

受 験 番 号			

氏 名	

平成 28 年不動産鑑定士試験短答式試験

## 不動産に関する行政法規（問題）

{ 満点 100 点  
時間 2 時間 (10 時 00 分～12 時 00 分) }

### 〔注意事項〕

- 1 問題用紙は、係官の指示があるまで開けてはいけません。
- 2 これは、問題用紙です。解答は、解答用紙に書いてください。
- 3 問題用紙は表紙を含めて 25 ページ、解答用紙はマークシート 1 枚です。
- 4 解答は、解答用紙の記入要領に従って必ず黒の鉛筆（HB 又は B）で、解答用紙の記入例に正しい正しくマークしてください。なお、正しい答えが 2 つ以上ある問題はないので、必ず 1 つの番号にマークしてください。
- 5 問題用紙は、本科目終了後、持ち帰ってもかまいません。

\* この問題は、平成 27 年 9 月 1 日時点で施行されている法令により出題しています。

(解答上の注意)

以下の各問題において、特段の言及がない限り、地方自治法第2編に規定する指定都市、中核市及び同法附則に規定する施行時特例市並びに同法第3編に規定する都の特別区等の事務に関する同法その他の法令は、解答に当たり考慮しないものとする。

〔問題 1〕 土地基本法に関する次のイからホまでの記述のうち、誤っているものの組み合わせはどれか。

- イ 土地については、公共の福祉が優先する。
- ロ 土地基本法は、土地利用基本計画の作成、土地取引の規制に関する措置その他土地利用を調整するための措置を講ずることにより、総合的かつ計画的な国土の利用を図ることを目的としている。
- ハ 事業者は、事業の遂行に特段の支障が生じる場合に限り、国及び地方公共団体が実施する土地に関する施策に協力しなくても良い。
- ニ 政府は、毎年、地価、土地利用、土地取引その他の土地に関する動向を考慮して講じようとする基本的な施策を明らかにした文書を作成し、これを国会に提出しなければならない。
- ホ 土地は、適正かつ合理的な土地利用を図るために策定された土地利用に関する計画に従って利用されるものとする。

- (1) イとロ
- (2) イとホ
- (3) ロとハ
- (4) ハとニ
- (5) ニとホ

〔問題 2〕 不動産の鑑定評価に関する法律に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 不動産鑑定士の登録を受けようとする者は、その住所地を管轄する都道府県知事に対して、登録申請書を提出しなければならない。
- (2) 国土交通大臣又は都道府県知事は、偽りその他不正の手段により不動産鑑定業者の登録を受けたことが判明したときは、当該不動産鑑定業者に対して、1年以内の期間を定めてその業務の全部又は一部の停止を命じることができる。

- (3) 国土交通大臣は、不動産鑑定業者登録簿のほか、不動産鑑定業者の事務所ごとの不動産鑑定士の氏名を記載した書面や事務所ごとの不動産鑑定士の変動を記載した書面などの書類を、公衆の閲覧に供さなければならない。
- (4) 不動産鑑定業者は、不動産の鑑定評価の依頼者に、鑑定評価額等を記載した鑑定評価書を交付するとともに、依頼者に交付した鑑定評価書の写しを国土交通大臣又は都道府県知事に提出しなければならない。
- (5) 国土交通大臣又は都道府県知事は、不動産鑑定業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、その登録を受けた不動産鑑定業者に限り、その職員にその業務に係のある事務所その他の場所に立ち入り、その業務に係のある帳簿書類を検査させることができる。

〔問題 3〕 不動産の鑑定評価に関する法律に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ 未成年者であっても、不動産鑑定士試験に合格し、国土交通大臣から実務修習を修了したことの確認を受ければ、不動産鑑定士の登録を受けることができる。
- ロ 国土交通大臣又は都道府県知事は、不動産鑑定業を営もうとする者から登録の申請があった場合において、登録申請書又はその添付書類に重要な事項について虚偽の記載があったときは、その登録を拒否しなければならない。
- ハ 不動産鑑定業者は、国土交通大臣又は都道府県知事から求めがあったときは、過去1年間における事業実績の概要を記載した書類を提出しなければならない。
- ニ 国土交通大臣は、不動産鑑定士が、故意に不当な鑑定評価等を行ったときは、その不動産鑑定士の登録を消除しなければならない。
- ホ 偽りその他不正の手段により不動産鑑定士の登録を受けた場合や、不動産鑑定士でない者が不動産鑑定業者の業務に関し不動産の鑑定評価を行った場合には、懲役に処せられる可能性がある。

- (1) イとハ
- (2) イとニ
- (3) ロとニ
- (4) ロとホ
- (5) ハとホ

〔問題 4〕 地価公示法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 地価公示法は、都市及びその周辺の地域等において、標準地を選定し、その正常な価格を公示することにより、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、もって適正な土地利用の確保を図ることを目的としている。
- (2) 「正常な価格」とは、土地について、自由な取引が行なわれるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格をいい、当該土地に建物その他の定着物がある場合には、定着物が存在するものとして、正常な価格を判定する。
- (3) 不動産鑑定士が標準地の鑑定評価を行う場合は、近傍類地の取引価格から算定される推定の価格、近傍類地の地代等から算定される推定の価格及び同等の効用を有する土地の造成に要する推定の費用の額を勘案しなければならない。
- (4) 土地鑑定委員会は、標準地の正常な価格を判定したときは、標準地の価格の総額のほか、標準地の地積及び形状や利用の現況についても官報で公示しなければならない。
- (5) 土地鑑定委員会の命を受けた者若しくは委任を受けた者は、標準地の鑑定評価又は標準地の選定を行うために他人の占有する土地に立ち入って測量又は調査を行う必要があるときは、当該土地の占有者の承諾を得た場合に限り、当該土地に立ち入ることができる。

