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 問題集

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。
- 本書には解答を載せていません。正答と解説は、同じ課目の「解答・解説集」で確認してください。
- 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

第1問	real-estate-001	建ぺい率	5
第2問	real-estate-002	容積率	5
第3問	real-estate-003	定期建物賃貸借（定期借家）	6
第4問	real-estate-004	固定資産税（住宅用地の特例）	6
第5問	real-estate-005	居住用財産の3,000万円特別控除	7
第6問	real-estate-006	不動産取得税	7
第7問	real-estate-007	宅地建物取引業法（媒介契約）	8
第8問	real-estate-008	借地権の種類と存続期間	8
第9問	real-estate-009	区分所有法（建替え決議）	9
第10問	real-estate-010	土地・建物の譲渡所得（長期・短期）	9
第11問	real-estate-011	宅地建物取引業法（重要事項の説明）	10
第12問	real-estate-012	宅地建物取引業法（手付の額の制限）	10
第13問	real-estate-013	借地借家法（普通建物賃貸借）	10
第14問	real-estate-014	農地法（権利移動・転用の許可）	11
第15問	real-estate-015	都市計画法（開発許可の規模）	11
第16問	real-estate-016	建築基準法（2項道路と敷地面積）	12
第17問	real-estate-017	不動産投資（NOI利回り）	12
第18問	real-estate-018	不動産投資（自己資金利回りとレバレッジ）	13
第19問	real-estate-019	譲渡所得の取得費（概算取得費）	13
第20問	real-estate-020	地価公示	14
第21問	real-estate-021	固定資産税（標準税率・免税点）	14
第22問	real-estate-022	都市計画税（小規模住宅用地）	14
第23問	real-estate-023	区分所有法（集会の招集）	15
第24問	real-estate-024	不動産登記（仮登記）	15
第25問	real-estate-025	借地借家法（造作買取請求権）	15
第26問	real-estate-026	宅地建物取引業法（37条書面）	16
第27問	real-estate-027	収用等の5,000万円特別控除	16
第28問	real-estate-028	収益価格（直接還元法）	17
第29問	real-estate-029	固定資産税の評価替え（基準年度）	17
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）	17
第31問	real-estate-031	登録免許税（相続による所有権の移転登記）	18
第32問	real-estate-032	建築基準法（低層住居専用地域の高さ制限）	18
第33問	real-estate-033	都市計画法（区域区分）	18
第34問	real-estate-034	宅地建物取引業法（担保責任の特約の制限）	19
第35問	real-estate-035	借地借家法（借地権の対抗力）	19
第36問	real-estate-036	区分所有法（規約の設定・変更）	20

第37問	real-estate-037	居住用財産の軽減税率の特例	20
第38問	real-estate-038	建ぺい率（敷地が2つの地域にわたる場合）	21
第39問	real-estate-039	借地借家法（借賃増減請求権）	21
第40問	real-estate-040	不動産投資（正味現在価値）	22
第41問	real-estate-041	宅地建物取引業法（クーリング・オフ）	22
第42問	real-estate-042	建築基準法（接道義務）	23
第43問	real-estate-043	借地借家法（建物買取請求権）	23
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）	24
第45問	real-estate-045	相続登記の申請義務	24
第46問	real-estate-046	相続税額の取得費加算の特例	25
第47問	real-estate-047	不動産投資（DSCR）	25
第48問	real-estate-048	固定資産税の納税義務者と賦課期日	25
第49問	real-estate-049	不動産の価格（原価法）	26
第50問	real-estate-050	都市計画税の課税区域	26

課目2　不動産運用設計

問題（50問）

第1問　real-estate-001　不動産・建ぺい率・難易度 ★★☆

第一種住居地域（指定建ぺい率60%）にある面積200㎡の敷地に、耐火建築物を建築する。敷地は準防火地域内にあり、特定行政庁が指定する角地でもある。建築面積の最高限度として、最も適切なものはどれか。

前提条件

- 敷地の全部が第一種住居地域かつ準防火地域内にあるものとする。
- 角地の指定の要件を満たしているものとする。
- 上記以外の緩和や制限（壁面線の指定など）はないものとする。

A　120㎡

B　140㎡

C　160㎡

D　180㎡

解答欄（　　）

第2問　real-estate-002　不動産・容積率・難易度 ★★☆

第一種住居地域（指定容積率300%）にある面積300㎡の敷地がある。敷地は幅員6mの道路だけに接している。この敷地に建築できる建築物の延べ面積の最高限度として、最も適切なものはどれか。

