

令和元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 29 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 30 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。

〔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) 不動産鑑定士でない者及び代表者が不動産鑑定士でない法人は、不動産鑑定業の登録を受けることができない。
- (2) 農地を道路の用地として買収するために行う、当該農地の価格についての鑑定評価は、この法律にいう不動産の鑑定評価に含まれない。
- (3) 未成年者は不動産鑑定士の登録を受けることができないが、営業に関し成年者と同一の行為能力を有すると認められた者については、この限りではない。
- (4) 禁錮以上の刑に処せられた不動産鑑定士は、処せられた日から30日以内に、国土交通大臣にその旨を届け出なければならない。
- (5) 不動産鑑定業者が不動産の鑑定評価の依頼者に交付する鑑定評価書には、その不動産の鑑定評価を主として行った不動産鑑定士1名がその資格を表示して署名押印しなければならない。

〔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、誤っているものの組合せはどれか。

- イ 不動産鑑定業者は、国土交通省令で定めるところにより、過去1年間の事業実績の概要を記載した書面を提出しなければならないが、提出を怠った場合は、監督処分の対象となる。
- ロ 不動産鑑定士となる資格を有する者が不動産鑑定士となるには、国土交通省に備える不動産鑑定士名簿に登録を受けなければならないが、その登録の有効期間は5年となっている。
- ハ 懲戒処分として不動産鑑定士の登録の消除の処分を受け、その処分の日から3年を経過しない者は、不動産鑑定士の登録を受けることができない。
- ニ 不動産鑑定士が不当な鑑定評価等を行ったことを疑うに足りる事実があるときは、何人も、国土交通大臣又は当該不動産鑑定士の住所地を管轄する都道府県知事に対し、資料を添えてその事実を報告し、適切な措置をとるべきことを求めることができる。
- ホ 不動産鑑定業者は、正当な理由がある場合を除き、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない。

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

〔問題 4〕 地価公示法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 土地鑑定委員会から標準地の鑑定評価を求められた不動産鑑定士は、その正常な価格を求めるに当たり、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のうち当該標準地の鑑定評価に適切と認められるものを勘案しなければならない。
- (2) 土地鑑定委員会が行う標準地の価格等の公示には、標準地及びその周辺の土地の利用の現況についての事項も含まれる。
- (3) 土地鑑定委員会が標準地の価格等の公示を行った後、関係市町村の事務所において、公示された事項のうち当該市町村が属する都道府県に存する標準地に係る部分を記載した書面及び当該標準地の所在を表示する図面が一般の閲覧に供される。
- (4) 土地鑑定委員会から標準地の鑑定評価を求められた不動産鑑定士は、標準地の鑑定評価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おうとするときは、その必要の限度において、他人の占有する土地に立ち入ることができる。
- (5) 土地鑑定委員会が判定する標準地の価格の判定においては、標準地に建物があり、その建物と一体として継続使用することが合理的である場合におけるその正常な価格は、その建物と一体化している状態を前提として、その全体の価格の内訳として求めるものとされている。

〔問題 5〕 国土利用計画法（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域内に所在する面積4,000平方メートルの土地について、私人間で解除条件付きの土地売買等の契約を締結した場合は、法第23条第1項に規定する届出（以下この問において「事後届出」という。）を要する。
- (2) 都道府県知事は、法第29条第1項の規定による遊休土地に係る計画の届出をした者に対し、その届出に係る遊休土地の有効かつ適切な利用の促進に関し、必要な助言をすることができる。
- (3) Aは、一団の土地として、甲地（1,000平方メートル）をBに、甲地に隣接する乙地（1,500平方メートル）をCに売却した。いずれも都市計画法第7条第1項に規定する市街化区域内に所在するものであった場合、Aは、事後届出を要する。
- (4) 監視区域に所在する土地について土地に関する権利を有している者は、法第27条の7第1項の規定による届出をした場合において、勧告を受けたときは、都道府県知事に対し、当該土地に関する権利を買い取るべきことを請求することができる。
- (5) 都道府県知事は、事後届出に係る土地に関する権利の移転後における土地の利用目的に従った土地利用が土地利用基本計画その他の土地利用に関する計画に適合せず、当該土地を含む周辺の地域の適正かつ合理的な土地利用を図るために著しい支障があると認めるときは、その届出をした者に対し、土地の利用目的及び取引価格について必要な変更をすべきことを勧告することができる。

〔問題 6〕 都市計画法に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものの組合せはどれか。

- イ 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、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区とされている。
- ロ 準工業地域は、主として工業の利便を増進するため定める地域とされており、工業地域は、工業の利便を増進するため定める地域とされている。
- ハ 田園住居地域は、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とされている。
- ニ 特定用途制限地域は、用途地域内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域とされている。
- ホ 準都市計画区域については、都市計画に、準防火地域を定めることができるとされている。

