

# 不動産運用設計

F P Kオリジナル改訂版

## C F P<sup>®</sup>受験対策精選過去問題集

CFP<sup>®</sup>資格審査試験は、毎年6月と11月の2回、2週間にわたって課目ごとに実施されています。1課目の試験時間は2時間、大問が13問～20問程度で、これに各問題が付され、合計で50問が出題されます。解答方法はすべて4肢択一となっており、法令基準は、6月試験はその年の1月1日現在、11月試験はその年の4月1日現在です。試験問題は試験日の翌日に日本FP協会のホームページで問題と模範解答が公開されます。可否については、得点の上位30%以内といった具合に相対評価によりますが、合格ラインについても、可否発表後に模範解答に記載されます。おおむね50問中の30問前後の正答が合格ラインとなっています。

CFP<sup>®</sup>資格審査試験において特徴的なのは、過去の類似問題の出題が多いことです。課目によって差はあるものの、いわゆる過去問題の同系あるいは派生問題が80%前後を占めるため、CFP<sup>®</sup>資格審査試験合格への早道は、過去問題への対応力を確実に身につけておくことにあるといえます。本問題集は、過去に実施されたCFP<sup>®</sup>資格審査試験を分析し、その重要度に応じて問題を取捨選択、解答解説等を直近の税制等にあわせて独自に改訂したものです。本書を繰り返しご活用いただき、合格されることを切望いたします。

### 【CFP<sup>®</sup>受験対策精選過去問題集の特徴と使い方】

本問題集では効率よく学習いただくために「実力判定模試」と「精選問題」をご用意しています。

- ☞ 模試で実力を判定し、効率よく精選問題に取り組んでいただけます。
- ☞ 精選問題は同系列の問題をまとめて掲載しているので、苦手問題の解きこなしに最適です。
- ☞☞ 取り組んでいただきたい**お勧め問題** **Let's try** マーク付き。受験前に確認必須の問題です！
- ☞ 難易度と出題頻度が一目でわかるマーク付き。

**基** = 基本レベル: 典型的な基本問題

**中** = 中級レベル: よく出題される中難易度の問題

**上** = 上級レベル: よく出題される難易度の高い問題

**特** = 特異問題: イレギュラーな問題

★ = 過去1～2回出題   ★★ = 過去3～4回の出題   ★★★ = 過去5回以上の出題

☆マークの数は過去6回の出題における出題頻度を表しています。

※ 難易度およびお勧め問題のマークについてはFPK研修センターが独自に付したものです。

#### 《使い方》

「出題項目リスト」… 最近出題されている項目をチェックし傾向を把握



- ☞ 過去10回の出題項目を出題年度ごとに確認できます。

「実力判定模試」… 模試にチャレンジして実力を確認⇒採点結果で取り組み方を決定



- ☞ 実力判定模試は定番問題を中心に構成されています。

「精選問題編」& … スムーズに解けない問題は即座に解説で確認して不足知識を定着

「解答・解説編」 … ご自身の状況にあわせて取り組み方を工夫

- ☞ 時間に余裕がある場合はフルにチャレンジ。時間に余裕がない場合は「出題項目リスト」や「出題頻度一覧」(★マーク一覧)を参考に **Let's try** 問題を中心にチョイス。じっくり派は弱点問題中心に2～3回繰り返しチャレンジ。

※ 2023年度法令改正等に基づいて作成しています。改正情報および内容の訂正等については、FPK研修センターホームページ (<https://www.fpk.co.jp>) の「FP書籍・教材メンテナンス」のページに随時掲示いたします。受験前にはご確認ください。また、直近のCFP<sup>®</sup>試験問題と模範解答は、日本FP協会のホームページでご覧いただけます。

