

令和 7 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 6 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、正しいものはどれか。

- (1) 国及び地方公共団体は、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。）が社会資本の整備に関連して著しく利益を受けることとなる場合には、その社会資本の整備についての適切な負担を課すための措置を当然に講ずるものとされている。
- (2) 政府は、適正な土地の利用及び管理の確保を図るための措置や土地の取引に関する措置、土地に関する調査の実施及び資料の収集に関する措置に関する基本的事項などについての方針を作成し、これを毎年、国会に提出しなければならないものとされている。
- (3) 土地所有者等は、土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を遂行するために、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講じなければならないものとされている。
- (4) 土地は、土地所有者等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とされ、例外なく投機的取引の対象とされてはならない。
- (5) 国及び地方公共団体は、諸条件を勘案して必要な土地の利用及び管理に関する計画を策定するに当たっては、住民その他の関係者の意見を聴取する機会を設けることとされているが、計画に反映させることまでは求められていない。

〔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) 不動産鑑定士は、他の法律で定めのある場合を除き、不動産鑑定士の名称を用いて、不動産の客観的価値に作用する諸要因に関して調査若しくは分析を行い、又は不動産の利用、取引若しくは投資に関する相談に応じることを業とすることができる。
- (2) 不動産鑑定業を営もうとする者は、全て国土交通省に備える不動産鑑定業者登録簿に登録を受けなければならない。
- (3) 不動産鑑定士試験に合格し、実務修習を修了した未成年者は、不動産鑑定士の登録を受けることができる。
- (4) 不動産鑑定業者は、正当な理由がなく、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならないが、不動産鑑定業を廃止した後はこの限りでない。
- (5) 国土交通大臣は、不動産鑑定士が不当な鑑定評価等を行ったため鑑定評価等業務を禁止しようとするときは、行政手続法の規定による意見陳述のための手続の区分に基づき、聴聞又は弁明の機会を付与しなければならない。

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

- (1) 不動産鑑定士の登録の有効期限は5年であり、引き続き不動産鑑定士の名称を用いるには、更新の登録を受けなければならない。
- (2) 「不動産鑑定業」とは、他人の求めに応じ不動産の鑑定評価を業として行うことをいい、自ら行うか他人を使用して行うか及び報酬の有無は問わない。
- (3) 農地、採草放牧地又は森林の取引価格（農地、採草放牧地及び森林以外のものとするための取引に係るものを除く。）を評価することは、不動産の鑑定評価に含まれない。
- (4) 不動産鑑定業者は、不動産鑑定士が監督者として配置されていれば、不動産鑑定士でない者に鑑定評価に必要な調査の実施及び不動産の経済価値の判定を行わせることができる。
- (5) 偽りその他不正の手段により不動産鑑定業者の登録を受けた者は、6月以下の懲役若しくは50万円以下の罰金に処し、又はこれを併科される。

〔問題 4〕 地価公示法に関する次の記述のうち、誤っているものの組合せはどれか。

- イ 地価公示において判定される「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いて通常成立すると認められる価格をいい、当該土地に建物等の定着物がある場合には、これらの定着物が存するものとして通常成立すると認められる価格をいう。
- ロ 標準地の正常な価格の判定に当たっては、2人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求めなければならない。
- ハ 標準地は、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、土地鑑定委員会が選定するものである。
- ニ 土地鑑定委員会の命を受けた者は、標準地の鑑定評価を行うために必要があるときは、その必要な限度において、他人の占有する土地に立ち入ることができ、当該土地の占有者は正当な理由がない限りこれを拒んではならない。
- ホ 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わなければならない。

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

〔問題 5〕 国土利用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、本問においては、特段の言及がない限り、国土利用計画法に基づく区域の指定が行われていないものとする。

イ 市街化調整区域に所在する 7,000 平方メートルの一団の土地の取得を希望する D は、5,000 平方メートル分を E から、2,000 平方メートル分を F からそれぞれ取得することにした。この場合、D は E との契約の締結後 2 週間以内に予定対価の額や土地の利用目的などを都道府県知事に届け出る義務を負うが、F との契約についてはその義務を負わない。

ロ 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 3,000 平方メートルの土地取引を行う場合には、当事者は、契約の締結前に、予定対価の額や土地の利用目的などを都道府県知事に届け出なければならない。

ハ A が B に、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 6,000 平方メートルの土地を売却する場合には、契約の締結後 2 週間以内に、A は対価の額や土地の利用目的などを都道府県知事に届け出なければならない。

