

CFP[®] 受験対策

FPKオリジナル

精選過去問題集

制度改定版／



不動産運用設計



NPO法人日本FP協会認定教育機関／FP専門校

FPK研修センター株式会社

【CFP® 受験対策精選過去問題集の使い方】

・ 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。

- ① 出題頻度の多いものにチャレンジ
- ② **Let's try** にチャレンジ

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。

CFP 精選過去問題 タクソプランニング

【問 11】 H28-1 不動産所得
不動産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。

(問題21) 設問A ☆☆☆
ビルの賃貸業を営む甲さんの平成23年の損益は、下記のとおりと予想される。甲さんの不動産所得について、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の金額として、正しいものはどれか。

<平成26年分の不動産賃貸業の予想>

項目	金額	備考
賃貸料収入	2,100万円	すべて現金による収入である。
租税公課	300万円	固定資産税、事業税。すべて現金による支出である。
減価償却費	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。
支払利息	400万円	借入金の元金の返済金額は、700万円である。
管理費ほか	150万円	すべて現金による支出である。
合計	1,400万円	
青色申告特別控除額	65万円	

※平成23年分の所得税および住民税は、100万円である。

1. 335万円
2. 400万円
3. 450万円
4. 500万円

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 タクソプランニング

【問 32】 H28-2 リタイアメント

<正解>

設問A	設問B	設問C
3	2	1

会社と個人事業をリタイアした後にも所得税・住民税はさまざまなケースにおいて課税されるため、その知識を退職金および年金支給に關して問う。

(問題98) 設問A-3 退職金の手取り額の計算方法 ☆☆☆

退職金からは、退職所得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、発給者は、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年未満の端数は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ヶ月(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=295万円
- 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の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69①-3)。

- 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ヶ月 → 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 タクソプランニング

<小規模企業共済の税法上の取扱い>

支払事由	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(原業等)	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)
	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
準共済金	死亡	相続税 みなし相続財産として相続税申告
	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)
解約手当金	65歳以上任意解約	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
	65歳未満任意解約	一時所得

<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いたしたため、「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。

【改正概要】

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の次の措置に講じられる。適用は所要の法改正後となる。

- ①共同経営者が支払った掛金については、その全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、公的年金等除除を適用し、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)。
- ・税制上のメリット…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)

<中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つであるというところから、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限り加入できた(家族従業員のみ場合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!
内容の理解で問題が解ける。

さらに改正概要なども解説!
幅広い知識をフォロー。

No.	項目名	出題内容	H23 -2	H24 -1	H24 -2	H25 -1	H25 -2	H26 -1	H26 -2	H27 -1	H27 -2	H28 -1	頻度	
1	登記と権利 不動産の 権利	権利と種類(所有権・抵当権・地上権・賃借権等)			○	○	○		○	○	○		6	
2		仮登記	○		○				○				3	
3		登記簿の見方・取り方	○	○					○	○	○	○		7
4		登記の手続き、筆界特定制度		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	9
5	不動産の法律知識	共有	○	○		○		○	○		○		6	
6		相隣関係			○	○	○	○	○	○		○	7	
7		借地借家法・普通借地権	○	○	○		○	○			○	○	7	
8		借地借家法・定期借地権	○	○		○	○	○	○	○	○	○		9
9		借地借家法・借家権	○	○	○	○	○	○	○	○				8
10		借地借家法・定期借家権	○	○	○						○	○		5
11		区分所有法	○	○		○		○	○	○	○	○		8
12	抵当権、差押、競売、保証人	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	10	
13	都市計画法	市街化区域・市街化調整区域		○			○						2	
14		用途地域、都市計画図	○	○			○	○			○		5	
15		開発許可制度			○	○	○				○		4	
16	建築基準法	建ぺい率・容積率の計算問題 (建ぺい率・容積率・用途地域・防火)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	10	
17		建築物の高さ制限		○	○	○				○	○	○	6	
18		建築協定・建築確認	○			○						○	3	
19		敷地内に建築可能な建物(用途制限)	○		○		○	○	○		○		6	
20	土地区画 整理事業	土地区画整理事業法	○				○					○	3	
21	不動産の価格と評価	不動産の価格の算定	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	10	
22		鑑定評価	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	10	
23		DCF法								○			○	2
24		相続税評価額(路線価方式・倍率方式)	○			○				○				4
25		公示価格		○		○			○		○	○		5
26		基準地標準価格	○							○				2
27		固定資産税評価額	○			○				○		○		4
28	不動産の調査	調査手法	○	○	○	○	○	○		○	○	○	9	
29	宅地建物 取引業法	媒介契約			○			○			○		3	
30		手付金	○	○	○	○	○	○	○	○		○	9	
31		重要事項の説明、広告	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		10
32	不動産の売買	売買の当事者、代理、消費者契約法、クーリング・オフ		○		○	○		○	○		○	6	
33		売主の担保責任、品質確保促進法、住宅瑕疵担保履行法	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		10
34		危険負担			○		○		○			○		4
35		売買契約書	○	○	○				○	○		○		6