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

〔問題 7〕 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) 地区計画については、都市計画に、当該地区計画の目標を定めるよう努めるものとされている。
- (2) 準都市計画区域については、地区計画を定めることができないこととされている。
- (3) 地区整備計画においては、地区施設の配置及び規模並びに土地利用に関する基本方針を定めなければならないこととされている。
- (4) 沿道地区計画は、道路交通騒音により生ずる障害を防止するとともに、適正かつ合理的な土地利用が図られるように定めることとされている。
- (5) 市街化調整区域における地区計画については、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ることとされている。

〔問題 8〕 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) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針には、都市計画の目標を定めなければならないこととされている。
- (2) 市街地開発事業は、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、一体的に開発し、又は整備する必要がある土地の区域について定めることとされている。
- (3) 市街化区域及び区域区分が定められていない都市計画区域については少なくとも道路、公園、下水道を定めるものとし、工業専用地域については電気供給施設をも定めるものとされている。
- (4) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針は、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口及び産業の将来の見通し等を勘案して、産業活動の利便と居住環境の保全との調和を図りつつ、国土の合理的利用を確保し、効率的な公共投資を行うことができるように定めることとされている。
- (5) 準都市計画区域については、都市計画に、当該準都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定めなければならないこととされている。

〔問題 9〕 都市計画法に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものの組合せはどれか。

- イ 市街化調整区域内における開発行為であっても、地区計画が定められた地区計画の区域内において、当該地区計画に定められた内容に適合する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為であれば、都道府県知事は、開発許可をすることができる。
- ロ 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。
- ハ 市街化調整区域内における開発行為であっても、開発審査会が、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認める開発行為であれば、開発審査会は、開発許可をすることができる。
- ニ 都道府県知事は、用途地域が定められている土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の高さに関する制限を定めることができる。
- ホ 都市計画事業の施行として行う建築物の新築であっても、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、都道府県知事の許可を受けなければ、建築物の新築をすることができない。

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

〔問題 10〕 下記の説明文は、都市計画法に関する記述である。次のイからハまでの空欄に入る語句として、正しいものの組合せはどれか。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。

市街化調整区域に係る開発行為については、例えば次の開発行為に該当する場合等であれば、都道府県知事は、開発許可をすることはないとされている。

〔イ〕に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から〔イ〕と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね〔ロ〕以上の建築物（〔イ〕内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、〔ハ〕で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として〔ハ〕で定めるものに該当しないもの。

- | | | |
|---------------|------|-------------|
| (1) イ 地区計画の区域 | ロ 50 | ハ 都道府県の条例 |
| (2) イ 市街化区域 | ロ 30 | ハ 都道府県による告示 |
| (3) イ 市街化区域 | ロ 50 | ハ 都道府県の条例 |
| (4) イ 準都市計画区域 | ロ 15 | ハ 都道府県による告示 |
| (5) イ 準都市計画区域 | ロ 30 | ハ 都道府県の条例 |

〔問題 11〕 土地区画整理法に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものの組合せはどれか。

- イ 土地区画整理組合は、土地区画整理事業の施行の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場合においては、その必要の限度において、他人の占有する土地に立ち入ることができるが、土地区画整理組合を設立しようとする者については、設立の認可を受けた後でなければ他人の占有する土地に立ち入ることができない。
- ロ 測量及び調査のための土地の立入りを行った者が他人に損失を与えた場合においては、施行者の裁定により、その損失を受けた者に対して通常生ずべき損失を補償しなければならない。
- ハ 個人が施行する土地区画整理事業の施行地区内においては、当該事業の施行についての認可の公告又は施行地区の変更を含む事業計画の変更についての認可の公告があった日後、換地処分公告がある日までは、当該事業の施行の障害となるおそれがある建築行為等は制限される。
- ニ 施行者は、仮換地又は仮換地について仮に権利の目的となるべき宅地若しくはその部分を指定した場合において、従前の宅地に建築物等が存するときは、当該建築物等の所有者又は占有者に対し、当該建築物等を移転し、又は除却するよう命じなければならない。
- ホ 土地区画整理組合を設立しようとする者は、その設立の認可を受ける前であっても、土地区画整理事業の施行の準備のため必要がある場合においては、施行地区となるべき区域を管轄する登記所に対し、又はその他の官公署の長に対し、無償で必要な簿書の閲覧若しくは謄写又はその謄本若しくは抄本若しくは登記事項証明書の交付を求めることができる。