ニ 市街化区域において 2,500 平方メートルの土地を保有する C は、都道府県知事から当該土地が遊休土地である旨の通知を受けることがあり、この場合 C は、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。

ホ 規制区域内では土地売買等の契約について事前に都道府県知事の許可を受けなければならないが、許可を得ずに契約を締結した場合には当事者に罰則が適用されるが、成立した契約自体は有効となる。

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

〔問題 6〕 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) 都市計画事業については、土地収用法の規定による事業の認定をもって都市計画法の規定による都市計画事業の認可又は承認に代えるものとされている。
- (2) 国の機関、都道府県及び市町村以外の者は、事業の施行に関して行政機関の免許、許可、認可等の処分を必要とする場合においてこれらの処分を受けているときは、国土交通大臣の承認を受けて、都市計画事業を施行することができる。
- (3) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に関する都市計画については市町村が、区域区分に関する都市計画については都道府県が定めることとされている。
- (4) 都道府県又は市町村は、都市計画の決定又は変更の提案が行われたときは、遅滞なく、計画提案を踏まえた都市計画の案を作成しなければならない。
- (5) 国、都道府県又は市町村は、都市計画事業によって著しく利益を受ける者があるときは、その利益を受ける限度において、当該事業に要する費用の一部を当該利益を受ける者に負担させることができる。

〔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、誤っているものの組合せはどれか。

- イ 風致地区は、都市の風致を維持するため定める地区であり、地区内における建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採その他の行為については、地方公共団体の条例で、都市の風致を維持するため必要な規制をすることができる。
- ロ 高層住居誘導地区は、住居と住居以外の用途とを適正に配分し、利便性の高い高層住宅の建設を誘導するため、建築物の高さの最低限度を定める地区である。
- ハ 特定用途制限地域は、用途地域が定められている土地の区域内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域である。
- ニ 田園住居地域は、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した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であり、農業の利便を増進するために必要な店舗等を建築することができることとされている。
- ホ 特定街区は、市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区について、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である。

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

〔問題 8〕 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) 市街化区域及び区域区分が定められていない都市計画区域において、特に必要があるときは、都市施設として道路、公園及び下水道を定めることができるとされている。
- (2) 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域及び田園住居地域については、都市施設として義務教育施設を定めるものとされている。
- (3) 都市計画において定められた施設である都市計画施設の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等の許可を受けなければならないが、国や都道府県、市町村が都市施設に関する都市計画に適合して行う行為については許可を要しない。
- (4) 道路、都市高速鉄道、河川などの都市施設については、適正かつ合理的な土地利用を図るため必要があるときは、当該都市施設の区域の地下又は空間について、当該都市施設を整備する立体的な範囲を都市計画に定めることができる。
- (5) 一の市町村の区域を超える広域の見地から決定すべき都市施設又は根幹的都市施設に関する都市計画については、都道府県が定めるものとされており、例えば産業廃棄物処理施設が挙げられる。

〔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、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、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う 1,500 平方メートルの開発行為
- (2) 市街化調整区域内において、医療法に規定する診療所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う 1,000 平方メートルの開発行為
- (3) 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 8,000 平方メートルの開発行為
- (4) 市街化区域内において、自己居住用の住宅の建築の用に供する目的で行う 100 平方メートルの開発行為
- (5) 市街化調整区域内における庭球場の建設の用に供する目的で行う 5,000 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 用途地域等の定めがない土地のうち開発許可を受けた開発区域内においては、開発行為に関する工事完了の公告があった後は、都道府県知事の許可を受けなければ、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物を新築することができない。
- ロ 非自己居住用の住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為は、開発区域内に災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域及び急傾斜地崩壊危険区域等の区域内の土地を含んではいけない。ただし、支障がないと認められるときは、この限りでない。
- ハ 開発行為とは、主として建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいい、建築物以外の工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更は開発行為には該当しない。
- ニ 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、やむを得ない場合を除いて、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- ホ 開発行為に同意していない土地の所有者は、当該土地の開発行為に関する工事完了の公告前に、当該開発許可を受けた開発区域内において、その権利の行使として自己の土地に建築物を建築することができる。

