令和6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5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、誤っているものの組合せはどれか。

イ 土地は、土地の所有者又は土地を使用収益する権原を有する者（以下この問において「土地所有者等」という。）による適正な利用及び管理を促進する観点から円滑に取引されるものであり、投機的取引の対象とされてはならないものとされている。

ロ 土地の価値が地域住民その他の土地所有者等以外の者によるまちづくりの推進その他の地域における公共の利益の増進を図る活動により維持され、又は増加する場合には、土地所有者等に対し、当該活動に要する費用に対する負担を求めなければならないものとされている。

ハ 国は、土地の有効利用及び経済の活性化を図るため、土地所有者等及び事業者による土地に対する投資を促すよう努めるものとされている。

ニ 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。

ホ 政府は、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その他の土地に関する施策の総合的な推進を図るため、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。

- (1) イとロ
- (2) イとホ
- (3) ロとハ
- (4) ハとニ
- (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 不動産鑑定業者の登録の有効期間は5年であり、有効期間満了後も引き続き不動産鑑定業を営もうとする者は、更新の登録を受ける必要がある。
- ロ 不動産鑑定業者の登録を受けない者が不動産鑑定業を営んだときは、1年以下の懲役若しくは100万円以下の罰金に処せられ、又はこれを併科される。
- ハ 不動産鑑定業者が合併により解散したときは、存続する法人の役員が国土交通大臣又は都道府県知事にその旨を届け出なければならない。
- ニ 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に関する登録申請書の重要な事実の記載が欠けていても、その事実が明らかなきは、登録をすることができる。
- ホ 不動産鑑定士である不動産鑑定業者が自ら実地に不動産の鑑定評価を行わない事務所は、専任の不動産鑑定士を置く必要はない。

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

〔問題 3〕 不動産の鑑定評価に関する法律（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 国土交通大臣は、不動産鑑定士が、相当の注意を怠り、鑑定評価等業務に関する著しく不当な行為を行ったときは、懲戒処分として、戒告を与え、又は1年以内の期間を定めて鑑定評価等業務を行うことを禁止することができる。
- (2) 不動産鑑定業者は、毎年1回一定の時期に、過去1年間における事業実績の概要を記載した書面を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。
- (3) 不動産鑑定業を営もうとする者は、不動産鑑定業者登録簿に登録を受けなければならないが、個人であるときはその氏名、法人であるときはその役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）の氏名を記載した登録申請書を提出しなければならない。
- (4) 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が法に違反したために、その不動産鑑定業者に対し、戒告を与えようとするときは、土地鑑定委員会の意見をきかなければならない。
- (5) 不動産鑑定士は、鑑定評価等業務に必要な知識及び技能の維持向上に努める義務がある。

〔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、正しいものの組合せはどれか。

イ 土地鑑定委員会は、公示区域内の標準地について、単位面積当たりの正常な価格を判定するため必要があると認めるときは、不動産鑑定士に対し、鑑定評価を命ずることができる。

ロ 標準地の鑑定評価を行った不動産鑑定士は、国土交通大臣に対し、鑑定評価書を提出しなければならない。

ハ 土地鑑定委員会の命を受けた者は、標準地の鑑定評価のために必要がある場合において、土地の占有者の承諾があったときは、日中に限り他人の占有する土地に立ち入ることができる。

ニ 土地鑑定委員会は、公示区域内の標準地について、毎年1回、原則として2人以上の不動産鑑定士による鑑定評価を求めるが、正常な価格の判定に支障がないと認められる場合においては、1人の不動産鑑定士による鑑定評価で足りる。

ホ 土地収用法によって土地を収用することができる事業を行う者が、公示区域内の土地の使用又は収益を制限する権利が存する土地を取得し、かつ、当該権利を消滅させる場合において、当該権利を消滅させるための対価を定めるときは、公示価格を規準としなければならない。