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

〔問題 12〕 土地区画整理法に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものの組合せはどれか。

- イ 施行者は、仮換地を指定した場合において、必要があると認めるときは、仮に算出した仮清算金を、清算金の徴収又は交付の方法に準ずる方法により徴収し、又は交付することができる。
- ロ 土地区画整理事業の施行の費用に充てるため、換地計画においては、一定の土地を換地として定めず、その土地を保留地として定めることができる。当該保留地は、換地処分の公告があった日の翌日において、当該保留地を取得することとなる者が原始取得する。
- ハ 換地処分の公告があった場合においては、施行地区内の宅地について存する地役権は、当該公告があった日の翌日において全て消滅する。
- ニ 施行者により仮換地が指定された場合においては、従前の宅地について権原にもとづき使用し、又は収益することができる者は、仮換地の指定の効力発生の日から換地処分の公告がある日まで、従前の宅地を使用し、又は収益することができない。
- ホ 施行者は、原則として、換地処分を行う前において、施行地区内の宅地について仮換地を指定することができるが、特別な事情があるときは、換地処分を行った後であっても仮換地を指定することができる。

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

〔問題 13〕 都市再開発法に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものの組合せはどれか。

イ 市街地再開発組合が施行する第一種市街地再開発事業において、権利変換計画に記載する従前資産の価額は当該組合の設立認可の公告から30日の期間を経過した日における近傍類似の土地、近傍同種の建築物又は近傍類似の土地若しくは近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額としなければならない。これは、施行地区内の土地又は物件に関し権利を有する者及び参加組合員の全ての同意を得た場合も同様である。

ロ 市街地再開発組合が施行する市街地再開発事業に係る施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者及び施行地区内の建築物について借家権を有する者は、全てその組合の組合員となる。

ハ 都道府県知事は、市街地再開発組合の設立の認可の申請があったときは、明らかに認可すべきでないとするときを除き、施行地区となるべき区域を管轄する市町村長に当該事業計画を2週間公衆の縦覧に供させなければならない。当該事業計画については、施行地区となるべき区域内の宅地について所有権又は借地権を有する者及び参加組合員に限り、都道府県知事に意見書を提出することができる。

ニ 市街地再開発組合は、権利変換期日前に限り、当該市街地再開発組合の総会の議決により解散することができる。

ホ 権利変換計画は、一個の施設建築物の敷地は一筆の土地となるものとして定めなければならない。ただし、施行地区内の宅地の所有者の数が僅少であることその他の特別な事情がある場合においては、これにかかわらず、一個の施設建築物の敷地が二筆以上の土地となるものとして権利変換計画を定めることができる。

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

〔問題 14〕 都市再開発法に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものの組合せはどれか。

イ 個別利用区とは、第一種市街地再開発事業の事業計画において定められる施設建築敷地以外の建築物の敷地等となるべき土地の区域であり、一定の既存建築物を存置又は移転することができるほか、建築物その他の工作物が存しない宅地を集約し広場等として活用することができる。

ロ 第一種市街地再開発事業の事業計画において個別利用区が定められたときは、施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、施行者に対し、権利変換計画において当該所有権又は借地権に対応して個別利用区内の宅地又はその借地権が与えられるように定めるべき旨の申出をすることができる。この場合において、借地権を有する者にあつては、当該借地の所有者と共同で申出をしなければならない。

ハ 施行地区内の土地（指定宅地を除く。）に権原に基づき建築物を所有する者から当該建築物について借家権の設定を受けている者が更に借家権を設定している場合、当該建築物の所有者に与えられることとなる施設建築物の一部についての借家権は、当該建築物の所有者から借家権の設定を受けた者から更に借家権の設定を受けた者に対して与えられる。

ニ 第一種市街地再開発事業により施行者が取得した施設建築物の一部等又は個別利用区内の宅地は、公募により賃貸し、又は譲渡しなければならないが、巡査派出所、電気事業者の電気工作物その他の公益上欠くことができない施設の用に供するため必要があるときに限り、例外的に公募によらないことが認められている。

ホ 施行地区内の土地は、権利変換計画において権利変換期日として定められた日の翌日から、権利変換計画の定めるところに従い、新たに所有者となるべき者に帰属する。この場合において、従前の土地を目的とする所有権以外の権利は、都市再開発法に別段の定めがあるものを除き、消滅する。

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

〔問題 15〕 景観法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 景観協定を締結するに当たっては、その土地の区域内に借地権の目的となっている土地がある場合は、当該土地の所有者及び借地権を有する者の合意を要する。
- (2) 景観地区内において建築物の新築をしようとする者は、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。
- (3) 景観行政団体は、景観重要建造物の指定があったときは、これを表示する標識を設置しなければならない。
- (4) 景観行政団体の長は、景観計画区域において建築物を増築しようとする届出のあった場合において、その行為が景観計画に定められた制限に適合しないと認めるときは、届出をした者に対し、設計の変更その他必要な措置をとることを勧告することができる。
- (5) 景観行政団体の長は、景観重要建造物の管理が適当でないため当該景観重要建造物が滅失し若しくは毀損するおそれがあると認められるときは、所有者又は管理者に対し、管理の方法の改善その他管理に関し必要な措置を命じることができる。

