

# 土地活用プランナー過去問題集

(20問)

### 【第1問】

土地活用プランナーの役割及び使命に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

- 1 土地活用プランナーは、自らの専門知識に加え、多くの専門家とも連携しつつ、土地オーナーに寄り添いながら、土地活用事業を成功へと導く役割を担う。
- 2 土地活用プランナーは、長期的視点に立って土地活用を提案する必要があるため、賃貸マンションを建設して当初から満室であればそれで使命を果たしたことになるわけではなく、将来増える空室リスクや修繕費用等も考慮して検討する必要がある。
- 3 土地活用プランナーは、土地オーナーの土地活用の目的が相続対策である場合には、単に相続税対策にとどまらず、次世代への経営の引き継ぎも含めて検討する必要がある。
- 4 土地活用プランナーは、土地オーナーの土地活用に関する理想を叶えることが使命であるため、賃貸マンションを建てる土地活用計画の検討過程で「マンションを建てないほうがよい」という結論が出たとしても、事業の中止あるいは修正を提言せず、土地オーナーの意向にそった土地活用を遂行すべきである。

### 【第2問】

不動産登記に関する次の記述のうち、不動産登記法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 登記記録は表題部と権利部に区分して作成され、表題部はさらに、甲区及び乙区に分かれる。
- 2 登記の前後は、登記記録の同一の区にした登記相互間については順位番号により、別の区にした登記相互間については受付番号による。
- 3 抵当権の設定の登記は、登記記録の甲区に記録される。
- 4 処分禁止の仮処分、差押え、所有権の買戻権の登記は、いずれも登記記録の権利部の乙区に記録される。

### 【第3問】

建築確認に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 建物の建築について地権者や周辺住民の同意を事前に得ておかなければ、建築確認の申請をすること自体が認められない。
- 2 建築主事は、建築確認の申請書を受理した場合には、一定の大規模な建築物等では35日以内に、住宅等の小規模な建築物では7日以内に、申請に係る建築物の計画が建築基準関係規定に適合するかどうかを審査し、建築基準関係規定に適合することを確認したときは、当該申請者に確認済証を交付しなければならない。
- 3 防火地域及び準防火地域内において建築物を増築、改築、又は移転しようとする場合で、その増築、改築又は移転に係る部分の床面積の合計が10平方メートル以内であるときは、建築確認は不要である。
- 4 建築確認を受けた建築物に関する工事を完了したときは、工事完了から7日以内に到達するように建築主事または指定確認検査機関に完了検査を申請しなければならない。

### 【第4問】

土地活用のためのパートナー選定等に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

- 1 土地活用プランナーが紹介した建設会社がスケジュールどおりに施工せず、工期が一定程度遅延した場合、建設会社のみならず、土地活用プランナーも責任を負うことがある。
- 2 建物の設計と施工とを分離し、別々の業者が行う方式を「設計施工（責任施工）方式」という。
- 3 建築における「坪単価」とは、工事費を建物の面積で割った単価のことをいうが、算定方法は各業者で統一されておらず、業者間の比較の端的な指標とすることはできない。
- 4 土地活用プランナーは、パートナーに対して、土地オーナーの性格、事業の背景、目的、その他の注意事項を事前に説明し、接し方や話し方をレクチャーするなどして、土地オーナーとパートナーの関係性にも配慮する必要がある。

**【第5問】**

住宅ローンの金利に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

- 1 固定金利型は、繰り上げ返済の際に手数料や違約金がかかることがある。
- 2 固定金利型は、市中金利の情勢によって金利が変動しないため、事業収支計画が安定するというメリットがあるが、市中金利の下降時には恩恵を受けられない。
- 3 固定金利選択型は、2年もの、3年もの、5年もの、10年もの、20年ものというように期間を選択でき、その間は借入当初の金利が続くが、その期間経過後は、自動的に変動金利型に移行するのが一般である。
- 4 変動金利型は、市中金利の情勢によって金利が変動するため、そのリスクを借主側が負担する代わりに、固定金利に比べて結果的に金利が低くなっている。

