

令和 3 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 31 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 2 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、正しいものの組合せはどれか。

- イ 土地の所有者は、その所有する土地の所有権の境界の明確化のための措置を適切に講ずるよう努めなければならないものとされており、その努めを果たさなかった場合には、罰則が適用されるものとされている。
- ロ 都道府県は、土地の利用及び管理、土地の取引、土地の調査並びに土地に関する情報の提供に関する基本的施策等の推進を図るため、土地に関する基本的な方針を定めなければならないものとされている。
- ハ 土地は、適正な地価の形成を図るため、投資の対象とされてはならないものとされている。
- ニ 国及び地方公共団体は、適正な土地の利用及び管理の確保を図るための措置を講ずるに当たっては、低未利用土地の適正な利用及び管理の促進に努めるものとされているとともに、所有者不明土地の発生の抑制及び解消並びに円滑な利用及び管理の確保が図られるよう努めるものとされている。
- ホ 土地は、その周辺地域の良い環境の形成を図るとともに当該周辺地域への悪影響を防止する観点から、適正に利用し、又は管理されるものとする。

- (1) イとロ
- (2) イとホ
- (3) ロとハ
- (4) ハとホ
- (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) 国土交通大臣は、不動産鑑定士が相当の注意を怠り、不当な鑑定評価等を行ったときは、懲戒処分として、その不動産鑑定士の登録を消除することができる。
- (2) 不動産鑑定士は、正当な理由がなく、鑑定評価等業務に関して知り得た秘密を他に漏らしてはならないが、不動産鑑定士でなくなった後においては、この限りではない。
- (3) 国土交通大臣が、不当な鑑定評価を行った不動産鑑定士に対し、懲戒処分を行おうとする場合は、土地鑑定委員会の意見を聴かなければならない。
- (4) 不動産鑑定業者は、事務所ごとの不動産鑑定士の変動を記載した書面を、不動産鑑定士の変動があるごとに、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) 都道府県知事は、不動産鑑定業の適正な運営の確保又はその健全な発達を図るため必要があるときは、その都道府県内に事務所を有する不動産鑑定業者に対し、その営む不動産鑑定業に関し必要な助言又は勧告をすることができる。

〔問題 3〕 不動産の鑑定評価に関する法律に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 国土交通大臣又は都道府県知事により、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、監督処分として不動産鑑定業者の業務の停止が命じられる場合、その処分に先立って聴聞がなされる必要がある。
- (2) 法人である不動産鑑定業者が不動産鑑定業を廃止したときは、法人を代表する役員が、廃業した日から30日以内に、廃業を届け出る必要がある。
- (3) 役員に、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ため登録の消除の処分を受け、その処分の日から3年を経過しない者が含まれる法人が、不動産鑑定業者としての登録を申請した場合、その登録は拒否される。
- (4) 不動産鑑定業者の登録の更新において、期間満了30日前までに更新を申請すれば、その満了の日までにその申請に対する処分がなされないときでも、従前の登録は、満了後も効力を有する。
- (5) 国土交通大臣の登録を受けている不動産鑑定業者が、一の都道府県を除きその他の都道府県における事務所を廃止するときは、あらかじめ、国土交通大臣に廃業の届出をした上で、設置される事務所の所在地を管轄する都道府県知事の登録を受ければよい。

〔問題 4〕 地価公示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 国土利用計画法の規定により指定された規制区域については、標準地の価格の公示は行われない。

ロ 「正常な価格」とは、土地について、自由な取引が行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のことをいい、この場合の取引には森林を宅地にする取引は含まれない。

ハ 土地鑑定委員会の命を受けた者が、標準地の鑑定評価のために、建築物が所在し、又はかき、さく等で囲まれた他人の占有する土地に立ち入ろうとするときは、あらかじめ、その旨を土地の占有者に告げなければならない。

ニ 不動産鑑定士は、公示区域内の土地について鑑定評価を行う場合において、当該土地の正常な価格を求めるときは、土地鑑定委員会により公示された標準地の価格を規準としなければならない。

ホ 標準地は、国土交通大臣が、自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地について選定する。

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

〔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 都道府県知事は、当該都道府県の区域のうち、都市計画法第4条第2項に規定する都市計画区域以外の区域にあっては、土地の投機的取引が相当範囲にわたり集中して行われ、又は行われるおそれがあり、及び地価が急激に上昇し、又は上昇するおそれがあると認められる場合において、その事態を緊急に除去しなければ適正かつ合理的な土地利用の確保が著しく困難となると認められる区域について、5年以内の期間を定めて、規制区域を指定することができる。

ロ 都道府県知事は、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。）があった場合において、当該届出に係る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、土地利用審査会の意見を聴いた上で、当該届出に係る契約を無効とすることができる。

