FP STUDY LAB
エフピースタディラボ

FP STUDY LAB｜CFP試験学習サイト（非公式）

CFP®資格審査試験 学習用　オリジナル問題

不動産運用設計
解答・解説集

50問

法令の基準日	2026年4月1日時点の制度（問題ごとに記載）
確認状況	全問 作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）
版	2026-11-14 版（元データ 4cb18a2）

本書は日本FP協会の公式教材ではありません。非公式の学習サービス FP STUDY LAB が作成した、練習用のオリジナル問題集です。無料で配布しています。

はじめにお読みください

- 本書は、学習サービス「FP STUDY LAB」が作成した、CFP®資格審査試験の非公式の学習教材です。日本FP協会（NPO法人日本ファイナンシャル・プランナーズ協会）およびFinancial Planning Standards Board Ltd.（FPSB）とは一切関係がなく、これらの団体が提供・監修・推奨するものではありません。
- 本書の問題はすべて本サイトのオリジナル問題です。CFP®資格審査試験の過去問題を転載したものではありません。
- 問題と解説は、各問題に記載した基準日時点の法令・制度に基づいて作成していますが、正確性を保証するものではありません。法改正により内容が変わることがあります。実際の受験や実務では、必ず最新の法令や公式の情報を確認してください。
- 全問の確認状況は「作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）」です。有資格者によるレビューは完了していません。
- 教材（問題・解説）の制作の補助と、根拠との照合にAIを利用しています。CFP®資格の保有者・専門家による監修は受けていません。
- 問題文と選択肢は、同じ課目の「問題集」に載せています。解答・解説集の選択肢の記号（A〜D）は、問題集と同じです。
- 問題・解説の内容は、FP STUDY LAB｜CFP試験学習サイト（非公式）の問題データ（Web版と同じもの）から作成しています。Web版で問題を修正した場合は、本書も作り直します。表紙の版の日付を確認してください。

CFP®、CERTIFIED FINANCIAL PLANNER®、およびサーティファイド ファイナンシャル プランナー®は、米国外においてはFinancial Planning Standards Board Ltd.(FPSB)の登録商標で、FPSBとのライセンス契約の下に、日本国内においてはNPO法人日本FP協会が商標の使用を認めています。

目次

正答一覧 5

第1問	real-estate-001	建ぺい率	6
第2問	real-estate-002	容積率	7
第3問	real-estate-003	定期建物賃貸借（定期借家）	8
第4問	real-estate-004	固定資産税（住宅用地の特例）	9
第5問	real-estate-005	居住用財産の3,000万円特別控除	9
第6問	real-estate-006	不動産取得税	10
第7問	real-estate-007	宅地建物取引業法（媒介契約）	11
第8問	real-estate-008	借地権の種類と存続期間	12
第9問	real-estate-009	区分所有法（建替え決議）	13
第10問	real-estate-010	土地・建物の譲渡所得（長期・短期）	14
第11問	real-estate-011	宅地建物取引業法（重要事項の説明）	15
第12問	real-estate-012	宅地建物取引業法（手付の額の制限）	15
第13問	real-estate-013	借地借家法（普通建物賃貸借）	16
第14問	real-estate-014	農地法（権利移動・転用の許可）	17
第15問	real-estate-015	都市計画法（開発許可の規模）	18
第16問	real-estate-016	建築基準法（2項道路と敷地面積）	19
第17問	real-estate-017	不動産投資（NOI利回り）	20
第18問	real-estate-018	不動産投資（自己資金利回りとレバレッジ）	21
第19問	real-estate-019	譲渡所得の取得費（概算取得費）	22
第20問	real-estate-020	地価公示	23
第21問	real-estate-021	固定資産税（標準税率・免税点）	24
第22問	real-estate-022	都市計画税（小規模住宅用地）	25
第23問	real-estate-023	区分所有法（集会の招集）	25
第24問	real-estate-024	不動産登記（仮登記）	26
第25問	real-estate-025	借地借家法（造作買取請求権）	27
第26問	real-estate-026	宅地建物取引業法（37条書面）	28
第27問	real-estate-027	収用等の5,000万円特別控除	29
第28問	real-estate-028	収益価格（直接還元法）	30
第29問	real-estate-029	固定資産税の評価替え（基準年度）	31
第30問	real-estate-030	建ぺい率の適用除外（防火地域内の耐火建築物等）	31
第31問	real-estate-031	登録免許税（相続による所有権の移転登記）	32
第32問	real-estate-032	建築基準法（低層住居専用地域の高さ制限）	33
第33問	real-estate-033	都市計画法（区域区分）	34
第34問	real-estate-034	宅地建物取引業法（担保責任の特約の制限）	35
第35問	real-estate-035	借地借家法（借地権の対抗力）	36

第36問	real-estate-036	区分所有法（規約の設定・変更）	36
第37問	real-estate-037	居住用財産の軽減税率の特例	37
第38問	real-estate-038	建ぺい率（敷地が2つの地域にわたる場合）	38
第39問	real-estate-039	借地借家法（借賃増減請求権）	39
第40問	real-estate-040	不動産投資（正味現在価値）	40
第41問	real-estate-041	宅地建物取引業法（クーリング・オフ）	40
第42問	real-estate-042	建築基準法（接道義務）	41
第43問	real-estate-043	借地借家法（建物買取請求権）	42
第44問	real-estate-044	区分所有法（専有部分と敷地利用権の分離処分の禁止）	43
第45問	real-estate-045	相続登記の申請義務	44
第46問	real-estate-046	相続税額の取得費加算の特例	45
第47問	real-estate-047	不動産投資（DSCR）	46
第48問	real-estate-048	固定資産税の納税義務者と賦課期日	46
第49問	real-estate-049	不動産の価格（原価法）	47
第50問	real-estate-050	都市計画税の課税区域	48

正答一覧　不動産運用設計

番号	問題ID	正答	番号	問題ID	正答
1	real-estate-001	**C**	26	real-estate-026	**A**
2	real-estate-002	**B**	27	real-estate-027	**B**
3	real-estate-003	**D**	28	real-estate-028	**C**
4	real-estate-004	**B**	29	real-estate-029	**D**
5	real-estate-005	**C**	30	real-estate-030	**B**
6	real-estate-006	**A**	31	real-estate-031	**D**
7	real-estate-007	**D**	32	real-estate-032	**A**
8	real-estate-008	**B**	33	real-estate-033	**C**
9	real-estate-009	**D**	34	real-estate-034	**B**
10	real-estate-010	**D**	35	real-estate-035	**D**
11	real-estate-011	**A**	36	real-estate-036	**A**
12	real-estate-012	**C**	37	real-estate-037	**C**
13	real-estate-013	**B**	38	real-estate-038	**B**
14	real-estate-014	**D**	39	real-estate-039	**D**
15	real-estate-015	**C**	40	real-estate-040	**A**
16	real-estate-016	**B**	41	real-estate-041	**C**
17	real-estate-017	**B**	42	real-estate-042	**D**
18	real-estate-018	**C**	43	real-estate-043	**B**
19	real-estate-019	**B**	44	real-estate-044	**A**
20	real-estate-020	**A**	45	real-estate-045	**D**
21	real-estate-021	**C**	46	real-estate-046	**B**
22	real-estate-022	**A**	47	real-estate-047	**C**
23	real-estate-023	**D**	48	real-estate-048	**A**
24	real-estate-024	**B**	49	real-estate-049	**C**
25	real-estate-025	**C**	50	real-estate-050	**B**

課目2　不動産運用設計

解答・解説（50問）

第1問　real-estate-001　不動産・建ぺい率

正答 C　160㎡

準防火地域内の耐火建築物等で＋10%、特定行政庁が指定する角地で＋10%となり、建ぺい率は80%です。200㎡ × 80% ＝ 160㎡です。

計算・判断の手順

1. 指定建ぺい率：60%
2. 準防火地域内にある耐火建築物等（または準耐火建築物等）：＋10%
3. 特定行政庁が指定する角地：＋10%
4. 適用される建ぺい率：60% ＋ 10% ＋ 10% ＝ 80%
5. 建築面積の最高限度：200㎡ × 80% ＝ 160㎡

選択肢ごとの説明

× **A**　120㎡
緩和をまったく適用していません（200㎡ × 60%）。

× **B**　140㎡
緩和を一方（＋10%）しか適用していません（200㎡ × 70%）。

○ **C**　160㎡
これが正解です。

× **D**　180㎡
緩和を合計＋30%と数えた誤りです。

あわせて覚えたいポイント

- 2019年6月の改正で、準防火地域内の耐火建築物等・準耐火建築物等も＋10%の緩和の対象になりました。
- 指定建ぺい率80%の地域内で、かつ防火地域内にある耐火建築物等は、建ぺい率の制限が適用されません（100%）。
- 延焼防止性能が耐火建築物等と同等以上の建築物も「耐火建築物等」に含まれます。

根拠と基準日

- 建築基準法 第53条第1項（用途地域ごとの建ぺい率の限度）
- 建築基準法 第53条第3項第1号（準防火地域内にあるイ（耐火建築物等）に該当する建築物に対する＋1/10の緩和（同号口は準耐火建築物等））
- 建築基準法 第53条第3項第2号（特定行政庁が指定する角地に対する＋1/10の緩和）

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月10日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第2問 real-estate-002 不動産・容積率

正答 B　720㎡

前面道路の幅員が12m未満なので、「幅員 × 4/10」と指定容積率のうち小さい方が適用されます。6m × 4/10 ＝ 240%なので、300㎡ × 240% ＝ 720㎡です。

計算・判断の手順

1. 前面道路の幅員が12m未満なので、前面道路による容積率の制限を確認します。
2. 住居系の用途地域の法定乗数は4/10：6m × 4/10 ＝ 24/10 ＝ 240%
3. 指定容積率300%と比べて、小さい方の240%を適用します。
4. 延べ面積の最高限度：300㎡ × 240% ＝ 720㎡

選択肢ごとの説明

× A　540㎡
法定乗数を3/10（180%）として計算しています。

○ B　720㎡
これが正解です。

× C　900㎡
前面道路の幅員による制限を考えず、指定容積率300%をそのまま適用しています。

× D　1,080㎡
法定乗数を6/10として360%と計算し、さらに指定容積率（300%）と比べずに適用しています。

あわせて覚えたいポイント

- 住居系の用途地域は原則4/10、それ以外（商業系・工業系など）は原則6/10です。
- 前面道路が2本以上あるときは、幅員が最も広い道路で計算します。
- 建ぺい率と異なり、容積率には角地による緩和がありません。

根拠と基準日

- 建築基準法 第52条第1項（用途地域ごとの容積率の限度（指定容積率））
- 建築基準法 第52条第2項第2号（前面道路の幅員が12m未満の場合の制限（住居系の用途地域は原則4/10））

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月10日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第3問　real-estate-003　不動産・定期建物賃貸借（定期借家）

正答 D　**賃貸人は、あらかじめ、契約の更新がなく期間の満了により終了することを、書面を交付して賃借人に説明しなければならない。**

定期建物賃貸借は、書面（電磁的記録を含む）で契約し、事前に「更新がなく期間満了で終了する」ことを書面を交付して説明する必要があります。

計算・判断の手順

1. 契約：公正証書による等、書面（または電磁的記録）でする必要があります。
2. 事前説明：賃貸人は、あらかじめ書面を交付して説明しなければなりません（賃借人の承諾を得て電磁的方法で提供することもできます）。
3. 説明をしなかったときは、更新がない旨の定めは無効になります。

