

令和2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、令和元年 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（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) 国及び地方公共団体は、土地についての基本理念にのっとり、土地に関する施策を踏まえ、税負担の公平の確保を図りつつ、土地に関し、適正な税制上の措置を講ずるものとされている。
- (2) 法は、土地が投機的取引の対象とされてはならないことを定めている。
- (3) 国は、土地利用計画に従って行われる良好な環境に配慮した土地の高度利用、土地利用の適正な転換又は良好な環境の形成若しくは保全の確保その他適正な土地利用の確保を図るため、土地利用の規制に関する措置を適切に講ずるものとされている。
- (4) 国及び地方公共団体は、土地利用計画の策定に当たり、地域における社会経済活動の広域的な展開を考慮して特に必要があると認めるときは、広域の見地に配慮するものとされている。
- (5) 国及び地方公共団体は、社会資本の整備に関連して土地に関する権利を有する者が著しく不利益を被ることとなる場合には、当該不利益を被る者に対し適切な支援を行うため必要な措置を講ずるものとされている。

〔問題 2〕 以下に記述した事例に関し、不動産の鑑定評価に関する法律に照らして正しいものはどれか。

法人である不動産鑑定業者Aは、甲県内に事務所（以下「甲事務所」という。）一箇所を有し、甲県知事の登録を受けている。また、甲事務所に専任の不動産鑑定士B及びCを配置している。

令和元年5月1日、Aは、乙県内に新たな事務所（以下「乙事務所」という。）を設置し、乙事務所を主たる事務所とした。また、Bを専任の不動産鑑定士として乙事務所に配置した。これに伴い、Bは、甲県内から乙県内に住所を移転した。

令和元年6月1日、Cから同月末日で退職したいとの意思表示があり、Aはこれを了承し、Cは同月末日に退職した。これに伴い、Aは、同年7月11日に不動産鑑定士Dを新たに雇用し、甲事務所の専任の不動産鑑定士として配置した。

Aの役員であるEは、道路交通法違反の罪により懲役4月執行猶予3年の判決を受け、令和元年8月8日にその判決が確定した。

- (1) Aが、令和元年5月1日に乙事務所を設置するためには、あらかじめ、登録換えの申請をして乙県知事の登録を受けていなければならない。
- (2) Bは、住所並びに所属する不動産鑑定業者の事務所の名称及び所在地の変更につき、遅滞なく、国土交通大臣宛に、変更の登録を申請しなければならない。
- (3) 令和元年7月1日から10日までの間、甲事務所における専任の不動産鑑定士が欠けており、このことはAに対する監督処分理由となり得る。
- (4) Aは、専任の不動産鑑定士の異動のいずれについても、変更の登録を申請する必要はない。
- (5) 令和元年8月8日以降、Aが不動産鑑定業者として適法に存続するためには、Eが、執行猶予を取り消されることなく執行猶予期間を経過するか、執行猶予が取り消される前にAの役員でなくなればよい。

〔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、正しいものの組合せはどれか。

- イ 公認会計士法に基づき公認会計士の登録を抹消された日から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。
- ロ 不動産鑑定士が、不動産鑑定士の名称を用いて業として不動産の投資等に関する相談に応じる業務を行い、当該業務に関する著しく不当な行為を行った場合、国土交通大臣は当該不動産鑑定士に対して懲戒処分を行うことができる。
- ハ 個人が不動産鑑定業者の登録を受けるには、本人が不動産鑑定士でなければならない。
- ニ 不動産鑑定業者の業務に従事する不動産鑑定士が懲戒処分を受けた場合、その不動産鑑定業者は監督処分を受けることがある。
- ホ 未成年者は、不動産鑑定業者の登録を受けることができない。

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

〔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) 公示価格を規準としなければならない義務は、不動産鑑定士以外の者にも課せられる場合がある。
- (2) 標準地である土地を取引しようとする者は、その公示価格で取引を行わなければならないとされている。
- (3) 土地鑑定委員会は、標準地について毎年1回、当該土地の価格の総額を判定し、これを公示するものとされている。
- (4) 標準地は、都市計画区域内のほか、土地取引が相当程度見込まれるものとして土地鑑定委員会が定める土地の区域内から土地鑑定委員会が選定することがある。
- (5) 土地鑑定委員会は、毎年1回、2人以上の不動産鑑定士に標準地の鑑定評価を求めた上、個々の標準地について、それぞれの不動産鑑定士から提出された鑑定評価書に記載された鑑定評価額のいずれかがより適切かを判定し、その鑑定評価額を当該標準地の価格として公示しなければならない。

