

## 第 5 章 不動産

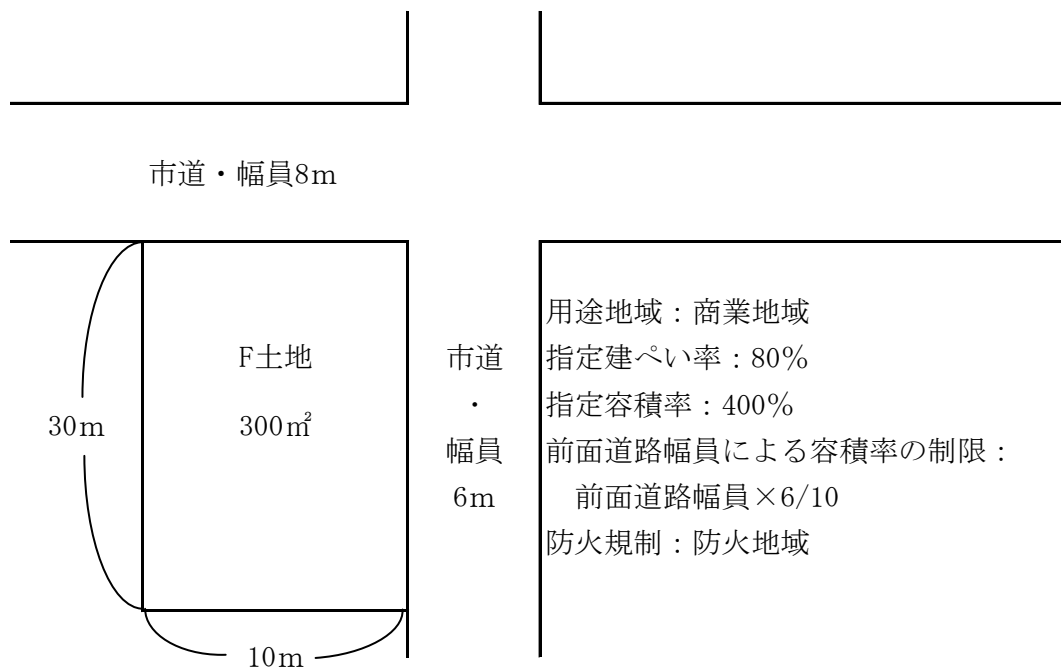
### 問題 1

次の設例にもとづいて、下記の各問に答えなさい。

#### 〈設例〉

地方都市で自営業を営んでいる G さんは、今後の業績拡大により余剰資金が生まれることから、駅前の商業地域に土地を取得し、そこにビルを建築することを検討している。その候補地として宅地建物取引業者より用地情報を受けていたところ、G さんは下記の F 土地に興味を持った。G さんはビルの建築計画が法令等により制約を受けることから、知り合いのファイナンシャル・プランナーに相談することにした。

#### F 土地の概要



\* F 土地は建ぺい率の緩和について特定行政庁が指定する角地である。

\* 上記以外の条件は考慮せず、各問に従うこと。

## 問 1

G さんが F 土地を取得する際に留意すべき点について、ファイナンシャル・プランナーが説明した次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1) 「F 土地を取得するにあたっては、登記情報を確認することが大切です。ただし登記内容は、公信力がないので注意が必要です」
- 2) 「登記簿は表題部と権利部に区分して作成されており、表題部はさらに甲区と乙区に区分されています」
- 3) 「F 土地を取得した際には不動産取得税が課され、また、F 土地の所有権移転登記をする際には登録免許税が課されます」

## 問 2

F 土地に係る建ぺい率の制限に関する次の文章の空欄①～③に入る語句の組合せとして最も適切なものは次のうちどれか。

建ぺい率とは、建築物の( ① )の敷地面積に対する割合であり、その上限は都市計画により定められているが、一定の条件を満たすことで、その上限が緩和されることがある。F 土地は指定建ぺい率が 80%の地域内で、かつ、防火地域内にあるため、( ② )を建築する場合には、建ぺい率の上限は( ③ )となる。

- |           |           |        |
|-----------|-----------|--------|
| 1) ① 建築面積 | ② 免震構造建築物 | ③ 80%  |
| 2) ① 延べ面積 | ② 耐火建築物   | ③ 90%  |
| 3) ① 建築面積 | ② 耐火建築物   | ③ 100% |

## 問 3

建ぺい率や容積率について定めている法律は、次のうちどれか。

- 1) 都市計画法
- 2) 区分所有法
- 3) 建築基準法

## 問 4

GさんがF土地に自社ビルを建築する場合、建築可能となる建物の最大延べ面積は、次のうちどれか。

- 1)  $300 \text{ m}^2 \times 80\% \times 400\% = 960 \text{ m}^2$
- 2)  $300 \text{ m}^2 \times 400\% = 1,200 \text{ m}^2$
- 3)  $300 \text{ m}^2 \times 8\text{m} \times 6/10 = 1,440 \text{ m}^2$

