

Q001 土地・建物の特性 [基礎]

問題：土地の経済的・物理的特性に関する説明として、最も適切なのはどれか。

ア：土地は物理的に移動できないため、同じ面積でも立地条件によって利用価値や価格が大きく異なり得る

イ：土地は市場価格が下がれば別の地域へ自由に移動できる

ウ：同じ面積の土地は全国どこでも同じ価格になる

エ：土地は必ず毎年同じ割合で物理的に消耗する

正答：ア

ア：○ 土地は不動性・個性性が強く、立地が価格形成に大きく影響する。

イ：× 土地は物理的に移動できない。

ウ：× 立地・形状・法規制等で価格は異なる。

エ：× 建物のような物理的減価とは性質が異なる。

総合解説：不動産は立地依存性が強いため、地域分析と個別分析の双方が重要となる。

Q002 土地・建物の特性 [基礎]

問題：不動産の『個性性』を説明したものとして、最も適切なのはどれか。

ア：すべての土地は品質が規格化され、差がない

イ：土地は位置・形状・接道・地勢・法令制限などが一つ一つ異なり、完全に同一の代替物を見つけにくい

ウ：個性性は建物にだけ存在し土地には存在しない

エ：個性性があるので取引事例比較法は一切利用できない

正答：イ

ア：× 土地には個別差が大きい。

イ：○ 不動産は個性性が強く、比較には補正が必要になる。

ウ：× 土地にも強い個性性がある。

エ：× 個別差を補正して比較する。

総合解説：個性性があるため、鑑定評価では地域要因・個別的要因の比較を行う。

Q003 土地・建物の特性 [基礎]

問題：一般に『更地』の説明として最も適切なものはどれか。

- ア：必ず農地として耕作中の土地
- イ：借地権が設定され建物が建っている土地
- ウ：建物等の定着物がなく、かつ使用収益を制約する権利が付着していない宅地
- エ：区分所有建物の専有部分

正答：ウ

ア：× 更地は宅地の類型である。

イ：× 更地ではない。

ウ：○ 鑑定評価上の更地は、建物がなく権利制約もない土地として捉える。

エ：× 土地の類型ではない。

総合解説：同じ土地でも更地・建付地・借地権・底地など権利関係により経済価値が異なる。

Q004 土地・建物の特性 [基礎]

問題：建物の価値に関する説明として、最も適切なものはどれか。

- ア：建物は建築後も永久に同じ効用を維持する
- イ：建物価値は築年数だけで決まり維持管理状態は無関係である
- ウ：土地と同様に建物には物理的劣化が存在しない
- エ：建物は経年による物理的劣化だけでなく、機能的陳腐化や経済環境の変化によっても価値が低下し得る

正答：エ

ア：× 経年・機能・市場変化の影響を受ける。

イ：× 維持管理や改修も影響する。

ウ：× 建物は物理的に劣化する。

エ：○ 鑑定評価の減価修正では物理的・機能的・経済的要因を考慮する。

総合解説：耐用年数と実際の市場価値は必ずしも一致せず、管理状態や需要も評価する。

Q005 土地・建物の特性【標準】

問題：同じ地域にある同面積の住宅地A・Bで、Aは幅員の十分な道路に整形に接し、Bは接道部分が狭い旗竿状地である。他条件が同じ場合の一般的な評価として最も適切なのはどれか。

ア：利用効率や建築計画の自由度などの差により、BがAより低く評価されることがある

イ：面積が同じなら接道・形状に関係なく必ず同一価格になる

ウ：旗竿状地は必ず整形地より高くなる

エ：接道条件は建築可能性にも価格にも一切影響しない

正答：ア

ア：○ 接道・形状は土地の効用や市場性に影響する個別的要因。

イ：× 個別的要因で価格差が生じる。

ウ：× 一般化できず、利用効率面で不利な場合が多い。

エ：× 法規制・利便性の両面で影響する。

総合解説：土地評価では面積だけでなく間口・奥行・形状・接道・方位・高低差などを見る。

Q006 土地・建物の特性【標準】

問題：不動産鑑定評価における『最有効使用』の考え方として、最も適切なものはどれか。

ア：所有者が個人的に最も好きな用途を必ず採用する

イ：法令上・物理的・経済的に実現可能で、その不動産の効用を十分に発揮し得る使用方法を検討する

ウ：法令上禁止される用途でも収益が高ければ最有効使用となる

エ：現在の使用方法是常に最有効使用とみなす

正答：イ

ア：× 市場参加者の合理的な利用を基礎にする。

イ：○ 鑑定評価では対象不動産の個別的要因と近隣地域との関係を踏まえ最有効使用を判定する。

ウ：× 実現可能性が必要。

エ：× 現況が最有効使用と一致しない場合もある。

総合解説：最有効使用は不動産価格形成の中心概念で、現況利用と必ずしも一致しない。

Q007 土地・建物の特性【標準】

問題：古い店舗建物が残る土地について、更地なら共同住宅利用が最も有効と判断される場合の評価として、最も適切なものはどれか。

ア：更地の最も有効使用が共同住宅なら既存建物の取壊し費用は無視する

イ：既存建物があれば現況用途以外を検討してはならない

ウ：建物を継続利用する価値と、取壊し・用途変更費用を負担して更地の最も有効使用へ移行する価値を比較する

エ：建物の経済価値は土地の最も有効使用と無関係である

正答：ウ

ア：× 移行費用を考慮する。

イ：× 代替利用を比較する。

ウ：○ 建物及びその敷地の最も有効使用は、更地としての最も有効使用と必ずしも一致しない。

エ：× 複合不動産として相互に影響する。

総合解説：既存建物の継続・改修・用途変更・取壊しの各案を経済合理性で比較する。

Q008 土地・建物の特性【標準】

問題：住宅地の価格形成要因について、最も適切な説明はどれか。

ア：方位や高低差は物理的事実であって価格には一切影響しない

イ：角地はどの地域・用途でも必ず同じ率だけ高くなる

ウ：日照条件は商業地でも住宅地でも必ず同一評価となる

エ：日照・方位・角地・高低差などは地域の市場選好に応じて価格へ影響し得る

正答：エ

ア：× 市場選好を通じて影響する。

イ：× 影響の程度は地域・用途等で異なる。

ウ：× 用途により重視される要因が異なる。

エ：○ 住宅地では快適性・利便性に関する個別的要因が市場価値へ反映される。

総合解説：価格形成要因は用途・地域によって重要度が変わる。

Q009 土地・建物の特性 [標準]
問題：土地面積250㎡、標準的な単価が1㎡当たり18万円で、個別補正を考慮しない場合の概算価格はいくらか。
ア．4,500万円
イ．450万円。単価を1.8万円として計算する
ウ．7,200万円。面積を400㎡として計算する
エ．45億円。万円から円への換算を誤る
正答：ア
ア：○ 250㎡×18万円＝4,500万円。
イ：× 単価は18万円。
ウ：× 面積は250㎡。
エ：× 4,500万円。
総合解説：土地価格の基礎計算は面積×単価だが、実務では個別要因・時点・地域差等を補正する。

Q010 土地・建物の特性 [応用]
問題：築年数が同じ2棟の賃貸マンションで、一方は大規模修繕と設備更新を適切に実施し高稼働を維持し、他方は修繕不足で空室が多い。評価として最も適切なのはどれか。
ア．築年数が同じなら市場価値は必ず同額
イ．築年数だけでなく維持管理状態・設備機能・賃貸需要・収益性の差を反映して評価する
ウ．修繕費をかけた建物は必ず土地価格までゼロになる
エ．空室率は収益不動産の価値に一切影響しない
正答：イ
ア：× 管理状態や収益性で差が生じる。
イ：○ 建物価値は物理的年齢だけでなく機能・経済性にも左右される。
ウ：× そのような関係はない。
エ：× 収益価格へ直接影響する。
総合解説：収益不動産では建物の物理状態とキャッシュフローの双方を確認する。

Q011 土地・建物の特性【標準】

問題：広大な土地を小規模宅地へ分割する場合の価格評価として、最も適切な考え方はどれか。

ア：小区画の最高単価を元の全土地面積へ掛ければ必ず適正価格になる

イ：分割には費用も時間も一切かからない

ウ：分割後の販売総額だけでなく、造成費・道路等の負担・販売期間・事業リスクを考慮する必要がある

エ：土地規模は市場性に一切影響しない

正答：ウ

ア：× 開発費・時間・リスクを無視している。

イ：× 造成・許認可・販売等の負担がある。

ウ：○ 大規模地の価値は単純に小区画単価×面積では評価できない場合がある。

エ：× 需要層や利用方法が変わる。

総合解説：規模が大きい土地では開発法的な考え方が有効となる場合がある。

Q012 土地・建物の特性【応用】

問題：土地価格は高いが、既存建物の耐震性・設備機能が低く大規模改修が必要な物件を購入する場合、最も適切な判断はどれか。

ア：土地の路線価だけ見れば建物調査は不要

イ：建物に重大な修繕が必要でも取得価格へ影響しない

ウ：土地価格が高ければ物件全体の投資収益率も必ず高い

エ：土地価値だけでなく建物の改修・解体費、法令適合性、将来収益を合わせて投資価値を評価する

正答：エ

ア：× 建物状況は投資価値に影響する。

イ：× 将来支出を反映する。

ウ：× 取得価格と収益の関係で決まる。

エ：○ 土地と建物を一体で取得する以上、既存建物が生む費用・収益も価格判断に反映する。

総合解説：不動産投資では土地・建物・権利・法令・収益・将来支出を統合して判断する。

Q013 登記記録・公図等 [基礎]

問題：土地の登記記録について、最も適切な説明はどれか。

ア：表題部には所在・地番・地目・地積等が記録され、権利部には所有権や抵当権等の権利に関する事項が記録される

イ：表題部には抵当権だけが記録される

ウ：権利部には地積だけが記録される

エ：登記記録には権利関係は一切記録されない

正答：ア

ア：○ 表示に関する登記と権利に関する登記で記録内容が分かれる。

イ：× 抵当権は権利部。

ウ：× 地積は表題部。

エ：× 所有権・担保権等が記録される。

総合解説：物件調査では表題部で物理的表示、権利部で所有権・担保権等を確認する。

Q014 登記記録・公図等 [基礎]

問題：不動産登記記録の権利部について、最も適切な説明はどれか。

ア：甲区には地目、乙区には地積だけが記録される

イ：甲区には所有権に関する事項、乙区には抵当権など所有権以外の権利に関する事項が記録される

ウ：甲区は借主専用、乙区は所有者専用である

エ：抵当権は甲区にしか記録できない

正答：イ

ア：× これらは表題部。

イ：○ 権利部は所有権とその他の権利で区分される。

ウ：× そのような区分ではない。

エ：× 抵当権は乙区。

総合解説：売買前には甲区の所有者・差押え等と、乙区の抵当権等を確認する。

Q015 登記記録・公図等 [基礎]

問題：不動産の登記事項証明書について、最も適切な説明はどれか。

ア：所有者本人しか請求できない

イ：土地所在地ではなく住民票コードだけあれば必ず取得できる

ウ：オンライン請求、郵送請求、登記所窓口での請求などが可能である

エ：登記事項証明書は法務局では発行されない

正答：ウ

ア：× 登記事項証明書は所定手続により第三者も請求できる。

イ：× 物件特定に所在・地番等が必要。

ウ：○ 法務局は複数の交付請求方法を案内している。

エ：× 法務局が交付する。

総合解説：実務では住居表示と地番を混同せず、対象不動産を正確に特定する。

Q016 登記記録・公図等 [標準]