〔問題 5〕 国土利用計画法に関する次のイからホまでの記述のうち、誤っているものの組み合わせはどれか。

- イ 国土利用計画法第23条の規定による事後届出があった土地売買等の契約の対価の額が、土地に関する権利の相当な価額に照らし、著しく適正を欠くときは、都道府県知事は、当該契約を無効とすることができる。
- ロ 監視区域に所在する15,000平方メートルの土地について土地売買等の契約を締結しようとする場合、当事者は、一定の場合を除き、土地の利用目的等を、市町村の長を経由して、あらかじめ都道府県知事に届け出なければならない。
- ハ 注視区域に所在する15,000平方メートルの土地について土地売買等の契約を締結した場合、当事者は、一定の場合を除き、その契約を締結した日から起算して2週間以内に、土地の利用目的等を、市町村の長を経由して、都道府県知事に届け出なければならない。
- ニ 規制区域に所在する土地について土地売買等の契約締結の許可申請があった場合、都道府県知事は、予定対価の額が、国土利用計画法及び同法施行令で定めるところにより算定した額に照らし、適正を欠くときは、許可してはならない。
- ホ 地方公共団体は、遊休土地を買い取る場合、当該土地の相当な価額を基準とし、当該土地の取得の対価の額及び当該土地の管理に要した費用の額を勘案して算定した価格をもってその価格としなければならない。

- (1) イとロ
- (2) イとハ
- (3) ハとニ
- (4) ハとホ
- (5) ニとホ

〔問題 6〕 都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 市町村は、都市計画区域について、おおむね5年ごとに、都市計画に関する基礎調査として、人口規模、産業分類別の就業人口の規模、市街地の面積、土地利用、交通量その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び将来の見通しについての調査を行うものとされている。
- (2) 第一種中高層住居専用地域については、都市施設として、義務教育施設を定めるものとされている。
- (3) 防災街区整備方針は、市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域内において定めることができる。
- (4) 市街地開発事業は、市街化区域内においてのみ定めることができる。
- (5) 高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区である。

〔問題 7〕 都市計画法に関する次のイからニまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ 地区計画については、当該区域の整備、開発及び保全に関する方針とともに、主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園その他の政令で定める施設及び建築物等の整備並びに土地の利用に関する計画を定めなければならない。
- ロ 市街化調整区域における地区計画は、市街化区域における市街化の状況等を勘案して、地区計画の区域の周辺における市街化を促進することがない等当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がないように定めなければならない。
- ハ 地区計画の区域内のうち地区整備計画が定められている区域内において、都市計画事業の施行として建築物の建築等を行おうとする場合は、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。
- ニ 市街化調整区域内において定められる地区整備計画については、地区施設の配置及び規模、建築物の建ぺい率の最高限度並びに壁面の位置の制限を定めることができる。

- (1) イとロ
- (2) イとハ
- (3) ロとハ
- (4) ロとニ
- (5) ハとニ

〔問題 8〕 都市計画法に関する次のイからニまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

イ 都道府県又は市町村は、都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、その旨を公告し、当該都市計画の案を、当該都市計画を決定しようとする理由を記載した書面を添えて、当該公告の日から2週間公衆の縦覧に供しなければならない。

ロ 都道府県は、関係市町村の意見を聴き、かつ、関係市町村の都市計画審議会（関係市町村に市町村都市計画審議会が置かれていないときは、都道府県都市計画審議会）の議を経て、都市計画を決定するものとする。

ハ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針については、当該都市計画区域内の土地所有者等であってもその決定又は変更の提案はできない。

ニ 市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域について都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、同意を得なければならない。

- (1) イとハ
- (2) イとニ
- (3) ロとハ
- (4) ロとニ
- (5) ハとニ

〔問題 9〕 都市計画法に関する次のイからニまでの記述のうち、都市計画法第29条の規定に基づく許可を受ける必要がある開発行為の組み合わせはどれか。ただし、許可を受ける必要がある開発行為の規模については、条例による定めはないものとする。

イ 区域区分が定められていない都市計画区域において行う開発行為で、防災街区整備事業の施行として行うもの

ロ 開発区域が、準都市計画区域に2,900平方メートル、市街化区域に200平方メートルでまたがる工場の建築を目的とした土地の区画形質の変更

- ハ 市街化調整区域において行う開発行為で、漁業を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの
- ニ 市街化区域内の土地において、中学校の用に供する建築物の建築を目的として行う 1,200 平方メートルの土地の区画形質の変更

- (1) イとロ
- (2) イとハ
- (3) ロとハ
- (4) ロとニ
- (5) ハとニ

〔問題 10〕 都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。
- (2) 市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、仮設建築物の新築であっても、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- (3) 都市計画法に違反した者だけでなく、都市計画法に違反した工事の注文主若しくは請負人又は請負契約によらないで自らその工事を行っている者若しくはした者も、都市計画法の規定により、都道府県知事から建築物の除却等の命令を受ける対象となる。
- (4) 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事完了の公告があるまでの間であっても、都道府県知事が支障がないと認めるときは、建築物を建築又は特定工作物を建設することができる。
- (5) 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

