問題 0001 / 1

土地の一般的な特性として、最も適切なものはどれか。

ア．物理的に移動させることができず、立地条件が価値に大きく影響する。
イ．同じ面積なら全国どこでも価値は同じである。
ウ．土地は耐用年数が来ると物理的に消滅する。
エ．土地は大量生産して供給量を自由に増やせる。

答え・解説 正答：ア

ア：土地は不動性を持つため、駅距離・道路・周辺環境など立地要因が重要となる。
イ：立地により価値は大きく異なる。
ウ：建物と異なり土地自体に通常の耐用年数の考え方はない。
エ：供給には物理的制約がある。
総合解説：土地は不動性を持つため、駅距離・道路・周辺環境など立地要因が重要となる。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0002 / 1

土地の個別性に関する説明として、最も適切なものはどれか。

ア．隣接する土地は必ず同一価格になる。
イ．同じ地域でも形状、接道、方位、高低差などにより価格が異なり得る。
ウ．土地価格は面積だけで決まる。
エ．個別性は建物だけに存在し土地にはない。

答え・解説 正答：イ

ア：個別要因で差が出る。
イ：不動産は個別性が強く、隣接地でも条件が異なれば価値が異なる。
ウ：接道・形状・法令制限等も影響する。
エ：土地にも強い個別性がある。
総合解説：不動産は個別性が強く、隣接地でも条件が異なれば価値が異なる。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0003 / 1

都市中心部の土地供給について、一般に最も適切な説明はどれか。

ア．需要が増えれば同じ場所の土地面積を無限に増やせる。
イ．土地の希少性は価格に影響しない。
ウ．土地は新たに生産できないため、需要が集中する地域では希少性が価格形成へ影響しやすい。
エ．土地は工場製品と同じように標準化される。

答え・解説 正答：ウ

ア：物理的に不可能。
イ：重要な価格形成要因。
ウ：土地供給は強く制約され、立地需要の変化が価格に反映されやすい。
エ：個別性が強い。
総合解説：土地供給は強く制約され、立地需要の変化が価格に反映されやすい。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0004 / 1

建物の一般的な特性として、最も適切なものはどれか。

ア．建物は築年数にかかわらず物理的状態が一定である。
イ．建物価格は周辺環境の影響を一切受けない。
ウ．建物は修繕しても価値に影響しない。
エ．経年や使用状況により物理的・機能的な劣化が生じ、価値が変化する。

答え・解説 正答：エ

ア：経年劣化等がある。
イ：立地や市場性も影響する。
ウ：維持管理状態は価値に影響する。
エ：建物は土地と異なり、維持管理や経過年数が価値へ直接影響する。
総合解説：建物は土地と異なり、維持管理や経過年数が価値へ直接影響する。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0005 / 2

同一地域・同面積の2つの住宅用地を比較するとき、他条件が同じなら価格へ影響し得る要因として最も適切なものはどれか。

ア．前面道路の幅員や接道状況
イ．土地所有者の血液型
ウ．登記簿を取得した日の曜日
エ．買主の好きな色だけ

答え・解説 正答：ア

ア：接道条件は建築可能性・利便性等に影響し、価格形成上重要。
イ：不動産価格形成要因ではない。
ウ：価格形成要因ではない。
エ：一般的な土地価格要因ではない。
総合解説：接道条件は建築可能性・利便性等に影響し、価格形成上重要。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0006 / 2

同面積の整形地と著しく不整形な土地を比較した説明として、最も適切なものはどれか。

ア．不整形であるほど必ず価格は高くなる。
イ．不整形地は建物配置など利用効率が低下し、価格へ影響することがある。
ウ．形状は建築計画と無関係である。
エ．面積が同じなら形状差は価格に一切影響しない。

答え・解説 正答：イ

ア：一般化できない。
イ：形状は土地の個別的要因であり、有効利用のしやすさに関係する。
ウ：配置・採光・駐車等に影響。
エ：影響し得る。
総合解説：形状は土地の個別的要因であり、有効利用のしやすさに関係する。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0007 / 2

道路より大きく低い土地を購入して住宅建築を検討する場合、調査項目として最も適切なものはどれか。

ア．登記事項証明書だけ見れば造成費まで必ず確定できる。
イ．高低差は住宅建築費に一切影響しない。
ウ．造成・擁壁・排水等の追加費用や法令制限を確認する。
エ．道路との高低差は土地価格へ影響しない。

答え・解説 正答：ウ

ア：現況や工事条件も確認が必要。
イ：造成等の追加費用が生じ得る。
ウ：高低差は造成費・安全性・利用効率に影響するため現地確認が重要。
エ：個別要因として影響し得る。
総合解説：高低差は造成費・安全性・利用効率に影響するため現地確認が重要。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0008 / 2

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利用方法だけをいう。
イ．法令に違反しても収益が最大なら最有効使用となる。
ウ．現在の利用方法と常に同一でなければならない。
エ．良識と通常の使用能力を持つ人が合理的・合法的に最大の効用を発揮すると考えられる使用

答え・解説 正答：エ

ア：市場性・合法性等を踏まえる。
イ：合法性を欠く利用は前提にならない。
ウ：現在利用と最有効使用が一致しない場合もある。
エ：不動産価値は、その不動産の最有効使用を前提として把握される。
総合解説：不動産価値は、その不動産の最有効使用を前提として把握される。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0009 / 2

土地購入前の調査について、最も適切なものはどれか。

ア．登記・公図等だけでなく、現地で境界標、越境、道路状況、高低差なども確認する。
イ．登記記録があれば現地確認は不要である。
ウ．現地確認だけで所有権関係まで確定できる。
エ．売主の口頭説明だけで法令制限まで確認できる。

答え・解説 正答：ア

ア：公的資料と現況の双方を確認することが重要。
イ：現況と資料が一致しない場合もある。
ウ：権利関係は登記等も確認する。
エ：公的情報・専門調査が必要。
総合解説：公的資料と現況の双方を確認することが重要。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0010 / 2

土地面積が198㎡である。1坪＝約3.3㎡として概算した坪数として最も適切なものはどれか。

ア．約30坪
イ．約60坪
ウ．約99坪
エ．約653坪

答え・解説 正答：イ

ア：2分の1になっている。
イ：198㎡÷3.3㎡＝60坪。
ウ：㎡数を2で割っている。
エ：掛け算している。
総合解説：198㎡÷3.3㎡＝60坪。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0011 / 3

土地価格3,600万円、面積120㎡の土地の1㎡当たり価格はいくらか。

ア．3万円/㎡
イ．300万円/㎡
ウ．30万円/㎡
エ．432万円/㎡

答え・解説 正答：ウ

ア：桁が1つ小さい。
イ：桁が1つ大きい。
ウ：3,600万円÷120㎡＝30万円/㎡。
エ：掛け算方向が誤り。
総合解説：3,600万円÷120㎡＝30万円/㎡。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0012 / 3

中古戸建てを購入する際の調査として、最も適切な組合せはどれか。

ア．売出価格だけ確認すれば十分である。
イ．建物内部だけ確認し土地の法令制限は不要である。
ウ．登記名義だけ確認し建物劣化は無視する。
エ．登記・法令制限・接道・境界・建物状況・周辺環境などを複合的に確認する。

答え・解説 正答：エ

ア：価格だけでは権利や法令上の問題を把握できない。
イ：土地利用制限も重要。
ウ：物理状態も重要。
エ：不動産は権利・物理・法令・市場の複数面から確認する必要がある。
総合解説：不動産は権利・物理・法令・市場の複数面から確認する必要がある。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0013 / 1

土地の登記記録の表題部に記録される事項として、最も適切なものはどれか。

ア．所在、地番、地目、地積など
イ．抵当権の順位だけ
ウ．所有権移転の原因だけ
エ．賃借人の給与所得

答え・解説 正答：ア

ア：表題部には不動産の物理的状況に関する表示事項が記録される。
イ：抵当権は権利部乙区。
ウ：所有権に関する事項は権利部甲区。
エ：不動産登記事項ではない。
総合解説：表題部には不動産の物理的状況に関する表示事項が記録される。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0014 / 1

不動産登記記録の権利部甲区に記録される事項として、最も適切なものはどれか。

ア．抵当権や賃借権だけ
イ．所有権に関する事項
ウ．土地の地積のみ
エ．建物の構造だけ

答え・解説 正答：イ

ア：所有権以外の権利は乙区。
イ：所有権保存・移転・差押え等の所有権に関する登記は甲区。
ウ：表題部。
エ：表題部。
総合解説：所有権保存・移転・差押え等の所有権に関する登記は甲区。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0015 / 1

不動産登記記録の権利部乙区に記録される事項として、最も適切なものはどれか。

ア．所有権保存だけ
イ．地番・地目だけ
ウ．抵当権など所有権以外の権利に関する事項
エ．固定資産税額だけ

答え・解説 正答：ウ

ア：甲区。
イ：表題部。
ウ：乙区には抵当権、地上権、賃借権等の一定の権利が登記される。
エ：通常登記事項ではない。
総合解説：乙区には抵当権、地上権、賃借権等の一定の権利が登記される。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0016 / 2

土地・建物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．抵当権者しか請求できない。
ウ．宅地建物取引士しか請求できない。
エ．所定の手数料を納付すれば、利害関係を問わず請求できる。

答え・解説 正答：エ

ア：一般に誰でも請求できる。
イ：利害関係は不要。
ウ：資格要件はない。
エ：不動産登記は公示制度であり、登記事項証明書は一般に誰でも請求可能。
総合解説：不動産登記は公示制度であり、登記事項証明書は一般に誰でも請求可能。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0017 / 2

登記情報提供サービスで取得した登記情報と法務局の登記事項証明書の違いとして、最も適切なものはどれか。

ア．登記情報提供サービスは登記官の証明文が付かない閲覧情報である。
イ．オンライン情報には登記内容が一切表示されない。
ウ．オンライン情報は必ず公正証書になる。
エ．登記事項証明書より強い公信力が付与される。

答え・解説 正答：ア

ア：サービスでは登記事項証明書と同一内容の情報を閲覧できるが、登記官の証明文はない。
イ：登記内容を確認できる。
ウ：公正証書ではない。
エ：そのような制度ではない。
総合解説：サービスでは登記事項証明書と同一内容の情報を閲覧できるが、登記官の証明文はない。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0018 / 2

法務局で取得できる「公図（地図に準ずる図面を含む）」を利用する主な目的として最も適切なものはどれか。

ア．建物内部の設備故障を確認すること
イ．土地の位置関係や筆の概略的な形状を確認すること
ウ．所有者の所得税額を確認すること
エ．土地の市場価格を国が保証すること

答え・解説 正答：イ

ア：公図では確認できない。
イ：公図等は隣接筆との位置関係等の調査に用いられる。
ウ：税情報ではない。
エ：価格保証資料ではない。
総合解説：公図等は隣接筆との位置関係等の調査に用いられる。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0019 / 2

地積測量図について、最も適切な説明はどれか。

ア．建物の各階平面図だけを示す。
イ．用途地域を定める都市計画図そのものである。
ウ．土地の地積測量の成果として、境界点や辺長などが記載される図面である。
エ．売買価格を証明する書類である。

答え・解説 正答：ウ

ア：それは建物図面等。
イ：別資料。
ウ：土地の形状・境界点等を調査する際に重要な資料。
エ：価格証明ではない。
総合解説：土地の形状・境界点等を調査する際に重要な資料。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0020 / 2

建物図面・各階平面図について、最も適切な説明はどれか。

ア．土地の所有権順位だけを示す。
イ．都市計画区域の線引きだけを示す。
ウ．抵当権設定契約書そのものである。
エ．建物の位置や形状、各階の形状・床面積等を確認する資料となる。