問題：公図（地図に準ずる図面等）と地積測量図の使い分けとして、最も適切なものはどれか。

ア：公図は建物内部の間取りを示す図面

イ：地積測量図は所有者の氏名だけを証明する書面

ウ：公図と地積測量図は全く同じ図面の別名称

エ：公図は周辺筆との位置関係等を確認する資料で、地積測量図は一筆の土地の形状・辺長・座標等を確認する際に有用である

正答：エ

ア：× 建物各階平面図等とは異なる。

イ：× 土地の測量に関する図面。

ウ：× 別種類の資料。

エ：○ 両図面は目的と精度・記載内容が異なる。

総合解説：境界・面積調査では公図だけで断定せず、地積測量図や現地・境界標等も確認する。

Q017 登記記録・公図等【標準】

問題：市街地の不動産について『住所』は分かるが、登記事項証明書を取得するための地番が分からない場合の対応として、最も適切なのはどれか。

ア：公図やブルーマップ等を用いて住居表示から地番を確認し、正確な所在・地番で請求する

イ：住居表示と地番は全国で必ず同一なので確認不要

ウ：所有者の生年月日だけで土地を特定する

エ：地番が不明なら登記情報は永久に取得できない

正答：ア

ア：○ 登記上の地番と住居表示は一致しないことがある。

イ：× 一致しないことがある。

ウ：× 不動産の所在・地番で特定する。

エ：× 法務局等で確認方法がある。

総合解説：不動産調査では『住所』『地番』『家屋番号』を区別する。

Q018 登記記録・公図等【標準】

問題：古い土地で登記記録の地積と現地実測面積が異なる可能性がある場合の調査として、最も適切なのはどれか。

ア：登記地積はどの土地でも実測値と1mmも変わらない

イ：登記地積だけで確定せず、地積測量図、境界標、現地測量等を確認する

ウ：公図だけで境界位置を法的に完全確定できる

エ：実測値が違っても売買価格や面積条件には一切関係しない

正答：イ

ア：× 古い登記等では差があり得る。

イ：○ 登記簿面積と現況実測が一致しない土地もあるため複数資料で確認する。

ウ：× 境界確認には追加調査が必要な場合がある。

エ：× 契約条件・価格へ影響し得る。

総合解説：売買が公簿取引か実測取引かも契約上確認する。

Q019 登記記録・公図等【標準】

問題：購入予定不動産の乙区に銀行の抵当権が記録されている。買主の確認として最も適切なのはどれか。

ア：乙区の抵当権は所有者の変更と同時に自動消滅するので何も確認しない

イ：抵当権がある土地は法律上絶対に売買できない

ウ：残代金決済時の抵当権抹消方法や必要書類を確認し、所有権移転と担保抹消を安全に同時履行できるようにする

エ：抵当権は土地の地目を示す情報なので担保とは無関係

正答：ウ

ア：× 自動消滅しない。

イ：× 売買は可能だが担保処理が重要。

ウ：○ 抵当権が残ったまま取得するリスクを避けるため決済条件を確認する。

エ：× 担保権である。

総合解説：権利調査では所有権だけでなく抵当権・根抵当権・差押え等を確認する。

Q020 登記記録・公図等【標準】

問題：建物の登記関係図面について、最も適切な説明はどれか。

ア：各階平面図は土地の筆界だけを示す

イ：建物図面は所有者の所得税額を示す

ウ：建物には登記図面が存在しない

エ：建物図面は建物の位置関係等、各階平面図は各階の形状・床面積等を確認する資料として用いられる

正答：エ

ア：× 建物各階の形状等を示す。

イ：× 不動産図面であり税額資料ではない。

ウ：× 建物図面・各階平面図がある。

エ：○ 法務局では建物図面・各階平面図を図面証明書として扱う。

総合解説：現況建物と登記面積・形状に差がないか確認することも重要。

Q021 登記記録・公図等 [応用]

問題：登記記録では木造2階建て120㎡だが、現地では増築部分があり明らかに面積が大きい。購入前調査として最も適切なのはどれか。
ア：未登記増築の有無、建築確認・検査、固定資産課税資料等を追加確認し、法令適合性や融資への影響を評価する
イ：登記記録だけが絶対で現況建物は無視する
ウ：増築部分は登記がなければ法律上存在しないので調査不要
エ：床面積の差は価格や利用に一切影響しない

正答：ア

ア：○ 登記と現況の不一致は権利・法令・融資・税務上の問題を生じ得る。
イ：× 現況確認が必要。
ウ：× 実体として存在し法令上問題となり得る。
エ：× 建築規制や価値に影響する。

総合解説：書面調査と現地調査を突き合わせる事が不動産デューデリジェンスの基本。

Q022 登記記録・公図等 [応用]

問題：公図上の形状、地積測量図、現地の塀位置が一致せず、境界標も一部見つからない土地を購入する場合、最も適切な対応はどれか。
ア：公図だけを唯一の絶対資料として他資料を捨てる
イ：土地家屋調査士等による資料調査・現地測量や隣接所有者との境界確認等を検討してから取引条件を決める
ウ：売主の口頭説明だけで境界を確定したとみなす
エ：境界は所有権と無関係なので購入判断に影響しない

正答：イ

ア：× 公図の精度には地域差がある。
イ：○ 境界不明確なままでは面積・越境・将来紛争リスクが残る。
ウ：× 客観的資料・境界確認が必要。
エ：× 権利範囲・利用・価格に直結する。

総合解説：資料間に不一致があるほど、専門家による追加調査の重要性が高まる。

Q023 不動産価格・鑑定評価 [基礎]

問題：不動産鑑定評価の基本的な三方式の組合せとして、最も適切なのはどれか。

ア：簿価方式・税価方式・保険方式

イ：公示方式・路線方式・固定方式

ウ：原価方式・比較方式・収益方式

エ：取得方式・売却方式・相続方式

正答：ウ

ア：× 鑑定評価基準の三方式ではない。

イ：× 公的価格等と混同している。

ウ：○ 価格の三面性に対応して原価・比較・収益の三方式がある。

エ：× 鑑定評価方式ではない。

総合解説：価格を求める基本手法は原価法・取引事例比較法・収益還元法。

Q024 不動産価格・鑑定評価 [基礎]

問題：原価法の説明として、最も適切なものはどれか。

ア：類似不動産の取引価格だけを比較して価格を求める

イ：将来純収益を還元利回りで資本還元する

ウ：固定資産税評価額を必ずそのまま市場価格とする

エ：価格時点の再調達原価を求め、減価修正を行って積算価格を求める

正答：エ

ア：× 取引事例比較法。

イ：× 収益還元法。

ウ：× 原価法ではない。

エ：○ 原価法は再調達原価に着目する手法。

総合解説：建物や建物及びその敷地で再調達原価・減価を把握できる場合に有効。

Q025 不動産価格・鑑定評価 [標準]

問題：取引事例比較法の適用として、最も適切なものはどれか。

- ア：類似不動産の取引事例を収集し、事情補正・時点修正・地域要因・個別的要因の比較を行って比準価格を求める
イ：売り急ぎなど特殊事情のある取引でも一切補正せず使う
ウ：古い取引価格は価格時点が違ってもそのまま使う
エ：取引事例の地域差や個別差を比較してはならない

正答：ア

ア：○ 実際の取引事例を適切に補正して対象不動産へ比準する。

イ：× 事情補正が必要。

ウ：× 価格変動があれば時点修正。

エ：× 地域・個別要因比較が必要。

総合解説：事例選択の適切性と補正の合理性が比準価格の信頼度を左右する。

Q026 不動産価格・鑑定評価 [標準]

問題：賃貸マンション等の収益不動産を評価する収益還元法の考え方として、最も適切なものはどれか。

- ア：建築費だけを積み上げて価格を求める
イ：将来得られる純収益を適切な還元利回り等で現在価値に還元して価格を求める
ウ：周辺の売買事例だけを比較して価格を求める
エ：家賃収入を考慮してはならない

正答：イ

ア：× 原価法の考え方。

イ：○ 収益方式は不動産が生み出す収益に着目する。

ウ：× 取引事例比較法。

エ：× 収益力が中心。

総合解説：収益還元法には直接還元法やDCF法がある。

Q027 不動産価格・鑑定評価 [標準]

問題：年間純収益300万円、還元利回り5%とする収益不動産の直接還元法による収益価格はいくらか。

ア：1,500万円。300万円×5で計算する

イ：60万円。300万円×0.2とする

ウ：6,000万円

エ：3億円。利回り1%として計算する

正答：ウ

ア：× 利回りは5%なので除する。

イ：× 収益価格の計算ではない。

ウ：○ $300\text{万円} \div 0.05 = 6,000\text{万円}$ 。

エ：× 条件は5%。

総合解説：直接還元法は一期間の純収益を還元利回りで除して価格を求める。

Q028 不動産価格・鑑定評価 [標準]

問題：年間純収益が一定の収益不動産で、投資家が要求する還元利回りが4%から6%へ上昇した場合の収益価格への一般的な影響として、最も適切なのはどれか。

ア：収益価格は上昇する

イ：収益価格は必ず同額のまま

ウ：収益価格はゼロになる

エ：収益価格は低下する

正答：エ

ア：× 式の関係は逆。

イ：× 還元利回りが価格に影響する。

ウ：× 利回り上昇だけでゼロにはならない。

エ：○ 直接還元では価格＝純収益÷還元利回りなので、利回り上昇で価格は低下する。

総合解説：金利上昇等により要求利回りが上がると、他条件一定なら不動産価格へ下押し圧力がかかる。

Q029 不動産価格・鑑定評価 [応用]

問題：同じ投資用不動産について比準価格1億円、収益価格8,000万円、積算価格1億2,000万円となった。最終鑑定評価額の考え方として最も適切なのはどれか。

ア：各手法の適合性・資料の信頼性・市場参加者の価格形成行動を検討し、説得力を比較して試算価格を調整する

イ：3価格の算術平均1億円を必ず採用しなければならない

ウ：最も高い積算価格を必ず採用する

エ：最も低い収益価格を必ず採用する

正答：ア

ア：○ 単純平均ではなく各手法の説得力を判断する。

イ：× 単純平均義務はない。

ウ：× 市場特性に応じて調整する。

エ：× 機械的な最低値採用ではない。

総合解説：鑑定評価額は複数手法の結果を市場特性と資料精度に照らして調整して決定する。

Q030 不動産価格・鑑定評価 [応用]

問題：ある賃貸物件の年間純収益が400万円から360万円へ低下し、同時に還元利回りが4%から5%へ上昇した。直接還元法による価格は1億円からいくらへ変化するか。

ア：9,000万円。純収益低下だけを反映する

イ：7,200万円

ウ：8,000万円。400万円÷5%だけを計算する

エ：1億1,111万円。360万円÷3.24%とする

正答：イ

ア：× 還元利回り上昇も反映する。

イ：○ $360 \text{万円} \div 0.05 = 7,200 \text{万円}$ 。

ウ：× 純収益も360万円へ低下。

エ：× 条件外の利回り。

総合解説：収益不動産価格はNOIと還元利回りの双方に敏感である。

Q031 宅地建物取引業法の基礎 [基礎]

問題：宅地建物取引業者が東京都内だけに事務所を設けて宅建業を営む場合、免許権者として原則最も適切なのはどれか。

ア：国土交通大臣。宅建業はすべて大臣免許である

イ：法務大臣

ウ：東京都知事

エ：市区町村長

正答：ウ

ア：× 二以上の都道府県に事務所を設ける場合などに大臣免許。

イ：× 宅建業免許の免許権者ではない。

ウ：○ 一つの都道府県内だけに事務所を設ける場合は、その都道府県知事免許となる。

エ：× 宅建業免許は都道府県知事または国土交通大臣。

総合解説：事務所の所在する都道府県数で知事免許か大臣免許かを判定する。

Q032 宅地建物取引業法の基礎 [基礎]

問題：宅地建物取引業の免許の有効期間として、最も適切なのはどれか。

ア：1年。毎年必ず免許を取り直す制度である

イ：3年。宅地建物取引士証と同じ期間として扱う

ウ：10年。一度更新すれば長期間固定される

エ：5年。継続して宅建業を営むには満了前に更新手続きが必要となる

正答：エ

ア：× 現行有効期間ではない。

イ：× 宅建業免許は5年。

ウ：× 現行有効期間ではない。

エ：○ 宅建業免許の有効期間は5年。

総合解説：宅建業者は免許期間満了前に更新手続きを行う必要がある。

Q033 宅地建物取引業法の基礎 [基礎]

問題：宅地建物取引業者の事務所における専任の宅地建物取引士の設置について、原則最も適切なのはどれか。

ア．業務に従事する者5人につき1人以上の割合で専任の宅地建物取引士を置く

イ．従業者100人につき1人でよい

ウ．専任宅建士は一人も不要

エ．宅建士は社外の誰かを名義だけ借りればよい

正答：ア

ア：○ 事務所ごとに一定数の専任宅建士を置く義務がある。

イ：× 必要割合が不足する。

ウ：× 設置義務がある。

エ：× 専任性・常勤性が必要。

総合解説：重要事項説明等を適正に行うため、事務所ごとの専任宅建士配置が求められる。

Q034 宅地建物取引業法の基礎 [基礎]

問題：宅地建物取引業者が買主へ行う重要事項説明の時期として、原則最も適切なのはどれか。

ア．引渡し後であればいつでもよい

イ．売買契約を締結する前

ウ．所有権移転登記後だけ

エ．代金完済から1年以内

正答：イ

ア：× 契約判断の前に説明する必要がある。

イ：○ 買主が契約締結の判断をするため、重要事項説明は契約前に行う。

ウ：× 遅すぎる。

エ：× 契約前説明が原則。

総合解説：重要事項説明は契約締結前、37条書面は契約成立後という時期の違いが基本。

Q035 宅地建物取引業法の基礎 [標準]

問題：宅地建物取引業者が重要事項説明を行う場合、説明者として最も適切なのはどれか。

ア：宅建士資格のない営業担当者であれば誰でもよい

イ：買主本人

ウ：宅地建物取引士

エ：司法書士であれば宅建士資格がなくても必ず代行できる

正答：ウ

ア：× 重要事項説明は宅建士の法定業務。

イ：× 説明を受ける側。

ウ：○ 重要事項説明は宅地建物取引士が行う。

エ：× 宅建業法上の説明者は宅建士。

総合解説：重要事項説明時には宅建士証の提示義務も確認する。

Q036 宅地建物取引業法の基礎 [標準]

問題：宅地建物取引業法37条に基づく書面の役割として、最も適切なものはどれか。

ア：契約前の物件調査内容だけを説明する書面

イ：登記申請そのものを完了させる書面

ウ：住宅ローン審査を自動承認する書面

エ：成立した契約の主要内容を書面化して当事者に交付する

正答：エ

ア：× 35条重要事項説明書の役割。

イ：× 登記手続書類とは別。

ウ：× 融資審査書類ではない。

エ：○ 契約成立後に契約条件を明確化するため交付する。

総合解説：35条書面と37条書面は目的・交付時期が異なる。

Q037 宅地建物取引業法の基礎 [標準]