**【第6問】**

建蔽率及び容積率に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 建蔽率とは、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合をいい、当該建築物の前面道路の幅員が12m未満である場合、その幅員に応じて制限される。
- 2 都市計画において定められた建蔽率の限度が10分の8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の建蔽率については、都市計画において定められた建蔽率の数値に10分の2を加えた数値が限度となる。
- 3 法第42条第2項の道路に面した敷地に建築を行う際は、敷地を道路からセットバックさせる必要があるが、セットバックした部分は、建蔽率や容積率を計算する場合の敷地面積には算入されない。
- 4 容積率の異なる2以上の地域にまたがる敷地における容積率は、それぞれの敷地面積の比率により加重平均して計算する。

**【第7問】**

賃貸住宅経営における事業収支計画に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 事業収支計画に関しては、「総事業費」、「収入（賃料）」及び「返済（金利・元金）」の3つを見積もっておけばよく、ランニングコストを考慮する必要はない。
- 2 賃料見積りの際のマーケティング資料には、「募集賃料」ベースのものと「成約賃料」ベースのものがあるが、周辺の募集チラシを集めて、「募集賃料」ベースの資料をもとに適切な賃料を判断するのがよい。
- 3 事業収支計画を考える場合、建物が次第に老朽化していくことに伴う家賃の値下げ等の経年劣化による影響も考慮に入れる必要がある。
- 4 事業収支計画を考える場合、収入試算は、滞納、空室リスクについては加味する必要はない。

**【第8問】**

次のア～クのうち、不動産所得を算定する際に、必要経費として総収入金額から差し引くことができないものはいくつあるか。

- ア 減価償却費
- イ 固定資産税
- ウ 所得税
- エ 消費税（税込経理にかかるもの）
- オ 住民税
- カ 住宅ローンの借入金返済のうちの元金部分
- キ 住宅ローンの借入金返済のうちの利息部分
- ク 土地・建物の購入にかかる仲介手数料

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

### 【第9問】

建築設備に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 一般住宅への配線方式において、100Vと200Vの両方の電圧供給を可能とするためには、単相2線式ではなく単相3線式を採用する必要がある。
- 2 給水方式には、水道直結直圧方式、水道直結増圧方式、高置水槽方式、圧力タンク方式、タンクレスブースター方式等があるが、低層住宅では、一般に圧力タンク方式が採用される。
- 3 排水トラップとは、排水管内を排水が適切に流れるようにするために、通気を行う設備である。
- 4 ガス給湯器の出湯能力は号数で表され、1号は、入水温度を25℃上昇させた湯を1分間に5リットル出湯できる能力をいう。

### 【第10問】

賃貸住宅経営における事業収支計画に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 自己資金投入額を増額し借り入れ金額を減額した場合、実質利回りは高くなるが、表面利回りについては変動しない。
- 2 土地活用プランナーにとっては利回りが高い事業収支計画を作成することが最優先であり、その実現性が低かったとしても、計画を変更するべきではない。
- 3 実質利回りが低い場合にはランニングコストを抑えることも検討する必要があるが、土地活用プランナーの立場としては、賃貸管理費や建物のメンテナンス費用を抑えたことによる管理内容の質の低下については考慮する必要はない。
- 4 借り入れ金額を減額した場合、抵当権設定の登録免許税が増額する可能性がある。

### 【第 11 問】

事業用定期借地権に関する次の記述のうち、借地借家法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 事業用定期借地権は、専ら事業の用に供する建物の所有を目的とする場合に限って認められ、居住の用に供するものの所有を目的とする場合には認められない。
- 2 事業用定期借地権設定契約は、書面によって行う必要はあるが、必ずしも公正証書によってする必要はない。
- 3 契約期間が 10 年未満となるような事業用定期借地権設定契約は、認められない。
- 4 存続期間を 30 年以上 50 年未満とする事業用定期借地権設定契約においては、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに建物買取請求をしないこととする旨を定めることができる。

