

2023年9月向け
1級FP技能士試験対策研修
応用編穴埋め等抜粋集（サンプル）
（2019年5月～2023年1月）

ライフプラン P 3

金融資産運用 P 24

タックスプランニング P 29

不動産 P 40

相続 P 51

（ページは本編）

1級FP技能士
益山真一

※一般社団法人金融財政事情研究会のFP技能士会員以外は、届出なく、問題を転用や転載することについて一定の制限がありますので、ご注意ください

過去問抜粋集の説明

基礎編知識抜粋集	最も得点がとりにくいとされる基礎編知識編も、一定の出題パターンがあり、複数回出題されているのは、科目ごとに20～30数パターンしかありません 2019年5月以降の過去問題のうち、複数回出題されているパターンの問題のみを抜粋し、合格に必要な範囲で詳細かつ簡潔にポイントを解説しています
基礎編計算抜粋集	合格のために確実に得点したい計算問題について、出題傾向、出題形式と必要な知識、テクニックの習得を目的とした抜粋問題集です 研修は直近の過去問題のうち重要度が高い問題を使って進行します
応用編穴埋め等抜粋集	穴埋め、誤部修正問題のうち、頻出テーマの過去問題を活用し、傾向と紛らわしい論点の整理の仕方、次に出題が予想されるポイントをピンポイントで解説します 対策を立てない受験者が多く、得点源として放置されがちな穴埋め・誤部修正について、一定の頻度で出題される問題を確実に得点するだけでなく、基礎編の得点力も養成します 研修は直近の過去問題のうち重要度が高い問題を使って進行します

応用編穴埋め等抜粋集・基礎編計算抜粋集、基礎編知識抜粋集の6大特徴

- 特徴1：過去問題の着眼点、キーワードに赤字を入れてあるため、どこが解くカギなのかが早く分かります
- 特徴2：正解の選択肢に下線を引いてあるため、どこが不適切、誤っているかを探すことに集中できます
- 特徴3：出題されている論点の周辺ポイントを👉で表示しています。
通常の問題集では把握、整理しにくい、紛らわしい論点、ひっかけポイントを整理でき、過去問をアレンジした出題への対応力も高まります
- 特徴4：頻出の問題を複数解くことで、頻出問題の論点は似ていることを把握でき、出題頻度も体感できます
- 特徴5：多くの問題集が網羅性を重視するのに対して、基礎編の当抜粋集はレアな出題を捨て、複数回出題されている問題をテーマごとに絞り込み、整理し、学習の効率化を測り、学習時間の短縮効果を高め、得点すべき頻出問題を得点力の確度を高めます
- 特徴6：ひっかけポイント集を基礎編知識抜粋集、応用編穴埋め抜粋集等にも挿入しています

一緒に、目標を突破しましょう！

1級FP技能士 益山真一

不動産（相続）

2023年1月

I 「建築基準法では、都市計画区域内と準都市計画区域内において、用途地域等に応じて、建築物の高さの制限を定めています。建築物の各部分の高さの制限については、3種類の斜線制限がありますが、甲土地の用途地域は近隣商業地域に該当するため、(①)斜線制限は適用されません。なお、建築基準法では、これらのほかに日影による中高層の建築物の高さの制限等が定められています」

II 「一定規模以上の建築物を建築しようとする場合には、建築主は工事に着手する前に、(②)または指定確認検査機関に確認申請書を提出し、その計画が建築基準関係規定に適合していることの確認を受けなければなりません。(②)は、政令で指定する人口25万以上の市や都道府県等に置かれています。建築基準関係規定に適合していることが確認されれば、(③)が交付されます。中間検査とは、建築工事に階数が(④)以上である共同住宅の床および梁に鉄筋を配置する工事の工程のうち一定の工程を含む場合などに、その工程に係る工事が終わった段階で、その建築物が建築基準関係規定に適合しているかを検査することをいい、建築主は中間検査対象建築物において、やむを得ない理由がない限り、一定の工程に係る工事終了日から(⑤)日以内に検査の申請をしなければならず、検査に合格しなければ次の工程に進むことはできません。完了検査とは、工事が完了した段階で、その建築物が建築基準関係規定に適合しているかを検査することをいい、建築主は、やむを得ない理由がない限り、建築工事が完了した日から(⑤)日以内に検査の申請をしなければなりません。この申請に基づき完了検査が行われ、建築基準関係規定に適合していると認められると、建築主に対して(⑥)が交付されます」

