問題 0001

001 / 難易度：1

土地の特性として最も適切なものはどれか。

ア．人工的に無制限に生産できる
イ．使用すると必ず短期間で消滅する
ウ．すべての土地は完全に同質である
エ．位置を物理的に移動できないという不動性がある

答え・解説

正答：エ

ア：誤り。土地は人工的に増やすことができない（不増性）。
イ：誤り。土地は使用しても消滅しない（永続性）。
ウ：誤り。土地は位置や形状などが一つずつ異なる（個別性）。
エ：土地には不動性・不増性・永続性・個別性などの特性がある。

総合解説：土地には不動性・不増性・永続性・個別性などの特性がある。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0002

002 / 難易度：1

土地の「個別性」の説明として適切なものはどれか。

ア．全国の住宅地は同じ用途にしか使えない
イ．隣接地は必ず同一価格になる
ウ．同じ地域でも形状・方位・接道状況などにより価値が異なり得る
エ．土地価格は建物の築年数だけで決まる

答え・解説

正答：ウ

ア：誤り。用途は土地ごとの法令上の制限や条件によって異なる。
イ：誤り。隣接地でも形状・方位・接道状況などが異なれば価格は異なり得る。
ウ：土地は完全に同一ではなく、個別要因が価格に影響する。
エ：誤り。土地の価格は建物の築年数ではなく、その土地自体の個別要因や地域要因で決まる。

総合解説：土地は完全に同一ではなく、個別要因が価格に影響する。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0003

003 / 難易度：1

日本の不動産の権利関係について適切なものはどれか。

ア．建物だけを売買することは法律上できない

イ．土地所有者は必ず建物所有者でもある

ウ．土地とその上の建物は別個の不動産として所有権の対象となり得る

エ．土地には所有権を設定できない

答え・解説

正答：ウ

ア：誤り。建物は土地とは別個の不動産であり、建物だけの売買もできる。

イ：誤り。借地上の建物のように、土地と建物の所有者が異なることがある。

ウ：土地と建物は独立した不動産として扱われる。

エ：誤り。土地も所有権の対象となる。

総合解説：土地と建物は独立した不動産として扱われる。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0004

004 / 難易度：1

土地と建物の一般的な性質の比較として適切なものはどれか。

ア．建物は経年・使用等により物理的な減耗が生じ得る

イ．土地は必ず毎年一定割合で物理的に消滅する

ウ．建物は築年数にかかわらず物理的状態が変化しない

エ．土地と建物は常に同じ耐用年数で評価する

答え・解説

正答：ア

ア：建物は経年劣化等がある一方、土地は建物と異なる特性を持つ。

イ：誤り。土地は使用や時の経過で消滅しない（永続性）。

ウ：誤り。建物は経年や使用によって劣化し、物理的状態が変化する。

エ：誤り。土地には耐用年数という考え方がなく、建物とは評価の考え方が異なる。

総合解説：建物は経年劣化等がある一方、土地は建物と異なる特性を持つ。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0005

005 / 難易度：1

同じ地域・同じ面積の2つの宅地を比較するとき、一般に価格形成へ影響し得る個別要因はどれか。

ア．売主の出身県だけ
イ．所有者の好きな色
ウ．所有者の職業だけ
エ．前面道路の幅員や接道状況

答え・解説

正答：エ

ア：誤り。売主の出身県は土地の利用価値に関係しない。
イ：誤り。所有者の好みは土地の利用価値に関係しない。
ウ：誤り。所有者の職業は土地の利用価値に関係しない。
エ：接道状況は利用可能性や建築規制等に関係し価格形成要因となる。

総合解説：接道状況は利用可能性や建築規制等に関係し価格形成要因となる。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0006

006 / 難易度：2

不動産鑑定評価でいう「最有効使用」の考え方に最も近いものはどれか。

ア．現在の利用を将来も必ず変えないという考え方
イ．所有者の感情だけで希望する利用方法
ウ．法令違反でも収益が最大になる利用
エ．合法的・合理的な範囲で効用が最高度に発揮される使用

答え・解説

正答：エ

ア：誤り。最有効使用は現状の用途に固定せず、最も合理的な使用方法を前提に判定する。
イ：誤り。所有者の主観ではなく、客観的な合理性に基づいて判定する。
ウ：誤り。法令に違反する使用は最有効使用に当たらない。
エ：最有効使用は合法性・合理性等を踏まえて判定する。

総合解説：最有効使用は合法性・合理性等を踏まえて判定する。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0007

007 / 難易度：2

分譲マンションの1室を所有する場合の基本的な権利関係として適切なものはどれか。

ア．住戸内もすべて共用部分である

イ．専有部分の所有権と敷地利用権・共用部分に関する権利を伴うのが一般的である

ウ．敷地に関する権利は一切存在しない

エ．共用部分は最上階所有者だけが所有する

答え・解説

正答：イ

ア：誤り。住戸内は区分所有者が所有する専有部分である。

イ：区分所有建物では専有部分・共用部分・敷地利用権等を区別する。

ウ：誤り。区分所有者は敷地利用権を持つのが一般的である。

エ：誤り。共用部分は原則として区分所有者全員の共有である。

総合解説：区分所有建物では専有部分・共用部分・敷地利用権等を区別する。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0008

008 / 難易度：2

不動産市場の特徴として適切なものはどれか。

ア．地域の人口や交通利便性は価格に影響しない

イ．全国に一つだけの完全に同一な市場価格がある

ウ．土地は証券と同様に瞬時に全国市場で同一価格になる

エ．不動産は移動できないため地域ごとに需給や価格水準が異なりやすい

答え・解説

正答：エ

ア：誤り。人口や交通利便性などの地域要因は不動産価格に影響する。

イ：誤り。不動産は地域ごとに需給が異なり、全国一律の価格はない。

ウ：誤り。不動産は移動できず個別性が強いため、証券のように瞬時に同一価格にはならない。

エ：不動産の不動性・個別性から市場は地域的性格を持つ。

総合解説：不動産の不動性・個別性から市場は地域的性格を持つ。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0009

009 / 難易度：2

土地を購入して住宅を建てる計画で、価格以外に優先して確認すべき事項はどれか。

ア．用途地域や接道など建築・土地利用に関する法令上の制限

イ．売主の趣味だけ

ウ．近隣住民の血液型

エ．登記を一切確認しないという方針

答え・解説

正答：ア

ア：住宅建築の可否は用途地域・接道等の法令制限に左右される。

イ：誤り。売主の趣味は建築の可否に関係しない。

ウ：誤り。近隣住民の血液型は建築の可否に関係しない。

エ：誤り。登記記録の確認は権利関係を把握するために必要である。

総合解説：住宅建築の可否は用途地域・接道等の法令制限に左右される。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0010

010 / 難易度：2

同じ建物でも市場価値が変化する要因として合理的なものはどれか。

ア．所有者の名字の文字数

イ．用途への適合性や維持管理状態

ウ．登記申請書の用紙の色

エ．所有者の誕生月だけ

答え・解説

正答：イ

ア：誤り。所有者の名字は建物の価値に関係しない。

イ：建物の用途適合性・維持管理・経年等は価格形成に影響する。

ウ：誤り。登記申請書の用紙は建物の価値に関係しない。

エ：誤り。所有者の誕生月は建物の価値に関係しない。

総合解説：建物の用途適合性・維持管理・経年等は価格形成に影響する。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0011

011 / 難易度：2

宅地購入を検討する際の調査として適切なものはどれか。

ア．登記記録だけでなく現況・測量資料・接道・用途地域なども確認する
イ．登記面積だけ分かれば他の調査は不要
ウ．建築基準法は購入後にだけ適用される
エ．公図と現況は必ず完全一致する

答え・解説

正答：ア

ア：不動産調査では権利・物的状態・法令制限を組み合わせて確認する。
イ：誤り。登記面積と実測面積が異なることもあり、現況や法令上の制限も確認が必要である。
ウ：誤り。建築基準法は購入前から土地の利用可能性に影響するため、事前に確認する。
エ：誤り。公図は現況と一致しないことがあるため、現地や測量資料で確認する。

総合解説：不動産調査では権利・物的状態・法令制限を組み合わせて確認する。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0012

012 / 難易度：3

一般に不動産と上場株式を比較した場合の不動産の特徴として適切なものはどれか。

ア．銘柄コードだけで権利関係がすべて確定する
イ．取引所で常に瞬時に換金できる
ウ．個別性が強く売買に調査・契約・登記等を要するため換金に時間がかかることがある
エ．価格は全国どこでも同一である

答え・解説

正答：ウ

ア：誤り。不動産の権利関係は登記記録や現地調査等で確認する必要がある。
イ：誤り。不動産は取引所で売買される商品ではなく、換金に時間がかかることがある。
ウ：不動産は流動性が相対的に低く、取引に時間・費用を要しやすい。
エ：誤り。不動産価格は地域や個別の条件によって異なる。

総合解説：不動産は流動性が相対的に低く、取引に時間・費用を要しやすい。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0013

013 / 難易度：1

土地・建物の登記事項証明書について適切なものはどれか。

ア．宅地建物取引士だけが請求できる

イ．所有者本人しか請求できない

ウ．地番・家屋番号等を特定すれば原則として誰でも交付請求できる

エ．裁判所の許可が必ず必要である

答え・解説

正答：ウ

ア：誤り。登記事項証明書は宅地建物取引士でなくても請求できる。

イ：誤り。所有者本人以外でも請求できる。

ウ：不動産登記は取引安全のため公開され、原則誰でも証明書を請求できる。

エ：誤り。請求に裁判所の許可は不要である。

総合解説：不動産登記は取引安全のため公開され、原則誰でも証明書を請求できる。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0014

014 / 難易度：1

登記記録の権利部甲区に記録される代表的な事項はどれか。

ア．用途地域だけ

イ．抵当権だけ

ウ．建物の構造だけ

エ．所有権に関する事項

答え・解説

正答：エ

ア：誤り。用途地域は都市計画の内容であり、登記記録には記録されない。

イ：誤り。抵当権は乙区に記録される。

ウ：誤り。建物の構造は表題部に記録される。

エ：甲区は所有権に関する登記を記録する。

総合解説：甲区は所有権に関する登記を記録する。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0015

015 / 難易度：1

土地の登記記録の権利部乙区に記録される代表例はどれか。

ア．所有権保存登記
イ．抵当権
ウ．地目だけ
エ．土地面積だけ

答え・解説

正答：イ

ア：誤り。所有権保存登記は甲区に記録される。
イ：乙区には抵当権など所有権以外の権利が記録される。
ウ：誤り。地目は表題部に記録される。
エ：誤り。地積（土地面積）は表題部に記録される。

総合解説：乙区には抵当権など所有権以外の権利が記録される。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0016

016 / 難易度：2

土地の登記記録の表題部に記録される事項として適切なものはどれか。

ア．抵当権者と債権額だけ
イ．所有権移転の原因だけ
ウ．所在・地番・地目・地積など
エ．宅建業者の媒介報酬だけ

答え・解説

正答：ウ

ア：誤り。抵当権者や債権額は乙区に記録される。
イ：誤り。所有権移転の原因は甲区に記録される。
ウ：表題部は不動産の物理的表示に関する事項を記録する。
エ：誤り。媒介報酬は登記記録の記録事項ではない。

総合解説：表題部は不動産の物理的表示に関する事項を記録する。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0017

017 / 難易度：2

いわゆる「公図」に最も近い説明はどれか。

ア．法務局に備え付けられる地図または地図に準ずる図面で土地の位置関係等を確認する資料

イ．建物内部の設備保証書

ウ．不動産会社だけが作る販売図面

エ．固定資産税の納付書そのもの

答え・解説

正答：ア

ア：公図は土地の位置・形状関係等を確認する登記関連図面である。

イ：誤り。設備保証書は登記所の備付図面ではない。

ウ：誤り。公図は法務局に備え付けられる図面であり、不動産会社が作るものではない。

エ：誤り。固定資産税の納付書は公図ではない。

総合解説：公図は土地の位置・形状関係等を確認する登記関連図面である。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0018

018 / 難易度：2

地積測量図について最も適切な説明はどれか。

ア．住宅ローン返済予定表

イ．建物各階の間取りだけを示す図面

ウ．用途地域だけを示す都市計画図

エ．一筆の土地の形状・地積や境界標等の確認に用いられる登記所備付図面

答え・解説

正答：エ

ア：誤り。住宅ローン返済予定表は金融機関の資料である。

イ：誤り。建物各階の間取りを示すのは各階平面図である。

ウ：誤り。用途地域を示すのは都市計画図であり、地積測量図とは別である。

エ：地積測量図は土地の測量に関する登記図面である。

総合解説：地積測量図は土地の測量に関する登記図面である。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0019