答え・解説 正答：エ

ア：権利部登記とは別。
イ：都市計画図とは別。
ウ：担保契約書ではない。
エ：建物の表示登記に関する図面資料。
総合解説：建物の表示登記に関する図面資料。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0021 / 3

不動産登記について、最も適切な説明はどれか。

ア．登記は権利関係を公示する重要な制度だが、登記名義があるだけで実体上の権利が常に絶対保証されるわけではない。

イ．登記名義人ならどのような事情でも必ず真の所有者とされる。

ウ．不動産売買では登記を確認する意味がない。

エ．登記は税務署だけが閲覧できる非公開情報である。

答え・解説 正答：ア

ア：日本の不動産登記には一般に公信力がないと説明されるため、原因関係等の確認も重要。

イ：登記だけで実体関係が絶対保証されるわけではない。

ウ：重要な調査資料。

エ：公示制度。

総合解説：日本の不動産登記には一般に公信力がないと説明されるため、原因関係等の確認も重要。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0022 / 3

購入予定地について、所有者、抵当権、地積、隣接筆との位置関係を確認したい。資料の組合せとして最も適切なものはどれか。

ア．公図だけで所有権と抵当権をすべて確定する。

イ．登記事項証明書と公図・地積測量図等を組み合わせて確認する。

ウ．固定資産税納付書だけで境界を確定する。

エ．建物図面だけで土地所有者を確定する。

答え・解説 正答：イ

ア：公図は権利部情報を示さない。

イ：権利関係は登記記録、位置・形状等は図面類を併せて確認する。

ウ：境界資料ではない。

エ：所有権は登記記録で確認。

総合解説：権利関係は登記記録、位置・形状等は図面類を併せて確認する。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0023 / 1

地価公示の説明として最も適切なものはどれか。

ア．市町村が毎月すべての土地の売買価格を固定する制度である。

イ．相続税額を直接決定する路線価制度そのものである。

ウ．土地鑑定委員会が毎年標準地の正常な価格を公示し、一般の土地取引価格の指標等とする制度である。

エ．建物価格だけを公示する制度である。

答え・解説 正答：ウ

ア：市場価格を固定する制度ではない。

イ：地価公示と路線価は別。

ウ：地価公示は適正な地価形成に寄与する公的土地価格情報。

エ：主に標準地の土地価格。

総合解説：地価公示は適正な地価形成に寄与する公的土地価格情報。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0024 / 1

不動産鑑定評価における「正常価格」の説明として、最も適切なものはどれか。

ア．売主が希望する最高価格だけをいう。

イ．固定資産税評価額と常に同額である。

ウ．過去の購入価格から絶対に変化しない。

エ．市場性を有する不動産について、合理的な市場で形成されるであろう市場価値を適正に表示する価格

答え・解説 正答：エ

ア：売主の主観的希望価格ではない。

イ：各公的価格は目的・水準が異なる。

ウ：市場条件により変化する。

エ：正常価格は特殊な当事者事情を排した市場価値を表す基本的価格概念。

総合解説：正常価格は特殊な当事者事情を排した市場価値を表す基本的価格概念。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0025 / 2

原価法の基本的な考え方として、最も適切なものはどれか。

ア．再調達原価に着目し、減価修正等を行って積算価格を求める。
イ．近隣の取引事例だけを比準する。
ウ．将来収益を現在価値へ割り引く。
エ．登記簿の地番だけで価格を決める。

答え・解説 正答：ア

ア：原価法は新たに同等不動産を調達する原価を基礎とする。
イ：取引事例比較法。
ウ：収益還元法。
エ：鑑定手法ではない。
総合解説：原価法は新たに同等不動産を調達する原価を基礎とする。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0026 / 2

取引事例比較法の説明として最も適切なものはどれか。

ア．建築原価だけで価格を求める。
イ．多数の取引事例を収集し、事情補正や時点修正、地域・個別要因比較などを行い比準価格を求める。
ウ．賃料収益だけで価格を求める。
エ．相続税率を適用して価格を求める。

答え・解説 正答：イ

ア：原価法。
イ：市場で成立した取引事例を基礎に価格を求める方法。
ウ：収益還元法。
エ：鑑定手法ではない。
総合解説：市場で成立した取引事例を基礎に価格を求める方法。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0027 / 2

収益還元法の説明として最も適切なものはどれか。

ア．土地の面積だけを価格へ変換する方法
イ．建物の再建築費だけで価格を求める方法
ウ．不動産が将来生み出す純収益に着目して収益価格を求める。
エ．過去の売買価格をそのまま採用する方法

答え・解説 正答：ウ

ア：収益性を用いる。
イ：原価法。
ウ：賃貸不動産等の収益性を価格に反映する代表的手法。
エ：比較法でも補正等が必要。
総合解説：賃貸不動産等の収益性を価格に反映する代表的手法。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0028 / 2

年間純収益240万円、還元利回り4%の収益不動産について、単純な直接還元法による収益価格はいくらか。

ア．960万円
イ．2,400万円
ウ．9,600万円
エ．6,000万円

答え・解説 正答：エ

ア：純収益に利回りを掛けている。
イ：利回りを10%として扱っている。
ウ：計算を過大にしている。
エ：240万円÷0.04＝6,000万円。
総合解説：240万円÷0.04＝6,000万円。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0029 / 3

年間純収益が同じ不動産について、還元利回りが上昇した場合の直接還元法による収益価格は一般にどうなるか。

ア．低下する。
イ．上昇する。
ウ．必ず同じ。
エ．必ずゼロになる。

答え・解説 正答：ア

ア：収益価格＝純収益÷還元利回りなので、分母の利回りが上がれば価格は下がる。
イ：一般に逆。
ウ：還元利回りの変化で価格は変わる。
エ：利回り上昇だけでゼロにはならない。
総合解説：収益価格＝純収益÷還元利回りなので、分母の利回りが上がれば価格は下がる。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0030 / 3

居住用土地の価格妥当性を検討する方法として、最も適切なものはどれか。

ア．売主の希望価格だけを正常価格とみなす。
イ．地価公示や実際の取引情報、個別条件、法令制限など複数情報を比較する。
ウ．固定資産税評価額だけで市場価格を必ず確定する。
エ．面積が同じ隣地の価格を無修正で必ず採用する。

答え・解説 正答：イ

ア：売出価格と市場価値は一致しない場合がある。
イ：公的価格だけ、売出価格だけではなく市場・個別要因を総合する。
ウ：評価目的・水準が異なる。
エ：個別要因比較が必要。
総合解説：公的価格だけ、売出価格だけではなく市場・個別要因を総合する。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0031 / 1

宅地建物取引業者が2以上の都道府県に事務所を設置して宅建業を営む場合の免許権者として、最も適切なものはどれか。

ア．主たる事務所所在地の市町村長
イ．各都道府県知事の共同免許
ウ．国土交通大臣
エ．法務大臣

答え・解説 正答：ウ

ア：市町村長は宅建業免許権者ではない。
イ：国土交通大臣免許。
ウ：2以上の都道府県に事務所を設ける場合は国土交通大臣免許となる。
エ：宅建業法の免許権者ではない。
総合解説：2以上の都道府県に事務所を設ける場合は国土交通大臣免許となる。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0032 / 1

1つの都道府県内だけに事務所を設置して宅建業を営む場合の免許権者として、原則最も適切なものはどれか。

ア．国土交通大臣のみ
イ．法務局長
ウ．税務署長
エ．その都道府県の知事

答え・解説 正答：エ

ア：複数都道府県の場合が大臣免許。
イ：登記事務の機関。
ウ：税務行政機関。
エ：事務所が1都道府県内のみであれば都道府県知事免許。
総合解説：事務所が1都道府県内のみであれば都道府県知事免許。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0033 / 1

自己所有のアパートを反復継続して賃貸する行為について、宅地建物取引業法上の宅建業該当性として最も適切なものはどれか。

ア．自己所有物件の賃貸自体は宅建業の取引に含まれない。
イ．反復継続すれば必ず宅建業免許が必要となる。
ウ．賃貸借はすべて宅建業法の免許対象外で、媒介も含まれない。
エ．自己所有物件の売買も宅建業には絶対に含まれない。

答え・解説 正答：ア

ア：宅建業の「取引」には自己物件の売買・交換や、売買・交換・貸借の代理・媒介が含まれるが、自己物件の貸借は含まれない。
イ：自己物件の貸借は宅建業の取引に含まれない。
ウ：貸借の代理・媒介は宅建業に含まれる。
エ：反復継続して行う自己売買は宅建業に該当し得る。
総合解説：宅建業の「取引」には自己物件の売買・交換や、売買・交換・貸借の代理・媒介が含まれるが、自己物件の貸借は含まれない。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0034 / 1

宅建業者のある事務所で、宅建業に従事する者が12人いる。この事務所に必要な専任の宅地建物取引士の最低人数として最も適切なものはどれか。

ア．1人
イ．3人
ウ．2人
エ．5人

答え・解説 正答：イ

ア：5人に1人以上の割合を満たさない。
イ：事務所では宅建業に従事する者5人につき1人以上の割合で専任宅建士が必要。12人なら3人。
ウ：12人に対し2人では5人に1人以上を満たさない。
エ：最低人数としては過大。
総合解説：事務所では宅建業に従事する者5人につき1人以上の割合で専任宅建士が必要。12人なら3人。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0035 / 2

宅建業者が行う重要事項説明について、最も適切なものはどれか。

ア．契約締結後だけ行えばよい。
イ．宅地建物取引士でなくても誰でも説明できる。
ウ．原則として契約成立までに、宅地建物取引士をして重要事項を説明させる。
エ．重要事項説明は売買には存在せず賃貸だけの制度である。

答え・解説 正答：ウ

ア：原則契約成立前。
イ：宅建士による説明が必要。
ウ：35条重要事項説明は契約前の意思決定に必要な情報提供制度。
エ：売買等にも適用。
総合解説：35条重要事項説明は契約前の意思決定に必要な情報提供制度。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0036 / 2

対面で重要事項説明を行う宅地建物取引士について、最も適切なものはどれか。

ア．運転免許証だけを提示すれば宅建士証は不要である。
イ．宅建士証は事務所に保管し相手方には見せてはならない。
ウ．売主本人であれば宅建士証を持たない従業員でも35条説明を代行できる。
エ．相手方に宅地建物取引士証を提示する必要がある。

答え・解説 正答：エ

ア：宅建士証の提示が必要。
イ：提示義務がある。
ウ：宅建士による説明が必要。
エ：宅建士は重要事項説明の際に宅建士証を提示する。
総合解説：宅建士は重要事項説明の際に宅建士証を提示する。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0037 / 2

宅建業者が交付する37条書面について、最も適切な説明はどれか。

ア．宅地・建物の売買等の契約が成立した後、契約内容を明確にするため交付する。
イ．契約前の重要事項説明に代えて交付するだけの書面である。
ウ．契約成立後は交付してはならない。
エ．不動産登記の登記事項証明書と同一の書面である。

答え・解説 正答：ア

ア：37条書面は成立した契約の内容を明確化するための書面。
イ：35条書面とは目的・時期が異なる。
ウ：成立後に交付する。
エ：宅建業法上の契約書面。
総合解説：37条書面は成立した契約の内容を明確化するための書面。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0038 / 2

35条重要事項説明と37条書面の違いとして、最も適切なものはどれか。

ア．どちらも契約成立後だけに行う。
イ．35条は契約前の重要事項説明、37条は契約成立後の契約内容の明確化を主な目的とする。
ウ．35条は登記、37条は固定資産税申告の制度である。
エ．両者は完全に同じ制度で一方だけ実施すればよい。