FPK研修センター株式会社

## 【実力判定模擬試験の使い方】

1. **まずは実力判定模擬試験で力試しをして、これからの学習方法を決めましょう。**  
ご自身のレベルにあった学習戦略を立てて無駄なくスピード合格を目指しましょう!!
  - ・実力判定模擬試験はよく出題される定番問題を中心に本試験同様50問で構成しています。裏面の『**解答用紙**』を使用して模擬試験を解き、ご自身の現在の実力を確認して、本問題集の取り組み方を決めましょう。採点結果によっては、本書とあわせて、テキストや解説書、講師の解説動画などによる学習も検討しましょう。
  - ・本試験をイメージして時間を計測ながらチャレンジすることで時間配分をつかみましょう。

## 2. チャレンジした結果...

✎ OX 1問1点の50点満点で採点したとき...

得点が  
**30**点  
以上

の課目や『**得意**』な課目

**知識の土台はある程度出来上がっています。**

合格を確実なものとするために、アウトプットの訓練を徹底的に行いましょう。本書を最初からひと通り解きながら、解答解説でポイントを押さえて繰り返し学習をしてスピードアップに努めましょう。時事的問題や改正概要を押さえると、さらに合格率がUPするでしょう。

得点が  
**20**点  
前後

の課目や『**計算が不得意**』な課目

**まだ知識がしっかりと定着していない部分があります。**

解き方を理解しポイントとなる知識を確認するために、本書にあわせて解き方の解説本や講師による解説等を活用しましょう。また、計算問題については計算手順をマスターしましょう。



FPK研修センターの通信講座『**演習解説コース**』では、重点ポイントと問題解法のコツを徹底的に解説しています。弱点部分を丁寧に補強することができます。

得点が  
**10**点  
前後

の課目や『**苦手**』な課目

**まずは、CFP®の知識の下地を作りましょう。**

基礎から確実に学習するためには、CFP®準拠のテキストや講師による解説などで出題される学習項目について基礎知識を身につけましょう。知識の土台が出来上がった後に、本書を使用したアウトプットの訓練を行いましょう。必要に応じて講師による解き方の解説なども活用すると効果があがります。



FPK研修センターの通信講座『**テキスト解説コース**』では、CFP®資格標準テキスト（日本FP協会刊）を使用し、合格に必要な知識に絞って丁寧に解説しています。とくに苦手な課目は『**演習解説コース**』をプラスすると抜群の効果を発揮します。

### ▶ テキスト解説コース (課目ごと)

CFP®資格標準テキスト + 公開済みの直近過去問題 (1回分) + 約12時間のテキスト解説動画

### ▶ 演習解説コース (課目ごと)

事例演習と重点ポイント + 公開済みの直近過去問題 (1回分) + 約12時間の動画で解き方を徹底解説

**まずは基礎学習をしっかりと！通信講座との併用で基礎力をUP!!**

※ 通信各コースについては巻末のご案内をご覧ください。

3. **本書での学習を終えたら、再度チャレンジして、学習成果を確認しましょう。**

*Let's Re-Challenge!!*

# 【CFP® 受験対策 精選過去問題編の使い方】

・CFP® 受験対策精選過去問題集の特徴を活用して、効率よく学習をおすすめください。

## ◆時間的に余裕のある場合は、まず一通りチャレンジしましょう。

- ① 得意分野からチャレンジ
- ② 基本レベルからチャレンジ
- ③ スムーズに解けなかった問題はチェックしてくり返しチャレンジ。

問題の出題内容を表示  
得意分野の問題から解くもよし!

問題編

## ◆時間的に余裕のない場合は、問題をチョイスしてチャレンジしましょう。

- ・出題頻度一覧を参考にチョイスします。
- ① 出題頻度の多いものにチャレンジ(★マーク)
- ② **Let's try** にチャレンジ(◆◇マーク)  
6月試験、11月試験を判別してチョイスできます。

