプランニングを行うことで、どのくらいのキャッシュフローをいつまでに得たいのか、そして、どのような不動産投資手法によってそれを実現するのか、ということを実体的に検討する資料が得られる。

解答欄	問題 1 3 【借入のリスク】
	物件の購入資金の大部分を借入金でまかなう投資スタイルは、金利が上昇してローン返済額が増えるリスクがある。

解答欄	問題 1 4 【現状分析の目的】
	ライフプランニングにおける現状分析とは、現在、家計の資産と負債のバランスがどうなっているのかを把握することである。

解答欄	問題 1 5 【可処分所得とは？】
	可処分所得とは、給与や賞与などの収入から税金と社会保険料を除いたものをいう。

解答欄	問題 1 6 【投資スタイル】
	返済資金が不足した場合に他の金融資産に余裕があって、穴埋めが可能な人でもレバレッジを効かせた投資スタイルは選択しない方がよい。

解答欄	問題 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なら、空室率や家賃下落で収入の減少リスクも回避できる。

解答欄	問題 1 8 【ライフプランニングの目的】
	不動産投資におけるライフプランニングは、将来のキャッシュフロー分析を元に、不動産投資からいくらの月収または年収を得たいのかを決定し、自分のリスク許容度に応じた投資スタイルを導き出すことが目的である。

解答欄	問題 1 9 【レバレッジ効果】
	ある程度資金的に余裕のある投資家なら、レバレッジ効果を利用して資産形成を加速させることができる。

1級[問題]

解答欄	問題20【賃貸併用住宅】
	賃貸住まいの人が、自宅併用のアパートや二世帯住宅を購入し、片方を賃貸することは、大きな不動産収入は得られないが、一般的に相当の住居費が圧縮されるので立派な不動産投資の一つとなり得る。

解答欄	問題21【公的価格】
	建物の固定資産税評価額は、施工価格に対して70%基準と定められている。

解答欄	問題22【不動産投資3つの力】
	不動産投資の必要な力は、収益力、集客力、運用力の3つである。

解答欄	問題23【構造別の利回り】
	同じ立地に1つは木造、1つは鉄骨造のアパートを建てた。同じ間取り、同じ仕様であれば、期待できる利回りは同じになる。

解答欄	問題24【区分所有のメリット】
	区分所有のメリットは一棟購入に比べ、換金性が比較的良いことである。

解答欄	問題25【期待表面利回り】
	適正な投資額を求める公式は「適正投資額＝年間家賃÷期待実質利回り（％）－リフォーム費用」で求める。

解答欄	問題26【物件選定と利回り】
	表面利回りは物件の割安、割高を判断し、大まかに物件情報を絞り込むのに便利な指標である。

解答欄	問題27【遠隔地のデメリット】
	遠隔地のデメリットは、空室や滞納トラブルなどに対応できないことである。

解答欄	問題28【元付と客付】
	元付業者より客付業者の方が、直接売主とやりとりをしているため、詳しい物件情報の入手がしやすい。

解答欄	問題29【広告上の規制】
	広告など物件情報に書かれる徒歩時間は、「60m＝1分」と表示することが定められている。

1級[問題]

解答欄	問題30【家賃明細】
	賃貸中の物件では、家賃明細を入手し、滞納等の有無や問題のある入居者がいるかいないかをチェックし、周囲の賃料相場についても調べておく。
解答欄	問題31【仲介手数料と経費】
	物件売買時の仲介手数料は、取得経費として全額初年度の経費になる。
解答欄	問題32【中古物件の耐用年数】
	築19年の木造アパートを取得した時の法定耐用年数は7年である。
解答欄	問題33【事業収支計画】
	礼金、更新料がある場合には、それらの収入も織り込んで事業収支計算をする。
解答欄	問題34【事業収支計画】
	事業収支計画では、できるだけ正確なシミュレーションが求められるため、必ず税引後のキャッシュフローを求めなければならない。
解答欄	問題35【登録免許税等の計算】
	中古不動産について、登録免許税、不動産取得税などを計算する時の資産の価額は、土地、建物の固定資産評価額である。
解答欄	問題36【融資の可否基準】
	一般的に金融機関は、金利5%、空室率10%で税引前収入がプラスになれば、融資可能と判断する。
解答欄	問題37【路線価】
	路線価は誰でも無料でインターネットを利用して確認できる。
解答欄	問題38【初年度の空室率】
	新築の場合は、初年度の空室率を見込まなくてもよい。
解答欄	問題39【実勢価格の推測方法】
	路線価から土地の実勢価格を推測する公式は、「 $\text{路線価} \times \text{土地面積} \div 70\%$ 」である。

