

不動産鑑定士
平成 27 年 短答式本試験
行政法規

解答・解説



この問題及び解説は、平成 26 年 9 月 1 日現在の法令に基づいて作成されております。

解答は平成 27 年 6 月 5 日現在のものです。

(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編第12章に規定する指定都市、中核市及び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。

■土地基本法

【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、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ 政府は、土地に関する施策を実施するため必要な法制上及び財政上の措置を講じなければならないが、金融上の措置を講じる必要はない。
- ロ 土地は、公共の利害に関係する特性を有していることにかんがみ、公共の福祉を優先させるものとする。
- ハ 土地は、投機的取引の対象とされてはならない。
- ニ 政府は、3年ごとに、国会に、地価、土地利用、土地取引その他の土地に関する動向及び政府が土地に関して講じた基本的な施策に関する報告を提出しなければならない。
- ホ 土地の価値がその所在する地域における人口及び産業の動向等の社会的経済的条件の変化により増加する場合でも、その土地に関する権利を有する者に対し、その価値の増加に伴う利益の増加に関わらず、常に一定の負担が求められるものとする。

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

解答・解説 【問題1】 正解(3) ロとハ Aランク

- イ × 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」の措置を講じなければならない(土地基本法9条)。
- ロ ○ 土地は、公共の利害に関係する特性を有していることにかんがみ、公共の福祉を優先させるものとする(2条)。
- ハ ○ 土地は、投機的取引の対象とされてはならない(4条)。
- ニ × 政府は、「毎年」、国会に、地価、土地利用、土地取引その他の土地に関する動向及び政府が土地に関して講じた基本的な施策に関する報告を提出しなければならない(10条1項)。
- ホ × 土地の価値がその所在する地域における社会的経済的条件の変化により増加する場合には、その土地に関する権利を有する者に対し、「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する(5条)。

■不動産の鑑定評価に関する法律

【問題2】 不動産の鑑定評価に関する法律（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るとともに、不動産鑑定業の健全な発達を促進することを目的としている。
- (2) 国土交通大臣が法第41条に基づく不動産鑑定業者に対する監督処分をしようとする場合は、土地鑑定委員会の意見を聴かなくてもよい。
- (3) 不動産鑑定士が不当な不動産の鑑定評価を行ったことを疑うに足る事実があるときは、何人も、土地鑑定委員会に対し、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。
- (4) 宅地とするための農地の取引価格を評価する行為は、法にいう不動産の鑑定評価に含まれない。
- (5) 不動産鑑定業者は、正当な理由なく、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て5年を経過した後においては、この限りではない。

解答・解説 【問題2】 正解(2) Bランク

- (1) × この法律は、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「土地等の適正な価格の形成に資すること」を目的とする（不動産の鑑定評価に関する法律1条）。不動産鑑定業の健全な発達を促進することは目的としていない。
- (2) ○ 土地鑑定委員会の意見を聴くのは、国土交通大臣が不当鑑定を理由に「不動産鑑定士」を処分する場合である（43条4項）。不動産鑑定業者に対する監督処分をしようとする場合は、土地鑑定委員会の意見を聴かなくてもよい。
- (3) × 不動産鑑定士が不当な不動産の鑑定評価を行ったことを疑うに足る事実があるときは、何人も、「国土交通大臣又は当該不動産鑑定士がその業務に従事する不動産鑑定業者が登録を受けた都道府県知事」に対し、資料を添えてその事実を報告し、適当な措置をとるべきことを求めることができる（42条）。
- (4) × 法にいう不動産の鑑定評価から除外されるのは、「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。）を評価するとき」である（52条1号）。農地を宅地とするための取引価格を評価する行為は、法にいう不動産の鑑定評価に含まれる。
- (5) × 不動産鑑定業者は、正当な理由なく、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。不動産鑑定業を廃止した後においても、同様である（38条）。不動産鑑定業廃止後、守秘義務を負う期間についての規定はない。

■不動産の鑑定評価に関する法律

【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、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ 不動産鑑定士の登録を受ける際には被保佐人ではなかった者が、その登録後に被保佐人となった場合、それを理由として不動産鑑定士の登録を消除されることはないが、鑑定評価等業務を行うことは禁止される。
- ロ 禁錮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、登録を消除された日から3年以上を経過すれば、再び登録を受けることができる。
- ハ 偽りその他不正の手段で不動産鑑定士の登録を受けたことが判明したことにより登録の消除の処分を受けた者は、その処分の日から1年を経過しない限り、再び登録を受けることはできない。
- ニ 役員に破産者で復権を得ない者が含まれる法人が、不動産鑑定業者としての登録を申請した場合、その登録は拒否される。
- ホ 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、更新の登録を受けなければならない。

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

【解答・解説】 【問題3】 正解(5) ニとホ Aランク

- イ × 不動産鑑定士の登録を受ける際には被保佐人ではなかった者が、その登録後に被保佐人となった場合、不動産鑑定士の登録を消除される（不動産の鑑定評価に関する法律 16条2号, 19条1項2号, 20条1項3号）。
- ロ × 禁錮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3年以上を経過すれば、再び登録を受けることができる（16条4号）。
- ハ × 偽りその他不正の手段で不動産鑑定士の登録を受けたことが判明したことにより登録の消除の処分を受けた者は、その処分の日から「3年」を経過しない限り、再び登録を受けることはできない（16条6号）。
- ニ ○ 役員に破産者で復権を得ない者が含まれる法人が、不動産鑑定業者としての登録を申請した場合、その登録は拒否される（25条1号, 7号）。
- ホ ○ 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、更新の登録を受けなければならない（22条2項, 3項）。

■地価公示法

【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、誤っているものの組み合わせはどれか。

- イ 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、取引の対象土地の近傍の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。
 - ロ 土地鑑定委員会の命を受けた者が、標準地の鑑定評価のために、建築物が所在する他人の占有する土地に立ち入って調査をする必要がある場合、原則として、立入りの際に当該土地の占有者の承諾を得なければならないが、立入りの日の3日前までに当該土地の占有者にその旨を通知した場合については、この限りではない。
 - ハ 不動産鑑定士が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、土地鑑定委員会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。
 - ニ 土地鑑定委員会の求めにより標準地の鑑定評価を行った不動産鑑定士が、正当な理由なくその鑑定評価に際して知ることのできた秘密を漏らした場合、懲役を科される可能性がある。
 - ホ 土地鑑定委員会が、標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定したときは、標準地及びその周辺の土地の利用の現況についても官報で公示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

解答・解説 【問題 4】 正解(1) イとロ Bランク

- イ × 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うよう「努め」なければならない（地価公示法1条の2）。
- ロ × 土地鑑定委員会の命を受けた者が、標準地の鑑定評価のために、建築物が所在する他人の占有する土地に立ち入って調査をする必要がある場合、立ち入ろうとする日の3日前までに当該土地の占有者にその旨を通知しなければならず、この場合、原則として、土地の占有者の承諾は不要である（22条2項）。承諾が必要なのは、建築物が所在し、又はかき、さく等で囲まれた他人の占有する土地に日出前又は日没後に立ち入る場合である（同4項）。
- ハ ○ 不動産鑑定士が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、土地鑑定委員会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（8条）。
- ニ ○ 土地鑑定委員会の求めにより標準地の鑑定評価を行った不動産鑑定士が、正当な理由なくその鑑定評価に際して知ることのできた秘密を漏らした場合、6月以下の懲役若しくは50万円以下の罰金に処せられ、又はこれを併科される（27条2号）。懲役を科される可能性もある。
- ホ ○ 土地鑑定委員会が、標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定したときは、標準地及びその周辺の土地の利用の現況についても官報で公示しなければならない（6条4号）。

■国土利用計画法

〔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) 法第23条第1項の規定による届出（以下この問において「事後届出」という。）について、法第24条第1項の規定による都道府県知事の勧告を受けた者がこれに従わない場合、都道府県知事は、土地売買等の契約を無効とすることができる。
- (2) 都道府県知事は、事後届出をした者に対し、土地の利用目的について、当該土地を含む周辺の地域の適正かつ合理的な土地利用を図るために必要な助言をすることができる。
- (3) 国土交通大臣は、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、10年以内の期間を定めて、監視区域として指定することができる。
- (4) 都市計画法第7条第1項の規定による市街化区域に所在する面積3,000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場合には、買主は、事後届出を要しない。
- (5) 注視区域において、法第27条の4第1項の規定による届出をした者は、勧告又は不勧告の通知を受けない限り、当該届出の日から2週間を経過するまで契約を締結してはならない。

解答・解説 〔問題5〕 正解(2) Aランク

- (1) × 事後届出について、都道府県知事の勧告を受けた者がこれに従わない場合、勧告の内容を公表されることはあるが、土地売買等の契約は有効である（国土利用計画法26条、14条3項反対解釈）。都道府県知事が、土地売買等の契約を無効とすることができるとの規定はない。
- (2) ○ 都道府県知事は、事後届出をした者に対し、土地の利用目的について、当該土地を含む周辺の地域の適正かつ合理的な土地利用を図るために必要な助言をすることができる（27条の2）。
- (3) × 「都道府県知事」は、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（27条の6第1項）。なお、有効期間は5年以内で定める（同3項）。
- (4) × 市街化区域に所在する面積「2,000㎡未満」の土地について、売買契約を締結しようとする場合には、買主は、事後届出を要しない（23条2項1号イ）。従って、市街化区域に所在する面積3,000㎡の土地について、売買契約を締結しようとする場合には、買主は、事後届出が必要である。
- (5) × 注視区域において、届出をした者は、勧告又は不勧告の通知を受けない限り、当該届出の日から「6週間」を経過するまで契約を締結してはならない（27条の4第3項）。