019 / 難易度：2

法務局で取得できる建物に関する図面として適切なものはどれか。

ア．建物図面・各階平面図
イ．公図だけ
ウ．株主名簿
エ．都市計画税納付書だけ

答え・解説

正答：ア

ア：建物図面・各階平面図は図面証明書として取得できる。
イ：誤り。公図は土地の位置関係を示す図面であり、建物の図面ではない。
ウ：誤り。株主名簿は会社の書類であり、法務局で取得する建物図面ではない。
エ：誤り。都市計画税の納付書は市町村から送付される書類であり、建物図面ではない。

総合解説：建物図面・各階平面図は図面証明書として取得できる。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0020

020 / 難易度：2

中古住宅購入時の登記記録の確認について適切な考え方はどれか。

ア．登記記録があれば現況確認は不要
イ．登記記録に加え現況や必要な測量・建築資料も確認する
ウ．登記地積は現地測量と必ず一致する
エ．未登記増築は絶対に存在しない

答え・解説

正答：イ

ア：誤り。登記記録と現況が一致しないことがあるため、現況確認も必要である。
イ：登記情報は重要だが現況との突合も必要である。
ウ：誤り。登記地積と実測面積が一致しないことがある。
エ：誤り。未登記の増築が存在することもあるため、現況との照合が必要である。

総合解説：登記情報は重要だが現況との突合も必要である。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0021

021 / 難易度：3

不動産の所有権移転について登記が重要な理由として適切なものはどれか。

ア．登記すれば用途地域の制限が消えるから

イ．登記がなければ当事者間でも売買契約は絶対成立しないから

ウ．不動産の物権変動を第三者に対抗するためには原則登記が必要だから

エ．登記で住宅ローン返済義務が消えるから

答え・解説

正答：ウ

ア：誤り。用途地域の制限は登記の有無に関係なく適用される。

イ：誤り。売買契約は当事者の合意で成立し、登記は契約の成立要件ではない。

ウ：民法上、不動産物権変動の第三者対抗要件として登記が重要である。

エ：誤り。登記をしても住宅ローンの返済義務は消えない。

総合解説：民法上、不動産物権変動の第三者対抗要件として登記が重要である。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0022

022 / 難易度：3

購入予定土地の乙区に金融機関の抵当権が記録されている場合の対応として適切なものはどれか。

ア．公図だけ確認すれば抵当権は消滅する

イ．乙区は所有権と無関係なので無視する

ウ．売買すれば抵当権は自動的に必ず消える

エ．残債や抹消条件を確認し決済・所有権移転と抵当権抹消の手順を確認する

答え・解説

正答：エ

ア：誤り。公図の確認だけでは抵当権は消滅しない。

イ：誤り。乙区の抵当権は所有権の行使に影響するため、確認が必要である。

ウ：誤り。抵当権は売買だけでは当然に消えず、抹消の手続が必要である。

エ：抵当権が残る物件では抹消条件・決済手順の確認が重要である。

総合解説：抵当権が残る物件では抹消条件・決済手順の確認が重要である。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0023

023 / 難易度：1

地価公示について適切なものはどれか。

ア．市町村が毎月1日に全土地の実売価格を決定する

イ．国土交通省土地鑑定委員会が毎年1月1日時点の標準地の正常な価格を判定し公示する

ウ．国税庁が相続税額を個人ごとに公示する

エ．宅建業者が希望売却価格を公示する

答え・解説

正答：イ

ア：誤り。地価公示は国土交通省土地鑑定委員会が年1回公示するもので、実売価格を決定するものではない。

イ：地価公示は標準地の1月1日時点の正常価格を示す。

ウ：誤り。国税庁が公表するのは路線価等であり、相続税額を公示するものではない。

エ：誤り。地価公示は宅建業者の希望売却価格ではない。

総合解説：地価公示は標準地の1月1日時点の正常価格を示す。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0024

024 / 難易度：1

都道府県地価調査の基準日として適切なものはどれか。

ア．毎年12月31日

イ．毎年1月1日

ウ．毎年3月31日

エ．毎年7月1日

答え・解説

正答：エ

ア：誤り。12月31日は都道府県地価調査の基準日ではない。

イ：誤り。毎年1月1日は地価公示の基準日である。

ウ：誤り。3月31日は都道府県地価調査の基準日ではない。

エ：都道府県地価調査は毎年7月1日時点の標準価格を公表する。

総合解説：都道府県地価調査は毎年7月1日時点の標準価格を公表する。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0025

025 / 難易度：2

相続税・贈与税の土地評価で用いられる路線価は一般に地価公示価格等の何割程度を目途に定められるか。

ア．2割程度
イ．5割程度
ウ．10割を必ず超える
エ．8割程度

答え・解説

正答：エ

ア：誤り。2割程度ではなく、8割程度を目途とする。
イ：誤り。5割程度ではなく、8割程度を目途とする。
ウ：誤り。路線価は地価公示価格等を上回る水準を目途とするものではない。
エ：路線価は地価公示価格等の80%程度を目途に定められる。

総合解説：路線価は地価公示価格等の80%程度を目途に定められる。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0026

026 / 難易度：2

取引事例比較法の説明として適切なものはどれか。

ア．再調達原価だけから価格を求める
イ．取引事例を収集し事情補正や時点修正等を行って比準価格を求める
ウ．将来収益だけを現在価値に割り引く
エ．固定資産税額をそのまま市場価格とする

答え・解説

正答：イ

ア：誤り。再調達原価から求めるのは原価法である。
イ：取引事例比較法は市場の取引事例に基づく手法である。
ウ：誤り。将来収益を現在価値に割り引くのは収益還元法である。
エ：誤り。固定資産税額は市場価格を求める手法ではない。

総合解説：取引事例比較法は市場の取引事例に基づく手法である。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0027

027 / 難易度：2

原価法の考え方として適切なものはどれか。

ア．再調達原価を求め減価修正を行って積算価格を求める
イ．配当利回りだけで土地価格を決める
ウ．近隣住民の希望価格を平均する
エ．将来賃料だけを永久に合計する

答え・解説

正答：ア

ア：原価法は再調達原価と減価修正を基礎とする。
イ：誤り。原価法は配当利回りではなく、再調達原価を基礎とする。
ウ：誤り。近隣住民の希望価格は鑑定評価の手法ではない。
エ：誤り。将来の収益に着目するのは収益還元法であり、単純に合計するものでもない。

総合解説：原価法は再調達原価と減価修正を基礎とする。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0028

028 / 難易度：2

収益還元法の説明として適切なものはどれか。

ア．売主の取得価格を必ず現在価格とする
イ．建築確認番号だけから価格を算出する
ウ．公図の縮尺だけで価格を求める
エ．対象不動産が将来生み出す純収益等に着目して収益価格を求める

答え・解説

正答：エ

ア：誤り。売主の取得価格をそのまま現在価格とする手法ではない。
イ：誤り。建築確認番号は価格を求める基礎ではない。
ウ：誤り。公図の縮尺は価格を求める基礎ではない。
エ：収益還元法は収益性に着目する手法である。

総合解説：収益還元法は収益性に着目する手法である。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0029

029 / 難易度：3

公示価格・路線価・実際の取引価格の関係として適切なものはどれか。

ア．路線価が常に実勢価格の2倍になる

イ．法律上常に完全に同額でなければならない

ウ．目的や評価方法が異なるため同じ土地でも数値が一致するとは限らない

エ．実際の取引価格は公示価格を超えてはならない

答え・解説

正答：ウ

ア：誤り。路線価は地価公示価格等の8割程度を目途とし、実勢価格の2倍となる関係はない。

イ：誤り。各価格は目的が異なり、同額にする法律上の決まりはない。

ウ：各価格は制度目的や評価方法が異なるため一致を保証されない。

エ：誤り。実際の取引価格が公示価格を超えることを禁止する決まりはない。

総合解説：各価格は制度目的や評価方法が異なるため一致を保証されない。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0030

030 / 難易度：3

安定した賃料収入を生む賃貸オフィスの価値を検討する際、収益性を直接反映しやすい手法はどれか。

ア．収益還元法

イ．原価法だけ

ウ．地積測量図法

エ．登記甲区法

答え・解説

正答：ア

ア：収益還元法は将来収益に着目して価格を求める。

イ：誤り。原価法は再調達原価に着目する手法であり、収益性を直接反映するものではない。

ウ：誤り。「地積測量図法」という鑑定評価の手法はない。

エ：誤り。「登記甲区法」という鑑定評価の手法はない。

総合解説：収益還元法は将来収益に着目して価格を求める。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0031

031 / 難易度：1

宅地建物取引業を営むための基本的な要件として適切なものはどれか。

ア．市町村へ住民票を出すだけ
イ．不動産登記を1件取得するだけ
ウ．FP3級に合格するだけ
エ．宅地建物取引業法に基づく免許を受ける

答え・解説

正答：エ

ア：誤り。住民票の提出だけでは宅地建物取引業を営めない。
イ：誤り。登記の取得は宅地建物取引業の要件ではない。
ウ：誤り。FP技能士の資格は宅地建物取引業の免許に代わるものではない。
エ：宅地建物取引業には免許制度がある。

総合解説：宅地建物取引業には免許制度がある。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0032

032 / 難易度：1

自己所有のアパートを自ら賃貸する行為について適切なものはどれか。

ア．宅建士証がなければ賃料を受け取れない
イ．必ず宅建業免許が必要である
ウ．自ら貸借するだけなら宅地建物取引業には該当しない
エ．土地の賃貸だけは必ず免許が必要である

答え・解説

正答：ウ

ア：誤り。自ら賃貸する場合、宅建士証がなくても賃料を受け取れる。
イ：誤り。自ら貸借することは宅地建物取引業に当たらず、免許は不要である。
ウ：宅建業の取引に「自ら貸借」は含まれない。
エ：誤り。土地を自ら賃貸する場合も宅地建物取引業に当たらない。

総合解説：宅建業の取引に「自ら貸借」は含まれない。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0033

033 / 難易度：1

自ら所有する宅地を多数に区画し不特定多数へ反復継続して販売する行為について適切なものはどれか。

ア．個人名義なら宅建業法は適用されない
イ．自己所有なら何件売っても宅建業にならない
ウ．宅地建物取引業に該当し得るため免許が必要となる
エ．現金売買なら免許不要である

答え・解説

正答：ウ

ア：誤り。個人名義でも業として行えば宅建業法が適用される。
イ：誤り。自己所有地でも、不特定多数へ反復継続して売買すれば宅建業に当たり得る。
ウ：自ら行う宅地・建物の売買を業として反復継続する場合は宅建業に該当し得る。
エ：誤り。代金の支払方法は宅建業に当たるかどうかに関係しない。

総合解説：自ら行う宅地・建物の売買を業として反復継続する場合は宅建業に該当し得る。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0034

034 / 難易度：1

宅建業者が行う重要事項説明の時期として適切なものはどれか。

ア．代金完済後だけ
イ．契約成立後1年以内
ウ．所有権移転登記後だけ
エ．売買・賃貸借契約が成立するまでに行う

答え・解説

正答：エ

ア：誤り。重要事項説明は契約成立前に行う。
イ：誤り。重要事項説明は契約成立前に行う。
ウ：誤り。重要事項説明は契約成立前に行う。
エ：重要事項説明は契約前に判断材料を提供するための制度である。

総合解説：重要事項説明は契約前に判断材料を提供するための制度である。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0035

035 / 難易度：2

宅地建物取引業法上の重要事項説明を行う者として適切なのはどれか。

ア．FP技能士であれば誰でも
イ．宅地建物取引士
ウ．売主本人なら資格に関係なく宅建業者の説明を代行できる
エ．司法書士だけ

答え・解説

正答：イ

ア：誤り。重要事項説明はFP技能士ではなく宅地建物取引士が行う。
イ：35条の重要事項説明は宅地建物取引士が行う。
ウ：誤り。売主本人であっても、宅地建物取引士でなければ重要事項説明はできない。
エ：誤り。重要事項説明は司法書士ではなく宅地建物取引士が行う。

総合解説：35条の重要事項説明は宅地建物取引士が行う。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0036