解答 ①北側 ②建築主事 ③確認済証 ④3 ⑤4 ⑥検査済証

参考

①隣地斜線制限、道路斜線制限は適用されます

⑥検査は申請の受理後7日以内に行います

高さ制限（原則）

	絶対高さ	隣地斜線	北側斜線	道路斜線	日影規制
第一種、第二種低層住居専用地域、田園住居地域	●		●	●	●
第一種、第二種中高層住居専用地域		●	● ※	●	●
第一種、第二種、準住居地域、近隣商業地域		●		●	●
商業地域		●		●	
準工業地域		●		●	●
工業地域、工業専用地域		●		●	
用途地域未指定		●		●	●

※日影規制対象区域を除く

2022年9月

〈建築基準法および都市計画法の高さ制限等〉

I 「都市計画法において定められた都市計画区域および準都市計画区域内の建築物の高さ制限には、建築基準法において絶対高さ制限や、道路斜線制限、(①) 斜線制限および(②) 斜線制限がありますが、その他にも日影による中高層の建築物の高さの制限(以下、「日影規制」という)があります。なお、高さ制限において第一種中高層住居専用地域および第二種中高層住居専用地域では、(②) 斜線制限は日影規制が適用されない場合に限り適用されます。都市計画法に基づく地域地区には、建築物の高さの最高限度または最低限度(準都市計画区域内では最高限度)を定める(③) 地区や、建築物の容積率の最高限度および最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度ならびに壁面の位置の制限を定める(④) 地区があります」

〈不動産の取得および保有等に係る税金〉

II 「賃貸マンションを新築した場合、不動産取得税については、1室(40㎡以上240㎡以下)につき課税標準となるべき価格から(⑤) 万円(認定長期優良住宅を除く)を控除する特例の適用を受けることができます。また、固定資産税は、住宅用地の課税標準を住宅1戸につき200㎡までの部分(小規模住宅用地)について課税標準となるべき価格の6分の1の額とし、それを超える部分について課税標準となるべき価格の3分の1の額とする特例の適用を受けることができます。賃貸マンションの敷地は、相続税の課税価格の計算上、貸家建付地として評価され、自用地の評価額から『自用地の評価額×(⑥)×借家権割合×賃貸割合』を控除した額が評価額とされます」

解答 ①隣地 ②北側 ③高度 ④高度利用 ⑤1,200 ⑥借地権割合

参考

①消去法で「道路斜線制限、絶対高さ制限、北側斜線制限」以外のものが入ります

②「日影規制が適用されない場合に適用される」という言葉がヒントです

③「高さの最高限度または最低限度」という言葉がヒントです

④「容積率の最高限度または最低限度」という言葉がヒントです

⑤認定長期優良住宅の場合、1,300万円です

〈地積規模の大きな宅地の評価(以下、「本規定」という)〉

I 「地積規模の大きな宅地とは、三大都市圏では(①)㎡以上の地積の宅地をいいます。ただし、N市(三大都市圏)では指定容積率が(②)%以上の地域に所在する宅地は、地積規模の大きな宅地から除かれます。」

〈小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例(以下、「本特例」という)〉

II 「現時点において、Bさんの相続が開始し、Aさんが甲土地および乙土地を相続により取得した場合、本特例については(③)」

甲土地(Aさんの実家の敷地、地積:600㎡)

Bさんは、妻(Aさんの母親)の他界後、1年間は甲土地の自宅(Aさんの実家)で1人暮らしをしていたが、2年前に老人ホームに転居した。それ以降、自宅は空き家のままである。Bさんは、介護保険の要介護・要支援認定を受けたことはなく、心身ともに良好で、老人ホームでの暮らしを満喫している。