■都市計画法

〔問題6〕 都市計画法に関する次のイからニまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ 都道府県は、新たに住居都市、工業都市その他の都市として開発し、及び保全する必要がある区域を都市計画区域として指定するものとされている。
 - ロ 都道府県は、都市計画区域外の区域のうち、そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域を、準都市計画区域として指定することができる。
 - ハ 都市計画区域において、都道府県が必要と認める場合には、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定めることができる。
 - ニ 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に必要があるときは、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なければならない。
- (1) イとロ
 - (2) イとハ
 - (3) イとニ
 - (4) ロとハ
 - (5) ハとニ

解答・解説 〔問題6〕 正解(1) イとロ Bランク

- イ ○ 都道府県は、市又は人口、就業者数その他の事項が政令で定める要件に該当する町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を都市計画区域として指定するものとする（都市計画法5条1項）。都道府県は、このほか、「新たに住居都市、工業都市その他の都市として開発し、及び保全する必要がある区域を都市計画区域として指定するものとする」（同条2項）。
- ロ ○ 「都道府県は、都市計画区域外の区域のうち」、相当数の建築物等の建築若しくは建設又はこれらの敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含み、かつ、そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域を、準都市計画区域として指定することができる（5条の2第1項）。
- ハ × 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する（6条の2第1項）。
つまり、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針は、「必要と認める場合には定めることができる」のではなく、必ず定める。
- ニ × 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」（7条1項）。

■都市計画法

〔問題 7〕 次のイからニまでの都市計画法における地域地区のうち，準都市計画区域において定められないものの組み合わせはどれか。

- イ 防火地域
 - ロ 高度地区
 - ハ 臨港地区
 - ニ 風致地区
- (1) イとロ
 - (2) イとハ
 - (3) イとニ
 - (4) ロとハ
 - (5) ハとニ

解答・解説〔問題 7〕 正解(2) イとハ Cランク

以下，定められるものを○，定められないものを×とする。

- イ × 防火地域は，準都市計画区域において定められない（都市計画法 8 条 2 項，8 条 1 項 5 号）。
- ロ ○ 高度地区は，準都市計画区域において定められる（8 条 2 項，8 条 1 項 3 号）。
- ハ × 臨港地区は，準都市計画区域において定められない（8 条 2 項，8 条 1 項 9 号）。
- ニ ○ 風致地区は，準都市計画区域において定められる（8 条 2 項，8 条 1 項 7 号）。

■都市計画法

〔問題 8〕 都市計画法に関する次のイからニまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ 工業地域は、工業の利便を増進するため定める地域であり、準工業地域は、主として工業の利便を増進するため定める地域である。
 - ロ 第一種住居地域は、住居の環境を保護するため定める地域であり、第二種住居地域は、道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するために定める地域である。
 - ハ 特別用途地区は、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、用途地域内の一定の地区において当該用途地域の指定を補完して定める地区である。
 - ニ 特定用途制限地域は、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り、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。）内において定める地域である。
- (1) イとロ
 - (2) イとハ
 - (3) イとニ
 - (4) ロとハ
 - (5) ハとニ

解答・解説 〔問題 8〕 正解(5) ハとニ A ランク

- イ × 工業地域は、「主として」工業の利便を増進するため定める地域であり（都市計画法 9 条 11 項）、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である（9 条 10 項）。なお、工業専用地域は、工業の利便を増進するため定める地域である（9 条 12 項）。
- ロ × 第一種住居地域は、住居の環境を保護するため定める地域であり（9 条 5 項）、第二種住居地域は、「主として」住居の環境を保護するため定める地域である（9 条 6 項）。なお、準住居地域は、道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域である（9 条 7 項）。
- ハ ○ 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である（9 条 13 項）。
- ニ ○ 特定用途制限地域は、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。）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とする（9 条 14 項）。

■都市計画法

〔問題 9〕 都市計画法に関する次のイからニまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ 地区計画は、用途地域が定められていない土地の区域においては、定めることができない。
- ロ 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、開発整備促進区を都市計画に定めるものとされている。
- ハ 再開発等促進区を定める地区計画においては、都市計画に、道路、公園等（都市計画施設及び地区施設を除く。）の配置及び規模について定めるものとされている。
- ニ 地区計画を都市計画に定める際、当該地区計画の全部又は一部について地区整備計画を定めることができない特別の事情があるときは、当該区域の全部又は一部について地区整備計画を定めることを要しない。

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

解答・解説〔問題 9〕 正解(5) ハとニ Aランク

- イ × 地区計画は、用途地域が定められていない土地の区域であっても、一定の区域については定めることができる（都市計画法 12 条の 5 第 1 項）。
- ロ × 開発整備促進区は、「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」のほか、「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。）であること」等の一定の条件に該当する土地の区域における地区計画について、定めることが「できる」（12 条の 5 第 4 項）。

つまり、「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」というだけでは開発整備促進区を定めることはできない。また、一定の条件に該当する土地の区域における地区計画であっても、開発整備促進区を定めるかどうかは任意である。

- ハ ○ 再開発等促進区を定める地区計画においては、都市計画に、道路、公園等（都市計画施設及び地区施設を除く。）の配置及び規模について定めるものとする（12 条の 5 第 5 項 1 号）。
- ニ ○ 地区計画を都市計画に定める際、当該地区計画の区域の全部又は一部について地区整備計画を定めることができない特別の事情があるときは、当該区域の全部又は一部について地区整備計画を定めることを要しない（12 条の 5 第 8 項）。

■都市計画法

〔問題 10〕 次のイからホまでの記述のうち、都市計画法の許可を要さない開発行為の組み合わせはどれか。ただし、許可を要する開発行為の面積については、条例による定めはないものとする。

- イ 市街化区域内の土地において、都市計画事業の施行として行う 1,500 平方メートルの土地の区画形質の変更
- ロ 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内の土地において行う、工場の建築を目的とした 12,000 平方メートルの区画形質の変更
- ハ 市街化調整区域内の土地において行う、社会福祉事業の用に供する施設である建築物の建築を目的とした 2,000 平方メートルの土地の区画形質の変更
- ニ 区域区分が定められていない都市計画区域内の土地において行う、野球場の建設を目的とした 13,000 平方メートルの土地の区画形質の変更
- ホ 市街化調整区域内の土地において行う、畜舎の建築を目的とした 4,000 平方メートルの土地の区画形質の変更

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

解答・解説 〔問題 10〕 正解(2) イとホ Aランク

以下、開発許可を要する開発行為を「要」、開発許可を要しない開発行為を「不要」とする。

- イ 不要 都市計画事業の施行として行う開発行為は、開発許可を要しない（都市計画法 29 条 1 項 4 号）。
- ロ 要 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内の土地において行う開発行為は、1 ha（10,000 m²）未満のものは開発許可を要しない（29 条 2 項、施行令 22 条の 2）。本肢は 1 ha 以上の開発行為に該当するため、開発許可を要する。
- ハ 要 公益上必要な一定の建築物を建築するための開発行為は開発許可を要しないが、社会福祉事業の用に供する施設である建築物は、これに該当しない（29 条 1 項 3 号、施行令 21 条）。よって、開発許可を要する。
- ニ 要 野球場の建設を目的とした土地の区画形質の変更は、1 ha（10,000 m²）以上のものが開発行為に該当するので、本肢は開発行為に該当する（4 条 11 項、12 項、施行令 1 条 2 項 1 号）。また、区域区分が定められていない都市計画区域（非線引都市計画区域）内の土地において行う開発行為は、3,000 m²未満のものは開発許可を要しない（29 条 1 項 1 号、施行令 19 条）が、本肢はこれに該当しない。よって、開発許可を要する。
- ホ 不要 市街化調整区域内において行う開発行為で、農業の用に供する一定の建築物の建築の用に供する目的で行うものは、開発許可を要しない（29 条 1 項 2 号）。畜舎は、これに該当する（施行令 20 条 1 号）。よって、開発許可を要しない。

■土地区画整理法

〔問題 11〕 土地区画整理法に関する次のイからニまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ 土地区画整理審議会は、施行地区を工区に分けた場合においては、工区ごとに置くことができる。
 - ロ 都道府県知事又は市町村長は、土地区画整理事業の施行のため必要があると認める場合においては、施行規程で定めるところにより、委員の定数の3分の1を超えない範囲内において、土地区画整理事業について学識経験を有する者のうちから土地区画整理審議会の委員を選任することができる。
 - ハ 土地区画整理審議会の会議は、委員の3分の2以上が出席しなければ開くことができず、その議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数の場合においては、会長の決するところによる。
 - ニ 土地区画整理審議会を招集するには、少くとも会議を開く日の5日前までに、会議の日時、場所及び目的である事項を委員に通知しなければならない。ただし、緊急を要する場合においては、2日前までにこれらの事項を委員に通知して、審議会を招集することができる。
- (1) イとロ
 - (2) イとハ
 - (3) イとニ
 - (4) ロとニ
 - (5) ハとニ

解答・解説 〔問題 11〕 正解(3) イとニ Cランク

- イ ○ 土地区画整理審議会は、施行地区を工区に分けた場合においては、工区ごとに置くことができる（土地区画整理法 56 条 2 項）。
- ロ × 都道府県知事又は市町村長は、土地区画整理事業の施行のため必要があると認める場合においては、施行規程で定めるところにより、委員の定数の「5分の1」を超えない範囲内において、土地区画整理事業について学識経験を有する者のうちから土地区画整理審議会の委員を選任することができる（58 条 3 項）。
- ハ × 土地区画整理審議会の会議は、委員の「半数以上」が出席しなければ開くことができず、その議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数の場合においては、会長の決するところによる（62 条 3 項）。
- ニ ○ 土地区画整理審議会を招集するには、少くとも会議を開く日の5日前までに、会議の日時、場所及び目的である事項を委員に通知しなければならない。ただし、緊急を要する場合においては、2日前までにこれらの事項を委員に通知して、審議会を招集することができる（62 条 2 項）。