問題：宅地建物取引業者が自ら売主となり、宅建業者ではない買主へ宅地を売却する場合、受領できる手付額の上限として原則最も適切なのはどれか。

ア：売買代金の20％を超える手付を受領してはならない

イ：売買代金の50％まで無条件で受領できる

ウ：金額に上限はない

エ：一律10万円まで

正答：ア

ア：○ 自ら売主規制により手付額の上限は代金の20％。

イ：× 20％上限。

ウ：× 消費者保護のため上限がある。

エ：× 固定額ではなく代金割合。

総合解説：自ら売主となる宅建業者には一般買主保護のため特別な規制がある。

Q038 宅地建物取引業法の基礎 [標準]

問題：宅建業者が自ら売主、買主が非宅建業者の売買で、『買主は手付解除を一切できない』との特約を定めた場合の取扱いとして、最も適切なのはどれか。

ア：当事者が署名すれば必ず有効

イ：買主に不利な特約として無効となる

ウ：宅建業者が売主なら手付解除制度自体が存在しない

エ：買主に有利か不利かに関係なく特約はすべて無効

正答：イ

ア：× 強行的な消費者保護規定がある。

イ：○ 宅建業法の自ら売主規制に反して買主に不利な特約は無効。

ウ：× 手付解除制度がある。

エ：× 買主に有利な特約まで一律無効ではない。

総合解説：宅建業者自ら売主の取引では、民法より買主に不利な特約を制限する規定がある。

Q039 宅地建物取引業法の基礎 [標準]

問題：宅建業者が自ら売主、非宅建業者が買主の売買で、契約不適合責任の通知期間を『引渡しから6か月』とする買主に不利な特約について、最も適切な説明はどれか。

- ア：6か月でも当事者合意があれば常に有効
- イ：宅建業者は契約不適合責任を全面免除する特約を自由に定められる
- ウ：宅建業法上認められる最低限より買主に不利であり、原則として無効となる
- エ：契約不適合責任は不動産売買には適用されない

正答：ウ

- ア：× 宅建業法の特約制限がある。
- イ：× 非宅建業者買主には制限される。
- ウ：○ 自ら売主の宅建業者は、通知期間を引渡しから2年以上とする場合などを除き買主に不利な特約をできない。
- エ：× 不動産売買にも適用される。

総合解説：自ら売主規制では、契約不適合責任の通知期間を引渡しから2年以上とする特約などが許容される。

Q040 宅地建物取引業法の基礎 [標準]

問題：宅地建物取引業者Aが自ら売主となり、宅地建物取引業者Bへ宅地を売却する場合の自ら売主規制について、最も適切な説明はどれか。

- ア：Bも宅建業者であるほど消費者保護規制がすべて強化される
- イ：宅建業者間では宅建業法そのものが一切適用されない
- ウ：Aは売主になれない
- エ：相手方も宅建業者であるため、非宅建業者保護を目的とする多くの8種制限は適用されない

正答：エ

- ア：× 業者間取引では適用除外がある。
- イ：× 免許・業務規制等は残る。
- ウ：× 宅建業者は自ら売主となれる。
- エ：○ 宅建業者間取引では自ら売主規制の多くが適用除外となる。

総合解説：買主が宅建業者か否かは、自ら売主規制を適用する上で重要。

Q041 宅地建物取引業法の基礎 [標準]

問題：宅地建物取引業者が売主と買主の間に立ち、契約締結権限は持たず取引成立をあっせんする場合の取引態様として、最も適切なのはどれか。

- ア：媒介
- イ：代理。必ず本人に代わり契約を締結する権限を持つ
- ウ：自己売買
- エ：登記

正答：ア

- ア：○ 媒介は当事者間の契約成立をあっせんする行為。
- イ：× 代理は権限に基づき本人に代わって意思表示する。
- ウ：× 業者自身が当事者となる取引。
- エ：× 権利変動を公示する手続。

総合解説：広告や重要事項説明では取引態様を明示することが重要。

Q042 宅地建物取引業法の基礎 [応用]

問題：宅建業者が自ら売主となる未完成物件で、非宅建業者の買主から売買代金の10％に相当する高額な手付金を受領する予定である。最も適切な対応はどれか。

- ア：未完成物件では手付金等保全制度は存在しない
- イ：法定の例外に該当しない限り、所定の保全措置を講じた上で手付金等を受領する
- ウ：売買代金の20％以下なら保全措置は常に不要
- エ：買主が一般消費者であるほど保全措置をしてはならない

正答：イ

- ア：× 買主保護のため制度がある。
- イ：○ 未完成物件では一定額を超える手付金等について保全措置が必要。
- ウ：× 手付額上限と保全措置基準は別。
- エ：× むしろ保護のため必要。

総合解説：手付額の上限規制と、手付金等の保全措置義務を混同しない。

Q043 宅地建物取引業法の基礎 [応用]

問題：宅地建物取引士が重要事項説明をオンラインで行う場合の基本的な考え方として、最も適切なのはどれか。

ア：オンラインなら宅建士資格のない者でも重要事項説明できる

イ：相手方が重要事項説明書を見られなくても口頭だけでよい

ウ：所定のIT重説要件を満たし、相手方が宅建士証を視認できる方法で本人確認・説明を行う

エ：IT重説では宅建士証を提示してはならない

正答：ウ

ア：× 説明者要件は変わらない。

イ：× 書面等を確認できる環境が必要。

ウ：○ IT重説でも宅建士による説明・宅建士証提示等の要件が必要。

エ：× 提示が必要。

総合解説：デジタル化されても説明者・資料・双方向性など実質的な説明義務は維持される。

Q044 宅地建物取引業法の基礎 [応用]

問題：宅建業者Aが自ら売主、一般消費者Bが買主の新築住宅売買で、代金の30%を手付とし、契約不適合責任を全面免責し、Bの手付解除を禁止する特約を提示した。最も適切な評価はどれか。

ア：一つの契約書に記載すればすべて有効

イ：手付30%だけが問題で他の特約は必ず有効

ウ：新築住宅では宅建業法の自ら売主規制は一切適用されない

エ：複数の自ら売主規制に抵触し、Bに不利な内容はそのまま有効とはならない

正答：エ

ア：× 強行規定に反する不利特約は無効。

イ：× 複数規制に抵触。

ウ：× 適用される。

エ：○ 手付上限・手付解除・契約不適合責任の各規制に抵触する。

総合解説：1級FPでは個別規制を横断して買主保護の全体像を判断できることが重要。

Q045 売買契約・手付・契約不適合 [\[基礎\]](#)

問題：売買契約で解約手付が交付された場合、相手方が契約の履行に着手する前の手付解除として、最も適切なのはどれか。

ア：買主は手付を放棄し、売主は受け取った手付の倍額を現実に提供して解除できる

イ：買主は手付を返還してもらった上で自由に解除できる

ウ：売主は受け取った手付と同額を返すだけで解除できる

エ：履行着手後も相手方の意思に関係なくいつでも手付解除できる

正答：ア

ア：○ 民法上の解約手付の基本。

イ：× 買主は手付放棄。

ウ：× 売主は倍額償還。

エ：× 履行着手前が原則。

総合解説：手付解除は解除権留保の制度で、履行着手時期が重要。

Q046 売買契約・手付・契約不適合 [\[基礎\]](#)

問題：買主がすでに中間金を支払い、売主もこれを受領して契約履行が進んでいる場合、解約手付による一方的解除について最も適切な説明はどれか。

ア：契約履行が完了した後も手付を放棄すれば必ず解除できる

イ：相手方が履行に着手した後は、原則として手付解除はできない

ウ：履行着手の有無は手付解除と無関係

エ：中間金支払いは必ず契約不成立を意味する

正答：イ

ア：× 履行着手後は原則不可。

イ：○ 解約手付による解除は相手方の履行着手前まで。

ウ：× 重要な判断基準。

エ：× むしろ履行進行を示すことがある。

総合解説：具体的に何が履行着手に当たるかは契約内容・行為の性質で判断する。

Q047 売買契約・手付・契約不適合 [基礎]

問題：売買目的物が契約内容に適合しない場合、買主が民法上検討できる救済として、最も適切なものはどれか。

- ア：所有権移転登記を受けた後は一切救済を求められない
- イ：必ず刑事罰だけを求める
- ウ：追完請求、代金減額請求、損害賠償請求、契約解除など
- エ：買主は売主の同意がなければ何も主張できない

正答：ウ

- ア：× 登記後でも要件を満たせば請求可能。
- イ：× 民事上の救済制度。
- ウ：○ 契約不適合の内容・要件に応じ複数の救済がある。
- エ：× 法律上の権利がある。

総合解説：契約不適合責任は『契約で約束した内容と実際が一致しているか』が中心。

Q048 売買契約・手付・契約不適合 [標準]

問題：種類または品質に関する契約不適合について、買主が不適合を知った場合の民法上の通知について、原則最も適切なものはどれか。

- ア：知った日から10年以内なら通知不要
- イ：通知は一切不要
- ウ：引渡し前にしか通知できない
- エ：不適合を知った時から1年以内にその旨を売主へ通知する必要がある

正答：エ

- ア：× 原則1年以内の通知。
- イ：× 権利行使の前提となる通知期間がある。
- ウ：× 引渡し後に判明する不適合も対象。
- エ：○ 種類・品質の不適合は原則1年以内の通知が必要。

総合解説：売主が引渡し時に不適合を知り、または重大な過失で知らなかった場合には例外がある。

Q049 売買契約・手付・契約不適合【標準】

問題：売買契約成立後、引渡し前に双方の責任によらない災害で建物が全焼し、履行不能となった場合の考え方として、最も適切なのはどれか。

- ア：買主は反対給付である代金支払いを拒むことができる場面がある
- イ：買主は建物を受け取れなくても必ず代金全額を払わなければならない
- ウ：売主の責任がなくても買主は刑事罰を科せる
- エ：建物が滅失すると契約成立前に遡って必ず無効になる

正答：ア

ア：○ 双方に帰責事由のない履行不能では危険負担の規定により反対給付を拒絶できる。

イ：× 危険負担の規律がある。

ウ：× 民事契約の問題。

エ：× 無効と同義ではない。

総合解説：履行不能・危険負担・解除の関係を契約条項と民法で確認する。

Q050 売買契約・手付・契約不適合【標準】

問題：住宅ローン承認を停止条件とし、承認が得られたときに契約の効力が生じる旨を明確に定めた場合の説明として、最も適切なのはどれか。

- ア：条件が成就すると契約が必ず消滅する
- イ：条件が成就したときに契約の効力が生じる仕組みとなる
- ウ：条件の有無は契約効力に一切影響しない
- エ：住宅ローンに関する条件は法律上設定できない

正答：イ

ア：× 解除条件の説明。

イ：○ 停止条件は条件成就まで法律行為の効力発生を停止する。

ウ：× 停止条件は効力発生に関係。

エ：× 契約で条件を定めることは可能。

総合解説：ローン特約は実務上、停止条件型・解除権型など契約文言により法的構成が異なる。

Q051 売買契約・手付・契約不適合【標準】

問題：売買契約における手付と違約金について、最も適切な説明はどれか。

ア：手付と違約金は名称が違っただけで常に完全同一

イ：違約金を定めると手付解除制度は必ず消滅する

ウ：手付と違約金は法的役割が異なり、契約書で解除・債務不履行時の取扱いを明確にする必要がある

エ：手付は必ず売買代金の全額でなければならない

正答：ウ

ア：× 法的機能が異なる。

イ：× 契約内容による。

ウ：○ 手付は契約成立の証拠・解除機能等を持ち得る一方、違約金は債務不履行時の損害賠償予定等。

エ：× 一部金額として設定される。

総合解説：契約金銭の名称だけでなく、契約条項上どの機能を持たせているかを確認する。

Q052 売買契約・手付・契約不適合【応用】

問題：売買契約書に『給排水管は正常に使用できる状態で引き渡す』と明記されていたが、引渡し直後から老朽化した配管の重大な漏水で使用できなかった。最も適切な考え方はどれか。

ア：中古物件なら契約内容に関係なく売主責任は一切ない

イ：配管は建物の一部ではないので売買契約と無関係

ウ：引渡しを受けた瞬間に買主の全権利が消滅する

エ：契約内容との不一致として契約不適合責任を検討する

正答：エ

ア：× 中古でも契約内容に適合する義務がある。

イ：× 設備も契約内容に含まれ得る。

ウ：× 契約不適合責任が問題となり得る。

エ：○ 契約で約束された品質・機能を満たさなければ契約不適合となり得る。

総合解説：中古不動産では設備表・物件状況報告書・契約条項を具体化することが紛争予防につながる。

Q053 売買契約・手付・契約不適合【応用】

問題：買主が解約手付を交付した後、売主が契約上必要な履行に着手する前に、買主の都合で契約をやめたい。契約に特段の定めがない場合、最も適切なのはどれか。

ア：買主は手付を放棄して解除でき、通常は手付解除自体について追加の損害賠償を要しない

イ：買主は必ず売買代金全額を違約金として支払う

ウ：買主は手付全額の返還を受けて解除できる

エ：履行着手前でも売主の同意がなければ手付解除できない

正答：ア

ア：○ 解約手付の機能として、履行着手前なら手付放棄で解除できる。

イ：× 通常の解約手付の効果ではない。

ウ：× 手付を放棄する。

エ：× 解約手付なら一方的解除が可能。

総合解説：手付解除と債務不履行解除を区別し、解除可能時期と金銭効果を把握する。

Q054 売買契約・手付・契約不適合【標準】

問題：土地売買で登記地積と実測面積に差がある可能性がある場合、契約書で確認すべき事項として最も適切なのはどれか。

ア：面積は登記簿に数字があれば契約で一切触れる必要がない

イ：公簿売買か実測売買か、差異が出た場合の代金精算の有無、境界明示の方法など

ウ：境界は売買契約と無関係なので売主は何も説明しなくてよい

エ：実測売買でも実測面積は代金と無関係である

正答：イ

ア：× 面積差リスクを定める必要がある。

イ：○ 面積差が価格・引渡し条件へどう影響するかを契約で明確にする。

ウ：× 重要な取引条件。

エ：× 通常は単価精算等の条件を定める。

総合解説：権利・境界・面積に関する不確実性は契約条項でリスク分配を明確にする。

Q055 賃貸借・借地借家 [基礎]