### 【第 12 問】

等価交換に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

- 1 等価交換事業とは、土地所有者が土地の全部又は一部を譲渡し、デベロッパーが当該土地上に建物を建設し、その後、完成した建物と土地を、それぞれの出資割合で交換する方式の事業をいう。
- 2 全部譲渡方式では、竣工後の建物及び共有持分となる土地は新たに取得したこととなるため、土地所有者が買戻した分の土地に対して不動産取得税や登録免許税が課税される。
- 3 部分譲渡方式では、竣工後の建物は新たな取得となるが、譲渡した部分以外の土地の持分は土地所有者が継続して所有していることとなるため、一般に、全部譲渡方式に比べて部分譲渡方式の方が、土地所有者にとって不動産取得税や登録免許税を節税できる。
- 4 全部譲渡方式と部分譲渡方式を比較した場合、一般に、土地の所有期間が短期となるために、譲渡所得税の観点から不利となることがあるのは、部分譲渡方式のほうである。

**【第 13 問】**

土地活用プランナーと土地オーナーとの間の「業務委託契約」に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 土地活用プランナーは、業務委託契約が無償の場合には、委託の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって、委託にかかる事務を処理する義務を負わない。
- 2 土地活用プランナー及び土地オーナーは、いつでも業務委託契約を解除することができるが、相手に不利な時期に契約を解除した場合には、やむを得ない事情による解除の場合を除き、発生した損害を賠償する義務を負う。
- 3 土地活用プランナーは、土地オーナーとの間の業務委託契約で報酬支払の特約をしている場合において、委託業務が土地活用プランナーの責めに帰することができない事由によって履行の途中で終了したときは、既にした履行の割合に応じて報酬を請求することができる。
- 4 土地活用プランナーは、業務委託契約の期間中、土地オーナーの請求があるときは、いつでも委任事務の処理の状況を報告する義務を負い、委託契約の終了後は、遅滞なくその経過及び結果を報告する義務を負う。

**【第 14 問】**

相続に関する次の記述のうち、民法、戸籍法、所得税法及び相続税法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 相続人は、相続開始の時から、被相続人の一身に専属したものを除き、被相続人の財産に属した一切の権利義務を承継する。
- 2 相続税の申告及び納税は、原則として、被相続人が死亡したことを知った日の翌日から6か月以内に行わなければならない。
- 3 準確定申告は、原則として、相続人が相続の開始があったことを知った日の翌日から4か月以内に行わなければならない。
- 4 死亡の届出は、届出義務者が、死亡の事実を知った日から原則として7日以内に、死亡診断書又は死体検案書を添付してしなければならない。



### 【第 15 問】

コインパーキングの契約方式に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

- 1 管理委託方式とは、一般に土地オーナーが舗装工事費や駐車機器の購入費等を負担し、駐車場の集金・管理・運営を会社に委託する方式で、土地オーナーが運営会社に支払うのは運営委託料や機械メンテナンス費用のみであるため、土地オーナーにとってハイリスク・ハイリターンの方式といえる。
- 2 一括借り上げ方式とは、土地オーナーが土地を定額で運営会社に貸す契約で、一般に土地の舗装工事等は土地オーナーが、駐車機器設備などの設置及び管理は運営会社が行う方式であるが、土地オーナーにとって最もリスクが小さく、収益も小さい方式である。
- 3 コミッション方式は、一般に土地の舗装工事等を土地オーナーが、駐車機器設備などの設置及び管理を運営会社が行う方式であるが、土地オーナーの賃料収入は駐車場売り上げには連動しない方式である。
- 4 土地オーナー運営方式とは、一般に土地オーナーが舗装工事費及び駐車機器の購入費を負担するのみならず、自ら集金、管理及び運営をして、機器メーカーに駐車機器のメンテナンスだけを外注する方式で、土地オーナーの利益は最大化できるものの、集金並びに機器類の管理及び運営に関する土地オーナーの負担が大き過ぎるため、この方式による事業化の例はほとんどない。