036 / 難易度：2

宅地建物取引士が重要事項説明をするときの宅地建物取引士証について適切なものはどれか。

ア．提示は禁止されている
イ．相手が請求した場合だけ提示すればよい
ウ．相手方に提示しなければならない
エ．契約後に郵送すれば足りる

答え・解説

正答：ウ

ア：誤り。宅地建物取引士証は提示が義務付けられている。
イ：誤り。相手方の請求がなくても提示しなければならない。
ウ：重要事項説明時には宅建士証の提示義務がある。
エ：誤り。重要事項説明をするときに提示する必要がある。

総合解説：重要事項説明時には宅建士証の提示義務がある。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0037

037 / 難易度：2

宅地建物取引業法37条の書面について適切なものはどれか。

ア．住宅ローン審査結果のこと
イ．契約成立前の重要事項説明だけに使う
ウ．登記所が作成する公図のこと
エ．契約成立後に一定の契約内容を記載して当事者に交付する

答え・解説

正答：エ

ア：誤り。37条書面は住宅ローンの審査結果ではない。
イ：誤り。契約成立前に行うのは35条の重要事項説明である。
ウ：誤り。37条書面は宅建業者が交付する契約内容の書面であり、登記所の公図ではない。
エ：37条書面は契約成立後の契約内容確認のため交付する。

総合解説：37条書面は契約成立後の契約内容確認のため交付する。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0038

038 / 難易度：2

重要事項説明書等の交付について2026年時点で適切なものはどれか。

ア．電子交付は売主が宅建業者でない場合だけ禁止される
イ．紙以外の提供は一切禁止されている
ウ．口頭だけなら常に書面等は不要
エ．一定の要件の下で電磁的方法による提供が認められている

答え・解説

正答：エ

ア：誤り。売主が宅建業者でない場合に限って電子交付を禁止する規定ではない。
イ：誤り。一定の要件の下で電磁的方法による提供が認められている。
ウ：誤り。書面の交付（または電磁的方法による提供）は省略できない。
エ：現行法では一定の宅建業法書面の電子化が認められている。

総合解説：宅地建物取引業法の改正（令和4年5月18日施行）により、重要事項説明書や37条書面などは、相手方の承諾を得たうえで、電磁的方法（電子書面）により提供できるようになった。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0039

039 / 難易度：2

宅建業者が未完成物件の広告を開始する時期について適切なものはどれか。

ア．開発許可や建築確認など必要な処分があった後に広告するのが原則である

イ．許可申請前でも自由に広告できる

ウ．契約締結後でなければ広告できない

エ．完成後しか一切広告できない

答え・解説

正答：ア

ア：必要な許可等を受ける前の広告は禁止される。

イ：誤り。許可申請前の広告は禁止されている。

ウ：誤り。必要な許可等があれば、契約締結前でも広告できる。

エ：誤り。必要な許可等があれば、完成前でも広告できる。

総合解説：必要な許可等を受ける前の広告は禁止される。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0040

040 / 難易度：2

宅建業者の広告について適切なものはどれか。

ア．宅建業法に広告規制はない

イ．契約前ならどのような誇張も自由

ウ．価格だけ正しければ立地表示は虚偽でもよい

エ．著しく事実に相違する表示や実際より著しく優良・有利と誤認させる表示は禁止される

答え・解説

正答：エ

ア：誤り。宅建業法には誇大広告等の禁止の規定がある。

イ：誤り。契約前であっても誇大広告は禁止されている。

ウ：誤り。立地など価格以外の表示も、著しく事実と異なれば禁止される。

エ：宅建業法は誇大広告等を禁止している。

総合解説：宅建業法は誇大広告等を禁止している。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0041

041 / 難易度：2

宅建業者が自ら売主で買主が宅建業者でない売買で、損害賠償額の予定と違約金の合計上限はどれか。

ア．代金額の20%
イ．代金額の5%
ウ．代金額の50%
エ．上限は一切ない

答え・解説

正答：ア

ア：8種制限では損害賠償額予定と違約金の合計は代金額の20%までである。
イ：誤り。上限は代金額の5%ではなく20%である。
ウ：誤り。上限は代金額の50%ではなく20%である。
エ：誤り。宅建業者が自ら売主の場合は上限が定められている。

総合解説：8種制限では損害賠償額予定と違約金の合計は代金額の20%までである。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0042

042 / 難易度：3

宅建業者が自ら売主で買主が宅建業者でない場合に受領できる手付額の上限はどれか。

ア．代金額と同額まで
イ．代金額の1%
ウ．代金額の20%
エ．上限はない

答え・解説

正答：ウ

ア：誤り。手付は代金額の20%を超えて受領できない。
イ：誤り。上限は代金額の1%ではなく20%である。
ウ：8種制限では手付額は原則代金額の20%を超えられない。
エ：誤り。宅建業者が自ら売主の場合は上限が定められている。

総合解説：8種制限では手付額は原則代金額の20%を超えられない。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0043

043 / 難易度：3

宅建業者自ら売主の未完成物件で、手付金等が代金の5%を超える場合の基本的取扱いはどれか。

ア．原則として所定の保全措置を講じた後でなければ受領できない
イ．保全措置は一切不要
ウ．買主が希望しても保全措置は禁止
エ．登記完了後しか売買契約を結べない

答え・解説

正答：ア

ア：未完成物件では一定額を超える手付金等に保全措置が必要となる。
イ：誤り。未完成物件で一定額を超える手付金等を受領するには保全措置が必要である。
ウ：誤り。保全措置は買主保護のための制度であり、禁止されていない。
エ：誤り。未完成物件でも売買契約は締結できる。

総合解説：未完成物件では一定額を超える手付金等に保全措置が必要となる。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0044

044 / 難易度：3

宅建業者が媒介する中古住宅売買の手続として適切なものはどれか。

ア．登記だけ行えば宅建業法上の書面は不要
イ．契約後に初めて重要事項説明を行い37条書面は不要
ウ．契約前に37条書面だけを交付し重要事項説明は不要
エ．契約前に宅建士が重要事項説明を行い契約成立後に37条書面を交付する

答え・解説

正答：エ

ア：誤り。登記をしても、重要事項説明と37条書面の交付は省略できない。
イ：誤り。重要事項説明は契約前に行い、37条書面は契約成立後に交付する。
ウ：誤り。37条書面は契約成立後に交付し、重要事項説明も省略できない。
エ：35条は契約前、37条は契約成立後である。

総合解説：35条は契約前、37条は契約成立後である。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0045

045 / 難易度：1

民法上、不動産売買契約の成立について適切なものはどれか。

ア．売主と買主の意思表示が合致すれば契約は成立し得る
イ．所有権移転登記が完了しなければ契約は成立しない
ウ．代金全額を支払わなければ契約は成立しない
エ．公正証書でなければ成立しない

答え・解説

正答：ア

ア：売買は原則当事者の合意で成立する。
イ：誤り。売買契約は登記がなくても当事者の合意で成立する。
ウ：誤り。売買契約は代金の支払がなくても当事者の合意で成立する。
エ：誤り。不動産売買契約に公正証書は必要ない。

総合解説：売買は原則当事者の合意で成立する。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0046

046 / 難易度：1

解約手付が交付された売買で、買主が手付解除する方法はどれか。

ア．代金全額を支払ってから解除する
イ．売主から手付の倍額を受け取る
ウ．交付した手付を放棄する
エ．登記を抹消すれば手付が全額戻る

答え・解説

正答：ウ

ア：誤り。代金全額の支払は手付解除の要件ではない。
イ：誤り。手付の倍額を現実に提供して解除するのは売主である。
ウ：買主からの解約手付解除は手付放棄が基本である。
エ：誤り。買主が手付解除をすると、交付した手付は戻らない。

総合解説：買主からの解約手付解除は手付放棄が基本である。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0047

047 / 難易度：1

解約手付が交付された売買で、売主が手付解除する方法はどれか。

ア．受領手付を保持して口頭だけで解除する
イ．受領した手付の倍額を現実に提供する
ウ．買主からさらに手付を受け取る
エ．必ず確定判決を得る

答え・解説

正答：イ

ア：誤り。売主が手付解除するには、受領した手付の倍額を現実に提供する必要があり、口頭の意思表示だけでは足りない。
イ：売主は手付の倍額を現実に提供して解除する。
ウ：誤り。追加の手付を受け取ることは解除の方法ではない。
エ：誤り。手付解除に確定判決は必要ない。

総合解説：売主は手付の倍額を現実に提供して解除する。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0048

048 / 難易度：2

解約手付による解除について適切なものはどれか。

ア．登記の有無だけで必ず判断する
イ．代金決済後でも永久に自由に解除できる
ウ．契約当日しか解除できない
エ．原則として相手方が契約の履行に着手するまで行える

答え・解説

正答：エ

ア：誤り。手付解除できるかは登記の有無ではなく、相手方が履行に着手したかで判断する。
イ：誤り。相手方が履行に着手した後は手付解除できない。
ウ：誤り。契約当日に限られず、相手方が履行に着手するまでは解除できる。
エ：手付解除権は相手方の履行着手までが基本である。

総合解説：手付解除権は相手方の履行着手までが基本である。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0049

049 / 難易度：2

売買目的物が種類・品質・数量について契約内容に適合しない場合、買主が検討できる権利はどれか。

ア．税務署へ固定資産税免除だけを請求する
イ．常に何も請求できない
ウ．追完請求や代金減額請求、一定の場合の損害賠償・解除
エ．宅建士に代金全額を払わせる

答え・解説

正答：ウ

ア：誤り。契約不適合は売主に対する請求の問題であり、税務署への請求ではない。
イ：誤り。買主は追完請求・代金減額請求・損害賠償請求・解除を検討できる。
ウ：現行民法の契約不適合責任では複数の救済手段がある。
エ：誤り。請求の相手方は売主であり、宅地建物取引士ではない。

総合解説：現行民法の契約不適合責任では複数の救済手段がある。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0050

050 / 難易度：2

売買目的物の種類・品質の契約不適合を買主が知った場合の通知期間として原則適切なものはどれか。

ア．所有権移転登記から10年以内なら通知不要
イ．契約日から3日以内
ウ．不適合を知った時から1年以内
エ．期間制限は一切ない

答え・解説

正答：ウ

ア：誤り。種類・品質の不適合は、知った時から1年以内に通知する必要がある。
イ：誤り。期間の起算点は契約日ではなく、不適合を知った時である。
ウ：種類・品質の不適合は原則知った時から1年以内に通知する。
エ：誤り。知った時から1年以内に通知しないと、原則として権利を行使できなくなる。

総合解説：種類・品質の不適合は原則知った時から1年以内に通知する。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0051

051 / 難易度：2

買主の「追完請求」に最も近いものはどれか。

ア．税率を下げるよう税務署へ求める

イ．修補等により契約内容に適合させることを求める

ウ．売主の住所を登記から削除する

エ．必ず契約を最初から無効にする

答え・解説

正答：イ

ア：誤り。追完請求は売主に対する請求であり、税務署への請求ではない。

イ：追完請求は契約内容どおりの給付を実現させる請求である。

ウ：誤り。登記記録の変更は追完請求の内容ではない。

エ：誤り。追完請求は契約を維持したまま、契約内容に適合させることを求めるものである。

総合解説：追完請求は契約内容どおりの給付を実現させる請求である。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0052

052 / 難易度：2

売買契約後、引渡し前に目的建物が当事者双方の責任によらず滅失した場合の考え方として適切なものはどれか。

ア．登記済みなら火災に関係なく契約は絶対変更できない

イ．必ず売主が新築費用の10倍を支払う

ウ．買主が当然に代金全額を支払うとは限らず履行不能・危険負担等の規定を確認する

エ．宅建業法により必ず買主だけが全損失を負担する

答え・解説

正答：ウ

ア：誤り。登記の有無によって、滅失時の契約関係が固定されるわけではない。

イ：誤り。売主が新築費用の10倍を支払うという規定はない。

ウ：滅失時は民法の履行不能・危険負担・解除等を確認する。

エ：誤り。宅建業法に、買主だけが損失を負担するという規定はない。

総合解説：滅失時は民法の履行不能・危険負担・解除等を確認する。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0053

053 / 難易度：3

「雨漏りなし」とされた中古住宅に重大な雨漏りが判明した場合の初動として適切なものはどれか。

ア．契約内容を確認し速やかに売主へ不適合を通知して追完・代金減額等を検討する

イ．1年間は売主へ連絡してはいけない

ウ．必ず登記を抹消してからでないと請求できない

エ．媒介業者がいれば売主の責任は常に消滅する

答え・解説

正答：ア

ア：契約内容との不適合を確認し早期に通知・証拠保全することが重要である。

イ：誤り。不適合を知ったら、速やかに売主へ通知することが重要である。

ウ：誤り。登記の抹消は請求の要件ではない。

エ：誤り。媒介業者がいても、売主の契約不適合責任は消滅しない。

総合解説：契約内容との不適合を確認し早期に通知・証拠保全することが重要である。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0054