〔問題 11〕 土地区画整理法に関する次のイからニまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ 換地計画において換地を定める場合においては、換地及び従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定めなければならない。
- ロ 土地区画整理法における公共施設には、鉄道、軌道が含まれる。
- ハ 土地区画整理事業の施行者は、仮換地の指定をされた宅地について所有権の移転があった場合には、新たな所有者に対し改めて仮換地の指定の通知をしなければならない。

ニ 個人施行者は、土地区画整理事業のために他人の占有する土地に立ち入って測量する必要がある場合において、当該土地の属する区域を管轄する市町村長の認可を受けたときは、他人の占有する土地に自ら立ち入ることができる。

- (1) イとロ
- (2) イとハ
- (3) イとニ
- (4) ロとハ
- (5) ハとニ

〔問題 12〕 土地区画整理法に関する次のイからニまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

イ 利害関係者から換地計画に関する図書の閲覧の請求があった場合においては、施行者は、正当な理由がない限り、これを拒んではならない。

ロ 都道府県知事は、都道府県が施行する土地区画整理事業ごとに、土地区画整理審議会の委員の中から、土地又は建築物の評価について経験を有する者を、評価員に選任しなければならない。

ハ 土地区画整理組合は、参加組合員以外の組合員に対して、土地区画整理事業に要する経費に充てるため、賦課金として金銭を賦課徴収することができる。

ニ 個人施行者が施行する土地区画整理事業の換地計画においては、災害を防止し、又は衛生の向上を図るため宅地の地積の規模を適正にする特別な必要があると認められる場合においては、その換地計画に係る区域内の地積が小である宅地について過小宅地にならないように換地を定めることができる。

- (1) イとロ
- (2) イとハ
- (3) イとニ
- (4) ロとニ
- (5) ハとニ



〔問題 13〕 都市再開発法に関する次のイからニまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ 権利変換計画は、関係権利者間の利害の衡平に十分な考慮を払って定めなければならない。
- ロ 組合が施行する第一種市街地再開発事業については、都市計画事業でなくても施行することができる。
- ハ 施行地区内の宅地について存する担保権の登記に係る権利は、権利変換期日において消滅する。
- ニ 施行地区内の宅地について組合員の有する借地権の全部又は一部を承継した者があるときは、その組合員がその借地権の全部又は一部について組合に対して有する権利義務は、その承継した者に移転する。

- (1) イとロ
- (2) イとハ
- (3) イとニ
- (4) ロとニ
- (5) ハとニ

〔問題 14〕 都市再開発法に関する次のイからニまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ 組合が施行する第一種市街地再開発事業に係る施行地区内において駐車場用地を所有する株式会社は、その組合の組合員とはならない。
- ロ 再開発会社が施行する第一種市街地再開発事業にあつては、権利変換計画において定められる施行地区内の宅地の価額は、再開発会社の施行の認可の公告があつた日から起算して30日の期間を経過した日における近傍類似の土地の取引価格等を考慮して定める相当の価額とする。
- ハ 第一種市街地再開発事業により組合が取得した施設建築物の一部等は、必ず公募により譲渡しなければならない。
- ニ 権利変換計画においては、第一種市街地再開発事業により従前の公共施設に代えて設置される新たな公共施設の用に供する土地は、従前の公共施設の用に供される土地の所有者が地方公共団体であるときは当該地方公共団体に帰属するよう定めなければならない。

- (1) イとロ
- (2) イとハ
- (3) ロとハ

- (4) ロとニ
- (5) ハとニ

〔問題 15〕 景観法に関する次のイからニまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ 景観地区内において建築物を増築しようとする者は、原則として、あらかじめ、その計画が、都市計画に定められた建築物の形態意匠の制限に適合するものであることについて、申請書を提出して市町村長の認定を受けなければならない。
- ロ 景観行政団体の長により認可され、その旨の公告があった景観重要建造物又は景観重要樹木の適切な管理のための管理協定は、その公告があった時点において当該協定建造物又は協定樹木の所有者であった者に対してのみ効果がある。
- ハ 景観行政団体の長は、景観重要樹木を指定しようとするときは、あらかじめ、その指定をしようとする樹木の所有者（所有者が2人以上いるときは、その全員。）の意見を聴かなければならない。
- ニ 景観計画区域内において、建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更を行った者は、原則として、当該行為を行った後すみやかに、景観行政団体の長に届け出なければならない。

- (1) イとロ
- (2) イとハ
- (3) イとニ
- (4) ロとハ
- (5) ロとニ

〔問題 16〕 建築基準法に関する次のイからホまでの記述のうち、誤っているものの組み合わせはどれか。

- イ 地方公共団体は、条例で、出水による危険の著しい区域を災害危険区域として指定し、区域内における住居の用に供する建築物の建築に関する制限について定めることができる。
- ロ 住宅の居室には、採光のための窓その他の開口部を設け、採光に有効な部分の面積が居室の床面積の7分の1以上としなければならない。
- ハ 高さ30メートルの建築物には、周囲の状況によって安全上支障がない場合においても、有効に避雷設備を設けなければならない。
- ニ 高さ30メートルの百貨店には、非常用の昇降機を設けなければならない。

ホ 文化財保護法の規定により重要文化財として指定された建築物については、建築基準法の規定は適用されない。

- (1) イとロ
- (2) イとハ
- (3) ロとハ
- (4) ハとニ
- (5) ニとホ

〔問題 17〕 建築基準法に関する次のイからホまでの記述のうち、誤っているものの組み合わせはどれか。

イ 床面積の合計が200平方メートルの飲食店をすべて集会場の用途に変更する場合、用途の変更について、建築主事又は指定確認検査機関の確認を受けなければならない。

ロ 建築物の除却の工事を施工する者は、建築物を除却しようとする際、当該工事に係る部分の床面積の合計が20平方メートルの場合、建築物を除却しようとする旨を都道府県知事に届け出なければならない。

