



不動産鑑定士の仕事

「不動産の経済価値を判定するプロフェッショナル」
それが不動産鑑定士です。

独占
業務

不動産 鑑定評価

全ての業務の基本は「鑑定評価」!

「不動産鑑定評価業務」は不動産鑑定士のみが行うことができる「独占業務」です。

不動産鑑定士は、依頼者からの様々なニーズ(売買・交換・担保・贈与など)に応じて、単に土地や建物の価格だけではなく、借地権・借家権の価格、区分地上権などの複雑な権利関係、地代・家賃などの様々な経済価値を判定し、「鑑定評価報告書」を作成します。その結果を「不動産鑑定評価書」というレポートにとりまとめ、署名・押印して依頼者に発行します。不動産鑑定士は、この不動産鑑定評価業務を通じて不動産の適正な価格形成に寄与することで社会的に重要な役割を担っています。

公的評価

地価公示

国(国土交通省)が依頼。

毎年1月1日現在の全国約23,000地点の評価。

地価調査

都道府県知事が依頼。

毎年7月1日現在の全国約22,000地点の評価。

相続税路線価の評価

国(国税庁)が依頼。

全国の主要道路に面した土地等の評価。

固定資産税標準地評価

国(総務省)・都道府県・市町村が依頼。

3年に1度の評価替え。

裁判所の競売物件の評価 等

民間評価

不動産の売買・交換

不動産の売買・交換を行う際に、不動産鑑定士がその不動産の価値を評価し「不動産鑑定評価書」を作成することで、公正かつ妥当な取引を実現しています。

不動産の担保評価

金融機関から融資を受ける際に、担保不動産の正確な価格を判断するために鑑定評価を行います。金融機関はこの鑑定結果を根拠として、融資額を決定します。

不動産投資信託関連業務

不動産投資信託とは、投資家から集めた資金を不動産に投資・運用し、得られた賃料収入や売却益を投資家に配当する商品です。この分野でも不動産鑑定士が活躍しています。

賃料の決定

市場分析に基づく賃料相場等はもちろん、不動産の経済的価値をもとに、適正な賃料を算定します。

減損会計における企業の資産評価

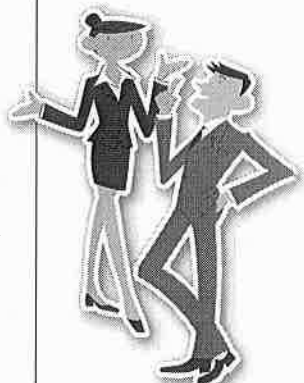
減損会計における不動産の時価を求める際に、不動産鑑定評価が活用されています。

大学生は就活で有利に!

不動産会社や金融機関だけではなく、総合商社や鉄道会社などには不動産に関する業務を扱う部署があります。不動産は企業戦略の重要な一部を占めているのです。企業の人事担当者が履歴書に「不動産鑑定士試験合格」と書いてあるのを見れば、大きなアドバンテージを得ることができるでしょう。



社会人は



不動産鑑定士の取得によって
“不動産のプロフェッショナル”への
道がひらけます!

不動産鑑定士の歴史は、昭和30年代の地価高騰問題を背景に合理的な地価形成を図る制度が欠如しているとの認識・反省から、昭和39年「不動産の鑑定評価に関する法律」が施行されたことに始まります。この中で「社会的信用ある権威ある鑑定人の確保」のための国家資格として不動産鑑定士が誕生しました。厳正なる立場からの「不動産の鑑定評価」はもとより、それを基礎とし、土地の有効利用なども考慮したコンサルティング業務や不動産を対象とした投資信託分野での関連業務など、不動産鑑定士の業務は多岐にわたります。また、不動産鑑定士はいまや日本というフィールドだけではなく、海外の不動産の鑑定評価を行うまでになっています。それに伴い業務の幅も広がり、グローバルに活躍している不動産鑑定士が増えてきています。

コンサル ティング 業務

不動産に関する知識を活かして、領域を拡大!