選択肢ごとの説明

× A　当事者が口頭で合意すれば、契約の更新がない定期建物賃貸借とすることができる。
口頭の合意では足りません。書面（または電磁的記録）による契約が必要です。

× B　定期建物賃貸借の契約期間は、1年以上としなければならない。
定期建物賃貸借では、1年未満の期間も定めることができます（1年未満の期間を「期間の定めがないもの」とみなす規定が適用されません）。

× C　賃貸人が事前に説明をしなくても、契約書に「更新がない」と書かれていれば、更新がない旨の定めは有効である。
事前の説明をしなかったときは、更新がない旨の定めは無効になります。

○ D　賃貸人は、あらかじめ、契約の更新がなく期間の満了により終了することを、書面を交付して賃借人に説明しなければならない。
これが正解です。

あわせて覚えたいポイント

- 普通借家契約では、正当事由がなければ、賃貸人から更新を拒絶できません。定期借家契約は更新されず、期間満了で終了します。ただし、契約期間が1年以上の場合、賃貸人は期間満了の1年前から6か月前までの間（通知期間）に終了の通知をしなければ、終了を賃借人に対抗できません。通知期間を過ぎてから通知した場合は、その通知の日から6か月を経過した後に対抗できます。
- 居住用で床面積200㎡未満の建物では、転勤などやむを得ない事情があれば、賃借人から中途解約を申し入れることができます（借地借家法第38条第7項）。

根拠と基準日

- 借地借家法 第38条第6項（期間1年以上の定期建物賃貸借では、通知期間（期間満了の1年前から6月前まで）に終了の通知をしなければ、終了を賃借人に対抗できない（通知期間経過後の通知は、通知の日から6月経過後に対抗可））
- 借地借家法 第28条（建物の賃貸人による更新拒絶の通知・解約の申入れには正当事由が必要（普通借家））
- 借地借家法 第38条第1項〜第5項（書面による契約、電磁的記録、事前の書面交付による説明、電磁的方法による提供、説明がない場合の無効）

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月11日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第4問　real-estate-004　不動産・固定資産税（住宅用地の特例）

正答 B　800万円

住居1戸あたり200㎡までは評価額の1/6、200㎡を超える部分は1/3になります。2,400万円×1/6＋1,200万円×1/3＝800万円です。

計算・判断の手順

1. 小規模住宅用地（200㎡以下の部分）：12万円 × 200㎡ ＝ 2,400万円 → × 1/6 ＝ 400万円
2. 一般住宅用地（200㎡を超える部分）：12万円 × 100㎡ ＝ 1,200万円 → × 1/3 ＝ 400万円
3. 課税標準の額：400万円 ＋ 400万円 ＝ 800万円

選択肢ごとの説明

× **A**　600万円
300㎡全体に1/6を適用しています。

○ **B**　800万円
これが正解です。

× **C**　1,200万円
300㎡全体に1/3を適用しています。

× **D**　3,600万円
特例を適用していません。

あわせて覚えたいポイント

- 200㎡の判定は、住居1戸あたりで行います（住居が2戸なら400㎡まで1/6）。
- 都市計画税にも住宅用地の特例がありますが、割合は固定資産税と異なります。

根拠と基準日

- 地方税法 第349条の3の2第1項・第2項（住宅用地の課税標準は価格の1/3、小規模住宅用地（住居1戸あたり200㎡以下の部分）は1/6）

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月11日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第5問　real-estate-005　不動産・居住用財産の3,000万円特別控除

正答 C　800万円

譲渡益は6,000万円−2,000万円−200万円＝3,800万円です。3,000万円を控除して、譲渡所得の金額は800万円です。

計算・判断の手順

1. 譲渡益：6,000万円 −（2,000万円 ＋ 200万円）＝ 3,800万円
2. 特別控除：3,000万円
3. 譲渡所得の金額：3,800万円 − 3,000万円 ＝ 800万円

第5問（real-estate-005）の続き

選択肢ごとの説明

× A　3,800万円
特別控除を差し引いていません。

× B　1,000万円
譲渡費用200万円を差し引いていません。

○ C　800万円
これが正解です。

× D　0円
特別控除の額は最高3,000万円で、譲渡益の全額が控除されるわけではありません。

あわせて覚えたいポイント

- この特例は、所有期間の長短に関係なく適用できます。
- 前年または前々年にこの特例などを受けている場合や、親子・夫婦など特別な関係がある人への売却には適用されません。

根拠と基準日

- 租税特別措置法 第35条第1項（居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得・短期譲渡所得の特別控除（3,000万円））

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月11日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第6問　real-estate-006　不動産・不動産取得税

正答 A　24万円

新築住宅の課税標準は、価格から1戸あたり1,200万円を控除した額です。2027年3月31日までに住宅を取得した場合の標準税率は3%です。

計算・判断の手順

1. 課税標準：2,000万円 − 1,200万円 ＝ 800万円（地方税法 第73条の14第1項）
2. 標準税率：本則は4%（第73条の15）ですが、2006年4月1日から2027年3月31日までの住宅・土地の取得は3%（附則第11条の2第1項）
3. 税額：800万円 × 3% ＝ 24万円

選択肢ごとの説明

○ A　24万円
これが正解です。

× B　32万円
本則の標準税率4%で計算した誤りです（800万円 × 4% ＝ 32万円）。2027年3月31日までの住宅の取得は3%です。

× C　60万円
1,200万円の控除をしないで計算した誤りです（2,000万円 × 3% ＝ 60万円）。

× D　80万円
控除をせず、本則の税率4%で計算した誤りです（2,000万円 × 4% ＝ 80万円）。

第6問（real-estate-006）の続き

あわせて覚えたいポイント

- 不動産取得税は、不動産の所在する都道府県が課す税金です。
- 標準税率3%の特例は、住宅と土地の取得が対象です。住宅以外の家屋（店舗・事務所など）の取得は本則の4%です。

根拠と基準日

- 地方税法 第73条の14第1項（新築住宅の取得に係る課税標準の特例（1戸につき1,200万円を価格から控除））
- 地方税法 第73条の15（不動産取得税の標準税率（100分の4））
- 地方税法 附則第11条の2第1項（平成18年4月1日から令和9年3月31日までの住宅又は土地の取得は、標準税率を100分の3とする）

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月11日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第7問　real-estate-007　不動産・宅地建物取引業法（媒介契約）

正答 D　**専任媒介契約の有効期間は3か月を超えることができず、これより長い期間を定めたときは、その期間は3か月となる。**

専任媒介契約（専属専任媒介契約を含む）の有効期間は3か月が上限で、これより長い期間を定めても3か月になります。

計算・判断の手順

1. 有効期間：専任媒介契約は3か月を超えることができない（宅地建物取引業法 第34条の2第3項）
2. 指定流通機構への登録義務：専任媒介契約を締結したとき（同条第5項）
3. 業務の処理状況の報告：専任媒介契約は2週間に1回以上、専属専任媒介契約は1週間に1回以上（同条第9項）

選択肢ごとの説明

× A　一般媒介契約を締結した場合も、宅地建物取引業者は、物件を指定流通機構に登録しなければならない。
指定流通機構（レインズ）への登録が義務付けられているのは、専任媒介契約を締結した場合です。一般媒介契約には登録義務はありません。

× B　専任媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、業務の処理状況を1か月に1回以上、依頼者に報告すればよい。
専任媒介契約の報告は、2週間に1回以上です（専属専任媒介契約は1週間に1回以上）。

× C　専属専任媒介契約の有効期間は、6か月を超えることができない。
専属専任媒介契約も専任媒介契約の一種で、有効期間は3か月が上限です。

○ D　専任媒介契約の有効期間は3か月を超えることができず、これより長い期間を定めたときは、その期間は3か月となる。
これが正解です。

あわせて覚えたいポイント

- 有効期間は、依頼者の申出により更新できますが、更新後の期間も3か月を超えることはできません。
- 媒介契約の目的物の売買の申込みがあったときは、媒介契約の種類にかかわらず、遅滞なく依頼者に報告しなければなりません。

第7問（real-estate-007）の続き

根拠と基準日

- 宅地建物取引業法 第34条の2第3項・第4項（専任媒介契約の有効期間は3月を超えることができない。更新後も3月まで）
- 宅地建物取引業法 第34条の2第5項（専任媒介契約を締結したときの指定流通機構への登録）
- 宅地建物取引業法 第34条の2第8項・第9項（申込みの報告、業務の処理状況の報告（専任：2週間に1回以上、専属専任：1週間に1回以上））

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月11日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第8問　real-estate-008　不動産・借地権の種類と存続期間

正答 B　**一般定期借地権は、存続期間を50年以上として設定し、契約の更新がないことなどの特約は、公正証書による等書面（電磁的記録を含む）によってしなければならない。**

一般定期借地権は、存続期間を50年以上とし、更新がないことなどの特約を書面（電磁的記録を含む）で定めます。

計算・判断の手順

1. 普通借地権：存続期間は30年。契約でこれより長い期間を定めたときは、その期間（借地借家法 第3条）
2. 一般定期借地権：存続期間50年以上。特約は公正証書による等書面（電磁的記録によるときは書面とみなす）（第22条）
3. 事業用定期借地権等：専ら事業の用に供する建物（居住の用に供するものを除く）の所有が目的。存続期間10年以上50年未満。公正証書による契約（第23条）
4. 建物譲渡特約付借地権：設定後30年以上を経過した日に建物を相当の対価で譲渡する特約（第24条）

選択肢ごとの説明

× A　普通借地権の存続期間は20年であり、契約でこれより長い期間を定めることはできない。
普通借地権の存続期間は30年です。また、契約でこれより長い期間を定めることができます。

○ B　一般定期借地権は、存続期間を50年以上として設定し、契約の更新がないことなどの特約は、公正証書による等書面（電磁的記録を含む）によってしなければならない。
これが正解です。

× C　事業用定期借地権等は、居住の用に供する賃貸マンションの所有を目的として設定することができる。
事業用定期借地権等は、専ら事業の用に供する建物（居住の用に供するものを除く）の所有を目的とする場合に限られます。賃貸マンションは居住用のため設定できません。

× D　建物譲渡特約付借地権は、借地権の設定後20年以上を経過した日に、建物を借地権設定者に相当の対価で譲渡する旨を定めるものである。
建物譲渡特約付借地権は、設定後30年以上を経過した日に建物を譲渡する旨の特約です。

あわせて覚えたいポイント

- 事業用定期借地権等の設定を目的とする契約は、公正証書によってしなければなりません（一般定期借地権の「公正証書による等書面」とは異なります）。

第8問（real-estate-008）の続き

根拠と基準日

- 借地借家法 第3条（借地権の存続期間は30年。契約でこれより長い期間を定めたときはその期間）
- 借地借家法 第22条（定期借地権（存続期間50年以上、特約は公正証書による等書面。電磁的記録は書面とみなす））
- 借地借家法 第23条（事業用定期借地権等（専ら事業の用に供する建物〔居住の用に供するものを除く〕、公正証書による契約））
- 借地借家法 第24条（建物譲渡特約付借地権（設定後30年以上を経過した日に譲渡））

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月11日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第9問　real-estate-009　不動産・区分所有法（建替え決議）

正答 D　**建替え決議は、原則として、集会において区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で行う。ただし、耐震性の基準に適合しないなど一定の建物では、各4分の3以上に緩和される。**

建替え決議は、原則として区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で行います。耐震性・防火性の基準に適合しないなど一定の場合は、各4分の3以上となります。

計算・判断の手順

1. 原則：区分所有者（議決権を有しないものを除く）及び議決権の各5分の4以上（区分所有法 第62条第1項）
2. 地震や火災に対する安全性の基準に適合しない建物など、第62条第2項各号に該当する場合は「4分の3」に読み替え（同条第2項）