〔問題 16〕 建築基準法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 2階建てで延べ面積100平方メートルの鉄筋コンクリート造の住宅を建築しようとする場合、その計画が建築基準関係規定に適合するものであることについて、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。
- (2) 文化財保護法の規定によって重要文化財として指定された建築物については、建築基準法並びにこれに基づく命令及び条例の規定は適用されない。
- (3) 建築材料に石綿を添加すること及び石綿をあらかじめ添加した建築材料を使用することは一切認められない。
- (4) 便所には、採光及び換気のため直接外気に接する窓を設けなければならないが、水洗便所で、これに代わる設備をした場合においては、この限りでない。
- (5) 建築物が防火地域及び準防火地域にわたる場合においては、その全部について防火地域内の建築物に関する規定が適用されるが、建築物が防火地域外において防火壁で区画されている場合においては、その防火壁外の部分については、準防火地域内の建築物に関する規定が適用される。

〔問題 17〕 建築基準法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 周囲の状況によって安全上支障がない場合を除き、高さ25メートルの建築物には、有効に避雷設備を設けなければならない。
- (2) 防火地域内にある百貨店の屋上に高さ4メートルの看板を設ける場合には、その主要な部分を不燃材料で造り、又はおおわなければならない。
- (3) 避難階以外の階における居室の床面積の合計が150平方メートルであり、主要構造部が準耐火構造である共同住宅においては、その階から避難階又は地上に通ずる二以上の直通階段を設ける必要はない。
- (4) 防火地域内にある床面積の合計が120平方メートルの倉庫を増築しようとする場合、その増築に係る部分の床面積の合計が5平方メートルであっても、その計画が建築基準関係規定に適合するものであることについて、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。
- (5) 病院の病室で照明装置の設置を通常要する部分には、非常用の照明装置を設けなければならないが、一戸建ての住宅又は長屋の住戸については、非常用の照明装置を設ける必要はない。

〔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) 法別表第2によれば、第一種低層住居専用地域では、神社を建築することができる。
- (2) その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物のうち、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ものの容積率は、特定行政庁の許可の範囲内において、都市計画で定められた限度を超えるものとすることができる。
- (3) 第二種低層住居専用地域内においては、原則として、建築物の高さは、8メートル又は10メートルのうち当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を超えてはならない。
- (4) 公衆便所は、建築審査会の同意を得て特定行政庁の許可を得た場合でなければ、道路内に、又は道路につきだして建築し、又は築造することはできない。
- (5) 高度地区内においては、建築物の高さは、高度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。

〔問題 19〕 建築基準法（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 原則として、都市計画区域内におけるごみ焼却場は、都市計画においてその敷地の位置が決定しているものでなければ、新築してはならない。
- (2) 法第56条の2における日影による中高層の建築物の高さの制限につき、規制対象区域外にある高さが10メートルを超える建築物で、冬至日において、規制対象区域内の土地に日影を生じさせるものは、当該規制対象区域内にある建築物とみなして、当該制限を適用する。
- (3) 法第86条第1項に規定する一団地認定を受けた建築物につき、法第56条第7項の天空率の適用に当たっては、当該一団地を当該建築物の一の敷地とみなす。
- (4) 原則として、第二種中高層住居専用地域においては、法第56条第1項第3号の北側斜線制限は適用されない。
- (5) 第一種低層住居専用地域においては、法第56条第1項第2号の隣地斜線制限は適用されない。

〔問題 20〕 建築基準法（以下この問において「法」という。）に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものの組合せはどれか。

- イ 法別表第2によれば、田園住居地域において一定の条件を満たせば、住宅で理髪店の用途を兼ねる建築物を建築することができる。
- ロ 建築物の敷地が、建蔽率の制限が異なる2以上の区域にわたる場合においては、当該建築物の建蔽率の限度は、当該区域の建蔽率の限度の中で最も小さいものとする。
- ハ 特定行政庁による建築協定の認可等の公告のあった建築協定は、その公告のあった日以後において当該建築協定区域内の土地の所有者となった者に対しては、その者の同意がなければ、効力を及ぼすことができない。
- ニ 第二種低層住居専用地域内において都市計画で外壁の後退距離を定める場合、その限度は1メートルを超えることができない。
- ホ 法第52条第1項に規定する延べ面積には、一定の範囲において、蓄電池を設ける部分の床面積を算入しない。

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

〔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、誤っているものの組合せはどれか。

- イ 建替え合意者は2人以上共同して、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建替組合を設立することができる。
- ロ 施行マンションについて借家権を有していた者は、権利変換期日において、権利変換計画の定めるところに従い、施行再建マンションの部分について借家権を取得する。
- ハ 施行マンションの区分所有権又は敷地利用権について存する担保権等の登記に係る権利は、権利変換期日以後は、権利変換計画の定めるところに従い、施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の上に存するものとする。
- ニ マンション建替組合は、補償金を受けるべき者がその受領を拒んだとき、又は補償金を受領することができないときは、補償金の支払に代えてこれを供託することができる。
- ホ 清算人は、マンション建替組合の債務を弁済した後でなければ、その残余財産を処分することはできない。

