

令和 4 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 30 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 3 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記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 国は、適正な地価の形成及び課税の適正化に資するため、土地の正常な価格を公示するとともに、公的土地評価について相互の均衡と適正化が図られるように努めるものとされている。
- (2) 土地基本法は、土地についての基本理念を定めるものであり、土地に関する施策の基本となる事項を定めることにより、地域の活性化及び安全で持続可能な社会の形成を図り、国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。
- (3) 土地については、公共の福祉を優先させるものとすることを定めている。
- (4) 国民は、土地の利用及び管理並びに取引に当たっては、土地についての基本理念に従わなければならないとされている。
- (5) 政府は、毎年、国会に、不動産市場、土地の利用及び管理その他の土地に関する動向及び政府が土地に関して講じた基本的な施策に関する報告を提出しなければならないとされている。

〔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) 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ことが判明し登録の消除を受けた者は、その処分の日から1年が経過すれば、不動産鑑定士の登録を受けることができる。
- (2) 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がその業務に従事する不動産鑑定業者が登録を受けた都道府県知事に対し、資料を添えてその事実を報告し、適当な措置をとるべきことを求めることができる。
- (3) 不動産鑑定士ではない不動産鑑定業者は、その事務所ごとに専任の不動産鑑定士を置かなければならず、不動産鑑定業者は、これに抵触するに至った事務所があるときは、4週間以内に必要な措置をとらなければならない。
- (4) 不動産鑑定業者は、鑑定評価書の写しを3年間保存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、不動産鑑定業者の登録の有効期間満了の際、更新の登録申請がなかったことを理由に、当該不動産鑑定業者の登録を消除することはできない。

〔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、正しいものの組合せはどれか。

- イ 不動産鑑定士は、業として、不動産の客観的価値に作用する諸要因に関して調査又は分析を行うことはできるが、不動産の投資に関する相談に応じることはできない。
- ロ 国土交通大臣又は都道府県知事は、不動産鑑定業者登録簿を公衆の閲覧に供さなければならない。
- ハ 不動産鑑定士は、業務に必要な知識及び技能の維持向上のために、5年ごとに講習を受講しなければならない。
- ニ 不動産鑑定士が死亡した場合、その相続人は、当該不動産鑑定士の死亡の事実を知った日から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。
- ホ 不動産鑑定業者に対し監督処分をした旨の公告は、登録の消除の処分の場合についてのみ行われ、業務の停止の処分の場合は公告されない。

- (1) イとロ
- (2) イとハ
- (3) ロとニ
- (4) ハとホ
- (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) 土地収用法その他の法律によって土地を収用することができる事業を行う者は、公示区域内の土地を当該事業の用に供するため取得する場合において、当該土地の取得価格を定めるときは、公示価格を規準としなければならない。
- (2) 公示区域内の土地において、収用する土地に対する補償金の額は、土地収用法に基づく事業認定の告示の時における相当な価格を算定するときは、公示価格を規準として算定した当該土地の価格を考慮しなければならない。
- (3) 土地鑑定委員会が行う標準地の価格等の公示には、標準地の地積及び形状についての事項は含まれない。
- (4) 都市及びその周辺の地域等において、土地の取引を行う者は、取引の対象土地に類似する利用価値を有すると認められる標準地について公示された価格を指標として取引を行なうよう努めなければならない。
- (5) この法律は、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、適正な地価の形成に寄与することを目的とされている。

〔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 Aは、自らが所有する都市計画法第7条第1項に規定する市街化区域に所在する甲土地（7,000平方メートル）をBに贈与した。この場合、Bは法第23条第1項の規定による届出（以下この問において「事後届出」という。）は不要である。

ロ Cは、一団の土地として、都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域に所在するD所有の乙土地（1,500平方メートル）とE所有の丙土地（1,000平方メートル）を購入した。この場合、Cは事後届出を要する。

ハ 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、土地利用審査会の意見を聴いて、その届出をした者に対し、その届出に係る土地の利用目的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。

ニ 都道府県知事は、当該都道府県の区域のうち、地価が急激に上昇し、又は上昇するおそれがあり、これによって適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれがあると認められる区域を注視区域として指定することができ、注視区域の指定の期間は、公告があった日から起算して10年以内で定めるものとする。

ホ 法第32条の規定により遊休土地を買い取った地方公共団体等は、土地利用基本計画その他の土地利用に関する計画に従って当該土地の有効かつ適切な利用を図らなければならない。