問題：借地借家法上の普通借地権の当初の存続期間として、期間を30年未満と定めた場合の取扱いを含め最も適切なのはどれか。

- ア：原則5年
- イ：原則10年
- ウ：原則30年
- エ：期間の定めをすると必ず無効になる

正答：ウ

- ア：× 短すぎる。
- イ：× 普通借地権の当初期間ではない。
- ウ：○ 普通借地権の当初期間は原則30年で、これより長い期間を定めることはできる。
- エ：× 30年以上の定め等が可能。

総合解説：普通借地権は当初30年、最初の更新20年、その後10年が基本。

Q056 賃貸借・借地借家 [基礎]

問題：普通借地権について、合意等により更新された場合の法定更新期間として原則最も適切な組合せはどれか。

- ア：最初もその後も5年
- イ：最初10年、その後20年
- ウ：すべて30年固定
- エ：最初の更新は20年、その後の更新は10年

正答：エ

- ア：× 法定期間より短い。
- イ：× 順序が逆。
- ウ：× 更新期間は初回20年、以後10年。
- エ：○ 借地借家法の法定更新期間。

総合解説：当事者がこれより長い期間を定めることは可能。

Q057 賃貸借・借地借家【基礎】

問題：一般定期借地権の基本的な要件として、最も適切なのはどれか。

ア：存続期間を50年以上とし、更新・建物買取請求等をしない旨を所定の方式で特約する

イ：存続期間は必ず5年以下

ウ：期間満了時に必ず普通借地権へ自動更新する

エ：建物所有目的でなく駐車場利用だけでも借地借家法上の借地権になる

正答：ア

ア：○ 一般定期借地権は50年以上の長期定期借地。

イ：× 50年以上。

ウ：× 更新しない特約をする。

エ：× 借地権は建物所有目的。

総合解説：普通借地権と定期借地権は更新・建物買取請求等の扱いが異なる。

Q058 賃貸借・借地借家【標準】

問題：事業用定期借地権等について、最も適切な説明はどれか。

ア：居住用一戸建ての所有を目的とする場合にだけ利用できる

イ：専ら事業用建物の所有を目的とし、存続期間を10年以上50年未満として、公正証書で契約する

ウ：口頭契約だけで成立させる必要がある

エ：存続期間は必ず50年以上

正答：イ

ア：× 居住用は対象外。

イ：○ 事業用定期借地権等は事業用に限定され公正証書が必要。

ウ：× 公正証書による。

エ：× 一般定期借地権と混同。

総合解説：10年以上30年未満と30年以上50年未満では更新等に関する法的構成に差がある。

Q059 賃貸借・借地借家【標準】

問題：定期建物賃貸借について、最も適切な説明はどれか。

- ア：口頭で『定期』と言えば必ず成立する
- イ：期間満了後は普通借家として必ず自動更新される
- ウ：所定の書面等により契約し、期間満了で更新なく終了する旨を契約前に別途説明する必要がある
- エ：賃借人に契約書を交付してはならない

正答：ウ

ア：× 所定方式が必要。

イ：× 更新なしで終了する制度。

ウ：○ 定期借家契約には書面等と事前説明の要件がある。

エ：× 書面等による契約が必要。

総合解説：定期借家は普通借家と異なり更新がないため、成立要件の確認が重要。

Q060 賃貸借・借地借家【標準】

問題：期間1年以上の定期建物賃貸借で、賃貸人が期間満了による終了を賃借人へ対抗するための通知について、最も適切なのはどれか。

- ア：契約締結翌日に一度通知すれば足りる
- イ：満了後10年以内ならいつ通知しても直ちに終了を対抗できる
- ウ：定期借家には終了通知制度が一切ない
- エ：原則として期間満了の1年前から6か月前までの間に終了する旨を通知する

正答：エ

ア：× 通知期間が定められている。

イ：× 法定の通知期間がある。

ウ：× 1年以上では通知が必要。

エ：○ 1年以上の定期建物賃貸借では終了通知制度がある。

総合解説：通知を怠った場合、通知後6か月経過まで終了を対抗できない。

Q061 賃貸借・借地借家【標準】

問題：普通建物賃貸借で賃貸人が更新を拒絶する場合について、最も適切な説明はどれか。

ア：賃貸人・賃借人双方の建物使用必要性、従前の経過、利用状況、立退料の申出等を総合した正当事由が必要

イ：賃貸人が更新したくないと言えば理由なく必ず終了する

ウ：立退料を1円でも提示すれば他事情に関係なく必ず正当事由が成立する

エ：賃借人が居住しているほど更新拒絶が容易になる

正答：ア

ア：○ 賃貸人側からの更新拒絶には正当事由が求められる。

イ：× 正当事由が必要。

ウ：× 立退料は一要素。

エ：× 必要性等を総合判断する。

総合解説：借家人保護のため、賃貸人の更新拒絶・解約申入れには正当事由が必要。

Q062 賃貸借・借地借家【応用】

問題：転勤期間3年だけ自宅を貸し、その後確実に自己使用へ戻したい所有者が契約方式を選ぶ場合、最も適切な考え方はどれか。

ア：普通借家でも3年と書けば正当事由なく必ず終了できる

イ：法定要件を満たす定期建物賃貸借を利用すれば、3年満了で更新なく終了させる仕組みを構築できる

ウ：定期借家は居住用住宅には一切利用できない

エ：どの契約方式でも借地借家法は一切関係しない

正答：イ

ア：× 普通借家は更新規制がある。

イ：○ 一時的な賃貸で期間満了終了を明確にしたい場合、定期借家が選択肢となる。

ウ：× 居住用でも利用可能。

エ：× 建物賃貸借には同法が適用される。

総合解説：期間終了を重視するなら定期借家の成立要件・事前説明・終了通知を厳格に守る必要がある。

Q063 都市計画法 [基礎]

問題：都市計画区域について、最も適切な説明はどれか。

ア：農地だけを対象とし市街地は含まれない

イ：建物が1棟もない土地だけを指定する

ウ：一体の都市として総合的に整備・開発・保全する必要がある区域として指定される

エ：全国すべての土地が必ず都市計画区域に含まれる

正答：ウ

ア：× 市街地を含む都市の計画区域。

イ：× そのような限定はない。

ウ：○ 都市計画区域は都市計画法上の基本的な計画対象区域。

エ：× 都市計画区域外も存在する。

総合解説：都市計画法の規制を考える際は、まず都市計画区域内外と区域区分を確認する。

Q064 都市計画法 [基礎]

問題：市街化区域の説明として、最も適切なものはどれか。

ア：市街化を抑制すべき区域

イ：農地転用が法律上永久に禁止される区域

ウ：都市計画区域外だけに指定される区域

エ：すでに市街地を形成している区域および概ね10年以内に優先的・計画的に市街化を図るべき区域

正答：エ

ア：× 市街化調整区域。

イ：× そのような定義ではない。

ウ：× 都市計画区域内の区域区分。

エ：○ 都市計画法上の市街化区域の定義。

総合解説：市街化区域では用途地域が定められ、計画的な市街地形成を図る。

Q065 都市計画法 [基礎]

問題：郊外の土地が『市街化調整区域』に指定されている。住宅建築を前提に購入を検討する際の説明として、最も適切なのはどれか。

- ア：市街化を抑制する区域なので、希望する住宅の建築・開発が許可基準を満たすか購入前に確認する
- イ：市街化を優先的に進める区域なので、住宅建築は常に無許可で自由に行える
- ウ：都市計画法の規制が一切及ばない区域なので、土地利用調査は不要である
- エ：市街化調整区域に指定された土地は所有権の売買自体が法律上すべて禁止される

正答：ア

ア：○ 市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域で、開発・建築が制限される。

イ：× 市街化区域の方向性と逆である。

ウ：× 都市計画区域内の区域区分であり規制を受ける。

エ：× 売買自体が全面禁止される制度ではない。

総合解説：市街化調整区域では開発許可・建築許可の可否を特に慎重に確認する。

Q066 都市計画法 [基礎]

問題：都市計画区域と市街化区域・市街化調整区域の関係として、最も適切なのはどれか。

- ア：すべての都市計画区域は必ず二つに区分される
- イ：都市計画区域であっても、区域区分を定めない非線引き都市計画区域が存在する
- ウ：市街化区域は都市計画区域外にしか存在しない
- エ：区域区分は土地所有者が自由に決める

正答：イ

ア：× 非線引き区域がある。

イ：○ 都市計画区域が必ず市街化区域と市街化調整区域に分けられるわけではない。

ウ：× 都市計画区域内。

エ：× 都市計画として決定される。

総合解説：物件調査では『都市計画区域内＝市街化区域』と早合点しない。

Q067 都市計画法 [標準]

問題：用途地域の主な役割として、最も適切なものはどれか。

ア：土地の所有者を国へ強制的に変更する

イ：固定資産税率だけを定める

ウ：地域ごとに建築物の用途や規模等を誘導・制限し、良好な市街地環境を形成する

エ：農地法の許可を不要にするだけの制度

正答：ウ

ア：× 所有権移転制度ではない。

イ：× 建築用途等の制限が中心。

ウ：○ 住宅・商業・工業等の土地利用を計画的に誘導する制度。

エ：× 都市計画上の土地利用規制。

総合解説：用途地域は建築基準法上の用途制限・建ぺい率・容積率等と連動する。

Q068 都市計画法 [標準]

問題：都市計画法上の『開発行為』の基本的な考え方として、最も適切なものはどれか。

ア：土地売買契約を結ぶだけで必ず開発行為になる

イ：建物内部の壁紙を張り替える行為

ウ：抵当権を設定する行為

エ：主として建築物の建築または特定工作物の建設目的で土地の区画形質を変更する行為

正答：エ

ア：× 売買だけでは開発行為ではない。

イ：× 土地の区画形質変更ではない。

ウ：× 権利設定であって開発行為ではない。

エ：○ 開発行為は単なる売買ではなく土地の区画形質変更を伴う。

総合解説：造成・区画変更等が開発行為に該当するかを確認し、区域・規模・例外に応じ許可要否を判定する。

Q069 都市計画法 [標準]

問題：市街化調整区域内で住宅団地を新規開発する計画について、最も適切な考え方はどれか。

ア：市街化を抑制する区域であるため、都市計画法上の許可基準を満たすか厳格に確認する必要がある

イ：市街化調整区域は市街化を促進するため開発許可が常に不要

ウ：土地所有者ならどの用途でも自由に開発できる

エ：都市計画法は住宅団地開発に適用されない

正答：ア

ア：○ 市街化調整区域では許容される開発行為が限定される。

イ：× 目的が逆。

ウ：× 公法上の制限を受ける。

エ：× 適用対象となる。

総合解説：調整区域の安価な土地を取得する際は、建築可能性を価格より先に確認する。

Q070 都市計画法 [標準]

問題：都市計画道路の区域内に建物を建築しようとする場合の都市計画法上の考え方として、最も適切なのはどれか。

ア：都市計画道路予定地ではどんな建築も無条件で自由

イ：原則として所定の許可を受ける必要がある

ウ：都市計画決定された瞬間に土地所有権が自動的に国へ移転する

エ：建築確認があれば都市計画法上の許可は絶対に不要

正答：イ

ア：× 建築制限がある。

イ：○ 都市計画施設の区域等では将来事業の支障を防ぐため建築制限がある。

ウ：× 所有権移転とは別。

エ：× 別法令の許可が必要な場合がある。

総合解説：不動産調査では用途地域だけでなく都市計画道路等の計画施設も確認する。

Q071 都市計画法 [標準]

問題：地区計画が定められている住宅地を購入する場合の調査として、最も適切なのはどれか。

ア：用途地域を確認すれば地区計画は無視してよい

イ：地区計画は土地利用と無関係な住民税制度

ウ：用途地域の規制に加え、壁面位置・高さ・用途・敷地面積等の地区独自の制限を確認する

エ：地区計画がある土地は売買禁止

正答：ウ

ア：× 追加制限がある場合がある。

イ：× 都市計画制度。

ウ：○ 地区計画では地区特性に応じた詳細なまちづくりルールを定めることができる。

エ：× 売買の禁止制度ではない。

総合解説：建築可能な規模・配置を把握するには複数の都市計画規制を重ねて確認する。

Q072 都市計画法 [標準]

