

令和5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 4 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 土地基本法は、土地についての基本理念や、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、土地の取引及び投資の促進を通じ、地価の上昇に関する施策を総合的に推進し、国民経済の成長発展を図ることを目的とする。
- ロ 国及び地方公共団体は、適正かつ合理的な土地の利用及び管理を図るため、人口及び産業の将来の見通し、土地の利用及び管理の動向その他の諸条件の変化を勘案し、必要な土地の利用及び管理に適する計画を策定するものとされている。
- ハ 土地所有者等は、土地についての基本理念にのっとり、土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を有し、その所有する土地に関する登記手続その他の権利関係及び当該土地の所有権の境界の明確化の措置を10年ごとに講じなければならないものとされている。
- ニ 土地の価値が社会的経済的条件の変化により増加する場合には、土地所有者等に対し、その価値の増加に伴う利益に応じて適切な負担が求められるものとされている。
- ホ 事業者が、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かった場合には、罰則が適用されるものとされている。

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

〔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、誤っているものはどれか。

- (1) 不動産鑑定士が、不動産鑑定士の名称を用いて、不動産の取引若しくは投資に関する相談に応じることを業として行った場合において、故意に、著しく不当な行為を行ったときは、不動産鑑定士の登録を消除されることがある。
- (2) 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、業務禁止処分をしようとするときは、行政手続法に規定する聴聞を行い、かつ、土地鑑定委員会の意見をきかなければならない。
- (3) 国土交通大臣又は都道府県知事は、その登録を受けた不動産鑑定業者の業務に従事する不動産鑑定士が、不当な鑑定評価等を行い、処分を受けた場合において、その不動産鑑定業者の責めに帰すべき理由があるときは、土地鑑定委員会の意見を聴取した上でなければ、その不動産鑑定業者に対し業務停止命令を出すことができない。
- (4) 不動産鑑定士が、故意に、不当な鑑定評価等を行ったため、登録消除の処分を受けた場合には、処分の日から3年を経過しなければ、不動産鑑定士の登録を受けることができない。
- (5) 森林を農地とするための取引価格を評価する行為は、この法律にいう不動産の鑑定評価に含まれないものとされている。

〔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、正しいものの組合せはどれか。

- イ 不動産鑑定士は、良心に従い、誠実に鑑定評価等業務を行うとともに、不動産鑑定士の信用を傷つけるような行為をしてはならない。
- ロ 不動産鑑定士試験に合格した者で、実務修習を修了し都道府県知事の確認を受け、国土交通省に備える不動産鑑定士名簿に氏名等の登録を受けた者は、不動産鑑定士となる。
- ハ 不動産鑑定業者の登録を受けようとする者のうち、二以上の都道府県に事務所を設けて不動産鑑定業を営む者にあつては、その事務所の所在地を管轄する都道府県知事を経由して、国土交通大臣に登録申請しなければならない。
- ニ 不動産鑑定士が心身の故障により業務を適正に行うことができなくなったときは、本人又はその法定代理人若しくは同居の親族は、その日から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 不動産鑑定士は、住所の変更につき、その事実が発生してから30日以内に、変更の登録を国土交通大臣に申請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) ニとホ

〔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) この法律における「公示区域」とは、都市計画法第4条第2項に規定する都市計画区域のみをいう。
- (2) 標準地の鑑定評価を行った不動産鑑定士は、いかなる理由があっても、その鑑定評価に際して知ることのできた秘密を漏らしてはならない。
- (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を勘案してはならない。
- (4) 土地鑑定委員会の命を受けた者が、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調査を行おうとするときは、立ち入ろうとする日の3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。
- (5) 土地鑑定委員会が行う標準地の価格等の公示には、標準地の周辺の土地の利用の現況についての事項は含まれない。

〔問題 5〕 国土利用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) Aが都市計画法第4条第2項に規定する都市計画区域外に所在する13,000平方メートルの土地をBに売却する場合、Bは、契約締結日から2週間以内に、都道府県知事に対して国土利用計画法第23条第1項に規定する届出（以下この間において「事後届出」という。）をしなければならない。
- (2) 所有している事後届出に係る土地が遊休土地である通知を受けた者は、その通知があった日から起算して6週間以内に、その通知に係る遊休土地の利用又は処分に関する計画を、都道府県知事に届け出なければならない。
- (3) Cは、注視区域に指定された、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土地（1,000平方メートル）について、Dに売却した。この場合、Dは所定の事項について、あらかじめ、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、事後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、地域の適正かつ合理的な土地利用を図るため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、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。
- (5) 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、期間を定めて、監視区域として指定することができる。