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

〔問題 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) 準住居地域は、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。
- (2) 高度利用地区は、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、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とされている。
- (3) 用途地域には、都市計画に、当該地域内の建築物の容積率を定めるものとされている。
- (4) 高度地区には、都市計画に、当該地区内の建築物の建蔽率を定めるものとされている。
- (5) 商業地域には、都市計画に、高層住居誘導地区を定めることができない。

〔問題 7〕 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) 都市計画区域には、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分を定めなければならない。
- (2) 市街化区域には、用途地域を定めなくてもよい。
- (3) 市街化調整区域には、都市計画に、市街地開発事業を定めることができる。
- (4) 都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築をしようとする者は、原則として、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長）の許可を受けなければならない。
- (5) 都道府県が定めた都市計画が、市町村が定めた都市計画と抵触するときは、その限りにおいて、市町村が定めた都市計画が優先するものとされている。

〔問題 8〕 次のイからホまでの記述のうち、準都市計画区域において、都市計画に定めることができないものの組合せはどれか。

- イ 用途地域
- ロ 高度利用地区
- ハ 特定街区
- ニ 景観地区
- ホ 伝統的建造物群保存地区

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

〔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) 市街化調整区域において、農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われる 300 平方メートルの開発行為
- (2) 区域区分が定められていない都市計画区域において、漁港漁場整備法に規定する漁港施設の建築の用に供する目的で行われる 4,000 平方メートルの開発行為
- (3) 準都市計画区域において、立体駐車場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
- (4) 市街化区域において、社会福祉法による社会福祉事業の用に供する施設である建築物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
- (5) 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、鉄道事業法に規定する鉄道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物の建築の用に供する目的で行われる 15,000 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、誤っている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 5,000 平方メートルの開発行為について、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緩衝帯が配置されるように設計が定められていない場合、都道府県知事は開発許可をしてはならない。
- ロ 開発許可を受けた者は、当該開発行為に関する設計の変更のうち国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、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。
- ハ 都道府県知事は、用途地域の定められていない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、建築物の高さの制限を定めることができる。
- ニ 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、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、都道府県知事の許可を受けずに行うことができる。
- ホ 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権を取得した者は、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継しなければならない。

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

〔問題 11〕 土地区画整理事業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 土地区画整理法上、「施行地区」とは、土地区画整理事業を施行する土地の区域をいい、「施行区域」とは、土地区画整理事業について都市計画に定められた施行区域をいう。

ロ 宅地について所有権を有する者で、土地区画整理事業を一人で施行しようとする者は、規
準及び事業計画を定め、その土地区画整理事業の施行について国土交通大臣の認可を受けな
ければならない。

ハ 土地区画整理組合の設立の認可を申請しようとする者は、定款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と借地権を有する者の全員の同意
を得なければならない。

ニ 土地区画整理事業に関する都市計画について、施行区域の面積が50ヘクタールを超えない
ものについては、市町村が定めることとされている。

ホ 土地区画整理事業の事業計画は、公共施設に関する都市計画が定められている場合におい
ては、その都市計画に適合して定めなければならない。

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

- イ 換地計画において定められた清算金は、分割徴収し、又は分割交付することはできない。
- ロ 市町村が土地区画整理事業を施行する場合、市町村長は、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。
- ハ 減価補償金とは、土地区画整理事業の施行により、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、その差額に相当する金額を、換地処分公告があった日における従前の宅地の所有者等に対して交付するものである。
- ニ 土地区画整理組合の施行する土地区画整理事業においては、土地区画整理事業の施行後の宅地の価額の総額がその土地区画整理事業の施行前の宅地の価額の総額を超える場合においてのみ、一定の土地を換地として定めず、保留地として定めることができる。
- ホ 従前の宅地の所有者が、仮換地の指定の効力の発生の日とその仮換地について使用し、又は収益を開始することができる日を別に定められたため、従前の宅地について使用し、又は収益することができなくなったことにより損失を受けた場合においては、施行者は、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。

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

〔問題 13〕 都市再開発法の市街地再開発組合（以下「組合」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 組合の設立の認可を申請しようとする者は、組合の設立について、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3分の2以上の同意を得なければならない。ただし、未登記の借地権を有する者は、借地権を有する者として扱われない。

