

不動産実務検定 1 級

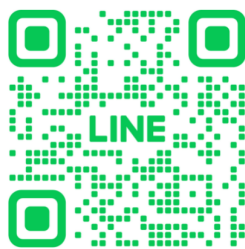
練習問題（50 問）

本試験形式・四肢択一

Ver. 1.1（2026 年 7 月 3 日）

◆ 注意事項

1. 本練習問題は 50 問で構成されています。各問題とも四肢択一式です。
2. 本試験の試験時間は 60 分です。
3. 問題文および解答は、2024（令和 6）年 8 月 1 日現在の法令、ガイドライン、実務等に基づいています（不動産実務検定 1 級テキスト第 8 版に準拠）。
4. 出題分野と問題数は、Ⅰ総論（問 1～4）、Ⅱ税務（問 5～12）、Ⅲファイナンス（問 13～18）、Ⅳ不動産投資（問 19～44）、Ⅴ建築（問 45～50）です。
5. 借地契約・借家契約については、定期借地権・定期借家契約などと特に記載のない場合は、普通借地権・普通借家契約として解答してください。
6. 解答および解説は、下記 QR コードで公式 LINE に登録後「1 級解答 Ver1.1」と入力すると入手できます。



一般財団法人 日本不動産コミュニティー（J-REC）練習問題

【問 1】 J-REC 公認不動産コンサルタントに求められる職業倫理について述べた次の記述のうち、最も適切なものはどれか選びなさい。

1. 不動産コンサルティングを行うにあたっては、コンサルタント自身の報酬の最大化を最優先に考えるべきである。
2. 不動産コンサルティングを行うにあたっては、自身の利益ではなく、クライアントの利益獲得実現を最優先とすべきである。
3. 隣接する専門領域との業際問題は、クライアントの利益になるのであれば特に注意を払う必要はない。
4. 専門家としての業務の公平性を保つための情報開示は、クライアントから求められない限り行う必要はない。

【問 2】 不動産コンサルティングと業際問題について述べた次の記述のうち、最も不適切なものはどれか選びなさい。

1. 税理士の資格を持たない者であっても、一般的な税知識に基づいた税金計算をすることは税理士法に抵触しない。
2. 保険募集人の資格を持たない者は、保険の募集を業として行うことはできない。
3. 不動産コンサルティングを行うにあたっては、建築基準法などの各種法令や条例を遵守しなければならない。
4. 弁護士の資格を持たない不動産コンサルタントであっても、報酬を得る目的で相続の遺産分割協議の調停や相続放棄などの業務を行うことができる。

【問 3】 ライフプランニングにおいて、不動産投資により毎月 50 万円（年間 600 万円）の収入を得たいと考えている。期待実質利回りを 4%とした場合、この収入を実現するために必要な資産規模（投資規模）として最も適切なものはどれか選びなさい。

1. 1 億 5,000 万円
2. 6,000 万円
3. 2 億 4,000 万円
4. 7,500 万円

【問 4】 不動産投資におけるリスクが取れる人・取れない人について述べた次の記述のうち、最も適切なものはどれか選びなさい。

1. 収入が高い人は、支出の状況にかかわらず常にリスクが取れる人に分類される。
2. 抵当権などの設定のない遊休地を保有していても、追加担保として評価してもらうことはできない。
3. 収入は十分あっても、住宅ローンや教育費の負担が大きく投資に回せるお金が少ない人は、リスクが取れない人に分類される。
4. 不動産投資のキャッシュフローが万が一マイナスとなっても返済に困らない人は、リスクが取れない人に分類される。

【問 5】 減価償却について述べた次の記述のうち、最も適切なものはどれか選びなさい。

1. 建物本体は、定額法と定率法のいずれかを自由に選択して償却することができる。
2. 建物本体、建物附属設備、構築物は、定額法しか選択できない。
3. 減価償却は、所有者が任意に定めた年数で費用を分割計上することができる。

4. 土地は時の経過により価値が減少するため、減価償却の対象となる。

【問 6】 建物の法定耐用年数について述べた次の記述のうち、最も不適切なものはどれか選びなさい。

1. 木造（W 造）の法定耐用年数は 34 年である。
2. 鉄筋コンクリート造（RC 造）の法定耐用年数は 47 年である。
3. 鉄骨造（S 造）のうち骨格材の厚さが 3mm 以下のものの法定耐用年数は 19 年である。
4. 建物本体の減価償却方法は、法人・個人を問わず定額法のみである。