ハ 宅地建物取引業者が、都市計画区域内に所在する10,000平方メートルの土地について、所有者と当該土地に係る売買契約を締結した場合、当該業者は、事後届出を行わなければならない。

ニ 注視区域に個人Aが所有する12,000平方メートルの土地について、個人Bが売買契約を締結しようとした場合、個人Aは、あらかじめ、都道府県知事に届出を行う必要はない。

ホ 都道府県知事は、事後届出があった場合において、その届出をした者に対し、その届出に係る土地に関する権利の移転又は設定後における土地の利用目的及び取引額について、適正かつ合理的な土地利用を図るために必要な助言をすることができる。

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

〔問題 6〕 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) 田園住居地域については、都市計画に義務教育施設を定めるものとされている。
- (2) 田園住居地域は、都市計画区域及び準都市計画区域に定めることができる。
- (3) 田園住居地域内においては、高度地区を定めることができない。
- (4) 田園住居地域については、都市計画に建築物の建蔽率を定めるものとされている。
- (5) 田園住居地域が定められている土地の区域には、地区計画を定めることができる。

〔問題 7〕 下記の説明文は、都市計画法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。

用途地域は、 ため定めるとされている第一種住居地域をはじめとした 13 の地域の総称である。 は、用途地域が定められている土地の区域には定めることができず、 は、用途地域が定められていない土地の区域には定めることができない。

- (1) イ 住居の環境を保護する ロ 特定用途制限地域 ハ 再開発等促進区
- (2) イ 住居の環境を保護する ロ 特別用途地区 ハ 再開発等促進区
- (3) イ 住居の環境を保護する ロ 特別用途地区 ハ 開発整備促進区
- (4) イ 住居と住居以外の用途とを適正に配分する
 ロ 特別用途地区 ハ 再開発等促進区
- (5) イ 住居と住居以外の用途とを適正に配分する
 ロ 特定用途制限地域 ハ 開発整備促進区

〔問題 8〕 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 地区計画については、都市計画に、その種類、名称、位置、区域及び区域の面積並びに地区整備計画を定めなければならない。
- ロ 用途地域が定められていない土地の区域のうち、健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域には、地区計画を定めることができる。
- ハ 地区計画を都市計画に定める際、当該地区計画の区域の全部又は一部について地区整備計画を定めることができない特別の事情があるときは、当該区域の全部又は一部について地区整備計画を定めることを要しない。
- ニ 沿道地区計画は、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ように定めるものとする。
- ホ 商業地域が定められている土地の区域における地区計画については、特定大規模建築物の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、開発整備促進区を都市計画に定めることができる。

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

〔問題 9〕 都市計画法に関する次の記述のうち、開発許可を受ける必要がある開発行為はどれか。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。

- (1) 市街化区域において、市街地再開発事業の施行として行う 5,000 平方メートルの開発行為
- (2) 市街化調整区域において、博物館法に規定する博物館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
- (3) 市街化区域において、店舗の建築の用に供する目的で行われる 1,000 平方メートルの開発行為
- (4) 市街化調整区域において、都市公園法に規定する公園施設の建築の用に供する目的で行われる 2,000 平方メートルの開発行為
- (5) 区域区分が定められていない都市計画区域において、非常災害のため必要な応急措置として行う 10,000 平方メートルの開発行為

〔問題 10〕 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。ただし、以下の記述のうち、「都道府県知事」は指定都市、中核市又は施行時特例市の長を含むものとする。

- イ 開発行為によって設置された公共施設は、原則として、工事完了の公告の日の翌日から、その公共施設の存する都道府県が管理することとなる。
- ロ 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、非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築については、都道府県知事の許可を受ける必要はない。
- ハ 開発行為によって、従前の公共施設に代えて新たに公共施設が設置される場合、従前の公共施設の用に供していた土地で国又は地方公共団体が所有するものは、工事完了の公告の日の翌日から、開発許可を受けた者に帰属することとなる。
- ニ 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者と協議し、その同意を得なければならない。
- ホ 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、都市計画事業の施行として建築物の建築を行う場合は、都道府県知事の許可を受ける必要がある。

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

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

- (1) 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は、土地区画整理事業の施行の費用に充てるため、又は施行規程で定める目的のため、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。
- (2) 施行者は、施行地区内の宅地について減価補償金を交付する場合において、当該宅地について抵当権があるときは、当該抵当権者から供託しなくてもよい旨の申出がない限り、減価補償金を供託しなくてはならない。
- (3) 市町村が施行する土地区画整理事業では、事業ごとに、市町村に土地区画整理審議会が設置され、換地計画、仮換地の指定及び減価補償金の交付に関する事項について権限を有する。
- (4) 市町村長は、市町村が施行する土地区画整理事業ごとに、土地又は建築物の評価について経験を有する者3人以上を、土地区画整理審議会の同意を得て、評価員に選任しなければならない。
- (5) 換地について権利の目的となるべき宅地を定める場合において、不均衡が生ずると認められるときは、従前の宅地について存する権利の目的である宅地及び換地について定める権利の目的となるべき宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等を総合的に考慮して、金銭により清算するものとし、換地計画においてその額を定めなければならない。