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

〔問題 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) 土地区画整理組合を設立しようとする者は、事業計画の決定に先立って組合を設立する必要があると認める場合においては、7人以上共同して、定款及び事業基本方針を定め、その組合の設立について都道府県知事の認可を受けることができる。
- (2) 土地区画整理組合が施行する土地区画整理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は、すべてその組合の組合員となる。
- (3) 独立行政法人都市再生機構は、土地区画整理組合が都市計画事業として施行する土地区画整理事業に参加することを希望し、定款で定められた場合には、参加組合員として組合の組合員となる。
- (4) 土地区画整理組合が施行する土地区画整理事業の施行地区内においては、組合の設立の認可の公告があった日後、換地処分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を行おうとする者は、定款に特別の定めがある場合を除き、組合の総会の議決を経なければならない。
- (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、土地区画整理事業の施行の費用に充てるため、又は定款で定める目的のため、一定の土地を換地として定めないで、その土地を保留地として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 土地区画整理組合は、参加組合員を含む組合員に対して、土地区画整理事業に要する経費に充てるため、賦課金として金銭を賦課徴収することができる。
- ロ 土地区画整理事業の施行の準備又は施行のために測量又は調査をする必要がある場合において、土地に立ち入った者が当該立入り行為により他人に損失を与えたときは、施行者の裁定により、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。
- ハ 土地区画整理事業の施行者は、仮換地を指定した場合等において、従前の宅地又は公共施設の用に供する土地に存する建築物等に移転し又は除却し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。
- ニ 土地区画整理事業において、換地を定め、又は定めない場合において、不均衡が生ずると認められるときは、従前の宅地及び換地の位置、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。
- ホ 土地区画整理組合が施行する土地区画整理事業の施行により、施行後の宅地の価額の総額が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、組合は、その公告があった日における従前の宅地の所有者及びその宅地について地上権、永小作権、賃借権その他の宅地を使用し、又は収益することができる権利を有する者に対して、減価補償金を交付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 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) 都市再開発法において、借家権とは、建物の賃借権（一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。）及び配偶者居住権をいう。
- (2) 第一種市街地再開発事業の権利変換計画において、施行地区内の土地（指定宅地を除く。）に存する建築物について借家権を有する者に対しては、原則として、当該建築物の所有者に与えられることとなる施設建築物の一部について借家権が与えられるように定めなければならない。
- (3) 組合施行の第一種市街地再開発事業において、組合員の全ての同意を得たときは、借家権の取得を希望しない旨の申出の有無にかかわらず、権利変換計画において、施行地区内の土地に存する建築物について借家権を有する者に対し、施設建築敷地又は施設建築物に関する権利が一切与えられないように定めることができる。
- (4) 地方公共団体施行の第一種市街地再開発事業（施行地区内の権利者等の全ての同意が得られている場合等を除く。）において、権利変換計画において賃借権が与えられるように定められた施設建築物の一部については、所有者と賃借権者の間で借家条件についての協議が行われるが、当該協議が所定の日までに成立しないときは、当事者の申立てにより、市街地再開発審査会の議決を経て、施行者たる地方公共団体が家賃額等について裁定することができる。
- (5) 第二種市街地再開発事業の施行地区内の土地に存する建築物について借家権を有する者は、施行者に対し、施設建築物の一部の賃借りを希望する旨の申出をすることができる。

〔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 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、権利変換計画に記載する従前資産の価額は、当該組合の設立認可の公告から 30 日の期間を経過した日における近傍類似の土地、近傍同種の建築物又は近傍類似の土地若しく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しなければならない。これは、施行地区内の権利者等の全ての同意を得た場合も同様である。
- ロ 第一種市街地再開発事業の施行者が土地調書及び物件調書を作成する場合において、土地調書又は物件調書の記載について関係権利者のすべてに異議がないときは、土地所有者及び関係人の立会いを省略することができる。
- ハ 施行地区内の土地（指定宅地を除く。）に権原に基づき建築物を所有する者が、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た場合であっても、当該建築物は、権利変換期日において施行者に帰属する。
- ニ 施行地区内に存する土地の所有者は、権利変換期日後遅滞なく、従前所有していた土地の表題部の登記の抹消を申請し、又は嘱託しなければならない。
- ホ 施行地区内の土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、従前の用法に従い、その占有を継続することができる。

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

〔問題 15〕 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) 国の機関が、景観重要建造物の増築、改築、移転若しくは除去、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更をしようとする場合は、景観行政団体の長の許可を必要としないが、あらかじめ協議しなければならない。
- (2) 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、準景観地区を指定することができる。
- (3) 景観地区内において建築物の建築等をしようとする者は、あらかじめ、その計画が都市計画に定められた建築物の形態意匠の制限に適合するものであることについて、申請書を提出して市町村長の認定を受けなければならないが、当該認定を受けた建築物の計画を変更して建築等をしようとする場合には、この限りでない。
- (4) 景観計画区域内の一団の土地（公共施設の用に供する土地を除く。）の所有者及び借地権を有する者は、その全員の合意により、当該土地の区域における良好な景観の形成に関する協定（景観協定）を締結することができ、当該協定は、景観行政団体の長の認可を受けなければならない。
- (5) 景観行政団体の長は、景観計画に定められた景観重要樹木の指定の方針に即し、景観計画区域内の良好な景観の形成に重要な樹木で一定の基準に該当するものを、景観重要樹木として指定することができる。