1級[問題]

解答欄	問題40【青色申告と事業的規模】
	5棟10室未満の個人事業者が青色申告をしても、初年度の赤字を3年間繰延べることはできない。

解答欄	問題41【買付申込書】
	買付申込書は、法的な書類ではないので、本当に買うつもりがなくても気軽に提出しておくといよい。

解答欄	問題42【譲渡承諾書】
	売主から売渡の承諾が得られた場合は、念のため売渡承諾書等の書類を発行してもらった方がよい。

解答欄	問題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以外の重要事項について説明する書類である。

解答欄	問題44【重要事項説明書】
	重要事項説明書は、説明を受ける前にあらかじめFAX等で取り寄せ、内容を確認し疑義のあるところは納得のいくまで仲介業者に質問をすべきである。

解答欄	問題45【売渡承諾書】
	売渡承諾書を発行してもらったとしても、まだ売買契約をしたわけではないので、リフォームの発注は控えるべきである。

解答欄	問題46【公簿面積と実測面積】
	売買契約は後々のために、公簿面積ではなく、必ず実測面積で取引すべきである。

解答欄	問題47【手付解除】
	手付解除は、買主は手付金を放棄し、売り手付金の倍額を買主に支払っていつでも契約を解除することができる。

解答欄	問題48【屋上防水】
	RC造の屋上防水にはアスファルト防水が主流である。アスファルト防水にも工法は様々あるが、一般的な賃貸マンションには改良アスファルト防水工法が多く用いられる。

1級[問題]

解答欄	問題49【 公租・公課の精算 】
	固定資産税等の公租・公課の精算は、実務上、決済日の当日までを売主、以降の分を買主の負担とすることが多い。
解答欄	問題50【 住宅瑕疵担保履行法 】
	住宅瑕疵担保履行法により、新築住宅の売主、または請負人は保険か供託の方法で瑕疵担保責任の履行に必要な資金を確保しなければならないが、賃貸住宅新築の場合は当該法律の適用外となる。
解答欄	問題51【 融資の打診 】
	融資では、多くの時間をかけずに効率的に融資先を見つけるために、なるべく1つの金融機関に絞って融資の打診をするべきである。
解答欄	問題52【 金融機関の特徴 】
	民間の金融機関よりも、政府系金融機関の方が担保条件は厳しい。
解答欄	問題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	問題54【 ローンの種類 】
	賃貸住宅の融資はアパートローンを利用するのが一般的で事業ローン（プロパーローン）を利用することはできない。
解答欄	問題55【 担保不足時の対策 】
	担保が足りない場合には、基本的に足りない分の自己資金を用意するか、追加担保を差し入れる必要がある。
解答欄	問題56【 ざっくりシミュレーション 】
	投資判断ツール「ざっくりシミュレーション」の目的は、収益性、安全性を計算し、投資判断を検討することである。
解答欄	問題57【 固定金利の期間 】
	固定金利の期間は、概ね3年、5年、7年、10年で提示される金利でもっとも都合のよい金利を選択すればよい。

1級[問題]

解答欄	問題58 【提携銀行の紹介】
	不動産業者の提携銀行の紹介を受ければ、金利等の条件も有利になることがあるので積極的に紹介してもらう方がよい。

解答欄	問題59 【住宅金融支援機構】
	住宅金融支援機構の賃貸住宅融資は、対象となる事業費の100%まで融資が可能である。

解答欄	問題60 【銀行選びのポイント】
	融資を受ける銀行選びは、できるだけ経営体質の良い大手であることを第一基準にすべきである。

解答欄	問題61 【瑕疵担保履行法】
	住宅瑕疵担保履行法により国土交通大臣が指定する保険法人の保険に加入していれば、消費者へ資力確保措置についての説明をする必要はない。