選択肢ごとの説明

× A　建替え決議をするには、区分所有者全員の同意が必要である。
建替え決議は多数決で行うことができ、区分所有者全員の同意は必要ありません。

× B　建替え決議は、集会において、区分所有者及び議決権の各過半数で行うことができる。
建替え決議には、過半数ではなく、各5分の4以上（一定の場合は各4分の3以上）の多数が必要です。

× C　建替え決議は、建物の状態にかかわらず、集会において区分所有者及び議決権の各3分の2以上の多数で行う。
建替え決議の要件は、原則として各5分の4以上です。3分の2という要件はありません。

○ D　建替え決議は、原則として、集会において区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で行う。ただし、耐震性の基準に適合しないなど一定の建物では、各4分の3以上に緩和される。
これが正解です。

あわせて覚えたいポイント

- 区分所有法は2025年に改正され、2026年4月1日に施行されました。耐震性の基準に適合しない建物などの建替え決議の要件の緩和は、この改正によるものです。
- 規約の設定・変更・廃止は、区分所有者及び議決権の各過半数を有する者が出席した集会で、出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数による決議で行います（第31条第1項）。

第9問（real-estate-009）の続き

根拠と基準日

- 建物の区分所有等に関する法律 第62条第1項（建替え決議は、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数）
- 建物の区分所有等に関する法律 第62条第2項（地震・火災に対する安全性の基準に適合しない建物などは「4分の3」に読み替え）
- 建物の区分所有等に関する法律 第31条第1項（規約の設定・変更・廃止の決議（出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3以上））

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月11日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第10問　real-estate-010　不動産・土地・建物の譲渡所得（長期・短期）

正答 D　**短期譲渡所得となり、所得税は300万円**

長期・短期の区分は、譲渡した年の1月1日時点の所有期間が5年を超えるかどうかで判定します。2026年1月1日時点の所有期間は4年10か月なので、短期譲渡所得です。所得税の税率は30%です。

計算・判断の手順

1. 2026年1月1日時点の所有期間：2021年3月1日 〜 2026年1月1日 ＝ 4年10か月（5年以下）
2. 区分：短期譲渡所得（租税特別措置法 第32条第1項）
3. 所得税：1,000万円 × 30% ＝ 300万円

選択肢ごとの説明

× **A**　長期譲渡所得となり、所得税は150万円
所有期間を売却した日（2026年7月20日）で判定した誤りです（5年4か月で長期と判定）。所有期間は、譲渡した年の1月1日時点で判定します。

× **B**　長期譲渡所得となり、所得税は300万円
長期譲渡所得の所得税の税率は15%です。また、この売却は短期譲渡所得です。

× **C**　短期譲渡所得となり、所得税は150万円
短期譲渡所得の所得税の税率は30%です（15%は長期譲渡所得の税率）。

○ **D**　短期譲渡所得となり、所得税は300万円
これが正解です。

あわせて覚えたいポイント

- 長期譲渡所得の所得税の税率は15%です（租税特別措置法 第31条第1項）。
- 土地・建物の譲渡所得は、他の所得と区分して税額を計算する分離課税です。

根拠と基準日

- 租税特別措置法 第31条第1項（その年1月1日において所有期間が5年を超える土地等・建物等の譲渡（長期譲渡所得）は、所得税15%）
- 租税特別措置法 第32条第1項（その年1月1日において所有期間が5年以下の土地等・建物等の譲渡（短期譲渡所得）は、所得税30%）
- 国税庁 タックスアンサー No.3202（譲渡所得の計算のしかた（分離課税）（令和8年4月1日現在法令等））

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月11日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第11問　real-estate-011　不動産・宅地建物取引業法（重要事項の説明）

正答 A　**売買契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士に、重要事項を記載した書面を交付して説明をさせなければならない。**

重要事項の説明は、契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士が、書面を交付して行います。

計算・判断の手順

1. 時期：売買・交換・貸借の契約が成立するまでの間（宅地建物取引業法 第35条第1項）
2. 説明する人：宅地建物取引士（同項）
3. 方法：重要事項を記載した書面を交付して説明（同項）

選択肢ごとの説明

○ **A**　売買契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士に、重要事項を記載した書面を交付して説明をさせなければならない。
これが正解です。

× **B**　重要事項の説明は、売買契約が成立した後、遅滞なく行えばよい。
重要事項の説明は、契約が成立するまでの間に行う必要があります。

× **C**　重要事項の説明は、宅地建物取引業者の従業者であれば、宅地建物取引士でなくても行うことができる。
説明は、宅地建物取引士にさせなければなりません。

× **D**　重要事項の説明は、口頭で行えば、書面を交付する必要はない。
重要事項を記載した書面を交付して説明しなければなりません。

あわせて覚えたいポイント

- 説明すべき事項には、登記された権利の種類・内容、都市計画法・建築基準法などの法令上の制限の概要などがあります（第35条第1項各号）。

根拠と基準日

- 宅地建物取引業法 第35条第1項（契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、重要事項を記載した書面を交付して説明をさせなければならない）

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月12日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第12問　real-estate-012　不動産・宅地建物取引業法（手付の額の制限）

正答 C　**1,000万円**

宅地建物取引業者が自ら売主となる売買契約では、代金の額の10分の2を超える額の手付を受領することができません。

計算・判断の手順

1. 上限：代金の額の10分の2（宅地建物取引業法 第39条第1項）
2. 5,000万円 × 2/10 ＝ 1,000万円

第12問（real-estate-012）の続き

選択肢ごとの説明

× A　250万円
代金の5%で計算した誤りです。上限は10分の2です。

× B　500万円
代金の10分の1で計算した誤りです。上限は10分の2です。

○ C　1,000万円
これが正解です。

× D　上限はない
宅地建物取引業者が自ら売主となる場合は、手付の額に上限があります。

あわせて覚えたいポイント

- 宅地建物取引業者が自ら売主として手付を受領したときは、その手付がどのような性質のものでも、相手方が契約の履行に着手するまでは、買主は手付を放棄して、業者は倍額を現実に提供して、契約を解除できます。買主に不利な特約は無効です（第39条第2項・第3項）。

根拠と基準日

- 宅地建物取引業法 第39条（自ら売主となる場合、代金の10分の2を超える手付の受領禁止。手付は解約手付とされ、買主に不利な特約は無効）

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月12日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第13問　real-estate-013　不動産・借地借家法（普通建物賃貸借）

正答 B　期間を1年未満とする建物の賃貸借は、期間の定めがない建物の賃貸借とみなされる。

普通建物賃貸借で期間を1年未満と定めた場合は、期間の定めがない建物の賃貸借とみなされます。

計算・判断の手順

1. 期間1年未満：期間の定めがない建物の賃貸借とみなす（借地借家法 第29条第1項）
2. 更新拒絶の通知：期間満了の1年前から6か月前までの間（第26条第1項）
3. 借賃増減請求：一定期間増額しない旨の特約があれば、その定めに従う（第32条第1項ただし書）
4. 存続期間の上限：民法第604条（50年）は建物の賃貸借には適用しない（第29条第2項）

第13問（real-estate-013）の続き

選択肢ごとの説明

× A　期間の定めがある建物の賃貸借で、当事者が期間満了の3か月前までに更新をしない旨の通知をしなければ、契約は更新されたものとみなされる。
更新をしない旨の通知の期間は、期間満了の1年前から6か月前までの間です。

○ B　期間を1年未満とする建物の賃貸借は、期間の定めがない建物の賃貸借とみなされる。
これが正解です。

× C　一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合でも、賃貸人は、その期間中に借賃の増額を請求することができる。
一定の期間借賃を増額しない旨の特約がある場合は、その定めに従います。

× D　建物の賃貸借の存続期間は、民法の規定により50年を超えることができない。
建物の賃貸借には、存続期間を50年までとする民法第604条の規定は適用されません。

あわせて覚えたいポイント

- 定期建物賃貸借（定期借家契約）では、期間を1年未満とする定めも有効です（第38条第1項で第29条第1項を適用しないとしている）。

根拠と基準日

- 借地借家法 第29条（期間を1年未満とする建物の賃貸借は、期間の定めがない建物の賃貸借とみなす。民法第604条は適用しない）
- 借地借家法 第26条第1項（期間満了の1年前から6月前までの間に通知をしなかったときは、更新したものとみなす）
- 借地借家法 第32条第1項（借賃増減請求権。一定の期間増額しない旨の特約がある場合はその定めに従う）

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月12日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第14問　real-estate-014　不動産・農地法（権利移動・転用の許可）

正答 D　**市街化区域内の農地を宅地に転用する目的で売買する場合は、あらかじめ農業委員会に届け出れば、農地法第5条の許可は不要である。**

市街化区域内の農地を転用目的で取得する場合は、あらかじめ農業委員会に届け出れば、第5条の許可は不要です。

計算・判断の手順

1. 権利移動（農地のまま売買など）：農業委員会の許可（農地法 第3条第1項）
2. 転用（自己の農地を農地以外にする）：都道府県知事等の許可（第4条第1項）
3. 転用目的の権利移動：都道府県知事等の許可（第5条第1項）。ただし、市街化区域内の農地について、あらかじめ農業委員会に届け出た場合は不要（同項第6号）

第14問（real-estate-014）の続き

選択肢ごとの説明

× A　農地を農地のまま売買する場合は、農地法第4条の都道府県知事等の許可が必要である。
農地を農地のまま売買する場合は、第3条の農業委員会の許可が必要です。

× B　自分が所有する農地を自ら宅地に転用する場合は、農地法第3条の農業委員会の許可が必要である。
自己の農地を転用する場合は、第4条の都道府県知事等の許可が必要です。

× C　市街化調整区域内の農地を宅地に転用する目的で売買する場合は、あらかじめ農業委員会に届け出れば、農地法第5条の許可は不要である。
届出で足りる特例は、市街化区域内の農地に限られます。市街化調整区域内では許可が必要です。

○ D　市街化区域内の農地を宅地に転用する目的で売買する場合は、あらかじめ農業委員会に届け出れば、農地法第5条の許可は不要である。
これが正解です。

あわせて覚えたいポイント

- 第5条の届出の特例は、市街化区域内にある農地・採草放牧地を、あらかじめ農業委員会に届け出て、農地・採草放牧地以外のものにするために権利を取得する場合です（第5条第1項第6号）。

根拠と基準日

- 農地法 第3条第1項（農地等の権利移動は、当事者が農業委員会の許可を受けなければならない）
- 農地法 第4条第1項（農地を農地以外のものにする者は、都道府県知事等の許可を受けなければならない）
- 農地法 第5条第1項第6号（市街化区域内の農地等につき、あらかじめ農業委員会に届け出て転用目的で権利を取得する場合は許可不要）

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月12日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第15問　real-estate-015　不動産・都市計画法（開発許可の規模）

正答 C　1,000㎡以上

市街化区域では、規模が1,000㎡未満の開発行為は開発許可が不要とされているため、原則として1,000㎡以上で許可が必要です。

計算・判断の手順

1. 市街化区域等で、政令で定める規模未満の開発行為は許可不要（都市計画法 第29条第1項第1号）
2. 市街化区域の政令で定める規模：1,000㎡（都市計画法施行令 第19条第1項）