問題の難易度を表示。  
難易度をチョイスして学習可能。

問題の出題年度を表示。

設問問題の出題頻度を表示。  
☆の数の多い問題は是非解けるように。

過去問問題 タックスプランニング

【問34】 2022-1 不動産所得

所得に関する以下の設問について、それぞれの答えを1~4の中から1つ選んでください

1) 設問A ☆☆☆

Let's try

賃貸業を営む飯田さんの平成23年の損益は、下記のとおりと予想される。飯田さんの手について、平成23年中の税引後(所得税および住民税を差し引いた後)のキャッシュフローとして、正しいものはどれか。

6年分の不動産賃貸業の予想>

項目	金額	備考
収入	2,100万円	すべて現金による収入である。
税公課	300万円	固定資産税、事業税。すべて現金による支出である。
償価却費	550万円	平成23年中にビルに看板を新たに設置し、その構築物の購入代金50万円を現金で支出している。
払利息	400万円	借入金の元金の返済金額は、700万円である。
理費ほか	150万円	すべて現金による支出である。
合計	1,400万円	
告特別控除額	65万円	

23年分の所得税および住民税は、100万円である。

## 解答・解説編

## ◆理解を早めるための一工夫。

スムーズに解けない問題は、迷わず解説を読んで理解しましょう。

解答解説でも難易度・出題年度を表示。  
試験における重要度がわかる!

☆の数の多い問題の  
解答方法はおぼえる!

問題解答に必要な知識も詳しく記載。  
別の角度からの出題も「取りこぼし無し」

限られた学習時間に合わせて☆☆☆や  
**Let's try**のみなどの重点学習も可能。

CFP精選過去問題 解答と解説 タックスプランニング

【問34】 2022-1 リタイアメント

<正解>

設問A	設問B	設問C
3	2	1

会社や個人事業をリタイアした後に所得税・住民税はさまざまなケースにおいて課せられるため、その知識を退職金および年金支給に関して問う。

(問題98) 設問A-3 退職金の手取り額の計算方法 ☆☆☆

3. 正しい。

退職金からは、退職金に対する所得税が源泉徴収され、住民税が特別徴収されるため、手取り額は非常に実務的な問題である。「退職所得の受給に関する申告書」を提出している場合には、退職金支給時に所得税が源泉徴収され、課税関係が終了する。また、「退職所得の受給に関する申告書」を提出しない場合には、収入金額の20%が源泉徴収され、受給者は、確定申告により精算することになる。

- ① 収入金額 1,900万円
- ② 勤続年数 33年(平成22年は昭和換算では昭和85年)  
勤続年数は、就職した日から退職した日まで、会社に実際に勤務していた期間による。1年未満の満数は1年とし、長期欠勤・休職期間も勤続年数に含まれる。  
勤続年数32年2ヵ月(昭和63年8月1日~昭和85年9月30日) → 33年
- ③ 退職所得控除額 800万円+70万円×(33年-20年)=1,710万円  
(障害者になったことに直接起因して退職した場合は100万円加算)
- ④ 退職所得の金額 (1,900万円-1,710万円)×1/2=95万円
- ⑤ 所得税 95万円×5% (所得税の速算表から)=47,500円
- ⑥ 住民税 95万円×10%×(1-1/10)=85,500円
- ⑦ 手取り額 19,000,000円-(47,500円+85,500円)=18,867,000円

(問題99) 設問B-2 2つ以上の退職金を受給した場合の退職所得の計算方法 ☆☆☆

2. 正しい。

中小企業基盤整備機構から支給される退職一時金も、受給者の退職所得に該当する。会社から受け取った退職金と合計金額から退職所得控除額を差し引く。

(参考) 2つ以上の退職金の支払いを受けた場合の勤続年数。  
その年に2つ以上の退職手当等を受給した場合は、各退職手当ごとに勤続期間を計算し、そのうちの最も長い期間によって勤続年数を計算し、退職所得控除額を算出する(所得税法施行令第89(3))。

- ① 収入金額 1,200万円+900万円=2,100万円
- ② 勤続年数 勤続年数25年11ヵ月 → 26年  
26年と15年のうち、最も長い期間 → 26年