## 問 5

建ぺい率に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1) 派出所や公衆便所は、建ぺい率の制限がない。
- 2) 建ぺい率の異なる地域にまたがって建物の敷地がある場合には、低い方の建ぺい率を用いる。
- 3) 特定行政庁が指定する角地の場合、建ぺい率がプラス 10%される。

## 問 6

容積率に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

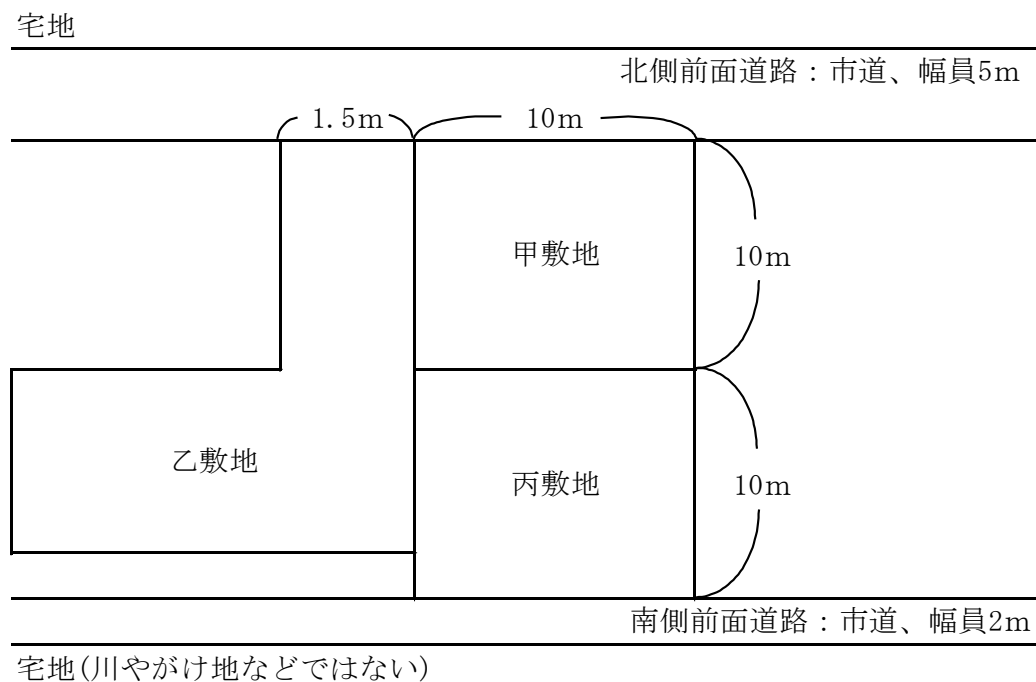
- 1) 容積率の異なる地域にまたがって建物の敷地がある場合には、容積率は加重平均で計算する。
- 2) 容積率は前面道路の幅員が 8m以上の場合は、指定容積率が用いられる。
- 3) 容積率は、延べ面積÷敷地面積として計算される。

## 問題 2

次の設例にもとづいて、下記の各問に答えなさい。

## 〈設例〉

Uさんは、自宅の建築のために下記甲・乙・丙の敷地のいずれか、あるいは複数の購入を検討しているが、不動産の取引は初めての経験なので、ファイナンシャル・プランナーに相談することにした。なお、甲敷地および乙敷地は北側前面道路(市道)に面しており、丙敷地は南側前面道路(市道)に面している。また、いずれも道路の反対側は宅地であり、川やがけ地などではない。



都市計画区域

市街化区域

用途地域：第1種低層住居専用地域

指定建ぺい率：60%

指定容積率：100%

防火規制：指定なし

\*上記以外の条件は考慮せず、各問に従うこと。

## 問 1

敷地および接道状況について、ファイナンシャル・プランナーが説明した以下の文章の空欄①～③に入る語句の組合せとして最も適切なものは、次のうちどれか。

都市計画区域においては、建築物の敷地は、原則として、幅員( ① )以上の道路に( ② )以上接していなければならない。ただし、幅員が( ① )未満であっても、特定行政庁に指定された建築基準法 42 条 2 項に規定される道路の場合は、一定の条件のもとに建築物の建築が認められる。以上より、仮に( ③ )のみを購入した場合、現状のままでは自宅の建築はできない。

- 1) ① 4m ② 2m ③ 乙敷地
- 2) ① 4m ② 3m ③ 丙敷地
- 3) ① 5m ② 2m ③ 乙敷地

## 問 2

仮に U さんが甲敷地および丙敷地を購入した場合、甲敷地および丙敷地一体利用による建築可能な建物の建築面積は、次のうちどれか。なお、〈設例〉の南側前面道路は、特定行政庁に指定された建築基準法 42 条 2 項に規定される道路であるものとする。

- 1)  $10\text{m} \times 19\text{m} \times 100\% = 190 \text{ m}^2$
- 2)  $10\text{m} \times 20\text{m} \times 60\% = 120 \text{ m}^2$
- 3)  $10\text{m} \times 19\text{m} \times 60\% = 114 \text{ m}^2$