【問 7】 築 25 年の木造アパート（法定耐用年数 22 年）を取得した場合の減価償却の耐用年数として、正しいものはどれか選びなさい。

1. 2 年
2. 5 年
3. 22 年
4. 4 年

【問 8】 青色申告について述べた次の記述のうち、最も適切なものはどれか選びなさい。

1. 青色申告特別控除の額は、事業規模にかかわらず一律 10 万円である。
2. 青色事業専従者給与は、税務署への届出をしなくても自由に支払うことができる。
3. 5 棟 10 室以上の事業的規模で、複式簿記の原則に従って損益計算書や貸借対照表を作成していれば、最高 65 万円の特別控除を受けられる。
4. 白色申告であっても、複式簿記で記帳すれば 65 万円の特別控除を受けられる。

【問 9】 消費税について述べた次の記述のうち、最も適切なものはどれか選びなさい。

1. 土地の譲渡や貸付は、課税取引に該当する。
2. 住宅の貸付による家賃収入は、非課税売上である。
3. 保険金や税金は、非課税取引に分類される。
4. 基準期間の課税売上高が 1,000 万円以下の事業者は、選択の余地なく必ず免税事業者となる。

【問 10】 デッドクロス対策について述べた次の記述のうち、最も不適切なものはどれか選びなさい。

1. 元利均等返済に切り替えたうえで、返済期間をできるだけ短くする。
2. 自己資金を多くして借入額を抑える。
3. 返済開始当初から毎月一定額の元金を返済する元金均等返済で借りる。
4. 新たな減価償却資産（収益不動産など）を購入する。

【問 11】 以下の文章の空欄（ア）～（ウ）に当てはまる語の組合せとして、最も適切なものはどれか選びなさい。

固定資産税の標準税率は（ア）であり、都市計画税の税率の上限（制限税率）は（イ）で

ある。また、宅地の固定資産税評価額は、地価公示価格の（ウ）を目途に評価される。

1. （ア）0.3% （イ）1.4% （ウ）8割
2. （ア）1.4% （イ）0.3% （ウ）8割
3. （ア）1.4% （イ）0.3% （ウ）7割
4. （ア）2.1% （イ）1.4% （ウ）7割

【問 12】 土地建物の譲渡所得について述べた次の記述のうち、最も適切なものはどれか選びなさい。

1. 長期譲渡所得か短期譲渡所得かは、譲渡した日現在の所有期間で判定する。
2. 実際の取得費が譲渡価格の5%に満たない場合でも、概算取得費を用いることはできない。
3. 短期譲渡所得の税率は、長期譲渡所得の税率よりも低い。
4. 土地や建物を売った年の1月1日現在で所有期間が5年以下の場合は、短期譲渡所得となる。

【問 13】 個人と法人の税務上の取扱いの違いについて述べた次の記述のうち、最も適切なものはどれか選びなさい。

1. 個人の減価償却は毎年限度額いっぱいまで償却しなければならない強制償却であるが、法人は任意償却であり、償却可能限度額の範囲内で償却額を自由に調整することができる。
2. 青色申告による赤字（欠損金）の繰越期間は、個人が10年間、法人が3年間である。
3. 法人が今期計上しなかった減価償却の不足分は、翌期にまとめて計上することができる。
4. 新たに設立された法人は、資本金の額にかかわらず、設立1期目及び2期目の消費税の納税義務が免除される。

【問 14】 土地の公的価格について述べた次の記述のうち、最も適切なものはどれか選びなさい。

1. 基準地価は、国土交通省が毎年1月1日時点の価格を公表するものである。
2. 相続税路線価は公示価格の80%が目安とされ、国税庁が毎年1月1日時点の価格を評価する。
3. 固定資産税評価額は、公示価格の90%が目安とされている。
4. 公示価格は、3年に一度評価替えが行われる。

【問 15】 下記の条件で新築物件の担保評価から融資金額の目安を求める場合、最も適切なものはどれか選びなさい。

〔条件〕 土地 400 m²で路線価 1 m²あたり 15 万円（掛け目は 100%とする）。建物の建築費 1 億円。

1. 9,000 万円
2. 1 億 3,000 万円
3. 1 億 6,000 万円
4. 1 億 750 万円

【問 16】 融資審査における収益評価の指標について述べた次の記述のうち、最も適切なものはど

れか選びなさい。

1. DCR (DSCR) は、低いほど投資の安定性が高いと判断される。
2. DCR (DSCR) は、年間の元利返済額 (ADS) を純営業収益 (NOI) で割って求める。
3. DCR (DSCR) は $\text{NOI} \div \text{ADS}$ で求め、一般に金融機関は 1.2 倍以上を目安としている。
4. DCR (DSCR) が 1.0 倍を下回っていれば、安全な水準といえる。