ロ 組合は、その事業に要する経費に充てるため、賦課金として参加組合員に対して金銭を賦課徴収することができる。

ハ 組合を設立しようとする者は、第一種市街地再開発事業の施行の準備のため必要があるときは、施行地区となるべき区域を管轄する登記所に対し、無償で必要な登記事項証明書の交付を求めることができる。

ニ 組合は、事業の完成によって解散しようとするときは、都道府県知事の認可を受けなければならない。

ホ 組合は、特定建築者を決定するときは、あらかじめ、都道府県知事の承認を受けなければならない。

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

〔問題 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、誤っているものの組合せはどれか。

イ 権利変換手続開始の登記があった後においては、当該登記に係る宅地の所有権を有する者は、この権利を処分するには、施行者の承認を得なければならない。施行者の承認を得ないでした処分は、施行者に対抗することができない。

ロ 施行者は、測量及び調査のために他人の占有する土地に立ち入ったことにより他人に損失を与えたときは、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。損失の補償については、損失を与えた者と損失を受けた者とが協議しなければならない。

ハ 第一種市街地再開発事業の施行者は、権利変換計画を定めるときは、審査委員の過半数の同意を得るか、又は市街地再開発審査会の議決を経なければならない。また、施行者は、権利変換計画を変更しようとする場合には、審査委員又は市街地再開発審査会と協議しなければならない。

ニ 地方公共団体が施行する市街地再開発事業に設置される市街地再開発審査会は、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から選挙された者で構成される。

ホ 権利変換計画は、原則として、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、関係権利者全員の合意を得て権利変換を行う場合には、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) ロとホ
- (4) ハとニ
- (5) ハとホ

〔問題 15〕 都市緑地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 緑地協定区域内の土地所有者等（当該緑地協定の効力が及ばない者を除く。）は、緑地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、市町村長の認可を受けなければならない。
- ロ 都市計画区域内の緑地で、雨水貯留浸透地帯（雨水を一時的に貯留し又は地下に浸透させることにより浸水による被害を防止する機能を有する土地の区域をいう。）として適切な位置、規模及び形態を有する土地の区域については、都市計画に特別緑地保全地区を定めることができる。
- ハ 都道府県等は、特別緑地保全地区内の土地で当該緑地の保全上必要があると認めるものについて、宅地の造成の許可を受けることができないためその土地の利用に著しい支障を来すこととなることにより、その所有者から当該土地を買い入れるべき旨の申出があった場合においては、原則として、これを時価で買い入れるものとされている。
- ニ 緑化地域内において、建築物その他の工作物の新築、改築又は増築を行う場合には、原則として、市町村長に届け出なければならない。
- ホ 緑化地域以外の区域であって重点的に緑化の推進に配慮を加えるべき地区内の土地等に市民緑地を設置し、これを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 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) 都市計画区域内において、鉄筋コンクリート造で延べ面積 200 平方メートルの平家住宅を新築する場合には、建築確認を受けなければならないが、当該建築物の大規模の修繕をしようとする場合には、建築確認を受ける必要はない。
- (2) 階段に代わる傾斜路の勾配は、8 分の 1 を超えてはならない。
- (3) 住宅における居住のための居室には、採光のための窓その他の開口部を設け、その採光に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して 8 分の 1 以上としなければならない。
- (4) 居室の天井の高さは 2.1 メートル以上でなければならない、室の床面から測り、一室で天井の高さの異なる部分がある場合においては、その平均の高さによるものとする。
- (5) 劇場における客席からの出口の戸は、内開きとしてはならない。

〔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、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 共同住宅の避難階段から屋外に通ずる出口に設ける戸の施錠装置は、屋内から鍵を用いることなく解錠できるものとする場合には、当該戸の近くの見やすい場所にその解錠方法を表示しなくてよい。
- ロ 特定行政庁が特段の定めをしている場合を除き、6階建ての共同住宅の新築工事を行う場合において、2階の床及びこれを支持するはりに配置された鉄筋をコンクリートで覆う工事を終えたときは、中間検査を受けなければならない。
- ハ 準防火地域内にある共同住宅はその外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸、ドレンチャーその他火炎を遮る設備を設けなければならない。
- ニ 高さ2.2メートルの補強コンクリートブロック造の塀は、国土交通大臣が定める基準に従った構造方法によって構造耐力上安全であることが確かめられた場合を除き、その壁の厚さを10センチメートル以上としなければならない。
- ホ 建築主は、階数が3の木造の共同住宅を新築する場合において、特定行政庁が、安全上、防火上及び避難上支障がないと認めた場合には、検査済証の交付を受ける前においても、仮に、当該共同住宅を使用し、又は使用させることができる。