コンサルティング業務は、鑑定評価の知識と経験を活かして、クライアントからの不動産に関する様々なニーズを的確に把握し、総合的・実証的に解決策を提案していく業務です。

特定企業を依頼者とするコンサルティングはもとより、再開発・区画整理などの街づくりや国家的なプロジェクトなどに参画することもあります。また、他の有資格者とそれぞれの専門性を発揮しながら、共同でコンサルティング業務にあたる場合もあります。依頼者のニーズやプロジェクトの内容は多岐にわたり、不動産鑑定士が担うフィールドは無限大に広がっています。

CREコンサルティング

CREとは、企業が保有している全ての不動産のことです。不動産の持つ潜在的な価値を最大限に引き出し価値を向上させることで、企業価値全体の向上を目指す提案を行うことがCREコンサルティングです。企業の資産の中でも大きな割合を占める不動産の有効活用は、不動産鑑定士の活躍が非常に期待される領域です。

PREコンサルティング

PREとは、国や地方公共団体等が保有している全ての不動産のことです。こうした公共の不動産は、経済財政状況や住民のニーズに沿って活用されなければなりません。そのための戦略立案等の提案を行うのがPREコンサルティングです。今後、不動産鑑定士の活躍が期待されている領域です。

マーケット調査

価格水準や賃料水準の調査、今後の不動産価格の市場動向調査など、現状と将来予測を踏まえたマーケット調査業務に関する業務が増えつつあります。また「デューデリジェンス業務」として、投資対象となる不動産の経済価値の精査等にも深く関わることで、その存在価値は高くなっています。

個人不動産アドバイザー

不動産を所有している個人に向けて、所有不動産を有効に活用するための提案や、事業化へのコーディネートなどを行います。不動産に関する身近な専門家として活躍の場が広がっています。

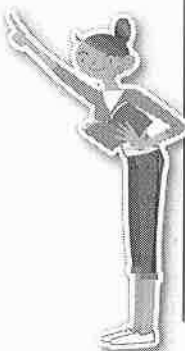
キャリアアップ・転職の切り札に!

不動産鑑定士の取得は、すでに不動産業界で活躍されている方にとっては、さらなるキャリアアップに、また不動産業界への転職を考えている方にとっては大きなアピールポイントになります。将来独立開業を考えている方にとっても武器になるはずです。

P18もチェック!

女性・主婦の方にもオススメ!

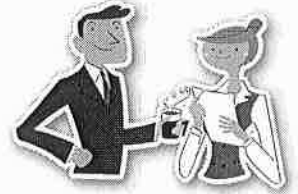
結婚・出産・子育てがひと段落したときに、資格を取得しておけば、仕事への復帰もぐっと有利になります。また、自宅で独立開業して、自身のライフステージに合わせた働き方を模索することができるのも、不動産鑑定士の大きな魅力です。



ダブルライセンスでさらなるブラッシュアップ!

すでに公認会計士・税理士等の資格を取得している方が不動産の専門知識を手に入れることで、さらなる業務拡大への武器を手に入れることができます(公認会計士の方には、科目免除制度もあります)。また、宅地建物取引主任者試験の受験経験がある方は、その受験科目の多くが不動産鑑定士試験の試験科目と重なりますので、学習を優位に進めることができます。

P24もチェック!





不動産鑑定士

試験ガイド

不動産鑑定士試験は、2段階の選抜方式で行われます。1段階目となる短答式試験は、受験資格がなく、誰でも受験できます。これは、幅広い業界・世代の方に不動産鑑定業界に興味をもってもらい、活躍してほしいという考えから取り入れられた制度です。また、右記にあるように、短答式試験は、一度合格すると3回まで論文式試験にチャレンジができるようになっています。