### 【第 16 問】

サービス付き高齢者向け住宅に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

- 1 サービス付き高齢者向け住宅は、安否確認及び生活相談のサービスを行うことが必須の要件であり、そのために、少なくとも日中はケアの専門家が建物に常駐している必要がある。
- 2 サービス付き高齢者向け住宅では、手すりの設置、段差の解消、適切な廊下の幅の確保といったバリアフリー構造が義務化されている。
- 3 サービス付き高齢者向け住宅の住戸面積（専有面積）の要件は、原則として最低 25 m<sup>2</sup>とされているが、食堂や台所等の共用ゾーンに十分な面積があれば、要件が最低 18 m<sup>2</sup>まで緩和される。
- 4 所定の要件を満たしてサービス付き高齢者向け住宅を新築する場合は、最大で建設費の 5 分の 1 の、また、改修する場合は最大で 2 分の 1 の補助金の交付を国から受けられる。

**【第 17 問】**

商業系施設向けの不動産活用方法に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

- 1 リースバック方式とは、土地オーナーが土地を探している企業から建設資金を無利子で借り入れ、建物を土地オーナー名義で建築し、その企業に賃貸する方式であるが、一般に、事業用定期借地権方式を採用する場合と比較して、相続税の節税効果は低い。
- 2 リースバック方式は、土地オーナーが建設資金を金融機関から借り入れて商業系施設を建設した上でテナントに賃貸する通常の賃貸方式と比べて、土地オーナーに空室のリスクがないというメリットがある。
- 3 リースバック方式は、事業者が途中で撤退すると、建物に汎用性がないために、土地オーナーの負担で建物を解体しなければならなくなるというリスクがある。
- 4 土地を 20 年程度の一定期間貸して地代を受領する事業用定期借地権方式では、地代の不払いや建物収去の不履行等に備えて、権利金、保証金、敷金等の名目で一時金を預かることがあるが、この一時金に課税されることがある。

**【第 18 問】**

サブリース契約等に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

- 1 サブリース契約とは、賃貸人が建物オーナーで、借借人かつ転貸人が賃貸管理会社、そして、入居者が転借人となる契約である。
- 2 賃貸管理会社が滞納や空室が生じた際の家賃を建物オーナーに保証する家賃保証契約においては、建物オーナーが賃貸人となり、入居者が借借人となる。
- 3 サブリース契約では、一般に、クレーム対応はサブリース業者が行うが、入居者審査は建物オーナーが行うことができる。
- 4 家賃保証契約では、クレーム対応は賃貸管理会社が行うが、入居者審査は建物オーナーが行うことができる。

**【第 19 問】**

賃料滞納者への督促に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 賃借人の許可なく連帯保証人に連絡し督促をすることは、それ自体不法行為に該当する。
- 2 普通郵便による督促は、民法上の時効中断事由である催告に該当し、6か月以内に裁判上の請求等の強力な時効中断手続をとらないと時効中断の効力が失われるが、この点は、内容証明郵便による督促についても同様である。
- 3 玄関・ポストへ張り紙をする等、家賃を滞納していることが第三者に知られる方法で督促をしたとしても、滞納している以上、その方法自体は不法行為に該当しない。
- 4 内容証明郵便は、それにより、文書の内容自体の真実性について証明することができる。