答え・解説 正答：イ

ア：35条は契約前。
イ：時期と目的を区別することが重要。
ウ：どちらも宅建業法上の取引規制。
エ：別個の義務。
総合解説：時期と目的を区別することが重要。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0039 / 2

宅建業法上の重要事項説明書等の電子化について、最も適切なものはどれか。

ア．不動産取引では電子交付は一切認められない。
イ．電子化すると重要事項説明そのものが不要になる。
ウ．法令上の要件を満たし相手方の承諾等を得れば、一定の書面を電磁的方法で提供できる。
エ．電子化は登記識別情報を売主に渡すことだけを意味する。

答え・解説 正答：ウ

ア：一定要件で可能。
イ：説明義務は残る。
ウ：2022年施行の改正で35条・37条関係書面等の電子化が可能となった。
エ：宅建業法書面の電子提供制度。
総合解説：2022年施行の改正で35条・37条関係書面等の電子化が可能となった。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0040 / 2

宅地造成等について法令上必要な開発許可をまだ受けていない段階で、宅建業者がその物件の販売広告を開始することについて、最も適切なものはどれか。

ア．広告だけなら許可前でも無制限に行える。
イ．許可前広告は法務局の承認だけあればよい。
ウ．広告時期は宅建業法と一切関係しない。
エ．必要な許可等の前に広告をすることは原則として制限される。

答え・解説 正答：エ

ア：広告開始時期の制限がある。
イ：宅建業法上の規制。
ウ：規制対象。
エ：宅建業法には許可等の処分前の広告開始時期を制限する規定がある。
総合解説：宅建業法には許可等の処分前の広告開始時期を制限する規定がある。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0041 / 2

宅地造成等に必要な法令上の許可等を受ける前に、宅建業者が当該宅地の売買契約を締結することについて、最も適切なものはどれか。

ア．必要な許可等の前に契約を締結することは原則として制限される。
イ．手付金が少額なら常に契約できる。
ウ．買主が同意すれば必ず契約できる。
エ．宅建士が立ち会えば許可前契約は常に可能。

答え・解説 正答：ア

ア：宅建業法には許可等の処分前の契約締結等を制限する規定がある。
イ：手付額だけで規制は解除されない。
ウ：法令上の制限。
エ：宅建士の立会いで解除されない。
総合解説：宅建業法には許可等の処分前の契約締結等を制限する規定がある。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0042 / 3

宅建業者が自ら売主となり、宅建業者でない買主から受領する手付の額について、売買代金に対する上限として最も適切なものはどれか。

ア．5%
イ．20%
ウ．10%
エ．50%

答え・解説 正答：イ

ア：保全措置の要否等の別論点と混同。
イ：宅建業者自ら売主・非業者買主の場合、手付額は代金の20%を超えることができない。
ウ：完成物件の保全措置基準等と混同。
エ：上限を超える。
総合解説：宅建業者自ら売主・非業者買主の場合、手付額は代金の20%を超えることができない。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0043 / 3

宅建業者が自ら売主となり、宅建業者でない買主から手付を受領した場合の手付の性質について、最も適切なものはどれか。

ア．必ず違約金としてのみ扱われる。
イ．買主はどの時点でも無条件に手付返還を受けて解除できる。
ウ．原則として解約手付としての性質を持つ。
エ．手付を受領すると契約解除は法律上永久にできない。

答え・解説 正答：ウ

ア：解約手付として扱われる。
イ：履行着手後などには制限がある。
ウ：宅建業法の自己売主規制では買主保護のため手付を解約手付とする。
エ：解約手付制度がある。
総合解説：宅建業法の自己売主規制では買主保護のため手付を解約手付とする。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0044 / 3

宅建業者が自ら売主となり、一般消費者が買主となる取引について、最も適切な説明はどれか。

ア．売主が宅建業者なら民法・宅建業法の買主保護は一切適用されない。
イ．買主が一般消費者でも宅建業者同士と完全に同じ規制だけである。
ウ．宅建業者はどのような特約でも買主に不利に変更できる。
エ．手付額の制限など、一般消費者である買主を保護するための特別な規制が設けられている。

答え・解説 正答：エ

ア：逆に特別規制がある。
イ：自己売主規制がある。
ウ：強行的な買主保護規定がある。
エ：宅建業法のいわゆる8種制限は専門業者と一般買主の情報・交渉力格差を考慮した規制。
総合解説：宅建業法のいわゆる8種制限は専門業者と一般買主の情報・交渉力格差を考慮した規制。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0045 / 1

民法上、不動産の所有権移転について当事者間の関係として、最も適切な説明はどれか。

ア．原則として当事者の意思表示だけで効力が生じる。
イ．登記がなければ当事者間でも絶対に所有権は移転しない。
ウ．代金を全額支払った翌年1月1日に必ず移転する。
エ．固定資産税の名義変更時にだけ移転する。

答え・解説 正答：ア

ア：物権の設定・移転は当事者の意思表示のみによって効力を生ずるのが原則。
イ：登記は第三者対抗要件の問題。
ウ：一律の時期ではない。
エ：税務名義と民法上の移転は別。
総合解説：物権の設定・移転は当事者の意思表示のみによって効力を生ずるのが原則。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0046 / 1

不動産の物権変動を第三者に対抗するための要件として、原則最も適切なものはどれか。

ア．公図の取得
イ．登記
ウ．固定資産税の納付
エ．売買価格の全額現金払い

答え・解説 正答：イ

ア：公図は対抗要件ではない。
イ：民法177条により不動産物権変動は登記がなければ第三者に対抗できないのが原則。
ウ：対抗要件ではない。
エ：第三者対抗要件ではない。
総合解説：民法177条により不動産物権変動は登記がなければ第三者に対抗できないのが原則。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0047 / 1

売買契約で解約手付として100万円を買主が支払い、相手方が履行に着手する前である。買主から解除する場合の原則的な方法として最も適切なものはどれか。

ア．売主から200万円を受け取って解除する。
イ．手付の放棄なしに必ず全額返還を受けて解除する。
ウ．買主が100万円の手付を放棄して解除する。
エ．履行着手前でも手付解除は一切できない。

答え・解説 正答：ウ

ア：売主側から解除する場合の倍返しと混同。
イ：買主解除は手付放棄。
ウ：解約手付では相手方の履行着手前なら買主は手付放棄で解除できる。
エ：解約手付の機能に反する。
総合解説：解約手付では相手方の履行着手前なら買主は手付放棄で解除できる。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0048 / 2

解約手付として買主から150万円を受領した売主が、相手方の履行着手前に手付解除する場合、原則として買主へ償還すべき金額はいくらか。

ア．150万円
イ．450万円
ウ．75万円
エ．300万円

答え・解説 正答：エ

ア：倍額ではない。
イ：3倍ではない。
ウ：半額ではない。
エ：売主は受領した手付の倍額を現実に提供して解除する。150万円×2＝300万円。
総合解説：売主は受領した手付の倍額を現実に提供して解除する。150万円×2＝300万円。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0049 / 2

解約手付が交付された売買契約で、相手方が契約の履行に着手した後の手付解除について、最も適切なものはどれか。

ア．原則として手付放棄・倍返しによる解除はできない。
イ．履行着手後もいつでも手付だけで解除できる。
ウ．履行着手後は契約解除が法律上どの理由でも不可能となる。
エ．履行着手後は売買契約が自動消滅する。

答え・解説 正答：ア

ア：解約手付による解除は相手方が履行に着手するまで。
イ：時期制限がある。
ウ：債務不履行等の解除は別問題。
エ：自動消滅しない。
総合解説：解約手付による解除は相手方が履行に着手するまで。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0050 / 2

引き渡された建物が契約内容に適合しない場合、買主が取り得る救済手段として最も適切なものはどれか。

ア．買主には一切の請求権がない。
イ．一定の要件の下で修補などの履行の追完を請求できる。
ウ．必ず所有権が国へ移転する。
エ．必ず固定資産税だけが減額される。

答え・解説 正答：イ

ア：複数の救済手段がある。
イ：契約不適合責任では追完請求が代表的救済手段。
ウ：無関係。
エ：契約上の救済とは別。
総合解説：契約不適合責任では追完請求が代表的救済手段。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0051 / 2

売主が相当期間内に契約不適合を追完しない場合の買主の救済として、要件を満たすとき最も適切なものはどれか。

ア．必ず代金を2倍に増額して支払う。
イ．買主は修補後も代金減額を無条件で二重に請求できる。
ウ．不適合の程度に応じて代金減額を請求できる。
エ．代金減額制度は不動産売買には適用されない。

答え・解説 正答：ウ

ア：逆。
イ：要件に従う。
ウ：追完がなされない場合等には代金減額請求が認められる。
エ：不動産売買にも適用。
総合解説：追完がなされない場合等には代金減額請求が認められる。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0052 / 2

契約不適合がある場合の損害賠償や契約解除について、最も適切な説明はどれか。

ア．契約不適合では解除が法律上絶対に認められない。
イ．契約不適合があれば売主の帰責性に関係なく必ず慰謝料100万円が発生する。
ウ．不適合があっても売主に通知する制度は一切ない。
エ．民法上の債務不履行に関する一般原則に従い、要件を満たせば損害賠償や解除が問題となる。

答え・解説 正答：エ

ア：要件を満たせば可能。
イ：一律の法定額ではない。
ウ：通知期間が問題となる。
エ：契約不適合では追完・減額に加え、債務不履行の要件の下で損害賠償・解除もあり得る。
総合解説：契約不適合では追完・減額に加え、債務不履行の要件の下で損害賠償・解除もあり得る。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0053 / 3

種類・品質に関する契約不適合を買主が知った場合、売主がその不適合を知りまたは重大な過失で知らなかった場合等を除き、買主が売主へ通知すべき期間として原則最も適切なものはどれか。

ア．不適合を知った時から1年以内

イ．引渡しから必ず1か月以内

ウ．契約日から必ず10年以内だけ

エ．期間制限は一切ない

答え・解説 正答：ア

ア：種類・品質の不適合については原則知った時から1年以内に通知が必要。

イ：原則は知った時から1年。

ウ：通知期間の説明として異なる。

エ：原則1年の通知期間がある。

総合解説：種類・品質の不適合については原則知った時から1年以内に通知が必要。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0054 / 3

個人間売買で契約不適合責任を一定範囲で免責する特約を設けたが、売主が不適合を知りながら買主へ告げなかった。この場合の説明として最も適切なものはどれか。

ア．免責特約があれば売主の故意の不告知でも必ず完全免責となる。

イ．売主は知りながら告げなかった事実について、免責特約を理由に責任を免れることはできない。

ウ．個人間売買では契約不適合責任の特約は一切できない。

エ．不適合を知っていたかどうかは常に無関係である。

答え・解説 正答：イ

ア：そのような絶対的免責ではない。

イ：民法は売主が知りながら告げなかった事実等について免責特約の効力を制限する。

ウ：一定の特約は可能。

エ：免責特約の効力に関係する。

総合解説：民法は売主が知りながら告げなかった事実等について免責特約の効力を制限する。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0055 / 1

普通借地権の当初の存続期間として、期間を定めなかった場合または30年未満の期間を定めた場合、原則何年となるか。

ア．10年
イ．20年
ウ．30年
エ．50年

答え・解説 正答：ウ

ア：短すぎる。
イ：更新後の一定期間と混同。
ウ：普通借地権の当初期間は原則30年。
エ：一般定期借地権の最低期間と混同。
総合解説：普通借地権の当初期間は原則30年。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0056 / 1