CFP精選過去問題 解答と解説 タックスプランニング

<小規模企業共済の税法上の取扱い>

支給事由	所得の区分	確定申告・源泉徴収
共済金 死亡以外の一括受取(廃業等)	退職所得	源泉徴収(退職所得の受給に関する申告書の提出+加入期間に応じた控除額)
共済金 死亡以外の分割受取	雑所得	源泉徴収有り。公的年金等の雑所得扱い
共済金 死亡	相続税	みなし相続財産として相続税申告
準共済金 個人事業の組織変更親族等への事業譲渡	退職所得	源泉徴収(退職所得の受給に関する申告書の提出+加入期間に応じた控除額)
準共済金 65歳以上任意解約	退職所得	源泉徴収(退職所得の受給に関する申告書の提出+加入期間に応じた控除額)
準共済金 65歳未満任意解約	一時所得	共済掛金総額は一時所得の計算上、支出した金額に算入できない

<小規模企業共済制度の加入対象者に追加される共同経営者について>

小規模企業共済制度では、個人事業は個人事業主とともにその配偶者や後継者等の家族が一体として事業が行われているにもかかわらず、個人事業主のみを加入対象としていたため、「小規模企業共済法の一部を改正する法律案」では、個人事業主の「共同経営者」を加入対象者として拡大することとされている。

(改正要案)

小規模企業共済制度の加入対象者に追加される共同経営者について、所要の法律改正を前掲に次の措置が講じられる。適用は所要の法律改正後となる。

- ① 共同経営者が支払った掛金については、その金額を所得控除の対象とする。
- ② 共同経営者が支給を受ける分割(年金)払いの共済金等については、公的年金等控除を適用し、一括払いの共済金等については退職手当とみなされる。

・小規模企業共済制度とは…  
小規模企業の個人事業主や会社等の役員が事業をやめた場合の、生活の安定や事業再建のための共済制度(経営者の退職金制度)。  
この制度に加入できる者は…  
常時使用する従業員が20人以下(商業・サービス業は5人以下)等の個人事業主及び会社役員等(でした)。  
・税制面のメリット…掛金は全額所得控除  
共済金は退職所得扱い(一括受取)又は公的年金等の雑所得扱い(分割受取)

<小企業退職金制度の加入対象者に追加される同居親族について>

個人事業主の配偶者は、事業主と利益が1つであるということから、従業員とみなされておらず加入対象外とされ、配偶者以外の同居親族は他の従業員と同じ就業規則や賃金規定、労働条件である場合に加入できた(家族従業員のみの場合には加入できなかった)。しかし、個人事業主とともにその配偶者や後継者等の家族が一体として事業が行われている実態を考慮して見直し

詳しい解答解説が精選過去問題集の特徴!