ハ 共同住宅で、その床面積の合計が200平方メートルであるものについて大規模の模様替えをしようとする場合、工事に着手する前に、その計画について建築主事又は指定確認検査機関の確認を受けなければならない。

ニ 防火地域及び準防火地域外において建築物を増築しようとする場合で、その増築に係る部分の床面積の合計が15平方メートル以内である場合は、建築確認を受けなくてもよい。

ホ 建築主は、階数が3の共同住宅の工事に2階の床及びこれを支持するはりに鉄筋を配置する工程が含まれる場合、当該工程に係る工事を終えるまでに建築主事又は指定確認検査機関に中間検査を申請しなければならない。

- (1) イとロ
- (2) ロとハ
- (3) ロとニ
- (4) ハとニ
- (5) ニとホ

〔問題 18〕 建築基準法（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 周囲に公園などの広い空地を有し、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可した建築物の敷地については、当該敷地と道路が接する長さが2メートル未満であったとしても建築可能である。
- (2) 特定行政庁は、土地の状況によりやむを得ない場合においては、道路に関する法第42条第2項の規定にかかわらず、同項に規定する中心線からの水平距離については2メートル未満1.35メートル以上の範囲内において、同項に規定するがけ地等の境界線からの水平距離については4メートル未満2.7メートル以上の範囲内において、別にその水平距離を指定することができる。
- (3) 道路内建築制限の規制が及ばない建築物について、地区計画の区域内の自動車のみ交通の用に供する道路又は特定高架道路等の上空又は路面下に設ける建築物のうち、当該地区計画の内容に適合し、かつ、政令で定める基準に適合するものであって特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものの建築に当たっては、建築審査会の同意を得る必要はない。
- (4) 特定行政庁がその地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内の道路においては、6メートル以上の幅員が確保されていなければならない。
- (5) 特定行政庁は、街区内における建築物の位置を整えその環境の向上を図るために必要があると認める場合においては、建築審査会の同意を得て、壁面線を指定することができる。この場合において、その指定に利害関係を有する者の申請があった際には、公開による意見の聴取を行うことができる。

〔問題 19〕 建築基準法（以下この問において「法」という。）に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ 都市再生特別地区内においては、一定の場合を除き、建築物の容積率及び建ぺい率、建築物の建築面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、それぞれの建築面積）並びに建築物の高さは、都市再生特別地区に関する都市計画において定められた内容に適合するものでなければならない。
- ロ 特定用途誘導地区内においては、地方公共団体は、その地区の指定の目的のために必要と認める場合においては、建築審査会の承認を得て、条例で、用途地域に関する法第48条第1項から第12項までの規定による制限を緩和することができる。
- ハ 高度利用地区内においては、敷地内に道路に接して有効な空地が確保されていること等により、特定行政庁が、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した建築物については、法第56条第1項第3号の規定による北側斜線制限を適用しない。

ニ 地区計画等においてその配置及び規模又はその区域が定められた道の相当部分の整備が既に行われており、整備が行われていない道の部分に建築物の建築等が行われることにより整備された道の機能を著しく阻害するおそれがある場合、特定行政庁は、原則として、当該地区計画等の区域において、地区計画等に定められた道の配置及び規模又はその区域に即して、政令で定める基準に従い、予定道路の指定を行うことができる。

ホ 景観地区内においては、建築物の敷地面積は、景観地区に関する都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められたときは、当該最低限度以上でなければならないが、学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物は、この限りでない。

- (1) イとハ
- (2) イとニ
- (3) ロとニ
- (4) ロとホ
- (5) ニとホ

〔問題 20〕 建築基準法（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 法第 52 条第 1 項に定める容積率の限度に関して、用途地域の指定のない区域内の建築物に係る容積率の限度は、所定の数値のうちから、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し当該区域を区分して都道府県都市計画審議会の議を経て定められる。
- (2) 用途地域以外の地域地区等の指定及び特定行政庁の許可について考慮しないものとする場合、神社は工業専用地域に建築することができる。
- (3) 法第 52 条第 2 項各号の規定により前面道路の幅員のメートルの数値に乗ずる数値が 10 分の 4 とされている建築物で、前面道路の境界線から後退して壁面線の指定がある場合において当該壁面線を越えないもの（ひさしその他の建築物の部分で政令で定めるものを除く。）については、当該前面道路の境界線は、当該壁面線にあるものとみなして、同条第 2 項から第 7 項まで及び第 9 項の規定を適用することができる。ただし、建築物の容積率は、当該前面道路の幅員のメートルの数値に 10 分の 6 を乗じたもの以下でなければならない。
- (4) 工業地域内においては、病院は、建築してはならないが、特定行政庁が公益上やむを得ないと認めて許可した場合に限り建築することができる。
- (5) 公園、広場、道路、川その他これらに類するもの内にある建築物で特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものについては、建ぺい率について定める法第 53 条第 1 項から第 4 項までの規定は適用されない。

