

令和 8 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 32 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、持ち帰っても構いません。

* この問題は、令和 7 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) 国は、土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去し、適正な地価の形成に資するため、土地取引の規制に関する措置その他必要な措置を講じるよう努めなければならない。
- (3) 政府は、土地に関する施策を実施するため必要な法制上、財政上及び金融上の措置を講じるよう努めなければならない。
- (4) 事業者は、土地の利用及び管理並びに取引（これを支援する行為を含む。）に当たっては、土地についての基本理念を尊重するとともに、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するよう努めなければならない。
- (5) 国及び地方公共団体は、土地に関する施策の円滑な実施に資するため、個人の権利利益の保護に配慮しつつ、国民に対し、地籍、土地の利用及び管理の状況、不動産市場の動向等の土地に関する情報を提供しなければならない。

〔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 不動産鑑定士が不当な鑑定評価等を行ったことを疑うに足り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。
- ロ 不動産鑑定士で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2人以上置かなければならない。
- ハ 不動産鑑定業者の登録の有効期間は3年である。
- ニ 鑑定評価等業務を行うことを禁止する懲戒処分を受けた不動産鑑定士が、その処分に違反して、鑑定評価等業務を行った場合は、20万円以下の過料に処される。
- ホ 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。不動産鑑定士でなくなった後においても、同様である。

- (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、正しいものはどれか。

- (1) 法は不動産の鑑定評価に関し、不動産鑑定士及び不動産鑑定業について必要な事項を定め、もって土地等の取引の円滑化に資することを目的としている。
- (2) 法における「不動産の鑑定評価」とは、土地又は建物の経済価値を判定し、その結果を価額に表示することであり、土地又は建物に関する地上権等の権利は「不動産の鑑定評価」の対象に含まれない。
- (3) 不動産鑑定業者は、依頼者の求めに応じ不動産の鑑定評価を行った際は、鑑定評価額等を記載した鑑定評価書を交付しなければならない。
- (4) 拘禁刑以上の刑に処せられたことにより不動産鑑定士の登録を消除された者は、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から1年以上を経過すれば、再び登録を受けることができる。
- (5) 森林を道路の用地として買収するために行う、当該森林の価格についての鑑定評価は、この法律にいう不動産の鑑定評価に含まれない。

〔問題 4〕 地価公示法（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、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、土地取引を促進することを目的としている。
- (2) 「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、当該土地に地上権その他当該土地の使用若しくは収益を制限する権利が存する場合には、これらの権利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。
- (3) 「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をいう。
- (4) 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、法の規定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。
- (5) 不動産鑑定士は、土地鑑定委員会の求めに応じて標準地の鑑定評価を行うに当たっては、近傍類地の取引価格から算定される推定の価格、近傍類地の地代等から算定される推定の価格及び同等の効用を有する土地の造成に要する推定の費用の額のうち、少なくとも2つを勘案しなければならない。

〔問題 5〕 国土利用計画法（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 注視区域に所在する土地について土地に関する権利を有している者は、法第 27 条の 4 第 1 項の規定による届出をした場合において、勧告を受けたときは、都道府県知事に対し、当該土地に関する権利を買い取るべきことを請求することができる。
- (2) 監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を所有する A は、これを一団の土地として B、C、D にそれぞれ 1,000 平方メートルずつに分割して売却した。この場合、土地取引の当事者である A、B、C、D 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。
- (3) 都道府県知事は、法第 23 条に基づく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、届出のあった日から 2 週間以内に限り、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。
- (4) 規制区域に指定された、市街化調整区域に所在する 6,000 平方メートルの農地を購入しようとする E は、法第 14 条に定める契約締結前の都道府県知事による許可を受けた場合、農地法第 3 条第 1 項に基づく農業委員会の許可を受ける必要はない。
- (5) F は、都市計画区域外に所在する 12,000 平方メートルの土地を相続により取得し、さらに、当該土地に G が抵当権を設定した。このとき、F 及び G は法第 23 条に基づく事後届出を行う必要がある。

〔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) 特別用途地区は、用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区とする。
- (2) 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高さの最低限度及び壁面の位置の制限を定める街区とする。
- (3) 高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区とする。
- (4) 開発整備促進区は、第二種住居地域、準住居地域若しくは工業地域が定められている土地の区域又は用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）において定めることができる。
- (5) 再開発等促進区又は開発整備促進区を定める地区計画においては、道路又は公園、緑地、広場その他の公共空地（都市計画施設及び地区施設を除く。）の配置及び規模を定めるものとされている。