前提条件

- 特定行政庁による法定乗数の指定（6/10）はないものとする。
- 特定道路による緩和、その他の容積率の特例はないものとする。

A　540㎡

B　720㎡

C　900㎡

D　1,080㎡

解答欄（　　）

第3問　real-estate-003　不動産・定期建物賃貸借（定期借家）・難易度 ★★☆

借地借家法の定期建物賃貸借（定期借家契約）に関する記述として、最も適切なものはどれか。

(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。

(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。

(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。

(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。

解答欄（　　）

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

住宅1戸が建っている面積300㎡の住宅用地の、固定資産税の課税標準となるべき価格（評価額）は3,600万円である。住宅用地の課税標準の特例を適用した後の課税標準の額として、最も適切なものはどれか。

前提条件

- 土地全体が住宅用地に当たり、評価額は面積に比例しているものとする（1㎡あたり12万円）。
- 負担調整措置などは考慮しないものとする。

(A) 600万円

(B) 800万円

(C) 1,200万円

(D) 3,600万円

解答欄（　　）

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

Cさんは、自分が住んでいる家屋とその敷地を6,000万円で売却した。取得費は2,000万円、譲渡費用は200万円である。居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除を適用した後の譲渡所得の金額として、最も適切なものはどれか。

前提条件
- 特別控除の適用要件はすべて満たしており、ほかの特例は適用しないものとする。
- 売却先は、Cさんの親族など特別な関係のある者ではないものとする。

A　3,800万円

B　1,000万円

C　800万円

D　0円

解答欄（　　）

第6問　real-estate-006　不動産・不動産取得税・難易度 ★★☆

個人Gさんが、2026年中に、新築の住宅（家屋）を取得した。この住宅の固定資産税評価額（課税標準となるべき価格）は2,000万円である。この住宅の取得に対して課される不動産取得税の額として、最も適切なものはどれか。

前提条件
- 住宅は、新築住宅の課税標準の特例（1戸あたり1,200万円の控除）の要件を満たすものとする。
- 認定長期優良住宅ではないものとする。
- 土地の取得は考えないものとする。
- 標準税率で課税されるものとする。

A　24万円

B　32万円

C　60万円

D　80万円

解答欄（　　）

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

宅地建物取引業者が宅地・建物の売買の媒介の依頼を受けて締結する媒介契約に関する記述として、最も適切なものはどれか。

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。

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。

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。

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。

解答欄（　　）

第8問　real-estate-008　不動産・借地権の種類と存続期間・難易度 ★★☆

借地借家法の借地権に関する記述として、最も適切なものはどれか。

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。

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。

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。

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。

解答欄（　　）

第9問　real-estate-009　不動産・区分所有法（建替え決議）・難易度 ★★☆

建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）による、マンションの建替え決議に関する記述として、最も適切なものはどれか。

前提条件
- 2026年4月1日時点で施行されている区分所有法によるものとする。

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。

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。

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。

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。

解答欄（　　）

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

Hさんは、2021年3月1日に取得した賃貸用の土地を、2026年7月20日に売却した。この売却による譲渡所得の金額は1,000万円である。この譲渡所得の区分と、所得税の額の組み合わせとして、最も適切なものはどれか。

前提条件
- 特別控除などの特例は適用されないものとする。
- 所得税の額には、復興特別所得税を含めないものとする。

A　長期譲渡所得となり、所得税は150万円

B　長期譲渡所得となり、所得税は300万円

C　短期譲渡所得となり、所得税は150万円

D　短期譲渡所得となり、所得税は300万円

解答欄（　　）

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

宅地建物取引業者が行う重要事項の説明（宅地建物取引業法 第35条）に関する記述として、最も適切なものはどれか。

(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。

(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。

(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。

(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。

解答欄（　　）

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

宅地建物取引業者Eが自ら売主となり、宅地建物取引業者でない個人Fに、代金5,000万円で建物を売却する。EがFから受領することができる手付金の上限額として、最も適切なものはどれか。

(A) 250万円

(B) 500万円

(C) 1,000万円

(D) 上限はない

解答欄（　　）

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

借地借家法の普通建物賃貸借（定期建物賃貸借ではないもの）に関する記述として、最も適切なものはどれか。

(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。

(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。

(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。

(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。

解答欄（　　）

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

農地法に関する記述として、最も適切なものはどれか。

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。

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。

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。

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。

解答欄（　　）

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

市街化区域内で開発行為を行う場合に、原則として都道府県知事等の開発許可が必要となる開発区域の面積として、最も適切なものはどれか。

前提条件

- 開発区域は、都市計画法施行令第19条第2項の区域（首都圏・近畿圏・中部圏の一定の区域）には該当しないものとする。
- 都道府県等の条例で規模が別に定められていないものとする。
- 開発許可が不要となる他の例外には該当しないものとする。