【問 17】 元利均等返済方式と元金均等返済方式について述べた次の記述のうち、最も適切なものはどれか選びなさい。

1. 元金均等返済は、返済開始当初から毎月一定額の元金を返済するため、デッドクロスの影響を受けにくい。
2. 元利均等返済は、毎回の返済額のうち元金部分が常に一定である。
3. 元金均等返済は、返済開始当初の毎回返済額が元利均等返済よりも少ない。
4. 返済方式の選択は、デッドクロスの発生時期とは無関係である。

【問 18】 ノンリコースローンについて述べた次の記述のうち、最も適切なものはどれか選びなさい。

1. 返済の責任財産は、借主の保有する全財産に及ぶ。
2. 本来は私募ファンドや REIT が活用していた資金調達方法だが、近年では一部の金融機関で比較的小規模な物件でも受けられるようになっている。
3. 個人の不動産投資において、どの金融機関でも広く一般的に利用できる。
4. 通常のローンと比べて、金利は必ず低く設定される。

【問 19】 アパートローンの融資審査・返済について述べた次の記述のうち、最も適切なものはどれか選びなさい。

1. 住宅金融支援機構の収支計算では、家賃収入は満室時の 80～90% または家賃保証額で計算される。
2. 金融機関の収支計算では、家賃収入は常に満室想定 of 100% で計算される。
3. 担保評価が足りない場合、自己資金を増やしても融資判断には影響しない。
4. 固定金利期間中に繰上げ返済をしても、違約金が発生することはない。

【問 20】 ペイオフとその対策について述べた次の記述のうち、最も適切なものはどれか選びなさい。

1. ペイオフでは、一つの金融機関につき一預金者あたり 2,000 万円までの預金とその利息が保護される。
2. 金融機関が破綻しペイオフが発動された場合、1,000 万円を超える預金とその利息は全額切り捨てられ、一切返還されることはない。
3. 金利が一切つかない代わりに預金が全額保護される決済専用口座に切替えることで、預金を全額保全することができる。
4. 普通預金はペイオフの対象であるが、定期預金はペイオフの対象外である。

【問 21】 不動産投資の基本的な考え方について述べた次の記述のうち、最も適切なものはどれか

選びなさい。

1. 投資物件が同じであれば、所有者の経営手腕に関係なく同一の収益が期待できる。
2. 収益還元価格は、年間収入を総事業費で割ることで求められる。
3. 不動産投資の成否は、立地条件の良さだけでなく、得られる収益に見合った適切な金額で投資できるかどうか大きく左右される。
4. 立地条件さえ良ければ、購入価格の水準は投資の成否に影響しない。

【問 22】 表面利回りと実質利回りについて述べた次の記述のうち、最も適切なものはどれか選びなさい。

1. 表面利回りが分かれば、税引後のキャッシュフローまで正確に判断できる。
2. 表面利回りは、年間収入を自己資金で割って求める。
3. 実質利回りは、表面利回りよりも常に高い数値となる。
4. 表面利回りは物件の割安・割高を判断し、大まかに物件情報を絞り込むのに便利な指標だが、実際に手元に残るキャッシュの投資効果は判断できない。

【問 23】 以下の文章の空欄（ア）～（ウ）に当てはまる語の組合せとして、最も適切なものはどれか選びなさい。

純営業収益（NOI）は、実質家賃収入（EGI）から（ア）を差し引いて求める。（ア）には管理費、修繕費、固定資産税等が含まれるが、（イ）は含まれないことに注意が必要である。また、大規模修繕やリフォームなどのうち固定資産の追加となるものは（ウ）と呼ばれる。

1. （ア）運営費用（OPEx） （イ）ローン元利返済額 （ウ）NCF
2. （ア）資本的支出（CapEx） （イ）管理費 （ウ）運営費用（OPEx）
3. （ア）運営費用（OPEx） （イ）減価償却費 （ウ）資本的支出（CapEx）
4. （ア）減価償却費 （イ）固定資産税 （ウ）資本的支出（CapEx）

【問 24】 不動産投資の指標について述べた次の記述のうち、最も適切なものはどれか選びなさい。

1. FCR は、NOI を自己資金で割って求める利回りである。
2. FCR は、NOI を総投資額で割って求める利回りである。
3. CCR（ROI）は、税引き前キャッシュフローを総投資額で割って求める。
4. ROI は、税引き後のキャッシュフローのみを用いて計算しなければならない。