乙土地(アスファルト敷きのコインパーキングの敷地、地積:1,350㎡)

10年前から大手の駐車場運営会社に賃貸している。

〈空欄③の選択肢〉

- イ. 甲土地のみ対象となります
- ロ. 乙土地のみ対象となります
- ハ. 甲土地および乙土地のいずれも対象となります
- ニ. 甲土地および乙土地のいずれも対象となりません

解答 ①500 ②400 ③ロ

参考

①三大都市圏以外は1,000㎡以上の宅地をいいます

②東京特別区では指定容積率300%以上の土地が除かれます

③甲土地:Aさんが要介護認定・要支援認定を受けずに老人ホームに入居しているため対象外です

乙土地:相続または遺贈により取得した居住用・事業用の建物・構築物がある宅地が対象です

アスファルトは構築物です

地積規模の大きな宅地の評価(規模格差補正率を乗じて求める。適用を受けない場合に比べて評価額は低くなる)

対象面積	三大都市圏 500㎡以上、その他 1,000㎡以上
対象地域	路線価地域 普通商業・併用住宅地区、普通住宅地区 倍率地域 地積規模の大きな宅地に該当すれば対象
対象外	市街化調整区域、工業専用地域 指定容積率 400% (東京特別区は 300%) 以上

小規模宅地等の特例(他の要件は考慮しない)

砂利敷き駐車場	適用なし
立体駐車場、アスファルト敷き駐車場	適用あり

〈建設協力金方式〉

I 「建設協力金方式は、建設する建物を借り受ける予定の事業者（テナント）から、地主が建設資金を借り受けて、事業者の要望に沿った店舗等の建物を建設し、その建物を事業者に賃貸する手法です。賃貸期間中の撤退リスク、中途解約時の建設協力金残債務の取扱い、賃料の減額など、契約内容を事前に精査しておくことが重要となります。仮に、甲土地と乙土地を一体とした土地に**店舗等の建物を建設し、賃貸**した後にBさんの相続が開始した場合、当該一体の土地の自用地価額を4億円、借地権割合（①）%（*路線価表示はD*）、借家権割合30%、賃貸割合100%とすると、貸家建付地としての相続税評価額は（②）万円となります。なお、当該一体の土地は、**貸付事業用宅地等**として小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例の対象となります。また、建設協力金残債務は、相続税の課税価格の計算上、（③）の対象となります」

〈事業用定期借地権方式〉

II 「事業用定期借地権方式は、事業者である借主が土地を契約で一定期間賃借し、借主が建物を建設する手法です。存続期間が**10年以上（④）年未満**の事業用定期借地権と（④）年以上**50年未満**の事業用定期借地権に区別されます。本方式のメリットとして、土地を手放さずに安定した地代収入を得ることができること、期間満了後は土地が更地となって返還されることなどが挙げられます。X社との交渉により、年間地代とは別に、前払地代を受け取ることができれば、まとまった資金を得ることも可能となります。本方式により**甲土地と乙土地を一体とした土地を賃貸**した後、Bさんの相続が開始した場合、相続税の課税価格の計算上、その敷地は（⑤）として評価します。なお、当該敷地は、**貸付事業用宅地等**として小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例の対象となります」

解答 ①60 ②32,800 ③債務控除 ④30 ⑤貸宅地

参考

①A：90%、B：80%、C：70%、D：60%、E：50%、F：40%、G：30%

②**貸家建付地 = 自用地 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合 × 賃貸割合) = 4億円 × (1 - 60% × 30% × 100%)**

2022年1月(改)

〈甲土地の相続税評価額〉

I 「甲土地に面する道路に付された路線価の後に表示されている記号『C』は、借地権割合が(①)%であることを示しています。甲土地の自用地価額を1億6,000万円、借地権割合(①)%、借家権割合30%、賃貸割合50%とした場合、甲土地の貸家建付地としての相続税評価額は(②)万円となります」