第15問（real-estate-015）の続き

選択肢ごとの説明

× A　300㎡以上
300㎡は、条例で規模を別に定める場合の下限（300㎡以上1,000㎡未満の範囲）です。

× B　500㎡以上
500㎡は、首都圏・近畿圏・中部圏の一定の区域（施行令第19条第2項）の規模です。本問は該当しない前提です。

○ C　1,000㎡以上
これが正解です。

× D　3,000㎡以上
3,000㎡は、区域区分が定められていない都市計画区域と準都市計画区域の規模です。

あわせて覚えたいポイント

- 市街化調整区域では、規模にかかわらず、原則として開発許可が必要です（規模による適用除外は、市街化区域・非線引き都市計画区域・準都市計画区域が対象）。

根拠と基準日

- 都市計画法 第29条第1項第1号（市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域内で、政令で定める規模未満の開発行為は許可不要）
- 都市計画法施行令 第19条（市街化区域1,000㎡（条例で300㎡以上1,000㎡未満に）、非線引き都市計画区域・準都市計画区域3,000㎡。三大都市圏の一定区域では市街化区域500㎡）

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月12日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第16問　real-estate-016　不動産・建築基準法（2項道路と敷地面積）

正答 B　292.5㎡

2項道路では、道の中心線から2mの線が道路境界線とみなされます。幅員3mなら中心線から1.5mが現在の境界なので、敷地側に0.5m後退した部分（セットバック部分）は敷地面積に算入しません。

計算・判断の手順

1. 中心線から現在の敷地境界まで：3m ÷ 2 ＝ 1.5m
2. みなし道路境界線：中心線から2m（建築基準法 第42条第2項）→ 敷地側に 2m − 1.5m ＝ 0.5m 後退
3. 算入しない部分：0.5m × 15m（間口）＝ 7.5㎡（建築基準法施行令 第2条第1項第1号）
4. 敷地面積：300㎡ − 7.5㎡ ＝ 292.5㎡

第16問（real-estate-016）の続き

選択肢ごとの説明

× A　285㎡
後退距離を1m（4m－3m）とした誤りです。反対側も宅地なので、中心線から2mまで後退すればよく、片側の後退は0.5mです。

○ B　292.5㎡
これが正解です。

× C　300㎡
セットバック部分は、道路とみなされるため、敷地面積に算入しません。

× D　270㎡
後退距離を中心線からの2mとした誤りです（2m × 15m ＝ 30㎡）。現在の境界は中心線から1.5mです。

あわせて覚えたいポイント

- 道の反対側ががけ地・川などの場合は、そのがけ地等の側の境界線から4mの線が道路境界線とみなされます（第42条第2項ただし書）。
- 建築物の敷地は、原則として道路に2m以上接しなければなりません（第43条第1項）。

根拠と基準日

- 建築基準法 第42条第2項（幅員4m未満の道で特定行政庁が指定したもの（2項道路）は、中心線から水平距離2mの線を道路の境界線とみなす）
- 建築基準法施行令 第2条第1項第1号（敷地面積：法第42条第2項等により道路の境界線とみなされる線と道との間の部分は算入しない）
- 建築基準法 第43条第1項（敷地は道路に2m以上接しなければならない）

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月12日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第17問　real-estate-017　不動産・不動産投資（NOI利回り）

正答 B　**6.0%**

NOI利回りは、賃料収入から運営費用を差し引いた純営業収益（NOI）を、投資額で割って求めます。

計算・判断の手順

1. NOI：1,200万円－300万円 ＝ 900万円
2. NOI利回り：900万円 ÷ 1億5,000万円 × 100 ＝ 6.0%

第17問（real-estate-017）の続き

選択肢ごとの説明

× A　2.0%
運営費用の額を投資額で割った値です（300万円 ÷ 1億5,000万円）。

○ B　6.0%
これが正解です。

× C　5.0%
NOIから減価償却費も差し引いた誤りです（(900万円 − 150万円) ÷ 1億5,000万円）。減価償却費は現金の支出を伴わないため、NOIの計算では差し引きません。

× D　8.0%
賃料収入をそのまま投資額で割った表面利回りです（1,200万円 ÷ 1億5,000万円）。

あわせて覚えたいポイント

- 表面利回り（グロス利回り）は、運営費用を考慮しないため、NOI利回りより高くなります。

根拠と基準日

- 不動産投資の指標（NOI利回り）（法令ではなく、不動産投資で一般的に使われる指標の定義です。NOI利回り ＝ (賃料収入 − 運営費用) ÷ 投資額 × 100。）

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月12日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第18問　real-estate-018　不動産・不動産投資（自己資金利回りとレバレッジ）

正答 C　15.3%

自己資金に対する利回りは、NOIから借入金の利息を差し引いた額を、自己資金で割って求めます。物件の利回り（6%）が借入金利（2%）を上回るため、借入れによって自己資金の利回りが高まります（レバレッジ効果）。

計算・判断の手順

1. 借入金の利息：7,000万円 × 2% ＝ 140万円
2. 利息差引後の収益：600万円 − 140万円 ＝ 460万円
3. 自己資金利回り：460万円 ÷ 3,000万円 × 100 ＝ 15.33…% ≒ 15.3%

選択肢ごとの説明

× A　4.6%
利息差引後の収益を、自己資金ではなく物件価格（1億円）で割った誤りです。

× B　6.0%
NOIを物件価格で割った、物件全体の利回り（NOI利回り）です。

○ C　15.3%
これが正解です。

× D　20.0%
借入金の利息を差し引いていない誤りです（600万円 ÷ 3,000万円）。

第18問（real-estate-018）の続き

あわせて覚えたいポイント

- 物件の利回りが借入金利を下回ると、借入れによって自己資金の利回りはかえって下がります（負のレバレッジ）。

根拠と基準日

- 不動産投資の指標（レバレッジ効果）（法令ではなく、投資の収益率の定義に基づく計算です。）

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月12日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第19問　real-estate-019　不動産・譲渡所得の取得費（概算取得費）

正答 B　3,680万円

取得費が分からない場合は、売った金額の5%相当額を取得費とすることができます（概算取得費）。

計算・判断の手順

1. 概算取得費：4,000万円 × 5% ＝ 200万円
2. 譲渡所得の金額：4,000万円 − 200万円 − 120万円 ＝ 3,680万円

選択肢ごとの説明

× A　3,880万円
取得費を0円として計算した誤りです（4,000万円 − 120万円）。取得費が分からなくても、売った金額の5%相当額を取得費にできます。

○ B　3,680万円
これが正解です。

× C　3,800万円
譲渡費用（120万円）を差し引いていない誤りです（4,000万円 − 200万円）。

× D　3,480万円
概算取得費を売った金額の10%（400万円）で計算した誤りです（4,000万円 − 400万円 − 120万円）。概算取得費は5%です。

あわせて覚えたいポイント

- 実際の取得費が売った金額の5%相当額を下回る場合も、5%相当額を取得費とすることができます（国税庁No.3258）。

根拠と基準日

- 国税庁 タックスアンサー No.3258（取得費が分からないときは、売った金額の5パーセント相当額を取得費とすることができる（令和8年4月1日現在法令等。根拠法令等：所法33、38、措法31の4、措通31の4-1））
- 租税特別措置法 第31条の4第1項（昭和27年12月31日以前から所有していた土地等・建物等の長期譲渡所得の取得費は、収入金額の100分の5（それ以外の土地建物への5%の適用は、国税庁が根拠として示す通達による））

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月12日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第20問　real-estate-020　不動産・地価公示

正答 A　**土地鑑定委員会が、公示区域内の標準地について、2人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、毎年1回、その結果を審査・調整して正常な価格を判定し、公示する。**

地価公示は、国土交通省の土地鑑定委員会が、標準地について2人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、毎年1回、単位面積当たりの正常な価格を判定して公示するものです。

計算・判断の手順

1. 実施者：土地鑑定委員会（地価公示法 第2条第1項）
2. 方法：標準地について、毎年1回、2人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、審査・調整して正常な価格を判定（同項）
3. 公示事項：標準地の単位面積当たりの価格と価格判定の基準日など（第6条）

選択肢ごとの説明

○ **A**　土地鑑定委員会が、公示区域内の標準地について、2人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、毎年1回、その結果を審査・調整して正常な価格を判定し、公示する。
これが正解です。

× **B**　都道府県知事が、標準地について、1人の不動産鑑定士の鑑定評価に基づき、3年に1回公示する。
実施者は土地鑑定委員会で、2人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、毎年1回行います。

× **C**　地価公示の価格は、標準地の地積全体の価格として公示され、単位面積当たりの価格は公示されない。
公示されるのは、標準地の単位面積当たりの価格です。

× **D**　地価公示は、国税庁長官が相続税の課税のために行うものである。
地価公示は、地価公示法に基づき、土地鑑定委員会が行います。

あわせて覚えたいポイント

- 公示される事項には、価格判定の基準日、標準地の地積・形状、周辺の土地の利用の現況なども含まれます（第6条）。

根拠と基準日

- 地価公示法 第2条第1項（土地鑑定委員会は、公示区域内の標準地について、毎年1回、2人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し必要な調整を行って、一定の基準日における単位面積当たりの正常な価格を判定し、公示する）
- 地価公示法 第6条（公示事項（単位面積当たりの価格及び価格判定の基準日など））

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月12日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第21問 real-estate-021 不動産・固定資産税（標準税率・免税点）

正答 C **同一の者が市町村内に所有する土地の課税標準となるべき額が30万円未満の場合は、原則として固定資産税は課されない。**

固定資産税の標準税率は1.4%です。免税点は、土地30万円、家屋20万円、償却資産150万円で、課税標準となるべき額がこれに満たない場合は、原則として課税されません。

計算・判断の手順

1. 標準税率：100分の1.4（地方税法 第350条第1項）
2. 免税点：土地30万円、家屋20万円、償却資産150万円（第351条）

選択肢ごとの説明

× A　固定資産税の標準税率は、2.1%である。
固定資産税の標準税率は1.4%です。

× B　土地の固定資産税の免税点は、課税標準となるべき額が100万円未満の場合である。
土地の免税点は30万円です。

○ C　同一の者が市町村内に所有する土地の課税標準となるべき額が30万円未満の場合は、原則として固定資産税は課されない。
これが正解です。

× D　固定資産税の免税点は、土地・家屋・償却資産のいずれも同じ金額である。
免税点は、土地30万円・家屋20万円・償却資産150万円で、それぞれ異なります。

あわせて覚えたいポイント

- 免税点は、同一の者が同じ市町村内に所有する土地・家屋・償却資産それぞれの課税標準となるべき額で判定します。財政上その他特別の必要がある場合は、条例で免税点未満でも課税できます（第351条ただし書）。
- 2027年度（令和9年度）分以後の固定資産税は、改正により、免税点が土地・家屋とも30万円、償却資産180万円になります（令和8年法律第2号による改正後の地方税法 第351条、同法附則第14条第2項）。本問は2026年度分です。

根拠と基準日

- 地方税法 第350条第1項（固定資産税の標準税率は、100分の1.4）
- 地方税法 第351条（免税点（土地30万円、家屋20万円、償却資産150万円））
- 地方税法等の一部を改正する法律（令和8年法律第2号） 附則第14条第2項（改正後の第351条（免税点：土地・家屋30万円、償却資産180万円）は令和9年度以後の年度分の固定資産税に適用し、令和8年度分まではなお従前の例による）

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月12日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第22問 real-estate-022 不動産・都市計画税（小規模住宅用地）

正答 A　3万円

都市計画税では、200㎡以下の住宅用地（小規模住宅用地）の課税標準は価格の3分の1です。税率の上限は0.3%です。

計算・判断の手順

1. 課税標準：3,000万円 × 1/3 ＝ 1,000万円（地方税法 第702条の3第2項）
2. 税額：1,000万円 × 0.3% ＝ 3万円（制限税率0.3%：第702条の4）