〔問題 16〕 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) 屋外に設ける避難階段は、耐火構造とし、避難階まで直通する構造としなければならない。
- (2) 高さ 60 メートル以上の建築物には、周囲の状況によって安全上支障がない場合であっても、有効に避雷設備を設けなければならない。
- (3) 延べ面積が 100 平方メートルの木造の建築物においては、構造耐力上主要な部分である柱、筋かい及び土台のうち、地面から 1 メートル以内の部分には、有効な防腐措置を講ずるとともに、必要に応じて、しろありその他の虫による害を防ぐための措置を講じなければならない。
- (4) 建築主事は、準防火地域内において新築される住宅の計画について、法の規定による確認をする場合においては、当該確認に係る住宅の工事施工地又は所在地を管轄する消防長（消防本部を置かない市町村においては市町村長）又は消防署長の同意を得る必要はない。
- (5) 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場の客席からの屋外への出口の戸は、内開きとしなければならない。

〔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。

- イ 延べ面積が 2,000 平方メートルの耐火建築物は、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し、かつ、各区画における床面積の合計をそれぞれ 1,000 平方メートル以内としなければならない。
- ロ 3 階以上の階を自動車車庫の用途に供する建築物のうち、その用途に供する部分の床面積の合計が 100 平方メートル未満であるものは、耐火建築物とする必要はない。
- ハ 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ず、建築物の地盤面は、これに接する周囲の土地より高くなければならない。
- ニ 平家建の木造の建築物に使用する場合を除き、建築物の基礎に使用する木ぐいは、常水面下にあるようにしなければならない。
- ホ 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、屋内から鍵を用いて解錠できるものとし、かつ、当該戸の近くの見やすい場所にその解錠方法を表示したものとしなければならない。

- (1) イとロ
- (2) イとハ
- (3) ロとニ
- (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) 原則として、建築物の敷地は「道路」に 2 メートル以上接しなければならない。この「道路」には、法第 42 条第 2 項に規定する道は含まれない。
- (2) 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内においては、外壁の後退距離は、当該地域に関する都市計画において外壁の後退距離の限度が定められた場合においては、原則として、当該限度以上でなければならない。
- (3) 第一種住居地域では、老人福祉センターを建築することができない。
- (4) 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高度地区内においては、再生可能エネルギー源の利用に資する設備の設置のため必要な屋根に関する工事を行う建築物の高さについて、当該最高限度を超えることはできない。
- (5) 建築協定区域内の土地の所有者で当該建築協定の効力が及ばないものは、建築協定の認可等の公告のあった日以後、3 年以内に、特定行政庁に対して書面でその意思を表示しなければ、当該建築協定に加わることができない。

〔問題 19〕 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) 用途地域に関する都市計画において建築物の敷地面積の最低限度を定める場合においては、その最低限度は、200 平方メートルを超えてはならない。
- (2) 第一種低層住居専用地域内においては、建築物の高さは、10 メートル又は 12 メートルのうち当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を超えてはならない。
- (3) 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でも、特定行政庁が用途上又は構造上やむを得ないと認めて建築審査会の同意を得て許可した学校については、当該高さの最高限度を超えることができる。
- (4) 景観区域内においては、建築物の高さは、景観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は、当該最高限度以下でなければならないが、巡査派出所を建築する場合には、この限りではない。
- (5) 建築物の敷地等で二以上のものが一団地を形成し、一団地認定を受けている場合において、一の敷地内にあるものとみなされる建築物以外の建築物を新築しようとするときは、特定行政庁への認定の申請に当たって、当該一団地区域内にある土地について所有権又は借地権を有する者に対して、あらかじめ、建築物に関する計画について、同意を得なければならない。

〔問題 20〕 下記の説明文は、建築基準法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。

- ・ 建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ（ イ ）以下にあるものの、住宅の用途に供する部分の床面積は、算入しないものとする。
- ・ 容積率の制限は、都市計画において定められた数値によるが、第二種住居地域内の建築物の前面道路の幅員が 12 メートル未満である場合には、当該前面道路の幅員のメートルの数値に（ ロ ）を乗じたもの以下でなければならない。
- ・ 建築物の敷地が、幅員 15 メートル以上の道路（以下この問において「特定道路」という。）に接続する幅員 6 メートル以上 12 メートル未満の前面道路のうち当該特定道路からの延長が（ ハ ）以内の部分において接する場合の容積率を算定する際、前面道路の幅員を、当該延長に応じて政令で定める数値を加えたものとする。