問題編 目次

問題 番号	難易度	出題 年度		P
▼	▼	▼		▼
【問1】	中	H27-1、H27-2	<不動産の価格評価> -----	1
【問2】	中	H26-2	<不動産の価格評価> -----	6
【問3】	中	H26-1、H28-1対応	<不動産の価格評価> -----	11
【問4】	中	H25-2	<不動産の価格評価> -----	16
【問5】	中	H25-1	<不動産の価格評価> -----	20
【問6】	中	H24-2	<不動産の価格評価> -----	24
【問7】	基	H27-1	<不動産登記に関連する法律知識等> -----	27
【問8】	基	H26-2	<不動産登記、相隣関係に関連する法律知識等> -----	30
【問9】	基	H26-1	<不動産登記に関する法律知識等> -----	33
【問10】	基	H25-1	<不動産登記に関する法律知識等> -----	36
【問11】	基	H24-2	<不動産登記に関する法律知識等> -----	39
【問12】	基	H27-1	<不動産広告等> -----	42
【問13】	基	H26-2	<不動産の広告と不動産取引> -----	44
【問14】	基	H26-1	<不動産の調査と取引> -----	47
【問15】	基	H26-1	<不動産の調査と取引> -----	50
【問16】	基	H25-2	<不動産の調査と取引> -----	52
【問17】	中	H27-1	<相隣関係等> -----	54
【問18】	基	H26-2	<担保制度、不動産競売に関連する法律知識等> -----	56
【問19】	中	H25-2	<借地権および相隣関係> -----	58
【問20】	中	H25-1	<借地権および相隣関係> -----	60
【問21】	中	H24-2	<借地権および相隣関係> -----	63
【問22】	中	H27-1	<借地借家法等> -----	66
【問23】	中	H26-2	<借地借家法等> -----	68
【問24】	基	H26-1	<建物賃貸借に関連する法律知識> -----	70
【問25】	基	H25-2	<建物賃貸借に関連する法律知識> -----	73
【問26】	基	H25-1	<建物賃貸借に関連する法律知識> -----	76
【問27】	基	H24-2	<建物賃貸借に関連する法律知識> -----	78
【問28】	基	H27-1	<不動産取引> -----	81
【問29】	基	H26-2	<不動産取引> -----	84
【問30】	基	H25-2	<住宅の新築に関する知識> -----	87
【問31】	基	H24-1	<建物の区分所有等に関する法律等の知識> -----	89
【問32】	基	H25-1	<不動産売買> -----	91
【問33】	基	H24-2	<不動産の広告と不動産取引> -----	94