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

〔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) 都道府県は、当該都道府県の区域について、全国の区域について定める国土の利用に関する計画を基本として、土地利用基本計画を定めるものとされている。
- (2) 個人Aが都市計画法第7条第1項の規定による市街化区域内の一団の土地として、個人B所有の甲土地（1,200平方メートル）と個人C所有の乙土地（1,500平方メートル）の土地を購入した場合、個人Aは売買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、都道府県知事に所定の事項を届け出なければならない。
- (3) 注視区域に指定された、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について売買契約を締結しようとする当事者は、あらかじめ当該土地が所在する市町村の長を経由して、都道府県知事に所定の事項を届け出なければならない。
- (4) 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一部の区域を、期間を定めて、注視区域として指定することができる。
- (5) 所有している土地について、都道府県知事から遊休土地である旨の通知を受けた者は、その通知があった日から起算して6週間以内に、一定の手続の下、その通知に係る当該土地の利用又は処分に関する計画を当該土地が所在する市町村の長を経由して、都道府県知事に届け出なければならない。

〔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) 都市計画区域については、都市計画に、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定めるものとされている。
- (2) 都市計画区域については、都市計画に、都市施設を定めることができるとされているが、都市計画区域外については、定めることができない。
- (3) 都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、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ることができるとされている。
- (4) 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。
- (5) 市街化調整区域については、原則として用途地域を定めないとされている。

〔問題 7〕 都市計画法に規定する地区計画等に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 都市計画区域については、都市計画に、地区計画、防災街区整備地区計画、歴史的風致維持向上地区計画、沿道地区計画又は集落地区計画を定めることができるとされている。
- (2) 地区計画等については、都市計画に、地区計画等の種類、名称、位置及び区域を定めなければならないとともに、区域の面積等について定めるよう努めるものとされている。
- (3) 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における地区計画については、都市計画に、再開発等促進区を定めることができるとされている。
- (4) 地区計画については、当該地区計画の目標並びに当該区域の整備、開発及び保全に関する方針を定めなければならないとされている。
- (5) 市街化調整区域における地区計画は、市街化区域における市街化の状況等を勘案して、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なければならないとされている。

〔問題 8〕 次のイからホまでの都市計画法に規定する地域地区のうち、準都市計画区域における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 特別用途地区
- ロ 特例容積率適用地区
- ハ 高度地区
- ニ 防火地域又は準防火地域
- ホ 風致地区

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

〔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、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、学校教育法に規定する学校の建築の用に供する目的で行う 1,000 平方メートルの開発行為
- ロ 市街化調整区域内において、都市公園法に規定する公園施設である建築物の建築の用に供する目的で行う 1,000 平方メートルの開発行為
- ハ 市街化調整区域内において、当該区域内に存する鉱物資源の有効な利用上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う 300 平方メートルの開発行為
- ニ 区域区分が定められていない都市計画区域内において、私立美術館の建築の用に供する目的で行う 2,500 平方メートルの開発行為
- ホ 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、林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う 1,000 平方メートルの開発行為

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

〔問題 10〕 下記の説明文は、開発許可に関する記述である。都市計画法の規定に照らし、空欄に入る語句として、正しいものの組合せはどれか。

都市計画法において「開発行為」とは、一定の目的をもって行う（イ）を指し、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（ロ）必要がある。なお、開発許可を受けた者の相続人は、当該許可に基づく地位を（ハ）。

(1) イ：建築物の建築	ロ：の同意を得る	ハ：承継することができる
(2) イ：建築物の建築	ロ：に届け出る	ハ：承継することができない
(3) イ：土地の区画形質の変更	ロ：に届け出る	ハ：承継することができる
(4) イ：土地の区画形質の変更	ロ：の同意を得る	ハ：承継することができる
(5) イ：土地の区画形質の変更	ロ：に届け出る	ハ：承継することができない

〔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) 土地区画整理事業を施行できるのは、宅地について所有権又は借地権を有する者、宅地について所有権又は借地権を有する者が設立する土地区画整理組合、都道府県、市町村、独立行政法人都市再生機構及び地方住宅供給公社に限られる。
- (2) 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。
- (3) 土地区画整理審議会は、土地区画整理組合、都道府県、市町村又は独立行政法人都市再生機構が施行者となる土地区画整理事業ごとに設置される。
- (4) 土地区画整理審議会の会長は、委員として審議会の議決に加わることができる。
- (5) 縦覧に供された事業計画について意見がある場合において、利害関係者は、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。ただし、都市計画において定められた事項については、意見書を提出することはできない。