【問 25】 収益物件の購入時の諸経費について述べた次の記述のうち、最も適切なものはどれか選びなさい。

1. 購入時の諸経費は、物件価格の1%未満に収まるのが一般的である。
2. 購入時の諸経費は、物件価格の20～30%程度を見込む必要がある。
3. 購入時の諸経費は利回り計算に含めてはならないとされている。
4. 購入時の諸経費は概ね物件価格の5～10%で、仲介手数料、印紙税、司法書士手数料、登録免許税、不動産取得税などが含まれる。

【問 26】 自己資金 500 万円を投下して収益物件を購入し、年間の税引き前キャッシュフローが 200 万円得られた場合の ROI（自己資本利回り）として、正しいものはどれか選びなさい。

1. 40%
2. 25%
3. 4%
4. 12.5%

【問 27】 レバレッジ効果について述べた次の記述のうち、最も適切なものはどれか選びなさい。

1. レバレッジを効かせた投資は、常にリスクを低減させる効果がある。
2. レバレッジ効果とは、小さな力（資本）で大きな物（資金）を動かすことをいい、借入を併用することで自己資金に対する利回りを高めることができる。
3. 全額自己資金で購入したほうが、自己資金に対する利回り（ROI）は必ず高くなる。
4. 借入を利用すれば、物件の収益力にかかわらず必ず収益が増加する。

【問 28】 公図・地図等による物件調査について述べた次の記述のうち、最も適切なものはどれか選びなさい。

1. 公図は、常に現地の形状と完全に一致している。
2. 法 14 条地図は、市区町村役場に備え付けられている。
3. 公図がいわゆる地図に準ずる図面である場合、法 14 条地図と比較して正確性に欠けるため、形状などはおよその把握となる。
4. 地積測量図は、すべての土地について必ず法務局に備え付けられている。

【問 29】 現地調査における接道・道路の確認について述べた次の記述のうち、最も適切なものはどれか選びなさい。

1. 接面するすべての道路について、接面部分の長さ、方位、幅員などを確認する。
2. 角地は利用価値が増大するため、セットバックや斜線制限の検討は不要である。
3. 前面道路が公道であれば、官民境界の確定の有無を確認する必要はない。
4. 建築基準法上の道路であるかどうかは、現地の見た目だけで判断してよい。

【問 30】 中古物件の耐震性の確認について述べた次の記述のうち、最も適切なものはどれか選びなさい。

1. 1971 年以降に完成した建物であれば、新耐震基準を満たしている。
2. 新耐震基準が適用されるのは、1990 年以降に建築された建物である。
3. 新耐震基準かどうかは、建物の登記日で判定する。
4. 1981 年（昭和 56 年）6 月 1 日以降に建築確認申請が提出された建物であれば、新耐震基準により設計されている。

【問 31】 道路調査について述べた次の記述のうち、最も適切なものはどれか選びなさい。

1. 2 項道路に接する敷地は、セットバックをしても建築することができない。
2. 位置指定道路（建築基準法 42 条 1 項 5 号）であっても、他人の私道にのみ敷地が接道して

いる場合は、銀行の担保評価がつかないケースが多い。

3. 位置指定道路とは、国や市区町村が管理する公道のことである。
4. 公道に接していれば、すべて建築基準法上の道路に接道していることになる。

【問 32】 不動産登記について述べた次の記述のうち、最も適切なものはどれか選びなさい。

1. 日本の不動産登記には公信力が認められている。
2. 登記をしなければ、物権変動は当事者間でも効力を生じない。
3. 日本の不動産登記に公信力はなく、登記は既に発生した物権変動を第三者に主張するための対抗要件である。
4. 登記名義人は、常に真実の所有者であると考えてよい。

【問 33】 根抵当権について述べた次の記述のうち、最も適切なものはどれか選びなさい。

1. 根抵当権は、あらかじめ定められた極度額の範囲内で、債権の範囲に属する新たな債権を担保する。
2. 根抵当権の設定にあたり、極度額を定める必要はない。
3. 根抵当権の確定期日は、10 年を限度に定めることができる。
4. 元本の確定事由が生じる前であっても、新たに生じた債権は根抵当権では担保されない。