〔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) 市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とされている。
- (2) 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされている。
- (3) 準都市計画区域は、おおむね30年以内に計画的に市街化を図るべき区域とされている。
- (4) 準都市計画区域の全部又は一部について都市計画区域が指定されたときは、当該準都市計画区域は廃止され、又は当該都市計画区域と重複する区域以外の区域に変更されたものとみなされる。
- (5) 都市計画区域は、二以上の都府県の区域にわたって指定することができる。

〔問題 7〕 都市計画法に関する次の記述のうち、都市計画に再開発等促進区を定めることができる土地の区域の条件として誤っているものはどれか。

- (1) 現に土地の利用状況が著しく変化しつつあり、又は著しく変化することが確実であると見込まれる土地の区域であること。
- (2) 土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、適正な配置及び規模の公共施設を整備する必要がある土地の区域であること。
- (3) 区域内の土地の高度利用を図ることが、当該都市の機能の増進に貢献することとなる土地の区域であること。
- (4) 区域内において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ことが、当該都市の機能の増進に貢献することとなる土地の区域であること。
- (5) 用途地域が定められている土地の区域であること。

〔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 第一種住居地域は、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。
- ロ 第二種住居地域は、中高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。
- ハ 準工業地域は、主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域とされている。
- ニ 特別用途地区については、用途地域が定められている地区に定めることはできない。
- ホ 遊休土地転換利用促進地区は、市街化調整区域内にある土地について定めることができない。

- (1) イとロ
- (2) ロとハ
- (3) ハとニ
- (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、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) 国が行う開発行為については、当該国の機関と都道府県知事との協議が成立することをもって、都道府県知事の開発許可があったものとみなされる。
- (2) 開発許可を受けた者は、当該開発行為に関する工事を完了したときは、都道府県知事に届け出なければならない。都道府県知事は、当該届出があったときは、当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査をしなければならない。
- (3) 自己の居住の用に供する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、開発区域内に特定都市河川浸水被害対策法に規定する浸水被害防止区域内の土地を含んでいるとき、都道府県知事は開発許可をしてはならない。
- (4) 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、建築物の建蔽率に関する制限を定めることができる。
- (5) 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、仮設建築物の新築を行う場合は、都道府県知事の許可を受ける必要がない。

〔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、開発許可を受ける必要がある開発行為の組合せとして正しいものはどれか。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 市街化区域内において、土地区画整理事業の施行として行う 8,000 平方メートルの開発行為
- ロ 市街化調整区域内において、畜舎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
- ハ 市街化区域内において、旅館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
- ニ 市街化区域と区域区分が定められていない都市計画区域の 2 つの区域にわたる土地において、ショッピングモールの建築の用に供する目的で行われる開発行為で、その土地の面積が、市街化区域においては 800 平方メートル、区域区分が定められていない都市計画区域においては 2,600 平方メートルであるもの
- ホ 準都市計画区域において、廃棄物の処理及び清掃に関する法律によるごみ処理施設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

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

〔問題 11〕 土地区画整理法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 事業計画の決定に先立って設立された土地区画整理組合は、事業計画の案を作成した際には、必要に応じ、説明会の開催その他組合員に当該事業計画の案を周知させるため必要な措置を講じることができる。
- (2) 土地区画整理法上、「宅地」とは、公共施設の用に供されている国又は地方公共団体の所有する土地以外の土地であって住宅の用に供されるものをいう。
- (3) 土地区画整理組合は、換地処分をした場合においては、その旨を公告しなければならない。
- (4) 換地処分の公告があった場合においては、換地計画において定められた換地は、その公告があった日から従前の宅地とみなされる。
- (5) 個人施行者が施行する土地区画整理事業の施行地区内において、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、換地処分の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。