解答欄	問題62 【瑕疵担保履行法の対象範囲】
	住宅瑕疵担保履行法は、内装や設備の不具合は対象にならない。

解答欄	問題63 【既存不適格物件への融資】
	新築当時は適法だったが、後日法律が変わり現在の法律に適合しなくなった既存不適格物件や、容積オーバーなどの建築違反物件では、その購入資金の融資を受けることはできない。

解答欄	問題64 【私道と融資の関係】
	購入予定のアパートの前面道路が私道で、その私道に売主の持ち分がない場合には融資が受けられないことがある。

解答欄	問題65 【セットバック】
	アパート新築予定の敷地の前面道路が2項道路の場合、道路の中心線から2mセットバックしたところが敷地境界線となるが、セットバックした部分の面積は、計画敷地の面積として建蔽率や容積率の算定に加えられる。

解答欄	問題66 【ローン特約】
	アパートの売買契約条項にローン特約（融資が受けられない場合の白紙解除特約）があっても、この特約を行使できる期日が決められるのが一般的で、この期日を過ぎると買主が融資を受けられなくても契約の白紙解除はできなくなる。

1級[問題]

解答欄	問題 6 7 【共同担保目録】
	購入対象物件の範囲が不確定の場合、登記事項証明書を共同担保目録付で申請するとよい。

解答欄	問題 6 8 【登記の公信力】
	日本において登記の公信力は認められておらず、登記を信じて物件を購入しても、登記と異なる真の所有者が判明した場合、購入者は所有権を得られないことがある。

解答欄	問題 6 9 【掘り出し物件】
	掘り出し物件は、客付け業者がインターネットやマイソクに掲載する前の情報でしか入手することはできない。

解答欄	問題 7 0 【指値交渉】
	買付価格の交渉で指値をする場合、なぜその指値になったのか、理由を明確にしておく方がよい。

解答欄	問題 7 1 【固定資産評価証明】
	固定資産評価証明は、市町村の固定資産税課にいけば誰でも入手することができる。

解答欄	問題 7 2 【位置指定道路】
	新たに敷地内に作る位置指定道路は幅員が4 m以上であれば建築基準法上の道路として認められる。

解答欄	問題 7 3 【地積測量図】
	地積測量図は管轄の法務局であれば必ず入手できる。

解答欄	問題 7 4 【相隣関係】
	隣地境界から1 m未満に建物の外壁があり、他人の土地を眺望できる窓やベランダを設ける場合、隣地所有者は目隠しをすることを請求できる。

解答欄	問題 7 5 【相隣関係】
	隣地の木の枝が敷地内にはみ出している場合は竹林切除権により、隣地所有者の同意を得ることなく切除することができる。

1級[問題]

解答欄	問題 7 6 【相隣関係】
	民法の規定では、隣人の承諾があっても、建物を築造する場合は隣地境界線から 50cm以上離さなければならない。
解答欄	問題 7 7 【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。
解答欄	問題 7 8 【容積率の限度】
	都市計画で規定される所定の容積率であっても道路の幅員によって、所定の容積限度まで建築できない場合がある。
解答欄	問題 7 9 【屋内駐車場】
	駐車場が屋内にある場合、駐車場部分の面積はある一定の大きさまでは「延べ床面積」として数えなくてもよいことになっている。
解答欄	問題 8 0 【日影制限】
	中高層建築物の日影制限は、夏至日にかかる日影が基準となる。
解答欄	問題 8 1 【建築協定】
	建築協定は、市町村が条例で定めた区域の、土地所有者などの全員の同意で締結され、変更には全員の合意と特定行政庁の認可が、廃止するには、過半数の合意と特定行政庁の認可が必要である。
解答欄	問題 8 2 【道路斜線制限】
	道路斜線制限は、前面道路から建物までの距離を引下げれば、その分緩和される。
解答欄	問題 8 3 【北側斜線制限】
	北側斜線制限は、北側にある建築物の日照などを確保するために設けられている制限で、住居系地域すべてに当てはまる規制である。
解答欄	問題 8 4 【農地法】
	農地の所有権を有する者が自己の目的のために転用する場合は農地法 4 条の許可申請や届出が必要である。

1級[問題]