■土地区画整理法

〔問題 12〕 土地区画整理法に関する次のイからニまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ 市町村が施行する土地区画整理事業の換地計画においては、その土地区画整理事業の施行後の宅地の価額の総額がその土地区画整理事業の施行前の宅地の価額の総額を超える場合においては、土地区画整理事業の施行の費用に充てるため、その差額に相当する金額を超えない価額の一定の土地を換地として定め、その土地を保留地として定めることができる。
- ロ 換地処分は、別段の定めがある場合を除き、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において、遅滞なく、しなければならない。
- ハ 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。
- ニ 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、換地処分の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。

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

解答・解説 〔問題 12〕 正解 (1) イとロ B ランク

- イ ○ 市町村等の公的施行者が施行する土地区画整理事業の換地計画においては、その土地区画整理事業の施行後の宅地の価額の総額がその土地区画整理事業の施行前の宅地の価額の総額を超える場合においては、土地区画整理事業の施行の費用に充てるため、その差額に相当する金額を超えない価額の一定の土地を換地として定め、その土地を保留地として定めることができる（土地区画整理法 96 条 2 項）。
- ロ ○ 換地処分は、別段の定めがある場合を除き、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において、遅滞なく、しなければならない（103 条 2 項）。
- ハ × 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の「翌日」から従前の宅地とみなされる（104 条 1 項）。
- ニ × 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、換地処分の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「市町村」の管理に属するものとする（106 条 1 項）。

■都市再開発法

〔問題 13〕 都市再開発法に関する次のイからニまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ 再開発会社が定める規程には、費用の分担に関する事項を記載しなければならない。
- ロ 再開発会社が規程において特定事業参加者に関する事項を定めようとするときは、原則として、特定事業参加者を公募しなければならない。
- ハ 再開発会社が施行の認可を申請する場合は、規程及び事業計画について、施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有するすべての者及びその区域内の宅地について借地権を有するすべての者の合計の3分の2以上の同意を得なければならない。
- ニ 再開発会社は、都道府県知事の承認を受けて、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、審査委員5人以上を選任しなければならない。

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

解答・解説〔問題 13〕 正解(1) イとロ Bランク

- イ ○ 再開発会社が定める規程には、費用の分担に関する事項を記載しなければならない(都市再開発法 50 条の 3 第 1 項 6 号)。
- ロ ○ 再開発会社は、規程において特定事業参加者に関する事項を定めようとするときは、原則として、特定事業参加者を公募しなければならない (50 条の 3 第 2 項)。
- ハ × 再開発会社が施行の認可を申請する場合は、規程及び事業計画について、施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有するすべての者及びその区域内の宅地について借地権を有するすべての者の「それぞれの」3分の2以上の同意を得なければならない (50 条の 4 第 1 項)。
- ニ × 再開発会社は、都道府県知事の承認を受けて、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、審査委員「3人」以上を選任しなければならない (50 条の 14 第 1 項)。

■都市再開発法

〔問題 14〕 都市再開発法に関する次のイからニまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ 権利変換計画は施行地区ごとに定めなければならない。
 - 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、施行地区内の土地又は土地に定着する物件に関し権利を有する者及び参加組員又は特定事業参加者は、縦覧期間内に、権利変換計画について都道府県知事に意見書を提出することができる。
 - 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 土地の明渡し請求による明渡しの期限は、請求をした日の翌日から起算して10日を経過した後の日でなければならない。
- (1) イとロ
 - (2) イとハ
 - (3) イとニ
 - (4) ロとハ
 - (5) ロとニ

解答・解説 〔問題 14〕 正解(2) イとハ Bランク

- イ ○ 権利変換計画は施行地区ごとに定めなければならない(都市再開発法72条1項)。
- 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、施行地区内の土地又は土地に定着する物件に関し権利を有する者及び参加組員又は特定事業参加者は、縦覧期間内に、権利変換計画について「施行者」に意見書を提出することができる(83条1項、2項)。
- 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(87条1項)。
- ニ × 土地の明渡し請求による明渡しの期限は、請求をした日の翌日から起算して「30日」を経過した後の日でなければならない(96条2項)。

■都市緑地法

〔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み合わせはどれか。

- イ 土地所有者等の全員の合意により締結され、市町村長の認可を受け、公告された緑地協定について、当該緑地協定区域内の土地所有者等（当該緑地協定の効力が及ばない者を除く。）が当該緑地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、市町村長の認可を受けなければならない。また、市町村長は、当該認可をしたときは、その旨を公告しなければならない。
 - ロ 市は、都市計画区域内の 500 平方メートル以上の面積を有する緑地で、一定の要件を満たす土地の区域に限り、都市計画に特別緑地保全地区を定めることができる。特別緑地保全地区内においては、原則として、市長の許可を受けなければ、建築物その他の工作物の新築、改築又は増築や木竹の伐採等の行為をしてはならない。
 - ハ 地方公共団体又は緑地管理機構は、良好な都市環境の形成を図るため、都市計画区域又は準都市計画区域内における一定規模以上の土地等の所有者の申出に基づき、当該土地等の所有者と市民緑地契約を締結して、市民緑地を管理することができる。
 - ニ 市の都市計画で定められた緑化地域内において、敷地面積が一定規模以上の建築物の新築をしようとする者は、原則として、当該建築物の緑地率を、緑化地域に関する都市計画において定められた建築物の緑化率の最低限度以上としなければならない。また、土石の採取や木竹の伐採等の行為は市長への届出が義務付けられている。
 - ホ 市の都市計画で定められた緑地保全地域内において、宅地の造成や土地の開墾をしようとする場合には、原則として、あらかじめ、市長にその旨を届け出なければならない。当該届出をした日から起算して 30 日を経過した後でなければ、当該届出に係る行為に着手してはならない。
- (1) イとハ (2) イとニ (3) ロとニ (4) ロとホ (5) ハとホ

解答・解説 〔問題 15〕 正解(3) ロとニ Cランク

- イ ○ 緑地協定区域内の土地所有者等（当該緑地協定の効力が及ばない者を除く。）は、認可を受けた緑地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、市町村長の認可を受けなければならない（都市緑地法 52 条 1 項）。また、市町村長は、当該認可をしたときは、その旨を公告しなければならない（同条 2 項）。
- ロ × 特別緑地保全地区は、面積の下限について規定はないので、「500 ㎡以上の面積を有する緑地…に限り」というのは誤り（12 条 1 項）。なお、特別緑地保全地区内においては、建築物の新築等の行為は、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長。）の許可を受けなければしてはならない（14 条）。本肢の後段の特別緑地保全地区は市の区域内にあると考えられるので、原則として、市長の許可を受けなければならない。
- ハ ○ 地方公共団体又は緑地管理機構は、良好な都市環境の形成を図るため、都市計画区域又は準都市計画区域内における一定規模以上の土地等の所有者の申出に基づき、当該土地等の所有者と市民緑地契約を締結して、市民緑地を管理することができる（55 条 1 項）。
- ニ × 市の都市計画で定められた緑化地域内において、敷地面積が一定規模以上の建築物の新築をしようとする者は、原則として、当該建築物の緑地率を、緑化地域に関する都市計画において定められた建築物の緑化率の最低限度以上としなければならない（35 条 1 項）。しかし、「緑化地域内において土石の採取や木竹の伐採等の行為は市長への届出を要する」という規定はない。
- ホ ○ 緑地保全地域内において、宅地の造成や土地の開墾をしようとする場合には、原則として、あらかじめ、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長。）にその旨を届け出なければならない。当該届出をした日から起算して 30 日を経過した後でなければ、当該届出に係る行為に着手してはならない（8 条 1 項 2 号、5 項）。なお、本肢の緑地保全地域は市の区域内にあると考えられるため、届出先は市長となる。

■建築基準法

〔問題 16〕 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み合わせはどれか。

- イ 病院の用途に供する建築物の当該用途に供する部分については、その防火上主要な間仕切壁のすべてを準耐火構造としなければならない。
 - ロ 防火地域内にある病院で、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。
 - ハ 防火地域内にある病院の屋上に広告塔を設ける場合には、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。
 - ニ 防火地域及び準防火地域にわたる共同住宅が、防火地域外において防火壁で区画されている場合においては、その防火壁外の部分については、準防火地域内の建築物に関する規定を適用する。
 - ホ 準防火地域内にある地階を除く階数が4、延べ面積が1,600平方メートルの共同住宅は、準耐火建築物とすることができる。
- (1) イとハ
 - (2) イとホ
 - (3) ロとニ
 - (4) ハとニ
 - (5) ハとホ

解答・解説 〔問題 16〕 正解(2) イとホ Aランク

- イ × 「すべて」が誤り。すなわち、学校、病院等の用途に供する建築物の当該用途に供する部分については、その防火上主要な間仕切壁は、「自動スプリンクラー設備等設置部分その他防火上支障がないものとして国土交通大臣が定める部分の間仕切壁を除き」、準耐火構造としなければならない（建築基準法施行令 114 条 2 項）。
- ロ ○ 防火地域又は準防火地域内にある建築物で、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（建築基準法 65 条）。
- ハ ○ 防火地域内にある看板、広告塔、装飾塔その他これらに類する工作物で、建築物の屋上に設けるものは、その主要な部分を不燃材料で造り、又はおおわなければならない（66 条）。
- ニ ○ 建築物が防火地域と準防火地域にわたる場合においては、その全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。ただし、その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においては、その防火壁外の部分については、準防火地域内の建築物に関する規定を適用する（67 条 2 項）。
- ホ × 準防火地域内においては、地階を除く階数が4以上である建築物又は延べ面積が1,500㎡を超える建築物は、原則として「耐火建築物」としなければならない（62 条 1 項）。