普通借地権を更新する場合、最初の更新後の存続期間として原則最も適切なものはどれか。

ア．5年
イ．10年
ウ．50年
エ．20年

答え・解説 正答：エ

ア：法定期間ではない。
イ：2回目以後の更新期間。
ウ：一般定期借地権の最低期間。
エ：最初の更新は20年、2回目以後の更新は10年が原則。
総合解説：最初の更新は20年、2回目以後の更新は10年が原則。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0057 / 2

一般定期借地権の存続期間として、最も適切なものはどれか。

ア．50年以上
イ．1年以上
ウ．10年以上20年以下
エ．30年ちょうどに限定

答え・解説 正答：ア

ア：一般定期借地権は存続期間50年以上で設定する。
イ：短すぎる。
ウ：旧事業用定期借地権等と混同。
エ：50年以上。
総合解説：一般定期借地権は存続期間50年以上で設定する。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0058 / 2

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．居住用マンション所有だけを目的とする。
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年未満として設定できる。
ウ．存続期間は必ず50年以上である。
エ．期間の上限は20年のままである。

答え・解説 正答：イ

ア：専ら事業用建物が目的。
イ：事業用定期借地権等は居住用を目的とせず、10年以上50年未満。
ウ：10年以上50年未満。
エ：改正で50年未満へ延長。
総合解説：事業用定期借地権等は居住用を目的とせず、10年以上50年未満。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0059 / 2

普通建物賃貸借で契約期間を6か月と定めた場合の取扱いとして、原則最も適切なものはどれか。

ア．必ず6か月で更新なく終了する。
イ．契約自体が無効となる。
ウ．期間の定めのない建物賃貸借とみなされる。
エ．自動的に30年契約となる。

答え・解説 正答：ウ

ア：定期建物賃貸借ではない。
イ：期間の定めがないものとみなされる。
ウ：普通建物賃貸借で1年未満の期間を定めると期間の定めがないものとみなされる。
エ：借地権と混同。
総合解説：普通建物賃貸借で1年未満の期間を定めると期間の定めがないものとみなされる。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0060 / 2

普通建物賃貸借で賃貸人が期間満了時に更新を拒絶する場合の説明として、最も適切なものはどれか。

ア．賃貸人は理由なくいつでも更新拒絶できる。
イ．借主が希望すれば契約期間は永久に固定される。
ウ．普通建物賃貸借には更新という概念がない。
エ．賃貸人側の更新拒絶には正当事由が必要となる。

答え・解説 正答：エ

ア：正当事由が必要。
イ：正当事由等の制度。
ウ：更新制度がある。
エ：借地借家法は借家人保護のため賃貸人の更新拒絶等に正当事由を求める。
総合解説：借地借家法は借家人保護のため賃貸人の更新拒絶等に正当事由を求める。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0061 / 3

定期建物賃貸借の特徴として、最も適切なものはどれか。

ア．契約で定めた期間満了により更新されることなく終了し、双方合意なら再契約は可能である。
イ．期間満了後も必ず従前契約が自動更新される。
ウ．住宅には定期建物賃貸借を利用できない。
エ．契約期間を定めることができない。

答え・解説 正答：ア

ア：定期借家は期間満了で確定終了するが、再契約は可能。
イ：定期借家は更新なし。
ウ：住宅にも利用可能。
エ：期間を定めて締結する。
総合解説：定期借家は期間満了で確定終了するが、再契約は可能。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0062 / 3

建物賃貸借が終了し、賃借人が建物を明け渡した。敷金の返還について最も適切な説明はどれか。

ア．敷金は賃貸人が理由なく常に全額取得できる。
イ．未払賃料や原状回復費用等の賃借人債務を控除した残額があれば、原則返還される。
ウ．敷金は契約終了前に必ず2倍返しされる。
エ．敷金は固定資産税として国へ納める。

答え・解説 正答：イ

ア：担保目的であり残額は返還対象。
イ：敷金は賃貸借債務の担保であり、終了・明渡し後に残額返還が問題となる。
ウ：手付と混同。
エ：私法上の担保金。
総合解説：敷金は賃貸借債務の担保であり、終了・明渡し後に残額返還が問題となる。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0063 / 1

都市計画区域の説明として、最も適切なものはどれか。

ア．必ず市町村の行政区域と完全に一致する。
イ．農地だけを対象として指定される区域である。
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．建物を一切建ててはならない区域である。

答え・解説 正答：ウ

ア：行政区域と一致するとは限らない。
イ：都市的土地利用を総合的に扱う。
ウ：都市計画区域は市街地の形成や土地利用、都市施設等を計画的に扱う基本区域。
エ：そのような全面禁止区域ではない。
総合解説：都市計画区域は市街地の形成や土地利用、都市施設等を計画的に扱う基本区域。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0064 / 1

準都市計画区域について、最も適切な説明はどれか。

ア．都市計画区域の中心市街地だけを指す。
イ．市街化区域と完全に同義である。
ウ．農地法上の農用地区域だけをいう。
エ．都市計画区域外でも、土地利用を整序し環境を保全するため一定の都市計画を定める必要がある区域に指定されることがある。

答え・解説 正答：エ

ア：都市計画区域外に指定される制度。
イ：別の区域制度。
ウ：農地制度とは別。
エ：都市計画区域外の無秩序な土地利用を防止するための制度。
総合解説：都市計画区域外の無秩序な土地利用を防止するための制度。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0065 / 1

都市計画区域について行う「区域区分（線引き）」の説明として、最も適切なものはどれか。

ア．市街化区域と市街化調整区域に区分すること
イ．用途地域を13種類から1つ選ぶことだけ
ウ．土地を農地と宅地に登記上分けること
エ．建ぺい率と容積率を同じ数値にすること

答え・解説 正答：ア

ア：無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るための制度。
イ：用途地域とは別制度。
ウ：登記地目とは別。
エ：区域区分の意味ではない。
総合解説：無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るための制度。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0066 / 1

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．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
ウ．都市計画区域外だけに設ける区域
エ．農業以外の利用が永久に禁止される区域

答え・解説 正答：イ

ア：市街化調整区域。
イ：都市計画法上の市街化区域の基本定義。
ウ：都市計画区域内の区域区分。
エ：そのような定義ではない。
総合解説：都市計画法上の市街化区域の基本定義。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0067 / 2

市街化調整区域の説明として、最も適切なものはどれか。

ア．優先的に市街化を図る区域
イ．用途地域が必ず13種類すべて重複指定される区域
ウ．市街化を抑制すべき区域
エ．国有地だけで構成される区域

答え・解説 正答：ウ

ア：市街化区域。
イ：そのような制度ではない。
ウ：無秩序な市街化を防ぐため開発・建築に強い制限がある区域。
エ：所有主体とは無関係。
総合解説：無秩序な市街化を防ぐため開発・建築に強い制限がある区域。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0068 / 2

都市計画法上の用途地域の種類の数として、最も適切なものはどれか。

ア．5種類
イ．8種類
ウ．20種類
エ．13種類

答え・解説 正答：エ

ア：少ない。
イ：少ない。
ウ：多い。
エ：住居系・商業系・工業系を合わせて13種類。
総合解説：住居系・商業系・工業系を合わせて13種類。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0069 / 2

用途地域を定める主な目的として、最も適切なものはどれか。

ア．建築物の用途・形態等を地域ごとに規制し、土地利用の混在による環境悪化を防ぐこと
イ．所有権の名義変更を行うこと
ウ．不動産売買価格を国が固定すること
エ．農地の相続税評価だけを決めること

答え・解説 正答：ア

ア：住宅・商業・工業など地域特性に応じた土地利用誘導を行う。
イ：登記制度の役割。
ウ：価格統制制度ではない。
エ：税務評価とは別。
総合解説：住宅・商業・工業など地域特性に応じた土地利用誘導を行う。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0070 / 2

都市計画法上の「開発行為」の基本的な説明として、最も適切なものはどれか。

ア．建物内部の壁紙張替えだけ
イ．主として建築物の建築等の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更
ウ．不動産登記簿を閲覧する行為
エ．賃貸借契約を更新する行為

答え・解説 正答：イ

ア：土地の区画形質変更ではない。
イ：宅地造成など土地の区画・形状・性質を変更する行為が中心。
ウ：開発行為ではない。
エ：土地の造成等とは無関係。
総合解説：宅地造成など土地の区画・形状・性質を変更する行為が中心。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0071 / 2

都市計画法上の開発許可について、最も適切な説明はどれか。

ア．すべての土地の草刈りに開発許可が必要である。
イ．売買契約を締結するだけで必ず開発許可が必要となる。
ウ．一定の開発行為について、区域や規模等に応じて都道府県知事等の許可が必要となる。
エ．開発許可は法務局が不動産登記として行う。

答え・解説 正答：ウ

ア：開発行為に該当しない通常管理まで対象ではない。
イ：土地の開発行為が対象。
ウ：開発行為には技術基準や立地基準等による許可制度がある。
エ：行政庁による都市計画法上の許可。
総合解説：開発行為には技術基準や立地基準等による許可制度がある。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0072 / 2

市街化調整区域における開発行為について、最も適切な説明はどれか。

ア．市街化区域より開発が無条件に自由である。
イ．用途や立地に関係なくすべて許可される。
ウ．都市計画法は一切適用されない。
エ．市街化を抑制する区域であるため、許可に当たり立地上の基準も含め厳しい制限が設けられている。

答え・解説 正答：エ

ア：逆。
イ：立地基準等がある。
ウ：区域内で規制される。
エ：市街化調整区域は原則的に市街化を抑制するため開発が限定される。
総合解説：市街化調整区域は原則的に市街化を抑制するため開発が限定される。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0073 / 3

開発許可を受けた開発区域内の土地利用について、最も適切な説明はどれか。

ア．許可内容や都市計画法上の制限を確認し、予定建築物等に適合した利用を行う必要がある。
イ．開発許可後は建築基準法も都市計画法も一切適用されない。
ウ．許可を受ければどんな用途の建物でも無条件に建築できる。
エ．許可は所有権移転登記と同じ効果を持つ。

答え・解説 正答：ア

ア：開発許可後も自由に用途変更できるわけではなく、許可内容等との整合が必要。
イ：他法令・許可条件も適用。
ウ：用途等の制限がある。
エ：行政許可と物権登記は別。
総合解説：開発許可後も自由に用途変更できるわけではなく、許可内容等との整合が必要。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0074 / 3

住宅用地の購入前に都市計画上の利用可能性を確認する際、最も適切な調査項目の組合せはどれか。

ア．所有者の職業と家族構成だけ
イ．都市計画区域・区域区分・用途地域・開発許可等の状況
ウ．売主の希望価格だけ
エ．固定資産税額だけ

答え・解説 正答：イ

ア：都市計画規制とは無関係。
イ：土地利用可能性は都市計画上の複数規制を組み合わせて確認する。
ウ：法令上の利用可能性は分からない。
エ：用途地域等の確認には不十分。
総合解説：土地利用可能性は都市計画上の複数規制を組み合わせて確認する。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0075 / 1

都市計画区域等内の建築物の敷地について、建築基準法上の接道義務の原則として最も適切なものはどれか。

ア．幅員1m以上の道路に50cm接すればよい。
イ．道路への接道は一切不要である。
ウ．原則として幅員4m以上の道路に2m以上接しなければならない。
エ．幅員10m以上の道路に10m接することが一律必要。