〔問題 7〕 次のイからホまでに關する都市計画のうち、都市計画法の規定に照らし、都道府県が定めるものとして正しいものの組合せはどれか。

- イ 都市再開発方針等
- ロ 特別用途地区
- ハ 都市再生特別地区
- ニ 防火地域
- ホ 土地区画整理促進区域

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

〔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 都市計画事業の認可等の告示があった後においては、当該事業地内において、都市計画事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更を行おうとする者は、都道府県知事等に届け出なければならない。
- ロ 国の機関は、国土交通大臣の承認を受けて、国の利害に重大な関係を有する都市計画事業を施行することができる。
- ハ 施行予定者が定められている都市計画に係る都市計画施設の整備に関する事業及び市街地開発事業は、当該施行予定者の同意を得た者であれば、施行することができる。
- ニ 認可又は承認を受けた、都市計画事業の事業計画を変更しようとする者は、都道府県にあっては国土交通大臣の認可を受けなければならない。
- ホ 都市計画事業については、都市計画事業の認可又は承認に加え、土地収用法の規定による事業の認定が必要とされている。

- (1) イとロ
- (2) イとハ
- (3) ロとニ
- (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。

- (1) 都道府県は、都市計画区域を指定しようとするときは、あらかじめ、関係市町村及び都道府県都市計画審議会の意見を聴くとともに、国土交通大臣に報告しなければならない。
- (2) 市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針を定めるものとする。
- (3) 都市計画に定める地区計画等の案は、意見の提出方法等について条例で定めるところにより、その案に係る区域内の土地の所有者その他利害関係を有する者の意見を求めて作成するものとする。
- (4) 市街地開発事業等予定区域に関する都市計画において定められた区域内において、都市計画事業の施行として行う行為として、土地の形質の変更を行い、又は建築物の建築その他工作物の建設を行おうとする者は、都道府県知事等の許可を受ける必要はない。
- (5) 都市計画事業の施行に必要な土地等を提供したため生活の基礎を失うこととなる者は、その受ける補償と相まって実施されることを必要とする場合においては、生活再建のための措置として宅地や住宅の取得等に関することのあっせんを施行者に申し出ることができる。

〔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、条例による定めはないものとする。

- イ 区域区分が定められていない都市計画区域内において、図書館法に規定する図書館の用に供する目的で行う 2,000 平方メートルの開発行為
- ロ 市街化調整区域内において、農作物の販売に必要な建築物の建築の用に供する目的で行う 3,000 平方メートルの開発行為
- ハ 都市計画区域内及び準都市計画区域外の区域内において、漁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
- ニ 市街化調整区域内において、開発区域周辺の居住者の日常生活のため必要な物品の販売業務を営む店舗の建築の用に供する目的で行う 500 平方メートルの開発行為
- ホ 市街化区域内において、市街地再開発事業の施行として行う 4,000 平方メートルの開発行為

- (1) イとロ
- (2) イとハ
- (3) ロとニ
- (4) ハとホ
- (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) 施行地区(個人施行者の施行する土地区画整理事業に係るものを除く。)内の宅地についての所有権以外の権利で登記のないものを有する者は、当該権利の存する宅地の所有者若しくは当該権利の目的である権利を有する者と連署し、又は当該権利を証する書類を添えて、書面をもってその権利の種類及び内容を施行者に申告しなければならない。
- (2) 換地計画において換地を定める場合においては、換地及び従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定めなければならない。仮換地を指定する場合においても、その決定の基準を考慮してしなければならない。
- (3) 仮換地が指定された場合においては、従前の宅地について権原に基づき使用し、又は収益することができる者は、仮換地の指定の効力発生の日から換地処分の公告がある日まで、従前の宅地を使用し、又は収益することができない。
- (4) 仮換地を指定した場合又は仮換地を指定せずに宅地の使用収益を停止させた場合において、当該処分により使用し、又は収益することができる者のなくなった従前の宅地又はその部分については、換地処分の公告がある日まで施行者がこれを管理するものとする。
- (5) 土地区画整理組合は、仮換地を指定する場合は、総会若しくはその部会又は総代会の議決を経なければならないが、この場合の議決は、定款に特別の定めがある場合を除くほか、出席組合員の 3 分の 2 以上で決する。

〔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、誤っているものの組合せはどれか。

イ 個人施行者は、宅地の所有者の申出又は同意があった場合（換地を定めない宅地又はその部分について使用し、又は収益することができる権利を有する者があるときは、換地を定めないことについてこれらの者の同意を得た場合に限る。）においては、換地計画において、その宅地の全部又は一部について換地を定めないことができる。

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は、利害関係者であっても、組合員でない場合には、換地計画について施行者に意見書を提出することができない。