【問 34】 公証資料などによる物件調査について述べた次の記述のうち、最も適切なものはどれか選びなさい。

1. 公図（14 条地図）は、水道局に備え付けられている。
2. 下水道の状況は、電力会社の管理簿で調査する。
3. 固定資産評価証明書や公課証明書では、不動産の評価額を確認することはできない。
4. 名寄帳により、所有者単位のすべての資産の所在地や面積、評価額などを調査することができる。

【問 35】 買付申込書（買付証明書）について述べた次の記述のうち、最も適切なものはどれか選びなさい。

1. 買付申込書を提出した時点で、法的な売買契約が成立する。
2. 買付申込書の提出により買主の購入意思が示され、仲介業者はこの書面をもって売買契約に向けた調整に入る。
3. 買付申込書は、購入の意思が固まっていなくても気軽に提出してよい書面である。
4. 買付証明書は新規売り出し物件に特有のもので、任意売却物件の購入では使われない。

【問 36】 重要事項説明と建物調査について述べた次の記述のうち、最も不適切なものはどれか選びなさい。

1. 重要事項説明を受ければ建物の劣化状況も詳細に把握できるため、専門家による建物調査を別途行う必要はない。
2. 売買契約時の重要事項説明には、建物の品質に関することや劣化状況を説明する項目はほとんどない。
3. 宅地建物取引業者は不動産取引の専門家であって、建物の専門家ではない。

4. 契約不適合を担保すべき責任に関する保証保険契約等の措置について、「講じない」旨の記載があっても違法ではない。

【問 37】 中古物件購入時のリフォームの段取りについて述べた次の記述のうち、最も適切なものはどれか選びなさい。

1. リフォームの見積もりは、物件の引渡しを受けてから初めて依頼すればよい。
2. 賃貸入居のピークが過ぎてからリフォームを完成させるのが効率的である。
3. 遅くとも手付金を支払った段階までには、必ず複数の業者にリフォームの見積もりを依頼しておく。
4. リフォーム工事は、売主の承諾がなくても引渡し前に着工してよい。

【問 38】 J-REIT（不動産投資信託）について述べた次の記述のうち、最も適切なものはどれか選びなさい。

1. J-REIT への投資は、実物不動産投資よりも多額の資金が必要となる。
2. J-REIT は小口化された投資証券を取引きするため、実物資産に投資するのに比べて少額から始められる。
3. J-REIT への投資は、不動産への直接投資であり間接投資ではない。
4. J-REIT の分配金の分配率は、通常の株式の配当と比べて一般に低い。

【問 39】 不動産売買契約における融資利用の特約（ローン特約）について述べた次の記述のうち、最も適切なものはどれか選びなさい。

1. ローン特約により契約を解除する場合には、手付解除の規定が適用されるため、買主は手付金を放棄しなければならない。
2. ローン特約の期間内であっても、相手方が契約の履行に着手した後は、契約を解除することができない。
3. ローン特約により契約が解除された場合、売主は受領済みの金員に利息を付して買主に返還しなければならない。
4. ローン特約は、買主の融資申込義務と、融資の承認が得られない時の解除権を買主に留保することを定めるもので、解除権を行使する期日を定める。

【問 40】 売却基準価額が 2,000 万円の競売物件について、買受可能価額と入札に必要な保証金の組合せとして正しいものはどれか選びなさい。

1. 買受可能価額 1,800 万円・保証金 200 万円
2. 買受可能価額 1,600 万円・保証金 320 万円
3. 買受可能価額 1,600 万円・保証金 400 万円
4. 買受可能価額 2,000 万円・保証金 400 万円

【問 41】 農地法について述べた次の記述のうち、最も適切なものはどれか選びなさい。

1. 農地法における「農地」とは、登記簿の地目が田または畑である土地をいい、地目が山林であれば現況が農地であっても農地法上の農地として扱われない。
2. 農地を農地として売却する場合は農地法 3 条の許可が必要であり、所有権の移転に限らず、地上権、賃借権等の設定や移転も対象となる。

3. 市街化区域内の農地を転用する場合は、都道府県知事の許可を受けなければならない。
4. 農地転用の手続きが済めば、登記簿の地目は自動的に宅地へ変更される。

【問 42】 借地借家法（新法）における普通借地権について述べた次の記述のうち、最も適切なものはどれか選びなさい。

1. 新法では、堅固建物と非堅固建物とで存続期間が区分されている。
2. 最初の更新後の存続期間は 10 年以上、2 回目以降の更新後は 20 年以上である。
3. 地主は、正当事由がなくても更新を拒絶することができる。
4. 新法では存続期間は一律 30 年以上とされ、更新後の期間は最初の更新で 20 年以上、2 回目以降は 10 年以上である。