答え・解説 正答：ウ

ア：原則基準を満たさない。
イ：原則接道義務がある。
ウ：建築基準法43条の接道義務の基本。
エ：原則4m道路に2m以上。
総合解説：建築基準法43条の接道義務の基本。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0076 / 1

建築基準法上の「道路」の一般的な幅員基準として、最も適切なものはどれか。

ア．原則1m以上
イ．原則2m以上
ウ．原則20m以上
エ．原則4m以上

答え・解説 正答：エ

ア：狭すぎる。
イ：接道長さと混同。
ウ：広すぎる。
エ：法42条の道路は原則幅員4m以上。
総合解説：法42条の道路は原則幅員4m以上。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0077 / 1

建築基準法42条2項道路に接する敷地で建替えを行う場合の一般的な説明として、最も適切なものはどれか。

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など、セットバックが必要となる場合がある。

イ．現況道路幅が狭くても敷地全部を道路として提供する必要がある。

ウ．2項道路なら接道義務は完全に免除される。

エ．セットバック部分にも通常どおり建物を建築できる。

答え・解説 正答：ア

ア：既存の4m未満道路を将来的に4m幅員確保するための仕組み。

イ：原則中心線から2m等。

ウ：接道義務は残る。

エ：道路とみなされ建築敷地として利用制限がある。

総合解説：既存の4m未満道路を将来的に4m幅員確保するための仕組み。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0078 / 2

建ぺい率の算式として、最も適切なものはどれか。

ア．延べ面積÷敷地面積×100

イ．建築面積÷敷地面積×100

ウ．敷地面積÷建築面積×100

エ．建築費÷土地価格×100

答え・解説 正答：イ

ア：容積率。

イ：敷地に対して建物が平面的に占める割合。

ウ：分子・分母が逆。

エ：建築基準法の比率ではない。

総合解説：敷地に対して建物が平面的に占める割合。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0079 / 2

敷地面積200㎡、指定建ぺい率60%で、他の緩和等を考慮しない場合の建築面積の上限はいくらか。

ア．60㎡
イ．200㎡
ウ．120㎡
エ．333㎡

答え・解説 正答：ウ

ア：敷地面積を100㎡としている。
イ：建ぺい率100%と同じ。
ウ：200㎡×60%＝120㎡。
エ：60%で割っている。
総合解説：200㎡×60%＝120㎡。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0080 / 2

容積率の算式として、最も適切なものはどれか。

ア．建築面積÷敷地面積×100
イ．敷地面積÷延べ面積×100
ウ．前面道路幅員÷敷地面積×100
エ．延べ面積÷敷地面積×100

答え・解説 正答：エ

ア：建ぺい率。
イ：逆。
ウ：容積率の算式ではない。
エ：敷地面積に対する建物の延べ面積の割合。
総合解説：敷地面積に対する建物の延べ面積の割合。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0081 / 2

敷地面積250㎡、適用容積率200%で、他の制限を考慮しない場合の延べ面積の上限はいくらか。

ア．500㎡
イ．125㎡
ウ．250㎡
エ．50,000㎡

答え・解説 正答：ア

ア：250㎡×200%＝500㎡。
イ：200%を2分の1と誤認。
ウ：容積率100%相当。
エ：百分率換算を誤っている。
総合解説：250㎡×200%＝500㎡。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0082 / 2

住居系用途地域にある敷地で、指定容積率300%、前面道路幅員4m、道路幅員による係数0.4とする。他の特例がない場合、適用される容積率の上限として最も適切なものはどれか。

ア．120%
イ．160%
ウ．300%
エ．400%

答え・解説 正答：イ

ア：計算係数が異なる。
イ：前面道路幅員による上限は4m×0.4＝1.6＝160%。指定300%との小さい方160%。
ウ：前面道路幅員による制限を無視している。
エ：幅員4mをそのまま400%としている。
総合解説：前面道路幅員による上限は4m×0.4＝1.6＝160%。指定300%との小さい方160%。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0083 / 3

建ぺい率と容積率の違いとして、最も適切なものはどれか。

ア．どちらも建物の高さだけを直接規制する数値である。
イ．建ぺい率は延べ面積、容積率は建築面積を表す。
ウ．建ぺい率は建築面積の割合、容積率は延べ面積の割合を制限する。
エ．両者は必ず同じ数値で指定される。

答え・解説 正答：ウ

ア：面積割合の規制。
イ：逆。
ウ：建物の平面的な広がりと総床面積の密度を別々に規制する。
エ：用途地域等により異なる。
総合解説：建物の平面的な広がりと総床面積の密度を別々に規制する。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0084 / 3

敷地300㎡、建ぺい率60%、適用容積率200%の土地について、他の制限や緩和を考慮しない場合の建築面積上限と延べ面積上限の組合せとして最も適切なものはどれか。

ア．建築面積600㎡、延べ面積180㎡
イ．建築面積300㎡、延べ面積300㎡
ウ．建築面積120㎡、延べ面積900㎡
エ．建築面積180㎡、延べ面積600㎡

答え・解説 正答：エ

ア：建ぺい率と容積率を逆にしている。
イ：各比率を反映していない。
ウ：計算が異なる。
エ：300㎡×60%＝180㎡、300㎡×200%＝600㎡。
総合解説：300㎡×60%＝180㎡、300㎡×200%＝600㎡。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0085 / 1

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の規制として、最も適切なものはどれか。

ア．農地法3条
イ．農地法4条
ウ．農地法5条
エ．国土利用計画法だけ

答え・解説 正答：ア

ア：農地を農地として権利移動する場合は3条許可等が問題となる。
イ：自己転用。
ウ：転用目的の権利移動。
エ：農地法上の権利移動規制がある。
総合解説：農地を農地として権利移動する場合は3条許可等が問題となる。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0086 / 1

農地所有者が自分の農地を自ら駐車場へ転用する場合に中心となる農地法の規制として、最も適切なものはどれか。

ア．農地法3条
イ．農地法4条
ウ．農地法5条
エ．建築基準法42条だけ

答え・解説 正答：イ

ア：農地のままの権利移動。
イ：権利移動を伴わない自己転用は4条。
ウ：転用目的の権利移動。
エ：農地転用規制も必要。
総合解説：権利移動を伴わない自己転用は4条。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0087 / 1

農地を住宅建築目的で買い受け、所有権移転と同時に農地以外へ転用する場合に中心となる農地法の規制として、最も適切なものはどれか。

ア．農地法3条
イ．農地法4条
ウ．農地法5条
エ．借地借家法38条

答え・解説　正答：ウ

ア：農地のまま利用する権利移動。
イ：権利移動を伴わない自己転用。
ウ：転用目的の権利設定・移転は5条。
エ：定期建物賃貸借の規定。
総合解説：転用目的の権利設定・移転は5条。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0088 / 2

市街化区域内の農地を転用する場合の農地法4条・5条の手続として、一般に最も適切な説明はどれか。

ア．市街化区域内なら農地法の手続は一切不要である。
イ．必ず農林水産大臣の個別許可だけが必要である。
ウ．農地法3条の許可だけで必ず転用できる。
エ．一定の場合、あらかじめ農業委員会への届出により転用できる。

答え・解説　正答：エ

ア：届出が必要となる。
イ：市街化区域内には届出特例がある。
ウ：転用は4条・5条の問題。
エ：市街化区域内農地の転用は許可ではなく届出となる特例がある。
総合解説：市街化区域内農地の転用は許可ではなく届出となる特例がある。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0089 / 2

国土利用計画法の事後届出制で、市街化区域における法定面積基準として最も適切なものはどれか。

ア．2,000㎡以上
イ．500㎡以上
ウ．5,000㎡以上
エ．10,000㎡以上

答え・解説 正答：ア

ア：市街化区域では2,000㎡以上の一定の土地取引が事後届出対象。
イ：基準より小さい。
ウ：市街化区域以外の都市計画区域の基準。
エ：都市計画区域外の基準。
総合解説：市街化区域では2,000㎡以上の一定の土地取引が事後届出対象。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0090 / 2

市街化区域を除く都市計画区域における国土利用計画法の事後届出の法定面積基準として、最も適切なものはどれか。

ア．2,000㎡以上
イ．5,000㎡以上
ウ．10,000㎡以上
エ．50,000㎡以上

答え・解説 正答：イ

ア：市街化区域の基準。
イ：市街化区域以外の都市計画区域は5,000㎡以上。
ウ：都市計画区域外の基準。
エ：大きすぎる。
総合解説：市街化区域以外の都市計画区域は5,000㎡以上。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0091 / 2

都市計画区域外における国土利用計画法の事後届出の法定面積基準として、最も適切なものはどれか。

ア．1,000㎡以上
イ．2,000㎡以上
ウ．10,000㎡以上
エ．5,000㎡以上

答え・解説 正答：ウ

ア：基準と異なる。
イ：市街化区域の基準。
ウ：都市計画区域外は10,000㎡以上。
エ：市街化区域以外の都市計画区域の基準。
総合解説：都市計画区域外は10,000㎡以上。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0092 / 3

市街化区域内の3,000㎡の土地について、対価を伴う所有権移転契約を締結した買主の国土利用計画法上の事後届出として、一般に最も適切なものはどれか。

ア．売主だけが契約から1年以内に届け出ればよい。
イ．面積が5,000㎡未満なので市街化区域では届出不要である。
ウ．契約前に必ず国土交通大臣から売買価格の許可を受ける。
エ．土地に関する権利を取得した者が、契約締結日から2週間以内に所定の届出を行う。

答え・解説 正答：エ

ア：原則権利取得者、期限は2週間以内。
イ：市街化区域の基準は2,000㎡。
ウ：通常の事後届出制の説明ではない。
エ：市街化区域2,000㎡以上なので対象となり、権利取得者が契約締結日から2週間以内に届け出る。
総合解説：市街化区域2,000㎡以上なので対象となり、権利取得者が契約締結日から2週間以内に届け出る。 FP2級では、権利関係・契約ルール・公法上の制限を分けたうえで、実際の不動産調査や取引場面に当てはめて判断することが重要である。

問題 0093 / 1

不動産取得税の説明として最も適切なものはどれか。

ア．土地や家屋を取得した者に対して都道府県が課税する地方税である。
イ．土地を売却した者に国が課す所得税である。
ウ．不動産を保有する限り毎年市町村が課税する税である。
エ．登記申請時だけ法務局が課税する税である。

答え・解説 正答：ア

ア：不動産取得税は不動産の取得に着目して課される都道府県税。
イ：譲渡所得に対する所得税とは別。
ウ：それは固定資産税の説明。
エ：それは登録免許税。
総合解説：不動産取得税は不動産の取得に着目して課される都道府県税。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0094 / 1

不動産取得税の課税標準となる「不動産の価格」について、原則最も適切なものはどれか。

ア．売買契約書に記載された代金そのもの
イ．固定資産評価基準により評価された価格で、原則として固定資産課税台帳に登録された価格
ウ．住宅ローン借入額
エ．売主の取得時の購入価格

答え・解説 正答：イ

ア：実際の購入価格とは異なる。
イ：実際の売買価格や建築工事費そのものではなく、固定資産評価額が基礎となる。
ウ：借入額を課税標準としない。
エ：取得者側の取得税課税標準とは異なる。
総合解説：実際の売買価格や建築工事費そのものではなく、固定資産評価額が基礎となる。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0095 / 1

2026年4月1日時点で、土地および住宅用家屋の不動産取得税の税率として最も適切なものはどれか。

ア．1.4%
イ．4%
ウ．3%
エ．10%

答え・解説 正答：ウ

ア：固定資産税の標準税率と混同。
イ：非住宅家屋の税率。
ウ：2027年3月31日まで、土地と住宅用家屋の税率は3%。
エ：消費税の標準税率と混同。
総合解説：2027年3月31日まで、土地と住宅用家屋の税率は3%。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0096 / 2