- | | | | | | |
|-------|----------|---|---------|---|---------|
| (1) イ | 0.5 メートル | ロ | 10 分の 6 | ハ | 70 メートル |
| (2) イ | 0.5 メートル | ロ | 10 分の 6 | ハ | 80 メートル |
| (3) イ | 1 メートル | ロ | 10 分の 6 | ハ | 80 メートル |
| (4) イ | 1 メートル | ロ | 10 分の 4 | ハ | 70 メートル |
| (5) イ | 1 メートル | ロ | 10 分の 4 | ハ | 80 メートル |

〔問題 21〕 マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下この問において「法」という。）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 マンション建替組合（以下この問において「組合」という。）の設立の公告があった日から 30 日が経過した後、6 ヶ月以内に権利変換計画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。）による認可が行われなときは、当該 6 ヶ月が経過した後、30 日以内に、施行マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者は、自己の有する区分所有権又は敷地利用権に代えて金銭の給付を希望する旨の申出を撤回し、又は新たに申出をすることができる。
- ロ 組合は、権利変換計画を定め、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、審査委員の全員の同意を得なければならない。
- ハ 組合の総会は、総組合員の半数以上の出席がなければ議事を開くことができない。また、その議事は、法に特別の定めがある場合を除き、総組合員の議決権の過半数で決する。
- ニ 組合は、権利変換期日後遅滞なく、施行再建マンションの敷地につき、権利変換後の土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。
- ホ 施行マンションについて借家権を有していた者は、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、施行再建マンションの部分について借家権を取得する。

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

〔問題 22〕 不動産の表示に関する登記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 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。
- ロ 新築した建物の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から1月以内に、表題登記を申請しなければならない。
- ハ 表示に関する登記は、登記官が、職権ですることができない。
- ニ 表題登記がある建物を増築し、当該建物の床面積が増加した場合には、当該建物の表題部の更正の登記を申請しなければならない。
- ホ 共用部分である旨の登記がある建物であっても、建物の合併の登記は、することができる。

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

〔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 この法において、新築住宅とは、建設工事の完了の日から経過した期間によらず、新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことの無い住宅をいう。
- ロ 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。
- ハ 登録住宅性能評価機関が事業の全部を譲渡し、又は登録住宅性能評価機関について相続、合併若しくは分割があったときは、その事業の全部を譲り受けた者又は相続人、合併後存続する法人若しくは合併により設立した法人若しくは分割によりその事業の全部を承継した法人が、登録住宅性能評価機関として国土交通大臣の登録を受けることができない者として法で定める者に該当しない場合に限り、その登録住宅性能評価機関の地位を承継する。
- ニ 特別評価方法認定とは、日本住宅性能表示基準に従って表示すべき性能に関し、評価方法基準に従った方法に代えて、特別の建築材料若しくは構造方法に応じて又は特別の試験方法若しくは計算方法を用いて評価する方法を認定することをいい、国土交通大臣は申請により特別評価方法認定をすることができる。
- ホ 住宅紛争処理支援センターは、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、当該紛争のあつせん、調停及び仲裁の業務を行う。

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

〔問題 24〕 宅地造成及び特定盛土等規制法（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、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) 「土石の堆積」とは、宅地又は農地等において行う土石の堆積で政令で定めるもののうち、一定期間の経過後に当該土石を除却するものをいう。
- (2) 宅地造成等に関する工事の工事主は、宅地造成等に関する工事の許可の申請をするときは、あらかじめ、当該工事の施行に係る土地の周辺地域の住民に対し、説明会の開催その他の当該工事の内容を周知させるため必要な措置を講じなければならない。
- (3) 特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等について当該特定盛土等規制区域の指定後に都市計画法に基づく開発許可を受けたときは、当該特定盛土等に関する工事については、法に基づく許可を受けたものとみなす。
- (4) 特定盛土等に関する工事の許可を受けた者は、当該許可に係る特定盛土等（一定規模のものに限る。）に関する工事が特定工程を含む場合において、当該工程に係る工事を終えたときは、その都度、都道府県知事の検査を申請しなければならない。
- (5) 都道府県知事は、宅地造成等に関する工事の許可の申請が、当該宅地造成等に関する工事をしようとする土地の区域内の土地について所有権、地上権、質権、賃借権、使用貸借による権利又はその他の使用及び収益を目的とする権利を有する者の3分の2以上の同意を得ていると認めるときは、当該許可を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。ただし、この問において「専任媒介契約」とは、専属専任媒介契約ではない専任媒介契約をいう。