問題：市街化調整区域の土地について、『造成を伴う開発行為の許可』と『造成を伴わない建築物の建築に関する規制』の関係として、最も適切なのはどれか。

ア：開発許可が不要なら建築も必ず無条件で自由

イ：建築許可を受ければ都市計画区域から自動的に除外される

ウ：開発行為と建築行為は法律上常に同一概念

エ：開発行為に該当しなくても、調整区域では建築行為について別途許可等が必要となる場合がある

正答：エ

ア：× 調整区域の建築規制がある。

イ：× 区域指定は変わらない。

ウ：× 区別して規制される。

エ：○ 開発許可が不要だから建築が自由とは限らない。

総合解説：不動産購入では『造成できるか』と『建物を建てられるか』を別々に確認する。

Q073 都市計画法 [応用]

問題：市街化調整区域内の農地を買って宅地造成し、住宅を建築する計画を立てる場合、最も適切な調査方針はどれか。

ア：都市計画法の開発・建築規制に加え、農地法の権利移転・転用規制、建築基準法等を重ねて確認する

イ：農地法の許可だけ取れば都市計画法と建築基準法は自動的に適合する

ウ：土地を買えば公法上の利用制限はすべて消える

エ：市街化調整区域なら農地法は適用されない

正答：ア

ア：○ 一つの法令の許可だけで全計画が適法になるとは限らない。

イ：× 各法令を個別に確認する。

ウ：× 所有権と公法規制は別。

エ：× 農地であれば農地法も適用。

総合解説：不動産開発では権利法・都市計画・建築・農地等を横断して許認可リスクを確認する。

Q074 都市計画法 [応用]

問題：同面積・同立地に近い土地A・Bのうち、Aは希望用途の建築が可能だが、Bは都市計画上の用途制限で希望用途が認められない。投資判断として最も適切なのはどれか。

ア：面積が同じなら用途制限に関係なく必ず同額評価

イ：利用可能性の差が収益性・需要者層・土地価格へ影響するため、法令制限を反映して比較する

ウ：用途制限は取得後に所有者の意思だけで無効化できる

エ：建築用途は収益不動産の価値と無関係

正答：イ

ア：× 利用可能性が違う。

イ：○ 不動産価値は最も有効使用を実現できるかに強く左右される。

ウ：× 都市計画変更等が必要。

エ：× 収益性へ直結する。

総合解説：法令制限は物件調査事項であると同時に価格形成要因。

Q075 建築基準法 [基礎]

問題：建築基準法上の『道路』について、一般的な原則として最も適切なのはどれか。

ア：幅員1m以上ならすべて法上の道路

イ：幅員20m未満は道路として認められない

ウ：幅員4m以上の道路を基本とする

エ：道路幅員は建築規制と一切関係しない

正答：ウ

ア：× 原則4m以上。

イ：× 過大な基準。

ウ：○ 建築基準法上の道路は原則幅員4m以上。特定の区域では別基準もある。

エ：× 接道・容積率等へ影響する。

総合解説：道路種別と幅員は再建築可否・容積率等へ大きく影響する。

Q076 建築基準法 [基礎]

問題：都市計画区域等における建築物の敷地の接道義務として、原則最も適切なのはどれか。

ア：道路へ10cm接していればよい

イ：道路に接していなくても所有者が希望すれば必ず建築できる

ウ：接道義務は建物ではなく預金に関する規制

エ：建築基準法上の道路に2m以上接しなければならない

正答：エ

ア：× 原則2m以上。

イ：× 接道義務がある。

ウ：× 建築敷地の規制。

エ：○ 原則として敷地は道路に2m以上接する必要がある。

総合解説：接道不足の土地は再建築可否に重大な影響を及ぼす。

Q077 建築基準法 [基礎]

問題：建築基準法42条2項道路で、道路中心線から両側に後退して将来4m幅員を確保する一般的な考え方として、最も適切なのはどれか。

- ア．道路中心線から原則2m後退した線を道路境界線とみなす
- イ．道路中心線から20cmだけ後退する
- ウ．既存道路幅に関係なく道路中心線まで建築できる
- エ．セットバック部分も建築敷地として自由に建物を建てられる

正答：ア

ア：○ 幅員4m未満の既存道路を法上の道路と扱う場合、中心線から2mの後退が基本。

イ：× 原則2m。

ウ：× セットバックが必要。

エ：× 道路とみなされ建築制限を受ける。

総合解説：反対側が崖・川等の場合は後退方法が異なるため個別確認が必要。

Q078 建築基準法 [標準]

問題：敷地面積200㎡、建築面積100㎡の建物の建ぺい率はいくらか。

- ア．20％。建築面積を敷地面積の10分の1として計算する
- イ．50％
- ウ．100％。建築面積だけを百分率とする
- エ．200％。敷地面積を建築面積で割る

正答：イ

ア：× 正しくは50％。

イ：○ $100\text{㎡} \div 200\text{㎡} \times 100 = 50\%$ 。

ウ：× 敷地面積で割る。

エ：× 分子分母が逆。

総合解説：建ぺい率 = 建築面積 ÷ 敷地面積。

Q079 建築基準法 [標準]

問題：敷地面積200㎡、延べ面積300㎡の建物の容積率はいくらか。算入除外等は考慮しない。

- ア．66.7%。敷地面積を延べ面積で割る
イ．100%。1階面積だけで計算する
ウ．150%
エ．300%。延べ面積の数値をそのまま百分率化する

正答：ウ

- ア：× 分子分母が逆。
イ：× 容積率は原則延べ面積。
ウ：○ $300\text{㎡} \div 200\text{㎡} \times 100 = 150\%$ 。
エ：× 敷地面積で割る。
総合解説：容積率 = 延べ面積 ÷ 敷地面積。

Q080 建築基準法 [標準]

問題：建ぺい率と容積率の違いとして、最も適切な説明はどれか。

- ア．建ぺい率と容積率は同じ面積を同じ式で計算する
イ．建ぺい率は延べ面積、容積率は建築面積で計算する
ウ．どちらも道路幅員や用途地域と無関係
エ．建ぺい率は敷地に対する建築面積の割合、容積率は敷地に対する延べ面積の割合

正答：エ

- ア：× 分子が異なる。
イ：× 逆。
ウ：× 法令指定と道路条件等で制限される。
エ：○ 水平方向の占有と建物総量を別々に制限する。
総合解説：土地購入時は指定建ぺい率・容積率だけでなく実際に使える上限を確認する。

Q081 建築基準法 [標準]

問題：用途地域と建築物の用途制限の関係として、最も適切な説明はどれか。

- ア：用途地域ごとに建築できる建物用途が異なるため、希望用途が許されるか建築基準法で確認する
- イ：用途地域が違ってても建築用途の制限は全く同じ
- ウ：土地所有者なら用途地域に関係なく自由に建築できる
- エ：用途地域は登記名義人の種類だけを定める

正答：ア

ア：○ 用途地域に応じ住宅・店舗・工場等の建築可否が定められる。

イ：× 用途制限が異なる。

ウ：× 公法上の制限を受ける。

エ：× 土地利用・建築用途の制度。

総合解説：都市計画法で用途地域を定め、建築基準法で具体的な用途制限を規定する。

Q082 建築基準法 [標準]

問題：指定容積率が高い土地でも前面道路幅員が狭い場合の容積率について、最も適切な説明はどれか。

- ア：指定容積率があれば道路幅員は一切関係しない
- イ：前面道路幅員に基づく容積率制限により、指定容積率を下回る上限となる場合がある
- ウ：道路が狭いほど容積率は必ず無限大になる
- エ：容積率は建物完成後に所有者が自由に決める

正答：イ

ア：× 前面道路幅員による制限がある。

イ：○ 指定容積率だけでは実際に使える容積率が決まらない場合がある。

ウ：× 逆方向。

エ：× 建築前から法令制限を受ける。

総合解説：収益用地では『指定容積率』と『基準容積率』の差を確認する。

Q083 建築基準法 [応用]

問題：面積100㎡の敷地のうち、2項道路のセットバック部分が10㎡ある。単純化して建ぺい率60%を適用する際の有効敷地面積を90㎡とすると、建築面積の上限はいくらか。

ア . 60㎡。セットバック前100㎡へ60%を掛ける

イ . 90㎡。有効敷地面積全体を建築面積とする

ウ . 54㎡

エ . 45㎡。建ぺい率50%で計算する

正答：ウ

ア：× セットバック部分を敷地面積から除く条件。

イ：× 建ぺい率60%を適用する。

ウ：○ $90\text{㎡} \times 60\% = 54\text{㎡}$ 。

エ：× 条件は60%。

総合解説：セットバックは道路確保だけでなく、建築可能面積にも影響する。

Q084 建築基準法 [応用]

問題：築古戸建てが建つ土地を購入予定だが、建築基準法上の道路への接道要件を満たしていない可能性がある。投資判断として最も適切なのはどれか。

ア . 今建物が建っているなら将来の再建築も法律上必ず保証される

イ . 接道不足は賃貸・売却価値に一切影響しない

ウ . 道路種別は登記簿の所有者欄だけで判定できる

エ . 現存建物があることだけで再建築可能と判断せず、道路種別・接道長・例外許可等を行政へ確認する

正答：エ

ア：× 既存不適格・旧状況等があり得る。

イ：× 利用・融資・市場性に大きく影響。

ウ：× 道路台帳・指定状況等の調査が必要。

エ：○ 既存建物が存在しても建替え時に接道義務を満たさず再建築できない場合がある。

総合解説：再建築可否は築古不動産の価値を左右する最重要調査事項の一つ。

Q085 農地法・国土利用計画法 [基礎]

問題：農地法上の『農地』の基本的な定義として、最も適切なのはどれか。

- ア：耕作の目的に供される土地
- イ：登記地目が宅地なら現況が畑でも必ず農地ではない
- ウ：建物が建つすべての土地
- エ：都市計画区域内の全土地

正答：ア

ア：○ 登記地目だけでなく現況等を踏まえ農地法上の農地性を判断する。

イ：× 農地法上は現況も重要。

ウ：× 農地の定義ではない。

エ：× 区域指定と農地性は別。

総合解説：農地法の適用では登記地目だけで判断しない。

Q086 農地法・国土利用計画法 [基礎]

問題：農地を農地のまま耕作目的で売買し、所有権を移転する場合に中心となる農地法上の手続として、最も適切なのはどれか。

- ア：農地法4条の自己転用
- イ：農地法3条の許可
- ウ：農地法5条の転用目的権利移転
- エ：国土利用計画法の届出だけで農地法手続は不要

正答：イ

ア：× 所有者が自ら転用する場合。

イ：○ 農地を農地として権利移転・設定する場合は3条許可が基本。

ウ：× 転用を伴う権利移転。

エ：× 農地法手続が必要。

総合解説：3条＝農地のまま権利移転、4条＝自己転用、5条＝転用＋権利移転と整理する。

Q087 農地法・国土利用計画法 [標準]

問題：農地所有者Aが自分の農地を自ら駐車場へ転用する場合と、AがBへ売却してBが住宅地へ転用する場合の農地法上の区分として最も適切なものはどれか。

ア：どちらも3条

イ：自己転用が5条、権利移転転用が4条

ウ：Aの自己転用は4条、Bへの権利移転を伴う転用は5条

エ：農地転用は農地法の対象外

正答：ウ

ア：× 3条は農地のまま権利移転。

イ：× 逆。

ウ：○ 転用のみか、転用目的の権利移転・設定を伴うかで区分する。

エ：× 4条・5条で規制。

総合解説：転用計画では誰が所有したまま転用するか、権利移転を伴うかを確認する。

Q088 農地法・国土利用計画法 [標準]

問題：市街化区域内の農地を転用する場合の農地法上の取扱いとして、原則最も適切なものはどれか。

ア：市街化区域内なら農地法は一切適用されず届出も不要

イ：必ず農地法3条許可だけを受ける

ウ：都市計画法の用途地域があれば農業委員会へ何も提出しなくてよい

エ：農業委員会への届出により、4条・5条の転用許可に代える特例がある

正答：エ

ア：× 届出が必要。

イ：× 転用は4条・5条の領域。

ウ：× 農地転用届出が必要。

エ：○ 市街化区域内農地は計画的市街化との整合から届出制。

総合解説：市街化区域か否かで農地転用手続が大きく変わる。

Q089 農地法・国土利用計画法 〔標準〕

問題：国土利用計画法の一般的な事後届出制で、法定面積以上となる基準の組合せとして最も適切なのはどれか。

ア：市街化区域2,000㎡以上、市街化区域以外の都市計画区域5,000㎡以上、都市計画区域外10,000㎡以上

イ：全国一律1,000㎡以上

ウ：市街化区域10,000㎡、区域外2,000㎡

エ：面積基準はなくすべての土地取引が届出対象

正答：ア

ア：○ 国土交通省が示す全国共通の法定面積基準。

イ：× 区域により基準が異なる。

ウ：× 大小が逆。

エ：× 一般事後届出には法定面積基準がある。

総合解説：国土利用計画法では土地の所在区域と一団性を確認して届出要否を判断する。

Q090 農地法・国土利用計画法 〔標準〕

問題：市街化区域内で届出対象となる土地売買等の契約を締結した場合、一般的な事後届出の義務者と期限として最も適切なのはどれか。

ア：売主だけが契約後1年以内に届け出る

イ：権利取得者である買主が、契約締結日から起算して2週間以内に届け出る

ウ：仲介業者だけが契約前に許可を受ける

エ：買主は所有権移転登記から5年以内でよい

正答：イ

ア：× 義務者・期限とも異なる。

イ：○ 事後届出は権利取得者が市町村長を経由して都道府県知事等へ行う。

ウ：× 一般事後届出の義務者ではない。

エ：× 起算日は契約締結日。

総合解説：引渡日や登記日ではなく契約締結日から2週間が基本。

Q091 農地法・国土利用計画法 [応用]