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

〔問題 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) 私道の変更又は廃止によって、その道路に接する敷地が法第 43 条第 1 項の規定又は同条第 3 項の規定に基づく条例の規定に抵触することとなっても、特定行政庁は、その私道の変更又は廃止を禁止することはできない。
- (2) 高架の工作物内に設ける建築物で特定行政庁が周囲の状況により交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては、建築物の高さの限度に関する法第 55 条の規定は適用されない。
- (3) 前面道路の幅員が 12 メートル未満である建築物の建蔽率は、当該前面道路の幅員のメートルの数値に、用途地域に応じた一定の数値を乗じたもの以下でなければならない。
- (4) 建築物の敷地が法第 52 条第 1 項及び第 2 項の規定による建築物の容積率に関する制限を受ける地域、地区又は区域の 2 以上にわたる場合においては、当該建築物の容積率は、当該建築物の敷地の過半が存する地域、地区又は区域内の建築物の容積率の限度以下でなければならない。
- (5) 第一種中高層住居専用地域の全部又は一部で地方公共団体の条例で指定する区域内にある高さが 7 メートルを超える建築物については、法第 56 条の 2 に規定する日影による中高層の建築物の高さの制限が適用される。

〔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、正しいものの組合せはどれか。

イ 法第3章の規定が適用されるに至った際現に建築物が建ち並んでいる幅員1.8メートル未満の道は、特定行政庁の指定により法第42条第1項の規定における道路とみなされるが、当該指定の際、特定行政庁は、あらかじめ建築審査会の同意を得なければならない。

ロ 法第59条の2第1項の規定により、その敷地内に政令で定める空地を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上である建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可した建築物については、その許可の範囲内において、法第53条の規定による建蔽率の限度を超えることができる。

ハ 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。この場合においては、あらかじめ、その指定に利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行わなければならない。

ニ 建築協定区域内における土地の所有者等（当該建築協定の効力が及ばない者を除く。）は、認可を受けた建築協定に係る建築協定区域、建築物に関する基準、有効期間、協定違反があった場合の措置又は建築協定区域隣接地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、これを特定行政庁に申請してその認可を受けなければならない。

ホ 床面積の合計が200平方メートルを超える自動車車庫（建築物に付属するもので政令で定めるもの又は都市計画として決定されたものを除く。）は、第二種住居地域内に建築することができない。

- (1) イとハ
- (2) イとホ
- (3) ロとハ
- (4) ロとニ
- (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。）上の第一種中高層住居専用地域における建築物の高さの制限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。

- ・ 第一種中高層住居専用地域においては、法第 55 条第 1 項の規定による建築物の高さの限度を定めることが（ イ ）。
- ・ 第一種中高層住居専用地域内の建築物については、原則として、法第 56 条第 1 項第 2 号の規定による隣地斜線制限は（ ロ ）。
- ・ 第一種中高層住居専用地域内の建築物については、原則として、法第 56 条第 1 項第 3 号の規定による北側斜線制限は（ ハ ）。

- | | | |
|--------------|------------|------------|
| (1) イ 「できる」 | ロ 「適用される」 | ハ 「適用される」 |
| (2) イ 「できる」 | ロ 「適用されない」 | ハ 「適用されない」 |
| (3) イ 「できない」 | ロ 「適用される」 | ハ 「適用されない」 |
| (4) イ 「できない」 | ロ 「適用される」 | ハ 「適用される」 |
| (5) イ 「できない」 | ロ 「適用されない」 | ハ 「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、誤っているものの組合せはどれか。

イ マンション建替組合（以下、この問において「組合」という。）は、組合の設立認可の申請の日から2月以内に、建物の区分所有等に関する法律第63条第5項に規定する建替えに参加しない旨を回答した区分所有者（その承継人を含み、その後に建替え合意者等となったものを除く。）に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。

ロ 組合は、施行マンションに関する権利又はその敷地利用権を有する者で、権利変換期日において当該権利を失い、かつ、当該権利に対応して、施行再建マンションに関する権利又はその敷地利用権を与えられない者に対し、その補償として、権利変換期日までに所定の方法により算定される補償金（利息を含む。）を支払わなければならない。