■建築基準法

〔問題 17〕 建築基準法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 寄宿舍の敷地内においては、屋外への出口から道又は公園、広場その他の空地に通ずる通路の幅員を 1.0 メートル以上に設定しなければならない。
- (2) 居室の天井の高さは、2.0 メートル以上でなければならない、その高さは、室の床面から測り、1 室で天井の高さの異なる部分がある場合においては、その平均の高さによるものとする。
- (3) 2 階以上の階にあるバルコニーの周囲には、安全上必要な高さが 1.0 メートル以上の手すり壁、さく又は金網を設けなければならない。
- (4) 建築基準法第 6 条第 1 項の確認を受けた建築物について、工事が完了した場合においては、建築主は必ず完了検査を申請しなければならない。
- (5) 特定行政庁は、建築基準法令の規定に違反した建築物について、緊急の必要がある場合においては、当該建築物の建築主等に対して、一定の手続によらないで直ちに除却の命令を出すことができる。

解答・解説 〔問題 17〕 正解(4) C ランク

- (1) × 寄宿舍等の建築物の敷地内には、屋外への出口から道又は公園、広場その他の空地に通ずる幅員が「1.5m」以上の通路を設けなければならない(建築基準法施行令 128 条)。
- (2) × 居室の天井の高さは、「2.1m」以上でなければならない、その高さは、室の床面から測り、1 室で天井の高さの異なる部分がある場合においては、その平均の高さによるものとする(施行令 21 条 1 項、2 項)。
- (3) × 2 階以上の階にあるバルコニーの周囲には、安全上必要な高さが「1.1m」以上の手すり壁、さく又は金網を設けなければならない(施行令 126 条 1 項)。
- (4) ○ 建築主は、建築確認を受けた建築物について工事を完了したときは、完了検査を申請しなければならない(建築基準法 7 条 1 項)。これには例外はない。なお、完了検査の申請は、工事が完了した日から 4 日以内に建築主事に到達するようにしなければならないが、「4 日以内」という期限には例外がある(同条 2 項)。
- (5) × 特定行政庁は、建築基準法の規定に違反した建築物について、緊急の必要がある場合においては、当該建築物の建築主等に対して、一定の手続によらないで、「仮に、使用禁止又は使用制限」の命令をすることができる(9 条 7 項)。除却の命令については、このような規定はなく、必ず相当の猶予期限を付けたうえで、一定の手続きによる必要があるとされている(9 条 1 項～6 項)。

■建築基準法

〔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) 第一種中高層住居専用地域内における建築物については、法第 56 条第 1 項第 3 号の規定による北側高さ制限は適用されることはない。
- (2) 法第 3 章の規定が適用されるに至った際に現に建築物が建ち並んでいる幅員 1.6 メートルの道は、特定行政庁の指定により法第 3 章の規定における道路とみなされるが、当該指定の際、特定行政庁は、建築審査会の同意を得る必要はない。
- (3) 市町村は、その区域の一部について、住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進する等建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するために必要と認める場合においては、土地の所有者及び借地権を有する者が当該土地について一定の区域を定め、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準についての協定を締結することができる旨を、都市計画で、定めることができる。
- (4) 用途地域以外の地域地区の指定及び特定行政庁の許可について考慮しないものとする場合、工業地域内においては、学校は建築してはならない。
- (5) 特別用途地区内においては、地方公共団体は、その地区の指定の目的のために必要と認める場合においては、国土交通大臣の承認を得ることなく、条例で、用途制限を緩和することができる。

解答・解説 〔問題 18〕 正解(4) B ランク

- (1) × 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内における建築物には、原則として北側斜線制限が適用される（建築基準法 56 条 1 項 3 号）。
- (2) × 建築基準法第 3 章の規定（集団規定）が適用されるに至った際現に建築物が建ち並んでいる幅員 4 m 未満の道で、特定行政庁の指定したものは、建築基準法上の道路とみなされる（42 条 2 項）が、特定行政庁は、幅員 1.8 m 未満の道を指定する場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない（42 条 6 項）。本肢は幅員 1.6 m の道のため、あらかじめ、建築審査会の同意を得る必要がある。
- (3) × 本肢は建築協定を締結することができる区域に関する規定であり、「都市計画」が誤りで、正しくは「条例」。すなわち、市町村は、建築協定を締結することができる旨を、「条例」で、定めることができる（69 条）。
- (4) ○ 工業地域内においては、学校は建築してはならない（48 条、別表第二）。
- (5) × 特別用途地区内においては、地方公共団体は、その地区の指定の目的のために必要と認める場合においては、「国土交通大臣の承認を得て」、条例で、用途制限を緩和することができる（49 条 2 項）。

■建築基準法

〔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) 特定用途制限地域内における建築物の用途の制限は、当該特定用途制限地域に関する都市計画に即し、政令で定める基準に従い、地方公共団体の条例で定める。
- (2) 公告認定対象区域内において、法第 86 条第 1 項又は第 2 項の規定により一の敷地内にあるものとみなされる建築物（以下この問において「一敷地内認定建築物」という。）以外の建築物を建築しようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、当該建築物の位置及び構造が当該公告認定対象区域内の他の一敷地内認定建築物の位置及び構造との関係において安全上、防火上及び衛生上支障がない旨の特定行政庁の認定を受けなければならない。
- (3) 建築物の壁若しくはこれに代る柱又は高さ 2 メートルを超える門若しくはへいは、壁面線を越えて建築してはならない。ただし、地盤面下の部分又は特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可した歩廊の柱その他これに類するものについては、この限りでない。
- (4) 地盤面下に設ける建築物は、建築審査会の同意を得なければ、道路内に、又は道路に突き出して建築してはならない。
- (5) 特定街区内では、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が都市計画において定められており、特定街区内の建築物については、敷地単位の容積率、建ぺい率の規定は適用されない。

解答・解説 〔問題 19〕 正解(4) B ランク

- (1) ○ 特定用途制限地域内における建築物の用途の制限は、当該特定用途制限地域に関する都市計画に即し、政令で定める基準に従い、地方公共団体の条例で定める（建築基準法 49 条の 2）。
- (2) ○ 公告認定対象区域内において、建築基準法 86 条 1 項又は 2 項の規定により一の敷地内にあるものとみなされる建築物（一敷地内認定建築物）以外の建築物を建築しようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、当該建築物の位置及び構造が当該公告認定対象区域内の他の一敷地内認定建築物の位置及び構造との関係において安全上、防火上及び衛生上支障がない旨の特定行政庁の認定を受けなければならない（86 条の 2 第 1 項）。
- (3) ○ 建築物の壁若しくはこれに代る柱又は高さ 2 m を超える門若しくはへいは、壁面線を越えて建築してはならない。ただし、地盤面下の部分又は特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可した歩廊の柱その他これに類するものについては、この限りでない（47 条）。
- (4) × 地盤面下に設ける建築物は、「建築審査会の同意を得なくても」、道路内に、又は道路に突き出して建築することができる（44 条 1 項 1 号、2 項）。
- (5) ○ 特定街区内では、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が都市計画において定められており、特定街区内の建築物については、敷地単位の容積率、建ぺい率の規定（すなわち、建築基準法 52 条等の容積率の規定、53 条等の建ぺい率の規定）は適用されない（60 条）。

■建築基準法

〔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、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ 政令で定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分の床面積については、建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない。
- ロ 建築協定の目的となっている建築物に関する基準が建築物の借主の権限に係る場合には、その建築協定については、当該建築物の借主は、土地の所有者等とみなす。
- ハ 工業地域内の建築物の建ぺい率は、10 分の 6 又は 10 分の 8 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。
- ニ 前面道路の幅員が 12 メートル未満である建築物の建ぺい率は、当該前面道路の幅員のメートルの数値に、用途地域に応じた一定の数値を乗じたもの以下でなければならない。
- ホ 法第 56 条の 2 の日影による中高層の建築物の高さの制限において、敷地境界線からの水平距離が 5 メートルを超える範囲における日影となる時間を算定する平均地盤面からの高さは、第二種低層住居専用地域においては 4 メートルである。

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

解答・解説 〔問題 20〕 正解(1) イとロ Bランク

- イ ○ 政令で定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分の床面積については、建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない（建築基準法 52 条 6 項）。
- ロ ○ 建築協定の目的となっている建築物に関する基準が建築物の借主の権限に係る場合には、その建築協定については、当該建築物の借主は、土地の所有者等とみなす（77 条）。
- ハ × 工業地域内の建築物の建ぺい率は、「10 分の 5」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（53 条 1 項 5 号）。
- ニ × 前面道路の幅員が 12m 未満である建築物の「容積率」は、当該前面道路の幅員のメートルの数値に、用途地域に応じた一定の数値を乗じたもの以下でなければならない（52 条 2 項）。
- ホ × 日影規制において、敷地境界線からの水平距離が 5 m を超える範囲における日影となる時間を算定する平均地盤面からの高さは、第二種低層住居専用地域においては「1.5 m」である（56 条の 2、別表第四）。

■マンションの建替えの円滑化等に関する法律

【問題 21】 マンションの建替えの円滑化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み合わせはどれか。

- イ マンション建替組合（以下この問において「建替組合」という。）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以外の組合員に対して金銭を賦課徴収することができる。
 - ロ 建替組合は、権利変換計画の認可を受けたときは、遅滞なく、登記所に、施行マンションの区分所有権について、権利変換手続開始の登記を申請しなければならない。
 - ハ 区分所有権又は敷地利用権について買戻しの特約や処分の制限の登記があるときは、それらの権利者の同意を得なければ、建替組合に対し、権利の変換を希望せず、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の希望を申し出ることができない。
 - ニ 権利変換計画において、施行マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額は、権利変換期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とする。
 - ホ 建替組合は、政令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受け、施行再建マンション、その敷地及びその附属の建物（マンション建替事業の施行により建築されるものに限る。）の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項につき、管理規約を定めることができる。
- (1) イとロ
 - (2) イとホ
 - (3) ロとハ
 - (4) ロとニ
 - (5) ニとホ