〔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、従前の宅地に存する建築物等を移転し、又は除却することが必要となったときは、これらの建築物等を移転し、又は除却することができる。
- ロ 施行者は、換地計画に係る区域内の宅地の借地権者の申出があった場合においては、その宅地の全部又は一部について、換地計画において換地を定めないうで、施行者が処分する権限を有する建築物の一部及びその建築物の存する土地の共有持分を与えるように定めることができる。
- ハ 土地区画整理組合は、仮換地を指定しようとする場合においては、あらかじめ、その指定について、総会若しくはその部会又は総代会の同意を得なければならない。
- ニ 施行者は、仮換地を指定した場合において、その仮換地について使用又は収益を開始することができる日を、その仮換地の指定の効力発生の日と別に定めることはできない。
- ホ 仮換地を指定した場合において、その処分により使用し、又は収益することができる者のなくなった従前の宅地については、当該処分により当該宅地を使用し、又は収益することができる者のなくなった時から換地処分の公告がある日までは、当該宅地が所在する市町村がこれを管理するものとする。

- (1) イとロ
- (2) イとハ
- (3) ロとハ
- (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。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 総会に代わってその権限を行なわせるために総代会を設けることができるのは、組合員の数
が100人を超える組合の場合である。
- (2) 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。
- (3) 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の宅地について所有権又は借地権
が数人の共有に属するときは、原則として、その数人がそれぞれ1人ずつ組合員となる。
- (4) 組合が施行する第一種市街地再開発事業に関係のある土地若しくはその土地に定着する物件
について権利を有する者又は参加組合員は、縦覧に供された事業計画（都市計画に定められた
事項を除く。）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、都道府県知事に意見書を提出することができる。
- (5) 総会における組合の解散の決議は、総組合員の半数以上が出席した上で、出席者の議決権の
過半数で決する。

〔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 第二種市街地再開発事業の施行地区内の宅地の所有者、その宅地について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、施行者に対し、その者が施行者から払渡しを受けることとなる当該宅地、借地権又は建築物の対償に代えて、建築施設の部分の譲受けを希望する旨の申出をすることができる。

ロ 施行者は施設建築物の建築を他の者に行わせることができない。

ハ 地方公共団体は、第二種市街地再開発事業を施行することができるが、再開発会社は、第二種市街地再開発事業を施行することができない。

ニ 市街地再開発組合を設立するには、第一種市街地再開発事業の施行区域内の宅地について所有権又は借地権を有する者が、最低でも7人以上共同して、定款及び事業計画（事業計画の決定に先立って組合を設立する必要がある場合にあつては、事業基本方針）を定め、都道府県知事の認可を受けることが必要である。

ホ 施行者は、市街地再開発事業の施行に関し書類を送付する場合において、送付を受けるべき者がその書類の受領を拒んだときは、その書類の内容を公告することをもって書類の送付に代えることができる。

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

〔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 国は、市民緑地契約に基づき地方公共団体が行う市民緑地内の緑地の保全に関連して必要とされる施設の整備に要する費用については、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、その全部又は一部を補助しなければならない。
- ロ 市町村長による市民緑地設置管理計画の認定に際しては、市民緑地を設置する土地等の区域の周辺の地域において、良好な都市環境の形成に必要な緑地が不足していることが認定の要件とされている。
- ハ 都市計画区域又は準都市計画区域内の緑地で、無秩序な市街地化の防止又は公害若しくは災害の防止のため適正に保全する必要がある相当規模の土地の区域については、都市計画に緑地保全地域を定めることができる。
- ニ 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。
- ホ 市町村は、歴史的風致維持向上地区整備計画において建築物の緑化率の最低限度が定められている区域内において、当該計画の内容として定められた建築物の緑化率の最低限度を、条例で、建築物の新築又は増築及び当該新築又は増築をした建築物の維持保全に関する制限として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 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) 建築基準法上の「建築物」とは、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの等をいい、地下の工作物内に設ける店舗が「建築物」に該当することはない。
- (2) 地方公共団体は、条例で、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定し、災害防止上必要な建築物の建築に関する制限を定めることができる。
- (3) 床面積の合計が500平方メートルの劇場の全てを映画館の用途に変更する場合、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る必要はない。
- (4) 建築物ががけ崩れ等による被害を受けるおそれのある場合においては、擁壁の設置その他安全上適当な措置を講じなければならない。
- (5) 高さ35メートルの建築物で、高さが31メートルを超える部分の各階の床面積の合計が400平方メートルのものについては、非常用の昇降機を設ける必要はない。