〔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 換地処分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。
- ロ 土地区画整理組合が施行する土地区画整理事業において、換地計画は、都道府県知事の同意を得た上で、国土交通大臣の認可を受けなければならない。
- ハ 土地区画整理事業の施行により公共施設が設置された場合においては、その公共施設は、別段の定めがある場合を除き、換地処分公告があった日の翌日において、その公共施設の所在する都道府県の管理に属するものとする。
- ニ 個人施行者以外の施行者は、登記がなく、かつ申告のない借地権については、これを存しないものとして換地処分を行うことができる。
- ホ 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する必要がある場合において、当該土地の属する区域を管轄する市町村長の認可を受けたときは、他人の占有する土地に自ら立ち入ることができる。

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

〔問題 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 市街地再開発組合は、権利変換期日後であっても、総会において解散の議決を行い、組合を解散することができる。
- ロ 個人施行者以外の施行者は、権利変換計画を定めようとするときは、権利変換計画を2週間公衆の縦覧に供しなければならず、これは、権利変換期日に生ずべき権利の変動その他権利変換の内容につき、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又は特定事業参加者の全ての同意を得たときであっても、同様である。
- ハ 施行地区内の土地は、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、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。
- ニ 市街地再開発組合に置かれる審査委員は、土地及び建物の権利関係又は評価について特別の知識経験を有し、かつ、公正な判断をすることができる者のうちから総会で選任される。
- ホ 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のことであり、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。

- (1) イとロ
- (2) イとハ
- (3) ロとホ
- (4) ハとニ
- (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 施行地区内の宅地について存する抵当権の登記に係る権利は、権利変換期日において消滅する。

ロ 施行地区内の宅地について市街地再開発組合の組合員の有する所有権又は借地権の全部又は一部を承継した者があるときは、その組合員がその所有権又は借地権の全部又は一部について組合に対して有する権利義務は、その承継した者に移転する。

ハ 第一種市街地再開発事業により市街地再開発組合が取得した施設建築物の一部等（いわゆる保留床）は、必ず公募により賃貸し、又は譲渡しなければならない。

ニ 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、すべてその組合の組合員となる。

ホ 施行者は、第一種市街地再開発事業の施行のために必要があるときは、所有者に代わって土地の分割又は合併の手続をすることができる。

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

〔問題 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) 景観計画は、都市、農山漁村その他市街地又は集落を形成している地域及びこれと一体となって景観を形成している地域における、地域間の交流の拠点となる土地の区域であって、当該交流の促進に資する良好な景観を形成する必要があると認められるものについて定めることができる。
- (2) 地域の土地利用の動向等からみて、不良な景観が形成されるおそれがあると認められる土地の区域について定められた景観計画においては、良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項を定めるものとする。
- (3) 景観計画は、国土形成計画、首都圏整備計画、近畿圏整備計画、中部圏開発整備計画、北海道総合開発計画、沖縄振興計画その他の国土計画又は地方計画に関する法律に基づく計画及び道路、河川、鉄道、港湾、空港等の施設に関する国の計画との調和が保たれるものでなければならない。
- (4) 景観行政団体の長は、景観計画区域内の良好な景観の形成に重要な建築物（これと一体となって良好な景観を形成している土地その他の物件を含む。）で文化財保護法の規定により重要文化財として指定された建築物を、景観重要建築物として指定することができる。
- (5) 景観行政団体の長は、景観計画区域内において建築物の新築をしようとする者から当該行為について届出があった場合において、その届出に係る行為が景観計画に定められた当該行為についての制限に適合しないと認めるときは、その届出をした者に対し、その届出に係る行為に関し必要な措置をとることを勧告することができる。

〔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) 防火地域内において建築物の屋上に看板を設ける場合は、その主要な部分を不燃材料で造り、又は覆わなければならない。
- (2) 地階とは、床が地盤面下にある階で、床面から地盤面までの高さがその階の天井の高さの2分の1以上のものをいう。
- (3) 共同住宅において、その住戸の床面積の合計が100平方メートルを超える階については、共用の廊下の幅の最低基準値は、当該廊下の両側に居室がある場合と片側のみに居室がある場合とで異なる。
- (4) クロルピリホス及びホルムアルデヒドは、建築物の居室内において衛生上の支障を生ずるおそれがある物質として、使用の制限が定められている。
- (5) 高さ0.9メートルの階段には、手すり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。