短期で合格するプランやじっくりと計画を立て合格するプランなど、戦略的に合格を目指す試験制度です。

短答式試験

5月

短答式試験は、年齢、学歴、国籍、実務経験等に関係なく、誰でも受験できる試験です。試験は五肢択一（マークシート方式）で行われます。

論文式試験

8月

短答式試験に合格した者及び短答式試験免除者が受験できます。試験は記述式で行われます。

短答式試験概要（注）

受験資格	なし
試験実施日	5月中旬 （平成26年度は5月11日（日））
試験科目 （平成26年度）	午前 不動産に関する行政法規 出題数：40問 配点：100点 午後 不動産の鑑定評価に関する理論 出題数：40問 配点：100点
合格基準	総合点で概ね7割を基準に土地鑑定委員会が相当と認めた得点とします。ただし、総合点のほかに各試験科目ごとに一定の得点を必要とするものとします。
試験地	平成26年度 北海道・宮城県・東京都・新潟県・愛知県・大阪府・広島県・香川県・福岡県・沖縄県
願書配布	平成26年度 2月10日（月）～3月7日（金）
願書受付期間	平成26年度 書面申請：2月21日（金）～3月7日（金）※当日消印有効 電子申請：2月14日（金）～3月7日（金）18:00（午）
願書受付場所	受験者の住所を管轄する都道府県主管課
受験手数料	平成26年度 書面申請13,000円（論文式試験も含む） 電子申請12,800円（論文式試験も含む）
合格発表	平成26年度 6月27日（金）

合格

論文式試験概要（注）

受験資格	短答式試験に合格した者及び短答式試験免除者
試験実施日	8月上旬～ （平成26年度は8月2日（土）～8月4日（月））
試験科目 （平成26年度）	第1日目 午前 民法 出題数：2問 配点：100点 午後 経済学 出題数：2問 配点：100点 第2日目 午前 会计学 出題数：2問 配点：100点 午後 不動産の鑑定評価に関する理論（論文問題） 出題数：2問 配点：100点 第3日目 午前 不動産の鑑定評価に関する理論（論文問題） 出題数：2問 配点：100点 午後 不動産の鑑定評価に関する理論（演習問題） 出題数：1問 配点：100点
合格基準	総合点で概ね6割を基準に土地鑑定委員会が相当と認めた得点とします。ただし、総合点のほかに各試験科目ごとに一定の得点を必要とするものとします。
試験地	平成26年度 東京都・大阪府・福岡県
願書受付場所	受験者の住所を管轄する都道府県主管課
合格発表	平成26年度 10月17日（金）

合格

不動産鑑定士試験

合格

（注）本試験概要については「平成26年不動産鑑定士試験案内」を基に記載しております。

論文式試験の
科目免除もあります。

他の国家試験の合格実績や所定の課程を経た方は、試験願書を提出する際に申請する事で、論文式受験科目が一部免除になります。

公認会計士試験に合格した者

合格した試験において受験した科目

司法試験に合格した者

民法

右科目の研究により博士の学位を
授与された者

民法・経済学・会計学のうちの該当科目

大学等において通算して3年以上右記科目の
教授職もしくは助教職にあった者

民法・経済学・会計学のうちの該当科目



試験制度の ポイント

1度短答式試験に合格すると論文式試験が最大3回受験できる!

短答式試験に合格した方は、その合格した年の論文式試験で不合格となった場合でも、合格した短答式試験の合格発表日から2年以内に行われる短答式試験が申請により免除になります。つまり、短答式試験に合格した年を含めて、3回まで論文式試験を受験することができます。その免除を受ける方を「短答式試験免除者」といいます。

例

	2016年	2017年	2018年	2019年
短答式試験	合格	免除	免除	受験必要
論文式試験	不合格	不合格	不合格	

実務修習

不動産鑑定士試験合格者は、不動産鑑定士の登録をするためにこの「実務修習」(研修)を修了する必要があります。実務修習は講義と演習に分かれて実施されます。期間も1年コースから3年コースまであり選択することが可能です。修了を認められ国土交通大臣の修了の確認を受けたものが不動産鑑定士として登録することができます。