〔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、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、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 共同住宅の住戸や病院の病室には、非常用の照明装置を設ける必要はない。

ロ 倉庫の用途に供する建築物で、その床面積の合計が2,000平方メートルであるものは耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。

ハ 石綿をあらかじめ添加した建築材料を使用することは認められない。

ニ 高さが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を除き、有効に避雷設備を設けなければならない。

ホ 建築基準法上の「耐火構造」とは、建築物の外壁又は軒裏の構造のうち、建築物の周囲において発生する通常の火災による延焼を抑制するために当該外壁又は軒裏に必要とされる性能が一定の基準に適合する鉄網モルタル塗、しっくい塗その他の構造で、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものをいう。

- (1) イとハ
- (2) イとホ
- (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、誤っているものはどれか。

- (1) 特別用途地区内においては、法第 48 条第 1 項から第 13 項までに定めるものを除くほか、地方公共団体は、その地区の指定の目的のためにする建築物の建築の制限又は禁止に関して必要な規定を、国土交通大臣の承認を得て、条例で定めることができる。
- (2) 都市計画において建蔽率の上限が 10 分の 8 であると定められた第一種住居地域内の耐火建築物については、当該建築物が防火地域内に存在する場合、建蔽率の上限の規定が適用されない。
- (3) 建築協定区域内の土地の所有者等（当該建築協定の効力が及ばない者を除く。）は、法第 73 条第 1 項の規定による認可を受けた建築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、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。
- (4) 第一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の限度を定める場合においては、その限度は 1.5 メートル又は 1 メートルとする。
- (5) 法第 52 条第 1 項に規定する延べ面積（建築物の容積率の最低限度に関する規制に係る当該容積率の算定の基礎となる延べ面積を除く。）には、一定の範囲において、専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分の床面積を算入しない。

〔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) 法第 52 条第 1 項各号に定める容積率の最高限度に関して、用途地域の指定のない区域内の建築物に係る容積率の最高限度は、同項第 8 号に定める数値のうち、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建築審査会の同意を得て定められる。
- (2) 第一種中高層住居専用地域では、病院を建築することができる。
- (3) 地盤面下に設ける建築物は、建築審査会の同意がなければ、道路内に、又は道路に突き出して建築してはならない。
- (4) 田園住居地域内においては、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できない。
- (5) 高度地区内においては、建築物の容積率及び建蔽率並びに建築物の建築面積（同一敷地内に 2 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）は、原則として、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 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。）における道路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。

- ・ 法第42条第1項によれば、法上の「道路」とは、同項各号のいずれかに該当する幅員4メートル以上のものをいう。ただし、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（イ）指定する区域内においては、6メートル以上のものをいう。
- ・ 建築物の敷地は、原則として、道路に2メートル以上接しなければならない。地方公共団体は、その敷地が袋路状道路（その一端のみが他の道路に接続したものをいう。）にのみ接する建築物で、（ロ）が150平方メートルを超えるもの（一戸建ての住宅を除く。）については、条例で、その敷地が接しなければならない道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さ等に関して必要な制限を付加することができる。この場合、地方公共団体は、あらかじめ、国土交通大臣の承認を得る（ハ）。

- | | | |
|------------------------|--------|---------|
| (1) イ：建築審査会の同意を得て | ロ：建築面積 | ハ：必要はない |
| (2) イ：建築審査会の同意を得て | ロ：建築面積 | ハ：必要がある |
| (3) イ：都道府県都市計画審議会の議を経て | ロ：建築面積 | ハ：必要はない |
| (4) イ：都道府県都市計画審議会の議を経て | ロ：延べ面積 | ハ：必要がある |
| (5) イ：都道府県都市計画審議会の議を経て | ロ：延べ面積 | ハ：必要はない |