**【第 20 問】**

定期建物賃貸借契約に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 賃貸人は、定期建物賃貸借契約の締結に先立って、賃借人に対し、当該賃貸借は契約の更新がなく、契約期間の満了により終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。
- 2 賃貸人は、定期建物賃貸借契約の期間が満了する1年前から6か月前までの間に、賃借人に対し、当該契約が終了する旨の通知をしなければならないが、この通知は書面でしなければ効力を生じない。
- 3 定期建物賃貸借契約の締結は、書面によってする必要があるが、必ずしも公正証書によってする必要はない。
- 4 定期建物賃貸借契約の期間満了前に賃借人が死亡した場合でも、当該賃借人に相続人がいるときは、当該契約は終了せず、賃借権は相続人に相続される。

**【第1問】 答え：4**

- 1 適切
- 2 適切
- 3 適切
- 4 不適切

土地活用プランナーの使命を一言で言うなら「土地活用に関わる人たちを幸せにする」ということです。したがって、土地活用の過程で「建てない方がよい」という結論が出た場合は、事業の中止あるいは修正を提言することも必要となります。

**【第2問】 答え：2**

- 1 誤り
- 2 正しい
- 3 誤り
- 4 誤り

不動産登記情報は、①表題部、②権利部・甲区、③権利部・乙区で構成されています。

権利部・乙区に**所有権以外**の権利に関する事項が記載されます。所有権以外の権利には、抵当権や根抵当権、質権などの担保権、地上権や賃借権などの用益権があります。

所有権の買戻権の登記は、権利部・甲区に記載されます。その他、差押登記や所有権仮登記についても甲区に記載されます。

【第3問】 答え：2

- 1 誤り
- 2 正しい
- 3 誤り

防火・準防火地域以外の地域では、増築・改築・移転する部分の床面積の合計が10㎡以内であれば確認申請が不要です。

- 4 誤り

建築主は、建築確認を受けた建築物に関する工事を完了したときは、工事完了から4日以内に到達するように建築主事又は指定確認検査機関に完了検査を申請しなければなりません。

【第4問】 答え：2

- 1 適切
- 2 不適切

建物の設計と施工を分離して別々の業者が行う方式は「設計監理方式」といいます。「設計施工（責任施工）方式」は、特定の施工業者に設計から施工までを一括して1業者に任せる方式をいいます。

- 3 適切
- 4 適切

【第5問】 答え：3

- 1 適切
- 2 適切
- 3 不適切

固定金利選択型は、当初の数年間は固定金利となり、その期間を過ぎると再び変動金利にするか、再度固定期間を設定するか選択するローンです。

- 4 適切

【第6問】 答え：1

1 誤り

幅員が12m未満の場合に制限を受けるのは容積率です。

建蔽率の異なる2以上の地域にまたがる敷地の場合は、それぞれの敷地面積の比率により加重平均して計算される緩和規定があります。

2 正しい

3 正しい

4 正しい

【第7問】 答え：3

1 不適切

「総事業費」「収入（賃料）」「返済（金利・元金）」に加え、事業開始後に必要なランニングコストについても予め見積もっておかなければなりません。

2 不適切

マーケティング賃料に掲載されている個々の賃料住宅事例について、実際に現地まで足を運んで調査することが重要です。

3 適切

4 不適切

滞納リスク、空室リスクを考え、収支計画では満室時の90%程度の収入を想定すべきです。

【第8問】 答え：4

不動産所得を計算する際の必要経費としては下記が計上できます。

①給料賃金 ②減価償却費 ③貸倒金 ④地代家賃 ⑤借入金利子

⑥租税公課

(固定資産税・事業税・消費税・不動産取得税・登録免許税・印紙税…)

⑦損害保険料 ⑧修繕費 ⑨雑費

所得税、住民税、住宅ローンの借入金返済の元本、土地・建物の購入にかかる仲介手数料等は対象外となります。

**【第9問】 答え：1**

1 適切

2 不適切

一般的に低層住宅では、**水道直結直圧方式**が選択されます。

3 不適切

排水トラップは、排水管を曲げる等して溜まった水（封水）によって、排水管内の臭気や衛生害虫等が室内に侵入することを防止するための設備です。

4 不適切

給湯器の号数とは「1分間に水温+25℃のお湯をどれだけの量（リットル）を出すことができるか」を表した数値です。例えば、水温+25℃のお湯を1分間に20L出せれば20号となり、号数が大きいほど一度に大量のお湯を使うことができます。