- イ 特定行政庁は、既存不適格建築物（国、都道府県又は建築主事を置く市町村の建築物を除く。）の構造が著しく保安上危険であると認める場合においては、当該建築物の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、除却等の措置をとることを命ずることができる。
- ロ 防火地域と準防火地域にわたる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であっても、その防火壁外の部分について、防火地域内の建築物に関する規定が適用される。
- ハ 客席の床面積の合計が 300 平方メートルの劇場（国、都道府県又は建築主事を置く市町村が所有し、又は管理する建築物を除く。）の所有者又は管理者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するため、必要に応じ、その建築物の維持保全に関する準則又は計画を作成し、その他適切な措置を講じなければならない。
- ニ 階数が 3 の建築物の敷地内には、屋外避難階段及び出口から道又は公園、広場その他の空地に通ずる通路を設けなければならない、その幅員は 0.75 メートルとしてよい。
- ホ 災害があった場合において建築する応急仮設建築物について、その建築工事を完了した後 3 月を超えて存続しようとする場合においては、その超えることとなる日前に、特定行政庁の許可を受けなければならない。

- (1) イとロ
- (2) イとニ
- (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) 法第 52 条に定める容積率及び法第 53 条に定める建蔽率の規定は、都市計画区域内に限り、適用する。
- (2) 法令によらず築造する道であっても、一定の基準を満たし、特定行政庁からその位置の指定を受けたものは、法上の道路とみなされる。
- (3) 特定行政庁が、巡査派出所であって通行上支障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、都道府県都市計画審議会の議を経なければならない。
- (4) 高さ 1 メートルの門は、特定行政庁が指定した壁面線を越えて建築してはならない。
- (5) 商業地域内において、原則として建築してはならないとされている建築物であっても、特定行政庁が当該商業地域内の住居の環境を害するおそれがないと認めて許可した場合においては、当該建築物を建築することが可能である。

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

- (1) 地方公共団体は、自動車車庫について、条例で、その敷地が道路に接する部分の長さに関して必要な制限を付加することができる。
- (2) 第一種低層住居専用地域では、診療所を建築することができない。
- (3) 法第 52 条第 1 項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、百貨店に設置されるエレベーターの昇降路の部分は算入しない。
- (4) 第二種低層住居専用地域では、法第 56 条第 1 項第 2 号の規定による隣地斜線制限は適用されない。
- (5) 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においては、建築物の敷地とこれに接する隣地との高低差が著しい場合の緩和措置が設けられている。

〔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、誤っているものの組合せはどれか。

イ 建築物の敷地が、高度地区の内外にわたり、かつ、当該敷地の過半が当該高度地区内に存する場合においては、当該建築物の全部について、当該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。

ロ 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は、当該許可の範囲内において、法第 56 条第 1 項の規定による道路斜線制限、隣地斜線制限及び北側斜線制限の限度を、いずれも超えるものとするすることができる。

ハ 都市計画において建築物の高さの限度が 10 メートルと定められた第一種低層住居専用地域内に小学校を建築する場合、特定行政庁がその用途によってやむを得ないと認めて許可することにより、当該高さの限度を超えるものとするすることができる。

ニ 特定街区内においては、建築物の容積率及び高さは、特定街区に関する都市計画に定められた限度以下でなければならない。

ホ 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所有権又は借地権を有する者は、その過半数の合意により、当該認定の取消しを特定行政庁に申請することができる。

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

〔問題 21〕 マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づくマンション敷地売却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 マンション敷地売却決議においては、買受人となるべき者の氏名又は名称、売却による代金の見込額、売却によって各区分所有者が取得することができる金銭の額を定めなければならない。
- ロ マンション敷地売却組合の設立について、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長。以下この問において「都道府県知事等」という。）の認可を申請しようとするマンション敷地売却合意者は、組合の設立について、マンション敷地売却合意者の過半数の同意を得なければならない。
- ハ マンション敷地売却組合には、役員として理事3人以上及び監事2人以上を置くこととし、理事及び監事の任期は1年以内とされている。
- ニ 都道府県知事等に、分配金取得計画の認可を申請しようとするときは、あらかじめ、総会において、組合員の議決権及び敷地利用権の持分の価格の各4分の3以上の議決を経なければならない。
- ホ マンション敷地売却組合は、分配金取得計画を定め、又は変更しようとするとき（軽微な変更をしようとする場合を除く。）は、審査委員の過半数の同意を得なければならない。