ハ 区画整理会社は、その施行する土地区画整理事業において、災害を防止し、及び衛生の向上を図るため宅地の地積の規模を適正にする特別な必要があると認められる場合においては、地積が著しく小であるため地積を増して換地を定めることが適当でないと認められる宅地については、土地区画整理審議会の同意を得て、換地計画において換地を定めないことができる。

ニ 市町村は、その施行する土地区画整理事業の換地計画において清算金若しくは保留地を定めようとする場合又は減価補償金を交付しようとする場合においては、土地等の価額を評価しなければならないものとし、その評価については、評価員の意見を聴かなければならない。

ホ 都道府県は、その施行する土地区画整理事業の換地計画において、学校の用に供している宅地について位置、地積等に特別の考慮を払い、換地を定める場合は、土地区画整理審議会の同意を得なければならない。

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

〔問題 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) 権利変換計画は、災害を防止し、衛生を向上し、その他居住条件を改善するとともに、施設建築物、施設建築敷地及び個別利用区内の宅地の合理的利用を図るよう定めなければならない。
- (2) 権利変換計画において、施行地区内の宅地（指定宅地を除く。）について借地権を有する者及び施行地区内の土地（指定宅地を除く。）に権原に基づき建築物を所有する者（権利変換を希望しない旨の申出をした者を除く。）に対して与えられる施設建築物の一部等は、それらの者が権利を有する施行地区内の土地又は建築物の位置等とそれらの者に与えられる施設建築物の一部の位置等とを総合的に勘案して、それらの者の相互間に不均衡が生じないように、かつ、その価額と従前の価額との間に著しい差額が生じないように定めなければならない。
- (3) 権利変換計画において定められた事項のうち、施行地区内の従前の宅地の価額については、当該宅地の所有者は、縦覧期間中に施行者に対して提出した意見書が採択されなかった場合、一定の期間内において、収用委員会にその価額の裁決を申請することができる。
- (4) 施行地区内の権利者の全ての同意を得た場合又は特別の事情がある場合を除き、権利変換計画において、施行地区内の宅地（指定宅地を除く。）を所有するが、施行地区内の土地における建築物を所有しない者（権利変換を希望しない旨の申出をした者を除く。）に対しては、施設建築敷地の所有権は与えられるが、施設建築物の一部は与えられない。
- (5) 一定の条件を満たす第一種市街地再開発事業については、事業計画において、施設建築敷地の上の空間又は地下に道路が存するように定めた場合においては、権利変換計画は、施設建築敷地のうちその上の空間又は地下に道路が存することとなる部分には、当該道路の所有を目的とする民法第269条の2第1項の地上権（区分地上権）が設定されるものとして定めなければならない。

〔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 個人施行者又は市街地再開発組合（以下この問において「組合」とする。）が施行する市街地再開発事業にあつては審査委員が選任され、再開発会社、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社が施行する市街地再開発事業にあつては市街地再開発審査会が置かれる。
- ロ 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都道府県知事が指名する。
- ハ 個人施行者は、権利変換計画を定めるときは、施行地区内の宅地又は建築物について権利を有する者のほか、審査委員の全員の同意を得なければならない。
- ニ 組合は、その施行する第一種市街地再開発事業の権利変換計画において、一定の床面積の基準に照らし、床面積が著しく小である施設建築物の一部が与えられることとなる者に対しては、施設建築物の一部等が与えられないよう定めることができるが、この基準については、審査委員の過半数の同意を得て定めなければならない。
- ホ 都市再開発法第2条の2第4項の規定により第一種市街地再開発事業を施行する市町村は、その施行する第一種市街地再開発事業において土地若しくは物件の引渡し又は物件の移転により権利者が通常受ける損失の補償について、明渡しの期限までに権利者との間で補償額の協議が成立していないときは、市街地再開発審査会の議決を経て定めた金額を支払わなければならない。

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

〔問題 15〕 景観法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 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、景観計画に定められた建築物の高さの制限に適合しないものをしようとする者又はした者に対し、その届出に係る行為に関し設計の変更その他の必要な措置をとることを命ずることができる。
- (2) 都道府県である景観行政団体が景観計画を定めようとする場合は、あらかじめ、関係市町村の同意を得なければならない。
- (3) 国の機関が、景観地区内の建築物の建築等をしようとする場合は、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、都道府県知事に通知しなければならない。
- (4) 景観重要建造物の増築、改築、移転若しくは除却、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者は、景観行政団体の長にその旨を届け出るのみで足りる。
- (5) 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。