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

〔問題 22〕 不動産登記法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 相続による権利の移転の登記は、登記権利者が単独で申請することができる。
- (2) 何人も、登記官に対し、手数料を納付して、登記記録に記録されている事項の概要を記載した書面の交付を請求することができる。
- (3) 表題部に被相続人が所有者として記録されている不動産を相続した相続人は、当該不動産について、自己名義とする所有権の保存の登記を申請することはできない。
- (4) 土地所在図、地積測量図、地役権図面、建物図面及び各階平面図は、請求人が利害関係を有しない部分についても、閲覧することができる。
- (5) 登記簿、地図、建物所在図及び地図に準ずる図面並びに登記簿の附属書類について、行政機関の保有する情報の公開に関する法律に基づく開示の請求をすることはできない。

〔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、正しいものの組合せはどれか。

イ 住宅の建設工事の請負人は、設計住宅性能評価書又はその写しを請負契約書に添付した場合、請負人が請負契約書において反対の意思を表示している場合でも、当該設計住宅性能評価書又はその写しに表示された性能を有する住宅の建設工事を行うことを契約したものとみなされる。

ロ 新築住宅の売買契約において、売主は、買主に引き渡した時から5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。この瑕疵担保責任期間は、特約により10年以内に伸長することができる。

ハ 住宅の新築工事の請負人又は新築住宅の売主の瑕疵担保責任の特例の規定に反する特約で注文者又は買主に不利なものは、無効となる。

ニ 住宅の建設工事の請負契約に関する紛争について、指定住宅紛争処理機関による紛争のあっせん、調停又は仲裁を受けることができるのは、設計住宅性能評価書が交付された住宅である。

ホ 国土交通大臣は、指定住宅紛争処理機関の行う紛争処理の業務の支援その他住宅購入者等の利益の保護及び住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図ることを目的とし、一定の基準に適合すると認められる法人を、住宅紛争処理支援センターとして指定することができる。

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

〔問題 24〕 宅地造成等規制法（以下この間において「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) 法の目的は、宅地造成に伴う崖崩れ又は土砂の流出による災害の防止のため必要な規制を行うことである。
- (2) 法による命令及び勧告は、宅地造成工事規制区域指定のある区域内でのみ行われる。
- (3) 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は、政令で定める技術的基準に従い、擁壁、排水施設等の設置されたものでなければならない。
- (4) 宅地造成工事規制区域内の宅地の所有者等は、宅地造成に伴う災害が生じないように、その宅地を常時安全な状態に維持するように努めなければならない。
- (5) 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内における宅地の所有者等に対して、当該宅地において行われている工事の状況について報告を求めることができる。

〔問題 25〕 宅地建物取引業法（以下この間において「法」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として宅地建物取引業者ではない買主Bとの間で建物の売買を行う場合、当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、又は違約金を定め、これらを合算した額が代金の十分の二を超えるときは、損害賠償の額と違約金にかかる全てが無効になる。
- (2) 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として宅地建物取引業者である買主Cとの間で建物の売買を行う場合、法第35条に規定する重要事項の説明を行うに際し、宅地建物取引士による重要事項を記載した書面への記名押印を省略することができる。
- (3) 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として宅地建物取引業者ではない買主Dとの間で建物の売買を行う場合、その目的物の瑕疵を担保すべき責任に関する期間について目的物の引渡しの日から一年とする特約をしてはならない。
- (4) 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として宅地建物取引業者ではない買主Eとの間で建物の売買を行う場合、Eが手付金を用意することができないときは、Aが当該手付金をEに貸付けることを約して、手付金を100万円とする売買契約の締結を誘引することができる。
- (5) 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として宅地建物取引業者である買主Fとの間で既存の建物の売買を行う場合、法第35条に規定する重要事項の説明を行うに際し、建物状況調査の実施の有無について書面を交付する必要はない。

〔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（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、正しいものの組合せはどれか。

- イ 建築主等は、床面積の合計が1,700平方メートルの病院について、増築に係る部分の床面積の合計が500平方メートルの増築をしようとするときは、条例で定められている場合を除き、当該病院全体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。
- ロ 建築主等は、工場の新築をしようとするときは、当該工場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。
- ハ 建築主等は、床面積の合計が2,500平方メートルの百貨店の新築をしようとするときは、当該百貨店に設けられる不特定かつ多数の者が利用する階段には、踊場も含めて手すりを設けなければならない。
- ニ 建築主等は、床面積の合計が1,800平方メートルの共同住宅を旅館に用途変更しようとするときは、条例で定められている場合を除き、当該旅館を建築物移動等円滑化基準に適合させる必要はない。
- ホ 所管行政庁は、法第14条第1項の規定により建築物移動等円滑化基準への適合義務のある映画館の所有者が当該義務に違反している事実があると認めるときは、当該所有者に対し、あらかじめ勧告を行った上で、一定の範囲内で当該映画館の使用制限を命ずることができる。