〔問題 21〕 マンションの建替え等の円滑化に関する法律に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ マンション敷地売却事業の手続は、マンション敷地売却決議の後、耐震診断が行われたマンションの管理者等は、除却の必要がある旨の認定の申請を、また買受人は、買受計画の認定の申請をすることとされている。
- ロ マンション敷地売却決議における売却合意者は、3人以上が設立発起人となって、定款及び事業計画を定め、都道府県知事等の認可を受けてマンション敷地売却組合を設立することができる。
- ハ マンション敷地売却組合の審査委員は、土地及び建物の権利関係又は評価について特別の知識経験を有し、かつ、公正な判断をすることができる者のうちから総会で選任する。
- ニ 要除却認定マンションに係る敷地利用権が数人で有する所有権又は借地権であるときは、区分所有者集会において、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、マンション敷地売却決議をすることができる。
- ホ 分配金取得計画の決定については、総組合員の半数以上の出席により総会の議事を開き、出席者の議決権の過半数で決する。また、可否同数のときは、議長の決するところによる。

- (1) イとニ
- (2) イとホ
- (3) ロとハ
- (4) ロとニ
- (5) ハとホ

〔問題 22〕 不動産の表示に関する登記に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ 登記官は、表示に関する登記について、職権で登記しようとする場合に限り、当該不動産の表示に関する事項を調査することができる。
- ロ 表題部所有者又は所有権の登記名義人が表示に関する登記の申請人となることができる場合において、当該表題部所有者又は登記名義人について相続があったときは、相続人は、当該表示に関する登記を申請することができない。
- ハ 新築した建物又は区分建物以外の表題登記がない建物の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から1月以内に、表題登記を申請しなければならない。
- ニ 地目が相互に異なる土地については、表題部所有者又は所有権の登記名義人が同一であっても、合筆の登記をすることができない。

ホ 所有権の登記以外の権利に関する登記がある土地については、分筆の登記をすることができない。

- (1) イとロ
- (2) イとホ
- (3) ロとニ
- (4) ハとニ
- (5) ハとホ

〔問題 23〕 住宅の品質確保の促進等に関する法律に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

イ 国土交通大臣及び内閣総理大臣は、日本住宅性能表示基準を定める場合には、同基準に従って表示すべき住宅の性能に関する評価の方法の基準を定めるものとする。

ロ 何人も、日本住宅性能表示基準でない住宅の性能の表示に関する基準について、日本住宅性能表示基準という名称又はこれと紛らわしい名称を用いてはならない。

ハ 国土交通大臣による登録を受けた住宅性能評価機関は、別途住宅型式性能認定機関としての登録を受けることなく、住宅型式性能認定を行うことができる。

ニ 新築住宅の売買契約においては、売主は、買主に住宅を引き渡した時から10年間、住宅の構造耐力上主要な部分等の瑕疵担保責任を負うこととされており、この規定に反する特約で買主に不利なものは無効となる。

ホ 住宅紛争処理支援センターは、設計住宅性能評価書及び建設住宅性能評価書が交付された住宅の建設工事の請負契約又は売買契約に関する紛争の当事者の双方又は一方の申請により、当該紛争のあっせん、調停及び仲裁の業務を行う。

- (1) イとロ
- (2) イとホ
- (3) ロとハ
- (4) ロとニ
- (5) ハとニ

〔問題 24〕 宅地造成等規制法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 宅地造成工事規制区域の指定のため、他人の占有する土地に立ち入って調査を行う者は、立ち入ろうとする1週間前までに土地の占有者に通知しなければならない。

- (2) 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内であっても、関係市町村長の意見を聞いて、造成宅地防災区域を指定できる。
- (3) 宅地造成工事規制区域内において、宅地以外の土地を宅地に転用した者は、転用した日から21日以内にその旨を都道府県知事へ届け出なければならない。
- (4) 宅地造成工事規制区域内や造成宅地防災区域内の宅地に擁壁を設置した場合、造成宅地防災区域の指定が解除されることはあっても、宅地造成工事規制区域の指定は解除されない。
- (5) 宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事の許可を受けた者が、その工事の計画を変更しようとするときは、都道府県知事が一旦その許可を取り消した上で、再度許可を受ける必要がある。

〔問題 25〕 宅地建物取引業法に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ 宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、いかなる場合であっても、当該工事に係る宅地又は建物の売買その他の業務に関する広告をしてはならない。
- ロ 重要事項の説明を行う宅地建物取引士については、必ずしも専任の宅地建物取引士である必要はない。
- ハ 宅地建物取引業者が自ら売主となる建物の売買契約について、当該宅地建物取引業者の事務所において買受けの申込みをした者は、書面により当該買受けの申込みの撤回を行うことができる。
- ニ 宅地建物取引業者は、宅地の売買の媒介契約を締結したときは、宅地建物取引士に、法律で定める事項を記載し記名押印した書面を依頼者に交付させなければならない。
- ホ 宅地建物取引業保証協会に加入しない宅地建物取引業者は、営業保証金を供託し、その供託物受入れの記載のある供託書の写しを添付してその旨をその免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出た後でなければ、その事業を開始してはならない。

- (1) イとロ
- (2) イとニ
- (3) ロとニ
- (4) ロとホ
- (5) ハとホ



〔問題 26〕 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ 特別特定建築物とは、学校、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、ホテル、事務所、共同住宅、老人ホームその他の多数の者が利用する政令で定める建築物又はその部分をいい、これらに附属する建築物特定施設を含むものとする。
- ロ 建築主等は、床面積の合計 1,500 平方メートルの飲食店を新築する場合、当該飲食店を建築物移動等円滑化基準に適合させなければならない。
- ハ 建築主等は、特定建築物の建築等をしようとするときは、特定建築物の建築等及び維持保全の計画を作成し、所管行政庁の認定を申請することができる。
- ニ 建築主等は、特定建築物の建築をしようとするときは、当該特定建築物を建築物移動等円滑化基準に適合させるために必要な措置を講ずるよう努めなければならない。
- ホ 建築主は、床面積の合計 4,000 平方メートルのホテルについて、増築に係る部分が 500 平方メートルの増築を行う場合は、当該ホテル全体を建築物移動等円滑化基準に適合させる必要がある。