〔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、誤っているものはどれか。

- (1) AがBに対して都市計画区域外の面積 11,000 平方メートルの土地を売却した場合には、A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。）を行う必要がある。
- (2) 事後届出は、土地売買等の契約を締結した日から起算して 2 週間以内に、当該土地が所在する市町村の長を経由して、都道府県知事に対して行う必要がある。
- (3) 民事調停法による調停に基づいて土地の権利の移転を行う場合には、当該権利の取得者は事後届出を行う必要はない。
- (4) 規制区域に所在する面積 12,000 平方メートルの土地について、売買に係る予約契約を締結しようとする場合には、当事者は、あらかじめ法第 14 条第 1 項に規定する許可を得る必要がある。
- (5) 都道府県知事は、注視区域を指定しようとする場合には、あらかじめ、土地利用審査会及び関係市町村長の意見を聴かなければならない。

〔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 市街化調整区域については、原則として都市計画に都市施設を定めないとされている。
- ロ 市町村は、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を都市計画区域として指定するものとされている。
- ハ 市街化調整区域内においては、都市計画に、市街地開発事業を定めることができないこととされている。
- ニ 都道府県は、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を行うものとされている。
- ホ 区域区分が定められていない都市計画区域については、都市計画に、遊休土地転換利用促進地区を定めることができるとされている。

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

〔問題 7〕 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 近隣商業地域は、道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域とされている。
- ロ 特定街区は、その街区内における建築物の容積率並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定める街区とされている。
- ハ 第一種中高層住居専用地域については、都市計画に、建築物の高さの最低限度を定めることとされている。
- ニ 準都市計画区域には、特例容積率適用地区を定めることができないとされている。
- ホ 高層住居誘導地区は、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域においてのみ定めることができるとされている。

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

〔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) 地区計画については、都市計画に、地区施設及び地区整備計画を定めるよう努めるものとされている。
- (2) 第一種中高層住居専用地域においては、開発整備促進区を都市計画に定めることができないこととされている。
- (3) 特別用途地区は、用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）内において、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。
- (4) 地区整備計画が定められた地区計画の区域内において、土地の区画形質の変更を行おうとする者は、着手する日の30日前までに、行為の種類、場所等を都道府県知事に届け出なければならぬとされている。
- (5) 市街化調整区域については、都市計画に、地区計画を定めることができ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、開発許可を受ける必要がある開発行為として、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。

- イ 市街化区域において、社会教育法に規定する公民館の建築の用に供する目的で行われる 1,500 平方メートルの開発行為
- ロ 市街化区域において、商業施設の建築の用に供する目的で行われる 200 平方メートルの開発行為
- ハ 市街化調整区域において、医療法に規定する病院の建築の用に供する目的で行われる 3,000 平方メートルの開発行為
- ニ 準都市計画区域内において、野球場の建設の用に供する目的で行われる 8,000 平方メートルの開発行為
- ホ 区域区分の定められていない都市計画区域内において、ゴルフコースの建設の用に供する目的で行われる 10,000 平方メートルの開発行為

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

〔問題 10〕 下記の説明文は、都市計画法第 33 条に規定する開発許可の基準のうち申請に係る開発行為が適合すべきこととされる同条第 1 項第 8 号に規定する要件に関する記述である。空欄に入る語句として、正しいものの組合せはどれか。

主として、非自己用の住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、開発区域内に（ イ ）、（ ロ ）、（ ハ ）及び政令で定めるものを含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

- | | | |
|--------------|------------|--------------|
| (1) イ 浸水想定区域 | ロ 災害危険区域 | ハ 火山災害警戒地域 |
| (2) イ 浸水想定区域 | ロ 災害危険区域 | ハ 土砂災害特別警戒区域 |
| (3) イ 災害危険区域 | ロ 火山災害警戒地域 | ハ 地すべり防止区域 |
| (4) イ 災害危険区域 | ロ 火山災害警戒地域 | ハ 土砂災害特別警戒区域 |
| (5) イ 災害危険区域 | ロ 地すべり防止区域 | ハ 土砂災害特別警戒区域 |

〔問題 11〕 土地区画整理法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 事業計画において高度利用推進区が定められたときは、施行地区内の一定の要件を満たす宅地について借地権を有する者は、当該借地権の目的となっている土地の所有権を有する者と共同で、換地計画において当該宅地についての換地を高度利用推進区内に定めるべき旨の申出をすることができる。
- (2) 都道府県知事は、換地計画に係る区域に市街地再開発事業の施行地区が含まれている場合においては、当該市街地再開発事業の施行に支障を及ぼさないと認めるときでなければ、当該換地計画を認可してはならない。
- (3) 仮換地を指定した場合又は仮換地を指定せずに宅地の使用収益を停止させた場合において、当該処分により使用し、又は収益することができる者のなくなった従前の宅地又はその部分については、換地処分の公告がある日まで施行者がこれを管理するものとする。
- (4) 市町村が施行する土地区画整理事業の換地計画において、一定の宅地について位置、地積等に特別の考慮を払い換地を定める場合は土地区画整理審議会の同意を得なければならない。
- (5) 土地区画整理組合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、及び衛生の向上を図るために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、過小宅地とならないように換地計画を定めることができる。