実務修習概要

開始日	平成26年は12月1日(月)～
内容	不動産の鑑定評価に関する講義 (実施期間) ■前期 平成26年12月4日(木)～平成26年12月6日(土) ■後期 平成27年6月25日(木)～平成27年6月27日(土) (内容) 不動産の鑑定評価に関する実務について、その各段階における基礎となる知識を集合形式で修得する課程です。東京において、前期3日間、後期3日間の計6日間で行われ、講義とあわせて机上演習と確認テストが行われます。 基本演習(東京会場の場合) (実施期間) ■第一段階 平成27年4月24日(金)～平成27年4月25日(土) ■第二段階 平成27年8月28日(金)～平成27年8月29日(土) (内容) 鑑定評価報告書の作成において通常採用される手順を、修習生自ら作成することにより、修習する課程です。東京及び大阪において、1段階2日間で、計2段階4日間により演習を行います。 実地演習 (期間) ■物件調査実地演習(2件) 平成26年12月1日(月)～平成26年12月末 ■一般実地演習(22件) 平成26年12月1日(月)～平成27年11月30日(月) (内容) 不動産の鑑定評価に関する実務について、実地において鑑定評価報告書の作成を通じて評価方法を修得する課程です。指導鑑定士のいる不動産鑑定業者または指定大学機関で修得します。 修了考査 (予定時期) ■論文式(筆記) 平成28年1月中旬～1月下旬 ■口頭試問 平成28年1月中旬～2月上旬 (内容) ●小論文の考査は、鑑定評価の基本的事項について、800字～1000字で小論文を作成。 ●口頭試問の考査は、実地演習において作成した鑑定評価報告書の内容について行う。

不動産鑑定士
→修了

登録

(注) 上記実地演習日程は1年コースを選択した場合のものです。

Examination

DATA 不動産鑑定士 試験データ

短答式試験

	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年
受験者数	2,835名	2,600名	2,171名	2,003名	1,827名	1,527名
合格者	752名	705名	601名	616名	532名	461名
合格率	26.5%	27.1%	27.7%	30.8%	29.1%	30.2%
合格者数の男女比等	性別					
	男性	664名	621名	544名	532名	473名
	女性	88名	84名	57名	84名	51名
	平均	35才	35.8才	36.5才	36.7才	38.2才
年齢	最高齢	72才	71才	70才	80才	73才
	最年少	18才	20才	19才	19才	20才

論文式試験

	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年
受験者数	1,230名	1,130名	1,038名	910名	812名	745名
合格者	124名	106名	117名	104名	98名	84名
合格率*	10.1%	9.4%	11.3%	11.4%	12.1%	11.3%
合格者数の男女比等	性別					
	男性	113名	99名	99名	93名	81名
	女性	11名	7名	18名	11名	8名
	平均	32.9才	30.6才	32.1才	34.7才	34.6才
年齢	最高齢	55才	50才	63才	62才	56才
	最年少	21才	22才	21才	20才	22才

※論文式の合格率は、論文式受験者数から算出した合格率です。

- 実務修習に関するお問い合わせは
公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会
TEL 03 - 3434 - 2301 (代表)
●ホームページアドレス <http://www.fudousan-kanteishi.or.jp/>
- 試験に関するお問い合わせは
国土交通省 土地・建設産業局 企画課(資格係)
TEL 03 - 5253 - 8111 (代表)
●ホームページアドレス <http://www.mlit.go.jp/>

不動産鑑定士を知る



不動産鑑定士

科目ガイド

- Appraisal
- Regulations
- The civillaw
- Economics
- Accounting



鑑定理論

■出題範囲

不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項

短答式

論文式

Appraisal

→ 鑑定理論とは…

鑑定理論は「不動産鑑定評価基準（以下、「基準」という。）」「運用上の留意事項」から主に出题されます。この「基準」を学習することにより、不動産鑑定士がどのような理論に基づき、どのような手順を踏んで不動産の鑑定評価を行っているかが理解できます。