問題：市街化区域内で、買主Aが一体利用する計画のもと隣接する土地を別々の売主から1,200㎡と1,000㎡に分けて取得する。国土利用計画法の事後届出として最も適切な考え方はどれか。

ア：契約ごとに2,000㎡未満なので必ず届出不要

イ：売主が別なら面積を合計してはならない

ウ：買いの一団として合計2,200㎡となるため、各契約が2,000㎡未満でも届出対象となり得る

エ：市街化区域では面積に関係なく事後届出制度は存在しない

正答：ウ

ア：× 一団の土地の考え方がある。

イ：× 事後届出では買主側の一団性で判定する。

ウ：○ 一連の計画で一体利用する法定面積以上の土地は買いの一団として判定する。

エ：× 2,000㎡以上基準。

総合解説：分割取得でも一連の計画による買いの一団なら面積を通算して判断する。

Q092 農地法・国土利用計画法 [応用]

問題：市街化区域内の3,000㎡の農地を買主が取得し、住宅用地へ転用する売買契約を締結する場合の法令確認として、最も適切なのはどれか。

ア：農地法の届出だけで国土利用計画法の届出は自動的に免除される

イ：国土利用計画法の届出だけで農地転用手続は不要

ウ：市街化区域内なら都市計画・建築規制は一切ない

エ：農地法5条の市街化区域内届出に加え、国土利用計画法の2,000㎡以上の事後届出や都市計画・建築規制を確認する

正答：エ

ア：× 別法令の要件を確認する。

イ：× 農地法手続も必要。

ウ：× 用途地域等の規制がある。

エ：○ 一つの土地取引に複数法令が重複適用され得る。

総合解説：不動産取引では農地転用・土地取引届出・開発建築規制を横断確認する。

Q093 取得時の税金 [基礎]

問題：不動産取得税について最も適切な説明はどれか。

- ア：不動産を取得した者に対して都道府県が課する地方税である
- イ：毎年1月1日の所有者へ国が課する国税である
- ウ：市区町村が登記申請時に課する登録免許税である
- エ：売主だけに課される譲渡所得税である

正答：ア

ア：○ 不動産取得税は都道府県税。

イ：× 毎年の保有税ではない。

ウ：× 登録免許税は国税。

エ：× 取得者に課される。

総合解説：取得時には不動産取得税・登録免許税・印紙税を区別する。

Q094 取得時の税金 [基礎]

問題：不動産取得税の計算に用いる『不動産の価格』として原則最も適切なのはどれか。

- ア：売買契約書の売買代金だけ
- イ：固定資産課税台帳に登録された固定資産評価額等
- ウ：住宅ローン借入額
- エ：仲介手数料

正答：イ

ア：× 売買価格と課税標準は一致しないことがある。

イ：○ 実際の売買価格ではなく固定資産評価基準による価格を基礎とする。

ウ：× 借入額は課税標準ではない。

エ：× 不動産価格そのものではない。

総合解説：市場価格・売買価格・固定資産評価額を混同しない。

Q095 取得時の税金 [基礎]

問題：2026年4月1日基準の不動産取得税率について最も適切なのはどれか。

ア．すべて10%

イ．土地1.4%・家屋0.3%

ウ．土地と住宅用家屋は3%、非住宅用家屋は4%が基本である

エ．住宅だけ0%

正答：ウ

ア：× 消費税と混同。

イ：× 固定資産税等と混同。

ウ：○ 現行軽減期間ではこの税率。

エ：× 住宅も原則課税。

総合解説：資産区分と適用時期で税率を確認する。

Q096 取得時の税金 [標準]

問題：2026年4月1日現在、土地を売買で取得し所有権移転登記を受ける場合の登録免許税の軽減税率として最も適切なのはどれか。

ア．0.1%

イ．0.3%

ウ．10%

エ．不動産価額の1.5%

正答：エ

ア：× 一定住宅ローンの抵当権設定登記等と混同。

イ：× 一定住宅用家屋の移転登記と混同。

ウ：× 登録免許税率ではない。

エ：○ 本則2.0%に対し1.5%へ軽減。

総合解説：土地売買の移転登記は2026年度改正で軽減措置期限が令和11年3月31日まで延長。

Q097 取得時の税金 [標準]

問題：一定要件を満たす住宅用家屋の登録免許税軽減について最も適切なのはどれか。

ア：所有権保存登記0.15％、売買による所有権移転登記0.3％などの軽減がある

イ：保存・移転とも必ず2％

ウ：住宅登記は全て非課税

エ：床面積や登記時期の要件は一切ない

正答：ア

ア：○ 住宅用家屋には所定の軽減措置。

イ：× 軽減がある。

ウ：× 非課税ではない。

エ：× 一定要件がある。

総合解説：住宅用家屋の軽減は自己居住・床面積・取得後1年以内の登記等を確認する。

Q098 取得時の税金 [標準]

問題：一定の住宅用家屋取得に伴う住宅取得資金の抵当権設定登記について、軽減税率として最も適切なのはどれか。

ア：債権金額の1.5％

イ：債権金額の0.1％

ウ：債権金額の3％

エ：常に非課税

正答：イ

ア：× 土地移転登記と混同。

イ：○ 所定要件を満たせば0.1％。

ウ：× 不動産取得税と混同。

エ：× 課税されるが軽減あり。

総合解説：所有権登記と抵当権設定登記では課税標準・税率が異なる。

Q099 取得時の税金 [標準]

問題：2026年に作成する記載金額3,000万円の不動産売買契約書に軽減措置が適用される場合、印紙税額はいくらか。

- ア . 200円。10万円以下の契約書と同じ税額を用いる
- イ . 3万円。5,000万円超1億円以下の区分を用いる
- ウ . 1万円。1,000万円超5,000万円以下の軽減後税額である
- エ . 30万円。軽減税額を10倍している

正答：ウ

- ア：× 金額区分が違う。
- イ：× 3,000万円はその区分でない。
- ウ：○ この区分は1万円。
- エ：× 現行税額でない。

総合解説：印紙税は契約書の記載金額区分で判定する。

Q100 取得時の税金 [応用]

問題：固定資産課税台帳上の土地価格4,000万円に、土地売買の所有権移転登記軽減税率1.5%を適用する。登録免許税額はいくらか。

- ア . 6万円。税率を0.15%としている
- イ . 80万円。本則2%を使っている
- ウ . 400万円。税率を10%としている
- エ . 60万円。4,000万円×1.5%で計算する

正答：エ

- ア：× 1.5%。
- イ：× 軽減率適用条件。
- ウ：× 誤り。
- エ：○ 正しい計算。

総合解説：登録免許税は課税標準×税率で計算する。

Q101 取得時の税金 [応用]
問題：住宅取得に伴い、不動産取得税40万円、登録免許税25万円、印紙税1万円を負担した。他の費用を無視した3税の合計はいくらか。
ア．66万円。40万円 + 25万円 + 1万円である
イ．65万円。印紙税1万円を含めない
ウ．41万円。登録免許税25万円を含めない
エ．26万円。不動産取得税40万円を含めない
正答：ア
ア：○ 3税を合算。
イ：× 不足。
ウ：× 不足。
エ：× 不足。
総合解説：購入資金計画では本体価格に加えて税・登記・仲介等の諸費用を見込む。

Q102 取得時の税金 [標準]
問題：未登記の建物を売買で取得した場合の不動産取得税について最も適切なのはどれか。
ア．登記しなければ永久に非課税
イ．未登記でも不動産を取得した事実があれば課税対象となり得る
ウ．不動産取得税は登記手数料なので課されない
エ．未登記建物は固定資産税も含め全て国税
正答：イ
ア：× 未登記取得も対象。
イ：○ 登記の有無だけで課税関係は決まらない。
ウ：× 取得に対する地方税。
エ：× 税区分が異なる。
総合解説：不動産取得税は実質的な取得を捉える。

Q103 保有時の税金 [基礎]

問題：土地・家屋の固定資産税について原則的な納税義務者は誰か。

ア：毎年12月31日の賃借人

イ：その年に最も長く居住した者

ウ：毎年1月1日現在、固定資産課税台帳に所有者として登録されている者

エ：仲介業者

正答：ウ

ア：× 賃借人が原則納税義務者ではない。

イ：× 居住期間ではない。

ウ：○ 固定資産税の賦課期日は1月1日。

エ：× 所有者課税が原則。

総合解説：年途中売買でも自治体へのその年度の納税義務者は原則1月1日で判定。

Q104 保有時の税金 [基礎]

問題：固定資産税の標準税率として最も適切なのはどれか。

ア：0.3%。都市計画税の税率と混同している

イ：3%。不動産取得税の土地・住宅税率と混同している

ウ：20.315%。金融所得課税の税率と混同している

エ：1.4%。固定資産税の標準税率である

正答：エ

ア：× 別税目。

イ：× 別税目。

ウ：× 別税目。

エ：○ 正しい。

総合解説：固定資産税は原則課税標準額×1.4%で計算する。

Q105 保有時の税金 [基礎]

問題：市街化区域内に土地と家屋を保有している場合、都市計画税の性格として最も適切なものはどれか。

ア：原則として市街化区域内に所在する土地・家屋に課される目的税である

イ：都市計画区域外だけに課される国税

ウ：全国の全土地に必ず課される

エ：売却年だけ課される所得税

正答：ア

ア：○ 都市計画事業等の費用に充てる。

イ：× 地方税で、原則市街化区域内。

ウ：× 対象地域がある。

エ：× 保有時の地方税。

総合解説：固定資産税と都市計画税は課税対象が完全には同じでない。

Q106 保有時の税金 [標準]

問題：住宅1戸につき200㎡までの小規模住宅用地について、固定資産税の本則課税標準の特例として最も適切なものはどれか。

ア：価格の2分の1

イ：価格の6分の1

ウ：価格の3分の1

エ：価格全額

正答：イ

ア：× 別制度と混同。

イ：○ 小規模住宅用地は6分の1。

ウ：× 一般住宅用地。

エ：× 住宅用地特例あり。

総合解説：小規模住宅用地と一般住宅用地の軽減割合を区別する。

Q107 保有時の税金 [標準]

問題：住宅用地のうち1戸当たり200㎡を超える一般住宅用地部分の固定資産税課税標準の特例として最も適切なのはどれか。

- ア．価格の6分の1
- イ．価格の10分の1
- ウ．価格の3分の1
- エ．価格全額

正答：ウ

ア：× 小規模住宅用地。

イ：× 現行特例でない。

ウ：○ 一般住宅用地は3分の1。

エ：× 特例あり。

総合解説：同一住宅用地でも200㎡までと超過部分で扱いが異なる。

Q108 保有時の税金 [標準]

問題：固定資産税の課税標準額1,500万円、税率1.4%とする。税額はいくらか。

- ア．4万5,000円。0.3%で計算している
- イ．150万円。10%で計算している
- ウ．2万1,000円。0.14%で計算している
- エ．21万円。1,500万円×1.4%である

正答：エ

ア：× 税率が違う。

イ：× 税率が違う。

ウ：× 桁が違う。

エ：○ 正しい。

総合解説：評価額と課税標準額は住宅用地特例等により異なる場合がある。

Q109 保有時の税金 [標準]

問題：年途中の不動産売買で固定資産税相当額を日割精算する場合、最も適切なのはどれか。

ア：私人間の精算をしても自治体に対するその年度の納税義務者が自動的に買主へ変わるわけではない

イ：日割精算で自治体が必要納税通知書を買主へ再発行する

ウ：固定資産税は法律上日割課税される

エ：契約で税相当額を精算してはならない

正答：ア

ア：○ 法定納税義務と契約上の負担調整は別。

イ：× 賦課期日基準は別。

ウ：× 契約上の精算と法定課税を混同。

エ：× 実務上精算することがある。

総合解説：納税義務と売買当事者間の精算を区別する。

Q110 保有時の税金 [応用]

問題：固定資産評価額1,800万円の土地全体が小規模住宅用地に該当し、課税標準を6分の1、税率1.4%とする。負担調整等を無視した固定資産税額はいくらか。

ア：25万2,000円。住宅用地特例を適用していない

イ：4万2,000円。1,800万円÷6×1.4%である

ウ：8万4,000円。課税標準を3分の1としている

エ：54万円。3%の取得税率を使っている

正答：イ

ア：× 誤り。

イ：○ 正しい。

ウ：× 小規模住宅用地は6分の1。

エ：× 別税目。

総合解説：住宅用地特例は保有コストへ大きく影響する。

Q111 保有時の税金 [応用]

問題：年間家賃収入600万円、管理・修繕費150万円、固定資産税・都市計画税60万円。他の収支を無視した税引前年間手残りはいくらか。

- ア：450万円。保有税60万円を差し引いていない
- イ：540万円。管理・修繕費150万円を十分反映していない
- ウ：390万円。600万円 - 150万円 - 60万円である
- エ：210万円。費用控除の計算が逆である