※ 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）

【問 1】不動産の価格評価	【問 9】不動産登記に関する法律知識等	【問 17】相隣関係等
◎（問題 1）設問 A ★★★★★-----2	（問題36）設問 A ★★★★★-----34	（問題68）設問 A ★-----54
◎（問題 2）設問 B ★★★★★-----2	（問題37）設問 B ★★★★★-----35	（問題69）設問 B ★★★★★-----55
◎（問題 3）設問 C ★★★★★-----4	（問題38）設問 C ★-----35	（問題70）設問 C ★-----55
◎（問題 4）設問 D ★★★★★-----4	（問題39）設問 D ★★★★★-----35	（問題71）設問 D ★-----55
（問題 5）設問 E ★★★★★-----5		
【問 2】不動産の価格評価	【問 10】不動産登記に関する法律知識等	【問 18】担保制度、不動産競売に関連する法律知識等
（問題 6）設問 A ★★★★★-----7	◎（問題40）設問 A ★★★★★-----37	◎（問題72）設問 A ★★★★★-----56
（問題 7）設問 B ★★★★★-----8	◎（問題41）設問 B ★★★★★-----37	◎（問題73）設問 B ★★★★★-----57
（問題 8）設問 C ★★★★★-----10	◎（問題42）設問 C ★★★★★-----38	◎（問題74）設問 C ★★★★★-----57
（問題 9）設問 D ★★★★★-----10	◎（問題43）設問 D ★★★★★-----38	◎（問題75）設問 D ★★★★★-----57
【問 3】不動産の価格評価	【問 11】不動産登記に関する法律知識等	【問 19】借地権および相隣関係
（問題10）設問 A ★★★★★-----12	（問題44）設問 A ★★★★★-----40	◎（問題76）設問 A ★★★★★-----58
（問題11）設問 B ★★★★★-----13	（問題45）設問 B ★★★★★-----40	◎（問題77）設問 B ★★★★★-----59
（問題12）設問 C ★★★★★-----14	（問題46）設問 C ★★★★★-----41	◎（問題78）設問 C ★★★★★-----59
（問題13）設問 D ★★★★★-----14	（問題47）設問 D ★★★★★-----41	◎（問題79）設問 D ★★★★★-----59
（問題14）設問 E ★-----15		
（問題15）設問 F ★-----15		
【問 4】不動産の価格評価	【問 12】不動産広告等	【問 20】借地権および相隣関係
（問題16）設問 A ★★★★★-----17	◎（問題48）設問 A ★★★★★-----42	（問題80）設問 A ★★★★★-----61
（問題17）設問 B ★★★★★-----18	◎（問題49）設問 B ★★★★★-----42	（問題81）設問 B ★★★★★-----61
（問題18）設問 C ★★★★★-----18	◎（問題50）設問 C ★★★★★-----43	（問題82）設問 C ★★★★★-----62
（問題19）設問 D ★★★★★-----19	◎（問題51）設問 D ★★★★★-----43	（問題83）設問 D ★★★★★-----62
【問 5】不動産の価格評価	【問 13】不動産の広告と不動産取引	【問 21】借地権および相隣関係
◎（問題20）設問 A ★★★★★-----21	（問題52）設問 A ★★★★★-----44	（問題84）設問 A ★★★★★-----64
◎（問題21）設問 B ★★★★★-----22	（問題53）設問 B ★★★★★-----45	（問題85）設問 B ★-----64
◎（問題22）設問 C ★★★★★-----23	（問題54）設問 C ★★★★★-----45	（問題86）設問 C ★★★★★-----65
◎（問題23）設問 D ★★★★★-----23	（問題55）設問 D ★★★★★-----46	（問題87）設問 D ★★★★★-----65
【問 6】不動産の価格評価	【問 14】不動産の調査と取引	【問 22】借地借家法等
（問題24）設問 A ★★★★★-----25	（問題56）設問 A ★★★★★-----47	◎（問題88）設問 A ★★★★★-----66
（問題25）設問 B ★★★★★-----26	（問題57）設問 B ★★★★★-----48	◎（問題89）設問 B ★★★★★-----67
（問題26）設問 C ★★★★★-----26	（問題58）設問 C ★★★★★-----48	◎（問題90）設問 C ★★★★★-----67
（問題27）設問 D ★★★★★-----26	（問題59）設問 D ★★★★★-----49	◎（問題91）設問 D ★★★★★-----67
【問 7】不動産登記に関連する法律知識等	【問 15】不動産の調査と取引	【問 23】借地借家法等
◎（問題28）設問 A ★★★★★-----28	（問題60）設問 A ★★★★★-----50	（問題92）設問 A ★★★★★-----68
◎（問題29）設問 B ★★★★★-----28	（問題61）設問 B ★★★★★-----51	（問題93）設問 B ★★★★★-----69
◎（問題30）設問 C ★★★★★-----29	（問題62）設問 C ★★★★★-----51	（問題94）設問 C ★★★★★-----69
◎（問題31）設問 D ★★★★★-----29	（問題63）設問 D ★★★★★-----51	（問題95）設問 D ★★★★★-----69
【問 8】不動産登記、相隣関係に関連する法律知識等	【問 16】不動産の調査と取引	【問 24】建物賃貸借に関連する法律知識
（問題32）設問 A ★★★★★-----31	◎（問題64）設問 A ★★★★★-----52	（問題96）設問 A ★★★★★-----71
（問題33）設問 B ★★★★★-----31	◎（問題65）設問 B ★★★★★-----52	（問題97）設問 B ★★★★★-----71
（問題34）設問 C ★★★★★-----32	◎（問題66）設問 C ★★★★★-----53	（問題98）設問 C ★★★★★-----72
（問題35）設問 D ★-----32	◎（問題67）設問 D ★★★★★-----53	（問題99）設問 D ★-----72

【問26】 基 H25-1 建物賃貸借に関連する法律知識

大垣信二さん（以下「大垣さん」という）は甲土地と甲土地上の乙建物（以下「本物件」という）を所有し、本物件を青山正春さん（以下「青山さん」という）に賃貸しています。青山さんは、大垣さんの承諾を得て知人の千田さんに本物件を転貸することにしました。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。

[大垣さんと青山さんの本物件に関する建物賃貸借契約（以下「本契約」という）の契約書（以下「本契約書」という）の契約条項の一部抜粋]