→ 不動産鑑定士試験における位置づけ

鑑定理論は専門科目として位置付けられており、短答式・論文式の双方で試験科目となっているため、最重要科目といえます。鑑定理論は、不動産鑑定士が実際に不動産の鑑定評価を行う際に規範とする理論であり、当然、実務を行う上でも必須の理論といえます。試験勉強という枠内ではありませんが、「自分が近い将来、この理論に基づいてどのように鑑定評価を行っていくのか」ということを意識しながら学習を進めていきましょう。

学習方法

試験では「基準」についての基本的理解が問われます。最近はいわゆる「基準の丸暗記」で対応できる問題よりも、むしろ体系的・本質的な理解を求める問題が多くなってきています。まずは講義を通じて、このような問題に十分対応できる思考力を修得してください。一方で、鑑定理論を合格レベルに到達させるためには、「基準」の基本フレーズの暗記は欠かせません。各章の要点（論点）を理解することと合わせて、「基準」を少しずつ暗記して、答練や過去問題集による対策を行いましょう。もちろん具体的な答案作成方法も伝授していきます。多くの問題に取り組み、問題文に対する適切な解答を、学習した理論に基づいて作成できる力を修得しましょう。

行政法規

■出題範囲

土地基本法・都市計画法などを含む39法令。

短答式

Regulations

→ 行政法規とは…

行政法規は、都市計画法、建築基準法などが試験範囲となります。鑑定評価の実務では、都市計画図を見ながら、対象地でどのような都市計画（街づくりのプラン）が定められているかを調べることがありますが、この都市計画は、都市計画法に基づき定められます。また、都市計画ごとに、建ぺい率や容積率、建物の用途などを規制したり、一定規模以上の建物を建てる際には構造計算が義務づけられていたり、さまざまな規定がなされているのが建築基準法です。このように行政法規は、不動産に関する39の法令から出题されます。量が多いので、メリハリをつけて勉強することがとても大切です。

→ 不動産鑑定士試験における位置づけ

行政法規は短答式試験にのみ出题される科目であり、この短答式試験に合格しない限り論文式試験に進むことができないので、非常に重要な科目だといえるでしょう。

学習方法

TACのテキストでは、各項目が過去問でどれだけ出题されているかが明記されています。特に、過去に何度も出题されているところは重要ですので、丁寧かつ確実に、あまり出題されていないところは、サラリ、という様にメリハリをつけて学習してください。特に、時間のあまりとれない方は、過去問の出題回数が多いところから手をつける、というくらいで良いと思います。また、行政法規の知識は、一見すると無味乾燥ですぐに忘れてしまいますので、基本講義を通じて、制度の趣旨、なぜそうなるのかをしっかりとイメージするようにしてください。

民法

The civil law

■出題範囲

民法第1編から第3編までを中心に、同法第4編及び第5編並びに次の特別法（借地借家法／建物の区分所有等に関する法律）を含む。

論文式

→民法とは…

民法は、市民社会における市民相互の関係を規律する法です。試験では、この「民法」と「借地借家法」および「建物の区分所有等に関する法律」が出題範囲とされています。ただし、不動産鑑定士の資格試験の問題ということから、現実の出題範囲は、これらの法律のうち、ほぼ不動産取引に関連するものに限られています。

→不動産鑑定士試験における位置づけ

民法は教養科目であり、やるべき分量が多く、また、問題も難しいため不得意だと思いついて受検生が多くいます。確かに、問題のレベルは高いため、完璧な答案を作成しようと考えると勉強が嫌になってしまうかもしれません。しかし、合格のために必要なものは基本的な知識や分析にすぎません。したがって、合格レベルに到達できればよいと割り切って民法の学習に取り組むべきであり、また、そのような学習態度が良い結果を生むことになると思います。

