

0001

6-1 税金 > 不動産取得税 | 難易度：基礎

不動産取得税の課税対象となる取得について、正しいものはどれか。

- ア．売買だけでなく、贈与・交換・家屋の新築などによる取得も原則として課税対象となる。
- イ．相続による取得も、売買と同様に必ず課税される。
- ウ．登記をしなければ不動産取得税は課税されない。
- エ．法人が取得した不動産には不動産取得税は課税されない。

答え・解説

正答：ア

ア：不動産取得税は不動産を取得した事実に着目する都道府県税で、売買・贈与・交換・建築等による取得が原則として対象となる。

イ：相続による取得は一般に不動産取得税の課税対象外である。

ウ：登記の有無は課税要件ではなく、未登記でも取得があれば課税対象となり得る。

エ：個人・法人を問わず、課税対象となる不動産を取得すれば納税義務者となり得る。

総合解説：有償が無償だけでなく取得原因を確認する。相続と贈与を区別することが重要。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0002

6-1 税金 > 不動産取得税 | 難易度：標準

宅地を売買により取得したが、所有権移転登記をまだしていない場合の不動産取得税について、正しいものはどれか。

- ア．登記が完了するまでは絶対に課税されない。
- イ．登記の有無にかかわらず、実質的に不動産を取得していれば課税対象となり得る。
- ウ．登記をしない限り税率は0%になる。
- エ．未登記の場合は固定資産税だけが課税され、不動産取得税は非課税となる。

答え・解説

正答：イ

ア：登記は課税の成立要件ではない。

イ：不動産取得税は登記そのものではなく不動産の取得に対して課されるため、未登記でも取得があれば課税対象となり得る。

ウ：未登記による0%税率という制度はない。

エ：固定資産税との課税関係とは別に、不動産取得税が課され得る。

総合解説：宅建試験では「登記の有無にかかわらず課税され得る」という基本を押さえる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0003

6-1 税金 > 不動産取得税 | 難易度：標準

不動産取得税の納税義務者に関する記述として、正しいものはどれか。

- ア．常に不動産を譲渡した者が納税義務者となる。
- イ．登記申請を代理した司法書士が納税義務者となる。
- ウ．原則として、不動産を取得した者が納税義務者となる。
- エ．固定資産課税台帳に1月1日現在登録されている者だけが納税義務者となる。

答え・解説

正答：ウ

ア：譲渡者に課す税ではない。

イ：司法書士が登記を代理しても取得者ではない。

ウ：不動産取得税は取得者に課される税であり、取得原因に応じて取得者が納税義務者となる。

エ：1月1日現在の所有者を基準とするのは固定資産税の基本であり、不動産取得税とは異なる。

総合解説：不動産取得税は「誰が取得したか」が基本。固定資産税の賦課期日ルールと混同しない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0004

6-1 税金 > 不動産取得税 | 難易度：応用

不動産取得税の課税標準となる「不動産の価格」について、原則として正しいものはどれか。

- ア．実際の売買代金そのものである。
- イ．住宅ローンの借入額である。
- ウ．売主が希望した売出価格である。
- エ．固定資産評価基準により評価・決定され、原則として固定資産課税台帳に登録された価格である。

答え・解説

正答：エ

ア：売買代金と固定資産評価額は一致するとは限らない。

イ：借入額は課税標準ではない。

ウ：売出価格は課税標準ではない。

エ：不動産取得税では原則として固定資産評価額を基礎とする。

総合解説：購入価格をそのまま課税標準と考えることが重要。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0005

6-1 税金 > 不動産取得税 | 難易度：標準

2026年4月1日に不動産を取得した場合の不動産取得税の税率について、正しい組合せはどれか。

- ア．現行特例により、土地3％・住宅3％・非住宅家屋4％である。
- イ．特例はなく、土地・住宅・非住宅家屋のすべてが4％である。
- ウ．住宅と非住宅家屋の税率を逆にし、土地3％・住宅4％・非住宅家屋3％とする。
- エ．固定資産税の標準税率を用い、すべて1.4％である。

答え・解説

正答：ア

ア：令和9年3月31日までの特例により、土地と住宅は3％、非住宅家屋は4％である。
イ：土地・住宅まで一律4％ではない。
ウ：住宅は3％、非住宅家屋は4％である。
エ：1.4％は固定資産税の標準税率である。
総合解説：不動産取得税と固定資産税の税率を混同しない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0006

6-1 税金 > 不動産取得税 | 難易度：基礎

2026年4月1日に宅地等を取得した場合の不動産取得税の課税標準について、特例の適用を前提に正しいものはどれか。

- ア．宅地等は必ず価格の6分の1を課税標準とする。
- イ．令和9年3月31日まで、宅地等は原則として価格の2分の1を課税標準とする特例がある。
- ウ．宅地等は実際の売買代金の2分の1を課税標準とする。
- エ．宅地等の特例は住宅が建っている土地だけに限られる。

答え・解説

正答：イ

ア：6分の1は固定資産税の小規模住宅用地特例である。
イ：宅地及び宅地比準土地には、価格の2分の1を課税標準とする特例がある。
ウ：基礎となるのは売買代金ではなく原則として評価・決定された価格である。
エ：住宅がない更地や駐車場等でも固定資産評価上の宅地等であれば対象となり得る。
総合解説：不動産取得税の宅地等1/2と固定資産税の小規模住宅用地1/6を区別する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0007

6-1 税金 > 不動産取得税 | 難易度：標準

2026年4月1日、固定資産評価額2,000万円の宅地を取得した。住宅用土地に係る別途の減額は考慮しない。不動産取得税の税額として正しいものはどれか。

- ア．特例を使わず2,000万円×3%とする60万円
- イ．固定資産税率1.4%を用いる28万円
- ウ．宅地等の1/2特例後1,000万円×3%とする30万円
- エ．1/2特例後に固定資産税率1.4%を用いる14万円

答え・解説

正答：ウ

ア：60万円は2分の1特例を適用していない。
イ：28万円は固定資産税1.4%と混同した計算である。
ウ：2,000万円×1/2＝1,000万円を課税標準とし、1,000万円×3%＝30万円となる。
エ：14万円は1,000万円に固定資産税率1.4%を掛けた誤り。
総合解説：「価格×1/2×3%」を基本形として処理する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0008

6-1 税金 > 不動産取得税 | 難易度：応用

2026年4月1日以後に取得した新築住宅が一般的な床面積要件等を満たす場合の不動産取得税の軽減について、正しいものはどれか。

- ア．住宅の価格を一律6分の1にする。
- イ．税額から必ず1,200万円を直接控除する。
- ウ．住宅の売買代金から1,200万円を控除する。
- エ．原則として住宅の価格から1,200万円を控除して課税標準を計算する。

答え・解説

正答：エ

ア：6分の1は固定資産税の住宅用地特例。
イ：1,200万円は税額控除ではなく課税標準からの控除。
ウ：基礎となる価格は原則として評価額であり売買代金ではない。
エ：一般の新築住宅の特例は住宅の価格から1,200万円を控除して課税標準を求める。
総合解説：控除の位置を誤らず「価格－控除額」に税率を掛ける。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0009

6-1 税金 > 不動産取得税 | 難易度：標準

2026年4月1日以後に取得する一般的な住宅について、不動産取得税の住宅軽減の床面積要件として適切なものはどれか。

- ア．原則として40㎡以上240㎡以下を基本とする。
- イ．20㎡以上500㎡以下
- ウ．50㎡以上なら上限はない。
- エ．100㎡以上200㎡以下に限る。

答え・解説

正答：ア

ア：2026年4月1日以後の取得では、一般的な下限が40㎡、上限が240㎡とされる。
イ：この範囲ではない。
ウ：上限240㎡がある。
エ：100㎡以上に限定する制度ではない。
総合解説：2026年度は4月1日から要件が変わるため、旧50㎡基準のまま覚えてない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0010

6-1 税金 > 不動産取得税 | 難易度：基礎

2026年4月1日以後に取得した不動産の不動産取得税について、免税点の組合せとして正しいものはどれか。

- ア．土地10万円、家屋の新築等23万円、その他12万円
- イ．土地16万円、家屋の新築・増築・改築66万円、その他の家屋34万円
- ウ．土地30万円、家屋20万円、償却資産150万円
- エ．土地16万円、家屋はすべて16万円

答え・解説

正答：イ

ア：これは2026年3月31日以前の旧免税点。
イ：2026年4月1日以後の取得について免税点が改正され、土地16万円、新築等家屋66万円、その他家屋34万円となった。
ウ：これは固定資産税の免税点と混同した数値。
エ：土地と家屋で同一額ではない。
総合解説：2026年度試験は4月1日現在施行の改正後免税点が基準。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0011

6-1 税金 > 不動産取得税 | 難易度：標準

甲が土地Aを取得し、その8か月後にAに隣接する土地Bを取得した。不動産取得税の免税点判定について、正しいものはどれか。

- ア．AとBは取得日が異なるため必ず完全に別々に判定する。
- イ．1年以内ではなく10年以内の取得だけが合算される。
- ウ．一定の場合、AとBの取得を合わせて一つの土地の取得とみなして免税点を判定する。
- エ．隣接していても家屋がない限り合算されない。

答え・解説

正答：ウ

ア：取得日が違ってても一定の場合に合算する。

イ：基準は10年ではなく1年。

ウ：同一人が土地取得の日から1年以内に隣接土地を取得した場合、免税点では前後の取得を合わせて一つの取得とみなす制度がある。

エ：家屋の存在はこの合算判定の要件ではない。

総合解説：免税点回避のための細分取得をそのまま認めない仕組みとして理解する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0012

6-1 税金 > 不動産取得税 | 難易度：基礎

個人Aが父から土地を取得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．相続も贈与も必ず非課税である。
- イ．相続も贈与も必ず固定資産税率1.4%で課税される。
- ウ．贈与は非課税だが相続だけが課税される。
- エ．相続による取得は一般に課税されないが、贈与による取得は原則として課税対象となる。

答え・解説

正答：エ

ア：贈与は原則課税対象。

イ：不動産取得税率と固定資産税率を混同している。

ウ：課税関係が逆である。

エ：相続による包括承継は一般に不動産取得税の課税対象外だが、贈与は無償取得でも原則として課税対象となる。

総合解説：有償・無償だけで判断せず、相続と贈与を区別する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0013

6-1 税金 > 固定資産税 | 難易度：基礎

固定資産税の納税義務者を判定する基準日として、正しいものはどれか。

- ア．毎年1月1日
- イ．毎年4月1日
- ウ．不動産を売買した日
- エ．登記申請をした日

答え・解説

正答：ア

ア：固定資産税は毎年1月1日を賦課期日とする。
イ：4月1日ではない。
ウ：売買日そのものが法定の賦課期日ではない。
エ：登記申請日ではなく1月1日が基準。
総合解説：固定資産税では「1月1日」が最重要基準日。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0014

6-1 税金 > 固定資産税 | 難易度：標準

固定資産税の課税主体について、原則として正しいものはどれか。

- ア．国が一律に課税する。
- イ．固定資産が所在する市町村が課税する。
- ウ．都道府県だけが課税する。
- エ．不動産登記を管轄する法務局が課税する。

答え・解説

正答：イ

ア：国税ではない。
イ：固定資産税は原則として市町村税であり、固定資産の所在する市町村が課税する。
ウ：通常は都道府県税ではない。東京都23区では特例がある。
エ：法務局は課税主体ではない。
総合解説：固定資産税＝市町村税、不動産取得税＝都道府県税の対比が有効。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0015

6-1 税金 > 固定資産税 | 難易度：標準

固定資産税の課税対象に含まれるものとして、正しいものはどれか。

- ア．土地と家屋だけで、償却資産は含まれない。
- イ．預貯金と株式だけである。
- ウ．土地、家屋及び償却資産
- エ．給与所得である。

答え・解説

正答：ウ

ア：償却資産も課税対象に含まれる。

イ：金融資産一般を課税する税ではない。

ウ：固定資産税の対象となる固定資産には土地・家屋・償却資産が含まれる。

エ：給与所得への課税ではない。

総合解説：土地・家屋だけでなく事業用の償却資産も対象。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0016

6-1 税金 > 固定資産税 | 難易度：応用

固定資産税の標準税率として正しいものはどれか。

- ア．不動産取得税の土地・住宅と同じ3%
- イ．非住宅家屋の不動産取得税と同じ4%
- ウ．都市計画税と混同した0.3%
- エ．固定資産税の標準税率1.4%

答え・解説

正答：エ

ア：3%は不動産取得税の土地・住宅の特例税率。

イ：4%は不動産取得税の非住宅家屋等と混同しやすい。

ウ：0.3%は都市計画税の制限税率として出る数値。

エ：固定資産税の標準税率は1.4%である。

総合解説：税率は税目ごとに整理する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0017

6-1 税金 > 固定資産税 | 難易度：標準

固定資産税の価格の評価について、正しいものはどれか。

- ア．総務大臣が定める固定資産評価基準に基づいて評価され、価格が決定される。
- イ．必ず実際の売買価格をそのまま用いる。
- ウ．毎年、地価公示価格と完全に同額にする。
- エ．所有者が自己申告した希望価格で決定する。

答え・解説

正答：ア

ア：固定資産の価格は固定資産評価基準に基づき評価・決定される。
イ：実際の売買代金と同額とは限らない。
ウ：地価公示と常に同額ではない。
エ：所有者の希望価格で決める制度ではない。
総合解説：評価額・公示価格・売買価格を混同しない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0018

6-1 税金 > 固定資産税 | 難易度：基礎

固定資産税における小規模住宅用地の課税標準の特例として、正しいものはどれか。

- ア．価格の2分の1を課税標準とする。
- イ．住宅1戸につき200㎡までの部分は、原則として価格の6分の1を本則課税標準とする。
- ウ．価格の3分の2を課税標準とする。
- エ．価格の全額を必ず課税標準とする。

答え・解説

正答：イ

ア：2分の1は不動産取得税の宅地等特例。
イ：小規模住宅用地は固定資産税の本則課税標準を価格の6分の1とする。
ウ：3分の2は都市計画税の一般住宅用地特例と混同しやすい。
エ：住宅用地には特例がある。
総合解説：小規模住宅用地 = 200㎡まで・1/6をセットで覚える。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0019

6-1 税金 > 固定資産税 | 難易度：標準

小規模住宅用地を超える一般住宅用地について、固定資産税の本則課税標準として正しいものはどれか。

- ア．小規模住宅用地と同じく、価格の6分の1を課税標準とする。
- イ．不動産取得税の宅地等の特例と同じく、価格の2分の1とする。
- ウ．小規模住宅用地を超える一般住宅用地は、原則として価格の3分の1を課税標準とする。
- エ．住宅用地には4分の3を課税標準とする特例がある。

答え・解説

正答：ウ

ア：6分の1は小規模住宅用地の部分である。
イ：2分の1は不動産取得税の宅地等特例と混同している。
ウ：一般住宅用地の固定資産税の本則課税標準は価格の3分の1である。
エ：4分の3とする制度ではない。
総合解説：200㎡までが1/6、超える一定部分が1/3。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0020