さらに改正概要なども解説!幅広い知識をフォロー。

# 問題編 目次

問題 番号	難易度	出題 年度		P
▼	▼	▼		▼
【問1】	中	2022-1	<不動産の価格評価> -----	41
【問2】	中	2021-1	<不動産の価格評価> -----	46
【問3】	中	2022-2	<不動産鑑定評価による不動産価格の算定> -----	51
【問4】	中	2021-1	<登記簿、借地権に関する法律知識等> -----	54
【問5】	中	2022-2	<不動産売買> -----	57
【問6】	中	2022-1	<不動産売買> -----	61
【問7】	中	2021-2	<不動産売買> -----	64
【問8】	中	2020-2	<土地の有効活用に係る法律知識等> -----	67
【問9】	上	2022-1	<不動産登記、競売に関する法律知識等> -----	70
【問10】	上	2021-2	<不動産登記に関する法律知識等> -----	72
【問11】	中	2022-2	<借地権に関する法律知識等> -----	76
【問12】	基	2021-2	<借地権に関する法律知識等> -----	79
【問13】	中	2022-2	<マンションの譲渡に伴う法律知識等> -----	82
【問14】	中	2022-1	<マンションの売買に関する法律知識等> -----	85
【問15】	基	2020-2	<投資用マンションの譲渡に伴う法律知識等> -----	88
【問16】	基	2021-1	<建物の賃貸借に関する法律知識等> -----	92
【問17】	基	2019-2	<建物の賃貸借に関する法律知識等> -----	95
【問18】	基	2022-2	<行政法規／建築基準法・都市計画法・宅地造成及び特定盛土等規制法> ---	97
【問19】	基	2021-2	<行政法規／建築基準法・都市計画法・土地区画整理法> -----	100
【問20】	基	2021-1	<行政法規／建築基準法・都市計画法・宅地造成及び特定盛土等規制法> ---	103
【問21】	基	2022-1	<行政法規／建築基準法・都市計画法> -----	105
【問22】	基	2020-2	<行政法規／建築基準法> -----	108
【問23】	基	2022-2	<不動産関連税制／不動産の取得・保有> -----	111
【問24】	基	2022-1	<不動産関連税制／不動産の取得・保有> -----	113
【問25】	基	2021-2	<不動産関連税制／不動産の取得・保有> -----	115
【問26】	基	2021-1	<不動産関連税制／不動産の取得・保有> -----	118
【問27】	基	2022-2	<不動産関連税制／不動産の譲渡> -----	121
【問28】	基	2022-1	<不動産関連税制／不動産の譲渡> -----	124
【問29】	基	2021-2	<不動産関連税制／不動産の譲渡> -----	126
【問30】	基	2021-1	<不動産関連税制／不動産の譲渡> -----	129
【問31】	基	2020-2	<不動産関連税制／不動産の譲渡> -----	131
【問32】	中	2022-2	<不動産投資分析／不動産所得・収支計算> -----	134
【問33】	上	2022-1	<不動産投資分析／不動産所得・収支計算> -----	137
【問34】	中	2021-2	<不動産投資分析／不動産所得・収支計算> -----	140
【問35】	中	2021-1	<不動産投資分析／不動産所得・収支計算> -----	143

※ 難易度のマークはFPK研修センターが独自に振り分けたもので、次の通りです。

基 = 基本レベル    中 = 中級レベル    上 = 上級レベル    特 = 特異問題

★=出題頻度(1つ:1~2回・2つ:3~4回・3つ:5回~)