A　300㎡以上

B　500㎡以上

C　1,000㎡以上

D　3,000㎡以上

解答欄（　　）

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

幅員3mの建築基準法第42条第2項の道路（2項道路）に、間口15m・奥行20mの長方形の敷地（面積300㎡）が接している。道路の反対側は宅地で、がけ地・川などではない。建ぺい率・容積率の計算に用いる敷地面積として、最も適切なものはどれか。

前提条件
- 2項道路の中心線は、現在の道の中心にあるものとする。
- 特定行政庁が別に水平距離を指定している区域ではないものとする。

A 285㎡

B 292.5㎡

C 300㎡

D 270㎡

解答欄（　　）

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

賃貸用不動産を1億5,000万円で購入する。年間の賃料収入は1,200万円、年間の運営費用（固定資産税・管理費・修繕費など）は300万円、減価償却費は年150万円である。この不動産のNOI利回り（実質利回り）として、最も適切なものはどれか。

前提条件
- NOIは、賃料収入から運営費用を差し引いた純営業収益（減価償却費は差し引かない）とする。
- 購入時の諸費用は考慮しないものとする。

A 2.0%

B 6.0%

C 5.0%

D 8.0%

解答欄（　　）

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）・難易度 ★★☆

Gさんは、1億円の賃貸用不動産を、自己資金3,000万円と借入金7,000万円（金利年2%、元本の返済はしない前提）で購入した。この不動産のNOI（純営業収益）は年600万円である。自己資金に対する年間の利回り（借入金の利息を差し引いた後）として、最も適切なものはどれか。

前提条件
- 税金・購入時の諸費用・減価償却費は考慮しないものとする。
- 小数点以下第2位を四捨五入するものとする。

A 4.6%

B 6.0%

C 15.3%

D 20.0%

解答欄（　　）

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

Hさんは、2026年中に、相続により取得した土地を4,000万円で売却した。この土地は先祖伝来のもので、取得費が分からない。譲渡費用は120万円である。Hさんの譲渡所得の金額（特別控除前）として、最も適切なものはどれか。

前提条件
- 取得費は、売却額の5%相当額（概算取得費）を用いるものとする。
- 特別控除などの特例は適用しないものとする。

A 3,880万円

B 3,680万円

C 3,800万円

D 3,480万円

解答欄（　　）

第20問　real-estate-020　不動産・地価公示・難易度 ★☆☆

地価公示法に基づく地価公示に関する記述として、最も適切なものはどれか。

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。

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。

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。

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。

解答欄（　　）

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

2026年度（令和8年度）分の固定資産税に関する記述として、最も適切なものはどれか。

前提条件
- 市町村の条例による特別の定めはないものとする。

A　固定資産税の標準税率は、2.1%である。

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。

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。

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。

解答欄（　　）

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

住宅1戸が建っている面積150㎡の住宅用地の、都市計画税の課税標準となるべき価格は3,000万円である。この市町村の都市計画税の税率を0.3%とする場合、この住宅用地の都市計画税の額として、最も適切なものはどれか。

前提条件
- 住宅用地の課税標準の特例以外の特例や負担調整措置は考慮しないものとする。

A　3万円

B　6万円

C　9万円

D　1.5万円

解答欄（　　）

第23問　real-estate-023　不動産・区分所有法（集会の招集）・難易度 ★☆☆

建物の区分所有等に関する法律による、集会の招集の通知に関する記述として、最も適切なものはどれか。

前提条件
- 建替え決議を会議の目的とする集会ではないものとする。

A　集会の招集の通知は、会日の前日までに発すればよい。

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。

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。

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。

解答欄（　　）

第24問　real-estate-024　不動産・不動産登記（仮登記）・難易度 ★★☆

不動産登記法の仮登記に関する記述として、最も適切なものはどれか。

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。

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。

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。

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。

解答欄（　　）

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

借地借家法の建物の賃貸借における造作買取請求権に関する記述として、最も適切なものはどれか。

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。

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。

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。

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。

解答欄（　　）

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

宅地建物取引業者が売買の媒介をして契約が成立した場合の、宅地建物取引業法第37条の書面（契約内容を記載した書面）に関する記述として、最も適切なものはどれか。

(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。

(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。

(C) 37条の書面は、買主にだけ交付すればよい。

(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。

解答欄（　　）

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

Jさんは、所有期間が10年を超える土地を、公共事業のために収用され、補償金を受け取った。この譲渡による長期譲渡所得の金額（特別控除前）は7,000万円で、収用等の場合の5,000万円の特別控除の要件を満たしている。この譲渡に係る所得税の額として、最も適切なものはどれか。