〔問題 12〕 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) 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、施行地区内の宅地について所有権若しくは借地権を有する者又は施行地区内の土地に権原に基づき建築物を所有する者は、組合設立認可の公告があった日から起算して30日以内に、施行者に対し、権利の変換を希望せず、自己の有する宅地、借地権若しくは建築物に代えて金銭の給付を希望し、又は自己の有する建築物を施行地区外に移転すべき旨を申し出ることができる。
- (2) 第二種市街地再開発事業について都市計画に定めるべき施行区域は、その面積が0.5ヘクタール以上のものでなければならない。
- (3) 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は、その施行地区内の宅地に所有権又は借地権を有する者は、すべてその市街地再開発組合の組合員となる。
- (4) 権利変換計画は、施行地区ごとに定めなければならない。
- (5) 再開発会社が市街地再開発事業の施行の認可を申請しようとする場合は、規準及び事業計画について、施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有する者すべての者及びその区域内の宅地について借地権を有するすべての者のそれぞれの過半数の同意を得なければならない。

〔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、誤っているものの組合せはどれか。

- イ 地方公共団体が施行する第一種市街地再開発事業において、権利変換計画を定めるときは、市街地再開発審査会の議決を経なければならない。
- ロ 地方公共団体が施行する第一種市街地再開発事業の事業計画の決定の公告があったときは、施行地区内に存する宅地の所有者は、遅滞なく、登記所に、当該宅地に存する既登記の借地権について、権利変換手続開始の登記を申請し、又は囑託しなければならない。
- ハ 施行者は、市街地再開発事業に関する簿書をその事務所に備え付けておかなければならず、利害関係者から当該簿書の閲覧又は謄写の請求があったときは、正当な理由がない限り、拒んではならない。
- ニ 個人施行者が施行する第一種市街地再開発事業の施行の認可の公告があった後は、施行地区内において、当該事業の施行の障害となるおそれがある建築物の新築を行おうとする者は、施行者の許可を受けなければならない。
- ホ 施行地区内の宅地を所有権に基づき占有していた者は、権利変換期日以降も、施行者が通知した明渡しの期限までは、その占有を継続することができる。

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

〔問題 14〕 都市緑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 都市緑地法における「緑地」とは、樹林地、草地、水辺地、岩石地若しくはその状況がこれらに類する土地が、単独で若しくは一体となって、又はこれらに隣接している土地が、これらと一体となって、良好な自然的環境を形成しているものをいい、農地であるものも含む。
- ロ 緑地保全地域内において、建築物その他の工作物の新築又は改築をしようとする者は、あらかじめ都道府県知事の許可を受けなければならない。
- ハ 管理協定は、その締結又は認可の公告のあった後において当該管理協定区域内の土地所有者となった者に対しては、その効力を有さない。
- ニ 緑地保全・緑化推進法人は、緑地保全地域又は特別緑地保全地区内の緑地の保全のため必要があると認めるときは、当該緑地保全地域又は特別緑地保全地区内の土地の所有者と管理協定を締結して、当該土地の区域内の緑地の管理を行うことができる。
- ホ 都市計画区域又は準都市計画区域内の緑地で、風致又は景観が優れており、かつ、当該地域の住民の健全な生活環境を確保するため必要なものについては、都市計画に特別緑地保全地区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 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) 景観計画区域内において、工作物の修繕を行おうとする者は、それが外観を変更することのない場合には、景観行政団体の長へ届け出る必要はない。
- (2) 景観計画区域内の建造物の所有者が、景観行政団体の長に対し、当該建造物を景観重要建造物として指定することを提案する場合において、当該建造物に当該提案に係る所有者以外の所有者がいるときは、あらかじめ、その全員の合意を得なければならない。
- (3) 景観協定区域内における土地所有者等（当該景観協定の効力が及ばない者を除く。）は、景観協定を廃止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。
- (4) 市町村は、都市計画区域及び準都市計画区域外の景観計画区域のうち、相当数の建築物の建築が行われ、現に良好な景観が形成されている一定の区域について、その景観の保全を図るため、景観地区を指定することができる。
- (5) 市町村長は、景観地区に関する都市計画が定められた際現に存する建築物について、その形態意匠が景観地区における良好な景観の形成に著しく支障があると認める場合は、当該市町村の議会の同意を得た場合に限り、都市計画において定められた建築物の形態意匠の制限に適合するために必要な措置をとることを命ずることができる。