6-1 税金 > 固定資産税 | 難易度：応用

価格3,000万円の土地全体が小規模住宅用地に該当すると仮定し、負担調整措置等を考慮しない場合の固定資産税の概算額として正しいものはどれか。

- ア．住宅用地特例を使わず3,000万円×1.4%とする42万円
- イ．価格の1/2に1.4%を掛ける21万円
- ウ．課税標準を1,000万円と誤認して1.4%を掛ける14万円
- エ．価格の1/6を課税標準として1.4%を掛ける7万円

答え・解説

正答：エ

ア：42万円は住宅用地特例を適用していない。
イ：21万円は誤った特例率を用いている。
ウ：14万円は課税標準を1,000万円と誤認した計算。
エ：3,000万円×1/6＝500万円、500万円×1.4%＝7万円。
総合解説：「価格×特例率×1.4%」が基本。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0021

6-1 税金 > 固定資産税 | 難易度：標準

固定資産税の免税点について、原則的な組合せとして正しいものはどれか。

- ア．固定資産税の免税点は、土地30万円・家屋20万円・償却資産150万円である。
- イ．2026年改正後の不動産取得税の数値を混在させ、土地16万円・家屋34万円・償却資産66万円とする。
- ウ．旧不動産取得税の免税点と混同し、土地10万円・家屋12万円・償却資産23万円とする。
- エ．固定資産税の免税点を土地200万円・家屋300万円・償却資産500万円とする。

答え・解説

正答：ア

ア：同一市町村内の課税標準額の合計が土地30万円、家屋20万円、償却資産150万円未満なら原則課税されない。
イ：2026年4月改正後の不動産取得税の免税点等を混在させている。
ウ：旧不動産取得税の免税点と混同している。
エ：このような免税点ではない。
総合解説：不動産取得税と固定資産税の免税点を分けて覚える。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0022

6-1 税金 > 固定資産税 | 難易度：基礎

土地・家屋の固定資産税評価について、原則として正しいものはどれか。

- ア．毎月評価替えが行われる。
- イ．3年ごとに評価替えが行われる。
- ウ．原則として10年ごとにしか評価しない。
- エ．一度決めた価格は永久に変更されない。

答え・解説

正答：イ

ア：毎月ではない。
イ：土地・家屋は原則として3年ごとの基準年度に評価替えが行われる。
ウ：10年周期ではない。
エ：価格は制度上見直される。
総合解説：「3年ごとの評価替え」が基本論点。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0023

6-1 税金 > 固定資産税 | 難易度：標準

住宅を取り壊し、2026年1月1日現在その土地に住宅が存在せず、新築住宅もまだ完成していない。固定資産税の住宅用地特例について、原則として正しいものはどれか。

- ア．年内に住宅を建てる予定なら必ず適用される。
- イ．前年まで住宅があれば永久に適用される。
- ウ．1月1日現在住宅が存在しなければ、単に住宅建築予定地であるだけでは住宅用地特例は適用されない。
- エ．土地を所有していれば用途にかかわらず必ず6分の1となる。

答え・解説

正答：ウ

ア：建築予定だけでは原則適用されない。
イ：前年の状態が永久に維持される制度ではない。
ウ：住宅用地かどうかは原則として賦課期日1月1日の現況で判断する。
エ：6分の1特例は住宅用地の要件を満たす場合に限られる。
総合解説：賦課期日と現況判定を結び付ける。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0024

6-1 税金 > 固定資産税 | 難易度：基礎

2026年1月1日にAが土地の所有者として課税台帳に登録され、同年6月にBへ売却した。2026年度の固定資産税の法定納税義務者について、原則として正しいものはどれか。

- ア．Bだけである。
- イ．AとBが法律上必ず2分の1ずつ負担する。
- ウ．売買仲介業者である。
- エ．Aである。

答え・解説

正答：エ

ア：年途中で取得したBがその年度の法定納税義務者になるわけではない。
イ：契約上日割精算することはあるが、法定納税義務を当然に折半するものではない。
ウ：仲介業者は所有者ではない。
エ：固定資産税は1月1日の所有者を基準とするため、その年度の法定納税義務者はA。
総合解説：売買時の日割精算と地方税法上の納税義務者を分けて考える。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0025

6-1 税金 > 登録免許税・印紙税・所得税 | 難易度：基礎

登録免許税に関する記述として、正しいものはどれか。

- ア．不動産の所有権移転登記など、所定の登記等を受ける際に課される国税である。
- イ．不動産を取得した事実だけで登記の有無にかかわらず課される都道府県税である。
- ウ．毎年1月1日の所有者に課される市町村税である。
- エ．契約書を作成したことだけに課される文書税である。

答え・解説

正答：ア

ア：登録免許税は登記・登録等に対する国税である。

イ：これは不動産取得税の説明。

ウ：これは固定資産税の説明。

エ：契約書への課税は印紙税との区別が必要。

総合解説：取得・保有・登記・文書で税目を整理する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0026

6-1 税金 > 登録免許税・印紙税・所得税 | 難易度：標準

2026年4月1日に土地の売買による所有権移転登記を受ける場合の登録免許税率として、現行の軽減措置を前提に正しいものはどれか。

- ア．相続登記と混同した0.4%
- イ．土地売買の軽減税率1.5%
- ウ．住宅用家屋の移転特例と混同した0.3%
- エ．不動産取得税と混同した3%

答え・解説

正答：イ

ア：0.4%は相続による所有権移転等で頻出。

イ：土地の売買による所有権移転登記は令和11年3月31日まで1.5%の軽減税率。

ウ：0.3%は一定の住宅用家屋の所有権移転登記の特例税率。

エ：3%は不動産取得税の土地・住宅の税率と混同。

総合解説：2026年度は土地売買移転1.5%の軽減が継続。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0027

6-1 税金 > 登録免許税・印紙税・所得税 | 難易度：標準

一定の要件を満たす自己居住用の住宅用家屋を2026年中に取得し、所定期間内に所有権移転登記を受ける場合の登録免許税率として、特例上正しいものはどれか。

- ア．通常税率2.0％しか適用されず、住宅用家屋の特例はない。
- イ．土地売買の所有権移転登記と同じ1.5％である。
- ウ．一定の住宅用家屋の所有権移転登記には0.3％の軽減税率が適用される。
- エ．固定資産税の標準税率と同じ1.4％である。

答え・解説

正答：ウ

ア：2.0％は通常税率だが、要件を満たす住宅用家屋には特例がある。
イ：1.5％は土地売買の所有権移転登記の軽減税率である。
ウ：一定の住宅用家屋の所有権移転登記は令和9年3月31日まで0.3％の軽減税率。
エ：1.4％は固定資産税の標準税率である。
総合解説：土地と住宅用家屋で特例税率が異なる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0028

6-1 税金 > 登録免許税・印紙税・所得税 | 難易度：応用

一定の住宅用家屋について特例要件を満たす所有権保存登記の登録免許税率として正しいものはどれか。

- ア．通常税率0.4％のみで、住宅用家屋の保存登記に軽減特例はない。
- イ．土地売買の所有権移転登記と同じ1.5％である。
- ウ．不動産取得税の土地・住宅の特例税率と同じ3％である。
- エ．一定の住宅用家屋の所有権保存登記には0.15％の軽減税率がある。

答え・解説

正答：エ

ア：0.4％は通常税率であり、要件を満たす場合の特例を無視している。
イ：1.5％は土地売買の所有権移転登記の軽減税率である。
ウ：3％は不動産取得税と混同している。
エ：住宅用家屋の所有権保存登記には、要件を満たす場合0.15％の軽減税率がある。
総合解説：保存0.15％、住宅移転0.3％、住宅ローン抵当0.1％を整理する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0029

6-1 税金 > 登録免許税・印紙税・所得税 | 難易度：標準

相続による不動産の所有権移転登記の登録免許税率として、原則正しいものはどれか。

- ア．相続による所有権移転登記の0.4%
- イ．売買・贈与等の通常税率と混同した2.0%
- ウ．不動産取得税と混同した3.0%
- エ．固定資産税と混同した1.4%

答え・解説

正答：ア

ア：相続による所有権移転登記の登録免許税率は原則0.4%。

イ：2.0%は売買・贈与等の通常税率で出る。

ウ：3%は不動産取得税と混同。

エ：1.4%は固定資産税の標準税率。

総合解説：相続取得は不動産取得税では原則非課税だが相続登記には登録免許税がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0030

6-1 税金 > 登録免許税・印紙税・所得税 | 難易度：基礎

住宅取得資金の貸付に係る抵当権設定登記について、一定の住宅用家屋特例を満たす場合の登録免許税率として正しいものはどれか。

- ア．通常の抵当権設定登記の0.4%しか認められず、住宅特例はない。
- イ．一定の住宅用家屋に係る抵当権設定登記には0.1%の軽減税率がある。
- ウ．土地売買の所有権移転登記と同じ1.5%である。
- エ．所有権移転登記の通常税率と同じ2.0%である。

答え・解説

正答：イ

ア：0.4%は通常の抵当権設定登記の税率で、住宅特例を無視している。

イ：住宅用家屋の一定の抵当権設定登記は0.1%の軽減税率。

ウ：1.5%は土地売買の所有権移転登記。

エ：2.0%は所有権移転登記の通常税率等と混同している。

総合解説：住宅用家屋の保存・移転・抵当設定の特例を区別する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0031

6-1 税金 > 登録免許税・印紙税・所得税 | 難易度：標準

不動産登記に係る登録免許税の課税標準について、正しいものはどれか。

- ア．所有権移転登記も抵当権設定登記も常に売買代金を基礎とする。
- イ．抵当権設定登記では土地の地積だけを基礎とする。
- ウ．所有権移転登記では原則として固定資産課税台帳の価格等を基礎とし、抵当権設定登記では原則として債権金額を基礎とする。
- エ．所有権移転登記では住宅ローン残高だけを基礎とする。

答え・解説

正答：ウ

- ア：常に売買代金ではない。
イ：地積だけではない。
ウ：登記の種類によって課税標準が異なり、所有権登記と抵当権設定登記を同じ基準で計算しない。
エ：所有権移転登記の課税標準はローン残高ではない。
総合解説：税率だけでなく「何に掛けるか」も確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0032

6-1 税金 > 登録免許税・印紙税・所得税 | 難易度：応用

印紙税について、正しいものはどれか。

- ア．不動産の所有そのものに毎年課税される。
- イ．登記を受けるたびに必ず課税される。
- ウ．不動産を取得した者にだけ課される地方税である。
- エ．課税物件表に掲げる課税文書を作成した場合に、その文書に対して課税される。

答え・解説

正答：エ

- ア：これは固定資産税の性質。
イ：登記への課税は登録免許税。
ウ：取得への地方税は不動産取得税。
エ：印紙税は一定の課税文書の作成に対する国税。
総合解説：印紙税は「課税文書の作成」に着目する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0033

6-1 税金 > 登録免許税・印紙税・所得税 | 難易度：標準

不動産売買契約を紙の契約書ではなく、電磁的記録のみで締結した場合の印紙税について、一般論として正しいものはどれか。

- ア．電磁的記録そのものは印紙税法上の課税文書には当たらないため、通常その電子契約自体には印紙税は課されない。
- イ．電子契約は紙より必ず2倍の印紙税がかかる。
- ウ．電子契約でも契約金額にかかわらず一律10万円の印紙税がかかる。
- エ．電子契約にすると登録免許税も不動産取得税も自動的に非課税になる。

答え・解説

正答：ア

- ア：印紙税は文書に課されるため、電磁的記録のみで作成される契約は通常課税文書に当たらない。
 - イ：電子契約に2倍課税する制度ではない。
 - ウ：一律10万円ではない。
 - エ：他の税目まで非課税になるわけではない。
- 総合解説：電子契約の印紙税と他の税目を分けて考える。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0034

6-1 税金 > 登録免許税・印紙税・所得税 | 難易度：基礎

2026年に作成する、契約金額3,000万円の不動産売買契約書1通について、現行の軽減措置を前提とした印紙税額として正しいものはどれか。

- ア．本則税額と混同した2万円
- イ．軽減措置を適用した1万円
- ウ．5,000万円超1億円以下の軽減額と混同した3万円
- エ．500万円超1,000万円以下の軽減額と混同した5千円

答え・解説

正答：イ

- ア：2万円は本則税額と混同。
 - イ：1,000万円超5,000万円以下の不動産譲渡契約書は軽減税額1万円。
 - ウ：3万円は5,000万円超1億円以下の軽減税額。
 - エ：5千円は500万円超1,000万円以下の軽減税額。
- 総合解説：軽減表の金額帯を正確に読む。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0035

6-1 税金 > 登録免許税・印紙税・所得税 | 難易度：標準

2026年に作成する、契約金額6,000万円の不動産売買契約書1通の印紙税額として、現行の軽減措置を前提に正しいものはどれか。

- ア．1,000万円超5,000万円以下の軽減額と混同した1万円
- イ．本則税額と混同した6万円
- ウ．5,000万円超1億円以下の軽減措置を適用した3万円
- エ．別の金額帯の税額と混同した10万円

答え・解説

正答：ウ

ア：1万円は1,000万円超5,000万円以下。
イ：6万円はこの金額帯の本則税額。
ウ：5,000万円超1億円以下の不動産譲渡契約書は軽減税額3万円。
エ：10万円は別の金額帯の税額と混同。
総合解説：軽減措置は令和9年3月31日までの作成文書が対象。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0036

6-1 税金 > 登録免許税・印紙税・所得税 | 難易度：基礎

個人が2026年中に土地を譲渡した場合、長期譲渡所得となる所有期間の判定として正しいものはどれか。

- ア．譲渡契約日の前日に5年を超えているかだけで判定する。
- イ．登記をした日から必ず10年を超えている必要がある。
- ウ．所有期間に関係なくすべて短期譲渡所得となる。
- エ．2026年1月1日現在で所有期間が5年を超えているかどうかで判定する。

答え・解説

正答：エ

ア：単純に譲渡日の直前で5年を数えるのではない。
イ：10年が基本区分ではない。
ウ：所有期間によって長短が分かれる。
エ：土地建物の譲渡所得は譲渡した年の1月1日現在で所有期間が5年を超えるかで長期・短期を区分する。
総合解説：「譲渡年の1月1日」基準が重要。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0037

6-1 税金 > 登録免許税・印紙税・所得税 | 難易度：標準

土地・建物の一般的な譲渡所得について、所得税・住民税の税率の組合せとして正しいものはどれか（復興特別所得税等を除く）。

- ア．長期は所得税15％・住民税5％、短期は所得税30％・住民税9％である。
- イ．長期と短期を逆にし、長期30％・9％、短期15％・5％とする。
- ウ．所有期間による区別をせず、長期・短期とも所得税10％・住民税10％とする。
- エ．固定資産税や不動産取得税の数字を混在させ、長期1.4％・3％、短期4％・4％とする。