〔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) 建築主は、建築物の用途を劇場から映画館へ変更する場合において、当該変更に着手する前に建築主事等又は指定確認検査機関の確認を受ける必要がある。
- (2) 周囲の状況によって安全上支障がない場合を除き、高さ 20 メートルを超える建築物には、建築物の高さ 20 メートルを超える部分を雷撃から保護するように避雷設備を設けなければならない。
- (3) 準防火地域内にある建築物は、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。
- (4) 建築物が防火地域及び準防火地域内にわたる場合に、当該建築物をその準防火地域内の部分において防火壁で区画した場合には、当該建築物のうち防火地域内にある部分を含まない当該防火壁で区画した部分には、準防火地域の規定が適用される。
- (5) 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。

〔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 地方公共団体は、条例で、津波、高潮、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、当該区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものを定めることができる。
- ロ ごみその他これに類する物で埋め立てられた土地に建築物を建築する場合には、盛土、地盤の改良その他衛生上又は安全上必要な措置を講じなければならない。
- ハ 住宅の居室には、政令で定める技術的基準に従って換気設備を設けた場合を除き、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、当該居室の床面積に対して 20 分の 1 以上としなければならない。
- ニ 建築物の避難階以外の階が、映画館の客席を有する階である場合には、その階から避難階又は地上に通ずる直通階段を 1 つ設けなければならない。
- ホ 建築主は、都市計画区域外に木造 2 階建てで延べ面積 150 平方メートルの住宅を建築しようとする場合には、当該工事に着手する前に建築主事等又は指定確認検査機関の確認を受けなくともよい。

- (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) 土地区画整理法による変更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。
- (2) 特定行政庁による建築協定の認可等の公告のあった建築協定は、そ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、その者の同意がなければ、効力を及ぼすことができない。
- (3) 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を有する者に限り、その全員の合意により、当該公告対象区域内の建築物に係る認定の取消しを特定行政庁に申請することができる。
- (4) 第二種住居地域では、ホテルを建築することができる。
- (5) 特定行政庁は、法第 48 条第 1 項の用途地域に関するただし書の規定による許可をする場合には、必ず、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 原則として、第二種中高層住居専用地域内においては、法第56条第1項第3号の北側斜線制限が適用される。
- ロ 第一種低層住居専用地域内の建築物の容積率は、前面道路の幅員が12メートル未満である場合、原則として、当該地域に関する都市計画に定められた数値以下かつ当該前面道路の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じたもの以下でなければならない。
- ハ 都市計画区域内においては、卸売市場、火葬場又は一定の処理施設の用途に供する建築物は、特定行政庁が都道府県都市計画審議会（一定の場合にあっては市町村都市計画審議会）の議を経て認めて許可した場合又は政令で定める規模の範囲内の場合を除き、都市計画においてその敷地の位置が決定しているものでなければ、新築し、又は増築してはならない。
- ニ 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（総合設計制度）の規定により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。
- ホ 法第56条の2における日影による中高層の建築物の高さの制限につき、対象区域外にある建築物は全て、対象区域内の土地に日影を生じさせるものであっても当該規定は適用されない。

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

〔問題 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。）における建蔽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。

- ・ 建蔽率とは、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であり、法第53条第1項において、用途地域ごとに上限値が定められている。工業地域内の建築物の建蔽率は、（イ）又は10分の6のうち当該地域に関する都市計画において定められたものを超えてはならないこととされている。
- ・ 一定の条件に該当する建築物については、建蔽率の上限が緩和される場合がある。例えば、都市計画において建蔽率の上限が10分の4と定められた第一種低層住居地域内の耐火建築物については、当該建築物の敷地が防火地域の内外にわたり、かつ、特定行政庁が指定する街区の角にある敷地である場合、建蔽率の上限は（ロ）となる。
- ・ ある建築物の敷地（敷地面積は100平方メートル）が、第二種住居地域（当該地域内にある敷地面積は10平方メートル）及び近隣商業地域（当該地域内における敷地面積は90平方メートル）にわたる場合において、都市計画に定められた建蔽率の限度が、第二種住居地域では10分の5、近隣商業地域では10分の8であるときは、当該建築物の建蔽率の限度は、（ハ）である。

- | | | | | | | |
|-----|---|-------|---|-------|---|---------|
| (1) | イ | 10分の4 | ロ | 10分の5 | ハ | 100分の77 |
| (2) | イ | 10分の4 | ロ | 10分の6 | ハ | 100分の80 |
| (3) | イ | 10分の5 | ロ | 10分の5 | ハ | 100分の80 |
| (4) | イ | 10分の5 | ロ | 10分の6 | ハ | 100分の77 |
| (5) | イ | 10分の5 | ロ | 10分の6 | ハ | 100分の80 |