〔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 市町村が施行する土地区画整理事業において、土地区画整理事業の施行後の宅地の価額の総額が土地区画整理事業の施行前の宅地の価額の総額より減少した場合においては、その公告があった日における従前の宅地及び当該宅地上に存する建築物の所有者及び借地権者に対して、減価補償金を交付しなくてはならない。

ロ 施行者は、施行地区内の宅地又は宅地について存する権利について減価補償金を交付すべき場合において、その交付を受けるべき者から徴収すべき清算金があるときは、その者から徴収すべき清算金とその者に交付すべき減価補償金とを相殺することができる。

ハ 参加組合員は、換地計画において定めるところにより取得することとなる宅地の価額に相当する額の負担金及び組合の事業に要する経費に充てるための分担金を組合に納付しなければならない。

ニ 換地計画に係る区域の全部について土地区画整理事業の工事が完了した後でなければ、換地処分はできない。

ホ 換地処分の公告があった場合において、施行地区内の土地及び建物について土地区画整理事業の施行により変動があったときは、当該土地等の所有者は、遅滞なく、その変動に係る登記を申請し、又は囑託しなければならない。

- (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記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 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。
- (2) 組合による市街地再開発事業の施行により整備されることとなる重要な公共施設の管理者又は管理者となるべき者に対し当該公共施設の整備に要する費用の全部又は一部を負担することを求める場合は、あらかじめその者の承認を得、その者が負担すべき費用の額を事業計画において定めておかなければならない。
- (3) 補償金及び過怠金を受け取るべき者がその受領を拒んだとき、施行者は当該補償金及び過怠金の支払に代えてこれを供託することができる。
- (4) 土地区画整理法の規定により仮換地として指定された土地（換地計画に基づき換地となるべき土地に指定されたものに限る。）を含む土地の区域においては、当該仮換地に対応する従前の宅地に関する権利を施行地区又は施行地区となるべき区域内の土地に関する権利とみなす。
- (5) 施行地区内の宅地を所有権に基づき占有していた者は、権利変換期日以後はその占有を継続することができない。

〔問題 14〕 都市緑地法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 特別緑地保全地区内においては、いかなる場合も建築物その他の工作物の新築を行うことができない。
- (2) 緑地保全地域内の土地等において市民緑地を設置又は管理しようとする者は、市民緑地設置管理計画を作成し、市町村長の認定を申請できる。
- (3) 地方公共団体又は緑地保全・緑化推進法人が、都市計画区域又は準都市計画区域内における一定規模以上の土地等の所有者の申出に基づき、当該土地等の所有者と市民緑地契約締結した場合、締結後において新たに当該土地等の所有者となった者に対しても、その効力が及ぶ。
- (4) 緑化地域内において、敷地面積が一定規模以上の建築物の新築をしようとする者は、当該建築物の緑化率を、緑化地域に関する都市計画で定められた建築物の緑化率の最低限度以上としなければならない。
- (5) 緑地保全地域内の土地の所有者が、当該地域内において受ける制限によって、その土地の利用に著しい支障を来すこととなる場合は、当該土地を買い入れるべき旨の申出を都道府県（市の区域内にあっては、当該市）に行うことができる。

〔問題 15〕 景観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 景観行政団体の長は、良好な景観の形成のために必要があると認めるときは、景観計画区域内における建築物の新築等の行為のうち当該景観行政団体の条例で定めるものについて、景観計画に定められた建築物等の高さ制限に適合しないものをしようとする者に対し、必要な限度において当該行為に関し設計の変更その他の必要な措置をとることを命ずることができる。
- ロ 何人も、景観行政団体の長に協議しなければ、景観重要建造物の増築をしてはならない。ただし、非常災害のため必要な応急措置として行う行為等については、この限りでない。
- ハ 市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域内の土地の区域について、都市計画に、景観地区を定めることができる。
- ニ 景観協定区域内における土地所有者等は、景観協定において定めた事項を変更しようとする場合においては、その過半数の合意をもってその旨を定め、景観行政団体の長の認可を受けなければならない。
- ホ 市町村長は、景観地区内の建築物の形態意匠について都市計画に定められた制限に適合しない建築物（政令で定める他の法令の規定により義務づけられたものを除く。）があるときは、当該建築物の所有者に対して、相当の期限を定めて違反を是正するために必要な措置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 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。ただし、本問においては、特段の言及がない限り、条例による制限の付加及び緩和については考慮しないものとする。