学習方法

民法に限らず、一般的に「法学」教育では、立法趣旨等法律を理解し、その解釈を自分の言葉で語れるようになるのが理想とされています。しかし、受験生にとって民法は資格試験における教養科目の1科目にすぎず、最大の目的は試験に合格することです。そうであるならば、合格に必要な答案を書けるようになることに重点を置くべきです。そこで、基本テキストにある「論証例」を正確に覚えてください。そして、なぜそのような問題点が生じるのか、あるいは、なぜそのような理由付けがなされるのかを考え、理解するようにしてください。なお、論証例を丸暗記すれば論点を理解しなくても良いといっている訳ではありませんので、その点は誤解しないでください。

経済学

Economics

■出題範囲

ミクロ及びマクロの経済理論と政策論

論文式

→経済学とは…

経済学には、ミクロ経済学とマクロ経済学があります。ミクロ経済学では、市場メカニズム（価格メカニズム）という仕組みを学習します。市場メカニズムは、わが国や欧米諸国などの資本主義国でみられる仕組みであり、生産と消費の決定が政府ではなく、市場を構成する個別企業や個別消費者によってなされるという特徴があります。マクロ経済学では、景気変動やインフレ（デフレ）、失業の原因とマクロ経済政策について学習します。マクロ経済政策で重要なものは、中央銀行が実施する金融政策です。

→不動産鑑定士試験における位置づけ

不動産鑑定士における経済学は、基本論点の出来不出来で合格が分かれることが多い科目です。経済学の答案には、グラフを描くことや計算問題を解くことが要求されることから、苦手意識を持つおそれがあります。しかし、描くグラフには典型的なものが多く、要求される計算問題にも解法パターンがありますので、グラフを描く練習と計算問題の解き方をトレーニングすれば、基本論点の習得は容易であると思われます。

学習方法

経済学は、複雑な現実経済を直接分析するのではなく、その現実経済を単純化した経済モデルを分析します。経済モデルは、①専門用語、②グラフ、③数式から構成されています。経済学を効果的に学習するということは、経済モデルを効率的に学ぶという作業になります。①の専門用語については、定義を正確に覚える必要があり、②のグラフに関しては、基本となるグラフの理解とそのグラフを繰り返し描く練習が必要になります。最後に、③の数式については、計算問題の解法パターンの理解と習得が要求されることになります。

会计学

Accounting

■出題範囲

財務会計論（企業の財務諸表の作成及び理解に必要な会計理論、関係法令及び会計諸規則を含む。）

論文式

→会计学とは…

不動産鑑定士試験の会计学では、企業が行う活動を貨幣額で測定・記録・報告することについて学習していきます。つまり、企業活動の成果を報告する財務諸表がどのような原理・原則・手続で作成されるかを学習していきます。不動産鑑定士の実務では企業の財務諸表を分析したり、不動産の収支を分析したりすることがあり、会计学の知識が必須となってきています。

→不動産鑑定士試験における位置づけ

不動産鑑定士の実務の世界で会計の知識はますます求められるようになっており、もはや必須知識だといえます。本試験での出題範囲は財務会計論であり、企業の財務諸表の作成及び理解に必要な会計理論、会計諸規則及び諸基準とされ、会社法会計も含まれます。この出題範囲を厳密に考えると広範囲となってしまいますが、TACでは今までの本試験の傾向、試験委員の分析を通じて範囲を限定して効率よく勉強していきます。合格者の声を聞くと、会计学を得意科目とする方が多く見られます。ぜひ会计学を戦略科目にしてください。

学習方法

まず、基礎期には「広く浅く何度も」という意識で勉強していきましょう。会计学では、全体像をつかむことが非常に重要です。定義などの細かいことを暗記することにとらわれず学習していきましょう。その上で、2回3回と学習することで、1回では気づけなかったことが理解できるようになり、自然と暗記しやすくなります。次に応用答練では「書くことに慣れる」という意識で勉強しましょう。誰でも、始めからちゃんとした答案が書けるわけではありません。とにかく、書くトレーニングを通じて体に覚えさせることが重要です。最後に、総まとめ講義及び直前答練では「点数を取る」という意識で勉強しましょう。本試験では合格は紙一重です。「答練は本試験のように、本試験は答練のように」の気持ちで答練では本試験のつもりで1点でも多く取ってやる、という気持ちで臨んでください。