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

- (1) 防火地域内にある住宅で、外壁が耐火構造のものについては、その外壁を隣地境界線に接して設けることができる。
- (2) 建築基準法における特殊建築物には、病院、劇場、百貨店、工場、自動車車庫及び汚物処理場が含まれる。
- (3) 共同住宅の用途に供する建築物の2階にあるバルコニーの周囲には、安全上必要な高さが1.1メートル以上の手すり壁、さく又は金網を設けなければならない。
- (4) 特定行政庁は、市街地に災害が発生し、都市計画のために必要があると認めるときは、区域を指定し、災害が発生した日から最大2ヶ月を超えない範囲内において、その区域内における建築物の建築を制限することができる。
- (5) 換気設備を設けていない居室には、換気のための窓その他の開口部を設け、その換気に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して15分の1以上としなければならない。

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

- イ 市町村は、法第6条第1項第4号の区域（都市計画区域、準都市計画区域等）内において、土地の状況により必要と認める場合には、国土交通大臣の承認を得て、条例で、区域を限り、法第28条の規定による居室の採光及び換気に関する制限を緩和することができる。
- ロ 建築主事の委任を受けた都道府県の職員が、倉庫の用に供する建築物の完了検査のために当該建築物に立ち入る場合、あらかじめ、その所有者の承諾を得なければならない。
- ハ 多雪区域外にある延べ面積が1,200平方メートルの建築物で、その主要構造部のうち自重又は積載荷重を支える部分が木材で造られたものは、その外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造としなければならない。
- ニ 敷地内の排水に支障がない場合又は建築物の用途により防湿の必要がない場合を除き、建築物の敷地は、これに接する道の境より高くなければならない。
- ホ 特定防災街区整備地区内にある高さ2メートルの門は耐火建築物としなければならない。

- (1) イとロ
- (2) イとハ
- (3) ロとホ
- (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、正しいものはどれか。

- (1) 建築協定の認可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、当該建築協定の効力は及ばない。
- (2) 法第 86 条第 1 項に基づく一団地認定を申請しようとする者は、あらかじめ、対象区域内にある土地について、所有権、借地権又は抵当権を有する者全員の同意を得なければならない。
- (3) 都市計画において容積率の上限が 10 分の 40 と定められた準住居地域内の建築物については、当該建築物の各部分の高さは、原則として、30 メートル以下の範囲において、前面道路の反対側の境界線までの水平距離の 1.5 倍以下としなければならない。
- (4) 都市計画法による新設の事業計画のある道路で、3 年以内にその事業が執行されうる予定のものとして特定行政庁が指定したものは、法第 42 条に基づく道路とする。
- (5) 特定行政庁は、公共用歩廊で、安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認めるものについて、道路に突き出して建築することができる旨の許可をする場合においては、あらかじめ、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 敷地内に一定以上の空地を有し、その敷地面積の規模が一定以上である建築物で、法第 59 条の 2 第 1 項に基づく特定行政庁の許可を受けたものについては、法第 56 条の 2 に基づく日影による中高層の建築物の高さの制限を緩和することができる。
- ロ 法第 57 条の 2 に基づき、特例容積率の限度の指定を申請する場合において、それぞれの特例敷地が基準容積率に関する制限を受ける地域又は区域の 2 以上にわたるときの当該基準容積率の限度は、その敷地の全部について敷地の過半の属する地域又は区域の基準容積率を適用する。
- ハ 建築物が、特定防災街区整備地区と特定防災街区整備地区として指定されていない区域にわたり、かつ、その建築物が特定防災街区整備地区外において防火壁で区画されているとき、その防火壁外の部分については耐火建築物等又は準耐火建築物等でなくともよい。
- ニ 都市再生特別地区に関する都市計画において、建築物の高さの最高限度が定められたとき、巡査派出所の高さは、当該制限に適合するものでなければならない。
- ホ 特定街区内の建築物について、法第 52 条に基づく容積率に関する制限及び法第 53 条に基づく建蔽率に関する制限については適用されないこととされているが、法第 47 条に基づく壁面線による建築制限は適用される。

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

〔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。）における容積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。

都市計画区域内において、前面道路の幅員が（ イ ）未満である建築物の容積率は、当該前面道路の幅員のメートルの数値に、法第 52 条第 2 項各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値を乗じたもの以下でなければならない。例えば、第二種低層住居専用地域において、前面道路の幅員が 5 メートルである建築物の容積率は、法第 52 条第 2 項によれば、（ ロ ）以下でなければならない。

また、建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、（ ハ ）の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分の床面積は、算入しないこととされている。