- (1) 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約を締結したときは、契約の相手方の求めに応じて、法第34条の2第1項に基づく書面を依頼者に交付しなければならない。
- (2) 宅地建物取引業者が、有効期間が3月を超える専任媒介契約を締結した場合、当該専任媒介契約は無効となる。
- (3) 宅地建物取引業者は、専任媒介契約を締結したときは、当該専任媒介契約の締結の日から14日以内に、所定の事項を指定流通機構に登録しなければならない。
- (4) 専任媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、依頼者に対し、当該専任媒介契約に係る業務の処理状況を10日に1回以上報告しなければならない。
- (5) 宅地建物取引業者は、媒介契約を締結し、依頼者に対して当該宅地又は建物を売買すべき価額又は評価額について意見を述べる場合、その根拠を明らかに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 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、外国の法令に基づく場合であっても、法における「不動産特定共同事業契約」に含まれる場合がある。

ロ 不動産特定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から生ずる収益又は収益の分配を行う行為をする場合、それを業として行わない場合であっても、法における許可が必要な場合がある。

ハ 「特例事業」の相手方又は事業参加者は、銀行又は信託会社でなければならない、銀行又は信託会社以外の者が「特例事業」の相手方又は事業参加者となることはできない。

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るが、「特例事業者」とは、法の規定に基づく届出をして特例事業を営む者であり、法の規定に基づく許可を受ける必要はない。

ホ 「小規模不動産特定共同事業」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工事床面積が一定の面積を超えないものを業として行うものである。

- (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（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 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場合にあっては、不特定かつ多数の者が利用し、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。
- 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、高齢者、障害者等が特別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ると認める場合においては、条例で建築物移動等円滑化基準を緩和することができる。
- ハ 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場合には、当該建築物に案内所を設ける場合を除き、当該建築物の移動等円滑化の措置がとられた便所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なければならない。
- ニ 特定建築物の建築等及び維持保全の計画について、法第 17 条第 3 項に基づき所管行政庁による認定を受けた場合において、当該建築物の建築主等は、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しなければならない。
- ホ 床面積の合計が 4,000 平方メートル、客室数が 80 のホテルを新築する場合には、車椅子使用者が円滑に利用できる客室を設ける必要はない。

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

〔問題 28〕 土地収用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 起業者は、事業の認定の告示があった日から1年以内に限り、収用又は使用しようとする土地が所在する都道府県の収用委員会に収用又は使用の裁決を申請することができる。
- ロ 起業者が起業地の全部又は一部について収用又は使用の手続を保留しようとするときは、手続の保留の申立書を提出しなければならないが、当該申立書の提出時期については、事業の認定の申請後でも構わない。
- ハ 事業の準備のために他人の占有する土地に立ち入って測量又は調査をする必要がある場合において、起業者が市町村であるときは、事業の種類並びに立ち入ろうとする土地の区域及び期間を記載した申請書を、当該区域を管轄する都道府県知事に提出して立入の許可を受けなければならない。
- ニ 収用委員会は、鑑定人に鑑定を命ずる旨の申立書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、起業者や土地所有者も鑑定人となることが可能である。
- ホ 収用委員会は、審理の途中であっても、何時でも起業者、土地所有者及び関係人に和解を勧めることができる。

- (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) 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をするときは、環境省令で定めるところにより、その旨を公示しなければならない。
- (2) 要措置区域等内の汚染土壌を要措置区域等外において運搬する者は、環境省令で定める汚染土壌の運搬に関する基準に従い、当該汚染土壌を運搬しなければならない。ただし、非常災害のために必要な応急措置として当該運搬を行う場合は、この限りでない。
- (3) 要措置区域に指定された土地の汚染土壌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、30 日前までに都道府県知事に汚染土壌の搬出に係る届出をしなければならない。
- (4) 土地の形質の変更であって、その対象となる土地の面積が環境省令で定める規模以上のものをしようとする者は、一定の場合を除き、当該土地の形質の変更に着手する日の 30 日前までに、当該土地の形質の変更の場所及び着手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。
- (5) 指定調査機関は、土壤汚染状況調査等を行うときは、技術管理者に当該土壤汚染状況調査等に従事する他の者の監督をさせなければならない。ただし、技術管理者以外の者が当該土壤汚染状況調査等に従事しない場合は、この限りでない。