解答・解説 【問題 21】 正解(4) ロとニ Cランク

- イ ○ 建替組合は、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以外の組合員に対して金銭を賦課徴収することができる（マンションの建替えの円滑化等に関する法律 35 条 1 項）。
- ロ × 建替組合は、権利変換計画の認可の「公告があったとき」は、遅滞なく、登記所に、施行マンションの区分所有権及び敷地利用権（既登記のものに限る。）等について、権利変換手続開始の登記を申請しなければならない（55 条 1 項）。
- ハ ○ 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、区分所有権又は敷地利用権について買戻しの特約や処分の制限の登記があるときは、それらの権利者の同意を得なければ、建替組合に対し、権利の変換を希望せず、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の希望を申し出ることができない（56 条 2 項）。
- ニ × 権利変換計画において、施行マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額は、「認可の公告の日から起算して 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とする（62 条）。
- ホ ○ 建築組合は、政令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受け、施行再建マンション、その敷地及びその附属の建物（マンション建替事業の施行により建築されるものに限る。）の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項につき、管理規約を定めることができる（94 条 1 項）。

■不動産登記法

〔問題 22〕 不動産の表示に関する登記に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 登記官は、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。
- (2) 表題部所有者が表示に関する登記の申請人となることができる場合において、当該表題部所有者について相続があったときは、相続人は、当該表示に関する登記を申請することができる。
- (3) 表題部所有者の住所に変更があったときは、当該表題部所有者は、その変更があった日から 1 月以内に、当該住所についての変更の登記を申請しなければならない。
- (4) 共用部分である旨の登記又は団地共用部分である旨の登記がある建物の合併の登記は、することができない。
- (5) 建物が滅失したときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人は、その滅失の日から 1 月以内に、当該建物の滅失の登記を申請しなければならない。

解答・解説 〔問題 22〕 正解(3) B ランク

- (1) ○ 登記官は、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（不動産登記法 29 条 1 項）。
- (2) ○ 表題部所有者が表示に関する登記の申請人となることができる場合において、当該表題部所有者について相続があったときは、相続人は、当該表示に関する登記を申請することができる（30 条）。
- (3) × 地目等に変更があったときは、当該表題部所有者等は、その変更があった日から 1 月以内に、変更の登記を申請しなければならない（37 条 1 項）。しかし、住所変更については、このような規定はない。
- (4) ○ 共用部分である旨の登記又は団地共用部分である旨の登記がある建物の合併の登記は、することができない（56 条 1 号）。
- (5) ○ 建物が滅失したときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人は、その滅失の日から 1 月以内に、当該建物の滅失の登記を申請しなければならない（57 条）。

■住宅の品質確保の促進等に関する法律

〔問題 23〕 住宅の品質確保の促進等に関する法律に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ 住宅の建設工事の請負契約に関する紛争について、指定住宅紛争処理機関による紛争のあつせん、調停又は仲裁を受けることができるのは、建設住宅性能評価書が交付された住宅である。
- ロ 新築住宅の売買契約において、売主は買主に引き渡した時から 15 年間、住宅の構造耐力上主要な部分等について瑕疵担保責任を負う。これに反する特約で売主に不利なものは無効となる。
- ハ 新築住宅の売買契約を締結した売主が建設住宅性能評価書の写しを売買契約書に添付した場合には、当該建設住宅性能評価書の写しに表示された性能を有する新築住宅を引き渡すことを契約したものとみなされ、消費者保護の観点から、一切の例外は無い。
- ニ 指定住宅紛争処理機関の行う紛争処理の業務の支援や、住宅購入者等の利益の保護等を目的として国土交通大臣が指定することができる住宅紛争処理支援センターは、全国で最大 1 つ指定されることとなっている。
- ホ 登録住宅性能評価機関は、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、申請により、評価方法基準に従って評価を行い、住宅性能評価書を交付することができる機関である。

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

解答・解説 〔問題 23〕 正解(3) イとニとホ Aランク

- イ ○ 住宅の建設工事の請負契約に関する紛争について、指定住宅紛争処理機関による紛争のあつせん、調停又は仲裁を受けることができるのは、建設住宅性能評価書が交付された住宅である（住宅の品質確保の促進等に関する法律 67 条 1 項）。
- ロ × 新築住宅の売買契約において、売主は買主に引き渡した時から「10 年間」、住宅の構造耐力上主要な部分等について瑕疵担保責任を負う。これに反する特約で売主に不利なものは無効となる（95 条）。
- ハ × 新築住宅の売買契約を締結した売主が建設住宅性能評価書の写しを売買契約書に添付した場合には、当該建設住宅性能評価書の写しに表示された性能を有する新築住宅を引き渡すことを契約したものとみなされるが、この規定は、売主が、売買契約書において反対の意思を表示しているときは、適用しない（6 条）。
- ニ ○ 指定住宅紛争処理機関の行う紛争処理の業務の支援や、住宅購入者等の利益の保護等を目的として国土交通大臣が指定することができる住宅紛争処理支援センターは、全国で最大 1 つ指定されることとなっている（82 条 1 項）。
- ホ ○ 登録住宅性能評価機関は、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、申請により、評価方法基準に従って評価を行い、住宅性能評価書を交付することができる機関である（5 条 1 項）。

■宅地造成等規制法

〔問題 24〕 宅地造成等規制法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 宅地造成工事規制区域において、高さが 1 メートルの擁壁の全部又は一部を除去する工事を行おうとする者は、一定の場合を除き、その工事に着手する日の 14 日前までにその旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- (2) 宅地造成工事規制区域内の宅地の所有者、管理者又は占有者は、宅地造成に伴う災害が生じないように、その宅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。
- (3) 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内において行われている宅地造成に関する工事で、許可に付した条件に違反しているものについて、現場管理者に対して、当該工事の施行の停止を命じることができる。
- (4) 宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事は、政令で定める技術的基準に従い、擁壁、排水施設その他の政令で定める施設の設置その他宅地造成に伴う災害を防止するため必要な措置が講ぜられたものでなければならない。
- (5) 都道府県知事は、造成宅地防災区域内における宅地の所有者、管理者又は占有者に対して、当該宅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。

解答・解説 〔問題 24〕 正解(1) B ランク

- (1) × 宅地造成工事規制区域において、高さが「2 m を超える」擁壁の全部又は一部を除去する工事を行おうとする者は、一定の場合を除き、その工事に着手する日の 14 日前までにその旨を都道府県知事に届け出なければならない（宅地造成等規制法 15 条 2 項、施行令 18 条）。
- (2) ○ 宅地造成工事規制区域内の宅地の所有者、管理者又は占有者は、宅地造成に伴う災害が生じないように、その宅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（16 条 1 項）。
- (3) ○ 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内において行われている宅地造成に関する工事で、許可に付した条件に違反しているものについて、現場管理者に対して、当該工事の施行の停止を命じることができる（14 条 2 項）。
- (4) ○ 宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事は、政令で定める技術的基準に従い、擁壁、排水施設その他の政令で定める施設の設置その他宅地造成に伴う災害を防止するため必要な措置が講ぜられたものでなければならない（9 条 1 項）。
- (5) ○ 都道府県知事は、造成宅地防災区域内における宅地の所有者、管理者又は占有者に対して、当該宅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（19 条、23 条）。

■宅地建物取引業法

〔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) 宅地建物取引業を営もうとする者は、一の市町村の区域内にのみ事務所を設置してその事業を営もうとする場合にあっては当該事務所の所在地を管轄する市町村長の、一の都道府県内における二以上の市町村にまたがって事務所を設置してその事業を営もうとする場合にあっては当該事務所の所在地を管轄する都道府県知事の、二以上の都道府県にまたがって事務所を設置してその事業を営もうとする場合にあっては国土交通大臣の免許を受けなければならない。
- (2) 宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の額を予定してはならない。
- (3) 宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約の締結に際して手付を受領したときは、その手付がいかなる性質のものであっても、当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、買主はその手付を放棄して、当該宅地建物取引業者はその手付と同額を償還して、契約の解除をすることができる。
- (4) 宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、その目的物の瑕疵を担保すべき責任に関し、民法第 570 条において準用する同法第 566 条第 3 項に規定する期間についてその目的物の引渡しの日から 1 年以上となる特約をする場合を除き、同条に規定するものより買主に不利となる特約をしてはならない。
- (5) 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買、交換又は賃借の代理又は媒介に関して、取引の相手方等から同意を得た場合であったとしても、国土交通大臣の定める額を超えて報酬を受けることができない。

解答・解説 〔問題 25〕 正解 (5) A ランク

- (1) × 宅地建物取引業を営もうとする者は、2 以上の都道府県の区域内に事務所を設置してその事業を営もうとする場合にあっては国土交通大臣の、1 の都道府県の区域内にのみ事務所を設置してその事業を営もうとする場合にあっては当該事務所の所在地を管轄する都道府県知事の免許を受けなければならない（宅地建物取引業法 3 条 1 項）。
- (2) × 宅地建物取引業者が自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、又は違約金を定めるときは、これらを合算した額が代金の額の 10 分の 2 をこえることとなる定めをしてはならない（38 条 1 項）。
- (3) × 宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約の締結に際して手付を受領したときは、その手付がいかなる性質のものであっても、当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、買主はその手付を放棄して、当該宅地建物取引業者はその手付の「倍額」を償還して、契約の解除をすることができる（39 条 2 項）。
- (4) × 宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、その目的物の瑕疵を担保すべき責任に関し、民法 570 条において準用する同法 566 条 3 項に規定する期間についてその目的物の引渡しの日から「2 年」以上となる特約をする場合を除き、同条に規定するものより買主に不利となる特約をしてはならない（40 条 1 項）。
- (5) ○ 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買、交換又は賃借の代理又は媒介に関して、取引の相手方等から同意を得た場合であったとしても、国土交通大臣の定める額を超えて報酬を受けることができない（46 条）。