054 / 難易度：3

宅建業者が自ら売主、買主が宅建業者でない売買の契約不適合責任特約について適切なものはどれか。

ア．契約不適合責任は宅建業法と無関係

イ．宅建業者売主ならどの免責特約も必ず有効

ウ．宅建業法の買主保護により民法より買主に不利な一定の特約は制限される

エ．買主が個人なら契約書は不要

答え・解説

正答：ウ

ア：誤り。宅建業法は、宅建業者が自ら売主となる場合の契約不適合責任の特約を制限している。

イ：誤り。買主に不利な一定の特約は無効となる。

ウ：宅建業者自ら売主の場合は8種制限による買主保護がある。

エ：誤り。宅建業者は契約成立後に37条書面を交付する必要がある。

総合解説：宅建業者自ら売主の場合は8種制限による買主保護がある。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0055

055 / 難易度：1

借地借家法上の借地権の説明として適切なものはどれか。

ア．住宅ローンの抵当権
イ．駐車場として土地を借りるすべての権利
ウ．建物の所有権そのもの
エ．建物の所有を目的とする地上権または土地の賃借権

答え・解説

正答：エ

ア：誤り。抵当権は担保権であり、借地権ではない。
イ：誤り。建物の所有を目的としない駐車場の賃借権は、借地借家法上の借地権に当たらない。
ウ：誤り。借地権は土地を利用する権利であり、建物の所有権ではない。
エ：借地権は建物所有目的の地上権または土地賃借権である。

総合解説：借地権は建物所有目的の地上権または土地賃借権である。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0056

056 / 難易度：1

普通借地権の最初の存続期間として原則適切なものはどれか。

ア．50年未満は無効
イ．1年
ウ．10年
エ．30年

答え・解説

正答：エ

ア：誤り。50年以上が必要なのは一般定期借地権であり、普通借地権ではない。
イ：誤り。当初の存続期間は30年が原則である。
ウ：誤り。10年は2回目以後の更新後の存続期間である。
エ：普通借地権の当初存続期間は30年が原則である。

総合解説：普通借地権の当初存続期間は30年が原則である。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0057

057 / 難易度：2

普通借地権の最初の更新後の存続期間として原則適切なものはどれか。

ア．20年
イ．5年
ウ．10年
エ．30年

答え・解説

正答：ア

ア：最初の更新後は20年、2回目以後は10年が原則である。
イ：誤り。最初の更新後の存続期間は20年が原則である。
ウ：誤り。10年は2回目以後の更新後の存続期間である。
エ：誤り。30年は当初の存続期間である。

総合解説：最初の更新後は20年、2回目以後は10年が原則である。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0058

058 / 難易度：2

一般定期借地権の存続期間として適切なものはどれか。

ア．50年以上
イ．10年以上20年未満
ウ．30年ちょうど
エ．1年以上なら自由

答え・解説

正答：ア

ア：一般定期借地権は50年以上で設定する。
イ：誤り。10年以上は事業用定期借地権等に関係する期間である。
ウ：誤り。30年は普通借地権の当初の存続期間である。
エ：誤り。一般定期借地権は50年以上で設定する必要がある。

総合解説：一般定期借地権は50年以上で設定する。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0059

059 / 難易度：2

事業用定期借地権等の存続期間の範囲として適切なものはどれか。

ア．1年以上5年未満
イ．10年以上50年未満
ウ．50年以上だけ
エ．期間の定めはできない

答え・解説

正答：イ

ア：誤り。事業用定期借地権等の存続期間は10年以上50年未満である。
イ：事業用定期借地権等は10年以上50年未満で設定する。
ウ：誤り。50年以上は一般定期借地権の存続期間である。
エ：誤り。存続期間を定めて設定する必要がある。

総合解説：事業用定期借地権等は10年以上50年未満で設定する。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0060

060 / 難易度：2

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適切なものはどれか。

ア．原則として正当事由が必要となる
イ．賃貸人の気分だけで常に自由に拒絶できる
ウ．通知なしで即日退去させられる
エ．借地借家法は建物賃貸借に適用されない

答え・解説

正答：ア

ア：普通借家の更新拒絶等には正当事由が必要となる。
イ：誤り。賃貸人からの更新拒絶には正当事由が必要である。
ウ：誤り。更新拒絶には期間満了前の通知と正当事由が必要である。
エ：誤り。借地借家法は建物の賃貸借にも適用される。

総合解説：普通借家の更新拒絶等には正当事由が必要となる。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0061

061 / 難易度：3

定期建物賃貸借について適切なものはどれか。

ア．普通借家より必ず借主に有利なので手続不要

イ．口頭契約だけで必ず定期借家になる

ウ．所定の方式・説明等を満たせば期間満了で更新なく終了させることができる

エ．期間満了しても必ず自動更新する

答え・解説

正答：ウ

ア：誤り。定期借家は更新がない点で借主に不利になり得るため、書面による契約と事前説明が必要である。

イ：誤り。定期建物賃貸借は書面等による契約が必要であり、口頭では成立しない。

ウ：定期借家は更新しない建物賃貸借で方式・事前説明等が重要である。

エ：誤り。定期建物賃貸借は期間満了により更新なく終了する。

総合解説：定期借家は更新しない建物賃貸借で方式・事前説明等が重要である。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0062

062 / 難易度：3

土地を50年以上借り期間満了時に更新せず返還する前提で住宅用建物を所有したい場合、適合しやすい制度はどれか。

ア．単なる駐車場賃貸借

イ．事業用定期借地権等

ウ．一般定期借地権

エ．普通建物賃貸借

答え・解説

正答：ウ

ア：誤り。駐車場の賃貸借は建物の所有を目的としないため、借地権に当たらない。

イ：誤り。事業用定期借地権等は居住用建物には利用できない。

ウ：一般定期借地権は50年以上で用途を事業用に限定しない。

エ：誤り。普通建物賃貸借は建物を借りる契約であり、土地を借りて建物を所有する制度ではない。

総合解説：一般定期借地権は50年以上で用途を事業用に限定しない。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0063

063 / 難易度：1

都市計画区域について適切な説明はどれか。

ア．日本全国が自動的に同一の都市計画区域となる

イ．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

ウ．農地だけを対象にする区域

エ．建物内部の専有部分だけを指定する区域

答え・解説

正答：イ

ア：誤り。都市計画区域は都道府県が指定する区域であり、全国が自動的に指定されるわけではない。

イ：都市計画区域は都市計画を定める基本的な区域である。

ウ：誤り。都市計画区域は農地だけを対象にする区域ではない。

エ：誤り。専有部分は区分所有法の概念であり、都市計画区域とは関係ない。

総合解説：都市計画区域は都市計画を定める基本的な区域である。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0064

064 / 難易度：1

都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分することを一般に何というか。

ア．所有権保存

イ．地積更正

ウ．区域区分（線引き）

エ．路線価設定

答え・解説

正答：ウ

ア：誤り。所有権保存は登記の種類である。

イ：誤り。地積更正は登記記録の地積を訂正する手続である。

ウ：区域区分は計画的市街化を図るための線引き制度である。

エ：誤り。路線価の設定は相続税評価のためのもので、都市計画の区分ではない。

総合解説：区域区分は計画的市街化を図るための線引き制度である。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0065

065 / 難易度：1

市街化区域の説明として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おおむね10年以内に優先的・計画的に市街化を図るべき区域

ウ．農業だけを行うことが義務付けられた全国一律区域

エ．建物を一切建てられない区域

答え・解説

正答：イ

ア：誤り。市街化を抑制すべき区域は市街化調整区域である。

イ：市街化区域は既成市街地や計画的に市街化する区域である。

ウ：誤り。市街化区域は農業だけを義務付ける区域ではない。

エ：誤り。市街化区域は市街化を進める区域であり、建築は可能である。

総合解説：市街化区域は既成市街地や計画的に市街化する区域である。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0066

066 / 難易度：1

市街化調整区域の説明として適切なものはどれか。

ア．市街化を抑制すべき区域

イ．優先的に市街化する区域

ウ．地価公示の標準地だけを集めた区域

エ．登記を禁止する区域

答え・解説

正答：ア

ア：市街化調整区域は無秩序な市街化を抑制する区域である。

イ：誤り。優先的・計画的に市街化を図る区域は市街化区域である。

ウ：誤り。地価公示の標準地とは関係のない区分である。

エ：誤り。市街化調整区域でも登記はできる。

総合解説：市街化調整区域は無秩序な市街化を抑制する区域である。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0067

067 / 難易度：2

都市計画法上の用途地域の種類数として適切なものはどれか。

ア．20種類
イ．5種類
ウ．8種類
エ．13種類

答え・解説

正答：エ

ア：誤り。用途地域は13種類である。
イ：誤り。用途地域は13種類である。
ウ：誤り。用途地域は13種類である。
エ：現行の用途地域は13種類である。

総合解説：現行の用途地域は13種類である。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0068

068 / 難易度：2

用途地域を定める主な目的として適切なものはどれか。

ア．相続人を指定する
イ．所有権の登記順位を決める
ウ．住宅ローン金利を全国一律にする
エ．建築物の用途等を地域ごとに規制・誘導し良好な市街地環境を形成する

答え・解説

正答：エ

ア：誤り。相続人の指定は民法上の問題であり、用途地域とは関係ない。
イ：誤り。登記の順位は不動産登記の問題であり、用途地域とは関係ない。
ウ：誤り。住宅ローンの金利は用途地域で決まらない。
エ：用途地域は土地利用・建築用途の秩序化を図る制度である。

総合解説：用途地域は土地利用・建築用途の秩序化を図る制度である。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0069

069 / 難易度：2

都市計画法上の開発行為の説明として適切なものはどれか。

ア．住宅ローン契約だけ
イ．土地の所有権移転登記だけ
ウ．建物内の家具配置変更だけ
エ．主として建築物の建築等を目的として行う土地の区画形質の変更

答え・解説

正答：エ

ア：誤り。住宅ローン契約は土地の区画形質の変更ではない。
イ：誤り。所有権移転登記は土地の区画形質の変更ではない。
ウ：誤り。建物内の家具の配置変更は土地の区画形質の変更ではない。
エ：開発行為は土地の区画形質の変更を中心とする概念である。

総合解説：開発行為は土地の区画形質の変更を中心とする概念である。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0070

070 / 難易度：2

開発許可制度の目的として適切なものはどれか。

ア．登記手数料を徴収することだけ
イ．無秩序な市街化を防ぎ道路・公園・給排水等を備えた良好で安全な市街地形成を図る
ウ．売買価格を国が一律決定すること
エ．住宅ローンを禁止すること

答え・解説

正答：イ

ア：誤り。開発許可制度は手数料の徴収を目的とする制度ではない。
イ：開発許可制度は市街化のコントロールと公共施設等の確保を目的とする。
ウ：誤り。開発許可制度は売買価格を決める制度ではない。
エ：誤り。開発許可制度は住宅ローンを規制する制度ではない。

総合解説：開発許可制度は市街化のコントロールと公共施設等の確保を目的とする。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0071

071 / 難易度：2

市街化調整区域内の開発行為について適切なものはどれか。

ア．原則として開発が制限され法定の許可要件を満たす必要がある

イ．市街化区域より自由に開発できる

ウ．規模や目的にかかわらず全て無許可でよい

エ．都市計画法は適用されない

答え・解説

正答：ア

ア：市街化調整区域では開発を抑制するため許可要件が厳しい。

イ：誤り。市街化調整区域は市街化を抑制する区域であり、市街化区域より開発が制限される。

ウ：誤り。市街化調整区域では、開発行為は規模にかかわらず原則として許可が必要である。

エ：誤り。市街化調整区域は都市計画法で定める区域である。

総合解説：市街化調整区域では開発を抑制するため許可要件が厳しい。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0072

072 / 難易度：2

都市計画施設の区域内等で建築物を建築する場合の基本的取扱いとして適切なものはどれか。

ア．都市計画決定は建築に一切影響しない

イ．原則として都道府県知事等の許可が必要となる

ウ．所有権があればどの建物でも自由に建築できる

エ．登記所の口頭承認だけでよい

答え・解説

正答：イ

ア：誤り。都市計画施設の区域内では、建築に許可が必要となる。

イ：都市計画施設等の区域では将来の事業実施を妨げないよう建築制限がある。

ウ：誤り。所有権があっても、都市計画上の建築制限を受ける。

エ：誤り。許可を行うのは都道府県知事等であり、登記所ではない。

総合解説：都市計画施設等の区域では将来の事業実施を妨げないよう建築制限がある。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0073