〔問題 21〕 マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づくマンション建替事業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 建替え合意者は、マンション建替組合（以下この問において「組合」という。）設立の認可を都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長）に申請しようとする場合には、建替え合意者の4分の3以上の同意（同意した者の議決権の合計が、建替え合意者の議決権の合計の4分の3以上となる場合に限る。）を得なければならない。
- ロ 組合において、権利変換計画について総会の議決があったときは、当該議決に賛成しなかった組合員は、当該議決があった日から2月以内に、組合に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で買い取るべきことを請求しなければならない。
- ハ 組合において、権利変換計画の認可を申請しようとする場合、施行マンションの借家権を有する者の同意を得られないときは、その同意を得られない理由及び同意を得られない者の権利に関し、損害を与えないようにするための措置を記載した書面を添えた場合には、借家権を有する者の同意を要しない。
- ニ 施行マンションの敷地に隣接する土地を合わせて施行再建マンションの敷地とする場合は、当該土地の所有者は、施行マンションの建替え合意者又は定款に定められた参加組合員でなくともマンション建替組合の組合員となる。
- ホ 施行者は、先取特権、質権若しくは抵当権又は仮登記若しくは買戻しの特約の登記に係る権利の目的物について補償金を支払うときは、これらの権利者の全てから供託しなくてもよい旨の申出があったときを除き、その補償金を供託しなければならない。

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

〔問題 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) 仮登記は、仮登記の登記義務者の承諾があるときは、当該仮登記の登記権利者が単独で申請することができる。
- (2) 登記名義人の氏名若しくは名称又は住所についての更正の登記は、登記名義人が単独で申請することができる。
- (3) 所有権を有することが確定判決によって確認された者は、所有権の保存の登記を申請することができる。
- (4) 地役権の設定の登記は、要役地に所有権の登記がないときは、することができない。
- (5) 表示に関する登記を申請する場合には、申請人は、その申請情報と併せて登記原因を証する情報を提供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、誤っているものの組合せはどれか。

- イ 住宅の建設工事の請負人が、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。この規定は、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ときは適用されない。
- ロ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律第5条第1項から第7項までの規定による認定の申請（同法第8条第1項の規定による変更の認定の申請を含む。）をする者は、あらかじめ、登録住宅性能評価機関に対し、認定の申請に係る住宅の構造及び設備が長期使用構造等であることの確認を行うことを求めることができる。
- ハ 住宅の売買契約に関する紛争について、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は指定住宅紛争処理機関による紛争のあっせん、調停及び仲裁を受けることができる。
- ニ 調停に係る紛争について調停による解決の見込みがないことを理由に指定住宅紛争処理機関により当該調停が打ち切られた場合において、当該調停の申請をした当該紛争の当事者がその旨の通知を受けた日から1年以内に当該調停の目的となった請求について訴えを提起したときは、時効の完成猶予に関しては、当該調停の申請の時に、訴えの提起があったものとみなす。
- ホ 新築住宅の売買契約においては、売主は、買主に引き渡した時から30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。

- (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) 宅地建物取引業者は、宅地建物取引業者を相手方として自ら建物の売買契約を締結する場合、法第 35 条の重要事項説明書を交付する必要はない。
- (2) 宅地建物取引業者が、宅地建物取引業者ではない買主と自ら建物の売買契約を締結する場合、当該買主の同意があれば、債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う違約金を、代金の額の 10 分の 2 を超えて定めることができる。
- (3) 宅地建物取引業者がその業務に関して行う広告のうち、テレビやインターネットを利用して行うものは、新聞の折り込みチラシや配布用のチラシと異なり、法第 32 条に規定する誇大広告等の禁止の対象とならない。
- (4) 法第 35 条の重要事項の説明を行う宅地建物取引士は、事務所等に置かれる専任の宅地建物取引士である必要はない。
- (5) 宅地建物取引業者が、宅地建物取引業者ではない買主と自ら建物の売買契約を締結する場合、当該買主は、いかなる場所で買受けの申込みを行っていても、申込みの撤回等を行うことができる旨等を書面で告げられた日から起算して 8 日を経過しない間は、書面により、当該買受けの申込みの撤回又は当該売買契約の解除を行うことができる。

〔問題 25〕 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 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、又はその賃貸の委任をし、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ない。

ロ 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に基づき営まれる不動産の売買、交換又は賃貸借に係る業務を行う行為は「不動産特定共同事業」に該当する。

ハ 「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る。

ニ 「特例事業」を行うに当たっては、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を業として行う不動産特定共同事業者に、不動産特定共同事業契約の締結の勧誘の業務を委託する必要がある。