- (1) 床面積の合計が20平方メートルの建築物に対して除却の工事を施工する者は、当該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。
- (2) 3階建てで延べ面積200平方メートルの木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。
- (3) 延べ面積がそれぞれ300平方メートルの建築物で耐火建築物以外のもの相互を連絡する渡り廊下で、その小屋組が木造であり、かつ、けた行が5メートルであるものは、小屋裏に準耐火構造の隔壁を設けなければならない。
- (4) 6階を百貨店の売場の用途に供する建築物には、避難の用に供することができる屋上広場を設けなければならない。
- (5) 特定行政庁は、建築物の構造が公益上著しく支障があると認める場合においては、建築審査会の同意を得た場合に限り、当該建築物の所有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の使用禁止を命ずることができる。

〔問題 17〕 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。ただし、本問においては、特段の言及がない限り、条例による制限の付加及び緩和については考慮しないものとする。

- (1) 防火地域又は準防火地域のいずれにも指定されていない区域と準防火地域にわたる共同住宅が、準防火地域外において防火壁で区画されている場合、その防火壁外の部分を除いた当該共同住宅の部分について、準防火地域内の建築物に関する規定が適用される。
- (2) 自動車車庫の用途に供する建築物で、その用途に供する3階以上の床面積の合計が200平方メートル以内であるものは、耐火建築物とする必要はない。
- (3) 建築主は、法第6条第1項の規定による工事を完了したときは、指定確認検査機関が検査を引き受けた場合を除き、必ず建築主事の検査を申請しなければならない。
- (4) 建築主事又は指定確認検査機関から確認済証の交付を受けた後でなければ、法第6条第1項の大規模の修繕又は大規模の模様替の工事は、することができない。
- (5) 延べ面積が2,000平方メートルの準耐火建築物は、防火上有効な構造の防火壁又は防火床によって有効に区画する必要はない。

〔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、第二種中高層住居専用地域では、床面積の合計が10平方メートルの畜舎を建築することができる。
- (2) 高さ1メートルの塀は、壁面線を越えて建築することができる。
- (3) 第一種低層住居専用地域内の建築物の容積率は、前面道路の幅員が12メートル未満である場合、原則として、当該地域に関する都市計画に定められた数値以下かつ当該前面道路の幅員のメートルの数値に十分の四を乗じたもの以下でなければならない。
- (4) 地方公共団体は、汚物処理場について、条例で、その敷地が接しなければならない道路の幅員に関して必要な制限を付加することができる。
- (5) 特定行政庁は、法第48条第1項から第14項までの各項のただし書の規定による許可（特例許可）をする場合においては、必ず、建築審査会の同意を得なければならない。

〔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、正しいものはどれか。

- (1) 特定用途誘導地区内の巡查派出所の容積率は、同地区に関する都市計画において定められた最低限度以上でなければならない。
- (2) 建築協定の目的となっている建築物の借主に対しては、その建築協定の効力は及ばない。
- (3) 法第86条に基づく一団地認定について、当該認定の公告対象区域内の土地について借地権を有する者は、その全員の合意により、当該公告対象区域内の建築物に係る認定の取消しを特定行政庁に申請することができる。
- (4) 特例容積率適用地区内の2以上の敷地の各々に適用される特別の容積率の限度の指定の申請は、当該2以上の敷地に係る土地の利害関係者の3分の2以上の同意を得た場合にすることができる。
- (5) 市町村は、地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、建築物の用途に関する事項で当該地区計画の内容として定められたものを、条例で、制限して定めることができる。

〔問題 20〕 下記の説明文は、建築基準法（以下この問において「法」という。）における建蔽率に関する記述である。空欄に入る語句として、正しいものの組合せはどれか。

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を建蔽率という。建蔽率は、法第 53 条第 1 項において、用途地域ごとに上限値が定められており、例えば、商業地域における建築物の建蔽率は（イ）を超えてはならないこととされている。

他方、一定の条件を満たす場合、上述の建蔽率の上限が緩和される場合がある。例えば、都市計画において建蔽率の上限が 10 分の 5 であると定められた工業地域内の準耐火建築物について、当該建築物が防火地域内に存在し、かつ街区の角にある敷地で特定行政庁が指定するものの内部に存在する場合、当該建築物の建蔽率の上限は（ロ）となる。

また、建築物の敷地が防火地域と準防火地域にわたる場合において、その敷地内の建築物の全部が耐火建築物であるときは、建蔽率の制限は、その敷地が全て（ハ）にあるものとみなして算出される。

- (1) イ 10 分の 8 ロ 10 分の 6 ハ 防火地域
- (2) イ 10 分の 8 ロ 10 分の 6 ハ 準防火地域
- (3) イ 10 分の 8 ロ 10 分の 7 ハ 防火地域
- (4) イ 10 分の 9 ロ 10 分の 7 ハ 準防火地域
- (5) イ 10 分の 9 ロ 10 分の 7 ハ 防火地域