- (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) 所有権の登記がない建物と所有権の登記がある建物との建物の合併の登記は、することができる。
- (2) 権利の変更の登記は、登記上利害関係を有する第三者がいない場合には、付記登記によってすることができる。
- (3) 抹消された権利に関する登記の回復は、登記上の利害関係を有する第三者がある場合には、当該第三者の承諾があるときに限り、申請することができる。
- (4) 登記することができる権利には、配偶者居住権が含まれる。
- (5) 登記簿については、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 全ての新築住宅の売買契約において、売主は、当該住宅の引き渡した時から10年間、住宅の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分の瑕疵担保責任を負うこととされている。

ロ 登録住宅性能評価機関は、国土交通大臣から別途住宅型式性能認定機関としての登録を受けることなく、住宅型式性能認定を行うことができる。

ハ 登録住宅性能評価機関は、登録講習機関が実施する講習の課程を修了した者のうちから評価員を選任しなければならない。

ニ 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。

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、その申請により、全国に一を限って、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) ロとハ
- (4) ロとニ
- (5) ニとホ

〔問題 24〕 宅地造成及び特定盛土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」は指定都市又は中核市の長を含むものとする。

- (1) この法律は、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積（以下この問において「宅地造成等」という。）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により、国民の生命及び財産の保護並びに環境の保全を図り、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。
- (2) 宅地造成等工事規制区域の指定の際、当該宅地造成等工事規制区域内において行われている宅地造成等に関する工事の工事主は、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。
- (3) 宅地造成等工事規制区域内の土地の所有者、管理者又は占有者は、宅地造成等（宅地造成等工事規制区域の指定前に行われたものを含む。）に伴う災害が生じないように、その土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。
- (4) 都道府県知事は、特定盛土等規制区域内の土地の所有者、管理者又は占有者に対して、当該土地又は当該土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。
- (5) 都道府県知事は、特定盛土等規制区域内の土地で、特定盛土等に伴う災害の防止のため必要な擁壁等が設置されておらず、これを放置するときは、特定盛土等（特定盛土等規制区域の指定前に行われたものを含む。）に伴う災害の発生のおそれ大きいと認められるものがある場合、当該特定盛土等規制区域内の土地の所有者に対して、相当の猶予期限を付けて、擁壁等の設置等を命ずることができる。

〔問題 25〕 宅地建物取引業法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、宅地建物取引業者ではない者を相手方として、自己所有の建物の売買契約を締結する場合において、当該建物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないときは、契約不適合を担保すべき責任を負う期間を当該建物の引渡しの日から1年とする特約を有効に定めることができる。
- (2) 宅地建物取引業者は、宅地建物取引業者ではない者を相手方として、自己所有の建物の売買契約を締結する場合において、相手方の同意があるときは、手付金として、10分の3を受領することができる。
- (3) 宅地建物取引業者は、宅地建物取引業者ではない者を相手方として、自己所有の建物の売買契約を締結しようとする場合において、建物の建築に関する工事の完了前であるときは、建築基準法第6条第1項の建築確認があった後であっても、これを締結することはできない。
- (4) 宅地建物取引業者は、宅地建物取引業者を相手方として、割賦販売にて自己所有の建物の売買契約を締結する場合には、当該建物を買主に引き渡し、かつ、代金の額の10分の3を超える額の支払を受けた後であっても、担保の目的で当該建物を譲り受けることができる。
- (5) 宅地建物取引業者は、宅地建物取引業者を相手方として、自己所有の建物の売買契約を締結する場合には、宅地建物取引士をして、重要事項の説明を行わせる必要がある。