ホ 「適格特例投資家限定事業」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を業として行うものであって、法に定める登録を行った「適格特例投資家」のみを相手方又は事業参加者とするものをいう。

- (1) イとニ
- (2) イとホ
- (3) ロとハ
- (4) ロとニ
- (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（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。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) 床面積の合計が2,500平方メートルで、客室の総数が60の旅館を新築しようとするときは、車いす使用者が円滑に利用できる客室を設ける必要はない。
- (2) 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を建築しようとするときは、階段に併設する不特定かつ多数の者が利用する傾斜路には、必ず手すりを設けなければならない。
- (3) 建築主等は、床面積の合計が2,500平方メートルである共同住宅について、その一部をホテルに用途変更しようとする場合において、当該用途変更に係る部分の床面積の合計が2,200平方メートルであるときは、当該建築物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。
- (4) 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百貨店（国、都道府県又は建築主事を置く市町村の百貨店を除く。）が当該義務に違反している事実があると認めるときは、その建築主等に対し、違反を是正するために必要な措置をとるべきことを命ずることができる。
- (5) 所管行政庁は、特定建築物の建築等及び維持保全の計画の認定を受けた者が、当該維持保全の計画に従って認定特定建築物の維持保全を行っていないと認めるときは、直ちに当該認定を取り消すことができる。

〔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 土地を収用し、又は使用することができる公共の利益となる事業は、法第3条の各号のいずれかに該当するものか、土地を収用し、又は使用する必要があるものとして政令で定めるものに関する事業でなければならない。

ロ 都道府県知事が事業認定申請書を受理した日から、3月を経過しても事業の認定に関する処分を行わないときは、起業者は国土交通大臣に対して事業の認定を申請することができ、この場合、国土交通大臣は自ら事業の認定に関する処分を行わなければならない。

ハ 土地所有者が自己の権利に係る土地について、起業者に対し使用の裁決の申請をすべき旨の請求を行い、これを起業者が受けた日から法に定められた期間内に使用の裁決の申請をしなかった場合においては、収用委員会は権利取得裁決において、起業者が土地所有者に対し、裁決の申請を怠った期間の日数に応じて算定した過怠金を支払うべき旨の裁決をしなければならない。

ニ 同一の土地所有者に属する一団の土地の一部を使用する場合において、当該土地を使用する事業の施行によって残地の価格が増加し、その他残地に利益が生ずることがあっても、その利益を使用によって生ずる損失と相殺してはならない。

ホ いわゆる残地収用の請求がされた土地に関する所有権以外の権利に対する補償金の額は、近傍類地の取引価格等を考慮して算定した事業の認定の告示の時における相当な価格に、権利取得裁決の時までの物価の変動に応ずる修正率を乗じて得た額とする。

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

〔問題 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) 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ほかに、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を調製し、保管しなければならない。
- (2) 都道府県知事は、形質変更時要届出区域内における土地の形質の変更の届出を受けた場合において、その施行方法が基準に適合しないと認めるときは、その届出を受けた日から14日以内に限り、その計画の変更を命ずることができる。
- (3) 都道府県知事は、有害物質使用特定施設の使用の廃止の届出を受けた場合、当該有害物質使用特定施設を設置していた者以外に当該土地の所有者等があるときは、当該土地の所有者等に対し、当該有害物質使用特定施設の使用が廃止された旨を通知するものとする。
- (4) 土壤汚染対策法は、土壤の特定有害物質による汚染土壤の除去に関する措置及びその汚染による人の健康に係る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。
- (5) 環境大臣又は都道府県知事が指定した指定調査機関は、土壤汚染状況調査等を行うことを求められたときは、正当な理由がある場合を除き、遅滞なく、土壤汚染状況調査等を行わなければならない。

〔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 地方公共団体は、条例の定めるところにより、重要文化財、重要無形文化財、重要有形民俗文化財、重要無形民俗文化財及び史跡名勝天然記念物以外の文化財で当該地方公共団体の区域内に存するもののうち重要なものを指定して、その保存及び活用のため必要な措置を講ずることができる。

ロ 地方公共団体が、文化財の指定に関する条例の制定若しくはその改廃又は文化財の指定若しくはその解除を行った場合には、教育委員会は、文化庁長官にその旨を報告しなければならない。