答え・解説

正答：ア

ア：一般の土地建物譲渡では長期15％・5％、短期30％・9％が基本。
イ：長期と短期の税率が逆である。
ウ：長期・短期で税率は異なる。
エ：他の不動産関連税の税率を混同している。
総合解説：所有期間判定と税率をセットで整理する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0038

6-1 税金 > 登録免許税・印紙税・所得税 | 難易度：応用

土地を6,000万円で譲渡し、取得費3,000万円、譲渡費用500万円、適用できる特別控除が500万円ある場合の課税譲渡所得金額として正しいものはどれか。

- ア．特別控除500万円を差し引かず、 $6,000 - 3,000 - 500 = 2,500$ 万円とする。
- イ． $6,000 - 3,000 - 500 - 500 = 2,000$ 万円である。
- ウ．取得費だけを控除し、 $6,000 - 3,000 = 3,000$ 万円とする。
- エ．取得費・譲渡費用・特別控除に加えてさらに500万円を控除し、1,500万円とする。

答え・解説

正答：イ

ア：特別控除を差し引いていない。
イ： $6,000$ 万円 - 取得費 $3,000$ 万円 - 譲渡費用 500 万円 - 特別控除 500 万円 = $2,000$ 万円。
ウ：譲渡費用と特別控除を控除していない。
エ：控除を過大に行っている。
総合解説：「譲渡価額 - 取得費 - 譲渡費用 - 特別控除」が基本。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0039

6-2 地価・鑑定 > 地価公示 | 難易度：基礎

地価公示で公示される標準地の価格時点として正しいものはどれか。

- ア．宅建試験の法令基準日と混同し、毎年4月1日とする。
- イ．都道府県地価調査の基準日と混同し、毎年7月1日とする。
- ウ．地価公示の標準地の価格時点は毎年1月1日である。
- エ．会計年度末に合わせ、毎年12月31日とする。

答え・解説

正答：ウ

ア：地価公示の価格時点は4月1日ではない。
イ：7月1日は都道府県地価調査との混同である。
ウ：地価公示は毎年1月1日時点の標準地の正常な価格を公示する。
エ：12月31日ではない。
総合解説：地価公示＝1月1日。宅建試験の法令基準日4月1日とは別。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0040

6-2 地価・鑑定 > 地価公示 | 難易度：標準

地価公示における標準地の正常な価格を判定する主体として正しいものはどれか。

- ア．各市町村の固定資産評価審査委員会
- イ．国税庁長官
- ウ．住宅金融支援機構
- エ．国土交通省の土地鑑定委員会

答え・解説

正答：エ

ア：固定資産評価の審査機関とは異なる。
イ：国税庁が判定する制度ではない。
ウ：住宅金融支援機構の業務ではない。
エ：地価公示法に基づき土地鑑定委員会が標準地の正常な価格を判定・公示する。
総合解説：地価公示の主体は土地鑑定委員会。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0041

6-2 地価・鑑定 > 地価公示 | 難易度：標準

標準地の正常な価格の判定に当たり、土地鑑定委員会が求める鑑定評価について正しいものはどれか。

- ア．2人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査・調整して判定する。
- イ．1人の宅地建物取引士の査定額だけで決める。
- ウ．売主と買主の希望価格の平均で決める。
- エ．固定資産税評価額と常に同額にする。

答え・解説

正答：ア

ア：土地鑑定委員会は2人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求める。
イ：宅建士1人の査定で決める制度ではない。
ウ：当事者の希望価格の単純平均ではない。
エ：固定資産税評価額と同一ではない。
総合解説：公的価格の判定手続まで押さえる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0042

6-2 地価・鑑定 > 地価公示 | 難易度：応用

地価公示法上の「正常な価格」の説明として最も適切なものはどれか。

- ア．売主が最も高く売りたいと希望する価格
- イ．土地について自由な取引が行われるとした場合に通常成立すると認められる価格
- ウ．買主が最も安く買いたいと希望する価格
- エ．競売で必ず成立する最低価格

答え・解説

正答：イ

ア：売主側だけに偏る価格ではない。
イ：正常な価格は自由な取引を前提として通常成立すると認められる客観的な価格。
ウ：買主側だけに偏る価格ではない。
エ：競売の最低価格を意味しない。
総合解説：売手・買手の特殊事情に偏らない市場価値として理解する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0043

6-2 地価・鑑定 > 地価公示 | 難易度：標準

標準地に建物が存在する場合の地価公示価格の判定について、正しいものはどれか。

- ア．建物の建築費を必ず土地価格に加算する。
- イ．賃借権がある場合は、その賃料総額をそのまま公示価格とする。
- ウ．建物や土地の使用収益を制限する権利がないものとして、土地の正常な価格を判定する。
- エ．建物がある標準地は地価公示の対象にできない。

答え・解説

正答：ウ

ア：建物価格を単純加算する制度ではない。
イ：賃料総額を土地価格とするものではない。
ウ：土地本来の価値を示すため建物等がないものとして評価する。
エ：建物が存在しても標準地になり得る。
総合解説：地価公示は実質的に更地としての土地価格を示す。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0044

6-2 地価・鑑定 > 地価公示 | 難易度：基礎

地価公示価格の役割として、正しいものはどれか。

- ア．全国のすべての土地の売買価格を法的に固定する。
- イ．固定資産税額そのものを直接決定する。
- ウ．民間売買で公示価格以外の価格を用いることを禁止する。
- エ．一般の土地取引に対して価格の指標を与える。

答え・解説

正答：エ

ア：民間取引価格を一律拘束する制度ではない。
イ：固定資産税額を直接決定するものではない。
ウ：公示価格以外の合意を一律禁止しない。
エ：地価公示は適正な地価形成のため一般の土地取引に価格指標を与える。
総合解説：地価公示は指標・規準であり強制価格ではない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0045

6-2 地価・鑑定 > 地価公示 | 難易度：標準

公共事業用地の取得価格と地価公示との関係について、正しいものはどれか。

- ア．公示区域内の土地を公共事業のために取得する場合、公示価格を規準として価格を算定する。
- イ．公共事業用地では地価公示を一切参照してはならない。
- ウ．公示価格の2倍で買収することが法律上義務付けられる。
- エ．公示価格は住宅ローン金利を決めるためだけの制度である。

答え・解説

正答：ア

ア：地価公示価格は公共事業用地の取得価格算定の規準として機能する。
イ：制度趣旨に反する。
ウ：一律2倍という規定はない。
エ：住宅ローン金利専用の制度ではない。
総合解説：一般取引だけでなく公共用地取得や鑑定評価でも規準となる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0046

6-2 地価・鑑定 > 地価公示 | 難易度：応用

令和8年地価公示について、正しいものはどれか。

- ア．2026年4月1日時点の地価を2026年4月1日に公表した。
- イ．2026年1月1日時点の標準地の地価を対象とし、2026年3月に公表された。
- ウ．2025年12月31日時点の地価だけを対象とする。
- エ．毎月1回、全国すべての土地について公示する。

答え・解説

正答：イ

ア：価格時点は4月1日ではない。
イ：令和8年地価公示は2026年1月1日時点の標準地の地価を対象として3月に公表された。
ウ：価格時点は1月1日。
エ：標準地を対象とする年次制度であり毎月全土地を公示するものではない。
総合解説：最新統計でも制度の基本「1月1日時点・3月公表」を軸にする。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0047

6-2 地価・鑑定 > 不動産鑑定評価 | 難易度：基礎

不動産鑑定評価基準について、正しいものはどれか。

- ア．宅建業者の媒介報酬額だけを定める基準である。
- イ．固定資産税率を全国一律に決める基準である。
- ウ．不動産鑑定士が鑑定評価を行うに当たっての統一的基準として国土交通省が定めている。
- エ．住宅ローンの融資限度額だけを定める基準である。

答え・解説

正答：ウ

ア：媒介報酬の基準ではない。
イ：地方税の税率を定めるものではない。
ウ：不動産鑑定評価基準は不動産鑑定士が鑑定評価を行う際の統一的な基準。
エ：住宅ローンの融資基準ではない。
総合解説：制度の役割を他分野と混同しない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0048

6-2 地価・鑑定 > 不動産鑑定評価 | 難易度：標準

不動産鑑定評価基準にいう正常価格として、最も適切なものはどれか。

- ア．売主の特殊な事情だけを最大限反映した価格
- イ．買主の個人的な思い入れだけで決まる価格
- ウ．必ず固定資産税評価額と同額の価格
- エ．市場性を有する不動産について、合理的な自由市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格

答え・解説

正答：エ

ア：一方当事者の特殊事情だけに偏る価格ではない。
イ：個人的事情だけで形成される価格ではない。
ウ：固定資産税評価額と必ず一致するものではない。
エ：正常価格は合理的な市場を前提とする客観的な市場価値を表す。
総合解説：正常価格は市場性を有する不動産の基本的価格概念。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0049

6-2 地価・鑑定 > 不動産鑑定評価 | 難易度：標準

不動産鑑定評価基準で用いられる価格の種類の組合せとして適切なものはどれか。

- ア．正常価格・限定価格・特定価格・特殊価格
- イ．売出価格・希望価格・指値価格・成約価格だけ
- ウ．取得価格・課税価格・保険価格の3種類だけ
- エ．公示価格・路線価の2種類だけ

答え・解説

正答：ア

ア：鑑定評価基準では正常価格、限定価格、特定価格、特殊価格を区分する。
イ：一般的な取引用語だけの分類ではない。
ウ：この3分類ではない。
エ：公的価格の種類と鑑定評価上の価格概念を混同している。
総合解説：価格種類の名称はそのまま問われやすい。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0050

6-2 地価・鑑定 > 不動産鑑定評価 | 難易度：応用

鑑定評価における「価格時点」の説明として正しいものはどれか。

- ア．必ず鑑定評価書を印刷した日をいう。
- イ．不動産の価格の判定の基準日となる時点であり、鑑定評価の基本的事項として確定する。
- ウ．必ず依頼者が代金を支払った日をいう。
- エ．不動産の所在地を示す概念である。

答え・解説

正答：イ

ア：印刷日と一致するとは限らない。
イ：不動産の価格は時点によって変動するため、どの時点の価格を求めるかを明確にする必要がある。
ウ：代金支払日と同じとは限らない。
エ：所在地ではなく時間の基準。
総合解説：価格の時点依存性から価格時点の確定が不可欠。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0051

6-2 地価・鑑定 > 不動産鑑定評価 | 難易度：標準

対象不動産が属する地域の標準的な利用や価格水準を把握するために行う「地域分析」の説明として、正しいものはどれか。

ア．対象不動産の所有者の家族構成だけを分析する。

イ．建物の登記申請書だけを確認する手続である。

ウ．対象不動産が属する地域の特性や価格形成要因の動向を分析し、その地域の標準的使用や価格水準等を把握する。

エ．固定資産税の納付額だけから価格を決める手続である。

答え・解説

正答：ウ

ア：個人事情だけの分析ではない。

イ：登記書類確認だけではない。

ウ：地域分析は対象不動産を取り巻く地域的な価格形成要因を把握する作業。

エ：税額だけで価格を決めない。

総合解説：地域分析と個別分析の役割を区別する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0052

6-2 地価・鑑定 > 不動産鑑定評価 | 難易度：基礎

地域分析を終えた後、対象不動産固有の要因を検討する「個別分析」の説明として、正しいものはどれか。

ア．全国平均の地価だけを確認する。

イ．地域内のすべての土地を同一条件とみなす。

ウ．依頼者の希望価格に合わせるための調整だけを行う。

エ．対象不動産の個別的要因を分析し、その不動産の最有効使用を判定する。

答え・解説

正答：エ

ア：全国平均だけでは個性を把握できない。

イ：同じ地域でも個別的要因は異なる。

ウ：依頼者の希望に合わせる手続ではない。

エ：個別分析では対象不動産固有の要因を分析し最有効使用を判定する。

総合解説：地域分析で地域、個別分析で対象不動産固有の事情を見る。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0053

6-2 地価・鑑定 > 不動産鑑定評価 | 難易度：標準

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．良識と通常の使用能力を持つ人による合理的かつ合法的な最高最善の使用を基礎に判断する。
- イ．所有者が現に行っている使用方法が常に最有効使用となる。
- ウ．法令に違反する使用でも収益が最大なら最有効使用となる。
- エ．隣地の使用方法と必ず同じでなければならない。

答え・解説

正答：ア

ア：最有効使用は合理的・合法的で現実的な利用可能性等を踏まえた最高最善の使用。
イ：現況利用が常に最有効とは限らない。
ウ：違法な利用を前提にしない。
エ：隣地と同じ使用に限定されない。
総合解説：現況と最有効使用が一致しない場合もある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0054

6-2 地価・鑑定 > 不動産鑑定評価 | 難易度：応用

不動産鑑定評価を行うに当たり、基本的事項として確定すべき内容に含まれるものはどれか。

- ア．依頼者の希望する結論だけ
- イ．対象不動産、価格時点、求める価格または賃料の種類
- ウ．媒介報酬額と住宅ローン金利だけ
- エ．固定資産税の納期限だけ

答え・解説

正答：イ

ア：希望結論に合わせるものではない。
イ：対象不動産、価格時点、求める価格・賃料の種類等の確定が基本となる。
ウ：媒介報酬・ローン金利は鑑定評価の基本的事項ではない。
エ：納期限だけを確定する手続ではない。
総合解説：前提条件を明確にしてから分析・手法適用へ進む。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0055

6-2 地価・鑑定 > 価格形成・鑑定手法 | 難易度：基礎

不動産の価格を求める代表的な鑑定評価の手法と試算価格の組合せとして正しいものはどれか。

- ア．原価法→収益価格、取引事例比較法→積算価格、収益還元法→比準価格
- イ．原価法→公示価格、取引事例比較法→路線価、収益還元法→固定資産税評価額
- ウ．原価法→積算価格、取引事例比較法→比準価格、収益還元法→収益価格
- エ．原価法→売出価格、取引事例比較法→課税価格、収益還元法→希望価格

答え・解説

正答：ウ

ア：対応関係が入れ替わっている。

イ：公的価格の名称との対応ではない。

ウ：原価法・取引事例比較法・収益還元法はそれぞれ積算価格・比準価格・収益価格を求める。

エ：一般的な取引用語ではない。

総合解説：手法名と試算価格名をセットで覚える。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0056

6-2 地価・鑑定 > 価格形成・鑑定手法 | 難易度：標準

原価法の説明として最も適切なものはどれか。

- ア．類似不動産の成約事例だけを比較する方法
- イ．将来得られる純収益だけを還元する方法
- ウ．公示価格を機械的に2倍する方法
- エ．再調達原価を求め、減価修正を行って対象不動産の価格を試算する方法

答え・解説

正答：エ

ア：取引事例比較法に近い。

イ：収益還元法に近い。

ウ：公示価格を倍にする方法ではない。

エ：原価法は再調達原価を基礎に減価修正を施して積算価格を求める。

総合解説：原価法では「再調達原価 - 減価」が基本発想。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0057