- | | | | | | | |
|-----|---|---------|---|----------|---|-------|
| (1) | イ | 10 メートル | ロ | 10 分の 30 | ハ | 診療所 |
| (2) | イ | 10 メートル | ロ | 10 分の 20 | ハ | 老人ホーム |
| (3) | イ | 12 メートル | ロ | 10 分の 20 | ハ | 老人ホーム |
| (4) | イ | 12 メートル | ロ | 10 分の 30 | ハ | 診療所 |
| (5) | イ | 12 メートル | ロ | 10 分の 30 | ハ | 老人ホーム |

〔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 マンション建替事業の事業計画においては、施行マンションの状況、施行マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額、その敷地の区域及びその住戸の状況、施行再建マンションの設計の概要及びその敷地の区域、事業施行期間、資金計画等を記載しなければならない。

ロ 権利変換計画の認可を申請しようとするときは、あらかじめ、マンション建替組合（以下この問において「組合」という。）にあっては総会の議決を経るとともに施行マンション又はその敷地について権利を有する者（組合の組合員を除く。）の同意を得なければならない。

ハ 施行マンションの建替え合意者等（その承継人（組合を除く。）を含む。）は、すべて組合の組合員とする。

ニ 権利変換計画において、施行マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額は、組合の設立認可の公告があった日における近傍類似の土地又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する。

ホ 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、施行マンションの敷地利用権は失われ、施行再建マンションの敷地利用権は新たに当該敷地利用権を与えられるべき者が取得する。

- (1) イとロ
- (2) イとニ
- (3) ロとハ
- (4) ハとホ
- (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) 表題部所有者又は所有権の登記名義人が相互に異なる土地の合筆の登記は、することができない。
- (2) 登記の申請をする者の委任による代理人の権限は、本人の死亡によっては、消滅しない。
- (3) 賃借権の登記又は賃借物の転貸の登記の登記事項に賃料は含まれない。
- (4) 共有物分割禁止の定めに係る権利の変更の登記の申請は、当該権利の共有者であるすべての登記名義人が共同してしなければならない。
- (5) 建物の分割の登記は、表題部所有者又は所有権の登記名義人以外の者は、申請することができない。

〔問題 23〕 住宅の品質確保の促進等に関する法律（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 国土交通大臣と内閣総理大臣は、住宅の性能に関する表示の適正化を図るため、日本住宅性能表示基準を定めることとなっており、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。
- ロ 住宅紛争処理支援センターは、評価住宅の建設工事の請負契約又は売買契約に限り、相談、助言及び苦情の処理を行う。
- ハ 法において「瑕疵」とは、種類又は品質に関して契約の内容に適合しない状態をいう。
- ニ 新築住宅の売買契約をした売主が、建設住宅性能評価書を交付した場合においては、いかなる場合も当該建設住宅性能評価書に表示された性能を有する住宅を引き渡すことを契約したものとみなされる。
- ホ 住宅を新築する建設工事の請負契約においては、請負人は、注文者に引き渡した時から15年間、住宅のうち構造耐力上主要な部分等の瑕疵（雨水の浸入に影響のないものを含む。）について瑕疵担保責任を負う。

- (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) 宅地造成工事規制区域内における宅地造成に関する工事で、都道府県知事の許可を得て行われたものは、当該許可に係る工事を完了した場合においては、その工事が一定の技術的基準に適合しているかどうかについて、都道府県知事の検査を受けなければならない。
- (2) 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ろうとする者は、立ち入ろうとする日の7日前までにその旨を土地の占有者に通知しなければならない。
- (3) 宅地造成工事規制区域内において、宅地造成に関する工事を行わずに宅地以外の土地を宅地に転用した者は、その転用した日から14日以内にその旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- (4) 都道府県知事は、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で、許可に付した条件に違反しているものについては、当該工事の施行の停止を命じることができる。
- (5) 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域の指定をするときは、当該宅地造成工事規制区域を公示するとともに、その旨を関係市町村長に通知しなければならない。

〔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、自ら売主として、宅地建物取引業者でない買主Bとの間で昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した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として、当該建物について耐震診断を実施した上で、その内容について説明しなければならない。
- (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として、代金以外に授受される金銭の額について説明しなければならないが、当該金銭の授受の目的については説明する必要はない。
- (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ない買主Dとの間で建物の売買を行う場合、Dの同意があれば、Aは法第35条に規定する重要事項の説明を省略することができる。
- (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ない買主Eとの間で建物の売買を行う場合、損害賠償額の予定又は違約金に関する定めがあるときは、法第37条に規定する書面にその内容を記載しなければならない。
- (5) 宅地建物取引業者Aが、自ら貸主として、宅地建物取引業者でない借主Fとの間で建物の賃借を行う場合、AはFに対し、法第37条に規定する書面を交付しなければならない。