選択肢ごとの説明

○ **A**　3万円
これが正解です。

× **B**　6万円
課税標準を3分の2で計算した誤りです（200㎡を超える部分の住宅用地の割合）。

× **C**　9万円
住宅用地の特例を適用しないで計算した誤りです。

× **D**　1.5万円
固定資産税の小規模住宅用地の割合（6分の1）で計算した誤りです。都市計画税は3分の1です。

あわせて覚えたいポイント

- 都市計画税の税率は、0.3%を超えることができません（制限税率）。固定資産税の住宅用地の特例の割合（200㎡以下は6分の1）とは異なります（real-estate-004 参照）。

根拠と基準日

- 地方税法 第702条の3（住宅用地に対して課する都市計画税の課税標準の特例（小規模住宅用地は価格の3分の1、それ以外の住宅用地は3分の2））
- 地方税法 第702条の4（都市計画税の税率は、100分の0.3を超えることができない）

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月12日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第23問 real-estate-023 不動産・区分所有法（集会の招集）

正答 D　集会の招集の通知は、会日より少なくとも1週間前に、会議の目的たる事項及び議案の要領を示して、各区分所有者に発しなければならない。ただし、この期間は規約で伸長することができる。

集会の招集の通知は、会日より少なくとも1週間前に、会議の目的たる事項と議案の要領を示して発します。この期間は、規約で伸長できます。

計算・判断の手順

1. 集会の招集の通知：会日より少なくとも1週間前に、会議の目的たる事項及び議案の要領を示して、各区分所有者（議決権を有しないものを除く）に発する（区分所有法 第35条第1項）
2. 期間は規約で伸長できる（同項ただし書）

第23問（real-estate-023）の続き

選択肢ごとの説明

× A　集会の招集の通知は、会日の前日までに発すればよい。
通知は、会日より少なくとも1週間前に発する必要があります。

× B　集会の招集の通知の期間は、規約で短縮することはできるが、伸長することはできない。
規約で定めることができるのは、期間の伸長です。

× C　集会の招集の通知は、会議の目的たる事項を示す必要はない。
会議の目的たる事項と議案の要領を示して通知します。

○ D　集会の招集の通知は、会日より少なくとも1週間前に、会議の目的たる事項及び議案の要領を示して、各区分所有者に発しなければならない。ただし、この期間は規約で伸長することができる。
これが正解です。

あわせて覚えたいポイント

- 建替え決議を会議の目的とする集会を招集するときは、通知は会日より少なくとも2か月前に発しなければなりません（第62条第6項）。本問は対象外です。

根拠と基準日

- 建物の区分所有等に関する法律 第35条第1項（集会の招集の通知は、会日より少なくとも1週間前に、会議の目的たる事項及び議案の要領を示して発する。期間は規約で伸長できる）
- 建物の区分所有等に関する法律 第62条第6項（建替え決議を会議の目的とする集会の招集通知は、会日より少なくとも2月前）

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月12日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第24問　real-estate-024　不動産・不動産登記（仮登記）

正答 B　**仮登記は、登記の申請に必要な一定の情報を提供することができないときや、権利の設定・移転などに関する請求権を保全しようとするときに、することができる。**

仮登記は、登記の申請に必要な情報の一部を提供できないとき、または権利の設定・移転・変更・消滅に関する請求権（始期付き・停止条件付きなど将来確定が見込まれるものを含む）を保全しようとするときにできます。

計算・判断の手順

1. 仮登記ができる場合：①権利の保存等があったが、登記の申請に必要な一定の情報（法務省令で定めるもの）を提供できないとき、②権利の設定・移転・変更・消滅に関して請求権（始期付き・停止条件付きなど将来確定が見込まれるものを含む）を保全しようとするとき（不動産登記法 第105条）

第24問（real-estate-024）の続き

選択肢ごとの説明

× A　仮登記は、所有権以外の権利については、することができない。
仮登記は、不動産登記法第3条各号に掲げる権利（所有権、地上権、抵当権など）についてすることができます。

○ B　仮登記は、登記の申請に必要な一定の情報を提供することができないときや、権利の設定・移転などに関する請求権を保全しようとするときに、することができる。
これが正解です。

× C　仮登記は、権利の設定・移転などの請求権が確定していなければ、することができない。
始期付き・停止条件付きのものなど、将来確定することが見込まれる請求権も、仮登記で保全できます。

× D　仮登記をすれば、本登記をしなくても、第三者に対抗することができる。
仮登記は、後にする本登記の順位を保全するためのものです。仮登記に基づいて本登記をしたとき、本登記の順位は仮登記の順位によります（第106条）。

あわせて覚えたいポイント

- 仮登記に基づいて本登記をした場合は、その本登記の順位は、仮登記の順位によります（不動産登記法 第106条）。

根拠と基準日

- 不動産登記法 第105条（仮登記ができる場合（登記の申請に必要な情報を提供できないとき、請求権〔始期付き・停止条件付き等を含む〕を保全しようとするとき））
- 不動産登記法 第106条（仮登記に基づいて本登記をした場合は、当該本登記の順位は、当該仮登記の順位による）

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月12日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第25問　real-estate-025　不動産・借地借家法（造作買取請求権）

正答 C　**賃貸人の同意を得て付加した畳・建具その他の造作について、賃借人は、賃貸借が期間の満了または解約の申入れによって終了するときに、時価で買い取るよう請求できる。この請求権は、特約で排除することができる。**

賃貸人の同意を得て付加した造作は、賃貸借の終了時に時価での買取りを請求できます。ただし、造作買取請求権の規定（第33条）は、賃借人に不利な特約を無効とする規定（第37条）の対象に含まれていないため、特約で排除できます。

計算・判断の手順

1. 造作買取請求権：賃貸人の同意を得て建物に付加した造作がある場合、賃貸借が期間の満了または解約の申入れによって終了するときに、時価で買い取るべきことを請求できる（借地借家法 第33条第1項）
2. 強行規定：第31条・第34条・第35条に反する特約で賃借人に不利なものは無効（第37条）→ 第33条は含まれない

第25問（real-estate-025）の続き

選択肢ごとの説明

× A　造作買取請求権は、賃貸人の同意を得ずに付加した造作についても行使できる。
対象は、賃貸人の同意を得て付加した造作（または賃貸人から買い受けた造作）です。

× B　造作買取請求権を排除する特約は、借地借家法により無効とされている。
第37条で、賃借人に不利な特約を無効とする規定に、第33条（造作買取請求権）は含まれていません。

○ C　賃貸人の同意を得て付加した畳・建具その他の造作について、賃借人は、賃貸借が期間の満了または解約の申入れによって終了するときに、時価で買い取るよう請求できる。この請求権は、特約で排除することができる。
これが正解です。

× D　造作買取請求権は、賃貸人の債務不履行で賃貸借が終了した場合に限り、行使できる。
第33条は、賃貸借が期間の満了または解約の申入れによって終了する場合の規定です。

あわせて覚えたいポイント

- 造作買取請求権の規定は、建物の転借人と賃貸人との間にも準用されます（第33条第2項）。

根拠と基準日

- 借地借家法 第33条（造作買取請求権（賃貸人の同意を得て付加した造作、期間満了・解約申入れによる終了時、時価））
- 借地借家法 第37条（第31条、第34条及び第35条の規定に反する特約で賃借人等に不利なものは無効（第33条は含まれない））

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月12日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第26問　real-estate-026　不動産・宅地建物取引業法（37条書面）

正答 A　**契約が成立したときは、遅滞なく、当該契約の各当事者に、所定の事項を記載した書面を交付しなければならない。**

媒介により契約が成立したときは、宅地建物取引業者は、遅滞なく、契約の各当事者に、契約の内容を記載した書面（37条書面）を交付しなければなりません。

計算・判断の手順

1. 交付の時期・相手：媒介により契約が成立したときは、遅滞なく、当該契約の各当事者に（宅地建物取引業法第37条第1項）
2. 記載事項の例：当事者の氏名・住所、物件を特定するための表示など（同項各号）

第26問（real-estate-026）の続き

選択肢ごとの説明

○ **A**　契約が成立したときは、遅滞なく、当該契約の各当事者に、所定の事項を記載した書面を交付しなければならない。
これが正解です。

× **B**　37条の書面は、契約が成立する前に交付しなければならない。
契約が成立する前に行うのは、重要事項の説明（第35条、real-estate-011 参照）です。37条書面は契約成立後に遅滞なく交付します。

× **C**　37条の書面は、買主にだけ交付すればよい。
媒介の場合は、契約の各当事者（売主と買主）に交付します。

× **D**　37条の書面には、当事者の氏名や物件を特定するための表示を記載する必要はない。
当事者の氏名（法人は名称）・住所や、物件を特定するための表示は、記載すべき事項です（第37条第1項第1号・第2号）。

あわせて覚えたいポイント

- 重要事項の説明（第35条）は契約成立前、37条書面は契約成立後、という順序の違いを押さえておきましょう。

根拠と基準日

- 宅地建物取引業法 第37条第1項（契約が成立したときは、遅滞なく、各当事者に、当事者の氏名・住所、物件を特定するための表示などを記載した書面を交付しなければならない）

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月12日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第27問　real-estate-027　不動産・収用等の5,000万円特別控除

正答 B　300万円

収用等により資産を譲渡した場合は、要件を満たせば、譲渡所得から最高5,000万円を控除できます。控除後の長期譲渡所得に、所得税15%を掛けます。

計算・判断の手順

1. 特別控除後の長期譲渡所得：7,000万円 − 5,000万円 ＝ 2,000万円（租税特別措置法 第33条の4第1項）
2. 所得税：2,000万円 × 15% ＝ 300万円（第31条第1項）

選択肢ごとの説明

× **A**　1,050万円
5,000万円の特別控除を適用しないで計算した誤りです（7,000万円 × 15%）。

○ **B**　300万円
これが正解です。

× **C**　600万円
短期譲渡所得の税率（30%）で計算した誤りです。所有期間が10年を超えているので長期譲渡所得です。

× **D**　0円
特別控除の上限は5,000万円です。譲渡所得の全額が控除されるわけではありません。

第27問（real-estate-027）の続き

あわせて覚えたいポイント

- 居住用財産の3,000万円特別控除（real-estate-005）とは別の特例です。

根拠と基準日

- 租税特別措置法 第33条の4第1項（収用交換等により資産を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除（長期譲渡所得の金額から5,000万円を控除））
- 租税特別措置法 第31条第1項（長期譲渡所得の所得税15%）

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月12日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第28問　real-estate-028　不動産・収益価格（直接還元法）

正答 C　1億5,000万円

直接還元法では、一期間の純収益（NOI）を還元利回りで割って収益価格を求めます。

計算・判断の手順

1. 純収益：800万円 − 200万円 ＝ 600万円
2. 収益価格：600万円 ÷ 4% ＝ 1億5,000万円

選択肢ごとの説明

× A　2,400万円
純収益に還元利回りを掛けた誤りです（600万円 × 4）。還元利回りで割ります。

× B　2億円
運営費用を差し引かずに、総収入を還元利回りで割った誤りです（800万円 ÷ 4%）。

○ C　1億5,000万円
これが正解です。

× D　1億2,000万円
DCF法の割引率（5%）で割った誤りです（600万円 ÷ 5%）。直接還元法では還元利回りを使います。

あわせて覚えたいポイント

- DCF法は、将来の各期の純収益と保有期間終了時の売却価格を、割引率で現在価値に割り引いて合計する方法です。

根拠と基準日

- 不動産の価格評価（収益還元法）（法令ではなく、収益還元法（直接還元法）の一般的な計算方法に基づく計算です。収益価格 ＝ 一期間の純収益 ÷ 還元利回り。）

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月12日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第29問 real-estate-029 不動産・固定資産税の評価替え（基準年度）