宅建からのステップアップ

ステップアップ・ダブルライセンスを狙うなら…

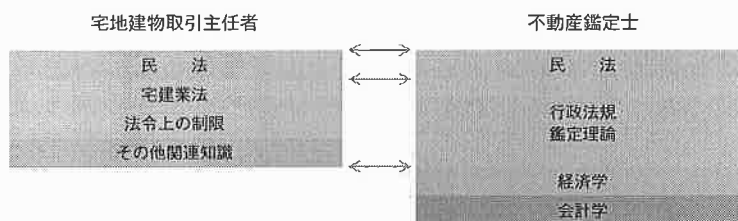
→ 不動産鑑定士

宅建建物取引主任者の本試験終了後に、
不動産鑑定士試験へチャレンジする方が増えています。
なぜなら、これら不動産関連資格の学習が、
不動産鑑定士へのステップアップの際に大きなアドバンテージとなるからです。
宅建の学習で学んだ知識を活かして、ダブルライセンスの取得を目指しませんか!



各試験の学習分野と関連性

不動産関連資格として一般的な「宅建建物取引主任者」と「不動産鑑定士」ですが、試験の学習分野に右の図のような関連性があります。もちろん内容やレベルまで同じというわけではありませんが、一度学習した内容ですから、スムーズに学習を継続し、レベルアップしていくことができます。



2014年度不動産鑑定士短答式試験 行政法規 出題法令・項目

難易度の差や多少の範囲の相違はありますが、一度学習した法令ですから、初学者に比べてよりスピーディーに合格レベルへと到達でき、非常に有利といえます。
なお、論文式試験に出題される「民法」は先述の宅建受験者にとっては馴染みがあることでしょう。したがって不動産鑑定士試験全体を通じてアドバンテージを得ることができます。

宅建を学習された方にとっては
見慣れた法令が
点在しているはずです。



問題	法 律	問題	法 律
1	土地基本法	21	マンションの建替えの円滑化等に関する法律
2	不動産の鑑定評価に関する法律	22	不動産登記法
3	不動産の鑑定評価に関する法律	23	住宅の品質確保の促進等に関する法律
4	地価公示法	24	宅地造成等規制法
5	国土利用計画法	25	土地建物取引業法
6	都市計画法	26	不動産特定共同事業法
7	都市計画法	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
8	都市計画法	28	土地収用法
9	都市計画法	29	土壤汚染対策法
10	都市計画法	30	文化財保護法
11	土地区画整理法	31	自然環境保全法
12	土地区画整理法	32	農地法
13	都市再開発法	33	河川法等
14	都市再開発法	34	国有財産法
15	景観法	35	所得税法
16	建築基準法	36	法人税法
17	建築基準法	37	租税特別措置法
18	建築基準法	38	地方税法
19	建築基準法	39	相続税法
20	建築基準法	40	投資信託及び投資法人に関する法律

さらに

宅建建物取引主任者試験受験経験者の方は 割引受講料にてお申込みいただけます!

宅建受験
経験者
割引制度

宅建建物取引主任者試験の受験経験がある方は、TAC不動産鑑定士講座の各本科生を割引受講料にてお申込みいただけます(受験年度は問いません)。

※お申込みの際には、宅建試験の受験票、宅建主任者証もしくは宅建合格証書(コピー)が必要となります。
※大学生協(購買部等)・書店などの代理店及びe受付、核主優待割引と「宅建受験経験者割引制度」の併用によるお申込みできません。TAC各校
受付窓口または郵送にてお申込みください。
※上級本科生・上級管線本科生(短答対策付)は対象外となります。

不動産鑑定士
平成 27 年 短答式本試験
行政法規

解答・解説（セミナー用抜粋版）

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。

■ 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）。

■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 m^2 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）。