正答：ウ

- ア：× 不足。
- イ：× 誤り。
- ウ：○ 正しい。
- エ：× 誤り。

総合解説：表面利回りではなく保有税や運営費を差し引いた収支を見る。

Q112 譲渡時の税金・特例 [基礎]

問題：個人が土地・建物を譲渡して生じた所得の課税方式として原則最も適切なのはどれか。

- ア：給与所得と必ず合算する総合課税
- イ：源泉徴収だけで完結する源泉分離課税
- ウ：すべて非課税
- エ：給与所得などと分離して計算する申告分離課税

正答：エ

- ア：× 分離課税。
- イ：× 原則確定申告。
- ウ：× 原則課税。
- エ：○ 土地建物譲渡所得は分離課税。

総合解説：所有期間により長期・短期に区分し税率が異なる。

Q113 譲渡時の税金・特例 [基礎]

問題：土地・建物の長期譲渡と短期譲渡を判定する所有期間について最も適切なのはどれか。

ア：譲渡した年の1月1日現在で所有期間が5年を超えるかで判定する

イ：契約日前日に5年経過していれば必ず長期

ウ：登記申請日に10年超かで判定

エ：所有期間は税率に影響しない

正答：ア

ア：○ 5年超が長期、5年以下が短期。

イ：× 判定日は譲渡年1月1日。

ウ：× 一般の長短は5年。

エ：× 税率が異なる。

総合解説：判定日を誤りやすいので注意する。

Q114 譲渡時の税金・特例 [標準]

問題：土地・建物の譲渡所得計算上、取得費に含まれるものとして最も適切なのはどれか。

ア：売却後の旅行代

イ：購入代金・建築代金・購入手数料・一定の設備費や改良費など

ウ：毎年の生活費

エ：売却後に買った別物件の家具代

正答：イ

ア：× 取得と無関係。

イ：○ 取得に直接要した費用等が含まれる。

ウ：× 取得費でない。

エ：× 売却資産の取得費でない。

総合解説：建物取得費は減価償却費相当額を差し引く。

Q115 譲渡時の税金・特例 [標準]

問題：土地・建物の譲渡費用として原則認められるものはどれか。

ア：保有期間中の固定資産税

イ：日常的修繕費

ウ：売却のために支払った仲介手数料

エ：売却代金で購入した自家用車代

正答：ウ

ア：× 維持管理費で原則譲渡費用でない。

イ：× 通常の維持管理費。

ウ：○ 売るために直接かかった費用。

エ：× 売却に直接必要でない。

総合解説：譲渡費用は売却との直接性で判断する。

Q116 譲渡時の税金・特例 [標準]

問題：一般の課税長期譲渡所得に対する税率について、復興特別所得税を除く所得税・住民税の組合せとして最も適切なものはどれか。

ア：所得税30%、住民税9%

イ：所得税10%、住民税10%

ウ：所得税5%、住民税0%

エ：所得税15%、住民税5%

正答：エ

ア：× 短期譲渡。

イ：× 一般長期でない。

ウ：× 現行でない。

エ：○ 一般長期譲渡の基本税率。

総合解説：実際は復興特別所得税も考慮する。

Q117 譲渡時の税金・特例 [標準]

問題：居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除について最も適切なのはどれか。

ア：一定要件を満たせば所有期間の長短にかかわらず譲渡所得から最高3,000万円を控除できる

イ：所有期間20年以上でなければ使えない

ウ：譲渡代金から現金3,000万円を還付する制度

エ：別荘売却なら必ず適用

正答：ア

ア：○ 所有期間の長短を問わない。

イ：× その要件はない。

ウ：× 譲渡所得から控除。

エ：× 保養用別荘は対象外。

総合解説：適用要件や他特例との関係を確認する。

Q118 譲渡時の税金・特例 [標準]

問題：所有期間10年超の一定の居住用財産を譲渡し、3,000万円控除後の課税長期譲渡所得5,000万円に軽減税率特例を適用する。復興特別所得税を除く所得税率はどれか。

ア：15%。一般長期譲渡の通常税率を用いる

イ：10%。課税長期譲渡所得6,000万円以下部分の軽減所得税率である

ウ：30%。短期譲渡所得の税率を用いる

エ：0%。3,000万円控除後の課税所得も非課税とする

正答：イ

ア：× 軽減特例を反映していない。

イ：○ 正しい。

ウ：× 所有期間条件と異なる。

エ：× 残額には課税。

総合解説：10年超所有の軽減税率は3,000万円特別控除と併用可能。

Q119 譲渡時の税金・特例 [応用]

問題：土地を8,000万円で譲渡し、取得費5,000万円、譲渡費用500万円。一般長期譲渡所得で特別控除なし、復興特別所得税を無視する。所得税と住民税の合計はいくらか。

ア：375万円。所得税15%だけで計算する

イ：750万円。短期譲渡の所得税率30%だけを用いる

ウ：500万円。2,500万円×（所得税15%＋住民税5%）である

エ：1,600万円。譲渡価額8,000万円へ直接20%を掛ける

正答：ウ

ア：× 住民税を落としている。

イ：× 長期譲渡。

ウ：○ 正しい。

エ：× 課税所得へ税率を掛ける。

総合解説：譲渡価額 - 取得費 - 譲渡費用の課税譲渡所得へ税率を掛ける。

Q120 譲渡時の税金・特例 [応用]

問題：マイホームの譲渡価額7,000万円、取得費3,000万円、譲渡費用500万円で3,000万円特別控除の要件を満たす。他の特例を考慮しない課税譲渡所得はいくらか。

ア：3,500万円。3,000万円特別控除を適用していない

イ：4,000万円。譲渡費用500万円を控除していない

ウ：0円。特別控除を譲渡価額から直接差し引く

エ：500万円。7,000 - 3,000 - 500 - 3,000である

正答：エ

ア：× 特例条件あり。

イ：× 譲渡費用を差し引く。

ウ：× 控除順序が違う。

エ：○ 正しい。

総合解説：特別控除は計算した譲渡所得から控除する。

Q121 不動産の収益性 [基礎]

問題：賃貸不動産の表面利回り（グロス利回り）の基本的な計算として最も適切なのはどれか。

- ア：年間賃料収入 ÷ 物件価格 × 100
- イ：年間純収益 ÷ 年間賃料収入 × 100
- ウ：物件価格 ÷ 年間賃料収入 × 100
- エ：年間修繕費 ÷ 物件価格 × 100

正答：ア

ア：○ 表面利回りは運営費控除前の年間賃料収入を取得価格等で除して求める。

イ：× 物件価格が分母でない。

ウ：× 分子分母が逆。

エ：× 利回りの基本式でない。

総合解説：表面利回りは簡便だが、空室や経費を反映しない。

Q122 不動産の収益性 [基礎]

問題：実質利回りを表面利回りより重視する理由として最も適切なのはどれか。

- ア：実質利回りは費用を一切差し引かないから
- イ：管理費・修繕費・固定資産税・空室損失などを反映し、実際の収益力に近づけられるから
- ウ：実質利回りは物件価格を使わないから
- エ：実質利回りなら将来損失が絶対ないから

正答：イ

ア：× 表面利回りの説明。

イ：○ 実質収益では運営上の費用等を考慮する。

ウ：× 通常取得価格等を基礎にする。

エ：× 保証指標ではない。

総合解説：高い表面利回りでも経費・空室が大きければ実質収益は低下する。

Q123 不動産の収益性 [基礎]

問題：収益不動産のNOI（ネット・オペレーティング・インカム）の説明として最も適切なのはどれか。

ア：借入元本返済後だけの手残り

イ：売買価格そのもの

ウ：賃料等の運営収入から、管理費・修繕費・固定資産税などの運営費用を差し引いた純収益

エ：土地の固定資産評価額

正答：ウ

ア：× 融資返済前の物件収益を把握する指標。

イ：× 収益指標であり価格ではない。

ウ：○ 物件運営から得られる純収益を表す。

エ：× 税務評価額とは別。

総合解説：NOIは収益還元法や投資採算分析の重要な基礎数値。

Q124 不動産の収益性 [基礎]

問題：他条件が同じ賃貸物件で空室率が上昇した場合の一般的な影響として最も適切なのはどれか。

ア：空室が増えるほどNOIは必ず増える

イ：空室率は収益価格と無関係

ウ：空室なら固定資産税も必ずゼロになる

エ：実効総収入とNOIが低下し、収益価格を押し下げる要因となる

正答：エ

ア：× 逆。

イ：× 純収益を通じ影響。

ウ：× 固定資産税は別。

エ：○ 空室損失は収益を減少させる。

総合解説：入居率・賃料水準・滞納率は収益性の主要要因。

Q125 不動産の収益性 [標準]

問題：物件価格6,000万円、年間満室賃料480万円の賃貸物件の表面利回りはいくらか。

- ア．8％。480万円÷6,000万円×100である
- イ．12.5％。物件価格を賃料で割っている
- ウ．6％。計算結果が異なる
- エ．80％。百分率換算の桁を誤っている

正答：ア

- ア：○ 正しい。
- イ：× 分子分母が逆。
- ウ：× 正しくは8％。
- エ：× 正しくは8％。

総合解説：表面利回りは初期比較に便利だが、費用・空室を別途確認する。

Q126 不動産の収益性 [標準]

問題：年間実効総収入600万円、管理費90万円、修繕費50万円、固定資産税40万円の場合、単純化したNOIはいくらか。

- ア．510万円。管理費90万円だけを差し引く
- イ．420万円。600 - 90 - 50 - 40である
- ウ．470万円。修繕費等の控除が不足している
- エ．780万円。費用を収入へ加算している

正答：イ

- ア：× 費用不足。
- イ：○ 正しい。
- ウ：× 費用不足。
- エ：× 逆。

総合解説：NOIでは物件運営に必要な経常費用を適切に控除する。

Q127 不動産の収益性 [標準]

問題：取得価格7,000万円、年間NOI350万円の物件のNOI利回りはいくらか。

ア．20％。分子分母を逆にしている

イ．0.5％。百分率換算の桁が違う

ウ．5％。350万円÷7,000万円×100である

エ．7％。取得価格の数字から直接率を作っている

正答：ウ

ア：× 誤り。

イ：× 正しくは5％。

ウ：○ 正しい。

エ：× 式が違う。

総合解説：ネット利回りは収益性比較に表面利回りより有用な場合が多い。

Q128 不動産の収益性 [標準]

問題：年間NOIが一定の物件で市場の還元利回りが上昇した場合、直接還元法による収益価格への一般的影響はどれか。

ア．収益価格は上昇する

イ．必ず変化しない

ウ．NOIが自動的にゼロになる

エ．収益価格は低下する

正答：エ

ア：× 逆。

イ：× 還元利回りが価格に影響。

ウ：× 利回り上昇とは別。

エ：○ 価格＝NOI÷還元利回りなので利回り上昇は価格低下方向。

総合解説：金利やリスク認識の変化は要求利回りを通じ不動産価格へ影響する。

Q129 不動産の収益性 [標準]

問題：賃貸物件の損益分岐入居率を確認する目的として最も適切なのはどれか。

ア：どの程度の空室までなら運営費・返済等を賄えるかを把握し、空室耐性を評価する

イ：建物の法定耐用年数だけを決める

ウ：登記面積を確定する

エ：固定資産評価額を自動的に増やす

正答：ア

ア：○ 収入低下への余裕度を見る。

イ：× 収益分析とは別。

ウ：× 登記調査ではない。

エ：× 税評価とは別。

総合解説：高稼働を前提にし過ぎる投資計画はストレス時に脆弱。

Q130 不動産の収益性 [標準]

問題：不動産投資で借入金を利用するレバレッジについて最も適切な説明はどれか。

ア：借入比率を高めるほど損失可能性は必ずゼロになる

イ：物件収益率が借入コストを上回れば自己資本収益率を高め得る一方、逆の場合は損失も拡大し得る

ウ：借入金利は収益性と無関係

エ：自己資金を使わなければ不動産価格下落の影響を受けない

正答：イ

ア：× 返済負担・金利リスクが増える。

イ：○ 借入は収益とリスクの双方を増幅する。

ウ：× キャッシュフローへ影響。

エ：× 純資産価値へ大きく影響する。

総合解説：レバレッジは『借りられるだけ借りる』のではなく収益率・金利・返済余力で判断する。

Q131 不動産の収益性 [応用]

問題：年間NOI600万円、年間元利返済額400万円の物件がある。単純なNOI÷年間元利返済額の倍率はいくらか。

- ア．0.67倍。分子分母を逆にしている
- イ．2.5倍。NOIと返済額を加算している
- ウ．1.5倍。600万円÷400万円である
- エ．15倍。小数点位置を誤っている

正答：ウ

- ア：× 誤り。
- イ：× 比率は除算。
- ウ：○ 正しい。
- エ：× 正しくは1.5倍。

総合解説：返済余力の指標は1倍を上回るほど余裕があるが、将来の空室・修繕・金利上昇も検討する。

Q132 不動産の収益性 [応用]

問題：年間NOI500万円、物件価格1億円の投資で、賃料下落と空室増によりNOIが20%減少すると想定する。価格一定としてNOI利回りは何%になるか。

- ア．5%。NOI減少を反映していない
- イ．6%。NOIが増加する前提になっている
- ウ．20%。NOI減少率をそのまま利回りとする
- エ．4%。NOI400万円÷1億円×100である