ハ 都道府県又は市町村の教育委員会は、当該都道府県又は市町村の文化財に関する登録簿に登録されている文化財であって、国の文化財登録原簿に登録されることが適当であると思料するものがあるときは、文化庁長官に対し、当該文化財を国の文化財登録原簿に登録することを提案することができる。

ニ 都道府県及び市町村の教育委員会には、条例の定めるところにより、文化財に関して優れた識見を有する者により構成される地方文化財保護審議会を置かなければならない。

ホ 文部科学大臣は、都道府県の申出に基づき、当該都道府県が定める景観計画区域又は景観地区内にある文化的景観のうち特に重要なものを重要文化的景観として選定することはできない。

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

〔問題 30〕 自然公園法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 環境大臣は、国立公園の区域を変更しようとするときは、関係都道府県及び審議会の意見を聴くよう努めなければならない。
- (2) 都道府県知事は、国定公園について、当該公園の風致を維持するため、公園計画に基づいて、その区域（海域を除く。）内に、特別地域を指定することができる。
- (3) 国立公園の特別地域（特別保護地区を除く。）内においては、広告物の掲出は、一定の場合を除き、環境大臣の許可を受けなければ、してはならない。
- (4) 国定公園の区域のうち特別地域及び海域公園地区に含まれない区域内において、土地の形状を変更しようとする者は、一定の場合を除き、都道府県知事に対し、環境省令で定めるところにより、行為の種類、場所、施行方法及び着手予定日その他環境省令で定める事項を届け出なければならない。
- (5) 都道府県は、国定公園内の自然の風景地の保護のため生態系の維持又は回復を図る必要があると認めるときは、国定公園における生態系維持回復事業計画に従って生態系維持回復事業を行うことができる。

〔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 農用地区域外にある自己の所有する農地を転用する場合には、法に基づく許可を受ける必要はない。
- ロ 市街化区域内にある自己の所有する農地を転用する場合には、あらかじめ農業委員会に届け出れば都道府県知事等の許可を受ける必要はない。
- ハ 農業協同組合が、農地等を貸付けの方法で運用すること又は売り渡すことを目的とする信託の引受けをする場合には、法に基づく許可を受けなければならない。
- ニ 指定市町村が農地を転用して市役所や町村役場の庁舎を設置する場合には、法に基づく許可を受ける必要はない。
- ホ 学校法人が農地を教育実習農場として使用するために農地を取得する場合、農地所有適格法人でなくとも法に基づく許可を受けることができる。

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

〔問題 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受けなければならない。都道府県知事は、当該許可をしようとするときは、都道府県森林審議会及び関係市町村長の意見を聴かなければならない。
- (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所有者となった者は、当該森林の土地が所在する市町村の長を経由して、都道府県知事にその旨を届け出なければならない。
- (3) 森林所有者は、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。）の立木を伐採するには、事前に市町村の長に伐採及び伐採後の造林の届出書を提出することで足りるが、保安林においては、都道府県知事及び市町村の長の許可を受けなければ、立木を伐採してはならない。
- (4) 農林水産大臣は、水源のかん養、生物多様性の保全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。
- (5) 市町村は、その区域内にある全ての森林につき、5年ごとに、10年を1期とする市町村森林整備計画をたてなければならない。

〔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 道路法における道路の種類は、高速自動車国道、一般自動車道、一般国道、都道府県道及び市町村道の5種類である。
- ロ 道路管理者は、道路に関する工事を施行するために必要が生じた他の工事を、道路に関する工事とあわせて施行することはできない。
- ハ 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。
- ニ 道路の区域が決定された場合において、道路の供用が開始される前であり、かつ、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、当該区域内において土地の形質を変更してもよい。
- ホ 道路の区域の変更があった場合においては、当該道路を構成していた不用となった敷地、支壁その他の物件は、従前当該道路を管理していた者が、一定期間管理しなければならない。

- (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) 行政財産は、公用財産、公共用財産、皇室用財産及び森林経営用財産の4種類に分けられる。
- (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、その使用又は収益を許可することができ、この許可を受けてする使用又は収益については、借地借家法の規定が適用される。
- (3) 行政財産は、無償で貸し付けることができない。
- (4) 普通財産の貸付料は、数年分を前納させなければならない。
- (5) 普通財産は、土地（その土地の定着物を含む。）に限り、国以外の者を信託の受益者とする信託をすることができる。