6-2 地価・鑑定 > 価格形成・鑑定手法 | 難易度：標準

取引事例比較法について、正しいものはどれか。

ア．多数の取引事例を収集し、事情補正や時点修正、地域要因・個別的要因の比較等を行って比準価格を求める。

イ．対象不動産の建築費だけで価格を決める。

ウ．純収益を還元利回りで割ることだけで価格を決める。

エ．固定資産税評価額をそのまま鑑定評価額とする。

答え・解説

正答：ア

ア：市場で成立した取引事例を比較・補正して比準価格を求める。

イ：建築費中心は原価法。

ウ：純収益の還元は収益還元法。

エ：固定資産税評価額の単純転記ではない。

総合解説：取引事例の選択と補正が重要。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0058

6-2 地価・鑑定 > 価格形成・鑑定手法 | 難易度：応用

収益還元法の説明として正しいものはどれか。

ア．再調達原価から物理的減価だけを差し引く方法に限られる。

イ．対象不動産が将来生み出すと期待される純収益の現在価値の総和を求める考え方で、直接還元法やDCF法がある。

ウ．近隣の売出希望価格だけを平均する方法である。

エ．収益性とは無関係に固定資産税率だけで価格を算定する。

答え・解説

正答：イ

ア：原価法の説明に近い。

イ：収益還元法は収益性に着目して収益価格を求め、直接還元法とDCF法が代表的。

ウ：売出希望価格の単純平均ではない。

エ：税率だけで不動産価格を決める方法ではない。

総合解説：賃貸不動産・収益物件の評価で重要な手法。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0059

6-3 住宅金融・広告 > 住宅金融支援機構 | 難易度：基礎

民間金融機関による長期・固定金利住宅ローンの供給を支える住宅金融支援機構の主要業務として、正しいものはどれか。

- ア．宅地建物取引業者の免許を全国一律に交付する。
- イ．固定資産税の評価額を決定する。
- ウ．民間金融機関による長期・固定金利の住宅ローン供給を支援する証券化支援業務を行っている。
- エ．地価公示の標準地価格を判定する。

答え・解説

正答：ウ

ア：宅建業免許は国土交通大臣または都道府県知事。
イ：固定資産税評価は地方税制度。
ウ：住宅金融支援機構は証券化支援業務等を通じて民間住宅金融を支援する。
エ：地価公示は土地鑑定委員会。
総合解説：機構の中心論点は住宅金融の支援。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0060

6-3 住宅金融・広告 > 住宅金融支援機構 | 難易度：標準

【フラット35】の基本的な特徴として正しいものはどれか。

- ア．変動金利だけを利用する住宅ローンである。
- イ．住宅以外の投機用不動産購入だけを対象とするローンである。
- ウ．宅建業者の営業保証金を借りる制度である。
- エ．証券化支援の仕組みを活用した、全期間固定金利の住宅ローンである。

答え・解説

正答：エ

ア：変動金利専用ではない。
イ：自己または親族居住用の住宅取得等が基本。
ウ：営業保証金制度ではない。
エ：【フラット35】は民間金融機関による全期間固定金利住宅ローンを支援する仕組み。
総合解説：「全期間固定金利」をまず押さえる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0061

6-3 住宅金融・広告 > 住宅金融支援機構 | 難易度：標準

【フラット35】の「買取型」で、民間金融機関が融資を実行した後の機構の役割として正しいものはどれか。

- ア．民間金融機関が実行した一定の住宅ローンを機構が買い取り、証券化する。
- イ．機構は住宅ローンを一切買い取らず、必ず保証だけを行う。
- ウ．住宅購入者から機構が土地を直接買い取る制度である。
- エ．宅建業者が機構から営業保証金を受け取る制度である。

答え・解説

正答：ア

ア：買取型では金融機関が融資を実行し、機構がその住宅ローン債権を買い取って証券化する。
イ：保証型と混同している。
ウ：不動産そのものを機構が買う制度ではない。
エ：営業保証制度ではない。
総合解説：買取型は「ローン債権を買い取る」のがポイント。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0062

6-3 住宅金融・広告 > 住宅金融支援機構 | 難易度：応用

住宅ローン債権を機構が買い取らない「保証型」の支援内容として、正しいものはどれか。

- ア．機構が必ず住宅ローン債権を買い取る。
- イ．民間金融機関の長期固定住宅ローンについて住宅融資保険を引き受け、関連する債券等の元利払い保証も行う仕組みがある。
- ウ．保証型では住宅の技術基準は一切問われない。
- エ．保証型は土地の固定資産税を保証する制度である。

答え・解説

正答：イ

ア：買取型の説明。
イ：保証型ではローン債権を買い取るのではなく、保険・保証の仕組みで証券化を支援する。
ウ：対象ローンには一定の技術基準等がある。
エ：税金を保証する制度ではない。
総合解説：買取型と保証型の差を明確にする。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0063

6-3 住宅金融・広告 > 住宅金融支援機構 | 難易度：標準

証券化支援事業で対象となる貸付けの資金使途として、正しいものはどれか。

- ア．株式投資資金だけが対象となる。
- イ．投資用の賃貸ビル購入資金だけが対象となる。
- ウ．住宅の建設または購入のための貸付けで、一定の場合は借換えのための貸付けも対象となる。
- エ．宅建業者の事務所保証金だけが対象となる。

答え・解説

正答：ウ

ア：株式投資資金は対象外。
イ：投資用賃貸ビル購入資金を目的とする制度ではない。
ウ：対象は住宅の建設・購入等のための長期固定住宅ローン。
エ：営業保証金の制度ではない。
総合解説：用途は住宅取得等に結び付くことが基本。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0064

6-3 住宅金融・広告 > 住宅金融支援機構 | 難易度：基礎

証券化支援事業の対象住宅について、借入申込者等の居住に関する要件として正しいものはどれか。

- ア．本人も親族も居住しない投資専用住宅だけを対象とする。
- イ．必ず法人の社宅だけを対象とする。
- ウ．住宅の用途は一切問われない。
- エ．申込本人または親族が居住する住宅の建設・購入等を対象とする。

答え・解説

正答：エ

ア：投資専用物件だけを対象とする制度ではない。
イ：法人社宅に限定されない。
ウ：住宅用途等の基準がある。
エ：本人または親族が居住する住宅が基本的な対象。
総合解説：自己居住等の住宅取得支援という制度目的に沿って判断する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0065

6-3 住宅金融・広告 > 住宅金融支援機構 | 難易度：標準

【フラット35】等の対象住宅について、正しいものはどれか。

- ア．建築基準法の基準に加え、機構が定める一定の耐久性等の技術基準への適合が求められる。
- イ．建築基準法に違反していても融資対象になる。
- ウ．住宅の技術基準は一切存在しない。
- エ．宅建士が口頭で安全と言えれば必ず適合扱いとなる。

答え・解説

正答：ア

ア：機構の対象ローンには住宅の技術基準が設けられている。

イ：法令違反の住宅を当然に対象とする制度ではない。

ウ：技術基準がある。

エ：宅建士の口頭判断だけで決まるものではない。

総合解説：融資条件には金融条件だけでなく住宅性能の基準も含まれる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0066

6-3 住宅金融・広告 > 住宅金融支援機構 | 難易度：応用

住宅金融支援機構の証券化支援事業の対象ローンについて、現行基準上の貸付額として正しいものはどれか。

- ア．必ず1億円超でなければならない。
- イ．8,000万円以下で、原則として建設費または購入価格以内
- ウ．上限は500万円である。
- エ．購入価格をどれだけ超えても無制限に借りられる。

答え・解説

正答：イ

ア：1億円超が要件ではない。

イ：現行の対象基準では貸付額8,000万円以下かつ建設費・購入価格以内が基本。

ウ：500万円上限ではない。

エ：購入価格等を超える無制限融資ではない。

総合解説：金額基準も機構の公式基準に即して覚える。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0067

6-3 住宅金融・広告 > 住宅金融支援機構 | 難易度：標準

証券化支援事業の対象となる長期固定住宅ローンの償還期間として、原則正しいものはどれか。

- ア．長期固定住宅ローンであっても、1年以上5年以内の短期返済を原則とする。
- イ．50年以上100年以内の超長期返済を原則とする。
- ウ．対象となる長期固定住宅ローンは、原則15年以上35年以内である。
- エ．償還期間には上限も下限も設けられていない。

答え・解説

正答：ウ

ア：証券化支援事業の対象としては短すぎる。
イ：このような超長期を原則とする制度ではない。
ウ：対象ローンは原則として15年以上35年以内の長期返済である。
エ：期間基準が定められている。
総合解説：【フラット35】の名称とも関連付けて理解する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0068

6-3 住宅金融・広告 > 住宅金融支援機構 | 難易度：基礎

証券化支援事業の対象ローンの金利条件として、正しいものはどれか。

- ア．毎月必ず金利が変動することが条件である。
- イ．金利を設定してはならない。
- ウ．元金の返済は不要で利息だけを払えばよい。
- エ．貸付利率が全期間固定であることが基本となる。

答え・解説

正答：エ

ア：変動金利専用ではない。
イ：無利息制度ではない。
ウ：元金返済不要の制度ではない。
エ：証券化支援事業は長期・固定金利住宅ローンの供給支援を目的とする。
総合解説：制度趣旨と金利条件を結び付ける。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0069

6-3 住宅金融・広告 > 住宅金融支援機構 | 難易度：標準

買取型の証券化支援業務で、機構が買い取った住宅ローン債権を活用する方法として正しいものはどれか。

- ア．住宅ローン債権を裏付けとしてMBS等を発行し、資本市場から資金を調達する。
- イ．買い取った債権をすべて無償で放棄する。
- ウ．固定資産税の納税通知書として発行する。
- エ．宅建業者の免許証に変換する。

答え・解説

正答：ア

ア：買取型は住宅ローン債権を証券化し資本市場から長期資金を調達する仕組み。
イ：債権を無償放棄する制度ではない。
ウ：税の通知書とは無関係。
エ：免許制度とは無関係。
総合解説：「証券化支援」の意味を具体的に理解する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0070

6-3 住宅金融・広告 > 住宅金融支援機構 | 難易度：基礎

買取型と保証型の違いについて、正しいものはどれか。

- ア．両者とも必ず機構が土地を取得する。
- イ．買取型では機構が一定の住宅ローン債権を買い取り、保証型では原則としてローン債権を買い取らず保険・保証を通じて支援する。
- ウ．両者とも住宅ローンとは無関係である。
- エ．買取型だけが変動金利専用で、保証型だけが無利息である。

答え・解説

正答：イ

ア：土地そのものを買う制度ではない。
イ：最大の違いはローン債権を機構が買い取るか、保証等で支援するか。
ウ：いずれも住宅金融を支援する制度。
エ：このような金利区分ではない。
総合解説：「債権買い取りの有無」を軸に整理する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0071

6-3 住宅金融・広告 > 住宅金融支援機構 | 難易度：標準

【フラット35】の提供における民間金融機関と住宅金融支援機構の関係について、正しいものはどれか。

- ア．機構が宅建業者に代わって売買契約を締結する。
- イ．民間金融機関は一切関与しない。
- ウ．民間金融機関が顧客に住宅ローンを提供し、機構が証券化支援の仕組みを通じてその供給を支援する。
- エ．住宅購入者は必ず国土交通省から直接借り入れる。

答え・解説

正答：ウ

- ア：売買契約の代理制度ではない。
イ：民間金融機関が重要な役割を担う。
ウ：民間金融機関の住宅ローン供給を公的な証券化支援で支える仕組み。
エ：国土交通省から直接融資を受ける制度ではない。
総合解説：民間金融機関と機構の役割分担を理解する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0072

6-3 住宅金融・広告 > 住宅金融支援機構 | 難易度：応用

住宅金融支援機構が証券化支援以外に行う政策的な直接融資の例に関する記述として、正しいものはどれか。

- ア．すべての住宅購入者に民間銀行を排除して直接融資することだけが業務である。
- イ．住宅ローン業務は一切行わず不動産鑑定だけを行う。
- ウ．宅建業者の広告審査だけを行う。
- エ．証券化支援だけでなく、災害復興住宅融資など政策上必要な分野で直接融資を行う場合もある。

答え・解説

正答：エ

- ア：すべてを直接融資する機関ではない。
イ：不動産鑑定専門機関ではない。
ウ：広告審査専門機関ではない。
エ：機構は証券化支援を中心にしつつ、災害復興住宅等の政策的直接融資も担う。
総合解説：機構を「フラット35だけ」と限定しすぎない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0073

6-3 住宅金融・広告 > 景品表示法 | 難易度：基礎

景品表示法が規制する表示について、正しいものはどれか。

- ア．一般消費者の自主的・合理的な選択を阻害するおそれのある不当表示を禁止する。
- イ．事業者が行うすべての広告を禁止する。
- ウ．価格を表示すること自体を全面的に禁止する。
- エ．不動産広告だけを対象とする法律である。

答え・解説

正答：ア

ア：景品表示法は優良誤認・有利誤認等の不当表示を規制して消費者の適正な選択を守る。
イ：広告そのものを全面禁止する法律ではない。
ウ：適正な価格表示は可能。
エ：不動産に限らず商品・役務の表示を広く対象とする。
総合解説：広告禁止法ではなく不当表示規制法として理解する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0074

6-3 住宅金融・広告 > 景品表示法 | 難易度：標準

不動産広告で、実際には耐震性能が一般的な水準にすぎないのに、客観的根拠なく「業界最高水準の耐震性能」と表示した。景品表示法上、最も問題となり得るものはどれか。

- ア．有利誤認表示だけ
- イ．優良誤認表示
- ウ．固定資産税の過少申告
- エ．不動産取得税の免税点

答え・解説

正答：イ

ア：価格など取引条件ではなく性能に関する表示なので優良誤認が中心。
イ：品質・規格その他の内容について実際より著しく優良と示す表示は優良誤認に該当し得る。
ウ：税申告の問題ではない。
エ：免税点の問題ではない。
総合解説：内容・品質の誤認＝優良誤認、価格・取引条件の誤認＝有利誤認。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0075

6-3 住宅金融・広告 > 景品表示法 | 難易度：標準

実際には通常価格と同額なのに、不動産関連サービスを「今だけ通常価格の半額」と表示した場合、景品表示法上最も問題となり得るものはどれか。

- ア．優良誤認表示だけ
- イ．地価公示法違反だけ
- ウ．有利誤認表示
- エ．登録免許税の脱税

答え・解説

正答：ウ

ア：品質ではなく取引条件の問題。

イ：地価公示の論点ではない。

ウ：価格その他の取引条件を実際より著しく有利に見せる表示は有利誤認に該当し得る。

エ：登録免許税とは無関係。

総合解説：価格・料金・割引等の誤認は有利誤認を疑う。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0076

6-3 住宅金融・広告 > 景品表示法 | 難易度：応用

有利誤認表示について、正しいものはどれか。

- ア．故意がなければどのような誤表示も適法である。
- イ．宅建業者以外の事業者には絶対に適用されない。
- ウ．表示を訂正すれば最初から違反の可能性は消滅する。
- エ．故意でなく誤って表示した場合でも、要件を満たせば景品表示法上問題となり得る。