ハ 権利変換計画の変更についての総会の議決は、組合員の議決権及び持分割合の各5分の4以上で決する。

ニ 権利変換手続開始の登記があった後においては、当該登記に係る施行マンションの区分所有権若しくは敷地利用権を有する者（組合が施行するマンション建替事業にあっては、組合員に限る。）が権利を処分するときは、都道府県知事等の承認を得なければならない。

ホ 施行マンションとなるべきマンション又はその敷地について権利を有する者は、縦覧に供されたマンション建替事業の事業計画について意見があるときは、縦覧期間満了の日の翌日から起算して2週間を経過する日までに、都道府県知事等に意見書を提出することができる。

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

〔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) 区分建物が属する一棟の建物が新築された場合において当該区分建物の表題登記の申請をするときは、当該区分建物の所有者は、他の区分建物の所有者に代わって、当該他の区分建物についての表題登記を申請することができる。
- (2) 表題部所有者又はその持分についての変更の登記は、当該不動産について所有権の保存の登記をする前であっても、することができる。
- (3) 相互に接続している土地であっても、地目が相互に異なる場合には、合筆の登記をすることはできない。
- (4) 区分建物である建物を新築した場合において、その所有者について相続その他の一般承継があったときは、相続人その他の一般承継人も、被承継人を表題部所有者とする当該建物についての表題登記を申請することができる。
- (5) 建物の種類に変更があった場合には、表題部所有者又は所有権の登記名義人は、当該変更があった日から1月以内に、建物の種類に関する変更の登記を申請しなければならない。

〔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 登録住宅性能評価機関のほか、住宅を新築する建設工事の請負人は、注文者からの申請により、評価方法基準に従って当該住宅の性能を評価し、設計住宅性能評価書を交付することができる。
- ロ 新築住宅の建設工事の完了前に売買契約を締結した売主が、設計住宅性能評価書又はその写しを売買契約書に添付した場合においては、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新築住宅を引き渡すことを契約したものとみなされる。この規定は、売主が、売買契約書において反対の意思を表示しているときは適用されない。
- ハ 新築住宅の建設工事の請負契約においては、請負人は、住宅のうち構造耐力上主要な部分についてのみ担保の責任を負うこととされている。
- ニ 新築住宅の売買契約においては、売主が住宅の瑕疵について担保の責任を負うべき期間について、買主に引き渡した時から10年を超えて定めることはできない。
- ホ 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について、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一方のみから申請があった場合であっても、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) イとハ
- (3) ロとホ
- (4) ハとニ
- (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。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。

- (1) 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る宅地造成に関する工事の許可に、工事の施行に伴う災害を防止するため必要な条件を付することができる。
- (2) 都道府県知事は、宅地造成に伴い災害が生ずるおそれ大きい市街地又は市街地となろうとする土地の区域であって、宅地造成に関する工事について規制を行う必要があるものを、造成宅地防災区域として指定することができる。
- (3) 宅地造成工事規制区域において、高さが2メートルを超える擁壁の全部又は一部の除却の工事を行おうとする者は、その工事に着手する日の14日前まで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の宅地で、宅地造成に伴う災害の防止のため必要な擁壁が設置されておらず、これを放置すると宅地造成に伴う災害の発生のおそれ大きいと認められる場合、災害の防止のため必要であり、かつ、土地利用の状況からみて相当であると認められる限度において、当該宅地の所有者に対して、相当の猶予期限を付けて、擁壁の設置を命ずることができる。
- (5) 造成宅地防災区域内の宅地に擁壁を設置し、造成宅地防災区域の指定の事由がなくなつたと認められる場合、造成宅地防災区域の指定は解除される。