〔問題 30〕 文化財保護法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 重要文化財の全部又は一部がき損したときは、所有者は、その事実を知った日から 10 日以内に文化庁長官に書面をもって届け出なければならない。
- (2) 重要文化財を有償で譲り渡そうとする者は、譲渡の相手方や予定対価の額等を記載した書面をもって、まず文化庁長官に国に対する売渡しの申出をしなければならない。
- (3) 重要文化財の所有者が変更したときは、新所有者は旧所有者の権利義務を承継し、旧所有者は、当該重要文化財の引渡と同時にその指定書を新所有者に引き渡さなければならない。
- (4) 登録有形文化財に関しその現状を変更しようとする者は、現状を変更する前に文化庁長官の許可を受けなければならない。
- (5) 市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域内においては、都市計画に伝統的建造物群保存地区を定めることができる。この場合においては、市町村は、条例で、当該地区の保存のため、必要な現状変更の規制等を定めるものとする。

〔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 非常災害のために必要な応急措置を行う場合以外は、何人も原生自然環境保全地域の立入制限地区に立ち入ってはならない。
- ロ 自然環境保全地域に関する保全事業の執行に当たって、実地調査を行う職員は、日出前及び日没後においては、宅地又はかき、さく等で囲まれた土地に立ち入ってはならない。
- ハ 森林法により指定された保安林の区域は、原生自然環境保全地域の区域に含まれることがある。
- ニ 原生自然環境保全地域が指定された際、当該区域内において家畜の放牧をしている者は、直ちに当該行為を中止しなければならない。
- ホ 環境大臣は、自然環境保全地域内の特別地区の区域を拡張するときは、その区域内において環境大臣の許可を受けないで行うことができる木材の伐採の限度を都道府県知事と協議して指定する。

- (1) イとロ
- (2) イとホ
- (3) ロとハ
- (4) ハとニ
- (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 農事組合法人、会社法第2条第5号に規定する公開会社でない株式会社及び同法第575条第1項に規定する持分会社は、法の定める要件を満たせば農地の所有権を取得することができる。
- ロ 農地又は採草放牧地について所有権を移転する場合には、当該権利を取得する者が国又は都道府県であっても、法に基づく許可を受けなければならない。
- ハ 遺産の分割により農地について所有権を取得した者は、遅滞なく、その農地の存する市町村の農業委員会へ届出を行う必要がある。
- ニ 市街化区域内にある農地につき、農地以外のものにするため所有権を取得する場合、都道府県知事等の許可を受けることも、農業委員会への届出も不要である。
- ホ 農地の賃貸借の当事者は、市町村長の許可を受けなければ、賃貸借の解除や合意による解約をしてはならない。

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

〔問題 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 都道府県知事は、当該都道府県の区域内に存する一級河川について河川区域内の土地の占用の許可を受けた者から、土地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において盛土を行おうとする者は、河川管理者の許可を受けなければならない。
- ハ 河川管理者は、河岸又は河川管理施設を保全するため必要があると認めるときは、河川区域内の土地を河川保全区域として指定することができる。
- ニ 地方公共団体が海岸保全区域内において、土地の掘削を行おうとするときは、あらかじめ海岸管理者に協議することをもって足りる。
- ホ 公有水面の埋立の免許を受けた者が、埋立に関する工事の竣功認可の告示日前において、埋立地に埋立に関する工事用の工作物を設置しようとするときには、都道府県知事の許可を受けなければならない。

- (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) 建物の所有を目的として土地及び土地の定着物（建物を除く。）を貸し付ける場合の貸付期間は 30 年以内とされているが、この場合において、借地借家法第 22 条第 1 項の規定に基づく借地権の存続期間を設定するときであっても、その貸付期間は 30 年を超えることができない。
- (2) 普通財産の貸付料は、毎年定期に納付させなければならない、数年分を前納させることは認められない。
- (3) 国において公用に供するために必要があるときに、財産の価額が 8,000 万円の土地と 5,000 万円の普通財産の土地とを交換しようとする場合には、両財産の価額の差である 3,000 万円を金銭で補足すれば、交換が可能である。
- (4) 普通財産の売払いをする場合には、原則と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が、普通財産を譲与する場合にはこの限りではない。
- (5) 普通財産である土地を地方公共団体が公園の用に供する場合には、当該土地を無償で貸し付けることができるが、譲与することはできない。