〔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 マンション敷地売却組合（以下この問において「組合」という。）は、権利消滅期日後遅滞なく、売却マンション及びその敷地に関する権利について必要な登記を申請しなければならない。

ロ 組合は、組合員に対し、分配金取得計画の認可を受けた日から2か月以内に分配金取得計画で定められた分配金を支払わなければならない。

ハ 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、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各4分の3以上の多数で、当該要除却認定マンション及びその敷地を売却する旨の決議をすることができる。

ニ マンション敷地売却決議の内容によりマンション敷地売却を行う旨の合意をしたものとみなされた者（マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者であってその後に当該マンション敷地売却決議の内容により当該マンション敷地売却を行う旨の同意をしたものを含む。）は、5人以上共同して、定款及び資金計画を定め、都道府県知事等の認可を受けて組合を設立することができる。

ホ 組合は、マンション敷地売却事業に要する経費の分担に関し定款又は資金計画を変更しようとする場合において、当該事業の実施のための借入金があるときは、その変更についてその債権者の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) ロとホ
- (5) ニとホ

〔問題 22〕 不動産登記法に定める不動産の表示に関する登記に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 不動産の所有者と当該不動産の表題部所有者とが異なる場合においてする当該表題部所有者についての更正の登記は、当該表題部所有者の承諾があるときでなければ、申請することができない。
- (2) 表題部所有者若しくは所有権の登記名義人又はこれらの者の相続人その他の一般承継人は、地目に関する更正の登記の申請をすることができる。
- (3) 所有権の登記がない土地と所有権の登記がある土地との合筆の登記は、することができない。
- (4) 建物が滅失したときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人は、その滅失の日から一月以内に、当該建物の滅失の登記を申請しなければならない。
- (5) 所有権の登記名義人が相互に持分を異にする建物についても、建物の合併の登記をすることができる。

〔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 新築住宅の売買契約においては、売主は、契約締結時から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。
- ロ 指定住宅紛争処理機関は、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からの申請により、当該紛争処理に要する費用の助成を行う。
- ハ 住宅型式性能認定を受けた型式に適合する住宅又はその部分は、住宅性能評価において、当該住宅型式性能認定により認定された性能を有するものとみなす。
- ニ 新築住宅の建設工事の完了前に当該新築住宅の売買契約を締結した売主は、建設住宅性能評価書若しくはその写しを売買契約書に添付し、又は買主に対し建設住宅性能評価書若しくはその写しを交付した場合においては、当該建設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新築住宅を引き渡すことを契約したものとみなす。
- ホ 何人も、国土交通大臣の登録を受け、住宅性能評価を行い住宅性能評価書の交付をする場合を除き、住宅の性能に関する評価書、住宅の建設工事の請負契約若しくは売買契約に係る契約書又はこれらに添付する書類に、国土交通省令・内閣府令で定める住宅性能評価書の標章又はこれと紛らわしい標章を付してはならない。

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

〔問題 24〕 宅地造成等規制法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 造成宅地防災区域として指定できる土地は、宅地造成工事規制区域内のうち、関係市町村長の意見を聴いて、一定の基準に該当する土地である。
- (2) 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ずに宅地造成に関する工事が施行された宅地については、都道府県知事は所有者に対して当該宅地の使用の禁止を命ずることができる。
- (3) 宅地造成工事規制区域の指定の際、当該宅地造成工事規制区域内において行われている宅地造成に関する工事の造成主は、その指定があった日から 21 日以内に、当該工事について都道府県知事に届け出なければならない。
- (4) 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するために高さが 2 メートルを超える崖が生ずる切土工事を行う場合には、造成主は、都市計画法に基づく開発許可の内容に適合した宅地造成に関する工事である場合を除き、当該工事に着手する前に、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- (5) 宅地造成に関する工事の許可を受けた者は、当該許可に係る宅地造成に関する工事の計画の変更をしようとするときは、軽微な変更を除き、都道府県知事の許可を受けなければならない。

〔問題 25〕 宅地建物取引業法（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) 宅地建物取引業者 A が、依頼者 B との間で建物の売買の媒介の契約を締結したときは、遅滞なく、当該建物の所在、種類、構造その他当該建物を特定するために必要な表示等を記載した書面を B に交付しなければならないが、当該書面に記名押印する必要はない。
- (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はない買主 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、台所、浴室、便所その他の当該建物の設備の整備の状況について、A は C に書面を交付して説明しなければならない。
- (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ある買主 D 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、宅地建物取引士に説明させる必要はない。
- (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ある買主 E との間で建物の売買を行う場合、A は当該建物の売買契約の締結に際して、代金の額の 10 分の 2 を超える額の手付を受領してはならない。
- (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はない買主 F との間で建物の割賦販売契約を締結する場合、F が賦払金の支払の義務を履行しないときは、A は 10 日以上の相当の期間を定めてその支払を書面で催告し、その期間内に当該義務が履行されなければ、当該契約を解除できる。