073 / 難易度：3

市街化調整区域の土地を購入して住宅団地を造成する計画で最も適切な助言はどれか。

ア．購入前に開発許可の可能性を確認すべきである

イ．所有権を取得すれば開発許可は不要

ウ．地価が安ければ都市計画法は適用されない

エ．農地でなければ必ず自由に造成できる

答え・解説

正答：ア

ア：所有権取得と公法上の開発許可は別問題である。

イ：誤り。所有権を取得しても、開発行為には都市計画法上の許可が必要である。

ウ：誤り。地価の高低にかかわらず都市計画法は適用される。

エ：誤り。農地でなくても、市街化調整区域での開発行為は原則として許可が必要である。

総合解説：所有権取得と公法上の開発許可は別問題である。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0074

074 / 難易度：3

準都市計画区域について適切なものはどれか。

ア．都市計画区域内にしか指定できない

イ．都市計画区域外でも土地利用を整序するため一定の都市計画を定めることができる区域

ウ．登記乙区の別名である

エ．すべて市街化区域と市街化調整区域に線引きされる

答え・解説

正答：イ

ア：誤り。準都市計画区域は都市計画区域外に指定される。

イ：準都市計画区域は都市計画区域外に指定され得る。

ウ：誤り。準都市計画区域は登記とは関係のない都市計画上の区域である。

エ：誤り。準都市計画区域では、市街化区域と市街化調整区域の区域区分（線引き）は行わない。

総合解説：準都市計画区域は都市計画区域外に指定され得る。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0075

075 / 難易度：1

建築基準法上の道路について原則となる幅員として適切なものはどれか。

ア．1m以上
イ．4m以上
ウ．2m以上
エ．10m以上だけ

答え・解説

正答：イ

ア：誤り。建築基準法上の道路は原則として幅員4m以上である。
イ：建築基準法42条の道路は原則幅員4m以上である。
ウ：誤り。2mは敷地が道路に接する長さ（接道義務）の基準である。
エ：誤り。幅員4m以上であれば建築基準法上の道路となり得る。

総合解説：建築基準法42条の道路は原則幅員4m以上である。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0076

076 / 難易度：1

都市計画区域・準都市計画区域内の建築物の敷地は原則、道路に何m以上接する必要があるか。

ア．0.5m以上
イ．2m以上
ウ．4m以上
エ．10m以上

答え・解説

正答：イ

ア：誤り。接道義務は道路に2m以上接することである。
イ：接道義務の基本は道路に2m以上接することである。
ウ：誤り。4m以上は建築基準法上の道路の幅員の基準である。
エ：誤り。接道義務は道路に2m以上接することである。

総合解説：接道義務の基本は道路に2m以上接することである。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0077

077 / 難易度：1

建築基準法42条2項道路に接する敷地のセットバックの基本として適切なものはどれか。

ア．原則として道路中心線から2mの線を道路境界線とみなす
イ．中心線から0.5m
ウ．中心線から10m
エ．後退は一切不要

答え・解説

正答：ア

ア：4m未満の2項道路では原則中心線から2m後退する。
イ：誤り。道路中心線から2mの線が道路境界線とみなされる。
ウ：誤り。道路中心線から2mの線が道路境界線とみなされる。
エ：誤り。幅員4m未満の2項道路に接する敷地はセットバックが必要である。

総合解説：4m未満の2項道路では原則中心線から2m後退する。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0078

078 / 難易度：2

建蔽率の基本的な計算式として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．建物価格÷土地価格×100

答え・解説

正答：イ

ア：誤り。延べ面積を敷地面積で割るのは容積率である。
イ：建蔽率は敷地に対する建築面積の割合である。
ウ：誤り。分子と分母が逆である。
エ：誤り。建蔽率は面積の割合であり、価格の割合ではない。

総合解説：建蔽率は敷地に対する建築面積の割合である。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0079

079 / 難易度：2

敷地面積200㎡、建築面積120㎡の建物の建蔽率はいくらか。

ア．120%
イ．40%
ウ．60%
エ．166.7%

答え・解説

正答：ウ

ア：誤り。建築面積120㎡を割合の数値として扱っている。
イ：誤り。100%から60%を差し引いた空地の割合を求めている。
ウ：120÷200×100＝60%である。
エ：誤り。敷地面積を建築面積で割っており、分子と分母が逆である。

総合解説：120÷200×100＝60%である。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0080

080 / 難易度：2

容積率の基本的な計算式として適切なものはどれか。

ア．土地価格÷建物価格×100
イ．建築面積÷敷地面積×100
ウ．延べ面積÷敷地面積×100
エ．敷地面積÷延べ面積×100

答え・解説

正答：ウ

ア：誤り。容積率は面積の割合であり、価格の割合ではない。
イ：誤り。建築面積を敷地面積で割るのは建蔽率である。
ウ：容積率は敷地に対する延べ面積の割合である。
エ：誤り。分子と分母が逆である。

総合解説：容積率は敷地に対する延べ面積の割合である。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0081

081 / 難易度：2

敷地面積150㎡、延べ面積300㎡の建物の容積率はいくらか。

ア．200%
イ．50%
ウ．100%
エ．450%

答え・解説

正答：ア

ア：300÷150×100＝200%である。
イ：誤り。敷地面積を延べ面積で割っており、分子と分母が逆である。
ウ：誤り。延べ面積300㎡と敷地面積150㎡の関係を正しく計算していない。容積率は300÷150×100で求める。
エ：誤り。敷地面積と延べ面積を足しており、割合の計算になっていない。

総合解説：300÷150×100＝200%である。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0082

082 / 難易度：2

前面道路の幅員が12m未満の敷地の容積率について適切なものはどれか。

ア．道路幅員は容積率に関係しない
イ．指定容積率だけを見ればよく道路幅員は無関係
ウ．前面道路が狭いほど必ず容積率が高くなる
エ．指定容積率だけでなく前面道路幅員に一定係数を乗じた制限も確認する

答え・解説

正答：エ

ア：誤り。前面道路の幅員が12m未満の場合は、幅員に応じた容積率の制限がある。
イ：誤り。指定容積率と、前面道路の幅員に一定の数値を掛けた容積率のうち、小さい方が上限となる。
ウ：誤り。前面道路が狭いほど容積率の上限は低くなり得る。
エ：前面道路幅員による容積率制限がある。

総合解説：前面道路幅員による容積率制限がある。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0083

083 / 難易度：3

購入予定地の建築可能規模を確認するときの考え方として適切なものはどれか。

ア．所有権があれば建築基準法は適用されない

イ．建蔽率と容積率だけ見れば必ず希望建物が建つ

ウ．建蔽率・容積率だけでなく接道・用途地域・前面道路幅員等も確認する

エ．登記地積だけで建築可能延べ面積は確定する

答え・解説

正答：ウ

ア：誤り。所有権があっても建築基準法の制限を受ける。

イ：誤り。接道義務や用途地域などの制限によっては、希望する建物を建てられないことがある。

ウ：建築可能性は複数の規制を総合確認する。

エ：誤り。建築可能な延べ面積は、容積率や前面道路の幅員などの制限も踏まえて決まる。

総合解説：建築可能性は複数の規制を総合確認する。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0084

084 / 難易度：3

工業専用地域における住宅建築について適切なものはどれか。

ア．原則として住宅を建築できない

イ．住宅は用途制限なく自由に建築できる

ウ．住宅しか建築できない

エ．用途地域は建築物の用途に影響しない

答え・解説

正答：ア

ア：工業専用地域では住宅は原則建築できない。

イ：誤り。工業専用地域では、住宅は原則として建築できない。

ウ：誤り。工業専用地域は工場等のための地域であり、住宅は原則として建築できない。

エ：誤り。用途地域によって建築できる建物の用途が制限される。

総合解説：工業専用地域では住宅は原則建築できない。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0085

085 / 難易度：1

農地を農地のまま売買・賃貸して権利を移転・設定する場合に中心となる農地法の許可はどれか。

ア．農地法3条の許可
イ．農地法4条の許可
ウ．農地法5条の許可
エ．国土利用計画法23条の届出だけ

答え・解説

正答：ア

ア：3条は農地を農地として権利移動する場合の基本規定である。
イ：誤り。4条は農地の所有者が自ら転用する場合の許可である。
ウ：誤り。5条は転用を目的として権利を移転・設定する場合の許可である。
エ：誤り。農地の権利移動には、国土利用計画法の届出とは別に農地法3条の許可が必要である。

総合解説：3条は農地を農地として権利移動する場合の基本規定である。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0086

086 / 難易度：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手続はどれか。

ア．農地法3条だけ
イ．農地法4条の許可または所定の届出
ウ．農地法5条だけ
エ．宅建業免許だけ

答え・解説

正答：イ

ア：誤り。3条は農地を農地のまま権利移動する場合の許可である。
イ：4条は権利移動を伴わない自己転用である。
ウ：誤り。5条は転用を目的として権利を移転・設定する場合の許可である。
エ：誤り。宅建業免許は農地の転用手続ではない。

総合解説：4条は権利移動を伴わない自己転用である。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0087

087 / 難易度：2

農地を宅地に転用する目的で第三者へ売却する場合に中心となる農地法の手続はどれか。

ア．農地法4条だけ
イ．農地法3条だけ
ウ．農地法5条の許可または所定の届出
エ．建築基準法だけで農地法手続は不要

答え・解説

正答：ウ

ア：誤り。4条は権利移動を伴わない自己転用の場合である。
イ：誤り。3条は農地を農地のまま権利移動する場合である。
ウ：5条は権利移動と転用を組み合わせる場合である。
エ：誤り。転用目的の権利移動には農地法の手続が必要である。

総合解説：5条は権利移動と転用を組み合わせる場合である。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0088

088 / 難易度：2

市街化区域内の農地を自己転用する場合の基本的取扱いとして適切なものはどれか。

ア．市街化区域なら農地法は完全に適用されない
イ．原則として農業委員会への届出により転用できる特例がある
ウ．必ず農林水産大臣の個別許可が必要で届出制度はない
エ．所有者なら何の手続も不要

答え・解説

正答：イ

ア：誤り。市街化区域内でも農地法は適用され、転用には届出が必要である。
イ：市街化区域内農地の転用には許可に代わる届出制度がある。
ウ：誤り。市街化区域内の農地の転用には、許可に代わる農業委員会への届出制度がある。
エ：誤り。市街化区域内でも農業委員会への届出が必要である。

総合解説：市街化区域内農地の転用には許可に代わる届出制度がある。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0089

089 / 難易度：2

国土利用計画法の事後届出で届出対象となる土地売買等の契約を締結した場合の届出期限はどれか。

ア．契約から3日以内
イ．契約締結日を含めて2週間以内
ウ．所有権移転登記から1年以内
エ．届出期限はない

答え・解説

正答：イ

ア：誤り。届出期限は契約締結日を含めて2週間以内である。
イ：事後届出は契約締結日を含め2週間以内である。
ウ：誤り。期限の起算点は登記ではなく契約の締結日である。
エ：誤り。届出期限は契約締結日を含めて2週間以内と定められている。

総合解説：事後届出は契約締結日を含め2週間以内である。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0090

090 / 難易度：2

国土利用計画法の事後届出で、市街化区域内の土地取引が原則届出対象となる面積基準はどれか。

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㎡以上が基準である。
イ：誤り。市街化区域内の届出対象面積は2,000㎡以上である。
ウ：誤り。5,000㎡以上は、市街化区域以外の都市計画区域内の基準である。
エ：誤り。10,000㎡以上は、都市計画区域外の基準である。

総合解説：市街化区域では2,000㎡以上が基準である。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0091

091 / 難易度：3

国土利用計画法の事後届出で、都市計画区域外の土地取引が原則届出対象となる面積基準はどれか。

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

答え・解説

正答：イ

ア：誤り。2,000㎡以上は市街化区域内の基準である。
イ：都市計画区域外は10,000㎡以上が基本である。
ウ：誤り。5,000㎡以上は、市街化区域以外の都市計画区域内の基準である。
エ：誤り。都市計画区域外の届出対象面積は10,000㎡以上である。

総合解説：都市計画区域外は10,000㎡以上が基本である。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0092