正答 D **基準年度は、昭和33年度から起算して3年度または3の倍数の年度を経過したごとの年度とされ、原則として3年ごとに評価替えが行われる。**

固定資産税の土地・家屋の価格は、原則として3年ごとの基準年度に評価替えされます。

計算・判断の手順

1. 基準年度：昭和31年度及び昭和33年度並びに昭和33年度から起算して3年度又は3の倍数の年度を経過したごとの年度（地方税法 第341条第6号）
2. 第2年度・第3年度：基準年度の翌年度・その翌年度（同条第7号・第8号）

選択肢ごとの説明

× A　土地・家屋の評価替えは、毎年行われる。
評価替えは毎年ではなく、原則として3年ごとの基準年度に行われます。

× B　土地・家屋の評価替えは、5年ごとに行われる。
評価替えの周期は、原則として3年です。

× C　土地・家屋の評価替えは、10年ごとに行われる。
評価替えの周期は、原則として3年です。

○ D　基準年度は、昭和33年度から起算して3年度または3の倍数の年度を経過したごとの年度とされ、原則として3年ごとに評価替えが行われる。
これが正解です。

あわせて覚えたいポイント

- 地方税法の定義による「価格」は、適正な時価をいいます（第341条第5号）。

根拠と基準日

- 地方税法 第341条第5号～第8号（価格（適正な時価）、基準年度、第2年度、第3年度の定義）

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月12日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第30問 real-estate-030 不動産・建ぺい率の適用除外（防火地域内の耐火建築物等）

正答 B **200㎡**

建ぺい率の限度が80%とされている地域内で、かつ防火地域内にある耐火建築物等には、建ぺい率の制限が適用されません。敷地面積いっぱいの200㎡まで建築できます。

計算・判断の手順

1. 適用除外：防火地域（建ぺい率の限度が10分の8とされている地域に限る）内にある耐火建築物等には、建ぺい率の規定を適用しない（建築基準法 第53条第6項第1号）
2. 建築面積の最高限度：敷地面積200㎡（建ぺい率の制限なし）

第30問（real-estate-030）の続き

選択肢ごとの説明

✕ **A**　160㎡
指定建ぺい率80%のまま計算した誤りです（200㎡ × 80%）。

○ **B**　200㎡
これが正解です。

✕ **C**　180㎡
防火地域内の耐火建築物等の緩和を「＋10%」とした誤りです（建ぺい率の限度が80%とされている地域では、制限そのものが適用されません）。

✕ **D**　防火地域内なので、建築できない
防火地域内でも、耐火建築物等であれば建築できます。

あわせて覚えたいポイント

- 建ぺい率の限度が80%以外の地域では、防火地域内の耐火建築物等について建ぺい率が10分の1加算される規定があります（第53条第3項第1号、real-estate-001 参照）。

根拠と基準日

- **建築基準法 第53条第6項第1号**（防火地域（建蔽率の限度が10分の8とされている地域に限る）内にある耐火建築物等には、建蔽率の規定を適用しない）
- **建築基準法 第53条第3項第1号**（防火地域内の耐火建築物等などの建蔽率の緩和（＋10分の1））

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月12日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第31問　real-estate-031　不動産・登録免許税（相続による所有権の移転登記）

正答 D　**12万円**

相続による所有権の移転登記の登録免許税は、不動産の価額の1,000分の4です。

計算・判断の手順

1. 課税標準：不動産の価額（固定資産課税台帳に登録された価格）3,000万円
2. 登録免許税：3,000万円 × 4/1,000 ＝ 12万円

選択肢ごとの説明

✕ **A**　60万円
売買による土地の所有権の移転登記の本則の税率（1,000分の20）で計算した誤りです。

✕ **B**　45万円
売買による土地の所有権の移転登記の軽減税率（1,000分の15）で計算した誤りです。

✕ **C**　0円
相続による土地の移転登記の免税措置は、不動産の価額が100万円以下の土地などに限られます。この土地は3,000万円です。

○ **D**　12万円
これが正解です。

第31問（real-estate-031）の続き

あわせて覚えたいポイント

- 登録免許税の課税標準・税率は、登録免許税法 別表第一に定められています（同法 第9条）。
- 相続による土地の所有権の移転登記で不動産の価額が100万円以下のものなどには、令和9年3月31日までの免税措置があります（国税庁 No.7191）。

根拠と基準日

- 登録免許税法 第9条・別表第一（課税標準及び税率は別表第一による）
- 国税庁 タックスアンサー No.7191（登録免許税の税額表：相続または法人の合併による所有権の移転は、不動産の価額の1,000分の4（令和8年4月1日現在法令等））

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月12日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第32問　real-estate-032　不動産・建築基準法（低層住居専用地域の高さ制限）

正答 A　**建築物の高さは、原則として、10mまたは12mのうち都市計画で定められた限度を超えてはならない。**

第一種・第二種低層住居専用地域と田園住居地域では、建築物の高さは、10mまたは12mのうち都市計画で定めた限度を超えてはなりません（建築基準法 第55条第1項）。

計算・判断の手順

1. 対象：第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域
2. 限度：10mまたは12m（その地域の都市計画で定める）

選択肢ごとの説明

○ **A**　建築物の高さは、原則として、10mまたは12mのうち都市計画で定められた限度を超えてはならない。
これが正解です。

× **B**　建築物の高さは、原則として、15mまたは20mのうち都市計画で定められた限度を超えてはならない。
15m・20mではなく、10m・12mです。

× **C**　この高さの限度は、第一種中高層住居専用地域にも適用される。
この高さの限度（絶対高さ制限）は、低層住居専用地域と田園住居地域だけに適用されます。

× **D**　第一種低層住居専用地域には建築物の高さの限度はなく、容積率と建ぺい率だけで規制される。
低層住居専用地域には、絶対高さの制限があります。

あわせて覚えたいポイント

- 一定の空地や敷地面積がある建築物で特定行政庁が認めるものなどは、例外として限度を超えることができます（第55条第2項・第3項）。そのため、選択肢では「原則として」としています。

根拠と基準日

- 建築基準法 第55条第1項（第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内の建築物の高さは、十メートル又は十二メートルのうち都市計画で定めた限度を超えてはならない）

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月12日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第33問　real-estate-033　不動産・都市計画法（区域区分）

正答 C　**市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域である。**

市街化区域は市街化を進める区域、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域です（都市計画法 第7条第2項・第3項）。

計算・判断の手順

1. 市街化区域：すでに市街地を形成している区域、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域（第7条第2項）
2. 市街化調整区域：市街化を抑制すべき区域（第7条第3項）

選択肢ごとの説明

× A　市街化調整区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域である。
市街化区域の説明です。

× B　市街化区域は、市街化を抑制すべき区域である。
市街化調整区域の説明です。

○ C　市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域である。
これが正解です。

× D　すべての都市計画区域について、市街化区域と市街化調整区域との区分を必ず定めなければならない。
区域区分は、必要があるときに「定めることができる」もので、定めなければならないのは三大都市圏の一定の区域などの都市計画区域に限られます（第7条第1項）。

あわせて覚えたいポイント

- 市街化調整区域での開発行為は、原則として、規模にかかわらず許可が必要です。開発許可の規模は、real-estate-015 を参照してください。

根拠と基準日

- 都市計画法 第7条第1項～第3項（区域区分は定めることができる（一定の都市計画区域は定めるものとする）。市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする）

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月12日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第34問　real-estate-034　不動産・宅地建物取引業法（担保責任の特約の制限）

正答 B　**買主が不適合を売主に通知すべき期間について、引渡しの日から2年以上となる特約をする場合を除き、民法の規定より買主に不利となる特約をしてはならない。**

宅地建物取引業者が自ら売主となる売買では、民法第566条の期間について引渡しの日から2年以上とする特約を除き、民法より買主に不利な特約はできません。違反する特約は無効です（宅地建物取引業法 第40条）。

計算・判断の手順

1. 許される特約：通知期間を「引渡しの日から2年以上」とするもの
2. 許されない特約：担保責任を負わない、通知期間を引渡しから2年未満とする、など（無効：第40条第2項）
3. 宅地建物取引業者相互間の取引には適用されません（第78条第2項）。

選択肢ごとの説明

× **A**　売主が担保責任を一切負わない旨の特約は、買主が同意すれば有効である。
担保責任を負わない旨の特約は、民法より買主に不利な特約として無効です（第40条第2項）。

○ **B**　買主が不適合を売主に通知すべき期間について、引渡しの日から2年以上となる特約をする場合を除き、民法の規定より買主に不利となる特約をしてはならない。
これが正解です。

× **C**　通知すべき期間を引渡しの日から1年とする特約は、有効である。
引渡しから1年は2年未満のため、無効です。

× **D**　この特約の制限は、買主が宅地建物取引業者である場合にも適用される。
業者間の取引には、第40条は適用されません（第78条第2項）。

あわせて覚えたいポイント

- 無効となった特約に代わって、民法の規定（買主が不適合を知った時から1年以内に通知）が適用されます。

根拠と基準日

- **宅地建物取引業法 第40条**（民法第566条に規定する期間について引渡しの日から二年以上となる特約をする場合を除き、同条に規定するものより買主に不利となる特約をしてはならない。違反する特約は無効）
- **宅地建物取引業法 第78条第2項**（第37条の2から第43条までの規定は、宅地建物取引業者相互間の取引については、適用しない）

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月12日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第35問 real-estate-035 不動産・借地借家法（借地権の対抗力）

正答 D **借地権の登記がなくても、土地の上に借地権者が登記されている建物を所有するときは、第三者に対抗することができる。**

借地権は、借地権の登記がなくても、借地権者が登記された建物を土地の上に所有していれば、第三者（土地の新しい所有者など）に対抗できます（借地借家法 第10条第1項）。

計算・判断の手順

1. 対抗要件：借地権の登記、または借地権者名義で登記された建物の所有（第10条第1項）

選択肢ごとの説明

× A　借地権は、借地権そのものの登記がなければ、第三者に対抗することができない。
借地上の建物の登記で、借地権を対抗できます。

× B　借地上の建物が滅失した場合は、直ちに対抗力を失い、回復する方法はない。
建物が滅失しても、建物を特定する事項・滅失日・新たに築造する旨を土地の見やすい場所に掲示すれば、滅失から2年を経過するまで対抗力が続きます（第10条第2項）。

× C　借地上の建物について登記がなくても、借地権者がその建物に住んでいれば、第三者に対抗することができる。
対抗力の要件は、登記された建物の所有です。住んでいることだけでは足りません。

○ D　借地権の登記がなくても、土地の上に借地権者が登記されている建物を所有するときは、第三者に対抗することができる。
これが正解です。

あわせて覚えたいポイント

- 借家権の対抗力は、建物の引渡しで足ります（第31条）。借地権との違いに注意しましょう。

根拠と基準日

- 借地借家法 第10条（借地権は、その登記がなくても、土地の上に借地権者が登記されている建物を所有するときは、これをもって第三者に対抗することができる。滅失時の掲示による効力の存続（第2項））

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月12日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第36問 real-estate-036 不動産・区分所有法（規約の設定・変更）

正答 A **区分所有者及び議決権の各過半数を有する者が出席した集会で、出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数による決議によってする。**

規約の設定・変更・廃止は、区分所有者と議決権の各過半数を有する者が出席した集会で、出席した区分所有者とその議決権の各4分の3以上の多数で決議します（区分所有法 第31条第1項）。

計算・判断の手順

1. 定足数：区分所有者（議決権のない者を除く）の過半数で、議決権の過半数を有する者の出席
2. 決議：出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3以上
3. 一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすときは、その承諾が必要（第31条第1項後段）