- (1) イとロ
- (2) イとホ
- (3) ロとハ
- (4) ハとニ
- (5) ニとホ

〔問題 27〕 土地収用法に関する次のイからホまでの記述のうち、誤っているものの組み合わせはどれか。

- イ 土地の上にある立木、建物その他土地に定着する物件をその土地とともに、土地収用法第 3 条に規定する事業の用に供することが必要かつ相当である場合においては、土地収用法の定めるところにより、これらの物を収用し、又は使用することができる。
- ロ 事業の認定の告示があった後は、起業者は、事業の準備のため又は土地調書及び物件調書の作成のために、その土地又はその土地にある工作物に立ち入って、これを測量し、又はその土地及びその土地若しくは工作物にある物件を調査することができる。
- ハ 収用委員会の裁決の会議は、公開しなければならない。ただし、収用委員会は、その会議の公正が害されるおそれがあるときその他公益上必要があると認めるときは、公開しないことができる。

ニ 収用委員会は、審理又は調査のために必要があると認めるときは、起業者、土地所有者若しくは関係人又は参考人に出頭を命じて審問し、又は意見書若しくは資料の提出を命ずることができる。

ホ 起業者は、審理において収用委員会が出頭を命じた鑑定人を自ら審問することを申し立てることはできない。

- (1) イとロ
- (2) イとホ
- (3) ロとハ
- (4) ハとホ
- (5) ニとホ

〔問題 28〕 土壤汚染対策法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 土壤汚染対策法に基づく土壤汚染状況調査の結果、汚染状態が基準を超過した場合は、都道府県知事から形質変更時要届出区域又は要措置区域に指定されることとされており、当該指定が解除されるまでは売買による所有権移転は制限される。
- (2) 3,000 平方メートル以上の土地の売買をしようとする者は、当該土地の売買契約を締結する 30 日前までに、売買予定日、面積、土地の用途その他環境省令で定める事項を都道府県知事に届け出なければならない。
- (3) 要措置区域に指定された土地の汚染の除去等の措置を講ずべき者は、相続、合併又は分割により汚染行為をした者の地位を継承した者は該当せず、汚染行為をした者に限定されている。
- (4) 要措置区域の土地所有者等が、土壤汚染対策法に基づく汚染の除去等の措置を行った場合、汚染原因が現在の所有者等以外の者の行為による場合であっても、その行為をした者に対し措置等に要した費用を請求することはできない。
- (5) 土壤汚染対策法は、土壤の特定有害物質による汚染の状況の把握に関する措置及びその汚染による人の健康被害の防止に関する措置を定めること等により、土壤汚染対策の実施を図り、もって国民の健康を保護することを目的としている。

〔問題 29〕 文化財保護法に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

イ 重要文化財に指定された建造物を修理しようとするときは、所有者又は管理団体は、一定の場合を除き、修理に着手しようとする日の 60 日前までに、文化庁長官にその旨を届け出なければならない。

- ロ 土木工事の目的で周知の埋蔵文化財包蔵地を発掘する場合、埋蔵文化財の保護上特に必要があると認められるときには、文化庁長官は、発掘前における埋蔵文化財の記録作成のための発掘調査の実施その他必要な事項を指示することができる。
- ハ 国は、重要伝統的建造物群保存地区の保存のための当該地区内における建造物及び伝統的建造物群と一体をなす環境を保存するため特に必要と認められる物件の管理、修理、又は復旧について市町村が行う措置について、その経費の一部を補助することができるが、修景については補助できない。
- ニ 重要文化財がき損したときは、所有者（管理責任者又は管理団体がある場合は、その者）は、その事実を知った日から10日以内に文化庁長官に届け出なければならない。
- ホ 史跡名勝天然記念物に関しその現状を変更し、又はその保存に影響を及ぼす行為をしようとするときは、文化庁長官に届け出なければならない。

- (1) イとロ
- (2) イとニ
- (3) ロとニ
- (4) ハとホ
- (5) ニとホ

〔問題 30〕 自然環境保全法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 原生自然環境保全地域内において動物を放つ場合には、環境大臣の許可を得なければならないが、家畜の放牧の場合は許可を受けなくてよい。
- (2) 原生自然環境保全地域内において、火入れ又はたき火をする場合には一定の場合を除き環境大臣の許可を要するが、環境大臣は当該許可に条件を附すこともできる。
- (3) 原生自然環境保全地域内の立入制限地区内に環境大臣の許可を受けて立ち入る場合は、国の職員の同行を必要とする。
- (4) 都道府県自然環境保全地域のうち、都道府県立自然公園と重複する区域では、自然公園法と自然環境保全法のうち、より厳しい規制による制限を受ける。
- (5) 都道府県は、都道府県自然環境保全地域における自然環境を保全するため必要があると認めるときは、環境大臣に協議の上、条例によって、自然環境保全地域の特別地区又は普通地区における行為に係る規制を上回る規制を定めることができる。

〔問題 31〕 農地法に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ 遺産の分割によって農地を取得する場合、農地法に基づく許可を受ける必要がある。