正答：エ

- ア：× 現状利回り。
- イ：× 逆。
- ウ：× 利回り計算が必要。
- エ：○ 500万円が20%減で400万円。

総合解説：投資判断では現状利回りだけでなく賃料・空室・費用悪化時の耐性を見る。

Q133 有効活用方式 [基礎]
問題：土地所有者が自ら資金調達して賃貸建物を建設・所有・経営する自己建設方式の特徴として最も適切なのはどれか。
ア：収益を直接享受しやすい反面、建設資金・空室・管理・修繕などのリスクを所有者が広く負担する
イ：土地所有者は資金も経営リスクも一切負わない
ウ：建物所有権を必ず第三者へ譲渡する
エ：賃貸収益は全て国に帰属する
正答：ア
ア：○ 自己主体で事業を行うため収益とリスクが所有者に集中。
イ：× 自己建設なら負担する。
ウ：× 自己所有が基本。
エ：× 所有者に帰属。
総合解説：有効活用方式は資金負担・土地所有権・経営主体・リスク配分で比較する。

Q134 有効活用方式 [基礎]
問題：土地所有者が定期借地権を設定し、借地人が建物を建てて事業を行う方式の特徴として最も適切なのはどれか。
ア：地主が必ず全建築費を負担する
イ：地主は建物建設資金の負担を抑えながら地代収入を得ることができる
ウ：契約期間終了後も土地は永久に返還されない
エ：地代収入は発生しない
正答：イ
ア：× 定期借地方式の基本と異なる。
イ：○ 建物投資を借地人側が負担する活用方法。
ウ：× 定期借地は期間満了による終了を予定。
エ：× 土地賃貸の対価として地代。
総合解説：資金負担を抑えつつ土地保有を続けたい場合の選択肢。

Q135 有効活用方式 [基礎]

問題：土地所有者とデベロッパーが土地と建物等を交換する等価交換方式の一般的な特徴として最も適切なのはどれか。

ア：土地所有者は必ず土地全部を無償提供し何も取得しない

イ：建物は建設せず土地を預金へ交換するだけ

ウ：土地所有者は土地の一部持分等を提供し、完成建物とその敷地持分の一部を取得する形で活用できる

エ：税務上どんな交換でも必ず完全非課税

正答：ウ

ア：× 等価交換の趣旨と異なる。

イ：× 不動産共同開発の方式。

ウ：○ 自己資金負担を抑えた共同開発の方式。

エ：× 税特例には要件がある。

総合解説：等価交換では持分・評価・事業条件・税務特例を確認する。

Q136 有効活用方式 [標準]

問題：ロードサイド店舗などで用いられる建設協力金方式の一般的な考え方として最も適切なのはどれか。

ア：土地所有者はテナントと賃貸借契約を一切結ばない

イ：テナントが土地所有権を必ず無償取得する

ウ：建設費は自治体が全額補助する制度

エ：出店予定テナントから建設資金の一部を預かる等して建物を建設し、完成後そのテナントへ賃貸する

正答：エ

ア：× 完成後賃貸するのが基本。

イ：× そのような方式でない。

ウ：× 民間の土地活用方式。

エ：○ テナントの出店意思と建設資金協力を結びつける方式。

総合解説：テナント退去・返還条件・契約期間などのリスク確認が必要。

Q137 有効活用方式 [標準]

問題：土地所有者が建物所有権を保持しつつ、企画・建設・管理等を専門会社へ委託する事業受託方式の特徴として最も適切なのはどれか。

ア：専門ノウハウを活用できるが、事業資金や最終的な事業リスクを土地所有者が負う部分は残る

イ：専門会社へ委託すれば所有者の借入返済義務も自動消滅する

ウ：建物所有権は必ず国へ移転する

エ：収益が赤字でも受託会社が必ず全額補填する

正答：ア

ア：○ 委託しても事業主体としてのリスクが消えるわけではない。

イ：× 資金負担は残り得る。

ウ：× そのような制度でない。

エ：× 契約によらず保証されない。

総合解説：専門家活用とリスク移転の範囲を契約で確認する。

Q138 有効活用方式 [標準]

問題：土地信託方式の一般的な説明として最も適切なのはどれか。

ア：土地を売却して所有者との関係が必ず完全に消滅する単純売買

イ：土地所有者が土地を信託し、受託者が開発・賃貸等を行い、信託収益を受益者へ分配する方式

ウ：受託者は土地を管理・運用してはならない

エ：収益・損失は必ず固定で変動しない

正答：イ

ア：× 信託で受益権を持つ。

イ：○ 信託機能を利用した土地活用。

ウ：× 信託目的に従い管理運用。

エ：× 事業成果の影響を受ける。

総合解説：信託報酬、事業リスク、受益権の内容等を確認する。

Q139 有効活用方式 [標準]

問題：土地は手放したくないが、大きな建設借入は避け、安定した地代を重視する所有者に一般に適しやすい方式はどれか。

ア．自己建設方式

イ．土地の単純売却

ウ．定期借地方式

エ．高レバレッジで自ら大型開発

正答：ウ

ア：× 大きな建設資金負担が生じやすい。

イ：× 土地を手放したくない条件に反する。

ウ：○ 建物建設を借地人側に任せ地代収入を得るためニーズに合いやすい。

エ：× 借入回避条件に反する。

総合解説：方式選択は収益最大化だけでなく所有継続・資金負担・管理負担・相続方針で決める。

Q140 有効活用方式 [応用]

問題：土地活用案Aは年間手残り300万円で初期自己資金3,000万円、案Bは年間手残り180万円で初期自己資金600万円とする。単純な自己資金利回りが高いのはどちらか。

ア．案Aで50%

イ．案AとBは同じ10%

ウ．手残り額だけ見て案Aが必ず有利

エ．案Bで30%。案Aは10%である

正答：エ

ア：× 計算が異なる。

イ：× Bは30%。

ウ：× 自己資金効率ではB。

エ：○ $A=300 \div 3,000=10\%$ 、 $B=180 \div 600=30\%$ 。

総合解説：絶対収益額と自己資金利回りは別指標であり、リスクも合わせて比較する。

Q141 有効活用方式 [応用]

問題：相続した駅前土地について、自己建設、等価交換、定期借地の3案を比較する場合に最も適切な評価軸はどれか。

ア：初期資金、借入負担、土地所有権の残り方、収益水準、管理負担、空室・事業リスク、契約終了時の状態を総合比較する

イ：年間収入が最も高い案だけを必ず選ぶ

ウ：税金だけで方式を決める

エ：土地所有者の目的は考えず同じ方式を全員に勧める

正答：ア

ア：○ 方式ごとに収益・リスク・権利関係が違う。

イ：× 費用・リスクを無視。

ウ：× 税以外も重要。

エ：× 目的適合性が必要。

総合解説：FPの提案では所有者の資産承継・資金・リスク許容度を反映する。

Q142 不動産投資・REITとの比較 [基礎]

問題：J-REITについて最も適切な説明はどれか。

ア：預金保険で元本全額が保証される定期預金

イ：投資家から集めた資金等で複数不動産を保有し、賃料収入や売却益等を投資家へ分配する上場商品である

ウ：一戸の実物住宅を投資家が共同登記するだけの制度

エ：価格変動がない国債

正答：イ

ア：× 元本保証でない。

イ：○ 東証で投資証券を売買できる不動産投資商品。

ウ：× 投資法人を通じた間接投資。

エ：× 市場価格が変動する。

総合解説：J-REITは実物不動産への間接投資手段。

Q143 不動産投資・REITとの比較 [基礎]

問題：一般的な実物不動産と上場J-REITの流動性比較として最も適切なのはどれか。

ア：実物不動産は必ず即日売却でき、REITは10年間売却禁止

イ：両者に換金性の差は一切ない

ウ：J-REITは取引所で売買できるため、実物不動産より換金しやすい傾向がある

エ：J-REITは証券取引所で売却できない

正答：ウ

ア：× 逆。

イ：× 売買市場・取引単位が異なる。

ウ：○ 上場商品として市場売買が可能。

エ：× 東証で売買可能。

総合解説：流動性の高さはREITの代表的メリットの一つ。

Q144 不動産投資・REITとの比較 [標準]

問題：自己資金1,000万円でワンルーム1室へ投資する場合と、複数物件を保有するJ-REITへ投資する場合のリスク分散について最も適切なのはどれか。

ア：J-REITなら全リスクが完全にゼロ

イ：1室投資の方が必ず地域分散できる

ウ：物件数はリスクに一切関係しない

エ：一般にJ-REITは複数物件へ分散されるため、1室だけを保有するより個別物件リスクを分散しやすい

正答：エ

ア：× 市場・不動産・金利等のリスクは残る。

イ：× 1室では集中しやすい。

ウ：× 個別リスク分散へ影響。

エ：○ 複数物件・用途への分散が可能。

総合解説：REITでも用途・地域が集中する銘柄があるためポートフォリオ確認が必要。

Q145 不動産投資・REITとの比較【標準】

問題：実物賃貸不動産とJ-REITを比較した場合の管理負担について最も適切なのはどれか。

ア：J-REIT投資家は通常、個別物件の入居者募集・修繕発注等を自ら行わず、専門家による運用を利用する

イ：J-REIT投資家は各テナントの家賃督促を自分で行う義務がある

ウ：実物不動産には管理業務が一切ない

エ：REITには運用会社等が存在しない

正答：ア

ア：○ 投資法人・運用会社等が物件運用を担う。

イ：× 個別物件管理は運用側。

ウ：× 賃貸運営・修繕等がある。

エ：× 専門家が運用する。

総合解説：時間・専門性の負担は実物とREITで大きく異なる。

Q146 不動産投資・REITとの比較【標準】

問題：個人の実物不動産投資とJ-REIT投資における借入の違いとして最も適切なのはどれか。

ア：J-REIT投資では投資法人が法律上借入できない

イ：実物不動産では投資家自身が住宅・アパートローン等を利用することがある一方、J-REITでは投資法人側の借入が投資口価値へ影響する

ウ：実物不動産は融資を一切利用できない

エ：借入比率はどちらの投資リスクにも影響しない

正答：イ

ア：× REITは借入を利用する。

イ：○ 負債の主体が異なる。

ウ：× 融資利用が一般的。

エ：× 金利・返済・価格変動へ影響。

総合解説：REITのLTVや金利条件も分配金・投資口価格のリスク要因。

Q147 不動産投資・REITとの比較【標準】

問題：実物不動産価格とJ-REIT投資口価格の形成について最も適切なのはどれか。

ア：実物不動産も全物件が証券取引所で秒単位に売買される

イ：J-REIT価格は保有不動産価値と無関係で固定

ウ：J-REITは取引所の需給で日々価格が変動し、実物不動産は個別取引で価格形成されるため評価・売却に時間を要しやすい

エ：両者は常に同じ価格変動率

正答：ウ

ア：× 個別相対取引。

イ：× 不動産価値・金利・需給等の影響。

ウ：○ 市場構造が異なる。

エ：× 異なる。

総合解説：REITは市場価格の短期変動が見えやすい一方、実物不動産にも市場価値変動が存在する。

Q148 不動産投資・REITとの比較【標準】

問題：市場金利上昇がJ-REITへ与える一般的影響として最も適切なのはどれか。

ア：金利上昇でREITの借入コストは必ず低下する

イ：REITは不動産なので金融市場の影響を受けない

ウ：金利上昇なら分配金が必ず同率上昇

エ：借入コスト上昇や他の利回り商品との相対魅力低下を通じ、投資口価格や分配金への下押し要因となり得る

正答：エ

ア：× 逆。

イ：× 金利・信用環境の影響。

ウ：× 保証されない。

エ：○ REITは金利環境の影響を受ける。

総合解説：実物不動産も借入を使えば金利リスクを受けるため、双方で資金調達条件を見る。

Q149 不動産投資・REITとの比較 [応用]

問題：1,000万円を全額使い、1口10万円のJ-REITへ投資する場合、手数料等を無視すると100口購入できる。一方、実物不動産1件の自己資金として全額投入するとする。この比較から最も適切な判断はどれか。

ア：J-REITは投資額を複数銘柄へ分けやすく、実物1件より資金単位を細分化して分散しやすい

イ：100口買えば価格下落リスクがなくなる

ウ：実物1件へ全額投入すれば地域・物件リスクが完全分散される

エ：投資単位の違いは資産配分に関係

正答：ア

ア：○ 上場証券は比較的小口で組み合わせやすい。

イ：× 口数だけで市場リスクは消えない。

ウ：× 集中する。

エ：× 分散のしやすさへ影響。

総合解説：小口性・流動性はポートフォリオ管理の柔軟性につながる。

Q150 不動産投資・REITとの比較 [応用]

問題：『少額から始めたい、物件管理の手間を抑えたい、必要時には売却しやすくしたい』という投資家に対する一般的な選択肢として最も適切なのはどれか。

ア：実物の大型一棟ビルを全額自己資金で買う方法だけが適する

イ：J-REITは小口性・専門家運用・上場市場での換金性という点でニーズに合いやすい

ウ：投資をするなら流動性や管理負担は考慮してはならない

エ：J-REITなら元本保証なのでリスク評価は不要

正答：イ

ア：× 少額・管理負担条件に合いにくい。

イ：○ 希望条件とREITの特徴が整合する。

ウ：× 重要な比較軸。

エ：× 元本保証でない。

総合解説：最適な投資方法は収益期待だけでなく資金量・流動性・管理能力・分散・税務等で判断する。