〔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記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 権利変換計画における施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額の概算額は、マンション建替事業に要する費用及び都道府県知事等によるマンション建替組合（以下この問において「組合」という。）の設立の認可の公告のあった日から起算して30日の期間を経過し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を基準として定めなければならない。
- (2) 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。）又は当該登記に係る隣接施行敷地の所有権若しくは借地権を有する者は、これらの権利を処分するときは、マンション建替事業を施行する者（以下この問において「施行者」という。）の承認を得なければならないが、正当な理由がある場合、施行者の承認を得ないでした処分であっても、施行者に対抗することができる。
- (3) 組合は、権利変換計画に対する都道府県知事等の認可を申請しようとするときは、権利変換計画について、例外なく、あらかじめ、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（組合員を除く。）及び隣接施行敷地がある場合における当該隣接施行敷地について権利を有する者の同意を得なければならない。
- (4) 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。
- (5) 施行者は、権利変換期日後マンション建替事業に係る工事のため必要があるときは、施行マンション又はその敷地（隣接施行敷地を含む。）を占有している者に対し、その明渡しを求めることができるが、明渡しの期限は、明渡しの請求をした日の翌日から起算して2ヵ月を経過した後の日でなければならない。

〔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 新たに生じた土地又は表題登記がない土地の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から1か月以内に、表題登記を申請しなければならない。

ロ 不動産の所有権の登記名義人について相続があった場合には、登記名義人の相続人は当該不動産についての表示に関する登記を申請することはできない。

ハ 登記所には、いかなる場合であっても、地図に準ずる図面を備え付けることができない。

ニ 登記官は、不動産の表示に関する登記の申請があった場合において、必要があると認めるときは、当該不動産の表示に関する事項を調査することができる。

ホ 表題部所有者が相互に持分を異にする場合であっても、土地の合筆の登記はすることができる。

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

〔問題 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 新築住宅の建設工事の完了前に当該新築住宅の売買契約を締結した売主が、設計住宅性能評価書を売買契約書に添付した場合においては、いかなる場合も当該設計住宅性能評価書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す。
- ロ 登録住宅性能評価機関は、申請により、設計された住宅又は建設された住宅について、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て当該住宅の評価を行い、住宅性能評価書を交付することができる。
- ハ 指定住宅紛争処理機関は、設計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、当該紛争処理のあっせん、調停及び仲裁の業務を行うものとする。
- ニ 新築住宅の売買契約においては、売主は、買主に住宅を引き渡した時から10年間、瑕疵担保責任を負うことになるが、その範囲は、基礎、壁等の住宅の構造耐力上主要な部分に限られる。
- ホ 住宅新築請負契約又は新築住宅の売買契約においては、請負人が法第94条第1項に規定する瑕疵その他の住宅の瑕疵について同項に規定する担保の責任を負うべき期間又は売主が法第95条第1項に規定する瑕疵その他の住宅の瑕疵について同項に規定する担保の責任を負うべき期間は、注文者又は買主に引き渡した時から20年以内とすることができる。

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

〔問題 24〕 宅地造成及び特定盛土等規制法（以下この間において「法」という。）に関する次の記述のうち、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) 「特定盛土等」とは、宅地又は農地等において行う盛土その他の土地の形質の変更で、当該宅地又は農地等に隣接し、又は近接する宅地において災害を発生させるおそれ大きいものとして政令で定めるものをいう。
- (2) 都道府県知事は、基礎調査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行う必要があるときは、その必要の限度において、他人の占有する土地に、自ら立ち入り、又はその命じた者若しくは委任した者に立ち入らせることができる。
- (3) 宅地造成又は特定盛土等に関する工事について法第 12 条第 1 項の許可を受けた者は、当該許可に係る工事を完了したときは、主務省令で定める期間内に、主務省令で定めるところにより、その工事が法第 13 条第 1 項の規定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申請しなければならない。
- (4) 法第 12 条第 1 項の許可（政令で定める規模の宅地造成等に関する工事に係るものに限る。）を受けた者は、主務省令で定めるところにより、主務省令で定める期間ごとに、当該許可に係る宅地造成等に関する工事の実施の状況その他主務省令で定める事項を都道府県知事に報告しなければならない。
- (5) 宅地造成等工事規制区域内の土地（公共施設用地を除く。）において、擁壁等に関する工事その他の工事で政令で定めるものを行う者（法第 12 条第 1 項若しくは法第 16 条第 1 項の許可を受け、又は同条第 2 項の規定による届出をした者を除く。）は、その工事に着手した日から 14 日以内に、主務省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