店舗・事務所など住宅以外の家屋を2026年中に取得した場合、不動産取得税に用いる税率はどれか。

ア．1.5%
イ．3%
ウ．20%
エ．4%

答え・解説 正答：エ

ア：土地売買の登録免許税軽減率と混同。
イ：土地・住宅用家屋の税率。
ウ：該当しない。
エ：非住宅家屋は4%。土地・住宅用家屋は3%。
総合解説：非住宅家屋は4%。土地・住宅用家屋は3%。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0097 / 2

父の死亡により土地を相続した場合の不動産取得税について、最も適切なものはどれか。

ア．相続による不動産の取得は原則として不動産取得税が非課税となる。
イ．相続でも売買と同じ3%が必ず課税される。
ウ．相続なら登録免許税も常に一切かからない。
エ．相続税が課税される場合だけ不動産取得税も二重課税される。

答え・解説 正答：ア

ア：相続による形式的な所有権移転は不動産取得税の非課税対象。
イ：相続は原則非課税。
ウ：不動産取得税と登録免許税は別。
エ：不動産取得税は原則非課税。
総合解説：相続による形式的な所有権移転は不動産取得税の非課税対象。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0098 / 2

親から子へ土地を贈与した場合の不動産取得税について、最も適切なものはどれか。

ア．無償取得なので必ず非課税となる。
イ．贈与による取得でも、相続とは異なり原則として不動産取得税の課税対象となる。
ウ．贈与税を申告すれば不動産取得税は自動的に免除される。
エ．登記をしなければ取得税は絶対に課税されない。

答え・解説 正答：イ

ア：贈与は原則課税対象。
イ：不動産取得税は有償・無償を問わず取得に課税され、相続等の非課税取得を除く。
ウ：別税目。
エ：登記の有無にかかわらず課税対象となり得る。
総合解説：不動産取得税は有償・無償を問わず取得に課税され、相続等の非課税取得を除く。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0099 / 2

固定資産課税台帳価格2,000万円の土地を売買で取得し、2026年中に所有権移転登記を行う。土地売買の軽減税率1.5%が適用される場合の登録免許税はいくらか。

ア．20万円
イ．40万円
ウ．30万円
エ．3万円

答え・解説 正答：ウ

ア：1%で計算している。
イ：本則2%で計算している。
ウ：2,000万円×1.5%＝30万円。
エ：0.15%と混同。
総合解説：2,000万円×1.5%＝30万円。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0100 / 2

一定の要件を満たす自己居住用住宅を新築し、適用期限内に所有権保存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ものはどれか。

ア．0.1%
イ．0.3%
ウ．1.5%
エ．0.15%

答え・解説 正答：エ

ア：一定の住宅取得資金の抵当権設定登記の軽減率。
イ：一定の住宅用家屋の売買による所有権移転登記の軽減率。
ウ：土地売買の所有権移転登記の軽減率。
エ：一定の住宅用家屋の所有権保存登記は本則0.4%に対し0.15%の軽減がある。
総合解説：一定の住宅用家屋の所有権保存登記は本則0.4%に対し0.15%の軽減がある。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0101 / 3

軽減措置の適用期間中に、契約金額3,000万円と記載した不動産売買契約書を紙で作成した。軽減後の印紙税額として最も適切なものはどれか。

ア．1万円
イ．5,000円
ウ．2万円
エ．3万円

答え・解説 正答：ア

ア：1,000万円超5,000万円以下の不動産譲渡契約書の軽減後税額は1万円。
イ：500万円超1,000万円以下の軽減税額。
ウ：同区分の本則税額。
エ：5,000万円超1億円以下の軽減税額。
総合解説：1,000万円超5,000万円以下の不動産譲渡契約書の軽減後税額は1万円。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0102 / 3

課税事業者である不動産会社から土地付き事業用建物を購入する場合の消費税の説明として、最も適切なものはどれか。

ア．土地・建物とも必ず非課税となる。
イ．土地部分の譲渡は非課税で、建物部分は原則として消費税の課税対象となる。
ウ．土地部分だけ10%課税され、建物は非課税となる。
エ．不動産取得税を払えば消費税は必ず免除される。

答え・解説 正答：イ

ア：事業者による建物譲渡は原則課税。
イ：土地と建物では消費税の取扱いが異なる。
ウ：逆。
エ：別税目。
総合解説：土地と建物では消費税の取扱いが異なる。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0103 / 1

固定資産税の納税義務者について、原則最も適切なものはどれか。

ア．毎年12月31日現在の居住者
イ．その年に最も長く住んだ者
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．土地を購入した仲介業者

答え・解説 正答：ウ

ア：賦課期日は1月1日。
イ：居住期間で決まらない。
ウ：固定資産税の賦課期日は1月1日。
エ：原則所有者。
総合解説：固定資産税の賦課期日は1月1日。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0104 / 1

2026年4月に土地を売却し所有権移転した場合、2026年度固定資産税の法律上の納税義務者について原則最も適切なものはどれか。

ア．4月の買主へ自動的に変更される。
イ．売主と買主が法律上必ず半分ずつ負担する。
ウ．不動産会社が負担する。
エ．2026年1月1日時点の所有者

答え・解説 正答：エ

ア：年度途中の移転で法的納税義務者は変更されない。
イ：日割精算は契約上の慣行であり法的納税義務とは別。
ウ：仲介者ではない。
エ：年途中に所有権が移転しても、その年度の納税義務者は賦課期日現在の所有者。
総合解説：年途中に所有権が移転しても、その年度の納税義務者は賦課期日現在の所有者。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0105 / 1

固定資産税の課税標準額が2,000万円で、標準税率1.4%をそのまま用いる場合、固定資産税額はいくらか。

ア．28万円
イ．6万円
ウ．20万円
エ．280万円

答え・解説 正答：ア

ア：2,000万円×1.4%＝28万円。
イ：都市計画税0.3%と混同。
ウ：1%で計算。
エ：14%で計算。
総合解説：2,000万円×1.4%＝28万円。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0106 / 2

東京都23区内の例として、都市計画税の課税標準額が1,500万円、税率0.3%の場合、軽減等を無視した税額はいくらか。

ア．21万円
イ．4万5,000円
ウ．45万円
エ．5,000円

答え・解説 正答：イ

ア：固定資産税1.4%で計算。
イ：1,500万円×0.3%＝45,000円。
ウ：3%で計算。
エ：計算が小さすぎる。
総合解説：1,500万円×0.3%＝45,000円。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0107 / 2

都市計画税について、一般に最も適切な説明はどれか。

ア．日本国内のすべての山林に一律課税される国税である。
イ．不動産取得時だけ一度課税される。
ウ．市街化区域内に所在する土地・家屋などに対して課される目的税である。
エ．譲渡益が出た場合だけ課税される。

答え・解説 正答：ウ

ア：地方税で対象区域がある。
イ：保有に対して毎年度課税。
ウ：都市計画事業等の費用に充てる地方税。
エ：譲渡所得税とは別。
総合解説：都市計画事業等の費用に充てる地方税。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0108 / 2

住宅1戸につき200㎡までの小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準の特例として、基本的に最も適切なものはどれか。

ア．価格の2分の1
イ．価格の3分の1
ウ．価格の全額
エ．価格の6分の1

答え・解説 正答：エ

ア：不動産取得税の宅地課税標準特例等と混同。
イ：都市計画税の小規模住宅用地の本則課税標準と混同。
ウ：住宅用地特例を反映していない。
エ：小規模住宅用地の固定資産税課税標準は原則価格の6分の1。
総合解説：小規模住宅用地の固定資産税課税標準は原則価格の6分の1。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0109 / 2

更地に賃貸住宅を建築して住宅用地の要件を満たした場合の土地の固定資産税について、最も適切な説明はどれか。

ア．住宅用地の課税標準特例により、更地のままより土地の固定資産税負担が軽減される場合がある。

イ．住宅を建てると土地の固定資産税は必ず6倍になる。

ウ．建物を建てても土地税制は一切変わらない。

エ．固定資産税は建物には一切課税されない。

答え・解説 正答：ア

ア：住宅用地には課税標準の特例があるため土地活用の税負担も変化する。

イ：一般に逆方向の特例がある。

ウ：住宅用地特例がある。

エ：建物にも課税される。

総合解説：住宅用地には課税標準の特例があるため土地活用の税負担も変化する。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0110 / 3

不動産売買で固定資産税相当額を引渡日を境に日割り精算する場合の説明として、最も適切なものはどれか。

ア．日割精算すると市町村が納税義務者を毎日変更する。

イ．売主・買主間の契約上の精算であり、地方税法上の納税義務者が日割りで変更されるわけではない。

ウ．日割精算は法律上全面禁止されている。

エ．買主が精算金を払えば売主の固定資産税債務が自動消滅する。

答え・解説 正答：イ

ア：法的納税義務者は賦課期日で決まる。

イ：実務上の精算と法的納税義務を区別する必要がある。

ウ：契約上行われることがある。

エ：税務上の義務は別。

総合解説：実務上の精算と法的納税義務を区別する必要がある。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0111 / 3

賃貸不動産の投資採算を検討するとき、固定資産税・都市計画税をどのように扱うのが最も適切か。

ア．取得時に一度だけ発生するため保有期間中は無視する。
イ．売却益が出た年だけ費用化する。
ウ．賃料収入から差し引く継続的な保有コストの一つとして考慮する。
エ．REITだけに課税され実物不動産には課税されない。

答え・解説 正答：ウ

ア：毎年度課税される。
イ：保有税は売却益の有無と別。
ウ：表面利回りだけでなく税金・管理費・修繕費等を反映した純収益を見ることが重要。
エ：実物不動産の保有者に課税。
総合解説：表面利回りだけでなく税金・管理費・修繕費等を反映した純収益を見ることが重要。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0112 / 1

土地を5,000万円で売却し、取得費3,000万円、譲渡費用200万円、特別控除なしの場合の譲渡所得はいくらか。

ア．2,000万円
イ．2,200万円
ウ．4,800万円
エ．1,800万円

答え・解説 正答：エ

ア：譲渡費用を差し引いていない。
イ：譲渡費用を加算している。
ウ：取得費を考慮していない。
エ：5,000万円−（3,000万円＋200万円）＝1,800万円。
総合解説：5,000万円−（3,000万円＋200万円）＝1,800万円。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0113 / 1

取得費が不明な土地・建物を4,000万円で売却した。概算取得費を用いる場合の取得費はいくらか。

ア．200万円
イ．40万円
ウ．400万円
エ．2,000万円

答え・解説 正答：ア

ア：譲渡価額4,000万円×5%＝200万円。
イ：1%で計算。
ウ：10%で計算。
エ：50%で計算。
総合解説：譲渡価額4,000万円×5%＝200万円。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0114 / 2

2026年中に土地を譲渡する場合、2020年12月31日に取得した土地の譲渡所得区分として最も適切なものはどれか。

ア．短期譲渡所得
イ．長期譲渡所得
ウ．一時所得
エ．不動産所得

答え・解説 正答：イ

ア：2026年中の譲渡では2020年12月31日以前取得は長期。
イ：2026年1月1日現在で所有期間が5年を超えるため長期譲渡所得。
ウ：土地建物譲渡は分離課税の譲渡所得。
エ：賃貸収入ではない。
総合解説：2026年1月1日現在で所有期間が5年を超えるため長期譲渡所得。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0115 / 2