解答 ①70 ②14,320

参考

$$\text{②貸家建付地} = \text{自用地} \times (1 - \text{借地権割合} \times \text{借家権割合} \times \text{賃貸割合}) \\ = 1 \text{億} 6,000 \text{万円} \times (1 - 70\% \times 30\% \times 50\%)$$

〈建築基準法の規定〉

I 「甲土地および乙土地に、(①)率により計算した採光、通風等が各斜線制限により高さが制限された場合と同程度以上である建築物を建築する場合、当該建築物については、道路斜線制限および隣地斜線制限は適用されません」

〈等価交換方式による有効活用〉

III 「マンションを建築する方法として、自己資金を使わず、マンション住戸を取得できる等価交換方式という手法があります。複数のマンション住戸を取得することができれば、一部の住戸を売却することで納税資金を確保し、残りの住戸を賃貸に供することもできます。また、相続時の遺産分割も比較的容易になると思います。等価交換方式による有効活用にあたり、Aさんの父親が、既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換えの場合の譲渡所得の課税の特例(立体買換えの特例)の適用を受けた場合、買換資産は譲渡資産の(②)。本特例の適用を受け、取得したマンション住戸を賃貸する場合、本特例の適用を受けない場合に比べて、(③)が少なく計上されることになるため、その後の不動産所得に係る税額負担が大きくなる可能性があります。本特例の適用可否については、譲渡所得に係る税額負担とその後の不動産所得に係る税額負担、各種の相続対策を勘案して、総合的に判断する必要があると思います」

〈空欄②の選択肢〉

- イ. 取得時期および取得価額を引き継ぎます
- ロ. 取得時期は引き継ぎますが、取得価額は引き継ぎません
- ハ. 取得価額は引き継ぎますが、取得時期は引き継ぎません
- ニ. 取得時期および取得価額を引き継ぎません

解答 ①天空 ②ハ ③減価償却費

参考 ②

	取得費	取得時期
特定居住用財産の買換え特例	引き継ぐ	引き継がない
特定事業用資産の買換え特例		
立体買換えの特例		
固定資産の交換の特例	引き継ぐ	
収用の課税の繰延べ特例		

〈甲土地の売却〉

I 「譲渡した年の1月1日における所有期間が(①)年を超える土地等を優良住宅地等のために譲渡した場合、優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例の適用を受けることができます。本特例の適用を受けた場合、課税長期譲渡所得金額が(②)万円以下の部分については、□□□%の軽減税率が適用されます」

II 「Aさんが、現在の自宅を譲渡し、自宅を買い換えて、特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例の適用を受けた場合、当買換資産は譲渡資産の(③)」

〈空欄③の選択肢〉

- イ. 取得価額および取得時期を引き継ぎます
- ロ. 取得価額を引き継ぎ、取得時期は引き継ぎません
- ハ. 取得価額は引き継ぎませんが、取得時期を引き継ぐこととなります
- ニ. 取得価額および取得時期の引継ぎはしないこととされています

解答 ①5 ②2,000 ③ロ

参考

②2,000万円以下の部分は、所得税10.21%、住民税4%の軽減税率が適用され、2,000万円を超える部分は通常の長期譲渡の税率(所得税15.315%、住民税5%)が適用されます

〈路線価〉

I 「甲土地に面する道路に付された『200D』の数値は、1㎡当たりの価額を千円単位で表示した相続税路線価です。数値の後に表示されている『D』は、借地権割合が(①)%であることを示しています」

〈地積規模の大きな宅地の評価〉

II 「地積規模の大きな宅地とは、三大都市圏では□□□㎡以上、三大都市圏以外の地域では(②)㎡以上の地積の宅地をいい、地積規模の大きな宅地の評価の対象となる宅地は、路線価地域においては、普通商業・併用住宅地区および普通住宅地区に所在するものになります。ただし、(③)に所在する宅地(一部の区域を除く)、工業専用地域に所在する宅地、指定容積率が(④)%(東京都の特別区においては□□□%)以上の地域に所在する宅地は、地積規模の大きな宅地から除かれています」