Let's try(必ずやっておこう):◇⇒過去6月試験出題のLet's try ◆⇒過去11月試験出題のLet's try

【問 1】不動産の価格評価--41	【問 8】土地の有効活用に係る法律知識等-----67	【問15】投資用マンションの譲渡に伴う法律知識等----88
◇(問題1)設問A★★★-----44	◆(問題32)設問A★★★-----68	(問題61)設問A★★★-----90
◇(問題2)設問B★★★-----44	◆(問題33)設問B★★-----68	(問題62)設問B★★★-----90
◇(問題3)設問C★★★-----44	(問題34)設問C★★-----69	(問題63)設問C★★-----91
◇(問題4)設問D★-----45	(問題35)設問D★-----69	(問題64)設問D★★★-----91
◇(問題5)設問E★★-----45		
【問 2】不動産の価格評価--46	【問 9】不動産登記、競売に関する法律知識等--70	【問16】建物の賃貸借に関する法律知識等-----92
(問題6)設問A★★★-----48	(問題36)設問A★★★-----71	(問題65)設問A★★★-----93
(問題7)設問B★★★-----49	(問題37)設問B★★-----71	(問題66)設問B★-----93
(問題8)設問C★★★-----49	(問題38)設問C★★-----71	(問題67)設問C★★★-----94
(問題9)設問D★★★-----50		(問題68)設問D★★★-----94
【問 3】不動産鑑定評価による不動産価格の算定--51	【問10】不動産登記に関する法律知識等-----72	【問17】建物の賃貸借に関する法律知識等-----95
◆(問題10)設問A★-----52	◆(問題39)設問A★★-----73	(問題69)設問A★★-----96
◆(問題11)設問B★-----52	(問題40)設問B★-----74	(問題70)設問B★★-----96
◆(問題12)設問C★★-----53	(問題41)設問C★★★-----74	
【問 4】登記簿、借地権に関する法律知識等-----54	◆(問題42)設問D★★-----74	【問18】行政法規 ／建築基準法・ 都市計画法・ 宅地造成及び 特定盛土等規制法 -----97
◇(問題13)設問A★★★-----55	(問題43)設問E★-----75	◆(問題71)設問A★★★-----98
◇(問題14)設問B★★★-----55	【問11】借地権に関する法律知識等-----76	◆(問題72)設問B★★★-----98
◇(問題15)設問C★★-----56	◆(問題44)設問A★★★-----77	◆(問題73)設問C★★-----99
◇(問題16)設問D★★★-----56	◆(問題45)設問B★★-----77	◆(問題74)設問D★-----99
【問 5】不動産売買-----57	◆(問題46)設問C★★★-----78	
◆(問題17)設問A★★-----58	◆(問題47)設問D★★-----78	【問19】行政法規 ／建築基準法・ 都市計画法・ 土地地区画整理法 -----100
◆(問題18)設問B★-----58	【問12】借地権に関する法律知識等-----79	◆(問題75)設問A★★★-----101
◆(問題19)設問C★-----59	(問題48)設問A★★★-----80	◆(問題76)設問B★★★-----101
◆(問題20)設問D★★-----59	(問題49)設問B★★★-----80	(問題77)設問C★-----102
◆(問題21)設問E★★-----60	(問題50)設問C★★★-----81	(問題78)設問D★★★-----102
【問 6】不動産売買	(問題51)設問D★-----81	◆(問題79)設問E★★-----102
(問題22)設問A★★★-----61	【問13】マンションの譲渡に伴う法律知識等-----82	
(問題23)設問B★★-----62	◆(問題52)設問A★★★-----83	【問20】行政法規 ／建築基準法・ 都市計画法・ 宅地造成及び 特定盛土等規制法
(問題24)設問C★★★-----62	◆(問題53)設問B★★★-----83	(問題80)設問A★★★-----103
◇(問題25)設問D★-----63	◆(問題54)設問C★★★-----84	(問題81)設問B★★★-----104
◇(問題26)設問E★★★-----63	◆(問題55)設問D★★-----84	(問題82)設問C★★★-----104
【問 7】不動産売買	◆(問題56)設問E★★★-----84	(問題83)設問D★-----104
◆(問題27)設問A★★★-----64	【問14】マンションの売買に関する法律知識等--85	
(問題28)設問B★-----65	◇(問題57)設問A★★★-----86	
(問題29)設問C★★★-----65	◇(問題58)設問B★★-----87	
(問題30)設問D★★★-----66	◇(問題59)設問C★★★-----87	
(問題31)設問E★★★-----66	◇(問題60)設問D★★★-----87	

【問20】**基** 2021-1 行政法規／建築基準法・都市計画法・宅地造成及び特定盛土等規制法

有馬さんは、下記設例の甲土地および乙土地を所有しており、甲土地および乙土地の有効活用について、CFP®認定者に相談しました。建築基準法、都市計画法および宅地造成及び特定盛土等規制法に関する以下の設問について、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

<設例>

The diagram shows two adjacent plots, A (甲土地) and B (乙土地), separated by a vertical dashed line. Plot A is 20m wide and 14m deep. Plot B is 25m wide and 14m deep. A road with a width of 8m (幅員 8m 県道) runs along the top boundary. A road with a width of 4m (幅員 4m 市道) runs along the bottom boundary. The zoning for Plot A is Commercial District (商業地域) with a designated floor area ratio of 500% and a designated building coverage rate of 80%. The zoning for Plot B is Second Residential District (第二種住居地域) with a designated floor area ratio of 300% and a designated building coverage rate of 60%. Both plots are designated as fire hazard areas (防火地域 for A, 準防火地域 for B). A north arrow is located in the upper right corner.