【問 43】 生産緑地法について述べた次の記述のうち、最も適切なものはどれか選びなさい。

1. 生産緑地地区に指定されると、固定資産税が農地並みの課税となり相続税の納税猶予を受けられる一方、建築物の新築・改築・増築などの行為は制限される。
2. 生産緑地の所有者は、生産緑地地区に関する都市計画の告示日から 10 年を経過した時、自治体等にその土地の時価での買取りを請求することができる。
3. 特定生産緑地に指定されると、買取りの申出ができる時期が 30 年延期される。
4. 特定生産緑地の指定は、生産緑地地区の告示から 30 年を経過した後であっても行うことができる。

【問 44】 現地調査における境界の確認について述べた次の記述のうち、最も適切なものはどれか選びなさい。

1. 境界の確認は、売主からの口頭説明のみで足りる。
2. 境界線は測量図や公図を手がかりに、境界標やブロック塀などにより確認し、境界標には石杭、コンクリート杭、鉄鈚などの杭類がある。
3. 境界標はすべて法務局が現地に設置し、管理している。
4. 前面道路が公道の場合、官民境界の確定の有無を確認する必要はない。

【問 45】 建築構造の分類について述べた次の記述のうち、最も適切なものはどれか選びなさい。

1. 筋交いを入れる構造は、高層マンションや大型店舗に多く採用されている。
2. ラーメン構造は、木造や軽量鉄骨造など低層の住宅で多く採用されている。
3. トラス構造とは、柱と梁を完全に固定（剛接合）して筋違いを不要とした構造である。
4. 木造枠組壁工法（2×4 工法）や鉄筋コンクリート造の壁式工法は、壁構造に分類される。

【問 46】 木造の工法について述べた次の記述のうち、最も適切なものはどれか選びなさい。

1. 木造枠組壁工法は 1970 年代に北米から本格的に輸入された工法で、2 インチ×4 インチの部材を使用することからツーバイフォー工法ともいわれる。
2. 木造軸組工法は、北米から輸入された比較的新しい工法である。
3. ツーバイフォー工法は、日本家屋の伝統的工法として古くから使用されている。
4. 木造軸組工法は、床・壁・天井を「面」で支える工法である。

【問 47】 鉄骨造（S 造）について述べた次の記述のうち、最も適切なものはどれか選びなさい。

1. 鉄骨は、耐火被覆を施しても耐火構造として扱われることはない。
2. ラーメン構造では、柱と梁の接合部に加えて筋交いを設けることが必須である。
3. 鉄骨構造にはブレース構造、ラーメン構造、トラス構造の 3 種類があり、一般に鉄骨構造というと重量鉄骨ラーメン構造を指すことが多い。
4. トラス構造は、柱と梁を完全に固定（剛接合）した構造である。

【問 48】 鉄筋コンクリート造（RC 造）について述べた次の記述のうち、最も適切なものはどれか選びなさい。

1. 壁式構造は、間取りの変更が容易であることが最大の特徴である。
2. RC 造は施工が単純で、工期が短いことがメリットである。
3. ラーメン構造は、開口部や間仕切りの位置・大きさが大きく制限される。
4. 壁式構造は柱を使わず壁で建物を支えるため室内をすっきり使えるが、壁量、階高、開口部の制限を受けるため間取りの変更が難しい。

【問 49】 土地を購入して収益物件を新築する場合の建築ボリュームのチェックに関する次の計算のうち、正しいものはどれか選びなさい。

〔条件〕 土地面積 250 m²、容積率 200%。1 戸当たりの専有面積は 25 m²とする（延床面積＝実際に貸せる専有面積と考える）。

1. 建築可能な戸数は 10 戸である。
2. 建築可能な戸数は 8 戸である。
3. 建築可能な戸数は 25 戸である。
4. 建築可能な戸数は 20 戸である。

【問 50】 RC 造・鉄骨造の建物の大規模修繕について述べた次の記述のうち、最も適切なものはどれか選びなさい。

1. 屋上防水の補修時期の目安は 10 年～13 年であり、一般的な賃貸マンションの屋上防水にはトーチ工法が用いられている。
2. 屋上防水の補修は、30 年ごとに行えば十分である。
3. 改良アスファルト防水工法は施工が容易なため、賃貸マンションの防水工法として最も多く利用されている。
4. 外壁タイルの貼替の時期の目安は 3 年～5 年である。