〔問題 26〕 不動産特定共同事業法（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 「不動産取引」とは、不動産の売買、交換又は賃貸借をいい、不動産に係る信託の受益権の売買は不動産取引に含まれない。
- ロ 「小規模不動産特定共同事業」においては、事業参加者が「特例投資家」のみである場合を除き、不動産特定共同事業契約に基づき事業参加者が行う出資の価額及び当該出資の合計額が事業参加者の保護に欠けるおそれのないものとして政令で定める金額を超えることができない。
- ハ 「特例事業」とは、不動産特定共同事業契約を締結して当該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よる収益又は利益の分配を行う行為を業として専ら行うことを目的とする法人（不動産特定共同事業者を含む。）が行うものである。
- ニ 「適格特例投資家限定事業者」とは、法の規定による届出をした者をいう。
- ホ 「適格特例投資家」とは、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で定める者のうち、特例投資家以外の者をいう。

- (1) イとロ
- (2) イとニ
- (3) ロとホ
- (4) ハとニ
- (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) 地方公共団体は、その地方の自然的社会的条件の特殊性を考慮し、条例の規定により、特別特定建築物の一部を除外することができる。
- (2) 特定建築物の建築等及び維持保全の計画について所管行政庁の建築物移動等円滑化誘導基準等に適合する旨の認定を受け、実際に当該建築物の建築等をした者は、当該建築物、その敷地又はその利用に関する広告に当該認定を受けている旨の表示を付することができる。
- (3) 建築主等は、床面積の合計が 3,000 平方メートルのホテルを新築するときには、移動等円滑化の措置が取られたエレベーターの付近には、当該エレベーターがあることを表示する標識を設けなければならない。
- (4) 建築主等は、特定建築物（特別特定建築物を除く。）の便所の修繕又は模様替をしようとするときは、当該便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。
- (5) 建築主等は、床面積の合計が 2,500 平方メートルの図書館を新築しようとするときは、当該図書館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。

〔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 事業の認定の告示後、起業者又はその命を受けた者若しくは委任を受けた者が、土地調書及び物件調書を作成するために、その土地又はその土地にある工作物に立ち入ってこれを測量し、又は調査する場合は、事前に当該土地の所在地を管轄する市町村長の許可を受けなければならない。
- ロ 起業者、土地所有者又は関係人の変更があった場合においては、法又は法に基づく命令の規定によって従前の起業者、土地所有者又は関係人がした手続その他の行為は、新たに起業者、土地所有者又は関係人となった者に対して、その効力を有さない。
- ハ 同一の土地所有者に属する一団の土地の一部を収用し、又は使用することによって、残地の価格が減じ、その他残地に関して損失が生ずるときは、その損失を補償しなければならない。
- ニ 仲裁委員は、仲裁を行う場合において必要があると認めるときは、当事者の申出により、相手方の所持する当該紛争に係る資料の提出を求めることができる。
- ホ 都道府県知事又は市町村長は、事業の認定を拒否したときは、遅滞なく、その旨を土地所有者及び関係人に文書で通知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 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) 土壤汚染状況調査を行う者は、土壤汚染状況調査の対象地及びその周辺の土地について、その利用の状況、特定有害物質の製造、使用又は処理の状況、土壤又は地下水の特定有害物質による汚染の概況その他の土壤汚染状況調査の対象地における土壤の特定有害物質による汚染のおそれを推定するために有効な情報を把握するものとされている。
- (2) 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、当該土地の形質の変更に着手する日の 14 日前までに、当該土地の形質の変更の種類、場所、施行方法及び着手予定日等を都道府県知事に届け出なければならない。
- (3) 都道府県知事は、汚染の除去等の措置により、要措置区域の一部について指定の事由がなくなったと認めるときであっても、当該要措置区域の全部について指定の事由がなくなったと認めるときでなければ、当該要措置区域の一部について指定を解除することはできない。
- (4) 汚染除去等計画を作成し提出すべきことを指示された土地の所有者等は、当該要措置区域において都道府県知事により示された汚染の除去等の措置（以下この間において「指示措置」という。）と同等以上の効果を有すると認められる措置を講じた場合であっても、当該土地の土壤の汚染の原因となる行為をした者に対し、指示措置に要する費用の額を超えて請求することができない。
- (5) 都道府県知事は、要措置区域又は形質変更時要届出区域の台帳の閲覧を求められたときは、正当な理由がなければ、これを拒むことができない。