一般的な短期譲渡所得に対する税率について、復興特別所得税を除いた所得税・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15%・住民税5%
イ．所得税10%・住民税4%
ウ．所得税30%・住民税9%
エ．所得税5%・住民税10%

答え・解説 正答：ウ

ア：一般長期譲渡所得。
イ：10年超居住用財産軽減税率の6,000万円以下部分。
ウ：短期譲渡所得は所得税30%、住民税9%。
エ：該当しない。
総合解説：短期譲渡所得は所得税30%、住民税9%。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0116 / 2

一般的な長期譲渡所得の課税譲渡所得金額が1,000万円の場合、復興特別所得税を除いた所得税15%と住民税5%の合計税額はいくらか。

ア．150万円
イ．50万円
ウ．390万円
エ．200万円

答え・解説 正答：エ

ア：所得税だけ。
イ：住民税だけ。
ウ：短期譲渡税率39%相当と混同。
エ：1,000万円×（15%＋5%）＝200万円。
総合解説：1,000万円×（15%＋5%）＝200万円。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0117 / 2

一定の要件を満たすマイホームを売却した場合の3,000万円特別控除について、最も適切な説明はどれか。

ア．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10年超でなければ一切適用できない。

ウ．売却代金から必ず3,000万円を控除する。

エ．3,000万円を超える譲渡益はすべて非課税になる。

答え・解説 正答：ア

ア：居住用財産の3,000万円特別控除は長期・短期を問わない。

イ：10年超は軽減税率の要件。

ウ：譲渡所得から控除する。

エ：超過部分には課税があり得る。

総合解説：居住用財産の3,000万円特別控除は長期・短期を問わない。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0118 / 2

売却年の1月1日現在で所有期間10年超の一定のマイホームについて、3,000万円特別控除後の課税長期譲渡所得6,000万円以下の部分に適用される税率として、復興特別所得税を除き最も適切なものはどれか。

ア．所得税15%・住民税5%

イ．所得税10%・住民税4%

ウ．所得税30%・住民税9%

エ．所得税0%・住民税0%

答え・解説 正答：イ

ア：一般長期税率。

イ：10年超所有の居住用財産の軽減税率は6,000万円以下部分について所得税10%・住民税4%。

ウ：短期税率。

エ：3,000万円控除後に課税所得があれば課税される。

総合解説：10年超所有の居住用財産の軽減税率は6,000万円以下部分について所得税10%・住民税4%。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0119 / 3

父が2000年に取得した土地を2025年に相続し、子が2026年に売却した。長期・短期判定の取得時期について原則最も適切なものはどれか。

ア．子の相続日である2025年から新たに判定する。

イ．売却契約日から逆算して1年だけを所有期間とする。

ウ．父の2000年の取得時期を引き継いで判定する。

エ．相続財産は長短期区分を行わない。

答え・解説 正答：ウ

ア：原則取得時期を引き継ぐ。

イ：そのような判定ではない。

ウ：相続・贈与では被相続人・贈与者の取得時期を引き継ぐのが原則。

エ：譲渡時は区分する。

総合解説：相続・贈与では被相続人・贈与者の取得時期を引き継ぐのが原則。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0120 / 3

一定のマイホームについて、3,000万円特別控除・10年超所有軽減税率・特定居住用財産の買換え特例の関係として最も適切なものはどれか。

ア．3つの特例は必ずすべて同時適用する。

イ．3,000万円特別控除と軽減税率も絶対に併用できない。

ウ．買換え特例は譲渡益を永久免税する制度である。

エ．3,000万円特別控除と10年超所有軽減税率は併用できる場合があるが、買換え特例とは選択適用となる。

答え・解説 正答：エ

ア：買換え特例とは選択。

イ：一定要件で併用可能。

ウ：課税の繰延べ。

エ：特例同士の併用可否を区別することが重要。

総合解説：特例同士の併用可否を区別することが重要。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0121 / 1

収益不動産の表面利回りの基本的な算式として、最も適切なものはどれか。

ア．年間賃料収入÷物件価格×100
イ．年間純収益÷自己資金×100
ウ．物件価格÷年間賃料収入×100
エ．年間賃料収入－固定資産税

答え・解説 正答：ア

ア：表面利回りは通常、経費控除前の年間賃料収入を取得価格等で割る。
イ：自己資金利回り等とは異なる。
ウ：逆数。
エ：率ではない。
総合解説：表面利回りは通常、経費控除前の年間賃料収入を取得価格等で割る。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0122 / 1

購入価格4,000万円、年間賃料収入240万円の賃貸物件の表面利回りはいくらか。

ア．4%
イ．6%
ウ．10%
エ．16.7%

答え・解説 正答：イ

ア：計算が異なる。
イ：240万円÷4,000万円×100＝6%。
ウ：過大。
エ：逆数に近い。
総合解説：240万円÷4,000万円×100＝6%。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0123 / 1

物件価格5,000万円、年間賃料収入360万円、年間運営費90万円の場合、単純な実質利回りは何%か。

ア．7.2%
イ．1.8%
ウ．5.4%
エ．9.0%

答え・解説 正答：ウ

ア：経費控除前の表面利回り。
イ：運営費だけを利回り計算している。
ウ：純収益270万円÷5,000万円×100＝5.4%。
エ：計算が異なる。
総合解説：純収益270万円÷5,000万円×100＝5.4%。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0124 / 2

年間総収入600万円、空室等損失60万円、運営費180万円の賃貸不動産について、単純化したNOI（営業純収益）はいくらか。

ア．420万円
イ．540万円
ウ．780万円
エ．360万円

答え・解説 正答：エ

ア：空室損失を考慮していない。
イ：運営費を考慮していない。
ウ：費用を加算している。
エ：600万円－60万円－180万円＝360万円。
総合解説：600万円－60万円－180万円＝360万円。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0125 / 2

年間純収益300万円、還元利回り5%の不動産について、直接還元法による収益価格はいくらか。

ア．6,000万円
イ．1,500万円
ウ．3,000万円
エ．1億5,000万円

答え・解説 正答：ア

ア：300万円÷0.05＝6,000万円。
イ：純収益に利回りを掛けている。
ウ：10%で還元している。
エ：2%で還元した値に近い。
総合解説：300万円÷0.05＝6,000万円。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0126 / 2

年間純収益が変わらないまま、投資家が求める還元利回りが4%から5%へ上昇した場合、収益価格は一般にどうなるか。

ア．上昇する。
イ．低下する。
ウ．変化しない。
エ．必ず2倍になる。

答え・解説 正答：イ

ア：逆。
イ：収益価格は純収益を還元利回りで割るため、利回り上昇は価格低下要因。
ウ：分母が変わるため価格も変化。
エ：根拠がない。
総合解説：収益価格は純収益を還元利回りで割るため、利回り上昇は価格低下要因。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0127 / 2

10戸の賃貸住宅で、年間を通じ平均2戸が空室だったと仮定する。戸数ベースの空室率は何%か。

ア．2%
イ．8%
ウ．20%
エ．80%

答え・解説 正答：ウ

ア：百分率換算誤り。
イ：空室戸数を取り違えている。
ウ：2戸÷10戸×100＝20%。
エ：入居率と混同。
総合解説：2戸÷10戸×100＝20%。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0128 / 2

満室時年間賃料収入1,000万円、年間固定的運営費と元利返済等の合計が700万円とする。その他を無視した損益分岐入居率として最も近いものはどれか。

ア．30%
イ．100%
ウ．140%
エ．70%

答え・解説 正答：エ

ア：余裕率と混同。
イ：満室でなくても費用を賄える。
ウ：逆数。
エ：700万円÷1,000万円＝70%。
総合解説：700万円÷1,000万円＝70%。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0129 / 2

不動産投資で借入金を利用する場合の説明として、最も適切なものはどれか。

ア．借入により自己資金利回りが高まる場合がある一方、金利上昇や空室時には損失も拡大し得る。

イ．借入を使えば元本割れの可能性がなくなる。

ウ．金利上昇は借入投資に一切影響しない。

エ．借入比率を高くするほど必ず安全性が高まる。

答え・解説 正答：ア

ア：レバレッジは収益だけでなくリスクも増幅する。

イ：逆に返済負担が生じる。

ウ：返済・資金調達コストへ影響。

エ：財務リスクは高まる。

総合解説：レバレッジは収益だけでなくリスクも増幅する。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0130 / 3

不動産投資の会計上の利益と手元キャッシュフローについて、最も適切な説明はどれか。

ア．会計利益が100万円なら現金も必ず100万円増える。

イ．減価償却費や借入元本返済などの影響により、会計上の利益と手元資金の増減は一致しないことがある。

ウ．減価償却費は必ず同額の現金支出を伴う。

エ．借入元本返済は会計上の必要経費として必ず全額控除される。

答え・解説 正答：イ

ア：一致しないことがある。

イ：非資金費用や元本返済を区別して資金繰りを見る必要がある。

ウ：通常は非資金費用。

エ：元本返済と利息を区別する。

総合解説：非資金費用や元本返済を区別して資金繰りを見る必要がある。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0131 / 3

表面利回り8%の物件Aと6%の物件Bを比較する場合の判断として、最も適切なものはどれか。

ア．表面利回りが高い物件は将来売却益も必ず大きい。

イ．表面利回りだけで投資判断は完全にできる。

ウ．Aが必ず優良とは限らず、空室、修繕、管理費、税金、立地、資金調達条件なども確認する。

エ．利回りが低い物件は必ず赤字である。

答え・解説 正答：ウ

ア：保証されない。

イ：他要因が必要。

ウ：表面利回りは経費前の簡易指標であり、収益性・リスクの全体を示さない。

エ：費用・価格・成長性等による。

総合解説：表面利回りは経費前の簡易指標であり、収益性・リスクの全体を示さない。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0132 / 3

賃貸物件の購入を検討する際の収益性評価として、最も適切なものはどれか。

ア．現在の満室賃料だけで20年間の収益を固定して計算する。

イ．固定資産税や修繕費は投資収益と無関係なので除外する。

ウ．購入価格が安ければ法令制限や建物状態は確認不要である。

エ．賃料水準、空室率、運営費、修繕、税金、借入条件、将来の売却価格などを複数シナリオで検討する。

答え・解説 正答：エ

ア：賃料・空室・費用は変動する。

イ：純収益へ影響。

ウ：資産価値・収益に大きく影響。

エ：単年度の満室想定だけでなく継続的な純収益とリスクを確認する。

総合解説：単年度の満室想定だけでなく継続的な純収益とリスクを確認する。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0133 / 1

土地所有者が自己資金や借入金で賃貸住宅を建設し、自ら賃貸経営する方式について最も適切な説明はどれか。

ア．収益を直接得られる一方、建設資金調達や空室・修繕などの事業リスクを土地所有者が負担する。

イ．建設費は必ず第三者が無償負担する。

ウ．土地所有者は賃貸経営リスクを一切負わない。

エ．建物完成時に土地所有権を必ず失う。

答え・解説 正答：ア

ア：自己建設方式は収益性を取り込みやすい反面、資金・運営リスクも大きい。

イ：自己資金・借入等で調達する。

ウ：空室・金利等を負担。

エ：土地を保有したまま活用できる。

総合解説：自己建設方式は収益性を取り込みやすい反面、資金・運営リスクも大きい。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0134 / 1