092 / 難易度：3

市街化区域で同一利用計画の下、隣接する1,200㎡と1,000㎡の土地を別契約で順次取得する場合の国土利用計画法の考え方として適切なものはどれか。

ア．各契約が2,000㎡未満なので絶対に届出不要
イ．一団の土地として合計2,000㎡以上となるため届出対象となり得る
ウ．分割契約にすれば面積基準は常に回避できる
エ．一団の土地の考え方は売主にしか適用されない

答え・解説

正答：イ

ア：誤り。個々の契約が2,000㎡未満でも、一団の土地として合計面積で判定する。
イ：買いの一団では一連の取得計画の合計面積で判定する。
ウ：誤り。契約を分けても、一連の取得計画の合計面積で判定される。
エ：誤り。事後届出では、権利取得者（買主）側の取得面積の合計で判定する。

総合解説：買いの一団では一連の取得計画の合計面積で判定する。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0093

093 / 難易度：1

個人が土地や建物を売買により取得した際に、取得行為そのものに対して課される代表的な地方税はどれか。

ア．所得税
イ．固定資産税
ウ．不動産取得税
エ．法人税

答え・解説

正答：ウ

ア：所得税は個人の所得に対する国税である。
イ：固定資産税は主として保有に対する税である。
ウ：不動産取得税は土地・家屋の取得に対して課される都道府県税である。
エ：法人税は法人所得に対する国税である。

総合解説：取得・保有・譲渡の各段階で課税される税目を区別する。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0094

094 / 難易度：1

不動産取得税の課税標準の基礎となる「不動産の価格」として一般に用いられるものはどれか。

ア．住宅ローンの借入額だけ
イ．実際の売買価格だけ
ウ．固定資産課税台帳に登録された価格など
エ．売主が希望した価格だけ

答え・解説

正答：ウ

ア：借入額は課税標準ではない。
イ：売買価格そのものを必ず課税標準にするわけではない。
ウ：不動産取得税は原則として固定資産課税台帳の価格等を基礎に計算する。
エ：売主の希望価格は課税標準ではない。

総合解説：「購入価格」と税務上の「価格・評価額」は同じとは限らない。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0095

095 / 難易度：2

2026年8月時点で、一定の土地および住宅を取得した場合の不動産取得税の税率として原則的なものはどれか。

ア．1.4%

イ．3%

ウ．4%

エ．10%

答え・解説

正答：イ

ア：1.4%は固定資産税の標準税率として用いられる数値である。

イ：令和9年3月31日まで、土地・住宅の取得には原則3%の特例税率が適用される。

ウ：非住宅家屋は4%であり、土地・住宅の基本税率ではない。

エ：10%は消費税の標準税率である。

総合解説：不動産取得税は土地・住宅と非住宅家屋で税率を区別する。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0096

096 / 難易度：2

2026年中に宅地等を取得する場合の不動産取得税について、課税標準の特例として適切なものはどれか。

ア．宅地は常に価格の全額が非課税になる

イ．一定期間、宅地等の価格の2分の1を課税標準とする特例がある

ウ．宅地は売買価格の2倍を課税標準とする

エ．住宅ローン残高を課税標準とする

答え・解説

正答：イ

ア：全額非課税になる制度ではない。

イ：令和9年3月31日までに取得した宅地等には価格の2分の1を課税標準とする特例がある。

ウ：課税標準を2倍にする制度ではない。

エ：借入残高を使う制度ではない。

総合解説：取得時期と不動産の種類によって軽減措置の適用を確認する。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0097

097 / 難易度：1

不動産の所有権移転登記などを行う際に課される国税はどれか。

ア．登録免許税
イ．不動産取得税
ウ．固定資産税
エ．都市計画税

答え・解説

正答：ア

ア：登録免許税は登記・登録等に対して課される国税である。
イ：不動産取得税は取得に対する地方税である。
ウ：固定資産税は保有に対する地方税である。
エ：都市計画税も保有に関する地方税である。

総合解説：取得時には不動産取得税だけでなく登記に伴う登録免許税も考慮する。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0098

098 / 難易度：2

売買による土地の所有権移転登記の登録免許税について、課税標準として一般に基礎となるものはどれか。

ア．売主の住宅ローン残高
イ．固定資産課税台帳に登録された不動産の価額等
ウ．買主の年収
エ．契約時の手付金額だけ

答え・解説

正答：イ

ア：売主のローン残高ではない。
イ：登録免許税の不動産価額は原則として固定資産課税台帳の登録価格等による。
ウ：買主年収ではない。
エ：手付金額ではない。

総合解説：登録免許税も実際の売買代金と課税標準が必ず同一とは限らない。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0099

099 / 難易度：1

紙で作成した一定の不動産売買契約書に課される国税はどれか。

ア．印紙税

イ．固定資産税

ウ．個人住民税

エ．不動産取得税だけ

答え・解説

正答：ア

ア：不動産譲渡に関する課税文書には印紙税が課される。

イ：固定資産税は契約書への課税ではない。

ウ：住民税は契約書への課税ではない。

エ：不動産取得税とは別に印紙税が問題となる。

総合解説：契約金額や作成時期等に応じ印紙税額・軽減措置を確認する。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0100

100 / 難易度：2

2026年中に作成される一定の土地・建物売買契約書の印紙税について適切なものはどれか。

ア．軽減措置は令和7年で終了している

イ．2026年は不動産売買契約書がすべて非課税である

ウ．一定の契約金額を超える不動産譲渡契約書には令和9年3月31日まで軽減措置がある

エ．電子申告をすれば紙の契約書の印紙税は必ず0円になる

答え・解説

正答：ウ

ア：令和9年3月31日まで延長されている。

イ：すべて非課税ではない。

ウ：令和8年度時点でも一定の不動産譲渡契約書の印紙税軽減措置は継続している。

エ：紙の課税文書の判定とは別問題である。

総合解説：期間限定の軽減措置は試験基準日時点で確認する必要がある。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0101

101 / 難易度：2

住宅の不動産取得税について、特例控除等を考慮しない単純な設例で、課税標準額2,000万円、税率3%とすると税額はいくらか。

ア．80万円
イ．28万円
ウ．60万円
エ．200万円

答え・解説

正答：ウ

ア：4%で計算している。
イ：1.4%で計算している。
ウ：2,000万円×3%＝60万円。
エ：10%で計算している。

総合解説：実際には新築・中古住宅や土地に各種軽減措置があるため、要件確認が必要である。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0102

102 / 難易度：3

マイホームを購入する人が「購入代金と仲介手数料以外には税金は発生しない」と考えている。最も適切な助言はどれか。

ア．不動産取得税、登記に伴う登録免許税、契約書の印紙税なども要件に応じて見込む
イ．取得時には固定資産税しか発生しない
ウ．登記をすれば不動産取得税は必ず免除される
エ．住宅ローンを利用すれば取得時の税金は全て非課税になる

答え・解説

正答：ア

ア：取得時には複数の税・諸費用が関係する。
イ：固定資産税は保有段階の税であり、取得時には他の税もある。
ウ：登記だけで取得税が必ず免除されるわけではない。
エ：住宅ローン利用だけで全税が非課税にはならない。

総合解説：住宅購入資金計画では税・登記費用等も含めた諸費用を見積もる。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0103

103 / 難易度：1

土地・家屋を保有している人に毎年課される代表的な地方税はどれか。

ア．不動産取得税
イ．登録免許税
ウ．印紙税
エ．固定資産税

答え・解説

正答：エ

ア：不動産取得税は取得時の地方税である。
イ：登録免許税は登記等の際の国税である。
ウ：印紙税は課税文書に対する国税である。
エ：固定資産税は土地・家屋等の固定資産の保有に対して課される。

総合解説：取得時と保有時の税を区別する。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0104

104 / 難易度：1

固定資産税の納税義務者を判定する基準日として原則適切なものはどれか。

ア．毎年1月1日
イ．毎年4月1日
ウ．毎年7月1日
エ．毎年12月31日

答え・解説

正答：ア

ア：固定資産税は1月1日を賦課期日として所有者等に課される。
イ：4月1日ではない。
ウ：7月1日ではない。
エ：12月31日ではない。

総合解説：年の途中で売買しても法定納税義務者は賦課期日を基準に判断する。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0105

105 / 難易度：1

固定資産税の標準税率として一般的なものはどれか。

ア．0.3%
イ．1.4%
ウ．3%
エ．10%

答え・解説

正答：イ

ア：0.3%は都市計画税で用いられる数値である。
イ：固定資産税の標準税率は1.4%である。
ウ：不動産取得税の土地・住宅の特例税率等との混同である。
エ：消費税率との混同である。

総合解説：地方公共団体の条例等も確認するが、FP学習では標準税率1.4%を基本とする。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0106

106 / 難易度：2

都市計画税について最も適切な説明はどれか。

ア．日本全国のすべての土地に一律課される国税である
イ．原則として市街化区域内の土地・家屋の所有者に課される目的税である
ウ．不動産取得時に一度だけ課される税である
エ．売却益が出た場合だけ課される所得税である

答え・解説

正答：イ

ア：全国一律の国税ではない。
イ：都市計画税は都市計画事業等の費用に充てるための地方税である。
ウ：取得時一度だけの税ではない。
エ：譲渡所得税ではない。

総合解説：固定資産税と併せて課税されることが多いが対象区域を確認する。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0107

107 / 難易度：2

住宅用地のうち、住宅1戸につき200㎡までの小規模住宅用地について、固定資産税の課税標準の基本的な特例割合はどれか。

ア．価格の3分の1
イ．価格の2分の1
ウ．価格の6分の1
エ．価格の全額

答え・解説

正答：ウ

ア：一般住宅用地の固定資産税課税標準割合との混同である。
イ：宅地等の不動産取得税特例等との混同である。
ウ：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となる。
エ：住宅用地特例を反映していない。

総合解説：200㎡を超える部分には一定範囲で一般住宅用地の特例が適用される。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0108

108 / 難易度：2

小規模住宅用地以外の一定の一般住宅用地について、固定資産税の課税標準の基本的な特例割合はどれか。

ア．価格の6分の1
イ．価格の3分の1
ウ．価格の4分の1
エ．価格の全額

答え・解説

正答：イ

ア：6分の1は小規模住宅用地である。
イ：一般住宅用地の固定資産税課税標準は原則価格の3分の1である。
ウ：4分の1ではない。
エ：住宅用地特例を反映していない。

総合解説：住宅用地の面積区分により課税標準特例が異なる。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0109

109 / 難易度：2

特例・負担調整等を考慮しない単純な設例で、固定資産税の課税標準額1,000万円、税率1.4%の場合の税額はいくらか。

ア．3万円
イ．14万円
ウ．100万円
エ．140万円

答え・解説

正答：イ

ア：0.3%で計算している。
イ：1,000万円×1.4%＝14万円。
ウ：10%で計算している。
エ：14%で計算している。

総合解説：実際の土地では住宅用地特例や負担調整措置等を考慮することがある。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0110

110 / 難易度：2

住宅用地の固定資産税について、適切な管理が行われていない空家に関する説明として適切なものはどれか。

ア．特定空家等や管理不全空家等として一定の措置を受けると、住宅用地特例の対象から外れる場合がある
イ．空家なら状態にかかわらず永久に住宅用地特例が保証される
ウ．空家になると固定資産税そのものが自動的に0円になる
エ．空家の税負担は建築基準法だけで決まり地方税法は関係しない

答え・解説

正答：ア

ア：一定の管理不全空家等では住宅用地特例を受けられなくなる場合がある。
イ：無条件・永久の特例ではない。
ウ：自動的に非課税にはならない。
エ：固定資産税の制度が関係する。

総合解説：空家保有では維持管理費だけでなく税負担変化もリスクとなる。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0111

111 / 難易度：3

投資用マンションを現金で購入したAが「ローン返済がないので保有コストは管理費だけ」と考えている。最も適切な助言はどれか。

ア．不動産は築年数に関係なく維持費が発生しない

イ．現金購入なら固定資産税は免除される

ウ．都市計画税はローン利用者だけに課される

エ．固定資産税・都市計画税、管理費・修繕費、保険料など継続的な保有コストを見込むべきである

答え・解説

正答：エ

ア：修繕・維持管理費が発生し得る。

イ：現金購入でも固定資産税等は課され得る。

ウ：都市計画税はローンの有無で決まらない。

エ：融資の有無と保有税・維持管理費の発生は別問題である。

総合解説：不動産投資では購入価格だけでなく継続的支出を含めて収益性を判断する。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0112