〔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、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。
- ロ 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における譲渡所得の特別控除額は、それぞれの譲渡につき50万円ずつ適用し、合わせて最高100万円となる。
- ハ 不動産売買業を営む居住者が、火災により、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又はその翌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。
- ニ 居住者が、譲渡所得の基因となる資産を個人に対しその譲渡の時における価額の2分の1に満たない金額により譲渡した場合において、その譲渡の対価の額がその資産の取得費及び譲渡に要した費用の額の合計額に満たないときは、その不足額は譲渡所得の金額の計算上、なかったものとみなされる。
- 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譲渡所得の金額の計算上、なかったものとみなされる。

- (1) イとハ
- (2) ロとニ
- (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 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。

ロ 譲渡資産の譲渡に当たり要した経費がない場合、その交換により生じた差益金の額は、交換により取得した資産の取得の時点における価額が譲渡資産の譲渡直前の帳簿価額を超える場合のその超える部分の金額となる。

ハ 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。

ニ 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建物は、この制度の適用対象とならない。

ホ 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。

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

- イ この制度における譲渡には、合併又は分割による資産の移転は含まれない。
- ロ この制度の経理方式については、圧縮限度額の範囲内で、その帳簿価額を損金経理により減額する方式と、帳簿価額を減額することに代えて積立金として積み立てる方法により経理する方式が認められている。
- ハ 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対価の額を差し引いた額である。
- ニ この制度は、譲渡資産と買換資産が、土地と土地、建物と建物のように同一の種類の資産である場合に限り、適用を受けることができる。
- ホ 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おいても、この制度の適用を受けることができる。

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

〔問題 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) 固定資産税の課税客体である土地には、山林は含まれない。
- (2) 固定資産税の税率は、2.1 パーセントを超えることができない。
- (3) 市町村長は、固定資産課税台帳に登録された価格等に重大な錯誤があることを発見し、当該価格等を修正する場合、市町村の議会の同意を得なければならない。
- (4) 市町村長は、都道府県知事の定める不動産鑑定評価基準によって、固定資産の価格を決定しなければならない。
- (5) 市町村は、固定資産の所有者の所在が震災、風水害、火災その他の事由により不明である場合には、その使用者を所有者とみなして、固定資産課税台帳に登録し、その者に固定資産税を課することができる。

〔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) 父からの贈与により取得した財産について既に相続時精算課税制度を選択している者は、母からの贈与により取得した財産については、新たに相続時精算課税選択届出書を提出しなくても、相続時精算課税制度を選択できる。
- (2) 贈与税の納税義務者は、納付すべき贈与税額が10万円を超え、当該贈与税額を納期限までに、又は納付すべき日に金銭で納付することが困難である場合でなければ、延納を選択することができない。
- (3) 相続時精算課税適用者が、特定贈与者からの贈与により取得した財産に係る贈与税の税率は、100分の10である。
- (4) 相続税法の施行地に住所を有し、日本国籍を有する個人が、日本国籍を有しない被相続人から相続により相続税法の施行地に所在しない財産を取得した場合には、当該財産の価額については相続税の課税価格に算入されない。
- (5) 相続人が実子1人及び養子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3,000万円と600万円に相続人の数である2を乗じて算出した金額との合計額である4,200万円となる。

〔問題 40〕 金融商品取引法、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 民法上の有価証券のすべてが金融商品取引法上の「有価証券」に該当するものではなく、例えば、手形法に基づく手形や小切手法に基づく小切手が金融商品取引法上の「有価証券」に該当しないように、投資信託及び投資法人に関する法律に基づく投資信託の受益証券も金融商品取引法上の「有価証券」には該当しない。

ロ 投資の対象とする資産に不動産が含まれる委託者指図型投資信託契約は、一の宅地建物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。

ハ 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。

ニ 登録投資法人は、当該登録投資法人の監督役員が役員となっている金融商品取引業者に、その資産の運用に係る業務を委託してはならない。

ホ 特定目的会社は、内閣総理大臣の登録を受けなければ、資産の流動化に係る業務を行うことができない。

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