■不動産特定共同事業法

【問題 26】 不動産特定共同事業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み合わせはどれか。

- イ 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 1 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。
 - ロ 相続によって 2 人の共有となった不動産について、相続人の 1 人が他の相続人に賃貸の委任をする契約であっても、当該他の相続人が当該不動産を賃貸し、当該賃貸から生ずる収益の分配を行うことを約する場合には、必ず不動産特定共同事業契約に該当する。
 - ハ 不動産特定共同事業法における「不動産取引」には、不動産特定共同事業者が交換によって不動産を取得する取引を含む。
 - ニ 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から生ずる収益又は利益の分配を行う行為を業として行うことは不動産特定共同事業に該当するが、不動産特定共同事業契約の締結の代理又は媒介を行うだけであれば、業として行っても不動産特定共同事業に該当しない。
 - ホ 不動産特定共同事業法において、不動産特定共同事業者が営む不動産取引から生ずる利益の分配を受ける契約を締結し、当該不動産取引のために不動産特定共同事業者に対して財産の出資を行うが、自らは不動産特定共同事業を行わない投資家は「事業参加者」と呼ばれる。
- (1) イとロ
 - (2) イとニ
 - (3) ロとニ
 - (4) ロとホ
 - (5) ハとホ

解答・解説 【問題 26】 正解(3) ロとニ A ランク

- イ ○ 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 1 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（不動産特定共同事業法 2 条 3 項 1 号）。
- ロ × 相続によって 2 人の共有となった不動産について、相続人の 1 人が他の相続人に賃貸の委任をする契約であっても、当該他の相続人が当該不動産を賃貸し、当該賃貸から生ずる収益の分配を行うことを約する場合には、「政令で定める場合を除き」、不動産特定共同事業契約に該当する（2 条 3 項 3 号）。
- ハ ○ 不動産特定共同事業法における「不動産取引」には、不動産特定共同事業者が交換によって不動産を取得する取引を含む（2 条 2 項）。
- ニ × 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から生ずる収益又は利益の分配を行う行為を業として行うことは不動産特定共同事業に該当する（2 条 4 項 1 号）。また、不動産特定共同事業契約の締結の代理又は媒介を行う場合も、業として行えば不動産特定共同事業に該当する（2 条 4 項 2 号）。
- ホ ○ 不動産特定共同事業法において、不動産特定共同事業者が営む不動産取引から生ずる利益の分配を受ける契約を締結し、当該不動産取引のために不動産特定共同事業者に対して財産の出資を行うが、自らは不動産特定共同事業を行わない投資家等は「事業参加者」と呼ばれる（2 条 8 項）。

■高齡者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律

〔問題 27〕 高齡者、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。）に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ 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、法第 14 条第 1 項及び第 2 項の規定のみでは、高齡者、障害者等が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ないと認める場合においては、建築物移動等円滑化基準に条例で必要な事項を付加することができる。
 - ロ 認定建築主等は、認定特定建築物の建築等をしたときは、当該認定特定建築物、その敷地又はその利用に関する広告その他の主務省令で定めるものに、主務省令で定めるところにより、当該認定特定建築物が法第 17 条第 3 項の認定を受けている旨の表示を付さなければならない。
 - ハ 建築主は、床面積の合計 2,800 平方メートルの病院を新築する場合、当該病院を建築物移動等円滑化基準に適合させるよう努めなければならない。
 - ニ 建築主は、床面積 3,000 平方メートルのホテルについて、増築に係る部分が 1,000 平方メートルの増築を行う場合は、当該ホテル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。
 - ホ 共同住宅を建築しようとする建築主は、当該共同住宅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。
- (1) イとニ
 - (2) イとホ
 - (3) ロとハ
 - (4) ロとニ
 - (5) ハとホ

解答・解説 〔問題 27〕 正解(2) イとホ Bランク

- イ ○ 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、14 条 1 項及び 2 項の規定（特別特定建築物の 2,000 ㎡以上の建築の建築物移動等円滑化基準適合義務及び適合維持義務の規定）のみによっては、高齡者、障害者等が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ないと認める場合においては、①特別特定建築物に条例で定める特定建築物を追加し、②建築の規模を条例で 2,000 ㎡未満で別に定め、又は、③建築物移動等円滑化基準に条例で必要な事項を付加することができる（高齡者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律 14 条 3 項）。③が本肢である。
- ロ × 認定の表示を付することは任意である。すなわち、認定建築主等は、認定特定建築物の建築等をしたときは、当該認定特定建築物、その敷地又はその利用に関する広告その他の主務省令で定めるものに、主務省令で定めるところにより、当該認定特定建築物が法 17 条 3 項の認定を受けている旨の表示を「付することができる」（20 条 1 項）。
- ハ × 建築主は、床面積の合計 2,000 ㎡以上の特別特定建築物（病院等）を新築する場合、当該病院等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」（14 条 1 項、施行令 9 条、2 条 17 号、施行令 5 条 2 号）。努めるだけでは足りない。
- ニ × 建築主は、特別特定建築物（ホテル等）について、増築に係る部分が「2,000 ㎡以上」の増築を行う場合は、当該増築部分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（14 条 1 項、施行令 9 条、2 条 19 号、2 条 17 号、施行令 5 条 7 号）。本肢は、増築に係る部分が 1,000 ㎡なので、当該増築部分については基準適合義務はない。
- ホ ○ 建築主は、特定建築物（特別特定建築物を除く。）の建築をしようとするときは、当該特定建築物を建築物移動等円滑化基準に適合させるために必要な措置を講ずるよう努めなければならない（16 条 1 項）。共同住宅は、特別特定建築物以外の特定建築物にあたる（2 条 16 号、2 条 17 号、施行令 5 条）。

■土地収用法

〔問題 28〕 土地収用法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 収用委員会の裁決に不服がある者が審査請求をする場合には、その収用委員会を所轄する都道府県知事に対してしなければならない。
- (2) 収用委員会の審理は、公開してはならない。ただし、収用委員会は、公益上必要があると認めるときは、公開することができる。
- (3) 収用委員会が、必要があると認めて鑑定人に土地の価格を鑑定させるときは、当該鑑定人のうち少なくとも 1 人は、不動産鑑定士でなければならない。
- (4) 収用する土地に対する補償金の額は、明渡裁決の時の価格によって算定しなければならない。
- (5) 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。

解答・解説 〔問題 28〕 正解 (3) A ランク

- (1) × 収用委員会の裁決に不服がある者が審査請求をする場合には、「国土交通大臣」に対してしなければならない（土地収用法 129 条）。
- (2) × 収用委員会の審理は、「公開しなければならない」。但し、収用委員会は、審理の公正が害される虞があるときその他公益上必要があると認めるときは、「公開しないことができる」（62 条）。
- (3) ○ 収用委員会が、必要があると認めて鑑定人に土地の価格を鑑定させるときは、当該鑑定人のうち少なくとも 1 人は、不動産鑑定士でなければならない（65 条 2 項）。
- (4) × 収用する土地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（71 条）。
- (5) × 収用委員会の裁決のうち損失の補償に関する訴えは、これを提起した者が起業者であるときは土地所有者又は関係人を、土地所有者又は関係人であるときは起業者を、それぞれ被告としなければならない（133 条 3 項）。

■土壌汚染対策法

【問題 29】 土壌汚染対策法に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ 有害物質使用特定施設の使用を廃止したときは、当該施設に係る土地の所有者、管理者又は占有者は、必ず土壌汚染対策法に基づく土壌汚染状況調査を実施し、その結果を都道府県知事に報告しなければならない。
- ロ 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必要があるため、建築物の建設、土地の形質の変更及び所有権移転の際は、都道府県知事に届出が必要とされている。
- ハ 要措置区域に指定された土地の所有者等以外の者の行為によって、当該土地の土壌の汚染が生じたことが明らかな場合であっても、都道府県知事が土地の所有者等以外の者に汚染の除去等の措置を講ずべきことを指示することはない。
- ニ 都道府県知事は、要措置区域及び形質変更時要届出区域の台帳を調製し、これを保管しなければならない。また、そ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。
- ホ 3,000 平方メートル以上の土地の形質の変更をしようとする者は、原則として、当該土地の形質の変更に着手する日の 30 日前までに、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。

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

解答・解説 【問題 29】 正解(5) ニとホ Aランク

- イ × 有害物質使用特定施設の使用を廃止したときは、当該施設に係る土地の所有者、管理者又は占有者は、土壌汚染対策法に基づく土壌汚染状況調査を実施し、その結果を都道府県知事に報告しなければならない。ただし、当該土地について予定されている利用の方法からみて土壌の特定有害物質による汚染により人の健康に係る被害が生ずるおそれがない旨の都道府県知事の確認を受けたときは、この限りでない（土壌汚染対策法 3 条 1 項）。
- ロ × 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必要があるため、土地の形質の変更はしてはならない（9 条）。届出ではなく、禁止である。なお、建築物の建設や所有権の移転の際に都道府県知事に届け出るとの規定はない。
- ハ × 要措置区域に指定された土地の所有者等以外の者の行為によって、当該土地の土壌の汚染が生じたことが明らかな場合、都道府県知事が土地の所有者等以外の者に汚染の除去等の措置を講ずべきことを指示することがある（7 条 1 項）。
- ニ ○ 都道府県知事は、要措置区域及び形質変更時要届出区域の台帳を調製し、これを保管しなければならない。また、そ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（15 条）。
- ホ ○ 3,000 m²以上の土地の形質の変更をしようとする者は、原則として、当該土地の形質の変更に着手する日の 30 日前までに、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（4 条 1 項）。

■文化財保護法

〔問題 30〕 文化財保護法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 重要文化財の所有者が変更したときは、当該重要文化財に関して文化財保護法に基づき行われた文化庁長官の命令、勧告、指示その他の処分による旧所有者の権利義務は、新所有者が承継する。
- (2) 文部科学大臣は、緊急の必要があると認めるときは、あらかじめ関係地方公共団体の意見を聴いた上で、史跡名勝天然記念物の仮指定を行うことができる。
- (3) 登録記念物の現状を変更しようとするときは、文化庁長官の許可を受けなければならない。
- (4) 伝統的建造物群保存地区内にある伝統的建造物の現状変更を行うときは、文化庁長官の許可を受けなければならない。
- (5) 都道府県が指定した文化財である建造物の修理を行うときは、文化庁長官に届け出る必要がある。