解答欄	問題85【使用貸借】
	使用貸借とは、例えば父親が息子の家の新築のために、自分の土地を無償で貸しているケースをいうが、無償であっても借地権は発生する。

解答欄	問題86【借地権割合】
	更地の価格に対する借地権の割合のことを借地権割合といい、地価の高い地域ほど借地権割合も高くなる傾向にある。

解答欄	問題87【借地権】
	借地権とは、建物を所有する目的でなくても発生する権利である。

解答欄	問題88【建替え承諾料】
	借地している土地に、老朽化した自宅を所有している。これを取り壊して賃貸マンションを新築する場合、地主に建替えの承諾料を支払うのが通例である。

解答欄	問題89【借地物件への融資】
	借地上の建物を建替える場合、地主の権利分となる底地に抵当権を設定しない限り、融資を受けることはできない。

解答欄	問題90【旧借地法】
	1992年7月31日以前に成立していた借地権契約は、原則として旧借地法が適用され、その後、借地権が売買により譲渡されても旧借地法が適用される。したがって、借地権者が変わっても、借地期間の更新請求は一般的に認められることが多い。

解答欄	問題91【不動産競売】
	不動産競売は、入札保証金としてあらかじめ入札価格の20%を納めなければならない。

解答欄	問題92【競売のメリット】
	不動産競売のメリットは、一般的に市場価格より安く購入できることであり、通常の売買とは異なり、仲介手数料などかからない。

解答欄	問題93【競売落札時の税】
	不動産競売では、落札後に代金納付をすると裁判所が所有権の移転登記も行ってくれるため所有権移転の登録免許税はかからない。

1級[問題]

解答欄	問題94 【落札物件の代金決済】
	不動産競売では、落札後、決められた期間内に残代金を決済できるかどうかのポイントになるため、あらかじめ金融機関に融資の打診をし資金調達の見込みをつけておくことが重要である。
解答欄	問題95 【競売の3点セット】
	不動産競売における「3点セット」とは、「物件明細書」「現況調査報告書」「評価書」を差し、裁判所の閲覧室でしか入手できない。
解答欄	問題96 【入札価格】
	入札価格は、常に自分で住むことを想定し近隣の中古住宅相場から修繕費や取得費を差し引いた金額を入札価格のベースとすべきである。
解答欄	問題97 【期間入札】
	不動産競売について期間入札での入札は郵送でも受け付けてもらえる。
解答欄	問題98 【現況調査報告書】
	不動産競売における現況調査報告書には、占有者の状況が詳しく書かれており信頼性が極めて高いため、直接物件に出向いて占有者の調査する必要はない。
解答欄	問題99 【競売物件の明渡】
	2004年4月1日以降に締結された賃貸借契約上の建物が競売開始となった。借主は競落した新家主に対し、明渡猶予制度により6カ月間の居住が確保できるが、前の家主との賃貸借契約が抵当権設定後の契約であればそれ以降の居住はできない。
解答欄	問題100 【競売のメリット】
	不動産競売で物件を取得するメリットは、一般に市場価格より安く購入できることの他に、不動産取得税等の税金がかからないことがあげられる。
解答欄	問題101 【特別売却】
	不動産競売の期間入札の期間内に落札されなかった物件を所定の期間内に最初に買受の申出をした人に売却することを特別売却といい、この時の価格は、最初の期間入札の買受可能価額よりも2～3割安くなる。

1級[問題]