112 / 難易度：1

個人が土地・建物を譲渡して生じた所得の課税方法として原則適切なものはどれか。

ア．給与所得と必ず合算して総合課税される

イ．他の所得と分離して申告分離課税される

ウ．全て源泉分離課税される

エ．土地の譲渡益は全て非課税である

答え・解説

正答：イ

ア：総合課税ではない。

イ：土地・建物の譲渡所得は原則申告分離課税である。

ウ：源泉徴収だけで完結する制度ではない。

エ：原則課税対象である。

総合解説：所有期間により長期・短期を区分して税率を計算する。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0113

113 / 難易度：1

土地・建物の譲渡所得で長期譲渡所得となる基本的な所有期間判定はどれか。

ア．取得日から譲渡日まで1年を超えること

イ．契約締結日現在で3年を超えること

ウ．引渡日現在で10年を超えること

エ．譲渡した年の1月1日現在で所有期間が5年を超えること

答え・解説

正答：エ

ア：単純な譲渡日までの1年ではない。

イ：3年ではない。

ウ：10年は居住用軽減税率など別の論点である。

エ：土地建物では譲渡年1月1日現在で5年超かどうかを判定する。

総合解説：一般の総合課税譲渡所得の長短判定と異なる点に注意する。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0114

114 / 難易度：2

土地・建物の一般的な長期譲渡所得の税率として、復興特別所得税を除いた所得税・住民税の組合せはどれか。

ア．所得税15%・住民税5%

イ．所得税30%・住民税9%

ウ．所得税5%・住民税10%

エ．所得税45%・住民税10%

答え・解説

正答：ア

ア：一般長期譲渡所得は所得税15%、住民税5%が基本である。

イ：短期譲渡所得の基本税率である。

ウ：この組合せではない。

エ：所得税の総合課税最高税率等との混同である。

総合解説：所得税には別途復興特別所得税が加わる。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0115

115 / 難易度：2

土地・建物の一般的な短期譲渡所得の税率として、復興特別所得税を除いた所得税・住民税の組合せはどれか。

ア．所得税10%・住民税4%
イ．所得税15%・住民税5%
ウ．所得税30%・住民税9%
エ．所得税5%・住民税5%

答え・解説

正答：ウ

ア：一定の居住用財産軽減税率等との混同である。
イ：長期譲渡所得の基本税率である。
ウ：一般短期譲渡所得は所得税30%、住民税9%が基本である。
エ：一般短期譲渡税率ではない。

総合解説：長期保有より短期保有の税率が高い。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0116

116 / 難易度：2

土地を5,000万円で売却し、取得費3,000万円、譲渡費用200万円で、特別控除を考慮しない場合の譲渡所得はいくらか。

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

答え・解説

正答：ア

ア：5,000万円－（3,000万円＋200万円）＝1,800万円。
イ：譲渡費用を控除していない。
ウ：譲渡費用を加算している。
エ：取得費を控除していない。

総合解説：譲渡所得は譲渡価額から取得費・譲渡費用を控除して求める。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0117

117 / 難易度：2

一定のマイホームを譲渡した場合の3,000万円特別控除について適切なものはどれか。

ア．3,000万円が現金で国から支給される制度である

イ．所有期間が20年超でなければ利用できない

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

エ．投資用賃貸物件なら無条件に利用できる

答え・解説

正答：ウ

ア：所得控除であり現金給付ではない。

イ：20年超要件ではない。

ウ：居住用財産の3,000万円特別控除は所有期間の長短を問わない。

エ：マイホームに関する要件がある。

総合解説：適用には譲渡先との関係など複数の要件がある。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0118

118 / 難易度：3

一定のマイホームを譲渡し、譲渡年1月1日現在の所有期間が10年を超える場合の軽減税率の特例について適切なものはどれか。

ア．投資用物件の全てに自動適用される

イ．3,000万円特別控除とは絶対に併用できない

ウ．所有期間が5年以下でも同じ軽減税率を必ず使える

エ．一定要件を満たせば3,000万円特別控除と併用できる

答え・解説

正答：エ

ア：居住用財産の特例である。

イ：両特例は一定要件下で併用できる。

ウ：10年超という所有期間要件がある。

エ：10年超所有の居住用財産の軽減税率は3,000万円特別控除と併用可能である。

総合解説：居住用財産には複数特例があり、併用可否を確認する必要がある。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0119

119 / 難易度：3

土地・建物の取得費が不明な場合の譲渡所得計算について、原則として利用できる概算取得費の考え方はどれか。

ア．固定資産税額をそのまま取得費にする

イ．譲渡収入金額の50%を必ず取得費とする

ウ．取得費は0円にしなければならない

エ．譲渡収入金額の5%相当額を取得費とすることができる

答え・解説

正答：エ

ア：固定資産税額そのものではない。

イ：50%ではない。

ウ：0円とする必要はない。

エ：取得費不明等の場合には譲渡価額の5%を概算取得費とする取扱いがある。

総合解説：実際の取得費を証明できる場合はその額との比較も重要となる。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0120

120 / 難易度：3

自宅売却で譲渡益2,500万円が生じ、居住用財産3,000万円特別控除の要件をすべて満たす場合の基本的な考え方はどれか。

ア．所有期間が短ければ3,000万円控除は絶対に使えない

イ．3,000万円全額の差額500万円が現金給付される

ウ．控除後も必ず2,500万円全額に課税される

エ．特別控除は譲渡益が限度なので、2,500万円を控除すれば課税譲渡所得は0円となり得る

答え・解説

正答：エ

ア：3,000万円特別控除自体は所有期間の長短を問わない。

イ：余剰控除額が現金支給される制度ではない。

ウ：要件を満たせば譲渡益から控除する。

エ：特別控除額は譲渡益が上限なので譲渡益を超えて控除はできない。

総合解説：特例適用後の課税譲渡所得を求める順序を理解する。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0121

121 / 難易度：1

不動産投資の表面利回り（グロス利回り）の基本的な計算として適切なものはどれか。

ア．年間賃料収入÷物件購入価格×100

イ．年間経費÷年間賃料収入×100

ウ．物件購入価格÷年間賃料収入×100

エ．年間賃料収入－物件購入価格

答え・解説

正答：ア

ア：表面利回りは年間賃料収入を物件価格で除して求める簡易指標である。

イ：経費率のような式である。

ウ：分子分母が逆である。

エ：率ではなく差額になっている。

総合解説：表面利回りは経費を反映しないため、実質的な収益性判断には限界がある。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0122

122 / 難易度：2

購入価格3,000万円、満室時の年間賃料収入180万円の物件の表面利回りはいくらか。

ア．16.7%

イ．3%

ウ．10%

エ．6%

答え・解説

正答：エ

ア：分子分母を逆方向に扱った値に近い。

イ：90万円相当の計算である。

ウ：300万円相当の賃料を前提とする値である。

エ：180万円÷3,000万円×100＝6%。

総合解説：表面利回りだけで購入判断せず、空室・経費等も確認する。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0123

123 / 難易度：1

不動産投資におけるNOI（Net Operating Income）に最も近いものはどれか。

ア．住宅ローン元本返済額だけ

イ．物件の売買価格そのもの

ウ．賃貸事業の収入から運営に必要な経常的費用を差し引いた純収益

エ．土地の固定資産評価額

答え・解説

正答：ウ

ア：元本返済額だけを意味しない。

イ：価格そのものではない。

ウ：NOIは不動産の運営から得られる純収益を示す。

エ：固定資産評価額ではない。

総合解説：NOIと還元利回りは収益価格・投資判断で重要な指標となる。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0124

124 / 難易度：2

年間賃料等収入240万円、年間の運営費用60万円である物件のNOIを単純化して求めるといくらか。

ア．240万円

イ．60万円

ウ．180万円

エ．300万円

答え・解説

正答：ウ

ア：費用を控除していない。

イ：費用額そのものである。

ウ：240万円－60万円＝180万円。

エ：収入と費用を加算している。

総合解説：実務では管理費・修繕費・固定資産税・保険料・空室損等の扱いを適切に整理する。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0125

125 / 難易度：2

NOI利回りの基本的な考え方として適切なものはどれか。

ア．年間賃料÷NOI×100

イ．NOI÷投資額（物件価格等）×100

ウ．投資額÷NOI×100を必ず使う

エ．借入金残高÷固定資産税×100

答え・解説

正答：イ

ア：分子分母が異なる。

イ：NOI利回りは経費控除後の純収益を投資額に対して評価する。

ウ：通常の利回りの方向と逆である。

エ：収益性指標の式ではない。

総合解説：表面利回りより運営費用を反映した収益性を把握しやすい。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0126

126 / 難易度：2

物件価格4,000万円、NOI200万円の場合のNOI利回りはいくらか。

ア．5%

イ．2%

ウ．8%

エ．20%

答え・解説

正答：ア

ア：200万円÷4,000万円×100＝5%。

イ：80万円相当のNOIを前提とする値である。

ウ：320万円相当のNOIを前提とする値である。

エ：分子分母を逆に扱った値である。

総合解説：同じ表面利回りでも経費差によりNOI利回りは異なる。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0127

127 / 難易度：2

賃貸不動産で空室率が上昇した場合、他の条件が同じなら一般にどうなるか。

ア．必ずNOIが増加する
イ．実際の賃料収入やNOIが低下しやすい
ウ．固定資産税が自動的に0円になる
エ．物件価格が法律上必ず上昇する

答え・解説

正答：イ

ア：収入減なので通常NOI増加要因ではない。
イ：空室は収入減少要因となる。
ウ：空室だけで固定資産税は0円にならない。
エ：価格上昇が保証されない。

総合解説：想定賃料だけでなく稼働率・空室期間を織り込んだ収支計画が重要である。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0128

128 / 難易度：2

同一価格・同一賃料収入の2物件を比較した場合、運営費用がより大きい物件について一般に適切なものはどれか。

ア．表面利回りとNOI利回りは必ず同じになる
イ．NOIは必ず大きくなる
ウ．NOIは小さくなり、実質的な収益性は低下しやすい
エ．経費は収益性に一切影響しない

答え・解説

正答：ウ

ア：経費があるため両利回りは異なり得る。
イ：逆である。
ウ：収入が同じなら費用増加はNOIを減少させる。
エ：経費は重要な収益性要因である。

総合解説：利回り比較では分母だけでなく収入の質・費用構造を見る。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0129

129 / 難易度：2

直接還元法におけるキャップレート（還元利回り）の役割として適切なものはどれか。

ア．一期間の純収益を不動産の収益価格へ還元するために用いる率

イ．固定資産税の税率を決める率

ウ．住宅ローンの元金均等返済率

エ．建蔽率を計算する率

答え・解説

正答：ア

ア：キャップレートは純収益と収益価格を結び付ける還元率である。

イ：地方税率ではない。

ウ：ローン返済方式ではない。

エ：建築規制ではない。

総合解説：不動産のリスク等がキャップレートに反映される。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0130

130 / 難易度：3

年間NOI300万円、還元利回り5%と仮定した場合、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．300万円

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：300万円×5の計算である。

ウ：NOIを価格そのものとしている。

エ：計算が一致しない。

総合解説：直接還元法では一期間の純収益を適切な還元利回りで除して収益価格を求める。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0131

131 / 難易度：3

NOIが一定の場合、還元利回りが4%から5%へ上昇すると、直接還元法による収益価格は一般にどうなるか。

ア．必ず同額のまま
イ．上昇する
ウ．低下する
エ．0円になる

答え・解説

正答：ウ

ア：率が変化すれば価格も変化する。
イ：逆方向である。
ウ：価格＝NOI÷還元利回りなので、分母が大きくなると価格は低下する。
エ：通常0円にはならない。

総合解説：金利・リスク認識等による要求利回り上昇は不動産価格の下押し要因となり得る。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0132

132 / 難易度：3

表面利回り8%の物件Aと6%の物件Bがある。Aは空室率が高く大規模修繕も予定され、Bは稼働率が安定している。最も適切な判断はどれか。

ア．空室率は賃貸収入と無関係である
イ．表面利回りが高ければ他の条件を全て無視してAを選ぶ
ウ．修繕費は不動産収益に影響しない
エ．表面利回りだけでAを有利と決めず、NOI・空室・修繕費・立地等を比較する

答え・解説

正答：エ

ア：空室は収入に直接影響する。
イ：単一指標だけで判断するのは不適切である。
ウ：修繕費はキャッシュフローに影響する。
エ：表面利回りは経費・稼働率等を十分反映しない。

総合解説：投資判断は収益性・安全性・流動性・将来費用を総合評価する。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0133