解答・解説 〔問題 30〕 正解 (1) A ランク

- (1) ○ 重要文化財の所有者が変更したときは、当該重要文化財に関して文化財保護法に基づき行われた文化庁長官の命令、勧告、指示その他の処分による旧所有者の権利義務は、新所有者が承継する（文化財保護法 56 条 1 項）。
- (2) × 「都道府県の教育委員会」は、緊急の必要があると認めるときは、史跡名勝天然記念物の仮指定を行うことができる。この場合、あらかじめ関係地方公共団体の意見を聴くとの規定はない（110 条）。
- (3) × 登録記念物の現状を変更しようとするときは、現状を変更しようとする日の 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（64 条 1 項、133 条）。
- (4) × 市町村は、政令で定めるところにより、条例で、伝統的建造物群保存地区内にある伝統的建造物の一定の現状変更を行うときは、「教育委員会」の許可を受けなければならない旨を定めるものとする（143 条 1 項、施行令 4 条）。
- (5) × 本肢のような規定はない。

■自然公園法

〔問題 31〕 自然公園法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 国立公園の特別地域内において工作物を新築する場合には、環境大臣の許可を得なければならないが、特別地域内に住宅を所有する者が当該住宅を改築する場合には、この限りでない。
- (2) 環境大臣は、国立公園の特別地域内において許可した建築物の新築行為に違反があった場合、違反した者から建築物の権利を承継した者へは、原状回復を命ずることはできない。
- (3) 自然公園法における自然公園とは、国立公園及び国定公園のことを指し、都道府県立自然公園は含まれない。
- (4) 国立公園の特別地域内においては、工作物を新築する場合のほか、屋根や壁面の色彩を変更する場合にも、原則として、環境大臣の許可を得なければならない。
- (5) 国立公園の特別保護地区内の土地を売買した場合には、その土地の譲受人は、環境大臣にその旨を届け出なければならない。

解答・解説 〔問題 31〕 正解(4) A ランク

- (1) × 国立公園の特別地域内において工作物（住宅等）を新築し、「改築」し、又は増築する場合には、環境大臣の許可を得なければならない（自然公園法 20 条 3 項 1 号）。特別地域内に住宅を所有する者が当該住宅を改築する場合にも、許可は必要である。
- (2) × 環境大臣は、国立公園の特別地域内において許可した建築物の新築行為に違反があった場合、違反した者から建築物の権利を承継した者に対して、原状回復を命ずることが「できる」（34 条 1 項）。
- (3) × 自然公園法における自然公園とは、国立公園、国定公園及び「都道府県立自然公園」をいう（2 条 1 号）。
- (4) ○ 国立公園の特別地域内においては、工作物を新築する場合のほか、屋根や壁面の色彩を変更する場合にも、原則として、環境大臣の許可を得なければならない（20 条 3 項 1 号、15 号）。
- (5) × 国立公園の特別保護地区内の土地を売買した場合には、環境大臣にその旨を届け出なければならないという規定はない。

■農地法

〔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) 雑種地を開墾し、現に畑として耕作されている土地であっても、土地登記簿上の地目が雑種地である限り、農地法の適用を受ける農地には当たらない。
- (2) 遺産の分割により農地の所有権が移転される場合でも、農地法に基づく許可を得る必要がある。
- (3) 株式会社は、農地の所有権を取得することができない。
- (4) 都市計画法に基づく市街化調整区域内にある農地を農地以外のものにする場合は、農地法に基づく都道府県知事の許可を受ける必要はない。
- (5) 住宅を建設するために農地法第4条第1項の許可を受けた農地について、その後、住宅建設の工事着工前に、現況が農地の状態で住宅建設目的で売却する場合には、改めて農地法第5条第1項の許可を受ける必要がある。

解答・解説 〔問題 32〕 正解(5) A ランク

- (1) × 農地とは、耕作の用に供される土地をいい、登記簿上の地目とは無関係である（農地法2条1項）。
- (2) × 遺産の分割により農地の所有権が移転される場合には、農地法に基づく許可を得る必要はない（3条1項12号）。
- (3) × 一定の株式会社は農業生産法人になることができる（2条3項）ため、株式会社でも、農地の所有権を取得することができる場合がある（3条2項2号）。
- (4) × 「市街化区域内」にある農地を農地以外のものにする場合は、農業委員会に届出をすれば、農地法に基づく都道府県知事の許可を受ける必要はない（5条1項6号）。市街化調整区域については、このような規定はない。
- (5) ○ 住宅を建設するために農地法4条1項の許可を受けた農地について、その後、住宅建設の工事着工前に、現況が農地の状態で住宅建設目的で売却する場合には、改めて農地法5条1項の許可を受ける必要がある。

■道路法

〔問題 33〕 道路法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 道路法上における道路の種類は、一般国道、都道府県道、市町村道及び私道の4種類とされている。
- (2) 道路管理者以外の者は、道路に関する工事又は道路の維持を行う場合には、必ず道路管理者の承認を受けることを要する。
- (3) 道路に電柱、ガス管等一定の工作物、物件又は施設を設け、継続して道路を使用しようとする場合においては、必ず当該道路の存する市町村の長の許可を受けなければならない。
- (4) 沿道区域内にある土地、竹木又は工作物が道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる場合において、沿道区域内にある土地の管理者等にはその損害等を予防する義務はなく、道路管理者にのみ、その損害又は危険を防止するため必要な措置を講じる義務が生じる。
- (5) 道路の区域が決定された後においては、道路の供用が開始されるまでの間は、何人も、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においても、道路管理者の許可を受けなければ、当該区域内において工作物の新築や改築をしてはならない。

解答・解説 〔問題 33〕 正解(5) B ランク

- (1) × 道路法上における道路の種類は、「高速自動車国道」、一般国道、都道府県道、市町村道の4種類とされている(道路法3条)。
- (2) × 道路管理者以外の者は、道路に関する工事又は道路の維持を行う場合には、原則として道路管理者の承認を受けることを要する。ただし、道路の維持で政令で定める軽易なものについては、道路管理者の承認を受けることを要しない(24条)。
- (3) × 道路に電柱、ガス管等一定の工作物、物件又は施設を設け、継続して道路を使用しようとする場合においては、「道路管理者」の許可を受けなければならない(32条1項)。
- (4) × 沿道区域内にある土地、竹木又は工作物が道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる場合において、沿道区域内にある「土地の管理者等」は、その損害又は危険を防止するため必要な措置を講じる義務が生じる(44条3項)。
- (5) ○ 道路の区域が決定された後においては、道路の供用が開始されるまでの間は、何人も、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においても、道路管理者の許可を受けなければ、当該区域内において工作物の新築や改築をしてはならない(91条1項)。

■国有財産法

〔問題 34〕 国有財産法に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ 行政財産の用途を廃した場合又は普通財産を取得した場合において、各省各庁の長は、当該財産が引継不要の特別会計に属する場合を除き、すべて財務大臣に引き継がなければならない。
 - ロ 各省各庁の長は、普通財産を貸し付けている期間中に公益事業の用に供するため必要が生じたときは、その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、解除により生じた損失の補償を国に求めることができる。
 - ハ 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が、数年分を前納することは認められない。
 - ニ 普通財産は、土地又は建物に限り、政令で定めるところにより、国を信託の受益者として、信託することができる。
 - ホ 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るが、この場合には、借地借家法の規定は適用されない。
- (1) イとハ
 - (2) イとニ
 - (3) ロとニ
 - (4) ロとホ
 - (5) ハとホ

解答・解説 〔問題 34〕 正解(4) ロとホ Bランク

- イ × 行政財産の用途を廃止した場合又は普通財産を取得した場合において、各省各庁の長は、当該財産が引継不要の特別会計に属する場合及び「引き継ぐことを適当としないもの」として政令で定めるものを除き、財務大臣に引き継がなければならない（国有財産法8条1項）。
- ロ ○ 各省各庁の長は、普通財産を貸し付けている期間中に公益事業の用に供するため必要が生じたときは、その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、解除により生じた損失の補償を各省各庁の長に求めることができる（24条）。なお、条文上は補償を求める相手は各省各庁の長であるが、支払うのは国であるので、出題の意図としては、○であろうと思われる。
- ハ × 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が、数年分を前納することも認められる（23条1項）。
- ニ × 普通財産は、土地（「その土地の定着物を含む」）に限り、政令で定めるところにより、国を信託の受益者として、信託することができる（28条の2第1項）。
- ホ ○ 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るが、この場合には、借地借家法の規定は適用されない（18条8項）。

■所得税法

〔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、正しいものの組み合わせはどれか。

- 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、その贈与の時における価額に相当する金額をその資産の取得費とみなし、その贈与の時をその資産の取得の時とみなす。
 - ロ 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短期譲渡所得に係る部分の金額から控除する。
 - ハ 居住者が、1年以上有していた土地を、他の者が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別の用途に供した場合であっても、譲渡所得の金額の計算上、その土地の譲渡はなかったものとみなされる。
 - ニ 居住者が、譲渡所得の基因となる資産をその譲渡の時における価額の2分の1に満たない金額で法人に譲渡した場合には、その譲渡があった時に、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される。
 - 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、その債務の弁済に充てるために譲渡所得の基因となる資産を譲渡したときは、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) イとロ
 (2) ロとニ
 (3) ハとニ
 (4) ハとホ
 (5) ニとホ