〔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「法第 37 条に規定する書面」とは法第 37 条の規定により交付すべき書面をいう。

- (1) 宅地建物取引業者は、自ら売主となる建物の売買を行う場合において、宅地建物取引業者ではない買主から保全措置を講ずる必要のある金額の手付金を受領する場合、手付金の保全措置の概要を、重要事項説明書に記載して説明する必要があるが、法第 37 条に規定する書面には記載しなくてもよい。
- (2) 宅地建物取引業者は、法第 37 条に規定する書面を交付するに当たり、宅地建物取引士をして、その書面に記名の上、その内容を説明させなければならない。
- (3) 宅地建物取引業者は、建物の売買の媒介を行う場合において、私道に関する負担に関する事項について、重要事項説明書に記載して説明するとともに、法第 37 条に規定する書面にも記載しなければならない。
- (4) 宅地建物取引業者は、自ら買主として宅地の売買契約を締結する場合において、当該宅地に係る租税その他の公課に関する定めがあるときは、その内容を法第 37 条に規定する書面に記載しなければならないが、売主も宅地建物取引業者である場合は、当該書面を交付しなくてもよい。
- (5) 宅地建物取引業者がその媒介により、事業用宅地の定期賃貸借契約を公正証書によって成立させた場合、当該公正証書とは別に法第 37 条に規定する書面を作成するに当たって、宅地建物取引士をして記名させる必要はない。

〔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 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は、適格特例投資家限定事業者と適格特例投資家との間の不動産特定共同事業契約に係るものを除き、不動産特定共同事業に該当しない。

ロ 「小規模不動産特定共同事業者」は法の規定に基づく許可を受けて小規模不動産特定共同事業を営む者をいう。

ハ 特例事業を行う場合、不動産特定共同事業契約の締結の勧誘の業務については、不動産特定共同事業者に委託しなければならないが、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については、不動産特定共同事業者又は小規模不動産特定共同事業者のいずれにも委託しなくともよい。

ニ 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」に該当する。

ホ 法は、事業参加者が受けることのある損害を防止するため必要な措置を講ずることにより、その業務の適正な運営を確保し、もって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している。

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

〔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、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) 建築主等は、床面積の合計が 2,500 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駐車施設の付近には、当該駐車施設があることを表示する標識を設けなければならない。
- (2) 建築主等は、床面積の合計が 3,000 平方メートルのマーケットを新築するときには、当該建築物又はその敷地内の移動等円滑化の措置がとられた昇降機の配置について、その昇降機が容易に視認できる場合を除き、その配置を表示した案内板その他の設備を設けなければならない。
- (3) 床面積の合計が 3,000 平方メートルの建築物（特別特定建築物を除く。）の用途を変更して劇場の用途としたとき、その所有者、管理者若しくは占有者は、当該建築物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) 建築主等は、300 席の客席を有する床面積の合計が 1,500 平方メートルの劇場を新築するときには、二以上の車椅子使用者用部分（車椅子の転回に支障がないことその他の車椅子使用者が円滑に利用することができるものとして国土交通大臣が定める基準に適合する場所をいう。）を設けなければならない。
- (5) 建築主等は、床面積の合計が 1,000 平方メートルの映画館について、2,000 平方メートルの増築をしようとするときは、当該映画館を建築物移動等円滑化基準に適合させる必要がある。

〔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 土地所有者又は土地に関して権利を有する関係人（先取特権を有する者、質権者、抵当権者、差押債権者又は仮差押債権者である関係人を除く。）は、事業の認定の告示があった後は、収用委員会による権利取得裁決の前であっても、起業者に対して補償金の支払いを請求することができる。
- ロ 収用委員会の裁決のうち損失の補償に関する訴えは、収用委員会を被告としなければならない。
- ハ 国土交通大臣又は都道府県知事は、事業の認定の申請に係る事業が法第20条各号に定める要件のいずれかに該当するときは、事業の認定をすることができる。
- ニ 事業の認定の告示があった後、事業の認定が失効したことによって土地所有者又は関係人が損失を受けた場合であっても、起業者はこれを補償することを要しない。
- ホ 起業者は、事業の認定を受けようとするときは、あらかじめ、説明会の開催その他の措置を講じて、事業の目的及び内容について、当該事業の認定について利害関係を有する者に説明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) 都道府県知事は、環境省令で定める規模以上の土地の形質の変更の届出を受けた場合において、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と認めるときは、当該土地の所有者等に対し、指定調査機関に環境省令で定める方法により調査させて、その結果を報告すべきことを命ずることができる。
- (2) 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。
- (3) 要措置区域内においては、都道府県知事から指示を受けた者が汚染除去等計画に基づく実施措置として行う行為、通常管理行為、軽易な行為その他の行為であって環境省令で定めるもの及び非常災害のために必要な応急措置として行う行為を除き、何人も、土地の形質の変更をしてはならない。
- (4) 汚染土壤を要措置区域等外へ搬出する者（その委託を受けて当該汚染土壤の運搬のみを行う者を除く。）は、環境省令で定める量未満の汚染土壤を搬出する場合、当該汚染土壤の処理を汚染土壤処理業者に委託する必要はない。
- (5) 環境大臣又は都道府県知事は、この法律の施行に必要な限度において、土壤汚染状況調査に係る土地若しくは要措置区域等内の土地の所有者等又は要措置区域等内の土地において汚染の除去等の措置若しくは土地の形質の変更を行い、若しくは行った者に対し、当該土地の状況等について報告を求め、又はその職員に、当該土地に立ち入り、当該土地の状況等を検査させることができる。