答え・解説

正答：エ

ア：故意の有無だけで適法になるわけではない。

イ：幅広い事業者が対象。

ウ：訂正は重要だが過去の違反可能性が当然に消えるわけではない。

エ：不当表示は故意に偽った場合だけに限定されない。

総合解説：「間違えただけ」で当然に免責されない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0077

6-3 住宅金融・広告 > 景品表示法 | 難易度：標準

事業者が「この工法なら地震被害を必ず大幅に減らせる」と性能を強調表示し、消費者庁長官から合理的根拠資料の提出を求められた。正しいものはどれか。

ア．期間内に合理的根拠を示す資料を提出できない場合、措置命令との関係では優良誤認表示とみなされ得る。

イ．資料提出を求める制度は存在しない。

ウ．資料を提出しなくても表示内容は必ず真実と扱われる。

エ．この制度は固定資産税の評価だけに適用される。

答え・解説

正答：ア

ア：効果・性能表示については不実証広告規制があり、合理的根拠資料を求めることができる。

イ：制度が存在する。

ウ：提出できない場合は優良誤認と扱われ得る。

エ：景品表示法上の表示規制である。

総合解説：強い性能表示には客観的裏付けが必要。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0078

6-3 住宅金融・広告 > 景品表示法 | 難易度：基礎

景品表示法違反の不当表示が認められた場合の措置命令について、正しいものはどれか。

ア．必ず宅建士資格を永久剥奪する。

イ．誤認の排除、再発防止策の実施、今後同様の違反を行わないこと等を命じることがある。

ウ．必ず不動産を国が没収する。

エ．表示の訂正や再発防止を命じることができない。

答え・解説

正答：イ

ア：宅建士資格の永久剥奪を当然に行う制度ではない。

イ：措置命令は違反表示による誤認の排除や再発防止を求める行政処分。

ウ：不動産没収が必須の処分ではない。

エ：再発防止等を命じることができる。

総合解説：景品表示法上の行政処分として措置命令を理解する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0079

6-3 住宅金融・広告 > 景品表示法 | 難易度：標準

優良誤認表示または有利誤認表示に対する課徴金制度について、原則的な算定率として正しいものはどれか。

- ア．売上額の1.4%
- イ．売上額の30%
- ウ．対象商品・サービスの売上額の3%
- エ．固定資産評価額の3%

答え・解説

正答：ウ

ア：1.4%は固定資産税率との混同。

イ：30%ではない。

ウ：課徴金対象行為に係る商品・サービスの売上額に3%を乗じるのが基本。

エ：固定資産評価額を基礎とする制度ではない。

総合解説：課徴金は「対象売上額×3%」が基本。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0080

6-3 住宅金融・広告 > 景品表示法 | 難易度：応用

景品表示法の課徴金について、正しいものはどれか。

- ア．1円でも必ず課徴金納付命令が出る。
- イ．課徴金は常に固定資産税評価額を基準にする。
- ウ．課徴金制度は優良誤認・有利誤認と無関係である。
- エ．算定した課徴金額が150万円未満となる場合、原則として課徴金納付命令は行われない。

答え・解説

正答：エ

ア：必ず1円から命令される制度ではない。

イ：固定資産評価額は基準ではない。

ウ：優良誤認・有利誤認が課徴金対象行為の中心。

エ：課徴金額が150万円未満となる場合は納付命令の対象外となる仕組みがある。

総合解説：課徴金率3%と150万円基準をセットで整理する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0081

6-3 住宅金融・広告 > 景品表示法 | 難易度：標準

事業者が報酬を支払ってインフルエンサーに広告投稿を依頼し、一般消費者に広告であることが判別しにくい形で投稿させた場合、景品表示法上の取扱いとして正しいものはどれか。

- ア．「一般消費者が事業者の表示であることを判別することが困難な表示」として規制対象となり得る。
- イ．インターネット上の表示は景品表示法の対象外である。
- ウ．報酬を払っていれば必ず適法である。
- エ．宅建業者の広告だけはステマ規制の対象外である。

答え・解説

正答：ア

ア：広告であることが分かりにくいステルスマーケティングは指定告示により規制される。
イ：オンライン表示も対象。
ウ：報酬の有無だけで適法になるわけではない。
エ：不動産業だけが除外される制度ではない。
総合解説：広告主体を隠すこと自体が表示規制の対象になり得る。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0082

6-3 住宅金融・広告 > 景品表示法 | 難易度：基礎

第三者の調査会社に「顧客満足度No.1」の調査を依頼し、その結果を広告に使う場合の景品表示法上の考え方として正しいものはどれか。

- ア．調査会社が作った結果なら広告主は一切責任を負わない。
- イ．第三者調査であっても、広告主は調査内容と表示内容の対応関係を確認し、合理的根拠を確保する必要がある。
- ウ．No.1表示には根拠が不要である。
- エ．第三者調査の結果は常に優良誤認の対象外となる。

答え・解説

正答：イ

ア：広告主の責任は残る。
イ：第三者に調査を依頼しても広告主が表示の適法性を確認する責任から当然に免れるわけではない。
ウ：No.1表示には合理的根拠が必要。
エ：第三者調査というだけで適法性が保証されない。
総合解説：強調表示ほど根拠の質と表示との対応が重要。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0083

6-3 住宅金融・広告 > 不動産の表示に関する公正競争規約 | 難易度：基礎

不動産広告における徒歩所要時間の表示について、正しいものはどれか。

- ア．直線距離100mにつき1分として算出する。
- イ．道路距離80mにつき30秒として算出し端数は切り捨てる。
- ウ．道路距離80mにつき1分として算出し、1分未満の端数は1分に切り上げる。
- エ．広告主が体感で自由に決めてよい。

答え・解説

正答：ウ

ア：直線距離ではなく道路距離が基準。
イ：80m = 1分であり30秒ではない。
ウ：表示規約では徒歩所要時間を道路距離80m = 1分として算出し端数を切り上げる。
エ：恣意的な体感表示はできない。
総合解説：徒歩時間は5問免除分の定番論点。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0084

6-3 住宅金融・広告 > 不動産の表示に関する公正競争規約 | 難易度：標準

物件から駅までの距離表示について、公正競争規約上の考え方として正しいものはどれか。

- ア．地図上の直線距離だけで徒歩時間を表示する。
- イ．川や線路を横断できなくても直線距離を用いる。
- ウ．最短距離が私有地の通行禁止区域でも必ずその距離を用いる。
- エ．実際に通行できる道路に沿った道路距離を基礎に徒歩所要時間を算出する。

答え・解説

正答：エ

ア：直線距離だけでは適切でない。
イ：通行不能箇所を横切る計算は不適切。
ウ：実際に通行できない経路を前提にしない。
エ：徒歩所要時間は実際の通行経路に沿う道路距離を基礎にする。
総合解説：距離表示は道路距離が原則。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0085

6-3 住宅金融・広告 > 不動産の表示に関する公正競争規約 | 難易度：標準

物件から駅までの道路距離が410mである場合、徒歩所要時間の表示として正しいものはどれか。

- ア．410m ÷ 80m = 5.125分なので端数を切り上げ、徒歩6分と表示する。
- イ．410m ÷ 80mの端数を切り捨て、徒歩5分と表示する。
- ウ．100mを1分とみなして計算し、徒歩4分と表示する。
- エ．分未満を秒表示して、徒歩5分10秒と表示する。

答え・解説

正答：ア

ア：道路距離80mにつき1分として算出し、1分未満の端数は1分に切り上げるため徒歩6分。
イ：端数は切り捨てず1分に切り上げる。
ウ：基準は100mではなく80mにつき1分である。
エ：秒単位ではなく分単位で端数を切り上げる。
総合解説：80で割った後、端数を1分へ切り上げる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0086

6-3 住宅金融・広告 > 不動産の表示に関する公正競争規約 | 難易度：応用

複数の住戸を販売する分譲物件で、駅までの徒歩所要時間が住戸により異なる場合の表示として、原則正しいものはどれか。

- ア．最も近い住戸だけを表示すればよい。
- イ．最も近い住戸と最も遠い住戸について所要時間を表示する。
- ウ．最も遠い住戸だけを表示し、近い住戸は表示してはならない。
- エ．全住戸の平均値だけを表示すればよい。

答え・解説

正答：イ

ア：近い住戸だけでは消費者に誤認を与えるおそれがある。
イ：改正規約では複数区画等について最も近い住戸だけでなく最も遠い住戸の所要時間等も表示する。
ウ：最遠だけでなく最短も表示する。
エ：単純平均だけでは規約の要請を満たさない。
総合解説：複数物件では最短・最長の表示を意識する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0087

6-3 住宅金融・広告 > 不動産の表示に関する公正競争規約 | 難易度：標準

不動産広告で「新築」と表示できる住宅の定義として正しいものはどれか。

- ア．建築後3年未満なら入居歴があっても新築
- イ．築年数に関係なくリフォーム済みなら新築
- ウ．建築工事完了後1年未満で、かつ居住の用に供されたことがないもの
- エ．一度でも居住された住宅は、築1か月でも新築と表示できる

答え・解説

正答：ウ

ア：入居歴があれば新築の定義を満たさない。
イ：リフォームだけで新築にはならない。
ウ：表示規約上の新築は建築工事完了後1年未満で、かつ未入居であることが必要。
エ：居住された場合は新築表示の要件を満たさない。
総合解説：「1年未満＋未入居」の両方が必要。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0088

6-3 住宅金融・広告 > 不動産の表示に関する公正競争規約 | 難易度：基礎

不動産広告における取引態様の表示として、正しいものはどれか。

- ア．取引態様は消費者に知らせる必要がない。
- イ．すべて「販売会社」とだけ表示すればよい。
- ウ．媒介でも必ず「売主」と表示する。
- エ．「売主」「貸主」「代理」または「媒介（仲介）」の別を明示する。

答え・解説

正答：エ

ア：取引態様は重要な表示事項。
イ：曖昧な表示だけでは足りない。
ウ：媒介を売主と偽ってはならない。
エ：表示規約では取引態様を所定の用語で明示することが求められる。
総合解説：誰がどの立場で取引に関与するかを明確にするルール。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0089

6-4 統計・土地 > 不動産統計 | 難易度：基礎

国土交通省の令和7年（2025年）建築着工統計について、総戸数の概要として正しいものはどれか。

- ア．新設住宅着工は740,667戸で、前年より6.5%減少した。
- イ．新設住宅着工は740,667戸だったが、前年より6.5%増加した。
- ウ．新設住宅着工は約95.9万戸で、全建築物の着工床面積とほぼ同じ数値だった。
- エ．新設住宅着工は約56.9万戸で、住宅着工床面積の数値と一致した。

答え・解説

正答：ア

ア：令和7年の新設住宅着工戸数は740,667戸、前年比6.5%減。
イ：戸数は合うが増減方向が逆。
ウ：95,853は全建築物の着工床面積（千㎡）に関する数値で、戸数ではない。
エ：56,885は新設住宅着工床面積（千㎡）に関する数値で、戸数ではない。
総合解説：統計問題では、数値だけでなく『単位・対象・増減方向』を一緒に確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0090

6-4 統計・土地 > 不動産統計 | 難易度：標準

令和7年（2025年）の新設住宅着工の推移を、前年までの流れも含めて説明したものとして正しいものはどれか。

- ア．前年比6.5%増となり、総戸数は3年連続で増加した。
- イ．前年比6.5%減となり、総戸数は3年連続で減少した。
- ウ．総戸数は減少したが、持家・貸家・分譲住宅はすべて前年より増加した。
- エ．総戸数は前年と同じで、利用関係別の増減もなかった。

答え・解説

正答：イ

ア：増ではなく減。
イ：令和7年の総戸数は前年比6.5%減で3年連続の減少。
ウ：持家・貸家・分譲住宅はいずれも減少した。
エ：前年と同じではない。
総合解説：方向・連続年数・内訳を組み合わせで判定できるようにする。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0091

6-4 統計・土地 > 不動産統計 | 難易度：標準

令和7年（2025年）の新設住宅着工の「持家」について、統計の読み方として正しいものはどれか。

- ア．約32.5万戸で主要利用関係の中では最も多く、これは貸家の実績である。
- イ．約20.8万戸で前年比7.6％減となり、これは分譲住宅全体の実績である。
- ウ．約20.1万戸で前年比7.7％減となり、4年連続の減少であった。
- エ．約20.1万戸だったが前年比は増加し、減少傾向から反転した。

答え・解説

正答：ウ

ア：数値は貸家に対応し、持家ではない。

イ：数値・率は分譲住宅に対応する。

ウ：持家は201,285戸、前年比7.7％減、4年連続減少。

エ：戸数は近いが増減方向が逆。

総合解説：持家は約20万戸で、4年連続減少という特徴まで押さえる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0092

6-4 統計・土地 > 不動産統計 | 難易度：応用

令和7年（2025年）の新設住宅着工の「貸家」に関する記述として、正しいものはどれか。

- ア．201,285戸で、貸家は主要利用関係の中で最も少なかった。
- イ．324,991戸だったが、前年比5.0％増で3年連続の増加だった。
- ウ．208,169戸で、マンションと一戸建てを合わせた分譲住宅全体の数値と同じだった。
- エ．324,991戸で、持家・分譲住宅より戸数が多く、前年比5.0％減で3年連続の減少だった。

答え・解説

正答：エ

ア：201,285戸は持家。

イ：戸数は合うが増減方向と連続傾向が逆。

ウ：208,169戸は分譲住宅。

エ：貸家は324,991戸で主要利用関係の中で最も多く、前年比5.0％減、3年連続減少。

総合解説：貸家は約32.5万戸で、持家・分譲より多いという相対関係も重要。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0093

6-4 統計・土地 > 不動産統計 | 難易度：標準

令和7年（2025年）の分譲住宅全体の着工動向として、正しいものはどれか。

- ア．208,169戸で前年比7.6%減となり、マンションと一戸建住宅はいずれも前年を下回った。
- イ．208,169戸で前年比7.6%増となり、マンション・一戸建住宅とも増加した。
- ウ．324,991戸で、貸家と同じ戸数だった。
- エ．分譲住宅全体は減少したが、マンションは前年比12.2%増加した。

答え・解説

正答：ア

ア：分譲住宅は208,169戸、前年比7.6%減。マンション、一戸建住宅とも減少。
イ：増ではない。
ウ：324,991戸は貸家。
エ：マンションも12.2%減。
総合解説：分譲住宅全体と内訳の増減方向を整合させる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0094

6-4 統計・土地 > 不動産統計 | 難易度：基礎

令和7年（2025年）の分譲マンション着工を一戸建住宅と比較した説明として、正しいものはどれか。

- ア．マンションは115,935戸で4.3%減となり、一戸建住宅より戸数が多かった。
- イ．マンションは89,888戸で12.2%減となり、一戸建住宅より戸数が少なく、減少率は大きかった。
- ウ．マンションは89,888戸だったが12.2%増となり、分譲住宅全体の減少と逆行した。
- エ．マンションと一戸建住宅は戸数も前年比も完全に同一だった。