〔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) 宅地建物取引業者は、自己の所有に属しない宅地又は建物であっても、当該宅地又は建物を取得する予約の契約であって、効力の発生が条件に係るものを締結しているときは、自ら売主となる売買契約を締結することができる。
- (2) 媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、当該媒介契約の目的物である宅地又は建物の売買又は交換の申込みがあったときは、その申込みがあった日から起算して8日を経過するときまでに、その旨を依頼者に報告しなければならない。
- (3) 宅地建物取引業者は、自ら所有する建物に係る貸借の契約を締結する場合、契約の相手方に対して、当該貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、法35条の重要事項書面を交付して説明をさせなければならない。
- (4) 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。
- (5) 宅地建物取引業者は、その媒介により既存の建物の売買契約が成立したときは、当該契約の各当事者に対して、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項を記載した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。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 法は、事業参加者の利益の保護を図るとともに、不動産特定共同事業の健全な発達に寄与することを目的とするが、法において「事業参加者」とは、不動産特定共同事業契約の当事者であり、当該契約に基づき不動産特定共同事業を営む者を含む。
- (2) 当事者の一方が相手方の行う不動産取引のため出資を行い、相手方がその出資された財産により不動産取引を営み、当該不動産取引から生ずる利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」に該当する。
- (3) 外国の法令に基づく契約は「不動産特定共同事業契約」に該当することなく、また、不動産特定共同事業契約の予約は「不動産特定共同事業契約」に該当しないため、それぞれ法の適用を受けることはない。
- (4) 特例事業者の委託を受けて、当該特例事業者が当事者である不動産特定共同事業契約の締結の代理又は媒介をする行為のみを業として行うことは、「不動産特定共同事業」に該当しない。
- (5) 特例事業においては、不動産特定共同事業契約に基づき営まれる不動産取引に係る業務を、法の規定に基づく登録を受けた「小規模不動産特定共同事業者」に委託することはできない。

〔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2,000平方メートル以上の特別特定建築物を新築するときで、当該特別特定建築物に不特定多数の者が利用し、又は主として高齢者、障害者等が利用する駐車場を設ける場合には、車椅子使用者が円滑に利用することができる駐車施設を3以上設けなければならない。

ロ 床面積の合計が2,000平方メートル以上の特別特定建築物に案内所を設ける場合には、当該特別特定建築物内の移動等円滑化の措置がとられたエレベーターの配置を点字等により視覚障害者に示すための設備を設ける必要はない。

ハ 建築主等が特定建築物の建築をしようとするときは、床面積の合計が2,000平方メートル以上の場合のみ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。

ニ 床面積の合計が2,000平方メートル以上の特別特定建築物の不特定多数の者が利用し、又は主として高齢者、障害者等が利用する階段は、踊場を除き、手すりを設けなければならない。

ホ 建築主等は、床面積の合計が2,000平方メートル以上の特別特定建築物について、500平方メートルの増築をしようとするときは、条例で定められる場合を除き、当該特別特定建築物を建築物移動等円滑化基準に適合させる必要はない。

- (1) イとロ
- (2) イとハ
- (3) ロとホ
- (4) ハとニ
- (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、収用又は使用の手続を保留した土地について、その手続を開始しようとするときは、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日から 3 年以内に、都道府県知事に、収用又は使用の手続を開始する旨を申し立てなければならない。

ロ 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後、起業者が土地調書及び物件調書を作成する場合において、土地所有者及び関係人のうち、その記載事項が真実でない旨の異議を有する者は、署名押印をしてはいけない。

ハ 起業者、土地所有者及び関係人は、委員として収用委員会の会議若しくは審理に加わり、又は議決することができないが、これらの者の配偶者及び親族は、委員として収用委員会の会議若しくは審理に加わり、又は議決することができる。

ニ 土地所有者又は関係人が、起業者の所有する特定の土地を指定して法第 82 条第 1 項の規定による替地による補償の要求をした場合において、収用委員会は、その要求が相当であり、かつ、替地の譲渡が起業者の事業又は業務の執行に支障を及ぼさないと認めるときは、権利取得裁決において替地による損失の補償の裁決をすることができる。

ホ 起業者は、補償金等を受けるべき者がその受領を拒んだときのみ、補償金等を供託することができる。

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

〔問題 29〕 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) 土壤汚染対策法において「特定有害物質」とは、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の物質（放射性物質を除く。）であって、それが土壤に含まれることに起因して人の健康に係る被害を生ずるおそれがあるものとして政令で定めるものをいう。
- (2) 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、一定の場合を除き、当該土地の土壤の特定有害物質による汚染の状況について、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。
- (3) 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、当該土地が特定有害物質によって汚染されているおそれがあるものとして一定の基準に該当する場合は、当該土地の売買契約を締結する日の 30 日前までに、当該土地の場所及び売買予定日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。
- (4) 形質変更時要届出区域は、土壤汚染状況調査の結果、その土地の土壤の特定有害物質による汚染状態が一定の基準に適合しないものの、当該汚染による人の健康に係る被害が生ずるおそれがないと認められるため、当該汚染の除去等の措置を講ずることが不要な区域である。
- (5) 土地の所有者等は、土地の土壤の特定有害物質による汚染の状況について自主的に調査した結果、汚染状態が一定の基準に適合しないと思料するときは、都道府県知事に対し、当該土地の区域について要措置区域又は形質変更時要届出区域の指定をすることを申請することができる。