土地を事業者へ貸し、事業者がその土地に建物を建てて事業を行う土地賃貸方式の特徴として最も適切なものはどれか。

ア．土地所有者が必ず建物取得費を全額負担する。

イ．土地所有者は建物建設資金を負担せず、主として地代収入を得ることができる。

ウ．契約締結と同時に土地所有権を事業者へ譲渡する。

エ．地代収入を得ることはできない。

答え・解説 正答：イ

ア：通常の土地賃貸方式とは異なる。

イ：借地方式では土地保有を維持しつつ建設・運営リスクの多くを借地人側へ移せる。

ウ：賃貸であり所有権は原則維持。

エ：土地賃貸の対価が地代。

総合解説：借地方式では土地保有を維持しつつ建設・運営リスクの多くを借地人側へ移せる。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0135 / 1

ロードサイド店舗用地として土地を貸す場合に利用される事業用定期借地権等について、期間として最も適切なものはどれか。

ア．1年以上5年未満
イ．30年以上50年以下だけ
ウ．10年以上50年未満
エ．必ず50年以上

答え・解説 正答：ウ

ア：法定期間と異なる。
イ：期間範囲が異なる。
ウ：専ら事業用建物所有を目的とする事業用定期借地権等は10年以上50年未満。
エ：一般定期借地権と混同。
総合解説：専ら事業用建物所有を目的とする事業用定期借地権等は10年以上50年未満。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0136 / 2

等価交換方式の一般的な説明として最も適切なものはどれか。

ア．土地を信託銀行へ信託し配当だけを受ける方式
イ．土地を貸すだけで建物持分を一切取得しない方式
ウ．土地所有者が全建設費を単独負担する方式
エ．土地所有者が土地の全部または一部を事業者へ譲渡し、その対価として完成建物の一部等を取得する方式

答え・解説 正答：エ

ア：土地信託方式。
イ：借地方式。
ウ：自己建設方式。
エ：土地と建物床等を価値に応じて交換し、高度利用を図る方式。
総合解説：土地と建物床等を価値に応じて交換し、高度利用を図る方式。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0137 / 2

等価交換方式を土地所有者の立場からみた特徴として、最も適切なものはどれか。

ア．大きな建設資金を直接負担せずに建物の一部を取得できる一方、土地の全部または一部を譲渡する。

イ．土地を1㎡も譲渡せず建物全体を無償取得できる。

ウ．土地所有権を維持したまま地代だけを受け取る方式である。

エ．事業者との価格・権利調整は一切不要である。

答え・解説 正答：ア

ア：資金負担を抑えた高度利用が可能だが土地権利の一部を手放す点が重要。

イ：等価交換では価値の交換が行われる。

ウ：土地賃貸方式。

エ：交換価値等の調整が重要。

総合解説：資金負担を抑えた高度利用が可能だが土地権利の一部を手放す点が重要。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0138 / 2

土地信託方式の説明として最も適切なものはどれか。

ア．土地を売却して代金を定期預金にする方式

イ．土地を信託し、受託者が土地を管理・運用し、受益者がその成果に応じた信託配当等を受ける方式

ウ．土地所有者が自分で建物を建てて直接管理する方式

エ．土地を国へ無償譲渡する方式

答え・解説 正答：イ

ア：信託ではない。

イ：専門的管理・運用を受託者へ委ねる土地活用手法。

ウ：自己建設方式。

エ：無関係。

総合解説：専門的管理・運用を受託者へ委ねる土地活用手法。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0139 / 2

土地信託方式について、最も適切な説明はどれか。

ア．信託すれば元本・配当が国により必ず保証される。

イ．土地信託では不動産市場の影響を一切受けない。

ウ．専門家へ管理運用を委ねられるが、事業収益が保証されるわけではなく信託報酬等も考慮する必要がある。

エ．信託報酬等のコストは存在しない。

答え・解説 正答：ウ

ア：保証制度ではない。

イ：市場・空室等の影響を受ける。

ウ：管理負担軽減と収益・費用・事業リスクを総合評価する。

エ：コストを考慮する必要がある。

総合解説：管理負担軽減と収益・費用・事業リスクを総合評価する。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0140 / 3

自己建設方式と土地賃貸方式を比較する場合、最も適切な説明はどれか。

ア．土地賃貸方式の方が常に収益もリスクも最大になる。

イ．自己建設方式では借入や修繕を考慮する必要がない。

ウ．どの方式でも所有権・資金負担・収益構造は完全に同じ。

エ．一般に自己建設方式は高い収益を取り込める可能性がある反面、資金調達・空室等のリスクも大きく、土地賃貸方式は収益が地代中心になる代わりに事業リスクを抑えやすい。

答え・解説 正答：エ

ア：一概にいえない。

イ：重要なリスク。

ウ：大きく異なる。

エ：リターンとリスク、資金負担、管理負担を比較して方式を選ぶ。

総合解説：リターンとリスク、資金負担、管理負担を比較して方式を選ぶ。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0141 / 3

高齢の土地所有者が「土地は売却したくない。多額の借入は避けたい。管理負担も抑えたい」と希望している。一般論として比較検討の優先度が高い方式はどれか。

ア．定期借地権等を利用して土地を事業者へ貸し、地代収入を得る方式
イ．多額の借入で大型賃貸ビルを自己建設する方式だけ
ウ．土地を全面売却し株式へ投資する方式だけ
エ．建物管理も資金調達も全て本人が行う方式

答え・解説 正答：ア

ア：土地を保有したまま、自己建設の借入・建物管理負担を抑えやすい。
イ：希望と整合しにくい。
ウ：土地を売却したくない希望に反する。
エ：管理負担軽減の希望に反する。
総合解説：土地を保有したまま、自己建設の借入・建物管理負担を抑えやすい。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0142 / 1

実物不動産を1物件直接購入する方法と比較して、J-REITへの投資の仕組みを表す記述として最も適切なものはどれか。

ア．預金保険で元本1,000万円まで保証される定期預金である。
イ．多数の投資家から集めた資金で不動産を保有・運用し、賃料収入や売却益等を原資に分配を行う。
ウ．国が住宅を購入して投資家へ固定利息を払う国債である。
エ．投資家自身が各物件の所有権登記を行う。

答え・解説 正答：イ

ア：REITは預金ではない。
イ：実物不動産へ間接的に投資する上場商品。
ウ：国債ではない。
エ：投資口を保有する間接投資。
総合解説：実物不動産へ間接的に投資する上場商品。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0143 / 1

一般的な上場J-REITと実物不動産を比較した場合、流動性について最も適切な説明はどれか。

ア．実物不動産の方が常に数秒で売買できる。

イ．J-REITは満期まで売却できない。

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

エ．両者の換金性は法律上完全に同一である。

答え・解説 正答：ウ

ア：一般に換金まで時間がかかる。

イ：市場で売買可能。

ウ：実物不動産は売却に時間・手続・費用を要することが多い。

エ：商品性が異なる。

総合解説：実物不動産は売却に時間・手続・費用を要することが多い。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0144 / 1

1戸の区分マンション投資と、複数物件を保有するJ-REITを比較した説明として最も適切なものはどれか。

ア．J-REITなら不動産市場全体の下落リスクも完全に消える。

イ．1戸だけの実物投資の方が必ず地域分散される。

ウ．J-REITは不動産を保有しないため不動産リスクがない。

エ．J-REITは複数物件・用途・地域に分散する銘柄もあり、単一物件固有の空室・災害リスクを分散しやすい。

答え・解説 正答：エ

ア：市場共通リスクは残る。

イ：単一物件は集中リスクがある。

ウ：不動産を投資対象とする。

エ：複数資産への間接投資がREITの特徴。

総合解説：複数資産への間接投資がREITの特徴。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0145 / 2

実物賃貸不動産とJ-REITの管理負担を比較した説明として、最も適切なものはどれか。

ア．実物不動産では入居者対応・修繕・管理委託等が必要だが、J-REIT投資家は個別物件管理を直接行わない。

イ．J-REIT投資家は全テナントの家賃回収を自分で行う。

ウ．実物不動産は修繕や管理が一切不要である。

エ．両者とも投資家が建物所有権登記を直接行う。

答え・解説 正答：ア

ア：J-REITでは専門家が物件運用を担う。

イ：運用・管理は専門家が担う。

ウ：維持管理が必要。

エ：J-REITは投資口。

総合解説：J-REITでは専門家が物件運用を担う。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0146 / 2

個人の実物不動産投資とJ-REIT投資を比較した説明として、最も適切なものはどれか。

ア．J-REIT投資家は投資法人名義で自由に住宅ローンを追加できる。

イ．実物不動産は投資家自身が不動産担保ローン等を利用してレバレッジを調整できる一方、J-REITでは投資法人自身の借入等が投資口価値へ反映される。

ウ．実物不動産には借入という手段が存在しない。

エ．両者とも借入金利の影響を一切受けない。

答え・解説 正答：イ

ア：投資法人の資金調達は投資家個人が自由に決めない。

イ：借入主体とレバレッジの持ち方が異なる。

ウ：不動産ローンがある。

エ：金利環境は重要。

総合解説：借入主体とレバレッジの持ち方が異なる。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0147 / 2

J-REITの投資口価格について、最も適切な説明はどれか。

ア．保有不動産の鑑定価格と常に完全一致する。

イ．元本は取引所が保証する。

ウ．不動産賃貸市場、金利、経済情勢、需給などにより市場価格が変動し、購入価格を下回ることがある。

エ．金利上昇はREIT価格や分配金に絶対影響しない。

答え・解説 正答：ウ

ア：市場価格は需給等でも変動。

イ：元本保証ではない。

ウ：上場商品なので日々市場価格が変動する。

エ：資金調達・相対魅力度等へ影響し得る。

総合解説：上場商品なので日々市場価格が変動する。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0148 / 2

実物不動産投資の特徴として、J-REITと比較して最も適切なものはどれか。

ア．少額で数十物件へ自動分散されるのが実物1戸投資の特徴である。

イ．実物不動産は市場価値が一切変動しない。

ウ．直接所有しても修繕や空室は投資家収益へ影響しない。

エ．物件を直接選択・管理し、改修や賃料設定などへ関与しやすい一方、投資金額が大きく個別物件への集中リスクが生じやすい。

答え・解説 正答：エ

ア：単一物件は集中しやすい。

イ：価格は変動する。

ウ：直接影響する。

エ：直接所有なら裁量が大きいが資金・管理負担も大きい。

総合解説：直接所有なら裁量が大きいが資金・管理負担も大きい。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0149 / 2

J-REITを1口20万円で購入し、年間分配金が1口8,000円だった。単純な分配金利回りはいくらか。

ア．4%
イ．0.4%
ウ．8%
エ．25%

答え・解説 正答：ア

ア：8,000円÷200,000円×100＝4%。
イ：桁が1つ小さい。
ウ：分母を10万円としている。
エ：逆数計算。
総合解説：8,000円÷200,000円×100＝4%。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。

問題 0150 / 3

不動産への投資を希望するが、投資可能資金が比較的小さく、複数物件への分散と換金性を重視し、自分で入居者管理をしたくない投資家に一般に適合しやすい選択肢はどれか。

ア．借入限度まで使って単一の大型実物物件を購入することだけ
イ．複数不動産を保有するJ-REITへの投資
ウ．自己所有地に大型賃貸ビルを自己建設することだけ
エ．不動産価格変動を避けるためJ-REITなら元本保証されると考える。

答え・解説 正答：イ

ア：資金規模・分散・管理負担の希望と合いにくい。
イ：小口・分散・市場売買・専門家運用という希望と整合しやすい。
ウ：大きな資金・管理負担が必要。
エ：REITにも価格変動リスクがある。
総合解説：小口・分散・市場売買・専門家運用という希望と整合しやすい。 FP2級では、取得・保有・譲渡の税金を区別し、不動産活用では表面利回りだけでなく純収益・空室・資金調達・管理負担・換金性まで含めて判断することが重要である。