〔問題 26〕 不動産特定共同事業法（以下この間において「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 法において「不動産」とは、宅地建物取引業法第二条第一号に掲げる宅地又は建物をいう。

ロ 法において、不動産特定共同事業契約に基づき営まれる不動産の賃貸借による収益又は利益の分配を行う行為は「不動産特定共同事業」に含まれるが、不動産の売買による収益又は利益の分配を行う行為は含まれない。

ハ 「特例事業」の場合、不動産取引に係る業務は、一の不動産特定共同事業者又は小規模不動産特定共同事業者（いずれも一定の者に限る。）に委託して行う必要がある。

ニ 「特例事業」の相手方又は事業参加者は、不動産に対する投資に係る専門的知識及び経験を有すると認められる者として法で定められた「特例投資家」のみであり、一般投資家が「特例事業」の相手方又は事業参加者となることは認められない。

ホ 「小規模不動産特定共同事業」とは、不動産特定共同事業契約に基づき収益又は利益の分配を行う行為であって、宅地の造成又は建物の建築に関する工事その他主務省令で定める工事の費用の額が一定の額を超えないものを業として行うものであり、「小規模不動産特定共同事業者」とは、法に基づく許可を受けた者をいう。

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

〔問題 27〕 土地収用法（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 起業者は、事業の認定を受けようとするときは、あらかじめ、公聴会を開いて、事業について一般の意見を求めなければならない。

ロ 起業者は、土地調書及び物件調書を作成するに当たっては、土地所有者及び関係人に対し、立会い及び当該調書への署名押印を求めなければならない。ただし、土地所有者及び関係人がこれを拒んだときは、その旨を当該調書に付記すれば足りる。

ハ 法により事業の認定の告示があった事業に必要な土地等を提供することによって生活の基礎を失うこととなる者は、起業者に対し、土地、建物の取得及び職業の紹介等の生活再建のための措置の実施のあっせんを申し出ることができる。

ニ 土地等の収用又は使用に係る土地にある建物に現に居住する者は、仮住居に要する費用に充てるべき補償金に代えて、起業者が仮住居を提供することを収用委員会に要求することができる。

ホ 収用委員会は、鑑定人に鑑定を命ずる旨の申立てが相当であると認めるとき、又は審理若しくは調査のために必要があると認めるときは、鑑定人に出頭を命じて鑑定させることができる。この場合において、鑑定人に土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利の価格を鑑定させるときは、当該鑑定人のうち少なくとも一人は、不動産鑑定士でなければならない。

- (1) イとロ
- (2) イとハ
- (3) ロとニ
- (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、誤っているものはどれか。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。

- (1) 土地の所有者等が、土壤の汚染状態が環境省令で定める基準に適合しない土地について、都道府県知事に対し、要措置区域又は形質変更時要届出区域に指定をすることを申請する場合、当該土地に当該申請に係る所有者等以外の所有者等がいるときは、あらかじめ、その全員の合意を得なければならない。
- (2) 都道府県知事は、要措置区域や形質変更時要届出区域の指定や指定の解除をするときは、その旨を公示しなければならない。
- (3) 土壤汚染状況調査は、環境大臣又は都道府県知事が指定した指定調査機関に実施させなければならない。
- (4) 要措置区域の土地の所有者等は、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、汚染原因が現在の土地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て当該措置に要した費用を一切請求することはできない。
- (5) 要措置区域に指定された土地の汚染土壤を当該区域外へ搬出しようとするときは、一定の場合を除き、都道府県知事に汚染土壤の搬出に係る届出をしなければならない。

〔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 文部科学大臣は、有形文化財のうち重要なものを重要文化財に指定することができ、重要文化財のうち世界文化の見地から価値の高いもので、たぐいない国民の宝たるものを国宝に指定することができる。

ロ 国宝の修理は文化庁長官が行うものとする。ただし、管理団体がある場合は、管理団体が行うものとする。

ハ 登録有形文化財の所有者は、登録有形文化財を管理する義務を負うが、文化庁長官は、登録有形文化財について、管理団体を指定することはできない。

ニ 埋蔵文化財の調査のため土地を発掘しようとする者は、当該発掘が終了した後遅滞なく、その旨を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つき、所有者がないか若しくは判明しない場合又は管理責任者による管理が著しく困難若しくは不適當であると明らかに認められる場合には、文化庁長官は、適当な地方公共団体その他の法人を指定して、当該史跡名勝天然記念物の保存のため必要な管理及び復旧を行わせることができる。