建物賃貸借契約書

貸主 大垣信二（以下「甲」という）、借主 青山正春（以下「乙」という）および連帯保証人 川野雄大（以下「丙」という）は、次のとおり契約を締結した。

（中略）

第2条（期間）

賃貸借の期間は、平成27年6月1日から平成29年5月31日までの2年間とする。

第3条（賃料）

賃料は、1ヵ月金10万円とし、乙は、甲に対し、毎月末日までに翌月分を支払う。

2 賃料は、賃貸借期間中、増額をしないものとする。

第4条（敷金）

乙は、本契約締結と同時に、甲に対し、敷金として金30万円を預託し、甲はこれを預かり受けるものとする。

（中略）

第15条（連帯保証人）

乙は、甲の承諾する連帯保証人を立てなければならない。

2 丙は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の債務を負担するものとする。

（以下省略）

[その他]

- ・ 本契約は借地借家法上の建物賃貸借契約（普通借家契約）である。
- ・ 本契約書に記載のない特約は考慮しないものとする。
- ・ 青山さんと千田さんの転貸借契約（以下「本転貸借契約」という）における賃料は月額12万円とする。その他、本転貸借契約における特約は考慮しないものとする。

(問題105) 設問A ☆☆☆

本契約に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 青山さんが賃料を滞納した場合、青山さんは大垣さんに対し、賃料の滞納分を敷金から充当するよう主張することができる。
2. 賃料の額が、土地・建物の価格の上昇により不相当となった場合であっても、本契約書第3条第2項により、大垣さんは青山さんに対し、賃料の増額請求をすることができない。
3. 本契約が、大垣さんと青山さんの合意によらないで、法定更新となった場合、従前と同一の契約条件で更新されたものとみなされるので、更新後の賃貸借期間は2年となる。
4. 青山さんが大垣さんに本契約を更新しない旨の通知を行う場合には、借地借家法に規定される正当な事由がなければならない。

【問26】**基** H25-1 建物賃貸借に関連する法律知識

<正解>

設問A	設問B	設問C	設問D
2	2	3	3

(問題104) 設問A-2 建物賃貸借契約 ☆☆☆

- 不適切。賃借人が賃料を滞納した場合、賃貸人は賃料の滞納分を敷金から充当できるが、賃借人は賃貸人に対し、賃料の滞納分を敷金から充当するよう主張することはできない（大判昭5.3.10）。
- 適切。一定期間、賃料を増額しない旨の特約は有効である（借地借家法第323条第1項ただし書き）。
- 不適切。賃貸借期間の定めのある建物の賃貸借契約が法定更新となった場合、賃貸借期間を除き、従前の契約と同一の条件で更新したものとみなされる。この場合の期間については、期間の定めのないものとされる（同法第26条第1項）。
- 不適切。建物の賃貸人による更新しない旨の通知の場合には、正当な事由が必要である（同法第28条）が、建物の賃借人による更新しない旨の通知の場合には、正当な事由は不要である。

(問題105) 設問B-2 連帯保証 ☆☆☆

- 正しい。（ア）および（エ）は正しく、（イ）および（ウ）は誤り。
- （ア）正しい。債務者が、保証人を立てる義務を負う場合、その保証人は、①行為能力者であり、かつ②保証する債務の弁済をする資力のある者でなければならない。保証人が前記②の要件を欠くに至ったときは、債権者はその要件を具備する者に代えることを請求することができる（民法第450条第1項、第2項）。
- （イ）誤り。債権者が主たる債務者に対し滞納賃料の支払いを免除した場合には、連帯保証人の債権者に対する当該滞納賃料の保証債務も免除される（保証債務の付従性）。
- （ウ）誤り。債権者が保証人に債務の履行を請求したときは、保証人は、まず主たる債務者に催告すべき旨を請求することができる（同法第452条）。これを催告の抗弁権という。しかし、連帯保証においては、この催告の抗弁権は認められていない（同法第454条）。従って、川野さんは、大垣さんから青山さんが滞納した賃料の支払いを求められたときであっても、まず青山さんに賃料の支払いを催告するよう請求することはできない。
- （エ）正しい。保証債務は、主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たるすべてのものを包含する（同法第447条第1項）。

(問題106) 設問C-3 転貸借契約 ☆

- 適切。建物の転貸借がされている場合において、建物の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は、建物の賃貸人は、建物の転借人にその旨の通知をしなければ、その終了を建物の転借人に対抗することができない（借地借家法第34条第1項）。
- 適切。賃貸人と賃借人が賃貸借契約を合意解除しても、特段の事情がない限り、当該合意解除の効力を転借人に対抗することができない（最判昭37.2.1、62.3.24等）。
- 不適切。賃借人が賃貸人の承諾を得て賃借物を転貸したときは、転借人は賃貸人に対して直接に義務を負う（民法第613条第1項）。従って、本肢のように賃貸人が直接転借人に賃