第36問（real-estate-036）の続き

選択肢ごとの説明

○ **A**　区分所有者及び議決権の各過半数を有する者が出席した集会で、出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数による決議によってする。
これが正解です。

× **B**　集会において、区分所有者及び議決権の各過半数による決議によってする。
普通決議（過半数）では足りません。4分の3以上の特別決議が必要です。

× **C**　区分所有者全員の合意がなければ、することができない。
全員の合意までは必要ありません。

× **D**　規約の変更が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすときでも、その区分所有者の承諾は不要である。
特別の影響を受ける区分所有者の承諾が必要です。

あわせて覚えたいポイント

- 第31条第1項は、2026年4月1日施行の改正後の規定で、出席者の多数で決議する形になっています（法令の基準日の条文で確認）。建替え決議は real-estate-009 を参照してください。

根拠と基準日

- 建物の区分所有等に関する法律 第31条第1項（区分所有者の過半数であって議決権の過半数を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各四分の三以上の多数による決議。特別の影響を及ぼすときはその承諾（2026-04-01時点の条文））

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月12日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第37問　real-estate-037　不動産・居住用財産の軽減税率の特例

正答 C　400万円

居住用財産の軽減税率の特例では、課税長期譲渡所得金額のうち6,000万円以下の部分の所得税の税率は10%です（租税特別措置法 第31条の3第1項）。

計算・判断の手順

1. 課税長期譲渡所得金額4,000万円は6,000万円以下
2. 所得税：4,000万円 × 10% ＝ 400万円

選択肢ごとの説明

× **A**　600万円
通常の長期譲渡所得の税率（所得税15%）で計算した誤りです。

× **B**　100万円
3,000万円特別控除を、控除後の金額からさらに差し引いた誤りです（(4,000万円－3,000万円) × 10%）。

○ **C**　400万円
これが正解です。

× **D**　1,200万円
短期譲渡所得の税率（所得税30%）で計算した誤りです。

第37問（real-estate-037）の続き

あわせて覚えたいポイント

- 6,000万円を超える部分の所得税の税率は15%です（600万円 ＋ 6,000万円を超える部分 × 15%）。
- 居住用財産の3,000万円特別控除と軽減税率の特例は、併用できます。3,000万円特別控除は real-estate-005 を参照してください。

根拠と基準日

- 租税特別措置法 第31条の3第1項（課税長期譲渡所得金額が六千万円以下である場合は、その百分の十に相当する金額。六千万円を超える場合は、六百万円と六千万円を超える部分の百分の十五の合計額）

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月12日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第38問　real-estate-038　不動産・建ぺい率（敷地が2つの地域にわたる場合）

正答 B　**340㎡**

敷地が建ぺい率の異なる地域にわたる場合は、それぞれの地域の建ぺい率に、その地域にある部分の面積の割合を掛けて合計します（建築基準法 第53条第2項）。各部分の面積に建ぺい率を掛けて合計しても、同じ結果です。

計算・判断の手順

1. 建ぺい率60%の部分：300㎡ × 60% ＝ 180㎡
2. 建ぺい率80%の部分：200㎡ × 80% ＝ 160㎡
3. 建築面積の最高限度：180㎡ ＋ 160㎡ ＝ 340㎡（敷地全体の建ぺい率は 340 ÷ 500 ＝ 68%）

選択肢ごとの説明

× **A**　300㎡
敷地全体に60%を適用した誤りです。

○ **B**　340㎡
これが正解です。

× **C**　400㎡
敷地全体に80%を適用した誤りです。

× **D**　350㎡
建ぺい率を単純平均（70%）して敷地全体に適用した誤りです。面積の割合で加重平均します。

あわせて覚えたいポイント

- 容積率も、敷地が容積率の異なる地域にわたる場合は、同じように面積の割合で加重平均します（第52条第7項）。

根拠と基準日

- 建築基準法 第53条第2項（敷地が二以上の地域にわたる場合は、各地域の建蔽率の限度にその敷地の各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下）

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月12日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第39問　real-estate-039　不動産・借地借家法（借賃増減請求権）

正答 D　一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

建物の借賃が経済事情の変動などで不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は将来に向かって借賃の増減を請求できます。ただし、一定期間増額しない旨の特約がある場合は、その定めに従います（借地借家法 第32条第1項）。

計算・判断の手順

1. 増減請求の事由：租税等の負担の増減、価格の上昇・低下その他の経済事情の変動、近傍同種の建物の借賃との比較で不相当（第32条第1項）
2. 例外として効力があるのは、「増額しない」旨の特約（同項ただし書）
3. 協議が調わないとき：賃借人は、裁判確定まで相当と認める額を支払えばよい（第32条第2項）

選択肢ごとの説明

× A　一定の期間建物の借賃を減額しない旨の特約がある場合には、その期間中は借賃の減額を請求することができない。
法律が例外として認めているのは「増額しない」旨の特約です。「減額しない」旨の特約があっても、賃借人は減額を請求できるとされています。

× B　借賃の増減の請求は、契約で定めた更新の時期に限り行うことができる。
「契約の条件にかかわらず」請求できます。更新の時期に限りません。

× C　借賃の増額について協議が調わないときは、賃借人は、増額を正当とする裁判が確定するまで、賃貸人が請求した額を支払わなければならない。
賃借人は、相当と認める額を支払えば足ります（第32条第2項）。

○ D　一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。
これが正解です。

あわせて覚えたいポイント

- 定期建物賃貸借で借賃の改定に係る特約がある場合は、第32条は適用されません（第38条第9項）。定期建物賃貸借は real-estate-003 を参照してください。

根拠と基準日

- 借地借家法 第32条第1項・第2項（契約の条件にかかわらず借賃の額の増減を請求できる。ただし、一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。協議が調わないときは相当と認める額を支払う）

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月12日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第40問 real-estate-040 不動産・不動産投資（正味現在価値）

正答 A　500万円

正味現在価値（NPV）は、将来のキャッシュフローの現在価値の合計から、投資額を差し引いた額です。NPVがプラスなら、その割引率のもとで投資は有利と判断されます。

計算・判断の手順

1. 1年後の1億920万円の現在価値：1億920万円 ÷ 1.04 ＝ 1億500万円
2. NPV：1億500万円 − 1億円 ＝ 500万円

選択肢ごとの説明

○ **A**　500万円
これが正解です。

× **B**　920万円
割り引かずに、受取額から投資額を差し引いた誤りです（1億920万円 − 1億円）。

× **C**　1億500万円
将来のキャッシュフローの現在価値の合計です。投資額を差し引いていません。

× **D**　1億920万円
割り引かず、投資額も差し引いていない誤りです。

あわせて覚えたいポイント

- NPVが0になる割引率が内部収益率（IRR）です。この例のIRRは、1億920万円 ÷ 1億円 − 1 ＝ 9.2% です。

根拠と基準日

- 投資判断の手法（正味現在価値法）（法令ではなく、将来のキャッシュフローを割引率で現在価値に換算して投資額と比べる手法（NPV法）の定義に基づく計算です。）

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月12日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第41問 real-estate-041 不動産・宅地建物取引業法（クーリング・オフ）

正答 C　申込みの撤回等ができる旨と方法を告げられた日から起算して8日を経過するまでは、書面により申込みの撤回等ができる。

事務所等以外の場所で買受けの申込みをした買主等は、書面により申込みの撤回等ができます。ただし、撤回等ができる旨と方法を告げられた日から起算して8日を経過したとき、又は引渡しを受け代金の全部を支払ったときは、できません（宅地建物取引業法 第37条の2第1項）。

計算・判断の手順

1. 対象：宅地建物取引業者が自ら売主となる売買で、事務所等以外の場所で申込み・契約をした場合
2. できなくなる場合：①告げられた日から起算して8日を経過したとき　②引渡しを受け、かつ、代金の全部を支払ったとき
3. 業者は、撤回等に伴う損害賠償・違約金を請求できない

第41問（real-estate-041）の続き

選択肢ごとの説明

× A　売主業者の事務所で買受けの申込みをした場合でも、同じように申込みの撤回等ができる。
事務所等で申込みをした場合は、対象外です。

× B　申込みの撤回等ができる旨と方法を告げられた日から起算して20日を経過するまでは、申込みの撤回等ができる。
期間は8日です。

○ C　申込みの撤回等ができる旨と方法を告げられた日から起算して8日を経過するまでは、書面により申込みの撤回等ができる。
これが正解です。

× D　申込みの撤回等があった場合、売主業者は、損害賠償や違約金の支払を請求することができる。
業者は、申込みの撤回等に伴う損害賠償や違約金の支払を請求できません。

あわせて覚えたいポイント

- 業者間の取引には適用されません（第78条第2項）。保険契約のクーリング・オフは risk-007 を参照してください。

根拠と基準日

- 宅地建物取引業法 第37条の2第1項（事務所等以外の場所において買受けの申込みをした者等は、書面により申込みの撤回等を行うことができる。告げられた日から起算して八日を経過したとき、引渡しを受けかつ代金の全部を支払ったときを除く。損害賠償又は違約金の支払を請求することができない）

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月12日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第42問　real-estate-042　不動産・建築基準法（接道義務）

正答 D　建築物の敷地は、原則として、道路に2m以上接しなければならない。

建築物の敷地は、原則として、道路（自動車専用道路などを除く）に2m以上接しなければなりません（建築基準法 第43条第1項）。

計算・判断の手順

1. 接道義務：道路に2m以上接する（第43条第1項）
2. 接道の対象とならない道路：自動車のみの交通の用に供する道路、地区計画の区域内の一定の道路（第43条第1項各号）

第42問（real-estate-042）の続き

選択肢ごとの説明

× A　建築物の敷地は、道路に1m以上接していればよい。
接する長さは2m以上です。

× B　建築物の敷地は、道路に4m以上接しなければならない。
4mは、建築基準法上の道路の幅員の原則です。接する長さは2m以上です。

× C　自動車のみの交通の用に供する道路に2m以上接していれば、接道義務を満たす。
自動車のみの交通の用に供する道路は、接道の対象から除かれます。

○ D　建築物の敷地は、原則として、道路に2m以上接しなければならない。
これが正解です。

あわせて覚えたいポイント

- 幅員4m未満の道路（2項道路）とセットバックは real-estate-016 を参照してください。

根拠と基準日

- 建築基準法 第43条第1項（建築物の敷地は、道路（自動車のみの交通の用に供する道路等を除く）に二メートル以上接しなければならない）

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月12日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第43問　real-estate-043　不動産・借地借家法（建物買取請求権）

正答 B　**契約の更新がないときは、借地権者は、借地権設定者に対し、建物その他借地権者が権原により土地に附属させた物を時価で買い取るべきことを請求できる。**

借地権の存続期間が満了し、契約の更新がないときは、借地権者は借地権設定者に、建物などを時価で買い取るよう請求できます（借地借家法 第13条第1項）。

計算・判断の手順

1. 要件：存続期間の満了＋契約の更新がないこと
2. 対象：建物その他借地権者が権原により土地に附属させた物
3. 価格：時価

選択肢ごとの説明

× A　契約の更新がない場合でも、借地権者は建物の買取りを請求することはできない。
更新がない場合に、建物買取請求権が認められます。

○ B　契約の更新がないときは、借地権者は、借地権設定者に対し、建物その他借地権者が権原により土地に附属させた物を時価で買い取るべきことを請求できる。
これが正解です。