- (1) イとロ
- (2) イとホ
- (3) ロとハ
- (4) ハとニ
- (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、誤っているものはどれか。

- (1) 原生自然環境保全地域内においては、原則として建築物等の新築・改築や木竹の植栽をしてはならない。
- (2) 都道府県知事は、原生自然環境保全地域以外の区域で、一定の条件に該当するもののうち、自然的社会的諸条件からみてその区域における自然環境を保全することが特に必要なものを自然環境保全地域として指定することができる。
- (3) 森林法の規定に基づいて行う場合等を除き、自然環境保全地域の区域のうち特別地区及び海域特別地区に含まれない区域内において、宅地を造成しようとする者は、環境大臣に届け出る必要がある。
- (4) 野生動植物保護地区内において、自然環境保全地域に関する保全事業を執行するためにする場合には、当該野生動植物保護地区に係る野生動植物（動物の卵を含む。）を捕獲し、若しくは殺傷し、又は採取し、若しくは損傷することができる。
- (5) 原生自然環境保全地域が指定された際に、当該原生自然環境保全地域内において建築物の新築に着手している者がいた場合、その者はその指定の日から一定期間、引き続き当該行為をすることができる。

〔問題 31〕 農地法（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) 市街化区域内にある農地を転用する場合、都道府県知事等の許可を受けなければならない。
- (2) 登記簿上の地目は「田」、現況は農地又は採草放牧地のいずれにも該当しない土地について、所有権等法第3条第1項に規定された権利を取得するためには、農業委員会による許可を受けなければならない。
- (3) 農地又は採草放牧地の賃貸借は、その登記がなくても、農地又は採草放牧地の引渡があったときは、これをもってその後その農地又は採草放牧地について物権を取得した第三者に対抗することができる。
- (4) 法の適用については、土地の面積は、原則として、実測に基づき、農業委員会が認定した地積による。
- (5) 会社法第2条第5号に規定する公開会社は、農地を所有することができる。

〔問題 32〕 森林法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 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、国又は地方公共団体がこれを行う場合は、この限りではない。
- (2) 地域森林計画の対象となっている民有林について、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都道府県の知事に協議しなければならない。
- (3) 森林所有者又は森林所有者から森林経営の委託を受けた者が作成する森林経営計画が対象とする森林の所在地が三つ以上の市町村にわたる場合には、その全ての市町村の長から当該森林経営計画が適当であるとの認定を受けなければならない。
- (4) 都道府県知事又は市町村の長は、水源のかん養、土砂の流出防止等の目的を達成するため必要があるときは、森林を保安林として指定することができるが、保安林に指定しようとする森林が民有林である場合には、事前に当該森林の森林所有者の同意を得なければならない。
- (5) 森林所有者等は、森林施業に関する測量又は実地調査のため必要があるときは、市町村の長に届出を行った上で、他人の土地に立ち入り、又は測量若しくは実地調査の支障となる立木竹を伐採することができる。

〔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 道路管理者が道路一体建物に関する協定を締結し、その旨を公示した場合でも、当該協定は、公示のあった後において当該道路一体建物の所有者となった者に対しては効力がない。
- ロ 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は、何人も、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においても、道路管理者の許可を受けなければ、当該区域内において工作物の新築や物件の付加増置をしてはならない。
- ハ 道路を構成する敷地、支壁その他の物件については、所有権の移転、抵当権の設定その他一切の私権の行使をすることができない。
- ニ 道路管理者は、道路に関する非常災害のためやむを得ない必要がある場合であっても、通知をしなければ、必要な土地を一時使用することはできない。
- ホ 道路管理者は、沿道区域内にある土地、竹木又は工作物が道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる場合には、当該土地、竹木又は工作物の管理者に対してその損害又は危険を防止するための施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講ずべきことを命ずることができ、当該命令により損失を受けた者へは、通常生ずべき損失を補償しなければならない。

- (1) イとハ
- (2) イとニ
- (3) ロとニ
- (4) ロとホ
- (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) 各省各庁の長は、普通財産の売払い又は譲与をする場合において、その買受人又は譲与を受けた者に対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必ず指定しなければならない。
- (2) 各省各庁の長は、普通財産を地方公共団体に無償で貸し付けた場合において、当該財産の管理が良好でないと認めるときは、直ちにその契約を解除しなければならない。
- (3) 国有財産とは、国の負担又は法令の規定により国有となった財産であり、寄附により国有となった財産は含まれない。
- (4) 普通財産である土地は、国以外の者を信託の受益者とすることができる。
- (5) 行政財産は、いかなる場合も使用又は収益を許可することができない。