答え・解説

正答：イ

ア：115,935戸・4.3%減は一戸建住宅。
イ：マンションは89,888戸、前年比12.2%減。一戸建住宅115,935戸、4.3%減より減少率が大きい。
ウ：増ではなく減。
エ：両者は異なる。
総合解説：数値単独ではなく、マンションと一戸建住宅の相対比較にすることで理解を定着させる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0095

6-4 統計・土地 > 不動産統計 | 難易度：標準

令和7年（2025年）の分譲一戸建住宅について、分譲マンションとの比較を含めて正しいものはどれか。

- ア．89,888戸で前年比12.2%減となり、これはマンションの実績である。
- イ．115,935戸だったが前年比4.3%増となり、分譲住宅の中で唯一増加した。
- ウ．115,935戸で前年比4.3%減となり、マンションより戸数が多く、減少率は小さかった。
- エ．一戸建住宅は20万戸を超え、貸家よりも戸数が多かった。

答え・解説

正答：ウ

ア：89,888戸・12.2%減はマンション。

イ：増ではなく減。

ウ：一戸建住宅は115,935戸、前年比4.3%減。マンションより戸数が多く、減少率は小さい。

エ：20万戸を超えず、貸家324,991戸より少ない。

総合解説：マンションと一戸建ての『戸数・減少率』を比較する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0096

6-4 統計・土地 > 不動産統計 | 難易度：応用

令和7年（2025年）の新設住宅について、「戸数」ではなく「着工床面積」を表す統計として正しいものはどれか。

- ア．740,667戸で、これは新設住宅着工の総戸数を示す。
- イ．95,853千㎡で、これは住宅に限らない全建築物の着工床面積である。
- ウ．56,885千㎡で、前年比は6.6%増となった。
- エ．56,885千㎡で、前年比6.6%減となった。

答え・解説

正答：エ

ア：戸数の統計で単位が違う。

イ：全建築物の床面積で対象が違う。

ウ：数値は合うが増減方向が逆。

エ：住宅着工床面積は56,885千㎡、前年比6.6%減。

総合解説：統計では『戸』『千㎡』の単位識別が重要。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0097

6-4 統計・土地 > 不動産統計 | 難易度：基礎

令和7年（2025年）の建築物着工統計について、全建築物の床面積を説明したものとして正しいものはどれか。

- ア．全建築物の着工床面積は95,853千㎡で、前年比6.7％減だった。
- イ．95,853千㎡は新設住宅だけの床面積で、前年比6.7％増だった。
- ウ．56,885千㎡が全建築物の床面積で、住宅以外もすべて含む。
- エ．740,667という数値は床面積（千㎡）を示し、住宅戸数とは無関係である。

答え・解説

正答：ア

ア：全建築物の着工床面積は95,853千㎡、前年比6.7％減。
イ：対象と増減方向が違う。
ウ：56,885千㎡は新設住宅の床面積。
エ：740,667は新設住宅着工戸数。
総合解説：同じ建築着工統計でも、住宅戸数・住宅床面積・全建築物床面積を区別する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0098

6-4 統計・土地 > 不動産統計 | 難易度：標準

令和7年（2025年）の民間非居住建築物の主な用途別着工床面積について、前年との比較として正しいものはどれか。

- ア．事務所と工場が増加し、店舗と倉庫は減少した。
- イ．店舗と倉庫は増加した一方、事務所と工場は減少した。
- ウ．店舗・倉庫・事務所・工場の4用途すべてが増加した。
- エ．4用途すべてが減少し、増加した用途はなかった。

答え・解説

正答：イ

ア：増減が逆。
イ：国交省公表では店舗・倉庫が増加、事務所・工場が減少。
ウ：全て増ではない。
エ：店舗と倉庫は増加。
総合解説：文章統計は増減の組合せを正確に読む。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0099

6-4 統計・土地 > 不動産統計 | 難易度：基礎

令和8年（2026年）地価公示の全国平均について、前年からの地価動向を正しく説明したものはどれか。

- ア．住宅地だけが5年連続で下落し、全用途平均は横ばいだった。
- イ．3用途とも上昇したが、令和8年が上昇に転じた初年度だった。
- ウ．全用途平均・住宅地・商業地はいずれも5年連続で上昇し、全用途平均と商業地は上昇幅が拡大した。
- エ．全用途平均と商業地は上昇したが、住宅地は前年から下落した。

答え・解説

正答：ウ

ア：住宅地も上昇。
イ：初年度ではなく5年連続。
ウ：全国平均では主要3用途とも5年連続上昇。全用途・商業地は上昇幅拡大、住宅地は前年と同じ上昇幅。
エ：住宅地も上昇。
総合解説：最新地価統計では連続年数と上昇幅の変化も確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0100

6-4 統計・土地 > 不動産統計 | 難易度：標準

令和8年（2026年）地価公示の全国平均を用途別に比較した場合、正しいものはどれか。

- ア．全用途平均は2.8%下落し、住宅地・商業地だけが上昇した。
- イ．全用途平均4.3%、住宅地2.8%、商業地2.1%の順だった。
- ウ．全用途平均は7.8%上昇し、三大都市圏商業地より高かった。
- エ．全用途平均は2.8%上昇で、住宅地2.1%と商業地4.3%の間の上昇率だった。

答え・解説

正答：エ

ア：下落ではない。
イ：用途別数値の対応が違う。
ウ：7.8%は三大都市圏商業地の数値。
エ：全国は全用途2.8%、住宅2.1%、商業4.3%。
総合解説：3用途の数値を相対関係で覚えると誤りにくい。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0101

6-4 統計・土地 > 不動産統計 | 難易度：標準

令和8年（2026年）地価公示の全国住宅地について、前年との比較を含めて正しいものはどれか。

- ア．全国住宅地は2.1％上昇し、5年連続の上昇で、上昇幅は前年と同じだった。
- イ．全国住宅地は4.3％上昇し、商業地より高い上昇率だった。
- ウ．全国住宅地は2.1％下落し、5年ぶりにマイナスとなった。
- エ．全国住宅地は7.8％上昇し、三大都市圏商業地と同じ上昇率だった。

答え・解説

正答：ア

ア：全国住宅地は2.1％上昇、5年連続で、前年と同じ上昇幅。
イ：4.3％は全国商業地。
ウ：下落ではない。
エ：7.8％ではない。
総合解説：住宅地は『2.1％・5年連続・上昇幅据え置き』。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0102

6-4 統計・土地 > 不動産統計 | 難易度：応用

令和8年（2026年）地価公示の全国商業地について、正しいものはどれか。

- ア．全国商業地は2.1％上昇し、住宅地と同じ上昇率だった。
- イ．全国商業地は4.3％上昇し、前年の3.9％から上昇幅が拡大した。
- ウ．全国商業地は4.3％下落し、5年ぶりのマイナスとなった。
- エ．全国商業地は1.4％上昇で、全用途平均2.8％を下回った。

答え・解説

正答：イ

ア：2.1％は全国住宅地。
イ：全国商業地は4.3％上昇し、前年3.9％より上昇幅拡大。
ウ：下落ではない。
エ：1.4％ではなく、全用途より高い。
総合解説：商業地は主要3用途の中で全国平均の上昇率が最も高い。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0103

6-4 統計・土地 > 不動産統計 | 難易度：標準

令和8年（2026年）地価公示の三大都市圏平均を、用途別上昇率の大小関係で表したものと
正しいものはどれか。

ア．住宅地7.8％ > 商業地4.6％ > 全用途3.5％

イ．全用途・住宅地・商業地はいずれも下落し、大小比較はできない。

ウ．商業地7.8％ > 全用途4.6％ > 住宅地3.5％

エ．商業地2.1％ > 全用途1.4％ > 住宅地0.8％

答え・解説

正答：ウ

ア：数値の用途対応が誤り。

イ：いずれも上昇。

ウ：三大都市圏平均は全用途4.6％、住宅地3.5％、商業地7.8％で、商業地が最も高い。

エ：これらの数値ではない。

総合解説：三大都市圏では商業地の上昇率が大きい。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0104

6-4 統計・土地 > 不動産統計 | 難易度：基礎

令和5年（2023年）住宅・土地統計調査の空き家について、確報集計の内容として正しいものは
どれか。

ア．空き家は2018年より減少し、空き家率も13％を下回った。

イ．空き家は約900万戸だったが、住宅総数に占める割合は5％未満だった。

ウ．空き家率は30％を超え、住宅の約3戸に1戸が空き家となった。

エ．空き家は900万2千戸、空き家率13.8％で、いずれも過去最高となった。

答え・解説

正答：エ

ア：2018年より増加。

イ：空き家率は13.8％。

ウ：30％を超えていない。

エ：2023年の空き家数は900万2千戸、空き家率13.8％で過去最高。

総合解説：空き家数と空き家率をセットで確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0105

6-4 統計・土地 > 地形・地質 | 難易度：基礎

宅地の地形に関する記述として、一般に最も適切なものはどれか。

ア．台地・段丘は低地に比べて洪水の影響を受けにくい場合が多いが、段丘崖の近くでは崖崩れ等に注意が必要である。

イ．台地は必ず軟弱地盤で、常時浸水している。

ウ．段丘崖は平坦地より崩壊リスクが常に低い。

エ．台地であれば地盤調査は一切不要である。

答え・解説

正答：ア

ア：台地・段丘面は相対的に高く排水条件がよい場合が多い一方、崖縁には斜面災害の注意が必要。

イ：台地が必ず軟弱・浸水というわけではない。

ウ：崖部は崩壊リスクに注意する。

エ：地形だけで個別地盤の安全を断定できない。

総合解説：地形区分はリスクの傾向を示すもので、個別調査を不要にするものではない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0106

6-4 統計・土地 > 地形・地質 | 難易度：標準

後背低地（後背湿地）に関する説明として、最も適切なものはどれか。

ア．山頂付近の岩盤が露出した地形である。

イ．自然堤防などの背後に位置する低平地で、水はけが悪く、洪水や内水氾濫の影響を受けやすい。

ウ．河川沿いの周囲より高い微高地だけをいう。

エ．洪水リスクと無関係な地形である。

答え・解説

正答：イ

ア：山頂地形ではない。

イ：後背低地は低湿で排水条件が悪く、洪水・内水氾濫の代表的な注意地形。

ウ：周囲より高い微高地は自然堤防。

エ：洪水リスクと関係が深い。

総合解説：自然堤防と後背低地の高低差・水害傾向を対比する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0107

6-4 統計・土地 > 地形・地質 | 難易度：標準

自然堤防に関する記述として、正しいものはどれか。

- ア．海を埋め立てて人工的に造成した地形である。
- イ．河川から離れた後背低地より常に標高が低い。
- ウ．河川の氾濫時に比較的粗い土砂が河道沿いに堆積してできた微高地である。
- エ．地震時の液状化や洪水の可能性が絶対でない。

答え・解説

正答：ウ

ア：人工埋立地ではない。
イ：一般に後背低地よりやや高い。
ウ：自然堤防は河川沿いに形成される微高地。
エ：リスクがゼロという意味ではない。
総合解説：相対的に高いからといって絶対安全とは限らない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0108

6-4 統計・土地 > 地形・地質 | 難易度：応用

旧河道上の宅地について、一般に注意すべき事項として最も適切なものはどれか。

- ア．旧河道は必ず強固な岩盤から成る。
- イ．旧河道では地下水が存在しない。
- ウ．旧河道は河川災害と無関係である。
- エ．周囲より低い場合があり、洪水・内水氾濫や地盤条件によっては液状化のリスクに注意する。

答え・解説

正答：エ

ア：岩盤とは限らない。
イ：地下水が浅いこともある。
ウ：河川の履歴と密接に関係する。
エ：旧河道はかつての河道で、低地・地下水・砂質地盤等の条件によって水害や液状化に注意が必要。
総合解説：地形の成り立ちから災害リスクを推定する典型例。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0109

6-4 統計・土地 > 地形・地質 | 難易度：標準

扇状地について、正しいものはどれか。

ア．山地から平地へ出る谷口付近で、河川が運んだ砂礫が扇形に堆積して形成され、土石流等にも注意が必要である。

イ．海岸の干拓だけで形成される。

ウ．河川と無関係に火山灰だけで形成される。

エ．水害や土石流の影響を受けない地形である。

答え・解説

正答：ア

ア：扇状地は谷口に形成される堆積地形で、土石流・洪水等のリスクを伴う場合がある。

イ：干拓地ではない。

ウ：河川堆積が主要な成因。

エ：災害リスクがないとはいえない。

総合解説：扇状地は水はけがよい場合もあるが、土石流・急流河川の氾濫リスクも見る。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0110

6-4 統計・土地 > 地形・地質 | 難易度：基礎

三角州や海岸平野における宅地評価について、一般に適切なものはどれか。

ア．必ず標高が高く洪水の心配はない。

イ．低平で沖積層からなる場所が多く、洪水・高潮や軟弱地盤、液状化等に注意する。

ウ．常に岩盤が地表に露出している。

エ．地盤沈下や液状化の検討は不要である。

答え・解説

正答：イ

ア：低標高地域が多い。

イ：三角州・海岸平野は低地で、地盤・地下水条件により複数の災害リスクを考慮する。

ウ：岩盤露出地形ではない。

エ：検討不要ではない。

総合解説：低地では一つのリスクだけでなく洪水・高潮・液状化を複合的に見る。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0111

6-4 統計・土地 > 地形・地質 | 難易度：標準

埋立地や盛土地について、地震時の宅地リスクとして適切なものはどれか。

- ア．人工地形なので自然地形より必ず安全である。
- イ．埋立地では液状化は起こらない。
- ウ．地盤材料や締固め、地下水条件によっては液状化や沈下・変形が生じやすい場合がある。
- エ．盛土地では排水条件を検討する必要がある。

答え・解説

正答：ウ

ア：人工造成だから一律安全ではない。
イ：液状化リスクがあり得る。
ウ：国土地理院は盛土地・埋立地を液状化や地盤崩壊の注意地形の一つとして示している。
エ：排水は盛土安定に重要。
総合解説：造成履歴・材料・地下水・締固めを確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0112

6-4 統計・土地 > 地形・地質 | 難易度：応用

谷底平野・氾濫平野に関する記述として、最も適切なものはどれか。

- ア．高山の尾根だけに形成される。
- イ．洪水と無関係な乾燥地形である。
- ウ．常に均質な岩盤地盤である。
- エ．河川の堆積作用で形成された低地であり、洪水氾濫の影響を受けやすい場合がある。

答え・解説

正答：エ

ア：尾根地形ではない。
イ：水害と関係が深い。
ウ：岩盤地盤と限らない。
エ：谷底平野・氾濫平野は河川沿いの低地で、洪水氾濫に注意。
総合解説：地形名から水の集まり方・河川との位置関係を読む。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0113