× C　建物の買取価格は、借地権者が建物の建築に要した費用（取得価額）とされる。
買取価格は時価です。

× D　存続期間を50年以上とする一般定期借地権でも、建物買取請求権を排除する特約をすることはできない。
一般定期借地権（存続期間50年以上）では、建物買取請求をしない旨の特約を書面で定めることができます（第22条第1項）。

第43問（real-estate-043）の続き

あわせて覚えたいポイント

- 借地権の種類と存続期間は real-estate-008、借家の造作買取請求権は real-estate-025 を参照してください。

根拠と基準日

- 借地借家法 第13条第1項（借地権の存続期間が満了した場合において、契約の更新がないときは、借地権者は、借地権設定者に対し、建物その他借地権者が権原により土地に附属させた物を時価で買い取るべきことを請求することができる）
- 借地借家法 第22条第1項（存続期間を五十年以上とする借地権では、第十三条の規定による買取りの請求をしないこととする旨を定めることができる（書面による））

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月12日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第44問　real-estate-044　不動産・区分所有法（専有部分と敷地利用権の分離処分の禁止）

正答 A　**区分所有者は、原則として、専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができない。**

敷地利用権が数人で有する所有権などの場合、区分所有者は、専有部分とその敷地利用権を分離して処分することができません。ただし、規約に別段の定めがあるときは除きます（区分所有法 第22条第1項）。

計算・判断の手順

1. 原則：分離処分の禁止（第22条第1項本文）
2. 例外：規約に別段の定めがあるとき（同項ただし書）

選択肢ごとの説明

○ **A**　区分所有者は、原則として、専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができない。
これが正解です。

× **B**　区分所有者は、専有部分と敷地利用権を自由に分離して処分することができる。
原則として分離処分はできません。

× **C**　規約で定めても、専有部分と敷地利用権の分離処分を認めることはできない。
規約で別段の定めをすれば、分離処分ができます。

× **D**　専有部分を売却するときは、原則として敷地利用権だけを手元に残さなければならない。
専有部分と敷地利用権は、一体として処分するのが原則です。

あわせて覚えたいポイント

- 敷地利用権の割合は、原則として専有部分の床面積の割合によります（第22条第2項・第14条）。規約の設定・変更は real-estate-036 を参照してください。

根拠と基準日

- 建物の区分所有等に関する法律 第22条第1項（敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、区分所有者は、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができない。ただし、規約に別段の定めがあるときは、この限りでない）

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月12日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第45問 real-estate-045 不動産・相続登記の申請義務

正答 D **自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、所有権を取得したことを知った日から3年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならない。**

相続により所有権を取得した者は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければなりません（不動産登記法 第76条の2第1項）。

計算・判断の手順

1. 起算点：相続の開始があったことを知り、かつ、所有権を取得したことを知った日
2. 期限：3年以内
3. 相続人に対する遺贈により所有権を取得した者も同様（第76条の2第1項後段）
4. 法定相続分での登記の後に遺産分割があったときは、遺産分割の日から3年以内に登記を申請（第76条の2第2項）

選択肢ごとの説明

× A　相続による所有権の移転の登記を申請する法律上の義務はない。
相続登記の申請は、法律上の義務です。

× B　相続の開始があったことを知った日から1年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならない。
期限は3年以内です。

× C　相続の開始から10年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならない。
期限は、相続の開始を知り、かつ所有権の取得を知った日から3年以内です。

○ D　自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、所有権を取得したことを知った日から3年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならない。
これが正解です。

あわせて覚えたいポイント

- 相続による所有権の移転登記の登録免許税は real-estate-031 を参照してください。

根拠と基準日

- 不動産登記法 第76条の2（所有権の登記名義人について相続の開始があったときは、当該相続により所有権を取得した者は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日から三年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならない）

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月12日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第46問　real-estate-046　不動産・相続税額の取得費加算の特例

正答 B　**相続税額がある者が、相続税の申告期限の翌日以後3年を経過する日までに、相続税の課税価格の計算の基礎に算入された資産を譲渡した場合に、適用を受けられる。**

相続税額がある者が、相続開始の日の翌日から相続税の申告期限の翌日以後3年を経過する日までに、課税価格の計算の基礎に算入された資産を譲渡した場合は、その資産に対応する相続税額を取得費に加算できます（租税特別措置法 第39条第1項）。

計算・判断の手順

1. 要件：①相続又は遺贈による財産の取得　②その相続につき相続税額があること　③相続税の課税価格の計算の基礎に算入された資産の譲渡
2. 期間：相続開始の日の翌日から、相続税の申告期限の翌日以後3年を経過する日まで（申告期限が相続開始から10か月後であれば、相続開始から3年10か月以内）
3. 加算額：相続税額のうち譲渡した資産に対応する部分として政令で定める金額
4. 確定申告書への記載と明細書の添付が必要（第39条第2項）

選択肢ごとの説明

× A　相続の開始があった日から1年以内に譲渡した場合に限り、適用を受けられる。
期間は、相続税の申告期限の翌日以後3年を経過する日までです。

○ B　相続税額がある者が、相続税の申告期限の翌日以後3年を経過する日までに、相続税の課税価格の計算の基礎に算入された資産を譲渡した場合に、適用を受けられる。
これが正解です。

× C　相続税額がない場合でも、相続により取得した資産を譲渡すれば適用を受けられる。
その相続について相続税額があることが要件です。

× D　譲渡の時期にかかわらず、いつでも適用を受けられる。
期間の制限があります。

あわせて覚えたいポイント

- 土地・建物の譲渡所得の長期・短期の区分は real-estate-010 を参照してください。

根拠と基準日

- **租税特別措置法 第39条第1項・第2項**（相続税額があるものが、相続の開始があった日の翌日から相続税申告期限の翌日以後三年を経過する日までの間に課税価格の計算の基礎に算入された資産の譲渡をした場合、相続税額のうち当該資産に対応する部分を取得費に加算）

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月12日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第47問 real-estate-047 不動産・不動産投資（DSCR）

正答 C　1.50

DSCR（借入金償還余裕率）は、純収益（NOI）を年間の元利返済額で割った値です。1を上回るほど、純収益で借入金を返済する余裕があります。

計算・判断の手順

1. NOI：800万円－200万円 ＝ 600万円
2. DSCR：600万円 ÷ 400万円 ＝ 1.50

選択肢ごとの説明

× A　0.67
元利返済額をNOIで割った、逆の比率です。

× B　2.00
NOIではなく総収入（800万円）を元利返済額で割った誤りです。

○ C　1.50
これが正解です。

× D　0.50
元利返済後の手取り（600万円－400万円）を元利返済額で割った誤りです。

あわせて覚えたいポイント

- DSCRが1を下回ると、純収益だけでは借入金を返済できない状態です。NOI利回りは real-estate-017、レバレッジは real-estate-018 を参照してください。

根拠と基準日

- 不動産投資の指標（DSCR）（法令ではなく、DSCR（純収益 ÷ 年間元利返済額）という一般的な定義に基づく計算です。）

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月12日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第48問 real-estate-048 不動産・固定資産税の納税義務者と賦課期日

正答 A　固定資産税は、賦課期日（1月1日）現在の固定資産の所有者（土地・家屋は、登記簿等に所有者として登記・登録されている者）に課される。

固定資産税は固定資産の所有者に課され、土地・家屋の所有者とは、登記簿や補充課税台帳に所有者として登記・登録されている者です（地方税法 第343条第1項・第2項）。賦課期日は、その年度の初日の属する年の1月1日です（第359条）。

計算・判断の手順

1. 納税義務者：賦課期日現在の所有者（第343条）
2. 賦課期日：当該年度の初日の属する年の1月1日（第359条）

第48問（real-estate-048）の続き

選択肢ごとの説明

○ **A**　固定資産税は、賦課期日（1月1日）現在の固定資産の所有者（土地・家屋は、登記簿等に所有者として登記・登録されている者）に課される。
これが正解です。

× **B**　固定資産税の賦課期日は、その年度の4月1日である。
賦課期日は1月1日です。

× **C**　年の途中で土地を売却した場合、法律上当然に、売却日以後の固定資産税は買主に課される。
その年度の固定資産税は、1月1日現在の所有者に課されます。売買の当事者間で税額を日割りで精算することは、契約上の取決めです。

× **D**　固定資産税は、建物を借りて住んでいる者に課される。
所有者に課されます。借家人ではありません。

あわせて覚えたいポイント

- 固定資産税の税率・免税点は real-estate-021、評価替えは real-estate-029 を参照してください。

根拠と基準日

- 地方税法 第343条第1項・第2項（固定資産税は、固定資産の所有者に課する。土地又は家屋については、登記簿又は補充課税台帳に所有者として登記又は登録されている者）
- 地方税法 第359条（固定資産税の賦課期日は、当該年度の初日の属する年の一月一日とする）

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月12日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第49問　real-estate-049　不動産・不動産の価格（原価法）

正答 C　**2,000万円**

原価法では、再調達原価から減価額を差し引いて積算価格を求めます。定額法では、減価額 ＝ 再調達原価 × 経過年数 ÷ 耐用年数 です。

計算・判断の手順

1. 減価額：3,000万円 × 10年 ÷ 30年 ＝ 1,000万円
2. 積算価格：3,000万円 − 1,000万円 ＝ 2,000万円（＝ 3,000万円 × 残存耐用年数20年 ÷ 30年）

選択肢ごとの説明

× **A**　3,000万円
減価修正をしていません。

× **B**　1,000万円
減価額（1,000万円）を積算価格とした誤りです。

○ **C**　2,000万円
これが正解です。

× **D**　1,500万円
残存耐用年数（20年）を耐用年数として割った誤りです（3,000万円 × 10 ÷ 20 を差し引いた）。

第49問（real-estate-049）の続き

あわせて覚えたいポイント

- 収益還元法（直接還元法）は real-estate-028 を参照してください。

根拠と基準日

- 不動産の価格の求め方（原価法）（法令ではなく、原価法（再調達原価－減価額）と定額法による減価修正の一般的な考え方に基づく計算です。）

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月12日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）

第50問　real-estate-050　不動産・都市計画税の課税区域

正答 B　**都市計画税は、原則として、都市計画区域のうち市街化区域内に所在する土地・家屋の所有者に課することができる。**

都市計画税は、市町村が、都市計画事業などの費用に充てるため、原則として市街化区域内に所在する土地・家屋の所有者に課することができる目的税です（地方税法 第702条第1項）。

計算・判断の手順

1. 課税主体：市町村
2. 課税対象：市街化区域（区域区分が定められていない都市計画区域では、条例で定める区域）内の土地・家屋
3. 課税標準：土地・家屋の価格

選択肢ごとの説明

× A　都市計画税は、市街化調整区域内の土地・家屋にも原則として課される。
市街化調整区域内の土地・家屋には、原則として課されません（特別の事情がある場合は条例で課すことができる）。

○ B　都市計画税は、原則として、都市計画区域のうち市街化区域内に所在する土地・家屋の所有者に課することができる。
これが正解です。

× C　都市計画税は、国が課する国税である。
市町村が課する地方税（目的税）です。

× D　都市計画税は、償却資産にも課される。
課税対象は土地と家屋です。償却資産は対象外です。

あわせて覚えたいポイント

- 都市計画税の税率・住宅用地の特例は real-estate-022、市街化調整区域は real-estate-033 を参照してください。

根拠と基準日

- 地方税法 第702条第1項（市町村は、都市計画区域のうち市街化区域内に所在する土地及び家屋に対し、その価格を課税標準として、当該土地又は家屋の所有者に都市計画税を課することができる）

法令の基準日：2026年4月1日時点の制度　／　最終検証日：2026年11月12日　／　確認状況：作成者による検算済み（有資格者のレビュー前・self-checked）