〔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 埋蔵文化財について、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、調査する必要があると認めるときは、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。

ロ 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、現状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であっても、文化庁長官の許可を受けなければならない。

ハ 文部科学大臣は、国宝又は国宝以外の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又は勧告をすることができる。

ニ 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る。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。

ホ 重要文化的景観の全部又は一部が滅失し、又はき損したときは、所有者等は、文部科学省令の定める事項を記載した書面をもって、その事実を知った日から 30 日以内に文化庁長官に届け出なければならない。

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

〔問題 31〕 自然環境保全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においては、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はできない。
- ロ 環境大臣又は都道府県知事は、自然環境保全地域の特別地区内における特定の野生動植物の保護のために特に必要があると認めるときは、自然環境保全地域に関する保全計画に基づいて、その区域内に、当該保護すべき野生動植物の種類ごとに、野生動植物保護地区を指定することができる。
- ハ 環境大臣以外の国の機関が、自然環境保全地域に関する保全事業を執行しようとするときは、環境大臣への協議を経ずに行うことができる。
- ニ 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、環境大臣が指定する区域内で木竹を損傷する場合には、環境大臣の許可を受ける必要はない。
- ホ 自然公園法に基づく自然公園の区域は、自然環境保全地域の区域に含まれないものとされている。

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

〔問題 32〕 農地法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 会社法第2条第5号に規定する公開会社は、農地の所有権を取得することができる。
- (2) 都府県において、農地の所有権を取得するに当たり、取得後の農地の面積が50アールに達しない場合には、農業委員会の許可を受けることはできない。
- (3) 農地を農地以外のものにするため、農地の所有権を取得しようとする場合は、いかなる場合であっても、都道府県知事の許可を要する。
- (4) 農地の賃貸借について、引渡があった場合でも、これを登記しなければ、その後その農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ない。
- (5) 農業委員会は、毎年1回以上、その区域内にある農地の利用の状況についての調査を行い、当該調査の結果、現に耕作の目的に供されておらず、かつ、引き続き耕作の目的に供されないと見込まれる農地に該当する農地がある場合には、当該農地の所有者等に対し、当該農地の農業上の利用の意向についての調査を行う。

〔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 地上に設けられた河川管理施設の敷地である土地の区域は当然に河川区域となるが、地下に設けられた河川管理施設の敷地である土地の区域は、河川管理者による指定を受けなければ、河川区域とはならない。

ロ 河川区域内の土地において土地の掘削を行おうとする者は河川管理者の許可を受ける必要があるが、竹木の栽植を行おうとする者は河川管理者の許可を受ける必要はない。

ハ 河川管理者が河川予定地内の土地について権原を取得した場合、当該土地の区域が河川区域となる前においても、河川法の適用においては、河川区域内の土地とみなされる。

ニ 海岸保全区域内において盛土を行おうとする者は海岸管理者の許可を受ける必要があるが、土石の採取を行おうとする者は海岸管理者の許可を受ける必要はない。

ホ 公有水面の埋立ての免許を受けた者は、埋立てに関する工事を都道府県知事の指定する期間内に竣功させなければならないが、工事期間を延長しようとするときは、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) 地上権、賃借権、地役権及び鉱業権は、国有財産法が対象とする国有財産の範囲に含まれる。
- (2) 普通財産の売払い又は譲与をする場合は、あらかじめ一定の用途に供させる目的で売払い又は譲与を行う場合に限り、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。
- (3) 各省各庁の長は、行政財産を貸し付けた場合において、その貸付期間中に公益事業の用に供するため必要を生じたときは、貸付契約を解除することができるが、その際、当該財産の借受人は、当該各省各庁の長に対し、解除により生じた損失の補償を求めることができる。
- (4) 国有財産法の規定において、行政財産を売払いの目的とすることは禁じられており、当該規定に違反する行為は取消しの対象となる。
- (5) 普通財産の売払代金について、各省各庁の長は、その代金を一時に支払うことが困難であると認めるときは、確実な担保を徴し、利息を付し、5年以内の期間に限り延納の特約をすることができるが、当該財産の譲渡を受けた者が地方公共団体である場合には、利息を付することなく延納の特約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 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、譲渡所得に含まれない。
- ロ 居住者が、譲渡所得の基因となる資産を譲渡の時における価額の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。
- ハ 居住者が限定承認に係る相続により取得した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、その者がその資産を相続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す。
- ニ 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長期譲渡所得に係る部分の金額から控除する。
- ホ 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控除する。