6-4 統計・土地 > 地形・地質 | 難易度：基礎

宅地の液状化リスク等を調べる際、国土地理院の「明治期の低湿地」情報を確認する意義として適切なものはどれか。

- ア．現在は市街地化していても、過去に低湿地だった場所の分布を把握し、地盤リスク検討の参考にできる。
- イ．現在の建物価格を直接決定できる。
- ウ．過去の低湿地であれば必ず建築禁止となる。
- エ．固定資産税額を自動計算するための資料である。

答え・解説

正答：ア

ア：過去の地形・土地利用は現在の地盤や液状化傾向を考える手掛かりになる。
イ：価格を直接決める資料ではない。
ウ：地形情報だけで建築禁止が決まるわけではない。
エ：税額計算資料ではない。
総合解説：現在の見た目だけでなく土地の履歴を確認することが宅地評価で重要。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0114

6-4 統計・土地 > 地形・地質 | 難易度：標準

地形分類図を宅地選定に利用する場合の考え方として、最も適切なものはどれか。

- ア．地形分類図だけで個々の敷地の地耐力を完全に確定できる。
- イ．地形分類から災害リスクの傾向を把握しつつ、必要に応じて地盤調査や現地確認、ハザード情報を組み合わせる。
- ウ．地形分類図があればボーリング調査等は法律上常に禁止される。
- エ．地形分類図は防災と無関係なので確認する意味がない。

答え・解説

正答：イ

ア：地形図だけで地耐力の数値まで確定できない。
イ：地形分類は有用な一次スクリーニングだが、個別敷地の安全性は複数情報で確認する必要がある。
ウ：必要な調査を禁止するものではない。
エ：防災リスク把握に有用。
総合解説：宅地適性は単一資料で断定せず、地形・地盤・災害履歴等を総合する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0115

6-4 統計・土地 > 災害リスク・宅地適性 | 難易度：基礎

宅地の災害リスクを確認する方法として、適切なものはどれか。

- ア．売買価格が高ければ災害リスクは確認不要である。
- イ．固定資産評価額だけで洪水深を正確に判断できる。
- ウ．国や自治体のハザードマップ等で洪水・土砂災害・高潮・津波など複数の災害リスクを確認する。
- エ．最寄駅からの距離だけで土砂災害リスクを判断する。

答え・解説

正答：ウ

ア：価格と安全性は別。
イ：評価額から洪水深は分らない。
ウ：ハザード情報は宅地の災害リスク把握に不可欠で、災害種別ごとに確認する。
エ：駅距離では土砂災害を判断できない。
総合解説：一つの災害だけでなく複数ハザードを重ねて確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0116

6-4 統計・土地 > 災害リスク・宅地適性 | 難易度：標準

造成宅地の切土部と盛土部の境界付近について、一般に注意すべき点として適切なものはどれか。

- ア．境界部は常に最も均質な地盤となる。
- イ．盛土側だけを確認すれば切土側との関係は不要である。
- ウ．水の流れは宅地安定と無関係である。
- エ．地盤支持力の不連続や水の集中等により不同沈下・変形が生じるおそれがあるため、施工・排水・地盤状況を確認する。

答え・解説

正答：エ

ア：境界は不均質になり得る。
イ：両側の関係を見る必要がある。
ウ：地下水・浸透水は安定性に大きく影響する。
エ：盛土等防災マニュアルは切土と盛土の接合部で支持力不連続や浸透水等に注意を求めている。
総合解説：造成地では『切盛境界』が典型的な不同沈下注意箇所。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0117

6-4 統計・土地 > 災害リスク・宅地適性 | 難易度：標準

盛土を宅地として造成する際の締固めについて、正しいものはどれか。

- ア．盛土材料や工法に応じて適切に締め固め、所定の品質・安定性を確保することが重要である。
- イ．盛土は締固めをせず自然沈下に任せるほど安全である。
- ウ．表面だけを固めれば内部の締固めは不要である。
- エ．締固めは排水や地震時安定性と無関係である。

答え・解説

正答：ア

ア：適切な敷均し・締固めは盛土の品質と安定性確保の基本。
イ：締固め不足は沈下・不安定化につながる。
ウ：内部も含めた施工管理が必要。
エ：地震時等の安定にも関係する。
総合解説：盛土では材料・層厚・含水状態等に応じた施工管理が必要。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0118

6-4 統計・土地 > 災害リスク・宅地適性 | 難易度：応用

高盛土や地下水の影響が大きい盛土の安全性を高める対策として、適切なものはどれか。

- ア．盛土内に水を積極的に貯留して重量を増やす。
- イ．盛土内に排水層等を設け、地下水や浸透水を速やかに排除して水位上昇を抑える。
- ウ．排水設備を塞いで乾燥を防ぐ。
- エ．地下水位が高いほど盛土は常に安定する。

答え・解説

正答：イ

ア：水を貯めるのは逆効果。
イ：水の滞留は盛土の軟化・すべり等につながり得るため、地下水排除が重要。
ウ：排水機能を維持する必要がある。
エ：高地下水位は安定要因とは限らない。
総合解説：盛土の安定では『水を抜く』ことが重要な基本原則。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0119

6-4 統計・土地 > 災害リスク・宅地適性 | 難易度：標準

既存宅地の擁壁に大きなひび割れ、はらみ、著しい傾き、排水不良が見られる場合の対応として最も適切なものはどれか。

- ア．見た目の異常は構造安全性と無関係なので放置する。
- イ．ひび割れを塗装で隠せば安全性の確認は不要である。
- ウ．健全度低下の可能性を考え、専門家による調査や補修・補強等の検討を行う。
- エ．排水孔をすべて塞ぐと安全性が高まる。

答え・解説

正答：ウ

ア：放置は適切でない。
イ：外観を隠すだけでは原因解決にならない。
ウ：擁壁の変状や排水不良は安全性低下の兆候となり得るため、適切な診断が必要。
エ：排水を妨げるのは危険。
総合解説：擁壁は構造本体だけでなく排水機能も確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0120

6-4 統計・土地 > 災害リスク・宅地適性 | 難易度：基礎

液状化リスクが相対的に高くなりやすい地盤条件として、最も適切なものはどれか。

- ア．乾燥した硬い岩盤のみからなる高台
- イ．地下水がなく非常に締まった岩盤地盤
- ウ．液状化は地盤条件と無関係に全国どこでも同じ確率で起こる。
- エ．地下水位が浅く、緩い砂質地盤や埋立地・旧河道など

答え・解説

正答：エ

ア：岩盤は一般に液状化の典型条件ではない。
イ：飽和砂質地盤とは条件が異なる。
ウ：地盤条件でリスクは大きく異なる。
エ：液状化は飽和した緩い砂質地盤等で起こりやすく、地形履歴も重要な手掛かり。
総合解説：埋立地・旧河道等の地形情報と地下水・土質情報を組み合わせる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0121

6-4 統計・土地 > 災害リスク・宅地適性 | 難易度：標準

急傾斜地や崖の近くにある宅地を評価する際の考え方として、適切なものはどれか。

- ア．斜面の勾配・高さ、地質、湧水、擁壁・のり面保護、土砂災害警戒区域等を確認する。
- イ．眺望がよければ斜面安定性は確認不要である。
- ウ．斜面の上側だけは土砂災害の影響を受けない。
- エ．擁壁が存在すれば老朽化や排水状態を確認する必要はない。

答え・解説

正答：ア

ア：斜面災害は地形・地質・水・構造物の状態等を総合的に見る必要がある。
イ：眺望と安全性は別。
ウ：斜面上部でも変状・滑動等の影響があり得る。
エ：擁壁も維持管理が必要。
総合解説：崖地は現地確認と公的な区域指定情報の両方を確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0122

6-4 統計・土地 > 災害リスク・宅地適性 | 難易度：応用

新たに宅地を購入する際の安全性確認として、最も適切なものはどれか。

- ア．現在の外観だけで安全性を断定する。
- イ．地形分類、ハザードマップ、過去の土地利用、造成履歴、地盤調査、排水・擁壁の状態などを総合して判断する。
- ウ．不動産広告に「安全」とあれば公的資料の確認は不要である。
- エ．地価が高い土地は災害リスクが必ず低い。

答え・解説

正答：イ

ア：外観だけでは地下地盤・造成履歴等が分からない。
イ：宅地適性は複数の情報を組み合わせて判断するのが基本。
ウ：広告だけに依存しない。
エ：価格と災害リスクは単純な反比例関係ではない。
総合解説：宅建の土地問題では、単独の特徴を絶対視しない総合判断が重要。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0123

6-5 建物 > 建物構造 | 難易度：基礎

建築物の構造に関する記述として、正しいものはどれか。

ア．木造は主要構造部が必ず鉄筋コンクリートである。

イ．木材は水分の影響を一切受けない。

ウ．木造は主要構造部が木材を主体として構成される構造で、軽量で加工しやすい一方、腐朽・蟻害や防火への配慮が必要である。

エ．木造は地震力を全く受けない。

答え・解説

正答：ウ

ア：RC造の説明。

イ：木材は含水状態や腐朽等の影響を受ける。

ウ：木造は木材を主要構造に用いる。材料特性に応じて耐久・防火・耐震対策が必要。

エ：軽量でも地震力がゼロになるわけではない。

総合解説：構造ごとの長所だけでなく弱点と対策をセットで理解する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0124

6-4 統計・土地 > 建物構造 | 難易度：標準

鉄筋コンクリート造（RC造）の説明として正しいものはどれか。

ア．鉄骨だけで骨組みを構成しコンクリートを用いない構造である。

イ．木材だけを接着して構成する構造である。

ウ．コンクリートは引張に強いので鉄筋は不要である。

エ．鉄筋とコンクリートを一体化し、コンクリートの圧縮性能と鉄筋の引張性能を活かす構造である。

答え・解説

正答：エ

ア：鉄骨造の説明に近い。

イ：木造の説明。

ウ：コンクリートの引張弱点を鉄筋が補う。

エ：RC造は圧縮に強いコンクリートと引張に強い鉄筋を組み合わせる複合構造。

総合解説：RC造の材料役割は頻出。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0125

6-4 統計・土地 > 建物構造 | 難易度：標準

鉄骨造（S造）の説明として正しいものはどれか。

- ア．主要な骨組みに鋼材を用いる構造で、接合部や柱脚の強度・変形能力、防錆・耐火等への配慮が重要である。
- イ．主要構造部を土だけで造る構造である。
- ウ．鋼材は腐食しないので防錆は不要である。
- エ．鉄骨造では接合部の性能は構造安全性に影響しない。

答え・解説

正答：ア

ア：鉄骨造は鋼材を主要骨組みに用い、接合部・柱脚・防錆・耐火等が重要。
イ：該当しない。
ウ：鋼材は腐食対策が必要。
エ：接合部は重要な構造要素。
総合解説：鉄骨材そのものだけでなく接合部の性能も見る。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0126

6-4 統計・土地 > 建物構造 | 難易度：応用

鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）について、正しいものはどれか。

- ア．木造と鉄骨造を外壁だけで接着した構造である。
- イ．鉄骨と鉄筋コンクリートを一体化した構造である。
- ウ．鉄筋を用いず無筋コンクリートだけで造る構造である。
- エ．鉄骨を使うがコンクリートは構造上全く関与しない。

答え・解説

正答：イ

ア：定義が異なる。
イ：SRC造は鉄骨と鉄筋コンクリートを一体化して構成する。
ウ：無筋コンクリート造ではない。
エ：コンクリートも構造を担う。
総合解説：RC・S・SRCの名称と構成を確実に区別する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0127

6-4 統計・土地 > 建物構造 | 難易度：標準

建築物の耐震安全性を考える上で、構造体に求められる性能として適切なものはどれか。

- ア．強度だけが高ければ変形能力は一切不要である。
- イ．建物が硬ければ接合部の強度は不要である。
- ウ．必要な強度・剛性に加え、構造種別に応じて適切なじん性・変形能力を確保する。
- エ．耐震性は仕上げ材の色だけで決まる。

答え・解説

正答：ウ

ア：脆性的破壊を防ぐため変形能力も重要。

イ：接合部性能は重要。

ウ：耐震設計では強度・剛性・じん性や接合部性能等を総合的に確保する。

エ：色は構造性能を決めない。

総合解説：耐震は一つの数値だけでなく複数の性能要素で成立する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0128

6-4 統計・土地 > 建物構造 | 難易度：基礎

建築物の基礎の主な役割として、最も適切なものはどれか。

- ア．屋根の防水だけを行う。
- イ．室内の換気回数だけを定める。
- ウ．建物の広告価格を決める。
- エ．上部構造からの荷重を地盤へ安全に伝達し、過大な沈下や傾斜を防ぐ。

答え・解説

正答：エ

ア：防水だけの役割ではない。

イ：換気設備とは別。

ウ：価格決定機能ではない。

エ：基礎は上部構造の荷重を地盤に伝える構造上重要な部分。

総合解説：地盤と上部構造をつなぐ部分として基礎を理解する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0129

6-4 統計・土地 > 建物構造 | 難易度：標準

木造住宅などに設ける耐力壁の役割として、一般に最も適切なものはどれか。

- ア．地震や風による水平力に抵抗し、建物の変形や倒壊を抑える。
- イ．給水圧を高めるためだけに設ける。
- ウ．室内の照明を明るくするために設ける。
- エ．固定資産税を軽減するために設ける。

答え・解説

正答：ア

ア：耐力壁は水平力に抵抗する主要な構造要素。

イ：設備の役割ではない。

ウ：照明とは無関係。

エ：税制目的ではない。

総合解説：壁の『間仕切り』機能と『耐力』機能を区別する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0130

6-4 統計・土地 > 建物構造 | 難易度：応用

建築物の地震時挙動に関する一般的な説明として、適切なものはどれか。

- ア．建物重量は地震時の力と一切関係しない。
- イ．建物の重量は地震時の慣性力に関係するため、構造計画では重量・剛性・強度等を総合的に考慮する。
- ウ．軽い建物なら耐震設計は不要である。
- エ．重い建物ほど必ず安全である。

答え・解説

正答：イ

ア：無関係ではない。

イ：地震による慣性力は質量と加速度に関係し、重量は構造計画の重要要素。

ウ：軽量でも耐震性確保が必要。

エ：重量だけで安全性は決まらない。

総合解説：『軽い＝絶対安全』『重い＝絶対危険』の単純化を避ける。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0131

6-4 統計・土地 > 建物構造 | 難易度：基礎

建築物の耐震基準に関する記述として、正しいものはどれか。

- ア．新耐震基準は2000年に初めて導入された。
- イ．1981年以前の建物はすべて即時使用禁止である。
- ウ．一般に1981年（昭和56年）6月1日以降に適用された基準は「新耐震基準」と呼ばれる。
- エ．新耐震基準は木造には一切関係しない。

答え・解説

正答：ウ

ア：2000年にも木造基準等の改正はあるが、新耐震の起点は1981年。
イ：旧耐震建物が一律使用禁止という制度ではない。
ウ：1981年6月の建築基準法令改正後の基準を新耐震基準と呼ぶのが一般的。
エ：木造を含む建築物の耐震性検討に関係する。
総合解説：築年だけで安全を断定せず、必要に応じ耐震診断等を行う。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0132