解答欄	問題102【任意売却】
	任意売却とは、購入金額について債権者（金融機関）の同意が得られれば必ず成立する取引である。
解答欄	問題103【構造別の建築コスト】
	建築コストを構造別に並べると一般的に、木造<S造<RC造<SRC造の順で高コストになる。
解答欄	問題104【ラーメン構造】
	RC造におけるラーメン構造は、建築物を柱と梁で支える構造で、開口部や間仕切りの位置や大きさに規制があり自由な設計には不向きである。
解答欄	問題105【壁式構造】
	RC造における壁式構造は、柱や梁を使わず建築物にかかる力を壁で支える構造であり、室内を広くつかえるが、基礎にかかる費用はラーメン構造に比べ大きくなる。
解答欄	問題106【木造軸組工法】
	木造軸組工法は在来工法とも呼ばれ、他の工法と比べ設計の自由度が最も高い。
解答欄	問題107【木造枠組壁工法】
	木造枠組壁工法はツーバイフォー工法とも呼ばれ、規格化された材寸法を基本とし枠材と構造用合板で構成されたパネルを組み合わせて構成される工法である。
解答欄	問題108【軽量鉄骨造】
	軽量鉄骨造とは厚みが6mm未満の鉄骨で柱と梁で骨組みをして筋交い（ブレース）を組合わせた構造である。
解答欄	問題109【SRC造とRC造】
	SRC造はRC造より梁や柱を比較的小さい断面積で強い躯体を造ることができる。したがって同じ延床面積ならSRC造の方が登記上の床面積（専有面積）は広がる。
解答欄	問題110【防水保証書】
	防水工事を行った際には、工事請負者と防水施工業者と第三者検査機関の三者連名での、防水保証書をもらうことを忘れてはならない。

1級[問題]

解答欄	問題 1 1 1 【鑑定評価】
	鑑定評価には、地代や家賃も含まれる。
解答欄	問題 1 1 2 【建替え計画】
	老朽アパートが建っている土地の有効活用案件などにおいて、その土地の適正用途が今後変動することが予想される場合には、新規入居者から順次、定期借家契約を採用しながら、十分事業計画の検討を行うことも考えられる。
解答欄	問題 1 1 3 【収益物件の企画】
	収益物件の企画・立案にあたっては、事業採算を良くすることを最優先事項とし、容積率制限いっぱいの延床面積になるよう計画することが重要である。
解答欄	問題 1 1 4 【レントブル比】
	収益物件の企画・立案にあたっては、事業採算を良くすることを最優先事項とし、レントブル比を高めるよう、共用部分の面積は最小限とし賃貸面積を多く確保するようにするとよい。
解答欄	問題 1 1 5 【買換え特例】
	不動産投資の所要資金に充当するために、所有不動産を処分する場合は、将来的な資産活用の観点から売却対象物件の選定を行うことが重要であり、各種買換え特例など課税特例の活用も検討し、効率の良い時期、方法を選択することが重要である。
解答欄	問題 1 1 6 【土地の有効活用】
	土地の有効活用は、その土地にどのような用途の建物がベストであるかを第一として検討することが望ましい。
解答欄	問題 1 1 7 【J-REIT】
	J-REITにおける投資リスクは、投資対象が不動産という面では、現物不動産への投資に準じたリスクを内包していると考えられるべきである。
解答欄	問題 1 1 8 【銀行の自己資本比率】
	銀行の自己資本比率とは、貸出残高などの総資産に占める資本金など内部資金の割合をいい、規制により一定の自己資本比率を維持することを求められていることから、自己資本比率の水準は銀行の貸出スタンスに大きく影響を与える。

1級[問題]

解答欄	問題 1 1 9 【損益通算】
	親から相続した土地を売却して発生した譲渡益と、一昨年に区分所有マンションを売却して発生した譲渡損失とを通算することができる。
解答欄	問題 1 2 0 【法人の欠損金繰延べ】
	青色申告を行っている法人が値下がりした収益物件を売却し、当該事業年度において欠損金が生じた場合、この欠損金は翌事業年度から10年間にわたって繰越すことができる。
解答欄	問題 1 2 1 【ざっくりシミュレーション】
	投資判断ツール「ざっくりシミュレーション」の前提条件に空室率は0%（満室）とする。
解答欄	問題 1 2 2 【断熱工法】
	省エネルギーに関し、建物が内断熱工法によるものなら陸屋根であるRC造の最上階の天井部分も必ず内断熱にすべきである。
解答欄	問題 1 2 3 【農地法】
	農地転用の手続きが完了すると、農業委員会から法務局へ変更通知が行われる。
解答欄	問題 1 2 4 【路地状敷地】
	路地状敷地であっても、その路地が建築基準法で規定される幅員4m以上の道路に2m以上接していれば建物を建てることができる。
解答欄	問題 1 2 5 【用途変更】
	事務所ビルから共同住宅へ用途変更する場合には、新築時に建築完了検査を受けていれば、あらたに建築確認申請をすることなくリフォームすることができる。
解答欄	問題 1 2 6 【用途地域の規制】
	敷地が別々の用途地域にまたがっている場合は、厳しい方の用途地域の規制に従う。
解答欄	問題 1 2 7 【固定資産評価証明書】
	固定資産税の計算には固定資産評価額が必要になるが、固定資産評価証明書は最寄りの税務署で交付してもらうことができる。