133 / 難易度：1

土地所有者が自ら建設資金を調達し、賃貸建物を建設・所有して賃貸事業を行う方式として最も適切なものはどれか。

ア．等価交換方式
イ．自己建設方式
ウ．定期借地権方式
エ．J-REIT方式

答え・解説

正答：イ

ア：等価交換方式では土地等と建物持分等を交換する。
イ：土地所有者が建設資金・事業リスクを負って建物を所有する方式である。
ウ：定期借地権方式では土地を貸す。
エ：J-REITは金融商品への投資である。

総合解説：自己建設方式は収益を享受できる一方、資金調達・空室等のリスクを土地所有者が負いやすい。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0134

134 / 難易度：1

土地所有者が建設資金を負担しつつ、土地活用の企画・建設会社選定・建物管理等をデベロッパーへ委託する方式はどれか。

ア．建設協力金方式
イ．事業受託方式
ウ．定期借地権方式
エ．等価交換方式

答え・解説

正答：イ

ア：建設協力金方式はテナントから建設資金を借りる方式である。
イ：事業受託方式では事業運営の実務を専門業者へ委託する。
ウ：定期借地権方式は土地を貸す方式である。
エ：等価交換方式とは資金・所有形態が異なる。

総合解説：事業受託方式でも土地所有者が建設資金を調達する点が重要である。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0135

135 / 難易度：1

建物を借りる予定のテナントから建設資金の全部または一部を借り受けて建物を建設する方式はどれか。

ア．一般定期借地権方式だけ
イ．事業受託方式
ウ．等価交換方式
エ．建設協力金方式

答え・解説

正答：エ

ア：土地を貸すだけの方式とは異なる。
イ：企画等をデベロッパーへ委託する方式とは異なる。
ウ：土地持分等との交換ではない。
エ：テナントから預託・借入れした建設協力金を建設資金に充てる。

総合解説：テナントの信用力や中途解約リスク等も検討する必要がある。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0136

136 / 難易度：1

土地所有者が土地の全部または一部をデベロッパーへ譲渡し、その対価として完成建物や敷地の持分等を取得する方式はどれか。

ア．等価交換方式
イ．自己建設方式
ウ．建設協力金方式
エ．普通借家方式

答え・解説

正答：ア

ア：土地等の権利と建物等の権利を交換する形で事業化する方式である。
イ：自己資金等で建物を建てる方式とは異なる。
ウ：テナントから資金を借りる方式ではない。
エ：建物賃貸借の類型ではない。

総合解説：土地所有者は多額の建設資金調達を抑えられる一方、土地の一部等を手放すことになる。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0137

137 / 難易度：1

土地所有者が土地を一定期間貸し付け、借地人が建物を建設・所有する方式として適切なものはどれか。

ア．定期借地権方式
イ．自己建設方式
ウ．事業受託方式
エ．J-REIT方式

答え・解説

正答：ア

ア：土地所有者は原則建物建設資金を負担せず地代収入を得る方式である。
イ：土地所有者が建物を建設する方式ではない。
ウ：土地所有者が建設資金を負担して委託する方式とは異なる。
エ：金融商品投資ではない。

総合解説：契約類型に応じ存続期間や用途、終了時の取扱いを確認する。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0138

138 / 難易度：2

土地所有者が多額の建物建設資金を自ら調達したくない場合、一般に資金負担を抑えやすい方式の組合せとして適切なものはどれか。

ア．事業受託方式だけ
イ．自己建設方式だけ
ウ．等価交換方式や定期借地権方式
エ．どの方式も土地所有者が必ず全建設費を負担する

答え・解説

正答：ウ

ア：事業受託方式でも建設資金は土地所有者が負担するのが基本である。
イ：自己建設では自ら資金調達する。
ウ：等価交換・定期借地権では土地所有者の直接的建設資金負担を抑えやすい。
エ：方式により負担構造が異なる。

総合解説：資金負担・所有権・収益・事業リスクを比較して方式を選択する。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0139

139 / 難易度：2

土地の所有権を基本的に手放さず、土地を貸して地代収入を得たい所有者に適合しやすい方式はどれか。

ア．土地を全て売却する方式

イ．等価交換方式

ウ．定期借地権方式

エ．J-REIT投資口の購入

答え・解説

正答：ウ

ア：全売却では所有権を失う。

イ：等価交換では土地持分等をデベロッパーへ譲渡することがある。

ウ：定期借地権設定では土地所有権を保持しつつ借地権を設定する。

エ：自己土地の有効活用方式ではない。

総合解説：権利を残したいか、建物所有をしたいかも方式選択の重要条件である。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0140

140 / 難易度：3

事業受託方式について適切な記述はどれか。

ア．デベロッパーが土地・建物を全て所有するため土地所有者にリスクは一切ない

イ．企画・管理等を専門家へ委託できるが、建設資金の調達や最終的な事業リスクを土地所有者が負う部分が大きい

ウ．土地所有者は建設資金を一切用意しないのが制度上必須である

エ．土地所有権を必ず全てデベロッパーへ譲渡する

答え・解説

正答：イ

ア：リスクがゼロになるわけではない。

イ：委託により実務負担は軽減できても投資主体としてのリスクは残る。

ウ：建設資金は土地所有者が調達するのが基本である。

エ：等価交換方式等との混同である。

総合解説：専門業者へ委託することと、資金・所有・リスクを移転することは同義ではない。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0141

141 / 難易度：3

土地所有者Aは、土地所有権を維持したい、建物建設資金を負担したくない、長期的に地代収入を得たいと考えている。最も適合しやすい方式はどれか。

ア．自己建設方式
イ．定期借地権方式
ウ．事業受託方式
エ．土地全部の単純売却

答え・解説

正答：イ

ア：建設資金負担が必要となる。
イ：条件から土地を保有したまま借地権を設定する方式が適合しやすい。
ウ：建設資金は土地所有者が負担するのが基本である。
エ：所有権維持という希望に反する。

総合解説：有効活用では所有権・資金・収入形態・リスクを整理して方式を選ぶ。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0142

142 / 難易度：1

J-REITについて最も適切な説明はどれか。

ア．住宅ローンそのもの
イ．投資家が必ず1棟の建物を直接登記して所有する制度
ウ．元本と分配金が国により保証された預金商品
エ．投資法人が投資家等から集めた資金や借入れで不動産を取得し、賃貸・売却収益等を投資家へ分配する金融商品

答え・解説

正答：エ

ア：融資商品ではない。
イ：直接の実物不動産所有とは異なる。
ウ：元本保証商品ではない。
エ：J-REITへの投資は投資口を通じた間接的な不動産投資である。

総合解説：J-REITは不動産の収益特性を持ちながら証券市場で取引される。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0143

143 / 難易度：2

上場J-REITと実物不動産を比較した場合、J-REITの一般的な特徴として適切なものはどれか。

ア．価格変動は一切ない

イ．売却には必ず所有権移転登記が必要で実物不動産より時間がかかる

ウ．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．市場で売買できない

答え・解説

正答：ウ

ア：市場価格は変動する。

イ：投資口売買に不動産登記は不要である。

ウ：上場投資口は市場で売買でき、実物不動産より流動性が高い傾向がある。

エ：上場市場で売買される。

総合解説：ただし市場混乱時には価格下落・流動性低下のリスクもある。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0144

144 / 難易度：2

個人が単一の賃貸マンション1室へ直接投資する場合と比べたJ-REITの一般的な利点として適切なものはどれか。

ア．分配金が法律上一定額に固定される

イ．必ず1物件だけへ集中投資する

ウ．不動産価格下落リスクが完全になくなる

エ．複数物件・用途・地域へ分散されたポートフォリオへ比較的少額から投資できる場合がある

答え・解説

正答：エ

ア：分配金は変動し得る。

イ：単一物件とは限らない。

ウ：分散しても市場・不動産リスクは残る。

エ：J-REITは多数の不動産を組み入れることで分散効果を得やすい。

総合解説：分散投資はリスクを低減し得るが損失を完全に防ぐものではない。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0145

145 / 難易度：2

実物賃貸不動産への直接投資とJ-REIT投資を比較した場合に適切なものはどれか。

ア．J-REITでは資産運用会社等が存在しない

イ．J-REIT投資家は各物件の管理人として働く義務がある

ウ．実物不動産は管理業務が一切発生しない

エ．J-REIT投資家は通常、個々のテナント募集・修繕発注などを自ら直接行う必要がない

答え・解説

正答：エ

ア：専門の資産運用会社等が関わる。

イ：投資主が直接管理人になる制度ではない。

ウ：実物投資では管理業務・委託判断等が生じる。

エ：J-REITの物件運用・管理は投資法人・資産運用会社等の仕組みで行われる。

総合解説：手間の軽減はJ-REITの利点だが運用報酬等のコストは存在する。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0146

146 / 難易度：2

J-REITの投資リスクについて適切なものはどれか。

ア．不動産市況、金利、災害、資金調達環境などにより投資口価格や分配金が変動する可能性がある

イ．上場しているため元本割れは法律上禁止されている

ウ．不動産を保有するので価格は毎日同じである

エ．分配金は国債と同じく国が保証する

答え・解説

正答：ア

ア：J-REITには市場価格・不動産・信用・金利・災害等のリスクがある。

イ：元本保証ではない。

ウ：市場価格は日々変動する。

エ：国の保証はない。

総合解説：実物不動産とはリスクの見え方・流動性が異なるが、リスクが消えるわけではない。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0147

147 / 難易度：2

東証REIT指数について適切なものはどれか。

ア．全国の地価公示価格だけを平均した指数

イ．東京証券取引所に上場するJ-REIT全体の投資口価格の動向を示す代表的な指数

ウ．住宅ローン固定金利だけを示す指数

エ．固定資産税評価額だけを示す指数

答え・解説

正答：イ

ア：土地価格指数ではない。

イ：東証REIT指数はJ-REIT市場全体の価格動向を示す時価総額加重型指数である。

ウ：住宅ローン金利指数ではない。

エ：地方税評価指数ではない。

総合解説：J-REIT市場全体のベンチマークとして利用される。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0148

148 / 難易度：2

実物不動産を多額の借入金で購入した場合と、現金でJ-REIT投資口を購入した場合の比較として適切なものはどれか。

ア．J-REIT投資口を現金購入すれば価格下落リスクもなくなる

イ．J-REITは内部で借入れを一切行わないため金利の影響を受けない

ウ．実物不動産の借入金は返済不要である

エ．実物不動産の借入投資では金利上昇や返済負担が投資家本人のキャッシュフローへ直接影響しやすい

答え・解説

正答：エ

ア：現金投資でも市場価格は変動する。

イ：J-REITも借入等で資金調達し金利リスクを負う。

ウ：借入には返済義務がある。

エ：借入を用いた実物投資では個人の債務返済リスクが直接生じる。

総合解説：レバレッジは収益拡大の可能性と損失・資金繰りリスクを同時に高め得る。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/

問題 0149

149 / 難易度：3

実物不動産への直接投資で、J-REITの分散ポートフォリオ投資より一般に強くなりやすいリスクはどれか。

ア．特定の建物・地域・テナントへの集中リスク
イ．為替レートだけのリスク
ウ．投資口の上場廃止リスクだけ
エ．株主総会の議決権希薄化だけ

答え・解説

正答：ア

ア：少数の実物物件への投資は個別物件固有の影響を受けやすい。
イ：国内実物不動産なら為替だけが中心リスクではない。
ウ：上場投資口特有のリスクである。
エ：株式会社株式の論点である。

総合解説：分散のしやすさは実物不動産とJ-REITの大きな違いの一つである。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

問題 0150

150 / 難易度：3

投資家Aは、投資可能額100万円程度、物件管理に時間を使いたくない、複数不動産へ分散したい、必要時に市場で売却しやすいことを重視している。選択肢の中で相対的に適合しやすいものはどれか。

ア．流動性を無視して未利用地を単独取得する
イ．借入金で大型賃貸ビル1棟を直接購入する
ウ．全資金を1室の築古物件だけへ集中投資する
エ．上場J-REITへの分散投資

答え・解説

正答：エ

ア：流動性重視の希望に反しやすい。
イ：資金規模・管理負担・集中リスクの希望に合いにくい。
ウ：分散希望に反する。
エ：少額性・管理負担・分散・流動性という希望にはJ-REITが相対的に適合しやすい。

総合解説：どの投資手段が優れているかではなく、投資家の資金・目的・リスク許容度との適合性で判断する。

基準年：2026 / 基準日：2026-08-19

© 2026 資格ブートキャンプ｜個人学習用・無断転載／再配布／販売禁止｜利用規約：https://shikaku-bootcamp.com/terms/