前提条件
- 所得税の額には、復興特別所得税を含めないものとする。
- ほかに特例は適用しないものとする。

(A) 1,050万円

(B) 300万円

(C) 600万円

(D) 0円

解答欄（　　）

第28問 real-estate-028 不動産・収益価格（直接還元法）・難易度 ★★☆

賃貸用不動産の年間の総収入は800万円、運営費用は200万円である。還元利回りを4%、DCF法で用いる割引率を5%とする。直接還元法によるこの不動産の収益価格として、最も適切なものはどれか。

前提条件
- 純収益（NOI）は、総収入から運営費用を差し引いた額とする。

A 2,400万円

B 2億円

C 1億5,000万円

D 1億2,000万円

解答欄（　　）

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

固定資産税の土地・家屋の価格（評価額）の評価替えに関する記述として、最も適切なものはどれか。

A 土地・家屋の評価替えは、毎年行われる。

B 土地・家屋の評価替えは、5年ごとに行われる。

C 土地・家屋の評価替えは、10年ごとに行われる。

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。

解答欄（　　）

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）・難易度 ★★☆

商業地域（都市計画で定められた建ぺい率80%）で、かつ防火地域内にある面積200㎡の敷地に、耐火建築物を建築する。この敷地に建築できる建築物の建築面積の最高限度として、最も適切なものはどれか。

前提条件
- 敷地は角地ではないものとする。
- その他の規制（壁面線、地区計画など）は考慮しないものとする。

A 160㎡

B 200㎡

C 180㎡

D 防火地域内なので、建築できない

解答欄（　　）

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）・難易度 ★☆☆

Gさんは、相続により取得した土地について、所有権の移転登記を受ける。この土地の固定資産課税台帳に登録された価格は3,000万円である。この登記に係る登録免許税の額として、最も適切なものはどれか。

前提条件
- 相続人に対する遺贈ではなく、相続による登記とする。
- 免税措置・軽減措置の適用はないものとする。

A 60万円

B 45万円

C 0円

D 12万円

解答欄（　　）

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）・難易度 ★☆☆

第一種低層住居専用地域内の建築物の高さの制限に関する記述として、最も適切なものはどれか。

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。

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。

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。

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。

解答欄（　　）

第33問 real-estate-033 不動産・都市計画法（区域区分）・難易度 ★☆☆

都市計画法の区域区分（市街化区域と市街化調整区域）に関する記述として、最も適切なものはどれか。

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。

B 市街化区域は、市街化を抑制すべき区域である。

C 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域である。

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。

解答欄（　　）

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）・難易度 ★★☆

宅地建物取引業者が自ら売主となり、宅地建物取引業者でない買主と建物の売買契約を締結する場合の、契約不適合を担保すべき責任に関する特約について、最も適切なものはどれか。

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。

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。

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。

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。

解答欄（　　）

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

借地借家法における借地権の対抗力に関する記述として、最も適切なものはどれか。

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。

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。

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。

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。

解答欄（　　）

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

建物の区分所有等に関する法律における、規約の設定・変更・廃止に関する記述として、最も適切なものはどれか。

前提条件
- 規約で別段の割合を定めていないものとする。
- 2026年4月1日時点の法令による。

(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。

(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。

(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。

(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。

解答欄（　　）

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

Hさんは、所有期間が10年を超える自宅（土地・建物）を譲渡し、居住用財産の3,000万円特別控除を適用した後の課税長期譲渡所得金額は4,000万円となった。居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例（軽減税率）を適用した場合の所得税の額として、最も適切なものはどれか。

前提条件
- 軽減税率の特例の要件はすべて満たしているものとする。
- 復興特別所得税・住民税は含めないものとする。

(A) 600万円

(B) 100万円

(C) 400万円

(D) 1,200万円

解答欄（　　）

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）・難易度 ★★☆

面積500㎡の敷地のうち、300㎡が建ぺい率60%の地域、200㎡が建ぺい率80%の地域にある。この敷地に建築できる建築物の建築面積の最高限度として、最も適切なものはどれか。

