

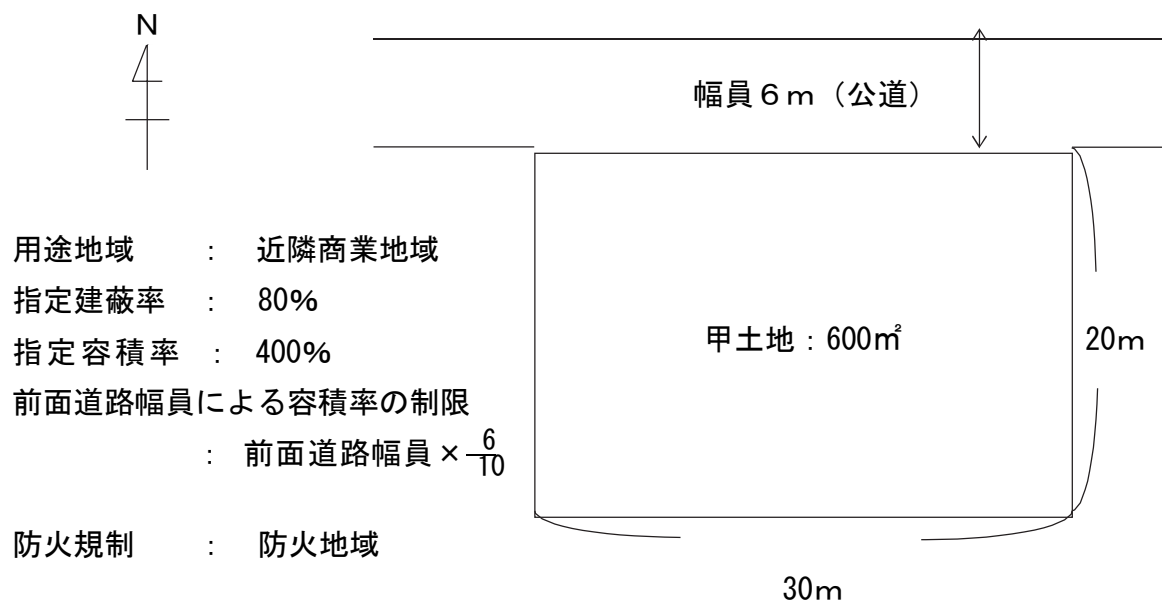
【第4問】 次の設例に基づいて、下記の各問（《問10》～《問12》）に答えなさい。

《設 例》

個人事業主のAさん（50歳）は、2年前に父の相続により甲土地（600m²）を取得している。甲土地は、父の代から月極駐車場として賃貸しているが、収益性は高くない。Aさんが甲土地の活用方法について検討していたところ、ハウスメーカーのX社から「甲土地は、最寄駅から徒歩3分の好立地にあり、相応の需要が見込めるため、賃貸マンションの建築を検討してみませんか。Aさんが建築したマンションを弊社に一括賃貸（普通借家契約・マスターリース契約（特定賃貸借契約））していただければ、弊社が入居者の募集・建物管理等を行ったうえで、賃料を保証させていただきます」と提案を受けた。

Aさんは、自ら賃貸マンションを経営することも考慮したうえで、X社の提案について検討したいと考えている。

＜甲土地の概要＞



- ・ 指定建蔽率および指定容積率とは、それぞれ都市計画において定められた数値である。
- ・ 特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域ではない。