- (1) イとロ
- (2) イとハ
- (3) ロとニ
- (4) ハとホ
- (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合せはどれか。

- イ 国土交通大臣又は都道府県知事は、事業認定に関する処分を行おうとする場合において、当該事業の認定について利害関係を有する者から請求があったときは、事業計画について専門的学識又は経験を有する者の意見を求めなければならない。
- ロ 収用委員会は委員7人をもって組織され、そのうち少なくとも1人は、不動産鑑定士でなければならない。
- ハ あつせん委員は、あつせん中の紛争に係る土地等について、事業の認定の告示があった場合には、当該あつせんを打ち切らなければならない。
- ニ 収用し、又は使用する土地に物件があるときは、その物件の移転料を補償して、これを移転させなければならない。この場合、移転料が移転しなければならない物件に相当するものを取得するのに要する価格を超えるときは、起業者は、その物件の収用を請求することができる。
- ホ 起業者は、立木、建物その他土地に定着する物件に関する所有権以外の権利を消滅させることが必要かつ相当である場合においては、これらの権利を収用することができる。これは、漁業権、入漁権等の水を利用する権利についても同様である。

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

〔問題 28〕 土壤汚染対策法に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものの組合せはどれか。ただし、以下の記述のうち、「都道府県知事」は土壤汚染対策法施行令で定める市の長を含むものとする。

- イ 有害物質使用特定施設の使用を廃止したときは、当該施設に係る土地の所有者、管理者又は占有者は、例外なく土壤汚染状況調査を実施し、その結果を都道府県知事に報告しなければならない。
- ロ 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、都道府県知事が要措置区域又は形質変更時要届出区域に指定するものとされており、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。
- ハ 形質変更時要届出区域内において土地の形質の変更をしようとする者は、一定の行為を除き、当該土地の形質の変更の施行方法等を、都道府県知事に届け出なければならない。
- ニ 要措置区域内において土地の形質の変更をしようとする者は、一定の行為を除き、当該土地の形質の変更の施行方法について、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- ホ 都道府県知事は、要措置区域の台帳及び形質変更時要届出区域の台帳のみならず、指定が解除された要措置区域の台帳及び指定が解除された形質変更時要届出区域の台帳も調製し、これを保管しなければならない。また、その閲覧を求められたときは、正当な理由がなければ、これを拒むことができない。

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

〔問題 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、正しいものの組合せはどれか。

- イ 重要文化財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、文化庁長官の許可を受けなければならない。ただし、現状の変更については維持の措置又は非常災害のために必要な応急措置を執る場合、保存に影響を及ぼす行為については影響の軽微である場合は、この限りでない。
- ロ 文化庁長官は、重要文化財がき損している場合において、その保存のために必要があると認めるときは、所有者又は管理団体に対し、その修理について必要な命令をすることができる。また、その命令に従わないとき、文化庁長官は自ら修理を行うことができる。
- ハ 文部科学大臣は、都道府県の申出に基づき、伝統的建造物群保存地区の区域の全部又は一部で我が国にとってその価値が特に高いものを、重要伝統的建造物群保存地区として選定することができる。
- ニ 文部科学大臣による史跡名勝天然記念物の指定前で、緊急の必要があると認めるときは、都道府県の教育委員会は史跡名勝天然記念物の仮指定を行うことができる。
- ホ 土木工事その他埋蔵文化財の調査以外の目的で、貝塚、古墳その他埋蔵文化財を包蔵する土地として周知されている土地を発掘しようとする場合には、発掘に着手しようとする日の三十日前までに文化庁長官に届け出なければならない。

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

〔問題 30〕 自然環境保全法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) ある地域で建築物を新築していた際、その地域が原生自然環境保全地域に指定された場合、指定された日から起算して三月間は引き続き当該行為をすることができる。
- (2) 自然環境保全地域の特別地区内において、森林の整備及び保全を図るために木竹を損傷する場合には、環境大臣の許可を受ける必要がある。
- (3) 環境大臣は、原生自然環境保全地域を拡張しようとする際、関係行政機関の長に協議する必要がある。
- (4) 野生動植物保護地区内において、非常災害のために必要な応急措置を行うためならば、野生動植物を捕獲することができる。
- (5) 国が執行する自然環境保全地域に関する保全事業により著しく利益を受ける者がある場合、その者に対し、その保全事業の執行に要する費用の一部を負担させることができる。