〔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 埋蔵文化財について、その調査のため土地を発掘しようとする者は、一定の場合を除き、文部科学省令の定める事項を記載した書面をもって、あらかじめ、文部科学大臣の許可を受けなければならない。
- ロ 土木工事その他埋蔵文化財の調査以外の目的で、周知の埋蔵文化財包蔵地を発掘しようとする場合において、埋蔵文化財の保護上特に必要があると認めるときは、文化庁長官は、当該発掘に関し、当該発掘前における埋蔵文化財の記録の作成のための発掘調査の実施その他の必要な事項を指示することができる。
- ハ 文化庁長官は、土地の所有者又は占有者から遺跡の発見に関する届出があった場合において、当該届出に係る遺跡が重要なものであり、かつ、その保護のため調査を行う必要があると認めるときは、その土地の所有者又は占有者に対し、期間及び区域を定めて、その現状を変更することとなるような行為の停止又は禁止を命ずることができる。ただし、その期間は、3月を超えることができない。
- ニ 地方公共団体は、文化庁長官が発掘を施行するものを除き、埋蔵文化財について調査する必要があると認めるときは、文化庁長官の許可を受けて、埋蔵文化財を包蔵すると認められる土地の発掘を施行することができる。
- ホ 史跡名勝天然記念物の指定前において緊急の必要があると認めるときは、文部科学大臣は、史跡名勝天然記念物の仮指定を行うことができる。

- (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 国定公園は、都道府県知事が、中央環境審議会の意見を聴き、区域を定めて指定する。
- ロ 国立公園の特別地域（特別保護地区を除く。）内においては、屋根の色彩を変更することは、環境大臣の許可を受けなければ、してはならない。
- ハ 都道府県立自然公園の区域は国立公園又は国定公園の区域に含まれることがある。
- ニ 環境大臣は国立公園について、当該公園の風景を保護するために必要があると認めるときは、普通地域内において届出を要する行為をしようとする者又はした者に対して、その風景を保護するために必要な限度において、当該行為を禁止し、若しくは制限し、又は必要な措置を執るべき旨を命ずることができる。
- ホ 自然公園法の目的は優れた自然の風景地を保護するとともに、その利用の増進を図ることであり、生物の多様性の確保に寄与することを目的にしていない。

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

〔問題 32〕 農地法（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 農地又は採草放牧地の権利移動に係る法第3条の許可権者は、いかなる場合でも市町村長である。
- ロ 遺産の分割により農地の所有権を取得する場合には、法第3条の許可を受ける必要はない。
- ハ 農地の転用に係る法第4条の許可権者は、いかなる場合でも都道府県知事である。
- ニ 採草放牧地を農地にするために、当該採草放牧地の所有権を取得する場合、法第5条の許可を受ける必要がある。
- ホ 農地又は採草放牧地の賃貸借の当事者は、原則として、都道府県知事の許可を受けなければ、賃貸借の解除をし、解約の申入れをし、合意による解約をし、又は賃貸借の更新をしない旨の通知をしてはならない。

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

〔問題 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 道路管理者以外の者は、道路の維持で政令で定める軽易なものに限り、道路管理者の承認を受けずに行うことができる。
- ロ 道路管理者は、道路に関する工事のためやむを得ないと認められる場合に限り、区間を定めて、道路の通行を禁止し、又は制限することができる。
- ハ 道路を構成する敷地、支壁その他の物件については、私権を行使することができないが、所有権を移転し、又は抵当権を設定し、若しくは移転することはできる。
- ニ 道路管理者は、指定した沿道区域の区域内にある土地、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おいては、その損害又は危険を防止するための施設の設置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じなければならない。
- ホ 道路管理者は、他の工事又は他の行為により必要を生じた道路に関する工事又は道路の維持の費用について、他の工事又は他の行為につき費用を負担する者にその半分为限度として、負担させるものとする。

- (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) 不動産及びその従物は国有財産に含まれるが、地上権、地役権、特許権は国有財産に含まれない。
- (2) 行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度において、相手方及びその相手方の使用用途に制限なく、貸し付け、又は私権を設定することができる。
- (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、信託し、又は私権を設定することができ、特別の法律の定めがなくとも出資の目的とすることができる。
- (4) 普通財産は、土地又は土地の定着物若しくは堅固な建物に限り、それぞれ土地又は土地の定着物若しくは堅固な建物と交換することができる。ただし、価額の差額が、その高価なものの価額の4分の1を超えるときは、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ため必要があるときでなければ交換することができない。
- (5) 普通財産の売払い又は譲与をする場合、原則として、当該財産を所管する各省各庁の長は、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指定しなければならない。