解答・解説 〔問題 35〕 正解(2) ロとニ Aランク

- 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、贈与者の取得価額・取得時期を引き継ぐ(所得税法60条1項1号)。
- ロ ○ 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短期譲渡所得に係る部分の金額から控除する(33条5項)。
- ハ × 居住者が、1年以上有していた土地を、他の者が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、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(58条1項)。
- ニ ○ 居住者が、譲渡所得の基因となる資産をその譲渡の時における価額の2分の1に満たない金額で法人に譲渡した場合には、その譲渡があった時に、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される(59条1項2号、施行令169条)。
- 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、その債務の弁済に充てるために譲渡所得の基因となる資産を譲渡したときは、その譲渡により生じた損失の金額については、なかったものとみなされる(9条2項2号)。

■法人税法

〔問題 36〕 法人税法第 50 条では、交換により取得した資産についてその交換により譲渡した資産の交換差益金に相当する金額までの圧縮額の損金算入を認めているが、この制度に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ 交換時における取得資産の価額が 200 万円、譲渡資産の価額が 150 万円である場合には、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。
 - ロ 清算中の法人は、この制度の適用を受けることができない。
 - ハ 譲渡資産については自己が 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相手方の所有期間に定めはない。
 - ニ この制度の対象となる資産には、建物又は構築物の所有を目的とする地上権及び賃借権は含まれない。
 - ホ 自己が所有していた店舗用建物を相手方が所有していた倉庫用建物と交換し、交換により取得した資産を倉庫用建物として使用した場合には、この制度の適用を受けることはできない。
- (1) イとロ
 - (2) イとハ
 - (3) イとニ
 - (4) ロとホ
 - (5) ハとホ

解答・解説 〔問題 36〕 正解(4) ロとホ Aランク

- イ × 交換差金が多いほうの 20%を超える場合には、圧縮記帳の適用を受けることができない(法人税法 50 条 2 項)。
- ロ ○ 清算中の法人は、この制度の適用を受けることができない(50 条 1 項)。
- ハ × 譲渡資産・取得資産ともに 1 年以上所有していたものでなければならない(50 条 1 項)。
- ニ × 圧縮記帳の対象となる資産には、建物又は構築物の所有を目的とする地上権及び賃借権が含まれる(50 条 1 項 1 号)。
- ホ ○ 自己が所有していた店舗用建物を相手方が所有していた倉庫用建物と交換し、交換により取得した資産を倉庫用建物として使用した場合には、用途が異なるので圧縮記帳の適用を受けることはできない(50 条 1 項)。

■租税特別措置法

〔問題 37〕 平成 26 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、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ 平成 26 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。
 - ロ 土地を収用により譲渡した場合において、その土地につき、最初に取り等申出を受けた日から 6 か月を経過した日までに譲渡されなかったときは、一定の場合を除き、収用交換等の場合の 5,000 万円特別控除の適用を受けることはできない。
 - ハ 平成 26 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は、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はできない。
 - ニ 平成 24 年に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ている場合には、居住用財産を譲渡した場合の 3,000 万円特別控除の適用を受けることはできない。
 - 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) イとロとニ
 - (2) イとロとホ
 - (3) イとハとニ
 - (4) イとニとホ
 - (5) ロとニとホ

解答・解説 〔問題 37〕 正解(1) イとロとニ Aランク

- イ ○ 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（租税特別措置法 31 条の 2）。
- ロ ○ 土地を収用により譲渡した場合において、その土地につき、最初に取り等申出を受けた日から 6 か月を経過した日までに譲渡されなかったときは、一定の場合を除き、収用交換等の場合の 5,000 万円特別控除の適用を受けることはできない（33 条の 4 第 3 項 1 号）。
- ハ × 収用交換等の場合の 5,000 万円特別控除と居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例の適用は、重複適用することができる（31 条の 3，34 条）。
- ニ ○ その年の前年又は前々年に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ている場合には、居住用財産を譲渡した場合の 3,000 万円特別控除の適用を受けることはできない（35 条 1 項）。
- ホ × 棚卸資産を譲渡した場合においては、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はできない（33 条 1 項）。

■地方税法

〔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、当該市町村内に住所を有する者の求めに応じて、固定資産課税台帳を閲覧の用に供しなければならない。
- (2) 市町村長は、必要があると認める場合においては、固定資産の評価に関する知識及び経験を有する者のうちから、固定資産評価補助員を選任して、これに固定資産評価員の職務を補助させることができる。
- (3) 市町村長は、災害その他の特別の事情がある場合においては、土地課税台帳を縦覧させることができる。
- (4) 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われていないと認める場合においては、当該市町村の固定資産評価審査委員会に対し、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されている。
- (5) 固定資産税は、固定資産の所有者に課するものであり、登記されている土地の所有者が売買によって異動した場合、所有権の移転登記が完了していなくても、新たな所有者が当該固定資産の所有者として課税されることとなる。

解答・解説 〔問題 38〕 正解(2) B ランク

- (1) × 市町村長は、「納税義務者その他の政令で定める者」の求めに応じ、固定資産課税台帳のうちこれらの者に係る固定資産として一定事項が記載をされている部分又はその写しをこれらの者の閲覧に供しなければならない（地方税法 382 条の 2 第 1 項）。
- (2) ○ 市町村長は、必要があると認める場合においては、固定資産の評価に関する知識及び経験を有する者のうちから、固定資産評価補助員を選任して、これに固定資産評価員の職務を補助させることができる（405 条）。
- (3) × 市町村長は、固定資産税の納税者が、その納付すべき当該年度の固定資産税に係る土地又は家屋について土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録された価格と当該土地又は家屋が所在する市町村内の他の土地又は家屋の価格とを比較することができるよう、毎年 4 月 1 日から、4 月 20 日又は当該年度の最初の納期限の日のいずれか遅い日以後の日までの間、その指定する場所において、土地価格等縦覧帳簿又はその写しを当該市町村内に所在する土地に対して課する固定資産税の納税者の縦覧に供しなければならない。ただし、災害その他特別の事情がある場合においては、4 月 2 日以後の日から、当該日から 20 日を経過した日又は当該年度の最初の納期限の日のいずれか遅い日以後の日までの間を縦覧期間とすることができる（416 条 1 項）。
- (4) × 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されている（419 条 1 項）。
- (5) × 固定資産税は、固定資産の所有者等に課するものであり、ここでいう「所有者」とは、土地又は家屋については、登記簿又は土地補充課税台帳若しくは家屋補充課税台帳に所有者として登記又は登録されている者をいう（343 条 2 項）。

■相続税法

〔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) 日本国内（相続税法の施行地をいう。以下この間において同じ。）に住所を有する個人が、日本国内に住所を有しない被相続人から相続により日本国内に所在しない財産を取得した場合には、当該財産については相続税が課税されない。
- (2) 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、当該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。
- (3) 贈与税の配偶者控除は、配偶者から居住の用に供するための不動産で日本国内に所在するものを贈与により取得する場合について適用され、その不動産を購入するための金銭を贈与により取得する場合については適用されない。
- (4) 相続時精算課税適用者は、その年中において特定贈与者（その年の中途において死亡した者を除く。）から贈与により取得した課税対象となる財産の価額が 110 万円以下であっても、贈与税の申告をする必要がある。
- (5) 納付すべき贈与税を延納によっても金銭で納付することが困難である場合には、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。

解答・解説 〔問題 39〕 正解(4) B ランク

- (1) × 日本国内に住所を有する個人が、相続により財産を取得した場合には、その財産の所在地や被相続人の住所にかかわらず、当該財産について相続税が課税される（相続税法 1 条の 3 第 1 号）。
- (2) × 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、当該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については、原則として、各共同相続人が民法（904 条 2 の寄与部分を除く。）の規定による相続分の割合に従って当該財産を取得したものとしてその課税価格を計算するものとする（55 条）。
- (3) × 贈与税の配偶者控除は、配偶者から居住の用に供するための不動産で日本国内に所在するもの又はその不動産を購入するための金銭を贈与により取得する場合について適用される（21 条の 6 第 1 項）。
- (4) ○ 相続時精算課税適用者には、贈与税の基礎控除は適用されない（21 条の 5、21 条の 11）。従って、その年中において特定贈与者から贈与により取得した課税対象となる財産の価額が 110 万円以下であっても、贈与税の申告をする必要がある。
- (5) × 相続税には物納の制度がない。

■投資信託及び投資法人に関する法律

〔問題 40〕 投資信託及び投資法人に関する法律に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ 資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人について土地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、不動産鑑定士であって利害関係人等でない者に行わせなければならないが、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りではない。
 - ロ 登録投資法人は、いかなる場合も、投資主総会の決議を経なければ、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ない。
 - ハ 資産運用会社は、その資産の運用を行う投資法人に対し、3月に1回以上、当該資産運用会社が自己の計算で行った不動産の売買取引の有無を明らかにする書面を交付しなければならない。
 - ニ 登録投資法人は、当該登録投資法人の執行役員が役員となっている金融商品取引業者に、資産運用に係る業務を委託してはならない。
 - ホ 資産運用会社が、公認会計士等であって利害関係人等でない者に価格調査を行わせているときは、登録投資法人は、特定資産以外の資産の取得又は譲渡を行うことができる。
- (1) イとハ
 - (2) イとホ
 - (3) ロとニ
 - (4) ハとニ
 - (5) ニとホ

解答・解説 〔問題 40〕 正解(1) イとハ Cランク

- イ ○ 資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人について土地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、不動産鑑定士であって利害関係人等でない者に行わせなければならないが、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りではない(投資信託及び投資法人に関する法律 201 条 1 項)。
- ロ × 登録投資法人は、原則として、投資主総会の決議を経なければ、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ない。しかし、①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、又は②資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるときは、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(206 条)。
- ハ ○ 資産運用会社は、その資産の運用を行う投資法人に対し、3月に1回以上、当該資産運用会社が自己の計算で行った不動産の売買取引の有無を明らかにする書面を交付しなければならない(203 条 1 項 3 号)。
- 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、資産運用に係る業務を委託してはならない(200 条)。しかし、執行役員についてはこのような規定はない。
- ホ × 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」、特定資産以外の資産についてその取得又は譲渡その他の取引を行うことができる(193 条 2 項)。