〔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、誤っているものの組合せはどれか。

- イ 各当事者が、出資を行い、その出資による共同の事業として、そのうちの一人又は数人の者にその業務の執行を委任して不動産に係る信託の受益権を売買し、当該売買から生ずる収益の分配を行うことを約する契約は、不動産特定共同事業契約に含まれる。
- ロ 当事者の一方が相手方の行う不動産取引のため自らの共有に属する不動産の賃貸をし、相手方が当該不動産により不動産取引を営み、当該不動産取引から生ずる収益の分配を行うことを約する契約は、不動産特定共同事業契約に含まれる。
- ハ 不動産特定共同事業契約を締結して当該契約に基づき営まれる不動産取引から生ずる収益又は利益の分配を業として行わない場合であっても、当該契約の締結の代理又は媒介をする行為を業として行う場合は、不動産特定共同事業に該当する。
- ニ 「不動産特定共同事業者」とは、法の規定に基づく許可を受けて不動産特定共同事業を営む者であり、「小規模不動産特定共同事業者」とは、法の規定に基づく届出をして小規模不動産特定共同事業を営む者である。
- ホ 「適格特例投資家限定事業」の場合、特例投資家のうち、不動産に対する投資に係る専門的知識及び経験を特に有すると認められる者として主務省令に定める者のみを相手方又は事業参加者とする必要がある。

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

〔問題 27〕 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、誤っているものの組合せはどれか。ただし、本問においては、特段の言及がない限り、条例による制限の附加及び緩和については考慮しないものとする。

イ 建築主等は、床面積の合計が1,500平方メートルの劇場を新築する場合、当該劇場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 地方公共団体は、その地方の自然的社会的条件の特殊性により、法第14条第1項及び第2項の規定のみによっては、高齢者、障害者等が特定建築物を円滑に利用できるようにする目的を十分に達成することができないと認める場合においては、建築物移動等円滑化基準に条例で必要な事項を附加することができる。

ハ 所管行政庁は、特定建築物について法第16条第1項又は第2項に規定する措置の適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、建築主等に対し、建築物移動等円滑化基準を勘案して、特定建築物又はその建築物特定施設の設計及び施工に係る事項について必要な指導及び助言をすることができる。

ニ 建築主等は、事務所の増築をしようとするときは、当該事務所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 建築主等は、その所有し、管理し、又は占有する法第14条第1項の規定により建築物移動等円滑化基準に適合させた建築物について、建築物移動等円滑化基準に適合した状態に維持する必要はない。

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

〔問題 28〕 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、法第 26 条第 1 項の規定による事業の認定の告示があったときは、直ちに、国土交通省令で定めるところにより、土地所有者及び関係人が受けることができる補償その他国土交通省令で定める事項につき、土地所有者及び関係人に周知させるため必要な措置を講じなければならない。

ロ 起業者が、法第 26 条第 1 項の規定による事業の認定の告示があった日から 1 年以内に法第 39 条第 1 項の規定による収用又は使用の裁決の申請をしないときは、事業の認定は、その告示があった日に遡って効力が消滅する。

ハ 権利取得裁決又は明渡裁決があった後に、収用し、若しくは使用すべき土地又は収用すべき物件が土地所有者又は関係人の責に帰することができない事由によって滅失し、又は毀損（きそん）したときは、その滅失又は毀損による損失は、起業者の負担とする。

ニ 起業者は、土地を使用する場合において、その期間が満了したとき、又は事業の廃止、変更その他の事由によって使用の必要がなくなったときは、いかなる場合も、遅滞なくその土地を原状に復した上で、土地所有者又はその承継人に返還しなければならない。

ホ 起業者、土地所有者及び関係人は、法第 36 条から第 37 条の 2 までの規定によって作成された土地調書及び物件調書に記載されている事項については、真実に合致しているとの推定力が与えられるため、その真否について、いかなる場合も異議を述べることができない。

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

〔問題 29〕 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。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) 使用が廃止された有害物質使用特定施設に係る工場又は事業場の敷地であった土地の所有者等は、当該土地の土壌の特定有害物質による汚染の状況について、必ず指定調査機関に調査させて、その結果を都道府県知事に報告しなければならない。
- (2) 900 平方メートル以上の土地の形質の変更を行う場合、当該土地の形質の変更に着手する日の 30 日前までに必ず都道府県知事への届出が必要である。
- (3) 要措置区域は、その土地が特定有害物質によって汚染されており、当該汚染による人の健康に係る被害を防止するため当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他の措置を講ずることが必要な区域である。
- (4) 都道府県知事は、要措置区域の指定をしたときは、要措置区域内の土地の所有者等以外の者の行為によって汚染が生じたことが明らかな場合であっても、当該土地の所有者等に対し、汚染除去等計画を作成し、都道府県知事に提出すべきことを指示しなければならない。
- (5) 要措置区域内において非常災害のために必要な応急措置として土地の形質の変更をした者は、当該土地の形質の変更をした日から起算して 14 日以内に、都道府県知事にその旨を届け出なければならない。