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

〔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 自社所有の事務所用の建物と相手方所有の工場用の建物との交換を行い、その交換により取得した建物の改造等をして事務所用として使用した場合、他の要件を満たしていても、この制度の適用を受けることができない。

ロ 鉱業権は、この制度の対象となる資産に含まれる。

ハ 譲渡資産の自らが所有していた期間が 1 年以上であれば、取得資産の相手方が所有していた期間にかかわらず、この制度の適用を受けることができる。

ニ 清算手続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 交換の時における取得資産の価額と譲渡資産の価額と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の場合、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。

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

〔問題 37〕 令和5年中に、個人が土地を譲渡した場合の租税特別措置法の適用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 令和5年1月1日における所有期間が5年を超える土地と同日における所有期間が5年以下の土地について、収用交換等の場合の5,000万円特別控除の適用を受ける場合には、合わせて5,000万円の範囲内で特別控除の適用を受けることができる。

ロ 令和4年に居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例の適用を受けている場合には、特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例の適用を受けることができない。

ハ 特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例の適用を受ける場合においても、その適用を受ける譲渡資産の譲渡による収入金額がその買換資産の取得価額を超えるときは、その超える金額に相当する部分については、優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の軽減税率の特例の適用を受けることができる。

ニ 土地を収用対象事業の用地として譲渡した場合において、その土地の譲渡につき、収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例の適用を受けるときであっても、その譲渡による収入金額が代替資産の取得価額を超える金額に相当する部分について、収用交換等の場合の5,000万円特別控除の適用を受けることができる。

ホ 令和5年1月1日における所有期間が5年を超える土地を譲渡した場合において、その譲渡先が国又は地方公共団体であるときは、一定の場合を除き、優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の軽減税率の特例の適用を受けることができる。

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

〔問題 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) 市町村は、固定資産課税台帳のほか、当該市町村の条例の定めるところによって、地籍図、土地使用図、土壌分類図、家屋見取図、固定資産売買記録簿その他固定資産の評価に関して必要な資料を備えて逐次これを整えなければならない。
- (3) 市町村長は、道府県知事又は総務大臣が固定資産を評価する場合を除くほか、固定資産評価基準によって、固定資産の価格を決定しなければならない。ただし、特別の事情がある場合には、固定資産評価基準によらず独自の基準に基づいて価格を決定することができる。
- (4) 市町村は、土地又は家屋に対して課する固定資産税を徴収しようとする場合において、納税者の請求があった場合には課税明細書を交付しなければならない。
- (5) 市町村長は、登記簿に登録されるべき土地又は家屋が登記されていないため、又は地目その他登記されている事項が事実と相違するため課税上支障があると認める場合においては、当該土地又は家屋の所在地を管轄する登記所にそのすべき登記又は登記されている事項の修正その他の措置をとることを命じることができる。

〔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) 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、その子が14歳以上であれば、当該贈与財産について相続時精算課税を選択することができる。
- (2) 贈与税の配偶者控除は、居住用不動産を取得するために金銭の贈与を受ける場合には適用できない。
- (3) 相続税は、相続税額を納期限までに金銭で納付することが可能な場合であっても、納税者の選択により、物納が可能である。
- (4) 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。
- (5) 相続時精算課税を選択して贈与税の申告をした者は、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。

〔問題 40〕 資産の流動化に関する法律及び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 特定目的会社は、業務を開始する前に、特定資産の譲受けに係る予約その他の契約を締結しなければならない。

ロ 機関投資家であれば、金融商品取引業者である投資運用業者でなくても、投資信託の委託者となることができる。

ハ 内閣総理大臣の登録を受けた投資法人は、自ら不動産を運用することができる。

ニ 資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人について特定資産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、利害関係人でない不動産鑑定士に行わせなければならない。

ホ 資産の流動化に関する法律において、流動化の対象となる資産は、特定目的会社が取得した資産に限られており、受託信託会社等が取得した資産を流動化することはできない。

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