1級[問題]

解答欄	問題 1 2 8 【手付解除】
	売買において、契約と判例に則って、買主が手付金の放棄による契約解除を行った場合であっても、手付金の額を超える損害賠償は発生することがある。

解答欄	問題 1 2 9 【登記の公信力】
	登記には対抗力、推定力、公信力があるので権利に関する登記は常に信用できる。

解答欄	問題 1 3 0 【相続税評価額】
	相続税評価額は、国税庁が所管であり、評価の割合は公示価格の約 8 0 % となっている。

解答欄	問題 1 3 1 【固定資産税の軽減】
	固定資産税において小規模住宅用地に該当する場合は課税標準が 6 分の 1 となる。

解答欄	問題 1 3 2 【与信枠の把握】
	実際には購入できないかもしれない物件であっても、銀行に融資審査を依頼し自分の与信と融資限度額を把握しておくことは、他の物件の買付交渉をする上でも有利になることがある。

解答欄	問題 1 3 3 【取引態様】
	物件図面（マイソク）右下の取引態様に「売主」と書かれている場合、売主が宅建業者である場合がほとんどなので仲介手数料はかからないのが普通である。

解答欄	問題 1 3 4 【不動産取得税】
	相続による不動産の取得でも、不動産取得税は課税される。

解答欄	問題 1 3 5 【個人事業税】
	不動産貸付業の場合の個人事業税は、課税所得から 2 9 0 万円の事業主控除を差引き 5 % の税率を掛けて税額を計算する。また、所得税と同様に翌年の経費に算入することはできない。

解答欄	問題 1 3 6 【個人事業税】
	小規模の不動産貸付業であっても、事業を行う限り個人事業主には必ず個人事業税はかかってくる。

1級[問題]

解答欄	問題 1 3 7 【 新設法人の役員 】
	不動産貸付業を個人事業から法人事業にする場合において、新設する法人の役員は相続対策が必要な将来の被相続人にあたる者を取締役にするのがよい。
解答欄	問題 1 3 8 【 日本政策金融公庫 】
	日本政策金融公庫のメリットは主に次の3つである。①金利が比較的安い。②全期間固定金利。③抵当権の設定時に登録免許税がかからない。
解答欄	問題 1 3 9 【 固定金利選択型変動金利 】
	固定金利選択型の変動金利は、借入当初は一定期間固定型を選択し、固定期間終了後には変動金利、固定金利のどちらでも選択できる借り方である。
解答欄	問題 1 4 0 【 固定期間の選択方法 】
	固定金利の期間は、その金利が相場よりも低ければ、できるだけ長く固定で借りる方がよく、デッドクロスが起きる時期は考慮しなくてもよい。
解答欄	問題 1 4 1 【 住宅金融支援機構 】
	住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）は金利も低くエリアは全国にわたるが、賃貸住宅の融資には民間金融機関にない独自の基準がある。
解答欄	問題 1 4 2 【 レントロール 】
	物件購入段階の初期段階でも、賃貸人及び保証人の情報、敷金の引き継ぎの有無、礼金、更新料などのチェックと、滞納などの有無などをチェックするために必ず詳細な「家賃明細」を入手しなければならない。
解答欄	問題 1 4 3 【 募集家賃の査定方法 】
	あるエリアで2DK、50㎡程度のアパート新築計画があり、インターネットのポータルサイトで家賃相場を調査した。その結果、同じ2DKではあるが、44㎡－8万8千円、40㎡－8万円、52㎡－10万4千円と、異なる3つ事例が見つかった。この調査をもとに新築計画の家賃設定を家賃9万円、共益費1万円に設定することにした。
解答欄	問題 1 4 4 【 住宅瑕疵担保履行法 】
	住宅に瑕疵が見つかり、事業者の倒産等により補修が行えない場合でも、「保険への加入」により、新築住宅の瑕疵の補修等に必要な金額（保険金）を住宅瑕疵担保責任保険法人に対し直接請求することができる。