- ・ 甲土地および乙土地は、長方形の土地である。
- ・ 甲土地および乙土地は、市街化区域内に存し、用途地域等は上記のとおりである。
- ・ 指定容積率および指定建蔽率とは、それぞれ都市計画で定められたもの（商業地域の建蔽率は建築基準法で定められた数値）をいい、特定道路による容積率の緩和は考慮しない。
- ・ 甲土地および乙土地は、容積率の算定に当たり道路幅員に乗じる数値について特定行政庁が指定する区域には該当しない。
- ・ 甲土地は、建蔽率の加算について、特定行政庁が指定した角地である。
- ・ 各設問で指示がない限り、その他の条件について考慮する必要はない。

(問題80) 設問A ☆☆☆

甲土地と乙土地を一体的に利用する場合、建築可能な建築物の容積率の対象となる延べ面積の上限として、正しいものはどれか。

1. 1,904㎡
2. 1,946㎡
3. 2,184㎡
4. 2,394㎡

2. 適切。エレベーターの昇降路（エレベーターシャフト）部分の床面積は、容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入されない（同法第52条第6項、同法施行令第135条の16）。
3. 適切。建築物の地階（天井が地盤面からの高さ1 m以下にあるもの）の住宅の用途に供する部分の床面積は、その建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を限度として、容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入されない。なお、地盤面とは、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面である（同法第52条第3項、第4項）。
4. 適切。共同住宅の共用の廊下または階段の用に供する部分の床面積は、容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入されない（同法同条第6項）。

**（問題79）設問E－1 土地区画整理法 ☆☆☆**

1. 適切。従前の宅地の所有者は、仮換地の指定の効力発生の日から換地処分公告のある日までの間、従前の宅地を使用または収益することはできない（土地区画整理法第99条第1項）が、所有権を失うわけではないため、第三者に売却することはできる（仮換地に移るのは使用または収益権のみ）。
2. 不適切。従前の宅地に存する建築物を移転し、または除却することが必要となったときは、施行者が、これらの建築物を移転し、または除却することができる（同法第77条第1項）。
3. 不適切。土地区画整理組合を設立しようとする者（所有権者、借地権者）は、7人以上共同して、定款および事業計画を定め、その組合の設立について都道府県知事の認可を受けなければならない（同法第14条第1項）。
4. 不適切。土地区画整理事業の施行により、賃借権を設定した目的を達することができなくなった場合、賃借権者は、契約を解除することができる。さらに、契約を解除したことにより生じた損失の補償を施行者に対して請求することもできる（同法第114条第1項、第3項）。

**【問20】基 2021-1 行政法規／建築基準法・都市計画法・宅地造成及び特定盛土等規制法**

<正解>

設問A	設問B	設問C	設問D
4	4	2	3

**（問題80）設問A－4 容積率の制限に基づく建築可能な建築物の延べ面積の上限 ☆☆☆**

4. 正しい。

<計算>

① 敷地面積

[商業地域]  $20\text{m} \times 14\text{m} = 280\text{m}^2$

[第二種住居地域]  $25\text{m} \times 14\text{m} = 350\text{m}^2$

② 容積率

[商業地域] 前面道路の幅員  $8\text{m} \times 6 / 10 = 480\% < 500\% \therefore 480\%$

[第二種住居地域] 前面道路の幅員  $8\text{m} \times 4 / 10 = 320\% > 300\% \therefore 300\%$

③ 建築可能な建築物の容積率の対象となる延べ面積の上限

$$\begin{aligned} (\text{商業地域部分}) 280\text{m}^2 \times 480\% + (\text{第二種住居地域部分}) 350\text{m}^2 \times 300\% &= 1,344\text{m}^2 + 1,050\text{m}^2 \\ &= \underline{2,394\text{m}^2} \end{aligned}$$