〔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の計算については、その譲渡をした居住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。
- ロ 居住者が譲渡所得の基因となる資産をその譲渡の時点における価額の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、その譲渡の時点における価額の2分の1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。
- ハ 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。
- ニ 不動産貸付業を営む居住者が、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年以上有していた土地を、他の居住者が1年以上有していた土地と交換し、その交換により取得した土地をその交換により譲渡した土地の譲渡の直前の用途と同一の用途に供した場合は、その交換の時点におけるこれらの土地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、その土地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) ロとニ
- (4) ハとニ
- (5) ハとホ

〔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 譲渡資産については自己の所有期間についての定めはないが、取得資産については交換の相手方が 1 年以上所有していたものでなければならない。
- 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法と、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が認められている。
- ハ 交換時における取得資産の価額が 400 万円、譲渡資産の価額が 200 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。
- ニ この制度の対象となる資産には、船舶は含まれない。
- ホ 交換の相手方が内国法人であるか外国法人であるかを問わず、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) ロとニ
- (4) ハとニ
- (5) ハとホ

〔問題 37〕 令和 6 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、正しいものの組合せはどれか。

イ 令和 6 年 1 月 1 日における所有期間が 10 年を超える居住用財産を収用により譲渡した場合において、その居住用財産につき、収用交換等の場合の 5,000 万円特別控除の適用を受けるときであっても、その特別控除後の金額について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ることができる。

ロ 個人が、土地を収用により譲渡した場合において、その収用された土地につき、最初に買取り等の申出を受けた日から 3 か月を経過した日に譲渡をしたときは、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ない。

ハ その譲渡が、令和 6 年 1 月 1 日における所有期間が 5 年を超える土地の譲渡である場合において、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は、その譲渡があったものとされる部分の譲渡益の金額については、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は併せて適用できない。

ニ 同一年中に、A 土地の譲渡について収用交換等の場合の 5,000 万円特別控除を、B 土地の譲渡について特定土地区画整理事業等のために土地等を譲渡した場合の 2,000 万円特別控除を適用できる場合には、A 土地の譲渡益については最高 5,000 万円、B 土地の譲渡益については最高 2,000 万円を控除し、合わせて最高 7,000 万円を控除することができる。

ホ 不動産売買業を営む個人が、その所有する棚卸資産である土地を収用により譲渡した場合において、その土地の譲渡については、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ことができる。

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

〔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) 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なわれていないと認める場合においては、当該市町村の長に対し、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。
- (3) 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。
- (4) 居住用超高層建築物（いわゆるタワーマンション）に対して課する固定資産税は、当該居住用超高層建築物に係る固定資産税額を、各専有部分の価格の当該居住用超高層建築物の全ての専有部分の価格の合計額に対する割合により按分した額を、各専有部分の所有者に対して課する。
- (5) 固定資産税の納税義務を負う市町村内に住所等を有しない納税義務者は、当該市町村の条例で定める地域内に住所等を有する者又は当該地域外に住所等を有する者のうち当該事項の処理につき便宜を有するものから必ず納税管理人を定めなければならない。

〔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から相続時精算課税制度に係る基礎控除を控除した残額が算入される。
- (2) 贈与税の配偶者控除の適用を受けるためには、贈与者である配偶者との婚姻期間が20年以上であることを要する。
- (3) 相続人が実子1人及び養子3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、5,400万円となる。
- (4) 父から財産の贈与を受けた者が、当該贈与についてその年から相続時精算課税を選択する場合、相続時精算課税に係る特別控除額は、3,000万円となる。
- (5) 相続税において、納付すべき相続税額にかかわらず、当該相続税額を金銭で一時に納付することが困難である場合には、納税者の選択により、延納が可能である。

〔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 信託法に規定する受益証券発行信託の受益証券は、金融商品取引法における「有価証券」に該当しない。
- ロ 金融商品取引業者は、委託者指図型投資信託契約を締結しようとするときは、あらかじめ、当該委託者指図型投資信託契約に係る委託者指図型投資信託約款の内容を国土交通大臣に届け出なければならない。
- ハ 投資信託委託会社は、自己の計算により特定資産である不動産の売買が行われたときは、当該売買に係る事項を記載した書面を、資産運用会社に対して交付しなければならない。
- ニ 特定目的会社が業務開始届出を行うときは、資産流動化計画について、あらかじめすべての特定社員の承認を受けなければならない。
- ホ 特定目的会社は、資産流動化計画に従って、優先出資の消却、残余財産の分配並びに特定社債、特定約束手形及び特定借入れに係る債務の履行を完了したときは、その日から 30 日以内に、その旨を内閣総理大臣に届け出なければならない。

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