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

- イ 遺産の分割により農地の所有権を取得する場合には、農業委員会の許可を受ける必要はない。
- ロ 銀行から融資を受ける場合において、自己の所有する農地に抵当権を設定するときには、農業委員会の許可を受ける必要がある。
- ハ 農地転用の許可を受けた農地について、転用工事に着手する前に、同一の転用目的で第三者にその所有権を移転することとした場合には、改めて転用を目的とした農地の権利移動の許可を受ける必要がある。
- ニ 自己が所有する農地について、所有者自身が居住する目的で、当該農地に住居を建設する場合には、農地転用の許可を受ける必要はない。
- ホ 都府県において、農地について使用及び収益を目的とする権利を取得しようとする者は、その取得後の面積の合計が2ヘクタールに達しない場合には、当該権利を取得することができない。

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

〔問題 32〕 森林法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 地域森林計画の対象となっている私有林（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。）において一定規模以上の開発行為をしようとする者は、事前に都道府県知事の許可を得なければならないが、火災、風水害その他非常災害のために必要な応急措置として行う場合は、この限りではない。
- (2) 地域森林計画の対象となっている私有林について、新たに当該森林の土地の取得者となるためには、事前に当該森林の土地の所在地の属する市町村の長に協議しなければならない。
- (3) 森林所有者等は、一定の場合を除き、地域森林計画の対象となっている私有林（保安林及び保安施設地区の区域内の森林を除く。）の立木を伐採するには、あらかじめ、市町村の長に森林の所在場所、伐採面積、伐採方法、伐採齢、伐採後の造林の方法、期間及び樹種等を記載した伐採及び伐採後の造林の届出書を提出しなければならない。
- (4) 農林水産大臣が保安林の指定をしようとするときは、あらかじめその旨並びにその保安林予定森林の所在場所、当該指定の目的等をその森林の所在地を管轄する都道府県知事に通知しなければならない。
- (5) 都道府県知事は保安林台帳を調製し、保管しなければならないが、保安林台帳の閲覧を求められたときは、正当な理由がなければ、これを拒んではならない。

〔問題 33〕 道路法に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものの組合せはどれか。

- イ 道路管理者は、道路の管理上必要があると認めるときは、道路一体建物の所有者との間で締結した道路一体建物に関する協定にかかわらず、必要最小限の範囲で自ら道路一体建物の管理を行うことができる。
- ロ 道路管理者は、道路に関する工事に因り必要を生じた他の工事又は道路に関する工事を施行するために必要を生じた他の工事を道路に関する工事とあわせて施行することができる。ただし、他の工事が河川工事又は砂防工事である場合を除く。
- ハ 道路の区域が決定された後道路の供用が開始されるまでの間であっても、道路管理者が当該区域についての土地に関する権原を取得する前であれば、道路管理者の許可を受けずに、工作物の新築や改築をすることができる。
- ニ 道路法における道路の種類は、高速自動車国道、一般国道、都道府県道、市町村道、私道の5種類である。
- ホ 道路管理者は、道路の存する地域の状況を勘案し、適正かつ合理的な土地利用の促進を図るため必要があると認めるときは、道路の区域を空間又は地下について上下の範囲を定めたものとするすることができる。

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

〔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) 普通財産の貸付料は、毎年定期に納付させなければならないが、数年分を前納させることは認められない。
- (2) 普通財産を貸し付けた場合において、その貸付期間中に国又は公共団体において公共用、公用又は公益事業の用に供する必要があるが生じても、当該財産を所管する各省各庁の長は、その契約を解除することはできない。
- (3) 普通財産は、地方公共団体において、緑地、公園、ため池、用排水路、火葬場、墓地、ごみ処理施設の用に供するときに限り、無償で貸し付けることができる。
- (4) 行政財産は、いかなる場合においても、貸し付け、又は私権を設定することができない。
- (5) 行政財産について、その用途又は目的を妨げない限度において使用又は収益が許可された場合、この許可を受けてする使用又は収益については借地借家法の規定は適用されない。

〔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、正しいものの組合せはどれか。

- イ 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いて、その譲渡による所得が長期譲渡所得と短期譲渡所得のいずれに該当するかの判定については、交換により取得した資産を、交換により譲渡した資産を取得した時から引き続き所有していたものとみなす。
- ロ 居住者が、資力を喪失して債務を弁済することが著しく困難であり、かつ、強制換価手続の執行が避けられないと認められる場合において、譲渡所得の基因となる資産を譲渡し、その対価をその債務の弁済に充てたときは、その譲渡により生じた損失の金額については、譲渡所得の金額の計算上控除する。
- ハ 居住者が、同一年中に短期譲渡所得の基因となる資産の譲渡と長期譲渡所得の基因となる資産の譲渡をした場合の譲渡所得の特別控除額は、まず、これらの所得に係る譲渡益のうち短期譲渡所得に係る部分の金額から控除する。
- ニ 居住者が、譲渡所得の基因となる資産をその譲渡の時ににおける価額の2分の1に満たない金額で法人に譲渡した場合において、その譲渡により生じた損失の金額は譲渡所得の金額の計算上、なかったものとみなす。
- ホ 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5に相当する金額を超えるときは、その支払を受ける金額は不動産所得に係る収入金額とされる。