解答 ①60 ②1,000 ③市街化調整区域 ④400

参考

- ①三大都市圏は500㎡以上の宅地をいいます
- ④東京特別区では指定容積率300%以上の土地が除かれます

〈建築基準法の規定〉

I 建築基準法では、都市計画区域と準都市計画区域内において、用途地域等に応じて、建築物の高さの制限を定めている。交換後の乙土地（第一種住居地域と第一種中高層住居専用地域）に建築する建築物に適用される高さの制限には道路斜線制限と（①）斜線制限があり、さらに第一種中高層住居専用地域内においては、「日影による中高層の建築物の高さの制限」（以下、「日影規制」という）が適用される場合を除き、（②）斜線制限がある。なお、天空率により計算した採光、通風等が各斜線制限により高さが制限された場合と同程度以上である建築物については、各斜線制限は適用されない。日影規制の対象区域は、（③）地域、工業地域、工業専用地域以外で、地方公共団体の条例で指定された区域となる。日影規制の対象区域である第一種中高層住居専用地域においては、原則として、高さが（④）mを超える建築物が日影規制による制限を受ける。

〈固定資産の交換の場合の譲渡所得の特例〉

II 「固定資産の交換の場合の譲渡所得の特例」（以下、「本特例」という）の適用を受けるためには、交換譲渡資産および交換取得資産がいずれも（⑤）年以上所有されていたものであり、交換取得資産を交換譲渡資産の交換直前の（⑥）と同一の（⑥）に供する必要がある。また、交換時における交換譲渡資産の時価と交換取得資産の時価との差額が、これらの時価のうちいずれか高いほうの価額の（⑦）%以内でなければならない。なお、本特例の適用を受けた場合、交換取得資産は交換譲渡資産の取得費や（⑧）を引き継ぐことになる。

解答 ①隣地 ②北側 ③商業 ④10 ⑤1 ⑥用途 ⑦20 ⑧取得時期

参考

①絶対高さ制限が適用されない地域であることがヒントです

②「日影規制が適用される場合を除き」という言葉がヒントです

2021年1月

〈建築基準法の規定〉

I 甲土地上の第一種中高層住居専用地域に属する部分（120㎡）および第一種住居地域に属する部分（180㎡）にまたがって建築物を建築する場合、その全部について、（①）地域の建築物の用途に関する規定が適用される。

II 容積率の算定の基礎となる延べ面積の計算にあたって、専ら自動車または自転車の停留または駐車のための施設の用途に供する部分（自動車車庫等部分）の床面積は、その敷地内の建築物の各階の床面積の合計の（②）を限度として、延べ面積に算入しない。また、建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものの住宅の用途に供する部分の床面積は、原則として、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の（③）を限度として、延べ面積に算入しない。

〈特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例〉

III 「特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例」（以下、「本特例」という）は、居住用財産を買い換えた場合に、所定の要件を満たせば、譲渡益に対する課税を将来に繰り延べることができる特例である。Aさんが、居住の用に供していた家屋を取り壊してその敷地である土地を譲渡し、本特例の適用を受けるためには、その土地について、その家屋が取り壊された日の属する年の1月1日において所有期間が（④）年を超えるものであり、その土地の譲渡に関する契約がその家屋を取り壊した日から（⑤）年以内に締結され、かつ、その家屋を居住の用に供さなくなった日以後（⑥）年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡したものでなければならず、その譲渡に係る対価の額が（⑦）円以下でなければならない。また、買換資産として取得する土地については、その面積が（⑧）㎡以下でなければならない。