前提条件
- 建ぺい率の緩和（角地、防火地域内の耐火建築物等など）は考慮しないものとする。

(A) 300㎡

(B) 340㎡

(C) 400㎡

(D) 350㎡

解答欄（　　）

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

借地借家法における建物の借賃の増減額請求に関する記述として、最も適切なものはどれか。

前提条件
- 普通建物賃貸借（定期建物賃貸借ではない）とする。

(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。

(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。

(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。

(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。

解答欄（　　）

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

1億円で購入した賃貸不動産から、1年後に賃料収入（純収益）420万円と売却代金1億500万円の合計1億920万円を受け取る見込みである。割引率を年4%とした場合の、この投資の正味現在価値（NPV）として、最も適切なものはどれか。

前提条件
- 税金・手数料は考慮しないものとする。

A 500万円

B 920万円

C 1億500万円

D 1億920万円

解答欄（　　）

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

宅地建物取引業者が自ら売主となる宅地の売買で、宅地建物取引業者でない買主が、売主業者の事務所等以外の場所で買受けの申込みをした。宅地建物取引業法の申込みの撤回等（クーリング・オフ）に関する記述として、最も適切なものはどれか。

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。

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。

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。

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。

解答欄（　　）

第42問　real-estate-042　不動産・建築基準法（接道義務）・難易度 ★☆☆

建築基準法の接道義務に関する記述として、最も適切なものはどれか。

前提条件
- 建築基準法第43条第2項の例外（特定行政庁の認定・許可）は考えないものとする。

A　建築物の敷地は、道路に1m以上接していればよい。

B　建築物の敷地は、道路に4m以上接しなければならない。

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。

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。

解答欄（　　）

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

借地借家法における、借地権の存続期間が満了した場合の建物買取請求権に関する記述として、最も適切なものはどれか。

前提条件
- 普通借地権（定期借地権ではない）とする。

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。

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。

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。

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。

解答欄（　　）

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）・難易度 ★☆☆

建物の区分所有等に関する法律における、専有部分と敷地利用権の関係に関する記述として、最も適切なものはどれか。

前提条件
- 敷地利用権は、区分所有者が共有する所有権とする。

(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。

(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。

(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。

(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。

解答欄（　　）

第45問　real-estate-045　不動産・相続登記の申請義務・難易度 ★☆☆

不動産登記法に定める、相続により不動産の所有権を取得した者の登記の申請義務に関する記述として、最も適切なものはどれか。

前提条件
- 相続による所有権の取得であり、遺産分割は行われていないものとする。

(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。

(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。

(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。

(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。

解答欄（　　）

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

相続により取得した土地を譲渡した場合の、相続税額の取得費加算の特例に関する記述として、最も適切なものはどれか。

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。

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。

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。

D 譲渡の時期にかかわらず、いつでも適用を受けられる。

解答欄（　　）

第47問 real-estate-047 不動産・不動産投資（DSCR）・難易度 ★★☆

賃貸用不動産の年間の総収入は800万円、運営費用は200万円、借入金の年間の元利返済額は400万円である。この不動産投資のDSCR（借入金償還余裕率）として、最も適切なものはどれか。

前提条件
- 純収益（NOI）は、総収入から運営費用を差し引いた額とする。

A 0.67

B 2.00

C 1.50

D 0.50

解答欄（　　）

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・難易度 ★☆☆

固定資産税の納税義務者と賦課期日に関する記述として、最も適切なものはどれか。

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。

B 固定資産税の賦課期日は、その年度の4月1日である。

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。

D 固定資産税は、建物を借りて住んでいる者に課される。

解答欄（　　）

第49問 real-estate-049 不動産・不動産の価格（原価法）・難易度 ★★☆

建物の再調達原価は3,000万円、耐用年数は30年、経過年数は10年である。耐用年数に基づく定額法で減価修正（残価率は0）を行う場合の、原価法による建物の積算価格として、最も適切なものはどれか。

A 3,000万円

B 1,000万円

C 2,000万円

D 1,500万円

解答欄（　　）

第50問 real-estate-050 不動産・都市計画税の課税区域・難易度 ★☆☆

都市計画税に関する記述として、最も適切なものはどれか。

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。

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。

C 都市計画税は、国が課する国税である。

D 都市計画税は、償却資産にも課される。

解答欄（　　）