〔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、1年以上有していた建物を、他の者が1年以上有していた建物と交換し、その交換により取得した建物をその交換により譲渡した建物の譲渡の直前の用途と異なる用途に供した場合であっても、譲渡所得の金額の計算上、その建物の譲渡はなかったものとみなされる。
- ロ 不動産売買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、譲渡所得とされる。
- ハ 居住者が、譲渡所得の基因となる資産を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は、その譲渡をした日の属する年分の譲渡所得の金額の計算上、その譲渡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す。
- ニ 居住者が、他の居住者からの贈与により取得した譲渡所得の基因となる資産の譲渡をした場合における譲渡所得の金額は、その譲渡をした居住者がその贈与の前から引き続きその資産を所有していたものとみなして計算する。
- 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の譲渡をした場合において、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、その譲渡をした日の属する年分の翌年分の譲渡所得の金額から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〕 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 不動産業を営む内国法人が有する棚卸資産である販売用土地は、この制度の適用対象とならない。
- ロ 取得資産については、相手方が 3 年以上所有していた固定資産でなければならない。
- ハ この制度の経理方式については、圧縮限度額以下の金額を、制度の適用を受ける事業年度の確定した決算において積立金として積み立てる方法が認められている。
- ニ 清算中の法人であっても、この制度の適用を受けることができる。
- ホ 交換時における取得資産の価額が 300 万円、譲渡資産の価額が 240 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) イとホ
- (3) ロとハ
- (4) ハとニ
- (5) ニとホ

〔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 この制度の圧縮限度額は、買換資産の取得価額から譲渡資産の譲渡直前の簿価及び譲渡経費の額を差し引いた額である。
- ロ 買換資産を所有権移転外リース取引により取得した場合には、この制度の適用を受けることができない。
- ハ 譲渡資産が土地、買換資産が建物である場合は、この制度の適用を受けることができない。
- ニ 譲渡に先行して取得した資産は、買換資産とならないため、この制度の適用を受けることができない。
- ホ 譲渡資産の譲渡の日を含む事業年度において、買換資産を事業の用に供しなくなった場合、この制度の適用を受けることができない。

- (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) 固定資産税の納期は、地方税法上4月、7月、12月及び2月の末日とされており、市町村の条例でこれと異なる納期を定めることはできない。
- (2) 固定資産税の課税対象となる土地が2人以上の者により共有されている場合、各共有者は、当該土地に係る固定資産税額を各自の持ち分に応じてあん分した額についてそれぞれ納付する義務を負うこととなる。
- (3) 登記所は、土地又は建物の表示に関する登記をしたときは、当該登記をした日の属する月の翌々月の末日までに、その旨を当該土地又は家屋の所在地の市町村長に通知しなければならない。
- (4) 空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第2項の規定により所有者等に対し勧告がされた同法第2条第2項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地であっても、地方税法上は住宅用地とされ、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例が適用される。
- (5) 固定資産評価審査委員会の委員は、当該市町村の住民、市町村税の納税義務がある者又は固定資産の評価について学識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、市町村長が選任する。

〔問題 39〕 相続税及び贈与税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 相続税の遺産に係る基礎控除額の計算において、相続人が実子3人である場合には、基礎控除額は8,000万円となる。
- (2) 贈与税の配偶者控除の適用対象となる財産には、居住用不動産だけでなく、居住用不動産を購入するための金銭も含まれる。
- (3) 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1月1日においてその親が60歳以上であれば、その子の年齢にかかわらず、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。
- (4) 父母双方から同年中に財産の贈与を受けた者が、当該財産についてその年からそれぞれ相続時精算課税制度を選択する場合には、その年分の贈与税の課税価格から控除する特別控除額は最大で2,500万円となる。
- (5) 相続時精算課税に係る特定贈与者が死亡した場合の相続税の課税価格には、当該特定贈与者からの贈与により取得した財産の価額で贈与税の課税価格に算入されたもののうち、特別控除額までの金額は加算されない。

〔問題 40〕 投資信託及び投資法人に関する法律及び資産の流動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、正しいものの組合せはどれか。

- イ 登録投資法人は、資産運用会社はその資産の保管に係る業務を委託しなければならない。
- ロ 投資信託委託会社は、投資信託契約を解約するときは、あらかじめ、その旨を内閣総理大臣に届け出なければならない。
- ハ 資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人について、土地の取得又は譲渡が行われたときは、当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人でない者に行わせなければならないが、当該取得又は譲渡に先立って、宅地建物取引士に当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りでない。
- ニ 資産の流動化に関する法律における「特定出資」とは、特定目的会社が行う割当てにより発生する当該特定目的会社を債務者とする金銭債権である。
- ホ 資産流動化計画の計画期間は、特定資産の区分に応じてその上限が法令で定められている。

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