解答 ①第一種住居 ②5分の1 ③3分の1 ④10 ⑤1 ⑥3 ⑦100,000,000（1億） ⑧500

参考

①過半の属する用途地域の制限が敷地全体に適用されます

⑧建物の床面積は50㎡以上であることが要件です

異なる制限の地域にわたる場合

用途制限	過半の属する地域の制限
防火制限	原則として厳しい方
斜線制限	各地域の斜線制限

延べ面積不算入

自動車車庫等部分（駐車場、駐輪場）	全体の5分の1まで（建物用途不問）
地階	全体の3分の1まで（住宅・老人ホーム等のみ）

居住用財産の譲渡の特例の譲渡期限

建物あり	住まなくなってから3年後の年末まで（賃貸しても可）
建物なし（取壊し）	取壊し後1年以内に契約（貸したら不可）、かつ、住まなくなってから3年後の年末まで

2020年9月(改)

〈特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例〉

I 「特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例」(以下、「本特例」という)は、個人が事業の用に供している特定の地域内にある土地建物等(譲渡資産)を譲渡して、一定期間内に特定の地域内にある土地建物等の特定の資産(買換資産)を取得して事業の用に供したときは、所定の要件のもと、譲渡益の一部に対する課税を将来に繰り延べることができる特例である。譲渡資産および買換資産がいずれも土地である場合、買い換えた土地の面積が譲渡した土地の面積の(①)倍を超えるときは、その超える部分について本特例の対象とならない。また、本特例のうち、いわゆる長期所有資産の買換えの場合、譲渡した土地の所有期間が譲渡した日の属する年の1月1日において(②)年を超えていなければならない、買い換えた土地の面積が(③)㎡以上でなければならない。なお、本特例による課税の繰延割合は、原則として80%であるが、いわゆる長期所有資産の買換えで、譲渡資産が地域再生法に規定する集中地域以外の地域内に所在し、かつ、買換資産が東京都特別区の存する区域に所在するときは、(④)% (本店資産の買換えの場合は60%)、買換資産が集中地域内に所在するときは75%となるなど、80%以外の繰延割合となる場合もある。

〈小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例〉

II Aさんが取得した甲土地(宅地)上に賃貸アパートを建築し、貸付事業を行う場合、将来のAさんの相続開始時、相続税の課税価格の計算上、原則として、当該宅地は(⑤)として評価することになり、賃貸アパートは貸家として評価することになる。また、Aさんが甲土地の取得や賃貸アパートの建築に銀行借入金を利用した場合に、将来のAさんの相続開始時における当該借入金の残高は、相続税の課税価格の計算上、(⑥)の対象となる。さらに、甲土地は、所定の要件を満たせば、貸付事業用宅地等として「小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例」(以下、「本特例」という)の適用を受けることができる。仮に、甲土地(400㎡)の(⑤)としての評価額が4,000万円である場合に、貸付事業用宅地等として当該宅地のみ本特例の適用を受けたときは、相続税の課税価格に算入すべき当該宅地の価額は(⑦)万円となる。なお、相続の開始前(⑧)年以内に新たに貸付事業の用に供された宅地等については、被相続人が相続開始前(⑧)年を超えて事業的規模で貸付事業を行っていた場合等を除き、本特例の適用対象とならない。

解答 ①5 ②10 ③300 ④10 ⑤70 ⑥貸家建付地 ⑦債務控除 ⑧3,000 ⑨3

参考

①③買い換えた土地の面積が300㎡以上であることが要件ですが、譲渡資産である土地等の面積の5倍を超える部分は対象外です

④課税繰延べ割合は税制改正により細かく変わりました

譲渡資産	買換資産	課税繰延割合
集中地域以外	東京都特別区	本店資産の買換え 60% その他 70%
集中地域以外	集中地域	75%
原則		80%
東京都特別区	集中地域以外	下記以外 80% 本店資産の買換え 90%

⑦200㎡までの部分につき50%の減額となります

1㎡あたりの減額=4,000万円÷400㎡×50%=5万円 減額=5万円×200㎡=1,000万円

評価額 4,000万円-1,000万円=3,000万円

〈建築物の用途に関する制限〉

I 用途地域とは、地域における住居の環境の保護や商業、工業の利便の増進を図るなど、市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、都市計画法において第一種住居地域や第二種住居地域など合計（①）種類が定められており、建築基準法において、その種類ごとに、当該用途地域内で建築することができる建築物の用途が制限されている。甲土地と乙土地とを一体とした土地について、第一種住居地域に属する部分（140㎡）および第二種住居地域に属する部分（560㎡）にまたがって建築物を建築する場合は、その全部について、（②）地域の建築物の用途に関する規定が適用される。