〔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、等価交換により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、その者がその取得した固定資産をその交換をした時における価額に相当する金額により取得したものとみなされる。
- 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の譲渡をして、その譲渡に係る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、ないものとみなされる。
- ハ 居住者が包括遺贈のうち限定承認に係る遺贈により取得した譲渡所得の基因となる資産を譲渡した場合の譲渡所得の金額の計算については、その者が引き続きその資産を所有していたものとみなされる。
- ニ 不動産賃貸業を営む居住者が、その者の主として保養の用に供している家屋を譲渡した場合には、その譲渡による所得は、不動産所得に係る収入金額とされる。
- ホ 不動産販売業を営む居住者が、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譲渡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) 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 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交換の相手方の所有期間についての定めはない。
- ロ 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。
- ハ 自社所有の工場用建物と相手方所有の事務所用建物との交換を行い、その交換により取得した建物を事務所用として使用した場合、他の要件を満たしていれば、この制度の対象となる。
- ニ 譲渡資産又は取得資産である建物に附属する設備は、この制度の対象となる資産に含まれない。
- 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ても、この制度の対象とならない。

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

〔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に限られる。
- ロ 譲渡資産である土地の譲渡の日を含む事業年度において、買換資産である土地の取得をし、かつ、その取得の日から 1 年以内に、その買換資産である土地を対象地域内にある事業の用に供した場合又は供する見込みである場合に限り、この制度の適用を受けることができる。
- ハ 譲渡資産である建物の譲渡対価の額が 400 万円、当該建物の譲渡直前の帳簿価額が 300 万円、買換資産である土地の取得価額が 500 万円の場合、この制度による圧縮基礎取得価額は 400 万円である。
- ニ この制度の適用対象となる譲渡資産には、棚卸資産である建物が含まれる。
- ホ 贈与又は出資による資産の譲渡は、この制度の適用対象とならない。

- (1) イとロ
- (2) イとホ
- (3) ロとニ
- (4) ハとニ
- (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) 固定資産税の賦課期日は、市町村の条例で定めることとされている。
- (2) 市町村長は、災害その他特別の事情がある場合を除き、評価調書を受理した場合においては、これに基づいて固定資産の価格等を毎年1月1日までに決定しなければならない。
- (3) 固定資産税の標準税率は、100分の3である。
- (4) 固定資産課税台帳に登録された価格に関する不服を審査決定するために、総務省に、固定資産評価審査委員会が設置されている。
- (5) 市町村は、固定資産の状況及び固定資産税の課税標準である固定資産の価格を明らかにするため、固定資産課税台帳を備えなければならない。

〔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) 贈与税の配偶者控除の適用を受けることができる居住用不動産は、日本国内（相続税法の施行地をいう。）に所在するものに限られる。
- (2) 相続時精算課税に係る特定贈与者に相続が開始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相続開始時における価額が算入される。
- (3) 配偶者からの贈与により財産を取得した場合、当該贈与財産について相続時精算課税の選択をすることができる。
- (4) 納付すべき贈与税額を金銭で納付することが困難である場合、その納付を困難とする金額を限度として、贈与により取得した財産をもって物納に充てることができる。
- (5) 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、4,200万円となる。

〔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、正しいものの組合せはどれか。

イ 委託者指図型投資信託の受益者は、投資信託委託会社に対し、当該受益者に係る投資信託財産に関する帳簿書類の閲覧又は謄写を請求することができない。

ロ 投資信託委託会社は、投資信託約款を変更する前に、内閣総理大臣に届け出る必要はないが、変更後には届け出なければならない。

ハ 登録投資法人が投資の対象とする資産に不動産が含まれる場合、資産運用会社は、宅地建物取引業の免許を受けている金融商品取引業者でなければならない。

ニ 資産運用会社は、投資法人の委託を受けてその資産の運用を行う場合において、当該投資法人から委託された資産の運用に係る権限の全部を他の者に対し、再委託してはならない。

ホ 資産運用会社が、登録投資法人と締結した資産の運用に係る委託契約を解約する場合、当該登録投資法人の同意を得る必要はない。

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