1級[問題]

解答欄	問題 1 4 5 【 自宅を賃貸した時の減価償却可能額 】
	自宅を購入し、数年間住んだ後、転勤のため自宅を賃貸することにした。この時、賃貸した自宅の建物部分を減価償却することができるが、その計算方法は自宅を購入した時の取得価額をベースにして減価償却することになる。

解答欄	問題 1 4 6 【 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の耐用年数は、耐用年数＝法定耐用年数－経過年数＋経過年数×20％となる。

解答欄	問題 1 4 7 【 路線価と実勢価格 】
	路線価は、道路の路線ごとに国税庁が決定した土地の1㎡あたりの単価であるが、路線価を70％で割り戻すことにより、一般的な取引価格となる公示地価ベースの価格を推測することができる。

解答欄	問題 1 4 8 【 信用金庫 】
	信用金庫は、個人や中小企業が主な顧客先なので小回りが利きやすいといわれる。反面、融資可能エリアは原則として自分の住所地及び物件所在地が営業エリア内にある場合に限られる。

解答欄	問題 1 4 9 【 ノンバンク 】
	ノンバンクは、預金の受け入れをしない金融機関であるため、金利がかなり高めだが融資審査のハードルは都銀、地銀と大差はない。

解答欄	問題 1 5 0 【 融資の期間 】
	融資期間は、基本的に建物の法定耐用年数が限度になる。したがって、中古物件の借入限度期間は、その建物の残存耐用年数が限度となり、この年数を超える期間の融資は受けることは一切できない。

解答欄	問題 1 5 1 【 ランニングコスト 】
	ランニングコストは、家賃の5％で計算しておけば、物件購入の検討には十分である。

解答欄	問題 1 5 2 【 断熱工法 】
	冬場に室内を暖房をすると部屋の中の温度は上がるが、冷たい外気の影響を受ける窓などは温度が低いため、温めた空気が冷やされることによって結露が発生する。結露を防止する方法として、二重サッシにしたり、樹脂サッシにする方法が効果的である。

1級[問題]

解答欄	問題153【印紙税のルール】
	領収書に記載される金額が5万円以上の場合は印紙税が課税されるが、個人が自宅を売却するなど商行為にあたらな場合は非課税である。
解答欄	問題154【借入金利息の経費化の例外】
	収益不動産投資において、土地建物を購入した場合、借入金の利息については、土地建物いずれも、常に経費として算入する事ができる。
解答欄	問題155【ざっくりシミュレーション】
	投資判断ツール「ざっくりシミュレーション」の対象物件は、1棟アパート・マンションである。
解答欄	問題156【物件購入の考え方】
	中古収益不動産の投資では、借入金の比率、返済年数、減価償却方法などからデッドクロスの時期を予測することが重要である。この時期を売却のタイミングと考え最低でも残債務以上で将来売却可能かどうかを見極めることも重要な購入判断要素のひとつである。
解答欄	問題157【譲渡所得の税務】
	個人の場合、土地や建物を譲渡した時の譲渡益は、総合課税となり、不動産所得や給与所得と合算して所得税を計算する。
解答欄	問題158【長・短期譲渡所得】
	土地や建物を譲渡した時は、それが3年以下の短期譲渡所得か、3年超の長期譲渡所得かによってその税率が違ふ。長期より短期の方がより高い税率が課せられる。
解答欄	問題159【不動産事業者の譲渡益】
	不動産事業を行っている法人が土地や建物を譲渡した時は、分離課税とはならず、事業所得として他の収入と合算して法人税が課せられる。
解答欄	問題160【売却価格と残存簿価】
	個人の事業主がアパートを購入後、賃貸経営を営み4年後に購入した時と同じ価格でアパートを売却した。この場合、購入時と同じ価格で売れたので譲渡所得はゼロとなり所得税等はかからない。(売りに係る取得費用等は考慮しない)

1級[問題]