〔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) 重要文化財を修理する場合は、所有者又は管理団体は、修理に着手した日から 30 日以内に、文化庁長官にその旨を届け出なければならない。
- (2) 文部科学大臣は、登録有形文化財についてその保存及び活用のための措置を講ずる必要がなくなった場合その他特殊の事由があるときは、その登録を抹消することができる。
- (3) 土地の所有者又は占有者が出土品の出土等により貝づか等を発見したときは、一定の場合を除き、その現状を変更することなく、遅滞なくその旨を文化庁長官に届け出なければならない。文化庁長官は一定の場合により、その土地の所有者又は占有者に対し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。
- (4) 史跡名勝天然記念物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、一定の場合を除き、文化庁長官の許可を受けなければならない。
- (5) 重要文化的景観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者は、一定の場合を除き、現状を変更し、又は保存に影響を及ぼす行為をしようとする日の 30 日前までに、文化庁長官にその旨を届け出なければならない。

〔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 環境大臣は、国立公園に関する公園事業を決定する際に、審議会の意見を聴く。
- ロ 環境大臣は、国立公園に関する事業の一部を執行することができる者として認可を受けた者がその国立公園に関する事業を廃止した場合、国立公園の保護のために必要があると認めるときは、当該廃止した者に対して、相当の期限を定めて、その保護のために必要な限度において、原状回復を命じることができる。
- ハ 国立公園の特別地域（特別保護地区を除く。）内において、工作物を新築し、改築し、又は増築するときは、環境大臣の許可を必ず受けなければならない。
- ニ 都道府県知事は、国定公園事業の執行の認可を受けた者に対し、国定公園に関する事業の執行状況その他必要な事項に関し報告を求めることはできるが、その職員に、国定公園に関する事業に係る施設に立ち入らせることはできない。
- ホ 原生自然環境保全地域の区域は、国立公園の特別地域に含まれている。

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

〔問題 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 市町村長は、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おける病虫害の発生により、当該農地の周辺の地域における営農条件に著しい支障が生じると認める場合には、必要な限度において、当該農地の所有者に対し、期限を定めて、その支障の除去のために必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

ロ 農業振興地域の整備に関する法律の農用地域内にある自らが所有する農地を農地以外のものにする場合には、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 採草放牧地を農地にするため、当該採草放牧地の所有権を取得しようとする場合は、原則として、農業委員会の許可を受ける必要がある。

ニ 農地の賃貸借について期間の定めがある場合において、その当事者が、その期間の満了の一定期間前までに、相手方に対して特段の通知をしないときは、一定の場合を除き、賃貸借の更新をしなかったものとみなされる。

ホ 会社法第2条第5号に規定する公開会社である株式会社であっても、一定の条件を満たせば農地の所有権を取得することができる。

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

〔問題 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 河川区域内の土地の占用の許可に基づく権利を譲渡する者は、あらかじめ河川管理者にその旨を届け出なければならない。
- ロ 海岸保全区域内において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が、土地の掘削を行おうとする者は、海岸管理者の許可を受けなければならない。
- ハ 公有水面埋立ての免許を受けた者は、都道府県知事が埋立てに関する工事の竣功認可を告示する日より前であっても、一定の場合を除き、埋立地を使用することができる。
- ニ 河川予定地において、工作物を新築しようとする者は、河川管理者の許可を受けなければならないが、工作物を除却しようとする者は、河川管理者の許可を受ける必要はない。
- ホ 国土交通大臣は、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。

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

〔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) 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。
- (2) 普通財産を貸し付けた場合において、その貸付期間中に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必要が生じても、当該財産を所管する各省各庁の長は、その契約を解除することはできない。
- (3) 植樹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60年以内とされており、期間を更新することはできない。
- (4) 公共用財産とは、国において国の事務、事業又はその職員の住居の用に供し、又は供するものと決定したものである。
- (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。