〔問題 30〕 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 重要文化財の所有者は、特別の事情があるときに限り、文化財保存活用支援団体その他の適当な者を当該重要文化財の管理責任者に選任することができる。
- ロ 重要文化財又は登録有形文化財を有償で譲り渡そうとする者は、譲渡の相手方等を記載した書面をもって、まず文部科学大臣に国に対する売り渡しの申出をしなければならない。
- ハ 土地の所有者又は占有者（国の機関等を除く。）が出土品の出土等により貝塚、住居跡、古墳その他遺跡と認められるものを発見したときは、調査のための発掘に当たって発見した場合を除き、原則として、その現状を変更することなく、遅滞なく、文化庁長官に届け出なければならない。
- ニ 文部科学大臣又は都道府県の教育委員会等は、史跡名勝天然記念物の指定・仮指定又は特別史跡名勝天然記念物の指定に当たっては、特に、関係者の所有権、鉱業権その他の財産権を尊重するとともに、国土の開発その他の公益との調整に留意しなければならない。
- ホ 文化庁長官は、必要であるときはいずれも特別史跡名勝天然記念物につき自ら復旧を行い、又は滅失、き損、衰亡若しくは盗難の防止の措置をすることができる。

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

〔問題 31〕 自然公園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 特別地域（特別保護地区を除く。）内においては、鉱物を掘採し、又は土石を採取することは、非常災害のために必要な応急措置として行う場合等を除き、国定公園にあっては都道府県知事の許可を受けなければ、してはならない。
- ロ 国立公園事業者は、公園施設の管理又は経営の方法を変更しようとするときは、国及び公共団体以外の者にあっては環境大臣に協議をしなければならない。
- ハ 公園管理団体が行う業務として、風景地保護協定に基づく自然の風景地の管理その他の自然の保護地の保護に資する活動が含まれるが、国立公園又は国定公園内の施設の補修その他の維持管理は含まれない。
- ニ 環境大臣は国立公園について、当該公園の風致又は景観の維持とその適正な利用を図るため、公園計画に基づいて、普通地区内に利用調整地区を指定することができる。
- ホ 国立公園事業者が死亡した場合において、相続人がその国立公園事業を引き続き行おうとするときは、その相続人は、被相続人の死亡後 60 日以内に環境大臣に申請して、その承認を受けなければならない。

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

〔問題 32〕 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 株式会社であって公開会社である法人でも、一定の条件を満たせば、農地又は採草放牧地について使用貸借による権利又は賃借権の設定に係る許可を受けることができる。
- ロ 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しがあったときは、引渡しが行われた後に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。
- ハ 都市計画法に定められた市街化区域外にある農地を採草放牧地にするために使用及び収益を目的とする権利を取得する場合は、都道府県知事の許可を受ける必要は無い。
- ニ 農地又は採草放牧地について、所有権、地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利を譲渡又は設定した者は、農業委員会への届出を行う必要がある。
- ホ 都道府県知事は、農用地区域内にある農地を農地以外のものにしようとする者が農地所有適格法人以外である場合に限り、その行為に係る許可をすることができる。

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

〔問題 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、正しいものの組合せはどれか。

- イ 国土交通大臣は、自らが管理する一級河川の区間について流水占用の許可を受けた者から、流水占用料を徴収することができる。
- ロ 高規格堤防特別区域内の土地において盛土をしようとする者は、河川管理者の許可を受けることを要しない。
- ハ 河川区域内の土地であっても、既存の工作物を改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場合には、河川管理者の許可を受けることを要しない。
- ニ 海岸保全区域内において、土地の盛土をしようとする者は、一定の場合を除き、海岸管理者の許可を受けなければならない。
- ホ 公有水面の埋立の免許を受けた者は、埋立を行う権利を他人に譲渡したときは、遅滞なく都道府県知事に届け出なければならない。

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

〔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) 国有財産とは、国の負担において国有となった財産又は寄附により国有となった財産であり、相続税法により物納された不動産は、国有財産には含まれない。
- (2) 普通財産とは、公用財産以外の一切の国有財産をいう。
- (3) 普通財産は、貸し付け、管理を委託し、交換し、売り払い、譲与し、信託することができる。ただし、私権を設定することはできない。
- (4) 普通財産は、地方公共団体において、公園の用に供するときは、その経営が営利を目的とし、又は利益をあげる場合を除き、無償で貸し付けることができる。
- (5) 普通財産は、土地（その土地の定着物を含む。）に限り、一定の場合を除き、政令で定めるところにより、信託することができる。なお、信託期間は、自由に定めることができる。