- ロ 農地の賃貸借について、登記簿に登記をしなかった場合でも、農地法に基づく許可を得て農地の引渡しを受ければ、その後、その農地について所有権を取得した第三者に対抗することができる。
- ハ 公開会社は、いかなる場合でも農地の貸借権の設定を受けることができない。
- ニ 市街化区域内にある農地を転用する場合、あらかじめ農業委員会に届け出れば農地法上の許可は不要である。
- ホ 市街化調整区域内にある農地を転用する場合、当該農地が利用されておらず既に遊休化しているときには、農地法の許可を受ける必要はない。

- (1) イとハ
- (2) イとホ
- (3) ロとニ
- (4) ロとホ
- (5) ハとニ

〔問題 32〕 森林法に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ 保安林の指定を解除すべき旨の申請をする場合には、その森林の所在地を管轄する市町村の長を経由しなければならない。
- ロ 保安林において、一定の場合を除き、土石又は樹根の採掘、開墾その他の土地の形質を変更する行為を行う場合は、あらかじめ都道府県知事に届出書を提出しなければならない。
- ハ 農林水産大臣又は都道府県知事は、保安林の指定をする場合には、当該保安林に係る指定施業要件（立木の伐採の方法及び限度並びに立木を伐採した後において当該伐採跡地について行う必要のある植栽の方法、期間及び樹種をいう。）を告示する。
- ニ 森林所有者等は、地域森林計画の対象となっている民有林（保安林及び保安施設地区の区域内の森林を除く。）の立木を伐採した後、伐採後の造林の方法等に関する計画を記載した届出書を市町村の長に提出しなければならない。
- ホ 地域森林計画の対象となっている民有林（保安林並びに保安施設地区の区域内及び海岸保全区域内の森林を除く。）における一定規模以上の開発行為に係る許可の申請があった場合、都道府県知事は、当該開発をする森林の周辺の地域における環境を著しく悪化させるおそれがある等の一定の要件に該当しないと認めるときは、これを許可しなければならない。

- (1) イとニ
- (2) イとホ
- (3) ロとハ

- (4) ハとニ
- (5) ハとホ

〔問題 33〕 河川法、海岸法及び公有水面埋立法に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ 河川保全区域は、河川区域内の土地を必要最小限度の区域に限って指定し、一定の行為を制限する区域である。
- ロ 河川区域内の土地において工作物を新築しようとする者は、その土地が自らの権原に基づき管理する土地であっても、河川管理者の許可を受けなければならない。
- ハ 二級河川の二以上の都府県の境界に係る部分については、関係都府県知事は、協議して別に管理の方法を定めることができるが、一の都府県知事が他の都府県の区域内に存する部分について管理を行うことはできない。
- ニ 海岸保全区域内の公共海岸以外の土地において、工作物を設けて当該海岸保全区域を占用し土石の採取を行おうとするときは、一定の場合を除き、土地の占用の許可、土石の採取の許可及び工作物の新設の許可のいずれも受けなければならない。
- ホ 公有水面埋立ての免許を受けた者は、都道府県知事が埋立てに関する工事の竣功認可を告示する日より前であっても、一定の場合を除き、埋立地を使用することができる。

- (1) イとロ
- (2) イとハ
- (3) ロとホ
- (4) ハとニ
- (5) ニとホ

〔問題 34〕 国有財産法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 国有財産は、行政財産と普通財産に分類され、行政財産の種類は、公用財産、公共用財産、企業用財産及び皇室用財産がある。
- (2) 普通財産は、自由に売り払い、譲与、交換及び出資することができる。
- (3) 普通財産の売り払いをする場合は、原則として用途並びにその用途に供しなければならない期日及び期間を指定しなければならないが、一般競争入札により売り払う場合は用途等を指定する必要はない。

- (4) 国が公共事業の用に供するために必要な土地を交換により取得しようとするとき、それぞれの財産の価額が1,000万円及び1,400万円等で等しくない場合であっても、両財産の価額の差を金銭で補足すれば交換が可能である。
- (5) 普通財産の貸付期間について、国有財産法に定めはなく、借地借家法等の私法の規定が適用される。

〔問題 35〕 所得税法に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ 居住者が、建物の全部の所有を目的とする賃借権を設定した場合において、その設定の対価として支払を受ける金額が、その賃借権に係る土地の価額の10分の2に相当する金額を超えるときは、その金額は譲渡所得に係る収入金額とされる。
- ロ 居住者が固定資産の交換の場合の譲渡所得の特例の適用を受けて取得した固定資産を譲渡した場合における譲渡所得の金額の計算については、その交換により譲渡した固定資産の取得価額はその交換により取得した固定資産に引き継がれるが、その取得時期は引き継がれない。
- ハ 譲渡所得の金額の計算において、限定承認に係る相続や法人に対する贈与により居住者の有する譲渡所得の基因となる資産の移転があった場合には、その移転の時ににおける価額に相当する金額により、その資産の譲渡があったものとみなされる。
- ニ 不動産業を営む居住者が販売の目的で所有する棚卸資産である土地や建物を譲渡したことによる所得は、譲渡所得に含まれない。
- ホ 居住者が、保証債務を履行するために譲渡所得の基因となる資産を譲渡した場合において、その履行に伴う求償権の全部又は一部を行使することができないこととなったときは、その行使することができないこととなった金額に対応する部分の金額は、その翌年分の譲渡所得の金額の計算上、控除することができる。