〔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。
- ロ 居住者が、1年以上有していた建物を、他の者が1年以上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異なる用途に供した場合であっても、譲渡所得の金額の計算上、その建物の譲渡はなかったものとみなされる。
- ハ 不動産販売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。
- ニ 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限定承認に係る遺贈の時に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。
- ホ 居住者がその取得の日以後5年以内に固定資産を譲渡した場合には、譲渡益から譲渡所得の特別控除額を控除した後の譲渡所得の金額の2分の1に相当する金額が課税標準とされる。

- (1) イとロ
- (2) イとニ
- (3) ロとハ
- (4) ハとホ
- (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、船舶並びに鉱業権が含まれるが、建物又は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 自社所有の事務所用建物と相手方所有の店舗用建物との交換を行い、その交換により取得した建物を店舗用として使用した場合、他の要件を満たしていれば、この制度の適用を受けることができる。

ハ 交換の相手方が外国法人の場合でも、他の要件を満たしていれば、この制度の対象となる。

ニ 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。

ホ 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。

- (1) イとロ
- (2) イとハ
- (3) ロとホ
- (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 譲渡資産である建物の譲渡対価の額が800万円、当該建物の譲渡直前の帳簿価額が600万円、買換資産である土地の取得価額が1,000万円の場合、この制度による圧縮基礎取得価額は600万円である。

ハ 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。

ニ 譲渡に先行して取得した資産は、買換資産とならないため、この制度の適用を受けることはできない。

ホ 譲渡資産の譲渡の日を含む事業年度において、買換資産を事業の用に供しなくなった場合、この制度の適用を受けることはできない。

- (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) 市町村は、国に対しては、固定資産税を課することができないが、都道府県に対しては、固定資産税を課することができる。
- (2) 固定資産評価員は、固定資産評価審査委員会の委員を兼ねることはできないが、国会議員及び地方団体の議会の議員を兼ねることはできる。
- (3) 市町村は、土地、家屋又は償却資産に対して課する固定資産税の課税標準となるべき額が、土地にあつては30万円、家屋にあつては20万円、償却資産にあつては150万円に満たない場合においては、原則として固定資産税を課することができない。
- (4) 市町村長は、土地及び家屋の基準年度の価格又は比準価格を決定した場合においては、その基準年度の価格又は比準価格を、遅滞なく、当該決定に係る土地又は家屋の所在地を管轄する登記所に通知しなければならないが、土地及び家屋の基準年度の価格又は比準価格を修正した場合においては、この限りでない。
- (5) 市町村長は、固定資産評価審査委員会の委員を選任するときには、市町村の議会の同意を得る必要があるが、委員が心身の故障のため職務の執行ができないと認められる場合においては、市町村の議会の同意を得ることなく直ちに罷免することができる。

〔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) 相続人が、実子2人（うち1人は相続の放棄をしている。）及び養子2人である場合には、相続税の遺産に係る基礎控除額は5,400万円となる。
- (2) 被相続人から相続により財産を取得したその被相続人の配偶者が、相続開始の日の2年前にその被相続人から贈与により居住用不動産を取得し、贈与税の配偶者控除の適用を受けた場合、その居住用不動産の価額のうち贈与税の配偶者控除により控除された金額に相当する部分についても、相続税の課税価格に加算する。
- (3) 父からの贈与について既に相続時精算課税制度を選択した者であっても、母からの贈与について相続時精算課税制度を選択する場合には、新たに相続時精算課税選択届出書を提出しなければならない。
- (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) 相続により取得した財産に係る相続税について申告書を提出する場合において、その相続により取得した財産の全部又は一部が共同相続人によってまだ分割されていないときは、その分割されていない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。

〔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 投資信託委託会社は、委託者指図型投資信託の併合（受託者を同一とする二以上の委託者指図型投資信託の信託財産を一の新たな委託者指図型投資信託の信託財産とすることをいう。）をしたときは、遅滞なく、その旨及びその内容を内閣総理大臣に届け出なければならない。

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、登録投資法人が投資の対象とする資産に建物が含まれる場合にあっては、宅地建物取引業法第3条第1項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 登録投資法人は、資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠ったときは、役員会の決議により資産運用会社と締結した資産の運用に係る委託契約を解約することができる。

ホ 資産の流動化に関する法律において「優先出資」とは、均等の割合的単位に細分化された特定目的会社の社員の地位であって、特定目的会社の設立に際して発行されたものをいう。

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