6-4 統計・土地 > 建物構造 | 難易度：標準

木造、RC造、S造などの構造形式を比較する際の考え方として、最も適切なものはどれか。

- ア．RC造であれば施工不良があっても必ず安全である。
- イ．木造であれば耐震性を確保できない。
- ウ．S造であれば腐食や耐火対策は不要である。
- エ．構造形式ごとに特性があり、設計・施工・地盤・維持管理の状態を含めて安全性や耐久性を判断する。

答え・解説

正答：エ

ア：RCでも施工・劣化等の影響を受ける。
イ：木造でも適切な耐震設計が可能。
ウ：S造は防錆・耐火配慮が必要。
エ：構造形式だけで絶対的な優劣を決めることはできず、設計・施工・維持管理等が重要。
総合解説：宅建の建物問題では『〇造だから必ず安全／危険』という断定を疑う。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0133

6-4 統計・土地 > 建築材料・施工 | 難易度：基礎

コンクリートの力学的性質として、一般に正しいものはどれか。

- ア．圧縮には強いが引張には比較的弱いため、RC造では鉄筋で引張側を補強する。
- イ．引張には非常に強いが圧縮にはほとんど耐えない。
- ウ．水に触れると必ず直ちに強度を失う。
- エ．RC造では鉄筋とコンクリートは別々に働き一体性を必要としない。

答え・解説

正答：ア

ア：コンクリートは圧縮に強く引張に弱いことがRC造の基本。

イ：性質が逆。

ウ：適切に施工・養生されたコンクリートは水分だけで直ちに強度消失しない。

エ：付着して一体として働くことが重要。

総合解説：材料の弱点を別材料で補うのがRC造。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0134

6-4 統計・土地 > 建築材料・施工 | 難易度：標準

コンクリート打込み後の養生について、適切なものはどれか。

- ア．打込み直後からできるだけ急速に乾燥させる。
- イ．急激な水分の発散や温度変化を抑え、必要な期間、適切な湿润状態等を保つ。
- ウ．養生は強度・耐久性と無関係なので不要である。
- エ．冬期は凍結した地盤上にそのまま打ち込むのが望ましい。

答え・解説

正答：イ

ア：急乾燥は不適切。

イ：適切な養生は水和反応・強度発現・ひび割れ抑制等のため重要。

ウ：養生は品質に重要。

エ：凍結地盤上への打込みは避ける。

総合解説：施工後の養生もコンクリート品質の一部。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0135

6-4 統計・土地 > 建築材料・施工 | 難易度：標準

コンクリート施工でコールドジョイントの発生を防ぐための考え方として、適切なものはどれか。

- ア．打込みを何日も中断して境界を増やすほどよい。
- イ．打込み順序は構造品質に影響しない。
- ウ．打込み量・区画・順序や時間を適切に管理し、先に打ったコンクリートとの一体性を確保する。
- エ．硬化した後で水を掛ければ全て一体化する。

答え・解説

正答：ウ

ア：不連続部を増やすのは適切でない。

イ：施工順序は品質に関係する。

ウ：標準仕様書は打込み時間・区画・順序を適切に定めてコールドジョイントを防止する。

エ：単なる散水で構造的な一体性が回復するわけではない。

総合解説：施工管理の不備は材料性能が高くても欠陥につながる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0136

6-4 統計・土地 > 建築材料・施工 | 難易度：応用

鉄筋コンクリート造における鉄筋の「かぶり」の役割として、適切なものはどれか。

- ア．鉄筋を意図的に外気へ露出させるための空間である。
- イ．かぶり厚さは耐久性と無関係である。
- ウ．かぶりをゼロにするほど一般に耐久性が高まる。
- エ．鉄筋を火熱・腐食等から保護し、耐久性や耐火性の確保に関係する。

答え・解説

正答：エ

ア：露出させるものではない。

イ：耐久性に関係する。

ウ：必要なかぶりを確保する。

エ：コンクリートのかぶりは鉄筋保護や付着・耐火等に重要。

総合解説：RCの劣化では鉄筋腐食とかぶりの状態を確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0137

6-4 統計・土地 > 建築材料・施工 | 難易度：標準

建築物に用いる鋼材の維持管理について、正しいものはどれか。

- ア．水分・塩分等の環境により腐食するため、塗装やめっき等の防錆措置と定期的な点検が重要である。
- イ．鋼材は空気中では絶対に腐食しない。
- ウ．錆が発生するほど断面が必ず増えて強くなる。
- エ．屋外鋼材は仕上げや点検が不要である。

答え・解説

正答：ア

ア：鋼材は腐食により断面欠損等が生じ得るため防錆・維持管理が必要。

イ：腐食する。

ウ：腐食は性能低下につながる。

エ：屋外ほど環境作用への配慮が必要。

総合解説：材料の耐久性は初期性能だけでなく環境と維持管理に左右される。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0138

6-4 統計・土地 > 建築材料・施工 | 難易度：基礎

構造用木材の品質・耐久性に関する説明として、適切なものはどれか。

- ア．木材は含水率が変化しても寸法・耐久性に全く影響しない。
- イ．含水状態の管理は寸法変化や腐朽等に関係するため、適切な乾燥材の使用や雨水・湿気対策が重要である。
- ウ．木材は常に水中に置くほど腐朽しにくい。
- エ．構造用木材では品質管理は不要である。

答え・解説

正答：イ

ア：含水状態は影響する。

イ：木材は水分の影響を受け、乾燥・防水・換気等の配慮が耐久性に重要。

ウ：湿潤状態は腐朽等の要因になり得る。

エ：構造材にも品質管理が必要。

総合解説：木造の維持管理では雨漏り・結露・床下湿気などを早期に把握する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0139

6-4 統計・土地 > 建築材料・施工 | 難易度：標準

建築物に用いる断熱材の主な役割として、適切なものはどれか。

- ア．建物の所有権を公示する。
- イ．固定資産税率を下げるためだけに使う。
- ウ．外皮を通る熱の移動を抑え、室内温熱環境や省エネルギー性能の向上に寄与する。
- エ．地盤の支持力を高めるため基礎下だけに用いる材料である。

答え・解説

正答：ウ

ア：登記材料ではない。
イ：税制だけが目的ではない。
ウ：断熱材は熱移動を抑えるために外壁・屋根・床等へ用いる。
エ：地盤補強材の定義ではない。
総合解説：断熱と防水・防湿は関連するが役割は区別する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0140

6-4 統計・土地 > 建築材料・施工 | 難易度：基礎

屋根やバルコニー等の防水施工・維持管理について、最も適切なものはどれか。

- ア．雨漏りは構造材の耐久性と無関係である。
- イ．排水口は詰まっている方が防水性が高い。
- ウ．防水層は施工後一切点検する必要がない。
- エ．防水層や排水口の劣化・損傷を点検し、雨水浸入を防ぐことは構造材や仕上げ材の耐久性維持に重要である。

答え・解説

正答：エ

ア：耐久性に関係する。
イ：排水不良は滞水を招く。
ウ：経年劣化するため点検・補修が必要。
エ：雨水浸入は木材腐朽・鉄部腐食・仕上げ劣化等の要因となるため、防水と排水の維持が重要。
総合解説：水を建物内部へ入れないことは長寿命化の基本。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0141

6-4 統計・土地 > 設備・耐震・維持保全 | 難易度：基礎

建築物の地震対策に関する説明として、最も適切なものはどれか。

ア．耐震は構造体の強度等で地震力に抵抗し、制振は装置等で揺れのエネルギーを吸収し、免震は上部構造へ伝わる地震動を低減する考え方である。

イ．耐震・制振・免震はすべて同じ意味である。

ウ．免震は建物を地盤へ完全固定して揺れを増幅させる方法である。

エ．制振は給排水管の騒音だけを抑える仕組みである。

答え・解説

正答：ア

ア：三者は地震応答を抑える方法が異なる。

イ：同義ではない。

ウ：免震は地震動の伝達低減を狙う。

エ：制振は構造物の振動エネルギーを吸収する。

総合解説：名称だけでなく仕組みの違いを理解する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0142

6-4 統計・土地 > 設備・耐震・維持保全 | 難易度：標準

1981年以前の旧耐震基準で建てられた既存建築物について、安全性を確認する対応として適切なものはどれか。

ア．旧耐震であるだけで必ず直ちに解体しなければならない。

イ．築年や構造等を確認し、必要に応じ耐震診断を行い、結果に応じ耐震改修等を検討する。

ウ．外壁がきれいなら耐震診断は絶対に不要である。

エ．登記簿の床面積だけで耐震性能を確定する。

答え・解説

正答：イ

ア：一律即時解体ではない。

イ：旧耐震建物は被害リスクに留意し、診断・改修で性能を確認・向上させる考え方が重要。

ウ：外観だけでは耐震性能を判断できない。

エ：床面積だけでは分らない。

総合解説：築年はスクリーニング情報であり、個別性能は診断等で確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0143

6-4 統計・土地 > 設備・耐震・維持保全 | 難易度：標準

住宅の換気設備の主な役割として、適切なものはどれか。

- ア．地盤支持力を高める。
- イ．固定資産税評価額を決定する。
- ウ．室内の汚染物質や湿気等を排出し、必要な外気を取り入れて室内空気環境を保つ。
- エ．建物の所有権を第三者に対抗する。

答え・解説

正答：ウ

ア：地盤改良ではない。
イ：税評価とは無関係。
ウ：換気設備は室内空気質や湿気管理に関わる建築設備。
エ：登記制度ではない。
総合解説：換気不良は結露・カビ等の要因にもなり得る。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0144

6-4 統計・土地 > 設備・耐震・維持保全 | 難易度：応用

住宅の排水設備に設けるトラップの主な役割として、最も適切なものはどれか。

- ア．給水圧を増大させる。
- イ．地震時の建物の揺れを吸収する。
- ウ．屋根の耐風性能を高める。
- エ．封水によって下水管等からの悪臭や害虫の室内侵入を防ぐ。

答え・解説

正答：エ

ア：給水設備の増圧装置ではない。
イ：制振装置ではない。
ウ：屋根構造とは無関係。
エ：排水トラップは水封により下水系統と室内を遮断する。
総合解説：設備の名称と機能を一致させる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0145

6-4 統計・土地 > 設備・耐震・維持保全 | 難易度：標準

集合住宅等の設備配管の維持管理性を高める設計として、適切なものはどれか。

- ア．点検口や設備スペースを確保し、配管の点検・清掃・補修・交換がしやすいようにする。
- イ．配管をすべて構造躯体の奥深くへ埋め込み、点検口を設けない。
- ウ．漏水しても確認できないよう配管を密閉する。
- エ．更新性は建物寿命と無関係なので考慮しない。

答え・解説

正答：ア

ア：設備は構造体より寿命が短い場合も多く、点検・交換のしやすさが重要。
イ：点検不能は維持管理上不利。
ウ：漏水の早期発見が重要。
エ：更新性は長寿命化に関係する。
総合解説：躯体と設備の寿命差を考え、交換しやすくする。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0146

6-4 統計・土地 > 設備・耐震・維持保全 | 難易度：基礎

天井に雨染みが現れた場合の維持保全として、最も適切なものはどれか。

- ア．内装の染みだけを塗りつぶし、原因調査はしない。
- イ．屋根・外壁・開口部等の侵入経路を調査し、原因を特定して防水補修を行う。
- ウ．雨水は建物耐久性と無関係なので放置する。
- エ．排水口を塞いで水を屋上に貯める。

答え・解説

正答：イ

ア：表面処理だけでは再発する。
イ：雨漏りは構造材・断熱材・内装等の劣化につながるため原因除去が必要。
ウ：耐久性に影響する。
エ：滞水を増やすのは不適切。
総合解説：症状ではなく原因に対処するのが維持保全の基本。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0147

6-4 統計・土地 > 設備・耐震・維持保全 | 難易度：標準

RC造建築物にひび割れが見つかった場合の対応として、最も適切なものはどれか。

ア．ひび割れはすべて構造上無害なので必ず放置する。

イ．どんなひび割れも建物が直ちに倒壊する証拠である。

ウ．幅・長さ・発生位置・進行性・漏水や錆汁等を確認し、必要に応じ専門家が原因と補修方法を判断する。

エ．外観だけを塗装すれば原因の確認は不要である。

答え・解説

正答：ウ

ア：全て無害とはいえない。

イ：全て即倒壊ともいえない。

ウ：ひび割れには収縮等から構造的な原因まで様々なものがあり、状況評価が必要。

エ：原因に応じた対応が必要。

総合解説：建物劣化は『異常の有無』だけでなく程度・原因・進行性で判断する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0148

6-4 統計・土地 > 設備・耐震・維持保全 | 難易度：応用

木造住宅の維持保全として、適切なものはどれか。

ア．木部を常時濡らしておくほど耐久性が高まる。

イ．床下換気や漏水確認は不要である。

ウ．腐朽が進んでも構造性能には影響しない。

エ．雨漏り・結露・床下の高湿度を抑え、木部の腐朽や蟻害の兆候を定期的に確認する。

答え・解説

正答：エ

ア：湿潤は腐朽等の要因となる。

イ：床下等の湿気・漏水確認は重要。

ウ：腐朽は断面欠損等につながり得る。

エ：木材の耐久性確保には水分管理と劣化兆候の早期発見が重要。

総合解説：木造では『水を入れない・ためない・早く気付く』が基本。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0149

6-4 統計・土地 > 設備・耐震・維持保全 | 難易度：基礎

建物の長期的な維持保全について、最も適切な考え方はどれか。

- ア．劣化する部位や設備の周期を見込み、定期点検と計画的な修繕・更新を行う。
- イ．故障や漏水が発生するまで一切点検しない。
- ウ．建物は完成後に劣化しないので修繕計画は不要である。
- エ．設備は躯体より必ず寿命が長いので交換を考えなくてよい。

答え・解説

正答：ア

- ア：予防保全・計画修繕により安全性・機能・資産価値を維持しやすくなる。
 - イ：事後対応だけでは被害・費用が拡大し得る。
 - ウ：建物は経年劣化する。
 - エ：設備は更新が必要となることが多い。
- 総合解説：維持管理は建物性能の一部と考える。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0150

6-4 統計・土地 > 設備・耐震・維持保全 | 難易度：標準

中古住宅を購入する際の建物状態確認として、最も適切なものはどれか。

- ア．内装の壁紙が新しければ構造・設備の確認は不要である。
- イ．構造・基礎、屋根・外壁、防水、給排水・換気等の設備、耐震性、劣化状況、修繕履歴を総合して確認する。
- ウ．築年が新しければ雨漏りや設備不良は絶対にない。
- エ．販売価格が高ければ耐震性と維持管理状態は必ず良好である。

答え・解説

正答：イ

- ア：内装更新は構造性能を保証しない。
 - イ：既存住宅は見た目だけでなく構造・設備・劣化・履歴等を総合的に確認する。
 - ウ：新しい建物でも不具合は起こり得る。
 - エ：価格だけで性能を断定できない。
- 総合解説：土地と同様、建物も単一指標でなく総合評価が重要。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01