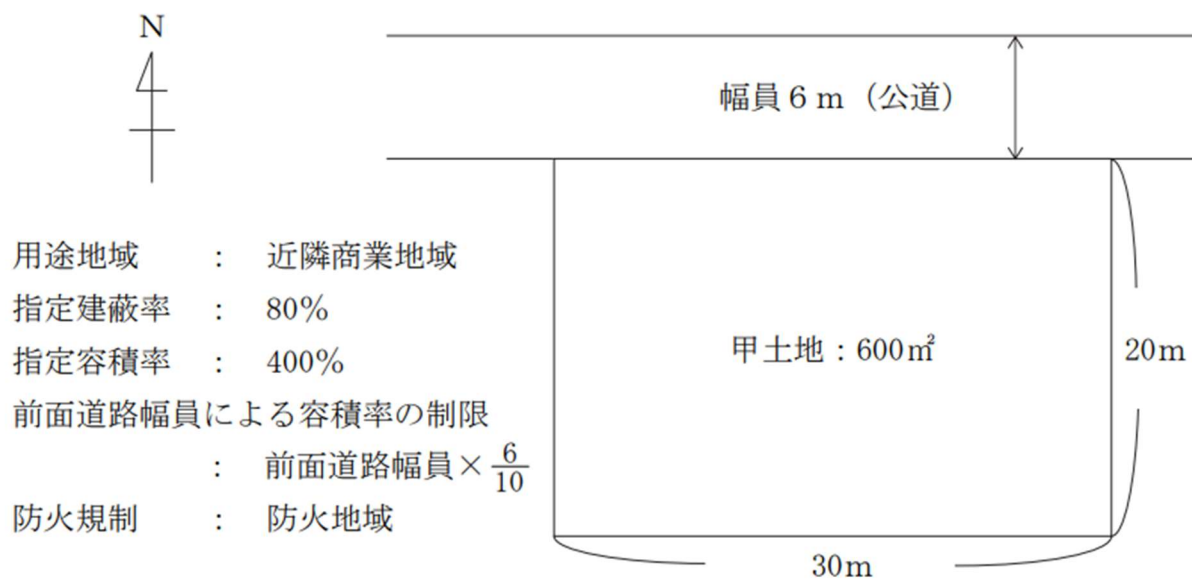
※上記以外の条件は考慮せず、各問に従うこと。

《問10》 甲土地上に耐火建築物を建築する場合における次の①、②を求め、解答用紙に記入しなさい（計算過程の記載は不要）。

① 建蔽率の上限となる建築面積

② 容積率の上限となる延べ面積

＜甲土地の概要＞



指定建蔽率80%の防火地域に耐火建築なので（+10%ではなく）100%。

$$600\text{m}^2 \times 100\% = \text{① } 600 \text{ (m}^2\text{)}$$

前面幅員による制限

$$6\text{m} \times \frac{6}{10} = 360\% < 400\%$$

$$600\text{m}^2 \times 360\% = \text{② } 2,160 \text{ (m}^2\text{)}$$

《問11》 Aさんが、甲土地上に賃貸マンションを建築する場合の留意点等に関する次の記述①～③について、適切なものには○印を、不適切なものには×印を解答用紙に記入しなさい。

- ① 「Aさんが、所有するマンションについて自ら建物の管理や入居者の募集、入居者との賃貸借契約を行う場合には、あらかじめ宅地建物取引業の免許を取得する必要がありますが、マスターリース契約（特定賃貸借契約）に基づき、X社に建物を一括賃貸する場合は、宅地建物取引業の免許は不要です」
- ② 「AさんがX社と普通借家契約としてマスターリース契約（特定賃貸借契約）を締結し、当該契約において賃料が保証される場合であっても、X社から経済事情の変動等を理由として契約期間中に賃料の減額請求を受ける可能性があります」
- ③ 「不動産の収益性を測る指標の1つであるNOI利回り（純利回り）は、不動産投資によって得られる賃料等の年間総収入額を総投資額で除して算出されます。この指標では、簡便に不動産の収益性を把握することができますが、不動産投資に伴う諸経費は考慮されていないため、あくまで目安として利用するようにしてください」

×① 所有するマンションの賃貸経営に免許は不要（なお、宅地建物取引業の免許も不要）。

○②

×③ NOIは総収入（売上）ではなく純収入（利益）で、諸経費は考慮する。

《問12》 Aさんが、甲土地上に賃貸マンションを建築する場合の課税に関する次の記述①～③について、適切なものには○印を、不適切なものには×印を解答用紙に記入しなさい。

- ① 「Aさんが甲土地に賃貸マンションを建築し、不動産取得税および登録免許税を支払った場合、不動産所得の金額の計算上、いずれも必要経費に算入することができます」
- ② 「Aさんが甲土地に賃貸マンションを建築した場合、相続税額の計算上、甲土地は貸家建付地として評価されます。甲土地の貸家建付地としての価額は、当該マンションの賃貸割合が高いほど、高く評価されます」
- ③ 「Aさんが甲土地に賃貸マンションを建築した場合、甲土地に係る固定資産税の課税標準を、住宅1戸につき 200 m²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の額とする特例の適用を受けることができます」

○①

×② マスターリースの場合、空室があっても賃貸割合は100%として評価される。

○③