解答欄	問題 1 6 1 【水道施設利用権】
	アパート新築の際に負担することがある水道施設利用権（水道負担金）は、無形減価償却資産となり、初年度の経費として一括計上することはできない。
解答欄	問題 1 6 2 【仲介手数料の経費化】
	売買時に支払った建物部分の仲介手数料は、初年度の経費として一括計上することができる。
解答欄	問題 1 6 3 【借地権の効力】
	借地権は建物が建っている状態で生じる権利であり、建物が滅失してしまい更地になってしまうと借地権を底地権者に対し主張することができない恐れがある。
解答欄	問題 1 6 4 【借地権購入時の注意点】
	旧法借地権付き建物を購入する場合、通常の不動産取引にかかる費用の他、譲渡承諾料の額と年間地代の額を考慮して事業計画を練ればよい。
解答欄	問題 1 6 5 【相続税の基礎控除】
	相続税の基礎控除額は3,000万円＋法定相続人1人当たり600万円までが、相続税評価額から控除され、基礎控除合計額以下の相続財産には相続税はかからない。
解答欄	問題 1 6 6 【相続の放棄】
	相続人はプラスの財産よりマイナスの財産の方がはるかに多い場合なども含め、いかなる場合であっても、すべての相続財産を相続しなければならない。
解答欄	問題 1 6 7 【筆界特定制度】
	筆界とは、一筆の土地がはじめて登記されたときにその土地の範囲を区画するものとして定められた線であるが、隣接する所有者間で合意が成立すれば、その定められた線を変更することができる。
解答欄	問題 1 6 8 【建替時の固定資産税等】
	老朽化した自宅を賃貸マンションに建て替える際であっても1月1日時点で建物が存在していなければ、小規模住宅用地等として課税標準の軽減を受けることはできない。

1級[問題]

解答欄	問題169【賃貸経営プランニング】
	ワンルームマンションはファミリータイプに比べ、家賃単価は高く、建築費は割安となる。したがって、単身者の需要が見込める利便性の高い地域で賃貸経営のプランニングをする場合はワンルームマンションの企画を積極的に検討するのがよい。

解答欄	問題170【容積率の制限】
	第一種住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）の用途地域で4m道路に20m接道している500㎡の土地があった。この土地に建てられる建物の延床面積は800㎡である。

解答欄	問題171【既存宅地制度】
	市街化調整区域内の土地であっても、線引き当時に宅地であった土地は「既存宅地」となり、都道府県知事の許可を受けなくても建物を建築することができる。

解答欄	問題172【路地状敷地の接道】
	路地状部分の接道が2m未満であった場合、建築基準法上の接道義務をはたしていないため、建物の建築をすることは一切できない。

解答欄	問題173【元付業者と客付業者】
	不動産の売買仲介において、売主の依頼を受けた元付業者が直接買主を探した時に得られる仲介手数料は、売主、買主双方からとなるため、客付業者よりも一般的に値引きなどの交渉がしやすいといわれている。

解答欄	問題174【構造とコストの関係】
	より堅固な構造の方が一般的に建築コストが高くなるため、同じ間取り、規模等の建物であれば、非堅固な構造に比べて利回りは低くなる。

解答欄	問題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。

解答欄	問題176【取引態様】
	物件の売買情報などの取引態様欄に「専属専任」や「専任」と書かれている場合はその業者は「元付」である。また、「一般」「仲介」「媒介」等と書いてある場合は、「元付」による一般募集の可能性もあるが、「客付」である可能性も考慮する必要がある。

1級[問題]

解答欄	問題177【管理費の滞納】
	中古の区分所有物件を購入するとき、売主が管理費や修繕積立金を滞納していた場合であっても、購入前の滞納については免責される。したがって、買主は滞納分の支払いリスクを考慮する必要はない。
解答欄	問題178【建物調査】
	建物の基礎部分に0.3mm以上のクラックが見つかったら「不同沈下」による傾きが考えられる。不同沈下の原因は、特に建物の重量バランスが悪い時に発生するものであり、地盤による影響は少ない。
解答欄	問題179【建物調査】
	土地を分筆して地番が変更になった場合には、建物の登記地番も変更申請しなければならない。
解答欄	問題180【根抵当権】
	根抵当権は、一定の範囲に属する不特定の債権を、極度額で担保する抵当権のことである。通常の抵当権と比べ、追加で担保設定することなく、その債務の範囲内で追加融資を受けることができるというメリットがあるが、債務額に応じた登録免許税はその都度納付しなければならない。