〔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、正しいものの組合せはどれか。

- イ 居住者が譲渡所得の基因となる資産を法人に対して贈与した場合には、その贈与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。
- ロ 不動産売買業を営む居住者がその者の居住の用に供している家屋及びその敷地の用に供している土地を譲渡した場合には、その譲渡金額は、棚卸資産である家屋及び土地を譲渡した場合と同様に、事業所得に係る収入金額とされる。
- ハ 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に満たない金額で個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については、その譲渡した日の属する年分の譲渡所得の金額の計算上控除することができる。
- ニ 不動産売買業を営む居住者が、災害により、主として自らの保養の用に供する目的で所有している別荘について受けた損失の金額（保険金、損害賠償金その他これらに類するものにより補填される部分の金額を除く。）は、その者のその損失を受けた日の属する年分の不動産所得の金額の計算上控除すべき金額とみなされる。
- ホ 居住者が、1年以上所有していた建物を他の者が1年以上所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同一の用途に供した場合において、その交換の時ににおけるこれらの建物の価額の差額がこれらの価額のうちいずれか多い価額の100分の20に相当する金額以下であるときは、その交換をした日の属する年分の譲渡所得の金額の計算上、その交換による建物の譲渡はなかったものとみなされる。

- (1) イとロ
- (2) イとホ
- (3) ロとハ
- (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 交換の相手方が内国法人である場合に限り、この制度の適用を受けることができる。
- ロ この制度の対象となる資産には、機械及び装置は含まれない。
- ハ 交換の時における取得資産の価額と譲渡資産の帳簿価額との差額がこれらの価額のうちのいずれか多い価額の 100 分の 20 に相当する金額を超える場合には、この制度の適用を受けることができない。
- ニ 自社所有の店舗用の建物と相手方所有の居住用の建物の交換を行い、その取得した居住用の建物の改造等をして店舗用として使用する場合、他の要件を満たしていれば、この制度の適用を受けることができる。
- ホ 譲渡資産は自らが 1 年以上所有し、取得資産についても相手方が 1 年以上所有していなければ、この制度の適用を受けることができない。

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

〔問題 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る。
- ロ この制度は、買換資産を取得し、その取得の日から 1 年以内に適用対象となる地域内にあ
る法人の事業の用に供したときにのみ認められ、事業の用に供する見込みであるときには認
められない。
- ハ 圧縮限度額を計算する際の圧縮基礎取得価額とは、原則として買換資産の取得価額と譲渡
資産の対価の額のいずれか少ない金額である。
- 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
て計算した面積以下であるときは、当該取得した土地等について、この制度の適用が認めら
れない。
- ホ この制度の対象となる買換資産には、自ら建設又は製作をした資産を含まない。

- (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) 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。
- (2) 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もののうちから、当該市町村の
議会の同意を得て、固定資産評価員を選定し、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。
- (3) 固定資産課税台帳の閲覧期間は、毎年 4 月 1 日から、4 月 20 日又は当該年度の最初の納期限
の日のいずれか遅い日以後の日までの間である。
- (4) 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われ
ていないと認める場合においては、当該市町村の固定資産評価審査委員会に対し、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。
- (5) 市町村は、固定資産税の納税通知書又は課税明細書を、遅くとも納期限の 10 日前までに納税
者に交付しなければならない。

〔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、その相続時精算課税の適用を受けた財産の贈与時における価額と相続開始時における価額とのいずれか低い価額が算入される。
- (2) 相続時精算課税の選択をした者は、当初から相続時精算課税の選択をしなかったものとして贈与税の修正申告を行うことにより、相続時精算課税の選択を撤回することができる。
- (3) 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た者が贈与税の配偶者控除の適用を受けるためには、贈与の年の翌年3月15日までにその居住用不動産を居住の用に供し、かつ、その後引き続き居住の用に供する見込みであることを要する。
- (4) 相続人が実子1人及び養子3人である場合には、相続税の遺産に係る基礎控除額は3,000万円と600万円に被相続人の相続人の数である4を乗じて算出した金額との合計額である5,400万円となる。
- (5) 相続時精算課税の適用を受けた者は、特定贈与者が死亡した場合には、その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、必ず相続税の申告を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 投資法人とは、資産を全て特定資産に対する投資として運用することを目的として、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき設立された社団をいう。

ロ 登録投資法人は、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、特定資産について不動産の取得又は譲渡を行うことができるが、不動産の貸借を行うことはできない。

ハ 資産運用会社は、その資産の運用を行う投資法人に対し、1年に1回以上、当該資産運用会社が自己の計算で行った不動産の売買等の有無等を明らかにする書面を交付しなければならない。

ニ 投資信託委託会社は、運用の指図を行う投資信託財産について、特定資産である土地の取得又は譲渡に先立って、当該土地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等でないものに行わせていた場合には、当該土地の取得又は譲渡が行われたときに、当該土地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等でないものに行わせる必要はない。

ホ 資産流動化計画には、特定資産の内容や取得時期のほか、特定資産の管理及び処分の方法を記載又は記録する必要がある。

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