**【第10問】 答え：1**

1 適切

2 不適切

総事業費」「収入（賃料）」「返済（金利・元金）」のポイントを精査し、無理や無駄を省いたうえで、実現性の高い事業収支計画を作らなければなりません。

3 不適切

賃貸管理や建物のメンテナンスが疎かになってしまうと長期的には家賃の下落や空室率の上昇、建物の劣化につながる恐れもあるので考慮する必要があります。

4 不適切

**抵当権設定にかかる登録免許税は借入額に応じて変動する**為、借入額を減額すれば、登録免許税は減額します。

**【第 11 問】 答え：2**

- 1 正しい
- 2 誤り

事業用定期借地契約が有効に成立するためには、その契約内容が「公正証書」により作成されていなければなりません。

- 3 正しい
- 4 正しい

**【第 12 問】 答え：4**

- 1 適切
- 2 適切
- 3 適切
- 4 不適切

土地を譲渡しても買い換え特例として所得税（譲渡所得）の課税が繰り延べされるというメリットがあるのは「部分譲渡方式」です。具体的には、等価交換で取得したマンションを売却するまで所得税が課税されません。

**【第 13 問】 答え：1**

- 1 誤り

業務委託契約が有償か無償かを問わず、善良なる管理者の注意をもって、委託にかかる事務を処理する必要があります。

- 2 正しい
- 3 正しい
- 4 正しい



**【第 14 問】 答え：2**

- 1 正しい
- 2 誤り

相続税の申告及び納税は、被相続人の死亡したことを知った日の翌日から 10 か月以内に行わなければなりません。

- 3 正しい
- 4 正しい

**【第 15 問】 答え：3**

- 1 適切
- 2 適切
- 3 不適切

運用実績（駐車料金売上げ）から一定割合の地代を受け取るのが「コミッション方式」です。駐車場売り上げが多ければ多いほど、賃料収入も増えるため、特に好立地の場合には土地オーナーのメリットは大きくなります。

- 4 適切

**【第 16 問】 答え：4**

- 1 適切
- 2 適切
- 3 適切
- 4 不適切

サ高住を新築した場合には、**最大、建設費の 10 分の 1**、改修なら**改修工事費の最大 3 分の 1**の補助金が国から交付されます。

【第17問】 答え：1

1 不適切

リースバック方式のメリットとして、土地の評価は**貸家建付地**、建物の評価は**固定資産評価額**となり、**相続税の節税効果**が期待できるという点があります。

2 適切

3 適切

4 適切

【第18問】 答え：3

1 適切

2 適切

3 不適切

建物全体をオーナーから一括して借り受け、**すべての管理業務を代行する形態**が「サブリース」です。したがって、入居審査についてもサブリース業者が行います。

4 適切

【第19問】 答え：2

1 不適切

貸借人の許可なく連帯保証人に連絡し督促をすることは**不法行為**には該当しません。

2 適切

3 不適切

家賃等の滞納は、賃貸借契約上の問題で、貸主対借主の個人間の問題です。それを第三者の目に触れるような形で公表することは**問題**となります。

4 不適切

内容証明は、**郵便物の差出日付・差出人・宛先・文書の内容の存在**を、国の特殊会社である日本郵便株式会社（日本郵便）が**謄本**により証明する制度です。内容自体の**真実性**について証明するものではありません。

**【第 20 問】 答え：2**

1 正しい

2 誤り

契約期間満了の1年前から6か月前までの間に、貸借人への通知が必要になりますが、書面でしなければならないという規定はありません。

3 正しい

4 正しい