〈サービス付き高齢者向け住宅の概要〉

II サービス付き高齢者向け住宅とは、高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供を受けることができる良好な居住環境を備えた賃貸等の住宅で、その名称を使用するためには、都道府県知事等の登録が必要となる。当該住宅を新築する場合、登録基準は、各居住部分の床面積が原則として（③）㎡以上であること、（④）構造であること、ケアの専門家が少なくとも日中建物に常駐して状況把握（安否確認）サービスと（⑤）サービスが提供されることなどとされ、その登録は（⑥）年ごとの更新制となっている。登録されたサービス付き高齢者向け住宅は、所定の要件のもと、国による補助事業の対象となる。当該住宅を新築する場合、原則として、補助率は新築工事に要する所定の工事費の（⑦）%とされ、一戸当たりの上限額が設定されている。また、所定の要件を満たすサービス付き高齢者向け住宅を新築して賃貸の用に供する場合、固定資産税における（⑧）年間の減額措置や不動産取得税における軽減措置といった税制上の優遇措置が設けられている。

解答 ①13 ②第二種住居 ③25 ④バリアフリー ⑤生活相談 ⑥5 ⑦10 ⑧5

参考

②過半の属する用途地域の制限が敷地全体に適用されます

2019年9月

〈不動産取得税、登録免許税〉

I 土地の所有権を交換により取得した場合、取得者に対して不動産取得税が課される。また、所有権の移転登記をする場合、登録免許税が課される。不動産取得税については、土地を売買により取得した場合と同様に、「住宅の取得及び土地の取得に対する不動産取得税の税率の特例」によって標準税率は（①）%である。一方、登録免許税については、土地を売買により取得した場合と異なり、軽減税率は適用されず、土地を交換により取得した場合の所有権の移転登記に対する税率は（②）%である。

〈固定資産の交換の場合の譲渡所得の特例〉

II 「固定資産の交換の場合の譲渡所得の特例」（以下、「本特例」という）の適用を受けるためには、交換譲渡資産および交換取得資産がいずれも（③）年以上所有されていたものであり、両資産は（④）と用途が同一でなければならない。また、交換譲渡資産の時価と交換取得資産の時価との差額が、原則として、これらの時価のうちいずれか高いほうの価額の（⑤）%以内でなければならない。なお、一の資産につき、その一部分については交換とし、他の部分については売買とした場合は、本特例の適用にあたって、当該他の部分を含めて交換があったものとし、売買代金は（⑥）として取り扱う。

解答 ①3 ②2 ③1 ④種類 ⑤20 ⑥交換差金等

参考

①住宅以外の建物の税率は4%です

②売買で取得した土地の税率は1.5%、相続で取得した土地の税率は0.4%です

2019年5月

〈建築基準法の規定〉

I 甲土地の第一種中高層住居専用地域に属する部分（140 m²）および第一種住居地域に属する部分（210 m²）にまたがって建築物を建築する場合、その全部について、（①）地域の建築物の用途に関する規定が適用される。また、建築基準法では、都市計画区域と準都市計画区域内において、用途地域等に応じて、建築物の高さの制限を定めている。甲土地に建築する建築物に適用される高さの制限には（②）斜線制限と隣地斜線制限があり、さらに第一種中高層住居専用地域内においては、『日影による中高層の建築物の高さの制限』が適用される場合を除き、（③）斜線制限がある。なお、天空率により計算した採光、通風等が各斜線制限により高さが制限された場合と同程度以上である建築物については、各斜線制限は適用されない。

解答 ①第一種住居 ②道路 ③北側

参考

①過半の属する用途地域の制限が敷地全体に適用されます

②道路斜線制限はどの用途地域等でも適用されます

③「日影規制が適用される場合を除き」という言葉がヒントです