- (1) イとロ  
(2) イとハ  
(3) ロとホ  
(4) ハとニ  
(5) ニとホ

〔問題 36〕 法人税法第 50 条では、交換により取得した資産について、その交換により譲渡した資産との間に生じた差益相当額の範囲内での圧縮額の損金算入を認めているが、この制度に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ 清算中の法人であっても、この制度の適用対象となる。
- ロ 不動産業を営む内国法人が有する販売用建物は、固定資産には該当しないため、この制度の適用対象とはならない。
- ハ 譲渡資産は自己が1年以上所有していたものでなければならないが、取得資産については相手方の所有期間についての定めはない。
- ニ 自己が所有する店舗用建物と相手方が所有する倉庫用建物との交換を行い、当該取得資産を倉庫用として使用した場合、他の要件を満たせば、この制度の適用対象となる。
- ホ 交換時における取得資産の価額が200万円、譲渡資産の価額が160万円の場合、他の要件を満たせば、この制度の適用対象となる。

- (1) イとロ
- (2) イとハ
- (3) ロとニ
- (4) ロとホ
- (5) ハとホ

〔問題 37〕 特定の資産の買換えの場合の課税の特例（租税特別措置法第 65 条の 7）に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ この特例の適用対象となる法人は、内国法人のうち清算中のものを除いた法人のみである。
- ロ この特例の適用対象となる譲渡資産からは、棚卸資産が除かれている。
- ハ この特例における譲渡には、合併又は分割による資産の移転も含まれる。
- ニ 譲渡資産を譲渡した日を含む事業年度において取得し、当該取得の日から1年以内に対象地域内にある法人の事業の用に供する見込みの資産であっても、他の要件を満たせば、この特例の適用対象となる。
- ホ この特例の適用対象となる買換えであるならば、圧縮限度額は、買換資産の圧縮基礎取得価額に差益割合を乗じて計算した金額の100分の80に相当する金額となる。

- (1) イとロ
- (2) イとハ
- (3) ロとニ
- (4) ロとホ

(5) ハとニ

〔問題 38〕 固定資産税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 市町村長は、登記簿に登録されるべき土地又は家屋が登記されていないため、又は地目その他登記されている事項が事実と相違するため課税上支障があると認める場合においては、当該土地又は家屋の所在地を管轄する登記所にそのすべき登記又は登記されている事項の修正その他の措置をとることを命じることができる。
- (2) 市町村長は、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続（固定資産評価基準）を定め、これを告示しなければならない。
- (3) 市町村は、土地、家屋又は償却資産に対して課する固定資産税額が、土地にあっては30万円、家屋にあっては20万円、償却資産にあっては150万円に満たない場合においては、原則として固定資産税を課することができない。
- (4) 固定資産税は、固定資産の所有者に対して課税されるが、質権又は100年より長い存続期間の定めのある地上権の目的である土地については、所有者ではなくその質権者又は地上権者が固定資産税の納税義務者となる。
- (5) 市町村長は、固定資産の評価に関する知識及び経験を有する者のうちから、当該市町村の議会の同意を得て、固定資産評価員を選任する。固定資産評価員は、固定資産の価格等を毎年3月31日までに決定しなければならない。

〔問題 39〕 相続税及び贈与税に関する記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 日本国内（相続税法の施行地をいう。以下この間において同じ。）に住所を有する個人が、日本国内に住所を有しない個人から贈与により日本国外にある財産を取得した場合、当該財産に係る贈与税は課税されない。
- (2) 相続人が、実子2人（うち1人は相続の放棄をしている。）及び養子2人（うち1人は民法に規定する特別養子縁組による養子である。）である場合には、相続税の遺産に係る基礎控除額は5,400万円となる。
- (3) 被相続人から相続により財産を取得したその被相続人の配偶者が、相続開始の日の2年前に当該被相続人から贈与により居住用不動産を取得し、贈与税の配偶者控除の特例の適用を受けた場合、その居住用不動産の価額のうちその特例により控除された金額に相当する部分についても、相続税の課税価格に加算する。
- (4) 子が親からの贈与により財産を取得した場合、その贈与があった年の12月31日においてその子が20歳以上で、かつ、同日においてその親が60歳以上であれば、当該贈与財産について相続時精算課税制度を選択することができる。



- (5) 相続時精算課税の適用を受けた財産を贈与した者が死亡した場合、その者の死亡に係る相続税の課税価格の計算に当たっては、その相続時精算課税の適用を受けた財産の死亡時における価額と贈与時における価額とのいずれか低い価額が加算される。

〔問題 40〕 投資信託及び投資法人に関する法律に関する次のイからホまでの記述のうち、誤っているものの組み合わせはどれか。

イ 投資信託委託会社は、運用報告書に記載すべき事項のうち重要なものを記載した書面を作成したときは、遅滞なく、これを内閣総理大臣に届け出なければならない。

ロ 登録投資法人は、その執行役員又は監督役員との間における不動産の取得又は譲渡に係る取引であっても、個別の取引ごとに全ての投資主の同意を得て行う取引であれば行うことができる。

ハ 資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との不動産の取得又は譲渡、貸借に係る取引が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、あらかじめ、当該登録投資法人の同意を得なければならない。当該登録投資法人の執行役員は、当該同意を与えるためには、投資主総会の承認を受けなければならない。

ニ 委託者指図型投資信託の信託財産として有する有価証券に係る議決権の行使については、当該委託者指図型投資信託の受益者がその指図を行うものとする。

ホ 登録投資法人は、資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠ったときは、役員会の決議により当該資産運用会社と締結した資産の運用に係る委託契約を解約することができる。

- (1) イとハ  
(2) イとホ  
(3) ロとニ  
(4) ハとニ  
(5) ニとホ