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

〔問題 36〕 交換により取得した資産の圧縮額の損金算入（法人税法第50条）に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものの組合せはどれか。

- イ 交換の相手方が外国法人であっても、他の要件を満たしていれば、この制度の対象となる。
- ロ 取得資産については、交換の相手方が交換のために取得したと認められる固定資産であっても、他の要件を満たしていれば、この制度の対象となる。
- ハ 自社所有の事務所用の建物と相手方所有の倉庫用の建物の交換を行い、当該倉庫用の建物の改造等をして、事務所用として使用する場合、他の要件を満たしていれば、この制度の対象となる。
- ニ この制度の対象となる資産には、土地、建物、機械及び装置、船舶並びに鉱業権は含まれるが、建物や構築物の所有を目的とする地上権や賃借権は含まれない。
- 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150万円の場合、他の要件を満たしていれば、この制度の対象となる。

- (1) イとロ
- (2) イとハ
- (3) ロとニ
- (4) ハとニ
- (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、正しいものの組合せはどれか。

- イ この特例の対象となる譲渡資産には、棚卸資産である土地が含まれる。
- ロ 譲渡資産を譲渡した日を含む事業年度において、買換資産を取得し、当該取得の日から1年以内に、当該買換資産を対象地域内にある事業の用に供する見込みであるとき、他の要件を満たしていれば、この特例の対象となる。
- ハ この特例の圧縮限度額は、買換資産の取得価額から譲渡資産の譲渡対価の額を差し引いた額である。
- ニ 買換資産として取得した土地等の面積が譲渡資産である土地等の面積に一定割合を乗じて計算した面積を超えるときは、当該取得した土地等の全体について、この特例の適用が認められない。
- ホ あらかじめ、納税地の所轄税務署長に、買換えの特例の適用を受ける旨の届出をした取得資産については、譲渡に先行して取得した資産であっても他の要件を満たしていれば、この特例の対象となる。

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

〔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) 住宅用地のうち、小規模住宅用地に対して課する固定資産税の課税標準は、当該土地の上にある住宅が自己の居住の用に供されている場合に限り、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の6分の1の額とする。
- (2) 固定資産税の制限税率は100分の1.4である。
- (3) 区分所有に係る家屋に対して課する固定資産税については、当該区分所有に係る家屋に係る固定資産税額を、各専有部分の取得価格の割合により按分した額を、各専有部分の所有者に対して課する。
- (4) 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、土地にあつては30万円、家屋にあつては20万円、償却資産にあつては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。
- (5) 道府県知事は、市町村における固定資産の価格の決定が固定資産評価基準によって行なわれていないと認める場合においては、当該市町村の長に対し、固定資産課税台帳に登録された価格を修正して登録するように勧告するものとする。

〔問題 39〕 相続税及び贈与税に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 婚姻期間が20年以上の配偶者から居住用不動産の贈与を受け、その贈与の年の翌年3月15日までにその居住用不動産をその者の居住の用に供し、かつ、その後引き続き居住の用に供する見込みである場合、一定の場合を除き、贈与税の配偶者控除の適用を受けることができる。
- (2) 相続時精算課税適用者は、その年中において特定贈与者から贈与により取得した課税対象となる財産の価額が110万円以下であれば、贈与税の申告をする必要はない。
- (3) 相続人が、実子3人（うち1人は相続の放棄をしている。）である場合の相続税の遺産に係る基礎控除額は4,800万円となる。
- (4) 被相続人から相続又は遺贈により財産を取得した者が、その被相続人からその相続の開始前3年以内の贈与により財産を取得したことがある場合には、その贈与により取得した財産の贈与時の価額を相続税の課税価格に加算する。
- (5) 相続時精算課税適用者は、特定贈与者から相続又は遺贈により財産を取得しなかった場合でも、相続税の課税価格の合計額がその遺産に係る基礎控除額を超え、相続税額がある場合は、相続税の申告書を提出しなければならない。

〔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記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 委託者指図型投資信託は、一の金融商品取引業者を委託者とし、一の信託会社等を受託者とするのでなければ、これを締結してはならない。
- (2) 投資信託委託会社はその任務を怠ったことにより運用の指図を行う投資信託財産の受益者に損害を生じさせたときは、その投資信託委託会社は、当該受益者に対して連帯して損害を賠償する責任を負う。
- (3) 委託者指図型投資信託は、主として換価の容易な資産に対する投資として運用することを目的とする投資信託であって受益者の保護に欠けるおそれがないものとして政令で定めるものを除き、金銭信託でなければならない。
- (4) 委託者指図型投資信託の受益者は、信託の元本の償還及び収益の分配に関して、受益権の口数に応じて均等の権利を有するものとする。
- (5) 金融商品取引業者は、投資信託契約を締結したときは、遅滞なく、当該投資信託契約に係る委託者指図型投資信託約款の内容を内閣総理大臣に届け出なければならない。